



Q1

**RAPORT
RYNEK NIERUCHOMOŚCI
WARSZAWA
2023**

NEA

NIERUCHOMOŚCI

Spis treści

Dzielnice

Śródmieście	10.
Bemowo	13.
Bielany	16.
Mokotów	19.
Ochota	22.
Praga Południe	25.
Praga Północ	28.
Targówek	31.
Ursus	34.
Ursynów	37.
Wilanów	40.
Włochy	43.
Wola	46.
Żoliborz	49.

Wstęp

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

Podsumowanie

Podsumowanie: Wynajem	51.
Podsumowanie: Rynek wtórny	52.
Podsumowanie: Rynek pierwotny	53.
Podsumowanie: VEA ATOM	54.
Podsumowanie: Stolice Europejskie	55.

Wprowadzenie

Mamy niezwykłą przyjemność przedstawić Państwu autorski Raport VEA – Rynek nieruchomości Warszawa 1Q 2023.

Opracowując prezentowane informacje korzystaliśmy z danych zebranych na bazie aktywności VEA Nieruchomości. Następnie uzupełniliśmy je o dostępne dane statystyczne i publiczne raporty. Domeną działania naszej firmy jest warszawski rynek wtórny i to właśnie na nim skupiliśmy naszą uwagę. By uzupełnić całościowy obraz przygotowaliśmy dla każdej analizowanej przez nas dzielnicy opis sytuacji na rynku pierwotnym oraz najmu. Wyjątkiem jest Żoliborz, gdzie kolejny kwartał z rzędu skromna oferta deweloperów nie pozwala na ujęcie statystyczne rynku nowych mieszkań.

Pierwszy kwartał bieżącego roku przyniósł lekkie ożywienie rynku. Dane Biura Informacji Kredytowej pokazują znaczne ograniczenie spadków liczby nowych kredytów hipotecznych rok do roku. Należy jednak pamiętać, że już w 1Q'22 widzieliśmy wyraźne zmniejszenie liczby nowych kredytów hipotecznych. Możemy mówić zatem o efekcie statystycznym – niskiej bazy, który zaburza właściwą ocenę danych. Nie mniej widzimy zmianę w zakresie zainteresowania finansowaniem kredytem zakupu mieszkań i traktujemy je jako jaskółkę przyszłych zmian w strukturze popytu w kolejnych kwartałach.

Czekamy na wzrost liczby kupujących, którzy wrócą na rynek dzięki programom rządowym “Bezpieczny kredyt 2%” oraz “Mieszkanie bez wkładu własnego”. Z zapowiedzi rządowych wynika, iż finansowanie stałe w wysokości 2% będzie dostępne od 1 lipca 2023 r. oraz że będzie można połączyć je z programem umożliwiającym zakup mieszkania bez wkładu własnego. Dodatkowo w 2023 roku nie jest przewidziany górny limit ograniczający wolumen ani wartość programu “Bezpieczny kredyt 2%”. Może to spowodować gwałtowny wzrost popytu na mieszkania, dzięki zwiększeniu poczucia bezpieczeństwa Polaków oraz ich zdolności kredytowej w bankach.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

1.1. Wskaźniki makroekonomiczne

Państwo	Polska	Horyzont Czasowy	Strefa Euro	Horyzont Czasowy	USA	Horyzont Czasowy
PKB	-2,40% q/q; 2,00% r/r	4Q	0,10% q/q 1,90% r/r	4Q	0,66% q/q 0,91% r/r	4Q
Inflacja	16,10%	marzec	6,90%	marzec	5,00%	marzec
Sprzedaż detaliczna	-7,30%	marzec	-3,80%	marzec	2,90%	marzec
Bezrobocie	5,40%	marzec	6,00%	marzec	3,60%	marzec
Stopa procentowa	6,75%	marzec	4,00%	marzec	4,75%-5,00%	marzec
Kontrakt FRA 3x6	6,87%	marzec	3,57%	marzec	5,29%	marzec

Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych dostępnych na dzień 30 kwietnia 2023 r.

W polskiej gospodarce widzimy dalsze silne hamowanie. Wzrost PKB w 4Q wyniósł rok do roku 2,0% przy kwartalnym spadku o 2,40%. Dane o sprzedaży detalicznej (-7,30% r/r) oraz produkcji przemysłowej (-2,9% r/r) pokazują, że w 1Q'23 r. będziemy mieli do czynienia ze spadkiem PKB względem 1Q'22. Pojawia się pytanie czy cały rok 2023 nie zakończy się wynikiem ujemnym. Niewątpliwie widzimy takie ryzyko. Przypominamy, że jeszcze na początku 2022 odnotowaliśmy wzrost PKB na poziomie 8,50% w skali roku i 2,40% w ciągu pierwszego kwartału. Wzrost bezrobocia na stabilnym rynku pracy, nie powinien na ten moment budzić obaw, gdyż skok o 0,3% w okresie zimowym jest wytłumaczalny zmianami sezonowymi. U menadżerów logistyki polskich przedsiębiorstw nastroje są wciąż negatywne, a wskaźnik PMI utrzymuje się 11 miesięcy z rzędu poniżej 50 pkt. Zwalniającemu wzrostowi gospodarczemu towarzyszyła inflacja na poziomie 16,3% (marzec 2023 r.). Szczyt inflacji mamy za sobą, a kolejne odczyty wskazują na proces dezinflacji, który utrzyma się również w przyszłości.

Rynek kredytów hipotecznych

2.2. Zdolność kredytowa modelowej rodziny „2+1”



Data	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	31.03.2023
WIBOR 3M	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%	6,89%
Marża kredytu	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%	2,01%

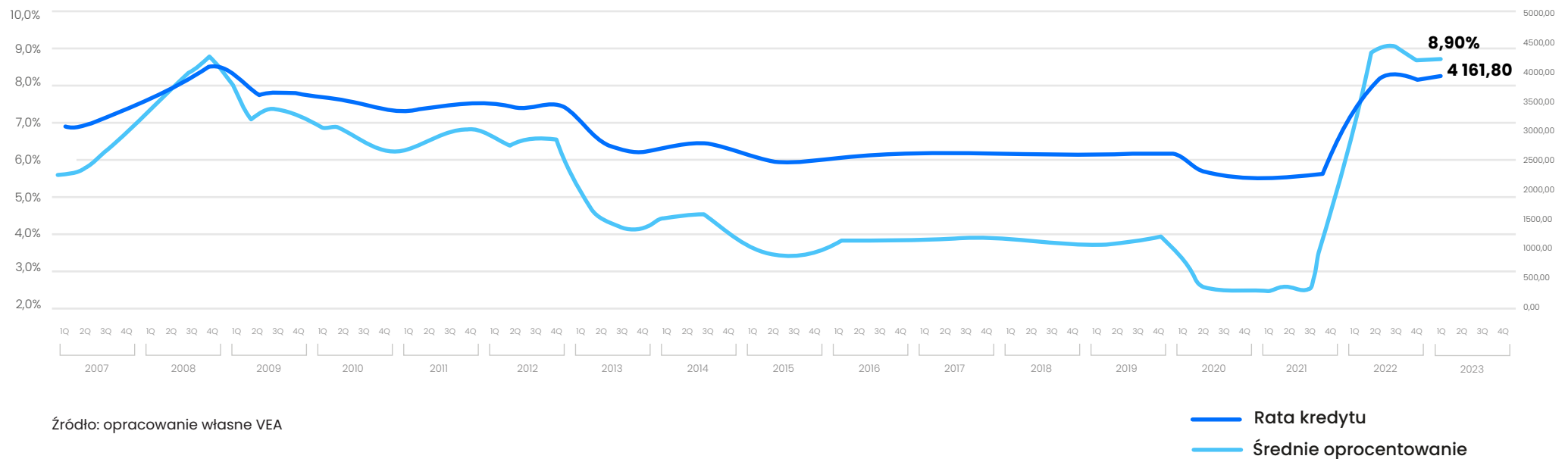
Źródło: opracowanie własne VEA

— kredyt (para+dziecko)

Mimo znaczącego wzrostu inflacji stopy procentowe w Polsce w 1Q'23 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 7 listopada 2022 r. W reakcji na przerwanie cyklu podwyżek i zmianę retoryki prezesa NBP zaczęła spadać i w dniu 31 marca 2023 r. wyniosła 6,89%. Wzrost liczby niespłacanych kredytów hipotecznych spowodował zwiększenie marży kredytów mieszkaniowych do wartości 2,01% czyli poziomów z przełomu 2020 i 2021 roku. W pierwszym kwartale 2023 roku banki zwiększyły wysokość dostępnego kredytu, dla rodziny mieszkającej w Warszawie i składającej się z dwóch osób zarabiających średnie miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w stolicy oraz dziecka, do 376 240,15 PLN z 372 126,68 PLN, czyli o 4 113,48 PLN (+1,1%).

Rynek kredytów hipotecznych c.d.

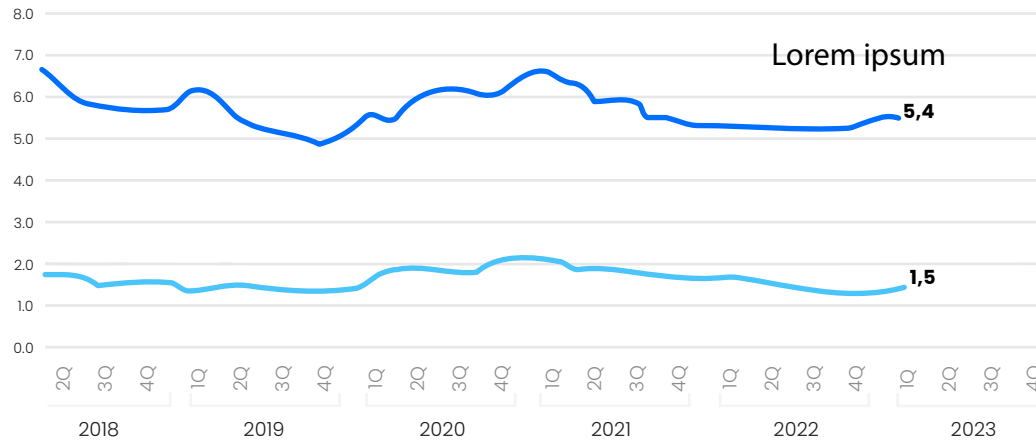
2.1. Średnie oprocentowanie oraz rata kredytu o wartości 500 000 PLN



7 listopada osiągnęliśmy lokalny szczyt 3M WIBOR, który to osiągnął poziom 7,61%. Od tego momentu stopniowo stawka się obniża. Banki wykorzystały jednak te niewielkie zmiany do podwyższenia swojej marży. W efekcie uspokojenie się sytuacji na rynku pieniężnym nie przełożyło się znacząco na sytuację kredytobiorców. W ciągu kwartału modelowa rata kredytu hipotecznego w wysokości 500 tys. PLN udzielonego na 25 lat wzrosła do wysokości 4 161,80 PLN (o 10,23 PLN). Przypomnijmy, że rok temu takie samo finansowanie kosztowało kredytobiorcę zaledwie 3464,04 PLN, więc odnotowany wzrost raty w ciągu 12 miesięcy wyniósł aż 20,14%.

Rynek pracy

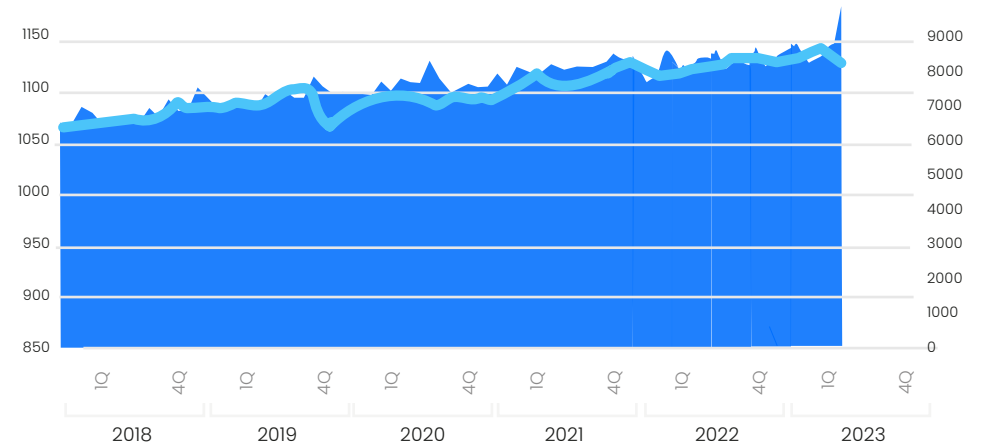
3.1. Stopa bezrobocia [%]



Źródło: opracowanie własne VEA

— Polska
— Warszawa

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



Źródło: opracowanie własne VEA

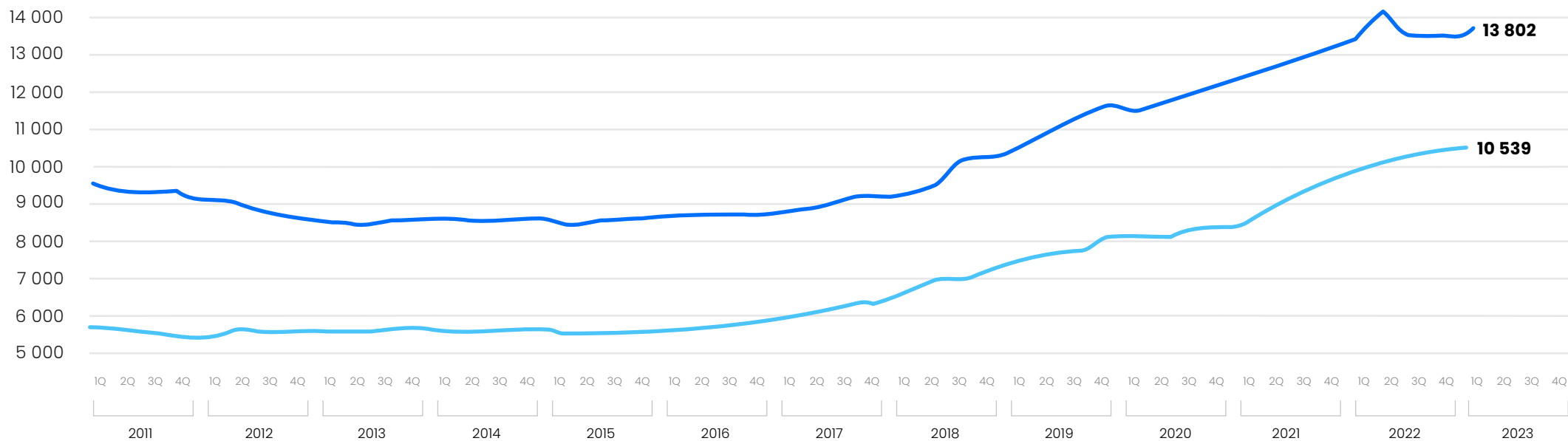
— Przeciętne zatrudnienie
— Przeciętne wynagrodzenie

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%. Następnie obserwowaliśmy sezonowy wzrost do 5,5% w marcu 2023 r. Tym samym stopa bezrobocia ukształtowała się na poziomie identycznym jak w marcu 2022 r. Obserwujemy również bardzo niski poziom liczby poszukujących pracy w Warszawie, gdzie odsetek osób bezrobotnych osiągnął poziom 1,5%. Niezmiennie wysokie zatrudnienie sprzyjało wzrostowi płac. Przeciętne wynagrodzenie w stolicy ukształtowało się na poziomie 9 490 PLN i było wyższe niż rok temu o 995 PLN (11,71% wzrostu). Należy pamiętać, że rynek pracy jest długofalowo skorelowany z cenami na rynku mieszkaniowym i pozytywne tendencje na nim widoczne mogą łagodzić zmiany związane z polityką pieniężną.

Ceny mieszkań w stolicy

W IQ'23 ceny ofertowe w Warszawie wzrosły nieznacznie z 13 498 PLN do 13 802 PLN, czyli o 2,25%. Był to drugi z rzędu kwartał stabilizacji po spadku cen w 3Q'22 aż 4,0%. W ujęciu rocznym możemy mówić o wzroście cen w stolicy o 3,26%. Kolejnych 6 największych miast Polski zanotowało niewiele wyższą dynamikę. Ceny w nich wzrosły w IQ'23 o 311 PLN z 10 228 PLN w 4Q'22 do 10 539 PLN w IQ'23, czyli o 3,04%. Nieco okazalej wygląda roczna zmiana cen w 6 największych miastach Polski, z wyłączeniem stolicy, która wynosi 4,33%.

4.1. Ceny ofertowe m² mieszkania

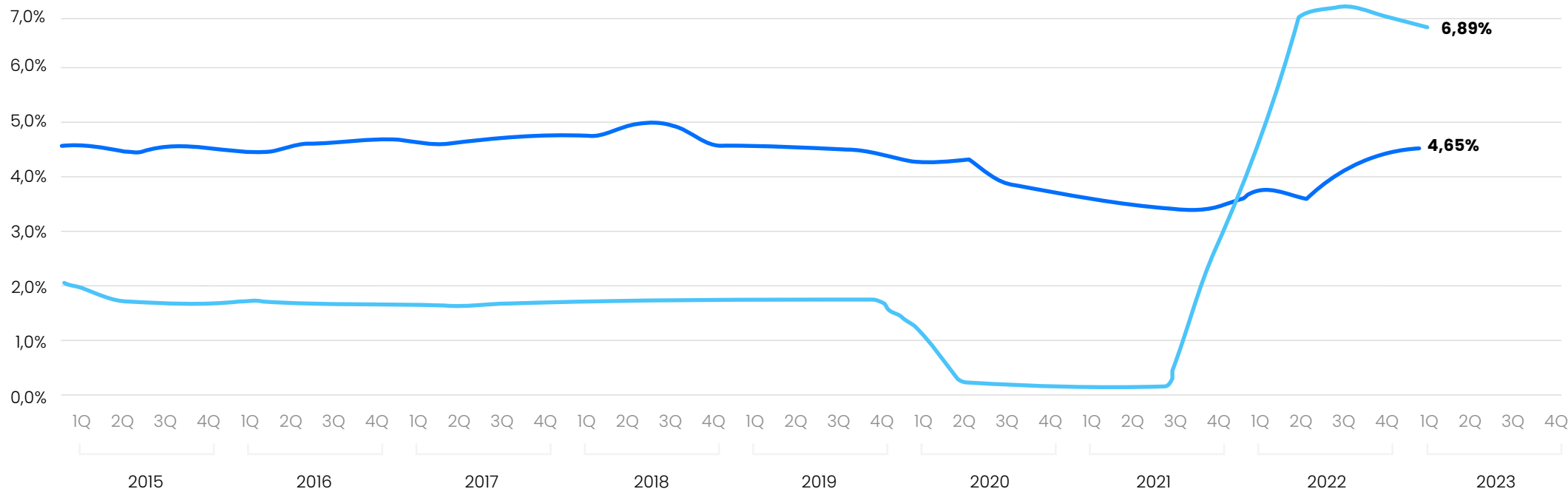


Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych NBP.

— Warszawa
— 6 kolejnych miast

Rentowność najmu mieszkań

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



Źródło: opracowanie własne VEA

— Rentowność najmu
— WIBOR 3M

Posiadacze mieszkań, wynajmując je osiągają regularny dochód z tytułu płaconego przez najemcę czynszu. W ostatnich latach rentowność najmu brutto stopniowo obniżała się za sprawą dynamiki cen mieszkań, które rosły szybciej niż stawki najmu. Od 4Q'21 obserwujemy wzrost rentowności brutto najmu, który osiągnął w 1Q'23 wartość 4,65%. Warto podkreślić, że wyraźny zyskowności najmu wynikał głównie z silnego kwartalnego wzrostu średniego czynszu płaconego właścicielowi o 4,75% (roczna zmiana aż o 24,30%).

Zmiana stawki WIBOR powoduje również wzrost oczekiwań wynajmujących co do zwrotu z kapitału. W ostatnim roku doświadczyliśmy stabilizacji cen mieszkań przy gwałtownym wzrostem stawek najmu. Tendencja ta może utrzymać się w przyszłości.

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 marca 2023 roku]

Inwestycja	Wartość 31.03.2023 r.	3M	6M	12M	24M
WIBOR 3M	6,90%	7,02%	7,21%	4,77%	0,21%
Obligacje 2-letnie	6,05%	6,73%	7,49%	5,59%	0,09%
EURO / PLN	4,6755	4,6899	4,8698	4,6525	4,6603
Złoto \$	1 986,20	1 826,20	1 672,00	1 949,20	1 715,60
Średnia cena mieszkania w Warszawie [PLN/m ²]	13 802,19	13 500,82	13 498,62	13 365,57	12 221,14
Średnia cena mieszkania w stolicach europejskich [EUR/m ²]	4 930,31	4 977,63	4 936,26	4 677,24	4 225,18
Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania w Warszawie [PLN/m ²]	75,00	74,20	67,60	62,00	54,20

Źródło: opracowanie własne VEA

Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach



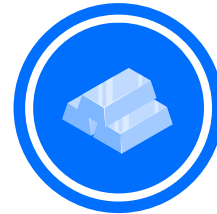
PKO Obligacji Skarbowych

1Y	+4,60%
2Y	-0,35%



WIG

1Y	-9,69%
2Y	0,91%



Złoto \$

1Y	+1,90%
2Y	+15,77%



EUR/PLN

1Y	+0,49%
2Y	+0,33%



Wzrost średniej ceny mieszkania w Warszawie

1Y	+3,27%
2Y	+12,94%

Najniższy zwrot w horyzoncie 2 lat, podobnie jak w poprzednich kwartałach, osiągnąłby inwestor posiadający fundusz PKO Obligacji Skarbowych - odnotowując stratę 0,35%. Należy podkreślić, że posiadacz 2-letnich obligacji skarbowych, bez pomocy funduszu byłby minimalnie na plusie (0,09% p.a.). Minimalnie lepiej, bo zysk 0,91% wykazały akcje znajdujące się w indeksie WIG. Ostatnie pół roku było wybitnie dobre dla tej klasy aktywów, która przyniosła w ciągu ostatnich 6 miesięcy 27,49% zysku. Dzięki tym wzrostom udało się zniwelować straty z poprzednich okresów. Ostatnie dwa lata były dobre dla osób inwestujących w złoto, które zarobiły 15,77%. 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 korzystne dla inwestorów. Co ciekawe kurs EUR/PLN w ostatnich dwóch latach praktycznie się nie zmienił i 31 marca 2023 roku był na poziomie 4,6755.

Bardzo dobrą inwestycją okazał się niezmiennie zakup mieszkania w Warszawie. W ostatnich dwóch latach cena 1 m² przeciętnego mieszkania w stolicy wzrosła o 12,94%. Dodatkowo posiadacz mieszkania, gdyby zdecydował się na jego wynajem, średnio osiągnąłby dochód z najmu w wysokości 8,26%, co powiększyłoby łączną stopę zwrotu do 21,20%.

Dzielnica Śródmieście

Wynajem w 1Q'23

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 m² mieszkania.

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

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

657

Liczba ogłoszeń wynajmu

-1,8% q/q

-38,8% r/r

51,39 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

93,21 PLN

Średnia stawka najmu

-0,1% q/q

+23,1% r/r

5,81%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

52,74%

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

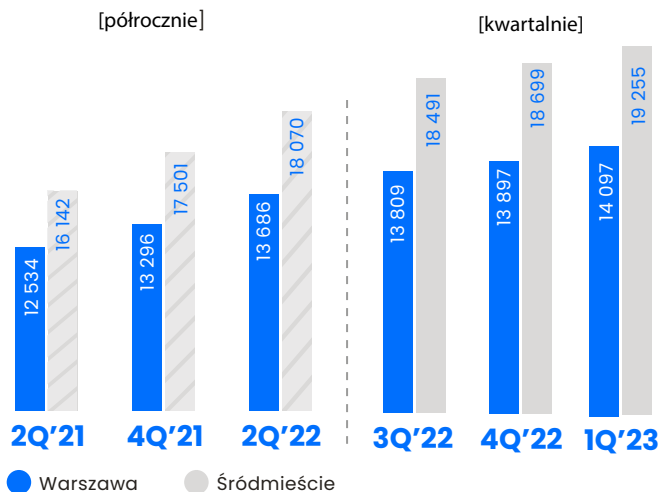
- W 1Q'23 w Śródmieściu było 657 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił spadek wskazanej liczby o 38,8%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tej dzielnicy kształtowała się na poziomie 93,21 PLN/m², dając wzrost o 23,1% w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania w Śródmieściu w 1Q'23 była równa 5,81% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była niższa o 0,18 p.p.

Dzielnica Śródmieście

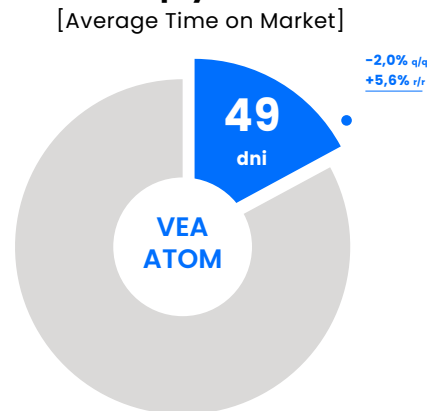
Rynek wtórny w 1Q'23



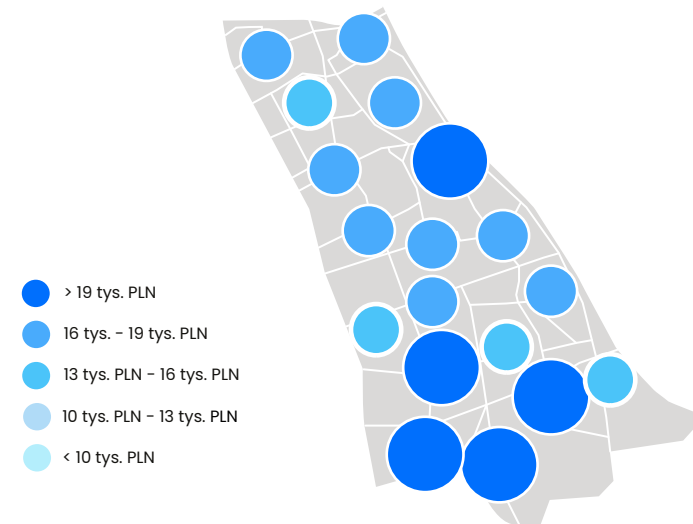
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



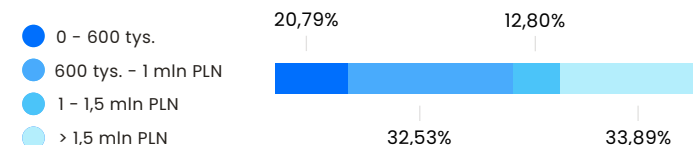
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



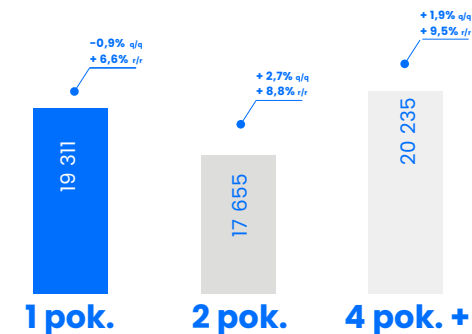
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W Śródmieściu średnia cena sprzedaży mieszkania w 1Q'23 wyniosła 19 255 PLN/m² i wzrosła o 20,4% w stosunku do 1Q'22.
- W tym rejonie Warszawy w pierwszych trzech miesiącach 2023 roku pojawiły się 572 ogłoszenia sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 45,7% gorszy w odniesieniu do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania w Śródmieściu w 1Q'23 wyniósł 49 dni.
- W dzielnicy Śródmieście na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w pierwszym kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 109-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 1Q'23 w tej dzielnicy 53,32% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Śródmieście

Rynek pierwotny w 1Q'23



Śródmieście jest atrakcyjnym miejscem inwestycyjnym dla deweloperów ze względu na swoje centralne położenie oraz wysoki popyt na nowoczesne mieszkania i apartamenty. Jednak ze względu na to, że ten rejon Warszawy jest już w dużej mierze zagospodarowany, występuje ograniczona dostępność atrakcyjnych działek budowlanych.

Średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera w 1Q'23 wynosiła 29 204 PLN/m², notując wzrost o 9,6% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 3 inwestycje mieszkaniowe, w których w sprzedaży znajdowało się 17 lokali mieszkalnych.

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 m². Deweloper przygotował dla potencjalnych mieszkańców szereg benefitów, w tym usługi konsjerża. Inwestycja zostanie oddana do użytku w 2Q'23.



Rotunda Dynasy*

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

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

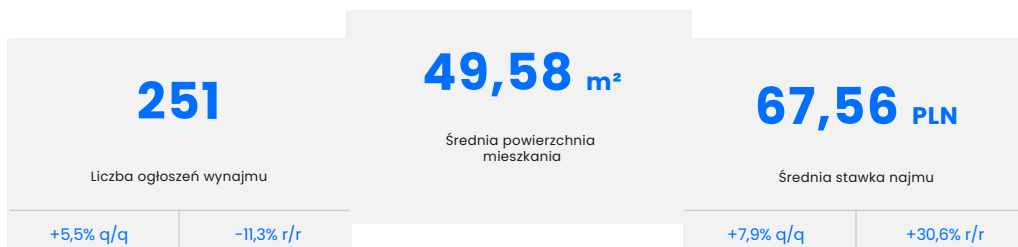
Dzielnica Bemowo

Wynajem w 1Q'23

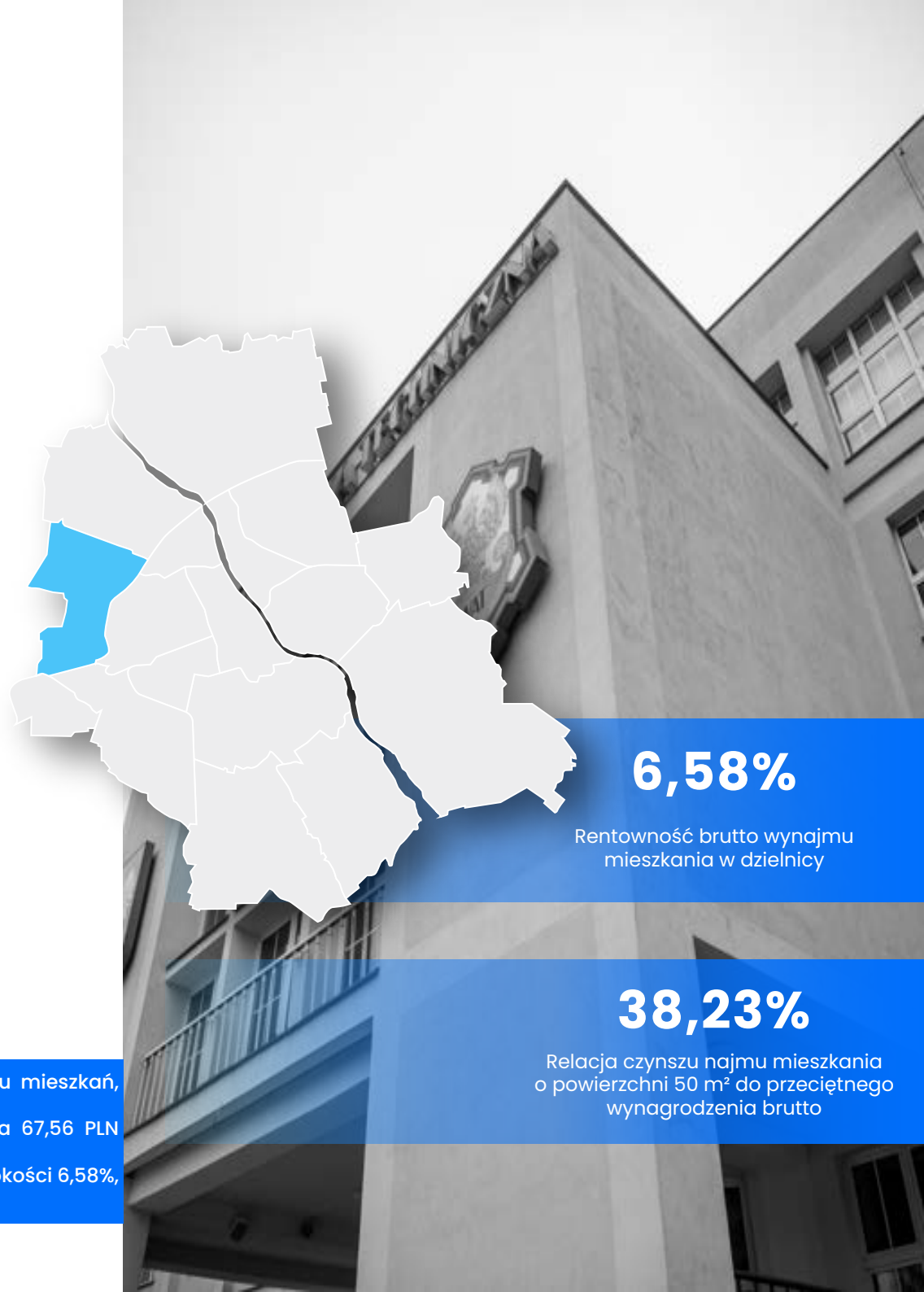
Nazwa dzielnicy nawiązuje do znajdującego się w niej Fortu Twierdzy Warszawa, upamiętniającego generała Józefa Bema. Bemowo jest jedną z dzielnic o dynamicznie rozwijającej się infrastrukturze społecznej oraz mieszkaniowej.

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

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



- Potencjalni najemcy w 1Q'23 na Bemowie mogli znaleźć 251 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w porównaniu do 1Q'22 był to wynik o 11,3% niższy.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m² mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 67,56 PLN i w odniesieniu do sytuacji rok wcześniej okazała się o 30,6% wyższa.
- Inwestor w 1Q'23 mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 6,58%, przy wzroście o 0,36 p.p. względem poprzednio badanego okresu.



6,58%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,23%

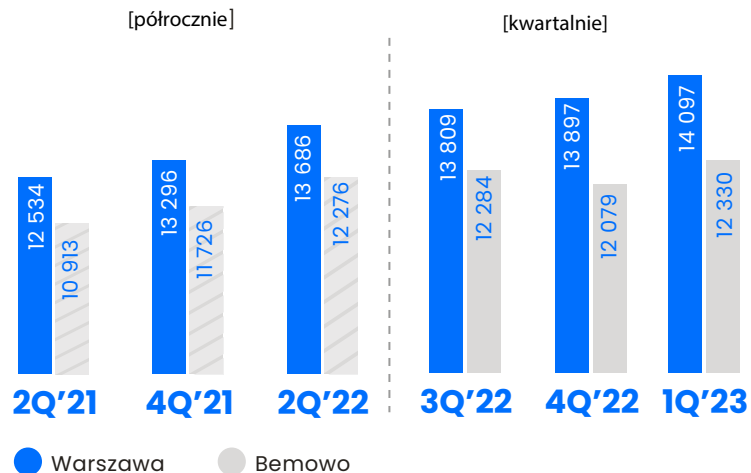
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Bemowo

Rynek wtórny w 1Q'23

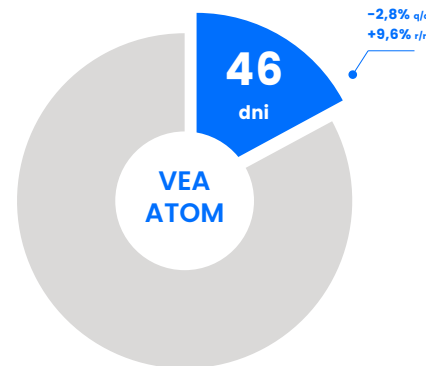


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

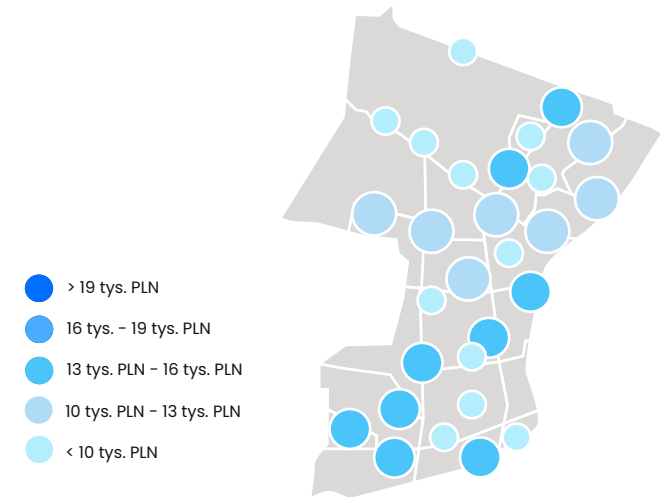


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

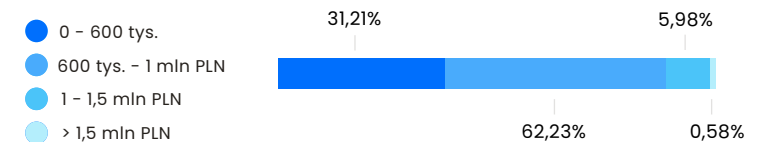
[Average Time on Market]



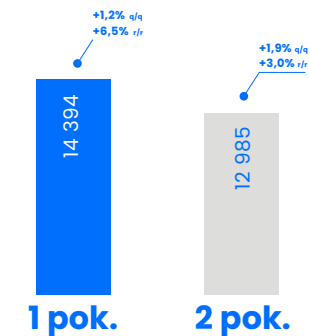
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



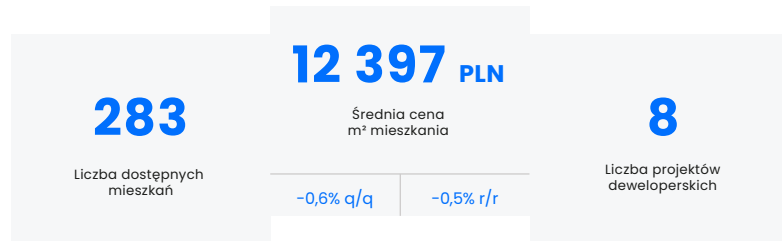
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W pierwszym kwartale 2023 roku średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Bemowie wyniosła 12 330 PLN i wzrosła o 3,9% rok do roku.
- W 1Q'23 na Bemowie potencjalni kupujący mogli znaleźć 422 ogłoszenia sprzedaży, co dało spadek o 19,1% r/r.
- Wskaźnik ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Bemowie w 1Q'23 wyniósł 46 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m² stanowiła równowartość 70 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 1Q'23 na Bemowie oferty sprzedaży mieszkań w wartości poniżej 1 mln PLN stanowiły 93,44% wszystkich ogłoszeń.

Dzielnica Bemowo

Rynek pierwotny w 1Q'23



Bemowo cieszy się popularnością ze względu na swoje spokojne otoczenie, bliskość terenów zielonych oraz relatywnie niższe ceny nieruchomości w porównaniu do innych części miasta. Dlatego rynek deweloperski na Bemowie ma potencjał do dalszego rozwoju i przyciągania zarówno inwestorów, jak i mieszkańców.

W pierwszym kwartale 2023 roku w dzielnicy trwały prace nad 8 inwestycjami mieszkaniowymi. Na dostępną ofertę składały się 283 mieszkania, ze średnią ceną 12 397 PLN/m², notując spadek o 0,5% r/r.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bemowie. W projekcie „Lumea 2” deweloper Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. przekaze do dyspozycji nowych mieszkańców 127 mieszkań w eleganckim i nowoczesnym 5-kondygnacyjnym budynku. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi między 29,6 m² a 88,2 m², natomiast ceny ofertowe za 1 m² były w przedziale od 12 400 do 15 700 PLN. Zakończenie budowy planowane jest w 1Q'25.

„Lila Garden” przy ulicy Górczewskiej jest projektem firmy Sono Development Sp. z o.o. W inwestycji dostępnych będzie 29 mieszkań z metrażem od 30,1 do 82,9 m² oraz cenami w przedziale od 17 600 do 18 200 PLN/m². Mieszkańcy będą mogli korzystać tam z tarasów i ogródków. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'24.



Lumea 2*



Lila Garden*

Deweloper	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	Sono Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Szeligowska	ul. Górczewska
Generalny wykonawca	Hexacon Sp. z o.o.	Sono Development Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	12 400 - 15 700 PLN	17 600 - 18 200 PLN
Liczba mieszkań	127	29
Oddanie budynku	1Q 2025	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (29,61 m ²) 2 pokoje: 2 szt. (40,73 - 46,32 m ²) 3 pokoje: 13 szt. (51,96 - 67,86 m ²) 3 pokoje: 9 szt. (75,58 - 88,24 m ²)	1 pokój: 4 szt. (31,50 m ²) 2 pokoje: 17 szt. (30,15 - 110,54 m ²) 3 pokoje: 8 szt. (63,81 - 82,94 m ²)

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

Dzielnica Bielany

Wynajem w 1Q'23

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.

230

Liczba ogłoszeń wynajmu

-2,1% q/q

-19,0% r/r

45,09 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

68,89 PLN

Średnia stawka najmu

-0,1% q/q

+27,8% r/r

- W 1Q'23 na Bielanach dostępnych było 230 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek ich liczby o 19,0%.
- Średnia stawka najmu za 1 m² mieszkania wyniosła 68,89 PLN i w porównaniu do 1Q'22 zwiększyła się o 27,8%.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w dzielnicy Bielany w ujęciu rocznym był równy 6,47%, co dało spadek o 0,20 p.p. w stosunku do 4Q'22.



6,47%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,98%

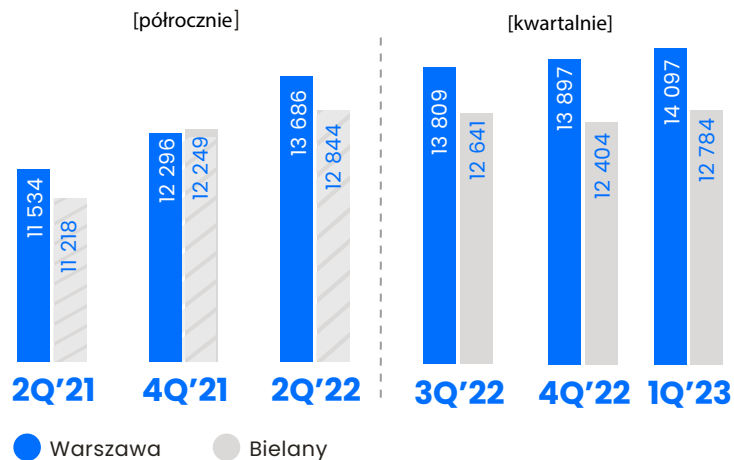
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Bielany

Rynek wtórny w 1Q'23

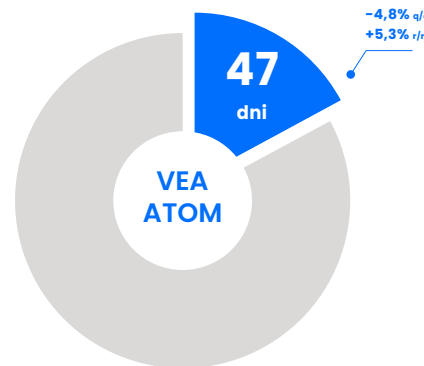


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

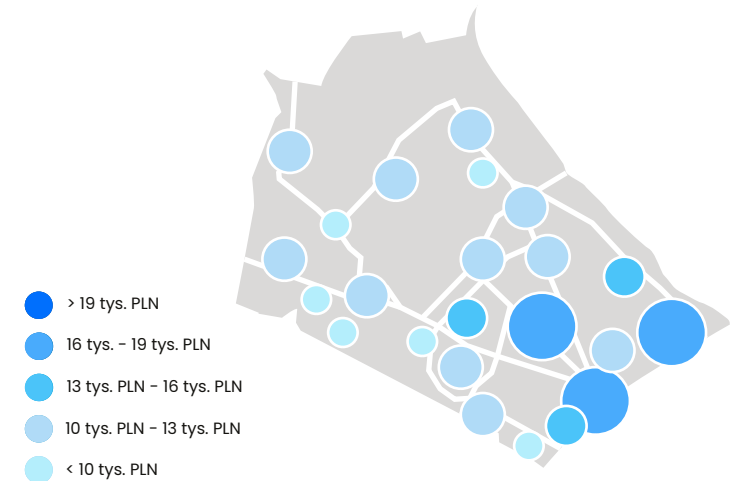


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

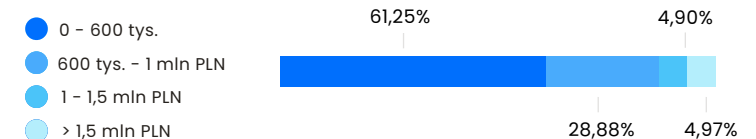
[Average Time on Market]



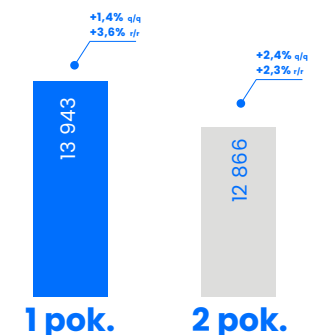
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



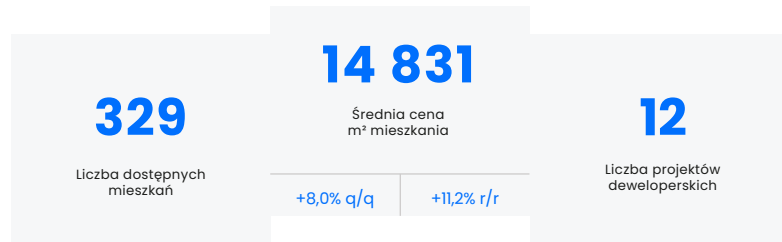
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania w 1Q'23 na Bielanych wyniosła 12 784 PLN i wzrosła o 4,2% w porównaniu do 1Q'22.
- W 1Q'23 dostępnych było tu 355 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 24,2% w stosunku do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 1Q'23 wyniósł 47 dni.
- Aby zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m² w 1Q'23 na Bielanych, kupujący musieliby przeznaczyć 72-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Udział ofert sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w tej części Warszawy w 1Q23 wyniósł 90,13%.

Dzielnica Bielany

Rynek pierwotny w 1Q'23



Dzięki dogodnemu połączeniu komunikacyjnemu z innymi częściami miasta, ale również spokojnemu i zielonemu otoczeniu, Bielany są atrakcyjnym miejscem do zamieszkania. Deweloperzy koncentrują się tu na tworzeniu nowoczesnych osiedli mieszkaniowych, aby sprostać potrzebom klientów.

W pierwszym kwartale 2023 roku trwały prace nad 12 inwestycjami mieszkaniowymi, które w ofercie miały 329 mieszkań. Średnia cena 1 m² mieszkania wyniosła 14 831 PLN, co dało wzrost o 11,2% względem 1Q'22.

Obok prezentujemy dwa wybrane przez nas projekty deweloperskie w dzielnicy Bielany. „Nova Rokokova Wille Miejskie” to projekt przygotowywany przez Yunin Sp. z o.o. Inwestycja zapewni mieszkańcom 14 apartamentów w 3-kondygnacyjnym budynku, których metraż mieści się w przedziale od 126,7 m² do 173,2 m². Ceny ofertowe w tym projekcie wynoszą od 10 700 do 11 500 PLN za 1 m². Prace nad projektem mają być zakończone w 4Q'23.

„Linde Residence II” to 5-pietrowy budynek zapewniający 58 lokali mieszkalnych dla zainteresowanych zakupem. Jego deweloperem jest Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o., zaś Generalnym Wykonawcą Swietelsky Sp. z o.o. Metraż mieszkań wynosi od 28,7 do 101,0 m², przy cenie wahającej się od 18 500 do 20 600 PLN za 1 m². Zakończenie prac nad projektem planowane jest w 1Q'25.



Nova Rokokova Wille Miejskie

Deweloper	Yunin Sp z o.o.
Adres	ul. Rokokowa
Generalny wykonawca	Yunin Sp z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	10 700 – 11 500 PLN
Liczba mieszkań	14
Oddanie budynku	4Q 2023
Łączna liczba mieszkań*	4 pokoje: 6 szt. (126,68 – 134,67 m ²) 5 pokoi: 6 szt. (153,80 – 167,89 m ²) 6 pokoi: 2 szt. (173,15 m ²)



Linde Residence II*

Deweloper	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.
Adres	ul. Oczapowskiego
Generalny wykonawca	Swietelsky Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	18 500 – 20 600 PLN
Liczba mieszkań	58
Oddanie budynku	1Q 2025
Łączna liczba mieszkań*	1 pokój: 19 szt. (28,68 – 34,68 m ²) 2 pokoje: 2 szt. (44,70 – 55,06 m ²) 3 pokoje: 5 szt. (62,25 – 74,76 m ²) 4 pokoje: 16 szt. (80,20 – 100,98 m ²)

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

Dzielnica Mokotów

Wynajem w 1Q'23

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 łązienek Królewskich. Na Mokotowie znajdziemy również doskonałą ofertę lokali gastronomicznych. Oprócz autobusów i tramwajów istotnym ułatwieniem komunikacyjnym dla Mokotowa jest na pewno przebiegająca przez centrum dzielnicy I linia metra.

864

Liczba ogłoszeń wynajmu

+2,6% q/q

-25,0% r/r

49,74 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

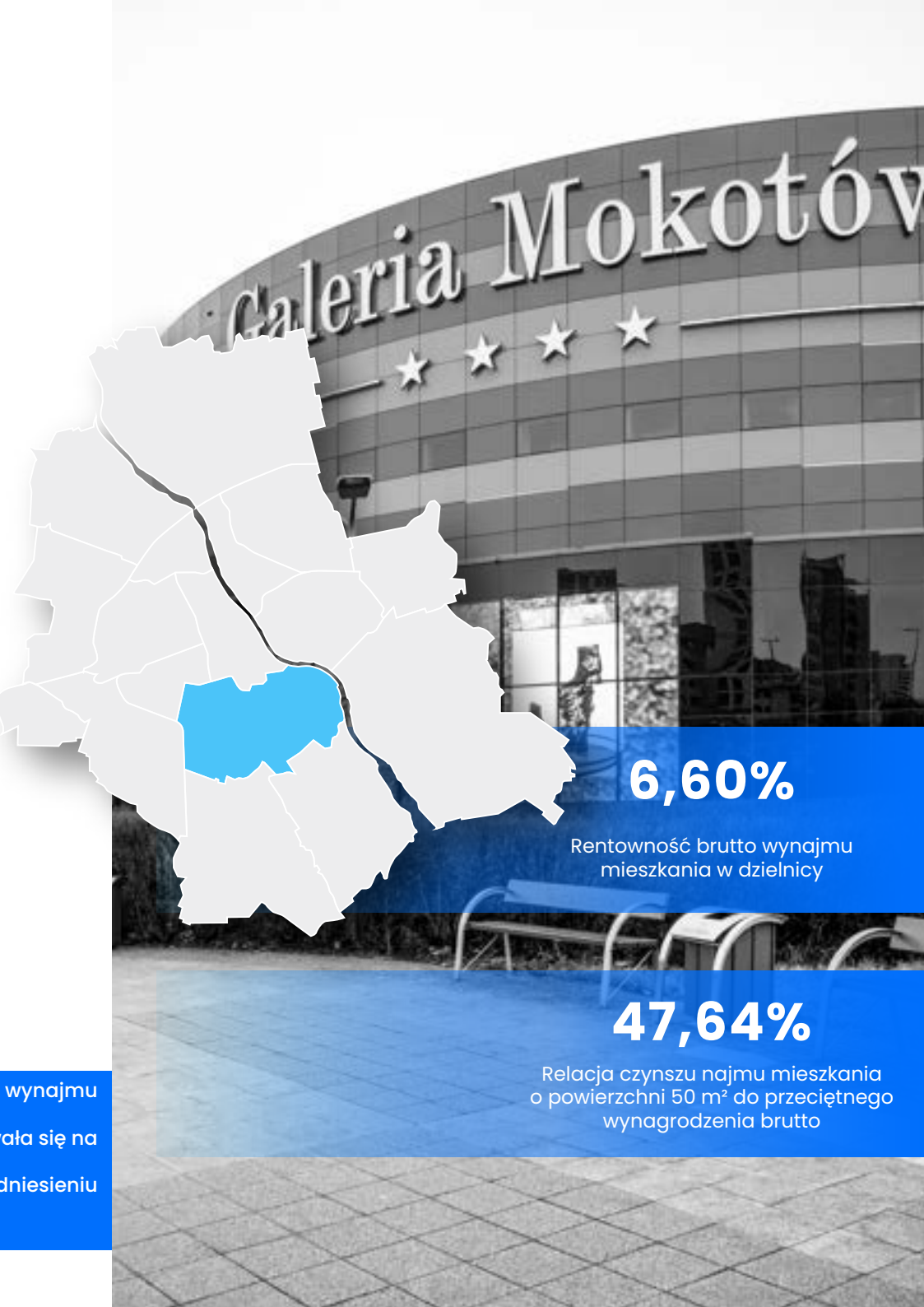
84,19 PLN

Średnia stawka najmu

-0,6% q/q

+34,8% r/r

- W pierwszym kwartale 2023 roku w dzielnicy Mokotów pojawiły się 864 ogłoszenia wynajmu mieszkań, co oznaczało spadek o 25,0% r/r.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tym rejonie Warszawy kształtowała się na poziomie 84,19 PLN/m², dając wzrost o 34,8% w porównaniu do sytuacji rok wcześniej.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania na Mokotowie w 1Q'23 wyniosła 6,60% i w odniesieniu do ostatniego kwartału 2022 roku zmniejszyła się o 0,34 p.p.



6,60%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

47,64%

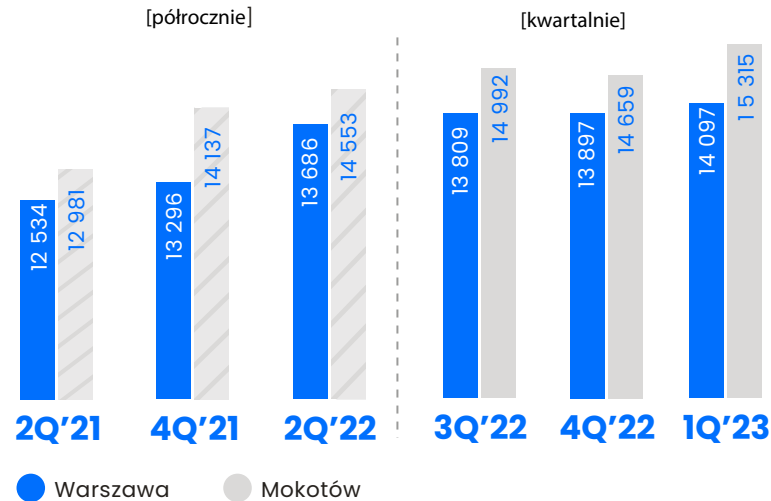
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Mokotów

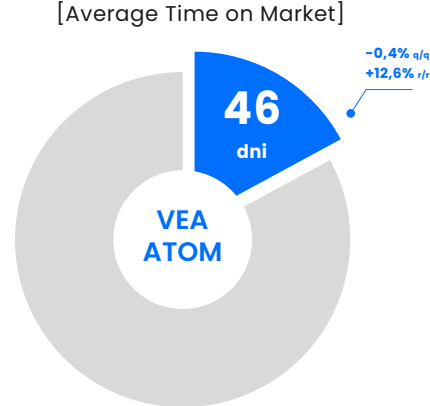
Rynek wtórny w 1Q'23



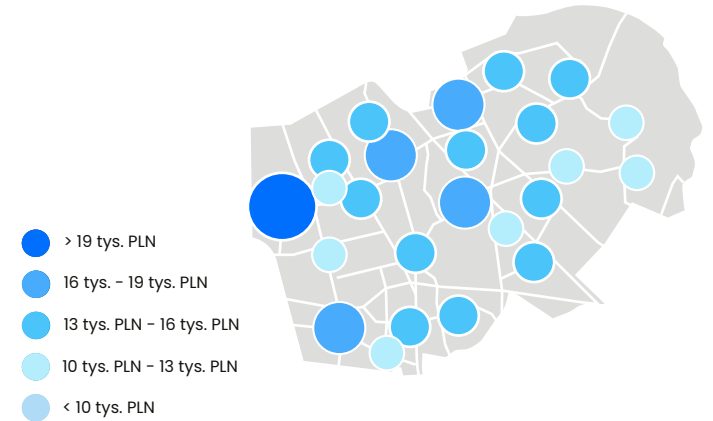
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



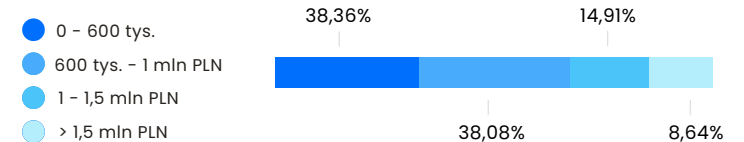
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



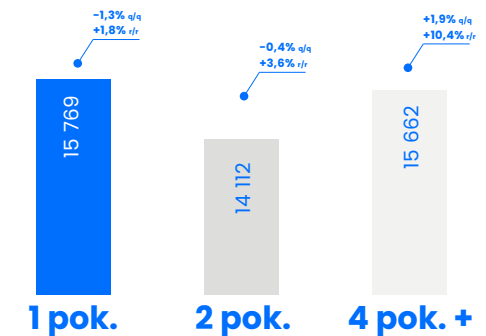
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



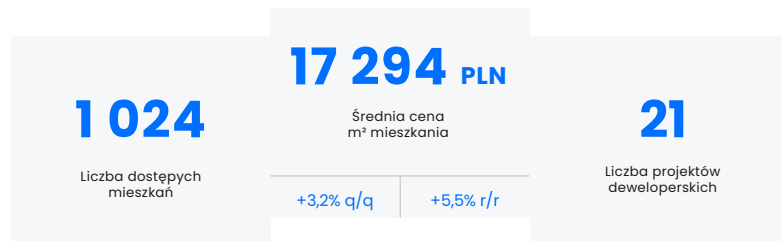
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Na Mokotowie średnia cena sprzedaży mieszkania w 1Q'23 wyniosła 15 315 PLN/m² i wzrosła o 7,5% w stosunku do 1Q'22.
- W tej dzielnicy znajdowało się w tym samym okresie 991 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik o 38,0% gorszy r/r.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Mokotowie w 1Q'23 wyniósł 46 dni.
- Na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w pierwszym kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 93-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 1Q'23 na Mokotowie o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 76,45%.

Dzielnica Mokotów

Rynek pierwotny w 1Q'23



Mokotów to jedna z najbardziej prestiżowych dzielnic Warszawy, charakteryzująca się wysokim standardem życia i doskonałą infrastrukturą. Oferuje różnorodne mieszkania, w tym luksusowe apartamenty, nowoczesne osiedla i eleganckie kamienice, łącząc wysoką jakość życia i dogodną lokalizację.

W 1Q'23 realizowanych było 21 inwestycji mieszkaniowych, w których kupujący mogli znaleźć 1 024 wolne mieszkania. Średnia cena za 1 m² mieszkania wynosiła 17 294 PLN.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Mokotów. „Kierbedzia 4”, którą realizuje Eiffage Immobilier Sp. z o.o., w 8-kondygnacyjnym budynku oferować będzie 128 apartamentów. Ich powierzchnia będzie bardzo zróżnicowana, ponieważ będzie można w niej znaleźć zarówno 27-metrowe kawalerki, jak również duże, 88-metrowe lokale. Zakup lokalu w tej inwestycji w 1Q'23 wiązał się z wydatkiem między 17 700 a 19 500 PLN/m². Zakończenie budowy planowane jest w 1Q'25.

Inwestycja „Raclawicka 7” jest projektem od Syrena Invest S.A., który zawarł umowę na generalne wykonawstwo ze spółką Totalbud S.A. Docelowo w 6-piętrowym budynku będzie się znajdowało 39 nowych mieszkań o powierzchni od 25,2 m² do 117,6 m², których cena za 1 m² wynosiła między 18 900 a 22 000 PLN. Przewidywany termin zakończenia projektu to 4Q'24.



Kierbedzia 4*

Deweloper	Eiffage Immobilier Sp. z o.o.
Adres	ul. Kierbedzia
Generalny wykonawca	Eiffage Polska Budownictwo Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	17 700 – 19 500 PLN
Liczba mieszkań	128
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 36 szt. (33,74 – 37,42 m ²) 2 pokoje: 34 szt. (42,43 – 51,61 m ²) 3 pokoje: 9 szt. (56,70 – 63,47 m ²) 4 pokoje: 1 szt. (88,30 m ²)



Raclawicka 7*

Deweloper	Syrena Invest S.A.
Adres	ul. Raclawicka
Generalny wykonawca	Totalbud S.A.
Ceny [PLN/m ²]	18 900 – 22 000 PLN
Liczba mieszkań	39
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 5 szt. (25,17 – 57,11 m ²) 2 pokoje: 9 szt. (42,33 – 61,61 m ²) 3 pokoje: 6 szt. (55,99 – 72,85 m ²) 4 pokoje: 4 szt. (91,56 – 117,63 m ²)

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

Dzielnica Ochota

Wynajem w 1Q'23

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.

306

Liczba ogłoszeń wynajmu

+0,7% q/q

-12,1% r/r

45,97 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

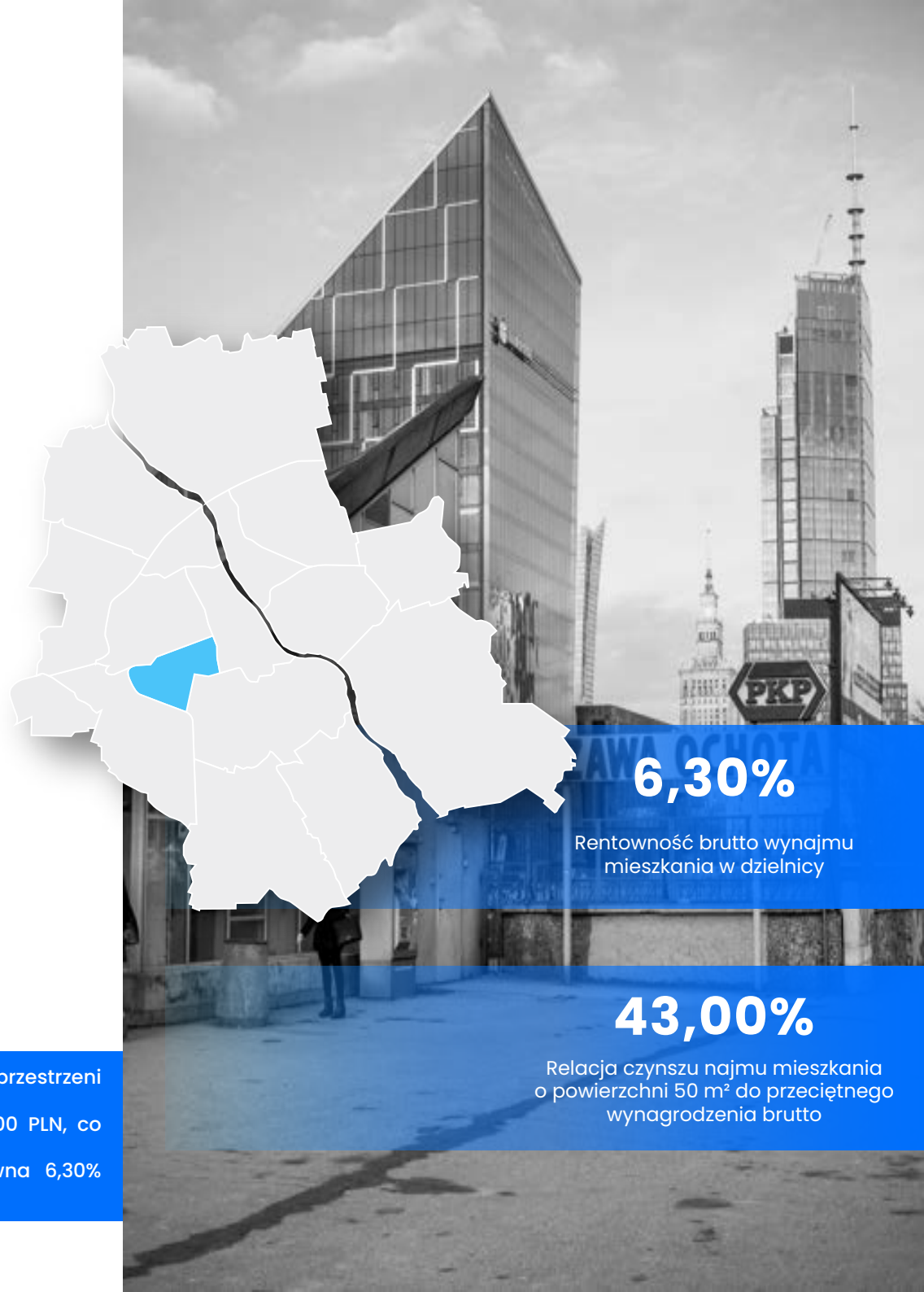
76,00 PLN

Średnia stawka najmu

-0,2% q/q

+24,5% r/r

- Liczba ogłoszeń wynajmu mieszkań w 1Q'23 na Ochocie była równa 306, a na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy nastąpił spadek o 12,1%.
- Za wynajem 1 m² mieszkania w tej dzielnicy trzeba było zapłacić średnio 76,00 PLN, co oznaczało wzrost o 24,5% rok do roku.
- Stopa zwrotu brutto z wynajmu mieszkania na Ochocie w 1Q'23 była równa 6,30% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była niższa o 0,03 p.p.



6,30%

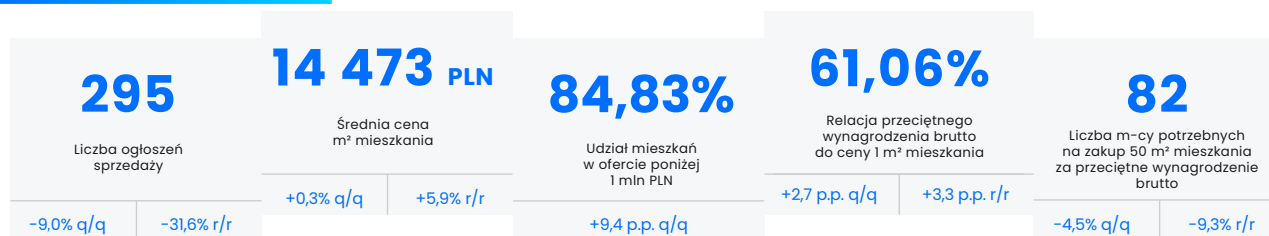
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

43,00%

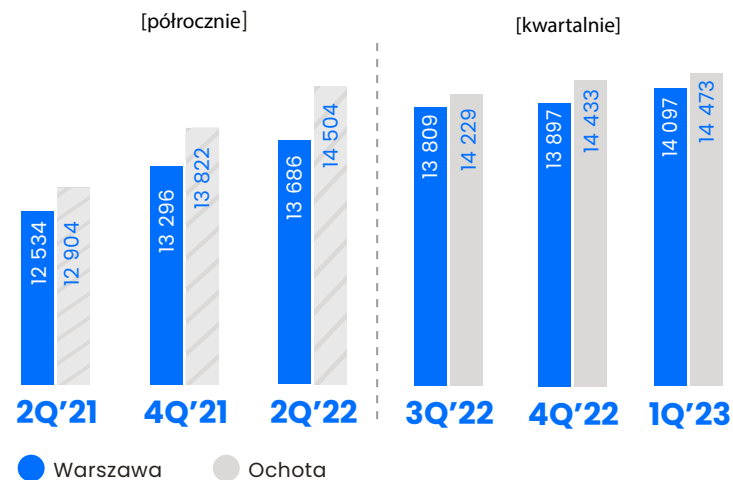
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Ochota

Rynek wtórny w 1Q'23

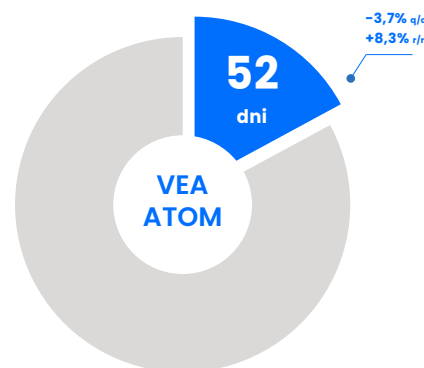


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

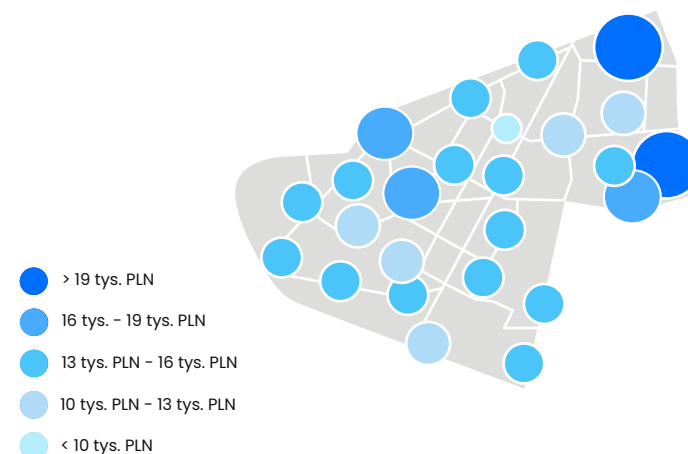


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

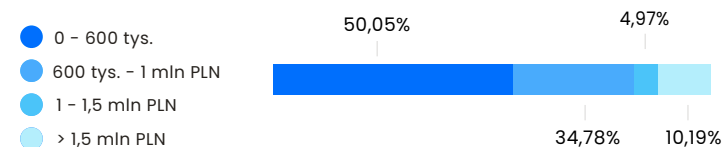
[Average Time on Market]



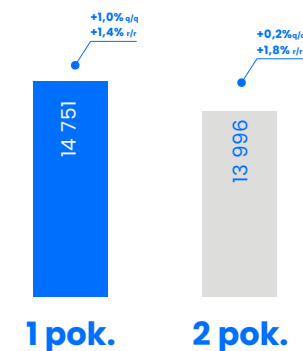
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



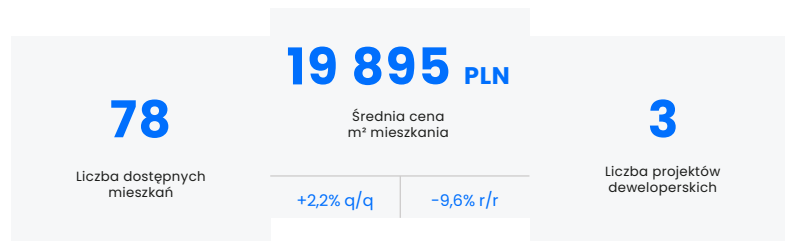
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 1Q'23 średnia cena za 1 m² wystawianego na sprzedaż mieszkania na Ochocie wyniosła 14 473 PLN i wzrosła o 5,9% r/r.
- W tym rejonie Warszawy w pierwszych trzech miesiącach 2023 roku pojawiło się 295 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 31,6% gorszy w stosunku do 1Q'22.
- Wskaźnik VEA ATOM dla Ochoty, pokazujący średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy, w pierwszym kwartale 2023 roku był równy 52 dni.
- Chcąc kupić tu mieszkanie o powierzchni 50 m² w 1Q'23, potrzebowalibyśmy 82 miesiące pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 1Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Ochocie, 84,83% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Ochota

Rynek pierwotny w 1Q'23



Ochota to jedna z najbardziej urokliwych i zróżnicowanych dzielnic Warszawy. Charakteryzuje się zarówno zabytkowymi kamienicami, jak i nowoczesnymi budynkami, tworząc unikalny krajobraz architektoniczny.

W pierwszym kwartale 2023 roku na Ochocie realizowane były 3 inwestycje mieszkaniowe, w których dostępnych do sprzedaży było 78 lokali, a ich średnia cena kształtowała się na poziomie 19 895 PLN/m².

Przedstawiamy Państwu inwestycje deweloperskie realizowane na Ochocie. „Włodarzewska 59” od Vinci Immobilier Polska Sp. z o.o. to 6 budynków składających się łącznie z 59 mieszkań z metrażem od 44,77 m² do 168,07 m². Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka Warbud S.A. Ceny za 1 m² 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.

„Pauza Ochota” przy ulicy Joteyki jest projektem firmy Unidevelopment S.A. W inwestycji dostępnych będzie 56 mieszkań z metrażem od 38,8 do 134,7 m² oraz cenami w przedziale od 19 950 do 27 350 PLN/m². Mieszkańcy będą mogli korzystać tam z tarasów i ogródków. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'23.



Włodarzewska 59

Deweloper	Vinci Immobilier Polska Sp. z o.o.
Adres	ul. Włodarzewska 59
Generalny wykonawca	Warbud S.A.
Ceny [PLN/m ²]	17 200 - 18 500 PLN
Liczba mieszkań	59
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 10 szt. (44,47 - 115,74 m ²) 3 pokoje: 23 szt. (67,41 - 156,77 m ²) 4 pokoje: 14 szt. (96,58 - 123,56 m ²) 5 pokoi: 12 szt. (92,24 - 168,07 m ²)



Pauza Ochota

Deweloper	Unidevelopment S.A.
Adres	ul. Joteyki
Generalny wykonawca	Unibepo S.A.
Ceny [PLN/m ²]	19 950 - 27 350 PLN
Liczba mieszkań	56
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 17 szt. (38,80 - 57,50 m ²) 3 pokoje: 27 szt. (59,87 - 84,00 m ²) 4 pokoje: 6 szt. (84,70 - 118,60 m ²) 5 pokoi: 6 szt. (124,70 - 134,70 m ²)

Dzielnica Praga-Południe

Wynajem w 1Q'23

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

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

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

493

Liczba ogłoszeń wynajmu

+3,6% q/q

+2,1% r/r

46,03 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

71,43 PLN

Średnia stawka najmu

+1,1% q/q

+20,8% r/r

6,50%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

40,42%

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

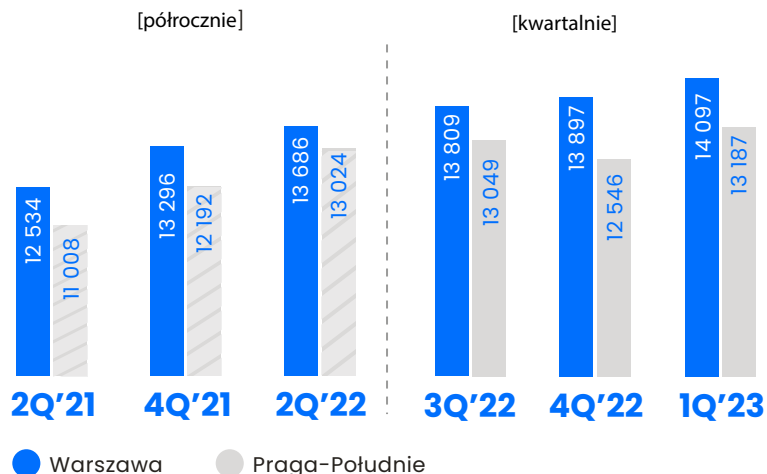
- W 1Q'23 na Pradze-Południe były 493 ogłoszenia wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił wzrost wskazanej liczby o 2,1%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m² mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 71,43 PLN i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosła o 20,8%.
- Inwestor mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 6,50%, przy spadku o 0,26 p.p. w porównaniu do poprzednio badanego kwartału.

Dzielnica Praga-Południe

Rynek wtórny w 1Q'23

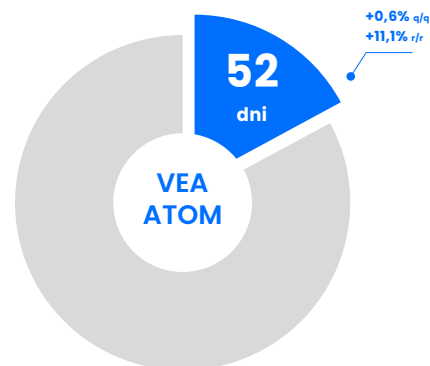


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

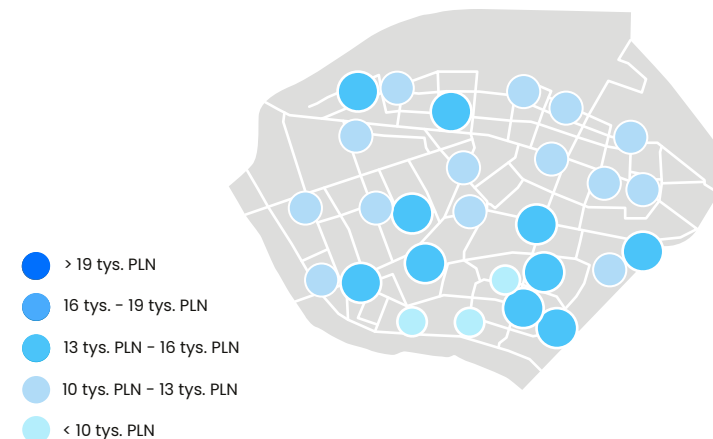


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

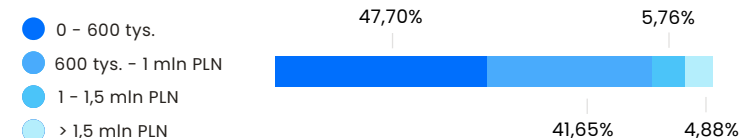
[Average Time on Market]



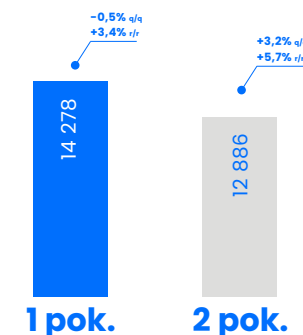
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Pradze-Południe w pierwszym kwartale 2023 roku wyniosła 13 187 PLN i wzrosła o 7,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- W tej dzielnicy w 1Q'23 dostępnych było 599 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 19,3%.
- Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, w pierwszych trzech miesiącach 2023 roku na Pradze-Południe wyniósł 52 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w 1Q'23 oznaczał wydatek równy kwocie 75-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 1Q'23 spośród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań na Pradze-Południe 89,35% stanowiły mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Praga-Południe

Rynek pierwotny w 1Q'23

1 025

Liczba dostępnych mieszkań

14 485 PLN

Średnia cena m² mieszkania

+5,4 q/q

+5,1% r/r

24

Liczba projektów deweloperskich

Praga-Południe to dynamiczna i rozwijająca się dzielnica Warszawy, pełna kontrastów i różnorodności. Jest jednym z największych rejonów miasta i oferuje wiele możliwości zarówno dla mieszkańców, jak i inwestorów. Planowana budowa III linii metra z pewnością zwiększa jej atrakcyjność.

Potencjalni kupujący w 1Q'23 mieli do dyspozycji 1 025 lokali mieszkalnych w 24 projektach deweloperskich. Średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania wynosiła 14 485 PLN, co oznaczało wzrost o 5,1% w stosunku do 1Q'22.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Pradze-Południe. Jedną z nich jest inwestycja „Praga Studio”, zlokalizowana przy ulicy Darłowskiej, gdzie Wojas Development sp. z o.o. realizuje projekt mieszkaniowy. W budynku będą znajdowały się w sumie 82 lokale o powierzchni od 16,0 m² do 94,4 m², z cenami między 15 000 a 17 300 PLN/m². Ukończenie projektu planowane jest na 2Q'24.

Następna inwestycja, która zasługuje na uwagę to „Apartamenty Lubartowska”. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera Bright Developments Sp. z o.o. W budynku znajdować się będzie łącznie 26 mieszkań z bardzo szeroką paletą metraży i cenami oscylującymi w granicach od 13 300 do 16 100 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia to 3Q'23.



Praga Studio*

Deweloper	Wojas Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Darłowska
Generalny wykonawca	Wojas Development Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	15 000 – 17 300 PLN
Liczba mieszkań	82
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 52 szt. (15,95 – 32,82 m ²) 2 pokoje: 1 szt. (48,91 m ²) 3 pokoje: 17 szt. (42,98 – 95,93 m ²) 4 pokoje: 1 szt. (81,01 m ²) 5 pokoi: 1 szt. (94,44 m ²)



Apartamenty Lubartowska*

Deweloper	Bright Developments Sp. z o.o.
Adres	ul. Lubartowska
Generalny wykonawca	Bright Developments Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	13 300 – 16 100 PLN
Liczba mieszkań	26
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 3 szt. (40,17 – 42,35 m ²) 3 pokoje: 5 szt. (68,20 – 72,50 m ²) 4 pokoje: 1 szt. (81,19 m ²)

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

Dzielnica Praga-Północ

Wynajem w 1Q'23

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.

188

Liczba ogłoszeń wynajmu

-0,5% q/q

-4,6% r/r

43,20 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

77,89 PLN

Średnia stawka najmu

+0,8% q/q

+23,5% r/r

- W pierwszym kwartale 2023 roku na Pradze-Północ pojawiło się 188 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec pierwszego kwartału roku poprzedniego to spadek o 4,6%.
- Najemcy na Pradze-Północ za wynajem 1 m² mieszkania musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 77,89 PLN, co przełożyło się na wzrost o 23,5% r/r.
- Średnia rentowność wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była na poziomie 6,96% i była wyższa o 0,12 p.p. względem 4Q'22.

6,96%

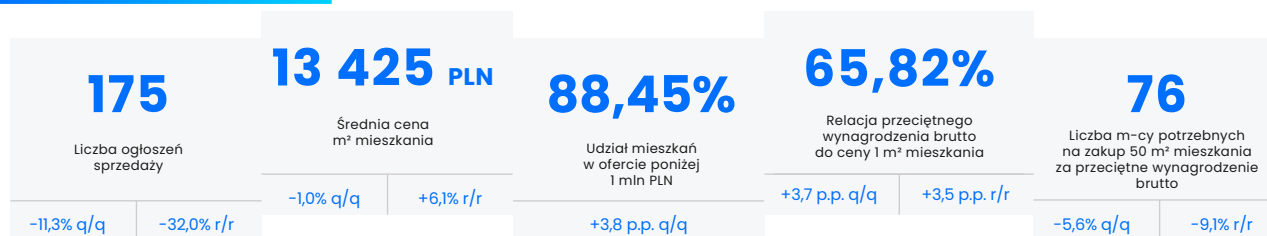
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

44,07%

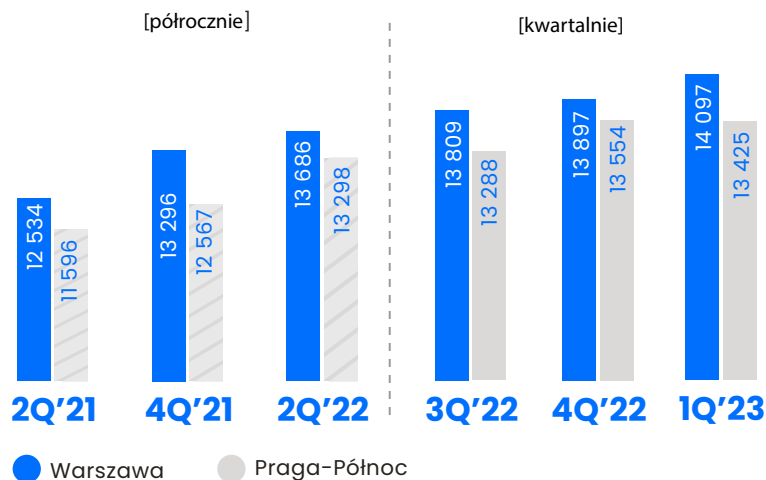
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Praga-Północ

Rynek wtórny w 1Q'23

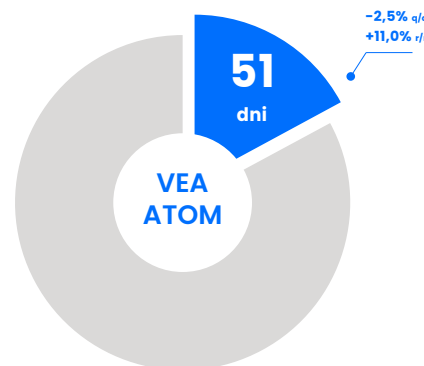


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

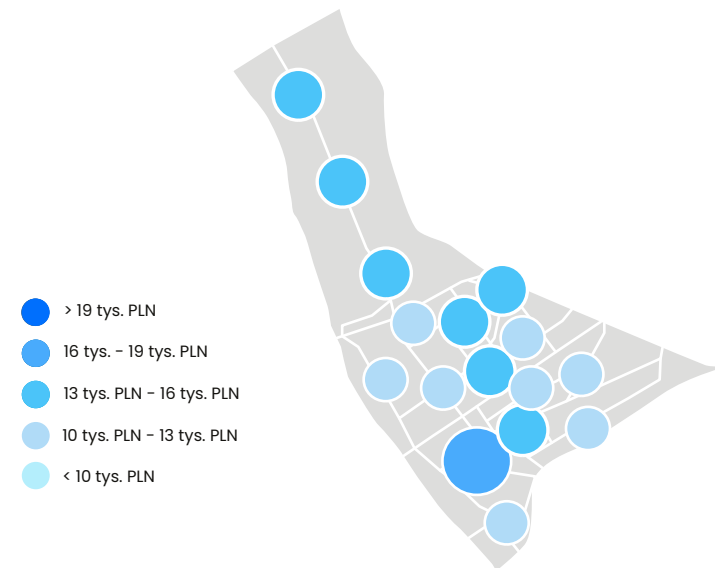


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

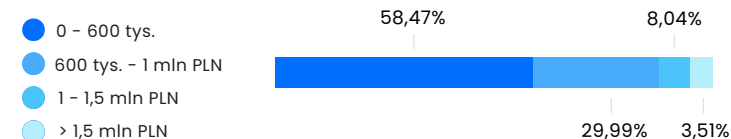
[Average Time on Market]



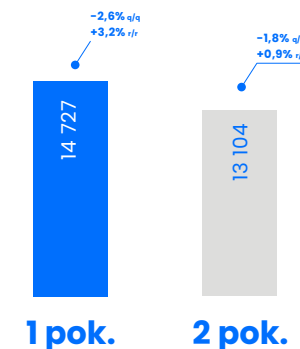
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 1Q'23 średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Pradze-Północ wyniosła 13 425 PLN i wzrosła o 6,1% rok do roku.
- W pierwszym kwartale 2023 roku pojawiło się tu 175 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 32,0% r/r.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Pradze-Północ w 1Q'23 wyniósł 51 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m² stanowiła równowartość 76 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w 1Q'23 na Pradze-Północ stanowiły 88,45%.

Dzielnica Praga-Północ

Rynek pierwotny w 1Q'23

548

Liczba dostępnych mieszkań

17 630 PLN

Średnia cena m² mieszkania

+30,9% q/q

+34,1% r/r

7

Liczba projektów deweloperskich

Praga-Północ zachwyca swoją unikalną atmosferą. Znajdziemy tu zabytkowe kamienice, fabryki i nowoczesne budynki, co tworzy mieszankę historii i nowoczesności. Jest to ośrodek artystyczny i kulturalny, z licznymi galeriami, teatrami, klubami muzycznymi i przestrzeniami kreatywnymi.

W pierwszym kwartale 2023 roku firmy deweloperskie pracowały nad budową 7 inwestycji mieszkaniowych, w których w ofercie znajdowało się 548 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 17 630 PLN/m², co dało wzrost o 34,1% r/r.

Przedstawione obok zostały dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Pradze-Północ. W projekcie osiedla „Na Okrzei” od Matexi Polska Sp. z o.o. dostępne będą 124 mieszkania, z metrażem od 25,3 do 72,4 m² oraz cenami w przedziale od 14 000 do 22 600 PLN/m². Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'24.

Inwestycja „Konopacka”, nad którą pracuje deweloper Profit Development Sp. z o.o., przygotowała dla nowych nabywców 149 mieszkań, których powierzchnia kształtować się będzie od 25,2 m² do 52,3 m². Potencjalni kupujący będą musieli przeznaczyć między 17 100 a 18 300 PLN za 1 m² mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 2Q'25.



Na Okrzei*

Deweloper	Matexi Polska Sp. z o.o.
Adres	ul. Okrzei
Generalny wykonawca	FineTech Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	14 000 – 22 600 PLN
Liczba mieszkań	124
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 17 szt. (33,74 – 43,81 m ²) 2 pokoje: 4 szt. (50,46 – 55,16 m ²) 3 pokoje: 11 szt. (57,33 – 71,17 m ²)



Konopacka*

Deweloper	Profit Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Konopacka
Generalny wykonawca	Profit Development Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	17 100 – 18 300 PLN
Liczba mieszkań	149
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 137 szt. (25,17 – 49,69 m ²) 2 pokoje: 6 szt. (40,26 m ²) 3 pokoje: 1 szt. (52,33 m ²)

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

Dzielnica Targówek

Wynajem w 1Q'23

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.

213

Liczba ogłoszeń wynajmu

-5,8% q/q

-6,2% r/r

45,52 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

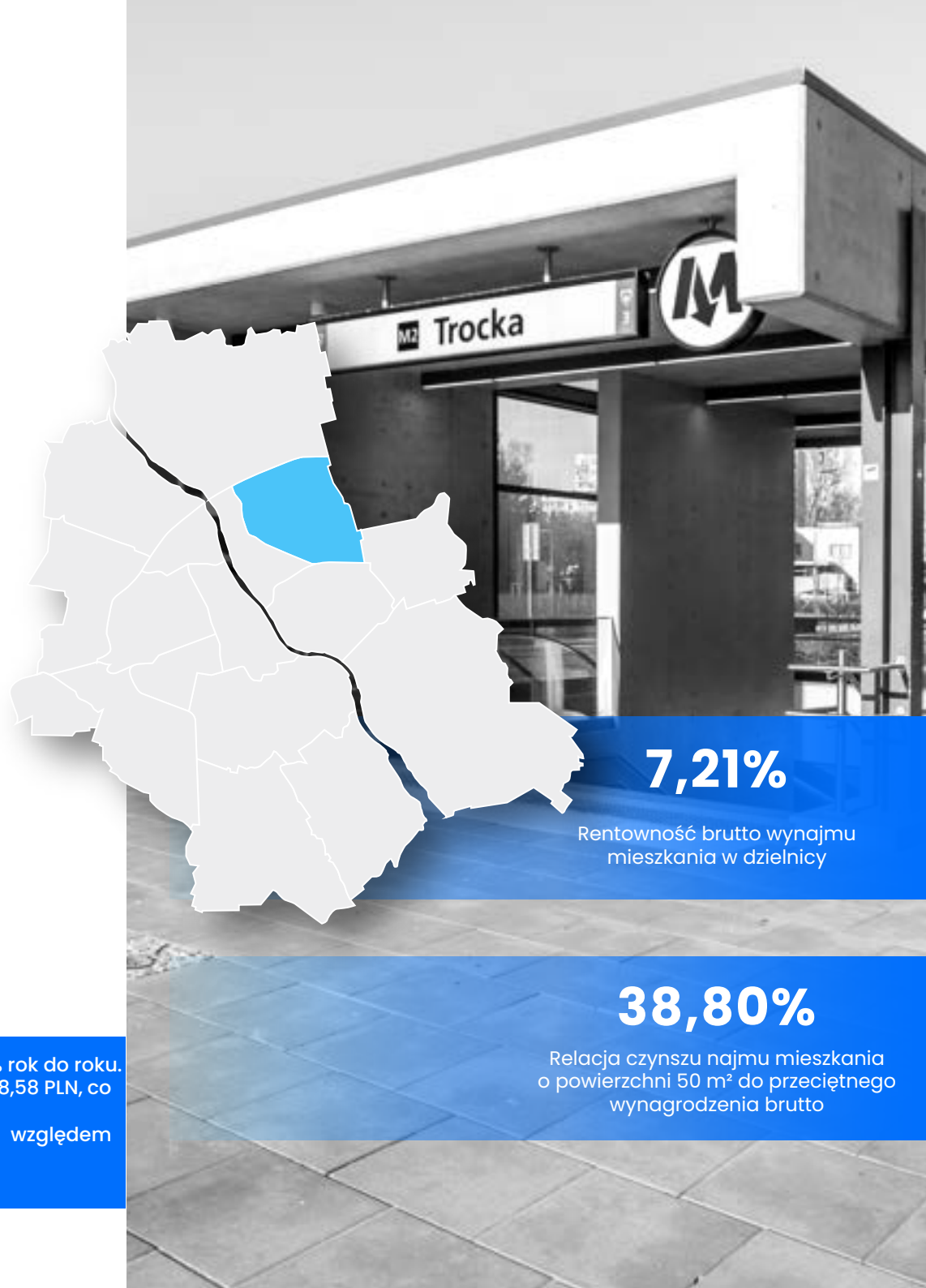
68,58 PLN

Średnia stawka najmu

+2,3% q/q

+34,1% r/r

- W 1Q'23 na Targówku było 213 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co dało spadek o 6,2% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m² mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 68,58 PLN, co dało wzrost o 34,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Targówku w 1Q'23 wyniosła 7,21% i względem poprzedniego kwartału była wyższa o 0,26 p.p.



7,21%

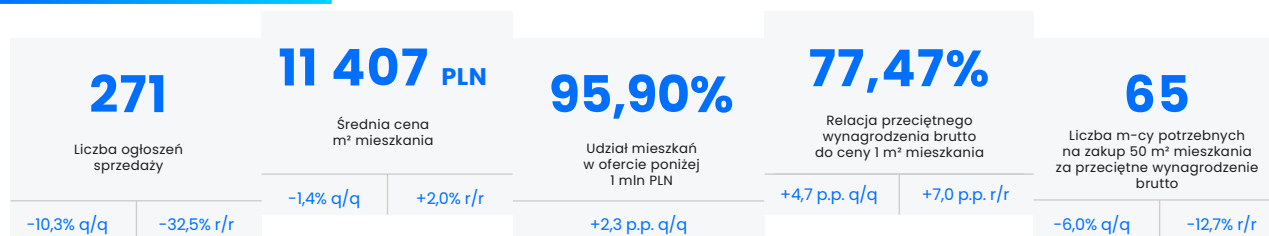
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,80%

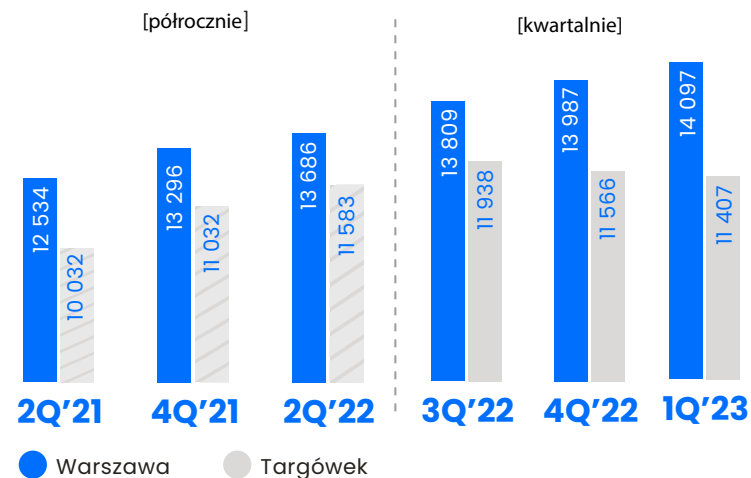
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Targówek

Rynek wtórny w 1Q'23

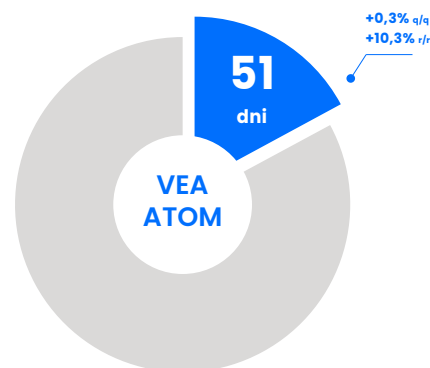


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

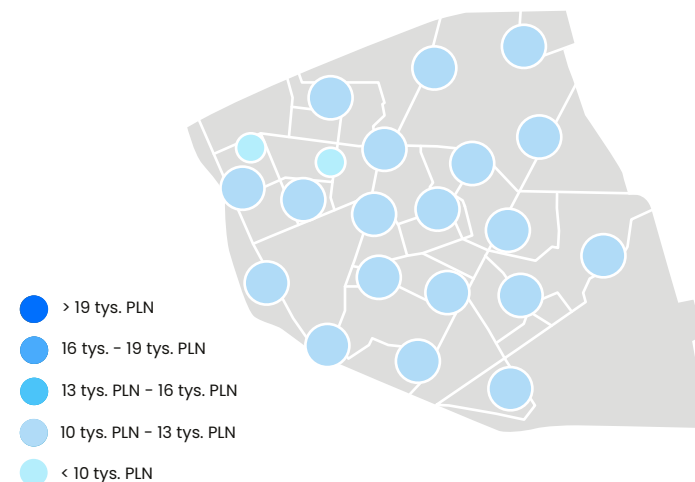


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

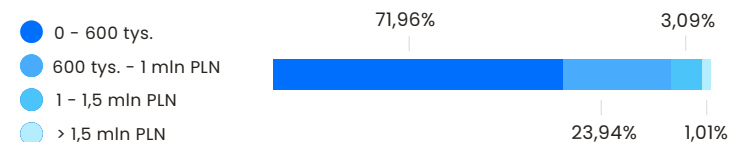
[Average Time on Market]



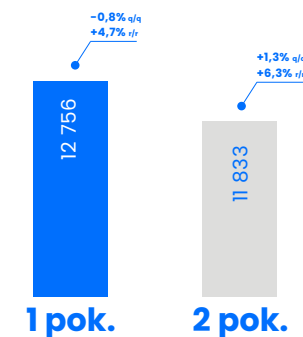
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania w dzielnicy Targówek w 1Q'23 wyniosła 11 407 PLN i wzrosła o 2,0% w porównaniu do 1Q'22.
- Na Targówku w 1Q'23 dostępnych było 271 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 32,5%.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w pierwszym kwartale 2023 roku, dały wartość 41 dni.
- Kupno mieszkania na Targówku o powierzchni 50 m² w 1Q'23 oznaczałoby wydatek rzędu 65 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- W 1Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Targówku, 95,90% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Targówek

Rynek pierwotny w 1Q'23



Targówek oferuje wiele atrakcyjnych inwestycji mieszkaniowych, w tym nowoczesne apartamentowce, osiedla mieszkaniowe oraz domy jednorodzinne. Deweloperzy skupiają się na tworzeniu funkcjonalnych i nowoczesnych przestrzeni mieszkalnych, uwzględniając potrzeby i oczekiwania przyszłych mieszkańców.

W pierwszym kwartale 2023 roku na Targówku na kupujących czekało 447 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 12 828 PLN za 1 m², co dało wzrost o 16,3% w odniesieniu do pierwszego kwartału 2022 roku.

Obok opisane zostały dla Państwa wybrane dwie inwestycje mieszkaniowe na Targówku. W projekcie „Apartamenty Oszmiańska II” będzie dostępnych 87 mieszkań o bardzo zróżnicowanej powierzchni. Ceny sprzedaży 1 m² mieszkania rozpoczynają się od 12 700 PLN, natomiast najdroższe lokale były oferowane za 17 100 PLN/m². Zakończenie projektu przewidywane jest w 1Q'25.

Inwestycja „Barkocińska 3”, jest realizowana przez RSM Praga, we współpracy z Generalnym Wykonawcą, spółką MAL-BUD-1 Sp. z o.o. Sp.k. W budynku będzie dostępnych 20 mieszkań z liczbą pokoi od dwóch do czterech. Ceny za 1 m² mieszkania w tej inwestycji kształtowały się na poziomie między 13 000 a 14 500 PLN. Budowa zostanie zakończona w 3Q'24.



Apartamenty Oszmiańska II*

Deweloper	Home Invest S.A.
Adres	ul. Oszmiańska
Generalny wykonawca	Totalbud S.A.
Ceny [PLN/m ²]	12 700 – 17 100 PLN
Liczba mieszkań	87
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 44 szt. (35,44 – 48,69 m ²) 3 pokoje: 31 szt. (56,18 – 71,86 m ²) 4 pokoje: 5 szt. (94,98 m ²) 5 pokoi: 3 szt. (109,03 – 112,52 m ²)



Barkocińska 3

Deweloper	RSM Praga
Adres	ul. Barkocińska
Generalny wykonawca	MAL-BUD-1 Sp. z o.o. Sp.k.
Ceny [PLN/m ²]	13 000 – 14 500 PLN
Liczba mieszkań	20
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 2 szt. (41,70 m ²) 3 pokoje: 13 szt. (45,11 – 68,67 m ²) 4 pokoje: 5 szt. (73,63 m ²)

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

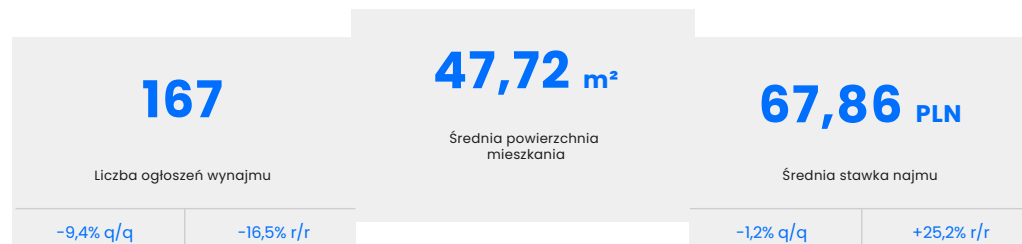
Dzielnica Ursus

Wynajem w 1Q'23

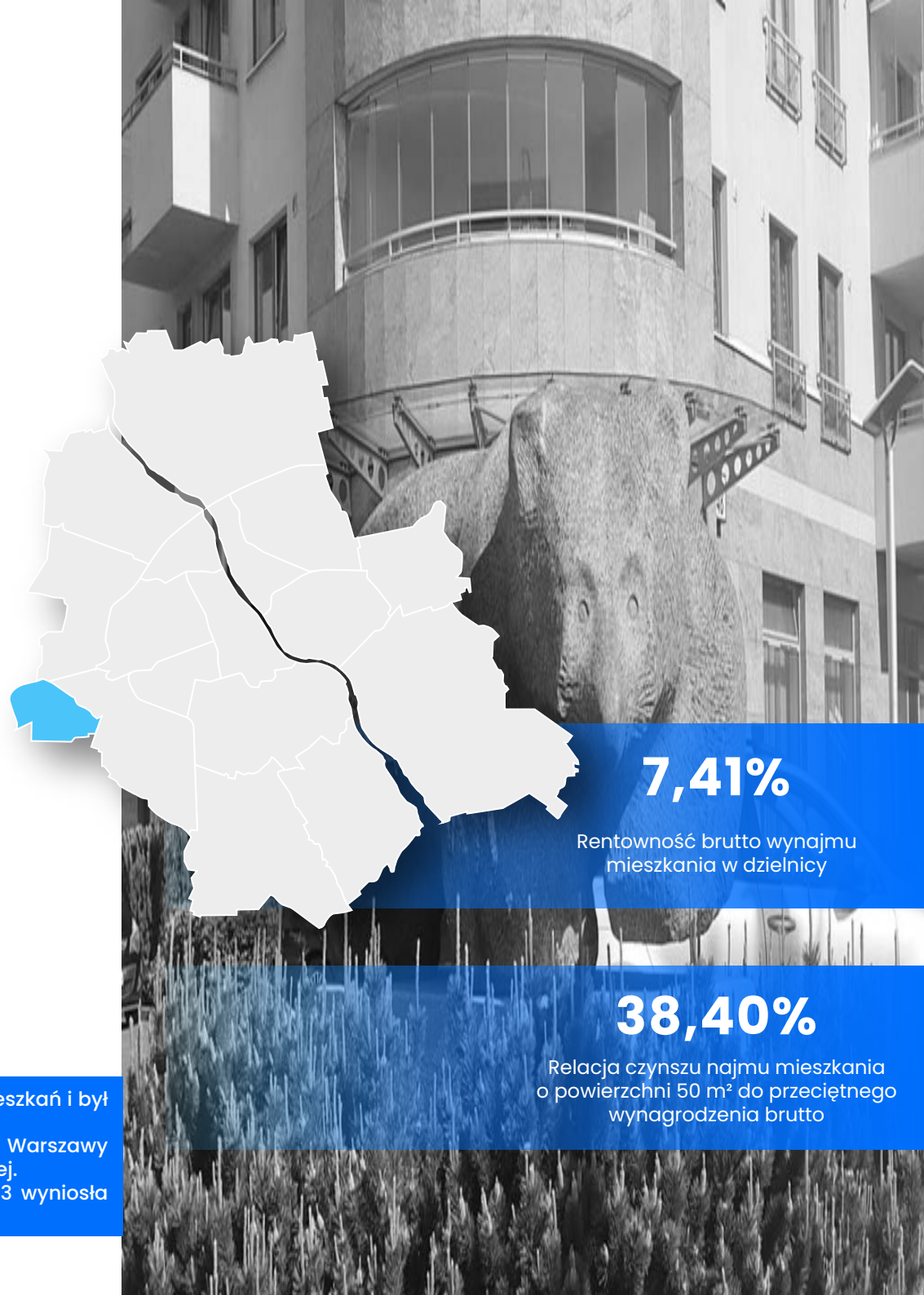
Ursus to jedna z dzielnic Warszawy, położona na zachodnim krańcu miasta. Znany głównie ze swojego przemysłowego dziedzictwa, Ursus przeszedł przez transformację, stając się nowoczesnym miejscem do życia i rozwoju.

Dzielnica oferuje różnorodne udogodnienia dla mieszkańców, takie jak sklepy, restauracje, szkoły, przedszkola, centra sportowe i rekreacyjne. Charakteryzuje się zielonymi terenami, takimi jak Park Ursus czy Park Moczydło, które stanowią miejsca wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców. Ursus posiada również dobrze rozwiniętą infrastrukturę komunikacyjną, zapewniającą łatwy dostęp do innych części miasta, zarówno samochodem, jak i transportem publicznym.

Rynek nieruchomości w Ursusie jest zróżnicowany, oferując różnorodne typy mieszkań, od nowoczesnych apartamentów po domy jednorodzinne. Istnieją również inwestycje deweloperskie, które przyczyniają się do rozwoju dzielnicy i tworzenia nowych miejsc pracy. Ursus przyciąga zarówno osoby poszukujące spokojnego miejsca do życia, z dala od zgiełku centrum miasta, jak i inwestorów, którzy dostrzegają potencjał rozwojowy tej części Warszawy. Dzięki swojemu industrialnemu dziedzictwu, Ursus posiada unikalny charakter, który jest zauważalny w architekturze i historii dzielnicy. Zmiany i inwestycje w Ursusie przyczyniają się do poprawy jakości życia mieszkańców i przekształcenia tej dzielnicy w nowoczesne miejsce do zamieszkania i rozwoju biznesowego.



- W pierwszym kwartale 2023 roku w Ursusie pojawiło się 167 ogłoszeń wynajmu mieszkań i był to wynik niższy o 16,5% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m² mieszkania w tym rejonie Warszawy ukształtowała się na poziomie 67,86 PLN. Był to wynik o 25,2% wyższy niż rok wcześniej.
- Roczna stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem w Ursusie w 1Q'23 wyniosła 7,41%, co oznaczało spadek o 0,13 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.



7,41%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,40%

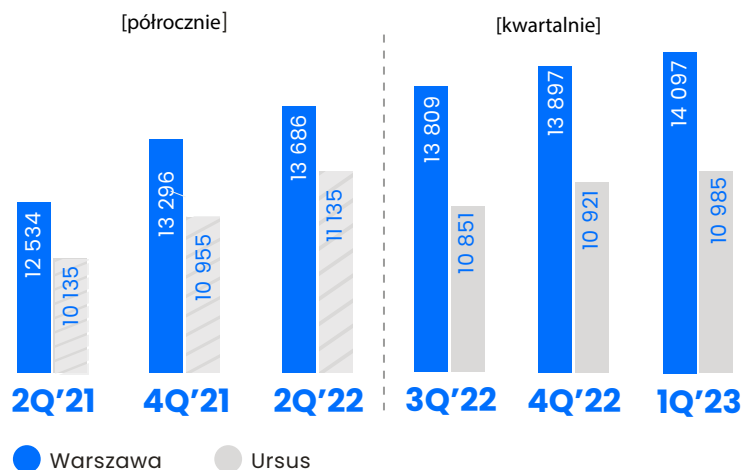
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Ursus

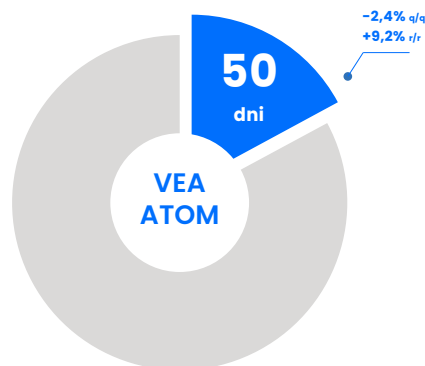
Rynek wtórny w 1Q'23



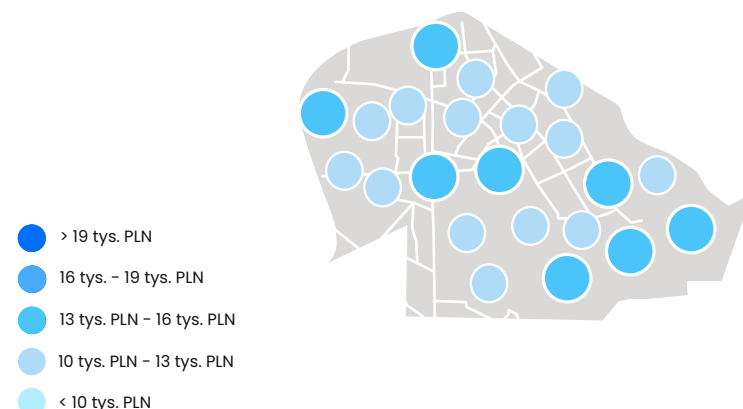
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



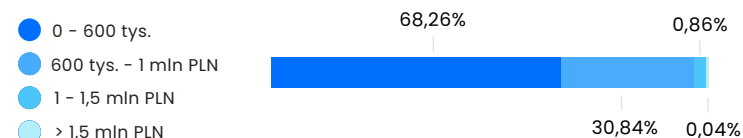
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



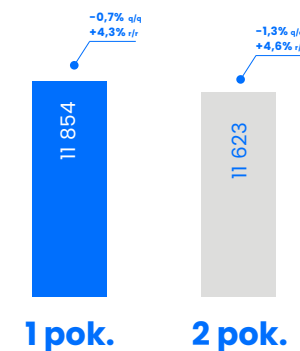
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



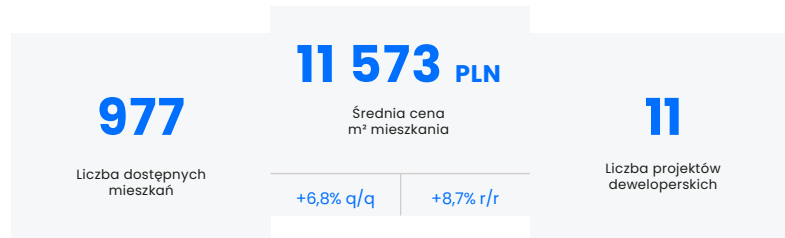
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 1Q'23 średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania w Ursusie wyniosła 10 985 PLN i spadła o 0,8% r/r.
- W tym samym okresie potencjalni kupujący mogli tu znaleźć 221 mieszkań na sprzedaż, co dało spadek o 25,7% r/r.
- Nasze autorskie wyliczenia wskazują, że średni czas sprzedaży mieszkania w Ursusie w pierwszym kwartale 2023 roku wyniósł 50 dni.
- Na zakup mieszkania w 1Q'23 o powierzchni 50 m² w tym rejonie Warszawy potrzebowalibyśmy 62 miesiące pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 1Q'23 o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 99,10%.

Dzielnica Ursus

Rynek pierwotny w 1Q'23



Ursus jest dzielnicą, w której rynek deweloperski rozwija się bardzo dynamicznie. Znana głównie ze swojego przemysłowego charakteru, dzielnica przekształca się w atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

W 1Q'23 w sprzedaży znajdowało się łącznie 977 mieszkań w 11 inwestycjach, a ich średnia cena wynosiła 11 573 PLN/m², notując wzrost o 8,7% r/r.

Na grafikach obok prezentujemy Państwu dwie realizowane inwestycje mieszkaniowe w Ursusie. „Osiedle Złota Oksza” od Profbud S.A. to budynek składający się z 276 mieszkań z metrażem od 36,4 m² do 102,2 m². Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka MAL-BUD-1 Sp. z o.o. Sp.k. Ceny za 1 m² mieszkania znajdowały się w przedziale między 10 100 a 12 200 PLN. Mieszkańcy będą mogli korzystać z garażu podziemnego, przewidzianego na 297 miejsc parkingowych. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'24.

W inwestycji „Osiedle Przy Ryżowej”, którą realizuje deweloper Dom Development S.A., w 7-kondygnacyjnym budynku znajdować się będzie 149 mieszkań o powierzchni od 34,8 m² do 85,3 m². Dla mieszkańców zaprojektowano garaż podziemny i komórki lokatorskie. Zakończenie prac nad budową projektu jest planowane na 4Q'23.



Osiedle Złota Oksza*

Deweloper	Profud S.A.
Adres	ul. Zagłoby
Generalny wykonawca	MAL-BUD-1 Sp. z o.o. Sp.k.
Ceny [PLN/m²]	10 100 - 12 200 PLN
Liczba mieszkań	276
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 36 szt. (36,37 - 49,04 m ²) 3 pokoje: 69 szt. (53,91 - 80,03 m ²) 4 pokoje: 4 szt. (79,27 - 102,21 m ²)



Osiedle Przy Ryżowej*

Deweloper	Dom Development S.A.
Adres	ul. Ryżowa
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	11 150 - 13 850 PLN
Liczba mieszkań	149
Oddanie budynku	4Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 5 szt. (34,83 m ²) 2 pokoje: 22 szt. (38,17 - 58,37 m ²) 3 pokoje: 11 szt. (63,67 - 70,87 m ²) 4 pokoje: 22 szt. (65,84 - 85,34 m ²)

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

Dzielnica Ursynów

Wynajem w 1Q'23

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

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

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

265

Liczba ogłoszeń wynajmu

-8,6% q/q

-25,1% r/r

53,85 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

67,86 PLN

Średnia stawka najmu

-1,2% q/q

+25,2% r/r

5,45%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

35,32%

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

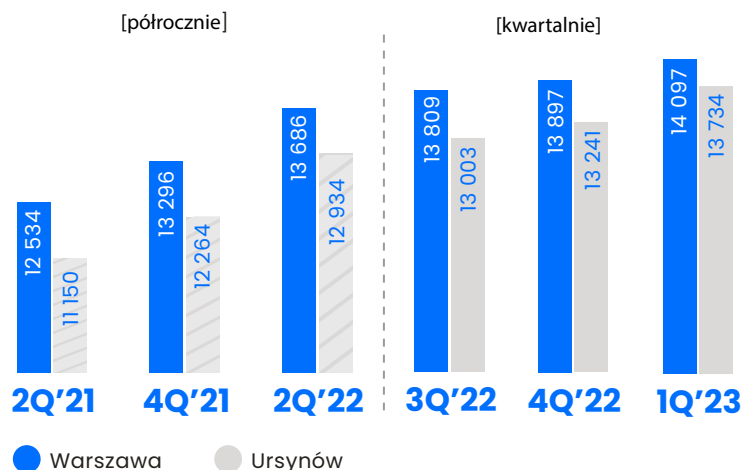
- Potencjalni najemcy w 1Q'23 na Ursynowie mogli znaleźć 265 ofert wynajmu mieszkań, a w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej był to wynik o 25,1% niższy.
- W pierwszych trzech miesiącach 2023 roku średnia stawka najmu 1 m² mieszkania była równa 62,42 PLN, dając wynik o 19,9% wyższy niż w 1Q'22.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 5,45%, notując spadek o 0,36 p.p. względem 4Q'22.

Dzielnica Ursynów

Rynek wtórny w 1Q'23

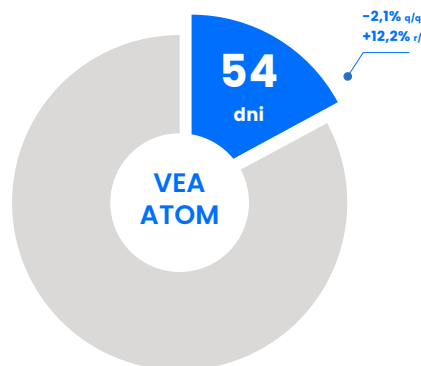


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

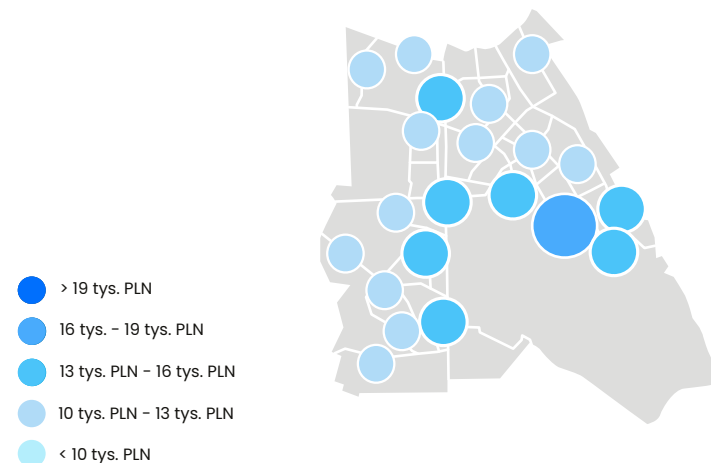


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

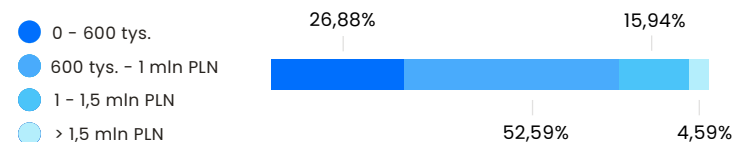
[Average Time on Market]



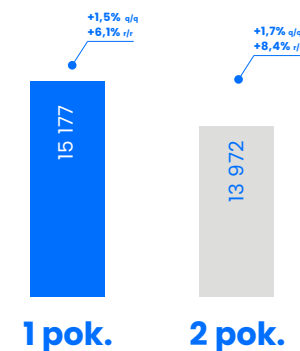
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



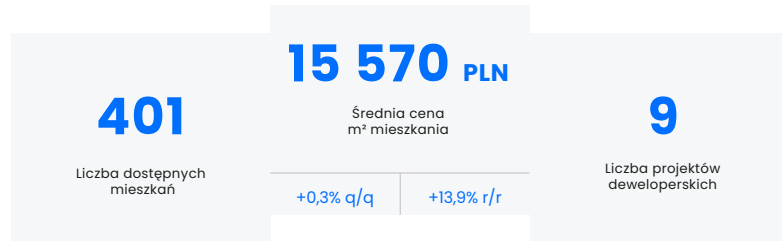
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W pierwszym kwartale 2023 roku średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Ursynowie wyniosła 13 734 PLN i wzrosła o 10,8% rok do roku.
- W 1Q'23 pojawiło się tu 420 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 24,2% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Wyliczenia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 1Q'23 wyniósł 54 dni.
- Kupno mieszkania powierzchni 50 m² w pierwszym kwartale 2023 roku na Ursynowie oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 78 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- Spośród wszystkich ofert sprzedaży na Ursynowie w 1Q'23, 79,47% to oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Ursynów

Rynek pierwotny w 1Q'23



Ursynów oferuje różnorodne możliwości mieszkaniowe, z bogactwem nowoczesnych apartamentowców, osiedli mieszkaniowych i domów jednorodzinnych. Ceny nieruchomości na Ursynowie mogą być nieco wyższe niż w niektórych innych dzielnicach, ale odzwierciedlają wysoki standard i atrakcyjność tej lokalizacji.

Pierwszy kwartał 2023 roku przyniósł wzrost ceny ofertowej za 1 m² mieszkania od dewelopera o 13,9% r/r. W ofercie było dostępnych 401 mieszkań ze średnią ceną 15 570 PLN/m², które pochodziły z 9 inwestycji mieszkaniowych.

Wybrane przez nas dwie inwestycje mieszkaniowe realizowane na Ursynowie zostały przedstawione na grafikach obok. „Solen Kabaty”, który realizuje Skanska Residential Sp. z o.o., składać się będzie z 1 pięciopiętrowego budynku, w którym dostępne będą 102 mieszkania. Najtańsze z nich były dostępne w cenie 14 500 PLN/m². Budowa ma zakończyć się w 1Q'24.

W projekcie „Forest Club” od dewelopera Longbridge Sp. z o.o., we współpracy SPS Construction Sp. z o.o., przewidzianych jest 97 mieszkań. Ich powierzchnia będzie wynosić między 44,3 m² a 126,8 m², zaś cena kształtowała się pomiędzy 14 500 a 20 300 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 1Q'24.



	Solen Kabaty*	Forest Club*
Deweloper	Skanska Residential Sp. z o.o.	Longbridge Sp. z o.o.
Adres	ul. Rybaltów	ul. Szajnowicza
Generalny wykonawca	Skanska S.A.	Echo Investments S.A.
Ceny [PLN/m²]	14 500 – 20 200 PLN	SPS Construction Sp. z o.o. PLN
Liczba mieszkań	102	180
Oddanie budynku	1Q 2024	1Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 14 szt. (44,28 – 56,05 m ²) 3 pokoje: 19 szt. (59,62 – 116,30 m ²) 4 pokoje: 31 szt. (89,84 – 130,48 m ²) 5 pokoi: 8 szt. (121,21 – 126,83 m ²)	1 pokój: 2 szt. (29,80 – 30,86 m ²) 2 pokoje: 2 szt. (45,20 – 57,81 m ²) 3 pokoje: 1 szt. (68,42 m ²) 4 pokoje: 6 szt. (80,44 – 123,13 m ²) 5 pokoi: 3 szt. (119,30 m ²)

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

Dzielnica Wilanów

Wynajem w 1Q'23

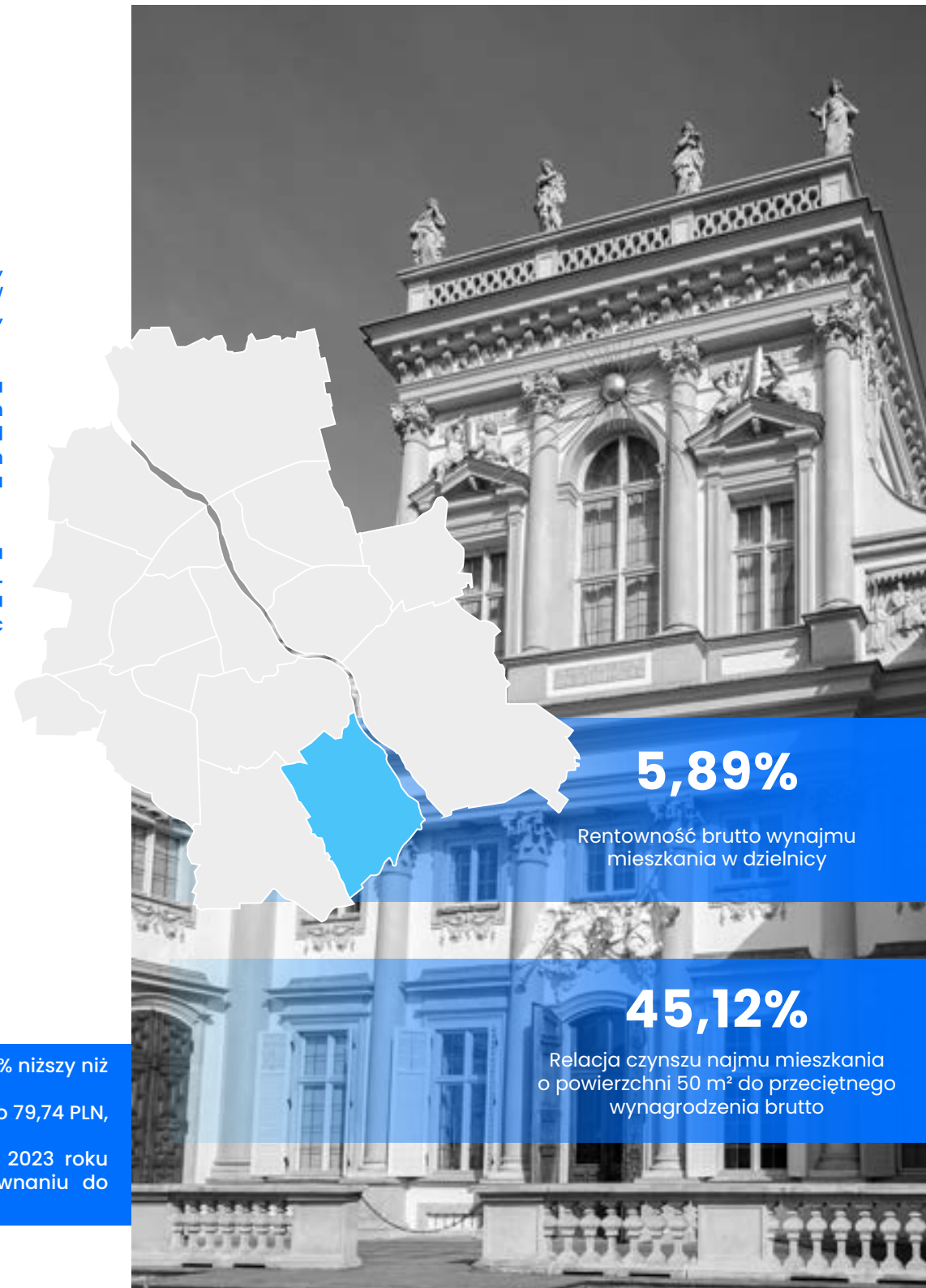
Wilanów, jako urokliwa dzielnica Warszawy położona jest na jej południowej części, w bliskim sąsiedztwie zachodniego brzegu Wisły. Sława, jaką ma dzisiaj Wilanów zawdzięcza Janowi III Sobieskiemu, który został zauroczony urokiem dzielnicy, w efekcie czego możemy dzisiaj podziwiać słynny Pałac w Wilanowie.

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 1Q'23 w Wilanowie zaoferowano 126 mieszkań na wynajem i był to wynik o 36,3% niższy niż rok wcześniej.
- Za wynajem 1 m² mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 79,74 PLN, co oznaczało wzrost o 26,8% rok do roku.
- Wynajem mieszkania w Wilanowie pozwalał osiągnąć w pierwszym kwartale 2023 roku średnią roczną stopę zwrotu równą 5,89%, przy spadku o 0,02 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.



5,89%

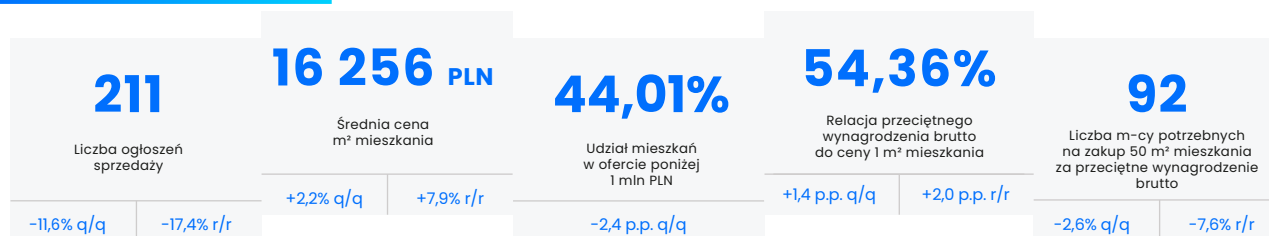
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

45,12%

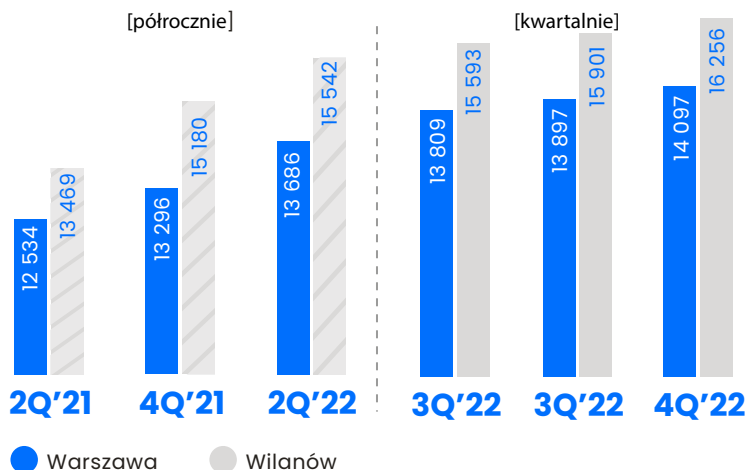
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Wilanów

Rynek wtórny w 1Q'23

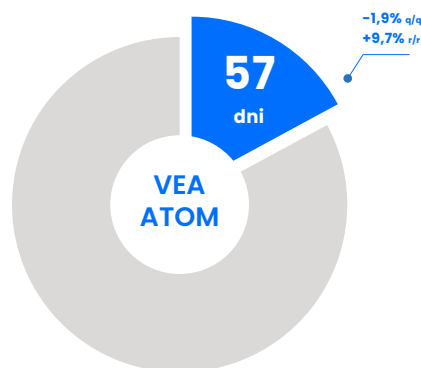


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

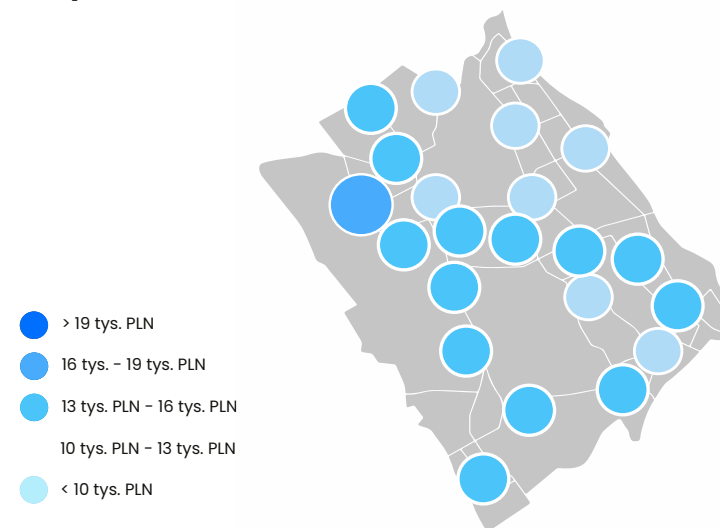


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

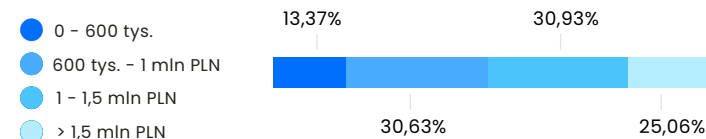
[Average Time on Market]



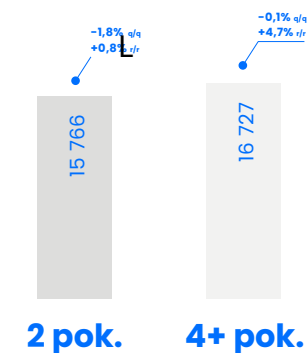
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania w Wilanowie w pierwszym kwartale 2023 roku wyniosła 16 256 PLN i wzrosła o 7,9% r/r.
- W Wilanowie w 1Q'23 dostępnych było 211 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 17,4% w porównaniu do 1Q'22.
- Wskaźnik ATOM, opracowany przez VEA, pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w 1Q'23 wyniósł 57 dni.
- Chcąc zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m² w Wilanowie w 1Q'23, musieliśmy pracować przez 92 miesiące za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 1Q'23 w tej dzielnicy 44,01% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Wilanów

Rynek pierwotny w 1Q'23



Wilanów słynie z luksusowych inwestycji mieszkaniowych, oferujących apartamenty o wysokim standardzie i unikalnym stylu wykończenia. Deweloperzy skupiają się na tworzeniu ekskluzywnych osiedli, które łączą komfort, estetykę i funkcjonalność.

W pierwszym kwartale 2023 roku prowadzono prace nad pięcioma inwestycjami mieszkaniowymi, które dostarczyły 148 mieszkań. Średnia cena 1 m² mieszkania wyniosła 14 841 PLN, co dało spadek o 3,2% względem 1Q'22.

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 m² do 98,9 m², z cenami między 12 750 a 14 500 PLN/m². 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 znajdować się będą łącznie 432 mieszkania z bardzo szeroką paletą metraży i cenami oscylującymi w granicach od 14 900 do 17 500 PLN/m². 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 ²]	12 750 – 14 650 PLN
Liczba mieszkań	93
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (40,57 – 42,47 m ²) 2 pokoje: 28 szt. (46,27 – 55,66 m ²) 3 pokoje: 42 szt. (53,47 – 84,37 m ²) 4 pokoje: 19 szt. (78,00 – 98,92 m ²)



Royal Residence*

Deweloper	Robyg S.A.
Adres	ul. Sarmacka
Generalny wykonawca	Robyg S.A.
Ceny [PLN/m ²]	14 900 – 17 500 PLN
Liczba mieszkań	432
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 4 szt. (30,29 – 34,14 m ²) 2 pokoje: 36 szt. (38,80 – 56,41 m ²) 3 pokoje: 24 szt. (57,42 – 75,93 m ²) 4 pokoje: 3 szt. (81,27 – 113,20 m ²)

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

Dzielnica Włochy

Wynajem w 1Q'23

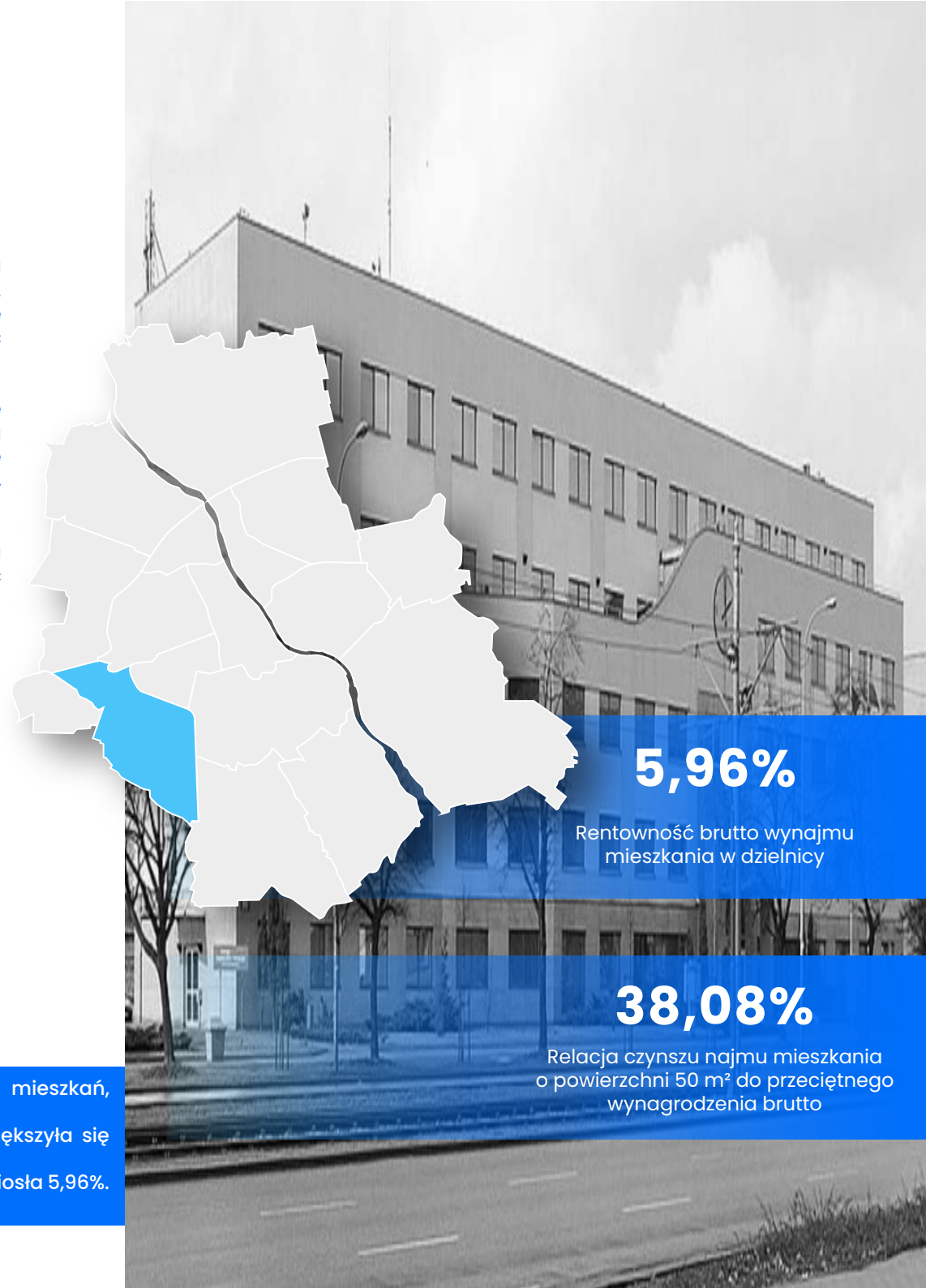
Włochy to jedna z dynamicznie rozwijających się dzielnic Warszawy. Położone na zachodzie miasta, Włochy oferują mieszkańcom wiele atrakcji i udogodnień. Dzielnica ta posiada bogatą historię, która sięga czasów II wojny światowej. Obecnie Włochy przekształcają się w nowoczesne miejsce do życia i pracy, przyciągając zarówno lokalnych mieszkańców, jak i inwestorów.

Rynek nieruchomości na Włochach jest zróżnicowany, oferując różnorodne opcje mieszkalne dla każdego. Deweloperzy inwestują w nowoczesne osiedla mieszkaniowe, oferujące zarówno kompaktowe mieszkania, jak i przestronne apartamenty. Włochy cechują się również atrakcyjnymi inwestycjami komercyjnymi, takimi jak biurowce czy centra handlowe.

Włochy są również znane z bogatej kulturalnej sceny, obejmującej teatry, muzea i galerie sztuki. Dzielnica organizuje liczne wydarzenia i festiwale, przyciągając miłośników kultury i sztuki.



- W pierwszym kwartale 2023 roku we Włochach było 137 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu 12 miesięcy liczba ta zmniejszyła się o 18,0%.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m² mieszkania była równa 67,30 PLN i zwiększyła się o 20,6% w odniesieniu do 1Q'22.
- Obliczona przez VEA rentowność wynajmu mieszkania w 1Q'23 dla tej dzielnicy wyniosła 5,96%. Względem czwartego kwartału 2022 roku odnotowaliśmy spadek o 0,49 p.p.



5,96%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,08%

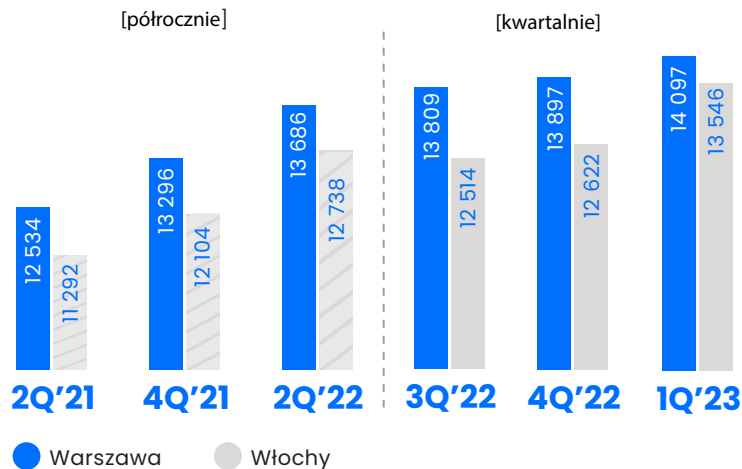
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Włochy

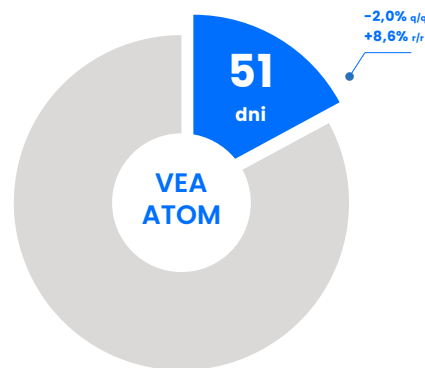
Rynek wtórny w 1Q'23



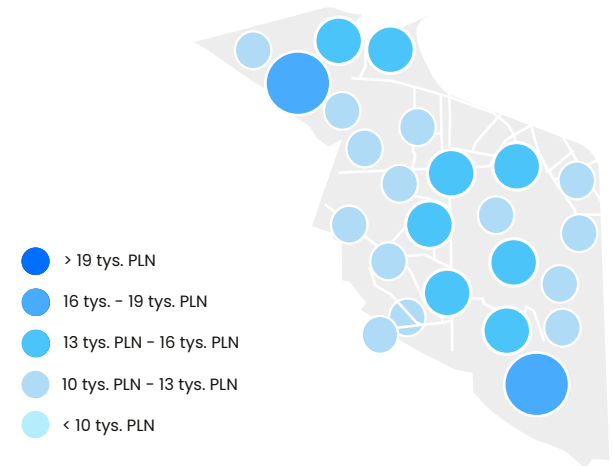
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



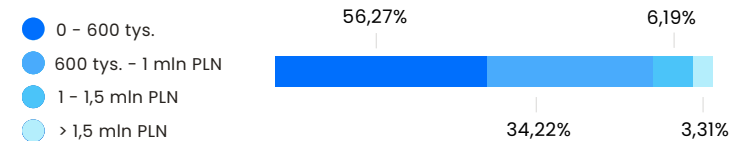
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



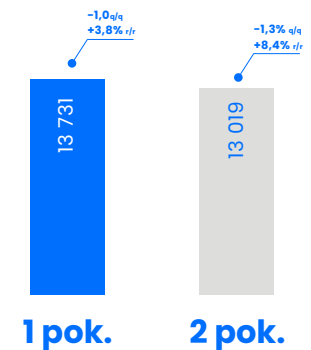
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 1Q'23 średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania we Włochach wyniosła 13 546 PLN i wzrosła o 4,3% r/r.
- W tej dzielnicy w pierwszych trzech miesiącach 2023 roku było 215 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 21,2%.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania we Włochach w 1Q'23 wyniósł 51 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w pierwszym kwartale 2023 roku w tym rejonie Warszawy oznaczał wydatek równy kwocie 77-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań we Włochach w 1Q'23 90,50% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Włochy

Rynek pierwotny w 1Q'23

790

Liczba dostępnych mieszkań

13 186 PLN

Średnia cena m² mieszkania

+7,3% q/q

+9,2% r/r

15

Liczba projektów deweloperskich

Włochy stanowią atrakcyjną lokalizację na rynku deweloperskim. Deweloperzy starają się tworzyć nowoczesne przestrzenie mieszkalne, uwzględniając zarówno estetykę, jak i funkcjonalność. Dzielnica jest dobrze skomunikowana z innymi częściami miasta.

W 1Q'23 kupujący mogli wybierać spośród 790 mieszkań realizowanych w 15 inwestycjach, gdzie średnia cena za 1 m² mieszkania wynosiła 13 186 PLN/m². Oznaczało to wzrost o 9,2% w stosunku do 1Q'22.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Włochy. Inwestycja „Naukowa 55” jest realizowana przez spółkę Poziom Inwestycje Sp. z o.o. Sp.k. W 3-kondygnacyjnym budynku mieszkalnym będzie oferowanych 11 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 40,8 m² do 85,3 m². Cena 1 m² mieszkania kształtowała się na poziomie między 12 200 a 13 700 PLN/m². Zakończenie inwestycji przewidywane jest na 4Q'23.

W projekcie „Łopuszańska 47”, realizowanym przez SGI Sp. z o.o., w 5-piętrowym budynku będzie dostępnych w sumie 96 mieszkań o metrażach od 39,3 m² do 100,7 m². Ceny za 1 m² mieszkania wynosiły między 12 000 a 14 500 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia projektu to 1Q'25.



Naukowa 55

Deweloper	Poziom Inwestycje Sp. z o.o. Sp.k.
Adres	ul. Naukowa
Generalny wykonawca	PHU Poziom Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	12 200 - 13 700 PLN
Liczba mieszkań	11
Oddanie budynku	4Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 2 szt. (40,75 - 45,80 m ²) 3 pokoje: 7 szt. (52,00 - 60,00 m ²) 4 pokoje: 1 szt. (87,90 m ²) 5 pokoi: 1 szt. (85,30 m ²)



Łopuszańska 47*

Deweloper	SGI Sp. z o.o.
Adres	ul. Łopuszańska
Generalny wykonawca	SGI Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	12 000 - 14 500 PLN
Liczba mieszkań	96
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (39,29 m ²) 2 pokoje: 22 szt. (40,01 - 48,21 m ²) 3 pokoje: 28 szt. (55,97 - 68,82 m ²) 4 pokoje: 7 szt. (88,99 - 100,74 m ²)

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

Dzielnica Wola

Wynajem w 1Q'23

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

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

525

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,7% q/q

-36,7% r/r

46,15 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

84,48 PLN

Średnia stawka najmu

+1,5% q/q

+23,4% r/r

- W pierwszym kwartale 2023 roku w dzielnicy Wola pojawiło się 525 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało spadek o 36,7% r/r.
- Najemcy na Woli za wynajem 1 m² mieszkania musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 84,48 PLN, co przełożyło się na wzrost o 23,4% r/r.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 6,66%, notując wzrost o 0,07 p.p. względem 4Q'22.

6,66%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

47,80%

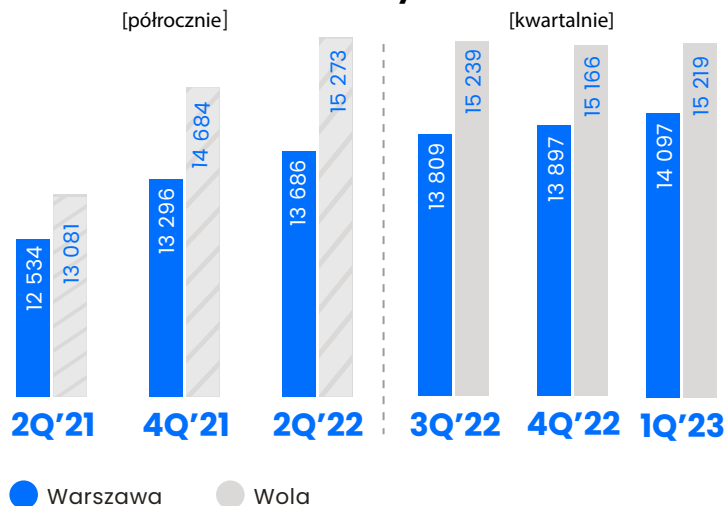
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Wola

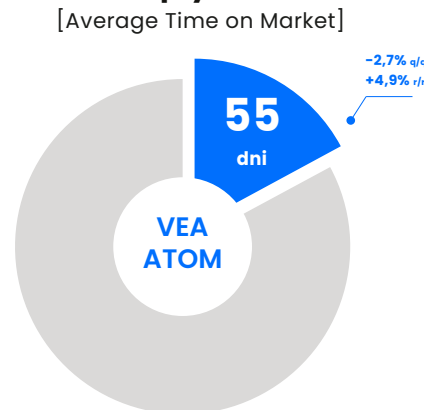
Rynek wtórny w 1Q'23



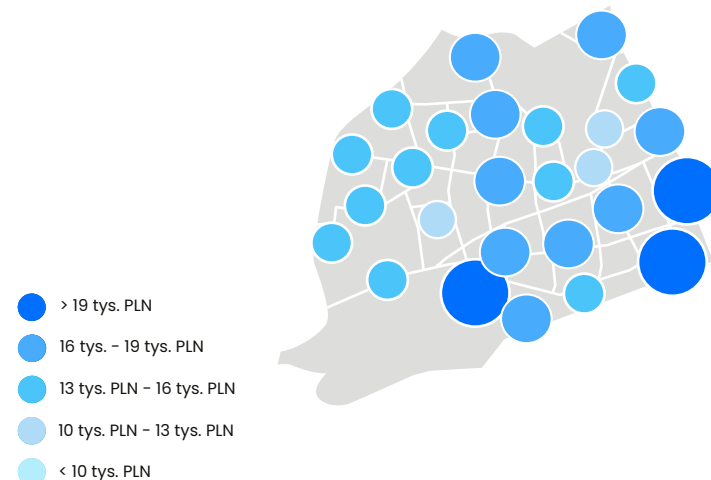
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



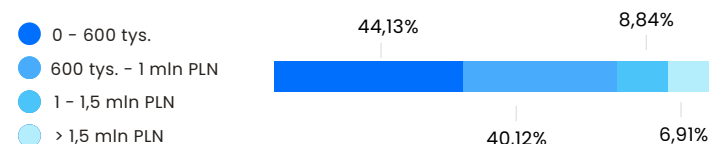
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



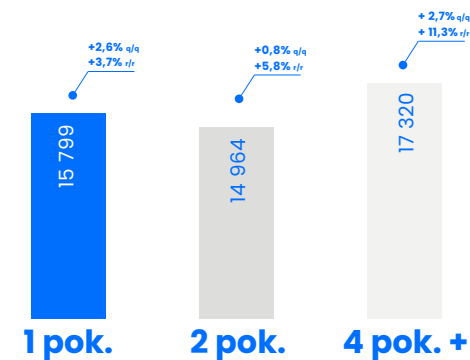
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



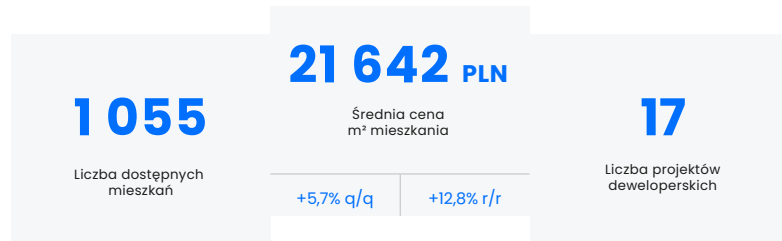
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Na Woli średnia cena sprzedaży mieszkania w 1Q'23 wyniosła 15 219 PLN/m² i wzrosła o 4,6% w stosunku do 1Q'22.
- W pierwszym kwartale 2023 roku pojawiło się tu 614 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 41,7% r/r.
- Wyliczenia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 1Q'23 wyniósł 55 dni.
- W dzielnicy Wola na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w pierwszym kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 86-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 1Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Woli, 84,25% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Wola

Rynek pierwotny w 1Q'23



Dzięki swojej centralnej lokalizacji i szybkiemu rozwojowi, Wola stała się atrakcyjnym miejscem do życia dla wielu osób. Deweloperzy inwestują w nowoczesne osiedla mieszkaniowe, oferujące różnorodne typy mieszkań, od kompaktowych apartamentów po przestronne penthouse'y. Projektanci zwracają uwagę na wysoki standard wykończenia, funkcjonalność przestrzeni oraz nowoczesne rozwiązania technologiczne.

Średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera w 1Q'23 wynosiła 21 642 PLN/m², notując wzrost o 12,8% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 17 inwestycji mieszkaniowych, w których w sprzedaży znajdowało się 779 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane na Woli. W projekcie „Karlińskiego 5”, który realizuje deweloper Home Invest Sp. z o.o., powstanie jeden 8-piętrowy budynek, w którym będzie dostępnych dla mieszkańców 88 mieszkań o metrażach od 41,4 m² do 64,4 m² i cenach pomiędzy 16 570 a 17 650 PLN za 1 m². Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 1Q'24.

Deweloper Vinci Immobilier Sp. z o.o. przy ulicy Krochmalnej realizuje projekt Krochmalna 44. W 8-kondygnacyjnym budynku będzie dostępnych w sumie 27 apartamentów, a ich cena kształtowała się na poziomie między 15 000 a 16 000 PLN/m². Zakończenie prac jest planowane w 2Q'25.



Karlińskiego 5*

Deweloper	Home Invest Sp. z o.o.
Adres	ul. Karlińskiego
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m ²]	16 570 - 17 650 PLN
Liczba mieszkań	88
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 36 szt. (41,36 - 42,96 m ²) 3 pokoje: 20 szt. (61,80 - 64,44 m ²)



Krochmalna 44

Deweloper	Vinci Immobilier Sp. z o.o.
Adres	ul. Krochmalna
Generalny wykonawca	Vinci Immobilier Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	15 000 - 16 000 PLN
Liczba mieszkań	243
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 14 szt. (30,22 - 34,85 m ²) 2 pokoje: 13 szt. (50,38 - 50,97 m ²)

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

Dzielnica Żoliborz

Wynajem w 1Q'23

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.

181

Liczba ogłoszeń wynajmu

-5,2% q/q

-24,9% r/r

47,62 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

78,96 PLN

Średnia stawka najmu

-6,4% q/q

+23,7% r/r

- W pierwszym kwartale 2023 roku na Żoliborzu pojawiło się 181 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec pierwszego kwartału roku poprzedniego to spadek o 24,9%.
- Za wynajem 1 m² mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 78,96 PLN, co oznaczało wzrost o 23,7% rok do roku.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Żoliborz wynosił 6,06%, co dało spadek o 0,37 p.p. w stosunku do 4Q'22.

6,06%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

44,68%

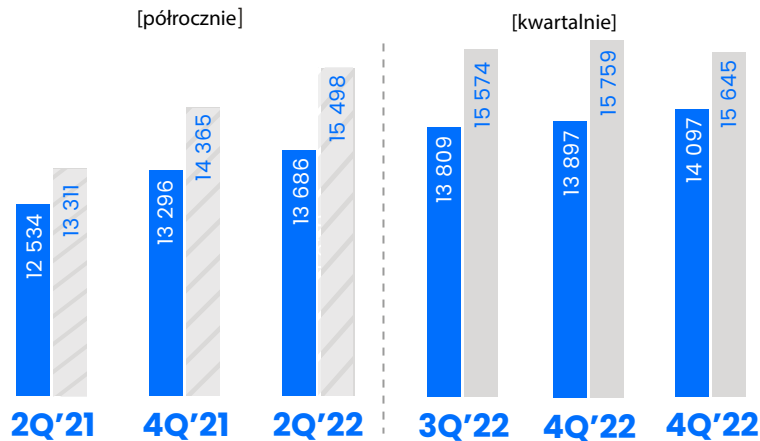
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Żoliborz

Rynek wtórny w 1Q'23

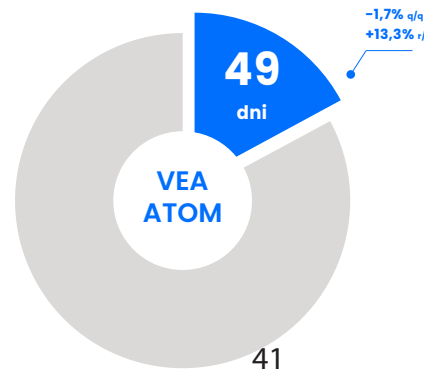


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

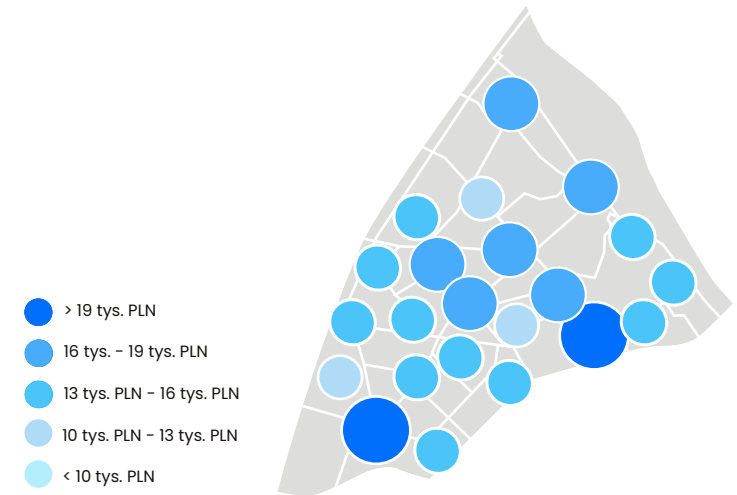


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

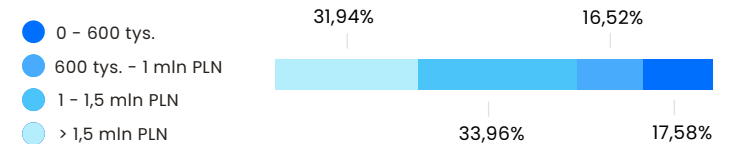
[Average Time on Market]



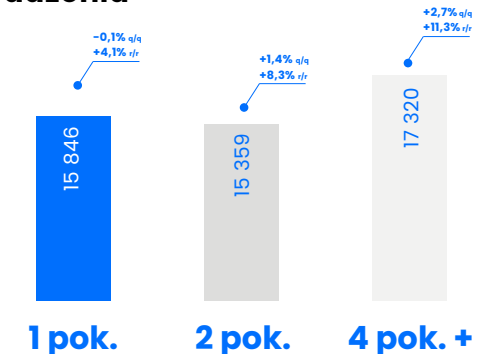
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 1Q'23 średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Żoliborzu wyniosła 15 645 PLN i wzrosła o 5,7% rok do roku.
- Na Żoliborzu w 1Q'23 dostępnych było 191 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 33,8% w porównaniu do 1Q'22.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 1Q'23 wyniósł 49 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w 1Q'23 oznaczał wydatek równy kwocie 89-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 1Q'23 na Żoliborzu o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 65,90%.

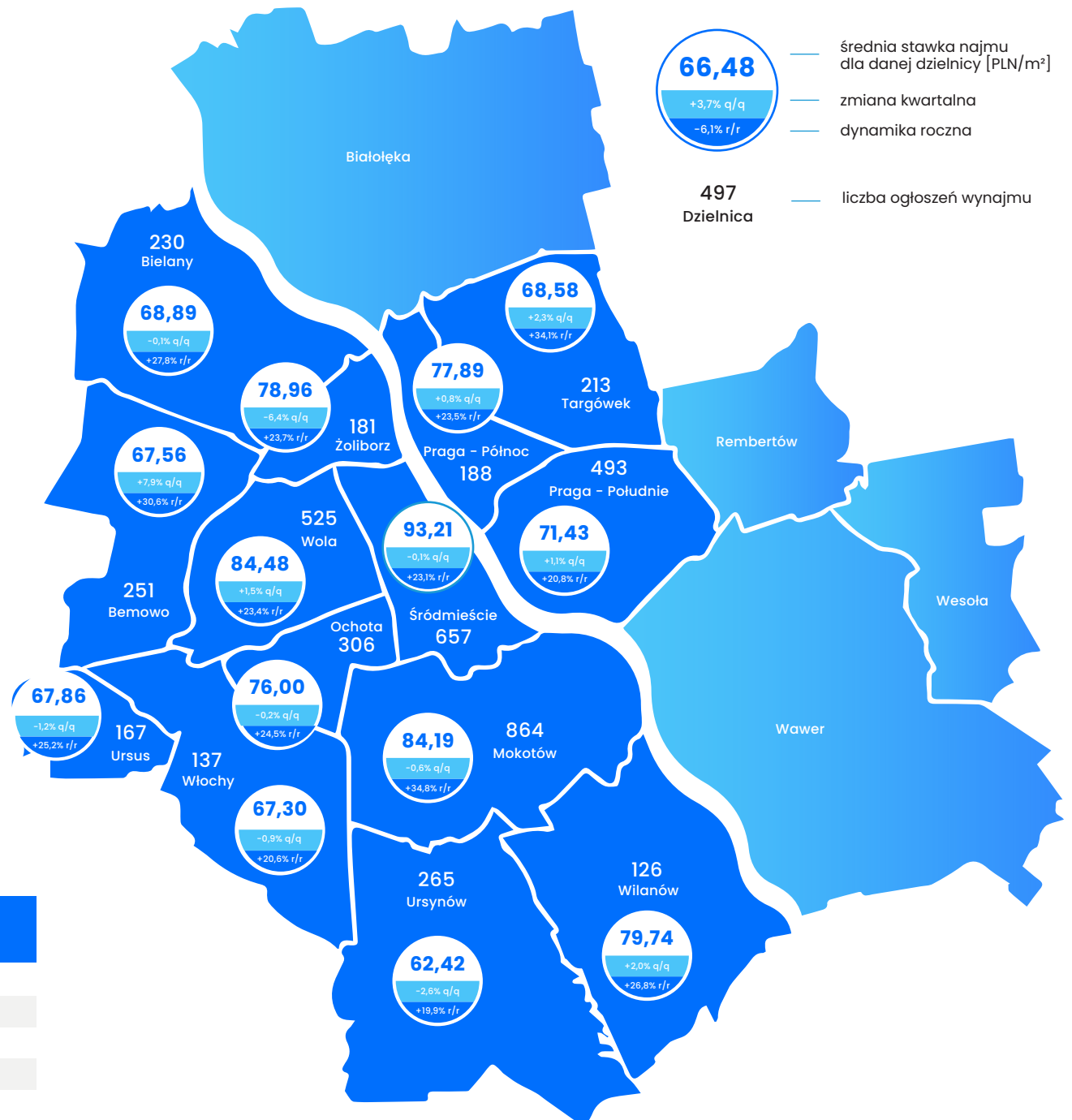
Podsumowanie

Rynek wynajmu

Rynek najmu w pierwszym kwartale 2023 roku w Warszawie był pod wieloma względami podobny do sytuacji obserwowanej w ostatnich miesiącach 2022 roku. Zwłaszcza na początku roku w ofercie znajdowało się mało mieszkań, jednak wraz z biegiem czasu następowało jej powolne odbudowywanie. W efekcie w pięciu analizowanych dzielnicach odnotowano wzrost liczby dostępnych mieszkań na wynajem w ujęciu kwartalnym, jednak w porównaniu do okresu rok wcześniej nadal widoczne były spadki liczby ofert na poziomie dwucyfrowym. W największym stopniu dostępna oferta skurczyła się w Śródmieściu, na Woli oraz w Wilanowie.

Właściciele mieszkań nadal utrzymywali wysokie stawki najmu w odpowiedzi na sytuację na rynku, a także będąc pod presją utrzymującej się od dłuższego czasu dwucyfrowej inflacji. Zainteresowanie wynajmem mieszkania w Warszawie nie słabnie, wobec czego utrzymujące się ponad 20% wyższe stawki niż rok temu nie są niczym zaskakującym.

Po raz kolejny najwięcej ogłoszeń wynajmu nieruchomości można było znaleźć na Mokotowie i w Śródmieściu. Najwyższe stawki najmu za 1 m² mieszkania w pierwszym kwartale 2023 roku kolejny raz były spotykane w Śródmieściu (93,21 PLN) oraz na Woli (84,48 PLN), a najtaniej było na Ursynowie (62,42 PLN).

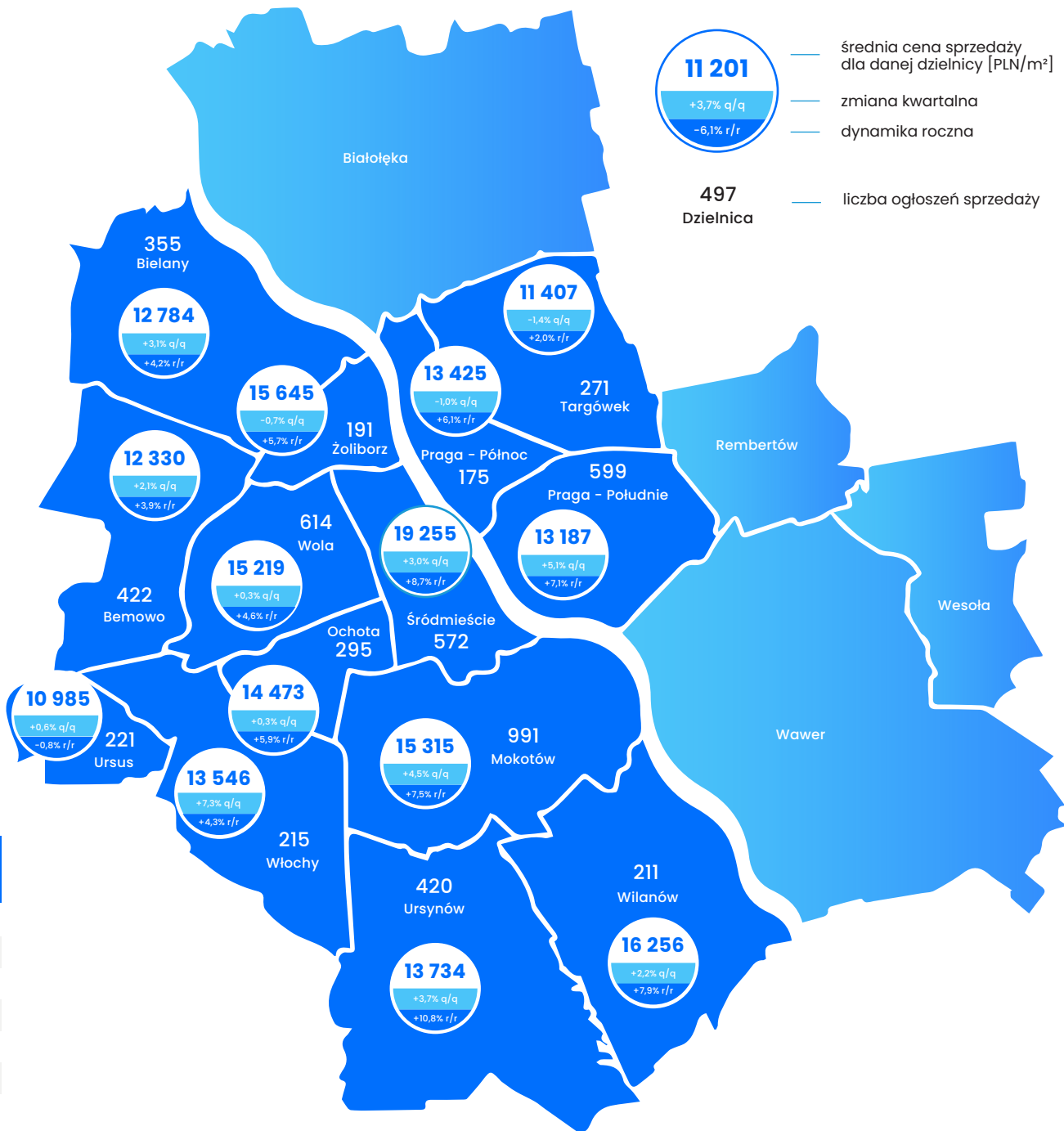


Dzielnica	Średnia stawka najmu [PLN/m ²]	Dzielnica c.d.	Średnia stawka najmu [PLN/m ²]
Śródmieście	93,21	Targówek	68,58
Bemowo	67,56	Ursus	67,86
Bielany	68,89	Ursynów	62,42
Mokotów	84,19	Wilanów	79,74
Ochota	76,00	Włochy	67,30
Praga-Południe	71,43	Wola	84,48
Praga-Północ	77,89	Żoliborz	78,96

Podsumowanie

Rynek wtórny

Mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie ciągle jest bardzo mało. W minionym kwartale ich liczba zmniejszyła się w sposób znaczący, gdyż nastąpiło odbudowanie się popytu, po słabych ostatnich miesiącach 2022 roku. Dane z rynku kredytów hipotecznych z miesiąca na miesiąc są coraz lepsze, co świadczy o powrocie zainteresowania kupnem mieszkania na kredyt. Jednym z czynników jest decyzja Komisji Nadzoru Finansowego o obniżeniu wartości bufora zabezpieczającego przy wyliczaniu zdolności kredytowej. Ponadto Rada Polityki Pieniężnej od września ubiegłego roku nie podniosła stóp procentowych, co spowodowało, że stawka WIBOR, na podstawie której wyliczana jest zdolność kredytowa nie tylko przestała rosnąć, a nawet istotnie się obniżyła. Jednak największy wpływ na wzrost popytu na zakup mieszkania ma planowane wprowadzenie programu „Pierwsze mieszkanie”, które śmiało można określać jako „game changer”. We wszystkich analizowanych przez VEA 14 dzielnicach średnia cena ofertowa 1 m² mieszkania była wyższa niż 10 000 PLN, a w Śródmieściu przekroczyła poziom 19 000 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.



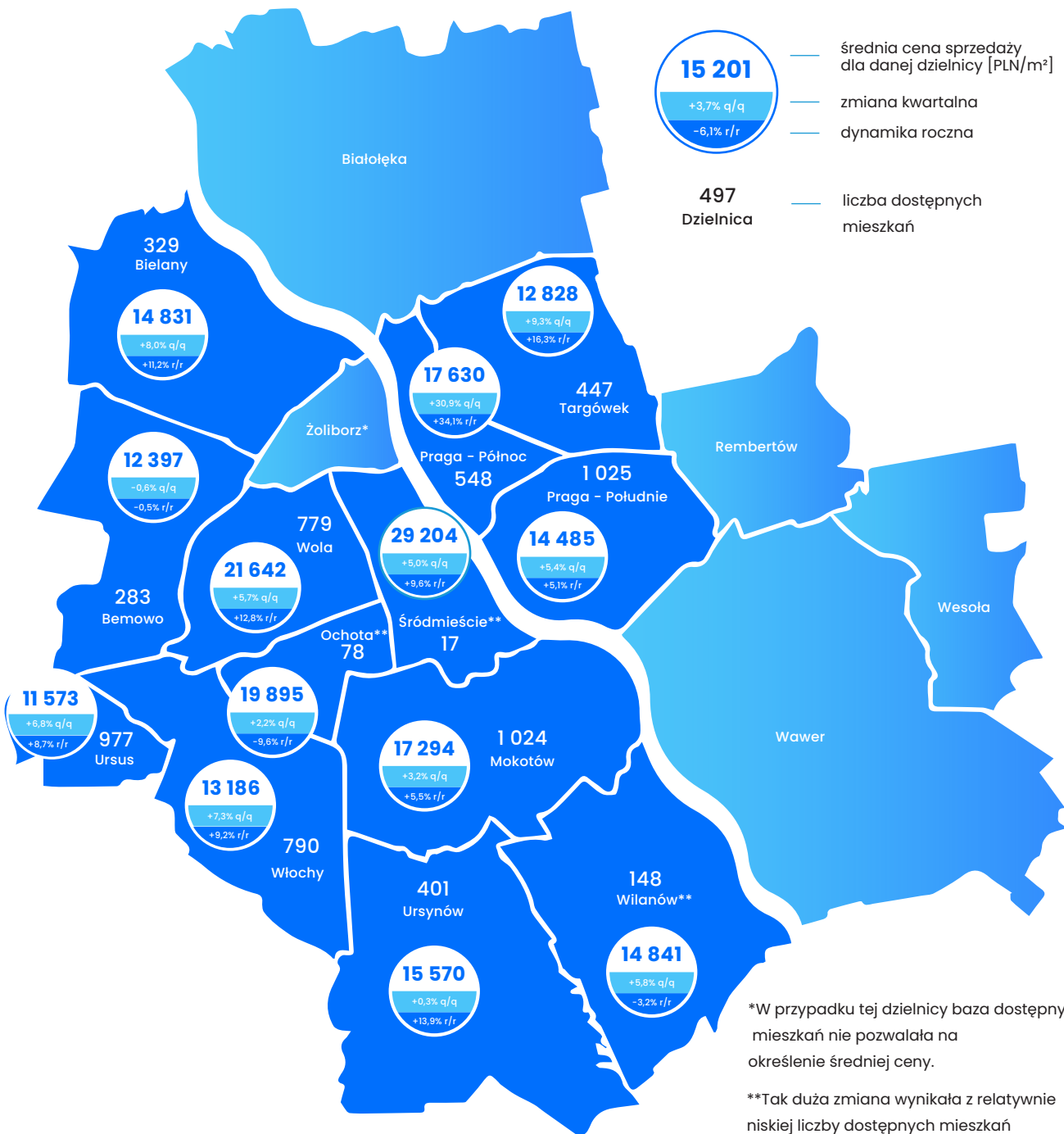
Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]	Dzielnica c.d.	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]
Śródmieście	19 255	Targówek	11 407
Bemowo	12 330	Ursus	10 985
Bielany	12 784	Ursynów	13 734
Mokotów	15 315	Wilanów	16 256
Ochota	14 473	Włochy	13 546
Praga-Południe	13 187	Wola	15 219
Praga-Północ	13 425	Wola	15 645

Podsumowanie

Rynek pierwotny

W pierwszym kwartale 2023 roku mieliśmy do czynienia z mocnym odbiciem sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, jednak ze względu na niską aktywność spółek deweloperskich podaż została mocno ograniczona. Szacuje się, że na koniec marca br. w Warszawie dostępnych było 12 tys. mieszkań, podczas gdy w ostatnich latach średnio w ofercie znajdowało się 18 tysięcy lokali. Duży wpływ na tę sytuację ma planowanie wprowadzenie programu „Bezpieczny kredyt 2%”, który zaktywizował Polaków, upatrujących w tym programie dużą szansę na zakup własnego mieszkania. Na rynek zadziały też sygnały mówiące o możliwym ograniczeniu liczby kupowanych lokali w ciągu roku czy ograniczeń możliwości dokonywania cesji umów deweloperskich. Deweloperzy realizujący inwestycje mieszkaniowe w Warszawie w zdecydowanej większości analizowanych przez nas dzielnic oferowali ceny wyższe niż rok wcześniej. Kupujący mieszkanie dokonują płatności głównie gotówką, choć w ostatnim kwartale wzrósł odsetek transakcji przy udziale kredytu hipotecznego. W dwóch badanych przez nas dzielnicach Warszawy, czyli w Śródmieściu i na Woli, średnia cena 1 m² mieszkania była wyższa niż 20 000 PLN, a niewiele mniej od tego poziomu na Ochocie. Nie bez wpływu pozostaje tu niska baza oraz specyfika projektów aktualnie realizowanych w tej dzielnicy. Najtańsze mieszkania można było znaleźć w Ursusie, gdzie średnio trzeba było zapłacić prawie 11 600 PLN/m². Szacujemy, że firmy deweloperskie w 1Q'23, w 14 badanych przez VEA dzielnicach Warszawy, pracowały nad realizacją 145 inwestycji mieszkaniowych.

Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]	Dzielnica c.d.	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]
Śródmieście	29 204	Targówek	12 828
Bemowo	12 397	Ursus	11 573
Bielany	14 831	Ursynów	15 570
Mokotów	17 294	Wilanów	14 841
Ochota	19 895	Włochy	13 186
Praga-Południe	14 485	Wola	21 642
Praga-Północ	17 630		



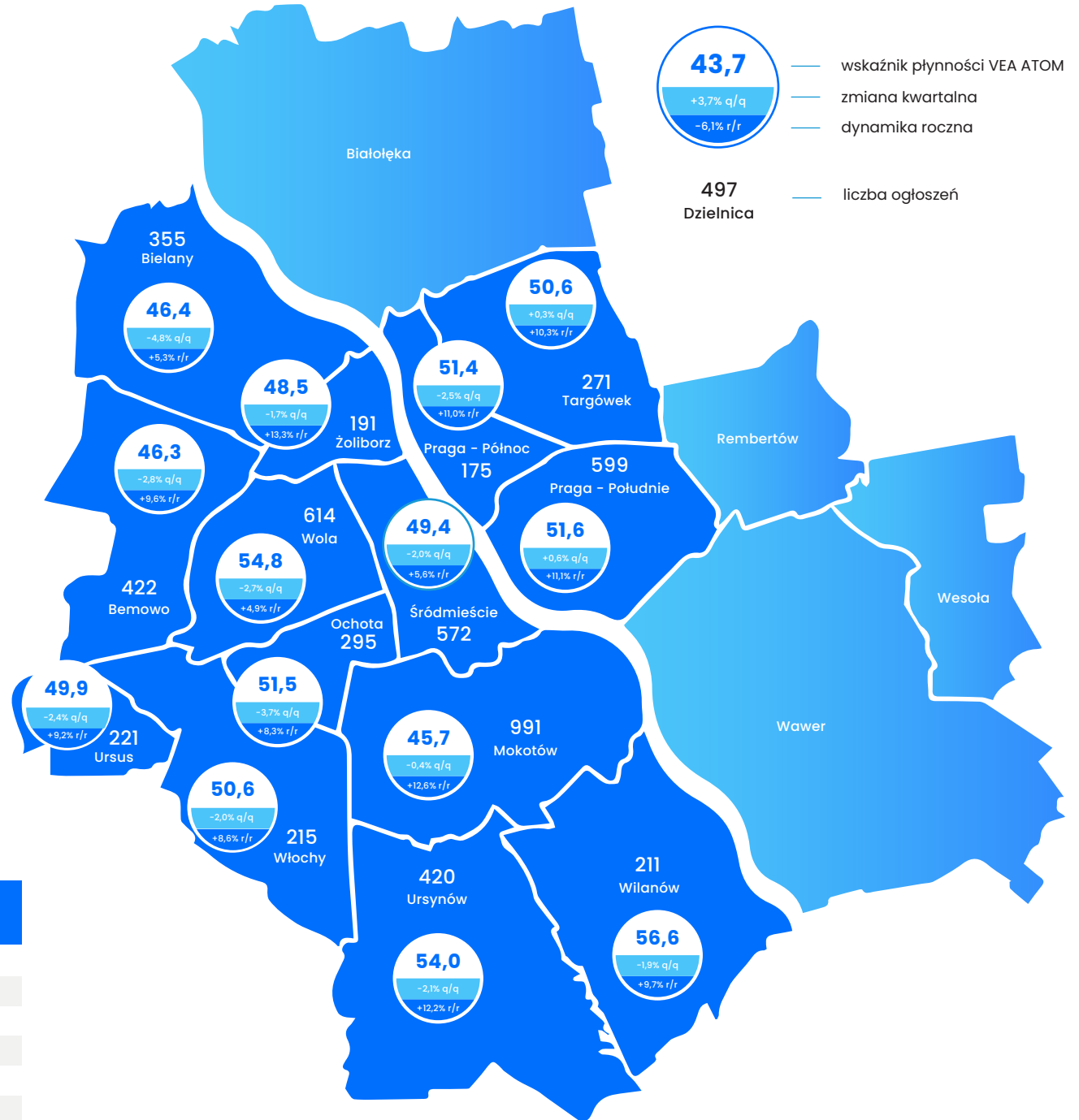
*W przypadku tej dzielnicy baza dostępnych mieszkań nie pozwalała na określenie średniej ceny.

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

Podsumowanie

Wskaźnik VEA ATOM

Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM w pierwszych trzech miesiącach 2023 pokazał bardzo interesujące wyniki. Średni czas „życia oferty” w niemal wszystkich badanych dzielnicach Warszawy był niższy w stosunku do ostatniego kwartału 2022 roku. Początek roku stał pod znakiem sporego ożywienia na rynku, spowodowanego poprawą nastrojów i innych kluczowych zmian. W ostatnim raporcie prognozowaliśmy, że zapowiadane programy rządowe mogą w istotny sposób wpłynąć na zainteresowanie kupnem mieszkania w całej Polsce, ale jeszcze przed jego uruchomieniem przypuszczamy, że potencjalna wysokość przeznaczonych przez rząd środków pieniężnych przeznaczona na sfinansowanie programu będzie niewystarczająca dla wszystkich chętnych. Efektem ożywienia na rynku jest rosnąca liczba transakcji, którą zauważyliśmy w naszej firmie i co potwierdzają oficjalne dane Narodowego Banku Polskiego. Miało to przełożenie na krótszy czas obecności na rynku ofert sprzedaży mieszkań. W 14 dzielnicach analizowanych przez VEA przeciętny czas „życia oferty” w ostatnich trzech miesiącach skrócił się średnio o ponad 1 dzień. Nowych nabywców ponownie najszybciej znajdowały mieszkania na Mokotowie, gdzie następowało to średnio po 46 dniach. Z kolei najdłużej na rynku występowały oferty sprzedaży mieszkań na Wilanowie, gdzie wyniósł 57 dni. Zagregowany wskaźnik dla 14 dzielnic wskazał wartość 51 dni.



Dzielnica	Wskaźnik płynności VEA ATOM	Dzielnica c.d.	Wskaźnik płynności VEA ATOM
Śródmieście	49,4	Targówek	50,6
Bemowo	46,3	Ursus	49,9
Bielany	46,4	Ursynów	54,0
Mokotów	45,7	Wilanów	56,6
Ochota	51,5	Włochy	50,6
Praga-Południe	51,6	Wola	54,8
Praga-Północ	51,4	Żoliborz	48,5

Stolice europejskie

Podsumowanie

Zarówno globalny, jak i europejski rynek mieszkaniowy zmagają się ze spowolnieniem. Podwyżki stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny oraz inne banki centralne państw europejskich miały kluczowy wpływ na zahamowanie tempa wzrostu cen, a nawet ich spadek. Po raz pierwszy od bardzo długiego czasu mieliśmy do czynienia ze spadkiem cen w ujęciu rocznym i dotyczył on głównie stolic krajów skandynawskich – Sztokholmu, Kopenhagi oraz Helsinek, które odnotowały ich najsilniejszy wzrost podczas pandemii COVID-19. Spodziewamy się, że w innych stolicach europejskich spadki cen są tylko kwestią czasu, bo EBC otwarcie komunikuje o kolejnych podwyżkach stóp procentowych. Obliczona przez nas na podstawie najnowszych odczytów średnia cena w stolicach europejskich wyniosła 4 930 EUR/m². Na przestrzeni ostatniego kwartału aż w piętnastu analizowanych przez nas miastach średnie ceny 1 m² mieszkania się obniżyły. Na koniec 1Q'23 w Zagrzebiu roczna dynamika wzrostu cen mieszkań wyniosła 17,2%, natomiast w Tallinie i Wilnie wyniosła odpowiednio 16,8% oraz 16,0%. Nie trudno się dziwić takiej sytuacji, gdyż ostatnie dane o inflacji w tych krajach należały do najwyższych 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/m² i są to Bukareszt oraz Sofia. Natomiast ceny w Warszawie przeliczone na walutę euro wyniosły 3 223 EUR/m², co podobnie jak w poprzednim kwartale plasuje ją na osiemnastym miejscu wśród europejskich stolic.

Państwo	Stolica	Cena za 1 m ² mieszkania [EUR]
Wielka Brytania	Londyn	13 879 +5,4% r/r ▲
Francja	Paryż	11 464 +4,9% r/r ▲
Luksemburg	Luksemburg	11 377 +6,0% r/r ▲
Szwecja	Sztokholm	7 457 -3,9% r/r ▼
Holandia	Amsterdam	7 452 +5,5% r/r ▲
Dania	Kopenhaga	6 976 -4,4 r/r ▼
Austria	Wiedeń	6 734 +7,9% r/r ▲
Niemcy	Berlin	5 827 -2,2% r/r ▼
Irlandia	Dublin	5 606 +8,8% r/r ▲
Czechy	Praga	5 038 +8,1% r/r ▲
Finlandia	Helsinki	4 801 -2,1% r/r ▼
Hiszpania	Madryt	4 489 +5,5% r/r ▲
Belgia	Bruksela	4 115 +4,7% r/r ▲
Malta	Valetta	4 028 +5,9% r/r ▲
Portugalia	Lizbona	3 845 +11,3% r/r ▲
Włochy	Rzym	3 632 +3,0% r/r ▲
Słowenia	Lublana	3 401 +11,4% r/r ▲
Polska	Warszawa	3 223 +9,4% r/r ▲
Estonia	Tallin	2 623 +16,8% r/r ▲
Chorwacja	Zagrzeb	2 572 +17,2% r/r ▲
Słowacja	Bratysława	2 531 +9,6% r/r ▲
Węgry	Budapeszt	2 434 +11,2% r/r ▲
Łotwa	Ryga	2 363 +9,2% r/r ▲
Litwa	Wilno	2 234 +16,0% r/r ▲
Cypr	Nikozja	2 036 +4,4% r/r ▲
Rumunia	Bukareszt	1 554 +6,8% r/r ▲
Bułgaria	Sofia	1 421 +13,4% 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 źródła 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.

VEA Sp. z o.o.

ul. Nowy Świat 5/6

00-496 Warszawa

tel.: 22 623 85 95