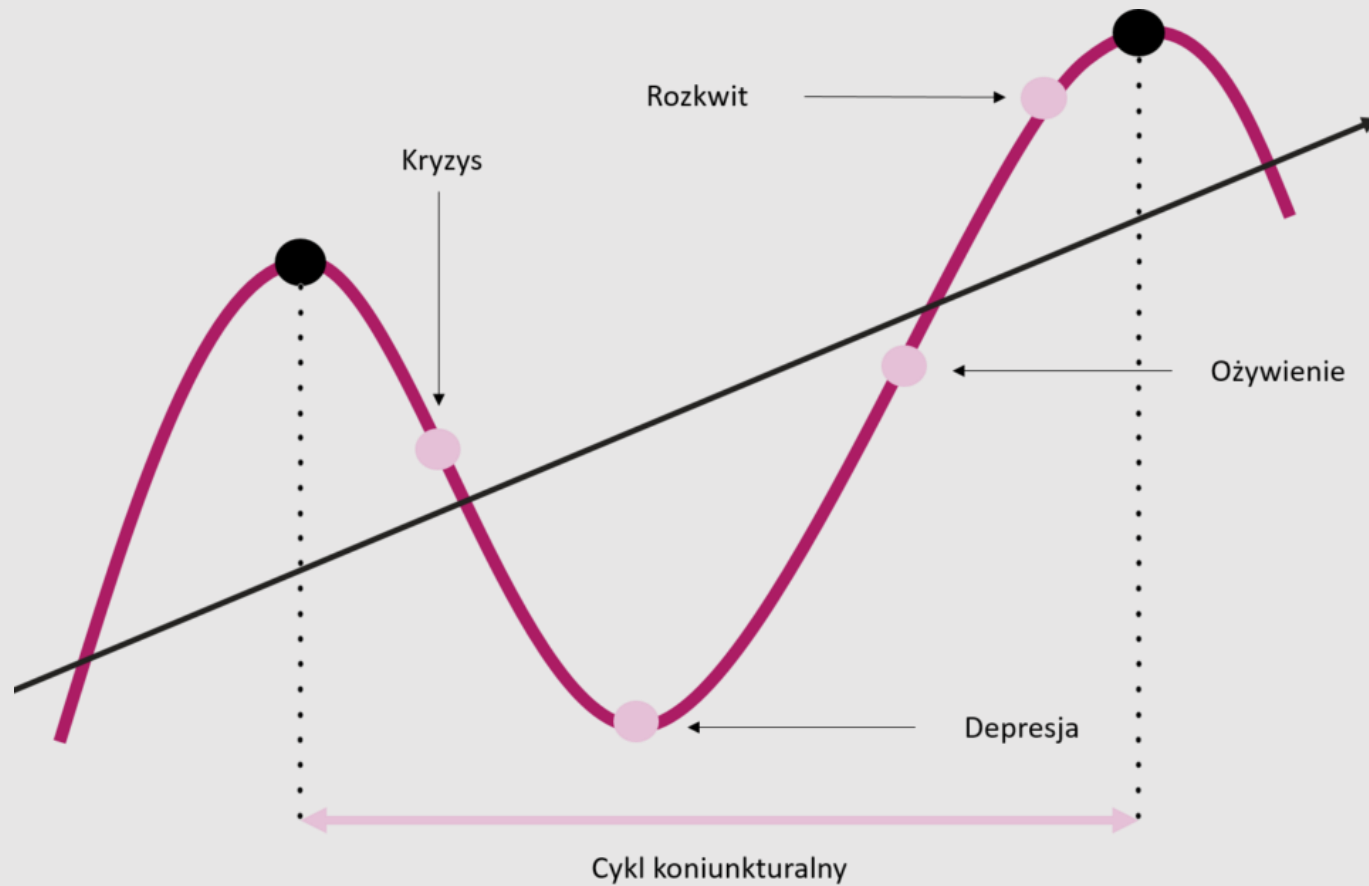


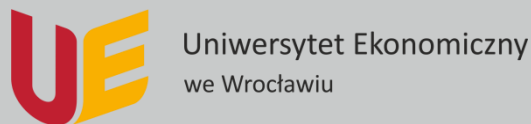
Jak inwestować, by nie zwariować

Rynek nieruchomości jest rynkiem inwestowania długoterminowego, odznacza się jednak bardzo wyraźnymi cyklami koniunkturalnymi...

W której fazie jesteśmy?



dr inż. Anita Makowska
Katedra Inwestycji
Finansowych i Zarządzania
Ryzykiem



W niecierpliwym
oczekiwaniu na kryzys,
czyli czy na wrocławskich
nieruchomościach
mieszkańciowych można dziś
jeszcze zarobić?

Rynek pierwotny - podaż

Mieszkania
sprzedane:

Q4 2018	Q1 2019
16,5	16,5
tys.	tys.

+0,3%

Mieszkania
wprowadzone do sprzedaży:

Q4 2018	Q1 2019
19,3	16,9
tys.	tys.

-12,5%

- Brak zaskakujących zmian w Q1 2019 roku
- Według deweloperów, sytuacja na rynku usług budowlanych jest **stabilna**
- Zarówno średnia cena mieszkań wprowadzonych do sprzedaży oraz będących w ofercie w Q1 2019 wzrosła o około 11 % (k/k)
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w Q1 2019 wzrosła o 9,4% (k/k)

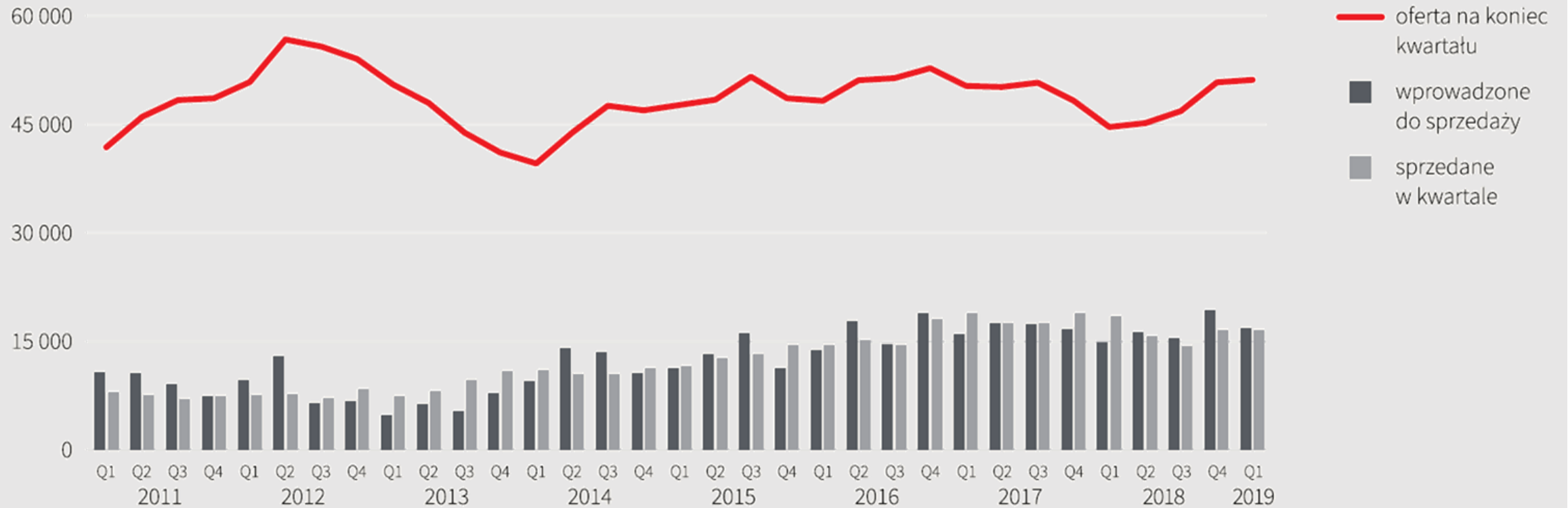
Rynek pierwotny podaż

- ▶ Oferta **od pięciu lat** zachowuje się bardzo stabilnie, pozostając w przedziale 8-9 tys. mieszkań
- ▶ Boom w sprzedaży obserwujemy w Poznaniu i Łodzi; we **Wrocławiu szczyt boomu z pewnością już minął** (znotowano spadek 10% k/k)
- ▶ Jednocześnie obserwujemy **najwyższy wzrost** średniej ceny metra kwadratowego, liczonej dla lokali pozostających w ofercie na koniec kwartału (+5,3% k/k; +11,3% r/r)

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału

(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)

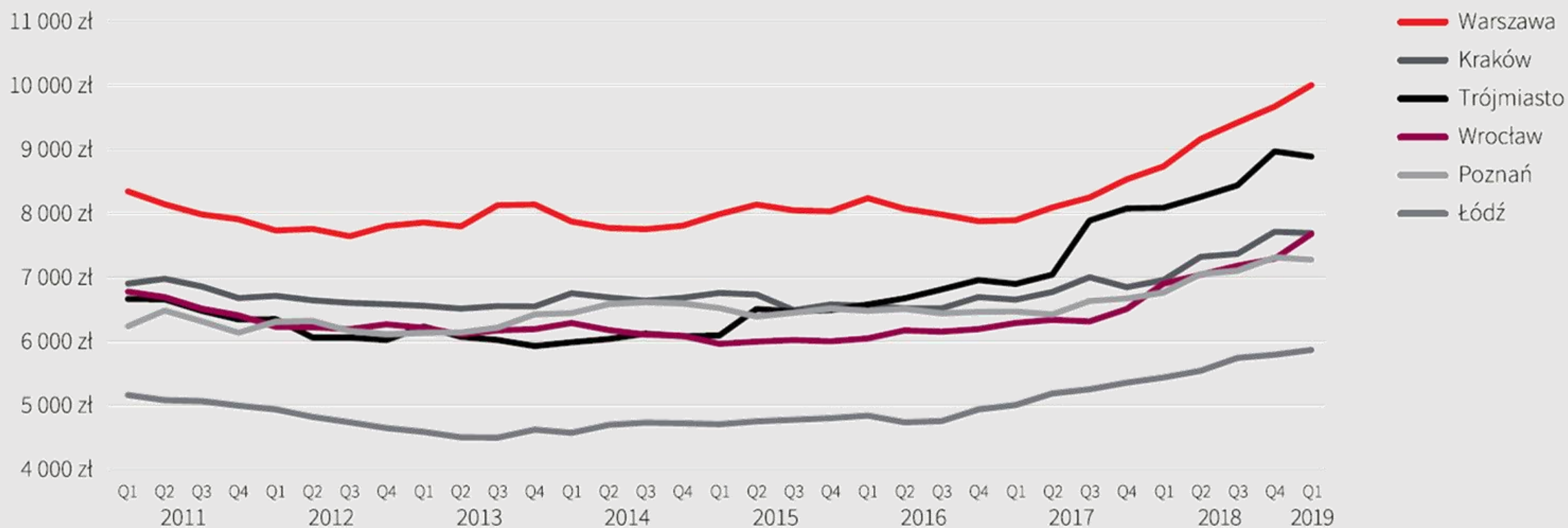
Źródło: REAS | JLL Residential Advisory



Średnie ceny mieszkań w ofercie rynkowej

(w zł/m.kw., z VAT, w standardzie deweloperskim)

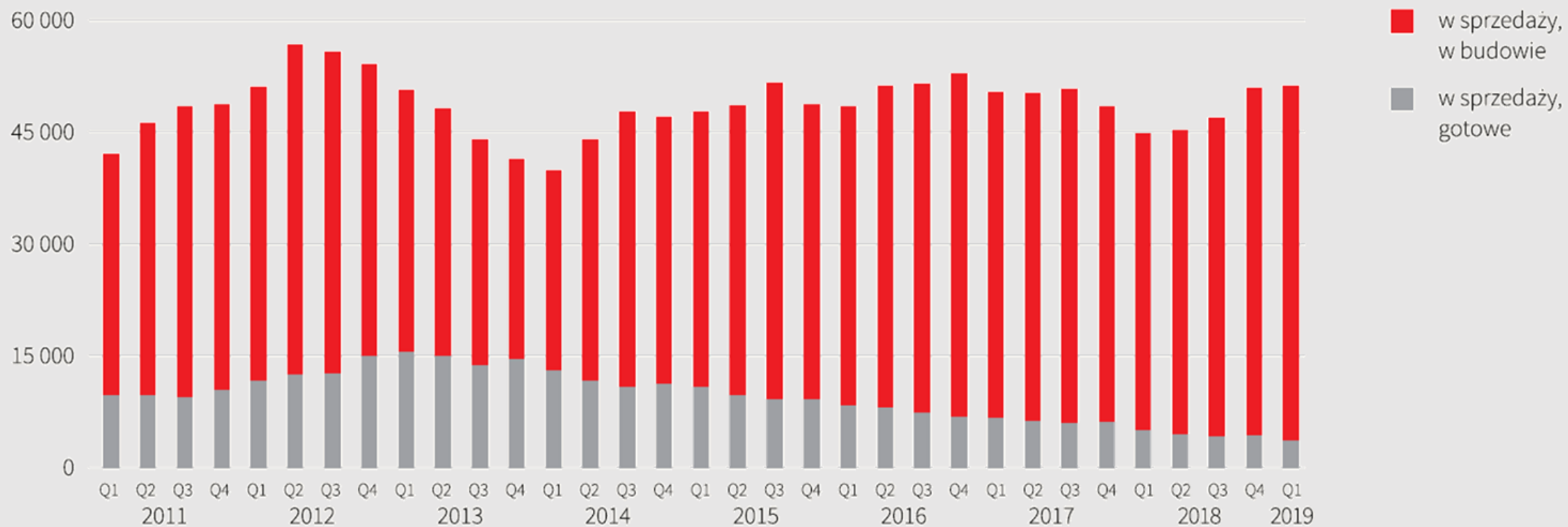
Źródło: REAS | JLL Residential Advisory



Mieszkania w ofercie: w budowie oraz gotowe niesprzedane

agregacja dla 6 rynków (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)

Źródło: REAS | JLL Residential Advisory



Czy (i w co?) inwestować?

- ▶ Mieszkanie na wynajem
- ▶ Zarządzanie wartością nieruchomości
 - ▶ Flipping
 - ▶ Home staging
- ▶ Condohotel/aparthotel
- ▶ Coliving/prywatny akademik
- ▶ Fundusze inwestycyjne
- ▶ Apartament luksusowy

Condohotel
Aparthotel
Prywatny akademik
Mikroapartament

- ▶ Brak terenów, na których można budować zwykłe mieszkania, spowodował, iż deweloperzy zaczęli wykorzystywać tereny przeznaczone pod usługi
- ▶ W Q3 2018 oraz Q4 2019 projekty te stanowiły aż 3,5% mieszkań wprowadzonych na rynku pierwotnym

Exclusive Aparthotel **Marina**

Od 500 zł do 700 zł za dobę

*By zbudować ten aparthotel,
rozkopali cypel odrzańskiej
wyspy. Teraz mieszka się tam
jak na wodzie*

[Gazeta Wyborcza]



Gwarna 12

Gwarantowana stopa zwrotu
wysokości 6,5% rocznie

Cena za mkw. brutto:
22 000 zł

Okres trwania umowy 15 lat



Miasto w mieście

- ▶ W 2018 roku 110 tys. mkw. powierzchni handlowej w obiektach liczących od 3 do 10 tys. mkw.
- ▶ 40 procent nowych powierzchni handlowych powstało w miastach liczących poniżej 100 tys. mieszkańców (tzw. parki handlowe)
- ▶ Z uwagi na wysokie ceny działek oraz małą ich dostępność, inwestorzy zakupują partery budynków i adaptują je z deweloperami jeszcze na etapie projektu

Browary Wrocławskie

Okolo 10 000 zł/mkw.

Browary Wrocławskie to otwarta przestrzeń z trasami spacerowymi i rowerowymi, kawiarniami, restauracjami, sklepami oraz biurami.

Docelowo w tym miejscu zaplanowano tysiąc mieszkań. Pierwsi lokatorzy do Browarów Wrocławskich mają wprowadzić się już w 2020 roku.



Bulwary Książęce

Ceny mieszkań od 8 700 zł do
18 000 zł/mkw.

*... najbardziej rozbudowana ma
być oferta gastronomiczna. Jeśli
pojawią się salony fashion, to
będą to butiki albo concept-
store'y, a nie sklepy dużych
sieciówek.*



Drugie życie kamienic

- ▶ W 2017 roku ponad 35 % wszystkich transakcji mieszkaniowych we Wrocławiu na rynku wtórnym dotyczyło zakupu mieszkań w budynkach powstałych przed 1945 rokiem
- ▶ *Według prognoz, w dłuższej perspektywie wartość starych zabytkowych budynków będzie tylko rosnąć. W przypadku nowych domów popularność obiektów jest często jedynie elementem wykreowanym przez sprawnych marketingowców.*

Raport



Nieruchomości luksusowe

- ▶ Według socjologa Thorsteina Veblena, ceny luksusowych dóbr mogą rosnąć bez racjonalnego powiązania z tym, co się dzieje w gospodarce, bo już sam wzrost generuje popyt na nie
- ▶ Najlepiej sprzedają się górne piętra, bez względu na to, jaką cenę będą miały apartamenty umieszczone na parterze
- ▶ Klienci patrzą na prestiż lokalizacji

Młyn Maria

Przy największych mieszkaniach, na ostatniej kondygnacji, powstaną tarasy – najrozleglejszy z nich ma mieć aż 180 mkw.

Właśnie te mieszkania – ze względu na taras i najlepszy widok - będą najdroższe. Ceny w całej inwestycji wynoszą od około 15 do 22,5 tys. zł za m kw. - za apartament w pełni wykończony.

[wroclaw.wyborcza.pl]



Kamienice Księcia Witolda

Powierzchnie od 33 do 82 mkw.

20 mieszkań 2-3 pokojowych

Średnia cena 14 000 zł/mkw.



Sky Tower

Najwyższy budynek w Polsce w kategoriach wysokość do dachu oraz wysokość do najwyżej położonego piętra.



◀ Wróć do listy ▶ Mieszkanie na sprzedaż ▶ dolnośląskie ▶ Wrocław ▶ Krzyki ▶ ul. Gwiazdzista 64

Apartment Sky Tower 45 piętro

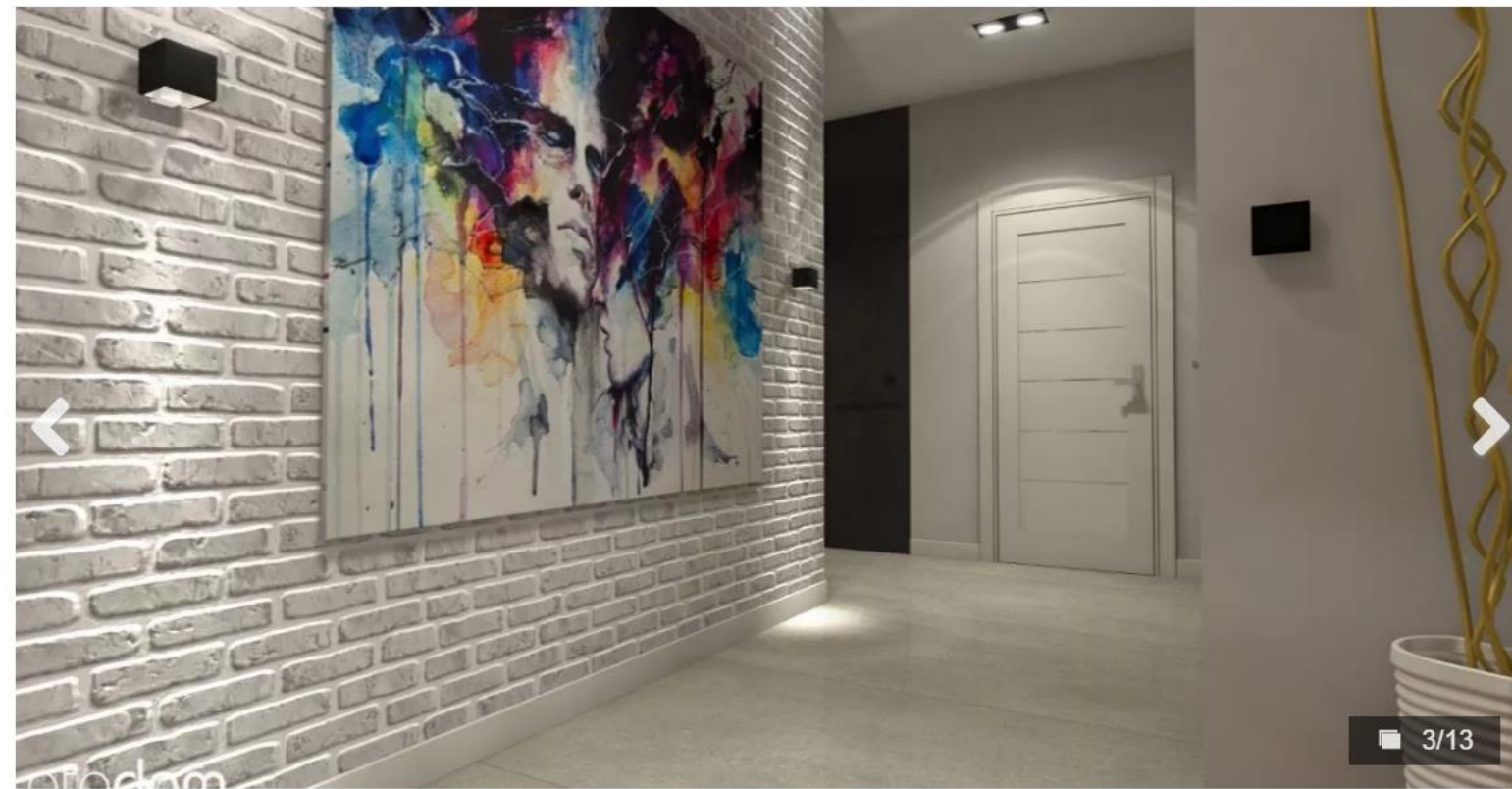
📍 Wrocław, Krzyki

Oblicz ratę kredytu 📊 >

Zamów wycenę >

2 999 999 zł

28 302 zł/m²



OFERTA PRYWATNA



Barbara

784

Wyświetl numer

Imię *

E-mail *

Numer telefonu

To mieszkanie na sprzedaż (ID w Otodom 59294024) wydaje mi się interesujące. Chętnie poznam więcej szczegółów przed umówieniem wizyty.

Pozdrawiam.

Administratorem Twoich danych osobowych jest Grupa OLX Sp. z o.o. [więcej](#)

Chcę otrzymać linki do podobnych ofert

Wyślij wiadomość

◀ Wróć do listy ▶ Mieszkanie na sprzedaż ▶ dolnośląskie ▶ Wrocław ▶ Krzyki ▶ Gwiazdzista

Sky Tower, wieża, 50m²

📍 Wrocław, Krzyki

Oblicz ratę kredytu 📊 >

Zamów wycenę >

990 000 zł

19 604 zł/m²

OFERTA BIURA NIERUCHOMOŚCI



SDP Nieruchomości

71

Wyświetl numer

Imię *

E-mail *

Numer telefonu

To mieszkanie na sprzedaż (ID w Otodom 59153140) wydaje mi się interesujące. Chętnie poznam więcej szczegółów przed umówieniem wizyty.

Pozdrawiam.

Administratorem Twoich danych osobowych jest Grupa OLX Sp. z o.o. [więcej](#)

Chcę otrzymać linki do podobnych ofert

Wyślij wiadomość



2/8

◀ [Wróć do listy](#) ▶ [Mieszkanie na sprzedaż](#) ▶ [dolnośląskie](#) ▶ [Wrocław](#) ▶ [Krzyki](#) ▶ [pl. Powstańców Śląskich](#)

Komfortowy apartament _Sky Tower_41 piętro

📍 [Wrocław, Krzyki](#)

Oblicz ratę kredytu 📊 >

Zamów wycenę >

1 900 000 zł

18 627 zł/m²

OFERTA BIURA NIERUCHOMOŚCI



Biuro

695

[Wyświetl numer](#)

Imię *

E-mail *

Numer telefonu

To mieszkanie na sprzedaż (ID w Otodom 52545783) wydaje mi się interesujące. Chętnie poznam więcej szczegółów przed umówieniem wizyty.

Pozdrawiam.

Administratorem Twoich danych osobowych jest Grupa OLX Sp. z o.o. [więcej](#)

Chcę otrzymać linki do podobnych ofert

[Wyślij wiadomość](#)



📷 1/7

Stawki najmu

Najem długoterminowy:

- 200 mkw. 6 pokoi 22 000 zł/m-c + opłaty
- 100 mkw. 3 pokoje 12 000 zł/m-c + opłaty
- 100 mkw. 2 pokoje 10 000 zł/m-c + opłaty
- 50 mkw. 1 pokój 6 500 zł/m-c + opłaty

Najem krótkoterminowy:

- 200 mkw. 6 pokoi 2 000 zł/doba
- 100 mkw. 3 pokoje 1 200 zł/doba
- 100 mkw. 2 pokoje 1 000 zł/doba
- 50 mkw. 1 pokój 650 zł/doba

Waterfront

- ▶ Polscy deweloperzy otwierają się na rzeki i coraz chętniej budują na nabrzeżach, opierając na walorach lokalizacji narrację promocji nowych inwestycji.
- ▶ Nabywcy z bardzo zamożnym portfelem szukają inwestycji "nad wodą", szczególnie tych kameralnych i oferujących dodatkowe benefity w postaci widoku z okna, ogólnodostępnych bulwarów z ciągami pieszo-rowerowymi i terenami rekreacyjnymi.

Port Popowice

Ceny od 7 400 zł/mkw.

Śniadanie z widokiem na basen portowy albo letni wypoczynek na plaży miejskiej



Miasto Marina

Ceny od 7 300 do 10 300
zł/mkw.

*Położone jest nad samą Odrą,
zaledwie kilka minut od Starówki
i Politechniki Wrocławskiej.*

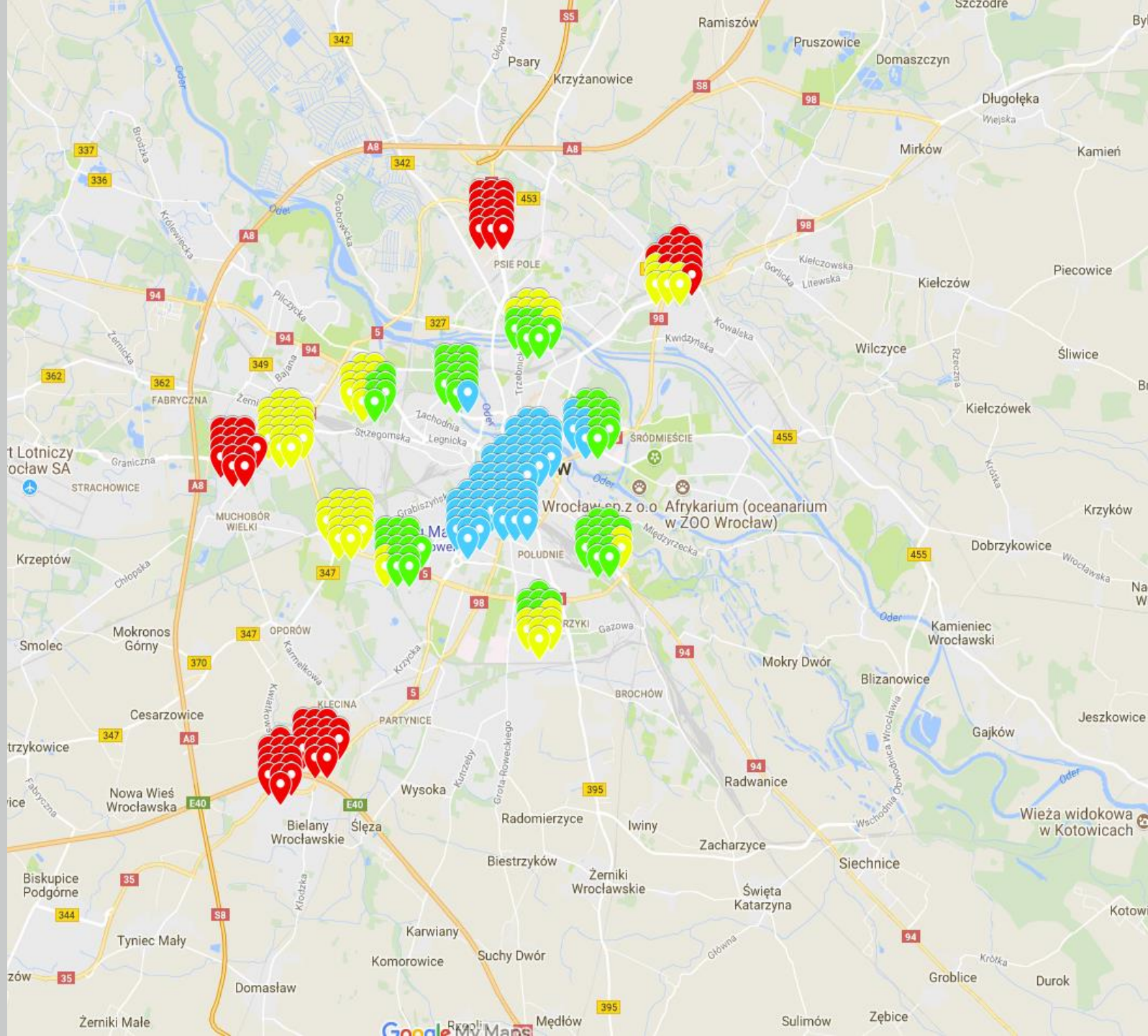


Przeprowadzki

- ▶ Źródło: problemy komunikacyjne
- ▶ Rodzinna logistyka zdecydowanie wyprzedza więc inne ważne walory nabywanych nieruchomości.
- ▶ Dzielnicą polecaną przez wrocławian swoim przyjaciołom, najlepszą do życia są Krzyki („wrocławska Strefa Gazy”)
- ▶ Dzielnicami preferowanymi przez nabywców mieszkań są Fabryczna i Śródmieście

Identyfikacja nowych centrów miejskich na podstawie analizy rynku nieruchomości

Konferencja - Szczecin 2018



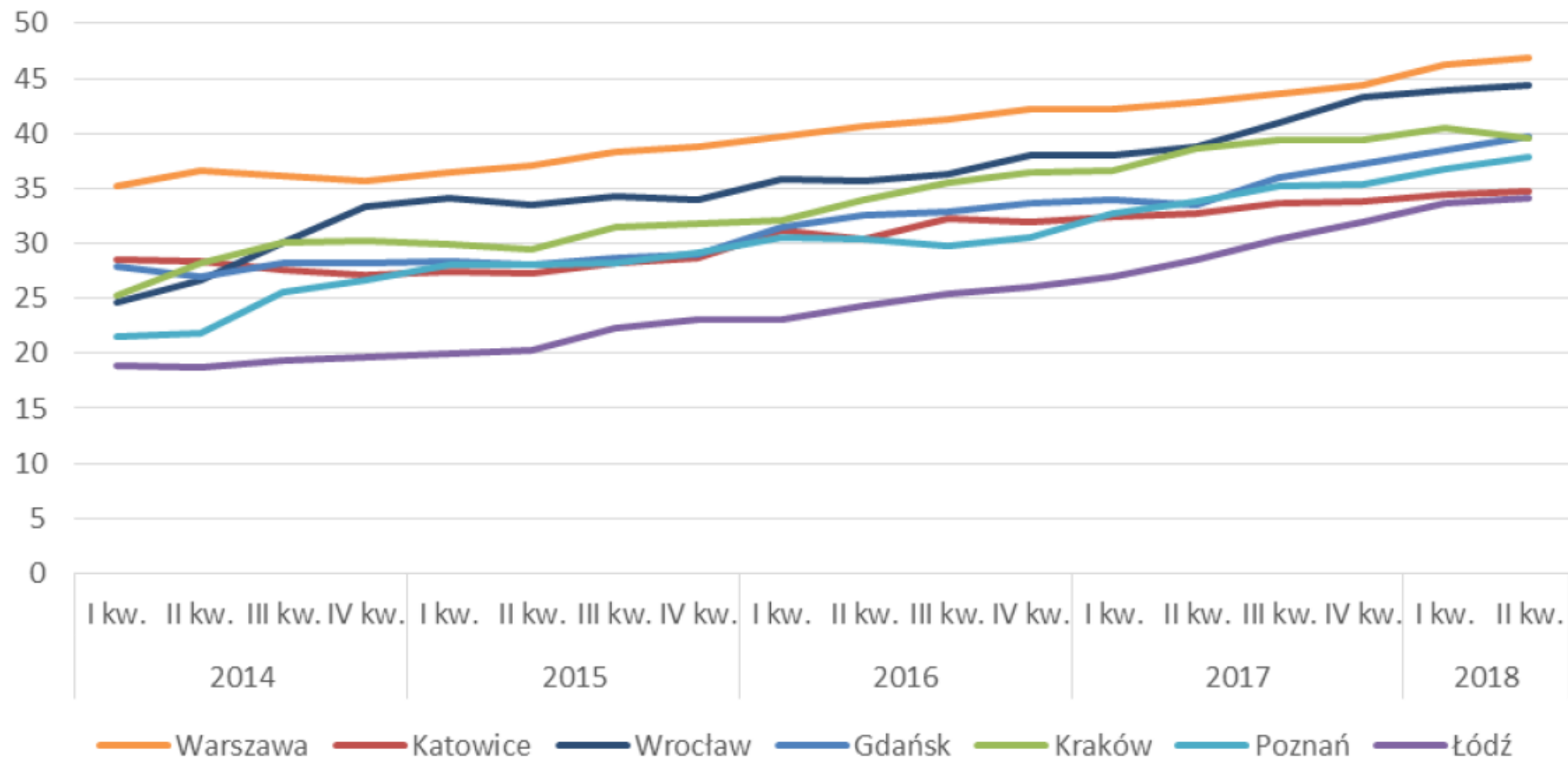
Kupno

- ▶ Dziura w ziemi w cenie
- ▶ W 2017 roku ponad 70 proc. wszystkich transakcji na rynku nieruchomości we Wrocławiu odbyło się bez wsparcia kredytów bankowych

Najem

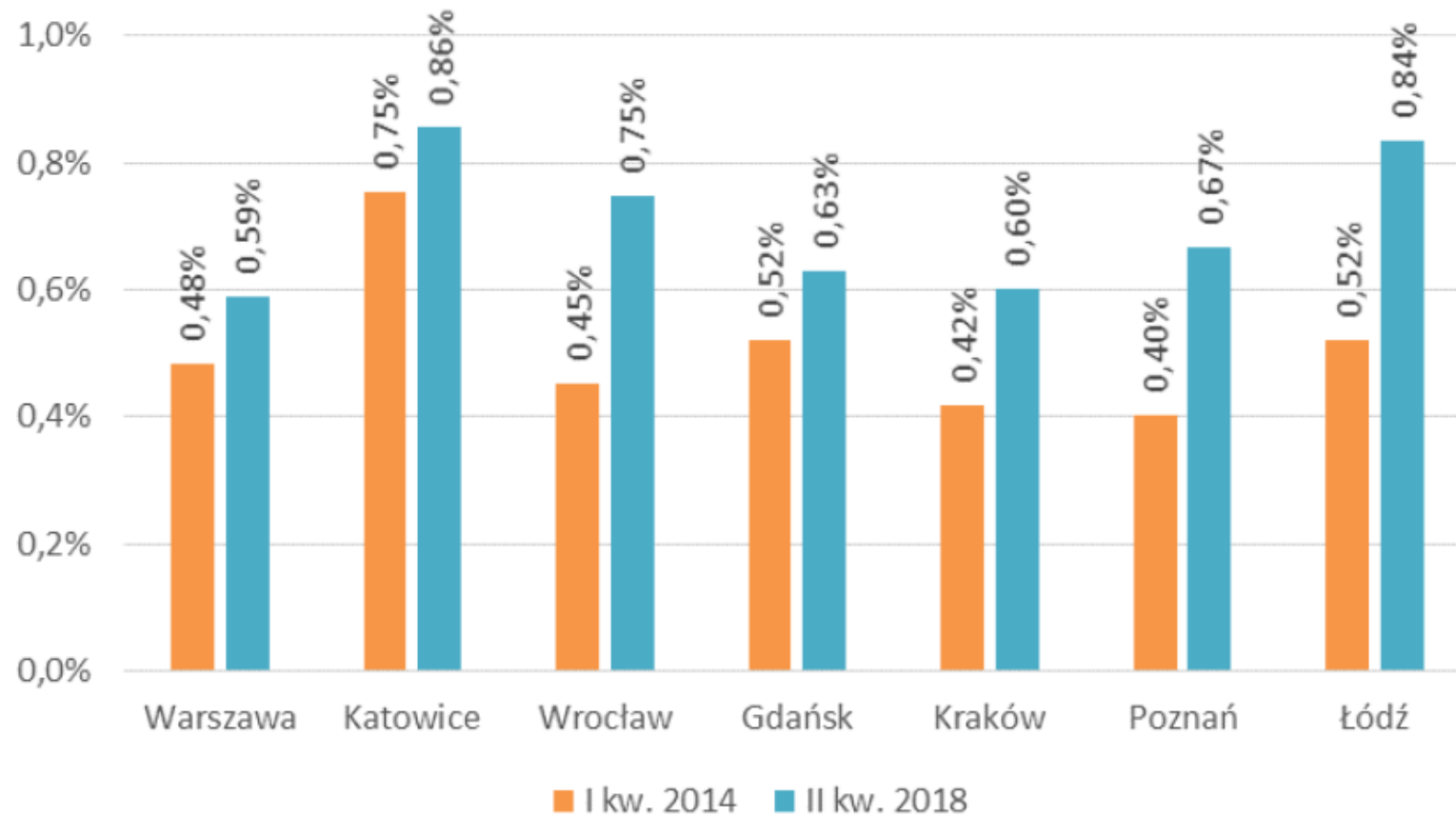
- ▶ Wynajem pokoju czy całego mieszkania?
- ▶ Najem krótko- czy długoterminowy?
- ▶ Kim jest moja grupa docelowa?
- ▶ Jak zarządzać najmem?

WYKRES 1. ŚREDNIE MIESIĘCZNE STAWKI NAJMU 1 MKW. POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKANIA W WYBRANYCH MIASTACH W OKRESIE I KW. 2014 – II KW. 2018

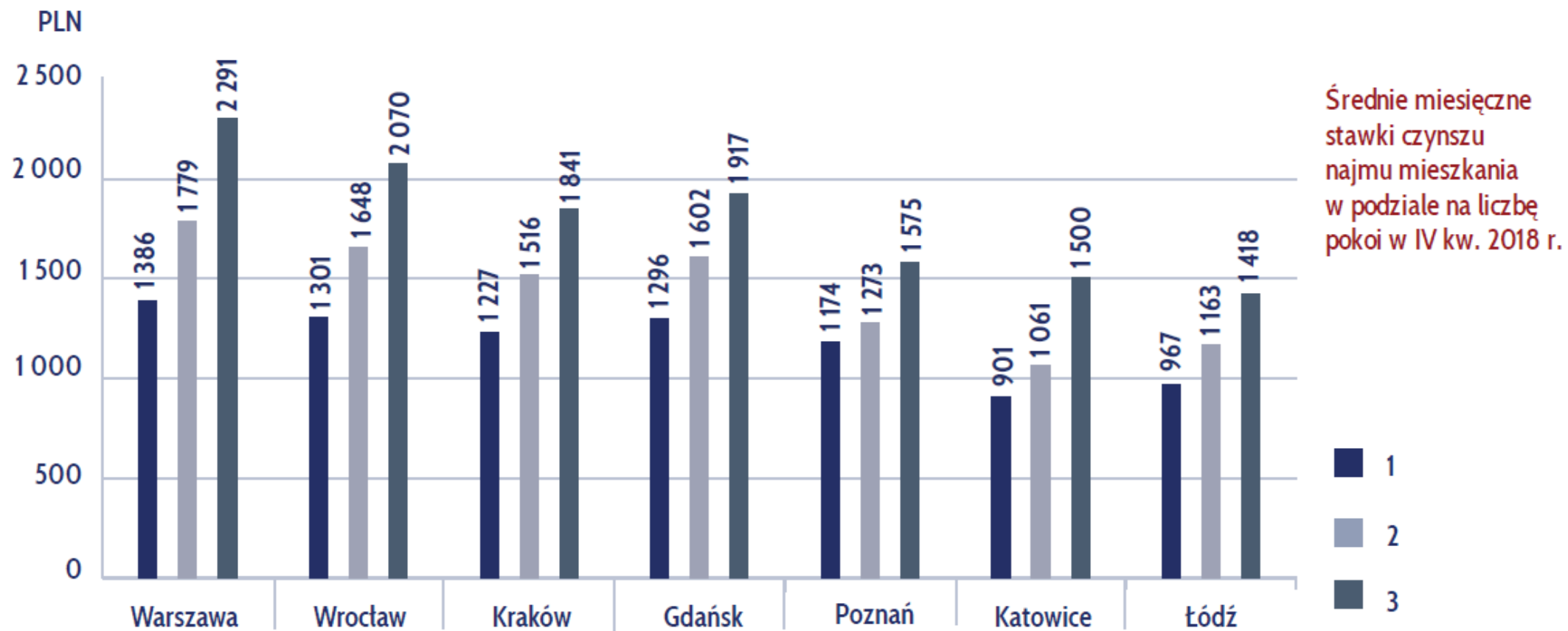


źródło: Centrum AMRON

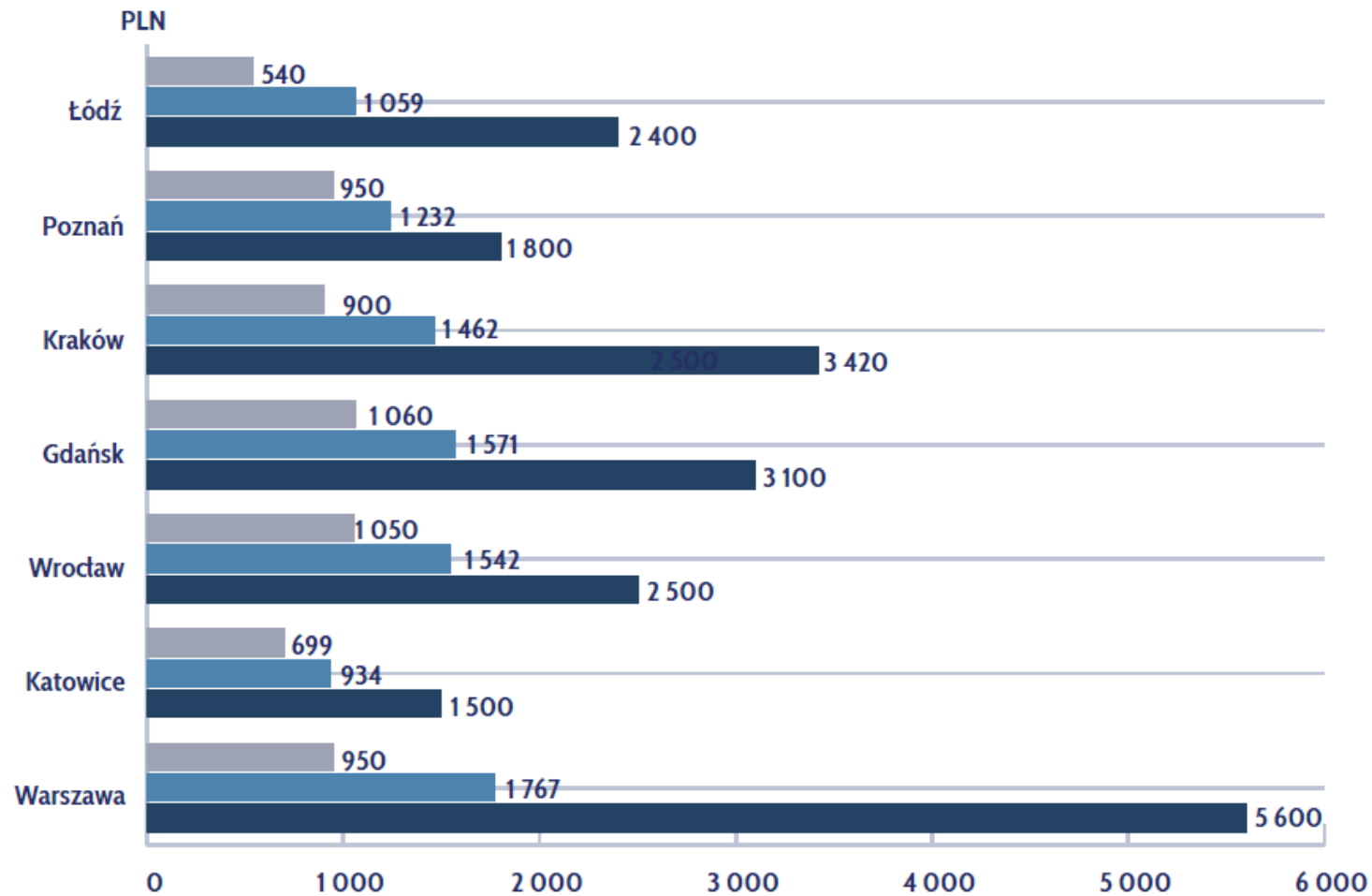
WYKRES 2. STOSUNEK ŚREDNIEJ MIESIĘCZNEJ STAWKI NAJMU DO ŚREDNIEJ CENY TRANSAKCYJNEJ 1 MKW. POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKANIA W I KW. 2014 i II KW. 2018



źródło: Centrum AMRON



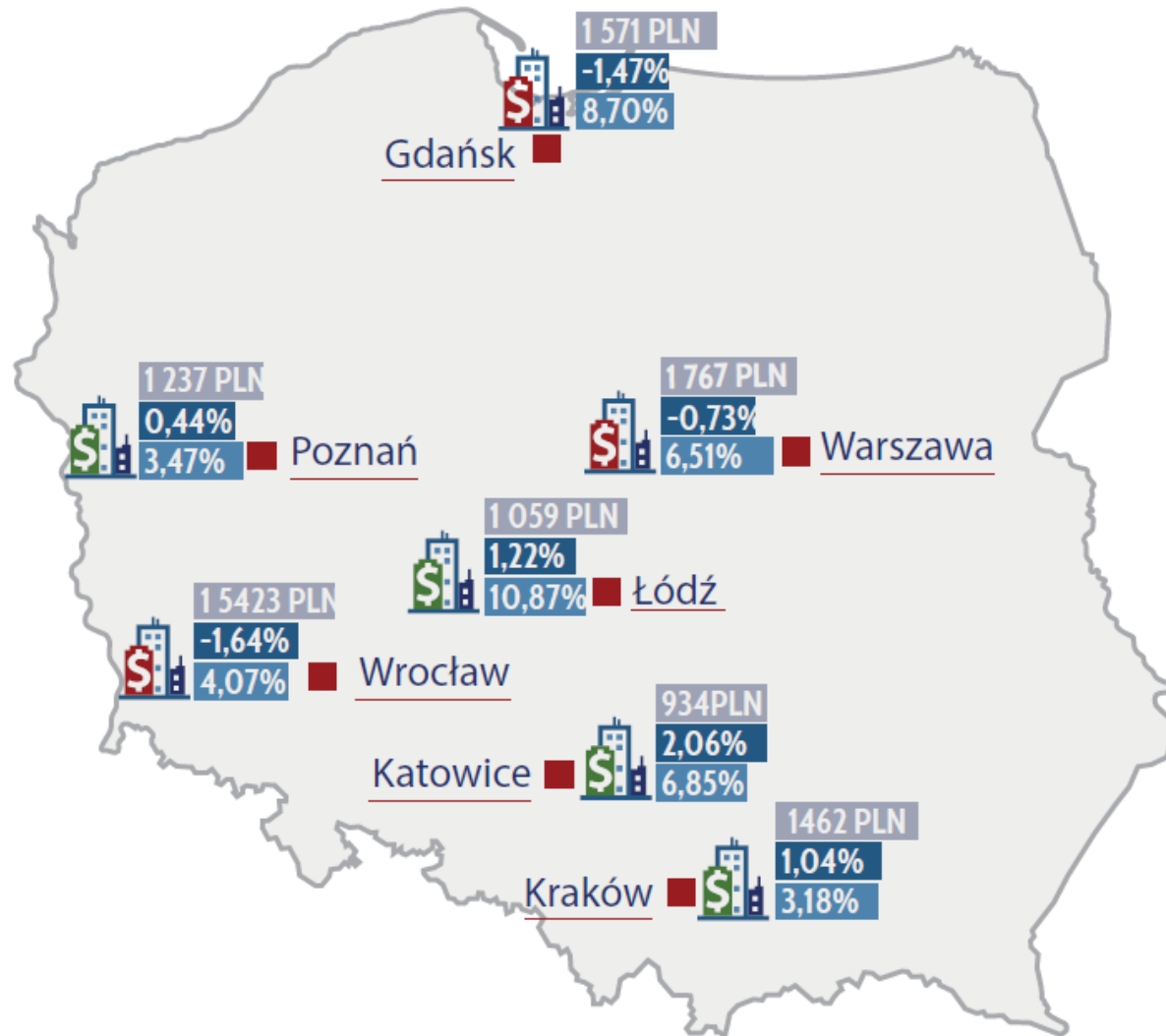
źródło: Centrum AMRON



Rozpiętość miesięcznych stawek czynszu najmu mieszkania w IV kw. 2018 r.

- Minimalna
- Średnia
- Maksymalna

źródło: Centrum AMRON



- średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w IV kw. 2018 r.
- zmiana IV kw. 2018 r./III kw. 2018 r.,
- zmiana IV kw. 2018 r./IV kw. 2017 r.

źródło: Centrum AMRON

Jak robić, żeby zarobić?

Trudna ekonomia

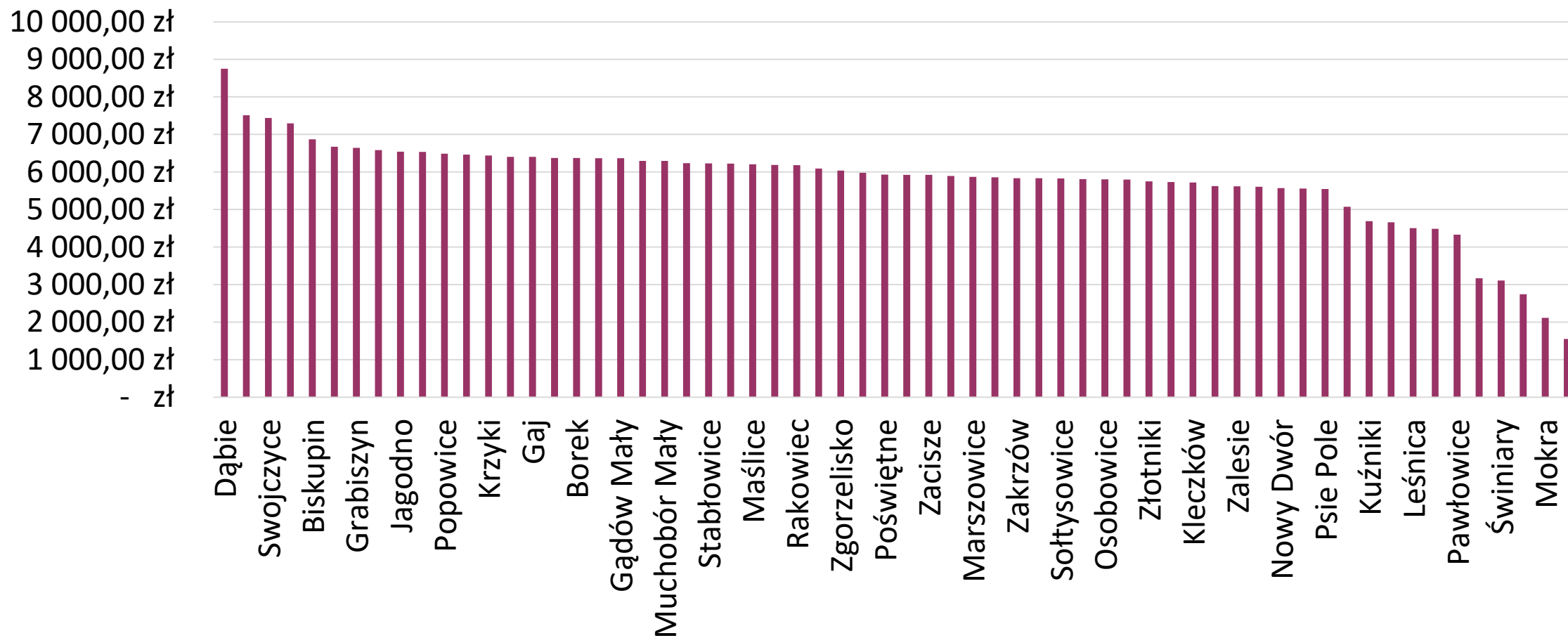
- ▶ Jakie szanse powodzenia daje inwestycja?
- ▶ Na ile projekt jest ekonomicznie realny?
- ▶ Jaki jest stopień ryzyka?
- ▶ **Czy mogę poprawić moje portfolio nieruchomości?**

Co kupować?

Zarządzanie wartością nieruchomości

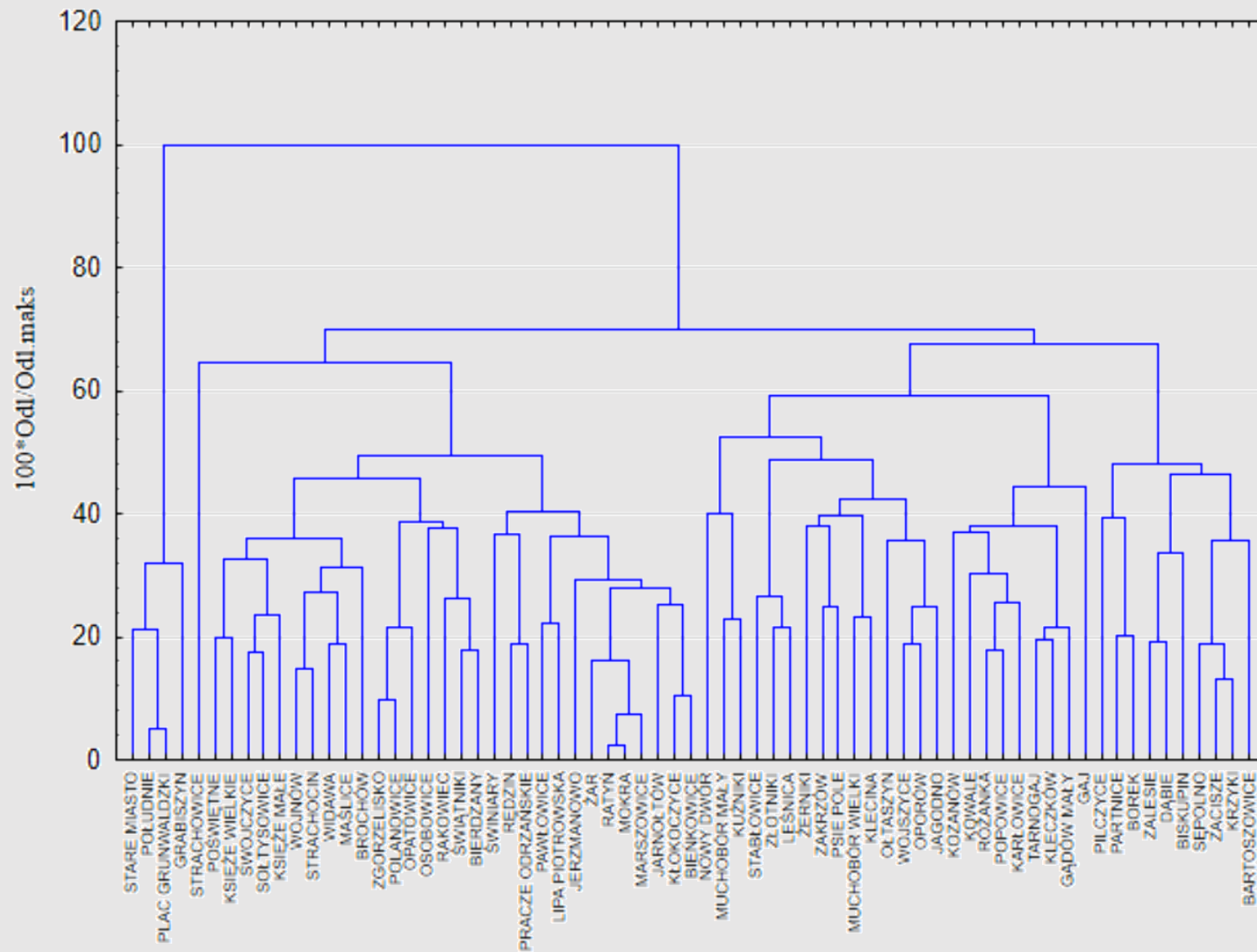
- ▶ Jak można najlepiej wykorzystać nieruchomość?
- ▶ Czy można poprawić jej wydajność?
- ▶ Czy nieruchomość należy pozostawić w obecnym stanie, odnowić czy sprzedać?
- ▶ Czy opłaca się podzielić nieruchomość przed przeznaczeniem jej do sprzedaży/najmu?
- ▶ Co mogę zrobić aby zwiększyć atrakcyjność nieruchomości?

Średnia jednostkowa cena transakcyjna Wrocław, rynek wtórny, I 2018 – VI 2019



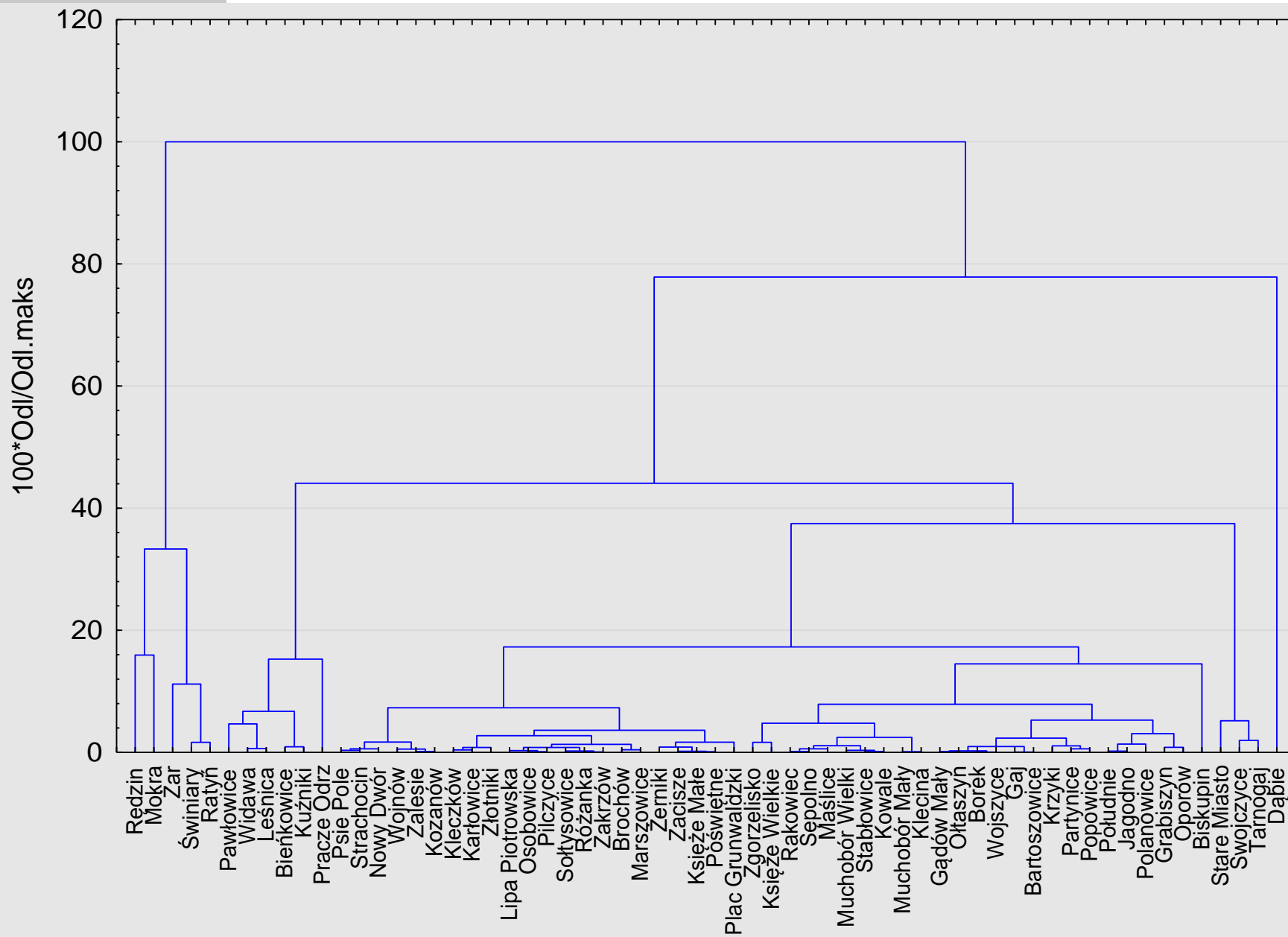
Pomiar podobieństwa w procesie ustalania wartości rynkowej lokali mieszkalnych (2017)

Dendrogram dla metody średnich połączeń



Pomiar podobieństwa cen (2018-2019)

Dendrogram dla metody średnich połączeń

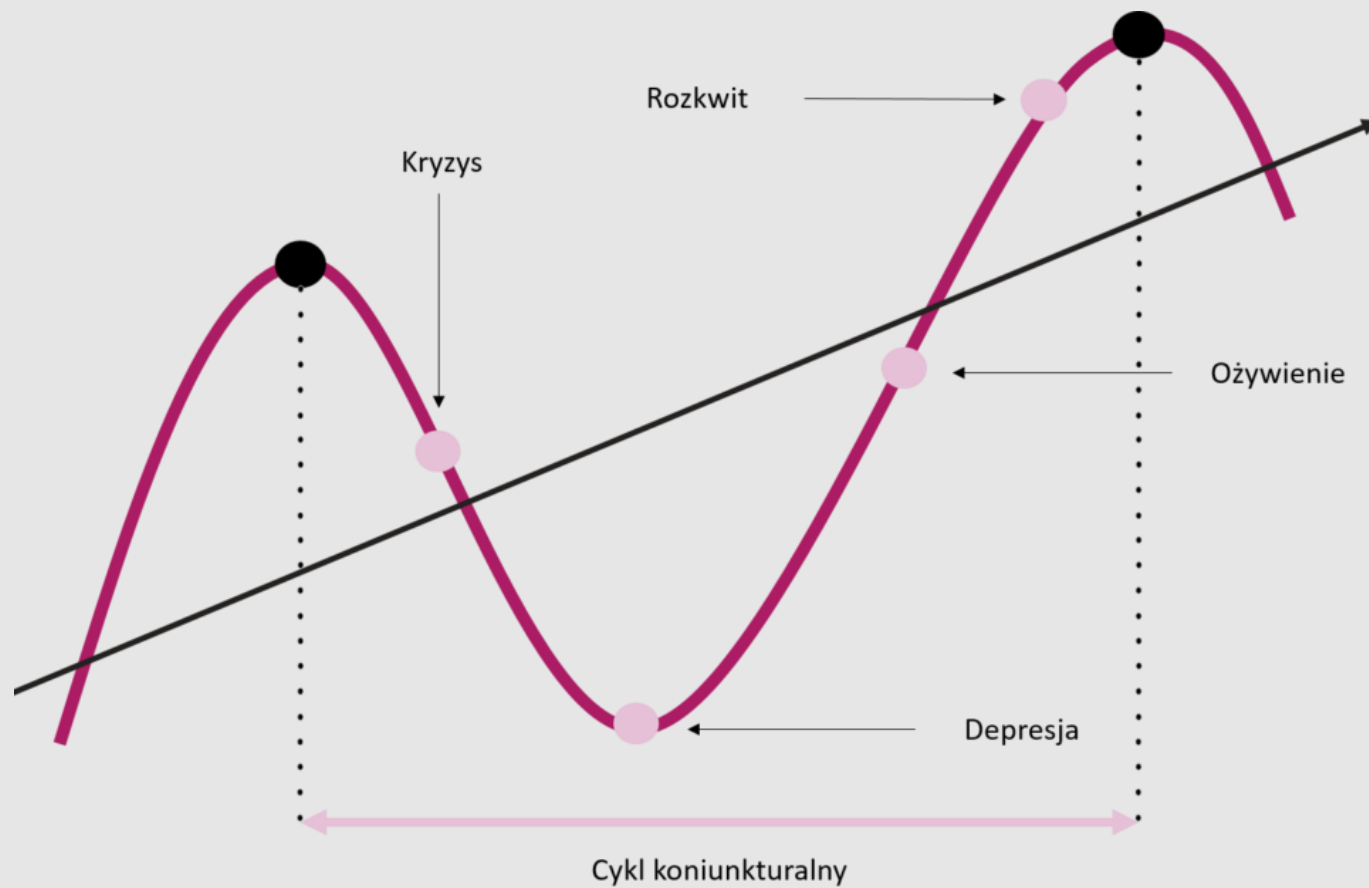


Jak inwestować, by nie zwariować

A więc..

w której fazie jesteśmy?

Czy czekać z niecierpliwością na kryzys?





Dziękuję