

Z N A N A W A R T O Ś Ć

ANALIZA RYNKU

Analiza sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego, znajdujących się
w budynkach 4-5 kondygnacyjnych, z lat 30. 40. 50. XX w.,
położonych na terenie dzielnicy Mokotów,
osiedle Wierzbno, ulica Tyniecka.

AUTOR OPRACOWANIA:

rzecoznawca majątkowy Katarzyna Bugaj

WARSZAWA 03-03-2021 r.

Spis treści

I	Otoczenie	3
	Warszawa	3
	Dzielnica Mokotów	3
	Wierzbno	4
	Ulica Tyniecka	5
	Lokalizacja	5
II	Analiza i charakterystyka rynku	6
2.1.	Analiza rynku w zakresie sprzedaży mieszkań dla konkretnej lokalizacji	6
2.2.	Analiza dynamiki cen mieszkań	8
2.3.	Analiza rynku ofertowego	9
III	Wykaz cen sprzedaży mieszkań	10
IV	Klauzule	10

I Otoczenie

Warszawa

Stolica Polski – jest największym miastem województwa mazowieckiego oraz największym miastem w Polsce, z liczbą ludności przekraczającą 1,7 mln i powierzchnią ponad 517 km².

Położona w centralnej części kraju, nad rzeką Wisłą stanowi ważny ośrodek naukowy, kulturalny, polityczny oraz gospodarczy. Miasto stanowi gminę posiadającą status miasta na prawach powiatu. W jej skład wchodzi 18 jednostek pomocniczych – dzielnic m.st. Warszawy: Bemowo, Bielany, Białołęka, Mokotów, Ochota, Praga Północ, Praga Południe, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wesoła, Wilanów, Włochy, Wola oraz Żoliborz.

Warszawski rynek mieszkalny jest największym i najbardziej dynamicznym w skali całego kraju. Tutaj znajdują się siedziby m.in. Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Sejmu i Senatu, Rady Ministrów, partii politycznych, ambasad oraz Narodowego Banku Polskiego. Miasto jest także siedzibą agencji Frontex odpowiedzialnej za bezpieczeństwo granic zewnętrznych Unii Europejskiej oraz Biura Instytucji Demokratycznych i Praw Człowieka, agendy Organizacji Bezpieczeństwa i Współpracy w Europie.

Dzielnica Mokotów

Dzielnica Mokotów należy do najstarszych dzielnic Warszawy.

Mokotów leży na lewym brzegu Wisły, to południowa dzielnica Warszawy. Sąsiaduje z dzielnicami: Wilanów, Ursynów, Wawer, Włochy, Ochota, Śródmieście i Praga Południe. Dzielnica o zróżnicowanym charakterze zagospodarowania, zajmująca tereny górnego i dolnego tarasu malowniczej skarpy wiślanej, w sumie 3542 ha powierzchni.

Poprzez swoje ukształtowanie, rozległe zespoły roślinności, parki, ogrody działkowe oraz liczne zbiorniki wodne (z największym w Warszawie Jeziorkiem Czerniakowskim, będącym rezerwatem przyrody) i bezpośrednie sąsiedztwo centrum, Mokotów cieszy się dużą popularnością wśród mieszkańców stolicy.

Ze względu na dużą powierzchnię Mokotów wykazuje się dużym zróżnicowaniem nieruchomości mieszkaniowych. Od eleganckich osiedli willowych, środkowej część dzielnicy, tzw. Starego Mokotowa, charakteryzującego się stosunkowo niską zabudową wielorodzinną po Stegny, Służew nad Dolinką czy osiedle Domaniewska - wielkie osiedla kilkunastopiętrowych bloków. Jednak przeważająca zabudowę stanowią kamienice z lat 50. i przedwojenne, oraz wielokondygnacyjne osiedla mieszkaniowe, wybudowane w latach 60. i 70., a także budowane aktualnie apartamentowce.

Dodatkowym atutem dzielnicy są rozległe niezagospodarowane tereny (np. osada Siekierki, rejon ulicy Bartyckiej) dające możliwość współtworzenia spójnego i równomiernego rozwoju inwestycyjnego, dostosowanego do obecnych wymogów ekologicznych i trendów gospodarczych.

Dzielnica posiada rozwiniętą i ustabilizowaną infrastrukturę miejską.

Mokotów jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, oferuje również szeroki wachlarz możliwości biorąc pod uwagę jego infrastrukturę społeczną. Jest miejscem siedzib wielu placówek dyplomatycznych, lokalizacją uczelni wyższych, placówek oświatowych oraz szkolno-wychowawczych, radio i telewizji publicznej, ośrodków handlowo-usługowych (Galeria Mokotów) oraz centrów biurowo-biznesowych (GTC, TOP 2000, Zepter, Curtis Plaza).

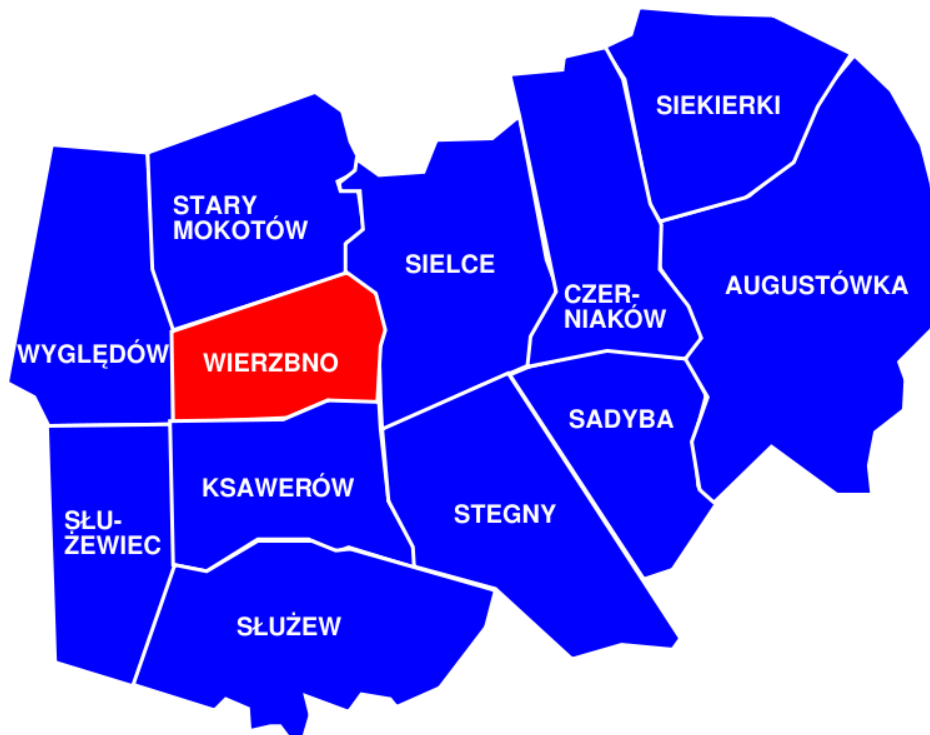
Wierzbno

Osiedle położone na Górnym Mokotowie, w północnej części dzielnicy Mokotów. Obszar graniczy od wschodu z Sielcami wzdłuż skarpy mokotowskiej, od południa z Ksawerowem wzdłuż ul. Woronicza, od zachodu z Wyględowem wzdłuż ul. Wołoskiej, a od północy z Starym Mokotowem wzdłuż ul. Raclawickiej.

Zabudowa na terenie Wierzbna zaczęła się pojawiać dopiero w okresie międzywojennym, głównie we wschodniej części osiedla, położonej między planowaną wówczas al. Niepodległości, a aleją Puławską. Były to wille, budowane przede wszystkim wzdłuż ulic Czeczota (na terenie dawnego, splantowanego fortu M-Tsche, co tłumaczy kształt ulicy), Goszczyńskiego, Tynieckiej, Odyńca, Ursynowskiej, Pilickiej czy Naruszewicza. Powstały również nieliczne bloki i kamienice przy ul. Puławskiej. Powstał także szpital sióstr Elżbietanek na Goszczyńskiego, Park Dreszera przy ul. Odyńca oraz budynek szkoły powszechnej nr 36 przy ul. Woronicza 6/8, który był najbardziej wysuniętym obiektem w tym rejonie, przez co stał się redutą bronioną przez pułk "Baszta" podczas powstania warszawskiego. Taki charakter ta część obszaru zachowała do dzisiaj.

Zachodnie Wierzbno było w tym okresie natomiast obszarem, gdzie dopiero planowano budownictwo mieszkaniowe i do wojny powstało zaledwie kilka budynków. Zaplanowano jedynie przebieg ulic, gdzie głównymi osiami osiedla miały być ulice Naruszewicza w relacji wschód-zachód, Wincentego Pola na ukos oraz Rzewuskiego w relacji północ-południe. Ważna dziś ul. Woronicza nie miała w ówczesnych planach żadnego znaczenia. Po wojnie obszar zachodni pozostawał niezabudowany aż do lat 60., kiedy to w latach 1960-1975 wybudowano tu Osiedle Wierzbno. Jego projektantami byli Zofia Fafiusowa, Andrzej Wochna, Jerzy Stanisławski, Kazimierz Stasiniewicz i Tadeusz Węglarski.

Ostatnimi dużymi obiektami, jakie powstały na Wierzbnie był kościół Matki Boskiej Anielskiej przy ul. Modzelewskiego, należący do franciszkanów, wzniesiony w latach 1987-1994 według projektu Stefana Kuryłowicza i Jakuba Waclawka oraz oddana do użytku w 1995 roku stacja metra Wierzbno.



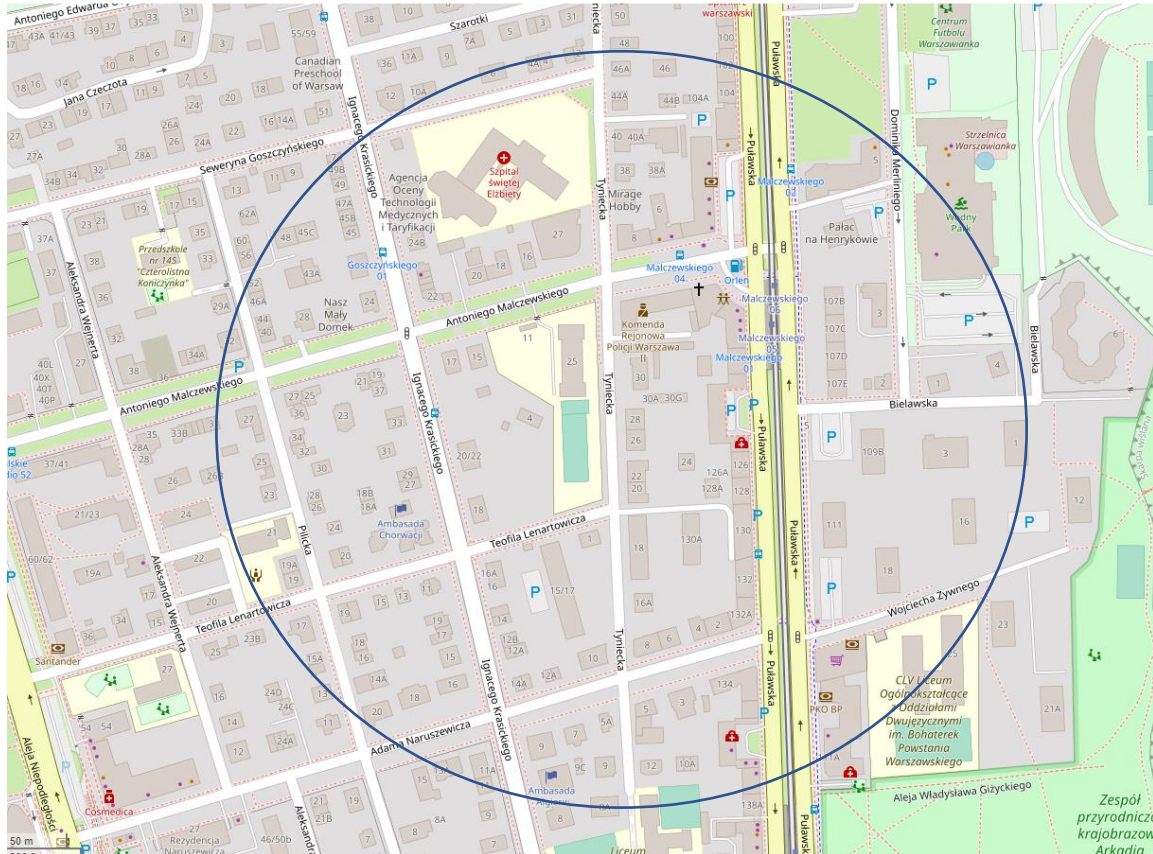
Źródło: https://warszawa.wikia.org/wiki/Wierzbno?file=Wierzbno_MSI.png

Ulica Tyniecka

Powstała w latach 30. XX wieku ulica Tyniecka zorientowana jest w kierunku północ-południe i mierzy ponad 660 metrów długości. Usytuowana pomiędzy ulicami Odyńca, a Naruszewicza, przecina się z ulicami Szarotki, Goszczyńskiego, Malczewskiego, Lenartowicza i Naruszewicza. Przy ul. Tynieckiej 40 znajduje się podstacja tramwajowa, zasilająca tramwaje jeżdżące do pętli *Wyścigi*. Istniała ona także przed wojną, całkowicie zrujnowana w czasie Powstania Warszawskiego, odbudowana już za czasów PRL. Na przeciwko, pod adresem "Tyniecka 25" mieści się dawna Szkoła Podstawowa nr 33 imienia Teofila Lenartowicza, obecnie Gimnazjum nr 1 z oddziałami dwujęzycznymi im. Roberta Schumana. Ulica Tyniecka zaczyna się bramą wjazdową do X Liceum Ogólnokształcącego im. Królowej Jadwigi.

Lokalizacja

Osiedle mieszkaniowe budownictwa jednorodzinne i wielorodzinne. Odległość od Dworca Warszawa Centralna około 5 km. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej (linii autobusowych i tramwajowych) znajdują się przy ulicy Puławskiej, przy al. Niepodległości. Najbliższa stacja metra - Wierzbno. Wymienione ulica i aleja stanowią główne ciągi komunikacyjne dzielnicy Mokotów. W okolicy znajdują się obiekty użyteczności publicznej tj. żłobki, przedszkola, szkoły: podstawowe, średnie (m.in. Liceum Ogólnokształcące nr X im. Królowej Jadwigi), wyższe, Szpital św. Elżbiety - Mokotowskie Centrum Medyczne oraz liczne urzędy, placówki kulturalne i ośrodki związków wyznaniowych, a także liczne punkty handlowo-usługowe. Najbliższe tereny zielone to m.in. Skwer Imienia Grupy AK "Granat", Park Arkadia, Park gen. Gustawa Orlicz-Dreszera, Skwer im. Olgi i Andrzeja Małkowskich.



Źródło: openstreetmap.org

II Analiza i charakterystyka rynku

Rynek mieszkań na terenie dzielnicy Mokotów jest dobrze rozwinięty, cechuje go wysoki poziom obrotów i duża liczba transakcji. Liczba ta związana jest z wysokim popytem oraz coraz wyższą podażą nieruchomości. Mokotów wciąż pozostaje jedną z dynamicznie rozwijających się demograficznie dzielnic miasta. Wynika to z faktu, że należy ona do najlepiej zasobnych gospodarczo części stolicy, co w dużej mierze spowodowane jest korzystnym położeniem komunikacyjnym. I to właśnie lokalizacja odgrywa największą rolę w kształtowaniu cen nieruchomości. Ceny rosną wraz ze zbliżaniem się do centrum Warszawy, jednakże ta tendencja jest modyfikowana przez konkretne strefy lokalizacyjne. Bardzo cenione przez nabywców w tej części miasta oprócz wspomnianej lokalizacji są wysoki standard wykończenia lokalu, atrakcyjność budynku, położenie mieszkania na piętrze, dogodny dojazd środkami komunikacji miejskiej, możliwości parkowania samochodów osobowych, miejsca postojowe w garażu, taras czy ogródek.

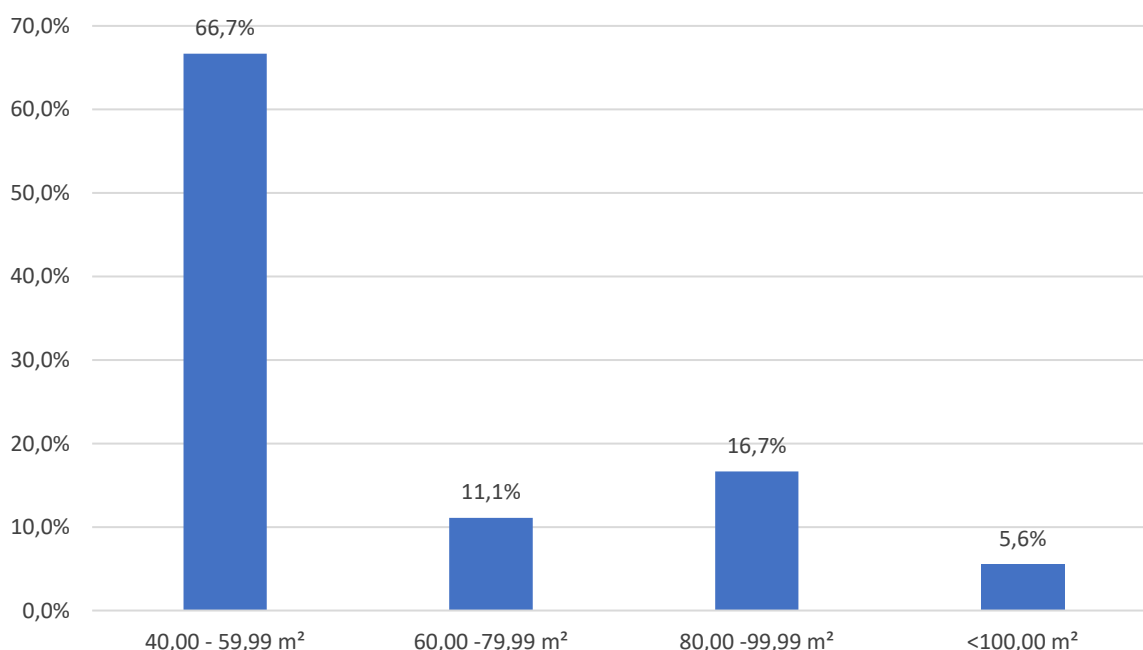
2.1. Analiza rynku w zakresie sprzedaży mieszkań dla konkretnej lokalizacji

Analizą objęto rynek sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego znajdujących się w blokach z lat 30. 40. 50. XX w., położonych na terenie dzielnicy Mokotów, osiedle Wierzbno w okolicy ulicy Tynieckiej. Okresem badania objęto transakcje zawarte pomiędzy 3 marca 2019 r – 3 marca 2021 r..

Na badanym rynku dokonano analizy, w wyniku której stwierdzono 36 transakcji kupna-sprzedaży mieszkań o powierzchni od 40,48 m² do 102,39 m² (przeciętna powierzchnia wynosiła 60,63 m²).

W badanym okresie najczęściej dochodziło do zawierania umów sprzedaży mieszkań o powierzchni użytkowej w granicach od 40,48 m² do 59,99 m², stanowiących ok. 66,7 % wszystkich transakcji. Sprzedaż mieszkań o powierzchni z przedziału powyżej 100,00 m², wyniosła ok. 5,6 % wszystkich transakcji:

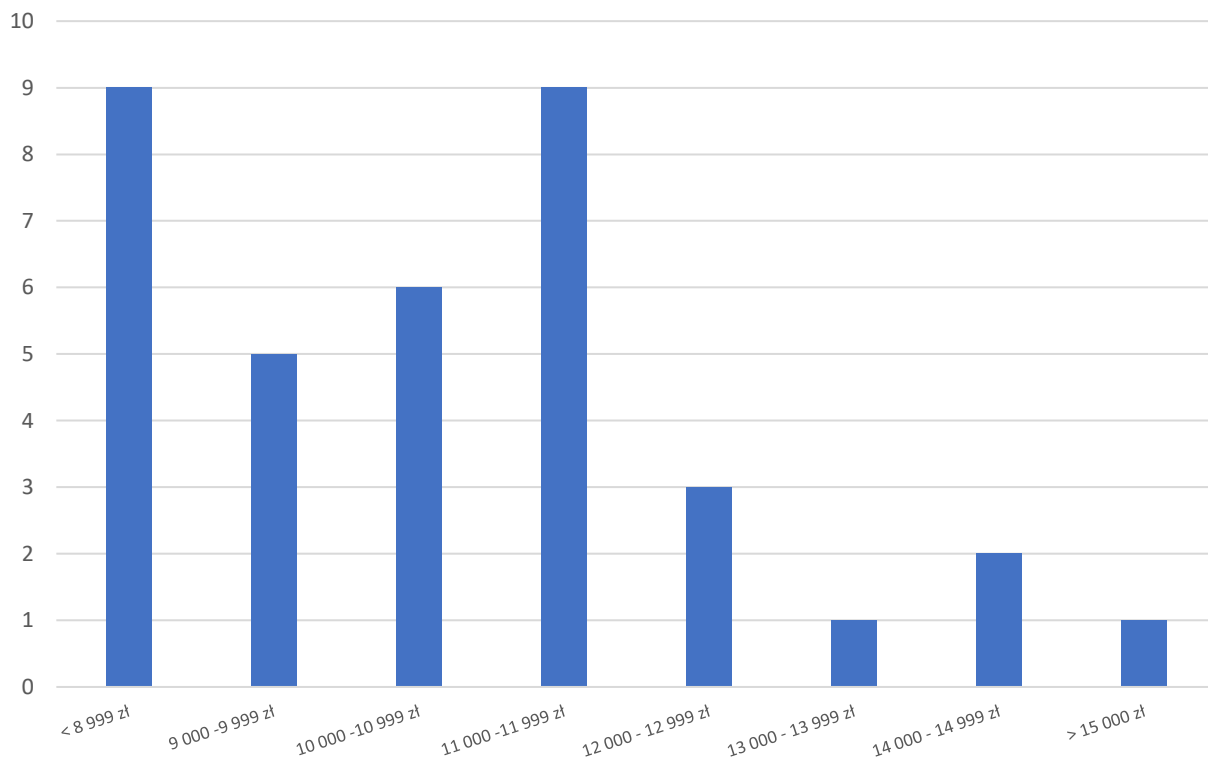
Wykres nr 1– Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych w odniesieniu do powierzchni



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Dziale Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, Wydziału Katastru, Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy

Ceny jednostkowe w badanym zbiorze wahały się od 8 255,58 zł/m² do 15 830,55 zł/m². Średnia cena 1 m² powierzchni kształtowała się na poziomie 10 755,75 zł/m², przy czym ponad 80 % wszystkich transakcji zawarto poniżej 11 999 zł/m². Średnia cena 1 m², za którą nabywano mieszkanie o powierzchni powyżej 100,00 m² wynosiła 11 861,17 zł/m².

Wykres nr 2 – Rozkład cen sprzedaży 1 m² powierzchni mieszkań



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Dziale Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, Wydziału Katastru, Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy

Ostatecznie odrzucono transakcje, w których wystąpiły tzw. szczególne warunki mogące w sposób pośredni wpłynąć na cenę tj. sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości, sprzedaż pomiędzy członkami rodzin

Do wyselekcjonowano dane z 24 transakcji sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego, znajdujących się na obszarze osiedla Wierzbno w okolicy ulicy Tynieckiej, o powierzchni użytkowej 40,00 m² – 120 m², znajdujących się w budynkach 4-5 kondygnacyjnych, z lat 30. 40. 50. XX w., które zostały sprzedane w transakcjach pomiędzy osobami fizycznymi w okresie 3.03.2019 r – 3.03.2021 r

Spośród zebranych danych odnotowano przeciętną powierzchnię sprzedawanego mieszkania kształtującą się na poziomie 64,95 m² (w badanym okresie przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży były lokale o metrażu w granicach: od 40,48 m² do 102,39 m²). Przeciętna cena jednostkowa za którą nabywano m² powierzchni wynosiła 10 462,18 zł (rozpiętość jednostkowych cen transakcyjnych zawierała się w przedziale od 8 255,58 zł/m² do 13 305,32 zł/m²).

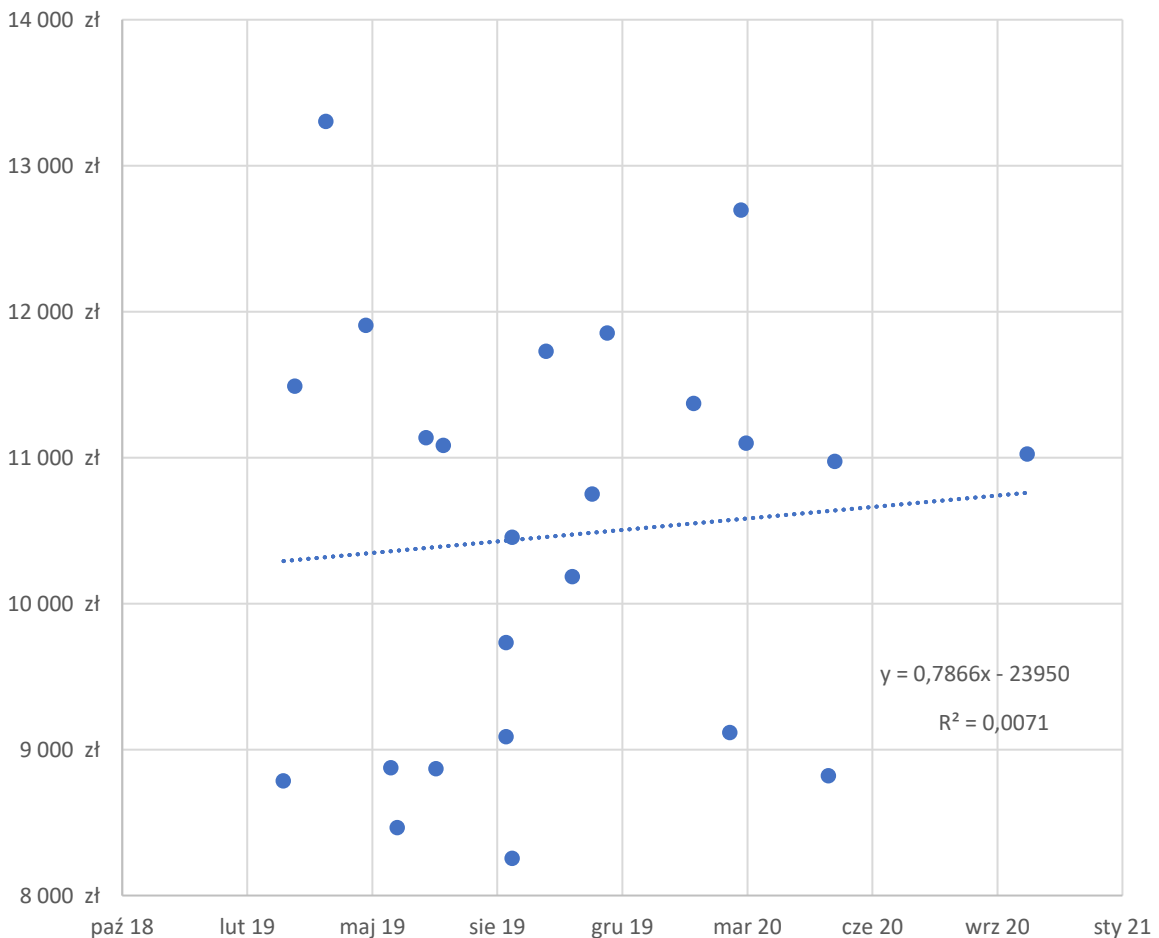
Dla transakcji przyjętych do analizy dokonano korekty poziomu cen w celu ich aktualizacji na datę wykonania analizy- 3.03.2021 r.

2.2. Analiza dynamiki cen mieszkań

Punktem wyjścia do przekrojowej analizy danych z rynku nieruchomości jest wcześniejsze uwzględnienie wpływu czasu na poziom oraz zróżnicowanie cen. Należy przy tym w szczególności wyróżnić wpływ czynników makroekonomicznych (wzrost cen, stopy procentowe, PKB), czynników mezoekonomicznych (wynagrodzenie w danym regionie, bezrobocie w danym regionie, tendencje demograficzne) oraz czynników mikroekonomicznych (zmiany uzbrojenia terenu, zmiany w planach miejscowych, zmiana zabudowy sąsiedztwa).

Innymi słowy, obserwowana dynamika cen na analizowanym lokalnym rynku może być spowodowana bardzo różnymi czynnikami, z których tylko część ma charakter długoterminowy i może być uznana za trend. Ponadto należy wziąć pod uwagę, że do analizy należy brać dane z w miarę jednorodnych rynków, by nieruchomości, których ceny stanowią podstawę do wyznaczenia trendu, były do siebie podobne w jak największym stopniu.

Wykres nr 3 – Analiza dynamiki cen sprzedaży 1 m² nieruchomości lokalowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w Dziale Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, Wydziału Katastru, Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy

Z analizy wynika, iż w ujęciu 2-letnim dynamika cen jest stosunkowo nieduża. Trend 2-letni wskazuje wzrost cen o około 575,42 zł/m² rocznie, co daje tempo wzrostu w granicach 2,79% w skali roku.

2.3. Analiza rynku ofertowego

W wyniku analizy poziomu cen ofertowych mieszkań w wybranej okolicy odnotowano 12 ofert sprzedaży w cenach jednostkowych w przedziale od 11 509,43 zł/m² do 18 080,81 zł/m².

Ceny ofertowe na lokalnym rynku wskazują głównie na zależność od standardu wykończenia lokalu. Oczekiwana cena za m² mieszkań przeznaczonych do remontu o dużym stopniu zużycia jest niższa niż ceny lokali po generalnym remoncie, wymianie mebli kuchennych, armatury łazienkowej, podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej oraz malatury ściiennej.

Tabela nr 1 - Oferty sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do remontu

lp.	adres	cena ofertowa	powierzchnia	piętro	rok	cena 1 m ²
1.	ul. Tyniecka	610 000,00 zł	53 m ²	2	1952	11 509,43 zł
2.	ul. Odyńca	999 000,00 zł	80,88	1	1938	12 351,63 zł
3.	ul. Puławska	828 000,00 zł	64,40 m ²	2	1938	12 857,14 zł
4.	ul. Lenartowicza	1 439 000,00 zł	103 m ²	2	1936	13 970,87 zł
5.	ul. Odyńca	590 000,00 zł	42 m ²	2	1950	14 047,62 zł
6.	al. Niepodległości	1 547 000,00 zł	110 m ²	5	1932	14 063,64 zł
7.	ul. Odyńca	999 000,00 zł	70 m ²	1	1938	14 271,43 zł
8.	ul. Tyniecka	760 000,00 zł	50 m ²	parter	1958	15 200,00 zł

Oczekiwane przez sprzedających ceny jednostkowe w zbiorze nieruchomości przeznaczonych do remontu wahają się od 11 509,43 zł/m² do 15 200,00 zł/m². Średnia cena 1 m² powierzchni kształtuje się na poziomie 13 533,97 zł/m².

Tabela nr 2 - Oferty sprzedaży nieruchomości nie wymagających znacznych nakładów

lp.	adres	cena ofertowa	powierzchnia	piętro	rok	cena 1 m ²
1.	ul. Krasickiego	1 150 000,00 zł	66 m ²		1955	17 424,24 zł
2.	ul. Tyniecka	890 000,00 zł	51 m ²	1	1950	17 450,98 zł
3.	ul. Tyniecka	1 790 000,00 zł	99 m ²		1936	18 080,81 zł

Oferty sprzedaży mieszkań nie wymagających poniesienia znacznych nakładów na remont to przedział od 17 424,24 zł/m² do 18 080,81 zł/m², przy średniej cenie 1 m² powierzchni - 17 652,01 zł/m².

III Wykaz cen sprzedaży mieszkań

Tabela nr 3 - Transakcje kupna-sprzedaży mieszkań w okolicy ulicy Tynieckiej

I.p.	adres	data	cena transakcyjna	powierzchnia	cena m ² zaktualizowana
1.	ul. Puławska	04.09.2019	699 000,00 zł	84,67 m ²	8 596,97 zł
2.	al. Niepodległości	04.06.2019	459 000,00 zł	54,22 m ²	8 875,12 zł
3.	ul. Puławska	05.03.2019	750 000,00 zł	85,35 m ²	9 273,65 zł
4.	ul. A. E. Odyńca	14.05.2020	820 000,00 zł	92,96 m ²	9 015,19 zł
5.	ul. A. E. Odyńca	05.07.2019	505 000,00 zł	56,94 m ²	9 277,09 zł
6.	ul. A. E. Odyńca	30.05.2019	435 000,00 zł	49,01 m ²	9 308,59 zł
7.	ul. Puławska	30.08.2019	490 000,00 zł	53,91 m ²	9 468,56 zł
8.	ul. Puławska	25.02.2020	615 000,00 zł	67,45 m ²	9 373,65 zł
9.	ul. A. Malczewskiego	30.08.2019	609 999,00 zł	62,66 m ²	10 141,36 zł
10.	ul. A. Malczewskiego	22.10.2019	590 000,00 zł	57,92 m ²	10 570,33 zł
11.	ul. A. Wejnerta	04.09.2019	520 000,00 zł	49,73 m ²	10 888,87 zł
12.	ul. Puławska	07.11.2019	650 000,00 zł	60,45 m ²	11 144,74 zł
13.	ul. Tyniecka	19.05.2020	566 500,00 zł	51,62 m ²	11 211,83 zł
14.	ul. Tyniecka	20.10.2020	1 120 000,00 zł	101,58 m ²	11 134,51 zł
15.	ul. Puławska	11.07.2019	607 000,00 zł	54,76 m ²	11 589,72 zł
16.	ul. A. Wejnerta	09.03.2020	565 000,00 zł	50,90 m ²	11 400,56 zł
17.	ul. A. Naruszewicza	27.06.2019	950 000,00 zł	85,30 m ²	11 656,46 zł
18.	ul. A. Naruszewicza	27.01.2020	489 000,00 zł	43,00 m ²	11 716,32 zł
19.	ul. A. Naruszewicza	14.03.2019	531 000,00 zł	46,21 m ²	12 119,04 zł
20.	ul. A. Wejnerta	01.10.2019	610 000,00 zł	52,00 m ²	12 191,66 zł
21.	ul. Puławska	19.11.2019	655 000,00 zł	55,25 m ²	12 276,58 zł
22.	al. Niepodległości	10.05.2019	482 000,00 zł	40,48 m ²	12 506,00 zł
23.	ul. J. Czeczota	05.03.2020	1 300 000,00 zł	102,39 m ²	13 043,99 zł
24.	ul. Tyniecka	08.04.2019	1 330 000,00 zł	99,96 m ²	14 007,08 zł

Ceny osiągają wartości z przedziału:

$$C_{min} = 8\,596,97 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 14\,007,08 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{sr.} = 10\,866,16 \text{ zł/m}^2$$

IV Klauzule

1. Wykorzystywanie analizy w celu innym niż poglądowy dla celów własnych jest niedopuszczalne.
2. Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia analizy.
3. Nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012r. (II CSK 369/11).
4. Od dnia przekazania opracowania, autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie go osobom trzecim ani przetwarzanie danych wynikających pośrednio z analizy.