



Q2

**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	52.
Podsumowanie: Rynek wtórny	53.
Podsumowanie: Rynek pierwotny	54.
Podsumowanie: VEA ATOM	55.
Podsumowanie: Stolice Europejskie	56.

Wprowadzenie

Prezentujemy Państwu kolejną edycję naszego autorskiego „Raportu VEA – Rynek nieruchomości Warszawa 2Q 2023”.

Kilkuletnia działalność VEA Nieruchomości na rynku dostarcza coraz to więcej cennych danych na temat sytuacji jednego z najważniejszych segmentów gospodarki. Na ich podstawie oraz w oparciu o inne ogólnodostępne raporty z szeroko pojętego sektora nieruchomości jesteśmy w stanie wyciągnąć precyzyjne wnioski, którymi z przyjemnością dzielimy się z Państwem. Głównym obszarem działalności naszej firmy jest warszawski rynek wtórny, któremu poświęcamy najwięcej uwagi, jednak bacznie obserwujemy również panujące trendy na rynku pierwotnym i rynku najmu w większości dzielnic w stolicy.

W drugim kwartale bieżącego roku obserwowaliśmy wzrost ożywienia na rynku, które zostało zapoczątkowane na początku roku. Wszystko za sprawą ogłoszonego i przegłosowanego w Sejmie pod koniec maja „Programu Pierwsze Mieszkanie”, w skład którego wchodzi „Bezpieczny kredyt 2%” oraz „Konto Mieszkaniowe”. Wszedł on z życiem z początkiem lipca, ale na jego start dużo wcześniej przygotowywali się kupujący, sprzedający oraz banki. Duży wpływ na poprawę sentymentu na rynku, miało złagodzenie w lutym przez Komisję Nadzoru Finansowego warunków udzielania kredytów hipotecznych, co zwiększyło liczbę kupujących na przełomie pierwszego i drugiego kwartału. Na nastroje uczestników rynku również oddziaływały nieco lepsze od wcześniejszych prognoz dane z gospodarki, m.in. powoli spadająca inflacja oraz utrzymująca się na dwucyfrowym poziomie dynamika wzrostu płac.

Program „Bezpieczny kredyt 2%”, zgodnie z oczekiwaniami, od samego początku cieszy się dużym zainteresowaniem Polaków. Ze względu na to, że bierze w nim udział obecnie łącznie tylko 9 banków komercyjnych i spółdzielczych oraz zapewnienia ze strony rządu o braku ilościowych limitów do końca 2023 roku, obłożenie banków wnioskami jest bardzo duże. Liczba wydanych decyzji jest póki co stosunkowo niewielka czekamy na rozwój sytuacji na rynku, bo ta z pewnością będzie ciekawa.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

1.1. Wskaźniki makroekonomiczne

Państwo	Polska	Horyzont Czasowy	Strefa Euro	Horyzont Czasowy	USA	Horyzont Czasowy
PKB	3,80% q/q; -0,30% r/r	1Q	-0,10% q/q 1,30% r/r	1Q	0,50% q/q 2,00% r/r	1Q
Inflacja	11,50%	czerwiec	5,50%	czerwiec	3,00%	czerwiec
Sprzedaż detaliczna	-4,70%	czerwiec	-1,40%	czerwiec	0,20%	czerwiec
Bezrobocie	5,00%	czerwiec	6,40%	czerwiec	3,50%	czerwiec
Stopa procentowa	6,75%	czerwiec	4,00%	czerwiec	5,00%-5,25%	czerwiec
Kontrakt FRA 3x6	6,53%	czerwiec	4,13%	czerwiec	5,82%	czerwiec

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

Początek 2023 roku to hamowanie polskiej gospodarki. W 1Q'23 skurczyła się ona o 0,3% r/r, po wzroście o 2,0% r/r w ostatnim kwartale 2022 roku. Optymizmem nie napawały zarówno czerwcowe dane o sprzedaży detalicznej (-4,70% r/r), jak i produkcji przemysłowej (-1,40% r/r). Pocieszeniem była jednak spadająca stopa bezrobocia, która w czerwcu zatrzymała się na poziomie 5,00%. Sytuacja na polskim rynku pracy w ostatnich miesiącach jest bardzo dobra. Liczba bezrobotnych obniżyła się do poziomów niewidzianych od 1990 roku, ale z drugiej strony należy pamiętać, że spory jest w tym udział głęboko zachodzących w naszym kraju zmian demograficznych. Inflacja pod koniec 2Q'23 obniżyła się do 11,5% r/r, co oznaczało, że w porównaniu do szczytu z lutego spadła już o 6,9 p.p. W kolejnych miesiącach tempo spadku inflacji nie będzie już takie imponujące, ale trend spadkowy z pewnością się utrzyma.

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	30.06.2023
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%	7,02%	6,90%
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%	1,87%

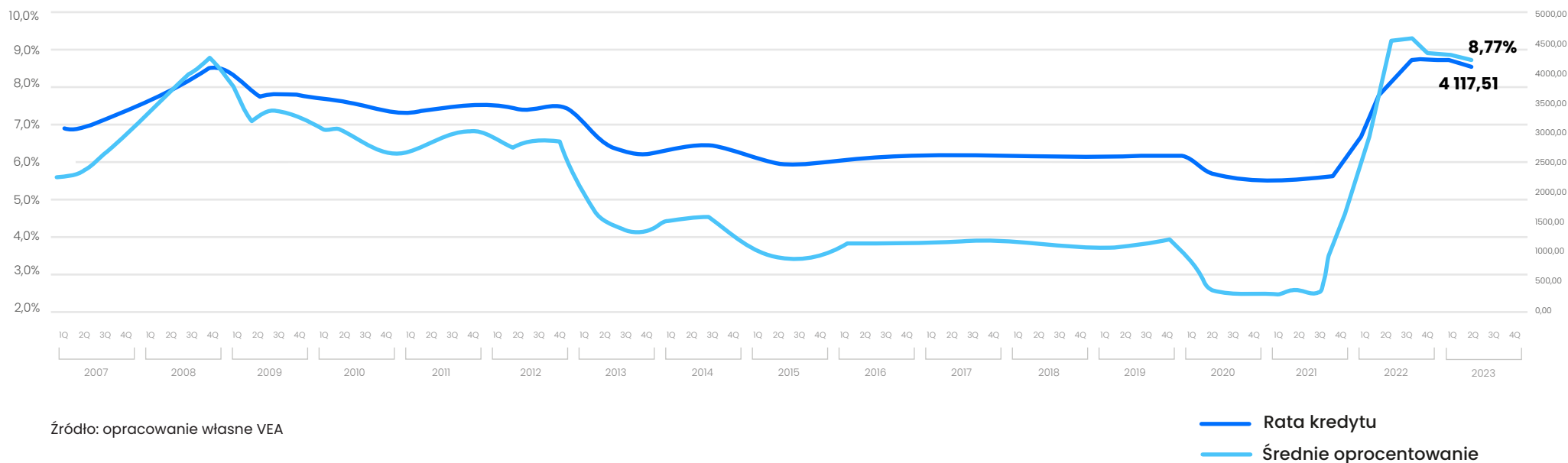
Źródło: opracowanie własne VEA

— kredyt (para+dziecko)

Ze względu na to, że w 2Q'23 nie było mowy o jakiegokolwiek zmianie przez Radę Polityki Pieniężnej parametrów polityki pieniężnej, stawka WIBOR 3M, na bazie której obliczane jest oprocentowanie kredytów hipotecznych, na przestrzeni całego kwartału była na niezmiennym poziomie 6,90% (z dwoma wyjątkami, kiedy na spadła do 6,89%, by kolejnego dnia wrócić do 6,90%). Obserwowaliśmy również delikatne obniżenie marży kredytów hipotecznych, która w stosunku do poprzedniego kwartału uległa obniżeniu o 0,13 p.p. i wyniosła 1,87%). Godnym uwagi jest również fakt, że przeciętne wynagrodzenie w Warszawie na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy zwiększyło się o 17,7%. W efekcie, w drugim kwartale 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 384 620,81 PLN z 376 240,15 PLN, czyli o 8 379,66 PLN (+2,2%).

Rynek kredytów hipotecznych c.d.

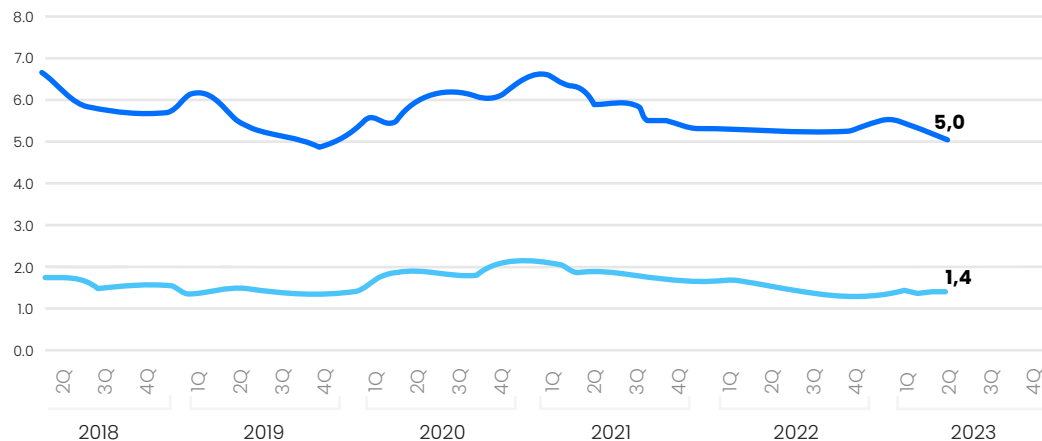
2.1. Średnie oprocentowanie oraz rata kredytu o wartości 500 000 PLN



Utrzymująca się na niezmiennym poziomie 6,90% stawka WIBOR 3M wraz z niższą niż kwartał wcześniej marżą sprawiły, że średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego trzeci kwartał z rzędu okazało się być niższe niż 9,00% (8,77%). To pociągnęło za sobą kwartalny spadek modelowej raty kredytu hipotecznego w wysokości 500 tys. PLN udzielonego na 25 lat do wysokości 4117,51 PLN (o 44,28 PLN). Dla przypomnienia rok temu takie samo finansowanie kosztowało kredytobiorcę 4247,46 PLN, więc odnotowany spadek raty w ciągu 12 miesięcy wyniósł jedynie 3,06%.

Rynek pracy

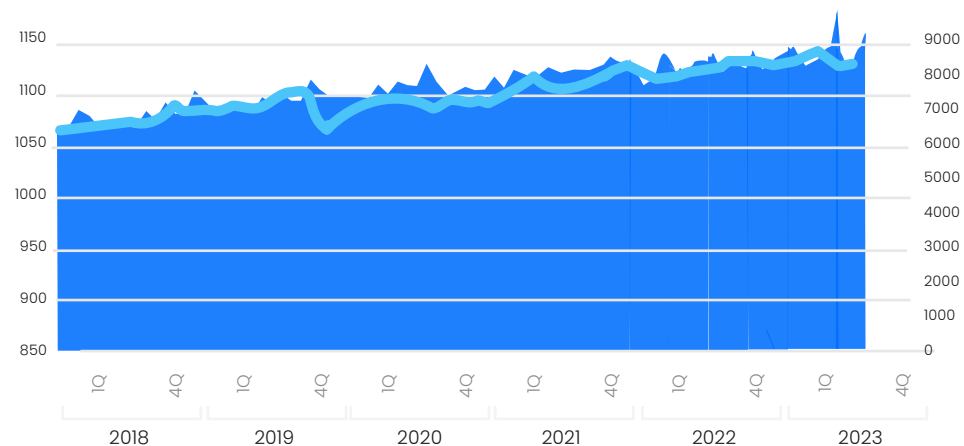
3.1. Stopa bezrobocia [%]



Źródło: opracowanie własne VEA

— Polska
— Warszawa

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



Źródło: opracowanie własne VEA

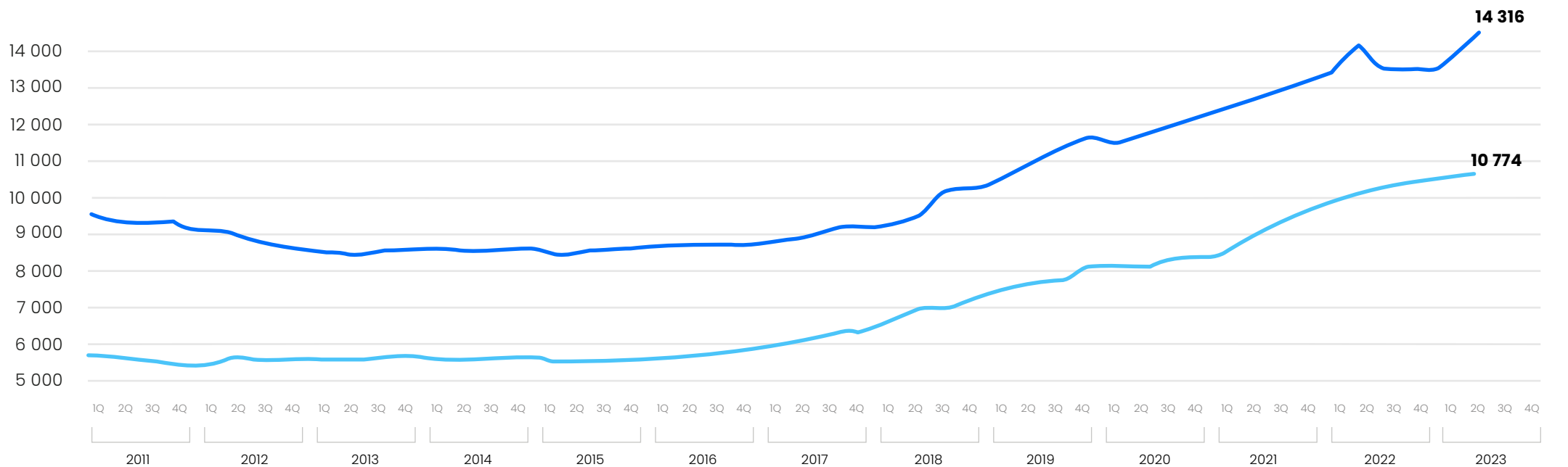
— Przeciętne zatrudnienie
— Przeciętne wynagrodzenie

Polska pozostaje krajem o jednym z najniższych wskaźników bezrobocia w Unii Europejskiej. Na przestrzeni drugiego kwartału 2023 roku stopa bezrobocia obniżyła się do 5,0%, z 5,4% w marcu. Na koniec czerwca liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy wyniosła 783,5 tys. osób. Tak niski poziom ostatni raz był notowany na początku lat 90. XX wieku. Niski odsetek osób poszukujących pracy był obserwowany także w Warszawie, gdzie w czerwcu wyniósł 1,4%, a w kwietniu był nawet o 0,1 p.p. niższy. Wysokie zatrudnienie nadal sprzyjało wzrostowi płac. Przeciętne wynagrodzenie w Warszawie ukształtowało się na poziomie 9 170 PLN i było wyższe niż rok temu o 1 377 PLN (17,67% 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 drugim kwartale 2023 roku ceny ofertowe w Warszawie wzrosły o 3,72% q/q, do 14 316 PLN/m², drugi raz w historii przebijając poziom 14 000 PLN/m². Był to trzeci z rzędu kwartał wzrostowy, po spadku cen w 3Q'22 aż o 4,0%. W ujęciu rocznym możemy mówić o wzroście cen w stolicy o 6,05%. Kolejnych 6 największych miast Polski zanotowało niewiele niższą dynamikę. Ceny w nich wzrosły średnio w 2Q'23 o 235 PLN z 10 539 PLN w 1Q'23 do 10 774 PLN w 2Q'23, czyli o 2,23%. Znacznie lepiej wygląda roczna zmiana cen w 6 największych miastach Polski z wyłączeniem stolicy, która wyniosła 4,92%.

4.1. Ceny ofertowe m² mieszkania

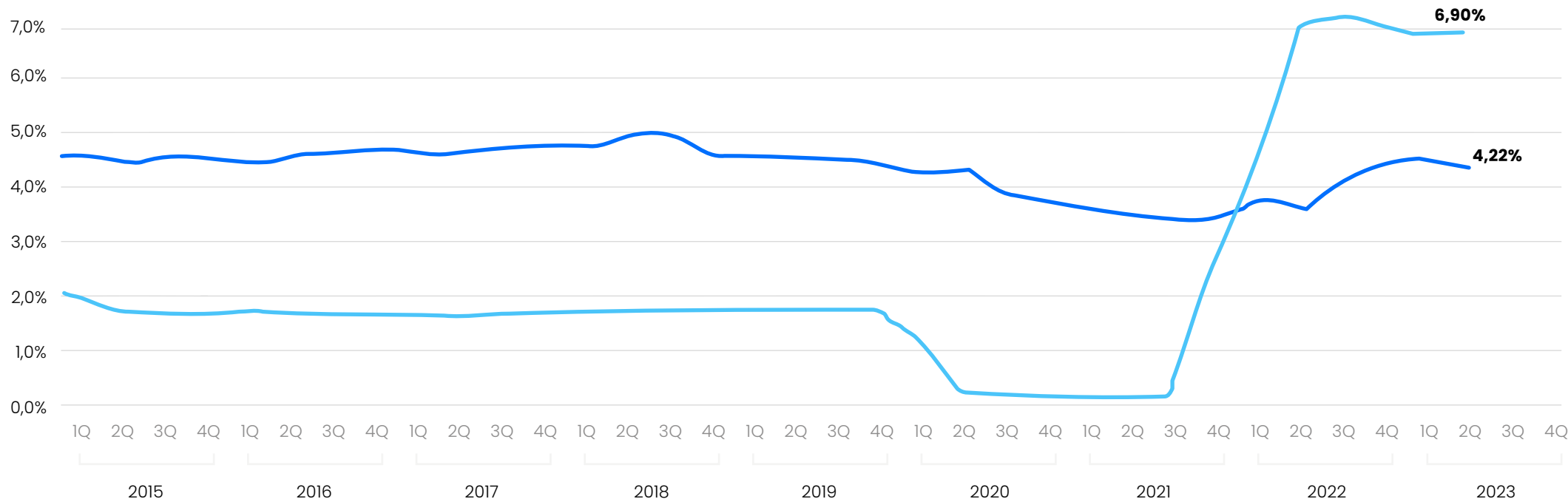


Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych NBP.

— 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

Właściciele mieszkań, którzy decydują się na ich wynajęcie osiągają regularny dochód z tytułu płaconego przez najemcę czynszu. Na przestrzeni ostatnich kilku lat rentowność najmu brutto stopniowo podlegała fluktuacjom. Od 2018 do połowy 2021 roku stopniowo się ona obniżała, by po pandemicznym okresie i wybuchu wojny na Ukrainie wejść na ścieżkę wzrostową. Dane z ostatniego kwartału wskazują jednak, że sytuacja na rynku najmu powoli zaczyna się stabilizować, czego efektem był spadek rentowności do 4,22%, wobec obserwowanego jeszcze kwartał wcześniej poziomu 4,65%. Wydaje się, że ta tendencja w najbliższych miesiącach może zostać utrzymana.

Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach

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

6.1. Historyczne wyniki inwestycji - notowania [stan na 30 czerwca 2023 roku]

Inwestycja	Wartość 30.06.2023 r.	3M	6M	12M	24M
WIBOR 3M	6,90%	6,89%	7,02%	7,05%	0,21%
Obligacje 2-letnie	5,85%	6,05%	6,73%	7,54%	0,39%
EURO / PLN	4,4503	4,6755	4,6899	4,6806	4,5208
Złoto \$	1 929,40	1 986,20	1 826,20	1 807,30	1 771,60
Średnia cena mieszkania w Warszawie [PLN/m ²]	14 315,64	13 802,19	13 500,82	14 073,30	12 462,71
Średnia cena mieszkania w stolicach europejskich [EUR/m ²]	4 912,25	4 928,30	4 977,63	4 816,13	4 322,01
Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania w Warszawie [PLN/m ²]	74,67	75,00	74,20	65,50	54,80

Źródło: opracowanie własne VEA

Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach



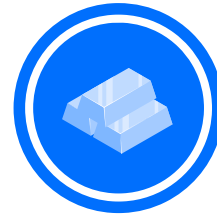
PKO Obligacji Skarbowych

3M	+1,66%
1Y	+8,55%
2Y	+1,66%



WIG

3M	+14,80%
1Y	+25,59%
2Y	+1,84%



Złoto \$

3M	-2,86%
1Y	+6,76%
2Y	+8,91%



EUR/PLN

3M	-4,82%
1Y	-4,92%
2Y	-1,56%



Wzrost średniej ceny mieszkania w Warszawie

3M	+3,72%
1Y	+1,72%
2Y	+14,87%

Po raz kolejny najniższy zwrot w horyzoncie 2 lat osiągnęłyby inwestor posiadający fundusz PKO Obligacji Skarbowych – odnotowując zysk na poziomie 1,66%. Należy podkreślić, że posiadacz 2-letnich obligacji skarbowych, bez pomocy funduszu osiągnąłby znacznie niższy wynik (0,39% p.a.). Minimalnie lepiej, bo 1,84% zysku wykazały akcje znajdujące się w indeksie WIG. Ostatni okres 12 miesięcy był szczególnie dobry dla Warszawskiego Indeksu Giełdowego, który w tym czasie zyskał 25,59%. Dzięki tym wzrostom udało się zniwelować straty z poprzednich okresów. W drugim kwartale 2023 roku mieliśmy do czynienia z umacnianiem się polskiej waluty. Kurs EUR/PLN na koniec czerwca był niższy o 4,92% w ujęciu rocznym, euro umacniało się do dolara, co przełożyło się na kurs USD/PLN, który w tym samym okresie obniżył się o 8,39%. W ostatnich 3 miesiącach widoczny był spadek cen złota, spowodowany ustabilizowaniem się sytuacji gospodarczej na świecie oraz brakiem dalszej eskalacji wojny na Ukrainie, jednak i tak były one o 6,76% wyższe niż rok temu.

Niezmiennie, bardzo dobrą inwestycją był zakup mieszkania w Warszawie. W ostatnich dwóch latach cena 1 m² przeciętnego mieszkania w stolicy wzrosła o 14,87%. Dodatkowo posiadacz mieszkania, gdyby zdecydował się na jego wynajem, średnio osiągnąłby dochód z najmu w wysokości 8,32%, co powiększyłoby łączną stopę zwrotu do 23,19%.

Dzielnica Śródmieście

Wynajem w 2Q'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.

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

696

Liczba ogłoszeń wynajmu

+5,9% q/q

-8,8% r/r

58,22 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

99,27 PLN

Średnia stawka najmu

+6,5% q/q

+12,2% r/r

6,04%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

55,73%

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

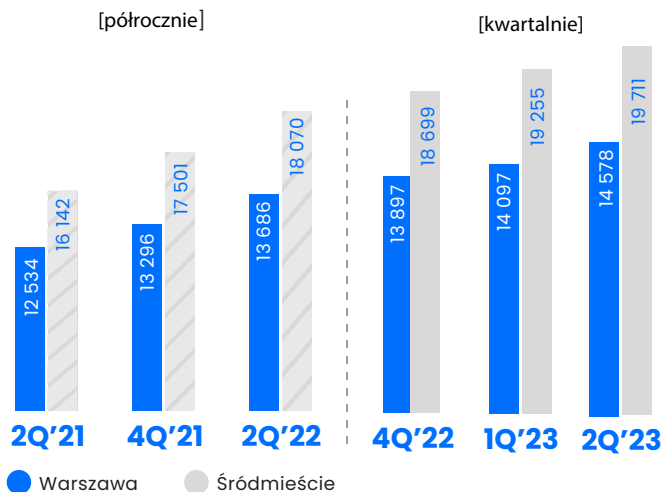
- W drugim kwartale 2023 roku w dzielnicy Śródmieście pojawiło się 696 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało spadek o 8,8% r/r.
- Za wynajem 1 m² mieszkania w tej dzielnicy trzeba było zapłacić średnio 99,27 PLN, co oznaczało wzrost o 12,2% rok do roku.
- Inwestor mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 6,04%, przy wzroście o 0,23 p.p. w porównaniu do poprzednio badanego kwartału.

Dzielnica Śródmieście

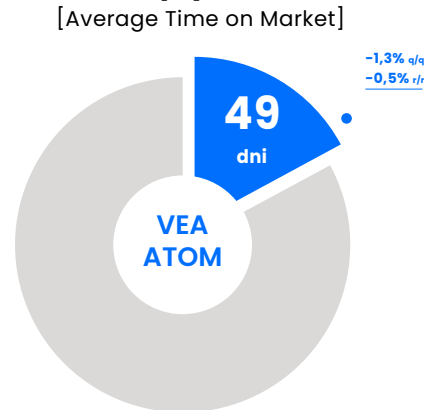
Rynek wtórny w 2Q'23



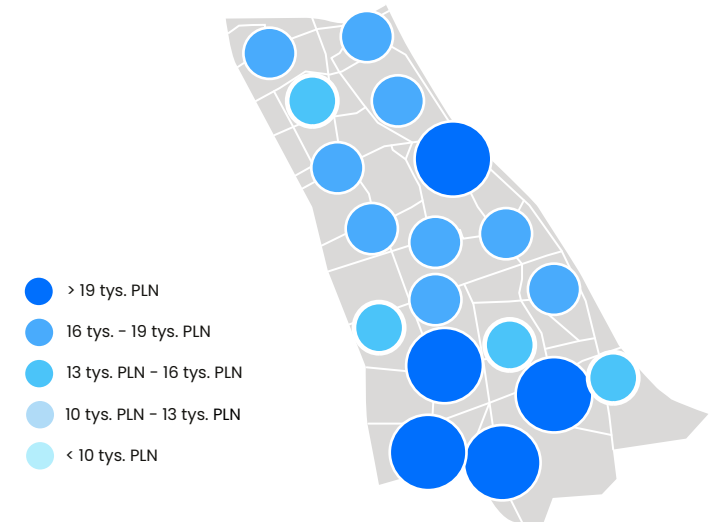
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



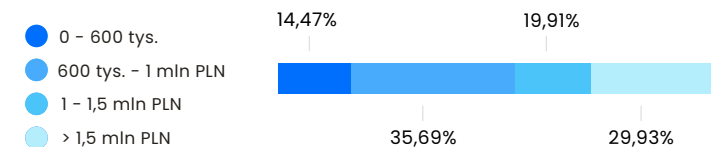
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



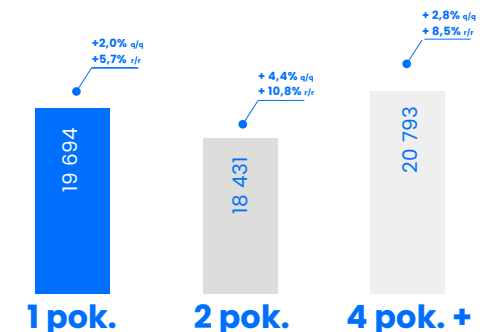
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W Śródmieściu średnia cena sprzedaży mieszkania w 2Q'23 wyniosła 19 711 PLN/m² i wzrosła o 9,1% w stosunku do 2Q'22.
- W tym rejonie Warszawy w okresie od kwietnia do czerwca 2023 roku pojawiło się 591 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 24,2% gorszy w stosunku do 2Q'22.
- Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, w 2Q'23 w Śródmieściu wyniósł 49 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m² stanowiła równowartość 111 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży w Śródmieściu, 50,16% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Śródmieście

Rynek pierwotny w 2Q'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 na rynku pierwotnym w 2Q'23 wynosiła 27 965 PLN/m², co oznaczało wzrost o 6,4% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 3 inwestycje mieszkaniowe, w których w sprzedaży znajdowało się 13 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 są 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 została oddana do użytku w 2Q'23.



Rotunda Dynasy*

Deweloper	Marvipol S.A.
Adres	Dynasy 22
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m²]	63 000 – 68 000 PLN
Liczba mieszkań	23
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań	2 pokoje: 4 szt. (263,91 m ²) 4 pokoje: 5 szt. (150,32 – 181,49 m ²)

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

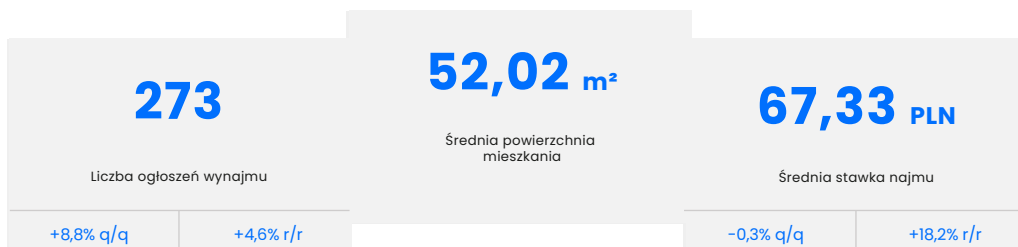
Dzielnica Bemowo

Wynajem w 2Q'23

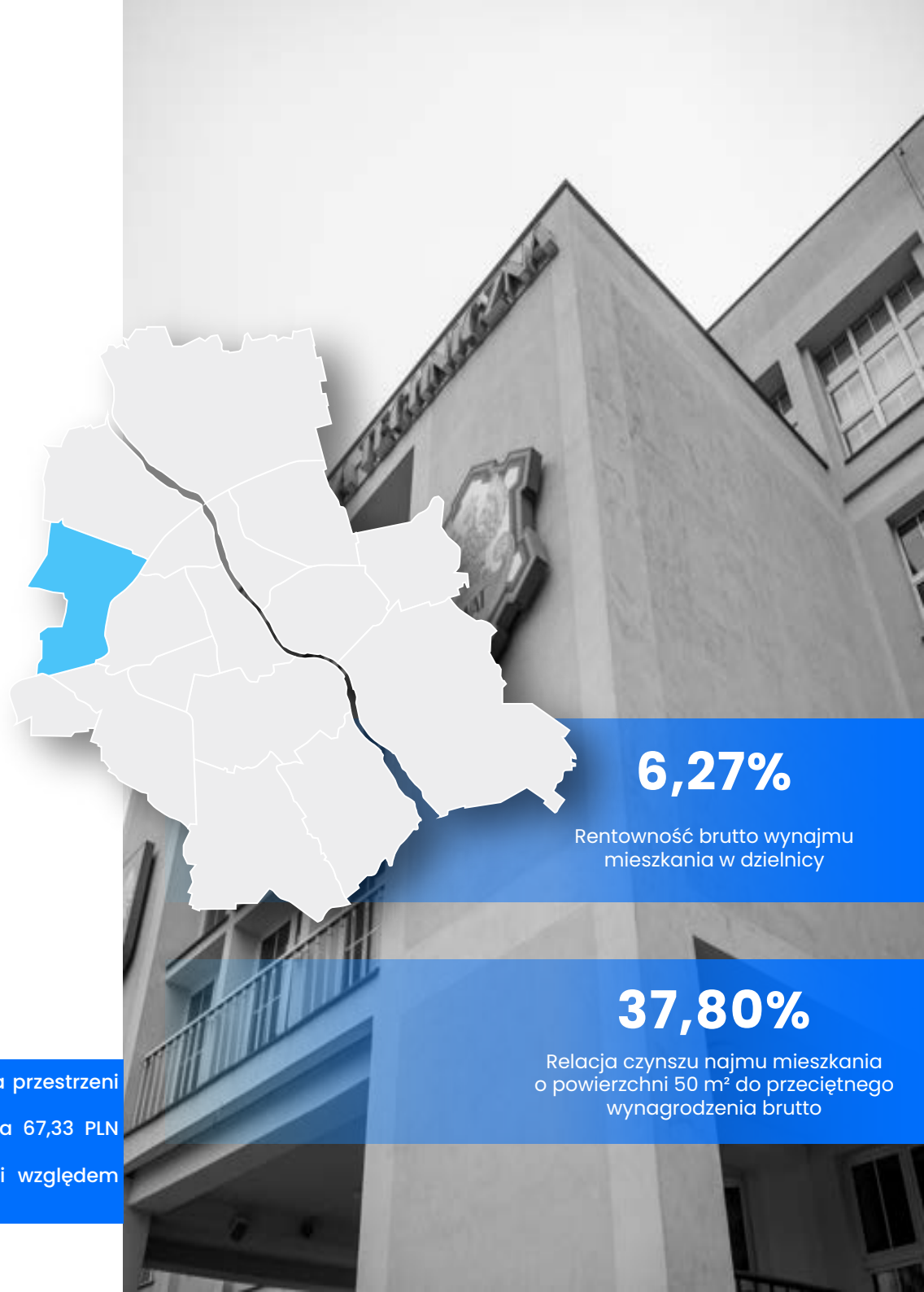
Nazwa dzielnicy nawiązuje do znajdującego się w niej Fortu Twierdzy Warszawa, upamiętniającego generała Józefa Bema. Bemowo jest jedną z dzielnic o dynamicznie rozwijającej się infrastrukturze społecznej oraz mieszkaniowej.

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 Lazurowa oraz Batalionów Chłopskich dzielnica mocno się zmieniła. Bemowo chętnie zamieszkiwane jest przez rodziny z dziećmi i to np. w Forcie Bema, gdzie w otoczeniu przyrody powstał największy w Warszawie plac zabaw dla najmłodszych. Na Bemowie znajdziemy również inne tereny zielone, m.in.: Las Bemowo, a także pobliski Kampinoski Park Narodowy.

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



- Liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania w 2Q'23 na Bemowie była równa 273, a na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy nastąpił wzrost o 4,6%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m² mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 67,33 PLN i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosła o 18,2%.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Bemowie w 2Q'23 wyniosła 6,27% i względem poprzedniego kwartału była niższa o 0,30 p.p.



6,27%

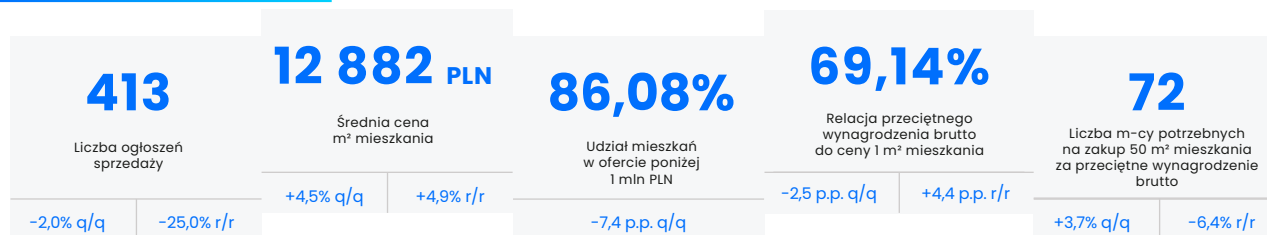
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

37,80%

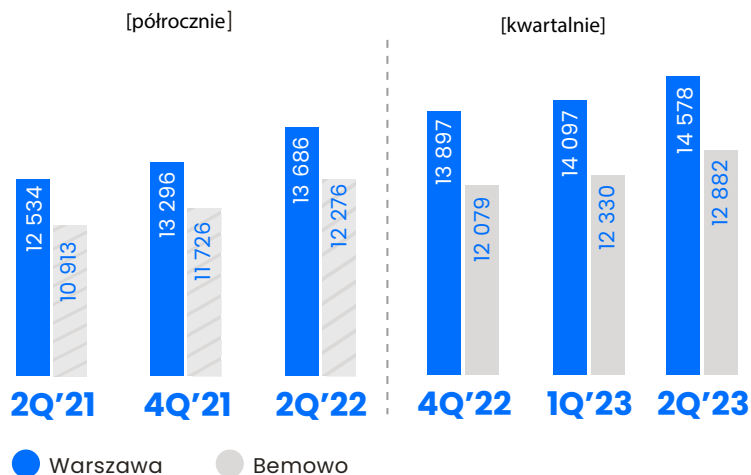
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Bemowo

Rynek wtórny w 2Q'23

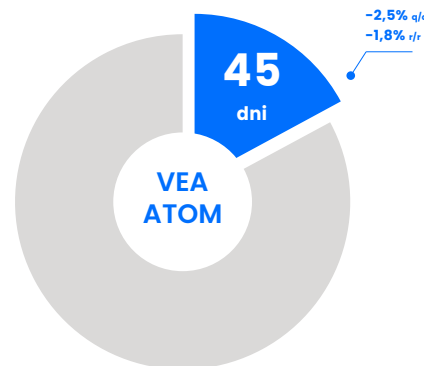


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

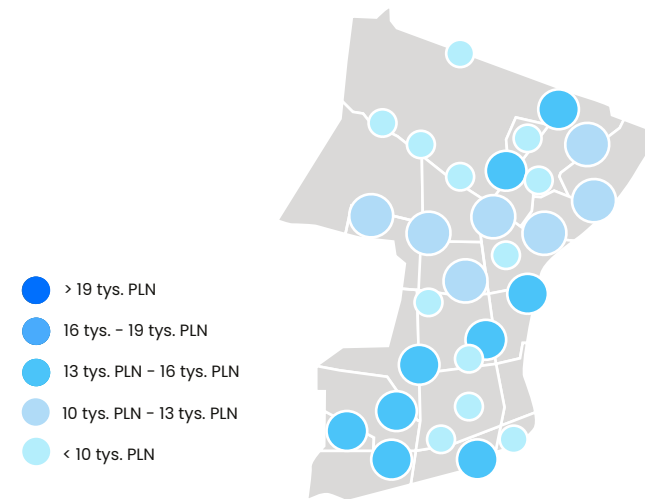


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

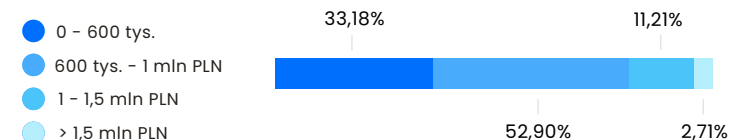
[Average Time on Market]



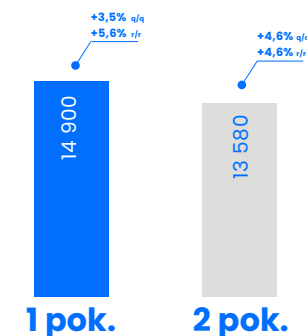
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



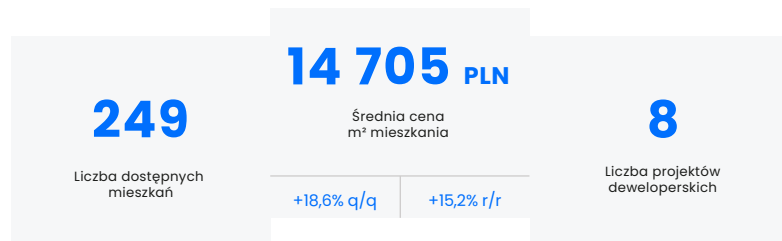
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 2Q'23 średnia cena za 1 m² wystawianego na sprzedaż mieszkania na Bemowie wyniosła 12 882 PLN i wzrosła o 4,9% r/r.
- W tej dzielnicy w 2Q'23 dostępnych było 413 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 25,0%.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Bemowie w 2Q'23 wyniósł 45 dni.
- Kupno mieszkania na Bemowie o powierzchni 50 m² w 2Q'23 oznaczałoby wydatek rzędu 72 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 2Q'23 o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 86,08%.

Dzielnica Bemowo

Rynek pierwotny w 2Q'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.

Potencjalni kupujący w 2Q'23 mieli do dyspozycji 249 lokali mieszkalnych w 8 projektach deweloperskich. Średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania wynosiła 14 705 PLN, co oznaczało wzrost o 15,2% w stosunku do 2Q'22.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bemowie. Jedną z nich jest inwestycja „Lila Garden”, zlokalizowana przy ulicy Górczewskiej, gdzie Sono Development sp. z o.o. realizuje projekt mieszkaniowy. W budynku będzie znajdowało się w sumie 29 lokali o powierzchni od 30,2 m² do 110,5 m², z cenami między 17 000 a 18 200 PLN/m². Ukończenie projektu planowane jest na 3Q'24.

Następna inwestycja, która zasługuje na uwagę to „Nordic Bemowo II”. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera YIT Development Sp. z o.o. W 3 budynkach znajdować się będzie łącznie 140 mieszkań z bardzo szeroką paletą metraży i cenami oscylującymi w granicach od 16 350 do 19 320 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia to 4Q'24.



Lila Garden*



Nordic Bemowo II*

Deweloper	Sono Development Sp. z o.o.	YIT Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Górczewska	ul. Łazurowa
Generalny wykonawca	Sono Development Sp. z o.o.	F.B.I. TASBUD S.A.
Ceny [PLN/m²]	17 600 – 18 200 PLN	16 350 – 19 320 PLN
Liczba mieszkań	29	140
Oddanie budynku	3Q 2024	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 11 szt. (30,15 – 110,54 m ²) 3 pokoje: 6 szt. (62,81 – 82,94 m ²)	1 pokój: 32 szt. (25,40 – 35,30 m ²) 2 pokoje: 43 szt. (34,10 – 101,40 m ²) 3 pokoje: 40 szt. (58,40 – 116,60 m ²) 4 pokoje: 7 szt. (78,40 – 81,40 m ²)

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

Dzielnica Bielany

Wynajem w 2Q'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.

241

Liczba ogłoszeń wynajmu

+4,8% q/q

-8,0% r/r

46,28 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

70,00 PLN

Średnia stawka najmu

+1,6% q/q

+14,7% r/r

- W 2Q'23 na Bielanych było 241 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił spadek wskazanej liczby o 8,0%.
- Najemcy na Bielanych za wynajem 1 m² mieszkania musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 70,00 PLN, co przełożyło się na wzrost o 14,7% r/r.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 6,30%, notując spadek o 0,16 p.p. względem 1Q'23.



6,30%

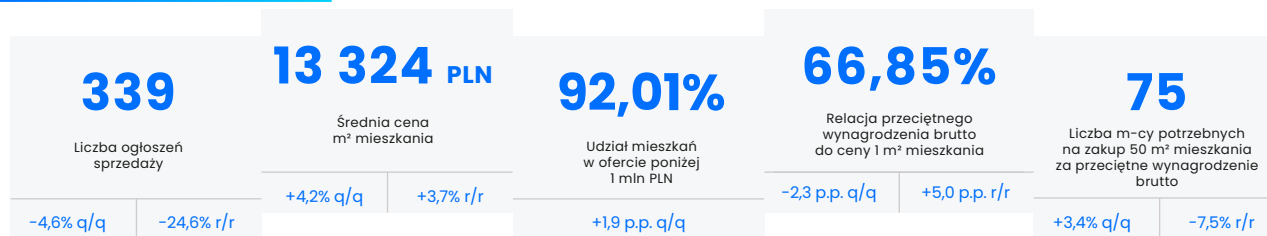
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

39,30%

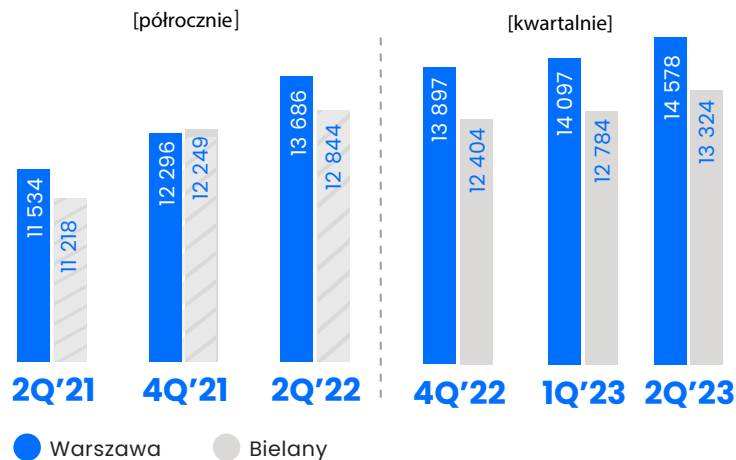
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Bielany

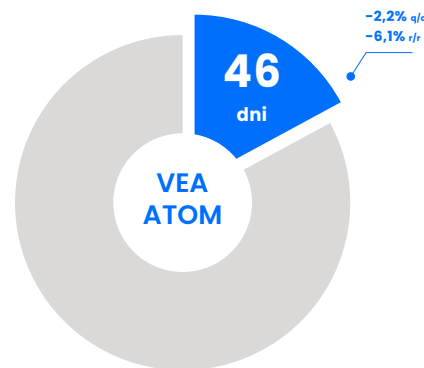
Rynek wtórny w 2Q'23



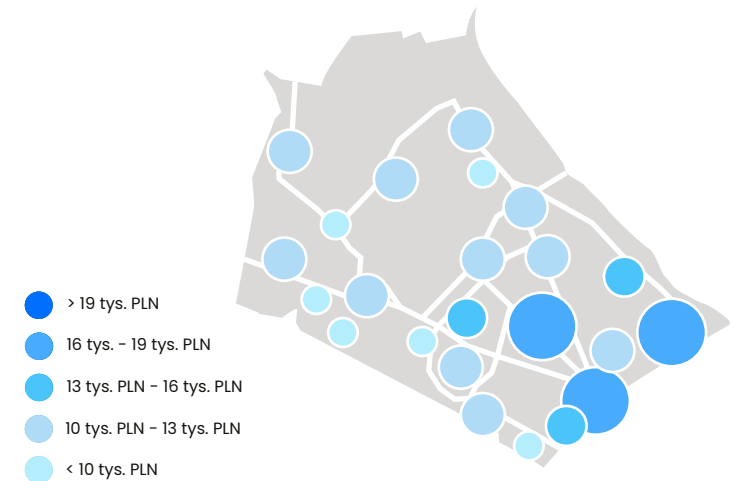
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



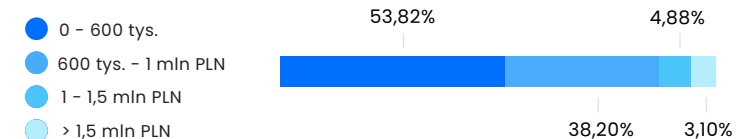
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



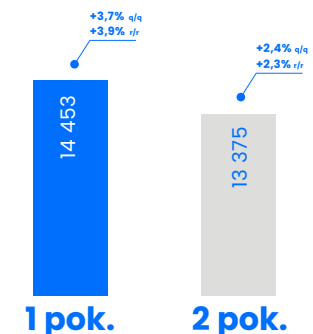
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Bielanych w drugim kwartale 2023 roku wyniosła 13 324 PLN i wzrosła o 3,7% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- W 2Q'23 pojawiło się tu 339 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 24,6% r/r.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkań w tej części Warszawy w drugim kwartale 2023 roku, dały wartość 46 dni.
- Na zakup mieszkania w 2Q'23 o powierzchni 50 m² w tym rejonie Warszawy potrzebowalibyśmy 75 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Spośród wszystkich ofert sprzedaży na Bielanych w 2Q'23, 92,01% to oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Bielany

Rynek pierwotny w 2Q'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 drugim kwartale 2023 roku firmy deweloperskie pracowały nad budową 14 inwestycji mieszkaniowych, w których w ofercie znajdowało się 287 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 16 079 PLN/m², co dało wzrost o 25,4% r/r.

Przedstawione obok zostały dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bielanach. W projekcie „Willa Fiore” od ModernBau Sp. z o.o. dostępnych będzie 8 apartamentów, z metrażem od 65,8 do 346,4 m² oraz cenami w przedziale od 20 100 do 28 500 PLN/m². Planowany termin ukończenia przypada na 4Q'24.

Inwestycja „Apartamenty Literacka”, nad którą pracuje deweloper Dom Development S.A., przygotowała dla nowych nabywców 100 mieszkań, których powierzchnia kształtować się będzie od 36,5 m² do 129,7 m². Potencjalni kupujący będą musieli przeznaczyć między 20 000 a 22 000 PLN za 1 m² mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 1Q'26.



Willa Fiore

Deweloper	ModernBau Sp. z o.o.
Adres	ul. Chlewińska
Generalny wykonawca	ModernBau Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	20 100 - 28 500 PLN
Liczba mieszkań	8
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	3 pokoje: 2 szt. (65,78 - 70,02 m ²) 4 pokoje: 4 szt. (118,07 - 153,99 m ²) 5 pokoi: 2 szt. (125,10 - 346,43 m ²)



Apartamenty Literacka*

Deweloper	Dom Development S.A.
Adres	ul. Literacka
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	20 000 - 22 000 PLN
Liczba mieszkań	100
Oddanie budynku	1Q 2026
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 14 szt. (36,50 - 43,84 m ²) 3 pokoje: 10 szt. (59,04 - 73,21 m ²) 4 pokoje: 4 szt. (73,32 - 129,67 m ²)

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

Dzielnica Mokotów

Wynajem w 2Q'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 Łazienek Królewskich. Na Mokotowie znajdziemy również doskonałą ofertę lokali gastronomicznych. Oprócz autobusów i tramwajów istotnym ułatwieniem komunikacyjnym dla Mokotowa jest na pewno przebiegająca przez centrum dzielnicy I linia metra.

900

Liczba ogłoszeń wynajmu

+4,2% q/q

-8,0% r/r

57,96 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

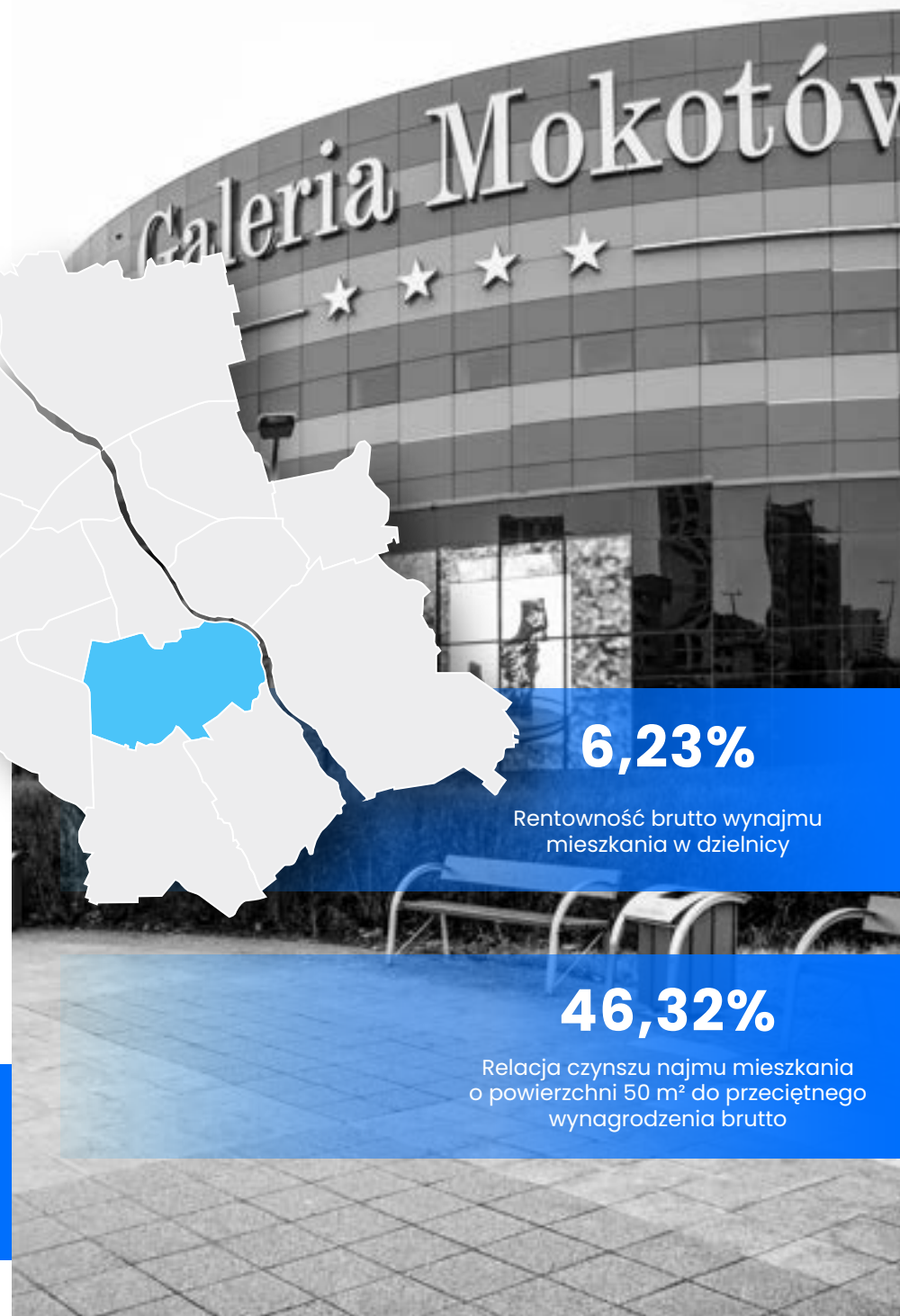
82,51 PLN

Średnia stawka najmu

-2,0% q/q

+7,3% r/r

- W drugim kwartale 2023 roku na Mokotowie pojawiło się 900 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec drugiego kwartału roku poprzedniego to spadek o 8,0%.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m² mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 82,51 PLN, co dało wzrost o 7,3% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Wynajem mieszkania na Mokotowie pozwalał osiągnąć w drugim kwartale 2023 roku średnią roczną stopę zwrotu równą 6,23%, przy spadku o 0,36 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.



6,23%

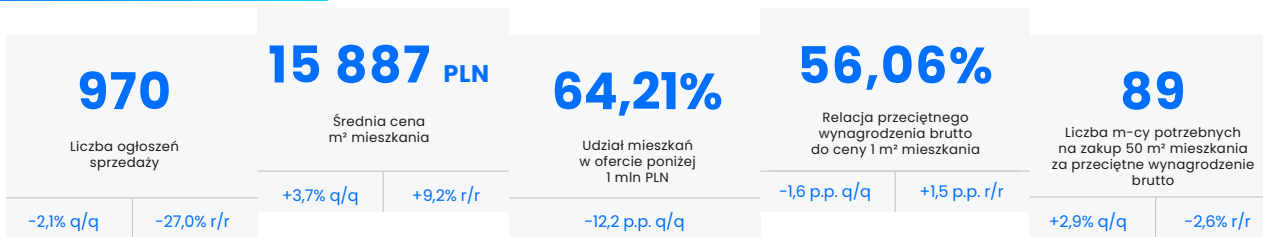
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

46,32%

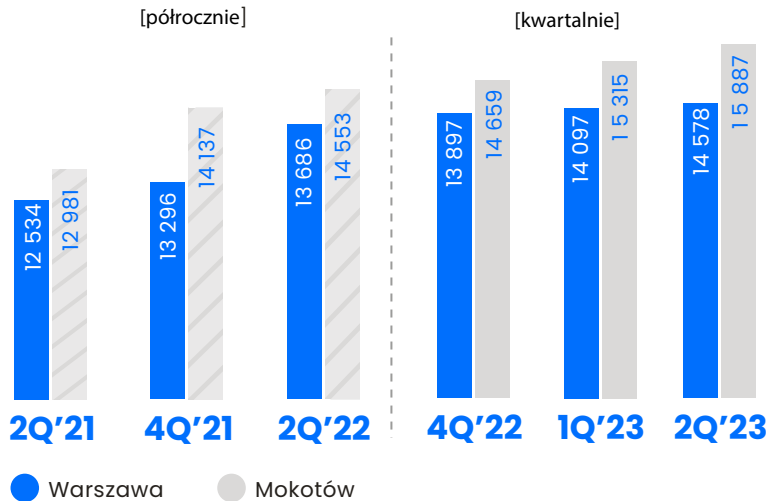
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Mokotów

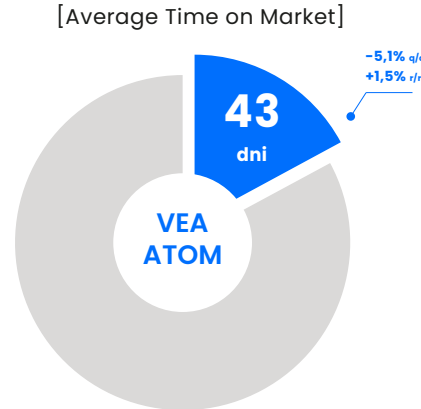
Rynek wtórny w 2Q'23



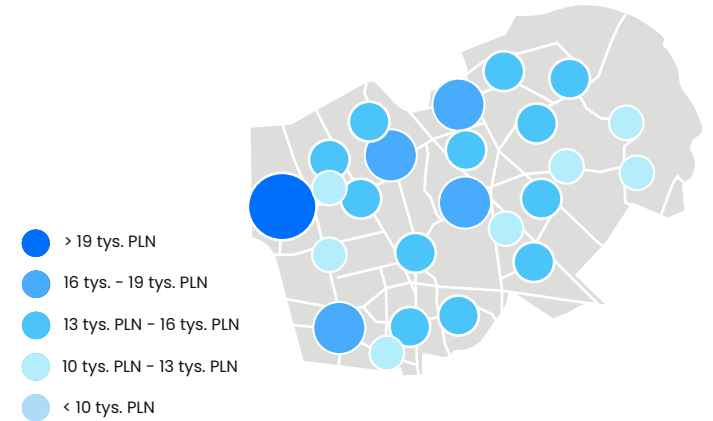
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



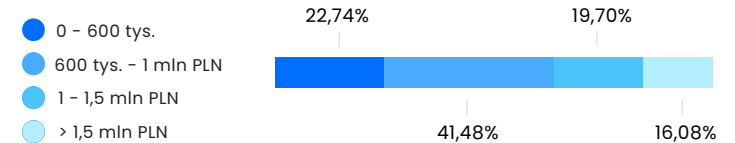
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



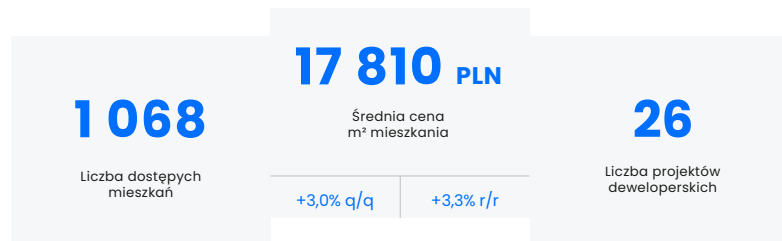
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 2Q'23 średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Mokotowie wyniosła 15 887 PLN i wzrosła o 9,2% rok do roku.
- Na Mokotowie w 2Q'23 dostępnych było 970 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 27,0%.
- Nasze autorskie wyliczenia wskazują, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w drugim kwartale 2023 roku wyniósł 43 dni.
- Kupno mieszkania powierzchni 50 m² w drugim kwartale 2023 roku na Mokotowie oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 89 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 2Q'23 o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 64,21%.

Dzielnica Mokotów

Rynek pierwotny w 2Q'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 drugim kwartale 2023 roku na Mokotowie na kupujących czekało 1 068 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 17 810 PLN za 1 m², co dało wzrost o 3,3% w odniesieniu do drugiego kwartału 2022 roku.

Obok opisane zostały dla Państwa wybrane dwie inwestycje mieszkaniowe na Mokotowie. W projekcie „Spokojny Mokotów” będą dostępne 154 mieszkania o bardzo zróżnicowanej powierzchni. Ceny sprzedaży 1 m² mieszkania rozpoczynały się od 15 700 PLN, natomiast najdroższe lokale były oferowane za 18 400 PLN/m². Zakończenie projektu przewidywane jest w 2Q'25.

Inwestycja „Villa Ksawerów”, jest realizowana przez SAP-Property Sp. z o.o., we współpracy z Generalnym Wykonawcą, spółką F.B.I. TASBUD S.A. W budynku będzie dostępnych 14 mieszkań z liczbą pokoi od dwóch do pięciu. Ceny za 1 m² mieszkania w tej inwestycji kształtowały się na poziomie między 23 000 a 24 000 PLN. Budowa zostanie zakończona w 2Q'24.



Spokojny Mokotów

Deweloper	YIT Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Polska
Generalny wykonawca	TECHBAU Budownictwo Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	15 700 – 18 400 PLN
Liczba mieszkań	154
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 19 szt. (26,70 – 31,70 m ²) 2 pokoje: 56 szt. (36,10 – 56,10 m ²) 3 pokoje: 51 szt. (51,00 – 73,80 m ²) 4 pokoje: 28 szt. (74,40 – 103,60 m ²)



Villa Ksawerów

Deweloper	SAP-Property Sp. z o.o.
Adres	ul. Broniwoja
Generalny wykonawca	F.B.I. TASBUD S.A.
Ceny [PLN/m ²]	23 000 – 24 000 PLN
Liczba mieszkań	14
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 5 szt. (45,60 – 49,01 m ²) 3 pokoje: 1 szt. (85,61 m ²) 4 pokoje: 7 szt. (93,52 – 106,36 m ²) 5 pokoi: 4 szt. (114,17 m ²)

Dzielnica Ochota

Wynajem w 2Q'23

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

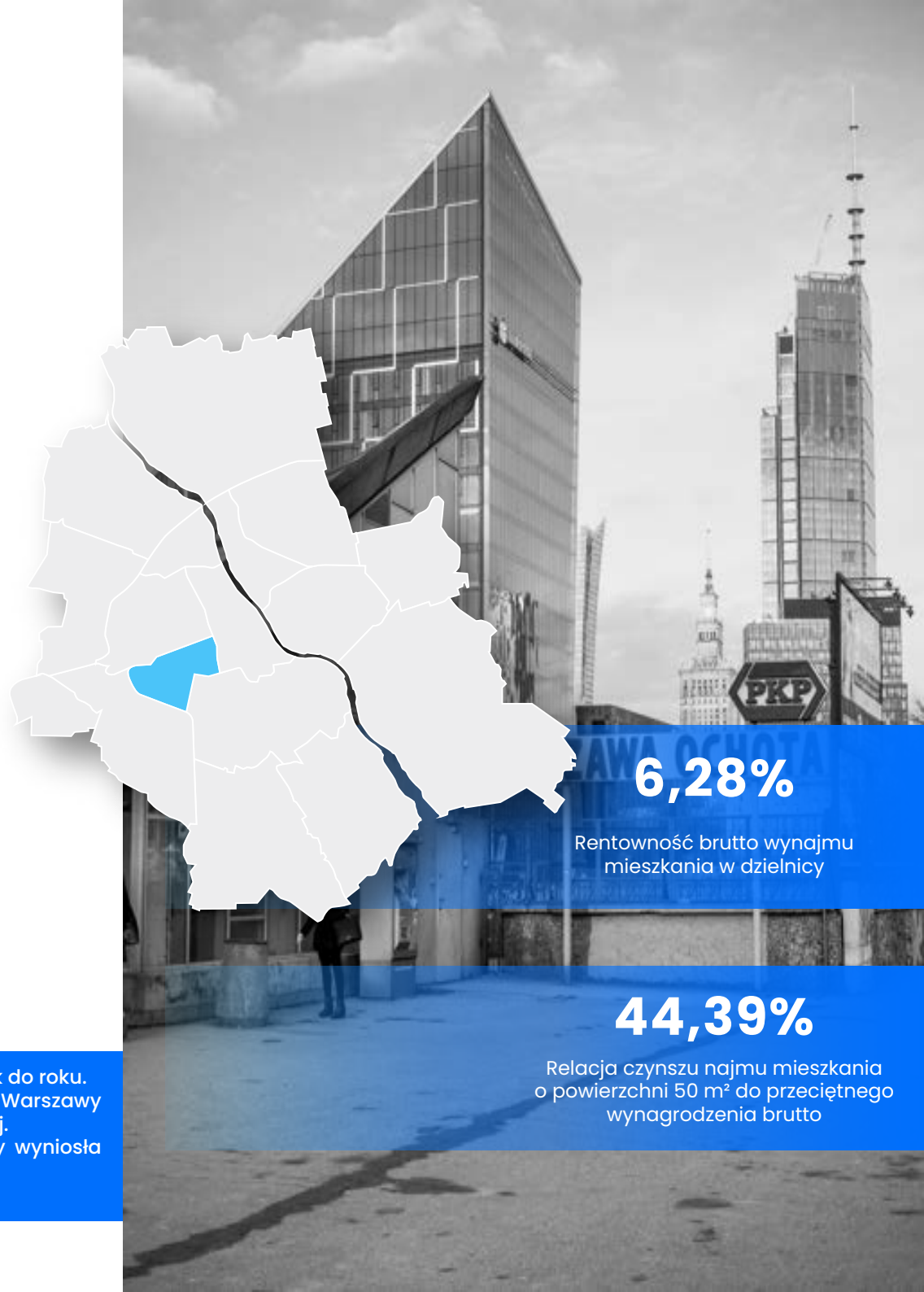
Zabudowę mieszkaniową na Ochocie tworzą lokale w blokach z wielkiej płyty (m.in. na terenie Szczęśliwic i Rakowca), przedwojenne kamienice oraz willowe dworki na Starej Ochocie, a także apartamentowce oraz nowoczesne, kameralne budynki - np. w rejonie ul. Włodarzewskiej.

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.



- W 2Q'23 na Ochocie było 311 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co dało wzrost o 3,7% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m² mieszkania w tym rejonie Warszawy ukształtowała się na poziomie 79,07 PLN. Był to wynik o 19,2% wyższy niż rok wcześniej.
- Obliczona przez VEA rentowność wynajmu mieszkania w 2Q'23 dla tej dzielnicy wyniosła 6,28%. Względem pierwszego kwartału 2023 roku odnotowaliśmy spadek o 0,02 p.p.



6,28%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

44,39%

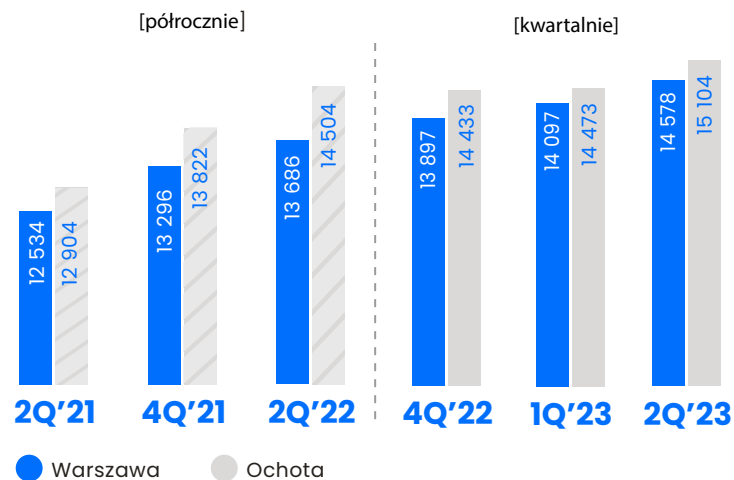
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Ochota

Rynek wtórny w 2Q'23

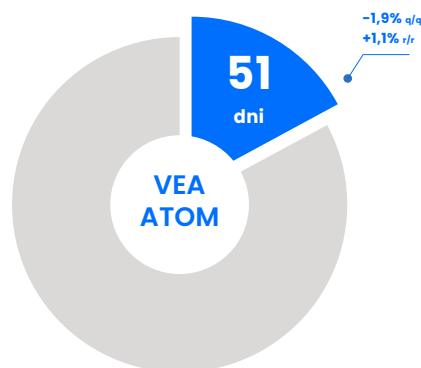


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

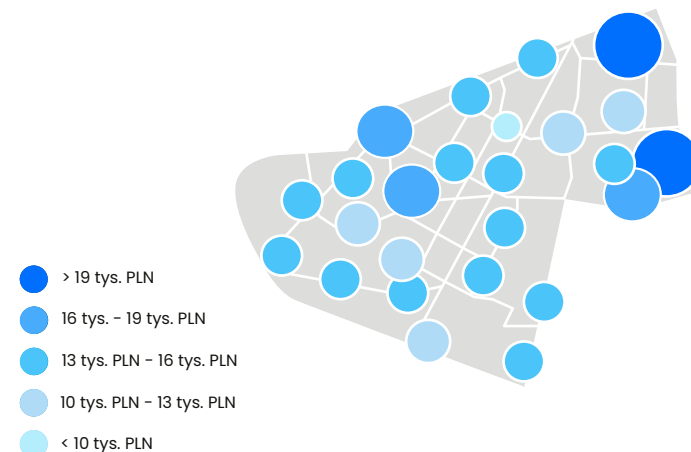


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

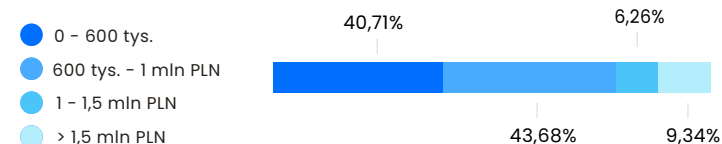
[Average Time on Market]



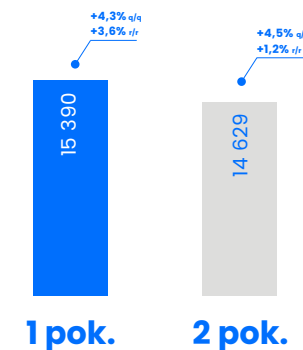
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



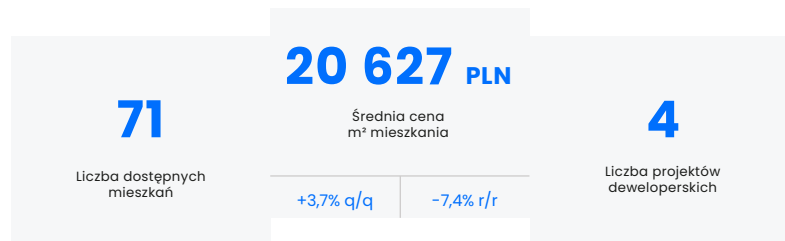
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania w dzielnicy Ochota w 2Q'23 wyniosła 15 104 PLN i wzrosła o 3,8% w porównaniu do 2Q'22.
- W tym samym okresie potencjalni kupujący mogli tu znaleźć 293 mieszkania na sprzedaż, co dało spadek o 25,0% r/r.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 2Q'23 wyniósł 51 dni.
- Chcąc zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m² na Ochocie w 2Q'23, musielibyśmy pracować przez 85 miesięcy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Spośród wszystkich ofert sprzedaży na Ochocie w 2Q'23, 84,39% to oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Ochota

Rynek pierwotny w 2Q'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 drugim kwartale 2023 roku na Ochocie realizowane były 4 inwestycje mieszkaniowe, w których dostępnych do sprzedaży było 71 lokali, a ich średnia cena kształtowała się na poziomie 20 627 PLN/m².

Prezentujemy Państwu inwestycję deweloperską realizowaną na Ochocie. „Harfowa Residence” od Yuin Sp. z o.o. oferować będzie 10 mieszkań z metrażem od 27,5 m² do 111,3 m². Ceny za 1 m² mieszkania znajdowały się w przedziale między 22 700 a 24 000 PLN. Mieszkańcy będą mogli korzystać z garażu podziemnego, przewidzianego na 14 miejsc parkingowych. Planowany termin ukończenia przypada na 4Q'24.

„Pauza Ochota” przy ulicy Joteyki to projekt firmy Unidevelopment S.A. W inwestycji dostępnych będzie 56 mieszkań z metrażem od 38,8 do 134,3 m² oraz cenami w przedziale od 20 250 do 27 350 PLN/m². Mieszkańcy będą mogli korzystać tam z tarasów i ogródków. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'23.



Harfowa Residence

Deweloper	Yuin Sp. z o.o.
Adres	ul. Harfowa
Generalny wykonawca	Yuin Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	22 700 – 24 000 PLN
Liczba mieszkań	10
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (27,49 m ²) 2 pokoje: 1 szt. (27,35 m ²) 3 pokoje: 2 szt. (68,76 – 72,73 m ²) 4 pokoje: 6 szt. (95,50 – 111,32 m ²)



Pauza Ochota

Deweloper	Unidevelopment S.A.
Adres	ul. Joteyki
Generalny wykonawca	Unibepo S.A.
Ceny [PLN/m ²]	20 250 – 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 – 134,30 m ²)

Dzielnica Praga-Południe

Wynajem w 2Q'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, Jeziorko Balaton, a także liczne tereny spacerowe położone nad brzegiem Wisły. Znajduje się tu także znacznej wielkości Szpital Wojskowy przy ul. Szaserów, centra handlowe: King Cross Praga, Promenada, a swoją siedzibę ma również uczelnia SWPS. To na tej dzielnicy, tuż obok ronda Waszyngtona położony jest Stadion Narodowy.

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

507

Liczba ogłoszeń wynajmu

+2,8% q/q

+9,0% r/r

49,03 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

70,75 PLN

Średnia stawka najmu

-1,0% q/q

+6,9% r/r

6,16%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

39,72%

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

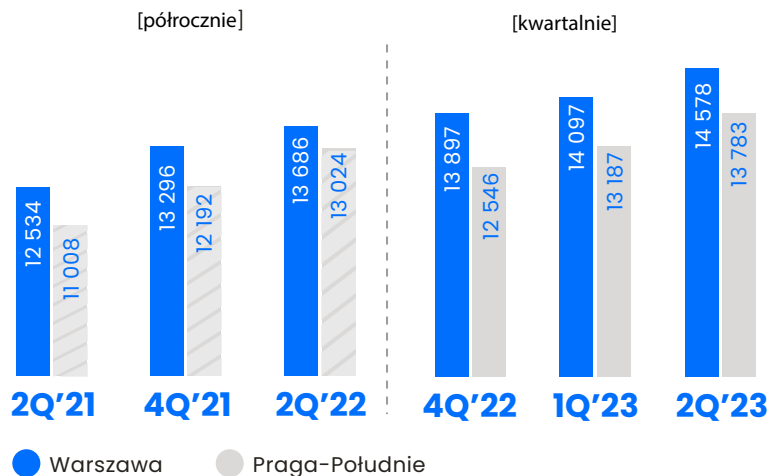
- W drugim kwartale 2023 roku na Pradze-Południe pojawiło się 507 ogłoszeń wynajmu mieszkań i był to wynik o 9,0% wyższy porównując rok do roku.
- W okresie od kwietnia do czerwca 2023 roku średnia stawka najmu 1 m² mieszkania była równa 70,75 PLN, dając wynik o 6,9% wyższy niż w 2Q'22.
- Roczna stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem na Pradze-Południe w 2Q'23 wyniosła 6,16%, co oznaczało spadek o 0,34 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Dzielnica Praga-Południe

Rynek wtórny w 2Q'23

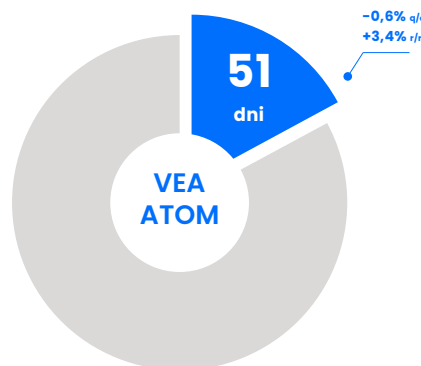


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

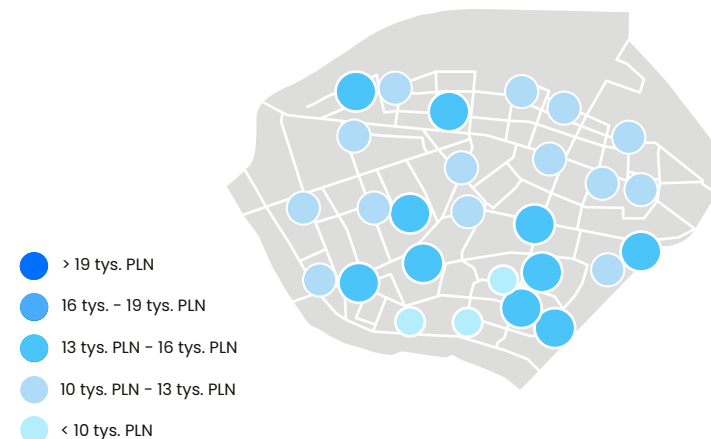


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

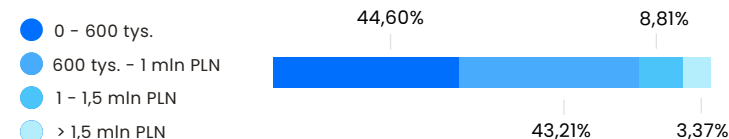
[Average Time on Market]



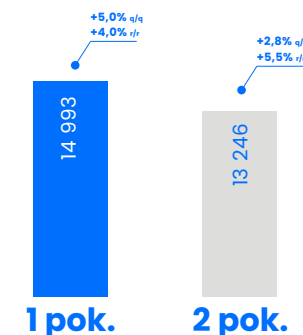
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 2Q'23 średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Pradze-Południe wyniosła 13 783 PLN i wzrosła o 5,8% r/r.
- W drugim kwartale 2023 roku pojawiły się tu 583 ogłoszenia sprzedaży i był to wynik gorszy o 28,8% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Wskaźnik ATOM, opracowany przez VEA, pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w 2Q'23 wyniósł 51 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w drugim kwartale 2023 roku w tym rejonie Warszawy oznaczał wydatek równy kwocie 77-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'23 w tej dzielnicy 87,81% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Praga-Południe

Rynek pierwotny w 2Q'23

713

Liczba dostępnych mieszkań

14 378 PLN

Średnia cena m² mieszkania

-0,7 q/q

+5,3% 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.

W 2Q'23 w sprzedaży znajdowało się łącznie 713 mieszkań w 24 inwestycjach, a ich średnia cena wynosiła 14 378 PLN/m², notując wzrost o 5,3% r/r.

Na grafikach obok prezentujemy Państwu dwie realizowane inwestycje mieszkaniowe na Pradze-Południe. „Dęblińska 19” od Luga Mieszkania Sp. z o.o. to budynek składający się z 45 mieszkań z metrażem od 27,9 m² do 113,8 m². Ceny za 1 m² mieszkania znajdowały się w przedziale między 11 750 a 12 100 PLN. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'24.

W inwestycji „Abrahama 14”, którą realizuje deweloper SG Development Sp. z o.o., w 8-kondygnacyjnym budynku znajdować się będzie 67 mieszkań o powierzchni od 35,7 m² do 95,5 m². Dla mieszkańców zaprojektowano garaż podziemny i komórki lokatorskie. Zakończenie prac nad budową projektu jest planowane na 4Q'24.



Dęblińska 19

Deweloper	Luga Mieszkania Sp. z o.o.
Adres	ul. Dęblińska
Generalny wykonawca	Luga Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	11 570 - 12 100 PLN
Liczba mieszkań	45
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 5 szt. (27,89 - 27,95 m ²) 2 pokoje: 23 szt. (45,47 - 49,04 m ²) 3 pokoje: 13 szt. (59,95 - 67,13 m ²) 4 pokoje: 3 szt. (77,39 - 91,41 m ²) 5 pokoi: 1 szt. (113,80 m ²)



Abrahama 14

Deweloper	SG Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Abrahama
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m ²]	12 000 - 16 000 PLN
Liczba mieszkań	67
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 32 szt. (35,69 - 43,46 m ²) 3 pokoje: 27 szt. (58,52 - 71,39 m ²) 4 pokoje: 8 szt. (82,64 - 95,51 m ²)

Dzielnica Praga-Północ

Wynajem w 2Q'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.

199

Liczba ogłoszeń wynajmu

+5,9% q/q

+15,7% r/r

44,16 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

79,55 PLN

Średnia stawka najmu

+2,1% q/q

+6,6% r/r

- Potencjalni najemcy w 2Q'23 na Pradze-Północ mogli znaleźć 199 ofert wynajmu mieszkań, a w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej był to wynik o 15,7% niższy.
- Za wynajem 1 m² mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 79,55 PLN, co oznaczało wzrost o 6,6% rok do roku.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 6,80%, notując spadek o 0,17 p.p. względem 1Q'23.

6,80%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

44,66%

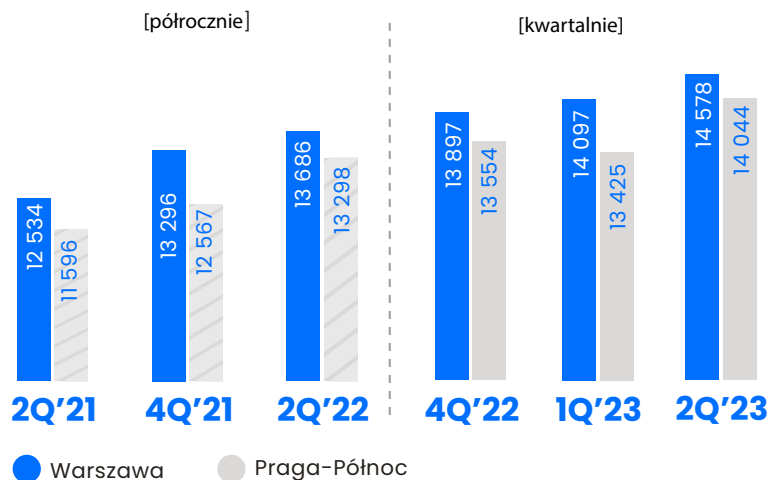
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Praga-Północ

Rynek wtórny w 2Q'23

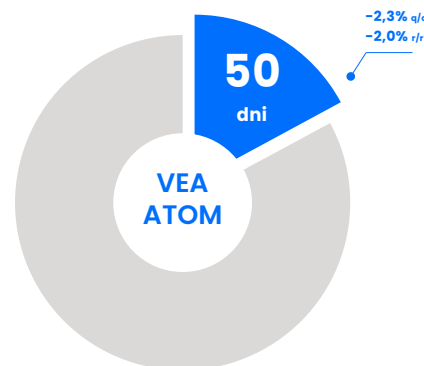


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

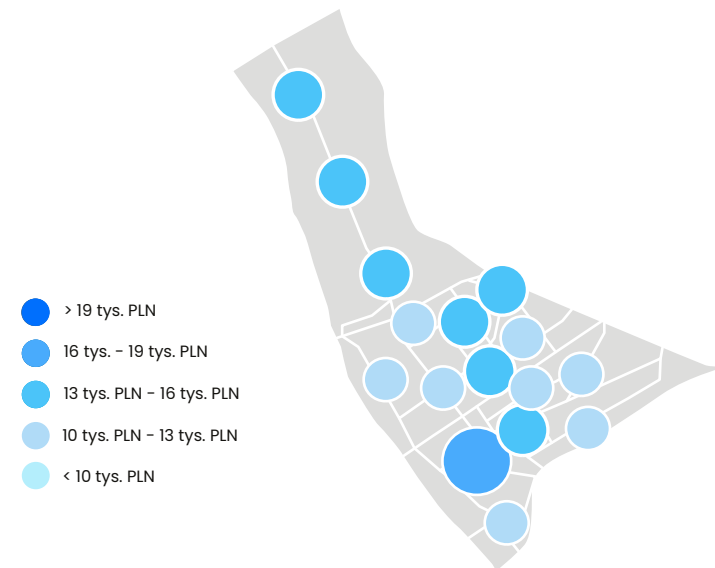


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

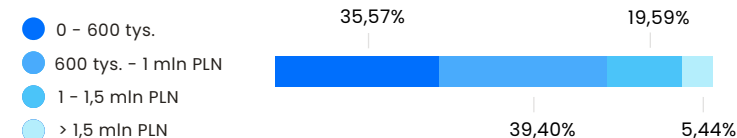
[Average Time on Market]



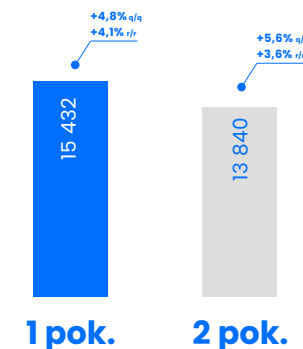
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W drugim kwartale 2023 roku średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Pradze-Północ wyniosła 14 044 PLN i wzrosła o 5,6% rok do roku.
- W 2Q'23 dostępnych było tu 177 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 32,6% w porównaniu do 2Q'22.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Pradze-Północ w 2Q'23 wyniósł 50 dni.
- W dzielnicy Praga-Północ na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w drugim kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 79-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań na Pradze-Północ w 2Q'23 74,97% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Praga-Północ

Rynek pierwotny w 2Q'23

590

Liczba dostępnych mieszkań

16 512 PLN

Średnia cena m² mieszkania

-6,3% q/q

+21,2% r/r

9

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.

Drugi kwartał 2023 roku przyniósł wzrost ceny ofertowej za 1 m² mieszkania od dewelopera o 21,2% r/r. W ofercie było dostępnych 590 mieszkań ze średnią ceną 16 512 PLN/m², które pochodziły z 9 inwestycji mieszkaniowych.

Wybrane przez nas dwie inwestycje mieszkaniowe realizowane na Pradze-Północ zostały przedstawione na grafikach obok. „Warzelnia by Bohema”, którą realizuje Okam Capital Sp. z o.o. składać się będzie z 1 czteropiętrowego budynku, w który, dostępnych będzie 67 loftów. Najtańsze z nich były dostępne w cenie 20 000 PLN/m². Budowa ma zakończyć się w 3Q'25.

W projekcie „Livin' Praga” od dewelopera GH Development Sp. z o.o., we współpracy z Łucz-Bud Sp. z o.o., przewidziane są 143 mieszkania. Ich powierzchnia będzie wynosić między 33,7 m² a 79,7 m², zaś cena kształtowała się pomiędzy 12 400 a 13 200 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 1Q'25.



Warzelnia by Bohema

Deweloper	Okam Capital Sp. z o.o.
Adres	ul. Szwedzka
Generalny wykonawca	Okam Capital Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	20 000 - 22 000 PLN
Liczba mieszkań	67
Oddanie budynku	3Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (28,38 - 28,42 m ²) 2 pokoje: 33 szt. (32,32 - 73,28 m ²) 3 pokoje: 27 szt. (54,87 - 93,48 m ²) 4 pokoje: 5 szt. (81,20 - 103,75 m ²)



Livin' Praga

Deweloper	GH Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Kotsisa
Generalny wykonawca	Łucz-Bud Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	12 400 - 13 200 PLN
Liczba mieszkań	143
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 101 szt. (33,74 - 51,70 m ²) 3 pokoje: 35 szt. (55,96 - 68,25 m ²) 4 pokoje: 7 szt. (79,72 m ²)

Dzielnica Targówek

Wynajem w 2Q'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.

222

Liczba ogłoszeń wynajmu

+4,2% q/q

+7,8% r/r

46,30 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

67,76 PLN

Średnia stawka najmu

-1,2% q/q

+17,3% r/r

- W 2Q'23 na Targówku zaoferowano 222 mieszkania na wynajem i był to wynik o 7,8% wyższy niż rok wcześniej.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m² mieszkania była równa 67,76 PLN i zwiększyła się o 17,3% w odniesieniu do 2Q'22.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Targówek wynosił 6,81%, co dało spadek o 0,41 p.p. w stosunku do 1Q'23.



6,81%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,04%

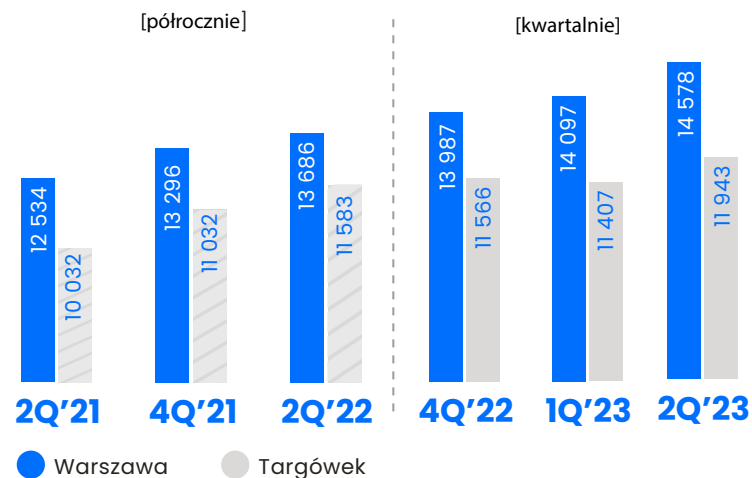
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Targówek

Rynek wtórny w 2Q'23

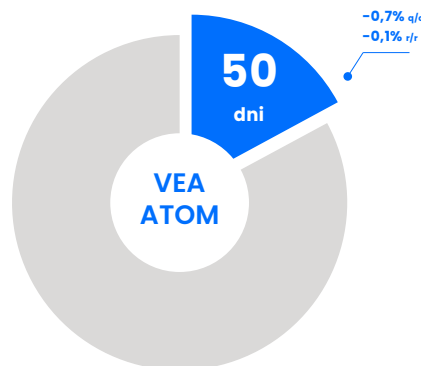


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

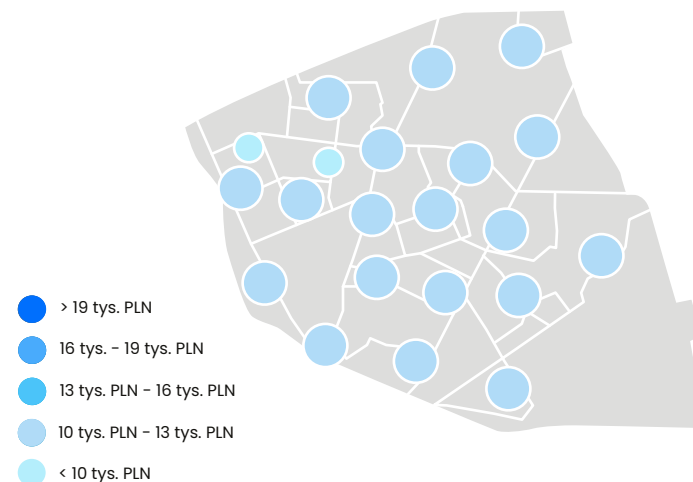


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

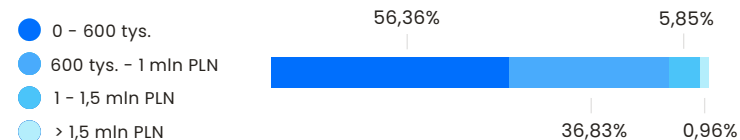
[Average Time on Market]



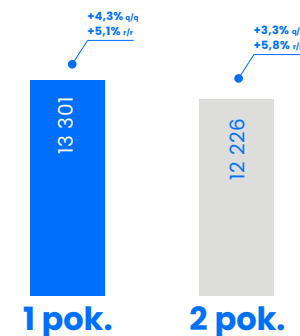
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Targówku w drugim kwartale 2023 roku wyniosła 11 943 PLN i wzrosła o 3,1% r/r.
- W tej dzielnicy w okresie od kwietnia do czerwca 2023 roku było 277 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 31,7%.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 2Q'23 wyniósł 50 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w 2Q'23 oznaczał wydatek równy kwocie 67-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Targówku, 93,19% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Targówek

Rynek pierwotny w 2Q'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 drugim kwartale 2023 roku prowadzono prace nad jedenastoma inwestycjami mieszkaniowymi, które dostarczą 625 mieszkań. Średnia cena 1 m² mieszkania wyniosła 12 235 PLN, co dało wzrost o 10,2% względem 2Q'22.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Targówku. Jedną z nich jest inwestycja „Rezydencja Liwska 2”, zlokalizowana przy ulicy Liwskiej. W budynku będzie znajdować się w sumie 150 mieszkań o powierzchni od 35,6 m² do 72,9 m², z cenami między 11 000 a 12 500 PLN/m². Ukończenie projektu planowane jest na 2Q'25.

Następną inwestycją, która zasługuje na uwagę jest „Osiedle Wilno” przy ulicy Wiernej. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera Dom Development S.A. W budynkach znajdować się będzie łącznie 861 mieszkań z bardzo szeroką paletą metraży i cenami oscylującymi w granicach od 10 500 do 12 000 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia to 4Q'24.



Rezydencja Liwska 2

Deweloper	LW Development sp. z o.o. V S.K.A.
Adres	ul. Liwska
Generalny wykonawca	LW Development Leszek Paczyński Sp. z o.o. S.K.A.
Ceny [PLN/m ²]	11 000 - 12 500 PLN
Liczba mieszkań	150
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 67 szt. (35,57 - 48,27 m ²) 3 pokoje: 66 szt. (45,32 - 64,83 m ²) 4 pokoje: 17 szt. (60,68 - 72,89 m ²)



Osiedle Wilno*

Deweloper	Dom Development S.A.
Adres	ul. Wierna
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	10 500 - 12 000 PLN
Liczba mieszkań	861
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (36,31 m ²) 2 pokoje: 20 szt. (41,84 - 56,40 m ²) 3 pokoje: 18 szt. (54,96 - 72,32 m ²) 4 pokoje: 12 szt. (72,02 - 86,75 m ²)

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

Dzielnica Ursus

Wynajem w 2Q'23

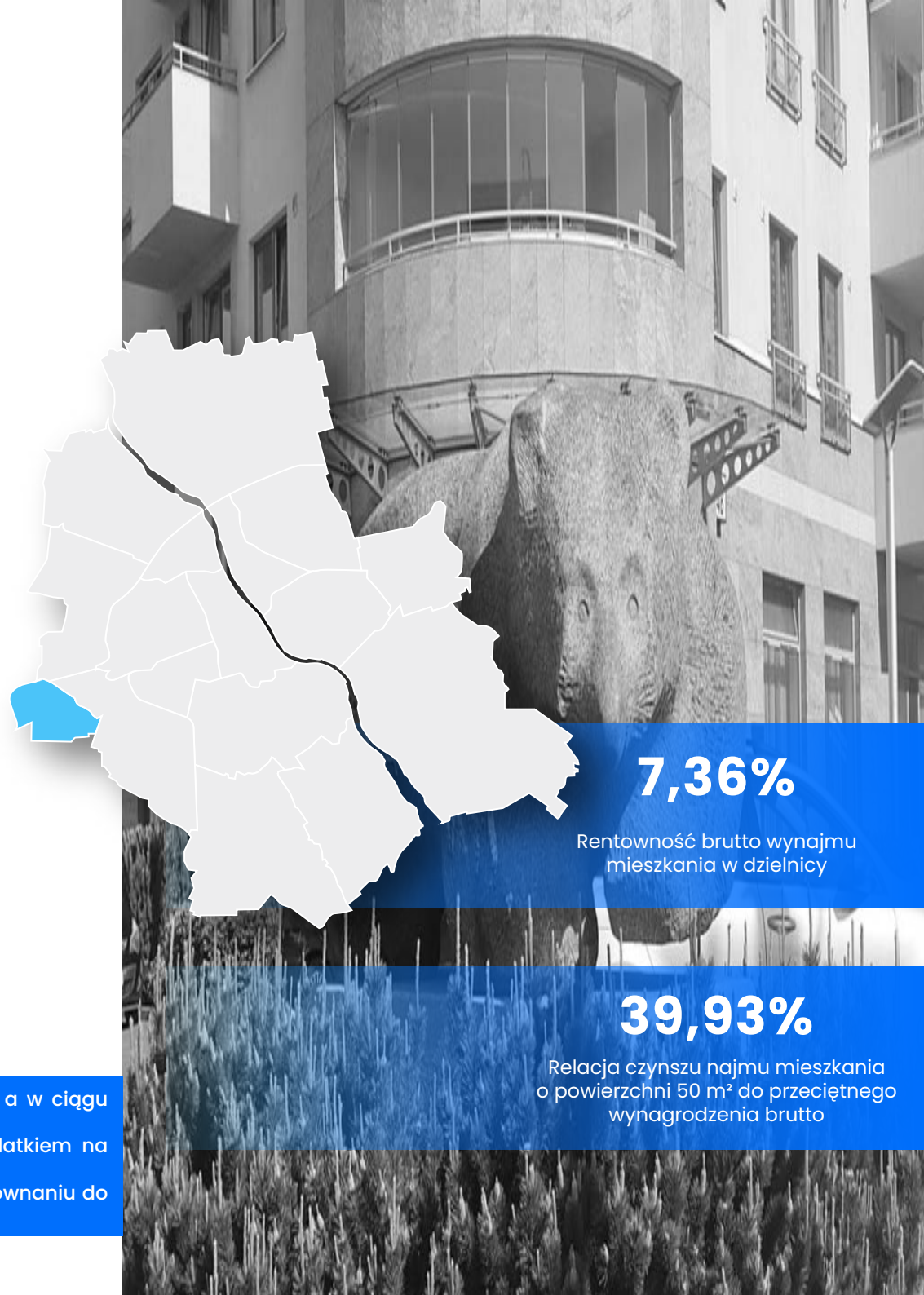
Ursus to jedna z dzielnic Warszawy, położona na zachodnim krańcu miasta. Znany głównie ze swojego przemysłowego dziedzictwa, Ursus przeszedł przez transformację, stając się nowoczesnym miejscem do życia i rozwoju.

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 drugim kwartale 2023 roku w Ursusie było 179 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu 12 miesięcy w dzielnicy ta liczba zmniejszyła się o 11,6%.
- Najemcy w tej dzielnicy za wynajem 1 m² mieszkania musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 71,13 PLN, co przełożyło się na wzrost o 15,7% r/r.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania w Ursusie w 2Q'23 była równa 7,36% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była niższa o 0,05 p.p.



7,36%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

39,93%

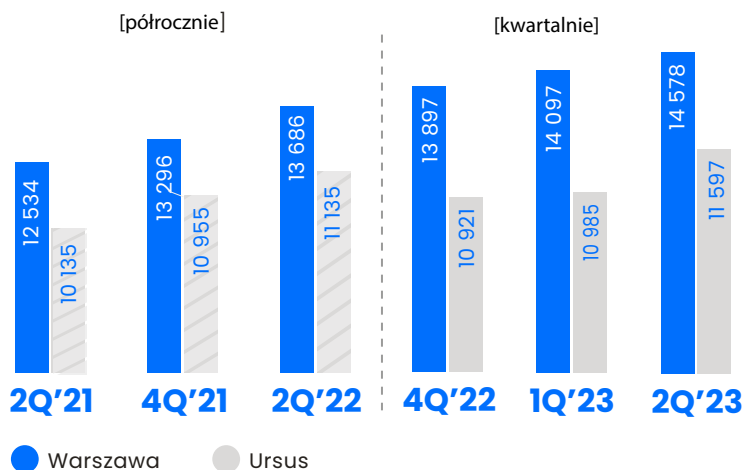
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Ursus

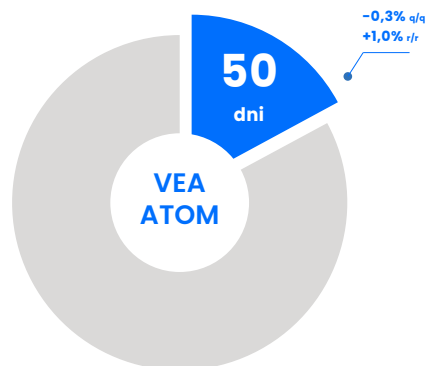
Rynek wtórny w 2Q'23



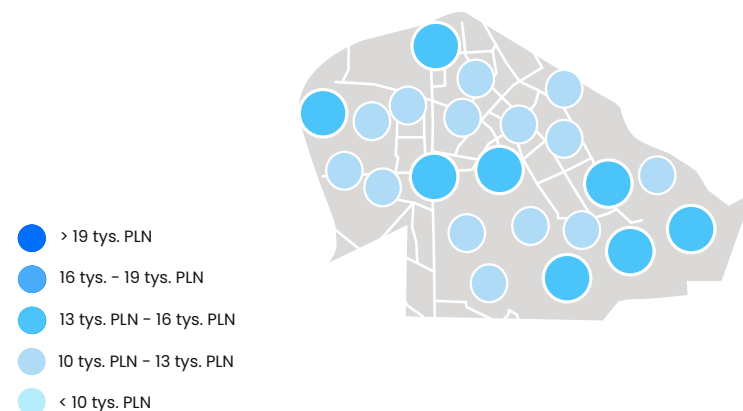
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



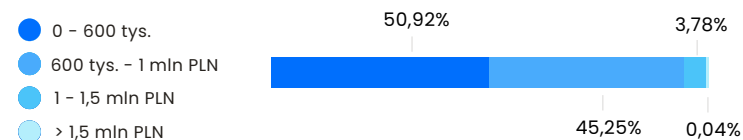
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



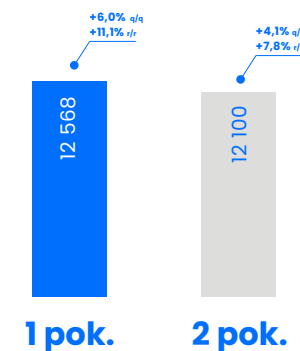
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



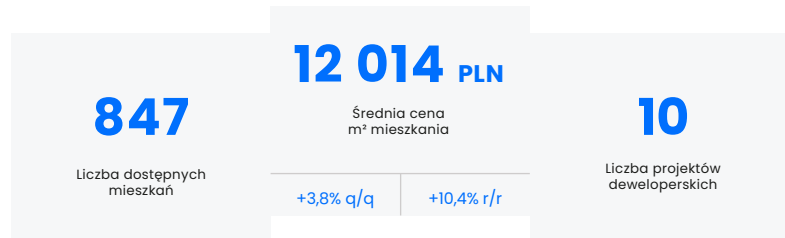
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 2Q'23 średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania w Ursusie wyniosła 11 597 PLN i wzrosła o 4,1% r/r.
- W drugim kwartale 2023 roku pojawiły się tu 224 ogłoszenia sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 20,9% r/r.
- Wyliczenia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 2Q'23 wyniósł 50 dni.
- W dzielnicy Ursus na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w drugim kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 65-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 2Q'23 w Ursusie o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 96,18%.

Dzielnica Ursus

Rynek pierwotny w 2Q'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 2Q'23 kupujący mogli wybierać spośród 847 mieszkań realizowanych w 10 inwestycjach, gdzie średnia cena za 1 m² mieszkania wynosiła 12 014 PLN/m². Oznaczało to wzrost o 10,4% w stosunku do 2Q'22.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Ursus. Inwestycja „Ursus Centralny” jest realizowana przez spółkę Ronson Development S.A. Na całym osiedlu będzie oferowanych 1 600 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 45,5 m² do 87,7 m². Cena 1 m² mieszkania kształtowała się na poziomie między 10 900 a 17 800 PLN/m². Zakończenie inwestycji przewidywane jest na 1Q'25.

W projekcie „Ursus Vita”, realizowanym przez Dantex Sp. z o.o. Sp. k., w 6 budynkach będzie dostępnych w sumie 150 mieszkań o metrażach od 29,0 m² do 116,0 m². Ceny za 1 m² mieszkania wynosiły między 10 000 a 12 500 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia projektu to 3Q'23.



Ursus Centralny*

Deweloper	Ronson Development S.A.
Adres	ul. Gierdziejewskiego
Generalny wykonawca	Karmar S.A.
Ceny [PLN/m ²]	10 900 – 17 800 PLN
Liczba mieszkań	1 600
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 7 szt. (45,53 – 91,13 m ²) 2 pokoje: 58 szt. (37,75 – 48,35 m ²) 3 pokoje: 37 szt. (55,35 – 68,92 m ²) 4 pokoje: 47 szt. (64,16 – 87,71 m ²)



Ursus Vita*

Deweloper	Dantex Sp. z o.o. Sp. k.
Adres	ul. Herbu Oksza
Generalny wykonawca	AMConstruction Sp. z o.o. Sp. k.
Ceny [PLN/m ²]	10 000 – 12 500 PLN
Liczba mieszkań	150
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (29,00 – 30,00 m ²) 2 pokoje: 7 szt. (38,00 – 52,00 m ²) 3 pokoje: 26 szt. (54,00 – 67,00 m ²) 4 pokoje: 11 szt. (78,00 – 86,00 m ²) 5 pokoi: 1 szt. (116,00 m ²)

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

Dzielnica Ursynów

Wynajem w 2Q'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.

280

Liczba ogłoszeń wynajmu

+5,7% q/q

-6,7% r/r

55,62 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

64,19 PLN

Średnia stawka najmu

+2,8% q/q

+13,5% r/r

5,50%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

36,04%

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

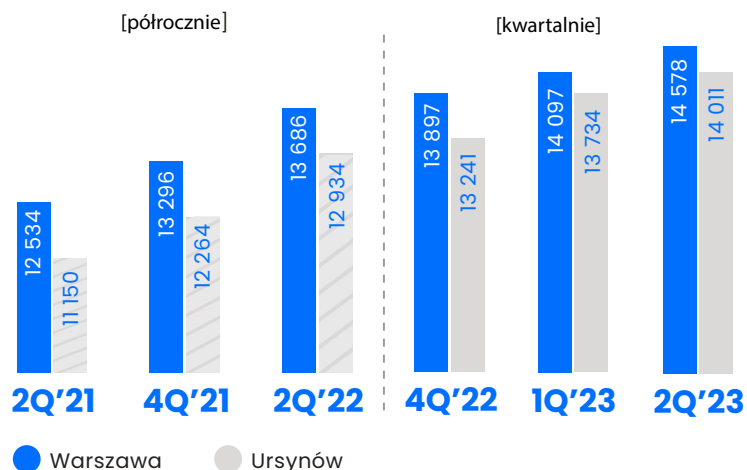
- W drugim kwartale 2023 roku w dzielnicy Ursynów pojawiło się 280 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało spadek o 6,7% r/r.
- Za wynajem 1 m² mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 64,19 PLN, co oznaczało wzrost o 13,5% rok do roku.
- Inwestor w 2Q'23 mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 5,50%, przy wzroście o 0,04 p.p. względem poprzednio badanego okresu.

Dzielnica Ursynów

Rynek wtórny w 2Q'23

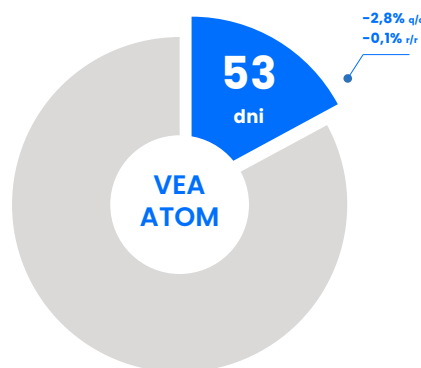


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

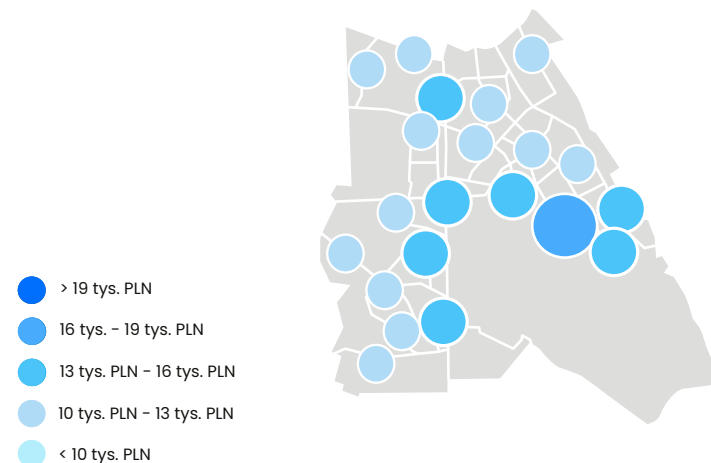


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

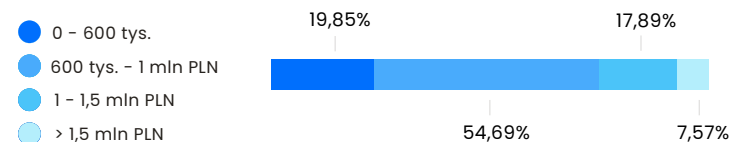
[Average Time on Market]



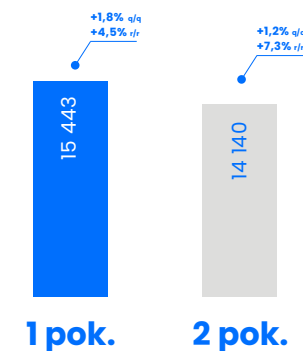
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Na Ursynowie średnia cena sprzedaży mieszkania w 2Q'23 wyniosła 14 011 PLN/m² i wzrosła o 8,3% w stosunku do 2Q'22.
- Na Ursynowie w 2Q'23 dostępnych było 405 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 22,3% w porównaniu do 2Q'22.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 2Q'23 wyniósł 53 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m² stanowiła równowartość 79 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'23 w tej dzielnicy 74,54% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Ursynów

Rynek pierwotny w 2Q'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.

Średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera w 2Q'23 wynosiła 16 048 PLN/m², notując wzrost o 7,1% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 7 inwestycji mieszkaniowych, w których w sprzedaży znajdowało się 275 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane na Ursynowie. W projekcie „Ursynów #22”, który realizują wspólnie Grupa Lar Polska & Develia S.A., powstanie jeden 12-piętrowy budynek, w którym będą dostępne dla mieszkańców 174 mieszkania o metrażach od 28,3 m² do 106,1 m² i cenach pomiędzy 14 700 a 19 000 PLN za 1 m². Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 1Q'25.

Deweloper Skanska Residential Sp. z o.o. przy ulicy Rybałtów realizuje projekt Solen Kabaty. W 5-kondygnacyjnym budynku będą dostępne w sumie 102 apartamenty, a ich cena kształtowała się na poziomie między 14 500 a 20 200 PLN/m². Zakończenie prac jest planowane w 1Q'24.



Ursynów #22*

Deweloper	Grupa Lar Polska & Develia S.A.
Adres	ul. Ciszewskiego
Generalny wykonawca	Erbud S.A.
Ceny [PLN/m²]	14 700 – 19 000 PLN
Liczba mieszkań	174
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 4 szt. (28,30 – 38,54 m ²) 2 pokoje: 25 szt. (38,38 – 47,64 m ²) 3 pokoje: 60 szt. (39,87 – 70,90 m ²) 4 pokoje: 3 szt. (81,33 – 87,65 m ²) 5 pokoi: 2 szt. (106,11 m ²)



Solen Kabaty*

Deweloper	Skanska Residential Sp. z o.o.
Adres	ul. Rybałtów
Generalny wykonawca	Skanska S.A.
Ceny [PLN/m²]	14 500 – 20 200 PLN
Liczba mieszkań	102
Oddanie budynku	1Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 13 szt. (44,28 – 56,05 m ²) 3 pokoje: 17 szt. (59,62 – 116,30 m ²) 4 pokoje: 28 szt. (89,84 – 130,48 m ²) 5 pokoi: 8 szt. (121,21 – 126,83 m ²)

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

Dzielnica Wilanów

Wynajem w 2Q'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.

138

Liczba ogłoszeń wynajmu

+9,5% q/q

-23,8% r/r

72,05 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

76,94 PLN

Średnia stawka najmu

-3,5% q/q

+13,7% r/r

- W drugim kwartale 2023 roku w Wilanowie pojawiło się 138 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec drugiego kwartału poprzedniego roku to spadek o 23,8%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tej dzielnicy kształtowała się na poziomie 76,94 PLN/m², dając wzrost o 13,7% w porównaniu analogicznego okresu rok wcześniej.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Wilanów był równy 5,55%, co dało spadek o 0,33 p.p. w stosunku do 1Q'23.

5,55%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

43,19%

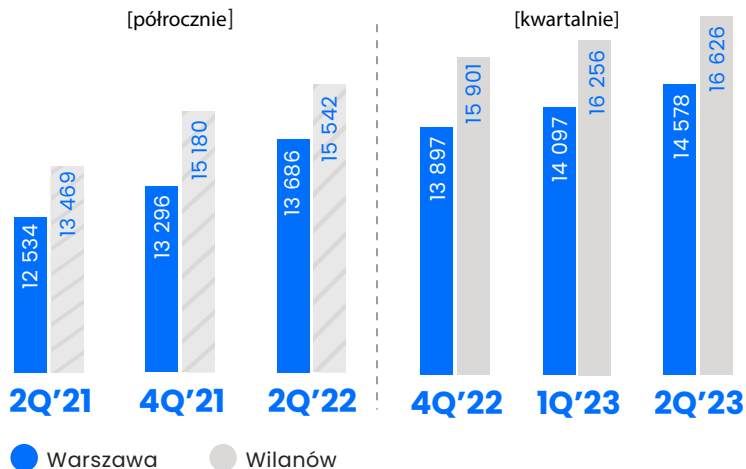
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Wilanów

Rynek wtórny w 2Q'23

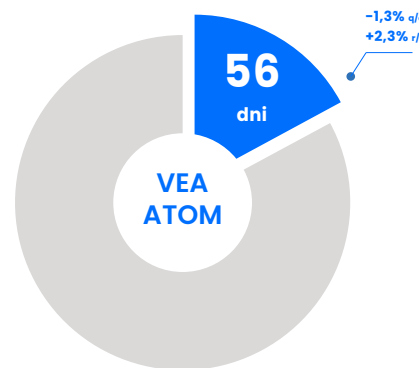


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

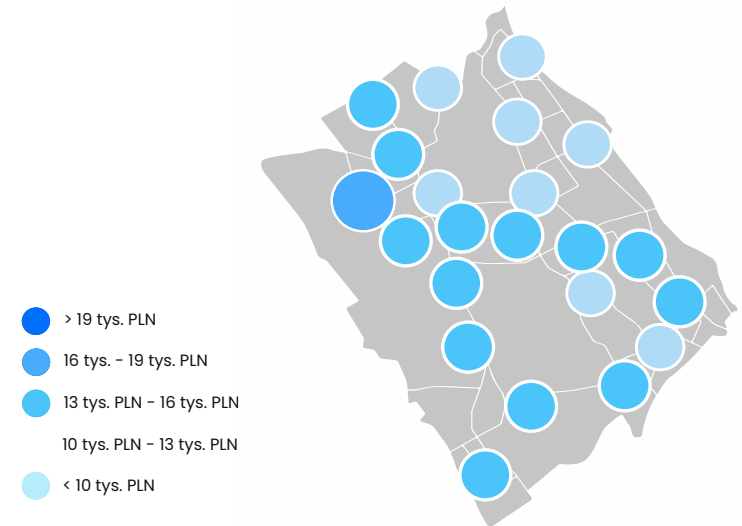


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

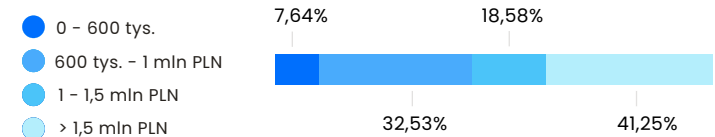
[Average Time on Market]



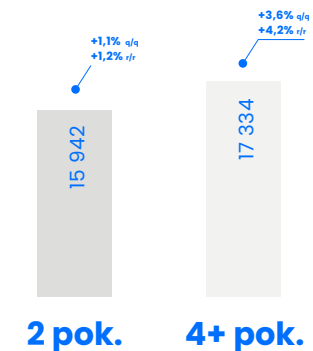
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 2Q'23 średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania w Wilanowie wyniosła 16 626 PLN i wzrosła o 7,7% rok do roku.
- W tym rejonie Warszawy w drugim kwartale 2023 roku pojawiło się 205 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 25,6% gorszy w odniesieniu do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Wskaźnik ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w Wilanowie w 2Q'23 wyniósł 56 dni.
- Aby zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m² w 2Q'23, kupujący musieliby przeznaczyć tu 93-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'23 w Wilanowie oferty sprzedaży mieszkań o wartości poniżej 1 mln PLN stanowiły 40,17% wszystkich ogłoszeń.

Dzielnica Wilanów

Rynek pierwotny w 2Q'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 drugim kwartale 2023 roku w dzielnicy trwały prace nad 5 inwestycjami mieszkaniowymi. Na dostępną ofertę składały się 62 mieszkania, ze średnią ceną 14 783 PLN/m², notując wzrost o 12,2% w stosunku do 2Q'22.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie w Wilanowie. W projekcie „Millanova Apartments” do dyspozycji nowych mieszkańców będą 93 mieszkania w trzech eleganckich i nowoczesnych 3-kondygnacyjnych budynkach. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi między 40,6 m² a 98,9 m², natomiast ceny ofertowe za 1 m² były w przedziale od 12 750 do 14 500 PLN. Zakończenie budowy planowane jest w 3Q'24.

„Royal Residence” przy ulicy Sarmackiej jest projektem firmy Robyng S.A. W inwestycji dostępne będą 432 mieszkania z metrażem od 30,3 do 113,2 m² oraz cenami w przedziale od 14 900 do 17 500 PLN/m². Mieszkańcy będą mogli korzystać tam z tarasów i ogródków. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'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	Robyng S.A.
Adres	ul. Sarmacka
Generalny wykonawca	Robyng S.A.
Ceny [PLN/m ²]	14 900 – 17 500 PLN
Liczba mieszkań	432
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 13 szt. (38,80 – 56,41 m ²) 3 pokoje: 15 szt. (57,42 – 75,93 m ²)

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

Dzielnica Włochy

Wynajem w 2Q'23

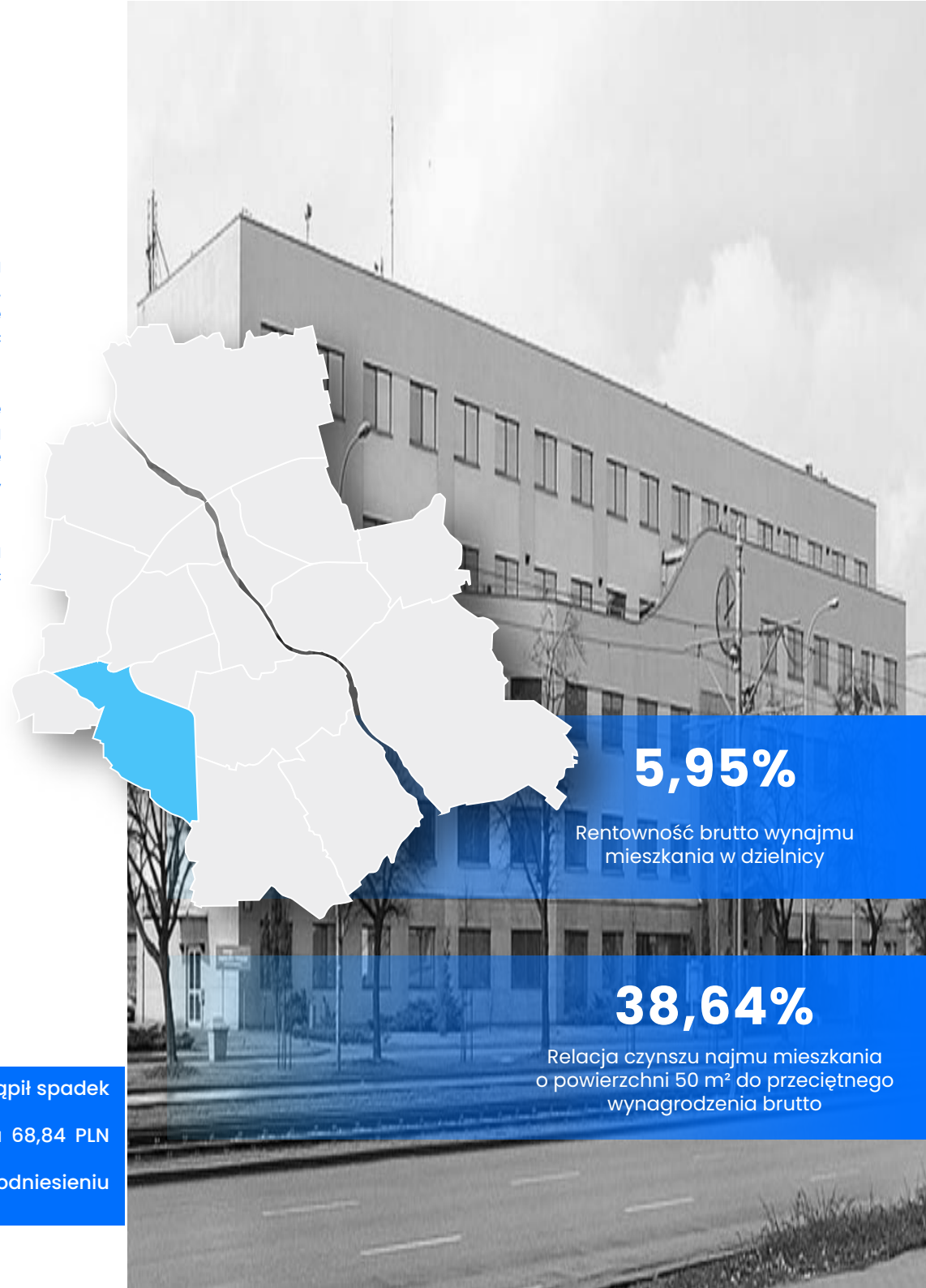
Włochy to jedna z dynamicznie rozwijających się dzielnic Warszawy. Położone na zachodzie miasta, Włochy oferują mieszkańcom wiele atrakcji i udogodnień. Dzielnica ta posiada bogatą historię, która sięga czasów II wojny światowej. Obecnie Włochy przekształcają się w nowoczesne miejsce do życia i pracy, 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 2Q'23 we Włochach było 145 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek wskazanej liczby o 13,1%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m² mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 68,84 PLN i w odniesieniu do sytuacji rok wcześniej okazała się o 9,7% wyższa.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania we Włochach w 2Q'23 wyniosła 5,95% i w odniesieniu do pierwszego kwartału 2023 roku zmniejszyła się o 0,01 p.p.



5,95%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,64%

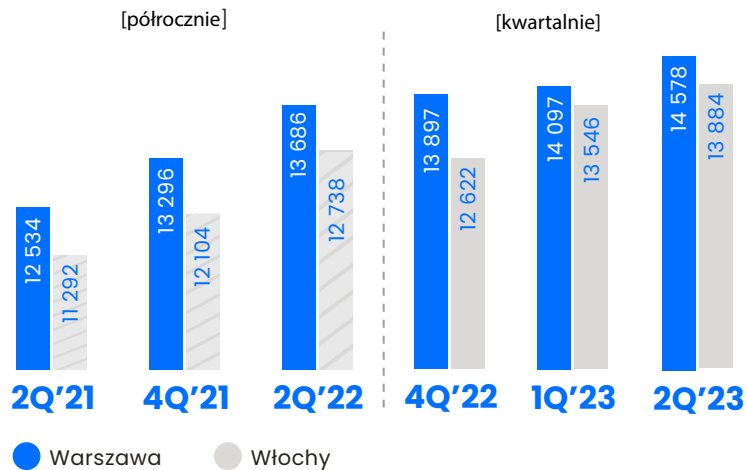
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Włochy

Rynek wtórny w 2Q'23

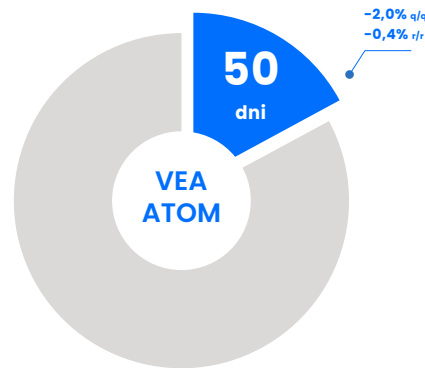


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

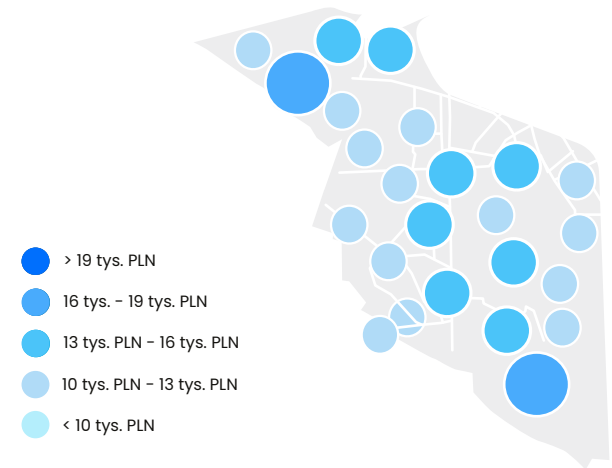


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

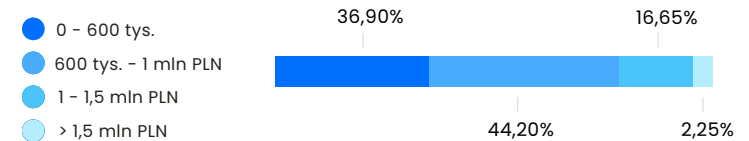
[Average Time on Market]



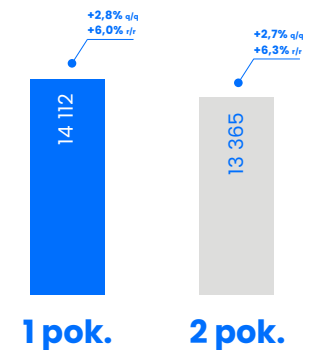
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- We Włochach średnia cena sprzedaży mieszkania w 2Q'23 wyniosła 13 884 PLN/m² i wzrosła o 9,0% w stosunku do 2Q'22.
- W 2Q'23 we Włochach potencjalni kupujący mogli znaleźć 204 ogłoszenia sprzedaży, co dało spadek o 24,0% r/r.
- Wycieczki VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 2Q'23 wyniósł 50 dni.
- Na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w drugim kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 78-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Udział ofert sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w tej części Warszawy w 2Q'23 wyniósł 81,10%.

Dzielnica Włochy

Rynek pierwotny w 2Q'23

835

Liczba dostępnych mieszkań

14 027 PLN

Średnia cena m² mieszkania

+6,4% q/q

+9,8% r/r

14

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 drugim kwartale 2023 roku trwały prace nad 14 inwestycjami, które w ofercie miały 835 mieszkań. Średnia cena 1 m² mieszkania wyniosła 14 027 PLN, co dało wzrost o 10,4% względem 2Q'22.

Obok prezentujemy dwa wybrane przez nas projekty deweloperskie w dzielnicy Włochy. „Krakowska Vita” to projekt przygotowywany przez Develia S.A. Inwestycja w 11-kondygnacyjnym budynku zapewni mieszkańcom 307 mieszkań, których metraż mieści się w przedziale od 33,0 m² do 81,4 m². Ceny ofertowe w tym projekcie wynoszą od 13 000 do 16 150 PLN za 1 m². Prace nad projektem mają być zakończone w 2Q'25.

„Stilla” to dwa 8-piętrowe budynki zapewniające 179 lokali mieszkalnych dla zainteresowanych zakupem. Jego deweloperem jest Skanska Residential Sp. z o.o., zaś Generalnym Wykonawcą Skanska S.A. Metraż mieszkań wynosi od 25,8 do 76,3 m², przy cenie wahającej się od 14 500 do 22 300 PLN za 1 m². Zakończenie prac nad projektem planowane jest w 4Q'25.



Krakowska Vita*



Stilla*

Deweloper	Develia S.A.	Skanska Residential Sp. z o.o.
Adres	al. Krakowska	ul. Fajansowa
Generalny wykonawca	STRABAG Sp. z o.o.	Skanska S.A.
Ceny [PLN/m ²]	13 000 – 16 150 PLN	14 500 – 22 300 PLN
Liczba mieszkań	307	179
Oddanie budynku	2Q 2025	4Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 4 szt. (32,95 m ²) 2 pokoje: 142 szt. (37,33 – 53,64 m ²) 3 pokoje: 44 szt. (52,40 – 76,44 m ²) 4 pokoje: 1 szt. (81,40 m ²)	1 pokój: 28 szt. (25,83 – 32,88 m ²) 2 pokoje: 62 szt. (34,94 – 52,04 m ²) 3 pokoje: 69 szt. (53,02 – 69,11 m ²) 4 pokoje: 14 szt. (73,06 – 76,34 m ²)

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

Dzielnica Wola

Wynajem w 2Q'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.

566

Liczba ogłoszeń wynajmu

+7,8% q/q

-22,6% r/r

47,58 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

86,64 PLN

Średnia stawka najmu

+2,6% q/q

+15,9% r/r

- Potencjalni najemcy w 2Q'23 na Woli mogli znaleźć 566 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w porównaniu do 2Q'22 był to wynik o 22,6% niższy.
- Średnia stawka najmu za 1 m² mieszkania wyniosła 86,64 PLN i w porównaniu do 2Q'22 zwiększyła się o 15,9%.
- Stopa zwrotu brutto z wynajmu mieszkania na Woli w 2Q'23 była równa 6,50% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była niższa o 0,16 p.p.

6,50%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

48,64%

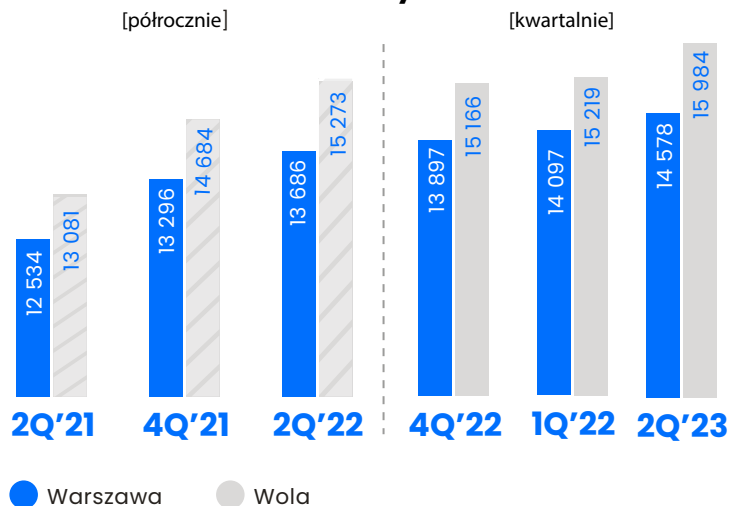
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Wola

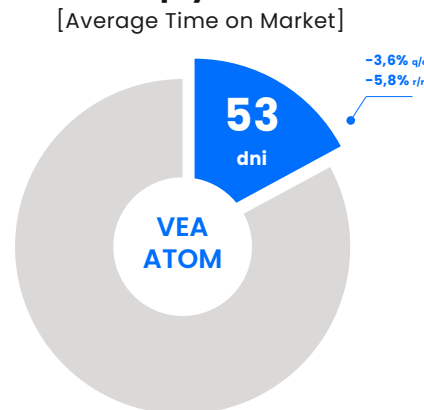
Rynek wtórny w 2Q'23



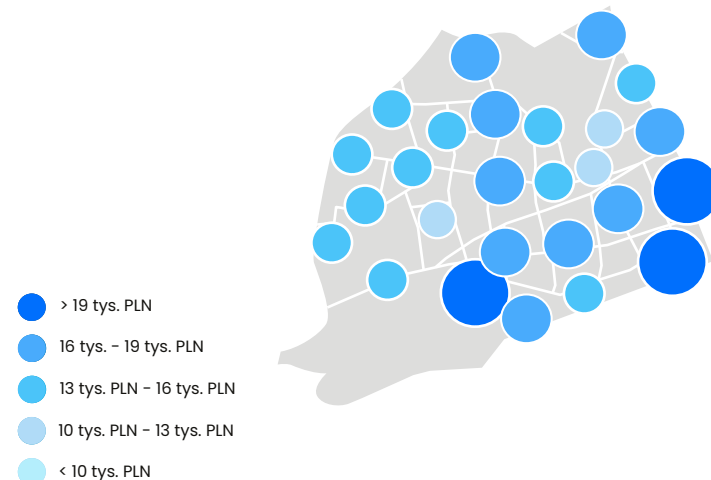
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



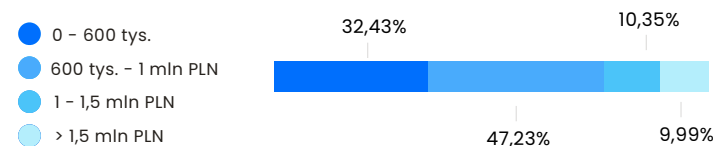
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



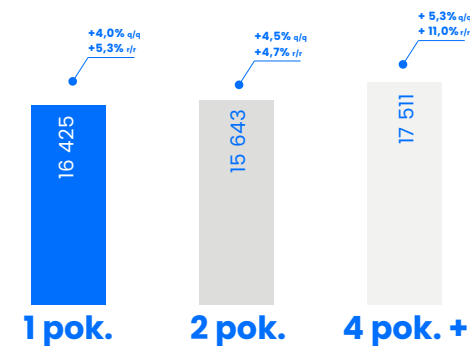
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



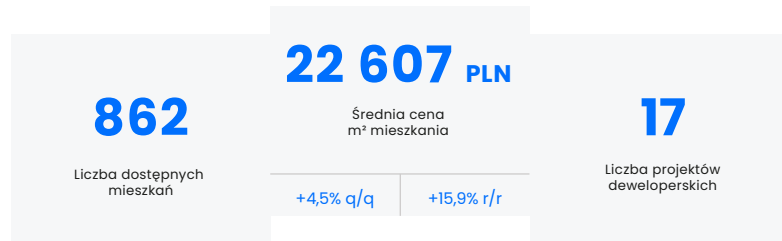
Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W drugim kwartale 2023 roku średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Woli wyniosła 15 984 PLN i wzrosła o 4,7% rok do roku.
- W 2Q'23 dostępnych było tu 610 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 33,4% w stosunku do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Woli w 2Q'23 wyniósł 53 dni.
- Chcąc kupić tu mieszkanie o powierzchni 50 m² w 2Q'23, potrzebowalibyśmy 90 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 2Q'23 na Woli o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 79,66%.

Dzielnica Wola

Rynek pierwotny w 2Q'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.

W 2Q'23 realizowanych było 17 inwestycji deweloperskich, w których kupujący mogli znaleźć 862 wolne mieszkania. Średnia cena za 1 m² mieszkania wynosiła 22 607 PLN.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Wola. „Towarowa Square”, którą realizuje ASBUD Group, oferować będzie 331 mieszkań w trzech budynkach. Ich powierzchnia będzie bardzo zróżnicowana, ponieważ będzie można w niej znaleźć zarówno 31-metrowe kawalerki, jak również duże, 113-metrowe lokale. Zakup lokalu w tej inwestycji w 2Q'23 wiązał się z wydatkiem między 20 000 a 24 000 PLN/m². Zakończenie budowy planowane jest w 1Q'25.

Inwestycja „Chmielna Duo” jest projektem od BPI Real Estate Poland Sp. z o.o., który zawarł umowę na generalne wykonawstwo ze spółką CFE Polska Sp. z o.o. Docelowo w dwóch budynkach będą się znajdowały 243 nowe mieszkania o powierzchni od 33,3 m² do 105,5 m², których cena za 1 m² wynosiła między 24 050 a 42 850 PLN. Przewidywany termin zakończenia projektu to 2Q'25.



Towarowa Square*

Deweloper	ASBUD Group
Adres	ul. Towarowa
Generalny wykonawca	Hochtief Polska S.A.
Ceny [PLN/m²]	20 000 - 24 000 PLN
Liczba mieszkań	331
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 31 szt. (30,69 - 46,23 m ²) 2 pokoje: 133 szt. (39,95 - 55,66 m ²) 3 pokoje: 89 szt. (50,09 - 73,89 m ²) 4 pokoje: 15 szt. (73,79 - 100,08 m ²) 5 pokoi: 36 szt. (113,48 m ²)



Chmielna Duo

Deweloper	BPI Real Estate Poland Sp. z o.o.
Adres	ul. Chmielna
Generalny wykonawca	CFE Polska Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	24 050 - 42 850 PLN
Liczba mieszkań	243
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 141 szt. (33,26 - 51,94 m ²) 2 pokoje: 48 szt. (42,92 - 60,94 m ²) 3 pokoje: 42 szt. (62,06 - 89,33 m ²) 4 pokoje: 14 szt. (104,62 - 105,45 m ²)

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

Dzielnica Żoliborz

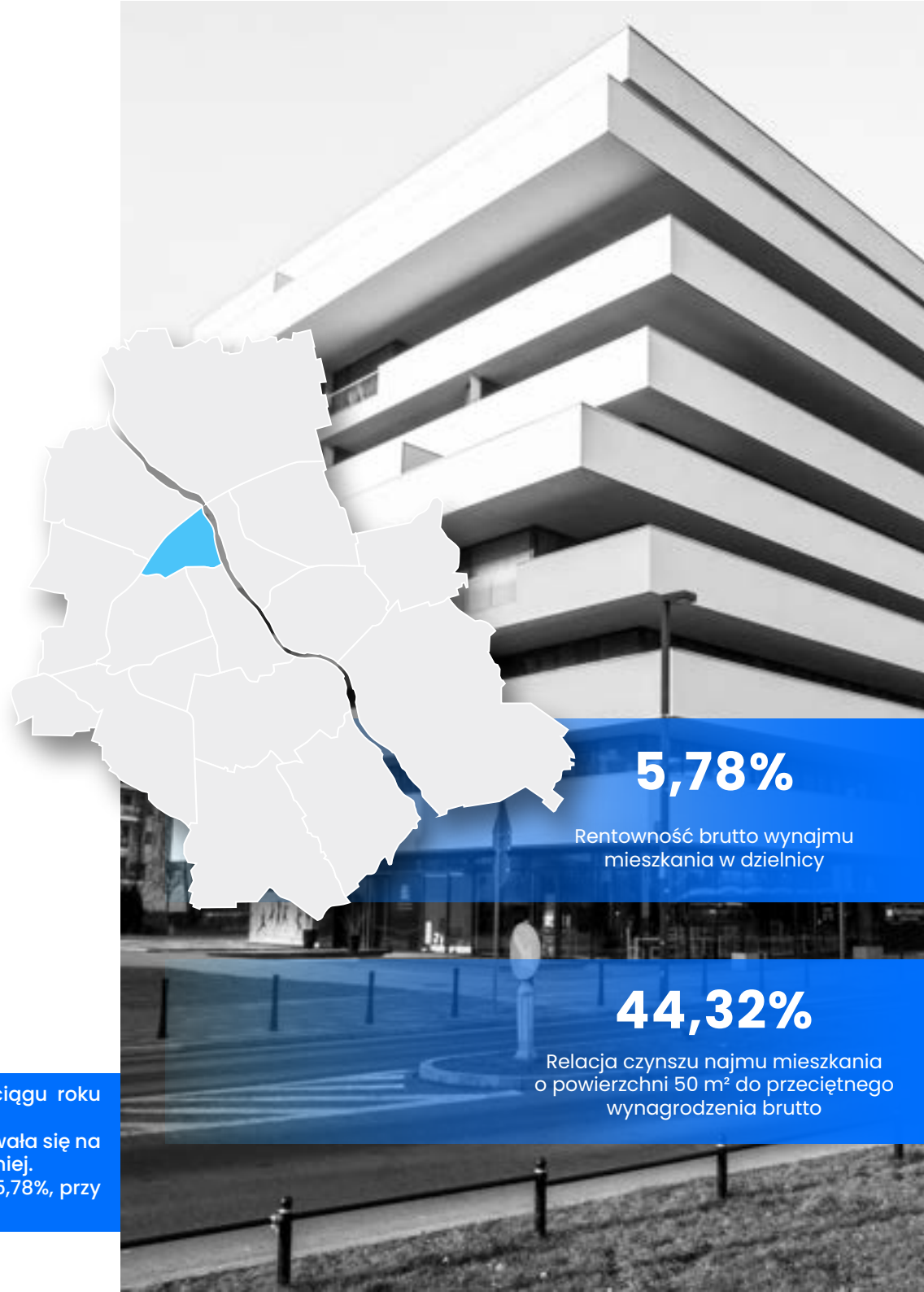
Wynajem w 2Q'23

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.



- W 2Q'23 na Żoliborzu dostępnych było 191 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek ich liczby o 15,5%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tym rejonie Warszawy kształtowała się na poziomie 78,95 PLN/m², pozostając niemal na takim samym poziomie jak rok wcześniej.
- Inwestor mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 5,78%, przy spadku o 0,28 p.p. w porównaniu do poprzednio badanego kwartału.



5,78%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

44,32%

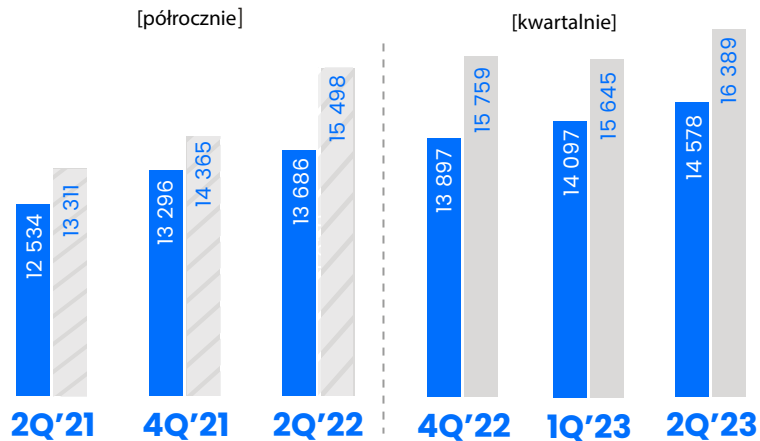
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Żoliborz

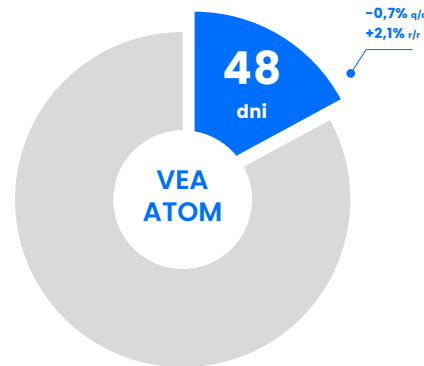
Rynek wtórny w 2Q'23



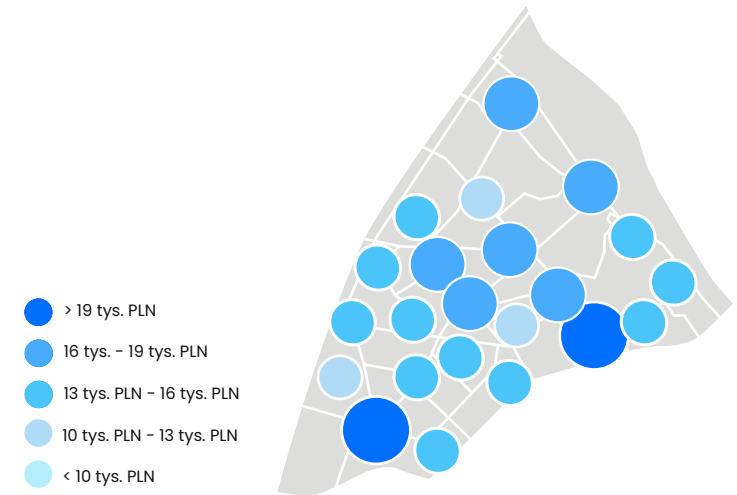
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



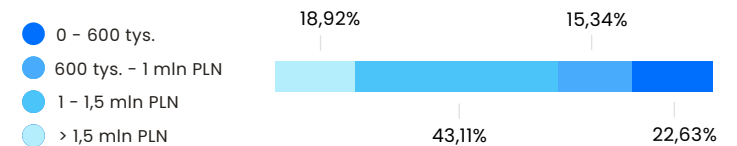
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



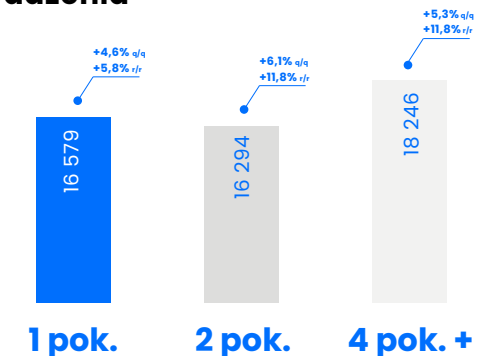
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania w 2Q'23 na Żoliborzu wyniosła 16 389 PLN i wzrosła o 5,8% w porównaniu do 2Q'22.
- W tej dzielnicy znajdowało się w tym samym okresie 195 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik o 29,0% gorszy r/r.
- Wskaźnik VEA ATOM dla Żoliborza, pokazujący średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy, w drugim kwartale 2023 roku był równy 48 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w 2Q'23 oznaczał wydatek równy kwocie 92-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Żoliborzu, 62,03% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Żoliborz

Rynek pierwotny w 2Q'23



Żoliborz to jedna z najbardziej urokliwych i zróżnicowanych dzielnic Warszawy. Znana z elegancji i zielonych przestrzeni, posiada wyjątkową architekturę, zbudowaną głównie w stylu modernistycznym i funkcjonalistycznym. Na Żoliborzu znajduje się wiele zabytkowych kamienic oraz nowoczesnych apartamentowców, tworząc unikalny krajobraz urbanistyczny.

Po ponad roku przerwy, na Żoliborzu pojawiła się nowa inwestycja mieszkaniowa, w której w 2Q'23 dostępne były 34 mieszkania ze średnią ceną 23 562 PLN/m².

Przedstawiamy Państwu inwestycję deweloperską realizowaną na Żoliborzu. „Sady Żoliborz” od Matexi Polska Sp. z o.o. to 2 budynki składające się łącznie ze 112 mieszkań z metrażem od 43,4 m² do 161,6 m². Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka AMConstruction Sp. z o.o. Sp. k. Ceny za 1 m² mieszkania znajdowały się w przedziale między 19 500 a 31 300 PLN. Mieszkańcy będą mogli korzystać z garażu podziemnego, przewidzianego na 134 miejsca parkingowe. Planowany termin ukończenia przypada na 2Q'25.



Sady Żoliborz*

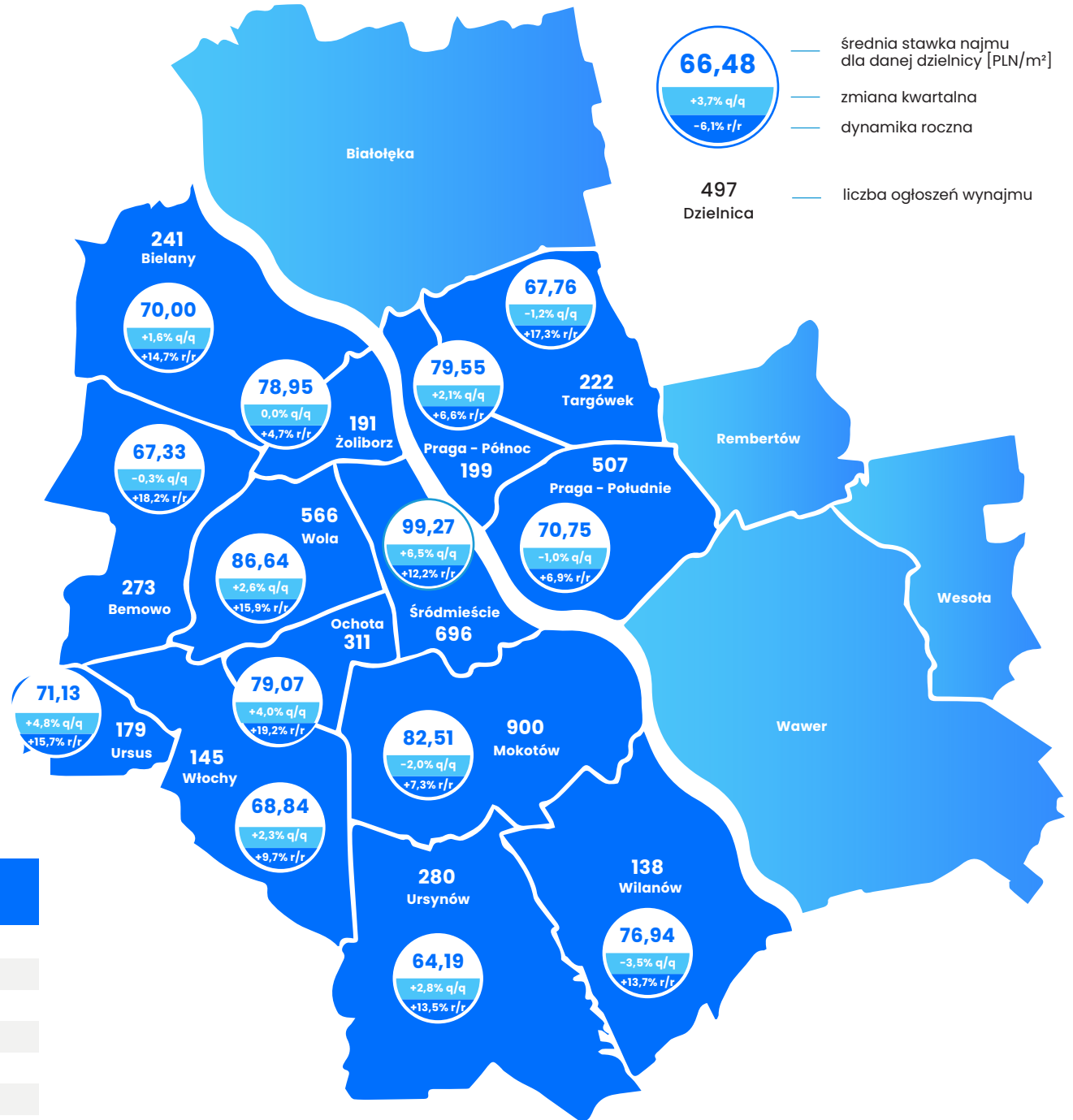
Deweloper	Matexi Polska Sp. z o.o.
Adres	ul. Anny German/Krasińskiego
Generalny wykonawca	AMConstruction Sp. z o.o. Sp. k.
Ceny [PLN/m²]	19 500 – 31 300 PLN
Liczba mieszkań	112
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań	2 pokoje: 6 szt. (43,38 – 52,85 m²) 3 pokoje: 21 szt. (60,17 – 82,03 m²) 4 pokoje: 5 szt. (75,82 – 93,80 m²) 5 pokoi: 2 szt. (126,87 – 161,57 m²)

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

Podsumowanie

Rynek wynajmu

Sytuacja na rynku najmu w ostatnich miesiącach się ustabilizowała. Pojawiające się oferty wynajmu mieszkań nie znikają z rynku tak szybko jak jeszcze rok temu, a w dodatku w każdej z analizowanych przez nas dzielnic w ujęciu kwartalnym liczba ogłoszeń była wyższa. Warto w tym miejscu wspomnieć, że średnia powierzchnia wynajmowanego mieszkania w tych rejonach również była wyższa. Świadczy to o niższym zainteresowaniu wynajmem najmniejszych mieszkań, ale biorąc pod uwagę ogólny popyt na mieszkania na wynajem, był on zdecydowanie niższy niż w szczególności pod tym względem 2Q'22, kiedy to mieliśmy do czynienia z napływem do Polski imigrantów z Ukrainy. W największym stopniu dostępna oferta zwiększyła się w Wilanowie, na Bemowie oraz na Woli. Tempo wzrostu stawek najmu w ujęciu rocznym nadal w większości dzielnic było dwucyfrowe, ale kwartalne wzrosty okazały się zdecydowanie niższe, a w przypadku czterech dzielnic mieliśmy do czynienia nawet z ich spadkiem. Spośród analizowanych przez VEA dzielnic ponownie najwięcej ogłoszeń wynajmu nieruchomości można było znaleźć na Mokotowie i w Śródmieściu. Najwyższe stawki najmu za 1 m² mieszkania w drugim kwartale 2023 roku oferowane były w Śródmieściu, gdzie są bardzo bliskie przekroczenia 100 PLN.

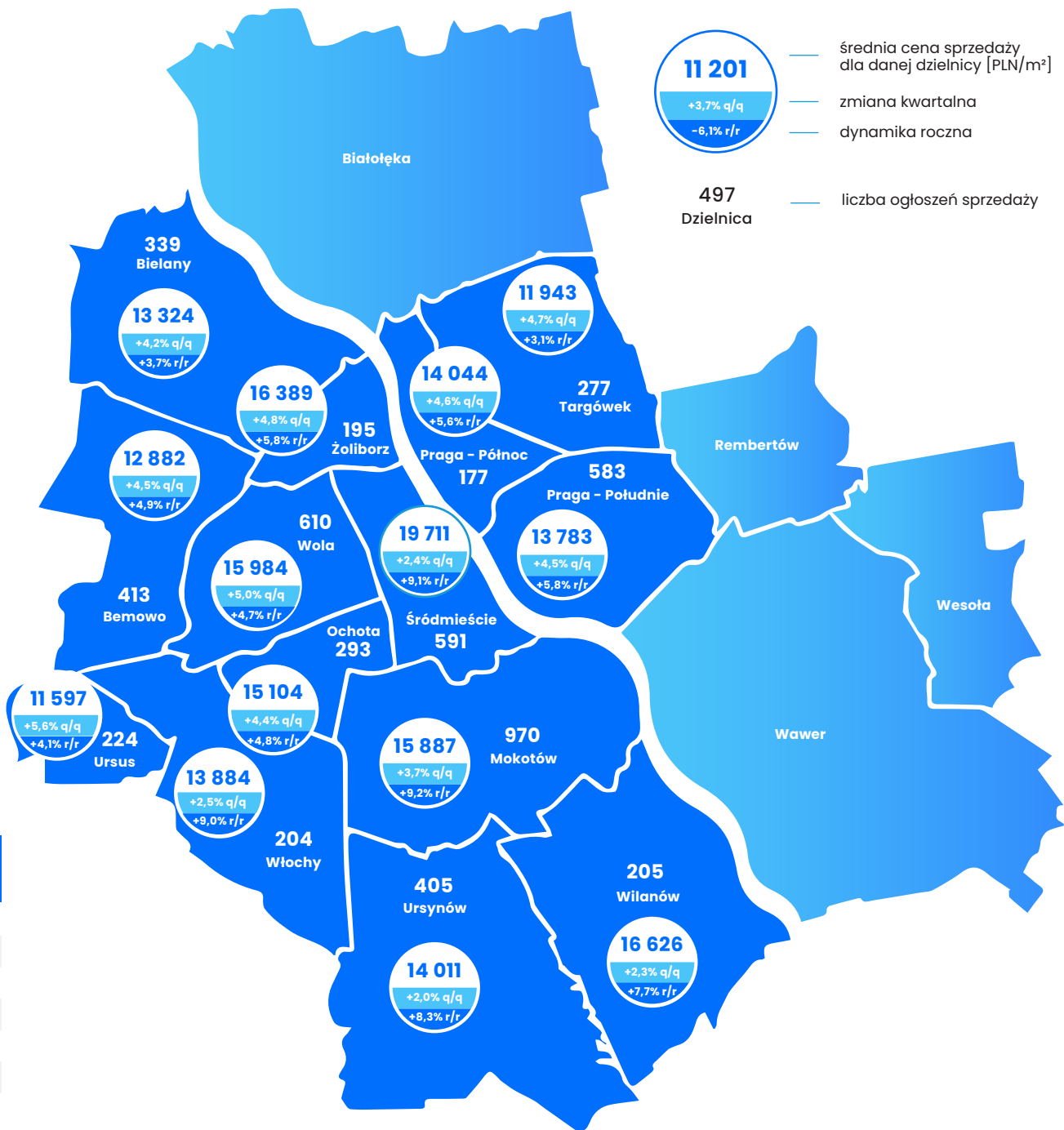


Dzielnica	Średnia stawka najmu [PLN/m ²]	Dzielnica c.d.	Średnia stawka najmu [PLN/m ²]
Śródmieście	99,27	Targówek	67,76
Bemowo	67,33	Ursus	71,13
Bielany	70,00	Ursynów	64,19
Mokotów	82,51	Wilanów	76,94
Ochota	79,07	Włochy	68,84
Praga-Południe	70,75	Wola	86,64
Praga-Północ	79,55	Żoliborz	78,95

Podsumowanie

Rynek wtórny

Zainteresowanie kupnem mieszkania z rynku wtórnego w Warszawie ponownie wzrosło w drugim kwartale 2023 roku. Osoby chcące wziąć udział w „Programie Pierwsze Mieszkanie” dużo wcześniej przed jego startem zaczęły poszukiwania nowego lokum, a coraz lepsze dane z rynku kredytów są tylko potwierdzeniem, że sentyment na tym rynku znacząco się poprawił. Stawka WIBOR na przestrzeni kwartału pozostawała na stałym poziomie, banki nieco obniżyły marże, a wynagrodzenia znajdowały się w trendzie wzrostowym, przez co zdolność kredytowa Polaków nieco się poprawiła. Niezmiennie jednak bardzo duży udział w liczbie kupujących stanowili nabywcy gotówkowi, którzy uważają zakup nieruchomości za atrakcyjną formę inwestycji posiadanych środków pieniężnych. Duże zainteresowanie ze strony kupujących musiało pociągnąć za sobą wzrost cen ofertowych 1 m² mieszkania. We wszystkich analizowanych przez VEA 14 dzielnicach była ona zdecydowanie powyżej niż 11 000 PLN, a w Śródmieściu powoli zbliża się do poziomu 20 000 PLN. W dalszym ciągu kontynuowana była tendencja zmniejszającej się liczby oferowanych na sprzedaż mieszkań. W kilku dzielnicach można było znaleźć aż o ponad jedną czwartą mieszkań mniej niż rok wcześniej.



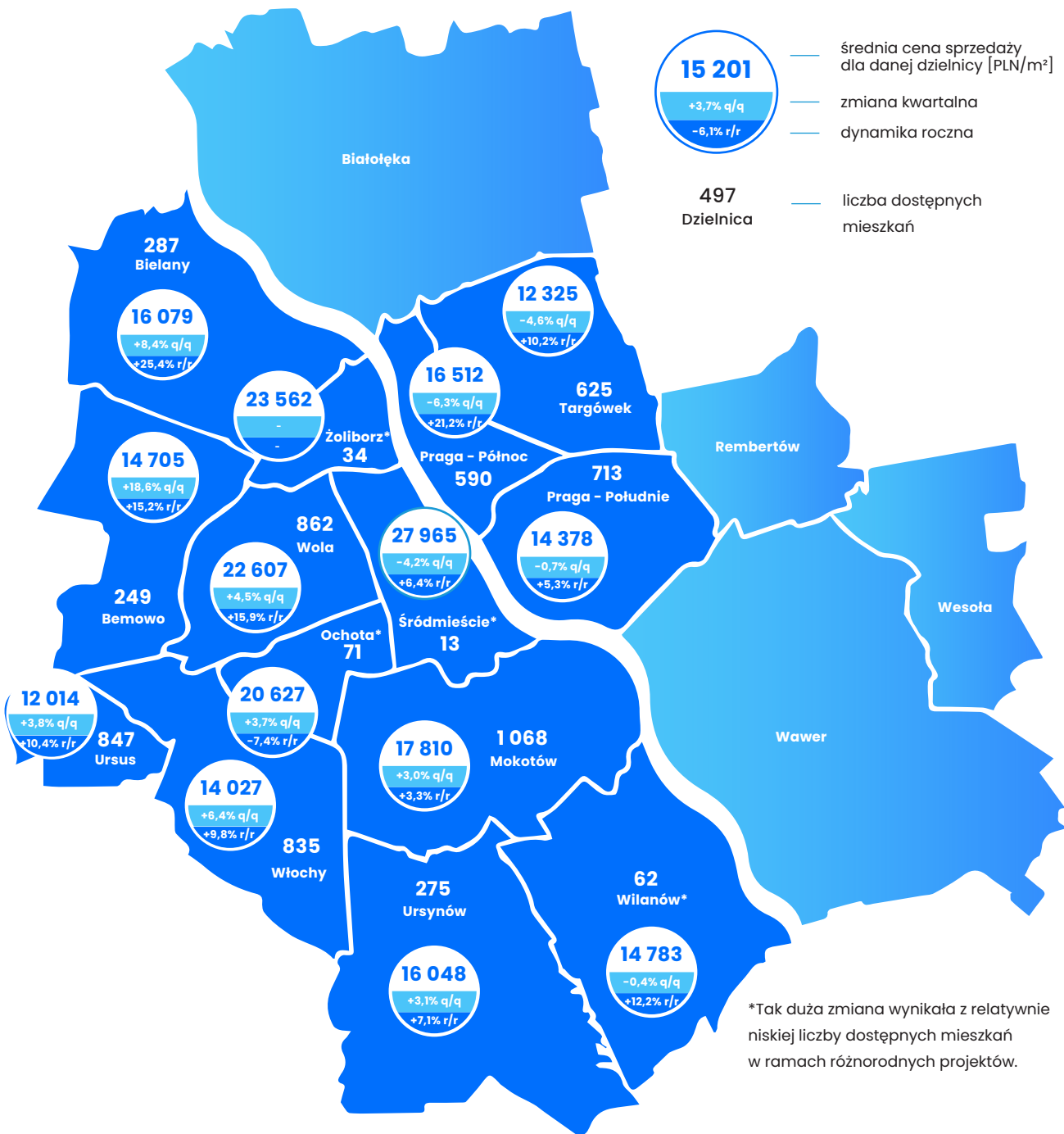
Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]	Dzielnica c.d.	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]
Śródmieście	19 711	Targówek	11 943
Bemowo	12 882	Ursus	11 597
Bielany	13 324	Ursynów	14 011
Mokotów	15 887	Wilanów	16 626
Ochota	15 104	Włochy	13 884
Praga-Południe	13 783	Wola	15 984
Praga-Północ	14 044	Żoliborz	16 389

Podsumowanie

Rynek pierwotny

Drugi kwartał 2023 roku charakteryzował się wyraźnym wzrostem liczby sprzedanych mieszkań. Stosunkowo wysoki wolumen sprzedaży w połączeniu z nienadążającą za nią podażą w dalszym stopniu generował podwyżki cen ofertowych. Ze względu na nadal niską zdolność kredytową większość stanowili klienci gotówkowi, jednak udział osób korzystających z kredytu istotnie się zwiększył. Deweloperzy zauważyli również duże zainteresowanie kupujących programem „Bezpieczny kredyt 2%”, co objawiało się rosnącą liczbą rezerwacji, by móc z niego skorzystać zaraz po starcie, wyznaczonym na początek lipca. Na kupujących mocno oddziaływały w związku z tym obawy przed wzrostem cen i niższą liczbą dostępnych ofert, zatem zarówno osoby poszukujące mieszkania na własne potrzeby bądź w celach inwestycyjnych przyspieszyły swoje decyzje zakupowe. Już w czterech badanych przez nas dzielnicach Warszawy, czyli w Śródmieściu, na Woli, na Ochocie i na Żoliborzu, średnia cena 1 m² mieszkania była wyższa niż 20 000 PLN, co w tym momencie oznacza, że pomimo dwucyfrowego wzrostu przeciętnego wynagrodzenia bardzo niewielka grupa osób jest w stanie pozwolić sobie w nich na zakup nieruchomości. Najtańsze mieszkania można było znaleźć w Ursusie, gdzie średnio trzeba było zapłacić nieco ponad 12 000 PLN/m². Nasze szacunki wskazują, że firmy deweloperskie w 2Q'23, w 14 badanych przez VEA dzielnicach Warszawy, pracowały nad realizacją 153 inwestycji mieszkaniowych, w których dostępnych było ponad 6,5 tys. mieszkań. Najwięcej projektów znajdowało się na Mokotowie – 24.

Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]	Dzielnica c.d.	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]
Śródmieście	27 965	Targówek	12 235
Bemowo	14 705	Ursus	12 014
Bielany	16 079	Ursynów	16 048
Mokotów	17 810	Wilanów	14 783
Ochota	20 627	Włochy	14 027
Praga-Południe	14 378	Wola	22 607
Praga-Północ	16 512	Żoliborz	23 562

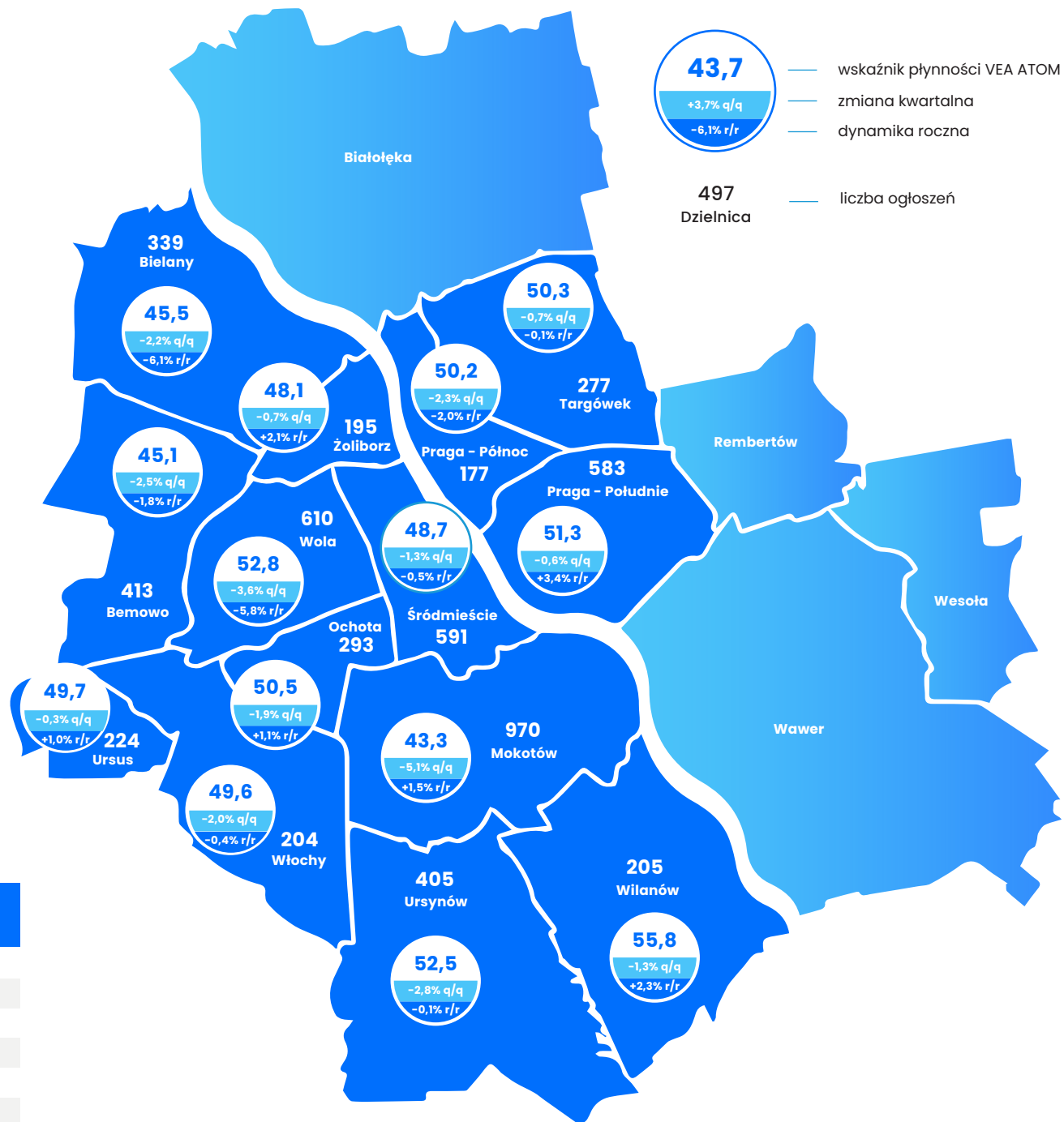


*Tak duża zmiana wynikała z relatywnie niskiej liczby dostępnych mieszkań w ramach różnorodnych projektów.

Podsumowanie

Wskaźnik VEA ATOM

W drugim kwartale 2023 roku, opracowany przez nas wskaźnik płynności VEA ATOM kontynuował tendencję stopniowego obniżania wartości w badanych dzielnicach. We wszystkich analizowanych częściach Warszawy był on niższy niż kwartał wcześniej, natomiast w przypadku siedmiu z nich wyniki były niższe niż rok wcześniej. Ostatni raz mieliśmy do czynienia ze spadkiem wartości VEA ATOM w ujęciu rocznym w jakiegokolwiek z dzielnic w 1Q'22. Tak jak prognozowaliśmy w poprzednich edycjach naszego raportu, zapowiadane programy rządowe miały znaczący wpływ na pobudzenie popytu. Czas „życia oferty” uległ skróceniu, i to pomimo zapowiedzi ze strony rządu o likwidacji podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC) w wysokości 2% wartości, dla kupujących swoje pierwsze mieszkanie na rynku wtórnym. Pod koniec lipca ustawa została podpisana przez Prezydenta i wejdzie w życie z dniem 31 sierpnia br. W 14 dzielnicach analizowanych przez VEA przeciętny czas „życia oferty” w ostatnich trzech miesiącach skrócił się średnio o prawie 2%. Mieszkania najszybciej znikają z rynku na Mokotowie, gdzie następowało to średnio po 43 dniach. Z kolei najdłużej na rynku występowały oferty sprzedaży mieszkań na Wilanowie, gdzie wskaźnik wyniósł 56 dni. Zagregowany wskaźnik dla 14 dzielnic wskazał średnią wartość na poziomie 50 dni.




Dzielnica	Wskaźnik płynności VEA ATOM	Dzielnica c.d.	Wskaźnik płynności VEA ATOM
Śródmieście	48,7	Targówek	50,3
Bemowo	45,1	Ursus	49,7
Bielany	45,5	Ursynów	52,5
Mokotów	43,3	Wilanów	55,8
Ochota	50,5	Włochy	49,6
Praga-Południe	51,3	Wola	52,8
Praga-Północ	50,2	Żoliborz	48,1

Stolice europejskie

Podsumowanie

Rynek mieszkaniowy w Europie już nie jest tak mocno rozgrzany jak jeszcze rok temu. Podwyżki stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny oraz utrzymywanie wysokich stóp procentowych przez pozostałe banki centralne na Starym Kontynencie doprowadziły do wzrostu liczby europejskich stolic, w których ceny mieszkań obniżyły się w ujęciu rocznym. W poprzedniej edycji naszego raportu w tym gronie znalazły się Sztokholm, Helsinki, Kopenhaga oraz Berlin, a kwartał później dołączyły do nich także Luksemburg oraz Amsterdam. Sytuacja wymienionych wcześniej czterech miast na przestrzeni ostatniego kwartału jeszcze bardziej się pogorszyła i spadki sięgają od 5,2% r/r w przypadku Helsinek do aż 6,9% r/r w Sztokholmie. EBC w najbliższym czasie prawdopodobnie podniesie jeszcze stopy procentowe, co na pewno utrudni dostęp do kredytów dla mieszkańców krajów należących do strefy euro. Wyliczona przez nas na podstawie najnowszych danych średnia cena w stolicach europejskich wyniosła 4 912 EUR/m². Na przestrzeni wyłącznie ostatniego kwartału średnie ceny 1 m² mieszkania obniżyły się w dwunastu analizowanych przez nas miastach. Na koniec 2Q'23 w Zagrzebiu roczna dynamika wzrostu cen mieszkań wyniosła 13,8%, natomiast w Wilnie była równa 13,2%. Na dole zestawienia pozostają dwie stolice, w których średnie ceny sprzedaży jednego metra kwadratowego mieszkania nie osiągnęły poziomu 2 000 EUR i są to Bukareszt oraz Sofia. Natomiast ceny w Warszawie przeliczone na walutę euro wyniosły 3 220 EUR/m², co podobnie jak w ubiegłym kwartale plasuje ją na 18. miejscu wśród europejskich stolic.

Państwo	Stolica	Cena za 1 m ² mieszkania [EUR]	
Wielka Brytania	Londyn	13 949	+3,4% r/r ▲
Francja	Paryż	11 349	+2,9% r/r ▲
Luksemburg	Luksemburg	10 190	-1,3% r/r ▼
Szwecja	Sztokholm	7 397	-6,9% r/r ▼
Holandia	Amsterdam	7 378	-0,2% r/r ▼
Dania	Kopenhaga	7 150	-4,4% r/r ▼
Austria	Wiedeń	6 640	+4,2% r/r ▲
Niemcy	Berlin	5 647	-6,0% r/r ▼
Irlandia	Dublin	5 561	+5,2% r/r ▲
Czechy	Praga	4 982	+1,8% r/r ▲
Finlandia	Helsinki	4 715	-5,2% r/r ▼
Hiszpania	Madryt	4 521	+3,5% r/r ▲
Belgia	Bruksela	4 177	+4,9% r/r ▲
Malta	Valetta	4 072	+6,6% r/r ▲
Portugalia	Lizbona	3 895	+8,7% r/r ▲
Włochy	Rzym	3 635	+1,4% r/r ▲
Słowenia	Lublana	3 456	+8,8% r/r ▲
Polska	Warszawa	3 220	+5,8% r/r ▲
Estonia	Tallin	2 623	+9,1% r/r ▲
Chorwacja	Zagrzeb	2 623	+13,8% r/r ▲
Słowacja	Bratysława	2 531	+7,6% r/r ▲
Węgry	Budapeszt	2 488	+6,5% r/r ▲
Łotwa	Ryga	2 363	+6,7% r/r ▲
Litwa	Wilno	2 275	+13,2% r/r ▲
Cypr	Nikozja	2 076	+6,0% r/r ▲
Rumunia	Bukareszt	1 547	+4,6% r/r ▲
Bułgaria	Sofia	1 449	+9,5% r/r ▲



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

Dołożyliśmy wszelkich starań, aby przygotowana przez nas analiza była jak najbardziej kompletna, a przy opracowywaniu raportu wykorzystywane były wyłącznie źródła danych powszechnie uznawane za rzetelne i wiarygodne. Przy tworzeniu zestawienia użyte zostały również dane wynikające z bieżącej obserwacji rynku oraz aktywności zespołu pracowników VEA Nieruchomości, które następnie wykorzystano w przyjętym modelu statystycznym.

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

VEA Sp. z o.o.

ul. Nowy Świat 5/6

00-496 Warszawa

tel.: 22 623 85 95