

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY



WARSZAWA
03.2017

E-VALUER INDEX 2017

EMMERSON EVALUATION

spis treści

E-VALUER INDEX 2017

<u>WPROWADZENIE</u>	<u>3</u>
<u>ROK 2016 – PODSUMOWANIE</u>	<u>4</u>
<u>RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE TRENDRY, CENY, PROGNOZY</u>	<u>6</u>
ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY	
<u>WARSZAWA</u>	<u>8</u>
<u>KRAKÓW</u>	<u>22</u>
<u>WROCŁAW</u>	<u>28</u>
<u>POZNAŃ</u>	<u>34</u>
<u>TRÓJMIASTO</u>	<u>40</u>
<u>ŁÓDŹ</u>	<u>45</u>
<u>KATOWICE + WYBRANE MIASTA AGLOMERACJI ŚLĄSKIEJ</u>	<u>49</u>
<u>MIASTA REGIONALNE</u>	<u>54</u>
<u>ROK 2016 – RYNEK NAJMU NOWYCH MIESZKAŃ</u>	<u>58</u>
<u>ROK 2017 – PROGNOZA</u>	<u>67</u>
<u>OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION</u>	<u>71</u>

wprowadzenie

Drodzy Czytelnicy,

Przedstawiamy Wam kolejną, czwartą już edycję E-VALUER INDEX, naszego corocznego raportu o rynku mieszkaniowym w Polsce.

Ubiegły rok okazał się rekordowy dla rynku mieszkaniowego. Nigdy wcześniej deweloperzy nie sprzedali tak wielu mieszkań i nie prowadzili tak wielu inwestycji. Spróbujemy podsumować najważniejsze czynniki, które na to wpłynęły oraz wskazać kierunki i trendy, jakie mogą w najistotniejszy sposób wpłynąć na rynek mieszkaniowy w bieżącym roku. Tak jak w ubiegłorocznej publikacji, odnosimy się do median cen, które w naszej ocenie znacznie lepiej odzwierciedlają sytuację na rynku mieszkaniowym niż ceny średnie.

Analizą objęto obszar największych rynków mieszkaniowych w Polsce. Z uwagi na to, że duże metropolie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym, w raporcie przeanalizowaliśmy ceny i trendy także dla poszczególnych dzielnic.

W tym roku po raz pierwszy wzbogaciliśmy nasz raport o analizę rynku najmu nowych mieszkań. Sądzymy, że rynek mieszkań na wynajem będzie w kolejnych latach coraz bardziej zyskiwał na znaczeniu, chociażby ze względu na planowany przez rząd Program Mieszkanie Plus.

Zachęcamy do lektury raportu. Gdyby mieli Państwo pytania lub byli zainteresowani uzyskaniem jeszcze bardziej szczegółowej analizy lub opracowania o innym zakresie, zapraszamy do kontaktu.

Dariusz Książak, Michał Mrowiec, Robert Korczyński
Zarząd Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

INFORMACJE O CENACH

Niniejsza analiza obejmuje dane o cenach transakcyjnych. Czytelnikom raportu zwracamy uwagę, że przez cenę transakcyjną należy rozumieć tylko i wyłącznie cenę, po której dokonano transakcji kupna-sprzedaży i która została zapisana w akcie notarialnym na etapie umowy przedwstępnej lub ostatecznej.

MEDIANA

W niniejszym raporcie posługujemy się medianami cen transakcyjnych nieruchomości. Mediana (tzw. wartość środkowa, dzieląca zbiór na dwie równe części) lepiej odzwierciedla informację na temat cen nieruchomości niż średnia, ponieważ na jej wynik, nie wpływają pojedyncze wartości znacznie odchylające się od większości transakcji typowych w całym zbiorze (takie jak np. zakup jednej nieruchomości luksusowej).

W niniejszym raporcie wszystkie ceny podane są w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (PLN / m kw.). Dla rynku pierwotnego odniesiono się do cen brutto. Raport przygotowano na bazie niemal 60 000 transakcji, które miały miejsce w 2016 roku.

rok 2016 – rok kolejnych rekordów

W ubiegłorocznym raporcie napisaliśmy, że rok 2015 był rokiem rekordów. Co zatem można napisać o wynikach roku 2016? Przede wszystkim, że był on rokiem w którym pobito tamte rekordy. Na większości rynków odnotowaliśmy zarówno największą historycznie podaż mieszkań na rynku pierwotnym, jak i rekordowe obroty. Większość deweloperów notowanych na giełdzie pochwaliła się wynikami sprzedaży, które w roku 2016 były najlepsze w całej ich historii.

Niska rentowność lokat oraz niepewność co do efektywności innych form inwestowania wciąż stymuluje Polaków do lokowania kapitału na rynku mieszkaniowym. Był to w ubiegłym roku jeden z głównych czynników kształtujących rynek, bowiem większość zakupów nowych mieszkań realizowana była za gotówkę. Według szacunków, ponad 60% wszystkich transakcji w 2016 roku to zakupy gotówkowe, podczas gdy transakcje w udziałem kredytów hipotecznych stanowiły mniej niż 40% całkowitego obrotu na rynku. Tak dużego udziału transakcji gotówkowych w całości obrotu rynek nie odnotował od kilkunastu lat.

Koniunkturę na rynku wspomagały również bardzo tanie kredyty hipoteczne, przy czym, w świetle przytoczonych powyżej danych o przewadze zakupów gotówkowych nad transakcjami z udziałem kredytów hipotecznych, należy ocenić, że nie był to czynnik o kluczowym znaczeniu.

Rynek nieruchomości w 2016 roku wspomagała również bardzo dobra sytuacja na rynku pracy, w tym rekordowo niskie bezrobocie oraz rosnące wynagrodzenia. W szczególności niska stopa bezrobocia była dla rynku mieszkaniowego bardzo korzystna. Poczucie bezpieczeństwa zatrudnienia jest

zawsze istotnym elementem stymulującym tak istotne życiowo i długofalowe decyzje, jak zakup nowego mieszkania.

Wprowadzone jeszcze w 2015 roku zmiany w programie MdM, w tym preferencje dla rodzin 3+ oraz rozszerzenie go na rynek wtórny, także wpłynęły korzystnie na rynek mieszkaniowy i to przede wszystkim pod względem liczby odnotowanych transakcji. O popularności programu MdM może świadczyć fakt, że pieniądze przeznaczane na ten program w kolejnych latach, wyczerpują się z reguły już po pierwszych 2-3 miesiącach roku.

W ubiegłym roku ponownie mieliśmy do czynienia ze stabilnością cen. Co prawda, w większości miast zanotowano delikatne wzrosty cen mieszkań, które jednak zwykle nie przekraczały 5%. Świadczy to o pokryciu rekordowego popytu wystarczająco dużą podażą mieszkań. Należy podkreślić, że wspomniane wyżej niewielkie wzrosty cen były często kompensowane niższymi niż w roku poprzednim średnimi powierzchniami mieszkań oferowanych przez deweloperów. W konsekwencji, w wielu przypadkach za mieszkania o takiej samej liczbie pokoi płacono w 2016 roku tyle samo co w roku 2015, pomimo, że średnia cena 1 m kw. nieznacznie wzrosła. Obserwowany od kilku już lat trend downsizingu (zmniejszania) mieszkań deweloperskich obrazują najlepiej dane dotyczące średnich metraży dla poszczególnych rodzajów mieszkań sprzedawanych w ubiegłym roku. Aktualnie budowane kawalerki rzadko przekraczają powierzchnię 30 m kw., mieszkania 2-pokojowe konsekwentnie zbliżają się do średniej na poziomie 40 m kw. Najbardziej typowa powierzchnia dla mieszkań 3-pokojowych wynosi ok. 55 m kw., a dla mieszkań 4 pokojowych 80 m kw.

O ile ceny mieszkań pozostały na poziomie porównywalnym z notowanymi na koniec roku 2015, to obserwowany jest dość dynamiczny wzrost cen gruntów pod inwestycje deweloperskie. W związku z dużym popytem na mieszkania, deweloperzy starali się zabezpieczyć odpowiednie banki ziemi, żeby dostarczyć oczekiwaną podaż. W efekcie, w ciągu ostatnich 2-3 lat ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne konsekwentnie rosły praktycznie we wszystkich miastach, osiągając na koniec 2016 roku bardzo wysokie poziomy. W konsekwencji, spadały w tym okresie marże deweloperskie, które były jednak kompensowane dużymi wolumenami sprzedaży.

Podsumowując rynek mieszkaniowy w 2016 roku, należy uznać, że zdecydowanie zdominował go rynek pierwotny, na którym pobito wszelkie dotychczasowe rekordy sprzedaży. Dzięki bardzo dużej ofercie, nadążającej za zapotrzebowaniem rynku, odbyło się bez istotnego wzrostu cen, co na pewno było korzystne z punktu widzenia osób kupujących mieszkania. Firmy deweloperskie ponownie wykorzystały sprzyjającą koniunkturę praktycznie do maksimum. Rynek wtórny wciąż pozostaje wyraźnie w cieniu rynku pierwotnego.

Za główne czynniki generujące popyt w 2016 roku można uznać:

- niskie oprocentowanie depozytów zachęcające osoby posiadające zasoby gotówkowe do poszukiwania alternatywnych inwestycji, w tym głównie na rynku mieszkaniowym,
- tanie, z uwagi na utrzymujące się niskie stopy procentowe, kredyty hipoteczne,
- bardzo dobrą sytuację na rynku pracy (niskie bezrobocie, sukcesywny wzrost wynagrodzeń),
- możliwość uzyskania dopłat z programu Mieszkania dla Młodych (Mdm).



Rynek mieszkaniowy w Polsce























CENY, TRENDY, PROGNOZY

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2016	prognoza E-VALUER	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2016	prognoza E-VALUER
WARSZAWA	7620	2%	↑	7237	-1%	⚖️
KRAKÓW	6563	5%	⚖️	5988	1%	⚖️
WROCLAW	5776	1%	↑	5236	3%	⚖️
POZNAŃ	5840	1%	⚖️	5109	3%	⚖️
GDAŃSK	5792	4%	⚖️	5186	5%	⚖️
GDYNIA	5966	3%	⚖️	4869	2%	⚖️
SOPOT	10147	4%	↑	7008	3%	↑
ŁÓDŹ	4664	2%	↑	3255	2%	↑
KATOWICE	4957	2%	↑	3395	5%	⚖️
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	3938	0%	↑	2691	4%	⚖️

EMMERSON EVALUATION

Rynek mieszkaniowy w Polsce

CENY, TRENDY, PROGNOZY

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2016	prognoza E-VALUER	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2016	prognoza E-VALUER
SZCZECIN	4571	2%		3 927	2%	
GORZÓW WIELKOPOLSKI	3400	3%		2848	2%	
ZIELONA GÓRA	3657	4%		3108	0%	
OPOLE	4089	5%		3818	4%	
KIELCE	4618	-2%		3522	0%	
BYDGOSZCZ	4650	1%		3625	5%	
TORUŃ	5200	0%		3806	4%	
OLSZTYN	4560	2%		4197	4%	
BIAŁYSTOK	4416	2%		4039	5%	
LUBLIN	4913	5%		4527	4%	
RZESZÓW	4384	1%		4345	2%	

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY



03.2017

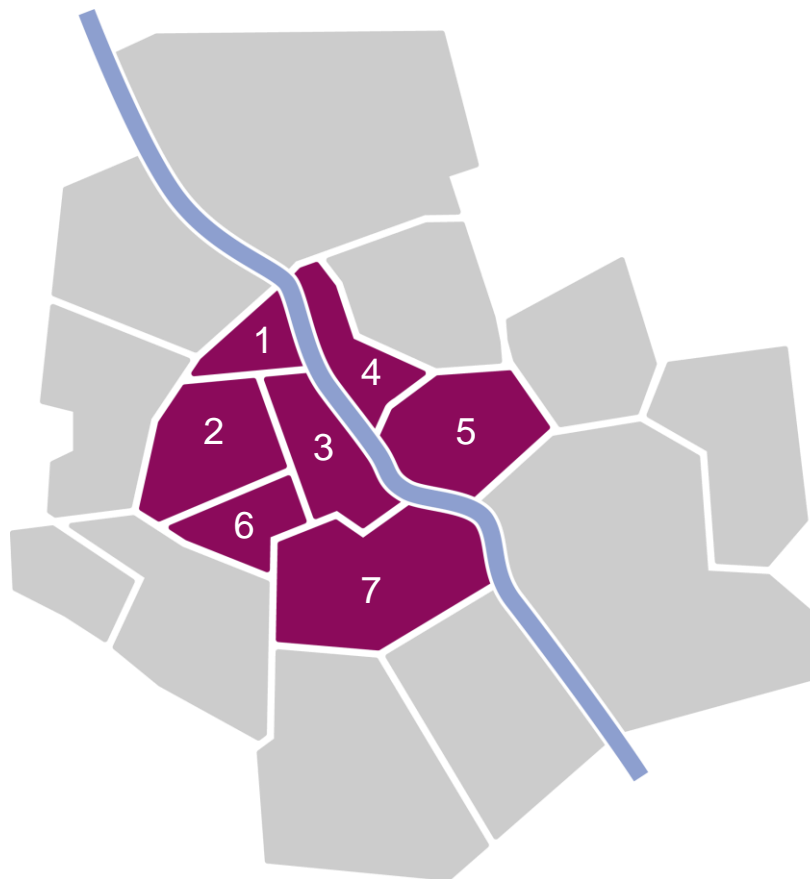
Warszawa – dzielnice centralne

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM TREND ROCZNY ZMIAN CEN

1 ŻOLIBORZ		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	3%	8290
rynek wtórny	5%	8292

2 WOLA		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	7951
rynek wtórny	-1%	7410

3 ŚRÓDMIEŚCIE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	4%	14239
rynek wtórny	3%	9930



4 PRAGA PN.		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	6%	7669
rynek wtórny	0%	6354

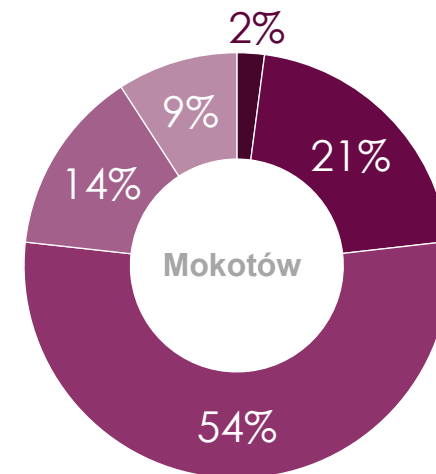
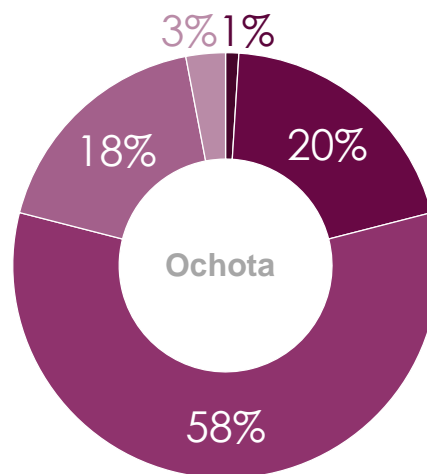
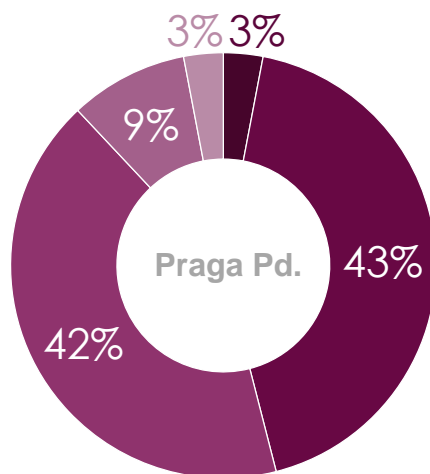
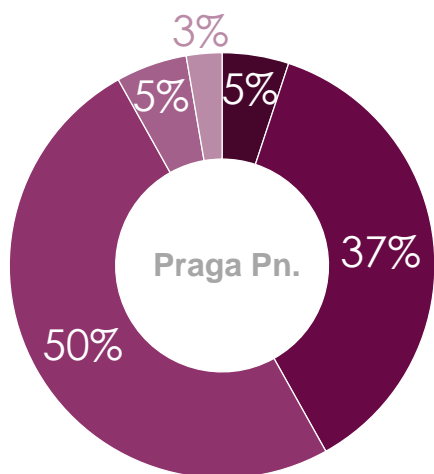
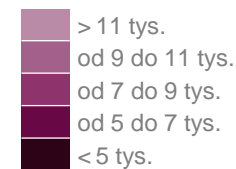
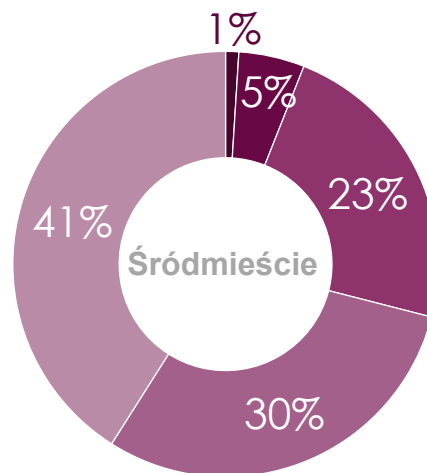
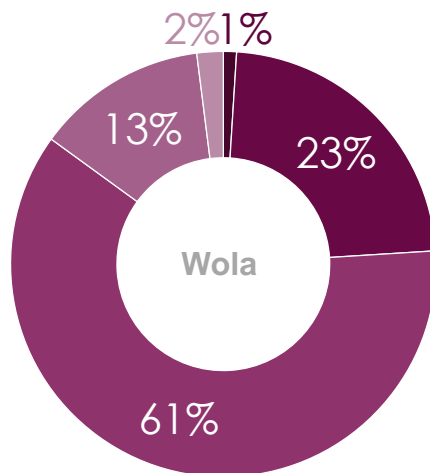
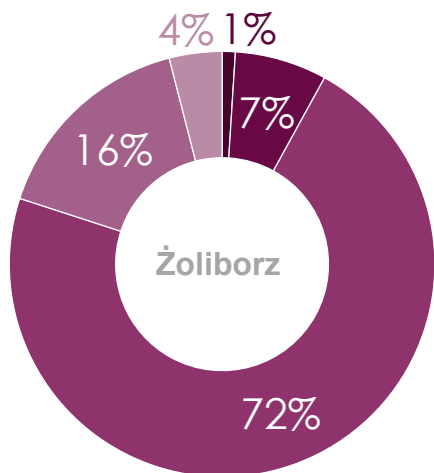
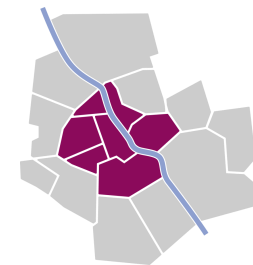
5 PRAGA PD.		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	7585
rynek wtórny	0%	6857

6 OCHOTA		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	8664
rynek wtórny	2%	7848

7 MOKOTÓW		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	4%	8384
rynek wtórny	-1%	7736

Warszawa – dzielnice centralne

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



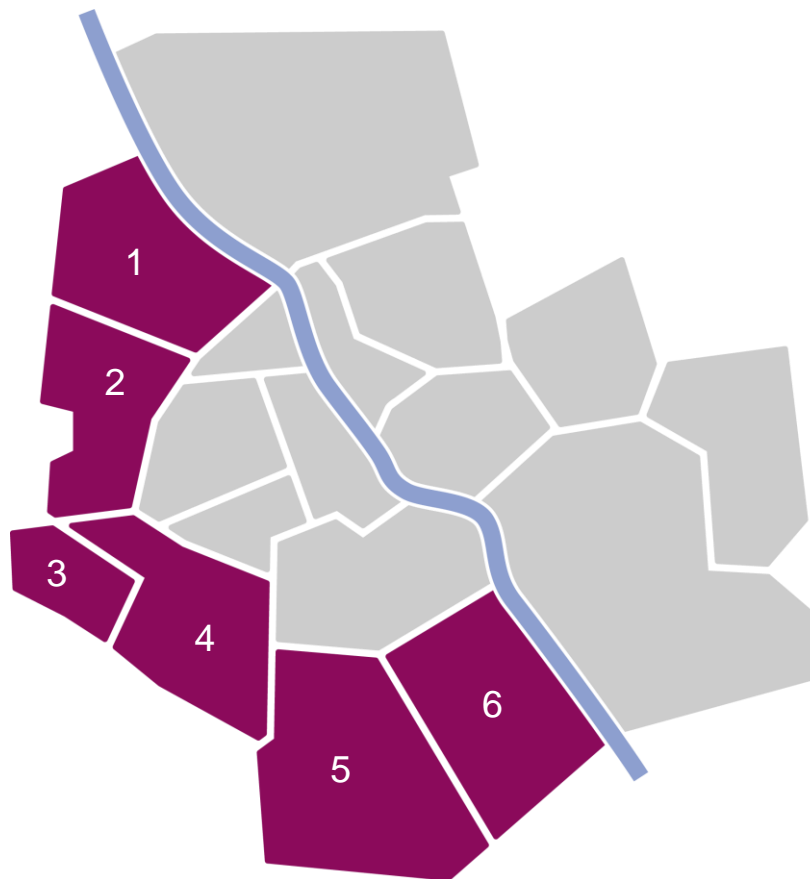
Warszawa – lewobrzeżne dzielnice poza centrum

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

1 BIELANY		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	8015
rynek wtórny	2%	6880

2 BEMOWO		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	6860
rynek wtórny	0%	6921

3 URSUS		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	4%	6603
rynek wtórny	-2%	6306



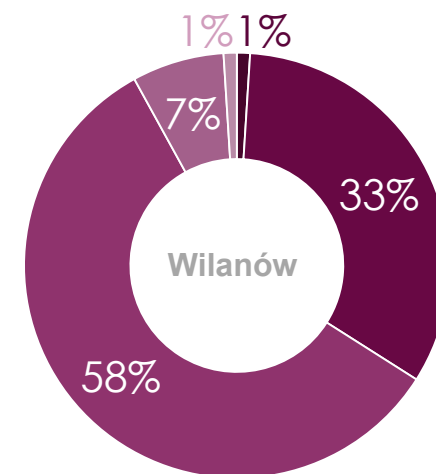
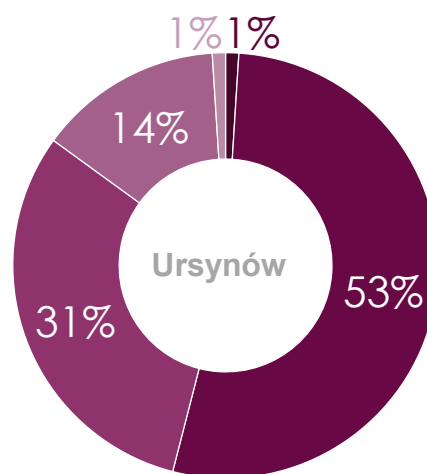
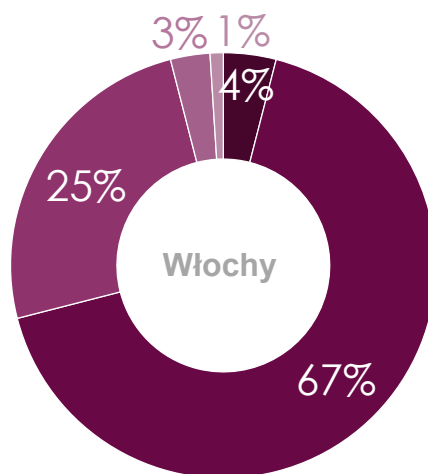
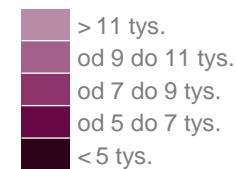
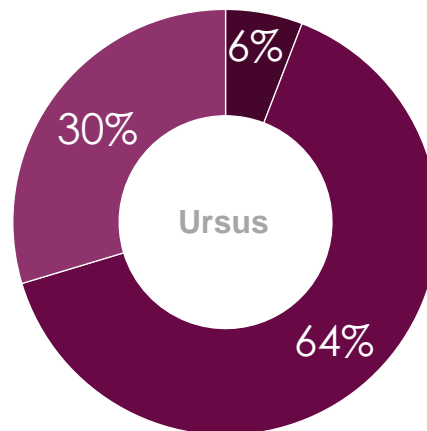
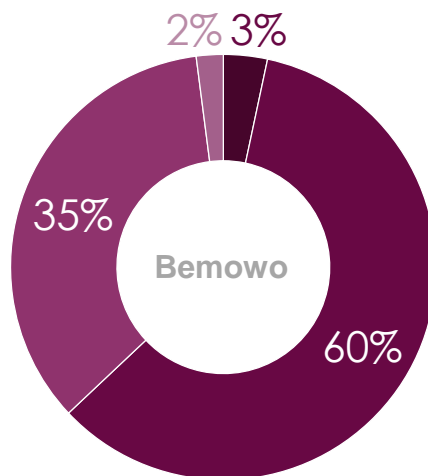
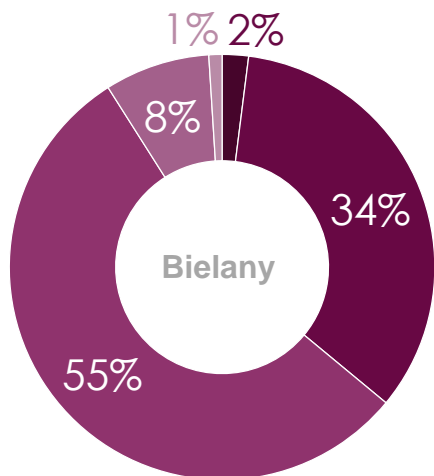
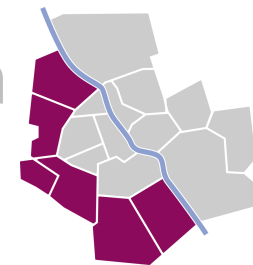
4 WŁOCHY		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	3%	6852
rynek wtórny	2%	6719

5 URSYNÓW		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-2%	7938
rynek wtórny	-1%	7895

6 WILANÓW		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	3%	7354
rynek wtórny	0%	7823

Warszawa – lewobrzeżne dzielnice poza centrum

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

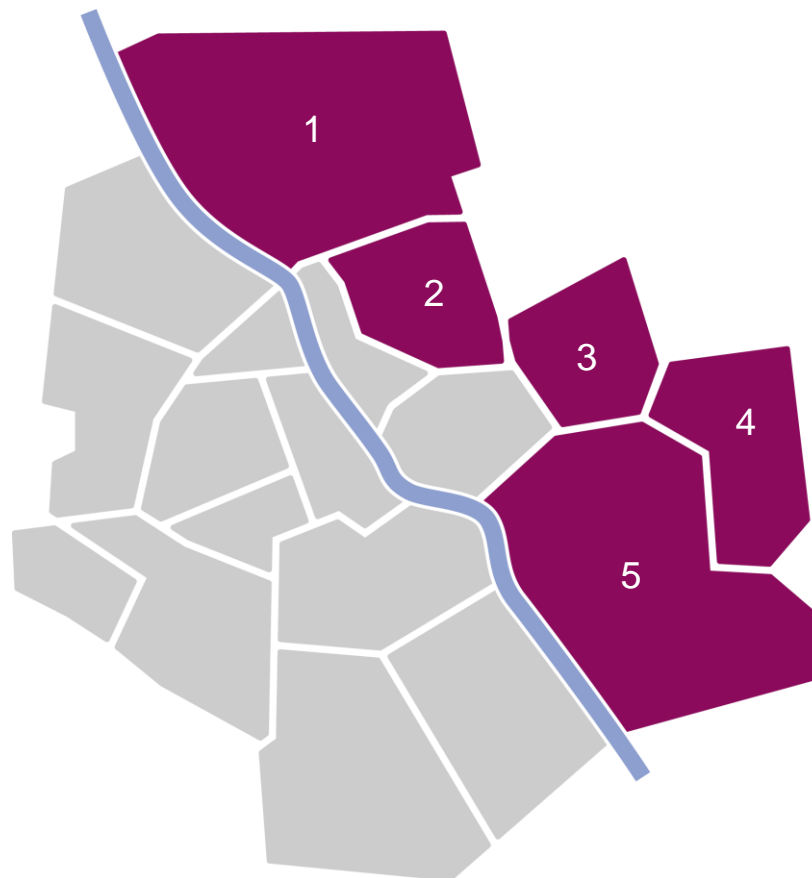


Warszawa – prawobrzeżne dzielnice poza centrum

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

1 BIAŁOŁĘKA		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	6155
rynek wtórny	-1%	5898

2 TARGÓWEK		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	5%	6733
rynek wtórny	0%	6020



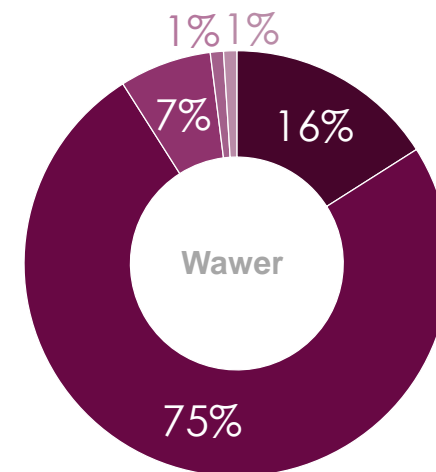
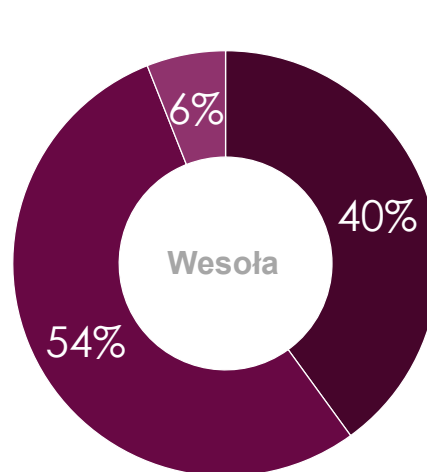
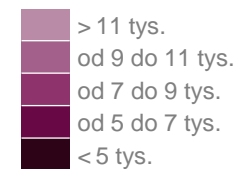
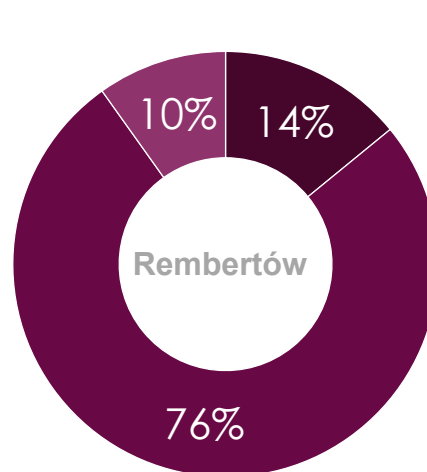
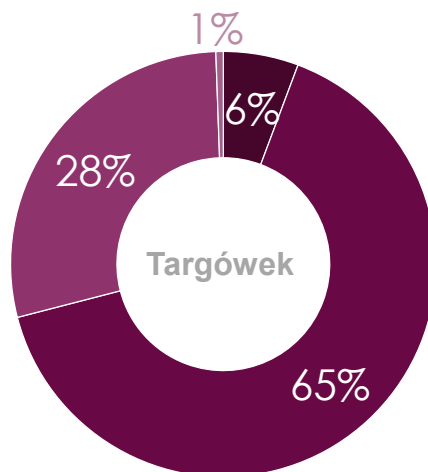
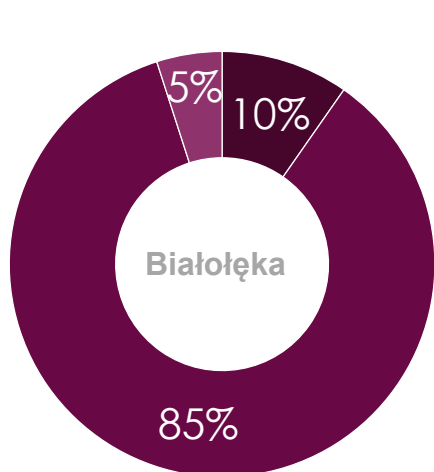
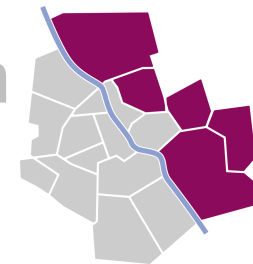
3 REMBERTÓW		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	6043
rynek wtórny	-3%	5854

4 WESOŁA		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	0%	5698
rynek wtórny	0%	5377

5 WAWER		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	0%	6198
rynek wtórny	2%	6120

Warszawa – prawobrzeżne dzielnice poza centrum

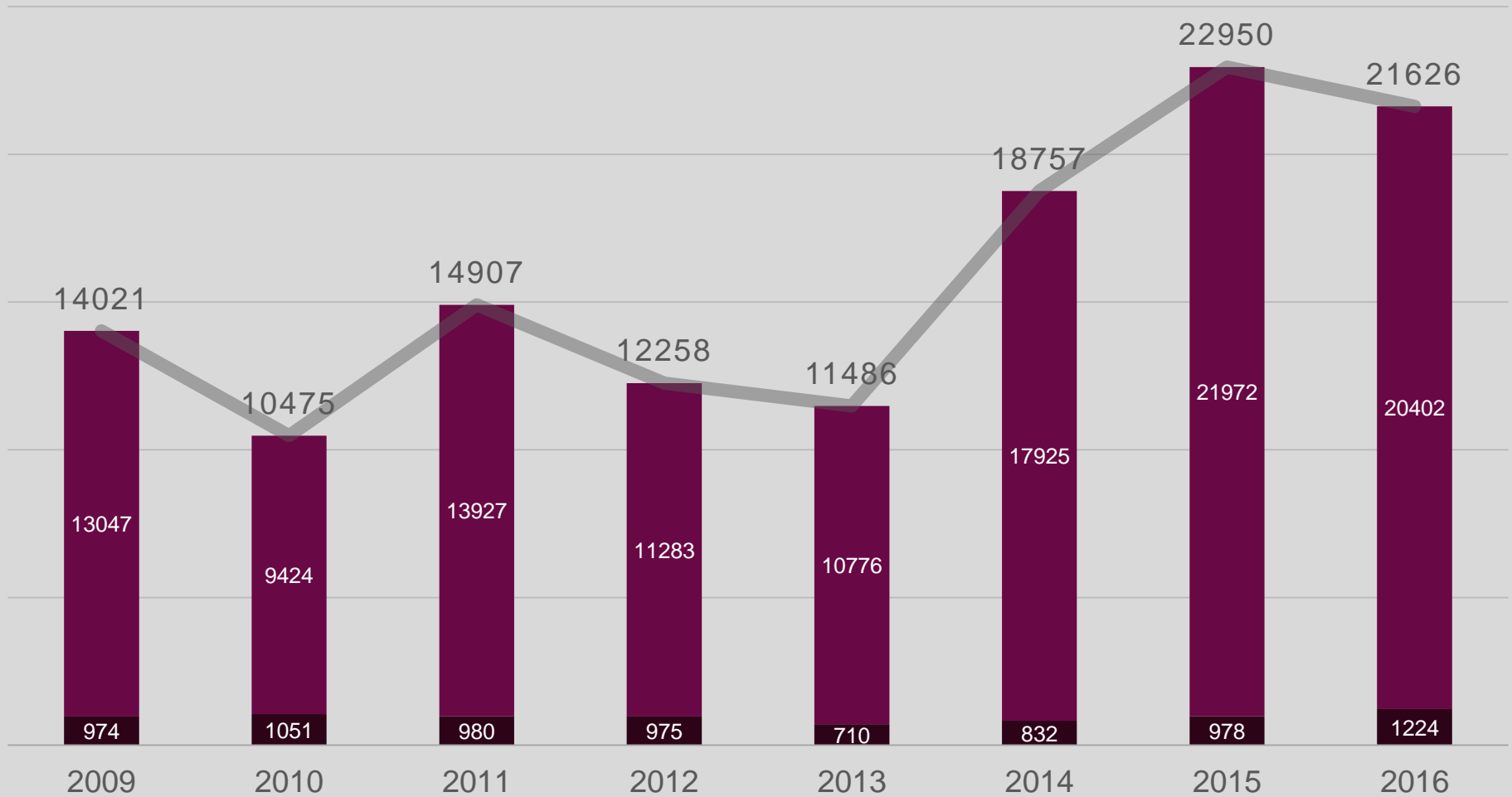
ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



Warszawa

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

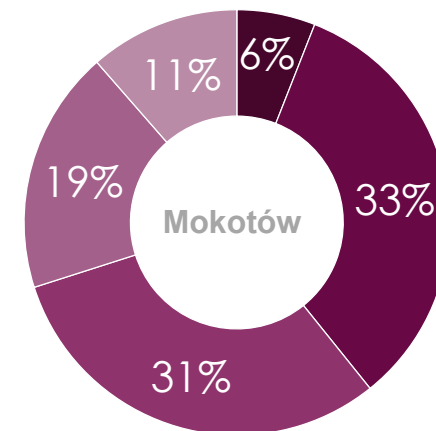
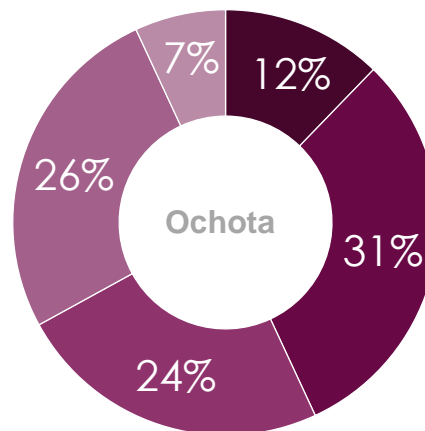
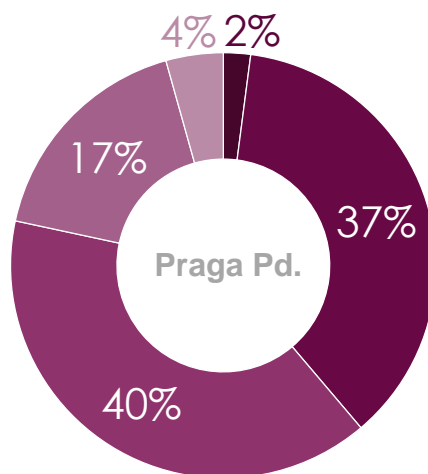
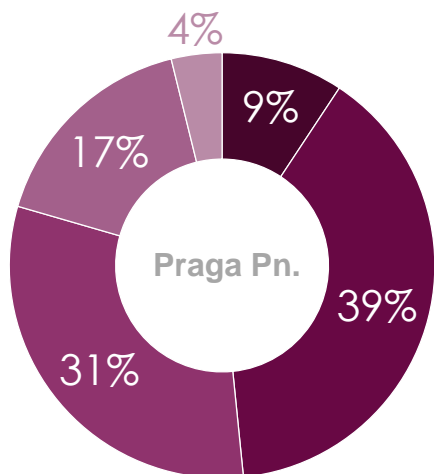
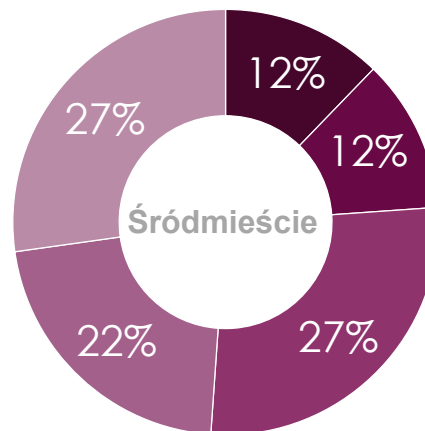
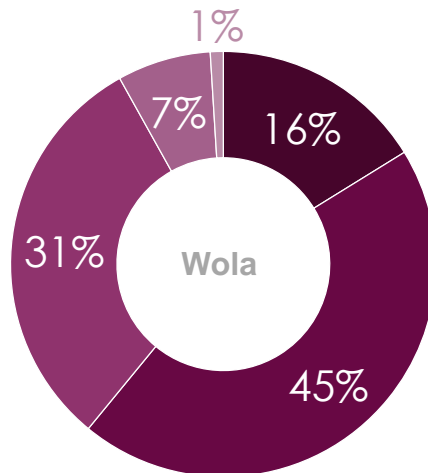
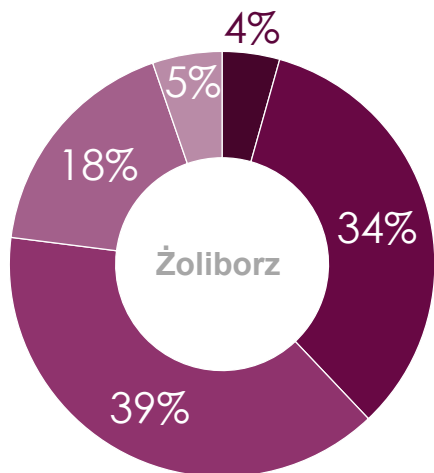
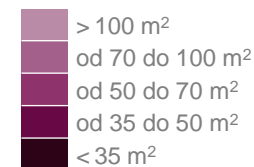
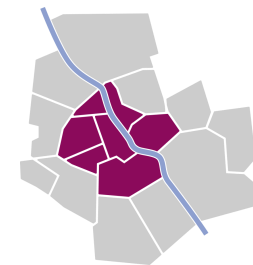
ogółem
deweloperzy
inwestorzy indywidualni



Warszawa – dzielnice centralne

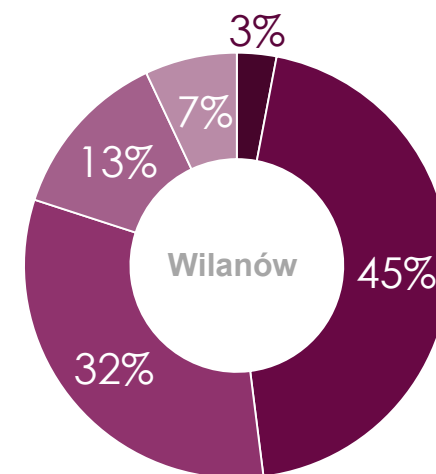
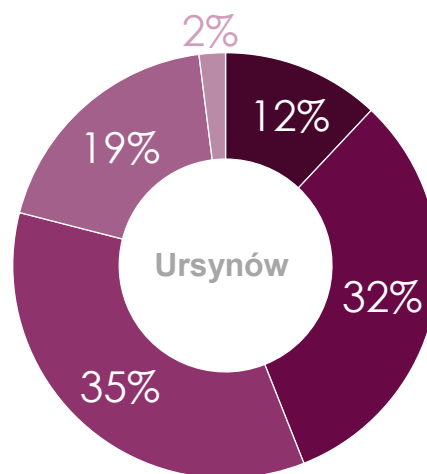
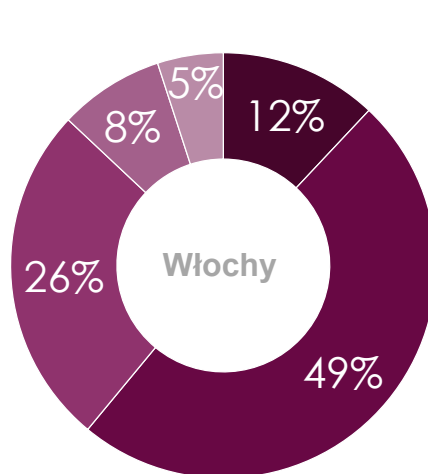
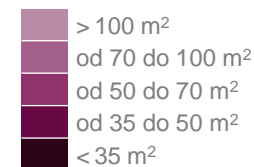
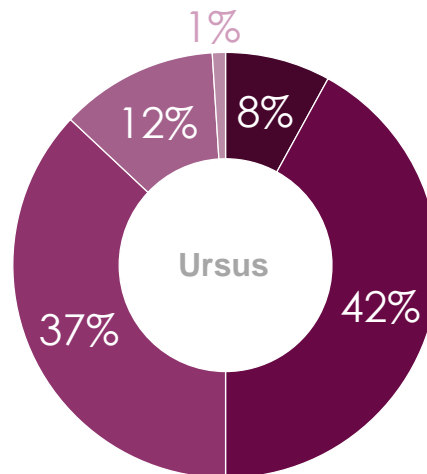
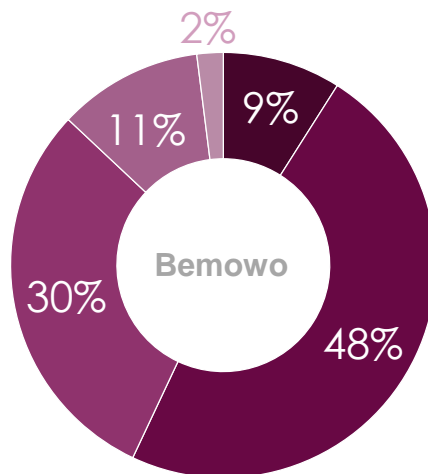
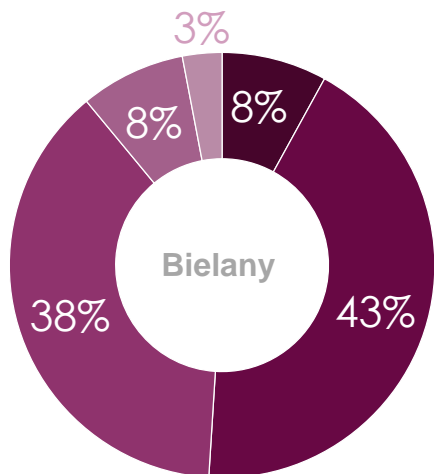
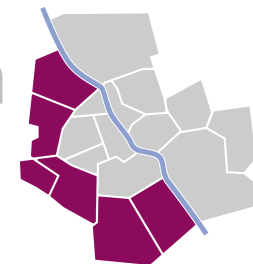
STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

NA RYNKU PIERWOTNYM



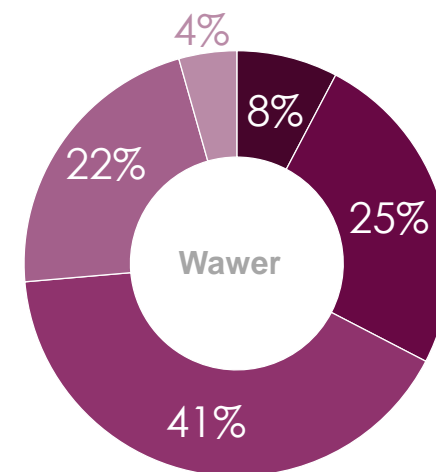
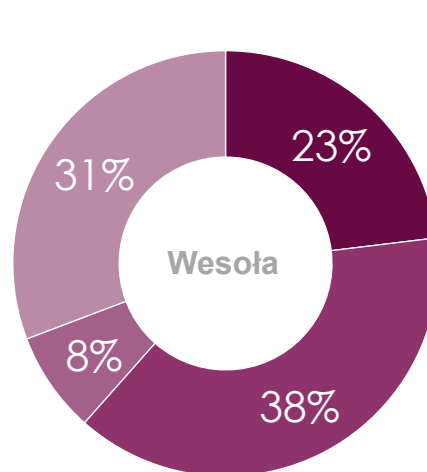
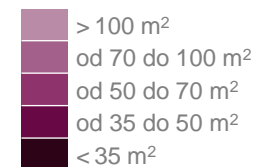
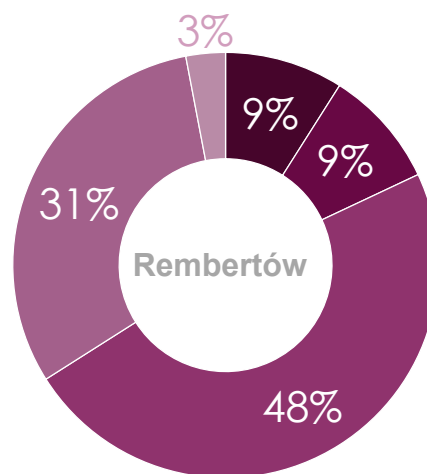
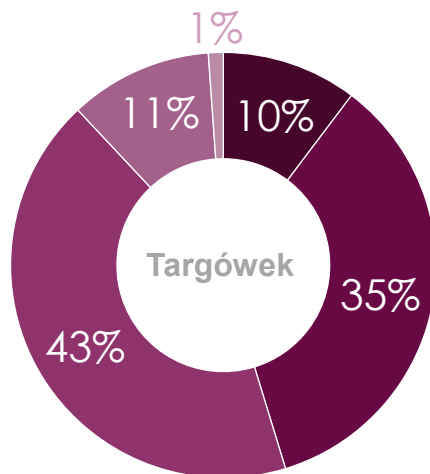
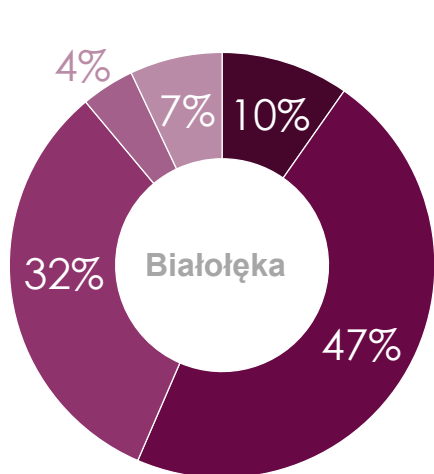
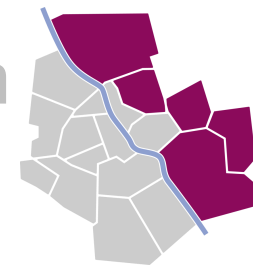
Warszawa – lewobrzeżne dzielnice poza centrum

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU PIERWOTNYM



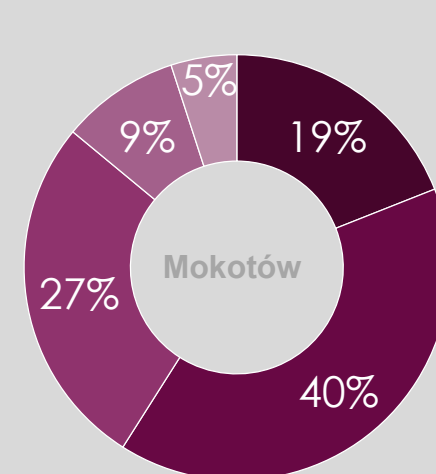
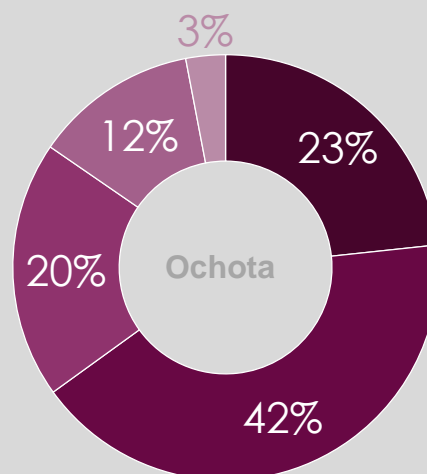
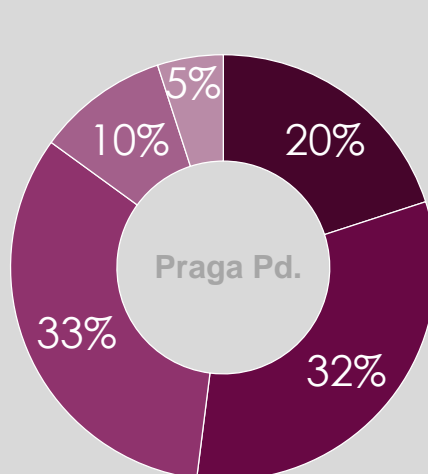
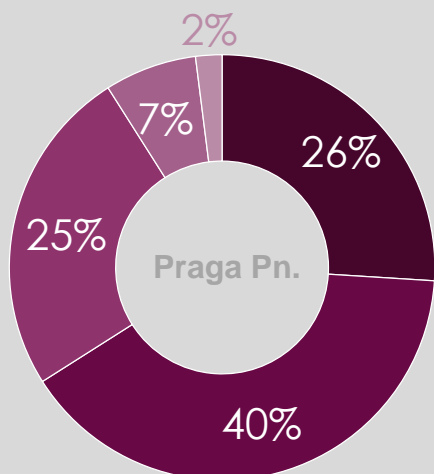
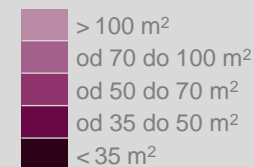
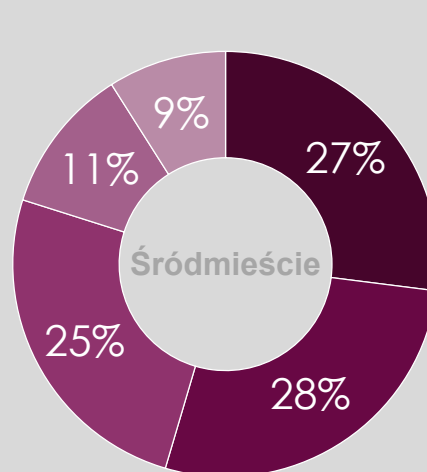
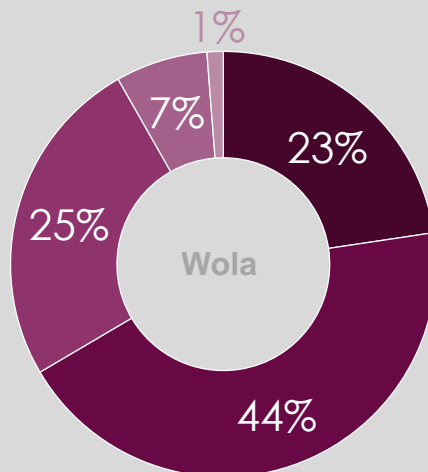
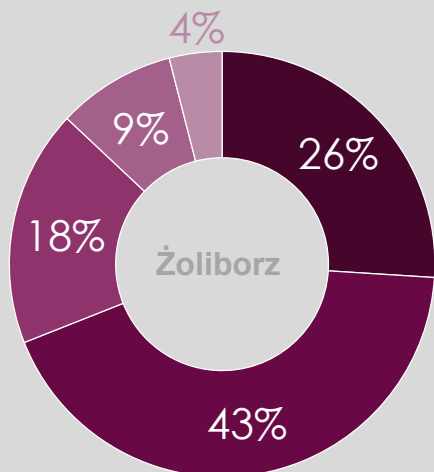
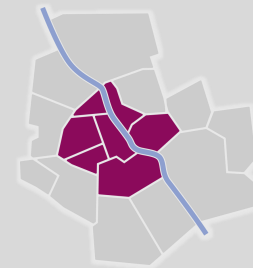
Warszawa – prawobrzeżne dzielnice poza centrum

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU PIERWOTNYM



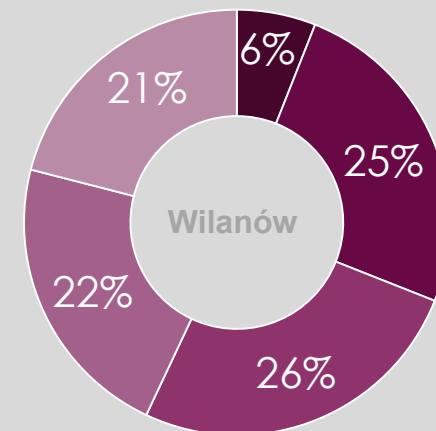
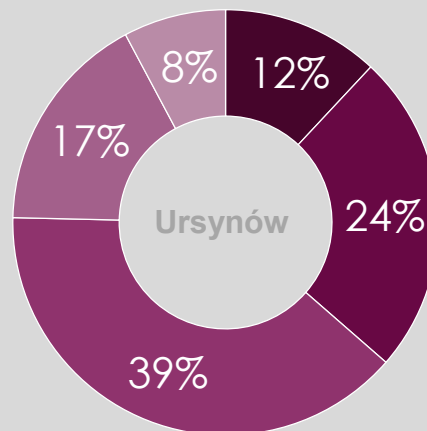
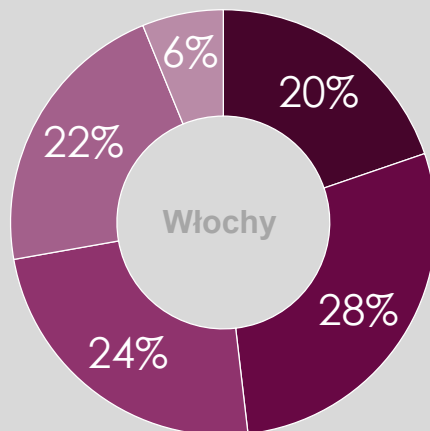
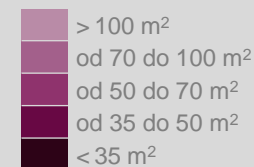
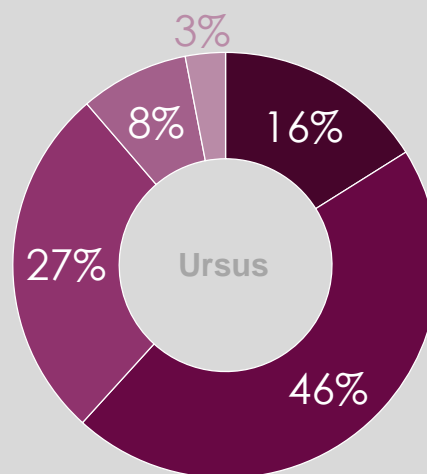
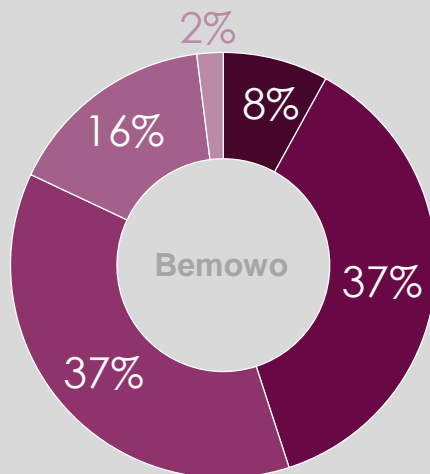
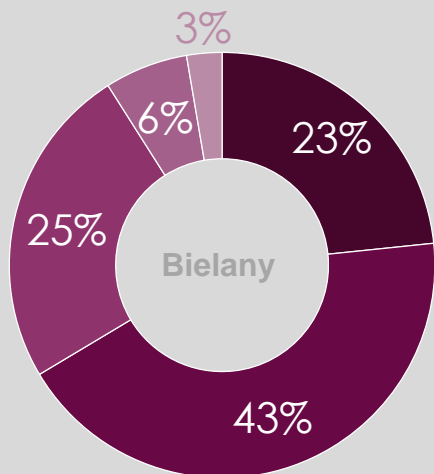
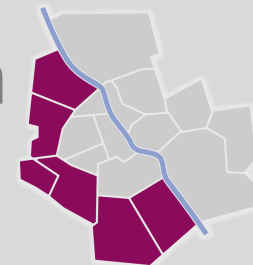
Warszawa – dzielnice centralne

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU WTÓRNYM



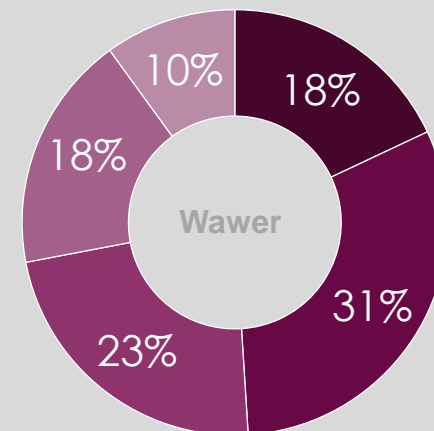
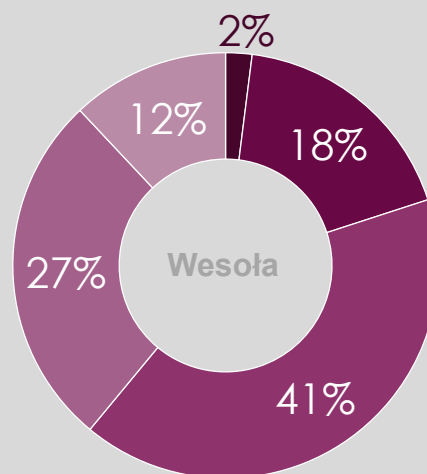
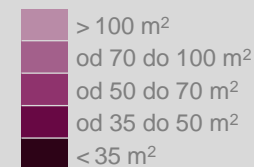
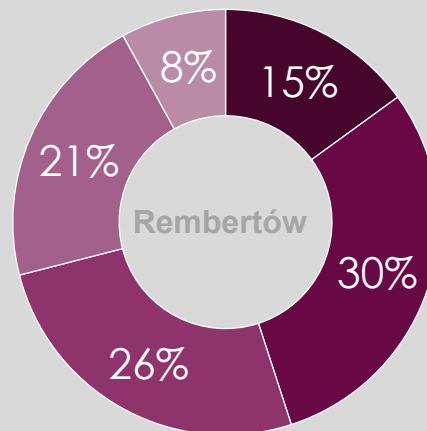
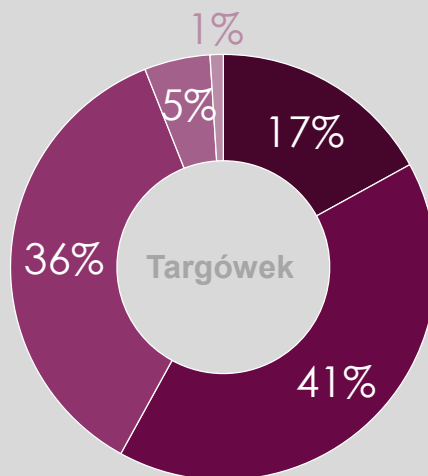
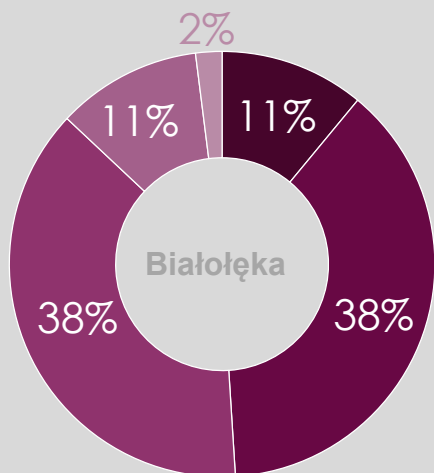
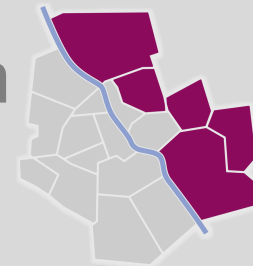
Warszawa – lewobrzeżne dzielnice poza centrum

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU WTÓRNYM

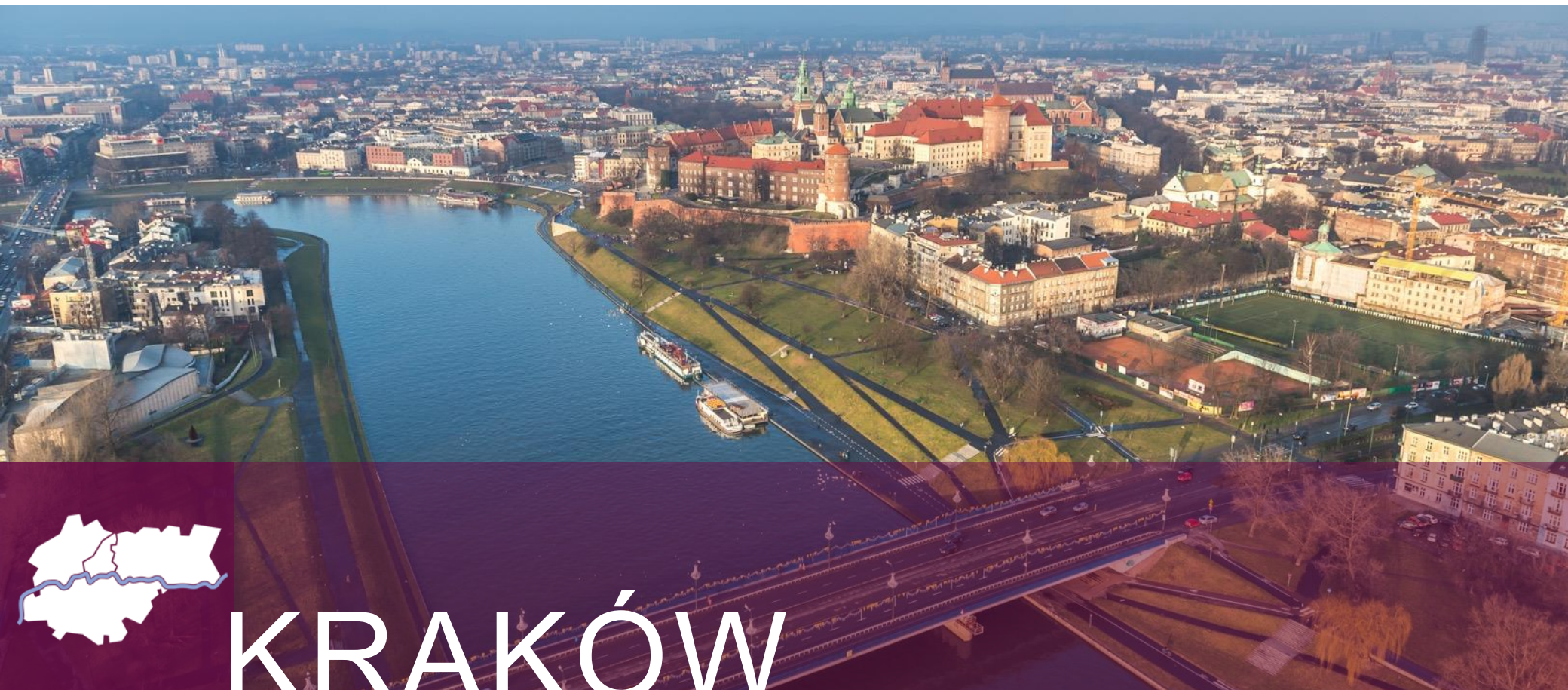


Warszawa – prawobrzeżne dzielnice poza centrum

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU WTÓRNYM



ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY

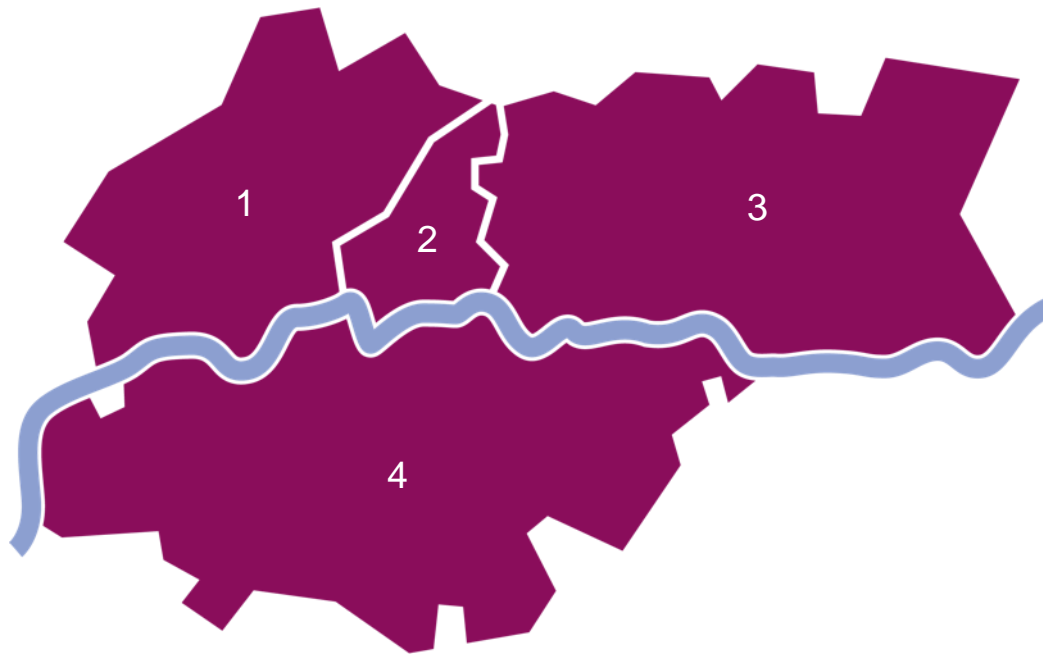


KRAKÓW

03.2017

Kraków

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM TREND ROCZNY ZMIAN CEN



1 KROWODRZA

2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	6448
rynek wtórny	-1%	6461

2 ŚRÓDMIEŚCIE

2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-4%	6711
rynek wtórny	4%	6650

3 NOWA HUTA

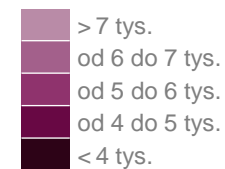
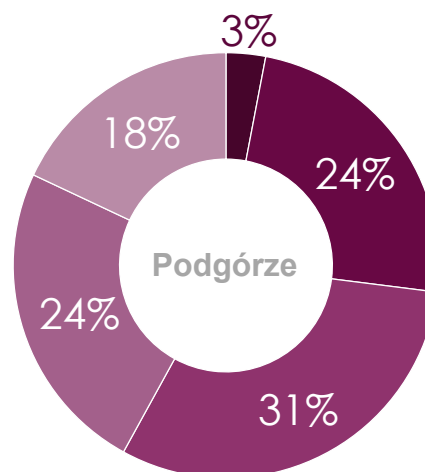
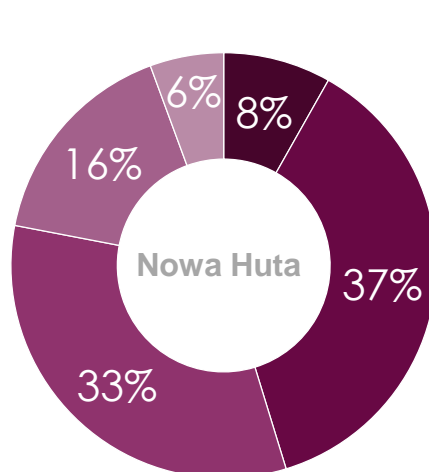
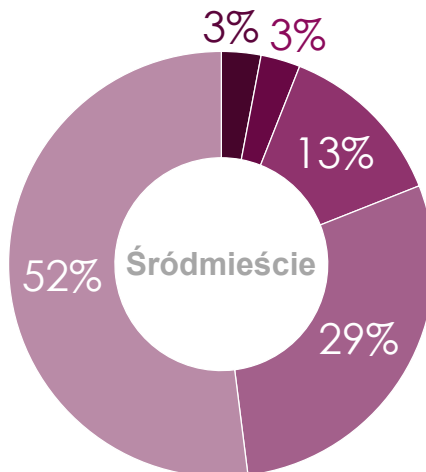
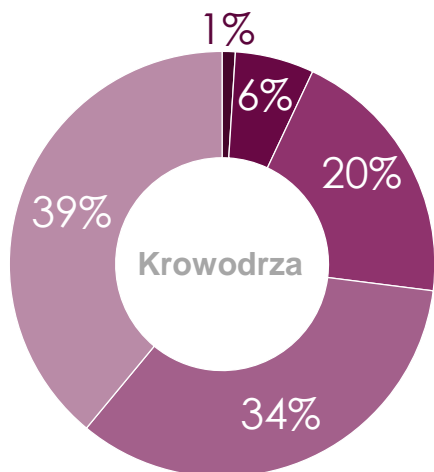
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	3%	5316
rynek wtórny	1%	4812

4 PODGÓRZE

2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	3%	5513
rynek wtórny	-1%	5749

Kraków

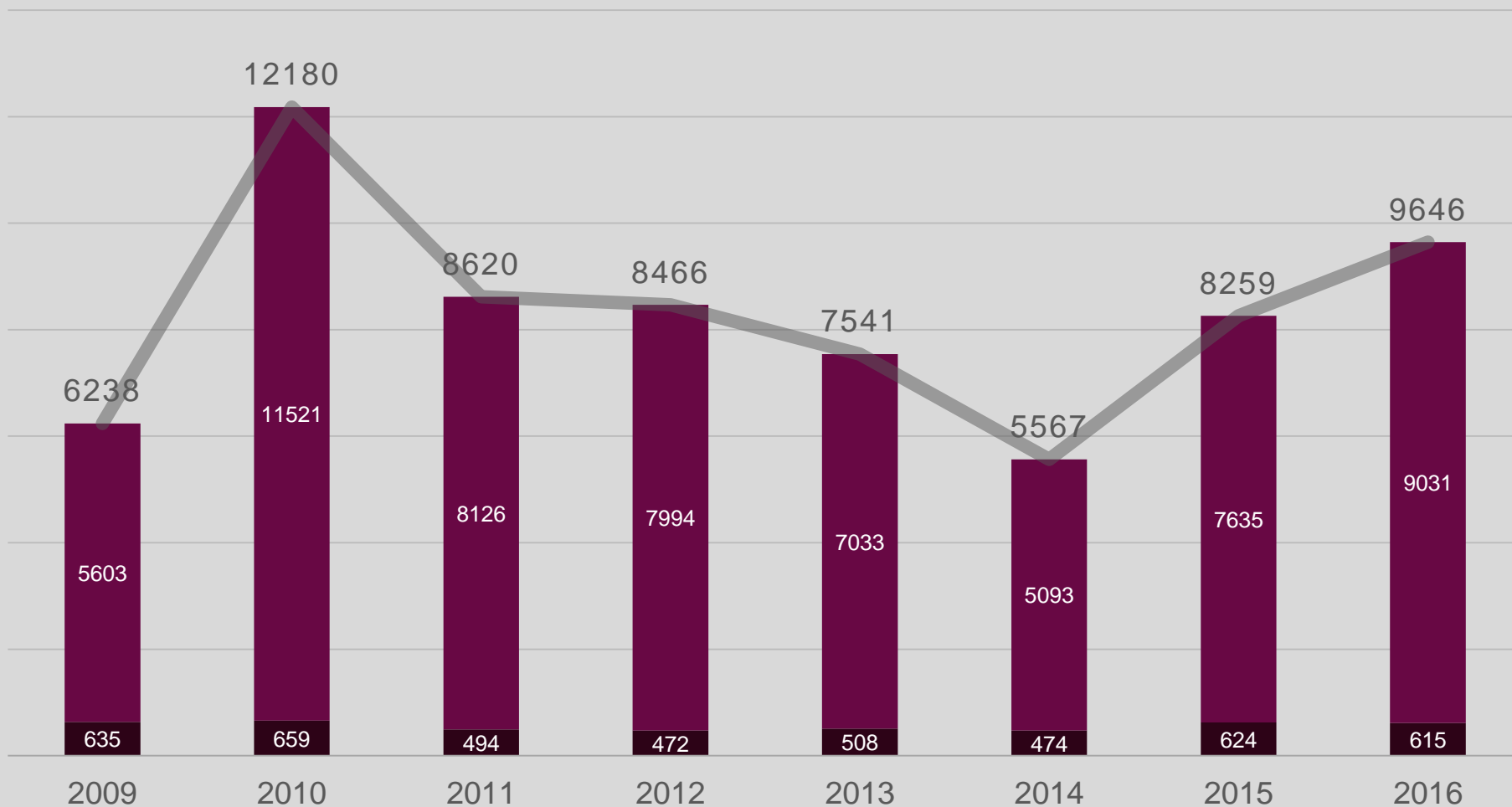
ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



Kraków

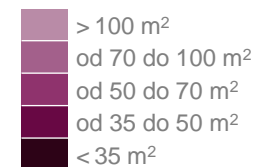
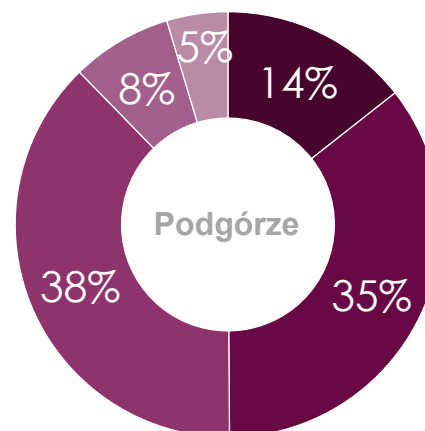
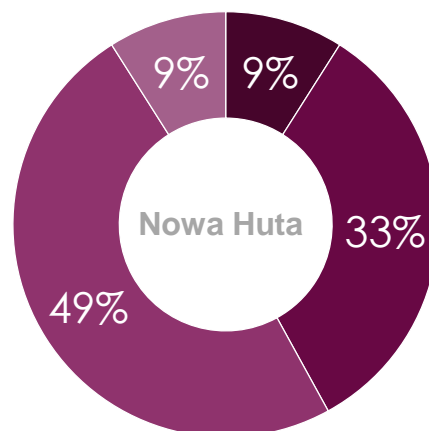
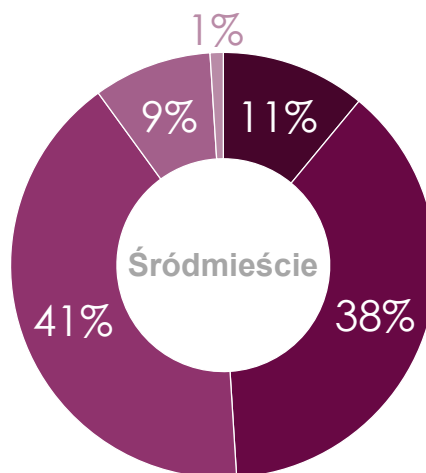
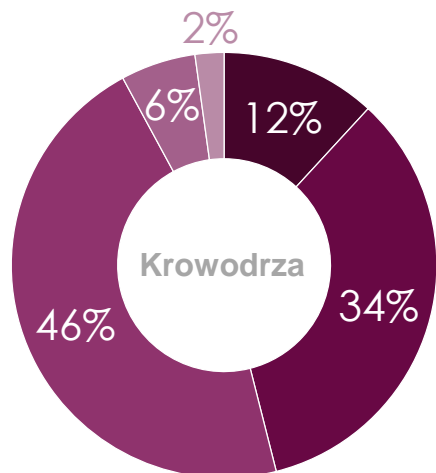
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

ogółem
developeerzy
inwestorzy indywidualni



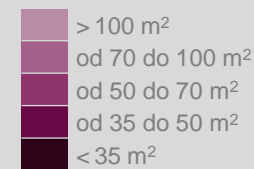
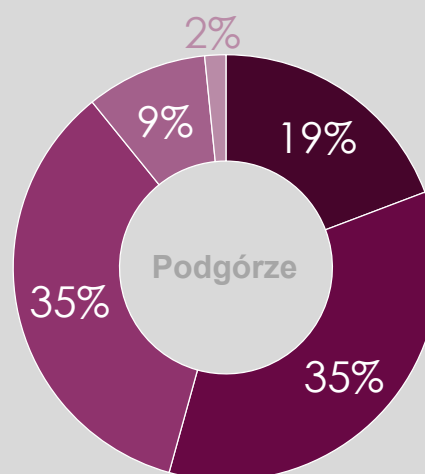
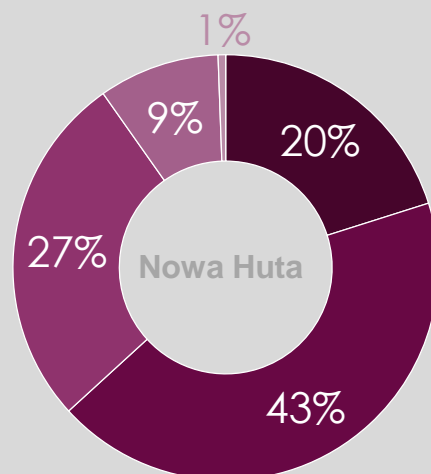
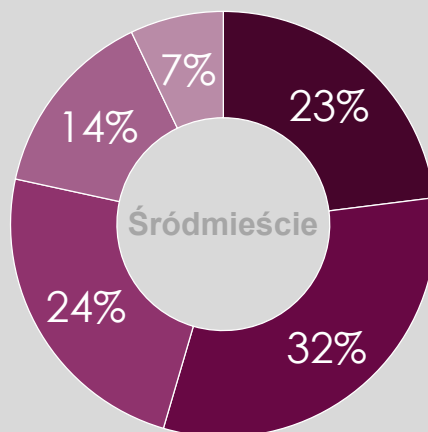
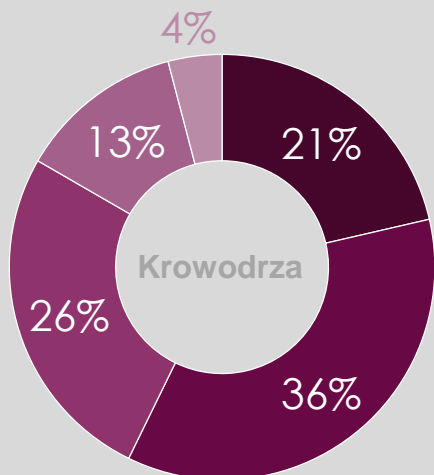
Kraków

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU PIERWOTNYM



Kraków

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU WTÓRNYM



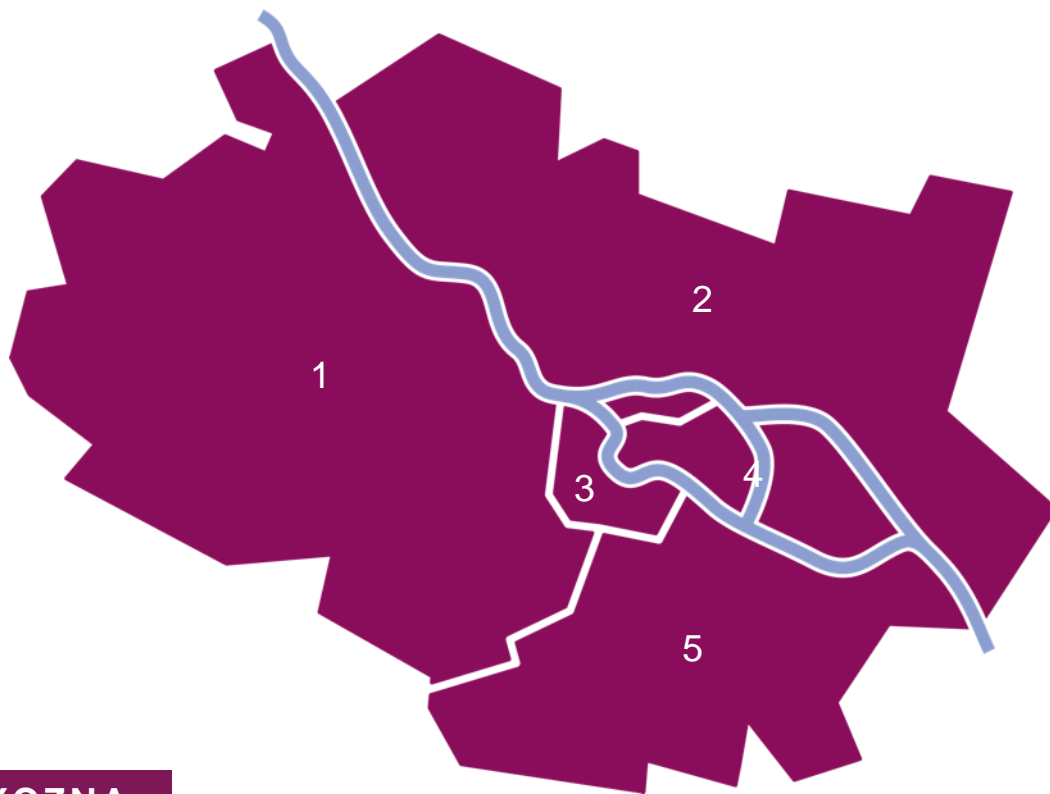
ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY



03.2017

Wrocław

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM TREND ROCZNY ZMIAN CEN



1 FABRYCZNA		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	5092
rynek wtórny	0%	5113

2 PSIE POLE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	5362
rynek wtórny	1%	4860

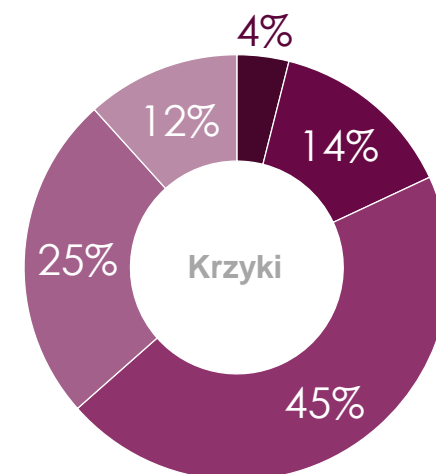
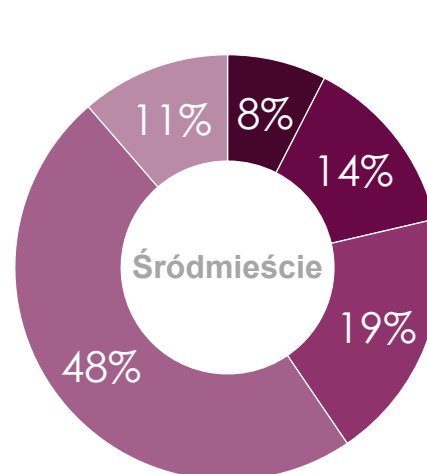
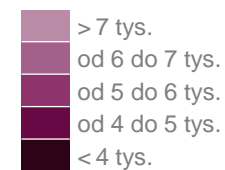
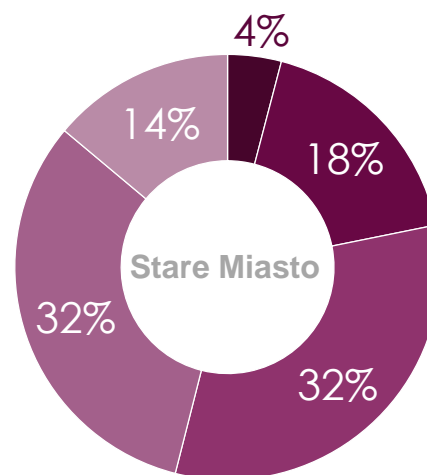
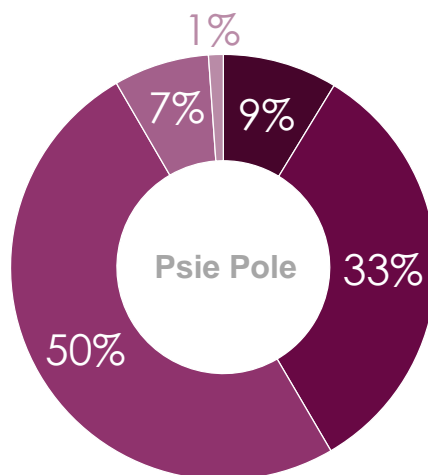
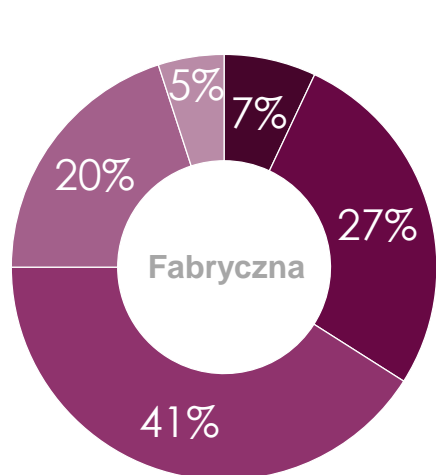
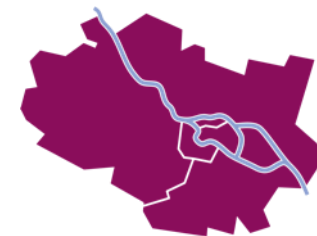
3 STARE MIASTO		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-2%	5973
rynek wtórny	0%	5747

4 ŚRÓDMIEŚCIE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-1%	5980
rynek wtórny	1%	5120

5 KRZYKI		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	0%	5416
rynek wtórny	3%	5375

Wrocław

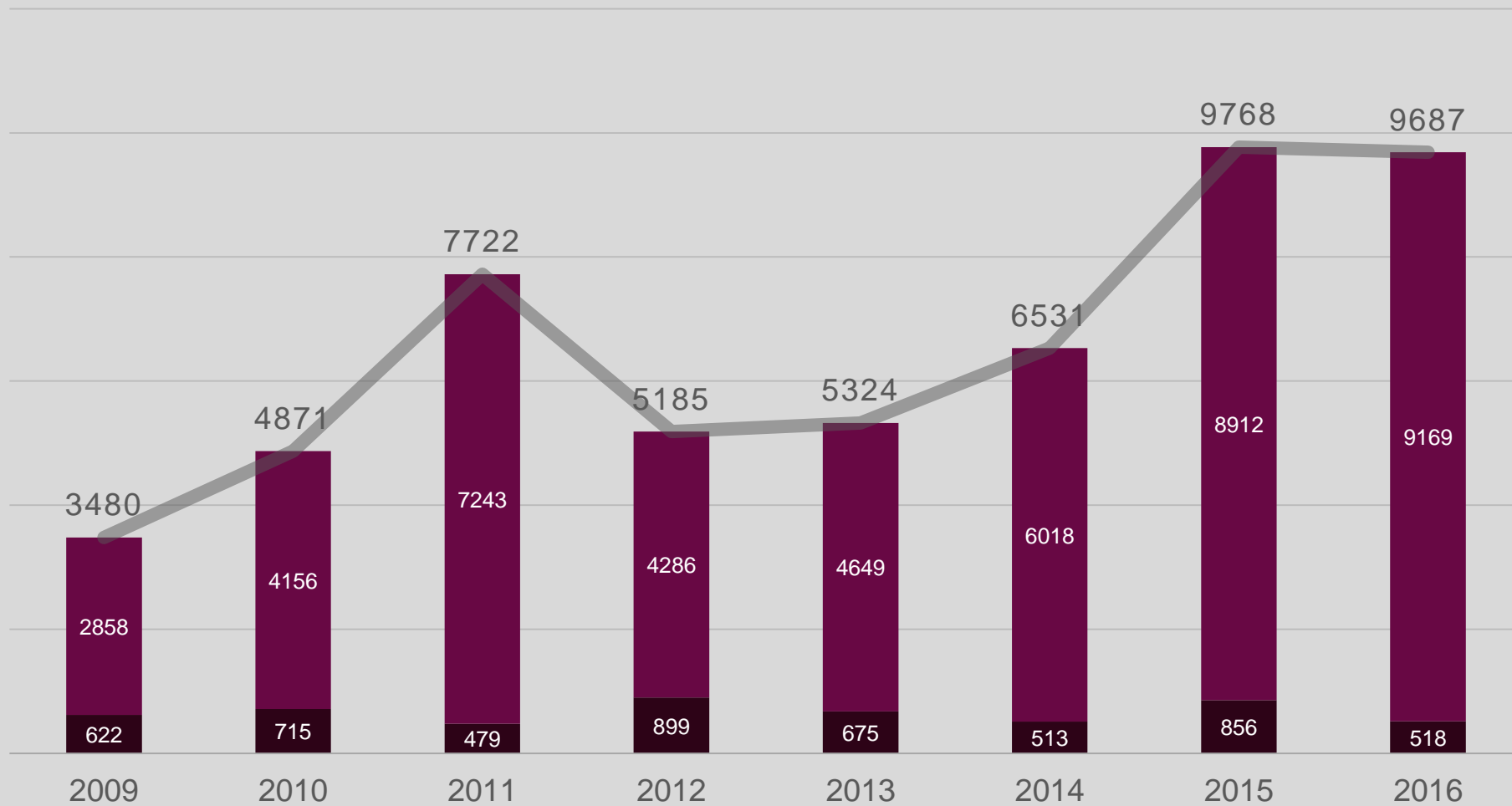
ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



Wrocław

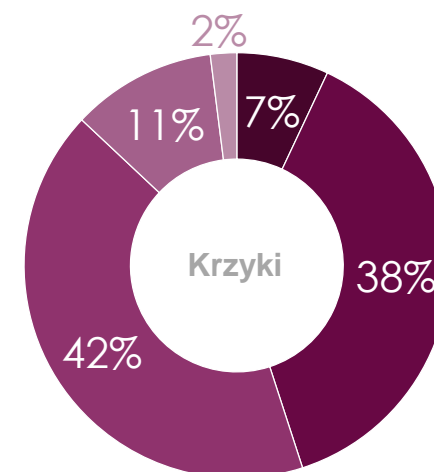
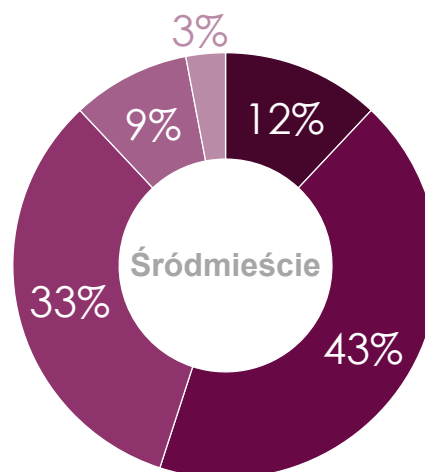
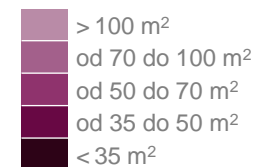
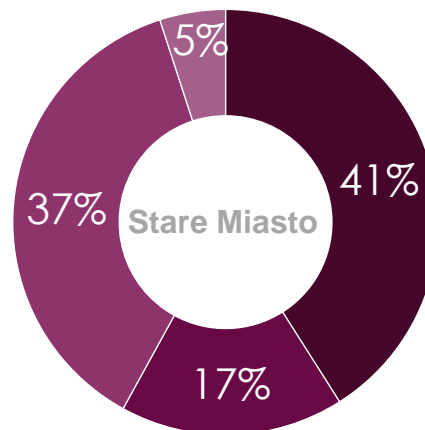
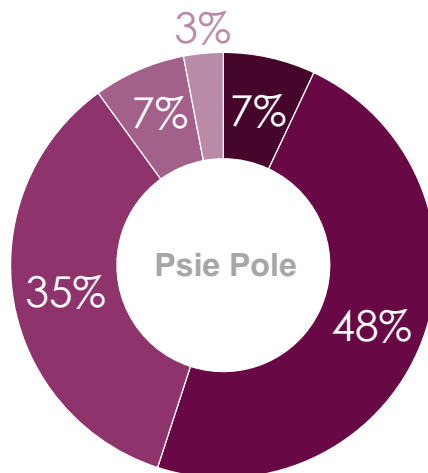
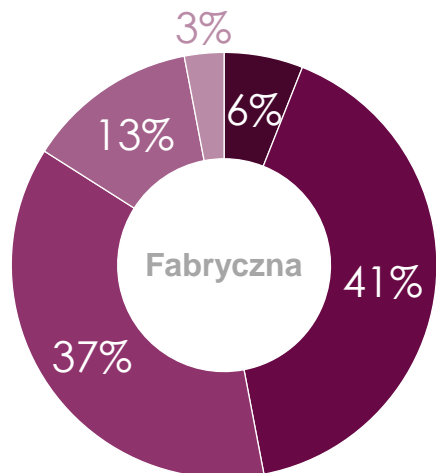
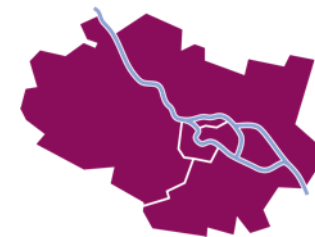
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

ogółem
developeerzy
inwestorzy indywidualni



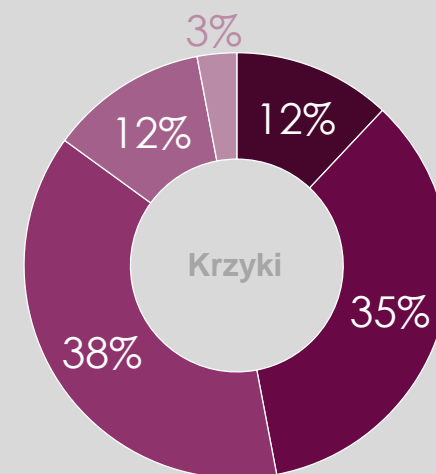
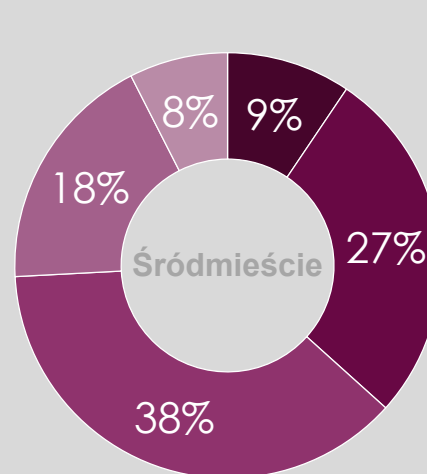
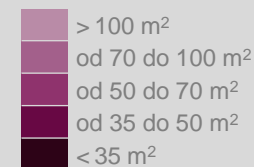
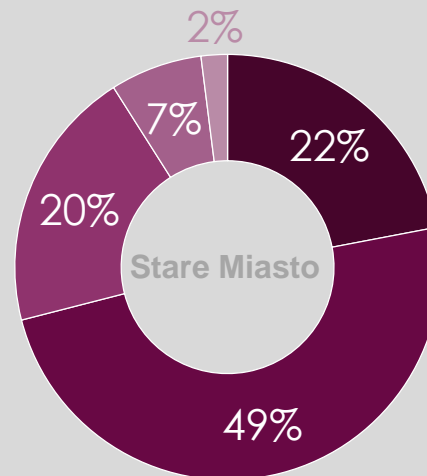
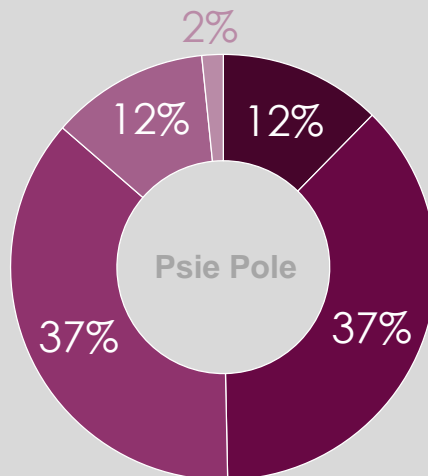
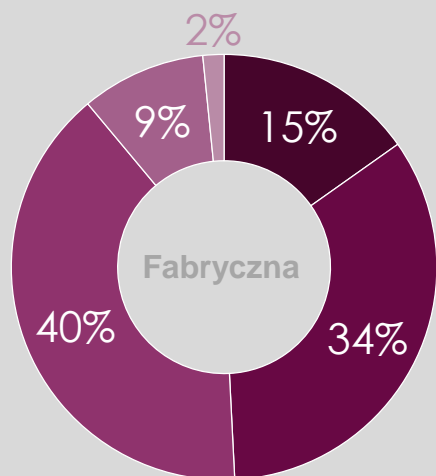
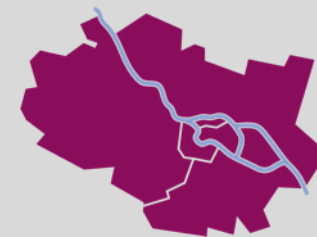
Wrocław

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU PIERWOTNYM



Wrocław

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU WTÓRNYM



ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY

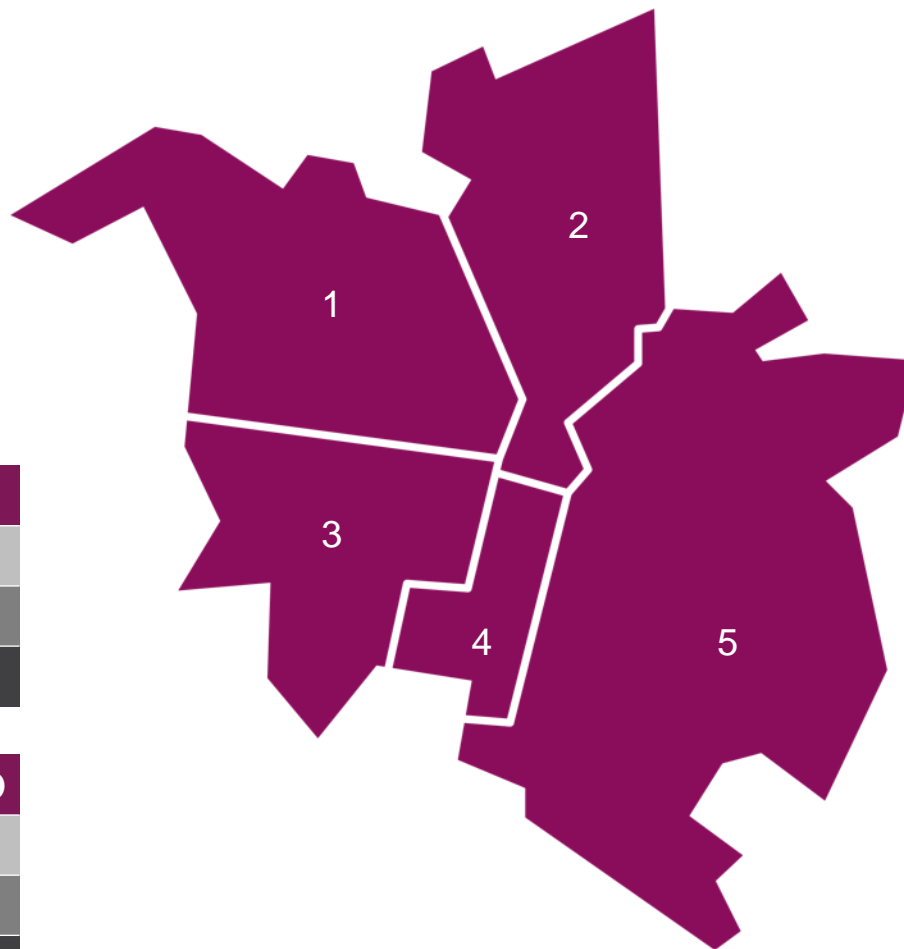


POZNAŃ

03.2017

Poznań

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM TREND ROCZNY ZMIAN CEN



1 JEŻYCE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	4%	6137
rynek wtórny	2%	5241

2 STARE MIASTO		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-3%	5920
rynek wtórny	2%	5222

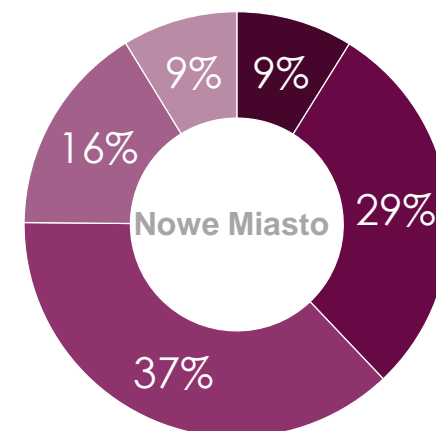
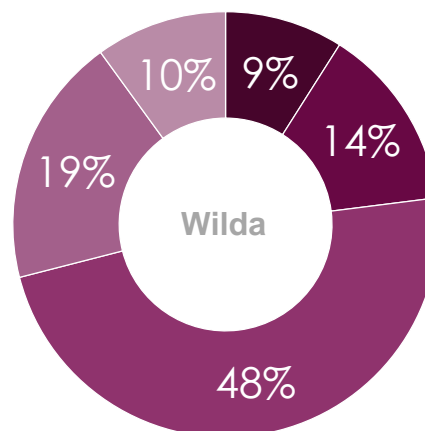
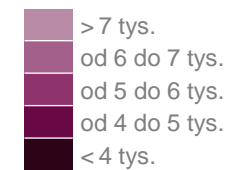
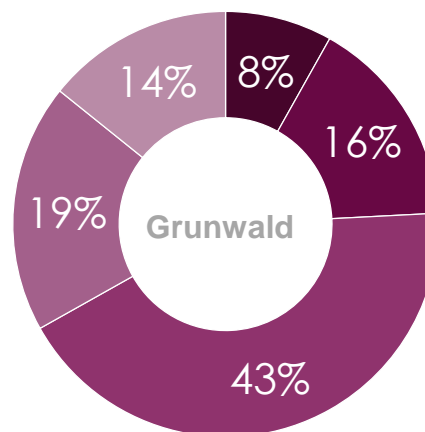
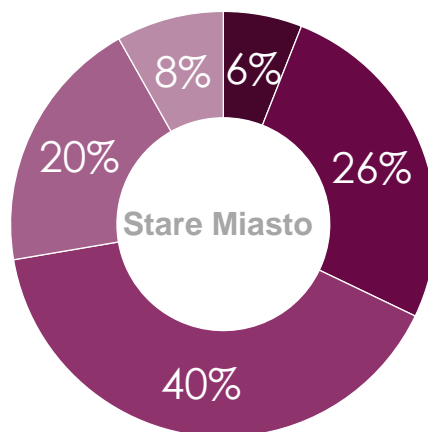
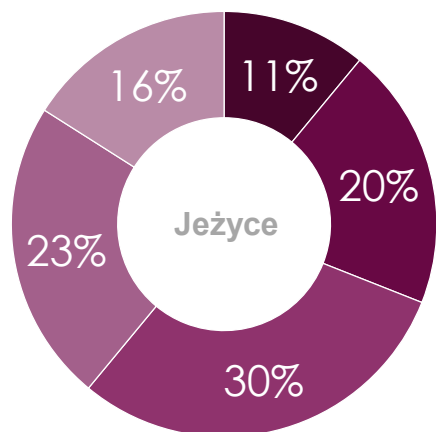
3 GRUNWALD		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	5804
rynek wtórny	3%	5080

4 WILDA		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-3%	5802
rynek wtórny	3%	4843

5 NOWE MIASTO		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	5733
rynek wtórny	2%	4920

Poznań

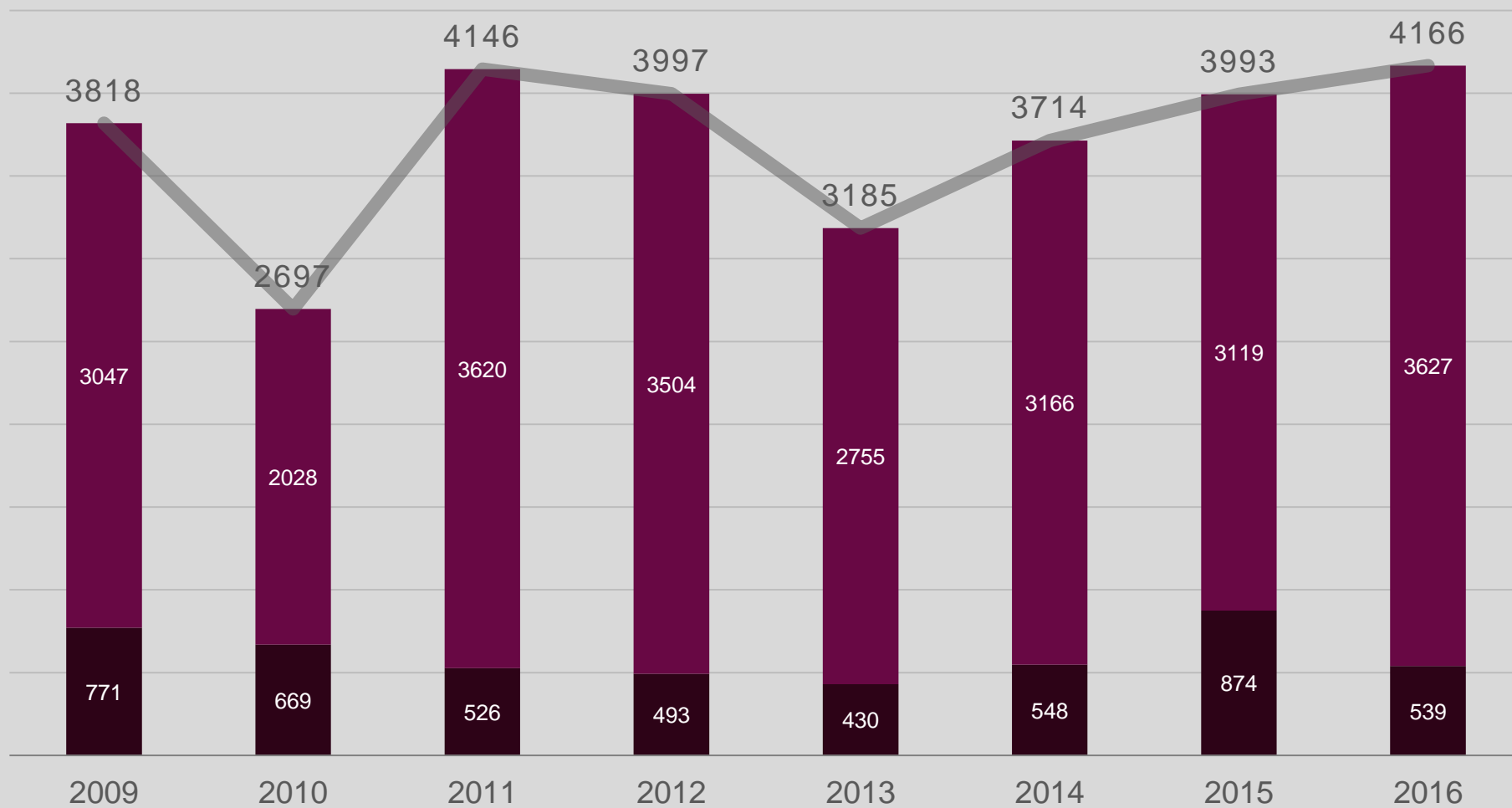
ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



Poznań

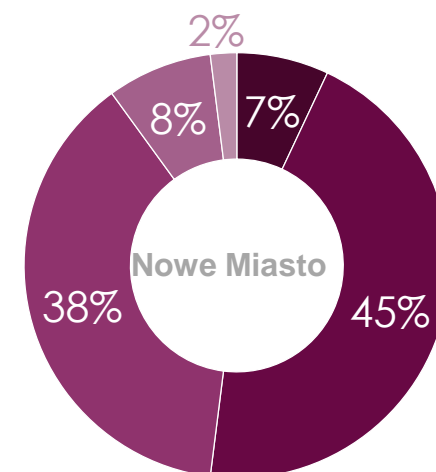
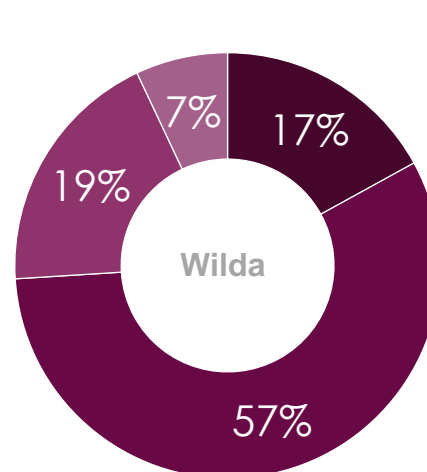
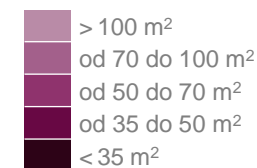
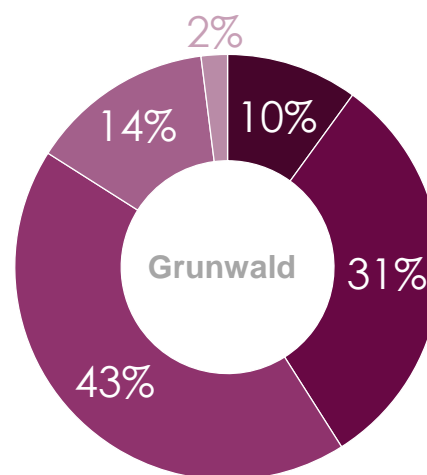
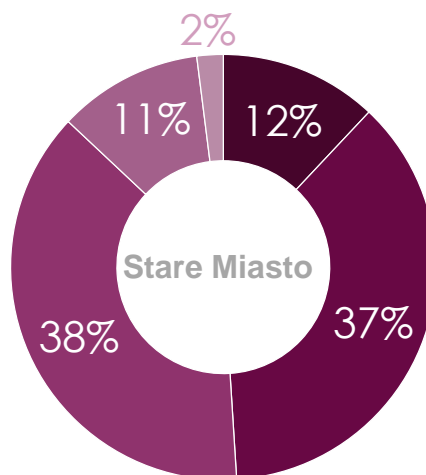
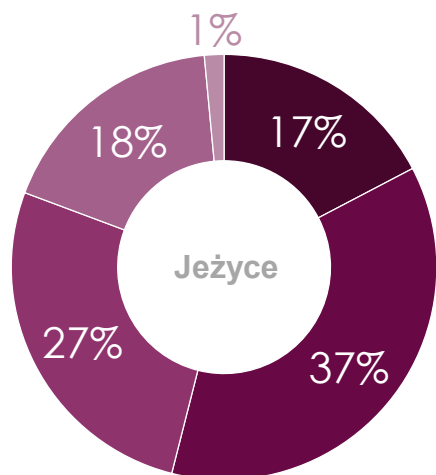
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

ogółem
developepzy
inwestorzy indywidualni



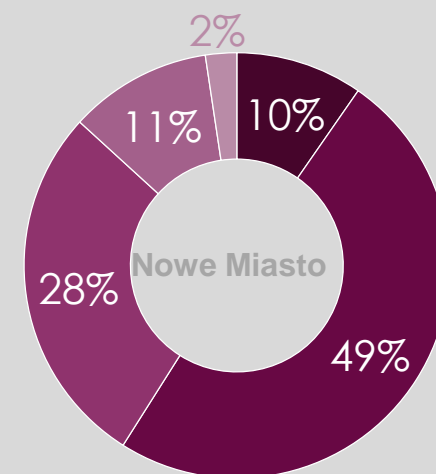
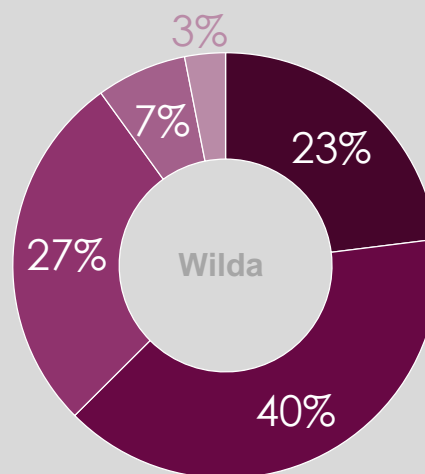
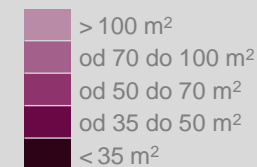
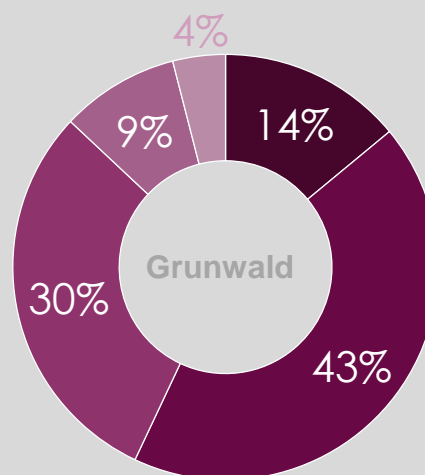
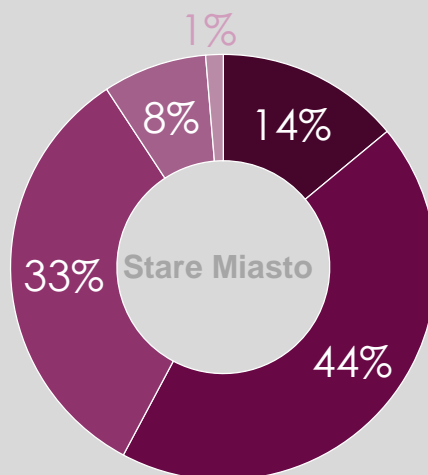
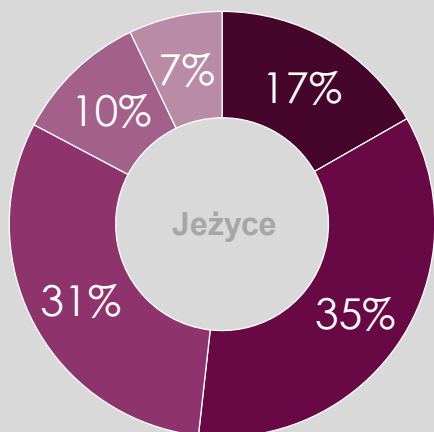
Poznań

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU PIERWOTNYM



Poznań

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ
NA RYNKU WTÓRNYM



ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY



TRÓJMIASTO

03.2017

Trójmiasto

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



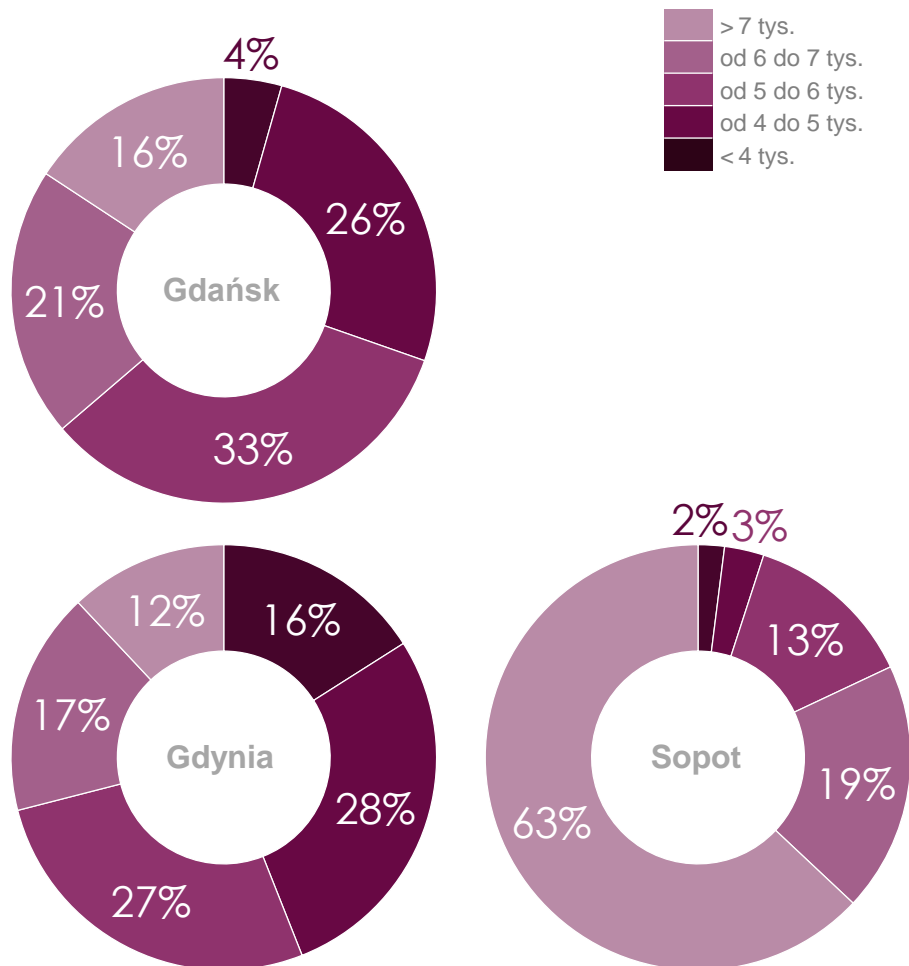
1	GDAŃSK	
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	4%	5792
rynek wtórny	5%	5186

2	GDYNIA	
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	3%	5966
rynek wtórny	2%	4869

3	SOPOT	
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	4%	10147
rynek wtórny	3%	7008

Trójmiasto

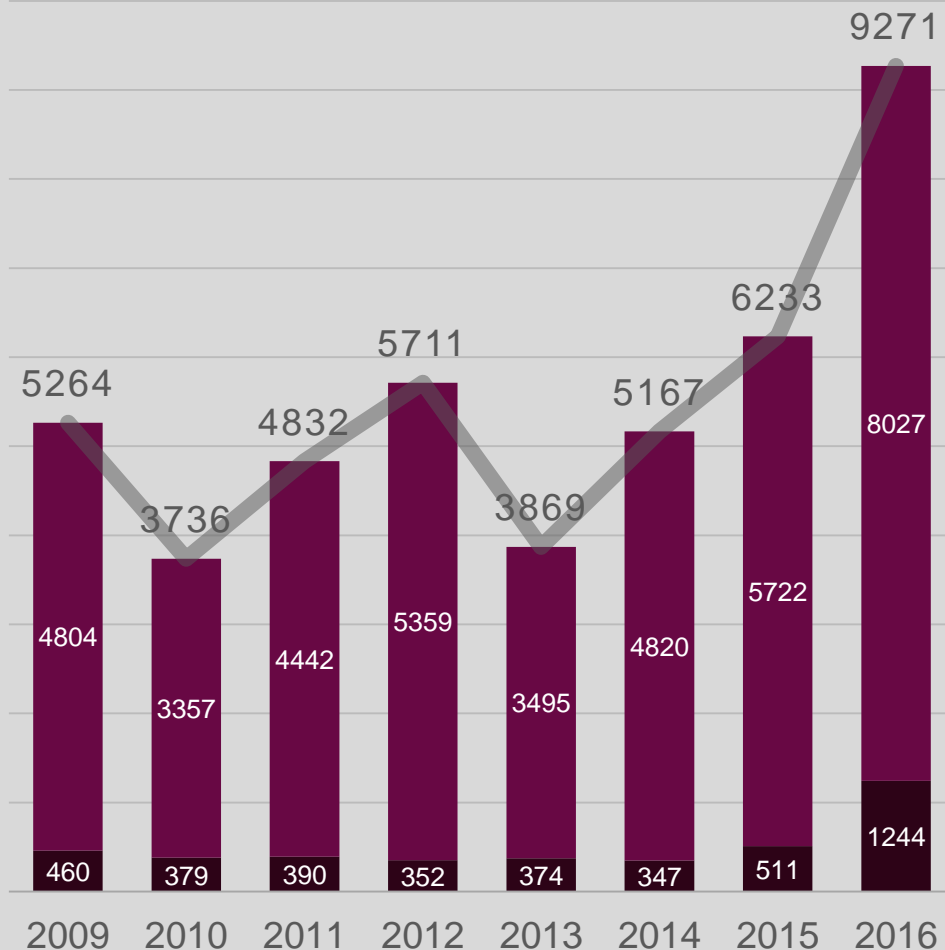
ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH
NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

ogółem
deweloperzy
inwestorzy indywidualni

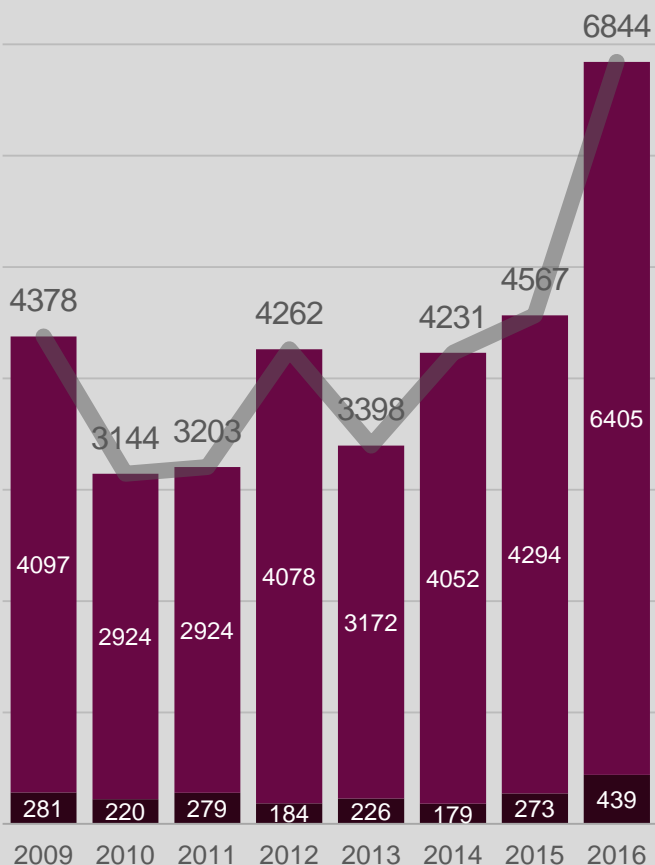
Trójmiasto



Trójmiasto

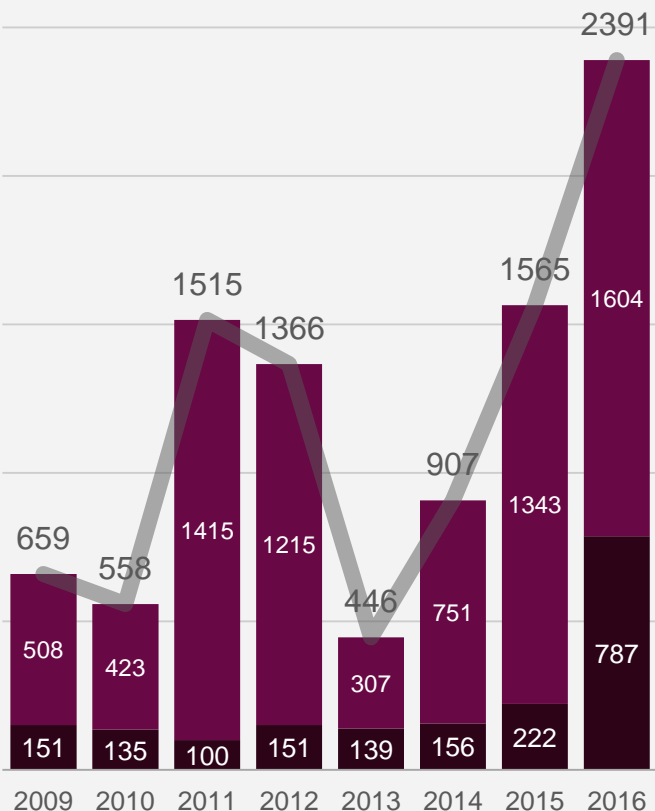
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

Gdańsk



Opracowanie własne na podstawie danych GUS

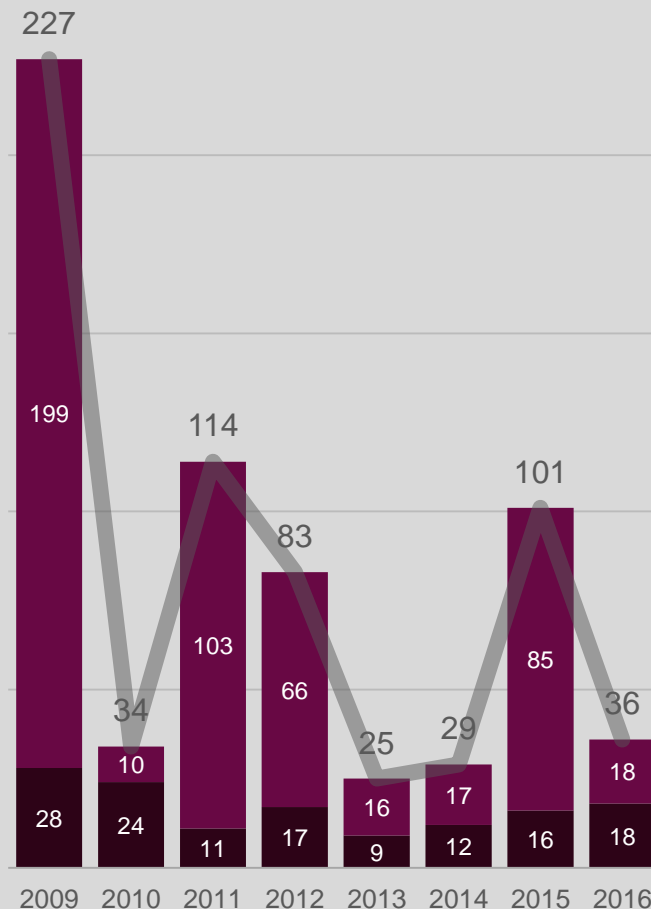
Gdynia



EMMERSON EVALUATION

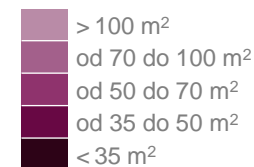
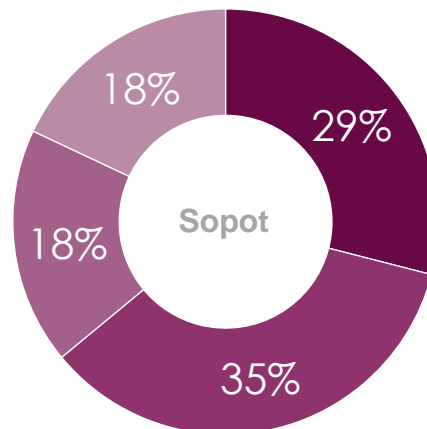
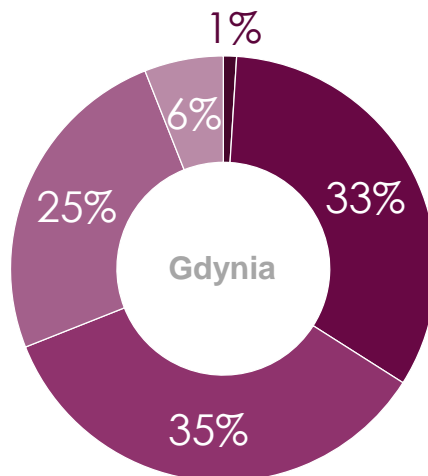
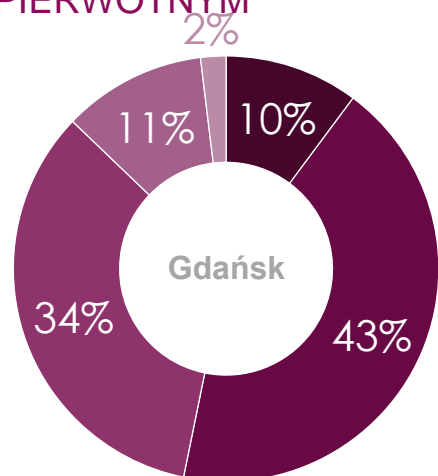
ogółem
developeerzy
inwestorzy indywidualni

Sopot

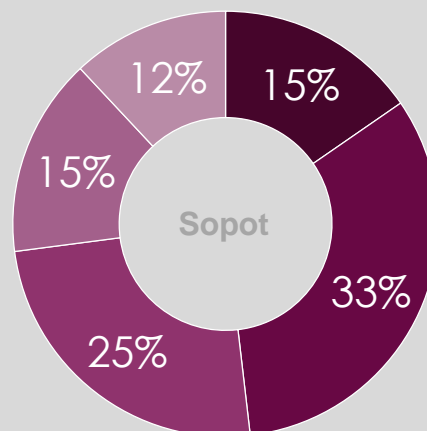
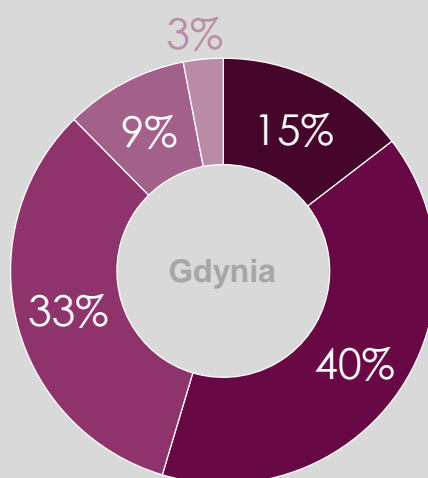
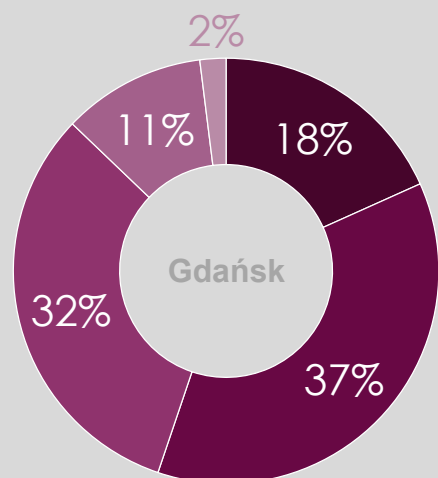


Trójmiasto

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM



STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY

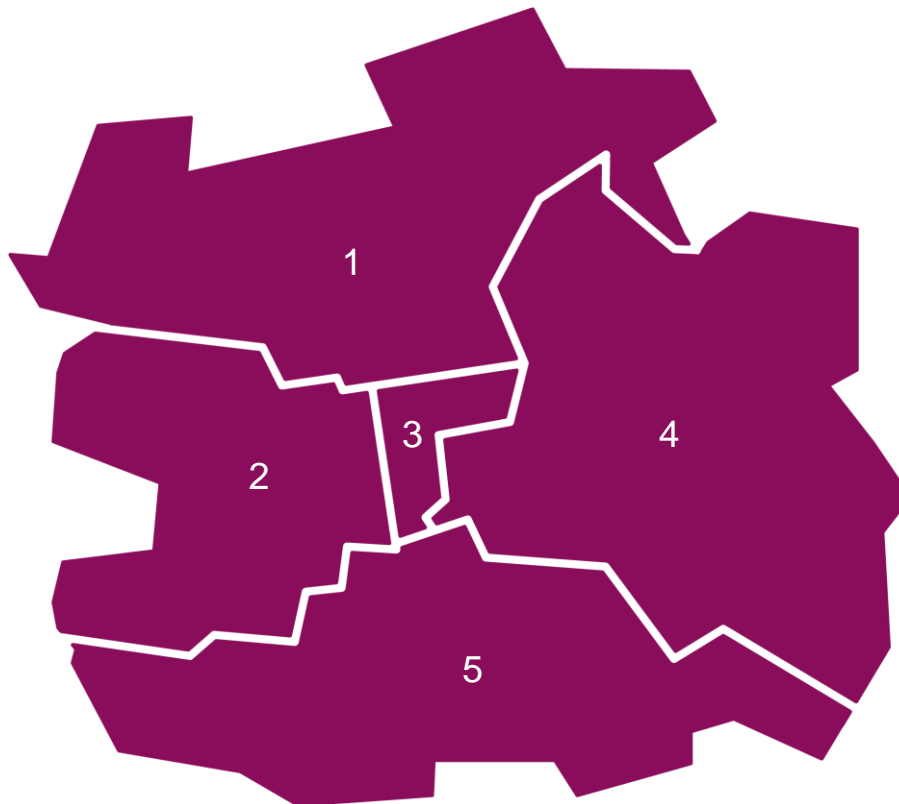


03.2017

KÓDŹ

Łódź

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM TREND ROCZNY ZMIAN CEN



1 BAŁUTY		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-2%	4501
rynek wtórny	1%	3192

2 POLESIE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	4561
rynek wtórny	2%	3172

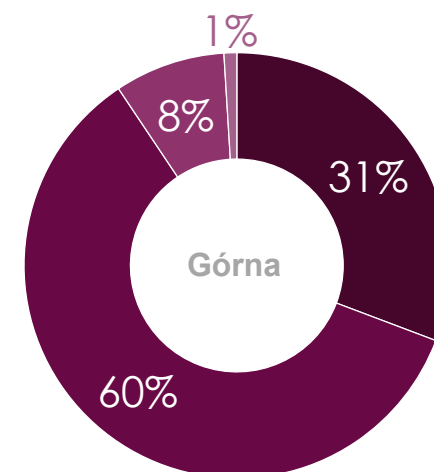
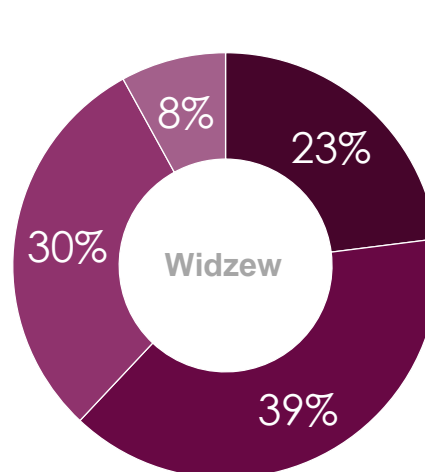
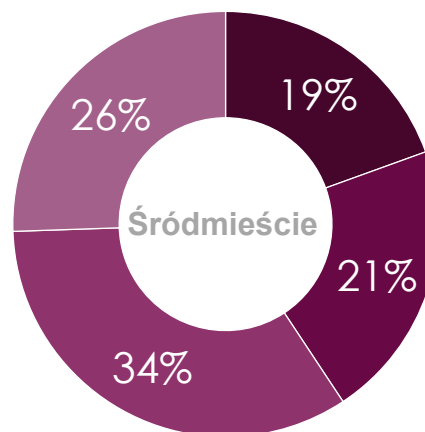
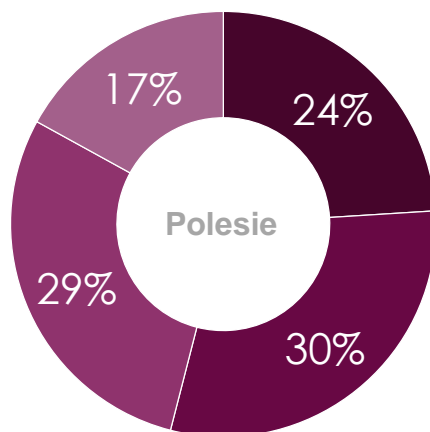
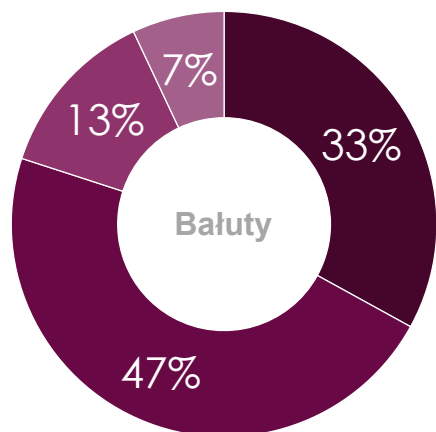
3 ŚRÓDMIEŚCIE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	4753
rynek wtórny	1%	2998

4 WIDZEW		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	4354
rynek wtórny	-1%	3284

5 GÓRNA		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-2%	4145
rynek wtórny	1%	3182

Łódź

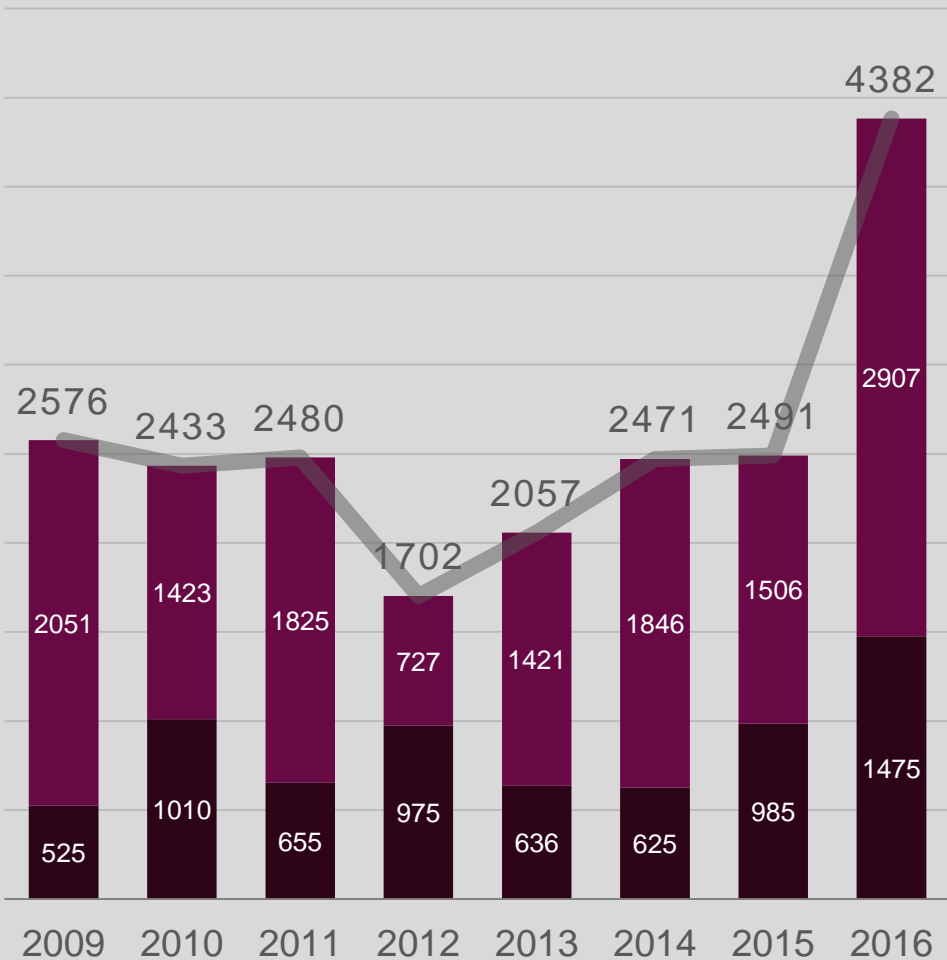
ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



Łódź

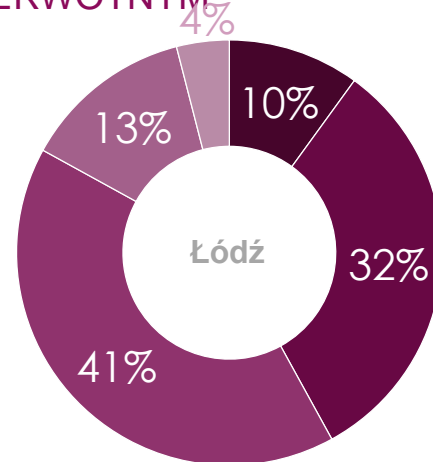
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

ogółem
deweloperzy
inwestorzy indywidualni

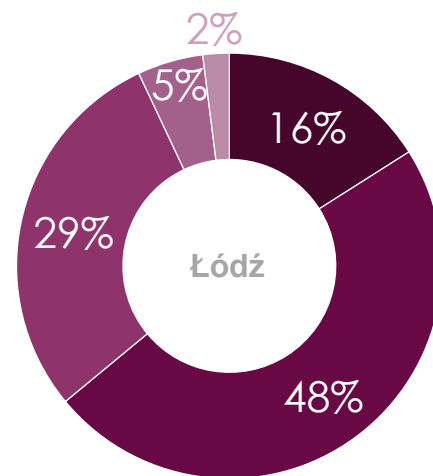


STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM

> 100 m²
od 70 do 100 m²
od 50 do 70 m²
od 35 do 50 m²
< 35 m²



STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY



KATOWICE

+ WYBRANE MIASTA AGLOMERACJI
ŚLĄSKIEJ

03.2017

Katowice + wybrane miasta Aglomeracji Śląskiej

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

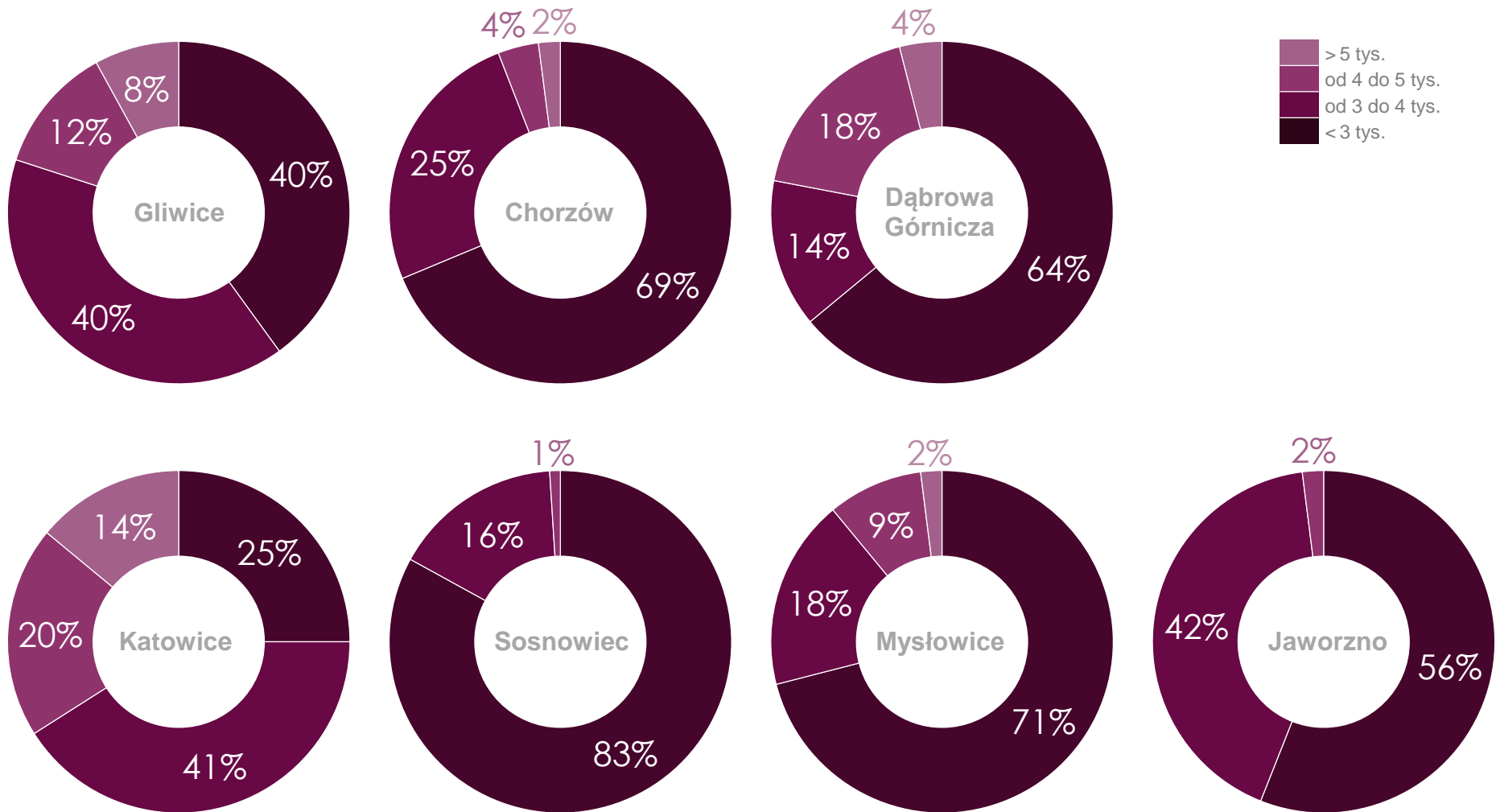


KATOWICE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	4957
rynek wtórny	5%	3395

AGLOMERACJA BEZ KATOWIC		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	0%	3938
rynek wtórny	4%	2691

Katowice + Aglomeracja Śląska

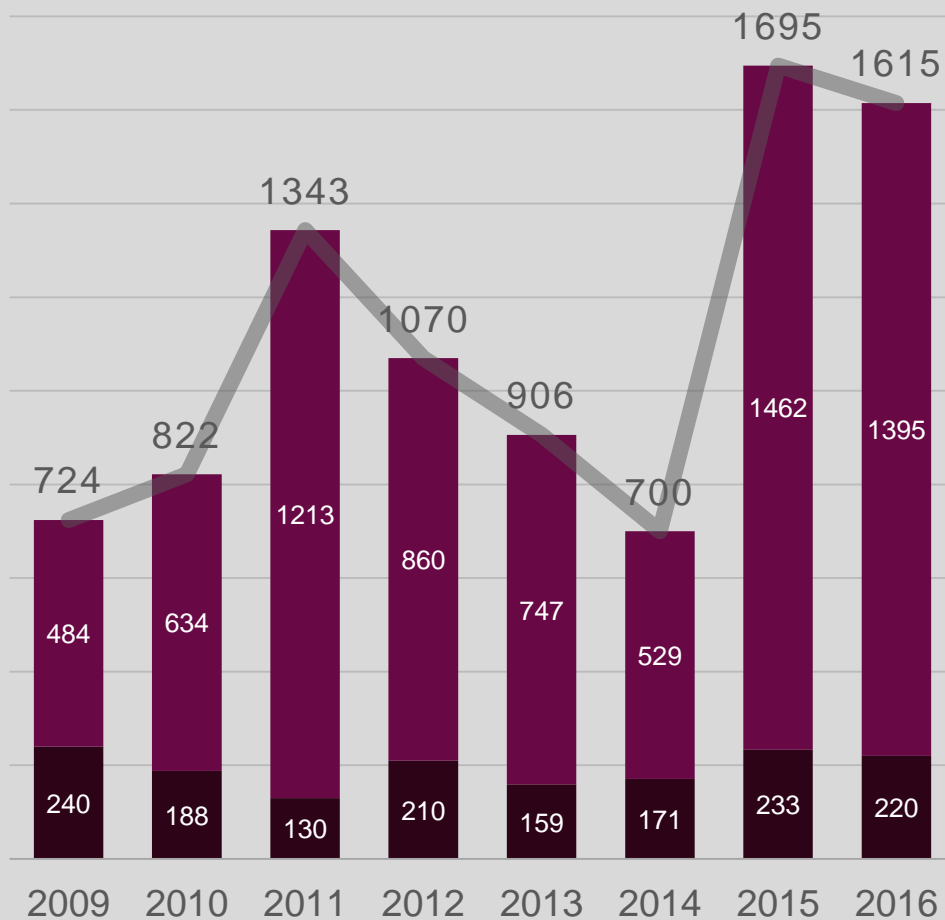
ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



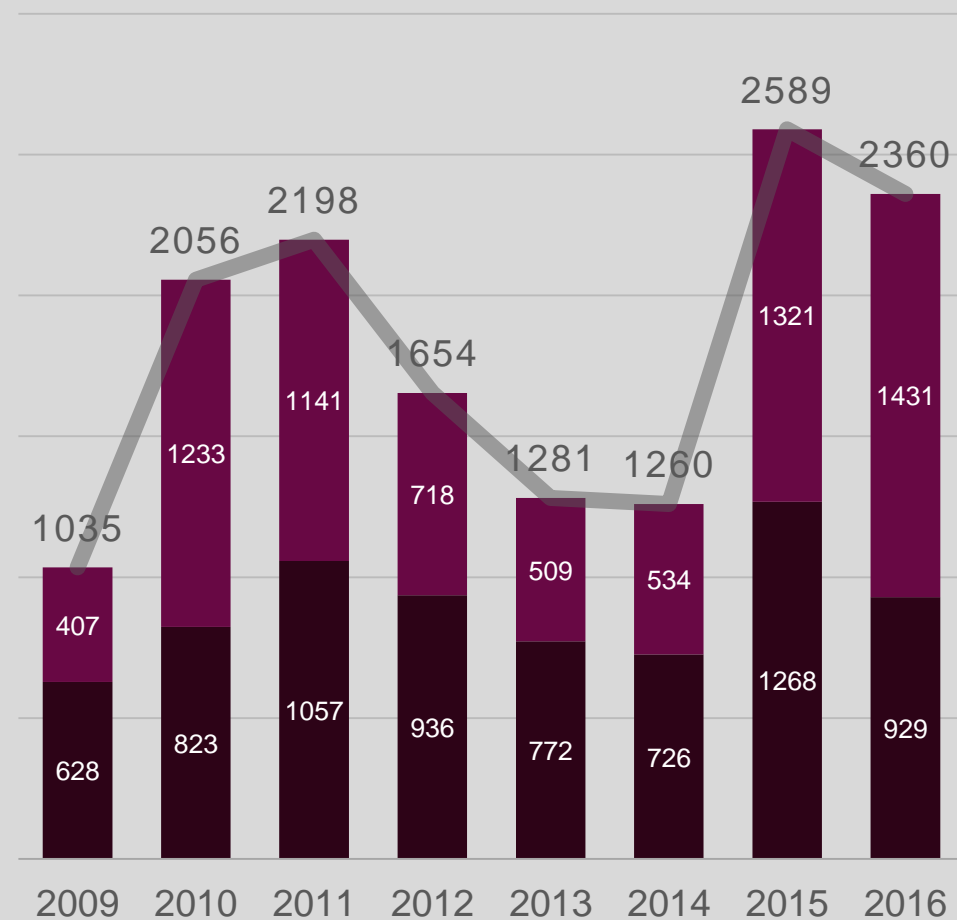
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2016

ogółem
 deweloperzy
 inwestorzy indywidualni

Katowice

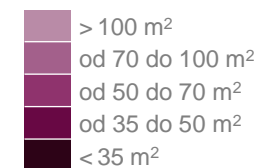
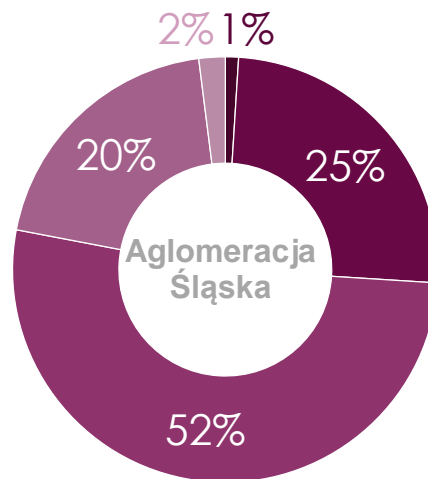
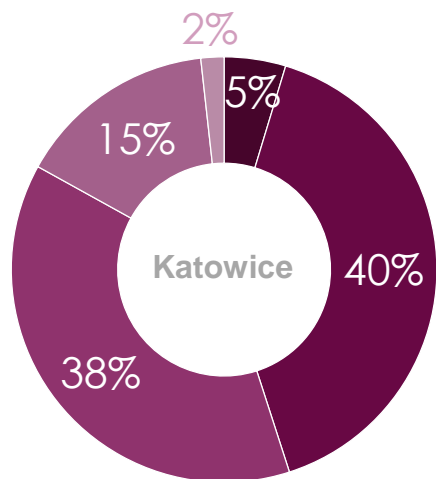


Aglomeracja Śląska*

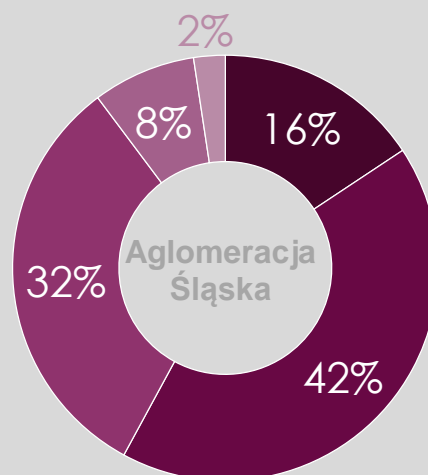
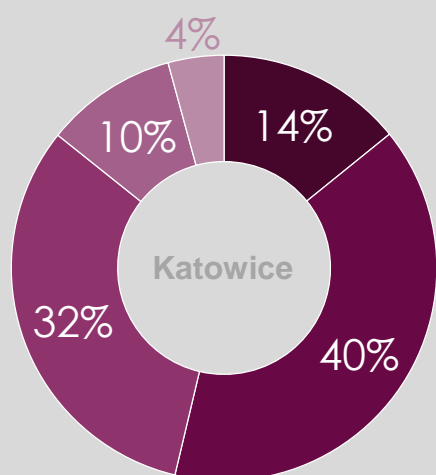


*Agglomeracja Śląska: Chorzów, Jaworzno, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec, Mysłowice

STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM



STRUKTURA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZY DLA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY



MIASTA REGIONALNE

03.2017

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM, TREND ROCZNY ZMIAN CEN

SZCZECIN

2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	4571
rynek wtórny	2%	3927

GORZÓW WLKP.

2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	3%	3400
rynek wtórny	2%	2848

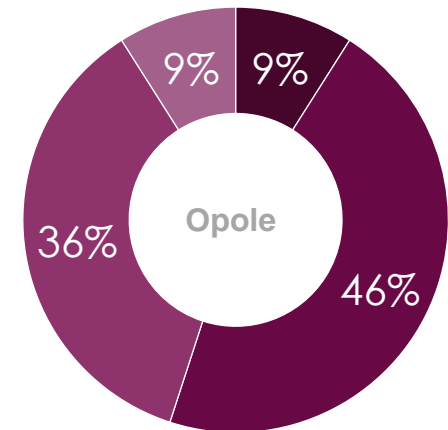
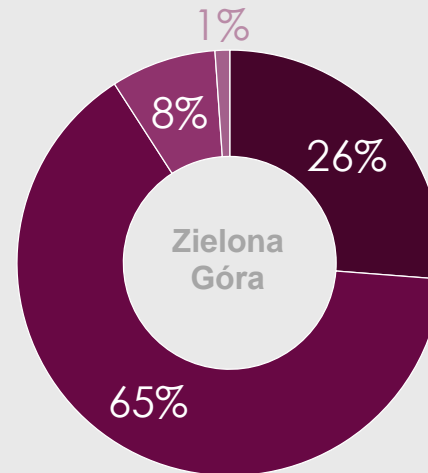
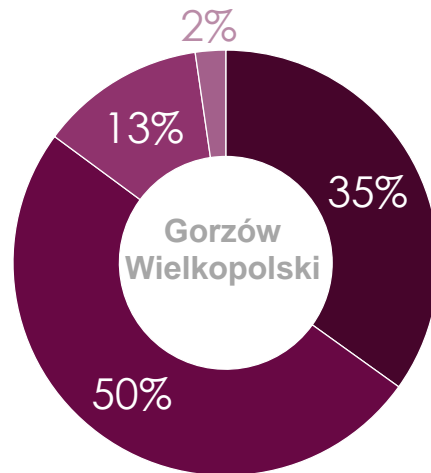
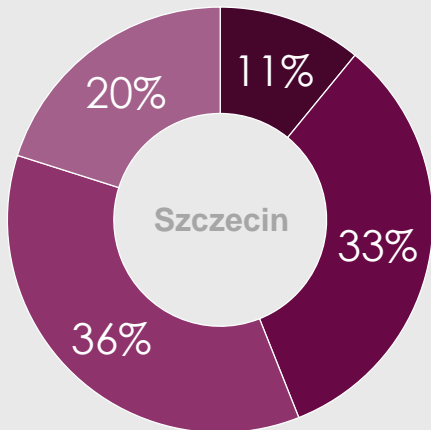
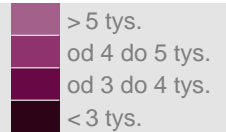
ZIELONA GÓRA

2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	4%	3657
rynek wtórny	0%	3108

OPOLE

2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	5%	4089
rynek wtórny	4%	3818

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



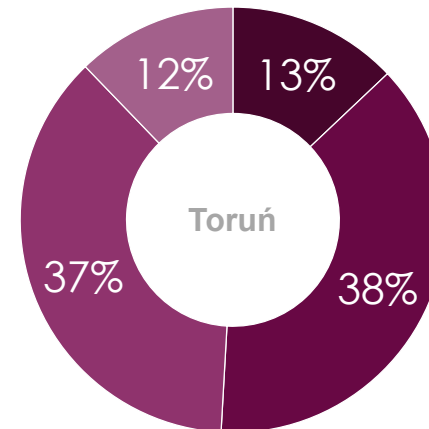
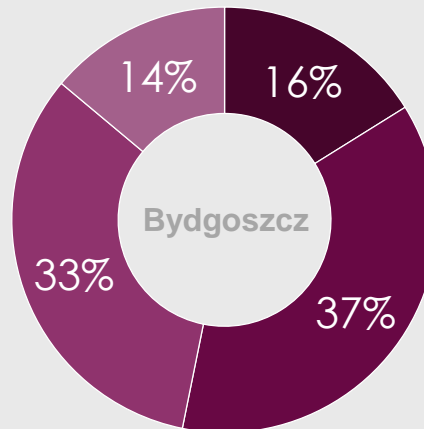
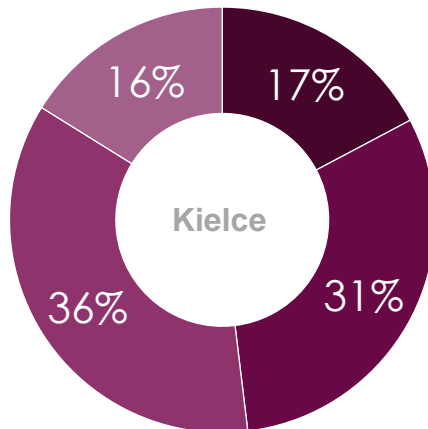
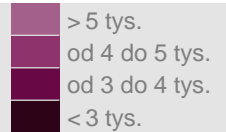
MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM, TREND ROCZNY ZMIAN CEN

KIELCE		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	-2%	4618
rynek wtórny	0%	3522

BYDGOSZCZ		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	4650
rynek wtórny	5%	3625

TORUŃ		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	0%	5200
rynek wtórny	4%	3806

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM, TREND ROCZNY ZMIAN CEN

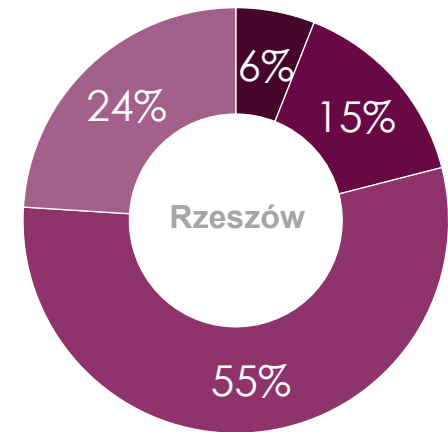
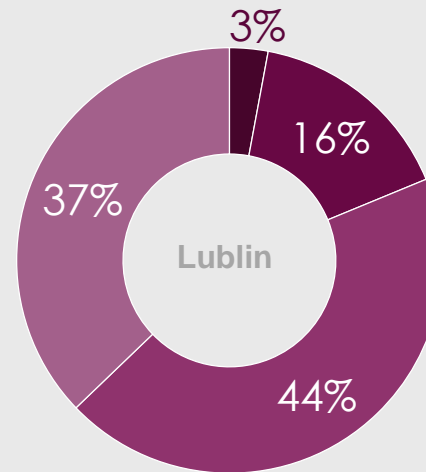
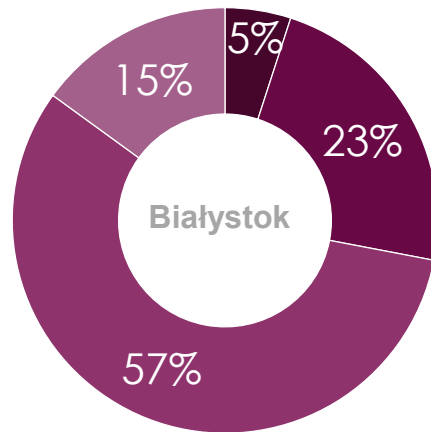
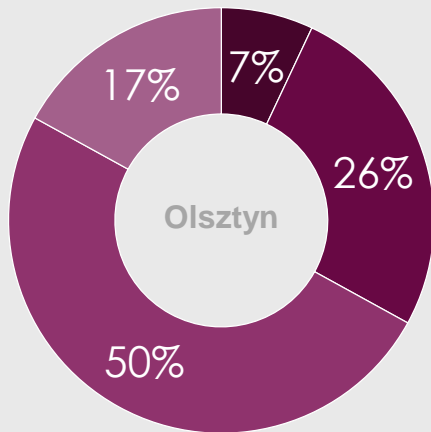
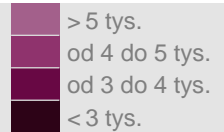
OLSZTYN		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	4560
rynek wtórny	4%	4197

BIAŁYSTOK		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	2%	4416
rynek wtórny	5%	4039

LUBLIN		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	5%	4913
rynek wtórny	4%	4527

RZESZÓW		
2016	trend roczny	mediana cen 1 m ²
rynek pierwotny	1%	4384
rynek wtórny	2%	4345

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



ROK 2016 – RYNEK NAJMU NOWYCH MIESZKAŃ



03.2017

Jak wskazaliśmy w podsumowaniu roku 2016, motywem znacznej części kupujących mieszkania było czerpanie dochodów z ich późniejszego wynajmu. W związku z tym, postanowiliśmy zaprezentować graficznie, jak wygląda sytuacja na rynku najmu mieszkań w Polsce.

Niniejszy rozdział obejmuje informacje o stawkach czynszu najmu. Analizowane dane zostały pozyskane z ofert najmu lokali mieszkalnych. W celu zbadania opłacalności inwestowania w nowe mieszkania na wynajem, analizą objęto tylko te oddane do użytku w latach 2014-2016.

W raporcie przedstawiliśmy rozpiętość i mediany stawek czynszów najmu w zależności od lokalizacji oraz liczby pokoi w mieszkaniach, rozkładu oferty najmu w zależności od lokalizacji w miastach oraz struktury pokoi i na koniec rentowności wynajmu lokali mieszkalnych.

Rynek mieszkań na wynajem w Polsce jest bardzo rozdrobiony w porównaniu z Europą Zachodnią. Dominują tu inwestorzy indywidualni. Pojawiające się coraz częściej duże projekty inwestycyjne przeznaczone na wynajem nie stanowią, póki co, konkurencji dla mniejszych inwestorów. Struktura uczestników rynku najmu nie zmieni się więc znacząco w najbliższym czasie.

Głównym czynnikiem skłaniającym indywidualnych inwestorów do zakupów mieszkań na wynajem jest ich relatywnie wysoka rentowność w stosunku do bezpieczniejszych, ale obecnie bardzo nisko oprocentowanych lokat bankowych. Według naszej analizy, średnia rentowność wynajmu mieszkań może być nawet trzykrotnie wyższa w stosunku do oprocentowania na lokatach bankowych.

Oceniamy, że popyt zgłaszany na zakup mieszkań na wynajem kreowany przez indywidualnych inwestorów w 2017 roku będzie nadal wysoki. Do jego osłabienia może jednak przyczynić się wzrost stóp bazowych NBP, które zbliżą wysokość stopy zwrotu z lokat do rentowności osiąganą z wynajmu mieszkań.

W dłuższej perspektywie można spodziewać się, że na rynku najmu przybędzie podmiotów instytucjonalnych posiadających portfele kilkudziesięciu czy kilkuset mieszkań. Pierwszym takim projektem na większą skalę była działalność Funduszu BGKN. O możliwym dalszym rozwoju rynku w tym kierunku może świadczyć fakt, że za pakietowymi zakupami mieszkań rozglądają się inwestorzy z zagranicy. Również część deweloperów rozważa możliwość budowania inwestycji, które w całości będą przeznaczone na wynajem, a nie na sprzedaż.

SŁOWNIK

CZYN SZ NAJMU

Przy obliczaniu median czynszu najmu uwzględniono straty poniesione na negocjacje w wysokości 5% czynszu ofertowego. W analizie założono miesięczne stawki czynszu netto, tj. niezawierające opłat administracyjnych, opłat za miejsca postojowe, komórki lokatorskie oraz kosztów poniesionych na media.

STOPA ZWROTU

Stopa zwrotu z wynajmu została obliczona jako relacja rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wynajmu nieruchomości do ceny transakcyjnej mieszkań, w ośmiu polskich miastach. Przyjęty model uwzględnił szacunkowy koszt opłat administracyjnych w poszczególnych lokalizacjach, zryczałtowany podatek od przychodów z wynajmu w wysokości 8,5% oraz straty w dochodach związanej z 1,5-miesięcznym okresem przeznaczonym na poszukiwanie nowego najemcy.

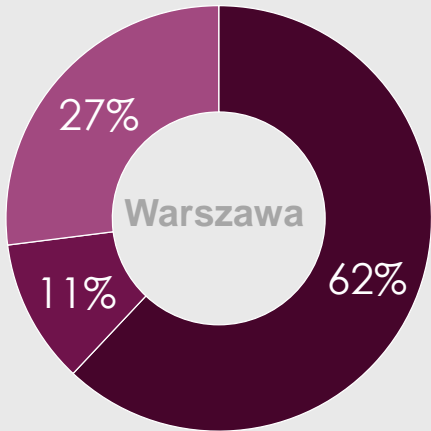
Zakres stóp zwrotu z wynajmu mieszkań	
WARSZAWA	4,6-5,4%
KRAKÓW	4,3-5,8%
POZNAŃ	4,5-5,7%
WROCŁAW	4,7-5,8%
MIASTA REGIONALNE*	5,0-6,1%

*Lublin, Białystok, Łódź, Szczecin

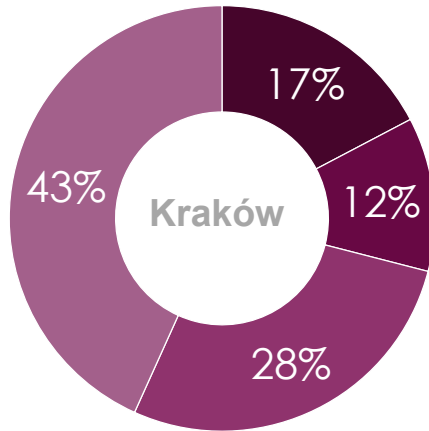
Rynek najmu lokali mieszkalnych

ROZKŁAD OFERTY WEDŁUG LOKALIZACJI

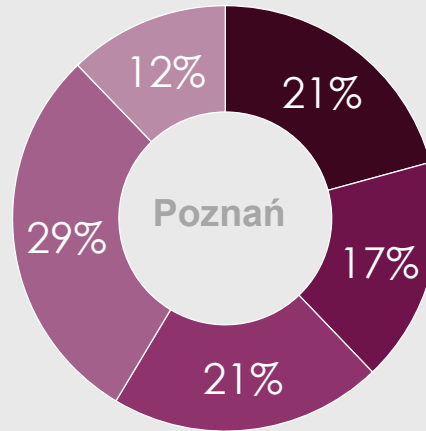
dzielnice centralne
dzielnice prawobrzeżne
dzielnice lewobrzeżne



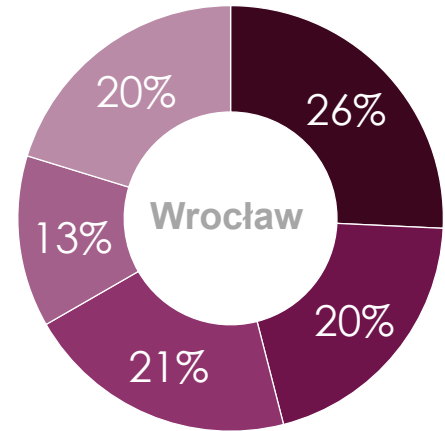
Śródmieście
Nowa Huta
Krowdrza
Podgórze



Jeżyce
Wilda
Grunwald
Stare Miasto
Nowe Miasto

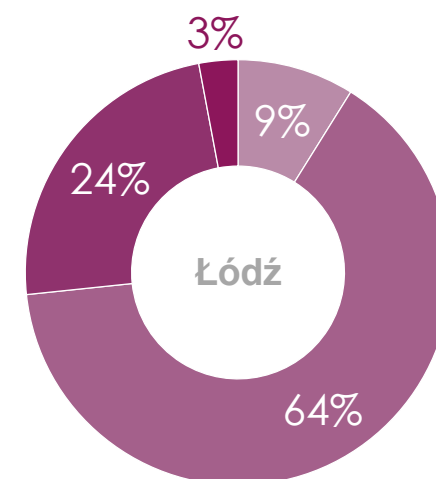
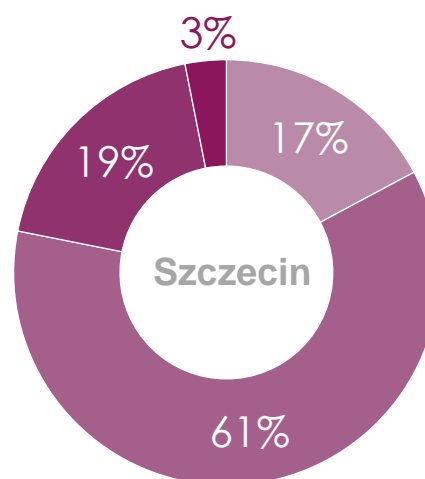
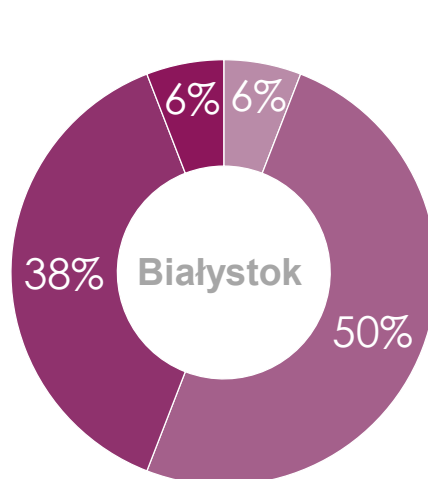
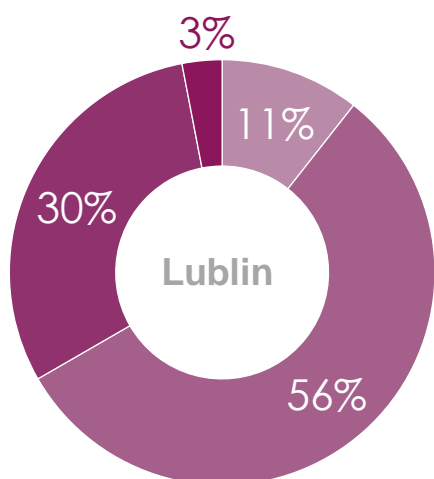
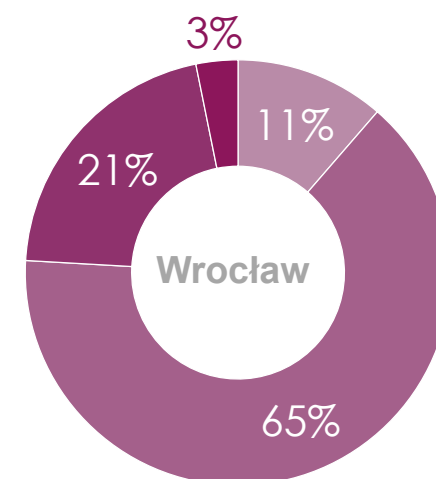
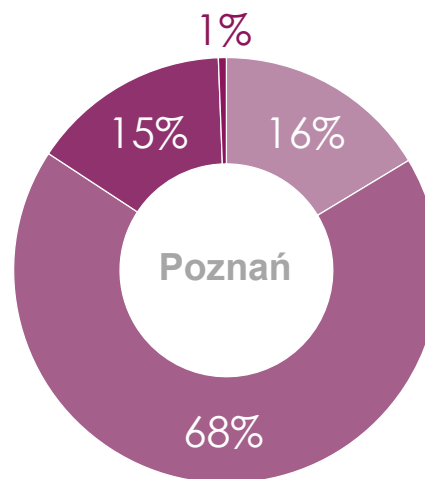
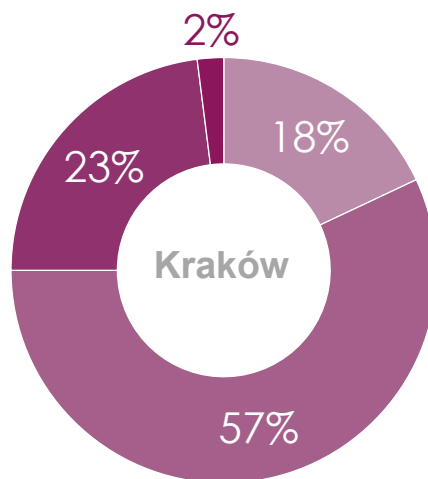
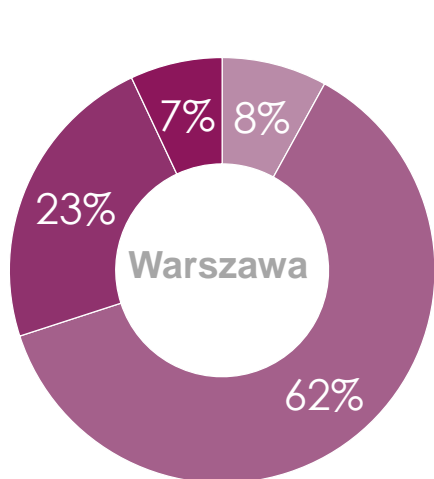
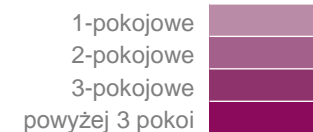


Śródmieście
Fabryczna
Krzyki
Psie Pole
Stare Miasto



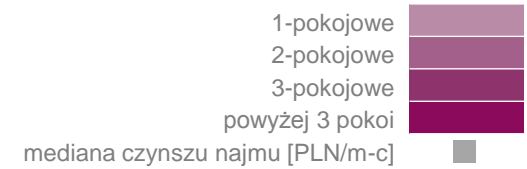
Rynek najmu lokali mieszkalnych

STRUKTURA OFERTY WEDŁUG TYPU LOKALU

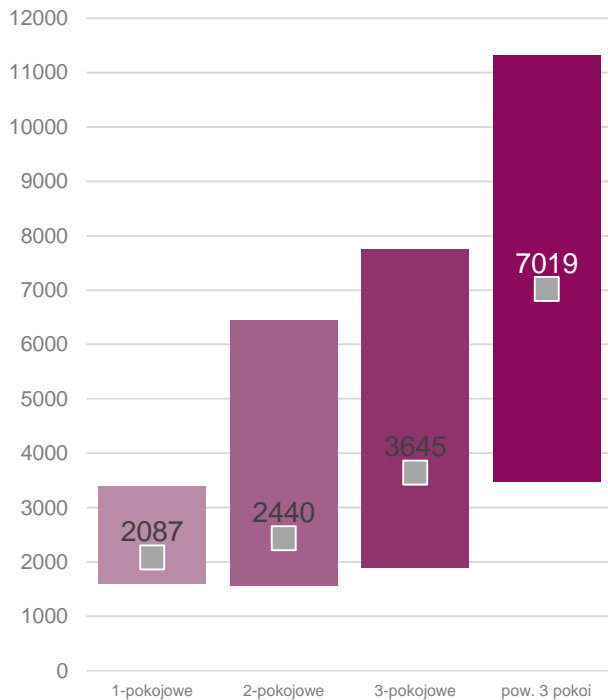


Warszawa

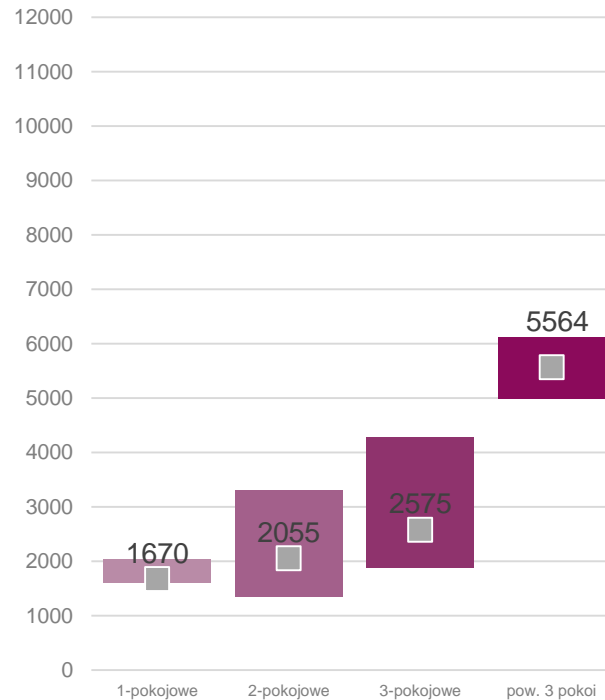
MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK



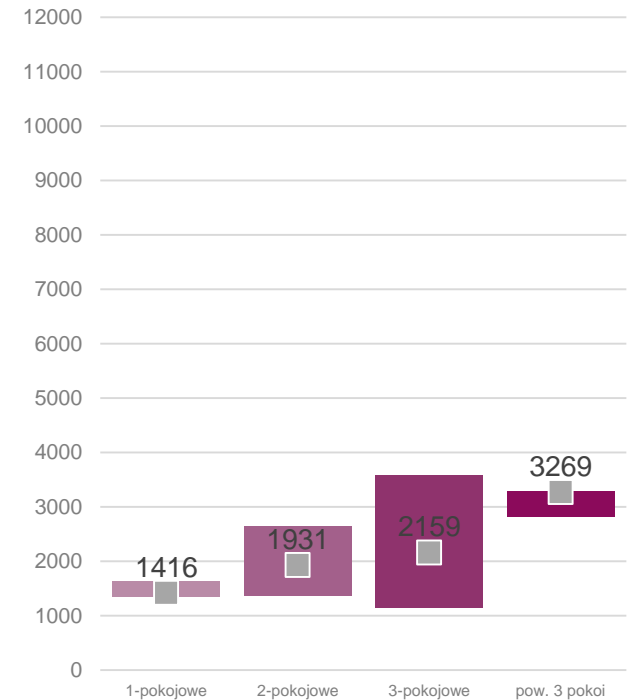
dzielnice centralne



dzielnice lewobrzeżne

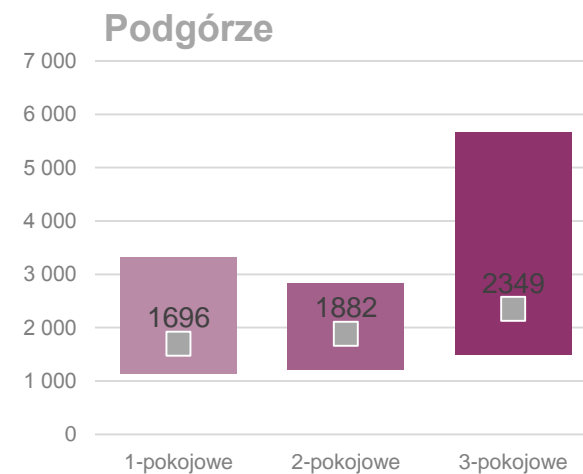
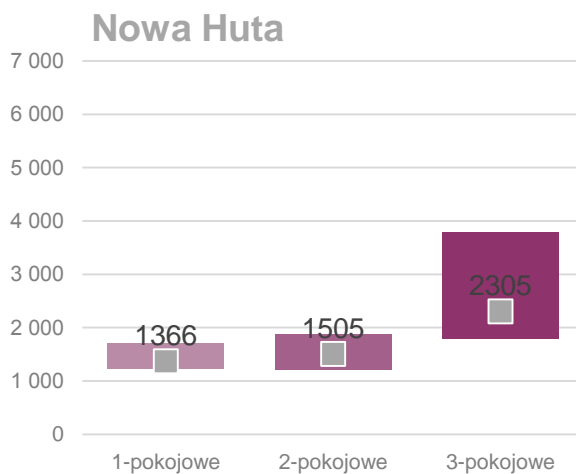
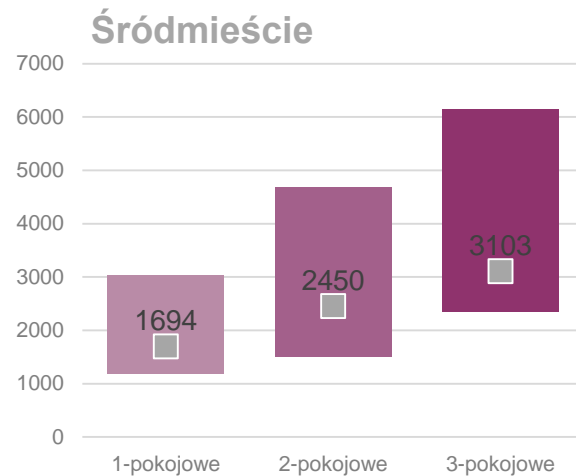
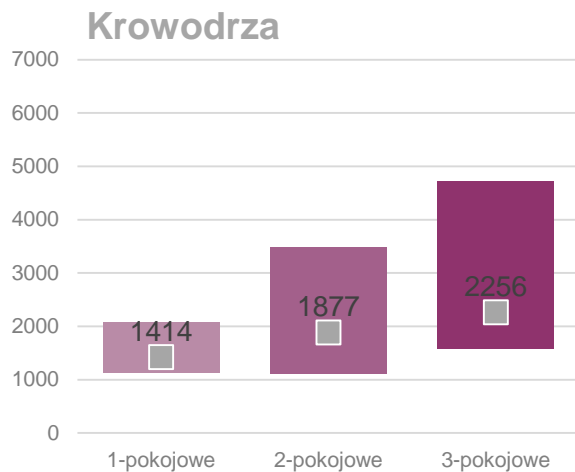
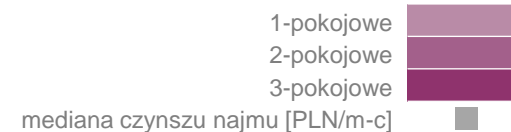


dzielnice prawobrzeżne



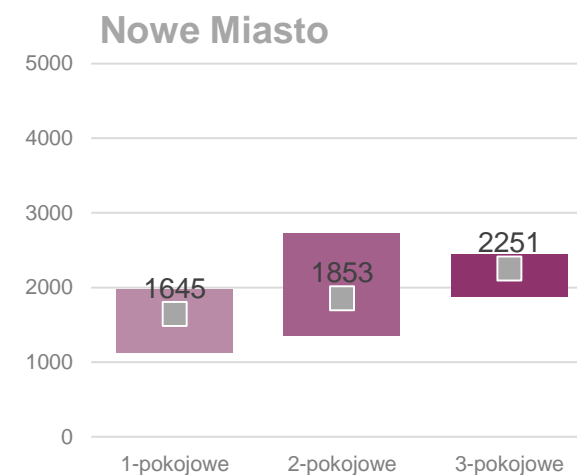
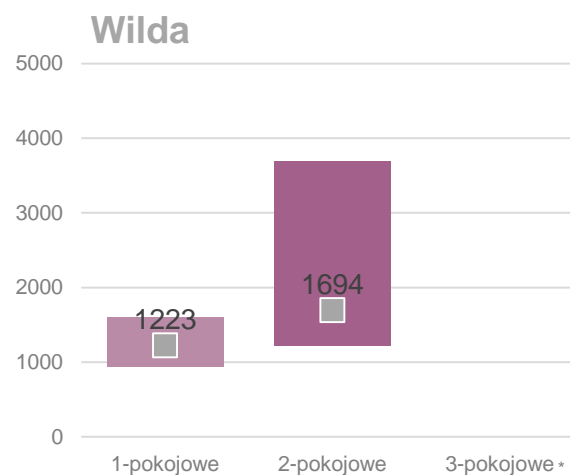
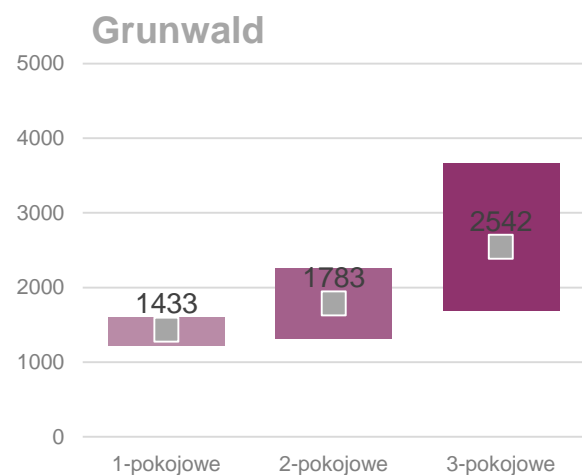
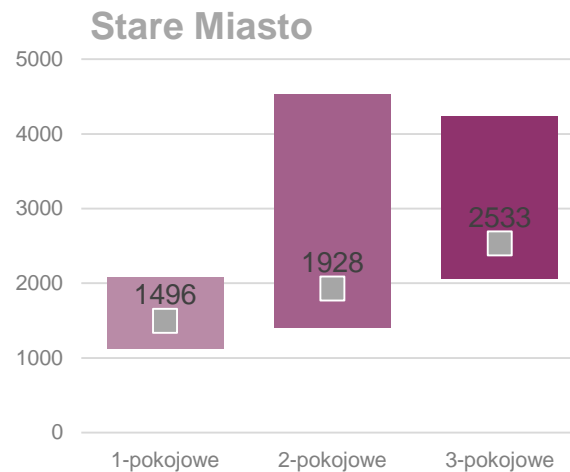
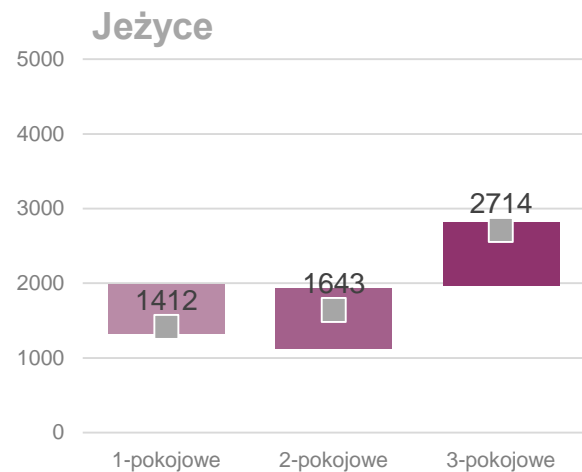
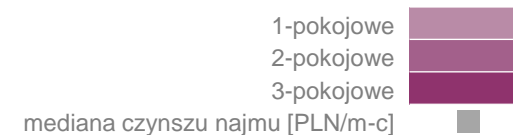
Kraków

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK



Poznań

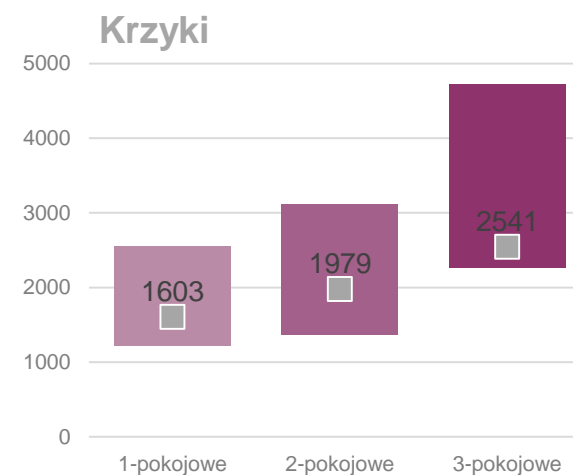
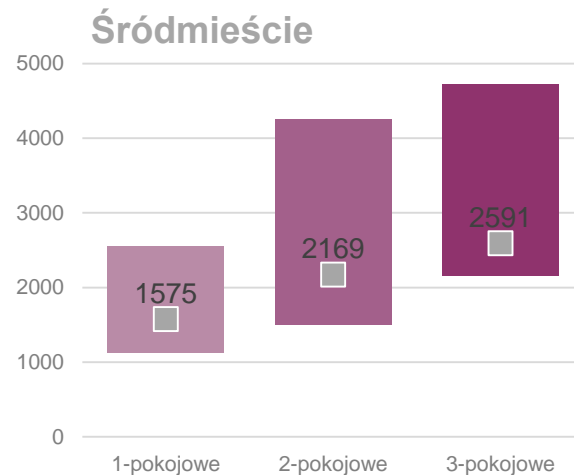
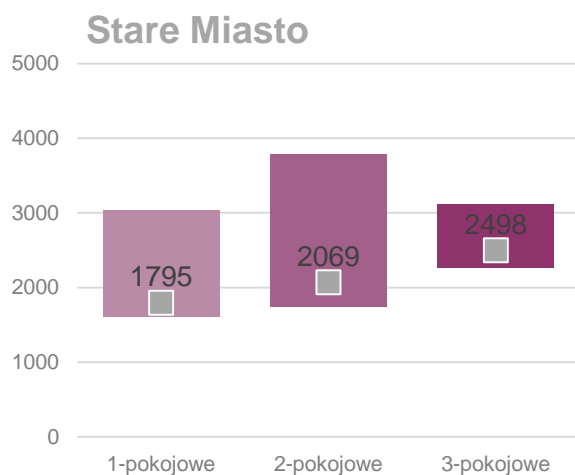
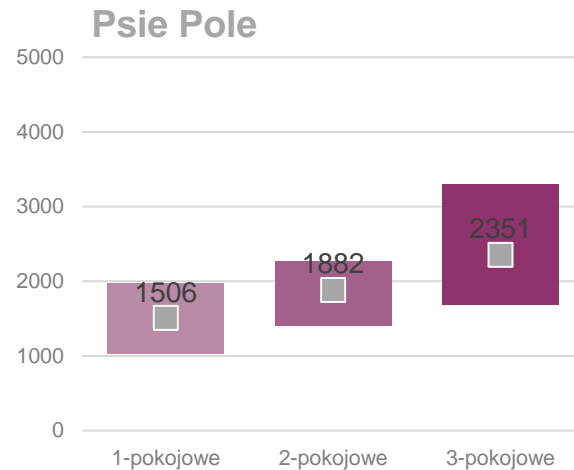
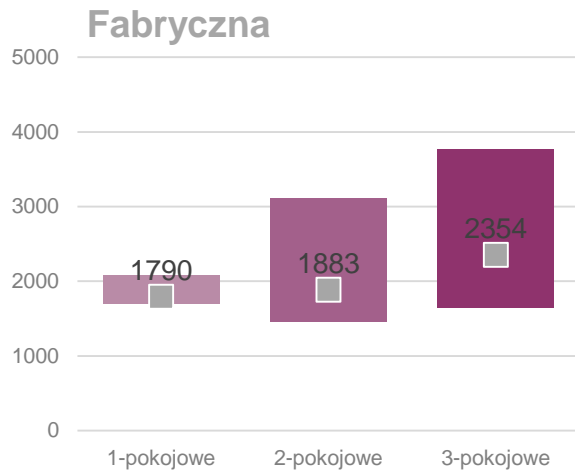
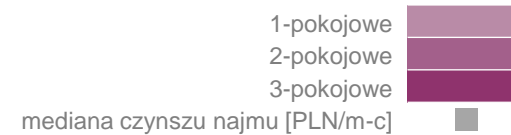
MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK



*Brak wystarczającej liczby danych do przeprowadzenia analizy w badanym okresie

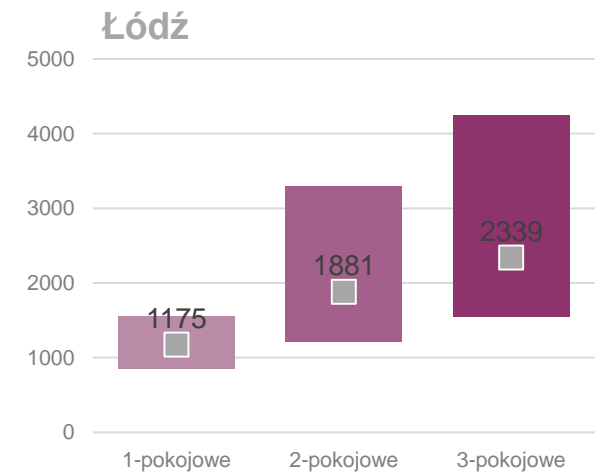
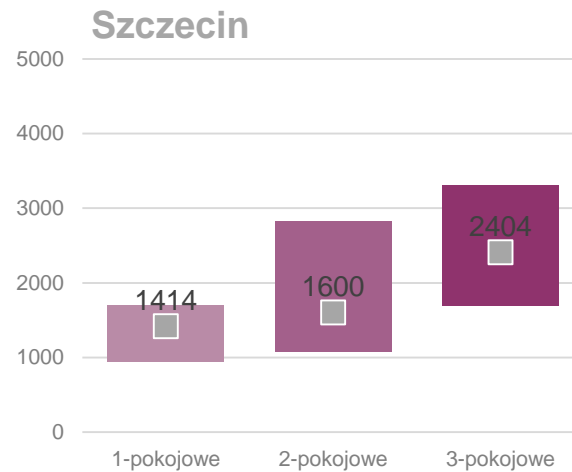
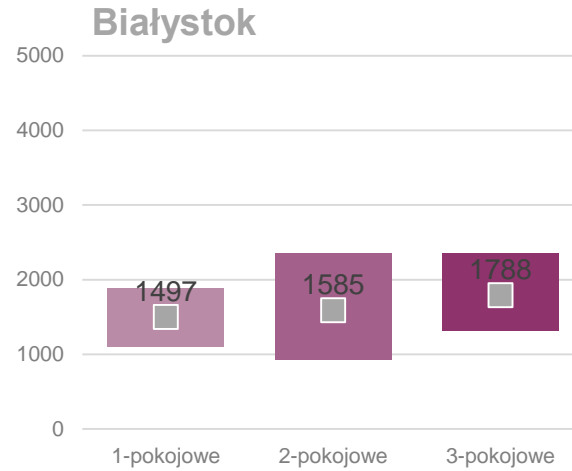
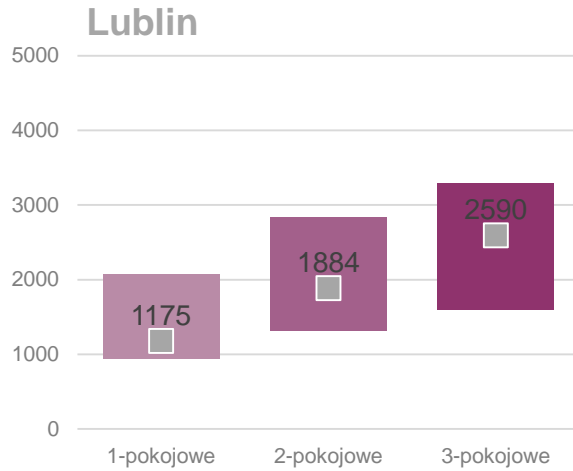
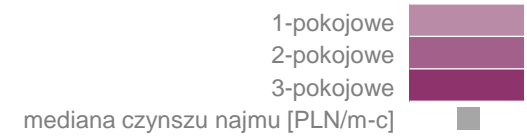
Wrocław

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK



Inne miasta

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK



ROK 2017 – PROGNOZA



prognoza

W perspektywie najbliższego roku kontynuowany będzie trend zakupu mieszkań na wynajem napędzający sprzedaż w 2016 roku. Trend ten będzie się utrzymywał, dopóki oprocentowanie lokat pozostanie na niskim poziomie. W grupie nabywców inwestycyjnych będą dominować zakupy za gotówkę. Oceniamy, że do odwrócenia tego trendu może dojść w sytuacji podwojenia oprocentowania lokat w stosunku do poziomów obecnych. Wówczas rentowność lokat zbliży się do rentowności wynajmu mieszkań, która, w zależności od lokalizacji i wielkości mieszkań, waha się najczęściej w przedziale 4-6%.

Wymagany wkład własny przy kredycie hipotecznym od 2017 roku wynosi 20%. Wysokość wkładu, zarówno w bieżącym, jak i poprzednim roku, można zmniejszyć do 10% przy wykupieniu dodatkowego ubezpieczenia. W naszej opinii nie należy spodziewać się, że wzrost wysokości wkładu własnego kredytobiorcy z 15% do 20% znacząco zmniejszy popyt na mieszkania. Skorzystanie z dodatkowego ubezpieczenia zmienia jedynie koszt kredytu, który aktualnie wciąż jest niewysoki. Spodziewamy się, że nie zmieni to znacząco dostępności kredytów w porównaniu z rokiem ubiegłym. Ponadto, próg wymaganego wkładu własnego przy kredycie hipotecznym traci wyraźnie na znaczeniu w sytuacji, gdy na rynku dominują zakupy za gotówkę.

Obecnie, przy tak dużej obserwowanej podaży mieszkań na rynku pierwotnym, nie ma w zasadzie podstaw do zauważalnego wzrostu cen. Jednak w końcowej fazie cyklu, która naszym zdaniem przypadnie na przełom roku 2017 i 2018, spodziewamy się jeszcze niewielkich, kilkuprocento-

wych wzrostów, które są zazwyczaj charakterystyczne dla ostatnich miesięcy cyklu koniunkturalnego.

Przy dużej podaży nowoczesnych mieszkań deweloperskich, na wartości może tracić starsza tkanka mieszkaniowa w gorszym standardzie, szczególnie tzw. wielka płyta.

Rok 2017 to ostatni rok programu Mieszkanie dla Młodych. Pula na 2018 r. wyczerpie się prawdopodobnie już w pierwszej połowie bieżącego roku. MdM napędzał co roku sprzedaż mieszkań, więc w 2018 roku należy spodziewać się spadku popytu i cen lokali, które były pozycjonowane w przedziale cenowym MdM, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Przewidujemy też, że w kolejnych latach popyt będzie się stopniowo przesuwiał w kierunku mieszkań większych, 3- i 4-pokojowych. Poprawia się sytuacja materialna Polaków, rosną płace, spada bezrobocie. Zmieniają się preferencje – chcemy mieć więcej pokoi, lepsze lokalizacje, parkingi. Lokale spełniające takie kryteria będą mniej podatne na utratę wartości. Pokolenie wyżu demograficznego z lat 80. właśnie ustabilizowało swoją sytuację materialną i będzie chciało zmieniać mieszkania. Dodatkowym stymulantem może być program 500 Plus. Spowodował on wzrost konsumpcji, ale w dłuższej perspektywie dla wielu rodzin może być istotnym czynnikiem wspomagającym bezpieczeństwo finansowe. Dzięki temu, może przyczynić się także do wzrostu popytu na większe mieszkania. Dodatkowe 500 zł na dziecko, zapewnione przez lata, może być przecież wykorzystywane na spłatę kredytu hipotecznego.

Oceniamy, że podaż mieszkań w roku 2017 będzie utrzymywać się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Przemawia za tym zarówno duża liczba rozpoczętych już projektów, jak i spore zakupy działek poczynione przez deweloperów w ostatnich latach. Nie dostrzegamy natomiast potencjału dla dalszego wzrostu cen gruntów pod inwestycje mieszkaniowe. W naszej opinii, w kontekście spodziewanego w dłuższej perspektywie spadku popytu, deweloperzy nie będą mogli sobie pozwolić na dalsze obniżanie marż dla realizowanych projektów. Powinno to na przestrzeni najbliższego roku ostudzić gorączkę panującą ostatnio na rynku gruntów deweloperskich.

W ubiegłorocznym raporcie pisaliśmy, że do ważnych czynników stymulujących rynek mieszkaniowy dołączy działalność Funduszu Mieszkań na Wynajem zarządzanego przez BGKN, który dokonuje istotnych zakupów pakietowych mieszkań na rynku pierwotnym. Należy podkreślić, że opisane powyżej rekordy udało się osiągnąć deweloperom pomimo tego, że w związku ze zmianą strategii, Fundusz wyraźnie ograniczył zakupy mieszkań w drugiej połowie roku i w przekroju całych 12 miesięcy kupił znaczenie mniej mieszkań niż pierwotnie zakładaliśmy. Aktualnie strategia BGKN jest ukierunkowana na realizację rządowego programu Mieszkanie Plus, w którym będzie on głównym inwestorem w mieszkania na wynajem w przystępnej cenie. Program będzie realizowany wspólnie z samorządami oraz innym spółkami Skarbu Państwa, które przekażą grunty na jego realizację. Mieszkanie Plus ma być jednym z filarów Narodowego Programu Mieszkaniowego, który ma być programem komercyjnym, pełniącym równocześnie ważną rolę społeczną. Podstawowym założeniem Programu jest budowa mieszkań dla osób, których aktualnie nie stać na zakup własnego lokum za gotówkę lub na kredyt. Osoby te mogłyby wynajmować mieszkania z zasobów Funduszu po niższych stawkach niż aktualne stawki rynkowe (wg wstępnych projekcji czynsze miałyby być o ok. 20% niższe). Zgodnie z założeniami Programu, niższe stawki najmu miałyby zapewnić stopy zwrotu z inwestycji porównywalne z uzyskiwanymi obecnie na rynku,

a to dzięki tańszym technologiom, które mają być zastosowane przy budowie mieszkań nim objętych. W przypadku lokali z niższym czynszem, nie będzie możliwości uzyskania jego własności, choć projekt przewiduje również taką opcję. Osoby, które chcą docelowo stać się właścicielami wynajmowanych mieszkań, będą płacić nieco większy czynsz, a zgromadzone w ten sposób pieniądze mogą zostać zaliczone na poczet późniejszej ceny nabycia mieszkania.

Na chwilę obecną wytypowane do zabudowy zostały tereny w Białej Podlaskiej, Chorzowie, Dębicy, Gliwicach, Katowicach, Kobyłce, Nowej Dębie, Pełplinie, Poznaniu, Radomiu, Skawinie, Stalowej Woli, Starogardzie Gdańskim, Trzebini, Tychach, Wałbrzychu i Wrześni. Należy podkreślić, że inwestycja w Białej Podlaskiej już się rozpoczęła i stanowi praktyczny pilotaż Programu.

BGKN optuje za tym, żeby realizowane w ramach Programu inwestycje były prowadzone w formie REIT-ów. REIT-y, których nazwa pochodzi od angielskiego Real Estate Investment Trust, to fundusze inwestycyjne działające w wielu krajach, charakteryzujące się specjalnym statusem podatkowym (w większości państw, w których działają, są zwolnione ze znacznej części podatków firmowych) oraz inwestujące w nieruchomości w sposób bezpośredni i pośredni. Nad wprowadzeniem REIT-ów do obrotu gospodarczego w Polsce pracuje Ministerstwo Finansów. W pierwszych założeniach ustawy o REIT-ach, podmioty te miały być ograniczone tylko do inwestowania na rynku nieruchomości komercyjnych, jednak aktualnie Ministerstwo Finansów zdaje się przychylić do propozycji rozszerzenia działalności REIT-ów również na rynek mieszkaniowy. Uchwalenie ustawy o REIT-ach planowane jest jeszcze przed końcem bieżącego roku. Gdyby faktycznie od początku 2018 roku REIT-y pojawiły w obrocie gospodarczym i mogły inwestować na rynku mieszkaniowym, to nawet drobni inwestorzy indywidualni mogliby nabywać udziały w REIT-ach i w ten sposób współfinansować rozwój Programu w zamian za wypłacane corocznie przez fundusze zyski z najmu posiadanych nieruchomości.

Hossa w mieszkaniówce trwa już ponad 3 lata. Wobec prawdopodobnych podwyżek stóp procentowych w końcówce roku, można prognozować, że rok 2017 będzie ostatnim rokiem dobrej koniunktury dla deweloperów, gdyż wraz z podwyżką stóp stracą na znaczeniu dwa główne czynniki, które napędzały rynek w tym okresie. Po pierwsze, spadnie atrakcyjność lokowania oszczędności w nieruchomości względem innych form inwestowania, w szczególności względem lokat bankowych. Po drugie, efektem wzrostu stóp procentowych będzie też podrożenie kredytów, a w konsekwencji spadek ich dostępności. Praktycznie równoległe ze wzrostem stóp, wygaśnie również program MdM. Planowany przez rząd Projekt Mieszkanie Plus, mający wspierać budownictwo mieszkaniowe, ma zupełnie inny charakter niż MdM i nie będzie raczej wpływał na wzrost popytu na mieszkania realizowane przez deweloperów. Uwzględniając fakt, że rynek mieszkaniowy reaguje na zmiany makroekonomiczne z pewnym opóźnieniem, nie należy jednak spodziewać się widocznej zmiany trendu wcześniej niż na początku 2018 roku.

Kluczowe czynniki dla rynku mieszkaniowego w 2017 roku:

- pozostające na niskim poziomie oprocentowanie lokat zachęcające do lokowania oszczędności w innych aktywach, w szczególności na rynku nieruchomości,
- nadal niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych oraz ich dosyć duża dostępność; próg 20% wymaganego wkładu własnego nie powinien być istotną barierą,
- dalsza przewaga zakupów gotówkowych nad wspomaganymi kredytem,
- uruchomienie na większą skalę programu Mieszkanie Plus,
- zwiększenie aktywności firm deweloperskich w niszowych segmentach rynku jak condo-hotele, akademiki,
- prawdopodobne przyjęcie ustawy o REIT-ach i wejście REIT-ów na rynek.



Opis działalności Emmerson Evaluation

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz analizach rynkowych. Wszelkie opracowania Emmerson Evaluation wykonuje zgodnie ze standardami polskimi i międzynarodowymi. Emmerson Evaluation dysponuje także autorską bazą danych o cenach transakcyjnych rynku nieruchomości E-VALUER, która aktualnie liczy prawie 1 milion szczegółowo opisanych transakcji.

Spółka posiada biura regionalne w 7 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 50 specjalistów rynku nieruchomości, w tym 35 rzeczoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Evaluation są skierowane przede wszystkim do banków, deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.



WIĘCEJ INFORMACJI: www.emmerson-evaluation.pl



WARSZAWA

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 56C
00-803 Warszawa
tel.: 22 379 99 00, fax: 22 379 99 07
wyceny@emmerson-evaluation.pl



KRAKÓW

Al. Pokoju 1a/18
31-548 Kraków
tel.: 12 412 20 35, fax: 12 412 02 80
krakow@emmerson-evaluation.pl



WROCLA

ul. Nabycińska 19, lok. 102
53-677 Wrocław
tel./fax: 71 780 01 42
wroclaw@emmerson-evaluation.pl



POZNAŃ

ul. Grotgера 6 lok. 15
60-757 Poznań
tel.: 61 222 54 41, fax: 61 222 54 42
poznan@emmerson-evaluation.pl



TRÓJMIAS

ul. Grunwaldzka 76/4
81-771 Sopot
tel.: 58 341 99 45, fax: 58 341 99 45
trojmiasto@emmerson-evaluation.pl



SZCZECIN

ul. Plac Rodła 8
70-419 Szczecin
tel./fax: 91 434 30 55,
szczecin@emmerson-evaluation.pl



KATOWICE

ul. Jordana 25, lok. 16
40-056 Katowice
tel.: 32 760 86 86
katowice@emmerson-evaluation.pl