Polski rynek nieruchomości w 2017 roku

ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe

CENTRUM AMRON

Raport Centrum AMRON
opracowany na zlecenie
Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju

Warszawa, październik 2018 r.

Spis treści

1. Wstęp 4

2. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości 6

2.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce 6

2.2. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w poszczególnych województwach 25

3. Czynniki wpływające na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach nieruchomości 58

4. Cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny 88

4.1. Metodologia 88

4.2. Ogólne wyniki badania ankietowego 89

4.3. Analiza szczegółowa dla lokalnych rynków nieruchomości 90

4.3.1. Białystok 90

4.3.2. Bydgoszcz 91

4.3.3. Gdańsk 92

4.3.4. Gorzów Wielkopolski 93

4.3.5. Katowice 95

4.3.6. Kielce 96

4.3.7. Kraków 97

4.3.8. Lublin 98

4.3.9. Łódź 99

4.3.10. Olsztyn 100

4.3.11. Opole 102

4.3.12. Poznań 103

4.3.13. Rzeszów 104

4.3.14. Warszawa 105

4.3.15. Wrocław 106

4.3.16. Szczecin 107

4.3.17. Toruń 108

4.3.18. Zielona Góra 109

5. Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości 111

5.1. Polska 111

5.2. Województwo dolnośląskie 113

5.2.1. Wrocław 116

5.2.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 118

5.3. Województwo kujawsko-pomorskie 122

5.3.1. Bydgoszcz 124

5.3.2. Toruń 127

5.3.3. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 129
5.4. Województwo lubelskie 131
5.4.1. Lublin 134
5.4.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 137
5.5. Województwo lubuskie 140
5.5.1. Gorzów Wielkopolski 143
5.5.2. Zielona Góra 146
5.6. Województwo łódzkie 148
5.6.1. Łódź 151
5.6.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 153
5.7. Województwo małopolskie 156
5.7.1. Kraków 159
5.7.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 161
5.8. Województwo mazowieckie 165
5.8.1. Warszawa 167
5.8.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 170
5.9. Województwo opolskie 174
5.9.1. Opole 176
5.10. Województwo podkarpackie 179
5.10.1. Rzeszów 181
5.10.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 184
5.11. Województwo podlaskie 187
5.11.1. Białystok 189
5.11.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 192
5.12. Województwo pomorskie 195
5.12.1. Gdańsk 197
5.12.2. Konurbacja trójmiejska 200
5.12.3. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 203
5.13. Województwo śląskie 205
5.13.1. Katowice 208
5.13.2. Konurbacja górnośląska 210
5.13.3. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 213
5.14. Województwo świętokrzyskie 216
5.14.1. Kielce 218
5.15. Województwo warmińsko-mazurskie 221
5.15.1. Olsztyn 223
5.15.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 226
5.16. Województwo wielkopolskie 228
5.16.1. Poznań 231
5.16.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 233
5.17. Województwo zachodniopomorskie 237
5.17.1. Szczecin 240

5.17.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie 242

6. Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat czynszowych za wynajem mieszkań.....245

6.1. Polska 245

6.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie 248

1. Wstęp

Raport „Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2017 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe" przygotowany został przez Centrum AMRON na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy specjalizujący się w zagadnieniach związanych z rynkiem nieruchomości, działający w ramach struktury organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. Centrum AMRON zostało powołane do obsługi i rozwoju Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami – jedynej w Polsce ogólnopolskiej, międzybankowej bazy danych liczącej ponad 3 miliony rekordów o cenach transakcyjnych i wartościach rynkowych nieruchomości, wyposażonej w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne. System powstał z inicjatywy Związku Banków Polskich jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym - we wrześniu 2004 roku. Centrum AMRON konsekwentnie realizuje plan stworzenia kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji niezbędnych wszystkim uczestnikom tego rynku.

Rynek nieruchomości nieustannie się zmienia m. in. w wyniku wprowadzanych zmian w prawie, zmian demograficznych oraz zmian w sytuacji makroekonomicznej kraju. W opracowanym Raporcie przedstawiono najistotniejsze zjawiska i tendencje na rynku nieruchomości widoczne w 2017 roku oraz poziom i dynamikę zmian cen nieruchomości w latach 2014-2017. Opracowanie sporządzono na podstawie i w oparciu o dane zebrane przez GUS, NBP oraz znajdujące się w bazie danych AMRON i SARFiN (System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości - system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie prowadzony od lipca 2001 roku). Jako źródła danych wykorzystano również wyniki badań prowadzonych w ramach Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej. Dodatkowo, w celu realizacji części poświęconej w szczególności rynkowi najmu lokali mieszkalnych oraz cech nieruchomości wpływających na ich wartość pozyskano dodatkowe dane ze źródeł zewnętrznych m. in. od współpracujących z Centrum AMRON rzeczoznawców majątkowych oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Do badania rynku wtórnego wykorzystano dane z transakcji sprzedaży, w przypadku rynku pierwotnego – poza umowami sprzedaży – badaniem objęto również umowy przedwstępne zawarte na rynku w badanym okresie.

W pierwszej części Raportu zbadano wpływ czynników makroekonomicznych na zmiany cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami z uwzględnieniem ich przestrzennego zróżnicowania. Analizę przeprowadzono dla rynku nieruchomości jako całości oraz oddzielnie dla segmentu lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

Z uwagi na fakt, iż część czynników makroekonomicznych wpływających na poziom cen nieruchomości oraz częstotliwość obrotu nieruchomościami podawana jest przez Główny Urząd Statystyczny tylko dla

obszaru całego kraju, autorzy opracowania uznali, iż bezzasadne jest ponowne ich analizowanie w kontekście danych o rynku nieruchomości dla poszczególnych województw. Stąd też wpływ czynników takich jak: rachunek bieżący bilansu płatniczego, wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, stopa referencyjna oraz wskaźnik ufności konsumenckiej został opisany w rozdziale 2.2 *Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce.* Analizowanie uśrednionych dla całego kraju wskaźników makroekonomicznych w odniesieniu do wyników rynku mieszkaniowego poszczególnych województw może bowiem prowadzić do błędnych wniosków.

Analiza wpływu poziomu i dynamiki kosztów budowy mieszkań i domów jednorodzinnych zawarta została w części 3 niniejszego Raportu zawierającej analizę rynku poszczególnych miast wojewódzkich oraz będących siedzibą marszałków województw. Z badania źródeł danych, z których autorzy korzystali w trakcie przygotowywania opracowania wynika bowiem, że kluczowy wpływ na notowane koszty budowy mają dane pochodzące z największych miast poszczególnych województw.

W następnym rozdziale zbadano czynniki wpływające na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach nieruchomości. Analizę przeprowadzono dla lokalnych rynków nieruchomości miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędów marszałkowskich dla segmentów lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w oparciu o dane opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny oraz dane gromadzone w Systemie AMRON i SARFiN.

Analizę cech nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny wraz z oszacowaniem ich procentowego wpływu na ceny osiągane w 2017 roku oparto na podstawie przeprowadzonych ankiet, skierowanych do rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami działającymi na lokalnych rynkach nieruchomości. Analizę przeprowadzono dla lokalnych rynków nieruchomości miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędów marszałkowskich.

Badanie poświęcone analizie poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości dla wskazanych w zapytaniu ofertowym rynków w latach 2014-2017 w ujęciu kwartalnym wykorzystano dane publikowane przez Centrum AMRON. Analizę przeprowadzono dla lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

W ostatnim rozdziale przeprowadzono analizę poziomu i dynamiki średnich opłat czynszowych na wynajem mieszkań na podstawie danych gromadzonych przez Centrum AMRON przy współpracy z pośrednikami w obrocie nieruchomościami.

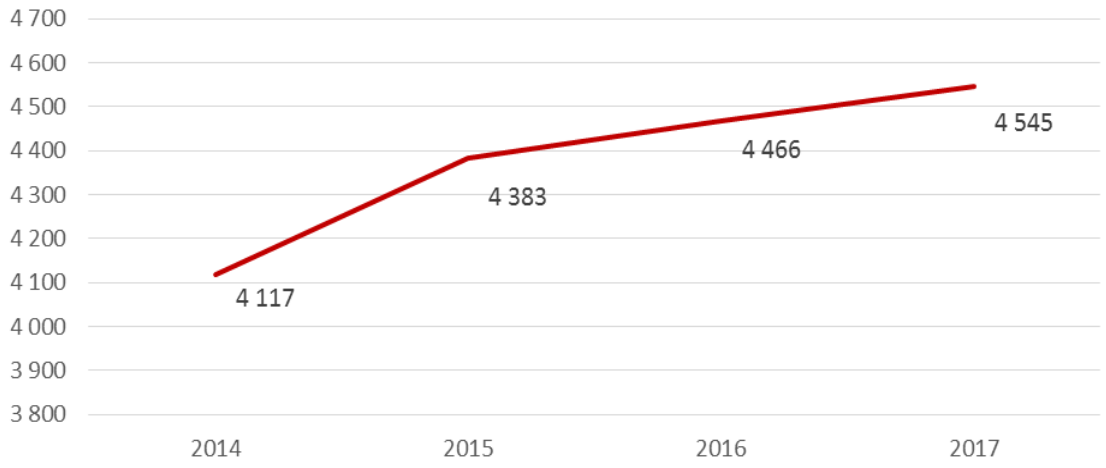
2. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości

2.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce

POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI

Według danych GUS w okresie 2014-2017 średnia cena za 1m^2 w skali kraju wzrosła z 4 117 do 4 545 zł. Oznacza to wzrost o 10,40% przy czym największą dynamikę roczną wzrostu średniej ceny w danym okresie odnotowano w latach 2014-2015, kiedy to średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego wzrosła o 6,46%. W kolejnych okresach dynamika wzrostu średniej ceny była nieco niższa i wyniosła odpowiednio 1,89% w latach 2015-2016 i 1,77% w kolejnym okresie – 2016-2017.

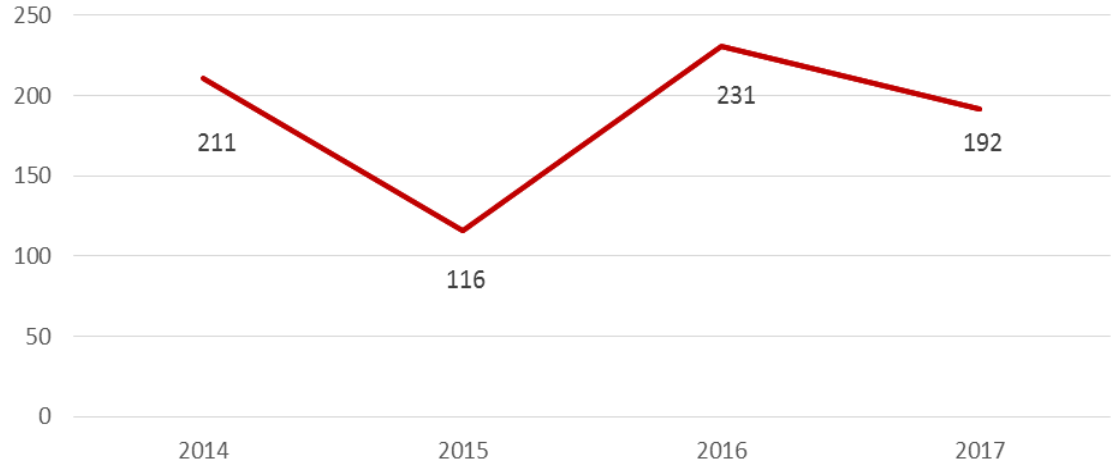
Wykres 1. Średnia cena 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2014-2017 w Polsce [zł]



Źródło: GUS

Nieco inaczej wyglądała sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Ze względu na to, że sam przedmiot obrotu na tym rynku jest mocno zróżnicowany, jak i ze względu na zmienną strukturę obrotu, mamy tu do czynienia ze znaczną zmiennością wartości średniej. W 2015 roku zanotowano zdecydowanie niższą średnią wartość gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi niż rok wcześniej – spadek o 45% z 211 zł do 116 zł za 1m^2. W 2016 roku z kolei zanotowano znacznie wyższą wartość - 231 zł. Rok 2017 przyniósł ponownie obniżkę średniej wartości do 192 zł za 1m^2.

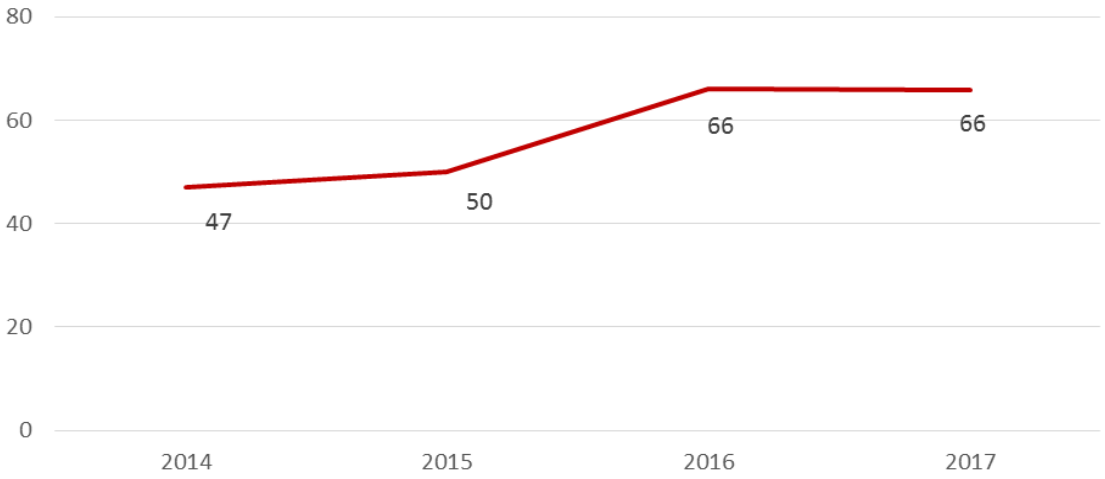
Wykres 2. Średnia cena za 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2014-2017 w Polsce [zł]



Źródło: GUS

Ze znacznie mniejszą zmiennością mamy do czynienia w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego po dwóch okresach, w których notowano kolejno wyższe średnie, rok 2017 przyniósł stabilizację. W całym okresie 2014-2017 średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Polsce wzrosła z 47 do 66 zł, a więc o 40%.

Wykres 3. Średnia cena za 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2014-2017 w Polsce [zł]



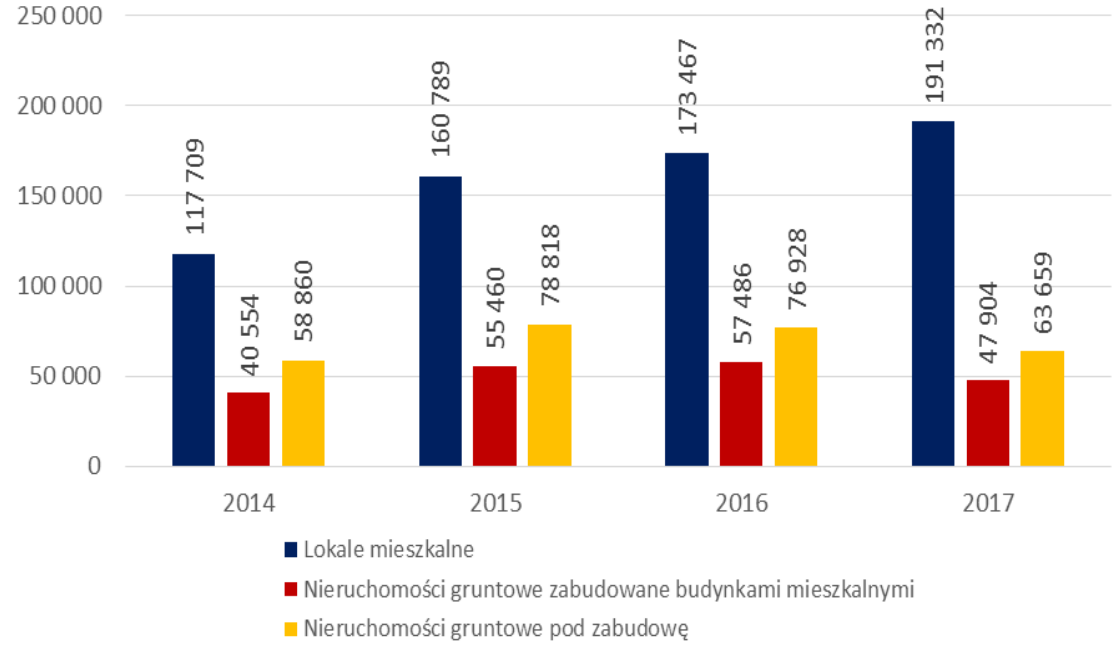
Źródło: GUS

CZĘSTOTLIWOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Liczba transakcji i dynamika jej zmian różniła się zasadniczo w zależności od segmentu rynku nieruchomości. Zdecydowanie najczęściej przedmiotem obrotu były lokale mieszkalne. W 2017 roku zanotowano 191 332 transakcji nieruchomościami tego typu, co stanowiło wzrost o 17 865 transakcji

wobec wyniku zanotowanego w roku ubiegłym (10,30%). Wzrost ten stanowi kontynuację trendu widocznego na rynku lokali mieszkalnych od szeregu lat. W proporcji do wyniku zanotowanego w 2014 roku liczba transakcji zawartych w 2017 roku była wyższa aż o 62,5 % (73 623 transakcje). Nieco inaczej wyglądała sytuacja na pozostałych rozpatrywanych rynkach nieruchomości – gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Rok 2017 przyniósł spadki liczby transakcji w obydwu tych segmentach rynku. W roku tym zawarto 47 904 transakcje sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, co stanowiło istotny, 16,67% spadek wobec liczby transakcji zanotowanej w roku poprzednim (57 486 transakcji). W przypadku nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną liczba zawartych w 2017 roku transakcji – 63 659 – była niższa niż rok wcześniej o 13 296, czyli o 17,25%. Różnicę w dynamice liczby transakcji zawartych w różnych segmentach rynku tłumaczyć można tym, że na rynku lokali mieszkalnych wciąż mamy do czynienia z wysokim popytem inwestycyjnym na mieszkania pod wynajem.

Wykres 4. Częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w latach 2014-2017 [szt.]



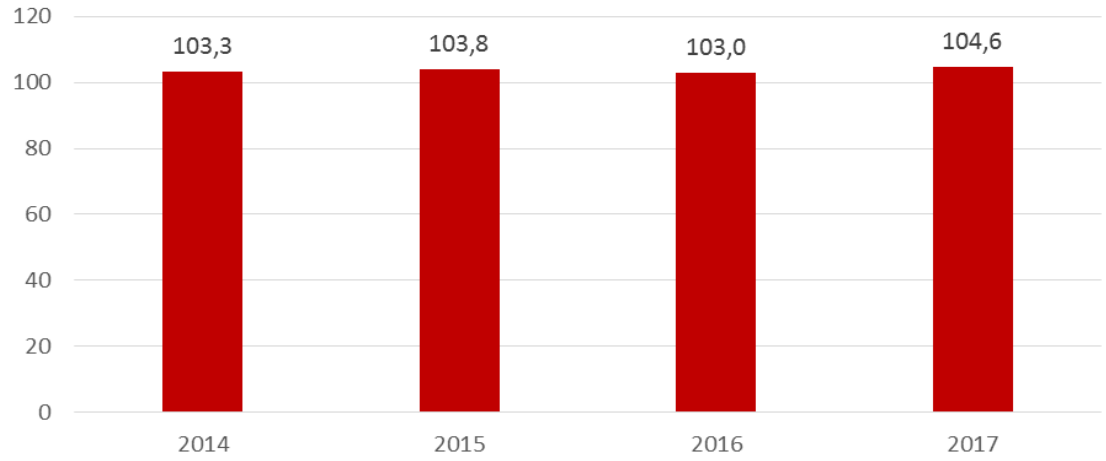
Źródło: GUS

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego dynamika zmian produktu krajowego brutto wyniosła w 2017 roku 4,6%. Oznacza to, że polska gospodarka rozwijała się w tym okresie szybciej niż w latach poprzednich – odpowiednio 3,3% wzrostu w 2014 roku, 3,8% w 2015 roku i 3,0% w 2016 roku. Wśród głównych czynników wzrostu gospodarczego wymieniany jest przede wszystkim popyt konsumpcyjny oraz w odróżnieniu od lat poprzednich, inwestycyjny popyt krajowy przy dodatnim wpływie eksportu netto. PKB jest również wskaźnikiem wzrostu zamożności ludności, a co za tym idzie wysokie tempo jego wzrostu może również pociągać za sobą wzrost popytu na nieruchomości

mieszkaniowe. Dodatnia korelacja danych o PKB i danych z rynku nieruchomości, w tym zwłaszcza danych mówiących o częstotliwości obrotu na tym rynku, świadczy o tym, że z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w Polsce w 2017 roku.

Wykres 5. Zmiany produktu krajowego brutto w cenach stałych w latach 2014-2017 [okres poprzedni = 100]

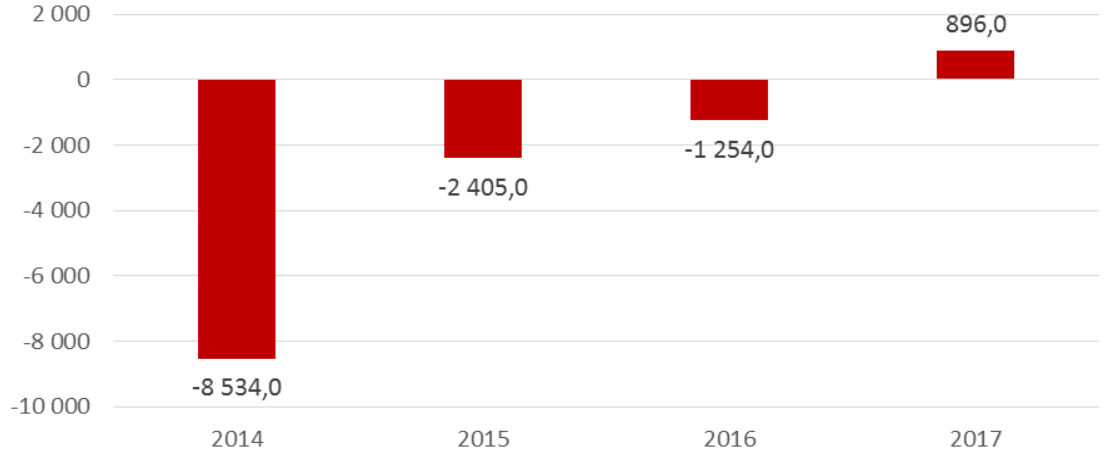


Źródło: GUS

RACHUNEK BIEŻĄCY BILANSU PŁATNICZEGO

W analizowanym okresie dopiero rok 2017 po raz pierwszy od 2014 roku zamknął się dodatnim saldem rachunku bieżącego bilansu płatniczego. Nadwyżka na rachunku wyniosła 896 milionów euro wobec 1 254 milionów euro deficytu w roku poprzednim. Wynik ten to efekt kontynuacji trendu wzrostowego widocznego także w latach poprzednich. Ze względu na to, że na rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim na rynek nieruchomości mieszkaniowych, istotny wpływ mogą mieć niektóre składowe bilansu rachunku bieżącego, należy poddać ten wynik bardziej wnikliwej analizie. W założeniu przyjąć należy, że poza wpływem pośrednim, na rynek nieruchomości mieszkaniowych zasadniczy, bezpośredni wpływ mają te składowe bilansu płatniczego, które wpływają na poziom zamożności gospodarstw domowych. W analizie wpływu bilansu płatniczego na rynek nieruchomości powinniśmy skupić się zatem przede wszystkim na wynagrodzeniach pracowników w saldzie dochodów pierwotnych bilansu płatniczego. W latach 2014-2016 poziom wynagrodzeń pracowników krajowych otrzymywanych zza granicy wzrósł z 11 799 mln do 13 286 mln zł. Wzrost osiągnął więc poziom 12,60%. Rok 2017 przyniósł jednak spadek do 12 816 mln zł, o 3,54%. Oczywiście trudno jest oszacować wpływ zmian wysokości wynagrodzeń na wielkość obrotu na rynku nieruchomości mieszkaniowych lub ceny na nim, założyć jednak należy, że część tych środków zasila popyt na nieruchomości mieszkalne, głównie w tych obszarach, skąd pochodzą pracownicy uzyskujący dochód z pracy za granicą.

Wykres 6. Rachunek bieżący bilansu płatniczego Polski w latach 2014-2017 [mln euro]

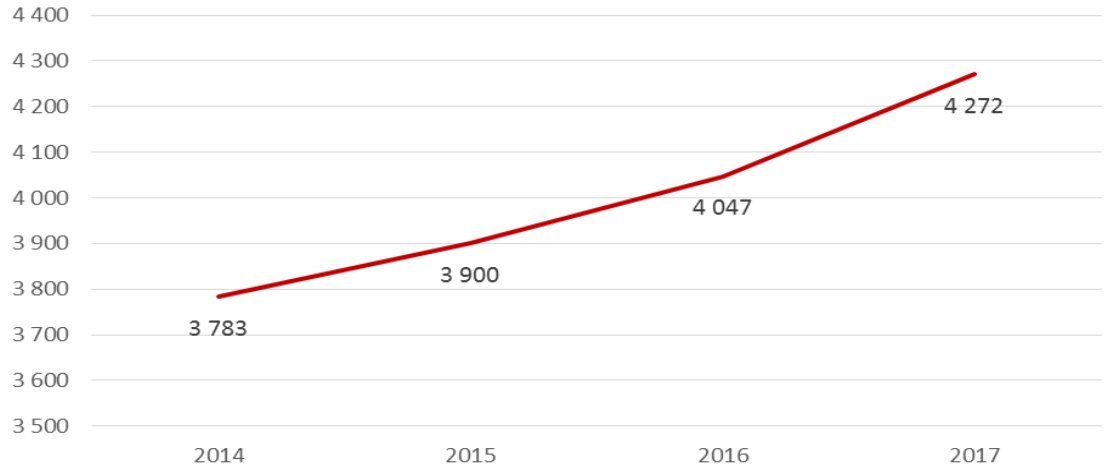


Źródło: GUS

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE W GOSPODARCE NARODOWEJ

Rok 2017 przyniósł również kontynuację wzrostowego trendu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. W całym badanym okresie (2014 -2017) przeciętne miesięczne wynagrodzenie wzrosło o 12,90%, natomiast w samym roku 2017 wyniosło 4 272 zł i było wyższe od notowanego w roku poprzednim o 225 zł. Wzrost wynagrodzeń był zatem szybszy niż wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych. Dynamika płac w 2017 roku wyniosła nominalnie 5,9%, co po uwzględnieniu wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych dało realny wzrost płac na poziomie 3,9%. Poziom wynagrodzeń to jeden z najważniejszych czynników kształtowania się popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Notowany w ubiegłych latach wzrost wynagrodzeń w warunkach względnie stabilnych cen nieruchomości spowodował znaczny wzrost dostępności mieszkań, która według Indeksu Dostępności Mieszkaniowej notowanego przez Centrum AMRON przewyższyła w 2015 roku poziom notowany w latach poprzedzających boom na rynku nieruchomości z okresu 2007-2008. To zaowocowało zdecydowanym wzrostem popytu na mieszkania i, w konsekwencji, częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości mieszkaniowych, której jesteśmy obecnie świadkami.

Wykres 7. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w latach 2014-2017 [zł]

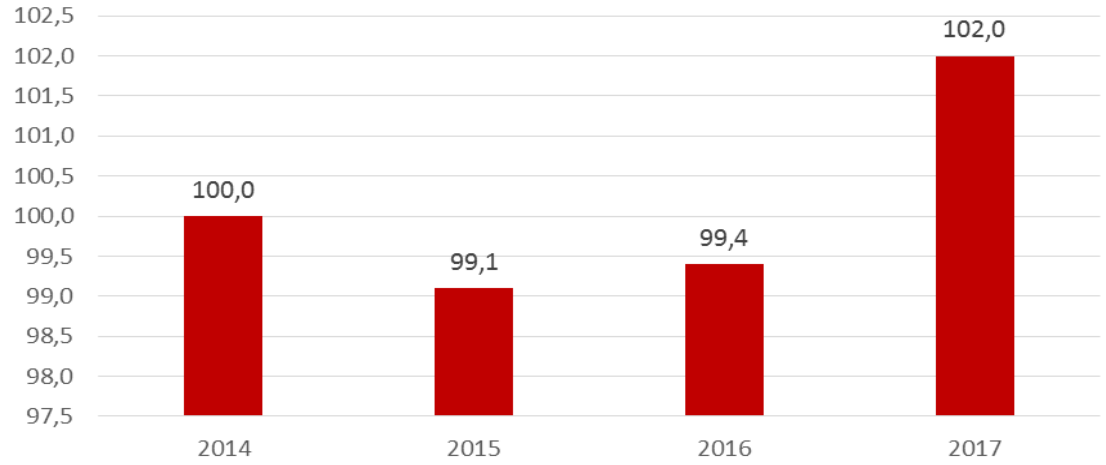


Źródło: GUS

WSKAŹNIK CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH

W całym badanym okresie, po raz pierwszy od roku 1989, wystąpiło w Polsce zjawisko deflacji, a więc spadku cen. W 2015 roku ceny spadły o 0,9% natomiast rok później o 0,6%. Po dwóch latach deflacji w 2017 roku zanotowano dwuprocentowy wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych. Pojawienie się inflacji wywołane zostało według analityków przede wszystkim wzrostem cen żywności o 4,6%, kosztów związanych z mieszkaniem o 1,6% oraz kosztów transportu – o 3,8%. Zjawisko inflacji ma znaczenie dla rynku nieruchomości przede wszystkim jako jeden z podstawowych czynników kształtowania wysokości stóp procentowych. Niska inflacja, a zwłaszcza zjawisko deflacji było zatem o tyle korzystne z punktu widzenia sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, że pozwalało na utrzymanie stóp procentowych na rekordowo niskim poziomie.

Wykres 8. Zmiany wskaźnika cen towarów i usług w Polsce w latach 2014-2017 - dane roczne [okres poprzedni = 100]

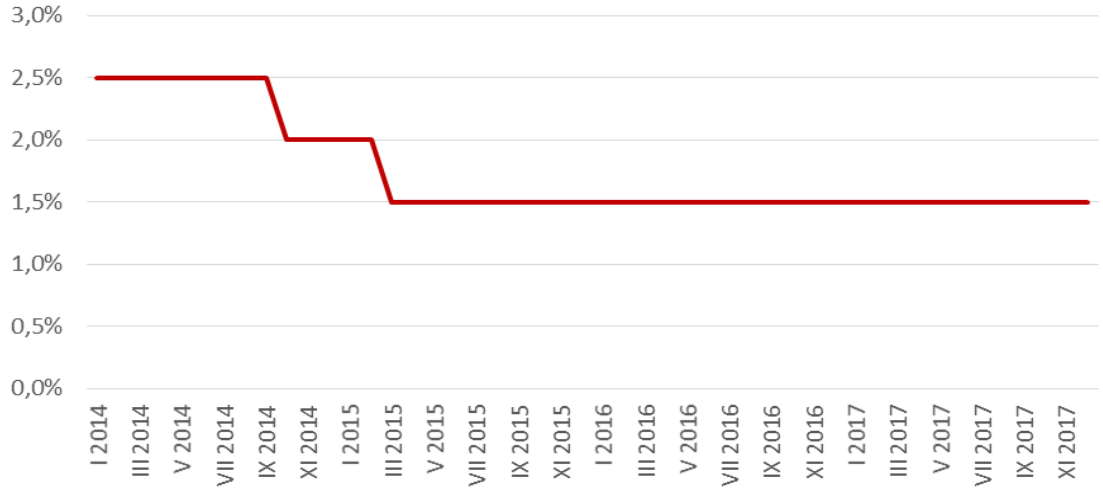


Źródło: GUS

STOPA REFERENCYJNA

Wysokość stóp procentowych, w tym wysokość stopy referencyjnej NBP, jest jednym z ważniejszych czynników makroekonomicznych mających istotny wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Przez bezpośredni wpływ na wielkość rynku kredytu hipotecznego z jednej strony, a z drugiej – na popyt inwestycyjny na mieszkania na wynajem, są kluczowym czynnikiem kształtowania wysokości popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Stopa referencyjna NBP nie wpływa bezpośrednio na rynek kredytowy, jest jednak jednym z podstawowych narzędzi wpływających na rynek pieniężny, a co za tym idzie na wysokość WIBOR. Na nim z kolei oparta jest większość umów kredytowych na rynku kredytu hipotecznego. Dodatkowo, wysokość WIBOR zbliżona jest zwykle do wysokości stopy referencyjnej. W badanym okresie poziom stopy referencyjnej NBP nie uległ zmianie – od ponad 3 lat utrzymuje się on na rekordowo niskim poziomie - 1,5%.

Wykres 9. Poziom stopy referencyjnej NBP w Polsce w latach 2014-2017 [zł]



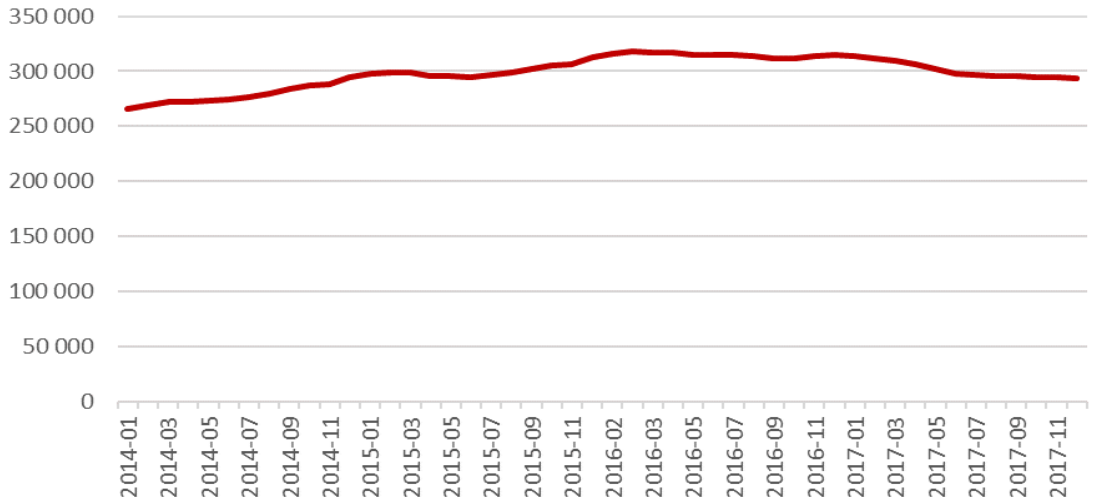
Źródło: NBP

DEPOZYTY TERMINOWE

Mimo rekordowo niskiego poziomu stóp procentowych w badanym okresie nie mieliśmy do czynienia z dynamicznymi wzrostami na rynku kredytu hipotecznego. Znacząco jednak zmieniała się kwota depozytów terminowych gospodarstw domowych. To wyraźny dowód na to, że niskie stopy procentowe działają nie tylko jako zachęta do zaciągania zobowiązań, ale również jako skuteczny czynnik zniechęcający do oszczędzania na lokatach bankowych. Rok 2017 przyniósł kontynuację trendu spadkowego łącznej kwoty depozytów terminowych gospodarstw domowych widoczną od początku roku 2016. W ciągu tego okresu łączna kwota depozytów terminowych gospodarstw domowych zmniejszyła się o 22,324 miliarda zł z 315,523 mld do 293,199 mld zł, co stanowiło istotny spadek (o 7,1%). Dodać należy jednak, że tempo spadku sumy depozytów było znacznie szybsze w 2017 roku, kiedy to suma depozytów spadła z 313,828 miliardów zł notowanych w styczniu do 293,199 mld zł na koniec roku, co stanowiło spadek o 6,6%. Wobec informacji płynących z pierwotnego rynku mieszkań

o zdecydowanym wzroście liczby transakcji kupna mieszkań za gotówkę można domniemywać, że znaczna część depozytów terminowych wycofanych z banków trafiła właśnie na rynek nieruchomości.

Wykres 10. Depozyty terminowe osób prywatnych w latach 2010-2017 [zł]

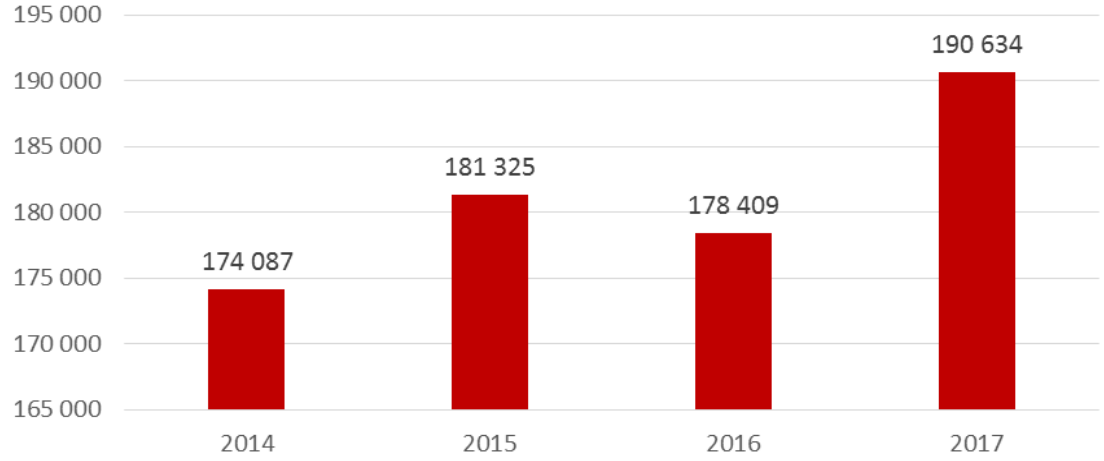


Źródło: GUS

NOWE KREDYTY MIESZKANIOWE

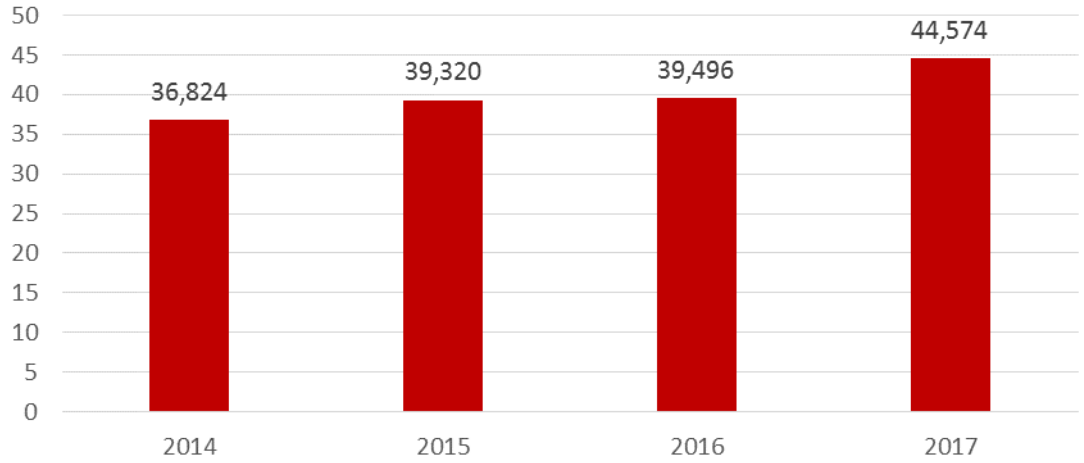
Rok 2017 przyniósł bardzo dobre wyniki na rynku kredytów hipotecznych. Udzielono 193 634 nowych kredytów hipotecznych o łącznej wartości 44 574 mln zł. Był to zatem najlepszy okres od roku 2011. Wynik ten, w ujęciu ilościowym jest o 6,85% lepszy od wyniku uzyskanego przez banki w 2016 roku. W ujęciu wartościowym różnica jest jeszcze wyższa i wynosi 12,86%. Już pierwszy kwartał 2017 roku zamknął się wynikami znacznie przekraczającymi wyniki notowane dla analogicznego okresu roku poprzedniego. W ciągu pierwszych trzech miesięcy udzielono 50 238 nowych kredytów na kwotę przekraczającą 11 miliardów zł jednak wynik ten był w głównej mierze efektem dopłat do kredytów hipotecznych dostępnych w rządowym programie Mieszkanie dla Młodych. W ramach programu w okresie tym podpisano 14 893 umowy kredytowe o wartości 2 491,8 mln zł na łączną kwotę dofinansowania w wysokości 414,4 mln zł. Pomimo oczekiwań spadków akcji kredytowej po wyczerpaniu środków dostępnych w programie rządowym, w drugim kwartale odnotowano równie dobry wynik - 49 827 nowych kredytów hipotecznych na łączną kwotę 11,686 mld zł. Nieco gorszy okazał się natomiast wynik trzeciego kwartału 2017 - 45 824 nowych umów kredytowych na kwotę 10,95 mld zł, co oznaczało spadek o 6,3% w ujęciu wartościowym i 8% w ujęciu ilościowym wobec okresu poprzedniego.

Wykres 11. Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017



Źródło: Centrum AMRON

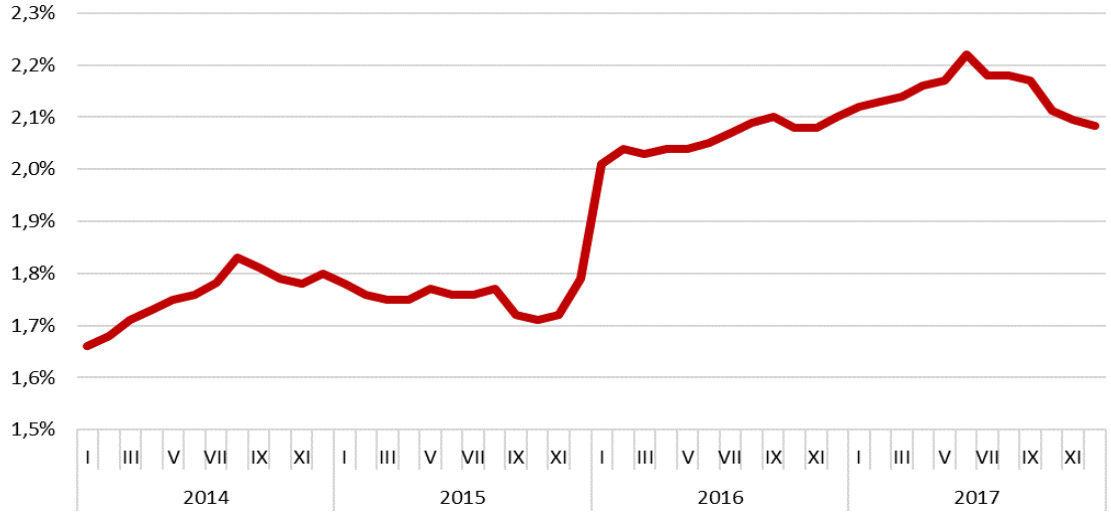
Wykres 12. Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017 [mln zł]



Źródło: Centrum AMRON

Głównymi czynnikami wpływającymi na wzrost popytu na kredyty hipoteczne w 2017 roku były: utrzymujący się, mimo kolejnych zapowiedzi ich podniesienia, niski poziom stóp procentowych stymulujący zarówno popyt na kredyt, jak i na mieszkania, a także wzrost płac, i wynikający z niego, mimo nieznacznie choć konsekwentnie rosnących ich cen, wzrost dostępności mieszkań. Podstawowym czynnikiem osłabiającym koniunkturę na rynku kredytów hipotecznych była natomiast, w pierwszej połowie roku, rosnąca marża kredytów hipotecznych. Co ciekawe jednak, po długim okresie wzrostu marż kredytowych, trzeci kwartał roku 2017 przyniósł nie tylko jego wyraźne wyhamowanie, ale również symboliczną korektę.

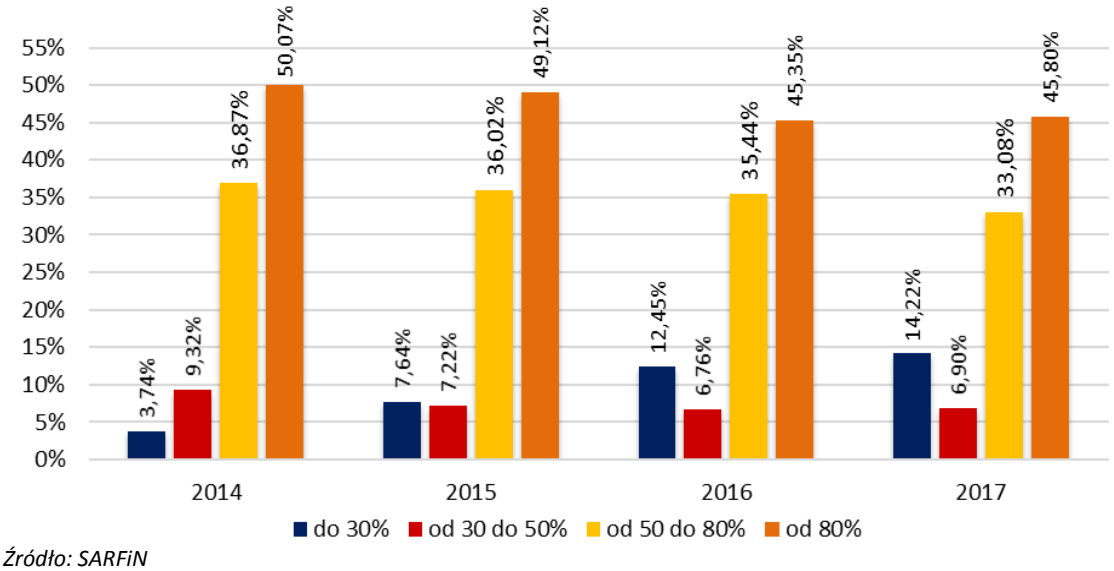
Wykres 13. Średnia marża nowych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017



Źródło: opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Z początkiem roku 2017, zgodnie z Rekomendacją S KNF wszedł w życie kolejny, podwyższony do 20% próg wkładu własnego wymaganego przy zaciąganiu kredytu hipotecznego. Po doświadczeniach roku poprzedniego, w którym większość banków utrzymała ofertę kredytów z poziomem LtV 90% (bezwzględny wymóg na poziomie 20% wprowadził tylko jeden bank), a podniesienie wymaganej wartości wkładu własnego do 15% wartości zabezpieczenia nie przyniosło istotnych różnic dla rynku można jednak powiedzieć, że zmiana ta, również w 2017 roku, przeszła praktycznie bez echa. Potwierdza to stabilna struktura rynku pod względem wysokości wskaźnika LtV kredytów udzielonych w kolejnych kwartałach 2017 roku. Jak wynika z danych SARFiN Polacy nadal najczęściej kredytowali zakup nieruchomości w możliwie najwyższym stopniu. W 2017 roku w przypadku blisko 46% kredytów poziom wskaźnika LtV przekroczył 80%. Interesującym zjawiskiem było utrzymywanie się od szeregu kwartałów relatywnie wysokiego udziału kredytów udzielonych z najniższym poziomem LtV – do 30%. Jest to segment rynku, który w ostatnich latach rósł zdecydowanie najszybciej, co jak się wydaje należy wiązać ze wzrostem na rynku mieszkaniowym segmentu zakupów gotówkowych z niewielkim wsparciem kredytowania.

Wykres 14. Poziom LtV nowych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017



Źródło: SARFiN

Struktura rynku kredytów hipotecznych nie uległa w 2017 roku zasadniczym zmianom. Co oczywiste, zadłużaliśmy się najczęściej w walucie krajowej – blisko 99% kredytów w ujęciu wartościowym udzielono w 2017 roku w zł. Stała była również struktura rynku pod względem okresu zapadalności kredytu. Nadal najchętniej zaciągaliśmy zobowiązania na okres od 25 do 35 lat. Takie kredyty w ubiegłym roku wzięło ponad 63% kredytobiorców. Niecałe 25% z nich zdecydowało się natomiast na kredyt o okresie zapadalności do 25 lat. Najbardziej wyraźną zmianą na rynku kredytów hipotecznych jest wzrost wartości zaciągniętych kredytów. Trend ten utrzymuje się już od II kw. 2016 choć w pierwszym kwartale 2017 roku został zaburzony przez wysoki udział kredytów udzielonych w ramach programu Mieszkanie dla Młodych, a więc przy zachowaniu limitów cenowych nabywanych mieszkań. Począwszy od II kwartału rynek powrócił zarówno do „naturalnego" poziomu wysokości kredytów jak i do wzrostów.

Rok 2017 to również zmiany otoczenia regulacyjnego rynku kredytów hipotecznych. 22 lipca tego roku weszła w życie ustawa o kredycie hipotecznym wdrażająca zapisy unijnej dyrektywy MCD w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Najważniejszymi zmianami wprowadzanymi przez nową ustawę są – ograniczenie podmiotów uprawnionych do udzielania kredytów hipotecznych do tych, nadzorowanych przez KNF, a więc banków i SKOKów, regulacje dotyczące obowiązków informacyjnych ciążących na kredytodawcy i ograniczenie okresu oczekiwania na decyzję kredytową, nowe zasady dotyczące restrukturyzacji i sprzedaży kredytowanych nieruchomości oraz regulacje odnoszące się do pośredników kredytowych.

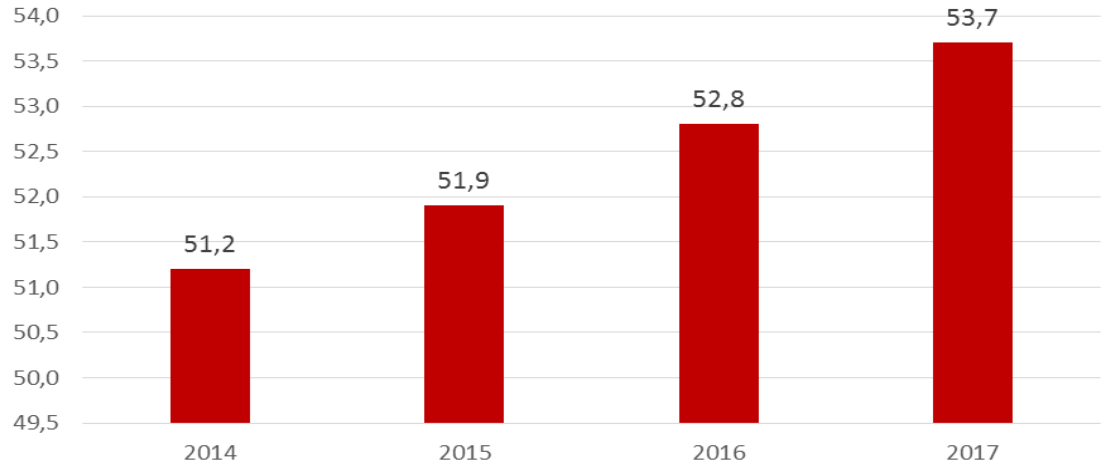
STOPA BEZROBOCIA I WSKAŹNIK ZATRUDNIENIA OGÓŁEM

Spośród wskaźników sytuacji ekonomicznej kraju lub regionu stopa bezrobocia jest tym, który w wysokim stopniu koreluje z sytuacją na rynku nieruchomości. Ze względu na to, że zakup nieruchomości wiąże się zwykle ze znacznym wysiłkiem finansowym i często również z zaciąganiem długoterminowych zobowiązań popyt na nieruchomości mieszkaniowe związany jest ściśle nie tylko

z bieżącą sytuacją ekonomiczną gospodarstw domowych, ale również z perspektywą jej utrzymania lub poprawy. Stąd też poziom stopy bezrobocia, w tym przede wszystkim bezrobocia długoterminowego wpływa w znaczący sposób na poziom popytu na nieruchomości w regionie, a co za tym idzie na poziom cen. Sytuacja na lokalnym rynku pracy pociąga za sobą również inne konsekwencje dla lokalnych rynków nieruchomości – migracje. Oczywisty jest przepływ ludności, w tym zwłaszcza ludności w młodym wieku z obszarów dotkniętych wysokim bezrobociem do regionów czy obszarów oferujących lepsze perspektywy zatrudnienia. To w naturalny sposób niesie za sobą konsekwencje dla lokalnych rynków nieruchomości obniżając popyt na mieszkania w regionach opuszczanych przez osoby migrujące i zasilając go w obszarach docelowych. Z drugiej strony obszary o stosunkowo niskim bezrobociu, w tym przede wszystkim wielkie miasta wpływają w znaczącym stopniu na sytuację na lokalnych rynkach znajdujących się w zasięgu codziennych dojazdów do pracy. Zjawisko to nasila się przede wszystkim w związku z poprawiającym się stanem infrastruktury komunikacyjnej.

W badanym okresie w skali kraju mieliśmy do czynienia z konsekwentną poprawą sytuacji na rynku pracy. Rok 2017 był kolejnym, w którym GUS zanotował spadek stopy bezrobocia - zanotowano rekordowo niski, najniższy w historii poziom bezrobocia według BAEL– 4,5%. Należy również podkreślić, że spadek stopy bezrobocia był bardzo dynamiczny. W ciągu 3 lat stopa bezrobocia według BAEL obniżyła się z poziomu 8,1% do 4,5%, a więc o 44%. Co bardzo ważne, dynamiczny spadek odnotowano we wszystkich regionach kraju. Równocześnie konsekwentnie wzrastał notowany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik zatrudnienia opisujący odsetek osób zatrudnionych w wieku powyżej 15 lat. W latach 2014-2017 wskaźnik ten wzrósł z 51,2 do 53,7. Wzrost wskaźnika zatrudnienia to dobry sygnał dla rynku nieruchomości mieszkaniowych. Oznacza bowiem, że rosnąca liczba aktywnych zawodowo może w nim uczestniczyć przez zakup nieruchomości bądź jej wynajem.

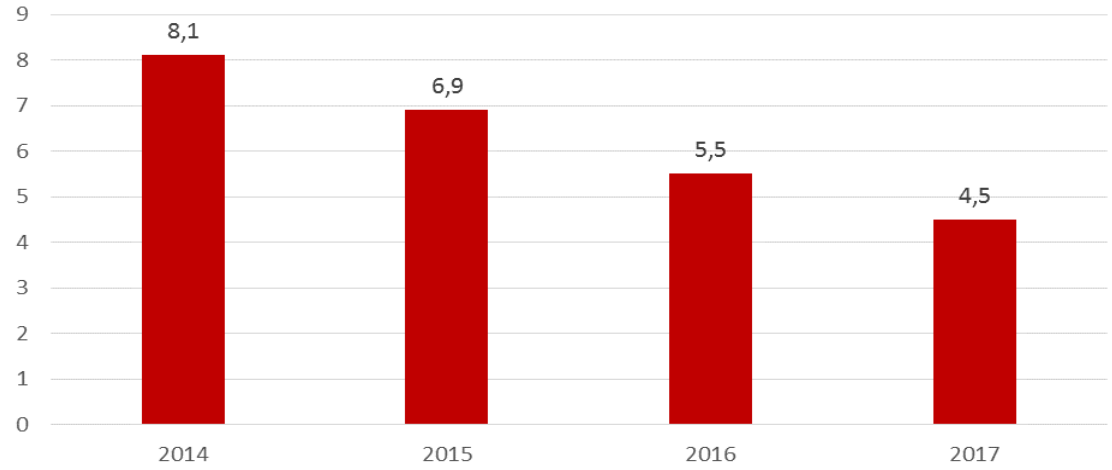
Wykres 15. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w latach 2014-2017 [%]



Źródło: GUS

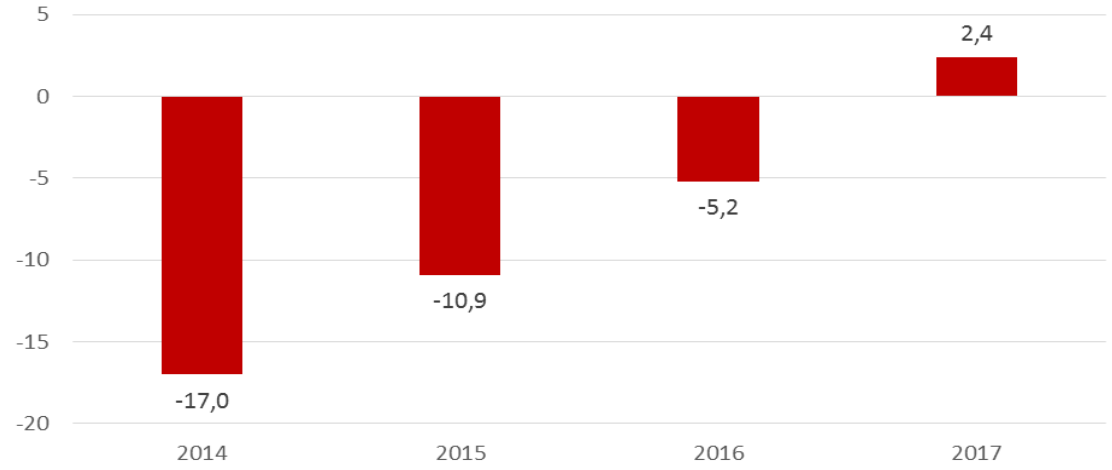
Tak niski poziom bezrobocia, a przede wszystkim utrzymujący się od kilku lat konsekwentny trend spadkowy buduje optymizm konsumencki. Miarą tego optymizmu, a więc czynników miękkich jest notowany przez GUS wskaźnik ufności konsumenckiej BWUK. Analiza wysokości wskaźnika BWUK oraz jego składowych - m.in. obecne dokonywanie ważnych zakupów wskazuje na daleko idący optymizm konsumencki. W drugim kwartale 2017 roku po raz pierwszy w historii notowania tego wskaźnika jego wysokość uzyskała wartość dodatnią, co oznacza, że ponad połowa respondentów badania nastawiona była optymistycznie wobec sytuacji ekonomicznej kraju. Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej jest średnią sald ocen zmian sytuacji finansowej gospodarstwa domowego, zmian ogólnej sytuacji ekonomicznej kraju oraz obecnego dokonywania ważnych zakupów. Tak optymistyczna ocena bieżącej i przyszłej sytuacji powoduje, że gospodarstwa domowe częściej podejmują decyzję o zakupie mieszkania lub domu. Potwierdza to dodatnia korelacja odczytów wskaźnika i częstotliwości obrotu nieruchomościami mieszkalnymi.

Wykres 16. Stopa bezrobocia wg BAEL rocznie w latach 2014-2017



Źródło: GUS

Wykres 17. Wskaźnik ufności konsumenckiej w latach 2014-2017

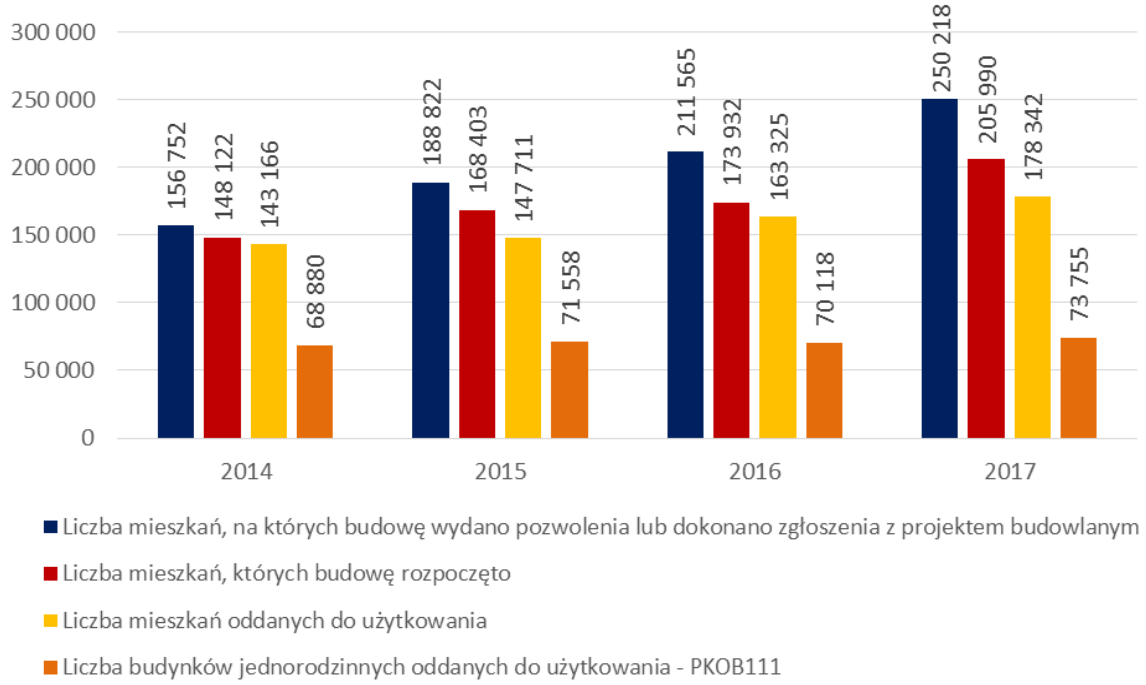


Źródło: GUS

BUDOWNICTWO

Również informacje płynące z rynku budowlanego wskazują, że w latach 2014-2017 mieliśmy do czynienia ze znacznym ożywieniem w budownictwie mieszkaniowym. W badanym okresie w Polsce wzrosły praktycznie wszystkie wskaźniki opisujące wyniki budownictwa mieszkaniowego począwszy od liczby mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Tu wzrost od 2014 roku osiągnął 59,63% natomiast w ciągu ostatniego roku liczba ta wzrosła o 18,27 %. O 39,07 % w całym badanym okresie wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (wzrost w ciągu ostatniego roku osiągnął poziom 18,43%) natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania w całym okresie rosła w nieco wolniejszym tempie. W 2017 roku oddano do użytkowania 178 342 nowe mieszkania co oznaczało wzrost o 35 176 wobec wyniku osiągniętego w 2014 roku (24,57%) i o 15 017 więcej niż w roku poprzednim (wzrost o 9,19%). Co interesujące jednak, bardziej wnikliwa analiza struktury rynku ze względu na rodzaj budownictwa wskazuje, że na znaczny wzrost całkowitej liczby mieszkań oddanych do użytkowania wpływ miał przede wszystkim wzrost produkcji deweloperskiej. Liczba mieszkań budowanych przez pozostałe podmioty była w tym okresie praktycznie niezmienna. Począwszy od roku 2016 to mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem stanowią najliczniejszy zbiór mieszkań oddanych do użytkowania. W tym samym okresie – 2014–2017 - liczba mieszkań budowanych indywidualnie nie podlegała znaczącym zmianom oscylując wokół liczby 80 000 mieszkań oddanych do użytkowania rocznie. Warto podkreślić jeszcze dynamiczny wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w 2016 roku. Nadmienić jednak należy, że liczba mieszkań oddanych do użytkowania jest stosunkowo najsłabszym wskaźnikiem bieżącej sytuacji na rynku będąc wyłącznie konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych w latach poprzednich, a więc w przybliżeniu w okresie 2013-2014. Prawidłowość tę zdają się potwierdzać również dane dotyczące liczby domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania (PKOB111). W 2017 roku oddano do użytkowania 73 755 nowych domów jednorodzinnych, co stanowiło liczbę większą o 3 637 od liczby domów jednorodzinnych oddanych rok wcześniej. W całym badanym okresie co prawda można doszukać się słabego trendu wzrostowego, jednak trudno jest mówić o konsekwentnym wzroście rok do roku.

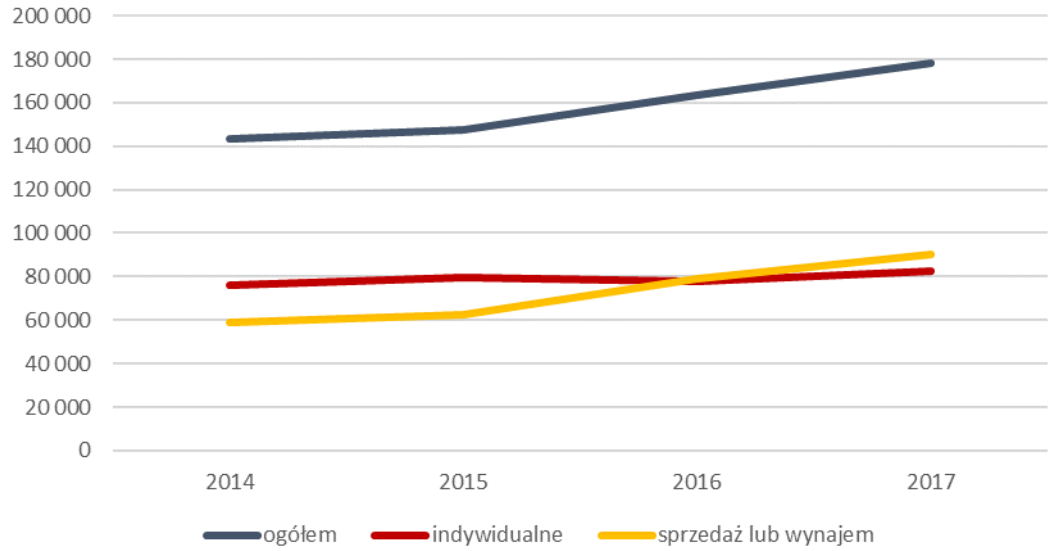
Wykres 18. Wyniki budownictwa mieszkaniowego w latach 2014-2017



Źródło: GUS

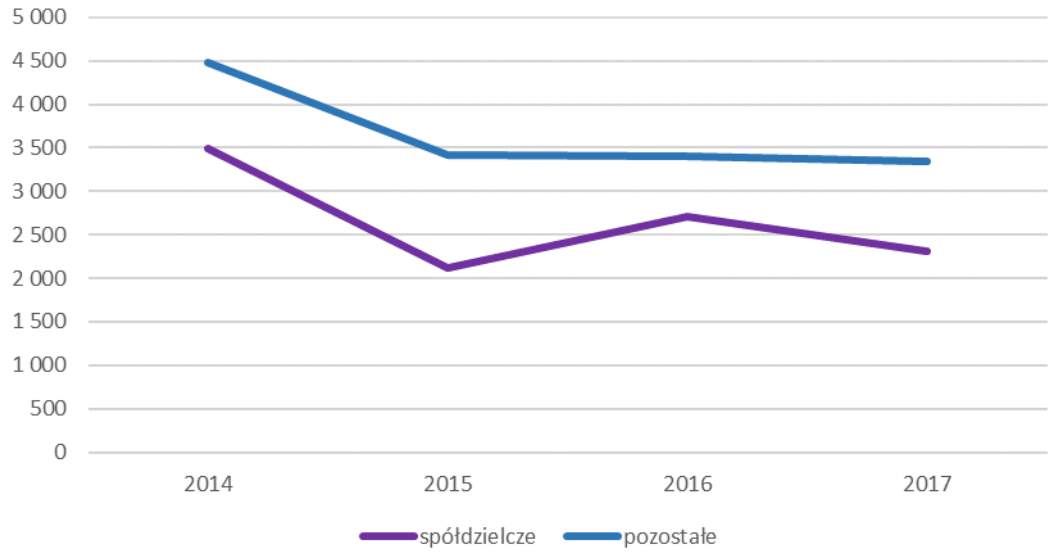
Również w przypadku analizy wpływu poszczególnych wskaźników na sytuację rynkową liczba mieszkań oddanych do użytkowania wydaje się najmniej istotna. W tym przypadku największe znaczenia dla rynku ma realna podaż, a ta związana jest przede wszystkim z liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto. Pośrednio istotne jest również na jak wiele mieszkań wydano pozwolenie na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Liczba ta determinuje bowiem przyszłe możliwości produkcyjne, a więc podaż na rynku mieszkań, ale również, co niezwykle istotne elastyczność podaży na rynku mieszkań, a co za tym idzie redukuje ryzyko gwałtownych wzrostów cen na rynku. Stały wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia projektem budowlanym jest więc bardzo dobrym sygnałem świadczącym m.in. o dojrzałości rynku deweloperskiego i możliwości radzenia sobie przez podmioty na nim działające nawet w sytuacji zmiennego otoczenia rynku. Umiarkowane wzrosty cen mieszkań, z jakimi mamy do czynienia na rynku od kilku lat są tego dowodem.

Wykres 19. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2014-2017 w podziale na formę budownictwa (ogółem, indywidualne oraz sprzedaż lub wynajem)



Źródło: GUS

Wykres 20. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2014-2017 w podziale na formę budownictwa (spółdzielcze i pozostałe)



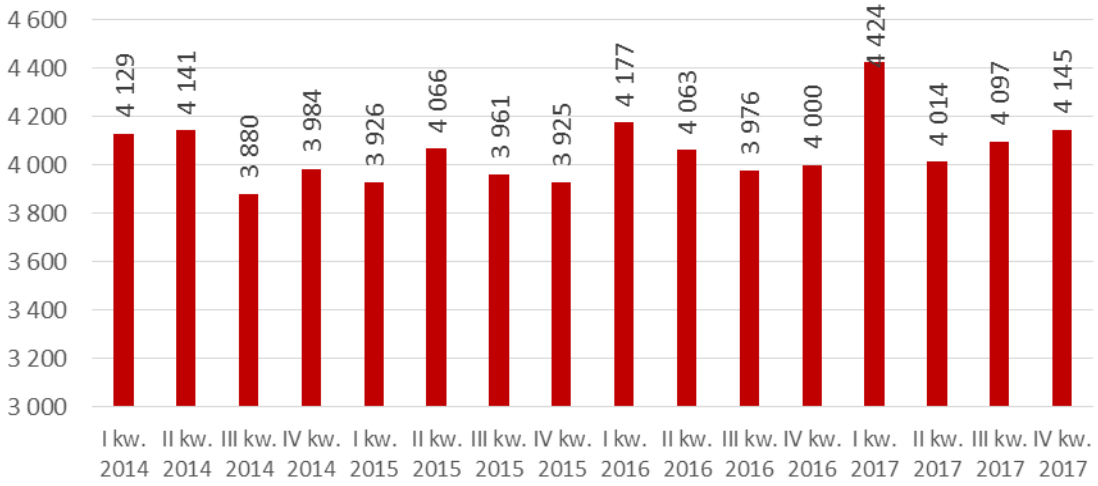
Źródło: GUS

Ze względu na dużą rozbieżność w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w podziale na formę budownictwa, dla poprawy ich czytelności dane zostały przedstawione na dwóch osobnych wykresach.

ŚREDNI KOSZT BUDOWY MIESZKAŃ

Notowany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik „Cena 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania" to informacja o średnich całkowitych kosztach budowy mieszkań w Polsce. W odróżnieniu od danych notowanych przez wyspecjalizowane podmioty zajmujące się gromadzeniem aktualnych danych z rynku budowlanego, wskaźnik GUS szacowany jest na podstawie danych o inwestycjach już zakończonych. Dodatkowo są to informacje nie tylko o kosztach budowlanych, ale również o koszcie zakupu gruntu pod inwestycję. Jest to jednak informacja interesująca z punktu widzenia analizy wpływu dynamiki kosztów budowy na dynamikę cen nieruchomości. W badanym okresie, w odróżnieniu od wyraźnie dodatniej dynamiki cen nieruchomości poziom tego wskaźnika w ujęciu kwartalnym nie wykazywał zdecydowanej tendencji wzrostowej, natomiast charakteryzował się znaczną zmiennością. W kolejnych kwartałach oscylował w granicach 3 800 – 4 100 zł. Najwyższą wartość uzyskał w I kwartale 2017 roku – 4 424 zł. Trzeba pamiętać jednak, że projekty inwestycyjne, które zostały zakończone w tym okresie zostały rozpoczęte (zakup gruntu, podpisanie kontraktu z wykonawcą) średnio około 2 lata wcześniej. Był to zatem okres stabilizacji cen zarówno gruntów jak i wykonawstwa, a zatem brak istotnych długoterminowych zmian poziomu wskaźnika nie powinien dziwić. Biorąc pod uwagę stabilny poziom cen mieszkań, budynków jednorodzinnych i gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w okresie, którego dotyczy wskaźnik, można mówić o dodatniej korelacji obu wartości.

Wykres 21. Średni koszt budowy mieszkań w latach 2014-2017



Źródło: GUS

STAN LUDNOŚCI I MIGRACJE

Po pięciu latach spadków, w 2017 roku odnotowano wzrost liczby ludności w Polsce o prawie 0,6 tys. Stopa przyrostu liczby ludności wyniosła 0,001%. Stan ludności na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosił 38 433 558 mieszkańców.

W 2017 roku tylko w pięciu województwach zwiększyła się liczba ludności – w mazowieckim o 18 719 osób, małopolskim o 9 120 osób, pomorskim o 8 640 osób, wielkopolskim 7 585 osoby i podkarpackim o 1 482 osoby. Stopa przyrostu liczby ludności wyniosła w tych województwach odpowiednio: 0,35%, 0,27%, 0,37%, 0,22% oraz 0,07%. Wszystkie te województwa notują zarówno dodatni przyrost naturalny jak i dodatnie saldo migracji (z wyjątkiem województwa podkarpackiego), jednak za wzrost populacji w danym regionie odpowiadają różne czynniki. Wzrost liczby ludności na Mazowszu wynika w głównej mierze z wysokiego salda migracji, w pomorskim, małopolskim oraz wielkopolskim wysokie są obydwa czynniki, a w przypadku województwa podkarpackiego wzrost liczby ludności następuje w wyniku dużego przyrostu naturalnego.

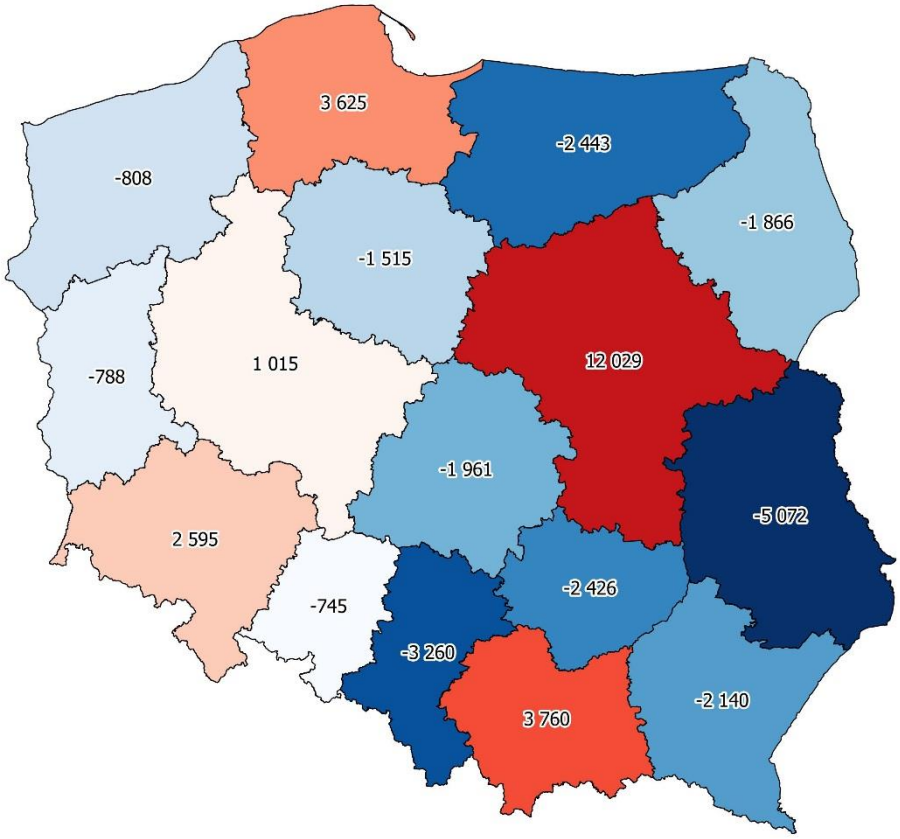
W pozostałych jedenastu województwach zaobserwowano spadek liczby ludności. Największy ubytek populacji zanotowano w województwach świętokrzyskim, łódzkim oraz lubelskim, gdzie stopa przyrostu wyniosła odpowiednio -0,41%, -0,36% oraz -0,33% ludności poszczególnych województw. Są to także województwa o bardzo wysokim ujemnym przyroście naturalnym.

Tabela 1. Liczba ludności, zmiana liczby ludności, saldo migracji oraz przyrost naturalny w poszczególnych województwach w 2017 roku

Województwo	Liczba ludności	Zmiana liczby ludności r./r.	Saldo migracji	Przyrost naturalny
Dolnośląskie	2 902 547	-1 163	2 595	-1,25
Kujawsko-pomorskie	2 082 944	-983	-1 515	-0,17
Lubelskie	2 126 317	-7 023	-5 072	-1,19
Lubuskie	1 016 832	-544	-788	0,01
Łódzkie	2 476 315	-9 008	-1 961	-2,98
Małopolskie	3 391 380	9 120	3 760	1,86
Mazowieckie	5 384 617	18 719	12 029	0,86
Opolskie	990 069	-2 967	-745	-1,81
Podkarpackie	2 129 138	1 482	-2 140	1,22
Podlaskie	1 184 548	-2 077	-1 866	-0,40
Pomorskie	2 324 251	8 640	3 625	2,51
Śląskie	4 548 180	-10 984	-3 260	-1,41
Świętokrzyskie	1 247 732	-5 168	-2 426	-2,73
Warmińsko-mazurskie	1 433 945	-2 422	-2 443	0,08
Wielkopolskie	3 489 210	7 585	1 015	2,06
Zachodniopomorskie	1 705 533	-2 641	-808	-0,89

Źródło: GUS

Mapa 1. Międzywojewódzkie migracje ludności w 2017 roku (saldo migracji)



Źródło: opracowanie właśnie na podstawie danych GUS

Szczegółowe międzywojewódzkie migracje ludności w poszczególnych latach analizy, ich przyczyny oraz skutki zostały opisane w rozdziale 2.2. *Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami*.

2.2. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w poszczególnych województwach

WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE

Tabela 2. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie dolnośląskim w latach 2014-2017

DOLNOŚLĄSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4 043	4 204	4 386	4 655
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,0%	51,4%	53,3%	53,5%
Stopa bezrobocia wg BAEL	9,1%	7,0%	5,4%	4,6%
Saldo migracji wewnętrznych	2 426	2 652	2 659	2 595
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	14 400	19 258	21 987	27 772
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	12 275	16 860	17 051	19 229
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	13 953	14 035	16 506	17 065
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	5 181	5 039	4 793	5 309
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 378	3 960	4 112	4 071
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	79	58	61	111
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	47	68	64	70
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	11 086	21 109	24 027	25 541
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	3 133	5 561	6 500	4 819
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	3 579	5 935	5 217	4 825
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	15 904	15 485	16 692	17 192
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	3 295	3 350	3 557	3 936

Źródło: GUS, SARFiN

Województwo dolnośląskie jest jednym z wiodących w kraju pod względem poziomu rozwoju ekonomicznego. Udział dolnośląskiego w globalnym PKB Polski wynosił w 2017 roku 8,4% i był to 4 najwyższy udział wśród województw. Wyższy wkład w Produkt Krajowy Brutto mają tylko województwa: mazowieckie, śląskie i wielkopolskie. W 2016 roku PKB w przeliczeniu na jednego mieszkańca województwa dolnośląskiego wyniósł 53 613 zł, co stanowiło 110,8% średniej krajowej i był to najwyższy wynik w kraju po województwie mazowieckim. Z analizy danych GUS dotyczącej PKB w latach 2014-2016 wynika jednocześnie, że średnie roczne tempo wzrostu PKB ogółem było w województwie dolnośląskim nieco wolniejsze niż w całej Polsce – wyniosło ono w 3,47% wobec wzrostu o 3,90% w całym kraju. W całym badanym okresie w województwie dolnośląskim zanotowano

wysokie dodatnie saldo migracji osób w wieku produkcyjnym i dodatnie, choć znacznie niższe saldo migracji osób w wieku przedprodukcyjnym. Jednocześnie również w całym okresie objętym badaniem utrzymywało się niewielkie ujemne saldo migracji osób w wieku poprodukcyjnym. Stan ludności w zasadzie pozostał w badanym okresie bez większych zmian - w 2017 roku liczba mieszkańców województwa dolnośląskiego zmniejszyła się o 5 910 osób, co stanowiło zaledwie 0,2%.

Podobnie jak w innych obszarach kraju w województwie dolnośląskim w badanym okresie zanotowano wzrost średnich płac, przy czym tempo ich wzrostu było szybsze niż przeciętne tempo wzrostu średniej płacy w całym kraju i wyniosło 15,13% (Polska 12,90%). W 2017 roku przeciętna płaca w województwie dolnośląskim wyniosła 4 655 zł miesięcznie i była wyższa niż średnia dla obszaru całej Polski o 383 zł (8,95%).

W całym badanym okresie nastąpił dynamiczny wzrost liczby zawieranych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2017 roku zanotowano 25 541 takich transakcji, podczas gdy w 2014 roku było ich 11 086. Tempo wzrostu liczby transakcji lokalami mieszkalnymi w kolejnych latach badanego okresu wyraźnie jednak słabnie. W 2017 roku wzrost ten wyniósł zaledwie 6,30% wobec wzrostu o 13,82% w 2016 roku i 90,41% w 2015. Mimo to, dolnośląskie było województwem, w którym notowano najwyższą częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi. Na 1 tysiąc mieszkańców było ich 8,8. Rok 2017 przyniósł również zdecydowany spadek liczby transakcji zawieranych w pozostałych segmentach rynku. Liczba transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadła o 25,86% rok do roku natomiast liczba transakcji sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną o 7,51%.

Rosnący popyt na lokale mieszkalne wywołał zwiększoną aktywność inwestorów. Liczba mieszkań, na których budowę udzielono pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła z 14 400 w 2014 roku do 27 772 w 2017 roku, co oznacza wzrost o 92,86 %. Podobnie jak w innych regionach wolniej rosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2017 roku rozpoczęto budowę 19 229 mieszkań, podczas gdy 3 lata wcześniej było to 12 275 (wzrost o 56,65%). W badanym okresie o 22,30% wzrosła także liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

Województwo dolnośląskie jest jednym z regionów o najwyższej aktywności deweloperów. W 2017 roku deweloperzy rozpoczęli tu budowę 12 314 mieszkań, co stanowiło aż 64,04% liczby wszystkich mieszkań, których budowę rozpoczęto. Wyższy wynik zanotowano tylko w województwie mazowieckim. Nieco niższy był udział deweloperów w liczbie mieszkań, na których budowę udzielono pozwolenia – 60,96%.

Według danych GUS w 2017 roku średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego wynosiła w województwie dolnośląskim 4 071 zł i była niższa od notowanej w roku poprzednim o 1,00%. W całym okresie 2014 – 2017 średnia cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego wzrosła na Dolnym Śląsku o 20,52%. Średnie ceny 1 m^2 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykazywały w badanym okresie, podobnie jak w większości innych regionów znaczną zmienność. W 2017 roku zanotowano średnią cenę na poziomie 111 zł za 1m^2 powierzchni takiej nieruchomości i było to o 81,64% więcej niż w roku

poprzednim. W przypadku średniej ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną z kolei w 2017 roku zanotowano wartość 70 zł, a więc wyższą o 10,00% niż rok wcześniej.

WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE

Tabela 3. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2014-2017

KUJAWSKO-POMORSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 439	3 540	3 673	3 886
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,4%	50,7%	51,0%	51,8%
Stopa bezrobocia wg BAEL	10,6%	8,0%	7,4%	5,5%
Saldo migracji wewnętrznych	-1 738	-1 749	-1 719	-1 515
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	7 829	8 571	8 012	11 176
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	6 365	6 631	7 523	8 743
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6 246	6 714	6 262	7 743
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	3 605	3 726	3 829	3 769
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 071	3 119	3 185	3 481
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	53	92	102	161
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	34	53	65	60
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	5 075	7 018	6 883	8 721
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	2 069	2 696	2 701	2 745
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	3 631	4 185	2 879	3 148
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	6 683	7 008	7 103	7 426
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	1 161	1 247	1 264	1 415

Źródło: GUS, SARFiN

W 2016 roku PKB w przeliczeniu na jednego mieszkańca w województwie kujawsko-pomorskim wyniósł 39 541 zł i był to wynik znacznie niższy (18,25%) od średniej wartości PKB w przeliczeniu na jednego mieszkańca osiągniętej w całym kraju (48 368 zł). Udział województwa kujawsko-pomorskiego w całkowitym PKB Polski wyniósł 4,4%. Udział ten pozostawał niezmienny od 2 lat, jednak średnie tempo wzrostu w PKB w województwie było nieco niższe od tempa wzrostu PKB w całym kraju (3,70% wobec 3,90% w ciągu ostatnich 3 lat). W całym badanym okresie w województwie kujawsko-pomorskim utrzymywało się ujemne saldo migracji we wszystkich grupach wiekowych. Całkowita liczba ludności w regionie w zmniejszyła się o 7 048 osób, co stanowiło spadek o 0,34%. Poziom płac w województwie kujawsko-pomorskim utrzymywał się na poziomie niższym o około 9% od średniej krajowej, a tempo wzrostu wynagrodzeń odpowiadało dynamice średniej krajowej. W latach 2014-2017 przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wzrosło z 3 439 zł do 3 886 zł, czyli o 13,00% (Polska

12,90%). Wzrostowi wynagrodzeń towarzyszył dynamiczny spadek stopy bezrobocia – z 10,6% w 2014 roku do 5,5% w 2017 roku i konsekwentny wzrost wskaźnika zatrudnienia, który na koniec badanego okresu wyniósł 51,8%.

Poprawa sytuacji na rynku pracy i wzrost wynagrodzeń były głównymi czynnikami wzrostu popytu, a co za tym idzie również cen lokali mieszkalnych. Średnia cena mieszkań w województwie kujawsko-pomorskim w okresie od 2014 do 2017 roku wzrosła według danych Głównego Urzędu Statystycznego o 410 zł z 3 071 zł do 3 481 zł, a więc o 13,35% wobec wzrostu o 10,40% notowanego w całej Polsce. Zdecydowane przyspieszenie wzrostów nastąpiło przy tym w 2017 roku (dynamiczny wzrost średniej ceny o 9,29% wobec minimalnego spadku średniej wartości notowanej w roku poprzednim). Według danych GUS zanotowana w 2017 roku średnia cena za $1m^2$ gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 161 zł i była wyższa o 57,75% od wartości zanotowanej w roku poprzednim. W kolejnych latach badanego okresu notowano coraz wyższe średnie wartości co, pamiętając o niedoskonałości średniej ceny jako miary zmienności cen na wysoce niejednorodnym rynku gruntów zabudowanych, może wskazywać na wzrostowy trend cen. Nieco inaczej kształtowała się sytuacja na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Po dwóch latach wzrostu rok 2017 przyniósł 7,38 % spadek średniej wartości $1m^2$ nieruchomości tego typu.

Wraz ze wzrostem popytu i cen wzrastała również aktywność deweloperów, a co za tym idzie wyniki budownictwa mieszkaniowego. W badanym okresie wzrosła zarówno liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (wzrost o 42,75%), liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 37,36%), jak i liczba mieszkań oddanych do użytkowania (o 23,97%). Mimo jednak znaczących wzrostów aktywności inwestycyjnej proporcja liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców województwa jest dla województwa kujawsko – pomorskiego niższa niż przeciętna dla wszystkich województw. W 2017 roku na każde 1 tysiąc mieszkańców województwa wydano pozwolenie na budowę 5,37 mieszkania. Ta sama proporcja dla całego kraju wynosiła 6,51. Dla mieszkań, których budowę rozpoczęto było to 4,20 natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tysiąc mieszkańców wyniosła 3,72. Obydwie te wartości również były niższe od średnich krajowych, które wynosiły odpowiednio 5,36 i 4,64.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba umów sprzedaży lokali mieszkalnych wzrosła w badanym okresie w województwie kujawsko-pomorskim z 5 075 zanotowanych w 2014 roku do 8 721 w 2017, przy czym w 2017 roku zanotowano o 1 838 transakcji więcej niż rok wcześniej. Stanowiło to wzrost o 26,70%. Znaczne wzrosty liczby transakcji zanotowano również w 2017 roku na rynkach gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Mimo zanotowanych wzrostów, pod względem częstotliwości obrotu województwo kujawsko-pomorskie lokowało się nieco poniżej średniej krajowej we wszystkich analizowanych segmentach rynku nieruchomości.

WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE

Tabela 4. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubelskim w latach 2014-2017

LUBELSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 605	3 699	3 816	4 020
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,7%	50,8%	50,6%	51,0%
Stopa bezrobocia wg BAEL	9,9%	9,3%	8,0%	7,2%
Saldo migracji wewnętrznych	-5 125	-4 814	-4 452	-5 072
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	5 686	7 833	7 847	8 031
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	6 353	7 653	6 902	7 355
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	5 694	6 229	7 020	7 361
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	3 607	3 633	3 769	3 685
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 709	3 910	4 080	4 194
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	92	104	102	116
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	39	31	45	35
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	2 949	4 555	5 096	5 878
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	1 241	1 404	1 544	1 538
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	2 650	3 357	2 937	2 876
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	5 982	5 624	4 405	5 712
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	1 081	974	902	1 138

Źródło: GUS, SARFiN

Globalne PKB w 2016 roku w województwie lubelskim wyniosło 71 224 mln zł, co w przeliczeniu na jednego mieszkańca dało 33 349 zł. Był to najniższy wynik spośród wszystkich województw – zaledwie 68,9% średniej krajowej. Tempo wzrostu PKB w 2017 roku wyniosło 3,60% i było nieco wyższe zarówno od tempa wzrostu PKB w całym kraju jak i wyraźnie wyższe od tempa wzrostu PKB notowanego w województwie lubelskim w latach poprzednich. Zarówno w 2014 roku jak i 2015 wzrost produktu krajowego brutto był w województwie lubelskim najniższy w Polsce. Również średnie tempo wzrostu PKB w województwach w całym badanym okresie było najniższe w lubelskim i wyniosło 2,77% rocznie. Niekorzystnie z punktu widzenia popytu na nieruchomości mieszkaniowe kształtował się poziom migracji. W województwie lubelskim zanotowano we wszystkich latach badanego okresu ujemne saldo migracji we wszystkich grupach wiekowych, przy czym saldo to było zdecydowanie najwyższe w całym kraju, w tym wysokie było również saldo ujemne osób w wieku przedprodukcyjnym. Łącznie w ciągu 4 lat (2014-2017) liczba ludności województwa lubelskiego zmniejszyła się o 21 429 osób, co oznaczało spadek liczby ludności o 1%.

Podobnie jak w innych regionach na Lubelszczyźnie zanotowano również wzrost wynagrodzeń. W latach 2014-2017 przeciętne wynagrodzenie brutto wzrosło tu z 3 605 zł do 4 020 zł miesięcznie, co w 2017 roku stanowiło kwotę o 6,26% niższą od średniej krajowej, przy czym najszybsze tempo wzrostu wynagrodzeń zanotowano w 2017 roku (5,35%). W badanym okresie tempo wzrostu płac było tu jednak wyraźnie niższe (11,59%) niż średnia krajowa (12,90%). Poziom bezrobocia, mimo, że podobnie jak w innych regionach kraju konsekwentnie spadał utrzymuje się w województwie lubelskim na stosunkowo wysokim poziomie – 7,2%. Wyższy poziom bezrobocia zanotowano jedynie w województwie podkarpackim, a identyczny w województwie warmińsko-mazurskim.

W latach 2014-2017 na Lubelszczyźnie konsekwentnie wzrastała liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2017 roku odnotowano ich 5 878, o 99,32% więcej niż w 2014 roku. Wzrost liczby transakcji utrzymywał się przez cały badany okres, przy czym najszybciej rósł w 2015 roku – o 54,46%. Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi, mimo tak dużych wzrostów jest w województwie lubelskim jedną z najniższych w kraju. W proporcji do liczby 1 tysiąca mieszkańców województwa, liczba transakcji, w których przedmiotem obrotu były lokale mieszkalne zawarte w 2017 roku wynosiła 2,76. Niższą częstotliwość obrotu notowano tylko na Podkarpaciu i w województwie świętokrzyskim. Podobnie jak w szeregu innych regionów kraju rok 2017 przyniósł spadek liczby transakcji zawartych w segmentach nieruchomości gruntowych, przy czym w segmencie gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną był to już drugi rok spadków z rzędu. W przypadkach obydwu tych typów nieruchomości częstotliwość obrotu była, tak jak to było w przypadku lokali mieszkalnych, niższa od średniej krajowej. Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 0,72 na 1 tysiąc mieszkańców natomiast dla nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną 1,35.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła w latach 2014 -2017 z 5 686 do 8 031 tj. o 41,24%. Największy wzrost zanotowano przy tym w 2015 roku – o 37,76%. W 2017 roku zanotowano również większą niż w roku poprzednim liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto. Wzrost ten (o 6,56%) nie zrekompensował jednak notowanego w 2016 roku blisko 10% spadku. O tendencji wzrostowej, utrzymującej się w całym badanym okresie możemy za to mówić w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W 2017 roku było ich 7 361, a wzrost wobec liczby notowanej w 2014 roku wyniósł 29,28%. W 2017 roku odsetek mieszkań deweloperskich wśród tych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wynosił tu jedynie 26,77% i był to jeden z najniższych udziałów deweloperów w rynku notowanych we wszystkich województwach. Niewiele wyższy udział deweloperów zanotowano tu w kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto - 31,98%.

Zgodnie z danymi GUS w 2017 roku średnia cena za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie lubelskim wyniosła 4 194 zł. Wzrostowa tendencja cen utrzymywała się przez cały badany okres, a skala wzrostu ceny średniej osiągnęła poziom 13,08%. Zanotowana w 2017 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była o 13,85% wyższa niż średnie dla 2016 roku i wyniosła 116 zł za 1m^2. W segmencie gruntów pod zabudowę

mieszkalną jednorodzinną wartość notowana dla 2017 roku była niższa o 10 zł od średniej dla 2016 roku co stanowiło spadek o 21,56%.

WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE

Tabela 5. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubuskim w latach 2014-2017

LUBUSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 425	3 568	3 735	3 951
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,6%	51,1%	53,0%	53,5%
Stopa bezrobocia wg BAEL	8,4%	6,3%	4,7%	3,6%
Saldo migracji wewnętrznych	-660	-893	-740	-788
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	4 345	4 269	5 499	5 983
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	3 261	4 000	4 172	4 643
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	3 355	3 233	3 583	4 000
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	1 595	1 680	1 634	1 702
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 366	2 501	2 728	2 706
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	127	118	70	149
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	17	14	18	30
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	3 663	4 413	5 391	5 613
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	877	1 208	1 466	1 270
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	1 571	2 358	3 164	2 566
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	4 186	3 726	3 891	4 236
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	699	588	661	756

Źródło: GUS, SARFiN

Województwo lubuskie to jedno z najmniejszych województw w Polsce, zarówno pod względem powierzchni jak i, przede wszystkim, liczby mieszkańców. W 2017 roku liczba mieszkańców województwa lubuskiego wynosiła 1 016 832 osoby i była mniejsza niż w 2014 2014 o 3 475 osób (spadek o 0,34%). Produkt krajowy brutto w województwie stanowił w 2016 roku 2,2 % całkowitego PKB Polski, a w przeliczeniu na jednego mieszkańca wynosił 40 610 zł, co stanowiło 84% średniej krajowej. Średnie tempo wzrostu PKB w latach 2014 - 2017 w województwie lubuskim było nieco szybsze od średniego tempa wzrostu w Polsce i wynosiło 4,10% wobec 3,90% dla całej Polski. Przez cały badany okres utrzymywało się tu umiarkowane, ujemne saldo migracji we wszystkich grupach wiekowych. Podobnie jak w innych regionach w całym badanym okresie mieliśmy do czynienia ze spadającą stopą bezrobocia i, w konsekwencji, wzrostem wskaźnika zatrudnienia. W 2017 roku stopa bezrobocia według BAEL wyniosła tu 3,6%, co po wyniku notowanym dla województwa

wielkopolskiego było najniższym odsetkiem osób pozostających bez pracy w całym kraju. Spadkowi bezrobocia towarzyszył notowany w całym okresie wzrost średnich płac. Od roku 2014 do 2017 średnia płaca wzrosła o 15,34%, a więc rosła szybciej niż przeciętnie w całym kraju (12,90%). W tym samym okresie, mimo nieznacznego spadku średniej ceny mieszkań w 2017 roku, wzrost średnich cen mieszkań osiągnął poziom 14,37%. Z jednej strony był zatem nieco wolniejszy niż wzrost płac, z drugiej natomiast wyraźnie wyższy od tempa wzrostu cen mieszkań w całym kraju (10,40%). Dodatkowo w 2017 roku zanotowano nieznaczną, ujemną dynamikę średniej ceny mieszkań, która wyniosła (0,81%, spadek o 22 zł). Zwiększyła się zatem dostępność mieszkań, a proporcja średniego wynagrodzenia brutto do średniej ceny za 1m^2 mieszkania była w województwie lubuskim jedną z najwyższych w Polsce i w 2017 roku wyniosła 1,46. Poza wzrostem płac i optymizmu konsumenckiego rosnąca dostępność mieszkań była prawdopodobnie jednym z kluczowych czynników napędzających popyt na mieszkania i w konsekwencji również liczbę transakcji ich zakupu. W całym badanym okresie liczba ta zwiększyła się o 53,24% i w 2017 roku wyniosła 5 613, a liczba transakcji sprzedaży mieszkań w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców 5,52, co było wynikiem znacznie powyżej średniej krajowej (4,71). W tym samym czasie częstotliwość obrotu gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców wyniosła 1,25 i również był to wynik wyższy od średniej krajowej. W przypadku częstotliwości obrotu gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną województwo lubuskie lokowało się w czołówce województw. W 2017 roku na każdy tysiąc mieszkańców dokonano tu 2,52 transakcji i był to najwyższy wskaźnik w kraju po notowanym dla województwa warmińsko-mazurskiego.

Wzrost popytu na lokale mieszkalne dał wyraźny impuls aktywności inwestycyjnej. Rok 2017 przyniósł 8,80% wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym i był to kolejny okres, w którym liczba ta dynamicznie rosła. Podobnie wzrastała liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2017 roku zanotowano w tej kategorii wzrost o 11,29%, a w całym badanym okresie o 42,38%. Wzrosła również (o 19,23 %) liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Aktywność deweloperów w województwie lubuskim była nieco niższa od średniej krajowej. Deweloperzy w 2017 roku uzyskali pozwolenia na budowę 2 656 mieszkań, co stanowiło 44,39% wszystkich mieszkań w tej kategorii. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto odsetek ten był nieco wyższy i wyniósł 47,56%.

Notowane przez Główny Urząd Statystyczny średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wykazują znaczną zmienność, która jednak wynika raczej ze zmiennej struktury obrotu przy wysoce niejednorodnym przedmiocie obrotu i stosunkowo niskiej próby danych niż z realnych zmian cen. W obu przypadkach jednak wartości notowane w 2017 roku są wyraźnie wyższe od wartości notowanych wcześniej. Należy zaznaczyć, że notowania cen gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i gruntów zabudowanych budynkami jednorodzinnymi (a więc segmentami rynków ujętych w badaniu GUS), dokonane na podstawie danych posiadanych przez Centrum AMRON nie wykazują tak dynamicznych zmian cen w badanym okresie. O ile zatem, ze względów opisanych powyżej wysokość i dynamika cen są trudne do interpretacji bez szczegółowej znajomości próby, na

której dokonywano obliczeń o tyle można wyciągać wnioski oparte o liczność tych prób w konkretnych latach badanego okresu. Zarówno w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną 2017 rok przyniósł wyraźny spadek liczby transakcji do poziomu zbliżonego do notowanego w 2015 roku. Sytuacja ta może sugerować, że w tych segmentach rynku nieruchomości w województwie lubuskim doszło do obniżenia popytu związanego z naturalnym cyklem koniunkturalnym. Zjawiska tego nie widać natomiast na rynku mieszkań, choć należy zwrócić uwagę na słabnącą dynamikę liczby transakcji również na tym rynku (4,12% wobec 22,16% w latach ubiegłych).

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Tabela 6. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie łódzkim w latach 2014-2017

ŁÓDZKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 619	3 791	3 925	4 142
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	53,1%	52,9%	53,4%	54,7%
Stopa bezrobocia wg BAEL	8,8%	7,7%	5,6%	4,6%
Saldo migracji wewnętrznych	-1 701	-1 727	-1 695	-1 961
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	7 686	8 184	10 898	11 568
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	6 617	7 498	7 633	8 928
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6 501	7 150	7 065	7 473
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	4 332	4 477	4 369	4 681
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 081	3 255	3 363	3 493
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	87	119	199	170
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	23	22	45	38
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	7 381	8 813	8 638	9 224
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	2 206	2 736	2 469	2 816
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	4 690	6 376	5 009	4 419
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	9 716	10 606	9 001	10 471
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	1 732	1 954	1 774	2 104

Źródło: GUS, SARFiN

Podobnie jak w innych regionach większość czynników wpływających na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie łódzkim ulegało w badanym okresie poprawie. Wypracowywany tu produkt krajowy brutto wyniósł w 2017 roku 112 382 mln zł, co stanowiło 6,0% PKB wypracowywanego w całym kraju. W przeliczeniu na jednego mieszkańca województwa PKB

wyniosło 45 162 zł co było kwotą o 6,6% niższą od średniej krajowej. Nieco niższe od średniej krajowej było tu również tempo wzrostu PKB, w 2017 roku zanotowano wzrost o 2,80% podczas gdy w całym kraju wyniosło ono 3,30%. Średnie tempo wzrostu PKB w latach 2014-2017 również było niższe od tempa krajowego i wyniosło 3,57% wobec 3,90%. Wzrostowi popytu na nieruchomości mieszkaniowe sprzyjał konsekwentny wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. W latach 2014-2017 płace w województwie łódzkim wzrastały szybciej niż przeciętnie w całym kraju (odpowiednio 14,46% wobec wzrostu o 12,90%), a 2017 rok był kolejnym okresem, w którym płace w województwie łódzkim wzrastały, osiągając poziom 4 142 zł. Poprawiała się również sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia według BAEL wyniosła tu w 2017 roku 4,6% wobec 8,8% notowanych w 2014 roku, a wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł z 53,1 % do 54,7%.

Mimo poprawiającej się sytuacji ekonomicznej województwo łódzkie jest jednym z tych, w których notowane jest ujemne saldo migracji. Liczba mieszkańców regionu w latach 2014-2017 zmniejszyła się o 27 821 osób i był to najwyższy, procentowy spadek liczby mieszkańców (1,11%) po województwie świętokrzyskim wśród wszystkich województw.

W badanym okresie w województwie łódzkim notowano wzrost liczby transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2017 roku odnotowano ich 9 224 co oznaczało wzrost o 24,97% więcej niż w 2014 roku. Mimo wzrostu liczby transakcji częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi była w 2017 roku województwie łódzkim niższa od średniej krajowej. Na 1 tysiąc mieszkańców przypadało 3,72 takich transakcji. Po spadku notowanym w roku poprzednim wzrosła ponownie liczba transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W 2017 roku zawarto w województwie łódzkim 2 816 takich umów, co oznaczało wzrost o 14,05%. Częstotliwość obrotu nieruchomościami zabudowanymi w województwie łódzkim była jednak nadal niższa od średniej krajowej i wyniosła 1,14 na 1 tysiąc mieszkańców. Spadek o 11,78% zanotowano natomiast w kategorii nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Częstotliwość obrotu tego typu nieruchomościami wyniosła tu 1,78 i był to jedyny segment rynku, w którym częstotliwość obrotu była w województwie łódzkim wyższa niż średnia krajowa.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w całym okresie 2014 – 2017 zwiększyła się o 50,51% natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrastała w tym samym okresie nieco wolniej – o 34,93 %. W proporcji do 1 tysiąca mieszkańców województwa łódzkiego, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto była jedną z niższych w kraju i wyniosła w 2017 roku 3,61. Znacznie poniżej przeciętnej krajowej kształtowała się również aktywność deweloperów. Odsetek mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym uzyskanych przez deweloperów wyniósł w województwie łódzkim 40,44%. Był to najlepszy wynik w całym badanym okresie. W kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto udział deweloperów był nieco niższy i wyniósł 33,41%.

Według danych GUS w badanym okresie średnia cena za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie łódzkim konsekwentnie wzrastała z 3 081 zł zwiększając się do 3 493 zł co stanowiło wzrost o 13,37%, a więc nieco wyższy od notowanego średniego wzrostu cen w całym kraju.

Zanotowane w 2017 roku średnie ceny zarówno nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną były niższe niż średnie dla 2016 roku. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych średnia cena za 1m^2 wyniosła 170 zł, a różnica wobec wartości notowanej rok wcześniej wyniosła - 14,42%. Natomiast w segmencie gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość notowana dla 2017 roku była wyższa o 15,33% niższa od średniej notowanej dla 2016 roku.

WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE

Tabela 7. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie małopolskim w latach 2014-2017

MAŁOPOLSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 700	3 907	4 078	4 347
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,8%	51,5%	53,1%	53,8%
Stopa bezrobocia wg BAEL	9,1%	7,2%	5,2%	4,2%
Saldo migracji wewnętrznych	3 572	3 770	3 376	3 760
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	13 536	17 334	20 742	25 333
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	17 521	19 373	16 553	20 558
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	15 630	14 600	17 379	19 963
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	7 390	7 664	7 264	7 994
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	5 614	5 817	5 714	5 735
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	154	120	221	295
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	147	101	47	94
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	12 930	14 246	14 104	14 142
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	3 547	5 759	4 748	3 935
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	5 054	7 976	8 885	5 524
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	13 164	13 414	13 563	14 325
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	2 977	3 126	3 190	3 581

Źródło: GUS, SARFiN

W 2017 roku województwie małopolskim odnotowano poprawę wszystkich czynników mających kluczowe znaczenie dla popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Poziom PKB w województwie wynosił 148 211 mln zł, co stanowiło 8% PKB krajowego. Pod względem średniego tempa rozwoju gospodarczego województwo małopolskie było zdecydowanym liderem w kraju. W latach 2014 – 2017 średni wzrost PKB wyniósł tu 5,00% i był zdecydowanie wyższy od średniej krajowej, która w badanym

okresie wyniosła 3,90%. W przeliczeniu na jednego mieszkańca PKB w województwie małopolskim wynosiło 43 897 zł co było wynikiem gorszym o 9,2% od średniej krajowej.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto rosło konsekwentnie osiągając w 2017 roku poziom 4 347 zł. Wzrost płac w 2017 roku wyniósł 6,60% natomiast w całym okresie o 17,49% znacznie przekraczając średnie tempo wzrostu płac w całym kraju (12,90%). Znacznej poprawie, podobnie jak w innych regionach uległa sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia według BAEL spadła w 2017 roku do poziomu 4,2% z 5,2% notowanych rok wcześniej. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł do 53,8%.

Województwo małopolskie jest drugim, po województwie mazowieckim regionem z najwyższym dodatnim saldem migracji notowanym we wszystkich kategoriach wiekowych. Jest także drugim, po województwie mazowieckim, w którym w badanym okresie zanotowano największy wzrost liczby ludności. W latach 2014 -2017 liczba ludności zwiększyła się tu o 23 044 osoby, co stanowiło wzrost o 0,68%. Co ciekawe jednak, poprawa wszystkich wskaźników ekonomicznych w regionie nie wywołała zdecydowanego impulsu wzrostowego popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Liczba zawartych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w 2017 roku utrzymała się na poziomie zbliżonym do notowanego w latach ubiegłych. W przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców województwa było to zaledwie 4,17 transakcji – proporcja identyczna z tą notowaną w roku poprzednim. Jest to liczba zdecydowanie niższa od notowanej w innych województwach, których stolicami są największe polskie aglomeracje. W województwie mazowieckim było to 6,39, wielkopolskim – 6,05 natomiast w dolnośląskim aż 8,80. Inaczej niż w województwie małopolskim w regionach tych w badanym okresie wszędzie zanotowano wyraźną tendencję wzrostową liczby transakcji. Rok 2017 przyniósł również znaczne obniżenie popytu na domy jednorodzinne i grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W przypadku domów jednorodzinnych spadek liczby zawartych transakcji rok do roku wyniósł 17,12% i był to już drugi rok z kolei, w którym zanotowano niższą liczbę transakcji. W przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną natomiast spadek ten był dużo głębszy i w 2017 roku zanotowano aż o 37,83% zawartych transakcji mniej niż rok wcześniej.

Mimo to, według danych GUS, utrzymującemu się na stałym poziomie popytowi na lokale mieszkalne towarzyszył dynamiczny wzrost aktywności inwestycyjnej. W ciągu 4 lat liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła aż o 87,15% z 13 536 w 2014 roku do 25 333 w 2017. Znacznie wolniej rosła jednak liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2017 roku w województwie małopolskim rozpoczęto budowę 20 553 mieszkań, zaledwie 17,33% więcej niż 3 lata wcześniej. Bardziej wnikliwa analiza wykazuje, że wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto ma swoje źródło przede wszystkim w aktywności inwestorów indywidualnych. Liczba mieszkań budowanych przez deweloperów, mimo dynamicznego wzrostu uzyskanych przez nich pozwoleń na budowę pozostaje na stabilnym poziomie zbliżonym do 8-9 tysięcy mieszkań rocznie. Pozwala to na postawienie tezy o dojrzałości branży deweloperskiej i umiejętności dostosowywania skali produkcji do sytuacji rynkowej.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego zmieniła się w 2017 roku nieznacznie – o 21 zł i wyniosła 5 735 zł (wzrost o 0,38%). W latach 2014–2017

natomiast średnia cena w województwie małopolskim rosła zdecydowanie najwolniej ze wszystkich województw (wzrost o 2,16% wobec średniej 10,64% dla wszystkich województw), poza województwem świętokrzyskim, gdzie zanotowano spadek średniej ceny mieszkań. Zanotowana w 2017 roku średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była najwyższa w całym badanym okresie i wyniosła 295 zł. Wzrost wobec wartości notowanej rok wcześniej wyniósł 33,39% natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość średnia 1 m^2 w 2017 roku była wyższa od średniej dla 2016 roku o 100,34% i wyniosła 94 zł.

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Tabela 8. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie mazowieckim w latach 2014-2017

MAZOWIECKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4 927	5 094	5 241	5 524
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	57,1%	57,3%	56,6%	57,2%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,2%	6,4%	5,5%	4,8%
Saldo migracji wewnętrznych	13 141	12 385	11 167	12 029
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	35 578	41 922	42 140	50 936
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	33 125	34 964	38 588	43 243
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	30 670	29 227	36 049	37 274
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	10 238	10 537	10 082	10 567
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	6 307	6 601	6 672	6 819
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	977	210	957	305
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	120	90	117	114
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	20 140	30 406	34 181	34 430
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	5 705	7 365	8 709	6 750
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	8 081	10 464	12 634	10 460
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	45 156	49 460	49 133	51 285
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	12 005	13 672	13 440	15 067

Źródło: GUS, SARFiN

Województwo mazowieckie to największy region kraju, nie tylko pod względem powierzchni, ale również liczby ludności. To również region najsilniejszy ekonomicznie, w którym powstaje największa część polskiego PKB. Łączne PKB wypracowane w województwie mazowieckim wyniosło w 2017 roku 412 436 mln zł, co stanowiło aż 22,2 % PKB Polski. Tempo wzrostu PKB w województwie mazowieckim

zarówno w 2017 roku jak i w całym okresie 2014-2017 było wyższe od średniego tempa wzrostu PKB w całym kraju i wyniosło odpowiednio – 3,40% w 2017 roku i średnio 3,97 % rocznie w latach 2014 – 2017. W przeliczeniu na jednego mieszkańca, PKB wypracowywane w mazowieckim było o 59,2% wyższe od średniej krajowej i wyniosło 76 992 zł.

W badanym okresie w województwie mazowieckim wzrastały wszystkie wskaźniki mające wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku wzrosło o 5,40%, a więc nieco wolniej niż średnia dla kraju, która wyniosła 5,80%. Podobnie wzrost wynagrodzenia w latach 2014–2017 był w województwie mazowieckim nieco wolniejszy niż średnia w całym kraju (odpowiednio 12,10% dla mazowieckiego i 12,90% dla obszaru całego kraju). Mimo to wynagrodzenia w województwie mazowieckim były średnio najwyższe w Polsce i były wyższe od średniej krajowej o 42,14%.

Podobnie jak w innych regionach kraju notowana stopa bezrobocia według BAEL w województwie mazowieckim spadała w ciągu całego badanego okresu. W 2017 roku odsetek osób pozostających bez pracy wynosił 4,8%. W całym badanym okresie w województwie mazowieckim zanotowano najwyższe w kraju, dodatnie saldo migracji osób we wszystkich kategoriach wiekowych. Liczba mieszkańców województwa mazowieckiego wzrosła w 2017 roku o 18 719 osób, a w całym okresie od 2014 do 2017 aż o 50 106. Stanowiło to wzrost o 0,94%.

Poprawa sytuacji materialnej ludności, bardzo wysokie dodatnie saldo migracji, a także niskie stopy procentowe, skłaniające z jednej strony do zaciągania kredytów hipotecznych, a z drugiej do inwestowania w nieruchomości na wynajem wywołały dynamiczny wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe. W badanym okresie nastąpił znaczny wzrost liczby zawieranych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2014 roku zanotowano 20 140 takich transakcji, natomiast w 2017 roku - 34 430. Nadmienić należy jednak, że tempo wzrostu liczby transakcji zdecydowanie słabnie, a w 2017 roku wzrost ten wyniósł zaledwie 0,73% wobec wzrostu o 12,42% w 2016 roku i 50,97% w 2015.

Mimo słabnącej dynamiki wzrostu województwo mazowieckie było trzecim, po dolnośląskim i pomorskim z największą liczbą transakcji lokalami mieszkalnymi na 1 tysiąc mieszkańców (6,39). Rok 2017 przyniósł również zdecydowany spadek liczby transakcji zawieranych na pozostałych rynkach. Liczba transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadła o 22,49% rok do roku natomiast liczba transakcji sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną o 17,21%. W przypadkach obu typów nieruchomości w 2017 roku zanotowano również niższe ceny średnie, choć biorąc pod uwagę bardzo wysoką zmienność w latach poprzednich trudno jest na tej podstawie wyciągać wnioski odnośnie długoterminowej dynamiki cen tych nieruchomości. Konsekwentnie natomiast rosły w badanym okresie ceny lokali mieszkalnych. Według danych GUS w 2017 roku średnia cena za 1m^2 mieszkania wynosiła w województwie mazowieckim 6 819 zł i była wyższa od notowanej w roku poprzednim o 2,20%, a także nieco wyższa w porównaniu do dynamiki cen w całym kraju, gdzie średnie ceny lokali mieszkalnych zwiększyły się o 1,77%. Rosnący popyt na lokale mieszkalne wywołał zwiększoną aktywność inwestorów. Liczba mieszkań, na których budowę udzielono pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła z 35 578 w 2014 roku

do 50 936 w 2017. Nieco wolniej rosła natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2017 roku rozpoczęto budowę 43 243 mieszkań, podczas gdy 3 lata wcześniej było to 33 125. Na tle innych województw mazowieckie wyróżnia się zdecydowanie najwyższym udziałem deweloperów w rynku. W 2017 roku deweloperzy rozpoczęli tu budowę 29 812 mieszkań, co stanowiło aż 68,94% liczby wszystkich mieszkań, których budowę rozpoczęto. Nieco niższy był udział deweloperów w liczbie mieszkań, na których budowę udzielono pozwolenia – 66,49%. Naturalnie tak duży udział sektora deweloperskiego w wynikach budownictwa mieszkaniowego wynika z dominującego udziału Warszawy w całym rynku mieszkaniowym województwa mazowieckiego.

WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE

Tabela 9. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie opolskim w latach 2014-2017

OPOLSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 633	3 793	3 927	4 145
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,8%	50,8%	51,9%	53,4%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,8%	6,5%	5,0%	4,3%
Saldo migracji wewnętrznych	-691	-810	-726	-745
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	1 682	1 771	2 536	2 419
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	1 650	1 613	2 025	2 599
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	1 933	1 723	1 768	2 001
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	1 284	1 253	1 185	1 292
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 523	2 689	2 651	2 639
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	125	112	134	157
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	44	36	47	58
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	2 561	3 008	3 263	3 567
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	845	1 237	1 349	1 294
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	1 297	1 616	1 626	1 085
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	3 595	3 729	3 438	3 844
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	610	685	598	730

Źródło: GUS, SARFiN

Województwo opolskie jest najmniejszym regionem w kraju. W 2017 roku liczba ludności województwa wynosiła 990 069 osób. W regionie utrzymuje się stałe, ujemne saldo migracji we wszystkich kategoriach wiekowych. W latach 2014-2017 liczba ludności zmniejszyła się tutaj o 10 789 osób i w ujęciu procentowym był to jeden z największych spadków w Polsce – 1,08%. Większe spadki

liczby ludności notowane były tylko w województwach łódzkim i świętokrzyskim. Produkt krajowy brutto wypracowywany w województwie opolskim wyniósł w 2016 roku 38 413 mln zł, co stanowiło zaledwie 2,1 % całkowitego PKB kraju. W województwie opolskim zanotowano również najniższą dynamikę wzrostu PKB wśród wszystkich województw - 1,7% (w 2016 roku).

Mimo negatywnych zjawisk demograficznych i stosunkowo wolnego średniego wzrostu PKB w regionie w badanym okresie zachodziły korzystne zmiany sytuacji ekonomicznej mieszkańców. Podobnie jak w innych regionach wzrastało przeciętne średnie wynagrodzenie. W 2017 roku osiągnęło ono 4 145 zł, co oznaczało wzrost o 5,55% odpowiadający przeciętnemu tempu wzrostu wynagrodzeń w całym kraju. W całym badanym okresie wzrost płac w województwie opolskim wyniósł 14,10% i był szybszy niż wzrost notowany w całym kraju (12,90%). Podobnie jak w innych regionach w województwie opolskim spadało w badanym okresie bezrobocie. W 2017 roku, zgodnie z danymi GUS, bez zatrudnienia pozostawało 4,3% mieszkańców województwa, co było wynikiem zbliżonym do średniej ogólnopolskiej.

W latach 2014-2017 konsekwentnie wzrastała liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2017 roku odnotowano ich 3 567 tj. o 9,32% więcej niż rok wcześniej i o 39,28% niż w 2014 roku. Mimo jednak tak silnych wzrostów, według danych Głównego Urzędu Statystycznego województwo opolskie pozostaje jednym z regionów o najniższym popycie na nieruchomości mieszkaniowe. Mniejszą liczbę transakcji w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców odnotowano jedynie w trzech województwach podkarpackim, świętokrzyskim i lubelskim. W województwie opolskim w 2017 roku było to 3,60, podczas gdy średnia krajowa wyniosła 4,71. Z kolei, mimo zanotowanego w 2017 roku nieznacznego, 4,08% spadku liczby transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, wartość tego wskaźnika dla województwa opolskiego była wyższa od średniej krajowej i wynosiła 1,31 wobec 1,23 notowanego w całej Polsce. Proporcja ta dla gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną była z kolei najniższą w kraju po notowanej dla województwa zachodniopomorskiego i wyniosła 1,10.

W latach 2014-2016 nastąpił znaczny, ponad 50% wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Jednak rok 2017 przyniósł w tym zakresie spadek, sięgający 4,61%. O 28,35% wzrosła natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto - z 2 025 notowanych w 2016 roku do 2 599 w 2017 roku. Województwo opolskie jest jednym z regionów kraju, o najniższej aktywności deweloperów. W 2017 roku odsetek mieszkań na sprzedaż i wynajem wśród tych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wynosił tu jedynie 22,36%. Mniejszy udział w rynku deweloperzy mieli tylko w województwach: podkarpackim i świętokrzyskim. Niewiele wyższy udział deweloperów zanotowano na Opolszczyźnie w kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto. Jedynie 22,97% wśród nich to mieszkania deweloperskie. Niższy ich udział w ogólnej liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto miało tylko województwo świętokrzyskie, jednak po przeliczeniu liczby mieszkań budowanych przez deweloperów na 1 tysiąc mieszkańców to właśnie opolskie wypada najsłabiej – deweloperzy budują tu zaledwie 0,6 mieszkania na 1 tysiąc mieszkańców.

Zgodnie z danymi GUS w 2017 roku średnia cena za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie świętokrzyskim spadła o 0,45% i był to już drugi rok notowanego spadku z rzędu. W 2016 roku średnia cena spadła o 1,41%. W całym badanym okresie, dzięki wzrostowi zanotowanemu w 2015 roku średniej ceny 1 m^2 mieszkania nieznacznie wzrósł z 2 523 do 2 639 zł. Zanotowana w 2017 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była wyższa niż średnie dla 2016 roku i wyniosła 157 zł za 1m^2 natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość notowana dla 2017 roku była wyższa o 11 zł od średniej dla 2016 roku co stanowiło wzrost o 22,34%.

WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE

Tabela 10. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podkarpackim w latach 2014-2017

PODKARPACKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 412	3 528	3 654	3 837
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	46,9%	48,0%	50,6%	51,8%
Stopa bezrobocia wg BAEL	14,0%	11,7%	9,6%	8,4%
Saldo migracji wewnętrznych	-1 941	-2 400	-2 047	-2 140
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	7 605	7 658	9 331	10 575
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	7 592	7 159	8 108	9 457
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6 437	7 640	7 875	8 131
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	4 671	4 909	4 925	5 056
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 979	3 540	3 157	3 345
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	59	78	119	113
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	50	39	45	48
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	2 172	3 830	3 063	3 538
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	2 037	2 557	2 352	1 835
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	2 867	4 336	4 022	3 155
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	4 919	4 641	3 920	4 796
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	865	825	689	909

Źródło: GUS, SARFiN

PKB wypracowany w województwie podkarpackim wyniósł w 2016 roku 72 547 mln zł, co stanowiło 3,9% PKB kraju. W całym badanym okresie udział województwa podkarpackiego w całkowitym PKB Polski nie zmienił się, jednak średnie tempo wzrostu w PKB województwie było nieco niższe od tempa wzrostu PKB w całym kraju (3,54% wobec 3,80% w ciągu ostatnich 3 lat). W przeliczeniu na jednego

mieszkańca w 2016 roku produkt krajowy brutto wyniósł tu 34 111 zł, co z wynikiem 70,5% średniej krajowej dawało województwu podkarpackiemu przedostatnie miejsce w Polsce przed województwem lubelskim.

W całym badanym okresie w województwie podkarpackim utrzymywało się wysokie, ujemne saldo migracji w kategoriach osób w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym oraz niewielkie dodatnie saldo migracji osób w wieku poprodukcyjnym. Mimo to jednak, liczba ludności w regionie w badanym okresie pozostała w zasadzie bez zmian (spadek o 49 osób w ciągu 3 lat) i w 2017 roku wyniosła 2 127 656.

Tempo wzrostu wynagrodzeń w województwie podkarpackim było nieznacznie wolniejsze od średniej krajowej i wyniosło 12,45% (wobec 12,90% w całej Polsce), przy czym najszybciej (o 5,02%) rosło w 2017 roku. W latach 2014-2017 przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wzrosło z 3 412 zł do 3 837 zł, czyli o 13,00% (Polska 12,90%). Podobnie jak w innych regionach kraju wzrostowi wynagrodzeń towarzyszył dynamiczny spadek stopy bezrobocia – z najwyższego spośród wszystkich województw poziomu notowanego w 2014 roku - 14% do 8,4% w 2017 roku, a także wzrost wskaźnika zatrudnienia, który na koniec badanego okresu wyniósł 51,8%. Pomimo tak znacznego spadku stopy bezrobocia Podkarpacie pozostaje regionem o największym odsetku osób pozostających bez pracy.

W badanym okresie liczba zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych wykazuje wysoką zmienność. W 2017 roku zanotowano 3 538 takich transakcji, co oznaczało wzrost o 15,51%, jednak w roku poprzednim liczba transakcji sprzedaży mieszkań spadła o 20,03% wobec wyniku notowanego rok wcześniej. Mimo wzrostu zanotowanego w 2017 roku województwo podkarpackie było regionem, w którym zawierano zdecydowanie najmniej transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych na 1 tysiąc mieszkańców spośród wszystkich województw, a proporcja ta wyniosła 1,67. Poniżej średniej krajowej kształtowała się na Podkarpaciu również częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi (0,86 transakcji na 1 tysiąc mieszkańców) i nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną (1,48 transakcji na 1 tysiąc mieszkańców). Co więcej, w przypadkach obydwu typów nieruchomości gruntowych rok 2017 był drugim z kolei rokiem spadków liczby notowanych transakcji.

W 2016 roku w województwie podkarpackim nastąpił znaczny, 21,85 % wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W kolejnym roku tempo wzrostu zwolniło i w całym okresie wzrost sięgnął 39,05 %. O 24,57% wzrosła natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – z 7 592 notowanych w 2014 roku do 9 457. W 2017 roku odsetek mieszkań deweloperskich wśród tych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wynosił tu jedynie 19,55%, a wśród mieszkań, których budowę rozpoczęto 25,19%. Tym samym Podkarpacie było jednym z regionów o najniższej aktywności deweloperów w kraju.

Zgodnie z danymi GUS w 2017 roku średnia cena za $1m^2$ powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie podkarpackim wyniosła 3 345 i wzrosła wobec wartości notowanej rok wcześniej o 5,96%. W całym badanym okresie skala wzrostu średniej ceny osiągnęła poziom 12,29% i była nieco

szybsza niż średnia krajowa (10,40%). Zanotowana w 2017 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była wyższa niż średnia dla 2016 roku i wyniosła 113 zł za 1m^2 natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość notowana dla 2017 roku była wyższa o 3 zł od średniej dla 2016 roku co stanowiło wzrost o 6,89%.

WOJEWÓDZTWO PODLASKIE

Tabela 11. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podlaskim w latach 2014-2017

PODLASKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 530	3 647	3 767	4 006
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,8%	52,1%	52,5%	52,9%
Stopa bezrobocia wg BAEL	9,1%	6,9%	6,8%	4,7%
Saldo migracji wewnętrznych	-1 912	-1 907	-1 565	-1 866
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	3 806	5 456	4 830	5 683
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	4 570	4 746	4 405	5 325
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4 197	4 762	4 699	5 023
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 180	2 229	2 256	2 390
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 702	3 868	3 933	4 025
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	135	151	252	252
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	19	16	21	33
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	3 145	3 667	4 215	4 764
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	1 133	1 217	1 470	1 454
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	1 902	2 109	2 456	2 297
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	3 280	2 893	3 195	3 355
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	598	538	640	688

Źródło: GUS, SARFiN

Udział województwa podlaskiego w globalnym PKB Polski wynosił w 2016 roku 40 748 mln zł, a więc zaledwie 2,2%. Był to jeden z najniższych wyników wśród województw, niższy wkład w krajowe PKB ma tylko województwo opolskie, natomiast zbliżony wysokością jest PKB wypracowywany w województwie lubuskim. W 2016 roku PKB w przeliczeniu na jednego mieszkańca województwa podlaskiego wyniósł 34 312 zł, co stanowiło 70,9% średniej krajowej. W okresie 2014-2016 w województwie podlaskim notowano najniższe średnie tempo wzrostu PKB spośród wszystkich województw. Wyniosło ono 2,70% podczas gdy w tym samym okresie PKB rósł na terenie całego kraju w tempie średnio 3,90%. W badanym okresie zanotowano również utrzymujące się wysokie ujemne

saldo migracji we wszystkich grupach wiekowych. Liczba ludności województwa podlaskiego zmniejszyła się o 7 370 osób do 1 184 548, co oznaczało spadek o 0,62%.

Podobnie jak w innych regionach kraju nastąpiła natomiast zdecydowana poprawa sytuacji na rynku pracy. Stopa bezrobocia według BAEL spadła z 9,1 % notowanych w 2014 roku do 4,7% w 2017, a wskaźnik zatrudnienia ogółem zwiększył się z 50,8% notowanych w 2014 roku do 52,9% w 2017 roku. Dynamicznie rosły również płace. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wzrosło w badanym okresie o 13,48%, a więc w tempie nieco szybszym niż w całym kraju (12,90%), przy czym najszybszy wzrost zanotowano w 2017 roku - o 6,43%.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w województwie podlaskim nastąpił wzrost liczby transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2014 roku zanotowano ich 3 145 natomiast 3 lata później było ich już 4 764. W kolejnych okresach widać nieco słabnący trend wzrostowy liczby transakcji, rosła ona odpowiednio o 16,60% w 2015, 14,94% w 2016 i 13,02% w 2017 roku. W przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców liczba transakcji lokalami mieszkalnymi jest w przypadku województwa podlaskiego wyższa niż w województwach ściany wschodniej. W 2017 roku dokonano tu 4,02 transakcji lokalami mieszkalnymi (średnia krajowa 4,71), 1,23 transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi (średnia krajowa 1,23) oraz 1,94 transakcji gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną (średnia krajowa 1,68 transakcji). Podobnie jak w przypadku innych regionów po wcześniejszych wzrostach rok 2017 przyniósł w województwie podlaskim spadek liczby transakcji zarówno gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jak i gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W przypadku gruntów zabudowanych spadek ten był dość płytki i osiągnął poziom 1,09%, natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną liczba zanotowanych transakcji była niższa od notowanej rok wcześniej o 6,47 %.

Wzrost popytu na mieszkania wywołał zwiększoną aktywność inwestycyjną zarówno inwestorów indywidualnych jak i deweloperów, przy czym o ile liczba mieszkań, których budowę rozpoczynali inwestorzy indywidualni rosła równomiernie z roku na rok o tyle liczba mieszkań rozpoczynanych przez deweloperów w latach 2015 i 2016 spadała. Znaczny wzrost – o 38% przyniósł dopiero 2017 rok. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Po dynamicznym wzroście notowanym w 2015 roku nastąpił spadek w roku kolejnym i ponownie dynamiczny wzrost w 2017 roku.

Na tle innych województw „ściany wschodniej" województwo podlaskie wyróżnia się wysoką aktywnością sektora deweloperskiego, zbliżoną do średniej krajowej. Odsetek mieszkań deweloperskich w liczbie mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniósł tu 45,19% natomiast wśród mieszkań, których budowę rozpoczęto było ich jeszcze więcej – 53,35%.

W kolejnych latach badanego okresu Główny Urząd Statystyczny notował w województwie podlaskim rosnącą średnią cenę za 1m^2 lokalu mieszkalnego. W całym badanym okresie wzrosła ona o 8,73% z 3 702 zł w 2014 roku do 4 025 zł w 2017 roku. Ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną podobnie jak w innych regionach wykazują

znaczną zmienność i w 2017 roku wynosiły odpowiednio 252 zł (wartość identyczna z notowana w roku poprzednim) i 33 zł za 1m^2, co oznaczało wzrost o 55,71%.

WOJEWÓDZTWO POMORSKIE

Tabela 12. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie pomorskim w latach 2014-2017

POMORSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4 012	4 132	4 275	4 497
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,9%	53,7%	54,5%	55,8%
Stopa bezrobocia wg BAEL	8,6%	6,6%	5,7%	4,3%
Saldo migracji wewnętrznych	3 059	3 344	3 485	3 625
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	13 532	15 484	19 606	20 794
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	11 525	13 925	15 527	19 433
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	10 891	13 182	13 155	15 815
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	4 341	4 570	4 413	4 928
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	4 640	4 734	4 894	5 384
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	163	55	250	367
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	73	86	141	134
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	12 232	16 216	17 458	20 065
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	2 110	3 075	3 340	3 362
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	3 955	4 741	5 087	4 644
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	12 944	13 461	13 909	14 404
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	2 845	2 938	3 045	3 405

Źródło: GUS, SARFiN

W 2016 roku produkt krajowy brutto wytworzony w województwie pomorskim wyniósł 108 239 mln zł, co stanowiło 5,8 % PKB Polski. Wynik ten w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniósł 46 827 zł i stanowił 96,8% średniej krajowej. Tempo wzrostu PKB w województwie pomorskim wyniosło w 2016 roku 4,750% i było zdecydowanie szybsze od średniej krajowej (3,30%). Średnie tempo wzrostu w całym badanym okresie wyniosło w województwie pomorskim 4,24% i również było wyższe od tempa ogólnopolskiego, które w tym samym okresie wyniosło 3,90%. Szybkiemu wzrostowi PKB towarzyszyło dodatnie, rosnące saldo migracji, utrzymujące się przez cały badany okres. Współczynnik salda migracji był tu zdecydowanie najwyższy wśród wszystkich województw poza mazowieckim, a liczba ludności w badanym okresie wzrosła o 22 174 osoby. W proporcji do całkowitej liczby ludności regionu oznaczało to wzrost o 0,96%. Był to największy procentowy wzrost liczby ludności zanotowany wśród wszystkich województw. Korzystne zmiany zachodziły również w badanym okresie na rynku

pracy województwa pomorskiego. Stopa bezrobocia według BAEL spadła z 8,6% notowanego w 2014 roku do 4,3% w 2017 roku. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł natomiast z 50,9% do 55,8%. Wzrastało również przeciętne wynagrodzenie. W badanym okresie wzrosło ono w województwie pomorskim o 12,09%, a więc nieco wolniej niż średnio w kraju (12,90%). Najszybszy wzrost wynagrodzeń zanotowano w 2017 roku – o 5,19%. Wzrost gospodarczy regionu i bardzo wysokie dodatnie saldo migracji wywołały dynamiczny wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe, w tym przede wszystkim na lokale mieszkalne. Wzrost liczby transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w całym okresie 2014 - 2017 wyniósł 64,04% z 12 232 zawartych w 2014 roku do 20 065 w 2017 roku. W tym samym czasie liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosła z 2 110 do 3 362 (59,4% wzrostu) natomiast największą liczbę transakcji sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną odnotowano w 2016 roku – 5 087, a 2017 rok przyniósł spadek ich liczby o 8,71%. Wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe w województwie pomorskim widać w porównaniu częstotliwości obrotu w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców. Na tle innych województw pomorskie znalazło się w grupie regionów z największą liczbą transakcji. W 2017 roku było to – 8,63 transakcji lokalami mieszkalnymi na 1 tysiąc mieszkańców (więcej – 8,80 zanotowano tylko w województwie dolnośląskim), 1,45 transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi (więcej zanotowano tylko w województwach dolnośląskim i śląskim – odpowiednio 1,66 i 1,87) i 2,00 transakcje sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na 1 tysiąc mieszkańców - więcej zanotowano tylko w województwach: warmińsko-mazurskim – 2,81 i lubuskim – 2,52. W podobnym do tempa wzrostu liczby transakcji sprzedaży mieszkań rosła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W całym okresie 2014 – 2017 liczba ta zwiększyła się o 53,67% przy czym najmniejszy wzrost notowany był w 2017 roku – o 6,06%. Nieco szybciej wzrastała natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2017 roku ich liczba wyniosła 19 433 i była wyższa od notowanej rok wcześniej o 25,16%. Od roku 2014 wzrosła natomiast o 25,16%. W tym samym czasie liczba mieszkań oddanych do użytkowania zwiększyła się o 45,21% z 10 891 do 15 815. Pomorskie było również w czołówce kraju pod względem aktywności deweloperów. Odsetek mieszkań deweloperskich, na których budowę w 2017 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniósł 55,82%, a wśród mieszkań, których budowę rozpoczęto było ich 60,71%.

Rekordowy popyt na nieruchomości mieszkalne w województwie pomorskim, obok rosnących kosztów budowy był głównym czynnikiem wzrostu cen na rynku mieszkań. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wzrosła tu w badanym okresie z 4 640 zł do 5 384 zł. Oznacza to wzrost o 16,03%, a więc wzrost znacznie szybszy od średniego wzrostu średniej ceny w całym kraju (10,40%) i jeden z najszybszych wzrostów wśród wszystkich województw. Większy wzrost zanotowano jedynie w badanym okresie w województwie dolnośląskim (20,52%). Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykazywały w badanym okresie, podobnie jak w większości innych regionów znaczną zmienność. W 2017 roku zanotowano średnią cenę na poziomie 367 zł za 1m^2 powierzchni takiej nieruchomości

i było to o 46,92% więcej niż w roku poprzednim. W przypadku średniej ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną z kolei w 2017 roku zanotowano wartość o 5,18% niższą niż rok wcześniej.

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

Tabela 13. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie śląskim w latach 2014-2017

ŚLĄSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4 101	4 221	4 295	4 482
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,2%	49,3%	50,5%	51,3%
Stopa bezrobocia wg BAEL	8,6%	7,2%	5,4%	3,9%
Saldo migracji wewnętrznych	-3 633	-3 449	-3 428	-3 260
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	10 314	13 591	14 963	19 640
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	9 226	11 066	13 022	13 135
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	9 749	10 152	11 020	12 227
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	6 432	6 877	7 028	7 443
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 343	2 484	2 541	2 717
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	86	52	87	136
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	66	54	79	85
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	11 474	14 092	14 957	17 282
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	7 937	11 061	11 620	8 518
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	8 046	10 299	10 272	7 293
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	16 427	19 026	18 464	19 231
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	2 912	3 200	3 273	3 613

Źródło: GUS, SARFiN

Województwo śląskie jest drugim, po województwie mazowieckim województwem w Polsce pod względem liczby ludności. W 2017 jego obszar zamieszkiwało 4 548 180 osób, a liczba ta zmniejszyła się od 2014 roku o 37 744 osoby co stanowiło 0,84% ludności. Był to największy ubytek ludności notowany wśród wszystkich województw. W badanym okresie w województwie śląskim odnotowano niekorzystne saldo migracji we wszystkich kategoriach wiekowych. W liczbach bezwzględnych było to najwyższe ujemne saldo migracji wśród wszystkich województw poza lubelskim. PKB wypracowany w województwie śląskim wyniósł w 2016 roku 229 004 mln zł, co stanowiło 12,3 % PKB kraju. W całym badanym okresie udział województwa śląskiego w całkowitym PKB Polski nieznacznie spadł, a średnie tempo wzrostu w PKB województwie wyniosło 3,53 % i było nieco niższe od tempa wzrostu PKB w całym kraju (3,90%). W przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2016 roku produkt krajowy brutto

wyniósł w województwie śląskim 50 172 zł, co z wynikiem 103,7 % średniej krajowej dawało województwu śląskiemu czwarte miejsce w Polsce. Podobnie jak w innych województwach w badanym okresie w województwie śląskim notowano spadek stopy bezrobocia. W 2017 roku stopa bezrobocia według BAEL wyniosła tu 3,9 % wobec 8,6% w 2014 roku. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł w tym samym okresie z 49,2% do 51,3%. Spadkowi bezrobocia towarzyszył wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. W całym badanym okresie średnia płaca wzrosła o 9,29%, a więc rosła znacznie wolniej niż przeciętnie w całym kraju (12,90%). Co więcej, był to najniższy wzrost średniej płacy wśród wszystkich województw. Przy relatywnie niskim tempie wzrostu płac i wysokim, ujemnym saldzie migracji, w kolejnych latach badanego okresu notowano rosnącą liczbę transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych – z 11 474 w 2014 roku do 17 282 w 2017 roku. Wydaje się, że zjawisko to można po części tłumaczyć najwyższą w kraju proporcją średniej płacy do średniej ceny za 1m^2 mieszkania. W 2017 roku wyniosła ona w województwie śląskim 1,65, podczas gdy średnia w kraju wynosiła 0,94. Mimo wzrostu liczby transakcji o ponad 50 % częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi była w 2017 roku województwie śląskim poniżej średniej krajowej. Na 1 tysiąc mieszkańców przypadało zaledwie 3,80 transakcji. Podobnie jak w niektórych innych województwach w 2017 roku w województwie śląskim spadła liczba zawartych transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi i nieruchomości gruntowe pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Nawet jednak po tych spadkach częstotliwość obrotu gruntami zabudowanym budynkami mieszkalnymi była w województwie śląskim najwyższa w kraju. Liczba transakcji nieruchomościami tego typu w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców wynosiła w 2017 roku 1,87, podczas gdy średnia krajowa 1,23. Wyniki budownictwa mieszkaniowego wskazują na próby dostosowywania się inwestorów do zwiększonego popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w całym okresie 2014–2017 zwiększyła się o 90,42% jednak liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrastała w tym samym okresie znacznie wolniej - o 42,37%. Dodatkowo w 2017 roku tempo wzrostu w tej kategorii zmalało do 0,87%. W przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców województwa śląskiego liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto była jedną z najniższych w kraju i wyniosła w 2017 roku 2,89. Mniej budowało się tylko w województwie opolskim. Niska była również aktywność deweloperów. Odsetek mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy w proporcji do łącznej liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto wynosiła zaledwie 29,81%. To jeden z gorszych wyników w kraju. Nieco lepiej kształtował się ten sam wskaźnik dla liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W 2017 roku wyniósł 43,04% i był to najwyższy wynik od kilku lat.

Według danych GUS w badanym okresie średnia cena za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie śląskim konsekwentnie wzrastała z 4 101 do 4 482 zł. Oznaczało to wzrost o 15,96%, a więc tempo znacznie przekraczające średnią krajową (10,40%). Do oceny tego zjawiska konieczne są oczywiście bardziej szczegółowe dane jednak niska średnia cena mieszkań notowana w województwie śląskim może sugerować, że przy relatywnie niskiej skali budownictwa mieszkaniowego przedmiotem znacznej części obrotu są mieszkania z rynku wtórnego o stosunkowo niskim standardzie. Można

zatem zaryzykować tezę, że oprócz czynników kosztowych i wzrostu popytu, wprowadzanie na rynek coraz większej liczby mieszkań z nowych inwestycji skutkuje zmianą struktury obrotu w województwie śląskim i co za tym idzie przyspieszonym wzrostem średniej ceny. Zanotowane w 2017 roku średnie ceny zarówno nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną były wyższe niż średnie dla 2016 roku. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych średnia cena za 1m^2 wyniosła 136 zł, a różnica wobec wartości notowanej rok wcześniej wyniosła aż 56,21%, natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość dla 2017 roku (85 zł) była wyższa o 7,34% od średniej dla 2016 roku.

WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE

Tabela 14. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie świętokrzyskim w latach 2014-2017

ŚWIĘTOKRZYSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 436	3 581	3 670	3 911
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,0%	50,4%	50,2%	51,1%
Stopa bezrobocia wg BAEL	11,3%	10,1%	8,9%	7,0%
Saldo migracji wewnętrznych	-2 464	-2 268	-1 971	-2 426
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	2 985	3 063	4 380	4 239
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	3 275	3 168	3 387	3 738
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	3 533	3 409	3 020	3 151
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 109	2 358	2 289	2 520
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 451	3 492	3 404	3 347
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	84	75	75	126
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	24	16	24	19
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	1 874	2 140	2 250	2 197
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	858	978	963	816
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	1 603	1 907	2 592	1 980
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	2 715	3 080	2 441	2 954
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	437	538	418	540

Źródło: GUS, SARFiN

PKB wypracowany w województwie świętokrzyskim w 2016 roku wyniósł 43 496 mln zł, co stanowiło 2,3 % PKB kraju. Mniejszy wkład w PKB kraju miały tylko trzy województwa – opolskie, lubuskie i podlaskie. W całym badanym okresie udział województwa świętokrzyskiego w całkowitym PKB Polski

zmniejszył się z 2,45% do 2,3%, a średnie tempo wzrostu w PKB województwie było niższe od tempa wzrostu PKB notowanego w całym kraju i wyniosło 2,00% (wobec 3,90%). W 2017 roku PKB rosło tu w tempie zaledwie 1,91%. W przeliczeniu na jednego mieszkańca województwa świętokrzyskiego produkt krajowy brutto w 2016 roku wyniósł 34 672 zł, co stanowiło 71,1% średniej krajowej.

W całym badanym okresie w województwie świętokrzyskim utrzymywało się wysokie, ujemne saldo migracji we wszystkich kategoriach wiekowych. Wspólnie z województwem lubelskim i warmińsko-mazurskim, świętokrzyskie znajdowało się w grupie o najwyższym ujemnym współczynniku salda migracji notowanym przez Główny Urząd Statystyczny odnoszącym saldo migracji do liczby ludności województwa. W latach 2014–2017 liczba ludności świętokrzyskiego zmniejszyła się o 15 444 osoby i wyniosła 1 247 732 osób, co oznaczało najgłębszy spośród wszystkich województw spadek - o 1,22%.

Tempo wzrostu wynagrodzeń w województwie świętokrzyskim było szybsze od średniej krajowej i wyniosło 13,84% (wobec 12,90% notowanego w całej Polsce), przy czym najszybciej (o 6,59%) wzrosło w 2017 roku. Wzrostowi wynagrodzeń towarzyszył spadek stopy bezrobocia – z jednego z najwyższych spośród wszystkich województw poziomu notowanego w 2014 roku - 11,3% do 7,0% w 2017 roku, a także wzrost wskaźnika zatrudnienia, który na koniec badanego okresu wyniósł 51,1%. Świętokrzyskie pozostaje zatem w grupie województw o najwyższym odsetku osób pozostających bez pracy.

Mimo niewielkiego wzrostu częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi w województwie świętokrzyskim, który dokonał się w 2015 roku region ten jest też jednym z dwóch, obok województwa podkarpackiego, w którym dokonuje się najmniejszej liczby transakcji w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców. W 2017 roku było ich zaledwie 1,76, podczas gdy średnia krajowa wyniosła 4,71. Województwo świętokrzyskie było też regionem, w którym zawarto najmniej transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców województwa zawarto zaledwie 0,68 takich transakcji (średnia krajowa wyniosła w tym czasie wyniosła 1,23). Poniżej średniej krajowej wyniosła w województwie świętokrzyskim również proporcja liczby transakcji nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną do liczby ludności w tysiącach (1,59 przy średniej krajowej 1,68). Świętokrzyskie jest także kolejnym regionem, w którym liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi, zarówno zabudowanymi jak i przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną spadła w 2017 roku.

Słaby popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje, że wyniki budownictwa mieszkaniowego w województwie świętokrzyskim są jednymi z najniższych w kraju. Mimo znacznego wzrostu liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2014-2016 relacja ich liczby do 1 tysiąca mieszkańców regionu wyniosła w 2017 roku 3,40 i był to trzeci najniższy wynik w kraju. Dynamika wzrostu liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto była jeszcze niższa – w całym okresie liczba ta wzrosła o 14,14%, a proporcja do przyjętej liczby wyniosła 3,00. Świętokrzyskie jest również jedynym województwem w Polsce, gdzie liczba mieszkań oddanych do użytkowania jest w trendzie spadkowym. Udział sektora deweloperskiego w wynikach budownictwa mieszkaniowego w województwie świętokrzyskim jest zdecydowanie najniższy w Polsce.

W 2017 roku deweloperzy uzyskali pozwolenia na zaledwie 19,04% łącznej liczby 4 239 mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Niewiele wyższy był odsetek mieszkań deweloperskich, których budowę rozpoczęto - 20,39%.

Według danych GUS w 2017 roku średnia cena za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie świętokrzyskim spadła o 1,67% i wyniosła 3 347 zł. Był to już drugi rok spadku po notowanym w 2016 roku, kiedy to średnia cena spadła tam o 2,52%. Łącznie, w całym badanym okresie spadek średniej ceny mieszkań sięgnął 3,10%. Przyczyn tego zjawiska szukać należy przede wszystkim w niskim popycie na nieruchomości mieszkaniowe. Zanotowana w 2017 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była wyższa niż średnie dla 2016 roku i wyniosła 126 zł za 1m^2. Różnica wobec wartości notowanej rok wcześniej wyniosła aż 68,00% natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość notowana dla 2017 roku (19 zł) była niższa o 20% od średniej dla 2016 roku, która wyniosła 19 zł.

WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO-MAZURSKIE

Tabela 15. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2014-2017

WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 387	3 495	3 619	3 803
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	46,1%	47,2%	49,0%	50,2%
Stopa bezrobocia wg BAEL	9,8%	9,4%	8,8%	7,2%
Saldo migracji wewnętrznych	-2 794	-2 609	-2 703	-2 443
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	4 273	6 706	5 754	6 732
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	3 763	4 300	3 975	4 651
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4 325	4 310	4 571	4 783
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 112	2 100	1 897	1 895
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 974	3 036	2 965	3 123
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	75	80	158	136
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	16	16	17	25
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	6 451	6 859	6 884	8 622
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	1 269	1 748	1 025	1 871
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	3 407	4 391	3 042	4 023
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	4 400	4 417	4 595	4 798
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	755	742	819	896

Źródło: GUS, SARFiN

W 2016 roku produkt krajowy brutto wytworzony w województwie warmińsko-mazurskim wyniósł 49 573 mln zł, co stanowiło 2,7 % PKB Polski. W badanym okresie udział województwa warmińsko-mazurskiego w całkowitym PKB Polski nie zmienił się, jednak średnie tempo wzrostu w PKB województwie było nieco niższe od tempa wzrostu PKB w całym kraju (3,63% wobec 3,90% w ciągu ostatnich 3 lat). W przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2016 roku produkt krajowy brutto wyniósł tu 34 478 zł, co stanowiło 71,3% średniej krajowej.

W badanym okresie w województwie warmińsko-mazurskim utrzymywało się wysokie, ujemne saldo migracji we wszystkich kategoriach osób, a województwo znajdowało się w grupie o najwyższym ujemnym współczynniku salda migracji. Liczba ludności świętokrzyskiego zmniejszyła się w ciągu 3 lat o 10 022 osoby i w 2017 roku wynosiła 1 433 945 osób, co oznaczało spadek o 0,69%.

Podobnie jak w innych regionach kraju w województwie warmińsko–mazurskim w badanym okresie odnotowano wzrost przeciętnych wynagrodzeń. Tempo wzrostu wynagrodzeń wyniosło tu 12,28% i było nieco wolniejsze od średniej krajowej (12,90%). Najszybciej (o 5,08%) wzrosło ono w 2017 roku. Wzrostowi wynagrodzeń towarzyszył spadek stopy bezrobocia, spadek ten był jednak jednym z najwolniejszych notowanych wśród wszystkich województw - z poziomu 9,8%, notowanego w 2014 roku do 7,2% w 2017 roku. W województwie warmińsko-mazurskim nadal notowany jest również najwyższy spośród wszystkich województw współczynnik bezrobocia długoterminowego. W 2017 roku 4,7% ludności aktywnej zawodowo pozostawało bez zatrudnienia ponad rok. Notowany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik zatrudnienia na koniec badanego okresu wyniósł dla województwa warmińsko-mazurskiego 50,2% i był najniższy w Polsce.

Wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi wyniósł w całym badanym okresie 33,65% przy czym największy przyrost liczby transakcji zanotowano w 2017 roku – 25,25%. W tym samym czasie liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosła z 1 269 do 1 871 (47,44% wzrostu) przy czym w 2016 roku zanotowano znaczący spadek obrotu tego typu nieruchomościami. Znaczną zmienność wykazuje natomiast liczba transakcji gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W 2017 roku zawarto 4 023 takie transakcje, co było wartością o 32,25% wyższą od liczby notowanej rok wcześniej i o 8,38% mniej niż w 2015 roku. Na tle innych województw o zbliżonych wskaźnikach makroekonomicznych województwo warmińsko-mazurskie cechuje się znacznie wyższym popytem na nieruchomości i, w konsekwencji wyższą liczbą zawartych transakcji. W 2017 roku zawarto tu 6,01 transakcji lokalami mieszkalnymi na 1 tysiąc mieszkańców (średnia krajowa wyniosła 4,71), 1,30 transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi (średnia krajowa 1,23) i 2,81 transakcje sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na 1 tysiąc mieszkańców - (średnia krajowa 1,68). Wysoka liczba transakcji to po części przynajmniej efekt zakupów inwestycyjnych związanych z atrakcyjnością turystyczną regionu.

W całym okresie 2014 – 2017 liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła w województwie warmińsko-mazurskim o 57,55% przy czym w 2016 roku zanotowano jej znaczący spadek – o 14,20%. O 23,60% wobec liczby notowanej w 2014 roku wzrosła też liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, choć i w tej kategorii w 2016

roku odnotowano spadek o 7,56%. W tym samym czasie liczba mieszkań oddanych do użytkowania zwiększyła się o 10,59%. Aktywność inwestorów w województwie warmińsko-mazurskim, mimo rosnącej liczby transakcji na rynku była jednak umiarkowana. W proporcji do 1 tysiąca mieszkańców, wyniki budownictwa mieszkaniowego we wszystkich kategoriach były wyraźnie niższe od średniej krajowej.

Według danych GUS w 2017 roku średnia cena za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie warmińsko-mazurskim wzrosła o 5,33% i wyniosła 3 123 zł. Łącznie, w całym badanym okresie spadek średniej ceny mieszkań sięgnął 5,01%. Zanotowana w 2017 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była niższa niż średnia notowana w 2016 roku i wyniosła 136 zł za 1m^2. Różnica wobec wartości notowanej rok wcześniej wyniosła aż 14,24% natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość notowana dla 2017 roku (19 zł) była wyższa o 44,12% od średniej dla 2016 roku i wyniosła 25 zł za 1m^2.

WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

Tabela 16. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie wielkopolskim w latach 2014-2017

WIELKOPOLSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 598	3 729	3 894	4 124
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	53,2%	54,2%	55,3%	57,1%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,7%	5,8%	4,8%	3,1%
Saldo migracji wewnętrznych	1 381	1 207	983	1 015
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	17 265	19 467	24 689	26 694
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	15 873	18 715	18 338	26 484
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	14 636	16 068	16 412	18 859
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	7 262	7 968	7 883	7 915
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 777	4 052	4 104	4 186
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	243	270	330	322
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	69	63	94	84
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	9 387	12 792	13 629	14 695
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	4 041	4 815	5 050	3 958
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	4 573	6 004	5 202	3 860
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	16 030	15 348	15 347	16 711
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	3 156	3 164	3 399	3 752

Źródło: GUS, SARFiN

W 2016 roku produkt krajowy brutto wytworzony w województwie wielkopolskim wyniósł 183 658 mln zł, co stanowiło 9,9 % PKB Polski. Udział województwa wielkopolskiego w tworzeniu krajowego PKB jest zatem trzecim największym po udziałach województwa mazowieckiego i śląskiego. Wynik ten w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniósł 52 809 zł i stanowił 109,2 % średniej krajowej. Tempo wzrostu PKB w województwie wielkopolskim wyniosło w 2016 roku 4,10% i było zdecydowanie szybsze od średniej krajowej (3,30%). Średnie tempo wzrostu w całym badanym okresie wyniosło w województwie wielkopolskim 4,83% i również było wyższe od tempa ogólnopolskiego, które w tym samym okresie wyniosło 3,90%.

W całym badanym okresie utrzymywało się dodatnie, choć słabnące saldo migracji we wszystkich kategoriach wiekowych ludności, a liczba ludności w badanym okresie wzrosła o 16 631 osoby, co oznaczało wzrost o 0,48%. Korzystne zmiany zachodziły również w badanym okresie na rynku pracy województwa wielkopolskiego. Stopa bezrobocia według BAEL spadła z 7,7% notowanego w 2014 roku do 3,1% w 2017 roku i był to najniższy odsetek osób pozostających bez pracy notowany we wszystkich województwach. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł natomiast z 53,2% do 57,1%. Wzrosło również przeciętne wynagrodzenie z 3 598 zł w 2014 roku do 4 124 zł w 2017, a więc o 14,63%. Wzrastało zatem wyraźnie szybciej niż średnio w kraju (12,90%). Najszybszy wzrost wynagrodzeń zanotowano w 2017 roku – o 5,91%.

Wysokie tempo rozwoju gospodarczego regionu i dodatnie saldo migracji wywołały wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe, w tym przede wszystkim na lokale mieszkalne. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w całym okresie 2014 - 2017 zwiększyła się o 56,55% z 9 387 zawartych w 2014 roku do 14 695 w 2017 roku.

W porównaniu do innych województw, których stolicami są największe polskie aglomeracje, wielkopolskie cechuje się jednak relatywnie niską liczbą transakcji w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców. W 2017 roku było to – 4,21 transakcji lokalami mieszkalnymi (średnia ogólnopolska wynosiła 4,71), 1,13 transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi (odpowiednio 1,23) i 1,11 transakcje sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na 1 tysiąc mieszkańców przy średniej krajowej sięgającej 1,68.

Tak jak w większości województw po dynamicznych wzrostach notowanych w latach poprzednich w 2017 roku w województwie wielkopolskim zanotowano spadek liczby zawartych transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi i nieruchomości gruntowe pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W całym badanym okresie rosła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Liczba ta zwiększyła się ogółem o 54,61% przy czym w 2017 roku zanotowano wzrost najmniejszy – o 8,12%. Nieco szybciej wzrastała liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – o 66,85% przy czym w 2017 roku ich liczba wzrastała najszybciej – o 44,42%. W tym samym czasie liczba mieszkań oddanych do użytkowania zwiększyła się o 28,85% z 14 636 do 18 859. Rok 2017 przyniósł znaczny wzrost aktywności deweloperskiej. Odsetek mieszkań deweloperskich w kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrósł z 46,83% notowanych w 2016 roku do

55,43%. Praktycznie bez zmian pozostał natomiast udział deweloperów w liczbie mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W 2017 roku wyniósł on 51,12%, a rok wcześniej 51,38%.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wzrosła w województwie wielkopolskim w badanym okresie z 3 777 zł do 4 186 zł. Oznacza to wzrost o 10,83%, a więc zbliżony do średniego wzrostu notowanego w całym kraju (10,40%). Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykazywały w badanym okresie, podobnie jak w większości innych regionów znaczną zmienność. W 2017 roku średnia cena tego typu nieruchomości wyniosła 322 zł za 1m^2 i było to o 32,55% więcej niż na początku badanego okresu. W przypadku średniej ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną z kolei w 2017 roku zanotowano wartość 84 zł co oznaczało spadek o 25,80% niż rok wcześniej.

WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE

Tabela 17. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie zachodniopomorskim w latach 2014-2017

ZACHODNIOPOMORSKIE	2014	2015	2016	2017
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 649	3 794	3 946	4 154
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	48,3%	48,0%	49,6%	51,0%
Stopa bezrobocia wg BAEL	8,5%	7,5%	6,9%	4,7%
Saldo migracji wewnętrznych	-920	-732	-624	-808
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	6 230	8 255	8 351	12 643
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	5 131	6 732	6 723	8 469
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	5 416	5 277	6 941	7 473
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 541	2 538	2 502	2 609
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 256	3 411	3 626	3 742
Średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	90	104	182	213
Średnia cena 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	68	56	115	126
Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi	5 189	7 625	9 428	10 317
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	1 546	2 073	2 180	2 262
Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	1 954	2 764	1 904	1 504
Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy	8 986	9 407	9 312	9 894
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w mln zł	1 694	1 778	1 829	2 045

Źródło: GUS, SARFiN

W 2016 roku produkt krajowy brutto wytworzony w województwie zachodniopomorskim wyniósł 69 280 mln zł, co stanowiło 3,7 % PKB Polski. W badanym okresie średnie tempo wzrostu w PKB województwie zachodniopomorskim było wyższe od tempa wzrostu PKB w całym kraju (4,10% wobec 3,90% w ciągu ostatnich 3 lat), a udział województwa zachodniopomorskiego w całkowitym PKB Polski oscylował w przedziale 3,7 – 3,8 %. W przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2016 roku produkt krajowy brutto wyniósł tu 40 541 zł, co stanowiło 83,8% średniej krajowej. W województwie zachodniopomorskim utrzymywało się ujemne saldo migracji we wszystkich kategoriach ludności. Liczba mieszkańców województwa zmniejszyła się w ciągu 3 lat o 9 898 osoby i w 2017 roku wyniosła 1 705 533 osób, co oznaczało spadek o 0,58%. W okresie tym, podobnie jak w innych regionach kraju w województwie zachodniopomorskim odnotowano spadek bezrobocia. Stopa bezrobocia według BAEL zmniejszyła się z 8,5% do 4,7%, a wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł z 48,3 do 51,0%. Spadkowi bezrobocia towarzyszył wzrost przeciętnych wynagrodzeń o 13,84% wobec 12,90% wzrostu płac w całym kraju. W 2017 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wynosiło tu 4 154 zł.

Wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi wyniósł w całym badanym okresie 98,82% przy czym największy przyrost liczby transakcji zanotowano w 2015 roku – 46,95%. W kolejnych latach tempo wzrostu liczby zawieranych transakcji spadało. W tym samym czasie liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosła z 1 546 do 2 262, a więc o 46,31%. Rok 2017 przyniósł natomiast zmniejszenie liczby transakcji gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W 2017 roku zawarto 1 504 takie transakcje, co było wartością o 21,01% niższą od liczby notowanej rok wcześniej, kiedy to również zanotowano spadek – o 31,11%.

Częstotliwość obrotu nieruchomościami w województwie zachodniopomorskim była najwyższa w segmencie lokali mieszkalnych. W 2017 roku na każdy 1 tysiąc mieszkańców zawartych zostało 6,05 transakcji nieruchomościami tego typu. Powyżej średniej krajowej kształtowała się również liczba transakcji, w których przedmiotem obrotu były grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Na 1 tysiąc mieszkańców było ich w 2017 roku 1,33, przy średniej krajowej 1,23. Najrzadziej przedmiotem obrotu były w województwie zachodniopomorskim grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Na 1 tysiąc mieszkańców w 2017 roku zawarto zaledwie 0,88 transakcji tego typu i była to zdecydowanie najniższa częstotliwość obrotu gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną we wszystkich województwach.

W badanym okresie liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła w województwie zachodniopomorskim ponad dwukrotnie – z 6 230 do 12 643 (wzrost o 102,94 %). Nieco wolniej - o 65,06% wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Podobnie jak w kategorii mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w kategorii tej odnotowano zdecydowane wyhamowanie dynamiki wzrostu (a nawet niewielki spadek) w 2016 roku. W tym samym czasie liczba mieszkań oddanych do użytkowania zwiększyła się o 37,98%. Mimo to jednak, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w proporcji do liczby 1 tysiąca mieszkańców województwa ukształtowała się w całym badanym okresie poniżej średniej krajowej i wyniosła w 2017 roku 4,38 (średnia dla Polski – 4,64).

Według danych GUS w 2017 roku średnia cena za 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w województwie zachodniopomorskim wzrosła o 3,20% i wyniosła 3 742 zł. Łącznie, w całym badanym okresie spadek średniej ceny mieszkań wyniósł 14,93%. Zanotowana w 2017 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była wyższa o 16,98% niż średnia notowana w 2016 roku i wyniosła 213 zł za 1m^2. W przypadku natomiast gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wartość notowana dla 2017 roku była wyższa o 9,22% od średniej dla 2016 roku i wyniosła 126 zł za 1m^2.

3. Czynniki wpływające na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach nieruchomości

Korzystna sytuacja materialna ludności, w tym rosnący poziom wynagrodzeń, spadająca stopa bezrobocia i utrzymywane na niskim poziomie stopy procentowe, a także spodziewane zakończenie rządowego programu Mieszkanie dla Młodych były głównymi czynnikami napędzającymi popyt na nieruchomości mieszkaniowe w 2017 roku. Poniżej analizie poddane zostaną najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku mieszkań i nieruchomości zabudowanych w 18 największych polskich miastach.

POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI

Według danych GUS, spośród wszystkich miast wojewódzkich oraz będących siedzibą marszałków województw, w 2017 roku najwyższą średnią cenę za 1m^2 lokalu mieszkalnego odnotowano w Warszawie - 8 200 zł. Gdańsk oraz Kraków były miastami, w których średnie ceny przekroczyły poziom 6 400 zł/m^2. Najmniej płacili nabywcy mieszkań w miastach województwa lubuskiego – w Gorzowie Wielkopolskim oraz Zielonej Górze - odpowiednio 3 126 zł/m^2 i 3 396 zł/m^2. Ponadto Gorzów Wielkopolski był najtańszym miastem w całym okresie badania. Od 2014 do 2017 roku mieszkania kosztowały tam średnio od 2 700 zł/m^2 do prawie 3 200 zł/m^2. Najdroższa była natomiast stolica, gdzie średnie ceny wyniosły od 7 500 zł/m^2 w 2014 roku do 8 200 zł/m^2 w roku poprzednim.

Gdańsk, Rzeszów oraz Łódź były miastami, w których zaobserwowano największy wzrost średniej ceny 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych od 2014 roku. W stolicy Pomorza nastąpił prawie 23% (nominalnie 1 200 zł/m^2) wzrost przeciętnej ceny względem pierwszego roku badania. W Rzeszowie wzrost sięgnął prawie 22%, natomiast w Łodzi ceny wzrosły o niecałe 18% w stosunku do 2014 roku. Jedynym miastem, gdzie zanotowano spadek były Kielce, gdzie w całym okresie badania średnia cena mieszkań spadła o 2,54%. Warto zwrócić uwagę, że w 2015 roku w trzynastu analizowanych miastach średnie ceny mieszkań spadły w odniesieniu do roku poprzedniego, a tym samym roczna dynamika zmian cen była ujemna. Największy roczny spadek cen średnich miał miejsce w Bydgoszczy oraz Wrocławiu (prawie o 10% r./r.). Największy wzrost natomiast zanotowano w Rzeszowie - o 16,43% r./r. (nominalnie 600 zł/m^2). W kolejnym roku analizy, w 2016, we wszystkich badanych miastach nastąpił wzrost cen średnich. Bydgoszcz, Wrocław oraz Gorzów Wielkopolski zanotowały wzrosty rzędu 16-17% r./r. Niewielkie zmiany na poziomie nieprzekraczającym 3% zaobserwowano w Warszawie (1,42%), w Opolu (2,08%) oraz w Rzeszowie (2,99%). Rok 2017 był rokiem stabilizacji cen średnich nieruchomości lokalowych. W większości badanych miast roczne zmiany cen średnich nie przekraczały kilku procent. Wyjątkiem był Gdańsk i Toruń, kiedy przeciętne ceny za 1m^2 wzrosły odpowiednio o 10,96% i 8,89% r./r.

Tabela 18. Średnie ceny za 1m² powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian ceny średniej lokali mieszkalnych w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Średnia cena				Dynamika zmian			
	2014	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2017/ 2014
Białystok	4 239	4 022	4 367	4 492	-5,12%	8,58%	2,86%	5,96%
Bydgoszcz	3 800	3 442	3 995	4 144	-9,42%	16,07%	3,73%	9,05%
Gdańsk	5 274	5 123	5 838	6 478	-2,87%	13,96%	10,96%	22,82%
Gorzów Wielkopolski	2 823	2 701	3 171	3 126	-4,31%	17,40%	-1,42%	10,74%
Katowice	3 262	3 275	3 395	3 503	0,41%	3,66%	3,18%	7,40%
Kielce	3 988	3 772	4 121	3 887	-5,43%	9,25%	-5,68%	-2,54%
Kraków	6 137	6 004	6 424	6 454	-2,16%	7,00%	0,47%	5,17%
Lublin	4 664	4 530	4 961	5 038	-2,88%	9,51%	1,55%	8,01%
Łódź	3 305	3 340	3 800	3 898	1,07%	13,77%	2,58%	17,96%
Olsztyn	4 197	4 056	4 307	4 384	-3,36%	6,19%	1,79%	4,46%
Opole	3 729	3 801	3 880	4 096	1,94%	2,08%	5,57%	9,85%
Poznań	5 123	4 921	5 591	5 654	-3,94%	13,62%	1,13%	10,37%
Rzeszów	3 653	4 253	4 380	4 447	16,43%	2,99%	1,53%	21,74%
Szczecin	4 039	3 798	4 281	4 458	-5,96%	12,72%	4,13%	10,38%
Toruń	3 926	3 758	3 995	4 350	-4,29%	6,31%	8,89%	10,79%
Warszawa	7 500	7 674	7 783	8 200	2,32%	1,42%	5,36%	9,33%
Wrocław	5 143	4 675	5 434	5 507	-9,09%	16,24%	1,34%	7,08%
Zielona Góra	3 182	3 158	3 391	3 396	-0,76%	7,38%	0,15%	6,71%

Źródło: GUS

Wraz ze zmieniającymi się kosztami zakupu lokali mieszkalnych oraz rosnącym przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem brutto zmienia się dostępność cenowa mieszkań. W 2017 roku w jedenastu analizowanych miastach przeciętne wynagrodzenie pozwalało kupić przynajmniej 1m² lokalu mieszkalnego. W najgorszej sytuacji byli mieszkańcy Warszawy, Krakowa oraz Gdańska, gdzie za miesięczną pensję mogli nabyć odpowiednio jedynie 0,74 m², 0,77 m² oraz 0,82 m² mieszkania. Największa dostępność cenowa mieszkań była w Katowicach, gdzie za jedno miesięczne wynagrodzenie można było nabyć ponad 1,5 m² lokalu mieszkalnego. W dobrej sytuacji byli też mieszkańcy Gorzowa Wielkopolskiego oraz Zielonej Góry, gdzie jedno wynagrodzenie starczało na zakup odpowiednio 1,26 m² oraz 1,23 m² lokalu mieszkalnego.

W perspektywie czterech lat badania niezmienne pozostają zarówno miasta charakteryzujące się największą jak i najmniejszą dostępnością mieszkań. Jednak w przypadku Warszawy oraz Krakowa, z roku na rok sytuacja się poprawiała - zwiększała się dostępność mieszkań. Inaczej było natomiast w przypadku Gdańska, gdzie duży wzrost średnich cen w 2016 oraz 2017 roku przyczynił się do spadku dostępności mieszkaniowej. W Katowicach wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia nie nadążył za wzrostem cen średnich lokali mieszkalnych, przez co z roku na rok ich dostępność cenowa malała. W 2014 roku wynosiła ona 1,59 m², w 2017 natomiast spadła do 1,51 m²/miesięczną pensję. W Zielonej Górze, średnie ceny mieszkań utrzymywały się raczej na stabilnym poziomie w całym

okresie badania, a dzięki wzrostowi płac dostępność cenowa mieszkań z każdym rokiem rosła - od 1,12 m^2 w 2014 roku do 1,23 m^2 w 2017 roku.

Opracowane powyżej dane Głównego Urzędu Statystycznego stanowiły podstawę do szerokiej analizy poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości zawartej w rozdziale 5 niniejszego Raportu.

Tabela 19. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Dostępność cenowa			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	0,87	0,96	0,91	0,93
Bydgoszcz	0,97	1,12	0,99	1,01
Gdańsk	0,91	0,97	0,88	0,82
Gorzów Wielkopolski	1,22	1,31	1,16	1,26
Katowice	1,59	1,61	1,55	1,51
Kielce	0,92	1,02	0,95	1,08
Kraków	0,68	0,74	0,72	0,77
Lublin	0,85	0,90	0,84	0,88
Łódź	1,16	1,21	1,11	1,14
Olsztyn	0,94	1,01	0,99	1,01
Opole	1,08	1,11	1,13	1,13
Poznań	0,85	0,92	0,85	0,90
Rzeszów	1,12	1,00	0,99	1,01
Szczecin	1,03	1,15	1,06	1,06
Toruń	0,99	1,06	1,04	1,01
Warszawa	0,72	0,73	0,74	0,74
Wrocław	0,84	0,98	0,88	0,92
Zielona Góra	1,12	1,18	1,16	1,23

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Według danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny średnie ceny 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, ze względu na niejednorodność badanych nieruchomości, były mocno zróżnicowane i charakteryzowały się wysoką zmiennością. Najtańszymi miastami okazały się Wrocław oraz Katowice, gdzie przeciętna cena 1m^2 nieruchomości gruntowych zabudowanych w 2017 roku wyniosła odpowiednio 62 oraz 66 zł. Najdroższymi miastami były natomiast Kraków, Gdańsk oraz Warszawa, gdzie średnia cena 1m^2 analizowanego typu nieruchomości wyniosła odpowiednio 1 197 zł, 1 124 zł oraz 1 036 zł.

Przeciętna cena za 1m^2 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Gdańsku w 2017 roku była większa o 141,08% w stosunku do wartości notowanej w 2014 roku. Duże wzrosty w notowanych wartościach zaobserwowano także w Katowicach, Krakowie oraz Gorzowie Wielkopolskim, odpowiednio 91,90%, 87,72% oraz 81,63%. Największy spadek podawany przez GUS miał miejsce w Warszawie, kiedy wartość w 2017 roku była niższa o 56,29% od wartości zaobserwowanej w 2014 roku.

W 2015 roku w Gdańsku oraz Lublinie zanotowano wartość wyższą w stosunku do poprzedniego roku odpowiednio o 131,12% oraz 121,39%. W Katowicach oraz Bydgoszczy nastąpił natomiast spadek notowanych wartości o odpowiednio 47% oraz prawie 35%. W 2016 roku w Katowicach roczny wzrost w notowanych wartościach średniej ceny 1m^2 wyniósł 114,34% względem poprzedniego okresu badania, w Lublinie oraz Zielonej Górze zaobserwowano natomiast wartości mniejsze o odpowiednio 38,26% i 35,54%. W 2017 roku Olsztyn był miastem, w którym zaobserwowano największy wzrost notowanych wartości, o 89,09% w stosunku do poprzedniego roku.

Tabela 20. Średnie ceny za 1m^2 powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian ceny średniej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Średnia cena				Dynamika zmian			
	2014	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2017/ 2014
Białystok	425	489	649	623	15,00%	32,76%	-3,99%	46,59%
Bydgoszcz	638	417	481	657	-34,65%	15,39%	36,67%	3,06%
Gdańsk	466	1 077	773	1 124	131,12%	-28,26%	45,39%	141,08%
Gorzów Wielkopolski	138	122	204	251	-11,60%	67,20%	22,89%	81,63%
Katowice	34	18	39	66	-47,01%	114,34%	68,97%	91,90%
Kielce	386	349	308	405	-9,59%	-11,63%	31,56%	5,11%
Kraków	637	863	871	1 197	35,39%	0,93%	37,37%	87,72%
Lublin	285	630	389	380	121,39%	-38,26%	-2,39%	33,43%
Łódź	426	480	446	491	12,79%	-7,10%	10,09%	15,36%
Olsztyn	550	422	383	724	-23,33%	-9,14%	89,09%	31,72%
Opole	366	445	570	559	21,48%	28,18%	-1,89%	52,76%
Poznań	607	665	762	735	9,55%	14,52%	-3,53%	21,03%
Rzeszów	306	222	264	280	-27,49%	19,14%	5,98%	-8,44%
Szczecin	529	612	712	648	15,81%	16,25%	-8,97%	22,55%
Toruń	429	559	503	601	30,18%	-10,00%	19,38%	39,87%
Warszawa	2 370	1 673	2 580	1 036	-29,40%	54,20%	-59,85%	-56,29%
Wrocław	43	36	35	62	-16,05%	-2,81%	76,29%	43,85%
Zielona Góra	479	543	350	479	13,32%	-35,54%	36,92%	0,01%

Źródło: GUS

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w 2017 roku wyniosły od 72 zł/m^2 do 1 195 zł/m^2. Tylko w dwóch analizowanych miastach, w Warszawie oraz Wrocławiu, średnie ceny za 1m^2 gruntu przekroczyły poziom 1 000 zł. Najtańszym miastem okazał się Gorzów Wielkopolski - 72 zł/m^2. W czterech miastach, w Katowicach, Rzeszowie, Toruniu oraz Zielonej Górze, przeciętne ceny nieruchomości gruntowych kształtowały się na poziomie między 130 a 200 zł/m^2, aby stać się właścicielem gruntu w Gdańsku trzeba było średnio zapłacić 643 zł/m^2. W pozostałych miastach przeciętne ceny kształtowały się na poziomie od 200 do niespełna 500 zł/m^2.

Główny Urząd Statystyczny rozpoczął publikowanie danych cen średnich 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną dopiero od 2017 roku, przez co nie ma możliwości wykonania analizy dynamiki cen gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w kolejnych latach badanego okresu.

Tabela 21. Średnie ceny za 1m^2 nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Średnia cena
	2017
Białystok	355
Bydgoszcz	292
Gdańsk	643
Gorzów Wielkopolski	72
Katowice	138
Kielce	294
Kraków	321
Lublin	221
Łódź	465
Olsztyn	268
Opole	206
Poznań	322
Rzeszów	145
Szczecin	222
Toruń	193
Warszawa	1 195
Wrocław	1 001
Zielona Góra	197

Źródło: GUS

Szczegółowa analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości w oparciu o dane Centrum AMRON została przedstawiona w rozdziale 5. *„Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości”*. Dane zostały przedstawione dla obszaru całego kraju, w podziale na województwa, miasta wojewódzkie i będące siedzibą marszałków województw oraz dla obszaru wybranych miast na prawach powiatu. Dane zostały przedstawione za okres od 2014 do 2017 roku w ujęciu kwartalnym. Badaniu poddano trzy typy nieruchomości: lokale mieszkalne z rynku pierwotnego oraz wtórnego, domy jednorodzinne oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO

Najwyższe przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku notowane było w Warszawie i wyniosło 6 059 zł. Na kolejnych dwóch miejscach ulokowały się Gdańsk i Katowice (odpowiednio 5 312 i 5 290 zł), które wyprzedziły trzy wielkie aglomeracje Wrocław, Poznań i Kraków. Różnice w wynagrodzeniach w tych trzech miastach były niewielkie, nieprzekraczające 100 zł. Wyraźnie niższe były natomiast wynagrodzenia w trzecim pod względem wielkości polskim mieście – Łodzi. Przeciętna

płaca wyniosła tu w 2017 roku 4 463 zł. Najniższe płace zanotowano z kolei w miastach województwa lubuskiego - Gorzowie Wielkopolskim - 3 934 zł, Zielonej Górze - 4 173 zł oraz w Białymstoku - 4 165 zł. Niewiele wyższy był również poziom średnich płac w Bydgoszczy i Kielcach.

Tabela 22. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto [zł]			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	3 707	3 845	3 968	4 165
Bydgoszcz	3 678	3 850	3 951	4 185
Gdańsk	4 814	4 992	5 119	5 312
Gorzów Wielkopolski	3 433	3 533	3 670	3 934
Katowice	5 199	5 262	5 275	5 290
Kielce	3 670	3 846	3 920	4 197
Kraków	4 153	4 431	4 635	4 966
Lublin	3 956	4 060	4 169	4 432
Łódź	3 837	4 048	4 230	4 463
Olsztyn	3 954	4 104	4 255	4 428
Opole	4 010	4 225	4 378	4 616
Poznań	4 354	4 549	4 771	5 062
Rzeszów	4 087	4 232	4 319	4 510
Szczecin	4 177	4 382	4 539	4 733
Toruń	3 876	3 992	4 171	4 385
Warszawa	5 386	5 586	5 740	6 059
Wrocław	4 338	4 570	4 801	5 070
Zielona Góra	3 578	3 732	3 920	4 173

Źródło: GUS

Średnia dynamika wzrostu przeciętnych wynagrodzeń w badanym okresie wyniosła 13,94% i zdecydowanie przyspieszyła w 2017 roku. Średnie tempo wzrostu płac w województwach wyniosło w tym okresie 5,29% wobec 3,41% i 4,12% notowanych w latach poprzednich. W całym badanym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenia rosły we wszystkich miastach objętych analizą, a zdecydowanym liderem wzrostów był Kraków, gdzie średnia płaca wzrosła aż o 19,60% (z 4 153 zł notowanych w 2014 roku do 4 966 zł miesięcznie w 2017). Wyraźnie wyższe od średniej tempo wzrostu płac, zbliżone do 16-17% notowano również w Poznaniu, Wrocławiu, Zielonej Górze i Łodzi. Stosunkowo niski wzrost, wyraźnie poniżej średniej dla wszystkich województw zanotowano w Warszawie – 12,50% natomiast wyraźnie najniższe tempo wzrostu płac zanotowano w Katowicach – zaledwie o 1,75%. Był to wynik zaskakująco niski, wyróżniający się na tle wartości zanotowanych dla pozostałych miast. Wartość zanotowana dla dwóch kolejnych miast o najniższej dynamice płac – Rzeszowa i Gdańska to 10,35%.

Tabela 23. Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto			
	2015	2016	2017	2017/ 2014
Białystok	3,72%	3,20%	4,96%	12,35%
Bydgoszcz	4,68%	2,62%	5,93%	13,79%
Gdańsk	3,70%	2,53%	3,79%	10,35%
Gorzów Wielkopolski	2,91%	3,89%	7,19%	14,60%
Katowice	1,20%	0,24%	0,29%	1,75%
Kielce	4,79%	1,94%	7,07%	14,38%
Kraków	6,71%	4,61%	7,14%	19,60%
Lublin	2,64%	2,69%	6,29%	12,03%
Łódź	5,48%	4,50%	5,49%	16,29%
Olsztyn	3,78%	3,67%	4,07%	11,97%
Opole	5,37%	3,63%	5,42%	15,11%
Poznań	4,47%	4,88%	6,11%	16,26%
Rzeszów	3,53%	2,07%	4,42%	10,35%
Szczecin	4,91%	3,60%	4,27%	13,32%
Toruń	2,98%	4,49%	5,13%	13,12%
Warszawa	3,72%	2,75%	5,57%	12,50%
Wrocław	5,35%	5,05%	5,62%	16,88%
Zielona Góra	4,29%	5,05%	6,46%	16,62%

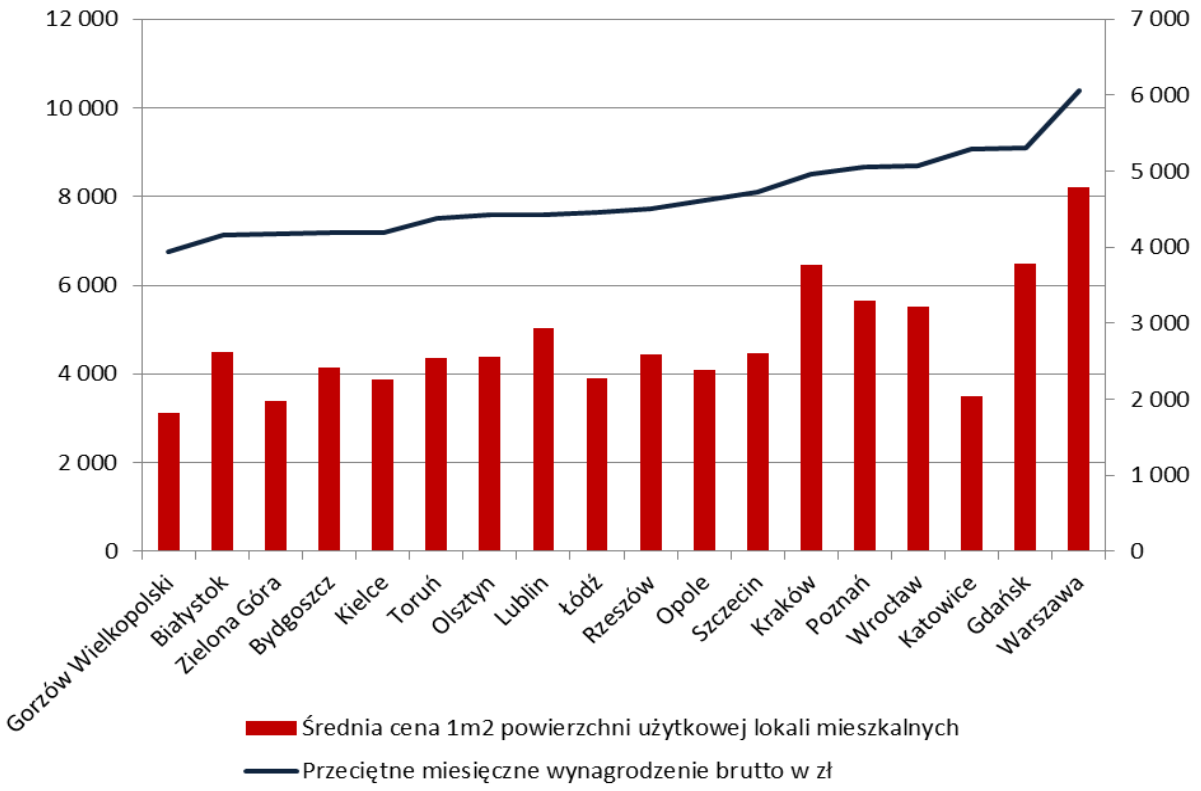
Źródło: GUS

Z punktu widzenia rynku nieruchomości mieszkaniowych przeciętne miesięczne wynagrodzenie jest jednym z kluczowych czynników wpływających na poziom popytu na nieruchomości mieszkaniowe, a w konsekwencji również na ich ceny. Ma ono wpływ nie tylko przez bezpośrednie kreowanie dostępności mieszkań, ale również przez kreowanie zdolności kredytowej, a co za tym idzie możliwości zaciągania długoterminowych zobowiązań czy choćby przez przyciąganie przez miasto, gdzie zarobki są wysokie osób z innych regionów, które nabywają lub wynajmują mieszkania. To z kolei wiąże się również z tak popularnym zjawiskiem inwestycyjnych zakupów mieszkań na wynajem. Zależność tę potwierdza wysoki poziom współczynnika korelacji wysokości przeciętnego wynagrodzenia brutto i cen lokali mieszkalnych notowanych przez Główny Urząd Statystyczny. Dla badanych miast wyniósł on w przypadku lokali mieszkalnych 0,8.

Najwyższe średnie ceny lokali mieszkalnych notowano w miastach, gdzie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto również było najwyższe - Warszawy i Gdańska. Trzecie z kolei miasto pod względem wysokości dochodów ludności jest jednak wyraźnym, ciekawym wyjątkiem. W proporcji do wysokiego dochodu notowanego w 2017 roku – 5 290 zł, średni poziom cen jest tu bardzo niski. W 2017 roku 1m^2 lokalu mieszkalnego warty był w Katowicach średnio 3 503 zł, a więc ceny były tu niższe niż w dużo mniejszych miastach – Gorzowie Wielkopolskim czy Zielonej Górze, gdzie z kolei notowano dużo niższe średnie miesięczne wynagrodzenie – odpowiednio 3 934 i 4 173 zł. Jest kilka

możliwych powodów takiego stanu rzeczy. Przede wszystkim jedno z najwyższych ujemnych sald migracji ludności, aktywność inwestorów, w tym deweloperów i stosunkowo duży udział domów jednorodzinnych w rynku nieruchomości mieszkaniowych na Górnym Śląsku. Być może również, na „zawyżenie" poziomu dochodów wpływa dobrze rozwinięty sektor górniczy, w którym co prawda płace należą do ponadprzeciętnych, jednak branża ta nie przyciąga nowych pracowników, przez co popyt na nowe mieszkania pozbawiony jest działania tego czynnika wzrostu. Jeśli zatem pominiemy w zestawieniu Katowice jako przypadek szczególny, okaże się, że wskaźnik korelacji wysokości przeciętnego wynagrodzenia brutto i cen lokali mieszkalnych dla pozostałych 17 miast wyniesie aż 0,94. To oczywiście wskazuje na bardzo silną zależność obu wartości potwierdzającą intuicyjną tezę.

Wykres 22. Średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

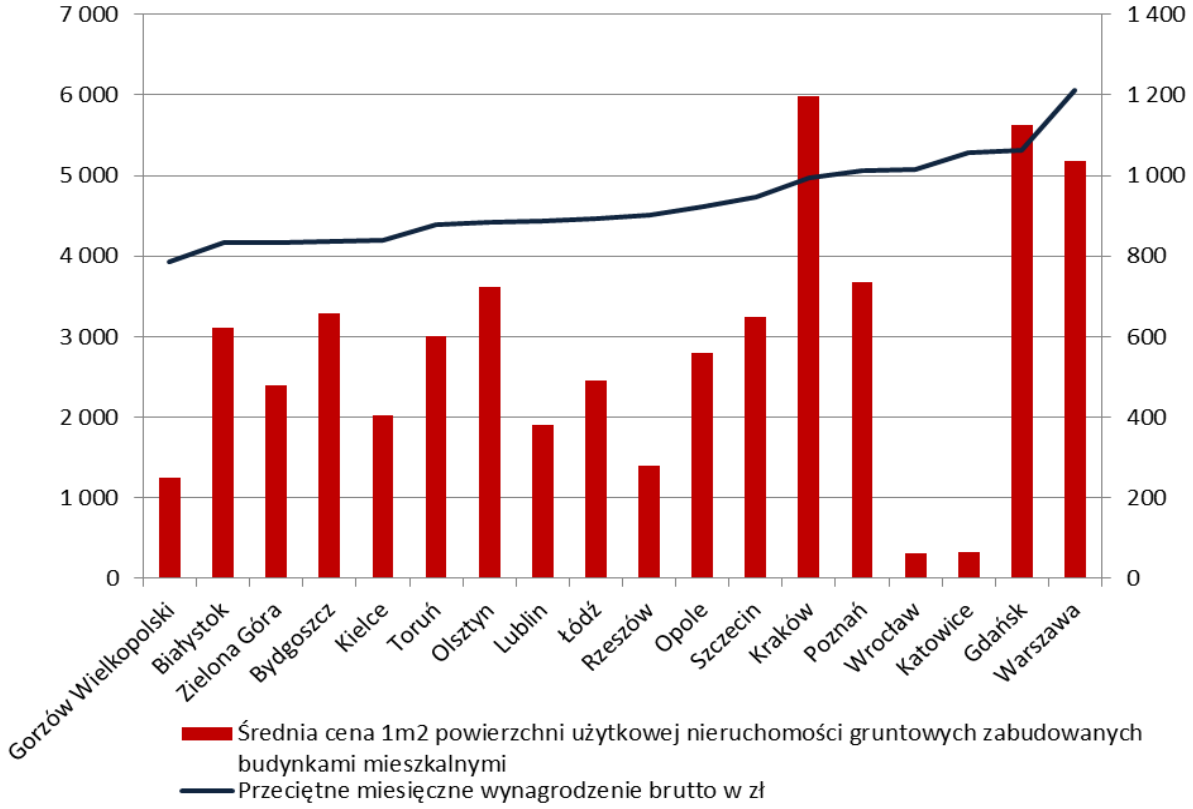


Źródło: GUS

Wbrew jednak intuicji okazuje się, że znacznie niższy poziom korelacji z cenami mieszkań ma dynamika średnich wynagrodzeń. Współczynnik korelacji w tym przypadku wynosi -0,17. Co więcej, wydawałoby się również, że poziom cen lokali mieszkalnych winien być w wysokim stopniu skorelowany nie tylko z poziomem i dynamiką płac, ale również z poczuciem stabilności sytuacji materialnej w długim okresie, mającym podstawę w obniżającej się stopie bezrobocia. Byłoby to zrozumiałe w sytuacji, w której polski rynek mieszkaniowy nadal skierowany jest głównie na zakup mieszkania na własność, zwykle w znaczącym stopniu finansowany kredytem hipotecznym. Okazuje się jednak, że poziom korelacji między tymi dwiema wartościami jest przeciętny, a współczynnik korelacji wynosi -0,37.

W odróżnieniu od danych dotyczących lokali mieszkalnych, dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące średnich cen 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykazują znaczną zmienność w kolejnych latach badanego okresu, która de facto uniemożliwia dokonanie wiarygodnej analizy. Przyczyną tego stanu rzeczy może być przede wszystkim znaczna niejednorodność nieruchomości w tym segmencie rynku pod względem zarówno wielkości jak i standardu nieruchomości w połączeniu z niewielką próbą danych, wynikającą z małej skali rynku w porównaniu do rynku lokali mieszkalnych. Wskaźnik korelacji między wysokością przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto i średnimi cenami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2017 roku wyniósł zaledwie 0,37. Nieco wyżej kształtuje się wskaźnik korelacji policzony dla wartości średnich za 3 lata zarówno dla wynagrodzeń jak i dla cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi – wynosi on 0,54. Pozwala to na postawienie wniosku o znacznym wpływie poziomu płac na danym rynku na tego typu nieruchomości. Niższy stopień korelacji może być również skutkiem specyfiki rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, a więc przede wszystkim tego, że w odróżnieniu od rynku lokali mieszkalnych na zakup domów jednorodzinnych stać jest przeważnie osoby nieco zamożniejsze, a dynamika i poziom dochodów w tej grupie mogą odbiegać od wartości średnich notowanych w poszczególnych województwach przez GUS.

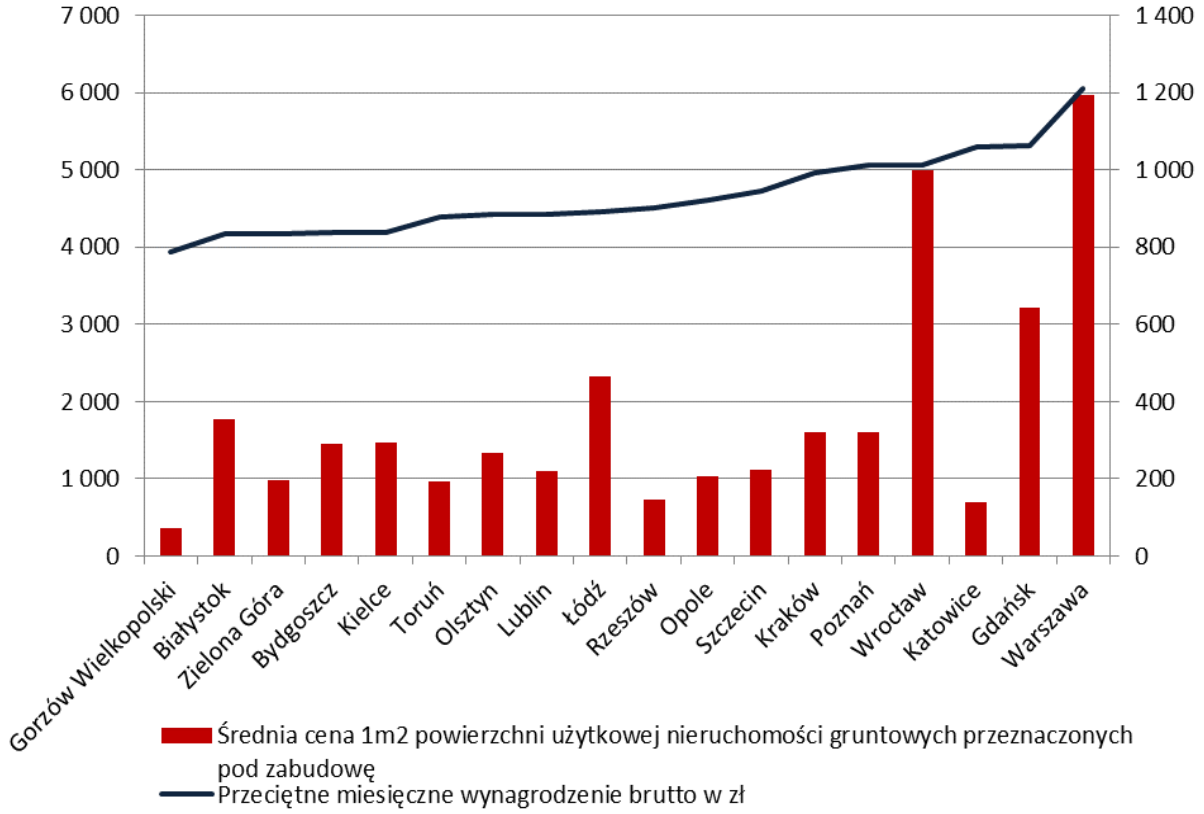
Wykres 23. Średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

Znacznie bardziej jednoznaczne wyniki daje analiza korelacji przeciętnych miesięcznych dochodów brutto z cenami gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Mimo, że grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną stanowią, podobnie jak grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, grupę nieruchomości znacznie zróżnicowaną to wysokość współczynnika korelacji 0,7 wydaje się jak najbardziej zgodna z intuicją. Ponownie, wśród miast z najwyższym poziomem wynagrodzeń wyjątkiem są Katowice, wydaje się, że z tych samych powodów, o których wspomniano powyżej, co oczywiście wymagałoby bardziej wnikliwych badań. W odróżnieniu od danych dotyczących gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wartości średnie dla gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną dla miast notowane były przez Główny Urząd Statystyczny w 2017 roku po raz pierwszy, co oczywiście uniemożliwia odniesienie się do wcześniejszych danych.

Wykres 24. Średnia cena za 1m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

LICZBA MIESZKAŃ, NA KTÓRYCH BUDOWĘ WYDANO POZWOLENIA LUB DOKONANO ZGŁOSZENIA Z PROJEKTEM BUDOWLANYM

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym jest jednym z najważniejszych wskaźników informujących o sytuacji na rynku nieruchomości i o możliwych scenariuszach rozwoju sytuacji. Stanowi jedno z podstawowych źródeł informacji o tym, w jaki sposób uczestnicy rynku (w tym przypadku wszelkiego rodzaju inwestorzy)

oceniają bieżący stan rynku, a co za tym idzie jak może/będzie kształtować się podaż na rynku mieszkaniowym w przyszłości. To oczywiście kluczowa informacja dla kształtowania się cen na nieruchomości mieszkaniowe. Dzięki tym danym posiadamy również wiedzę o tym jak mocno zróżnicowane są rynki nieruchomości w poszczególnych regionach i miastach w kraju. Ze względu na praktycznie marginalne znaczenie dla rynku budownictwa komunalnego czy zakładowego (te mieszkania de facto na rynek nie trafiają) najważniejszymi informacjami dla analizy rynku są dane dotyczące aktywności inwestorów indywidualnych i deweloperów. Pamiętać jednak należy, że dane te stanowią informację o stronie podażowej, a więc wartości, kształtującej się pod wpływem zmian popytu i stąd też, intuicyjnie należałoby się spodziewać, że współczynnik korelacji dynamiki cen mieszkań i liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym będzie wartością ujemną. Wysoka liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym gwarantuje elastyczność podaży mieszkań, a co za tym idzie stanowi zabezpieczenie przed gwałtownymi wzrostami cen w przypadku wzrostu popytu na mieszkania. Z sytuacją taką mieliśmy do czynienia w latach 2006-2008, kiedy to dynamicznie wzrastający popyt natrafił na sztywną, ze względu na brak odpowiednich „zapasów" mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, podaż. W efekcie mieliśmy do czynienia z bezprecedensowymi wzrostami cen nieruchomości mieszkaniowych.

Tabela 24. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	1 275	2 141	1 466	1 742
Bydgoszcz	1 704	1 750	1 497	3 106
Gdańsk	4 458	4 567	6 924	7 265
Gorzów Wielkopolski	573	700	1 006	1 094
Katowice	700	1 880	1 617	3 289
Kielce	669	711	1 617	1 160
Kraków	5 591	8 259	9 646	12 889
Lublin	1 494	3 187	2 758	2 308
Łódź	2 497	2 491	4 382	4 628
Olsztyn	358	885	568	974
Opole	358	457	813	764
Poznań	3 716	4 057	4 467	6 909
Rzeszów	2 585	2 396	3 433	3 777
Szczecin	1 805	3 212	2 346	4 120
Toruń	1 394	1 460	780	1 835
Warszawa	18 937	23 518	21 811	24 069
Wrocław	6 531	9 768	9 756	13 828
Zielona Góra	1 085	1 129	1 395	1 463

Źródło: GUS

W okresie 2014 – 2017 wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym zanotowano we wszystkich badanych miastach. Oczywiście wzrosty w większości miast nie były stałe i miały różne tempo roczne, związane choćby z koniecznością dostosowywania się inwestorów do nowych przepisów regulujących rynek gruntów rolnych, a co za tym idzie możliwością pozyskiwania nowych gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Dynamiczne zmiany, z jakimi mamy do czynienia zwłaszcza na mniejszych rynkach wynikają także z wielkości lokalnych rynków pierwotnych, gdzie wprowadzenie jednego średniej wielkości projektu może zdecydowanie zmienić obraz rynku w statystykach. Łącznie we wszystkich badanych miastach w 2017 roku uzyskano pozwolenia i dokonano zgłoszenia 95 220 mieszkań, podczas gdy jeszcze trzy lata wcześniej liczba ta wyniosła 55 730. W ciągu trzech lat łączna liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym zwiększyła się zatem o 70,86%. Z największą dynamiką wzrostu mieliśmy do czynienia w Katowicach, gdzie liczba mieszkań na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła w tym czasie o 369,86%, przy czym najsilniejszy wzrost zanotowano w 2015 roku – o 168%. Co ciekawe, najniższą z kolei dynamikę wzrostu w całym okresie zanotowano w Warszawie, gdzie liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym była wyższa od notowanej w 2014 roku zaledwie o 27,10%. W 2017 roku najwięcej mieszkań z pozwoleniami przybyło w Toruniu, gdzie ich liczba wzrosła z 780 do 1 835, czyli o 135,26%, natomiast w Kielcach zanotowano spadek ich liczby o 28,26% z 1 617 notowanych w 2016 roku do 1 160 rok później. W liczbach bezwzględnych liderem pozostaje nadal Warszawa, gdzie w 2017 roku uzyskano pozwolenia lub zgłoszono budowę 24 069 mieszkań. Najmniej mieszkań, spośród badanych miast uzyskało natomiast pozwolenie w Opolu – 764.

Tabela 25. Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym			
	2015	2016	2017	2017/ 2014
Białystok	67,92%	-31,53%	18,83%	36,63%
Bydgoszcz	2,70%	-14,46%	107,48%	82,28%
Gdańsk	2,45%	51,61%	4,92%	62,97%
Gorzów Wielkopolski	22,16%	43,71%	8,75%	90,92%
Katowice	168,57%	-13,99%	103,40%	369,86%
Kielce	6,28%	127,43%	-28,26%	73,39%
Kraków	47,72%	16,79%	33,62%	130,53%
Lublin	113,32%	-13,46%	-16,32%	54,48%
Łódź	-0,24%	75,91%	5,61%	85,34%
Olsztyn	147,21%	-35,82%	71,48%	172,07%
Opole	27,65%	77,90%	-6,03%	113,41%
Poznań	9,18%	10,11%	54,67%	85,93%
Rzeszów	-7,31%	43,28%	10,02%	46,11%
Szczecin	77,95%	-26,96%	75,62%	128,25%
Toruń	4,73%	-46,58%	135,26%	31,64%
Warszawa	24,19%	-7,26%	10,35%	27,10%
Wrocław	49,56%	-0,12%	41,74%	111,73%
Zielona Góra	4,06%	23,56%	4,87%	34,84%

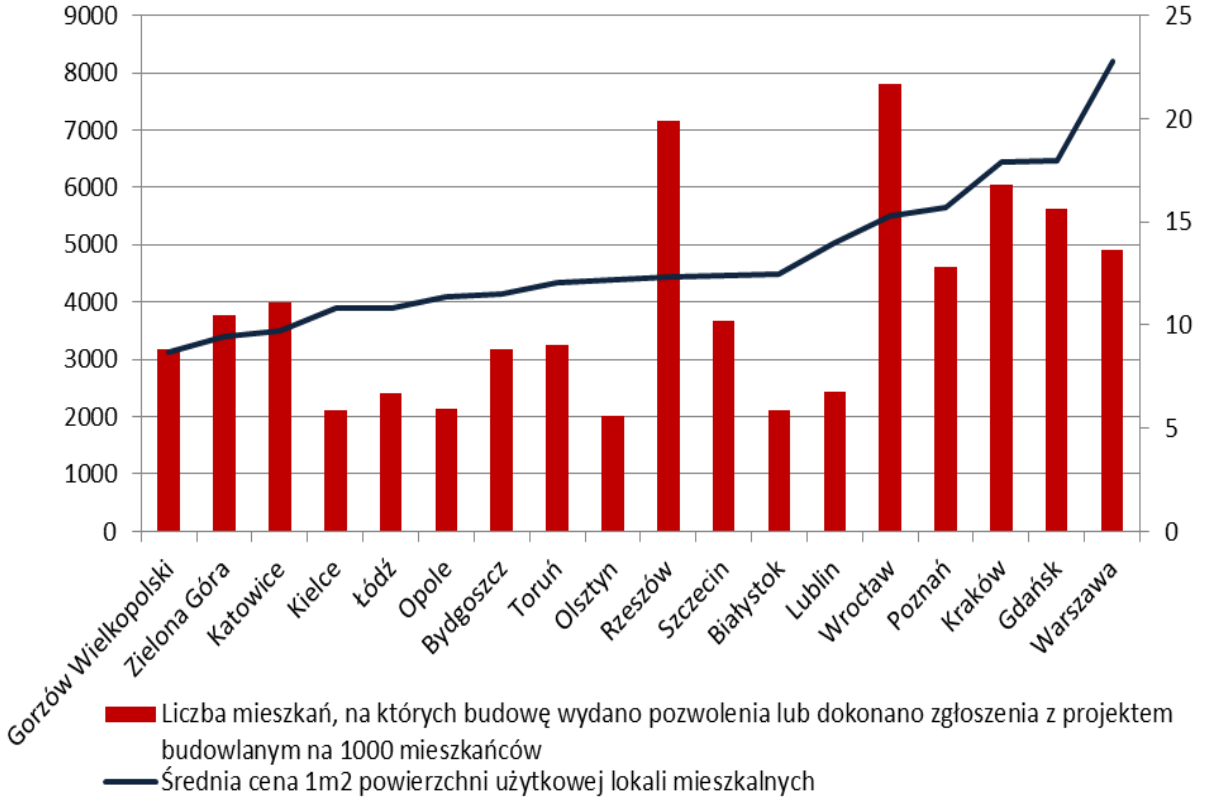
Źródło: GUS

Dane dotyczące liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym dość dobrze korespondują z danymi o cenach nieruchomości mieszkaniowych na rynkach poszczególnych miast. Współczynnik korelacji tych dwóch wartości był dodatni i wyniósł dla danych z 2017 roku 0,82, a więc wskazuje silną, dodatnią zależność. Wydaje się jednak, że wartość ta nie odpowiada na pytanie o wpływ liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na ceny, a właściwa interpretacja tego wyniku jest taka, że inwestorzy chętniej budują w największych miastach, gdzie naturalnie mieszkania są droższe. Aby we właściwy sposób ocenić wpływ liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na poziom cen należy przede wszystkim uwzględnić w badaniu wielkość miasta, a więc do liczby jego ludności i zestawić ze sobą dynamikę aktywności inwestorów z dynamiką cen nieruchomości.

Z analizy wynika, że w 2017 roku miastami, o największej aktywności inwestorów były: Wrocław, w którym udzielono pozwolenia lub zgłoszono budowę 21,65 mieszkań na każde 1 tysiąc mieszkańców, Rzeszów, w którym tych pozwoleń i zgłoszeń było 19,91 oraz Kraków, odpowiednio 16,80. W tym samym czasie miastami o najniższej aktywności inwestorów były Białystok, Kielce, gdzie zanotowano odpowiednio 5,86, 5,89 mieszkań z pozwoleniami w wysokości na 1 tysiąc mieszkańców oraz Olsztyn –

5,63. Niewiele więcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tysiąc ludności uzyskało pozwolenie na budowę w Opolu – 5,96. Nieco inaczej wygląda sytuacja, jeśli weźmiemy pod uwagę jedynie produkcję deweloperską. Okazuje się, że na budowę największej liczby mieszkań w przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców deweloperzy uzyskali zgody w największych aglomeracjach – Wrocławiu, gdzie zanotowano rekordowe 20,07 mieszkania na 1 tysiąc mieszkańców, Krakowie, Gdańsku i Warszawie – odpowiednio 16,80, 15,65 i 13,64 mieszkania na 1 tysiąc osób. Wysokie wyniki uzyskane w poprzednich zestawieniach w mniejszych miastach, jak choćby w Rzeszowie, okazały się zasługą inwestorów indywidualnych. Z zestawienia wynika, że aktywność deweloperska na tym rynku w 2017 roku była poniżej przeciętnej, a proporcja liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym do liczby ludności w 1 tysiąc wynosi 7,80.

Wykres 25. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1000 mieszkańców oraz średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

Współczynniki korelacji między dynamiką średnich cen a dynamiką liczby mieszkań, których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w obu przypadkach – zarówno w przypadku liczby wszystkich mieszkań łącznie jak i tych, na budowę których pozwolenie uzyskali deweloperzy wskazują słabą korelację ujemną (odpowiednio –0,2 i -0,14). Co prawda zarówno siła, jak i kierunek tej korelacji jest zgodny z intuicją należy jednak podkreślić, że na tym poziomie zagregowania danych istnieje spore ryzyko uzyskania wyniku niewiarygodnego, podczas gdy wysokość wskaźników korelacji dla pozostałych kategorii budownictwa mieszkaniowego notowanych przez GUS pozwala

wyciągnąć wniosek o braku istotnej zależności miedzy liczbą mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym a cenami mieszkań lub o większym wpływie na poziom cen czynników kosztowych – cen gruntów i kosztów robót budowlanych. Dodatkowym czynnikiem redukującym wpływ rosnącej liczby mieszkań, które uzyskały pozwolenia na budowę na ceny nieruchomości jest rosnący poziom dojrzałości sektora deweloperskiego w Polsce i jego umiejętność kontrolowania podaży, a pośrednio przez to również cen.

Tabela 26. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1000 mieszkańców w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Ogółem				Mieszkania deweloperskie			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Białystok	4,32	7,23	4,94	5,86	3,69	5,83	3,94	4,53
Bydgoszcz	4,76	4,92	4,23	8,82	4,33	4,56	3,85	8,32
Gdańsk	9,66	9,88	14,93	15,65	8,78	9,29	13,81	14,52
Gorzów Wielkopolski	4,62	5,66	8,11	8,80	4,13	5,08	5,73	7,03
Katowice	2,32	6,27	5,42	11,10	1,75	4,87	4,68	10,22
Kielce	3,36	3,59	8,18	5,89	2,53	2,14	4,88	3,54
Kraków	7,34	10,85	12,60	16,80	6,68	10,03	11,80	15,80
Lublin	4,37	9,35	8,10	6,79	2,50	6,24	5,28	4,45
Łódź	3,54	3,55	6,29	6,70	2,61	2,15	4,17	5,13
Olsztyn	2,06	5,10	3,28	5,63	1,75	4,76	2,69	5,03
Opole	2,99	3,84	6,85	5,96	0,62	1,72	3,86	2,58
Poznań	6,81	7,48	8,27	12,83	5,80	5,75	6,71	10,81
Rzeszów	13,96	12,89	18,32	19,91	6,91	6,16	12,71	7,80
Szczecin	4,43	7,92	5,79	10,20	3,58	6,88	5,37	7,51
Toruń	6,86	7,20	3,85	9,06	6,37	6,60	3,34	5,86
Warszawa	10,91	13,48	12,44	13,64	10,33	12,60	11,63	12,67
Wrocław	10,29	15,36	15,30	21,65	9,48	14,02	14,38	20,07
Zielona Góra	7,85	8,14	10,01	10,46	7,01	5,86	7,68	7,86

Źródło: GUS

LICZBA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA

Z trzech wskaźników sytuacji w budownictwie mieszkaniowym liczba mieszkań oddanych do użytkowania niesie ze sobą zdecydowanie najmniejszą wartość informacyjną w odniesieniu zarówno do bieżącej jak i do przyszłej sytuacji rynkowej. Stosunkowo najmniejszy może być również jej wpływ na wysokość cen nieruchomości mieszkaniowych. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania jest bowiem konsekwencją stanu rynku sprzed średnio około kilkunastu miesięcy i decyzji inwestycyjnych wówczas podejmowanych. Dodatkowo w sytuacji wysokiego popytu na nieruchomości mieszkaniowe na rynku deweloperskim, a z taką sytuacja mieliśmy do czynienia w 2017 roku, większość mieszkań lub domów na etapie oddawania do użytkowania jest już sprzedana, a zatem nie jest już na rynku. Tym

mniejszy może być zatem wpływ liczby mieszkań oddanych do użytkowania na obecną sytuację rynkową w tym na obowiązujące na nim ceny.

Tabela 27. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

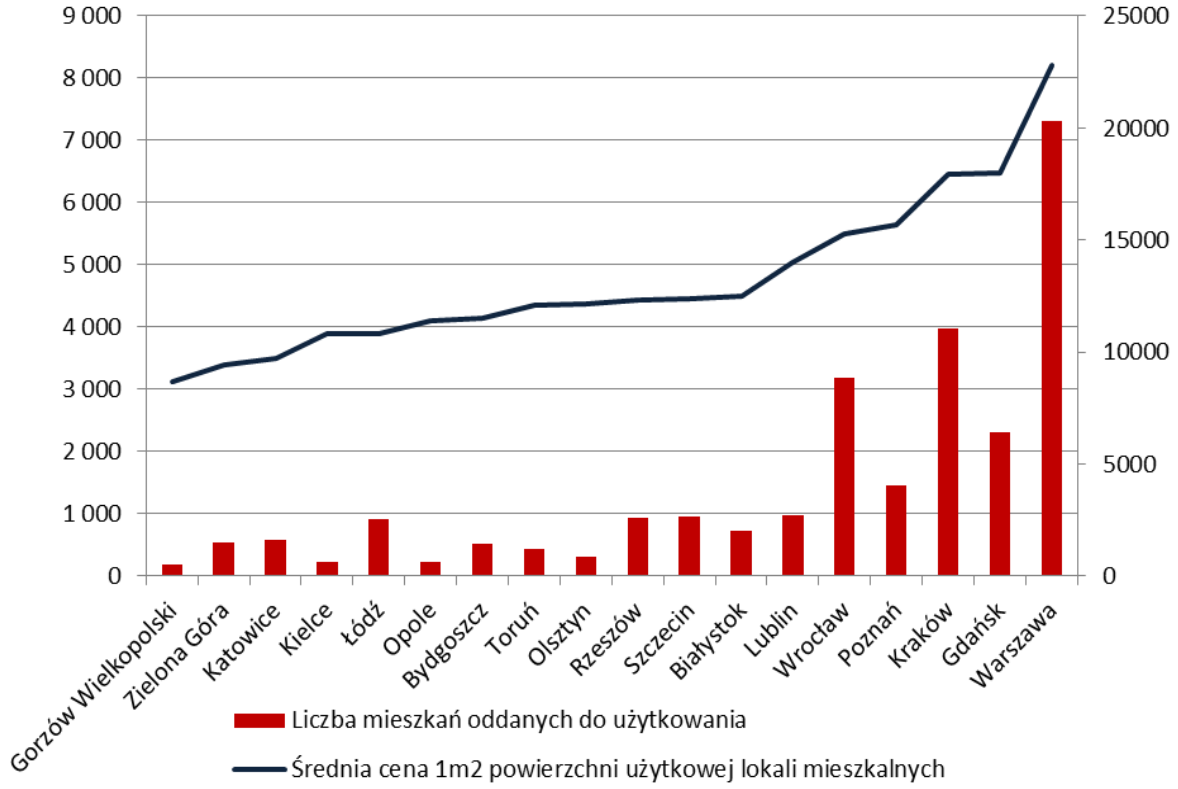
Miasto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	1 736	2 088	1 795	2 033
Bydgoszcz	1 225	940	864	1 432
Gdańsk	3 945	4 506	5 080	6 442
Gorzów Wielkopolski	534	555	510	503
Katowice	1 314	1 159	1 675	1 642
Kielce	1 377	943	755	609
Kraków	7 346	6 455	9 363	11 044
Lublin	1 336	1 836	2 298	2 716
Łódź	1 752	2 252	2 066	2 520
Olsztyn	873	700	548	847
Opole	449	328	453	616
Poznań	3 642	3 629	2 915	4 069
Rzeszów	1 649	2 392	2 958	2 599
Szczecin	1 404	1 132	2 955	2 661
Toruń	907	1 109	925	1 214
Warszawa	14 964	13 306	20 119	20 331
Wrocław	5 935	6 671	8 475	8 844
Zielona Góra	843	736	1 145	1 486

Źródło: GUS

W latach 2014-2017 w większości badanych miast odnotowano wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania. Największy wzrost miał miejsce w Lublinie, gdzie po konsekwentnym wzroście notowanym w kolejnych latach badanego okresu liczba mieszkań oddanych do użytkowania podwoiła się (wzrost o 103,29% od 1 336 mieszkań w 2014 roku do 2 716 w 2017). Nieco mniejsze wzrosty zanotowano w Szczecinie (o 89,53%), Zielonej Górze (76,28%) oraz w Gdańsku – o 63,30%. Wśród badanych miast znalazła się jednak również grupa miast, w których liczba mieszkań oddawanych do użytku zmalała. Najgłębszy spadek odnotowano w Kielcach, gdzie w 2017 roku oddano do użytkowania 609 mieszkań, o 55,77% mniej niż trzy lata temu, kiedy liczba ta wyniosła 1 377. Kielce to jednocześnie jedyny przypadek rynku, na którym w całym badanym okresie mieliśmy do czynienia z wyraźną tendencją spadkową liczby mieszkań oddawanych do użytku. W pozostałych miastach, gdzie odnotowano spadek był on stosunkowo nieznaczny, tak jak w Gorzowie Wielkopolskim – o 5,81% lub nie wiązał się z wystąpieniem trendu spadkowego, tak jak w Olsztynie (spadek o 2,98%). Badanie korelacji między liczbą mieszkań oddanych do użytkowania i poziomem cen lokali mieszkalnych przynosi wysoki wynik dodatni (współczynnik korelacji 0,91) jednak jest to oczywiście zbieżność związana z tym, że najwięcej mieszkań buduje się na rynkach największych aglomeracji tam, gdzie

mieszkania są najdroższe. Po uwzględnieniu w obliczeniach skali rynków przez przeliczenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tysiąc mieszkańców miasta wskaźnik korelacji spada do 0,34 jednak wciąż tę dodatnią relację należy przypisać przede wszystkim różnicy w skali budownictwa w największych aglomeracjach i miastach mniejszych.

Wykres 26. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

Podobnie trudno doszukiwać się fundamentalnej zależności między liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania i cenami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Co prawda współczynnik korelacji w obu przypadkach wskazuje na silną pozytywną zależność (odpowiednio 0,50 w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 0,84 w przypadku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną), ale ponownie należy przypisać to poziomowi cen gruntów zabudowanych w największych aglomeracjach, a więc tam, gdzie powstaje najwięcej mieszkań, a nie silnemu związkowi obydwu danych.

LICZBA NOWYCH BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA – PKOB 111

Podobnie jednak jak ma to miejsce w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania liczba domów oddanych do użytkowania jest wynikiem decyzji podejmowanych dużo wcześniej. W przypadku domów budowanych przez indywidualnych inwestorów jest jeszcze trudniej o wnioski. O ile w przypadku inwestycji deweloperskich decyzja inwestycyjna oparta jest o racjonalne przesłanki wynikające z analizy rynku o tyle w przypadku decyzji indywidualnych znacznie większą rolę w procesie

decyzyjnym grają czynniki miękkie. Należy także pamiętać, że decyzje o budowie domu jednorodzinnego bardzo często łączą się z decyzją o przeniesieniu się za granicę miasta. Najbardziej wyrazistym przykładem może być tu Poznań, w którym od lat ze szczególnym nasileniem występuje zjawisko przenoszenia się ludności miasta do domów jednorodzinnych, zwykle położonych w powiecie poznańskim. W danych, które notuje Główny Urząd Statystyczny dla poszczególnych miast takie informacje nie są ujęte, co właściwie uniemożliwia dokonanie prawidłowej analizy wzajemnej interakcji segmentów domów jednorodzinnych, gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i lokali mieszkalnych w obrębie aglomeracji. Naturalnie można byłoby spróbować poszerzyć obszary analizy, jednak wówczas należałoby dokonać delimitacji obszarów wszystkich badanych aglomeracji co w znacznym stopniu wykracza poza zakres tego opracowania.

Tabela 28. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	274	266	305	344
Bydgoszcz	73	70	51	82
Gdańsk	257	229	261	280
Gorzów Wielkopolski	55	68	68	62
Katowice	133	100	158	178
Kielce	106	101	126	121
Kraków	425	371	436	443
Lublin	153	130	144	141
Łódź	375	455	423	420
Olsztyn	67	72	52	44
Opole	56	78	55	183
Poznań	347	263	289	260
Rzeszów	369	368	463	421
Szczecin	225	167	186	262
Toruń	101	99	86	87
Warszawa	755	750	784	895
Wrocław	382	337	422	511
Zielona Góra	87	198	234	197

Źródło: GUS

W większości miast, będących przedmiotem analizy w latach 2014–2017 nastąpiło ożywienie w budownictwie indywidualnym. Zdecydowanie największy wzrost w całym badanym okresie notowano w Opolu, gdzie liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania wzrosła o 226,79% z 56 w 2014 roku do 183 w 2017 roku. Kolejnym miastem, gdzie zanotowano znaczące wzrosty liczby domów oddanych do użytkowania była Zielona Góra, gdzie mimo 15,81 % spadku notowanego w 2017 roku w całym okresie liczba domów oddanych do użytkowania wzrosła o 126,44%. W przypadku obu miast powód tak dynamicznych wzrostów jest ten sam. Oba te miasta

w badanym okresie – Opole w 2017 roku natomiast Zielona Góra w 2015 roku powiększyły się o przylegające gminy. Wzrost ten zatem nie był wynikiem boomu inwestycyjnego, lecz decyzji administracyjnych. Wśród pozostałych miast największy wzrost liczby domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania zanotowano w Katowicach – o 33,83% oraz Wrocławiu o 33,77%. Największy spadek w tym samym okresie miał miejsce w Olsztynie, gdzie liczba oddawanych do użytkowania domów jednorodzinnych zmniejszała się konsekwentnie z roku na rok osiągając w 2017 roku poziom 44.

Analiza wielkości tego rynku po uwzględnieniu wielkości miasta wskazuje, że miastem zdecydowanie wyróżniającym się na tle innych jest Rzeszów, w którym w 2017 roku oddano do użytkowania 2,22 domy jednorodzinne na 1 tysiąc mieszkańców. Co więcej, nie jest to jednorazowy przypadek, lecz raczej specyfika tego rynku. Potwierdza się tym samym, że Rzeszów przy stosunkowo niskiej aktywności deweloperów i jednocześnie dynamicznie wzrastającej liczbie ludności (wzrost o 2,45% w ciągu badanego okresu) jest rynkiem zdominowanym przez inwestorów indywidualnych.

Tabela 29. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 na 1000 mieszkańców w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 na 1000 mieszkańców			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	0,93	0,90	1,03	1,16
Bydgoszcz	0,20	0,20	0,14	0,23
Gdańsk	0,56	0,50	0,56	0,60
Gorzów Wielkopolski	0,44	0,55	0,55	0,50
Katowice	0,44	0,33	0,53	0,60
Kielce	0,53	0,51	0,64	0,61
Kraków	0,56	0,49	0,57	0,58
Lublin	0,45	0,38	0,42	0,41
Łódź	0,53	0,65	0,61	0,61
Olsztyn	0,39	0,42	0,30	0,25
Opole	0,47	0,66	0,46	1,43
Poznań	0,64	0,48	0,53	0,48
Rzeszów	1,99	1,98	2,47	2,22
Szczecin	0,55	0,41	0,46	0,65
Toruń	0,50	0,49	0,42	0,43
Warszawa	0,44	0,43	0,45	0,51
Wrocław	0,60	0,53	0,66	0,80
Zielona Góra	0,63	1,43	1,68	1,41

Źródło: GUS

Badanie korelacji między liczbą domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania i poziomem cen dwóch rodzajów nieruchomości przynosi wysoki wynik dodatni, 0,74 dla lokali mieszkalnych i 0,80 dla gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, a także nieco niższy dla gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi (0,29), jednak podobnie jak w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania należy to przypisać raczej skali rynków największych aglomeracji i cen na nich

obowiązujących. Po uwzględnieniu w obliczeniach skali rynków przez przeliczenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tysiąc mieszkańców, wskaźniki dla wszystkich typów nieruchomości wykazują słabą korelację ujemną. Należy zatem wysnuć wniosek o braku istotnego związku między liczbą domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania w granicach miast a cenami poszczególnych typów nieruchomości w tych miastach.

LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto jest najważniejszym ze wskaźników informujących o sytuacji na rynku budowlanym, o możliwych konsekwencjach dla rynku nieruchomości i cenach na nim panujących. Stanowi ona bezpośrednią informację o skali podaży trafiającej na rynek, a tym samym informuje również o wielkości samego rynku.

Tabela 30. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	2 031	1 893	1 514	2 507
Bydgoszcz	1 208	1 129	1 261	2 087
Gdańsk	5 057	6 007	6 461	8 002
Gorzów Wielkopolski	488	932	1 034	975
Katowice	625	1 365	1 795	1 427
Kielce	907	766	892	894
Kraków	9 266	10 942	8 054	10 582
Lublin	1 940	3 339	2 267	2 329
Łódź	2 361	2 717	2 340	3 552
Olsztyn	655	564	357	794
Opole	405	414	600	1 025
Poznań	3 817	4 570	3 553	7 432
Rzeszów	2 613	2 435	3 167	3 576
Szczecin	1 494	2 648	2 205	2 582
Toruń	1 177	1 256	1 014	1 373
Warszawa	18 340	20 156	21 992	22 770
Wrocław	6 191	9 422	9 205	10 276
Zielona Góra	960	1 164	1 103	984

Źródło: GUS

W badanym okresie wzrost liczby mieszkań zanotowano we wszystkich badanych miastach poza Kielcami, gdzie liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto nieznacznie spadła (-1,43%) wobec wartości notowanej w 2014 roku. Największe wzrosty notowano w tym czasie w Opolu (153,09%) oraz w Katowicach – o 128,32%, przy czym w Katowicach liczba ta w 2017 roku spadła wobec notowanej w roku poprzednim o 20,50%. W wielu miastach rok 2017 przyniósł jednak dynamiczne wzrosty.

Najwyższy notowany był w Poznaniu, gdzie rozpoczęto budowę 7 432 mieszkań wobec 3 553 w roku poprzednim, a więc wzrost wyniósł 109,18%. Jeszcze wyższy wzrost odnotowano w 2017 roku w Olsztynie – o 122,41%. We wszystkich badanych miastach liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto była wyższa o 23 632 (blisko 40%) niż w 2014 i 14 353, czyli około 20% od liczby notowanej rok wcześniej.

W przeliczeniu na 1 tysiąc mieszkańców największą liczbę budów inwestorzy rozpoczynają w największych aglomeracjach i Rzeszowie. To właśnie w Rzeszowie rozpoczęto budowę rekordowo wysokiej liczby mieszkań – 18,85 na 1 tysiąc mieszkańców. Najmniej budów rozpoczęto natomiast w Kielcach, Olsztynie i Katowicach – niecałe 5 mieszkań na 1 tysiąc mieszkańców.

Tabela 31. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto na 1 tysiąc mieszkańców w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

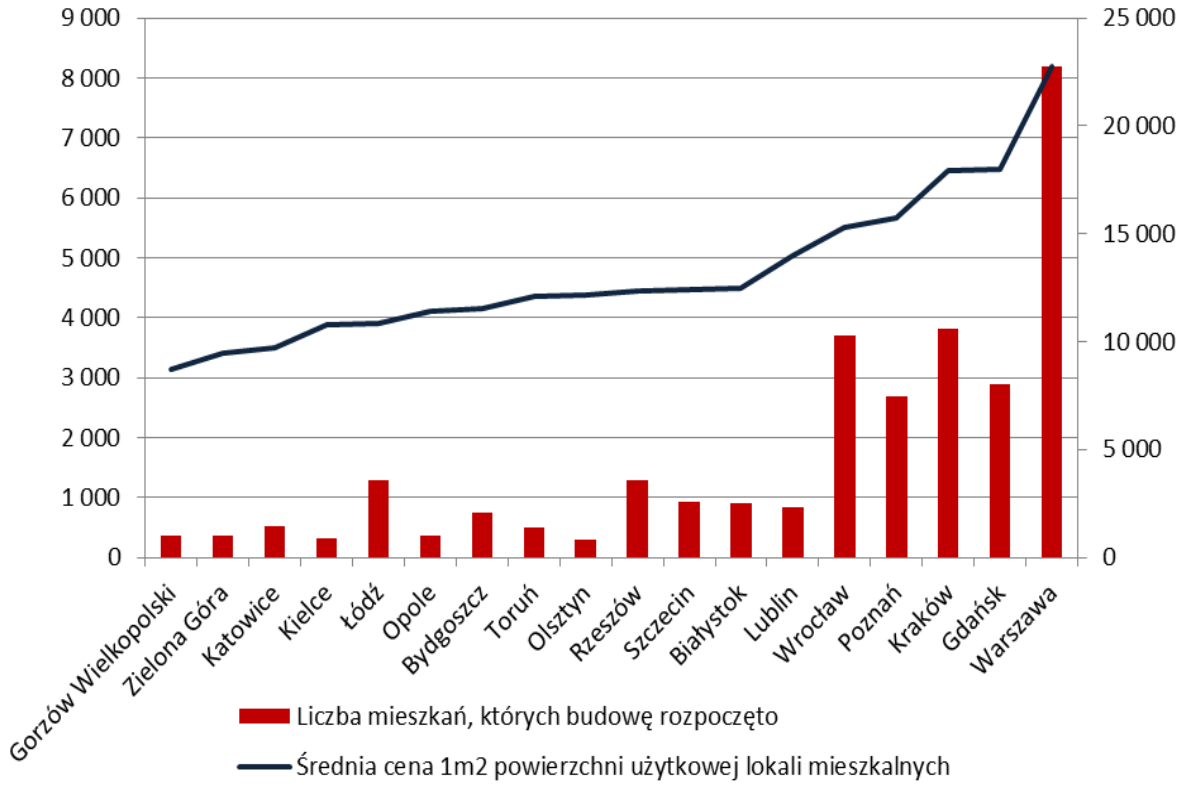
Miasto	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto na 1000 mieszkańców			
	2014	2015	2016	2017
Białystok	6,87	6,40	5,10	8,43
Bydgoszcz	3,38	3,17	3,56	5,92
Gdańsk	10,96	13,00	13,93	17,24
Gorzów Wielkopolski	3,93	7,53	8,34	7,84
Katowice	2,07	4,55	6,02	4,82
Kielce	4,56	3,87	4,51	4,54
Kraków	12,16	14,38	10,52	13,79
Lublin	5,68	9,80	6,66	6,85
Łódź	3,34	3,88	3,36	5,14
Olsztyn	3,77	3,25	2,06	4,59
Opole	3,39	3,48	5,05	8,00
Poznań	6,99	8,43	6,58	13,80
Rzeszów	14,11	13,10	16,90	18,85
Szczecin	3,67	6,53	5,45	6,39
Toruń	5,79	6,20	5,01	6,78
Warszawa	10,57	11,56	12,54	12,90
Wrocław	9,76	14,82	14,44	16,09
Zielona Góra	6,95	8,39	7,92	7,04

Źródło: GUS

Podobnie jak w przypadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym dane o liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto wykazują wysoką dodatnią korelację z danymi o cenach nieruchomości mieszkaniowych na rynkach poszczególnych miast. Współczynniki korelacji dla danych o cenach lokali mieszkalnych wynosi 0,91, dla gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną 0,86, natomiast dla gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest nieco niższy i wynosi 0,49. Podobnie również jak w przypadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym trudno jest uzasadnić tę zależność inaczej jak przez fakt, że inwestorzy chętniej budują w największych miastach, gdzie popyt jest większy i oczywiście mieszkania są droższe. Zastosowanie metody

polegającej na zestawieniu dynamiki średnich cen lokali mieszkalnych oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z dynamiką liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, analogicznej do opisywanej wcześniej w przypadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym nie przynosi zadowalających efektów. W obu przypadkach współczynniki korelacji wskazują słabą i średnią korelację dodatnią (odpowiednio 0,23 i 0,35) co nie jest zgodne z intuicją. Wobec jednak bezdyskusyjnej, odwrotnie proporcjonalnej zależności poziomu cen i podaży należy wysnuć wniosek o tym, że kluczowe znaczenie dla kształtowania dynamiki cen w badanym okresie miały inne czynniki, w tym przede wszystkim kosztowe.

Wykres 27. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



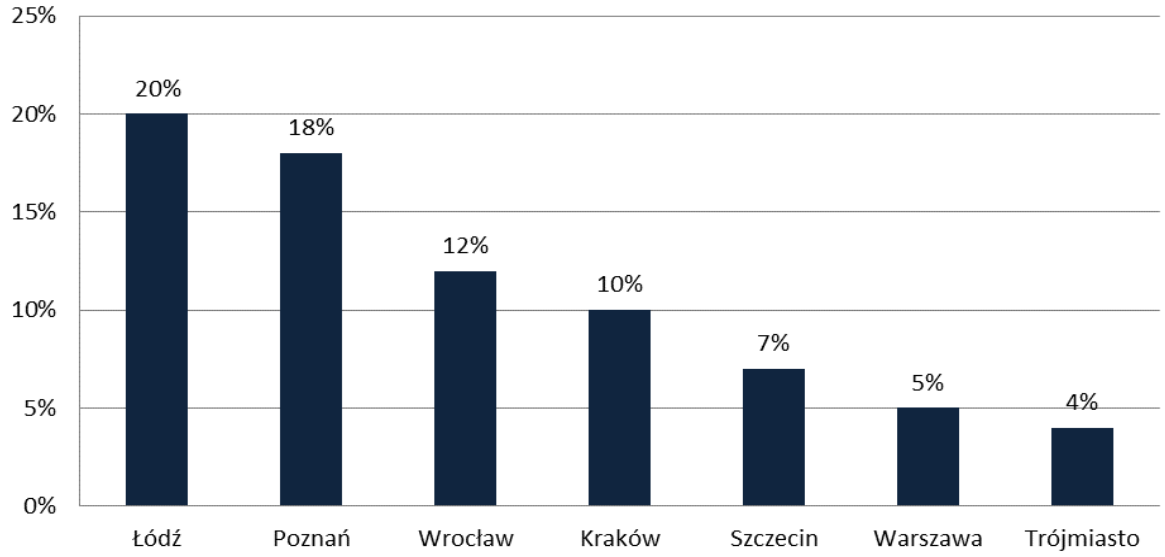
Źródło: GUS

KOSZT ZAKUPU GRUNTU POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W chwili przygotowywania raportu nie były dostępne jeszcze dane dotyczące obrotu gruntami pod budownictwo mieszkaniowe w 2017 roku publikowane przez Główny Urząd Statystyczny. Dodatkowo należy pamiętać, że wycena gruntów pod budownictwo wielorodzinne uzależniona jest od uzgodnień planistycznych dla terenu będącego jej przedmiotem, a więc od jego potencjału inwestycyjnego. Aby dokonać właściwej analizy wpływu dynamiki cen gruntów na ceny mieszkań należy zatem odnieść cenę gruntu do wartości spodziewanej powierzchni użytkowej mieszkań w danej inwestycji (PUM). Takich

informacji Główny Urząd Statystyczny nie podaje. Podobnie, danych takich nie posiada również Centrum AMRON. Aby poddać analizie wpływ tego czynnika na wysokość cen zachodzi zatem konieczność odwołania się do raportów wyspecjalizowanych firm, podających wartość gruntu w odniesieniu do PUM. W 2017 roku taki raport opublikowała firma Emmerson Evaluation. Według autorów, raport oparty został na próbie blisko 400 transakcji gruntami pod budownictwo wielorodzinne zawartych w największych miastach Polski. Z opublikowanych danych wynika, że w wyniku znacznego wzrostu popytu na lokale mieszkalne w największych miastach Polski w 2017 roku notowano również dynamiczny wzrost popytu na grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Mimo to jednak nie odnotowano istotnego wzrostu liczby transakcji. Przyczyny tego stanu rzeczy należy szukać w ograniczonej podaży gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Rynek odczuł najwyraźniej wprowadzone w 2016 roku zmiany w zasadach obrotu gruntami rolnymi i brak podaży gruntów spółek Skarbu Państwa „zarezerwowanych" dla inwestycji planowanych w ramach programu „Mieszkanie +". Skutkiem dynamicznego wzrostu popytu w warunkach nieelastycznej podaży był wzrost cen gruntów budowlanych notowany w 2017 roku. W proporcji do 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań wzrost ten według danych Emmerson Evaluation sięgnął od 4%, notowanych w Trójmieście do rekordowych 18% w Poznaniu i 20% w Łodzi.

Wykres 28. Zmiana średniej ceny gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2017/2016 w proporcji do 1m^2 PUM



Źródło: Emmerson Evaluation

Dokonanie szczegółowej analizy wpływu ceny nabycia gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ceny mieszkań przy tym poziomie agregacji danych nie jest możliwe. Kluczowymi czynnikami dla tej analizy, o których brak informacji są: czas mijający od nabycia gruntu do uruchomienia sprzedaży i poziom konkurencji dla realizowanego projektu na lokalnym rynku. Oczywiste jest to, że wzrost kosztu nabycia gruntu wywołuje silną presję na wzrost ceny mieszkań. Bez szczegółowej wiedzy o tych dwóch czynnikach nie możemy jednak uwzględnić w analizie ani przesunięcia w czasie efektu przełożenia zwiększonego kosztu zakupu gruntu na cenę mieszkań ani skali przełożenia wzrostu kosztów na cenę mieszkań czy domów. Pewnym miernikiem skali wpływu

wzrostu cen gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na łączne koszty realizacji projektu deweloperskiego może być natomiast udział kosztu nabycia gruntu w łącznych kosztach realizacji projektu. Według danych Emmerson Evaluation wzrósł on w 2017 roku praktycznie we wszystkich największych miastach poza Szczecinem i Krakowem. Skala tych wzrostów waha się od 1% w Warszawie i Wrocławiu do 4% w Trójmieście, Poznaniu i Łodzi.

KOSZTY BUDOWY MIESZKAŃ

Kolejnym kosztowym czynnikiem bezpośrednio kształtującym wysokość cen mieszkań i budynków jednorodzinnych na rynku pierwotnym, a pośrednio również na rynku wtórnym jest koszt budowy mieszkań. W strukturze kosztu projektu inwestycyjnego udział wysokości kosztów budowy jest zdecydowanie najwyższy i wynosi 60-70%. Dodatkowo jest to czynnik o charakterze sektorowym co powoduje, że co do zasady wzrost kosztów budowy przenoszony jest na cenę mieszkania lub domu jednorodzinnego.

Do analizy kosztów budowy w poszczególnych miastach wykorzystano zeszyty SEKOCENBUD – Zagregowane Wskaźniki Waloryzacyjno-Prognostyczne (ZWW) oraz Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie (BCR). Aby zachować ciągłość analizy z latami poprzednimi w analizie uwzględniono poziom kosztów dla przykładowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 5 kondygnacyjnego w stanie deweloperskim (w zeszycie SEKOCENBUD nr 1122-302). Do analizy kosztów budowy budynku jednorodzinnego wykorzystano natomiast dane dla Obiektu (1110-103). Opracowania SEKOCENBUD (BCR) podają w różnym układzie wartości dla województw bądź województwa oraz ich stolice. W przypadku kosztów budowy przykładowych obiektów dane podawane są co prawda z dokładnością do województw jednak analiza składowych – kosztów robocizny i materiałów budowlanych wykazuje daleko idącą zbieżność tych wartości. Jest to zrozumiałe ze względu na fakt, iż największymi, często dominującymi rynkami budowlanymi w województwach są ich stolice. Wyjątek stanowi tu Warszawa, w której stawki robocizny zdecydowanie odbiegają od innych lokalizacji. W opracowaniach SEKOCENBUDU jest ona jednak notowana odrębnie.

W badanym okresie uśredniony dla obszaru całego kraju koszt budowy katalogowego obiektu wielorodzinnego nr 1122-302 wzrósł o 4,34% przy czym zdecydowanie największa dynamika wzrostu, o 3,2%, zanotowana została w 2017 roku. Zdecydowanymi liderami wzrostu kosztów budowy obiektów wielorodzinnych w tym czasie były – Olsztyn, gdzie wzrosły one aż o 12,56% i Kielce – odpowiednio 10,66%. Najwolniejszy wzrost kosztów miał natomiast miejsce w Toruniu i Bydgoszczy (1,64%). Spośród największych polskich aglomeracji najmniejszy wzrost kosztów budowy notowano w Krakowie – zaledwie 2,25% natomiast jedynym miastem, gdzie koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań nieznacznie spadł był Wrocław, gdzie wartość zanotowana na koniec 2017 roku była niższa o 0,12% wobec notowanej w IV kw. 2014 roku. Przyspieszone tempo wzrostu kosztów budowy

notowane w 2017 roku było jednym z podstawowych czynników wzrostu tempa cen mieszkań na rynkach pierwotnych największych polskich aglomeracji.

Podobnie jak rok wcześniej w 2017 roku najwyższy średni koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania notowany był w Warszawie, gdzie wyniósł w IV kw. 3 189 zł. Wobec wartości notowanej w roku poprzednim oznaczało to wzrost o 2,97%.

Tabela 32. Średni koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Koszt budowy 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego					
	IV kw. 2014	IV kw. 2015	IV kw. 2016	IV kw. 2017	zmiana 2016/2017	zmiana 2014/2017
Białystok	2 665	2 713	2 798	2 823	0,90%	5,95%
Bydgoszcz	2 739	2 729	2 715	2 784	2,50%	1,64%
Gdańsk	2 851	2 890	2 911	2 959	1,70%	3,79%
Gorzów Wielkopolski	2 772	2 784	2 828	2 880	1,80%	3,90%
Katowice	2 822	2 820	2 820	2 879	8,90%	2,02%
Kielce	2 566	2 628	2 644	2 839	0,70%	10,66%
Kraków	2 841	2 839	2 855	2 905	1,80%	2,25%
Lublin	2 667	2 673	2 662	2 737	2,80%	2,62%
Łódź	2 814	2 826	2 820	2 891	2,50%	2,74%
Olsztyn	2 787	2 814	2 947	3 137	6,40%	12,56%
Opole	2 938	2 942	2 971	3 010	1,30%	2,47%
Poznań	2 963	2 950	2 939	3 112	5,90%	5,03%
Rzeszów	2 716	2 696	2 722	2 821	3,60%	3,89%
Szczecin	2 825	2 844	2 888	3 079	6,60%	9,01%
Toruń	2 739	2 729	2 715	2 784	2,50%	1,64%
Warszawa	3 077	3 073	3 097	3 189	2,97%	3,64%
Wrocław	2 833	2 837	2 797	2 829	1,10%	-0,12%
Zielona Góra	2 772	2 784	2 828	2 880	1,80%	3,90%

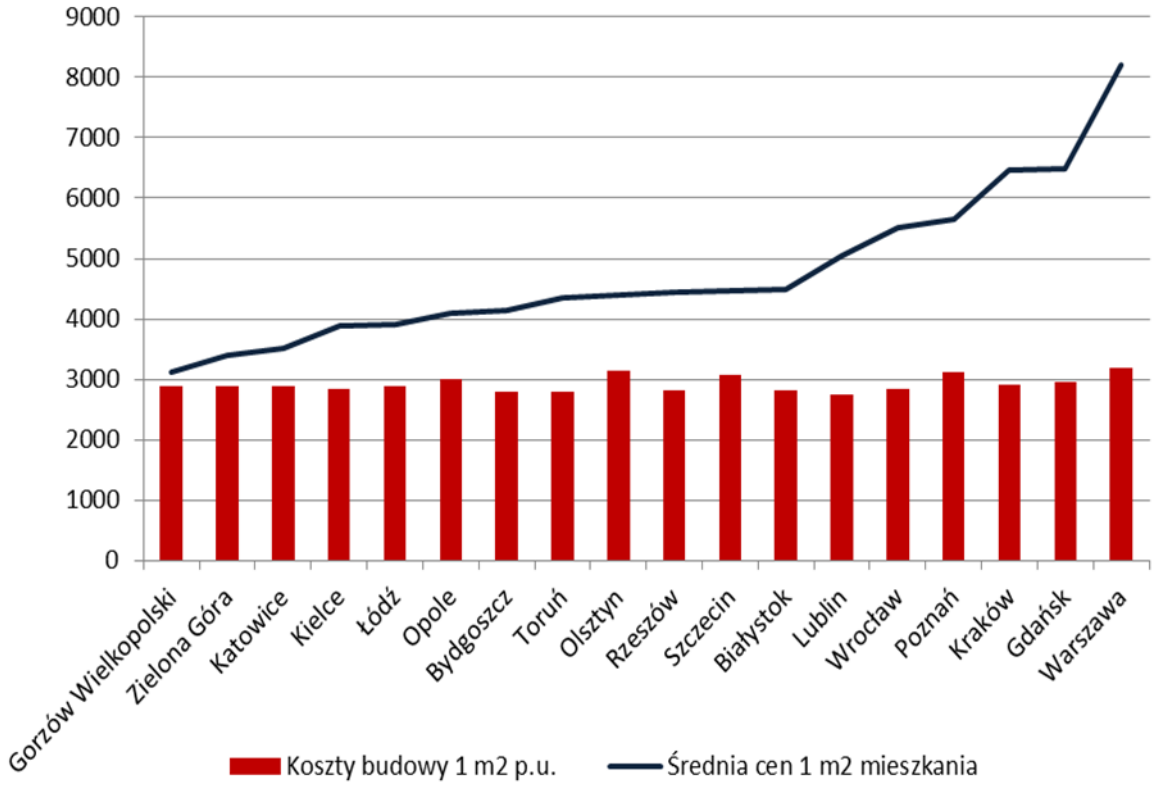
Źródło: SEKOCENBUD

W grupie miast, w których koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania przekroczył 3 000 zł znalazły się jeszcze Opole, Szczecin, Poznań i Olsztyn. Najtaniej budowano w Lublinie, Bydgoszczy i Toruniu, gdzie koszty nie przekroczyły 2 800 zł za 1 m^2 p.u. W 2017 roku koszty budowy rosły we wszystkich analizowanych lokalizacjach, przy czym zdecydowanie najszybciej w Katowicach, Olsztynie i Szczecinie – odpowiednio 8,9%, 6,4% i 6,6%. Najniższe wzrosty zanotowano natomiast w Kielcach i Białymstoku. W stolicy województwa świętokrzyskiego wzrosły one o 0,7%, natomiast w stolicy Podlasia o 0,9%. Dynamika wzrostów kosztów budowy nie odpowiada jednak dynamice średnich cen w poszczególnych lokalizacjach. Z największymi dysproporcjami mamy do czynienia w przypadku Gdańska, gdzie wzrost średnich cen mieszkań wyniósł w 2017 roku 10,96% podczas gdy koszt budowy

wzrósł tylko o 1,7%. Należy bowiem pamiętać, że poza działaniem innych czynników mamy do czynienia z przesunięciem w czasie wpływu rosnących kosztów budowy na ceny mieszkań. Stąd też współczynnik korelacji średniej ceny mieszkań i średniego kosztu budowy bądź ich dynamik nie jest dobrym miernikiem wpływu kosztów budowy na ceny mieszkań.

Różnica kosztów między „najtańszym" i „najdroższym" miastem wyniosła zatem 452 zł. Biorąc zatem pod uwagę różnice w cenach mieszkań i kosztach budowy, po uwzględnieniu różnic w cenach gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wydaje się, że trudno dziwić się deweloperom inwestującym głównie w największych aglomeracjach. Potencjalne zyski z zainwestowanego kapitału są tam zdecydowanie najwyższe.

Wykres 29. Średni koszt budowy oraz średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w IV kw. 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS, SEKOCENDUD

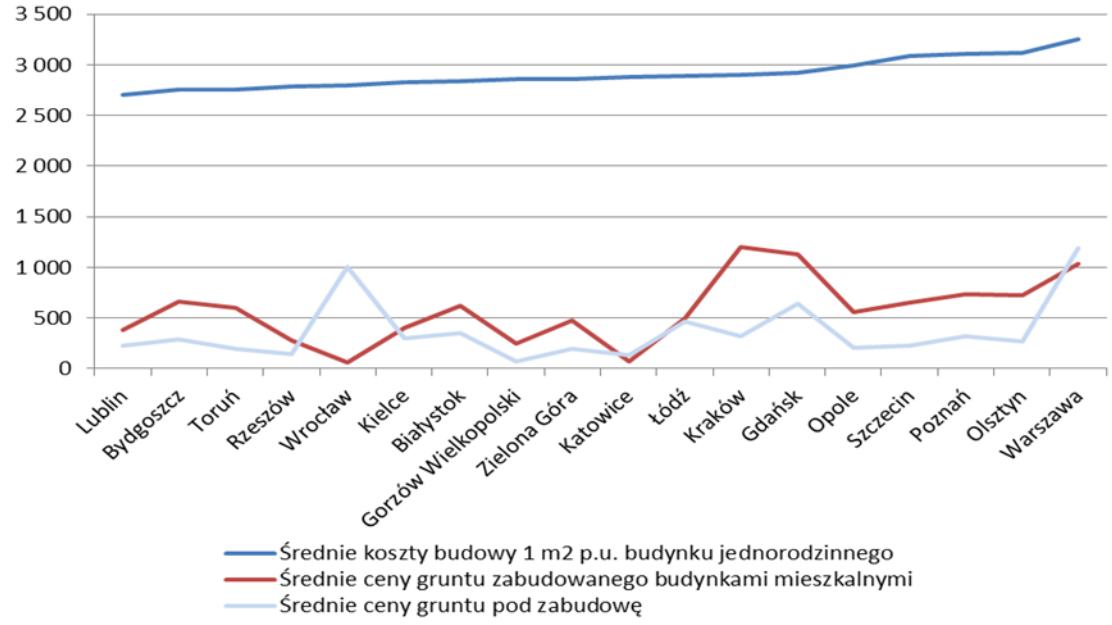
Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych, w przypadku budynków jednorodzinnych najwyższe wartości zanotowano w Warszawie, gdzie koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej wyniósł 3 254,44 zł. Najwyższe koszty budowy poza Warszawą – powyżej 3 000 zł za 1 m² p.u. zanotowane zostały w Poznaniu, Szczecinie i Olsztynie. Podobnie też najniższe koszty zanotowano w Lublinie, Bydgoszczy i Toruniu – odpowiednio 2 704 zł i 2 759 zł. Wobec znacznej zmienności cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i cen gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną analiza wpływu kosztów budowy na ceny obu tych typów nieruchomości nie wykazuje istotnych związków.

Tabela 33. Średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, średnia cena gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi oraz średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w IV kw. 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Średni koszt budowy 1 m² p.u. budynku jednorodzinnego [zł]	Średnia cena gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi [zł]	Średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną [zł]
Białystok	2 838	623	355
Bydgoszcz	2 759	657	292
Gdańsk	2 919	1 124	643
Gorzów Wielkopolski	2 855	251	72
Katowice	2 883	66	138
Kielce	2 828	405	294
Kraków	2 897	1 197	321
Lublin	2 704	380	221
Łódź	2 889	491	465
Olsztyn	3 121	724	268
Opole	2 998	559	206
Poznań	3 112	735	322
Rzeszów	2 788	280	145
Szczecin	3 089	648	222
Toruń	2 759	601	193
Warszawa	3 254	1 036	1 195
Wrocław	2 794	62	1 001
Zielona Góra	2 855	479	197

Źródło: GUS, SEKOCENBUD

Wykres 30. Średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, średnia cena gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi oraz średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w IV kw. 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

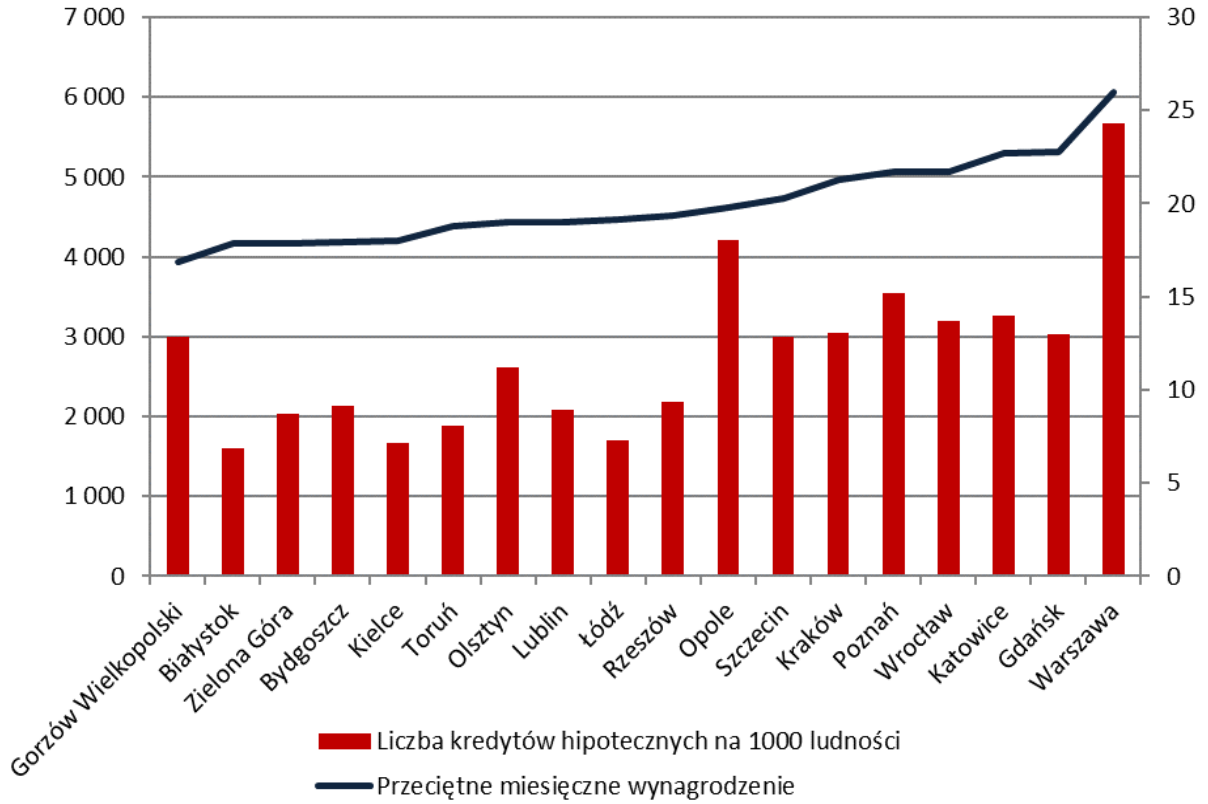


Źródło: GUS, SEKOCENDUD

LICZBA I WARTOŚĆ NOWO PODPISANYCH UMÓW O KREDYT HIPOTECZNY

W 2017 roku blisko 2/3 rynku kredytów hipotecznych (63,88%) w ujęciu wartościowym skoncentrowane było w 18 badanych miastach. Nieco mniejszy udział w rynku, co zrozumiałe ze względu na poziom cen, miały miasta wojewódzkie lub będące siedzibami marszałków w ujęciu ilościowym – 57,93%. Co ciekawe, zarówno w ujęciu wartościowym, jak i ilościowym w badanym okresie udział tych miast w rynku praktycznie się nie zmienił. Zdecydowanym liderem rynku była Warszawa z 22,52 % w rynku ogólnopolskim w ujęciu ilościowym (28,96% w ujęciu wartościowym). W Warszawie udzielono też 38,87% wszystkich kredytów udzielonych w miastach wojewódzkich i będących siedzibą marszałków, a ich wartość stanowiła 45,34% łącznej kwoty kredytów. Kolejne miejsca zajmowały największe polskie aglomeracje – Kraków (9,07% ilościowo, 9,38% wartościowo), Wrocław (odpowiednio 7,91% i 7,92%) oraz Poznań (7,40% i 7.12%). Najmniejszymi rynkami spośród badanych miast były: Zielona Góra (1,10% i 0,81%), Kielce (1,27% i 0,96%) i Gorzów Wielkopolski (1,45% i 0,99%). Podkreślić należy, że struktura rynku kredytów hipotecznych jest stała, a wahania udziałów poszczególnych miast stosunkowo niewielkie. Nie można również mówić o zdecydowanym trendzie wzrostowym czy spadkowym udziału któregokolwiek z badanych miast w rynku. Wynika to z faktu uzależnienia skali lokalnego rynku kredytu hipotecznego od liczby ludności (oczywiście przy uwzględnieniu migracji) i poziomu wynagrodzeń, a te wartości zmieniają się stosunkowo powoli.

Wykres 31. Liczba kredytów hipotecznych na 1 tysiąc mieszkańców oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS, SARFiN

Poziom wynagrodzeń przez budowanie skłonności do zadłużania się jest kluczowym czynnikiem wielkości lokalnego rynku kredytów hipotecznych. Aby zmierzyć skłonność do zadłużania się ludności poszczególnych miast trzeba „oczyścić" te dane z wpływu, jaki ma na nie wielkość rynków przez odniesienie liczby udzielonych kredytów do liczby ludności w tysiącach. W takim zestawieniu nadal liderem rynku zostaje Warszawa, gdzie na każde tysiąc osób udzielono 24,33 kredytu hipotecznego. Drugim miastem w tym zestawieniu jest Opole z wynikiem 18,01 kredytów, a trzeci Poznań – 15,16. Najmniej skłonni do zaciągania długoterminowych zobowiązań byli mieszkańcy Białegostoku, którzy zaciągnęli 6,86 kredytów na 1 tysiąc mieszkańców. Niewiele więcej kredytów udzielono w Kielcach i Łodzi (odpowiednio 7,15 i 7,31). Mierzona w ten sposób skłonność do zadłużania się dodatnio koreluje z poziomem płac. Współczynnik korelacji tych dwóch wartości jest bardzo wysoki i wynosi 0,78. Współczynnik korelacji wielkości rynku kredytu hipotecznego wyrażonego w liczbie udzielonych kredytów ogółem i poziomu płac w poszczególnych miastach wynosi z kolei 0,80, co również oznacza bardzo silną dodatnią zależność. Uzasadnione wydaje się zatem twierdzenie, że dobrze rozwinięty rynek kredytu hipotecznego przez kreowanie dodatkowego popytu przyczynia się do wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych.

Tabela 34. Liczba i wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba				Wartość [mln zł]			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Białystok	1 927	1 751	2 008	2 042	382	335	419	442
Bydgoszcz	3 062	3 117	2 871	3 230	546	559	546	638
Gdańsk	5 700	5 531	5 624	6 026	1 331	1 260	1 361	1 527
Gorzów Wielkopolski	1 492	1 367	1 587	1 597	254	211	262	283
Katowice	3 338	4 030	4 267	4 147	608	731	760	807
Kielce	1 267	1 434	1 232	1 407	215	261	232	272
Kraków	9 372	9 335	9 329	10 013	2 274	2 311	2 338	2 670
Lublin	3 179	3 029	2 288	3 047	621	573	513	660
Łódź	4 479	5 276	4 378	5 047	803	974	888	1 023
Olsztyn	1 746	1 673	2 013	1 943	337	319	378	400
Opole	2 283	2 194	1 982	2 308	412	447	385	480
Poznań	7 900	7 529	7 437	8 167	1 773	1 691	1 786	2 027
Rzeszów	1 684	1 668	1 615	1 770	328	281	326	358
Szczecin	4 564	5 111	4 863	5 179	940	1 021	1 025	1 150
Toruń	1 429	1 643	1 477	1 635	280	311	289	341
Warszawa	37 314	41 675	41 339	42 926	10 347	11 741	11 434	12 909
Wrocław	8 012	7 700	8 643	8 732	1 989	1 784	2 041	2 254
Zielona Góra	1 383	1 080	874	1 218	242	175	170	232

Źródło: SARFiN

Tabela 35. Dynamika zmian liczby i wartości nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Dynamika zmian liczba				Dynamika zmian wartości			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Białystok	0	-9,13%	14,68%	1,69%	0	-12,29%	24,99%	5,55%
Bydgoszcz	0	1,80%	-7,89%	12,50%	0	2,32%	-2,32%	16,73%
Gdańsk	0	-2,96%	1,68%	7,15%	0	-5,33%	8,00%	12,21%
Gorzów Wielkopolski	0	-8,38%	16,09%	0,63%	0	-16,65%	24,00%	8,00%
Katowice	0	20,73%	5,88%	-2,81%	0	20,22%	3,97%	6,19%
Kielce	0	13,18%	-14,09%	14,20%	0	21,78%	-11,42%	17,58%
Kraków	0	-0,39%	-0,06%	7,33%	0	1,66%	1,14%	14,20%
Lublin	0	-4,72%	-24,46%	33,17%	0	-7,84%	-10,45%	28,72%
Łódź	0	17,79%	-17,02%	15,28%	0	21,36%	-8,84%	15,25%
Olsztyn	0	-4,18%	20,32%	-3,48%	0	-5,41%	18,37%	5,96%
Opole	0	-3,90%	-9,66%	16,45%	0	8,32%	-13,88%	24,67%
Poznań	0	-4,70%	-1,22%	9,82%	0	-4,62%	5,64%	13,49%
Rzeszów	0	-0,95%	-3,18%	9,60%	0	-14,43%	16,37%	9,75%
Szczecin	0	11,99%	-4,85%	6,50%	0	8,65%	0,39%	12,22%
Toruń	0	14,98%	-10,10%	10,70%	0	10,98%	-7,14%	18,15%
Warszawa	0	11,69%	-0,81%	3,84%	0	13,47%	-2,61%	12,89%
Wrocław	0	-3,89%	12,25%	1,03%	0	-10,28%	14,37%	10,46%
Zielona Góra	0	-21,91%	-19,07%	39,36%	0	-27,62%	-3,05%	36,60%

Źródło: SARFiN

4. Cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny

4.1. Metodologia

Badanie poświęcone analizie cech nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny w 2017 roku oparto na podstawie badań ankietowych, przesłanych do współpracujących z Centrum AMRON rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomości działających na lokalnych rynkach nieruchomości. Analizę przeprowadzono dla lokalnych rynków nieruchomości miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędów marszałkowskich (18 lokalizacji) dla segmentu lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

Zakres merytoryczny analizy objął badanie wpływu następujących cech:

- na ceny lokali mieszkalnych: lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa lokali, liczba izb, piętro lokalu, stan techniczny budynku, standard wykończenia;
- na ceny domów jednorodzinnych: lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia działki, powierzchnia użytkowa, stan techniczny, standard wykończenia;
- na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną: lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia działki, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, standard drogi dojazdowej, kształt działki.

Zadaniem respondentów było udzielenie odpowiedzi na postawione pytania. Pytanie w zależności od rodzaju nieruchomości brzmiało następująco: „Proszę wskazać cechy lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych/nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, które Pani/Pana zdaniem w największym stopniu wpływają na poziom ich ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej, przypisując im wagę od 1 do 10”.

Wartości przypisane przez rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami umożliwiły wyznaczenie procentowego wpływu danej cechy na cenę nieruchomości. Wymienione cechy w ankiecie uznano za najważniejsze i przypisano im, że w sumie w 95% wpływają na cenę nieruchomości.

Ankietowani rzeczoznawcy majątkowi posiadali również możliwość zaproponowania dodatkowych cech wpływających na cenę nieruchomości, które według ich opinii są istotne. Najczęściej powtarzanymi cechami dla lokali mieszkalnych były: dostępność pomieszczeń przynależnych oraz dostępność miejsc parkingowych, dla domów jednorodzinnych: rodzaj drogi dojazdowej, dostępna infrastruktura, dostępność pomieszczeń przynależnych oraz rodzaj zabudowy, dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną istotną cechą według respondentów są ustalenia planistyczne. Przyjęto, że wpływ cech wymienionych przez respondentów wraz z cechami indywidualnymi nieruchomości stanowi 5%.

Procentowy wpływ cechy na wartość nieruchomości wyznaczono obliczając stosunek wartości wagi danej cechy do sumy wag przypisanych wszystkim cechom nieruchomości. Wykonanie obliczeń wskazanym sposobem umożliwiło wyeliminowanie nieobiektywnego udzielania odpowiedzią na pytania przez respondentów.

4.2. Ogólne wyniki badania ankietowego

Największy wpływ na cenę lokalu mieszkalnego w Polsce w 2017 roku miała lokalizacja i sąsiedztwo. W 95% wszystkich ankiet znajdowała się ona na pierwszym miejscu, podana cecha wpływa na wartość w 25%. Mniejsze znaczenie mają cechy tj.: standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa lokalu oraz piętro lokalu. Najmniejszy wpływ według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych ma liczba izb. Procentowy wpływ poszczególnych cech na cenę lokali mieszkalnych został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 36. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
standard wykończenia lokalu	20%
powierzchnia użytkowa lokalu	15%
stan techniczny budynku	15%
piętro lokalu	12%
liczba izb	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Lokalizację i sąsiedztwo również w przypadku wpływu na cenę domów jednorodzinnych stawiano na pierwszym miejscu. Nieznacznie mniejszy wpływ ma standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku. Najmniejsze oddziaływanie na cenę za 1m^2 przypisano powierzchni użytkowej budynku i powierzchni działki. Dane prezentujące procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych przypisany przez ankietowanych przedstawia tabela.

Tabela 37. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
standard wykończenia budynku	20%
stan techniczny budynku	19%
powierzchnia użytkowa budynku	16%
powierzchnia działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najważniejszym czynnikiem cenotwórczym w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną jest lokalizacja i sąsiedztwo. Kolejnymi cechami są: powierzchnia działki i uzbrojenie działki. Najmniejszy wpływ

według respondentów ma standard drogi dojazdowej oraz kształt działki. Wyniki ankiety zaprezentowano w tabeli poniżej.

Tabela 38. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	28%
powierzchnia działki	20%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
standard drogi dojazdowej	14%
kształt działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Rezultaty dla poszczególnych analizowanych lokalnych rynków nieruchomości miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędów marszałkowskich zaprezentowano w kolejnych podrozdziałach.

4.3. Analiza szczegółowa dla lokalnych rynków nieruchomości

4.3.1. Białystok

Cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na cenę za 1m^2. mieszkania w Białymstoku jest lokalizacja i sąsiedztwo. Kolejną, nieco niżej uplasowaną jest standard wykończenia lokalu. Następnymi są stan techniczny budynku, piętro lokalu i powierzchnia użytkowa lokalu. W najniższym stopniu czynnikiem cenotwórczym według ankietowanych jest liczba izb.

Tabela 39. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
standard wykończenia lokalu	24%
powierzchnia użytkowa lokalu	14%
piętro lokalu	14%
stan techniczny budynku	14%
liczba izb	2%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą domów jednorodzinnych najbardziej wpływającą na cenę jest lokalizacja i sąsiedztwo. Istotną cechą z punktu widzenia ankietowanych jest również standard wykończenia budynku. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny ma powierzchnia działki, powierzchnia użytkowa budynku, stan techniczny budynku. Podanym cechom przypisano taki sam wpływ na cenę, wyniósł on 17%.

Tabela 40. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
standard wykończenia budynku	20%
powierzchnia działki	17%
powierzchnia użytkowa budynku	17%
stan techniczny budynku	17%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną cechami o największym wpływie jest lokalizacja i sąsiedztwo oraz powierzchnia działki. Na kolejnych miejscach znalazł się standard drogi dojazdowej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Uznano, że znikomy charakter cenotwórczy ma kształt działki.

Tabela 41. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Białystok

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	33%
powierzchnia działki	33%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	13%
standard drogi dojazdowej	13%
kształt działki	3%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.2. Bydgoszcz

W Bydgoszczy cechą lokali mieszkalnych najbardziej wpływającą na wysokość ceny 1 m^2 jest lokalizacja i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są: standard wykończenia lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu, stan techniczny budynku, piętro lokalu. Najmniejszy wpływ ma liczba izb znajdujących się w lokalu mieszkalnym.

Tabela 42. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
standard wykończenia lokalu	19%
powierzchnia użytkowa lokalu	17%
stan techniczny budynku	16%
piętro lokalu	11%
liczba izb	6%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Bydgoszczy za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1m^2 wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są powierzchnia użytkowa budynku, standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia działki.

Tabela 43. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia użytkowa budynku	20%
standard wykończenia budynku	19%
stan techniczny budynku	16%
powierzchnia działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Bydgoszczy ma lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano: powierzchnię działki, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, kształt działki.

Tabela 44. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	34%
powierzchnia działki	26%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	13%
kształt działki	12%
standard drogi dojazdowej	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.3. Gdańsk

Na cenę za 1m^2 lokalu mieszkalnego w Gdańsku najbardziej oddziałuje lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejną cechę wymieniano standard wykończenia lokalu. Na trzecim, czwartym i piątym odpowiednio znalazły się cechy tj.: powierzchnia użytkowa lokalu, stan techniczny budynku, piętro lokalu. Najsłabsze oddziaływanie na cenę przypisano liczbie izb w danym lokalu mieszkalnym.

Tabela 45. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
standard wykończenia lokalu	20%
powierzchnia użytkowa lokalu	16%
stan techniczny budynku	15%
piętro lokalu	11%
liczba izb	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Gdańsku głównym czynnikiem wpływającym na cenę za 1m^2 domu jednorodzinnego jest lokalizacja i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są cechy takie jak standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa budynku oraz powierzchnia działki.

Tabela 46. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
standard wykończenia budynku	20%
stan techniczny budynku	18%
powierzchnia użytkowa budynku	17%
powierzchnia działki	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najbardziej cenotwórczą cechą w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Gdańsku jest lokalizacja i sąsiedztwo. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę był wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, powierzchnia i kształt działki oraz standard drogi dojazdowej.

Tabela 47. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
powierzchnia działki	18%
kształt działki	18%
standard drogi dojazdowej	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.4. Gorzów Wielkopolski

Cechami lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na cenę za 1m^2 w Gorzowie Wielkopolskim są lokalizacja i sąsiedztwo oraz stan techniczny budynku. Kolejną, nieco niżej uplasowaną jest standard wykończenia lokalu. Następnymi są powierzchnia użytkowa lokalu, liczba izb.

W najniższym stopniu czynnikiem cenotwórczym według ankietowanych jest piętro, na którym znajduje się lokal.

Tabela 48. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	19%
stan techniczny budynku	19%
standard wykończenia lokalu	17%
powierzchnia użytkowa lokalu	15%
liczba izb	14%
piętro lokalu	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Gorzowie Wielkopolskim za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1m^2 wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są stan techniczny budynku oraz standard wykończenia budynku. Najmniejszy wpływ według respondentów ma powierzchnia użytkowa budynku oraz powierzchnia działki.

Tabela 49. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
stan techniczny budynku	20%
standard wykończenia budynku	20%
powierzchnia działki	16%
powierzchnia użytkowa budynku	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną cechą o największym wpływie jest lokalizacja i sąsiedztwo. Następną w kolejności cechą jest powierzchnia działki. Ankietowani uznali, że wyposażenie działki w urządzenia infrastruktury technicznej, standard drogi dojazdowej oraz kształt działki ma taki sam wpływ na cenę.

Tabela 50. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
powierzchnia działki	20%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	17%
standard drogi dojazdowej	17%
kształt działki	17%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.5. Katowice

Respondenci działający na terenie Katowic wybrali lokalizację i sąsiedztwo oraz standard wykończenia lokalu jako cechy o najwyższym wpływie na poziom ceny 1m^2 lokalu mieszkalnego. Następne miejsca zajęły cechy: stan techniczny budynku, piętro lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu. Ostatnie miejsce zajęła liczba izb.

Tabela 51. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
standard wykończenia lokalu	23%
stan techniczny budynku	18%
piętro lokalu	14%
powierzchnia użytkowa lokalu	11%
liczba izb	6%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Katowicach cechami najbardziej wpływającymi na cenę za 1m^2 domu jednorodzinnego są lokalizacja i sąsiedztwo oraz stan techniczny budynku. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę była powierzchnia działki i powierzchnia użytkowa budynku. Najmniejszy udział w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych ma standard wykończenia budynku.

Tabela 52. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
stan techniczny budynku	23%
powierzchnia działki	18%
powierzchnia użytkowa budynku	18%
standard wykończenia budynku	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Katowicach ma lokalizacja i sąsiedztwo oraz kształt działki. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano standard drogi dojazdowej oraz powierzchnię działki, uznano, że nieco niższy wpływ ma wyposażenie nieruchomości gruntowej w urządzenia infrastruktury technicznej.

Tabela 53. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Katowice

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
kształt działki	23%
powierzchnia działki	18%
standard drogi dojazdowej	18%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.6. Kielce

W Kielcach cechą lokali mieszkalnych najbardziej wpływającą na wysokość ceny 1m^2 jest lokalizacja i sąsiedztwo, na następnym miejscu znalazł się standard wykończenia lokalu. Jako kolejne cechy wskazano: piętro lokalu, powierzchnię użytkową lokalu, liczbę izb. Najmniejszy wpływ ma stan techniczny budynku, w którym znajduję się lokal mieszkalny.

Tabela 54. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	29%
standard wykończenia lokalu	22%
powierzchnia użytkowa lokalu	13%
piętro lokalu	13%
liczba izb	10%
stan techniczny budynku	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami działający na obszarze Kielc jako cechę najbardziej wpływającą na cenę 1m^2 domu jednorodzinnego wskazali lokalizację i sąsiedztwo. Kolejną pod względem ważności cechą przekładającą się na cenę jest stan techniczny budynku. Nieco mniejszy wpływ przypisano powierzchni działki oraz powierzchni użytkowej budynku. Na ostatnim miejscu umieszczono standard wykończenia budynku.

Tabela 55. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
stan techniczny budynku	20%
powierzchnia działki	18%
powierzchnia użytkowa budynku	18%
standard wykończenia budynku	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Kielcach mają lokalizacja i sąsiedztwo oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano standard drogi dojazdowej i powierzchnię działki. Na ostatnim miejscu znalazł się kształt działki.

Tabela 56. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Kielce

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	25%
powierzchnia działki	16%
standard drogi dojazdowej	16%
kształt działki	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.7. Kraków

Cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na cenę 1m^2 w Krakowie jest lokalizacja i sąsiedztwo, niżej uplasowanymi cechami są stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu i piętro, na którym znajduje się lokal. Najmniejszy wpływ na cenę przypisano powierzchni użytkowej lokalu i liczbie izb.

Tabela 57. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
stan techniczny budynku	19%
piętro lokalu	14%
standard wykończenia lokalu	14%
powierzchnia użytkowa lokalu	12%
liczba izb	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą domów jednorodzinnych najbardziej wpływającą na cenę jest stan techniczny budynku. Istotną cechą z punktu widzenia ankietowanych jest również lokalizacja i sąsiedztwo. Mniejszą rolę w kształtowaniu się ceny mają powierzchnia użytkowa budynku, standard wykończenia budynku, powierzchnia działki.

Tabela 58. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
stan techniczny budynku	26%
lokalizacja i sąsiedztwo	21%
powierzchnia użytkowa budynku	18%
standard wykończenia budynku	16%
powierzchnia działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną cechami o największym wpływie są lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia działki oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, niższy wpływ przypisano standardowi drogi dojazdowej i kształtowi działki.

Tabela 59. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Kraków

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia działki	21%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	21%
standard drogi dojazdowej	15%
kształt działki	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.8. Lublin

Na cenę 1m^2 lokalu mieszkalnego w Lublinie najbardziej oddziałuje lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejne cechy wymieniano standard wykończenia lokalu oraz powierzchnię użytkową lokalu. Na trzecim i czwartym miejscu odpowiednio znalazły się cechy tj.: piętro lokalu i stan techniczny budynku. Znikomy wpływ na cenę przypisano liczbie izb.

Tabela 60. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	29%
standard wykończenia lokalu	23%
powierzchnia użytkowa lokalu	22%
piętro lokalu	10%
stan techniczny budynku	9%
liczba izb	2%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Lublinie głównym czynnikiem wpływającym na cenę 1m^2 domu jednorodzinnego jest lokalizacja i sąsiedztwo, nieco mniejsze znaczenie przypisano standardowi wykończenia budynku oraz stanowi

technicznemu budynku. Następnymi w kolejności są cechy takie jak powierzchnia użytkowa budynku i powierzchnia działki.

Tabela 61. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
standard wykończenia budynku	24%
stan techniczny budynku	21%
powierzchnia użytkowa budynku	16%
powierzchnia działki	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Lublinie najbardziej wpływającą na cenę cechą w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną jest lokalizacja i sąsiedztwo. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę była powierzchnia działki, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, standard drogi dojazdowej, kształt działki.

Tabela 62. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Lublin

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	30%
powierzchnia działki	22%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
standard drogi dojazdowej	13%
kształt działki	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.9. Łódź

W Łodzi cechami w największym stopniu wpływającymi na cenę lokalu mieszkalnego są lokalizacja i sąsiedztwo, standard wykończenia lokalu. Jako kolejne cechy decydujące o cenie wskazano położenie lokalu w budynku oraz powierzchnię użytkową lokalu. Najmniejszy wpływ przypisano stanowi technicznemu budynku, liczbie izb.

Tabela 63. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
standard wykończenia lokalu	22%
piętro lokalu	20%
powierzchnia użytkowa lokalu	19%
stan techniczny budynku	7%
liczba izb	3%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Łodzi za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1m^2 wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są stan techniczny budynku, standard wykończenia budynku oraz powierzchnia użytkowa budynku. Najmniejszy wpływ według respondentów ma powierzchnia działki.

Tabela 64. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
stan techniczny budynku	20%
standard wykończenia budynku	19%
powierzchnia użytkowa budynku	18%
powierzchnia działki	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami działających w Łodzi w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną cechami o największym wpływie jest lokalizacja i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności cechami są powierzchnia działki oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Ankietowani uznali, że standard drogi dojazdowej oraz kształt działki ma taki sam wpływ na cenę.

Tabela 65. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Łódź

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia działki	22%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	21%
standard drogi dojazdowej	13%
kształt działki	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.10. Olsztyn

Respondenci działający na terenie Olsztyna wybrali standard wykończenia lokalu oraz lokalizację i sąsiedztwo jako cechy o najwyższym wpływie na poziom ceny 1m^2 lokalu mieszkalnego. Następne miejsca zajął stan techniczny budynku oraz powierzchnia użytkowa lokalu. Na ostatnich wskazano położenie lokalu w budynku i liczbę izb.

Tabela 66. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
standard wykończenia lokalu	25%
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
stan techniczny budynku	17%
powierzchnia użytkowa lokalu	16%
piętro lokalu	7%
liczba izb	6%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Olsztynie cechą najbardziej wpływającą na cenę 1m^2 budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest lokalizacja i sąsiedztwo. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę są standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia działki oraz powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 67. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
standard wykończenia budynku	22%
stan techniczny budynku	19%
powierzchnia działki	15%
powierzchnia użytkowa budynku	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Olsztynie ma lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, powierzchnię działki, uznano, że nieco niższy wpływ ma standard drogi dojazdowej oraz kształt działki.

Tabela 68. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
powierzchnia działki	18%
standard drogi dojazdowej	16%
kształt działki	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.11. Opole

W Opolu cechą lokali mieszkalnych najbardziej wpływającą na wysokość ceny 1m^2 jest lokalizacja i sąsiedztwo, na następnym miejscu znalazł się standard wykończenia lokalu. Jako kolejne cechy wskazano stan techniczny budynku, piętro lokalu, powierzchnię użytkową lokalu oraz liczbę izb.

Tabela 69. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Opole

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
standard wykończenia lokalu	19%
piętro lokalu	14%
stan techniczny budynku	14%
powierzchnia użytkowa lokalu	12%
liczba izb	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami działający na obszarze Opola jako cechę najbardziej wpływającą na cenę 1m^2 domu jednorodzinnego wskazali lokalizację i sąsiedztwo. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę są standard wykończenia oraz stan techniczny budynku. Nieco mniejszy wpływ przypisano powierzchni działki. Na ostatnim miejscu umieszczono powierzchnię użytkową budynku.

Tabela 70. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Opole

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
standard wykończenia budynku	22%
stan techniczny budynku	20%
powierzchnia działki	18%
powierzchnia użytkowa budynku	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Opolu ma lokalizacja i sąsiedztwo oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano kształt działki, standard drogi dojazdowej i powierzchnię działki.

Tabela 71. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Opole

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	23%
kształt działki	17%
powierzchnia działki	16%
standard drogi dojazdowej	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.12. Poznań

Na cenę 1m^2 lokalu mieszkalnego w Poznaniu najbardziej oddziałuje lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejne cechy wymieniano standard wykończenia lokalu oraz powierzchnię użytkową lokalu. Na trzecim i czwartym miejscu odpowiednio znalazły się cechy tj.: stan techniczny lokalu i położenie w budynku. Najmniejszy wpływ na cenę przypisano liczbie izb.

Tabela 72. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
standard wykończenia lokalu	20%
powierzchnia użytkowa lokalu	18%
stan techniczny budynku	15%
piętro lokalu	12%
liczba izb	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Poznaniu głównym czynnikiem wpływającym na cenę 1m^2 domu jednorodzinnego jest lokalizacja i sąsiedztwo, nieco mniejsze znaczenie przypisano powierzchni użytkowej budynku oraz stanowi technicznemu budynku. Następnymi w kolejności są cechy takie jak powierzchnia użytkowa budynku i standard wykończenia budynku.

Tabela 73. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia użytkowa budynku	21%
stan techniczny budynku	21%
powierzchnia działki	15%
standard wykończenia budynku	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Poznaniu najbardziej wpływającymi na cenę cechami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną są lokalizacja i sąsiedztwo oraz wyposażenie działki w urządzenia infrastruktury technicznej. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę są powierzchnia działki, kształt działki, standard drogi dojazdowej.

Tabela 74. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Poznań

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	22%
powierzchnia działki	19%
kształt działki	19%
standard drogi dojazdowej	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.13. Rzeszów

Cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny jest lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejna decydująca cecha został wskazany standard wykończenia lokalu mieszkalnego. Na dalszych miejscach wskazano stan techniczny budynku, położenie w budynku oraz powierzchnię użytkową budynku. Znikomy wpływ na cenę ma liczba izb.

Tabela 75. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	28%
standard wykończenia lokalu	24%
stan techniczny budynku	18%
piętro lokalu	14%
powierzchnia użytkowa lokalu	10%
liczba izb	1%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Rzeszowie za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1m^2 wskazano lokalizację i sąsiedztwo oraz stan techniczny budynku. Następnymi w kolejności są powierzchnia działki, standard wykończenia budynku, powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 76. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
stan techniczny budynku	25%
powierzchnia działki	20%
standard wykończenia budynku	15%
powierzchnia użytkowa budynku	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną cechami o największym wpływie są lokalizacja i sąsiedztwo oraz wyposażenie działki

w infrastrukturę techniczną. Na następnych miejscach wskazano powierzchnię działki i standard drogi dojazdowej. Uznano, że najmniejszy wpływ ma kształt działki.

Tabela 77. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	31%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	31%
powierzchnia działki	14%
standard drogi dojazdowej	14%
kształt działki	5%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.14. Warszawa

Respondenci działający na terenie Warszawy wskazali lokalizację i sąsiedztwo jako cechę o największym wpływie na poziom ceny 1m^2 lokalu mieszkalnego. Następne miejsca zajęły cechy: standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa lokalu, piętro lokalu. Ostatnie miejsce zajęła liczba izb.

Tabela 78. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
stan techniczny budynku	17%
standard wykończenia lokalu	17%
powierzchnia użytkowa lokalu	14%
piętro lokalu	13%
liczba izb	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Warszawie za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1m^2 wybrano lokalizację i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są stan techniczny budynku oraz powierzchnia działki. Najmniejszy wpływ z cech wymienionych w ankiecie według respondentów ma standard wykończenia budynku i powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 79. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
stan techniczny budynku	21%
powierzchnia działki	18%
standard wykończenia budynku	16%
powierzchnia użytkowa budynku	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami działających w Warszawie w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną cechami o największym wpływie jest lokalizacja i sąsiedztwo. Następną w kolejności cechą jest powierzchnia działki. Na kolejnej pozycji znajduje się wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Ankietowani uznali, że standard drogi dojazdowej oraz kształt działki ma taki sam wpływ na cenę.

Tabela 80. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Warszawa

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	29%
powierzchnia działki	19%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	17%
standard drogi dojazdowej	15%
kształt działki	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.15. Wrocław

Cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na cenę 1m^2 we Wrocławiu jest lokalizacja i sąsiedztwo. Następnymi cechami są stan techniczny budynku oraz powierzchnia użytkowa lokalu, poniżej znajduje się standard wykończenia lokalu i piętro lokalu. W najniższym stopniu czynnikiem cenotwórczym według ankietowanych jest liczba izb.

Tabela 81. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
powierzchnia użytkowa lokalu	17%
stan techniczny budynku	17%
standard wykończenia lokalu	15%
piętro lokalu	12%
liczba izb	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą domów jednorodzinnych najbardziej wpływającą na cenę jest lokalizacja i sąsiedztwo. Kolejnymi pod względem ważności cechami są: powierzchnia działki, standard wykończenia budynku oraz stan techniczny budynku. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny ma powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 82. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	29%
powierzchnia działki	19%
standard wykończenia budynku	17%
stan techniczny budynku	16%
powierzchnia użytkowa budynku	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną cechami o największym wpływie jest lokalizacja i sąsiedztwo. Na kolejnych miejscach znajdują się powierzchnia działki, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, kształt działki. Ostatnie miejsce zajął standard drogi dojazdowej.

Tabela 83. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Wrocław

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	28%
powierzchnia działki	21%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
kształt działki	14%
standard drogi dojazdowej	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.16. Szczecin

W Szczecinie cechą najbardziej wpływającą na cenę 1m^2 lokalu mieszkalnego jest lokalizacja i sąsiedztwo, nieco niżej znajduje się standard wykończenia lokalu. Mniejsze znaczenie przypisano: stanowi technicznemu budynku, powierzchni użytkowej lokalu, liczbie izb. Według ankietowanych najmniejszy wpływ ma położenie lokalu w budynku.

Tabela 84. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
standard wykończenia lokalu	19%
stan techniczny budynku	17%
powierzchnia użytkowa lokalu	15%
liczba izb	12%
piętro lokalu	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Szczecinie za cechę w największym stopniu wpływają na cenę 1m^2 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Mniejszy wpływ na cenę ma stan techniczny budynku, standard wykończenia budynku. Najmniejszy wpływ przypisano powierzchni działki oraz powierzchni użytkowej budynku.

Tabela 85. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
stan techniczny budynku	20%
standard wykończenia budynku	19%
powierzchnia działki	16%
powierzchnia użytkowa budynku	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą, która w największym stopniu wpływa na poziom ceny 1m^2 nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną jest lokalizacja i sąsiedztwo. Mniejszy wpływ ma powierzchnia działki i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Najmniejszy wpływ wśród podanych cech mają: standard drogi dojazdowej oraz kształt działki.

Tabela 86. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Szczecin

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
powierzchnia działki	18%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	18%
standard drogi dojazdowej	16%
kształt działki	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.17. Toruń

Respondenci działający na obszarze Torunia wybrali lokalizację i sąsiedztwo oraz standard wykończenia lokalu jako cechy o najwyższym wpływie na poziom ceny 1m^2 lokalu mieszkalnego. Następne miejsca zajęły cechy: stan techniczny budynku, piętro lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu. Ostatnie miejsce zajęła liczba izb.

Tabela 87. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	31%
standard wykończenia lokalu	31%
powierzchnia użytkowa lokalu	10%
piętro lokalu	10%
stan techniczny budynku	10%
liczba izb	3%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Toruniu cechami najbardziej wpływającymi na cenę 1m^2 domu jednorodzinnego są lokalizacja i sąsiedztwo oraz standard wykończenia budynku. Kolejnymi pod względem istotności cechami przekładającymi się na cenę był stan techniczny budynku i powierzchnia użytkowa budynku. Najmniejszy udział w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych ma stan techniczny budynku i powierzchnia działki.

Tabela 88. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	33%
standard wykończenia budynku	33%
powierzchnia użytkowa budynku	10%
stan techniczny budynku	10%
powierzchnia działki	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Toruniu ma lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano powierzchnię działki. Niższy wpływ na cenę przypisano wyposażeniu działki w urządzenia infrastruktury technicznej, standardowi drogi dojazdowej. Na ostatnim miejscu znalazł się kształt działki.

Tabela 89. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Toruń

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	45%
powierzchnia działki	23%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	13%
standard drogi dojazdowej	9%
kształt działki	5%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.18. Zielona Góra

W Zielonej Górze ankietowani największy wpływ na cenę 1m^2 mieszkania przypisali lokalizacji i sąsiedztwie, w jakim znajduje się lokal. Drugą i trzecią cechą, które mają duży wpływ są standard wykończenia lokalu oraz stan techniczny budynku, w którym dany lokal się znajduje. Na najniższej pozycji uplasowała się liczba izb oraz powierzchnia użytkowa lokalu.

Tabela 90. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
standard wykończenia lokalu	18%
stan techniczny budynku	16%
piętro lokalu	13%
powierzchnia użytkowa lokalu	11%
liczba izb	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1m^2 wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są stan techniczny budynku oraz standard wykończenia budynku. Najmniejszy charakter cenotwórczy według respondentów w przypadku domów jednorodzinnych ma powierzchnia użytkowa budynku i powierzchnia działki.

Tabela 91. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	31%
stan techniczny budynku	20%
standard wykończenia budynku	20%
powierzchnia użytkowa budynku	13%
powierzchnia działki	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Zielonej Górze ma lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano powierzchnię działki oraz wyposażenie działki w urządzenia infrastruktury technicznej, uznano, że najniższy wpływ ma kształt działki i standard drogi dojazdowej.

Tabela 92. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	33%
powierzchnia działki	20%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
kształt działki	12%
standard drogi dojazdowej	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

5. Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości

5.1. Polska

Średnia cena za 1m^2 lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Polsce w latach 2014-2017 wyniosła od 5 116 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 6 164 zł/m^2 w III kw. 2016 roku - był to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnia cena 1m^2 przekroczyła poziom 6 000 zł. Badanie dynamiki cen nie wykazało istotnych zmian okresowych. Od początku analizy do III kw. 2016 roku średnie ceny lokali z rynku pierwotnego wykazywały trend wzrostowy. Dopiero od IV kw. 2016 roku średnie ceny zaczęły spadać niemalże w każdym kwartale do końca 2017 roku. Największy wzrost cen średnich na poziomie ponad 5% kw./kw. zanotowano w I kw. 2015 roku oraz w II kw. 2016 roku. Na początku 2017 roku zaobserwowano największy spadek ceny średniej - o 4,67% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Średnie ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego były mniej zróżnicowane. Najtaniej, w IV kw. 2014 roku, mieszkania kosztowały średnio 3 935 zł/m^2, najdrożej płacili nabywający własne mieszkanie w III kw. 2015 roku - 4 423 zł/m^2. W pięciu kwartałach analizy, średnia cena w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni spadła poniżej 4 000 zł (w I i IV kw. 2014 roku, I kw. 2015 roku, IV kw. 2016 roku oraz w I kw. 2017 roku). Kwartalne zmiany cen średnich były nieco większe niż w przypadku lokali z rynku pierwotnego. Największe zmiany okresowe zaobserwowano w II kw. 2017 roku oraz w III kw. 2015 roku, kiedy średnie ceny wzrosły odpowiednio o 7,64% i 6,57% kw./kw. Koniec roku 2015 przyniósł największy kwartalny spadek ceny średniej lokali mieszkalnych z rynku wtórnego - o 6,5%.

Średnie ceny za 1m^2 na ogólnopolskim rynku domów jednorodzinnych były w badanym okresie na stabilnym poziomie, od 2 906 zł w IV kw. 2014 roku do 3 415 zł w III kw. 2016 roku. Tylko w czterech kwartałach, od II kw. 2014 do I kw. 2015 roku, średnia cena nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. Największy kwartalny wzrost ceny średniej zaobserwowano na początku 2016 roku, kiedy ceny wzrosły o 4,28% w stosunku do wcześniejszego okresu. Największy spadek natomiast zanotowano w I kw. 2017 roku - o 5,66% kw./kw.

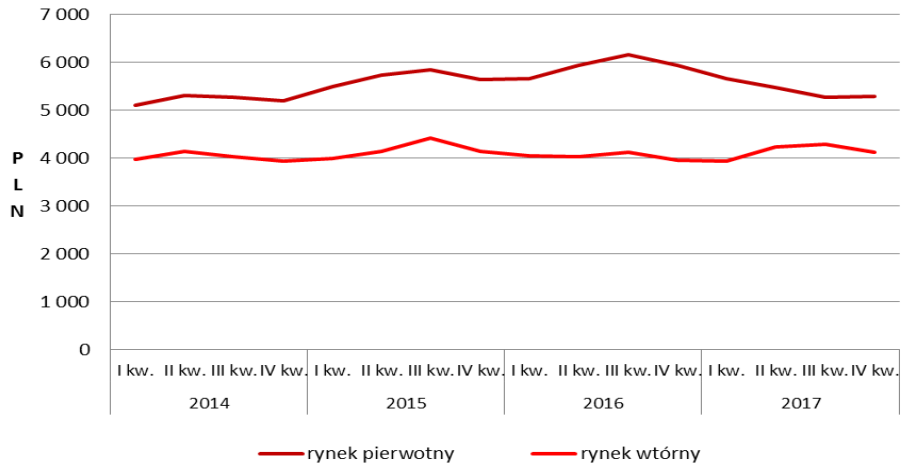
Na ogólnopolskim rynku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną zaobserwowano nieco większe wahania zmian cen średnich. Najtańsze grunty kosztowały średnio 117 zł/m^2 w III kw. 2014 roku, najdroższe natomiast 135 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku. W dwóch kwartałach (III kw. 2014 roku i III kw. 2017 roku) średnia nie przekroczyła poziomu 120 zł/m^2, natomiast w II, III oraz IV kw. 2016 roku przeciętne ceny gruntu przewyższyły pułap 130 zł/m^2. Największy, prawie 10% kwartalny spadek ceny średniej zanotowano na początku 2017 roku. Ostatni kw. 2017 roku przyniósł natomiast największy kwartalny wzrost cen średnich na poziomie 7,27% w stosunku do wcześniejszego okresu.

Tabela 93. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Polsce

Polska		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	5 116	3 984	3 000	128	0	0	0	0
	II kw.	5 312	4 145	2 960	123	3,84%	4,05%	-1,32%	-4,49%
	III kw.	5 266	4 035	2 923	117	-0,87%	-2,67%	-1,23%	-4,63%
	IV kw.	5 193	3 935	2 906	124	-1,39%	-2,47%	-0,60%	5,74%
2015	I kw.	5 491	3 987	2 957	127	5,75%	1,32%	1,76%	2,98%
	II kw.	5 729	4 150	3 047	125	4,32%	4,10%	3,04%	-1,54%
	III kw.	5 843	4 423	3 087	127	2,00%	6,57%	1,30%	1,37%
	IV kw.	5 644	4 136	3 177	122	-3,41%	-6,50%	2,93%	-3,88%
2016	I kw.	5 654	4 048	3 313	125	0,17%	-2,11%	4,28%	2,11%
	II kw.	5 938	4 039	3 358	131	5,03%	-0,23%	1,37%	5,13%
	III kw.	6 164	4 132	3 415	133	3,80%	2,30%	1,70%	1,62%
	IV kw.	5 932	3 959	3 383	135	-3,76%	-4,18%	-0,94%	1,18%
2017	I kw.	5 656	3 940	3 192	122	-4,67%	-0,49%	-5,66%	-9,76%
	II kw.	5 474	4 241	3 246	120	-3,21%	7,64%	1,69%	-1,63%
	III kw.	5 276	4 289	3 275	118	-3,63%	-1,20%	0,91%	-1,74%
	IV kw.	5 291	4 124	3 250	126	0,30%	-3,85%	-0,77%	7,27%

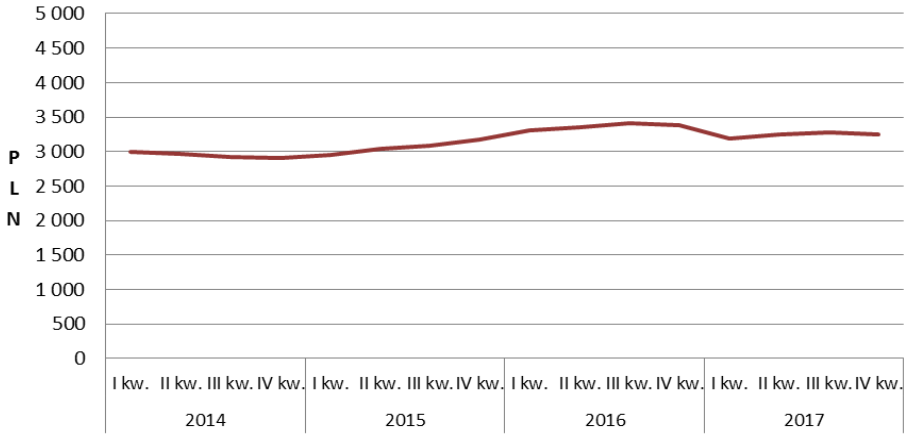
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 32. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Polsce



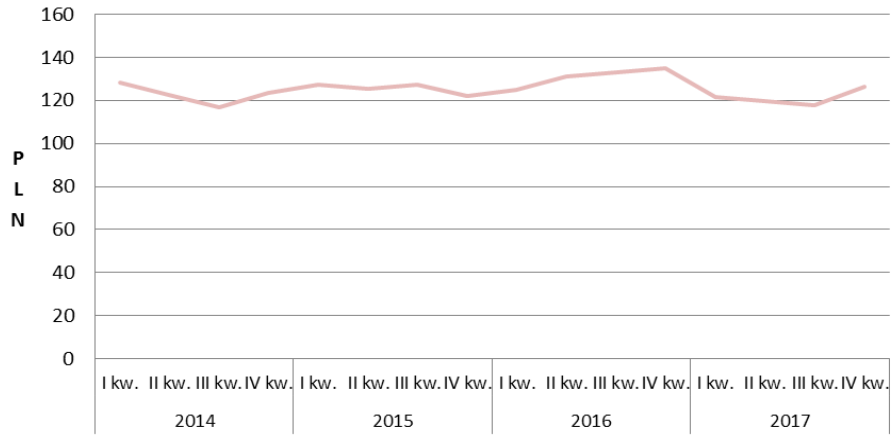
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 33. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Polsce



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 34. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2014-2017 w Polsce



Źródło: Centrum AMRON

5.2. Województwo dolnośląskie

Analiza cen średnich 1m² lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w województwie dolnośląskim w latach 2014-2017 wskazuje na delikatny trend wzrostowy we wszystkich analizowanych typach nieruchomości.

W przypadku lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego na przestrzeni ostatnich czterech lat, najwyższą średnią cenę za 1m² odnotowano w III kw. 2017 roku – 5 583 zł, najniższą zaś w IV kw. 2014 roku (4 812 zł/m²). Największą dynamikę zmian ceny średniej lokali z rynku pierwotnego zanotowano w II kw. 2017 r., kiedy to średnia cena wzrosła o 7,26% w stosunku do kwartału poprzedniego. Średnie ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego wahały się od 3 420 zł/m² (III kw. 2014) do 4 207 zł/m² w IV kw. 2015 roku. Do największych wzrostów ceny w analizowanym okresie doszło w II kw. 2015 r. oraz IV kw. 2014 r. odpowiednio 7,04% i 6,76% kw./kw.

Dolnośląski rynek domów jednorodzinnych w latach 2014-2015 charakteryzował się stabilizacją ceny średniej 1m^2. Dynamika zmiany ceny średniej w tym okresie oscylowała na poziomie +/-2%. Dopiero II kw. 2016 roku przyniósł większe wzrosty cen średnich (na poziomie 3,17% w stosunku do I kw. 2016 r.). Dynamika w kolejnych dwóch kwartałach zbliżona była do 5% (4,92% w III kw. oraz 4,69% w IV kw.). Rok 2017 w badanym segmencie rynku charakteryzował się delikatnymi spadkami cen średnich 1m^2. W całym analizowanym okresie ceny wahały się od 2 984 zł/m^2 w II kw. 2014 roku do nieco ponad 3 500 zł w I kw. 2017 roku.

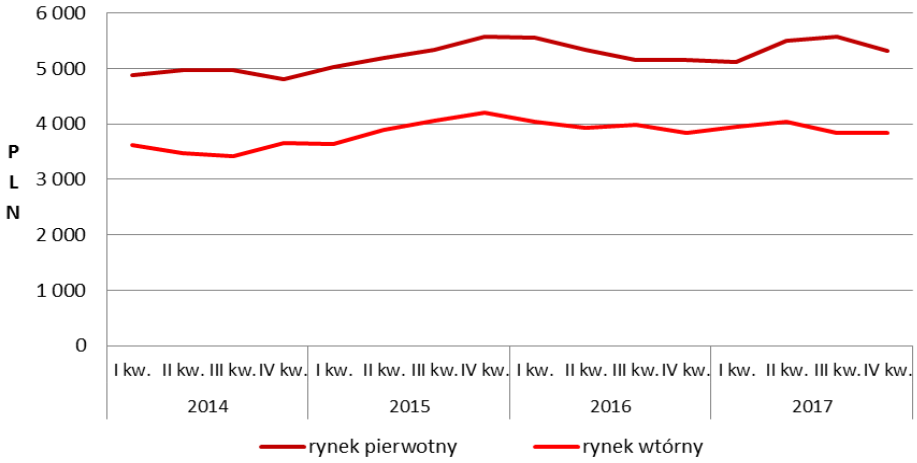
Rynek gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w województwie dolnośląskim wyróżniał się wzrostem cen niemalże w każdym kwartale objętym analizą. W I kw. 2014 roku 1m^2 gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną trzeba było zapłacić średnio 116 zł, natomiast na koniec badanego okresu (IV kw. 2017 roku) cena ta wzrosła do 156 zł/m^2.

Tabela 94. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim

Województwo dolnośląskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 879	3 616	3 049	116	0	0	0	0
	II kw.	4 980	3 470	2 984	120	2,06%	-4,03%	-2,12%	3,11%
	III kw.	4 979	3 420	3 038	124	-0,02%	-1,44%	1,79%	3,24%
	IV kw.	4 812	3 651	3 110	119	-3,35%	6,73%	2,37%	-3,66%
2015	I kw.	5 033	3 631	3 093	125	4,60%	-0,53%	-0,54%	4,87%
	II kw.	5 192	3 887	3 128	126	3,17%	7,04%	1,13%	0,34%
	III kw.	5 335	4 068	3 083	124	2,75%	4,66%	-1,42%	-1,30%
	IV kw.	5 571	4 207	3 154	122	4,41%	3,42%	2,30%	-1,57%
2016	I kw.	5 563	4 039	3 036	123	-0,14%	-3,99%	-3,76%	1,19%
	II kw.	5 330	3 933	3 132	128	-4,19%	-2,64%	3,17%	3,59%
	III kw.	5 149	3 982	3 286	130	-3,39%	1,26%	4,92%	1,36%
	IV kw.	5 160	3 838	3 440	131	0,22%	-3,63%	4,69%	1,35%
2017	I kw.	5 127	3 952	3 509	137	-0,64%	2,98%	1,99%	4,69%
	II kw.	5 499	4 041	3 494	144	7,26%	2,25%	-0,41%	4,66%
	III kw.	5 583	3 835	3 414	149	1,53%	-5,09%	-2,30%	3,28%
	IV kw.	5 322	3 846	3 381	156	-4,69%	0,28%	-0,95%	4,88%

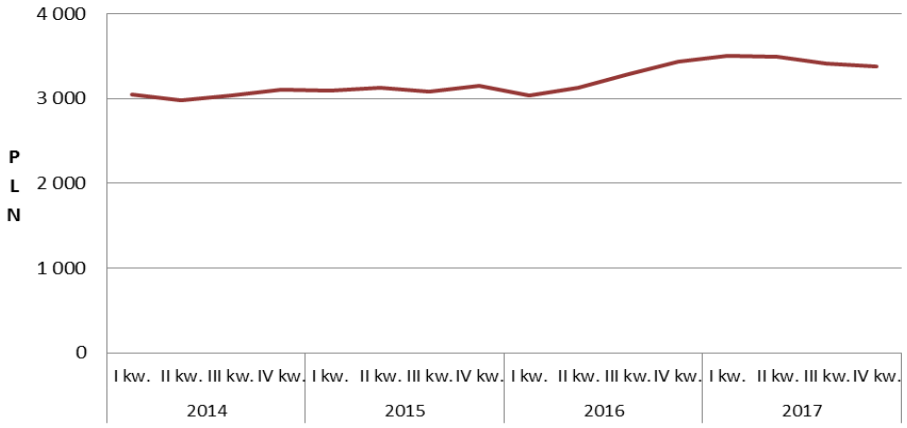
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 35. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim



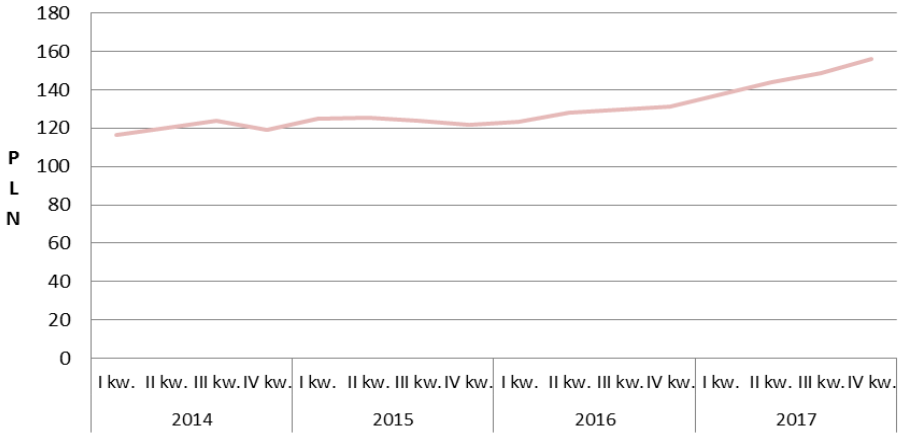
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 36. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 37. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim



Źródło: Centrum AMRON

5.2.1. Wrocław

W badanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w przeliczeniu na 1m^2 zmieściły się w przedziale od 5 500 zł na początku okresu analizy do 6 249 zł w III kw. 2017 roku. Na przestrzeni 4 ostatnich lat nie dochodziło na wrocławskim rynku mieszkań z rynku pierwotnego do większych wahań cen. Dopiero II kw. 2017 roku przyniósł wzrost ceny o 7,55% w stosunku do poprzedniego kwartału. Jednak w drugim półroczu zeszłego roku wzrosty nie były już tak duże, a ostatni kwartał przyniósł nawet spadek średniej ceny o 2,69% w stosunku do średnich cen notowanych od lipca do września ubiegłego roku.

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym cechowały się stabilnością. Podobnie jak w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego, najwyższą cenę w badanym okresie trzeba było zapłacić w III kw. 2017 roku – 5 714 zł/m^2. Najlepszym momentem na zakup lokalu z tego segmentu był I kw. 2015 roku, kiedy średnia cena za 1m^2 wyniosła 5 152 zł (najmniej w analizowanym zakresie czasowym).

Najwyższe średnie ceny za 1m^2 domu jednorodzinnego we Wrocławiu zanotowano w dwóch ostatnich kwartałach 2017 roku (4 844 zł w III kw. oraz 4 835zł w IV kw.), najniższe zaś na początku roku 2016 – 4 362 zł/m^2. Tylko w trzech spośród szesnastu badanych okresów dynamika zmian cen średnich kw./kw. przekroczyła poziom 3% - w II kw. 2015, IV kw. 2016 oraz III kw. 2017 roku.

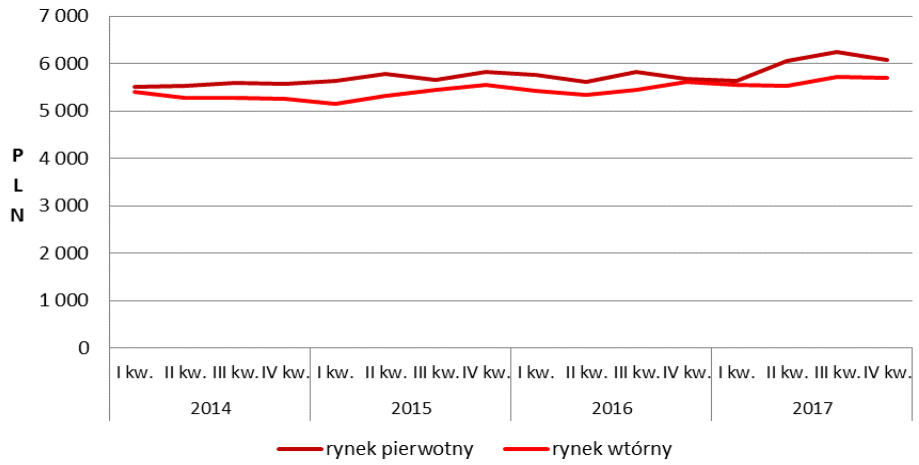
Analiza średnich cen za 1m^2 gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wykazała w badanym okresie trend spadkowy. Począwszy od III kw. 2015 roku do końca roku 2017 średnie ceny niemalże w każdym kwartale spadały. Do największego spadku ceny (o 4,78% kw./kw.) doszło w IV kw. poprzedniego roku, a średnia cena osiągnęła wtedy poziom 371 zł/m^2.

Tabela 95. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 we Wrocławiu

Wrocław		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	5 500	5 403	4 522	407	0	0	0	0
	II kw.	5 534	5 285	4 623	396	0,62%	-2,18%	2,24%	-2,80%
	III kw.	5 583	5 273	4 522	408	0,89%	-0,23%	-2,19%	3,05%
	IV kw.	5 568	5 257	4 545	424	-0,27%	-0,30%	0,52%	4,00%
2015	I kw.	5 629	5 152	4 588	431	1,09%	-2,00%	0,94%	1,73%
	II kw.	5 787	5 329	4 533	440	2,80%	3,43%	-1,21%	1,88%
	III kw.	5 649	5 437	4 402	431	-2,38%	2,03%	-2,90%	-1,96%
	IV kw.	5 827	5 555	4 430	426	3,16%	2,17%	0,65%	-1,08%
2016	I kw.	5 751	5 433	4 362	420	-1,30%	-2,19%	-1,53%	-1,39%
	II kw.	5 617	5 350	4 534	429	-2,33%	-1,53%	3,94%	1,97%
	III kw.	5 830	5 435	4 648	417	3,79%	1,60%	2,51%	-2,70%
	IV kw.	5 683	5 609	4 761	406	-2,51%	3,20%	2,44%	-2,78%
2017	I kw.	5 639	5 555	4 718	389	-0,78%	-0,96%	-0,92%	-4,04%
	II kw.	6 065	5 539	4 821	402	7,55%	-0,29%	2,18%	3,34%
	III kw.	6 249	5 714	4 844	390	3,03%	3,16%	0,48%	-3,02%
	IV kw.	6 085	5 707	4 835	371	-2,63%	-0,13%	-0,19%	-4,78%

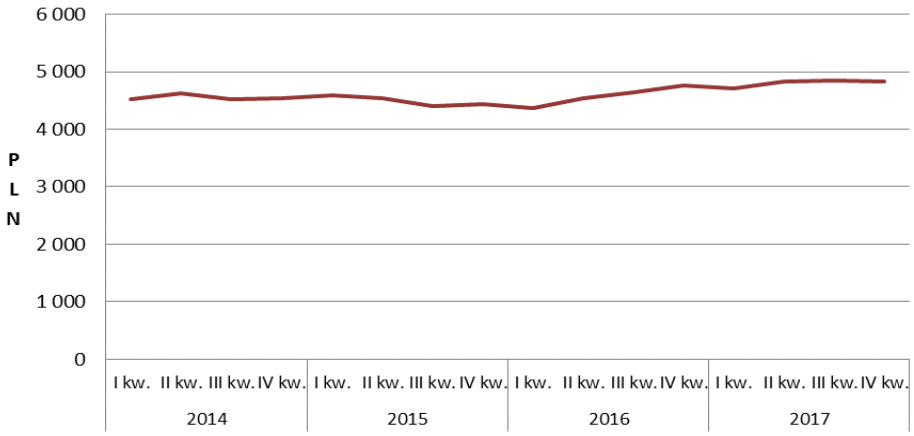
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 38. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 we Wrocławiu



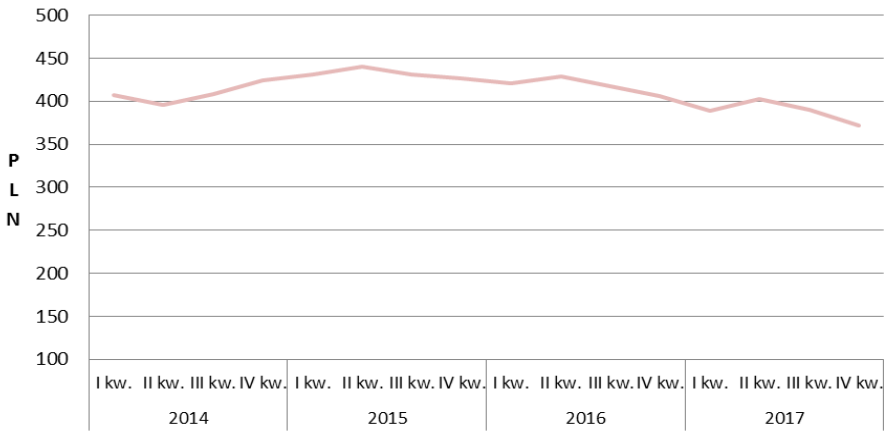
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 39. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 we Wrocławiu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 40. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 we Wrocławiu



Źródło: Centrum AMRON

5.2.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

W dolnośląskich miastach na prawach powiatu średnia cena za 1m² lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego wahała się od 3 217 zł w I kw. 2015 r. do 3 860 zł w IV kw. 2017 roku. Zarówno najniższa jak i najwyższa wartość została odnotowana w Jeleniej Górze. Za mieszkanie w Legnicy trzeba było zapłacić niespełna 100 zł/m² więcej, bo 3 311 zł w I kw. 2014 r. Najdrożej, bo 3 847 zł/m², zapłacili nabywający swe mieszkania w ostatnim kwartale 2016 roku. Najmniejsza różnica w średniej cenie za 1m² została odnotowana w II kw. 2016 oraz II kw. 2015 roku, kiedy lokale z rynku pierwotnego w Jeleniej Górze były droższe od tych w Legnicy jedynie o odpowiednio 18 zł/m² i 26 zł/m² i kosztowały 3 433 zł/m² i 3 401 zł/m². Największe różnice w cenie średniej za 1m² odnotowano w III kw. 2015 i 2016 roku, kiedy to mieszkania w Legnicy było droższe od tych w Jeleniej Górze o 251 zł/m² i 280 zł/m².

Dynamika zmian cen lokali z rynku pierwotnego była w badanym okresie mocno zróżnicowana. Największe wzrosty na poziomie ponad 10% kw./kw. odnotowano w III kw. 2015 i 2016 roku w Legnicy. Największe spadki - 9,07% kw./kw. zanotowano w I kw. 2016 roku w Jeleniej Górze.

Za lokale mieszkalne z rynku wtórnego trzeba było zapłacić w analizowanym okresie od 2 372 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku w Jeleniej Górze do 3 074 zł w III kw. 2017 roku w Legnicy. Największe różnice w cenie za 1m^2 między miastami zanotowano w III kw. 2017 r. oraz w IV kw. 2016 roku, kiedy to ceny mieszkań w Legnicy były wyższe od cen lokali w Jeleniej Górze odpowiednio o 266 zł/m^2 i 242 zł/m^2. W ostatnim kwartale zeszłego roku ceny lokali w obu miastach były praktycznie na tym samym poziomie 2 937 zł/m^2 w Jeleniej Górze i 2 935 zł/m^2 w Legnicy. Dynamika zmian cen średnich w przypadku lokali z rynku wtórnego była mniej zróżnicowana niż w przypadku lokali z rynku pierwotnego. Jedynie w trzech kwartałach doszło do większych wzrostów cen średnich kw./kw.: w Jeleniej Górze w IV kw. 2015 (wzrost o 9,08%) oraz w II kw. 2017 roku (wzrost o 13,78%), w Legnicy natomiast w III kw. 2017 roku (wzrost 10,57%).

Analiza cen średnich za 1m^2 domu jednorodzinnego wykazała, iż w całym badanym okresie domy były droższe w Jeleniej Górze. Największe różnice w cenie odnotowano w IV kw. 2016 roku oraz I kw. 2017 roku, kiedy to za dom w Legnicy trzeba było zapłacić średnio mniej o odpowiednio 455 zł/m^2 oraz 381 zł/m^2. Najmniejsza różnica w średniej cenie została odnotowana w ostatnim kwartale zeszłego roku, kiedy to za dom w Jeleniej Górze trzeba było zapłacić średnio 3 311 zł/m^2, a w Legnicy o 129 zł mniej, czyli 3 182 zł/m^2.

Do największych zmian cen średnich w segmencie domów jednorodzinnych kw./kw. doszło w II kw. 2015 roku, kiedy to ceny w Jeleniej Górze wzrosły o 5,46%, a w Legnicy o 5,67%. Najbardziej ceny spadły w Legnicy w IV kw. 2016 roku o 4,15% oraz w Jeleniej Górze w II kw. 2016 roku o 2,58%.

Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Jeleniej Górze kształtowały się na poziomie od 93 zł/m^2 do 104 zł/m^2, w Legnicy natomiast od 91 zł/m^2 do 108 zł/m^2. Od początku 2014 roku do I kw. 2016 roku średnie ceny za 1m^2 były wyższe w Jeleniej Górze. Dopiero od II kw. 2016 roku ceny gruntów w Legnicy wzrosły i były wyższe o kilka zł o cen osiąganych w Jeleniej Górze.

Do największych zmian cen średnich kw./kw. doszło właśnie w II kw. 2016 roku, kiedy do ceny w Jeleniej Górze spadły o 6,50% i osiągnęły poziom 96 zł/m^2, natomiast w tym samym okresie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Legnicy wzrosły o 5,04% i osiągnęły poziom 97 zł/m^2.

Tabela 96. Średnia cena za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo dolnośląskie		Jelenia Góra				Legnica			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 441	2 475	3 358	102	3 311	2 536	3 159	97
	II kw.	3 692	2 508	3 395	100	3 534	2 440	3 172	98
	III kw.	3 795	2 671	3 493	102	3 551	2 536	3 176	94
	IV kw.	3 491	2 512	3 490	100	3 592	2 614	3 156	94
2015	I kw.	3 217	2 403	3 546	103	3 376	2 618	3 184	94
	II kw.	3 401	2 468	3 740	104	3 374	2 631	3 365	96
	III kw.	3 486	2 446	3 740	102	3 737	2 547	3 399	94
	IV kw.	3 830	2 669	3 666	98	3 607	2 470	3 362	91
2016	I kw.	3 483	2 712	3 627	102	3 437	2 541	3 478	92
	II kw.	3 433	2 524	3 533	96	3 414	2 616	3 359	97
	III kw.	3 484	2 420	3 540	96	3 764	2 538	3 225	100
	IV kw.	3 697	2 372	3 546	96	3 847	2 615	3 091	103
2017	I kw.	3 524	2 495	3 483	93	3 607	2 650	3 102	107
	II kw.	3 557	2 838	3 420	94	3 500	2 780	3 155	103
	III kw.	3 573	2 808	3 364	98	3 630	3 074	3 223	107
	IV kw.	3 860	2 937	3 311	99	3 724	2 935	3 182	108

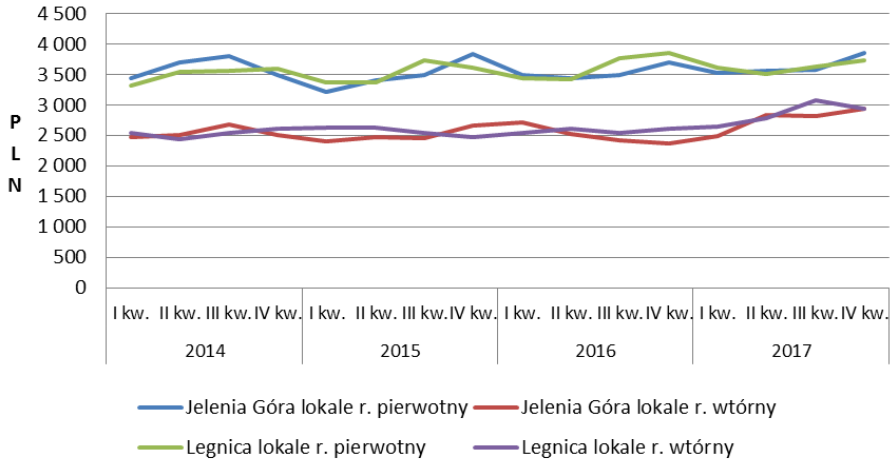
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 97. Dynamika zmian cen 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo dolnośląskie		Jelenia Góra				Legnica			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	7,27%	1,36%	1,08%	-2,09%	6,71%	-3,79%	0,42%	0,55%
	III kw.	2,82%	6,49%	2,90%	2,26%	0,48%	3,96%	0,11%	-4,14%
	IV kw.	-8,03%	-5,94%	-0,09%	-1,58%	1,16%	3,07%	-0,62%	0,58%
2015	I kw.	-7,86%	-4,33%	1,61%	2,55%	-6,00%	0,15%	0,88%	-0,38%
	II kw.	5,72%	2,69%	5,46%	1,42%	-0,06%	0,48%	5,67%	2,68%
	III kw.	2,51%	-0,87%	0,00%	-1,76%	10,75%	-3,19%	1,01%	-2,82%
	IV kw.	9,87%	9,08%	-1,98%	-4,04%	-3,48%	-3,01%	-1,09%	-3,28%
2016	I kw.	-9,07%	1,62%	-1,06%	4,11%	-4,72%	2,86%	3,46%	1,97%
	II kw.	-1,44%	-6,93%	-2,58%	-6,50%	-0,65%	2,97%	-3,42%	5,04%
	III kw.	1,51%	-4,13%	0,18%	0,15%	10,25%	-3,01%	-3,99%	3,10%
	IV kw.	6,11%	-1,98%	0,18%	0,15%	2,20%	3,03%	-4,15%	3,01%
2017	I kw.	-4,68%	5,17%	-1,78%	-2,96%	-6,25%	1,36%	0,36%	3,50%
	II kw.	0,94%	13,76%	-1,80%	1,23%	-2,95%	4,90%	1,69%	-3,41%
	III kw.	0,43%	-1,05%	-1,65%	3,73%	3,70%	10,57%	2,16%	3,39%
	IV kw.	8,04%	4,58%	-1,56%	1,31%	2,61%	-4,53%	-1,26%	1,31%

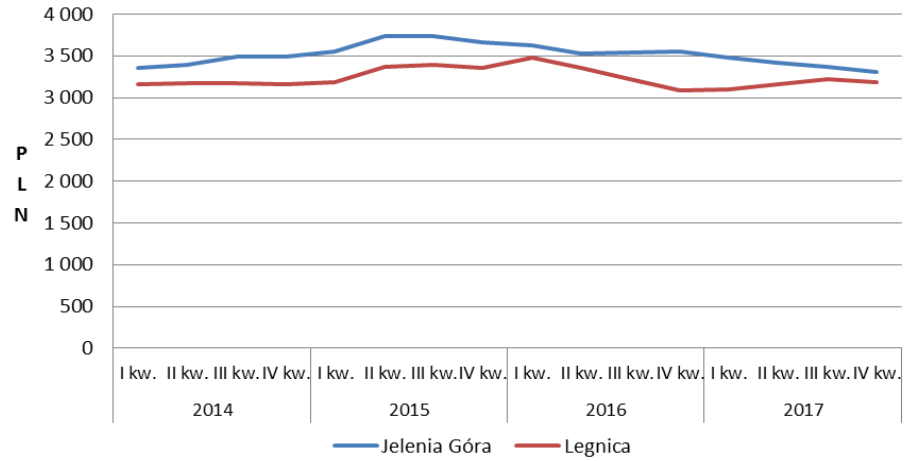
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 41. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



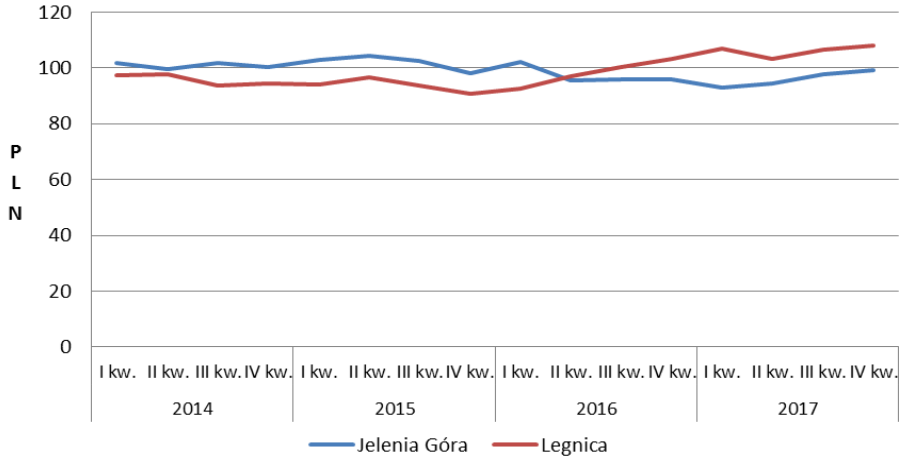
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 42. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 43. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.3. Województwo kujawsko-pomorskie

Średnie ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w województwie kujawsko-pomorskim w badanym okresie wyniosły od 3 894 zł/m^2 w III kw. 2015 roku do 4 482 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Największe zmiany średniej ceny za 1m^2 kw./kw. zanotowano w II kw. zeszłego roku, kiedy to ceny wzrosły o 8,95%. Do największych spadków natomiast doszło w III kw. 2015 roku – spadek o 9,97% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Za lokale z rynku wtórnego w okresie objętym analizą trzeba było zapłacić od 2 913 zł/m^2 w IV kw. 2015 roku do 3 739 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. Analiza dynamiki zmian cen średnich lokali z rynku wtórnego wykazała, iż do największych wzrostów doszło w II i I kw. 2017 roku, kiedy to ceny wzrosły odpowiednio o 8,58% i 7,62% w stosunku do kwartałów poprzednich. Największe spadki zaobserwowano w IV kw. 2015 roku, na poziomie 6,8% w stosunku do III kw. 2015 r.

Aby nabyć dom jednorodzinny w województwie kujawsko-pomorskim trzeba było zapłacić średnio od 2 752 zł za 1m^2 (I kw. 2015 roku) do 3 094 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku. Do największych zmian cen średnich doszło w II kw. 2016 roku, kiedy za 1m^2 domu jednorodzinnego trzeba było zapłacić o 123 zł (4,48%) więcej niż w kwartale poprzednim. W I kw. 2016 roku zanotowano największe spadki rzędu 4,00% w stosunku do ostatniego kwartału 2015 roku.

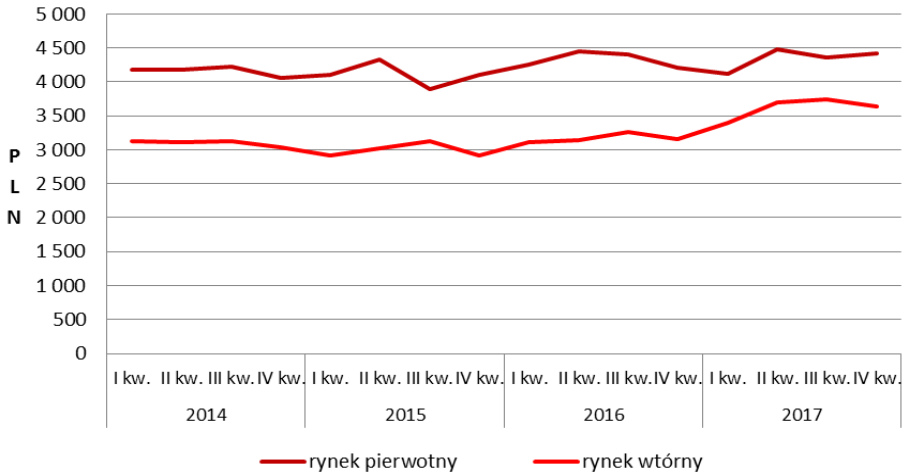
Średnia cena za 1m^2 gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wyniosła w analizowanym województwie od 96 zł w I i II kw. 2017 roku do 109 zł w II kw. 2015 r. Analiza dynamiki zmian ceny średniej wskazuje na trend spadkowy od III kw. 2015 roku do II kw. 2017 r. Dopiero dwa ostatnie kwartały zeszłego roku przyniosły delikatną korektę cen gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na poziomie ok 3,0% w każdym kwartale.

Tabela 98. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim

Województwo kujawsko-pomorskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 174	3 126	3 025	101	0	0	0	0
	II kw.	4 175	3 108	2 964	105	0,01%	-0,56%	-2,00%	3,45%
	III kw.	4 224	3 128	3 028	101	1,17%	0,63%	2,16%	-3,30%
	IV kw.	4 060	3 034	3 094	104	-3,87%	-2,99%	2,16%	2,40%
2015	I kw.	4 106	2 914	3 053	106	1,14%	-3,95%	-1,30%	2,57%
	II kw.	4 325	3 027	2 953	109	5,32%	3,86%	-3,29%	2,23%
	III kw.	3 894	3 125	2 899	106	-9,97%	3,25%	-1,82%	-2,54%
	IV kw.	4 109	2 913	2 867	105	5,54%	-6,80%	-1,11%	-1,13%
2016	I kw.	4 247	3 113	2 752	105	3,35%	6,86%	-4,00%	-0,23%
	II kw.	4 443	3 134	2 875	103	4,60%	0,69%	4,48%	-1,66%
	III kw.	4 411	3 259	2 918	101	-0,70%	3,99%	1,47%	-2,09%
	IV kw.	4 206	3 162	2 960	99	-4,66%	-2,96%	1,45%	-2,13%
2017	I kw.	4 113	3 403	3 029	96	-2,19%	7,62%	2,34%	-2,96%
	II kw.	4 482	3 695	3 030	96	8,95%	8,58%	0,02%	-0,07%
	III kw.	4 365	3 739	2 997	99	-2,61%	1,17%	-1,09%	3,14%
	IV kw.	4 417	3 639	3 065	102	1,21%	-2,65%	2,29%	3,10%

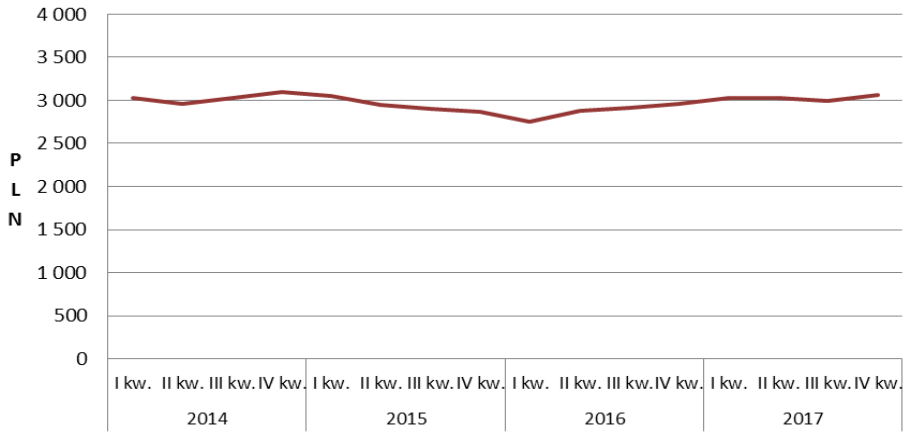
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 44. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim



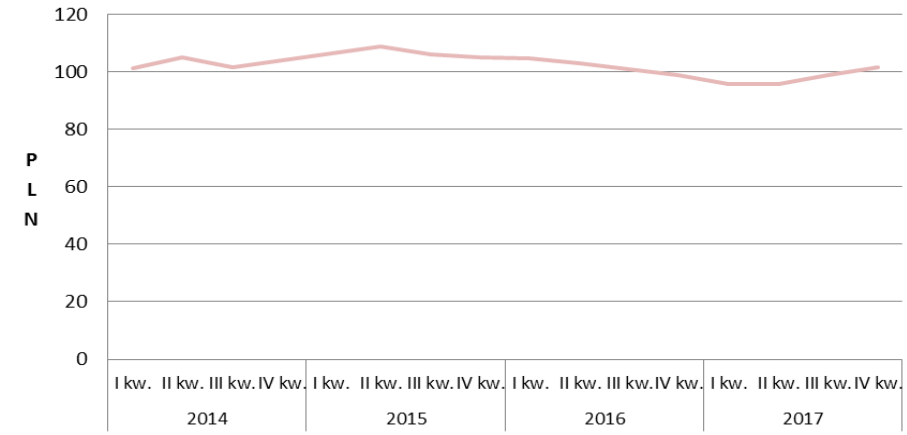
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 45. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 46. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

5.3.1. Bydgoszcz

Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w Bydgoszczy wahała się od 4 402 zł w IV kw. 2014 roku do 4 923 zł w ostatnim kwartale minionego roku. Do największych zmian ceny średniej doszło w II kw. 2015 roku, kiedy ceny wzrosły o 4,73% w stosunku do poprzedniego kwartału i wyniosły 4 776 zł/m². Kwartał później zanotowano natomiast największy spadek - o 5,02% do poziomu 4 536 zł/m².

Przeciętna cena za 1m² lokalu z rynku wtórnego wyniosła od 3 440 zł w pierwszym kwartale analizy do 4 201 zł w II kw. zeszłego roku. Badanie dynamiki zmian cen średnich wykazało, że do największych wzrostów doszło w II i I kw. ubiegłego roku odpowiednio o 7,02% i 6,15% kw./kw. Kolejne dwa kwartały przyniosły natomiast spadek średniej ceny za 1m² na poziomie ok 2,0%.

Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w najtańszym kwartale objętym analizą wyniosła 3 409 zł (III kw. 2015 r.). Najdrożej natomiast zapłacili nabywcy, którzy zdecydowali się na zakup własnego domu w IV kw. 2016 roku (3 812 zł/m^2). W trzech kwartałach objętych analizą zaobserwowano wzrost średnich cen kw./kw. na poziomie ok 4,5-5,0% (w III kw. 2014 r. oraz w III i IV kw. 2016 roku). Największy spadek średniej ceny na poziomie 2,8% zaobserwowano w I kw. 2015 r.

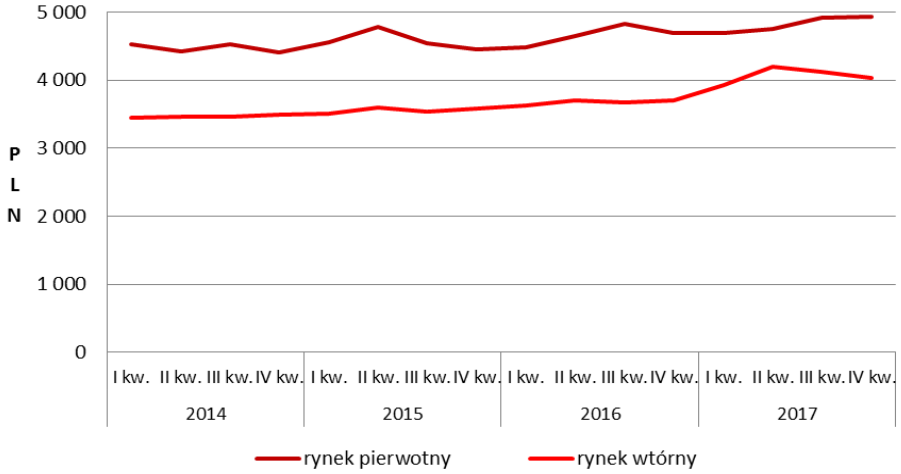
Za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Bydgoszczy trzeba było zapłacić od 224 zł w I kw. 2014 roku do 249 zł w II kw. 2016 roku. Tylko w jednym analizowanym kwartale (II kw. 2016 r.) wzrost cen przekroczył 5% w stosunku do poprzedniego kwartału. Największy spadek średniej ceny za 1m^2 zaobserwowano w I kw. poprzedniego roku, kiedy ceny spadły o 3,81% kw./kw.

Tabela 99. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Bydgoszczy

Bydgoszcz		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 525	3 440	3 464	224	0	0	0	0
	II kw.	4 425	3 458	3 419	228	-2,19%	0,51%	-1,30%	1,43%
	III kw.	4 522	3 456	3 583	238	2,18%	-0,05%	4,81%	4,56%
	IV kw.	4 402	3 484	3 573	245	-2,66%	0,82%	-0,29%	3,07%
2015	I kw.	4 560	3 502	3 473	239	3,60%	0,51%	-2,80%	-2,46%
	II kw.	4 776	3 602	3 426	237	4,73%	2,87%	-1,36%	-1,18%
	III kw.	4 536	3 540	3 409	239	-5,02%	-1,72%	-0,49%	0,89%
	IV kw.	4 448	3 575	3 436	234	-1,93%	0,99%	0,81%	-2,01%
2016	I kw.	4 486	3 627	3 567	236	0,84%	1,44%	3,81%	0,96%
	II kw.	4 638	3 697	3 482	249	3,40%	1,94%	-2,40%	5,51%
	III kw.	4 824	3 675	3 647	244	4,00%	-0,59%	4,75%	-2,02%
	IV kw.	4 692	3 698	3 812	239	-2,74%	0,62%	4,53%	-2,06%
2017	I kw.	4 688	3 925	3 698	230	-0,08%	6,15%	-3,00%	-3,81%
	II kw.	4 749	4 201	3 649	240	1,30%	7,02%	-1,32%	4,53%
	III kw.	4 910	4 115	3 590	232	3,39%	-2,05%	-1,62%	-3,43%
	IV kw.	4 923	4 037	3 664	238	0,27%	-1,88%	2,05%	2,44%

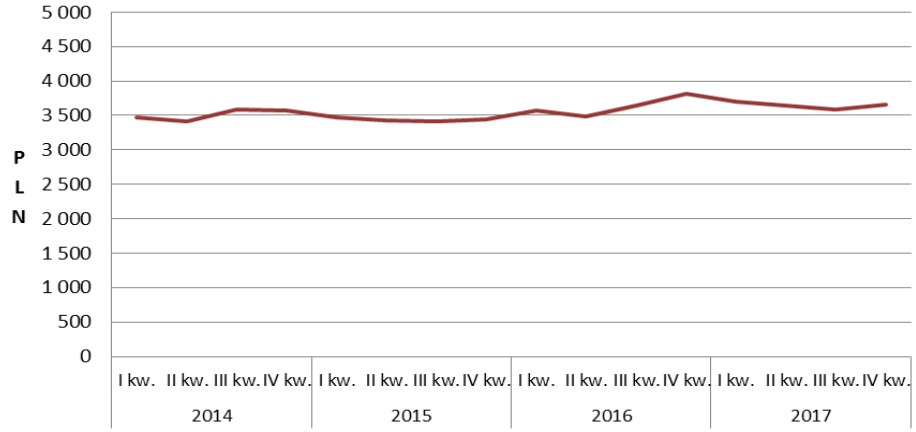
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 47. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Bydgoszczy



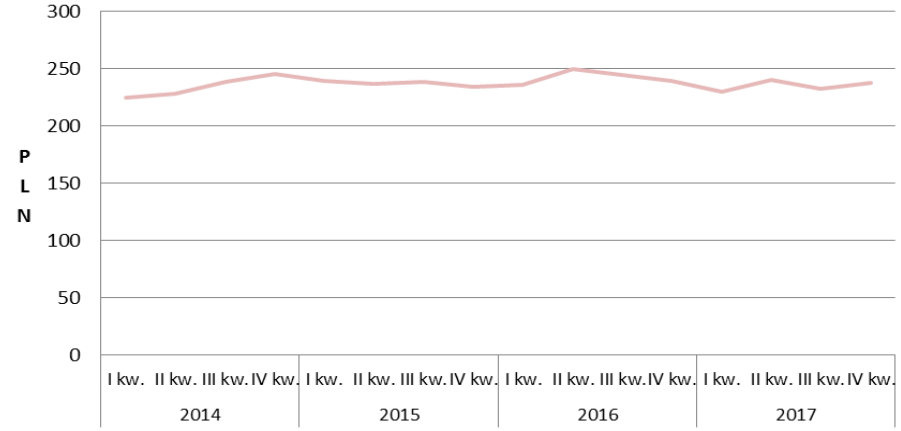
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 48. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Bydgoszczy



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 49. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Bydgoszczy



Źródło: Centrum AMRON

5.3.2. Toruń

Za lokal z rynku pierwotnego w Toruniu trzeba było zapłacić średnio min. 4 291 zł/m^2 (I kw. 2014 roku). Pod koniec okresu badania ceny osiągnęły poziom prawie 5 000 zł (4 969 zł/m^2 w III kw. 2017 i 4 955 zł/m^2 w IV kw. 2017 r.) Największa zmiana średniej ceny nastąpiła w III kw. 2016 roku, kiedy to cena wzrosła nominalnie o 428 zł/m^2 (9,71%) kw./kw. Największe spadki na poziomie nieco ponad 5% kw./kw. zanotowano na początku roku 2017.

Za mieszkanie z rynku wtórnego nabywcy płacili od 3 706 zł/m^2 w I kw. 2016 roku do 4 436 zł/ m^2 w III kw. 2017 roku. Największe wzrosty ceny średniej za 1m^2 zaobserwowano w II kw. 2016 roku (wzrost o 8,75% kw./kw.). Największy spadek na poziomie 6,84% nastąpił w IV kw. 2015 roku.

Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego wyniosła w badanym okresie od 3 607 zł w I kw. 2017 roku do 4 336 zł w III kw. 2014 roku. Największy wzrost średniej ceny za 1m^2 nastąpił w I kw. 2016 roku - o 2,34% w stosunku do poprzedniego kwartału. Największe spadki miały miejsce w IV i III kw. 2016 roku odpowiednio o 3,94% i 3,79%.

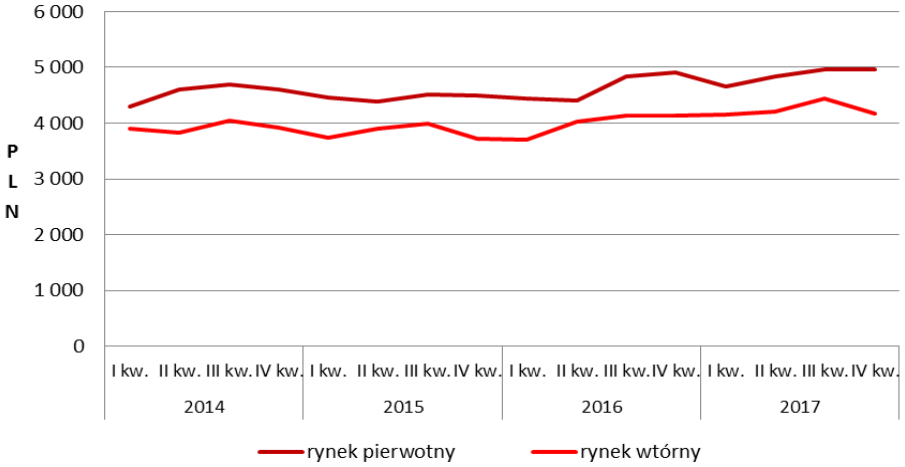
Za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Toruniu trzeba było zapłacić od 203 zł w I kw. 2014 r. do 237 zł w I kw. 2016 roku. Największy wzrost średniej ceny miał miejsce w II kw. 2014 roku, kiedy za 1m^2 gruntu trzeba była zapłacić o 17 zł (8,26%) więcej niż w poprzednim kwartale. W II kw. minionego roku zaobserwowano największe spadki średniej ceny na poziomie 4,29% w stosunku do I kw. 2017 roku.

Tabela 100. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Toruniu

Toruń		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 291	3 897	4 253	203	0	0	0	0
	II kw.	4 610	3 828	4 249	220	7,44%	-1,76%	-0,09%	8,26%
	III kw.	4 690	4 038	4 336	223	1,74%	5,47%	2,05%	1,46%
	IV kw.	4 607	3 925	4 279	217	-1,76%	-2,78%	-1,33%	-2,88%
2015	I kw.	4 466	3 737	4 165	225	-3,08%	-4,81%	-2,66%	4,02%
	II kw.	4 388	3 892	4 160	220	-1,74%	4,15%	-0,13%	-2,20%
	III kw.	4 516	3 985	4 074	229	2,92%	2,41%	-2,05%	3,85%
	IV kw.	4 497	3 713	4 026	231	-0,43%	-6,84%	-1,18%	1,12%
2016	I kw.	4 443	3 706	4 120	237	-1,20%	-0,17%	2,34%	2,24%
	II kw.	4 402	4 031	4 013	230	-0,93%	8,75%	-2,60%	-2,71%
	III kw.	4 829	4 139	3 861	232	9,71%	2,68%	-3,79%	0,79%
	IV kw.	4 911	4 126	3 709	234	1,69%	-0,30%	-3,94%	0,79%
2017	I kw.	4 656	4 145	3 607	236	-5,19%	0,46%	-2,77%	0,74%
	II kw.	4 829	4 198	3 685	225	3,73%	1,28%	2,17%	-4,29%
	III kw.	4 969	4 436	3 760	220	2,90%	5,66%	2,05%	-2,22%
	IV kw.	4 955	4 174	3 834	211	-0,28%	-5,89%	1,96%	-4,29%

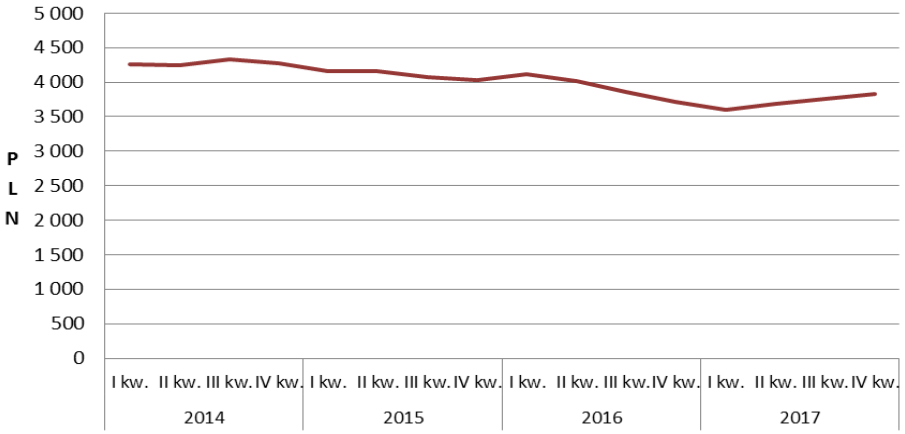
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 50. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Toruniu



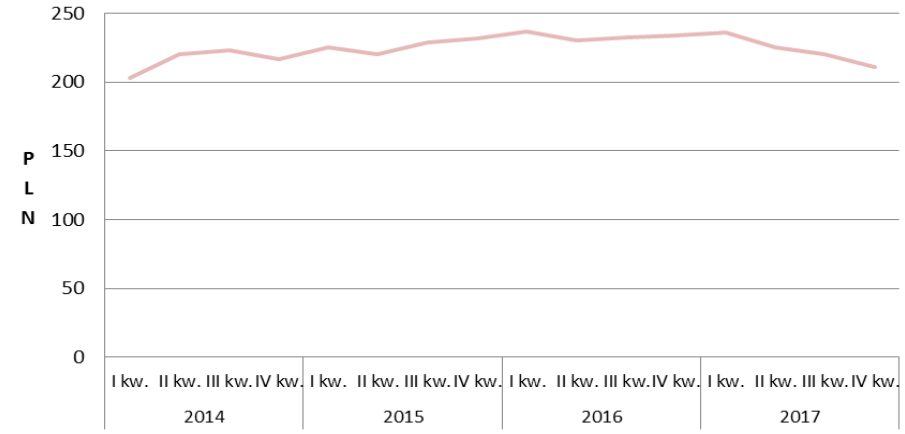
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 51. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Toruniu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 52. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Toruniu



Źródło: Centrum AMRON

5.3.3. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

W badanym okresie średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego we Włocławku wahała się od 2 935 zł w III kw. 2016 roku do 3 446 zł w IV kw. 2017 roku. Tylko w II i III kw. 2015 roku przeciętna cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. Największy kwartalny wzrost zanotowano w IV kw. 2015 roku - o 8,29% (nominalnie 708 zł/m^2). W II kw. 2015 roku zaobserwowano natomiast największy kwartalny spadek ceny średniej - o 3,8% w stosunku do poprzedniego kwartału. Od II kw. 2016 roku do końca 2017 roku przeciętne ceny lokali z runku pierwotnego delikatnie rosły.

Na włocławskim rynku mieszkań z rynku wtórnego średnie ceny za 1m^2 kształtowały się na poziomie od 2 378 zł w I kw. 2015 roku do 3 030 zł w IV kw. 2017 roku. W II kw. 2015 roku oraz I kw. 2017 roku notowano największy wzrost przeciętych cen mieszkań, odpowiednio o 7,01% i 7,35% w stosunku do poprzedniego okresu badania. Pod koniec 2015 roku zaobserwowano największy spadek cen średnich - o 6,14% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Przeciętna cena domu jednorodzinnego na terenie Włocławka wyniosła od 2 892 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku do 3 384 zł/m^2 w I kw. 2016 roku. Ostatnie pięć kwartałów analizy zanotowało średnią cenę za 1m^2 poniżej poziomu 3 000 zł. Od I kw. 2014 roku do I kw. 2016 roku średnie ceny pozostawały na stabilnym poziomie. Od II kw. 2016 roku do końca okresu analizy średnie ceny notowały spadek. Największy, 4,63% zaobserwowano w IV kw. 2016 roku.

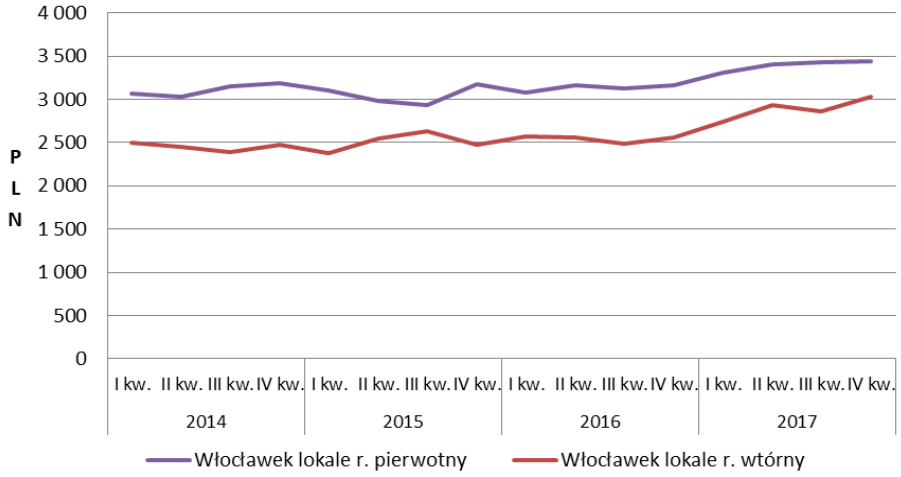
Przeciętna cena za 1m^2 powierzchni gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na obszarze Włocławka wyniosła w badanym okresie od 81 zł w I kw. 2014 do 96 zł w IV kw. 2017 roku. W IV kw. 2015 roku zanotowano ponad 11% kwartalny wzrost ceny średniej (nominalnie o 9 zł/m2). Ponad 6% spadki zaobserwowano w II kw. 2016 i 2017 roku, odpowiednio 6,29% i 6,17%.

Tabela 101. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Włocławek		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 073	2 501	3 184	81	0	0	0	0
	II kw.	3 027	2 448	3 140	81	-1,52%	-2,12%	-1,38%	0,46%
	III kw.	3 146	2 385	3 200	82	3,96%	-2,59%	1,92%	1,89%
	IV kw.	3 190	2 474	3 212	85	1,38%	3,75%	0,37%	2,74%
2015	I kw.	3 099	2 378	3 243	83	-2,85%	-3,92%	0,97%	-1,48%
	II kw.	2 981	2 544	3 231	84	-3,80%	7,01%	-0,38%	0,48%
	III kw.	2 935	2 632	3 323	81	-1,54%	3,45%	2,86%	-3,09%
	IV kw.	3 179	2 471	3 237	90	8,29%	-6,14%	-2,59%	11,08%
2016	I kw.	3 085	2 577	3 384	91	-2,94%	4,31%	4,55%	0,23%
	II kw.	3 163	2 559	3 264	85	2,53%	-0,71%	-3,54%	-6,29%
	III kw.	3 127	2 491	3 120	88	-1,14%	-2,66%	-4,42%	3,22%
	IV kw.	3 163	2 555	2 976	90	1,14%	2,58%	-4,63%	3,12%
2017	I kw.	3 308	2 743	2 955	94	4,59%	7,35%	-0,71%	4,63%
	II kw.	3 401	2 931	2 904	89	2,81%	6,87%	-1,70%	-6,17%
	III kw.	3 431	2 859	2 894	92	0,88%	-2,46%	-0,37%	3,26%
	IV kw.	3 446	3 030	2 892	96	0,44%	5,99%	-0,07%	4,88%

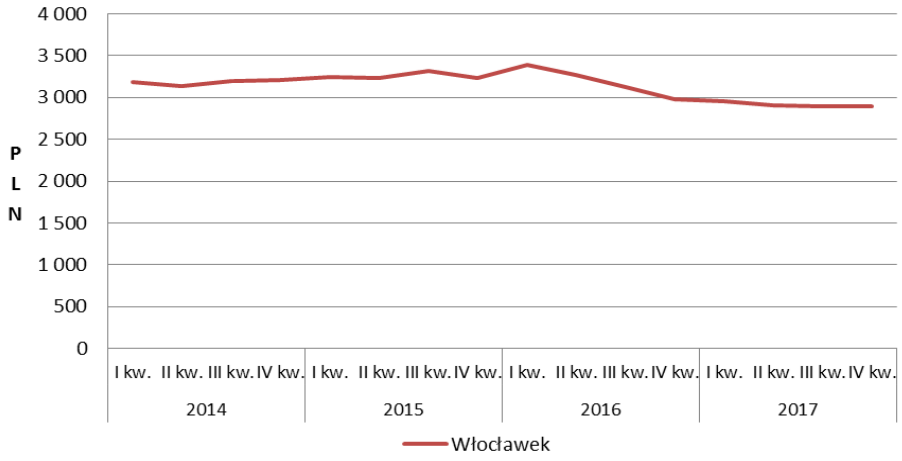
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 53. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



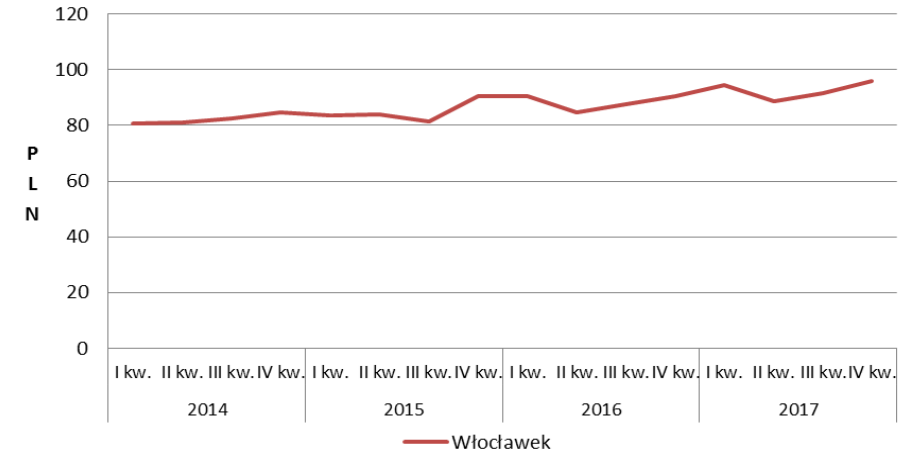
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 54. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 55. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.4. Województwo lubelskie

Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w województwie lubelskim wyniosła o 4 219 zł/m² w I kw. 2017 roku do 5 332 zł/m² w II kw. 2016 roku. Największy nominalny wzrost średniej ceny za 1m² zaobserwowano w IV kw. 2015 roku, kiedy ceny wzrosły średnio o 338 zł (o 7,43%) do poziomu 4 888 zł/m². Największe spadki zanotowano w III kw. 2014 i 2016 roku odpowiednio o 7,45% i 6,38% w stosunku do poprzednich kwartałów.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego osiągnęły w badanym czasie poziom średnio od 3 897 zł/m² w IV kw. 2014 roku do 4 461 zł/m² w ostatnim kwartale analizy. Do największych zmian kwartalnych doszło w III kw. 2017 roku, kiedy ceny wzrosły o 5,46% (o 227 zł/m²) w stosunku do poprzedniego

kwartału. Do największych spadków średniej ceny za 1m^2 na poziomie ok. 3,0% doszło w II kw. 2014 roku oraz w I kw. 2017 roku.

Aby nabyć dom jednorodzinny w województwie lubelskim trzeba było zapłacić średnio od 2 931 zł/m^2 w ostatnim kwartale 2017 roku do 3 130 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku. Do największego kwartalnego wzrostu średniej ceny za 1m^2 doszło w II kw. 2016 roku, kiedy ceny wzrosły o 4,2% w stosunku do poprzedniego kwartału. Największe spadki zanotowano na początku roku 2016, kiedy kwartalnie średnie ceny spadły o 124 zł (o 4,0% kw./kw.).

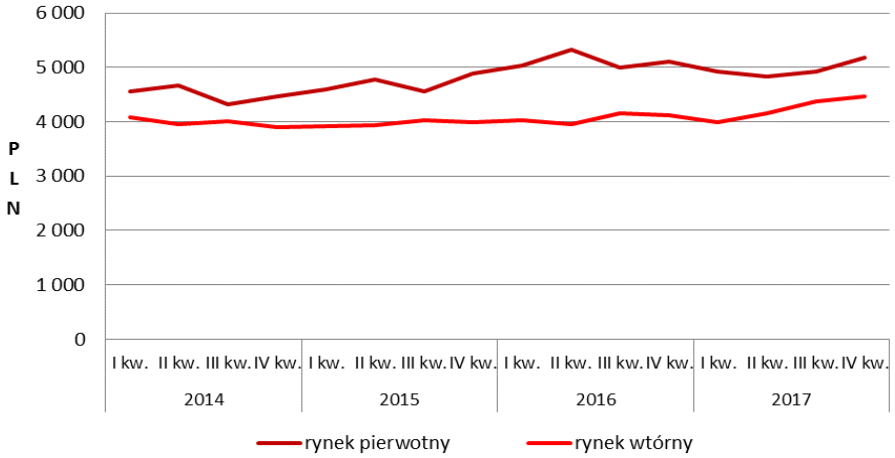
Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w województwie lubelskim praktycznie przez cały okres analizy systematycznie rosła. Wyjątkiem były dwa kwartały, kiedy średnie ceny delikatnie spadły (w III kw. 2015 i I kw. 2016 roku). Największy wzrost zaobserwowano w I kw. 2017 roku, wzrost o 12,74% w stosunku do poprzedniego kwartału. W całym badanym okresie za 1m^2 gruntu trzeba było zapłacić od 112 zł (I kw. 2014 r.) do 147 zł (IV kw. 2017 r.).

Tabela 102. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie lubelskim

Województwo lubelskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 557	4 085	3 018	112	0	0	0	0
	II kw.	4 675	3 962	2 963	115	2,59%	-3,01%	-1,82%	3,03%
	III kw.	4 327	4 011	3 018	118	-7,45%	1,23%	1,86%	2,17%
	IV kw.	4 457	3 897	3 130	119	3,01%	-2,84%	3,69%	1,13%
2015	I kw.	4 599	3 921	3 087	120	3,19%	0,60%	-1,38%	0,72%
	II kw.	4 767	3 933	3 038	121	3,65%	0,31%	-1,59%	0,87%
	III kw.	4 550	4 022	3 114	118	-4,56%	2,27%	2,52%	-2,36%
	IV kw.	4 888	3 997	3 107	120	7,43%	-0,64%	-0,22%	1,26%
2016	I kw.	5 033	4 026	2 983	114	2,97%	0,75%	-4,00%	-4,74%
	II kw.	5 332	3 958	3 108	113	5,94%	-1,69%	4,20%	-1,13%
	III kw.	4 992	4 152	3 065	117	-6,38%	4,90%	-1,39%	3,45%
	IV kw.	5 113	4 124	3 022	121	2,42%	-0,68%	-1,41%	3,33%
2017	I kw.	4 919	3 999	3 079	136	-3,79%	-3,04%	1,87%	12,74%
	II kw.	4 829	4 151	3 021	140	-1,82%	3,81%	-1,88%	2,90%
	III kw.	4 914	4 378	2 977	143	1,74%	5,46%	-1,44%	2,32%
	IV kw.	5 170	4 461	2 931	147	5,21%	1,89%	-1,55%	2,61%

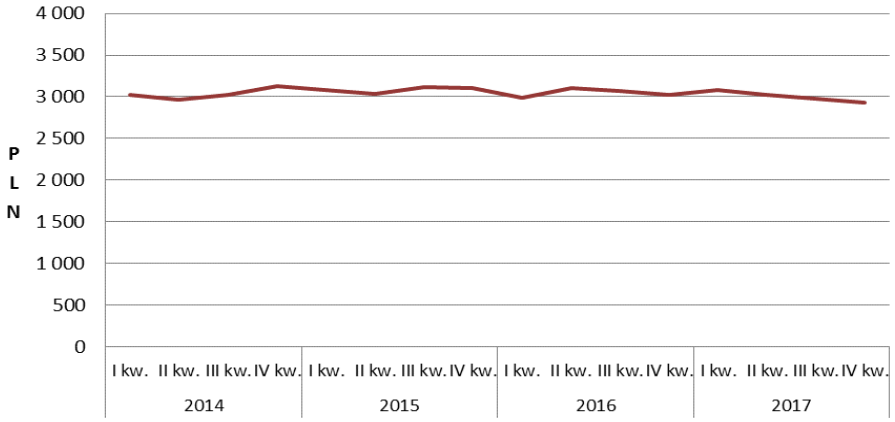
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 56. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie lubelskim



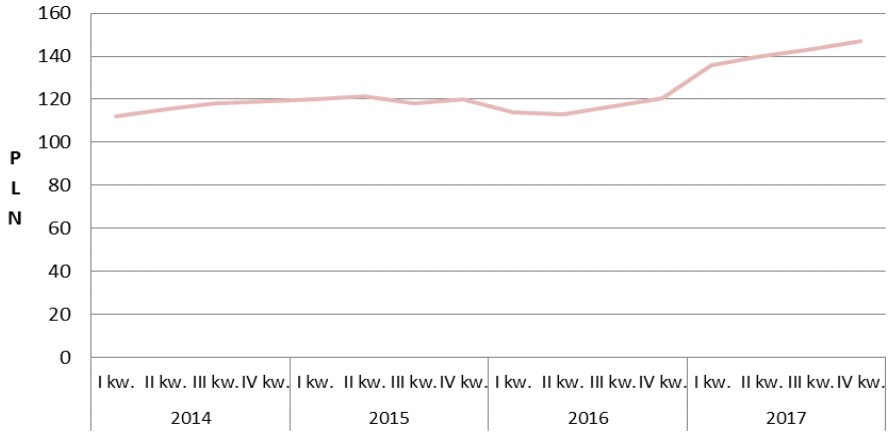
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 57. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie lubelskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 58. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie lubelskim



Źródło: Centrum AMRON

5.4.1. Lublin

Średnia cena lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w Lublinie wyniosła od 4 718 zł w pierwszym kwartale analizy do 5 513 zł w ostatnim kwartale 2016 roku. II kwartał 2015 roku przyniósł wzrost średniej ceny za 1m^2 o 7,21% (nominalnie o 343 zł/m^2) w stosunku do poprzedniego kwartału. Największy spadek zaobserwowano na początku 2017 roku, kiedy ceny spadły o 7,37% (o 406 zł/m^2) w odniesieniu do wcześniejszego kwartału.

Za mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było zapłacić w Lublinie od 4 404 zł/m^2 pod koniec 2014 roku do 4 967 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. W żadnym z badanych kwartałów, średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 5 000 zł. Do największych kwartalnych wzrostów cen średnich na poziomie ok 6% doszło w II kw. 2015 oraz 2017 roku. W ostatnim kwartale 2017 roku średnie ceny mieszkań spadły o 127 zł/m^2 (o 2,57%).

Przeciętna cena za 1m^2 domu jednorodzinnego wyniosła od 3 760 zł w I kw. 2015 roku, najwięcej - średnio 4 061 zł/m^2 zapłacili nabywający dom w II kw. 2017 roku. Niemalże cały rok 2016, z wyjątkiem pierwszego kwartału, przyniósł wzrosty średniej ceny za 1m^2 domu jednorodzinnego na poziomie ponad 2% kw./kw. (2,4% w II kw., 2,2% w III kw. oraz 2,15% w IV kw.). Największe spadki średniej ceny w przeliczeniu na 1m^2 zaobserwowano w pierwszym roku analizy - spadek o 2,91% w IV kw. 2014 roku oraz o 2,89% w II kw. 2014 roku.

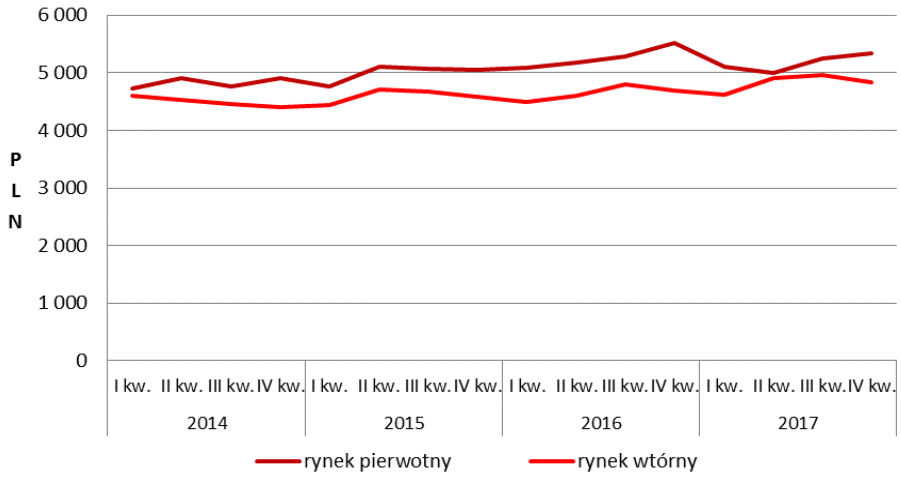
Przeciętna cena gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Lublinie wyniosła w I kw. 2014 roku 225 zł/m^2, najwięcej zaś zapłacili nabywcy w ostatnim kwartale 2017 roku - 277 zł/m^2. Średnie ceny gruntu w Lublinie praktycznie w całym badanym okresie rosły. Największy wzrost zanotowano w ostatnim kwartale poprzedniego roku o 4,22% kw./kw. Spadki cen były niewielkie od 1 do 6 zł/m^2.

Tabela 103. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Lublinie

Lublin		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 718	4 606	4 061	225	0	0	0	0
	II kw.	4 912	4 522	3 944	230	4,12%	-1,82%	-2,89%	2,48%
	III kw.	4 762	4 448	3 917	233	-3,04%	-1,64%	-0,67%	1,43%
	IV kw.	4 897	4 404	3 804	231	2,83%	-0,98%	-2,91%	-1,02%
2015	I kw.	4 764	4 441	3 760	230	-2,72%	0,83%	-1,13%	-0,47%
	II kw.	5 107	4 707	3 822	225	7,21%	5,98%	1,63%	-2,19%
	III kw.	5 070	4 667	3 767	232	-0,72%	-0,83%	-1,44%	3,03%
	IV kw.	5 047	4 577	3 835	235	-0,46%	-1,94%	1,82%	1,47%
2016	I kw.	5 088	4 491	3 772	242	0,81%	-1,89%	-1,66%	3,02%
	II kw.	5 171	4 607	3 862	236	1,65%	2,59%	2,40%	-2,48%
	III kw.	5 287	4 792	3 947	243	2,24%	4,03%	2,20%	2,85%
	IV kw.	5 513	4 691	4 032	250	4,27%	-2,11%	2,15%	2,77%
2017	I kw.	5 107	4 622	3 985	257	-7,37%	-1,48%	-1,17%	2,78%
	II kw.	4 993	4 899	4 061	260	-2,23%	6,00%	1,92%	1,39%
	III kw.	5 249	4 967	3 990	266	5,11%	1,39%	-1,75%	2,28%
	IV kw.	5 328	4 839	4 048	277	1,51%	-2,57%	1,47%	4,22%

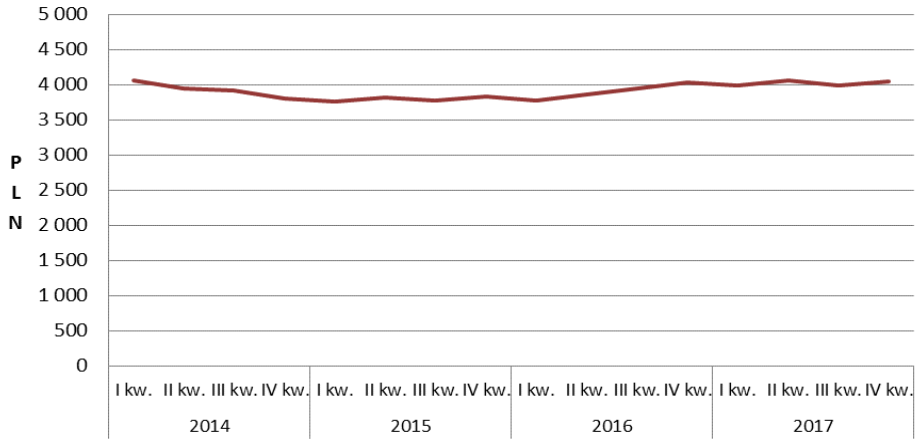
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 59. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Lublinie



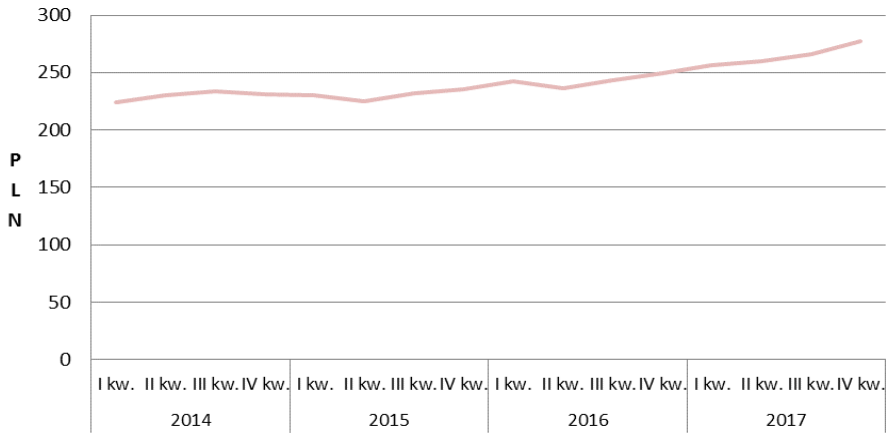
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 60. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Lublinie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 61. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Lublinie



Źródło: Centrum AMRON

5.4.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

W lubelskich miastach na prawach powiatu średnia cena 1m^2 lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego wahała się od: 2 774 zł w II kw. 2015 roku do 3 226 zł w II kw. 2017 roku w Białej Podlaskiej od 3 062 zł w II kw. 2014 roku do 3 713 zł w IV kw. 2016 roku w Chełmie oraz od 2 998 zł w IV kw. 2014 roku do 3 715 zł w I kw. 2017 roku w Zamościu. W całym badanym okresie najtańsze były lokale z rynku pierwotnego w Białej Podlaskiej. We wszystkich miastach średnie ceny mieszkań były na stabilnym poziomie, a w ostatnim kwartale analizy zanotowano spadek przeciętnej ceny. Największe kwartalne spadki cen średnich zaobserwowano w Białej Podlaskiej w II kw. 2015 roku oraz IV kw. 2017 roku, kiedy średnie spadły odpowiednio o 7,72% i 7,46%. Największy kwartalny wzrost cen średnich także miał miejsce w Białej Podlaskiej w III kw. 2015 roku oraz w Zamościu w I kw. 2015 roku odpowiednio o 9,22% i 8,16%.

Przeciętna cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego wahała się od: 2 777 zł/m^2 w IV kw. 2015 roku do 3 299 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku w Białej Podlaskiej, od 2 574 zł/m^2 w I kw. 2015 roku do 3 051 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku w Chełmie oraz od 2 636 zł/m^2 w I kw. 2015 roku do 3 241 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku w Zamościu. W przypadku mieszkań z rynku wtórnego, najdroższym miastem okazała się Biała Podlaska, w której lokale z rynku pierwotnego były najtańsze. Najtańszym miastem okazał się natomiast Chełm, w którym tylko w jednym kwartale (w IV kw. 2017 roku) średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 3 000 zł. W Zamościu w całym ostatnim roku analizy średnia cena za 1m^2 była powyżej 3 000 zł. Największe spadki przeciętnej ceny zaobserwowano w I kw. 2015 roku w Zamościu oraz w IV kw. 2014 roku w Chełmie, odpowiednio o 9,89% oraz 7,28% w stosunku do poprzednich okresów. Największy wzrost, o 8,32% kw./kw., zanotowano w II kw. 2014 roku w Białej Podlaskiej oraz w IV kw. 2017 roku w Chełmie o 8,29%.

Aby stać się właścicielem domu jednorodzinnego w lubelskich miastach na prawach powiatu trzeba było średnio zapłacić od 2 683 zł/m^2 w I kw. 2015 roku w Białej Podlaskiej do 3 420 zł/m^2 w I kw. 2016 roku w Zamościu. W całym okresie analizy najtańszym miastem była Biała Podlaska, gdzie przeciętna cena za 1m^2 domu jednorodzinnego nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. Nieco droższe były domy jednorodzinne w Chełmie, natomiast w IV kw. 2016 roku przeciętne ceny spadły do poziomu cen w Białej Podlaskiej. Najdroższym miastem we wszystkich kwartałach badania był Zamość. Zarówno największy kwartalny spadek jak i wzrost przeciętnej ceny w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni zanotowano w Chełmie w II i III kw. 2015 roku -odpowiednio spadek o 8,51% oraz wzrost o 10,28%.

Aby nabyć grunt przeznaczony pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w lubelskich miastach na prawach powiatu trzeba było średnio zapłacić od 105 do 117 zł/m^2 w Białej Podlaskiej, od 102 do 115 zł/m^2 w Chełmie oraz od 88 do 121 zł/m^2 w Zamościu. W całym badanym okresie w Zamościu, średnia cena, po której można było nabyć grunt rosła. W Białej Podlaskiej oraz w Chełmie poziom cen był na zbliżonym poziomie. W II kw. 2014 roku w Zamościu nastąpił największy wzrost cen średnich na

poziomie 6,88% kw./kw. Najbardziej, o 7,28% kw./kw. spadły przeciętne ceny w Chełmie w IV kw. 2014 roku.

Tabela 104. Średnie ceny za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo lubelskie		Biała Podlaska				Chełm				Zamość			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	2 926	2 888	2 766	105	3 132	2 643	2 986	103	3 119	2 957	3 265	88
	II kw.	2 915	3 129	2 796	106	3 062	2 749	2 963	109	3 049	2 796	3 285	94
	III kw.	3 096	3 075	2 713	108	3 162	2 781	3 018	114	3 153	2 977	3 263	96
	IV kw.	3 008	2 896	2 764	110	3 320	2 579	3 130	112	2 998	2 925	3 293	92
2015	I kw.	3 006	3 016	2 683	110	3 374	2 574	3 087	114	3 243	2 636	3 248	95
	II kw.	2 774	2 942	2 759	111	3 252	2 581	2 824	115	3 217	2 709	3 305	96
	III kw.	3 030	2 863	2 779	112	3 169	2 686	3 114	111	3 421	2 670	3 404	97
	IV kw.	3 137	2 777	2 793	114	3 315	2 712	3 062	108	3 427	2 836	3 353	98
2016	I kw.	3 100	2 992	2 772	114	3 265	2 598	3 177	111	3 558	2 770	3 420	100
	II kw.	3 155	2 805	2 779	110	3 408	2 671	3 076	106	3 490	2 860	3 294	105
	III kw.	3 079	3 014	2 802	111	3 597	2 662	2 949	108	3 602	2 907	3 134	104
	IV kw.	3 024	3 064	2 825	112	3 713	2 676	2 822	109	3 624	2 920	2 974	103
2017	I kw.	3 058	3 038	2 779	117	3 611	2 699	2 746	106	3 715	3 148	2 878	107
	II kw.	3 226	3 129	2 744	116	3 662	2 815	2 684	104	3 710	3 189	2 943	113
	III kw.	3 188	3 121	2 709	112	3 611	2 817	2 692	102	3 665	3 065	2 892	117
	IV kw.	2 950	3 299	2 747	115	3 411	3 051	2 731	104	3 622	3 241	2 838	121

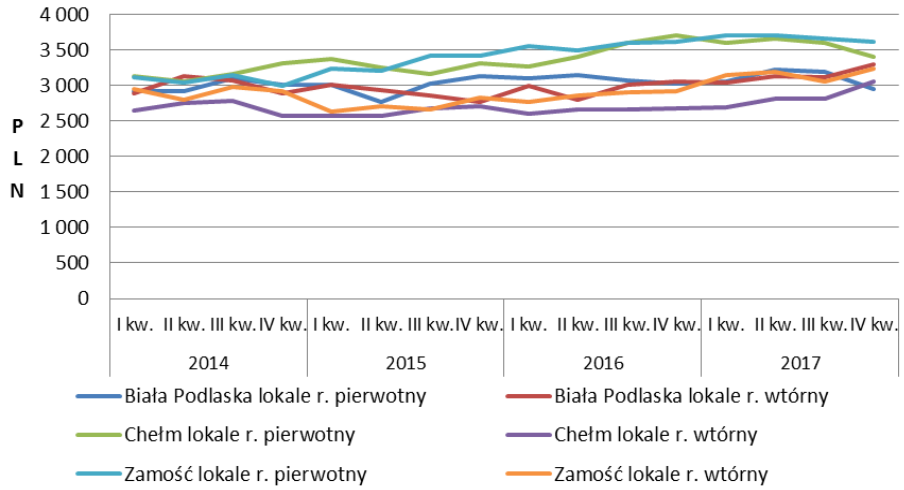
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 105. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo lubelskie		Biała Podlaska				Chełm				Zamość			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	-0,39%	8,32%	1,11%	0,42%	-2,24%	4,02%	-0,77%	6,35%	-2,26%	-5,45%	0,61%	6,88%
	III kw.	6,24%	-1,73%	-2,97%	1,87%	3,28%	1,17%	1,86%	4,29%	3,42%	6,48%	-0,68%	2,04%
	IV kw.	-2,87%	-5,80%	1,89%	2,08%	5,01%	-7,28%	3,69%	-1,90%	-4,91%	-1,75%	0,93%	-3,42%
2015	I kw.	-0,05%	4,15%	-2,96%	-0,53%	1,60%	-0,20%	-1,38%	1,48%	8,16%	-9,89%	-1,36%	3,01%
	II kw.	-7,72%	-2,47%	2,87%	1,38%	-3,60%	0,28%	-8,51%	1,38%	-0,81%	2,78%	1,74%	1,24%
	III kw.	9,22%	-2,69%	0,72%	0,56%	-2,56%	4,05%	10,28%	-3,85%	6,35%	-1,45%	3,02%	0,30%
	IV kw.	3,54%	-3,01%	0,51%	1,84%	4,62%	0,98%	-1,66%	-2,59%	0,18%	6,25%	-1,52%	1,91%
2016	I kw.	-1,19%	7,75%	-0,75%	-0,14%	-1,52%	-4,22%	3,75%	3,11%	3,81%	-2,33%	2,01%	1,97%
	II kw.	1,77%	-6,23%	0,24%	-3,25%	4,40%	2,81%	-3,20%	-4,88%	-1,90%	3,22%	-3,68%	4,41%
	III kw.	-2,41%	7,43%	0,83%	1,06%	5,54%	-0,31%	-4,12%	1,69%	3,22%	1,65%	-4,85%	-0,72%
	IV kw.	-1,76%	1,67%	0,83%	1,05%	3,22%	0,52%	-4,30%	1,66%	0,61%	0,44%	-5,10%	-0,72%
2017	I kw.	1,11%	-0,83%	-1,64%	3,86%	-2,77%	0,85%	-2,71%	-3,29%	2,52%	7,83%	-3,24%	3,21%
	II kw.	5,49%	2,99%	-1,25%	-0,71%	1,42%	4,29%	-2,27%	-1,74%	-0,15%	1,28%	2,25%	5,62%
	III kw.	-1,18%	-0,27%	-1,26%	-3,19%	-1,40%	0,10%	0,30%	-2,03%	-1,21%	-3,88%	-1,74%	3,71%
	IV kw.	-7,46%	5,70%	1,39%	2,43%	-5,53%	8,29%	1,48%	2,43%	-1,16%	5,75%	-1,84%	3,92%

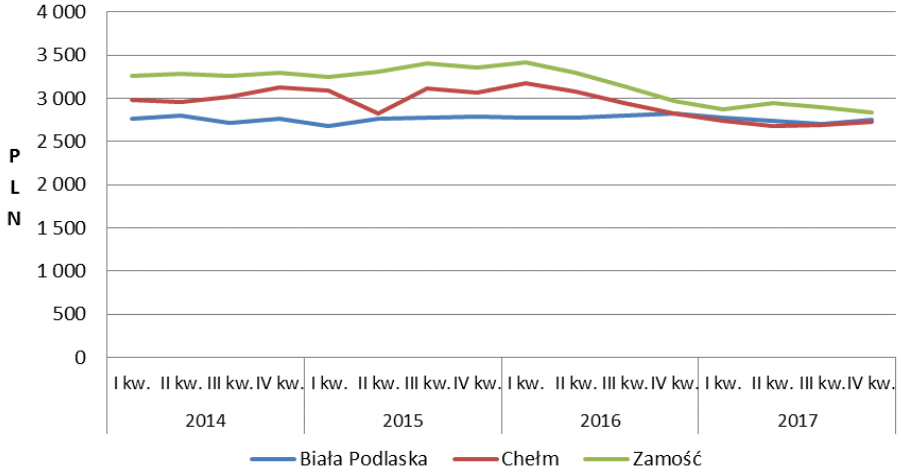
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 62. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



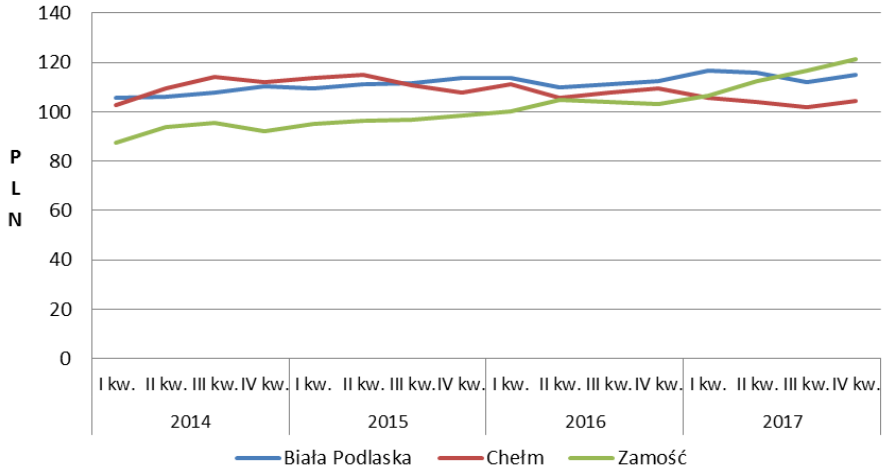
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 63. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 64. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.5. Województwo lubuskie

W badanym okresie, średnia cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w przeliczenia na 1m² w województwie lubuskim wahała się od 3 405 zł w III kw. 2014 roku do 3 727 zł w II kw. 2016 roku. Największe kwartalne zmiany średniej ceny za 1m² mieszkania zanotowano na początku 2017 roku, kiedy ceny wzrosły o ponad 5% (nominalnie o 180 zł kw./kw.). Podobny poziom wzrostu cen nastąpił w II kw. 2016 i IV kw. 2015 roku, odpowiednio o 172 zł/m² i 156 zł/m² kw./kw. W III kw. 2016 roku nastąpił największy spadek średniej ceny 1m² na poziomie ok 4% - o 150 zł w stosunku do poprzedniego kwartału.

Tylko w dwóch z badanych kwartałów na lubuskim rynku lokali mieszkalnych z rynku wtórnego średnia cena za 1m² przekroczyła poziom 3 000 zł (w III oraz IV kw. 2017 roku). Najmniej, 2 421 zł/m² płacili nabywający mieszkania w I kw. 2015 roku. Dynamika kwartalnych zmian cen średnich w przypadku

lokali z rynku wtórnego jest bardziej zróżnicowana. Największe wzrosty średnich cen miały miejsce w I kw. 2016 roku oraz II kw. 2015 roku, odpowiednio o 8,34% i 6,09% w stosunku do poprzednich kwartałów. Najbardziej ceny spadły w I kw. 2015 roku oraz III kw. 2014 roku (odpowiednio o 146 zł/m^2 i 83 zł/m^2).

Analiza dwóch pierwszych lat rynku domów jednorodzinnych w województwie lubuskim wykazała, że średnia cena za 1m^2 tego typu nieruchomości była na podobnym poziomie w całym badanym okresie. I kw. 2016 roku przyniósł spadek średniej ceny 1m^2 domu o 4% w stosunku do ostatniego kwartału 2015 roku. Przez kolejne trzy kwartały średnie ceny w przeliczeniu na 1m^2 rosły i w IV kw. 2016 roku osiągnęły największą notowaną wartość - 2 910 zł/m^2.

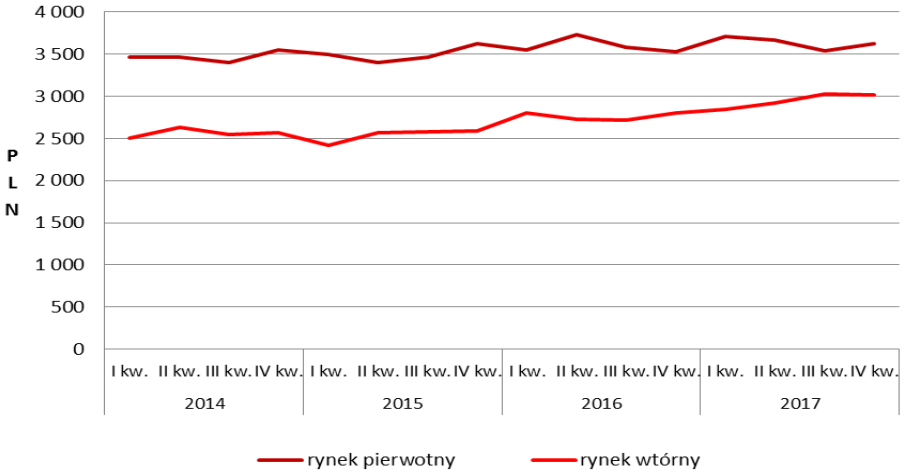
Za grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w województwie lubuskim trzeba było zapłacić od 96 zł/m^2 w I kw. 2017 roku do 109 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku. Tylko w trzech analizowanych kwartałach średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną spadła poniżej 100 zł (w IV kw. 2016 roku oraz w I i III kw. 2017 roku).

Tabela 106. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie lubuskim

Województwo lubuskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 466	2 503	2 614	102	0	0	0	0
	II kw.	3 468	2 630	2 645	104	0,04%	5,11%	1,19%	1,68%
	III kw.	3 405	2 548	2 615	108	-1,82%	-3,15%	-1,17%	3,42%
	IV kw.	3 553	2 567	2 634	109	4,35%	0,75%	0,73%	1,19%
2015	I kw.	3 492	2 421	2 644	103	-1,70%	-5,68%	0,39%	-5,65%
	II kw.	3 405	2 568	2 715	103	-2,49%	6,09%	2,68%	0,53%
	III kw.	3 465	2 581	2 647	104	1,74%	0,49%	-2,49%	0,20%
	IV kw.	3 621	2 585	2 709	100	4,51%	0,15%	2,34%	-3,56%
2016	I kw.	3 555	2 800	2 601	101	-1,83%	8,34%	-4,00%	0,66%
	II kw.	3 727	2 731	2 668	106	4,85%	-2,49%	2,57%	5,23%
	III kw.	3 577	2 720	2 789	103	-4,03%	-0,39%	4,53%	-3,03%
	IV kw.	3 528	2 800	2 910	99	-1,36%	2,93%	4,34%	-3,12%
2017	I kw.	3 708	2 842	2 860	96	5,10%	1,52%	-1,70%	-3,55%
	II kw.	3 668	2 924	2 898	101	-1,07%	2,88%	1,33%	4,99%
	III kw.	3 540	3 024	2 839	98	-3,51%	3,40%	-2,03%	-2,77%
	IV kw.	3 626	3 019	2 782	101	2,43%	-0,15%	-2,01%	2,91%

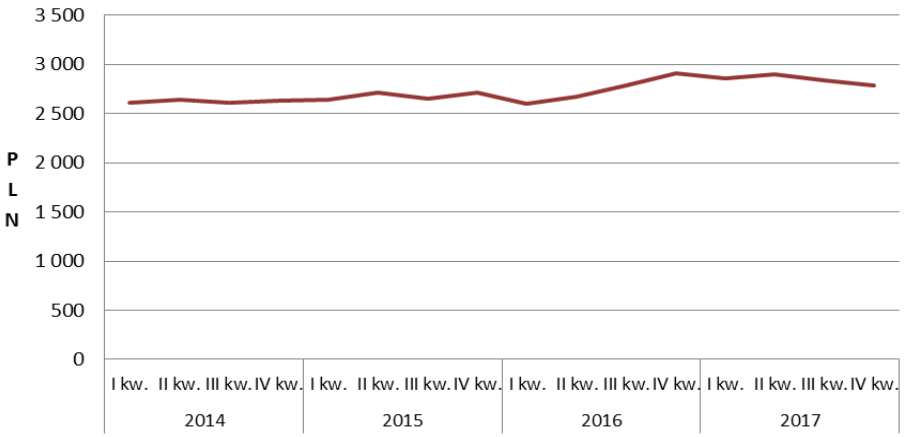
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 65. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie lubuskim



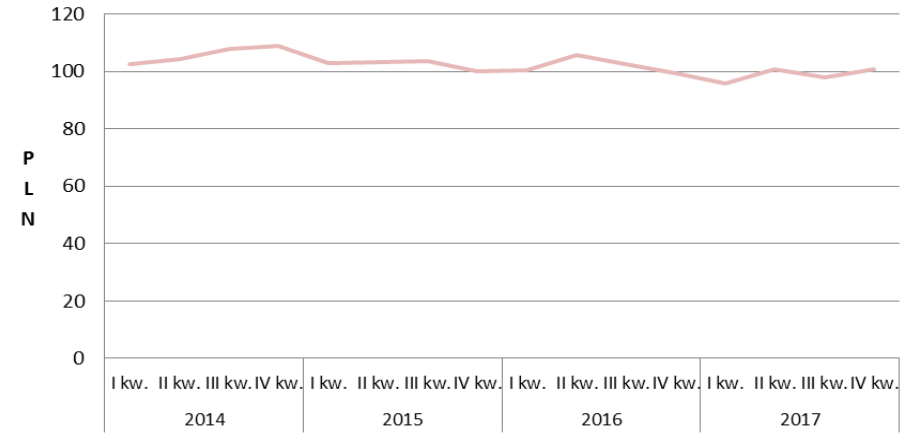
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 66. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie lubuskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 67. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie lubuskim



Źródło: Centrum AMRON

5.5.1. Gorzów Wielkopolski

Za mieszkania z rynku pierwotnego w Gorzowie Wielkopolskim trzeba było zapłacić minimum 3 297 zł/m^2 w I kw. 2016 roku. Najwięcej zapłacili za swe mieszkania kupujący w I kw. poprzedniego roku - średnio 3 693 zł/m^2. Największe zmiany kwartalne średnich cen zaobserwowano w IV kw. 2015 roku (wzrost o 237 zł/m^2, czyli o 7,06% kw./kw.). Spadki średniej ceny w przeliczeniu na 1m^2 nie przekroczyły 4% kwartalnie.

Średnia cena za 1m^2 mieszkań z rynku wtórnego w Gorzowie Wielkopolskim wyniosła od 2 586 zł do 3 367 zł. Od I kw. 2016 roku średnia cena za 1m^2 przekraczała poziom 3 000 zł, wyjątkiem jest ostatni kwartał 2016 - spadek ceny o 4,15% kw./kw. do poziomu 2 897 zł. Największy wzrost zaobserwowano w II kw. 2015 roku - o 12,2% (nominalnie o 315 zł/m^2).

W całym badanym okresie średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego nie spadła poniżej 3 000 zł. Najmniej płacili nabywcy w IV kw. 2014 roku - 3 070 zł/m^2, najwięcej natomiast kupujący w II kw. 2015 roku - 3 369 zł/m^2. W II kw. 2015 roku nastąpił największy wzrost cen średnich 1m^2, o ponad 9% w stosunku do kwartału poprzedniego. W pozostałym okresie wahania cen średnich wyniosły od -3,8% do 2,49%.

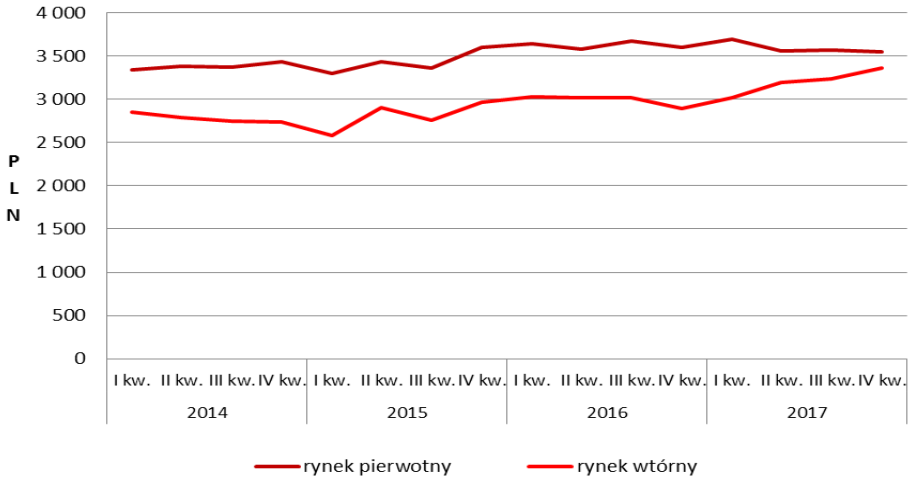
Rynek gorzowskich gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną charakteryzował się stabilnością cen w całym okresie badania. W trzech spośród badanych kwartałów średnia cena za 1m^2 gruntu wyniosła 130 zł (w I i IV kw. 2014 roku oraz II kw. 2015 roku). W drugiej połowie 2016 roku nabywcy gruntów płacili najwięcej - 143 zł/m^2 w III kw. i 147 zł/m^2 w IV kw. Kwartalne zmiany średniej ceny za 1m^2 gruntów nie przekroczyły poziomu 10 zł.

Tabela 107. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim

Gorzów Wielkopolski		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 347	2 849	3 132	130	0	0	0	0
	II kw.	3 381	2 793	3 170	139	1,01%	-1,97%	1,19%	7,18%
	III kw.	3 370	2 752	3 103	135	-0,32%	-1,47%	-2,09%	-3,45%
	IV kw.	3 431	2 738	3 070	130	1,81%	-0,51%	-1,08%	-3,13%
2015	I kw.	3 297	2 586	3 086	135	-3,92%	-5,53%	0,55%	3,59%
	II kw.	3 434	2 902	3 369	130	4,17%	12,20%	9,15%	-3,39%
	III kw.	3 360	2 764	3 241	136	-2,16%	-4,76%	-3,80%	4,18%
	IV kw.	3 597	2 964	3 223	137	7,06%	7,24%	-0,55%	1,11%
2016	I kw.	3 642	3 032	3 125	136	1,25%	2,31%	-3,03%	-0,79%
	II kw.	3 585	3 022	3 233	139	-1,58%	-0,35%	3,43%	1,62%
	III kw.	3 679	3 023	3 171	143	2,65%	0,03%	-1,91%	2,87%
	IV kw.	3 605	2 897	3 109	147	-2,02%	-4,15%	-1,95%	2,79%
2017	I kw.	3 693	3 020	3 079	139	2,43%	4,25%	-0,96%	-4,95%
	II kw.	3 563	3 195	3 133	138	-3,51%	5,78%	1,77%	-0,61%
	III kw.	3 574	3 241	3 211	136	0,29%	1,46%	2,49%	-2,06%
	IV kw.	3 552	3 367	3 270	139	-0,61%	3,87%	1,82%	2,32%

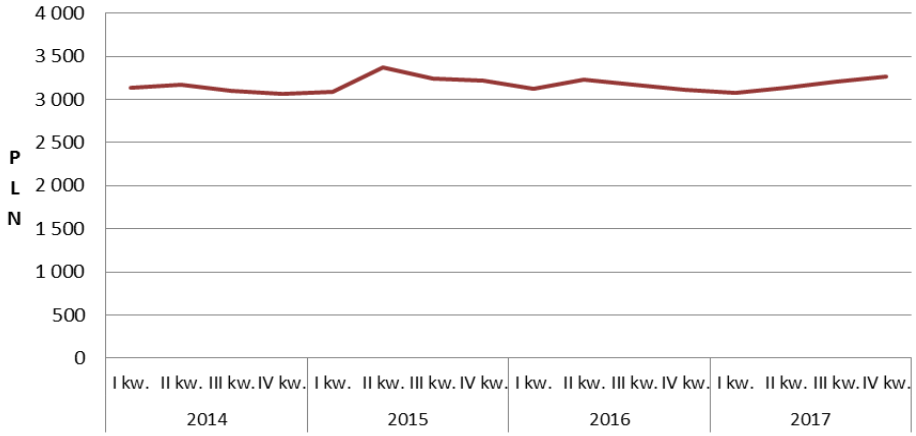
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 68. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim



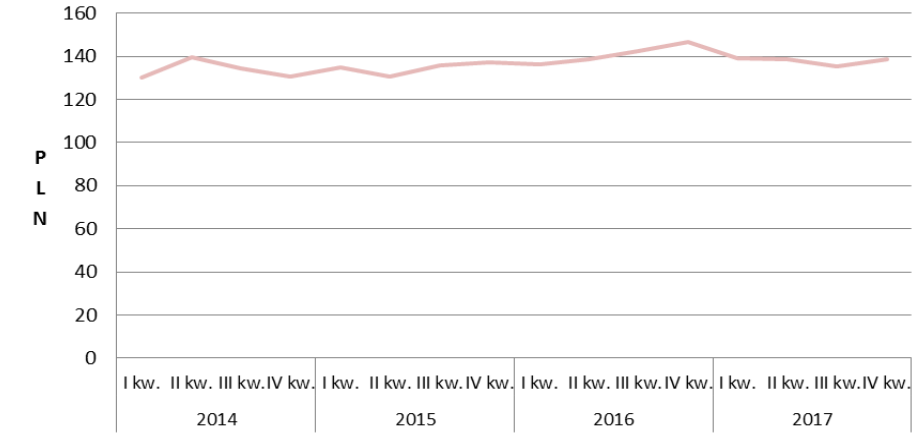
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 69. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 70. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.5.2. Zielona Góra

Aby nabyć mieszkanie z rynku pierwotnego w stolicy województwa lubuskiego trzeba było zapłacić minimum 3 555 zł/m^2. W dwóch spośród szesnastu analizowanych kwartałów średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 4 000 zł - w II kw. 2016 roku i I kw. 2017 roku. Były to dwa kwartały, w których dynamika zmian cen średnich kw./kw. osiągnęła najwyższy poziom - wzrost odpowiednio o 10,98% i 8,10%. Największy spadek średniej ceny zanotowano w III kw. 2016 roku - spadek o 289 zł/m^2 (6,98%).

Za lokal mieszkalny z rynku wtórnego trzeba było zapłacić średnio od 2 959 zł/m^2 w I kw. 2015 roku do nieco ponad 3 700 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Tylko w jednym kwartale średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. Największe kwartalne zmiany ceny średniej zanotowano w II kw. 2017 roku oraz w IV kw. 2016 roku, kiedy ceny wzrosły odpowiednio o 9,12% i 8,30%. W dwóch z analizowanych okresów spadki cen średnich przekroczyły poziom 5% kw./kw. (III kw. 2015 roku oraz III kw. 2017 roku).

Zielonogórski rynek domów jednorodzinnych charakteryzował się stosunkowo małym zróżnicowaniem kwartalnych średnich cen za 1m^2. Różnica między najtańszym a najdroższym kwartałem wyniosła niespełna 300 zł/m^2. Najtaniej, 3 313 zł/m^2 trzeba było zapłacić w III kw. 2015 roku, najdrożej natomiast w II kw. 2016 roku (3 600 zł/m^2). Tylko w dwóch kwartałach średnia cena za 1m^2 wzrosła o niespełna 4% (w I i II kw. 2016 roku). W pozostałych okresach zmiany średniej ceny oscylowały w granicach do niespełna 2%.

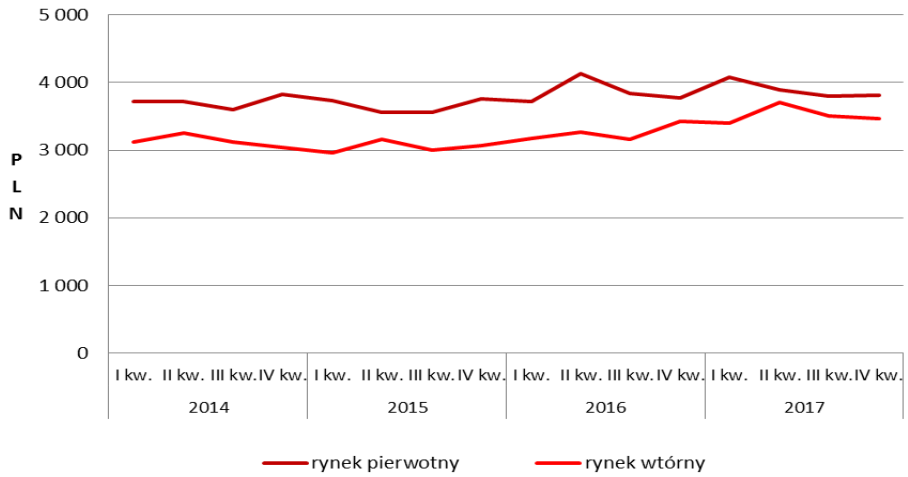
Analiza średnich cen za 1m^2 gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Zielonej Górze wykazała delikatny trend malejący w całym okresie badania. W przedostatnim kwartale badania zanotowano najniższą średnią cenę za jaką można było nabyć grunt - 140 zł/m^2. Najdrożej, 152 zł/m^2 trzeba było zapłacić w II kw. 2014 roku.

Tabela 108. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Zielonej Górze

Zielona Góra		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 718	3 123	3 475	148	0	0	0	0
	II kw.	3 718	3 254	3 430	152	0,01%	4,19%	-1,30%	2,40%
	III kw.	3 594	3 115	3 390	149	-3,33%	-4,26%	-1,16%	-1,64%
	IV kw.	3 821	3 038	3 347	149	6,30%	-2,47%	-1,26%	0,04%
2015	I kw.	3 728	2 959	3 363	150	-2,43%	-2,63%	0,47%	0,29%
	II kw.	3 555	3 165	3 356	150	-4,63%	6,99%	-0,20%	0,31%
	III kw.	3 562	3 003	3 313	148	0,19%	-5,12%	-1,28%	-1,40%
	IV kw.	3 764	3 073	3 332	146	5,67%	2,33%	0,58%	-1,34%
2016	I kw.	3 724	3 181	3 464	149	-1,07%	3,50%	3,95%	2,39%
	II kw.	4 133	3 268	3 600	143	10,98%	2,74%	3,94%	-4,25%
	III kw.	3 844	3 160	3 542	144	-6,98%	-3,31%	-1,62%	0,94%
	IV kw.	3 775	3 422	3 484	146	-1,81%	8,30%	-1,64%	0,93%
2017	I kw.	4 081	3 394	3 422	141	8,10%	-0,81%	-1,77%	-3,10%
	II kw.	3 896	3 704	3 466	144	-4,54%	9,12%	1,30%	1,68%
	III kw.	3 805	3 508	3 402	140	-2,33%	-5,30%	-1,87%	-2,36%
	IV kw.	3 815	3 470	3 456	144	0,25%	-1,08%	1,58%	2,32%

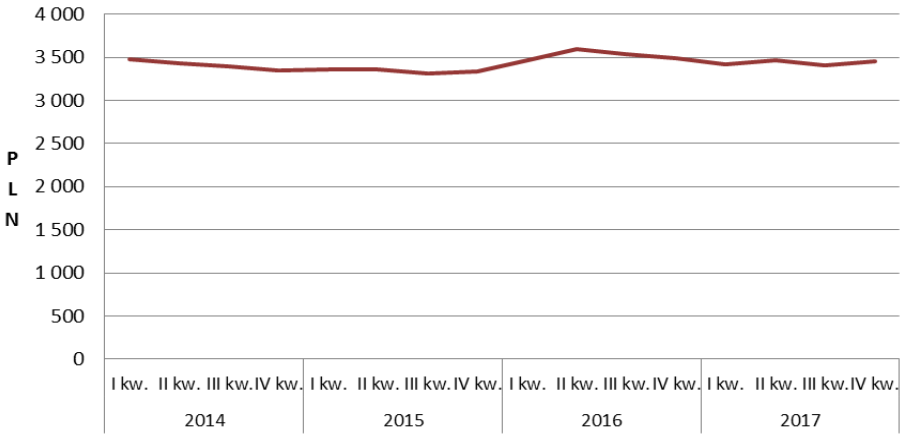
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 71. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Zielonej Górze



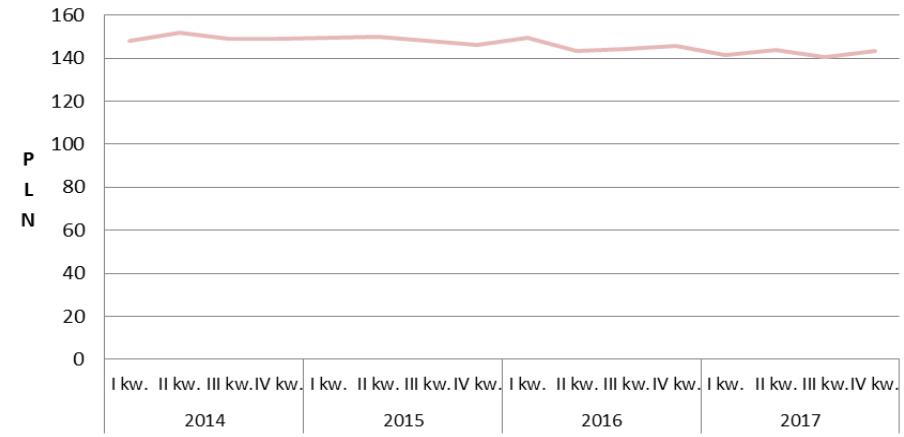
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 72. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Zielonej Górze



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 73. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Zielonej Górze



Źródło: Centrum AMRON

5.6. Województwo łódzkie

Analiza średnich cen za 1m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w województwie łódzkim wskazuje na trend wzrostowy. W pierwszym kwartale badania, aby nabyć własne mieszkanie trzeba było zapłacić średnio 4 163 zł/m². Najdroższe mieszkania były w ostatnim kwartale zeszłego roku - średnio 5 008 zł/m². Największy wzrost cen miał miejsce w III kw. 2017 roku, kiedy ceny wrosły aż o 11,12% w stosunku do kwartału poprzedniego. W pozostałych kwartałach dynamika zmian cen średnich nie przekroczyła poziomu 4,5%.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego kosztowały w całym okresie analizy średnio powyżej 3 000 zł/m². Najtaniej, 3 067 zł/m² płacono w II kw. 2015 roku, najdrożej natomiast w III kw. 2017 roku - 3 675 zł/m². Największe kwartalne zmiany cen zaobserwowano w II i III kw. 2017 roku, odpowiednio o 8,56% i 4,6%.

Badanie średnich cen za 1m² domu jednorodzinnego wykazało, iż w jedenastu analizowanych kwartałach średnie przekroczyły poziom 3 000 zł. Aby nabyć dom jednorodzinny na terenie

województwa łódzkiego trzeba był zapłacić minimum średnio 2 845 zł/m^2 w II kw. 2014 roku, najdrożej zaś płacili kupujący w ostatnim kwartale poprzedniego roku - 3 228 zł/m^2. Największe kwartalne zmiany cen średnich zaobserwowano w I kw. 2016 roku, kiedy średnia spadła o 4% w stosunku do poprzedniego kwartału, nominalnie spadek o 123 zł/m^2.

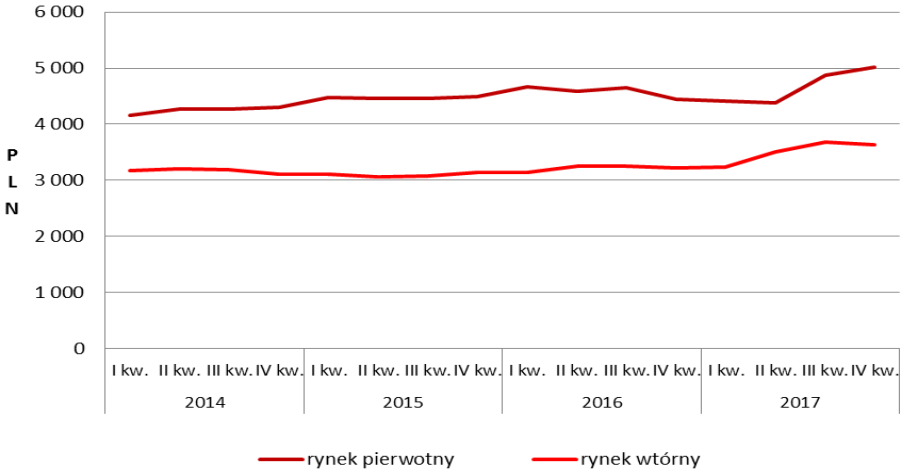
Średnia cena za 1m^2 gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wahała się od 92 zł/m^2 do 108 zł/m^2. Tylko w drugim kwartale analizy nastąpiła znaczna zmiana kwartalna średniej ceny - wzrost o 10,32% w stosunku do poprzedniego okresu. W pozostałych kwartałach dynamika zmian cen nie przekroczyła 4%.

Tabela 109. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie łódzkim

Województwo łódzkie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 163	3 170	2 901	92	0	0	0	0
	II kw.	4 263	3 202	2 845	101	2,40%	1,00%	-1,91%	10,32%
	III kw.	4 277	3 183	2 871	102	0,33%	-0,59%	0,90%	1,19%
	IV kw.	4 301	3 113	2 939	104	0,56%	-2,20%	2,36%	1,41%
2015	I kw.	4 480	3 118	3 003	107	4,14%	0,13%	2,18%	3,14%
	II kw.	4 456	3 067	3 029	108	-0,52%	-1,62%	0,88%	0,59%
	III kw.	4 462	3 078	3 079	106	0,14%	0,36%	1,63%	-1,64%
	IV kw.	4 484	3 148	3 073	103	0,49%	2,28%	-0,17%	-2,72%
2016	I kw.	4 669	3 138	2 950	104	4,12%	-0,31%	-4,00%	0,74%
	II kw.	4 593	3 258	3 020	101	-1,63%	3,82%	2,34%	-2,37%
	III kw.	4 649	3 260	3 103	104	1,22%	0,07%	2,75%	2,27%
	IV kw.	4 441	3 224	3 186	106	-4,47%	-1,10%	2,68%	2,22%
2017	I kw.	4 419	3 236	3 159	104	-0,50%	0,37%	-0,83%	-1,78%
	II kw.	4 383	3 513	3 199	108	-0,81%	8,56%	1,27%	3,98%
	III kw.	4 870	3 675	3 158	105	11,12%	4,60%	-1,30%	-3,33%
	IV kw.	5 008	3 634	3 228	102	2,83%	-1,12%	2,21%	-2,31%

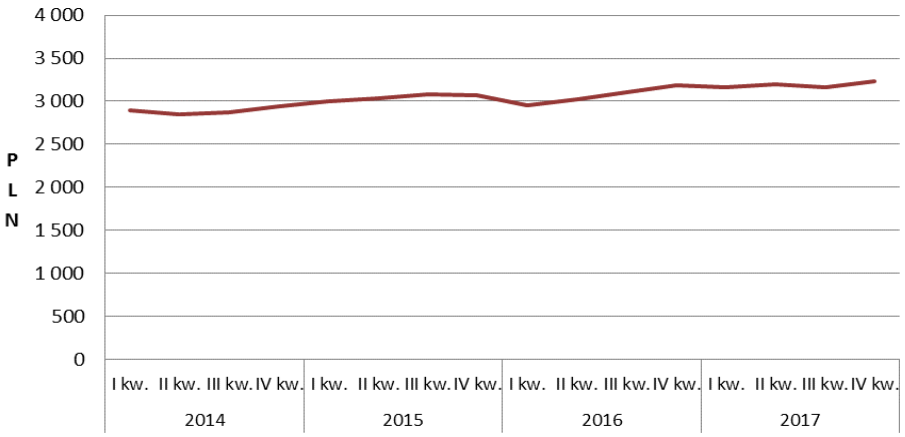
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 74. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie łódzkim



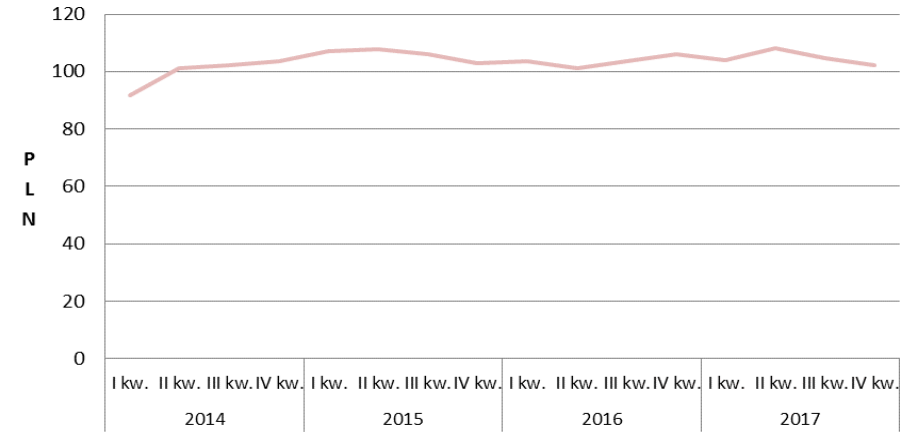
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 75. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie łódzkim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 76. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie łódzkim



Źródło: Centrum AMRON

5.6.1. Łódź

Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w Łodzi kształtowała się na poziomie od 4 461 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 5 161 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Tylko w jednym, ostatnim kwartale analizy, średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 5 000 zł. Kwartalne zmiany średniej ceny były raczej niewielkie, jedynie końcówka zeszłego roku przyniosła wzrosty na poziomie 4-5%.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego kosztowały średnio od 3 145 zł/m^2 w II kw. 2015 roku do 3 904 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Największy kwartalny wzrost średniej ceny za 1m^2 sięgający ponad 8% zanotowano w II kw. 2017 roku. Prawie 7% wzrosty nastąpiły także w II i III kw. 2016 roku. Najbardziej, o 252 zł/m^2, ceny spadły pod koniec pierwszego roku badania.

Łódzki rynek domów jednorodzinnych od lat charakteryzuje się stabilnymi cenami. We wszystkich okresach analizy średnia cena za 1m^2 nie była niższa niż 3 500 zł. W najdroższym, IV kw. 2014 roku, domy średnio kosztowały 3 825 zł/m^2. Kwartalne zmiany ceny średniej były na poziomie 2%. Wyjątkiem był II kw. 2015 roku, kiedy średnie ceny spadły o 4,18% (nominalnie o 159 zł/m^2).

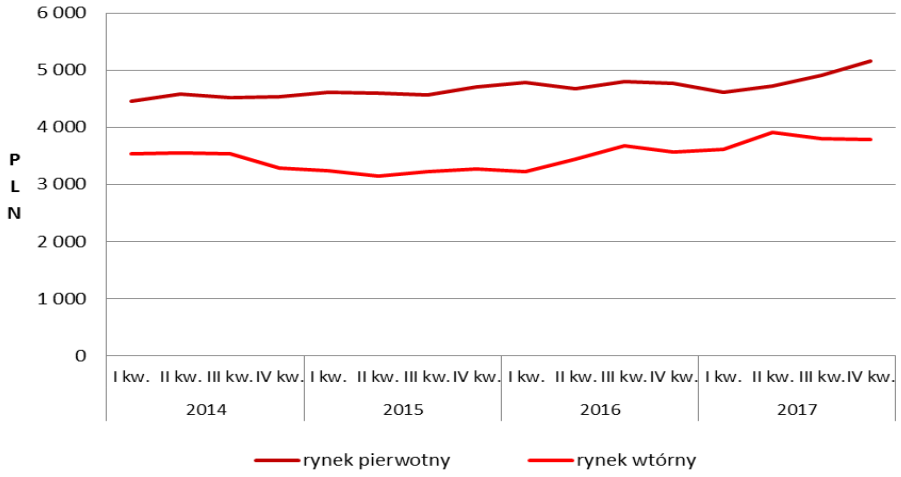
Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Łodzi były dwukrotnie wyższe względem gruntów położonych na pozostałym obszarze województwa łódzkiego. Wahały się od 193 zł/m^2 do 217 zł/m^2. W czterech spośród szesnastu analizowanych kwartałów średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną była niższa niż 200 zł/m^2, natomiast w II kw. 2014 roku oraz IV kw. 2017 roku przeciętna cena była najwyższa i przekroczyła poziom 210 zł/m^2. Tylko w jednym, III kw. 2014 roku, zmiana ceny średniej przekroczyła poziom 10 zł/m^2 - spadek o 5,32% kw./kw. (nominalnie o 12 zł/m^2).

Tabela 110. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Łodzi

Łódź		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 461	3 531	3 635	208	0	0	0	0
	II kw.	4 588	3 550	3 740	217	2,85%	0,52%	2,89%	4,18%
	III kw.	4 522	3 538	3 776	205	-1,44%	-0,33%	0,98%	-5,32%
	IV kw.	4 528	3 286	3 825	203	0,13%	-7,11%	1,30%	-1,17%
2015	I kw.	4 618	3 233	3 799	208	2,00%	-1,63%	-0,69%	2,44%
	II kw.	4 598	3 145	3 640	208	-0,45%	-2,70%	-4,18%	0,17%
	III kw.	4 566	3 220	3 630	210	-0,68%	2,37%	-0,28%	0,96%
	IV kw.	4 707	3 263	3 591	205	3,07%	1,35%	-1,07%	-2,40%
2016	I kw.	4 779	3 220	3 654	206	1,54%	-1,32%	1,74%	0,68%
	II kw.	4 676	3 445	3 553	200	-2,15%	6,99%	-2,76%	-2,94%
	III kw.	4 802	3 682	3 627	197	2,68%	6,86%	2,09%	-1,89%
	IV kw.	4 762	3 568	3 702	193	-0,82%	-3,10%	2,05%	-1,93%
2017	I kw.	4 608	3 613	3 631	197	-3,24%	1,27%	-1,92%	2,32%
	II kw.	4 721	3 904	3 699	195	2,47%	8,05%	1,88%	-0,91%
	III kw.	4 911	3 808	3 614	203	4,02%	-2,45%	-2,29%	3,91%
	IV kw.	5 161	3 788	3 665	212	5,08%	-0,53%	1,39%	4,29%

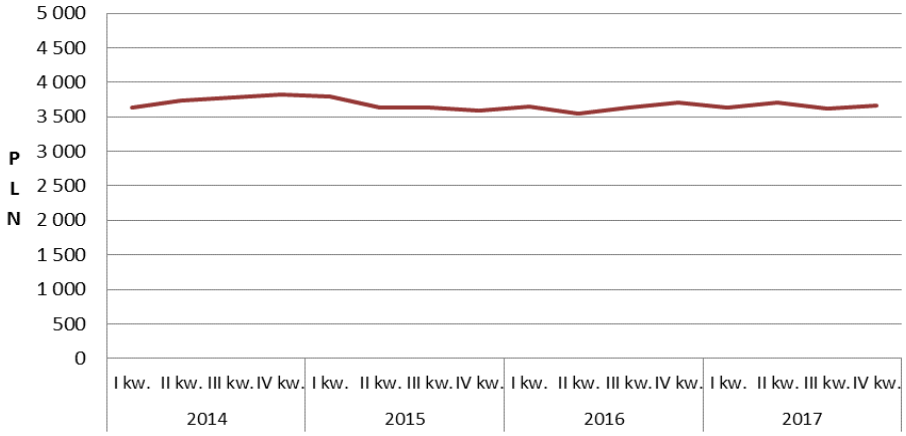
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 77. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Łodzi



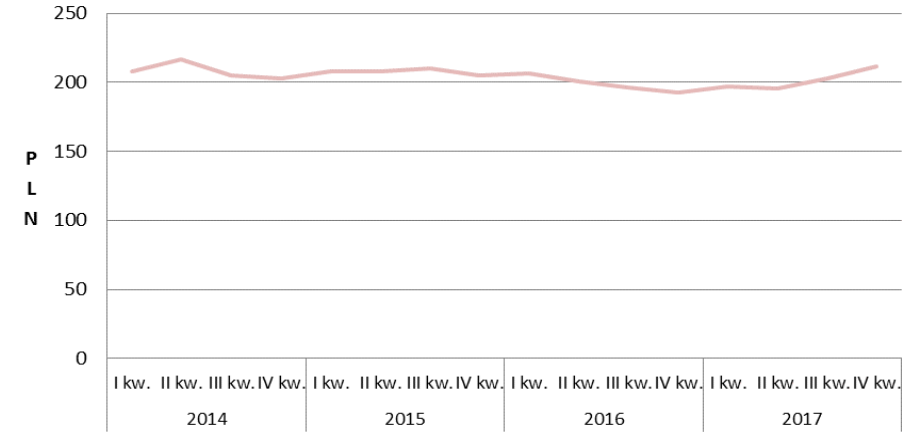
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 78. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Łodzi



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 79. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Łodzi



Źródło: Centrum AMRON

5.6.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego kształtowała się w łódzkich miastach na prawach powiatu na następującym poziomie: od 3 513 zł w IV kw. 2016 roku do 4 124 zł w III kw. 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim oraz od 3 716 zł w II kw. 2014 roku do 4 393 zł w IV kw. 2017 roku w Skierniewicach. Tylko w III kw. 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim średnia cena za 1m² przekroczyła poziom 4 000 zł. Zarówno największy kwartalny wzrost jak i spadek cen miał miejsce w Piotrkowie Trybunalskim (w I kw. 2015 roku spadek o 8,75%, w III kw. 2015 roku wzrost o 9,76%).

Za mieszkania z rynku wtórnego trzeba było średnio zapłacić w Piotrkowie Trybunalskim od 2 486 zł/m² w IV kw. 2014 roku do 2 933 zł/m² w II kw. 2014 roku. W Skierniewicach w całym badanym okresie średnie ceny za 1m² były powyżej 3 000 zł. Najtaniej - 3 026 zł/m² płacili kupujący w I kw. 2015 roku, najdrożej, 3 522 zł/m² nabywający własne mieszkanie w IV kw. 2016 roku. Największe kwartalne

zmiany cen średnich zanotowano w Piotrkowie Trybunalskim – w IV kw. 2014 roku spadek o 11,24% kw./kw., natomiast w II kw. 2015 roku wzrost o 9,9% kw./kw.

Średnie ceny za 1m^2 na piotrkowskim oraz skierniewickim rynku domów jednorodzinnych w całym badanym okresie były na zbliżonym poziomie i wyniosły od 3 020 zł w III kw. 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim do 3 426 zł w IV kw. 2016 roku w Skierniewicach. Największa różnica w średniej cenie domów jednorodzinnych w porównywanych miastach miała miejsce w II i III kw. 2015 roku, kiedy domy w Skierniewicach były o ponad 100 zł/m^2 droższe względem domów jednorodzinnych w Piotrkowie Trybunalskim. Największy kwartalny spadek ceny średniej zaobserwowano w Skierniewicach w I kw. 2016 roku - o 4,74%. W II kw. 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim zanotowano natomiast największy, choć niewielki, kwartalny wzrost cen średnich - o 2,15%.

Aby stać się właścicielem gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w łódzkich miastach na prawach powiatu trzeba było średnio zapłacić od: 102 do 112 zł/m^2 w Piotrkowie Trybunalskim oraz od 75 do 95 zł/m^2 w Skierniewicach. Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w całym analizowanym okresie był wyższe w Piotrkowie Trybunalskim. Z każdym kolejnym kwartałem badania, różnica w cenie gruntów była coraz mniejsza, a w ostatnim roku analizy wyniosła ok 15 zł/m^2. Największy, ponad 7%, spadek ceny średniej zaobserwowano w Piotrkowie Trybunalskim w II kw. 2014 oraz 2016 roku. Ponad 5% wzrost ceny średniej kw./kw. miał miejsce w III kw. 2014 roku także w Piotrkowie Trybunalskim.

Tabela 111. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo łódzkie		Piotrków Trybunalski				Skierniewice			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 626	2 823	3 354	112	3 774	3 336	3 291	75
	II kw.	3 682	2 933	3 399	103	3 716	3 253	3 305	78
	III kw.	3 746	2 800	3 387	109	3 823	3 252	3 296	79
	IV kw.	3 905	2 486	3 387	112	3 731	3 113	3 346	81
2015	I kw.	3 564	2 530	3 364	108	4 030	3 026	3 362	78
	II kw.	3 757	2 780	3 287	110	3 993	3 294	3 400	80
	III kw.	4 124	2 798	3 317	109	4 260	3 316	3 426	80
	IV kw.	3 891	2 664	3 313	106	4 143	3 239	3 392	82
2016	I kw.	3 931	2 631	3 253	110	4 297	3 213	3 231	79
	II kw.	3 626	2 644	3 109	102	4 149	3 316	3 143	81
	III kw.	3 678	2 681	3 065	103	4 050	3 455	3 104	83
	IV kw.	3 513	2 658	3 020	105	4 029	3 522	3 065	85
2017	I kw.	3 596	2 649	3 059	108	4 172	3 376	3 111	89
	II kw.	3 813	2 701	3 125	110	4 318	3 401	3 118	95
	III kw.	3 961	2 743	3 067	107	4 244	3 504	3 075	92
	IV kw.	3 935	2 757	3 121	108	4 393	3 396	3 094	93

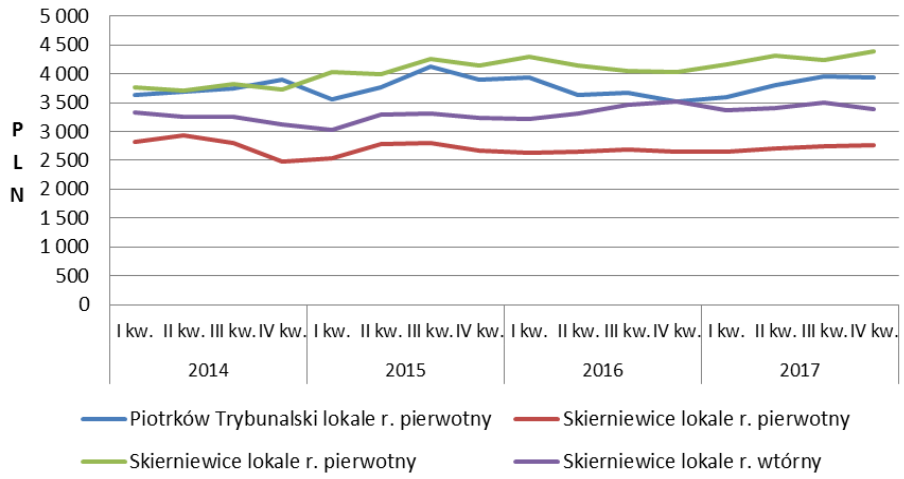
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 112. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo łódzkie		Piotrków Trybunalski				Skierniewice			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	1,53%	3,89%	1,33%	-7,63%	-1,54%	-2,50%	0,40%	3,76%
	III kw.	1,76%	-4,52%	-0,33%	5,37%	2,88%	-0,02%	-0,25%	1,29%
	IV kw.	4,24%	-11,24%	-0,02%	2,44%	-2,41%	-4,27%	1,49%	2,53%
2015	I kw.	-8,75%	1,77%	-0,67%	-2,92%	8,02%	-2,79%	0,49%	-3,64%
	II kw.	5,43%	9,90%	-2,29%	1,20%	-0,92%	8,86%	1,13%	2,15%
	III kw.	9,76%	0,66%	0,93%	-0,55%	6,68%	0,64%	0,78%	-0,19%
	IV kw.	-5,65%	-4,79%	-0,14%	-2,95%	-2,74%	-2,30%	-1,01%	2,87%
2016	I kw.	1,03%	-1,25%	-1,81%	3,53%	3,71%	-0,80%	-4,74%	-3,15%
	II kw.	-7,74%	0,48%	-4,41%	-7,33%	-3,43%	3,20%	-2,71%	2,62%
	III kw.	1,41%	1,42%	-1,43%	1,71%	-2,38%	4,18%	-1,24%	2,47%
	IV kw.	-4,47%	-0,86%	-1,45%	1,68%	-0,51%	1,94%	-1,26%	2,41%
2017	I kw.	2,37%	-0,35%	1,29%	3,13%	3,53%	-4,16%	1,48%	4,18%
	II kw.	6,02%	1,96%	2,15%	1,41%	3,50%	0,76%	0,22%	6,65%
	III kw.	3,90%	1,58%	-1,85%	-2,92%	-1,72%	3,01%	-1,37%	-2,83%
	IV kw.	-0,67%	0,51%	1,77%	1,40%	3,52%	-3,09%	0,61%	1,40%

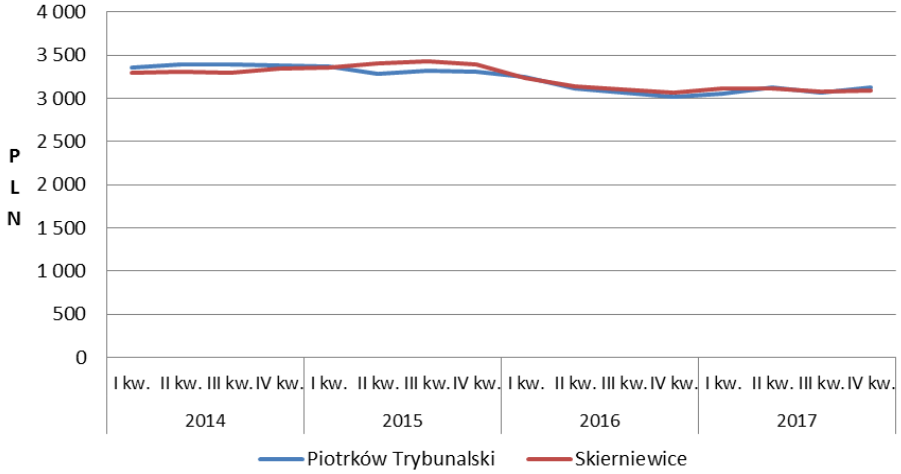
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 80. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



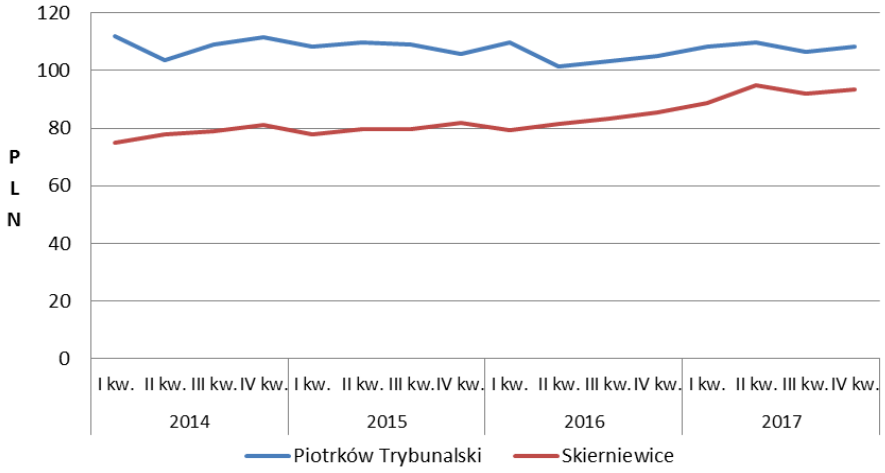
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 81. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 82. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.7. Województwo małopolskie

Średnia cena za 1m² lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego położonych na terenie województwa małopolskiego wahała się od 5 739 zł w pierwszym kwartale analizy do 6 901 zł w IV kw. 2016 roku. W 2014 roku, w żadnym kwartale średnia nie przekroczyła poziomu 6 000 zł/m², a przez kolejne prawie trzy lata średnie wahały się od 6 000 do 6 900 zł/m². Ostatni kwartał poprzedniego roku przyniósł spadek ceny o 5,22% do poziomu 5 753 zł/m². Największe kwartalne wzrosty przeciętnej ceny były na poziomie 5-6% w I i II kw. 2015 roku i w III kw. 2016 roku.

Za mieszkania z rynku wtórnego trzeba było zapłacić średnio od 4 872 zł/m² w I kw. 2014 roku do 5 757 zł/m² w II kw. 2015 roku. Tylko w pierwszym kwartale badania średnia cena za 1m² lokalu nie przekroczyła poziomu 5 000 zł. Badanie dynamiki zmian cen wykazało, że średnie ceny najbardziej

wzrosły w II kw. 2015 roku, o 8,7% kw./kw., największe spadki natomiast zaobserwowano w I kw. 2016 roku - o 7,53%.

Aby nabyć dom jednorodzinny w województwie małopolskim trzeba było zapłacić od niespełna 3 100 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku do nieco ponad 3 600 zł/m^2 w I kw. 2017 roku. Największe zmiany cen średnich zaobserwowano w 2016 roku, kiedy kwartalna zmiana przekroczyła poziom 100 zł/m^2 (spadek w I kw. oraz wzrost cen średnich w kolejnych trzech kwartałach).

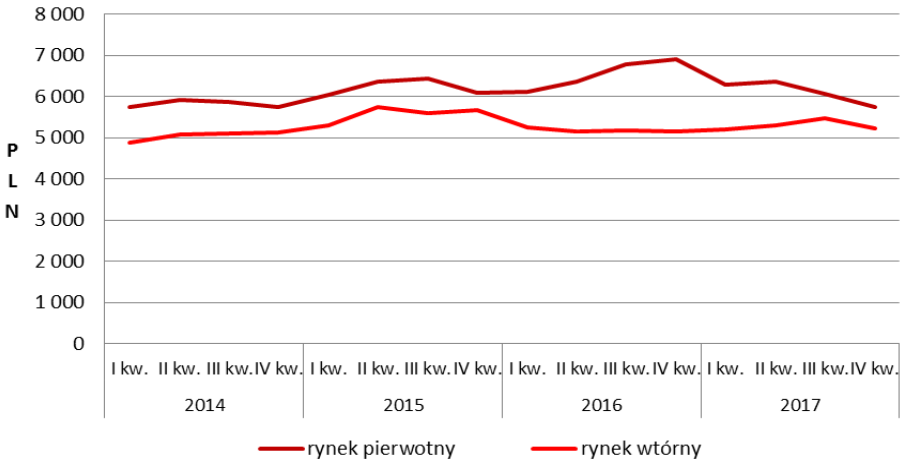
Rynek gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną przez pierwsze dwa lata analizy charakteryzował się stabilnością cen średnich (od 117 zł/m^2 do 123 zł/m^2). Dopiero w I kw. 2016 roku przeciętne ceny zaczęły rosnąć, a w ostatnim kwartale analizy osiągnęły poziom 147 zł/m^2.

Tabela 113. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie małopolskim

Województwo małopolskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	5 739	4 872	3 209	118	0	0	0	0
	II kw.	5 908	5 070	3 153	123	2,95%	4,08%	-1,74%	4,48%
	III kw.	5 863	5 108	3 122	118	-0,75%	0,75%	-0,99%	-4,65%
	IV kw.	5 750	5 130	3 098	120	-1,94%	0,42%	-0,78%	2,04%
2015	I kw.	6 041	5 296	3 137	119	5,07%	3,24%	1,26%	-0,96%
	II kw.	6 352	5 757	3 200	121	5,15%	8,70%	2,00%	1,56%
	III kw.	6 444	5 608	3 269	117	1,45%	-2,59%	2,16%	-2,83%
	IV kw.	6 101	5 682	3 355	122	-5,33%	1,33%	2,63%	3,83%
2016	I kw.	6 115	5 254	3 221	124	0,23%	-7,53%	-4,00%	1,46%
	II kw.	6 368	5 157	3 329	132	4,14%	-1,86%	3,34%	6,74%
	III kw.	6 778	5 169	3 446	129	6,44%	0,23%	3,51%	-2,11%
	IV kw.	6 901	5 158	3 563	126	1,82%	-0,20%	3,39%	-2,16%
2017	I kw.	6 282	5 205	3 620	131	-8,97%	0,91%	1,61%	3,28%
	II kw.	6 355	5 304	3 572	134	1,16%	1,90%	-1,33%	2,96%
	III kw.	6 070	5 473	3 510	140	-4,48%	3,19%	-1,72%	4,00%
	IV kw.	5 753	5 229	3 593	147	-5,22%	-4,46%	2,36%	4,79%

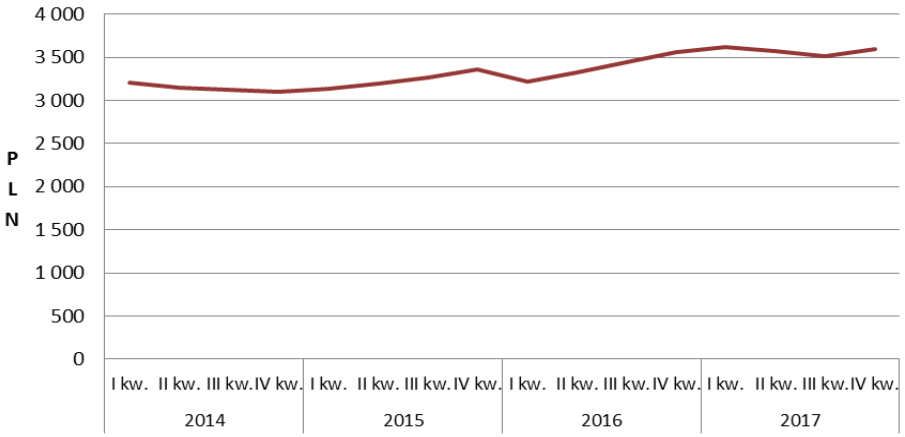
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 83. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie małopolskim



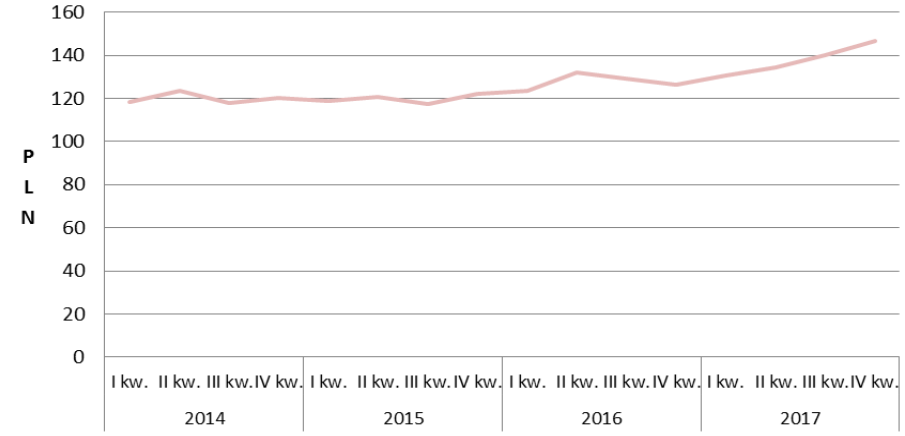
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 84. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie małopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 85. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie małopolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.7.1. Kraków

Analiza cen średnich za 1m^2 krakowskich lokali z rynku pierwotnego wykazała, że tylko w dwóch badanych okresach średnia nie przekroczyła poziomu 6 000 zł (w I i IV kw. 2014 roku). Najwięcej - średnio 6 574 zł/m^2 płacili nabywający swe mieszkania w II kw. 2017 roku. Badanie dynamiki zmian cen średnich wykazało, że największe spadki cen średnich miały miejsce w ostatnim roku - o 4,44% w IV kw. i o 4,07% w III kw. 2017 roku.

Aby stać się właścicielem mieszkania z rynku wtórnego trzeba było zapłacić średnio od 5 742 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 6 501 zł/m^2 w ostatnim kwartale badania. Dopiero w II kw. 2016 roku średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 6 000 zł i do końca badania nie spadła poniżej tego poziomu. Do największych kwartalnych zmian cen średnich doszło w III kw. 2016 roku oraz II kw. 2015 roku, kiedy ceny wzrosły o prawie 6% w stosunku do poprzednich kwartałów. Największy spadek, o 3,73% kw./kw. zanotowano w IV kw. 2015 roku.

Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego wahała się od 4 689 zł w I kw. 2014 roku do 4 897 zł w IV kw. 2016 roku. Analiza dynamiki zmian cen wykazała, iż w badanym okresie średnie ceny domów jednorodzinnych utrzymywały się na stałym poziomie. Największa, ponad 3,5%, kwartalna zmiana miała miejsce I kw. 2016 roku, kiedy średnie ceny wzrosły o 169 zł/m^2.

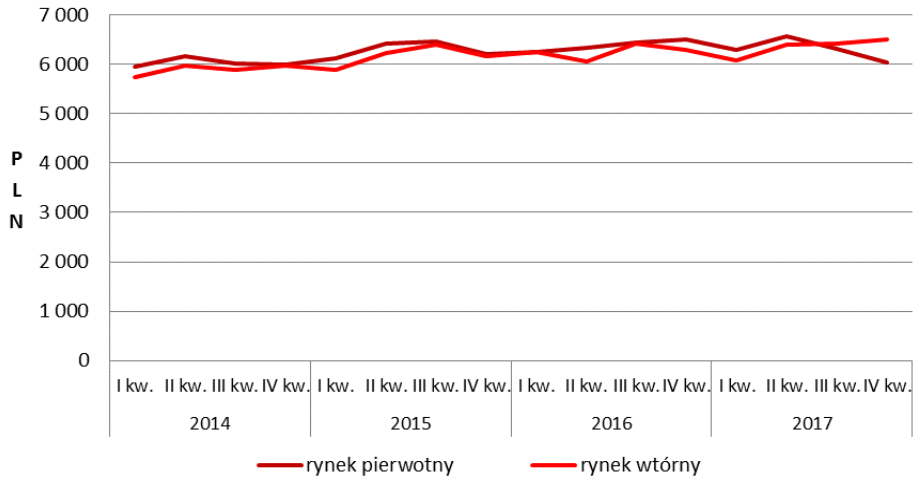
Grunt przeznaczony pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną można było nabyć w Krakowie już za 364 zł/m^2 w I kw. 2017 roku. Najwięcej, bo 439 zł/m^2, musieli zapłacić kupujący grunty w I kw. 2014 roku. Przez okres siedmiu początkowych kwartałów analizy średnia cena za 1m^2 gruntu nie spadła poniżej 400 zł. Dopiero w IV kw. 2015 roku średnia spadła poniżej tego poziomu i już do końca badania ponownie go nie przekroczyła. Zarówno największy wzrost jak i spadek średniej ceny gruntu miał miejsce w 2014 roku - w II kw. spadek o 6,38%, w III kw. wzrost o 6,33%.

Tabela 114. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Krakowie

Kraków		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	5 956	5 742	4 689	439	0	0	0	0
	II kw.	6 157	5 965	4 755	411	3,36%	3,89%	1,39%	-6,38%
	III kw.	6 006	5 881	4 834	437	-2,45%	-1,42%	1,66%	6,33%
	IV kw.	5 993	5 963	4 809	427	-0,22%	1,40%	-0,50%	-2,37%
2015	I kw.	6 130	5 883	4 788	417	2,29%	-1,35%	-0,43%	-2,19%
	II kw.	6 428	6 230	4 774	424	4,86%	5,90%	-0,31%	1,68%
	III kw.	6 452	6 397	4 709	412	0,37%	2,69%	-1,36%	-2,91%
	IV kw.	6 211	6 159	4 715	398	-3,73%	-3,73%	0,13%	-3,35%
2016	I kw.	6 255	6 240	4 884	383	0,71%	1,31%	3,58%	-3,74%
	II kw.	6 342	6 061	4 815	389	1,39%	-2,86%	-1,41%	1,52%
	III kw.	6 440	6 425	4 856	381	1,55%	6,00%	0,85%	-2,20%
	IV kw.	6 497	6 294	4 897	372	0,88%	-2,03%	0,84%	-2,25%
2017	I kw.	6 292	6 088	4 805	364	-3,16%	-3,27%	-1,88%	-2,09%
	II kw.	6 574	6 406	4 691	365	4,49%	5,22%	-2,38%	0,27%
	III kw.	6 307	6 413	4 790	373	-4,07%	0,11%	2,12%	2,01%
	IV kw.	6 027	6 501	4 865	388	-4,44%	1,38%	1,57%	4,15%

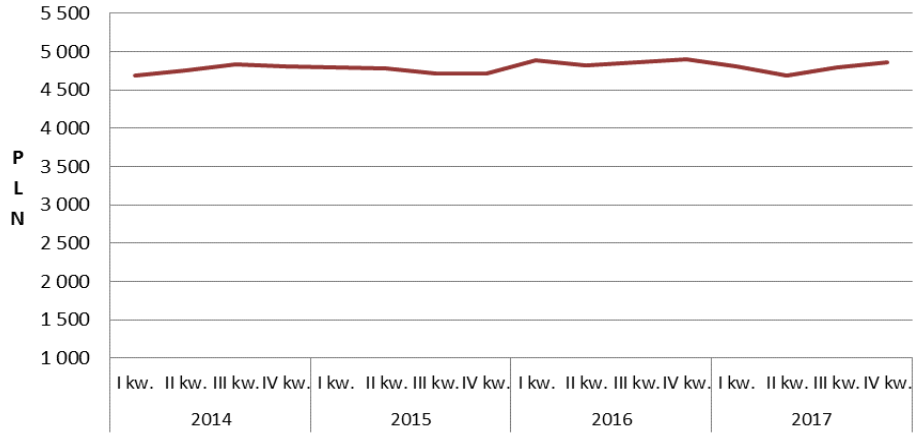
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 86. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Krakowie



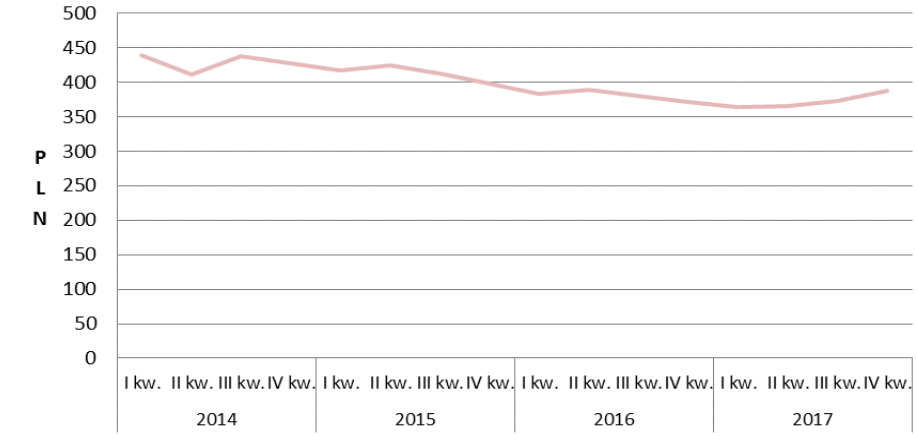
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 87. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Krakowie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 88. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Krakowie



Źródło: Centrum AMRON

5.7.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

W badanym okresie średnie ceny za 1m² w Nowym Sączu mieściły się w przedziale od 3 418 zł w pierwszym kwartale badania (był to jedyny kwartał, w którym średnia w przeliczeniu na 1m² powierzchni nie przekroczyła poziomu 3 500 zł) do 4 150 zł w IV kw. 2017 roku. Dwa ostatnie kwartały 2017 roku zanotowały średnią cenę za 1m² na poziomie powyżej 4 000 zł. W Tarnowie za lokal z rynku pierwotnego trzeba było zapłacić od 3 510 zł/m² w IV kw. 2014 roku do 3 786 zł/m² w III kw. 2016 roku. Największy kwartalny wzrost ceny średniej w badanych miastach na poziomie 7,34% miał miejsce w Nowym Sączu w IV kw. 2014 roku. Największy spadek natomiast zaobserwowano w Tarnowie w IV kw. 2016 roku - o 4,17% kw./kw.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego kosztowały w Nowym Sączu średnio od 2 813 zł/m² w III kw. 2015 roku do 3 437 zł/m² w III kw. 2017 roku. Tylko w trzech kwartałach badania, średnia cena mieszkań nie

przekroczyła poziomu 3 000 zł/m^2 (w II kw. 2014 roku oraz II i III kw. 2015 roku). W Tarnowie natomiast średnie ceny za 1m^2 mieszkań z rynku wtórnego wahały się od 2 723 zł w III kw. 2014 roku do 3 130 zł w III kw. 2017 roku. W czterech kwartałach badania, średnie przekroczyły pułap 3 000 zł/m^2 (w IV kw. 2016 roku oraz w II-IV kw. 2017 roku). Największa różnica w cenie mieszkań między dwoma analizowanymi miastami miała miejsce w III kw. 2016 roku, kiedy lokale w Nowym Sączu były o ponad 600 zł/m^2 droższe w stosunku do lokali zlokalizowanych w Tarnowie. Tylko w II i III kw. 2015 roku Tarnów okazał się droższym miastem od Nowego Sącza. Prawie 10% kwartalne wzrosty cen średnich zaobserwowano zarówno w Nowym Sączu (w IV kw. 2015 roku) jak i w Tarnowie (w IV kw. 2016 roku). Największe spadki kw./kw. wynoszące 6,19% zanotowano w I kw. 2015 roku w Nowym Sączu oraz w III kw. 2014 roku w Tarnowie - 5,91%.

Za dom jednorodzinny w Nowym Sączu trzeba było zapłacić średnio od 2 952 zł/m^2 w II kw. 2015 roku (był to jednocześnie jedyny kwartał w badaniu, kiedy średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 3 000 zł) do 3 268 zł/m^2 w I kw. 2017 roku. W Tarnowie natomiast średnie ceny za 1m^2 domów jednorodzinnych kształtowały się na poziomie od 2 995 zł w IV kw. 2017 roku (był to jedyny kwartał, w którym średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła pułapu 3 000 zł) do 3 549 zł w I kw. 2015 roku. Do I kw. 2016 roku droższe były jednorodzinne budynki mieszkalne w Tarnowie. Od II kw. 2016 roku na tarnowskim rynku domów jednorodzinnych obserwowano ujemną dynamikę cen średnich, przez co nowosądeckie domy na koniec okresu analizy były nieco droższe względem tarnowskich.

Za grunt przeznaczony pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na terenie Nowego Sącza trzeba było średnio zapłacić od 134 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 167 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne ceny w Tarnowie - od 126 zł/m^2 w II kw. 2014 roku do 168 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Zarówno największy wzrost jak i spadek zaobserwowano w Nowym Sączu - wzrost o 9,76% w II kw. 2016 roku, spadek o 5,08% w I kw. 2017 roku.

Tabela 115. Średnie ceny za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo małopolskie		Nowy Sącz				Tarnów			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 418	3 054	3 164	134	3 659	2 856	3 307	128
	II kw.	3 559	2 973	3 153	141	3 643	2 894	3 313	126
	III kw.	3 555	3 063	3 122	142	3 547	2 723	3 398	131
	IV kw.	3 816	3 244	3 094	146	3 510	2 785	3 449	131
2015	I kw.	3 983	3 043	3 137	142	3 601	2 889	3 549	132
	II kw.	3 863	2 883	2 952	144	3 752	2 929	3 371	138
	III kw.	3 756	2 813	3 169	144	3 766	2 860	3 365	136
	IV kw.	3 897	3 094	3 259	141	3 725	2 871	3 344	138
2016	I kw.	3 809	3 182	3 154	139	3 738	2 969	3 403	141
	II kw.	3 783	3 363	3 235	153	3 723	2 863	3 278	149
	III kw.	3 704	3 419	3 232	156	3 786	2 807	3 254	155
	IV kw.	3 756	3 360	3 228	160	3 628	3 080	3 230	162
2017	I kw.	3 869	3 306	3 268	152	3 728	2 985	3 165	158
	II kw.	3 902	3 386	3 224	161	3 700	3 070	3 102	164
	III kw.	4 026	3 437	3 148	165	3 607	3 130	3 052	160
	IV kw.	4 150	3 345	3 214	167	3 772	3 034	2 995	168

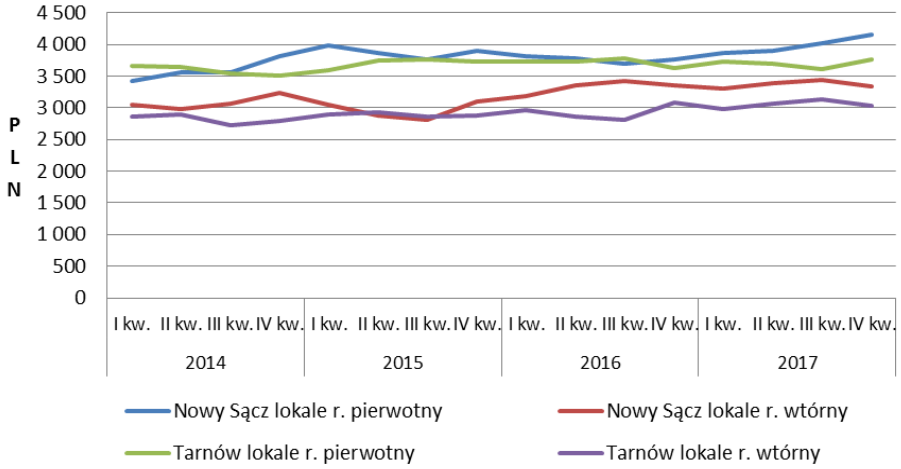
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 116. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo małopolskie		Nowy Sącz				Tarnów			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	4,14%	-2,66%	-0,33%	5,09%	-0,44%	1,30%	0,19%	-1,77%
	III kw.	-0,13%	3,01%	-0,99%	1,17%	-2,63%	-5,91%	2,56%	3,97%
	IV kw.	7,34%	5,94%	-0,90%	2,90%	-1,03%	2,31%	1,50%	0,43%
2015	I kw.	4,38%	-6,19%	1,39%	-2,88%	2,59%	3,71%	2,90%	0,58%
	II kw.	-3,00%	-5,29%	-5,88%	0,90%	4,17%	1,40%	-5,01%	4,56%
	III kw.	-2,79%	-2,39%	7,34%	0,37%	0,39%	-2,34%	-0,20%	-1,90%
	IV kw.	3,76%	9,99%	2,84%	-2,11%	-1,11%	0,37%	-0,62%	1,72%
2016	I kw.	-2,25%	2,84%	-3,22%	-1,41%	0,36%	3,41%	1,76%	2,33%
	II kw.	-0,70%	5,67%	2,55%	9,76%	-0,39%	-3,58%	-3,66%	5,82%
	III kw.	-2,07%	1,67%	-0,10%	2,47%	1,69%	-1,94%	-0,72%	4,12%
	IV kw.	1,40%	-1,73%	-0,10%	2,41%	-4,17%	9,71%	-0,73%	3,96%
2017	I kw.	3,02%	-1,59%	1,23%	-5,08%	2,74%	-3,10%	-2,01%	-2,07%
	II kw.	0,85%	2,41%	-1,35%	5,90%	-0,74%	2,87%	-2,01%	3,82%
	III kw.	3,17%	1,51%	-2,33%	2,27%	-2,52%	1,95%	-1,59%	-2,32%
	IV kw.	3,07%	-2,67%	2,09%	1,69%	4,58%	-3,07%	-1,89%	4,86%

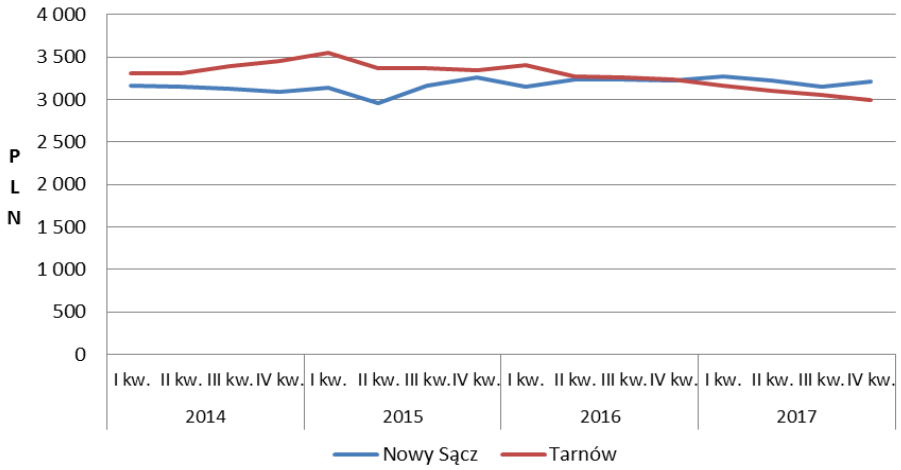
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 89. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



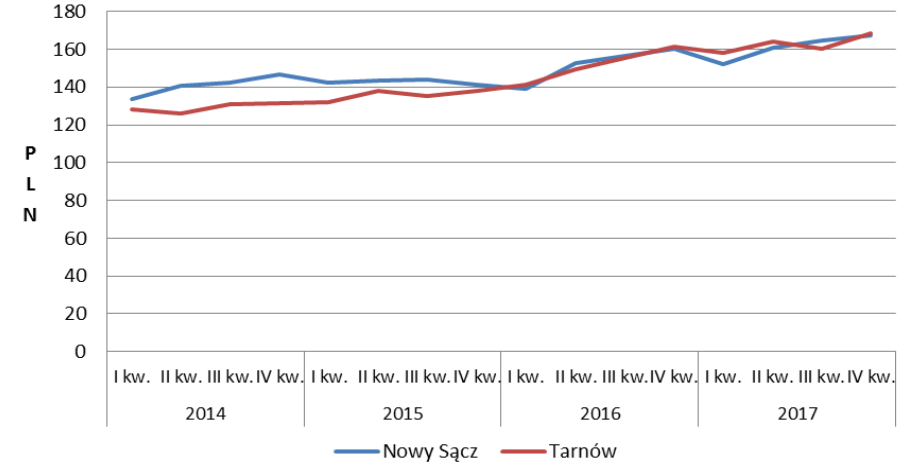
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 90. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 91. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.8. Województwo mazowieckie

Za lokal mieszkalny z rynku pierwotnego na Mazowszu trzeba było w badanym okresie zapłacić od 6 319 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 7 345 zł/m^2 w III kw. 2016 roku. W sześciu z szesnastu badanych okresów średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego przekroczyła poziom 7 000 zł (w II i III kw. 2015 roku oraz w całym 2016 roku). Największy wzrost średniej ceny rzędu ok 7% zanotowano w I kw. 2016 i w I kw. 2015 roku. Ponad 5,5% kwartalne spadki ceny średniej zaobserwowano w IV kw. 2015 roku oraz I kw. 2017 roku.

Mazowiecki rynek lokali mieszkalnych z rynku wtórnego charakteryzował się mniejszą zmiennością cen średnich w analizowanym okresie. Przeciętne ceny kształtowały się na poziomie od 6 207 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 6 655 zł/m^2 w I kw. 2016 roku. W trzech kwartałach nastąpił ponad 5% wzrost cen średnich - w II i IV kw. 2014 roku oraz w I kw. 2016 roku. Prawie 4% spadek średniej ceny za 1m^2 nastąpił w IV kw. 2015 roku.

Właściciele domów jednorodzinnych w województwie mazowieckim musieli za nie zapłacić średnio od 3 810 zł/m^2 w I kw. 2016 roku do 4 133 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku. Badanie dynamiki zmian cen wykazało, że do największej zmiany doszło w I kw. 2016 roku, kiedy ceny średnie spadły kwartalnie o 4,0%. Kwartał później nastąpił natomiast największy wzrost ceny średniej (o 3,29%).

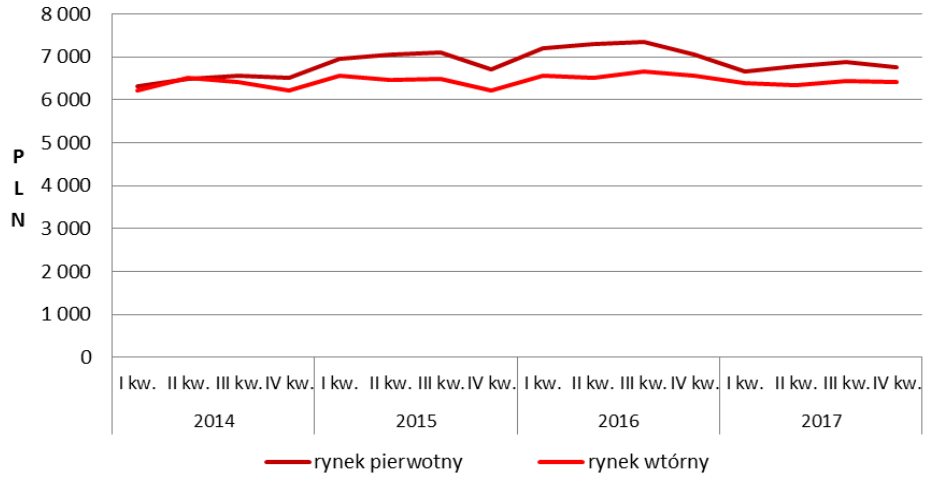
Średnie ceny gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w województwie mazowieckim charakteryzowały się stabilnością ceny przez 3 lata analizy. Dopiero w ostatnim roku badania (w I kw. 2017 roku) nastąpił wzrost cen średnich o 10,29% do poziomu 187 zł/m^2. Każdy kolejny kwartał minionego roku przynosił kilku procentowe wzrosty cen średnich, a w III i IV kw. 2017 roku średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną przekroczyła poziom 200 zł/m^2.

Tabela 117. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim

Województwo mazowieckie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	6 319	6 207	3 875	170	0	0	0	0
	II kw.	6 496	6 521	3 902	168	2,80%	5,05%	0,71%	-1,37%
	III kw.	6 573	6 406	4 030	170	1,18%	-1,76%	3,27%	1,16%
	IV kw.	6 511	6 225	4 026	170	-0,94%	-2,83%	-0,11%	0,11%
2015	I kw.	6 945	6 552	3 953	170	6,68%	5,26%	-1,80%	-0,40%
	II kw.	7 065	6 461	3 958	173	1,72%	-1,39%	0,12%	1,99%
	III kw.	7 093	6 480	3 965	169	0,40%	0,30%	0,19%	-2,20%
	IV kw.	6 701	6 228	3 969	172	-5,53%	-3,89%	0,08%	1,85%
2016	I kw.	7 211	6 550	3 810	177	7,62%	5,18%	-4,00%	2,45%
	II kw.	7 292	6 514	3 935	181	1,12%	-0,55%	3,29%	2,71%
	III kw.	7 345	6 655	4 034	176	0,73%	2,17%	2,51%	-3,12%
	IV kw.	7 047	6 563	4 133	170	-4,07%	-1,39%	2,45%	-3,23%
2017	I kw.	6 656	6 396	4 027	187	-5,55%	-2,55%	-2,56%	10,29%
	II kw.	6 795	6 337	4 090	197	2,10%	-0,91%	1,56%	4,85%
	III kw.	6 883	6 438	4 020	202	1,29%	1,58%	-1,70%	2,71%
	IV kw.	6 751	6 417	4 071	210	-1,92%	-0,32%	1,27%	3,95%

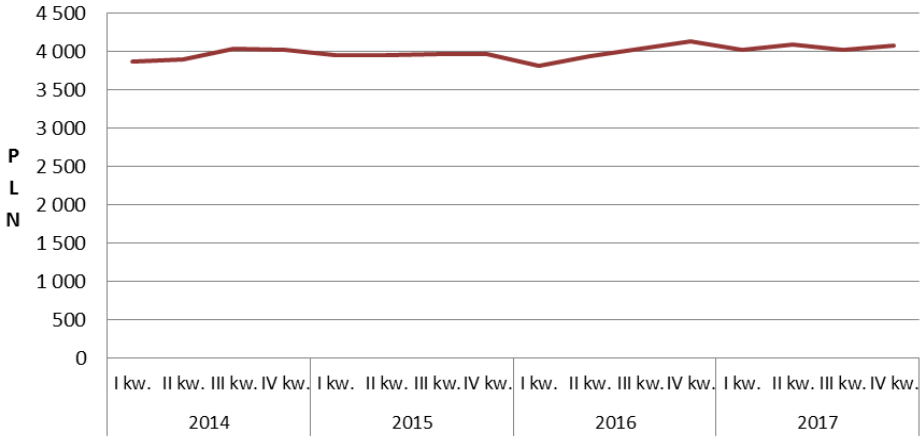
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 92. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim



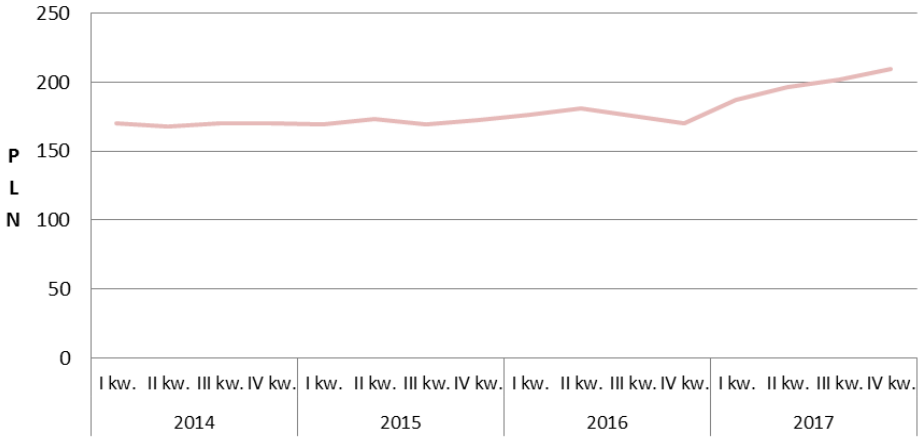
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 93. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 94. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim



Źródło: Centrum AMRON

5.8.1. Warszawa

Średnie ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Warszawie wahały się o 7 001 zł/m² w I kw. 2014 roku do 7 890 zł/m² w II kw. 2015 roku. Przełom roku 2015 i 2016 przyniósł największe zmiany w cenach średnich. W IV kw. 2015 roku nastąpił spadek ceny średniej o 4,7% kw./kw., natomiast na początku 2016 roku średnia cena za 1m² wzrosła o 4,07% kw./kw. Od IV kw. 2016 roku zmiany średniej ceny były raczej mało istotne i nie przekroczyły 1% kw./kw.

Aby stać się właścicielem mieszkania z rynku wtórnego w Warszawie trzeba było zapłacić od 7 395 zł/m² w I kw. 2014 roku do 8 219 zł/m² w IV kw. 2017 roku. Tylko w dwóch kwartałach poddanych analizie średnia cena za 1m² przekroczyła poziom 8 000 zł - w IV kw. 2016 roku oraz w IV kw. 2017 roku.

W tych też kwartałach doszło do największych kwartalnych zmian cen średnich, wzrost odpowiednio o 5,39% i 4,09%.

Analiza średnich cen domów jednorodzinnych wykazała trend malejący w badanym okresie. Najdrożej, 6 854 zł/m^2 płacili nabywający swe domy w II kw. 2014 roku, najtaniej natomiast, 5 740 zł/m^2 kupujący w III kw. 2017 roku. W IV kw. 2016 roku średnia cena za 1m^2 spadła poniżej poziomu 6 000 zł. Największe spadki zaobserwowano w IV i III kw. 2016 roku - odpowiednio o 5,09% i 4,85%.

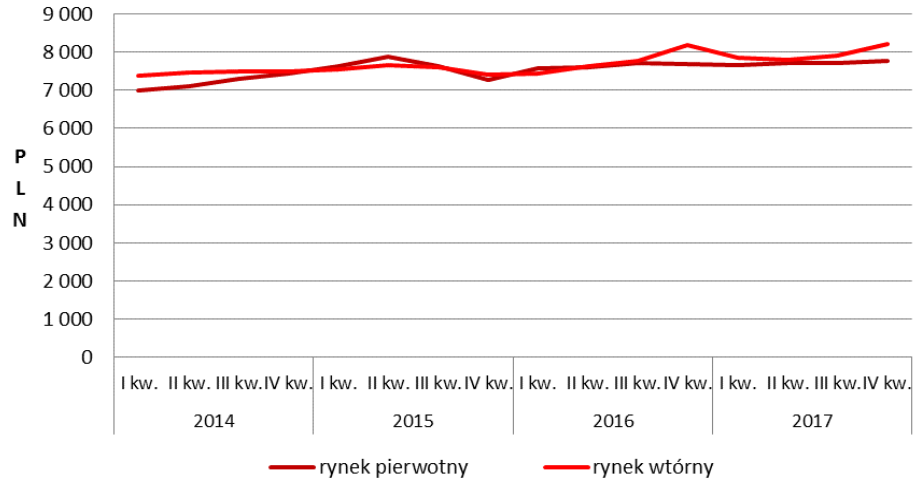
Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Warszawie wyniosła od 681 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku do 763 zł/m^2 w IV kw. 2015 roku. Tylko w czterech kwartałach (od III kw. 2016 do II kw. 2017 roku) średnia nie przekroczyła poziomu 700 zł/m^2. Ponad 7% wzrost cen średnich zaobserwowano w III kw. 2017 roku.

Tabela 118. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Warszawie

Warszawa		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	7 001	7 395	6 782	729	0	0	0	0
	II kw.	7 096	7 462	6 854	749	1,35%	0,91%	1,05%	2,63%
	III kw.	7 295	7 487	6 784	750	2,81%	0,33%	-1,02%	0,18%
	IV kw.	7 429	7 507	6 768	755	1,84%	0,27%	-0,23%	0,64%
2015	I kw.	7 631	7 555	6 665	751	2,72%	0,64%	-1,53%	-0,48%
	II kw.	7 890	7 659	6 482	711	3,40%	1,38%	-2,75%	-5,33%
	III kw.	7 638	7 613	6 618	757	-3,19%	-0,60%	2,10%	6,42%
	IV kw.	7 279	7 397	6 531	763	-4,70%	-2,84%	-1,31%	0,79%
2016	I kw.	7 575	7 428	6 712	735	4,07%	0,42%	2,78%	-3,67%
	II kw.	7 603	7 619	6 513	705	0,36%	2,57%	-2,97%	-4,10%
	III kw.	7 712	7 759	6 197	695	1,44%	1,84%	-4,85%	-1,38%
	IV kw.	7 698	8 177	5 882	681	-0,18%	5,39%	-5,09%	-1,99%
2017	I kw.	7 661	7 861	5 781	697	-0,48%	-3,86%	-1,71%	2,39%
	II kw.	7 726	7 792	5 860	686	0,85%	-0,89%	1,36%	-1,68%
	III kw.	7 721	7 896	5 740	735	-0,07%	1,34%	-2,04%	7,29%
	IV kw.	7 757	8 219	5 835	759	0,47%	4,09%	1,64%	3,19%

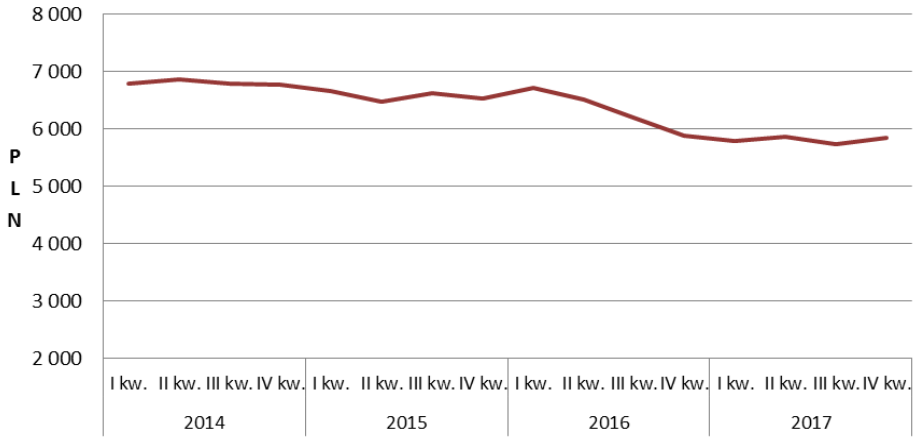
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 95. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Warszawie



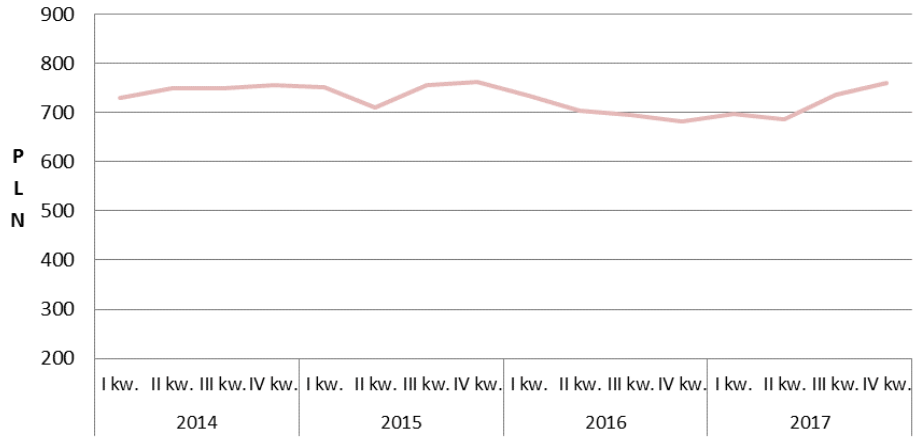
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 96. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Warszawie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 97. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Warszawie



Źródło: Centrum AMRON

5.8.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w miastach na prawach powiatu położonych na terenie województwa mazowieckiego wyniosła: od 3 604 zł w I kw. 2015 roku do 3 883 zł w IV kw. 2015 roku w Ostrołęce, od 3 932 zł w I kw. 2014 roku do 4 442 zł w IV kw. 2017 roku w Płocku, od 3 467 zł w I kw. 2014 roku do 4 252 zł w IV kw. 2017 roku w Radomiu oraz od 3 595 zł w I kw. 2014 roku do 4 227 zł w IV kw. 2017 roku w Siedlcach. Najdroższym miastem w całym badanym okresie okazał się Płock, najtańsze lokale można było nabyć natomiast w Ostrołęce. Największe kwartalne zmiany cen średnich zaobserwowano w Płocku w I kw. 2017 roku, kiedy ceny spadły o 6,13% w stosunku do poprzedniego okresu oraz w Siedlcach w I kw. 2016 roku, kiedy nastąpił wzrost przeciętnych cen o 8,24% kw./kw.

Przeciętna cena mieszkań z rynku wtórnego w badanym okresie wyniosła: od 2 710 zł/m^2 w III kw. 2014 roku do 3 059 zł/m^2 w III kw. 2015 roku w Ostrołęce, od 3 189 zł/m^2 w I kw. w 2017 roku do 3 659 zł/m^2 w II kw. 2014 roku w Płocku, od 2 735 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku do 3 357 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku w Radomiu oraz od 3 182 zł/m^2 w IV kw. 2014 do 3 780 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku w Siedlcach. Poziom cen średnich lokali mieszkalnych z rynku wtórnego w analizowanych miastach pozwala na podzielenie tych miast na dwie grupy - Ostrołęka i Radom, w których lokale z rynku wtórnego były nieco tańsze niż lokale nabywane w Płocku i Siedlcach. Tak jak w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego, największy kwartalny wzrost cen średnich miał miejsce w Siedlcach w I kw. 2015 roku o 11,35%. Największy spadek natomiast zanotowano w Radomiu w II kw. 2016 roku - spadek o 9,30% kw./kw.

Na rynku domów jednorodzinnych wyraźnie tańszym miastem względem pozostałych była Ostrołęka. Średnia cena 1m^2 domu jednorodzinnego wyniosła tam od 2 429 zł w II kw. 2016 roku 2 679 zł w IV kw. 2017 roku. Poziom cen w Płocku, Radomiu oraz w Siedlcach był zbliżony i wyniósł od 3 000 zł/m^2 do prawie 3 800 zł/m^2. Od 2016 roku w miastach tych widoczny był spadek cen średnich w Ostrołęce natomiast, przeciętne ceny zaczęły rosnąć. W II kw. 2016 roku w Ostrołęce zanotowano największy kwartalny spadek cen średnich na poziomie 3,72%, w Płocku natomiast, w II kw. 2015 roku nastąpił największy wzrost cen średnich o 4,66% kw./kw.

Średnia cena za 1m^2 gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w badanych miastach wyniosła od 108 zł do 166 zł. Najtańszym miastem prawie w całym badanym okresie były Siedlce, gdzie grunty kosztowały od 109 zł/m^2 do 146 zł/m^2. Jedynym miastem, w którym 1m^2 powierzchni kosztował powyżej 160 zł był Radom (w II-IV kw. 2017 roku). Zarówno największy wzrost jak i spadek cen średnich zanotowano w Płocku - odpowiednio 11,34% kw./kw. oraz 6,09% w stosunku do poprzedniego okresu analizy.

Tabela 119. Średnie ceny za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo mazowieckie	2014				2015				2016				2017			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Ostrołęka																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	3 771	3 710	3 743	3 774	3 604	3 825	3 859	3 883	3 655	3 702	3 771	3 662	3 811	3 806	3 759	3 808
Lokale mieszkalne rynek wtórny	2 965	2 902	2 710	2 773	2 729	2 809	3 059	2 839	3 048	3 018	2 857	3 045	2 874	2 766	2 925	2 980
Domy jednorodzinne	2 486	2 539	2 531	2 569	2 563	2 542	2 541	2 593	2 523	2 429	2 472	2 515	2 569	2 610	2 655	2 679
Grunty pod zabudowę mieszk.	108	116	120	116	121	123	120	122	124	131	132	134	139	139	134	136
Płock																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	3 932	3 948	3 990	4 027	4 036	3 978	4 022	4 025	4 081	4 224	4 172	4 250	3 988	4 182	4 262	4 442
Lokale mieszkalne rynek wtórny	3 432	3 659	3 584	3 407	3 432	3 469	3 279	3 333	3 269	3 406	3 362	3 409	3 189	3 501	3 451	3 414
Domy jednorodzinne	3 376	3 472	3 442	3 427	3 457	3 618	3 585	3 504	3 651	3 737	3 608	3 478	3 398	3 324	3 281	3 225
Grunty pod zabudowę mieszk.	128	143	150	157	147	149	144	147	150	159	155	151	146	140	137	139
Radom																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	3 467	3 732	3 788	3 804	3 597	3 723	3 852	3 797	3 940	4 137	4 036	3 816	3 915	4 196	4 084	4 252
Lokale mieszkalne rynek wtórny	2 970	2 911	2 758	2 735	2 807	2 813	2 953	2 987	3 157	2 863	2 923	2 921	3 074	3 215	3 259	3 357
Domy jednorodzinne	3 269	3 252	3 238	3 259	3 301	3 355	3 424	3 385	3 441	3 350	3 259	3 169	3 128	3 059	3 006	3 017
Grunty pod zabudowę mieszk.	137	137	138	143	137	134	135	139	142	148	146	144	152	161	166	160
Siedlce																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	3 595	3 598	3 698	3 795	3 848	3 872	3 804	3 674	3 977	3 922	4 118	4 170	3 965	4 079	4 207	4 227
Lokale mieszkalne rynek wtórny	3 495	3 368	3 347	3 182	3 543	3 269	3 445	3 382	3 397	3 610	3 466	3 427	3 371	3 621	3 704	3 780
Domy jednorodzinne	3 696	3 769	3 720	3 608	3 646	3 660	3 699	3 608	3 727	3 591	3 468	3 345	3 237	3 167	3 232	3 188
Grunty pod zabudowę mieszk.	109	114	115	117	114	117	116	125	126	124	125	126	138	146	142	144

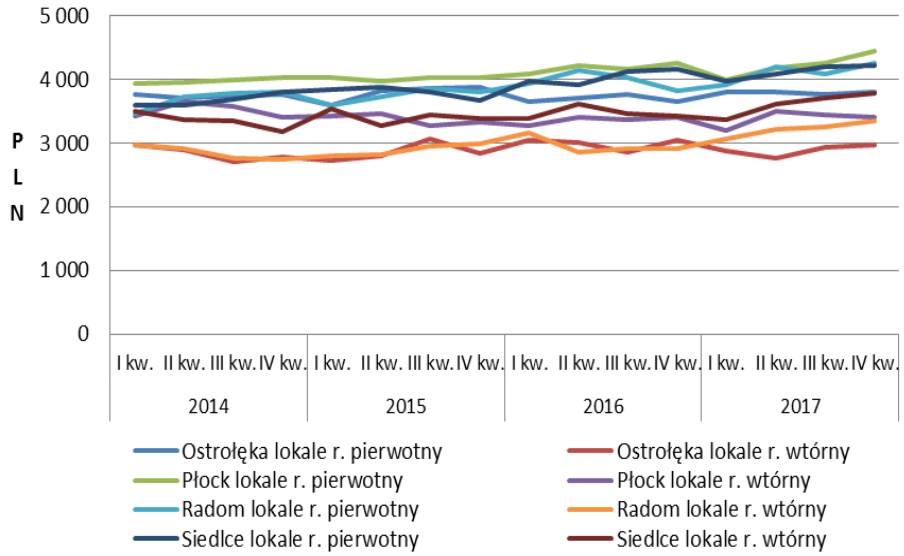
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 120. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo mazowieckie	2014				2015				2016				2017			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Ostrołęka																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	0	-1,63%	0,90%	0,80%	-4,50%	6,13%	0,89%	0,64%	-5,88%	1,27%	1,89%	-2,90%	4,06%	-0,13%	-1,22%	1,30%
Lokale mieszkalne rynek wtórny	0	-2,13%	-6,60%	2,31%	-1,57%	2,92%	8,90%	-7,17%	7,36%	-1,01%	-5,34%	6,60%	-5,63%	-3,75%	5,75%	1,88%
Domy jednorodzinne	0	2,11%	-0,31%	1,50%	-0,24%	-0,81%	-0,05%	2,03%	-2,70%	-3,72%	1,78%	1,75%	2,14%	1,62%	1,69%	0,93%
Grunty pod zabudowę mieszk.	0	7,34%	3,37%	-3,00%	4,25%	1,42%	-2,48%	1,54%	2,11%	5,14%	1,09%	1,08%	3,87%	0,18%	-3,68%	1,54%
Płock																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	0	0,41%	1,07%	0,93%	0,23%	-1,45%	1,12%	0,07%	1,39%	3,50%	-1,22%	1,86%	-6,16%	4,87%	1,92%	4,23%
Lokale mieszkalne rynek wtórny	0	6,62%	-2,05%	-4,94%	0,74%	1,08%	-5,48%	1,65%	-1,94%	4,21%	-1,30%	1,41%	-6,46%	9,79%	-1,45%	-1,07%
Domy jednorodzinne	0	2,84%	-0,88%	-0,43%	0,89%	4,66%	-0,92%	-2,25%	4,17%	2,37%	-3,46%	-3,59%	-2,31%	-2,18%	-1,29%	-1,70%
Grunty pod zabudowę mieszk.	0	11,34%	4,75%	4,76%	-6,09%	1,35%	-3,26%	1,85%	2,32%	5,57%	-2,55%	-2,62%	-2,92%	-4,22%	-2,28%	1,54%
Radom																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	0	7,64%	1,50%	0,42%	-5,42%	3,49%	3,46%	-1,44%	3,78%	4,99%	-2,44%	-5,45%	2,59%	7,19%	-2,67%	4,12%
Lokale mieszkalne rynek wtórny	0	-1,97%	-5,25%	-0,82%	2,63%	0,22%	4,96%	1,14%	5,69%	-9,30%	2,10%	-0,06%	5,21%	4,61%	1,34%	3,02%
Domy jednorodzinne	0	-0,51%	-0,43%	0,63%	1,29%	1,62%	2,08%	-1,14%	1,65%	-2,66%	-2,69%	-2,77%	-1,30%	-2,19%	-1,74%	0,36%
Grunty pod zabudowę mieszk.	0	-0,43%	0,87%	3,44%	-3,82%	-2,09%	0,15%	2,95%	2,40%	4,07%	-1,20%	-1,22%	5,16%	5,98%	3,23%	-3,77%
Siedlce																
Lokale mieszkalne rynek pierwotny	0	0,10%	2,77%	2,63%	1,40%	0,60%	-1,75%	-3,43%	8,24%	-1,36%	4,98%	1,27%	-4,92%	2,87%	3,14%	0,47%
Lokale mieszkalne rynek wtórny	0	-3,63%	-0,64%	-4,92%	11,35%	-7,74%	5,38%	-1,82%	0,43%	6,26%	-3,97%	-1,14%	-1,63%	7,41%	2,29%	2,05%
Domy jednorodzinne	0	1,99%	-1,31%	-3,01%	1,04%	0,39%	1,08%	-2,46%	3,31%	-3,65%	-3,43%	-3,56%	-3,22%	-2,17%	2,07%	-1,37%
Grunty pod zabudowę mieszk.	0	3,69%	1,15%	2,31%	-2,60%	2,26%	-0,67%	7,14%	0,88%	-1,60%	1,12%	1,11%	9,48%	5,23%	-2,45%	1,54%

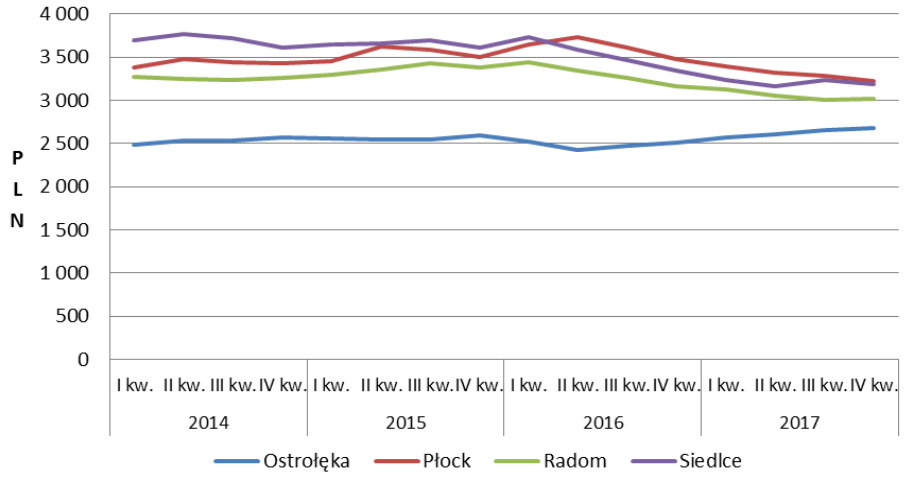
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 98. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



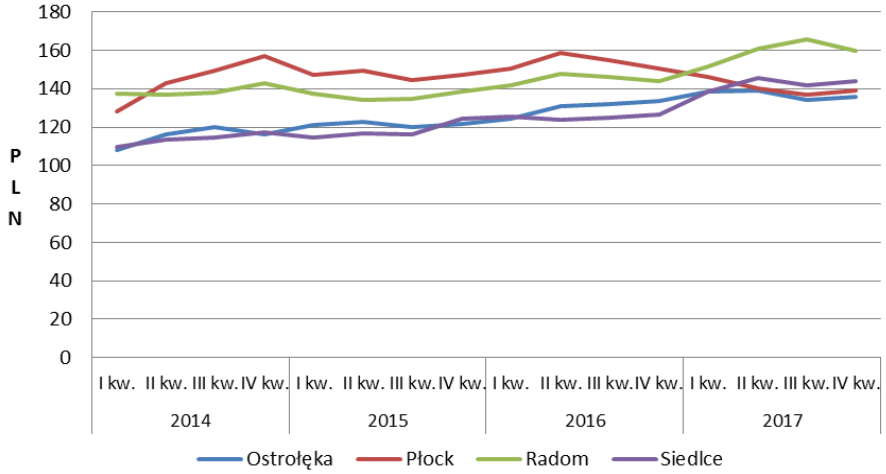
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 99. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 100. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.9. Województwo opolskie

Lokal z rynku pierwotnego w województwie opolskim można było nabyć już średnio za 3 640 zł/m² w III kw. 2014 roku. Maksymalnie, średnio 4 316 zł/m², trzeba było zapłacić dwa lata później - w III kw. 2016 roku. Największa kwartalna zmiana cen średnich nastąpiła w II kw. 2016 roku, kiedy ceny wzrosły o 7,57%.

Średnia cena lokali z rynku wtórnego ukształtowała się na poziomie od 2 699 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 3 275 zł/m² w I kw. 2014 roku. W pięciu analizowanych kwartałach przeciętna cena nie przekroczyła poziomu 3 000 zł/m² (w 2015 roku oraz w IV kw. 2017 roku). Największa kwartalna zmiana średniej ceny za 1m² została zanotowana w I kw. 2016 roku i wyniosła 14,28%.

Przeciętne ceny domów jednorodzinnych w całym badanym okresie nie przekroczyły poziomu 3 000 zł/m² i wyniosły od 2 616 zł/m² w III kw. 2017 roku do 2 888 zł/m² w III kw. 2015 roku. Kwartalna zmiana cen średnich była niewielka - na poziomie +/-2%, wyjątkiem był I kw. 2016 roku, kiedy średnie ceny spadły o 4%.

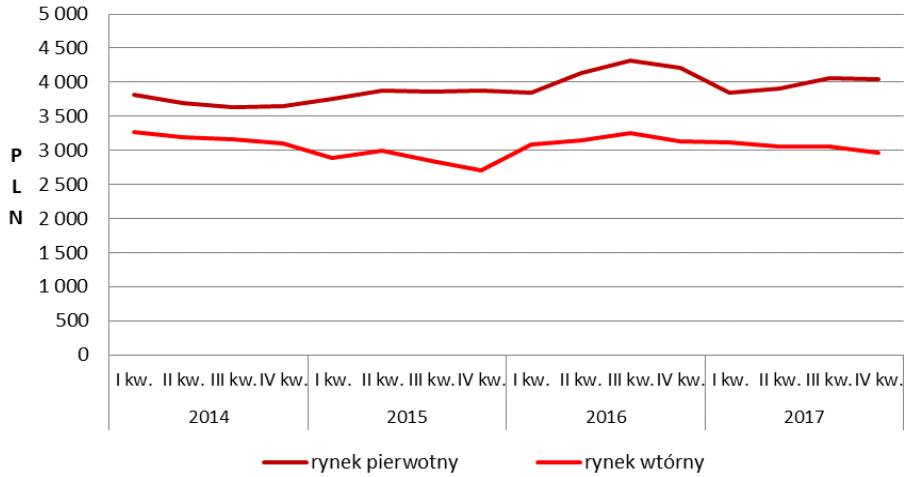
Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w województwie opolskim ukształtowały się na poziomie od 80 zł/m² w II kw. 2014 roku do 100 zł/m² w ostatnim kwartale badania. We wszystkich kwartałach roku 2017 średnia cena za 1m² przekroczyła poziom 90 zł. Największy spadek ceny średniej w przeliczeniu na 1m² nastąpił w II kw. 2014 roku - spadek o 8,31% w stosunku do poprzedniego kwartału. W ostatnim roku badania, średnia cena za 1m² systematycznie rosła - o 5,20% w I kw., 4,01% w II kw., 2,12% w III kw. oraz 4,85% w IV kw.

Tabela 121. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie opolskim

Województwo opolskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 821	3 275	2 713	87	0	0	0	0
	II kw.	3 690	3 193	2 749	80	-3,41%	-2,49%	1,32%	-8,31%
	III kw.	3 640	3 165	2 778	82	-1,36%	-0,90%	1,04%	2,66%
	IV kw.	3 641	3 097	2 824	83	0,02%	-2,15%	1,66%	1,40%
2015	I kw.	3 750	2 894	2 878	81	3,01%	-6,53%	1,90%	-2,51%
	II kw.	3 869	2 988	2 833	82	3,15%	3,22%	-1,57%	0,78%
	III kw.	3 859	2 835	2 888	84	-0,25%	-5,10%	1,96%	2,67%
	IV kw.	3 873	2 699	2 853	85	0,35%	-4,79%	-1,21%	1,32%
2016	I kw.	3 844	3 085	2 739	86	-0,73%	14,28%	-4,00%	1,42%
	II kw.	4 136	3 149	2 671	89	7,57%	2,07%	-2,47%	3,18%
	III kw.	4 316	3 246	2 655	87	4,37%	3,09%	-0,62%	-2,02%
	IV kw.	4 216	3 128	2 638	86	-2,31%	-3,62%	-0,62%	-2,06%
2017	I kw.	3 841	3 121	2 618	90	-8,91%	-0,24%	-0,77%	5,20%
	II kw.	3 911	3 056	2 649	94	1,84%	-2,08%	1,19%	4,01%
	III kw.	4 064	3 054	2 616	96	3,92%	-0,08%	-1,26%	2,12%
	IV kw.	4 040	2 969	2 655	100	-0,61%	-2,78%	1,48%	4,85%

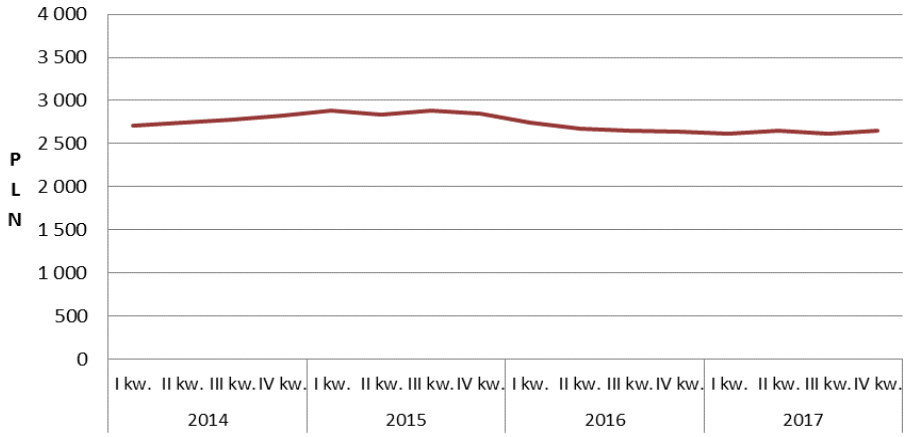
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 101. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie opolskim



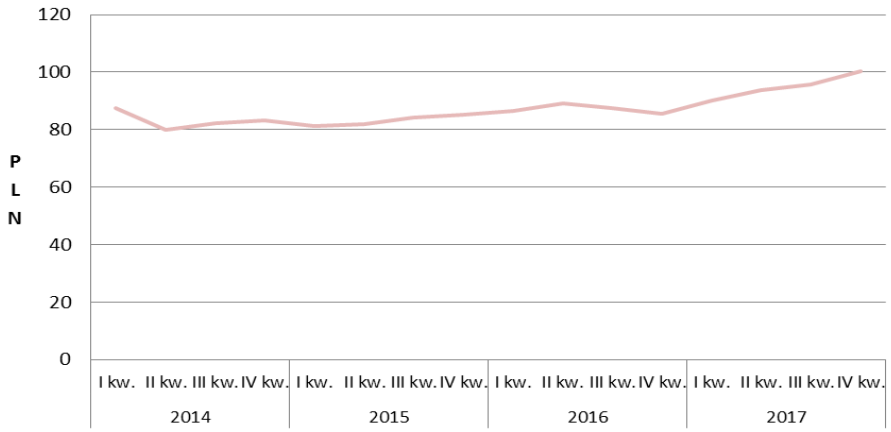
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 102. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie opolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 103. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie opolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.9.1. Opole

Lokale mieszkalne z rynku pierwotnego w Opolu kosztowały średnio od 4 101 zł/m² w I kw. 2016 roku do 4 577 zł/m² w III kw. 2017 roku. Prawie 10% kwartalny wzrost średniej ceny za 1m² zanotowano w III kw. 2016 roku. Spadki średniej ceny nie były aż tak duże, w II kw. 2017 roku ceny spadły o 5,7% w stosunku do wcześniejszego kwartału.

Mieszkanie z rynku wtórnego można było nabyć w badanym okresie już za 3 707 zł/m² w IV kw. 2015 roku. Najwięcej, 4 308 zł/m², trzeba było zapłacić w III kw. 2017 roku. Tylko w czterech kwartałach analizy, średnia cena przekroczyła poziom 4 000 zł/m² (w III kw. 2014 roku oraz w okresie II-IV kw. 2017 roku). Dynamika zmian ceny średniej była mocno zróżnicowana. Zarówno spadki jak i wzrosty cen oscylowały w granicach do 6% kw./kw.

Przeciętna cena za 1m^2 domu jednorodzinnego wyniosła od nieco ponad 3 500 zł w II kw. 2017 roku do prawie 4 100 zł w I kw. 2016 roku. Tylko w dwóch kwartałach (III kw. 2015 roku i I kw. 2016 roku) średnia przekroczyła pułap 4 000 zł/m^2. Od początku 2016 roku średnie ceny spadały, dopiero koniec 2017 roku przyniósł delikatne wzrosty cen średnich na poziomie 1,3% kw./kw.

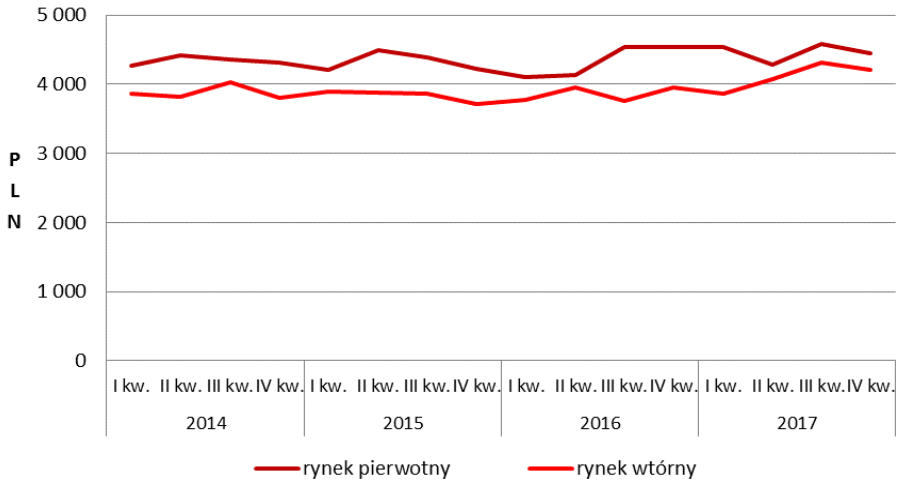
Analiza cen średnich gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wykazała, iż niemalże we wszystkich okresach badania średnia cena za 1m^2 rosła. Tylko w trzech kwartałach zanotowano spadek ceny średniej (w II i IV kw. 2014 roku oraz w III kw. 2015 roku). Grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Opolu kosztowały średnio od 174 zł/m^2 do 224 zł/m^2.

Tabela 122. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Opolu

Opole		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 270	3 868	3 823	189	0	0	0	0
	II kw.	4 417	3 818	3 883	174	3,44%	-1,29%	1,56%	-7,88%
	III kw.	4 350	4 030	3 857	182	-1,51%	5,55%	-0,66%	4,93%
	IV kw.	4 312	3 795	3 954	176	-0,87%	-5,83%	2,52%	-3,23%
2015	I kw.	4 205	3 886	3 936	179	-2,49%	2,40%	-0,47%	1,48%
	II kw.	4 492	3 881	3 922	183	6,82%	-0,13%	-0,34%	2,09%
	III kw.	4 390	3 870	4 047	177	-2,26%	-0,29%	3,19%	-3,08%
	IV kw.	4 219	3 707	3 975	186	-3,89%	-4,20%	-1,78%	4,78%
2016	I kw.	4 101	3 768	4 098	188	-2,80%	1,64%	3,07%	1,55%
	II kw.	4 136	3 946	3 942	202	0,85%	4,73%	-3,79%	7,00%
	III kw.	4 539	3 765	3 775	204	9,75%	-4,60%	-4,23%	1,17%
	IV kw.	4 535	3 949	3 609	206	-0,10%	4,90%	-4,42%	1,15%
2017	I kw.	4 539	3 868	3 540	215	0,10%	-2,06%	-1,89%	4,02%
	II kw.	4 281	4 076	3 517	215	-5,70%	5,37%	-0,64%	0,27%
	III kw.	4 577	4 308	3 564	220	6,92%	5,70%	1,31%	2,27%
	IV kw.	4 444	4 213	3 611	224	-2,89%	-2,20%	1,33%	1,77%

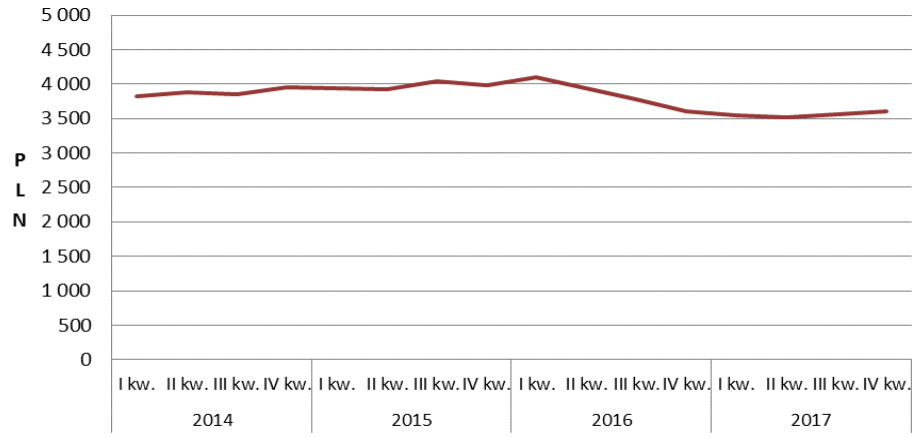
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 104. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Opolu



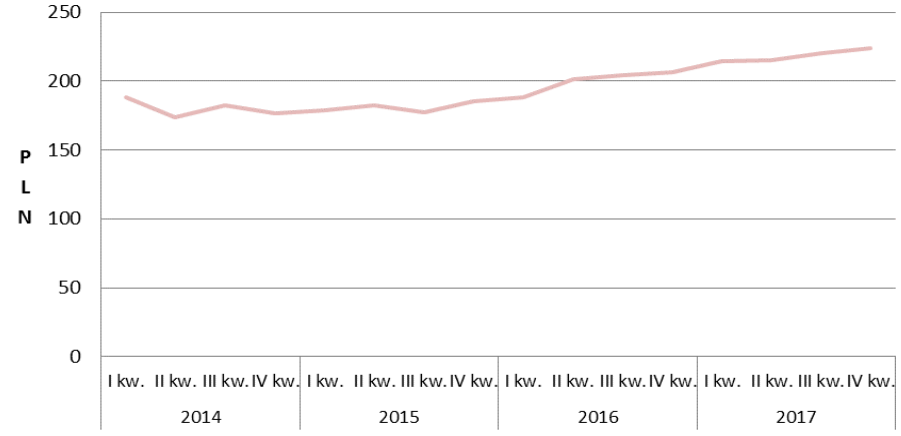
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 105. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Opolu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 106. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Opolu



Źródło: Centrum AMRON

5.10. Województwo podkarpackie

Tylko w pierwszym kwartale badania, średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w województwie podkarpackim nie przekroczyła poziomu 4 000 zł. Maksymalna średnia cena została zanotowana w I kw. 2016 roku - 4 734 zł/m^2. Największe kwartalne zmiany cen średnich na poziomie nieco ponad 4% miały miejsce w IV kw. 2014 oraz 2015 roku (nominalnie wzrost odpowiednio o 176 zł/m^2 i 183 zł/m^2).

Podkarpackie lokale z rynku wtórnego kosztowały średnio od 3 026 zł/m^2 (II kw. 2015 roku) do 3 720 zł/m^2 (IV kw. 2017 roku). W 2015 roku mieszkania kosztowały nieco ponad 3 000 zł/m^2, dopiero od 2016 roku średnia cena za 1m^2 zaczęła rosnąć, najbardziej o 6,74% w II kw. 2017 roku w stosunku do poprzedniego kwartału.

Na podkarpackim rynku domów jednorodzinnych nie zaobserwowano większych wahań cen średnich. W żadnym kwartale analizy średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. Najtaniej płacili nabywający domy w I kw. 2016 roku - 2 657 zł/m^2, najdrożej - 2 991 zł/m^2 w I kw.2017 roku. 4% spadek ceny średniej (nominalnie o 111 zł/m^2) zanotowano w I kw. 2016 roku. Kwartalny wzrost ceny średniej rzędu prawie 100 zł/m^2 miał miejsce w III i IV kw. 2016 roku.

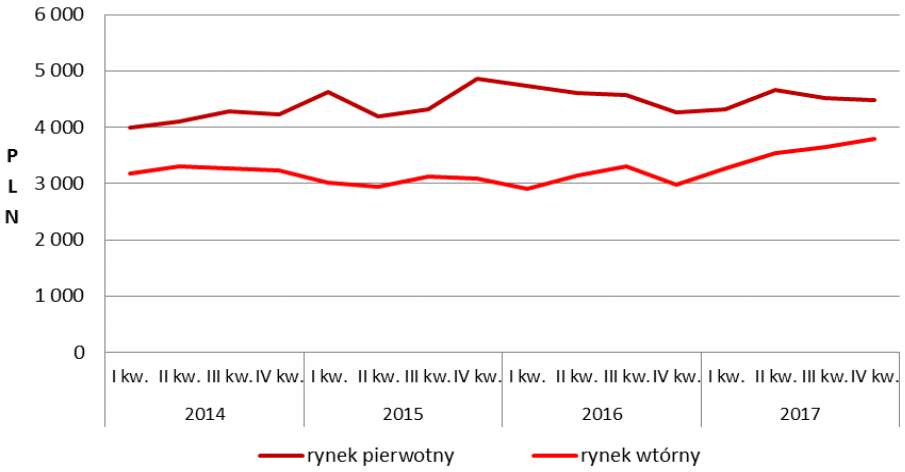
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w województwie podkarpackim kosztowały średnio od 113 zł/m^2 w III i IV kw. 2014 roku do 143 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Od I kw. 2016 roku średnie ceny gruntów systematycznie rosły (kwartalnie od ponad 2,5% do prawie 4%).

Tabela 123. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim

Województwo podkarpackie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 983	3 184	2 905	124	0	0	0	0
	II kw.	4 122	3 251	2 858	119	3,48%	2,10%	-1,63%	-4,06%
	III kw.	4 203	3 266	2 810	113	1,96%	0,44%	-1,67%	-4,66%
	IV kw.	4 378	3 171	2 760	113	4,18%	-2,90%	-1,78%	-0,03%
2015	I kw.	4 347	3 061	2 744	116	-0,72%	-3,45%	-0,56%	1,91%
	II kw.	4 379	3 026	2 718	117	0,73%	-1,14%	-0,96%	1,21%
	III kw.	4 455	3 045	2 739	118	1,75%	0,63%	0,76%	0,95%
	IV kw.	4 638	3 036	2 768	116	4,10%	-0,32%	1,06%	-1,74%
2016	I kw.	4 734	3 041	2 657	114	2,06%	0,18%	-4,00%	-1,97%
	II kw.	4 639	3 118	2 739	117	-2,00%	2,52%	3,07%	2,62%
	III kw.	4 481	3 143	2 838	121	-3,41%	0,81%	3,61%	3,92%
	IV kw.	4 384	3 189	2 936	126	-2,16%	1,44%	3,48%	3,77%
2017	I kw.	4 410	3 266	2 991	131	0,59%	2,43%	1,88%	3,85%
	II kw.	4 493	3 486	2 934	135	1,89%	6,74%	-1,92%	3,04%
	III kw.	4 545	3 661	2 887	139	1,16%	5,00%	-1,60%	2,87%
	IV kw.	4 492	3 720	2 849	143	-1,18%	1,63%	-1,32%	2,93%

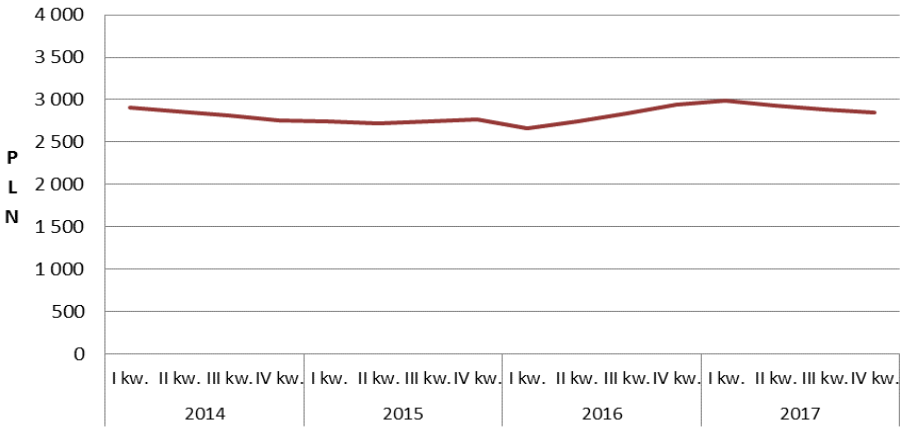
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 107. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim



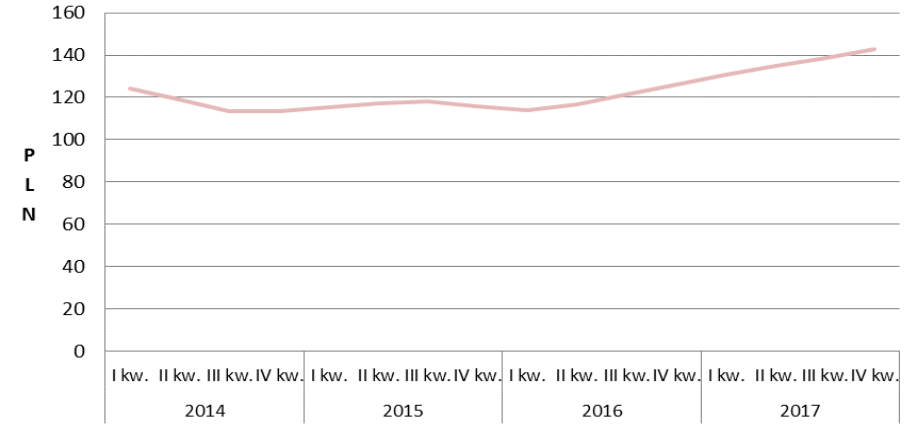
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 108. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 109. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim



Źródło: Centrum AMRON

5.10.1. Rzeszów

Lokale mieszkalne z rynku pierwotnego w Rzeszowie można było nabyć w cenie średnio od 4 336 zł/m^2 w II kw. 2014 roku do 5 068 zł/m^2 w IV kw. 2015 roku. Ostatni kwartał 2015 roku był jednocześnie jedynym kwartałem, w którym ceny przekroczyły poziom 5 000 zł/m^2. Największy, prawie 8% wzrost ceny średniej nastąpił w IV kw. 2015 roku, natomiast dwa kwartały później (II kw. 2016 roku) przeciętne ceny spadły o 4,53% kw./kw.

Średnie ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego były na zbliżonym poziomie do cen lokali z rynku pierwotnego. Najtańsze były lokale nabywane w I kw. 2016 roku, średnio za 4 424 zł/m^2, najdroższe natomiast w I kw. 2017 roku - 4 937 zł/m^2. W pierwszym kwartale minionego roku nastąpił największy kwartalny wzrost średniej ceny za 1m^2 - o 6,8%. Spadki przeciętnej ceny na poziomie ok 4,5% zanotowano w IV kw. 2015 roku oraz IV kw. 2016 roku.

Na rzeszowskim rynku domów jednorodzinnych nie zanotowano większych wahań średnich cen. Najtańsze domy kosztowały średnio 3 659 zł/m^2 w III kw. 2017 roku, najdroższe natomiast 4 078 zł/m^2 w I kw. 2016 roku. W czterech kwartałach średnia cena domu nieznacznie przekroczyła poziom 4 000 zł/m^2. Średnie ceny za 1m^2 wahały się na poziomie +/- 2%.

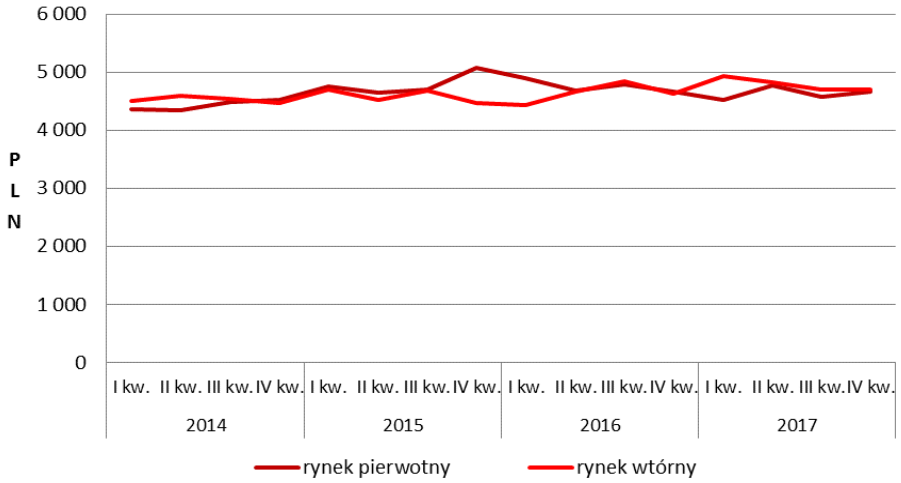
Przeciętna cena gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wahała się w Rzeszowie od 127 zł/m^2 w II kw. 2016 roku do 146 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku. Podobnie jak w przypadku gruntów położonych na pozostałym terenie województwa podkarpackiego, średnie ceny za 1m^2 praktycznie przez pierwsze dwa lata badania systematycznie spadały, dopiero w 2016 roku nastąpiło odwrócenie tego trendu.

Tabela 124. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Rzeszowie

Rzeszów		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 352	4 507	3 968	144	0	0	0	0
	II kw.	4 336	4 585	4 046	135	-0,36%	1,75%	1,97%	-5,77%
	III kw.	4 480	4 537	4 004	140	3,32%	-1,05%	-1,05%	3,38%
	IV kw.	4 525	4 469	3 948	146	1,01%	-1,50%	-1,38%	4,34%
2015	I kw.	4 758	4 701	3 929	141	5,16%	5,18%	-0,48%	-3,67%
	II kw.	4 641	4 519	3 945	142	-2,46%	-3,88%	0,41%	0,84%
	III kw.	4 693	4 674	4 029	137	1,12%	3,43%	2,12%	-3,00%
	IV kw.	5 068	4 465	3 993	132	7,99%	-4,47%	-0,90%	-3,71%
2016	I kw.	4 896	4 424	4 078	129	-3,41%	-0,90%	2,13%	-2,39%
	II kw.	4 674	4 667	3 953	127	-4,53%	5,49%	-3,07%	-1,99%
	III kw.	4 786	4 845	3 901	129	2,40%	3,82%	-1,31%	1,85%
	IV kw.	4 659	4 623	3 849	131	-2,67%	-4,59%	-1,33%	1,81%
2017	I kw.	4 518	4 937	3 734	135	-3,02%	6,80%	-2,98%	2,63%
	II kw.	4 777	4 824	3 740	137	5,74%	-2,29%	0,15%	1,43%
	III kw.	4 567	4 693	3 659	140	-4,40%	-2,72%	-2,16%	2,31%
	IV kw.	4 668	4 692	3 707	143	2,21%	-0,01%	1,32%	1,89%

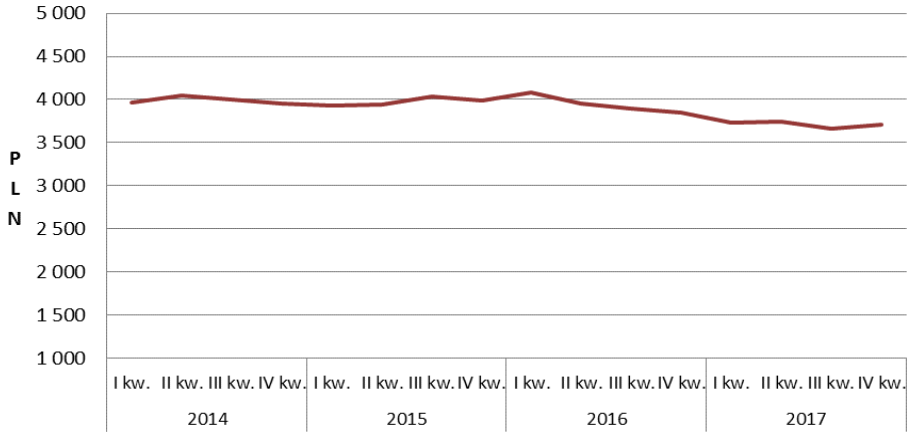
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 110. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Rzeszowie



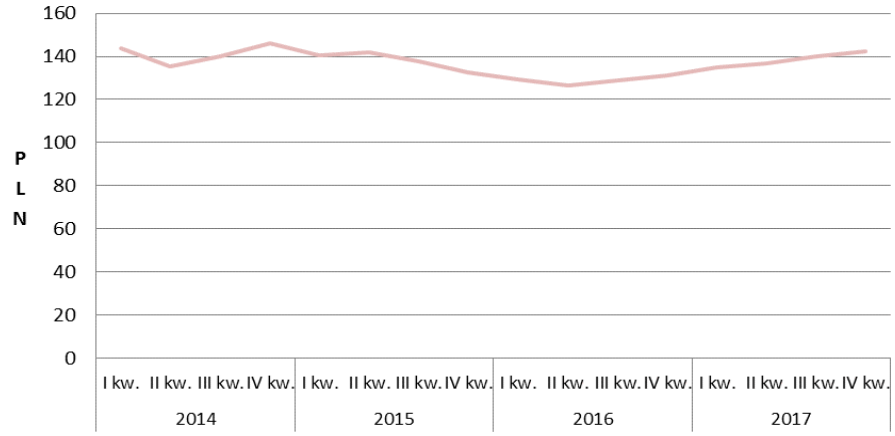
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 111. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Rzeszowie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 112. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Rzeszowie



Źródło: Centrum AMRON

5.10.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Średnie ceny za 1m^2 lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Krośnie i Przemyślu przez cały okres badania były na zbliżonym poziomie. Aby stać się właścicielem mieszkania z rynku pierwotnego w Krośnie trzeba było średnio zapłacić od 3 259 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 4 062 zł/m^2 w ostatnim okresie analizy - był to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 4 000 zł. W Przemyślu natomiast lokale z rynku pierwotnego kosztowały średnio od 3 161 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 4 076 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. Tylko w dwóch ostatnich kwartałach badania średnia cena za 1m^2 w Przemyślu była wyższa niż 4 000 zł. Największe kwartalne zmiany cen średnich zaobserwowano w Przemyślu - w II kw. 2015 roku spadek o 5,23%, w I kw. 2017 roku wzrost o 7,84% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego były nieco tańsze od lokali z rynku pierwotnego. W żadnym z badanych kwartałów, zarówno w Krośnie jak i w Przemyślu, średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. W Krośnie lokale z rynku wtórnego kosztowały średnio od 2 416 zł/m^2 w II kw. 2014 roku do 3 982 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku, w Przemyślu natomiast od 2 654 zł/m^2 w II kw. 2014 roku do 2 928 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. W analizowanym przedziale czasowym do największych wzrostów średniej ceny kw./kw. doszło w Krośnie w II kw. 2017 roku - o 6,83%. Największy spadek natomiast (prawie o 6%) zaobserwowano w Przemyślu w I kw. 2015 roku.

Średnie ceny domów jednorodzinnych położonych na terenie Krosna oraz Przemyśla w cały badanym okresie mieściły się w przedziale od 2 500 zł/m^2 do 3 000 zł/m^2. Największe różnice w cenie za 1m^2 między analizowanymi miastami zanotowano w ostatnim roku badania, kiedy domy zlokalizowane w Krośnie były droższe od tych położonych w Przemyślu o: 124 zł/m^2 w I kw., 197 zł/m^2 II kw., 166 zł/m^2 w III kw. oraz 279 zł/m^2 w IV kw. Największy kwartalny wzrost cen średnich zaobserwowano w Przemyślu na początku 2015 roku - o 6,04%, największy spadek natomiast miał miejsce w Krośnie w II kw. 2016 roku - o 3,83%.

W całym badanym okresie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną były droższe w Przemyślu. Kosztowały średnio od 84 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 97 zł/m^2 w II, III oraz IV kw. 2016 roku. W Krośnie natomiast można było nabyć grunt już od 70 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku do 82 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. W żadnym kwartale działki budowlane nie były droższe niż 100 zł/m^2. Największe różnice w średniej cenie na poziomie ponad 20 zł/m^2 zaobserwowano w czterech kwartałach (w III i IV kw. 2014 i 2015 roku). W II kw. 2014 roku w Przemyślu nastąpił największy kwartalny wzrost ceny średniej – o 8,01%. W Krośnie natomiast, prawie 5% spadek zanotowano w III kw. 2015 roku.

Tabela 125. Średnie ceny za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo podkarpackie		Krosno				Przemyśl			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 259	2 496	2 905	72	3 161	2 777	2 869	84
	II kw.	3 295	2 416	2 858	71	3 344	2 654	2 822	90
	III kw.	3 364	2 538	2 810	72	3 267	2 752	2 814	92
	IV kw.	3 519	2 616	2 760	70	3 492	2 872	2 724	91
2015	I kw.	3 555	2 647	2 744	72	3 556	2 700	2 888	91
	II kw.	3 482	2 515	2 679	75	3 370	2 831	2 825	91
	III kw.	3 556	2 627	2 739	71	3 569	2 793	2 739	93
	IV kw.	3 588	2 682	2 753	73	3 481	2 700	2 727	94
2016	I kw.	3 740	2 768	2 825	74	3 507	2 705	2 701	93
	II kw.	3 637	2 777	2 717	79	3 488	2 659	2 631	97
	III kw.	3 651	2 654	2 751	80	3 673	2 739	2 691	97
	IV kw.	3 774	2 732	2 785	80	3 673	2 787	2 751	97
2017	I kw.	3 774	2 621	2 817	77	3 961	2 888	2 692	93
	II kw.	3 850	2 800	2 876	78	3 961	2 928	2 680	89
	III kw.	3 962	2 849	2 905	80	4 076	2 876	2 739	91
	IV kw.	4 062	2 982	2 954	82	4 008	2 789	2 675	93

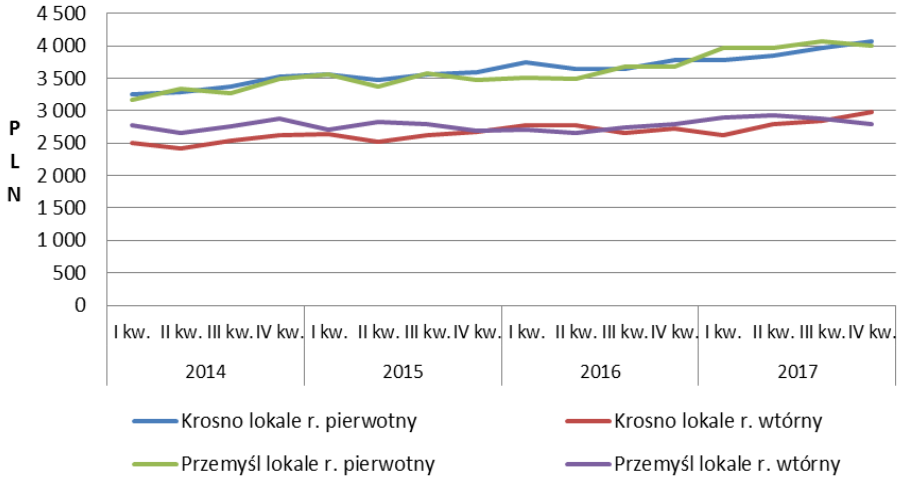
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 126. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo podkarpackie		Krosno				Przemyśl			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	1,10%	-3,22%	-1,63%	-1,69%	5,78%	-4,43%	-1,66%	8,01%
	III kw.	2,09%	5,05%	-1,67%	1,27%	-2,32%	3,69%	-0,28%	1,70%
	IV kw.	4,62%	3,06%	-1,78%	-2,23%	6,90%	4,37%	-3,20%	-0,49%
2015	I kw.	1,00%	1,19%	-0,56%	2,18%	1,83%	-5,98%	6,04%	-0,11%
	II kw.	-2,05%	-5,00%	-2,38%	3,93%	-5,23%	4,82%	-2,18%	0,01%
	III kw.	2,15%	4,47%	2,23%	-4,73%	5,90%	-1,32%	-3,06%	1,50%
	IV kw.	0,88%	2,08%	0,53%	2,17%	-2,47%	-3,36%	-0,43%	1,83%
2016	I kw.	4,25%	3,22%	2,62%	2,52%	0,76%	0,19%	-0,95%	-1,20%
	II kw.	-2,76%	0,31%	-3,83%	6,46%	-0,53%	-1,70%	-2,61%	3,64%
	III kw.	0,38%	-4,40%	1,24%	0,66%	5,28%	3,04%	2,28%	-0,06%
	IV kw.	3,37%	2,91%	1,23%	0,66%	0,00%	1,73%	2,23%	-0,06%
2017	I kw.	0,00%	-4,04%	1,14%	-3,53%	7,84%	3,64%	-2,13%	-3,57%
	II kw.	2,02%	6,83%	2,13%	0,85%	0,00%	1,39%	-0,46%	-4,48%
	III kw.	2,91%	1,72%	0,97%	2,87%	2,91%	-1,80%	2,20%	2,73%
	IV kw.	2,52%	4,70%	1,70%	1,89%	-1,66%	-3,02%	-2,31%	1,89%

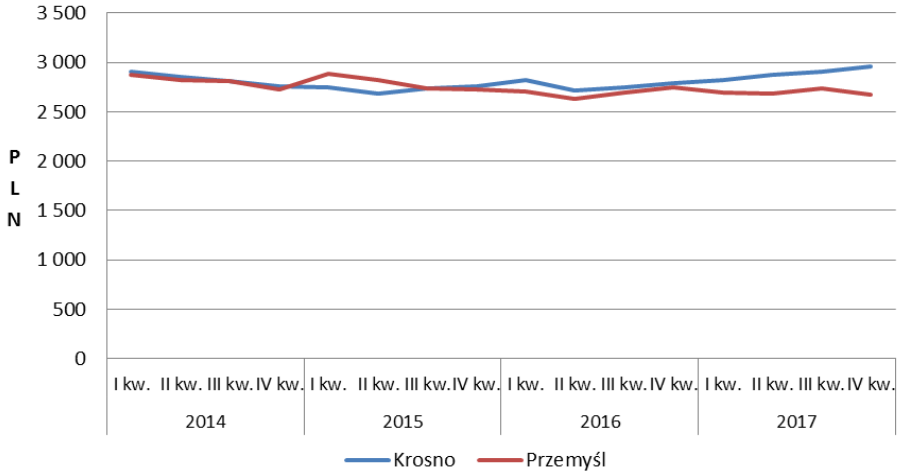
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 113. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



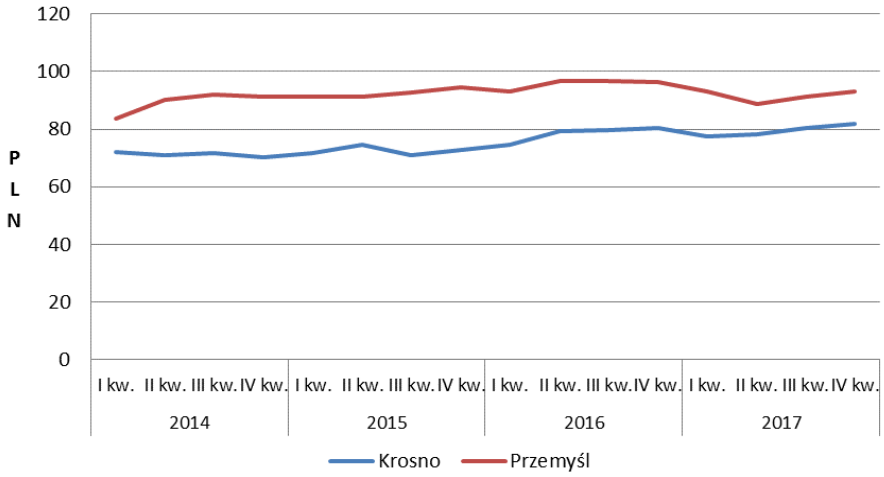
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 114. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 115. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.11. Województwo podlaskie

Podlaskie lokale z rynku wtórnego można było nabyć już za 3 447 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku. Najdrożej, nieco ponad 3 900 zł/m^2 płacili kupujący w III kw. 2017 roku. Dynamika zmian cen była nieco bardziej zróżnicowana niż w przypadku zmian cen średnich lokali z rynku pierwotnego. Największy kwartalny spadek ceny na poziomie ponad 10,5% zanotowano w II kw. 2014 roku. Największy wzrost średniej ceny kw./kw. zaobserwowano w I kw. 2015 roku - o 5,82%.

Przeciętne ceny za 1m^2 domów jednorodzinnych były w badanym okresie na stabilnym poziomie. Wahały się od lekko ponad 2 900 zł/m^2 w I kw. 2016 roku do nieco ponad 3 100 zł/m^2 w I kw. 2015 roku. Dynamika zmian cen średnich za 1m^2 tylko w jednym kwartale sięgnęła poziomu 4%.

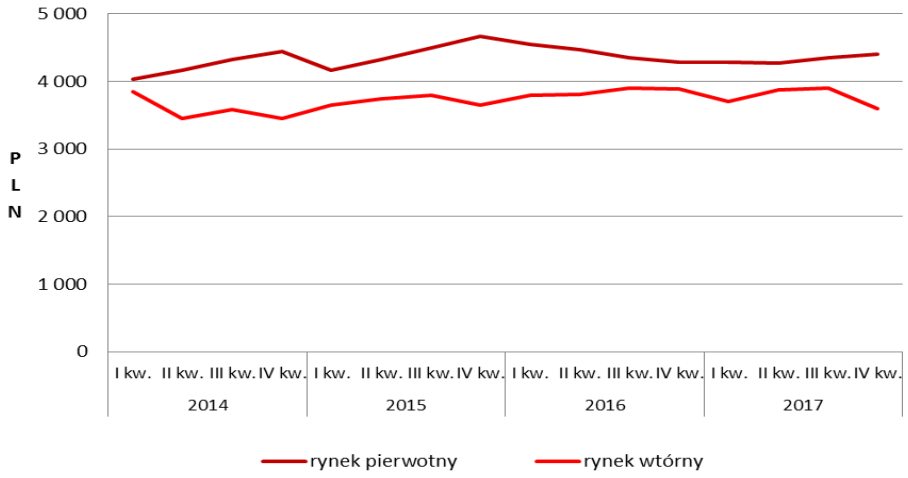
Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na terenie Podlasia kształtowały się na poziomie od 98 zł/m^2 w II kw. 2016 roku do 125 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Tylko w jednym kwartale badania, średnia cena była niższa niż 100 zł/m^2. Analiza danych wykazała, że od II kw. 2016 roku średnie ceny gruntów stale rosły. Największy wzrost zaobserwowano w II kw. 2017 roku - o 9,76% kw./kw.

Tabela 127. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie podlaskim

Województwo podlaskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 039	3 855	3 101	108	0	0	0	0
	II kw.	4 172	3 448	3 018	104	3,30%	-10,56%	-2,68%	-4,00%
	III kw.	4 319	3 585	2 980	106	3,52%	3,97%	-1,26%	1,79%
	IV kw.	4 445	3 447	3 019	107	2,91%	-3,85%	1,29%	0,96%
2015	I kw.	4 161	3 647	3 102	106	-6,39%	5,82%	2,77%	-0,69%
	II kw.	4 322	3 741	3 000	107	3,86%	2,57%	-3,30%	0,88%
	III kw.	4 499	3 800	3 042	103	4,11%	1,56%	1,42%	-4,05%
	IV kw.	4 675	3 648	3 028	104	3,91%	-4,00%	-0,46%	1,23%
2016	I kw.	4 557	3 795	2 907	100	-2,54%	4,05%	-4,00%	-3,61%
	II kw.	4 470	3 814	2 983	98	-1,91%	0,48%	2,62%	-1,81%
	III kw.	4 352	3 902	2 981	100	-2,63%	2,31%	-0,08%	1,96%
	IV kw.	4 284	3 895	2 978	102	-1,58%	-0,18%	-0,08%	1,92%
2017	I kw.	4 281	3 703	2 973	108	-0,07%	-4,95%	-0,17%	5,64%
	II kw.	4 271	3 879	3 021	119	-0,22%	4,77%	1,62%	9,76%
	III kw.	4 358	3 905	2 975	122	2,02%	0,68%	-1,52%	2,67%
	IV kw.	4 399	3 601	3 006	125	0,94%	-7,80%	1,03%	2,67%

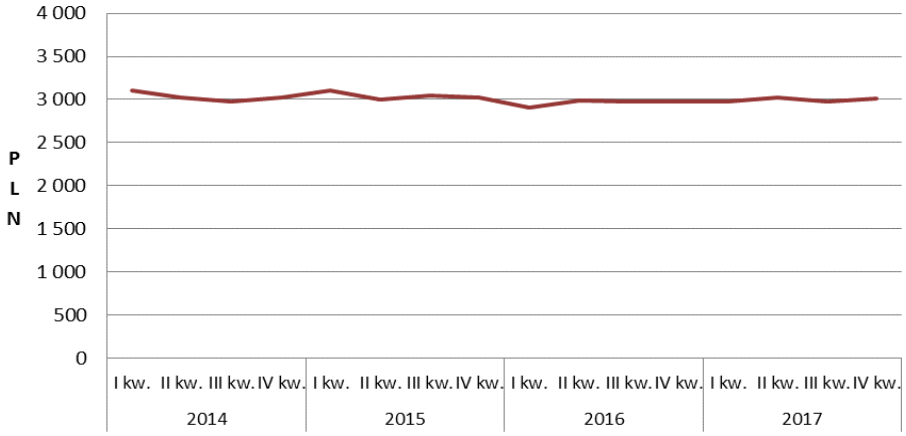
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 116. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie podlaskim



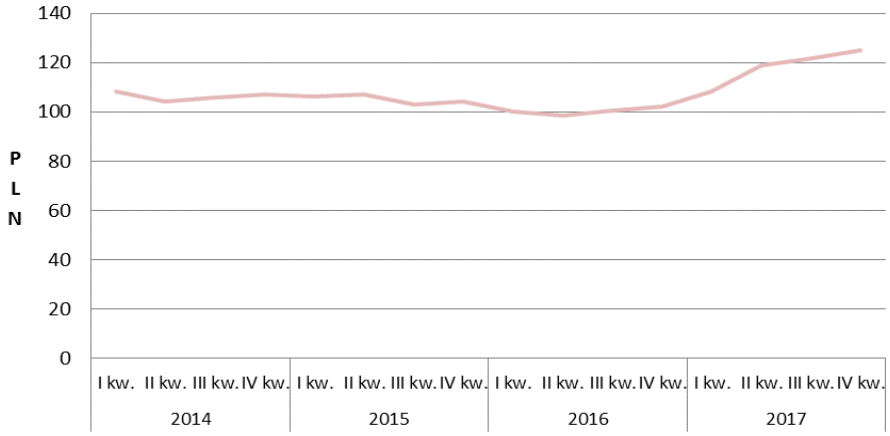
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 117. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie podlaskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 118. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie podlaskim



Źródło: Centrum AMRON

5.11.1. Białystok

Lokale mieszkalne z rynku pierwotnego w Białymstoku kosztowały średnio od 4 358 zł/m² w I kw. 2014 roku do 4 846 zł/m² w IV kw. 2015 roku. Największe kwartalne spadki ceny średniej rzędu ponad 4% zaobserwowano w I kw. 2015 roku, III kw. 2016 roku oraz I kw. 2017 roku. Prawie 5% wzrost ceny średniej nastąpił w IV kw. 2014 roku.

Białostockie lokale z rynku wtórnego kosztowały średnio od 3 939 zł/m² w III kw. 2014 roku do 4 386 zł/m² w IV kw. 2017 roku. W czterech kwartałach analizy średnie ceny nieznacznie spadły poniżej poziomu 4 000 zł/m². Ponad 6% wzrost ceny średniej nastąpił w II kw. 2017 roku, natomiast niespełna 6% spadek miał miejsce w II kw. 2014 roku.

Domy jednorodzinne w Białymstoku można było nabyć w cenie średnio od 3 283 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 3 431 zł/m^2 w II kw. 2016 roku. Dynamika kwartalnych zmian cen średnich była w badanym okresie na stabilnym poziomie +/- 2%.

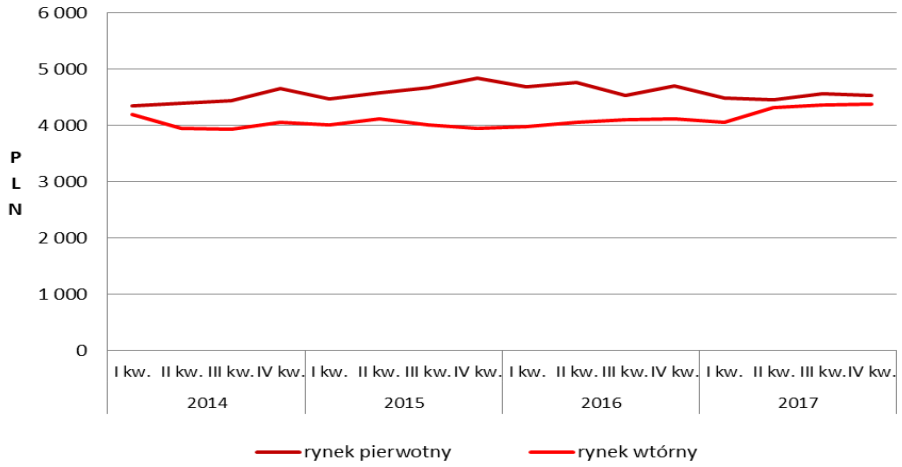
Analiza cen średnich 1m^2 gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Białymstoku w latach 2014-2017 wskazuje na trend wzrostowy w całym badanym okresie. Najtańsze grunty można było nabyć średnio za 232 zł/m^2 w I kw. 2014 roku, najdrożej - powyżej 300 zł/m^2 płacili kupujący grunty w ostatnim kwartale badania. W dwóch spośród analizowanych kwartałów, kwartalny wzrost cen średnich przekroczył poziom 6% (w II kw. 2014 roku oraz w II kw. 2016 roku).

Tabela 128. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Białymstoku

Białystok		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 358	4 200	3 283	232	0	0	0	0
	II kw.	4 402	3 953	3 365	246	1,03%	-5,88%	2,51%	6,05%
	III kw.	4 449	3 939	3 337	254	1,05%	-0,35%	-0,83%	3,34%
	IV kw.	4 667	4 055	3 307	247	4,91%	2,92%	-0,91%	-2,91%
2015	I kw.	4 469	4 016	3 369	255	-4,24%	-0,94%	1,88%	3,30%
	II kw.	4 591	4 115	3 362	254	2,72%	2,46%	-0,21%	-0,34%
	III kw.	4 673	4 014	3 350	261	1,78%	-2,47%	-0,35%	2,83%
	IV kw.	4 846	3 948	3 322	271	3,71%	-1,63%	-0,84%	3,58%
2016	I kw.	4 697	3 983	3 371	273	-3,07%	0,87%	1,46%	1,01%
	II kw.	4 761	4 059	3 431	291	1,35%	1,93%	1,79%	6,35%
	III kw.	4 541	4 112	3 429	289	-4,62%	1,29%	-0,06%	-0,52%
	IV kw.	4 700	4 128	3 427	288	3,50%	0,38%	-0,06%	-0,52%
2017	I kw.	4 490	4 054	3 358	296	-4,46%	-1,78%	-2,02%	2,72%
	II kw.	4 454	4 321	3 344	285	-0,81%	6,56%	-0,43%	-3,58%
	III kw.	4 571	4 364	3 332	292	2,63%	1,01%	-0,36%	2,40%
	IV kw.	4 541	4 386	3 343	305	-0,65%	0,51%	0,34%	4,46%

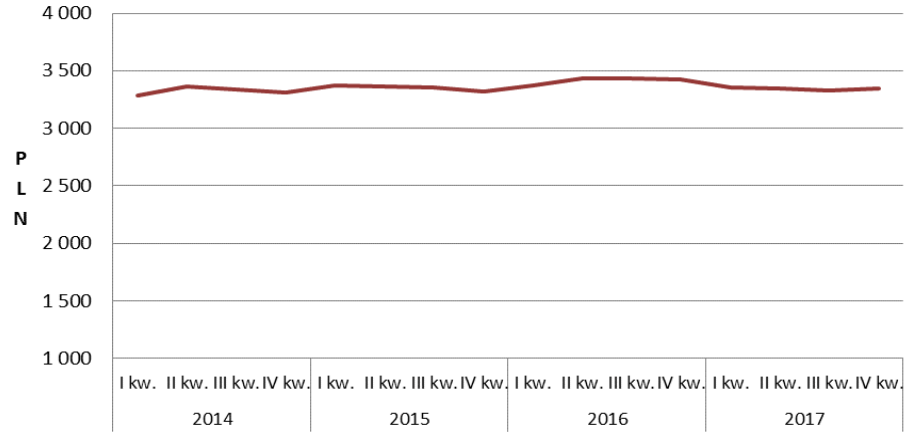
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 119. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Białymstoku



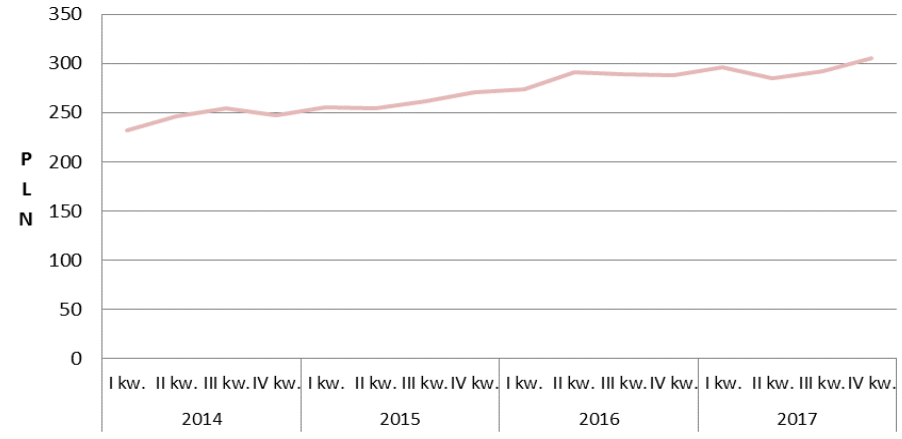
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 120. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Białymstoku



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 121. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Białymstoku



Źródło: Centrum AMRON

5.11.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Łomży kształtowała się na poziomie od 3 415 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 3 847 zł/m^2 w III kw. 2016 roku. Średnie ceny mieszkań w Suwałkach były na podobnym poziomie - od 3 321 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 3 777 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. W żadnym badanym kwartale, zarówno w Łomży jak i w Suwałkach, średnie ceny za 1m^2 nie przekroczyły poziomu 4 000 zł. W I kw. 2015 roku w Łomży zanotowano 4% spadek cen średnich w stosunku do poprzedniego kwartału. W Suwałkach natomiast w II kw. 2015 roku zaobserwowano kwartalny wzrost przeciętnej ceny za 1m^2 na poziomie 8,22%.

W analizowanych miastach mieszkania z rynku wtórnego były nieco tańsze od lokali z rynku pierwotnego. W Łomży za mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było zapłacić średnio od 2 708 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku do 3 556 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. Tylko w trzech kwartałach - II, III oraz IV kw. 2014 roku, średnia nie przekroczyła 3 000 zł. Aby stać się właścicielem mieszkania z rynku wtórnego położonego w Suwałkach trzeba było średnio zapłacić od 2 827 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku do 3 220 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Ostatnie pięć kwartałów badania zanotowały średnią cenę powyżej 3 000 zł. Trzy kwartały 2014 roku zanotowały wyższe średnie ceny mieszkań w Suwałkach. W pozostałych okresach Łomża okazała się droższym miastem. Największe kwartalne zmiany cen średnich miały miejsce w Łomży. Ponad 13% spadek cen średnich miał miejsce w II kw. 2014 roku. I kw. 2015 roku zanotowano wzrost o 13,25% kw./kw.

Przeciętna cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w Łomży kształtowała się na poziomie od 2 859 zł w IV kw. 2017 roku do 3 167 zł w IV kw. 2015 roku. Domy jednorodzinne w Suwałkach było nieco tańsze i kosztowały średnio od 2 391 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku do 2 744 zł/m^2 w I kw. 2016 roku. Dwa ostatnie kwartały 2016 roku w Suwałkach przyniosły prawie 5% spadki cen średnich. W IV kw. 2015 roku w Łomży zaobserwowano największy kwartalny wzrost cen średnich na poziomie nieco ponad 4%.

Średnie ceny za 1m^2 gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Łomży wyniosły od 108 zł w I kw. 2014 roku do 125 zł w I i II kw. 2017 roku. W II kw. 2016 roku średnie ceny łomżyńskich gruntów przekroczyły poziom 120 zł i pozostały na takim poziomie do końca analizy. Aby nabyć działkę budowlaną w Suwałkach trzeba było średnio zapłacić od 80 zł/m^2 w III kw. 2015 roku do 92 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną położone w Łomży były droższe od tych zlokalizowanych na terenie Suwałk średnio o 26-40 zł/m^2. Zarówno największy kwartalny wzrost jak i spadek średnich cen gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną miał miejsce w Suwałkach.

Tabela 129. Średnie ceny za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo podlaskie		Łomża				Suwałki			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 415	3 178	3 019	108	3 321	2 916	2 617	82
	II kw.	3 571	2 745	3 018	110	3 438	2 952	2 614	81
	III kw.	3 542	2 782	2 980	112	3 469	2 867	2 675	82
	IV kw.	3 570	2 708	3 019	114	3 470	2 827	2 628	84
2015	I kw.	3 427	3 067	3 102	111	3 372	2 850	2 684	83
	II kw.	3 453	3 127	3 113	111	3 649	2 848	2 626	85
	III kw.	3 473	3 213	3 042	111	3 766	2 896	2 631	80
	IV kw.	3 565	3 211	3 167	114	3 616	2 941	2 663	85
2016	I kw.	3 572	3 184	3 086	118	3 592	2 933	2 744	86
	II kw.	3 772	3 190	2 994	124	3 597	2 954	2 642	84
	III kw.	3 847	3 150	3 016	122	3 605	2 941	2 516	84
	IV kw.	3 740	3 106	3 039	121	3 642	3 031	2 391	85
2017	I kw.	3 692	3 283	3 005	125	3 776	3 102	2 439	90
	II kw.	3 603	3 408	2 939	125	3 728	3 036	2 488	92
	III kw.	3 654	3 556	2 897	121	3 726	3 084	2 533	89
	IV kw.	3 643	3 403	2 859	123	3 777	3 220	2 587	90

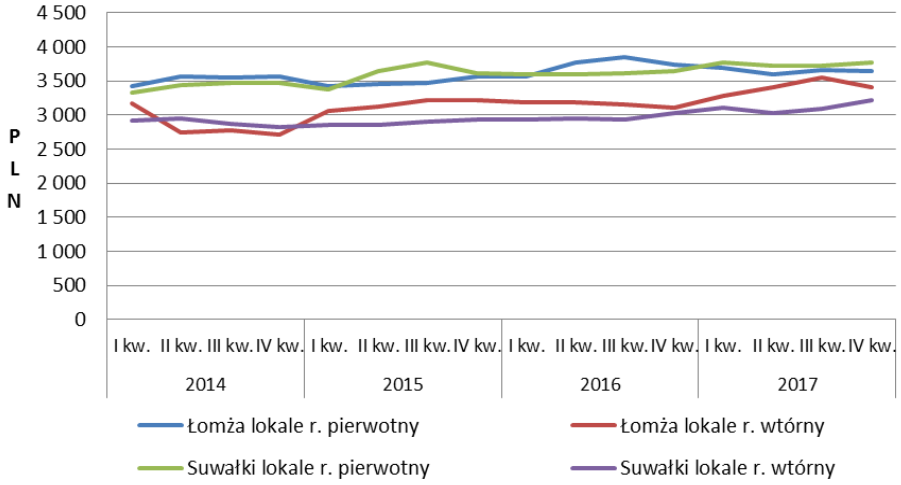
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 130. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo podlaskie		Łomża				Suwałki			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	4,57%	-13,61%	-0,01%	1,97%	3,52%	1,26%	-0,13%	-0,73%
	III kw.	-0,83%	1,32%	-1,26%	1,49%	0,90%	-2,89%	2,33%	1,79%
	IV kw.	0,81%	-2,64%	1,29%	1,90%	0,01%	-1,40%	-1,75%	2,23%
2015	I kw.	-4,03%	13,25%	2,77%	-2,45%	-2,82%	0,82%	2,15%	-1,85%
	II kw.	0,76%	1,95%	0,33%	0,15%	8,22%	-0,09%	-2,17%	2,23%
	III kw.	0,58%	2,75%	-2,25%	0,11%	3,21%	1,70%	0,18%	-5,15%
	IV kw.	2,67%	-0,06%	4,09%	1,93%	-3,99%	1,56%	1,21%	5,75%
2016	I kw.	0,18%	-0,85%	-2,56%	4,15%	-0,65%	-0,26%	3,08%	1,11%
	II kw.	5,61%	0,20%	-2,97%	4,57%	0,13%	0,71%	-3,74%	-2,63%
	III kw.	1,98%	-1,25%	0,75%	-1,08%	0,22%	-0,45%	-4,74%	0,70%
	IV kw.	-2,78%	-1,40%	0,74%	-1,09%	1,04%	3,04%	-4,98%	0,70%
2017	I kw.	-1,27%	5,69%	-1,11%	3,33%	3,67%	2,36%	1,99%	6,35%
	II kw.	-2,42%	3,81%	-2,20%	-0,30%	-1,27%	-2,13%	2,00%	2,30%
	III kw.	1,43%	4,35%	-1,43%	-2,86%	-0,05%	1,59%	1,81%	-3,11%
	IV kw.	-0,31%	-4,30%	-1,32%	1,27%	1,37%	4,41%	2,13%	1,27%

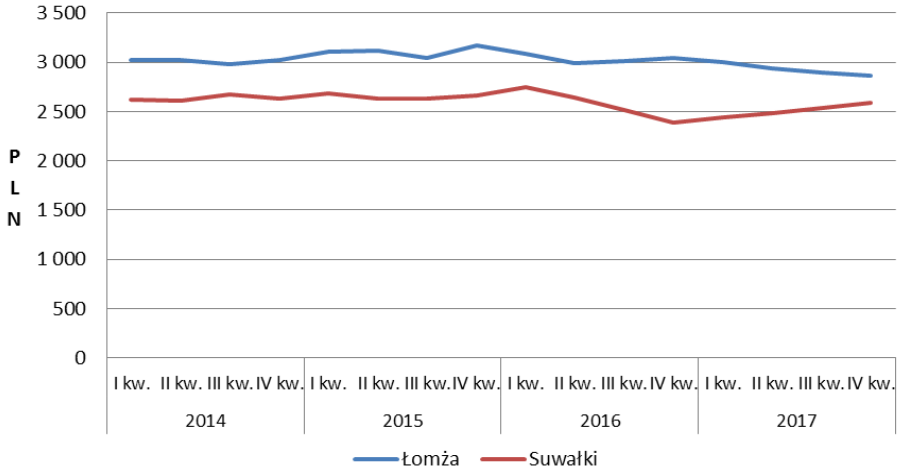
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 122. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



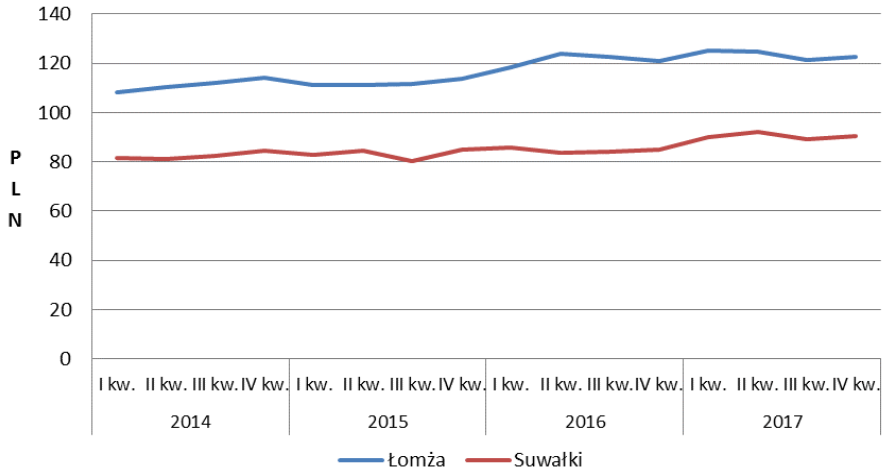
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 123. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 124. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.12. Województwo pomorskie

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego na pomorskim rynku nieruchomości wyniosła od 4 831 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 5 793 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Tylko w trzech kwartałach przeciętna cena 1m^2 nie przekroczyła poziomu 5 000 zł - w I kw. 2014 roku oraz w III i IV kw. 2016 roku. W II kw. 2014 i 2016 roku nastąpił prawie 7% wzrost cen średnich kw./kw. Największy spadek rzędu prawie 10% zaobserwowano w III kw. 2016 roku.

Za mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było zapłacić średnio od 4 381 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 5 550 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Trzy ostatnie kwartały badania zanotowały średnią cenę powyżej 5 000 zł. Największy wzrost średniej ceny kw./kw. nastąpił w II kw. 2014 roku oraz w IV kw. 2017 roku - odpowiednio o 7,05% i 6,33%.

Domy jednorodzinne na terenie województwa pomorskiego kosztowały średnio od 3 314 zł/m^2 w I kw. 2016 roku do 3 793 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Badanie dynamiki kwartalnych zmian cen średnich wykazało ponad 4% wzrost cen w III i IV kw. 2016 roku. Natomiast 4% spadek średniej ceny kw./kw. miał miejsce na początku 2016 roku.

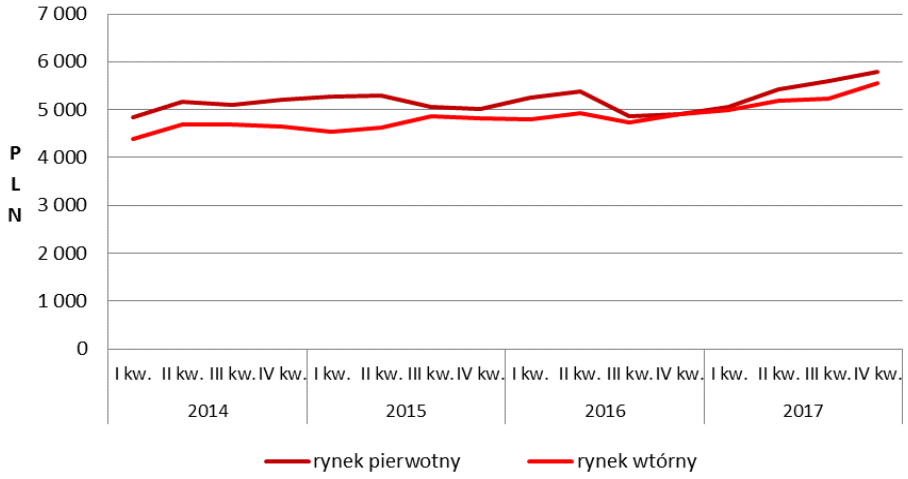
Za grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną trzeba było średnio zapłacić od 144 zł/m^2 w II kw. 2014 roku do 169 zł/m^2 w ostatnim kwartale zeszłego roku. Od III kw. 2014 roku do II kw. 2016 roku średnie ceny za 1m^2 rosły. Kolejne trzy kwartały przyniosły spadek ceny średniej. W II kw. 2017 roku nastąpił największy kwartalny wzrost ceny średniej - o 5,4%.

Tabela 131. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie pomorskim

Województwo pomorskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 831	4 381	3 574	154	0	0	0	0
	II kw.	5 155	4 690	3 533	144	6,72%	7,05%	-1,13%	-6,56%
	III kw.	5 091	4 693	3 562	147	-1,25%	0,07%	0,82%	2,11%
	IV kw.	5 203	4 649	3 456	150	2,21%	-0,95%	-2,97%	1,49%
2015	I kw.	5 270	4 534	3 481	149	1,28%	-2,45%	0,71%	-0,69%
	II kw.	5 286	4 626	3 462	152	0,31%	2,03%	-0,54%	2,66%
	III kw.	5 061	4 859	3 415	153	-4,27%	5,03%	-1,38%	0,36%
	IV kw.	5 016	4 823	3 452	156	-0,87%	-0,74%	1,10%	1,86%
2016	I kw.	5 248	4 802	3 314	162	4,61%	-0,44%	-4,00%	3,94%
	II kw.	5 375	4 925	3 419	164	2,42%	2,55%	3,15%	1,32%
	III kw.	4 853	4 738	3 563	162	-9,71%	-3,79%	4,21%	-1,54%
	IV kw.	4 895	4 909	3 707	159	0,88%	3,61%	4,04%	-1,56%
2017	I kw.	5 065	4 998	3 793	151	3,47%	1,81%	2,31%	-4,88%
	II kw.	5 413	5 181	3 740	160	6,87%	3,66%	-1,38%	5,40%
	III kw.	5 593	5 219	3 677	164	3,32%	0,74%	-1,68%	2,94%
	IV kw.	5 793	5 550	3 737	169	3,57%	6,33%	1,63%	2,68%

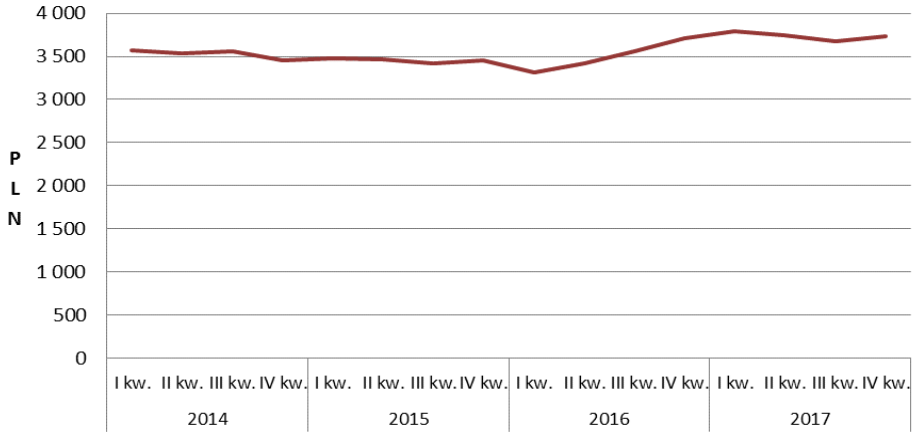
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 125. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie pomorskim



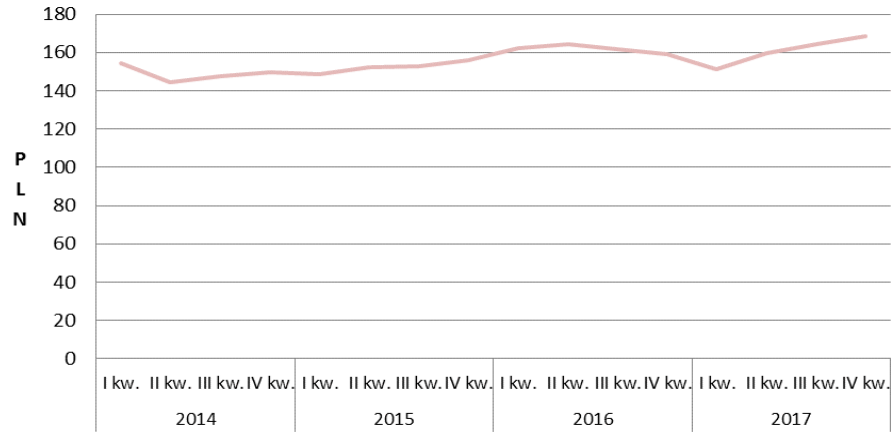
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 126. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 127. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

5.12.1. Gdańsk

Przeciętna cena mieszkań z rynku pierwotnego w Gdańsku wyniosła od 5 145 zł/m² w I kw. 2014 roku do 6 845 zł w III kw. 2017 roku. W trzech ostatnich kwartałach badania średnia w przeliczeniu na 1m² powierzchni przekroczyła poziom 6 000 zł. W II kw. 2017 roku nastąpił ponad 12% wzrost ceny średniej do poziomu 6 524 zł/m². Największe spadki nieprzekraczające 5% zanotowano w IV kw. 2015 roku.

Za lokal mieszkalny z rynku wtórnego trzeba było w Gdańsku średnio zapłacić od 4 925 zł/m² w I kw. 2014 roku do 6 555 zł/m² w ostatnim kwartale 2017 roku. Tylko trzy kwartały zanotowały ujemną dynamikę zmian cen (IV kw. 2014 roku, I kw. 2015 roku oraz IV kw. 2016 roku). Były to jednak mało istotne zmiany na poziomie maksymalnie -1,6% kw./kw. Największy wzrost średniej ceny nastąpił w II kw. 2017 roku - o 7,86%.

Koszt zakupu 1m^2 domu jednorodzinnego w stolicy Pomorza wyniósł średnio od 4 755 zł w II kw. 2017 roku do 5 111 zł w I kw. 2016 roku. Dynamika zmian cen średnich nie przekroczyła poziomu 3% w żadnym z badanych kwartałów.

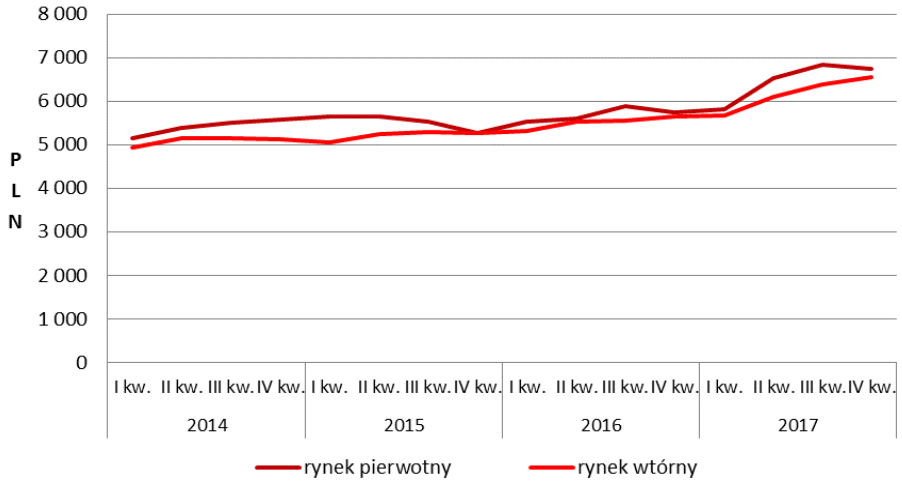
Przeciętna cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wyniosła w Gdańsku od 344 zł w IV kw. 2017 roku do 418 zł w IV kw. 2014 roku. Badanie gdańskich średnich cen gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wykazało, iż od IV kw. 2014 roku średnie ceny systematycznie spadały. Wyjątkiem był II kw. 2017 roku, kiedy cena 1m^2 wzrosła o 3,78% kw./kw.

Tabela 132. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Gdańsku

Gdańsk		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	5 145	4 925	5 035	364	0	0	0	0
	II kw.	5 393	5 141	5 050	394	4,83%	4,38%	0,30%	8,10%
	III kw.	5 506	5 142	5 070	400	2,09%	0,03%	0,38%	1,63%
	IV kw.	5 565	5 131	4 968	418	1,07%	-0,23%	-2,01%	4,53%
2015	I kw.	5 650	5 047	4 856	407	1,52%	-1,63%	-2,25%	-2,83%
	II kw.	5 655	5 238	4 993	400	0,08%	3,78%	2,83%	-1,58%
	III kw.	5 533	5 297	5 040	398	-2,15%	1,12%	0,93%	-0,48%
	IV kw.	5 277	5 265	4 987	387	-4,62%	-0,59%	-1,05%	-2,84%
2016	I kw.	5 538	5 319	5 111	383	4,95%	1,02%	2,49%	-1,08%
	II kw.	5 588	5 519	4 966	378	0,89%	3,75%	-2,83%	-1,33%
	III kw.	5 882	5 553	4 969	368	5,27%	0,63%	0,07%	-2,45%
	IV kw.	5 746	5 640	4 973	359	-2,32%	1,57%	0,07%	-2,51%
2017	I kw.	5 814	5 659	4 863	348	1,18%	0,33%	-2,21%	-3,00%
	II kw.	6 524	6 104	4 755	362	12,22%	7,86%	-2,23%	3,78%
	III kw.	6 845	6 389	4 771	354	4,92%	4,68%	0,35%	-2,09%
	IV kw.	6 735	6 555	4 849	344	-1,61%	2,59%	1,63%	-2,94%

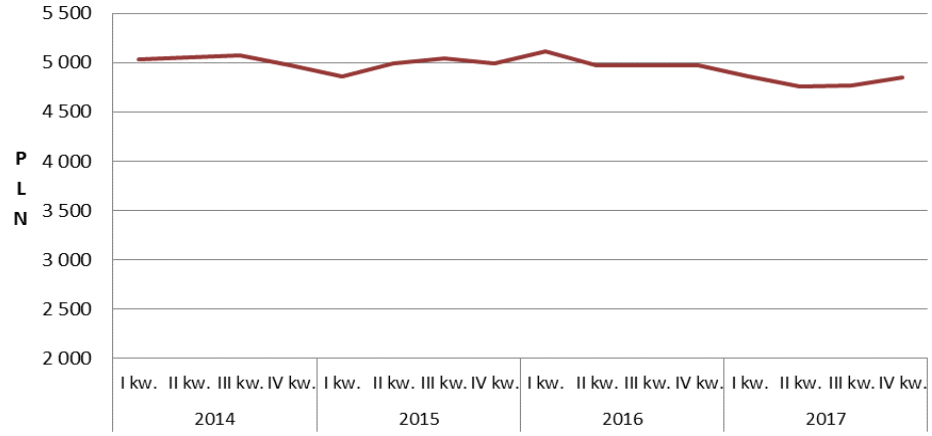
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 128. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Gdańsku



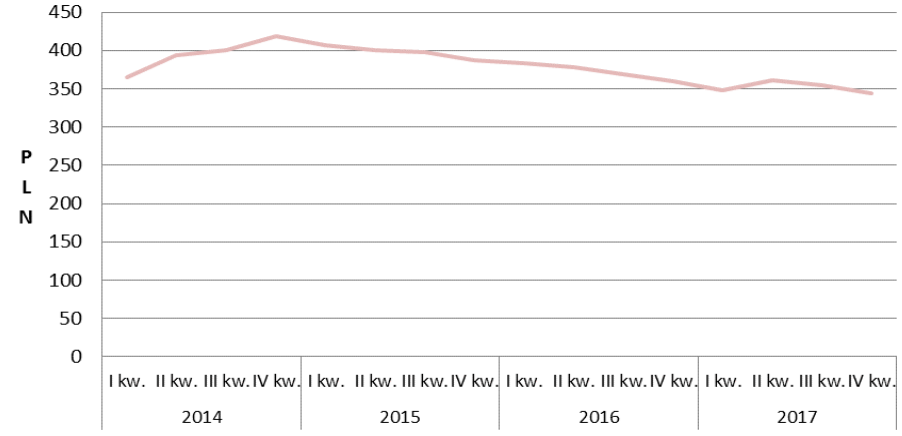
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 129. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Gdańsku



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 130. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Gdańsku



Źródło: Centrum AMRON

5.12.2. Konurbacja trójmiejska

W ramach konurbacji trójmiejskiej przeanalizowano średnią cenę poszczególnych typów nieruchomości obliczoną na podstawie transakcji zawartych w Gdańsku, Gdyni, Sopocie oraz czterech powiatach: wejherowskim, gdańskim, kartuskim i nowodworskim. Są lokalizacje, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Za lokal mieszkalny z rynku pierwotnego położony na obszarze konurbacji trójmiejskiej trzeba było zapłacić średnio od 5 017 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 6 084 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. Przedostatni kwartał badania był jednocześnie jedynym kwartałem, w których średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 6 000 zł. Rynek lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego wyróżniał się wzrostem cen średnich niemalże w każdym badanym okresie. Kwartalne spadki były nieznaczne. Największy, ponad 7,5% kwartalny wzrost ceny średniej zanotowano w II kw. 2017 roku. IV kw. 2017 roku przyniósł spadek ceny średniej o 2,57% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego kosztowały średnio od 4 862 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 6 227 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Tylko w jednym, pierwszym okresie badania, średnia nie przekroczyła poziomu 5 000 zł/m^2. Przełom roku 2016 i 2017 oraz ostatni kwartał 2017 roku charakteryzowały się najwyższą średnią ceną za 1m^2, powyżej 6 000 zł. Ponad 6% kwartalne wzrosty cen średnich zanotowano w trzech kwartałach - III kw. 2015 roku, w IV kw. 2016 i 2017 roku. Ponad 4% spadek przeciętnej ceny nastąpił w II kw. 2017 roku.

Dom jednorodzinny na terenie konurbacji trójmiejskiej można było nabyć średnio w cenie od 3 827 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 4 374 zł/m^2 w III kw. 2016 roku - był to kwartał, w którym zanotowano największy wzrost ceny średniej kw./kw. przekraczający 10% (nominalnie wzrost o 406 zł/m^2). II kw. 2015 roku oraz III kw. 2017 roku przyniósł spadki rzędu odpowiednio 6,41% i 6,02% kw./kw.

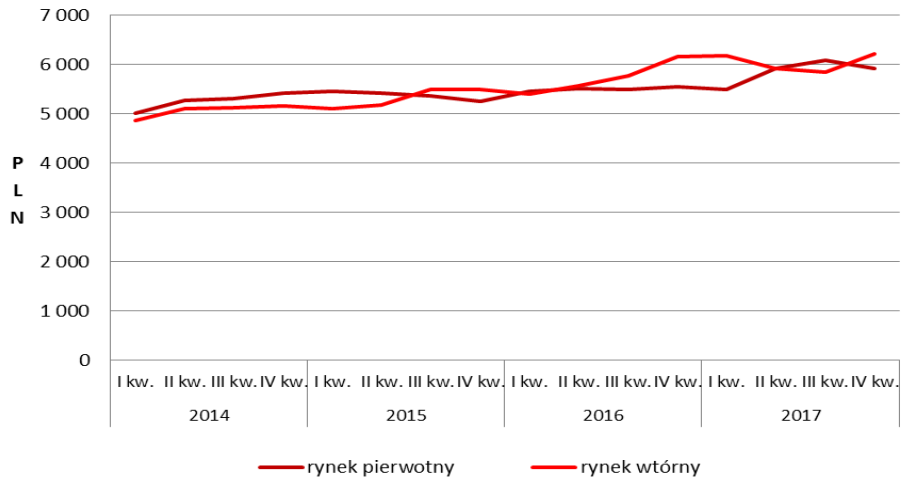
Aby stać się właścicielem gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na terenie konurbacji trójmiejskiej trzeba było średnio zapłacić od 252 zł/m^2 w II kw. 2015 roku do 301 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Tylko w jednym kwartale badania średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 300 zł. Prawie 6,5% wzrost ceny średniej za 1m^2 zanotowano pod koniec 2016 roku. II kw. 2015 roku natomiast zanotował nieco ponad 6% spadek przeciętnej ceny gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

Tabela 133. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej

Konurbacja trójmiejska		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	5 017	4 862	3 827	270	0	0	0	0
	II kw.	5 266	5 108	3 974	268	4,96%	5,07%	3,85%	-0,89%
	III kw.	5 308	5 122	4 029	267	0,79%	0,27%	1,39%	-0,42%
	IV kw.	5 416	5 155	4 073	277	2,04%	0,65%	1,09%	3,59%
2015	I kw.	5 457	5 112	4 134	268	0,76%	-0,84%	1,51%	-2,98%
	II kw.	5 423	5 187	3 869	252	-0,63%	1,46%	-6,41%	-6,02%
	III kw.	5 366	5 501	3 951	257	-1,06%	6,05%	2,12%	2,01%
	IV kw.	5 251	5 490	3 982	259	-2,13%	-0,20%	0,76%	0,71%
2016	I kw.	5 452	5 399	3 893	256	3,82%	-1,65%	-2,23%	-1,28%
	II kw.	5 516	5 567	3 968	258	1,17%	3,11%	1,92%	0,98%
	III kw.	5 503	5 766	4 374	260	-0,23%	3,56%	10,24%	0,54%
	IV kw.	5 550	6 169	4 369	276	0,85%	6,99%	-0,10%	6,49%
2017	I kw.	5 502	6 183	4 271	287	-0,87%	0,23%	-2,26%	3,95%
	II kw.	5 917	5 927	4 097	301	7,56%	-4,14%	-4,07%	4,89%
	III kw.	6 084	5 852	3 850	292	2,82%	-1,26%	-6,02%	-3,01%
	IV kw.	5 928	6 227	3 948	290	-2,57%	6,41%	2,55%	-0,71%

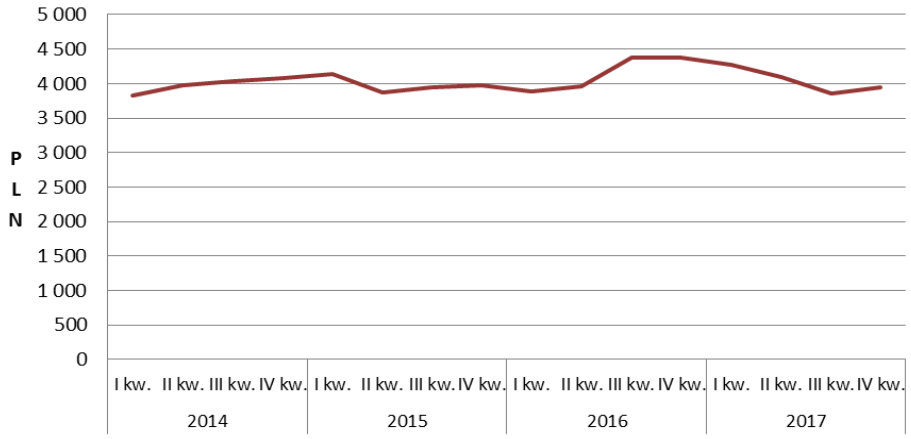
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 131. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej



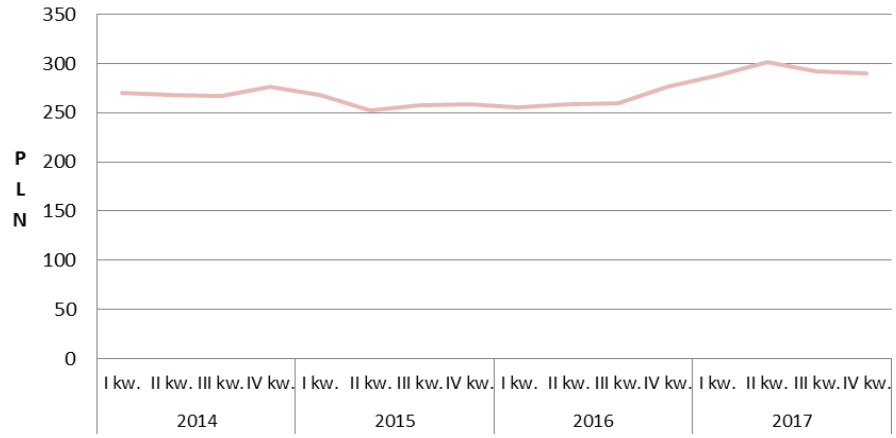
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 132. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 133. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej



Źródło: Centrum AMRON

5.12.3. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Przeciętna cena za 1m^2 lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Słupsku wyniosła od 3 212 zł/m^2 w II kw. 2017 roku do 3 574 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku. Tylko w dwóch kwartałach, na przełomie roku 2014 i 2015, średnia cena za 1m^2 przekroczyła pułap 3 500 zł. Ponad 6% wzrost cen średnich zanotowano w III kw. 2014 roku. Największe spadki natomiast miały miejsce w II kw. 2015 roku - spadek o 5,89% kw./kw.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego były nieco tańsze od mieszkań z rynku pierwotnego. Kosztowały średnio od 2 912 zł/m^2 w III kw. 2016 roku do 3 193 zł/m^2 w I kw. 2017 roku. W trzech spośród szesnastu analizowanych kwartałów, średnie ceny za 1m^2 nie przekroczyły poziomu 3 000 zł – w I kw. 2014 roku oraz w III i IV kw. 2016 roku. Prawie 8% kwartalny wzrost cen średnich miał miejsce w I kw. 2017 roku.

Słupski rynek domów jednorodzinnych od I kw. 2014 roku do II kw. 2016 roku charakteryzował się stabilnym poziomem cen średnich. Dopiero III kw. 2016 roku przyniósł spadek ceny średniej za 1m^2 poniżej poziomu 3 000 zł. Do końca badania średnie nie przekroczyły ponownie tej granicy. Najtańsze domy były w I kw. 2017 roku - 2 819 zł/m^2, najdroższe natomiast w I kw. 2016 roku - 3 182 zł/m^2. Dopiero w 2016 roku zaobserwowano większe kwartalne zmiany cen nieruchomości - spadek średnich cen na poziomie ok 3,5% w kolejnych trzech kwartałach.

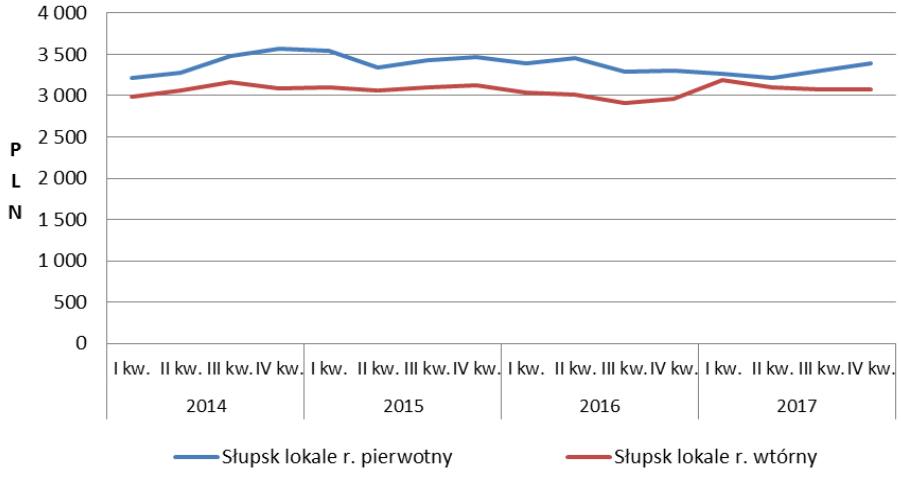
Także rynek gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w całym badanym okresie charakteryzował się stabilnością cen. Średni koszt nabycia 1m^2 gruntu wyniósł od 87 zł w III kw. 2014 roku oraz I kw. 2015 roku do 98 zł. w IV kw. 2017 roku. Kwartalne zmiany cen średnich tylko w jednym okresie przekroczyły poziom 3%.

Tabela 134. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Słupsk		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 219	2 987	3 137	90	0	0	0	0
	II kw.	3 272	3 058	3 173	90	1,66%	2,35%	1,14%	-0,86%
	III kw.	3 479	3 160	3 129	87	6,34%	3,33%	-1,37%	-2,34%
	IV kw.	3 574	3 090	3 115	90	2,71%	-2,19%	-0,44%	2,75%
2015	I kw.	3 550	3 106	3 175	87	-0,67%	0,51%	1,91%	-2,74%
	II kw.	3 340	3 065	3 132	88	-5,89%	-1,31%	-1,34%	0,68%
	III kw.	3 433	3 102	3 144	89	2,77%	1,18%	0,38%	1,15%
	IV kw.	3 466	3 129	3 134	91	0,97%	0,88%	-0,32%	2,06%
2016	I kw.	3 388	3 042	3 182	92	-2,25%	-2,79%	1,54%	0,95%
	II kw.	3 451	3 008	3 059	90	1,85%	-1,11%	-3,87%	-2,20%
	III kw.	3 289	2 912	2 959	90	-4,68%	-3,20%	-3,27%	0,31%
	IV kw.	3 306	2 960	2 859	90	0,51%	1,65%	-3,39%	0,31%
2017	I kw.	3 271	3 193	2 819	93	-1,06%	7,87%	-1,40%	3,33%
	II kw.	3 212	3 107	2 885	93	-1,80%	-2,68%	2,35%	0,09%
	III kw.	3 303	3 077	2 945	96	2,84%	-0,98%	2,06%	2,81%
	IV kw.	3 397	3 080	2 897	98	2,85%	0,11%	-1,61%	1,69%

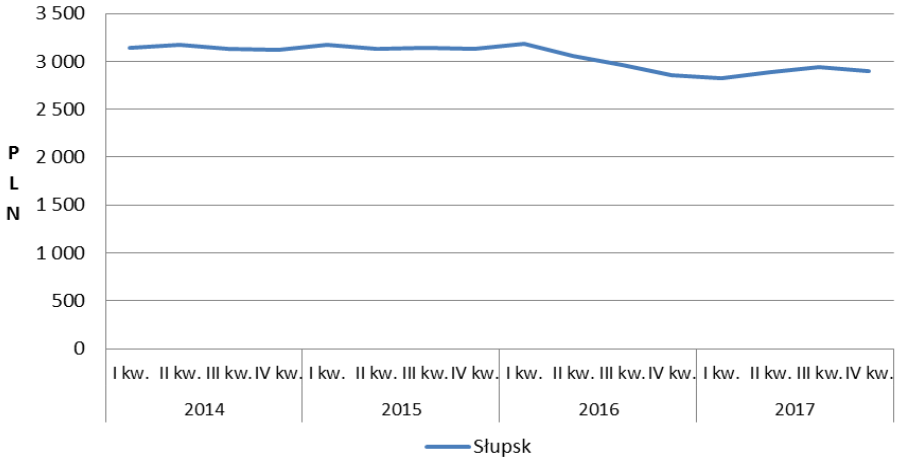
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 134. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



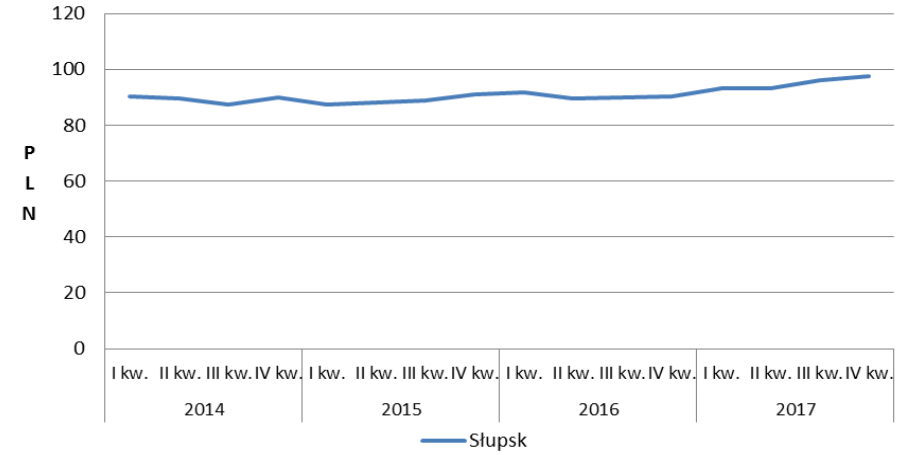
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 135. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 136. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.13. Województwo śląskie

Aby stać się właścicielem lokalu z rynku pierwotnego położonego na terenie województwa śląskiego trzeba było zapłacić średnio od 3 824 zł/m² w III kw. 2014 roku do 4 425 zł/m² w III kw. 2017 roku. Największy wzrost na poziomie ponad 8% kw./kw. zanotowano w III kw. 2016 roku. Nieco mniej, o 6,81% w stosunku do poprzedniego kwartału, wzrosły średnie ceny w II kw. 2014 roku. Trzeci kwartał 2014 roku przyniósł natomiast spadek przeciętnej ceny za 1m² na poziomie prawie 7%.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego kosztowały średnio od 2 468 zł/m² w I kw. 2015 roku do 3 066 zł/m² w III kw. 2017 roku - jest to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnie ceny przekroczyły poziom 3 000 zł/m². Początek roku 2017 przyniósł największe kwartalne zmiany ceny średniej w całym okresie badania - wzrost o 6,29% w I kw. oraz 7,86% w II kw.

Średnie ceny domów jednorodzinnych w województwie śląskim wyniosły od 3 078 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku do 3 470 zł/m^2 w III kw. 2015 roku. W II kw. 2015 roku zanotowano największy kwartalny wzrost średniej ceny za 1m^2 - o 4,28% (nominalnie o 142 zł/m^2). Największy spadek natomiast nastąpił na początku 2016 roku - o 4% kw./kw. (nominalnie o 135 zł/m^2).

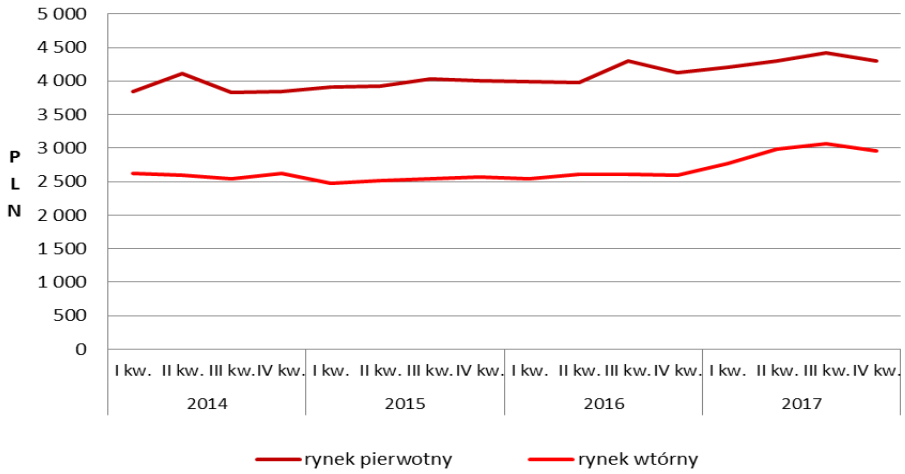
Aby nabyć grunt przeznaczony pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na terenie województwa śląskiego trzeba było średnio zapłacić od 109 zł/m^2 w I kw. 2017 roku do 124 zł/m^2 w I kw. 2014 roku. Tylko w jednym kwartale (na początku 2017 roku) średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 110 zł. Największa zmiana cen średnich została zanotowana w I kw. poprzedniego roku - spadek średniej ceny o 5,05% kw./kw. W II i III kw. zeszłego roku zanotowano wzrosty ceny średniej na poziomie odpowiednio 3,41% oraz 3,77%.

Tabela 135. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie śląskim

Województwo śląskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 845	2 622	3 373	124	0	0	0	0
	II kw.	4 107	2 590	3 325	120	6,81%	-1,24%	-1,42%	-3,17%
	III kw.	3 824	2 543	3 410	116	-6,88%	-1,79%	2,57%	-3,44%
	IV kw.	3 846	2 617	3 365	116	0,57%	2,89%	-1,33%	0,00%
2015	I kw.	3 916	2 468	3 320	117	1,82%	-5,69%	-1,33%	0,82%
	II kw.	3 926	2 510	3 462	119	0,27%	1,72%	4,28%	1,24%
	III kw.	4 027	2 537	3 470	120	2,57%	1,07%	0,23%	0,87%
	IV kw.	4 009	2 575	3 368	116	-0,44%	1,47%	-2,94%	-2,63%
2016	I kw.	3 996	2 544	3 233	118	-0,32%	-1,17%	-4,00%	1,06%
	II kw.	3 977	2 610	3 155	116	-0,48%	2,58%	-2,43%	-1,60%
	III kw.	4 305	2 614	3 116	115	8,25%	0,15%	-1,22%	-0,45%
	IV kw.	4 128	2 600	3 078	115	-4,11%	-0,55%	-1,23%	-0,45%
2017	I kw.	4 207	2 763	3 125	109	1,91%	6,29%	1,53%	-5,05%
	II kw.	4 300	2 980	3 202	113	2,20%	7,86%	2,48%	3,41%
	III kw.	4 425	3 066	3 127	117	2,92%	2,88%	-2,36%	3,77%
	IV kw.	4 304	2 953	3 085	113	-2,73%	-3,70%	-1,34%	-3,39%

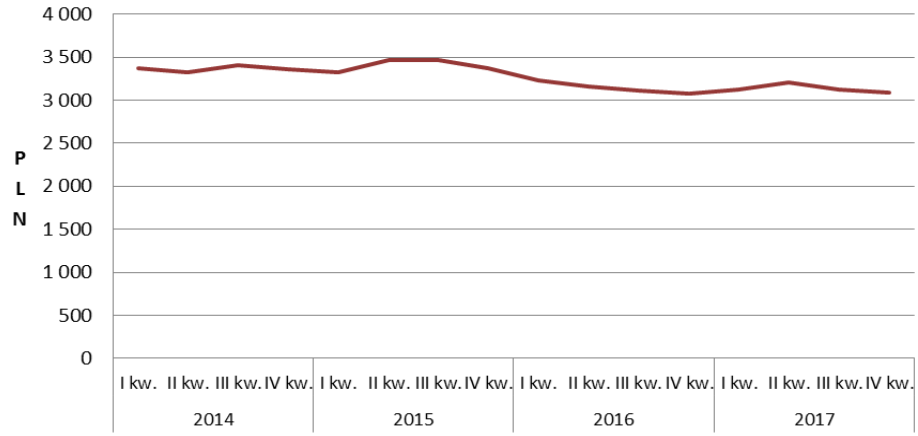
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 137. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie śląskim



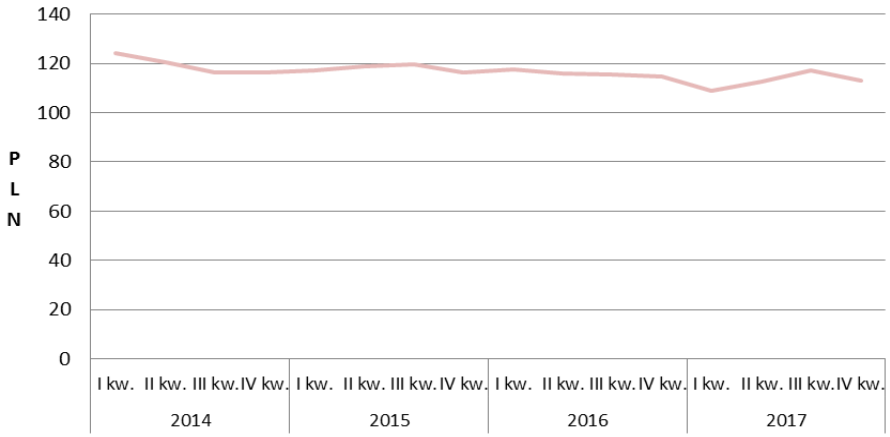
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 138. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie śląskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 139. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie śląskim



Źródło: Centrum AMRON

5.13.1. Katowice

Mieszkania z rynku pierwotnego w Katowicach można było nabyć średnio za kwotę od 4 444 zł/m² w I kw. 2014 roku do 5 283 zł/m² w II kw. 2016 roku. Największy, ponad 10%, wzrost kwartalnej ceny średniej miał miejsce w II kw. 2016 roku. Największe spadki cen średnich zaobserwowano w IV kw. 2015 roku oraz I kw. 2017 roku, odpowiednio o 3,38% i 3,31%.

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego wahała się od 3 278 zł w I kw. 2014 roku do 4 103 zł/m² w III kw. 2017 roku - jest to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnie ceny przekroczyły poziom 4 000 zł/m². Dynamika zmian cen średnich była nieco bardziej zróżnicowana niż w przypadku lokali z rynku pierwotnego. Największy wzrost rzędu ponad 10% kw./kw. nastąpił w III kw. 2017 roku. III kw. 2015 roku natomiast był kwartałem, w którym zaobserwowano największy spadek ceny średniej – o 8,01%.

Na rynku domów jednorodzinnych w Katowicach nie zanotowano żadnych istotnych zmian okresowych. Zarówno kwartalny wzrost jak i spadek ceny średniej oscylował w granicach 2-2,5%. Najtańsze domy, których średnia cena wyniosła 4 045 zł/m² można było nabyć w IV kw. 2017 roku, najdroższe natomiast w II kw. 2016 roku - za 4 368 zł/m².

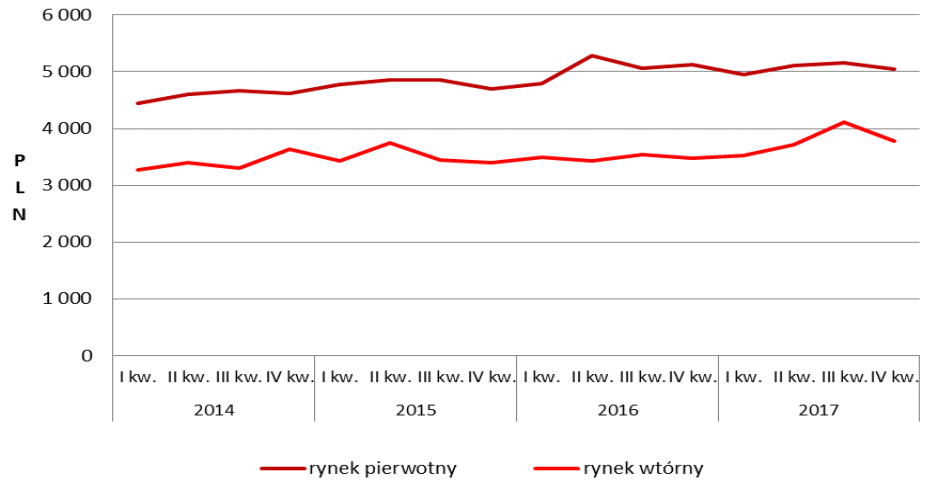
Aby stać się właścicielem gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Katowicach trzeba było zapłacić średnio od 266 zł/m² w I kw. 2017 roku do 300 zł/m² w I kw. 2016 roku - był to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnia cena za 1m² przekroczyła pułap 300 zł. W II kw. 2016 roku zanotowano największy, ponad 7% spadek ceny średniej za 1m² kw./kw. Ostatni kwartał badania przyniósł natomiast największy wzrost ceny średniej 1m² na poziomie 4,57% kw./kw.

Tabela 136. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Katowicach

Katowice		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 444	3 278	4 185	267	0	0	0	0
	II kw.	4 607	3 392	4 244	273	3,65%	3,48%	1,41%	2,23%
	III kw.	4 660	3 307	4 180	283	1,16%	-2,52%	-1,52%	3,80%
	IV kw.	4 617	3 635	4 101	286	-0,93%	9,91%	-1,88%	1,09%
2015	I kw.	4 778	3 435	4 170	287	3,50%	-5,50%	1,68%	0,16%
	II kw.	4 860	3 750	4 156	281	1,71%	9,17%	-0,34%	-2,13%
	III kw.	4 861	3 449	4 272	287	0,01%	-8,01%	2,80%	2,44%
	IV kw.	4 696	3 398	4 263	295	-3,38%	-1,50%	-0,21%	2,57%
2016	I kw.	4 796	3 499	4 345	300	2,11%	2,98%	1,91%	1,90%
	II kw.	5 283	3 422	4 368	279	10,17%	-2,19%	0,54%	-7,17%
	III kw.	5 064	3 542	4 278	275	-4,15%	3,50%	-2,06%	-1,23%
	IV kw.	5 127	3 477	4 188	272	1,25%	-1,85%	-2,10%	-1,24%
2017	I kw.	4 958	3 530	4 119	266	-3,31%	1,53%	-1,65%	-2,09%
	II kw.	5 110	3 723	4 212	277	3,07%	5,46%	2,24%	4,16%
	III kw.	5 157	4 103	4 142	270	0,91%	10,22%	-1,66%	-2,71%
	IV kw.	5 039	3 778	4 045	282	-2,28%	-7,92%	-2,33%	4,57%

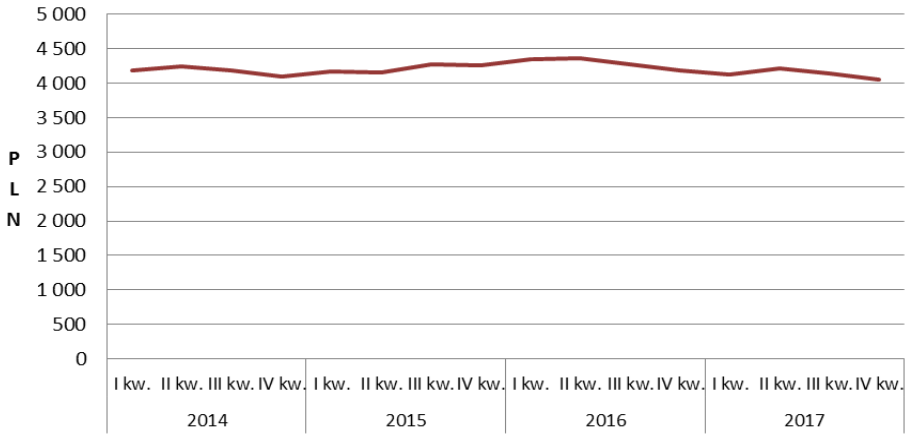
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 140. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Katowicach



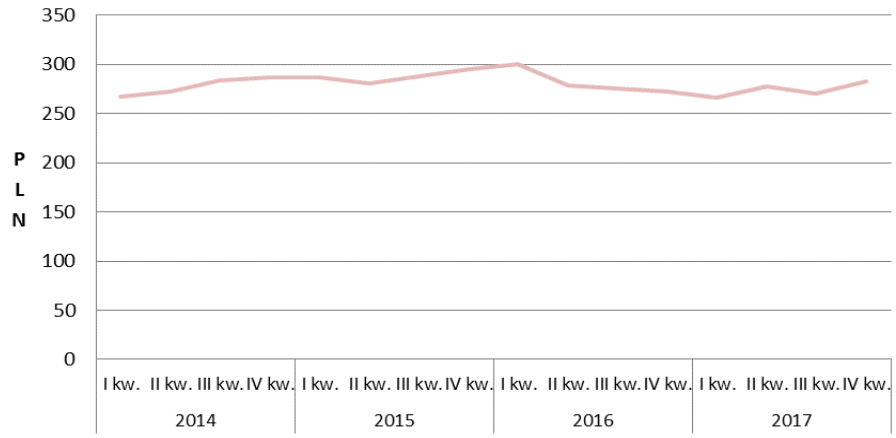
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 141. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Katowicach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 142. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Katowicach



Źródło: Centrum AMRON

5.13.2. Konurbacja górnośląska

W ramach konurbacji górnośląskiej przeanalizowano średnią cenę poszczególnych typów nieruchomości obliczoną na podstawie transakcji zawartych w Katowicach, Bytomiu, Chorzowie, Dąbrowie Górniczej, Gliwicach, Jaworznie, Mysłowicach, Piekarach Śląskich, Rudzie Śląskiej, Siemianowicach Śląskich, Sosnowcu, Świętochłowicach, Tychach, Zabrzu oraz sześciu powiatach - będzińskim, bieruńsko-lędzińskim, gliwickim, mikołowskim, rybnickim, tarnogórskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Średnia cena 1m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego na terenie konurbacji górnośląskiej wyniosła w badanym okresie od 3 885 zł w III kw. 2014 roku do 4 615 zł w II kw. 2017 roku. Tylko w dwóch okresach analizy (II i III kw. 2017 roku), średnia przekroczyła poziom 4 600 zł/m². II kw. 2017 roku i II kw. 2014 roku zanotowały największy kwartalny wzrost ceny średniej za 1m², odpowiednio o 7,6% i 6,61%. W III kw. 2014 roku zaobserwowano ponad 6% spadek przeciętnej ceny.

Za lokal mieszkalny z rynku wtórnego trzeba było średnio zapłacić od 2 541 zł/m^2 w I kw. 2015 roku do 3 101 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. Ostatnie trzy kwartały badania zanotowały średnią cenę przekraczającą poziom 3 000 zł/m^2. Do IV kw. 2016 roku przeciętne ceny pozostawały na stabilnym poziomie. I kw. 2017 roku przyniósł ponad 9% wzrost ceny średniej kw./kw.

Domy jednorodzinne położone na obszarze konurbacji górnośląskiej kosztowały średnio od 2 738 zł/m^2 w I kw. 2016 roku do 3 213 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. II kw. 2015 roku oraz I kw. 2017 roku przyniosły istotny kwartalny wzrost ceny średniej, odpowiednio o 8,01% i 7,26%. Ponad 4% spadek przeciętnej ceny za 1m^2 domu jednorodzinnego zanotowano w II kw. 2014 roku, I kw. 2015 roku oraz I kw. 2016 roku.

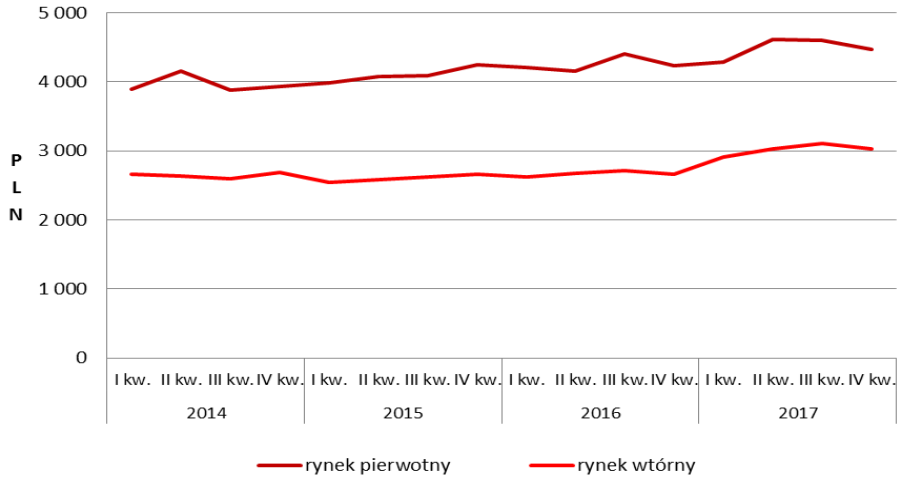
Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wahały się od 100 zł/m^2 w III kw. 2015 roku do 114 zł/m^2 w III i IV kw. 2014 roku. Dynamika cen średnich była zróżnicowana. Największy kwartalny wzrost przekraczający 9% zanotowano w III kw. 216 roku. III kw. 2017 roku przyniósł natomiast 7,61% spadek średniej ceny za 1m^2.

Tabela 137. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Konurbacji Górnośląskiej

Konurbacja górnośląska		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 892	2 662	2 975	104	0	0	0	0
	II kw.	4 150	2 635	2 855	112	6,61%	-1,01%	-4,05%	7,65%
	III kw.	3 885	2 602	2 761	114	-6,39%	-1,25%	-3,29%	1,53%
	IV kw.	3 933	2 684	2 857	114	1,25%	3,17%	3,47%	0,70%
2015	I kw.	3 990	2 541	2 742	107	1,44%	-5,31%	-4,02%	-6,10%
	II kw.	4 076	2 587	2 962	101	2,16%	1,80%	8,01%	-5,74%
	III kw.	4 094	2 615	2 982	100	0,45%	1,09%	0,70%	-1,65%
	IV kw.	4 251	2 659	2 870	104	3,83%	1,67%	-3,75%	3,95%
2016	I kw.	4 201	2 626	2 738	105	-1,18%	-1,25%	-4,62%	0,96%
	II kw.	4 153	2 674	2 755	101	-1,13%	1,85%	0,63%	-3,21%
	III kw.	4 397	2 707	2 871	111	5,86%	1,23%	4,19%	9,37%
	IV kw.	4 228	2 667	2 873	113	-3,85%	-1,51%	0,09%	1,84%
2017	I kw.	4 289	2 913	3 082	112	1,46%	9,24%	7,26%	-0,65%
	II kw.	4 615	3 033	3 116	112	7,60%	4,13%	1,10%	0,07%
	III kw.	4 600	3 101	3 213	104	-0,33%	2,22%	3,13%	-7,61%
	IV kw.	4 465	3 028	3 142	101	-2,93%	-2,33%	-2,21%	-2,09%

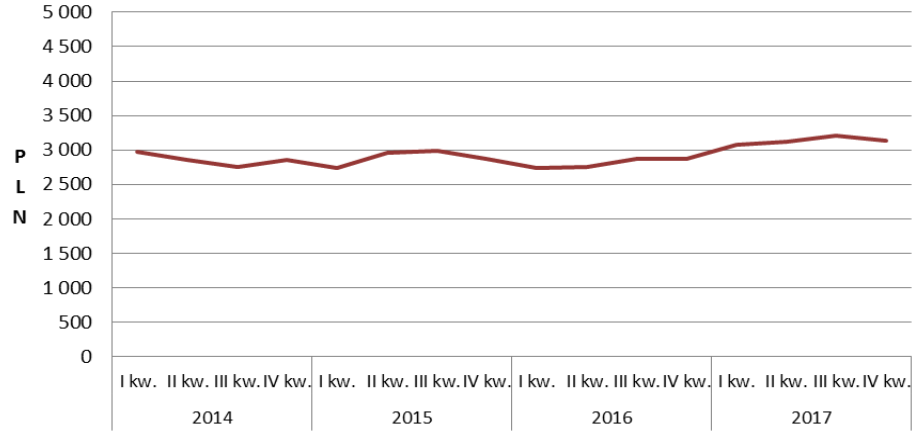
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 143. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



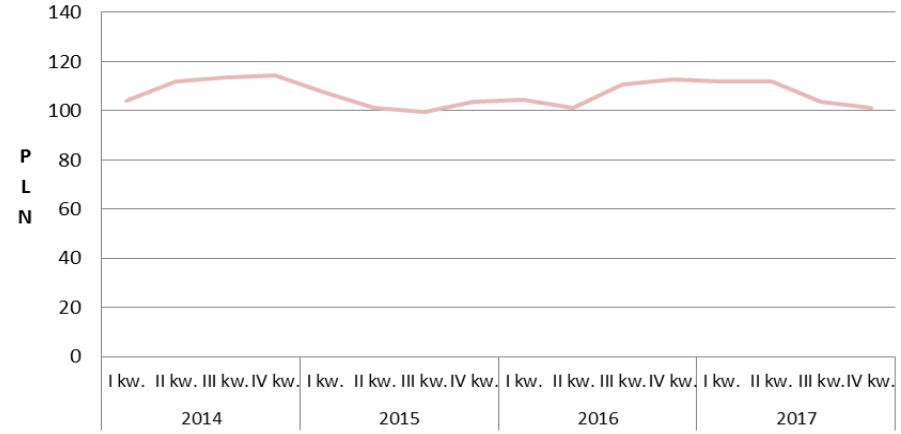
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 144. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 145. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.13.3. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Przeciętna cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Bielsku-Białej wyniosła od 3 994 zł/m^2 w I kw. 2016 roku (był to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnia nie przekroczyła poziomu 4 000 zł) do 4 346 zł/m^2 w I kw. 2015 roku. W Częstochowie, aby nabyć lokal mieszkalny z rynku pierwotnego, za 1m^2 trzeba było średnio zapłacić od 3 774 zł w II kw. 2014 roku do 4 566 zł w IV kw. 2017 roku. Ostatni okres badania był jedynym, w którym średnie przekroczyły poziom 4 500 zł/m^2. Zarówno największy wzrost jak i spadek kwartalnej ceny średniej zaobserwowano w Bielsku-Białej. W II kw. 2015 roku nastąpił 7% spadek cen średnich, natomiast w I kw. 2017 roku przeciętne ceny wzrosły o 7,7% w stosunku do poprzedniego okresu.

Lokale mieszkalne na rynku wtórnym były w analizowanych miastach sporo tańsze względem mieszkań z rynku pierwotnego. W całym badanym okresie Bielsko-Biała była droższym miastem niż Częstochowa. Średnia cena za 1m^2 mieszkania z rynku wtórnego wyniosła tam od 3 003 zł w II kw. 2014 roku do 3 795 zł w III kw. 2017 roku. W ostatnim roku badania, średnie ceny za 1m^2 były powyżej 3 500 zł. W Częstochowie najtańsze lokale kosztowały średnio od 2 711 zł/m^2 w III kw. 2016 roku do 3 235 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Tylko ostatnie trzy kwartały analizy przekroczyły poziom 3 000 zł/m^2. Prawie 10% kwartalny wzrost ceny średniej zanotowano w Częstochowie w II kw. 2017 roku. W tym samym mieście zaobserwowano największy spadek, o 6,22%, w stosunku do poprzedniego kwartału.

W całym badanym okresie średnie ceny domów jednorodzinnych w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni wykazywały w obu miastach te same tendencje. W Bielsku-Białej domy jednorodzinne kosztowały średnio od 3 388 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku do 3 762 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku, w Częstochowie natomiast od 3 116 zł/m^2 w III kw. 2017 roku do 3 562 zł/m^2 w IV kw. 2014 roku. Na badanych rynkach nie dochodziło do większych kwartalnych zmian ceny średniej. Najbardziej, o 2,11%, wzrosły ceny w Bielsku-Białej w III kw. 2015 roku. Największy spadek, o 3,85%, zanotowano natomiast w Częstochowie w II kw. 2016 roku.

Tylko na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną Częstochowa okazała się droższym miastem niż Bielsko-Biała. Koszt zakupu za 1m^2 gruntu w Częstochowie wyniósł średnio od 145 zł w I kw. 2014 roku do 158 zł w I kw. 2016 roku, więcej średnio o 13-34 zł/m^2 w zależności od analizowanego kwartału. II kw. 2014 roku przyniósł największy kwartalny spadek cen średnich w Bielsku-Białej na poziomie 7,30%. W Częstochowie natomiast w tym samym okresie zanotowano największy wzrost średnich cen o 4,67% w stosunku do poprzedniego okresu.

Tabela 138. Średnie ceny za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo śląskie		Bielsko-Biała				Częstochowa			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 135	3 106	3 637	132	3 818	2 856	3 456	145
	II kw.	4 200	3 003	3 665	123	3 774	2 922	3 490	152
	III kw.	4 131	3 142	3 741	122	3 787	2 740	3 495	154
	IV kw.	4 192	3 189	3 762	128	4 062	2 895	3 562	151
2015	I kw.	4 346	3 215	3 669	123	4 089	2 991	3 462	155
	II kw.	4 042	3 327	3 565	125	3 906	2 836	3 445	154
	III kw.	4 246	3 259	3 641	126	4 166	2 737	3 427	154
	IV kw.	4 263	3 305	3 643	128	4 292	2 751	3 398	155
2016	I kw.	3 994	3 092	3 521	128	4 000	2 749	3 465	158
	II kw.	4 138	3 164	3 440	123	3 895	2 749	3 331	146
	III kw.	4 073	3 079	3 477	123	3 827	2 711	3 331	152
	IV kw.	4 008	3 233	3 515	123	4 109	2 776	3 330	157
2017	I kw.	4 317	3 523	3 445	128	4 393	2 955	3 239	150
	II kw.	4 217	3 685	3 516	124	4 320	3 235	3 196	149
	III kw.	4 058	3 795	3 466	127	4 330	3 204	3 116	146
	IV kw.	4 231	3 676	3 388	129	4 566	3 115	3 179	148

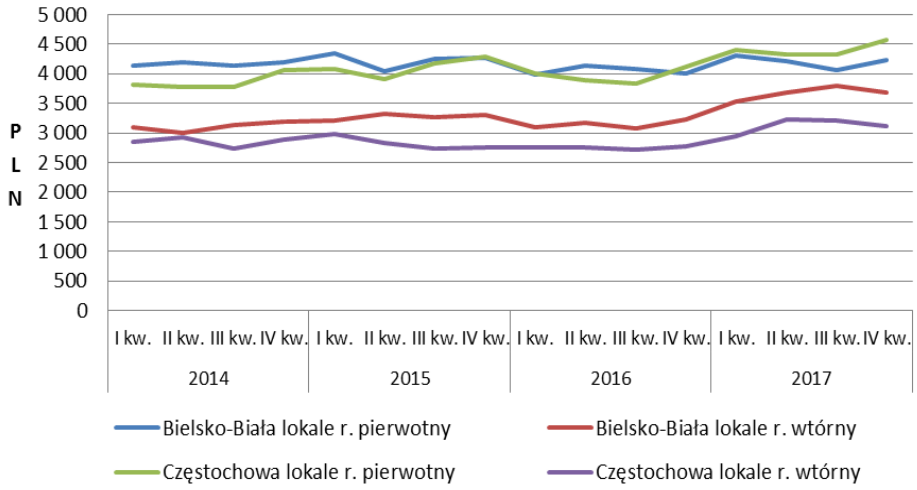
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 139. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo śląskie		Bielsko-Biała				Częstochowa			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	1,57%	-3,33%	0,76%	-7,30%	-1,14%	2,31%	0,98%	4,67%
	III kw.	-1,65%	4,63%	2,08%	-0,41%	0,35%	-6,22%	0,17%	1,39%
	IV kw.	1,48%	1,52%	0,57%	4,56%	7,25%	5,64%	1,89%	-1,94%
2015	I kw.	3,69%	0,80%	-2,49%	-3,72%	0,66%	3,34%	-2,80%	2,55%
	II kw.	-7,00%	3,49%	-2,82%	1,51%	-4,48%	-5,17%	-0,49%	-0,62%
	III kw.	5,05%	-2,05%	2,11%	0,91%	6,66%	-3,52%	-0,53%	-0,37%
	IV kw.	0,40%	1,43%	0,08%	1,50%	3,02%	0,53%	-0,82%	1,17%
2016	I kw.	-6,31%	-6,46%	-3,37%	0,29%	-6,80%	-0,09%	1,96%	1,33%
	II kw.	3,59%	2,33%	-2,29%	-4,47%	-2,62%	0,01%	-3,85%	-7,17%
	III kw.	-1,57%	-2,67%	1,09%	-0,06%	-1,74%	-1,40%	-0,03%	3,60%
	IV kw.	-1,59%	5,00%	1,08%	-0,06%	7,37%	2,41%	-0,03%	3,47%
2017	I kw.	7,70%	8,98%	-1,99%	4,22%	6,91%	6,43%	-2,72%	-4,22%
	II kw.	-2,31%	4,60%	2,06%	-3,03%	-1,68%	9,49%	-1,34%	-0,66%
	III kw.	-3,77%	2,96%	-1,43%	2,96%	0,24%	-0,97%	-2,48%	-2,46%
	IV kw.	4,26%	-3,12%	-2,24%	1,57%	5,44%	-2,77%	2,00%	1,57%

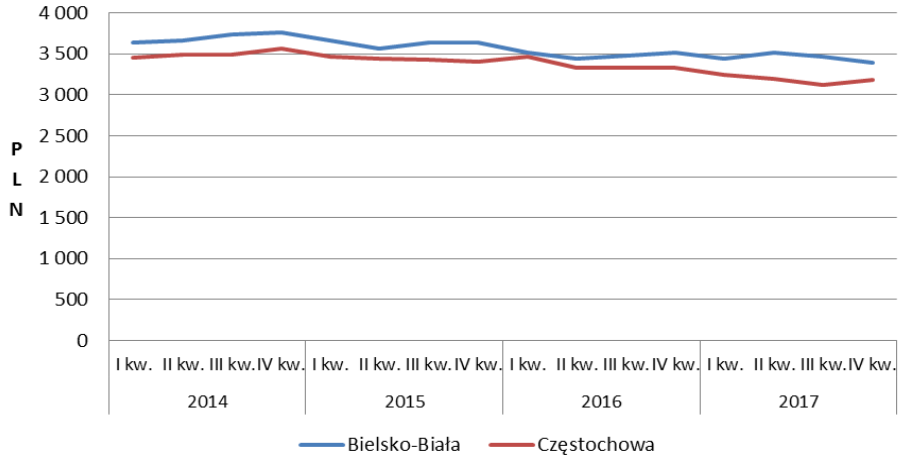
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 146. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



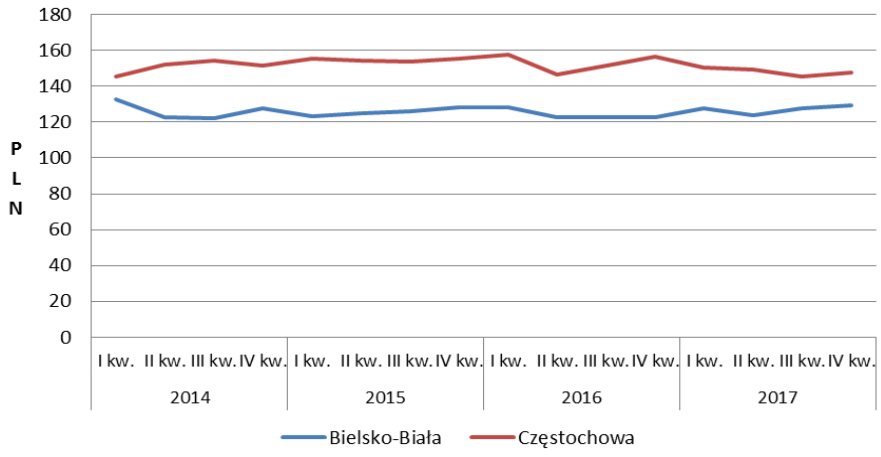
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 147. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 148. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.14. Województwo świętokrzyskie

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego na terenie województwa świętokrzyskiego wyniosła w badanym okresie od 4 188 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 4 672 zł/m^2 w III kw. 2016 roku. Badanie dynamiki cen wykazało, że największy kwartalny wzrost ceny średniej, rzędu 4,49%, miał miejsce w III kw. 2016 roku. Największy spadek na poziomie ponad 3,5% zanotowano w I kw. 2017 roku.

Przeciętna cena mieszkań z rynku wtórnego w badanym okresie wahała się od 3 130 zł/m^2 w II kw. 2016 roku do 3 605 zł/m^2 w III kw. 2014 roku. Tylko w dwóch kwartałach średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 3 500 zł - w II kw. 2014 roku (3 527 zł/m^2) oraz w III kw. 2014 roku (3 605 zł/m^2). Największy kwartalny wzrost średniej ceny zaobserwowano w III kw. 2016 roku - wzrost o ponad 11% w stosunku do poprzedniego kwartału. Prawie 8% kwartalny spadek ceny średniej zanotowano w IV kw. 2014 roku.

Na świętokrzyskim rynku domów jednorodzinnych nie zaobserwowano większych zmian cen średnich. Ceny wahały się od 2 825 zł/m^2 w I kw. 2016 roku do 3 068 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku. W czterech kwartałach średnia cena nieznacznie przekroczyła pułap 3 000 zł/m^2. I kw. 2016 roku przyniósł 4% spadek ceny średniej kw./kw. Kwartał później średnie ceny za 1m^2 wzrosły o 4,39%. Największe spadki cen średnich wyniosły lekko ponad 3% kw./kw.

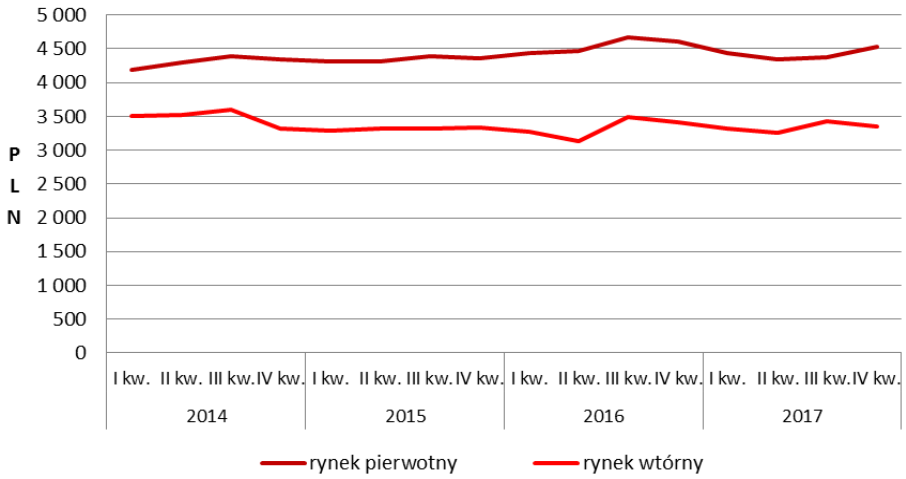
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wahały się od 83 zł/m^2 w I kw. 2017 roku do 102 zł/m^2 w pierwszym kwartale analizy. Tylko w 2014 roku (w I, III oraz IV kw.) średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 100 zł. Od II kw. 2016 roku do I kw. 2017 roku notowano kwartalne spadki ceny średniej sięgające do 5,5%. II kw. 2017 roku przyniósł wzrost średniej ceny za 1m^2 o 6,64% kw./kw.

Tabela 140. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim

Województwo świętokrzyskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 188	3 498	2 995	102	0	0	0	0
	II kw.	4 299	3 527	2 997	97	2,63%	0,83%	0,09%	-4,52%
	III kw.	4 388	3 605	3 065	100	2,07%	2,20%	2,26%	3,45%
	IV kw.	4 343	3 318	2 970	100	-1,01%	-7,96%	-3,09%	-0,63%
2015	I kw.	4 307	3 293	3 004	99	-0,83%	-0,74%	1,12%	-1,18%
	II kw.	4 316	3 315	2 915	99	0,19%	0,66%	-2,97%	0,10%
	III kw.	4 385	3 319	2 916	95	1,61%	0,14%	0,04%	-3,49%
	IV kw.	4 363	3 339	2 943	97	-0,51%	0,59%	0,93%	1,93%
2016	I kw.	4 439	3 268	2 825	98	1,76%	-2,11%	-4,00%	1,47%
	II kw.	4 471	3 130	2 949	93	0,71%	-4,22%	4,39%	-5,52%
	III kw.	4 672	3 496	3 009	90	4,49%	11,68%	2,01%	-3,51%
	IV kw.	4 601	3 418	3 068	87	-1,50%	-2,22%	1,97%	-3,63%
2017	I kw.	4 438	3 322	2 997	83	-3,56%	-2,82%	-2,33%	-3,79%
	II kw.	4 351	3 257	2 939	89	-1,95%	-1,95%	-1,93%	6,64%
	III kw.	4 370	3 429	2 901	92	0,44%	5,28%	-1,29%	3,25%
	IV kw.	4 525	3 343	2 861	95	3,53%	-2,50%	-1,39%	3,98%

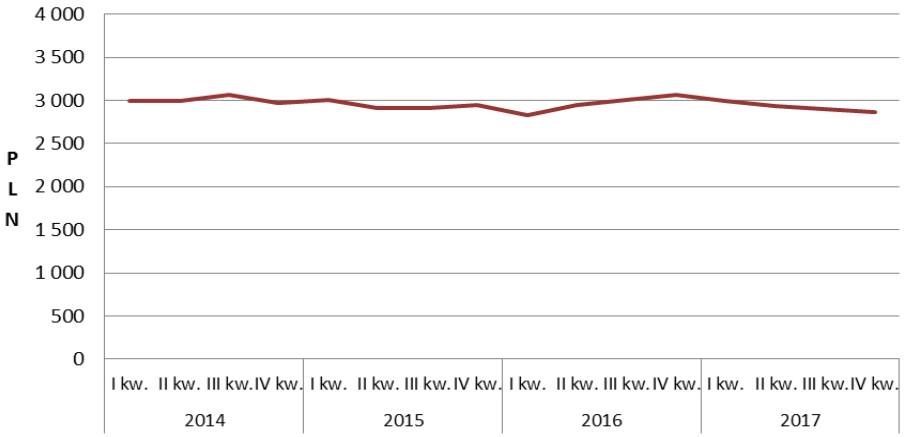
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 149. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim



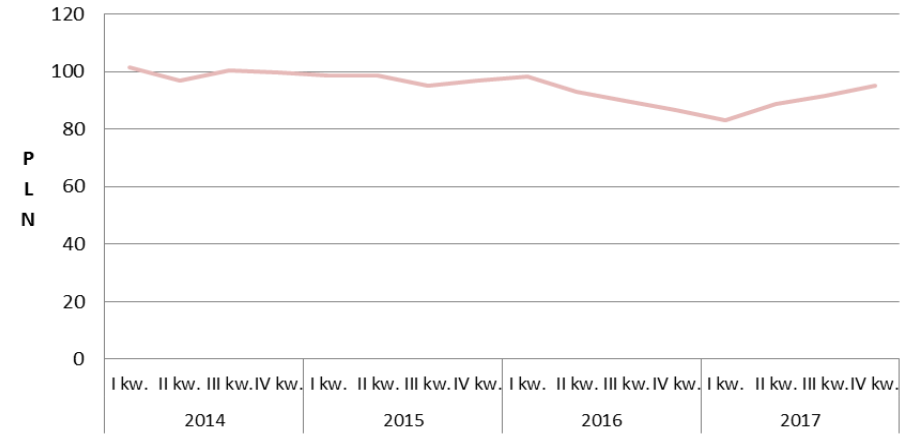
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 150. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 151. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim



Źródło: Centrum AMRON

5.14.1. Kielce

Na kieleckim rynku lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego średnia cena za 1m² oscylowała w granicach od 4 394 zł w III kw. 2014 roku do 4 779 zł w I kw. 2016 roku. Kwartalne zmiany średniej ceny za 1m² tylko w jednym badanym okresie przekroczyły 4% - w II kw. 2015 roku. W pierwszym kwartale zeszłego roku zanotowano największy spadek cen średnich - o 3,57% kw./kw.

Aby stać się właścicielem mieszkania z rynku wtórnego w Kielcach trzeba było zapłacić średnio od 3 334 zł/m² w II kw. 2016 roku do 3 975 zł/m² w I kw. 2014 roku. Największy, prawie 12% kwartalny wzrost średniej ceny zaobserwowano w III kw. 2016 roku. Prawie 8% kwartalny spadek ceny średniej zanotowano kwartał wcześniej.

Dom jednorodzinny w stolicy województwa świętokrzyskiego można było nabyć średnio już za 3 449 zł/m² w I kw. 2016 roku. Najdrożej, średnio 3 732 zł/m² płacili nabywcy w IV kw. 2016 roku. W dwóch

kwartałach - w I kw. 2014 i 2016 roku, średnia cena za 1m^2 powierzchni nie przekroczyła poziomu 3 500 zł. Tylko w IV kw. 2016 roku oraz w II kw. 2017 roku za 1m^2 domu trzeba było zapłacić powyżej 3 700 zł. Kwartalne zmiany ceny średniej mieściły się w przedziale +/-3%.

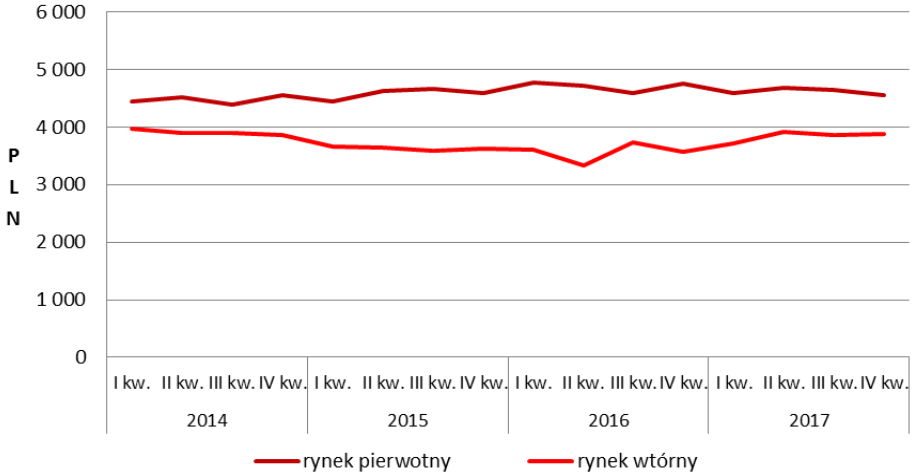
Grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Kielcach kosztowały średnio od 215 zł/m^2 w II kw. 2016 roku do 243 zł/m^2 w ostatnim kwartale 2017 roku. W badanym okresie największa kwartalna zmiana ceny średniej miała miejsce w II kw. 2016 roku - spadek o 7,42% kw./kw. Najbardziej, o 4,72% w stosunku do wcześniejszego kwartału ceny wzrosły w III kw. 2014 roku.

Tabela 141. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Kielcach

Kielce		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 446	3 975	3 487	217	0	0	0	0
	II kw.	4 512	3 891	3 563	218	1,49%	-2,11%	2,18%	0,48%
	III kw.	4 394	3 898	3 501	228	-2,62%	0,18%	-1,73%	4,72%
	IV kw.	4 546	3 853	3 566	235	3,46%	-1,15%	1,86%	2,91%
2015	I kw.	4 445	3 666	3 645	230	-2,22%	-4,86%	2,20%	-1,84%
	II kw.	4 634	3 635	3 637	227	4,25%	-0,84%	-0,20%	-1,29%
	III kw.	4 661	3 584	3 577	224	0,59%	-1,41%	-1,65%	-1,62%
	IV kw.	4 597	3 627	3 548	226	-1,39%	1,20%	-0,82%	1,15%
2016	I kw.	4 779	3 616	3 449	233	3,98%	-0,31%	-2,78%	2,76%
	II kw.	4 711	3 334	3 556	215	-1,43%	-7,79%	3,09%	-7,42%
	III kw.	4 587	3 731	3 644	218	-2,63%	11,91%	2,48%	1,29%
	IV kw.	4 752	3 565	3 732	221	3,59%	-4,46%	2,42%	1,27%
2017	I kw.	4 582	3 709	3 648	227	-3,57%	4,05%	-2,24%	2,67%
	II kw.	4 687	3 926	3 716	230	2,28%	5,83%	1,85%	1,50%
	III kw.	4 653	3 869	3 659	239	-0,72%	-1,45%	-1,55%	3,88%
	IV kw.	4 557	3 888	3 608	243	-2,05%	0,49%	-1,38%	1,49%

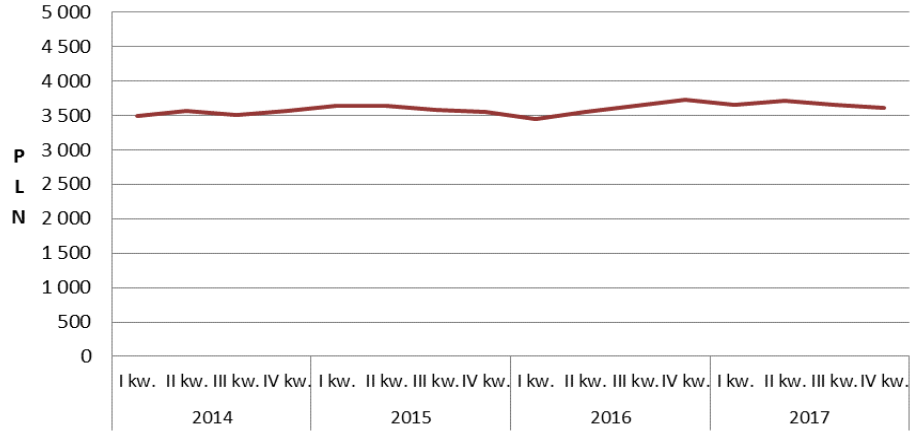
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 152. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Kielcach



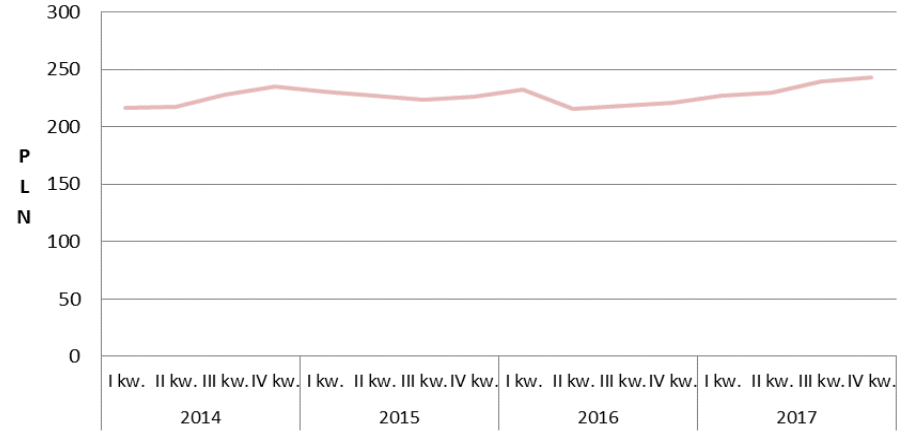
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 153. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Kielcach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 154. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Kielcach



Źródło: Centrum AMRON

5.15. Województwo warmińsko-mazurskie

Aby stać się właścicielem lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w województwie warmińsko-mazurskim trzeba było zapłacić średnio od 3 650 zł/m^2 w I kw. 2017 roku do 4 107 zł/m^2 w II kw. 2014 roku. Drugi kwartał badania przyniósł największy kwartalny wzrost cen średnich za 1m^2 - o 7,25%. W I kw. 2017 roku zanotowano prawie 9% spadek ceny średniej w stosunku do poprzedniego okresu.

Mieszkania z rynku wtórnego kosztowały średnio od 3 050 zł/m^2 w II kw. 2015 roku do 3 474 zł/m^2 w II kw. 2016 roku. W II i III kw. 2016 roku średnie ceny za 1m^2 przekroczyły poziom 3 400 zł. W 2016 roku zanotowano największy kwartalny wzrost oraz spadek średniej ceny za 1m^2. W pierwszym kwartale zaobserwowano ponad 6% wzrost średniej ceny, w IV kw. natomiast nastąpił prawie 9% spadek przeciętnej ceny za 1m^2.

Na warmińsko-mazurskim rynku domów jednorodzinnych nie zaobserwowano istotnych zmian cen średnich za 1m^2. Tylko w jednym, II kw. 2017 roku, średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 3 000 zł. Najtaniej, nieco ponad 2 700 zł/m^2 trzeba było zapłacić w III kw. 2014 roku. Kwartalne zmiany cen średnich oscylowały w granicach 4%.

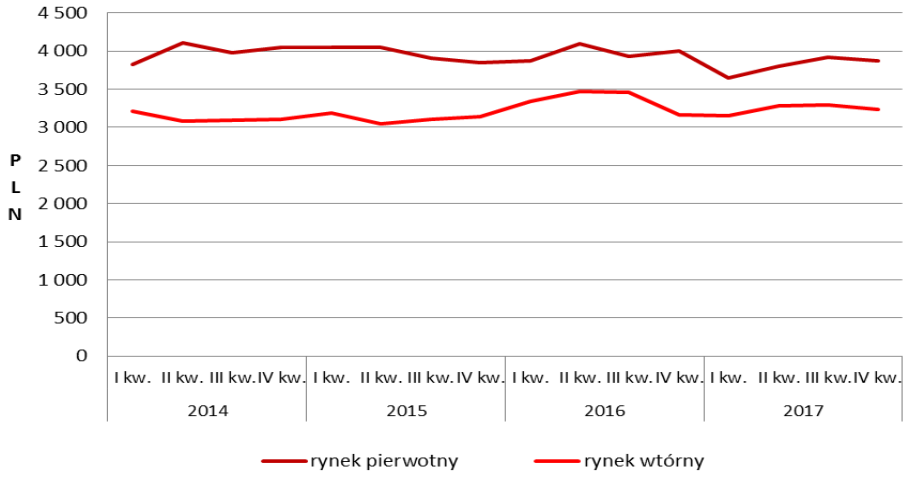
Za grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną trzeba było zapłacić średnio od 93 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 110 zł/m^2 w ostatnim kwartale 2017 roku. W trzech kwartałach badania, średnie ceny za 1m^2 nie przekroczyły poziomu 100 zł. W II kw. 2014 roku średnia cena wzrosła o 6 zł kw./kw. (o 6,49%). Największy zanotowany spadek miał miejsce w II kw. 2017 roku - spadek o 2,81% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Tabela 142. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim

Województwo warmińsko-mazurskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 829	3 210	2 792	93	0	0	0	0
	II kw.	4 107	3 087	2 805	99	7,25%	-3,83%	0,47%	6,49%
	III kw.	3 978	3 092	2 712	100	-3,14%	0,16%	-3,30%	1,16%
	IV kw.	4 052	3 110	2 816	99	1,87%	0,60%	3,82%	-0,90%
2015	I kw.	4 050	3 187	2 856	100	-0,04%	2,46%	1,41%	0,56%
	II kw.	4 046	3 050	2 853	101	-0,10%	-4,29%	-0,08%	0,97%
	III kw.	3 903	3 108	2 906	100	-3,55%	1,90%	1,84%	-0,56%
	IV kw.	3 851	3 146	2 935	102	-1,33%	1,22%	1,02%	2,08%
2016	I kw.	3 868	3 343	2 818	104	0,46%	6,26%	-4,00%	1,38%
	II kw.	4 099	3 474	2 883	107	5,96%	3,90%	2,31%	2,69%
	III kw.	3 936	3 463	2 912	105	-3,99%	-0,30%	1,01%	-1,25%
	IV kw.	4 007	3 161	2 942	104	1,82%	-8,72%	1,00%	-1,27%
2017	I kw.	3 650	3 153	2 990	108	-8,91%	-0,25%	1,64%	4,13%
	II kw.	3 805	3 281	3 028	105	4,24%	4,05%	1,29%	-2,81%
	III kw.	3 922	3 300	2 981	107	3,09%	0,58%	-1,57%	2,15%
	IV kw.	3 870	3 240	2 939	110	-1,33%	-1,82%	-1,40%	2,59%

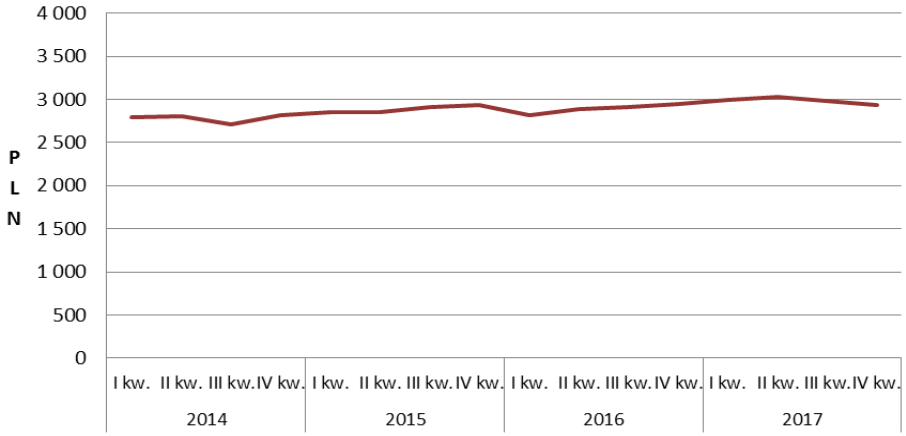
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 155. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim



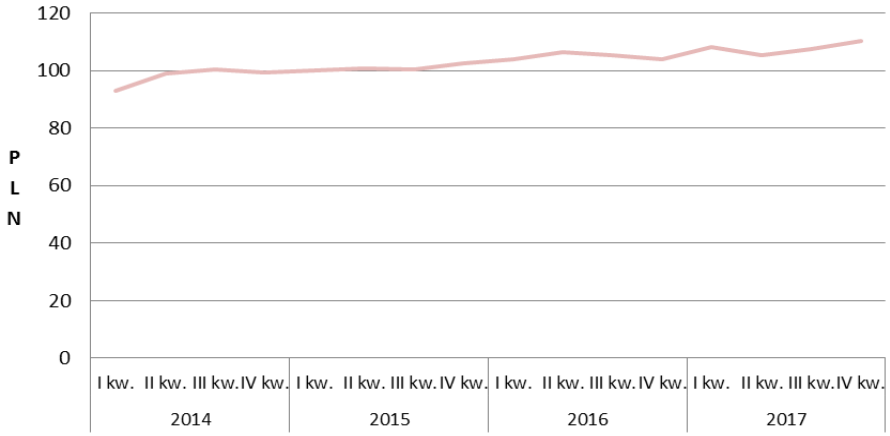
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 156. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 157. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim



Źródło: Centrum AMRON

5.15.1. Olsztyn

Średnie ceny mieszkań z rynku pierwotnego w Olsztynie wahały się od 4 334 zł/m² w I kw. 2014 roku do 4 694 zł/m² w II kw. 2017 roku. Tylko w pierwszym okresie badania, średnia nie przekroczyła poziomu 4 400 zł/m². Kwartał później zanotowano największy kwartalny wzrost średniej ceny za 1m² na poziomie prawie 7%. W III kw. 2017 roku nastąpił największy spadek przeciętnej ceny za 1m² – o 5,25%.

Za lokal mieszkalny z rynku wtórnego w Olsztynie płacono średnio od 4 018 zł/m² w IV kw. 2014 roku do 4 430 zł/m² w III kw. 2017 roku. Od początku badania do III kw. 2016 roku średnie ceny za 1m² były na stabilnym poziomie. Dopiero IV kw. przyniósł ponad 4% spadek cen średnich kw./kw. W przedostatnim kwartale badania nastąpiło odbicie ceny średniej - wzrost o 5,77% kw./kw.

Domy jednorodzinne w stolicy województwa warmińsko-mazurskiego kosztowały średnio od 3 767 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku do 4 398 zł/m^2 w I kw. 2016 roku. W ostatnim roku analizy średnie ceny spadły poniżej 4 000 zł. Badanie średnich cen wykazało, iż od II kw. 2016 roku do końca analizy widoczny jest spadek średniej ceny za 1m^2. Największy, ponad 3% kwartalny spadek zanotowano w III i IV kw. 2016 roku.

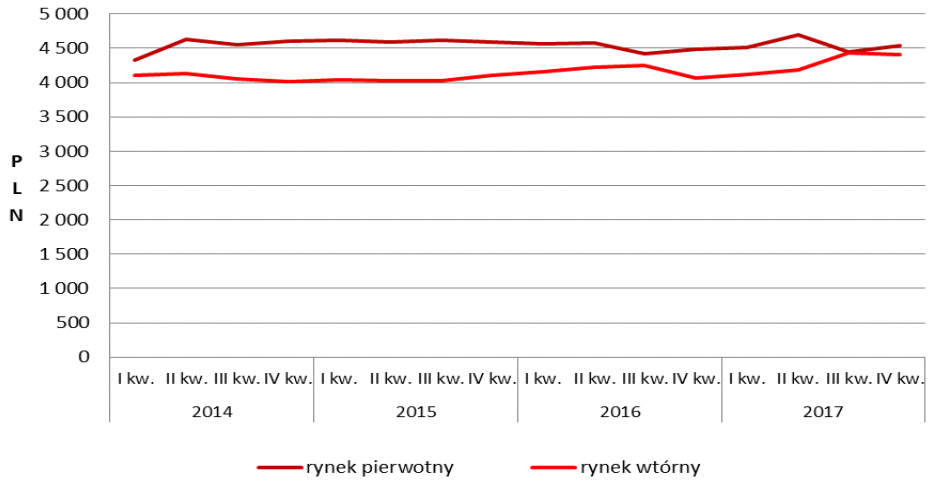
Analiza cen średnich 1m^2 gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Olsztynie w latach 2014-2017 wskazuje na trend wzrostowy w całym badanym okresie. Najtańsze grunty nabyć można było średnio za 191 zł/m^2 w I kw. 2014 roku - był to jednocześnie jedyny kwartał, w którym ceny nie przekroczyły poziomu 200 zł/m^2. Najdrożej, 263 zł/m^2 płacili kupujący grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w II kw. 2017 roku. Prawie 10% kwartalny wzrost cen średnich zaobserwowano w II kw. 2014 roku.

Tabela 143. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Olsztynie

Olsztyn		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 334	4 107	4 014	191	0	0	0	0
	II kw.	4 635	4 133	4 167	210	6,95%	0,62%	3,82%	9,94%
	III kw.	4 548	4 051	4 107	222	-1,88%	-1,97%	-1,43%	5,30%
	IV kw.	4 607	4 018	4 139	229	1,31%	-0,83%	0,78%	3,53%
2015	I kw.	4 613	4 046	4 123	217	0,13%	0,69%	-0,40%	-5,35%
	II kw.	4 585	4 034	4 270	223	-0,62%	-0,30%	3,58%	2,54%
	III kw.	4 612	4 024	4 381	221	0,58%	-0,25%	2,59%	-0,83%
	IV kw.	4 592	4 106	4 313	228	-0,43%	2,04%	-1,55%	3,10%
2016	I kw.	4 564	4 158	4 398	225	-0,62%	1,27%	1,97%	-0,98%
	II kw.	4 575	4 220	4 290	230	0,25%	1,49%	-2,45%	1,89%
	III kw.	4 419	4 249	4 150	235	-3,42%	0,69%	-3,28%	2,13%
	IV kw.	4 487	4 065	4 009	239	1,55%	-4,32%	-3,39%	2,09%
2017	I kw.	4 512	4 123	3 926	252	0,56%	1,42%	-2,08%	5,08%
	II kw.	4 694	4 189	3 920	263	4,04%	1,59%	-0,15%	4,34%
	III kw.	4 448	4 430	3 829	255	-5,25%	5,77%	-2,31%	-2,98%
	IV kw.	4 544	4 402	3 767	258	2,16%	-0,64%	-1,64%	1,41%

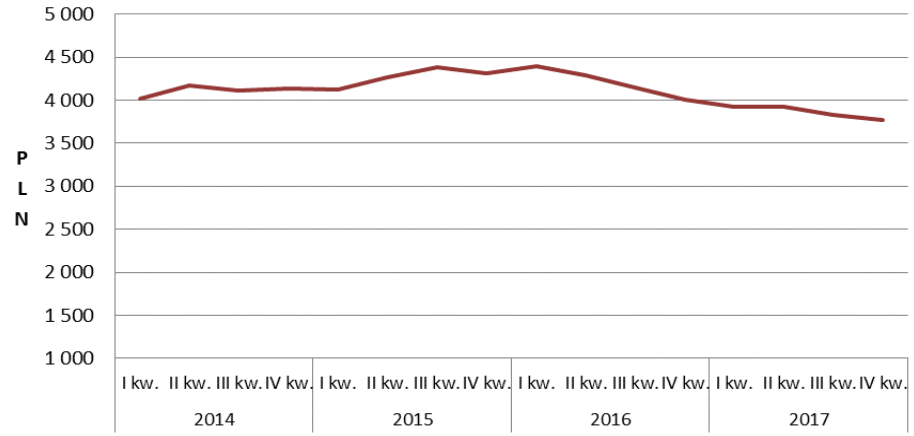
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 158. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Olsztynie



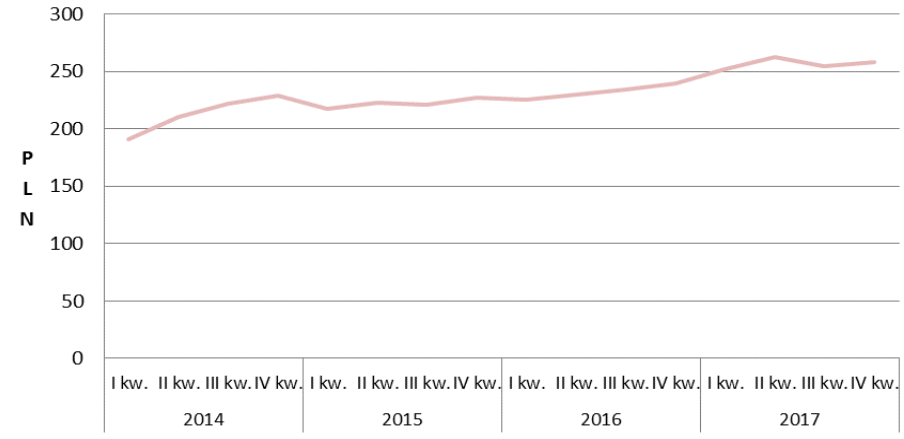
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 159. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Olsztynie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 160. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Olsztynie



Źródło: Centrum AMRON

5.15.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Przeciętna cena lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w Elblągu kształtowała się w badanym okresie na poziomie od 3 776 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 4 486 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku. W IV kw. 2015 roku zaobserwowano największy spadek ceny średniej - o 8,29% (nominalnie o 341 zł/m^2) w stosunku do poprzedniego kwartału. Ponad 8% kwartalny wzrost przeciętnej ceny za 1m^2 nowego mieszkania miał miejsce w III kw. 2016 roku.

Mieszkania z rynku wtórnego, w zależności od analizowanego kwartału, były tańsze średnio od ponad 500 do ponad 1550 zł/m^2 od lokali nabywanych z rynku pierwotnego. Najtańsze używane mieszkania można było nabyć w II kw. 2015 roku średnio za 2 769 zł/m^2, najdroższe natomiast w II kw. 2017 roku za 3 405 zł/m^2. Połowa roku 2017 przyniosła na elbląskim rynku lokali z rynku wtórnego zarówno największy spadek jak i wzrost cen średnich. W II kw. ostatniego roku analizy nastąpił ponad 13% wzrost cen średnich, natomiast kwartał później przeciętne ceny za 1m^2 spadły o 6,6% w stosunku do poprzedniego okresu analizy.

Aby stać się właścicielem domu jednorodzinnego położonego w Elblągu trzeba było średnio zapłacić od 3 475 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku do 4 253 zł/m^2 w II kw. 2015 roku. Elbląski rynek budynków jednorodzinnych od I kw. 2014 roku do II kw. 2016 roku charakteryzował się stabilnością cen w czasie. Dopiero w III kw. 2016 roku nastąpił spadek ceny średniej na poziomie ponad 5% kw./kw. W drugiej połowie 2016 roku średnie ceny spadły poniżej poziomu 4 000 zł/m^2 i utrzymały się na takim poziomie do końca okresu analizy.

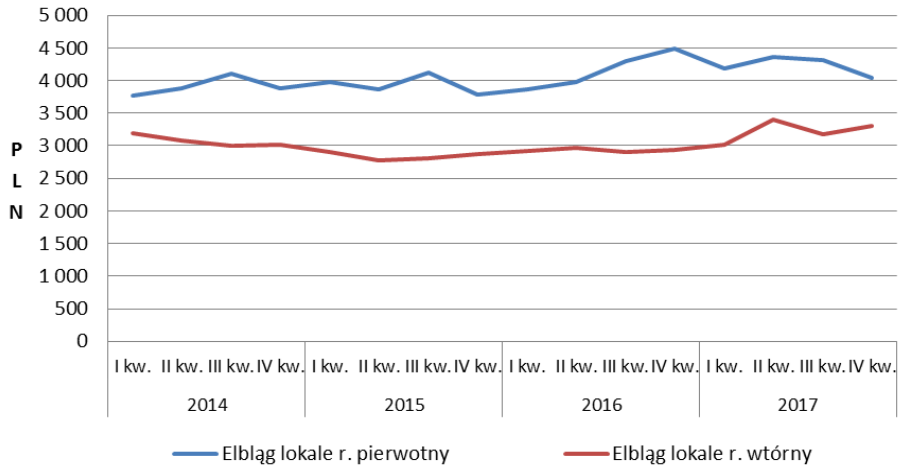
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną kosztowały średnio od 111 zł/m^2 w I kw. 2015 roku do 130 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Tylko w trzech analizowanych kwartałach, przeciętne ceny za 1m^2 nie przekroczyły poziomu 120 zł (w I kw. 2014 roku, w IV kw. 2015 roku oraz w I kw. 2016 roku). I kw. 2014 roku przyniósł prawie 9% kwartalny wzrost cen średnich. Największy spadek natomiast, miał miejsce w IV kw. 2015 roku - spadek o 6,92% kw./kw.

Tabela 144. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Elbląg		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 776	3 199	4 128	111	0	0	0	0
	II kw.	3 882	3 073	4 208	121	2,81%	-3,95%	1,92%	8,93%
	III kw.	4 103	2 997	4 251	126	5,70%	-2,47%	1,04%	4,14%
	IV kw.	3 875	3 013	4 233	128	-5,55%	0,53%	-0,45%	1,75%
2015	I kw.	3 976	2 901	4 208	128	2,59%	-3,71%	-0,59%	-0,45%
	II kw.	3 860	2 769	4 253	127	-2,93%	-4,54%	1,09%	-0,94%
	III kw.	4 118	2 801	4 214	124	6,70%	1,15%	-0,92%	-1,65%
	IV kw.	3 777	2 870	4 149	116	-8,29%	2,44%	-1,54%	-6,92%
2016	I kw.	3 867	2 926	4 225	114	2,37%	1,95%	1,82%	-1,36%
	II kw.	3 978	2 966	4 114	122	2,87%	1,40%	-2,61%	6,69%
	III kw.	4 301	2 910	3 904	124	8,12%	-1,89%	-5,11%	1,64%
	IV kw.	4 486	2 932	3 694	126	4,32%	0,76%	-5,39%	1,61%
2017	I kw.	4 192	3 009	3 605	127	-6,56%	2,62%	-2,40%	1,03%
	II kw.	4 365	3 405	3 535	130	4,13%	13,16%	-1,95%	2,52%
	III kw.	4 308	3 181	3 485	127	-1,30%	-6,60%	-1,40%	-2,96%
	IV kw.	4 040	3 307	3 475	128	-6,23%	3,96%	-0,31%	1,41%

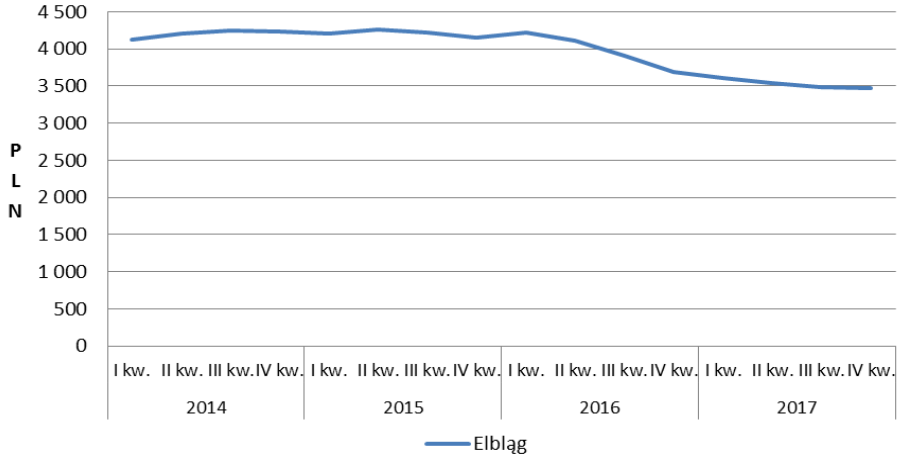
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 161. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



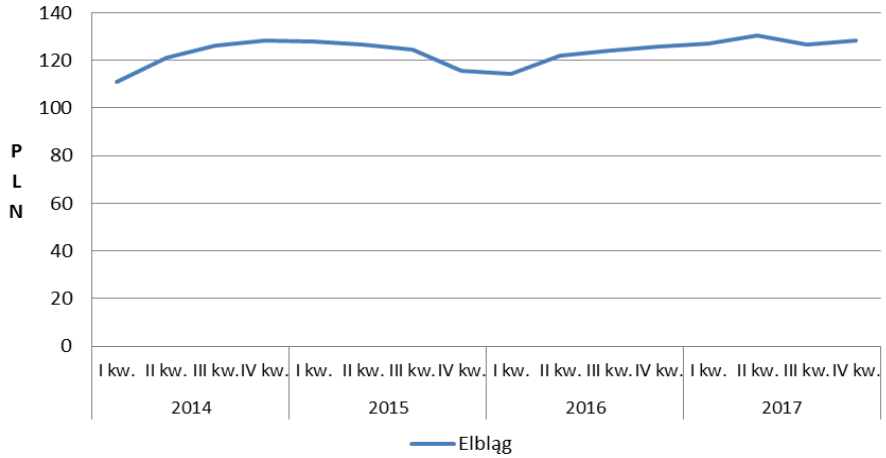
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 162. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 163. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

5.16. Województwo wielkopolskie

Średnie ceny za 1m² lokalu z rynku pierwotnego w województwie wielkopolskim kształtowały się na poziomie od 4 506 zł w I kw. 2014 roku do 5 508 zł w I kw. 2016 roku. Tylko w jednym okresie, średnia cena za 1m² nieco przekroczyła poziom 5 500 zł. Analiza danych wykazała, że w 2015 roku widoczny był duży kwartalny wzrost cen średnich - w I kw. ceny wzrosły średnio o 9,5%, w II natomiast o 8,18% kw./kw. Koniec roku 2016 przyniósł prawie 7,5% spadek przeciętnej ceny za 1m².

Za 1m² mieszkania z rynku wtórnego w Wielkopolsce trzeba było średnio zapłacić od 3 431 zł w IV kw. 2014 roku do 4 476 zł w III kw. 2015 roku. Badanie dynamiki zmian cen średnich wykazało podobne trendy jak w przypadku lokali z rynku pierwotnego. W trzech kwartałach 2015 roku zanotowano prawie 10% kwartalne wzrosty cen średnich. Od III kw. 2015 roku średnie ceny pozostały na stabilnym poziomie, a wahania cen były niewielkie.

Dom jednorodzinny w Wielkopolsce można było nabyć już za 2 939 zł/m^2 w I kw. badania. Najdroższe domy kosztowały średnio 3 381 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku. Tylko w pierwszym roku analizy (w I, III oraz IV kw.) średnie ceny za 1m^2 nie przekroczyły poziomu 3 000 zł. W 2016 roku, przeciętne ceny za 1m^2 rosły najbardziej, wzrost na poziomie ponad 3% przez trzy kolejne kwartały badania. Największy, 4% spadek miał miejsce na początku 2016 roku.

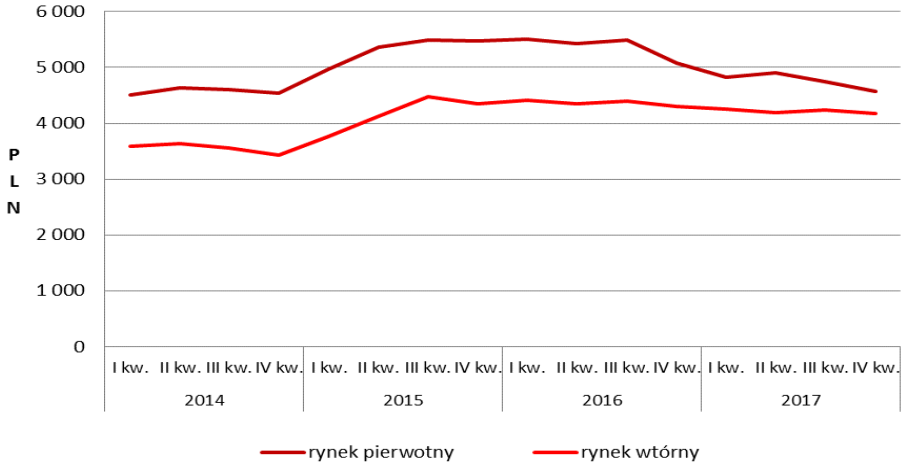
Średnie ceny gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną ukształtowały się na poziomie od 146 zł/m^2 (IV kw. 2016 roku) do 163 zł/m^2 (III kw. 2017 roku). W dwóch okresach, w I kw. 2014 roku oraz w IV kw. 2016 roku, średnie nie przekroczyły pułapu 150 zł/m^2. Badanie dynamiki wykazało, że od I kw. 2016 roku, przez trzy kolejne kwartały, średnie ceny gruntu spadały. W pierwszej połowie 2017 roku nastąpiło odwrócenie trendu spadkowego i średnie ceny rosły kwartalnie o prawie 5%.

Tabela 145. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim

Województwo wielkopolskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 506	3 590	2 939	148	0	0	0	0
	II kw.	4 635	3 632	3 018	152	2,86%	1,17%	2,68%	2,63%
	III kw.	4 604	3 563	2 950	156	-0,67%	-1,88%	-2,25%	2,84%
	IV kw.	4 533	3 431	2 980	156	-1,55%	-3,72%	1,03%	0,04%
2015	I kw.	4 963	3 763	3 026	157	9,50%	9,67%	1,53%	0,83%
	II kw.	5 369	4 133	3 132	161	8,18%	9,85%	3,52%	1,99%
	III kw.	5 495	4 476	3 173	160	2,33%	8,30%	1,29%	-0,43%
	IV kw.	5 468	4 352	3 168	155	-0,48%	-2,77%	-0,17%	-3,17%
2016	I kw.	5 508	4 412	3 041	158	0,73%	1,39%	-4,00%	2,08%
	II kw.	5 434	4 342	3 157	154	-1,36%	-1,59%	3,83%	-2,62%
	III kw.	5 482	4 404	3 269	150	0,89%	1,42%	3,55%	-2,62%
	IV kw.	5 071	4 295	3 381	146	-7,49%	-2,47%	3,43%	-2,69%
2017	I kw.	4 816	4 256	3 321	153	-5,03%	-0,90%	-1,79%	4,55%
	II kw.	4 897	4 197	3 252	160	1,68%	-1,39%	-2,08%	4,77%
	III kw.	4 749	4 233	3 270	163	-3,04%	0,85%	0,55%	2,14%
	IV kw.	4 568	4 169	3 326	157	-3,81%	-1,52%	1,70%	-3,67%

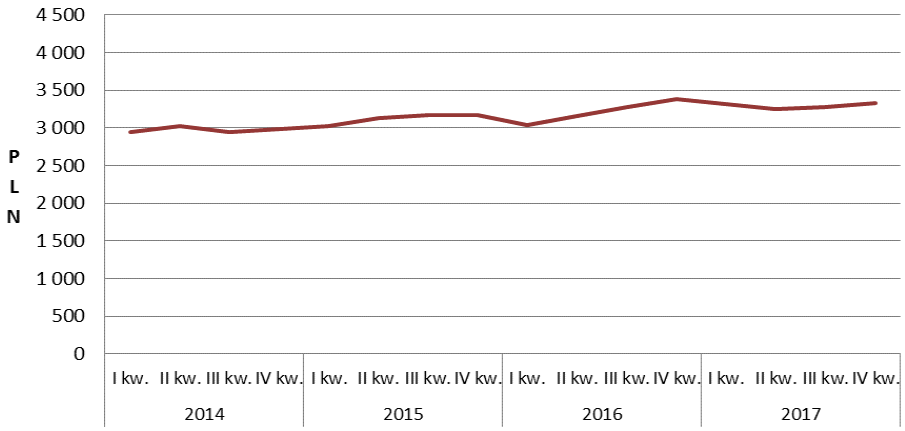
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 164. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim



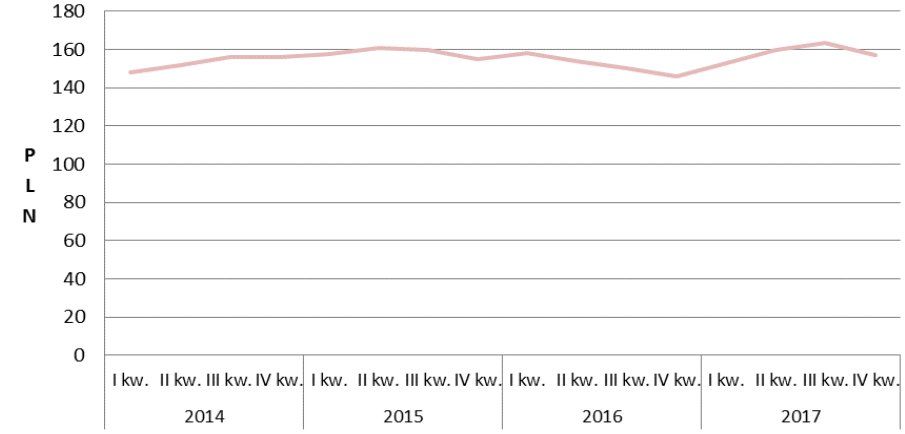
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 165. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 166. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.16.1. Poznań

Przeciętna cena mieszkań z rynku pierwotnego w Poznaniu wyniosła od 5 578 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 6 255 zł/m^2 w IV kw. 2015 roku. W ostatnich dwóch kwartałach 2015 roku średnie ceny były najwyższe - powyżej 6 200 zł/m^2. Badanie zmian cen średnich nie wykazało większych zmian międzyokresowych. Wyjątkiem był III kw. 2015 roku, kiedy średnie ceny za 1m^2 wzrosły o ponad 5% kw./kw. W pozostałych okresach kwartalne zmiany cen średnich były niewielkie.

Lokale mieszkalne z rynku wtórnego kosztowały średnio od nieco ponad 5 000 zł/m^2 w I kw. 2015 roku do prawie 5 500 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. Podobnie jak w przypadku lokali z rynku pierwotnego, analiza cen średnich nie wykazała istotnych zmian okresowych. Wyjątkiem był II kw. 2017 roku - wzrost o 5% kw./kw.

Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego wahała się od nieco ponad 3 900 zł w I kw. 2016 roku do 4 434 zł w IV kw. 2017 roku. Tylko w drugiej połowie 2015 roku oraz w pierwszym kwartale 2016 roku, średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego nie przekroczyła 4 000 zł. Dynamikę zmian cen średnich można podzielić na dwa okresy - do IV kw. 2015 roku, kiedy średnie ceny delikatnie spadały oraz od I kw. 2016 roku, kiedy obserwowano wzrost cen.

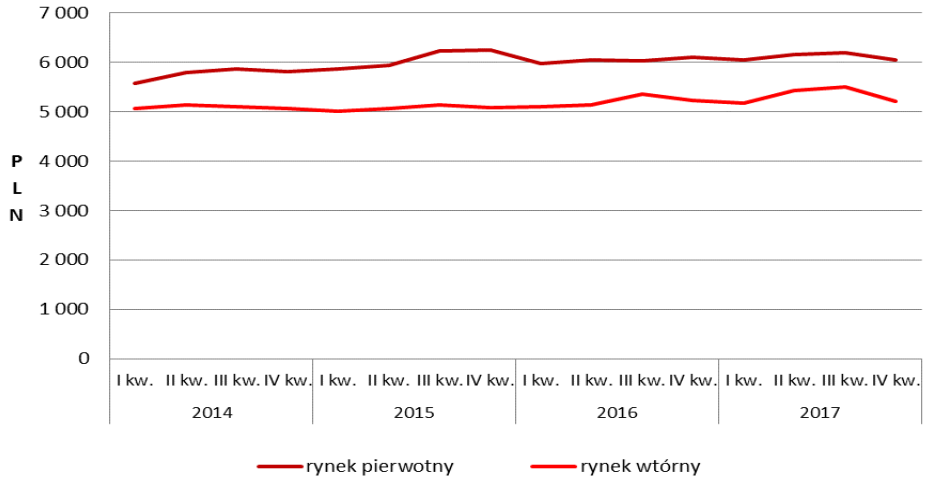
Grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w stolicy Wielkopolski kosztowały średnio od 365 zł/m^2 w II kw. 2014 roku do 408 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. Tylko dwa kwartały (IV kw. 2014 roku oraz II kw. 2017 roku) zanotowały średnią cenę za 1m^2 powyżej 400 zł. Analiza zmian cen średnich wykazała dwa momenty, w których zanotowano większe wzrosty przeciętnej ceny - IV kw. 2014 roku wzrost o prawie 10% kw./kw. oraz II kw. 2017 roku wzrost o ponad 7% kw./kw.

Tabela 146. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Poznaniu

Poznań		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	5 578	5 057	4 084	368	0	0	0	0
	II kw.	5 787	5 144	4 035	365	3,76%	1,73%	-1,21%	-0,80%
	III kw.	5 872	5 101	4 144	367	1,47%	-0,85%	2,72%	0,52%
	IV kw.	5 820	5 064	4 092	404	-0,89%	-0,72%	-1,27%	9,97%
2015	I kw.	5 870	5 005	4 069	387	0,86%	-1,16%	-0,55%	-4,24%
	II kw.	5 935	5 057	4 059	389	1,11%	1,03%	-0,24%	0,69%
	III kw.	6 236	5 134	3 959	377	5,06%	1,54%	-2,47%	-3,25%
	IV kw.	6 255	5 081	3 973	372	0,32%	-1,04%	0,35%	-1,31%
2016	I kw.	5 984	5 105	3 901	382	-4,34%	0,47%	-1,81%	2,84%
	II kw.	6 051	5 130	4 047	396	1,12%	0,50%	3,75%	3,67%
	III kw.	6 036	5 355	4 182	388	-0,26%	4,38%	3,33%	-2,15%
	IV kw.	6 102	5 230	4 316	379	1,09%	-2,34%	3,22%	-2,20%
2017	I kw.	6 054	5 179	4 366	380	-0,78%	-0,98%	1,15%	0,22%
	II kw.	6 164	5 439	4 421	408	1,83%	5,02%	1,28%	7,23%
	III kw.	6 186	5 495	4 343	397	0,35%	1,03%	-1,77%	-2,57%
	IV kw.	6 057	5 219	4 434	387	-2,08%	-5,02%	2,08%	-2,60%

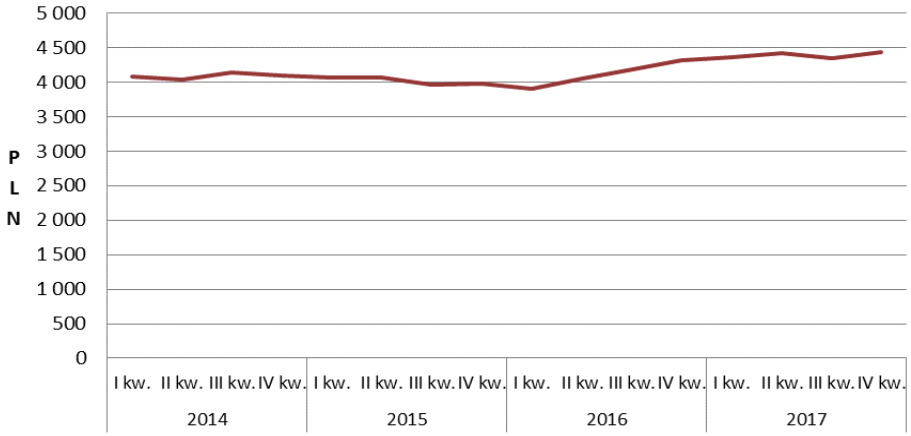
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 167. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Poznaniu



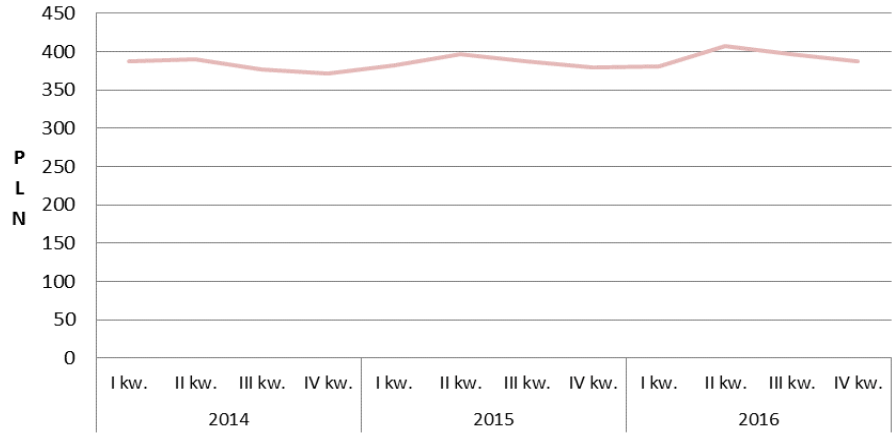
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 168. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Poznaniu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 169. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Poznaniu



Źródło: Centrum AMRON

5.16.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Kaliszu wyniosła od 2 962 zł/m² w IV kw. 2014 roku do 3 683 zł/m² w IV kw. 2017 roku. W Koninie trzeba się było liczyć z wydatkiem rzędu od 3 452 zł/m² w I kw. 2014 roku do 4 302 zł/m² w II kw. 2015 roku, w Lesznie natomiast mieszkania z rynku pierwotnego kosztowały średnio od 3 491 zł/m² w IV kw. 2014 roku do 4 335 zł/m² w I kw. 2017 roku. Spośród trzech badanych miast województwa wielkopolskiego, tylko w Kaliszu w jednym kwartale (IV kw. 2014 roku) średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. Największy kwartalny wzrost cen średnich na poziomie ponad 10,5% zanotowano w Koninie w II kw. 2015 roku. W trzech analizowanych lokalizacjach, w II kw. 2017 roku w Lesznie zaobserwowano największy kwartalny spadek ceny średniej za 1m² na poziomie 8,64%.

Nieco tańsze były lokale mieszkalne z rynku wtórnego. W Kaliszu kosztowały średnio od 2 594 zł/m^2 w III kw. 2015 roku do 3 089 zł/m^2 w II kw. 2017 roku (był to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnia cena za 1m^2 przekroczyła poziom 3 000 zł), w Koninie od 2 743 zł/m^2 w III kw. 2014 roku do 3 238 zł/m^2 w III kw. 2017 roku, w Lesznie natomiast średnie ceny kształtowały się na poziomie od 2 826 zł/m^2 w III kw. 2015 roku do 3 489 zł/m^2 w III kw. 2017 roku. Dynamika zmian cen średnich jest bardziej zróżnicowana niż w przypadku lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego. Kwartalne zmiany cen średnich sięgają nawet prawie 15% (wzrost w II kw. 2017 roku w Kaliszu). Największe spadki natomiast zanotowano w Lesznie w III kw. 2015 roku - spadek o ponad 10% kw./kw.

Rynek domów jednorodzinnych w wielkopolskich miastach na prawach powiatu charakteryzował się stabilnością cen w badanym okresie. Średnie ceny za 1m^2 analizowanego typu nieruchomości kształtowały się na poziomie od 2 787 zł w II kw. 2016 roku do 3 185 zł w III kw. 2017 roku w Kaliszu, od 2 815 zł w IV kw. 2017 roku do 3 144 zł w II kw. 2014 roku w Koninie oraz od 2 831 zł w IV kw. 2017 roku do 3 066 zł w II kw. 2016 roku w Lesznie. W Koninie, w II kw. 2016 roku średnie ceny spadły poniżej 3 000 zł/m^2 i pozostały na takim poziomie do końca analizowanego okresu. W Lesznie natomiast, tylko w dwóch kwartałach (w II i III kw. 2016 roku) przeciętna cena za 1m^2 przekroczyła barierę 3 000 zł. Badanie dynamiki znam cen średnich nie wykazało istotnych zmian okresowych w żadnym z badanych miast. Największy wzrost ceny średniej kw./kw. miał miejsce w Kaliszu w III kw. 2016 roku (wzrost o 5,25%). Najbardziej, o 4%, w porównaniu do wcześniejszego okresu, spadły ceny w Koninie w II kw. 2016 roku.

Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w poszczególnych miastach były mocno zróżnicowane. Najtańsze grunty można było nabyć w Koninie, średnio od 74 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 83 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Nieco droższe były grunty kupowane w Lesznie, kosztowały średnio od 124 zł/m^2 w IV kw. 2016 roku do 140 zł/m^2 w IV kw. 2017 roku. Najdroższe były natomiast grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Kaliszu - średnia cena za 1m^2 wahała się tam od 122 zł w I kw. 2014 roku (był to jednocześnie jedyny kwartał, w którym średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 130 zł) do 164 zł w IV kw. 2016 roku. Ponad 9% wzrost ceny średniej zanotowano w Kaliszu w IV kw. 2015 roku, największy, prawie 7% spadek cen średnich zaobserwowano w Lesznie w II kw. 2016 roku.

Tabela 147. Średnie ceny za 1m² poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo wielkopolskie		Kalisz				Konin				Leszno			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 236	2 674	3 032	122	3 452	2 902	3 102	74	3 723	2 954	2 845	126
	II kw.	3 100	2 738	3 008	130	3 596	2 984	3 144	78	3 726	3 026	2 853	126
	III kw.	3 042	2 657	2 987	137	3 671	2 743	3 035	75	3 686	3 033	2 859	128
	IV kw.	2 962	2 765	3 049	139	3 918	2 887	3 048	79	3 491	2 902	2 873	132
2015	I kw.	3 061	2 665	3 056	137	3 892	2 837	3 041	76	3 584	2 841	2 915	130
	II kw.	3 119	2 823	2 967	134	4 302	2 839	3 112	76	3 513	3 154	2 890	131
	III kw.	3 286	2 594	2 936	140	4 181	3 033	3 076	77	3 602	2 826	2 965	131
	IV kw.	3 460	2 696	2 933	153	4 093	3 092	3 011	79	3 595	3 036	2 964	134
2016	I kw.	3 564	2 694	2 903	155	3 968	2 929	3 071	77	3 836	3 033	2 992	134
	II kw.	3 362	2 806	2 787	159	3 926	3 050	2 948	80	3 997	3 019	3 066	125
	III kw.	3 246	2 707	2 933	162	3 912	2 996	2 972	78	3 918	3 132	3 013	125
	IV kw.	3 217	2 637	3 079	164	4 183	2 972	2 996	77	4 224	3 064	2 961	124
2017	I kw.	3 366	2 688	3 070	159	4 203	2 957	2 951	80	4 335	3 299	2 982	129
	II kw.	3 359	3 089	3 112	157	4 100	3 139	2 913	80	3 961	3 250	2 949	132
	III kw.	3 594	2 858	3 185	160	3 961	3 238	2 861	82	4 173	3 489	2 897	137
	IV kw.	3 683	2 905	3 145	163	3 748	3 159	2 815	83	4 177	3 271	2 831	140

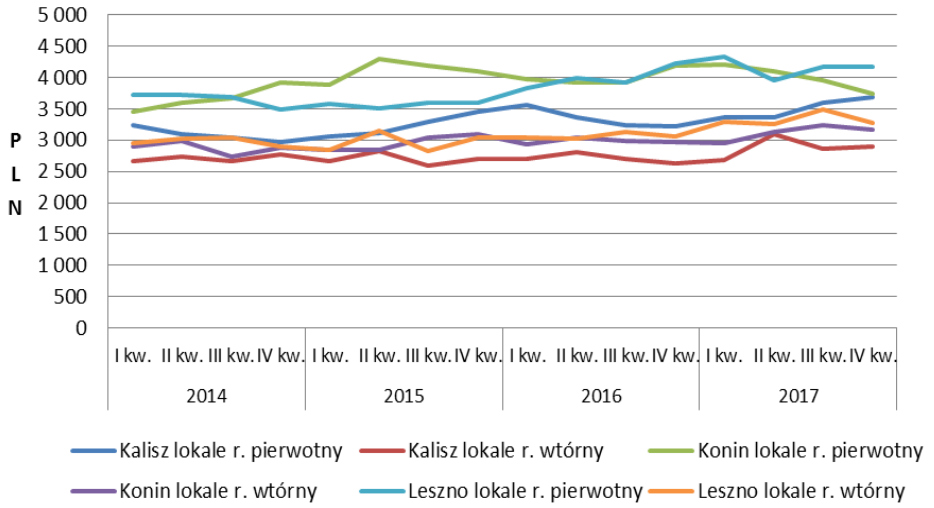
Źródło: Centrum AMRON

Tabela 148. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Województwo wielkopolskie		Kalisz				Konin				Leszno			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	II kw.	-4,21%	2,41%	-0,77%	6,60%	4,18%	2,83%	1,36%	5,00%	0,10%	2,42%	0,29%	-0,39%
	III kw.	-1,87%	-2,96%	-0,72%	5,23%	2,09%	-8,09%	-3,48%	-3,38%	-1,08%	0,23%	0,21%	1,44%
	IV kw.	-2,63%	4,07%	2,08%	1,50%	6,73%	5,24%	0,43%	4,72%	-5,30%	-4,32%	0,48%	3,60%
2015	I kw.	3,35%	-3,63%	0,24%	-1,62%	-0,66%	-1,70%	-0,24%	-3,05%	2,66%	-2,08%	1,45%	-1,94%
	II kw.	1,90%	5,91%	-2,90%	-1,73%	10,54%	0,07%	2,35%	-0,53%	-1,98%	10,99%	-0,86%	0,73%
	III kw.	5,36%	-8,08%	-1,05%	3,81%	-2,81%	6,82%	-1,17%	1,86%	2,53%	-10,39%	2,60%	0,54%
	IV kw.	5,28%	3,90%	-0,12%	9,31%	-2,13%	1,94%	-2,11%	2,51%	-0,18%	7,44%	-0,03%	2,33%
2016	I kw.	3,00%	-0,07%	-1,02%	1,57%	-3,05%	-5,27%	1,98%	-3,23%	6,69%	-0,11%	0,94%	-0,56%
	II kw.	-5,65%	4,17%	-3,99%	2,89%	-1,06%	4,14%	-4,00%	3,56%	4,20%	-0,46%	2,48%	-6,70%
	III kw.	-3,45%	-3,55%	5,25%	1,55%	-0,35%	-1,77%	0,82%	-1,89%	-1,97%	3,76%	-1,72%	-0,09%
	IV kw.	-0,90%	-2,58%	4,99%	1,53%	6,94%	-0,82%	0,81%	-1,93%	7,81%	-2,18%	-1,75%	-0,09%
2017	I kw.	4,62%	1,94%	-0,30%	-3,02%	0,48%	-0,48%	-1,49%	4,78%	2,63%	7,66%	0,72%	3,90%
	II kw.	-0,20%	14,92%	1,35%	-1,45%	-2,47%	6,12%	-1,31%	0,08%	-8,64%	-1,49%	-1,10%	2,27%
	III kw.	7,00%	-7,47%	2,36%	2,20%	-3,37%	3,16%	-1,78%	2,14%	5,37%	7,35%	-1,77%	3,95%
	IV kw.	2,47%	1,64%	-1,26%	1,53%	-5,38%	-2,43%	-1,60%	1,53%	0,09%	-6,24%	-2,27%	1,53%

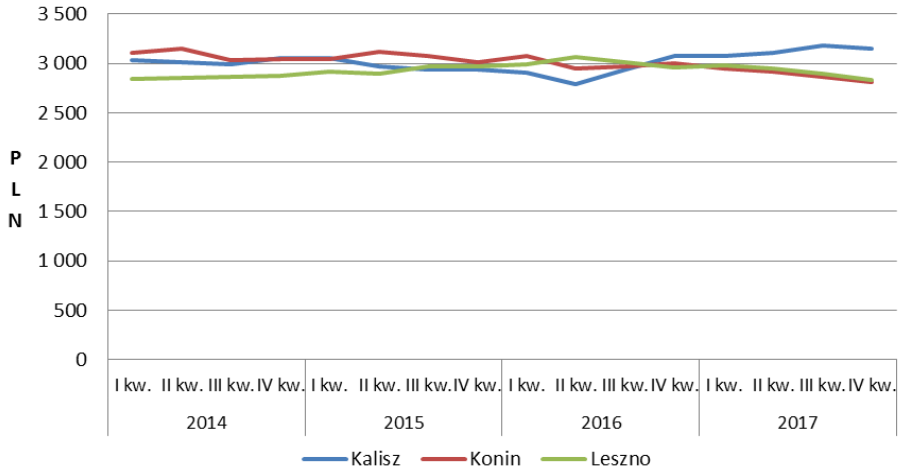
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 170. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



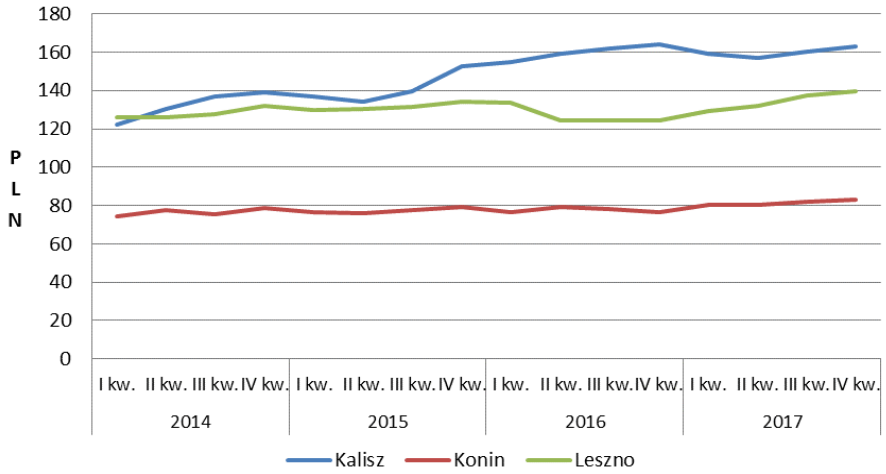
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 171. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

***Wykres 172.* Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach**



Źródło: Centrum AMRON

5.17. Województwo zachodniopomorskie

Nabywcy mieszkań z rynku pierwotnego w województwie zachodniopomorskim musieli zapłacić średnio od 4 394 zł/m² w I kw. 2014 roku do 5 518 zł/m² w I kw. 2016 roku - kwartał ten był jednocześnie jedynym, w którym średnia cena za 1m² przekroczyła poziom 5 500 zł. Największe kwartalne wzrosty cen średnich zanotowano w I i III kw. 2015 roku - odpowiednio o 5,77% oraz 5,2%. Największy spadek ceny średniej przekraczający nominalnie 200 zł kw./kw. (4,21%) zaobserwowano w I kw. 2017 roku.

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego wyniosła od 3 370 zł/m² w I kw. 2014 roku do 3 912 zł/m² w IV kw. 2017 roku. Początek roku 2017 przyniósł największe zmiany cen średnich w całym

badanym okresie. W I kw. nastąpił spadek ceny średniej za 1m^2 o 7,94%, kwartał później natomiast, zaobserwowano wzrost ceny średniej o 7,73%.

Domy jednorodzinne w województwie zachodniopomorskim kosztowały przeciętnie od 3 258 zł/m^2 w I kw. 2016 roku do 3 524 zł/m^2 w I kw. 2017 roku, który jednocześnie był jedynym kwartałem, kiedy średnie ceny przekroczyły poziom 3 500 zł. III kw. 2014 roku przyniósł wzrost średniej ceny za 1m^2 o 3,61% kw./kw. Najbardziej, o 4% ceny spadły w I kw. 2016 roku.

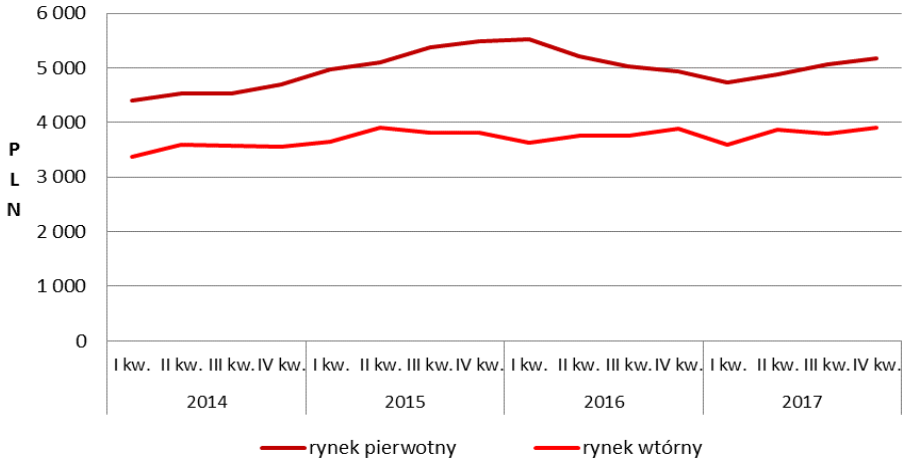
Na zachodniopomorskim rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną trzeba było średnio zapłacić od 139 zł/m^2 do 151 zł/m^2. W III kw. 2014 roku oraz w II kw. 2017 roku średnia cena za 1m^2 gruntu przekroczyła poziom 150 zł. II kw. 2016 roku oraz I kw. 2017 roku przyniósł wzrost cen średnich kw./kw. na poziomie odpowiednio 6,8% oraz 4,9%. Spadki cen średnich w całym badanym okresie nie przekroczyły poziomu 4% kw./kw.

Tabela 149. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim

Województwo zachodnio-pomorskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 394	3 370	3 298	142	0	0	0	0
	II kw.	4 527	3 591	3 306	147	3,01%	6,57%	0,23%	3,04%
	III kw.	4 539	3 573	3 425	151	0,26%	-0,51%	3,61%	2,79%
	IV kw.	4 694	3 564	3 428	148	3,42%	-0,26%	0,08%	-1,85%
2015	I kw.	4 965	3 652	3 374	148	5,77%	2,46%	-1,56%	0,08%
	II kw.	5 102	3 900	3 266	149	2,78%	6,81%	-3,22%	0,34%
	III kw.	5 368	3 814	3 358	148	5,20%	-2,20%	2,83%	-0,33%
	IV kw.	5 494	3 805	3 393	145	2,35%	-0,23%	1,05%	-2,23%
2016	I kw.	5 518	3 636	3 258	139	0,44%	-4,44%	-4,00%	-3,79%
	II kw.	5 203	3 762	3 339	149	-5,71%	3,47%	2,51%	6,80%
	III kw.	5 031	3 759	3 396	144	-3,29%	-0,08%	1,70%	-3,18%
	IV kw.	4 939	3 895	3 453	139	-1,85%	3,61%	1,67%	-3,29%
2017	I kw.	4 730	3 586	3 524	146	-4,21%	-7,94%	2,06%	4,90%
	II kw.	4 872	3 863	3 453	150	3,00%	7,73%	-2,01%	2,63%
	III kw.	5 061	3 788	3 397	145	3,87%	-1,93%	-1,63%	-3,57%
	IV kw.	5 173	3 912	3 448	140	2,21%	3,26%	1,50%	-2,99%

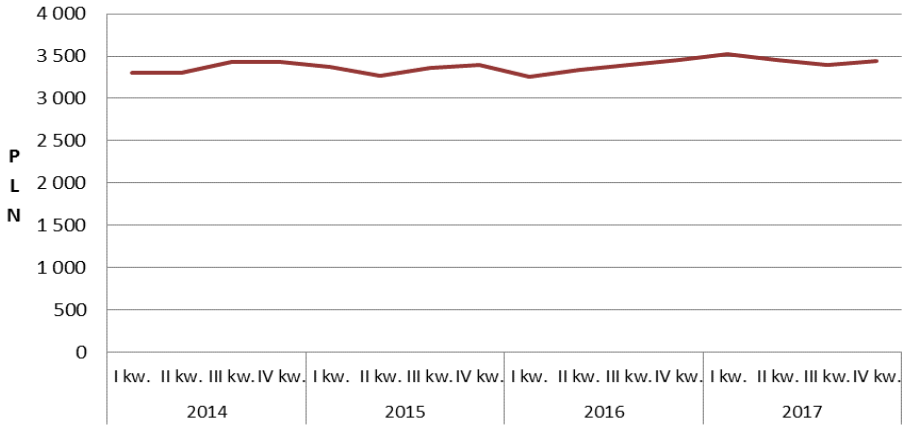
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 173. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 174. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 175. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim

Źródło: Centrum AMRON

5.17.1. Szczecin

Lokale mieszkalne na rynku pierwotnym w Szczecinie kosztowały średnio od 4 488 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 5 046 zł/m^2 w III kw. 2016 roku. Tylko w jednym, pierwszym, kwartale badania średnia cena za 1m^2 nie przekroczyła poziomu 4 500 zł. W III kw. 2016 roku oraz IV kw. 2017 roku przeciętne ceny za 1m^2 przekroczyły poziom 5 000 zł. Największy wzrost ceny średniej zanotowano w I kw. 2015 roku oraz I kw. 2016 roku, odpowiednio o 8,73% i 6,04%. IV kw. 2016 roku przyniósł natomiast największy spadek cen na poziomie 7,31% kw./kw.

Szczecińskie mieszkania z rynku wtórnego można było nabyć średnio od 3 802 zł/m^2 w I kw. 2014 roku do 4 289 zł/m^2 w II kw. 2017 roku. W całym 2017 roku średnia cena za 1m^2 nie spadła poniżej 4 000 zł. Pierwsza połowa 2017 roku była także okresem, w którym ceny średnie najbardziej urosły - o 4,61% w I kw. oraz 3,96% w II kw.

Najlepszym momentem na kupno domu jednorodzinnego w Szczecinie był III kw. 2017 roku, kiedy średnia cena za 1m^2 wyniosła 3 990 zł. Był to jedyny kwartał, w którym średnia nie przekroczyła 4 000 zł. Najdrożej, 4 422 zł/m^2 płacili nabywający dom w II kw. 2015 roku. W tym kwartale zaobserwowano największy wzrost cen średnich kw./kw. - o 5,04%.

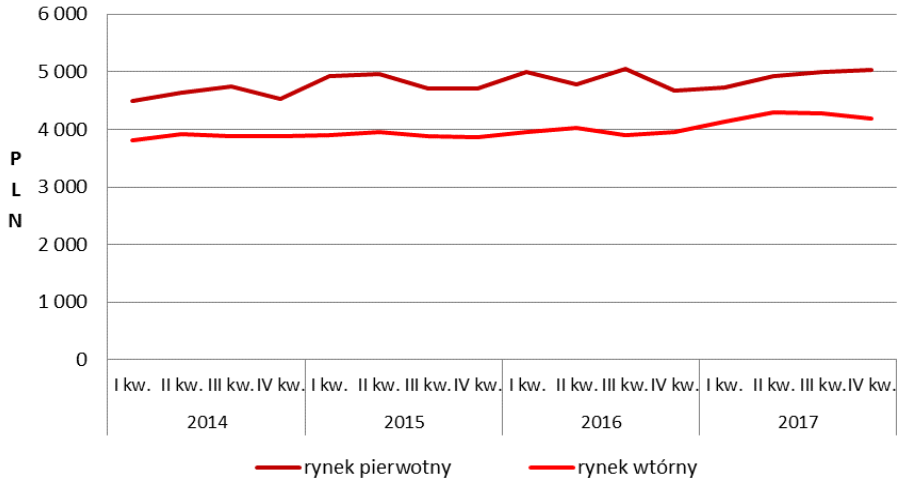
Średnia cena za 1m^2 gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w Szczecinie wyniosła od 248 zł w IV kw. 2017 roku do 291 zł w IV kw. 2014 roku. Pierwszy rok analizy cen na rynku gruntów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wykazał trend wzrostowy. Największy, prawie 8% wzrost cen miał miejsce w II kw. 2014 roku. Od początku 2015 roku średnie ceny gruntów w Szczecinie spadały. Ponad 3% spadki zanotowano w III kw. 2015 roku, I i IV kw. 2017 roku.

Tabela 150. Średnie ceny za 1m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Szczecinie

Szczecin		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	4 488	3 802	4 240	257	0	0	0	0
	II kw.	4 630	3 908	4 208	277	3,16%	2,78%	-0,75%	7,90%
	III kw.	4 746	3 879	4 292	281	2,51%	-0,73%	2,00%	1,21%
	IV kw.	4 523	3 888	4 249	291	-4,70%	0,23%	-1,01%	3,80%
2015	I kw.	4 918	3 897	4 210	287	8,73%	0,22%	-0,92%	-1,62%
	II kw.	4 955	3 948	4 422	290	0,76%	1,33%	5,04%	1,04%
	III kw.	4 702	3 884	4 283	281	-5,12%	-1,63%	-3,15%	-3,05%
	IV kw.	4 712	3 858	4 277	274	0,21%	-0,67%	-0,14%	-2,21%
2016	I kw.	4 996	3 955	4 191	276	6,04%	2,50%	-2,01%	0,51%
	II kw.	4 783	4 024	4 090	282	-4,27%	1,77%	-2,40%	2,24%
	III kw.	5 046	3 903	4 084	277	5,51%	-3,03%	-0,16%	-1,73%
	IV kw.	4 677	3 944	4 077	272	-7,31%	1,06%	-0,16%	-1,76%
2017	I kw.	4 724	4 126	4 111	264	0,99%	4,61%	0,84%	-3,19%
	II kw.	4 915	4 289	4 049	263	4,06%	3,96%	-1,52%	-0,21%
	III kw.	4 990	4 270	3 990	256	1,52%	-0,46%	-1,47%	-2,64%
	IV kw.	5 039	4 181	4 076	248	0,98%	-2,09%	2,17%	-3,25%

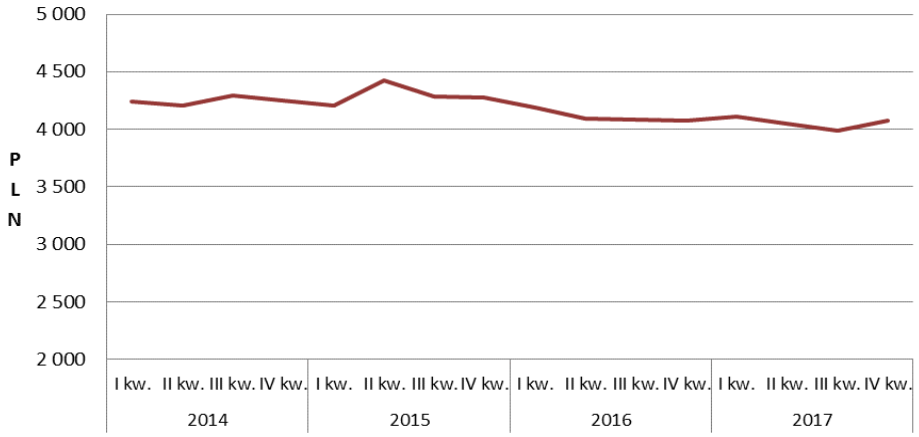
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 176. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Szczecinie



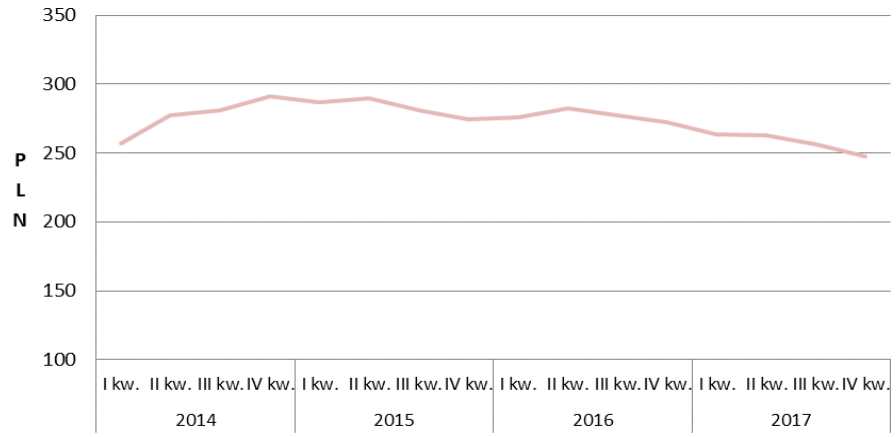
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 177. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Szczecinie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 178. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Szczecinie



Źródło: Centrum AMRON

5.17.2. Wybrane byłe miasta wojewódzkie

Analiza cen średnich za 1m² koszalińskich lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego wykazała, że najtańsze mieszkania można było nabyć w IV kw. 2014 roku średnio za 3 811 zł/m². Najdrożej natomiast było w II kw. 2016 roku, kiedy średnie ceny przekroczyły poziom 4 200 zł/m². Ponad 6% kwartalne zmiany cen średnich zanotowano w II kw. 2016 roku (wzrost o 6,39%) oraz w III kw. 2016 roku (spadek o 6,10% kw./kw.).

Nieco taniej można było nabyć w Koszalinie mieszkanie z rynku wtórnego. Średnie ceny za 1m² wahały się od 3 242 zł w I kw. 2016 roku do 3 856 zł w III kw. 2017 roku. W II kw. 2016 roku średnie ceny za 1m² mieszkań z rynku wtórnego wzrosły o 8,92% (nominalnie 289 zł/m²) w stosunku do poprzedniego okresu badania. W II kw. 2014 oraz 2015 roku zaobserwowano ponad 4% kwartalne spadki cen średnich 1m² mieszkań z rynku wtórnego.

Koszaliński rynek domów jednorodzinnych charakteryzował się stabilnością cen w całym badanym okresie. Najtańsze domy można było nabyć w III kw. 2017 roku średnio za 3 281 zł/m^2. Najdrożej płacili nabywający własną nieruchomości w IV kw. 2014 roku - 3 476 zł/m^2. Analiza dynamiki zmian cen średnich nie wykazała istotnych zmian okresowych. Największy spadek na poziomie nieco ponad 2% kw./kw. miał miejsce w II kw. 2015 roku.

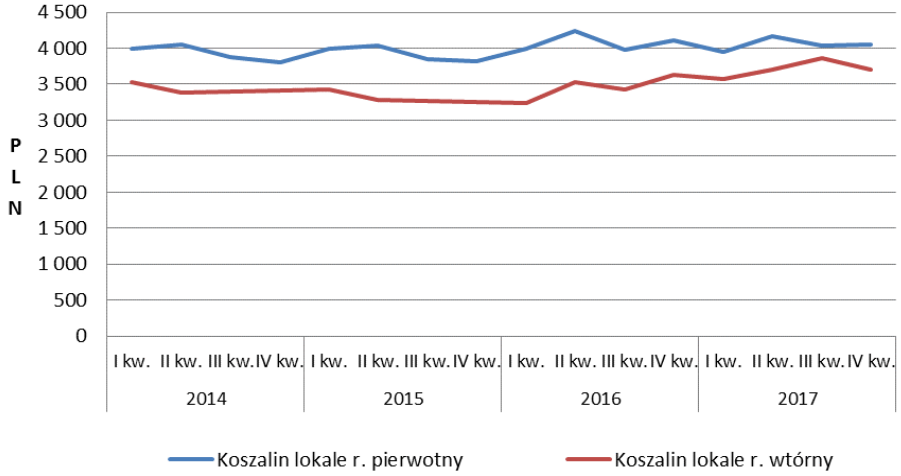
Badanie zmian cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną położonych na terenie Koszalina wykazało delikatny trend wzrostowy w całym badanym okresie. Najtaniej, średnio 122 zł/m^2 kosztowały grunty nabywane w II kw. 2014 roku. Najdrożej natomiast było w II kw. 2017 roku - 135 zł/m^2. We wszystkich kwartałach ostatniego roku badania, średnia cena 1m^2 przekroczyła poziom 130 zł. Największy spadek cen średnich miał miejsce w III kw. 2017 roku - o 3,46% w porównaniu do poprzedniego okresu badania. Największy wzrost natomiast zaobserwowano w I kw. 2017 roku - wzrost o 4,71% w stosunku do ostatniego kwartału 2016 roku.

Tabela 151. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach

Koszalin		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2014	I kw.	3 992	3 535	3 373	123	0	0	0	0
	II kw.	4 052	3 390	3 418	122	1,51%	-4,09%	1,33%	-1,37%
	III kw.	3 877	3 403	3 461	126	-4,34%	0,38%	1,27%	3,25%
	IV kw.	3 811	3 414	3 476	128	-1,69%	0,31%	0,41%	1,90%
2015	I kw.	4 000	3 433	3 428	127	4,96%	0,57%	-1,38%	-1,11%
	II kw.	4 036	3 275	3 353	128	0,90%	-4,61%	-2,17%	0,86%
	III kw.	3 848	3 269	3 357	125	-4,67%	-0,18%	0,12%	-1,90%
	IV kw.	3 820	3 255	3 368	127	-0,71%	-0,45%	0,31%	1,44%
2016	I kw.	3 986	3 242	3 407	130	4,35%	-0,38%	1,17%	2,07%
	II kw.	4 241	3 531	3 353	127	6,39%	8,92%	-1,59%	-1,73%
	III kw.	3 982	3 429	3 355	127	-6,10%	-2,91%	0,08%	-0,23%
	IV kw.	4 105	3 631	3 358	127	3,08%	5,91%	0,08%	-0,23%
2017	I kw.	3 950	3 572	3 324	133	-3,78%	-1,63%	-1,01%	4,71%
	II kw.	4 167	3 708	3 281	135	5,49%	3,79%	-1,28%	1,56%
	III kw.	4 035	3 856	3 343	130	-3,17%	4,00%	1,87%	-3,46%
	IV kw.	4 050	3 710	3 295	132	0,39%	-3,79%	-1,44%	1,41%

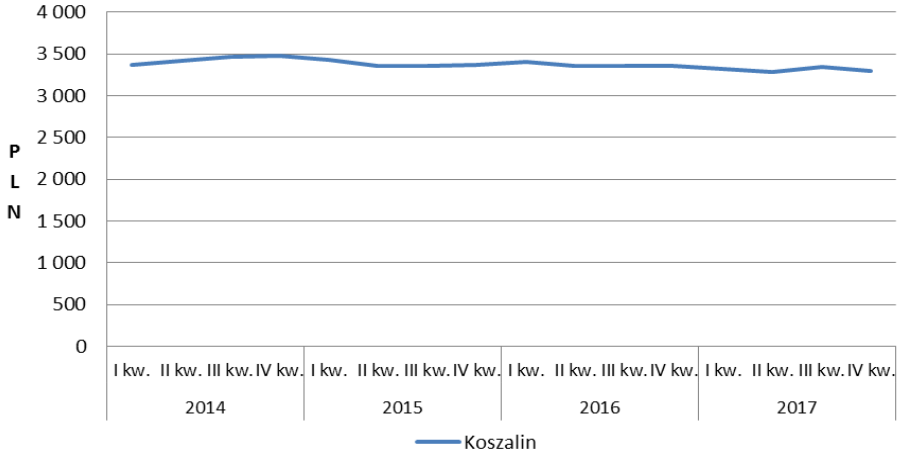
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 179. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach



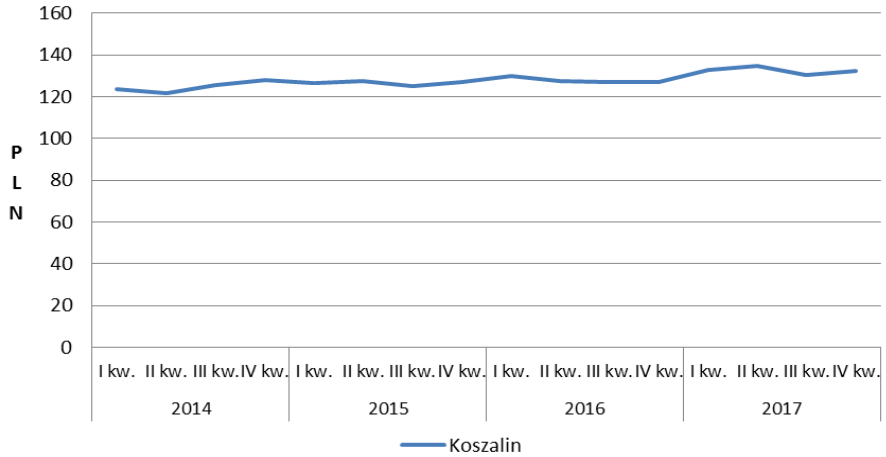
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 180. Średnia cena za 1m² domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 181. Średnia cena za 1m² gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach



Źródło: Centrum AMRON

6. Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat czynszowych za wynajem mieszkań

6.1. Polska

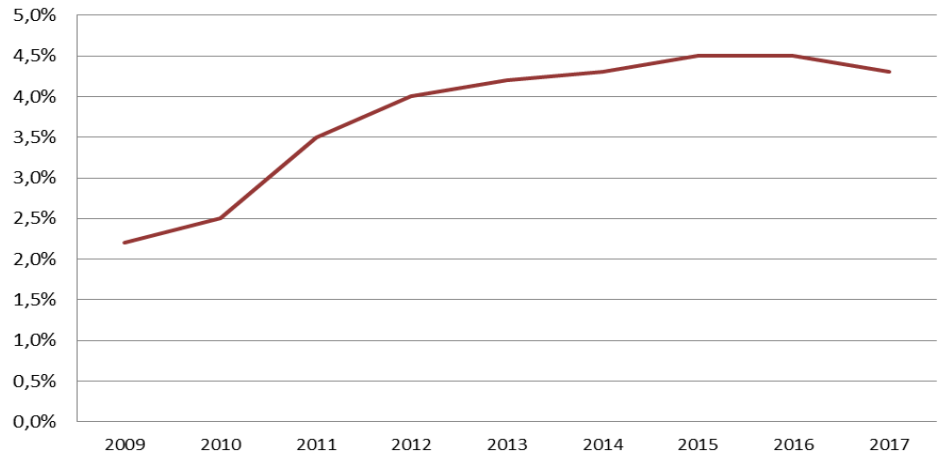
Polski rynek mieszkań na wynajem pozostaje rynkiem stosunkowo młodym i jest dość mocno opóźnionym w porównaniu do najbardziej rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Według danych opublikowanych przez Eurostat, Polska w 2017 roku zajmowała dopiero 23 miejsce wśród 28 państw unijnych pod względem udziału osób wynajmujących mieszkania na warunkach rynkowych (spadek z 22 miejsca w porównaniu do 2016 roku – Polskę wyprzedziła Malta). W 2017 roku aż 84,2% Polaków zaspokajało swoje potrzeby mieszkaniowe przez lokale własnościowe, a 15,8% społeczeństwa wynajmowała mieszkania, z czego zaledwie 4,3% na wolnym rynku (ok. 1,6 mln Polaków). O ile na tle regionu nie wypadamy najgorzej, to w porównaniu do średniej UE różnica w odsetku ludności korzystającej z najmu rynkowego wynosi 15 p.p., w odniesieniu do Danii – 33 p.p., a w porównaniu do Niemiec – prawie 36 p.p. Jednak porównując wynik Polski z danymi za 2009 rok, kiedy to najemcy stanowili jedynie 2,2% społeczeństwa, widać, że rynek najmu rozwija się.

Tabela 152. Ludność w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań w latach 2009-2017

Polska	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Własność bez udziału kredytu hipotecznego	63,0%	74,5%	73,7%	72,8%	73,6%	72,6%	72,8%	71,8%	73,1%
Własność z udziałem kredytu hipotecznego	5,7%	6,8%	8,4%	9,6%	10,2%	10,8%	10,9%	11,6%	11,1%
Najem - czynsz na warunkach rynkowych	2,2%	2,5%	3,5%	4,0%	4,2%	4,3%	4,5%	4,5%	4,3%
Najem - czynsz regulowany	29,1%	16,2%	14,5%	13,6%	12,0%	12,3%	11,8%	12,1%	11,5%

Źródło: Eurostat

Wykres 182. Odsetek ludności wynajmującej mieszkania na zasadach rynkowych w latach 2009-2017



Źródło: Eurostat

Rozwój rynku najmu w Polsce (aczkolwiek skumulowany w największych aglomeracjach) wynika głównie z większej mobilności zawodowej Polaków, którzy coraz częściej nie chcą się wiązać z jednym miejscem oraz wysokich cen nieruchomości w stosunku do dochodów i coraz wyższego wymaganego przez banki wkładu własnego, co powoduje, że wiele osób nie stać na zakup mieszkania. Rośnie również zainteresowanie najmem mieszkań wśród obcokrajowców napływających do Polski w celach zarobkowych, spośród których najliczniejszą grupę obecnie stanowią obywatele Ukrainy (szacuje się, że ok. 40 - 60%). Z drugiej strony rośnie podaż lokali na wynajem. Rekordowo niskie stopy procentowe (a przez to spadek rentowności obligacji skarbowych i oprocentowania lokat bankowych) w 2017 roku wpłynęły na wzrost opłacalności zakupu mieszkania na wynajem w porównaniu do lokowania oszczędności w bankach, co mogło skłaniać zamożniejszych nabywców do zakupu lokalu mieszkalnego na wynajem. Do zaciągania kredytów hipotecznych i zakupu nieruchomości zachęcały również dobre wyniki polskiej gospodarki i poprawa sytuacji finansowej polskich gospodarstw domowych (niskie bezrobocie oraz systematyczny wzrost wynagrodzeń). Według informacji uzyskanych od deweloperów, w 2017 roku co trzecie mieszkanie na rynku pierwotnym kupowano z przeznaczeniem na wynajem.

Zgodnie z danymi Ministerstwa Finansów publikowanymi w „Informacji dotyczącej ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych" już od kilku lat systematycznie rośnie liczba zeznań podatkowych osób wynajmujących nieruchomości mieszkaniowe. W 2017 roku liczba podatników korzystających z opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze wyniosła 575 298 osób, czyli wzrosła w odniesieniu do 2016 roku o ok. 55 tysięcy osób (11%). Przychody z tego tytułu wyniosły w 2017 roku 11,260 mld zł, czyli średnio 19 573 zł. W 2017 roku 14 886 podatników dokonało zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego (czyli o 5 002 więcej niż w roku poprzednim), a roczny przychód w tym przypadku wyniósł 182,542 mln zł, czyli średnio 12 263 zł.

Tabela 153. Dane dotyczące ryczałtu od przychodów z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze w latach 2014-2017

Polska	2014	2015	2016	2017
Liczba podatników	426 063	469 000	520 388	575 298
Przychód ogółem [tys. zł]	7 520 544	8 538 209	9 813 964	11 260 406
Średni roczny przychód [zł]	17 651	18 205	18 859	19 573

Źródło: Ministerstwo Finansów

Wysoka aktywność inwestorów na rynku mieszkaniowym w ostatnich latach teoretycznie powinna spowodować obniżkę czynszów najmu poprzez efekt rosnącej podaży, jednak jednocześnie rosnący popyt i wysokie w stosunku do dochodów ceny nieruchomości wpływają na rozwój rynku najmu mieszkań i powodują wzrost czynszów niemal we wszystkich dużych miastach. Istotne znaczenie ma również fakt systematycznego wprowadzania na rynek najmu coraz większej liczby nowych mieszkań, wykończonych w lepszym standardzie i lepiej wyposażonych.

W celu przeprowadzenia analizy poziomu i dynamiki zmian stawek najmu lokali mieszkalnych w Polsce wykorzystano dane opublikowane przez Narodowy Bank Polski w raporcie „Sytuacja na lokalnych

rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2017 r." na temat średnich stawek czynszu najmu w 16 miastach wojewódzkich (liczone jako średnia arytmetyczna ze średniej stawki ofertowej i transakcyjnej) oraz średnie ofertowe stawki czynszu najmu pozyskane z serwisu otodom.pl skorygowane o 10% (analizy rynku wskazują, że transakcyjne stawki najmu są o ok. 10% niższe od stawek ofertowych) dla 2 miast będących siedzibami marszałków województw tj. dla Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia. Średnia stawka czynszu najmu dla 18 miast wojewódzkich i marszałkowskich została obliczona jako średnia ważona iloczynem liczby ludności i przeciętnego wynagrodzenia brutto w poszczególnych lokalizacjach.

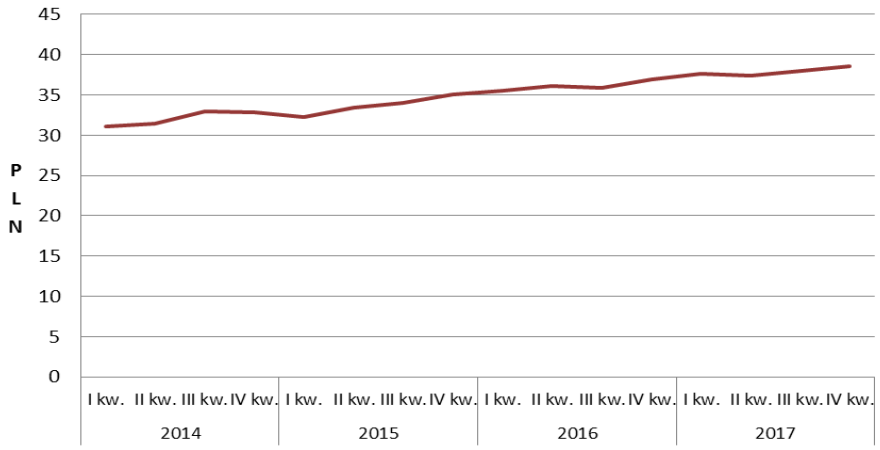
Analiza średniej miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m^2 lokalu mieszkalnego w Polsce wskazuje na wyraźny trend wzrostowy w całym badanym okresie, tj. od I kw. 2014 r. do IV kw. 2017 r. Kwartalne zmiany przeciętnego jednostkowego czynszu wyniosły kilka procent, największą zmianę zanotowano w III kw. 2014 roku – o 5,06% w stosunku do poprzedniego kwartału. Średni miesięczny czynsz wzrósł z poziomu 31,1 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie w I kw. 2014 roku do 38,6 zł w IV kw. 2017 roku. Oznacza to wzrost o 23,97% w ciągu 4 lat, czyli średnio o 5,99% rocznie i 1,50% kwartalnie.

Tabela 154. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m^2 lokalu mieszkalnego w Polsce oraz dynamika zmian średniej stawki czynszu w latach 2014 - 2017

Polska		Średnia stawka czynszu najmu [zł/m^2/m-c]	Dynamika zmian
2014	I kw.	31,1	0
	II kw.	31,4	0,93%
	III kw.	33,0	5,06%
	IV kw.	32,9	-0,49%
2015	I kw.	32,2	-1,89%
	II kw.	33,4	3,72%
	III kw.	34,0	1,74%
	IV kw.	35,1	3,06%
2016	I kw.	35,5	1,31%
	II kw.	36,1	1,62%
	III kw.	35,9	-0,56%
	IV kw.	36,9	2,77%
2017	I kw.	37,6	2,01%
	II kw.	37,4	-0,68%
	III kw.	38,0	1,78%
	IV kw.	38,6	1,51%

Źródło: NBP, otodom.pl, GUS

Wykres 183. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w Polsce w latach 2014 - 2017



Źródło: NBP, otodom.pl, GUS

6.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie

W analizie wysokości i dynamiki czynszów najmu lokali mieszkalnych w 2017 roku na lokalnych rynkach uwzględniono 16 miast wojewódzkich, dla których Narodowy Bank Polski prowadzi cykliczne badania, oraz 2 miasta będące siedzibami marszałków województw, czyli Gorzów Wielkopolski i Toruń, dla których dane o stawkach czynszów pozyskano z portalu otodom.pl. Przeciętne stawki najmu dla miast wojewódzkich opublikowane przez NBP w raporcie „Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2017 r." zostały obliczone jako średnia arytmetyczna ze średniej stawki ofertowej i transakcyjnej, natomiast dla miast marszałkowskich pozyskane stawki ofertowe zostały skorygowane o 10% (stawka procentowa określona na podstawie analiz zależności pomiędzy stawkami ofertowymi i transakcyjnymi).

Różnice w poziomie przeciętnych czynszów najmu w poszczególnych miastach Polski są bardzo duże. Miastem o najwyższych średnich stawkach czynszu najmu w całym badanym okresie była Warszawa, gdzie średni czynsz najmu mieszkania na koniec 2017 roku wyniósł 53,5 zł/m²/m-c. Wysokie średnie czynsze (choć znacznie niższe niż w Warszawie) notowano również w Gdańsku – w IV kw. 2017 roku 44,3 zł/m²/m-c, w Krakowie – w IV kw. 2017 roku 39,7 zł/m²/m-c i we Wrocławiu – na koniec 2017 roku 39,9 zł/m²/m-c, czyli odpowiednio o 17,20%, 25,79% i 25,42% mniej niż w Warszawie. W IV kw. 2017 roku przeciętny czynsz jednostkowy powyżej 30 zł zarejestrowano również w Poznaniu (34,3 zł), Lublinie (34,0 zł) oraz w Szczecinie (33,3 zł). Najniższe średnie miesięczne opłaty czynszowe za wynajem 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zarejestrowano w Zielonej Górze, Gorzowie Wielkopolskim i w Kielcach, w IV kw. 2017 roku było to odpowiednio 23,0 zł, 23,9 zł i 24,9 zł, czyli ponad dwukrotnie mniej w porównaniu do stolicy.

Analiza opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych na lokalnych rynkach Polski wskazuje na wyraźny trend wzrostowy trwający już od kilku lat. We wszystkich analizowanych lokalizacjach w całym

badanym okresie tj. od I kw. 2014 roku do IV kw. 2017 roku zanotowano niewielkie, ale systematyczne wzrosty średnich miesięcznych stawek czynszu najmu 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania.

W badanym okresie czynsze notowane w Warszawie były dość stabilne. Największy kwartalny wzrost średniej miesięcznej stawki najmu 1 m^2 mieszkania zanotowano w IV kw. 2016 roku – 4,58%, natomiast niewielkie spadki zarejestrowano jedynie w trzech kwartałach – największy wyniósł 1,52% w I kw. 2017 roku. Również w Toruniu kwartalne zmiany średniej stawki najmu były niewielkie. Minimalne spadki zanotowano jedynie w czterech kwartałach (największy w I kw. 2017 roku – 1,73%), natomiast największy wzrost został zarejestrowany w II kw. 2015 roku – 4,32%. W pozostałych miastach notowano dużo większe kwartalne wahania średniej stawki czynszu najmu dochodzące nawet do 20%.

W całym analizowanym okresie, we wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich zanotowano istotny wzrost przeciętnych opłat czynszowych za wynajem mieszkania. W okresie od I kw. 2014 roku do IV kw. 2017 roku przeciętna stawka czynszu najmu najbardziej wzrosła w Gdańsku, w Szczecinie i w Bydgoszczy – odpowiednio o 40,19%, 34,27% i 30,49%. Wzrost o prawie 30% w porównaniu do I kw. 2014 roku został zarejestrowany również we Wrocławiu (29,55%), Poznaniu (27,04%) i Krakowie (25,63%). Jedynie w Katowicach po niewielkich kwartalnych wahaniach, czynsz wrócił do poziomu z początku 2014 roku – zanotowano wzrost jedynie o 0,69%, natomiast w stolicy przeciętna stawka czynszu wzrosła z poziomu 45,2 zł/m^2/m-c do 53,5 zł/m^2/m-c, czyli o 18,36%.

W ujęciu rocznym (IV kw. 2017/IV kw. 2016) jedynie w Katowicach i w Opolu (tu z uwagi na brak danych NBP porównano II kw. 2017/IV kw. 2016) zanotowano spadek przeciętnego czynszu najmu, odpowiednio o 1,35% i 2,38%. Najwyższy wzrost cen dotyczył Gdańska, Krakowa i Wrocławia – odpowiednio 19,41%, 12,46% i 10,83% w odniesieniu do IV kw. 2016 roku. Istotny wzrost czynszu odnotowano również w Szczecinie (o 8,12%), Zielonej Górze (o 7,98%), w Łodzi (7,78%) i Rzeszowie (7,12%). W pozostałych miastach doszło do niewielkiego wzrostu średniej stawki miesięcznego czynszu – najmniejszą zmianę zarejestrowano w Gorzowie Wielkopolskim (1,18%), w Lublinie (1,49%) oraz w stolicy (1,90%).

Tabela 155. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2014-2017 [zł]

Miasto	2014				2015				2016				2017			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	23,6	23,7	23,9	23,1	24,0	24,0	26,3	25,5	25,5	25,3	27,8	26,5	26,2	28,2	25,0	27,1
Bydgoszcz	bd	bd	22,3	22,8	bd	23,5	28,5	23,2	26,4	24,6	25,7	27,5	26,8	27,9	30,5	29,1
Gdańsk	31,6	31,4	31,8	32,6	34,0	33,6	33,2	35,4	34,4	34,4	35,7	37,1	40,6	38,5	43,3	44,3
Gorzów Wielkopolski	20,8	21,0	22,5	22,3	21,5	22,1	22,8	23,0	23,4	23,5	22,6	23,6	22,6	23,1	23,4	23,9
Katowice	29,0	27,2	26,8	25,9	26,3	29,8	28,1	27,7	28,8	28,5	29,6	29,6	31,0	28,6	33,8	29,2
Kielce	21,4	21,9	22,9	22,9	20,8	22,2	20,7	21,4	20,5	21,3	21,3	23,1	23,0	23,5	23,8	24,9
Kraków	31,6	31,5	31,5	32,5	33,9	31,5	34,5	37,4	34,2	38,5	37,4	35,3	36,9	34,8	35,7	39,7
Lublin	32,0	30,0	30,5	30,0	27,0	27,5	28,5	30,5	34,0	33,5	32,5	33,5	34,0	33,5	33,0	34,0
Łódź	25,0	23,9	25,4	26,1	28,0	25,7	24,7	25,4	25,8	28,1	24,2	25,7	26,5	26,8	28,3	27,7
Olsztyn	23,4	23,5	24,5	23,8	24,3	24,7	25,5	23,7	24,0	23,8	25,4	24,3	24,8	24,8	25,9	25,6
Opole	bd	bd	bd	bd	bd	bd	bd	26,6	29,2	31,0	28,6	29,4	29,5	28,7	bd	bd
Poznań	27,0	27,4	34,1	32,2	30,7	31,0	31,0	32,5	32,8	33,9	32,2	32,7	33,8	33,6	34,4	34,3
Rzeszów	28,4	26,5	26,8	26,5	26,4	25,7	27,6	27,8	26,9	26,3	27,1	28,1	29,3	29,4	28,7	30,1
Szczecin	24,8	26,8	25,6	26,8	25,3	27,7	28,4	27,5	26,2	28,6	28,8	30,8	29,6	30,6	33,5	33,3
Toruń	24,1	23,8	24,0	24,0	23,7	24,7	24,5	25,3	25,9	26,5	26,9	28,0	27,5	28,2	28,7	29,0
Warszawa	45,2	46,1	46,2	45,6	46,3	47,2	47,4	48,7	50,3	50,1	50,2	52,5	51,7	52,0	52,8	53,5
Wrocław	30,8	33,5	34,5	34,0	34,3	35,1	35,9	35,1	35,9	34,4	35,1	36,0	40,5	39,3	39,1	39,9
Zielona Góra	19,8	19,6	17,9	18,5	17,3	20,4	19,5	19,5	19,4	21,1	21,9	21,3	23,3	25,4	23,5	23,0

Źródło: NBP (średnia arytmetyczna ze średniej stawki ofertowej i transakcyjnej), dla Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia stawki czynszu najmu pozyskano z portalu otodom.pl (stawka ofertowa skorygowana o 10%)

Tabela 156. Dynamika zmian średniej miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2014-2017 [%]

Miasto	2014				2015				2016				2017				IV 2017/ IV 2016	IV 2017/ I 2014
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.		
Białystok	0	0,42	0,84	-3,35	3,90	0,00	9,58	-3,04	0,00	-0,78	9,88	-4,68	-1,13	7,63	-11,35	8,40	2,26	14,83
Bydgoszcz	bd	bd	bd	2,24	bd	bd	21,28	-18,60	13,79	-6,82	4,47	7,00	-2,55	4,10	9,32	-4,59	5,82	30,49
Gdańsk	0	-0,63	1,27	2,52	4,29	-1,18	-1,19	6,63	-2,82	0,00	3,78	3,92	9,43	-5,17	12,47	2,31	19,41	40,19
Gorzów Wielkopolski	0	0,95	7,04	-0,67	-3,54	2,60	3,31	0,80	1,83	0,30	-3,54	4,13	-4,14	2,12	1,38	1,96	1,18	14,82
Katowice	0	-6,21	-1,47	-3,36	1,54	13,31	-5,70	-1,42	3,97	-1,04	3,86	0,00	4,73	-7,74	18,18	-13,61	-1,35	0,69
Kielce	0	2,34	4,57	0,00	-9,17	6,73	-6,76	3,38	-4,21	3,90	0,00	8,45	-0,43	2,17	1,28	4,62	7,79	16,36
Kraków	0	-0,32	0,00	3,17	4,31	-7,08	9,52	8,41	-8,56	12,57	-2,86	-5,61	4,53	-5,69	2,59	11,20	12,46	25,63
Lublin	0	-6,25	1,67	-1,64	-10,00	1,85	3,64	7,02	11,48	-1,47	-2,99	3,08	1,49	-1,47	-1,49	3,03	1,49	6,25
Łódź	0	-4,40	6,28	2,76	7,28	-8,21	-3,89	2,83	1,57	8,91	-13,88	6,20	3,11	1,13	5,60	-2,12	7,78	10,80
Olsztyn	0	0,43	4,26	-2,86	2,10	1,65	3,24	-7,06	1,27	-0,83	6,72	-4,33	2,06	0,00	4,44	-1,16	5,35	9,40
Opole	bd	bd	bd	bd	bd	bd	bd	0	9,77	6,16	-7,74	2,80	0,40	-2,77	bd	bd	-2,38	7,89
Poznań	0	1,48	24,45	-5,57	-4,66	0,98	0,00	4,84	0,92	3,35	-5,01	1,55	3,36	-0,59	2,38	-0,29	4,89	27,04
Rzeszów	0	-6,69	1,13	-1,12	-0,38	-2,65	7,39	0,72	-3,24	-2,23	3,04	3,69	4,27	0,34	-2,38	4,88	7,12	5,99
Szczecin	0	8,06	-4,48	4,69	-5,60	9,49	2,53	-3,17	-4,73	9,16	0,70	6,94	-3,90	3,38	9,48	-0,60	8,12	34,27
Toruń	0	-1,40	1,03	-0,06	-1,11	4,32	-0,98	3,45	2,28	2,06	1,71	4,06	-1,73	2,34	1,76	1,26	3,62	20,46
Warszawa	0	1,99	0,22	-1,30	1,54	1,94	0,42	2,74	3,29	-0,40	0,20	4,58	-1,52	0,58	1,54	1,33	1,90	18,36
Wrocław	0	8,77	2,99	-1,45	0,88	2,33	2,28	-2,23	2,28	-4,18	2,03	2,56	12,50	-2,96	-0,51	2,05	10,83	29,55
Zielona Góra	0	-1,01	-8,67	3,35	-6,49	17,92	-4,41	0,00	-0,51	8,76	3,79	-2,74	9,39	9,01	-7,48	-2,13	7,98	16,16

Źródło: NBP (średnia arytmetyczna ze średniej stawki ofertowej i transakcyjnej), dla Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia stawki czynszu najmu pozyskano z portalu otodom.pl (stawka ofertowa skorygowana o 10%)

Dane prezentowane na portalu bankier.pl (pochodzące z ofert zamieszczonych na portalu otodom.pl) dla dziesięciu największych miast Polski pozwalają na analizę średnich ofertowych stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych z uwzględnieniem powierzchni użytkowej mieszkania, tj. dla mieszkań o powierzchni do 38 m^2 (zwykle są to mieszkania jednopokojowe), od 38 do 60 m^2 (najczęściej mieszkania dwupokojowe) oraz od 60 do 90 m^2 (zwykle mieszkania trzy- i czteropokojowe). W celu obliczenia średniej stawki najmu 1 m^2 lokalu mieszkalnego w przedziale 38-60 m^2 oraz 60-90 m^2 przyjęto środkową wartość przedziału, natomiast dla przedziału 0-38 m^2 przyjęto powierzchnię 33 m^2. Przyjęte do analizy przedziały powierzchniowe są lewostronnie domknięte.

We wszystkich analizowanych miastach widać wyraźną korelację pomiędzy powierzchnią użytkową wynajmowanego lokalu, a średnią stawką czynszu najmu, tj. im większa powierzchnia lokalu tym wyższy przeciętny całkowity czynsz miesięczny oraz niższa opłata czynszowa w przeliczeniu na 1 m^2 mieszkania.

W 2017 roku we wszystkich badanych przedziałach powierzchni użytkowej najwyższe miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania odnotowano w Warszawie. W IV kw. 2017 roku za wynajem mieszkania w stolicy o powierzchni do 38 m^2 trzeba było zapłacić średnio 2 212 zł miesięcznie, czyli 67,03 zł za 1 m^2, co oznacza wzrost o 0,96% w odniesieniu do IV kw. 2016 roku. Dla mieszkań z przedziału 38-60 m^2 na koniec 2017 roku średni miesięczny czynsz wyniósł 2 976 zł, czyli 60,72 zł/m^2 (o 1,19% więcej niż przed rokiem), natomiast w przypadku mieszkań o powierzchni od 60 do 90 m^2 było to 4 245 zł, czyli 56,60 zł/m^2 (o 0,28% niż w IV kw. 2016 roku).

Wysokie stawki czynszów zarejestrowano również w Gdańsku, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu. W IV kw. 2017 roku za wynajem mieszkania o powierzchni do 38 m^2 w tych miastach płacono odpowiednio 1 725 zł (52,27 zł/m^2), 1 743 zł (52,82 zł/m^2), 1 644 zł (49,82 zł/m^2) i 1 266 zł (38,36 zł/m^2), natomiast w przypadku dużych mieszkań z przedziału 60-90 m^2 - odpowiednio 3 163 zł (42,17 zł/m^2), 3 155 zł (42,07 zł/m^2), 2 898 zł (38,64 zł/m^2) i 2 529 zł (33,72 zł/m^2).

W IV kw. 2017 roku mieszkanie o powierzchni do 38 m^2 najtaniej można było wynająć w Łodzi – 1 124 zł/m-c (34,06 zł/m^2), a mieszkania z przedziałów powierzchni od 38 do 60 m^2 i od 60 do 90 m^2 w Bydgoszczy – tam średnio trzeba było zapłacić odpowiednio 1 550 zł/m-c (31,63 zł/m^2) i 2058 zł/m-c (27,44 zł/m^2).

W ciągu roku 2017 (porównując IV kw. 2017 i IV kw. 2016 roku) we wszystkich badanych miastach zanotowano wzrost przeciętnych ofertowych czynszów najmu najmniejszych mieszkań o powierzchni użytkowej do 38 m^2 – największy w Szczecinie (o 16,24%). W przypadku lokali mieszkalnych o powierzchni z przedziału 38-60 m^2 najbardziej wzrósł czynsz najmu w Łodzi – o 10,33%, natomiast spadek średniego czynszu zanotowano jedynie we Wrocławiu – o 5,44%. Najmniej wzrosły przeciętne opłaty czynszowe za wynajem mieszkań największych, czyli o powierzchni od 60 do 90 m^2. W tym przypadku najbardziej, bo o 10,19%, wzrósł czynsz w Szczecinie, natomiast w trzech spośród dziesięciu badanych miast doszło do niewielkiego spadku przeciętnych czynszów najmu, tj. w Katowicach o 2,59%, w Lublinie o 1,36% i w Krakowie – o 0,48%.

Tabela 157. Średnia miesięczna ofertowa stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w okresie IV kw. 2016-IV kw. 2017

Miasto	Pow. uż. [m²]	Średnia stawka najmu lokalu mieszkalnego [zł/m-c]					Średnia stawka najmu lokalu mieszkalnego [zł/m²/m-c]*				
		IV kw. 2016	I kw. 2017	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	IV kw. 2016	I kw. 2017	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017
Bydgoszcz	<0-38)	1 103	1 117	1 151	1 133	1 138	33,42	33,85	34,88	34,33	34,48
	<38-60)	1 442	1 454	1 504	1 503	1 550	29,43	29,67	30,69	30,67	31,63
	<60-90)	1 981	2 001	2 162	1 989	2 058	26,41	26,68	28,83	26,52	27,44
Gdańsk	<0-38)	1 596	1 526	1 702	1 778	1 725	48,36	46,24	51,58	53,88	52,27
	<38-60)	2 240	2 281	2 380	2 373	2 377	45,71	46,55	48,57	48,43	48,51
	<60-90)	2 995	3 015	3 180	3 311	3 163	39,93	40,20	42,40	44,15	42,17
Katowice	<0-38)	1 206	1 250	1 246	1 287	1 312	36,55	37,88	37,76	39,00	39,76
	<38-60)	1 844	1 866	1 869	1 918	1 938	37,63	38,08	38,14	39,14	39,55
	<60-90)	2 547	2 510	2 608	2 449	2 481	33,96	33,47	34,77	32,65	33,08
Kraków	<0-38)	1 487	1 497	1 560	1 604	1 644	45,06	45,36	47,27	48,61	49,82
	<38-60)	1 986	1 952	1 989	2 038	2 104	40,53	39,84	40,59	41,59	42,94
	<60-90)	2 912	2 869	2 896	2 860	2 898	38,83	38,25	38,61	38,13	38,64
Lublin	<0-38)	1 328	1 346	1 399	1 479	1 485	40,24	40,79	42,39	44,82	45,00
	<38-60)	1 801	1 807	1 825	1 892	1 944	36,76	36,88	37,24	38,61	39,67
	<60-90)	2 357	2 328	2 479	2 284	2 325	31,43	31,04	33,05	30,45	31,00
Łódź	<0-38)	1 089	1 055	1 079	1 088	1 124	33,00	31,97	32,70	32,97	34,06
	<38-60)	1 529	1 581	1 604	1 683	1 687	31,20	32,27	32,73	34,35	34,43
	<60-90)	2 290	2 267	2 350	2 187	2 342	30,53	30,23	31,33	29,16	31,23
Poznań	<0-38)	1 163	1 213	1 279	1 192	1 266	35,24	36,76	38,76	36,12	38,36
	<38-60)	1 785	1 769	1 796	1 809	1 956	36,43	36,10	36,65	36,92	39,92
	<60-90)	2 359	2 396	2 332	2 340	2 529	31,45	31,95	31,09	31,20	33,72
Szczecin	<0-38)	1 176	1 213	1 265	1 302	1 367	35,64	36,76	38,33	39,45	41,42
	<38-60)	1 617	1 605	1 715	1 656	1 708	33,00	32,76	35,00	33,80	34,86
	<60-90)	2 130	2 209	2 375	2 294	2 347	28,40	29,45	31,67	30,59	31,29
Warszawa	<0-38)	2 191	2 127	2 034	2 148	2 212	66,39	64,45	61,64	65,09	67,03
	<38-60)	2 941	2 861	2 785	2 971	2 976	60,02	58,39	56,84	60,63	60,73
	<60-90)	4 257	4 054	4 139	4 175	4 245	56,76	54,05	55,19	55,67	56,60
Wrocław	<0-38)	1 677	1 654	1 603	1 732	1 743	50,82	50,12	48,58	52,48	52,82
	<38-60)	2 334	2 143	2 121	2 239	2 207	47,63	43,73	43,29	45,69	45,04
	<60-90)	3 001	2 941	2 893	3 094	3 155	40,01	39,21	38,57	41,25	42,07

** w celu obliczenia średniej stawki najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w przedziale 38-60 m² oraz 60-90 m² przyjęto środkową wartość przedziału, natomiast dla przedziału 0-38 m² przyjęto powierzchnię 33 m²*

Źródło: Bankier.pl na podstawie danych serwisu Otodom.pl

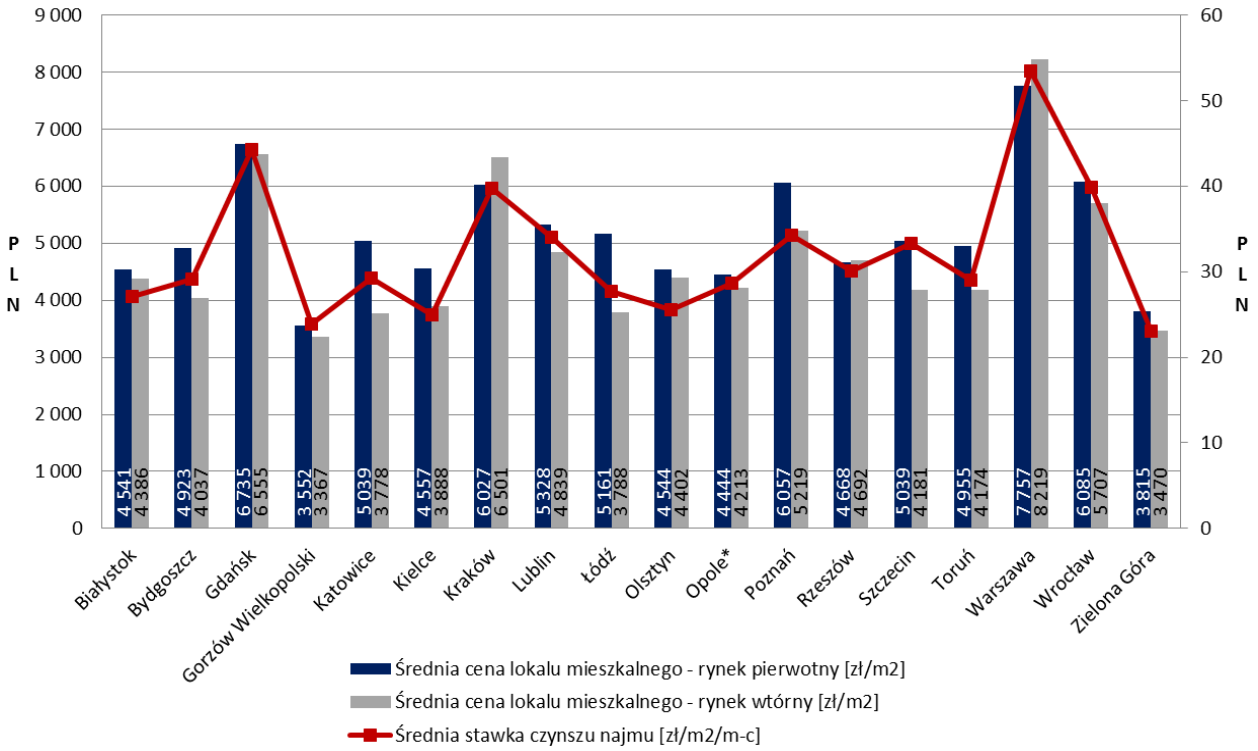
Tabela 158. Dynamika zmian średniej miesięcznej ofertowej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w 2017 roku

Miasto	Pow. uż. [m²]	Dynamika zmian średniej stawki najmu lokalu mieszkalnego				
		I kw. 2017	II kw. 2017	III kw. 2017	IV kw. 2017	IV kw. 2017/ IV kw. 2016
Bydgoszcz	<0-38)	1,27%	3,04%	-1,56%	0,44%	3,17%
	<38-60)	0,83%	3,44%	-0,07%	3,13%	7,49%
	<60-90)	1,01%	8,05%	-8,00%	3,47%	3,89%
Gdańsk	<0-38)	-4,39%	11,53%	4,47%	-2,98%	8,08%
	<38-60)	1,83%	4,34%	-0,29%	0,17%	6,12%
	<60-90)	0,67%	5,47%	4,12%	-4,47%	5,61%
Katowice	<0-38)	3,65%	-0,32%	3,29%	1,94%	8,79%
	<38-60)	1,19%	0,16%	2,62%	1,04%	5,10%
	<60-90)	-1,45%	3,90%	-6,10%	1,31%	-2,59%
Kraków	<0-38)	0,67%	4,21%	2,82%	2,49%	10,56%
	<38-60)	-1,71%	1,90%	2,46%	3,24%	5,94%
	<60-90)	-1,48%	0,94%	-1,24%	1,33%	-0,48%
Lublin	<0-38)	1,36%	3,94%	5,72%	0,41%	11,82%
	<38-60)	0,33%	1,00%	3,67%	2,75%	7,94%
	<60-90)	-1,23%	6,49%	-7,87%	1,80%	-1,36%
Łódź	<0-38)	-3,12%	2,27%	0,83%	3,31%	3,21%
	<38-60)	3,40%	1,45%	4,93%	0,24%	10,33%
	<60-90)	-1,00%	3,66%	-6,94%	7,09%	2,27%
Poznań	<0-38)	4,30%	5,44%	-6,80%	6,21%	8,86%
	<38-60)	-0,90%	1,53%	0,72%	8,13%	9,58%
	<60-90)	1,57%	-2,67%	0,34%	8,08%	7,21%
Szczecin	<0-38)	3,15%	4,29%	2,92%	4,99%	16,24%
	<38-60)	-0,74%	6,85%	-3,44%	3,14%	5,63%
	<60-90)	3,71%	7,51%	-3,41%	2,31%	10,19%
Warszawa	<0-38)	-2,92%	-4,37%	5,60%	2,98%	0,96%
	<38-60)	-2,72%	-2,66%	6,68%	0,17%	1,19%
	<60-90)	-4,77%	2,10%	0,87%	1,68%	-0,28%
Wrocław	<0-38)	-1,37%	-3,08%	8,05%	0,64%	3,94%
	<38-60)	-8,18%	-1,03%	5,56%	-1,43%	-5,44%
	<60-90)	-2,00%	-1,63%	6,95%	1,97%	5,13%

Źródło: Bankier.pl na podstawie danych serwisu Otodom.pl

Między średnimi cenami transakcyjnymi i przeciętnymi stawkami czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania w największych miastach Polski występuje silna dodatnia korelacja – współczynnik korelacji obliczony dla IV kw. 2017 roku wyniósł 0,96 zarówno dla rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Oznacza to, że tam, gdzie średnie jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych są najwyższe (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Poznań, Wrocław), przeciętne czynsze 1 m^2 mieszkania również są wysokie. Natomiast w miastach jak Gorzów Wielkopolski czy Zielona Góra, gdzie mieszkanie można nabyć relatywnie tanio, również czynsze najmu mieszkań są niskie.

Wykres 184. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu oraz średnia cena transakcyjna 1 m^2 lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kw. 2017



** stawka czynszu za II kw. 2017*
Źródło: AMRON, NBP

Spis tabel

Tabela 1. Liczba ludności, zmiana liczby ludności, saldo migracji oraz przyrost naturalny w poszczególnych województwach w 2017 roku 23

Tabela 2. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie dolnośląskim w latach 2014-2017 25

Tabela 3. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2014-2017 27

Tabela 4. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubelskim w latach 2014-2017 29

Tabela 5. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubuskim w latach 2014-2017 31

Tabela 6. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie łódzkim w latach 2014-2017 33

Tabela 7. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie małopolskim w latach 2014-2017 35

Tabela 8. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie mazowieckim w latach 2014-2017 37

Tabela 9. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie opolskim w latach 2014-2017 39

Tabela 10. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podkarpackim w latach 2014-2017 41

Tabela 11. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podlaskim w latach 2014-2017 43

Tabela 12. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie pomorskim w latach 2014-2017 45

Tabela 13. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie śląskim w latach 2014-2017 47

Tabela 14. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie świętokrzyskim w latach 2014-2017 49

Tabela 15. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2014-2017 51

Tabela 16. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie wielkopolskim w latach 2014-2017 53

Tabela 17. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie zachodniopomorskim w latach 2014-2017 55

Tabela 18. Średnie ceny za 1m^2 powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian ceny średniej lokali mieszkalnych w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 59

Tabela 19. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 60

Tabela 20. Średnie ceny za 1m^2 powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian ceny średniej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 61

Tabela 21. Średnie ceny za 1m^2 nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 62

Tabela 22. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 63

Tabela 23. Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 64

Tabela 24. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 68

Tabela 25. Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 70

Tabela 26. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1000 mieszkańców w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 72

Tabela 27. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 73

Tabela 28. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 75

Tabela 29. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 na 1000 mieszkańców w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 76

Tabela 30. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 77

Tabela 31. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto na 1 tysiąc mieszkańców w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 78

Tabela 32. Średni koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 82

Tabela 33. Średni koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, średnia cena gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi oraz średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w IV kw. 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 84

Tabela 34. Liczba i wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 86

Tabela 35. Dynamika zmian liczby i wartości nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny w latach 2014-2017 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 87

Tabela 36. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych 89

Tabela 37. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych 89

Tabela 38. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych 90

Tabela 39. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok 90

Tabela 40. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok 91

Tabela 41. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Białystok 91

Tabela 42. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz 91

Tabela 43. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz 92

Tabela 44. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz 92
Tabela 45. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk 93
Tabela 46. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk 93
Tabela 47. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk 93
Tabela 48. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski 94
Tabela 49. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski 94
Tabela 50. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski 94
Tabela 51. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice 95
Tabela 52. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice 95
Tabela 53. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Katowice 96
Tabela 54. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce 96
Tabela 55. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce..... 96
Tabela 56. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Kielce 97
Tabela 57. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków 97
Tabela 58. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków 98
Tabela 59. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Kraków..... 98
Tabela 60. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin 98
Tabela 61. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin 99
Tabela 62. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Lublin 99
Tabela 63. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź .. 99
Tabela 64. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź 100
Tabela 65. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Łódź 100
Tabela 66. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn 101
Tabela 67. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn 101

Tabela 68. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn 101
Tabela 69. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Opole 102
Tabela 70. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Opole.....102
Tabela 71. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Opole.....102
Tabela 72. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań 103
Tabela 73. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań.....103
Tabela 74. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Poznań.....104
Tabela 75. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów 104
Tabela 76. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów.....104
Tabela 77. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów.....105
Tabela 78. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa 105
Tabela 79. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa.....105
Tabela 80. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Warszawa.....106
Tabela 81. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław 106
Tabela 82. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław 107
Tabela 83. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Wrocław.....107
Tabela 84. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin 107
Tabela 85. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin 108
Tabela 86. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Szczecin 108
Tabela 87. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń 108
Tabela 88. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń.....109
Tabela 89. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Toruń.....109

Tabela 90. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra 110

Tabela 91. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra 110

Tabela 92. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra..... 110

Tabela 93. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Polsce..... 112

Tabela 94. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim 114

Tabela 95. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 we Wrocławiu 117

Tabela 96. Średnia cena za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 120

Tabela 97. Dynamika zmian cen 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 120

Tabela 98. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim..... 123

Tabela 99. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Bydgoszczy..... 125

Tabela 100. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Toruniu 127

Tabela 101. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach..... 130

Tabela 102. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie lubelskim 132

Tabela 103. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Lublinie 135

Tabela 104. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 138

Tabela 105. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 139

Tabela 106. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie lubuskim..... 141

Tabela 107. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim..... 144

Tabela 108. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Zielonej Górze..... 147

Tabela 109. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie łódzkim..... 149

Tabela 110. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Łodzi 152

Tabela 111. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 154

Tabela 112. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 155

Tabela 113. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie małopolskim 157

Tabela 114. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Krakowie 160

Tabela 115. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....163

Tabela 116. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....163

Tabela 117. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim.....166

Tabela 118. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Warszawie.....168

Tabela 119. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....171

Tabela 120. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....172

Tabela 121. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie opolskim 175

Tabela 122. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Opolu 177

Tabela 123. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim.....179

Tabela 124. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Rzeszowie.....182

Tabela 125. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....185

Tabela 126. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....185

Tabela 127. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie podlaskim 188

Tabela 128. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Białymstoku 190

Tabela 129. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....193

Tabela 130. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....193

Tabela 131. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie pomorskim 196

Tabela 132. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Gdańsku 198

Tabela 133. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej 201

Tabela 134. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 204

Tabela 135. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie śląskim 206

Tabela 136. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Katowicach 209

Tabela 137. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Konurbacji Górnośląskiej 211

Tabela 138. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 214

Tabela 139. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 214

Tabela 140. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim 217

Tabela 141. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Kielcach 219

Tabela 142. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim 222

Tabela 143. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Olsztynie 224

Tabela 144. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 227

Tabela 145. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim 229

Tabela 146. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Poznaniu 232

Tabela 147. Średnie ceny za 1m^2 poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 235

Tabela 148. Dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 236

Tabela 149. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim 238

Tabela 150. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w Szczecinie 241

Tabela 151. Średnie ceny za 1m^2 oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2014-2017 w wybranych miastach 243

Tabela 152. Ludność w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań w latach 2009-2017. 245

Tabela 153. Dane dotyczące ryczałtu od przychodów z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze w latach 2014-2017 246

Tabela 154. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m^2 lokalu mieszkalnego w Polsce oraz dynamika zmian średniej stawki czynszu w latach 2014 - 2017 247

Tabela 155. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m^2 lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2014-2017 [zł] 250

Tabela 156. Dynamika zmian średniej miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m^2 lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2014-2017 [%] 251

Tabela 157. Średnia miesięczna ofertowa stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w okresie IV kw. 2016-IV kw. 2017 253

Tabela 158. Dynamika zmian średniej miesięcznej ofertowej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w 2017 roku 254

Spis wykresów

Wykres 1. Średnia cena 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2014-2017 w Polsce [zł] 6

Wykres 2. Średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2014-2017 w Polsce [zł] 7

Wykres 3. Średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2014-2017 w Polsce [zł] 7

Wykres 4. Częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w latach 2014-2017 [szt.] 8

Wykres 5. Zmiany produktu krajowego brutto w cenach stałych w latach 2014-2017 [okres poprzedni = 100] 9

Wykres 6. Rachunek bieżący bilansu płatniczego Polski w latach 2014-2017 [mln euro] 10

Wykres 7. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w latach 2014-2017 [zł] 11

Wykres 8. Zmiany wskaźnika cen towarów i usług w Polsce w latach 2014-2017 - dane roczne [okres poprzedni = 100] 11

Wykres 9. Poziom stopy referencyjnej NBP w Polsce w latach 2014-2017 [zł] 12

Wykres 10. Depozyty terminowe osób prywatnych w latach 2010-2017 [zł] 13

Wykres 11. Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017 14

Wykres 12. Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017 [mln zł] 14

Wykres 13. Średnia marża nowych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017 15

Wykres 14. Poziom LtV nowych kredytów mieszkaniowych w latach 2014-2017 16

Wykres 15. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w latach 2014-2017 [%] 17

Wykres 16. Stopa bezrobocia wg BAEL rocznie w latach 2014-2017 18

Wykres 17. Wskaźnik ufności konsumenckiej w latach 2014-2017 18

Wykres 18. Wyniki budownictwa mieszkaniowego w latach 2014-2017 20

Wykres 19. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2014-2017 w podziale na formę budownictwa (ogółem, indywidualne oraz sprzedaż lub wynajem) 21

Wykres 20. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2014-2017 w podziale na formę budownictwa (spółdzielcze i pozostałe) 21

Wykres 21. Średni koszt budowy mieszkań w latach 2014-2017 22

Wykres 22. Średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 65

Wykres 23. Średnia cena za 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 66

Wykres 24. Średnia cena za 1m^2 powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 67

Wykres 25. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1000 mieszkańców oraz średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 71

Wykres 26. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 74

Wykres 27. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 79

Wykres 28. Zmiana średniej ceny gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2017/2016 w proporcji do 1m^2 PUM 80

Wykres 29. Średni koszt budowy oraz średnia cena 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w IV kw. 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 83

Wykres 30. Średni koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, średnia cena gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi oraz średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w IV kw. 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 84

Wykres 31. Liczba kredytów hipotecznych na 1 tysiąc mieszkańców oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2017 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich 85

Wykres 32. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Polsce 112

Wykres 33. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Polsce 113

Wykres 34. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2014-2017 w Polsce 113

Wykres 35. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim 115

Wykres 36. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim 115

Wykres 37. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie dolnośląskim 115

Wykres 38. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 we Wrocławiu 117

Wykres 39. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 we Wrocławiu 118

Wykres 40. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 we Wrocławiu 118

Wykres 41. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 121

Wykres 42. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 121

Wykres 43. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach 121

Wykres 44. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim 123

Wykres 45. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim 124

Wykres 46. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie kujawsko-pomorskim 124

Wykres 47. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Bydgoszczy 126

Wykres 48. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Bydgoszczy.....126
Wykres 49. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Bydgoszczy.....126
Wykres 50. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Toruniu.....128
Wykres 51. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Toruniu.....128
Wykres 52. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Toruniu.....128
Wykres 53. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....130
Wykres 54. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....131
Wykres 55. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....131
Wykres 56. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie lubelskim.....133
Wykres 57. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie lubelskim.....133
Wykres 58. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie lubelskim.....133
Wykres 59. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Lublinie.....135
Wykres 60. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Lublinie.....136
Wykres 61. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Lublinie.....136
Wykres 62. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....139
Wykres 63. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego latach 2014-2017 w wybranych miastach 140
Wykres 64. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....140
Wykres 65. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie lubuskim.....142
Wykres 66. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie lubuskim.....142
Wykres 67. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie lubuskim.....142
Wykres 68. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim.....144
Wykres 69. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim.....145
Wykres 70. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Gorzowie Wielkopolskim.....145
Wykres 71. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Zielonej Górze.....147

Wykres 72. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Zielonej Górze 148
Wykres 73. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Zielonej Górze 148
Wykres 74. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie łódzkim 150
Wykres 75. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie łódzkim 150
Wykres 76. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie łódzkim 150
Wykres 77. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Łodzi 152
Wykres 78. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Łodzi 153
Wykres 79. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Łodzi 153
Wykres 80. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 155
Wykres 81. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 156
Wykres 82. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach 156
Wykres 83. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie małopolskim 158
Wykres 84. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie małopolskim 158
Wykres 85. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie małopolskim 158
Wykres 86. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Krakowie 160
Wykres 87. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Krakowie 161
Wykres 88. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Krakowie 161
Wykres 89. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 164
Wykres 90. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 164
Wykres 91. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach 164
Wykres 92. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim 166
Wykres 93. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim 167
Wykres 94. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie mazowieckim 167
Wykres 95. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Warszawie 169
Wykres 96. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Warszawie 169

Wykres 97. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Warszawie 169
Wykres 98. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 173
Wykres 99. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 173
Wykres 100. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach....174
Wykres 101. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie opolskim 175
Wykres 102. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie opolskim 176
Wykres 103. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie opolskim....176
Wykres 104. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Opolu....178
Wykres 105. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Opolu 178
Wykres 106. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Opolu 178
Wykres 107. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim 180
Wykres 108. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim....180
Wykres 109. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie podkarpackim 180
Wykres 110. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Rzeszowie....182
Wykres 111. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Rzeszowie 183
Wykres 112. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Rzeszowie 183
Wykres 113. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 186
Wykres 114. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 186
Wykres 115. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach....186
Wykres 116. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie podlaskim 188
Wykres 117. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie podlaskim 189
Wykres 118. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie podlaskim....189
Wykres 119. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Białymstoku....191

Wykres 120. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Białymstoku..... 191
Wykres 121. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Białymstoku 191
Wykres 122. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 194
Wykres 123. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 194
Wykres 124. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach 194
Wykres 125. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie pomorskim 196
Wykres 126. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie pomorskim 197
Wykres 127. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie pomorskim 197
Wykres 128. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Gdańsku 199
Wykres 129. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Gdańsku 199
Wykres 130. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Gdańsku 199
Wykres 131. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej 201
Wykres 132. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej 202
Wykres 133. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w konurbacji trójmiejskiej 202
Wykres 134. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 204
Wykres 135. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 205
Wykres 136. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach 205
Wykres 137. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie śląskim 207
Wykres 138. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie śląskim 207
Wykres 139. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie śląskim 208
Wykres 140. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Katowicach 209
Wykres 141. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Katowicach..... 210
Wykres 142. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Katowicach 210
Wykres 143. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 212

Wykres 144. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 212
Wykres 145. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....212
Wykres 146. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 215
Wykres 147. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 215
Wykres 148. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....215
Wykres 149. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim 217
Wykres 150. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim.....218
Wykres 151. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie świętokrzyskim.....218
Wykres 152. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Kielcach 220
Wykres 153. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Kielcach.....220
Wykres 154. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Kielcach.....220
Wykres 155. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim 222
Wykres 156. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim.....223
Wykres 157. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie warmińsko-mazurskim.....223
Wykres 158. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Olsztynie.....225
Wykres 159. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Olsztynie 225
Wykres 160. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Olsztynie 225
Wykres 161. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach 227
Wykres 162. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 228
Wykres 163. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach.....228
Wykres 164. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim 230
Wykres 165. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim 230
Wykres 166. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie wielkopolskim 230

Wykres 167. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Poznaniu 232
Wykres 168. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Poznaniu..... 233
Wykres 169. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Poznaniu 233
Wykres 170. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach..... 236
Wykres 171. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 237
Wykres 172. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach 237
Wykres 173. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim..... 239
Wykres 174. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim 239
Wykres 175. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w województwie zachodniopomorskim 239
Wykres 176. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w Szczecinie..... 241
Wykres 177. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w Szczecinie 242
Wykres 178. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w Szczecinie 242
Wykres 179. Średnia cena za 1m^2 lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2014-2017 w wybranych miastach..... 244
Wykres 180. Średnia cena za 1m^2 domu jednorodzinnego w latach 2014-2017 w wybranych miastach 244
Wykres 181. Średnia cena za 1m^2 gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w latach 2014-2017 w wybranych miastach 244
Wykres 182. Odsetek ludności wynajmującej mieszkania na zasadach rynkowych w latach 2009-2017 245
Wykres 183. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m^2 lokalu mieszkalnego w Polsce w latach 2014 - 2017..... 248
Wykres 184. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu oraz średnia cena transakcyjna 1 m^2 lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kw. 2017..... 255

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami.

Od ponad 14 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi i spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, firmami deweloperskimi i doradczymi, a także z jednostkami administracji państwowej i samorządowej oraz policją. Z Systemu AMRON korzysta prawie 600 podmiotów, w tym Narodowy Bank Polski, Prokuratura Generalna, kilka uczelni wyższych, a od kwietnia 2014 r. również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Centrum AMRON zostało powołane przez Związek Banków Polskich do zarządzania bazą danych i Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (Systemem AMRON) i działa w ramach struktury organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.