



**Q3**

**RAPORT  
RYNEK NIERUCHOMOŚCI  
WARSZAWA  
2023**

**NEA**

NIERUCHOMOŚCI

# Spis treści

---

## Dzielnice

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

## Wstęp

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

## Podsumowanie

Podsumowanie: Wynajem	<b>52.</b>
Podsumowanie: Rynek wtórny	<b>53.</b>
Podsumowanie: Rynek pierwotny	<b>54.</b>
Podsumowanie: VEA ATOM	<b>55.</b>
Podsumowanie: Stolice Europejskie	<b>56.</b>

# Wprowadzenie

Z przyjemnością przedstawiamy Państwu nasz kolejny autorski Raport VEA – „Rynek nieruchomości Warszawa 3Q 2023”.

Wypracowane i sprawdzone na przestrzeni ostatnich kilku lat działalności VEA Nieruchomości narzędzia, pozwalają efektywnie i pozyskiwać dane z kluczowego sektora gospodarki, jakim jest rynek nieruchomości. Bazując na nich oraz na innych ogólnodostępnych raportach z szeroko pojętego sektora po raz kolejny możemy przedstawić Państwu kompleksowy raport na temat obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Warszawie. Od początku naszego istnienia skupiamy się na warszawskim rynku wtórnym, ale pozostałe segmenty, jak rynek pierwotny i rynek najmu również stanowią obszar naszych obserwacji.

Trzeci kwartał 2023 roku stał pod znakiem bardzo silnego popytu ze strony kupujących, będącego efektem przede wszystkim uruchomionego od początku lipca programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Jego wpływ na rynek najbardziej odczuły największe miasta Polski, na czele z Warszawą. Oferta mieszkań zaczęła się kurczyć w szybkim tempie, co spowodowało gwałtowny wzrost cen. Z naszych obserwacji wynika, że najmocniejszy wzrost cen dokonał się na rynku pierwotnym. Deweloperzy, po bardzo słabej końcówce ubiegłego roku, z dużym dystansem podchodzili do powiększania puli oferowanych mieszkań. Pomimo tego, że ostatnie dane wskazują na zwiększoną aktywność firm deweloperskich, nie były one w stanie zaoferować tak dużej liczby nowych mieszkań, aby zahamować bardzo wysokie tempo wzrostu cen.

Kampania wyborcza wkraczała w 3Q'23 w decydującą fazę. W trakcie jej trwania bacznie przyglądaliśmy się programom poszczególnych partii politycznych odnośnie rynku mieszkaniowego. Partia rządząca obiecała programy „Pierwsze Mieszkanie”, w tym „Bezpieczny Kredyt 2%”, dodatkowo w 2024 roku ma zostać uruchomiony „Portal Cen Mieszkań”, z cenami nieruchomości w danej okolicy. Z kolei główny rywal, czyli KO proponowała wprowadzenie kredytu z oprocentowaniem 0% na zakup pierwszego mieszkania czy uwolnienie gruntów spółek Skarbu Państwa i Krajowego Zasobu Nieruchomości. Oficjalne wyniki wyborów wskazują, że prawdopodobnie dojdzie do zmiany rządu, a zatem możemy spodziewać się zmian na każdym polu.



# Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

## 1.1. Wskaźniki makroekonomiczne

Państwo	Polska	Horyzont Czasowy	Strefa Euro	Horyzont Czasowy	USA	Horyzont Czasowy
PKB	-2,20% q/q; -0,60% r/r	2Q	0,10% q/q 0,50% r/r	2Q	0,52% q/q 2,10% r/r	2Q
Inflacja	8,20%	wrzesień	4,30%	wrzesień	3,70%	wrzesień
Sprzedaż detaliczna	3,60%	wrzesień	-2,90%	wrzesień	3,75%	wrzesień
Bezrobocie	5,00%	wrzesień	6,50%	wrzesień	3,80%	wrzesień
Stopa procentowa	6,00%	wrzesień	4,50%	wrzesień	5,25%-5,50%	wrzesień
Kontrakt FRA 3x6	4,83%	wrzesień	4,20%	wrzesień	5,97%	wrzesień

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

W drugim kwartale 2023 roku polska gospodarka ponownie doświadczyła ujemnej dynamiki wzrostu PKB. Po wyniku  $-0,3\%$  r/r w 1Q'23, po trzech miesiącach spadek był jeszcze głębszy i wyniósł  $-0,6\%$  r/r. Drugi kwartał 2023 roku wyznaczył jednocześnie średnioterminowe dno spowolnienia gospodarczego w Polsce. Od kolejnego kwartału powinno się rozpocząć łagodne ożywienie, związane z odbiciem konsumpcji, będącej konsekwencją spadku inflacji i wzrostu siły nabywczej dochodów gospodarstw domowych. Świadczyć o tym mogą dobre dane o sprzedaży detalicznej ( $+3,60\%$  r/r we wrześniu). Nadal na niskim poziomie znajduje się stopa bezrobocia, która od czerwca 2023 roku znajduje się na niezmiennym poziomie  $5,00\%$ . Sytuacja na polskim rynku pracy w ostatnich miesiącach jest bardzo dobra. Inflacja pod koniec 3Q'23 obniżyła się do  $8,2\%$  r/r, co oznaczało, że w porównaniu do szczytu z lutego spadła już o  $10,2$  p.p. W kolejnych miesiącach tempo dezinflacji z pewnością się obniży i sprowadzenie jej do celu NBP potrwa jeszcze przynajmniej kilkanaście miesięcy.

# 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	30.09.2023
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%	5,77%
Marża kredytu	2,12%	3,06%	2,46%	1,97%	1,56%	1,60%	1,78%	1,74%	2,10%	2,08%	2,02%	2,10%	2,28%	2,08%	1,85%	2,17%

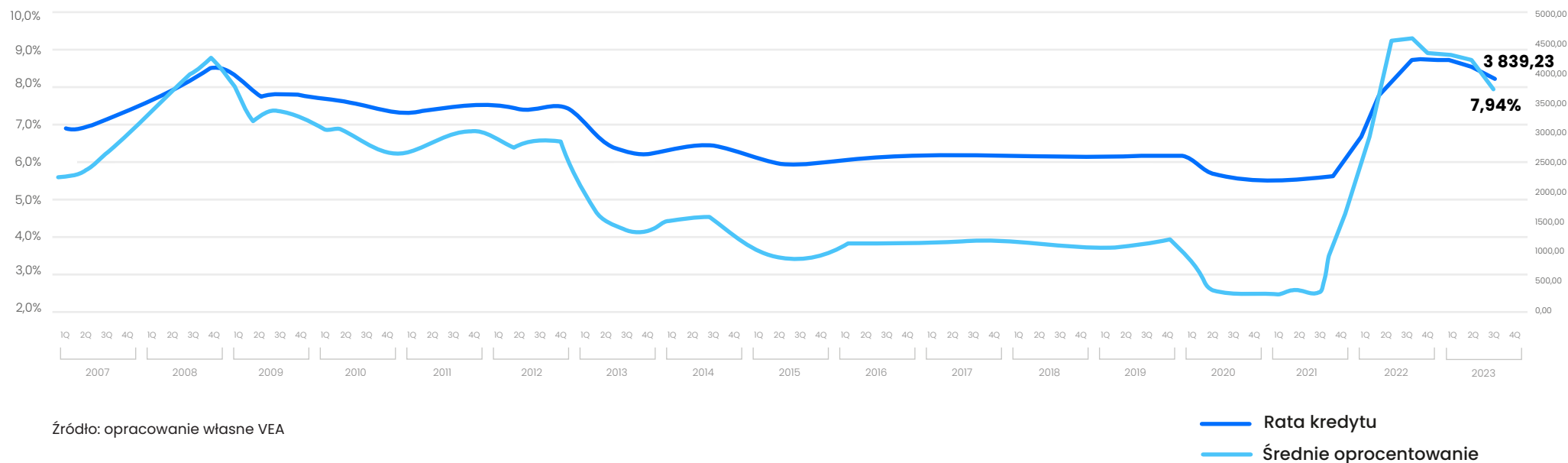
Źródło: opracowanie własne VEA

— kredyt (para+dziecko)

We wrześniu 2023 roku doszło do pierwszej obniżki stóp procentowych. Jej rozmiar przewyższył oczekiwania, gdyż zakładano, że być może Rada Polityki Pieniężnej poczeka jeszcze ze zmianą stóp lub obniży je o 25 p.b. Ruch aż o 75 p.b. oraz nowa projekcja inflacji doprowadziła do gwałtownego spadku stawki WIBOR 3M, na bazie której obliczane jest oprocentowanie kredytów hipotecznych do poziomu 5,77% na koniec września, podczas gdy jeszcze trzy miesiące wcześniej było to 6,90%. To w ciągu 3Q'23 przełożyło się na wzrost wysokości dostępnego kredytu dla rodziny mieszkającej w Warszawie i składającej się z dwóch osób zarabiających średnie miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w stolicy oraz dziecka, do 410 561,22 PLN z 384 620,81 PLN, czyli o 25 939,41 PLN (+6,7%).

# Rynek kredytów hipotecznych c.d.

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

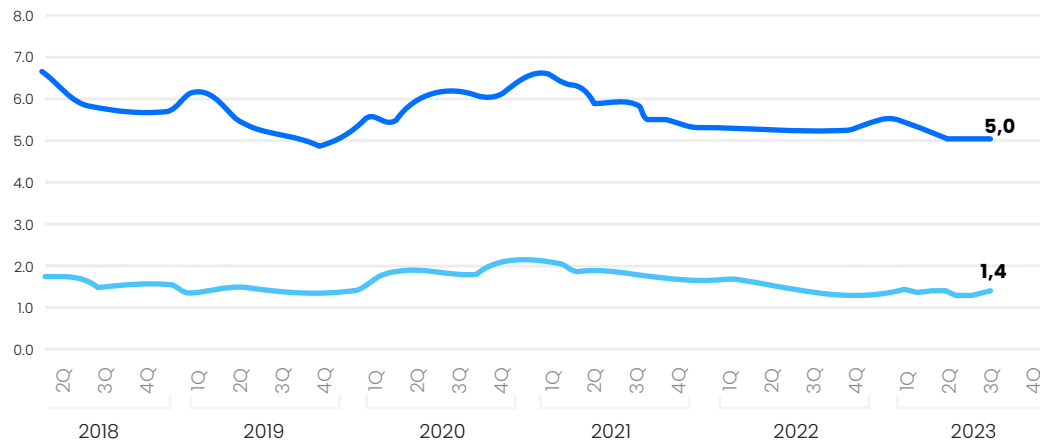


Źródło: opracowanie własne VEA

Zdecydowanie niższa stawka WIBOR 3M na poziomie 5,77% wraz z nieco wyższą niż kwartał wcześniej marżą sprawiły, że średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego po raz pierwszy od 1Q'22 okazało się niższe niż 8,00% (7,94%). Efektem był kwartalny spadek modelowej raty kredytu hipotecznego w wysokości 500 tys. PLN udzielonego na 25 lat do wysokości 3839,23 PLN (o 278,29 PLN). Natomiast rok temu takie samo finansowanie kosztowało kredytobiorcę 4264,67 PLN, więc odnotowany spadek raty w ciągu 12 miesięcy wyniósł aż 10,0%.

# Rynek pracy

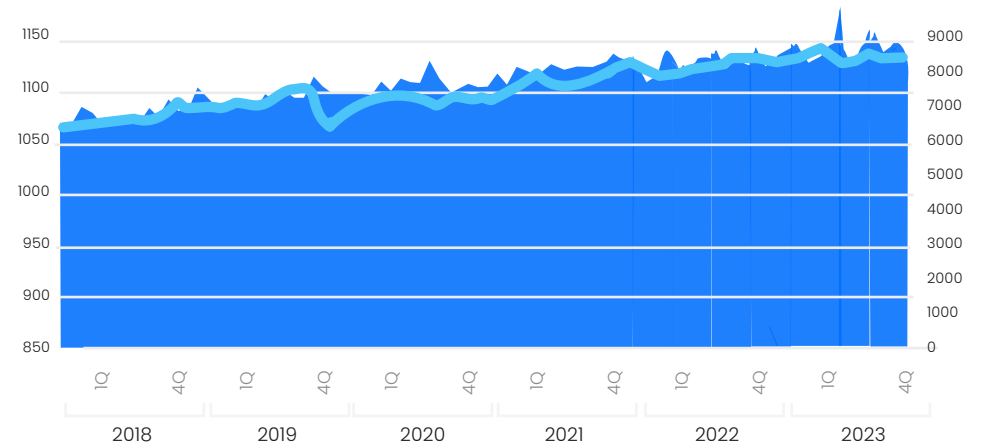
## 3.1. Stopa bezrobocia [%]



Źródło: opracowanie własne VEA

— Polska  
— Warszawa

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



Źródło: opracowanie własne VEA

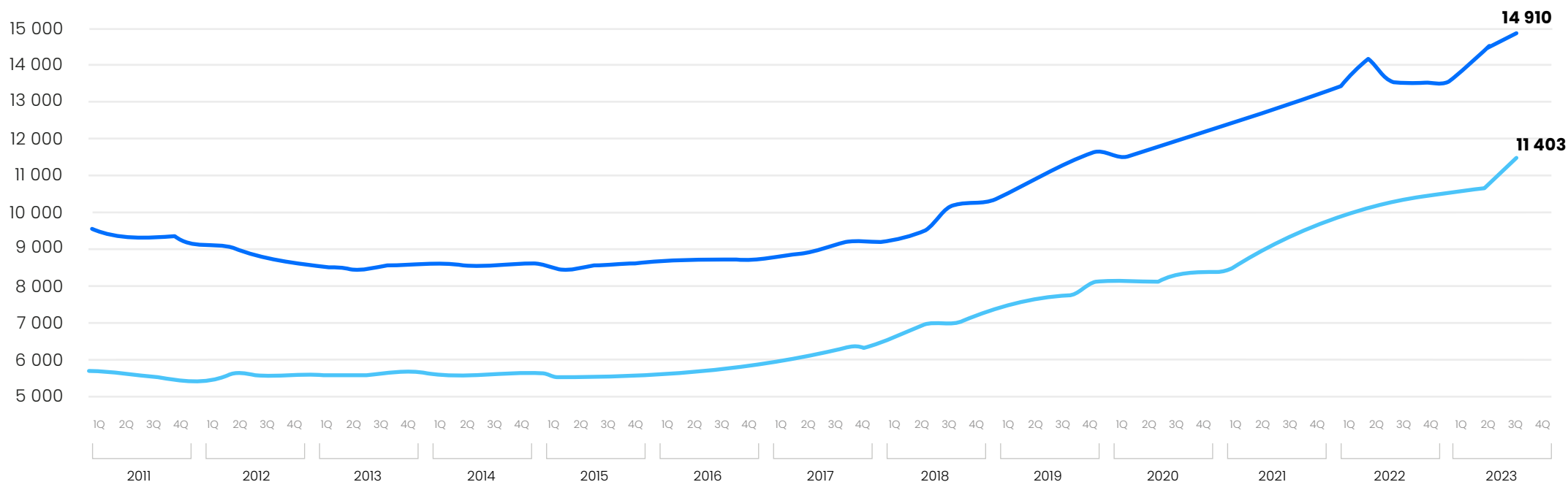
— Przeciętne zatrudnienie  
— Przeciętne wynagrodzenie

Polska znajduje się na drugim miejscu wśród krajów Unii Europejskiej pod względem najniższego poziomu bezrobocia. Według danych GUS, które obliczane są inną metodologią niż Eurostat, na przestrzeni trzeciego kwartału 2023 roku stopa bezrobocia pozostała na niezmiennym poziomie 5,0%. Na koniec czerwca liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy wyniosła 776,0 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 we wrześniu wyniósł 1,4%, a w lipcu i sierpniu był nawet o 0,1 p.p. niższy. Wysokie zatrudnienie utrzymało wysoki poziom płac. Przeciętne wynagrodzenie w Warszawie ukształtowało się na poziomie 8 838 PLN i było wyższe niż rok temu o 870 PLN (10,92% wzrostu).

# Ceny mieszkań w stolicy

W trzecim kwartale 2023 roku ceny ofertowe w Warszawie wzrosły o 4,15% q/q, do 14 910 PLN/m<sup>2</sup>, zbliżając się do poziomu 15 000 PLN/m<sup>2</sup>. Był to czwarty 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 10,5%. Kolejnych 6 największych miast Polski zanotowało jeszcze wyższą dynamikę. Ceny w nich wzrosły średnio w 3Q'23 o 629 PLN z 10 774 PLN kwartał wcześniej do 11 403 PLN w 3Q'23, czyli o 5,8%. Znacznie lepiej wygląda roczna zmiana cen w 6 największych miastach Polski z wyłączeniem stolicy, która wyniosła 11,5%

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



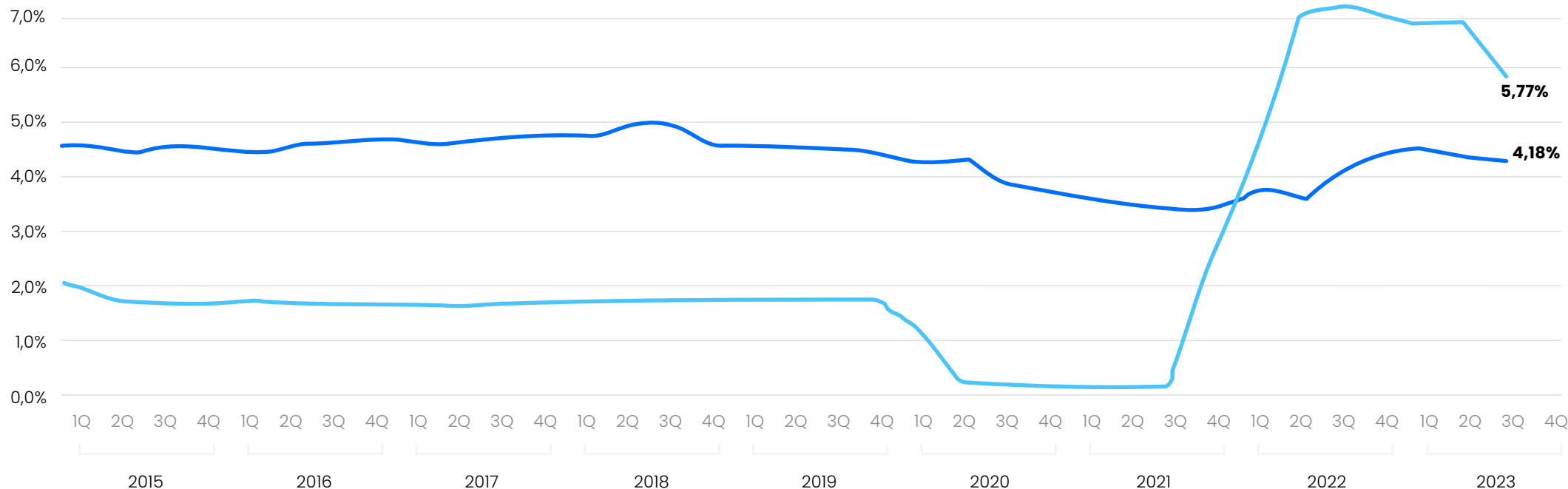
Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych NBP.

— Warszawa  
— 6 kolejnych miast



# Rentowność najmu mieszkań

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



Źródło: opracowanie własne VEA

— Rentowność najmu  
— WIBOR 3M

Właściciele mieszkań, 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 półrocza wskazują jednak, że sytuacja na rynku najmu powoli zaczyna się stabilizować, czego efektem był spadek rentowności do 4,18%, wobec obserwowanego jeszcze kwartał wcześniej poziomu 4,22%. 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 września 2023 roku]

Inwestycja	30.09.2023 r.	3M	6M	12M	24M
WIBOR 3M	5,77%	6,90%	6,89%	7,21%	0,23%
Obligacje 2-letnie	5,03%	5,85%	6,05%	7,49%	0,82%
EURO / PLN	4,6353	4,4503	4,6755	4,8583	4,6300
Złoto \$	1 866,10	1 929,40	1 986,20	1 661,81	1 757,50
Średnia cena mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 909,68	14 315,64	13 802,19	13 498,62	12 953,03
Średnia cena mieszkania w stolicach europejskich [EUR/m <sup>2</sup> ]	4 918,14	4 912,25	4 928,30	4 936,26	4 442,72
Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	76,12	74,67	75,00	67,60	54,40

Źródło: opracowanie własne VEA

# Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach



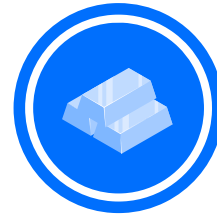
PKO Obligacji Skarbowych

3M	+2,15%
1Y	+9,80%
2Y	+3,97%



WIG

3M	-2,80%
1Y	+42,26%
2Y	-7,03%



Złoto \$

3M	-3,28%
1Y	+12,29%
2Y	+6,18%



EUR/PLN

3M	+4,16%
1Y	-4,58%
2Y	+0,12%



Wzrost średniej ceny mieszkania w Warszawie

3M	+4,15%
1Y	+10,45%
2Y	+15,11%

W horyzoncie 2 lat najgorszy wynik osiągnęłyby inwestor posiadający w swoim portfelu indeks WIG, odnotowując stratę na poziomie 7,03%. Z kolei osoby posiadające certyfikaty inwestycyjne funduszu PKO Obligacji Skarbowych, które przez kilka ostatnich kwartałów wypracowywały jeden z najniższych poziomów zysku, pozwoliły osiągnąć w ostatnich 24 miesiącach 3,97%. Należy podkreślić, że posiadacz 2-letnich obligacji skarbowych, bez pomocy funduszu osiągnąłby znacznie niższy wynik (+0,82% p.a.). Nieco lepszy wynik, bo 6,18% zysku wykazało złoto, które wobec niepewnej sytuacji militarnej na świecie zwiększyło swoją wartość, zwłaszcza w okresie ostatnich 12 miesięcy (+12,29%). W trzecim kwartale 2023 roku mieliśmy do czynienia z osłabianiem się polskiej waluty, wynikającym z wrześniowej decyzji Rady Polityki Pieniężnej. Kurs EUR/PLN na koniec września w ujęciu rocznym był jednak niższy o 4,58%. Polski złoty jest bardzo wrażliwy na sytuację na świecie (kurs EUR/USD), ale również wydarzenia w kraju mocno na niego oddziałują.

Niezmiennie, bardzo dobrą inwestycją był zakup mieszkania w Warszawie. W ostatnich dwóch latach cena 1 m<sup>2</sup> przeciętnego mieszkania w stolicy wzrosła o 15,11%. Dodatkowo posiadacz mieszkania, gdyby zdecydował się na jego wynajem, średnio osiągnąłby dochód z najmu w wysokości 8,93%, co powiększyłoby łączną stopę zwrotu do 24,04%.

# Dzielnica Śródmieście

## Wynajem w 3Q'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 m<sup>2</sup> mieszkania.

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

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

**865**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+24,3% q/q

+45,9% r/r

**55,50 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**100,79 PLN**

Średnia stawka najmu

+1,5% q/q

+14,2% r/r

- W trzecim kwartale 2023 roku w Śródmieściu pojawiło się 865 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec trzeciego kwartału roku poprzedniego to wzrost o 45,9%.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy po raz pierwszy w historii przekroczyła 100 PLN i wyniosła 100,79 PLN, co dało wzrost o 14,2% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Roczna stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem w Śródmieściu w 3Q'23 wyniosła 5,87%, co oznaczało spadek o 0,17 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.

**5,87%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**56,64%**

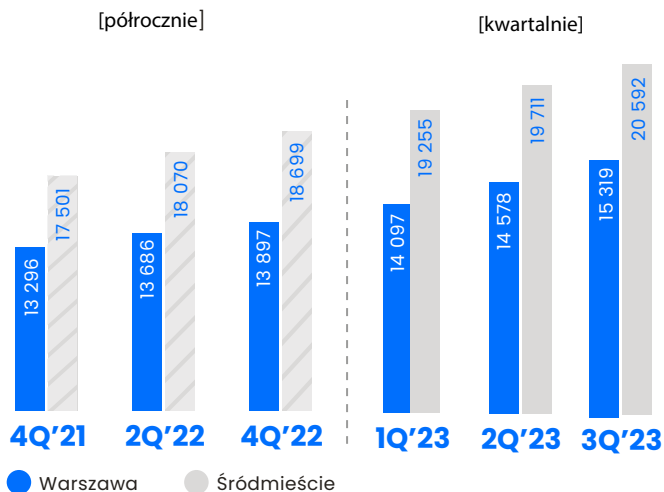
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Śródmieście

## Rynek wtórny w 3Q'23

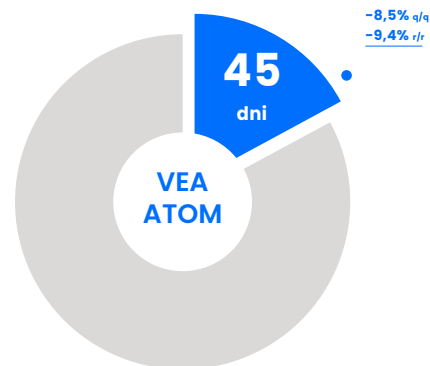


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

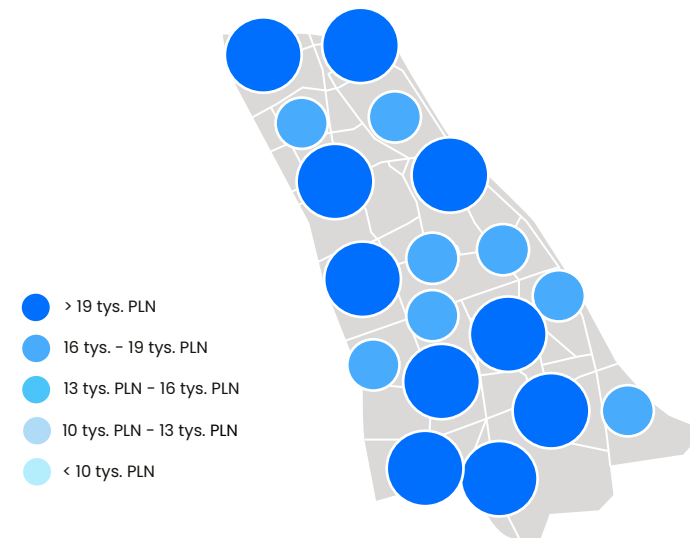


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

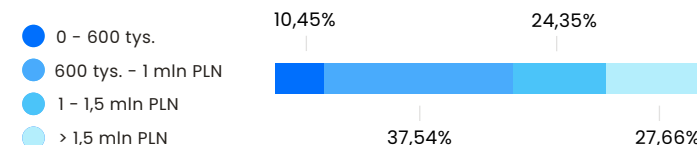
[Average Time on Market]



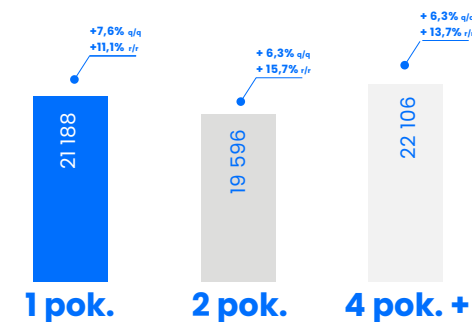
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 3Q'23 średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Śródmieściu po raz pierwszy przekroczyła poziom 20 000 PLN i wyniosła 20 592 PLN, wzrastając o 11,4% rok do roku.
- W trzecim kwartale 2023 roku w centralnej dzielnicy Warszawy potencjalni kupujący mogli znaleźć 551 ogłoszeń sprzedaży, co dało spadek o 27,8% r/r.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w Śródmieściu w 3Q'23 wyniósł 45 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'23 oznaczał wydatek równy kwocie 116-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 3Q'23 o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 47,98%.

# Dzielnica Śródmieście

## Rynek pierwotny w 3Q'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 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w 3Q'23 wynosiła 28 454 PLN/m<sup>2</sup>, co oznaczało wzrost o 6,5% r/r. W ostatnim kwartale w tej dzielnicy w ofercie znajdowało się 10 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu nową inwestycję deweloperską w Śródmieściu, a dokładniej 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 m<sup>2</sup>. Deweloper przygotował dla potencjalnych mieszkańców szereg benefitów, w tym usługi konsjerża. Inwestycja została oddana do użytku w 3Q'23.



### Rotunda Dynasy\*

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

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

# Dzielnica Bemowo

## Wynajem w 3Q'23

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

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

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

328

Liczba ogłoszeń wynajmu

+20,1% q/q

+33,9% r/r

49,43 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

72,39 PLN

Średnia stawka najmu

+7,5% q/q

+18,4% r/r

- W 3Q'23 na Bemowie było 328 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co dało wzrost o 33,9% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tym rejonie Warszawy ukształtowała się na poziomie 72,39 PLN. Był to wynik o 18,4% wyższy niż rok wcześniej.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 6,34%, notując wzrost o 0,06 p.p. względem 2Q'23.

6,34%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

40,68%

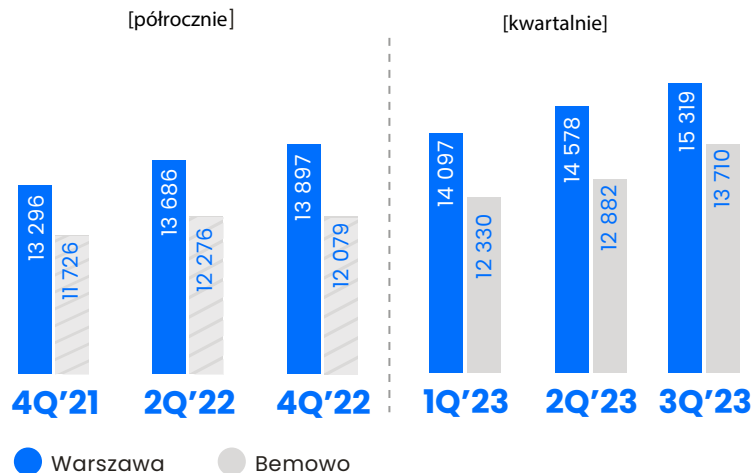
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Bemowo

## Rynek wtórny w 3Q'23

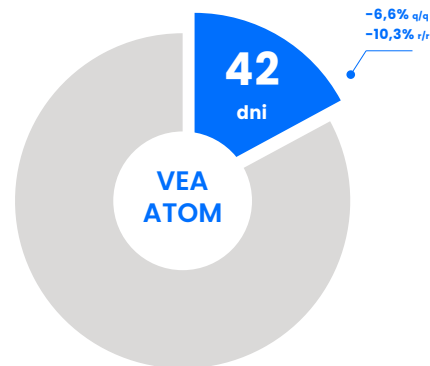


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

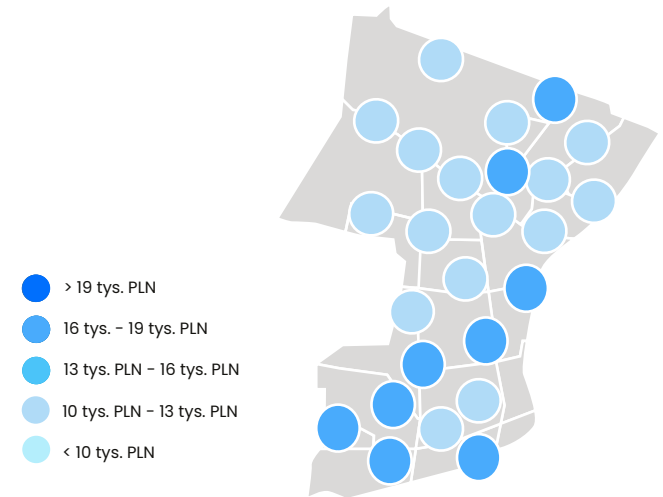


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

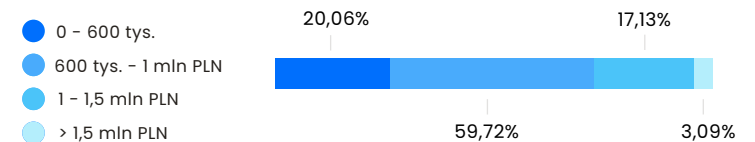
[Average Time on Market]



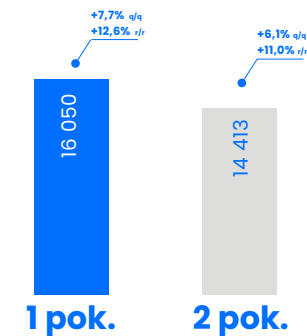
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Na Bemowie średnia cena sprzedaży mieszkania w 3Q'23 wyniosła 13 710 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 11,6% w stosunku do 3Q'22.
- W 3Q'23 dostępne były tu 374 ogłoszenia sprzedaży i był to wynik gorszy o 28,1% w stosunku do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Wskaźnik VEA ATOM dla Bemowa, pokazujący średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy, w trzecim kwartale 2023 roku był równy 42 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiła równowartość 77 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Spośród wszystkich ofert sprzedaży na Bemowie w 3Q'23, 79,78% to oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.



# Dzielnica Bemowo

## Rynek pierwotny w 3Q'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. Rynek deweloperski na Bemowie ma potencjał do dalszego rozwoju i przyciąga zarówno inwestorów, jak i mieszkańców.

Trzeci kwartał 2023 roku przyniósł wzrost ceny ofertowej za 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera o 26,9% r/r. W ofercie było dostępnych 207 mieszkań ze średnią ceną 15 958 PLN/m<sup>2</sup>, które pochodziły z 10 inwestycji mieszkaniowych.

Wybrane przez nas dwie inwestycje mieszkaniowe realizowane na Bemowie zostały przedstawione na grafikach obok. „Nordic Bemowo II”, którą realizuje YIT Development Sp. z o.o. składać się będzie z 3 czteropiętrowych budynków, w których dostępnych będzie 140 lokali mieszkalnych. Najtańsze z nich były dostępne w cenie 14 720 PLN/m<sup>2</sup>. Budowa ma zakończyć się w 4Q'24.

W projekcie „Górczewska 240” od dewelopera Spravia Sp. z o.o. przewidzianych jest 120 mieszkań. Ich powierzchnia będzie wynosić między 43,5 m<sup>2</sup> a 73,0 m<sup>2</sup>, zaś cena kształtowała się między 14 200 a 15 500 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 3Q'25.



**Nordic Bemowo II\***



**Górczewska 240\***

<b>Deweloper</b>	YIT Development Sp. z o.o.	Spravia Sp. z o.o.
<b>Adres</b>	ul. Lazurowa	ul. Górczewska
<b>Generalny wykonawca</b>	F.B.I. TASBUD S.A.	Spravia Sp. z o.o.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	16 350 - 19 320 PLN	14 200 - 15 500 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	140	120
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2024	3Q 2025
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 16 szt. (25,40 - 35,30 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 26 szt. (34,10 - 101,40 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 29 szt. (58,40 - 116,60 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 6 szt. (78,40 - 81,40 m <sup>2</sup> )	2 pokoje: 12 szt. (43,46 - 46,96 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 12 szt. (50,68 - 65,94 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 1 szt. (72,95 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Bielany

## Wynajem w 3Q'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.

291

Liczba ogłoszeń wynajmu

+20,7% q/q

+32,9% r/r

45,62 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

74,64 PLN

Średnia stawka najmu

+6,6% q/q

+12,7% r/r

6,33%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

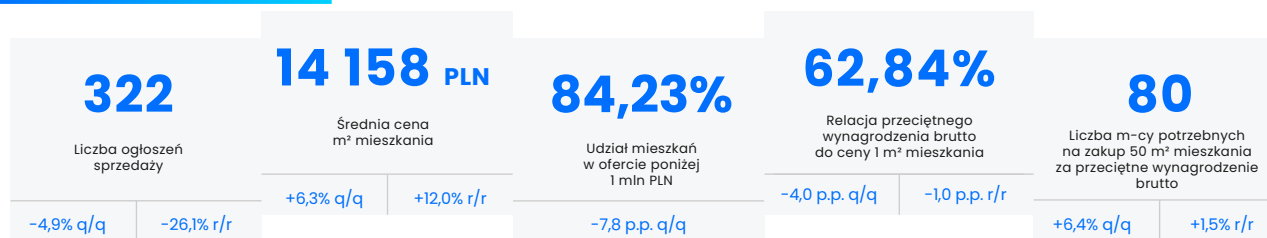
39,30%

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

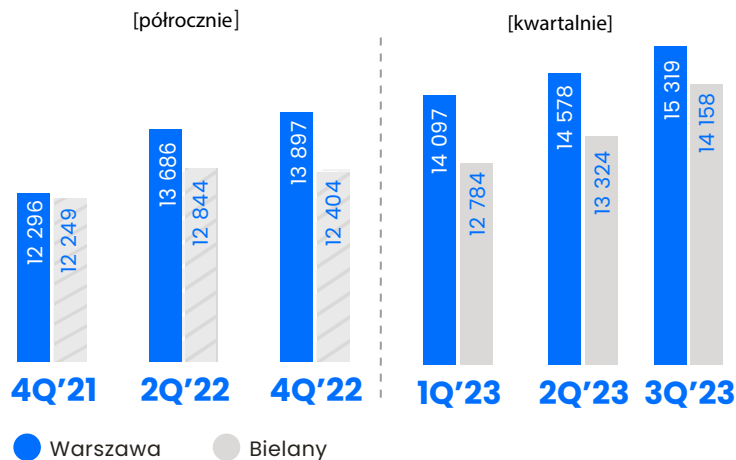
- W trzecim kwartale 2023 roku na Bielanych pojawiło się 291 ogłoszeń wynajmu mieszkań i był to wynik wyższy o 32,9% rok do roku.
- W okresie od lipca do września 2023 roku średnia stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania była równa 72,64 PLN, dając wynik o 12,7% wyższy niż w 3Q'22.
- Wynajem mieszkania na Bielanych pozwalał osiągnąć w trzecim kwartale 2023 roku średnią roczną stopę zwrotu równą 6,33%, przy wzroście o 0,02 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.

# Dzielnica Bielany

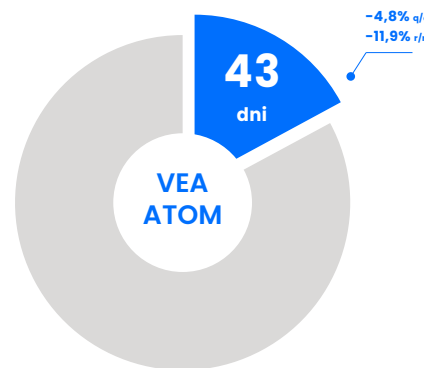
## Rynek wtórny w 3Q'23



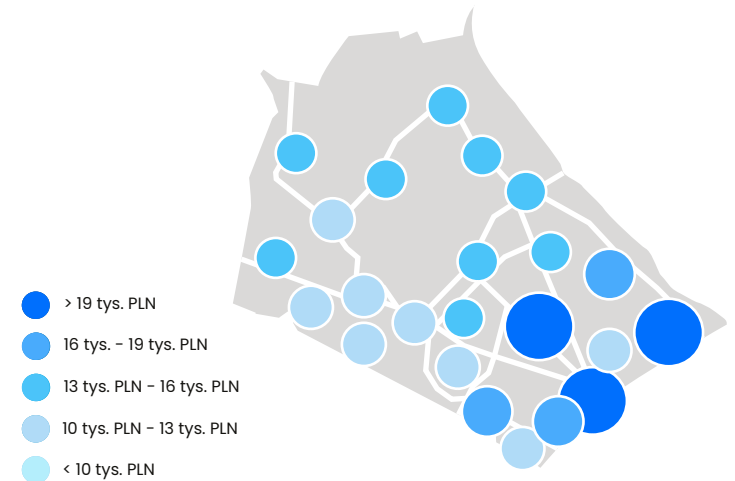
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



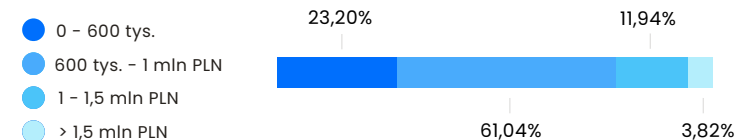
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W trzecim kwartale 2023 roku średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Bielanych wyniosła 14 158 PLN i wzrosła o 12,0% rok do roku.
- W tej dzielnicy znajdowały się w tym samym okresie 322 ogłoszenia sprzedaży mieszkań i był to wynik o 26,1% gorszy r/r.
- Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, w 3Q'23 na Bielanych wyniósł 43 dni.
- Kupno mieszkania na Bielanych o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'23 oznaczałoby wydatek rzędu 80 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w trzecim kwartale 2023 roku o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 84,23%.

# Dzielnica Bielany

## Rynek pierwotny w 3Q'23

247

Liczba dostępnych mieszkań

17 689

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania

+10,0% q/q

+36,3% r/r

12

Liczba projektów deweloperskich

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 trzecim kwartale 2023 roku prowadzono prace nad dwunastoma inwestycjami mieszkaniowymi, które dostarczą 247 mieszkań. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 17 689 PLN, co dało wzrost o 36,3% względem 3Q'22.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bielanych. Jedną z nich jest inwestycja „Osiedle Przy Kampinosie”, zlokalizowana przy ulicy Loteryjki. W czterech budynkach będzie znajdować się w sumie 151 mieszkań o powierzchni od 42,1 m<sup>2</sup> do 66,3 m<sup>2</sup>, z cenami między 12 000 a 13 000 PLN/m<sup>2</sup>. Ukończenie projektu planowane jest na 3Q'24.

Następną inwestycją, która zasługuje na uwagę jest „Willa Aero” przy ulicy Chlewińskiej. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera Cornatti Fund Sp. z o.o. W budynku znajdować się będzie 6 dużych apartamentów z cenami od 22 600 do 28 400 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia to 1Q'25.



### Osiedle Przy Kampinosie\*

Deweloper	Batorego 4 Sp. z o.o.
Adres	ul. Loteryjki
Generalny wykonawca	Probud Inwestycje Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 000 - 13 000 PLN
Liczba mieszkań	151
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 24 szt. (42,05 - 55,65 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 11 szt. (48,41 - 66,26 m <sup>2</sup> )



### Willa Aero\*

Deweloper	Cornatti Fund Sp. z o.o.
Adres	ul. Chlewińska
Generalny wykonawca	Cornatti Fund Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	22 600 - 28 400 PLN
Liczba mieszkań	6
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	3 pokoje: 1 szt. (164,99 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 4 szt. (114,91 - 136,93 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Mokotów

## Wynajem w 3Q'23

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

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

Mokotów posiada wiele miejsc do aktywnego spędzania czasu: m.in. Park Wodny Warszawianka, Westfield Mokotów, Sadyba Best Mall, Pole Mokotowskie; tereny zielone: parki Arkadia, Morskie Oko, Dreszera, Sielecki, Dolinka Służewiecka, Jeziorko Czerniakowskie oraz bliskie sąsiedztwo łązienek Królewskich. Na Mokotowie znajdziemy również doskonałą ofertę lokali gastronomicznych. Oprócz autobusów i tramwajów istotnym ułatwieniem komunikacyjnym dla Mokotowa jest na pewno przebiegająca przez centrum dzielnicy I linia metra.

**1 097**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+21,9% q/q

+35,4% r/r

**53,95 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**84,07 PLN**

Średnia stawka najmu

+1,9% q/q

+5,7% r/r

- Potencjalni najemcy w 3Q'23 na Mokotowie mogli znaleźć 1 097 ofert wynajmu mieszkań, a w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej był to wynik o 35,4% wyższy.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 84,07 PLN, co oznaczało wzrost o 5,7% rok do roku.
- Obliczona przez VEA rentowność wynajmu mieszkania w 3Q'23 dla tej dzielnicy wyniosła 6,00%. Względem drugiego kwartału 2023 roku odnotowaliśmy spadek o 0,24 p.p.



**6,00%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**47,25%**

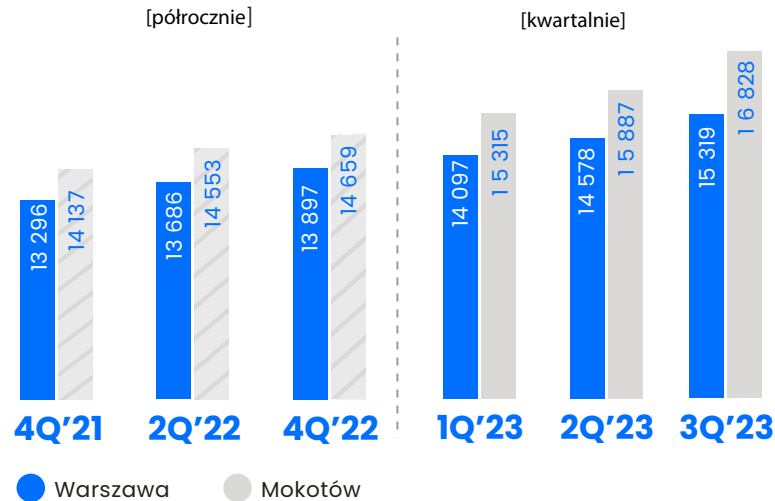
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Mokotów

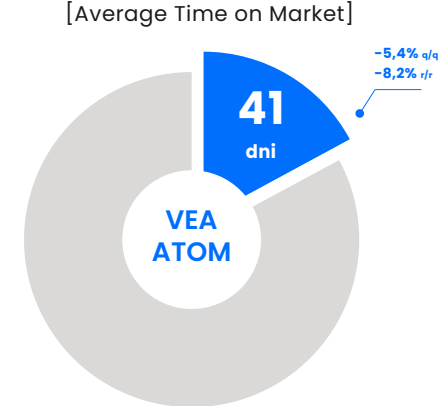
## Rynek wtórny w 3Q'23



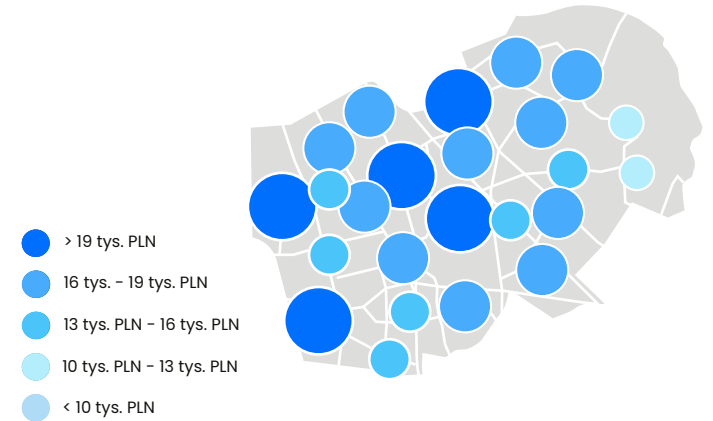
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



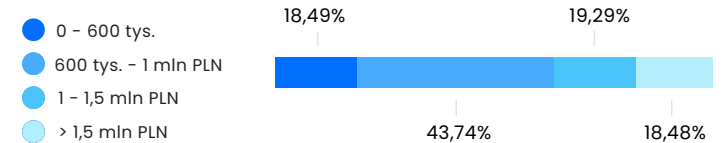
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



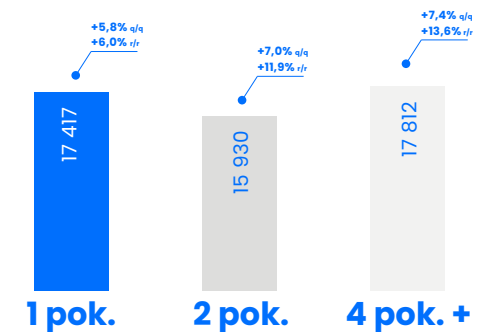
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w 3Q'23 na Mokotowie wyniosła 16 828 PLN i wzrosła o 12,2% w porównaniu do 3Q'22.
- W tym rejonie Warszawy w okresie od lipca do września 2023 roku pojawiło się 910 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 24,7% gorszy w stosunku do 3Q'22.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Mokotowie w 3Q'23 wyniósł 41 dni.
- Na zakup mieszkania w 3Q'23 o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w tym rejonie Warszawy potrzebowalibyśmy 95 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 3Q'23 w tej dzielnicy 62,23% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Mokotów

## Rynek pierwotny w 3Q'23

903

Liczba dostępnych mieszkań

18 906 PLN

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania

+6,2% q/q

+19,0% r/r

25

Liczba projektów deweloperskich

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 3Q'23 kupujący mogli wybierać spośród 903 mieszkań realizowanych w 25 inwestycjach, gdzie średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 18 906 PLN/m<sup>2</sup>. Oznaczało to wzrost o 19,0% w stosunku do 3Q'22.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Mokotów. Inwestycja „Sadyba Spot” jest realizowana przez spółkę Unidevelopment S.A. W apartamentowcu oferowanych będzie 111 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 34,8 m<sup>2</sup> do 116,1 m<sup>2</sup>. Cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania kształtowała się na poziomie między 15 700 a 21 100 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji przewidywane jest na 1Q'25.

W projekcie „Wałbrzyska 21”, realizowanym przez SM „Służew nad Dolinką” w budynku będzie dostępnych w sumie 160 mieszkań o metrażach od 25,1 m<sup>2</sup> do 118,5 m<sup>2</sup>. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiły pomiędzy 17 900 a 21 000 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia projektu to 4Q'25.



### Sadyba Spot\*

Deweloper	Unidevelopment S.A.
Adres	ul. Powsińska
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	15 700 – 21 100 PLN
Liczba mieszkań	111
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 59 szt. (34,82 – 68,97 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 38 szt. (51,54 – 77,37 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 2 szt. (105,86 – 116,08 m <sup>2</sup> )



### Wałbrzyska 21\*

Deweloper	SM „Służew nad Dolinką”
Adres	ul. Wałbrzyska
Generalny wykonawca	ZAB-BUD Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	17 900 – 21 000 PLN
Liczba mieszkań	160
Oddanie budynku	4Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 22 szt. (25,05 – 29,81 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 56 szt. (29,87 – 51,22 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 56 szt. (50,73 – 87,09 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 24 szt. (73,60 – 104,43 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 szt. (118,50 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ochota

## Wynajem w 3Q'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.

**391**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+25,7% q/q

+29,9% r/r

**47,00** m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

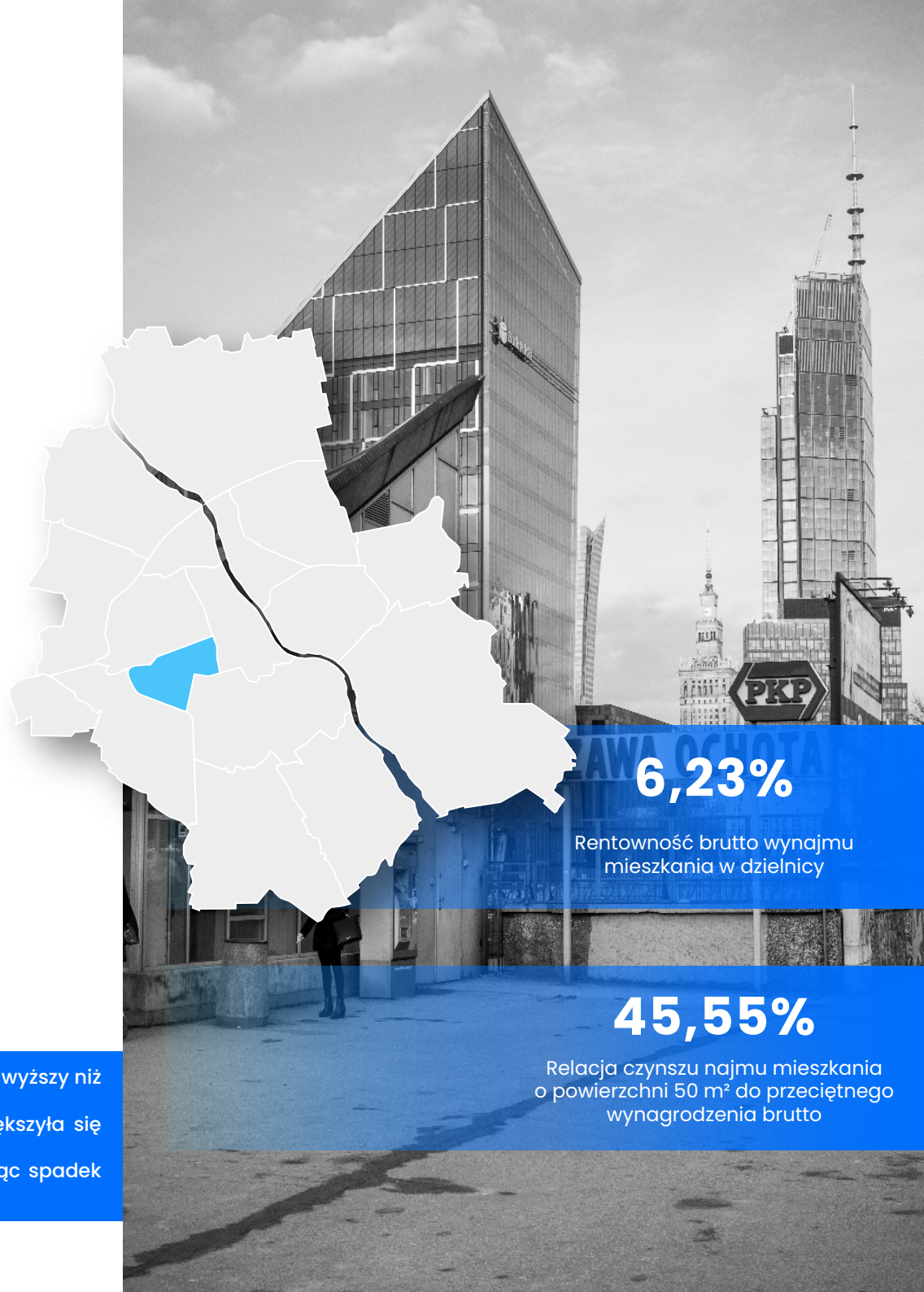
**81,05** PLN

Średnia stawka najmu

+2,5% q/q

+7,7% r/r

- W 3Q'23 na Ochocie zaoferowano 391 mieszkań na wynajem i był to wynik o 29,9% wyższy niż rok wcześniej.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania była równa 81,05 PLN i zwiększyła się o 7,7% w odniesieniu do 3Q'22.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 6,23%, notując spadek o 0,05 p.p. względem 2Q'23.



**6,23%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**45,55%**

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

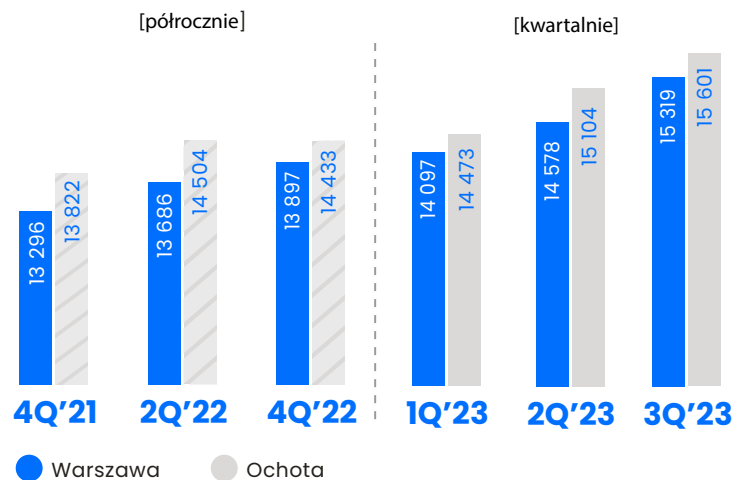


# Dzielnica Ochota

## Rynek wtórny w 3Q'23

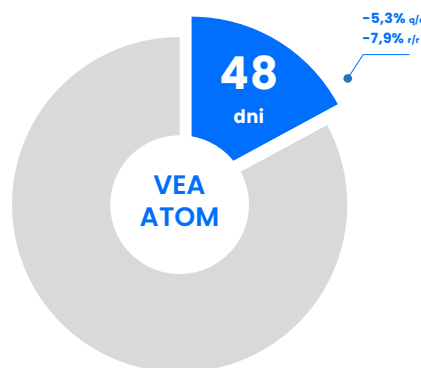


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

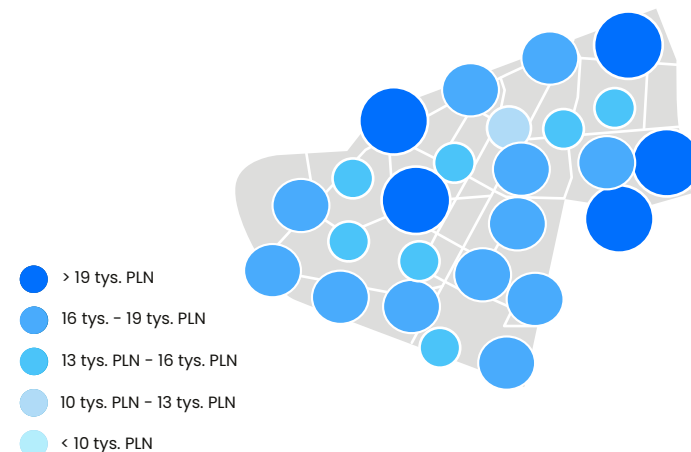


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

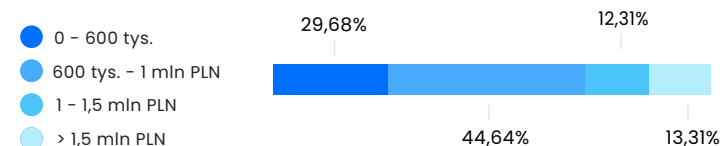
[Average Time on Market]



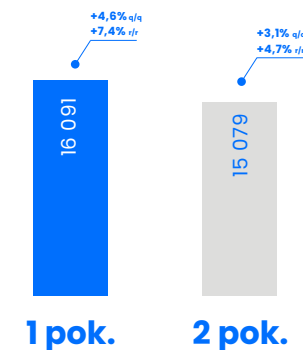
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Na Ochocie średnia cena sprzedaży mieszkania w 3Q'23 wyniosła 15 601 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 9,6% w stosunku do 3Q'22.
- W tej dzielnicy w 3Q'23 dostępnych było 279 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 25,3%.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w trzecim kwartale 2023 roku, dały wartość 48 dni.
- Kupno mieszkania powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2023 roku na Ochocie oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 88 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań w tej dzielnicy w 3Q'23 74,31% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Ochota

## Rynek pierwotny w 3Q'23



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

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera w 3Q'23 wynosiła 20 890 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 6,6% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 4 inwestycje mieszkaniowe, w których w sprzedaży znajdowało się 49 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane na Ochocie. W projekcie „Włodarzewska 59”, który realizuje Vinci Immobilier Polska Sp. z o.o., powstanie sześć 5-piętrowych budynków, w których będzie dostępnych dla mieszkańców 59 mieszkań o metrażach od 44,5 m<sup>2</sup> do 168,1 m<sup>2</sup> i cenach pomiędzy 18 300 a 19 500 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 4Q'24.

Deweloper Skanska Yuniversal Development Sp. z o.o. przy ulicy Harfowej realizuje projekt „Harfowa 9”. W 5-kondygnacyjnym budynku będzie dostępnych w sumie 12 apartamentów, a ich cena kształtowała się na poziomie między 17 800 a 20 000 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie prac jest planowane w 3Q'24.



### Włodarzewska 59

Deweloper	Vinci Immobilier Polska Sp. z o.o.
Adres	ul. Włodarzewska
Generalny wykonawca	Warbud S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	18 300 - 19 500 PLN
Liczba mieszkań	59
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 10 szt. (44,47 - 115,74 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 23 szt. (67,41 - 156,77 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 14 szt. (96,58 - 123,56 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 12 szt. (92,24 - 168,07 m <sup>2</sup> )



### Harfowa 9

Deweloper	Yuniversal Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Harfowa
Generalny wykonawca	Yuniversal Development Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	17 800 - 20 000 PLN
Liczba mieszkań	12
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 3 szt. (42,20 - 46,50 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 27 szt. (53,89 - 86,75 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 1 szt. (86,50 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (106,74 - 116,00 m <sup>2</sup> )

# Dzielnica Praga-Południe

## Wynajem w 3Q'23

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

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

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

**650**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+28,2% q/q

+43,8% r/r

**48,54 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**75,21 PLN**

Średnia stawka najmu

+6,3% q/q

+10,0% r/r

**6,26%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**42,27%**

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

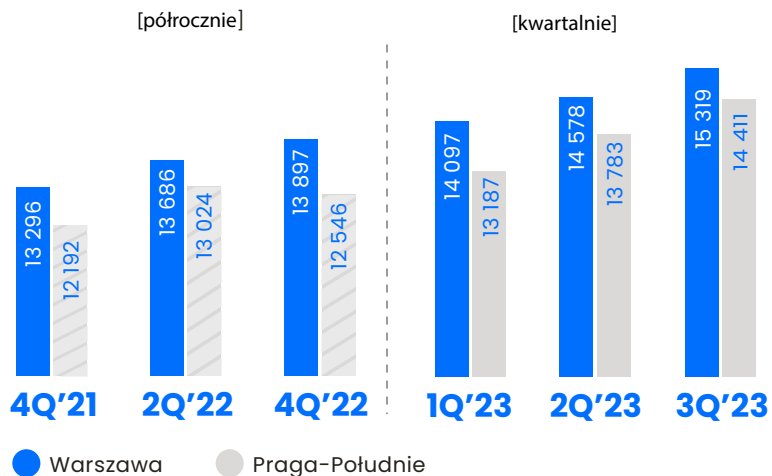
- W trzecim kwartale 2023 roku na Pradze-Południe było 650 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu 12 miesięcy liczba ta zwiększyła się o 43,8%.
- Najemcy za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 75,21 PLN, co przełożyło się na wzrost o 10,0% r/r.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Praga-Południe wynosił 6,26%, co dało wzrost o 0,10 p.p. w stosunku do 2Q'23.

# Dzielnica Praga-Południe

## Rynek wtórny w 3Q'23

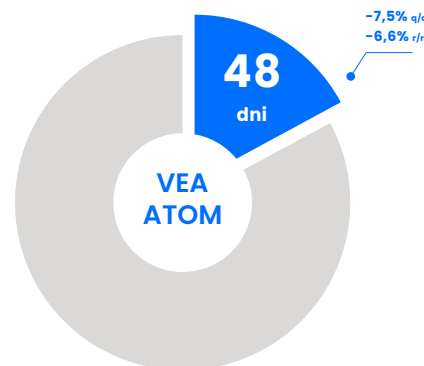


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

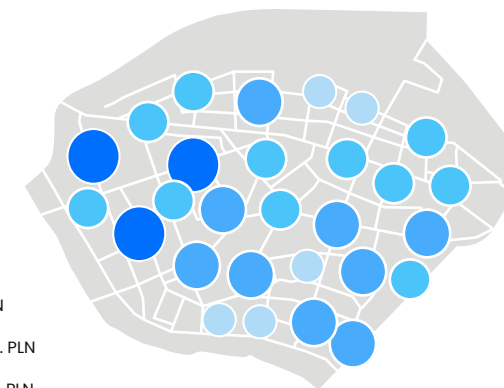


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

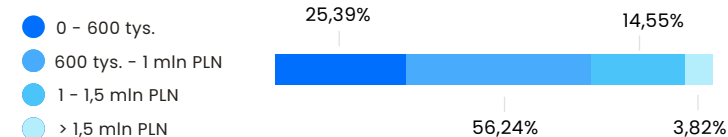
[Average Time on Market]



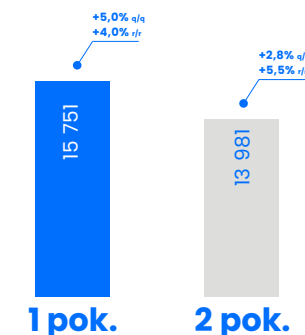
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 3Q'23 średnia cena za 1 m<sup>2</sup> wystawianego na sprzedaż mieszkania na Pradze-Południe wyniosła 14 411 PLN i wzrosła o 10,4% r/r.
- W 3Q'23 pojawiło się tu 535 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 23,8% r/r.
- Nasze autorskie wyliczenia wskazują, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w trzecim kwartale 2023 roku wyniósł 48 dni.
- Chcąc zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> na Pradze-Południe w 3Q'23, musielibyśmy pracować przez 81 miesięcy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 3Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Pradze-Południe, 81,63% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Praga-Południe

## Rynek pierwotny w 3Q'23

960

Liczba dostępnych mieszkań

16 309 PLN

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania

+13,4 q/q

+21,0% r/r

25

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.

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera w 3Q'23 wynosiła 16 309 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 21,0% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 25 inwestycji mieszkaniowych, w których w sprzedaży znajdowało się 960 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane na Pradze-Południe. W projekcie „Nano Apart”, który realizuje TPPI S.A., powstanie jeden 8-piętrowy budynek, w którym będzie dostępnych dla mieszkańców 210 mieszkań o metrażach od 20,9 m<sup>2</sup> do 34,3 m<sup>2</sup> i cenach między 15 700 a 17 200 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 3Q'25.

Deweloper Eiffage Immobilier Sp. z o.o. przy ulicy Chodakowskiej realizuje projekt „Nowy Kamionek”. W 5-kondygnacyjnym budynku będzie dostępnych w sumie 114 apartamentów, a ich cena kształtowała się na poziomie między 17 000 a 19 500 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie prac jest planowane w 2Q'25.



### Nano Apart\*

Deweloper	TPPI S.A.
Adres	ul. Grochowska
Generalny wykonawca	TPPI S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	15 700 - 17 200 PLN
Liczba mieszkań	210
Oddanie budynku	3Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 133 szt. (20,92 - 31,00 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 4 szt. (34,33 m <sup>2</sup> )



### Nowy Kamionek

Deweloper	Eiffage Immobilier Polska Sp. z o.o.
Adres	ul. Chodakowska
Generalny wykonawca	Eiffage Immobilier Polska Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	17 000 - 19 500 PLN
Liczba mieszkań	114
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 44 szt. (29,17 - 47,80 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 33 szt. (30,20 - 51,05 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 20 szt. (47,79 - 79,02 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 15 szt. (82,86 - 113,69 m <sup>2</sup> ) 6 pokoi: 2 szt. (113,41 - 147,11 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Praga-Północ

## Wynajem w 3Q'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.

247

Liczba ogłoszeń wynajmu

+24,1% q/q

+36,5% r/r

45,26 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

81,68 PLN

Średnia stawka najmu

+2,7% q/q

+2,8% r/r

- W 3Q'23 w dzielnicy Praga-Północ pojawiło się 247 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało wzrost o 36,5% r/r.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 81,68 PLN, co oznaczało wzrost o 2,8% rok do roku.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Pradze-Północ w 3Q'23 była równa 6,69% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była niższa o 0,10 p.p.

6,69%

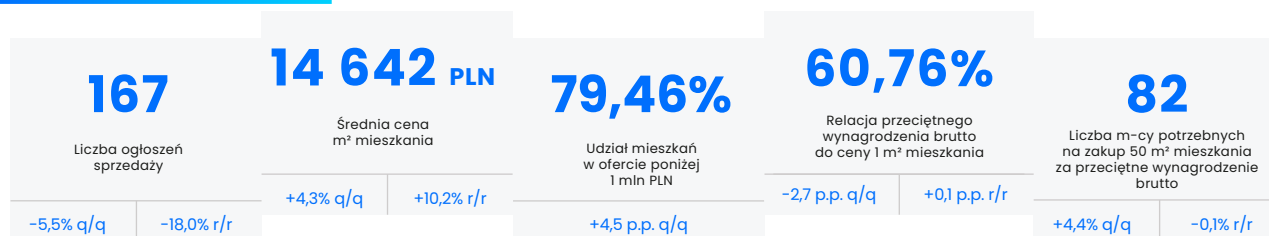
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

45,90%

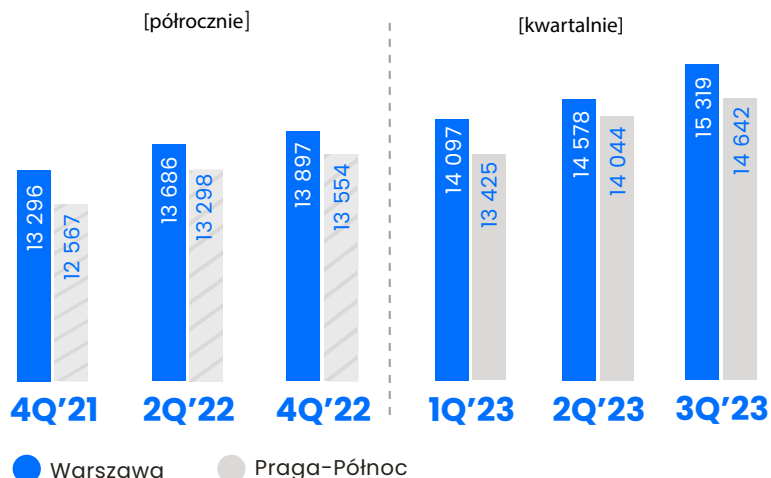
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Praga-Północ

## Rynek wtórny w 3Q'23

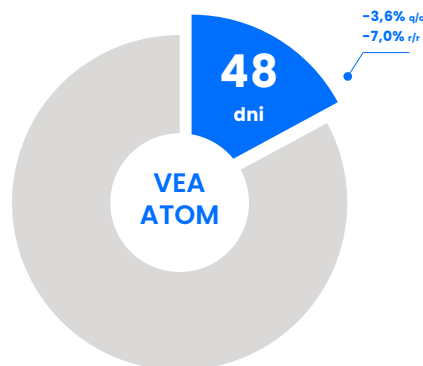


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

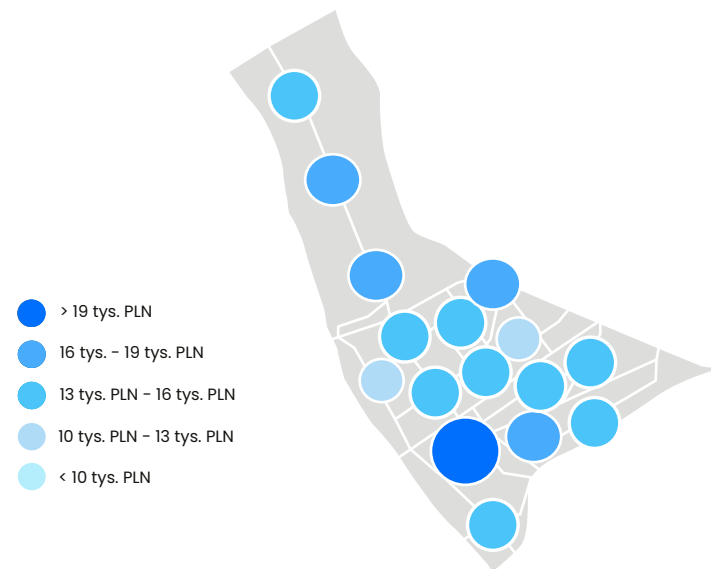


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

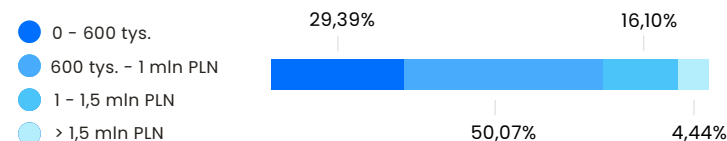
[Average Time on Market]



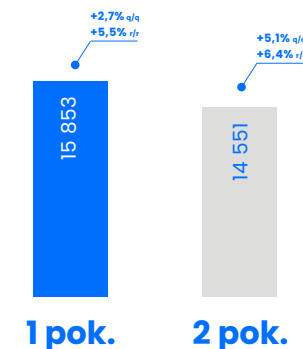
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Pradze-Północ w trzecim kwartale 2023 roku wyniosła 14 642 PLN i wzrosła o 10,2% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Na Pradze-Północ w 3Q'23 dostępnych było 167 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 18,0%.
- Wycieczniki VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 3Q'23 wyniósł 48 dni.
- Na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 82-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 3Q'23 w Pradze-Północ o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 79,46%.

# Dzielnica Praga-Północ

## Rynek pierwotny w 3Q'23

805

Liczba dostępnych mieszkań

17 225 PLN

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania

+4,3% q/q

+31,9% 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.

W trzecim kwartale 2023 roku w dzielnicy trwały prace nad 9 inwestycjami mieszkaniowymi. Na dostępną ofertę składało się 805 mieszkań, ze średnią ceną 17 225 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 31,9% w stosunku do 3Q'22.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Pradze-Północ. W projekcie „Bulwary Praskie” do dyspozycji nowych mieszkańców będzie 961 mieszkań w szesnastu eleganckich i nowoczesnych budynkach. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi między 26,8 m<sup>2</sup> a 244,9 m<sup>2</sup>, natomiast ceny ofertowe za 1 m<sup>2</sup> były w przedziale od 13 500 do 40 400 PLN. Zakończenie budowy planowane jest w 4Q'25.

„Autonomia Praska” przy ulicy Namysłowskiej jest projektem firmy Dantex Sp. z o.o. Sp. k. W inwestycji dostępnych będzie 199 mieszkań z metrażem od 29,7 do 110,9 m<sup>2</sup> oraz cenami w przedziale od 15 000 do 18 700 PLN/m<sup>2</sup>. Mieszkańcy będą mogli korzystać tam z tarasów i ogródków. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'25.



### Bulwary Praskie\*

Deweloper	Mennica Polska S.A.
Adres	ul. Jagiellońska
Generalny wykonawca	FB Antczak Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 500 – 40 400 PLN
Liczba mieszkań	961
Oddanie budynku	4Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 68 szt. (26,83 – 45,87 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 211 szt. (34,40 – 58,32 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 102 szt. (52,68 – 78,80 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 62 szt. (66,12 – 157,48 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi 2 szt. (136,63 – 244,94 m <sup>2</sup> )



### Autonomia Praska\*

Deweloper	Dantex Sp. z o.o. Sp. k.
Adres	ul. Namysłowska
Generalny wykonawca	Kalter Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	15 000 – 18 700 PLN
Liczba mieszkań	199
Oddanie budynku	3Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 8 szt. (29,66 – 39,61 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 72 szt. (36,67 – 50,30 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 35 szt. (52,16 – 64,32 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 25 szt. (75,92 – 91,45 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi 2 szt. (95,14 – 110,89 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Targówek

## Wynajem w 3Q'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.

**284**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+27,9% q/q

+32,7% r/r

**47,40** m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

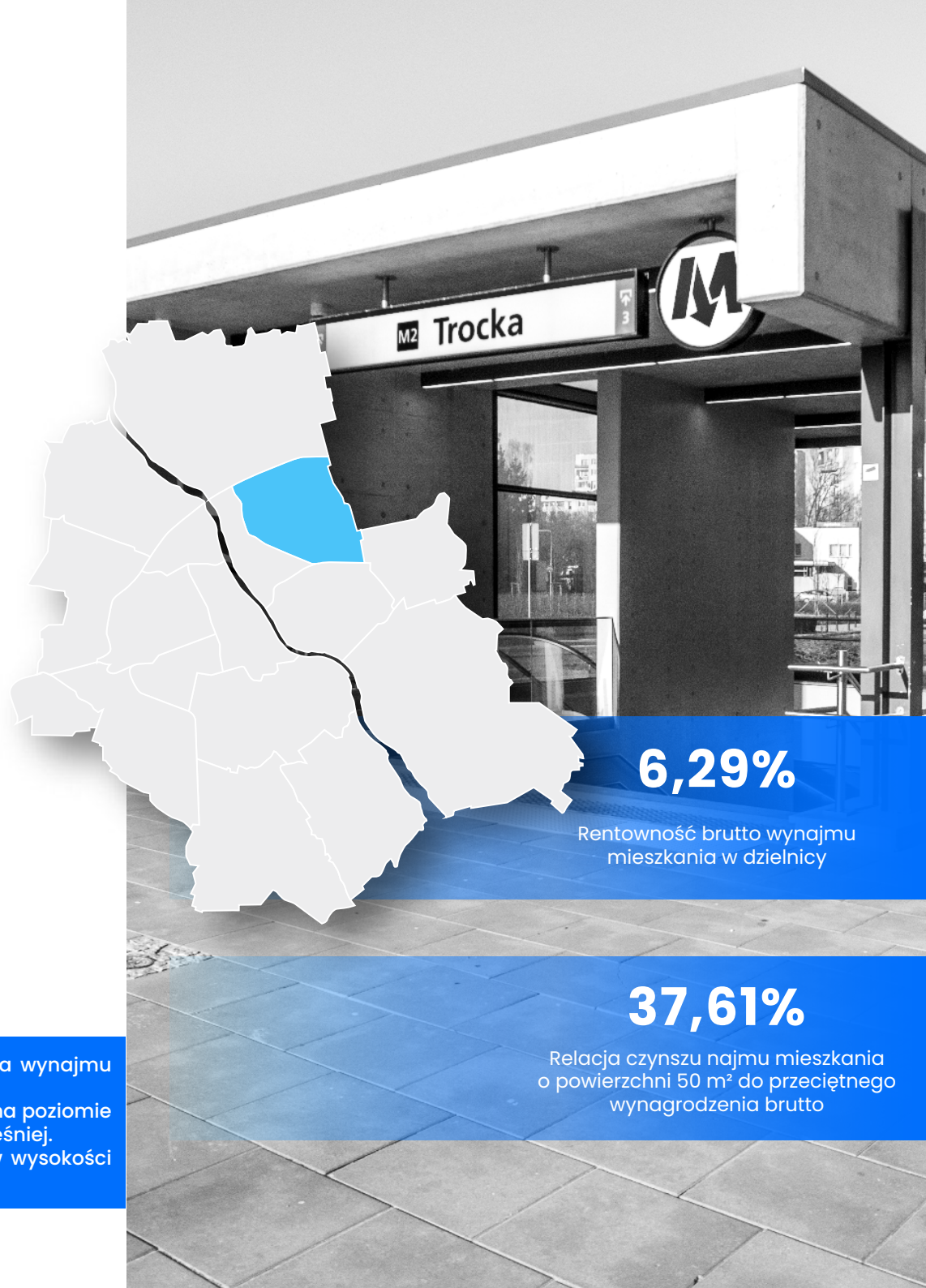
**66,93** PLN

Średnia stawka najmu

-1,2% q/q

+5,4% r/r

- W trzecim kwartale 2023 roku na Targówku można było znaleźć 284 ogłoszenia wynajmu mieszkań. Zmiana wobec trzeciego kwartału roku poprzedniego to wzrost o 32,7%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tej dzielnicy kształtowała się na poziomie 66,93 PLN/m<sup>2</sup>, dając wzrost o 5,4% w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej.
- Inwestor w 3Q'23 mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 6,29%, przy spadku o 0,52 p.p. względem poprzednio badanego okresu.



**6,29%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**37,61%**

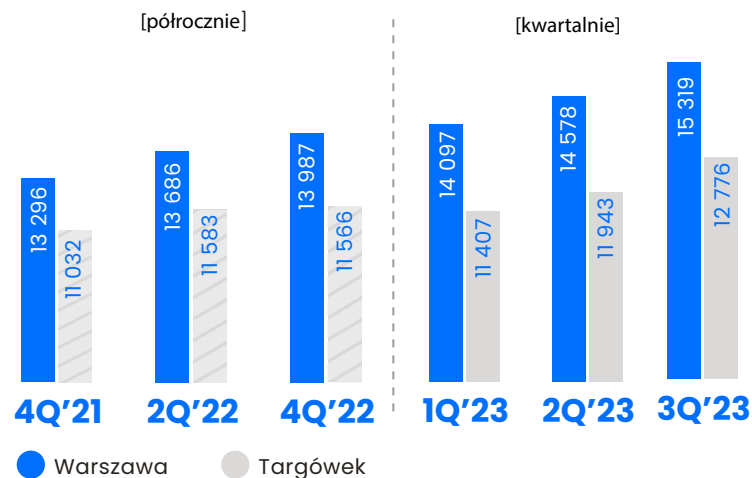
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Targówek

## Rynek wtórny w 3Q'23

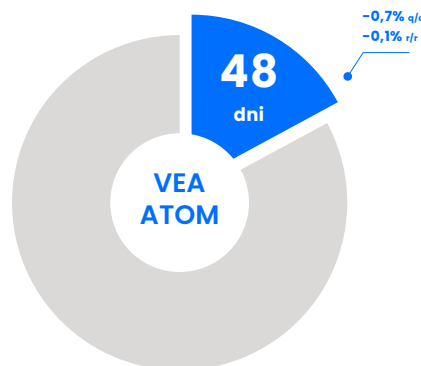


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

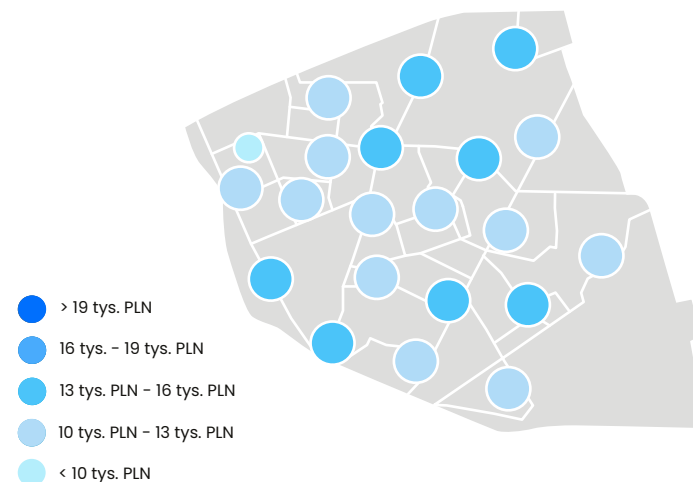


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

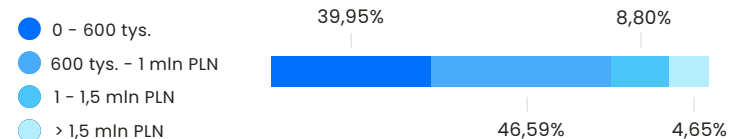
[Average Time on Market]



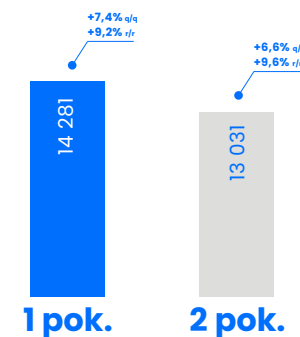
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



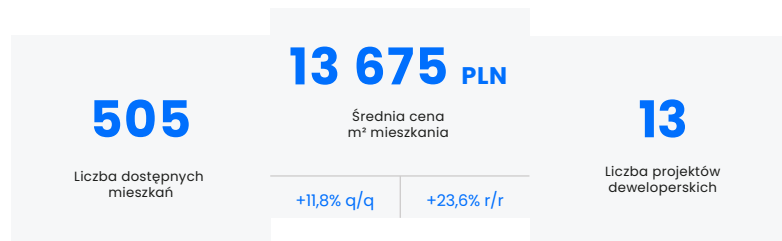
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 3Q'23 średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Targówku wyniosła 12 776 PLN i wzrosła o 7,2% rok do roku.
- W tym samym okresie potencjalni kupujący mogli tu znaleźć 254 mieszkania na sprzedaż, co dało spadek o 26,6% r/r.
- Wskaźnik ATOM, opracowany przez VEA, pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w 3Q'23 wyniósł 48 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2023 roku na Targówku oznaczał wydatek równy kwocie 72-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 3Q'23 w tej dzielnicy 86,55% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Targówek

## Rynek pierwotny w 3Q'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 trzecim kwartale 2023 roku trwały prace nad 13 inwestycjami, które w ofercie miały 505 mieszkań. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 13 675 PLN, co dało wzrost o 23,6% względem 3Q'22.

Obok prezentujemy dwa wybrane przez nas projekty deweloperskie w dzielnicy Targówek. „Oliwska Vita” to projekt przygotowywany przez Develia S.A. Inwestycja w 8-kondygnacyjnym budynku zapewni mieszkańcom 124 mieszkania, których metraż mieści się w przedziale od 27,8 m<sup>2</sup> do 74,8 m<sup>2</sup>. Ceny ofertowe w tym projekcie wynosiły od 12 900 do 16 300 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Prace nad projektem mają być zakończone w 4Q'25.

„Osiedle Puenta” to dwa budynki zapewniające 58 lokali mieszkalnych dla zainteresowanych zakupem. Jego deweloperem jest Napollo Residential Sp. z o.o., zaś Generalnym Wykonawcą PHUB Łucz-Bud Sp. z o.o. Metraż mieszkań wynosi od 37,3 do 90,3 m<sup>2</sup>, przy cenie wahającej się od 15 700 do 18 000 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Zakończenie prac nad projektem planowane jest w 2Q'25.



**Oliwska Vita\***

Deweloper	Develia S.A.
Adres	ul. Oliwska
Generalny wykonawca	Develia S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 900 – 16 300 PLN
Liczba mieszkań	124
Oddanie budynku	4Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (27,78 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 48 szt. (34,97 – 46,91 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 45 szt. (50,14 – 64,13 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 8 szt. (74,77 – 74,78 m <sup>2</sup> )



**Osiedle Puenta\***

Deweloper	Napollo Residential Sp. z o.o.
Adres	ul. Rembielińska
Generalny wykonawca	PHUB Łucz-Bud Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	15 700 – 18 000 PLN
Liczba mieszkań	58
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 11 szt. (37,29 – 51,79 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 12 szt. (55,77 – 74,50 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 6 szt. (78,37 – 90,34 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ursus

## Wynajem w 3Q'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.

**225**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+25,7% q/q

+38,2% r/r

**52,75 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**75,55 PLN**

Średnia stawka najmu

+6,2% q/q

+13,9% r/r

- W 3Q'23 w Ursusie było 225 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił wzrost wskazanej liczby o 38,2%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 75,55 PLN i w odniesieniu do sytuacji rok wcześniej okazała się o 13,9% wyższa.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Ursus był równy 7,28%, co dało spadek o 0,08 p.p. w stosunku do 2Q'23.

**7,28%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**42,46%**

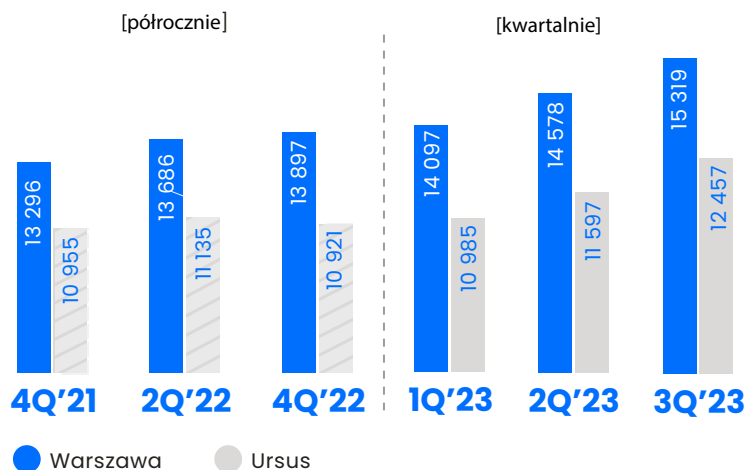
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Ursus

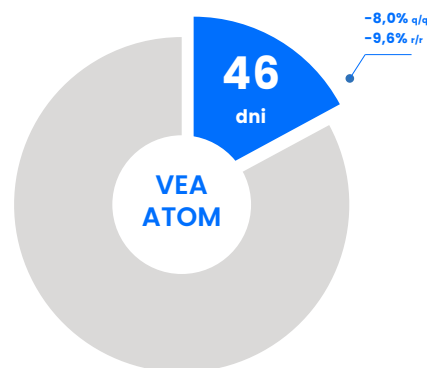
## Rynek wtórny w 3Q'23



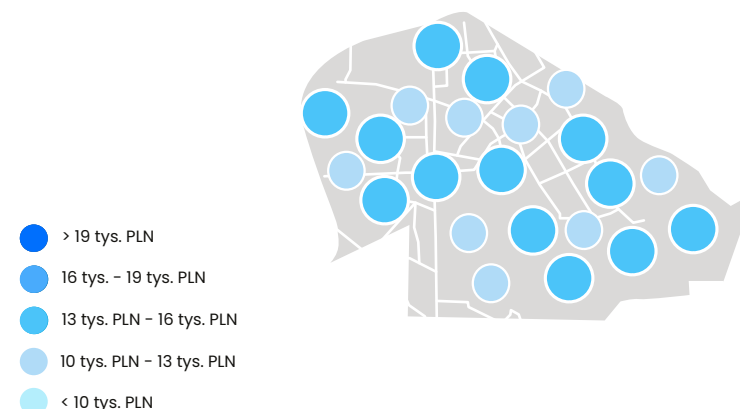
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



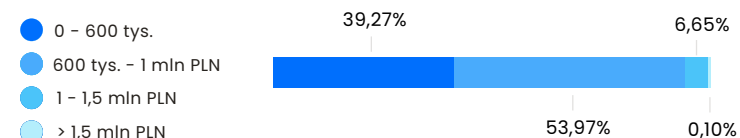
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



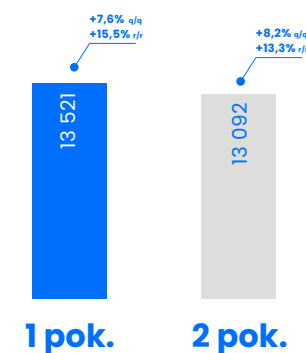
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



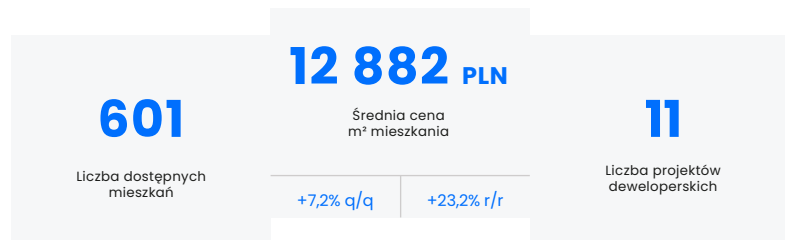
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy Ursus w 3Q'23 wyniosła 12 457 PLN i wzrosła o 14,8% w porównaniu do 3Q'22.
- W trzecim kwartale 2023 roku pojawiło się tu 214 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 20,6% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w Ursusie w 3Q'23 wyniósł 46 dni.
- W dzielnicy Ursus na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2023 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 70-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 3Q'23 w Ursusie oferty sprzedaży mieszkań o wartości poniżej 1 mln PLN stanowiły 93,25% wszystkich ogłoszeń.

# Dzielnica Ursus

## Rynek pierwotny w 3Q'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 3Q'23 realizowanych było 11 inwestycji deweloperskich, w których kupujący mogli znaleźć 601 wolnych mieszkań. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 12 882 PLN.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Ursus. „Kamienica Warszawska 34”, którą realizuje Inwestycje Edward Krasowski, oferować będzie 19 mieszkań. Ich powierzchnia waha się pomiędzy 23,4 a 53,3 m<sup>2</sup>. Zakup lokalu w tej inwestycji w 3Q'23 wiązał się z wydatkiem między 14 500 a 15 500 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy planowane jest w 4Q'24.

Inwestycja „Apartamenty Śmigielska” jest projektem od Gomiko Capital Sp z o.o., który zawarł umowę na generalne wykonawstwo ze spółką STE Capital Sp. z o.o. Docelowo w jednym 4-kondygnacyjnym budynku będzie się znajdować 28 nowych mieszkań o powierzchni od 27,3 m<sup>2</sup> do 59,4 m<sup>2</sup>, których cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła pomiędzy 14 500 a 16 000 PLN. Przewidywany termin zakończenia projektu to 1Q'25.



### Kamienica Warszawska 34

Deweloper	Inwestycje Edward Krasowski
Adres	ul. Warszawska
Generalny wykonawca	Inwestycje Edward Krasowski
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 500 - 15 500 PLN
Liczba mieszkań	19
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 12 szt. (23,37 - 37,60 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 7 szt. (49,12 - 53,29 m <sup>2</sup> )



### Apartamenty Śmigielska

Deweloper	Gomiko Capital Sp. z o.o.
Adres	ul. Śmigielska
Generalny wykonawca	STE Capital Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 500 - 16 000 PLN
Liczba mieszkań	28
Oddanie budynku	1Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (27,34 - 30,22 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 18 szt. (36,83 - 49,83 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 8 szt. (57,48 - 59,41 m <sup>2</sup> )

# Dzielnica Ursynów

## Wynajem w 3Q'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 I linii metra oraz bliską odległość od głównego lotniska stolicy na Warszawskim Okęciu, jest chętnie wybierany do zamieszkania przez osoby aktywne i młode rodziny. W dzielnicy nie brakuje również terenów zielonych. Mieszkańcy Ursynowa mogą znaleźć ukojenie np. w Lesie Kabackim oraz pobliskim Parku Kultury Powsin. Rodziny przyciąga również wysoki poziom szkół, duża liczba przedszkoli i żłobków, nowoczesne place zabaw, boiska i pływalnie, a także również wspomniane obiekty kulturalne.

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

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

**357**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+27,5% q/q

+35,7% r/r

**57,88 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**69,07 PLN**

Średnia stawka najmu

+7,6% q/q

+9,8% r/r

- Potencjalni najemcy w 3Q'23 na Ursynowie mogli znaleźć 357 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w porównaniu do 3Q'22 był to wynik o 35,7% wyższy.
- Średnia stawka najmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 69,07 PLN, co oznaczało wzrost o 9,8% r/r.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania na Ursynowie w 3Q'23 wyniosła 5,56% i w odniesieniu do drugiego kwartału 2023 roku zwiększyła się o 0,06 p.p.

**5,56%**

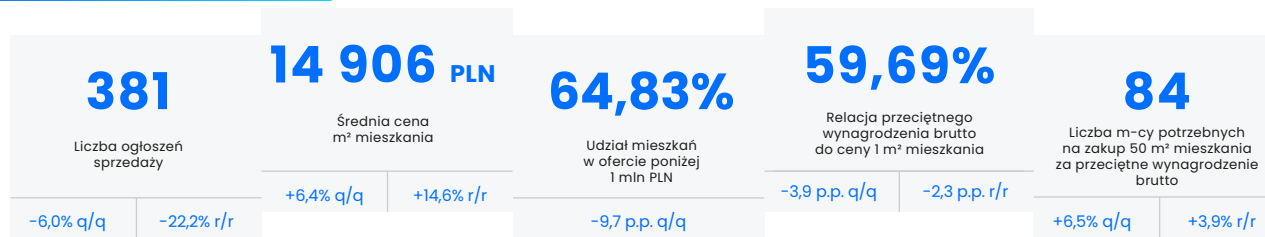
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**38,81%**

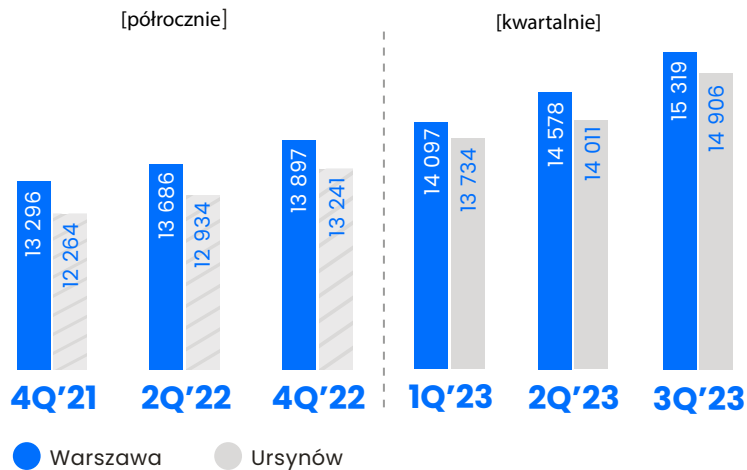
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Ursynów

## Rynek wtórny w 3Q'23

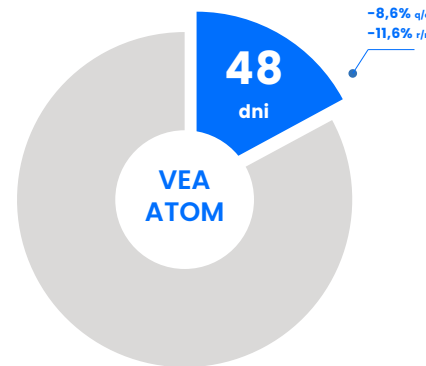


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

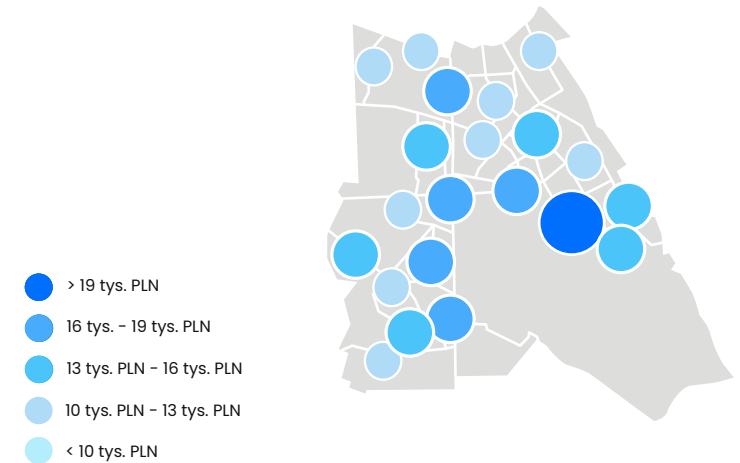


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

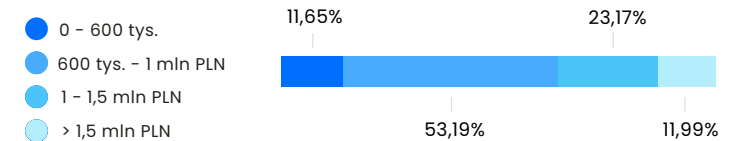
[Average Time on Market]



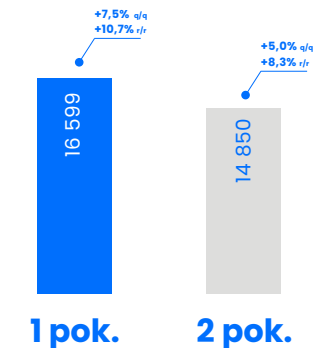
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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

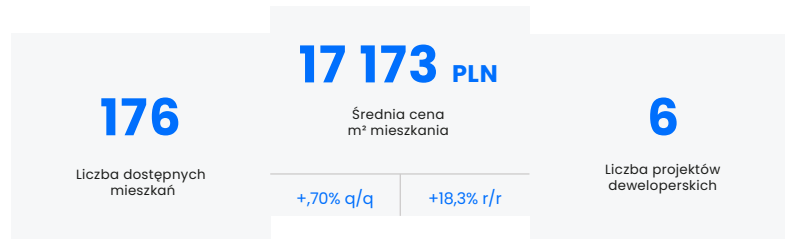


- W 3Q'23 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Ursynowie wyniosła 14 906 PLN i wzrosła o 14,6% r/r.
- W trzecim kwartale dostępnych było tu 381 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 22,2% w porównaniu do 3Q'22.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 3Q'23 wyniósł 48 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'23 oznaczał wydatek równy kwocie 84-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Udział ofert sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w tej części Warszawy w 3Q'23 wyniósł 64,83%.



# Dzielnica Ursynów

## Rynek pierwotny w 3Q'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.

Potencjalni kupujący w 3Q'23 mieli do dyspozycji 176 lokali mieszkalnych w 6 projektach deweloperskich. Średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 17 173 PLN, co oznaczało wzrost o 18,3% w stosunku do 3Q'22.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Ursynowie. Jedną z nich jest inwestycja „Ursynów #22”, zlokalizowana przy ulicy Ciszewskiego, gdzie Grupo Lar Polska & Develia S.A. realizują wspólnie projekt mieszkaniowy. W budynku będą znajdować się w sumie 174 lokale o powierzchni od 32,8 m<sup>2</sup> do 106,1 m<sup>2</sup>, z cenami między 14 700 a 19 000 PLN/m<sup>2</sup>. Ukończenie projektu planowane jest na 1Q'25.

Następna inwestycja, która zasługuje na uwagę to „Rytm na Kabatach”. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera Echo Investments S.A. W budynku znajdować się będzie łącznie 288 mieszkań z bardzo szeroką paletą metraży i cenami oscylującymi w granicach od 17 000 do 25 200 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia to 4Q'24.



	Ursynów #22*	Rytm na Kabatach*
Deweloper	Grupo Lar Polska & Develia S.A.	Echo Investment S.A.
Adres	ul. Ciszewskiego	al. KEN
Generalny wykonawca	Erbud S.A.	Echo Investment S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 700 – 19 000 PLN	17 000 – 25 200 PLN
Liczba mieszkań	174	288
Oddanie budynku	1Q 2025	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (32,77 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 5 szt. (38,38 – 47,64 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 48 szt. (39,87 – 70,90 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 4 szt. (81,33 – 87,65 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (106,11 m <sup>2</sup> )	2 pokoje: 25 szt. (44,93 – 47,84 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 5 szt. (67,12 – 101,46 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 1 szt. (93,25 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (141,68 – 141,92 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Wilanów

## Wynajem w 3Q'23

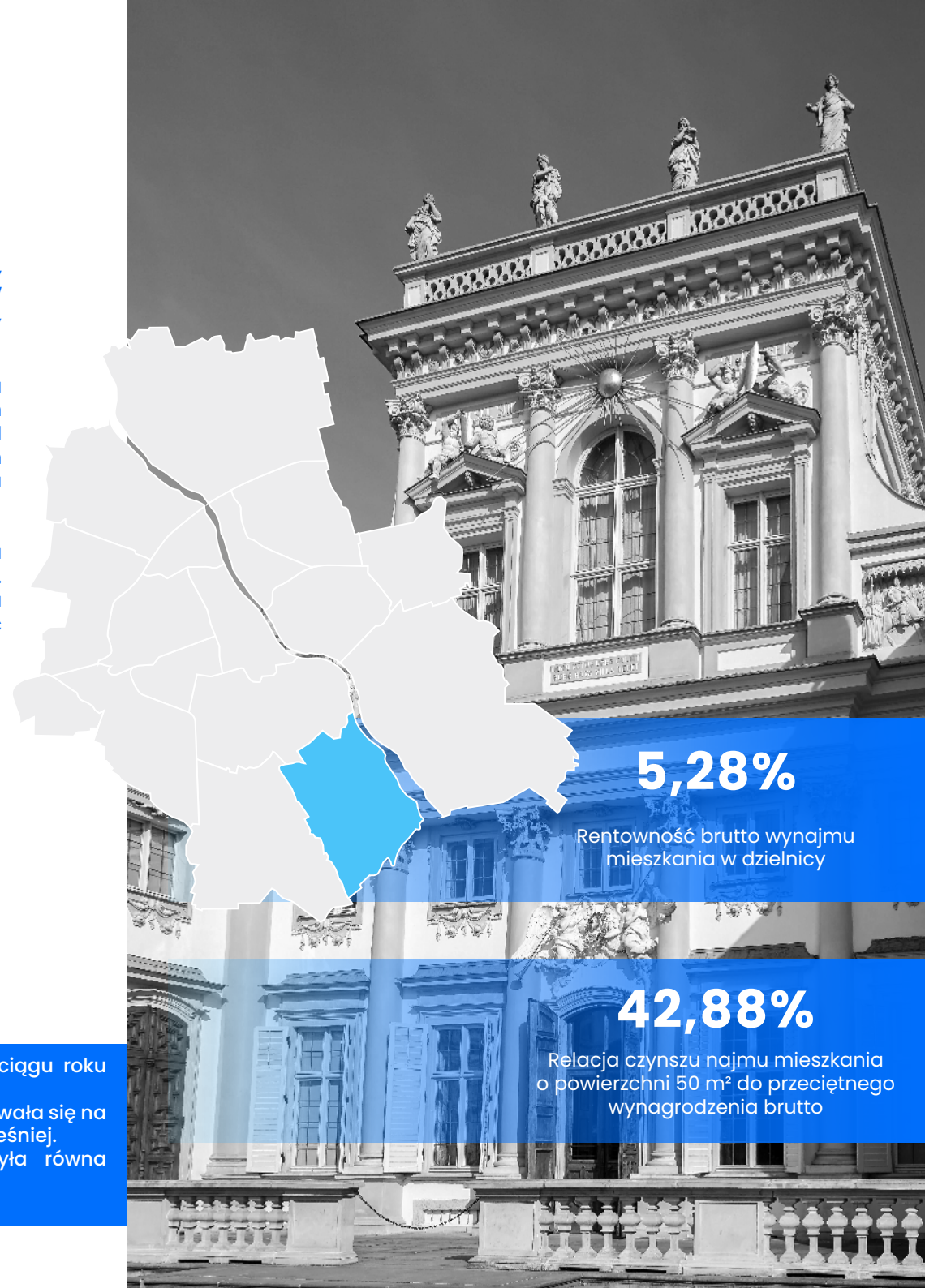
Wilanów, jako urokliwa dzielnica Warszawy położona jest na jej południowej części, w bliskim sąsiedztwie zachodniego brzegu Wisły. Sława, jaką ma dzisiaj Wilanów zawdzięcza Janowi III Sobieskiemu, który został zauroczony urokiem dzielnicy, w efekcie czego możemy dzisiaj podziwiać słynny Pałac w Wilanowie.

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

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



- W 3Q'23 w Wilanowie dostępnych było 171 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił wzrost ich liczby o 34,6%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tym rejonie Warszawy kształtowała się na poziomie 76,30 PLN/m<sup>2</sup>, oznaczając wzrost o 2,6% w porównaniu do sytuacji rok wcześniej.
- Stopa zwrotu brutto z wynajmu mieszkania w Wilanowie w 3Q'23 była równa 5,28% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była niższa o 0,27 p.p.



**5,28%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**42,88%**

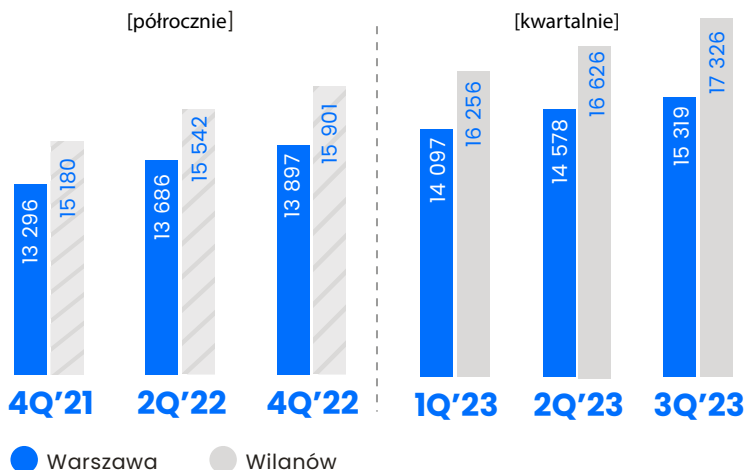
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Wilanów

## Rynek wtórny w 3Q'23

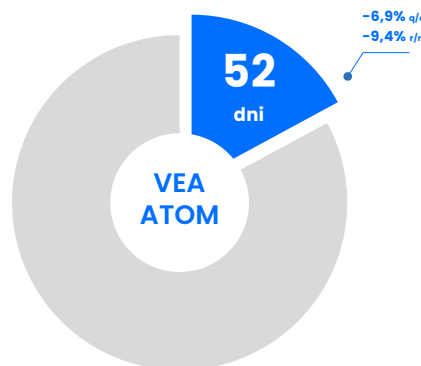


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

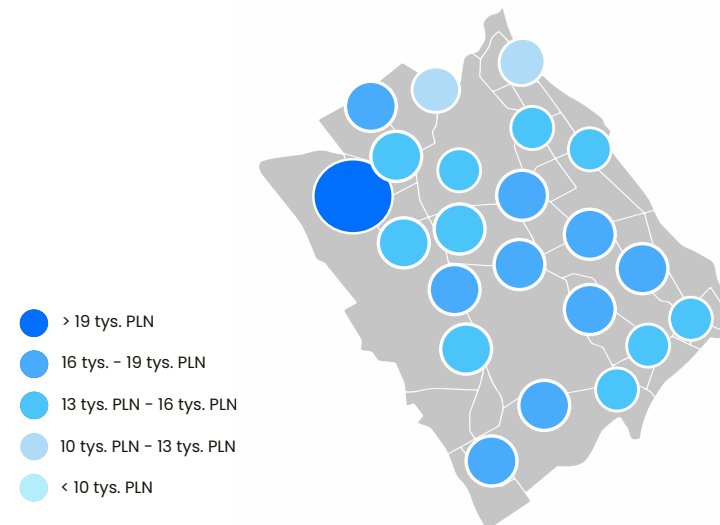


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

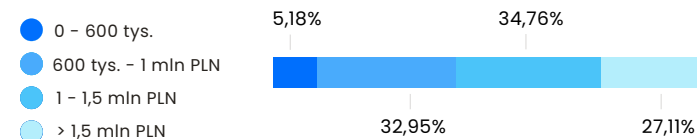
[Average Time on Market]



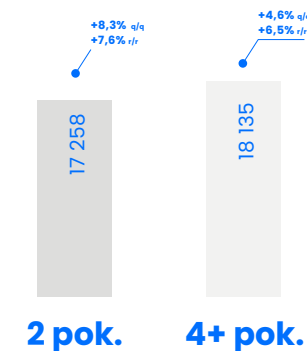
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 2Q'23 średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 3Q'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 trzecim kwartale 2023 roku firmy deweloperskie pracowały nad budową 6 inwestycji mieszkaniowych, w których w ofercie znajdowało się 111 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 14 214 PLN/m<sup>2</sup>, co dało spadek o 2,7% r/r.

Przedstawione obok zostały dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie w Wilanowie. W projekcie „Royal Garden Wilanów” od Green House Development S.A. dostępnych będzie 85 mieszkań, z metrażem od 27,6 do 92,0 m<sup>2</sup> oraz cenami w przedziale od 13 000 do 15 000 PLN/m<sup>2</sup>. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'25.

W inwestycji „Millanova Apartments” dla nowych nabywców przygotowanych zostanie 93 mieszkań, których powierzchnia kształtować się będzie od 40,6 m<sup>2</sup> do 98,9 m<sup>2</sup>. Potencjalni kupujący będą musieli przeznaczyć pomiędzy 13 600 a 14 500 PLN za 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 3Q'24.



### Royal Garden Wilanów

Deweloper	Green House Development S.A.
Adres	ul. Dyniowa
Generalny wykonawca	Green House Development S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 000 – 15 000 PLN
Liczba mieszkań	85
Oddanie budynku	3Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 9 szt. (27,59 – 37,67 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 39 szt. (39,10 – 49,46 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 31 szt. (51,07 – 72,79 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 6 szt. (72,72 – 91,95 m <sup>2</sup> )



### Millanova Apartments

Deweloper	Millanova Apartments Sp. z o.o.
Adres	ul. Zapłocie
Generalny wykonawca	Millanova Apartments Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 600 – 14 500 PLN
Liczba mieszkań	93
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (40,57 – 42,47 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 28 szt. (46,27 – 55,66 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 42 szt. (53,47 – 84,37 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 19 szt. (78,00 – 98,92 m <sup>2</sup> )

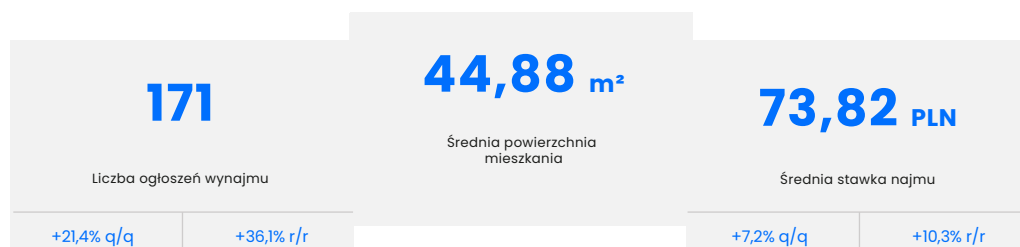
# Dzielnica Włochy

## Wynajem w 3Q'23

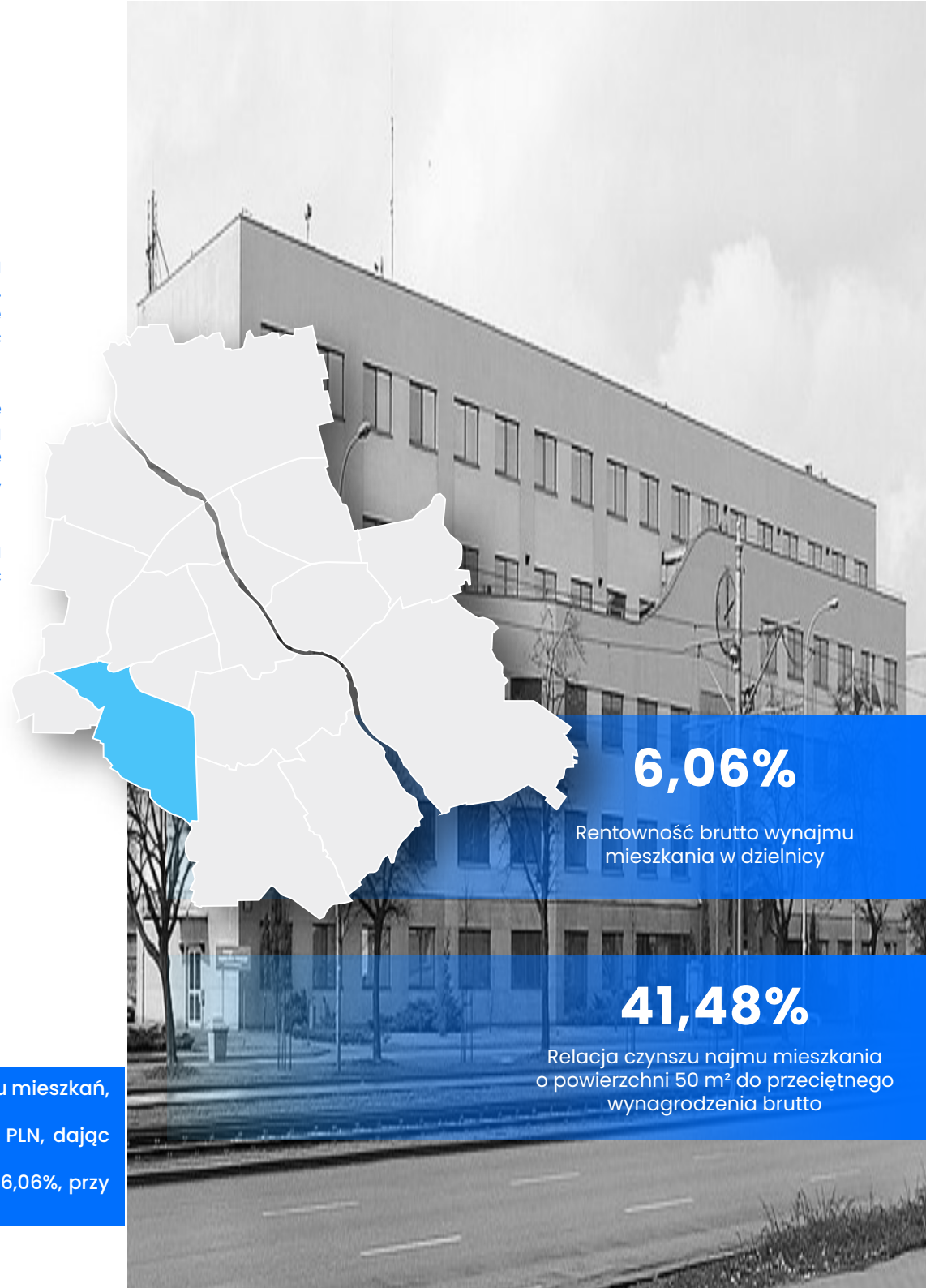
Włochy to jedna z dynamicznie rozwijających się dzielnic Warszawy. Położone na zachodzie miasta, Włochy oferują mieszkańcom wiele atrakcji i udogodnień. Dzielnica ta posiada bogatą historię, która sięga czasów II wojny światowej. Obecnie Włochy przekształcają się w nowoczesne miejsce do życia i pracy, 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 trzecim kwartale 2023 roku w dzielnicy Włochy pojawiło się 176 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało wzrost o 36,1% r/r.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy trzeba było zapłacić średnio 73,82 PLN, dając wzrost o 10,3% rok do roku.
- Inwestor mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 6,06%, przy wzroście o 0,11 p.p. w porównaniu do poprzednio badanego kwartału.



**6,06%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**41,48%**

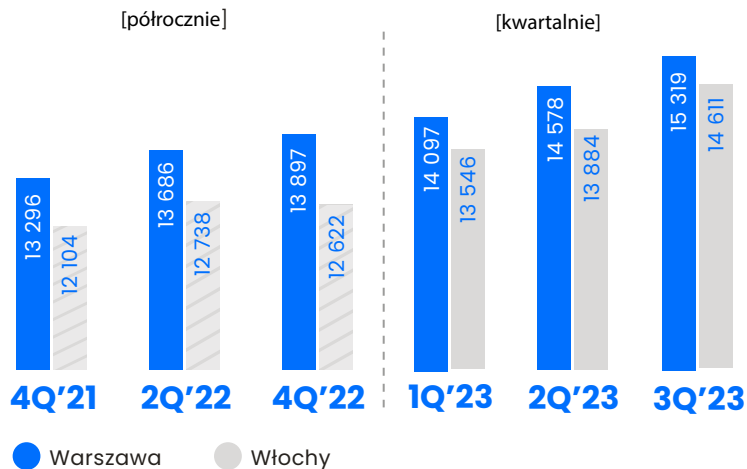
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Włochy

## Rynek wtórny w 3Q'23

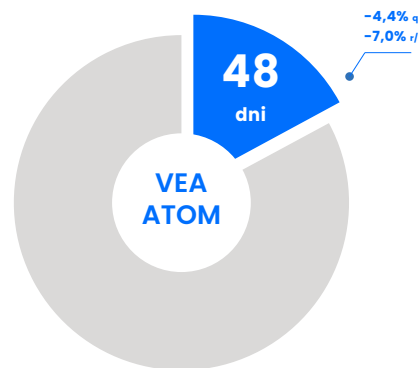


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

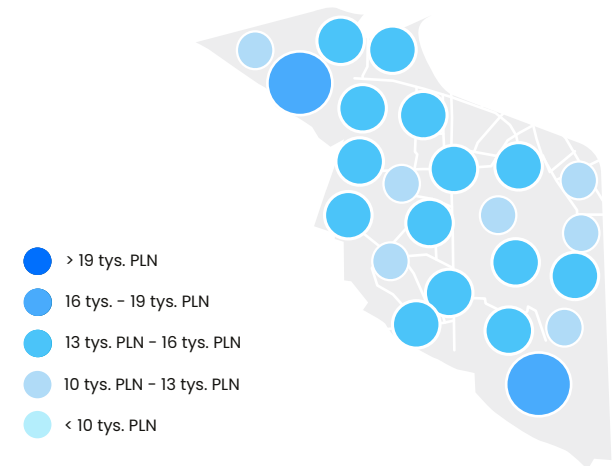


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

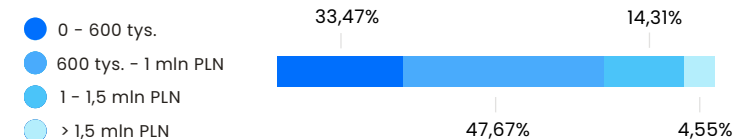
[Average Time on Market]



### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania we Włochach w trzecim kwartale 2023 roku wyniosła 14 611 PLN i wzrosła o 16,8% r/r.
- W trzecim kwartale 2023 roku pojawiły się tu 193 ogłoszenia sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 25,0% r/r.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 3Q'23 wyniósł 48 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiła równowartość 82 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 3Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży we Włochach, 81,14% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Włochy

## Rynek pierwotny w 3Q'23

857

Liczba dostępnych mieszkań

14 297 PLN

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania

+1,9% q/q

+20,7% r/r

16

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 trzecim kwartale 2023 roku we Włochach na kupujących czekało 857 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 14 297 PLN za 1 m<sup>2</sup>, co dało wzrost o 20,7% w odniesieniu do trzeciego kwartału 2022 roku.

Obok opisane zostały dla Państwa wybrane dwie inwestycje mieszkaniowe we Włochach. W projekcie „KOR 52” będzie dostępnych 39 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni. Ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania rozpoczynają się od 15 200 PLN, natomiast najdroższe lokale były oferowane za 18 100 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie projektu przewidywane jest w 1Q'26.

Inwestycja „Osiedle przy Alejach”, jest realizowana przez Dom Development S.A., Generalnym Wykonawcą jest spółka Dom Construction Sp. z o.o. W budynku będzie dostępnych 50 mieszkań z liczbą pokoi od dwóch do czterech. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej inwestycji kształtowały się na poziomie między 13 850 a 15 450 PLN. Budowa zostanie zakończona w 4Q'24.



### KOR 52

Deweloper	Gemma Inwestycje Sp. z o.o. Sp. k.
Adres	ul. Komitetu Obrony Robotników
Generalny wykonawca	Gemma Inwestycje Sp. z o.o. Sp. k.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	15 200 – 18 100 PLN
Liczba mieszkań	39
Oddanie budynku	1Q 2026
Struktura mieszkań*	1 pokój: 3 szt. (25,98 – 32,30 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 22 szt. (42,33 – 62,10 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 14 szt. (56,98 – 62,57 m <sup>2</sup> )



### Osiedle przy Alejach\*

Deweloper	Dom Development S.A.
Adres	al. Jerozolimskie
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 850 – 14 450 PLN
Liczba mieszkań	50
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 8 szt. (35,49 – 53,61 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 26 szt. (59,95 – 60,64 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 6 szt. (75,98 – 78,16 m <sup>2</sup> )

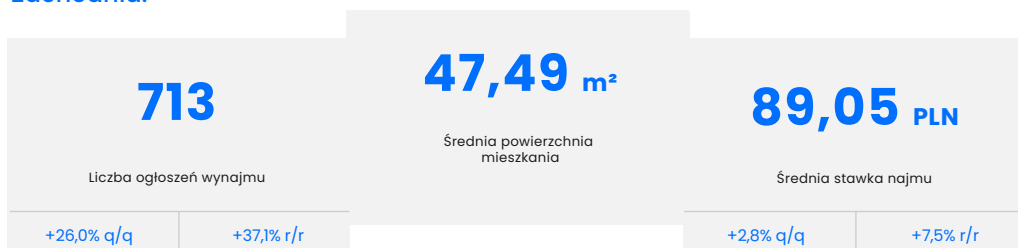
\*Inwestycje, w których struktura mieszkań odpowiada lokalom znajdującym się w sprzedaży na dzień opracowania raportu.

# Dzielnica Wola

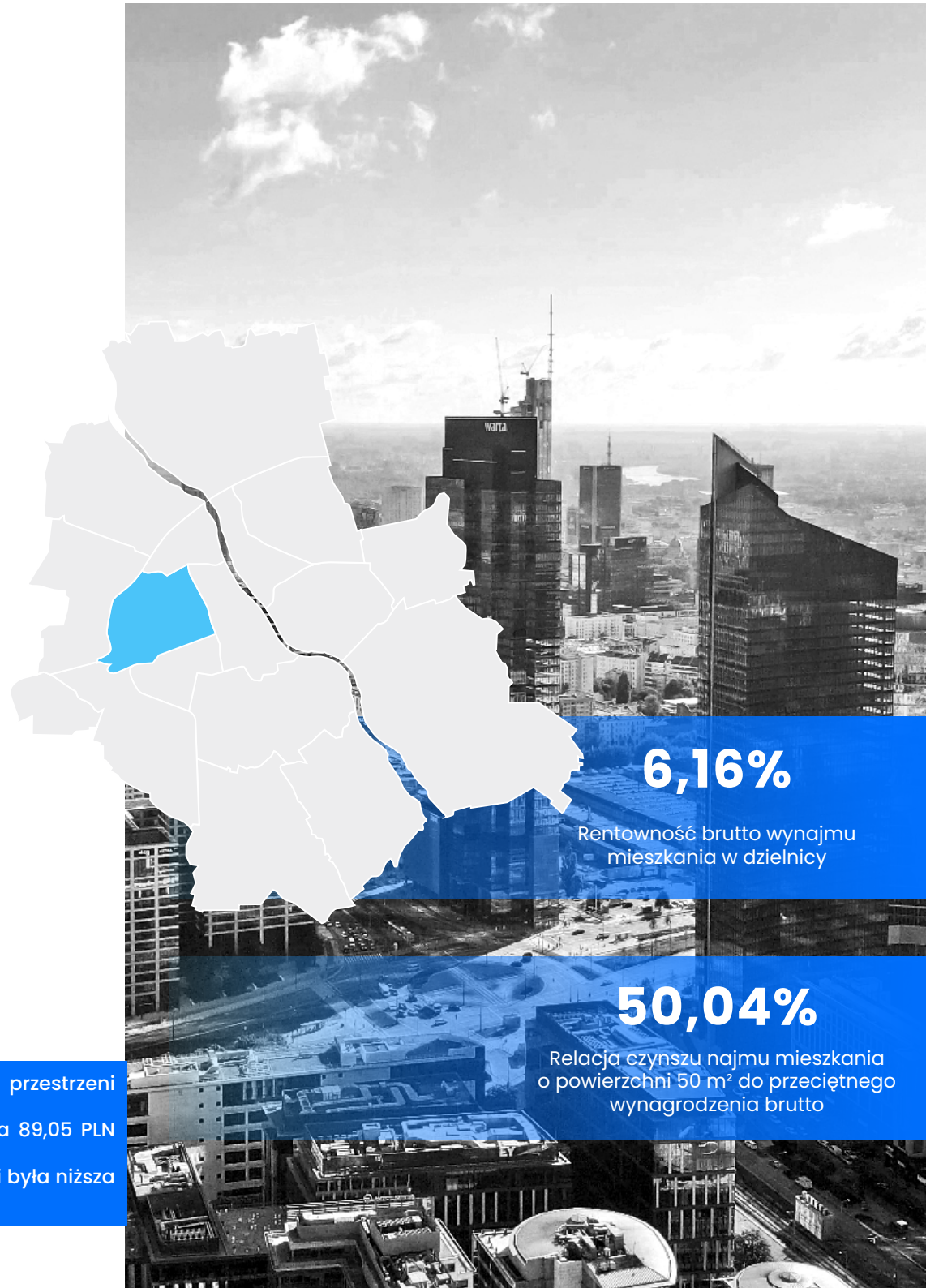
## Wynajem w 3Q'23

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.



- Liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania w 3Q'23 na Woli była równa 713, a na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy nastąpił wzrost o 37,1%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 89,05 PLN i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosła o 7,5%.
- Średnia rentowność wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była na poziomie 6,16% i była niższa o 0,35 p.p. względem 2Q'23.



**6,16%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**50,04%**

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

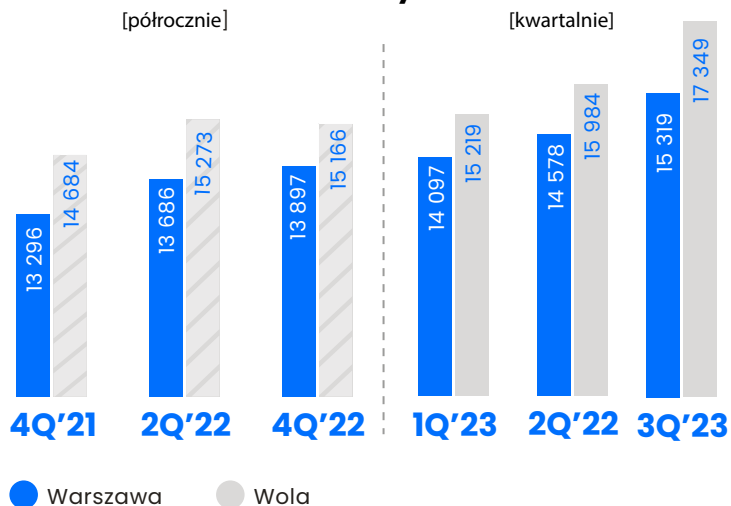


# Dzielnica Wola

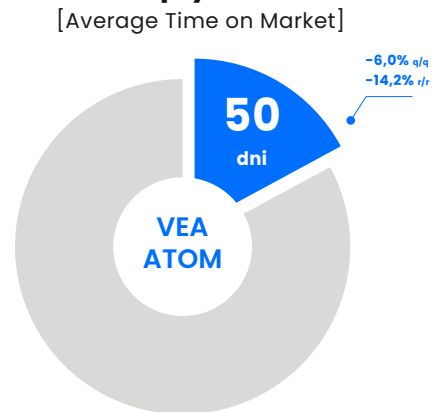
## Rynek wtórny w 3Q'23



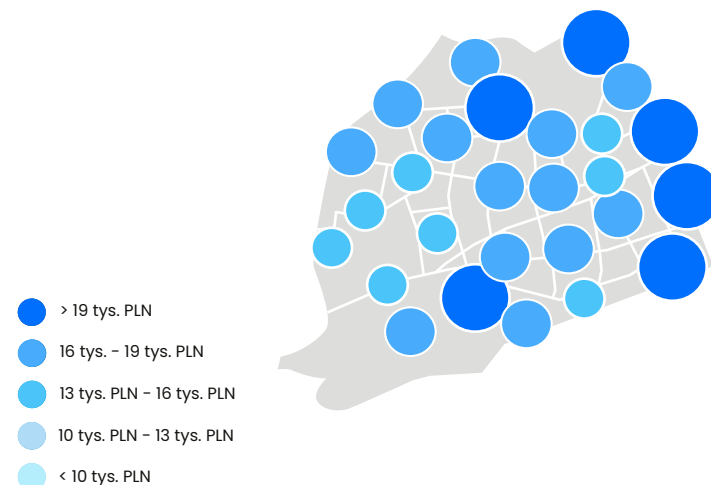
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



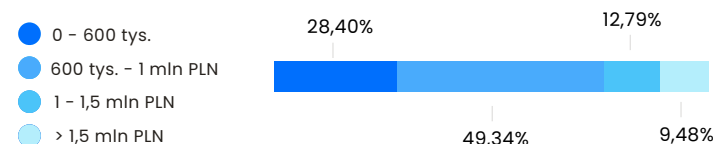
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



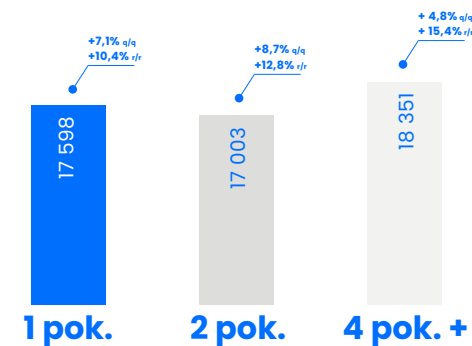
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 3Q'23 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Woli wyniosła 17 349 PLN i wzrosła o 13,8% r/r.
- W trzecim kwartale 2023 roku dostępne były tu 563 ogłoszenia sprzedaży i był to wynik gorszy o 22,4% w porównaniu do 3Q'22.
- Wskaźnik ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Woli w 3Q'23 wyniósł 50 dni.
- Aby zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'23, kupujący musieliby przeznaczyć tu 97-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 3Q'23, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Woli, 77,74% to oferty mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Wola

## Rynek pierwotny w 3Q'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 trzecim kwartale 2023 roku na Woli na kupujących czekało 620 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 24 251 PLN za 1 m<sup>2</sup>, co dało wzrost o 32,6% w odniesieniu do trzeciego kwartału 2022 roku.

Obok opisane zostały dla Państwa wybrane dwie inwestycje mieszkaniowe na Woli. W projekcie „CityFlow” będzie dostępnych 336 mieszkań o bardzo zróżnicowanej powierzchni. Ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania rozpoczynają się od 15 800 PLN, natomiast najdroższe lokale miały cenę na poziomie 21 200 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie projektu przewidywane jest w 4Q'24.

Inwestycja „Krochmalna 44”, jest realizowana przez Vinci Immobilier Polska Sp. z o.o. W budynku będzie dostępnych 27 małych mieszkań. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej inwestycji kształtowały się na poziomie pomiędzy 22 700 a 40 400 PLN. Budowa zostanie zakończona w 2Q'25.



	<b>CityFlow</b>	<b>Krochmalna 44*</b>
<b>Deweloper</b>	Okam Capital Sp. z o.o.	Vinci Immobilier Polska Sp. z o.o.
<b>Adres</b>	ul. Redutowa	ul. Krochmalna
<b>Generalny wykonawca</b>	Unibep S.A.	Vinci Immobilier Polska Sp. z o.o.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	15 800 - 21 200 PLN	22 700 - 40 400 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	336	27
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2024	2Q 2025
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 53 szt. (29,80 - 51,37 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 140 szt. (35,68 - 60,01 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 100 szt. (55,47 - 97,08 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 41 szt. (76,42 - 131-76 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (158,79 - 197,38 m <sup>2</sup> )	1 pokój: 14 szt. (30,22 - 34,85 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 13 szt. (50,38 - 50,97 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Żoliborz

## Wynajem w 3Q'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.

**242**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+26,7% q/q

+39,9% r/r

**51,54 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**79,31 PLN**

Średnia stawka najmu

+0,5% q/q

+1,4% r/r

- W 3Q'23 na Żoliborzu były 242 ogłoszenia wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił wzrost wskazanej liczby o 39,9%.
- Najemcy za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 79,31 PLN, co przełożyło się na wzrost o 1,4% r/r.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Żoliborzu w 3Q'23 wyniosła 5,42% i względem poprzedniego kwartału była niższa o 0,36 p.p.

**5,42%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**44,57%**

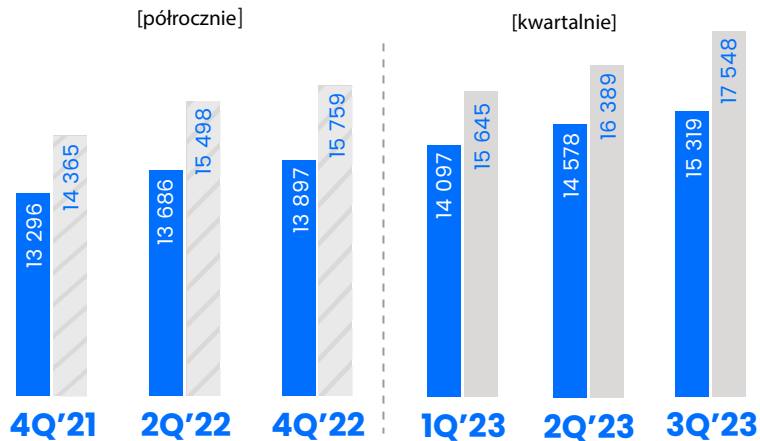
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Żoliborz

## Rynek wtórny w 3Q'23

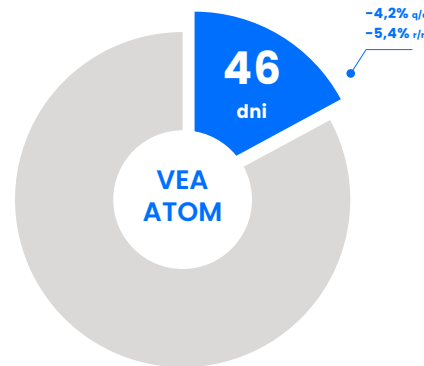


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

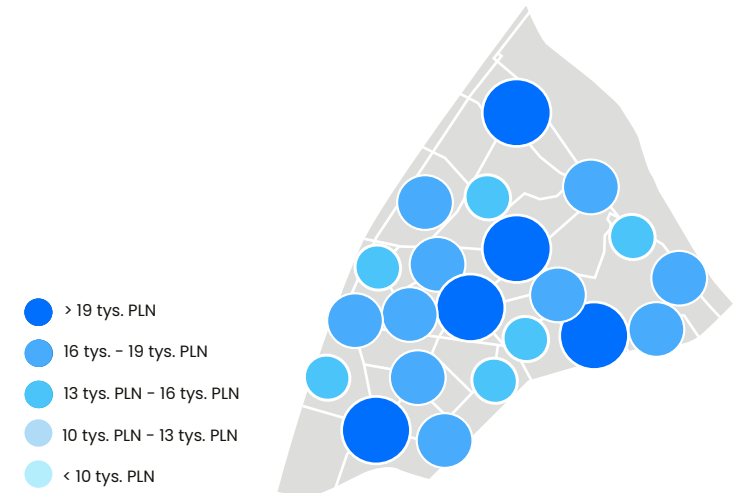


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

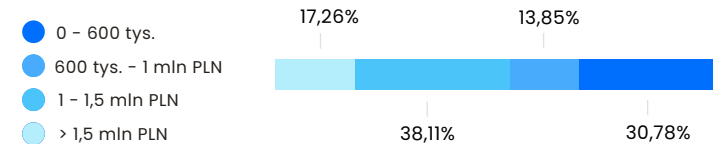
[Average Time on Market]



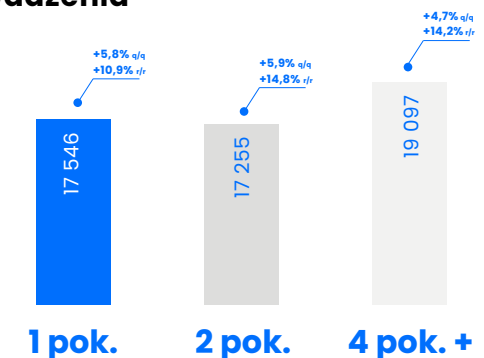
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



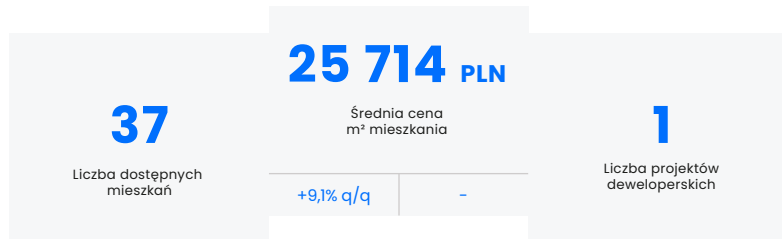
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Na Żoliborzu średnia cena sprzedaży mieszkania w 3Q'23 wyniosła 17 548 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 12,7% w stosunku do 3Q'22.
- W tym rejonie Warszawy w trzecim kwartale 2023 roku pojawiło się 180 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 31,3% gorszy w odniesieniu do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 3Q'23 wyniósł 46 dni.
- Chcąc kupić tu mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'23, potrzebowalibyśmy 99 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań na Żoliborzu w 3Q'23 55,37% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Żoliborz

## Rynek pierwotny w 3Q'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.

Na Żoliborzu w ofercie znajduje się tylko jeden projekt mieszkaniowy, w którym w 3Q'23 dostępnych było 37 mieszkań ze średnią ceną 25 174 PLN/m<sup>2</sup>.

Prezentujemy 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 m<sup>2</sup> do 161,6 m<sup>2</sup>. Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka AMConstruction Sp. z o.o. Sp. k. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania znajdowały się w przedziale między 21 500 a 33 300 PLN. Mieszkańcy będą mogli korzystać z garażu podziemnego, przewidzianego na 134 miejsca parkingowe. Planowany termin ukończenia przypada na 2Q'25.



### Sady Żoliborz\*

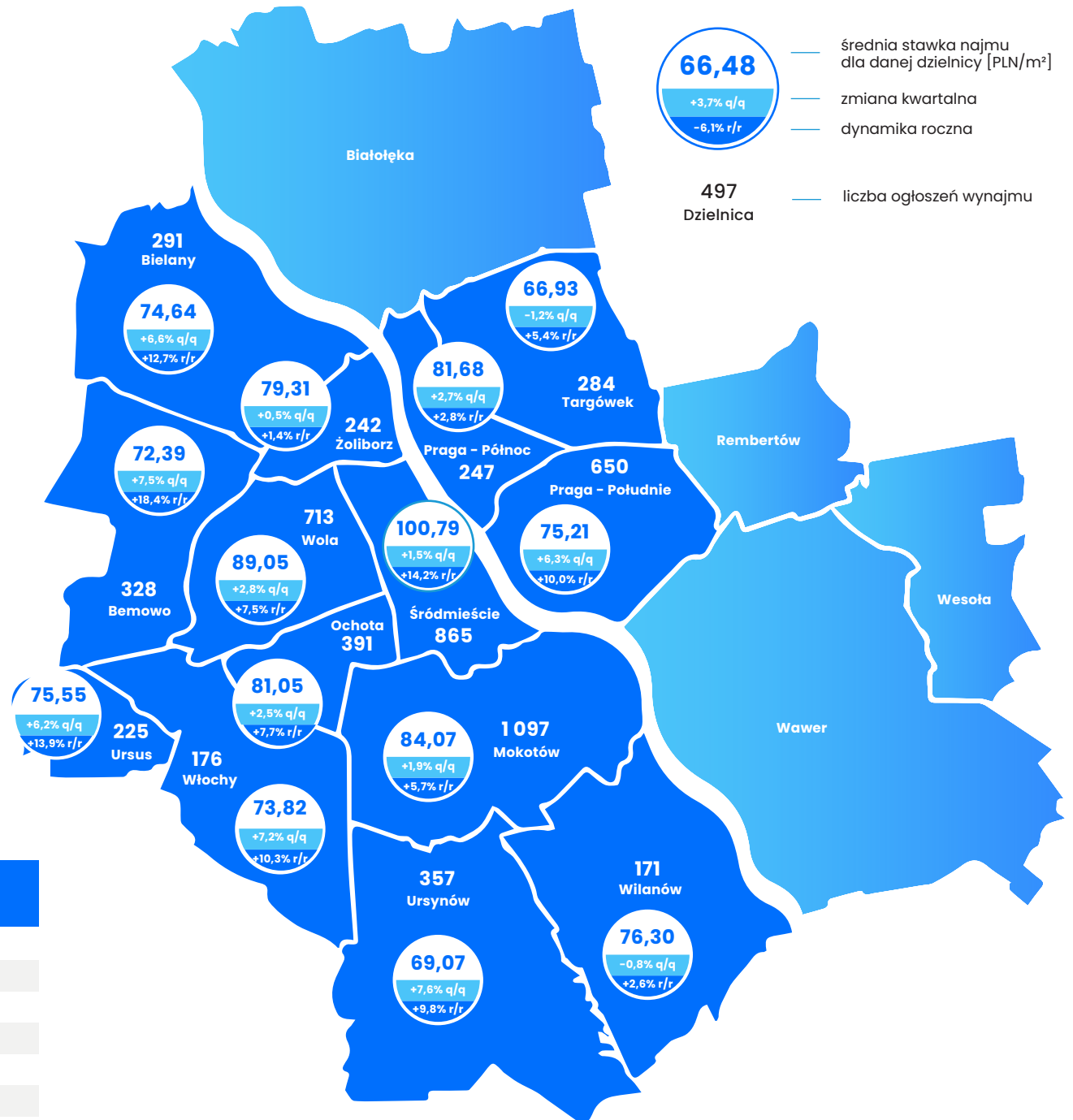
<b>Deweloper</b>	Matexi Polska Sp. z o.o.
<b>Adres</b>	ul. Anny German/Krasińskiego
<b>Generalny wykonawca</b>	AMConstruction Sp. z o.o. Sp. k.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	21 500 – 33 300 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	112
<b>Oddanie budynku</b>	2Q 2025
<b>Struktura mieszkań</b>	2 pokoje: 8 szt. (43,38 – 52,85 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 21 szt. (60,17 – 82,03 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 6 szt. (75,82 – 93,80 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (126,87 – 161,57 m <sup>2</sup> )

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

# Podsumowanie

## Rynek wynajmu

W trzecim kwartale 2023 roku na rynku najmu obserwowana była stabilizacja cen i znaczący wzrost liczby ofert. Wyższy popyt, który występował w związku z napływem uchodźców z Ukrainy już się wchłonął, a realizacja rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%” prawdopodobnie spowoduje odpływ części najemców. W każdej z analizowanych przez nas dzielnic w porównaniu do sytuacji rok wcześniej liczba ogłoszeń była zdecydowanie większa, we wszystkich przypadkach był to wynik na poziomie 30% wyższym. Warto w tym miejscu wspomnieć, że średnia powierzchnia wynajmowanego mieszkania w większości rejonów Warszawy była niższa. Świadczy to o niższym zainteresowaniu wynajmem większych mieszkań i biorąc pod uwagę ogólny popyt na mieszkania na wynajem, był on zdecydowanie niższy niż w rok temu. W największym stopniu dostępna oferta zwiększyła się na Pradze-Południe i na Targówku. Tempo wzrostu stawek najmu w ujęciu rocznym ustabilizowało się na jednocyfrowym poziomie, a w przypadku dwóch dzielnic mieliśmy do czynienia nawet z ich spadkiem. Najwyższe stawki najmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w trzecim kwartale 2023 roku oferowane były w Śródmieściu, gdzie po raz pierwszy w historii średnia stawka przekroczyła barierę 100 PLN/m<sup>2</sup>.

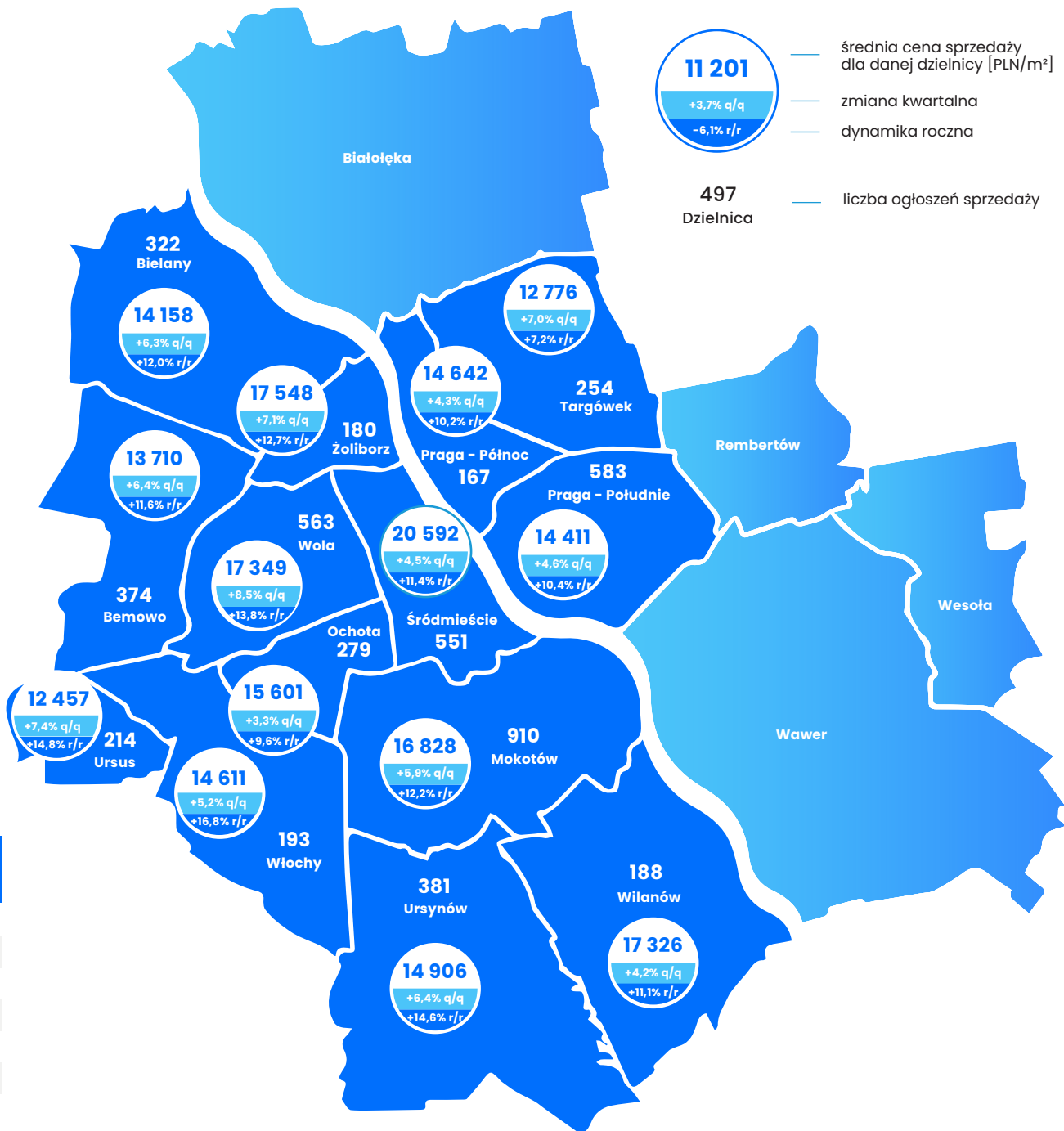


Dzielnica	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]	Dzielnica c.d.	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	100,79	Targówek	66,93
Bemowo	72,39	Ursus	75,55
Bielany	74,64	Ursynów	69,07
Mokotów	84,07	Wilanów	76,30
Ochota	81,05	Włochy	73,82
Praga-Południe	75,21	Wola	89,05
Praga-Północ	81,68	Żoliborz	79,31

# Podsumowanie

## Rynek wtórny

Start programu „Bezpieczny Kredyt 2%” z pewnością można określić najważniejszym wydarzeniem na rynku mieszkaniowym w 2023 roku. Potwierdzają to statystyki liczby ofert oraz ceny mieszkań. Największym zainteresowaniem cieszyły się lokale z ceną, która pozwala wziąć udział w rządowym programie. Maksymalna kwota kredytu dla singla wynosi 500 tys. PLN, a dla pary 600 tys. PLN. Odsetek ofert, które spełniają te kryteria w Warszawie był od jakiegoś czasu na niskim poziomie, ale w ostatnim czasie jeszcze bardziej się zmniejszył. Statystyki udzielonych kredytów, które publikują zarówno MRIT, jak również ZBP pokazują, że budżet programu może niedługo się skończyć. Istotny wpływ na jego przyszłość będzie miała również prawdopodobna zmiana rządu. W minionym kwartale na portalach pojawiło się aż o ponad ¼ ogłoszeń mniej niż rok temu. Zatem osoby, które odkładały w czasie decyzję o zakupie mieszkania, zostały do tego mocno zmotywowane. 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 m<sup>2</sup> mieszkania. We wszystkich analizowanych przez VEA 14 dzielnicach była ona zdecydowanie powyżej niż 12 000 PLN, a w Śródmieściu padł historyczny wynik, gdzie średnia cena osiągnęła pułap ponad 20 000 PLN.

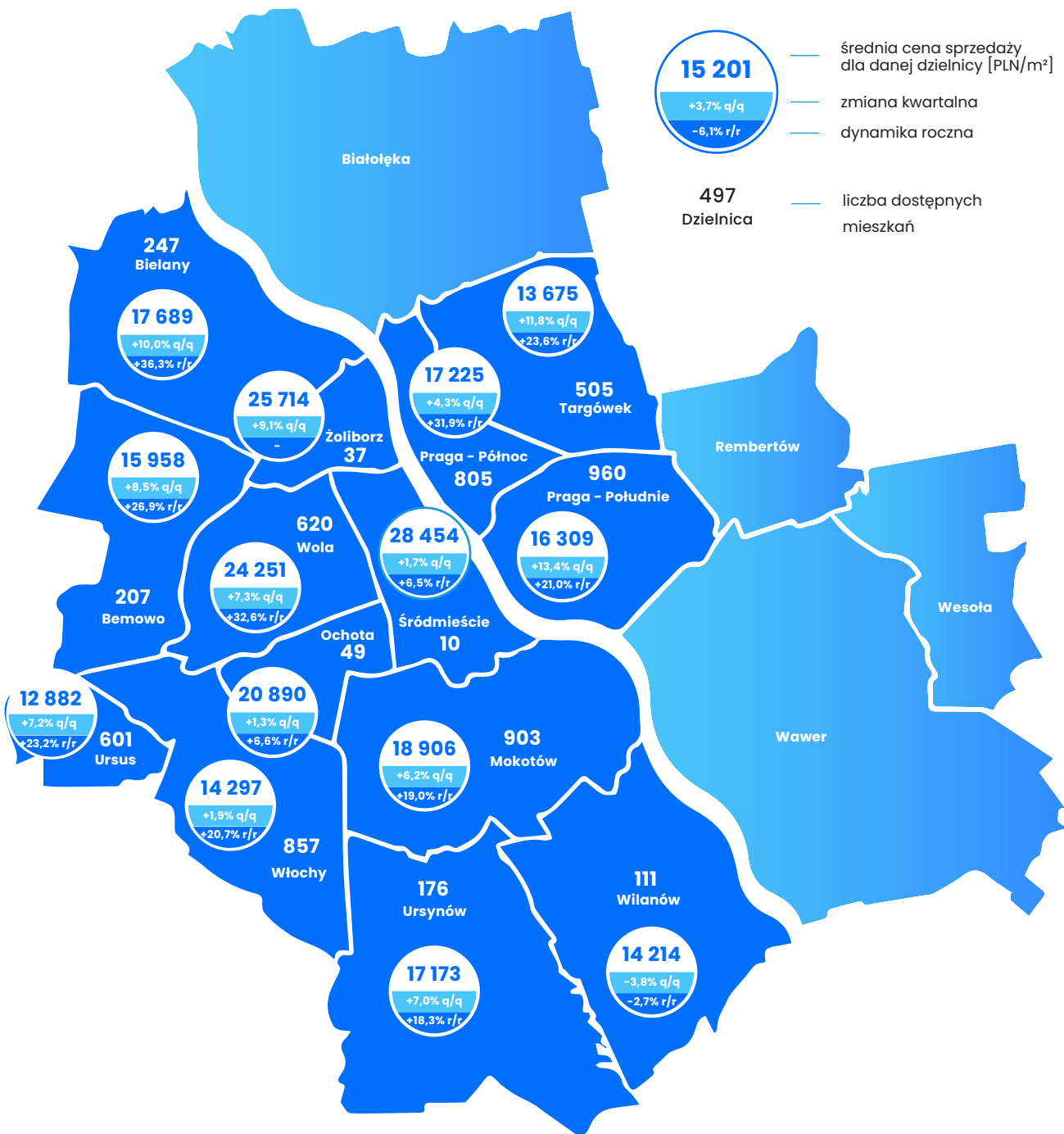


Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]	Dzielnica c.d.	Średnia cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	20 592	Targówek	12 776
Bemowo	13 710	Ursus	12 457
Bielany	14 158	Ursynów	14 906
Mokotów	16 828	Wilanów	17 326
Ochota	15 601	Włochy	14 611
Praga-Południe	14 411	Wola	17 349
Praga-Północ	14 642	Żoliborz	17 548

# Podsumowanie

## Rynek pierwotny

Popyt na mieszkania w 3Q'23 w Warszawie był istotnie wysoki i widoczny był zdecydowany wzrost nabywców posilkujących się kredytem hipotecznym. Szczególnie dużo było nabywców poszukujących lokali w cenach pozwalających na skorzystanie z programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy obserwowali również utrzymujący się w dalszym ciągu znaczący poziom zakupów o charakterze inwestycyjnym, będący skutkiem wysokiej inflacji i ujemnego realnego oprocentowania lokat bankowych. Stosunkowo wysoki wolumen sprzedaży w połączeniu z nienadążającą za nią podażą w dalszym stopniu generował podwyżki cen ofertowych. Na kupujących mocno oddziaływały obawy przed wzrostem cen i niższą liczbą dostępnych ofert, zatem zarówno osoby poszukujące mieszkanie na własne potrzeby bądź w celach inwestycyjnych przyspieszyły swoje decyzje zakupowe. W czterech z badanych przez nas dzielnicach Warszawy, czyli w Śródmieściu, na Ochocie, Woli i Żoliborzu średnia cena 1 m<sup>2</sup> 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 oferowane były na Ursusie, gdzie średnio trzeba było zapłacić jeszcze poniżej 13 000 PLN/m<sup>2</sup>. Według naszych szacunków firmy deweloperskie w trzecim kwartale 2023 roku w 14 badanych przez VEA dzielnicach Warszawy pracowały nad realizacją 154 inwestycji mieszkaniowych, w których dostępnych było prawie 6,1 tys. mieszkań. Najwięcej projektów znajdowało się na Mokotowie i Pradze-Południe – po 25.



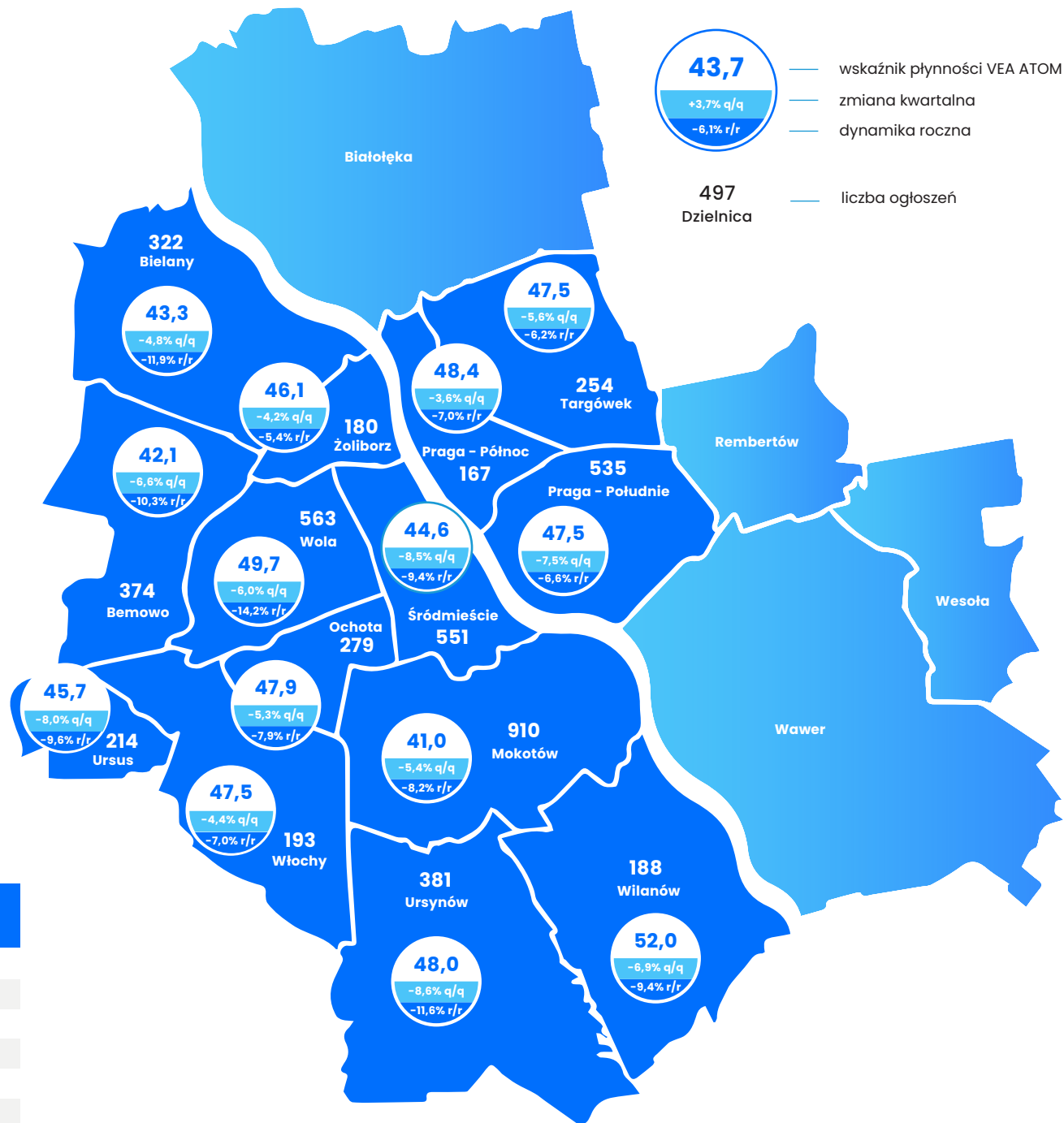
Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]	Dzielnica c.d.	Średnia cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	28 454	Targówek	13 675
Bemowo	15 958	Ursus	12 882
Bielany	17 689	Ursynów	17 173
Mokolów	18 906	Wilanów	14 214
Ochota	20 890	Włochy	14 297
Praga-Południe	16 309	Wola	24 251
Praga-Północ	17 225	Żoliborz	25 714



# Podsumowanie

## Wskaźnik VEA ATOM

Opracowany przez nas wskaźnik płynności VEA ATOM w 3Q'23 charakteryzował się niższymi wartościami w badanych dzielnicach. We wszystkich analizowanych częściach Warszawy był on niższy zarówno w ujęciu kwartalnym, jak również rocznym. Największy wpływ na taką sytuację miały bardzo szybkie decyzje odnośnie kupna mieszkania, których nowi nabywcy mogli być beneficjentami programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Tak jak prognozowaliśmy w poprzednich edycjach naszego raportu, zapowiadane programy rządowe miały znaczący wpływ na pobudzenie popytu. Ponadto, od 31 sierpnia weszła w życie ustawa, która zwalnia od zapłaty podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC) w wysokości 2% wartości, dla kupujących swoje pierwsze mieszkanie na rynku wtórnym. W 14 dzielnicach analizowanych przez VEA przeciętny czas „życia oferty” w ostatnich trzech miesiącach skrócił się średnio o ponad 6%. Mieszkania najszybciej zniknęły z rynku na Mokotowie, gdzie następowało to średnio po 41 dniach. Natomiast najdłużej na rynku występowały oferty sprzedaży mieszkań na Wilanowie, gdzie wartość wskaźnika wyniosła 52 dni. Zagregowany wskaźnik dla 14 dzielnic wskazał średnią wartość na poziomie 47 dni.




Dzielnica	Wskaźnik płynności VEA ATOM	Dzielnica c.d.	Wskaźnik płynności VEA ATOM
Śródmieście	44,6	Targówek	47,5
Bemowo	42,1	Ursus	45,7
Bielany	43,3	Ursynów	48,0
Mokotów	41,0	Wilanów	52,0
Ochota	47,9	Włochy	47,5
Praga-Południe	47,5	Wola	49,7
Praga-Północ	48,4	Żoliborz	46,1

# Stolice europejskie

## Podsumowanie

Najnowsze dane pokazują, że rynek mieszkaniowy w Europie doświadcza wyraźnego schłodzenia. 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. Do tego grona należy już osiem europejskich metropolii – Berlin, Kopenhaga, Sztokholm, Luksemburg, Helsinki, Amsterdam, Praga oraz Bratysława. Najgorzej sytuacja wygląda w Berlinie, gdzie w ciągu roku doszło niemal do 10% obniżki cen mieszkań, a w Kopenhadze była to korekta o 8%. Pozostałe skandynawskie stolice również doświadczyły obniżki średniej ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Europejski Bank Centralny prawdopodobnie zakończył cykl podwyżek stóp procentowych, ale ze względu na utrzymującą się powyżej celu inflację, pozostaną one na wysokim poziomie w najbliższym czasie. Będzie to miało istotny wpływ na sytuację na europejskim rynku mieszkaniowym. Wyliczona przez nas na podstawie najnowszych danych średnia cena w stolicach europejskich wyniosła 4 918 EUR/m<sup>2</sup>. Są jednak stolice, gdzie w ostatnim roku ceny mieszkań zwiększyły się o ponad 10%. Na koniec 3Q'23 w Zagrzebiu roczna dynamika wzrostu cen mieszkań wyniosła 13,6%, natomiast w Sofii była równa 10,8%. Ceny w Warszawie przeliczone na walutę euro wyniosły 3 223 EUR/m<sup>2</sup>, co podobnie jak w poprzednich kwartałach plasuje ją na osiemnastym miejscu wśród europejskich stolic.

Państwo	Stolica	Cena za 1 m <sup>2</sup> mieszkania [EUR]
Wielka Brytania	Londyn	13 935 +1,4% r/r ▲
Francja	Paryż	11 304 +0,8% r/r ▲
Luksemburg	Luksemburg	10 594 -6,2% r/r ▼
Szwecja	Sztokholm	7 442 -6,8% r/r ▼
Holandia	Amsterdam	7 275 -4,4% r/r ▼
Dania	Kopenhaga	7 137 -8,0% r/r ▼
Austria	Wiedeń	6 593 +1,2% r/r ▲
Niemcy	Berlin	5 573 -9,5% r/r ▼
Irlandia	Dublin	5 539 +2,9% r/r ▲
Czechy	Praga	4 953 -2,6% r/r ▼
Finlandia	Helsinki	4 752 -5,6% r/r ▼
Hiszpania	Madryt	4 615 +3,7% r/r ▲
Malta	Valetta	4 134 +4,5% r/r ▲
Belgia	Bruksela	4 106 +1,8% r/r ▲
Portugalia	Lizbona	4 016 +8,7% r/r ▲
Włochy	Rzym	3 704 +1,0% r/r ▲
Słowenia	Lublana	3 521 +7,1% r/r ▲
Polska	Warszawa	3 223 +7,0% r/r ▲
Estonia	Tallin	2 723 +4,8% r/r ▲
Chorwacja	Zagrzeb	2 715 +13,6% r/r ▲
Łotwa	Ryga	2 481 +6,1% r/r ▲
Węgry	Budapeszt	2 479 +0,8% r/r ▲
Słowacja	Bratysława	2 433 -2,0% r/r ▼
Litwa	Wilno	2 329 +9,4% r/r ▲
Cypr	Nikozja	2 068 +3,2% r/r ▲
Rumunia	Bukareszt	1 535 +0,1% r/r ▲
Bułgaria	Sofia	1 512 +10,8% r/r ▲



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

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

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

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

ul. Nowy Świat 5/6

00-496 Warszawa

tel.: 22 623 85 95