

RAPORT 2023 – 1 połowa 2024

Rynek kamienic w Polsce



#Ty,myalbowspólnie



RAPORT 2023 - I połowa 2024

Rynek kamienic w Polsce



Spis treści

Wstęp 4

01

Sprzedaż mieszkań w kamienicach w Polsce 6

Warszawa	7
Kraków	10
Wrocław	12
Łódź	13
Poznań	15
Trójmiasto	17
Toruń	20

02

Trendy. Zakończenie 22

Umiarkowany wzrost cen z tendencją do stabilizacji	23
Spadek dynamiki liczby transakcji	24
Regionalne zróżnicowanie rynku	24
Wpływ rewitalizacji na wartość nieruchomości	24
Zróżnicowanie cen w zależności od standardu i lokalizacji	25
Preferencje nabywców i charakterystyka transakcji	25



Wstęp



Tomasz Laskowski
Prezes Zarządu Inside Park SA

Z przyjemnością przedstawiam drugą część raportu Rynek kamienic w Polsce. Niniejsze opracowanie dotyczy roku 2023 i 1. połowy roku 2024 i stanowi kontynuację analizy rynku kamienic, zapoczątkowanej przez Inside Park SA w poprzednich latach. Pierwsza edycja raportu, obejmująca lata 2020–2022, spotkała się z dużym zainteresowaniem branży, dostarczając kompleksowych danych na temat tego specyficznego segmentu rynku nieruchomości.

Inside Park SA od ponad 12 lat działa w sektorze nieruchomości, koncentrując się na rewitalizacji kamienic oraz budowie nowoczesnych parków handlowych. Do tej pory zrealizowaliśmy ponad 150 inwestycji kamienicznych w całej Polsce. Istotnym elementem naszej działalności jest program „100 kamienic”, mający na celu edukację oraz wsparcie inwestorów zainteresowanych tym segmentem rynku.

Raport koncentruje się na analizie sprzedaży mieszkań w kamienicach w wybranych miastach: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Toruniu. Głównym źródłem danych transakcyjnych w tej edycji jest serwis investoro.pl, który dostarcza informacji na podstawie aktów notarialnych ostatecznych umów sprzedaży. Dane wykorzystane w raporcie zostały pobrane 1 grudnia 2024 roku.



Ze względu na niepełny zakres danych za pierwszą połowę 2024 roku, wnioski dotyczące tego okresu należy interpretować z pewną ostrożnością. Niemniej, zgromadzone informacje pozwalają na wskazanie najważniejszych trendów oraz zmian zachodzących na rynku kamienic. Analizie poddano m.in. średnie, minimalne i maksymalne ceny mieszkań, dynamikę transakcji oraz rolę kamienic na rynku nieruchomości.

Planujemy kontynuację cyklicznych aktualizacji raportu, dostarczając regularnych analiz oraz monitorując rozwój rynku kamienic w kolejnych latach. Inside Park SA, jako podmiot specjalizujący się w tym obszarze, dąży do zapewnienia rzetelnych i kompleksowych danych dla inwestorów oraz właścicieli kamienic.

”

Według naszej wiedzy, raport *Rynek kamienic w Polsce* jest pierwszym tego typu opracowaniem na rynku.

Na jego potrzeby przyjęliśmy do analiz dane pozyskane z urzędów miast, z serwisu investoro.pl oraz z Głównego Urzędu Statystycznego.

Zdecydowaliśmy się wziąć pod uwagę dane dotyczące sześciu największych polskich miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Łódź) oraz Torunia, który jest głównym miejscem działalności Inside Parku.

Planujemy wydawać raport cyklicznie, analizując dane z kolejnych lat.



01

Sprzedaż mieszkań w kamienicach w Polsce



WARSZAWA

Warszawa charakteryzuje się największym i najbardziej zróżnicowanym rynkiem nieruchomości, w tym również segmentem kamienic. Analiza danych z lat 2023–2024 pozwala na zidentyfikowanie kluczowych trendów w tym dynamicznym mieście, na tle sytuacji z lat poprzednich.

W latach **2020–2022** rynek kamienic w Warszawie prezentował się następująco:



2684
transakcji
sprzedaży miesz-
kań kamienicach
w latach 2020–2022

- W **2020 roku** odnotowano **877 transakcji**. Średnia powierzchnia sprzedanych mieszkań wynosiła **53 m²**, średnia cena za metr kwadratowy brutto kształtowała się na poziomie **12 974 PLN**, a średnia cena całkowita brutto wyniosła **738 897 PLN**. Minimalna cena za metr kwadratowy brutto wynosiła **3 337 PLN**, a maksymalna **37 523 PLN**. Minimalna cena całkowita brutto to **125 500 PLN**, a maksymalna **9 589 268 PLN**.
- W **2021 roku** liczba transakcji wzrosła do **1078**. Średnia powierzchnia nieznacznie wzrosła do **56 m²**, natomiast średnia cena za metr kwadratowy brutto wzrosła do **14 278 PLN**, a średnia cena całkowita brutto do **839 209 PLN**. Minimalna cena za metr kwadratowy brutto wynosiła **2 928 PLN**, a maksymalna **46 932 PLN**. Minimalna cena całkowita brutto to **125 000 PLN**, a maksymalna **7 259 200 PLN**.
- W **2022 roku** zaobserwowano spadek liczby transakcji do **729**. Średnia powierzchnia utrzymała się na poziomie **56 m²**. Średnia cena za metr kwadratowy brutto wzrosła do **15 543 PLN**, a średnia cena całkowita brutto do **943 928 PLN**. Minimalna cena za metr kwadratowy brutto wynosiła **2 568 PLN**, a maksymalna **55 803 PLN**. Minimalna cena całkowita brutto to **104 435 PLN**, a maksymalna **6 840 800 PLN**.



W 2023 roku w Warszawie odnotowano natomiast **748 transakcji**.

- **Średnia cena za metr kwadratowy brutto wyniosła 17 553 PLN.**
- **Minimalna cena za metr kwadratowy brutto wyniosła 2 624 PLN** (i dotyczyła lokalu na Ochocie o powierzchni 88,50 m² na 4. piętrze, do transakcji doszło w styczniu 2023 roku).
- **Maksymalna cena za metr kwadratowy brutto osiągnęła 58 587,91 PLN** i dotyczyła lokalu przy ul. Foksal 13 o powierzchni 187,24 m² na 6. piętrze (5 pokoi), do transakcji doszło w październiku 2023 roku.
- **Średnia cena całkowita brutto wyniosła 996 448 PLN.**
- **Minimalna cena całkowita brutto wyniosła 180 000 PLN** i dotyczyła lokalu przy Al. Waszyngtona 106 o powierzchni 20,64 m² na 6. piętrze (jednoizbowy), transakcja w listopadzie 2023 roku (cena m² brutto: 8 720,93 PLN). Taka sama cena minimalna całkowita dotyczyła również innych lokali, np. sprzedanych w styczniu 2023 roku.
- **Maksymalna cena całkowita brutto wyniosła 10 970 000,00 PLN** i dotyczyła tego samego ww. lokalu przy ul. Foksal 13.
- Analiza zależności cen od powierzchni lokalu w 2023 roku wykazała, że **najniższe średnie ceny za metr kwadratowy występowały w mieszkaniach o średniej powierzchni (35–70 m²)**. Mieszkania o większych powierzchniach ("premium") były droższe, ze średnią ceną ponad 21 tys. PLN za m². Jednocześnie, minimalna cena za metr kwadratowy w przedziale 70–100 m² była najniższa ze wszystkich przedziałów (2624 PLN).

Dane za **pierwszą połowę 2024 roku** są **niekompletne**.

- **Nie odnotowano niższej minimalnej ceny za metr kwadratowy niż w 2023 roku.** Najniższa cena za metr kwadratowy w 2024 roku wyniosła **6 843,89 PLN** i dotyczyła mieszkania o powierzchni 88,4 m² przy Alei gen. Antoniego Chruściela "Montera" 104 na parterze 3-kondygnacyjnej kamienicy w stanie do remontu.
- **Najwyższa cena za metr kwadratowy** w pierwszej połowie 2024 roku osiągnięta została przy ul. Stanisława Noakowskiego 16 i wyniosła **42 461,48 PLN** (dotyczy dwóch transakcji).
- **Minimalna cena całkowita brutto w 2024 roku wyniosła 180 000 PLN** i dotyczyła lokalu przy ul. Uniwersyteckiej na Ochocie o powierzchni 21 m² na parterze 5-kondygnacyjnej kamienicy z 1923 roku.
- **Najdroższy lokal w Warszawie w pierwszej połowie 2024 roku nie osiągnął ceny z 2023 roku.** Najdroższy sprzedany lokal znajdował się w odrestaurowanej kamienicy przy ul. Mokotowskiej 40, na 5. piętrze z 6. Jego cena wyniosła **5 050 000,00 PLN**, co dało cenę za metr kwadratowy brutto na poziomie **37 799,40 PLN**.
- Zwrócono uwagę na **znaczny spadek liczby transakcji w Warszawie w 2024 roku (o ponad 50% w stosunku do 2023 roku)**, co sugeruje niekompletność danych za ten okres.



PODSUMOWANIE:
Rynek kamienic w Warszawie w latach 2023 – 1. połowa 2024 charakteryzuje się **kontynuacją wzrostu cen i utrzymaniem pozycji najdroższego rynku w Polsce**. Niekompletne dane za pierwszą połowę 2024 roku utrudniają pełną ocenę bieżącej sytuacji, ale **spadek liczby transakcji w tym okresie wymaga dalszej obserwacji**. Segment luksusowych kamienic w Warszawie pozostaje silny, co widoczne jest w wysokich maksymalnych cenach transakcyjnych.

Warszawa. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita w poszczególnych latach

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. (m²)	Śr. cena m² [PLN]	Min. cena m² brutto [PLN]	Max. cena m² brutto [PLN]	Śr. cena całk. brutto [PLN]	Min. cena całk. brutto [PLN]	Max. cena całk. brutto [PLN]
2020	877	53	12 974	3 337	37 523	738 897	125 500	9 589 268
2021	1 078	56	14 278	2 928	46 932	839 209	125 000	7 259 200
2022	729	56	15 543	2 568	55 803	943 928	104 435	6 840 800
2023	748	55	17 553	2 624	58 588	996 448	180 000	10 970 000
I poł. 2024	167	56	19 643	6 844	42 461	1 165 236	180 000	5 050 000

Podsumowując analizę rynku kamienic w Warszawie w latach 2023 – 1. połowa 2024 na podstawie dostępnych informacji:

- **Liczba transakcji w 2023 roku (748) była niższa niż w rekordowym roku 2021 (1078)**, ale wyższa niż w roku 2022 (729), co wskazuje na pewną stabilizację rynku po spadku w 2022 roku.
- **Średnia cena za metr kwadratowy w Warszawie w 2023 roku (17 553 PLN) wykazuje dalszy wzrost** w porównaniu do średnich cen z lat 2020–2022 (12 974 PLN, 14 278 PLN, 15 543 PLN odpowiednio), **potwierdzając trend wzrostowy wartości kamienic w stolicy**.
- **Średnia cena całkowita mieszkań w 2023 roku (996 448 PLN) również wzrosła**, utrzymując Warszawę jako najdroższy rynek kamienic w Polsce.
- **Maksymalna cena za metr kwadratowy i maksymalna cena całkowita transakcji w 2023 roku były wyższe niż w latach 2020–2022**, co świadczy o silnym segmencie luksusowych kamienic w Warszawie.
- Dane za pierwszą połowę 2024 roku są niepełne, ale wskazują na **utrzymanie wysokich cen i brak spadku minimalnych cen** w porównaniu z rokiem 2023. Zanotowano jednak **znaczny spadek liczby transakcji**, co może być związane z niepełnymi danymi lub zmianami na rynku.
- Analiza z 2023 roku wskazuje na **zależność cen od powierzchni mieszkań**, gdzie mieszkania o średniej wielkości charakteryzowały się najniższymi średnimi cenami za metr kwadratowy, a większe mieszkania segmentu premium były droższe.



Kraków

Rynek kamienic w Krakowie w latach 2023–2024 charakteryzował się **spadkiem liczby transakcji w porównaniu do lat 2020–2022**, przy jednoczesnej **kontynuacji wzrostu cen**. Kraków utrzymał swoją pozycję jako jeden z najdroższych rynków w Polsce, ustępując jedynie Warszawie.

Liczba transakcji: W roku **2023** w Krakowie odnotowano **631 transakcji** sprzedaży mieszkań w kamienicach. Była to **liczba niższa niż w latach 2020 (702), 2021 (691) oraz 2022 (550)**. W pierwszej połowie roku **2024** zarejestrowano **287 transakcji**, co wskazuje na **dalsze spowolnienie rocznej dynamiki transakcyjnej**.

Średnia cena metra kwadratowego: Średnia cena metra kwadratowego w Krakowie w latach 2023–2024 wyniosła **14 916 PLN**. Stanowi to **kontynuację trendu wzrostowego** obserwowanego w latach 2020 (10 428 PLN), 2021 (11 539 PLN) i 2022 (13 011 PLN).

Minimalna i maksymalna cena metra kwadratowego:

2023

- Najniższa cena za metr kwadratowy wyniosła **3 227,29 PLN** i dotyczyła mieszkania przy ul. Krowoderskiej 41 o powierzchni 108,45 m² w kamienicy wymagającej remontu.
- Najwyższą cenę za metr kwadratowy osiągnięto przy ul. Św. Wawrzyńca 19 (**32 534,60 PLN**) za dwuizbowy lokal (96,82 m²) na poddaszu zrewitalizowanej dawnej Elektrowni Miejskiej. Drugą najwyższą cenę odnotowano przy ul. Henryka Siemiradzkiego 14 (**30 392,31 PLN**) za lokal (31,48 m²) na poddaszu zrewitalizowanej kamienicy. **Maksymalne ceny w 2023 roku były wyższe niż w roku 2021 (26 635 PLN) i zbliżone do poziomów z roku 2020 (28 221 PLN) i 2022 (37 520 PLN).**

Pierwsza połowa 2024

- Najniższa cena za metr kwadratowy została odnotowana w maju 2024 roku przy ul. Limanowskiego 4.
- Najwyższe ceny za metr kwadratowy koncentrowały się w zrewitalizowanej kamienicy Soho Residence przy ul. Chodkiewicza 18, co sugeruje **dalszy wzrost cen w segmencie premium**.



Ponad
32,5 tys. zł
najwyższa zapłacona
cena za m² w lokalu
przy ul. św. Warzyńca 19

Średnia cena całkowita: Średnia cena całkowita transakcji na rynku kamienic w Krakowie w latach 2023–2024 wyniosła **759 435 PLN**.

Minimalna i maksymalna cena całkowita:

2023

- Najtańszy lokal sprzedano przy ul. Szlak 9 za **147 500 PLN** (mikrokawalerka, 16,93 m², odnowiona kamienica).
- Najdroższy lokal usytuowany był na ostatnim piętrze przy Rynku Głównym 46 i osiągnął cenę **3 531 330,00 PLN** (169,10 m²).

Pierwsza połowa 2024

- Najdroższy lokal to apartament na najwyższej kondygnacji (5) zrewitalizowanej kamienicy przy ul. Skawińskiej 13, o powierzchni 154,86 m² i cenie **4 400 000,00 PLN**.

Specyficzne transakcje i trendy:

- W 2023 roku znaczącą transakcją była sprzedaż lokalu w zrewitalizowanej dawnej Elektrowni Miejskiej przy ul. św. Wawrzyńca 19, charakteryzująca się jedną z najwyższych cen za metr kwadratowy, co podkreśla wartość projektów rewitalizacyjnych objętych opieką konserwatorską.
- Wysoką cenę za metr kwadratowy odnotowano również w zrewitalizowanej kamienicy przy ul. Henryka Siemiradzkiego 14, gdzie znajdują się apartamenty na wynajem krótkoterminowy.
- Najtańsza transakcja w 2023 roku dotyczyła mikrokawalerki przy ul. Szlak 9, w kamienicy z odnowioną elewacją dzięki inicjatywie wspólnoty mieszkaniowej.
- W pierwszej połowie 2024 roku najwyższe ceny za metr kwadratowy koncentrowały się w zrewitalizowanej kamienicy Soho Residence przy ul. Chodkiewicza 18, co wskazuje na utrzymujące się zainteresowanie wysokiej klasy nieruchomościami.

PODSUMOWANIE:

W latach 2023–2024 rynek kamienic w Krakowie odnotował **spadek liczby transakcji w porównaniu z poprzednimi latami**, przy jednoczesnym **dalszym wzroście cen**, szczególnie w segmencie nieruchomości zrewitalizowanych i zlokalizowanych w prestiżowych częściach miasta. Kraków konsekwentnie utrzymuje swoją pozycję jako rynek o wysokich cenach, oferujący zróżnicowaną ofertę pod względem standardu i lokalizacji.

Kraków. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita w poszczególnych latach

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. (m ²)	Śr. cena m ² [PLN]	Min. cena m ² brutto [PLN]	Max. cena m ² brutto [PLN]	Śr. cena całk. brutto [PLN]	Min. cena całk. brutto [PLN]	Max. cena całk. brutto [PLN]
2020	702	51	10 428	3 252	28 221	507 931	143 070	2 725 000
2021	691	53	11 539	4 139	26 635	598 176	145 000	3 180 000
2022	550	52	13 011	3 155	37 920	657 520	90 000	4 200 000
2023	631	52	14 916	3 227	32 535	759 435	147 500	3 531 330
I poł. 2024	287	53	16 129	6 491	47 512	838 339	150 000	4 400 000



WROCLAW

W latach **2023–2024 Wrocław utrzymał swoją pozycję lidera pod względem liczby transakcji** na rynku kamienic wśród analizowanych miast. W tym okresie odnotowano łącznie **1884 transakcje**. To kontynuacja trendu z lat 2020–2022, gdzie Wrocław również wykazywał wysoką aktywność, z łącznie **3051 transakcjami** w tym trzyletnim okresie.

W samym 2023 roku we Wrocławiu przeprowadzono około **1161 transakcje**. Najtańszy metr kwadratowy w 2023 roku kosztował **5 467,89 PLN** za lokal przy pl. Jana Pawła II 7. Cena całkowita tego 54,5-metrowego mieszkania wyniosła **298 000 PLN**. Dla porównania, w latach 2020–2022 minimalne ceny za metr kwadratowy oscylowały między **2 088 PLN a 3 013 PLN**. Najwyższą cenę metra kwadratowego w 2023 roku osiągnął lokal przy ul. Karola Marcinkowskiego 8 – **20 577,03 PLN/m²**. Ten 155,97-metrowy lokal na poddaszu sprzedano za **3 209 400,00 PLN**. Maksymalne ceny za metr kwadratowy w latach 2020–2022 były nieco wyższe i wynosiły od **18 529 PLN do 24 706 PLN**.

W pierwszej połowie 2024 roku odnotowano **723 transakcji** we Wrocławiu. Najtańszy metr kwadratowy kosztował **5 518,39 PLN** za mieszkanie przy ul. Wałbrzyskiej 23, o powierzchni 59,80 m² i cenie całkowitej **330 000 PLN**. Najtańszy lokal w tym okresie sprzedano za **100 000 PLN** przy ul. Kleczkowskiej 48, gdzie metr kwadratowy kosztował **5 558,64 PLN**. Najwyższą cenę metra kwadratowego w pierwszej połowie 2024 roku osiągnął lokal przy Rynku 19 – **40 342,30 PLN/m²**. To 40,90-metrowe mieszkanie sprzedano za **1 650 000,00 PLN**. Najwyższa cena całkowita lokalu w pierwszej połowie 2024 roku wyniosła **2 775 000,00 PLN** za 107,25-metrowe mieszkanie przy al. Lipowej 35 (**25 874,13 PLN/m²**).



Ponad **40 tys. zł** najwyższa zapłacona cena za m² w lokalu przy Rynku 19

PODSUMOWANIE: Podsumowując lata 2023–2024, **Wrocław nadal charakteryzował się bardzo wysoką liczbą transakcji na rynku kamienic**, co wskazuje na utrzymujące się duże zainteresowanie tym segmentem nieruchomości. Ceny za metr kwadratowy w 2023 i pierwszej połowie 2024 roku były generalnie wyższe niż w latach 2020–2022, co odzwierciedla ogólny **trend wzrostu cen nieruchomości w Polsce**. Warto

zauważyć, że maksymalne ceny za metr kwadratowy w pierwszej połowie 2024 roku znacząco wzrosły, przekraczając wartości z poprzednich lat, co może świadczyć o **rosnącym segmencie luksusowych mieszkań w odrestaurowanych kamienicach w atrakcyjnych lokalizacjach**, jak Rynek. Minimalne ceny natomiast utrzymywały się na zbliżonym poziomie do roku 2020.

Wrocław. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita w poszczególnych latach

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. (m²)	Śr. cena m² [PLN]	Min. cena m² brutto [PLN]	Max. cena m² brutto [PLN]	Śr. cena całk. brutto [PLN]	Min. cena całk. brutto [PLN]	Max. cena całk. brutto [PLN]
2020	741	57	6 999	2 523	23 190	389 795	84 000	2 100 000
2021	1 268	58	7 687	3 013	18 529	432 140	120 000	2 550 000
2022	1 042	56	8 669	2 088	24 706	468 495	70 000	3 300 000
2023	1 161	56	9 689	5 468	20 577	521 849	298 000	3 209 400
I poł. 2024	723	56	10 691	5 518	40 342	581 461	100 000	2 775 000



Prawie **19 tys. zł** najwyższa zapłacona cena za m² w kawalerce o powierzchni 16,8 m²

Łódź. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita w poszczególnych latach

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. (m²)	Śr. cena m² [PLN]	Min. cena m² brutto [PLN]	Max. cena m² brutto [PLN]	Śr. cena całk. brutto [PLN]	Min. cena całk. brutto [PLN]	Max. cena całk. brutto [PLN]
2020	796	43	5 222	1 393	17 696	203 415	37 000	790 000
2021	750	38	6 288	2 158	17 986	215 656	40 400	1 080 000
2022	890	43	6 630	1 666	19 820	255 772	30 000	1 260 000
2023	866	42	7 041	2 448	18 810	274 408	60 000	1 310 000
I poł. 2024	Ok. 545	43	7 776	4 063	15 520	307 345	52 085	1 220 000

ŁÓDŹ

Łódź, znana ze swojej bogatej historii przemysłowej i unikalnej architektury kamienic, w latach 2023 – I. połowa 2024 roku wykazała się znaczną aktywnością na rynku nieruchomości w budynkach przedwojennych. Miasto, które w latach 2020–2022 odnotowało łącznie **2436 transakcji** (796 w 2020, 750 w 2021 i 890 w 2022), kontynuowało trend wzrostu liczby transakcji, stając się jednym z liderów pod tym względem w analizowanym okresie.

W 2023 roku w Łodzi przeprowadzono **866 transakcje** sprzedaży mieszkań w kamienicach. Średnia cena za metr kwadratowy w tym roku wyniosła **7 041 PLN**, a średnia cena całkowita transakcji to **274 408 PLN**. Warto zauważyć, że w latach 2020–2022 średnia cena za metr kwadratowy w Łodzi systematycznie rosła, z **5 222 PLN** w 2020 roku do **6 630 PLN** w roku 2022.

Najtańszy metr kwadratowy w Łodzi w 2023 roku osiągnął cenę **2 447,55 PLN** za metr kwadratowy w dzielnicy Bałuty przy ul. Wojska Polskiego 114/116. Cena całkowita tego 57,20-metrowego lokalu wyniosła **140 000 PLN**. Z kolei najdroższy metr kwadratowy odnotowano w kawalerce o powierzchni 16,80 m² przy ul. Jana Kilińskiego 48 w zrewitalizowanej kamienicy – **18 809,52 PLN/m²**, a cena całkowita wyniosła **316 000 PLN**.

Wśród najtańszych lokali warto wspomnieć o "mieszkaniu" przy ul. Franciszkańskiej 58 o powierzchni 15,64 m², które sprzedano za jedyne **64 000 PLN (4 092,07 PLN/m²)**. Jednocześnie w tym samym budynku sprzedano inne mikrokawalerki z cenami należącymi do 10 najwyższych za metr kwadratowy, co ilustruje paradoksalne różnice cen w obrębie tej samej nieruchomości, prawdopodobnie



wynikające z nowo wydzielonych lokali. Najtańszy lokal w całym 2023 roku sprzedano we wrześniu na Polesiu przy ul. Gdańskiej 48 o powierzchni 11,76 m² za **60 000 PLN** (5 102,04 PLN/m²). Dwa najdroższe lokale w Łodzi w 2023 roku znajdowały się w modernistycznej kamienicy przy ul. Zielonej 25 i kosztowały odpowiednio **1 310 000 PLN** (140,19 m²) oraz **1 100 000 PLN** (120 m²).



Ponad

15 tys. zł

najwyższa zapłacona
cena za m² w pierwszej
połowie 2024
roku

W pierwszej połowie 2024 roku w Łodzi nadal obserwowano aktywność na rynku kamienic. Najwyższą cenę za metr kwadratowy osiągnięto przy ul. Pomorskiej 10 w zrewitalizowanej kamienicy – **15 520,00 PLN/m²** za 25-metrowy lokal, którego cena całkowita wyniosła **388 000 PLN** (plus 1000 zł za komórkę lokatorską). Najtańsze lokale w tym okresie sprzedano w kamienicy przy al. 1 Maja 21, gdzie najtańszy 12,5-metrowy lokal na 5. kondygnacji kosztował **52 085,48 PLN** (**4 062,83 PLN/m²**). Najdroższy lokal w pierwszej połowie 2024 roku znajdował się przy ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 18 i kosztował **1 220 000 PLN** (**6 490,05 PLN/m²**).

Analizując dane za lata 2023 – 1. połowa 2024 dla Łodzi, można zauważyć kontynuację trendu dotyczącego **rewitalizacji i sprzedaży pojedynczych lokali o bardzo małych powierzchniach**. Liczba transakcji w 2023 roku była wyższa niż w każdym z lat 2020–2022. Średnia cena za metr kwadratowy oraz średnia cena całkowita również wykazywały tendencję wzrostową w porównaniu do wcześniejszych lat. **Łódź pozostaje najtańszym rynkiem wśród analizowanych miast**, co czyni ją atrakcyjną dla inwestorów poszukujących okazji cenowych i dostrzegających potencjał w rewitalizowanych kamienicach.

PODSUMOWANIE:

Rynek kamienic w Łodzi w latach 2023 – 1. połowa 2024 charakteryzował się **wysoką liczbą transakcji, wzrostem cen w stosunku do lat 2020–2022** oraz widocznym wpływem **projektów rewitalizacyjnych** na ofertę i wartość nieruchomości. Miasto nadal oferuje **przystępne ceny** w porównaniu z innymi dużymi miastami w Polsce, co przyciąga zarówno osoby kupujące mieszkania na własne potrzeby, jak i inwestorów.



POZNAŃ

Poznań, podobnie jak inne duże miasta w Polsce, charakteryzuje się bogatą zabudową kamieniczną, która w ostatnich latach przechodzi proces rewitalizacji i cieszy się rosnącym zainteresowaniem nabywców. Analiza danych z lat 2023–2024 pozwala na zidentyfikowanie kluczowych trendów na poznańskim rynku kamienic.

W latach **2020–2022** rynek kamienic w Poznaniu charakteryzował się następującą dynamiką:

- **W 2020 roku** odnotowano **629 transakcji**. Średnia powierzchnia sprzedanych mieszkań wynosiła **59 m²**, średnia cena za metr kwadratowy brutto kształtowała się na poziomie **6 795 PLN**, a średnia cena całkowita brutto wyniosła **378 430 PLN**.
- **W 2021 roku** liczba transakcji wzrosła do **636**. Średnia powierzchnia nieznacznie spadła do **55 m²**, natomiast średnia cena za metr kwadratowy brutto wzrosła do **7 633 PLN**, a średnia cena całkowita brutto do **401 238 PLN**. Najniższa cena za metr kwadratowy w 2021 roku wyniosła **2 882 PLN**, a najwyższa **18 631 PLN**.
- **W 2022 roku** zaobserwowano spadek liczby transakcji do **522**. Średnia powierzchnia utrzymała się na poziomie **53 m²**. Średnia cena za metr kwadratowy brutto wyniosła **8 123 PLN**, a średnia cena całkowita brutto **413 819 PLN**. Najniższa cena za metr kwadratowy w 2022 roku to **1 817 PLN**, a najwyższa **18 535 PLN**.

W 2023 roku w Poznaniu odnotowano natomiast **640 transakcji** sprzedaży mieszkań w kamienicach.

- **Najtańszy lokal w 2023 roku** sprzedano w samym centrum, w kamienicy przy ul. św. Marcin 32 (w oficynie). Lokal o powierzchni **35,77 m²** na 2. kondygnacji kosztował **129 150,00 PLN**, co daje cenę **3 610,57 PLN/m²**. Pod tym adresem sprzedano jeszcze dwa inne najtańsze lokale w cenach 136 tys. PLN (27 m²) i 152 tys. PLN (26 m²).
- **Najdroższa cena za metr kwadratowy** w 2023 roku została osiągnięta przy ul. Piekary. Całe podium zajęły kawalerki o powierzchni do 20 m² sprzedane pod adresem Piekary 13b w inwestycji FID Group. Ceny metra kwadratowego w tych trzech transakcjach wahały się od **21 242,71 PLN/m² do 23 366,02 PLN/m²**.
- **Najdroższe mieszkanie w 2023 roku** w Poznaniu sprzedano na Jeźyczach przy ul. Mickiewicza 27. Lokal o powierzchni 166,90 m² na 4. piętrze kosztował **2 334 000,00 PLN**, co daje cenę **13 984,42 PLN/m²**.



Prawie

7 tys. zł

średnia cena za m²
w 2020 roku



Ponad
38 tys. zł
najwyższa cena za m²
w 2024 roku

W pierwszej połowie 2024 roku:

- **Najdroższe metry kwadratowe** sprzedano przy ul. Gołębiej 4. Były to działające apartamenty, gdzie odnotowano 5 transakcji 1.09. Najwyższe ceny za metr kwadratowy przekraczały **30 000 PLN/m²**, sięgając nawet **38 146,06 PLN/m²** w przypadku lokalu o powierzchni 58,16 m² za cenę 2 218 575,00 PLN. Minimalna cena m² brutto dla tego okresu odnosi się do najniższej ceny za metr kwadratowy odnotowanej w transakcjach przy ul. Gołębiej 4. Maksymalna cena m² brutto dotyczy również transakcji przy ul. Gołębiej 4. Należy pamiętać, że pod adresem Gołębia 4 sprzedawano apartamenty, co mogło wpłynąć na wysokie ceny za metr kwadratowy.
- Najdroższa transakcja pod względem **całkowitej ceny** dotyczyła domu na Sołaczu podzielonego na dwa lokale, co czyni tę transakcję mniej reprezentatywną dla typowego rynku mieszkań w kamienicach. Niemniej jednak, jeden z lokali przy ul. Gołębiej osiągnął również wysoką cenę.

Analizując dane za lata 2023–2024 dla Poznania, można zauważyć **wzrost średnich cen za metr kwadratowy w porównaniu z latami 2020–2022**. Rok **2023** charakteryzował się **stabilną liczbą transakcji** w porównaniu do poprzednich lat, z **wyraźnym wzrostem cen w segmencie mniejszych lokali** oraz **wysokimi cenami w zrewitalizowanych częściach miasta**. Pierwsza połowa **2024 roku** przyniosła dalszy **wzrost cen**, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach centrum. Warto podkreślić, że **Poznań odnotował największy roczny wzrost średniej ceny za metr kwadratowy w 2023 roku (+21,3% w stosunku do 2022 roku)** wśród analizowanych miast.

PODSUMOWANIE:

Rynek kamienic w Poznaniu w latach 2023 – 1. połowa 2024 wykazał **stabilną liczbę transakcji przy jednoczesnym znacznym wzroście cen**, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach i w przypadku mniejszych, często nowo wydzielonych lokali. Miasto staje się coraz bardziej atrakcyjne dla inwestorów, co znajduje odzwierciedlenie w dynamicznym wzroście cen.



TRÓJMIASTO

Trójmiasto, obejmujące Gdańsk, Gdynię i Sopot, stanowi unikalny i atrakcyjny rynek nieruchomości w Polsce, charakteryzujący się bliskością morza, bogatą historią i różnorodną architekturą kamieniczną. Analiza danych z lat 2023–2024 pozwala na zidentyfikowanie kluczowych trendów w tym regionie.

W latach **2020–2022** rynek kamienic w Trójmieście prezentował się następująco:

- W **2020 roku** odnotowano **280 transakcji**. Średnia powierzchnia sprzedanych mieszkań wynosiła **63 m²**, średnia cena za metr kwadratowy brutto kształtowała się na poziomie **8 567 PLN**, a średnia cena całkowita brutto wyniosła **529 438 PLN**.
- W **2021 roku** liczba transakcji znacząco wzrosła do **595**. Średnia powierzchnia nieznacznie wzrosła do **64 m²**, natomiast średnia cena za metr kwadratowy brutto wzrosła do **10 362 PLN**, a średnia cena całkowita brutto do **667 082 PLN**.
- W **2022 roku** zaobserwowano spadek liczby transakcji do **499**. Średnia powierzchnia spadła do **61 m²**. Średnia cena za metr kwadratowy brutto wzrosła do **11 477 PLN**, a średnia cena całkowita brutto do **702 623 PLN**.

W **2023 roku** w Trójmieście odnotowano łącznie **578 transakcji** sprzedaży mieszkań w kamienicach.

- **Najtańszy metr kwadratowy** w Trójmieście w 2023 roku odnotowano w **Gdańsku** przy ul. Lendziona 5b. Cena wyniosła **2 873,56 PLN/m²**. Lokal o dużej powierzchni (**104,40 m²**) znajdował się na ostatniej kondygnacji kamienicy i kosztował **300 000,00 PLN**.
- Jeżeli chodzi o **najniższe ceny całkowite** mieszkań w 2023 roku, to **17,7-metrowa kawalerka w Gdyni** przy ul. Wolności 29 na parterze kosztowała **180 000,00 PLN (10 146,56 PLN/m²)**.
- **Podium najdroższych mieszkań** w Trójmieście w 2023 roku należało do **Sopotu**. Każde z tych mieszkań kosztowało **3 000 000 PLN** i znajdowało się w Dolnym Sopocie przy ulicach: Parkowej, Kościuszki i Grunwaldzkiej. **Najwyższą cenę za metr kwadratowy** wśród tych transakcji osiągnęło mieszkanie przy ul. Parkowej (**53 163,21 PLN/m²**). **Maksymalna cena m² brutto** dla roku **2023** to cena osiągnięta w Sopocie (najwyższa cena metra kwadratowego wśród trzech najdroższych transakcji).

Poznań. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita w poszczególnych latach

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. (m ²)	Śr. cena m ² [PLN]	Min. cena m ² brutto [PLN]	Max. cena m ² brutto [PLN]	Śr. cena całk. brutto [PLN]	Min. cena całk. brutto [PLN]	Max. cena całk. brutto [PLN]
2020	629	59	6 795	2 251	19 660	378 430	89 058	1 790 000
2021	636	55	7 633	2 882	18 631	401 238	86 260	2 966 173
2022	522	53	8 123	1 817	18 535	413 819	60 000	1 830 048
2023	640	49	9 486	3 610	23 366	459 520	129 150	2 334 000
I poł. 2024	467	55	10 294	30 632	38 147	537 599	150 000	3 500 000



- **Ceny za metr kwadratowy w Trójmieście nadal wykazują tendencję wzrostową**, choć dynamika wzrostu może być różna w poszczególnych miastach.
- Dane za pierwszą połowę 2024 roku sugerują **stabilizację cen na wysokim poziomie**, bez znaczących wzrostów w stosunku do roku 2023.

Trójmiasto. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita w poszczególnych latach

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. (m²)	Śr. cena m² [PLN]	Min. cena m² brutto [PLN]	Max. cena m² brutto [PLN]	Śr. cena całk. brutto [PLN]	Min. cena całk. brutto [PLN]	Max. cena całk. brutto [PLN]
2020	280	63	8 567	4 045	21 108	529 438	150 000	2 850 000
2021	595	64	10 362	3 229	25 114	667 082	90 000	3 000 000
2022	499	61	11 477	2 895	40 323	702 623	110 000	3 830 000
2023	578	61	12 051	2 874	53 163	744 275	180 000	3 000 000
I poł. 2024	358	59	13 180	4 995	30 403	786 707	130 000	3 995 000



PODSUMOWANIE:
Rynek kamienic w Trójmieście w latach 2023 – 1. połowa 2024 charakteryzował się **wzrostem liczby transakcji w 2023 w porównaniu do 2022 oraz utrzymaniem wysokich cen, zwłaszcza w Sopocie**. Gdańsk i Gdynia oferowały większą różnorodność cenową. W pierwszej połowie 2024 roku zaobserwowano stabilizację rynku na wysokim poziomie cenowym.

W pierwszej połowie 2024 roku:

- **Najtańszy metr kwadratowy** w Trójmieście osiągnięto **w Gdyni** przy ul. Morskiej 106. Cena wyniosła **4 994,78 PLN/m²**. Lokal wymagał kapitalnego remontu i znajdował się na parterze. Cena całkowita to **335 000,00 PLN**. **Dane za pierwszą połowę 2024 roku** są fragmentaryczne. **Minimalna cena m² brutto** dotyczy transakcji **w Gdyni**.
- **Najniższa cena całkowita** mieszkania w Trójmieście w pierwszej połowie 2024 roku nadal dotyczyła **Gdańska**. Kawalerka na parterze przy ul. Nowiny o powierzchni **14,59 m²** kosztowała **130 000,00 PLN (8 910,21 PLN/m²)**. **Minimalna cena całkowita brutto dla pierwszej połowy 2024** dotyczy transakcji **w Gdańsku**.
- **Najdroższe mieszkanie w Trójmieście** w pierwszej połowie 2024 roku również znajdowało się **w Sopocie** przy ul. Floriana Ceynowy 6 i kosztowało **3 995 000,00 PLN (30 403,35 PLN/m²)**. **Najwyższa cena metra kwadratowego** z 2023 roku nie została przebita w pierwszej połowie 2024 roku, a **najwyższa odnotowana cena za metr kwadratowy w tym okresie wyniosła 30 403,35 PLN**. **Maksymalna cena całkowita brutto dla pierwszej połowy 2024** dotyczy transakcji **w Sopocie**.

Analizując dane za lata 2023–2024 dla Trójmiasta, można zauważyć kilka istotnych trendów:

- **Liczba transakcji w 2023 roku była wyższa niż w 2022**, co wskazuje na ożywienie rynku po spadku w poprzednim roku. Jednakże **nie osiągnęła poziomu z rekordowego roku 2021**.
- **Sopot pozostaje najbardziej ekskluzywną częścią Trójmiasta** z najwyższymi cenami mieszkań, zarówno pod względem całkowitym, jak i za metr kwadratowy.
- **Gdańsk i Gdynia oferują bardziej zróżnicowany rynek**, z możliwością znalezienia zarówno tańszych mieszkań wymagających remontu, jak i lokali o wyższym standardzie.



59 m²
średnia powierzchnia
mieszkań w Toruniu

TORUŃ

Toruń, historyczne miasto o bogatej architekturze kamienicznej, stanowi istotny element rynku nieruchomości w Polsce. Analiza danych z lat 2023–2024 pozwala na zidentyfikowanie kluczowych trendów w tym mieście, na tle sytuacji z lat poprzednich.

W latach 2020–2022 rynek kamienic w Toruniu prezentował się następująco:

- W 2020 roku odnotowano 156 transakcji. Średnia powierzchnia sprzedanych mieszkań wynosiła 58 m², średnia cena za metr kwadratowy brutto kształtowała się na poziomie 5 482 PLN, a średnia cena całkowita brutto wyniosła 295 609 PLN.
- W 2021 roku liczba transakcji wzrosła do 197. Średnia powierzchnia nieznacznie spadła do 54 m², natomiast średnia cena za metr kwadratowy brutto wzrosła do 6 205 PLN, a średnia cena całkowita brutto do 312 968 PLN.
- W 2022 roku zaobserwowano spadek liczby transakcji do 126. Średnia powierzchnia utrzymała się na poziomie 58 m². Średnia cena za metr kwadratowy brutto wzrosła do 6 132 PLN, a średnia cena całkowita brutto do 330 843 PLN.

W całym okresie 2023–połowa 2024 w Toruniu odnotowano natomiast łącznie 236 transakcji. Liczba transakcji w całym okresie 2023–I połowa 2024 (236) jest wyższa niż w roku 2022 (126), co sugeruje wzrost aktywności na rynku kamienic w Toruniu. Jednakże, porównując z rokiem 2021 (197 transakcji), widać, że rynek wciąż nie osiągnął tamtego poziomu.

Średnia cena za metr kwadratowy w Toruniu w latach 2023–2024 (6 794 PLN) wykazuje tendencję wzrostową w porównaniu do średnich cen z lat 2020–2022 (5 482 PLN, 6 205 PLN, 6 132 PLN odpowiednio).

Średnia cena całkowita mieszkań w Toruniu w latach 2023–2024 (373 574 PLN) również wzrosła w porównaniu do lat 2020–2022 (295 609 PLN, 312 968 PLN, 330 843 PLN odpowiednio).

Średnia powierzchnia mieszkań w Toruniu (ok. 59 m²) jest relatywnie duża w porównaniu do innych analizowanych miast, co może świadczyć o specyficznym charakterze oferty kamienic w tym mieście. Niska zmienność cen w Toruniu sugeruje bardziej stabilny i jednolity rynek kamienic w porównaniu do większych aglomeracji.

Toruń, mimo mniejszego rynku, wyróżnia się przestronnością mieszkań oraz umiarkowanymi cenami, co może czynić go potencjalnie atrakcyjnym dla osób poszukujących lokali o większej powierzchni w bardziej przystępnej cenie. Jest to mniejsze miasto, ale atrakcyjne inwestycyjnie, ponieważ za mniejsze kwoty można generować atrakcyjniejsze nieruchomości, co wiąże się z lepszą stopą zwrotu przy niższej zainwestowanej kwocie niż w innych miastach.

PODSUMOWANIE:
Rynek kamienic w Toruniu w latach 2023 – I. połowa 2024 charakteryzuje się wzrostem liczby transakcji i cen w porównaniu do roku 2022. Miasto oferuje relatywnie przestronne mieszkania przy umiarkowanym poziomie cen, co czyni je interesującą opcją dla określonej grupy nabywców i inwestorów. Dalsza analiza po udostępnieniu bardziej szczegółowych danych za pierwszą połowę 2024 roku pozwoli na pełniejszą ocenę trendów na toruńskim rynku kamienic.



Toruń. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita w poszczególnych latach

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. (m ²)	Śr. cena m ² [PLN]	Min. cena m ² brutto [PLN]	Max. cena m ² brutto [PLN]	Śr. cena całk. brutto [PLN]	Min. cena całk. brutto [PLN]	Max. cena całk. brutto [PLN]
2020	156	58	5 482	2 139	10 972	295 609	55 000	640 000
2021	197	54	6 205	2 200	15 276	312 968	58 586	1 215 000
2022	126	58	6 132	1 634	14 816	330 843	100 000	1 270 000
2023	126	53	6 794	5 740	7 658	346 619	100 000	910 000
I poł. 2024	97	63	7 169	6 228	9 143	477 020	150 000	1 150 000



Analiza danych dotyczących rynku mieszkań w kamienicach w Polsce w latach 2023 oraz w pierwszej połowie 2024 roku wykazuje kilka istotnych trendów, które kształtują ten segment nieruchomości. Trendy te są widoczne zarówno w skali ogólnopolskiej, jak i w poszczególnych analizowanych miastach.

1. Umiarkowany wzrost cen z tendencją do stabilizacji:

- Ogólnie rzecz biorąc, w latach 2023–2024 średnie ceny za metr kwadratowy mieszkań w kamienicach kontynuowały trend wzrostowy obserwowany w poprzednich latach.
- Jednakże, dynamika wzrostu cen wydaje się być bardziej umiarkowana w porównaniu do okresu 2020–2022. W niektórych miastach, zwłaszcza w pierwszej połowie 2024 roku, można zaobserwować tendencję do stabilizacji cen, co może wskazywać na nasycenie popytu lub reakcję na czynniki makroekonomiczne.
- Warszawa i Kraków pozostają najdroższymi rynkami, z najwyższymi średnimi cenami za metr kwadratowy, przy czym wzrosty cen w tych miastach nadal są znaczące, choć mogą wykazywać oznaki spowolnienia.
- Łódź i Toruń charakteryzują się najniższymi średnimi cenami, ale jednocześnie odnotowują procentowo wysokie wzrosty cen, co sugeruje, że te rynki nadrabiają dystans do droższych lokalizacji.
- Poznań w analizowanym okresie wykazał najwyższy procentowy wzrost cen w porównaniu do roku 2022, co świadczy o dynamicznym rozwoju tego rynku.



2. Spadek dynamiki liczby transakcji:

- W porównaniu z rekordowym rokiem 2021, liczba transakcji w 2023 roku oraz w pierwszej połowie 2024 roku była niższa.
- Spadek ten może być związany z różnymi czynnikami, takimi jak rosnące stopy procentowe, ograniczona dostępność kredytów hipotecznych oraz ogólna niepewność gospodarcza.
- Wyjątkiem jest Wrocław, który w analizowanym okresie odnotował najwyższą liczbę transakcji, co może wynikać z dużej dostępności mieszkań w kamienicach i relatywnie atrakcyjnych cen.
- W Warszawie w pierwszej połowie 2024 roku zaobserwowano znaczny spadek liczby transakcji, co wymaga dalszej obserwacji i może wskazywać na specyfikę stołecznego rynku.

3. Regionalne zróżnicowanie rynku:

- Rynek kamienic w Polsce pozostaje silnie zróżnicowany regionalnie, zarówno pod względem cen, jak i liczby transakcji.
- Miasta o wysokim prestiżu i atrakcyjności inwestycyjnej (Warszawa, Kraków) charakteryzują się wyższymi cenami i popytem na nieruchomości premium.
- Miasta z intensywnymi programami rewitalizacji (Łódź, Wrocław) wykazują znaczną aktywność transakcyjną i dynamiczny wzrost cen, co świadczy o rosnącej atrakcyjności tych lokalizacji.
- Mniejsze rynki (Toruń) oferują bardziej przystępne ceny i mogą stanowić atrakcyjną opcję dla nabywców poszukujących większych powierzchni w niższych cenach.

4. Wpływ rewitalizacji na wartość nieruchomości:

- Dane z lat 2023–2024 potwierdzają, że rewitalizacja pozostaje kluczowym czynnikiem wzrostu wartości nieruchomości w kamienicach.
- Miasta, które aktywnie inwestują w renowację starych budynków (np. Łódź, Wrocław), odnotowują wzrost cen i zainteresowania inwestorów.
- Zrewitalizowane kamienice często osiągają wyższe ceny za metr kwadratowy, zwłaszcza te oferujące wysoki standard wykończenia i nowoczesne udogodnienia.



5. Zróżnicowanie cen w zależności od standardu i lokalizacji:

- W obrębie każdego miasta widoczne jest znaczne zróżnicowanie cen w zależności od lokalizacji, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia mieszkania oraz jego powierzchni.
- Najwyższe ceny za metr kwadratowy osiągają lokale w prestiżowych lokalizacjach (np. centra miast, atrakcyjne dzielnice) oraz mieszkania w odrestaurowanych kamienicach o wysokim standardzie.
- Najniższe ceny dotyczą zazwyczaj lokali wymagających remontu, położonych w mniej atrakcyjnych dzielnicach lub o mniejszej powierzchni.

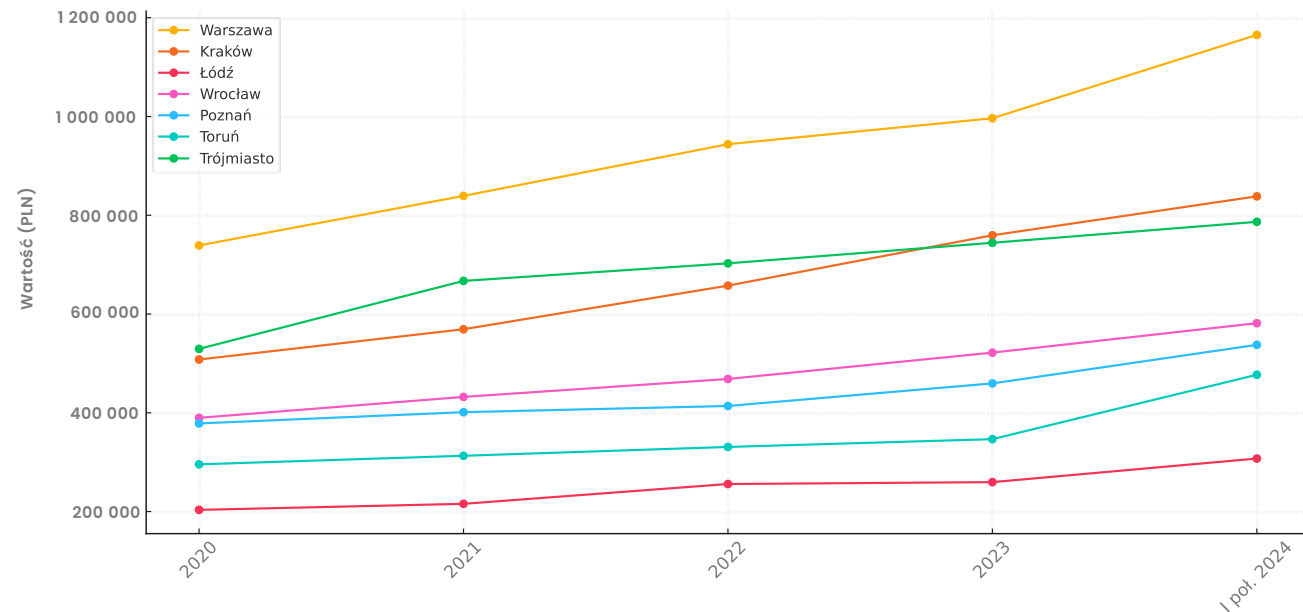
6. Preferencje nabywców i charakterystyka transakcji:

- Analiza danych dotyczących powierzchni mieszkań wskazuje na różnice w preferencjach nabywców w poszczególnych miastach.
- W Łodzi obserwuje się większą popularność mniejszych mieszkań, co może być związane z przystępniejszymi cenami i popytem na lokale inwestycyjne.
- Toruń i Poznań charakteryzują się większą średnią powierzchnią sprzedawanych mieszkań, co może wskazywać na inny profil nabywców poszukujących przestronniejszych lokali.
- W Warszawie i Krakowie popyt na luksusowe apartamenty w kamienicach utrzymuje się na wysokim poziomie, co wpływa na wzrost maksymalnych cen transakcyjnych.

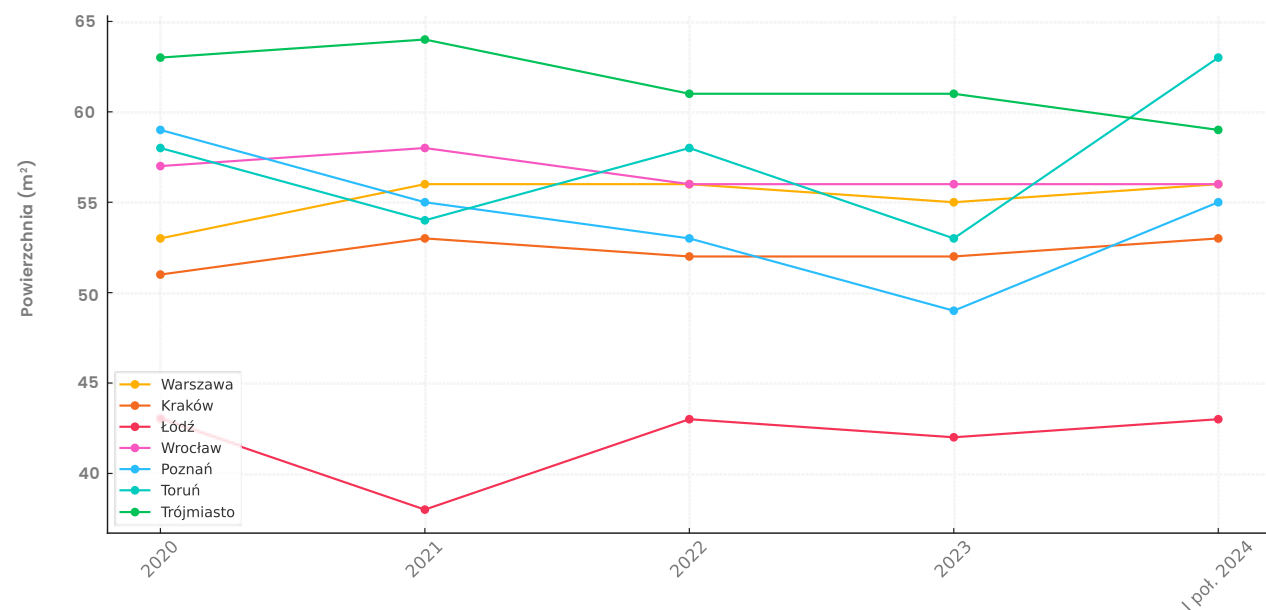
PODSUMOWANIE:

Rynek kamienic w Polsce w latach 2023 – 1. połowa 2024 charakteryzuje się umiarkowanym wzrostem cen z tendencją do stabilizacji, spadkiem dynamiki liczby transakcji, znacznym zróżnicowaniem regionalnym, istotnym wpływem rewitalizacji na wartość nieruchomości oraz zróżnicowaniem cen w zależności od wielu czynników. Trendy te odzwierciedlają zarówno ogólną sytuację na rynku nieruchomości w Polsce, jak i specyfikę segmentu kamienic w poszczególnych miastach.

Średnia cena całkowita brutto [PLN]



Średnia powierzchnia [m²]



Na podstawie powyższych danych można zaobserwować następujące trendy:

■ Średnia cena całkowita brutto:

- W większości analizowanych miast, w latach 2020-2023, można zauważyć wyraźny trend wzrostowy średniej ceny całkowitej brutto mieszkań w kamienicach.
- Warszawa i Kraków konsekwentnie utrzymują pozycję miast z najwyższymi średnimi cenami całkowitymi.
- Łódź pozostaje miastem z najniższymi średnimi cenami całkowitymi, choć i w tym mieście widać tendencję wzrostową.
- Dane za pierwszą połowę 2024 są niepełne dla większości miast, co utrudnia jednoznaczną ocenę trendów w tym okresie. Jednakże, wysokie maksymalne ceny transakcyjne w Warszawie, Krakowie i Trójmieście sugerują, że segment nieruchomości premium w kamienicach nadal cieszy się popytem.

■ Średnia powierzchnia:

- Średnia powierzchnia mieszkań w kamienicach wydaje się być stosunkowo stabilna w większości miast w latach 2020-2022.
- Łódź wyróżnia się niższą średnią powierzchnią, co może być związane z większą popularnością mniejszych lokali inwestycyjnych oraz efektem rewitalizacji i wydzielania mniejszych jednostek mieszkalnych.
- Dane za lata 2023 i pierwszą połowę 2024 są często niekompletne, co uniemożliwia wyciągnięcie jednoznacznych wniosków dotyczących zmian w średniej powierzchni w tych okresach. Jednakże, informacje o sprzedaży zarówno bardzo małych mikrokawalerek, jak i przestronnych apartamentów wskazują na zróżnicowanie oferty rynkowej.

PODSUMOWANIE:

Trendy na rynku kamienic w latach 2023 i pierwszej połowie 2024 wydają się wskazywać na kontynuację wzrostu cen, choć z możliwym spowolnieniem dynamiki w niektórych lokalizacjach. Dane dotyczące liczby transakcji sugerują pewne wyhamowanie aktywności rynkowej w porównaniu z rekordowym rokiem 2021. Średnia powierzchnia mieszkań wydaje się pozostawać na podobnym poziomie, z lokalnymi odchyleniami.

Należy jednak pamiętać, że dane za 2023 i pierwszą połowę 2024 są w niektórych przypadkach niepełne, a pełniejsza analiza będzie możliwa po udostępnieniu bardziej kompleksowych statystyk za te okresy.





#Ty,my**al**bowspólnie

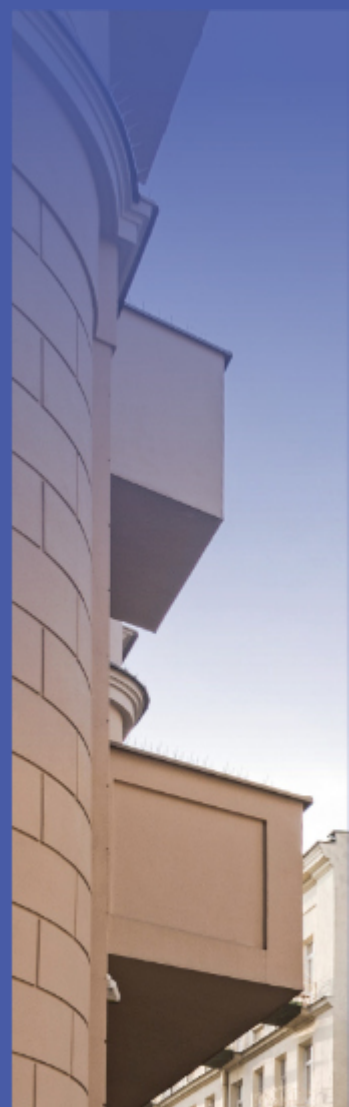


Biuro Inside Park S.A.

ul. Prosta 12-14/1
87-100 Toruń

biuro@insidepark.pl
+48 883 356 436

NIP 9562318255
REGON 364767604
KRS 0000841673



Www



Facebook



Youtube



Instagram



TikTok



Szczegółowe informacje na temat polityki informacyjnej Inside Park SA znajdują się na stronie www.insidepark.pl w zakładce *Relacje Inwestorskie*.