

**ANALIZA POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZE
SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM NIERUCHOMOŚCI
PRZEZNACZONYCH LUB WYKORZYSTYWANYCH NA
CELE MIESZKANIOWE ZA LATA 2012-2014 Z
PROGNOZĄ NA ROK 2015**

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast



INSTYTUT ROZWOJU MIAST

dr Aleksandra Jadach-Sepioto (red.)

Zespół:

Paweł Nowakowski

Tadeusz Kaźmierak

Maciej Frąszczak

Spis treści

WPROWADZENIE	9
1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI – ANALIZA CZYNNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH	14
1.1. Współzależność zmian na rynku nieruchomości i czynników makroekonomicznych	14
1.2. Zmiany wskaźników makroekonomicznych a zmiany cen nieruchomości	16
1.2.1. Produkt krajowy brutto	16
1.2.2. Inflacja	17
1.2.3. Stopy procentowe	21
1.2.4. Wynagrodzenia	23
1.2.5. Poziom zatrudnienia	25
1.2.5. Bezrobocie	26
1.3. Czynniki makroekonomiczne – kierunki oddziaływania	26
1.5. Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości	33
1.5.1. Liczba ludności	33
1.5.2. Migracje	37
1.5.3. Zawarte małżeństwa	40
2. ANALIZA POZIOMU ŚREDNICH CEN ORAZ ICH DYNAMIKI	44
2.1. Wprowadzenie	44
2.2. Województwo dolnośląskie	44
2.2.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie dolnośląskim	44
2.2.2. Aglomeracja wrocławska	47
2.2.3. Miasta na prawach powiatu	51
2.3. Województwo kujawsko-pomorskie	53
2.3.2. Aglomeracja bydgosko-toruńska	56
2.3.3. Miasta na prawach powiatu	59
2.4. Województwo lubelskie	61
2.4.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie lubelskim	61
2.4.2. Aglomeracja lubelska	64
2.4.3. Miasta na prawach powiatu	67
2.5. Województwo lubuskie	69
2.5.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie lubuskim	69
2.5.2. Zielona Góra	72
2.5.3. Gorzów Wielkopolski	75
2.6. Województwo łódzkie	79

2.6.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie łódzkim.....	79
2.6.2. Aglomeracja łódzka	82
2.6.3. Miasta na prawach powiatu i dawne miasta wojewódzkie.....	86
2.7. Województwo małopolskie.....	88
2.7.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie małopolskim	88
2.7.2. Aglomeracja krakowska	91
2.7.3. Miasta na prawach powiatu.....	95
2.8. Województwo mazowieckie	97
2.8.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie mazowieckim	97
2.8.2. Aglomeracja warszawska	100
2.8.3. Miasta na prawach powiatu.....	104
2.9. Województwo opolskie	107
2.9.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie opolskim.....	107
2.9.2. Opole.....	110
2.10. Województwo podkarpackie	112
2.10.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie podkarpackim	112
2.10.2. Rzeszów.....	114
2.10.3. Miasta na prawach powiatu.....	117
2.11. Województwo podlaskie.....	119
2.11.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie podlaskim.....	119
2.11.2. Białystok.....	122
2.11.3. Miasta na prawach powiatu.....	126
2.12. Województwo pomorskie	128
2.12.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie pomorskim.....	128
2.12.2. Aglomeracja trójmiejska	131
2.12.3. Dawne miasta wojewódzkie	134
2.13. Województwo śląskie.....	136
2.13.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie śląskim	136
2.13.2. Konurbacja śląska	140
2.13.3. Dawne miasta wojewódzkie	143
2.14. Województwo świętokrzyskie	145
2.14.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie świętokrzyskim	145
2.14.2. Kielce.....	148
2.15. Województwo warmińsko-mazurskie	151

2.15.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie warmińsko-mazurskim	151
2.15.2. Olsztyn	156
2.15.3. Miasta na prawach powiatu.....	158
2. 16. Województwo zachodniopomorskie	159
2.16.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie zachodniopomorskim	159
2.16.2. Aglomeracja szczecińska	163
2.16.3. Miasta na prawach powiatu i dawne miasta wojewódzkie.....	167
3. ANALIZA POZIOMU I DYNAMIKI ŚREDNICH OPŁAT ZA WYNAJEM MIESZKAŃ NA WYBRANYCH RYNKACH LOKALNYCH	169
3.1. Uwagi wstępne	169
3.2. Rynek najmu mieszkań w Polsce.....	170
3.3. Wysokość czynszów najmu mieszkań w latach 2011-2014	172
3.4. Ceny najmu w zależności od liczby pokoi w latach 2012-2013	174
3.5. Wysokość cen najmu mieszkań na wybranych rynkach lokalnych	178
4. WPŁYW DUŻYCH INWESTYCJI LINIOWYCH NA LOKALNY I REGIONALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH I KOMERCYJNYCH	200
4.1. Uwagi wstępne	200
4.2. Budowa obwodnicy Tarnowa.....	201
4.2.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku	201
4.2.2. Analiza zmian zachodzących na rynku nieruchomości gruntowych	202
4.2.3. Podsumowanie	210
4.3. Budowa autostrady A1 – odcinek Nowe Marzy - Toruń	212
4.3.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku	212
4.3.2. Analiza zmian na rynku nieruchomości w powiecie chełmińskim.....	213
4.3.3. Podsumowanie	221
4.4. Budowa autostrady A4 – odcinek Kraków - Tarnów	222
4.4.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku	222
4.4.2. Analiza zmian na lokalnym rynku nieruchomości	224
4.4.3. Podsumowanie	232
4.5. Budowa linii energetycznej o krajowym znaczeniu.....	234
4.5.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku	234
4.5.2. Analiza zmian na lokalnym rynku nieruchomości	236
4.5.3. Podsumowanie	240
4.6. Budowa regionalnego portu lotniczego – Lublin Świdnik.....	240

4.6.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku	240
4.6.2. Analiza zmian na lokalnym rynku nieruchomości	242
4.6.3. Podsumowanie	256
5. WPŁYW ZMIAN PRAWNYCH I RZĄDOWYCH PROGRAMÓW NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	258
5.1. Ustawa deweloperska	258
5.1.1. Zakres uregulowań ustawowych	258
5.1.2. Wpływ na rynek nieruchomości.....	260
5.2. Rekomendacja S.....	262
5.2.1. Przyczyny wprowadzania i zakres rekomendacji nadzorczych w polskim systemie bankowym.....	262
5.2.2. Reakcje banków i rynku nieruchomości na perspektywę wdrożenia i wejście w życie Rekomendacji S.....	265
5.3. Polityka mieszkaniowa w Polsce.....	270
5.3.1. Program polityki mieszkaniowej do 2020 r.	270
5.3.2. Zagadnienia mieszkaniowe w strategicznych dokumentach państwa.....	273
5.3.3. Wpływ polityki mieszkaniowej państwa na rynek mieszkaniowy.....	274
5.4. Rządowy program wspierania własnościowego budownictwa mieszkaniowego - Rodzina na Swoim.....	277
5.4.2. Limity cenowe w programie RnS.....	279
5.4.3. Wpływ programu RnS na poziom cen i dostępność nieruchomości mieszkaniowych.....	280
5.5. Rządowy program wspierania własnościowego budownictwa mieszkaniowego - Mieszkanie dla Młodych	282
5.5.1. Charakterystyka programu MdM.....	282
5.5.2. Efekty programu	283
5.5.3. Wpływ programu MdM na poziom cen i dostępność nieruchomości mieszkaniowych....	287
5.6. Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMnW)	289
5.6.1. Założenia programowe.....	289
5.6.2. Stan zaawansowania programu.....	290
5.6.3. Analiza rynku	291
5.6.4. Ocena potencjalnego wpływu inwestycji FMnW na rynek najmu	292
5.7. Podsumowanie	294
6. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA POZIOM CEN NA WYBRANYCH RYNKACH LOKALNYCH I REGIONALNYCH	296
6.1. Metodologia.....	296
6.1.1. Charakterystyka cech poddanych analizie oraz przesłanki wyboru lokalnych rynków nieruchomości.....	296

6.2.1. Opis charakterystyk analizowanych rynków nieruchomości w wybranych miastach ...	297
6.2.2. Opis charakterystyki cech rynkowych.....	302
6.2.3. Wybór transakcji do analizy	306
6.2.4. Opis transakcji pod kątem cech rynkowych	307
6.2.5. Proces badania wpływu poszczególnych cech na poziom cen nieruchomości.....	307
6.3. Czynniki wpływające na poziom cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych	308
6.3.1. Wpływ lokalizacji względem centrum miasta na cenę lokali mieszkalnych na rynku wtórnym.....	308
6.3.1.1. Poznań.....	308
6.3.1.2. Płock.....	312
6.3.1.3. Jędrzejów	315
6.3.1.4. Zambrów	316
6.3.2. Wpływ formy budynku na poziom cen lokali mieszkalnych	318
6.3.2.1. Poznań.....	318
6.3.2.2. Płock.....	321
6.3.2.3. Jędrzejów	323
6.3.2.4. Zambrów	324
6.4. Wpływ wielkości lokalu na cenę 1 m ²	326
6.4.1. Poznań.....	326
6.4.2. Płock.....	329
6.4.3. Zambrów	331
6.4.4. Jędrzejów	333
6.5. Cechy determinujące ceny gruntów niezabudowanych	335
6.5.1. Analiza wpływu przeznaczenia gruntów na ich wartość.....	335
6.5.1.1. Założenia wstępne.....	335
6.5.1.2. Poznań.....	335
6.5.1.3. Płock.....	343
6.5.1.4. Zambrów	349
6.5.2. Analiza wpływu lokalizacji gruntu względem drogi szybkiego ruchu lub autostrady na jego cenę	355
7. PROGNOZY DOTYCZĄCE RYNKU NIERUCHOMOŚCI W 2015 ROKU.....	360
7.1. Prognozowane zmiany popytu, podaży i wynikająca z nich dynamika cen i inwestycji na rynku mieszkaniowym.....	360
7.2. Prognozowane zmiany popytu i podaży i wynikająca z nich dynamika cen i inwestycji na rynku gruntów niezabudowanych	362

7.3. Zmiany cen i dynamika inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych.....	364
8. BIBLIOGRAFIA	366
9. SPIS TABEL.....	368
10. SPIS WYKRESÓW.....	371
ZAŁĄCZNIK.....	380

WPROWADZENIE

Raport „Analiza polskiego rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe za lata 2012-2014 z prognozą na rok 2015” powstał na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju z dnia 19 listopada 2014 r.

Rynek nieruchomości w Polsce ulega ciągłym przemianom, m.in. w wyniku zmieniającej się sytuacji makroekonomicznej kraju, wprowadzanych zmian regulacyjnych, jak również w wyniku zachodzących zmian demograficznych i w wyniku działalności uczestników rynku.

Na poziomie makroekonomicznym czynnikami wywierającymi wpływ na rynek nieruchomości są m.in. nieznaczny, lecz stabilny wzrost gospodarczy, rekordowo niska inflacja oraz poziom stóp procentowych. Jednocześnie wprowadzane zmiany o charakterze regulacyjnym takie jak dotycząca zasad udzielania kredytów hipotecznych Rekomendacja S wprowadzona przez KNF lub tzw. ustawa deweloperska.

Na rynku nieruchomości komercyjnych w ostatnich latach obserwuje się pewną stabilizację. Wynika ona przede wszystkim z systematycznego wzrostu poziomu nasycenia rynku nieruchomościami tego typu, co jest szczególnie widoczne na rynku nieruchomości handlowych, jak również w wyniku postrzegania Polski przez zagranicznych inwestorów jako bezpiecznego miejsca inwestycji.

Bodźcem do zmian sytuacji na lokalnych rynkach nieruchomości jest także rozwój infrastruktury, który przyczynia się do powstawania inwestycji w określonych lokalizacjach, częstokroć powodując spadek atrakcyjności dotychczas cenionych lokalizacji.

Systematyczne badania rynku nieruchomości w Polsce skupiają się przede wszystkim na rynku mieszkaniowym i prowadzone są cyklicznie głównie przez instytucje publiczne takie jak Główny Urząd Statystyczny oraz Narodowy Bank Polski – badania te są prowadzone w ramach programu badań statystycznych statystyki publicznej. Dodatkowo cykliczne badania rynku nieruchomości prowadzą także podmioty prywatne – szczególnie uznaniem cieszą się raporty firmy REAS dotyczące pierwotnego rynku mieszkaniowego, oraz raporty publikowane przez Związek Banków Polskich w oparciu o bazę danych AMRON-SARFiN.

Badania rynku komercyjnego prowadzą przede wszystkim działające na tym rynku podmioty takie jak międzynarodowe agencje nieruchomości działające na rynku nieruchomości w największych miastach w Polsce. Z publikowanych przez nie raportów korzystają także instytucje publiczne, w tym NBP.

Narodowy Bank Polski przygotowuje cykliczne analizy sytuacji na rynkach nieruchomości. Pod nazwą „Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce” publikowane są podsumowania roczne dla Polski oraz monografie dla 17 miast (16 miast

wojewódzkich i Gdynia). Badania te prowadzone są od 2009 roku. Ponadto, w okresach kwartalnych publikowane są informacje o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych – o analogicznym zasięgu terytorialnym i podziale – prowadzone od 2010 roku.

W latach 2010-2012 raporty wzbogacone są dodatkowo artykułami analitycznymi dotyczącymi trendów rynkowych i m.in. cech kształtujących ceny nieruchomości mieszkaniowych.

Raport ma charakter analizy zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości ze szczególnym naciskiem położonym na relacje pomiędzy rynkiem finansowym a rynkiem nieruchomości. Szczególną uwagę raport poświęca możliwościom finansowym podmiotów kupujących mieszkania oraz skutkom popytowym funkcjonujących w danym roku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań.

Szczególnie szeroko analizowany jest rynek lokali mieszkalnych, którego analiza prowadzona jest z podziałem na rynek pierwotny i wtórny.

W odniesieniu do rynku nieruchomości komercyjnych badanie dotyczy przede wszystkim nowoczesnych nieruchomości komercyjnych, powstających w ostatnich latach głównie z inicjatywy inwestorów zagranicznych i traktowanych jako produkty inwestycyjne. Podział rynku komercyjnego jest zgodny z ogólnie przyjętą nomenklaturą rynkową, tj. na nieruchomości biurowe, handlowe i magazynowe.

Analiza skupia się na największych i najważniejszych (wojewódzkich) miastach w Polsce, nie obejmuje takich miast jak Toruń, Radom, Częstochowa, Gorzów Wielkopolski które pomimo znacznych rozmiarów nie mają statusu stolicy województwa.

Badaniem nie są objęte niezabudowane nieruchomości gruntowe, grunty inwestycyjne ani nieruchomości rolne.

Główny Urząd Statystyczny publikuje roczne raporty „Obrót nieruchomościami”, od 2003 do 2009 roku publikowane pod nazwą „Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości”.

W opracowaniu nieruchomości analizowane są w podziale na 4 grupy: lokale, budynki, nieruchomości zabudowane, nieruchomości gruntowe. Przeznaczenie nieruchomości analizowane jest w oparciu o zapisy prowadzone w Rejestrze Gruntów tj. w przypadku nieruchomości zabudowane, występuje podział na: nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty rolne zabudowane, nieruchomości zabudowane pozostałe.

Analiza pod względem terytorialnym obejmuje obszar całego kraju, przy czym analizowane dane zostały zagregowane do poziomu województw.

Publikacja obejmuje dane dotyczące ilości i wartości dokonanych transakcji, powierzchni sprzedanych nieruchomości oraz średnich miar odzwierciedlających specyfikę transakcji

nieruchomościami. Dane prezentowane są w przekrojach terytorialnych, w podziale na formę obrotu oraz według rodzajów nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji.

Informacje opracowywane są na podstawie danych statystycznych pozyskanych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości, prowadzonych przez starostwa i urzędy miast na prawach powiatu.

Wyniki badań prowadzonych przez firmę REAS dotyczą pierwotnego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Firma REAS prowadzi monitoring rynku deweloperskiego od 1997 roku. Obejmuje on następujące miasta: Warszawa, Wrocław, Poznań, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Katowice i Aglomeracja Śląska (około 95% procent inwestycji objętych monitoringiem). W okresach półrocznych realizowany jest monitoring dla mniejszych ośrodków, obejmujących: Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra, Koszalin, Bydgoszcz, Toruń, Lublin, Bielsko Białą, Gorzów Wielkopolski, nadmorskie miasta uzdrowiskowe, Warmia i Mazury, Zakopane oraz górskie miejscowości turystyczne.

Badania prowadzone i publikowane przez Związek Banków Polskich w ujęciu kwartalnym w szczególności prezentują informacje o rozwoju rynku kredytów hipotecznych i nieruchomości mieszkaniowych oraz analizy długoterminowych trendów dotyczących tego rynku.

Raport opracowywany jest przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP w oparciu o dane gromadzone w międzybankowych systemach wymiany informacji AMRON-SARFiN oraz dane publikowane przez Narodowy Bank Polski, Bank Gospodarstwa Krajowego oraz Główny Urząd Statystyczny.

Publicznie dostępny raport AMRON-SARFiN w formie skróconej agreguje dane na poziomie krajowym. Za opłatą dostępna jest rozbudowana wersja raportu.

Dostępne są także odpłatne raporty prezentujące wyniki badań zagregowane dla mniejszych jednostek terytorialnych. W takiej formie przygotowywane są raporty dla największych miast, miast wojewódzkich oraz wybranych miast na prawach powiatu w poszczególnych województwach.

Raporty te zawierają takie informacje jak: średnia cena transakcyjna, ceny w poszczególnych dzielnicach, zróżnicowanie cen z rynku pierwotnego i wtórnego.

Dostępne raporty dotyczące wyników cyklicznych badań rynku nieruchomości charakteryzują pewne obszary, które nie są objęte badaniem.

Większość publikowanych wyników badań charakteryzuje wysoki poziom zagregowania prezentowanych informacji. Przeważnie dane są prezentowane i oceniane na poziomie województwa lub na poziomie całego kraju. Obszarem zainteresowań są także przede wszystkim duże ośrodki miejskie.

W ujęciu geograficznym białe plamy w obszarze badań stanowią analizy i wnioski dotyczące mniejszych, lokalnych rynków nieruchomości. Dotyczy to przede wszystkim rynków w miastach, które nie są stolicami województwa, takich jak: Częstochowa, Radom, Płock.

Widoczną lukę stanowi także analiza rynku gruntów biorąc pod uwagę ich przeznaczenie w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego, nie zaś w Ewidencji Gruntów. Istotne ograniczenie stanowi w tym przypadku dostępność informacji tego typu, które częstokroć są pomijane w aktach notarialnych, jednocześnie dopasowanie ich do transakcji w oparciu o elektronicznie dostępne informacje przysparza istotnych trudności.

Analiza dostępnych wyników badań rynku nieruchomości pokazuje także, że obszarem zainteresowania jest przede wszystkim uśredniona cena lokali mieszkalnych. W takim podejściu do analizowanego tematu, brakuje opracowań wskazujących na elementy różnicujące ceny pomiędzy poszczególnymi typami nieruchomości mieszkalnych czy też komercyjnych – analogicznie do przeznaczenia gruntów w MPZP. Badania jedynie w ogólny sposób wskazują na cechy bardziej i mniej pożądane w nowo nabywanym lokalu mieszkalnym, nie prezentują jednak ich przeciętnie postrzeganej istotności. Z uwagi na to pomimo znacznej ilości dostępnych danych na temat średnich wartości dla cen nieruchomości, czy też stawek czynszowych na rynku najmu brak jest informacji pozwalających określić indywidualną wartość lub wysokość stawki czynszowej. Większość publikowanych danych dotyczy poziomu regionów lub największych miast wojewódzkich. Lokalizacje takie w przeważającej części charakteryzuje największy potencjał w regionie, w związku z czym prezentowane ceny/stawki nie mogą być odnoszone do mniej atrakcyjnych obszarów danego regionu.

Badanie zostało przeprowadzone w oparciu o dane:

- Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości wybranych powiatów i miast na prawach powiatu.
- GUS,
- AMRON-SARFiN,
- NBP.

Na potrzeby badania wykorzystano także raporty i informacje publikowane przez GUS, Związek Banków Polskich, NBP oraz agencje rynku nieruchomości (REAS, Cushman&Wakefield, Jones Lang laSalle, Colliers etc.). Analizy przedstawiono w ujęciu zgodnym z opisem zamówienia tj. w podziale na analizy kwartalne, półroczne i roczne za lata 2012-2014. Ogólna analiza rynku nieruchomości, analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości oraz analiza wpływu poszczególnych cech na ceny na rynku nieruchomości objmie swoim zakresem lata 2012-2014.

W przypadku analizy wpływu na rynek nieruchomości dużych inwestycji liniowych okres badania dla analizowanych obszarów został rozszerzony, co było konieczne, z uwagi na długi czas niezbędny dla realizacji inwestycji. Informacja o realizacji inwestycji liniowej trafia na

lokalny rynek nieruchomości ze znacznym wyprzedzeniem względem ukończenia takiej inwestycji, w związku z powyższym można oczekiwać zmian cen już na etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu.

Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości przeprowadzona została dla całej Polski oraz poszczególnych obszarów w rozbiciu na kilka poziomów zorganizowania przestrzennego. Poszczególne obszary zdefiniowane zostaną w oparciu o podział administracyjny kraju. Najniższym poziomem zagregowania danych będzie poziom powiatu.

Badanie wpływu poszczególnych cech różnicujących ceny nieruchomości zostało przeprowadzone na poziomie lokalnym na wybranych lokalnych rynkach nieruchomości. Badanie wpływu inwestycji liniowych takich jak budowa autostrad na ceny nieruchomości przeprowadzono na poziomie lokalnym. Analiza obejmowała zarówno rynek nieruchomości w gminie/powiecie, w którym zrealizowane zostały nowe inwestycje liniowe jak i na obszarze przez który przebiegała wcześniej infrastruktura liniowa jak np. droga krajowa prowadząca przez miasto.

Przedmiotem badania były nieruchomości i transakcje dotyczące nieruchomości zgodnie z podziałem prowadzonym w statystyce GUS tj.:

- nieruchomości lokalowe,
- nieruchomości budynkowe
- nieruchomości gruntowe niezabudowane,
- nieruchomości gruntowe zabudowane,

Wszystkie ww. grupy analizowano także w podziale na podgrupy występujące w badaniach GUS.

1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI – ANALIZA CZYNNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH

1.1. Współzależność zmian na rynku nieruchomości i czynników makroekonomicznych

Rynek nieruchomości należy do najbardziej specyficznych rynków ze względu na nagromadzenie niedoskonałości mechanizmów rynkowych wynikających z trwałego powiązania nieruchomości z konkretną lokalizacją. M. Trojanek wskazuje na szereg cech ekonomicznych rynku nieruchomości decydujących o jego specyfice:

- konieczność zaangażowania dużego kapitału w inwestycje na tym rynku,
- stosunkowo małą liczbę transakcji w zestawieniu z ich wolumenem,
- heterogeniczność nieruchomości,
- stałość podaży w krótkim okresie,
- mała płynność.
- sporadyczne sytuacje równowagi,
- duża rozpiętość cen,
- niska elastyczność cenowa¹.

Funkcjonowanie rynku zależy od bazy ekonomicznej danego obszaru lub kraju, którą określają liczba i struktura ludności, dochody, bezrobocie i inflacja, migracje i perspektywy rozwoju gospodarczego, dostępność komunikacyjna i stan infrastruktury. Fundamentalne znaczenie mają czynniki ekonomiczne, w tym przede wszystkim PKB, który według L. Kałkowskiego jest „tłem funkcjonowania i rozwoju rynku nieruchomości”². W poniższej tabeli zestawiono najważniejsze czynniki warunkujące popyt i podaż na rynku nieruchomości:

Tabela 1. Czynniki wpływające na popyt i podaż na rynku nieruchomości

Czynniki wpływające na popyt	Czynniki wpływające na podaż
Poziom dochodów w gospodarce (struktura, zróżnicowanie)	Stan i standard zasobów
Struktura społeczno-zawodowa	Rozmieszczenie podobnych obiektów
Struktura demograficzna	Działania inwestycyjne (zakończone i planowane)
Aktywność zawodowa i gospodarcza	Działania planistyczne
Działania regulacyjne, w tym regulacje dotyczące kredytów hipotecznych	
Preferencje, mody, styl życia, wzorce zachowań	
Rodzaje nieruchomości będące przedmiotem najczęstszych transakcji	

¹ Trojanek M., 2009, *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce*, [w:] Kacprzak E., Maćkiewicz B., Motek P. (red.), *Uwarunkowania i rozwój rynku nieruchomości niezabudowanych na obszarach atrakcyjnych turystycznie w powiecie puławskim*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 14.

² Kałkowski L., 2001, *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa, s. 87.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Trojanek M., 2009, Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości..., s. 15.

Pełna klasyfikacja ekonomicznych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości zakłada ich podział na egzogeniczne i endogeniczne. Egzogeniczne, a więc pochodzące z otoczenia gospodarczego to:

- produkt krajowy brutto – PKB,
- inflacja,
- stopa procentowa,
- dochody gospodarstw domowych i podmiotów gospodarczych,
- dostępność kredytów,
- podatki i inne obciążenia publicznoprawne.

Czynniki endogeniczne wynikają z samego rynku nieruchomości i można wśród nich wyróżnić:

- koniunkturę na rynku nieruchomości,
- ceny nieruchomości,
- czynsze i stawki najmu³.

Szczególnym przypadkiem rynku nieruchomości jest rynek mieszkaniowy, którego specyfika polega na zderzeniu zmiennego popytu – uwarunkowanego czynnikami demograficznymi, migracjami, wahaniami dochodów ludności i preferencjami osiedleńczymi – ze sztywną podażą, która wynika z ograniczeń zasobów terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, przyczyn technicznych i regulacyjnych⁴. Ten segment rynku nieruchomości najbardziej jest zależny od czynników demograficznych i mód, ale i czynniki makroekonomiczne silnie na niego oddziałują. M. Załączna podkreśla, że wysoka aktywność gospodarcza, niskie bezrobocie, dobry dostęp do kredytów mieszkaniowych wpływają korzystnie na rozwój tego rynku⁵.

Ceny nieruchomości są więc kształtowane przez rynekową grę popytu i podaży. Na popyt i podaż wpływa wiele czynników oddziałujących ze zmiennym natężeniem w poszczególnych okresach czasu, zarówno realnych jak i psychologicznych, powiązanych w różnoraki sposób, nierzadko na zasadzie sprzężeń zwrotnych. Do zmiennych makroekonomicznych mających kluczowe znaczenie dla sytuacji na rynku nieruchomości oraz kształtowania się cen należą:

³ Gostkowska-Drzewicka M., Pestka E., 2014, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce – klasyfikacja (cz. I)*, „Zarządzanie i finanse”, vol. 12, nr 1 (2014), s. 88.

⁴ Łaszek J., 2004, *Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Materiały i studia”, nr 184, Narodowy Bank Polski, Warszawa, s. 12.

⁵ Załączna M., 2004, *Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych krajach*, [w:] Kucharska-Stasiak E. (red.), *Zachodnie rynki nieruchomości*, Wydawnictwo Twigger, Warszawa, s. 128.

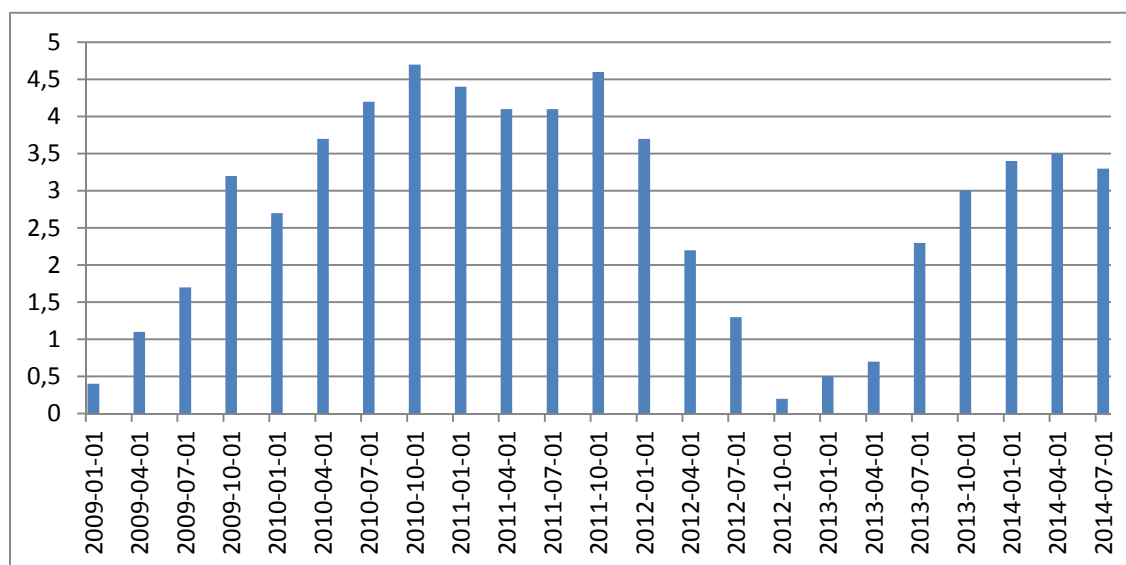
produkt krajowy brutto – PKB, inflacja, poziom stóp procentowych, poziom zatrudnienia i wynagrodzenia oraz stopa bezrobocia.

1.2. Zmiany wskaźników makroekonomicznych a zmiany cen nieruchomości

1.2.1. Produkt krajowy brutto

Wielkość wzrostu krajowego produktu brutto jest jednym z najważniejszych mierników stanu gospodarki. Wzrost PKB oznacza rozwój i korzystną sytuację gospodarczą. W Polsce wzrost produktu krajowego brutto w ostatnich latach podlega dużym wahaniom. Od początku 2009 r. przez kilkanaście miesięcy dynamika była dodatnia. Następnie wzrost PKB ustabilizował się na poziomie 4-5% - ten stan trwał przez półtora roku, od połowy 2010 r. do początku 2012 r. Przez cały 2012 rok dynamika PKB była ujemna i pod koniec roku wskaźnik PKB osiągnął minimum – 0,2%. Od początku 2013 r. notowane są ponownie wzrosty PKB.

Wykres 1. Wzrost PKB w Polsce w latach 2009-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wielkość produktu krajowego brutto informuje o wzroście produkcji, nakładów na inwestycje, m.in. w sektorze nieruchomości. Z racji wysokiej kapitałochłonności inwestycje te są istotnym elementem popytu inwestycyjnego. Szczególna uwaga zwracana jest w literaturze przedmiotu głównie na inwestycje mieszkaniowe, które rosną w długim okresie wraz ze wzrostem dochodu narodowego i popytu mieszkaniowego. W gospodarkach o niskim PKB ich poziom wynosi do 10% PKB i systematycznie rośnie wraz ze wzrostem PKB nawet do 30%⁶. Następnie, wraz z osiągnięciem progu 400-450 mieszkań na 1000 mieszkańców rynek mieszkaniowy jest

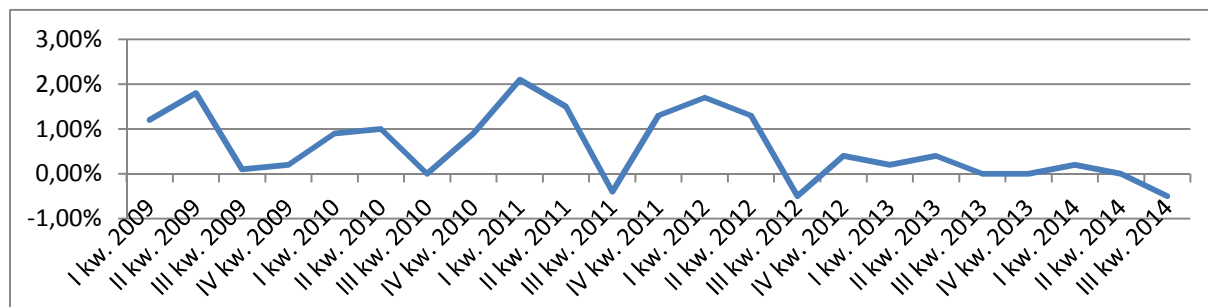
⁶ Łaszek J., 2006, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego*, „Materiały i studia”, nr 203, Narodowy Bank Polski, Warszawa, s. 12.

nasycony, co powoduje spadek nakładów na nowe budownictwo mieszkaniowe i wzrost nakładów inwestycyjnych na remonty, modernizacje i rozbudowy. Polska z wartością wskaźnika daleko poniżej tego progu (351,5 mieszkania na 1000 mieszkańców, gdy średnio w UE wskaźnik wynosi 466⁷) będzie jeszcze w długim okresie nadrabiać zaległości, ze względu jednak na występującą równolegle ogromną lukę remontową, poziom nakładów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości powinien w znaczącym stopniu wzrosnąć w najbliższym czasie, oddziałując silnie na dynamikę wzrostu PKB. Siła tego wzrostu zależy od zakresu ułatwień oferowanych prywatnym właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na obszarach kryzysowych w ramach działań rewitalizacyjnych w Narodowym Planie Rewitalizacji⁸.

1.2.2. Inflacja

Nakłady na środki trwałe (w tym inwestycje w nieruchomości) są jednym z istotnych komponentów modelu prognostycznego NBP stosowanego przy szacowaniu inflacji. W 2013 roku stopa inflacji osiągnęła rekordowo niski pułap, wynosiła jedynie 0,9% w skali roku. Wskaźniki kwartalne od drugiej połowy 2012 roku oscylują w pobliżu zera. Jednak w poprzednich latach poziom tego wskaźnika był wyższy. Na początku badanego okresu, w roku 2009, roczna stopa inflacji wynosiła 3,5%, a kwartalna osiągała 2%. Trend obniżenia inflacji utrwalił się w 2012 roku.

Wykres 2. Stopa inflacji w Polsce w latach 2009-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Trudno mówić w sytuacji niskiej inflacji o realnym wpływie tego czynnika na rynek nieruchomości, należy natomiast przeanalizować wpływ wahań cen na rynku nieruchomości na zmiany inflacji. Na poziom inflacji ma wpływ sytuacja na rynku mieszkaniowym i przyrost kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Przeanalizujemy zmiany, które

⁷ Strzeszyński J., 2011, *Polski rynek mieszkaniowy. Analiza porównawcza największych miast*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, s. 2.

⁸ Założenia Narodowego Planu Rewitalizacji zostały przedstawione w czerwcu 2014 r. na III Kongresie Rewitalizacji Miast w Krakowie (dostępne na stronie: https://www.mir.gov.pl/rozwoj_regionalny/Polityka_regionalna/rozwoj_miast/Rewitalizacja/Documents/NarodowyPlanRewitalizacji_Zalozenia_062014.pdf).

dokonywały się na tym rynku w badanym okresie pod kątem wpływu na ceny na rynku nieruchomości:

- Luty – maj 2011 r. – ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym nieco spadły, zanotowano średniomiesięczny przyrost kredytów mieszkaniowych o 2,2 mld zł powodujący utrzymanie dużego udziału tego typu kredytów w kredytach sektora niefinansowego ogółem. Roczna dynamika kredytów mieszkaniowych na poziomie 13-14%⁹ oddziałuje hamująco na spadki cen nieruchomości¹⁰.
- Czerwiec – październik 2011 r. – ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym nieznacznie wzrosły, natomiast na wtórnym nadal ceny ofertowe minimalnie spadały, średniomiesięczne przyrosty kredytów wynosiły ok. 2,6-2,8 mld zł, a więc znacznie więcej niż dotychczas, co wpływało na podtrzymywanie popytu na rynku mieszkaniowym i ograniczało obniżanie się cen, a nawet w przypadku rynku pierwotnego przyczyniało się do ich podniesienia¹¹.
- Listopad 2011 – styczeń 2012 r. - ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym nieco spadły, średniomiesięczny przyrost kredytów mieszkaniowych wynosił w tym okresie 1,8 mld zł, co przyczyniło się do dalszego spadku dynamiki tego rynku (do 9,4% w styczniu 2012 r.) i osłabienia popytu na rynku mieszkaniowym i oddziaływało w kierunku obniżenia cen¹².
- Luty – maj 2012 r. – nasilenie trendu spadkowego na rynku mieszkaniowym, na co wpłynęło zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych i istotne zmniejszenie limitów cenowych w rządowym programie „Rodzina na swoim”. Spadek cen wywoływany był przede wszystkim przewagą podaży nad popytem, prognozowano pogłębianie się tego trendu spowodowane wciąż wysokimi marżami w sektorze deweloperskim, skłaniającymi do zwiększania podaży¹³. Mała także przyrost kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych – średniomiesięczny przyrost wyniósł 1,3 mld zł, natomiast roczna dynamika spadła do 7,5%. Powodowało to dalsze oddziaływanie w kierunku obniżenia cen na tym rynku¹⁴.
- Czerwiec – październik 2012 r. – ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym kontynuowały spadki, systematycznemu wzrostowi podaży towarzyszył spadek popytu spowodowany pogarszającymi się nastrojami gospodarstw domowych (odczuwalne skutki spowolnienia gospodarczego) oraz spowolnieniem akcji kredytowej¹⁵. Średniomiesięczny przyrost kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych utrzymywał się na zbliżonym poziomie do poprzedniego okresu (1,4 mld

⁹ Znaczne wahania dynamiki w zależności od waluty kredytu – przyrost kredytów złotych na poziomie 30% oraz walutowych na poziomie 4-6%.

¹⁰ NBP, 2011, *Raport o inflacji. Lipiec 2011 r.*, Warszawa, s. 42.

¹¹ NBP, 2011, *Raport o inflacji. Listopad 2011 r.*, Warszawa, s. 48-49.

¹² NBP, 2012, *Raport o inflacji. Marzec 2012 r.*, Warszawa, s. 51.

¹³ NBP, 2012, *Raport o inflacji. Lipiec 2012 r.*, Warszawa, s. 47-48.

¹⁴ Tamże, s. 50.

¹⁵ NBP, 2012, *Raport o inflacji. Listopad 2012 r.*, Warszawa, s. 45-46.

zł), jednak roczna dynamika obniżyła się do poziomu 6,4%. Następowo dalsze oddziaływanie w kierunku obniżania cen na rynku mieszkaniowym¹⁶.

- Listopad 2012 – styczeń 2013 r. - ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym spadły, średniomiesięczny przyrost kredytów mieszkaniowych wynosił w tym okresie 1,1 mld zł, a więc nieznacznie się obniżył, podobnie jak roczna dynamika na tym rynku (5,5%). Wzrostu dynamiki nie powodowało nawet przejściowe zwiększenie popytu na kredyt mieszkaniowy spowodowane zakończeniem rządowego programu „Rodzina na swoim”. Oddziaływanie pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych było znacznie silniejsze. Wymienione czynniki oddziaływały na dalsze obniżanie się cen na rynku mieszkaniowym¹⁷.
- Luty – maj 2013 r. – nastąpiło zróżnicowanie zmian na rynku mieszkaniowym. Rynek wtórny nadal doświadczał spadków cen, natomiast na rynku pierwotnym spadek zahamował, co wynikało głównie ze wzrostu udziału w rynku mieszkań o podwyższonym standardzie na rynku warszawskim i poznańskim. Mimo to występowały tendencje do dalszego obniżania cen wywołane osłabiającym się popytem gospodarstw domowych¹⁸. Nastąpił istotny spadek średniomiesięcznego przyrostu kredytów mieszkaniowych do poziomu 0,4 mld zł, przy rocznej dynamice na poziomie 4,6%. Spadek ten wywołany był przede wszystkim zakończeniem programu „Rodzina na swoim” oraz pogorszeniem nastrojów ekonomicznych gospodarstw domowych, których nie rekompensowały nawet spadki oprocentowania kredytów mieszkaniowych¹⁹.
- Czerwiec – październik 2013 r. – sytuacja na rynku mieszkaniowym była analogiczna do poprzedniego okresu. Widoczne były jednak sygnały świadczące o ożywieniu popytu przy zmniejszaniu liczby rozpoczynanych inwestycji, co powinno świadczyć o tendencji do stabilizacji cen na rynku mieszkaniowym²⁰. Wzrósł średniomiesięczny przyrost kredytów do 1,3 mld zł, jednak wymienione w poprzednim okresie czynniki ograniczające popyt nadal oddziaływały hamująco²¹. Na wzrost inflacji mają wpływ także czynniki oddziałujące bezpośrednio na inflację bazową, np. wzrost cen usług, w tym administrowanych cen usług związanych z użytkowaniem mieszkań. Czynnikiem powodującym z tego tytułu istotny wzrost inflacji bazowej było znaczne podniesienie opłat za wywóz nieczystości w związku z wejściem w życie w lipcu 2013 r. ustawy dotyczącej zarządzania odpadami komunalnymi²².
- Listopad 2013 r. – styczeń 2014 r. – dalsze sygnały ożywienia, m.in. zwiększenie liczby transakcji, powodowały stabilizację i stopniowy, chociaż jeszcze nieznaczny wzrost cen

¹⁶ Tamże, s. 48.

¹⁷ NBP, 2013, *Raport o inflacji. Marzec 2013 r.*, Warszawa, s. 53.

¹⁸ NBP, 2013, *Raport o inflacji. Lipiec 2013 r.*, Warszawa, s. 42.

¹⁹ Tamże, s. 45.

²⁰ NBP, 2013, *Raport o inflacji. Listopad 2013 r.*, Warszawa, s. 40.

²¹ Tamże, s. 46.

²² NBP, 2013, *Raport o inflacji. Listopad 2013 r.*, Warszawa, s. 22.

mieszkań²³. Poprawiła się sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych, co przy znacznie obniżonym oprocentowaniu kredytów mieszkaniowych wpływało na zwiększenie popytu, który nieco hamowała perspektywa wprowadzenia w 2014 r. nowego rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”²⁴. Wzrósł nieco średniomiesięczny przyrost kredytów mieszkaniowych (1,3 mld zł), co związane było z kolei z perspektywą zaostrzenia polityki kredytowej w tym segmencie w związku z perspektywą wejścia w życie Rekomendacji S, hamująco oddziaływały wymienione powyżej czynniki²⁵.

- Luty – maj 2014 r. – kolejne sygnały ożywienia na rynku, zwłaszcza pierwotnym, czemu sprzyjały poprawa sytuacji gospodarczej, niskie oprocentowanie kredytów i uruchomienie rządowego programu wspierającego sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym „Mieszkanie dla Młodych”. Program ten, mimo pobudzenia liczby transakcji nie działał jednak pobudzająco na wzrost cen ze względu na niskie limity cenowe – z „Raportu o inflacji” wynika, że przyczynił się on wręcz do ustabilizowania lub obniżenia cen w największych miastach²⁶. Nastąpił przyrost akcji kredytowej spowodowany przede wszystkim uruchomieniem „MdM” oraz niskim oprocentowaniem kredytów, jednocześnie zaczęły na intensywniej oddziaływać symptomy zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów wynikających z konieczności wdrożenia Rekomendacji S²⁷.
- Czerwiec – październik 2014 r. – utrzymanie ożywienia na rynku mieszkaniowym, na co wpłynęły niskie oprocentowanie kredytów i stabilna sytuacja na rynku pracy. Program „Mieszkanie dla Młodych” sprzyjał dalszemu różnicowaniu cen mieszkań pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym oraz rynkami lokalnymi. Na rynku pierwotnym w większych miastach ceny mieszkań wzrastały nieznacznie, na rynku wtórnym, szczególnie w mniejszych miastach, spadały powoli²⁸. Stabilizacja rynku pierwotnego wzmocniła tendencje propodażowe i po raz pierwszy od dwóch lat liczba mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym wzrosła. Ten okres przyniósł także pierwszy w analizowanym okresie od lutego 2011 r. wzrost dynamiki kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych (z 3,9% do 4,2% r/r)²⁹.

Podsumowując można stwierdzić, że czynniki oddziałujące na spadek cen, a więc pośrednio na obniżenie poziomu inflacji przeważały od lutego 2011 r. do maja 2013 r., po tym okresie nastąpiła przejściowa stabilizacja cen, a następnie zróżnicowanie tendencji w poszczególnych segmentach rynku – na rynku pierwotnym w większych miastach liczba transakcji i ceny wzrastały, natomiast na rynku wtórnym, zwłaszcza w mniejszych miastach, ceny były stabilne

²³ Wzrost zaczynał być widoczny przede wszystkim w dużych miastach (Warszawa).

²⁴ NBP, 2014, *Raport o inflacji. Marzec 2014 r.*, Warszawa, s. 44.

²⁵ Tamże, s. 47.

²⁶ NBP, 2014, *Raport o inflacji. Lipiec 2014 r.*, Warszawa, s. 39.

²⁷ Tamże, s. 45-46.

²⁸ NBP, 2014, *Raport o inflacji. Listopad 2014 r.*, Warszawa, s. 40.

²⁹ Tamże, s. 42.

lub nieznacznie spadały. Jednocześnie stabilna sytuacja na rynku pracy i historycznie atrakcyjne oprocentowanie kredytów skłania obecnie do nabywania nieruchomości, co wpływa na wzrosty cen na pierwotnym rynku nieruchomości.

Przedstawiona powyżej analiza historyczna nabiera znaczenia w kontekście potencjalnego zagrożenia deflacyjnego. Od grudnia 2012 r. inflacja CPI kształtuje się poniżej celu inflacyjnego NBP (2,5%), od lutego 2014 r. poniżej dolnej granicy odchyień od celu (1,5%), a od lipca 2014 r. roczna dynamika cen jest ujemna. W związku z tym w „Raporcie o inflacji” z listopada 2014 r. przeprowadzono analizę ryzyka deflacji w Polsce, z której wynika, że „w przypadku Polski deflacja powinna okazać się względnie krótkotrwała i prawdopodobnie nie będzie stanowić zagrożenia dla krajowego wzrostu gospodarczego”³⁰. Jedną z przesłanek decydujących o braku zagrożenia jest właśnie stabilna sytuacja na rynku mieszkaniowym – „ceny nieruchomości pozostają stabilne, a w przypadku rynku pierwotnego w niektórych miastach – powoli rosną”.³¹

1.2.3. Stopy procentowe

W poniższej tabeli zestawiono wysokość referencyjnej stopy procentowej uchwalanej przez Radę Polityki Pieniężnej na przestrzeni ostatnich lat.

Tabela 2. Stopa referencyjna NBP w latach 2009-2014

Rok	Obowiązuje od:	Stopa referencyjna
2009	2009-01-28	4,25
	2009-02-26	4,00
	2009-03-26	3,75
	2009-06-25	3,50
2010	2010-01-01	3,50
2011	2011-01-20	3,75
	2011-04-06	4,00
	2011-05-12	4,25
	2011-06-09	4,50
2012	2012-05-10	4,75
	2012-11-08	4,50
	2012-12-06	4,25
2013	2013-01-10	4,00
	2013-02-07	3,75
	2013-03-07	3,25
	2013-05-09	3,00
	2013-06-06	2,75
	2013-07-04	2,50
2014	2014-10-09	2,00

Źródło: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy_archiwum.htm.

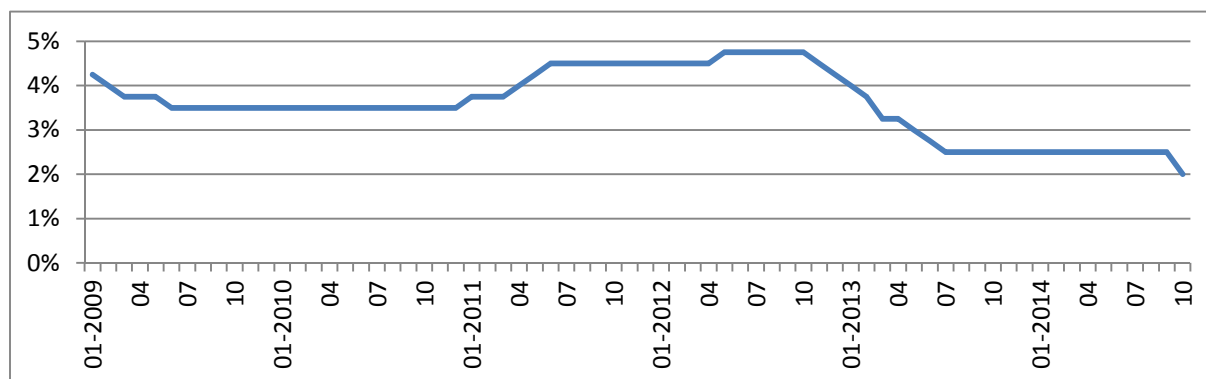
Po długim okresie stabilizacji stóp na poziomie 3,5% przez połowę 2009 roku i cały 2010 r., w pierwszym półroczu 2011 r. nastąpiła seria podwyżek, które ustawiły stopę procentową na

³⁰ Tamże, s. 24.

³¹ Tamże, s. 26.

poziomie 4,5% na pozostałą część roku i początek następnego. Po niewielkiej korekcie w górę w maju 2012 r., która utrzymała stopę procentową przez kilka miesięcy na poziomie 4,75%, od listopada tego roku obserwujemy obniżanie stopy procentowej o 0,25% niemal każdego miesiąca (z wyjątkiem kwietnia) aż do lipca 2013 r.

Wykres 3. Referencyjna stopa procentowa NBP obowiązująca w latach 2009-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP

Na wykresie przedstawiono wysokość stopy procentowej, która obowiązywała w kolejnych miesiącach początku roku 2009. Zwraca uwagę długi, kilkunastomiesięczny czas bez interwencji oraz okres comiesięcznych spadków stopy od listopada 2012 roku, który oddziaływał także na sytuację na rynku nieruchomości poprzez korzystne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych. Ze względu na przeważające znaczenie innych czynników obniżka stóp procentowych nie wpływała początkowo stymulująco na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

Po cięciach stóp procentowych dokonanych w listopadzie i grudniu 2012 r. uzyskano wprawdzie nieznaczny spadek oprocentowania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych (mimo wzrostu marż kredytowych), jednak ze względu na pogarszającą się sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych nie przełożyło się to na wzrost popytu i cen na rynku. W I kw. 2013 r. dalsze obniżki stóp procentowych zaowocowały już odczuwalny spadkiem średniego oprocentowania kredytów mieszkaniowych o 0,6 pkt procentowego w stosunku do IV kw. 2012 r.³² W kolejnych kwartałach 2013 r. stopy procentowe NBP były dalej obniżane, jednak wobec braku wyraźnej poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych, zakończenia programu „Rodzina na swoim” oraz wzrostu marż kredytowych, skutki obniżenia nie były widoczne w popycie i wzroście cen na rynku mieszkaniowym. W tym samym okresie obserwowany był również zastój na rynku kredytów inwestycyjnych dla przedsiębiorstw. IV kw. 2013 r. i I kw. 2014 r. to stabilizacja popytu na rynku mieszkaniowym wywołana czynnikami niezwiązanymi z poziomem stopy procentowej NBP, dopiero od II kw. 2014 r. obserwowany jest wzrost popytu, jednak tylko w części wynika on z niskiego oprocentowania

³² Podobnie mimo niewielkiego wzrostu marż kredytowych – o 0,2 pkt procentowego.

kredytów mieszkaniowych – większe znaczenie ma poprawa sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych i uruchomienie programu „Mieszkanie dla Młodych”.

1.2.4. Wynagrodzenia

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w Polsce w ujęciu rocznym wynosiło w 2011 r. 3 399,52 zł. Średnie wynagrodzenie w kolejnych latach systematycznie rosło do poziomu 3 521,67 zł oraz 3 650,06 zł w 2013 r.³³ Analiza kwartalna zmian pokazuje, że widoczne były drobne wahania, jednak utrzymywany jest trend wzrostowy z charakterystyczną cyklicznością związaną z sezonowością prac, np. w budownictwie.

Tabela 3. Przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w latach 2011-2014 [zł]

		Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej
2011 r.	I kw.	3 466
	II kw.	3 366
	III kw.	3 416
	IV kw.	3 587
2012 r.	I kw.	3 646
	II kw.	3 497
	III kw.	3 510
	IV kw.	3 690
2013 r.	I kw.	3 740
	II kw.	3 613
	III kw.	3 652
	IV kw.	3 823
2014 r.	I kw.	3 895
	II kw.	3 740

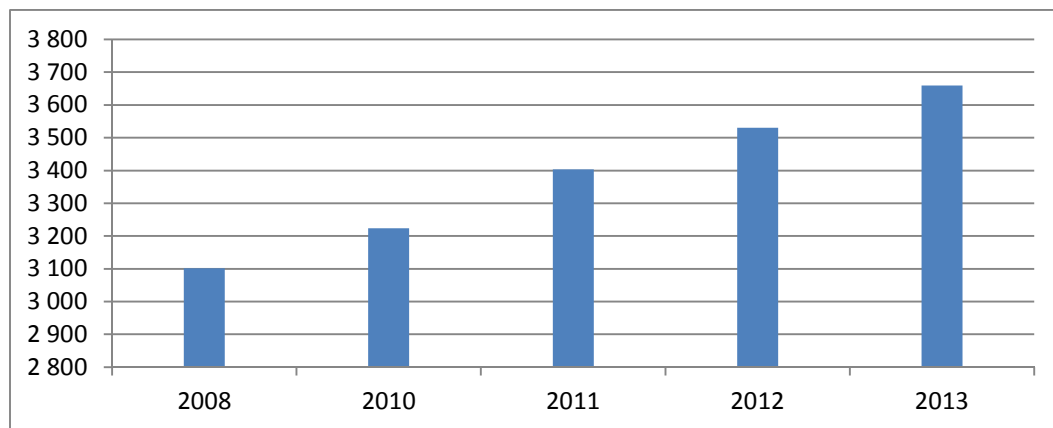
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

Warto zauważyć sygnalizowaną w podrozdziale dotyczącym inflacji pogarszającą się sytuację gospodarstw domowych w II i III kw. 2012 r., kiedy nastąpił znaczący spadek dochodów. Był to czynnik najsilniej oddziałujący na popyt na rynku mieszkaniowym w badanym okresie, powodując istotny spadek popytu w obu segmentach rynku mieszkaniowego (na rynku pierwotnym i wtórnym) oraz na rynku kredytów mieszkaniowych. Kolejny spadek średnich dochodów w II i III kw. 2013 r. nie był tak dotkliwie odczuwalny w postaci spadku popytu, ponieważ był równoważony popytem na droższe mieszkania o podwyższonym standardzie w większych miastach.

Na poniższych wykresach pokazano przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej.

³³ http://old.stat.gov.pl/gus/5840_1630_PLK_HTML.htm.

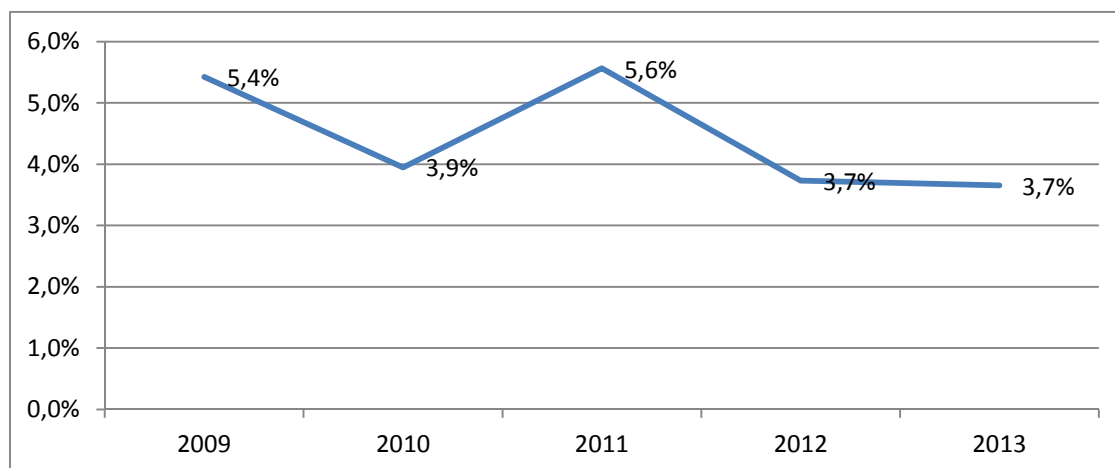
Wykres 4. Średnie wynagrodzenie w Polsce w latach 2009-2013 [zł]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Dynamika wzrostu średniego wynagrodzenia wynosiła od 3,7% do 5,6% rocznie. W ciągu trzech lat, od 2011 do 2013 roku, wzrost średniego wynagrodzenia wyniósł 8%, a w ciągu pięciu – 18%.

Wykres 5. Dynamika wzrostu średniego wynagrodzenia w latach 2009-2013 w Polsce



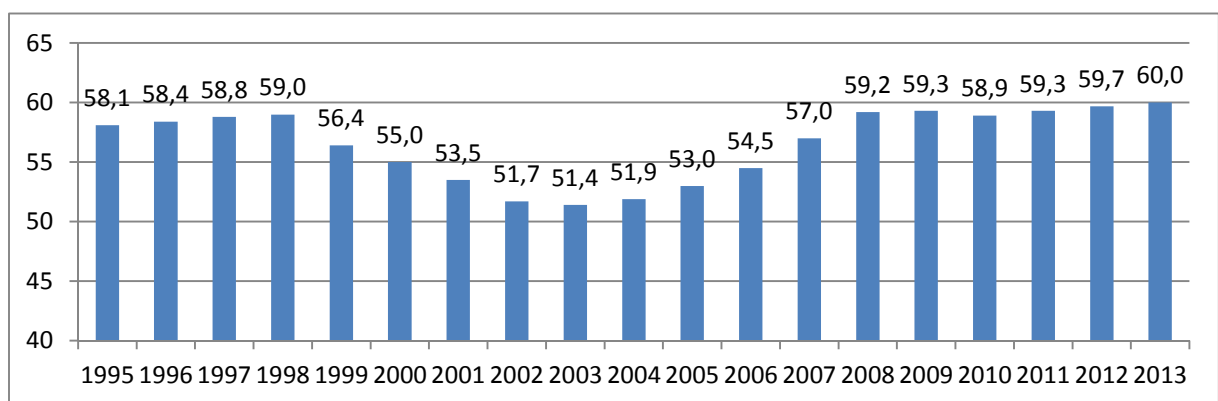
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

1.2.5. Poziom zatrudnienia

Wskaźnik zatrudnienia informuje o udziale osób zatrudnionych w wieku 15-64 lat do ogółu ludności w kraju. W Polsce wskaźnik ten w 2013 r. kształtował się na poziomie 60%. Wskaźnik zatrudnienia w ostatnich latach podlegał niewielkim wahaniom rok do roku. Należy analizować go w dłuższym okresie czasu.

W 1998 roku wskaźnik miał wartość 59%. W kolejnych latach nastąpił znaczny jego spadek, aż do minimum 51,4% w 2003 roku. W następnym okresie stopniowo odzyskiwał utraconą wartość, z dobrą dynamiką roczną. W 2009 roku odzyskał straty i osiągnął poziom z 1998 roku.

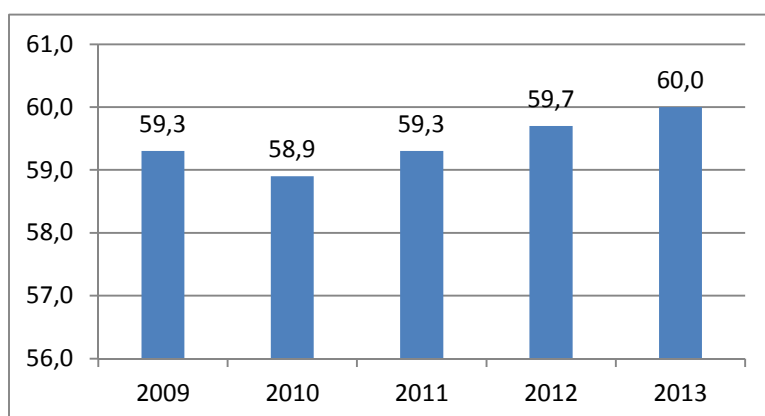
Wykres 6. Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 1995-2013 [%]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W kolejnych latach również obserwujemy tendencję wzrostową, ale wzrosty są znacznie mniejsze (0,3-0,4% rocznie), występuje również moment niewielkiego spadku. Łącznie od 2009 do 2013 roku wskaźnik wzrósł o 1%.

Wykres 7. Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2009-2013 [%]

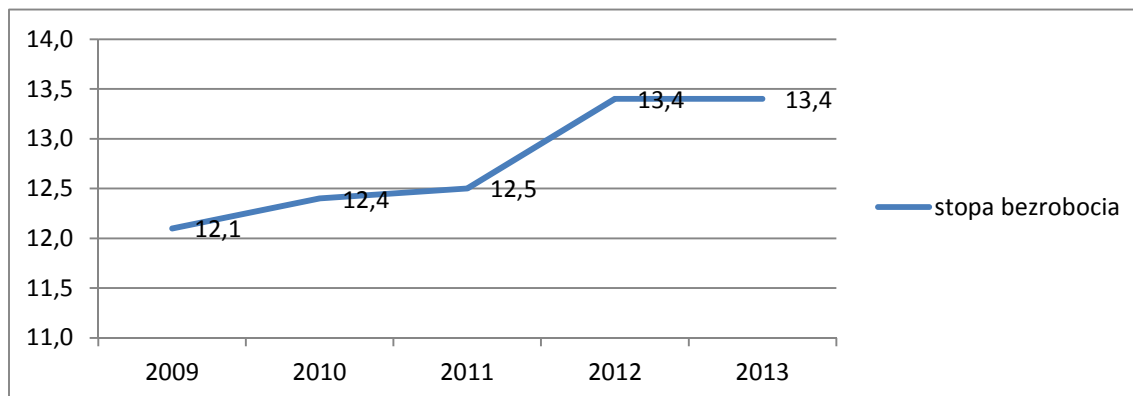


Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

1.2.5. Bezrobocie

W 2008 roku stopa bezrobocia, po kilkuletnim okresie obniżania, osiągnęła poziom 9,5%. W następnym roku bezrobocie zaczęło jednak znowu rosnąć. W 2009 roku nastąpił znaczny wzrost, od razu o 2,6% w odniesieniu do osiągniętego minimum. Kolejne dwa lata przynosiły niewielkie wzrosty. Po jednoprocetowym skoku w 2012 roku stopa bezrobocia pozostawała na poziomie 13,4% w dwóch kolejnych latach.

Wykres 8. Stopa bezrobocia w Polsce w latach 2009-2013 [%]

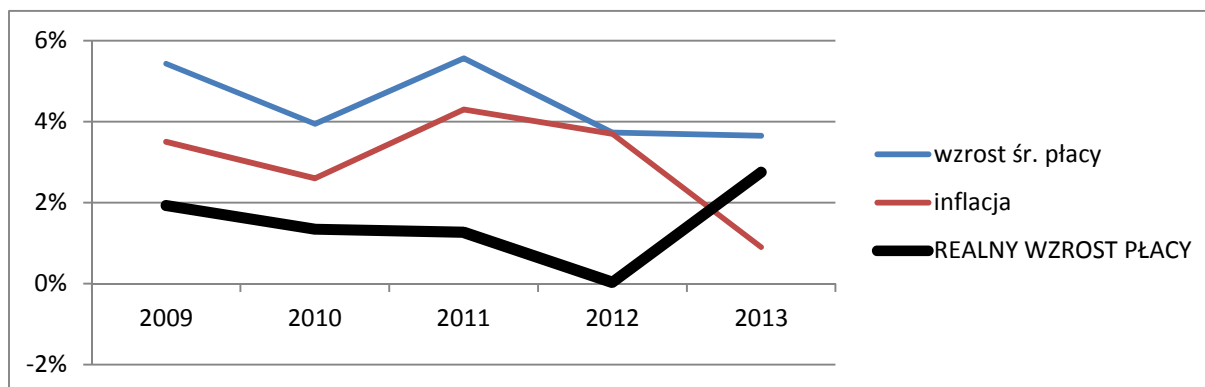


Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

1.3. Czynniki makroekonomiczne – kierunki oddziaływania

Powyższa analiza wielokrotnie odwoływała się do pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych jako istotnego czynnika hamującego popyt na rynku nieruchomości. W latach 2009-2013 – mimo wahań – średnie wynagrodzenie w Polsce wzrosło o 18%, a kwotowo o 558 zł. W tym samym okresie inflacja roczna przybierała wartości od 0,9% (2013) do 4,3% (2011). Poniższy wykres zestawia te dwie zmienne.

Wykres 9. Dynamika wzrostu średniej płacy i inflacji w latach 2009-2013 [%]

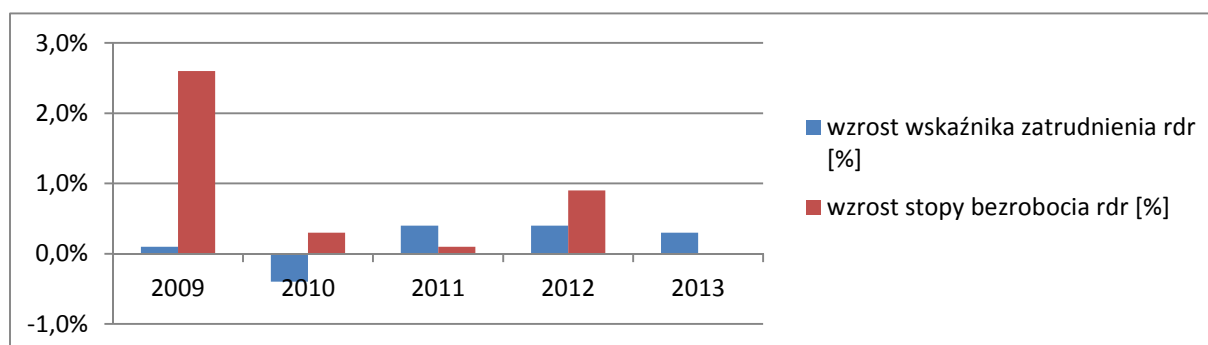


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 2009 roku notujemy 5,4% wzrost płac, ale inflacja na poziomie 3,5% spowodowała, że realny wzrost wynagrodzeń wyniósł tylko 1,9%. W kolejnych dwóch latach, mimo zmiennej dynamiki, różnica między procentowym przyrostem płac a stopą inflacji była podobna i realny wzrost oscylował wokół 1,3%. W 2012 roku płaca wzrosła o 3,7%, ale inflacja o tym samym wskaźniku skonsumowała całość tej zwwyżki. Realna płaca pozostała na takim samym poziomie jak rok wcześniej. Jedynie w 2013 roku nastąpił korzystny układ analizowanych zmiennych. Wzrost średniej płacy był podobny do tego sprzed roku (3,6%), ale inflacja osiągnęła rekordowo niski poziom (0,9%), co przełożyło się na konkretny wzrost płacy realnej o 2,7%. W całym omawianym okresie nominalny wzrost płac został niemal całkowicie zniwelowany przez inflację. Dodatkowo na powyższym wykresie znajdują uzasadnienie stwierdzenia dotyczące pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych od końca 2011 r. przez cały 2012 r. i początek 2013 r.

Złą sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych ilustruje także analiza kształtowania się wskaźnika zatrudnienia i stopy bezrobocia. Wskaźnik zatrudnienia jest ważnym czynnikiem oceny rynku pracy. Większa procentowo liczba osób pracujących oznacza, że więcej osób ma podstawy materialne, aby sfinalizować zakup mieszkania, co może działać w kierunku ożywienia na rynku nieruchomości. W latach 2009-2013 roczny wzrost wskaźnika wynosił od -0,4% do 0,4%. W ciągu tych pięciu lat wskaźnik wzrósł o 1%, co w porównaniu z dynamiką roczną przekraczającą 4%, jaka miała miejsce w kilku okresach pierwszej dekady³⁴, jest znikomą wartością. W roku 2009 stopa bezrobocia znacznie wzrosła, o 2,6%. W kolejnych latach również następował wzrost bezrobocia, jednak o mniejszej skali, nie przekraczającej 1% rocznie. W ostatnim roku omawianego okresu bezrobocie pozostało bez zmian. Najgorszym okresem, jak wynika z poniższego wykresu, był 2012 r.

Wykres 10. Zmiany wskaźnika zatrudnienia i stopy bezrobocia w latach 2009-2013 [%]

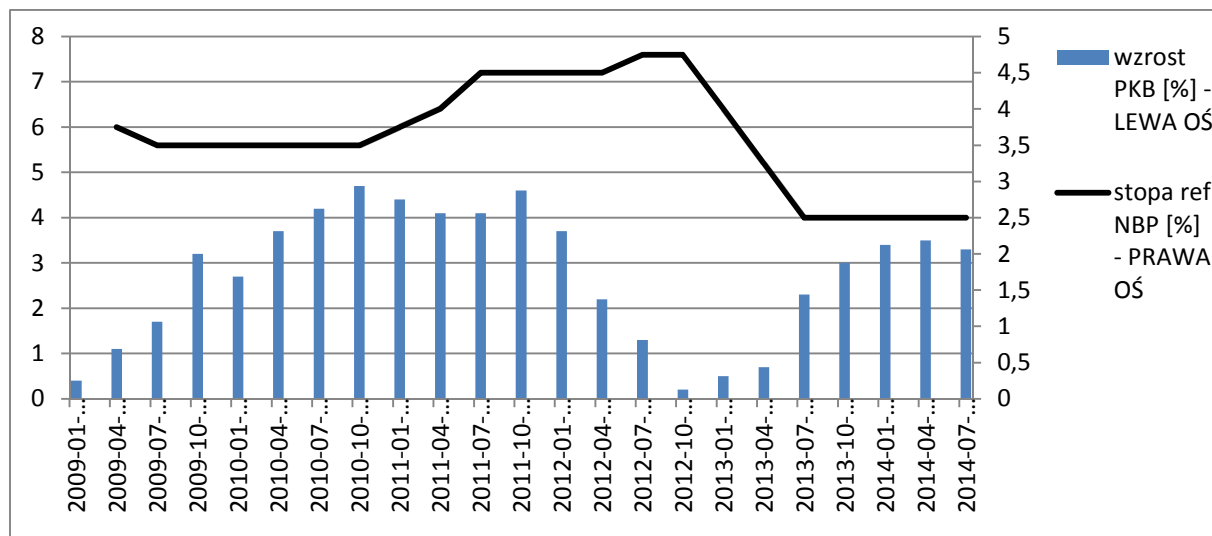


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Spowolnienie gospodarcze widoczne jest najwyraźniej w zestawieniu PKB oraz wysokości stopy referencyjnej NBP w badanym okresie.

³⁴ 2006 r. +2,8%; 2007 r. +4,6%; 2008 r. +3,9%; 1999 r. -4,4%; 2002 r. -3,4%.

Wykres 11. Procentowa stopa referencyjna NBP i wzrost PKB kwartalnie w latach 2009-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i NBP.

Coroczny wzrost PKB, obserwowany do października 2010 r., był objawem ożywienia gospodarczego. Stopa procentowa utrzymywana były w tym okresie na niezmiennym poziomie 3,5%. W roku 2011 rosły stopy procentowe. Wzrost PKB został zatrzymany i ustabilizował się na poziomie około 4%. Sytuacja pogorszyła się w 2012 r., kiedy dynamika PKB była ujemna, a referencyjna stopa procentowa została podniesiona do 4,75%. Był to okres najsilniejszego wyhamowania popytu na rynku nieruchomości zarówno w sektorze przedsiębiorstw, jak i gospodarstw domowych³⁵. Rok 2013 przyniósł zmianę negatywnych uwarunkowań. PKB notował kwartalne wzrosty, a stopa procentowa była co miesiąc obniżana. Taka sytuacja makroekonomiczna sprzyja odbudowie popytu na rynku nieruchomości.

1.4. Cykle na polskim rynku nieruchomości w latach 2011-2014

Sprzężenia między oddziaływaniem opisanych czynników makroekonomicznych a rynkiem nieruchomości objawiają się poprzez cykliczne wahania popytu. Charakterystyczną cechą sektora nieruchomości jest duży kontrast między szybkością reakcji popytu na zewnętrzne bodźce a szybkością reakcji strony podażowej. Sztywność podaży wynika z długiego cyklu inwestycji. Sama budowa nowej nieruchomości przez dewelopera trwa około dwóch lat (w budownictwie indywidualnym dłużej). Proces poprzedzający rozpoczęcie budowy jest złożony

³⁵ Por. BGŻ, 2014, *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2014 r.* Opracowanie Departamentu Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych BGŻ, Warszawa, s. 11.

i zależny od aktualnej dostępności atrakcyjnych gruntów, procedur ich nabycia oraz czasu uzyskania pozwoleń, sporządzenia projektu. Drugim powodem utrudniającym deweloperom szybką reakcję na dodatkowe zapotrzebowanie płynące z rynku jest ograniczona możliwość szybkiego zwiększenia skali działalności. Branża nie jest również w stanie elastycznie zareagować na spadek popytu, rozpoczęte inwestycje muszą być kontynuowane. Te uwarunkowania łatwo prowadzą do przewagi popytu lub przewagi podaży.

Cykle na rynkach nieruchomości są więc zjawiskiem normalnym i wynikają zazwyczaj z szybkich zmian popytu i sztywnej krótkookresowo podaży, na które nakłada się brak przejrzystości rynku³⁶. Cykle te zazwyczaj są dłuższe i głębsze niż w przypadku pozostałych sektorów. Ma to związek także z czynnikiem spekulacyjnym finansowanym przez system bankowy, co prowadzi do gwałtownych wzrostów cen, a następnie opóźnioną podażą, która zaczyna w dużej skali trafiać na rynek w czasie gdy koniunktura już słabnie, ceny spadają, a banki ograniczają finansowanie³⁷.

W tradycyjnym modelu przyrost popytu wywoływany był głównie migracjami, wzrostem ilości gospodarstw domowych, przyrostem naturalnym oraz zwiększeniem dochodów. Ograniczona możliwość przyspieszenia budownictwa wywoływała wzrost cen i renty gruntowej, co powodowało szukanie oszczędności w kosztach budowy oraz większej gęstości zabudowy. Zjawisko to trwało do momentu dojścia do bariery popytu i wzrostu rozmiarów budownictwa. Dopasowania mogły trwać kilka lat. Konsekwencją zmniejszenia ilości transakcji był łagodny spadek cen i wyhamowanie budownictwa mieszkaniowego³⁸.

Warunkiem dostępności mieszkań zawsze było zaangażowanie systemu bankowego. Jednak w poprzednim okresie banki były słabe i ostrożne. Obowiązywały zakazy prowadzenia działalności poza granicami kraju oraz konserwatywne wymogi bezpieczeństwa. Ograniczało to ewentualność działań spekulacyjnych i generowania dodatkowych wahań popytu w oparciu o kredyt. Zróżnicowane i skomplikowane były systemy rejestracji nieruchomości i związane z nimi prawo, więc bezpośrednie, transgraniczne inwestycje w nieruchomości, zwłaszcza mieszkaniowe, wiązały się ze znacznym ryzykiem, co ograniczało spekulację międzynarodową. W rezultacie cykle na rynku mieszkań były powodowane w znacznym stopniu przez czynniki wewnętrzne oraz czynniki uznawane za fundamentalne, tj. zmiany podaży (mało elastycznej i reagującej z opóźnieniem) oraz popytu (dochody, czynniki demograficzne, preferencje, polityka państwa).

Wraz z rozwojem sektora bankowego i stopniową deregulacją rósł jego wpływ na kreowanie zmian popytu na rynku mieszkaniowym. Rozwój sektora finansowego wprowadził nową

³⁶ Instytut Ekonomiczny NBP, 2011, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r.*, Warszawa, s. 6.

³⁷ Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, 2014, *Raport z badania rynku budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa, s. 33.

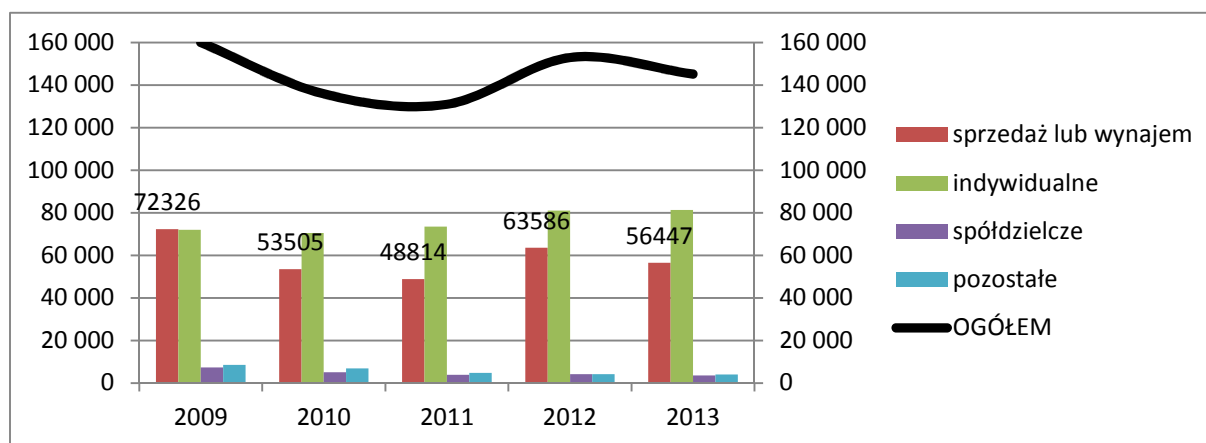
³⁸ Łaszek J., Augustyniak H., Widłak M., 2009, *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „Materiały i Studia, nr 238, Warszawa, s. 15.

zmienną – stopę procentową – jako parametr zewnętrzny wobec sektora mieszkaniowego, ale jednocześnie bardzo silnie na ten sektor oddziałujący. Wzrósł także wpływ zachowań zbiorowych na rynku. Obecnie duża skala zaangażowania sektora bankowego w sektor mieszkaniowy oraz duża skala omawianych zjawisk powodują, że cykle na rynku mają poważniejszy przebieg, doprowadzając do znacznych wahań podaży i popytu³⁹.

Opisany mechanizm braku zrównoważenia rynku, przechodzenia od przewagi popytu do przewagi podaży i wahań cen występuje na polskim rynku nieruchomości w latach 2009-2013.

Po załamaniu koniunktury w 2008 roku na rynku pozostała znaczna liczba gotowych oraz będących jeszcze w trakcie budowy mieszkań na sprzedaż. Skurczony popyt nie był w stanie wchłonąć nadwyżki, która rosła wraz z kończeniem inwestycji rozpoczętych na fali wzrostowej. Stagnacja spowodowała ograniczenie nowych inwestycji deweloperskich, ale wcześniej rozpoczęte sukcesywnie powiększały nadpodaż. W 2009 roku, roku stagnacji, deweloperzy oddali do użytkowania 72 326 mieszkań, to jest o 8,4% więcej, niż w roku 2008 i o 58% więcej, niż w roku 2007, który był ostatnim rokiem koniunktury. Dopiero w 2010 roku nastąpił znaczny spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów: o 18 800 mieszkań mniej, czyli spadek 26% w porównaniu do roku poprzedniego.

Wykres 12. Mieszkania oddawane do użytku w latach 2009-2013



Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS

Efekt działań strony podażowej, która w odpowiedzi na załamanie rynku ograniczyła nowe inwestycje, pojawił się więc dopiero w roku 2010, po dwóch latach od wystąpienia przyczyny. Spadek liczby oddanych mieszkań deweloperskich postępował także w roku 2011 (o kolejne 8,8%).

³⁹ Tamże.

Tymczasem właśnie w roku 2010, gdy znacznie zmalała oferta nowych mieszkań, pojawiły się oznaki ożywienia na rynku. Wynika to z raportu BGŻ, który odnotowuje również, że w pierwszym kwartale tego roku deweloperzy intensywnie rozpoczęli nowe inwestycje. Było ich o ponad 50% więcej, niż rok wcześniej w analogicznym okresie⁴⁰. Mechanizm opóźnionej reakcji podaży na zjawiska rynkowe powoduje paradoksalnie, że kiedy nie ma chętnych na kupno mieszkania, podaż rośnie, a kiedy pojawiają się po okresie zastoju klienci, oferta jest niewielka.

Kolejny kwartalny raport BGŻ wskazuje na wzmocnienie opisanych zjawisk. Liczba wolnych mieszkań malała, a zainteresowanie zakupem – rosło. Deweloperzy w drugim kwartale 2010 r. rozpoczęli budowę 19,9 tys. nowych mieszkań – o 76% więcej niż w analogicznym okresie 2009 r.⁴¹

W 2011 roku postępowało ożywienie rynku, przy rosnącej aktywności budowlanej deweloperów i rosnącym popycie. Rynek nosi cechy równowagi. Na rynek weszło stosunkowo mało nowo oddanych mieszkań, ale nabywcy kupowali mieszkania będące w trakcie budowy, a nawet podejmują ryzykowne transakcje zakupu tzw. „dziury w ziemi”⁴².

W trzecim kwartale 2011 roku pojawiły się symptomy nadpodaży. Nadal rosła liczba rozpoczynanych przez deweloperów inwestycji⁴³. W 2012 roku na rynku panowała nadpodaż, wynikająca przede wszystkim z perspektywy wejścia w życie tzw. ustawy deweloperskiej, a deweloperzy oddali do użytkowania znaczną ilość nowych mieszkań – ponad 63 tysiące. Na początku 2013 roku wielkość oferty była bardzo wysoka i taki stan utrzymał się przez cały rok. O 16% zmniejszyła się liczba uzyskanych pozwoleń na budowę, co świadczy o ostrożności deweloperów.

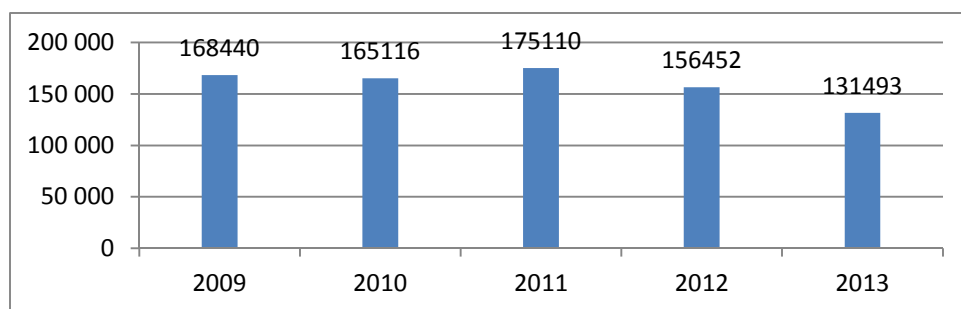
⁴⁰ Bank BGŻ zauważa, że w pierwszym kwartale 2010 r. nastąpiły pierwsze symptomy wzrostu popytu. Zob. BGŻ, 2010, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (I. kw.. 2010 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa, s. 5, 7.

⁴¹ BGŻ, 2010, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (II. kw.. 2010 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa, s. 5.

⁴² BGŻ, 2011, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (I. kw.. 2011 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa, s. 5.

⁴³ BGŻ, 2011, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (III. kw.. 2011 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa, s. 4,6,8.

Wykres 13. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2009-2013



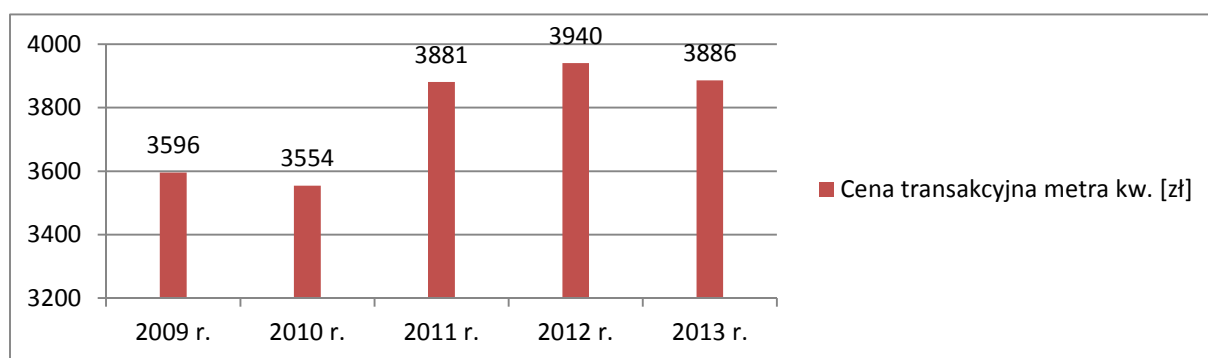
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Przeprowadzona analiza potwierdza mechanizm przechodzenia od przewagi popytu do nadpodaży w kolejnych cyklach i pokazuje skutki opóźnień w reakcji podaży na impulsy płynące z rynku.

Przeciętna cena transakcyjna metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w Polsce wynosiła w 2009 roku 3 596 zł. Jest to średnia cena zakupu liczona od transakcji na rynku pierwotnym i rynku wtórnym w całym kraju.

W 2010 roku mieszkania potaniały o 42 zł za metr kwadratowy, to jest o 1,2%. W 2011 roku nastąpił skok cenowy o 9,2%; oznaczało to konieczność zapłacenia za każdy metr kwadratowy przeciętnie o 327 zł więcej, niż w roku poprzednim. Rok 2012 również przyniósł podwyżkę, ale o wiele łagodniejszą. Cena wzrosła o 24 zł, czyli o 1,5% za metr kwadratowy. W 2013 roku nastąpiła niewielka korekta w dół o niemal identyczną wartość i cena metra powróciła do poziomu z 2011 roku.

Wykres 14. Cena metra kwadratowego mieszkań w latach 2009-2013⁴⁴ [zł]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

⁴⁴ GUS, 2011, *Obrót Nieruchomościami w 2010 r.*, Warszawa, oraz kolejne roczne wydania raportu.

Cena nieruchomości mieszkaniowych podlega zmianom w wyniku zaburzenia relacji między podażą a popytem. Z powodu sztywnej podaży i popytu wrażliwego na czynniki zewnętrzne bardzo łatwo dochodzi przewagi popytu, do którego podaż nie jest się w stanie szybko dostosować. Dlatego stałą cechą branży jest cykliczność, przebiegająca z różną amplitudą i w różnym okresie.

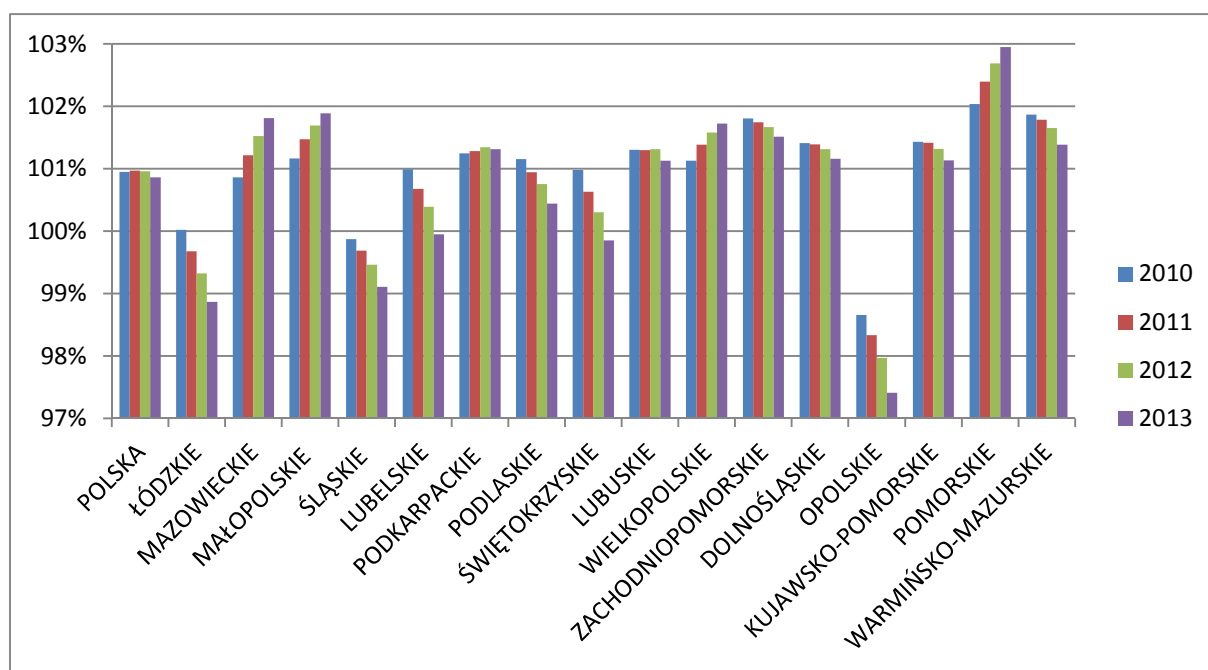
Opisane w niniejszym podrozdziale cechy makroekonomiczne wpływają na popyt w sposób złożony i skorelowany z pozostałymi czynnikami w taki sposób, że trudno wyłącznie na ich podstawie wnioskować o sposobie zachowania się rynku, a także o sile, z jaką działają na ceny. Z pewnością można natomiast określić, w którym kierunku poszczególne czynniki makroekonomiczne działają na rynek nieruchomości i jak rynek nieruchomości oddziałuje na nie zwrotnie.

1.5. Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości

1.5.1. Liczba ludności

W 2009 roku Polska liczyła 38 167 329 mieszkańców. Przyjmując ten rok jako rok bazowy obserwujemy w roku 2010 wzrost liczby ludności o 0,95% a w kolejnych latach utrzymanie się zaludnienia na podobnym poziomie, o około 1% wyższym niż w roku bazowym. W porównaniu z większością województw liczba ludności w skali całego kraju w latach 2010-2013 pozostawała stabilna. W 2011 roku była większa niż w poprzednim o 8 581 osób, w 2012 roku spadła o 5 148 osób, a w 2013 roku spadła o 37 640 osób.

Wykres 15. Liczba ludności w latach 2010-2013 (rok 2009 = 100%)



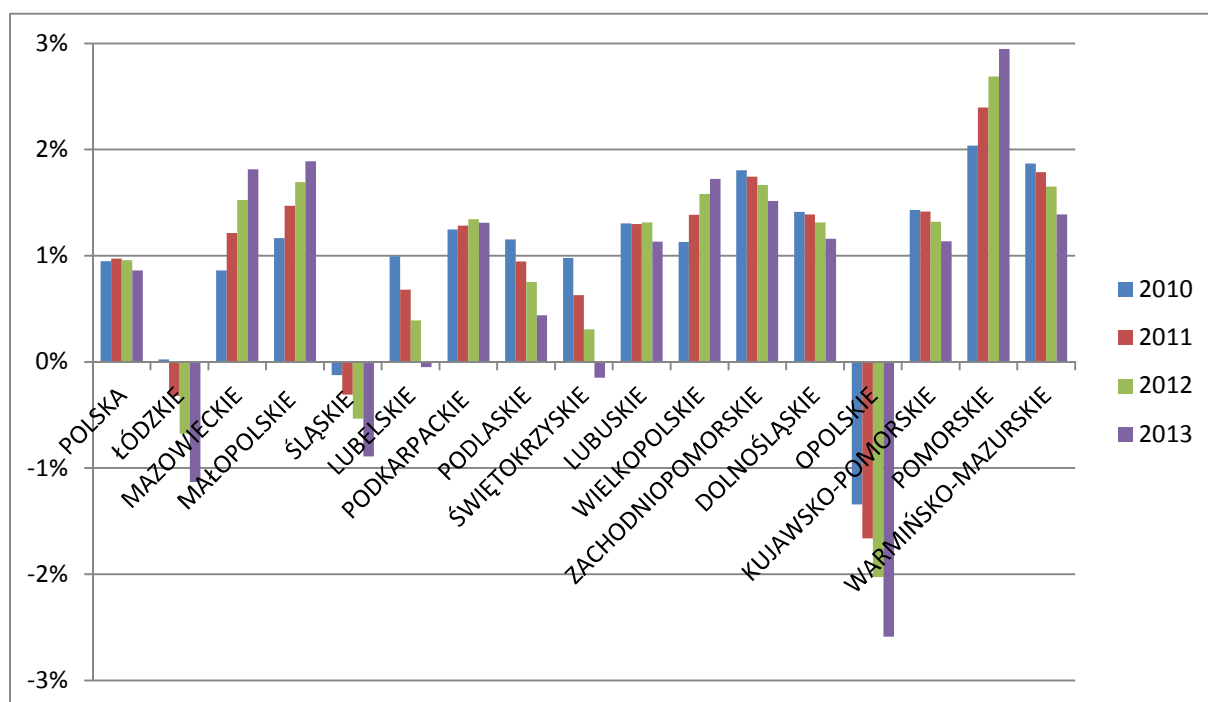
Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

W większości województw liczba ludności w 2010 roku w porównaniu z rokiem 2009 wzrosła, od 0,86% (mazowieckie) do 2,04% (pomorskie). Natomiast w kolejnych latach w poszczególnych województwach sytuacja demograficzna rozwijała się w różny sposób.

W województwie podkarpackim i lubuskim w latach 2011-2013 zmiany populacji były niewielkie. W województwach mazowieckim, małopolskim, wielkopolskim, pomorskim w tym samym okresie liczba ludności rosła. Największy przyrost nastąpił w województwie pomorskim; w roku 2013 mieszkało tam o 2,95% osób więcej, niż w roku bazowym. W siedmiu województwach po wzroście w pierwszym roku nastąpił spadek liczby ludności w kolejnych latach (lubelskie, podlaskie, świętokrzyskie, zachodniopomorskie, dolnośląskie, kujawsko – pomorskie, warmińsko – mazurskie). Spadki te doprowadziły do całkowitego skonsumowania chwilowego wzrostu w Lubelskiem i świętokrzyskim, gdzie w 2013 roku mieszkało mniej osób, niż w 2009 (odpowiednio o 0,05% i 0,15%). W pozostałych województwach należących do tej grupy, pomimo corocznych spadków na końcu okresu mieszkało więcej osób, niż w roku bazowym – od 0,44% (podlaskie) do 1,52% (zachodniopomorskie).

W trzech województwach w roku 2010 nie nastąpił wzrost, liczba ludności przez cały omawiany okres spadała. W porównaniu z rokiem bazowym 1999 w Łódzkiem mieszkało w roku 2013 o 1,13% mniej osób, w Śląskiem o 0,89% mniej, a w Opolskiem aż o 2,59% mniej.

Wykres 16. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 (rok bazowy: 2009)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Tabela 4. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 (rok bazowy: 2009)

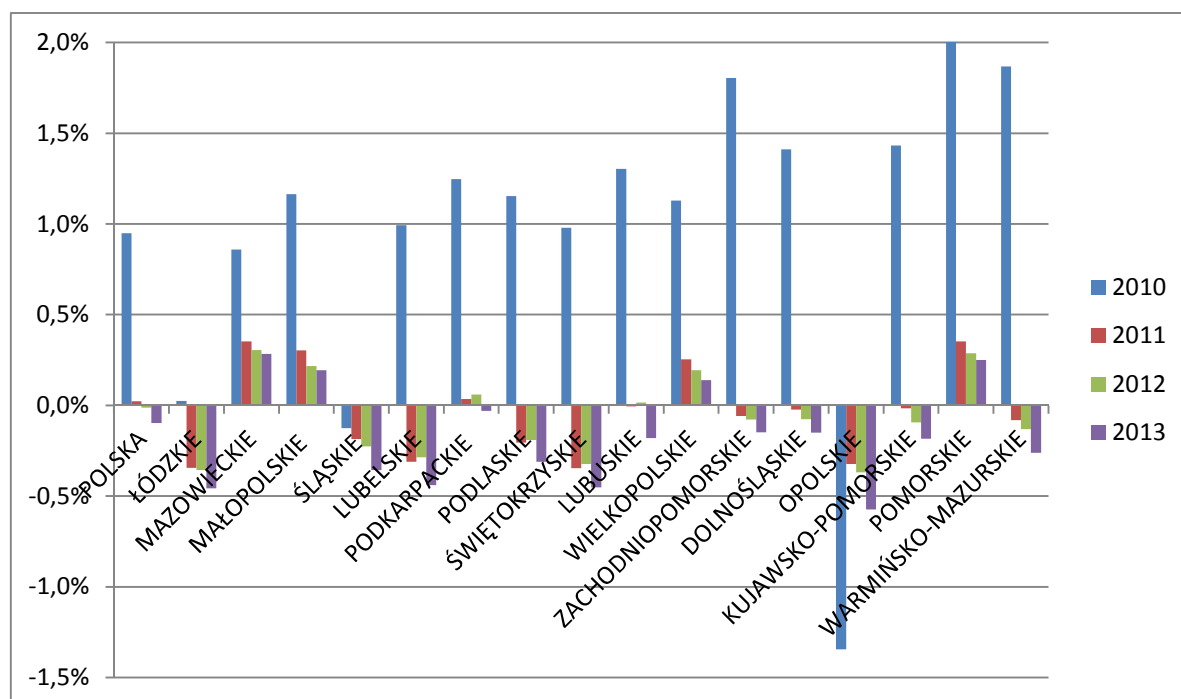
WOJEWÓDZTWO / ROK	2010	2011	2012	2013
POLSKA	0,95%	0,97%	0,96%	0,86%
ŁÓDZKIE	0,02%	-0,32%	-0,68%	-1,13%
MAZOWIECKIE	0,86%	1,21%	1,52%	1,81%
MAŁOPOLSKIE	1,17%	1,47%	1,69%	1,89%
ŚLĄSKIE	-0,12%	-0,31%	-0,54%	-0,89%
LUBELSKIE	0,99%	0,68%	0,39%	-0,05%
PODKARPACKIE	1,25%	1,28%	1,34%	1,31%
PODLASKIE	1,15%	0,95%	0,75%	0,44%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,98%	0,63%	0,31%	-0,15%
LUBUSKIE	1,30%	1,30%	1,31%	1,13%
WIELKOPOLSKIE	1,13%	1,38%	1,58%	1,72%
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,80%	1,74%	1,67%	1,52%
DOLNOŚLĄSKIE	1,41%	1,39%	1,31%	1,16%
OPOLSKIE	-1,34%	-1,66%	-2,03%	-2,59%
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,43%	1,42%	1,32%	1,13%
POMORSKIE	2,04%	2,39%	2,69%	2,95%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,87%	1,79%	1,65%	1,39%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W 2010 roku wzrost liczby ludności w porównaniu z poprzednim rokiem był w większości miast wysoki, najczęściej od 1 do 2%. W kolejnych latach powszechne były spadki, z roku na rok coraz bardziej zaznaczone, zbliżające się do -0,5% rocznie (w województwie opolskim ten poziom został już przekroczony, w 2010 roku ubyło tam 1,34% ludności).

Jeśli pominąć wzrosty liczby ludności w roku 2010, w większości województw następuje regularny spadek populacji. W regionach notujących wzrosty (mazowieckie, małopolskie, wielkopolskie, pomorskie) są one minimalne, poniżej 0,4% rocznie i z każdym rokiem coraz niższe, z tendencją do przejścia w spadki.

Wykres 17. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 - r/r



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Tabela 5. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 - r/r

WOJEWÓDZTWO / ROK	2010	2011	2012	2013
POLSKA	0,95%	0,02%	-0,01%	-0,10%
ŁÓDZKIE	0,02%	-0,34%	-0,36%	-0,46%
MAZOWIECKIE	0,86%	0,35%	0,31%	0,28%
MAŁOPOLSKIE	1,17%	0,30%	0,22%	0,19%
ŚLĄSKIE	-0,12%	-0,19%	-0,23%	-0,36%
LUBELSKIE	0,99%	-0,31%	-0,29%	-0,44%
PODKARPACKIE	1,25%	0,03%	0,06%	-0,03%
PODLASKIE	1,15%	-0,20%	-0,19%	-0,31%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	0,98%	-0,35%	-0,32%	-0,45%
LUBUSKIE	1,30%	-0,01%	0,02%	-0,18%
WIELKOPOLSKIE	1,13%	0,25%	0,19%	0,14%
ZACHODNIOPOMORSKIE	1,80%	-0,06%	-0,08%	-0,15%
DOLNOŚLĄSKIE	1,41%	-0,02%	-0,08%	-0,15%
OPOLSKIE	-1,34%	-0,32%	-0,37%	-0,57%
KUJAWSKO-POMORSKIE	1,43%	-0,02%	-0,09%	-0,18%
POMORSKIE	2,04%	0,35%	0,29%	0,25%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1,87%	-0,08%	-0,13%	-0,26%

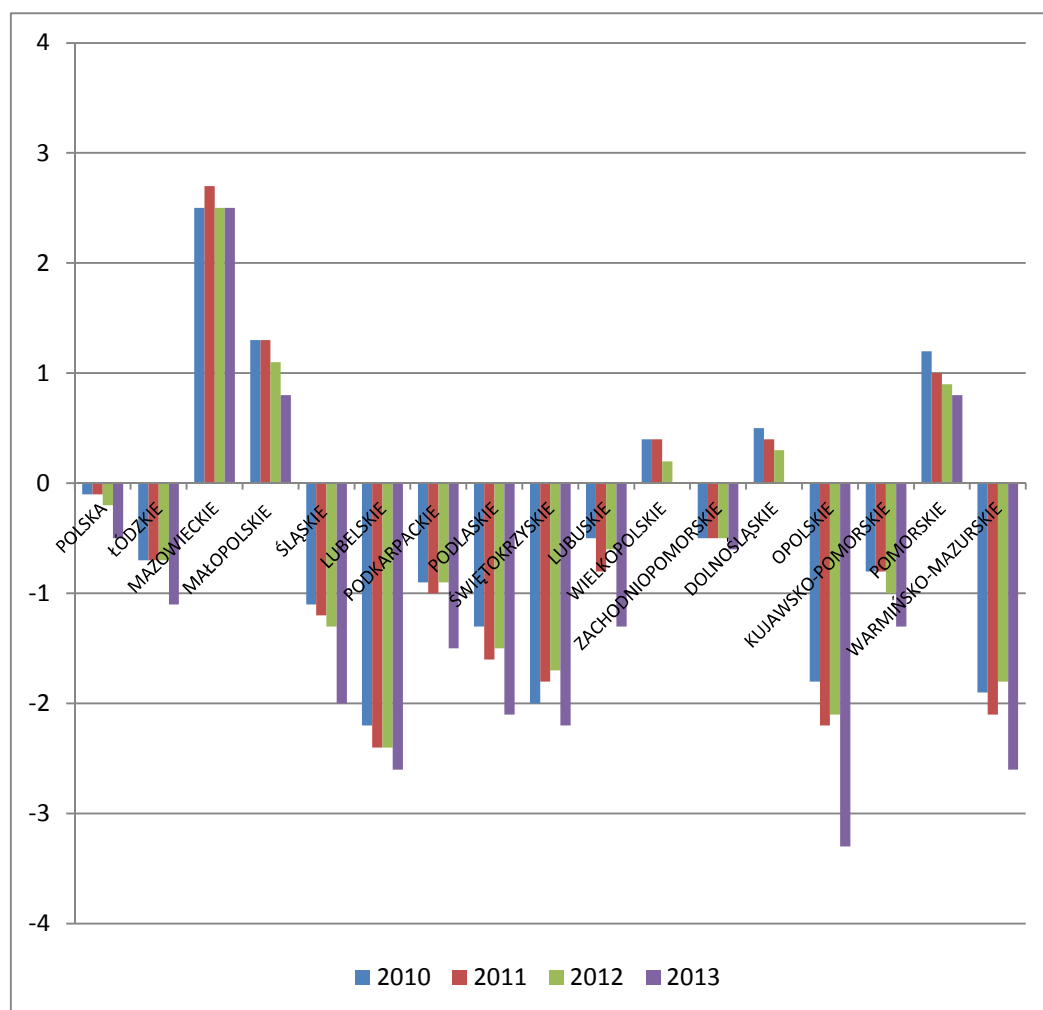
Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

1.5.2. Migracje

Saldo migracji obrazuje sumaryczną zmianę liczby ludności po uwzględnieniu wyjazdów i przyjazdów na pobyt stały. W województwie mazowieckim na każdy 1 000 osób liczba sprowadzających się jest o prawie 3 wyższa od liczby wyjeżdżających na stałe. W województwie małopolskim i pomorskim różnica ta wynosi około dwie osoby. Minimalne saldo dodatnie mają województwa wielkopolskie i dolnośląskie.

W większości województw saldo migracji jest ujemne. Największa różnica między przybywającymi a wyjeżdżającymi, przekraczająca dwie osoby na każde 1 000 osób, miała miejsce w województwach opolskim, warmińsko – mazurskim i lubelskim. W większości regionów ta różnica pogłębia się z każdym rokiem.

Wykres 18. Saldo migracji na 1 000 mieszkańców w latach 2010-2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

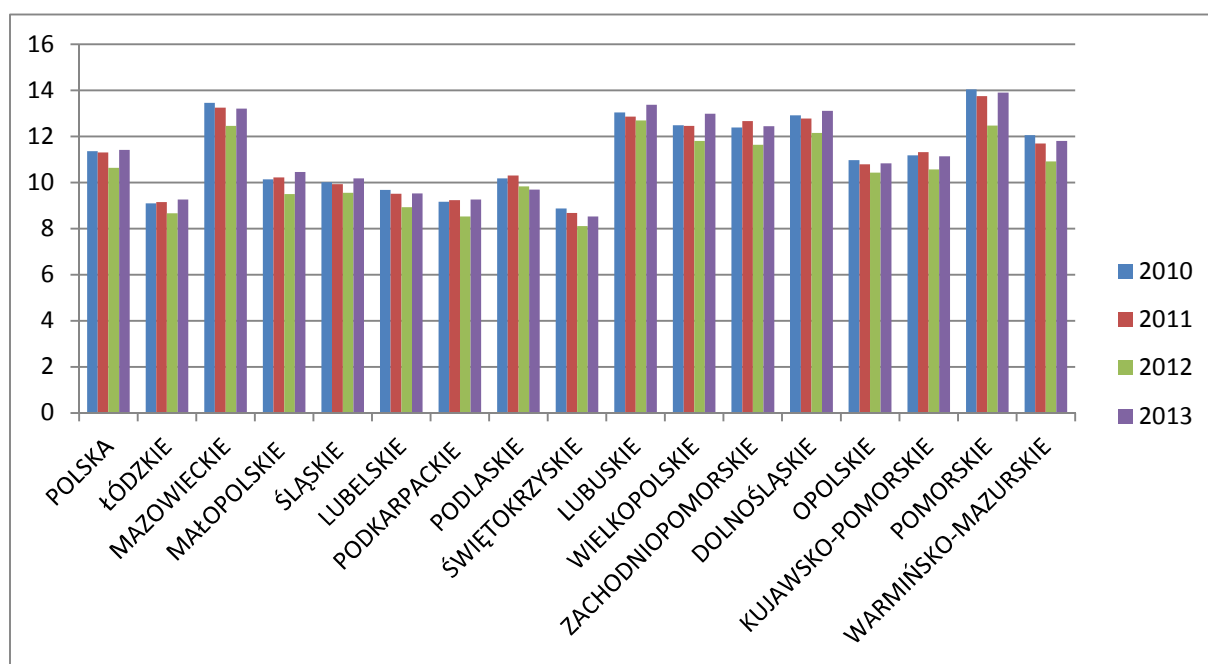
Tabela 6. Saldo migracji na 1 000 mieszkańców w latach 2010-2013

WOJEWÓDZTWO / ROK	2010	2011	2012	2013
POLSKA	-0,1	-0,1	-0,2	-0,5
ŁÓDZKIE	-0,7	-0,7	-0,7	-1,1
MAZOWIECKIE	2,5	2,7	2,5	2,5
MAŁOPOLSKIE	1,3	1,3	1,1	0,8
ŚLĄSKIE	-1,1	-1,2	-1,3	-2,0
LUBELSKIE	-2,2	-2,4	-2,4	-2,6
PODKARPACKIE	-0,9	-1,0	-0,9	-1,5
PODLASKIE	-1,3	-1,6	-1,5	-2,1
ŚWIĘTOKRZYSKIE	-2,0	-1,8	-1,7	-2,2
LUBUSKIE	-0,5	-0,8	-0,6	-1,3
WIELKOPOLSKIE	0,4	0,4	0,2	0,0
ZACHODNIOPOMORSKIE	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6
DOLNOŚLĄSKIE	0,5	0,4	0,3	0,0
OPOLSKIE	-1,8	-2,2	-2,1	-3,3
KUJAWSKO-POMORSKIE	-0,8	-0,8	-1,0	-1,3
POMORSKIE	1,2	1,0	0,9	0,8
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	-1,9	-2,1	-1,8	-2,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Największą skalę przyjazdów na pobyt stały zaobserwowano w województwie pomorskim. Osiedla się tam 14 osób na każde 1 000 mieszkańców. W województwach mazowieckim, Lubuskim, wielkopolskim i dolnośląskim wskaźnik ten wynosi 12 osób na 1 000.

Wykres 19. Liczba osób przyjeżdżających na pobyt stały na 1 000 mieszkańców (2010-2013)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 7. Liczba osób przyjeżdżających na pobyt stały na 1 000 mieszkańców (2010-2013)

WOJEWÓDZTWO / ROK	2010	2011	2012	2013
POLSKA	11,4	11,3	10,6	11,4
ŁÓDZKIE	9,1	9,2	8,7	9,3
MAZOWIECKIE	13,5	13,3	12,5	13,2
MAŁOPOLSKIE	10,1	10,2	9,5	10,5
ŚLĄSKIE	10,0	9,9	9,6	10,2
LUBELSKIE	9,7	9,5	8,9	9,5
PODKARPACKIE	9,2	9,2	8,5	9,3
PODLASKIE	10,2	10,3	9,8	9,7
ŚWIĘTOKRZYSKIE	8,9	8,7	8,1	8,5
LUBUSKIE	13,0	12,9	12,7	13,4
WIELKOPOLSKIE	12,5	12,5	11,8	13,0
ZACHODNIOPOMORSKIE	12,4	12,7	11,6	12,4
DOLNOŚLĄSKIE	12,9	12,8	12,2	13,1
OPOLSKIE	11,0	10,8	10,4	10,8
KUJAWSKO-POMORSKIE	11,2	11,3	10,6	11,1
POMORSKIE	14,0	13,8	12,5	13,9
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	12,1	11,7	10,9	11,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

W żadnym województwie wskaźnik zameldowań nie wykazuje znacznych wahań rocznych. Każdego roku podobna liczba osób osiedla się w poszczególnych województwach.

W 2012 roku niemal we wszystkich województwach odnotowano kilkuprocentowy spadek zameldowań na pobyt stały. W 2013 roku dynamika była z kolei dodatnia, co było wynikiem powrotu skali przeprowadzek do poprzednich wielkości.

Tabela 8. Dynamika przyjazdów na pobyt stały w latach 2010-2013 - r/r

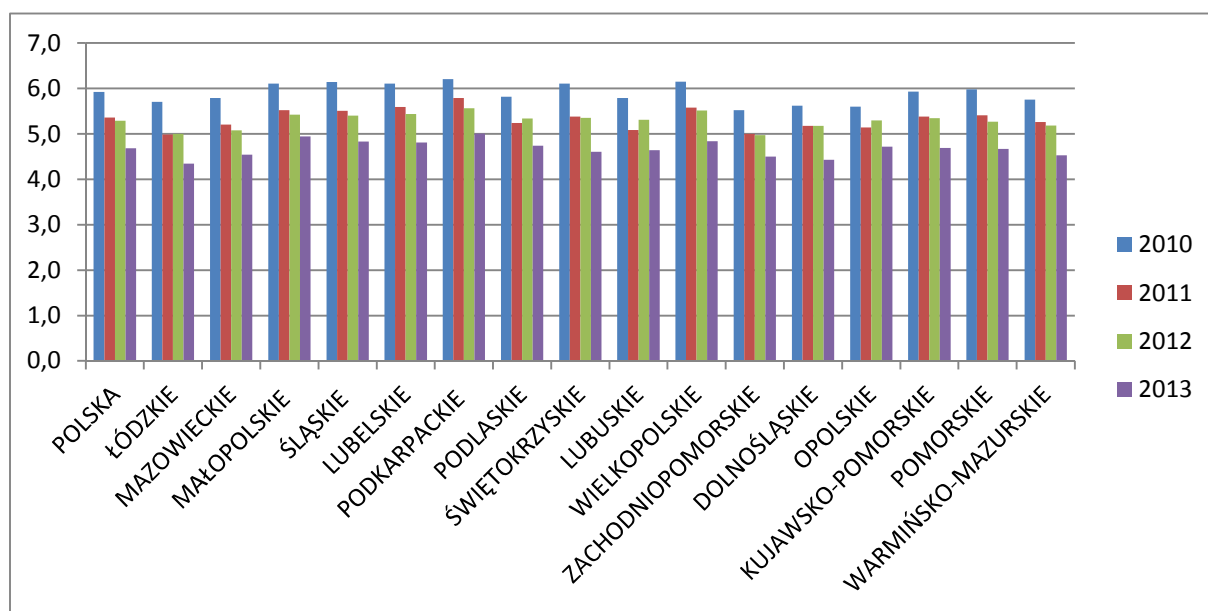
WOJEWÓDZTWO / ROK	2010	2011	2012	2013
POLSKA	3%	-1%	-6%	7%
ŁÓDZKIE	4%	1%	-5%	7%
MAZOWIECKIE	7%	-2%	-6%	6%
MAŁOPOLSKIE	2%	1%	-7%	10%
ŚLĄSKIE	3%	-1%	-4%	6%
LUBELSKIE	1%	-2%	-6%	7%
PODKARPACKIE	3%	1%	-8%	9%
PODLASKIE	7%	1%	-5%	-1%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1%	-2%	-7%	5%
LUBUSKIE	0%	-1%	-1%	5%
WIELKOPOLSKIE	-1%	0%	-5%	10%
ZACHODNIOPOMORSKIE	1%	2%	-8%	7%
DOLNOŚLĄSKIE	5%	-1%	-5%	8%
OPOLSKIE	2%	-2%	-3%	4%
KUJAWSKO-POMORSKIE	-1%	1%	-7%	5%
POMORSKIE	1%	-2%	-9%	12%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	6%	-3%	-7%	8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

1.5.3. Zawarte małżeństwa

Liczba zawieranych małżeństw w stosunku do 1 000 mieszkańców kształtuje się na zbliżonym poziomie we wszystkich regionach Polski. W 2010 roku wskaźnik ten wahał się od 5,5 (zachodniopomorskie) do 6,2 (podkarpackie). We wszystkich województwach w latach 2010-2013 liczba małżeństw spadała.

Wykres 20. Małżeństwa na 1 000 mieszkańców zawarte w latach 2010-2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Jedynie w 2012 roku i tylko w trzech województwach zaobserwowano wzrost liczby zawartych małżeństw: w województwie opolskim i lubuskim o 4%, w podlaskim – o 2%. Rok ten charakteryzuje się stosunkowo niewielkimi spadkami liczby nowych związków w pozostałych województwach. W latach 2010, 2011 i 2013 roczne dynamiki spadkowe mieściły się zwykle w przedziale od -5% do -10%. Najbardziej widoczne, aż 15% spadki miały miejsce w województwach zachodniopomorskim i dolnośląskim.

Tabela 9. Dynamika liczby zawartych małżeństw - r/r (2010-2013)

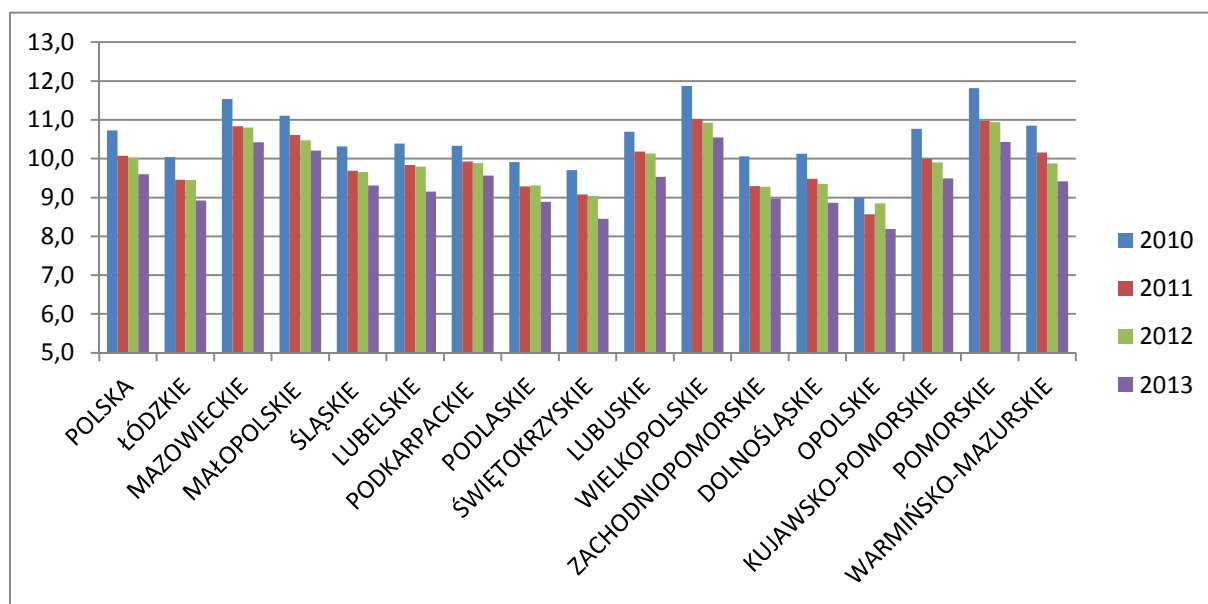
WOJEWÓDZTWO / ROK	2010	2011	2012	2013
POLSKA	-11%	-8%	-2%	-11%
ŁÓDZKIE	-8%	-12%	0%	-14%
MAZOWIECKIE	-9%	-10%	-2%	-12%
MAŁOPOLSKIE	-8%	-10%	-2%	-9%
ŚLĄSKIE	-9%	-10%	-2%	-11%
LUBELSKIE	-9%	-8%	-4%	-11%
PODKARPACKIE	-6%	-6%	-3%	-11%
PODLASKIE	-8%	-10%	2%	-11%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	-6%	-11%	-2%	-13%
LUBUSKIE	-11%	-12%	4%	-13%
WIELKOPOLSKIE	-10%	-10%	-2%	-13%
ZACHODNIOPOMORSKIE	-15%	-9%	0%	-10%
DOLNOŚLĄSKIE	-11%	-7%	0%	-15%
OPOLSKIE	-7%	-9%	4%	-11%
KUJAWSKO-POMORSKIE	-13%	-8%	-2%	-11%
POMORSKIE	-13%	-10%	-2%	-11%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	-12%	-9%	-2%	-13%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

1.5.4. Liczba urodzonych dzieci

Największą liczbę urodzin odnotowano w województwach wielkopolskim, pomorskim i mazowieckim – 11,5 do 12 na 1 000 mieszkańców w 2010 roku. W tym samym roku najmniej dzieci urodziło się w województwie opolskim – 9 noworodków na 1 000 osób. We wszystkich regionach wskaźnik urodzin spadał w kolejnych latach.

Wykres 21. Liczba noworodków (urodzenia żywe) na 1 000 mieszkańców (2010-2013)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Stającą tendencję spadkową wskaźnika urodzin przełamało na krótko tylko jedno województwo, opolskie, które w 2012 roku odnotowało minimalnie więcej urodzin, niż w roku poprzednim. 2012 rok charakteryzował się wyjątkowo niską dynamiką spadkową, zwykle w granicach -1%. We wszystkich pozostałych latach dynamika spadku urodzin liczona względem roku poprzedniego wynosiła od 3% do 6%. Najsilniejsze tendencje spadku urodzin, dochodzące do -8%, występowały w województwach wielkopolskim i zachodniopomorskim.

Tabela 10. Dynamika liczby urodzeń r/r (2010-2013)

WOJEWÓDZTWO / ROK	2010	2011	2012	2013
POLSKA	-2%	-6%	-1%	-4%
ŁÓDZKIE	-2%	-6%	0%	-5%
MAZOWIECKIE	1%	-6%	-1%	-4%
MAŁOPOLSKIE	-3%	-5%	-1%	-3%
ŚLĄSKIE	0%	-6%	-1%	-3%
LUBELSKIE	-2%	-6%	0%	-7%
PODKARPACKIE	-3%	-4%	0%	-3%
PODLASKIE	-3%	-6%	0%	-4%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	-3%	-6%	-1%	-7%
LUBUSKIE	-6%	-5%	-1%	-6%
WIELKOPOLSKIE	-1%	-8%	-1%	-3%
ZACHODNIOPOMORSKIE	-5%	-8%	0%	-3%
DOLNOŚLĄSKIE	-3%	-6%	-2%	-4%
OPOLSKIE	0%	-4%	2%	-7%
KUJAWSKO-POMORSKIE	-3%	-7%	-1%	-4%
POMORSKIE	-4%	-7%	0%	-5%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	-7%	-6%	-3%	-5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

W skali całego kraju po około 1% wzroście w roku 2010 nastąpiła stabilizacja liczby ludności, jednak z zaznaczającą się tendencją spadkową. Ta stabilność na poziomie Polski kryje za sobą wyraźną dynamikę zmian, które następowały w poszczególnych województwach. W województwie mazowieckim, małopolskim, wielkopolskim i pomorskim liczba mieszkańców rosła przez cały okres. Natomiast w większości województw populacja ulegała zmniejszeniu w każdym roku. W czterech województwach, które notowały wzrosty, dynamika wzrostu była z roku na rok coraz mniejsza. W sumie dla sytuacji demograficznej w Polsce w latach 2010-2013 charakterystyczna jest tendencja spadku populacji.

Dynamika tego spadku jest wyraźnie rosnąca. Każdego roku ubywa więcej ludności, niż roku poprzedniego. Roczne spadki w poszczególnych województwach zbliżają się do -0,5%. Większe zaburzenia liczby ludności, które miały miejsce w 2010 roku, dochodzące do dwuprocentowych różnic, nie powtórzyły się już w badanym okresie. Spadek liczby ludności wynika między innymi z ujemnego salda migracji, jakie występowało w większości

województw. Jedynie województwa mazowieckie, małopolskie i pomorskie miały wyraźnie dodatnie saldo migracji. Najczęściej saldo wynosiło rocznie od -0,1 do -0,2%. Wskaźnik ilości osób przyjeżdżających na pobyt stały w poszczególnych województwach wynosił od 8 do 13 osób na 1 000 mieszkańców, z pewnymi wahaniami w ciągu analizowanych lat. Wahania nie układały się w trend wzrostowy ani spadkowy.

Dla rynku nieruchomości ważna jest liczba osób osiedlających się na pobyt stały, a także liczba zawieranych małżeństw. W tej kwestii nie występowały duże różnice ilościowe między województwami. Wszędzie niemal w każdym roku (oprócz 2012 r.) liczba małżeństw spadała. W 2010 roku zawierano od 5 do 6 małżeństw na 1 000 osób, w 2013 już tylko od 4 do 5 małżeństw. Większe różnice między województwami wystąpiły w liczbie urodzonych dzieci. W zależności od regionu rodziło się od 8 do 11 dzieci na 1 000 mieszkańców. Niemal każdego roku rodziło się mniej dzieci, także w tym wypadku wyjątkiem był rok 2012.

Podsumowując zmiany w kolejnych latach, należy zauważyć, że w 2010 r. nastąpił skokowy wzrost liczby ludności w większości województw. Jego skala wynosiła od 1% do 2%. W poszczególnych województwach osiedlało się nieco więcej osób niż w roku poprzednim. Wzrost wynosił od kilku do 7%. Spadła liczba zawartych małżeństw. Spadek wyniósł do 10% w poszczególnych województwach. Spadła liczba urodzonych dzieci, ale spadek nie był tak wysoki, jak w przypadku zawartych małżeństw, wyniósł 2-3%

Z kolei w 2011 r., po znacznym wzroście liczby ludności w poprzednim roku, w 2011 r. nastąpił spadek, w większości województw o 0,2-0,3%. Liczba przyjazdów na pobyt stały utrzymała się na bardzo podobnym poziomie, co rok wcześniej, w większości województw nie odnotowano ani spadków, ani wzrostów. Liczba zawartych małżeństw spadła – do 10% w poszczególnych województwach. W większości regionów urodziło się od 6 do 8% dzieci mniej, niż w poprzednim roku.

W 2012 r. nastąpił spadek liczby ludności, najczęściej w granicach 0,3%. We wszystkich województwach zaobserwowano znaczny spadek liczby nowo przyjeżdżających, nawet do 9%. Liczba zawartych małżeństw była niemal taka sama, jak w poprzednim roku, podobnie liczba urodzonych dzieci.

W 2013 r. populacja zmniejszyła się w poszczególnych województwach o około 0,5%. Jest to spadek nieco większy, niż w poprzednim roku. Po spadku liczby przyjazdów w poprzednim roku, w 2013 r. liczba przyjezdnych wróciła w przybliżeniu do tej z 2011 roku. Liczba małżeństw spadła we wszystkich województwach o ponad 10%. Tym samym powrócił trend spadkowy, zahamowany w roku 2012. W większości województw urodziło się 4-6% dzieci mniej, niż w poprzednim roku. Wróciła tendencja spadkowa, zatrzymana w roku 2012.

2. ANALIZA POZIOMU ŚREDNICH CEN ORAZ ICH DYNAMIKI

2.1. Wprowadzenie

W celu badania poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości na poziomie lokalnym i regionalnym w okresie latach 2012-2014 wykorzystane zostały dane gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) dotyczące transakcji, których przedmiotem są nieruchomości. Dane te gromadzone są na poziomie powiatów, co stanowi najniższy poziom ich agregacji.

Dane za lata 2012-2013 gromadzone były ujęciu półroczny, i w takim ujęciu prowadzona była także analiza dynamiki i poziomu cen. Od początku 2014 roku dane dotyczące rynku nieruchomości gromadzone są w ujęciu kwartalnym, w związku z czym w celu zachowania zgodności analizy zostały na jej potrzeby zagregowane do ujęcia półrocznego. Na dzień sporządzania raportu GUS dysponował danymi za pierwszą połowę 2014 roku i w tym zakresie czasowym analizą objęto rok bieżący.

Dane liczbowe dotyczące zarówno poziomu cen, jak i ich dynamiki zawarte zostały w tabelach umieszczonych w załącznikach przedstawionych w ujęciu kwartalnym. Dane dostarczone przez GUS zostały w tym celu rozbite na kwartały w poszczególnych województwach poprzez ekstrapolację na obszar całego województwa tempa zmian cen nieruchomości mieszkaniowych w jego stolicy zgodnie z danymi udostępnianymi przez NBP.

Analiza przeprowadzona została w podziale na poszczególne województwa. W pierwszej kolejności prowadzona była analiza zmienności cen nieruchomości na poziomie całego województwa, następnie w ograniczeniu do stolicy województwa lub tworzonej przez tę stolicę aglomeracji, ewentualnie konurbacji w dalszej części opisu każdego z województw prowadzona była analiza dla poszczególnych miast na prawach powiatu. Dla ostatniej grupy miast prezentacja graficzna wyników analizy także zamieszczona została w załącznikach.

2.2. Województwo dolnośląskie

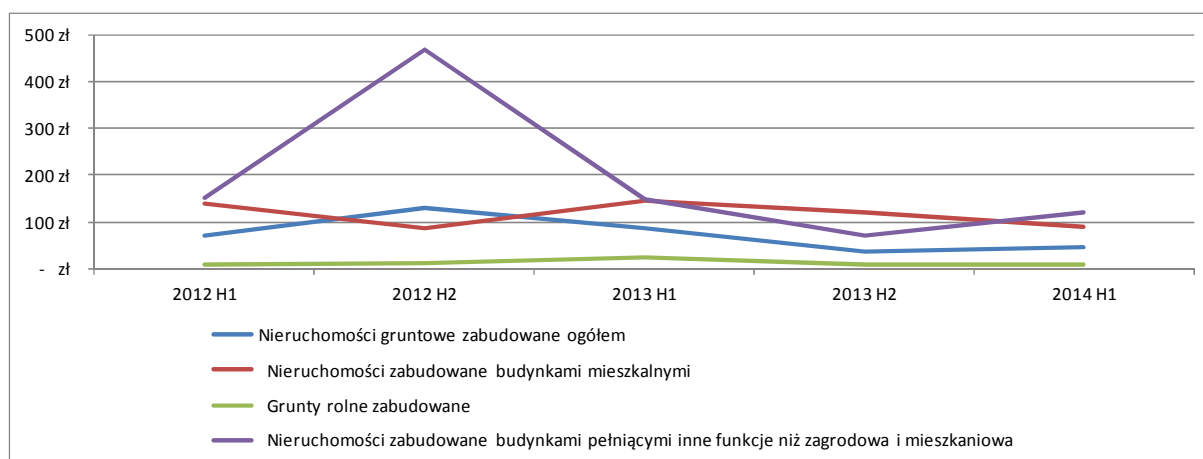
2.2.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie dolnośląskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie dolnośląskim charakteryzowała znaczna zmienność - wzrost w drugiej połowie 2012 roku oraz spadek w kolejnych okresach analizy, z niewielkim odbiciem w pierwszej połowie 2014 roku. Od początku analizy ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi zmieniały się sinusoidalnie w przedziale od około 90 PLN/m² do 145 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż zagrodowa i mieszkaniowa w analizowanym okresie także ulegały istotnym zmianom osiągając najwyższy poziom w drugiej połowie 2012 roku. W pozostałych okresach analizy średnie ceny wahały się w przedziale 70-150 PLN/m². Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych osiągały znacznie niższe wartości – od 8 PLN/m² do 23 PLN/m².

Wykres 22 - Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. dolnośląskie



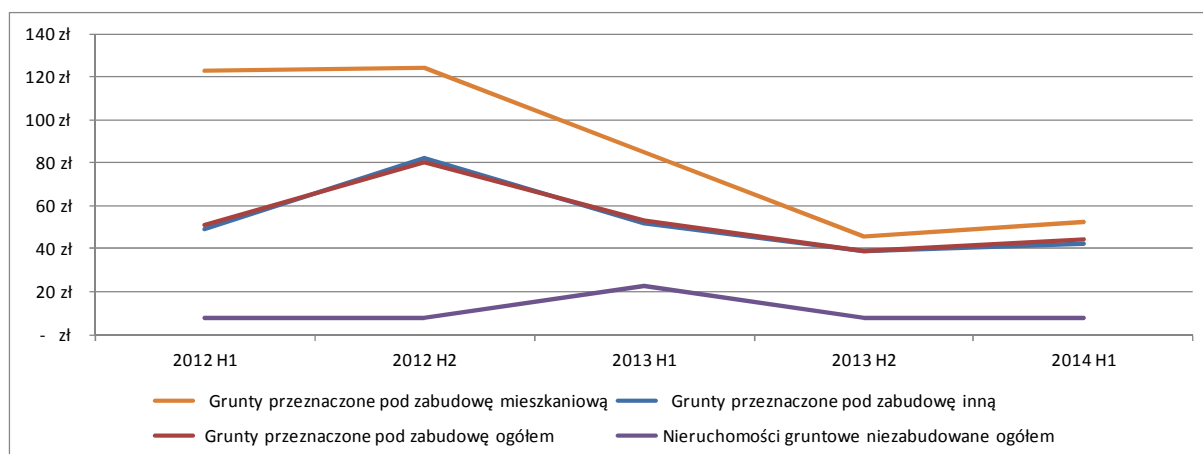
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę w woj. dolnośląskim najwyższe ceny średnie osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jednak ich poziom w całym analizowanym okresie spadł z około 120 PLN/m² do nieco ponad 60 PLN/m². W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną” średnie ceny także wahały się, jednak przy mniejszej amplitudzie. Po wzrostach w drugiej połowie 2012 roku nastąpił stopniowy powrót do wartości wyjściowych na poziomie około 45 PLN/m². Jak wynika z analizy zmienności cen dla gruntów niezabudowanych ogółem największy udział w kształtowaniu cen średnich mają grunty przeznaczone pod zabudowę inną – co potwierdza kształt wykresu.

Średnie ceny gruntów niezabudowanych ogółem – uwzględniające wpływ cen gruntów rolnych są na znacznie niższym poziomie i oscylują w granicach 10 PLN/m².

Wykres 23 - Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. dolnośląskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne.

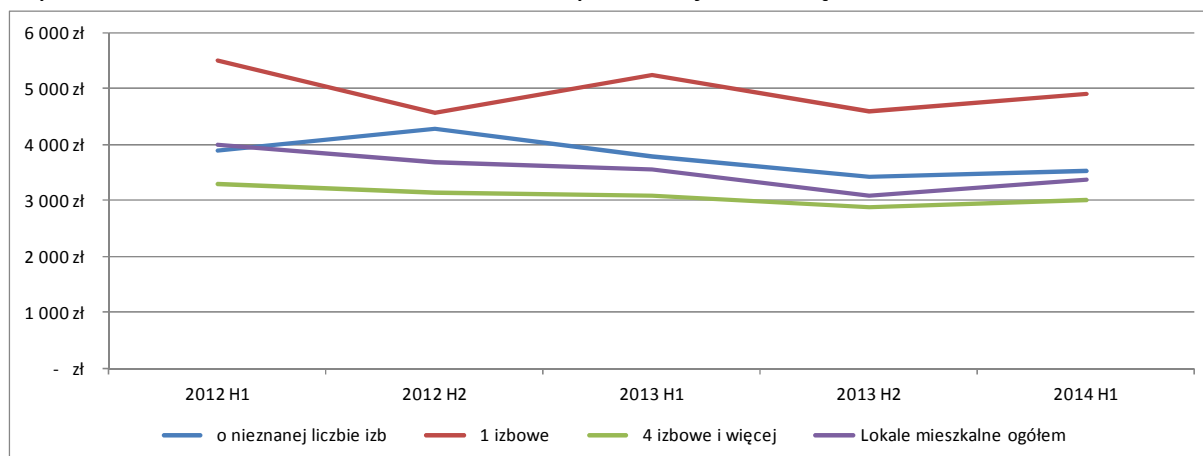
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na regionalnym rynku odnotowano transakcje budynkami mieszkalnymi oraz zakwalifikowanymi do kategorii „inne”. Ceny osiągnięte przez budynki mieszkalne były bardzo zmienne w kolejnych półroczach i wahały się między 1 200 PLN/m² a 3 200 PLN/m². Z kolei ceny budynków „innych” wahały się od 845 PLN/m² do 2 810 PLN/m²

Nieruchomości lokalowe

Średnie ceny lokali mieszkalnych w analizowanym okresie w woj. dolnośląskim charakteryzował nieznaczny spadek z poziomu około 4 000 PLN/m² do około 3 500 PLN/m². W pierwszym półroczu 2014 roku zanotowano odwrócenie trendu i nieznaczny wzrost cen. Poziom cen średnich wskazywał na odwrotną zależność wielkości lokalu mierzonej liczbą izb od ceny jednostkowej 1 m² powierzchni. Wyraźnie wyższe ceny od przeciętnej osiągały lokale 1-izbowe.

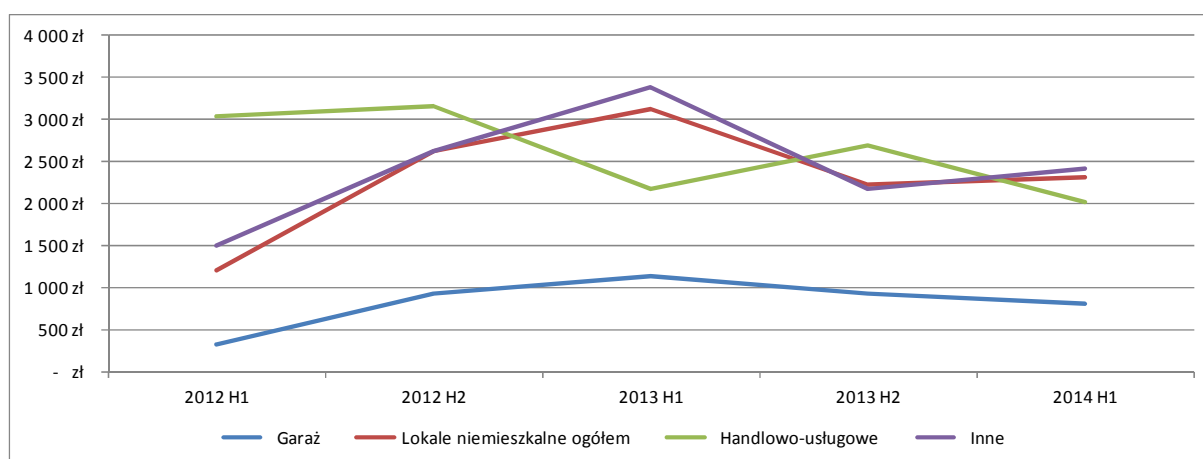
Wykres 24 - Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. dolnośląskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na wojewódzkim rynku lokali niemieszkalnych miały miejsce transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”, a także w wybranych okresach lokalami biurowymi. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 2 000 m² do ponad 3 200 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w drugiej połowie 2012 roku. Średnie ceny lokali biurowych wahały się od 2 000 PLN/m² do 4 000 PLN/m², nie występowały jednak we wszystkich analizowanych podokresach. Średnie ceny garaży zanotowały silny wzrost w 2012 roku i obecnie utrzymują się na zbliżonym poziomie, około 900 PLN/m² - 1 000 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu od początku okresu analizy do połowy 2013 roku rosły – z poziomu około 1 500 PLN/m² do poziomu ponad 3 400 PLN/m² by następnie spaść w drugiej połowie 2013 i w pierwszych kwartałach 2014 roku do poziomu około 2 450 PLN/m².

Wykres 25 - Zmienność cen lokali niemieszkalnych w woj. dolnośląskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.2.2. Aglomeracja wrocławska

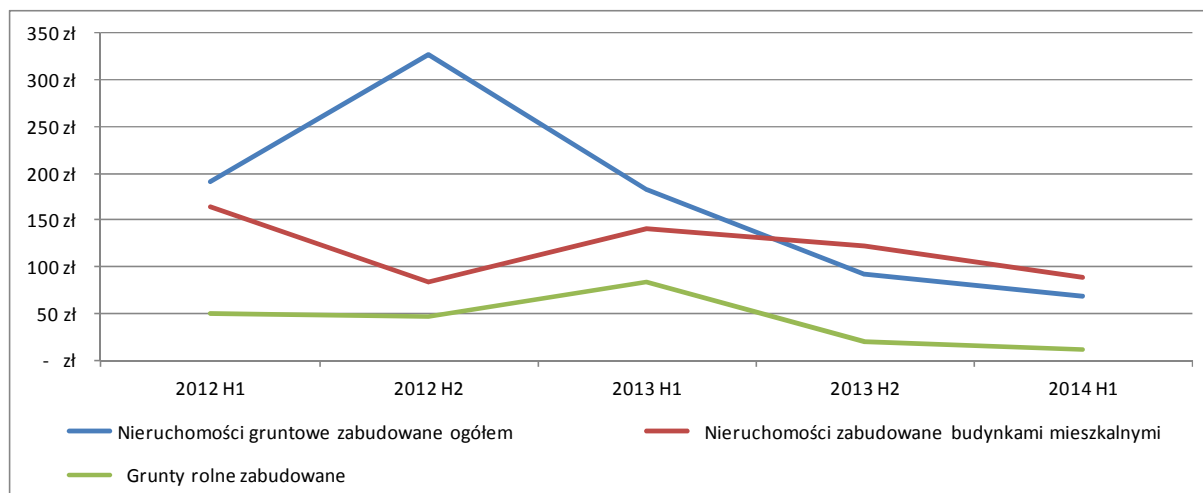
Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji wrocławskiej przyjęto powiaty: powiat grodzki Wrocław, powiat wrocławski ziemski, powiat trzebnicki i powiat średzki.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji wrocławskiej wykazywały w dłuższej perspektywie czasowej tendencję malejącą. W roku 2012 nastąpił wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych na skutek oddziaływania znacznego wzrostu cen transakcyjnych gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, jednak po zniwelowaniu tego efektu od początku 2013 roku obserwowany jest ciągły spadek średnich cen. Dotyczy on zarówno nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jak i tych zabudowanych budynkami innymi niż

mieszkalne. Niższe ceny w każdym kolejnym półroczu dotyczyły gruntów rolnych zabudowanych.

Wykres 26 - Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja wrocławska



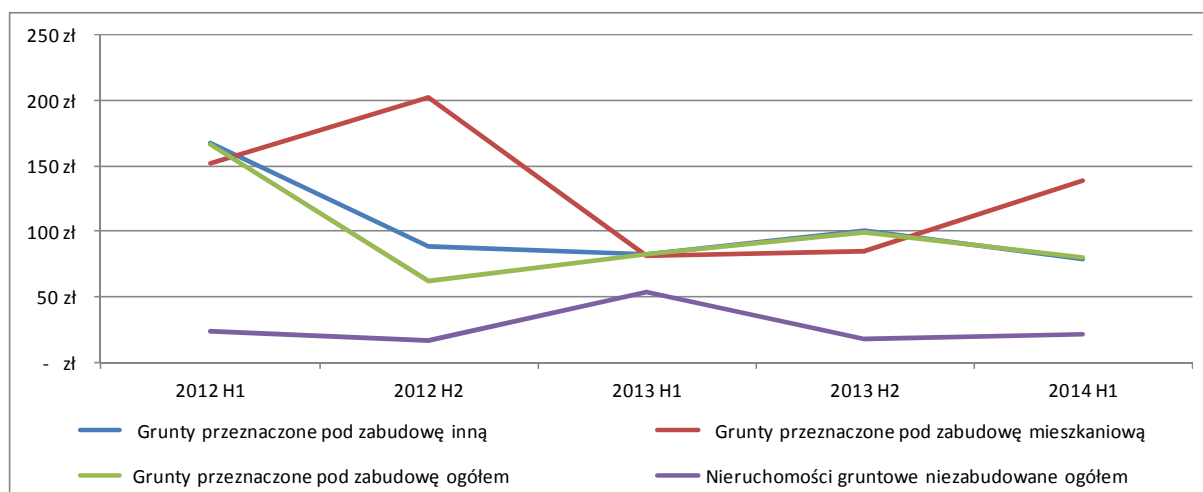
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę miały miejsce przede wszystkim transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną” oraz zabudowę mieszkaniową. W wybranych okresach także pod zabudowę przemysłową. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, handlowo-usługową.

Ceny gruntów niezabudowanych analizowane ogółem dla całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (166 PLN/m²) w pierwszej połowie 2012 roku, w kolejnych okresach analizy kształtowały się na poziomie około 80 PLN/m²- 100 PLN/m². Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę najwyższe ceny (200 PLN/m² – 250 PLN/m²) w drugiej połowie 2012 roku osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz przemysłową. W tym czasie średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną spadły z około 160 PLN/m² do 90 PLN/m² i obecnie utrzymują się na zbliżonym poziomie (80 PLN/m² – 100 PLN/m²). Z analizy wynika, że największy wpływ na kształtowanie poziomu średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mają ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”.

Wykres 27 - Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - aglomeracja wrocławska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

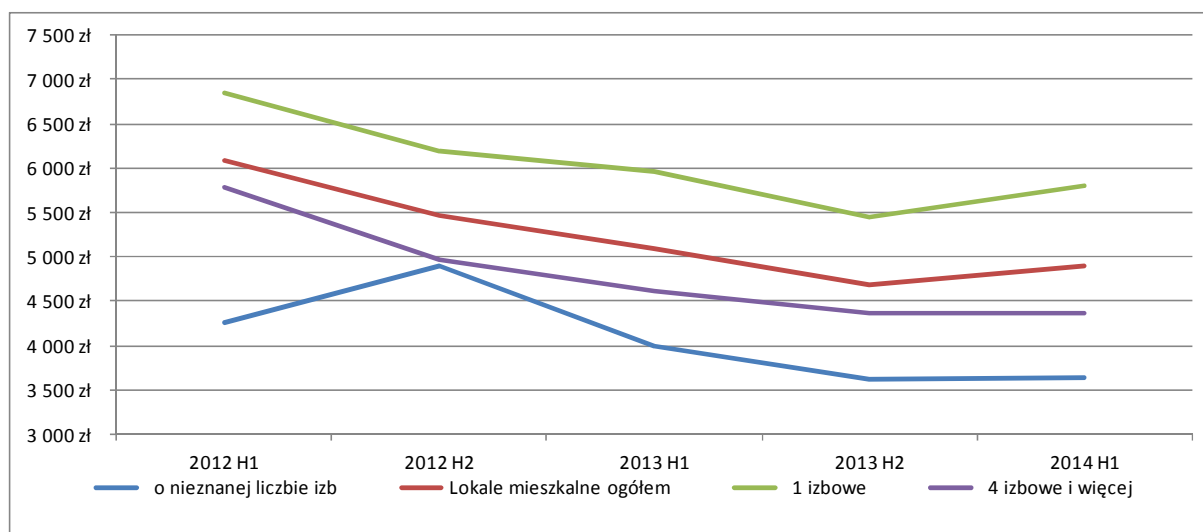
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 -2014 średnie ceny 1 m² zauważalnie i systematycznie spadały z poziomu około 6 100 PLN do około 5 000 PLN za 1 m². Spadki dotyczyły lokali mieszkalnych każdej z wyróżnianych wielkości. Najwyższe ceny na lokalnym rynku osiągają lokale 1-izbowe, których ceny średnie od połowy 2012 roku utrzymywały się na poziomie niemal o 1000 PLN/m² wyższym niż średnia. Na lokalnym rynku bardzo dobrze widoczna jest także odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

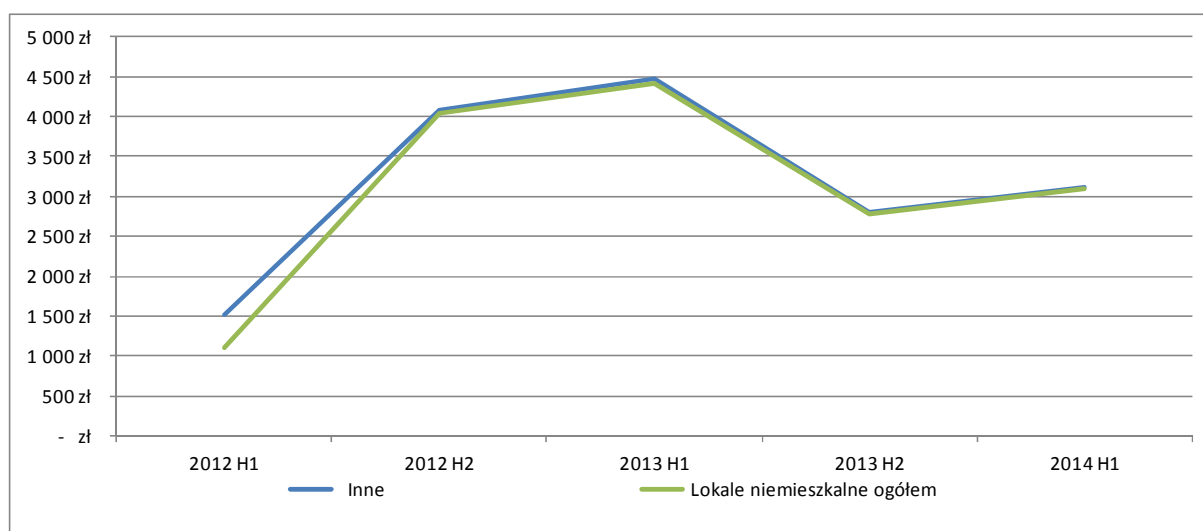
Wykres 28 - Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji wrocławskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. W wybranych tylko okresach odnotowano wystarczającą liczbę transakcji lokalami handlowo-usługowymi aby obliczać na ich podstawie cenę średnią. We Wrocławiu i okolicznych miejscowościach najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe, które osiągały poziom ponad 5 500 PLN/m². Ceny lokali klasyfikowanych jako „inne” wahały się na przestrzeni analizowanych lat pomiędzy 1 500 PLN/m² a 4 500 PLN/m², osiągając maksimum w pierwszej połowie 2013 roku.

Wykres 29 - Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji wrocławskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.2.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie dolnośląskim oprócz Wrocławia zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Jelenia Góra, Wałbrzych i Legnica, które przed 1999 rokiem stanowiły stolice województw.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Jeleniej Górze w analizowanym okresie ceny gruntów zabudowanych wahały się w sposób sinusoidalny osiągając minimum na poziomie około 19 PLN/m² na początku 2014 roku, co spowodowane zostało większym udziałem w woluminie transakcji gruntów rolnych zabudowanych. W pozostałych okresach poziom cen nieruchomości gruntowych ogółem determinowany był przez poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, które wahały się od około 50 PLN/m² do około 110 PLN/m².

W Legnicy ceny gruntów zabudowanych wahały się w sposób sinusoidalny. Od początku 2012 do pierwszego półrocza 2013 r. nastąpił wzrost średnich cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które w kolejnych półroczach spadały do poziomu około 370 PLN/m². W porównaniu z rokiem 2012 grunty tego typu zanotowały wzrost średnich cen o około 20%. Ceny gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne w kolejnych analizowanych półroczach przyjmowały zmienne wartości. Zmiany ich cen nie były analogiczne do zmian cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Z kolei w przypadku Wałbrzycha transakcje gruntami zabudowanymi zarówno budynkami mieszkalnymi jak i niemieszkalnymi nie występowały we wszystkich analizowanych podokresach. Obszar zmienności cen średnich gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi był znaczny. Średnie ceny wahały się od nieco ponad 100 PLN/m² do ponad 500 PLN/m². W ostatnich dwóch podokresach można mówić o pewnej stabilizacji cen na poziomie około 300 PLN/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Jeleniej Górze wahały się zwłaszcza po 2012 roku. Amplituda zmian jest bardzo wysoka i wynosi od 25 do 182 PLN/m² – najwyższą wartość osiągając w pierwszej połowie 2014 roku.

W przypadku Legnicy ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę dotyczą w analizowanym okresie wyłącznie gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”. Ich wahania były nieznaczące, z maksimum osiągniętym w I połowie 2013 roku na poziomie 121 PLN/m². W pozostałych okresach ceny oscylowały w okolicach 100 PLN/m². Ceny nieruchomości niezabudowanych ogółem były na niższym poziomie i wahały się w przedziale od 50 PLN/m² do 80 PLN/m².

W Wałbrzychu ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę dotyczą w analizowanym okresie wyłącznie gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”. Ich wahania były nieznaczne, z maksimum osiągniętym w I połowie 2014 roku na poziomie 75 PLN/m². Ceny gruntów niezabudowanych ogółem – tj. z uwzględnieniem gruntów rolnych były znacznie niższe i kształtowały się na poziomie około 35 PLN/m² - 40 PLN/m².

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w Jeleniej Górze, Legnicy i Wałbrzychu nie odnotowano transakcji budynkami.

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Jeleniej Górze notowały w analizowanym okresie systematyczny, powolny spadek z poziomu około 2 660 PLN/m² na początku 2012 roku, do około 2 100 PLN/m² na początku 2014 roku.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Legnicy notowały w analizowanym okresie systematyczny, powolny spadek z poziomu około 2 600 PLN/m² na początku 2012 roku, do około 2 370 PLN/m² na początku 2014 roku.

Na rynkach lokalnych w Legnicy i Jeleniej Górze widoczne jest zróżnicowanie poziomu średnich cen lokali mieszkalnych, ze względu na ich wielkość mierzoną liczbą izb. Najniższe ceny we wszystkich podokresach osiągały lokale o 4 lub więcej izbach, najwyższe – lokale 1-izbowe. Podobnego zróżnicowania nie zanotowano w przypadku Wałbrzycha, gdzie w poszczególnych okresach lokale o różnej wielkości notowały najwyższe ceny średnie.

Ceny lokali mieszkalnych w Wałbrzychu osiągnęły najwyższy poziom (około 2 000 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, po czym w kolejnych miesiącach notowały spadki do około 1 750 PLN/m². Najwyższy poziom średnich cen w pierwszej połowie 2013 roku zanotowały lokale mieszkalne niezależnie od ich wielkości.

Lokale niemieszkalne

Zgodnie z danymi dotyczącymi transakcji na rynku lokali niemieszkalnych, ich wystarczająca do publikacji średniej ceny liczba rzadko zostaje osiągnięta. Z uwagi na ten fakt w każdym z miast na prawach powiatu informacje o średnich cenach lokali niemieszkalnych są szacunkowe i dotyczą przede wszystkim wybranych typów lokali.

W Jeleniej Górze w analizowanym okresie regularnie notowano ceny lokali handlowo-usługowych. Poziom osiąganym przez tego typu nieruchomości średnich cen był w analizowanym czasie bardzo zmienny i wahał się od około 3 500 PLN/m² do 1 600 PLN/m², bez jednolitego trendu. Średnie ceny lokali garażowych wahały się w tym samym czasie od 1 000 PLN/m² do 1600 PLN/m².

Na rynku lokali niemieszkalnych w Legnicy przedmiotem transakcji najczęściej były lokale handlowo-usługowe. Ich średnie ceny wahały się w poszczególnych podokresach znacznie, uwidaczniając pewien trend spadkowy – z poziomu ponad 3 000 PLN/m² do około 2 000 PLN/m².

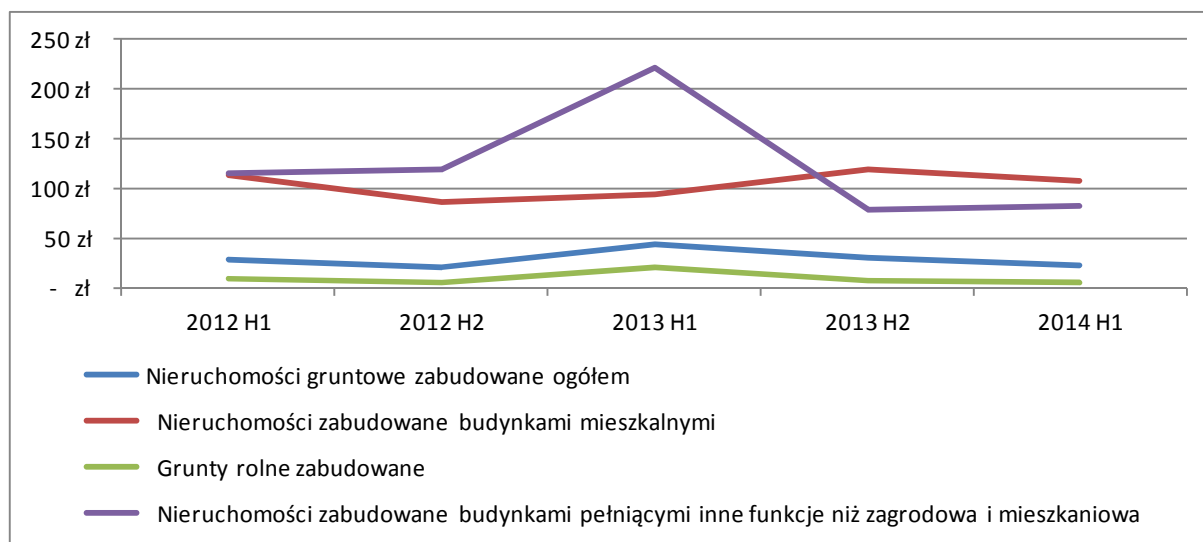
2.3. Województwo kujawsko-pomorskie

2.3.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie kujawsko-pomorskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie kujawsko-pomorskim charakteryzowała nieznaczna zmienność. Znaczny wzrost cen gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne w 1 połowie 2013 roku przełożył się na wzrost cen całego zbioru nieruchomości zabudowanych tylko w niewielkim stopniu. Od początku analizy ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi zmieniały się w przedziale od około 85 PLN/m² do 115 PLN/m². Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych osiągały znacznie niższe wartości – od 5 PLN/m² do 20 PLN/m².

Wykres 30.- Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. kujawsko-pomorskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne.

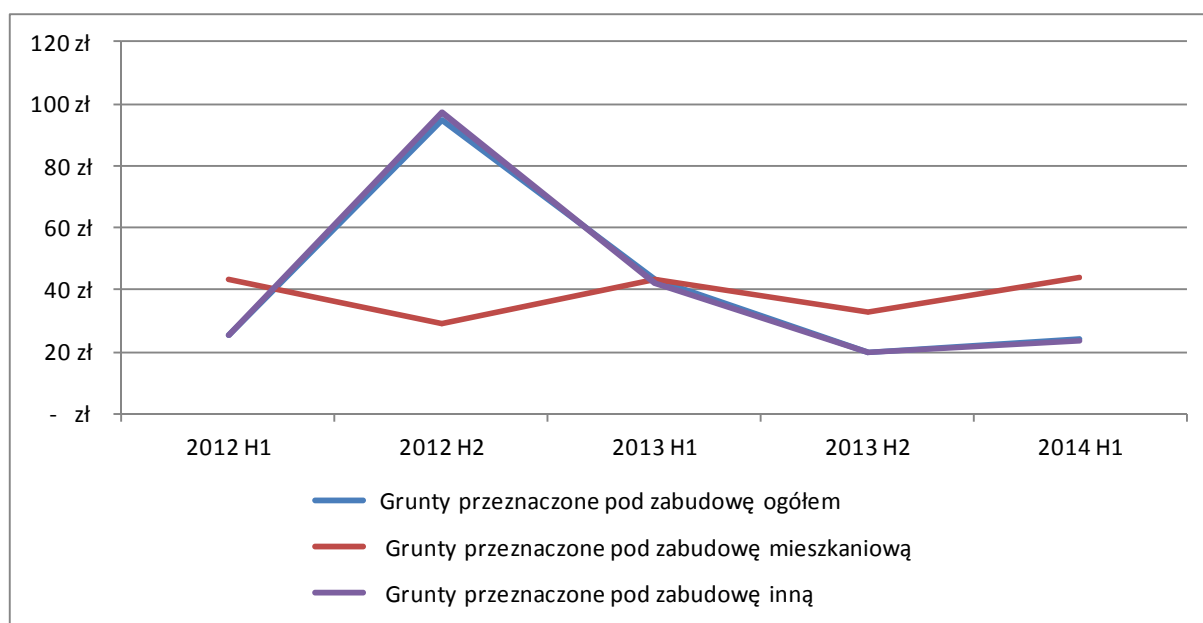
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę w woj. kujawsko-pomorskim najbardziej stabilne w analizowanym okresie były średnie ceny gruntów

przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ich poziom w całym analizowanym okresie wahał się między 30 PLN/m² a 45 PLN/m². W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną” średnie ceny były znacznie bardziej zmienne, przyjmując wartości od 20 PLN/m² do 97 PLN/m². Jak wynika z wykresu poniżej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną” w największym stopniu kształtowały poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Grunty o innym przeznaczeniu były przedmiotem transakcji tylko w wybranych okresach, co nie pozwala na wyciąganie wniosków odnośnie zmienności ich cen.

Średnie ceny gruntów niezabudowanych ogółem – uwzględniające wpływ cen gruntów rolnych są zna znacznie niższym poziomie i oscylują w granicach 6 PLN/m² - 7 PLN/m².

Wykres 31. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. kujawsko-pomorskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne.

Nieruchomości budynkowe

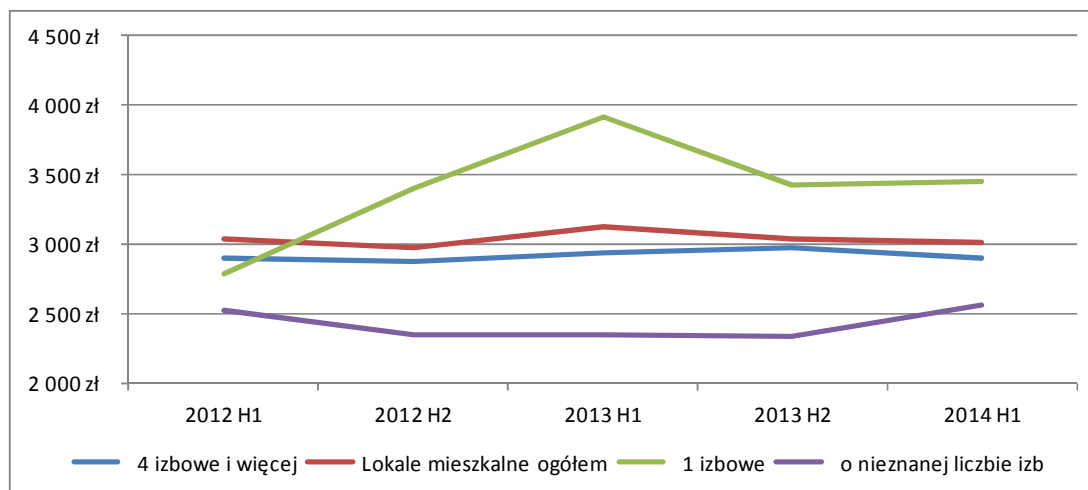
W analizowanym okresie na regionalnym rynku odnotowano transakcje budynkami mieszkalnymi oraz zakwalifikowanymi do kategorii „inne”. Ceny osiągnięte przez budynki mieszkalne były zmienne w kolejnych półroczach i wahały się między 900 PLN/m² a 1 550 PLN/m². Ceny budynków „innych” wahały się od 273 PLN/m² do 663 PLN/m²

Nieruchomości lokalowe

Średnie ceny lokali mieszkalnych w analizowanym okresie w woj. kujawsko-pomorskim charakteryzowała stabilizacja na poziomie około 3 000 PLN/m², z wahaniami o około 100 PLN/m². Od pierwszego półrocza 2012 do połowy 2013 roku zanotowano wzrost cen lokali jednoizbowych, jednak nie przełożyło się to na poziom cen lokali mieszkalnych ogółem. Poziom cen średnich wykazywał na odwrotną zależność wielkości lokalu mierzonej liczbą izb

od ceny jednostkowej 1 m² powierzchni. Wyraźnie wyższe ceny od przeciętnej osiągały lokale 1-izbowe, najniższe średnie ceny w przeliczeniu na 1 m² dotyczyły lokali o nieznaney liczbie izb.

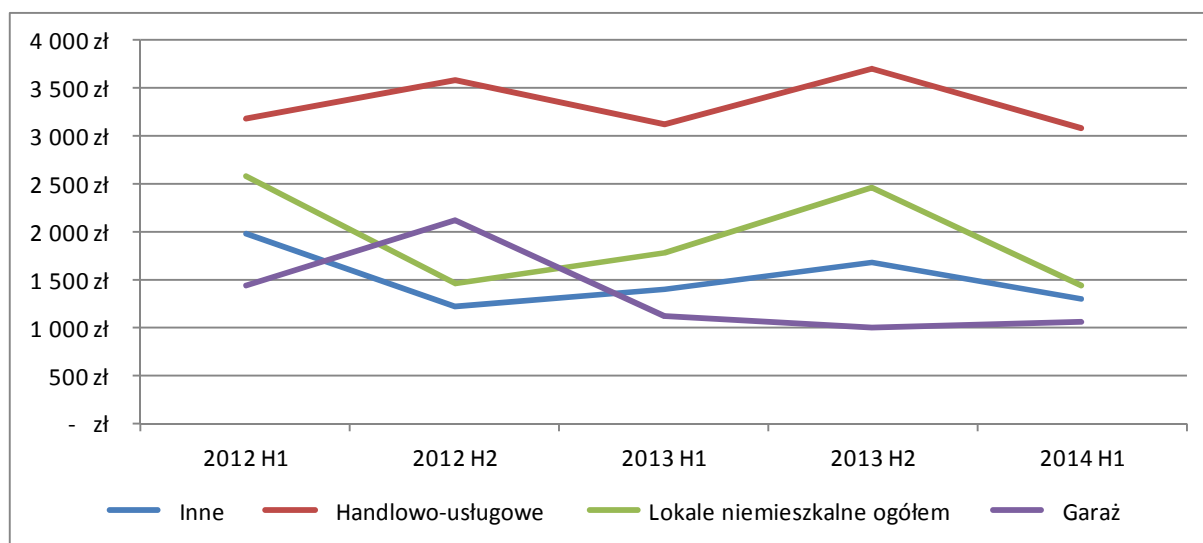
Wykres 32. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. kujawsko-pomorskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne.

Na wojewódzkim rynku lokali niemieszkalnych miały miejsce transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”, a także w wybranych okresach lokalami biurowymi. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 3 000 PLN/m² do ponad 3 600 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w pierwszej połowie 2013 roku. Średnie ceny lokali biurowych wahały się od 2 000 PLN/m² do 3 000 PLN/m², nie występowały jednak we wszystkich analizowanych podokresach. Średnie ceny garaży zanotowały jednorazowy wzrost w drugiej połowie 2012 roku, obecnie jednak utrzymują się na zbliżonym poziomie, około 1 000 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu od początku okresu analizy wahały się sinusoidalnie w przedziale 1 200 PLN/m² – 1 900 PLN/m².

Wykres 33. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w woj. kujawsko-pomorskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.3.2. Aglomeracja bydgosko-toruńska

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji bydgosko-toruńskiej przyjęto powiaty: powiat grodzki Bydgoszcz, powiat grodzki Toruń, powiat ziemski bydgoski oraz powiat ziemski toruński.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

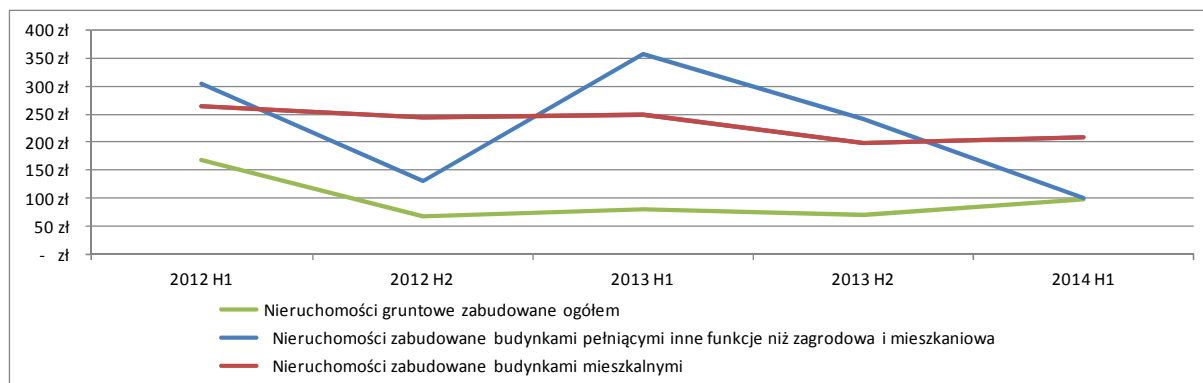
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji bydgosko-toruńskiej wykazywały w dłuższej perspektywie tendencję do stabilizacji. Na początku roku 2012 nastąpił spadek średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem z około 168 PLN/m² do około 70 PLN/m². Analiza cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi niż mieszkalne sugeruje, że spadek ten był spowodowany znacznie większym udziałem w wolumenie nieruchomości transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi, które charakteryzują znacznie niższe ceny.

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na obszarze aglomeracji wykazywał a analizowanym okresie niewielki trend spadkowy. Na początku 2012 roku średnie ceny tego typu nieruchomości były na poziomie około 260 PLN/m² a w pierwszej połowie 2014 roku osiągnęły poziom 209 PLN/m², po niewielkim wzroście względem poprzedniego półrocza.

Znacznie większe amplitudy wykazywały ceny gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne. Zmiany cen w tym przypadku miały sinusoidalny charakter w ujęciu półrocznym i także wykazywały tendencję malejącą – osiągając w pierwszej połowie 2014 roku poziom około 100 PLN/m².

Zabudowane nieruchomości rolne w pierwszej połowie 2013 roku zanotowały znaczny wzrost cen średnich, jednak w kolejnych okresach ceny powróciły do pierwotnego poziomu i wahały się w przedziale 5 PLN/m² - 9 PLN/m².

Wykres 34. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja bydgosko-toruńska



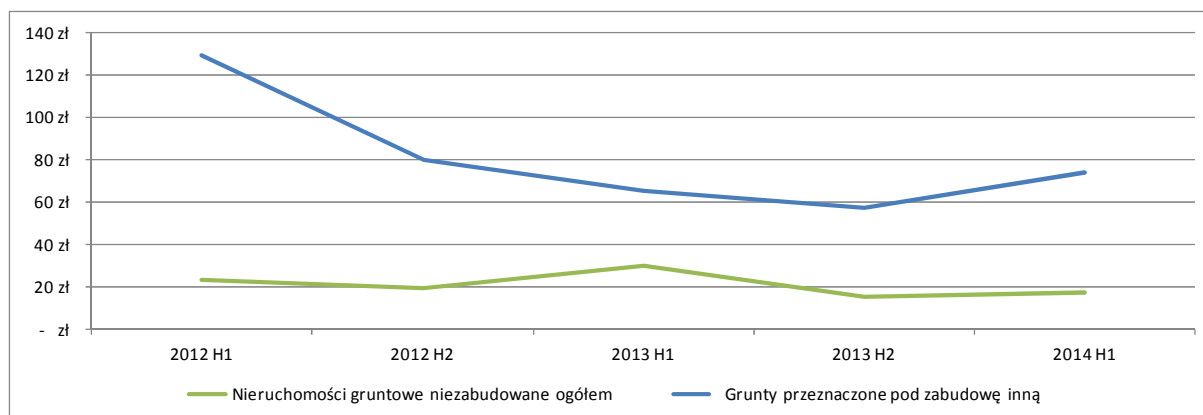
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę miały miejsce wyłącznie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, handlowo-usługową, przemysłową lub mieszkalną, których liczba pozwalałaby na szacownie średniej ceny.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (129 PLN/m²) w pierwszej połowie 2012 roku. W kolejnych okresach analizy ceny kształtowały się na poziomie około 60 PLN/m² - 80 PLN/m². Ceny gruntów niezabudowanych w ujęciu ogólnym były znacznie niższe i wahały się w przedziale 17 PLN/m² – 30 PLN/m² – uwzględniając ceny gruntów rolnych.

Wykres 35. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja bydgosko-toruńska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

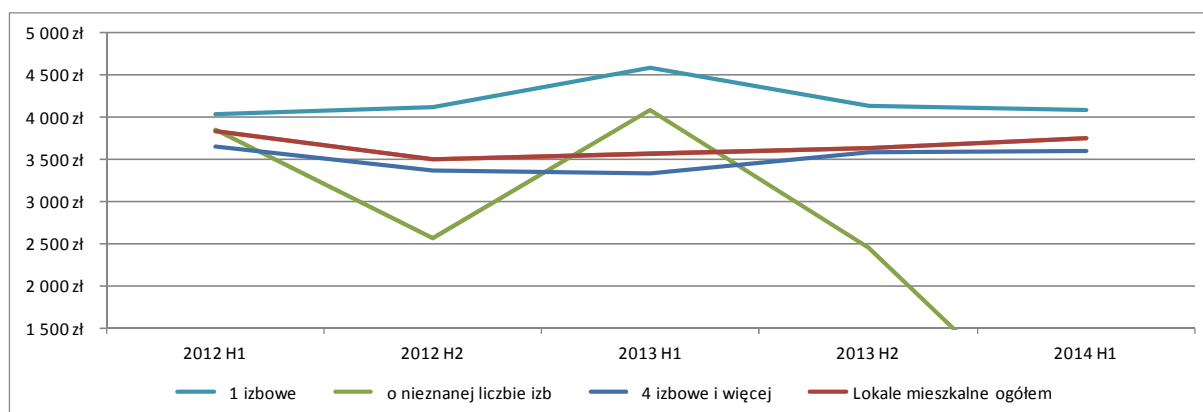
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi, aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych po nieznanym spadku cen na początku 2012 roku, do końca okresu analizy obserwowano stabilizację cen na poziomie około 3 500 PLN/m² - 3 600 PLN/m². Spadki dotyczyły lokali mieszkalnych każdej z wyróżnianych wielkości, z wyjątkiem lokali 1-izbowych, których ceny wzrastały w tym czasie. Nie przekładało się to w widoczny sposób na poziom cen lokali mieszkalnych ogółem. Najbardziej zmienne ceny średnie charakteryzują lokale mieszkalne o nieznaney liczbie izb. Na lokalnym rynku dobrze widoczna jest odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

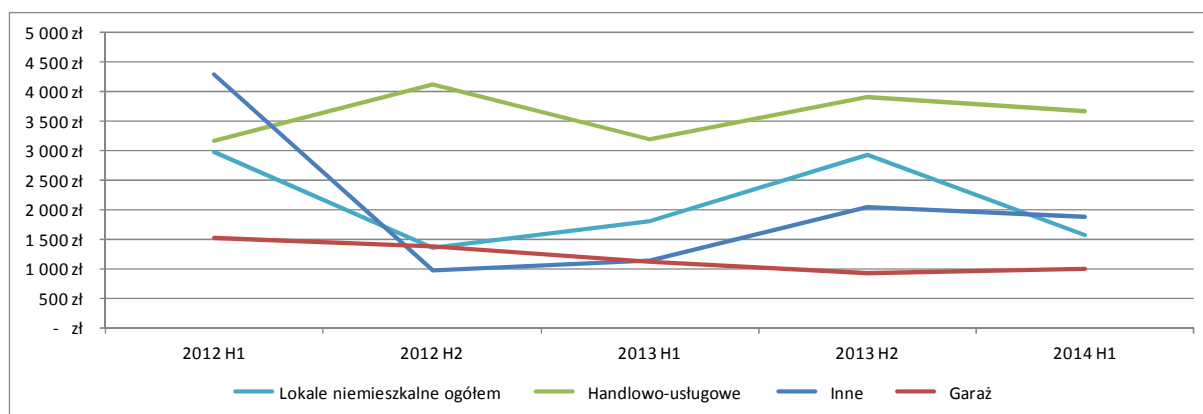
Wykres 36. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji bydgosko-toruńskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz klasyfikowanymi jako „inne”. Na obszarze aglomeracji najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe, które kształtowały się na poziomie od 3 100 PLN/m² do 4 100 PLN/m². Ceny lokali tego typu wykazywały dłuższej perspektywie tendencję rosnącą pomimo pewnych wahań. W pierwszej połowie 2014 roku osiągały przeciętnie poziom około 3 600 PLN/m². Ceny lokali klasyfikowanych jako „inne” wahały się na przestrzeni analizowanych lat pomiędzy 1 000 PLN/m² a 4 300 PLN/m², osiągając maksimum w pierwszej połowie 2012 roku. Tak duże amplitudy cen średnich sugerują, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o zupełnie różnym charakterze, które zostały zakwalifikowane jako „inne”. Ceny garaży nieznacznie spadały w 2012 roku by następnie ustabilizować się na poziomie około 1 000 PLN/m²

Wykres 37. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji bydgosko-toruńskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.3.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie kujawsko pomorskim oprócz Torunia i Bydgoszczy, które analizowane były oddzielnie zlokalizowane są dwa miasta na prawach powiatu: Włocławek i Grudziądz, które przed 1999 rokiem stanowiły stolice województw. Zbiorcza analiza dla tych miast przedstawiona została poniżej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

We Włocławku w analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych ogółem wahały się w sposób sinusoidalny osiągając minimum na poziomie około 20 PLN/m² na początku 2013 roku i następnie rosnąc w drugiej połowie 2013 oraz na początku 2014 roku do poziomu 250 PLN/m² i ponad 300 PLN/m². Największy udział w kształtowaniu ogólnego poziomu średnich cen nieruchomości zabudowanych miały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi. Zmienność ich średnich cen przekładała się w decydującym stopniu na zmienność cen nieruchomości zabudowanych ogółem, z tym, że ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi osiągnęły maksymalny pułap około 240 PLN/m². Wzrosty powyżej tego poziomu są spowodowane wysokimi cenami nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, które zanotowane zostały w pierwszej połowie 2014 roku.

W tym czasie w Grudziądzu średnie ceny gruntów zabudowanych wahały się w umiarkowany sposób wykazując ogólny trend spadkowy na przestrzeni analizowanych lat. Szczególnie widoczny spadek średnich cen dotyczył nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne – chociaż ceny te były bardzo zróżnicowane w poszczególnych podokresach analizy. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi osiągały ogólnie najwyższy poziom cen, który wahał się przeciętnie od 180 PLN/m² do 240 PLN/m² z wyjątkiem pierwszej połowy 2013 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

W przypadku Grudziądza ceny gruntów niezabudowanych dotyczą w analizowanym okresie wyłącznie gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”. Ich wahania były nieznaczne, z maksimum osiągniętym w I połowie 2012 roku na poziomie 54 PLN/m². W pozostałych okresach ceny wahały się od 18 PLN/m² do 50 PLN/m², stabilizując się w ostatnim czasie na poziomie około 30 PLN/m².

Średnie ceny gruntów niezabudowanych we Włocławku charakteryzowała nieco większa zmienność. Najniższa cena średnia odnotowana została w pierwszej połowie 2013 roku, głównie w wyniku większego udziału w zbiorze transakcji gruntów rolnych. W analizowanym okresie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową notowały ciągły spadek. Ich średnia cena początkowa wynosiła około 170 PLN/m², jednak w kolejnych latach spadała bardzo szybko do poziomu około 13 PLN/m² w drugiej połowie 2013 roku. Przeciętne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną niż mieszkalna wahały się w mniejszym stopniu osiągając poziom od około 115 PLN/m², do nieco ponad 210 PLN/m².

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w Grudziądzu i Włocławku nie odnotowano transakcji budynkami, które pozwalałyby na wyciągnięcie jakichkolwiek wniosków dotyczących poziomu cen.

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych we Włocławku notowały w analizowanym niewielkie wahania na poziomie około 2 500 PLN/m². Ceny utrzymują się na podobnym poziomie od drugiej połowy 2012 roku po niewielkim spadku na jego początku. Na rynku lokalnym we Włocławku widoczne jest zróżnicowanie poziomu średnich cen lokali mieszkalnych, ze względu na ich wielkość mierzoną liczbą izb. Najniższe ceny we wszystkich podokresach osiągały lokale o 4 lub więcej izbach., najwyższe – lokale 1-izbowe.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Grudziądzu ulegały w analizowanym okresie również niewielkim wahaniom, które sugerują systematyczny ale powolny wzrost cen średnich. Na przestrzeni analizowanych lat wynosiły one od około 2 150 PLN/m² na początku 2012 roku, finalnie do około 2 200 PLN/m² na początku 2014 roku.

Lokale niemieszkalne

Zgodnie z danymi dotyczącymi transakcji na rynku lokali niemieszkalnych, ich wystarczająca do publikacji średniej ceny liczba rzadko zostaje osiągnięta. Z uwagi na ten fakt w każdym z miast na prawach powiatu informacje o średnich cenach lokali niemieszkalnych są szczątkowe i dotyczą przede wszystkim wybranych typów lokali.

We Włocławku w analizowanym okresie regularnie notowano ceny lokali klasyfikowanych jako „inne”. Poziom osiągniętych przez tego typu nieruchomości średnich cen był w analizowanym czasie zmienny i wykazywał tendencję spadkową od 3 000 PLN/m² na początku 2012 r., do niespełna 1 000 PLN/m² na początku 2014 roku.

Na rynku lokali niemieszkalnych w Grudziądzu transakcje lokalami poszczególnych rodzajów miały miejsce jedynie w wybranych podokresach co uniemożliwia wyciąganie wniosków na temat ewentualnych trendów cenowych.

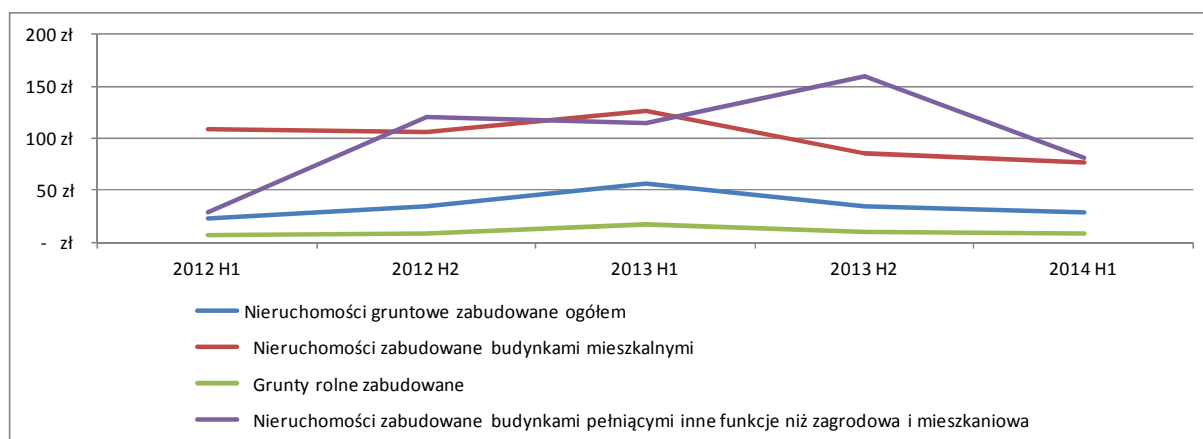
2.4. Województwo lubelskie

2.4.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie lubelskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie lubelskim charakteryzowała umiarkowana zmienność średnich cen. Nieznaczny wzrost obserwowany był jedynie w pierwszej połowie 2013 roku. Analiza zmian cen nieruchomości zabudowanych poszczególnych typów wskazuje, że wzrost cen spowodowały wzrosty cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, których ceny w 2013 roku wzrosły do ponad 120 PLN/m², by następnie spaść do poziomu około 80 PLN/m². W analizowanym okresie obserwowano wzrost cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, które w okresie od początku 2012 do połowy 2013 roku wzrosły z 23 PLN/m² do 56 PLN/m². Grunty rolne zabudowane notowały niezmiennie najniższe ceny na poziomie około 7 PLN/m² - 10 PLN/m², wyjątek stanowiło pierwsze półrocze 2013 roku, kiedy ceny wzrosły do około 17 PLN/m².

Wykres 38. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. lubelskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

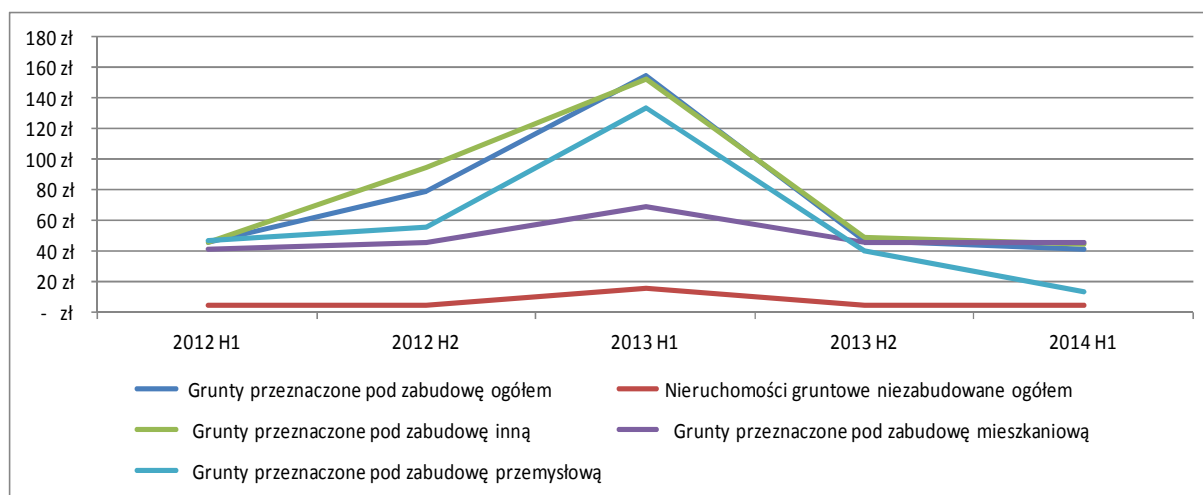
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Poziom cen nieruchomości niezabudowanych woj. lubelskim na przestrzeni analizowanych lat ulegał jedynie niewielkim zmianom, pomimo istotnych zmian cen na rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. To sugeruje, że decydujący wpływ na poziom cen średnich na rynku regionalnym mają grunty rolne.

Spośród gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę w woj. lubelskim w największym stopniu zróżnicowane ceny średnie osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę inną, chociaż poziom zróżnicowania cen gruntów pozostałych typów był bardzo podobny. Znaczący wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę, z wyjątkiem gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nastąpił w pierwszej połowie 2013 roku. Dotyczył on przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową oraz pod zabudowę „inną”. W kolejnym półroczu ceny wróciły do poziomu sprzed wzrostu.

Średnie ceny gruntów niezabudowanych w przypadku tych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wahały się w przedziale 40 PLN/m² – 70 PLN/m². W tym samym czasie amplituda średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną lub przemysłową była znacznie większa. Ceny średnie zmieniały się z poziomu około 50 PLN/m² do poziomu około 160 PLN/m².

Wykres 39. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. lubelskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

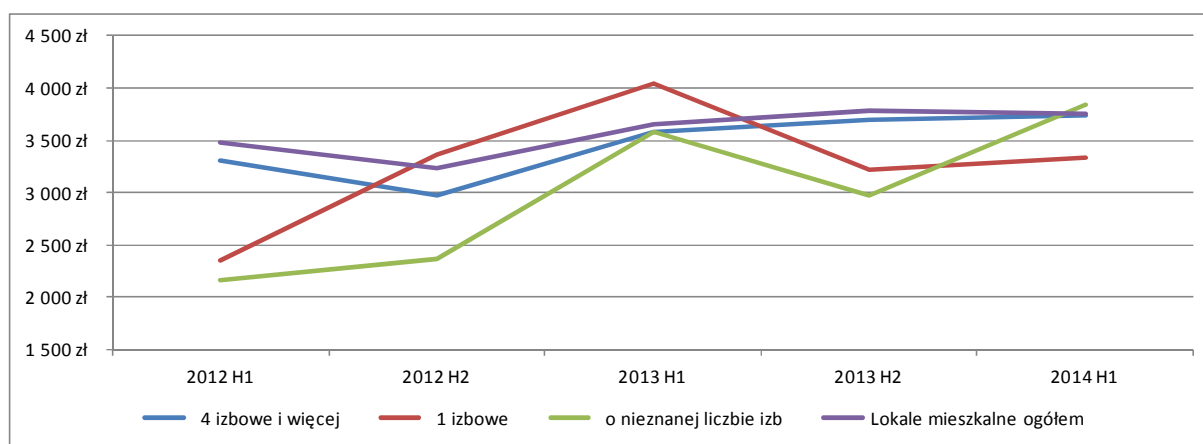
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na regionalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi do przeprowadzenia analizy. Ceny osiągnięte w wybranych okresach były bardzo zróżnicowane – od około 1 200 PLN/m² do 3 100 PLN/m².

Nieruchomości lokalowe

Średnie ceny lokali mieszkalnych w analizowanym okresie w woj. lubelskim wykazywały tendencję rosnącą. Po nieznacznym spadku w drugiej połowie 2012 roku do poziomu około 3 200 PLN/m² w 2013 i 2014 roku rosły one do poziomu 3 750 PLN/m². Średnie ceny lokali mieszkalnych o zróżnicowanej wielkości w kolejnych okresach analizy różniły się. W większości przypadków można mówić o odwrotnej zależności ceny jednostkowej powierzchni mieszkania od jego wielkości, jednak w wybranych okresach zależność ta nie była obserwowana. Widocznie niższe ceny notowane były w odniesieniu do lokali mieszkalnych o nieokreślonej liczbie izb.

Wykres 40. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. lubelskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na wojewódzkim rynku lokali niemieszkalnych miały miejsce transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”, a także w wybranych okresach lokalami biurowymi. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe oraz lokale „inne”. Ceny lokali handlowo-usługowych wahały się one w przedziale od 1 500 PLN/m² do ponad 4 800 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w drugiej połowie 2013 roku. Ceny lokali „innych” charakteryzował widoczny trend spadkowy z poziomu około 3 800 PLN/m² w 2012 roku do poziomu około 2 850 PLN/m² w 2014 roku. Ceny garaży zanotowały silny spadek w 2012 roku i obecnie utrzymują się na zbliżonym poziomie, około 1 200 PLN/m² - 1 500 PLN/m².

2.4.2. Aglomeracja lubelska

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji lubelskiej przyjęto powiaty: powiat grodzki Lublin, powiat lubelski ziemski oraz powiat świdnicki.

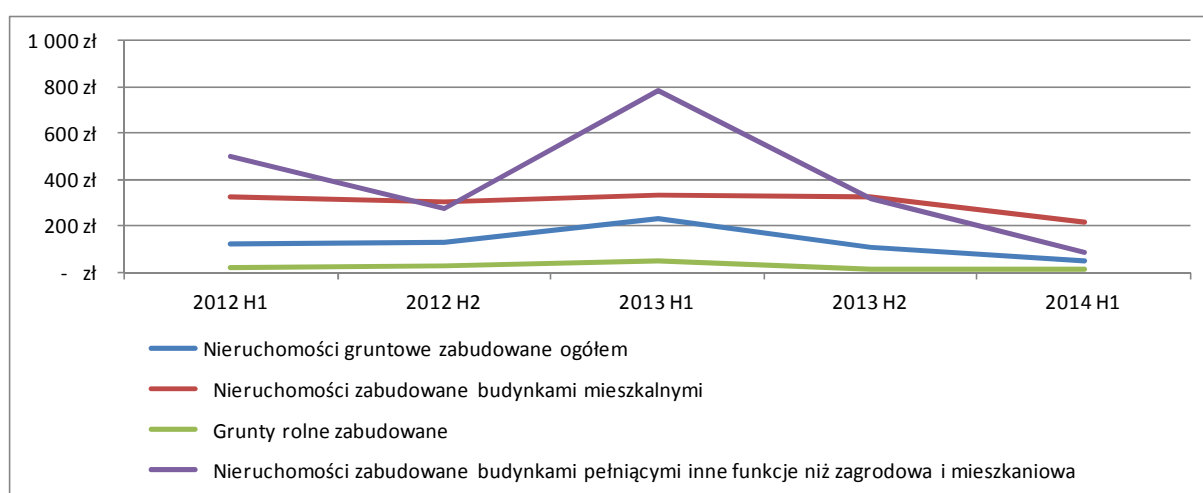
Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji lubelskiej zmieniały się w zróżnicowany sposób. W roku 2012 poziom cen był niemal stabilny. Znaczący wzrost średnich cen nastąpił w pierwszej połowie 2013 roku – z poziomu około 120 PLN/m² do około 230 PLN/m². W kolejnym półroczu ceny powróciły do pierwotnego poziomu i kontynuowały spadek na początku 2014 roku osiągając poziom około 50 PLN/m².

W tym samym czasie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi utrzymały się na względnie stabilnym poziomie w granicach 300 PLN/m² – 330 PLN/m² i na początku 2014 roku spadły do poziomu około 220 PLN/m². Tymczasem nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne zanotowały gwałtowny, jednorazowy skok w pierwszej połowie 2013 roku, w którym należy upatrywać przyczyn wzrostu cen nieruchomości zabudowanych ogółem.

Zabudowane nieruchomości rolne w pierwszej połowie 2013 roku także zanotował znaczny wzrost, jednak w kolejnych okresach ceny powróciły do pierwotnego poziomu i wahały się w przedziale 12 PLN/m² - 20 PLN/m².

Wykres 41. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja lubelska



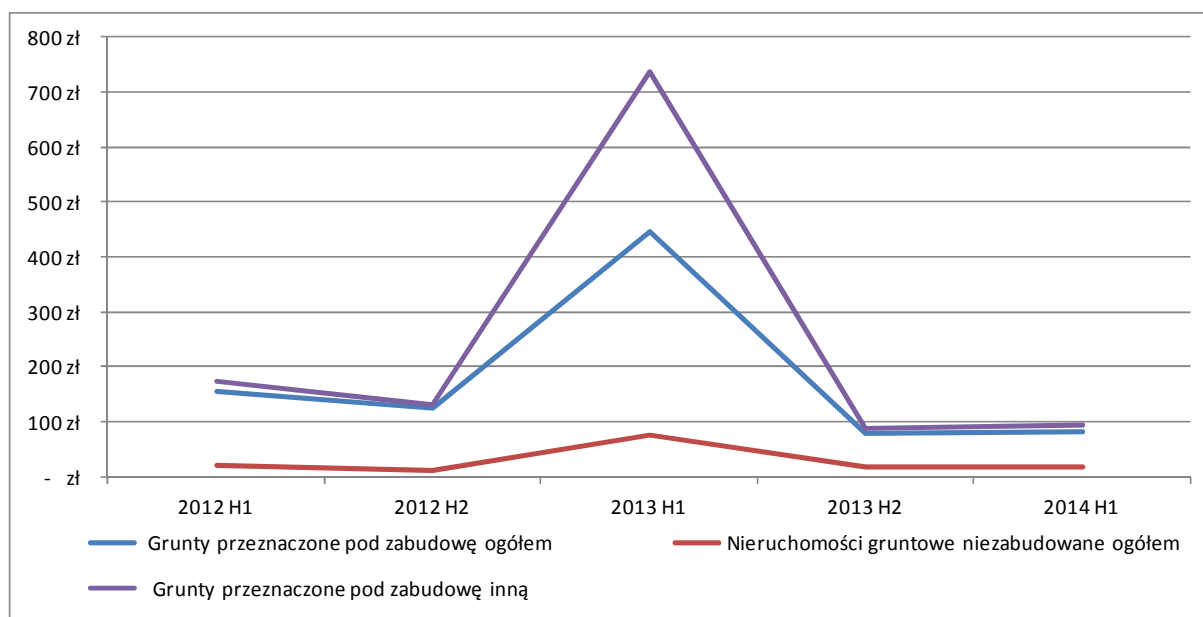
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę miały miejsce przede wszystkim transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną” oraz zabudowę mieszkaniową. W wybranych okresach także pod zabudowę handlowo-usługową. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, przemysłową.

Ceny gruntów niezabudowanych analizowane ogółem dla całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (76 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku aby później powrócić do poziomu wyjściowego. Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę najwyższe ceny w pierwszej połowie 2013 roku osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”, które w dużej mierze wpłynęły na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. W tym czasie średnie ceny takich gruntów wzrosły do ponad 440 PLN/m² (z poziomu 120 PLN/m²), aby następnie spaść do poziomu niższego (około 80 PLN/m²) niż wyjściowy (około 120 PLN/m²). Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową także wzrosły w pierwszej połowie 2013 roku, jednak ten wzrost był znacznie mniejszy, w kolejnych miesiącach ceny wróciły do poziomu wcześniejszego tj. do około 60 PLN/m²

Wykres 42. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - aglomeracja lubelska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

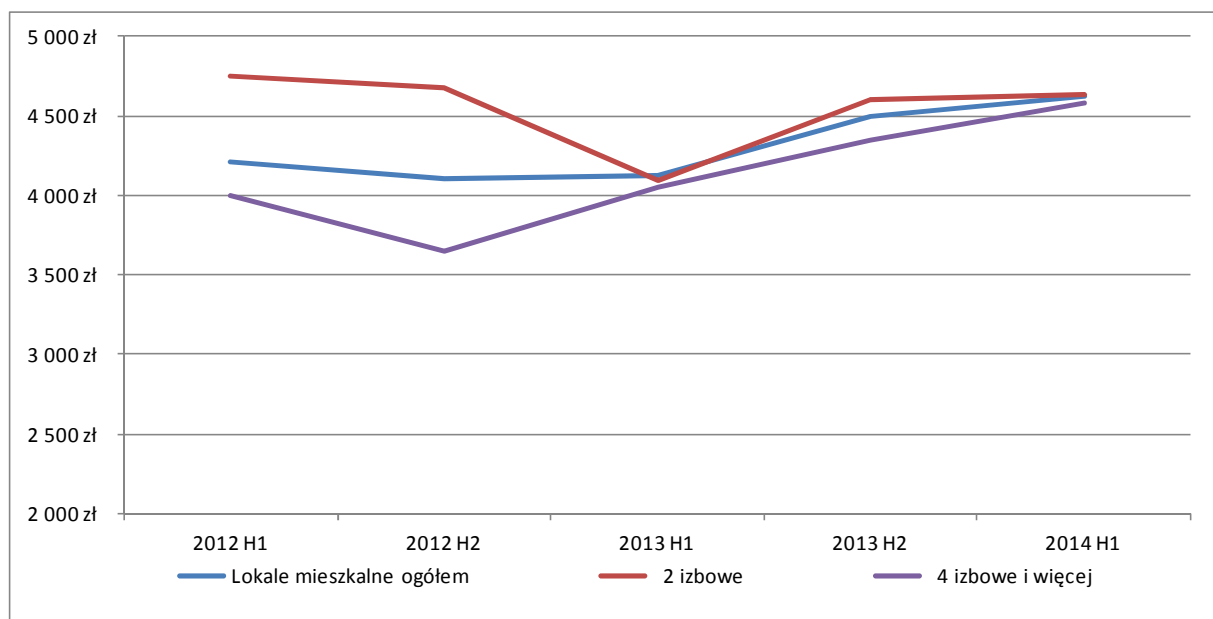
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi, aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 -2014 średnie ceny 1 m² nieznacznie jednak systematycznie rosły z poziomu około 4 100 PLN do około 4 600 PLN za 1 m². Wzrosty dotyczyły lokali mieszkalnych każdej z wyróżnianych wielkości. Najwyższe ceny na lokalnym rynku osiągają lokale 1-izbowe, których ceny średnie od połowy 2012 roku dochodziły do 5 400 PLN/m². Na lokalnym rynku umiarkowanie widoczna jest także odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

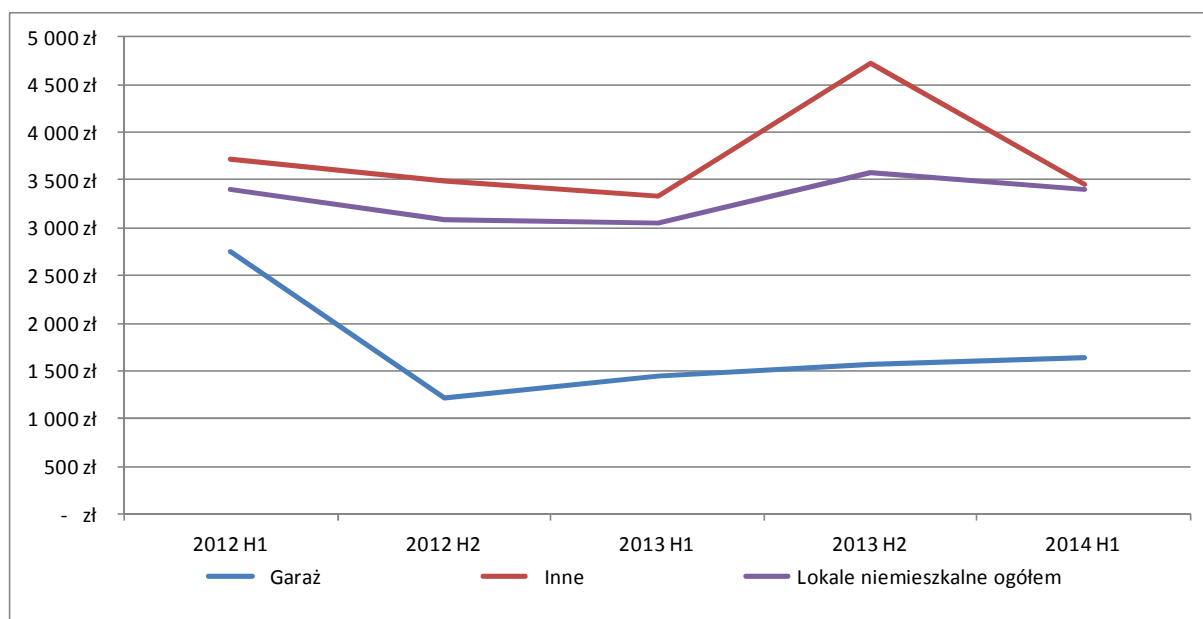
Wykres 43. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji lubelskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje garażami i lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. W wybranych tylko okresach odnotowano wystarczającą liczbę transakcji lokalami handlowo-usługowymi aby obliczać na ich podstawie średnią. W Lublinie i okolicznych miejscowościach najwyższe ceny osiągały lokale klasyfikowane jako „inne” i wahały się one w przedziale od 3 300 PLN/m² do ponad 4 700 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w drugiej połowie 2013 roku po czym nastąpiła korekta w kolejnych miesiącach 2014 roku. Ceny garaży z wyjątkiem pierwszego półrocza 2012 roku wahały się pomiędzy 1 200 PLN/m² a 1 600 PLN/m².

Wykres 44. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji lubelskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.4.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie lubelskim oprócz Lublina, który w ramach aglomeracji analizowany był oddzielnie zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Biała Podlaska, Chełm i Zamość, które przed 1999 rokiem stanowiły stolice województw. Zbiorcza analiza dla tych miast przedstawiona została poniżej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Białej Podlaskiej w analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych traktowane ogółem wahały się nieznacznie wykazując trend spadkowy i osiągając w pierwszej połowie 2014 roku minimum na poziomie około 130 PLN/m² po spadku z około 200 PLN/m² - 230 PLN/m². W analizowanym okresie zarówno średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i budynkami o innych funkcjach, zmieniały się sinusoidalnie. Kierunek zmian w poszczególnych okresach nie był jednak spójny, w związku z czym niektóre zjawiska wzajemnie się znosiły, co objawiało się niewielkimi zmianami cen nieruchomości.

W Chełmie w analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych traktowane ogółem wahały się nieznacznie w latach 2012 i 2013. W 2014 roku zanotowano znaczny spadek średnich cen z około 300 PLN/m² do poziomu 30 PLN/m². Tak duży spadek spowodowany był analogicznym spadkiem cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jak również gruntów zabudowanych budynkami o innych funkcjach niż mieszkalne, które we wcześniejszych okresach notowały ceny na poziomie około 200 PLN/m².

W Zamościu w analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych traktowane ogółem wahały się w sposób sinusoidalny w kolejnych półrocznych okresach analizy. W 2014 roku zanotowano znaczny spadek średnich cen z około 140 PLN/m² do poziomu 60 PLN/m². Tak duży spadek spowodowany był spadkiem cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi a szczególnie gruntów zabudowanych budynkami o innych funkcjach niż mieszkalne, które w II połowie 2013 roku notowały średnie ceny na poziomie około 95 PLN/m², a na początku 2014 roku jedynie na poziomie 16 PLN/m². W tym czasie najwyższe ceny średnie osiągały grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, których ceny kształtowały się przez większość okresu analizy na poziomie od 240 PLN/m² do 320 PLN/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów niezabudowanych w Białej Podlaskiej charakteryzowała w analizowanym okresie nieco większa zmienność, z maksimum osiągniętym w pierwszej połowie 2013 roku. Elementami składowymi tego wzrostu były wzrosty cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę inną, które następowały niemal jednocześnie. Najniższa cena średnia odnotowana w pierwszej połowie 2013 roku sięgała 200 PLN/m². Od tego czasu obserwowany jest spadek cen nieruchomości niezabudowanych i obecnie ich ceny wahały się w okolicach 90 PLN /m².

Średnie ceny gruntów niezabudowanych w Chełmie charakteryzowała w analizowanym okresie bardzo duża zmienność, z maksimum osiągniętym w pierwszej połowie 2013 roku na poziomie 2 020 PLN/m². Tak duże odchylenie spowodowane zostało transakcjami nieruchomości pod zabudowę handlowo-usługową, które miały charakter jednorazowy. Z uwagi na powyższe, za reprezentatywne należy uznać wartości średnich z innych okresów, kiedy ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wahały się w przedziale 50 PLN/m² – 110 PLN/m². Transakcje nieruchomości przeznaczonymi pod zabudowę o innym charakterze były notowane jedynie w części okresów analizy, co nie pozwala na ich interpretację.

W przypadku Zamościa średnie ceny gruntów niezabudowanych zmieniały się sinusoidalnie w poszczególnych półroczach okresu analizy. Wartość maksymalna (na poziomie 129 PLN/m²) i minimalna (na poziomie 49 PLN/m²) w analizowanym okresie zostały osiągnięte w następujących po sobie okresach analizy (II połowa 2012 i I połowa 2013 roku). Od tego czasu obserwowany jest stopniowy wzrost średnich cen do 60 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. O wysokości średniej ceny gruntów niezabudowanych w największym stopniu decydowały średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w Białej Podlaskiej, Chełmie i Zamościu nie odnotowano transakcji budynkami, które pozwalałyby na wyciągnięcie jakichkolwiek wniosków dotyczących poziomu cen.

Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Białej Podlaskiej wahały się od 2 400 PLN/m² do 2 600 PLN/m². Ceny rosły w drugiej połowie 2012 roku, aby następnie spaść w pierwszej połowie 2013 i osiągnąć minimum na poziomie nieco poniżej 2 400 PLN/m². W drugiej połowie 2013 i na początku 2014 roku ceny ponownie rosły do poziomu około 2 700 PLN/m². Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Chełmie ulegały w analizowanym okresie niewielkim wahaniom. Na przestrzeni analizowanych lat ceny spadły z około 2 550 PLN/m² na początku 2012 roku, finalnie do około 2 500 PLN/m² na początku 2014 roku. Maksymalną średnią cenę zanotowano w drugiej połowie 2012 roku na poziomie 2 700 PLN podczas gdy minimum tj. 2500 PLN/m² w pierwszej połowie 2013 i 2014 roku .

W Zamościu średnie ceny lokali mieszkalnych charakteryzował wyraźny trend rosnący. Na przestrzeni analizowanych lat ceny wzrosły z około 2 600 PLN/m² na początku 2012 roku, do ponad 3 000 PLN/m² na w pierwszej połowie 2014 roku. Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

Lokale niemieszkalne

W Chełmie w analizowanym okresie regularnie notowano transakcje dotyczące lokali garażowych oraz z pewnymi wyjątkami transakcje lokalami handlowo-usługowymi. Poziom osiągniętych przez tego typu nieruchomości średnich cen w analizowanym czasie był bardzo zmienny bez wskazywania widocznej tendencji. Średnie ceny wahały się od 2 200 PLN/m² do 9 500 PLN/m², przy czym zmiany miały charakter sinusoidalny.

Na rynku lokali niemieszkalnych w Białej Podlaskiej i Zamościu transakcje lokalami poszczególnych rodzajów miały miejsce jedynie w wybranych podokresach co uniemożliwia wyciąganie wniosków na temat ewentualnych trendów cenowych, zwłaszcza z uwagi na odmienny charakter lokali które były przedmiotem obrotu w poszczególnych okresach.

2.5. Województwo lubuskie

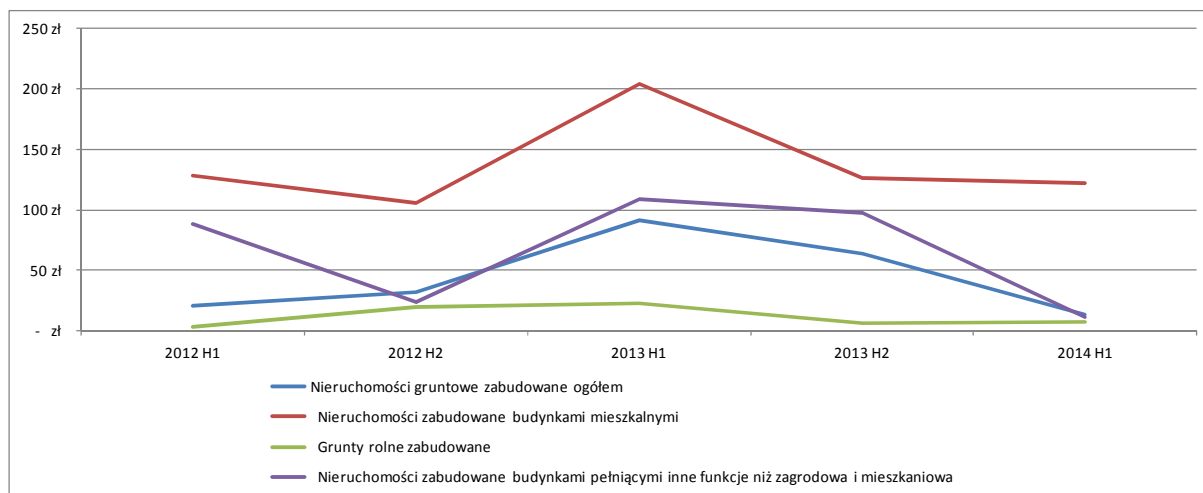
2.5.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie lubuskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie lubuskim charakteryzował wzrost do pierwszej połowy 2013 roku oraz spadek w kolejnych okresach analizy. W 2013 roku nastąpił jednorazowy wzrost średnich cen

gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z około 120 PLN/m² do poziomu około 200 PLN/m². W kolejnych okresach ceny te wahały się ponownie w okolicach 125 PLN/m². Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż zagrodowa i mieszkaniowa, w analizowanym okresie ulegały istotnym wahaniom o charakterze sinusoidalnym w przedziale od około 20 PLN/m² do 100 PLN/m². Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych swoje apogeum zanotowały także w pierwszej połowie 2013 roku, po czym nastąpił ich spadek do około 6 PLN/m² - 7 PLN/m².

Wykres 45. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. lubuskie



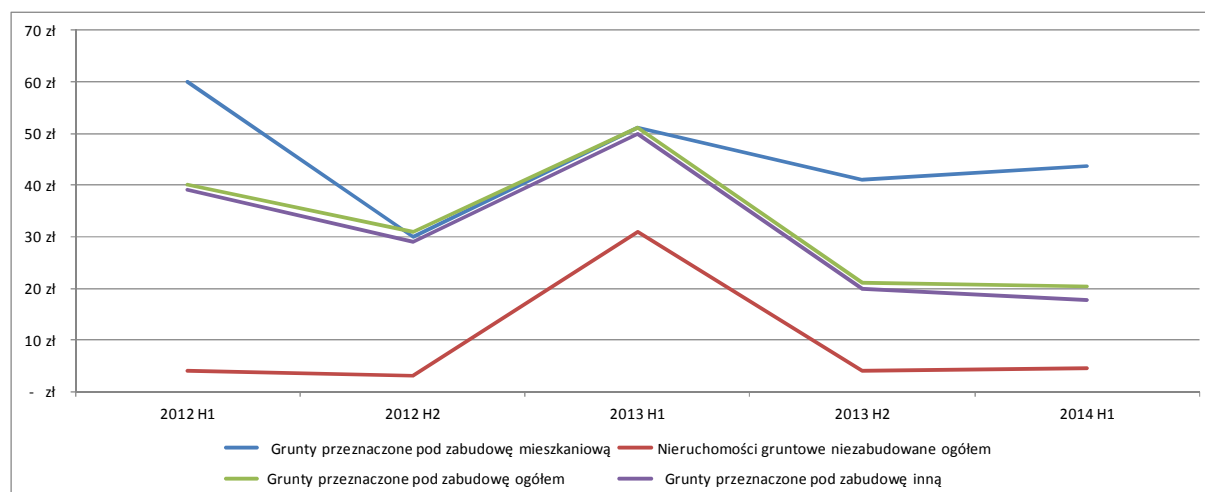
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę w woj. lubuskim w największym stopniu zróżnicowane ceny średnie osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę inną, chociaż poziom zróżnicowania cen ogółem nie był bardzo duży w porównaniu do innych województw. W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ceny wahały się sinusoidalnie w poszczególnych okresach pomiędzy 30 PLN/m² a 60 PLN/m². Podobne amplitudy wahań dotyczyły także gruntów przeznaczonych pod zabudowę o innym charakterze, przy czym ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ostatnim czasie także notowały nieznaczne wzrosty, podczas gdy ceny innych gruntów nieznacznie spadały.

Jak wynika z analizy zmienności cen dla gruntów niezabudowanych ogółem, większy udział w kształtowaniu cen średnich mają grunty przeznaczone pod zabudowę inną lub niezabudowane grunty rolne – co potwierdza kształt wykresu.

Wykres 46. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. lubuskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

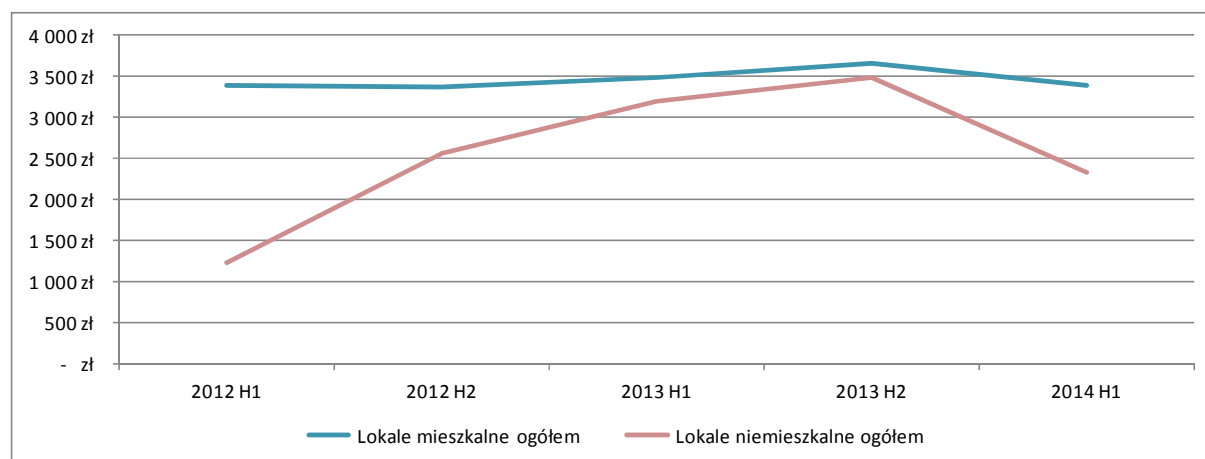
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na regionalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi do przeprowadzenia analizy. Ceny osiągnięte w wybranych okresach były bardzo zróżnicowane – od około 550 PLN/m² do 2 000 PLN/m².

Nieruchomości lokalowe

Średnie ceny lokali mieszkalnych w analizowanym okresie w woj. lubuskim pozostawały na bardzo zbliżonym poziomie około 2 200 PLN/m² - 2 500 PLN/m². Nieznaczny spadek obserwowany był w połowie analizowanego okresu. Ceny średnie osiągnęły wówczas poziom około 2 300 PLN/m². Jednak w kolejnych miesiącach powróciły do poziomu około 2 400 – 2 500 PLN/m². Średnie ceny lokali mieszkalnych o zróżnicowanej wielkości w kolejnych okresach analizy różniły się. W większości przypadków można mówić o odwrotnej zależności ceny jednostkowej powierzchni mieszkania od jego wielkości. Widocznie niższe ceny notowane były w odniesieniu do lokali mieszkalnych o nieokreślonej liczbie izb.

Wykres 47. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. lubuskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

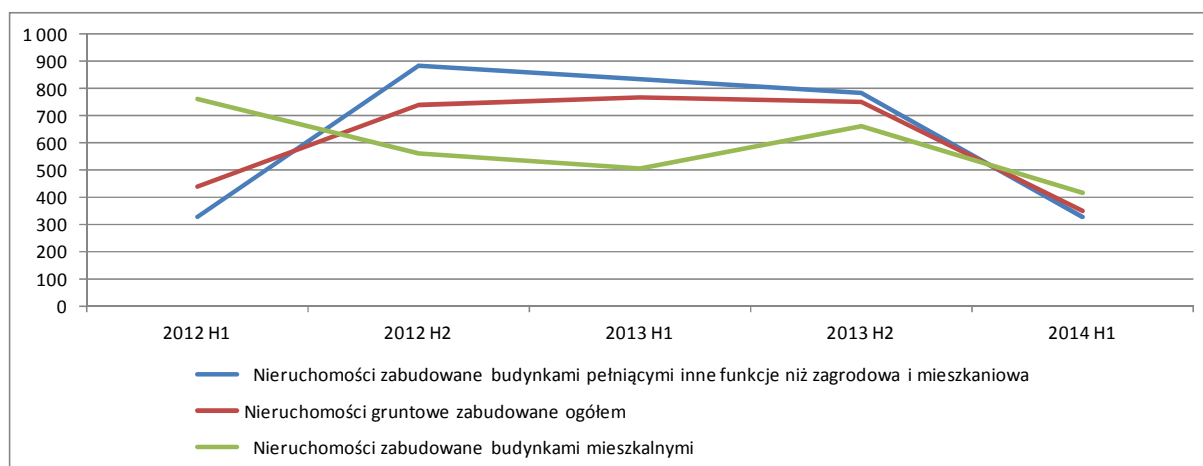
Na wojewódzkim rynku lokali niemieszkalnych miały miejsce transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”, a także w wybranych okresach lokalami biurowymi. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 3 000 m² do ponad 4 500 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w drugiej połowie 2013 roku, po spadkach notowanych w poprzednim roku. Ceny lokali biurowych wahają się w okolicach 1 500 PLN/m² – 2 200 PLN/m², nie występują jednak wystarczająco regularnie by można było mówić o trendzie. Ceny garaży zanotowały silny wzrost w 2012 roku i obecnie utrzymują się na zbliżonym poziomie około 1 100 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu od początku okresu analizy do połowy 2013 roku rosły z poziomu około 1 200 PLN/m² do poziomu ponad 3 000 PLN/m² aby następnie spaść w pierwszych kwartałach 2014 roku do poziomu około 1 730 PLN/m².

2.5.2. Zielona Góra

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Zielonej Górze w 2012 roku miał miejsce duży wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych. Na poziomie osiągniętym w drugiej połowie 2012 roku utrzymały się one od końca 2013 roku, aby następnie zanotować spadek do poziomu zbliżonego do roku 2012. Trend odnotowany w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych ogółem w największym stopniu jest skutkiem zmian cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne. W tym samym czasie średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadały z około 750 PLN/m² do około 500 PLN/m². Transakcje zabudowanymi nieruchomościami rolnymi nie były wystarczająco regularne aby można było wyciągać wnioski dotyczące średnich cen lub trendów.

Wykres 48. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – Zielona Góra



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

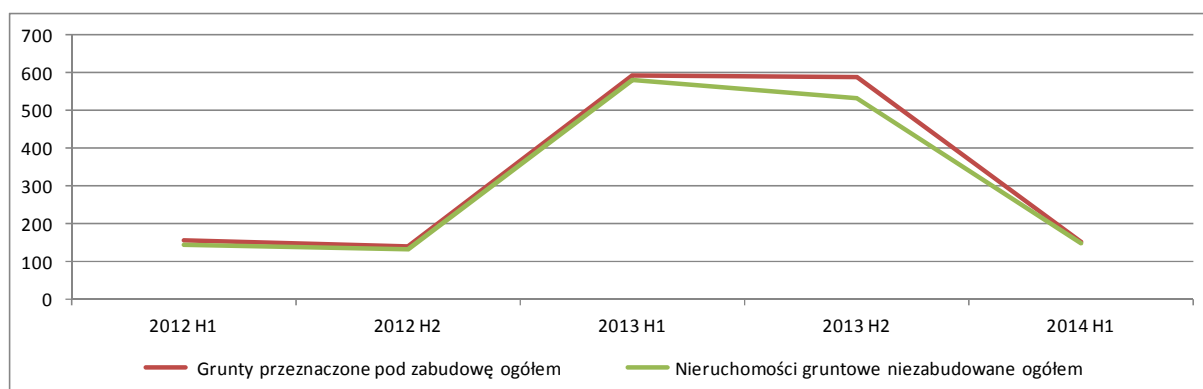
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę miały miejsce przede wszystkim transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową lub handlowo-usługową.

Ceny gruntów niezabudowanych analizowane ogółem osiągnęły najwyższy poziom (600 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku i utrzymały się na zbliżonym poziomie także w II połowie 2013 roku. Średnie ceny w pierwszych dwóch kwartałach 2014 roku osiągały poziom zbliżony do średnich cen sprzed wzrostu – tj. około 150 PLN/m² - 200 PLN/m²

Istotny udział we wzroście cen gruntów niezabudowanych ogółem miały grunty przeznaczone pod zabudowę inną, które w tym samym czasie na lokalnym rynku osiągnęły poziom około 600 PLN/m², co sugeruje ich główny wpływ na poziom cen nieruchomości zabudowanych ogółem w Zielonej Górze.

Wykres 49. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Zielona Góra



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

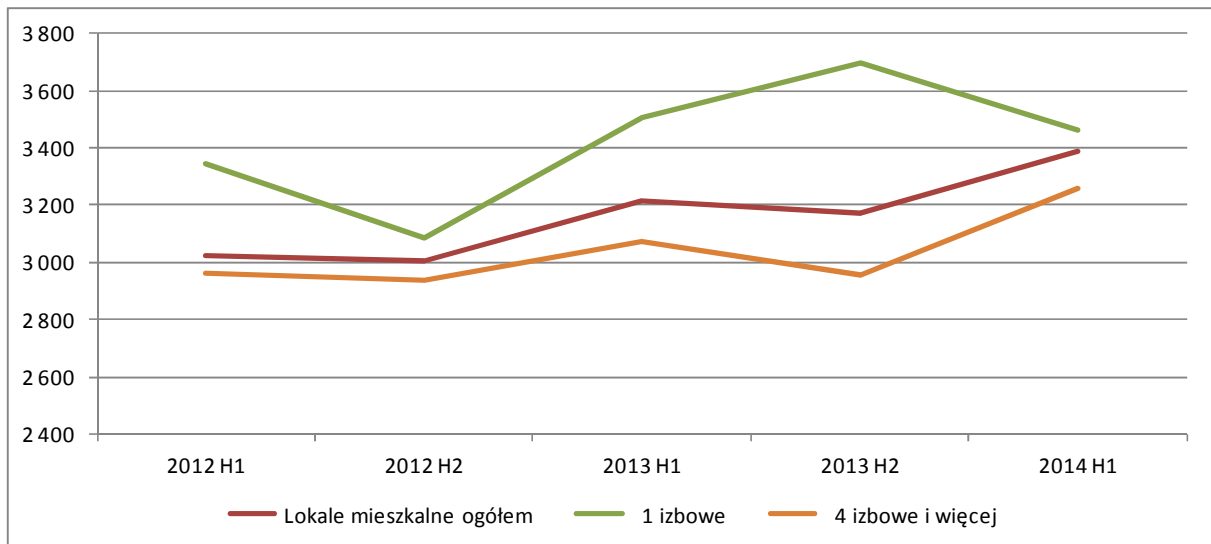
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi, by można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 średnie ceny 1 m² nieznacznie jednak systematycznie rosły z poziomu około 3 000 PLN do około 3 400 PLN za 1 m². Wzrosty dotyczyły lokali mieszkalnych każdej wielkości. Najwyższe ceny na lokalnym rynku osiągają lokale 1-izbowe, których ceny średnie od początku 2013 roku przekraczały 3 400 PLN/m². Struktura średnich cen lokali mieszkalnych w Zielonej Górze poprzez swoją niewielką zmienność wskazuje na jednorodność i stabilną sytuację na rynku. Widoczna jest także odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

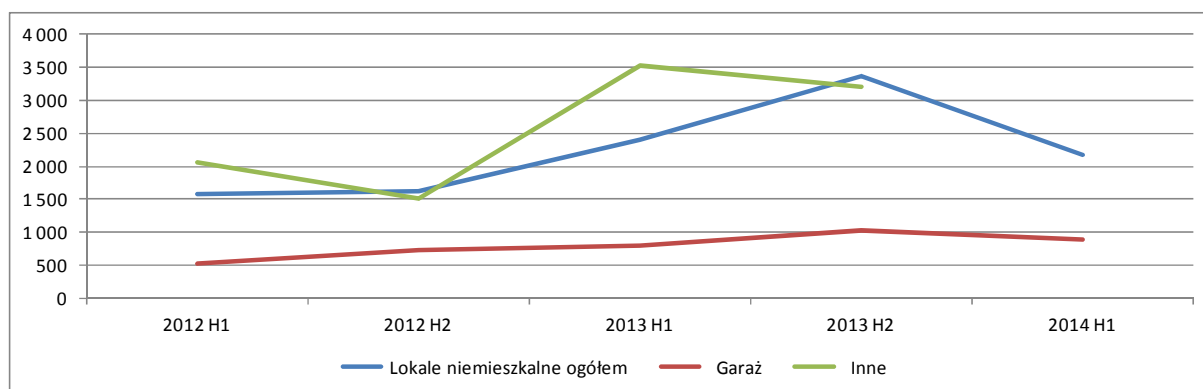
Wykres 50. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Zielonej Górze



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, oraz garażami i lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Wybranych tylko okresach odnotowano wystarczającą liczbę transakcji lokalami biurowymi aby obliczyć na ich podstawie średnią. W Zielonej Górze najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 3 200 PLN/m² do ponad 5 200 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w drugiej połowie 2013 roku po czym nastąpiła ich korekta w kolejnych miesiącach 2014 roku. Ceny garaży wzrosły od około 500 PLN/m² do około 1 100 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu charakteryzuje w latach 2012-2013 rosnący trend, z około 2 000 PLN/m² do poziomu około 3 000 PLN/m²

Wykres 51. Zmienność cen lokali niemieszkalnych – Zielona Góra



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

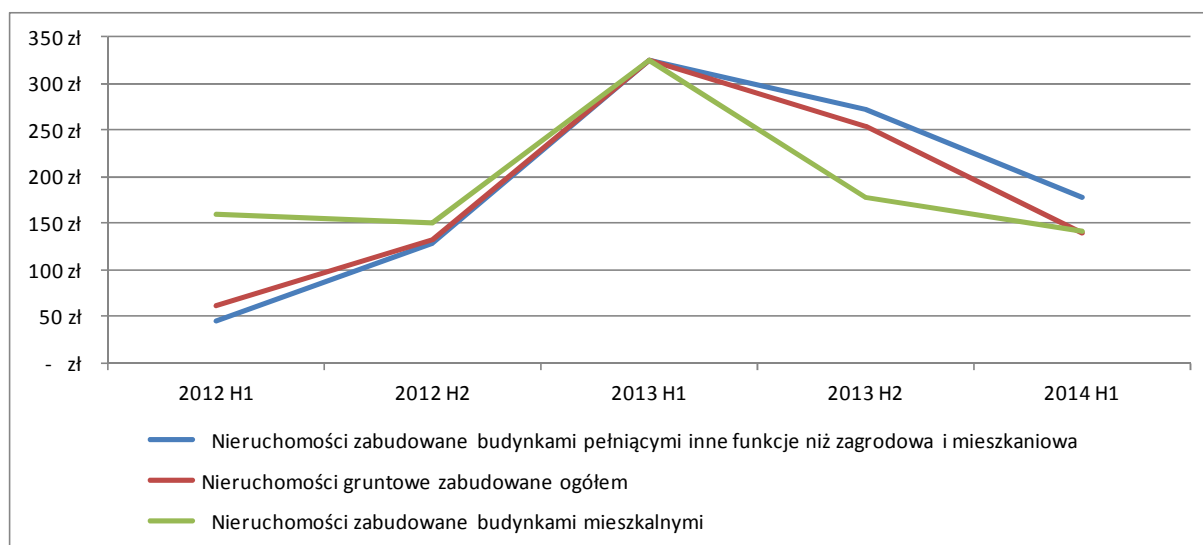
2.5.3. Gorzów Wielkopolski

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Gorzowie Wielkopolskim od początku 2012 roku miał miejsce znaczący wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych, który dotyczył nieruchomości wszystkich rodzajów. Po osiągnięciu najwyższych wartości w pierwszej połowie 2013 roku ceny zaczęły spadać, jednak tempo tych spadków jest wolniejsze. Szczególnie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe pozostają nadal na znacznie wyższym poziomie niż w 2012 roku (około 200 PLN/m² względem około 50 PLN/m² w 2012 roku).

Zmiany cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne w największym stopniu kształtują poziom cen nieruchomości zabudowanych ogółem. Transakcje zabudowanymi nieruchomościami rolnymi nie były wystarczająco regularne aby można było wyciągać wnioski dotyczące średnich cen lub trendów.

Wykres 52. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – Gorzów Wielkopolski



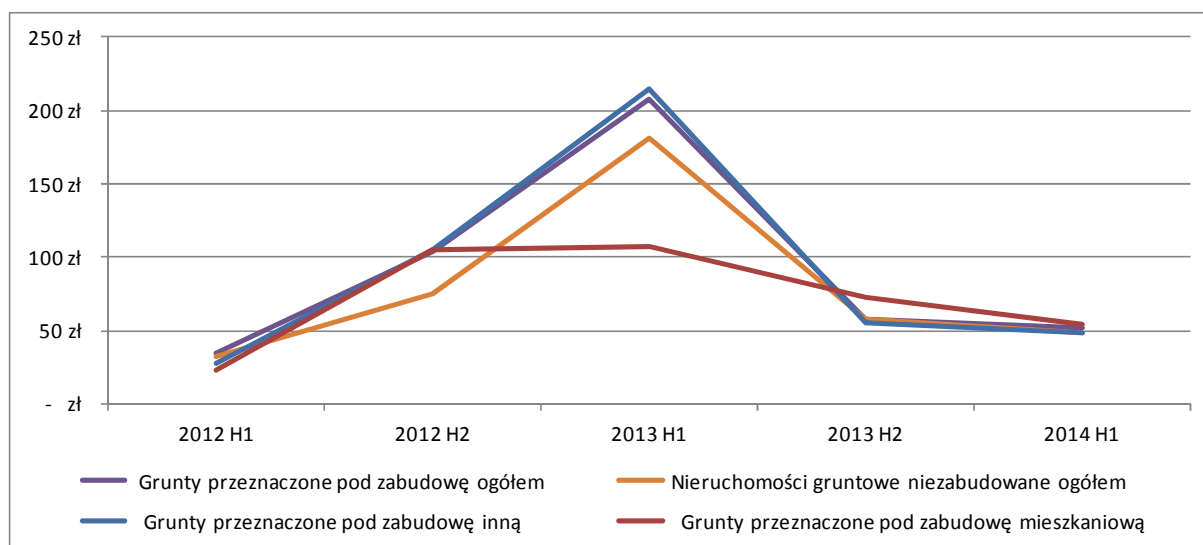
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę miały miejsce przede wszystkim transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę „inną”. Transakcje transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, przemysłową lub handlowo-usługową występowały tylko w pojedynczych przedziałach czasowych.

Ceny gruntów niezabudowanych analizowane ogółem osiągnęły najwyższy poziom (około 200 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, po czym spadły do poziomu zbliżonego do wyjściowego na początku 2012 roku tj. do około 50 PLN/m². Trend w znacznie mniejszym stopniu dotyczył gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, których zmienność była znacznie niższa. Najwyższe ceny notowane były w całym 2013 roku na poziomie nieznacznie przekraczającym 100 PLN/m².

Wykres 53. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Gorzów Wielkopolski



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

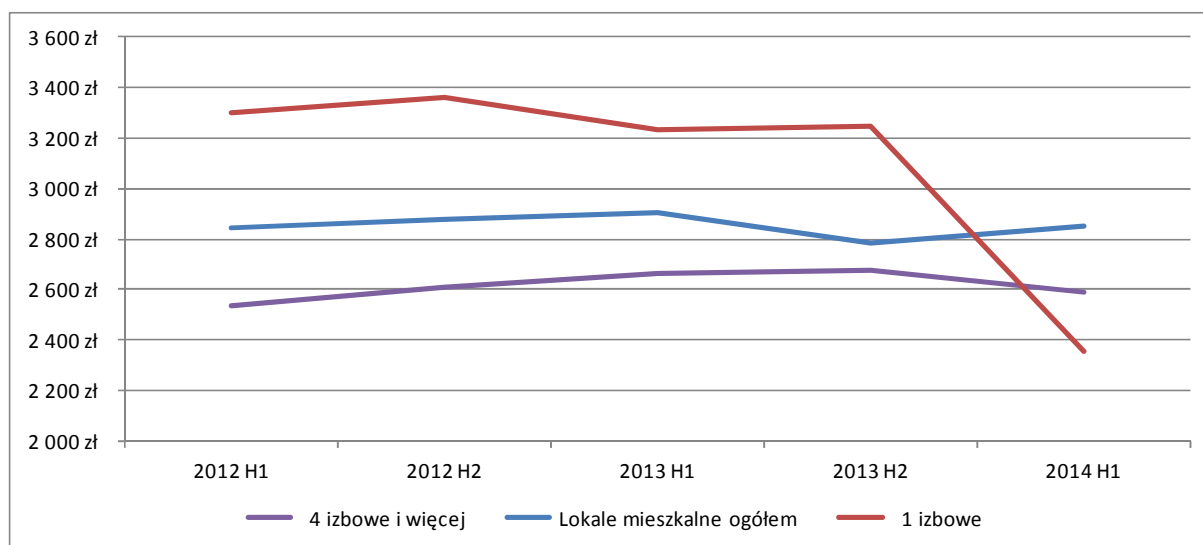
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 - 2014 średnie ceny 1 m² ulegały jedynie nieznacznym wahaniom pomiędzy 2 800 PLN a 3 900 PLN za 1 m². Najwyższe ceny na lokalnym rynku osiągają lokale 1-izbowe, których ceny średnie od początku 2012 roku przekraczały poziom 3 200 PLN/m². W pierwszej połowie 2014 roku nastąpił jednak ich widoczny spadek do około 2 400 PLN/m². Struktura średnich cen lokali mieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim poprzez swoją niewielką zmienność wskazuje na jednorodność i stabilną sytuację na rynku. Widoczna jest także odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

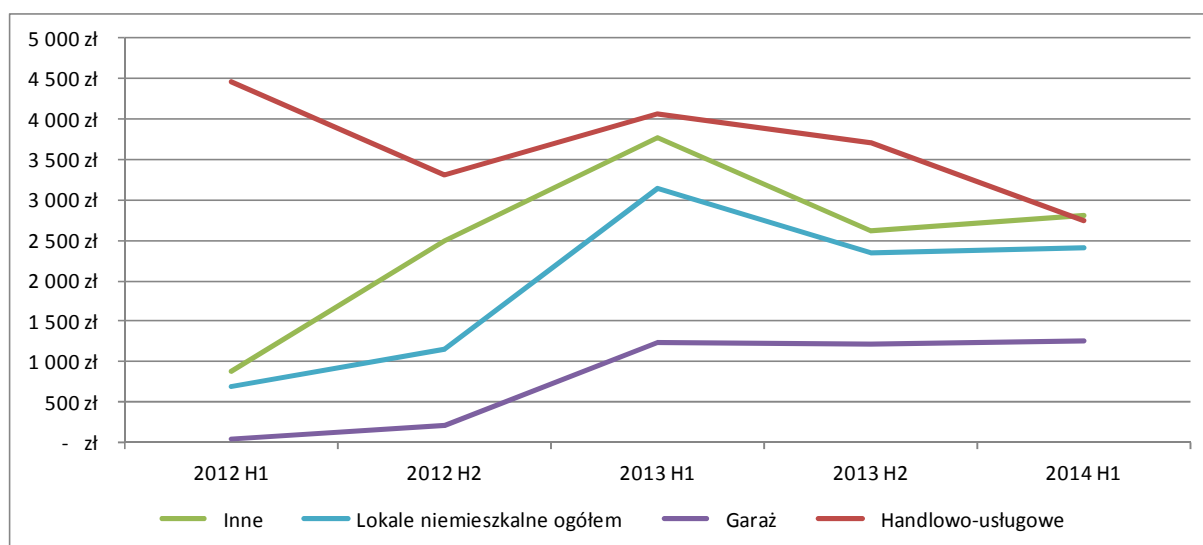
Wykres 54. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, oraz garażami i lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. W Gorzowie Wielkopolskim najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 3 000 PLN/m² do ponad 4 500 PLN/m², przy czym w całym okresie pomimo pewnych wahań obserwowany jest ich spadek. Ceny garaży wzrosły z około 500 PLN/m² do około 1 100 PLN/m² w pierwszej połowie 2013 roku i utrzymują się na zbliżonym poziomie. Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu charakteryzuje wzrost w latach 2012-2013 do poziomu około 3 300 PLN/m² i korekta w II połowie 2013 i na początku 2014 roku.

Wykres 55. Zmienność cen lokali niemieszkalnych – Gorzów Wielkopolski



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.6. Województwo łódzkie

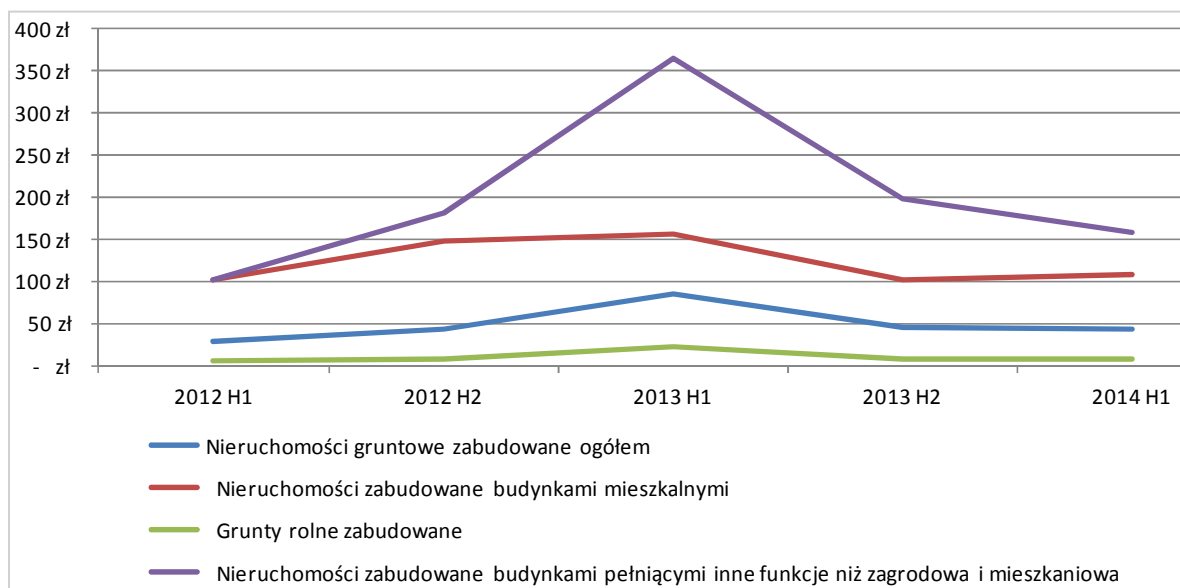
2.6.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie łódzkim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie łódzkim charakteryzowały wzrosty do połowy 2013 roku oraz korekta i stabilizacja cen w pierwszej połowie 2014 roku.

Wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem spowodowany był przede wszystkim wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, których średnie ceny w okresie od I połowy 2012 roku do połowy 2013 roku wzrosły z poziomu 100 PLN/m² do 350 PLN/m². W tym samym czasie średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahały się w znacznie mniejszym stopniu tj. w zakresie 100 PLN/m² -150 PLN/m², przy czym najwyższy poziom cen średnich dotyczył pierwszej połowy 2013 roku. Zdecydowanie najniższe ceny średnie (na poziomie około 10 PLN/m²) osiągały grunty rolne zabudowane, które w 2013 roku także zanotowały wzrost do poziomu około 20 PLN/m².

Wykres 56. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. łódzkie



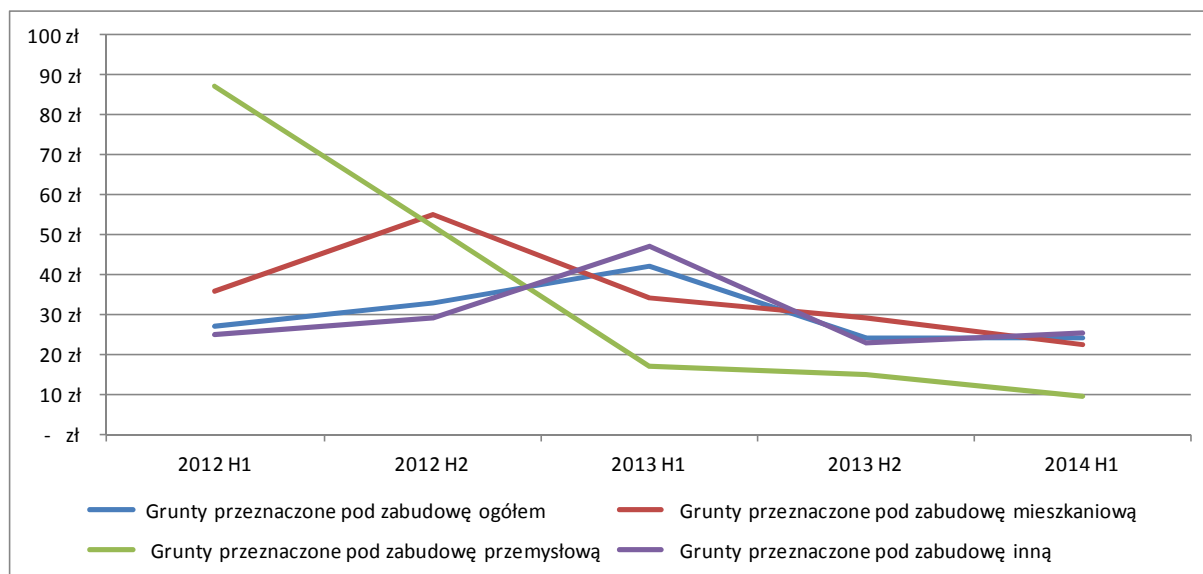
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. łódzkim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem mają grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”, których zmienność w największym stopniu kształtuje poziom zmienności cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Wahały się one w przedziale od 23

PLN/m² do 50 PLN/m², najwyższy poziom osiągając w pierwszej połowie 2013 roku. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w analizowanym okresie charakteryzował spadek z poziomu około 87 PLN/m² do jedynie 10 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, z wyjątkiem drugiej połowy 2012 roku charakteryzowała w analizowanym okresie niewielka zmienność w przedziale od 22 PLN/m² do 34 PLN/m².

Wykres 57. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. łódzkie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

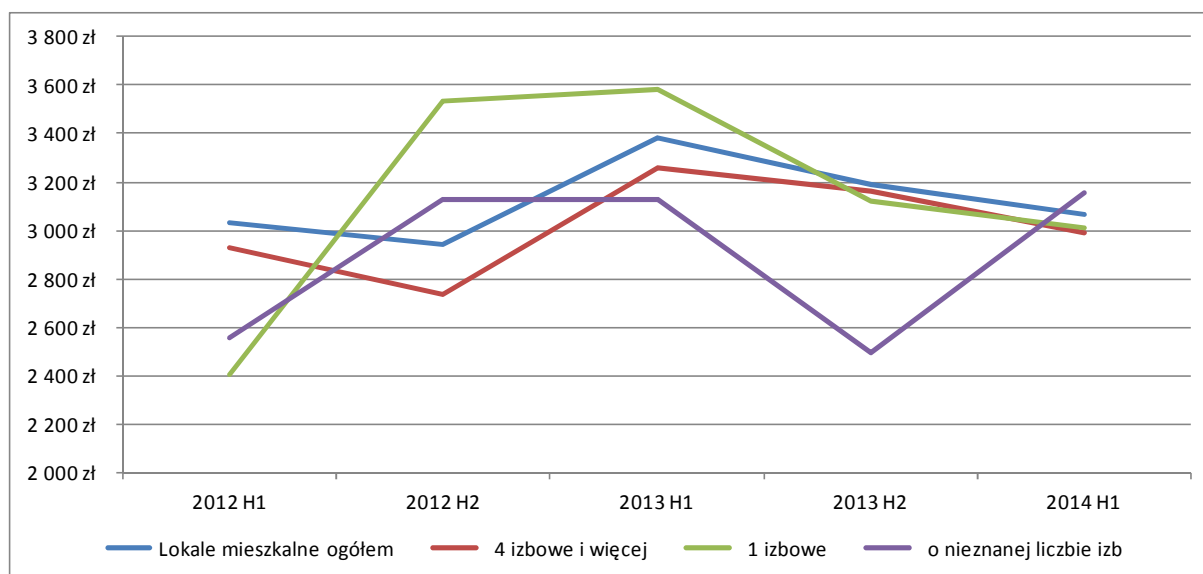
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. łódzkim transakcje budynkami dotyczyły budynków o zróżnicowanym przeznaczeniu, jednak były notowane jedynie w wybranych okresach, co uniemożliwia analizę zachodzących na tym rynku trendów.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w woj. łódzkim średnie ceny ulegały jedynie nieznacznym wahaniom. Pomimo okresowych wahań obserwowana jest stabilizacja cen na poziomie około 3 000 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izb. Zmiennością o innym przebiegu charakteryzowały się średnie ceny lokali o nieznanym liczbie izb.

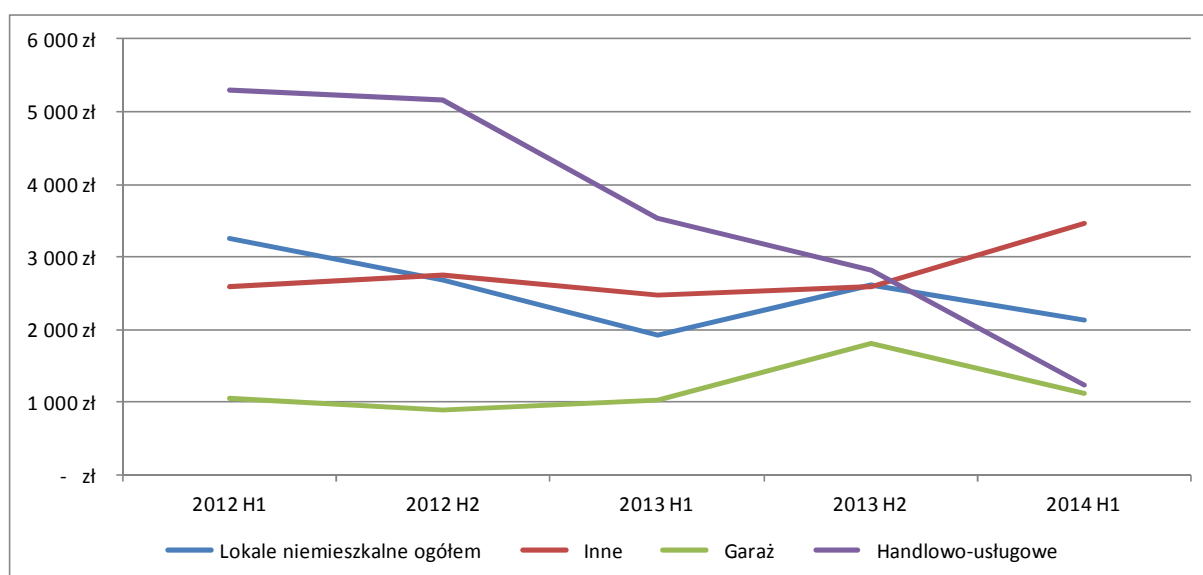
Wykres 58. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. łódzkim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższy poziom cen charakteryzował lokale handlowo-usługowe, których ceny w poszczególnych okresach systematycznie spadały z poziomu około 5 200 PLN/m² do 1 300 PLN/m², osiągając najwyższe wartości w pierwszej połowie 2012 roku. Jak wynika z analizy, poziom średnich cen lokali niemieszkalnych jest w podobnym stopniu wypadkową średnich cen lokali sklasyfikowanych jako „inne” oraz lokali handlowo-usługowych i garaży. Średnie ceny tych ostatnich pozostawały w analizowanym okresie na zbliżonym poziomie około 1 000 PLN/m², z wyjątkiem drugiej połowy 2013 roku.

Wykres 60. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. łódzkie



2.6.2. Aglomeracja łódzka

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji łódzkiej przyjęto powiaty: powiat grodzki Łódź, powiat łódzki wschodni, powiat pabianicki, powiat zgierski.

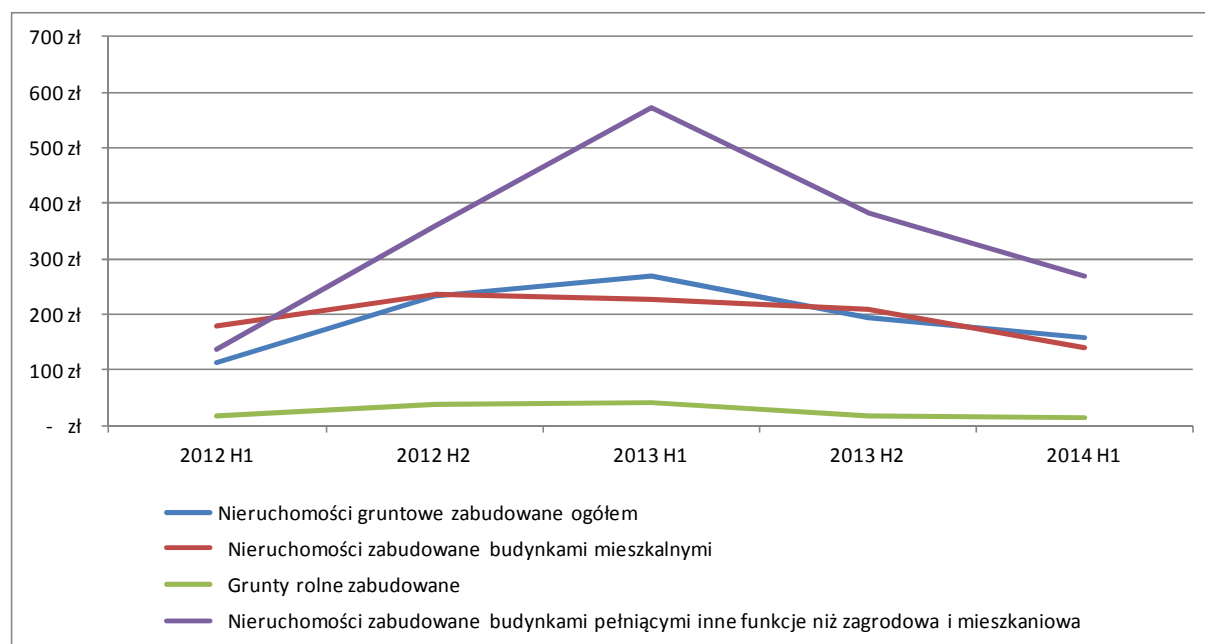
Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji łódzkiej, pomimo znacznych wahań wykazywały w dłuższej perspektywie tendencję do stabilizacji. Od początku 2012 do połowy 2013 roku miał miejsce wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem z około 115 PLN/m² do około ponad 265 PLN/m². Analiza cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi niż mieszkalne sugeruje, że wzrost ten był spowodowany znacznym wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, które w tym czasie wzrosły do poziomu niemal 600 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na obszarze aglomeracji wykazywały w analizowanym okresie umiarkowaną zmienność. Na początku 2012 roku średnie ceny tego typu nieruchomości były na poziomie około 180 PLN/m² a w pierwszej połowie 2014 roku spadły do poziomu 140 PLN/m². Niewielki około 10% wzrost miał miejsce tylko w II połowie 2012 roku.

Zabudowane nieruchomości rolne w II połowie 2012 i pierwszej połowie 2013 roku także zanotowały wzrost do około 40 PLN/m², jednak w kolejnych okresach ceny powróciły do pierwotnego poziomu i wahały się w przedziale 14 PLN/m² - 18 PLN/m².

Wykres 61. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja łódzka



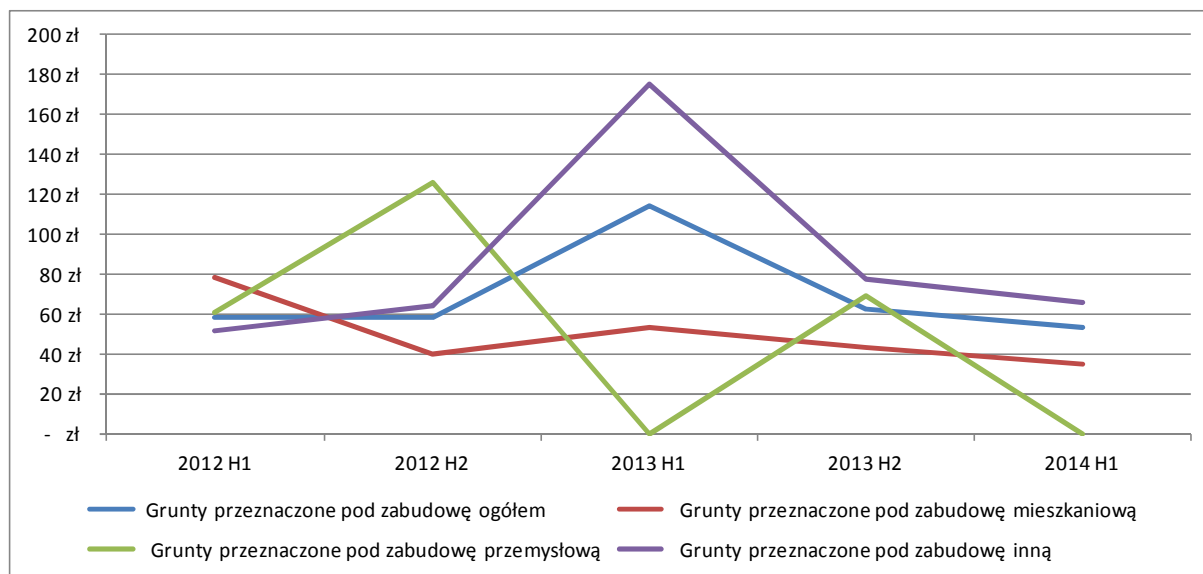
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę regularnie miały miejsce transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, handlowo-usługową i przemysłową, których liczba pozwalałaby na szacownie średniej ceny i jej zmienności w analizowanym okresie.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (115 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, co było bezpośrednim skutkiem wzrostu cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę „inną” z około 60 PLN/m² do 175 PLN/m². W tym samym czasie miały miejsce wahania cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na poziomie około 40 PLN/m² - 50 PLN/m². Ceny gruntów niezabudowanych w ujęciu ogólnym były znacznie niższe i wahały się w przedziale 15 PLN/m² – 50 PLN/m², uwzględniając ceny gruntów rolnych.

Wykres 62. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja łódzka



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

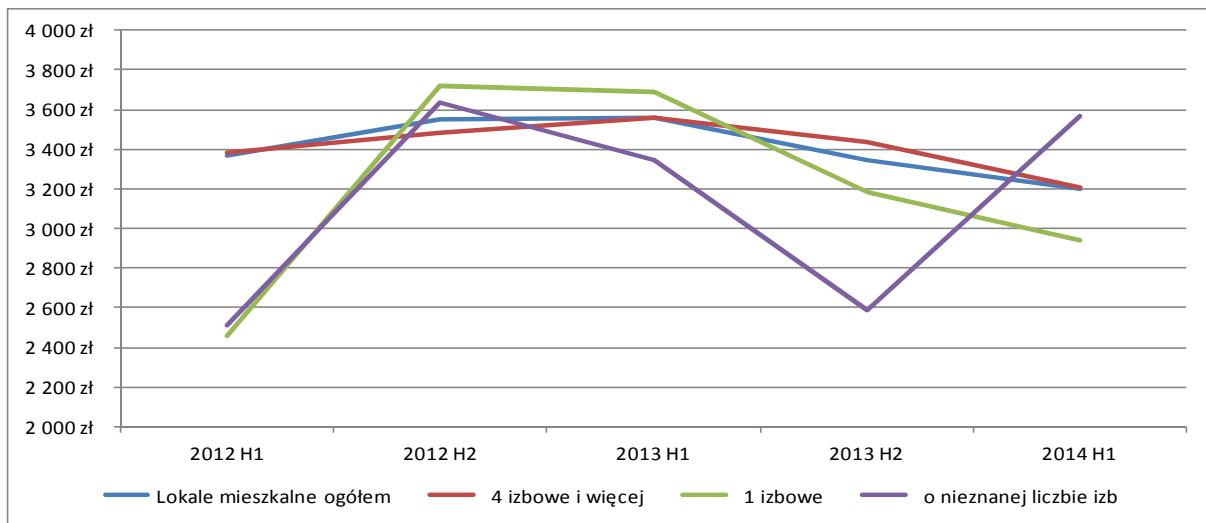
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi, aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych do połowy 2013 roku obserwowany był wzrost średnich cen z poziomu około 3 400 PLN/m² do poziomu 3 600 PLN/m². W II połowie 2013 roku nastąpił ich nieznaczny spadek do poziomu około 3 200 PLN/m². Spadki dotyczyły lokali mieszkalnych każdej z wyróżnianych wielkości, z wyjątkiem lokali o nieznanym liczbie izb. Na lokalnym rynku nie jest widoczna odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

Wykres 63. Zmienność cen lokali mieszkalnych – aglomeracja łódzka

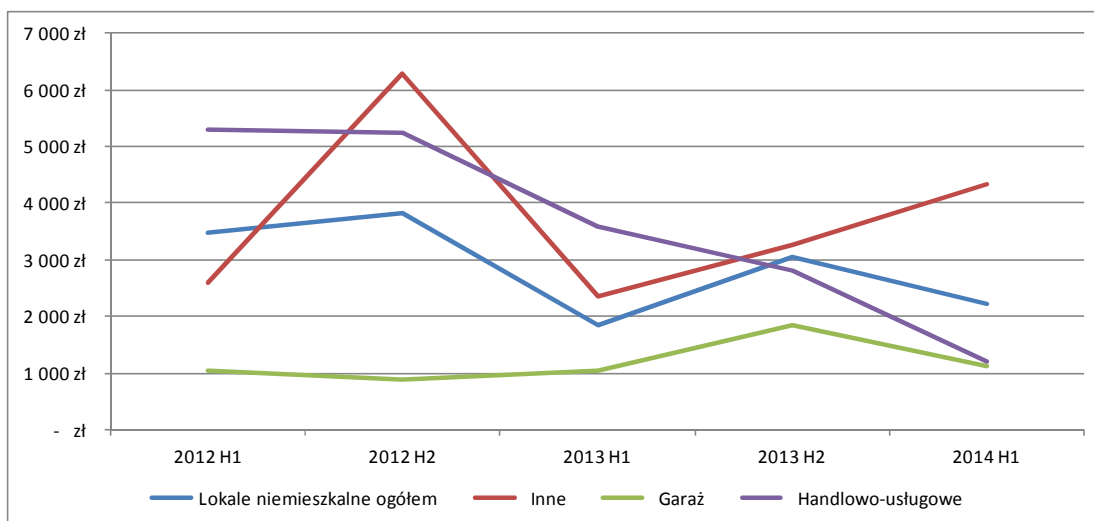


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz klasyfikowanymi jako „inne”. Na obszarze aglomeracji najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe, które jednak charakteryzował cykliczny spadek z 5 300 PLN/m² do 1 200 PLN/m².

Ceny lokali klasyfikowanych jako „inne” wahały się na przestrzeni analizowanych lat pomiędzy 2 300 PLN/m² a 6 200 PLN/m², osiągając maksimum w II połowie 2012 roku. Tak duże amplitudy cen średnich sugerują, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o zupełnie różnym charakterze, które zostały zakwalifikowane jako „inne”. Średnie ceny garaży pozostawały w analizowanym okresie na zbliżonym poziomie około 1 000 PLN/m², z wyjątkiem drugiej połowy 2013 roku kiedy ich średnia cena wzrosła do 1 800 PLN/m².

Wykres 64. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji łódzkiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne.

2.6.3. Miasta na prawach powiatu i dawne miasta wojewódzkie

W województwie łódzkim oprócz Łodzi zlokalizowane są także 3 inne miasta będące przed 1999 rokiem stolicami województw. Dwa z nich: Skierniewice i Piotrków Trybunalski mają status miasta na prawach powiatu, podczas gdy Sieradz jest miastem powiatowym, administracyjnie obejmującym także obszary wiejskie.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W powiecie sieradzkim w analizowanym okresie średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem, pomimo znacznych wahań wykazywały w dłuższej perspektywie tendencję do stabilizacji. Od początku 2012 do połowy 2013 roku miał miejsce wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ujmowanych ogółem z około 20 PLN/m² do około ponad 50 PLN/m². Analiza cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi niż mieszkalne sugeruje, że wzrost ten był spowodowany znacznym wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które w tym czasie wzrosły z około 180 PLN/m² do niemal 250 PLN/m². W tym samym czasie ceny gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne wahały się w poszczególnych okresach od 35 PLN/m² do 92 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych w Piotrkowie Trybunalskim charakteryzowała w analizowanym okresie bardzo duża zmienność, z maksimum osiągniętym w pierwszej połowie 2013 roku na poziomie 816 PLN/m². Tak duże odchylenie spowodowane zostało transakcjami gruntami zabudowanymi budynkami innymi niż mieszkalne, które w kolejnych półroczach 2013 roku rosły do poziomu 1 300 PLN/m² i 3 600 PLN/m². W tym czasie średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zmieniały się także w znacznym stopniu (od 145 PLN/m² do 300 PLN/m²) lecz kierunek ich zmian nie pokrywał się ze zmianami cen innych nieruchomości zabudowanych.

W Skierniewicach średnie ceny gruntów zabudowanych wahały się w znacznie mniejszym stopniu w analizowanym okresie. Zanotowały jednak widoczny spadek z poziomu ponad 400 PLN/m² w pierwszej połowie 2012 roku, do około 100 PLN/m² w drugiej połowie 2013 roku. W analizowanym okresie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi zmieniały się w mniejszym stopniu. Ceny rosły w II połowie 2012 roku do 220 PLN/m², następnie miała miejsce ich korekta do poziomu 160 PLN/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w powiecie sieradzkim charakteryzowała w analizowanym okresie niewielka sinusoidalna zmienność (od około 20 PLN/m² do 35 PLN/m²), z maksimum osiągniętym w pierwszej połowie 2013 roku. W całym okresie wykazywały one tendencję spadkową. Na lokalnym rynku notowane są przede wszystkim transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę „inną”, które w największym stopniu wpływają na poziom cen gruntów

przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Poziom ich cen średnich wahał się przeważnie w przedziale od 20 PLN/m² do 42 PLN/m².

Średnie ceny gruntów niezabudowanych w Piotrkowie Trybunalskim charakteryzowała w analizowanym okresie tendencja rosnąca, z maksymalnym poziomem osiągniętym w II połowie 2013 roku na poziomie 162 PLN/m² leczna początku 2014 roku spadły do około 115 PLN/m². Na lokalnym rynku notowane są wyłącznie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”, które kształtują poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Największy spadek cen dotyczy gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną” jest on mniejszy, chociaż także widoczny.

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w powiecie sieradzkim, Piotrkowie Trybunalskim i Skierniewicach nie odnotowano transakcji budynkami, które pozwalałyby na sformułowanie jakichkolwiek wniosków dotyczących poziomu i zmienności cen w analizowanym okresie.

Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Sieradzu wykazywały tendencję do stabilizacji. Na przestrzeni analizowanych lat w poszczególnych półroczach ich średnie ceny wahały się od 2 200 PLN/m² do 2 500 PLN/m². Ceny spadły w drugiej połowie 2012 roku i pierwszej połowie 2013 roku, aby następnie wzrosnąć w drugiej połowie 2013 roku i osiągnąć poziom 2 480 PLN/m² na początku 2014 roku. Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

W Piotrkowie Trybunalskim średnie ceny lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach analizy charakteryzowała dość znaczna zmienność. Ceny spadły w drugiej połowie 2012 roku do około 2 150 PLN/m² aby następnie zacząć rosnąć od początku 2013 roku do 2 700 PLN/m². Na lokalnym rynku zaobserwowano odwrotną zależność pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Skierniewicach charakteryzowała stabilizacja przy niewielkim wzroście w 2013 roku i spadku do poziomu wyjściowego na początku 2014 roku. W analizowanych okresach półrocznych ceny wahały się od 3 500 PLN/m² do 3 800 PLN/m², na początku roku osiągając poziom niemal identyczny z początkiem 2012 roku. Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

Lokale niemieszkalne

W analizowanych miastach transakcje lokalami niemieszkalnymi notowane były bardzo nieregularnie. Wyjątek stanowiły transakcje lokalami sklasyfikowanymi jako „inne” w

Skierniewicach i Piotrkowie Trybunalskim. W Piotrkowie Trybunalskim ich ceny zmieniały się w przedziale od 500 PLN/m² do 4 000 PLN/m², co świadczy o zakwalifikowaniu do tej kategorii lokali o bardzo zróżnicowanym charakterze. W Skierniewicach ceny lokali „innych” zmieniały się w podobnym zakresie tj. od 1 500 PLN/m² do 6 000 PLN/m².

2.7. Województwo małopolskie

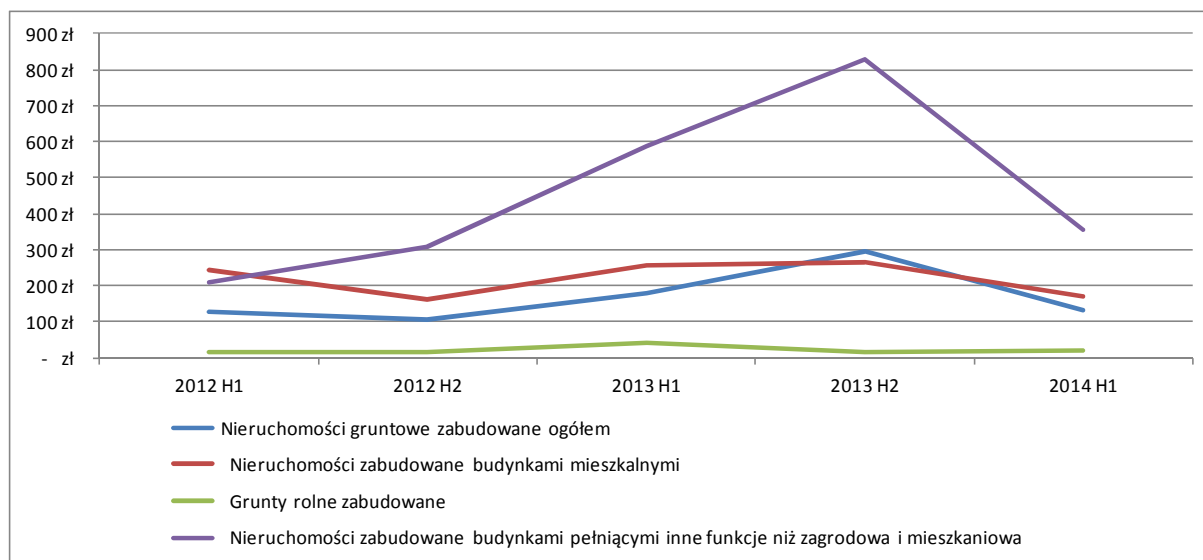
2.7.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie małopolskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie małopolskim charakteryzowały wzrosty do końca 2013 roku oraz korekta średnich cen w pierwszej połowie 2014 roku.

Wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem spowodowany był przede wszystkim wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, których średnie ceny w okresie od początku 2012 roku do końca 2013 roku wzrosły z poziomu 200 PLN/m² do 800 PLN/m². W tym samym czasie średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahały się w znacznie mniejszym stopniu tj. w zakresie 150 PLN/m² - 250 PLN/m², przy czym najwyższy poziom cen średnich dotyczył pierwszej połowy 2013 roku. Zdecydowanie najniższe ceny średnie (na poziomie około 10 PLN/m²) osiągały grunty rolne zabudowane, które w 2013 roku także zanotowały wzrost do poziomu około 20 PLN/m².

Wykres 65. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. małopolskie

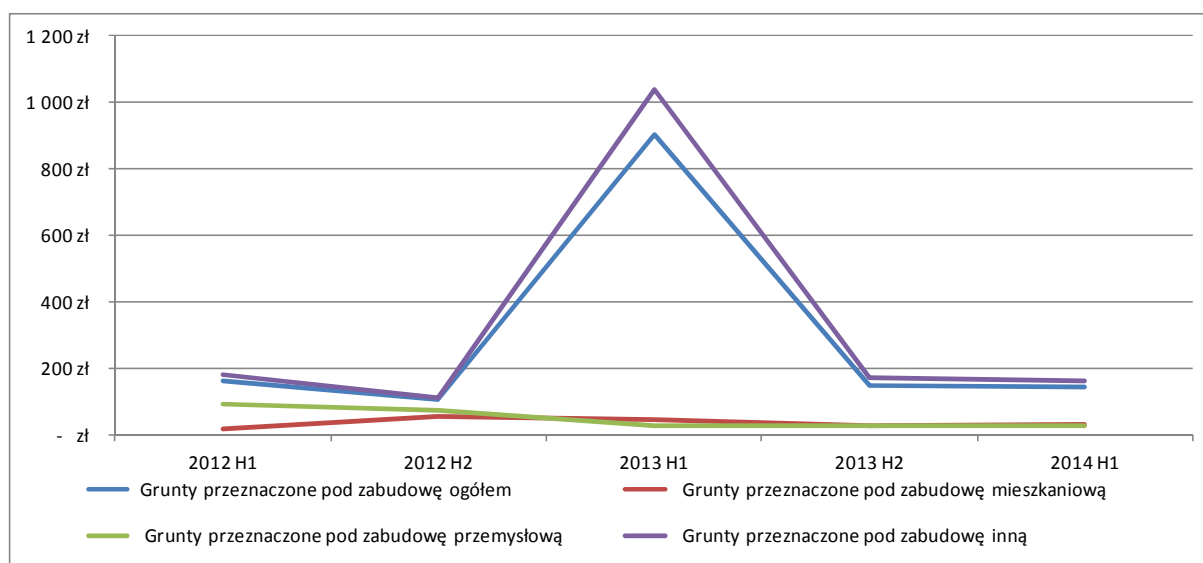


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. małopolskim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem mają grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”, których duża zmienność w największym stopniu kształtowała poziom zmienności cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Średnie ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ogółem wahały się w przedziale od 100 PLN/m² do 900 PLN/m², najwyższy poziom osiągając w pierwszej połowie 2013 roku. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w analizowanym okresie charakteryzował spadek z poziomu około 94 PLN/m² do jedynie 26 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z wyjątkiem 2012 roku charakteryzowała w analizowanym okresie niewielka zmienność w przedziale od 30 PLN/m² do 45 PLN/m².

Wykres 66. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. małopolskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

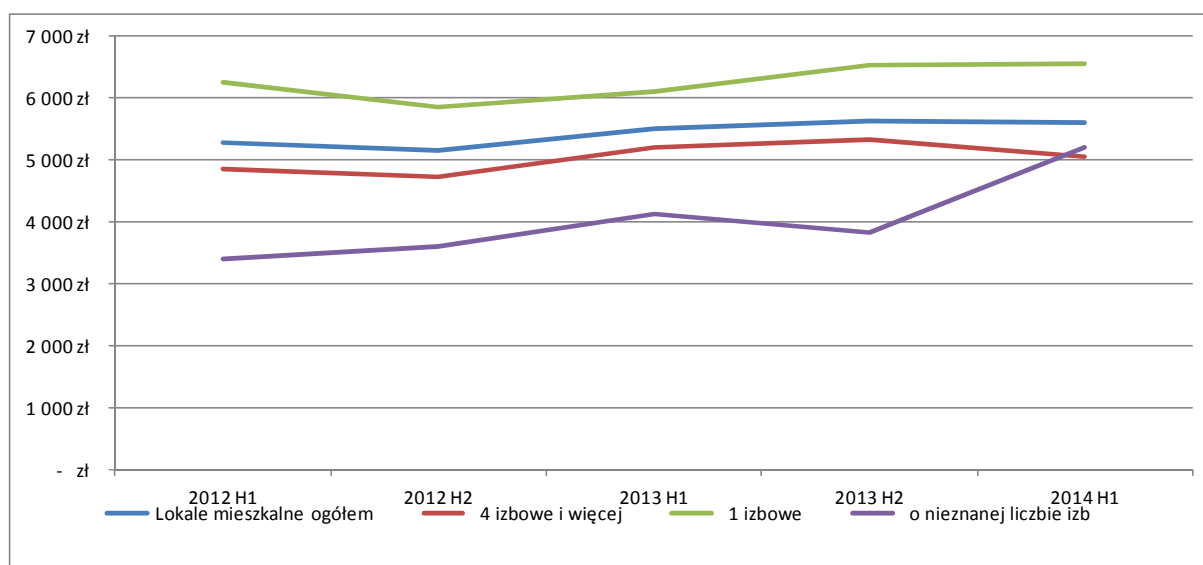
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. małopolskim notowano przede wszystkim transakcje budynkami mieszkalnymi i klasyfikowanymi jako „inne”. Osiągane średnie ceny były bardzo zróżnicowane i w przypadku budynków mieszkalnych wahały się w przedziale 1 600 PLN/m² – 2 800 PLN/m². Najpierw spadając od początku 2012 roku do połowy 2013 roku a następnie rosnąc.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w woj. małopolskim średnie ceny ulegały jedynie nieznacznym wahaniom. Obserwowany jest nieznaczny wzrost średnich cen w poszczególnych okresach z około 5 200 PLN/m² do 5 700 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izbach. Zmiennością o innym przebiegu charakteryzowały się średnie ceny lokali o nieznaney liczbie izb.

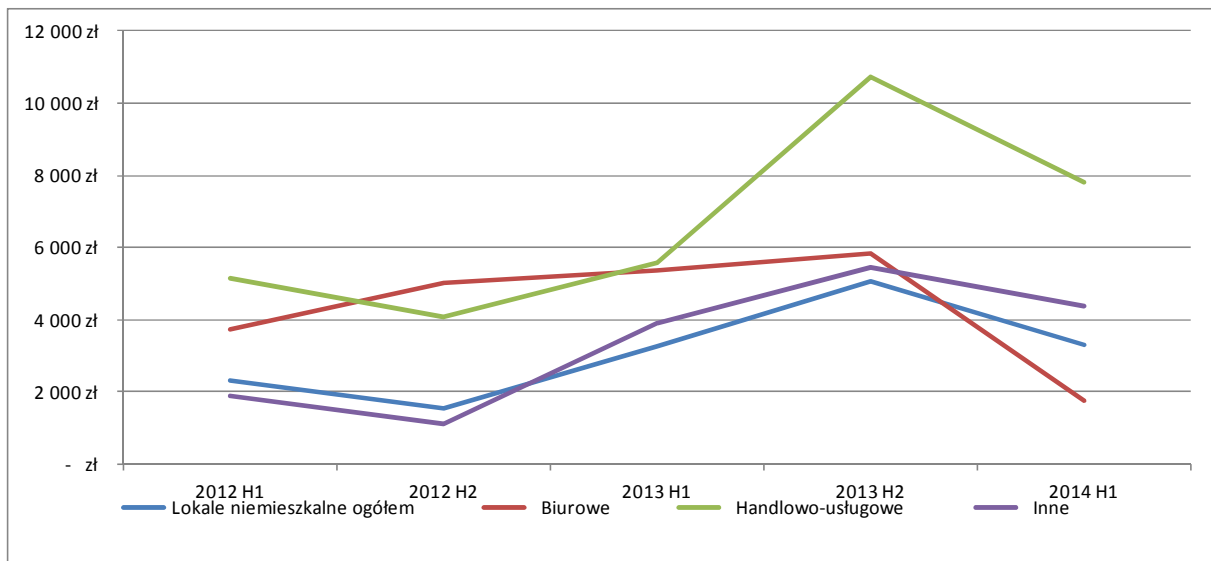
Wykres 67. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. małopolskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były transakcje lokalami handlowo-usługowymi, biurowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższy poziom cen charakteryzował lokale handlowo-usługowe, których średnie ceny w całym okresie wykazywały tendencję rosnącą, osiągając najwyższe wartości w II połowie 2013 roku (10 700 PLN/m²) oraz nieco niższe na początku 2014 roku. W analogiczny sposób zmieniały się ceny lokali biurowych, jednak kształtowały się na widocznie niższym poziomie osiągając maksimum na poziomie niespełna 6 000 PLN/m². Jak wynika z analizy, poziom średnich cen lokali niemieszkalnych jest w głównej mierze wypadkową średnich cen lokali sklasyfikowanych jako „inne”. Ich średnie ceny zmieniały się w podobny sposób do cen lokali biurowych w zakresie od 1 100 PLN/m² do 5 600 PLN/m². Średnie ceny garaży spadły w 2013 roku z około 1 800 do 1 200 PLN/m².

Wykres 68. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. małopolskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.7.2. Aglomeracja krakowska

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji krakowskiej przyjęto powiaty: powiat grodzki Kraków, powiat krakowski ziemski, powiat wielicki.

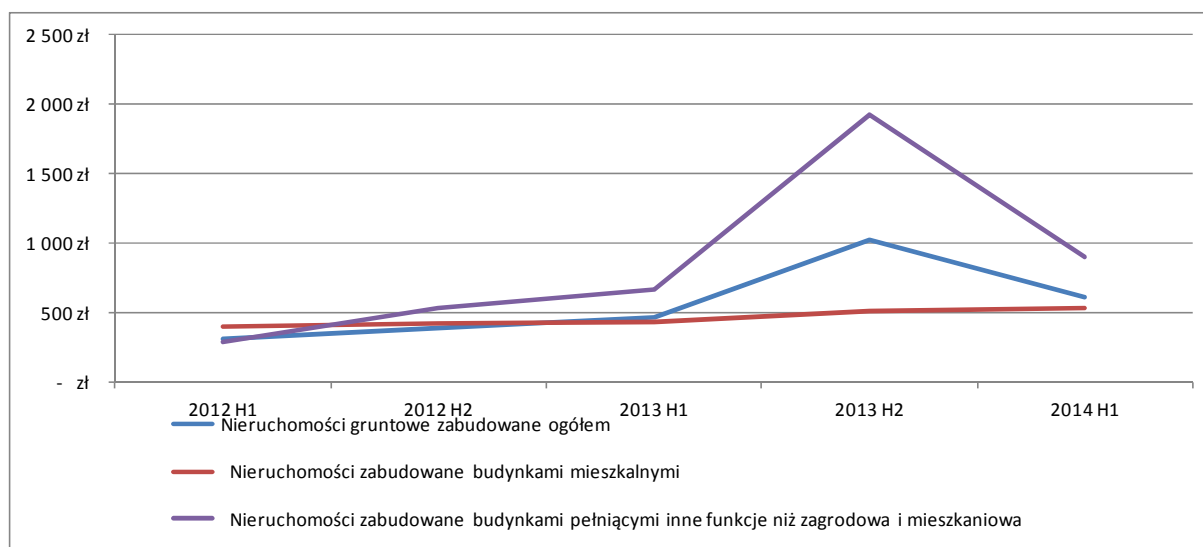
Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji krakowskiej, pomimo znacznych wahań wykazywały w dłuższej perspektywie nieznaczną tendencję rosnącą. Od początku 2012 roku do połowy 2013 roku miał miejsce powolny wzrost średnich cen. W drugiej połowie 2013 roku wzrosły one skokowo z poziomu około 450 PLN/m² do poziomu około 1 000 PLN/m². Analiza cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi niż mieszkalne sugeruje, że wzrost ten był spowodowany znacznym wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, które w tym czasie wzrosły do poziomu niemal 1 900 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na obszarze aglomeracji charakteryzował powolny wzrost. Na początku 2012 roku średnie ceny tego typu nieruchomości były na poziomie około 400 PLN/m² i stabilnie rosły w pierwszej połowie 2014 roku osiągnęły poziom 530 PLN/m².

Zabudowane nieruchomości rolne w I połowie 2013 i pierwszej połowie 2014 roku także zanotowały wzrost do około 45 PLN/m² - 50 PLN/m². Jednak w kolejnych okresach ceny powróciły do pierwotnego poziomu i wahały się w przedziale 16 PLN/m² - 18 PLN/m².

Wykres 69. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja krakowska



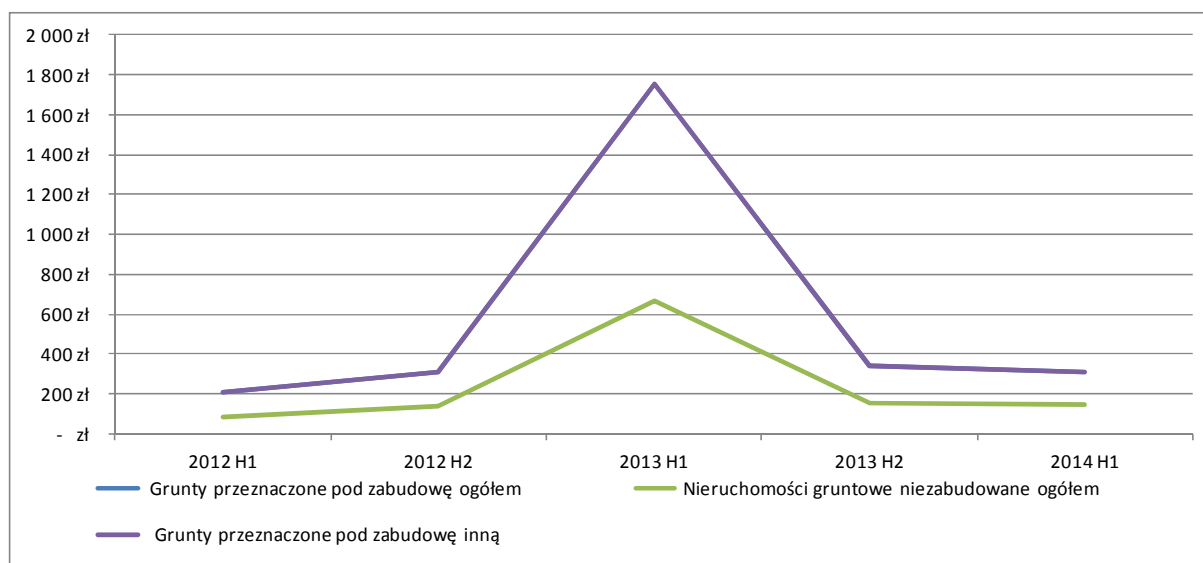
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę miały miejsce jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową i przemysłową.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (1755 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, co stanowiło skokowy wzrost i było bezpośrednim skutkiem wzrostu cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę „inną”. W pozostałych okresach ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną” wahały się w przedziale 210 PLN/m² - 340 PLN/m². W połowie roku 2014 osiągając poziom 308 PLN/m². Ceny gruntów niezabudowanych w ujęciu ogólnym były znacznie niższe i wahały się w przedziale 15 PLN/m² – 50 PLN/m², uwzględniając ceny gruntów rolnych.

Wykres 70. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja krakowska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

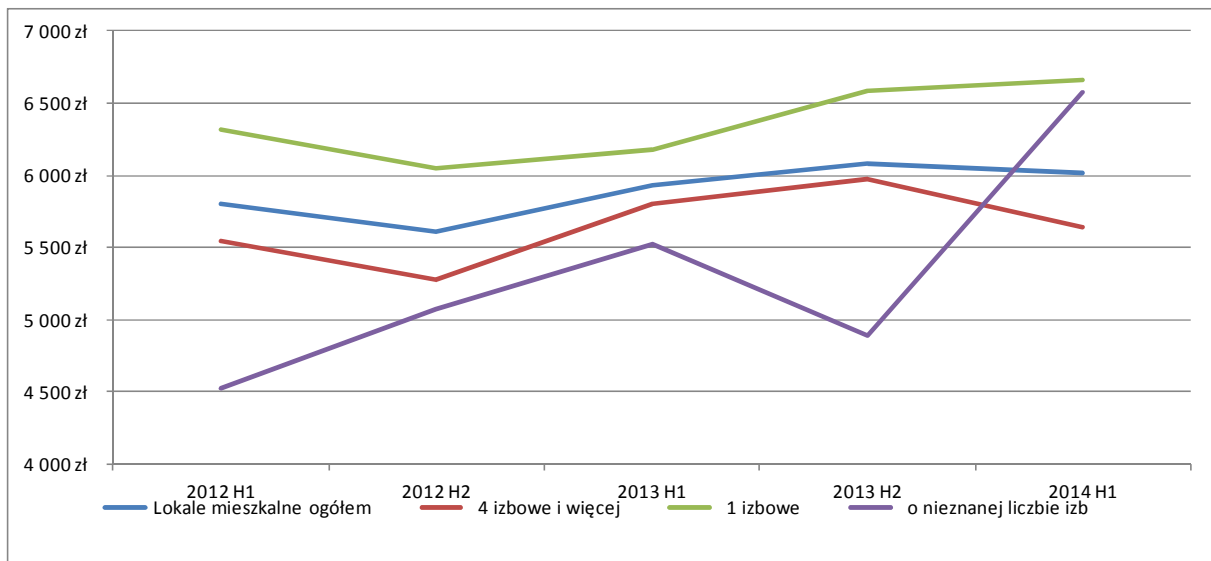
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na regionalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi do przeprowadzenia analizy. Ceny osiągnięte w wybranych okresach były bardzo zróżnicowane tj. od około 550 PLN/m² do 2 000 PLN/m².

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych do początku 2013 roku obserwowany był wzrost średnich cen z poziomu około 5 600 PLN/m² do poziomu 6 100 PLN/m². W I połowie 2014 roku nastąpił ich nieznaczny spadek do poziomu około 6 000 PLN/m². Spadki dotyczyły lokali mieszkalnych każdej z wyróżnianych wielkości z wyjątkiem lokali o nieznanym liczbie izb. Na lokalnym rynku jest widoczna odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

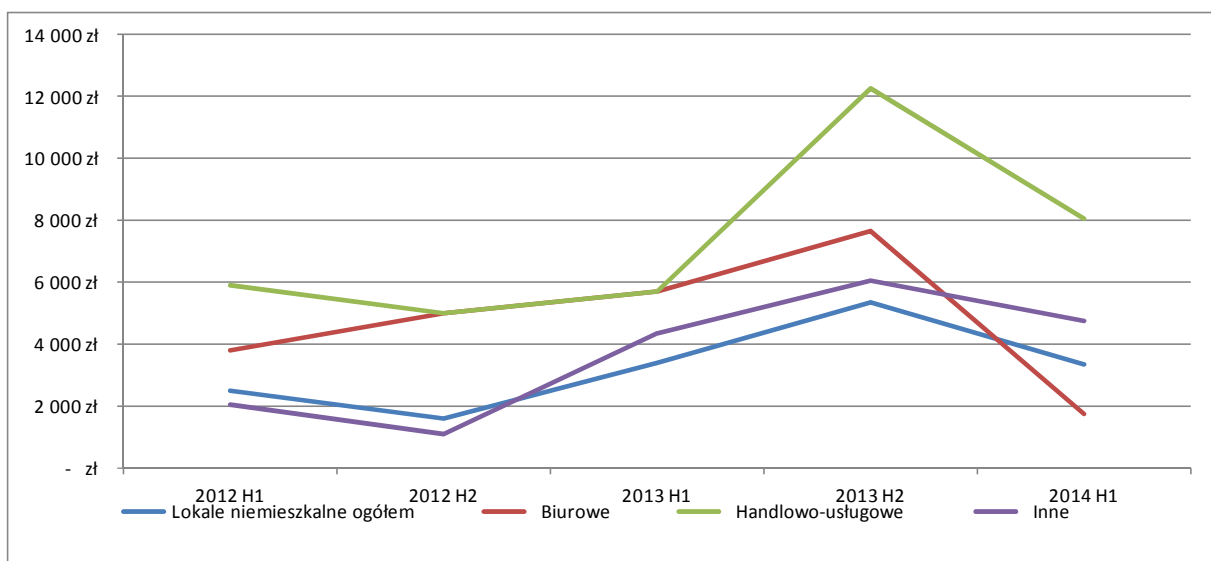
Wykres 71. Zmienność cen lokali mieszkalnych – aglomeracja krakowska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, biurowymi, garażami oraz klasyfikowanymi jako „inne”. Na obszarze aglomeracji najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe, których średnie ceny w drugiej połowie 2013 roku osiągnęły poziom ponad 12 000 PLN/m². Ceny lokali klasyfikowanych jako „inne” wahały się na przestrzeni analizowanych lat pomiędzy 1 800 PLN/m² a 6 000 PLN/m², osiągając maksimum w II połowie 2013 roku. Jak wykazuje analiza zbiorów tych transakcji jest największy i w największym stopniu kształtuje poziom cen lokali niemieszkalnych w ujęciu ogólnym. W pierwszym półroczu 2014 roku lokale niemieszkalne wszystkich typów notowały spadki cen.

Wykres 72. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji krakowskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.7.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie małopolskim oprócz Krakowa zlokalizowane są także 2 inne miasta będące przed 1999 rokiem stolicami województw: Nowy Sącz oraz Tarnów, które mają obecnie status miasta na prawach powiatu.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Nowym Sączu w analizowanym okresie średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem charakteryzowała zmienność w poszczególnych analizowanych półroczach. Od początku 2012 roku do połowy 2013 roku miał miejsce wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych, ujmowanych ogółem z około 240 PLN/m² do ponad 460 PLN/m². Analiza cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi niż mieszkalne sugeruje, że wzrost ten był spowodowany skumulowanym wzrostem cen nieruchomości obu typów do poziomu około 450 PLN/m² oraz wysokich cen notowanych w tym czasie względem gruntów rolnych zabudowanych na terenie miasta. W drugiej połowie 2013 roku ceny średnie wszystkich rodzajów nieruchomości zabudowanych kształtowały się na niższym poziomie 250 PLN/m² - 300 PLN/m², przy czym spadek cen był kontynuowany w 2014 roku w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi (do 296 PLN/m²) oraz zabudowanych gruntów rolnych (do 77 PLN/m²). W przypadku gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne średnie ceny były ponownie znacznie wyższe tj. na poziomie ponad 550 PLN/m².

W Tarnowie ceny gruntów zabudowanych zmieniały się w poszczególnych okresach analizy skokowo i charakteryzował je bardzo duży obszar zmienności od 20 PLN/m² do ponad 400 PLN/m². Wahania dotyczyły w podobnym stopniu gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i budynkami innymi niż mieszkalne. W tym ostatnim przypadku wahania były nieco mniejsze, jednak następowały w tym samym czasie. Ostatecznie po wielu zmianach w pierwszej połowie 2014 roku ceny gruntów niezabudowanych były na poziomie zbliżonym do cen z początku 2012 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Tarnowie charakteryzowała w analizowanym okresie znaczna zmienność o charakterze sinusoidalnym w poszczególnych półroczach od 20 PLN/m² do 130 PLN/m². Podobnym zmianom ulegały ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jak i pod zabudowę „inną”. Wahania cen miały miejsce w tych samych okresach co wahania cen nieruchomości zabudowanych. W połowie 2014 roku średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę były na poziomie 110 PLN/m².

W Nowym Sączu w analizowanym okresie nie odnotowano wystarczająco dużo transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę, aby możliwe było wyciągnięcie średniej. Zdecydowana większość transakcji gruntami niezabudowanymi dotyczyła gruntów rolnych, które w analizowanym okresie osiągały ceny od 60 PLN/m² do 212 PLN/m², przy czym maksimum przypadło na pierwszą połowę 2013 roku. Od tego czasu średnie ceny przyjmowały niższe wartości.

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w powiecie Tarnowie i Nowym Sączu nie odnotowano transakcji budynkami, które pozwalałyby na wyciąganie jakichkolwiek wniosków dotyczących poziomu i zmienności cen w analizowanym okresie.

Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Tarnowie wykazywały tendencję do stabilizacji. Na przestrzeni analizowanych lat w poszczególnych półroczach ich średnie ceny wahały się od 2 200 PLN/m² do 2 500 PLN/m². Ceny spadły w drugiej połowie 2012 i pierwszej połowie 2013 roku, aby następnie wzrosnąć w drugiej połowie 2013 roku i osiągnąć poziom 2 480 PLN/m² na początku 2014 roku. Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

W Nowym Sączu średnie ceny lokali mieszkalnych w poszczególnych 6-cio miesięcznych okresach analizy charakteryzowała zmienność o charakterze sinusoidalnym. Pomimo częstych zmian ceny oscylowały w przedziale 2 750 PLN/m² – 3 050 PLN/m². Na lokalnym rynku nie zaobserwowano odwrotnej zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

Lokale niemieszkalne

W analizowanych miastach transakcje lokalami niemieszkalnymi notowane były bardzo nieregularnie. Wyjątek stanowiły transakcje lokalami sklasyfikowanymi jako „inne” w Nowym Sączu, których ceny zmieniały się w przedziale od 900 PLN/m² do 3 090 PLN/m², nie wykazując jednolitego kierunku zmian, co świadczy o różnorodności zakwalifikowanych do tej grupy lokali.

2.8. Województwo mazowieckie

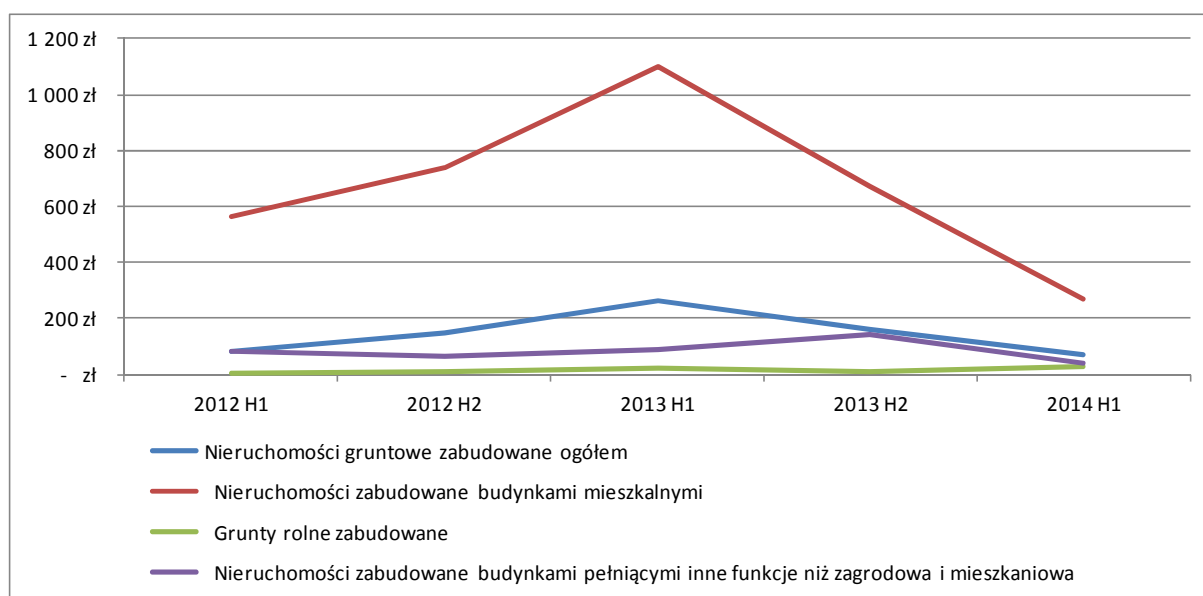
2.8.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie mazowieckim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie mazowieckim charakteryzowały wzrosty do połowy 2013 roku oraz trend spadkowy średnich cen w drugiej połowie 2013 i pierwszej połowie 2014 roku.

Wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem spowodowany był przede wszystkim wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, których średnie ceny w okresie od początku 2012 roku do połowy 2013 roku wzrosły z poziomu 560 PLN/m² do 1 100 PLN/m². W tym samym czasie średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne także wzrastały, jednak w znacznie wolniejszym tempie tj. w zakresie 80 PLN/m² - 140 PLN/m², przy czym najwyższy poziom cen średnich dotyczył drugiej połowy 2013 roku. Zdecydowanie najniższe ceny średnie (na poziomie około 10 PLN/m²) osiągały grunty rolne zabudowane, które w 2013 roku i na początku 2014 roku także zanotowały skoki do poziomu około 20 PLN/m² - 30 PLN/m².

Wykres 73. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. mazowieckie



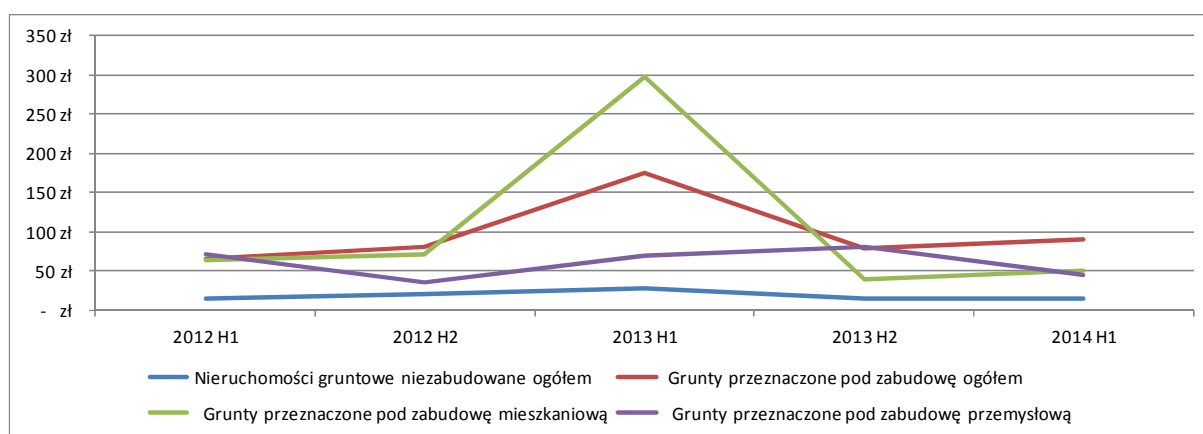
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. mazowieckim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o różnicowanym przeznaczeniu. Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem mają grunty przeznaczone

pod zabudowę mieszkaniową, których duża zmienność w największym stopniu kształtowała poziom zmienności cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Średnie ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ogółem wahały się w przedziale od 65 PLN/m² do 175 PLN/m², najwyższy poziom osiągając w pierwszej połowie 2013 roku. W tym samym czasie najwyższy poziom średnich cen został zanotowany w odniesieniu do gruntów pod zabudowę mieszkaniową i wyniósł 298 PLN/m². W kolejnych miesiącach średnie ceny spadły poniżej wcześniej notowanego poziomu tj. do 40 PLN/m² - 50 PLN/m². Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w analizowanym okresie charakteryzowały wahania w przedziale 36 PLN/m² - 80 PLN/m². Najwyższe średnie ceny notowały przeciętnie grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”. Wahały się one w całym okresie od 70 PLN/m² do 120 PLN/m²

Wykres 74. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. mazowieckie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

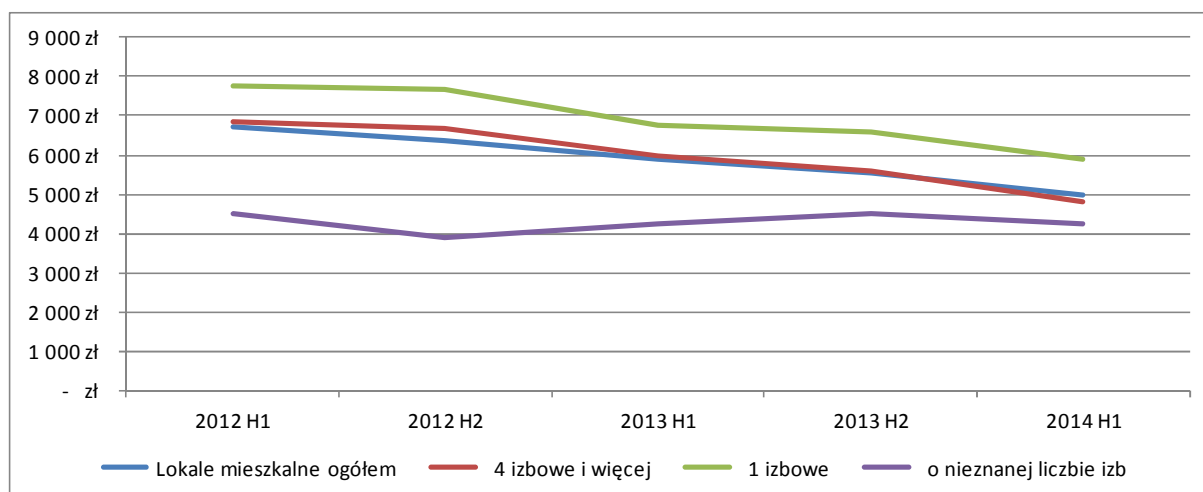
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. mazowieckim notowano przede wszystkim transakcje budynkami mieszkalnymi i klasyfikowanymi jako „inne”. Osiągane średnie ceny w przypadku budynków mieszkalnych wahały się w przedziale 1 300 PLN/m² – 2 800 PLN/m². Jednak transakcje tego typu nieruchomościami nie były zawierane we wszystkich analizowanych 6-miesięcznych okresach.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w woj. mazowieckim średnie ceny zmieniały się w podobny sposób. Obserwowany był spadek średnich cen w poszczególnych okresach z około 6 700 PLN/m² do 4 900 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izbach.

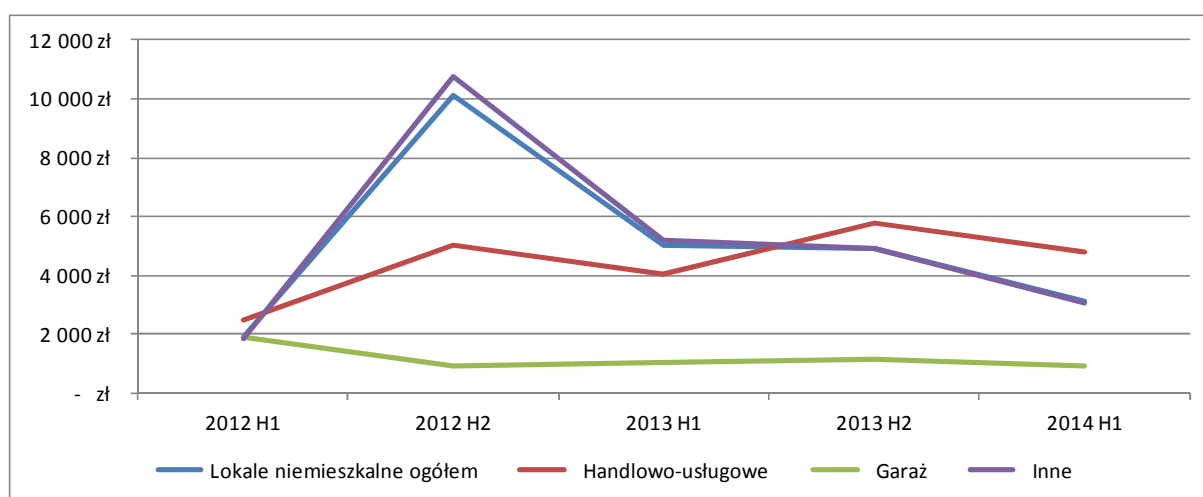
Wykres 75. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. mazowieckim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższy poziom cen charakteryzował w poszczególnych okresach lokale handlowo-usługowe oraz lokale „inne”. Ceny lokali handlowo-usługowych wahały się w przedziale od 2 400 PLN/m² do 4 700 PLN/m², odznaczając wzrostowy trend na tym rynku. Ceny średnie lokali niemieszkalnych były bardziej zmienne i osiągnęły najwyższy poziom wII2 połowie 2012 roku. Jak wynika z analizy, poziom średnich cen lokali niemieszkalnych jest w głównej mierze wypadkową średnich cen lokali sklasyfikowanych jako „inne”, których zmiany średnich cen w największy sposób kształtowały poziom średnich cen lokali niemieszkalnych ogółem.

Wykres 76. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. mazowieckie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.8.2. Aglomeracja warszawska

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji warszawskiej przyjęto powiaty: m.st. Warszawa, powiat warszawski zachodni, pow. legionowski, pow. miński, pow. nowodworski, pow. otwocki, pow. piaseczyński, pow. pruszkowski.

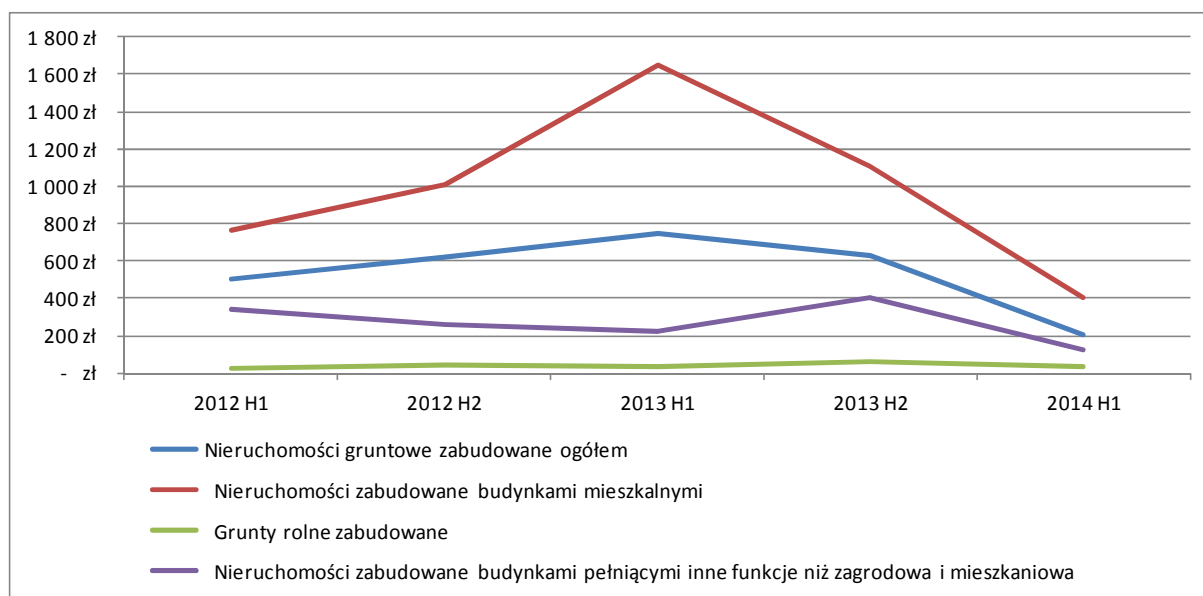
Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji warszawskiej, pomimo nieznacznych wahań wykazywały w dłuższej perspektywie, a zwłaszcza w ostatnim czasie tendencję spadkową. Od początku 2012 roku do połowy 2013 roku miał miejsce dynamiczny wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych, spowodowany w głównej mierze dynamicznym wzrostem notowanych średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W drugiej połowie 2013 roku poziom średnich cen obniżył się do około 630 PLN/m². Spadek ten był kontynuowany w 2014 roku kiedy średnie ceny osiągnęły poziom około 200 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na obszarze aglomeracji charakteryzował szybki wzrost od początku 2012 roku z poziomu 800 PLN/m² do połowy 2013 roku tj. do poziomu 1 600 PLN/m². Sytuacja odwróciła się w kolejnych półroczach, kiedy średnie ceny spadły poniżej poziomu wyjściowego z 2012 roku.

Ceny średnie nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne w latach 2012 -2013 wahały się w znacznie mniejszym stopniu (od 220 PLN/m² do 410 PLN/m²). W roku 2014 zanotowały spadek w pierwszym półroczu do około 125 PLN/m². Średnie ceny zabudowanych nieruchomości rolnych pozostawały na zbliżonym poziomie 40 PLN/m² - 55 PLN/m².

Wykres 77. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja warszawska



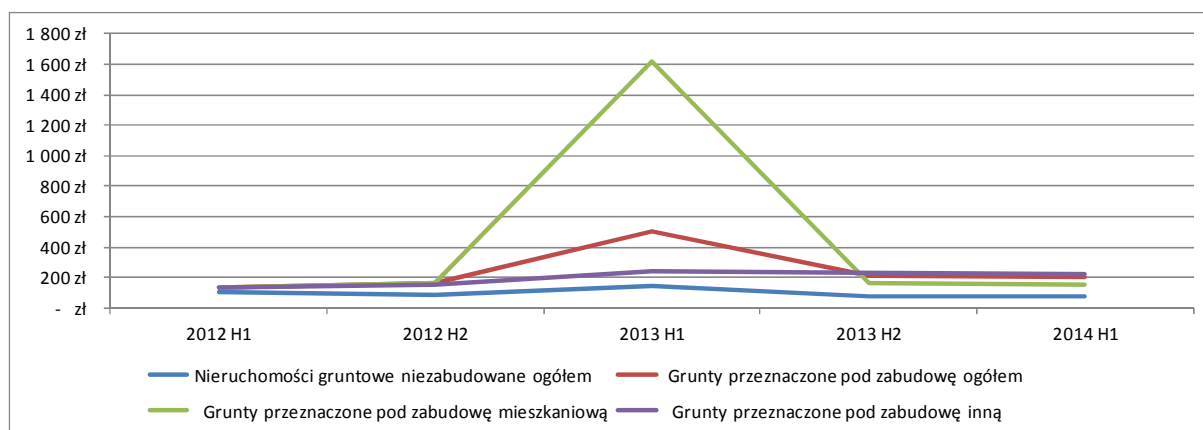
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę regularnie miały miejsce transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę „inną”. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, handlowo-usługową i przemysłową notowane były tylko w wybranych okresach, co nie pozwala na wiarygodne szacownie średniej ceny i jej zmienności w analizowanym okresie.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (502 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, co z kolei było bezpośrednim skutkiem skokowego wzrostu średnich cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z około 160 PLN/m² do 1 600 PLN/m². W następnym półroczu ceny wróciły do pierwotnego poziomu, który należy uznać w przypadku aglomeracji za rynkowy tj. 150 PLN/m² - 160 PLN/m². W tym samym czasie miejsce miały wahania cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”, o znacznie mniejszej amplitudzie, kształtując się na poziomie od 120 PLN/m² do 240 PLN/m², w pierwszej połowie 2013 roku. Ceny tych gruntów pozostają od tego czasu na zbliżonym poziomie.

Wykres 78. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja mazowieckiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

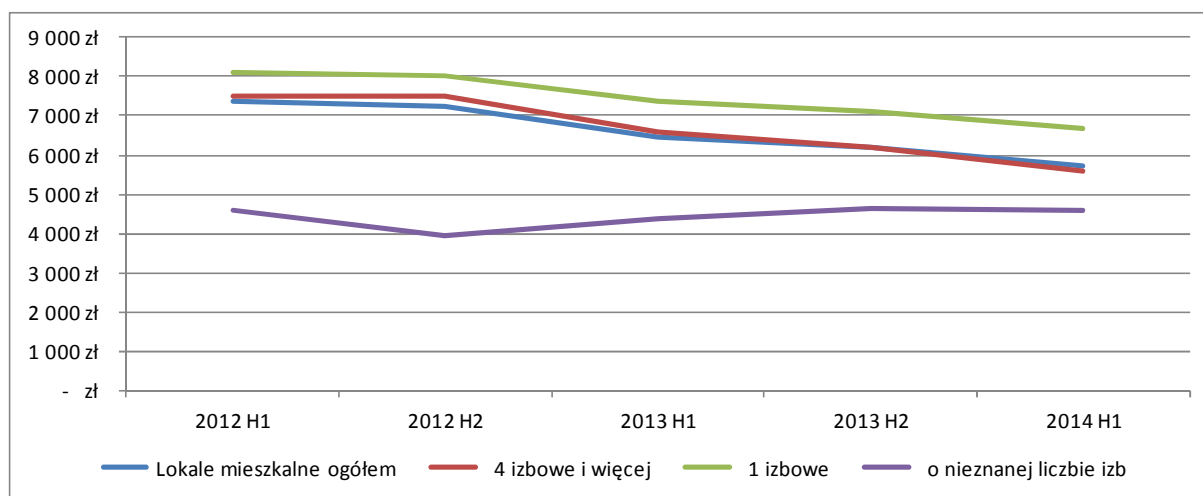
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku w latach 2012 i 2013 odnotowano jedynie transakcje budynkami mieszkalnymi, pozwalające na oszacowanie średnich cen tego typu nieruchomości. W tym czasie charakteryzował je jednostajny spadkowy trend z około 3 800 PLN/m² do 2 000 PLN/m².

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w aglomeracji warszawskiej podobnie jak w całym województwie mazowieckim obserwowany był systematyczny spadek cen lokali mieszkalnych. Zmiany średnich cen przybrały na sile w pierwszej połowie 2013 roku, by następnie ponownie zwolnić, jednak tendencja była nadal spadkowa. W ciągu analizowanego okresu ceny jednostkowe lokali mieszkalnych w aglomeracji warszawskiej spadły z poziomu 7 350 PLN/m², do poziomu 5 700 PLN/m². Podobnie jak w innych dużych miastach, w aglomeracji warszawskiej widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 3 oraz 4 i więcej izbach.

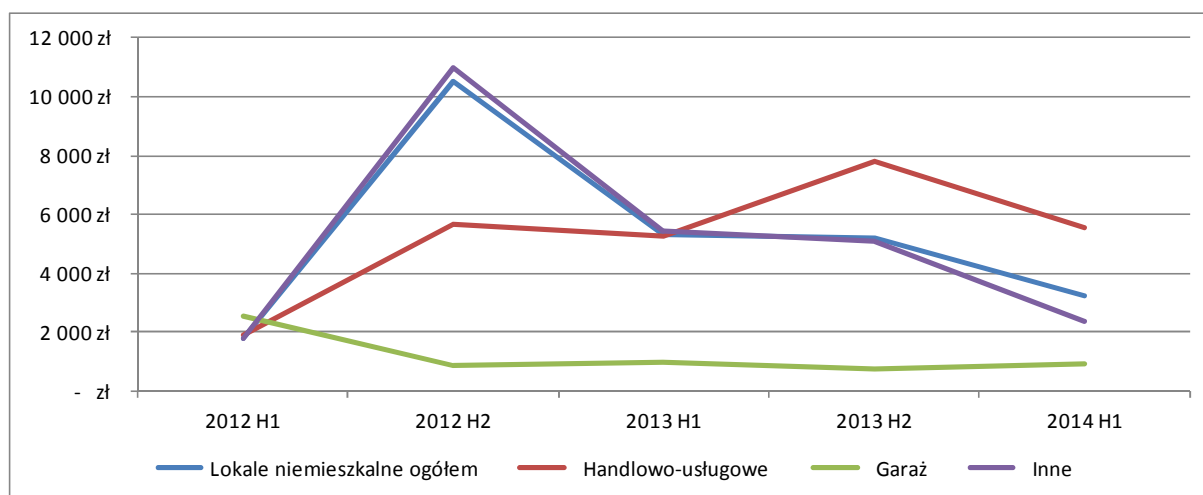
Wykres 79. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji mazowieckiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Poziom cen lokali tego typu w największym stopniu także kształtuje poziom cen lokali niemieszkalnych ogółem. Ceny lokali klasyfikowanych jako „inne” wahały się na przestrzeni analizowanych lat pomiędzy 11 000 PLN/m² w drugiej połowie 2012 roku a 2 300 PLN/m² na koniec analizowanego okresu. Ceny średnie lokali handlowo usługowych wykazywały tendencję rosnącą, w 2013 roku przekraczając poziom cen lokali „innych” i osiągając poziom 8 000 PLN/m² w drugiej połowie 2013 roku. Późniejszy spadek cen w 2014 roku nie był tak silny jak w przypadku lokali innego typu.

Wykres 80. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji warszawskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.8.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie mazowieckim oprócz Warszawy zlokalizowane są także 4 inne miasta na prawach powiatu będące przed 1999 rokiem stolicami województw: Płock, Ostrołęka, Radom oraz Siedlce. Analiza zmienności cen nieruchomości w tych miastach przedstawiona została poniżej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w Ostrołęce w analizowanym okresie charakteryzował widoczny trend spadkowy. Z poziomu 490 PLN/m² na początku 2012 roku spadły one do poziomu zaledwie 82 PLN/m² w drugiej połowie 2013 roku. Zmiany te były spowodowane m.in. zmianami cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które w poszczególnych półroczach osiągały poziom od 250 PLN/m² do 700 PLN/m², przy czym najwyższa wartość przypadała na II połowę 2012 roku. Transakcje innymi nieruchomościami zabudowanymi miały miejsce zbyt rzadko, aby możliwe było określenie ich średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych w Płocku w analizowanym okresie charakteryzował do końca 2013 roku widoczny trend spadkowy skorygowany w pierwszej połowie 2014 roku. W analizowanym okresie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahały się w przedziale między 345 PLN/m² a 590 PLN/m², przy czym od połowy 2013 roku ustabilizowały się na poziomie 420 PLN/m² tj. zbliżonym do poziomu z początku 2012 roku. Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne charakteryzuje w analizowanym czasie systematyczny spadek z poziomu 326 PLN/m² do 160 PLN/m² w pierwszej połowie 2014.

W Radomiu ceny gruntów zabudowanych zmieniały się w poszczególnych okresach analizy skokowo i charakteryzował je znaczny obszar zmienności od 150 PLN/m² do 320 PLN/m². Wahania dotyczyły w podobnym stopniu gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi (od 150 PLN/m² do 250 PLN/m²), jak i budynkami innymi niż mieszkalne (od 155 PLN/m² do 539 PLN/m².) W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahania były nieco mniejsze, jednak następowały w tym samym czasie. Ostatecznie w pierwszej połowie 2014 roku ceny gruntów zabudowanych zarówno budynkami mieszkaniowymi, jak i o innych funkcjach były na podobnym poziomie 150 PLN/m².

W analizowanym okresie w Siedlcach ceny gruntów zabudowanych zanotowały znaczący spadek w drugiej połowie 2012 roku i od tego czasu osiągały zbliżone wartości z przedziału 215 PLN/m² - 315 PLN/m². Spadek cen nieruchomości zabudowanych spowodowany był głównie spadkiem cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne tj. z 912 PLN/m² w pierwszej połowie 2012 roku, do 189 PLN/m² w drugiej połowie roku. Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w analizowanym okresie zmieniały się

sinusoidalnie w przedziale od 260 PLN/m² do 455 PLN/m² na koniec analizy pozostając na poziomie 300 PLN/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Ostrołęce charakteryzowała w analizowanym okresie znaczna zmienność od 26 PLN/m² do 300 PLN/m², przy czym zmiany miały charakter skokowy, nie wykazując widocznego trendu. Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową charakteryzowała mniejsza zmienność. Oscylowały przeważnie w granicach 100 PLN/m² - 120 PLN/m². Największy obszar zmienności charakteryzował ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”. W tym przypadku można mówić o tendencji spadkowej od drugiej połowy 2012 roku do końca okresu analizy (spadek cen z poziomu 338 PLN/m² do 14 PLN/m²).

Średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Płocku zmieniały się w znacznym stopniu lecz zachodzące zmiany w ujęciu półrocznym nie wykazywały widocznego trendu zmian, ponieważ miały przeważnie charakter skokowy. Dotyczy to wszystkich rodzajów gruntów przeznaczonych pod zabudowę, chociaż ich średnie ceny osiągały zróżnicowany poziom. Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wahały się od niespełna 90 PLN/m² do ponad 200 PLN/m², osiągając najwyższy poziom w pierwszej połowie 2013 roku i poziom 111 PLN/m² na koniec okresu analizy.

W Radomiu średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę osiągnęły maksimum w pierwszej połowie 2013 roku na poziomie 305 PLN/m², zaś na koniec okresu analizy poziom niespełna 185 PLN/m². Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem miała zmienność cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”, których średnie ceny osiągnęły najwyższy poziom w pierwszej połowie 2013 roku, po czym spadły do 120 PLN/m² - 170 PLN/m². W tym czasie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową utrzymywały się na niskim poziomie około 50 PLN/m², wzrastając znacząco dopiero w pierwszej połowie 2014 roku.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Siedlcach determinowane są w decydującej mierze przez grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”. Zanotowały one skokowy wzrost w pierwszej połowie 2013 roku do poziomu ponad 400 PLN/m², jednak w pozostałych okresach kształtowały się na znacząco niższym poziomie tj. od 140 PLN/m² do 190 PLN/m².

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w analizowanych miastach na prawach powiatów nie odnotowano transakcji budynkami, które pozwalałyby na wyciąganie jakichkolwiek wniosków dotyczących poziomu i zmienności cen w analizowanym okresie.

Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Ostrołęce charakteryzowała stabilizacja. Na przestrzeni analizowanych lat w poszczególnych półroczach ich średnie ceny wahały się od 2 700 PLN/m² do 2 830 PLN/m². Ceny spadły w drugiej połowie 2012 i pierwszej połowie 2013 roku, by następnie wzrosnąć w drugiej połowie 2013 roku i osiągnąć poziom 2 830 PLN/m² na początku 2014 roku. Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

W Płocku średnie ceny lokali mieszkalnych w poszczególnych 6-cio miesięcznych okresach analizy charakteryzowała niewielka zmienność. Na przestrzeni analizowanych lat w poszczególnych półroczach ich średnie ceny wahały się od w granicach 3 700 PLN/m², za wyjątkiem pierwszej połowy 2013 roku gdy zanotowano cenę średnią na poziomie 3 380 PLN/m². Na lokalnym rynku zaobserwowano umiarkowaną zależność pomiędzy średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego i jego wielkością mierzoną liczbą izb.

W Radomiu podobnie jak w innych miastach województwa w analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych charakteryzowała niewielka zmienność. Na przestrzeni analizowanych lat w poszczególnych półroczach ich średnie ceny wahały się od 2 850 PLN/m² do 3 050 PLN/m². W porównaniu z początkiem 2012 roku w pierwszej połowie 2014 roku ceny były wyższe o około 120 PLN/m². Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Siedlcach wykazywały tendencję rosnącą do końca 2013 roku (na przestrzeni dwóch lat w ujęciu półrocznym) ceny lokali mieszkalnych wzrosły z 3 400 PLN/m² do poziomu 3 700 PLN/m². W pierwszej połowie 2014 roku ceny spadły do poziomu 3 450 PLN/m². Na lokalnym rynku nie zaobserwowano zależności pomiędzy wielkością i średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego.

Lokale niemieszkalne

Transakcje lokalami niemieszkalnymi w Ostrołęce należą do rzadkości. Z uwagi na ten fakt w analizowanym okresie występują tylko cząstkowe dane dotyczące poziomu cen w wybranych okresach półrocznych, uniemożliwiając tym samym oszacowanie trendu lub poziomu średnich cen na tym rynku.

W Płocku poziom średnich cen lokali niemieszkalnych jest determinowany w głównej mierze przez transakcje lokalami handlowo-usługowymi oraz garażami. W pojedynczych przypadkach dostępne są dane dotyczące cen lokali biurowych. Ceny lokali handlowo usługowych w analizowanym okresie zmieniały się znacznie i w różnych kierunkach, przyjmując wartości z przedziału 2 650 PLN/m² do 6 180 PLN/m². Zmiany cen nie miały zorganizowanego charakteru, w związku z czym trudno mówić o występowaniu trendu na tym rynku. Ceny lokali garażowych były dość stabilne i kształtowały się na poziomie około 1 100 PLN/m² – 1 400 PLN/m².

Podobnie jak w Płocku, w Radomiu poziom średnich cen lokali niemieszkalnych jest determinowany w głównej mierze przez transakcje lokalami handlowo-usługowymi oraz lokalami „innymi”. W pojedynczych przypadkach dostępne są dane dotyczące cen lokali biurowych lub garażowych. Średnie ceny lokali handlowo usługowych w analizowanym okresie wzrastały z 3 200 PLN/m² na początku 2012 roku, do 4 700 PLN/m² na koniec 2013 roku. W pierwszej połowie 2014 roku nie zanotowano transakcji tego typu lokalami. Ceny lokali sklasyfikowanych jako „inne” zmieniały się bez wyraźnego trendu, jednak ich średnie ceny w każdym kolejnych dwóch okresach półrocznych były niższe od poprzednich, co sugeruje powolny spadek cen (3788 PLN/m² na początku 2012 roku oraz 2 045 PLN/m²) na początku 2014 roku. Ceny nieruchomości garażowych były dość stabilne i kształtowały się na poziomie około 1 100 PLN/m² - 1 400 PLN/m².

W analizowanym okresie w Siedlcach miały miejsce tylko transakcje lokalami sklasyfikowanymi jako „inne”, których poziom cen od początku 2012 roku w ogólnym ujęciu spada. Średnia cena w pierwszej połowie 2014 roku została ustalona na poziomie 1 824 PLN/m², czyli nieznacznie niżej aniżeli w półroczu poprzednim.

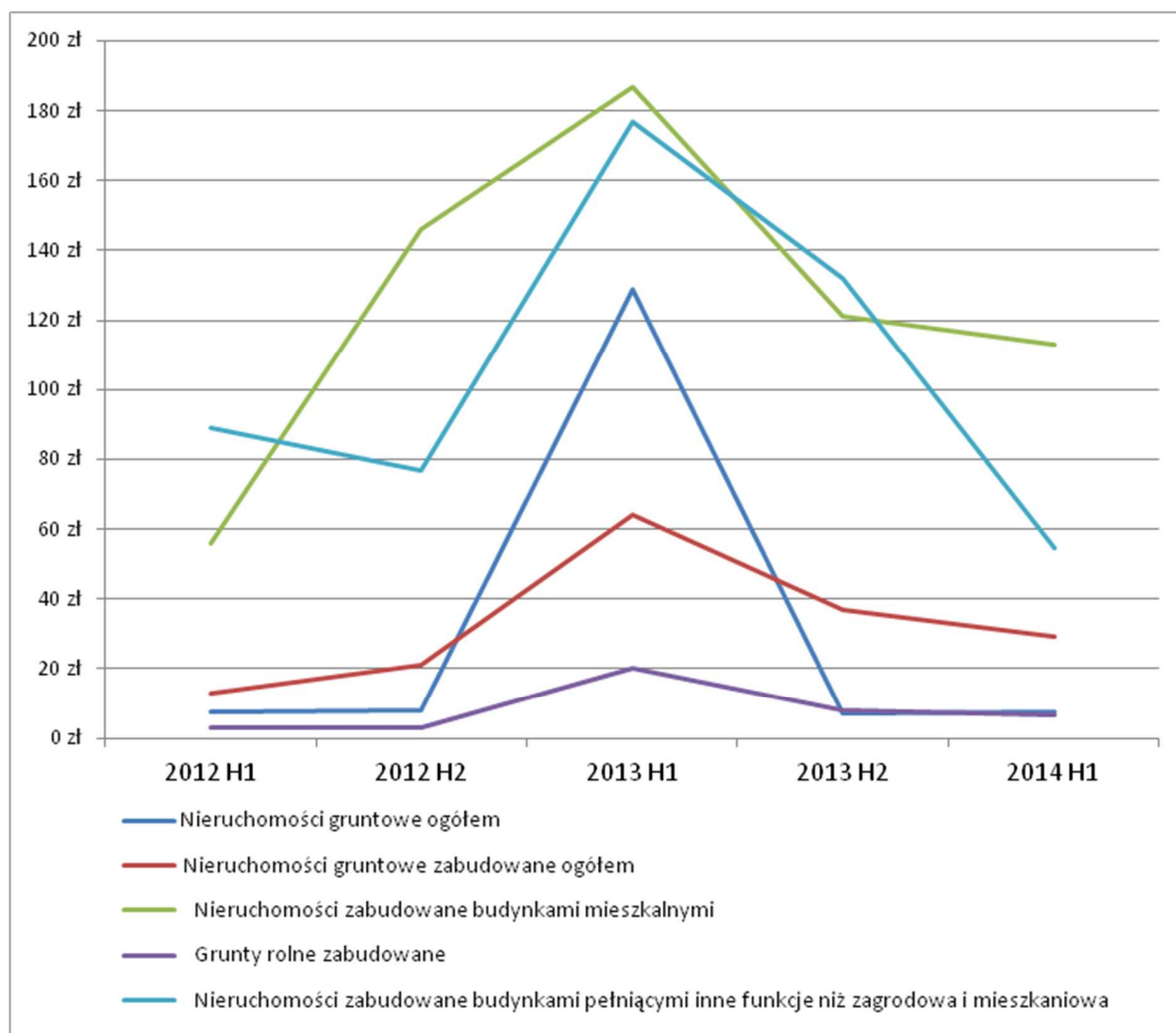
2.9. Województwo opolskie

2.9.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie opolskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie opolskim zanotowały spektakularny wzrost (z poziomu kilku złotych za 1 m² do poziomu 129 PLN/m²) Z wyjątkiem tego półrocza przeciętne ceny pozostawały na dość zbliżonym poziomie i wahały się od 13 PLN/m² do 29 PLN/m². Zdecydowanie najniższe ceny osiągały grunty rolne zabudowane, zaś najwyższe nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Wykres 81. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. opolskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Wy tłumaczenia nagłego wzrostu cen należy szukać przede wszystkim w jednorazowej transakcji, która zachwiała ogólny trend rynkowy.

Transakcje nieruchomościami zabudowanymi gruntami rolnymi należały do wyjątków, co nie pozwala na szacowanie występujących w tym obszarze trendów.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. opolskim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. Najwyższe średnie ceny na poziomie od 71 PLN/m² do 330 PLN/m² osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową. Grunty pod zabudowę mieszkaniową notowały wahania cen średnich z najwyższą wartością osiągniętą w drugiej połowie 2012 roku.

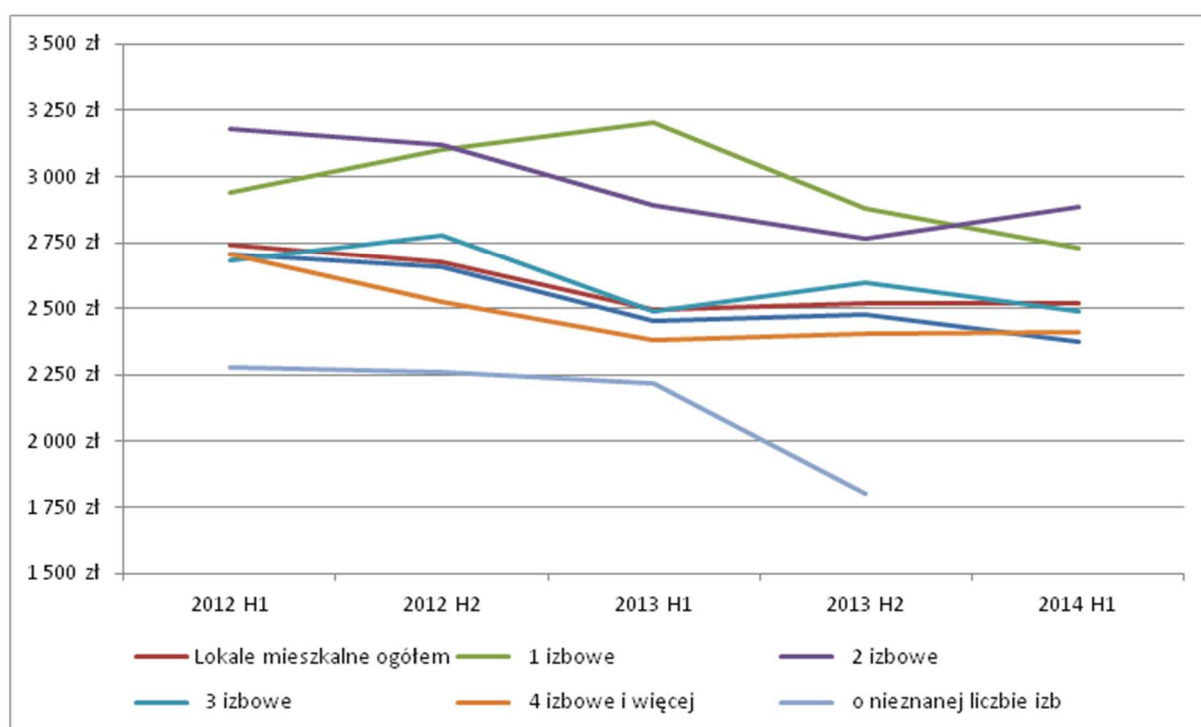
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. opolskim transakcje budynkami dotyczyły przede wszystkim budynków mieszkalnych, które osiągały w latach 2012 i 2013 zbliżony poziom by w 2014 zanotować niemal 30% spadek. Pozostałe średnie wartości są rozrzucone zarówno w czasie jak i pod względem wartości, co nie pozwala wyciągać na ich podstawie wniosków dotyczących trendów cenowych.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 w woj. opolskim średnie ceny ulegały zmiennym wahaniom, nie był obserwowany jednolity trend ich zmian. W woj. opolskim średnie ceny lokali mieszkalnych wahały się od około 1800 PLN/m² do 3200 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izbach. Średnie ceny dla niemal wszystkich rodzajów lokali mieszkalnych rosły w 2012 roku i spadały od początku 2013 roku. Wyjątek stanowiły średnie ceny lokali 1-izbowych, które rosły jeszcze w pierwsze połowie 2013 roku. W tym czasie ciągły spadek notowały natomiast lokale duże o 4 i więcej izbach. W drugiej połowie 2013 roku i w 2014 roku widoczna jest zmiana trendu - stabilizacja cen na zbliżonym poziomie.

Wykres 82. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Opolu



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były jedynie transakcje garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. W przypadku garaży spadek cen z poziomu około 950

PLN/m² miał miejsce w 2012 i na początku 2013 roku. Od drugiej połowy 2013 roku widoczny jest trend wzrostowy, ich średnie ceny wzrosły z poziomu około 800 PLN/m² w 2012 i 2013 roku do około 1100 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. Ceny lokali innych ulegały istotnym wahaniom, co sugeruje transakcje lokalami o bardzo zróżnicowanym przeznaczeniu i funkcji, które zostały zakwalifikowane do tej kategorii. Zakres ich zmienności sięga od 1 372 PLN/m² do ponad 2 600 PLN/m².

2.9.2. Opole

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w Opolu wahały się od 149 PLN/m² do 502 PLN/m², przy czym zdecydowanie wyższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi. W obu przypadkach obserwowana była bardzo duża zmienność średnich cen w poszczególnych półroczach i kwartałach.

W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi najwyższe ceny zanotowano w II połowie 2012 roku, zaś w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż zagrodowa i mieszkaniowa najwyższą średnią cenę zanotowano w II połowie 2013 roku. W tym samym czasie średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadały.

W przypadku obu typów gruntów zabudowanych występuje bardzo duże zróżnicowanie cen, brak jest też widocznej tendencji tych zmian w analizowanym okresie.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Opolu w analizowanym okresie zanotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”. Podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych obserwowane były silne wahania notowane w następujących po sobie okresach. Najwyższy poziom cen (311 PLN/m²) zanotowano w pierwszej, a najniższy (71 PLN/m²) w drugiej połowie 2013 roku. Pierwsze półrocze 2014 roku charakteryzował z kolei kolejny zwrot trendu i wzrost średnich cen do poziomu ponad 150 PLN/m².

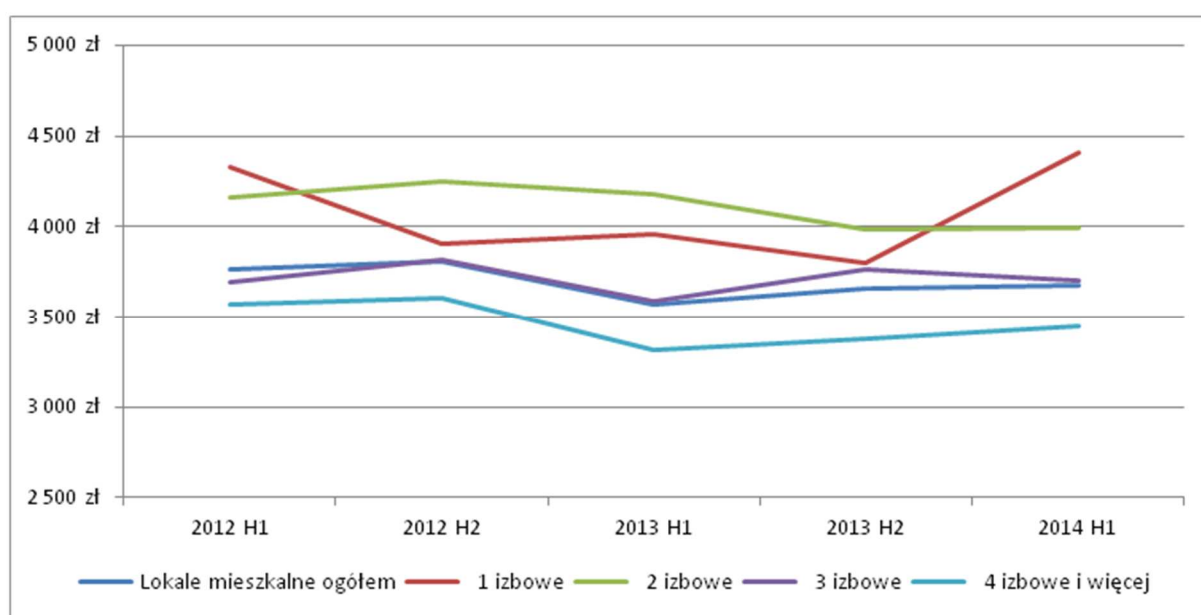
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym na lokalnym rynku w Opolu nie odnotowano transakcji nieruchomościami budynkowymi.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 średnie ceny ulegały wahaniom, nie był obserwowany jednolity trend ich zmian. W Opolu średnie ceny lokali mieszkalnych wahały się od około 3300 PLN/m² do 4400 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izbach. Średnie ceny dla niemal wszystkich rodzajów lokali mieszkalnych spadały od początku 2012 roku do końca 2013 roku lub w niektórych przypadkach także do 1 kwartału 2014 roku. W drugim kwartale 2014 roku widoczna jest zmiana trendu, wzrost cen i ich powrót do poziomu zbliżonego do średnich cen z początku 2012 roku. Odmienny trend dotyczył lokali mieszkalnych 3-izbowych, których ceny osiągnęły maksimum w drugim kwartale 2012 roku i od tego czasu regularnie spadają.

Wykres 83. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Opolu



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były jedynie transakcje garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. W przypadku garaży od drugiej połowy 2013 roku widoczny jest trend wzrostowy, ich średnie ceny wzrosły z poziomu około 800 PLN/m² w 2012 i 2013 roku, do około 1000 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. Ceny lokali innych ulegały istotnym wahaniom, co sugeruje transakcje lokalami o bardzo zróżnicowanym przeznaczeniu i funkcji, które zostały zakwalifikowane do tej kategorii, zakres ich zmienności sięga od 1 330 PLN/m² do ponad 5 200 PLN/m².

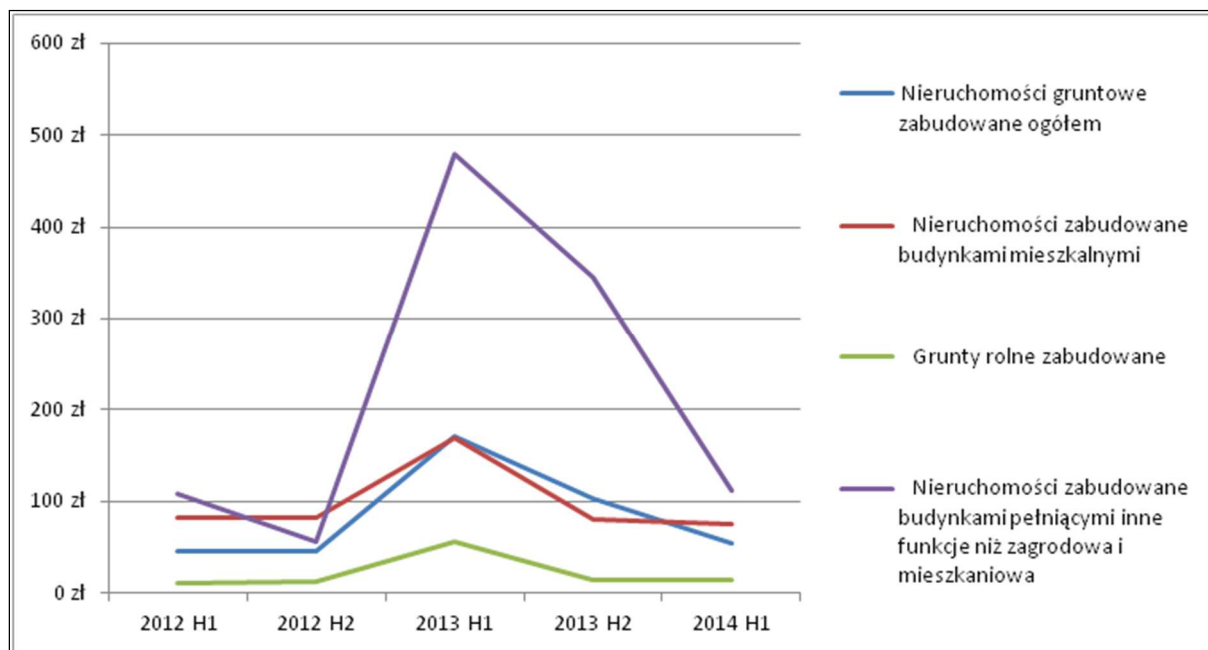
2.10. Województwo podkarpackie

2.10.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie podkarpackim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie podkarpackim ulegały znacznym wahaniom. Najwyższy poziom średnich cen przypada na rok 2013, co dotyczy przede wszystkim nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż mieszkalne. W tym samym czasie nastąpił także wzrost średnich cen innych nieruchomości gruntowych zabudowanych (gruntów rolnych zabudowanych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi). W ich przypadku w drugiej połowie 2013 roku nastąpił powrót do poziomu cen sprzed nagłego wzrostu. Pomijając I połowę 2013 roku ceny utrzymywały się na stabilnym poziomie około 11 PLN/m² - 14 PLN/m² w przypadku gruntów rolnych zabudowanych oraz około 80 PLN/m² w przypadku gruntów zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkalne.

Wykres 84. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. podkarpackie



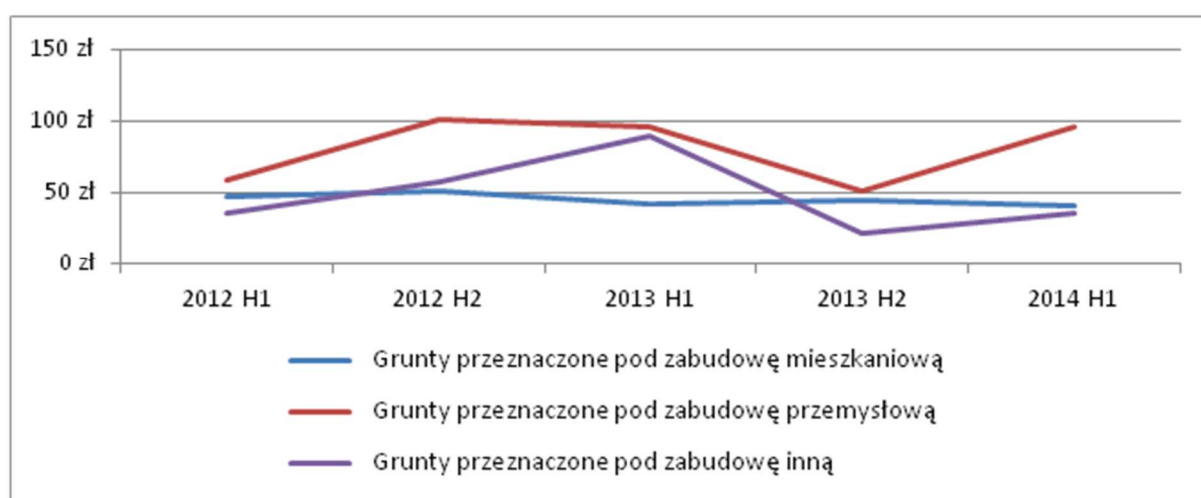
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nagły wzrost a następnie spadek cen do poprzedniego poziomu sugeruje wystąpienie jednorazowego zjawiska zniekształcającego ogólny obraz rynku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spśród gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę w woj. podkarpackim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. W największym stopniu zróżnicowane ceny średnie dotyczyły gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną. Stabilny poziom cen dotyczy gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową najwyższe ceny (około 100 PLN/m²) notowane były w drugiej połowie 2012 i pierwszej połowie 2013 roku. Następnie nastąpił spadek cen do poziomu około 50 PLN/m² aby w pierwszym półroczu ponownie powrócić do poziomu około 100 PLN/m².

Wykres 85. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. podkarpackie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. podkarpackim zanotowane transakcje budynkami dotyczyły budynków mieszkalnych oraz budynków sklasyfikowanych jako „inne”. Budynki mieszkalne osiągały w latach 2012 i 2013 ceny z przedziału 700 PLN/m² – 2 020 PLN/m² bez widocznego trendu. W pierwszym półroczu 2014 roku nie odnotowano transakcji budynkami mieszkalnymi. Średnie ceny 1 m² w budynkach „innych” podobnie były zróżnicowane.

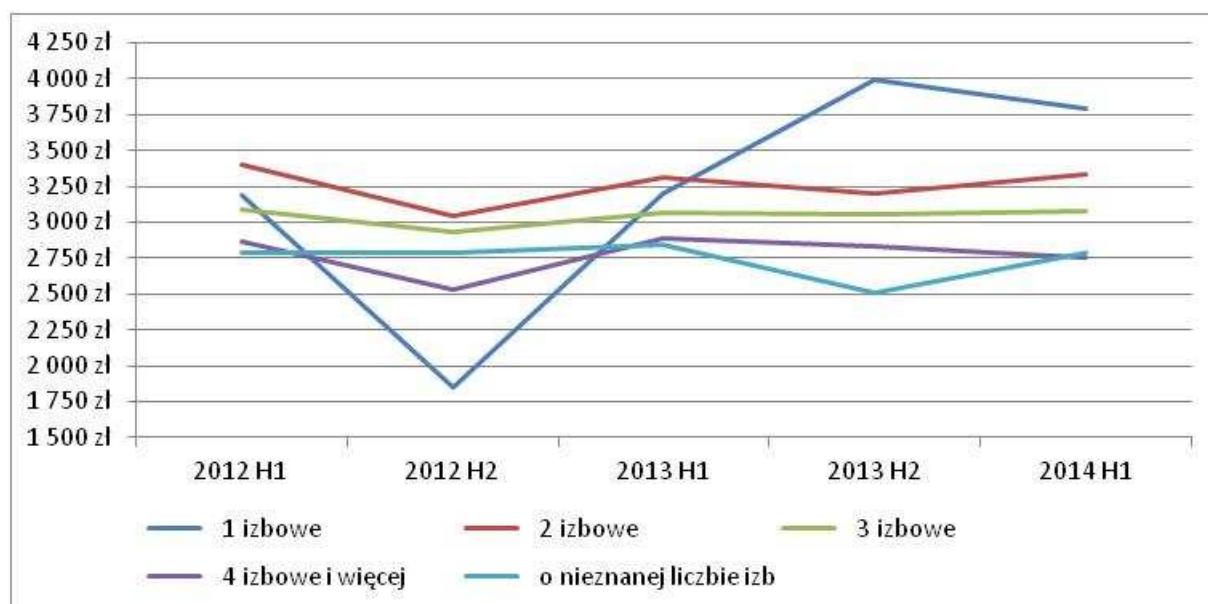
Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 w woj. podkarpackim największym zmianom ulegały średnie ceny lokali 1-izbowych. W odniesieniu do pozostałych typów lokali nie były notowane szczególnie duże wahania cen. Widoczne jest zróżnicowanie cen mieszkań w przeliczeniu na 1 m² ze względu na ich wielkość.

Średnie ceny lokali mieszkalnych wahały się od około 1 850 PLN/m² do 4 000 PLN/m², przy czym najwyższy jak i najniższy poziom dotyczył lokali mieszkalnych 1-izbowych. W odniesieniu

do lokali mieszkalnych o innej wielkości widoczny jest zbliżony kierunek zmian na rynku. W 2013 roku miał miejsce delikatny spadek średnich cen, który został skompensowany w 2014 roku.

Wykres 86. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. podkarpackim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

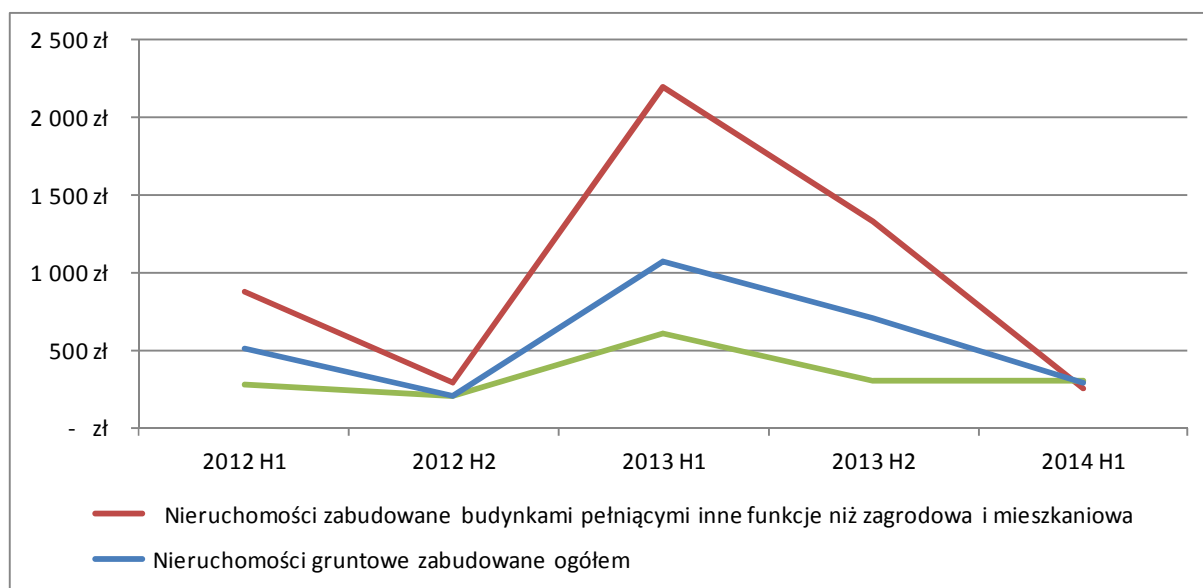
Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były jedynie transakcje garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. W przypadku garaży ceny rosły w pierwszych trzech półroczach do poziomu około 1180 PLN/m², następnie spadały do około 673 PLN/m² w 2014. Ceny lokali innych ulegały istotnym wahaniom, co sugeruje transakcje lokalami o bardzo zróżnicowanym przeznaczeniu i funkcji, które zostały zakwalifikowane do tej kategorii. Zakres ich zmienności sięga od około 1 400 PLN/m² do ponad 3 200 PLN/m². Brak jest także zaznaczonego trendu zmian tych cen.

2.10.2. Rzeszów

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Rzeszowie przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych w analizowanym okresie wahały się od 209 PLN/m² do ponad 1 000 PLN/m², przy czym zdecydowanie wyższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami pełniącymi funkcje inne niż zagrodowa i mieszkalna. Zarówno nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jak i nieruchomości z wcześniej wymienionej grupy zanotowały znaczny wzrost cen w pierwszym półroczu 2013 roku, aby w kolejnych okresach powrócić do poziomu zbliżonego do tego sprzed wzrostu.

Wykres 87. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Rzeszów



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Rzeszowie w analizowanym okresie zanotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”. Podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych obserwowane były silne wahania, notowane w następujących po sobie okresach, a zwłaszcza gwałtowny wzrost ceny średniej w pierwszej połowie 2013 roku. W kolejnych okresach ceny spadły do poziomu sprzed wzrostu – tj. do około 100 PLN/m².

Wykres 88. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości budynkowe

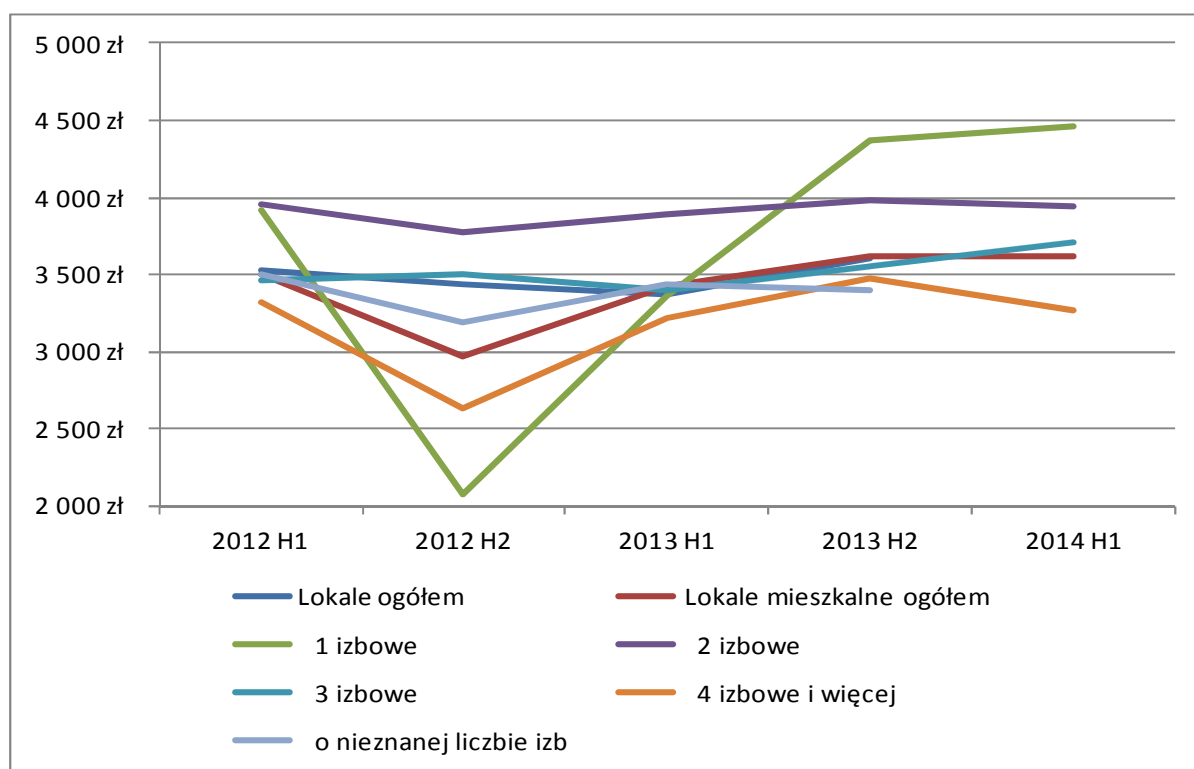
W analizowanym na lokalnym rynku w Rzeszowie nie odnotowano transakcji nieruchomościami budynkowymi.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 średnie ceny ulegały wahaniom, nie był obserwowany jednolity trend ich zmian. Najniższe ceny odnotowano w drugiej połowie 2012 roku, po czym nastąpił dynamiczny wzrost w drugiej połowie 2013 roku i stabilizacja w kolejnych analizowanych okresach.

W Rzeszowie średnie ceny lokali mieszkalnych wahały się od około 2 000 PLN/m² do 4 400 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne dwu-izbowe, które utrzymywały się na najwyższym poziomie przez cały analizowany okres. Pozostałe wielkości lokali osiągały zbliżone ceny. Najbardziej zróżnicowany poziom w analizowanym okresie osiągały ceny lokali 1-izbowych.

Wykres 89. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Rzeszowie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były jedynie transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu charakteryzowała bardzo duża zmienność

i wahania cen w poszczególnych okresach analizy. Zakres ich zmienności sięga od 2 500 PLN/m² do ponad 6 900 PLN/m².

2.10.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie podkarpackim oprócz Rzeszowa zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Krosno, Przemyśl oraz Tarnobrzeg.

We wszystkich miastach powiatowych podobnie jak i w przypadku danych dla całego województwa widoczny był istotny wzrost średnich cen transakcyjnych większości typów nieruchomości gruntowych, zarówno zabudowanych jak i niezabudowanych. Szczególnie wysokie ceny dotyczą pierwszych dwóch kwartałów 2013 roku, przy czym w niektórych miejscowościach lub w odniesieniu do wybranych typów nieruchomości okres nadzwyczaj wysokich cen wydłużał się także na drugą połowę 2013 roku lub zaczynał już w drugiej połowie roku 2012.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Krośnie transakcje ceny nieruchomości gruntowych notowały w analizowanym okresie silne wahania. Od początku 2012 roku aż do końca 2013 roku nastąpił szybki i znaczny wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych w ujęciu ogólnym. Ich średnie ceny wzrosły z około 80 PLN/m² do ponad 600 PLN/m². Analiza zmian cen poszczególnych typów nieruchomości wchodzących w skład ogólnego zestawienia pozwala stwierdzić brak jednoznacznego trendu potwierdzającego tak szybki wzrost cen. W analizowanym okresie, podczas gdy grunty jednego typu zyskiwały na wartości, ceny innych spadały. W ostatnim półroczu analizy średnie ceny tego typu gruntów spadały.

Ceny gruntów zabudowanych w Przemyślu w analizowanym okresie charakteryzowała sinusoidalna zmienność w poszczególnych okresach. Ich wahania były duże, gdyż przekraczały zakres od około 100 PLN/m² do około 225 PLN/m².

Poziom cen nieruchomości gruntowych zabudowanych w Tarnobrzegu istotnie odbiega od dwóch pozostałych miast. Notowane na tym rynku ceny są znacznie wyższe i wahają się w przedziale od około 180 PLN/m² do ponad 460 PLN/m². Należy przy tym pamiętać, że podobnie jak w innych miastach, w Krośnie miał miejsce gwałtowny, jednorazowy wzrost cen, który nastąpił w pierwszej połowie 2013 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku nieruchomości niezabudowanych, podobnie jak na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych we wszystkich trzech analizowanych miastach zanotowano pojedyncze okresy gwałtownych zmian cen.

W przypadku Krosna nagły wzrost cen odnotowano dwukrotnie. Po raz pierwszy w pierwszej połowie 2013 roku, kiedy dotyczył przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”. Wzrost ten jednak nie przełożył się jednak na wzrost średniej ceny gruntów niezabudowanych ogółem, który nastąpił dopiero na początku tego roku.

W Tarnobrzegu ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę spadały od początku 2012 roku przez około półtora roku. W drugiej połowie 2013 roku podobnie jak w innych miastach w regionie zanotowano gwałtowny wzrost ich cen, jednak w kolejnym okresie analizy tj. w pierwszej połowie 2014 roku ceny wróciły do poziomu zbliżonego do początku roku 2013 i kontynuowały trend spadkowy. Podobny trend dotyczył gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, z tą różnicą, że drugiej połowie 2013 notowały one najniższe ceny w analizowanym okresie.

Na rynku lokalnym w Przemyślu wcześniej wspomniany gwałtowny wzrost cen odnotowany został w pierwszej połowie 2013 roku, jednak podobnie jak w przypadku Tarnobrzega dotyczył on przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną lub gruntów rolnych. Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową osiągały najniższy poziom cen na początku 2013 roku. W ostatnim czasie notowany jest wzrost ich poziomu.

Nieruchomości budynkowe

Nieruchomości budynkowe w analizowanym czasie były przedmiotem obrotu jedynie w Tarnobrzegu. Zanotowano ceny średnie budynków sklasyfikowanych jako „inne” na poziomie około 600 PLN/m² – 900 PLN/m². Ceny rosły w pierwszej części analizowanego okresu aby ponownie zacząć spadać w drugiej połowie 2013 roku.

Lokale mieszkalne

Lokale mieszkalne stanowią jeden z rodzajów nieruchomości, który jest najczęściej przedmiotem obrotu. Z uwagi na ten fakt, dane dotyczące ich cen średnich są jednymi z najlepiej dostępnych także w odniesieniu do miast na prawach powiatu.

W Krośnie ceny lokali mieszkalnych wahały się w przedziale od 2 200 PLN/m² do 3 200 PLN/m², przy czym nie zanotowano widocznego trendu dotyczącego wpływu wielkości lokalu na jego cenę. W analizowanym okresie ceny lokali 2 i 3 izbowych wahały się w poszczególnych latach. W przypadku lokali o 4 i więcej izbach w latach 2012-2013 widoczny był ciągły wzrost wartości.

Ceny lokali mieszkalnych w Przemyślu ulegały w analizowanym czasie umiarkowanie wysokim wahaniom, od około 2 300 PLN/m² do około 3 100 PLN/m². Obserwowany był ogólnie lekko wzrostowy trend cen średnich lokali mieszkalnych ogółem, przy czym jednocześnie ceny lokali określonej wielkości zmieniały się w różnych kierunkach.

Najmniejsze wahania cen lokali mieszkalnych zanotowane zostały w Tarnobrzegu. Ceny lokali w analizowanym okresie wahały się od 2 350 PLN/m² do 3 000 PLN/m², przy czym najniższy

poziom osiągnęły w pierwszej połowie 2013 roku po równomiernym, nieznacznym spadku w roku 2012. Drugą połowę 2013 i pierwszą połowę 2014 roku charakteryzowała zmiana trendu i wzrosty średnich cen.

Lokale niemieszkalne

Zgodnie z danymi dotyczącymi transakcji na rynku lokali niemieszkalnych, ich wystarczająca do publikacji średniej ceny liczba rzadko zostaje osiągnięta. Z uwagi ten fakt, w każdym z miast na prawach powiatu informacje o średnich cenach lokali niemieszkalnych są szacunkowe i dotyczą przede wszystkim wybranych typów lokali. Najczęściej publikowane dane dotyczą lokali klasyfikowanych jako „inne”, których średnie ceny w poszczególnych kwartałach i półroczach różnią się diametralnie, sugerując odmienny charakter nieruchomości będących przedmiotem transakcji i jednocześnie kwalifikowanych do tego zbioru.

Szacunkowe dane dotyczące cen lokali niemieszkalnych wskazują na przeciętne ceny na poziomie 2 700 PLN/m² – 3600 PLN/m² w Tarnobrzegu, 1 000 PLN/m² – 1 500 PLN/m² w Przemyśle oraz 1300 PLN/m² – 3250 PLN/m² w Krośnie.

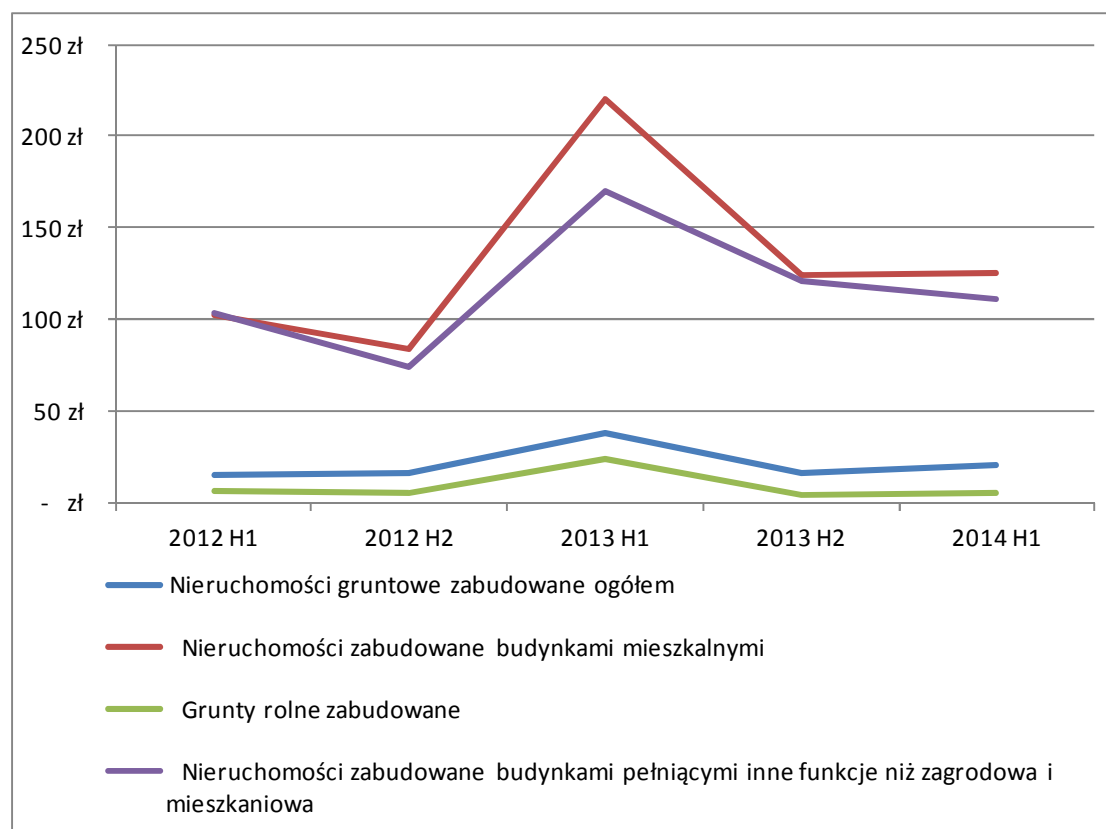
2.11. Województwo podlaskie

2.11.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie podlaskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie podlaskim charakteryzował stabilny poziom, z wyjątkiem niewielkiego odchylenia średnich cen w pierwszej połowie 2013 roku. W tym czasie nastąpił gwałtowny wzrost średnich cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi (z około 85 PLN/m² do poziomu około 220 PLN/m²) jak również budynkami o innym charakterze. W kolejnym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jak i innymi spadły do odpowiednio około 125 PLN/m² i 110 PLN/m². Ceny gruntów rolnych zabudowanych są znacznie niższe i wynoszą około 5 PLN/m²

Wykres 90. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. podkarpackie



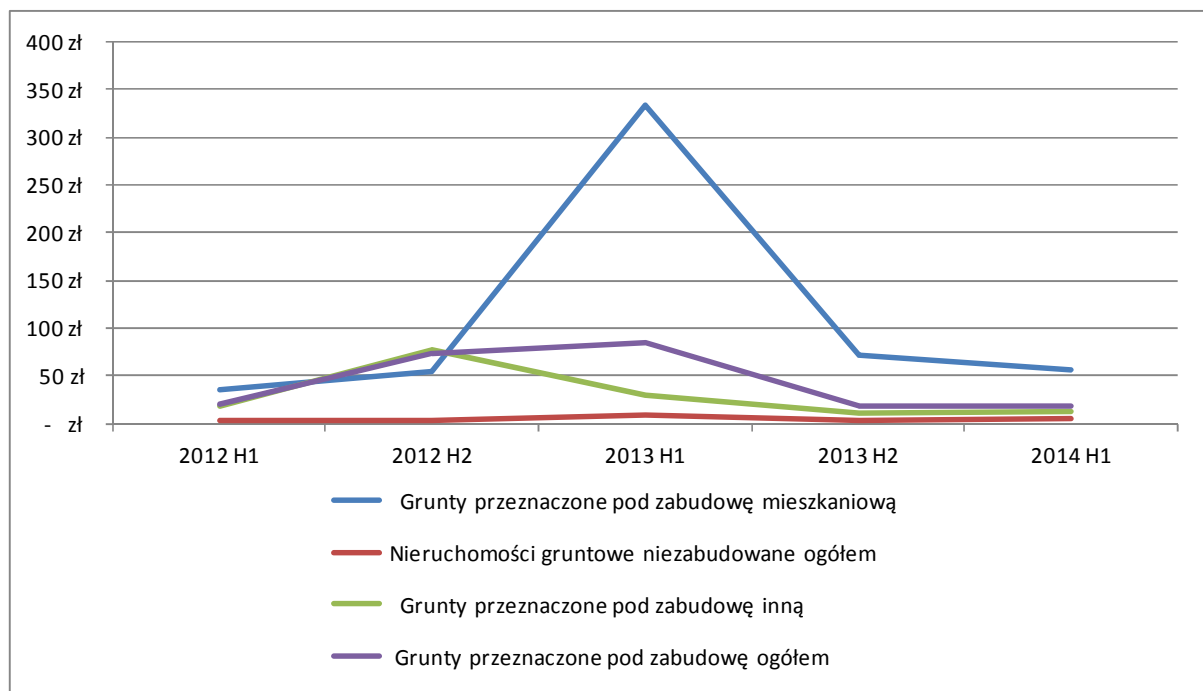
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nagły wzrost a następnie spadek cen do poprzedniego poziomu sugeruje wystąpienie jednorazowego zjawiska zniekształcającego ogólny obraz rynku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę w woj. podlaskim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. W największym stopniu zróżnicowane ceny średnie dotyczyły gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które istotnie wzrosły w pierwszej połowie 2013 roku aby następnie powrócić do poziomu wyjściowego w kolejnym okresie analizy. Przeciętnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obecnie osiągają poziom około 60 PLN/m² 70 PLN/m². Podobne wahania dotyczyły gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną, jednak w tym przypadku wzrost nastąpił już pod koniec 2012 r. Następnie średnie ceny wróciły do pierwotnego poziomu i obecnie kształtują się na poziomie kilkunastu PLN/m².

Wykres 91. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. podlaskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

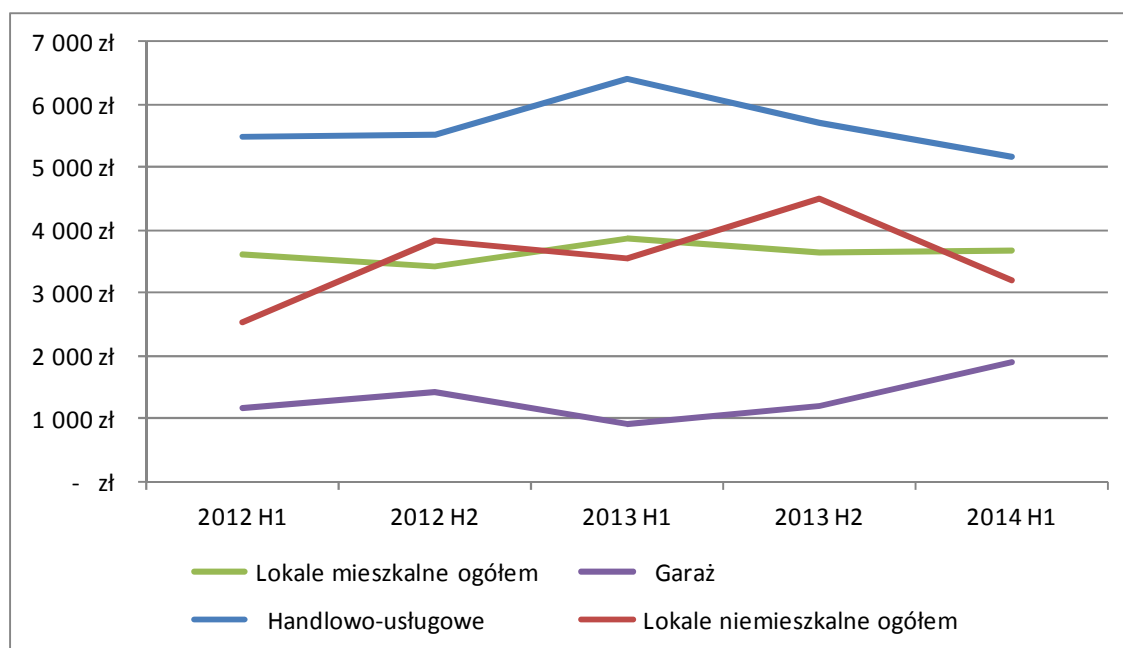
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano transakcji nieruchomościami budynkowymi.

Nieruchomości lokalowe

Średnie ceny lokali mieszkalnych w analizowanym okresie w woj. podlaskim pozostawały na bardzo zbliżonym poziomie około 3 600 PLN/m². Nieznaczny wzrost do około 3 800 PLN/m² nastąpił w pierwszej połowie 2013 roku, jednak w kolejnych miesiącach ceny powróciły do poziomu pierwotnego. Średnie ceny lokali mieszkalnych o zróżnicowanej wielkości w kolejnych okresach analizy różniły się. W większości przypadków można mówić o odwrotnej zależności ceny jednostkowej powierzchni mieszkania od jego wielkości. Wyjątek od tej reguły stanowiły ceny lokali 1-izbowych w 2012 roku, które były najniższe spośród średnich cen lokali mieszkalnych w ogóle.

Wykres 92. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. podlaskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

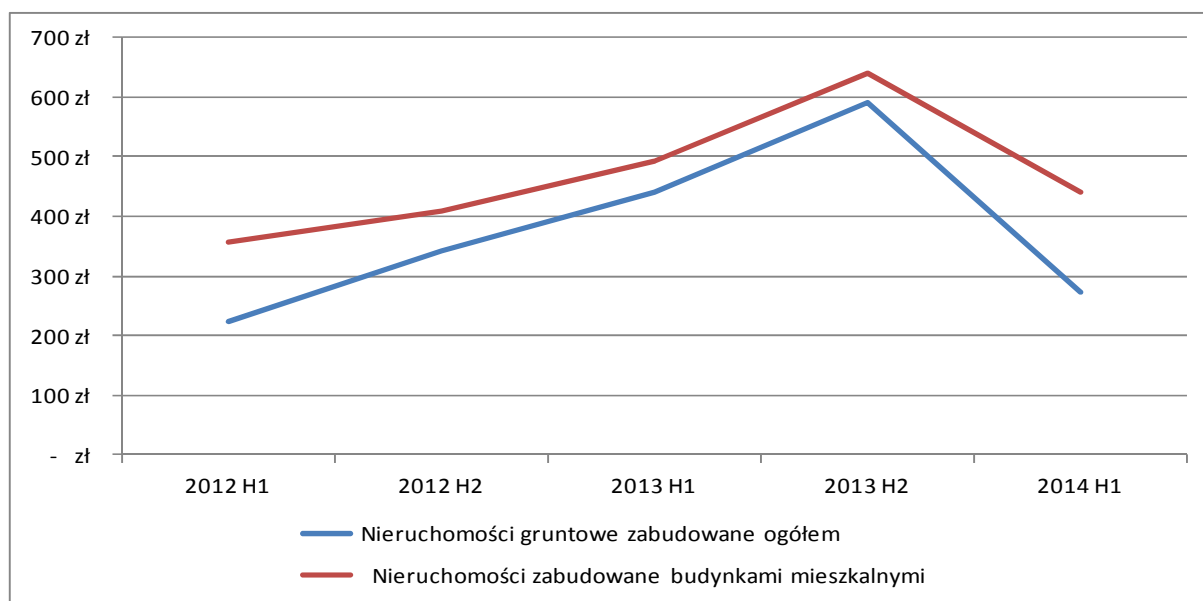
Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 5 150 PLN/m² do ponad 6 400 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w pierwszej połowie 2013 roku i od tego momentu obserwowany jest spadek średnich cen. Ceny garaży utrzymywały się na zbliżonym poziomie około 1 000 PLN/m². Jednak w ostatnim czasie zanotowano ich wzrost do około 1 500 PLN/m²- 2 000 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu lokali charakteryzowała bardzo duża zmienność i wahania cen w poszczególnych okresach analizy. Zakres ich zmienności sięga od 2 000 PLN/m² do ponad 4 600 PLN/m².

2.11.2. Białystok

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Białymstoku od początku 2012 roku do końca 2013 roku miał miejsce ciągły wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych. Szczególnie widoczny był wzrost cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, który na przestrzeni dwóch lat wyniósł około 50% by pod koniec 2013 roku wynieść ponad 600 PLN/m². Transakcje zabudowanymi nieruchomościami gruntowymi o innym charakterze nie były wystarczająco regularne aby można było przedstawić ich zmienność na wykresie. Jednak podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi najwyższy poziom cen osiągnęły one w drugiej połowie 2013 roku.

Wykres 93. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Białystok



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

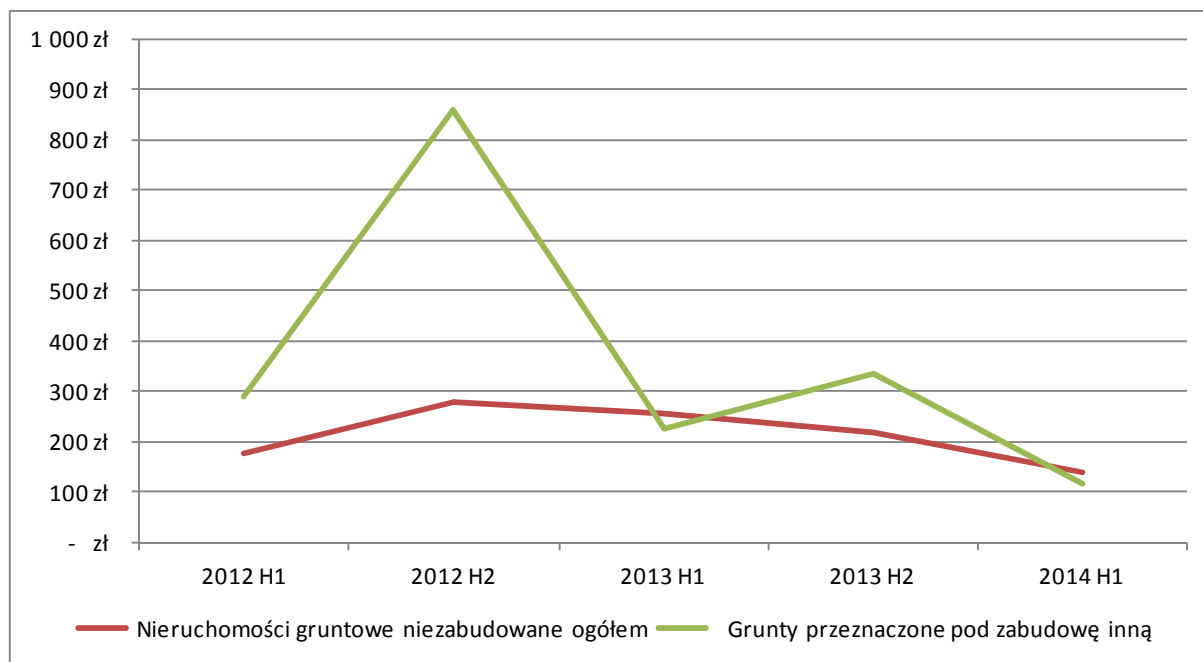
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych najwyższe ceny osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową lub handlowo-usługową.

Ceny gruntów niezabudowanych analizowane ogółem osiągnęły najwyższy poziom (280 PLN/m²) w drugiej połowie 2012 roku. Od początku 2013 roku nastąpił stopniowy spadek cen, które w pierwszych dwóch kwartałach 2014 roku spadły do poziomu 140 PLN/m² - niższego aniżeli w 2012 roku.

Istotny udział we wzroście cen gruntów niezabudowanych ogółem miały grunty przeznaczone pod zabudowę inną, które w tym samym czasie na lokalnym rynku osiągnęły poziom około 860 PLN/m². W kolejnych okresach analizy ich średnie ceny zmieniały się sinusoidalnie by w pierwszej połowie bieżącego roku osiągnąć poziom 117 PLN/m².

Wykres 94. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Białystok



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości budynkowe

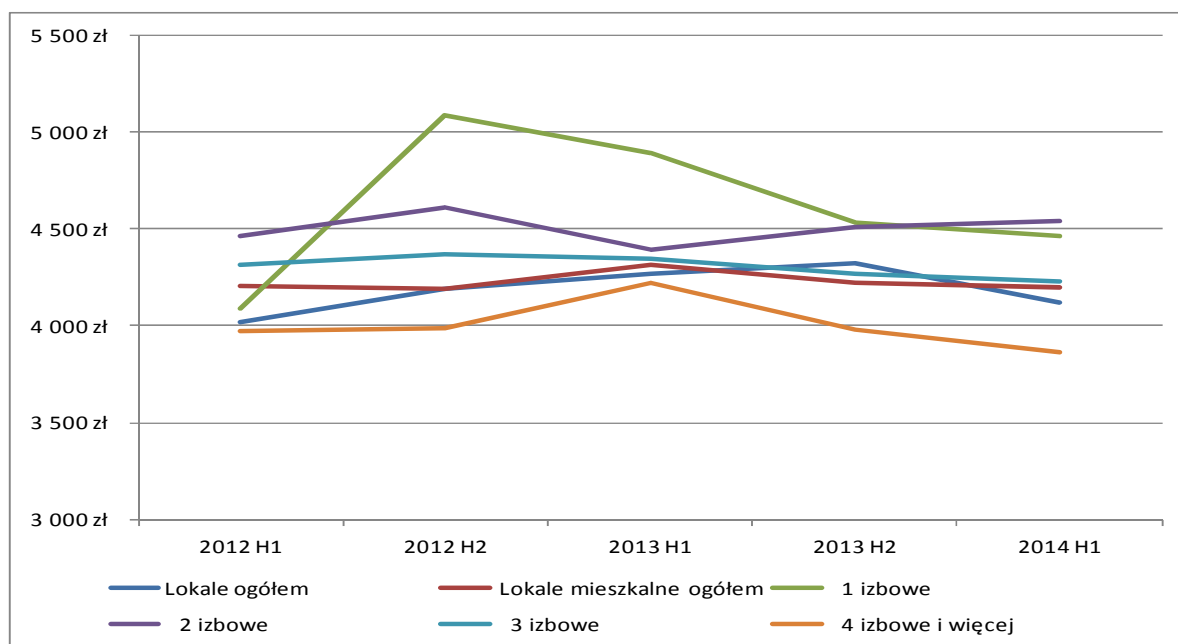
W analizowanym okresie na lokalnym rynku w Białymstoku nie odnotowano transakcji nieruchomościami budynkowymi.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 średnie ceny ulegały jedynie nieznacznym wahaniom. Analiza zmienności cen dla lokali mieszkalnych ogółem wskazuje na wzrostowy trend, który swój szczyt osiągnął w drugiej połowie 2013 roku. Średnia cena lokali mieszkalnych w pierwszych kwartałach 2014 roku była już niższa, co sugeruje odwrócenie wcześniej obserwowanego trendu.

W Białymstoku średnie ceny lokali mieszkalnych wahały się od około 4 000 do 4 600 PLN/m². Wyjątek stanowiły lokale 1-izbowe, które na przełomie lat 2012 i 2013 osiągały wyższe ceny. Struktura średnich cen lokali mieszkalnych w Białymstoku wskazuje także na odwrotną zależność jednostkowej ceny m² lokalu od jego powierzchni.

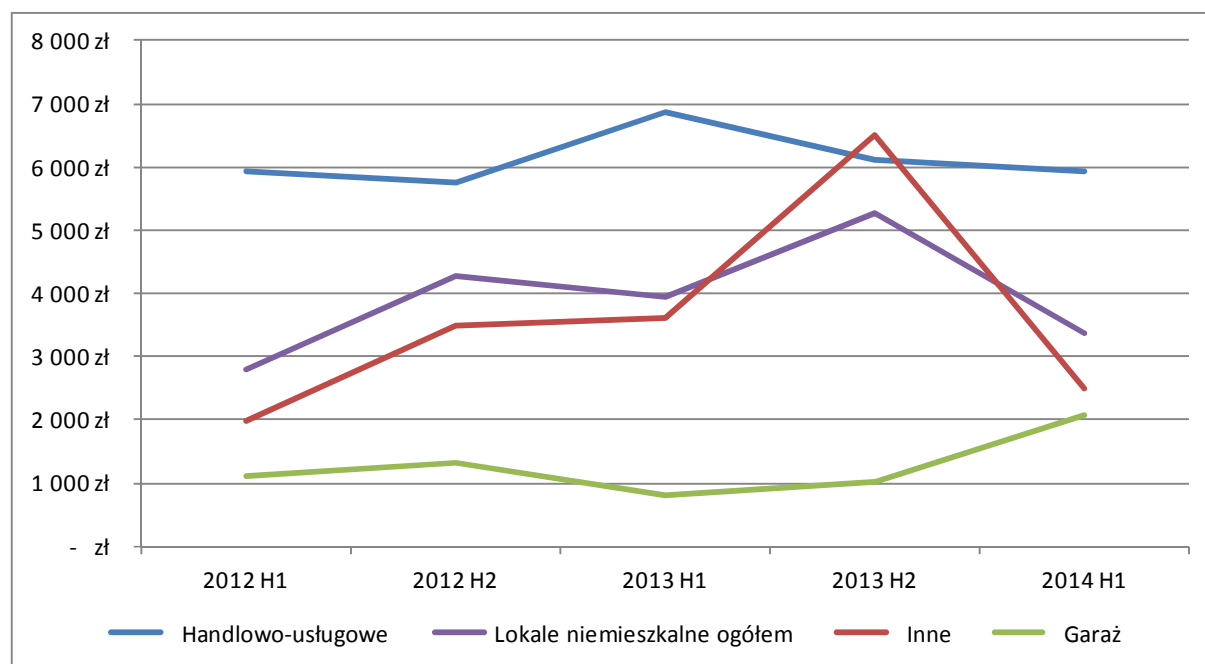
Wykres 95. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Białymstoku



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 5 750 PLN/m² do ponad 6 800 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w pierwszej połowie 2013 roku i od tego momentu obserwowany jest ich spadek. Ceny garaży utrzymywały się na zbliżonym poziomie, około 1 000 PLN/m². Jednak w ostatnim czasie zanotowano ich wzrost do około 1 500 PLN/m² - 2 000 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu charakteryzowała bardzo duża zmienność i wahania cen w poszczególnych okresach analizy. Zakres ich zmienności sięga od 2 000 PLN/m² do ponad 6 500 PLN/m².

Wykres 96. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w Białymstoku



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.11.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie podlaskim oprócz Białegostoku zlokalizowane są dwa miasta na prawach powiatu: Łomża i Suwałki.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Łomży w jednym z przedziałów czasowych analizy ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkalna zanotowały gwałtowny skok z około 200 PLN/m² do poziomu około 1 000 PLN/m². Przełożyło się to na ogólny wzrost w pierwszej połowie 2013 roku cen nieruchomości zabudowanych. Jednocześnie, w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi obserwowane były jedynie nieznaczne wahania cen w przedziale 430 PLN/m² do 540 PLN/m².

Ceny gruntów zabudowanych w Suwałkach w analizowanym okresie charakteryzował dość silny trend spadkowy z poziomu około 400 PLN/m² – 500 PLN/m² w 2012 roku, do około 180 PLN/m² na koniec 2013 roku. Nieznaczna korekta trendu miała miejsce na początku 2014 roku. Podobny trend dotyczy zarówno nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jak i zabudowanych budynkami o innych funkcjach. Nie są regularnie notowane ceny rolnych gruntów zabudowanych.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

W pierwszej połowie 2014 roku, na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Łomży, zanotowano gwałtowny wzrost cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę „inną”. Ceny osiągnęły wówczas poziom niemal 350 PLN/m². W poprzednich okresach ceny gruntów także utrzymywały się przeważnie na poziomie około 100 PLN/m² – 150 PLN/m².

W tym samym czasie w Suwałkach zanotowano znaczny wzrost cen (z około 100 PLN/m² do około 350 PLN/m²) gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod „inną” zabudowę w pierwszej połowie 2013 roku. To przełożyło się na wzrost cen dla całego segmentu nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W drugiej połowie 2013 roku ceny wróciły do poziomu sprzed gwałtownego wzrostu i wahają się w okolicach 100 PLN/m².

Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku w Suwałkach i Łomży nie odnotowano transakcji nieruchomościami budynkowymi.

Lokale mieszkalne

Ceny lokali mieszkalnych w Łomży pozostawały przez większość analizowanego okresu na podobnym poziomie – około 3 200 PLN/m². Niewielki wzrost nastąpił w pierwszej połowie 2014 roku i dotyczył lokali o różnicowanej wielkości. Na rynku rzadko występują transakcje lokalami 1-izbowymi.

W Suwałkach nastąpił wzrost cen lokali mieszkalnych, szczególnie widoczny w pierwszej połowie 2013 roku. W kolejnych okresach nastąpiła nieznaczna korekta cen, jednak pozostały one na poziomie około 3 000 PLN/m², co stanowi niemal 50% wzrost względem początku 2012 roku. Na lokalnym rynku widoczna jest odwrotna zależność pomiędzy wielkością mieszkania a średnią ceną jednostkową jego powierzchni.

Lokale niemieszkalne

Zarówno w Łomży, jak i w Suwałkach lokale niemieszkalne, dla których możliwe było oszacowanie ceny średniej to lokale sklasyfikowane jako „inne”. Ich średnie ceny w poszczególnych okresach osiągają istotnie różne poziomy. W Łomży wahają się pomiędzy 2 000 PLN/m² a 4 500 PLN/m². W Suwałkach lokale tego typu osiągają ceny z przedziału 1 100 do 3 600 PLN/m².

Dodatkowo w Łomży notowane są ceny lokali garażowych, które w analizowanym okresie charakteryzowała niewielka zmienność od około 1 600 PLN/m² do około 1 800 PLN/m².

2.12. Województwo pomorskie

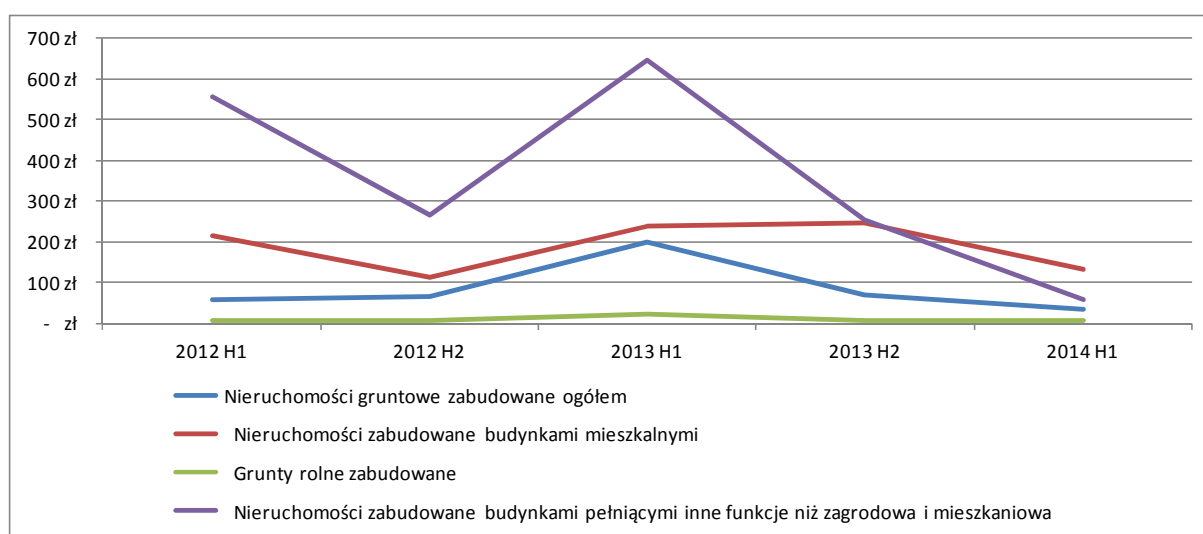
2.12.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie pomorskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie pomorskim charakteryzowały wzrosty do połowy 2013 roku oraz trend spadkowy średnich cen w drugiej połowie 2013 i pierwszej połowie 2014 roku.

Wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem spowodowany był przede wszystkim wzrostem cen nieruchomości zabudowanych zarówno budynkami mieszkalnymi, jak i pełniącymi funkcje inne niż mieszkalne. Ich średnie ceny w okresie od II połowy 2012 do połowy 2013 roku wzrosły odpowiednio z poziomu 113 PLN/m² do 240 PLN/m² oraz z poziomu 266 PLN/m² do poziomu 650 PLN/m². Zdecydowanie najniższe ceny średnie (na poziomie około 5 PLN/m² - 8 PLN/m²) osiągały grunty rolne zabudowane, które w pierwszej połowie 2013 roku także zanotowały skoki do poziomu około 20 PLN/m².

Wykres 97. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. pomorskie



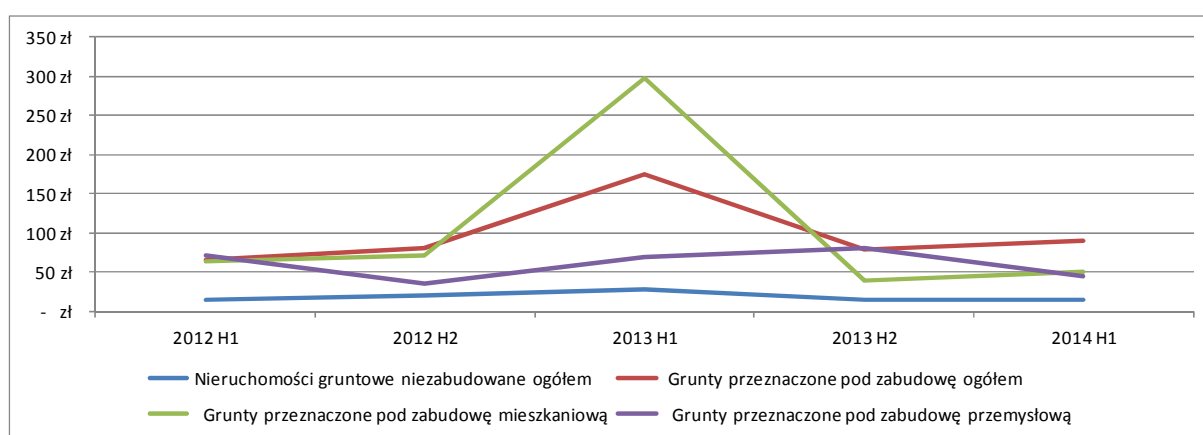
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. pomorskim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę „inną”. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową oraz przemysłową występowały tylko w wybranych okresach. Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem mają grunty przeznaczone pod

zabudowę „inną”. Średnie ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ogółem wahały się w przedziale od 40 PLN/m² do 570 PLN/m², najwyższy poziom osiągając w pierwszej połowie 2013 roku, w wyniku skokowego wzrostu średniej ceny. W tym samym czasie najwyższy poziom średnich cen został zanotowany w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wyniósł 106 PLN/m². W kolejnych miesiącach średnie ceny tego typu gruntów spadły do wcześniej notowanego poziomu tj. do 50 PLN/m² - 70 PLN/m². Najwyższe średnie ceny notowały przeciętnie grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”, wahały się w całym okresie od 40 PLN/m² do 620 PLN/m², a koniec okresu osiągając poziom 70 PLN/m².

Wykres 98. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. pomorskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

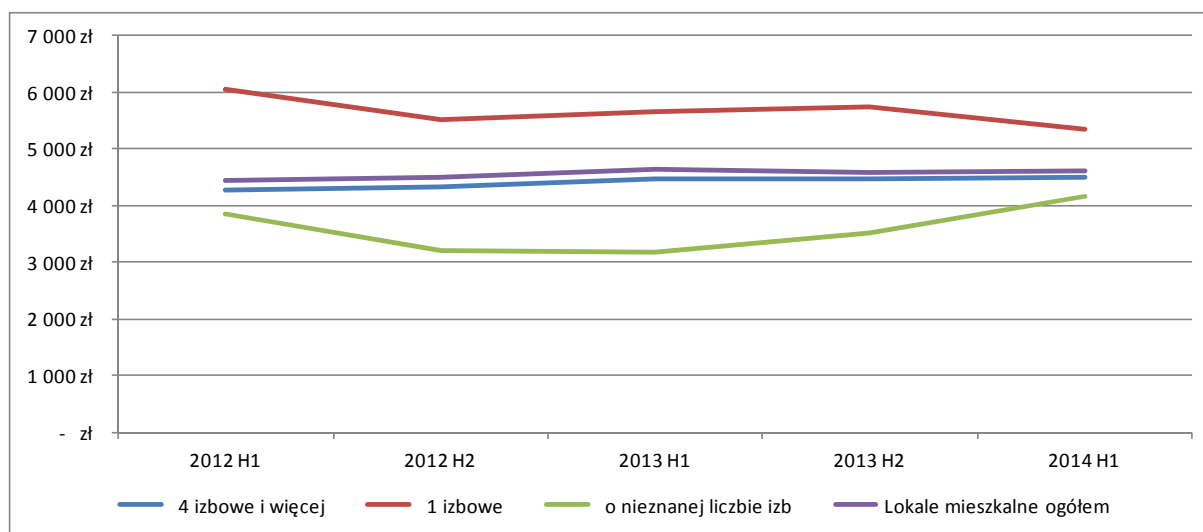
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. pomorskim notowano przede wszystkim transakcje budynkami mieszkalnymi i klasyfikowanymi jako „inne”. Osiągane średnie ceny w przypadku budynków mieszkalnych wahały się w przedziale 3 300 PLN/m² – 4 200 PLN/m², bez wyraźnego trendu. Ceny budynków „innych” wahały się w przedziale od 600 PLN/m² do 2 800 PLN/m², przy czym nie występowały we wszystkich analizowanych okresach.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w woj. pomorskim średnie ceny lokali mieszkalnych różnego typu zmieniały się w podobny sposób. Obserwowany był nieznaczny wzrost średnich cen w poszczególnych okresach z około 4 440 PLN/m² do 4 620 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izb lub nieznaney liczbie izb.

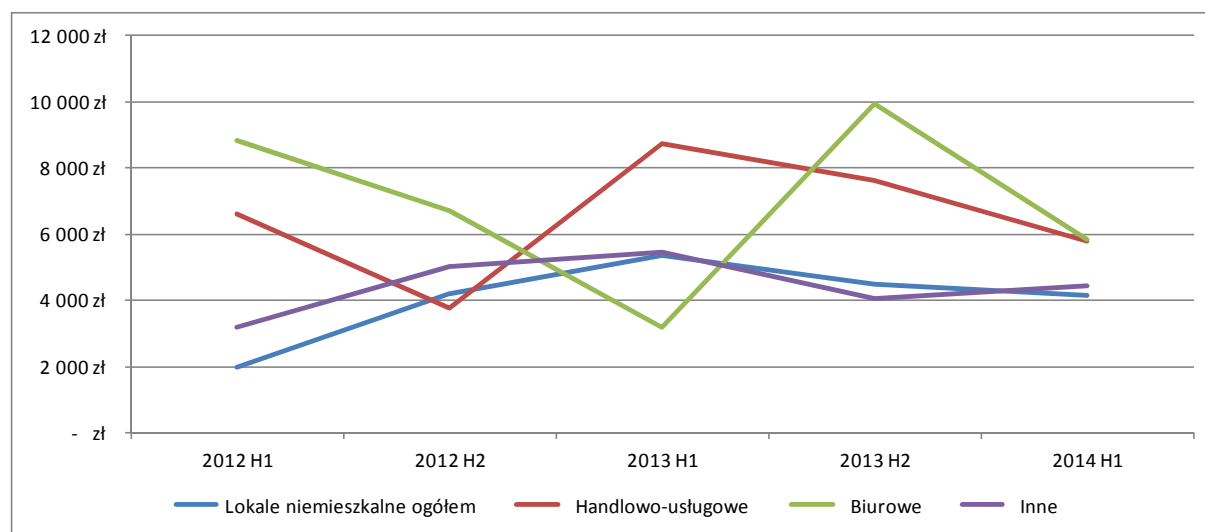
Wykres 99. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. pomorskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były transakcje lokalami handlowo-usługowymi, biurowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższy poziom cen charakteryzował w poszczególnych okresach lokale handlowo-usługowe oraz lokale biurowe. Ceny lokali handlowo usługowych wahały się w przedziale od 3 800 PLN/m² do 7 800 PLN/m² skokowo w sąsiadujących okresach analizy. Ceny lokali biurowych zmieniły się w podobnym zakresie tj. od 3 100 PLN/m² do 9 900 PLN/m². Jak wynika z analizy, poziom średnich cen lokali niemieszkalnych w głównej mierze jest wypadkową średnich cen lokali sklasyfikowanych jako „inne”, których zmiany średnich cen w największy sposób kształtowały poziom średnich cen lokali niemieszkalnych ogółem. W analizowanym okresie osiągały one wartości maksymalne w pierwszej połowie 2013 roku (5 400 PLN/m²), po wzroście od początku 2012 roku. Po tym półroczu nastąpił spadek poziomu średnich cen lokali tego typu do 4 400 PLN/m², co zostało widocznie odzwierciedlone w zmianach średnich cen lokali niemieszkalnych ujmowanych ogółem.

Wykres 100. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. pomorskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.12.2. Aglomeracja trójmiejska

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji trójmiejskiej przyjęto powiaty: grodzki Gdańsk, grodzki Gdynia, grodzki Sopot.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

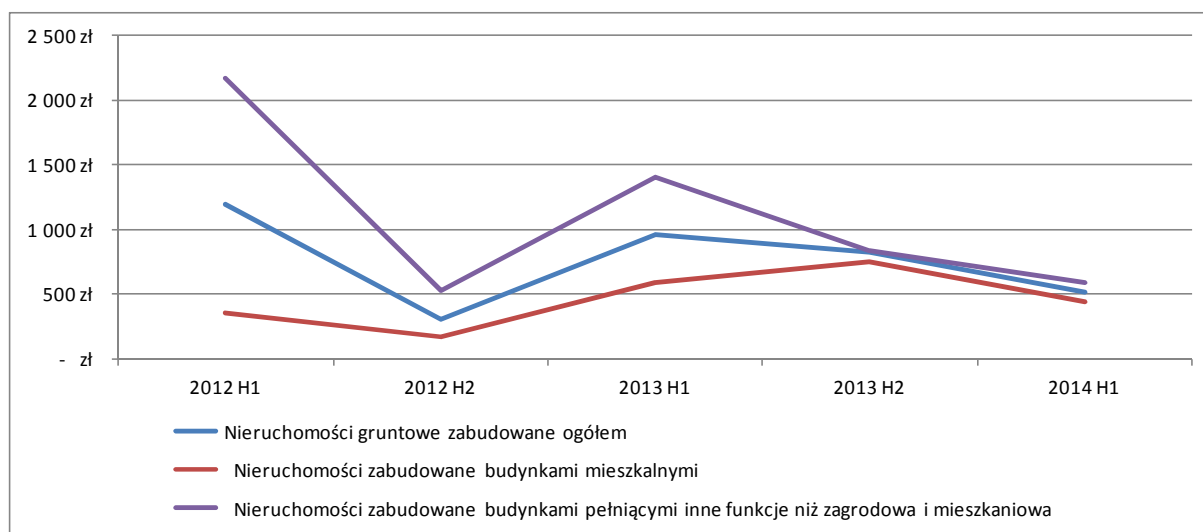
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji trójmiejskiej pomimo znacznych wahań wykazywały w dłuższej perspektywie czasowej tendencję spadkową. W drugiej połowie 2013 poziom średnich cen obniżył się z 960 PLN/m² do 819 PLN/m². Spadek ten był kontynuowany w 2014 roku, kiedy średnie ceny osiągnęły poziom 520 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na obszarze aglomeracji charakteryzował spadek w drugiej połowie 2012 roku oraz wzrost na przestrzeni 2013 roku do poziomu niemal 750 PLN/m².

Ceny średnie nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne w latach 2012-2013 wahały się w znacznie większym stopniu (od 530 PLN/m² do 2 170 PLN/m²), notując w poszczególnych półroczach zmiany skokowe. Średnie ceny zabudowanych nieruchomości rolnych pozostawały na zbliżonym poziomie 40 PLN/m² - 55 PLN/m².

Średnie ceny wszystkich rodzajów gruntów zabudowanych charakteryzował zbliżony poziom w drugiej połowie 2013 roku i podobny spadek na początku 2014 roku czyli do poziomu od 450 PLN/m² do 580 PLN/m².

Wykres 101. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja trójmiejska



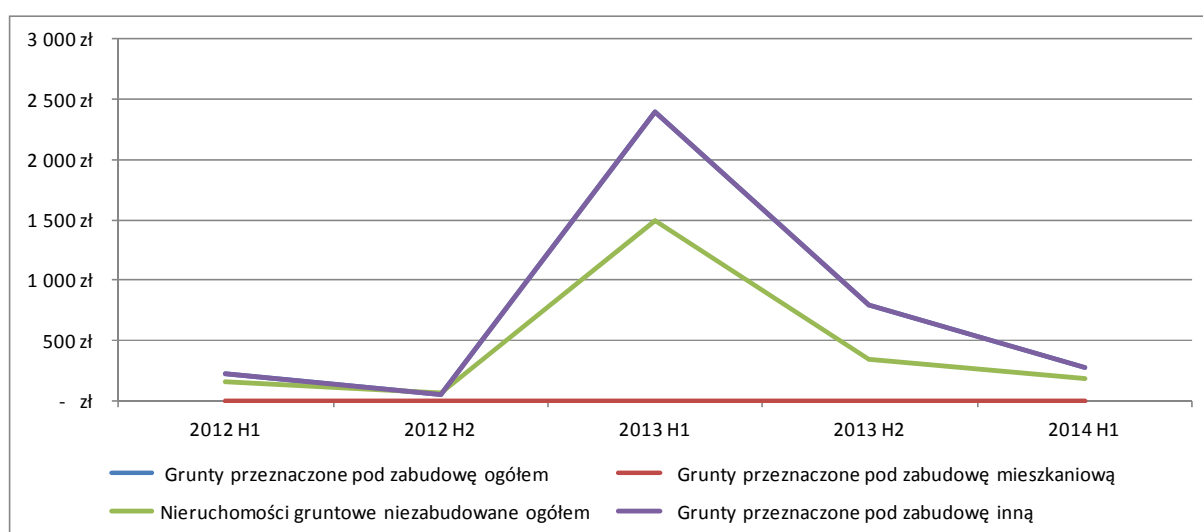
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę miały miejsce wyłącznie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (2 390 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku. W następnym półroczu średnia cena spadła istotnie do poziomu 788 PLN a na początku roku do poziomu zbliżonego do pierwszych miesięcy 2012 roku tj. około 280 PLN/m². Uwagę zwraca fakt, że cena średnia gruntów niezabudowanych osiągnięta w pierwszej połowie 2013 roku była wyższa od i tak wysokiej średniej ceny gruntów zabudowanych.

Wykres 102. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja trójmiejskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

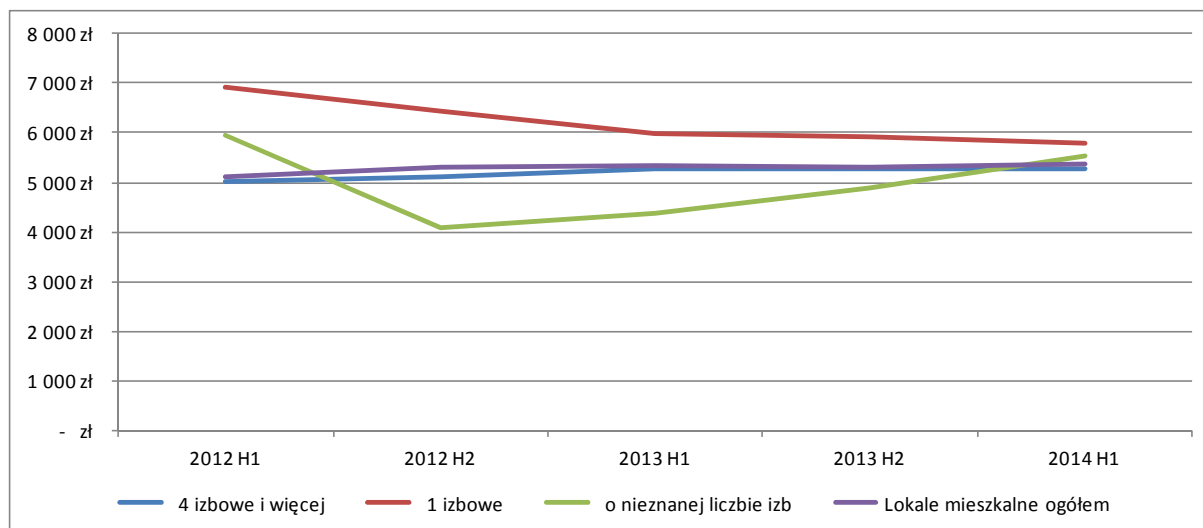
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na aglomeracyjnym rynku odnotowano jedynie transakcje budynkami mieszkalnymi oraz budynkami sklasyfikowanymi jako „inne”. Poziom cen średnich osiągniętych przez budynki mieszkalne ulegał znaczącym zmianom (od 3 600 PLN/m² do 6 800 PLN/m²). Jednak na koniec okresu średnia cena ukształtowała się na poziomie zbliżonym do wyjściowego tj. nieznacznie powyżej 5 100 PLN/m². Tymczasem ceny średnie budynków „innych” charakteryzowała bardzo duża zmienność od 350 PLN/m² do ponad 9 000 PLN/m², co świadczy o bardzo szerokim i zróżnicowanym charakterze obiektów kwalifikowanych do tej kategorii.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w aglomeracji trójmiejskiej podobnie jak w całym województwie pomorskim obserwowany był niewielki wzrost średnich cen lokali mieszkalnych. W ciągu analizowanego okresu ceny jednostkowe lokali mieszkalnych w aglomeracji trójmiejskiej wzrosły z poziomu 5 100 PLN/m² do poziomu 5 380 PLN/m². Podobnie jak w innych dużych miastach, w aglomeracji trójmiejskiej widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 3 oraz 4 i więcej izbach.

Wykres 103. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji trójmiejskiej

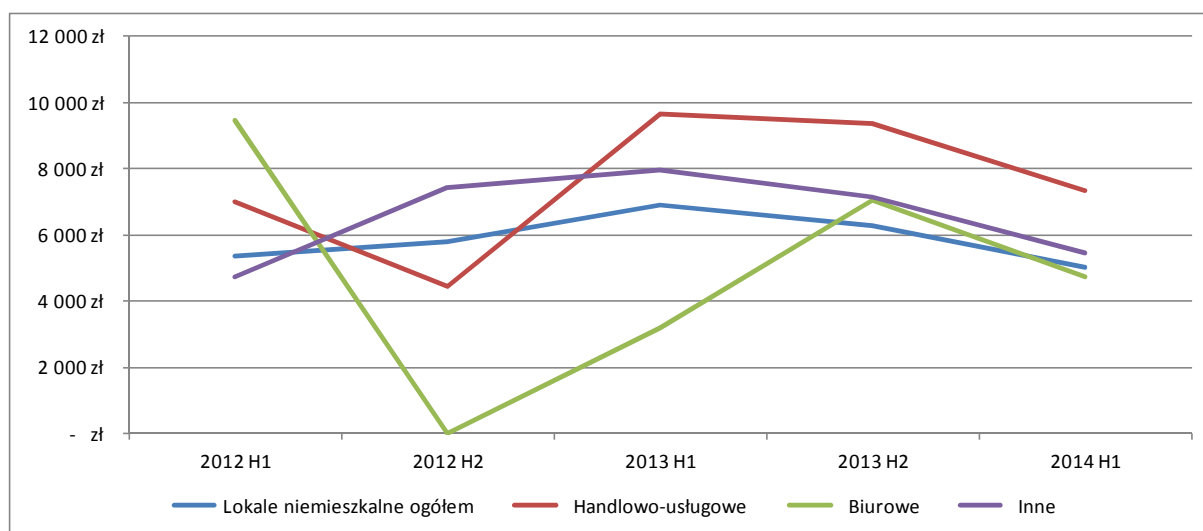


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, biurowymi, garażowymi oraz klasyfikowanymi jako „inne”. Na obszarze aglomeracji najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe, których średnie ceny w pierwszej połowie 2013 roku osiągnęły poziom ponad 9 600 PLN/m². Ceny lokali

klasyfikowanych jako „inne” wahały się na przestrzeni analizowanych lat pomiędzy 4 800 PLN/m² a 7 950 PLN/m², osiągając maksimum w I połowie 2013 roku. Jak wykazuje analiza zbiorów tych transakcji jest największy, jak również w największym stopniu kształtuje poziom cen lokali niemieszkalnych w ujęciu ogólnym. W pierwszym półroczu 2014 roku lokale niemieszkalne wszystkich typów notowały spadki cen.

Wykres 104. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji trójmiejskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.12.3. Dawne miasta wojewódzkie

W województwie pomorskim oprócz miast wchodzących w skład aglomeracji trójmiejskiej znajduje się jedno miasto na prawach powiatu, będące przed 1999 rokiem stolicą województwa – Słupsk. Analiza zmienności cen nieruchomości w Słupsku przedstawiona została poniżej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym czasie ceny nieruchomości zabudowanych w Słupsku charakteryzowała bardzo duża zmienność. Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi utrzymywały się na zbliżonym poziomie (460 PLN/m²) przez cały 2012 rok i zanotowały skokowy wzrost do poziomu 780 PLN/m² w pierwszej połowie 2013. Tendencja wzrostowa kontynuowana była w kolejnym półroczu, kiedy średnia cena przekroczyła 800 PLN/m² aby następnie spaść na początku 2014 roku do 660 PLN/m². W tym samym czasie znacznie większa zmienność charakteryzowała średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż mieszkalna. Bez widocznego trendu średnie ceny tego typu nieruchomości na lokalnym rynku wahały się w analizowanym czasie od 160 PLN/m² do 1600 PLN/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Słupsku charakteryzowała w analizowanym okresie znaczna zmienność od 124 PLN/m² do ponad 870 PLN/m². Pomijając skokową zmianę cen w pierwszym półroczu 2013 roku, w dłuższej perspektywie czasu zmiany cen średnich nie wykazywały widocznego trendu. Na lokalnym rynku wszystkie transakcje niezabudowanymi gruntami przeznaczonymi pod zabudowę dotyczyły gruntów oznaczonych jako przeznaczone pod „inną” zabudowę. W pierwszej połowie 2014 roku ceny tego typu gruntów kształtowały się na poziomie 160 PLN/m².

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w Słupsku nie odnotowano transakcji budynkami.

Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Słupsku charakteryzowała tendencja spadkowa. Na przestrzeni analizowanych lat w poszczególnych półroczach ich średnie ceny wahały się od 2 400 PLN/m² do 3 050 PLN/m². Ceny spadły w drugiej połowie 2012 roku i pierwszej połowie 2013 roku, aby następnie wzrosnąć w drugiej połowie 2013 roku i osiągnąć poziom 2 730 PLN/m². Na początku 2014 roku zanotowano kolejną korektę ceny średniej, która ukształtowała się na poziomie niespełna 2 500 PLN/m². Na lokalnym rynku widoczna jest odwrotna zależność pomiędzy średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego a jego wielkością mierzoną liczbą izb.

Lokale niemieszkalne

W Słupsku poziom średnich cen lokali mieszkalnych jest determinowany w głównej mierze przez transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami sklasyfikowanymi jako „inne”. W pojedynczych przypadkach dostępne są dane dotyczące cen lokali biurowych. Średnie ceny lokali handlowo usługowych w analizowanym okresie wahały się w poszczególnych półroczach między 2 750 PLN/m² w drugiej połowie 2012 roku oraz 4 365 PLN/m² w połowie 2013 roku. W pierwszej połowie 2014 roku nie zanotowano transakcji tego typu lokalami. Ceny lokali sklasyfikowanych jako „inne” w kolejnych okresach analizy notowały coraz niższy poziom w całym analizowanym okresie, spadając z poziomu 4 150 PLN/m² na początku 2012 roku do 1 780 PLN/m² na początku 2014 roku. Ceny lokali garażowych były dość stabilne i kształtowały się na poziomie około 1 000 PLN/m² - 1 500 PLN/m², rosnąc wraz z upływem czasu.

2.13. Województwo śląskie

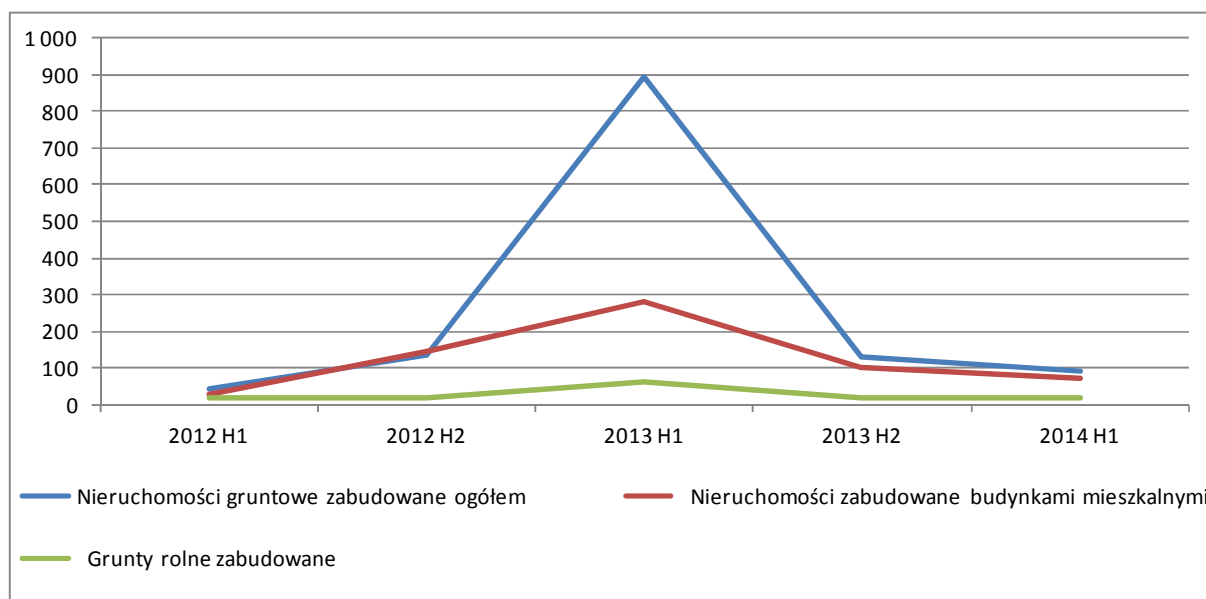
2.13.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie śląskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie śląskim charakteryzowały wzrosty do połowy 2013 roku oraz trend spadkowy średnich cen w drugiej połowie 2013 i pierwszej połowie 2014 roku.

Wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem spowodowany był przede wszystkim wzrostem cen nieruchomości zabudowanych zarówno budynkami mieszkalnymi ale przede wszystkim budynkami pełniącymi funkcje inne niż mieszkalne. Ich średnie ceny w pierwszej połowie 2013 roku wzrosły skokowo z poziomu 207 PLN/m² do ponad 2 550 PLN/m². W tym samym czasie nastąpił wzrost cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z poziomu 140 PLN/m² do poziomu 280 PLN/m². Zdecydowanie najniższe ceny średnie (na poziomie około 20 PLN/m²) osiągały grunty rolne zabudowane, które w pierwszej połowie 2013 roku także zanotowały skoki do poziomu około 60 PLN/m².

Wykres 105. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. śląskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

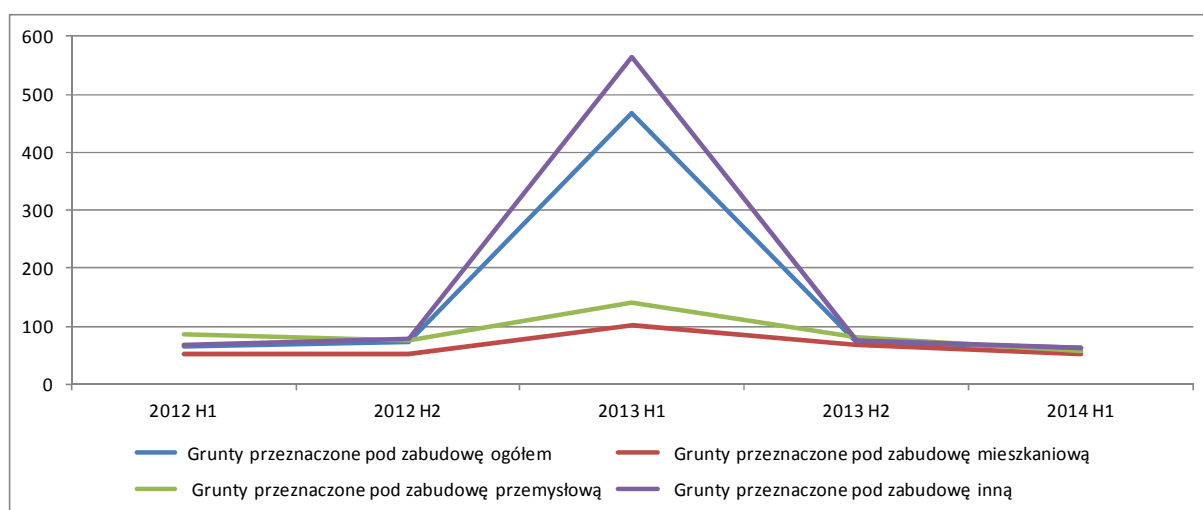
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. śląskim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową oraz zabudowę „inną”. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową występowały tylko w wybranych

okresach. Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem mają grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”, których skokowa zmienność w pierwszej połowie 2013 roku w największym stopniu kształtowała poziom zmienności cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Średnie ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ogółem wahały się w przedziale od 60 PLN/m² do 470 PLN/m², najwyższy poziom osiągając w pierwszej połowie 2013 roku w wyniku skokowego wzrostu średniej ceny. W tym samym czasie najwyższy poziom średnich cen został zanotowany także w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wyniósł 101 PLN/m². W kolejnych miesiącach średnie ceny tego typu gruntów spadły do wcześniej notowanego poziomu tj. do 50 PLN/m² - 70 PLN/m². Najwyższe średnie ceny notowały przeciętnie grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”, wahaąc się w całym okresie od 40 PLN/m² do 620 PLN/m², a koniec okres osiągając poziom 70 PLN/m².

Pomijając skokowy wzrost cen w pierwszej połowie 2013 roku ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w woj. śląskim charakteryzowały niewielkie wahania z tendencją spadkową w pierwszej połowie 2014 roku.

Wykres 106. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. śląskie

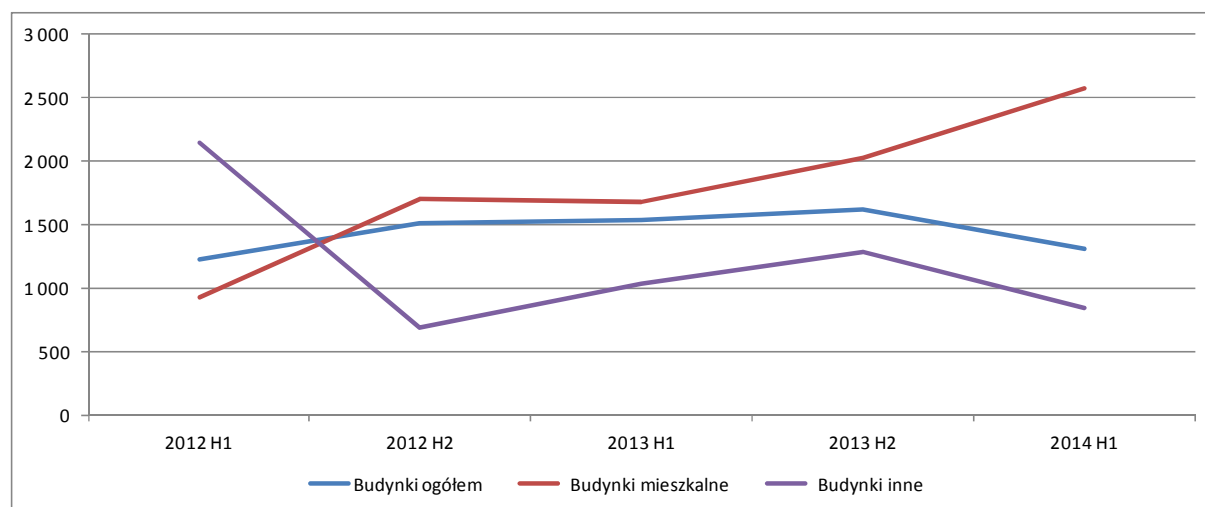


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. śląskim notowano przede wszystkim transakcje budynkami mieszkalnymi i klasyfikowanymi jako „inne”. Osiągane średnie ceny w przypadku budynków mieszkalnych wahały się w przedziale od 900 PLN/m² do 2 500 PLN/m², rosnąc w całym badanym okresie. Ceny budynków „innych” wahały się w przedziale od 700 PLN/m² do 2 150 PLN/m², bez jednorodnej tendencji odnośnie kierunku zmian.

Wykres 107. Zmienność cen budynków w woj. śląskim



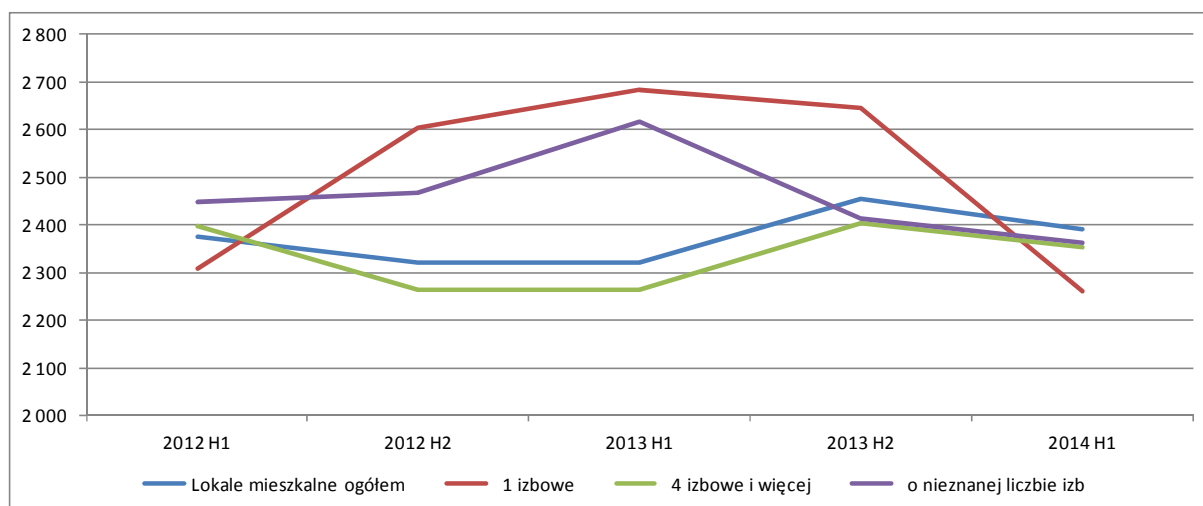
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w woj. śląskim średnie ceny lokali mieszkalnych różnego typu charakteryzowały zróżnicowane trendy zmian. W odniesieniu do średnich cen lokali mieszkalnych ogółem obserwowany był spadek średnich cen (do poziomu 2 300 PLN/m²) w drugiej połowie 2012 i pierwszej połowie 2013 roku oraz ich odbicie do (2 450 PLN/m²) a następnie nieznaczna korekta (do 2 400 PLN/m²) w 2014 roku.

W tym czasie średnie ceny lokali mieszkalnych 1-izbowych rosły do połowy 2013 roku i od tego czasu spadały w coraz większym tempie. Dynamika zmian cen lokali dużych, tj. o 3-izbowych oraz o 4 i więcej izbach wskazuje na ich dominujący wpływ na kształtowanie się średniej ceny lokali mieszkalnych ogółem w woj. śląskim. Na rynku regionalnym widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izbach lub nieznaney liczbie izb.

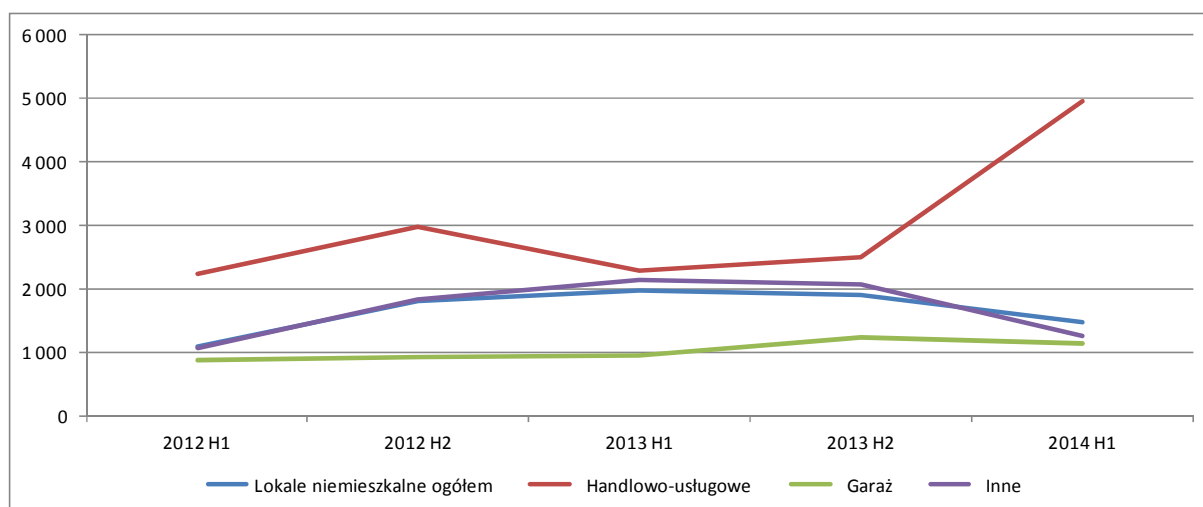
Wykres 108. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. śląskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższy poziom cen charakteryzował w poszczególnych okresach lokale handlowo-usługowe. Ich średnie ceny lokali wahały się w przedziale od 2 200 PLN/m² do 4 900 PLN/m², przez większość okresu analizy pozostając jednak na poziomie pomiędzy 2 200 PLN/m² a 3 000 PLN/m². Jak wynika z analizy, poziom średnich cen lokali niemieszkalnych jest w głównej mierze wypadkową średnich cen lokali sklasyfikowanych jako „inne”, których zmiany średnich cen w największy sposób kształtowały poziom średnich cen lokali niemieszkalnych ogółem. W analizowanym okresie osiągały one wartości maksymalne w pierwszej połowie 2013 roku (2 140 PLN/m²) po wzroście od początku 2012 roku. Po tym półroczu nastąpił spadek poziomu średnich cen lokali tego typu do 1 260 PLN/m² co zostało widocznie odzwierciedlone w zmianach średnich cen lokali niemieszkalnych ujmowanych ogółem.

Wykres 109. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. śląskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.13.2. Konurbacja śląska

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji konurbacji śląskiej przyjęto jako obszar obejmujący granice administracyjne powiatów takich jak: będziński, mikołowski, tarnogórski, Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze, Żory,

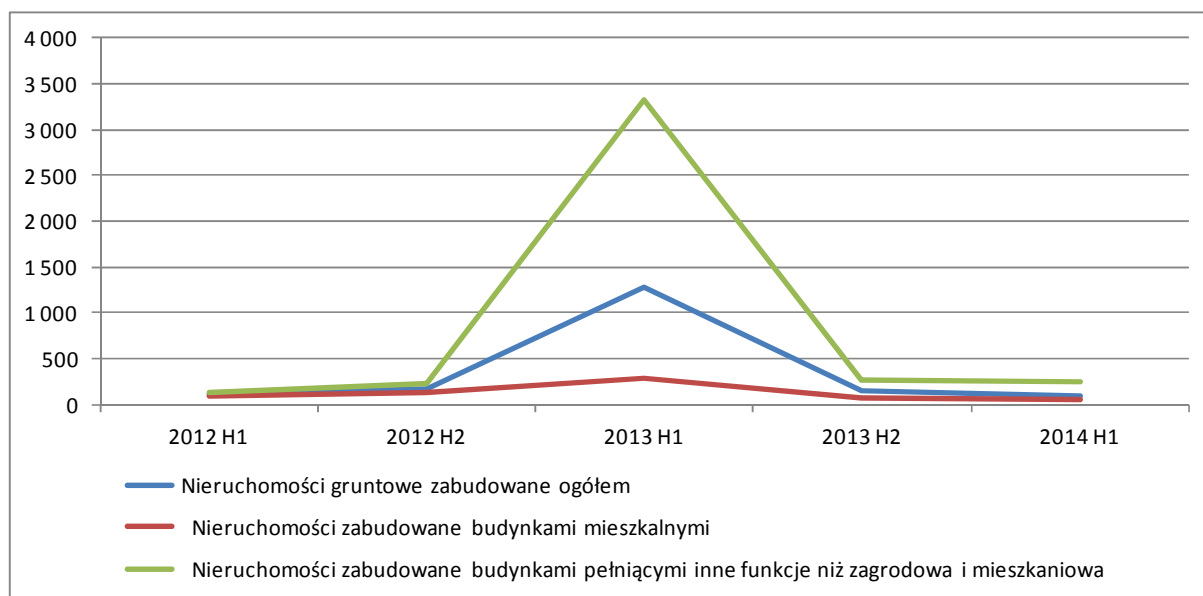
Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze konurbacji śląskiej pomimo znacznych wahań wykazywały w dłuższej perspektywie czasowej tendencję spadkową. W drugiej połowie 2013 roku poziom średnich cen obniżył się z 1 280 PLN/m² do 150 PLN/m². Spadek ten był kontynuowany w 2014 roku, kiedy średnie ceny osiągnęły poziom 101 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na obszarze aglomeracji charakteryzował wzrost w drugiej połowie 2012 roku oraz na początku 2013 roku do poziomu 295 PLN/m². W kolejnych okresach analizy ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadały do poziomu odpowiednio 80 PLN/m² i 50 PLN/m².

Ceny średnie nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne wahały się w znacznie większym stopniu (od 130 PLN/m² do 3 334 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, notując skokowe zmiany. W drugiej połowie 2013 oraz w pierwszej połowie 2014 roku utrzymywały się na poziomie zbliżonym do tego przeskokowym wzrostem tj. w okolicach 250 PLN/m². Średnie ceny zabudowanych nieruchomości rolnych wahały się w analizowanym okresie w znacznie mniejszym stopniu, rosnąc w I połowie 2013 roku do 120 PLN/m² i następnie spadając do poziomu 71 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku.

Wykres 110. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – konurbacja śląska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

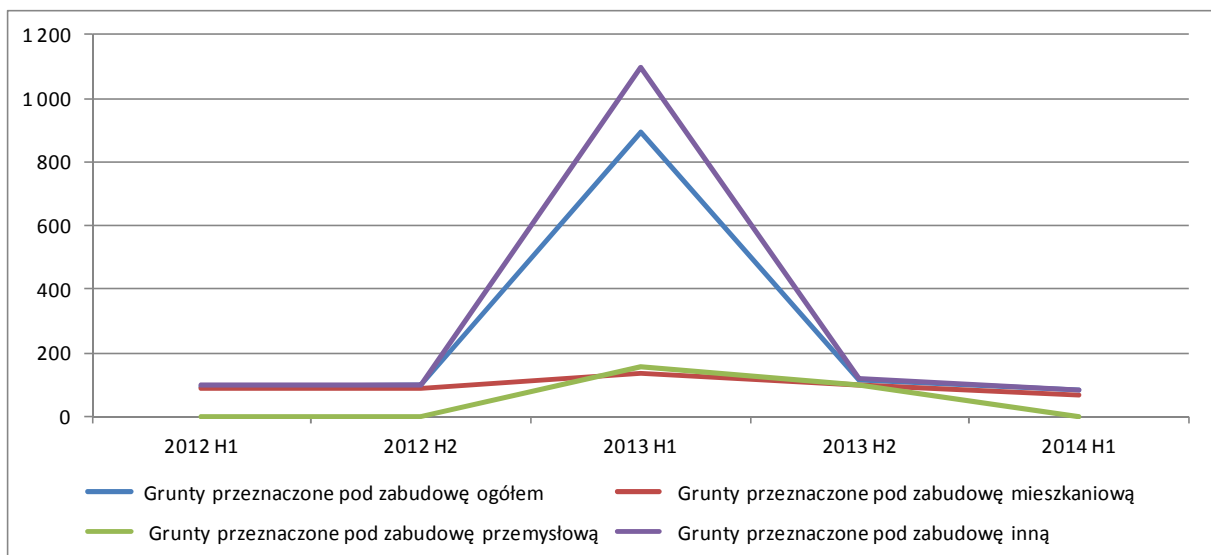
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zanotowano w analizowanym okresie transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. We wszystkich analizowanych 6-miesięcznych okresach zanotowano jednak tylko transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz „inną”. W roku 2013 oraz roku 2014 zanotowano także transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej konurbacji osiągnęły najwyższy poziom (890 PLN/m²) w wyniku skokowej zmiany pierwszej połowie 2013 roku. W następnym półroczu średnia cena spadła istotnie do poziomu 114 PLN/m² a na początku 2014 roku do poziomu nieco niższego od notowanego w pierwszej połowie 2012 roku tj. około 82 PLN/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową charakteryzowała mniejsza zmienność. W analizowanym okresie zanotowały swój najwyższy poziom (133 PLN/m²) także w pierwszej połowie 2013 roku. Jednak wzrost ten był znacznie mniejszy, aniżeli w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę „inną”. W drugiej połowie 2013 roku i na początku 2014 roku średnie ceny gruntów tego typu spadały kolejno do 100 PLN/m² i 69 PLN/m². Podobny trend dotyczył także średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”, które w pierwszej połowie 2014 roku osiągnęły poziom nieznacznie ponad 80 PLN/m².

Wykres 111. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – konurbacja śląska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości budynkowe

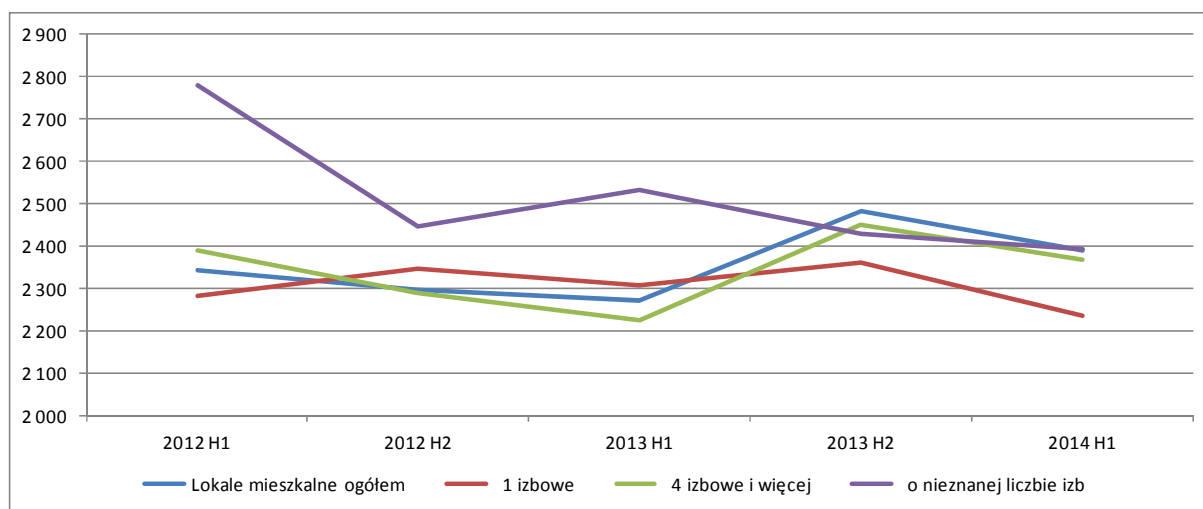
W analizowanym okresie na regionalnym rynku w ramach konurbacji odnotowano jedynie transakcje budynkami mieszkalnymi budynkami sklasyfikowanymi jako „inne” oraz w jednym

z analizowanych okresów transakcje budynkami handlowo-usługowymi. Poziom cen średnich osiągniętych przez budynki mieszkalne ulegał znaczącym zmianom (od 600 PLN/m² do 2 600 PLN/m²) wskazując na tendencję rosnącą. Tymczasem ceny średnie budynków „innych” wahały się w przedziale od 640 PLN/m² do 1 200 PLN/m², bez wyraźnego kierunku zmian.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w konurbacji śląskiej podobnie jak w całym województwie śląskim obserwowane były niewielkie wahania średnich cen. W ciągu analizowanego okresu ceny jednostkowe lokali mieszkalnych w całej konurbacji spadały nieznacznie do poziomu nieznacznie poniżej 2 300 PLN/m², aby następnie wzrosnąć w drugiej połowie 2013 roku i nieznacznie spaść na początku 2014 roku do poziomu nieznacznie poniżej 2 400 PLN/m². W odróżnieniu od innych dużych miast w konurbacji śląskiej średnie ceny osiągnięte przez lokal mieszkalne jedno- i dwu-izbowe nie różniły się w widoczny sposób od cen lokali dużych o 3 oraz 4 i więcej izb. Nie była obserwowana odwrotna zależność pomiędzy ceną jednostkową 1 m² mieszkania a jego wielkością mierzoną liczbą izb.

Wykres 112. Zmienność cen lokali mieszkalnych – konurbacja śląska

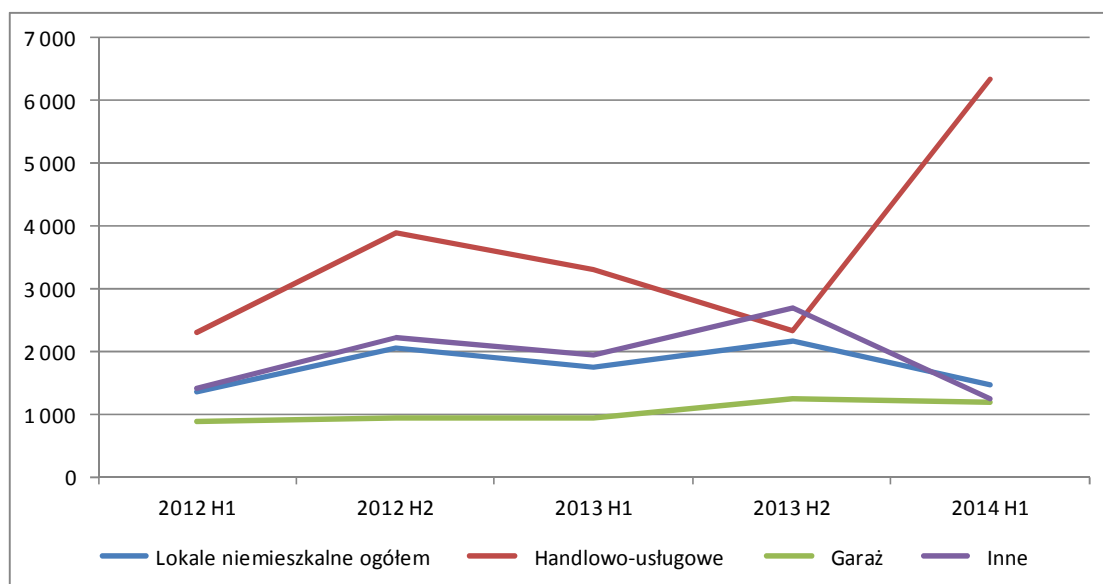


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażowymi oraz klasyfikowanymi jako „inne”. Na obszarze aglomeracji najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe, których średnie ceny w pierwszej połowie 2013 roku osiągnęły poziom ponad 3 800 PLN/m² a na początku 2014 roku wzrosły do poziomu przekraczającego 6 300 PLN/m². Ceny lokali klasyfikowanych jako „inne” wahały się na przestrzeni analizowanych lat pomiędzy 1 200 PLN/m² a 2 200 PLN/m², osiągając maksimum w II połowie 2013 roku. Jak wykazuje analiza zbiorów tych transakcji jest największy i w największym stopniu kształtuje poziom cen lokali niemieszkalnych w ujęciu ogólnym. W pierwszym półroczu 2014 roku lokale niemieszkalne „inne” notowały spadki cen. Ceny garaży

w analizowanym okresie wykazywały tendencję rosnącą z poziomu 880 PLN/m² na początku 2012 roku do 2 700 PLN/m² w drugiej połowie 2013 roku.

Wykres 113. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w konurbacji śląskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.13.3. Dawne miasta wojewódzkie

W województwie śląskim oprócz miast wchodzących w skład konurbacji śląskiej znajdują się także miasta, które przed 1999 rokiem pełniły rolę stolicy ówczesnych województw. Zaliczyć do nich można Bielsko-Białą oraz Częstochowę. Analiza zmienności cen nieruchomości w tych miastach przedstawiona została poniżej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie ceny nieruchomości zabudowanych w Częstochowie charakteryzowała bardzo duża zmienność wynikająca ze skokowej zmiany cen w pierwszym półroczu 2013 roku. Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem utrzymywały się na zbliżonym poziomie (około 195 PLN/m²) przez cały 2012 rok i zanotowały skokowy wzrost do poziomu 1105 PLN/m² w pierwszej połowie 2013, po czym w kolejnych półroczach spadły najpierw do poziomu 73 PLN/m² i ponownie wzrosły do poziomu zbliżonego do notowanego na początku 2012 roku czyli 213 PLN/m². Zmiany średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem spowodowane były przede wszystkim skokowymi zmianami cen gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne. W tym samym czasie nastąpił także wzrost cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednak nie był on tak znaczący (z 211 PLN/m² do 425 PLN/m²). W kolejnych okresach analizy średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi kształtowały się na poziomie od 158 PLN/m² do 190 PLN/m² tj.

zbliżonym do osiąganego na początku analizy. Podobny schemat zmian cen dotyczył gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne.

W Bielsko-Białej w analizowanym okresie średnie ceny nieruchomości zabudowanych charakteryzował w dłuższej perspektywie czasowej nieznaczny wzrost zakłócony skokowym wzrostem średnich cen w pierwszej połowie 2013 roku. Średnie ceny nieruchomości zabudowanych traktowanych łącznie w pierwszej połowie 2014 roku wyniosły 405 PLN/m², co stanowiło poziom bardzo zbliżony do pierwszej połowy 2012 roku (450 PLN/m²). Podobna tendencja dotyczyła także poszczególnych typów gruntów zabudowanych. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi w całym okresie (z pominięciem I połowy 2013 roku) osiągały ceny średnie, które wahały się w przedziale 325 PLN/m² – 411 PLN/m², zaś średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne na poziomie 282 PLN/m² – 375 PLN/m², wykazując w całym okresie nieznaczny trend spadkowy.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Bielsko-Białej determinowane były w całości przez średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”. W analizowanym okresie charakteryzowała je nieregularna zmienność z tendencją spadkową. Ich wartości wahały się w poszczególnych okresach od niespełna 90 PLN/m² do 138 PLN/m². Na początku 2014 roku osiągając poziom 108 PLN/m² co stanowiło spadek w drugim kolejnym okresie analizy.

W tym samym okresie w Częstochowie podobnie jak w Bielsko-Białej średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę determinowane były w całości przez średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”. Podobnie jak w przypadku Bielsko-Białej charakteryzowała je w analizowanym okresie nieregularna zmienność, jednak z ogólną tendencją wzrostową. Ceny średnie wahały się w poszczególnych okresach od niespełna 25 PLN/m² do 189 PLN/m², osiadając najwyższy poziom na początku 2014 roku.

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w Częstochowie i Bielsko-Białej nie odnotowano transakcji budynkami.

Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie w Bielsko-Białej średnie ceny lokali mieszkalnych charakteryzowały nieznaczny jednak ciągły wzrost w całym okresie z poziomu 2 650 PLN/m² na początku 2012 roku, do około 3 000 PLN/m² na początku 2014 roku. Wzrosty cen dotyczyły lokali każdej wielkości, chociaż w przypadku lokali o każdej z rejestrowanych wielkości tempo zmian cen był odmienne. Najwyższe ceny osiągały lokale 2-izbowe. Z uwagi na ten fakt na lokalnym rynku

nie była widoczna zależność pomiędzy średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego a jego wielkością mierzoną liczbą izb.

W tym samym czasie średnie ceny lokali mieszkalnych w Częstochowie charakteryzowały nieznaczne wahania, świadczące o ogólnej ich stabilizacji. Na przestrzeni analizowanych lat w poszczególnych półroczach średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem wahały się od 2 150 PLN/m² do 2 560 PLN/m². Ceny spadły i rosły w poszczególnych okresach na zmianę, w pierwszej połowie 2014 roku osiągając poziom 2 360 PLN/m² względem 2 450 PLN/m² w pierwszej połowie 2012 roku. Najwyższe ceny osiągały lokale 1-izbowe oraz o liczbie izb równej 4 lub więcej. Z uwagi ten fakt na lokalnym rynku nie była widoczna zależność pomiędzy średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego a jego wielkością mierzoną liczbą izb.

Lokale niemieszkalne

W Bielsko-Białej rynek w analizowanym okresie notowano jedynie transakcje i średnie ceny lokali niemieszkalnych zakwalifikowanych do kategorii „inne”. Na przestrzeni analizowanego okresu ceny tego typu lokali wykazywały znaczną zmienność, od poziomu 520 PLN/m² do 2 580 PLN/m², o czym świadczy duże zróżnicowanie lokali zakwalifikowanych do tej kategorii.

W analogicznym okresie w Częstochowie obserwowane były transakcje znacznie większą liczbą typów lokali niemieszkalnych. W większości okresów analizy notowane były średnie ceny lokali handlowo-usługowych oraz sklasyfikowanych jako „inne”. W trzech z pięciu półrocznych okresów obserwowane były transakcje lokalami garażowymi. Średnie ceny lokali handlowo-usługowych w analizowanym okresie wykazywały tendencję rosnącą z poziomu 1 850 PLN/m² na początku analizy do 4 650 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. Ceny lokali sklasyfikowanych jako „inne” w kolejnych okresach analizy notowały zróżnicowany poziom bez widocznej prawidłowości zmian. Kształtowały się one w całym analizowanym okresie na poziomie od 1 360 PLN/m² do 2 150 PLN/m². Ceny lokali garażowych zmieniały się także w znacznym zakresie bo od 730 PLN/m² do 2 200 PLN/m², nie wykazując jednolitej tendencji.

2.14. Województwo świętokrzyskie

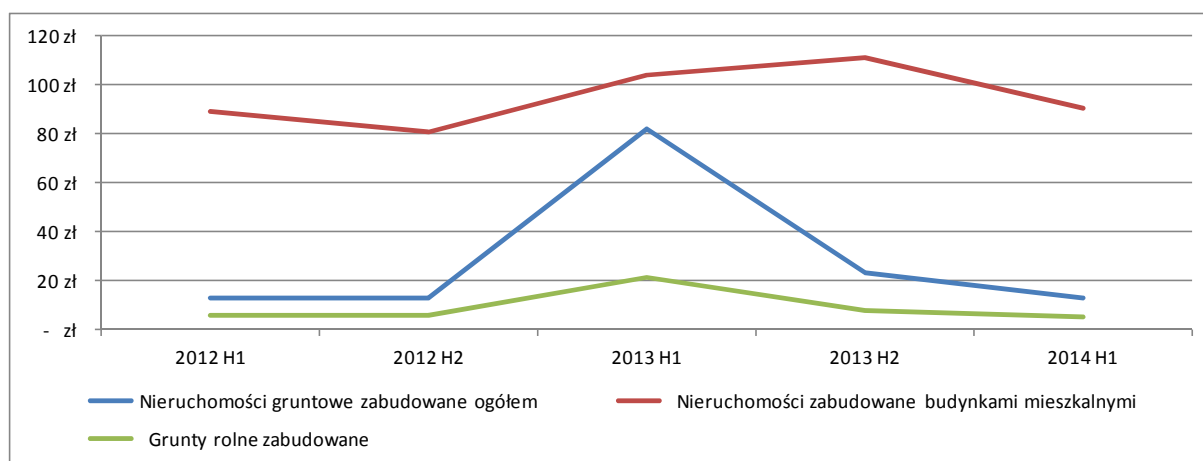
2.14.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie świętokrzyskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie świętokrzyskim charakteryzował stabilny poziom, z wyjątkiem niewielkiego odchylenia w pierwszej połowie 2013 roku. W tym czasie nastąpił gwałtowny wzrost średnich cen gruntów zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż zagrodowa i mieszkaniowa (z około 100 PLN/m² do poziomu około 1 150 PLN/m²), co przełożyło się na zmianę średnich cen gruntów zabudowanych ogółem. W kolejnym okresie średnie ceny

gruntów zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż zagrodowa i mieszkaniowa wróciły do poprzedniego poziomu tj. do około 100 PLN/m². Ceny gruntów rolnych zabudowanych są znacznie niższe i wynoszą około 6 PLN/m² - 8 PLN/m², chociaż w ich przypadku w 2013 roku także odnotowany został jednorazowy wzrost do poziomu około 20 PLN/m².

Wykres 114. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. świętokrzyskie



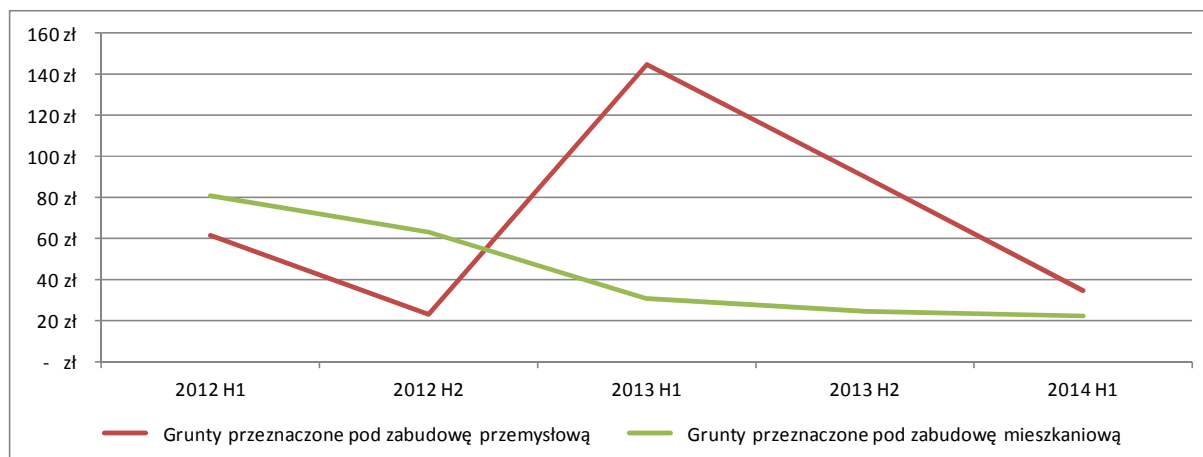
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nagły wzrost a następnie spadek cen do poprzedniego poziomu sugeruje wystąpienie jednorazowego zjawiska zniekształcającego ogólny obraz rynku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę w woj. świętokrzyskim w największym stopniu zróżnicowane ceny średnie osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę inną, co miało bardzo duży wpływ na poziom średnich cen gruntów ogółem. W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową oraz handlowo-usługową zaobserwowano także wzrost cen średnich w pierwszej połowie 2013 roku, jednak nie był on tak duży jak w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną (wzrost z około 100 PLN/m² do 2 000 PLN/m²). Ceny średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową od początku 2012 roku spadają z poziomu około 80 PLN/m² do około 25 PLN/m² pod koniec 2013 i na początku 2014 roku.

Wykres 115. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. świętokrzyskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

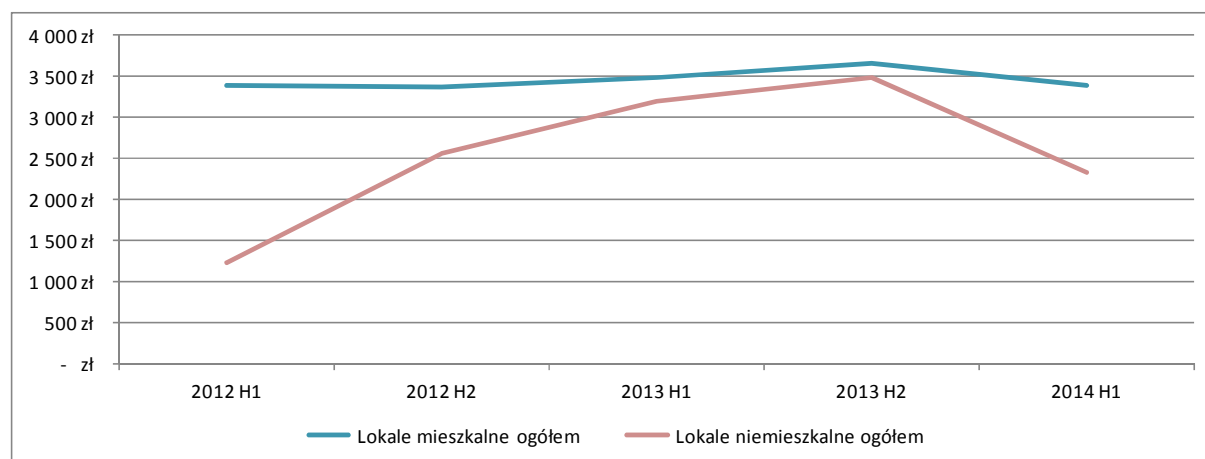
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na regionalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi do przeprowadzenia analizy. Ceny osiągnięte w wybranych okresach były bardzo zróżnicowane od około 200 PLN/m² do 1 000 PLN/m².

Nieruchomości lokalowe

Średnie ceny lokali mieszkalnych w analizowanym okresie w woj. świętokrzyskim pozostawały na bardzo zbliżonym poziomie około 3 500 PLN/m². Nieznaczny wzrost do około 3 650 PLN/m² nastąpił w drugiej połowie 2013 roku, jednak w kolejnych miesiącach średnie ceny spadły do około 3 400 PLN/m². Średnie ceny lokali mieszkalnych o zróżnicowanej wielkości w kolejnych okresach analizy różniły się. W większości przypadków można mówić o odwrotnej zależności ceny jednostkowej powierzchni mieszkania od jego wielkości. Wyjątek od tej reguły stanowiły ceny lokali 1-izbowych w pierwszej połowie 2012 roku, które były niższe od średniej. Najniższe ceny średnie dotyczyły lokali o nieznannej liczbie izb.

Wykres 116. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. świętokrzyskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

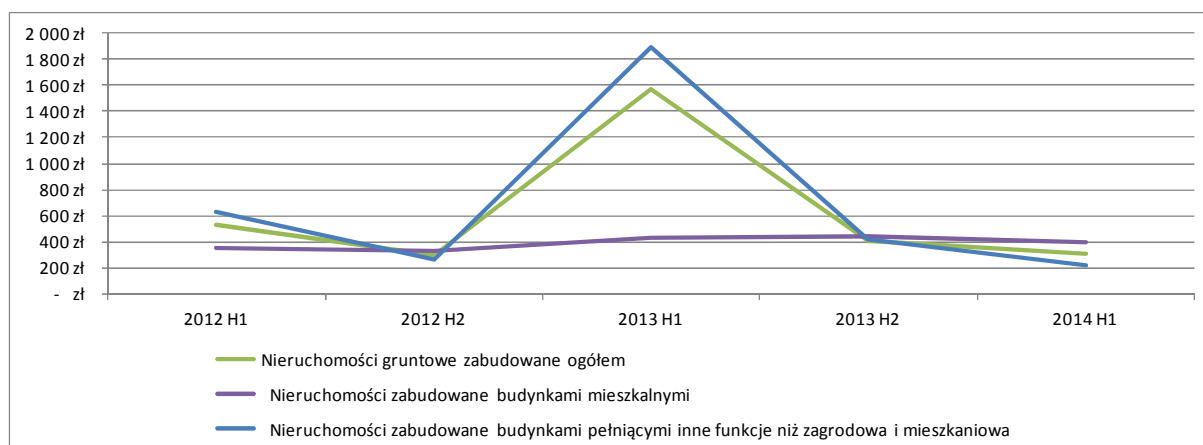
Na wojewódzkim rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, biurowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 4 250 m² do ponad 6 850 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w drugiej połowie 2012 roku. Od tego momentu obserwowane są zmienne tendencje cen, jednak generalnie nastąpił ich spadek. Ceny lokali biurowych regularnie spadają od początku 2013 roku. Ceny garaży utrzymują wady się na zbliżonym poziomie, około 1 100 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu od początku okresu analizy rosną z poziomu około 1 200 PLN/m² do poziomu ponad 2 400 PLN/m² w pierwszych kwartałach 2014 roku.

2.14.2. Kielce

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Kielcach w 2012 roku miał miejsce powolny spadek średnich cen nieruchomości zabudowanych, który został odwrócony poprzez silny wzrost cen średnich nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne. Do końca 2013 roku nastąpił także nieznaczny wzrost cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, który został w pierwszym półroczu 2014 roku nieznacznie skorygowany. Ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahały się w analizowanym okresie w przedziale od 325 PLN/m² do 440 PLN/m². Transakcje zabudowanymi nieruchomościami rolnymi nie były wystarczająco regularne aby można było wyciągnąć wnioski dotyczące trendów.

Wykres 117. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Kielce



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

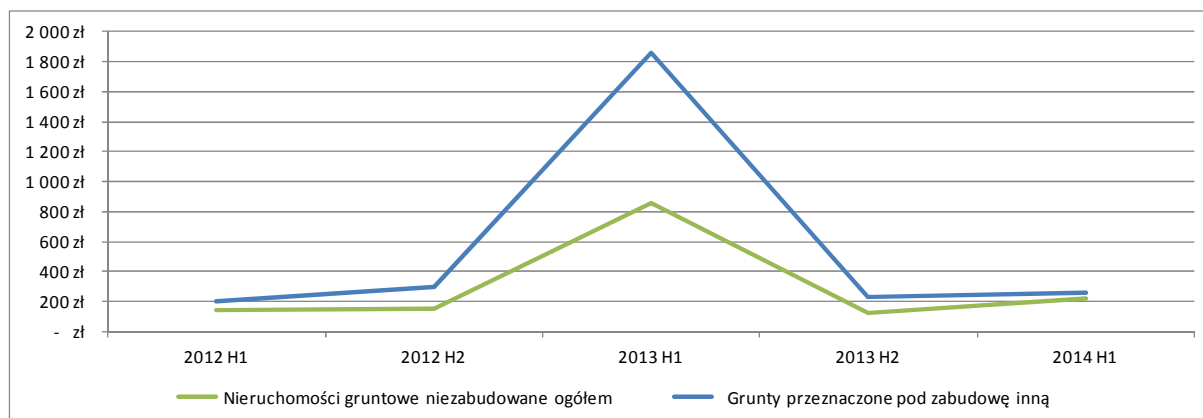
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych najwyższe ceny osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową lub handlowo-usługową.

Ceny gruntów niezabudowanych analizowane ogółem osiągnęły najwyższy poziom (860 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, co podobnie jak w skali całego województwa było zjawiskiem jednorazowym. W drugiej połowie 2013 roku nastąpił bardzo szybki spadek cen do poziomu z 2012 roku, które w pierwszych dwóch kwartałach 2014 roku wzrosły nieznacznie ponownie do poziomu 250 PLN/m².

Istotny udział we wzroście cen gruntów niezabudowanych ogółem miały grunty przeznaczone pod zabudowę inną, które w tym samym czasie na lokalnym rynku osiągnęły poziom około 1 860 PLN/m². W kolejnych okresach analizy ich średnie ceny zmieniały się sinusoidalnie aby w pierwszej połowie bieżącego roku osiągnąć poziom 150 PLN/m² - 200 PLN/m².

Wykres 118. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Kielce



Nieruchomości budynkowe

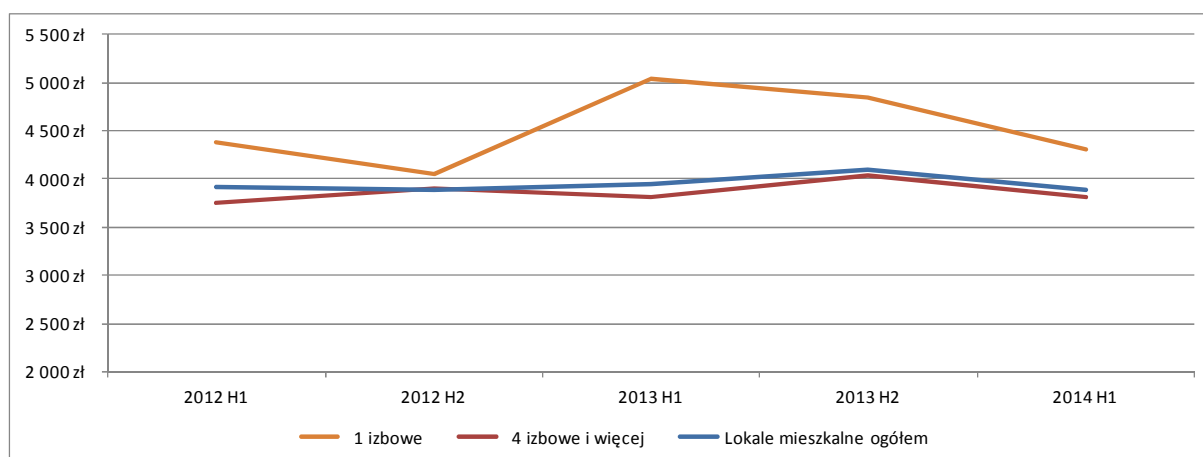
W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 średnie ceny ulegały jedynie nieznacznym wahaniom. Analiza zmienności cen dla lokali mieszkalnych ogółem wskazuje na wzrostowy trend, który swój szczyt osiągnął w drugiej połowie 2013 roku. Średnia cena lokali mieszkalnych w pierwszych kwartałach 2014 roku była już niższa, co sugeruje odwrócenie wcześniej obserwowanego trendu.

W Kielcach średnie ceny lokali mieszkalnych wahały się od około 3 900 PLN/m² do 4 100 PLN/m², wyjątek stanowiły lokale 1-izbowe, które od początku 2012 roku osiągały wyższe ceny tj. do 5 000 PLN/m². Struktura średnich cen lokali mieszkalnych w Kielcach wskazuje także na odwrotną zależność jednostkowej ceny m² lokalu od jego powierzchni.

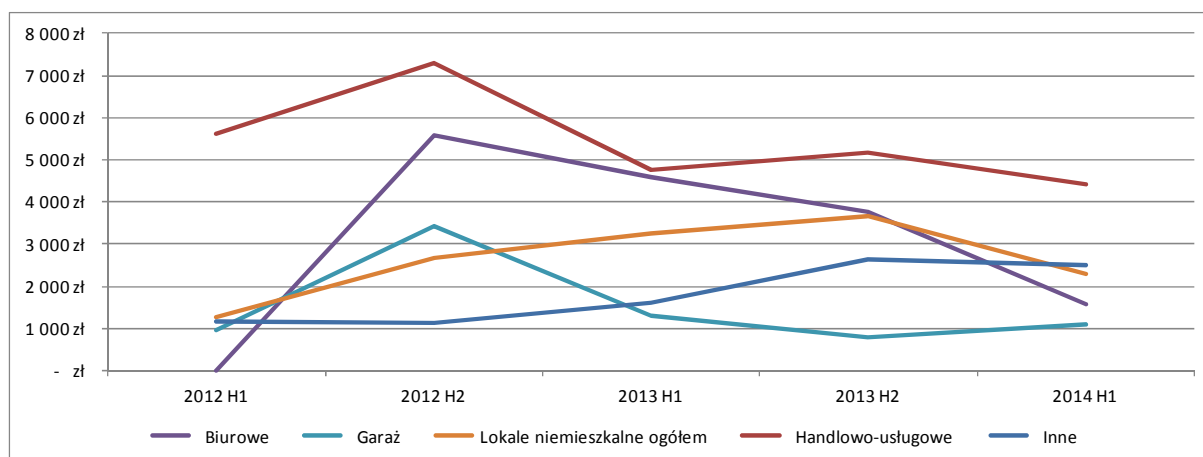
Wykres 119. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Kielcach



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami handlowo-usługowymi, biurowymi oraz garażami i lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższe ceny osiągały lokale handlowo-usługowe i wahały się one w przedziale od 5 750 PLN/m² do ponad 6 800 PLN/m², przy czym najwyższy poziom został osiągnięty w pierwszej połowie 2013 roku i od tego momentu obserwowany jest ich spadek. Ceny garaży utrzymywały się na zbliżonym poziomie, około 1 100 PLN/m². Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były także transakcje lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Ceny lokali tego typu charakteryzuje w ostatnim czasie spójny, silnie rosnący trend. Przeciętne ceny wzrosły na przestrzeni ponad dwóch lat z około 1 200 PLN/m² do poziomu 2 600 PLN/m²

Wykres 120. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - Kielce



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

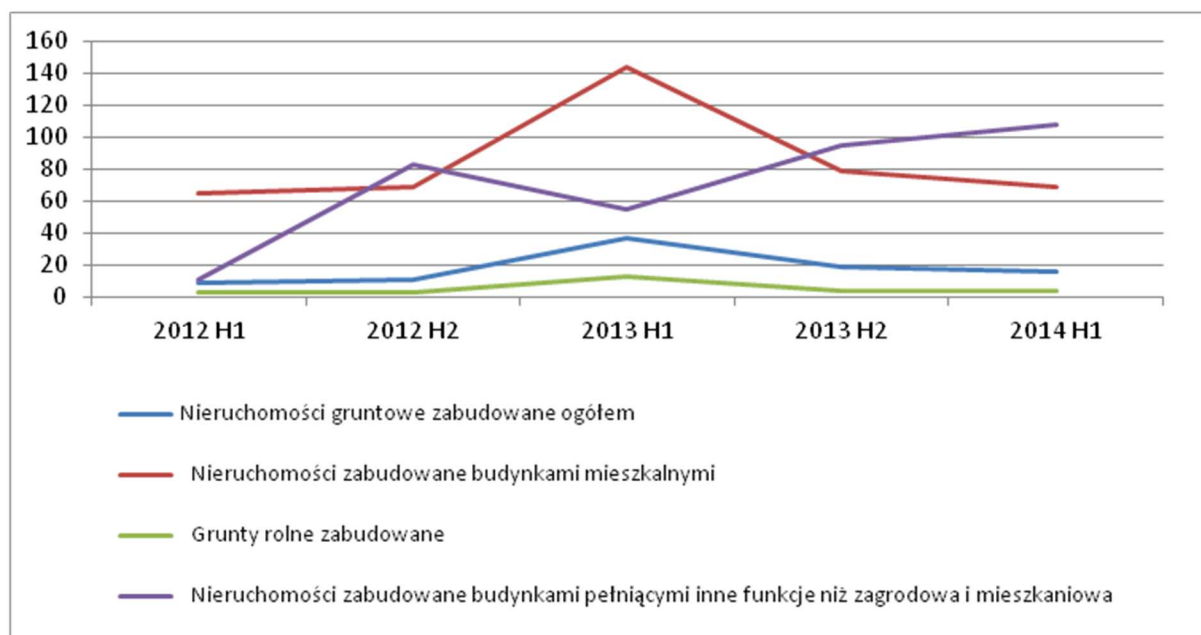
2.15. Województwo warmińsko-mazurskie

2.15.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie warmińsko-mazurskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie warmińsko-mazurskim charakteryzowała umiarkowana zmienność. Dość istotny wzrost dotyczył pierwszej połowy 2013 roku i głównie spowodowany był wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W tym samym czasie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcjach innych niż mieszkalne zanotowały spadek, aby następnie w II półroczu 2013 i na początku 2014 roku ponownie rosnąć. Zdecydowanie najniższe ceny osiągały grunty rolne zabudowane, które w 2013 roku także zanotowały chwilowy wzrost.

Wykres 121. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. warmińsko-mazurskie

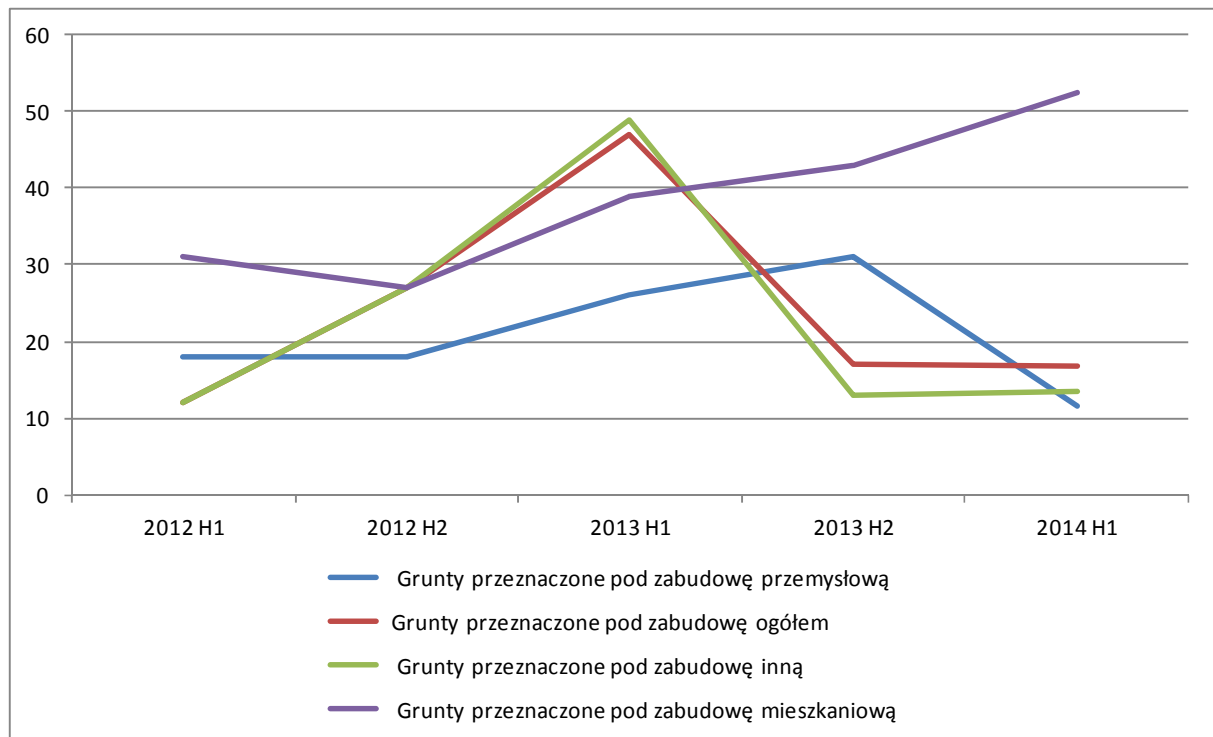


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. warmińsko-mazurskim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem mają grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”. Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową nie ulegały istotnym wahaniom. Zmieniały się w przedziale 20 PLN/m² - 30 PLN/m² grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wykazywały w analizowanym okresie ogólnie rosnącą tendencję i na przestrzeni 2,5 roku wzrosły średnio w województwie z około 30 PLN/m² do około 50 PLN/m².

Wykres 122. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. warmińsko-mazurskie

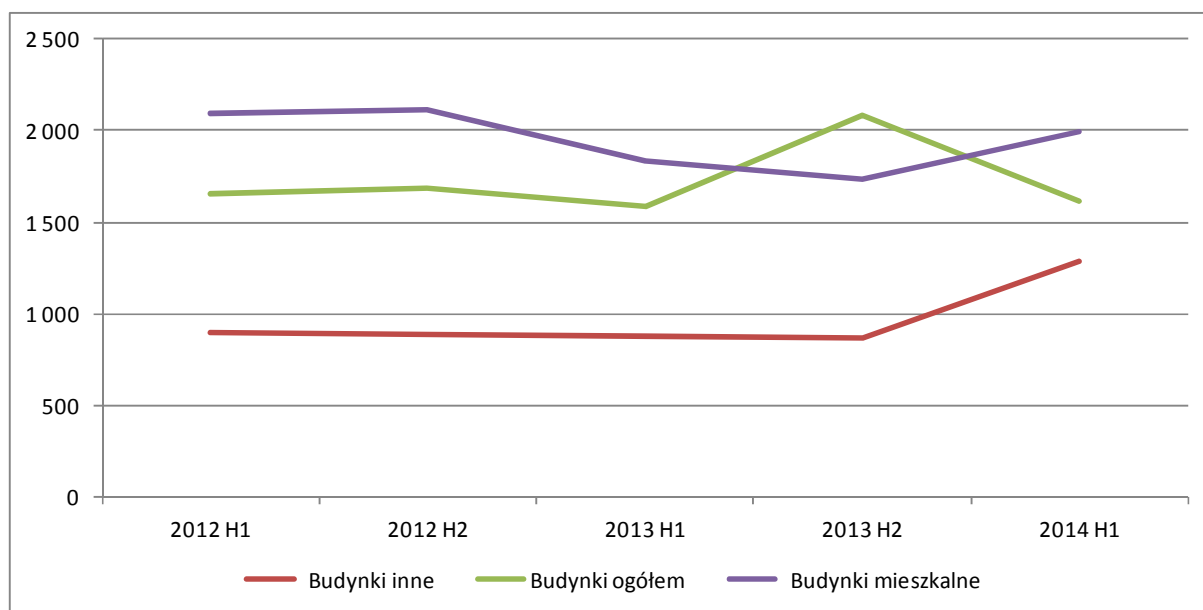


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. warmińsko-mazurskim transakcje budynkami dotyczyły przede wszystkim budynków mieszkalnych oraz budynków sklasyfikowanych jako „inne”. Średnie ceny jednostkowe budynków mieszkalnych osiągały na przestrzeni 2,5 roku bardzo podobne wartości wahające się od 1 750 PLN/m² do około 2 100 PLN/m². Ceny budynków „innych” oscylowały w okolicy 900 PLN/m². Pozostałe średnie wartości są rozrzucone zarówno w czasie jak i pod względem wartości, co nie pozwala wyciągać na ich podstawie wniosków dotyczących trendów cenowych.

Wykres 123 - Zmienność cen budynków - woj. warmińsko-mazurskie

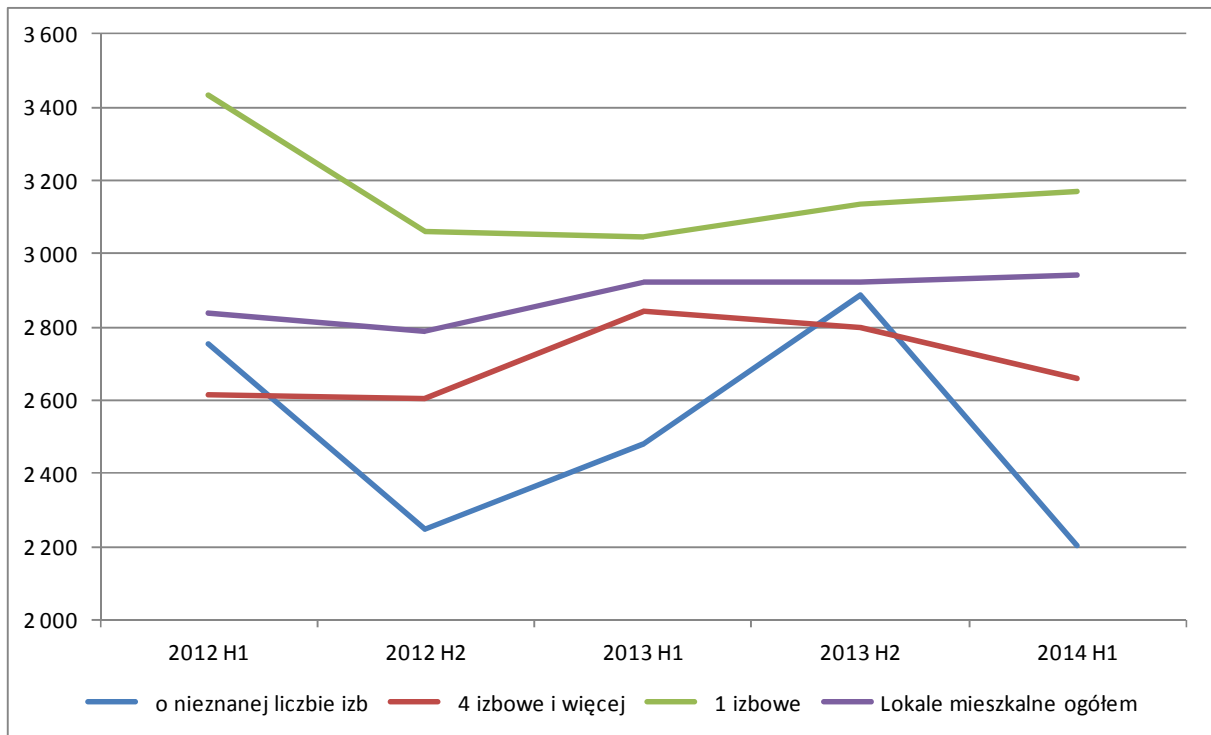


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 i 2013 w woj. warmińsko-mazurskim średnie ceny ulegały jedynie nieznacznym wahaniom. Obserwowany jest nieznaczny trend wzrostowy z około 2 800 PLN/m² do 3 000 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izb. Największą zmiennością charakteryzowały się średnie ceny lokal o nieznanym liczbie izb.

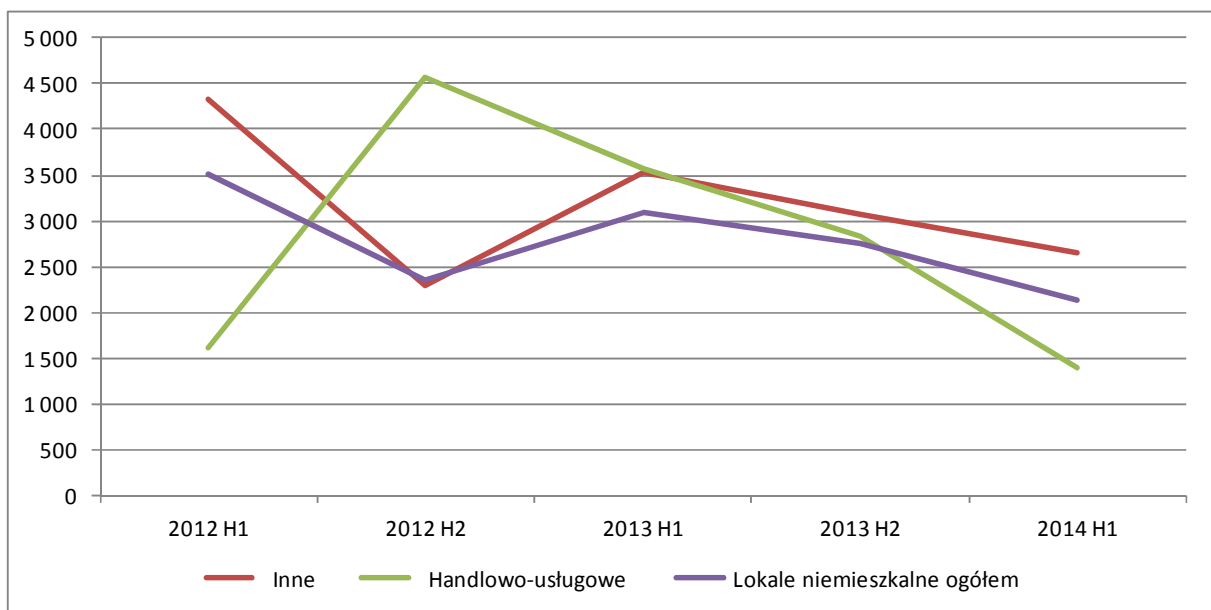
Wykres 124. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. warmińsko-mazurskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były jedynie transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Średnie ceny garaży pozostawały na tym samym poziomie około 1 000 PLN/m². W całym okresie w odniesieniu do innych lokali niemieszkalnych widoczny jest ogólny spadkowy trend cen. Ostatnie okresy charakteryzują się także spadkami średnich cen lokali handlowo-usługowych.

Wykres 125. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. warmińsko-mazurskie



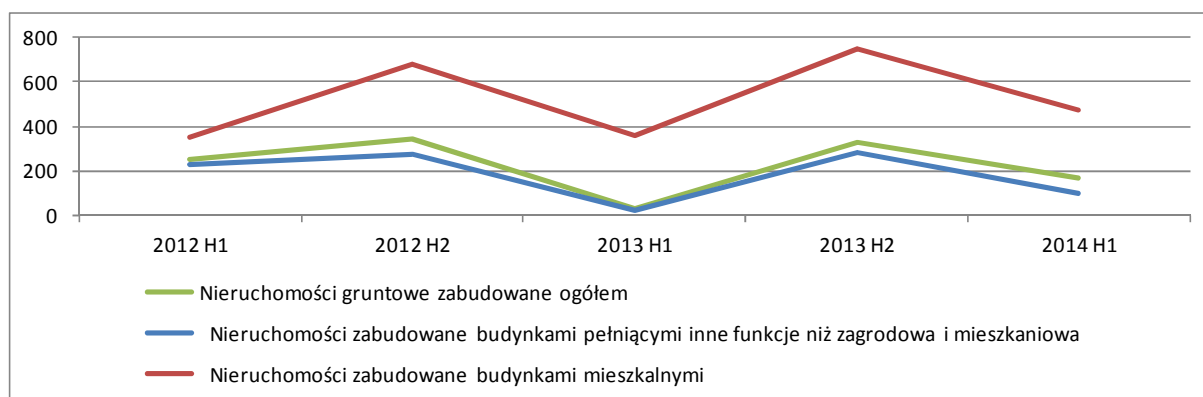
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.15.2. Olsztyn

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Olsztynie od początku 2012 roku obserwowane były znaczne wahania średnich cen gruntów zabudowanych i miały one charakter sinusoidalny. W podobnym stopniu dotyczyły nieruchomości zabudowanych budynkami o różnych funkcjach. Najwyższe ceny na lokalnym rynku osiągały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które wahały się w przedziale od około 400 PLN/m² do około 780 PLN/m². Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne były znacznie niższe, oscylując przeważnie w okolicy 200 PLN/m². Transakcje zabudowanymi nieruchomościami rolnymi nie były wystarczająco regularne aby można było wyciągać wnioski dotyczące trendów.

Wykres 126. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Olsztyn



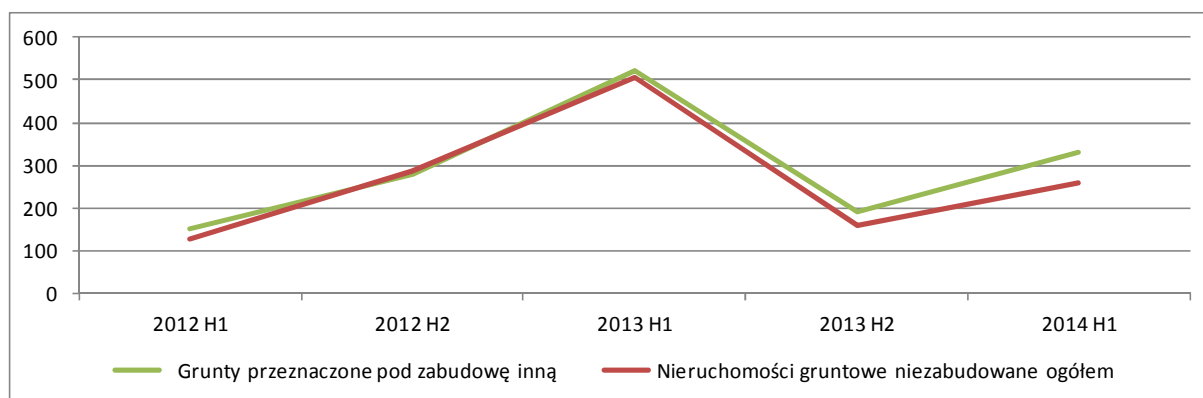
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych najwyższe ceny osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową lub handlowo-usługową.

Ceny gruntów niezabudowanych ogółem w decydującej mierze determinowane były, w analizowanym czasie, przez poziom średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną”, co odzwierciedla podobny przebieg linii zmienności. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną” rosły w 2012 i na początku 2013 rok z poziomu nieco ponad 120 PLN/m² do poziomu około 500 PLN/m², aby następnie spać ponownie do poziomu około 200 PLN/m². W ostatnim okresie ceny te ponownie rosły.

Wykres 127. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Olsztyn



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

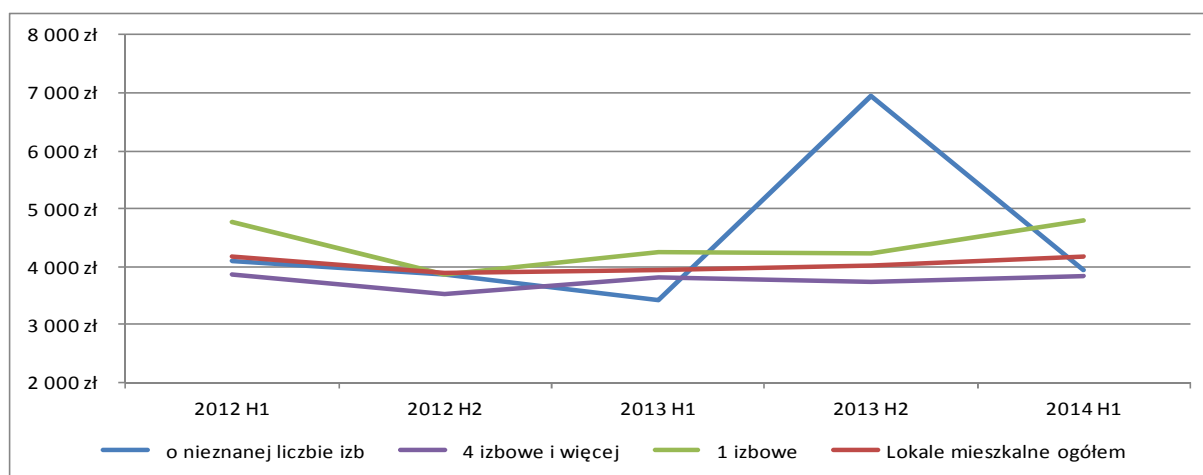
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi, aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w całym okresie analizy obserwowana była stabilizacja cen. Przeciętne ceny lokali mieszkalnych ogółem oscylowały w granicach 3 800 PLN/m² - 4 200 PLN/m². W ostatnim czasie zaznaczył się nieznaczny trend wzrostowy, jednak może on zostać skorygowany w kolejnym roku, tak jak to miało miejsce we wcześniejszych latach. Struktura średnich cen lokali mieszkalnych w Olsztynie wskazuje także na odwrotną zależność jednostkowej ceny m² lokalu od jego powierzchni mierzonej liczbą izb. Znaczna zmienność cen średnich lokali o nieznanym liczbie izb nie wpływała istotnie na poziom średnich cen lokali mieszkalnych ogółem.

Wykres 128. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Olsztynie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje lokalami garażami i lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Zmienność cen tego typu lokali była bardzo duża. Ich średnie ceny wahały się od 2 260 PLN/m² do ponad 5 300 PLN/m², co sugeruje znaczne zróżnicowanie nieruchomości przypisanych do tej grupy. Ceny garaży utrzymywały się na zbliżonym poziomie, około 1 000 PLN/m²– 1 200 PLN/m².

2.15.3. Miasta na prawach powiatu

W województwie warmińsko-mazurskim oprócz Olsztyna zlokalizowane jest tylko jedno miasto na prawach powiatu – Elbląg.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny gruntów zabudowanych w Elblągu w analizowanym okresie charakteryzował dość silny trend wzrostowy spowodowany przede wszystkim wzrostem średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne. Ich ceny rosły z poziomu około 100 PLN/m² na początku 2012 roku do poziomu około 550 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosły istotnie w pierwszej połowie 2013 roku aby w kolejnych okresach powrócić do poziomu zbliżonego do tego z 2012 roku tj. około 360 PLN/m² – 400 PLN/m². Ceny rolnych gruntów zabudowanych nie są regularnie notowane.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Elblągu wahają się w przedziale około 50 PLN/m² – 100 PLN/m² i są w całości niemal determinowane przez transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę „inną”. Wyjątek stanowiło pierwsze półrocze 2013 roku, kiedy odnotowane średnie ceny gruntów tego typu znacznie wzrosły, aby następnie powrócić do poziomu zbliżonego do wyjściowego.

Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku w Elblągu nie odnotowano transakcji nieruchomościami budynkowymi.

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Elblągu pozostawały przez większość analizowanego okresu na podobnym poziomie około 3 000 PLN/m². Niewielki spadek nastąpił w 2013 roku, jednak na początku 2014 poziom cen średnich ponownie nieznacznie przekroczył 3 000 PLN/m². Na lokalnym rynku jest istnieje wyraźny brak zależności poziomu cen 1 m² lokali mieszkalnych od ich wielkości.

Lokale niemieszkalne

W analizowanym okresie w Elblągu, średnie ceny lokali niemieszkalnych możliwe były do oszacowania w więcej niż w jednym podokresie, jedynie względem lokali handlowo-usługowych oraz garaży. Średnie ceny lokali handlowo-usługowych notowane od drugiej połowy 2012 roku wahały się głównie w przedziale od około 3 000 PLN/m² do 3 500 PLN/m². Ceny lokali garażowych w analizowanym okresie charakteryzowała umiarkowana zmienność od około 800 PLN/m² do około 1 100 PLN/m².

2. 16. Województwo zachodniopomorskie

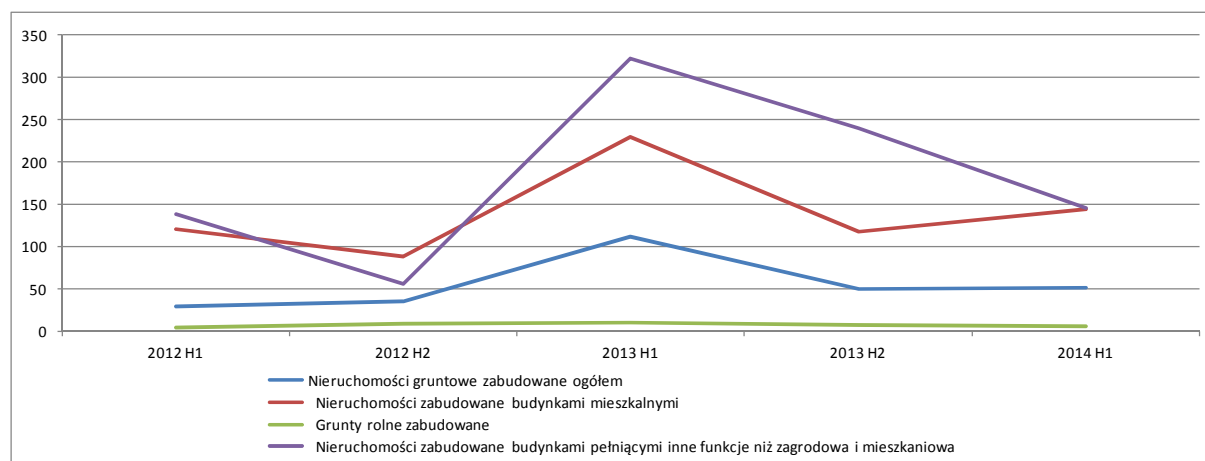
2.16.1. Średnie ceny nieruchomości i ich dynamika w województwie zachodniopomorskim

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Przeciętne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w analizowanym okresie w województwie zachodniopomorskim charakteryzował w dłuższej perspektywie trend lekko wzrostowy ze skokowym jednorazowym wzrostem średniej ceny w pierwszej połowie 2013 roku.

Wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem spowodowany był jednoczesnym wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, których średnie ceny w drugiej połowie 2013 roku wzrosły z poziomu 60 PLN/m² do 323 PLN/m². W tym samym czasie średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahały się w nieco mniejszym stopniu tj. w zakresie 80 PLN/m² -320 PLN/m². Najwyższy poziom cen średnich dotyczył w obu przypadkach pierwszej połowy 2013 roku. W kolejnych półrocznych okresach analizy ceny zarówno nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jak i o funkcjach innych niż mieszkalne spadały, jednak kształtowały się ponad poziomem notowanym w drugiej połowie 2012 roku. Zdecydowanie najniższe ceny średnie (na poziomie około 7 PLN/m² - 10 PLN/m²) osiągały grunty rolne zabudowane.

Wykres 129. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. zachodniopomorskie

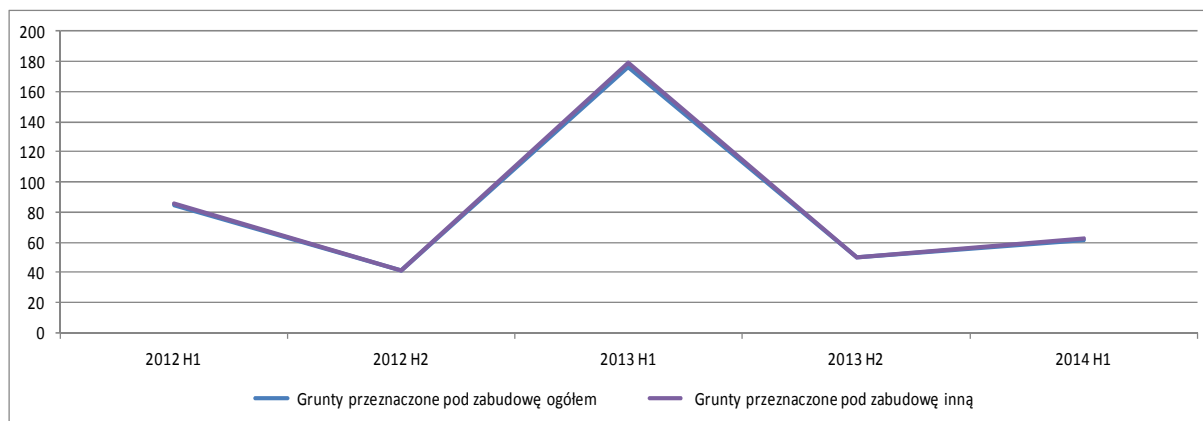


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę w woj. zachodniopomorskim w analizowanym okresie zanotowano transakcje gruntami o zróżnicowanym przeznaczeniu. Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem mają grunty przeznaczone pod zabudowę „inną”, których zmienność w największym stopniu kształtuje poziom zmienności cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. W analizowanym okresie wahały się one w przedziale od 40 PLN/m² do 180 PLN/m², najwyższy poziom osiągając w pierwszej połowie 2013 roku. W perspektywie całego analizowanego okresu (z pominięciem skokowego wzrostu w pierwszej połowie 2013 roku) ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę „inną” charakteryzowała względna stabilizacja na poziomie 50 PLN/m² - 60 PLN/m². Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową charakteryzowała stabilizacja na poziomie około 40 PLN/m², przy czym w pierwszej połowie 2013 roku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji dla oszacowania na ich podstawie średniej uzyskanej ceny.

Wykres 130. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - zachodniopomorskie

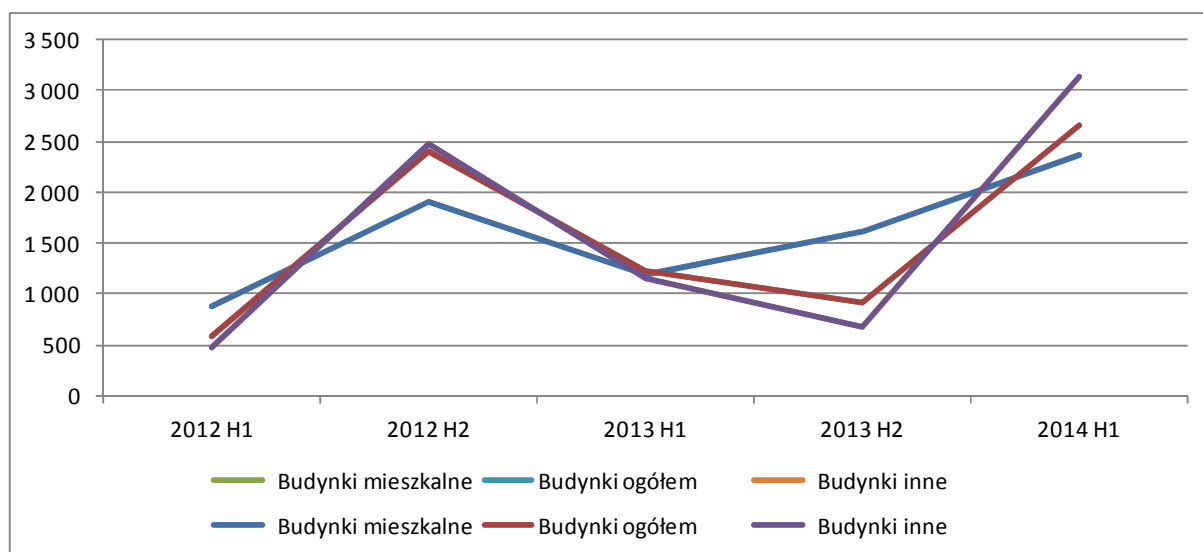


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie w woj. zachodniopomorskim transakcje budynkami dotyczyły przede wszystkim budynków mieszkalnych oraz budynków sklasyfikowanych jako „inne”. W roku 2013 i na początku 2014 roku zanotowano także transakcje budynkami handlowo-usługowymi. Średnie ceny jednostkowe budynków mieszkalnych osiągały w analizowanym okresie istotnie różne wartości wahające się od 900 PLN/m² do około 2 360 PLN/m², bez widocznego trendu towarzyszącego tym zmianom. Ceny budynków „innych” charakteryzowała jeszcze większa zmienność od około 470 PLN/m² do ponad 3 100 PLN/m². Średnie ceny budynków handlowo-usługowych także przyjmowały zróżnicowane wartości od 760 PLN/m² do około 1 500 PLN/m².

Wykres 131. Zmienność cen budynków - woj. zachodniopomorskie

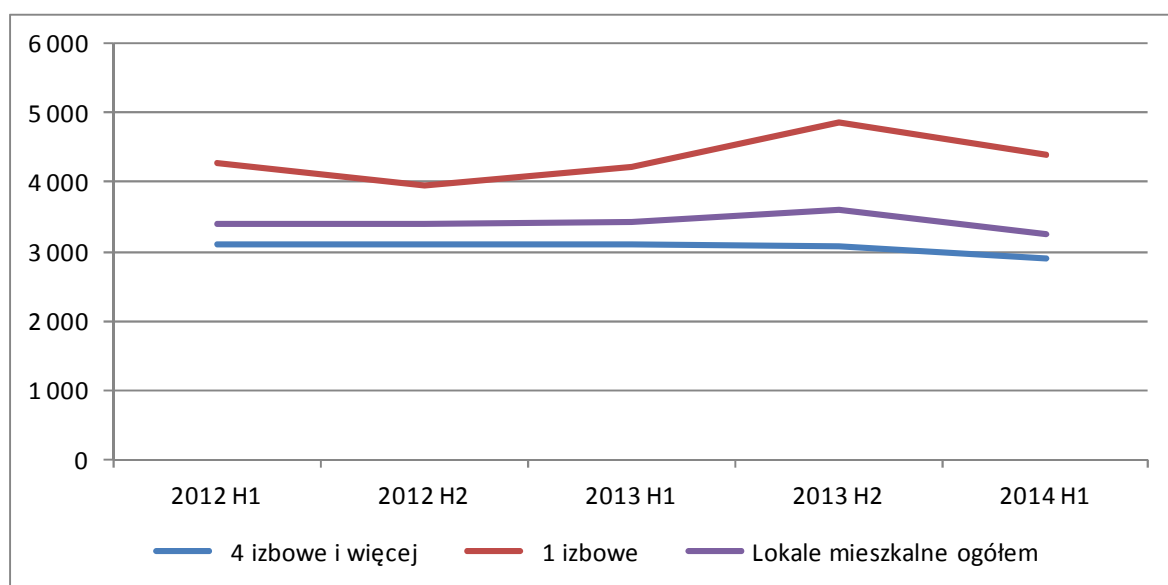


Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 w woj. zachodniopomorskim średnie ceny ulegały jedynie nieznacznym wahaniom. Obserwowany był nieznaczny trend wzrostowy średnich cen do drugiej połowy 2013 roku. W tym czasie wzrosły one z około 3 400 PLN/m² do 3 600 PLN/m². W pierwszej połowie 2014 roku zanotowano jednak spadek cen do poziomu 3 250 PLN/m². Widocznie wyższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne jedno- i dwu-izbowe, podczas gdy najniższe ceny dotyczyły lokali o 4 i więcej izbach. Największą zmiennością charakteryzowały się średnie ceny lokal o nieznaniej liczbie izb.

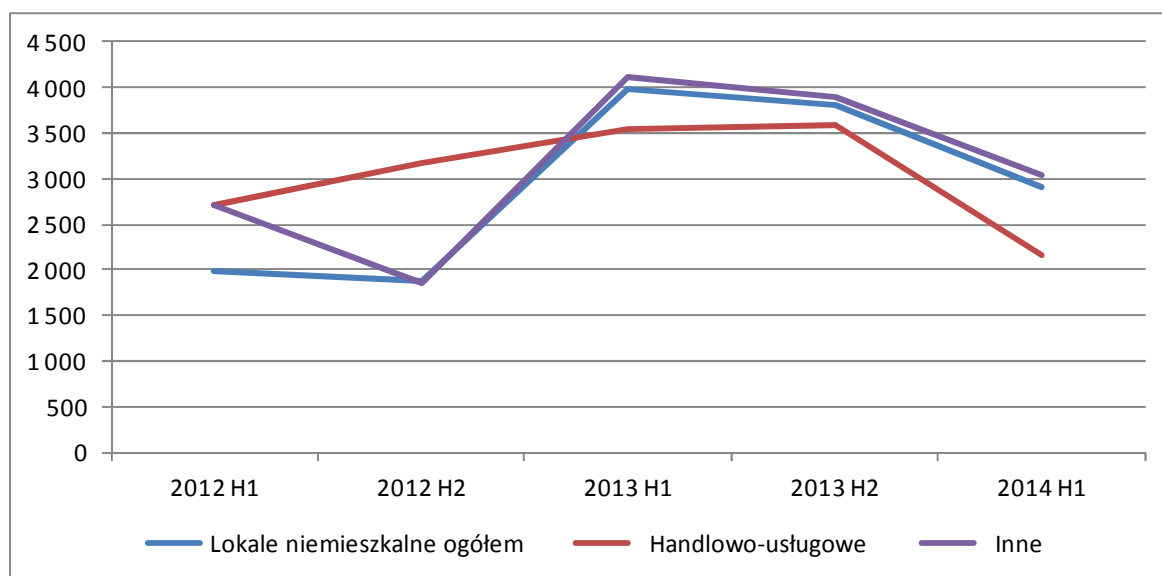
Wykres 132. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. zachodniopomorskim



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na rynku lokali niemieszkalnych regularnie notowane były transakcje lokalami handlowo-usługowymi, garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Najwyższy poziom cen charakteryzował lokale z ostatniej grupy i wahał się w przedziale 1 850 PLN/m² – 4 200 PLN/m², osiągając najwyższe wartości w 2013 roku. Wysokie ceny średnie dotyczyły także lokali handlowo-usługowych, które w 2013 roku osiągały jednak nieco niższe średnie ceny na poziomie 2 100 PLN/m² – 3 600 PLN/m². Jak wynika z analizy, poziom średnich cen lokali niemieszkalnych w największym stopniu kształtowany był przez poziom średnich cen lokali sklasyfikowanych jako „inne”. Średnie ceny garaży pozostawały na tym samym poziomie 1 300 PLN/m² - 1 500 PLN/m².

Wykres 133. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. zachodniopomorskie



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.16.2. Aglomeracja szczecińska

Na potrzeby niniejszej analizy jako obszar aglomeracji szczecińskiej przyjęto powiaty: powiat grodzki Szczecin, powiat goleniowski i policki.

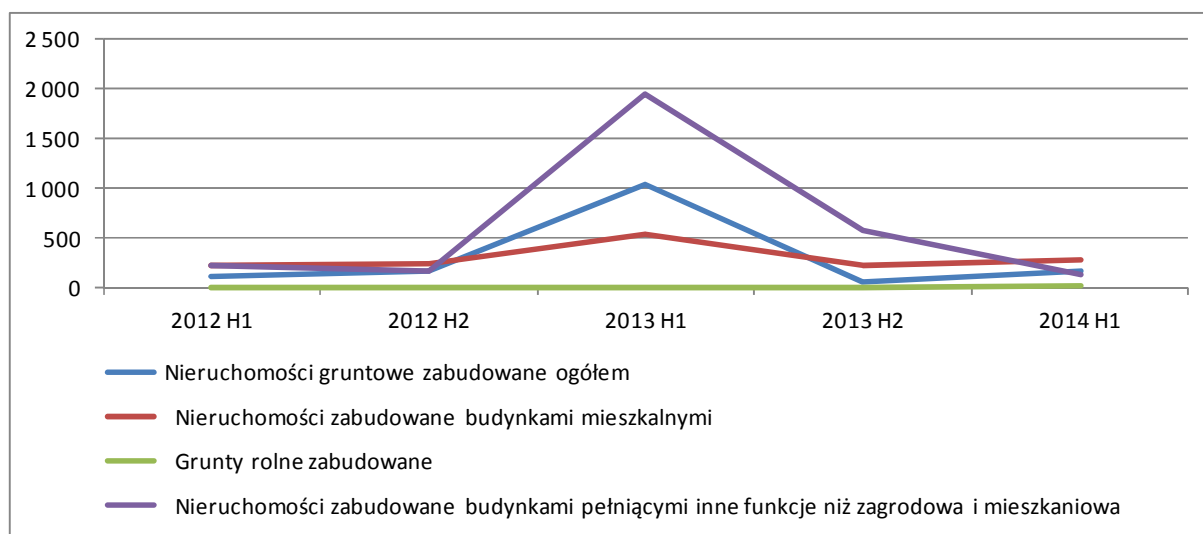
Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych ogółem w analizowanym okresie na obszarze aglomeracji szczecińskiej pomimo znacznych wahań wykazywały w dłuższej perspektywie tendencję do stabilizacji. Na początku roku 2013 nastąpił skokowy wzrost średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem do około 1 000 PLN/m². Analiza cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi niż mieszkalne sugeruje, że wzrost ten był spowodowany znacznym wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, które w 2013 roku jednorazowo wzrosły do poziomu niemal 2 000 PLN/m².

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na obszarze aglomeracji wykazywały w analizowanym okresie zmienność w znacznie mniejszym stopniu. W ich przypadku także zanotowano skokowy wzrost cen na początku 2013 roku. Jednak w dłuższej perspektywie ceny średnie wykazywały trend wzrostowy rosnąc na przestrzeni analizowanego okresu z poziomu 220 PLN/m² do 290 PLN/m².

Znacznie większe amplitudy wykazywały ceny gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, w obu półroczach 2013 roku osiągały poziom ponad 1 000 PLN/m². Zabudowane nieruchomości rolne nie były przedmiotem transakcji w każdym z analizowanych 6-miesięcznych okresów, a ich średnie ceny oscylowały w na poziomie około 10 PLN/m².

Wykres 134. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja szczecińska



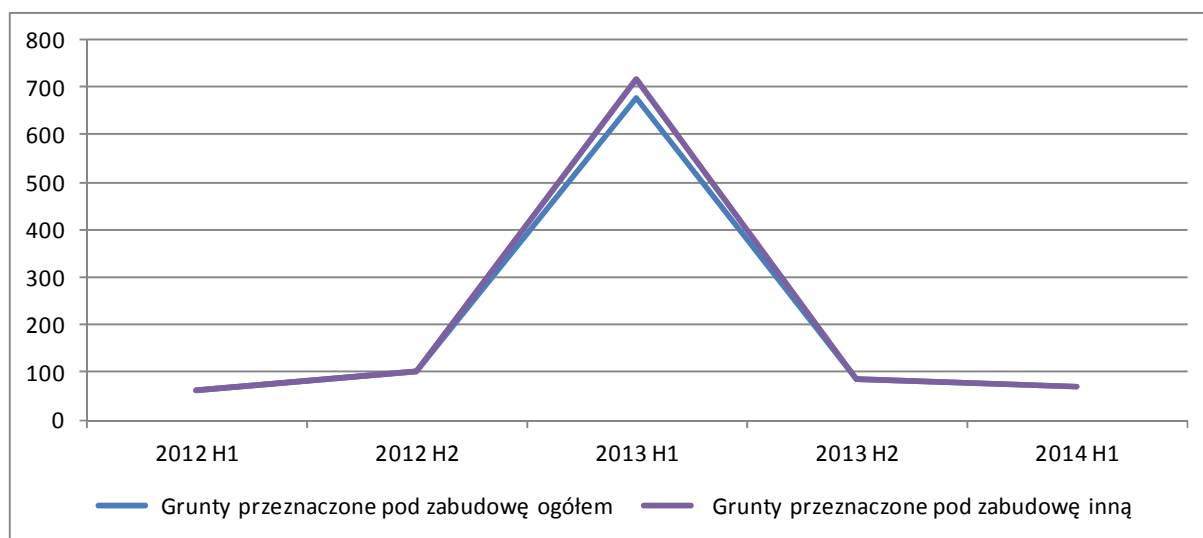
Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę regularnie miały miejsce transakcje gruntami oznaczonymi jako przeznaczone pod zabudowę „inną”. Nie notowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową i przemysłową, których liczba pozwalałaby na szacownie średniej ceny i jej zmienności w analizowanym okresie.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej aglomeracji osiągnęły najwyższy poziom (716 PLN/m²) w pierwszej połowie 2013 roku, co było bezpośrednim skutkiem wzrostu cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę „inną” z około 103 PLN/m² do 716 PLN/m². Ceny gruntów niezabudowanych w ujęciu ogólnym na obszarze aglomeracji w zasadzie podążały za zmianami cen gruntów sklasyfikowanych jako przeznaczone pod zabudowę „inną”.

Wykres 135. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja szczecińska



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

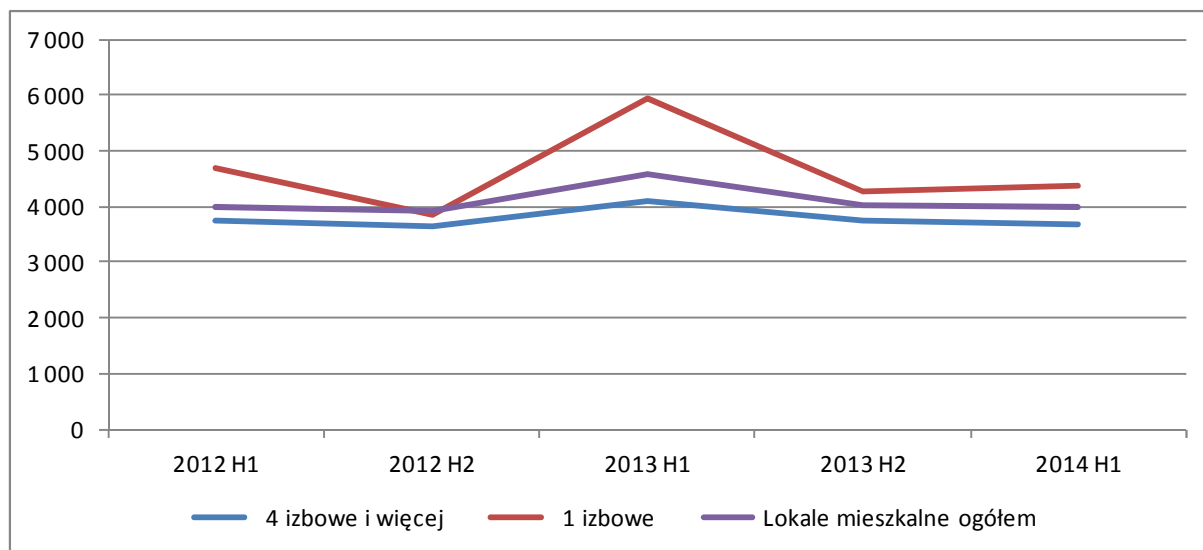
Nieruchomości budynkowe

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami budynkowymi, aby można było w oparciu o nie analizować zmienność cen.

Nieruchomości lokalowe

Na rynku lokali mieszkalnych w niemal całym okresie analizy obserwowana była stabilizacja cen, z wyjątkiem jednorazowego wzrostu średnich cen w pierwszej połowie 2013 roku wskutek znacznego wzrostu średnich cen lokali 1-izbowych do poziomu 5 900 PLN/m². W perspektywie analizowanego okresu ceny lokali mieszkalnych nie uległy zmianie i pozostawały przeciętnie na poziomie 4 000 PLN/m². Na lokalnym rynku umiarkowanie widoczna jest odwrotna zależność ceny lokalu mieszkalnego od jego wielkości mierzonej liczbą izb.

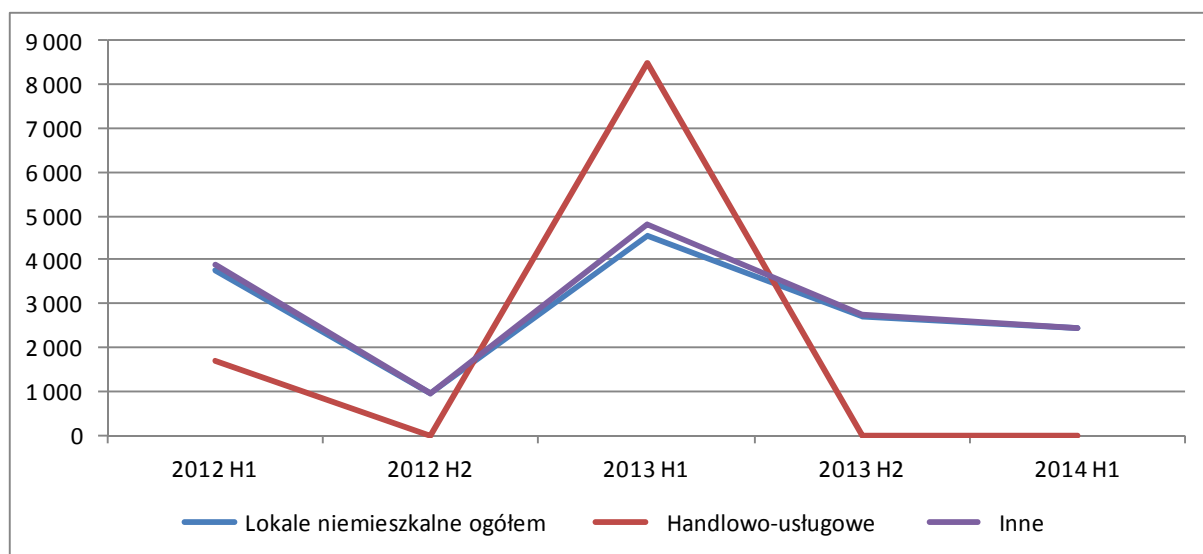
Wykres 136. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji szczecińskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

Na lokalnym rynku lokali niemieszkalnych odnotowano regularne transakcje garażami oraz lokalami klasyfikowanymi jako „inne”. Przeciętne ceny lokali tego typu charakteryzowała bardzo duża zmienność, w analizowanym okresie wahały się one między 1 000 PLN/m² a 4 900 PLN/m², osiągając maksimum w pierwszej połowie 2013 roku. Tak duże amplitudy cen średnich sugerują, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o zupełnie różnym charakterze, które zostały zakwalifikowane jako „inne”. Ceny garaży kształtowały się przeważnie na poziomie zbliżonym do 1 500 PLN/m².

Wykres 137. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji szczecińskiej



Źródło: Dane GUS, opracowanie własne

2.16.3. Miasta na prawach powiatu i dawne miasta wojewódzkie

W województwie zachodniopomorskim jedynym miastem które przed 1999 było stolicą województwa z wyjątkiem Szczecina jest Koszalin. Analiza zmienności cen nieruchomości w tym mieście została przedstawiona poniżej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W Koszalinie w perspektywie całego analizowanego okresu średnie ceny gruntów zabudowanych traktowane ogółem charakteryzowała stabilizacja. Pomijając skokowy wzrost średniej ceny transakcyjnej w pierwszej połowie 2013 roku (do 307 PLN/m²), który dotyczył przede wszystkim nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcjach innych niż mieszkalne, średnie ceny gruntów zabudowanych pozostawały na poziomie około 90 PLN/m² - 95 PLN/m². W tym czasie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne osiągały wyraźnie wyższe średnie ceny na poziomie 250 PLN/m² – 330 PLN/m² (pomijając poziom 580 PLN/m² w pierwszej połowie 2013 roku).

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Średnie ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Koszalinie charakteryzowała w analizowanym okresie zmienność podobna do zmienności cen nieruchomości zabudowanych ze skokowym wzrostem średniej ceny w pierwszej połowie 2013 roku oraz stabilizacją w dłuższym okresie na poziomie 100 PLN/m². Na lokalnym rynku notowane są w zasadzie wyłącznie transakcje gruntami sklasyfikowanymi jako przeznaczone pod zabudowę „inną”, które decydują o poziomie średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem.

Nieruchomości budynkowe

W okresie objętym analizą w Koszalinie nie odnotowano transakcji budynkami, które pozwalałyby na wyciąganie jakichkolwiek wniosków dotyczących poziomu cen.

Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych w Koszalinie wykazywały tendencję malejącą i wahały się od 3 250 PLN/m² do 3 500 PLN/m². Po nieznacznych spadkach w 2012 roku ceny rosły nieznacznie w pierwszej połowie 2013 roku, aby następnie spaść w drugiej połowie tego roku i osiągnąć minimum na poziomie 3 260 PLN/m² w pierwszej połowie 2014 roku. Na lokalnym rynku widoczna jest odwrotna zależność pomiędzy średnią ceną 1 m² lokalu mieszkalnego a jego wielkością mierzoną liczbą izb.

Lokale niemieszkalne

Na rynku lokali niemieszkalnych w Koszalinie odnotowano regularne transakcje garażami oraz lokalami sklasyfikowanymi jako „inne”. W pierwszych trzech analizowanych półroczach odnotowano także lokalami handlowo-usługowymi. Przeciętne ceny lokali tego typu charakteryzowała umiarkowana zmienność. W analizowanym okresie wahały się one między 3 600 PLN/m² a 4 200 PLN/m², osiągając maksimum w pierwszej połowie 2012 roku. Lokale sklasyfikowane jako „inne” charakteryzowała większa zmienność cen. Przeciętne ceny tego typu nieruchomości rosły od początku 2012 roku z 1 080 PLN/m² do 3 200 PLN/m² w pierwszej połowie 2013 roku aby w następnych 6-cio miesięcznych okresach spaść do poziomu zbliżonego do wyjściowego tj. do 1 200 PLN/m². Tak duże amplitudy cen średnich sugerują, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o zupełnie różnym charakterze, które zostały zakwalifikowane jako „inne”. Ceny garaży były w Koszalinie bardzo zmienne i kształtowały od 200 PLN/m² do 2 300 PLN/m².

3. ANALIZA POZIOMU I DYNAMIKI ŚREDNICH OPŁAT ZA WYNAJEM MIESZKAŃ NA WYBRANYCH RYNKACH LOKALNYCH

3.1. Uwagi wstępne

Analiza obejmuje największe miasta w Polsce, w których Fundusz Mieszkań na Wynajem planuje uruchomić system nowoczesnego najmu. Dodatkowo uwzględniono Szczecin, Bydgoszcz i Lublin, jako duże, regionalne centra; znaczenie Lublina w zestawieniu wzmacnia dodatkowo jego rola jako poważnego ośrodka akademickiego. Łącznie badaniu poddano 11 miast:

- Warszawa,
- Kraków,
- Łódź,
- Wrocław,
- Poznań,
- Gdańsk,
- Gdynia,
- Katowice
- Szczecin,
- Bydgoszcz,
- Lublin.

W celu zbadania cen najmu mieszkań w Polsce posłużono się raportami Narodowego Banku Polskiego⁴⁵ i opracowaniami internetowego serwisu *dom gratka.pl*⁴⁶.

Instytut Ekonomiczny NBP we współpracy z oddziałami okręgowymi przygotowuje każdego roku *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce*. Analizowana jest sytuacja w szesnastu miastach wojewódzkich. Dane pochodzą głównie z Bazy Rynku Nieruchomości tworzonej przez NBP dla celów analitycznych. Baza ta powstaje dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami i deweloperów, przy zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP. W *Raporcie* znajdują się kwartalne tabele czynszów ofertowych i transakcyjnych dla poszczególnych miast (na metr

⁴⁵ *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013r.* NBP, Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi Warszawa, wrzesień 2014. Z *Raportu* pobrano dane kwartalne za lata 2010-2014.

⁴⁶ *Raport z rynku nieruchomości 2013 z serwisu gratka.pl.* Z *Raportu* pobrano dane roczne z lat 2012-13.

kwadratowy). Na ich podstawie dokonano większości obliczeń i zestawień umieszczonych w niniejszym rozdziale.

Serwis *dom gratka.pl* publikuje różnego rodzaju zestawienia i raporty rynkowe. Publikacja pod nazwą *Raport z rynku nieruchomości* (za rok 2012, następny za rok 2013) powstała na podstawie ogłoszeń o sprzedaży i najmie nieruchomości zamieszczanych w Internecie. Wśród licznych informacji dotyczących rynku nieruchomości znajdują się także roczne dane o wysokości ofertowych cen najmu w głównych miastach Polski z podziałem na mieszkania jedno-, dwu- i trzypokojowe.

Podawane przez NBP ceny najmu mieszkania są wartościami uśrednionymi dla mieszkań objętych bazą danych w konkretnym mieście. Na ich wysokość w obrębie miasta wpływa wiele czynników. Po pierwsze, lokalizacja definiowana przez zbiór takich elementów jak odległość od centrum i dogodność komunikacji, jakość najbliższej okolicy (tereny zieleni, typ zabudowy, zadbanie, środowisko), dostępność usług i infrastruktury, wreszcie tradycyjnie odczytywany prestiż miejsca. Po drugie, na ocenę atrakcyjności wpływa rodzaj i stan budynku, w którym znajduje się mieszkanie oraz komfort, wyposażenie, atrakcyjność samego lokalu. Wszystkie wymienione cechy powodują znaczne zróżnicowanie cen najmu w obrębie miasta, a także w obrębie poszczególnych osiedli.

Powyższe uwagi dotyczą także danych z serwisu *dom gratka.pl* o wysokości cen najmu lokali z podziałem na liczbę pokoi. W tym wypadku dodatkowo należy pamiętać o nieściłości zestawiania w tej samej grupie mieszkań znacznie różniących się metrażem, a połączonych tylko jedną cechą – liczbą pokoi. Bazy danych obejmują jedynie część rzeczywistego rynku najmu mieszkań – zasadniczo te, które zostały wynajęte z udziałem agencji nieruchomości. Pominięcie drogi formalnej w wypadku części transakcji najmu powoduje, że dostępne zestawienia obarczone są pewnym stopniem niedokładności.

Niezależnie od powyższych ograniczeń cechujących źródła informacji, wykorzystane bazy danych pozostają dobrą podstawą do analiz, zarówno porównawczych między miastami, jak porównawczych dla różnych okresów tego samego miasta.

3.2. Rynek najmu mieszkań w Polsce

W wielu krajach europejskich najem jako forma zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych jest znacznie bardziej popularny niż w Polsce. Przodują pod tym względem Niemcy, Francja i Wielka Brytania. Dane Eurostatu pokazują, że w tych trzech krajach, posiadających największe rynki najmu, własne mieszkanie posiada od 53% (Niemcy) do 65% (Wielka Brytania) obywateli. Pozostali korzystają z najmu.

W Polsce jedynie 4,2% Polaków korzysta z najmu na zasadach rynkowych. Na podstawie danych Eurostatu można oszacować, że w kraju wynajmowanych jest na zasadach rynkowych od 500 do 600 tys. mieszkań. Szczerłość polskiego rynku mieszkań na wynajem wynika z wielu okoliczności. Dużą rolę odgrywają względy leżące w sferze psychologicznej. Potrzeba posiadania własnego mieszkania jako wyrazu stabilności jest silnie zakorzeniona w mentalności.

Kwoty wydawane miesięcznie na mieszkanie stanowią istotną część domowych budżetów. Dyskomfort wywołuje sytuacja, w której znaczne sumy są regularnie „tracone” na czynsz. Zdecydowanie bardziej akceptowane jest opłacanie nawet nieco wyższej kwoty raty kredytu, której częścią jest jednak spłata kapitału, czyli opłata za zakup mieszkania na własność. Tym bardziej, że trudno jednoznacznie ocenić, który z dwóch wariantów okaże się w perspektywie ponad 20 lat bardziej opłacalny finansowo: spłacanie rat i posiadanie po oznaczonym okresie własnego mieszkania, czy zapłata przez tenże okres czynszu i inwestowanie nadwyżki. Wynik symulacji zależy od przyjętych założeń w sytuacji dużej zmienności rynku.

Powodem słabego rozwoju rynku mieszkań na wynajem jest wreszcie mała mobilność zawodowa Polaków. Decyzja o podjęciu pracy w nowym ośrodku jest podejmowana niechętnie, a zmiana środowiska stanowi barierę, która nieraz przesłania możliwe do osiągnięcia pozytywne zmiany związane z przeprowadzką. Można jednocześnie powiedzieć, że słabość rynku mieszkań na wynajem utrwała ten stan, nie sprzyja migracjom, stwarza dodatkowy opór przy podejmowaniu decyzji o przeprowadzce.

Na rynku wynajmu w Polsce najmniej jest mieszkań o metrażu do 35 m² - stanowią 10 % całego rynku. 20% stanowią mieszkania o powierzchni 35 - 50 m², 30% stanowią mieszkania z metrażem 50 - 75 m², a najwięcej (40 %) jest lokali największych – ponad 75 m². Jednocześnie ta ostatnia kategoria mieszkań jest najmniej poszukiwana⁴⁷.

Charakteryzując rynek mieszkań na wynajem należy zaznaczyć, że zwykle mieszkania przeznaczone na wynajem są własnością osób fizycznych, które traktują najem jako dodatkowe źródło dochodów. Najczęściej osoby te posiadają jedno mieszkanie przeznaczone na wynajem. Rośnie grupa osób, które oferują mieszkania w odzyskanych w wyniku reprivatyzacji kamienic, ale udział takich lokali w rynku nie jest znaczący w skali kraju.

Możliwe, że uruchamiany obecnie przez Bank Gospodarstwa Krajowego Fundusz Mieszkań na Wynajem stanie się impulsem rozpoczynającym zmiany na rynku. Zasady działania Funduszu niwelują opisane wyżej niedogodności, charakterystyczne obecnie dla sektora. Mieszkania Funduszu mają mieć współczesny standard, wieloletnia umowa będzie dawała poczucie stabilności, warunki najmu będą jasne i jednolite, a czynsz i opłaty powinny uplasować się na niewygórowanym poziomie. Plany Funduszu opisane są szczegółowo w dalszej części niniejszego opracowania.

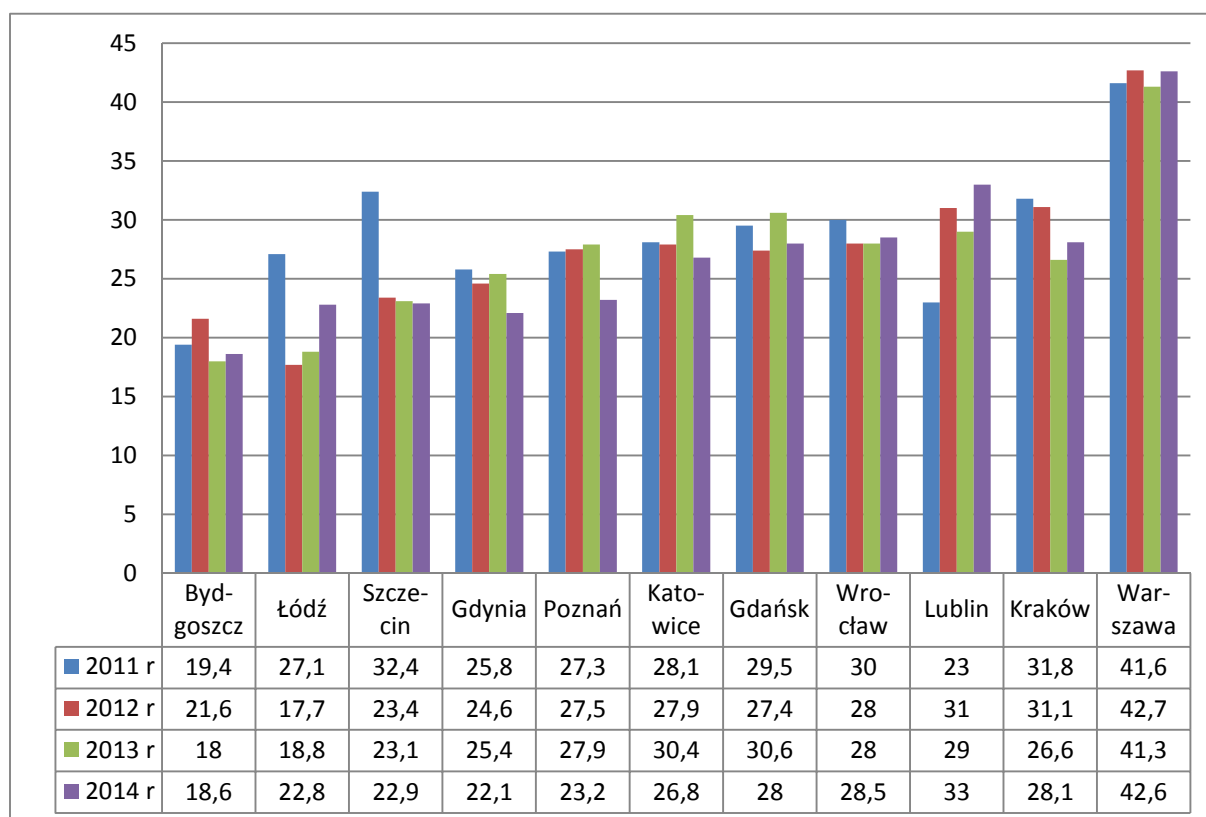
⁴⁷ Raport z rynku nieruchomości 2013 - dom gratka.pl., s.29.

3.3. Wysokość czynszów najmu mieszkań w latach 2011-2014

Do analizy miesięcznych cen najmu wykorzystano dane NBP, które podawane są kwartalnie. W porównaniu uwzględniono dane dla pierwszego kwartału danego roku.

Średnie ceny najmu przyjmują największą wartość w Warszawie. W ciągu ostatnich czterech lat (2011-2014) stale przekraczały 40 zł za m². Najniższe średnie ceny najmu w badanym okresie wynosiły około 18 zł za m² i były notowane w zależności od roku w Bydgoszczy lub w Łodzi. W stolicy średni czynsz jest więc 2,3 razy wyższy niż w miastach z końca listy. Przykładowo, jeśli w Warszawie za kwotę 1 500 zł miesięcznie można wynająć kawalerkę o powierzchni 35 m², to w Bydgoszczy lub Łodzi za tę samą sumę – okazałe mieszkanie osiemdziesięciometrowe.

Wykres 138. Średnie stawki czynszu w największych miastach Polski w latach 2011-2014 r. [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Warszawa jest znacząco droższa od drugiego w kolejności najdroższego miasta (w analizowanych latach drugą pozycję zajmowały w zależności od roku Kraków, Gdańsk lub Lublin). Różnica wynosiła od 9,60 do 11,60 zł za m². Należy zauważyć, że tylko minimalnie większa była różnica cen najmu między miastem zajmującym drugie miejsce, a ostatnim (12 do 13 zł za m²).

Średnie ceny najmu w pozostałych ośrodkach rzadko przekraczały 30 zł za m² i rzadko spadały poniżej 20 zł za m², przy czym w Bydgoszczy, Łodzi, Szczecinie i Gdyni w analizowanym okresie zasadniczo mieściły się w przedziale 20-25 zł za m², natomiast w Poznaniu, Katowicach, Gdańsku, Wrocławiu, Lublinie i Krakowie nie spadały poniżej 27 zł za m².

Rynek najmu w największych miastach Polski w ciągu ostatnich czterech lat cechuje więc:

- znacząca różnica między cenami najmu lokali mieszkalnych w Warszawie i w pozostałych miastach,
- dostrzegalny podział pozostałych miast na dwie grupy cenowe:
 - Bydgoszcz, Łódź, Szczecin, Gdynia,
 - Poznań, Katowice, Gdańsk, Wrocław, Lublin i Kraków,
- stosunkowo wyrównany poziom cen najmu w każdej z grup (20-25 zł za m² oraz 27-31 zł za m²).

W analizowanym okresie najbardziej stabilnie układały się ceny najmu w Warszawie, gdzie roczne różnice nie przekroczyły 3,3% (1,40 zł za m²). We Wrocławiu po spadku stawek w roku 2012 o 6,7%, w kolejnych latach ceny najmu były niemal stałe.

Tabela 11. Dynamika zmian czynszów w latach 2011-2014

Analizowany okres	Bydgoszcz	Łódź	Szczecin	Gdynia	Poznań	Katowice	Gdańsk	Wrocław	Lublin	Kraków	Warszawa
2012 – 2011	11,3%	-34,7%	-27,8%	-4,7%	0,7%	-0,7%	-7,1%	-6,7%	34,8%	-2,2%	2,6%
2013 – 2012	-16,7%	6,2%	-1,3%	3,3%	1,5%	9,0%	11,7%	0,0%	-6,5%	-14,5%	-3,3%
2014 – 2013	3,3%	21,3%	-0,9%	-13,0%	-16,8%	-11,8%	-8,5%	1,8%	13,8%	5,6%	3,1%
Zmiana w okresie 2011-2014	-4,1%	-15,9%	-29,3%	-14,3%	-15,0%	-4,6%	-5,1%	-5,0%	43,5%	-11,6%	2,4%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

W Gdyni, Poznaniu, Katowicach i Krakowie roczne wahania były zazwyczaj umiarkowane, ale pojawiały się także głębsze wahania, w każdym z wymienionych miast przynajmniej raz w ciągu badanego okresu ceny najmu wzrosły ponad 10%. W pozostałych miastach zmiany mają większą dynamikę. Największy roczny spadek wystąpił w Łodzi (-34,7%) i Szczecinie (-27,8%), w tym samym roku 2012. Największy wzrost opłat za metr kwadratowy miał miejsce w Lublinie (34,8%), również w 2012 roku.

Niemal we wszystkich badanych miastach ceny najmu w 2014 roku były niższe niż w 2011 r. – wyraźnym wyjątkiem na tym tle jest Lublin (wzrost o 43,5%, czyli o 10 zł). Niewielki wzrost zanotowano także w Warszawie. Największy spadek na przestrzeni obserwowanych lat nastąpił w Szczecinie (-29,3%, łącznie o 9,50 zł), Łodzi, Gdyni i Poznaniu (po około -15%, czyli o około 4 zł). W większości pozostałych miast spadki cen najmu między rokiem 2011 a 2014 nie przekroczyły 10%.

3.4. Ceny najmu w zależności od liczby pokoi w latach 2012-2013

Serwis *dom gratka.pl*, podając dane, nie odnosi cen najmu do metra kwadratowego, lecz przedstawia uśrednioną cenę najmu całego mieszkania, wyróżniając konsekwentnie trzy kategorie: mieszkania jedno-, dwu- i trzypokojowe. Rozpiętość powierzchni mieszkań w każdej kategorii może być bardzo duża, jednak *gratka.pl* pomija ten aspekt. Mimo tego taki sposób grupowania danych, bazujący na tradycyjnym pojęciu „M-1”, „M-2” itd., ma dużą wartość poznawczą i ułatwia powszechne korzystanie z danych serwisu. Badanie cen najmu mieszkań w podziale na kategorie funkcjonalne dostarcza ważnych informacji o preferencjach najemców, strukturze i płynności rynku najmu lokali mieszkalnych. Ta forma prezentacji danych występuje w serwisie od roku 2012, dlatego poniżej dokonano analizy dwóch kolejnych lat – 2012 i 2013.

Analiza opiera się na cenach ofertowych, nie oddaje więc wysokości cen najmu ostatecznie uzgodnionych między właścicielami a najemcami. Różnice między cenami ofertowymi a transakcyjnymi zostaną przedstawione w dalszej części rozdziału.

Najwięcej transakcji najmu dotyczy mieszkań dwupokojowych, dlatego poniższą analizę rozpoczęto od przedstawienia zróżnicowania cen najmu tego typu lokali mieszkalnych w badanym okresie.

Tabela 12. Wysokość cen najmu mieszkań dwupokojowych w latach 2012-2013

miasto	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	dynamika [%]
Bydgoszcz	1110	1210	100	9,0%
Lublin	1480	1520	40	2,7%
Szczecin	1490	1403	-87	-5,8%
Poznań	1510	1613	103	6,8%
Łódź	1540	1506	-34	-2,2%
Katowice	1645	1707	62	3,8%
Kraków	1703	1855	152	8,9%
Gdańsk	1733	1814	81	4,7%
Wrocław	1790	1800	10	0,6%
Warszawa	2530	2708	178	7,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*.

W roku 2012 średnia oczekiwana przez właścicieli cena najmu mieszkania dwupokojowego w Warszawie wynosiła 2 530 zł; była to suma o 1 420 zł wyższa (ponad dwa razy) niż w Bydgoszczy, gdzie ceny były najniższe. Różnica między zgłaszanymi cenami najmu mieszkań dwupokojowych w Warszawie, a cenami w drugim z kolei mieście – Wrocławiu – wyniosła 740 zł (Warszawa była droższa o 41%). Po pominięciu miasta najdroższego i najtańszego, w grupie ośmiu pozostałych ośrodków ceny ofertowe cen najmu mieściły się w przedziale 1 480-1 790 zł (rozpiętość 310 zł). W 2013 r. różnice między stolicą a pozostałymi ośrodkami wzrosły (1 498 zł różnicy między miastami skrajnymi, 853 zł między Warszawą, a zajmującym drugą pozycję Krakowem). Podawane w ogłoszeniach ceny najmu mieszkań dwupokojowych w roku 2013 w większości miast wzrosły. Największych wzrostów oczekiwali właściciele w Bydgoszczy (o 9%), Krakowie (8,9%), Warszawie (7%) i Poznaniu (6,8%). W Gdańsku, Katowicach, Lublinie i Wrocławiu wzrosty nie przekroczyły 5%. Spadek cen ofertowych za mieszkania dwupokojowe nastąpił w Szczecinie (5,8%) i Łodzi (2,2%). W przypadku mieszkań jednopokojowych dynamika zmian cen najmu była wyższa, co pokazuje poniższa tabela.

Tabela 13. Wysokość cen najmu mieszkania jednopokojowe w latach 2012-2013

miasto	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	dynamika [%]
Bydgoszcz	817	947	130	15,9%
Lublin	1031	1127	96	9,3%
Poznań	1040	1138	98	9,4%
Katowice	1122	1188	66	5,9%
Łódź	1188	1071	-117	-9,8%
Szczecin	1207	1136	-71	-5,9%
Kraków	1250	1390	140	11,2%
Gdańsk	1255	1438	183	14,6%
Wrocław	1305	1317	12	0,9%
Warszawa	1890	1830	-60	-3,2%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*.

W roku 2012 średnia oczekiwana cena najmu mieszkania jednopokojowego w Warszawie wynosiła 1 890 zł. Oznacza to, że ich właściciele w stolicy żądali więcej za wynajem niż właściciele mieszkań dwupokojowych w dowolnym innym mieście w Polsce. Wnioski płynące z analizy tabeli dotyczącej mieszkań jednopokojowych są podobne do tych, które sformułowano powyżej w odniesieniu do najpopularniejszych, dwupokojowych lokali. Wystąpiły duże różnice oczekiwanej ceny najmu między Warszawą a najtańszą Bydgoszczą oraz między Warszawą a drugim z kolei miastem. Rozpiętość cen najmu w pozostałych miastach (poza najdroższym i najtańszym) z 300 zł wzrosła w 2013 roku do 367 zł.

W roku 2013 w większości miast wzrosły cenowe oczekiwania właścicieli najmniejszych mieszkań. Największe wzrosty cen ofertowych oscylowały wokół 15% - w Bydgoszczy i Gdańsku. W Krakowie, Poznaniu i Lublinie żądano czynszów o 9 do 12% wyższych niż w roku ubiegłym. Ceny najmu spadły w trzech miastach: najbardziej w Łodzi, o 9,8%, następnie w Szczecinie, o 5,9% i w Warszawie, o 3,2%.

Właściciele mieszkań trzypokojowych w Warszawie oczekiwali w 2012 roku średnio 3 950 zł miesięcznie. Było to o 2 443 zł więcej niż w Bydgoszczy (2,6 razy więcej). Różnica między Warszawą a Krakowem, drugim z kolei miastem na liście, wynosiła 1 290 zł (49%). W roku 2013 kwoty te oraz zależności między nimi pozostały na niemal takim samym poziomie. W 2013 roku oferty czynszowe w grupie mieszkań trzypokojowych spadły we wszystkich miastach oprócz Bydgoszczy (tam wzrosły o 5,1%). Największy spadek zanotowano w Krakowie, -10,3% oraz w Warszawie i Lublinie, po -9,7%. Omawiane zmiany ilustruje poniższa tabela.

Tabela 14. Wysokość czynszów za mieszkania trzypokojowe w latach 2012-2013

miasto	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	dynamika [%]
Bydgoszcz	1507	1584	77	5,1%
Szczecin	1860	1744	-116	-6,2%
Lublin	1970	1779	-191	-9,7%
Poznań	1995	1902	-93	-4,7%
Łódź	2088	1945	-143	-6,8%
Katowice	2100	2055	-45	-2,1%
Gdańsk	2198	2130	-68	-3,1%
Wrocław	2340	2164	-176	-7,5%
Kraków	2660	2387	-273	-10,3%
Warszawa	3950	3568	-382	-9,7%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Analiza struktury cen najmu mieszkań w badanej grupie miast w latach 2012-2013 jest z racji krótkiego czasu objętego porównaniem jedynie wstępem do dalszych badań w kolejnych latach. Na potrzeby obserwacji ewentualnych prawidłowości w kolejnych latach

przeprowadzono jednak wstępne badanie rozkładu cen najmu w poszczególnych kategoriach mieszkań, którego wyniki przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 15. Miary struktury rozkładu cen najmu mieszkań dwupokojowych w badanej grupie miast (zł)

	mieszkania jednopokojowe		mieszkania dwupokojowe		mieszkania trzypokojowe	
	oferty 2012	oferty 2013	oferty 2012	oferty 2013	oferty 2012	oferty 2013
średnia	1210,5	1258,2	1653,1	1713,6	2266,8	2125,8
kurtoza	4,32	2,32	4,28	4,33	5,15	5,73
skośność	1,56	1,35	1,47	1,71	2,03	2,20
mediana	1197,5	1163	1592,5	1660	2094	2000

Źródło: Opracowanie własne.

W latach 2012-2013 można zaobserwować wzrosty średniej oczekiwanej ceny najmu dla mieszkań jedno- i dwupokojowych, co świadczy o występowaniu oczekiwanej przewagi popytu nad podażą w tych segmentach rynku. Z kolei rynek najmu mieszkań trzypokojowych powoli konsumuje informację o nadpodaży tego typu mieszkań przy wygórowanych cenach. Interesujących wniosków dostarcza analiza kurtozy rozkładu cen najmu mieszkań w poszczególnych kategoriach. Zarówno w przypadku mieszkań dwu-, jak i trzypokojowych zróżnicowanie ceny najmu w badanej grupie miast zmniejszyło się, podczas gdy dla mieszkań jednopokojowych zróżnicowanie się pogłębiło. Podobnie w przypadku badania skośności rozkładu zaobserwować można drobne zwiększenie prawostronnej asymetrii w przypadku mieszkań dwu- i trzypokojowych oraz jej zmniejszenie w kategorii mieszkań jednopokojowych. W analizowanym okresie w niewielkim stopniu zmniejsza się różnica między średnią a medianą dla mieszkań dwu- i trzypokojowych, natomiast znaczny wzrost różnicy występuje w przypadku mieszkań jednopokojowych. Takie dane pozwalają przypuszczać, że rynek najmu mieszkań jednopokojowych jest najbardziej podatny na skutki zróżnicowania regionalnego (wynagrodzeń, stylu życia i struktury ludności). Ponieważ porównanie bazuje na zbyt krótkim okresie, aby można było stwierdzić taką prawidłowość, należy w kolejnych latach zweryfikować jej występowanie.

3.5. Wysokość cen najmu mieszkań na wybranych rynkach lokalnych

Poniżej przedstawiono kolejno analizy zróżnicowania cen najmu w poszczególnych miastach objętych badaniem.

Warszawa

Warszawski rynek mieszkań na wynajem różni się pod każdym względem od pozostałych. W żadnym innym mieście ceny ofertowe nie układały się w kolejnych kwartałach od 2011 do 2014 r. tak stabilnie. Również różnica między cenami podawanymi w ofertach a cenami transakcyjnymi nigdzie indziej nie była tak stabilna (10-15%).

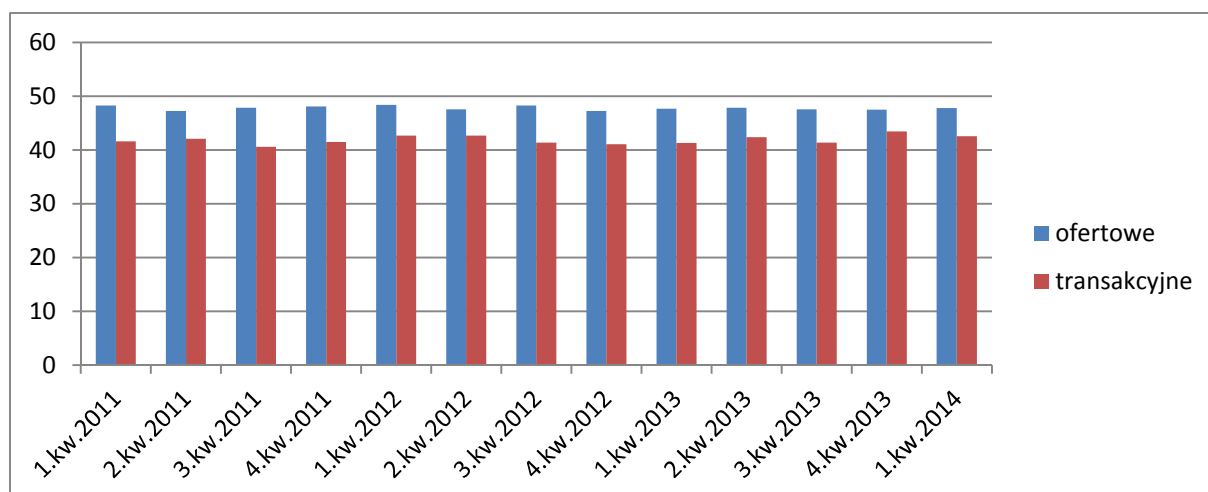
Należy powtórzyć, że warszawskie ceny najmu zdecydowanie dystansują ceny panujące w innych miastach, nawet tych największych.

Tabela 16. Średnie ceny najmu w Warszawie – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	48,3	41,6	14%
2.kw.2011	47,3	42,1	11%
3.kw.2011	47,9	40,6	15%
4.kw.2011	48,1	41,5	14%
1.kw.2012	48,4	42,7	12%
2.kw.2012	47,6	42,7	10%
3.kw.2012	48,3	41,4	14%
4.kw.2012	47,3	41,1	13%
1.kw.2013	47,7	41,3	13%
2.kw.2013	47,9	42,4	11%
3.kw.2013	47,6	41,4	13%
4.kw.2013	47,5	43,5	8%
1.kw.2014	47,8	42,6	11%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 139. Ceny najmu w Warszawie w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Ceny transakcyjne nie podlegają w Warszawie istotnym wahaniom. Niemal we wszystkich kwartałach mieszczą się w granicach od 41 do 43 zł za m². Różnica cen transakcyjnych między początkiem a końcem przyjętego do analizy okresu wynosi 1 zł za m² (2%). Różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi wynosiła najczęściej od 10 do 14%.

Tabela 17. Kwartalna dynamika zmian średnich cen najmu w Warszawie w latach 2011-2014

2.kw.2011	1%
3.kw.2011	-4%
4.kw.2011	2%
1.kw.2012	3%
2.kw.2012	0%
3.kw.2012	-3%
4.kw.2012	-1%
1.kw.2013	0%
2.kw.2013	3%
3.kw.2013	-2%
4.kw.2013	5%
1.kw.2014	-2%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Dynamika kwartalnych zmian cen najmu była minimalna. Nie zaznaczyły się żadne regularne, istotne zmiany okresowe.

Tabela 18. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Warszawie

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1890	1830	-60	-3,2%
dwupokojowe	2530	2708	178	7,0%
trypokojowe	3950	3568	-382	-9,7%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	640	878	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	1420	860	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Ofertowe ceny najmu mieszkań dwupokojowych wzrosły w roku 2013 o 7%. Natomiast spadły oczekiwania właścicieli mieszkań na wynajem odnośnie opłat za mieszkania najmniejsze (o 3,2%) oraz trypokojowe (aż 9,7%). W rezultacie nastąpił umiarkowany wzrost cen ofertowych za mieszkania o najbardziej popularnej liczbie pokoi. Bardzo wysokie pozostają różnice między oczekiwanymi czynszami za mieszkanie o większej liczbie pokoi. Za decyzję najmu mieszkania dwupokojowego trzeba zapłacić średnio o 878 zł więcej niż za kawalerkę. Podobna różnica występuje między mieszkaniem dwu- a trypokojowym.

Wrocław

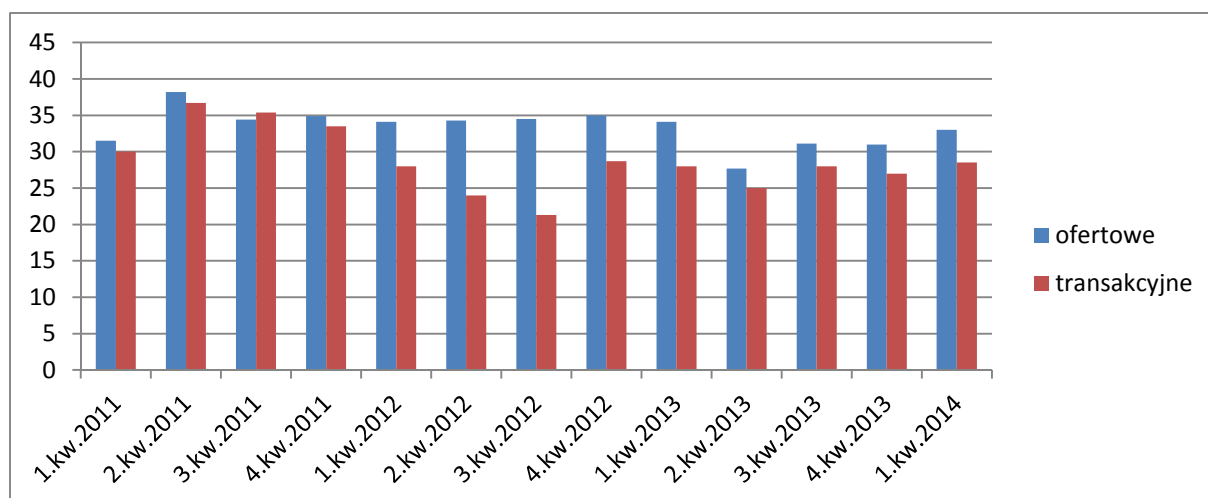
W latach 2011-2014 we Wrocławiu ofertowe ceny najmu utrzymywały się najczęściej w pobliżu 34 zł za m², a w 2013 roku nieco spadły. Na początku badanego okresu ceny ofertowe były bardzo bliskie cenom transakcyjnym, rozbieżność nie przekraczała kilku procent. Od 2012 roku zaczęła się ona pogłębiać i momentami dochodziła do 30 i 38%. W 2013 roku powróciła zwykła relacja (około 10%) między oczekiwaniami właścicieli a możliwościami potencjalnych najemców.

Tabela 19. Średnie ceny najmu we Wrocławiu – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	31,5	30	5%
2.kw.2011	38,2	36,7	4%
3.kw.2011	34,4	35,4	-3%
4.kw.2011	34,9	33,5	4%
1.kw.2012	34,1	28	18%
2.kw.2012	34,3	24	30%
3.kw.2012	34,5	21,3	38%
4.kw.2012	35	28,7	18%
1.kw.2013	34,1	28	18%
2.kw.2013	27,7	25	10%
3.kw.2013	31,1	28	10%
4.kw.2013	31	27	13%
1.kw.2014	33	28,5	14%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 140. Ceny najmu we Wrocławiu w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Ceny transakcyjne w 2011 roku były wysokie, znacznie przekraczały 30 zł za m². W 2012 roku spadły, osiągając momentami mniej niż 25 zł. Najniższa zanotowana w ciągu czterech lat cena wynosiła 21,30 zł za m² (3. kw. 2012 r.), a najwyższa – 36,70 zł za m². Ceny w pierwszym i ostatnim kwartale analizowanego okresu wynosiły odpowiednio 30 zł i 28,50 zł za m². Oznacza to spadek o 1,50 zł za m², czyli zaledwie o 5%.

Tabela 20. Dynamika zmian średnich cen najmu we Wrocławiu w latach 2011-2014

2.kw.2011	22%
3.kw.2011	-4%
4.kw.2011	-5%
1.kw.2012	-16%
2.kw.2012	-14%
3.kw.2012	-11%
4.kw.2012	35%
1.kw.2013	-2%
2.kw.2013	-11%
3.kw.2013	12%
4.kw.2013	-4%
1.kw.2014	6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Analiza dynamiki cen najmu we Wrocławiu pokazuje, że kwartalne zmiany bywają wysokie i zostają pogłębiane w kolejnych kwartałach. Spadki cen w roku 2011 i 2012 doprowadziły do

głębokiej obniżki, skorygowanej dopiero w czwartym kwartale 2012 r. gwałtowną podwyżką o 35%.

Tabela 21. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi we Wrocławiu

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1305	1317	12	0,9%
dwupokojowe	1790	1800	10	0,6%
trypokojowe	2340	2164	-176	-7,5%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	485	483	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	550	364	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Inaczej niż w większości pozostałych miast, we Wrocławiu w roku 2013 ofertowe ceny mieszkań jedno- i dwupokojowych pozostały bez zmian. Natomiast właściciele obniżyli o 7,5% oferowane ceny najmu największych mieszkań, co świadczyć może o nadwyżce podaży tego typu lokali na tym rynku.

Różnica między czynszami proponowanymi za mieszkania jednopokojowe i dwupokojowe pozostaje na poziomie 500 zł. Niewielka jest różnica między ceną najmu mieszkania dwu- a trypokojowego – 364 zł.

Kraków

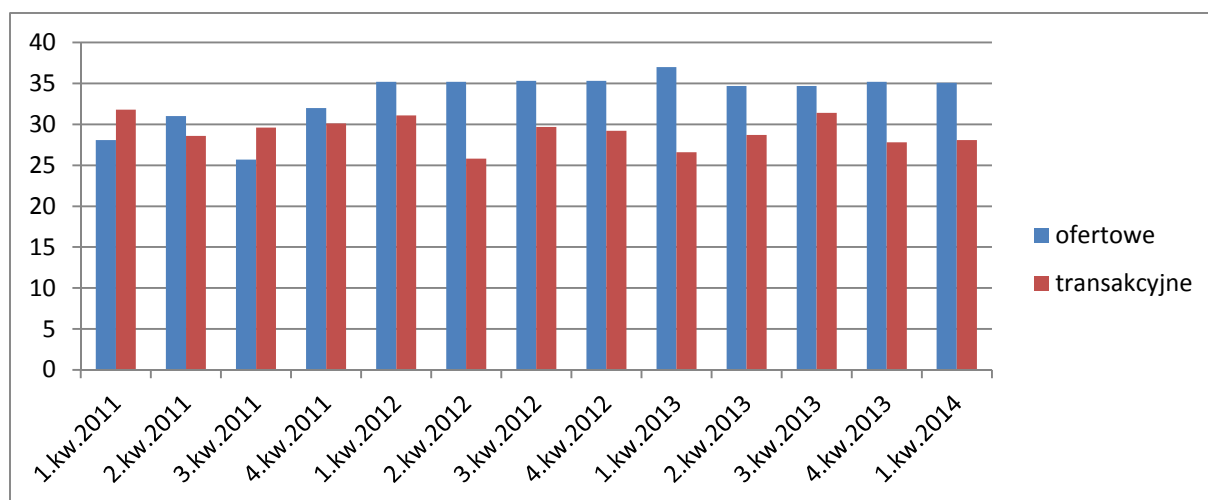
W Krakowie ofertowe ceny najmu mieszkań w 2011 roku podlegały dużym wahaniom, natomiast od pierwszego kwartału 2012 r. wyrównały się na poziomie około 35 zł za m². Różnice między oczekiwaniami cenowymi właścicieli a cenami realnymi kształtowały się bardzo nierównomiernie i wynosiły od kilkunastu do niemal 30%.

Tabela 22. Średnie ceny najmu w Krakowie – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	28,1	31,8	-13%
2.kw.2011	31	28,6	8%
3.kw.2011	25,7	29,6	-15%
4.kw.2011	32	30,1	6%
1.kw.2012	35,2	31,1	12%
2.kw.2012	35,2	25,8	27%
3.kw.2012	35,3	29,7	16%
4.kw.2012	35,3	29,2	17%
1.kw.2013	37	26,6	28%
2.kw.2013	34,7	28,7	17%
3.kw.2013	34,7	31,4	10%
4.kw.2013	35,2	27,8	21%
1.kw.2014	35,1	28,1	20%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 141. Ceny najmu w Krakowie w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Najniższa cena transakcyjna w badanym okresie wynosiła 25,80 zł za m² i wystąpiła w drugim kwartale 2012 r., zaś najwyższa – 31,80 zł za m², w pierwszym kwartale 2011 r. Średnia cena najmu w ciągu czterech lat spadła o 3,70 zł za m², czyli o 12%.

Tabela 23. Dynamika zmian średnich czynszów w Krakowie w latach 2011-2014

2.kw.2011	-10%
3.kw.2011	3%
4.kw.2011	2%
1.kw.2012	3%
2.kw.2012	-17%
3.kw.2012	15%
4.kw.2012	-2%
1.kw.2013	-9%
2.kw.2013	8%
3.kw.2013	9%
4.kw.2013	-11%
1.kw.2014	1%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wysokość cen najmu zmieniała się płynnie w kolejnych kwartałach. Dynamika między kolejnymi kwartałami nie była wysoka. Zarówno kierunek dodatni jak ujemny utrzymywał się zwykle przez dwa do trzech kwartałów.

Tabela 24. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi w Krakowie

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1250	1390	140	11,2%
dwupokojowe	1703	1855	152	8,9%
trypokojowe	2660	2387	-273	-10,3%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	453	465	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	957	532	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Cena ofertowa najmu mieszkania dwupokojowego wzrosła w roku 2013 o 8,9%. Jeszcze większy wzrost nastąpił w grupie kawalerek – 11,2%. Jednocześnie właściciele radykalnie obniżyli cenę za najem mieszkań największych, o 10,3% w stosunku do roku 2012. Poskutkowało to istotnym spadkiem różnicy ceny najmu mieszkania dwu- i trypokojowego. W 2013 roku najem mieszkania o trzech pokojach wyceniany był o 532 zł drożej niż dwupokojowe.

Łódź

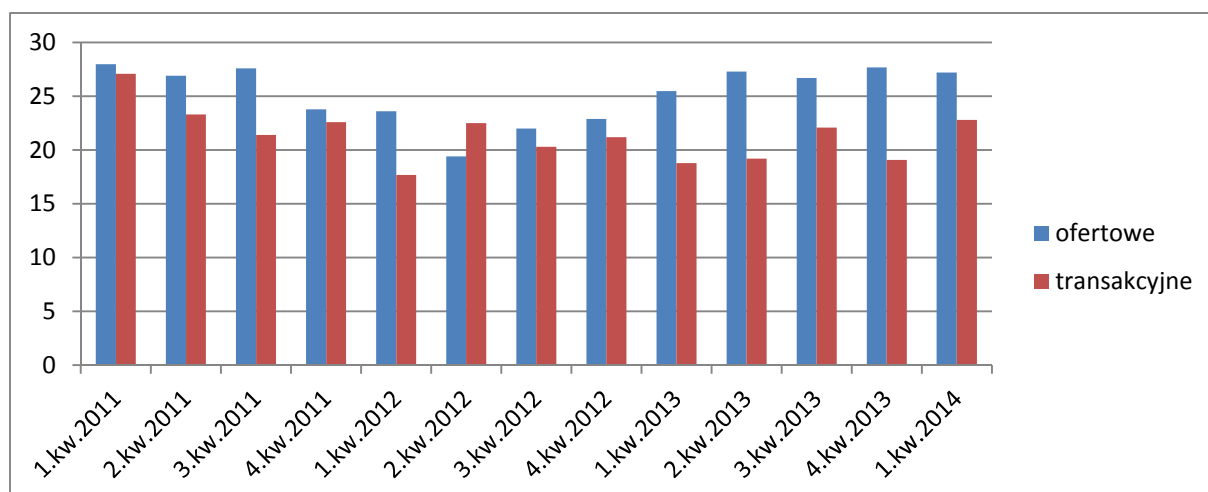
W Łodzi w analizowanym okresie obserwujemy stopniowy wzrost różnic pomiędzy ofertowymi a transakcyjnymi cenami najmu. W 2011 i 2012 roku zazwyczaj nie przekraczały one kilku – kilkunastu procent. Od początku 2013 r. ceny ofertowe zdecydowanie wzrosły, przekraczając pułap 25 zł za m², jednak najemcy nie byli skłonni tyle płacić, dlatego w 2013 roku rozbieżności między ofertą a transakcją przekraczały nawet 30%.

Tabela 25. Średnie ceny najmu w Łodzi – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	28	27,1	3%
2.kw.2011	26,9	23,3	13%
3.kw.2011	27,6	21,4	22%
4.kw.2011	23,8	22,6	5%
1.kw.2012	23,6	17,7	25%
2.kw.2012	19,4	22,5	-16%
3.kw.2012	22	20,3	8%
4.kw.2012	22,9	21,2	7%
1.kw.2013	25,5	18,8	26%
2.kw.2013	27,3	19,2	30%
3.kw.2013	26,7	22,1	17%
4.kw.2013	27,7	19,1	31%
1.kw.2014	27,2	22,8	16%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 142. Ceny najmu w Łodzi w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Najwięcej za najem płacono w pierwszym kwartale 2011 r. – 27,10 zł za m². Najniższa cena, 17,70 zł za m², wystąpiła rok później. Natomiast czynsz na końcu badanego okresu wynosił 22,80 zł, to jest o 4,30 zł mniej, niż na początku. Spadek opłat w Łodzi na przestrzeni czterech lat wyniósł więc 16%.

Tabela 26. Dynamika zmian średnich czynszów w Łodzi w latach 2011-2014

2.kw.2011	-14%
3.kw.2011	-8%
4.kw.2011	6%
1.kw.2012	-22%
2.kw.2012	27%
3.kw.2012	-10%
4.kw.2012	4%
1.kw.2013	-11%
2.kw.2013	2%
3.kw.2013	15%
4.kw.2013	-14%
1.kw.2014	19%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wahania czynszów w latach 2011-2014 miały zmienną dynamikę. Największy spadek wystąpił w pierwszym kwartale 2012 r. (o 22% mniej niż w kwartale poprzedzającym), a największy wzrost – kwartał później (27% wzrostu).

Tabela 27. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi w Łodzi

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1188	1071	-117	-9,8%
dwupokojowe	1540	1506	-34	-2,2%
trypokojowe	2088	1945	-143	-6,8%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	352	435	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	548	439	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Ofertowe ceny najmu mieszkań dwupokojowych spadły w roku 2013 nieznacznie, jedynie o 2,2%. O niemal 10% spadły natomiast proponowane ceny najmu mieszkań jednopokojowych, obniżono również oferty dla mieszkań największych. Do 435 zł wzrosła różnica między mieszkaniami jedno- i dwupokojowym.

Poznań

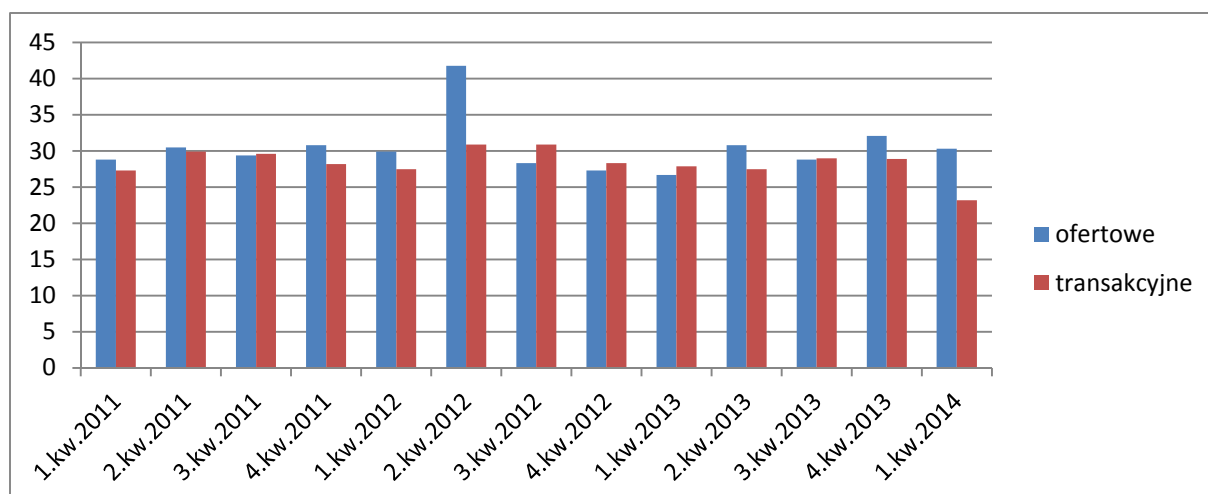
W analizowanym okresie ceny ofertowe w Poznaniu nie podlegały znacznym wahaniom, a różnica między ofertą a uzyskaną wielkością czynszu była bardzo mała, zwykle na poziomie kilku procent, co jest odbiciem realistycznej postawy właścicieli. Wyjątkiem jest drugi kwartał 2012 r., kiedy ceny ofertowe zostały gwałtownie podniesione do niemal 42 zł za m²; różnica wielkości ofertowych i realnych osiągnęła wówczas 26%. Wtedy też ceny najmu osiągnęły najwyższy poziom w całym analizowanym okresie – 30,90 zł za m². Utrzymały się na tym poziomie przez dwa kwartały. Z kolei najniższa cena, 23,20 zł za m², wystąpiła w pierwszym kwartale 2014 r. Najczęściej jednak ceny najmu transakcyjne kształtowały się na poziomie 27-30 zł za m².

Tabela 28. Średnie ceny najmu w Poznaniu – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	28,8	27,3	5%
2.kw.2011	30,5	29,9	2%
3.kw.2011	29,4	29,6	-1%
4.kw.2011	30,8	28,2	8%
1.kw.2012	29,9	27,5	8%
2.kw.2012	41,8	30,9	26%
3.kw.2012	28,3	30,9	-9%
4.kw.2012	27,3	28,3	-4%
1.kw.2013	26,7	27,9	-4%
2.kw.2013	30,8	27,5	11%
3.kw.2013	28,8	29	-1%
4.kw.2013	32,1	28,9	10%
1.kw.2014	30,3	23,2	23%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 143. Ceny najmu w Poznaniu w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Ceny najmu na początku i na końcu badanego okresu wynosiły odpowiednio 27,30 i 23,20 zł za m², co daje różnicę 4,10 zł. Spadek opłat w Poznaniu na przestrzeni czterech lat wyniósł więc 15%.

Tabela 29. Dynamika zmian średnich czynszów w Poznaniu w latach 2011-2014

2.kw.2011	10%
3.kw.2011	-1%
4.kw.2011	-5%
1.kw.2012	-2%
2.kw.2012	12%
3.kw.2012	0%
4.kw.2012	-8%
1.kw.2013	-1%
2.kw.2013	-1%
3.kw.2013	5%
4.kw.2013	0%
1.kw.2014	-20%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Zmiany cen najmu w latach 2011-2014 w kolejno następujących po sobie kwartałach zwykle nie były duże. Wahania kształtowały się na poziomie kilku procent i tylko trzy razy osiągnęła lub przekroczyła 10%.

Tabela 30. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Poznaniu

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1040	1138	98	9,4%
dwupokojowe	1510	1613	103	6,8%
trypokojowe	1995	1902	-93	-4,7%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	470	475	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	485	289	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Ceny najmu ofertowe za mieszkania dwupokojowe wzrosły w roku 2013 o 6,8%, a za jednopokojowe – o 9,4%. Natomiast za najem mieszkań trypokojowych właściciele żądali o 4,7% mniej niż w 2012 roku. Taka konfiguracja spadków i wzrostów spowodowała radykalne zmniejszenie różnicy między kosztem najmu mieszkania dwu- i trypokojowe. Wynosiła ona w 2013 roku tylko 289 zł.

Gdańsk

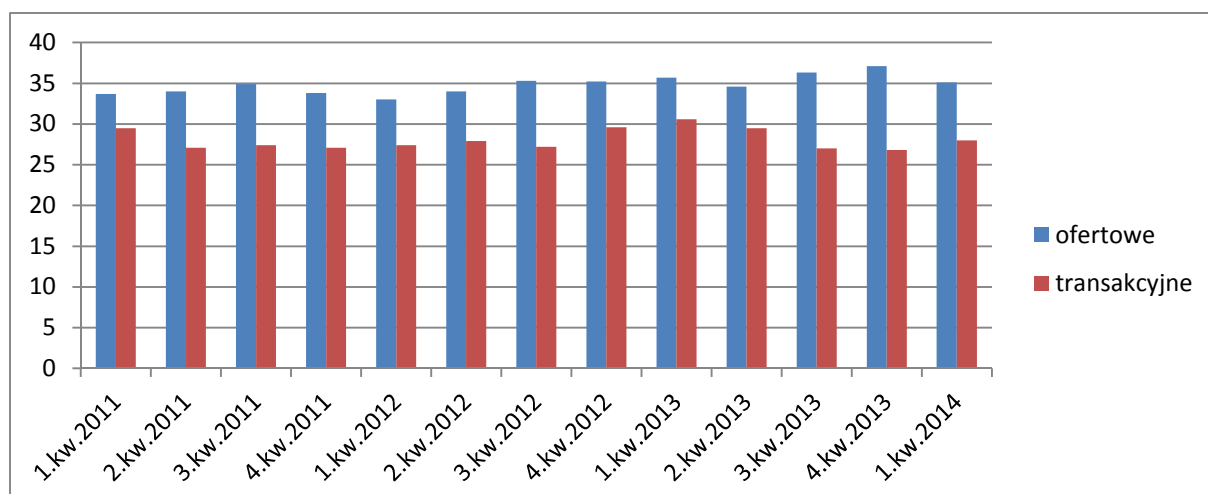
W analizowanym okresie proponowana przez właścicieli wysokość ceny najmu w Gdańsku była bardzo stabilna i nie dostosowywała się do cen transakcyjnych. Stosunkowo wysoka pozostawała różnica między czynszami proponowanymi a zaakceptowanymi – od kilkunastu do niemal 30%.

Tabela 31. Średnie ceny najmu w Gdańsku – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	33,7	29,5	12%
2.kw.2011	34	27,1	20%
3.kw.2011	34,9	27,4	21%
4.kw.2011	33,8	27,1	20%
1.kw.2012	33	27,4	17%
2.kw.2012	34	27,9	18%
3.kw.2012	35,3	27,2	23%
4.kw.2012	35,2	29,6	16%
1.kw.2013	35,7	30,6	14%
2.kw.2013	34,6	29,5	15%
3.kw.2013	36,3	27	26%
4.kw.2013	37,1	26,8	28%
1.kw.2014	35,1	28	20%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 144. Ceny najmu w Gdańsku w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Do trzeciego kwartału 2012 r. poziom cen najmu był ustabilizowany na kwocie 27 zł za m². Następnie na trzy kwartały rósł do okolic 30 zł, by z kolei wrócić do poprzednich wartości. Różnica między początkiem a końcem analizowanego okresu wynosi tylko 1,50 zł za m²; spadek opłat na przestrzeni czterech lat wyniósł więc 5%.

Tabela 32. Dynamika zmian średnich czynszów w Gdańsku w latach 2011-2014

2.kw.2011	-8%
3.kw.2011	1%
4.kw.2011	-1%
1.kw.2012	1%
2.kw.2012	2%
3.kw.2012	-3%
4.kw.2012	9%
1.kw.2013	3%
2.kw.2013	-4%
3.kw.2013	-8%
4.kw.2013	-1%
1.kw.2014	4%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Uzyskiwane ceny najmu za metr kwadratowy były w Gdańsku wyjątkowo stabilne. Dynamika zmian pomiędzy kolejnymi kwartałami wynosiła zazwyczaj 1-3%, różnice nie przekroczyły natomiast progu dwucyfrowego w żadnym momencie badanego okresu. Zmiany były łagodne i przebiegały w dłuższych okresach.

Tabela 33. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Gdańsku

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1255	1438	183	14,6%
dwupokojowe	1733	1814	81	4,7%
trypokojowe	2198	2130	-68	-3,1%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	478	376	-	-
różnica 2 pokoje a 3 pokoje	465	316	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Cena ofertowa najmu mieszkania dwupokojowego wzrosła w roku 2013 o 4,7%. O 14,6% wzrosły proponowane ceny najmu mieszkań jednopokojowych, natomiast oferty najmu mieszkań największych obniżono o 3,1%. Różnice proponowanego czynszu między mieszkaniami jedno- i dwupokojowymi oraz dwu- i trypokojowymi należały do przeciętnych.

Gdynia

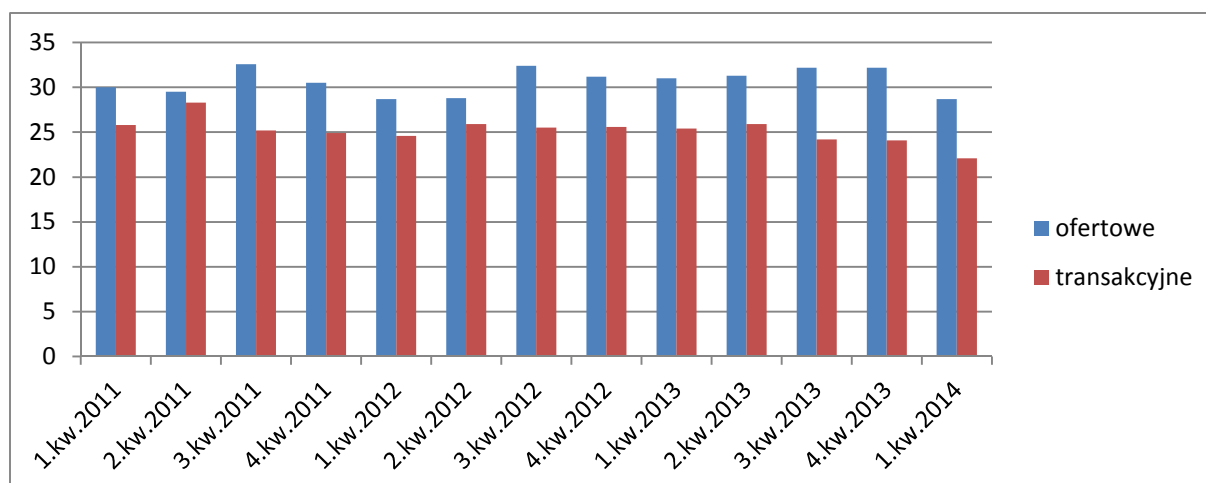
W pierwszej połowie analizowanego okresu ofertowe ceny najmu w Gdyni wykazywały zmienność, natomiast od trzeciego kwartału 2012 r. ustabilizowały się na poziomie 31-32 zł za m². Przez większość badanych czterech lat różnica między nimi a cenami transakcyjnymi utrzymywała się na dość wysokim poziomie kilkunastu procent, a w trzech ostatnich kwartałach wzrosła do 23-25%.

Tabela 34. Średnie ceny najmu w Gdyni – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	30	25,8	14%
2.kw.2011	29,5	28,3	4%
3.kw.2011	32,6	25,2	23%
4.kw.2011	30,5	24,9	18%
1.kw.2012	28,7	24,6	14%
2.kw.2012	28,8	25,9	10%
3.kw.2012	32,4	25,5	21%
4.kw.2012	31,2	25,6	18%
1.kw.2013	31	25,4	18%
2.kw.2013	31,3	25,9	17%
3.kw.2013	32,2	24,2	25%
4.kw.2013	32,2	24,1	25%
1.kw.2014	28,7	22,1	23%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 145. Ceny najmu w Gdyni w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Ceny najmu transakcyjne przez większość okresu utrzymywały się na niemal niezmiennym poziomie 24-25 zł za m². Jedynie w drugim kwartale 2011 roku były nieco wyższe, osiągając maksymalną dla całego okresu wartość 28,3 zł za m². Najniższe były w ostatnim kwartale badanego okresu, 22,10 zł za m². Porównanie cen najmu z początku i końca okresu wskazuje na spadek o 3,70 zł za m² (14%). Jednak wynik ten spowodowany jest wyjątkowym spadkiem na końcu okresu i nie oddaje rzeczywistego zachowania czynszu w Gdyni w analizowanym okresie.

Tabela 35. Dynamika zmian średnich czynszów w Gdyni w latach 2011-2014

2.kw.2011	10%
3.kw.2011	-11%
4.kw.2011	-1%
1.kw.2012	-1%
2.kw.2012	5%
3.kw.2012	-2%
4.kw.2012	0%
1.kw.2013	-1%
2.kw.2013	2%
3.kw.2013	-7%
4.kw.2013	0%
1.kw.2014	-8%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Stabilność czynszów widoczna jest także w analizie dynamiki. Przez znaczną część czteroletniego okresu kwartalne spadki i wzrosty nie przekraczały 2%.

Katowice

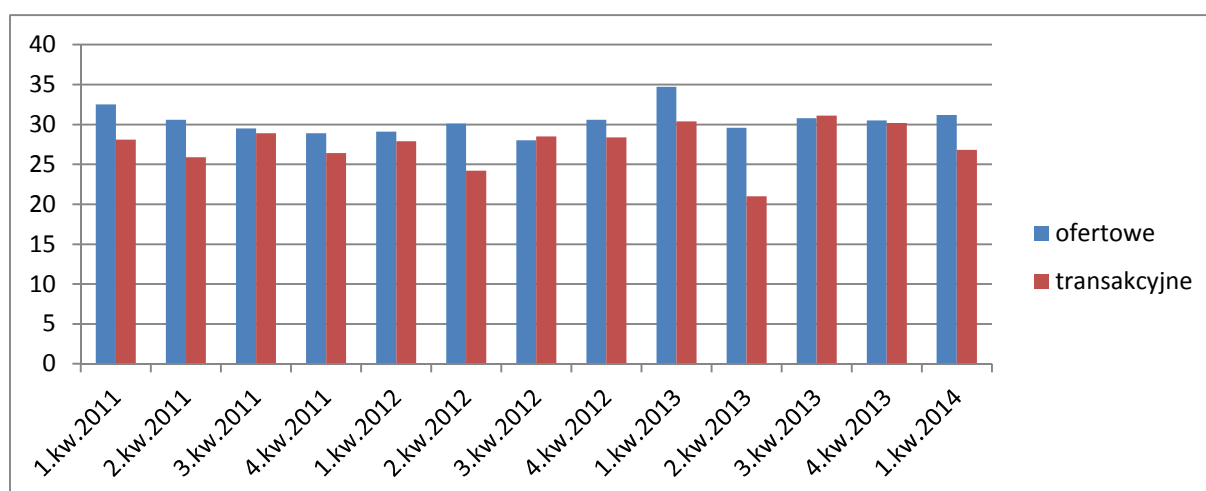
W latach 2011-2014 ofertowe ceny najmu w Katowicach znajdowały się najczęściej w pobliżu 30 zł za m². W tym samym okresie ceny najmu transakcyjne podlegały wahaniom, dlatego procentowe różnice między tymi dwiema wielkościami są zmienne. W kilku kwartałach ceny transakcyjne i ofertowe były bardzo zbliżone (różnica 1-2%), w innych rozbieżność sięgała kilkunastu procent. Największa zaistniała w drugim kwartale 2013 roku (8,60 zł za m², to jest 29%), kiedy cena transakcyjna była szczególnie niska, a właściciele nie obniżyli ofert.

Tabela 36. Średnie ceny najmu w Katowicach – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	32,5	28,1	14%
2.kw.2011	30,6	25,9	15%
3.kw.2011	29,5	28,9	2%
4.kw.2011	28,9	26,4	9%
1.kw.2012	29,1	27,9	4%
2.kw.2012	30,1	24,2	20%
3.kw.2012	28	28,5	-2%
4.kw.2012	30,6	28,4	7%
1.kw.2013	34,7	30,4	12%
2.kw.2013	29,6	21	29%
3.kw.2013	30,8	31,1	-1%
4.kw.2013	30,5	30,2	1%
1.kw.2014	31,2	26,8	14%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 146. Ceny najmu w Katowicach w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Najniższa w analizowanym okresie średnia cena najmu wynosiła 21 zł za m² i przypadła na wskazany wyżej kwartał. Najwyższa zaś wystąpiła w trzecim kwartale 2013 roku i wyniosła

31,10 zł za m². Zmienność czynszów była jednak niższa, niż sugerowałoby to przywołane zestawienie wartości skrajnych. W pierwszej połowie analizowanego okresu opłaty za najem wynosiły zwykle od 25 do 29 zł za m², a w roku 2013 przez trzy kwartały utrzymały się na poziomie 30-31 zł za m².

Ceny najmu transakcyjne na początku i na końcu analizowanego okresu wynosiły odpowiednio 28,10 i 26,80 zł za m². Na przestrzeni czterech lat wystąpił więc w Katowicach spadek 4%, jednak opisany przebieg zmienności cen najmu w całym okresie nie potwierdza sugerowanej przez ten wynik tendencji spadkowej.

Tabela 37. Dynamika zmian średnich cen najmu w Katowicach w latach 2011-2014

2.kw.2011	-8%
3.kw.2011	12%
4.kw.2011	-9%
1.kw.2012	6%
2.kw.2012	-13%
3.kw.2012	18%
4.kw.2012	0%
1.kw.2013	7%
2.kw.2013	-31%
3.kw.2013	48%
4.kw.2013	-3%
1.kw.2014	-11%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

W analizowanym okresie dynamika zmian między kolejnymi kwartałami była zwykle umiarkowana, ale obserwujemy dwa znaczne wahania cen. Pierwsze – spadek 13% w drugim kwartale 2012 r. i następujący po nim wzrost 18%. Drugie, większe, zapoczątkowane 31% spadkiem w drugim kwartale 2013 r. i zakończone korektą w kolejnym kwartale (wzrost o 48%). Identyczny mechanizm wystąpił w 2 i 3 kwartale 2011 roku, choć tu skala była mniejsza. Taki układ zmienności może świadczyć o regularnej cykliczności cen najmu w Katowicach. Wyraźny wzrost cen w trzecim kwartale kolejnych lat może być odbiciem zwiększonego popytu na mieszkania przed rozpoczęciem roku akademickiego.

Tabela 38. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Katowicach

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1122	1188	66	5,9%
dwupokojowe	1645	1707	62	3,8%
trypokojowe	2100	2055	-45	-2,1%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	523	519	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	455	348	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Ceny najmu ofertowe za mieszkanie jednopokojowe i dwupokojowe wzrosły w roku 2013 odpowiednio o 5,9% i 3,8%. Natomiast opłaty za najem mieszkań trzypokojowych nieznacznie spadły. Dzięki temu stosunkowo niewielka była w roku 2013 różnica w cenie najmu mieszkań dwu- i trzypokojowych – jedynie 348 zł.

Szczecin

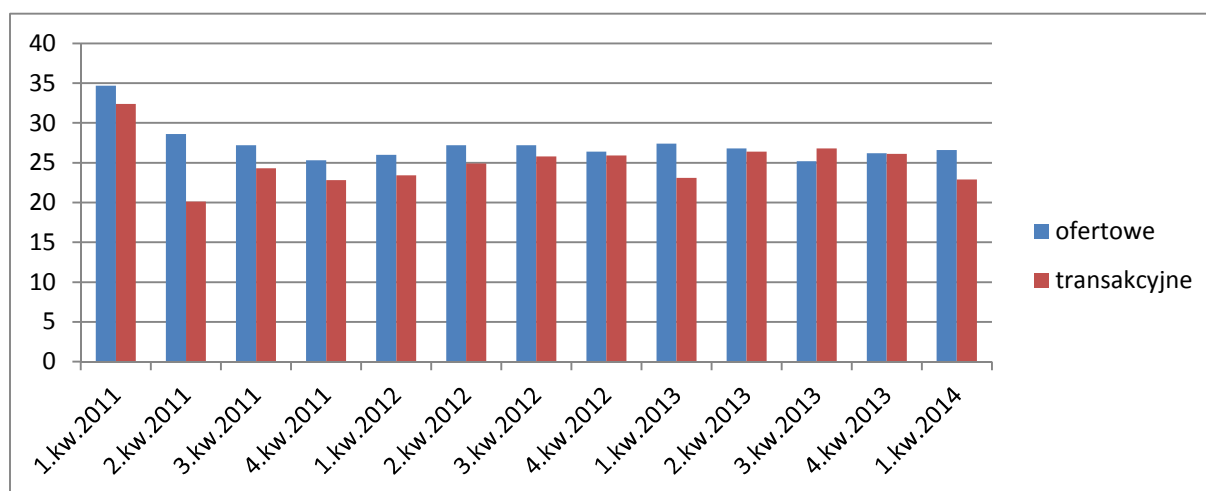
W latach 2012-2014 oferty najmu mieszkań w Szczecinie nie podlegały znacznym wahaniom. Tylko na początku okresu były wysokie, ale od trzeciego kwartału 2011 roku przybierały wartości bliskie 26-27 zł za m². Rozbieżności między ofertami a transakcjami najczęściej były umiarkowane, na poziomie kilku procent. Czasem obie ceny niemal pokrywały się (4. kw. 2012 r., 2. oraz 4. kw. 2013 r.). W drugim kwartale 2011 r. wystąpiła ogromna 30%-owa różnica cen, związana z nagłą obniżką cen transakcyjnych – podaż zareagowała z opóźnieniem.

Tabela 39. Średnie ceny najmu w Szczecinie – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	34,7	32,4	7%
2.kw.2011	28,6	20,1	30%
3.kw.2011	27,2	24,3	11%
4.kw.2011	25,3	22,8	10%
1.kw.2012	26	23,4	10%
2.kw.2012	27,2	24,9	8%
3.kw.2012	27,2	25,8	5%
4.kw.2012	26,4	25,9	2%
1.kw.2013	27,4	23,1	16%
2.kw.2013	26,8	26,4	1%
3.kw.2013	25,2	26,8	-6%
4.kw.2013	26,2	26,1	0%
1.kw.2014	26,6	22,9	14%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 147. Ceny najmu w Szczecinie w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Najwyższe ceny najmu transakcyjne obserwujemy na samym początku analizowanego okresu – 32,40 zł za m², natomiast najniższe w następnym kwartale – 20,10 zł za m². Również w kwartale zamykającym badany okres ceny najmu były niskie, tylko 22,90 zł za m². Dlatego porównanie sytuacji na początku i na końcu czteroletniego okresu ukazuje spadek cen najmu o 29%.

W rzeczywistości opłaty za najem układały się znacznie równomierniej, niż sugeruje zestawienie skrajnych kwartałów. Najczęściej mieściły się w przedziale 23-27 zł za m².

Tabela 40. Dynamika zmian średnich cen najmu w Szczecinie w latach 2011-2014

2.kw.2011	-38%
3.kw.2011	21%
4.kw.2011	-6%
1.kw.2012	3%
2.kw.2012	6%
3.kw.2012	4%
4.kw.2012	0%
1.kw.2013	-11%
2.kw.2013	14%
3.kw.2013	2%
4.kw.2013	-3%
1.kw.2014	-12%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Poza spektakularnym zawirowaniem cen najmu w pierwszych dwóch kwartałach badanego okresu, zmiany cen najmu między kolejnymi kwartałami były zwykle niewielkie. Zwraca uwagę ujemna dynamika w dwóch ostatnich kwartałach.

Tabela 41. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi w Szczecinie

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1207	1136	-71	-5,9%
dwupokojowe	1490	1403	-87	-5,8%
trypokojowe	1860	1744	-116	-6,2%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	283	267	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	370	341	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

Oferowane ceny najmu spadły w roku 2013 we wszystkich kategoriach mieszkań o około 6%. Różnice czynszów wymaganych za poszczególne kategorie mieszkań były w latach 2012-2013 bardzo umiarkowane.

Bydgoszcz

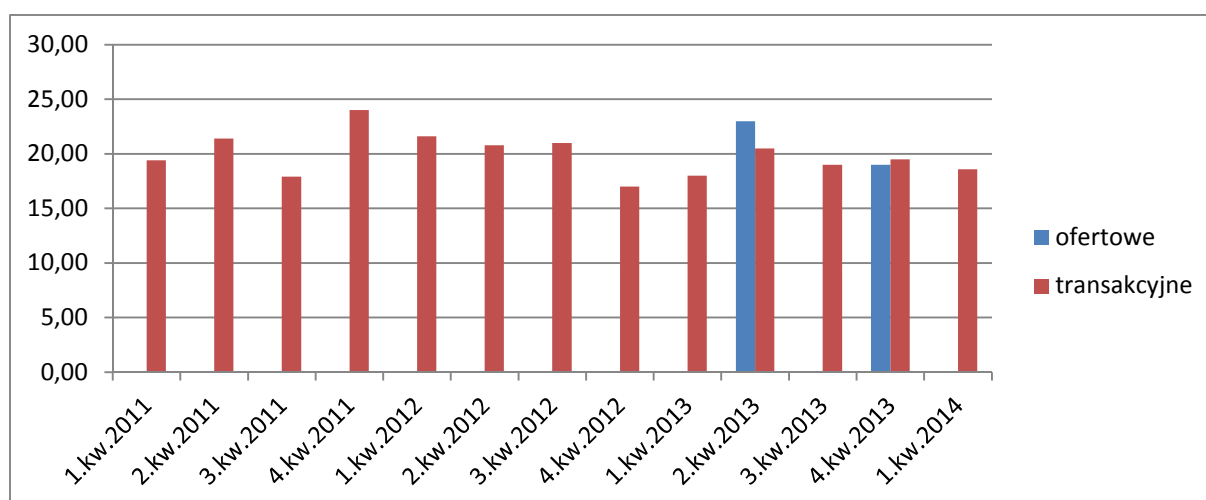
NBP nie podaje informacji o ofertowych cenach najmu w Bydgoszczy. Z analizy transakcyjnych cen najmu wynika, że Bydgoszcz charakteryzuje się najniższymi stawkami spośród wszystkich analizowanych miast. W analizowanym okresie ceny najmu kształtowały się najczęściej w pobliżu kwoty 20 zł za m². Najniższa stawka wystąpiła w czwartym kwartale 2012 roku – 17 zł za m², zaś najwyższa w czwartym kwartale 2011 r. – 24 zł za m².

Tabela 42. Średnie ceny najmu w Bydgoszczy – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	b.d.	19,4	b.d.
2.kw.2011	b.d.	21,4	b.d.
3.kw.2011	b.d.	17,9	b.d.
4.kw.2011	b.d.	24	b.d.
1.kw.2012	b.d.	21,6	b.d.
2.kw.2012	b.d.	20,8	b.d.
3.kw.2012	b.d.	21	b.d.
4.kw.2012	b.d.	17	b.d.
1.kw.2013	b.d.	18	b.d.
2.kw.2013	23	20,5	11%
3.kw.2013	b.d.	19	b.d.
4.kw.2013	19	19,5	-3%
1.kw.2014	b.d.	18,6	b.d.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 148. Ceny najmu w Bydgoszczy w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

W drugiej połowie badanego okresu ceny najmu zwykle nie osiągały granicy 20 zł za m², podczas gdy w pierwszej połowie regularnie ją przekraczały. Zaobserwowano czteroprocentowy spadek odczytany z porównania pierwszego i ostatniego kwartału.

Tabela 43. Dynamika zmian średnich cen najmu w Bydgoszczy w latach 2011-2014.

2.kw.2011	10%
3.kw.2011	-16%
4.kw.2011	34%
1.kw.2012	-10%
2.kw.2012	-4%
3.kw.2012	1%
4.kw.2012	-19%
1.kw.2013	6%
2.kw.2013	14%
3.kw.2013	-7%
4.kw.2013	3%
1.kw.2014	-5%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Dynamika zmian cen najmu w kolejnych kwartałach w połowie przypadków nie przekraczała 10%. Większe wahania opłat występowały raczej w roku 2011, jednorazowo przekraczały nawet 30% (wzrost po spadku).

Tabela 44. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Bydgoszczy

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	817	947	130	15,9%
dwupokojowe	1110	1210	100	9,0%
trypokojowe	1507	1584	77	5,1%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	293	263	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	397	374	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

W 2013 roku w Bydgoszczy właściciele podnieśli ceny ofertowe wszystkich rodzajów mieszkań, z czego najwięcej wzrosła oczekiwana cena najmu mieszkań najmniejszych.

Różnice cen między mieszkaniami jedno- a dwupokojowymi oraz dwu- a trypokojowymi były na tle niskich cen panujących w mieście stosunkowo wysokie.

Lublin

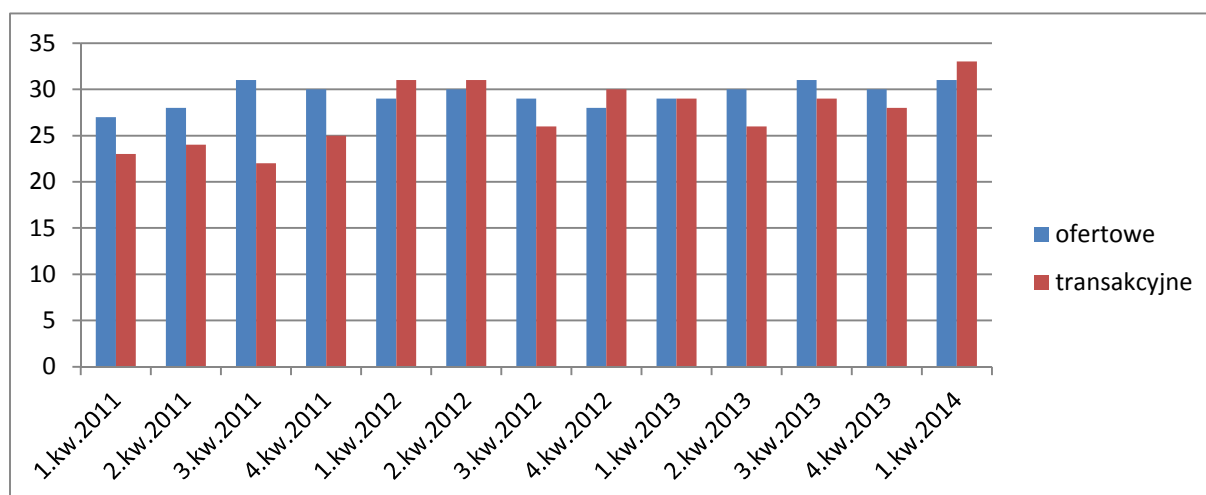
Oferty najmu mieszkań w Lublinie utrzymywały się, z wyjątkiem pierwszych kwartałów roku 2011, na stałym poziomie bliskim 30 zł za m². Różnice cenowe między oczekiwaniami właścicieli a kwotami, jakie najemcy byli skłonni wydać, należały do umiarkowanych, po roku 2011 najczęściej nie przekraczały 10%.

Tabela 45. Średnie ceny najmu w Lublinie – ofertowe i transakcyjne [zł]

okres	ofertowe	transakcyjne	różnica
1.kw.2011	27	23	15%
2.kw.2011	28	24	14%
3.kw.2011	31	22	29%
4.kw.2011	30	25	17%
1.kw.2012	29	31	-7%
2.kw.2012	30	31	-3%
3.kw.2012	29	26	10%
4.kw.2012	28	30	-7%
1.kw.2013	29	29	0%
2.kw.2013	30	26	13%
3.kw.2013	31	29	6%
4.kw.2013	30	28	7%
1.kw.2014	31	33	-6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres. 149. Ceny najmu w Lublinie w latach 2011-2014 [zł za m²]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Między najwyższymi a najniższymi stawkami transakcyjnymi, jakie wystąpiły w analizowanym okresie, występuje różnica aż 11 zł za m². W pierwszym z analizowanych kwartałów średnie ceny najmu wynosiły 23 zł, a w ostatnim 33 zł za m². Wzrost opłat na przestrzeni czterech lat wyniósł więc 44%.

Tabela 46. Dynamika zmian średnich cen najmu w Lublinie w latach 2011-2014

2.kw.2011	4%
3.kw.2011	-8%
4.kw.2011	14%
1.kw.2012	24%
2.kw.2012	0%
3.kw.2012	-16%
4.kw.2012	15%
1.kw.2013	-3%
2.kw.2013	-10%
3.kw.2013	12%
4.kw.2013	-3%
1.kw.2014	18%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Ceny najmu w ciągu czterech lat na przemian rosły i spadały. Dynamika kwartalnych zmian zazwyczaj przekraczała 10%.

Tabela 47. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Lublinie

mieszkanie	oferty 2012 [zł]	oferty 2013 [zł]	różnica [zł]	różnica [%]
jednopokojowe	1031	1127	96	9,3%
dwupokojowe	1480	1520	40	2,7%
trypokojowe	1970	1779	-191	-9,7%
różnica 1 pokój a 2 pokoje	449	393	-	-
różnica 2 a 3 pokoje	490	259	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych serwisu *dom gratka.pl*

W Lublinie w 2013 roku oczekiwane ceny najmu w mieszkaniach dwupokojowych wzrosły o 2,7%, natomiast w kawalerkach o 9,3%. W mieszkaniach największych spadły o podobną wielkość. Spowodowało to możliwość najmu przeciętnego mieszkania trypokojowego za cenę jedynie 259 zł wyższą niż dwupokojowego.

4. WPŁYW DUŻYCH INWESTYCJI LINIOWYCH NA LOKALNY I REGIONALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH I KOMERCYJNYCH

4.1. Uwagi wstępne

W celu przeanalizowania wpływu budowy inwestycji liniowych na lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych wybranych zostało 5 inwestycji liniowych o zróżnicowanym charakterze, oraz na zróżnicowanym etapie realizacji.

Przedstawiony został ich ogólny opis, z harmonogramem realizacji oraz przeprowadzona na przestrzeni analizowanego okresu ocena zmian zachodzących na lokalnych rynkach nieruchomości.

W szczególności skupiona została uwaga na:

- poziomie cen,
- liczbie zawieranych transakcji,
- liczbie nieruchomości będących przedmiotem transakcji,
- powierzchni gruntów/lokali będących przedmiotem transakcji,
- liczbie nieruchomości określonych typów wystawionych na sprzedaż.

W celu zbadania wpływu realizacji inwestycji liniowych na lokalny rynek nieruchomości przeanalizowano dane dotyczące rynku nieruchomości na przestrzeni ostatnich 5,5 roku, tj. od początku 2009 roku do połowy 2014 roku w oparciu o dane transakcyjne gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny oraz dane uzyskane z ogólnopolskiego portalu ogłoszeń nieruchomości www.domiporta.pl (za okres od marca 2013 roku do dnia końca 2014 roku).

Podaż lokali mieszkalnych na sprzedaż i wynajem została zbadana poprzez analizę danych dotyczących ogłoszeń umieszczanych.

Analizę przeprowadzono w podziale stosowanym przez Główny Urząd Statystyczny, tj. na nieruchomości zabudowane (z podgrupami), nieruchomości niezabudowane (z podgrupami) oraz lokale mieszkalne i niemieszkalne. Dane uzyskane z portalu domiporta.pl zostały przyporządkowane do poszczególnych grup nieruchomości zgodnie z podziałem GUS, jednak możliwe było uzyskanie danych odpowiadających jedynie części grup stosowanych przez GUS.

4.2. Budowa obwodnicy Tarnowa

4.2.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku

W celu przeanalizowania wpływu na lokalny rynek nieruchomości inwestycji liniowej polegającej na budowie obwodnicy miasta przeanalizowano przypadek realizacji autostradowej obwodnicy Tarnowa.

Inwestycja została zrealizowana na przestrzeni lat 2010 – 2012, obejmuje 12,9 km odcinek autostrady A4 pomiędzy węzłami Tarnów Zachód (Wierzchosławice) oraz Tarnów Północ (Krzyż). Umowę na realizację inwestycji podpisano w styczniu 2010 roku, a gotowa inwestycja została oddana do użytku 29 listopada 2012 roku i jest bez przeszkód użytkowana jako droga bezpłatna.

Obwodnica Tarnowa stanowi fragment autostrady A4, której głównym zadaniem jest przejęcie ruchu tranzytowego pomiędzy wschodnią i zachodnią granicą na południu Polski. Wcześniej zadanie to realizowane było przez drogę krajową nr 4, która po oddaniu autostrady do użytku uzyskała nowy numer – 94. Przebieg autostrady i drogi krajowej jest bardzo zbliżony, łączy ona te same największe miasta w regionie – przebiega przez, lub w bezpośrednim sąsiedztwie Brzeska, Bochni, Dębicy i Rzeszowa.

Administracyjnie obwodnica zlokalizowana jest na terenie dwóch powiatów – powiatu m. Tarnów oraz tarnowskiego powiatu ziemskiego.

Z punktu widzenia miasta Tarnowa i jego mieszkańców – obwodnica zminimalizowała konieczność wjazdu do centrum pojazdów poruszających się tranzytem w kierunku wschód-zachód, nie rozwiązała jednak problemu przejazdu pojazdów w kierunku północ-południe drogą krajową nr 73, która łączy Kielce z Jasłem – jest to jednak droga o znacznie mniejszym aniżeli wcześniejsza DK 4 (94) znaczeniu w sieci transportowej kraju.

Brak konieczności wjazdu do miasta pojazdów i podróżnych poruszających się drogą krajową nr 4 (94) wpływa przede wszystkim na natężenie ruchu na głównych drogach wlotowych i wylotowych z miasta, a także na trasie tranzytowej prowadzącej przez teren miasta. Może to mieć zarówno korzystny wpływ poprzez zwiększone bezpieczeństwo, zmniejszone natężenie hałasu oraz w dłuższej perspektywie zmniejszone tempo zużycie infrastruktury miejskiej jak również negatywny – poprzez zmniejszenie liczby potencjalnych klientów obiektów handlowo-usługowych.

Jednocześnie zmieniła się atrakcyjność mieszkalna części terenów w wyniku zmiany organizacji ruchu tranzytowego. Potencjalnie wzrosła atrakcyjność mieszkaniowa terenów, które dotychczas znajdowały się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wykorzystywanych w tranzycie przez miasto, jednak spadła atrakcyjność mieszkaniowa terenów sąsiadujących z nowo powstałą obwodnicą miasta.

W celu zbadania wpływu realizacji inwestycji polegającej na lokalny rynek nieruchomości przeanalizowano dane dotyczące transakcji na rynku nieruchomości na przestrzeni ostatnich 5,5 roku, tj. od początku 2009 roku do połowy 2014 roku.

Jako momenty zwrotne w okresie analizy przyjęto początek 2010 roku kiedy podpisana została umowa na realizację inwestycji oraz koniec 2012 roku kiedy została ona oddana do użytku. Z uwagi na to analizę prowadzono pod kątem poszukiwania ewentualnych zmian na lokalnym rynku nieruchomości w po tych terminach.

4.2.2. Analiza zmian zachodzących na rynku nieruchomości gruntowych

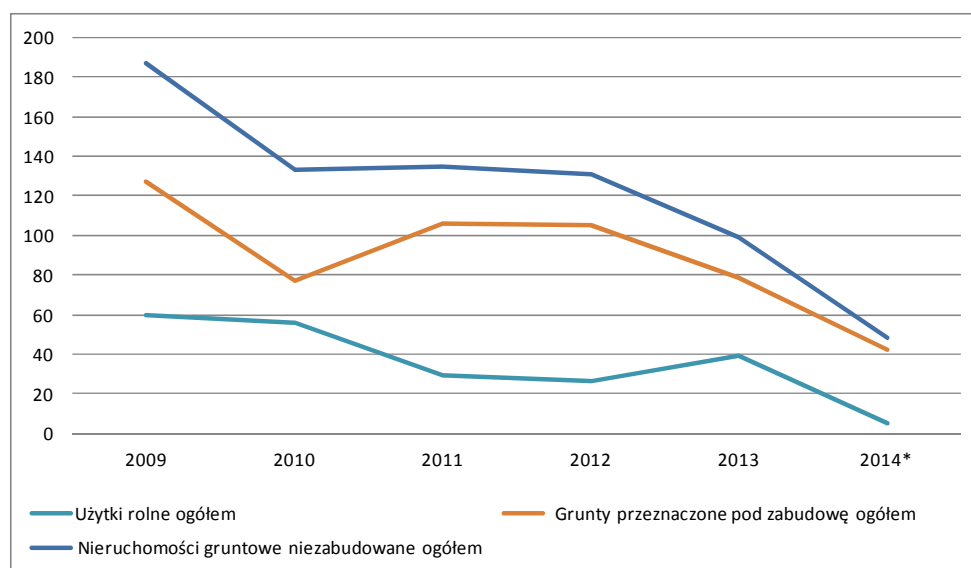
4.2.2.1. Grunty niezabudowane

Liczba transakcji

W analizowanym okresie następował regularny spadek liczby transakcji gruntami rolnymi. Niewielki wzrost nastąpił jedynie w 2013 roku, jednak liczba transakcji zawartych w pierwszej połowie 2014 roku sugeruje jej dalszy spadek w ujęciu rocznym.

W latach 2011 oraz 2012 zaobserwowano wzrost liczby transakcji gruntami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę. Wzrost ten dotyczył przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – jednocześnie znacząco spadała liczba transakcji przeznaczonych pod zabudowę „inną”. Nie zanotowano szczególnego wzrostu zainteresowania gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową – najwięcej transakcji tego typu (21) zanotowano w roku 2009.

Wykres 150 - Liczba transakcji - grunty niezabudowane



*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

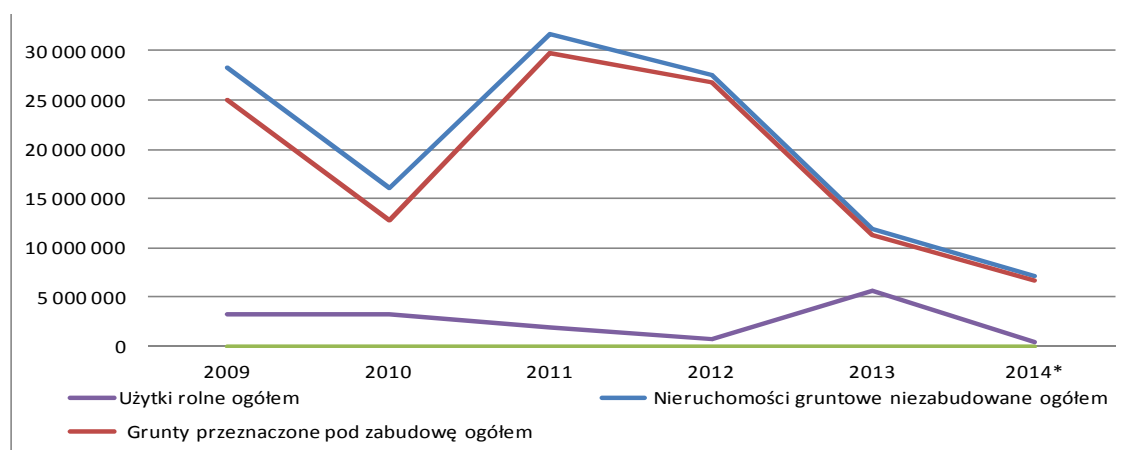
Wartość transakcji

Analiza zmienności wartości transakcji zawieranych na lokalnym względem nieruchomości niezabudowanych wskazuje na znaczny spadek tej wartości w 2010 roku oraz wzrost w latach 2011 -2012, oraz kolejny spadek w 2013 roku. Wahania te wynikają przede wszystkim z nagłych zmian wartości obrotu nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wzrost wartości wolumenu transakcji w 2011 roku wynika z istotnego wzrostu wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową. Fakt ten należy łączyć nie tyle z realizacją obwodnicy miasta, ile z realizacją połączenia autostradowego Tarnowa z Krakowem i Europą Zachodnią, którego częścią będzie także autostradowa obwodnica miasta.

Głównym czynnikiem składowym wysokiego wolumenu transakcji zanotowanego w 2012 roku był obrót nieruchomościami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, który osiągnął poziom porównywalny z 2009 rokiem – tj. prawie 9 mln PLN, podczas gdy w kolejnych latach kształtował się na poziomie około 2,5 mln PLN. Jednak osiągnięcie podobnego poziomu w 2009 roku, który był rokiem kryzysu na rynku nieruchomości sugeruje także inne źródła pochodzenia tej zmiany a nie tylko realizację obwodnicy miasta.

Wykres 151. Łączna wartość transakcji (w PLN)- grunty niezabudowane

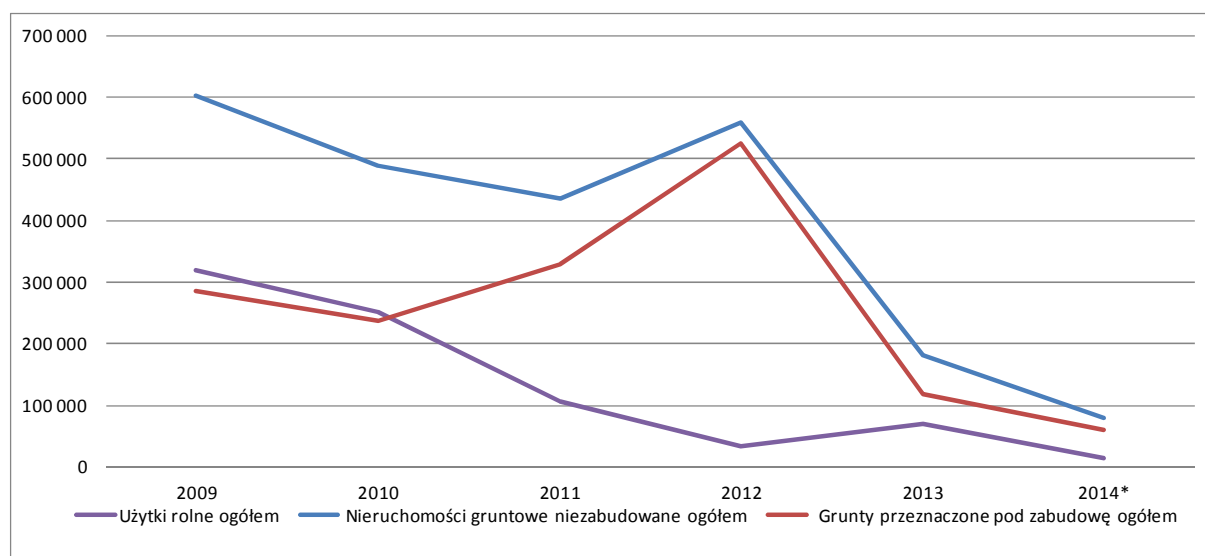


*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom w wolumenie transakcji towarzyszył także znaczący wzrost powierzchni gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przy czym największy jej poziom przypadł na rok 2012, w którym notowany był już niewielki spadek sumy wartości gruntów będących przedmiotem transakcji. Sugeruje to spadek jednostkowej ceny gruntów tego typu, którego przyczyną może być m.in. zwiększony zakup nieruchomości położonych z dala od centrum, lub innych traktorów lokalizacyjnych. Wystąpienie tego zjawiska w latach 2011 oraz 2012 sugeruje jego źródło (przynajmniej częściowe) w realizacji obwodnicy miasta, może być też jednak następstwem realizacji połączenia autostradowego z Krakowem.

Wykres 152. Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji grunty niezabudowane

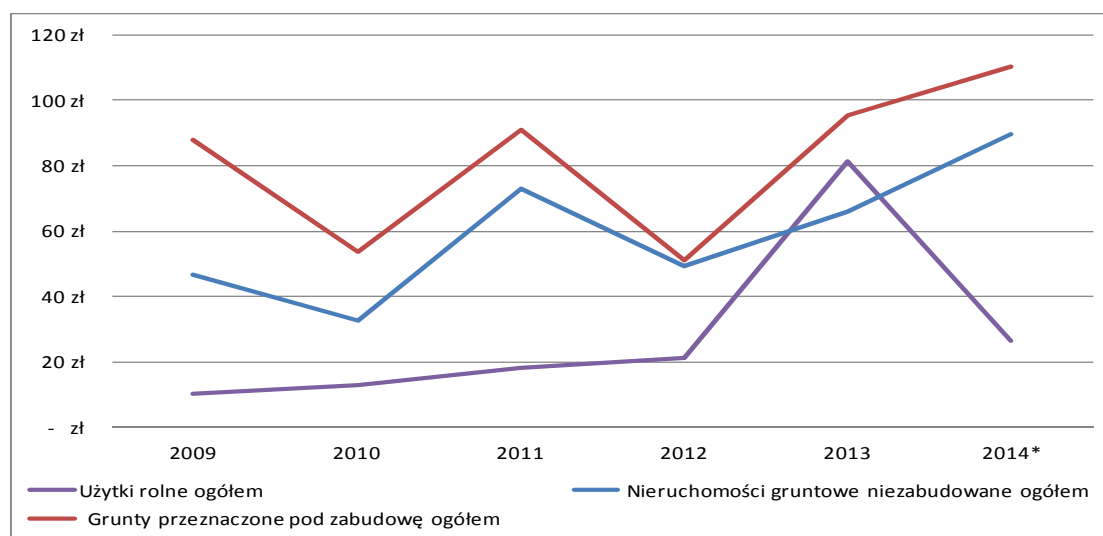


*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku charakteryzowała znaczna zmienność na przestrzeni ostatnich 5 lat, nie odpowiadająca w pełni zmianom. Najniższy poziom cen średnich notowany był w latach 2010 oraz 2012. Jednak w perspektywie 5 analizowanych lat ceny gruntów niezabudowanych na lokalnym rynku wykazywały tendencję rosnącą, co jest przede wszystkim wynikiem wzrostu cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę, chociaż w 2013 roku nastąpił także jednorazowy, ale znaczący wzrost średniej ceny nieruchomości rolnych.

Wykres 153. Średnie ceny – grunty niezabudowane



*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

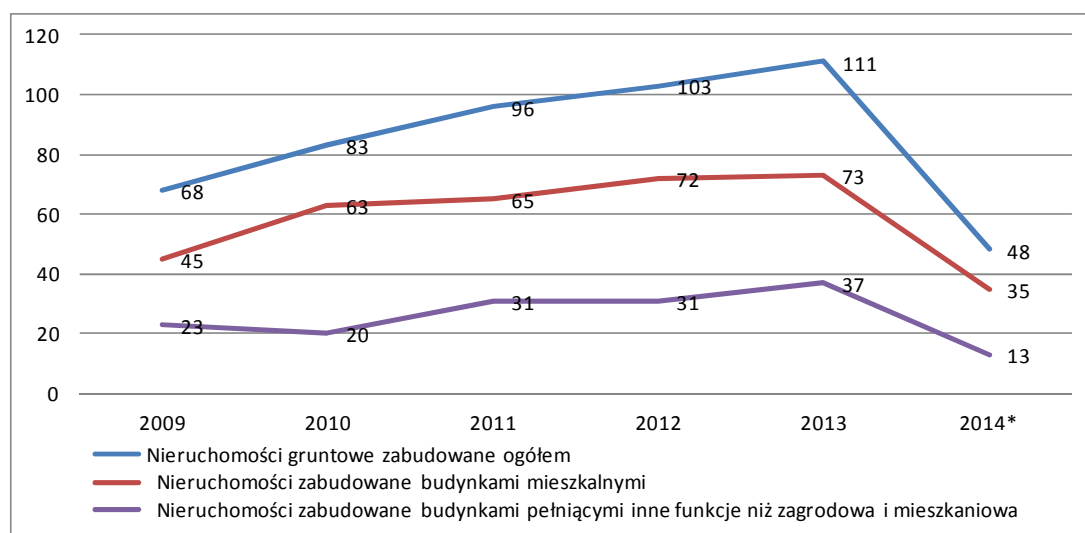
Podaż nieruchomości niezabudowanych w Tarnowie zgodnie z uzyskanymi danymi pozostaje okresie ostatnich dwóch lat na bardzo zbliżonym poziomie. Średnio miesięcznie na sprzedaż wystawianych jest około 100-120 nieruchomości niezabudowanych. Ceny wywoławcze za grunty tego typu pozostają na zbliżonym poziomie, chociaż charakteryzuje je lekki spadek z poziomu około 120 do 110 PLN/m²

4.2.2.2. Nieruchomości zabudowane

Liczba transakcji na lokalnym rynku

Na lokalnym rynku gruntów zabudowanych w analizowanym okresie obserwowany był ciągły wzrost liczby zawieranych transakcji. Dotyczył on w podobny sposób zarówno nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i niemieszkalnymi. Nie zanotowano także istotnych zmian z punktu widzenia całego rynku po dacie rozpoczęcia oraz zakończenia analizowanej inwestycji.

Wykres 154. Liczba transakcji - grunty zabudowane

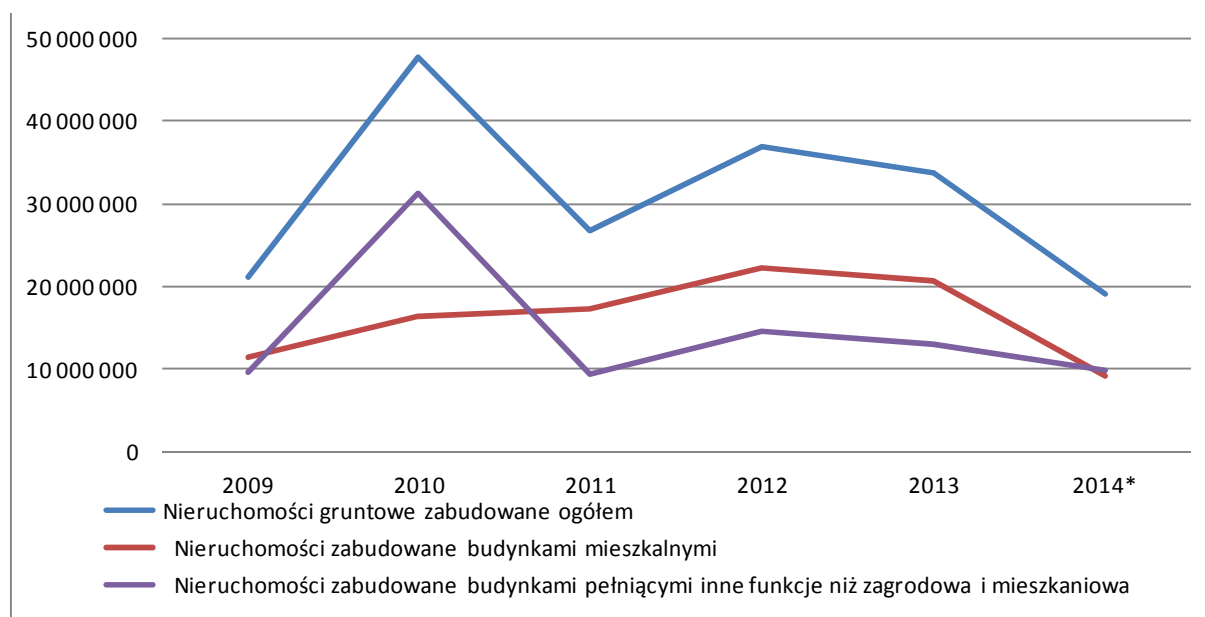


*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wartość transakcji

Pomimo niewielkiej zmiany liczby transakcji na lokalnym rynku w 2010 roku, a zatem bezpośrednio po rozpoczęciu realizacji inwestycji nastąpił znaczny wzrost wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi, spowodowany przez wzrost transakcji nieruchomościami klasyfikowanymi jako inne. Wzrost ten miał charakter jednorazowy, a poziom wartości transakcji z 2010 roku nie został osiągnięty w żadnym z kolejnych lat.

Wykres 155. Wartość transakcji - grunty zabudowane

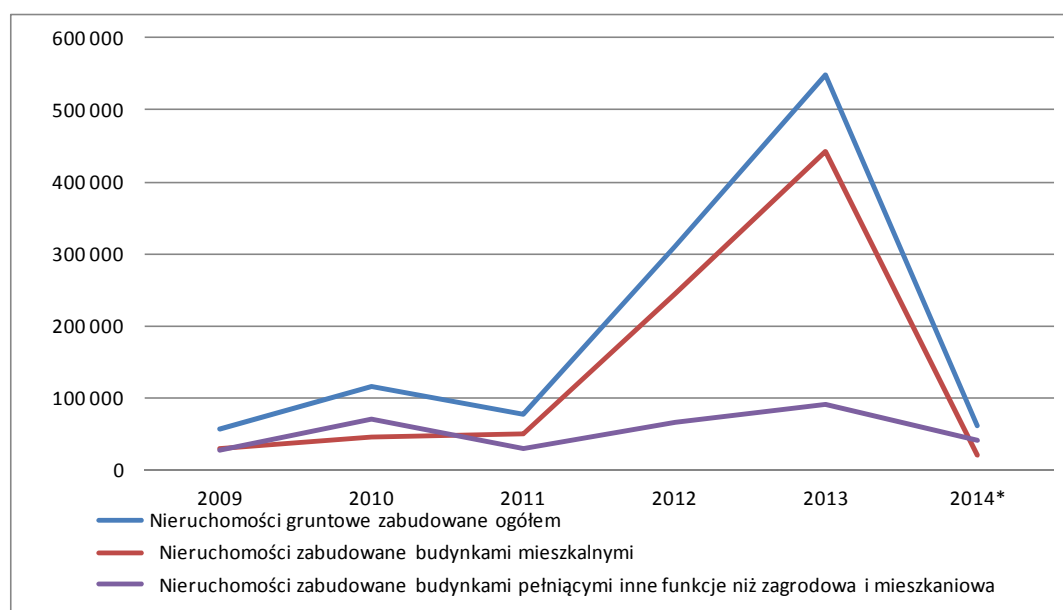


*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Pomimo niewielkiego wzrostu wartości nieruchomości będących przedmiotem transakcji w latach 2012 i 2013 na w Tarnowie zanotowano gwałtowny wzrost powierzchni gruntów zabudowanych będących przedmiotem transakcji. Wzrost ten dotyczy przede wszystkim gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, i notowany był w podobnym zakresie na przestrzeni dwóch lat.

Wykres 156. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane

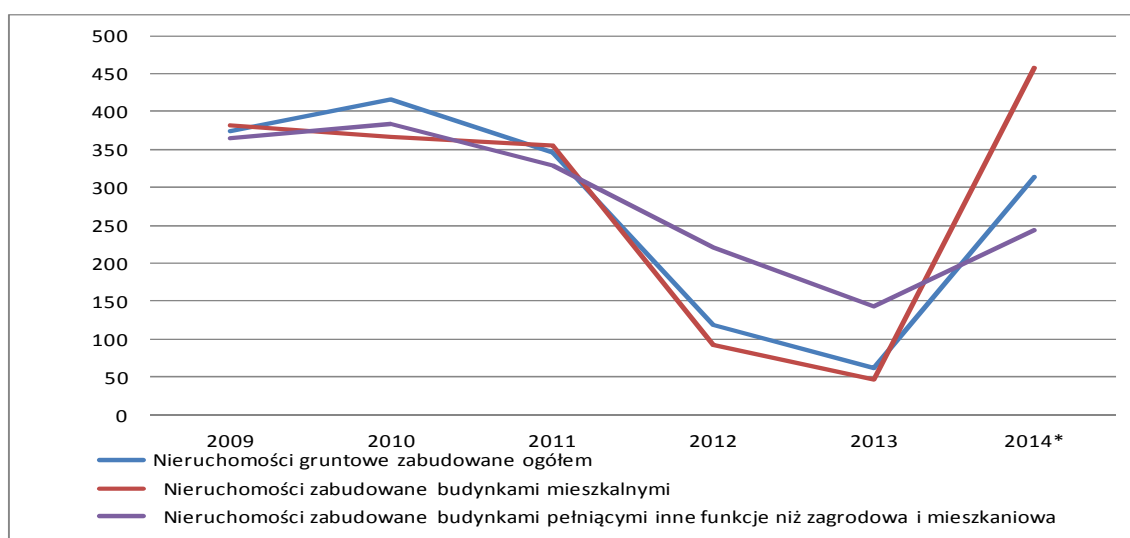


*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Na przestrzeni ostatnich lat obserwowany był spadek cen nieruchomości zabudowanych, który dotyczył w podobnym stopniu cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i przeznaczonymi pod funkcje inne niż mieszkalne. Widoczny jest wyraźny spadek średnich cen nieruchomości zabudowanych w latach 2012 i 2013, co miało miejsce w wyniku znacznego wzrostu w tym samym czasie powierzchni gruntów będących przedmiotem transakcji, bez istotnych zmian łącznej wartości nieruchomości będących przedmiotem obrotu.

Wykres 157. Średnie ceny - grunty zabudowane



*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Analiza podaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poczynając od drugiego kwartału 2013 roku na terenie miasta Tarnowa wskazuje na brak wyraźnego trendu. Liczba ofert umieszczanych na analizowanym portalu ogłoszeniowym waha się, ale pozostaje na zbliżonym poziomie 120 – 160 ogłoszeń w ciągu miesiąca.

4.2.2.3. Nieruchomości lokalowe

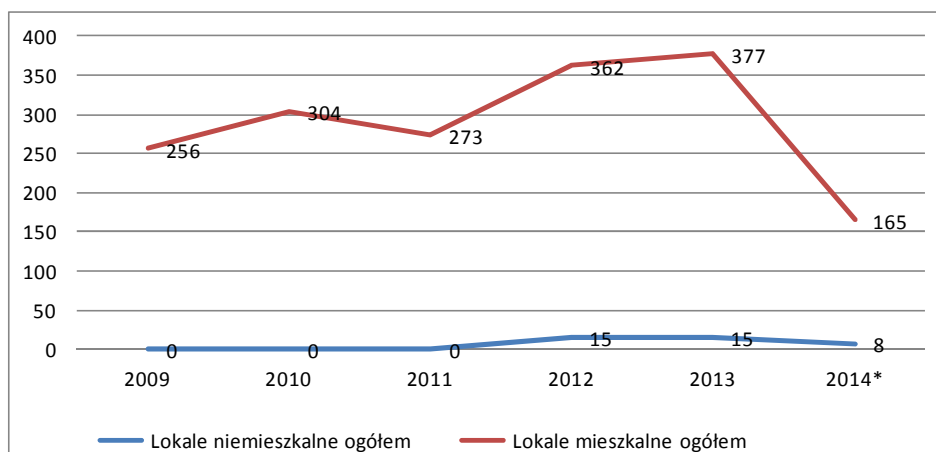
Liczba transakcji

Liczba transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych na lokalnym rynku w Tarnowie w analizowanym okresie wahała się nieznacznie, rosnąc jednak w latach 2012 i 2013 z poziomu około 270 do 380 transakcji w skali roku. Liczba transakcji zawarta pierwszej połowie 2014

roku wskazuje na utrzymanie wysokiego poziomu liczby transakcji lub jej niewielkiego tylko spadku. Jak wynika z analizy zmienności liczby transakcji w czasie zarówno bezpośrednio po rozpoczęciu inwestycji, jak i w roku jej zakończenia oraz następującym ponim zanotowano wzrost liczby transakcji lokalami mieszkalnymi.

Warto zwrócić także uwagę na pojawienie się w 2012 i 2013 roku transakcji lokalami niemieszkalnymi, które do tego czasu nie były notowane, bądź ich liczba w skali roku nie przekraczała 3, co nie pozwala na ich ujawnienie przez GUS. Wzrost liczby transakcji lokalami niemieszkalnymi, który dotyczył lokali o zróżnicowanym charakterze (zarówno handlowo-usługowych, jak i biurowych oraz garażowych) sugeruje zwiększoną aktywność na rynku nieruchomości komercyjnych. Co wpisuje się w trend notowany w segmencie nieruchomości zabudowanych, w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne.

Wykres 158. Liczba transakcji - lokale

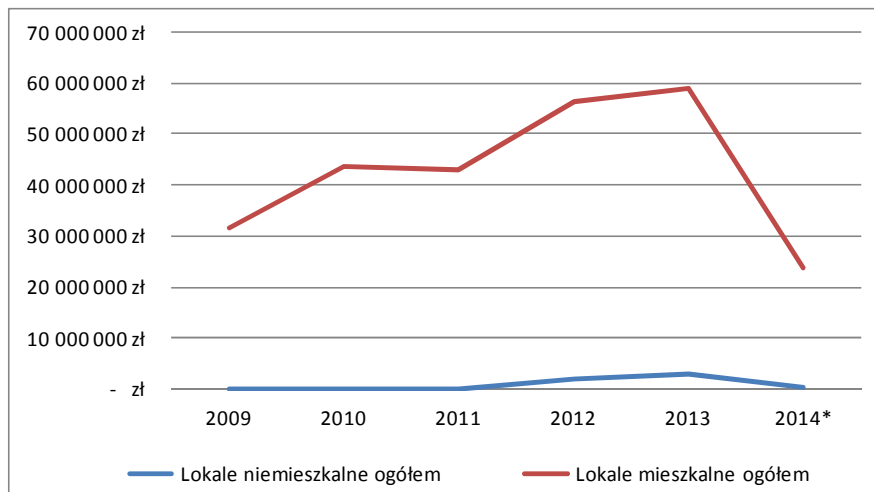


*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wolumen transakcji

Jak wynika z zestawienia graficznego poniżej wolumen transakcji lokalami mieszkalnymi podążał w analizowanych latach za zmieniającą się liczbą transakcji. W latach 2012 i 2013 zanotował największy poziom na lokalnym rynku nieruchomości od 5 lat objętych analizą. Wolumen transakcji w pierwszej połowie 2014 roku świadczy o dużych szansach na utrzymanie zeszłorocznego poziomu obrotów na rynku nieruchomości w całym roku bieżącym.

Wykres 159. Wolumen transakcji - lokale



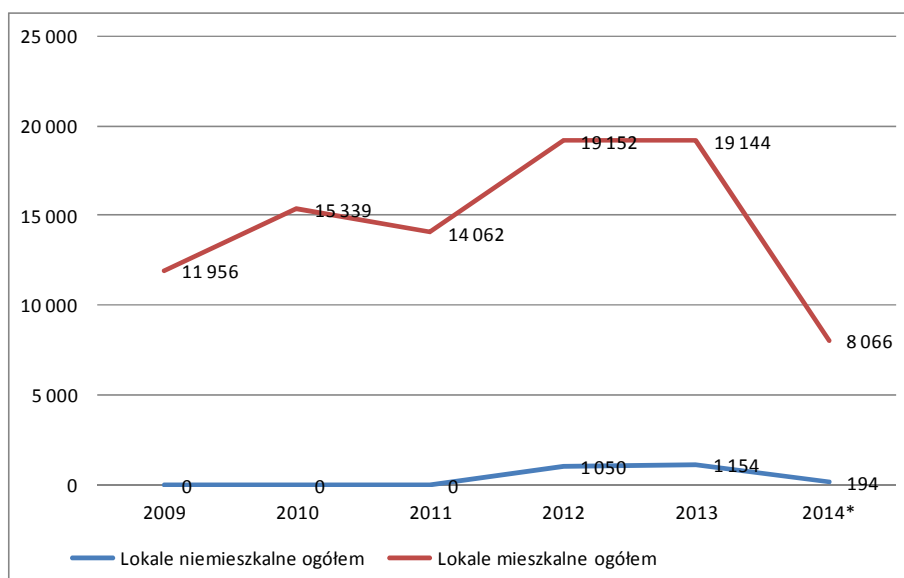
*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Podobne zmiany jak w przypadku wolumenu oraz liczby transakcji lokalami dotyczyły powierzchni lokali będących przedmiotem obrotu. Największa powierzchnia lokali mieszkalnych także była przedmiotem obrotu w latach 2012 i 2013.

Połączenie zbliżonej zmienności takich elementów jak powierzchnia lokali będących przedmiotem transakcji oraz wartość

Wykres 160. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - lokale

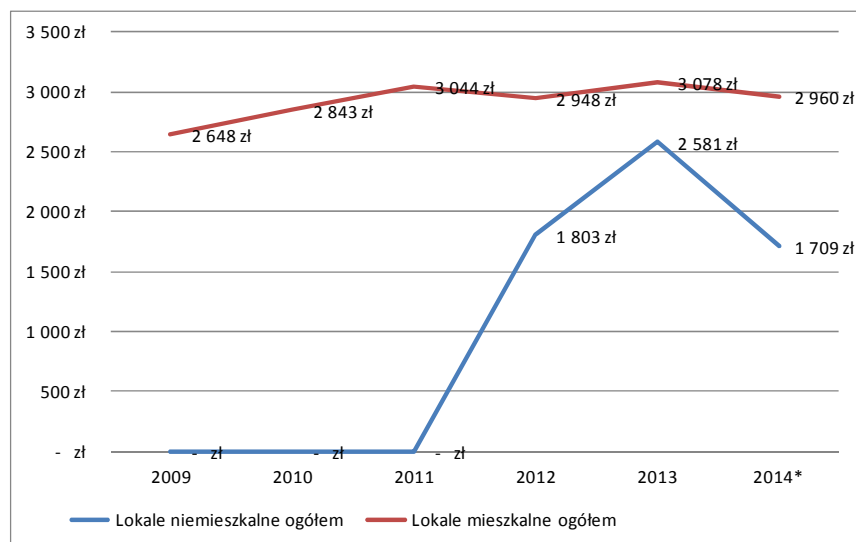


*dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Ceny średnie

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Tarnowie w analizowanym okresie charakteryzował ogólnie nieznacznie rosnący trend. Na przestrzeni analizowanych lat ceny zmieniały się w przedziale od 2 650 PLN/m² do 3 080 PLN/m². Notowane zmiany średnich cen nie wykazują jednak powiązania z terminami rozpoczęcia i zakończenia inwestycji w postaci realizacji obwodnicy miasta.

Wykres 161. Średnie ceny nieruchomości - lokale



* dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Podaż nieruchomości na wynajem na lokalnym rynku w okresie od drugiego kwartału 2013 roku utrzymywała się na zbliżonym poziomie – miesięcznie na sprzedaż wystawianych było na analizowanym portalu internetowym około 300 ogłoszeń. Wartość ta wzrosła w widoczny sposób na początku 2014 roku – do około 380 ogłoszeń umieszczanych w ciągu miesiąca. Poziom cen ofertowych w przeliczeniu na 1 m² w ciągu analizowanego 1,5 roku wykazywał tendencję malejącą.

4.2.3. Podsumowanie

Analiza lokalnego rynku nieruchomości w Tarnowie w okresie poprzedzającym oraz następującym po realizacji inwestycji polegającej na budowie obwodnicy miasta wskazuje na ograniczone przełożenie realizacji tej inwestycji na rynek nieruchomości w ujęciu lokalnym – tj. na poziomie miasta.

Na rynku gruntów niezabudowanych nastąpił nieznaczny wzrost liczby zawieranych transakcji w latach 2012-2013 który przełożył się przede wszystkim na wolumen transakcji. Jak wykazała analiza inwestycje w grunty o przeznaczeniu komercyjnym miał miejsce przed oddaniem obwodnicy do użytku, jednak może je łączyć w większym stopniu z realizacją połączenia autostradowego z Krakowem aniżeli z przeniesieniem ruchu tranzytowego z centrum miasta.

Znacznie większej zależności pomiędzy realizacją obwodnicy a zmianami na rynku nieruchomości można upatrywać we wzroście wolumenu transakcji na rynku lokali mieszkalnych oraz na rynku gruntów zabudowanych – zwłaszcza zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej, ale także zabudowanych innymi budynkami. Wzrost ten dotyczył nie tylko liczby transakcji

Zarówno w przypadku lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych jak i gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosty wolumenu transakcji miały miejsce w 2012 i 2013 roku, tzn. w czasie, kiedy inwestycja miała już ogólnie zakrojony kształt, co pozwalało mieszkańcom oraz potencjalnym inwestorom ocenić jej znaczenie dla otoczenia – poprzez utrudnienia lub ułatwienia w dojeździe lub np. emitowany hałas.

O ile potencjalne skutki realizacji autostrady w jej nowej lokalizacji były możliwe do oszacowania w 2012 roku o tyle skutki wynikające z przeniesienia ruchu tranzytowego z centrum i głównych arterii miasta mogło być ocenione dopiero po jego faktycznej reorganizacji. To uzasadnia zwiększenie wolumenu transakcji zarówno w roku 2012 jak i 2013 – co było szczególnie istotne z punktu widzenia rynku lokali mieszkalnych, na którym w latach 2012 2013 zarejestrowano niemal 30% wzrost liczby zawartych umów.

Uwagę zwraca jednak brak regularnego odzwierciedlenia zwiększonego ruchu na lokalnym rynku nieruchomości w ich cenach. Podsumowując można powiedzieć, że w wyniku realizacji obwodnicy miasta na lokalnym rynku zaobserwowano pewne ożywienie, które dotyczyło wszystkich segmentów rynku nieruchomości, jednak nie było znacząco odczuwalne jeśli chodzi o poziom cen.

4.3. Budowa autostrady A1 – odcinek Nowe Marzy - Toruń

4.3.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku

W celu przeanalizowania wpływu na lokalny rynek nieruchomości inwestycji liniowej polegającej na budowie autostrady na lokalny rynek nieruchomości analizie poddano wpływ inwestycji na lokalny rynek nieruchomości w powiecie chełmińskim, przez który przebiega.

Autostrada A1 – odcinek Nowe Marzy – Toruń - Inwestycja została zrealizowana na przestrzeni lat 2009 – 2011, obejmuje 62,4 km odcinek autostrady A1 pomiędzy węzłami Nowe Marzy oraz Lubicz. Ukończoną inwestycję oddano do użytku 14 października 2011 roku, zapewniała ona dojazd drogą w standardzie autostrady z Torunia do Trójmiasta.

Autostrada przebiega przez powiaty: chełmiński, grudziądzki i toruński. Na potrzeby niniejszej analizy zbadany zostanie jej wpływ na rynek nieruchomości w powiecie chełmińskim, w którym znajduje się jeden z dwóch zjazdów z autostrady pomiędzy Grudziądzem a Toruniem.

Autostrada A1 na odcinku Nowe Marzy –Toruń została oddana do użytku w 2011 roku. Przebiega ona przez wschodnią część powiatu chełmińskiego, którego przypadek zostanie przeanalizowany. W sąsiedztwie miejscowości Lisewo – stanowiącej siedzibę gminy wiejskiej zlokalizowany jest zjazd z autostrady - jeden z dwóch na odcinku z Torunia do Grudziądza, przy czym drugi znajduje się niewielkiej odległości od Torunia. Autostrada na tym odcinku jest płatna.

Z punktu widzenia lokalnej społeczności budowa połączenia autostradowego zwiększa dostępność terenów w położonych w jej otoczeniu. W przypadku analizowanego powiatu, dotyczy to przede wszystkim terenów wiejskich położonych w jego wschodniej części. Trudno mówić o pozytywnym wpływie lokalizacji autostrady na dostępność stolicy powiatu z uwagi na to, że Chełmno położone jest w północno-zachodniej części powiatu, przy drodze krajowej nr 91, która przed budową autostrady stanowiła główne połączenie Trójmiasta z południową Polską.

Niemniej jednak przeniesienie części ruchu tranzytowego z drogi krajowej przebiegającej przez miasto na autostradę z pewnością ograniczyło obciążenie miasta ruchem tranzytowym.

Wraz z realizacją autostrady skrócił się także czas dojazdu do większych miast (Grudziądza i Torunia) z terenów w okolicach Lisewa. Obecnie przeciętny czas jazdy do Torunia wynosi około 30 min, podczas gdy przed budową tego odcinka wynosił około 45 min. Skróceniu, uległ także czas dojazdu do Grudziądza (z 40 do około 25 min). Płatny charakter autostrady ogranicza jednak atrakcyjność wykorzystania jej na co dzień, co potencjalnie ogranicza atrakcyjność położonych wokół niej terenów dla celów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W celu zbadania wpływu realizacji inwestycji polegającej na lokalny rynek nieruchomości przeanalizowano dane dotyczące transakcji na rynku nieruchomości na przestrzeni ostatnich 5,5 roku, tj. od początku 2009 roku do połowy 2014 roku.

Jako momenty zwrotne w okresie analizy przyjęto początek 2009 roku kiedy rozpoczęła się budowa inwestycji oraz koniec 2011 roku kiedy została ona oddana do użytku. Z uwagi na to analizę prowadzono pod kątem poszukiwania ewentualnych zmian na lokalnym rynku nieruchomości w po tych terminach.

4.3.2. Analiza zmian na rynku nieruchomości w powiecie chełmińskim

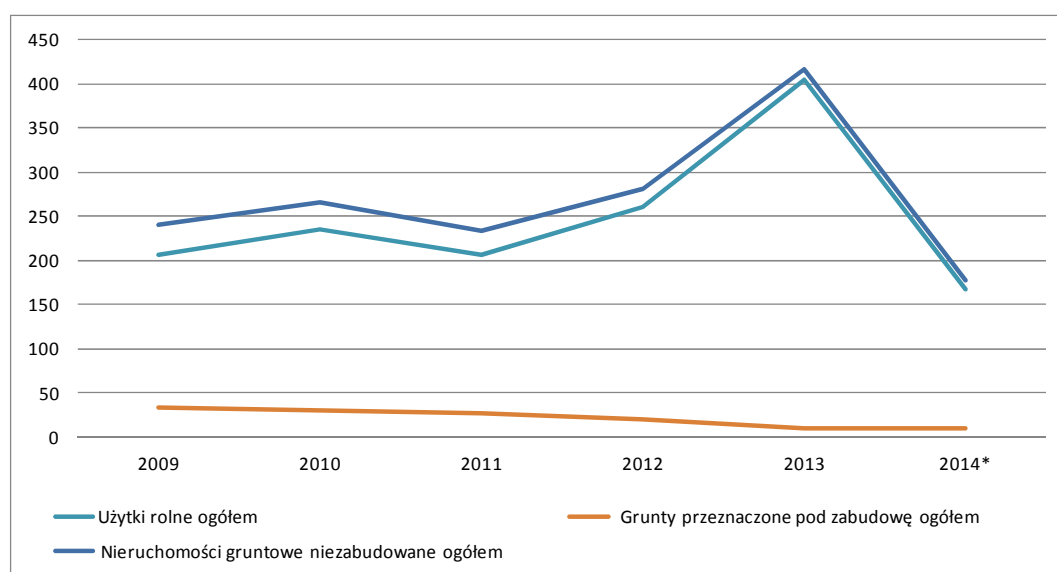
4.3.2.1. Grunty niezabudowane

Liczba transakcji

W analizowanym okresie na lokalnym rynku liczba zawieranych transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych wahała się nieznacznie (pomiędzy 235 – 265) w latach 2009-2011. W kolejnym roku po zakończeniu inwestycji zaobserwowany został wzrost liczby zawartych transakcji gruntami rolnymi do poziomu 280 a w 2013 roku ich znaczący wzrost do ponad 400 transakcji w ujęciu rocznym. Dane za połowę 2014 roku sugerują, że w analizowanym okresie zawartych może zostać dalsze 350-380 umów, co świadczy o kontynuacji zaobserwowanego trendu z nieco mniejszą dynamiką.

W całym analizowanym okresie następował powolny spadek liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę. W skali roku w całym powiecie zawieranych jest około 20-30 transakcji nieruchomościami tego typu.

Wykres 162. Liczba transakcji - grunty niezabudowane

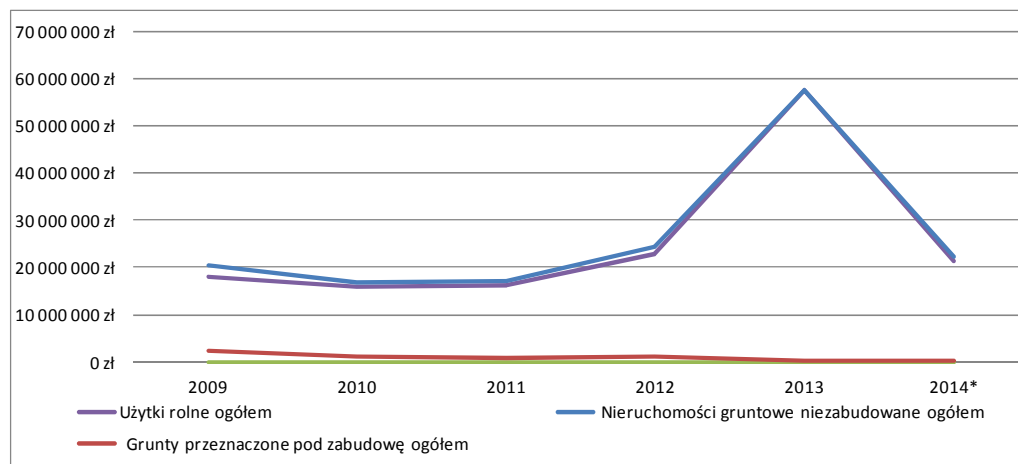


* dane za połowę 2014 roku Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wartość transakcji

Analiza zmienności wartości transakcji zawieranych na lokalnym rynku względem nieruchomości niezabudowanych wskazuje na znaczny spadek wzrost tej wartości w 2013 roku, po nieznacznym wzroście zanotowanym już w 2012 roku. Dane za połowę 2014 roku także sugerują wysoki poziom wartości transakcji gruntami niezabudowanymi, który w dominującej części dotyczy gruntów rolnych.

Wykres 163. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

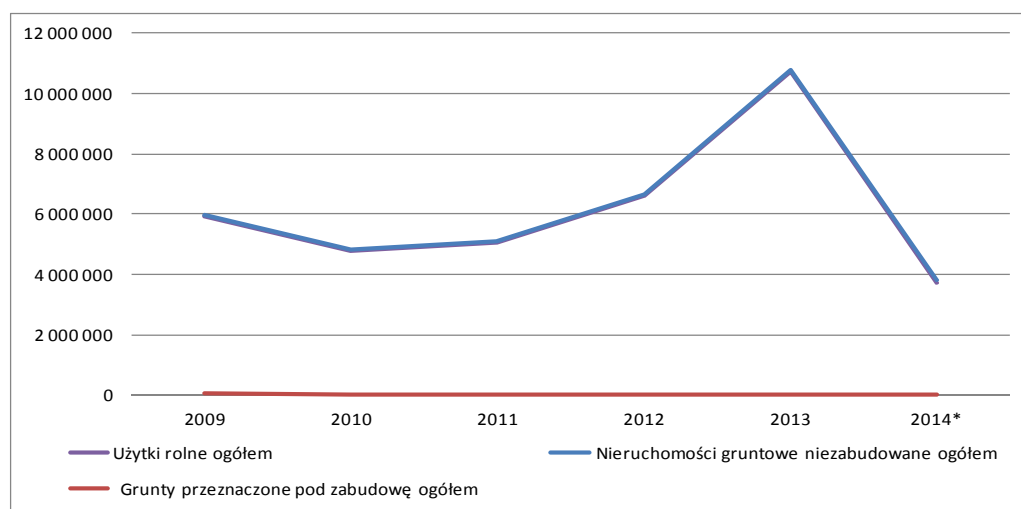


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom w wolumenie transakcji towarzyszył także znaczący wzrost powierzchni gruntów rolnych będących przedmiotem transakcji w latach 2012 i 2013, oraz wysoki poziom osiągnięty w połowie 2014 roku. W analizowanym okresie grunty przeznaczone pod zabudowę posiadają znikomy udział w całkowitej powierzchni gruntów niezabudowanych będących przedmiotem transakcji w analizowanym okresie. Z uwagi na powyższe na wykresie dane dotyczące gruntów niezabudowanych ogółem oraz użytków rolnych przyjmują praktycznie takie same wartości.

Wykres 164. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

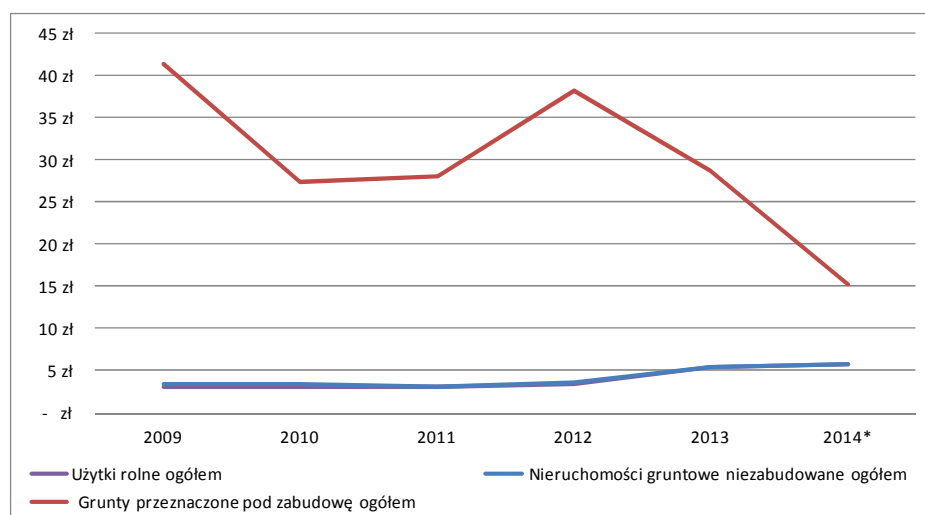


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku charakteryzowała nieznaczna zmienność. W prawie całym analizowanym okresie spadały ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę, które kształtują się na znacznie wyższym poziomie niż ceny użytków rolnych. W latach 2012-2014 widoczny jest natomiast nieznaczny wzrost cen użytków rolnych, który może być naturalnym następstwem zwiększonego popytu odzwierciedlonego w opisanym wcześniej większym wolumenie transakcji.

Wykres 165. Wartość transakcji - grunty niezabudowane



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Podaż nieruchomości niezabudowanych w powiecie chełmińskim zgodnie z uzyskanymi danymi pozostaje okresie ostatnich dwóch lat na podobnym poziomie. W zbiorze dostępnych ofert notowany był od początku 2014 roku około 25-35% wzrost liczby ofert, któremu towarzyszył jednak także spadek przeciętnej ceny ofertowej. Może to być sygnałem, że społeczność lokalna świadom zmieniającej się sytuacji na rynku i dąży do maksymalnego wykorzystania zaistniałej sytuacji. Ceny średnie ofertowe gruntów są znacznie wyższe i oscylują na poziomie 21-25 PL0/m², przy czym dane te są zagregowane dla wszystkich rodzajów gruntów.

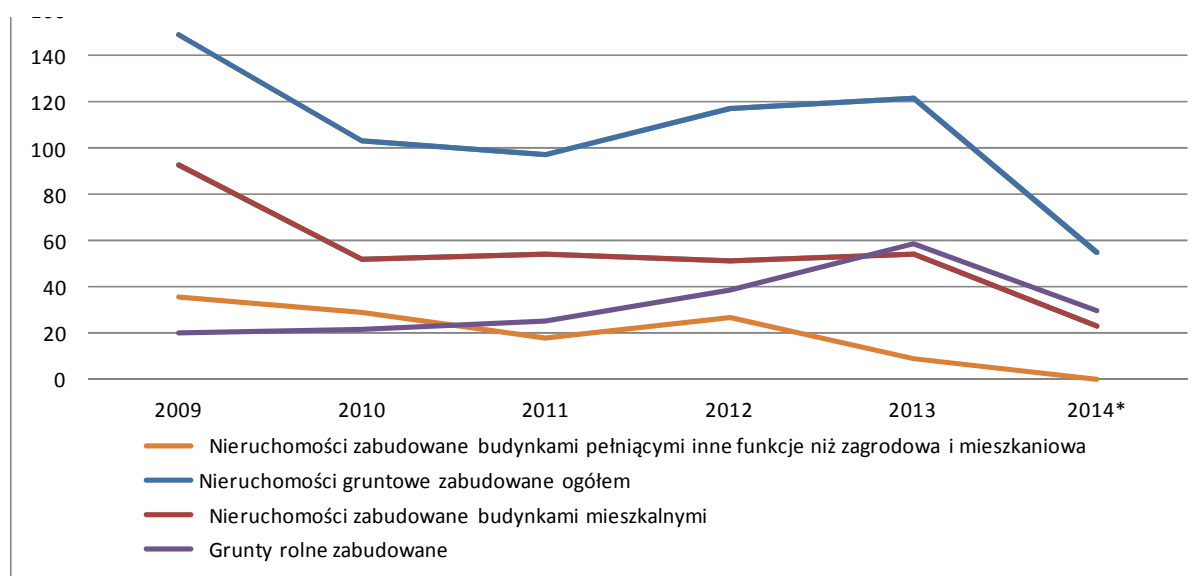
4.3.2.1. Nieruchomości zabudowane

Liczba transakcji na lokalnym rynku

Na lokalnym rynku gruntów zabudowanych w analizowanym okresie obserwowany był spadek liczby zawieranych transakcji w latach 2009-2011 (z poziomu około 150 do 97 transakcji) oraz wzrost w latach 2012-2013 do poziomu 120 transakcji rocznie, przy czym dotychczasowe dane za rok 2014 sugerują także nieznaczny spadek liczby zawieranych w tym roku transakcji.

Jak wynika ze zgromadzonych danych, spadek liczby zawieranych transakcji dotyczył przede wszystkim nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne. W tym samym czasie widocznie rosła liczba transakcji rolnymi gruntami zabudowanymi (z 20 do 60 transakcji). Wzrost ten rozpoczął się już w 2009 roku, jednak znacząco przyspieszył w latach 2012 i 2013 oraz będzie najprawdopodobniej kontynuowany w 2014 roku (30 transakcji w pierwszych 6 miesiącach)

Wykres 166. Liczba transakcji - grunty zabudowane



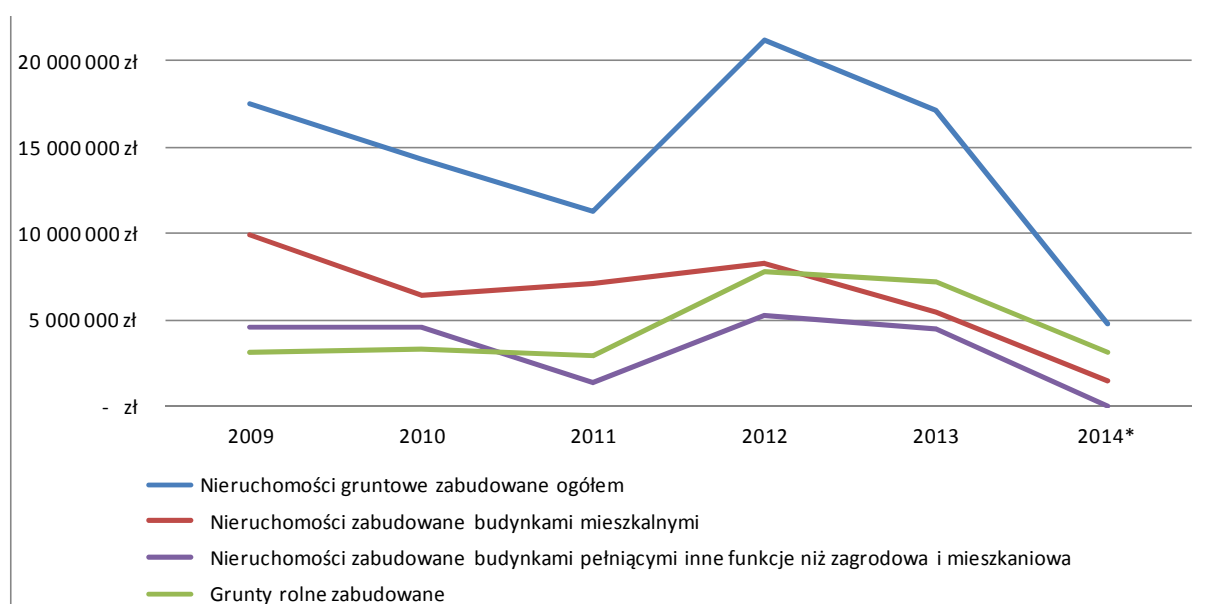
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wartość transakcji

Zachodzące na rynku zmiany w liczbie zawieranych transakcji przełożyły się także w znacznej mierze na poziom wolumenu transakcji. Wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi zawieranych na lokalnym rynku w dłuższej perspektywie wykazuje tendencję spadkową.

W roku następującym po zakończeniu inwestycji nastąpił znaczny wzrost wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi, spowodowany przez jednoczesny wzrost wartości transakcji nieruchomościami klasyfikowanymi jako inne oraz wzrost wartości transakcji zabudowanymi nieruchomościami gruntowymi. Wzrost ten został nieznacznie skorygowany w 2013 roku i ten trend może być kontynuowany w roku 2014.

Wykres 167. Wartość transakcji - grunty zabudowane

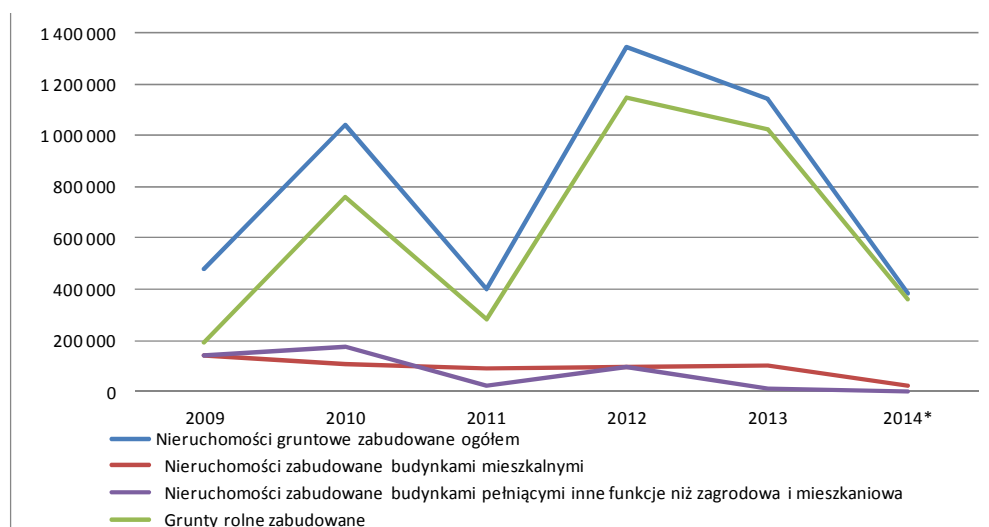


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom liczby i wartości zawieranych transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych towarzyszył w analizowanym okresie także wzrost wielkości gruntów będących przedmiotem transakcji. Miał on miejsce przede wszystkim w 2012 i 2013 roku i dotyczył w głównej mierze gruntów rolnych zabudowanych. W tym samym czasie powierzchnia innych gruntów zabudowanych będąca przedmiotem transakcji cyklicznie spadała.

Wykres 168. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane

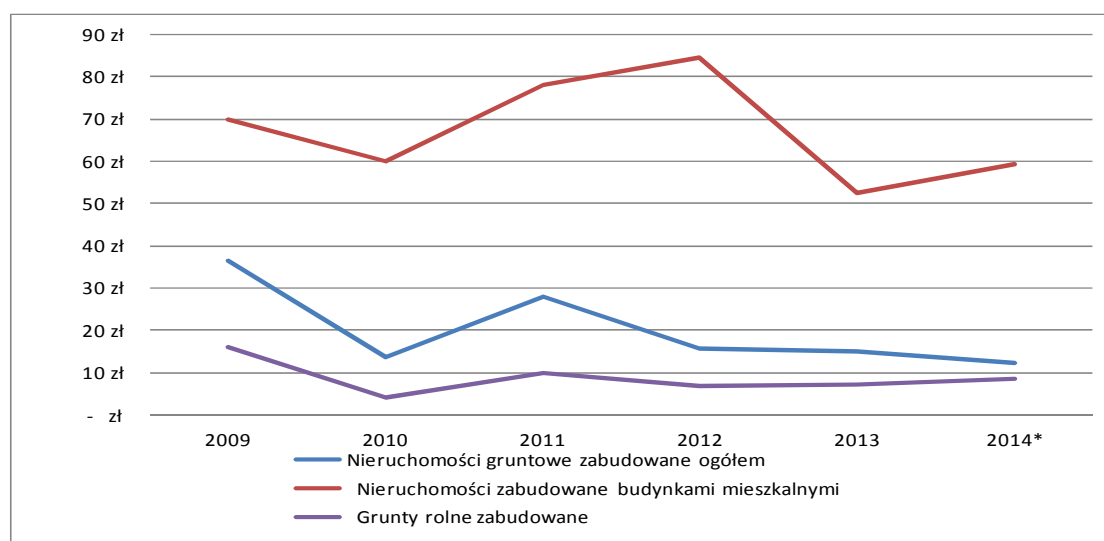


* dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Na przestrzeni ostatnich lat obserwowany był spadek cen nieruchomości zabudowanych, który dotyczył w podobnym stopniu cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i przeznaczonymi pod funkcje inne niż mieszkalne. Widoczny jest wyraźny spadek średnich cen nieruchomości zabudowanych w latach 2012 i 2013, co miało miejsce w wyniku znacznego wzrostu w tym samym czasie powierzchni gruntów będących przedmiotem transakcji, bez istotnych zmian łączne wartości nieruchomości będących przedmiotem obrotu.

Wykres 169. Średnie ceny - grunty zabudowane



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Analiza podaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poczynając od drugiego kwartału 2013 roku na terenie powiatu wskazuje na brak wyraźnego trendu jeśli chodzi o liczbę dostępnych ofert nieruchomości na sprzedaż, w ciągu analizowanych 2 lat obserwowany jest jednak znaczący wzrost średniej ceny wywoławczej dla nieruchomości zabudowanych. W tym czasie wzrosła ona z poziomu około 2 000 PLN/m² do poziomu 2 700 PLN/m².

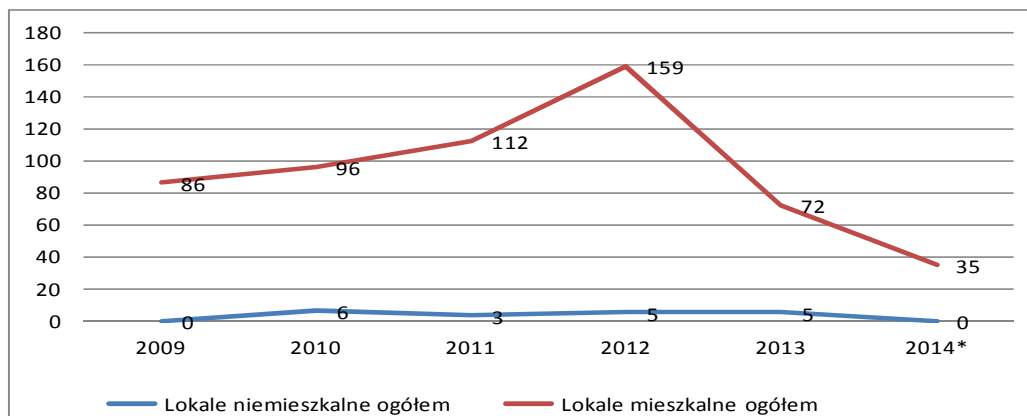
4.3.2.3. Nieruchomości lokalowe

Liczba transakcji

Liczba transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych na lokalnym rynku nieruchomości w powiecie chełmińskim w analizowanym okresie wahała się nieznacznie, rosnąc w latach 2009 i 2012 z poziomu około 85 do 160 transakcji w skali roku. W 2013 roku nastąpił jednak znaczący spadek liczby transakcji, który potwierdzają częściowe dane za 2014 rok.

Transakcje lokalami niemieszkalnymi w analizowanym powiecie należą do rzadkości, rocznie notowanych jest maksymalnie kilka transakcji tego typu. Ich liczba nie ulegała zmianie w ostatnim czasie.

Wykres 170. Liczba transakcji - lokale



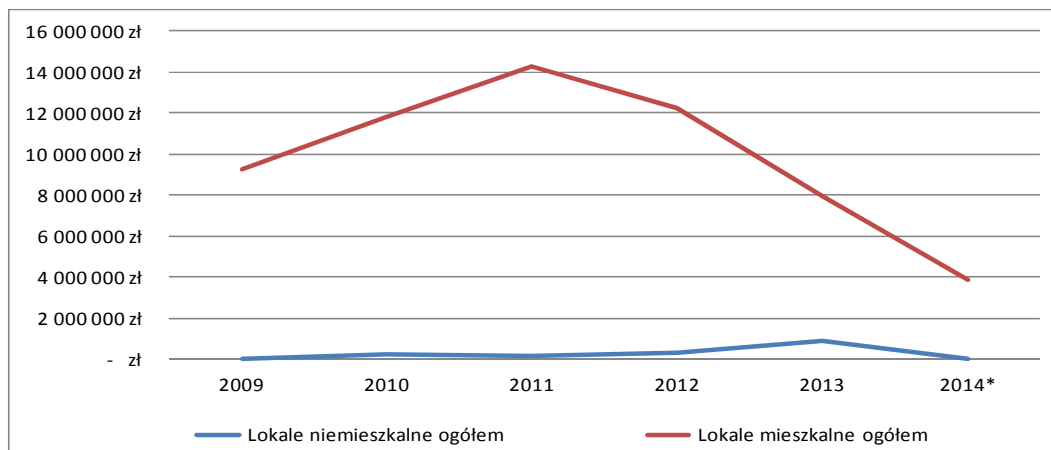
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wolumen transakcji

Jak wynika z zestawienia graficznego poniżej wielkość wartości transakcji nie w pełni podążała w analizowanych latach za zmieniającą się liczbą transakcji. Najwyższa wartość transakcji lokalami mieszkalnymi zanotowana została w 2011 roku, podczas gdy największa liczba transakcji została zawarta w roku 2012. Następnie zgodnie z trendem dotyczącym liczby transakcji wolumen wartości także spadał.

Średnia wartość pojedynczej transakcji na lokalnym rynku kształtowała się przeważnie na poziomie około 110-125 tys. PLN, jednak w 2012 roku znacząco spadła, bo do poziomu 77 000 PLN/m² co spowodowało niższą aniżeli w 2011 roku wartość transakcji.

Wykres 171. Łączna wartość transakcji - lokale

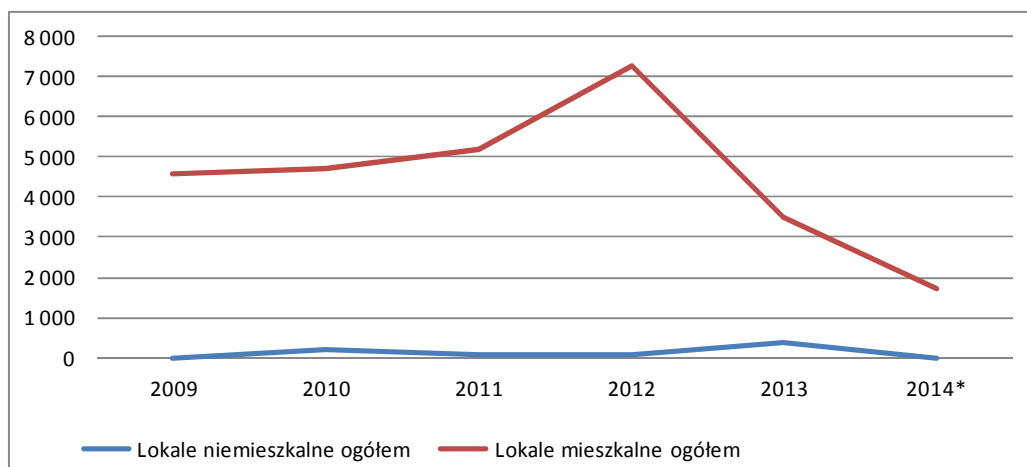


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmiany powierzchni lokali mieszkalnych będących przedmiotem transakcji podążały za zmianami liczby i transakcji wolumenu ich wartości. Największa powierzchnia lokali mieszkalnych była przedmiotem obrotu w roku 2012 – i łącznie wyniosła prawie 7 300 m². Przeciętna powierzchnia pojedynczego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem transakcji na analizowanym rynku wahała się na przestrzeni 5 lat na poziomie od 46 m² (w latach 2011 i 2012) do 53 m² (w 2009 roku).

Wykres 172. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - lokale

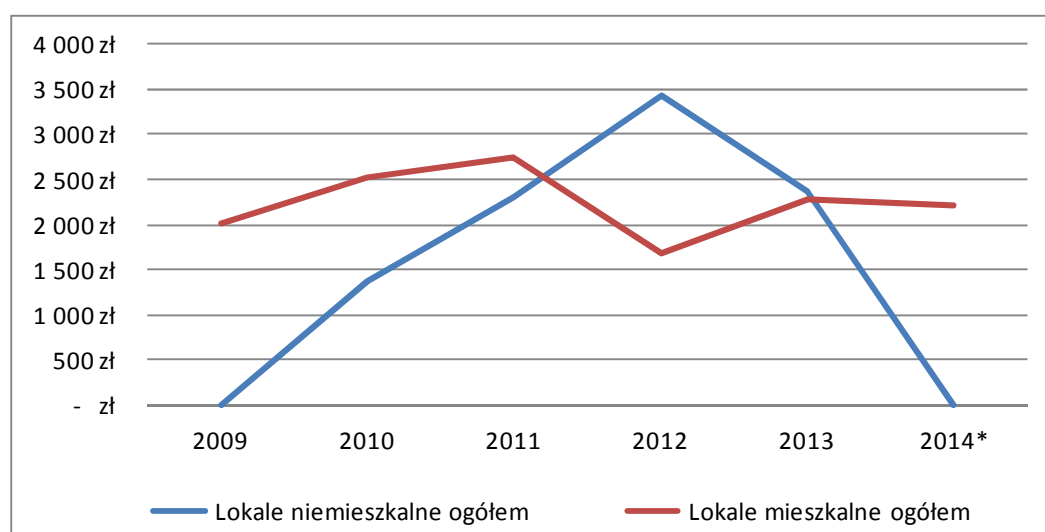


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Ceny średnie

Średnie ceny lokali mieszkalnych w powiecie chełmińskim w analizowanym okresie charakteryzowała znaczna zmienność, podobnie jak ceny lokali niemieszkalnych. W tym przypadku znaczna zmienność wynika przede wszystkim z niewielkiego rynku i znikomej liczby transakcji, która powoduje większą podatność na odchylenia z uwagi na indywidualne cechy nieruchomości. Na przestrzeni analizowanych lat ceny zmieniały się w przedziale od 1.690 PLN/m² do 2.750 PLN/m². Notowane zmiany średnich cen nie wykazują jednak powiązania z terminami rozpoczęcia i zakończenia inwestycji w postaci budowy połączenia autostradowego.

Wykres 173. Ceny średnie - lokale



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

4.3.3. Podsumowanie

Rynek nieruchomości w powiecie chełmińskim charakteryzuje bardzo ograniczony poziom rozwoju. Obszar powiatu to przede wszystkim tereny rolnicze, przez które przebiega autostrada A1 oraz jedno miasto – Chełmno, położone w jego północno-zachodniej części w niewielkiej odległości od Wisły. Przez miasto przebiega dawna droga krajowa nr 1, obecnie DK 91, której rolę w transporcie tranzytowym przejęła wybudowana autostrada. Wjazd na autostradę A1 zlokalizowany jest w miejscowości Lisewo, we wschodniej części powiatu a zatem z dala od miasta. Jej budowa spowodowała jednak spadek natężenia ruchu w mieście, zmniejszyła także poziom natężenia hałasu oraz pośrednio podniosła poziom bezpieczeństwa.

Jak wynika z analizy lokalnego rynku nieruchomości w latach następujących po wybudowaniu autostrady możemy mówić o pewnym ożywieniu na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych, co dotyczy przede wszystkim nieruchomości niezabudowanych w postaci niezabudowanych użytków rolnych, ale także zabudowanych gruntów rolnych.

W przypadku obu typów gruntów rolnych przeciętna wielkość transakcji jest dosyć zbliżona i wynosi średnio około 19 000 m² w przypadku gruntów rolnych zabudowanych oraz około 24 600 m² w przypadku gruntów niezabudowanych. W latach 2011-2013 zanotowano jednak około 10-15% wzrost przeciętnej wielkości pojedynczej transakcji, jednak nie tłumaczy on tak znacznego wzrostu wolumenu i powierzchni transakcji. Ponadto nie zmienia to faktu, że z analizy danych transakcyjnych znaczny wynika także wzrost liczby transakcji. Świadczy to o zwiększonym popycie na nieruchomości tego typu. Jednocześnie brak zmiany cen transakcyjnych świadczy o wciąż dużej podaży gruntów na sprzedaż. Pewnym potwierdzeniem tego jest rosnąca liczba ofert gruntów tego typu na sprzedaż dostępna na portalach internetowych i jej historycznie rosnąca wielkość.

Należy zwrócić uwagę, że wzrost zainteresowania przekładający się na wzrost liczby transakcji dotyczących gruntów rolnych może wynikać także z braku dostępności na terenach, przez które przebiega autostrada, i na których zlokalizowany jest zjazd z autostrady gruntów o innej klasyfikacji. Obszar otaczający zjazd z autostrady stanowi w znacznej mierze tereny typowo rolnicze otaczające niewielką miejscowość jaką jest Lisewo.

Analiza przeciętnej wartości pojedynczej transakcji wskazuje także w odniesieniu do transakcji obejmujących grunty rolne niezabudowane oraz zabudowane wzrost wartości pojedynczej transakcji oraz jej wielkości zaznacza się w latach 2011-2013, czyli bezpośrednio po zakończeniu budowy tego odcina autostrady.

Analiza rynku lokali mieszkalnych nie wykazała żadnej zależności zachodzących na tym rynku zmian z realizacją autostrady A1. Nie można obecnie mówić o zwiększonym popycie, także z uwagi na to, że lokale mieszkalne znajdują się przede wszystkim w stolicy powiatu – Chełmnie, a autostrada przebiega w jego drugim krańcu, a zatem jej lokalizacja nie wpływa znacząco na dostępność komunikacyjną samego miasta, poprawia jednak sytuację komunikacyjną ujmowaną na poziomie lokalnym i regionalnym.

4.4. Budowa autostrady A4 – odcinek Kraków - Tarnów

4.4.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku

W przypadku analizy wpływu realizacji autostrady A1 omówionej w poprzedniej części opracowania badaniem objęty został powiat typowo ziemski, oddalony o co najmniej 30 km od miast-ośrodków regionalnych. W niniejszej części opracowania analizie pod kątek potencjalnego wpływu realizacji połączenia autostradowego poddany zostanie rynek nieruchomości w mieście średniej wielkości jakim jest Tarnów oraz w jego okolicach – za które traktowany będzie obszar powiatu tarnowskiego – ziemskiego.

Zrealizowany w powiecie tarnowskim i częściowo w granicach miasta Tarnowa odcinek autostrady A4 wraz z autostradową obwodnicą Tarnowa to dwa z trzech odcinków zrealizowanych w tym samym czasie i zapewniających połączenie Tarnowa z Krakowem oraz

dalej z Polską Zachodnią. Budowa obu odcinków wraz z obwodnicą Tarnowa rozpoczęła się w 2010 roku a zakończyła na początku 2013 roku, przy czym droga została oddana do użytku częściowo już 29 listopada 2012 roku.

W celu przeanalizowania wpływu na lokalny rynek nieruchomości realizacji tej inwestycji przeanalizowano zmiany zachodzące na rynku nieruchomości w Tarnowie oraz powiecie tarnowskich w latach 2009 – 2014. Taka perspektywa czasowa zapewnia możliwość obserwacji zmian zachodzących na lokalnym rynku zarówno przed rozpoczęciem realizacji inwestycji liniowej, w jej trakcie jak i po jej zakończeniu.

Autostrada A4 przebiega przez centralną część powiatu tarnowskiego oraz częściowo przez północną część powiatu grodzkiego Tarnowa, stanowiąc jednocześnie północną obwodnicę miasta. Powiat tarnowski przecina w jego centralnej części przebiegając przez obszar gmin: Wojnicz, Wierzchosławice, Lisia Góra, oraz wąski fragment gminy Żabno.

Na terenie powiatu tarnowskiego znajduje się jeden węzeł autostradowy – Wierzchosławice, zamiennie nazywany Tarnów Zachód. Znajduje się on na początku odcinka o charakterze obwodnicy od strony Krakowa. Na analizowanym obszarze znajduje się także drugi węzeł autostradowy – Węzeł Krzyż (Tarnów Północ), który zlokalizowany jest na terenie miasta Tarnowa, w jego północno wschodniej części.

Odcinek autostrady A4 łączący Tarnów z Krakowem jest odcinkiem bezpłatnym.

Z punktu widzenia lokalnej gospodarki budowa połączenia autostradowego zwiększa dostępność Tarnowa oraz terenów położonych jego otoczeniu, jednocześnie realizując funkcję obwodnicy miasta przenosi ruch tranzytowy z miasta na jego obrzeża.

Oprócz podniesienia komfortu jazdy oraz bezpieczeństwa w związku z budową drogi dwujezdniowej realizacja inwestycji oznacza przede wszystkim skrócenie czasu dojazdu z Tarnowa do Krakowa. Przejazd z centrum Tarnowa do centrum Krakowa zajmował do chwili uruchomienia połączenia autostradowego około 1,5 godziny, przy czym czas ten ulegał wydłużeniu w przypadku zwiększonego natężenia ruchu. Po realizacji inwestycji sugerowany czas przejazdu pomiędzy centrami miast skrócił się do 55 min, jest on także mniej wrażliwy na zwiększone natężenie ruchu dzięki dostępności dwóch pasów w każdym kierunku.

Obecnie dostępne jest już także połączenie autostradowe za pomocą autostrady A4 z Rzeszowem, w chwili oddania odcinka do Krakowa, inwestycja ta miała jednak pewne opóźnienia, i została zrealizowana i oddana do użytkowania pod koniec 2013 roku.

W celu zbadania wpływu realizacji analizowanej inwestycji na lokalny rynek nieruchomości – za który przyjęto rynek nieruchomości w Tarnowie oraz na obszarze powiatu tarnowskiego przeanalizowano dane dotyczące transakcji na nieruchomościach w tych powiatach na przestrzeni ostatnich 5,5 roku, tj. od początku 2009 roku do połowy 2014 roku.

Jako momenty zwrotne w okresie analizy przyjęto początek 2010 roku kiedy rozpoczęła się budowa inwestycji oraz koniec 2012 roku kiedy została ona oddana do użytku. Z uwagi na to analizę prowadzono pod kątem poszukiwania ewentualnych zmian na lokalnym rynku nieruchomości zachodzących w tych granicach czasowych.

Z uwagi na wcześniejszą analizę zmian na rynku nieruchomości w Tarnowie przeprowadzoną na potrzeby oceny wpływu inwestycji polegającej na budowie obwodnicy miasta na lokalny rynek nieruchomości poniżej przedstawiono analizę zmian na rynku nieruchomości w powiecie tarnowskim, odwołując się do obserwacji na rynku nieruchomości w powiecie grodzkim gdzie było to zasadne.

Dążąc do zidentyfikowania zmian zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości przeanalizowano jego charakterystyki pod kątem jakościowym skupiając się na danych udostępnianych przez GUS na poziomie powiatu dla dwóch analizowanych powiatów osobno.

4.4.2. Analiza zmian na lokalnym rynku nieruchomości

4.4.2.1. Grunty niezabudowane

Rynek gruntów niezabudowanych w powiecie tarnowskim jest jednym z najlepiej rozwiniętych rynków nieruchomości. Z uwagi na charakter powiatu, grunty niezabudowane stanowią dominującą jego część z uwagi na co w naturalny sposób są też najczęściej przedmiotem transakcji.

Analizując wpływ realizacji inwestycji takiej jak autostrada na lokalny rynek nieruchomości można spodziewać się przede wszystkim wpływu takiej inwestycji na rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako najbardziej atrakcyjny z punktu widzenia potencjalnych inwestycji typu *greenfield*, które wymagają dogodnego połączenia komunikacyjnego.

Liczba transakcji

W pierwszej kolejności przeanalizowana została liczba transakcji zawieranych w każdym z kolejnych lat na lokalnym rynku nieruchomości. Jak wynika z dostępnych danych dotyczących liczby zawieranych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w powiecie tarnowskim w analizowanym 5-letnim okresie liczba rocznie zawieranych transakcji gruntami niezabudowanymi ulegała bardzo istotnym zmianom.

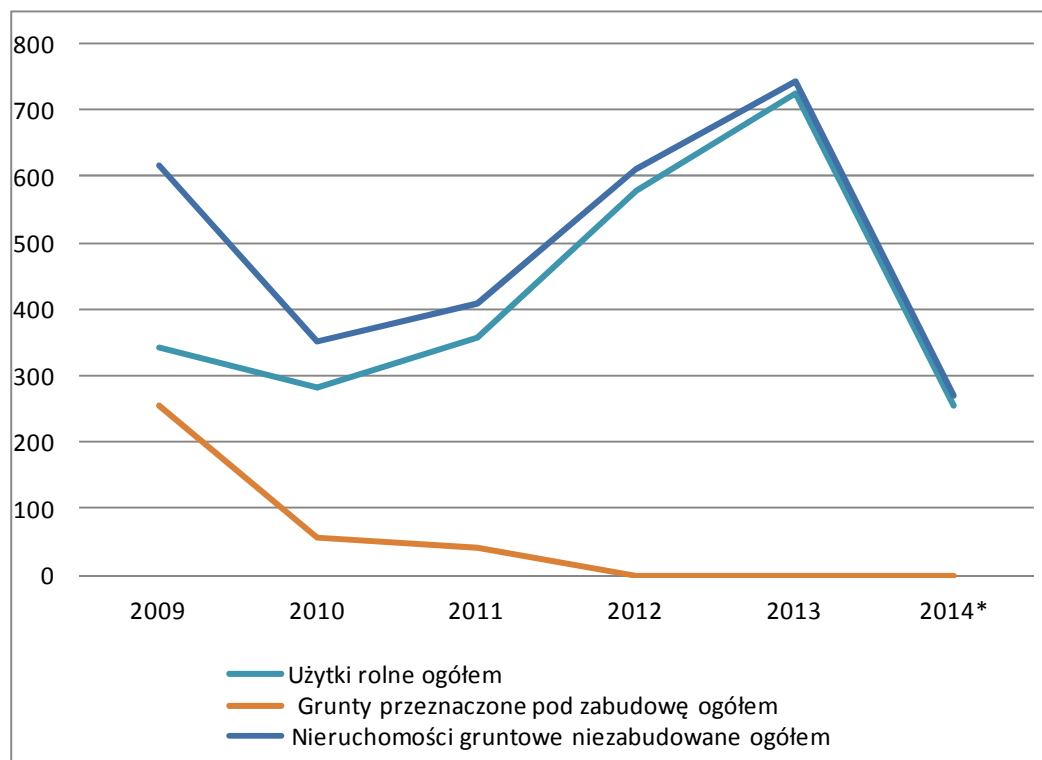
W latach 2009-2014 nastąpił bardzo szybki wzrost liczby transakcji dotyczących użytków rolnych. Jednocześnie w od 2009 do 2012 roku praktycznie z ponad 200 do zera spadła liczba zawieranych transakcji gruntami przeznaczonymi po zabudowę. (przyczyny tego należy upatrywać raczej w sposobie kwalifikowania transakcji do poszczególnych grup, aniżeli w faktycznej zmianie na rynku.

Pomijając kwestie przynależności do poszczególnych typów gruntów a pozostając na poziomie gruntów niezabudowanych ogółem po 2010 roku na lokalnym rynku obserwowany jest bardzo szybki wzrost liczby transakcji w ujęciu rocznym. W latach 2012 i 2013 na lokalnym rynku zawieranych jest od 611 do 743 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi.

Analiza przeciętnej wielkości pojedynczej transakcji tego typu gruntami wskazuje, że wahała się ona w granicach 5 500 -6000 m², co jest niewielką wartością jak na grunty rolne i co w naturalny sposób sugeruj, że zbiór transakcji tego typu nieruchomościami dotyczy przede wszystkim gruntów wykupowanych związku z realizacją analizowanej inwestycji. Dokładna analiza zawartych transakcji w oparciu o Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości dla powiatu tarnowskiego wskazuje, że takie założenie byłoby całkowicie błędne. Po wyłączeniu ze zbioru transakcji w całości gmin przez które przebiega autostrada w okresie od początku 2012 roku do połowy 2014 roku liczba zawieranych transakcji spadła jedynie o około 15%. Oznacza to, że prezentowany wzrost liczby transakcji stanowi rzeczywisty wzrost liczby transakcji rynkowych zawieranych na lokalnym rynku nieruchomości w analizowanym okresie.

Dane za połowę 2014 roku sugerują, że całym 2014 roku zawartych może zostać dalsze 300 umów, co świadczy o kontynuacji zaobserwowanego trendu z nieco mniejszą tylko dynamiką.

Wykres 174. Liczba transakcji - grunty niezabudowane

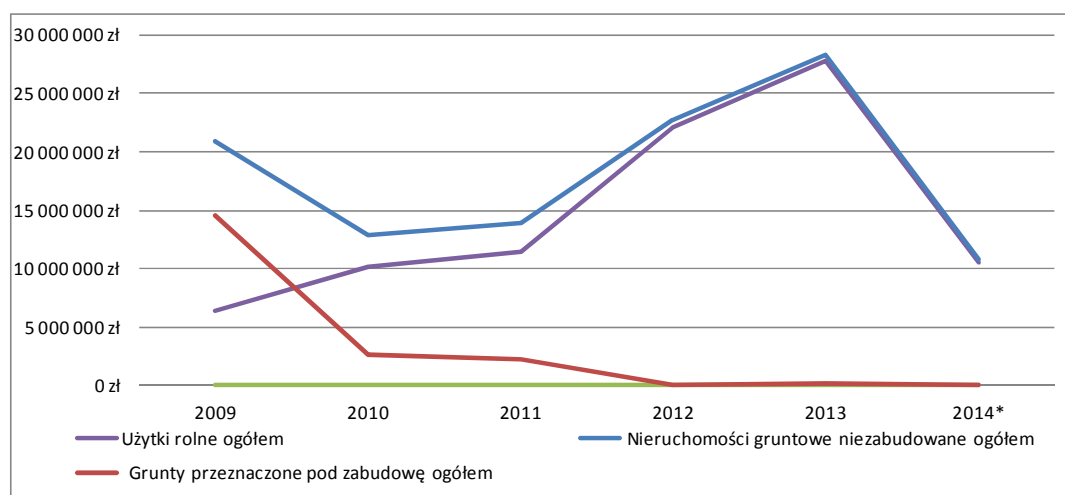


* dane za połowę 2014 roku Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wartość transakcji

Analiza zmienności wartości transakcji zawieranych na lokalnym rynku względem nieruchomości niezabudowanych wskazuje na znaczny spadek tej wartości w 2010 roku, oraz dynamiczny wzrost w latach 2012 i 2013, odpowiadający wzrostowi liczby zawieranych transakcji. Dane za połowę 2014 roku także sugerują wysoki poziom wartości transakcji gruntami niezabudowanymi, który w dominującej części dotyczy gruntów rolnych. Analiza zmian wartości nieruchomości będących przedmiotem transakcji w zestawieniu z liczbą tych transakcji wskazuje, że w analizowanym okresie średnia wartość pojedynczej transakcji gruntem niezabudowanym wahała się od 18 tys. PLN do 41 tys. PLN. Przy czym największy wzrost wartości pojedynczej transakcji nastąpił w 2010 roku – z 18 tys. PLN do 36 tys. PLN.

Wykres 175. Wartość transakcji - grunty niezabudowane



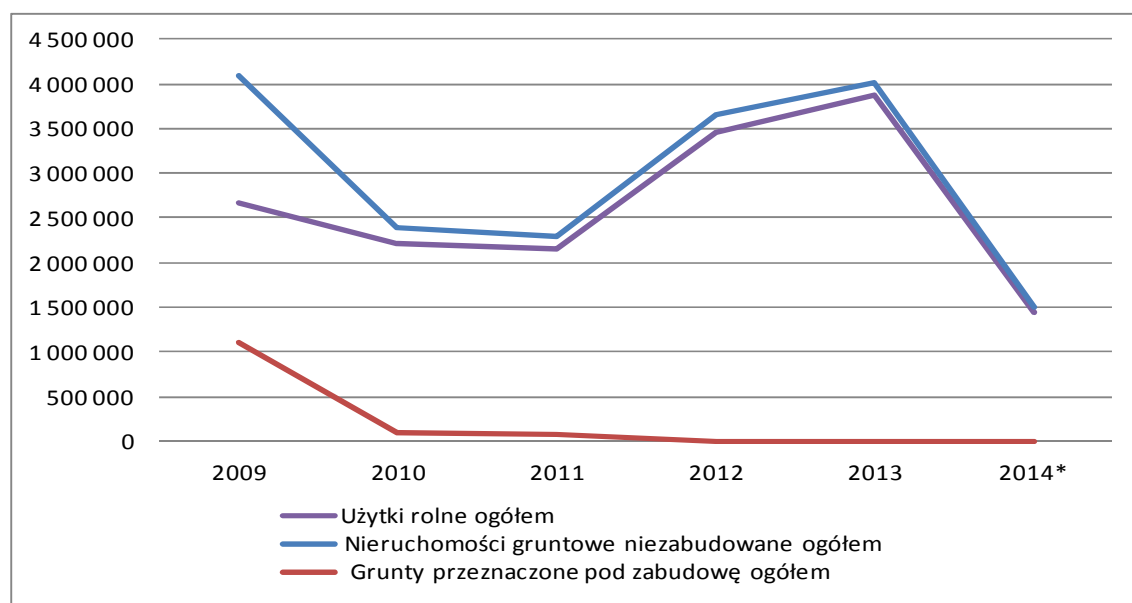
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom w wolumenie transakcji w analogicznym czasie tj. w latach 2012 i 2013 towarzyszył także znaczący wzrost powierzchni gruntów rolnych będących przedmiotem transakcji. Średnia powierzchnia jednej transakcji wahała się nieznacznie – na poziomie od 5 000 m² do 6 000 m² – stanowiło to około 20% spadek względem przeciętnej wielkości transakcji na lokalnym rynku w latach 2009 i 2010.

W analizowanym okresie grunty przeznaczone pod zabudowę posiadają znikomy udział w całkowitej powierzchni gruntów niezabudowanych będących przedmiotem transakcji.

Wykres 176. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

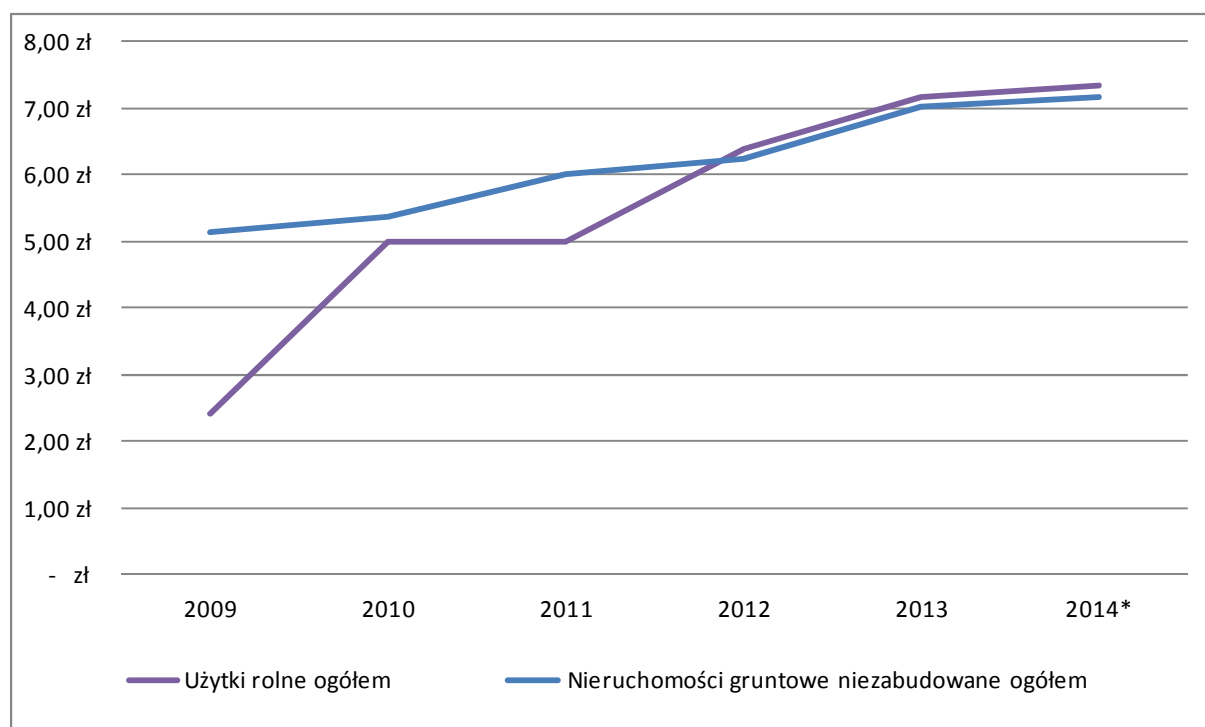


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku charakteryzował w analizowanym okresie nieznaczny trend wzrostowy. Biorąc pod uwagę dynamicznie rosnącą liczbę transakcji należy wskazać, że wzrost popytu nie spowodował znaczących zmian ceny średniej. W odniesieniu do gruntów rolnych, które najczęściej były przedmiotem transakcji ceny średnie na przestrzeni 5,5 roku wzrosły z 2,5 PLN/m² do 7,3 PLN/m². przy czym największy wzrost został zanotowany w 2010 i 2012 roku. . Z uwagi na zanik transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę i brak ich średnich cen w latach 2012 i 2014 nie przedstawiono ich na wykresie.

Wykres 177. Średnia cena - grunty niezabudowane



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Podaż nieruchomości niezabudowanych w powiecie tarnowskim analizowana była jedynie od drugiego kwartału 2013 roku. Jak wynika z danych dostarczonych przez portal domiporta.pl w powiecie tarnowskim miesięcznie udostępnianych jest około 250 – 350 ogłoszeń dotyczących chęci sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. Najwyższy poziom liczby ofert osiągnięto w połowie 2014 roku – dostępnych było wówczas ponad 400 nieruchomości na sprzedaż. Spadek liczby ofert nastąpił wraz ze zbliżaniem się do końca roku, co świadczy o sezonowości rynku nieruchomości niezabudowanych.

Pomimo sezonowych wahań liczba dostępnych nieruchomości na sprzedaż należy uznać za dość wysoką. Średnie ceny ofertowe gruntów są znacznie wyższe i oscylują na poziomie 38-40 PLN/m², przy czym dane te są zagregowane dla wszystkich rodzajów gruntów. Na przestrzeni analizowanego 1,5 roku nie wykazywały się jednak niemal żadnym zróżnicowaniem.

4.4.2.2. Nieruchomości zabudowane

Drugi istotny element lokalnego rynku nieruchomości w powiecie tarnowskim stanowi rynek nieruchomości zabudowanych. Z uwagi na wiejski charakter powiatu, rynek lokali mieszkalnych i niemieskalnych praktycznie na nim nie występuje. Funkcja mieszkalna jest realizowana w całości przez nieruchomości zabudowane mieszkalne. Przedmiotem obrotu nie

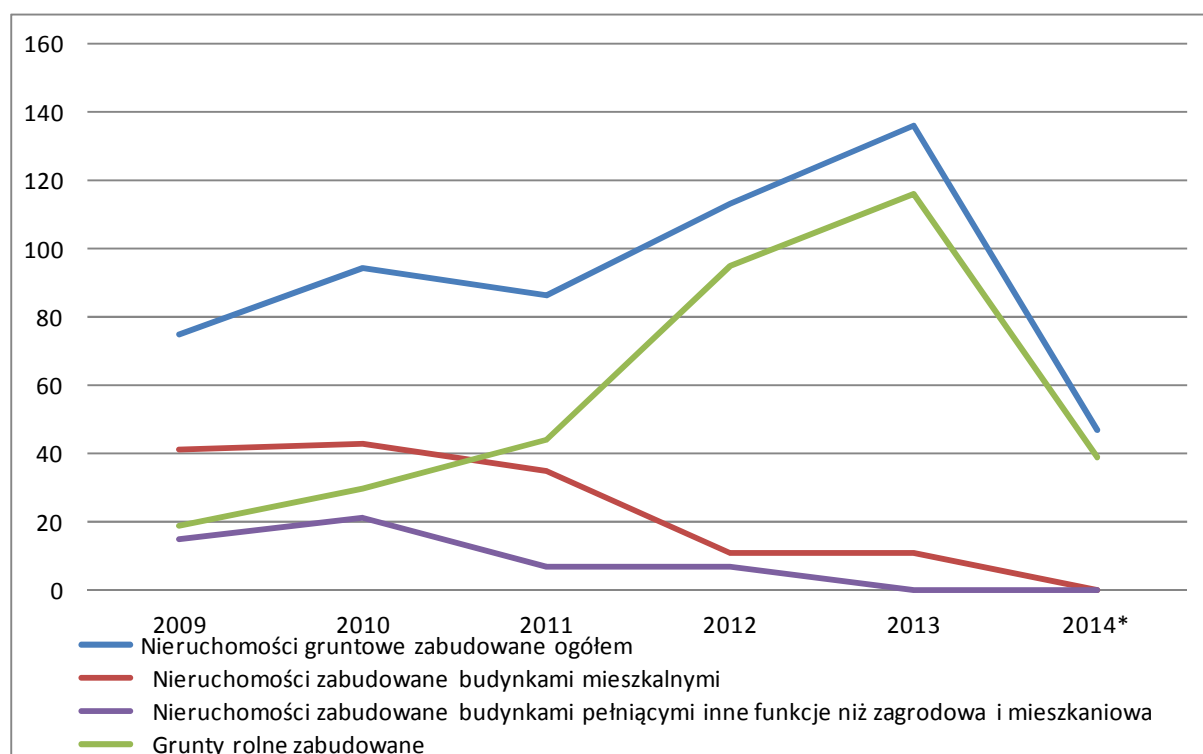
są także lokale usługowe, znacznie częściej natomiast przedmiot obrotu stanowią nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji innej niż mieszkalna.

Liczba transakcji na lokalnym rynku

Na lokalnym rynku gruntów zabudowanych w analizowanym okresie obserwowany był systematyczny wzrost liczby zawieranych transakcji z poziomu około 75 transakcji w 2009 roku do poziomu niemal 140 transakcji w 2013 roku, przy czym dotychczasowe dane za rok 2014 sugerują także nieznaczny spadek liczby zawieranych w tym roku transakcji.

Wzrost liczby transakcji zabudowanych ogółem spowodowany jest przede wszystkim rosnącą liczbą transakcji zabudowanymi gruntami rolnymi. W tym samym czasie następował spadek do „0” liczby transakcji innymi gruntami zabudowanymi. Stanowi to przełożenie na rynek gruntów zabudowanych zjawiska obserwowanego na lokalnym rynku gruntów niezabudowanych.

Wykres 178. Liczba transakcji - grunty zabudowane



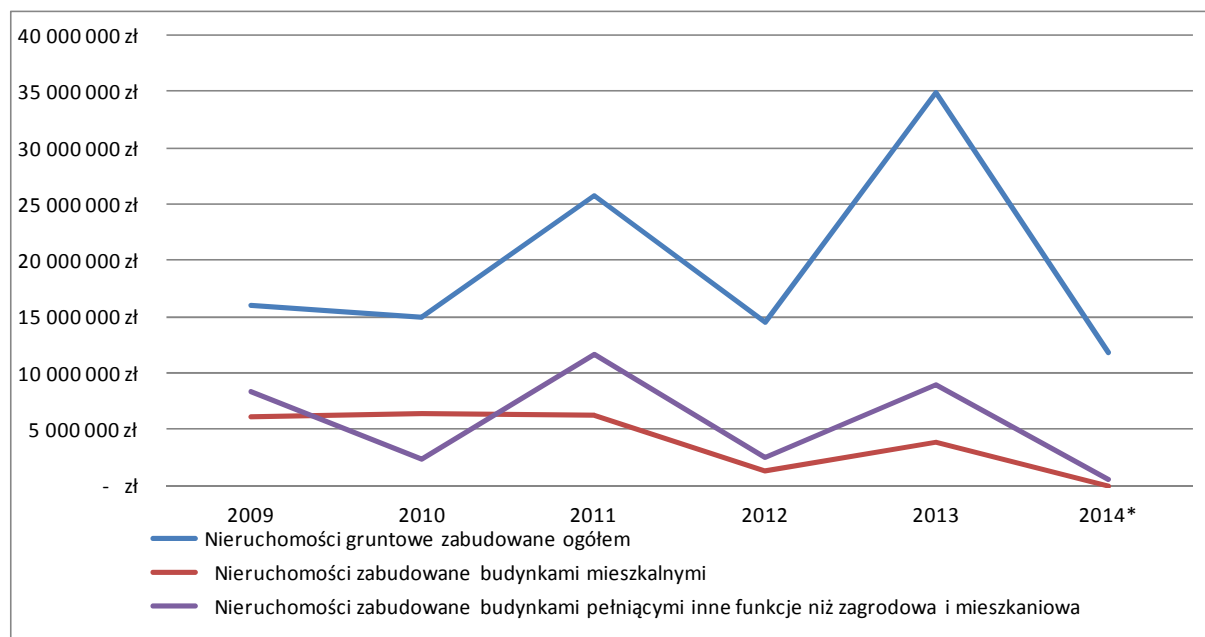
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wartość transakcji

Zachodzące na rynku zmiany w liczbie zawieranych transakcji przełożyły się także w znacznej mierze na poziom wolumenu transakcji. Wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi zawieranymi na lokalnym rynku w dłuższej perspektywie wykazuje tendencję spadkową.

W roku następującym po zakończeniu inwestycji nastąpił znaczny wzrost wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi, spowodowany przez jednoczesny wzrost wartości transakcji nieruchomościami klasyfikowanymi jako inne oraz wzrost wartości transakcji zabudowanymi nieruchomościami gruntowymi. Wzrost ten został nieznacznie skorygowany w 2013 roku i ten trend może być kontynuowany w roku 2014.

Wykres 179. Wartość transakcji - grunty zabudowane



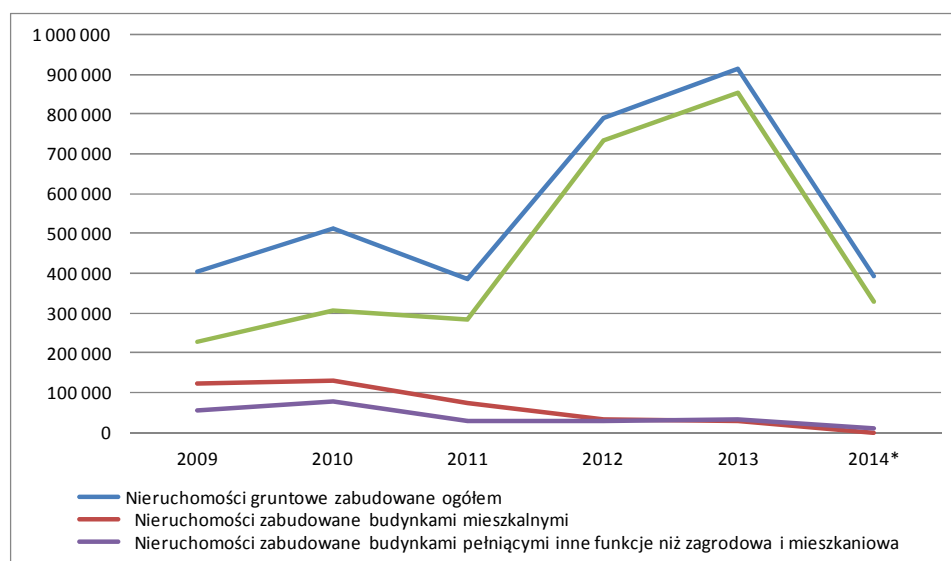
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom liczby i wartości zawieranych transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych towarzyszył w analizowanym okresie także wzrost wielkości gruntów będących przedmiotem transakcji. Miał on miejsce przede wszystkim w 2012 i 2013 roku i dotyczył w głównej mierze gruntów rolnych zabudowanych. W tym samym czasie powierzchnia innych gruntów zabudowanych będąca przedmiotem transakcji cyklicznie spadała.

Wraz ze spadkiem liczby transakcji gruntami zabudowanymi budynkami pełniącymi funkcje inne niż mieszkalna oraz budynkami mieszkalnymi wzrosła średnia powierzchnia przeciętnej transakcji. Dla gruntów zabudowanych łącznie wzrosła ona z 5 400 m² do ponad 8 300 m². W tym czasie jednak średnia powierzchnia pojedynczej transakcji gruntem rolnym zabudowanym po okresie spadku w latach 2009-2010, w kolejnych trzech latach wykazywała się tendencją wzrostową i obecnie wynosi 8 400 m².

Wykres 180. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane



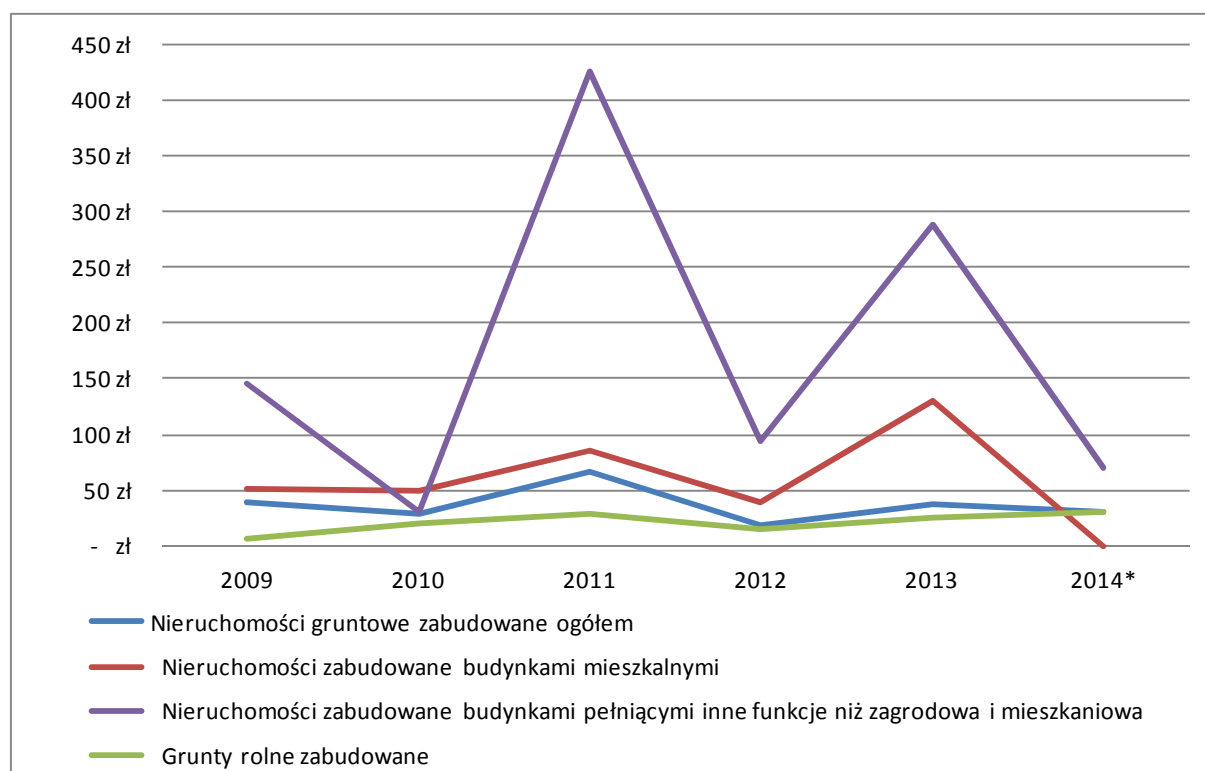
* dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych na przestrzeni ostatnich lat charakteryzowała znaczna zmienność spowodowana głównie znacznymi zmianami cen nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcjach innych niż mieszkalne, które przyjmowały skokowo bardzo zróżnicowany poziom. Główną przyczyną takiego obrazu średniej ceny należy upatrywać w niewielkiej liczbie transakcji tego typu nieruchomości, co powoduje, że pojedyncza nietypowa transakcja zmienia znacząco poziom ceny średniej. Znaczące wzrosty dotyczyły lat 2011 oraz 2013 - bezpośrednio następujących po datach związanych z realizacją analizowanej inwestycji.

W tym samym czasie średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych notowały powolny, lecz systematyczny wzrost z 7 PLN/m² w 2009 roku do poziomu 25-30 PLN/m² w latach 2013-2014, wyjątek stanowił rok 2012 kiedy nastąpił chwilowy spadek cen gruntów rolnych zabudowanych do 15 PLN/m²

Wykres 181. Średnie ceny - grunty zabudowane



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Analiza podaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poczynając od drugiego kwartału 2013 roku na terenie powiatu wskazuje na brak wyraźnego trendu jeśli chodzi o liczbę dostępnych ofert nieruchomości na sprzedaż, w ciągu analizowanych 2 lat obserwowany jest jednak znaczący wzrost średniej ceny wywoławczej dla nieruchomości zabudowanych. W tym czasie wzrosła ona z poziomu około 1 800 PLN/m² do poziomu 2 130 PLN/m².

4.4.3. Podsumowanie

Analiza zmian na rynku lokalnym w Tarnowie i powiecie tarnowskim wynikłych w związku z realizacją na ich terenie autostrady A4 wskazuje przede wszystkim na oddziaływanie tego typu inwestycji na rynek gruntów – zarówno zabudowanych jak i niezabudowanych.

Na rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Tarnowie latach 2012-2013 zaobserwowano nieznaczny wzrost liczby zawieranych transakcji przy jednoczesnym znacznym wzroście średniej powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem transakcji oraz jednoczesny spadek średniej ceny nieruchomości w przeliczeniu na 1 m². Średni poziom wartości pojedynczej transakcji w tym czasie wzrósł o około 20% do poziomu 310 tys. PLN.

Wszystkie powyższe zmiany świadczą o tym, że potencjalni nabywcy nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zdecydowali się na zakup większych nieruchomości po niższej cenie. Tego typu inwestycje zlokalizowane mogą być wyłącznie na obrzeżach miasta, w związku z czym można przyjąć, że część z nich zdecydowała się na taką lokalizację z uwagi na otwarcie połączenia autostradowego oraz autostradowej obwodnicy miasta. Potwierdzeniem związku tego zjawiska z uruchomieniem autostrady A4 jest przede wszystkim czas w którym zostało ono zaobserwowane – tj. w okresie kończenia inwestycji oraz tuż po nim, kiedy potencjalni nabywcy i zbywcy nieruchomości mogli poznać naocznie przyszły kształt inwestycji, ze szczegółami w skali makro.

Uwagę zwraca także spadający udział transakcji gruntami przemysłowymi po 2009 roku. Chociaż w kolejnych 3,5 roku liczba transakcji tego typu spada do „0”, to wartość transakcji zawartych w latach 2009 -2012, oraz wysoki wskaźnik średniej powierzchni pojedynczej transakcji, który jest najwyższy dla całego lokalnego rynku i wynosi od 8 do 13 tys. PLN/m². Rozmiar i skala transakcji sugeruje udział w nich ze strony dużych przedsiębiorstw. Tego typu podmioty działając zapobiegawczo mają w zwyczaju zakup terenów inwestycyjnych z wyprzedzeniem – zanim realizacja inwestycji infrastrukturalnej dojdzie do końca, a nawet na dobre się rozpocznie. W ten sposób są w stanie zapewnić sobie dostęp do atrakcyjnych gruntów po niskiej cenie, które będą mogli rozwijać po zakończeniu budowy.

Innym elementem oddziaływania inwestycji na otoczenie jest jej wpływ na rynek gruntów niezabudowanych w powiecie tarnowskim. Nagły wzrost liczby transakcji nastąpił w kolejnych latach po rozpoczęciu prac nad inwestycją. Przeciętna wielkość transakcji nieruchomościami niezabudowanymi – użytkami rolnymi, na poziomie 5 000 – 6 000 m². oraz liczba tych transakcji sugeruje, że są one nabywane na cele zupełnie różne od rolnych. Naturalną grupą docelową tego typu nieruchomości są m.in. mieszkańcy dużych miast poszukujący atrakcyjnego miejsca na wyjazdy weekendowe. W przypadku Tarnowa i powiatu tarnowskiego największym miastem w okolicy, które dodatkowo zbliżyło się do Tarnowa dzięki autostradzie jest Kraków. Mając na uwadze poziom cen wszelkich nieruchomości oby miastach a zwłaszcza ceny gruntów należy wziąć pod uwagę, że notowane wzrosty mogą być bezpośrednim skutkiem budowy autostrady i skrócenia czasu dojazdu z Krakowa na tereny w okolicach Tarnowa, które spowodowało zwiększyło atrakcyjność tych terenów.

Analiza rynku lokali mieszkalnych wykazała zwiększenie aktywności kupujących odzwierciedlone we wzroście liczby zawieranych transakcji w latach 2012 i 2013. Wzrost ten wynosił około 20% i w podobny sposób przełożył się na wolumen transakcji. Mając na uwadze termin w którym zaobserwowano to zjawisko można przyjąć, że zostało ono przynajmniej częściowo wywołane na skutek realizacji inwestycji w postaci obwodnicy miasta lub połączenia autostradowego.

4.5. Budowa linii energetycznej o krajowym znaczeniu

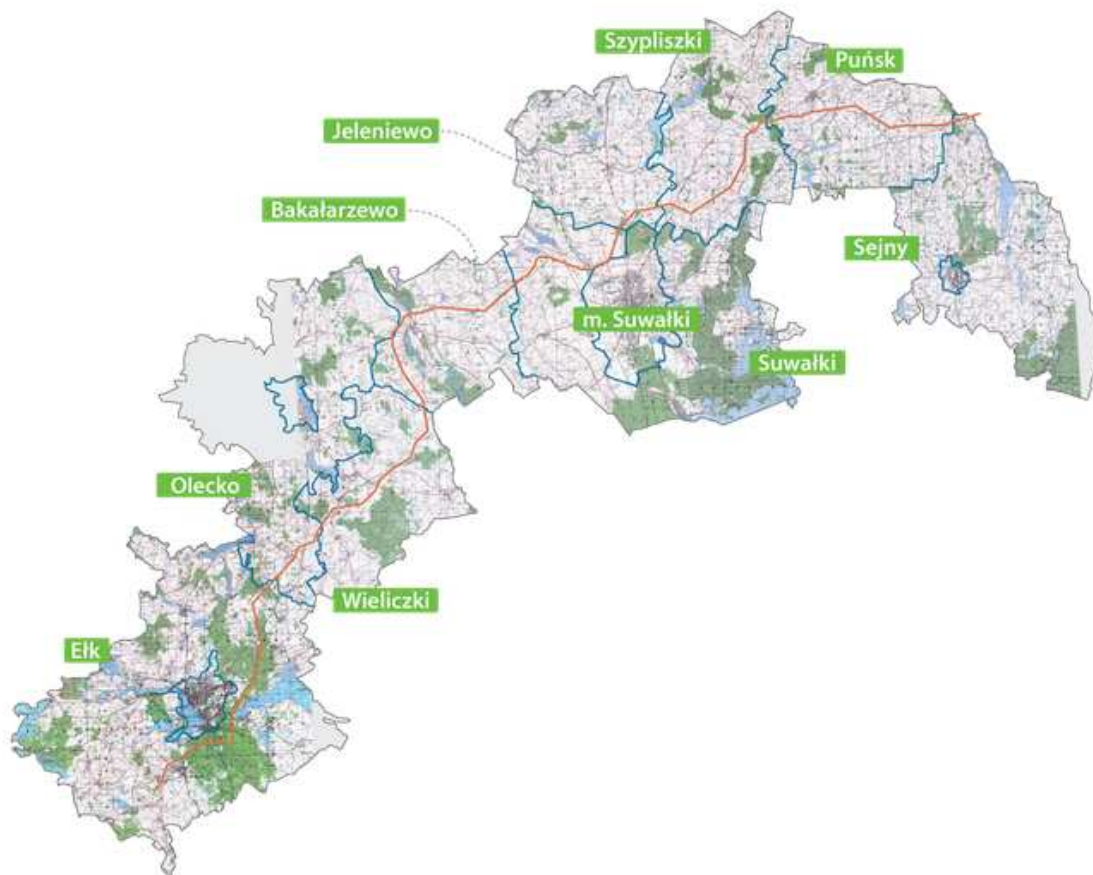
4.5.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku

W celu przeanalizowania wpływu jaki na lokalny rynek nieruchomości może wywrzeć budowa linii energetycznej o krajowym znaczeniu przeanalizowano przypadek obejmujący budowę linii energetycznej „Ełk-granica RP”, której realizacja rozpoczęła się w 2014 roku.

Linia energetyczna Ełk-granica RP jest elementem połączenia energetycznego Polska-Litwa, na które składa się kilkanaście, ściśle powiązanych ze sobą inwestycji. Jest to dwutorowa linia 400 kV, która wychodzi z nowobudowanej stacji w Nowej Wsi Ełckiej przechodzi przez 10 gmin po stronie polskiej, a kończy bieg w litewskiej miejscowości Alytus. Inwestycja finansowana jest z budżetu UE.

Projektowanie przebiegu linii trwało od 2011 roku. Lokalizując linię uwzględniano, w szczególności istniejące obszary chronione, a także kierunki rozwoju zabudowy i już istniejące nieruchomości. Trasa była wielokrotnie modyfikowana a jej ostateczny wariant przedstawiono poniżej:

Rysunek 1. Trasa przebiegu linii energetycznej Ełk - granica państwa



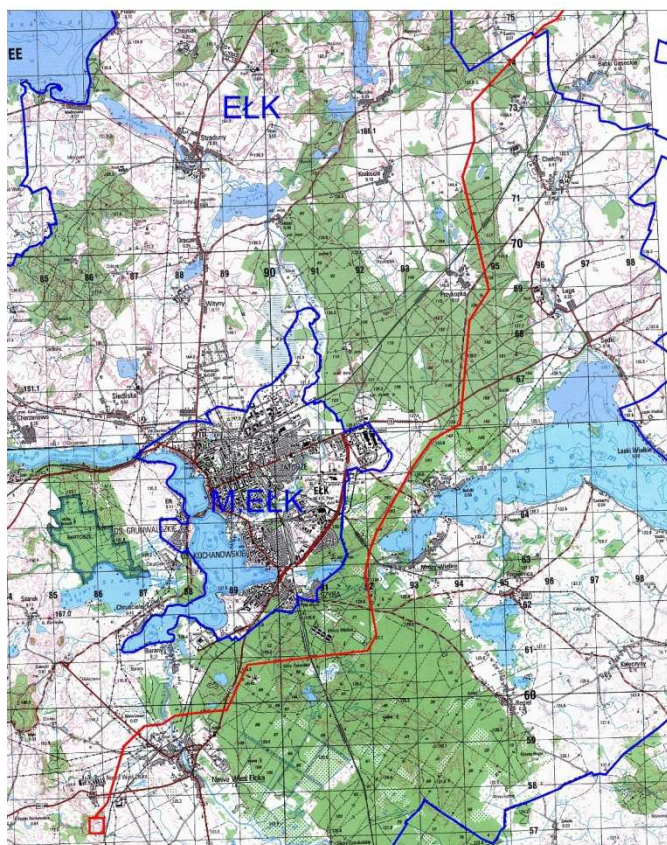
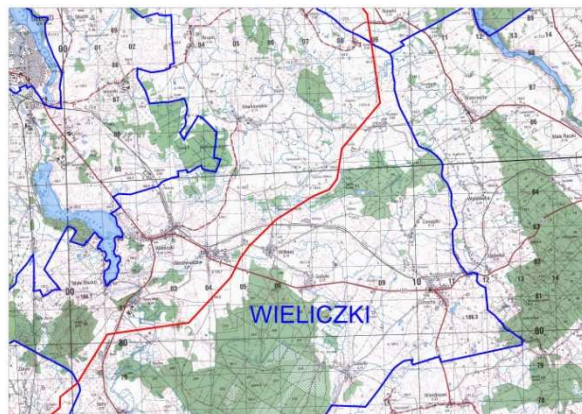
Źródło: <http://www.liniaelkgranica.pl/trasa-linii.html>.

Linia Ełk-granica RP przebiegnie przez teren 10 gmin, 4 powiatów i 2 województw.

W celu zbadania wpływu jej lokalizacji na lokalny rynek nieruchomości przeanalizowane zostały zmiany zachodzące na lokalnym rynku nieruchomości w powiecie ełckim na terenach poza granicami miast. Z uwagi na to, że inwestycja rozpoczęła się dopiero w 2014 roku oraz że jej kształt został określony dopiero w 2013 roku analizie poddano okres ostatnich 2,5 roku.

Mapa z zaznaczonym przebiegiem trasy w powiecie ełckim zamieszczona została poniżej:

Rysunek 2 - trasa przebiegu linii energetycznej Ełk - granica państwa



Z uwagi na charakter i przebieg linii badaniem objęto tereny powiatu położone poza granicami miast. Analizie poddano rynek gruntów oraz rynek nieruchomości zabudowanych.

4.5.2. Analiza zmian na lokalnym rynku nieruchomości

Dążąc do zidentyfikowania zmian zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości przeanalizowano jego charakterystyki pod kątem ilościowym skupiając się na danych udostępnianych przez GUS na poziomie powiatu dla powiatu ełckiego z uwzględnieniem jedynie transakcji dotyczących nieruchomości położonych poza granicami miast. Jak wynika z trasy linii nie przebiega ona przez tereny miejskie z uwagi na to w analizie pominięto rynek nieruchomości lokalowych.

4.5.2.1. Grunty niezabudowane

Rynek gruntów niezabudowanych w powiecie ełckim jest jednym z najlepiej rozwiniętych lokalnych rynków nieruchomości. Z uwagi na charakter powiatu oraz wybór tylko obszarów poza granicami miast, grunty niezabudowane stanowią dominującą część występujących na tym rynku nieruchomości z uwagi na co w naturalny sposób są też najczęściej przedmiotem transakcji.

Liczba transakcji

W pierwszej kolejności przeanalizowana została liczba transakcji zawieranych w każdym z kolejnych lat na lokalnym rynku nieruchomości. Jak wynika z dostępnych danych dotyczących liczby zawieranych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w powiecie ełckim w analizowanym 3-letnim okresie liczba rocznie zawieranych transakcji gruntami niezabudowanymi ulegała bardzo istotnym zmianom.

Tabela 48. Średnie ceny - grunty niezabudowane powiat ełcki

powiat ełcki	Liczba zawartych umów		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem	346	471	377
Grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem	34	164	146
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ogółem</i>	0	39	18
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową ogółem</i>	5	0	0
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę inną ogółem</i>	28	123	128
Użytki rolne ogółem	310	306	230
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione ogółem	0	0	0

* dane za połowę 2014 roku Źródło: dane GUS, opracowanie własne

W latach 2012-2014 liczba zawieranych transakcji była zmienna. Znacząco wzrosła w 2013 roku oraz w pierwszej połowie 2014 roku. Dominujący udział w transakcjach zawartych na lokalnym rynku miały transakcje użytkami rolnymi, jednak wzrost dotyczył przede wszystkim transakcji gruntami pod zabudowę „inną”.

Wartość transakcji

Analiza zmienności wartości transakcji zawieranych na lokalnym rynku względem nieruchomości niezabudowanych wskazuje na znaczny spadek tej wartości w 2013 roku, oraz sugeruje utrzymanie podobnego poziomu w 2014 roku w oparciu o dane z połowy roku. Analiza zmian wartości nieruchomości będących przedmiotem transakcji w zestawieniu z

liczbą tych transakcji wskazuje, że w analizowanym okresie średnia wartość pojedynczej transakcji gruntem niezabudowanym wykazywała tendencję malejącą średnio ze 190 tys. PLN do 41 tys. PLN. Największe spadki dotyczyły transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną.

Tabela 49. Wartość zawartych umów - grunty niezabudowane powiat ełcki

powiat ełcki	Wartość zawartych umów (PLN)		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem	66 172 412	33 715 515	15 651 279
Grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem	4 482 163	6 578 163	4 565 271
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ogółem</i>	-	1 936 393	2 091 955
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową ogółem</i>	226 700	-	-
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę inną ogółem</i>	4 215 463	4 512 970	2 473 316
Użytki rolne ogółem	61 606 649	27 131 352	11 081 008
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione ogółem	66 172 412	33 715 515	15 651 279

* dane za połowę 2014 roku Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom w wolumenie transakcji w analogicznym czasie towarzyszył także znaczący spadek powierzchni gruntów rolnych będących przedmiotem transakcji. Spadła także średnia powierzchnia jednej transakcji z ponad 7 ha do około 2 ha. w latach 2012 i 2013.

Tabela 50. Powierzchnia gruntów - grunty niezabudowane powiat ełcki

powiat ełcki	Powierzchnia gruntów będąca przedmiotem transakcji (m ²)		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem	24 430 999	11 098 269	5 260 640
Grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem	435 392	841 952	477 180
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ogółem</i>	0	58 075	49 313
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową ogółem</i>	12 563	0	0
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę inną ogółem</i>	422 147	779 761	427 867
Użytki rolne ogółem	24 430 999	11 098 269	5 260 640
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione ogółem	435 392	841 952	477 180

* dane za połowę 2014 roku Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku charakteryzowała w analizowanym okresie stabilizacja z nieznacznymi wahaniami. Biorąc pod uwagę dynamicznie rosnącą liczbę transakcji należy wskazać, że wzrost liczby transakcji nie spowodował znaczących zmian ceny średniej. Należy też wziąć pod uwagę fakt, że powierzchnia będąca przedmiotem transakcji nie uległa znaczącym zmianom za sprawą malejącej średniej liczby transakcji.

W odniesieniu do gruntów rolnych, które najczęściej były przedmiotem transakcji ceny średnie na przestrzeni 2,5 roku praktycznie się nie zmieniły wahając się z 2,6 PLN/m² do 2,3 PLN/m². Średnie ceny gruntów niezabudowanych ogółem pozostawały bez zmian.

Tabela 51. Średnia cena gruntów - grunty niezabudowane powiat ełcki

powiat ełcki	Średnia cena gruntów będących przedmiotem transakcji (PLN/m ²)		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem	2,7	3,0	3,0
Grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem	10,3	7,8	9,6
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ogółem</i>	-	33,3	42,4
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową ogółem</i>	18,0	-	-
<i>Grunty przeznaczone pod zabudowę inną ogółem</i>	10,0	5,8	5,8
Użytki rolne ogółem	2,6	2,6	2,3
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione ogółem	2,7	3,0	3,0

* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Podaż nieruchomości niezabudowanych w powiecie ełckim analizowana była jedynie od drugiego kwartału 2013 roku. Jak wynika z danych dostarczonych przez portal domiporta.pl w powiecie ełckim miesięcznie udostępnianych jest około 380 – 450 ogłoszeń dotyczących ofert sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. Najwyższy poziom liczby ofert osiągnięto w połowie 2014 roku – dostępnych było wówczas ponad 480 nieruchomości na sprzedaż. Spadek liczby ofert nastąpił wraz ze zbliżaniem się do końca roku, przyczyny czego należy upatrywać w sezonowości rynku nieruchomości niezabudowanych.

Pomimo sezonowych wahań liczba dostępnych nieruchomości na sprzedaż należy uznać za dość wysoką. Średnie ceny ofertowe gruntów są znacznie wyższe i oscylują na poziomie 41-45 PLN/m² i w ostatnich miesiącach spadają, przy czym dane te są zagregowane dla wszystkich rodzajów gruntów..

4.5.2.2. Nieruchomości zabudowane

Drugi istotny element lokalnego rynku nieruchomości w powiecie ełcki na jego obszarach poza granicami miast stanowi rynek nieruchomości zabudowanych. Z uwagi na wiejski charakter analizowanej części powiatu, rynek lokali mieszkalnych i niemieszkalnych praktycznie na nim nie występuje. Funkcja mieszkalna jest realizowana w całości przez nieruchomości zabudowane mieszkalne. Przedmiotem obrotu nie są także lokale usługowe, znacznie częściej natomiast przedmiot obrotu stanowią nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji innej niż mieszkalna.

Liczba transakcji na lokalnym rynku

Na lokalnym rynku gruntów zabudowanych w analizowanym okresie obserwowane były znaczne wahania liczby zawieranych transakcji przy czym dotychczasowe dane za rok 2014 sugerują także zanotowany zostanie znaczący wzrost względem lat poprzednich.

Tabela 52. Liczba zawartych umów - grunty zabudowane powiat ełcki

powiat ełcki	Liczba zawartych umów		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			

Nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem	86	46	102
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi</i>	12	9	12
<i>Grunty rolne zabudowane</i>	65	32	80
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa</i>	9	0	10

* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wzrost liczby transakcji zabudowanych ogółem spowodowany jest przede wszystkim rosnącą liczbą transakcji zabudowanymi gruntami rolnymi. W tym samym czasie liczba transakcji innymi gruntami zabudowanymi wahała się.

Wartość transakcji

Zachodzące na rynku zmiany w liczbie zawieranych transakcji przełożyły się także w znacznej mierze na poziom wolumenu transakcji. Wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi zawieranymi na lokalnym rynku w ostatnim czasie znacząco wzrosła w pierwszej połowie 2014 roku osiągając poziom wyższy niż w całym 2014 roku, jest to jednak nadal znacznie niższy poziom aniżeli w roku 2012.

Tabela 53. Wartość zawartych transakcji - grunty zabudowane powiat ełcki

powiat ełcki	Wartość zawartych transakcji(PLN)		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			
Nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem	33 324 772	6 099 931	8 012 829
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi</i>	1 949 000	1 381 317	2 751 221
<i>Grunty rolne zabudowane</i>	24 733 972	4 326 814	4 765 608
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa</i>	6 641 800	-	496 000

* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom liczby i wartości zawieranych transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych towarzyszył w analizowanym okresie także istotny spadek wielkości gruntów będących przedmiotem transakcji. Miał on miejsce przede wszystkim w 2013 roku i dotyczył w głównej mierze gruntów rolnych zabudowanych.

Wraz ze spadkiem liczby transakcji rolnymi gruntami zabudowanymi spadała także średnia powierzchnia przeciętnej transakcji – z około 21ha w 2012 roku do 3,5 ha w 2014.

Tabela 54. Powierzchnia gruntów będących przedmiotem transakcji - grunty zabudowane powiat ełcki

powiat ełcki	Powierzchnia gruntów będąca przedmiotem transakcji (m ²)		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			
Nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem	14 058 757	1 800 886	2 781 685
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi</i>	15 838	100 801	26 715
<i>Grunty rolne zabudowane</i>	13 905 281	1 442 002	2 748 993
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa</i>	137 638	0	5 977

* dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych na przestrzeni ostatnich lat charakteryzowała znaczna zmienność spowodowana głównie znacznymi zmianami cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2013 roku. W 2014 roku ceny średnie kształtowały się na tym samym poziomie co w roku 2012.

Tabela 55. Średnie ceny - grunty zabudowane

powiat ełcki	Średnia cena gruntów będących przedmiotem transakcji (PLN/m ²)		
	2012	2013	2014*
tereny poza granicami miast			
Nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem	2,37	3,39	2,88
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi</i>	123,06	13,70	102,98
<i>Grunty rolne zabudowane</i>	1,78	3,00	1,73
<i>Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa</i>	48,26	-	82,98

* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Analiza podaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poczynając od drugiego kwartału 2013 roku na terenie powiatu wskazuje na brak wyraźnego trendu jeśli chodzi o liczbę dostępnych ofert nieruchomości na sprzedaż, w ciągu analizowanych 2 lat obserwowany jest jednak znaczący wzrost średniej ceny wywoławczej dla nieruchomości zabudowanych. W tym czasie wzrosła ona z poziomu około 2 100 PLN/m² do poziomu 2 600 PLN/m².

4.5.3. Podsumowanie

Analiza zmian zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości w powiecie Ełckim w wyniku rozpoczęcia inwestycji polegającej na realizacji linii energetycznej o krajowym znaczeniu nie wykazała znaczących zmian na lokalnym rynku nieruchomości wywołanych tą inwestycją.

4.6. Budowa regionalnego portu lotniczego – Lublin Świdnik

4.6.1. Opis inwestycji i lokalnego rynku

W celu przeanalizowania wpływu inwestycji liniowej polegającej na budowie portu lotniczego na lokalny rynek nieruchomości analizie poddano przypadek portu lotniczego Lublin-Świdnik.

W analizowanym przypadku, jako lokalny rynek nieruchomości przyjęto obszar miasta Lublina (powiat m. Lublin) – znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie nowo powstałego portu oraz obszar powiatu świdnickiego, w którym znajduje się port lotniczy.

Port Lotniczy Lublin-Świdnik to inwestycja realizowana w latach 2009 – 2012. Obejmuje budowę terminalu pasażerskiego, płyty postojowej dla samolotów pasażerskich oraz innych elementów infrastruktury towarzyszącej.

Port lotniczy Lublin-Świdnik zlokalizowany jest w powiecie świdnickim, w jego północno zachodniej części w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Lublin – w odległości około 13 km na wschód od jego centrum.

W celu przeanalizowania wpływu na lokalny rynek nieruchomości realizacji tej inwestycji przeanalizowano zmiany zachodzące na rynku nieruchomości w Lublinie oraz powiecie świdnickim jako największych potencjalnych beneficjentach. Analizą objęto okres lat 2009 – 2014. Taka perspektywa czasowa zapewnia możliwość obserwacji zmian zachodzących na lokalnym rynku zarówno przed rozpoczęciem realizacji inwestycji liniowej, w jej trakcie jak i po jej zakończeniu.

Budowa portu lotniczego Lublin-Świdnik otrzymała dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej i rozpoczęła się jesienią 2010 roku, a została ukończona pod koniec roku 2012. Pierwszy samolot wylądował na lotnisku 17 grudnia 2012 r. Obecnie lotnisko obsługiwane jest przez 4 linie lotnicze oferując połączenia do 6 miast europejskich oraz dwóch miast w Polsce. Ponadto z lotniska prowadzony jest ruch czarterowy do najbardziej popularnych miejsc odpoczynku.

Pod koniec 2014 roku port lotniczy zakończył drugi rok funkcjonowania. W tym roku obsłużył 187 255 pasażerów, wykonanych zostało ponad 3 000 operacji lotniczych.

Z punktu widzenia lokalnej gospodarki budowa lokalnego portu lotniczego zwiększa dostępność Lublina oraz całego regionu jednocześnie stanowiąc istotny atraktor lokalizacyjny. Jest to drugi port lotniczy funkcjonujący we wschodniej Polsce, a położenie przy granicy z Ukrainą stanowi jego dodatkowy atut i szansę na dalszy rozwój.

W celu zbadania zmian zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz ich zależności od budowy portu lotniczego przeanalizowano lokalny rynek pod kątem liczby zawieranych transakcji, ich wartości oraz przedmiotu, przeanalizowano dane dotyczące transakcji dotyczących nieruchomości w powiatach świdnickim oraz w mieście Lublin na przestrzeni ostatnich 5,5 roku, tj. od początku 2009 roku do połowy 2014 roku.

Jako momenty zwrotne w okresie analizy przyjęto koniec 2010 roku kiedy rozpoczęła się budowa inwestycji oraz koniec 2012 roku kiedy została ona oddana do użytku. Z uwagi na to analizę prowadzono pod kątem poszukiwania ewentualnych zmian na lokalnym rynku nieruchomości zachodzących w tych granicach czasowych ze szczególnym uwzględnieniem zmian zachodzących bezpośrednio po ww. datach.

Dążąc do zidentyfikowania zmian zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości przeanalizowano jego charakterystyki pod kątem ilościowym skupiając się na danych

udostępnianych przez GUS na poziomie powiatu dla dwóch analizowanych powiatów osobno – porównując zachodzące w każdym z nich zmiany.

4.6.2. Analiza zmian na lokalnym rynku nieruchomości

4.6.2.1. Grunty niezabudowane

Rynek gruntów niezabudowanych jest jednym z najlepiej rozwiniętych rynków nieruchomości w powiecie świdnickim. W Lublinie rynek gruntów niezabudowanych to segment Rynu w którym notowanych jest najmniej transakcji nieruchomościami w ciągu roku, co jest jednak naturalnym następstwem miejskiego charakteru całego powiatu – w związku z czym także ograniczenia podaży gruntów niezabudowanych, oraz dominującej roli lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W przypadku powiatu świdnickiego, z uwagi na jego miejsko-wiejski charakter, grunty niezabudowane stanowią dominującą jego część i w naturalny sposób są też najczęściej przedmiotem transakcji.

Analizując wpływ realizacji inwestycji takiej jak budowa portu lotniczego na lokalny rynek nieruchomości można spodziewać się przede wszystkim wpływu takiej inwestycji na rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako najbardziej atrakcyjny z punktu widzenia potencjalnych inwestycji typu *greenfield*, które wymagają dogodnego połączenia komunikacyjnego lub są przewidziane do świadczenia usług na rzecz nowo-powstałego portu lotniczego.

Liczba transakcji

W pierwszej kolejności przeanalizowana została liczba transakcji zawieranych w każdym z kolejnych lat na lokalnym rynku nieruchomości. Jak wynika z dostępnych danych dotyczących liczby zawieranych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w powiecie świdnickim w analizowanym 5-letnim okresie liczba rocznie zawieranych transakcji gruntami niezabudowanymi ulegała istotnym zmianom.

W latach 2010-2013 nastąpił bardzo szybki wzrost liczby transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych – w szczególności użytków rolnych. Jednocześnie od 2009 do 2014 roku notowana jest znikoma ilość transakcji gruntami przeznaczonymi po zabudowę – dominują transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednak jest ich tylko kilkadziesiąt rocznie (20-30 transakcji). Przyczyny tego należy upatrywać raczej w sposobie kwalifikowania transakcji do poszczególnych grup i przeznaczeniu gruntów dominującym w rejestrach, aniżeli w faktycznej sytuacji rynkowej.

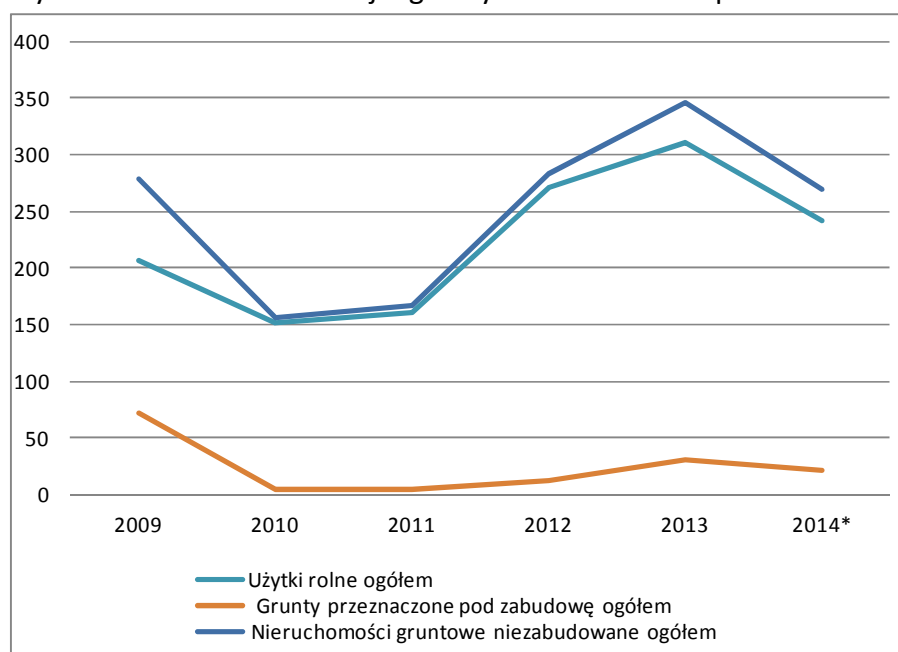
Pomijając kwestie przynależności do poszczególnych typów gruntów a pozostając na poziomie gruntów niezabudowanych ogółem po 2010 roku na lokalnym rynku obserwowany jest bardzo szybki wzrost liczby transakcji w ujęciu rocznym. Z poziomu około 150 transakcji w skali roku w latach 2010 i 2011 (ale 276 w 2009 rok), w latach 2012 i 2013 na lokalnym rynku zawartych zostało odpowiednio 283 i 346 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi, a dane za

pierwszą połowę 2014 roku na poziomie 270 transakcji świadczą o dalszym wzroście w ujęciu rocznym.

Analiza przeciętnej wielkości pojedynczej transakcji tego typu gruntami wskazuje, że w latach 2011-2012 wahała się ona w granicach 9 000 m², a następnie w latach 2013 i 2014 spadła do poziomu około 5 500 m²co jest niewielką wartością jak na grunty rolne i co w naturalny sposób sugeruje, że zbiór transakcji tego typu nieruchomościami dotyczy przede wszystkim gruntów o przeznaczeniu innym niż rolne.

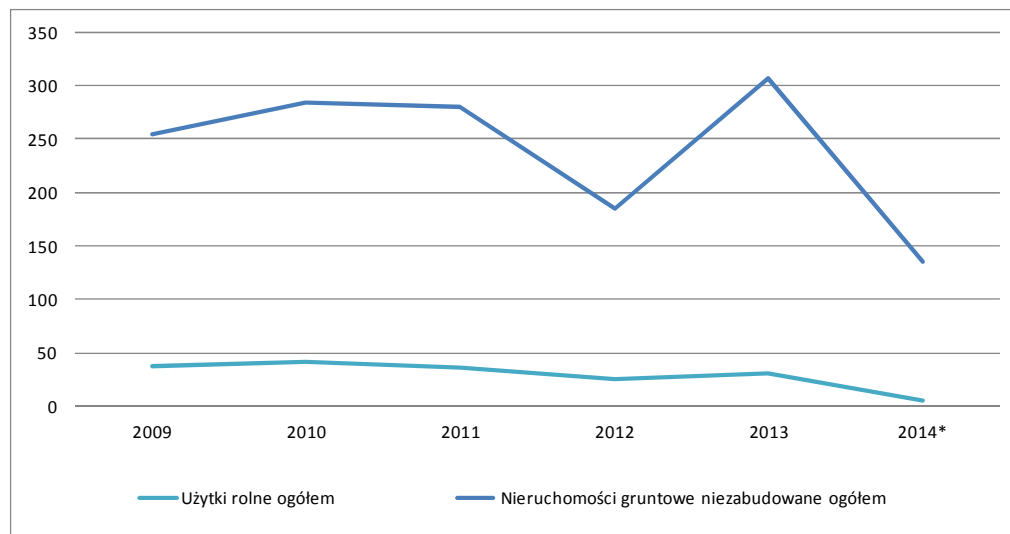
W tym samym czasie w Lublinie liczba transakcji gruntami niezabudowanymi także ulegała wahaniom, jednak można wskazać jedynie rok 2012 jako okres chwilowego spadku aktywności na tym rynku. W przypadku pozostałych lat, rocznie zawieranych było około 250-300 transakcji gruntami niezabudowanymi. Z uwagi na ich klasyfikację, wszystkie grunty określone zostały jako przeznaczone pod zabudowę inną. Udział gruntów rolnych jest znikomy. Dane za połowę 2014 roku sugerują kontynuację stabilizacji.

Wykres 182. Liczba transakcji - grunty niezabudowane pow. świdnicki



* dane za połowę 2014 roku Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wykres 183. Liczba transakcji - grunty niezabudowane pow. m. Lublin

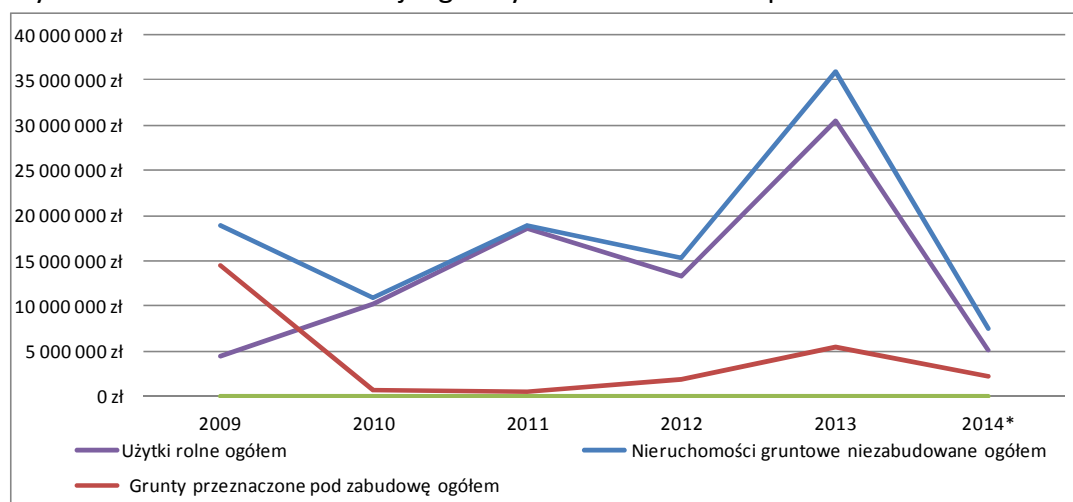


* dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wartość transakcji

Analiza zmienności wartości transakcji zawieranych w powiecie świdnickim względem nieruchomości niezabudowanych wskazuje na wahania wartości w przedziale 10-19 mln PLN, z jednorazowym znaczącym wzrostem w 2013 roku do poziomu 35 mln PLN. Najwyższe wartości odnotowano w latach 2009, 2011 oraz 2013. Analiza zmian wartości nieruchomości będących przedmiotem transakcji w zestawieniu z liczbą tych transakcji wskazuje, że w analizowanym okresie średnia wartość pojedynczej transakcji gruntem niezabudowanym wahała się od 20 tys. PLN do 115 tys. PLN. Przy czym największe wartości zanotowano w 2011 oraz 2013 roku.

Wykres 184. Wartość transakcji - grunty niezabudowane – pow. świdnicki

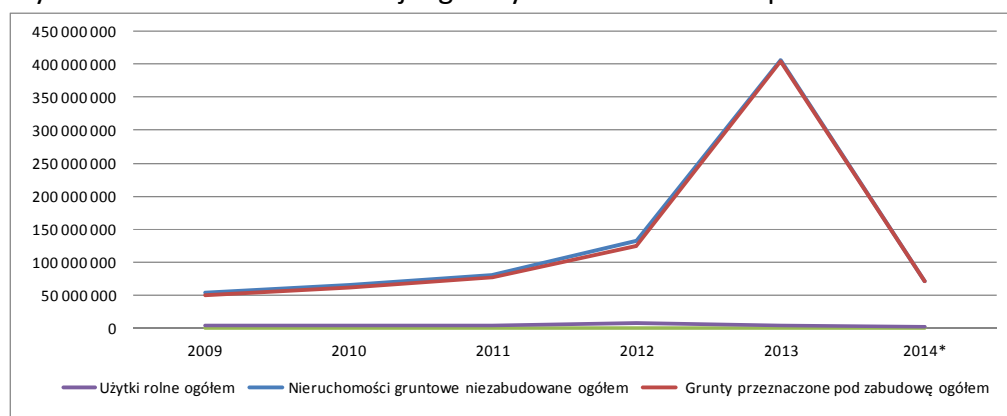


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

W tym samym czasie na rynku gruntów w Lublinie obserwowany był ciągły wzrost wartości zawieranych transakcji, z poziomu około 50 mln PLN w 2009 roku do około 140 mln PLN w latach 2012 i 2014. Przy czym skokowy wzrost zanotowano w 2013 roku. W analizowanym

okresie rola także wartość średnia pojedynczej transakcji z około 250 tys. PLN do ponad 300 tys. PLN na transakcję.

Wykres 185. Wartość transakcji - grunty niezabudowane – pow. Lublin



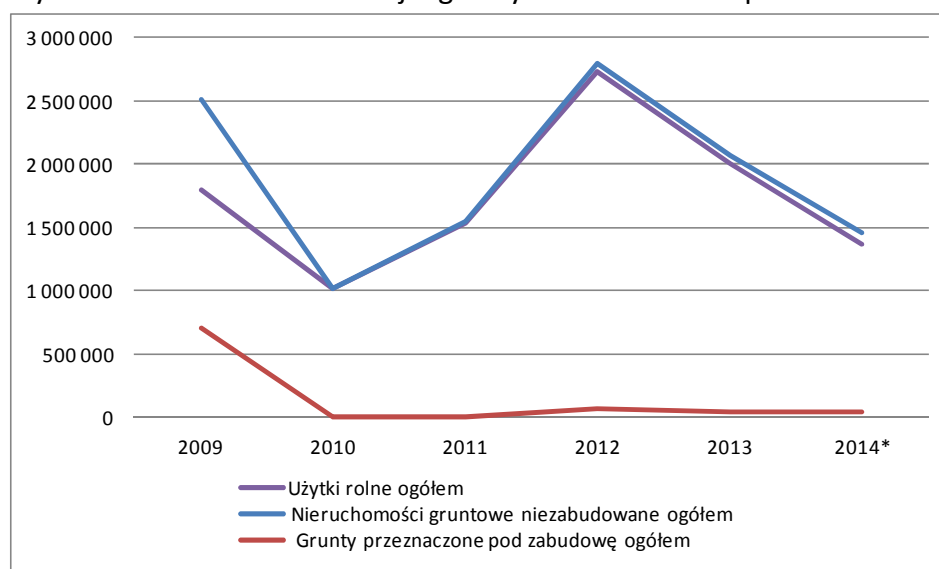
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

W powiecie świdnickim zmianom w wolumenie transakcji w analogicznym czasie towarzyszyły także znaczące zmiany powierzchni gruntów rolnych będących przedmiotem transakcji. Średnia powierzchnia jednej transakcji wahała się – na poziomie od 5 000 m² do 10 000 m², osiągając najwyższe wartości w 2011 i 2012 roku, a najniższe w dwóch ostatnich latach (2013, 2014).

W analizowanym okresie grunty przeznaczone pod zabudowę posiadają znikomy udział w całkowitej powierzchni gruntów niezabudowanych będących przedmiotem transakcji.

Wykres 186. Wartość transakcji - grunty niezabudowane pow. świdnicki

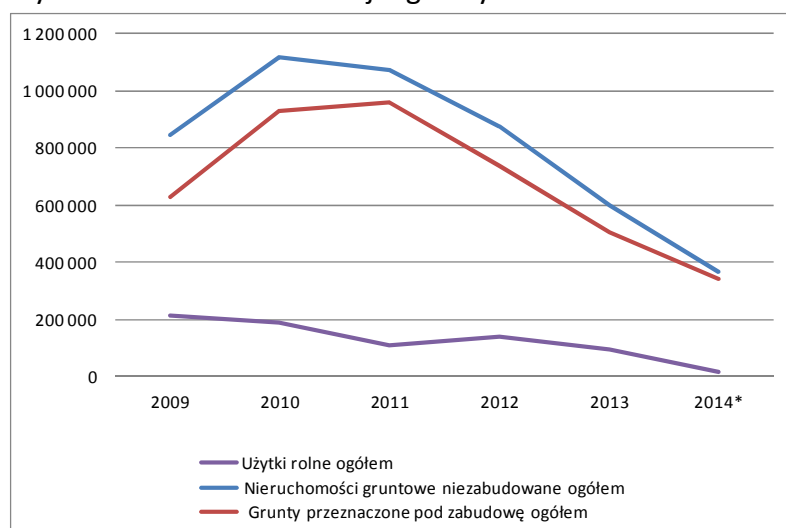


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

W przypadku Lublina w analizowanym okresie, po latach 2010 i 2011 widoczny jest spadek powierzchni gruntów będących przedmiotem transakcji przy czym dane za pierwsze półrocze

2014 pozwalają przyjąć, że w ujęciu rocznym będzie to oznaczało stabilizację na poziomie zbliżonym do 2013 roku.

Wykres 2. Wartość transakcji - grunty niezabudowane Lublin



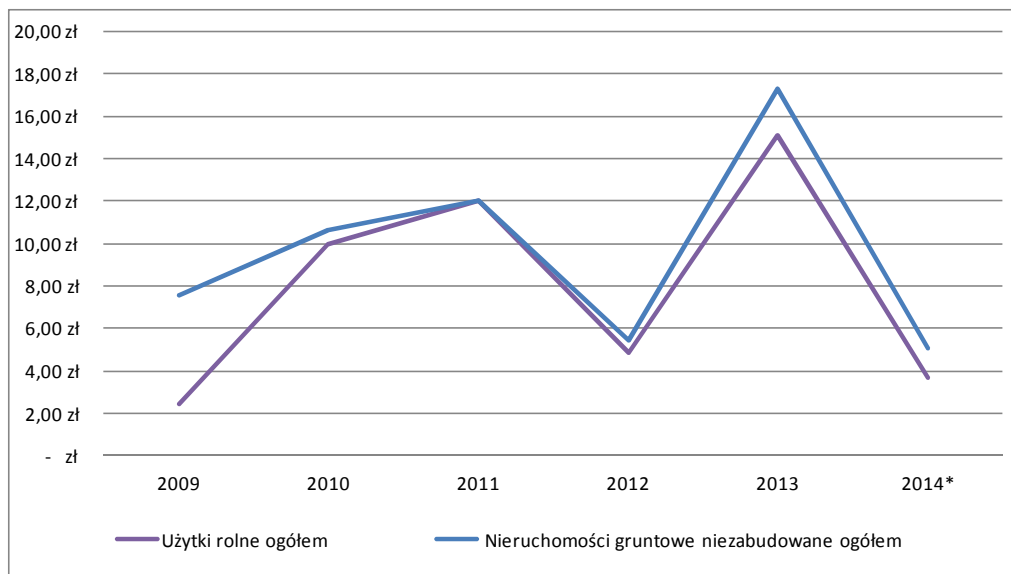
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Średnie ceny nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku charakteryzowała w analizowanym okresie znaczna zmienność. Biorąc pod uwagę dynamicznie rosnącą liczbę transakcji należy wskazać, że wzrost popytu nie spowodował znaczących zmian ceny średniej. Wyjątek stanowi rok 2013 kiedy nastąpił skokowy wzrost cen, jednak w 2014 roku ich poziom powrócił do notowanego w roku 2012 – co sugeruje jednorazowy przypadek a nie efekt długofalowych zmian na rynku.

W odniesieniu do gruntów rolnych, które najczęściej były przedmiotem transakcji ceny średnie na przestrzeni 5,5 roku wahały się między 2,5 PLN/m² w 2009 roku a 15 PLN/m² w 2013 roku, przy czym średnia dla pierwszej połowy roku 2014 wynosi jedynie 3,7 PLN/m². Nie licząc 2013 roku, największy wzrost cen został zanotowany w latach 2010 i 2011, kiedy średnie ceny kształtowały się na poziomie 10-12 PLN/m².

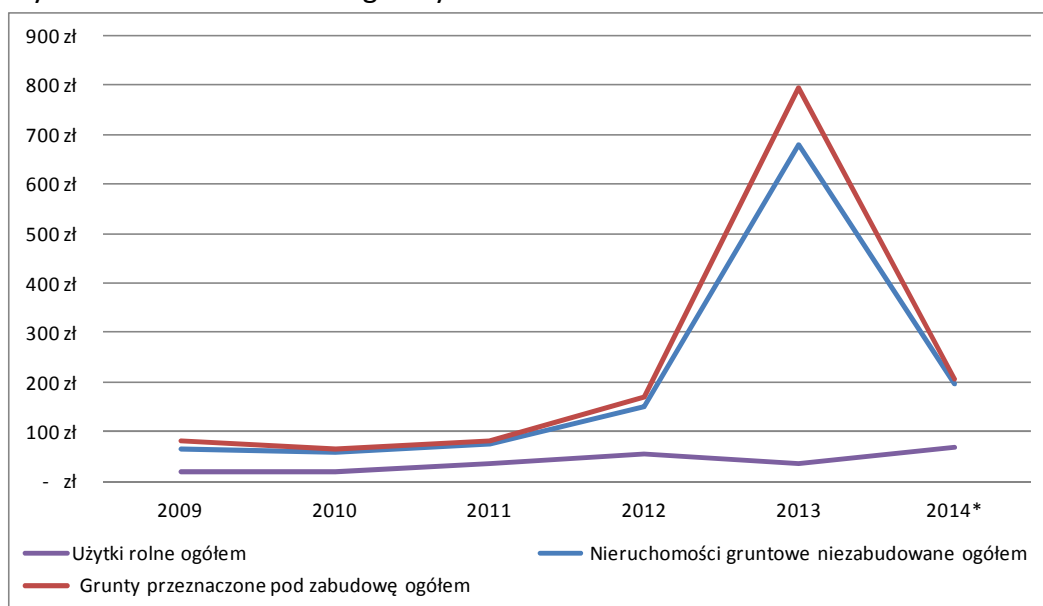
Wykres 189. Średnia cena - grunty niezabudowane – pow. świdnicki



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

W Lublinie, w analizowanym okresie średnie ceny nieruchomości niezabudowanych wykazywały powolną tendencję rosnącą. Dane za 2013 roku sugerują skokowy wzrost średnich cen, jednak także pomijając te dane widoczna jest tendencja wzrostowa z poziomu około 60 PLN/m² w 2009 i 2010 roku do około 150-200 PLN/m² w latach 2012 i 2014. Największy wzrost nastąpił w roku 2012.

Wykres 190. Średnia cena - grunty niezabudowane - Lublin



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Podaż nieruchomości niezabudowanych w powiecie świdnickim jak również w Lublinie analizowana była jedynie od drugiego kwartału 2013 roku. Jak wynika z danych dostarczonych przez portal domiporta.pl w powiecie świdnickim miesięcznie udostępnianych jest około 150

– 180 ogłoszeń dotyczących chęci sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. W analizowanym okresie ich liczba systematycznie rosta.

W Lublinie w tym samym czasie na sprzedaż wystawianych jest około 700-800 nieruchomości. Poziom ten przez ostatnie niemal 2 lata utrzymuje się bez większych zmian. Średnie ceny ofertowe gruntów w powiecie świdnickim oscylują na poziomie 100-110 PLN/m², przy czym dane te są zagregowane dla wszystkich rodzajów gruntów. Średnie ceny ofertowe wykazują w analizowanym okresie nieznaczną tendencję spadkową.

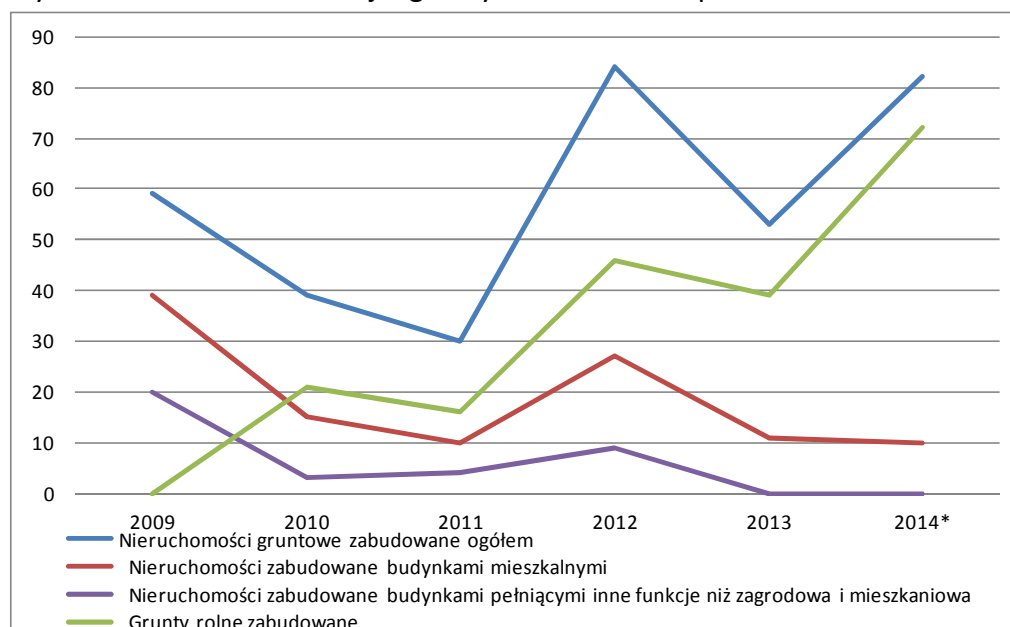
W Lublinie średnie ceny ofertowe gruntów są widocznie wyższe i wahają się na poziomie 230-250 PLN/m² i w odróżnieniu od pow. świdnickiego w ostatnim czasie wykazują tendencję rosnącą.

4.6.2.2. Nieruchomości zabudowane

Liczba transakcji

Na rynku gruntów zabudowanych w powiecie świdnickim w analizowanym okresie obserwowane były znaczne wahania liczby zawieranych transakcji w skali roku. od 30 transakcji w 2011 do 82 transakcji w pierwszej połowie 2014 roku. Zanotowano przede wszystkim dynamiczny wzrost liczby transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi, znikomy udział transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami innymi niż mieszkalne oraz dość stabilny poziom liczby transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Wykres 191. Liczba transakcji - grunty zabudowane – pow. świdnicki

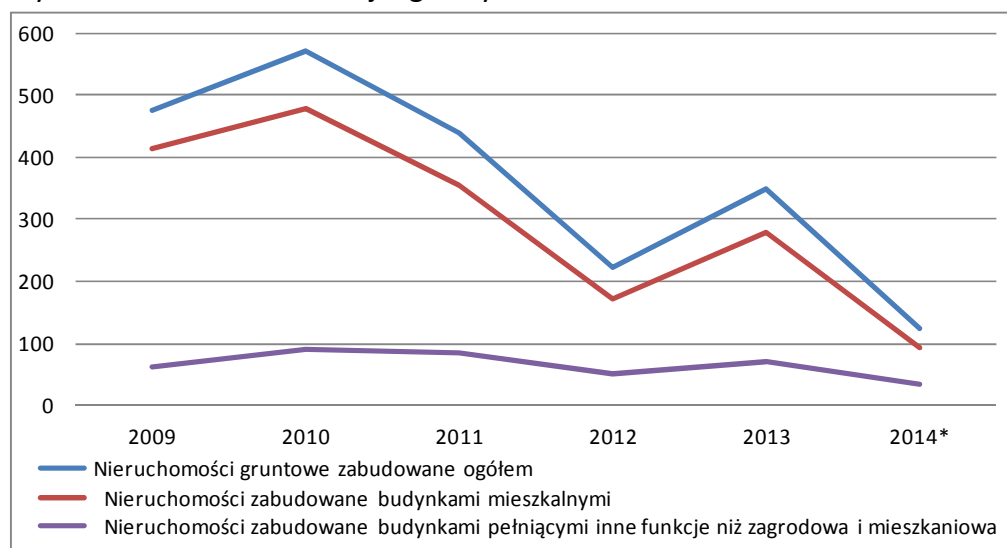


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

W przeciwieństwie do powiatu świdnickiego, na rynku gruntów zabudowanych w Lublinie w analizowanym okresie obserwowany był systematyczny spadek liczby transakcji nieruchomościami zabudowanymi. W 2010 roku zanotowano 570 transakcji z czego znakomitą

większość stanowiły transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji mieszkalnej. W 2012 roku zawarto natomiast jedynie 223 transakcje, podobnej liczby należy spodziewać się także w 2014 roku, po wzroście rok wcześniej. Zmiany liczby transakcji dotyczą w podobnym stopniu transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jak i pełniącymi funkcje inne niż mieszkalne.

Wykres 192. Liczba transakcji - grunty zabudowane – m. Lublin



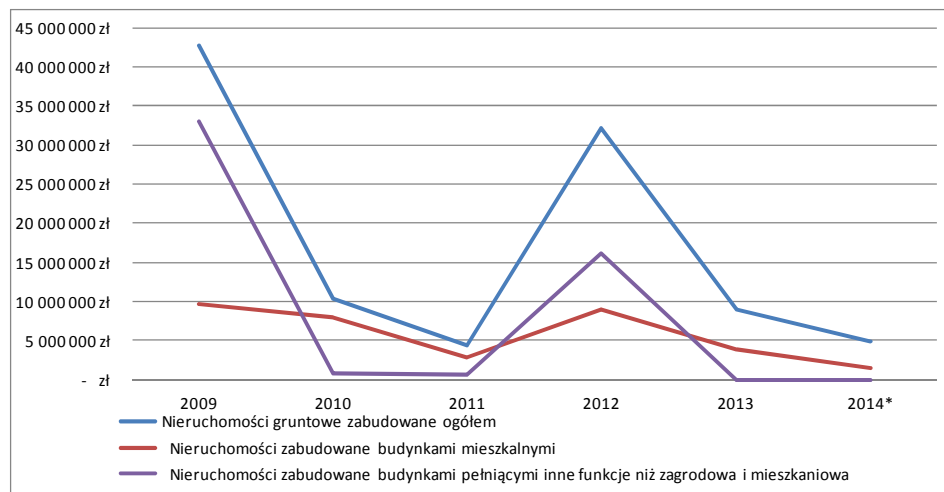
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wartość transakcji

Zachodzące na rynku zmiany w liczbie zawieranych transakcji przełożyły się także w znacznej mierze na poziom łącznej wartości nieruchomości będących ich przedmiotem. W powiecie świdnickim w analizowanym okresie następowały bardzo duże wahania wartości zawieranych transakcji nieruchomościami zabudowanymi od nieco ponad 4 mln PLN w 2012 roku do ponad 40 mln PLN w 2009 roku, przy czym zmiany nie wykazywały na jakąkolwiek regularność.

Znaczne wahania dotyczyły także przeciętnej wartości pojedynczej transakcji. W przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahania te były nieco mniejsze, ale i tak znaczne – w przedziale od 250 tys. PLN w 2009 roku do ponad 530 tys. PLN w 2010 roku. W latach 2012 i 2013 utrzymywały się przeciętnie na poziomie 330-350 tys. PLN. Znacznie większe wahania dotyczyły nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne – w tym przypadku przeciętna jednostkowa wartość transakcji dochodziła do 1,8 mln PLN. Najniższa wartość jednostkowa dotyczyła zabudowanych gruntów rolnych i wahała się od około 50 tys. PLN do 150 tys. PLN – w 2012 roku.

Wykres 193. Wartość transakcji - grunty zabudowane – pow. świdnicki

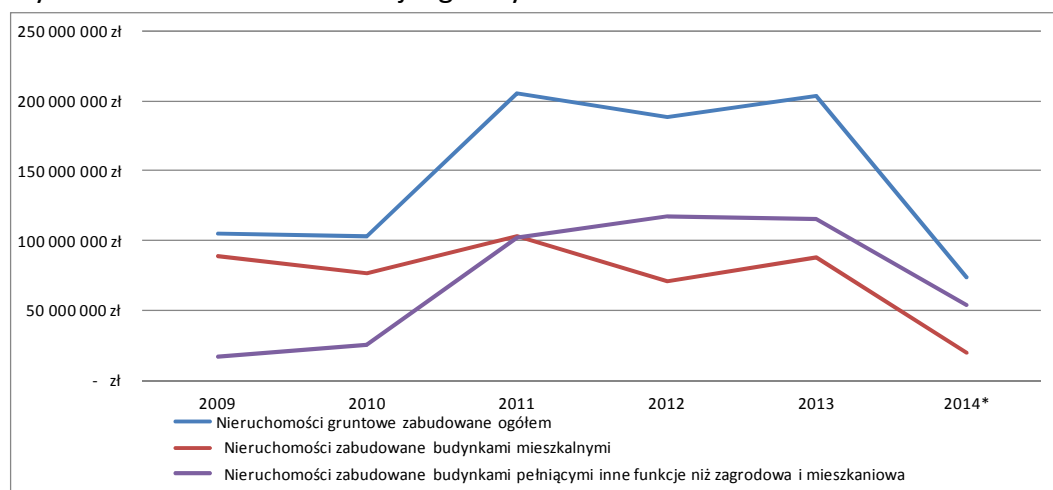


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

W tym samym czasie w Lublinie na rynku nieruchomości zabudowanych zaobserwowano znaczący wzrost łącznej wartości zawieranych transakcji w latach 2011-2013 i podobny poziom spodziewany jest również w 2014 roku.

Wzrost wartości nastąpił w połączeniu ze spadkiem liczby transakcji co w naturalny sposób przełożyło się na wzrost średniej wartości pojedynczej transakcji. Jest to szczególnie widoczne w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, których przeciętna wartość od 2011 roku kształtuje się na poziomie od 1,2 do 2,3 mln PLN, wobec około 270-280 tys. PLN w latach 2009-2010. W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahania są znacznie mniejsze. Maksimum osiągnięte w 2012 roku wynosi nieznacznie ponad 410 tys. PLN zaś minimum z 2010 roku to 160 tys. PLN.

Wykres 194. Wartość transakcji - grunty zabudowane – Lublin

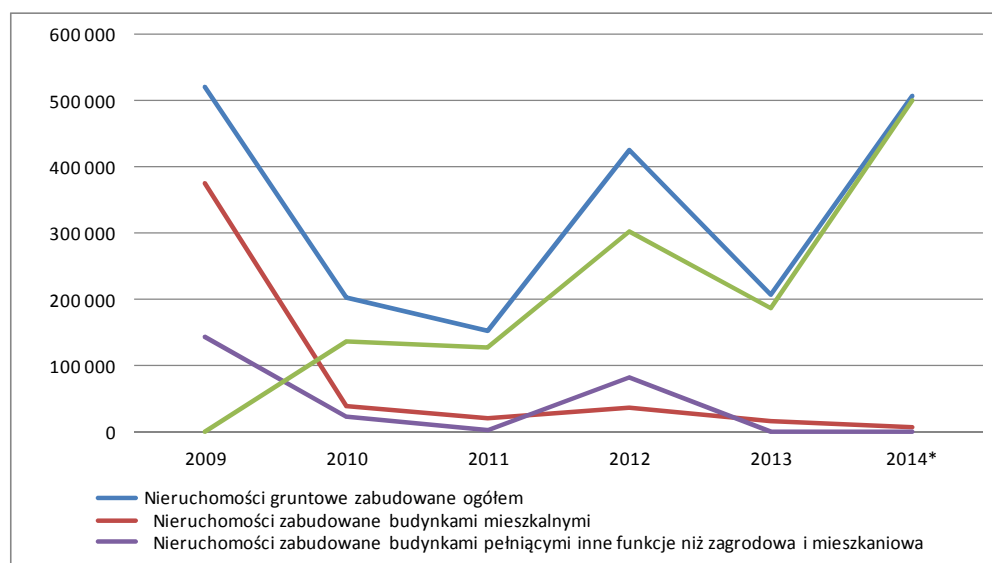


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmianom liczby i wartości zawieranych transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych w pow. świdnickim towarzyszyły w analizowanym okresie także wahania łącznej powierzchni gruntów będących przedmiotem transakcji. Notowany był ciągły wzrost powierzchni zabudowanych gruntów rolnych będących przedmiotem transakcji – co jest odzwierciedleniem rosnącej ich liczby. Jednocześnie spadała powierzchnia gruntów innego typu. Średnia powierzchnia przypadająca na pojedynczą transakcję wahała się także znacznie, w przypadku zabudowanych gruntów rolnych na poziomi od 4,8 tys. m² do 8 tys. m² w większości przyjmując wartości od 6,5 tys. m² do 7 tys. m².

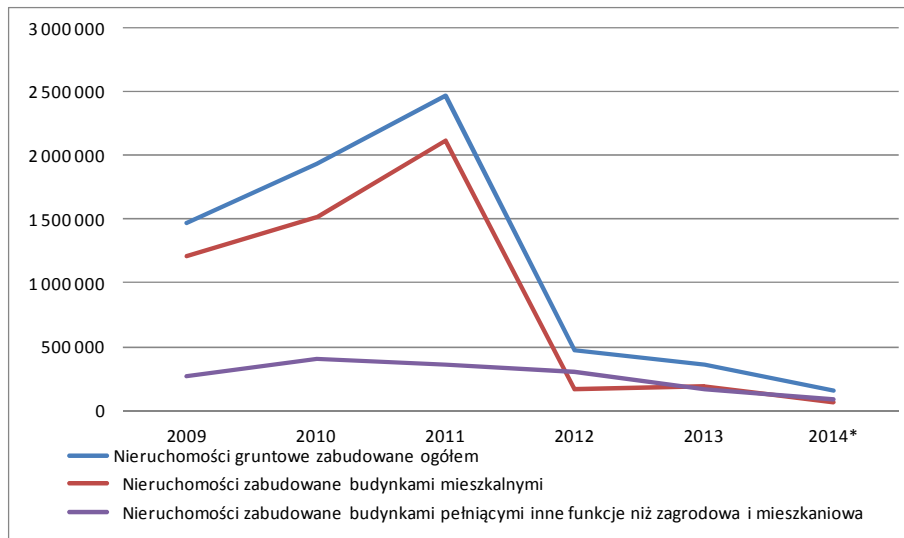
Wykres 195. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane – pow. świdnicki



* dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

W analogicznym okresie w Lublinie wraz ze spadkiem liczby zawieranych transakcji nastąpił bardzo widoczny spadek łącznej powierzchni będącej przedmiotem obrotu. Dodatkowo zanotowano widoczny spadek średniej powierzchni pojedynczej transakcji zarówno w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i niemieszkalnymi. Spadki te wyniosły odpowiednio: z ok. 3 000 m² w latach 2009-2010 do ok. 750 m² w latach 2013-2014, oraz z ok. 4 000 m² w latach 2009-2013 do niespełna 3 000 w latach 2013-2013.

Wykres 196. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane – Lublin

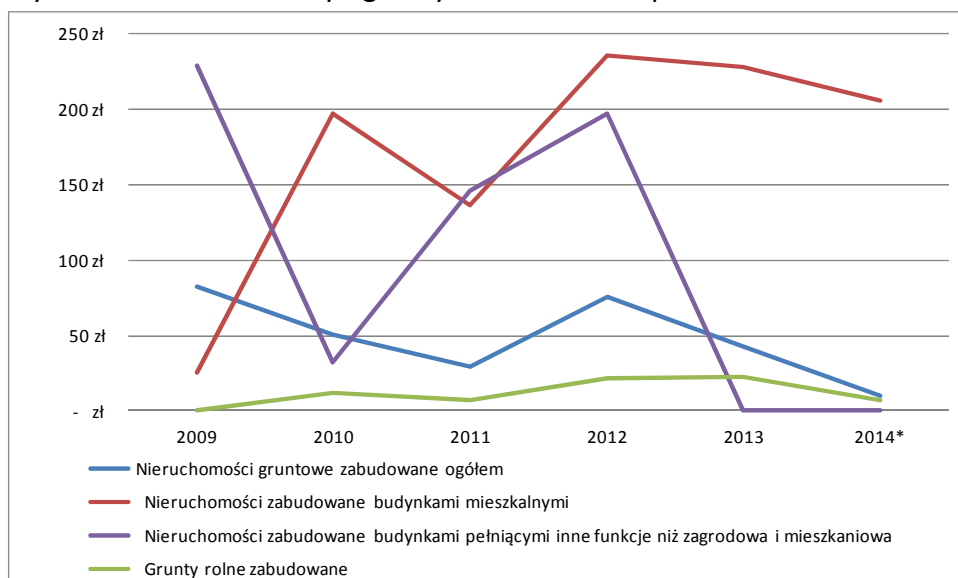


* dane za połowę 2014 roku, Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Średnie ceny

Poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych w pow. świdnickim był w analizowanym okresie bardzo zmienny, do czego przyczyniły się przede wszystkim wahania cen zabudowanych gruntów rolnych. W latach 2012-2013 osiągnęły one poziom średni 22 PLN/m² aby w 2014 roku spaść ponownie do 7 PLN/m² – tj. do poziomu z 2011 roku. Wzrostowy trend dotyczył zmian cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Wykres 197. Średnie ceny - grunty zabudowane – pow. świdnicki

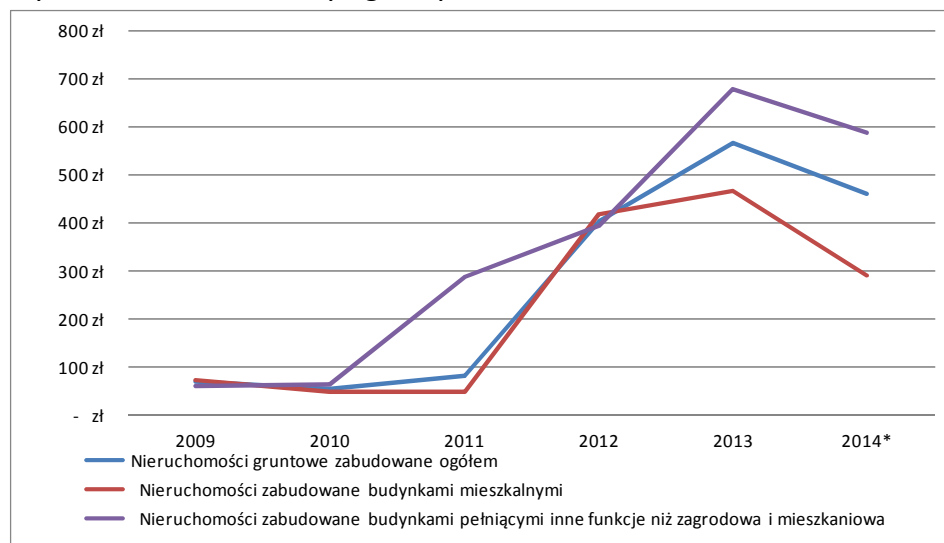


* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych w Lublinie zanotował bardzo znaczący wzrost w latach 2012 -2013. Dotyczy to zarówno nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jak i niemieszkalnymi, jednak w przypadku tych ostatnich był on na znacząco

wyższym poziomie. Pierwsza połowa 2014 roku sygnalizuje nieznaczną korektę cen, jednak pozostają one na poziomie znacznie wyższym niż w latach 2009 -2011.

Wykres 198. Średnie ceny - grunty zabudowane - Lublin



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Podaż nieruchomości

Analiza podaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poczynając od drugiego kwartału 2013 roku na terenie powiatu świdnickiego wskazuje na brak wyraźnego trendu jeśli chodzi o liczbę dostępnych ofert nieruchomości na sprzedaż, w ciągu analizowanych 2 lat obserwowana jest także stabilizacja cen wywoławczych na poziomie około 3 000 PLN/m².

W Lublinie także nie zaobserwowano znaczących zmian liczby oferowanych nieruchomości, także ceny ofertowe pozostają na podobnym poziomie – około 3 400 PLN/m².

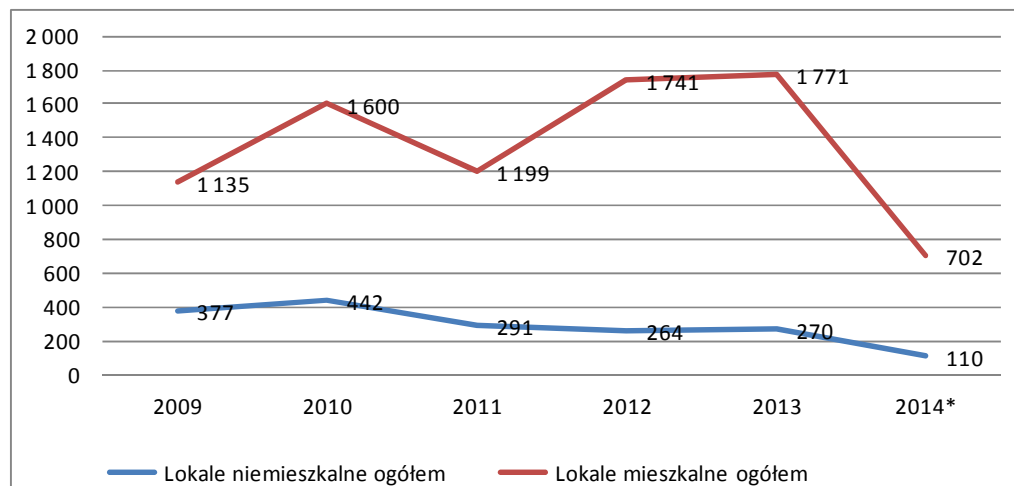
4.6.2.3. Nieruchomości lokalowe

Z uwagi na nieznaczną liczbę transakcji lokalami mieszkalnymi i niemieskalnymi w powiecie świdnickim w analizowanym okresie, rynek lokali mieszkalnych został poddany analizie jedynie na obszarze miasta Lublin.

Liczba transakcji

Liczba transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych na lokalnym rynku nieruchomości w analizowanym okresie wahała się dość istotnie, co było spowodowane przede wszystkim wahaniami liczby transakcji dotyczących lokali mieszkalnych. W tym czasie liczba transakcji lokalami niemieskalnymi powoli lecz systematycznie spadała.

Wykres 199. Liczba transakcji – lokale mieszkalne



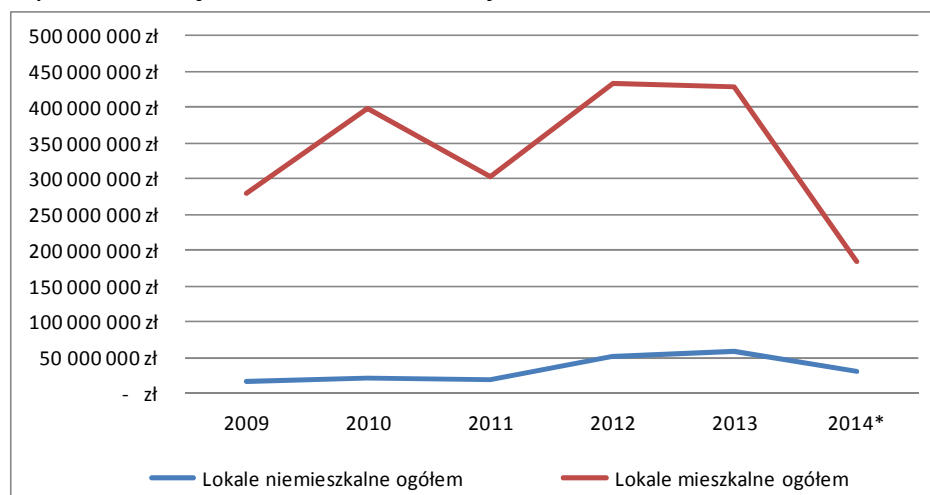
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Wolumen transakcji

Jak wynika z zestawienia graficznego poniżej, w przypadku lokali niemieszkalnych łączna wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji nie w pełni podążała w analizowanych latach za zmieniającą się ich liczbą – wykazując tendencję wzrostową w latach 2012 oraz 2013.

W przypadku lokal mieszkalnych najwyższa łączna wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji zmieniała się podobnie do liczby zawieranych na rynku transakcji. Potwierdzeniem tego jest przeciętna wartość pojedynczej transakcji która w całym okresie zmieniała się nieznacznie – pomiędzy 242 tys. PLN. a 263 tys. PLN.

Wykres 200. Łączna wartość transakcji – lokale - Lublin



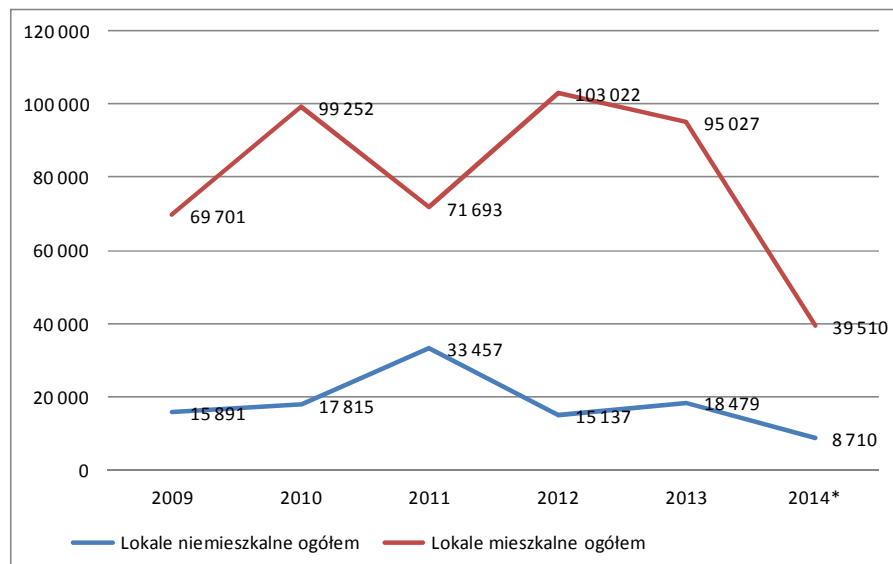
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji

Zmiany łącznej powierzchni lokali mieszkalnych będących przedmiotem transakcji podążały za zmianami liczby transakcji i wolumenu ich wartości. Największa powierzchnia lokali mieszkalnych była przedmiotem obrotu w roku 2012 – i łącznie wyniosła ponad 103 tys m².

Przeciętna powierzchnia pojedynczego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem transakcji na analizowanym rynku wahała się na przestrzeni 5 lat na poziomie od 54 m² (w latach 2013 i 2014) do 61 m² (w latach 2009 – 2011).

Wykres 201. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - lokale - Lublin



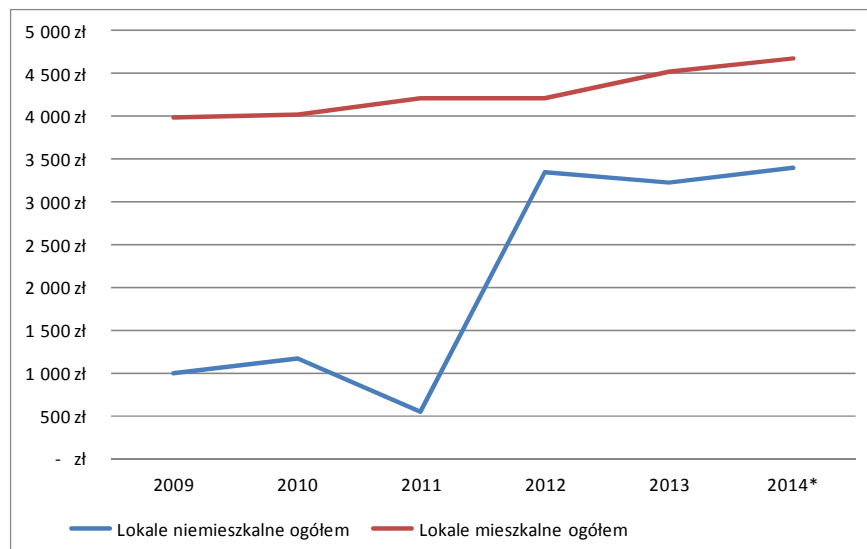
* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

Ceny średnie

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Lublinie w analizowanym okresie charakteryzował widoczny trend wzrostowy. Trend ten kontynuowany jest ze zmienną dynamiką w kolejnych latach analizy. Średnie ceny transakcyjne rosną w tym czasie z około 4 tys. PLN/m² do poziomu około 4,5 tys. PLN/m².

Od 2012 roku obserwowany jest znaczący wzrost średniej ceny lokali niemieszkalnych. Wynika to m.in. z malejącego udziału w tym zbiorze transakcji lokalami garażowymi na rzecz lokali oznaczonych jako „inne”.

Wykres 202. Ceny średnie - lokale - Lublin



* dane za połowę 2014 roku; Źródło: dane GUS, opracowanie własne

4.6.3. Podsumowanie

Analiza historycznych zmian na lokalnym rynku nieruchomości w Lublinie oraz w powiecie świdnickim przed w trakcie i po realizacji inwestycji polegającej na budowie portu lotniczego wskazuje na możliwe oddziaływanie tego typu inwestycji przede wszystkim na lokalny rynek nieruchomości gruntowych – zabudowanych i niezabudowanych. Mając na uwadze kluczowe z punktu widzenia inwestycji daty – tj. rozpoczęcie budowy pod koniec 2010 roku oraz jej zakończenie pod koniec 2012 roku w kolejnych latach zaobserwowano pewne zmiany, mogące świadczyć o zmianach w zakresie popytu – odzwierciedlonych w poziomie transakcji oraz cen. W powiecie świdnickim, gdzie zlokalizowany jest port lotniczy widoczny jest przede wszystkim wzrost liczby zawieranych transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych, zwłaszcza użytków rolnych. Jednocześnie notowany jest znaczący spadek średniej powierzchni będącej przedmiotem pojedynczej transakcji oraz okresowe wzrosty wartości pojedynczych transakcji – zwłaszcza w latach 2011 i 2013. Niewielka powierzchnia gruntów sprzedawanych jako rolne może świadczyć o ich odmiennym od nominalnego przeznaczeniu. W tych samych okresach występuję znaczący wzrost średniej ceny gruntów będących przedmiotem transakcji, co stanowi dodatkowe potwierdzenie stawianej tezy. Podobną tendencję obserwuje się w odniesieniu do gruntów rolnych zabudowanych, których zarówno wartość, powierzchnia jak i średnie ceny rosną.

W przypadku Lublina w widoczny jest wzrost liczby i wartości transakcji gruntami zabudowanymi, którym towarzyszy także wzrost cen. Podobny wzrost cen notowany był także w odniesieniu do gruntów niezabudowanych pomimo spadku ich liczby.

Brak jest podstaw do wyciągania wniosków odnośnie wpływu lokalizacji inwestycji na lokalny rynek nieruchomości lokalowych. Obserwowane na nim zmiany następują w czasie, w którym trudno jest powiązać je z realizacją inwestycji, także biorąc pod uwagę czas realizacji inwestycji budowlanych na rynku lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. W przypadku lokali mieszkalnych widoczny jest trend wzrostowy, jednak trwający nieprzerwanie od 2009 roku,

potwierdzony zarówno wolumenem transakcji jak i przeciętną wielkością lokalu będącego przedmiotem transakcji. Widoczny wzrost średniej ceny lokali niemieszkalnych związany jest ze zmianą struktury tej grupy nieruchomości i rosnącym od 2012 roku udziałem lokali oznaczonych jako „inne”.

5. WPŁYW ZMIAN PRAWNYCH I RZĄDOWYCH PROGRAMÓW NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

5.1. Ustawa deweloperska

5.1.1. Zakres uregulowań ustawowych

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. nr 232, poz. 1377 z późn. zm.) weszła w życie 31 kwietnia 2012 r. po półrocznym *vacatio legis*. Był to jeden z najpoważniejszych czynników zakłócających sytuację na rynku nieruchomości w badanym okresie.

Założeniem przyświecającym uchwaleniu ustawy było stworzenie instrumentów ochrony praw osób fizycznych dokonujących zakupów na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Potrzeba tego typu rozwiązań była sygnalizowana zarówno przez klientów deweloperów, system bankowy, jak i w orzeczeniach sądowych. Najistotniejszym głosem w tej sprawie był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2 sierpnia 2010 r. stwierdzający konieczność zmian legislacyjnych w zakresie umowy deweloperskiej ze względu na skalę klauzul abuzywnych stosowanych przez deweloperów⁴⁸.

Ustawa precyzuje prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz formy zabezpieczeń nabywców mieszkań. Wprowadzono jako główny instrument rachunek powierniczy, zamknięty lub otwarty (art. 5 – 9 ustawy), na którym gromadzone są środki wpłacane przez nabywców mieszkań lub domów na cele wskazane w umowie deweloperskiej. Środki z rachunku powierniczego mogą być wypłacane jedynie po spełnieniu określonych warunków przez dewelopera:

- z rachunku powierniczego zamkniętego środki są wypłacane deweloperowi, kiedy przeniesie on na klienta prawo własności lokalu mieszkalnego,
- z rachunku powierniczego otwartego środki mogą być wypłacane po stwierdzeniu realizacji kolejnych etapów inwestycji, zgodnie z harmonogramem zawartym w umowie deweloperskiej.

Decyzję o wypłacie podejmują banki, po uprzednim dokonaniu kontroli zakończenia inwestycji lub każdego z jej etapów. Obowiązek zawarcia umowy prowadzenia rachunku powierniczego

⁴⁸ Sygn. Akt. S 3/10.

leży po stronie dewelopera, on też ponosi koszty, opłaty i prowizje związane z tym rachunkiem. Ustawa przewiduje także dodatkowe zabezpieczenia - gwarancję bankową lub ubezpieczeniową. Ich zastosowanie uprawnia klienta do wypłacenia z banku lub towarzystwa ubezpieczeniowego środków w wysokości wpłaconych na rzecz dewelopera kwot w przypadku ogłoszenia jego upadłości lub odstąpienia przez klienta od umowy deweloperskiej z powodu nieprzeniesienia własności lokalu mieszanego/domu jednorodzinnego w terminie określonym w umowie. Gwarancja wygasa w dniu podpisania aktu notarialnego.

Obowiązkiem dewelopera rozpoczynającego inwestycję jest także konieczność sporządzenia oraz dostarczenia klientowi prospektu informacyjnego dla danej inwestycji lub jej części. Prospekt powinien zawierać szczegółowe informacje dotyczące dewelopera, realizowanej inwestycji oraz nieruchomości, na której jest realizowana. Prospekt jest częścią umowy deweloperskiej, a w razie zmiany informacji w nim zawartych, deweloper musi dostarczyć osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej nowy prospekt lub aneksu opisujący zmiany przed zawarciem umowy. Każda osoba zainteresowana zawarciem umowy może zażądać udostępnienia w siedzibie dewelopera księgi wieczystej nieruchomości, kopii aktualnego odpisu z KRS lub EDG, kopii pozwolenia na budowę, sprawozdania finansowego dewelopera za ostatnie dwa lata oraz projektu architektoniczno – budowlanego.

Zgodnie z art. 29 – 31 ustawy klientowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia:

- jeśli umowa nie zawiera wszystkich postanowień narzuconych ustawą,
- kiedy umowa jest niezgodna z prospektem informacyjnym/ załącznikami umowy,
- jeśli deweloper nie doręczył nabywcy prospektu wraz z załącznikami,
- gdy w chwili podpisania umowy z deweloperem informacje zawarte w prospekcie okazały się nieprawdziwe,
- jeśli prospekt nie zawiera informacji podanych we wzorze określonym ustawą,

Jeśli nie zostało przeniesione na nabywcę prawo własności zgodnie z umową i w określonym w niej terminie. Nabywca przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy musi wyznaczyć deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie tego prawa, a jeśli termin ten upłynie bezskutecznie – nabywca może odstąpić od umowy.

Ustawa chroni także nabywców mieszkań przed upadłością dewelopera (art. 36 ustawy). W razie ogłoszenia przez niego upadłości środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności nieruchomości lub prawo wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiących przedmiot danej inwestycji tworzą odrębną masę upadłości, mającą służyć zaspokojeniu roszczeń klientów dewelopera.

Powyżej wymienione regulacje wpływają w istotny sposób na ochronę klientów deweloperów, jednak jednocześnie powodują wzrost kosztów finansowych i organizacyjnych działalności deweloperskiej oraz wzrost zaangażowania sektora bankowego, nad którego optymalizacją pracował w okresie *vacatio legis* Związek Banków Polskich⁴⁹. Podstawowym zakłóceniem sytuacji na rynku mieszkaniowym było więc dążenie deweloperów do wprowadzenia na rynek wszystkich możliwych zasobów przed wejściem w życie ustawy.

5.1.2. Wpływ na rynek nieruchomości

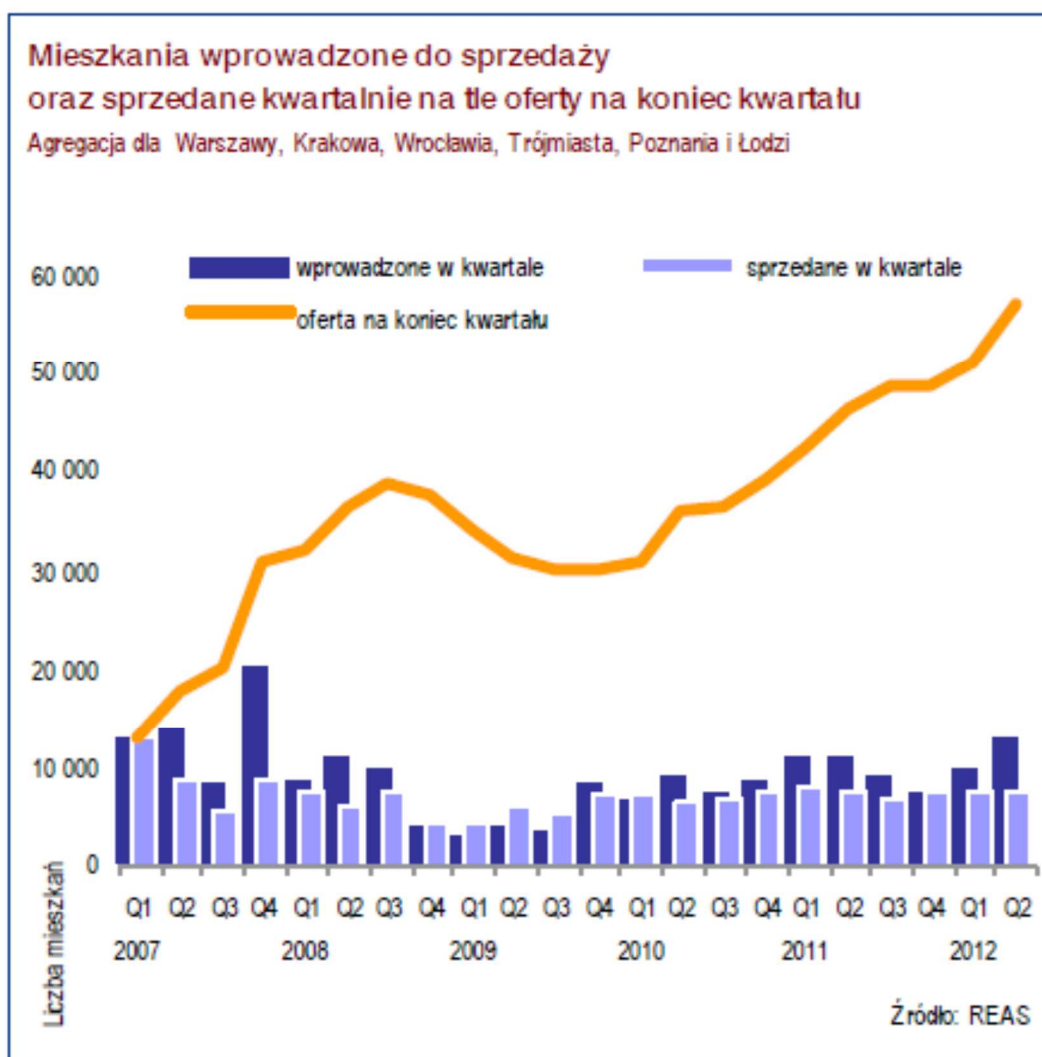
Zbliżanie się wejścia w życie tzw. ustawy deweloperskiej można było obserwować na rynku nieruchomości już od pierwszego kwartału 2012 r., kiedy stopniowo zaczęła rosnąć liczba nieruchomości wprowadzanych przez deweloperów na rynek.

Zgodnie z wynikami monitoringu REAS w II kwartale 2012 roku, a w praktyce – tylko w kwietniu, w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) wprowadzono do sprzedaży prawie 12,9 tys. mieszkań, tj. o 33% więcej niż w poprzednim kwartale i o 21% więcej niż przed rokiem. W pierwszym półroczu 2012 roku liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży wyniosła łącznie 22,6 tysiąca. Była to ogromna liczba, ponieważ na wymienionych rynkach lokalnych popyt wynosił nie więcej niż 30 tysięcy mieszkań rocznie, tymczasem podaż na początku I kwartału zbliżała się do 49 tysięcy⁵⁰.

⁴⁹ Związek Banków Polskich, 2012, *Rekomendacja w sprawie wybranych problemów interpretacyjnych w Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 11 września 2011 r.*, część I i II, wypracowane przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości i Radę Prawa Bankowego, Warszawa.

⁵⁰ REAS, 2012, *Rynek mieszkaniowy w Polsce w II kwartale 2012 r.*, Warszawa.

Wykres 203. Zmiany podaży na rynkach lokalnych



Źródło: REAS, 2012, *Rynek mieszkaniowy w Polsce w II kwartale 2012 r.*, Warszawa.

Dane REAS o liczbie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży są zgodne z danymi GUS – deweloperzy w Polsce rozpoczęli w I półroczu 2012 r. budowę 34,8 tysięcy mieszkań, czyli o 21,9% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, a liczba uzyskanych pozwoleń na budowę przekroczyła 40 tysięcy (13,5% więcej). Spółdzielnie mieszkaniowe rozpoczęły natomiast budowę 1,6 tys. mieszkań, o 76,7% więcej niż rok wcześniej, choć uzyskały w tym okresie pozwolenia na budowę tylko 933 mieszkań (o prawie 42% mniej, niż w I półroczu 2011 roku). W rezultacie liczba mieszkań oferowanych do sprzedaży w sześciu aglomeracjach wyniosła na koniec półrocza blisko 56,7 tysiąca mieszkań i wzrosła przez rok o ponad 23%. W największych miastach oferta na koniec półrocza wynosiła: w Warszawie ponad 21 tys., w Krakowie – 10,8 tys., we Wrocławiu – 9,5 tys. w Trójmieście – 7,9 tys. W Poznaniu i Łodzi były to mniejsze liczby. W ofercie dominowały mieszkania w trakcie budowy (66% mieszkań

oferowanych przez deweloperów). Skalę destabilizacji wejściem w życie ustawy pokazuje jednak zestawienie następujących danych – w ciągu kwartału liczba mieszkań gotowych niesprzedanych wzrosła o 8%, a w skali roku już o ponad 29 %. Na koniec czerwca w Warszawie takich mieszkań było ok. 4,6 tysiąca, wyraźnie więcej, niż w poprzednim kwartale, a we wszystkich sześciu aglomeracjach łącznie takich mieszkań było 12,5 tysiąca. Jednak wobec dużej liczby lokali planowanych do oddania w II połowie 2012 roku nastąpił ogromny wzrost podaży w kolejnych kwartałach, który był przyczyną obniżki cen w sektorze nieruchomości w całym 2012 r. Jak wynika z „Raportu o inflacji” z lipca 2012 r. w porównaniu do I kw. 2011 r. liczba oddanych mieszkań wzrosła o 30,6%⁵¹.

Ustawa spowodowała przyspieszenie przez wiele firm decyzji o wprowadzeniu nowych inwestycji lub ich kolejnych etapów do sprzedaży, a w rezultacie nastąpił wyraźny wzrost liczby oferowanych mieszkań. Jednocześnie wobec wielu niejasności ustawa spowodowała zamieszanie na rynku, którego wszyscy uczestnicy uczyli się działania w nowych uwarunkowaniach formalno-prawnych. Dlatego liczby ukazujące efekty sektora na koniec czerwca znacznie odbiegały od średnioterminowych trendów. Wpływ ustawy był też odczuwalny w kolejnych kwartałach 2012 roku, jednak został wytłumiony w dłuższej perspektywie.

5.2. Rekomendacja S

5.2.1. Przyczyny wprowadzania i zakres rekomendacji nadzorczych w polskim systemie bankowym

Zależności przedstawione w rozdziale dotyczącym czynników makroekonomicznych i ich relacji z popytem i podażą na rynku nieruchomości pokazują, że rozwój budownictwa mieszkaniowego jest jedną z głównych metod przeciwdziałania spowolnieniu gospodarczemu. Jego warunkiem jest jednak dostarczenie przez sektor bankowy środków mogących zapewnić finansowanie popytu gospodarstw domowych na mieszkania. Kryzys subprime pokazał znaczenie rzetelnej oceny zdolności kredytowej gospodarstw domowych ubiegających się o kredyt mieszkaniowy oraz zakresu planowanej inwestycji mieszkaniowej. Polski rynek kredytów mieszkaniowych rozwija się na przestrzeni ostatnich 10 lat niezwykle dynamicznie – kredyty mieszkaniowe stanowią na koniec 2013 r. 41,4% kredytów dla sektora niefinansowego oraz 25,3% sumy bilansowej sektora bankowego, przy czym należy zauważyć, że są to wartości średnie dla sektora i w portfelach kredytowych niektórych banków uniwersalnych kredyty mieszkaniowe mają większościowy udział⁵².

Komisja Nadzoru Finansowego, mimo podkreślania ich wysokiej jakości, sygnalizowała kilkakrotnie czynniki ryzyka związane z kredytami mieszkaniowymi:

- wspomniany wysoki udział tego typu kredytów w bilansie sektora bankowego,

⁵¹ NBP, 2012, *Raport o inflacji. Lipiec 2012 r.*, op. cit., s. 48.

⁵² KNF, 2014, *Raport o sytuacji banków w 2013 r.*, Warszawa, s. 62.

- krótka historia (85% portfela to kredyty z lat 2007-2013),
- wysoki udział kredytów walutowych w portfelach części banków,
- zbyt wysokie LTV⁵³ dużej części portfela kredytowego – ponad 500 tys. kredytów o LTV powyżej 80%, w tym ponad 200 tys. o LTV powyżej 100% - w tym wypadku ryzyko występuje zarówno po stronie kredytobiorców, którzy w momencie objęcia windykacją pozostaliby z wysokimi zobowiązaniami niezależnie od sprzedaży nieruchomości oraz po stronie banków, których część ma znaczny udział w portfelu tego typu kredytów,
- stosowanie liberalnych zasad przy udzielaniu kredytów, np. przyjmowanie zbyt niskich kosztów utrzymania (na poziomie minimum socjalnego), niedostosowanie DTI⁵⁴ do sytuacji dochodowej kredytobiorców, zbyt długie okresy spłaty i brak dodatkowych zabezpieczeń na wypadek wzrostu stóp procentowych,
- obciążenie społeczne skutkami zabezpieczeń kredytów mieszkaniowych – KNF szacuje, że na koniec 2013 r. około 100-150 tys. osób odczuwało skutki obsługi zadłużenia kredytów mieszkaniowych,
- ograniczenia płynności na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza przy pojawiających się już na rynku okresach przewagi podaży,
- ryzyko skokowego wzrostu spłaty po 8 latach zaciągnięcia zobowiązania w przypadku gospodarstw domowych korzystających z programu rządowego „Rodzina na swoim”,
- ograniczona transparentność rynku utrudniająca wycenę bankowo-hipoteczną,
- niedopasowanie struktury terminowej aktywów i pasywów w sektorze bankowym (termin zapadalności depozytów bankowych finansujących długoterminowe należności jest zbyt krótki, a to one właśnie dominują wciąż jako źródło finansowania kredytów mieszkaniowych⁵⁵).

Większość czynników ryzyka wymienionych w 2013 r. była wskazywana przez Komisję Nadzoru Bankowego⁵⁶ jako przesłanki wdrożenia pierwszej Rekomendacji S⁵⁷ w 2006 r. Zakreślono w niej ramy kontroli ekspozycji kredytowych, część wymogów ograniczono jednak podmiotowo do banków, które posiadały znaczne udziały kredytów zabezpieczonych hipotecznie w portfelu (powyżej 10% sumy bilansowej lub 20% portfela kredytowego banku)⁵⁸. Rekomendacja nie odniosła jednak zakładanego skutku – wzrost popytu na mieszkania, ożywienie gospodarcze, silna konkurencja w sektorze i wzrosty cen nieruchomości skłaniały banki do liberalizacji polityki kredytowej, zwłaszcza w segmencie kredytów walutowych. W związku z tym wydano w 2008 r. kolejną Rekomendację S II, w której KNF przedstawiła zalecenia dotyczące informowania kredytobiorców o ryzyku kredytowym, zwłaszcza walutowym i wpływie spreadu

⁵³ LTV (ang. *loan to value*) – wskaźnik stosowany przy ocenie ryzyka kredytowego pokazujący różnicę między wysokością kredytu a wartością zabezpieczenia kredytu.

⁵⁴ DTI (ang. *debt to income*) – wskaźnik pokazujący relację środków przeznaczonych na spłatę zobowiązań kredytowych a wysokością dochodu, określa maksymalne miesięczne obciążenie kredytobiorcy obsługą długu.

⁵⁵ Tamże, s. 63-64.

⁵⁶ Poprzedniczkę Komisji Nadzoru Finansowego w latach 1998-2007.

⁵⁷ KNB, 2006, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, Warszawa.

⁵⁸ Tamże.

walutowego na obciążenia z tytułu spłaty kredytów⁵⁹. Jak pokazało echo upadku banku Lehman Brothers, ryzyko walutowe zmaterializowało się w dotkliwej formie⁶⁰, a skutki zadłużenia byłyby jeszcze poważniejsze gdyby nie obniżenie stóp procentowych przez Szwajcarski Bank Narodowy. Rynek w szybkim tempie skonsumował wnioski z tego wydarzenia. W II i III kwartale 2008 r. struktura nowych kredytów obejmowała jeszcze 20-24% kredytów złotych i 76-80% kredytów w frankach szwajcarskich. W I kwartale 2009 r. proporcje zaczęły się odwracać, a od I kw. 2010 r. udział kredytów we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów nie przekracza 10%.

Wobec spowolnienia gospodarczego banki nadal konkurowały o nowe kredyty mieszkaniowe, liberalizując politykę kredytową. Efektem powiększającego się ryzyka wynikającego z wydłużania okresu kredytowania oraz nadmiernych wartości wskaźnika DTI, Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła w 2010 r. kolejną rekomendację nadzorczą – Rekomendację T⁶¹. Ocena jej wprowadzenia wypada znowu negatywnie. Jakość portfela kredytów udzielonych w 2011 r. jest najniższa od 2008 r.⁶² Jedną z istotnych przyczyn pogłębiania się liberalnych tendencji w kreowaniu polityki kredytowej banków było niepełne wdrożenie dotychczasowych rekomendacji. Konsekwencją było sztywne i obwarowane konkretnymi terminami sformułowanie zapisów Rekomendacji S wydanej w 2011, która oddziaływała na stopniowe wyhamowanie rynku finansowania nieruchomości. Jej główne zalecenia dotyczyły:

- zaostżenia oceny zdolności kredytowej:
 - przyjęto jako maksymalny okres spłaty 25 lat,
 - rekomendowano, aby dochody uwzględniane przy ocenie zdolności kredytowej brały pod uwagę zmiany wynikające z przejścia na emeryturę,
 - DTI dla kredytów walutowych i denominowanych nie powinien być wyższy niż 42%;
- wskaźnik LTV nie powinien przekraczać 80%.

Nie wszystkie banki zastosowały się do zapisów rekomendacji, jednak pewien skutek został osiągnięty, ponieważ ustabilizowana została liczba kredytów udzielanych na okres powyżej 25 lat. Zabrakło pozytywnych skutków w odniesieniu do zmiany wskaźnika LTV. W 2012 r. nadal około 50% nowych kredytów jest udzielanych z LTV powyżej 80%⁶³. Efektem było

⁵⁹ KNF, 2008, *Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, Warszawa.

⁶⁰ Willmann M., 2013, *Wpływ rekomendacji nadzorczych na kształtowanie się rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce*, „Nauki o finansach”, 1(14), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław, s. 211.

⁶¹ KNF, 2010, *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, Warszawa.

⁶² Topiński A., 2011, *Kredyty mieszkaniowe w bazach Biura Informacji Kredytowej. Sprzedaż kredytów, jakość portfeli*, materiały konferencyjne, VIII Międzynarodowy Kongres Finansowania Nieruchomości w Krajach Europy Środkowej, Warszawa, [wg] Willmann M., 2013, *Wpływ rekomendacji nadzorczych...*, s. 213.

⁶³ Willmann M., 2013, *Wpływ rekomendacji nadzorczych...*, s. 220.

wprowadzenie w 2013 r. kolejnej Rekomendacji S⁶⁴ z terminem wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. Najważniejsze rekomendacje dotyczyły:

- wprowadzenia od 1 stycznia 2014 r. minimalnego 5% wkładu własnego, a od 1 stycznia 2015 r. podniesienie progu do 10% (LTV odpowiednio 95% i 90%), następnie w 2016 r. minimalny wkład własny ma wynosić 15% (lub 10% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 85% jest odpowiednio ubezpieczona lub zabezpieczona w formie blokady środków na rachunku bankowym)⁶⁵;
- corocznego stałego monitorowania kredytów o LTV powyżej 80%,
- konieczności informowania klientów o zaleceniu 25-letniego okresu kredytowania, różnicy między wysokością maksymalnej zdolności kredytowej a wysokością maksymalnej zdolności kredytowej w oparciu o 25-letni okres kredytowania oraz konieczności dodatkowego zabezpieczenia buforowego w przypadku bardzo długiego okresu kredytowania dla kredytobiorców o DTI w granicach 40-50%⁶⁶.

5.2.2. Reakcje banków i rynku nieruchomości na perspektywę wdrożenia i wejście w życie Rekomendacji S

Reakcje banków na wdrożenia kolejnych rekomendacji są zbliżone i przekładają się na zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, a w konsekwencji na ograniczenie dostępu gospodarstw domowych do kredytów mieszkaniowych. Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych stwierdzono w IV kwartale 2010 r. – aż 90% banków zaostrzyło w tym okresie kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych⁶⁷, z czego 12% banków określiło to zaostrzenie jako znaczne⁶⁸. Banki tłumaczyły tę sytuację koniecznością wdrożenia Rekomendacji T (82% odpowiedzi), a prawie co trzeci przewodniczący komitetu kredytowego banku określił wpływ tego czynnika jako znaczny. Mimo działań zaostrzających politykę kredytową wynikających z wdrożenia Rekomendacji T, banki deklarowały także łagodzenie polityki kredytowej w odniesieniu do warunków kredytowych, tj.:

- marże kredytowe,
- pozaodsetkowe koszty kredytów.

Jednocześnie niemal 60% banków odnotowało spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. Szacowany na podstawie odpowiedzi spadek wynosił około 30%. Było to zaskakujące dla części branży, ponieważ banki oczekiwały w poprzednim okresie wzrostu popytu. Na spadek popytu największy wpływ miało wykorzystanie alternatywnych źródeł finansowania (inne banki,

⁶⁴ KNF, 2013, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa.

⁶⁵ Tamże, s. 31-32.

⁶⁶ Tamże, s. 42.

⁶⁷ Silniejsza reakcja niż przewidywano w poprzednim okresie, mimo że już w III kwartale 2010 r. wpływ wdrożenia Rekomendacji T był widoczny w polityce kredytowej banków.

⁶⁸ NBP, 2011, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. I kwartał 2011*, Departament Systemu Finansowego, Warszawa, s. 7.

środki własne, inne źródła) oraz zaostrzenie kryteriów kredytowych. Warto zwrócić uwagę, że prognoza odnośnie sytuacji na rynku mieszkaniowym miała mniejszy niż zakładano wpływ na popyt gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe.

Echa wdrażania Rekomendacji T były widoczne w zaostrzeniu kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych jeszcze w I kwartale 2011 r., mimo że banki były zobowiązane do zastosowania wszystkich rekomendacji szczegółowych w niej zawartych do końca grudnia 2010 r. Rekomendacja T nie miała realnego wpływu na ograniczenie ilościowe kredytów mieszkaniowych, jednak wpłynęła częściowo na poprawę ich jakości⁶⁹.

Wdrożenie Rekomendacji S wydanej w 2011 r. przełożyło się na zaostrzenie przez banki w IV kw. 2011 r. wszystkich warunków udzielania kredytów mieszkaniowych. Największy odsetek banków podwyższył wymagania w zakresie wkładu własnego oraz wymaganych zabezpieczeń (odpowiednio 41% i 36%). Banki w mniejszym stopniu podwyższyły także marże kredytowe (20%), pozaodsetkowe koszty kredytu oraz skróciły okresy kredytowania (15%). Jako warunki nieuwzględnione z standardowej ankiety, a bezpośrednio wynikające z wdrożenia Rekomendacji S, banki wymieniły:

- wycofanie się z oferty kredytów walutowych,
- zaostrzenie zasad kalkulacji zdolności kredytowej⁷⁰.

Podobna sytuacja była odczuwana na rynku bankowym w I kw. 2012 r., kiedy banki uzasadniały zaostrzenie polityki kredytowej przede wszystkim koniecznością wdrożenia zapisów Rekomendacji S (72% banków, z których połowa określiła wpływ jako znaczny)⁷¹. Jednocześnie banki coraz silniej odczuwały spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. Podobne odpowiedzi pojawiły się w III kw. 2012 r., kiedy banki konieczność zaostrzenia polityki kredytowej argumentowały koniecznością wdrożenia Rekomendacji S i T oraz ich wpływem na konieczność modyfikacji strategii kredytowej⁷².

Na rynku nieruchomości w 2012 r. widoczne było oddziaływanie wprowadzonej w 2011 r. rekomendacji S, która obniżyła popyt na rynku kredytów mieszkaniowych, poprzez ograniczenie wolumenu kredytów hipotecznych w walutach zagranicznych, a przede wszystkim skrócenie maksymalnego okresu spłaty kredytu do 25 lat⁷³. Spadek popytu na rynku mieszkaniowym był przede wszystkim wywołany pogarszającą się sytuacją ekonomiczną

⁶⁹ Instytut Ekonomiczny NBP, 2013, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r.*, Warszawa, s. 33.

⁷⁰ NBP, 2012, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. I kwartał 2012*, Warszawa, s. 6-7.

⁷¹ NBP, 2012, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. II kwartał 2012*, Warszawa, s. 7.

⁷² NBP, 2012, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2012*, Warszawa, s. 7.

⁷³ Dom gratka.pl, 2013, *Raport z rynku nieruchomości*, Warszawa, s. 10.

gospodarstw domowych, jednak i utrudnienia w dostępie do kredytu wpłynęły na jego pogłębienie jego obniżenia.

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych występowały w 2012 r. zakłócenia procesów rynkowych m.in. spowodowane rekomendacjami nadzorczymi T i S. W połączeniu z zakończeniem programu „Rodzina na swoim” oraz wejściem w życie tzw. ustawy deweloperskiej regulacje te negatywnie oddziaływały na równowagę rynku nieruchomości⁷⁴. Jednocześnie mimo restrykcyjnej polityki kredytowej w większości ośrodków wojewódzkich za kredyt można było kupić większe mieszkanie⁷⁵.

W 2013 r. wpływ rekomendacji nadzorczych na rynek kredytów był widoczny w II kwartale. Banki złagodziły politykę kredytową w związku z wdrożeniem Rekomendacji T w segmencie kredytów konsumpcyjnych, jednak nie wpłynęło to na złagodzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych. W ostatnim kwartale 2013 r. odczuwalny był wyższy popyt na kredyty mieszkaniowe wywołany m.in. wdrożeniem znowelizowanej Rekomendacji S – aż 32% banków wskazuje ten czynnik jako przyczynę wzrostu popytu.

W IV kwartale 2013 r. wzrósł popyt na mieszkania oraz na kredyty ze strony gospodarstw domowych, które planowały w 100% sfinansować zakup mieszkania kredytem⁷⁶. Takie sygnały były już widoczne w III kwartale, ponieważ udział kredytów powyżej 80% wzrósł do 52,97% z 46,96% (II kw. 2013 r.), jednak nie był to wzrost istotny ze względu na trudny dostęp do kredytów na 100% LTV⁷⁷.

W opinii przewodniczących komitetów kredytowych banków ankietowanych przez NBP w I, II i III kw. 2014 r. wdrożenie Rekomendacji S spowodowało zaostrzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz kryteriów kredytowych dla przedsiębiorstw. Dotyczyło to przede wszystkim wymagań w zakresie wkładu własnego i maksymalnego okresu kredytowania. W ostatnim kwartale 2014 r. będzie zauważalny wzrost popytu na rynku mieszkaniowym oraz w segmencie kredytów mieszkaniowych, wynikający z zakupów nieruchomości mieszkaniowych podyktowanych chęcią skorzystania z ostatniej okazji na uzyskanie kredytu na 95% wartości mieszkania, chociaż będzie to wpływ minimalny wobec ogólnie dobrej sytuacji na rynku spowodowanej historycznie niskimi stopami procentowymi⁷⁸.

Podsumowując należy zauważyć, że wpływ rekomendacji nadzorczych na rynek nieruchomości był w badanym okresie niewielki i miał charakter pośredni, ponieważ w pierwszej kolejności perspektywa wdrożenia Rekomendacji S powodowała wzrost popytu na kredyt mieszkaniowy w okresach bezpośrednio poprzedzających spodziewane zaostrzenie polityki kredytowej.

⁷⁴ Instytut Ekonomiczny NBP, 2013, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości...*, op. cit., s. 37.

⁷⁵ Poprawił się wskaźnik dostępności mieszkania, co wynikało ze wzrostu wynagrodzeń i spadku cen mieszkań.

⁷⁶ BGŻ, 2013, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. III kw. 2013 r.*, Warszawa, s. 4.

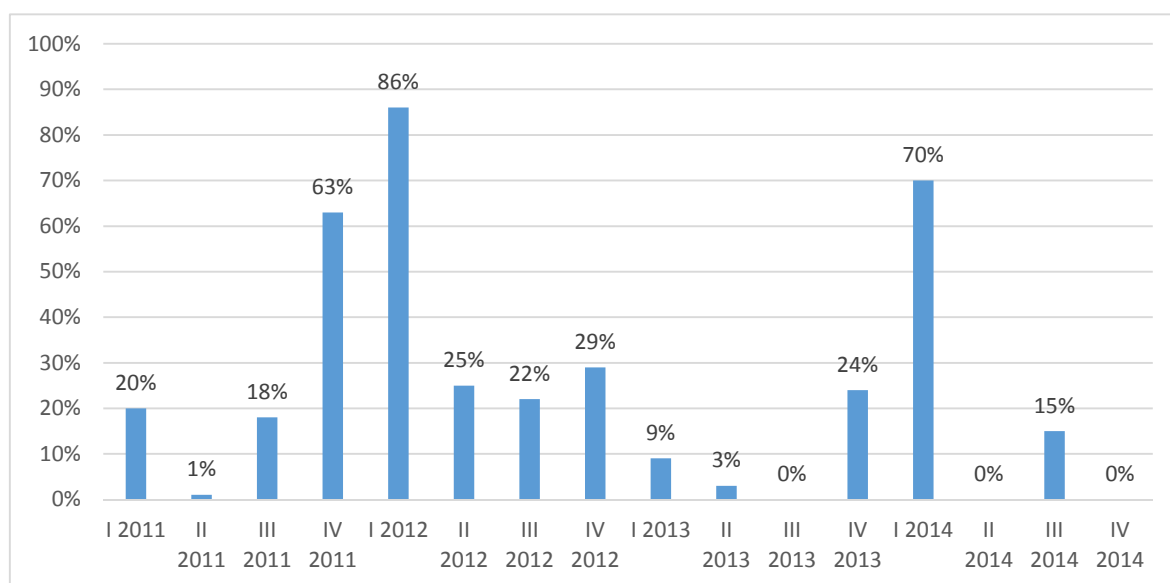
⁷⁷ Tamże, s. 9.

⁷⁸ BGŻ, 2014, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. II kw. 2014 r.*, Warszawa, s. 11.

Przed wszystkim w ostatnim kwartale 2011 r. i w ostatnim kwartale 2013 r., podobny skok jest prognozowany także w IV kw. 2014 r.

Można jednocześnie zauważyć, że rynek bankowy nie działał wyprzedzająco w stosunku do terminowych zaleceń dotyczących wdrażania rekomendacji. Przewodniczący komitetów kredytowych banków przewidywali zaostwienie polityki kredytowej dopiero w kwartale poprzedzającym upływ terminu wdrażania wymogów (2012 r.), ale przede wszystkim w momencie upływu terminu (zwłaszcza w I kw. 2014).

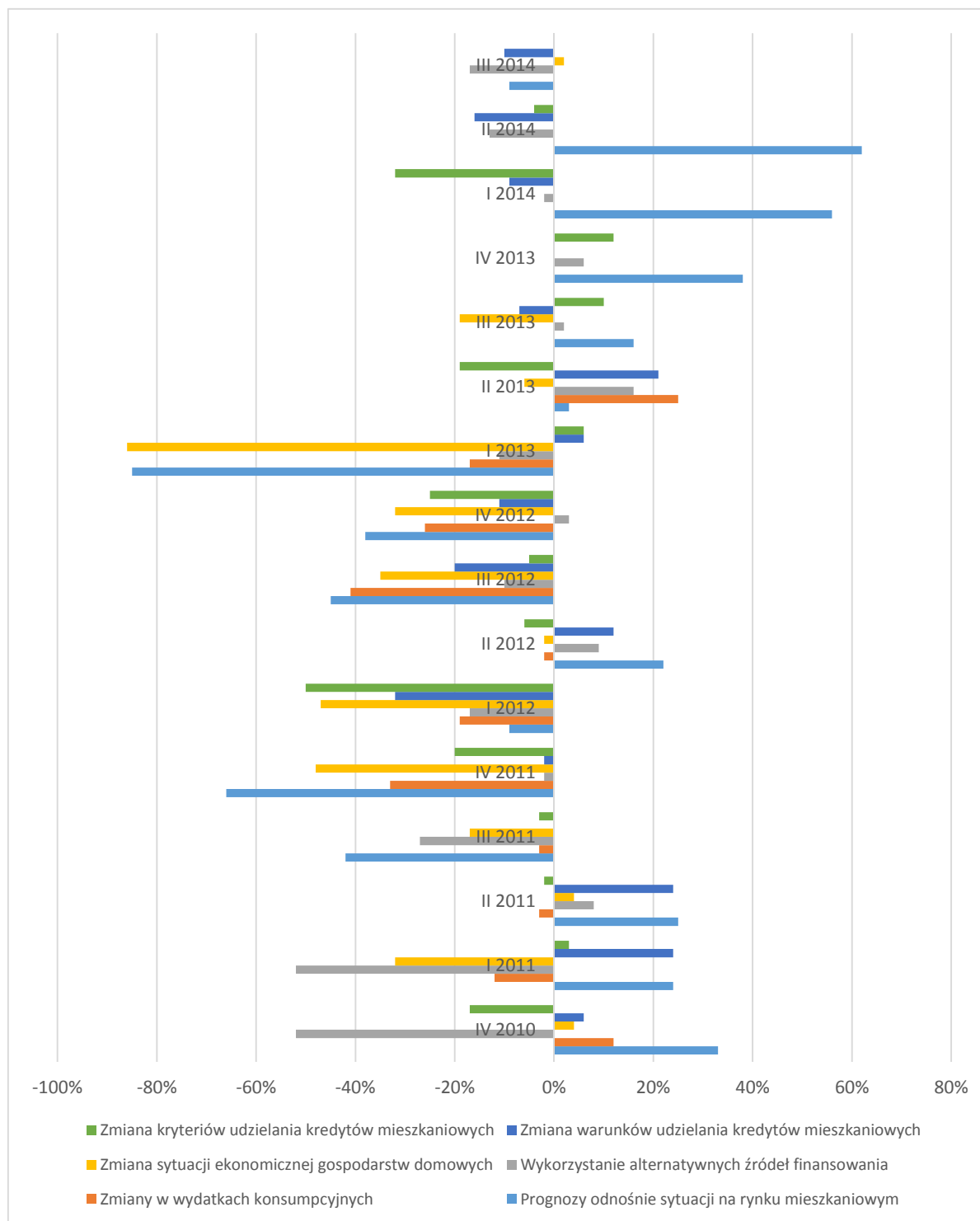
Wykres 204. Przewidywane zaostwienie polityki kredytowej banków w badaniach NBP



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań *Sytuacja na rynku kredytowym w latach 2011-2014*.

Analiza odpowiedzi przewodniczących komitetów kredytowych banków potwierdza, że nie czynniki regulacyjne powodowały największe wahania popytu na kredyt mieszkaniowy, ale analizowane w rozdziale 1 czynniki makroekonomiczne, szczególnie zła sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych w 2012 r. i konieczność ograniczenia wydatków konsumpcyjnych.

Wykres 205. Czynniki wpływające na zmiany popytu na kredyt mieszkaniowy w latach 2011-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań *Sytuacja na rynku kredytowym w latach 2011-2014*.

Można zauważyć na powyższym wykresie pewne oddziaływanie Rekomendacji S na obniżanie popytu na kredyt mieszkaniowy, a pośrednio na mieszkania w okresie od I do III kw. 2014 r.,

kiedy najsilniej oddziaływały skutki zaostrzenia warunków udzielania kredytów (zmiana wskaźnika LTV na 95% oraz ograniczenie okresu kredytowania do 25 lat⁷⁹).

5.3. Polityka mieszkaniowa w Polsce

5.3.1. Program polityki mieszkaniowej do 2020 r.

Formalnie obowiązuje program rządowy „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.”⁸⁰ Program trafnie diagnozuje podstawowe problemy mieszkaniowe w kraju: deficyt mieszkań, przy czym problem braku mieszkań jest przede wszystkim problemem związanym z niedostateczną dostępnością, rozumianą jako możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe. Istniejące zasoby mieszkaniowe nie zapewniają dobrego standardu zamieszkiwania, co wiąże się z niedostatecznymi działaniami remontowymi. W dokumencie podkreślono, że wsparciem na poziomie rządowym cieszyły się wszystkie podstawowe segmenty rynku mieszkaniowego: mieszkalnictwo dla najuboższych (program wsparcia gmin w zwiększaniu zasobu mieszkań socjalnych), społeczne budownictwo czynszowe – budownictwo w segmencie mieszkań dostępnych oraz nowe mieszkania na własność – budownictwo mieszkaniowe o umiarkowanym standardzie, tj. ograniczonej powierzchni i limitowanej cenie (program Rodzina na Swoim)⁸¹.

Równocześnie podkreślono, że wobec wyraźnego wzrostu efektów budownictwa mieszkaniowego, istotny jest przede wszystkim problem bardzo niskiego udziału w efektach ogółem tego budownictwa mieszkaniowego, które jest dedykowane dla gospodarstw domowych nie będących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku. Na podstawie analizy stosowanych instrumentów polityki mieszkaniowej państwa przedstawiono następujące główne wnioski:

1. Dotychczasowe instrumenty charakteryzują się niską efektywnością w kontekście pomocy „wykluczonym z rynku”; niezadawalające efekty dotyczą w szczególności kwestii zwiększenia dostępności do mieszkań dla osób o dochodach niewystarczających do samodzielnego zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych, przede wszystkim z powodu niewielkiego finansowania budownictwa socjalnego i społecznego.
2. Dotychczasowe instrumenty nieselektywnie adresowały wydatki budżetowe państwa - zdecydowana większość środków budżetowych kierowana (była i jest) do sektora

⁷⁹ Oddziaływanie tego czynnika zostało w pewnym stopniu złagodzone poprzez Rekomendację T.

⁸⁰ Program przyjęty przez Rząd w listopadzie 2010 r., przez Sejm na początku 2011 r., powstały w wyniku jednogłośnie przyjętej rezolucji sejmowej wzywającej Rząd do opracowania programu rozwoju mieszkalnictwa.

⁸¹ W opracowaniu będą stosowane następujące określenia i skróty: dla programu *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* – Mieszkanie dla Młodych, MdM, dla programu finansowania rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania – Rodzina na Swoim, RnS, dla programu Fundusz Mieszkań na Wynajem – FMnW.

mieszkaniowego pochłania wsparcie działań podejmowanych przez osoby relatywnie zamożne, z których część bez pomocy państwa i tak prowadziłyby działania inwestycyjne.

Pozostałe wnioski dotyczyły:

- nieznacznego przełożenia mieszkaniowych programów rządowych na przyszłe przychody budżetu państwa; poza programami bezpośrednio finansującymi podaż mieszkań w zakresie budownictwa socjalnego i społecznego, inne programy nie generują wzrostu wpływów budżetowych z tytułu podatków pośrednich i dochodowych⁸²,
- potrzeby korekt programów sektorowych, przede wszystkim programu społecznego budownictwa czynszowego z powodów wewnętrznych (zwiększenie elastyczności programu) jak i zewnętrznych (likwidacja Krajowego Funduszu Mieszkaniowego dla zwiększenia roli BGK w przeciwdziałaniu kryzysowi finansowemu),
- potrzeby uelastycznienia zarządzania zasobami mieszkaniowymi gmin⁸³ i towarzystw budownictwa społecznego.

W części poświęconej celom i kierunkom zmian polityki mieszkaniowej państwa w dokumencie „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.” (s. 15) wskazano następujące cele polityki państwa do 2020 r.:

- likwidacja deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej;
- wprowadzenie efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie
- mieszkań na wynajem oraz budownictwie własnościowym;
- eliminacja podstawowych ryzyk związanych z rozwojem prywatnego budownictwa
- mieszkań na wynajem;
- obniżenie kosztów budowy mieszkań i racjonalizacja przestrzenno-funkcjonalna

⁸² Trudno o inny wniosek, skoro jednym z najbardziej znaczących elementów wsparcia mieszkalnictwa w kraju jest polityka obniżonej stawki podatku VAT, odnosząca się do wszystkich inwestorów mieszkaniowych i obejmująca swym zakresem również ponadstandardowe – jak na polskie warunki – zasoby (standardowa stawka 23% podatku VAT dotyczy jedynie mieszkań o powierzchni powyżej 150 m² i domów o powierzchni powyżej 300 m², przy czym płacona jest jedynie od powierzchni przekraczającej te normy). Takie powierzchnie obejmuje w Polsce społeczny program mieszkaniowy, zmniejszenie wpływów budżetowych z racji prowadzenia tego programu szacuje się na ok. 9 mld zł rocznie w odniesieniu do inwestorów instytucjonalnych i ok. 1 mld zł w odniesieniu do inwestorów indywidualnych w formie instrumentu tzw. „częściowego zwrotu VAT”. Ten drugi instrument został zlikwidowany zgodnie z ustawą z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, z dniem 1 stycznia 2014 r. straciła moc **ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym**.

⁸³ W tym celu opracowano założenia zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zakładające istotny wzrost decyzyjności gmin w gospodarowaniu zasobem gminnym, w tym min. zasadę czynszu ekonomicznego, zmianę systemu mieszkań socjalnych (zamiast lokali socjalnych gminy wyznaczałyby uprawnionym osobom najem socjalny lokalu gminnego), badanie dochodów najemców, przy czym wszystkie te zmiany miałyby zastosowanie do nowych umów najmu, zawieranych po wejściu w życie ustawy. Projekt założeń zmiany ustawy oczekuje na rozpatrzenie przez Radę Ministrów od grudnia 2012 r.

- nowych zasobów mieszkalnych poprzez stworzenie odpowiedniego zasobu uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe;
- likwidacja luki remontowej;
- ograniczenie zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym;
- racjonalizacja zasad gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym oraz zasobami towarzystw budownictwa społecznego.

Wśród podstawowych kierunków działań polityki mieszkaniowej wymieniono min. precyzyjne adresowanie instrumentów finansowego wsparcia mieszkalnictwa, koncentrację środków budżetowych na obszarach priorytetowych społecznie z punktu widzenia wspomagającej rynek funkcji władz publicznych, tj. podstawowych segmentach (budownictwo socjalne) i obszarach problemowych (utrzymanie zasobu), zakończenie procesu realizacji zobowiązań historycznych oraz znaczące zwiększenie środków finansujących programy interwencyjne, wprowadzenie rozwiązań umożliwiających kontynuowanie społecznego budownictwa czynszowego.

Katalog proponowanych działań państwa w celu realizacji polityki mieszkaniowej objął 25 zadań z planowanym czasem realizacji większości zadań na lata 2011 – 2012, w jednym tylko przypadku na 2015 r. Spośród wspomnianych zadań według stanu na 30 listopada 2014 r.:

- 9 zadań określonych w programie jako kontynuacja istniejących instrumentów jest realizowanych, jakkolwiek nie osiągają często planowanej skali nakładów; dotyczą one Funduszu Dopłat (mieszkania socjalne, chronione, domy i noclegownie dla bezdomnych), Funduszu Termomodernizacji i Remontów (premia termomodernizacyjna, remontowa i kompensacyjna), kontynuacji obsługi finansowej przeszłych zobowiązań finansowych budżetu państwa (premia gwarancyjne i pomoc w spłacie starych kredytów), utrzymania preferencyjnej stawki VAT,
- 11 zadań nie zostało zrealizowanych; dotyczą one głównie regulacji najmu w sektorze komunalnym i towarzystw budownictwa społecznego oraz programu budownictwa czynszowego z docelową opcją wykupu i własności mieszkania,
- 1 zadanie – nowy program kredytów preferencyjnych dla towarzystw budownictwa społecznego – jest w trakcie realizacji, jakkolwiek dopiero na poziomie wewnątrz ministerialnych założeń ustawy,
- 4 zadania zostały zrealizowane.

Realizacji doczekały się:

- zamknięcie programu wsparcia budżetowego kredytów na zakup mieszkań „Rodzina na Swoim” (RnS) w końcu 2012 r., z finansowaniem w 2013 r. wniosków złożonych przed 31-12- 2012,
- likwidacja z dniem 31-12-2012 programu zwrotu indywidualnym inwestorom mieszkaniowym, nie będącym płatnikami VAT różnicy między pełną a preferencyjną stawką podatku VAT na materiały budowlane
- umożliwienie przekształceń zasobów finansowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego, czyli tzw. wykupu mieszkań spółdzielczych i należących do

TBS (*ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*),

- ustanowienie programu „odwróconej hipoteki”, zakładającego, że bank będzie wypłacał swojemu klientowi przez określony czas lub jednorazowo świadczenie pieniężne, zabezpieczone hipoteką ustanowioną na nieruchomości, dzięki czemu osoby w podeszłym wieku, potrzebujące dodatkowych środków finansowych mogą dyskontować własność mieszkania (*ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym*).

Nowy, zaproponowany w tzw. II exposé premiera Donalda Tuska program wsparcia dochodzenia do własności mieszkań lub domów z obligatoryjnym wykorzystaniem kredytu hipotecznego, został wprowadzony na mocy *ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* całkowicie poza programem polityki mieszkaniowej państwa. Poza programem toczą się także prace komisji sejmowej nad zmianą *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*. Program Funduszu Mieszkań na Wynajem prowadzony przez należące do państwowego Banku Gospodarstwa Krajowego Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych nie jest – formalnie – programem rządowym. Jest to komercyjne przedsięwzięcie firmowane przez BGK, promowane jako formuła cywilizowania komercyjnego rynku najmu mieszkań w Polsce.

5.3.2. Zagadnienia mieszkaniowe w strategicznych dokumentach państwa

Aktualny system strategicznych dokumentów polityki rozwoju opiera się na Długookresowej Strategii Rozwoju Kraju Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności (DSRK), przyjętej przez Radę Ministrów w dniu 5 lutego 2013 r. oraz na średniookresowej Strategii Rozwoju Kraju 2020. Aktywne społeczeństwo, konkurencyjna gospodarka, sprawne państwo (SRK 2020), przyjętej 25 września 2012 r. Towarzyszy in 9 zintegrowanych strategii, przy czym zagadnienia mieszkalnictwa zostały inkorporowane do Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego. Tematyka mieszkaniowa jest podejmowana także w programach dotyczących wielu dziedzin życia społecznego, np. przeciwdziałania ubóstwu i wykluczeniu społecznemu. Kolejne dokumenty strategiczne: Krajowa Polityka Miejska i Narodowy Plan Rewitalizacji, będące w fazie przygotowania, w wielu wątkach tematycznych nawiązują do spraw mieszkaniowych.

W dokumentach strategicznych pojawiają się, na ogólnym poziomie, deklaracje szczególnej troski rządu w zakresie wspierania budownictwa mieszkaniowego na wynajem (socjalnego i społecznego), generalnie sektora dostępnych mieszkań czynszowych oraz likwidacji luki remontowej. W strategii długoterminowej wprost zapowiedziano „Zwiększenie środków publicznych przeznaczanych na politykę mieszkaniową, przy jednoczesnym zrównoważeniu jej rozwoju między mieszkalnictwem własnościowym, jak i na wynajem”⁸⁴. Warto wskazać, że w strategii średniookresowej planowane działania ujęto w dwóch okresach: 2012 – 2015 i 2015

⁸⁴ Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030. Trzecia Fala Nowoczesności, s. 99.

– 2020, przy czym zadanie stworzenia efektywnego systemu wynajmu mieszkań przypisano obydwu wymienionym terminom.

Bieżąca polityka państwa nie prowadzi do realizacji celów strategii wieloletnich, ponieważ:

- zwiększa się wsparcie rządowe dla sektora własności mieszkaniowej i działalności deweloperskiej (rynek pierwotny), podczas gdy programy strategiczne podnoszą jako priorytetowe działania rzecz wzrostu sektora czynszowego, w szczególności szeroko rozumianego społecznego sektora czynszowego,
- nie są realizowane zapowiedzi usuwania barier w rozwoju publicznego i prywatnego sektora czynszowego, odnoszące się do ochrony lokatorów posuniętej tak dalece, że powodującej ryzyko prawne dla inwestorów mieszkalnictwa czynszowego,
- nie są realizowane zapowiedzi wzrostu zaangażowania państwa w finansowanie budowy mieszkań czynszowych: socjalnych, komunalnych, chronionych i społecznych czynszowych, a w niewysokich nakładach budżetowych dominującą pozycję zajmuje wykonywanie przeszłych zobowiązań wobec sektora własnościowego (wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych, refundacja premii gwarancyjnych, refundacja odsetek w ramach programu Rodzina na Swoim). W budżecie na 2014 r. te zobowiązania objęły 64,3% alokacji budżetowej na mieszkalnictwo⁸⁵.

5.3.3. Wpływ polityki mieszkaniowej państwa na rynek mieszkaniowy

Wszystkie działania państwa dotyczące sfery regulacyjnej i programowej powiązanej z mieszkalnictwem, w tym rządowe programy mieszkaniowe wpływają na rynek mieszkaniowy. Bezpośredni wpływ mają rządowe programy wsparcia popytu na mieszkania własnościowe; podwyższając zapotrzebowanie na te mieszkania wywołują wzrost cen. Pośredni wpływ mają różne działania regulacyjne państwa i instytucji publicznych, kształtujące relacje popytu i podaży mieszkań.

Wszystkie gospodarki regulują w pewien sposób rynek mieszkaniowy, co najmniej wpływając na dostępność mieszkań ze względu na rangę mieszkania jako dobra społecznego. W wielu rekomendacjach dotyczących polityk państwowych zaleca się wyraźne rozdzielenie sektorów mieszkalnictwa korzystających z pomocy państwa, od – dominujących ilościowo – sektorów funkcjonujących na zasadach rynkowych. Ma to na celu ograniczenie do minimum interwencji zniekształcających rynek.

⁸⁵ Bezpośrednie wydatki budżetu państwa na mieszkalnictwo w 2014 r. wynoszą 1959,9 tys. zł, z tego jedynie 20 mln zł przewidziano na zasilenie Funduszu Termomodernizacji i Remontów i 80 mln zł na wsparcie budownictwa socjalnego, pozostałe środki finansują budownictwo własnościowe. Z tego tzw. stare zobowiązania sięgają 1259,9 mln zł (80 mln – wykup odsetek od „starych kredytów spółdzielczych”, 460 mln – premie gwarancyjne, 719,9 mln – refundacja odsetek w programie RnS) a nowe 600 mln (program Mieszkanie dla młodych).

Pośrednio na rynek mieszkaniowy w Polsce wpływają też zaniechania po stronie polityki rządowej, szczególnie gdy mamy do czynienia z sytuacją niezaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Brak mieszkań na wynajem w sektorze mieszkań dostępnych przekierowuje część klientów na rynek mieszkań własnościowych, są oni zmuszeni do zaspokojenia potrzeb w sektorze własnościowym. Proces ten eskaluje wobec ograniczenia wsparcia publicznego wyłącznie do transakcji na rynku pierwotnym, gdzie mieszkania są droższe.

W dużym uproszczeniu strukturę popytu na rynku mieszkaniowym kształtują dochody ludności. W polskich warunkach przyjmuje się, że:

- 10% ludności o najniższych dochodach (I decyl rozkładu dochodów gospodarstw domowych) może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe jedynie w sektorze mieszkań socjalnych, ew. komunalnych,
- II i III decyl dochodowy stanowią osoby/rodziny mogące wynajmować mieszkania komunalne lub społeczne czynszowe,
- IV – VII decyl stanowią osoby nie dysponujące zdolnością kredytową, zarazem dysponujące zbyt wysokimi dochodami, by móc ubiegać się o najem mieszkań w sektorze publicznym (jest to główna grupa potencjalnych najemców w sektorze społecznym czynszowym i prywatnym),
- VIII – X decyl stanowią osoby, których dochody pozwalają na zakup mieszkania na warunkach rynkowych⁸⁶.

Jedną z trudniej dostępnych informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce jest podział według form użytkowania mieszkań i domów, to znaczy określenie udziału mieszkań wynajmowanych. Systematycznie dane takie gromadzi Eurostat w oparciu o informacje zebrane w trakcie Europejskiego Badania Dochodów i Warunków Życia (EU-SILC). W Europie odsetek lokatorów jest bardzo zróżnicowany. Pod koniec 2013 r. jego poziom wahał się od 4,40% (Rumunia) do 56,00% (Szwajcaria), w Polsce było to 16,20%, przy średniej dla 30 analizowanych krajów wynoszącej 24,58% oraz średniej z państw członkowskich Unii Europejskiej, na poziomie 30,00%. Na podstawie danych Eurostatu można oszacować, że wynajmowane lokale zamieszkuje 6,24 miliona Polaków. Tylko 26% tych osób, czyli ok. 1,62 mln użytkuje lokal lub dom wynajęty na wolnym rynku. Pozostali najemcy wynajmują lokale w zasobach publicznych⁸⁷.

Analitycy mieszkaniowi systematycznie podnoszą kwestię niewłaściwego adresowania rządowych programów popierania mieszkalnictwa wskazując, że w minimalnym stopniu

⁸⁶ W indywidualnych sytuacjach te alokacje są zakłócone wieloma czynnikami, np. limitami dostępu do mieszkań czynszowych w sektorze publicznym, polityką kredytową banków, zjawiskiem międzygeneracyjnego transferu majątku, cyklem koniunktury na rynku mieszkaniowym, dostępnością mieszkań do wynajęcia lub kupna.

⁸⁷ <http://biznes.pl/magazyny/nieruchomosci/ilu-polakow-mieszka-w-wynajmowanym-m/x3pzk1>.

wspierane są formy mieszkalnictwa dostępne dla rodzin, które samodzielnie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb. Z kolei beneficjentami programów rządowych powiązanych z systemem kredytu hipotecznego są osoby z najwyższych grup dochodowych, które dysponują możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na własny rachunek. Podobne wnioski są też przedstawione w diagnostycznej części programu rządowego „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.”.

Banki w Polsce stosują zachowawczą politykę oceny zdolności kredytowej kredytobiorców hipotecznych. W programie „Rodzina na Swoim” metodologia zdolności kredytowej nie uwzględniała przejściowego czynnika, jakim jest ośmioletni okres dopłat do zapłaty oprocentowania kredytów. Dla prognozowania spłat długoterminowego kredytu, trzydziestoletniego, a nawet dłuższego, pierwszych kilka lat, którym towarzyszą ulgi w spłacie odsetkowej części zobowiązań nie są miarodajnym argumentem na rzecz łagodzenia limitów dochodowych umożliwiających udzielenie kredytu.

Programy rządowe opierają się na różnych wskaźnikach ilościowych, które powodują – poprzez odnoszenie się do nich uczestników rynku – zniekształcenia cen i struktury podaży.

Krytycznym wskaźnikiem jest tu wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wskaźnik jest podawany w układzie regionalnym, dwa razy w roku i obowiązuje na kolejne półrocze⁸⁸. Siłą rzeczy jest on wartością historyczną, opierającą się na danych sprzed półrocza. Ponadto, metodologia wyznaczania tego wskaźnika nie jest jednoznacznie określona. Jest ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz. Problemem jest niejednoznaczność treściowa wskaźnika oraz jego rozkład przestrzenny. Odrębnie wyznaczane są wartości wskaźnika odtworzeniowego dla miast wojewódzkich (i będących siedzibą sejmiku samorządowego), odrębnie dla województwa (bez ww. miast). Przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego kształtuje się różnie na lokalnych rynkach i granice administracyjne nie są tu znaczącą determinantą. Dodatkowo, jak pokazuje przykład limitów wskaźnika odtworzeniowego w programie Rodzina na Swoim czy swego czasu w programie społecznego budownictwa czynszowego, zmiany akceptowalnego poziomu wskaźnika wprowadzane administracyjne wykazują się dużą inercją i reakcja na wzrost kosztów budowy w postaci podwyższenia poziomu wskaźnika, np. do 1,3 wartości dla danej lokalizacji następowała za późno by odzwierciedlić zmiany koniunkturalne, dając często handicap deweloperom w momencie spadku kosztów.

⁸⁸ Kryterium dostępności – w przypadku programu RnS i MdM jest średnia wartość wskaźnika odtworzeniowego z dwóch ostatnich okresów, przy czym w programie MdM występuje dodatkowa kategoria jednostek terytorialnych – gminy sąsiadujące z miastami wojewódzkimi lub będącymi siedzibą sejmiku.

5.4. Rządowy program wspierania własnościowego budownictwa mieszkaniowego - Rodzina na Swoim

5.4.1. Ogólna charakterystyka programu "Rodzina na swoim"

Program "Rodzina na swoim" realizowany był w latach 2006 – 2012, z tym, że kredyty w ramach programu były udzielane jeszcze w 2013 r. (na podstawie wniosków złożonych przed 31 grudnia 2012 r.). Zasady programu reguluje *ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*. Program sprowadza się do udzielania dopłat ze środków budżetu państwa do oprocentowania kredytów preferencyjnych zaciąganych przez osoby fizyczne, które nie posiadają mieszkania, przeznaczonych na: zakup lokalu mieszkalnego na własność, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zakup lub budowę domu jednorodzinnego. Dopłaty są stosowane w okresie pierwszych 8 lat spłaty kredytu preferencyjnego i stanowią równowartość 50 proc. odsetek naliczonych według stopy referencyjnej określonej w ustawie jako zmienna stopa procentowa, równa przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny powiększonej o 2 punkty procentowe.

Co do zasady dostępność programu dla potencjalnych beneficjentów warunkowana była dwoma czynnikami: zdolnością kredytową (pozytywnie weryfikowaną przez banki udzielające kredyty hipoteczne) i brakiem tytułu własności do innego mieszkania. Postulat adresowania programu do osób/rodzin o umiarkowanych dochodach miał być realizowany pośrednio, to znaczy na podstawie założenia, że ludzie majątni nie będą kupować mieszkań czy domów o niewielkiej powierzchni użytkowej.

Kredyty udzielane w ramach programu RnS, nazywane kredytami preferencyjnymi, udzielane były przez banki uczestniczące w programie, które zawarły stosowne umowy z BGK. Do programu przystąpiły wszystkie banki będące znaczącymi na rynku kredytów mieszkaniowych. Dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych są stosowane od daty dokonania przez kredytobiorcę pierwszej spłaty raty odsetkowej lub kapitałowo-odsetkowej (pomniejszonej o należną dopłatę). Dopłata stanowi 50% kwoty odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty według obowiązującej stopy referencyjnej. Okres stosowania dopłat nie może przekroczyć 8 lat.

W programie funkcjonowały następujące limity powierzchniowe:

- do 70 m² dla finansowanego kredytem domu jednorodzinnego, jeżeli kredytobiorcą docelowym jest małżeństwo lub rodzic samotnie wychowujący dziecko,
- do 50 m² dla finansowanego lokalu mieszkalnego, jeżeli kredytobiorcą docelowym jest małżeństwo lub rodzic samotnie wychowujący dziecko,
- do 30 m² dla lokalu mieszkalnego jeżeli kredytobiorcą docelowym jest osoba samotna (singiel),

lub w części, jeżeli powierzchnia użytkowa nieruchomości przekracza ww. wartości, stanowiącej równowartość iloczynu zadłużenia pozostającego do spłaty i wskaźnika powierzchni ustalonego następująco: 70 m² do wielkości powierzchni użytkowej finansowanego domu jednorodzinnego (małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dziecko) oraz, analogicznie dla małżeństw lub osób samotnie wychowujących dziecko, które kupiły mieszkanie i osób samotnych (singli).

Program Rodzina na Swoim przechodził różne modyfikacje. Początkowo był wyłącznie programem dla rodzin i samotnych rodziców, później dołączono uprawnienia dla osób samotnych, wprowadzając limit wiekowy dla tej kategorii osób (również dla rodzin). Kilukrotnie zmieniano limity cenowe w programie. Program rozpoczął się w okresie boomu na rynku nieruchomości mieszkaniowych i na rynku kredytowym.

W poniższej tabeli zaprezentowano zbiorcze zestawienie efektów programu w kolejnych latach, następnie strukturę kredytów według przedmiotu transakcji oraz kwotę i liczbę udzielonych kredytów w kolejnych latach.

Tabela 56. Liczba i wartość kredytów RnS w podziale na przedmiot inwestycji i lokalizację (według podziału miasto wojewódzkie/siedziba sejmiku – pozostały obszar województwa)

w roku	struktura udzielonych kredytów	miasta				województwa			
		liczba kredytów	wartość udzielonych kredytów (w tys zł)	średnia kwota udzielonego kredytu (w tys zł)	średnia cena/kosztu m ² (w zł)	liczba kredytów	wartość udzielonych kredytów (w tys zł)	średnia kwota udzielonego kredytu (w tys zł)	średnia cena/kosztu m ² (w zł)
2007	r wtórny	184	23 543,59	127,95	3 034,17	2 027	190 974,94	94,22	2 057,10
	r pierwotny	63	8 482,69	134,65	3 543,12	323	32 480,82	100,56	2 356,30
	budowa domu jednorodzinnego	32	5 045,30	157,67	2 409,34	1 372	174 140,45	126,92	2 050,47
	Suma	279	37 071,58	132,87	3 077,43	3 722	397 596,20	106,82	2 080,62
2008	r wtórny	813	130 550,98	160,58	3 880,24	3 794	427 419,24	112,66	2 565,35
	r pierwotny	118	24 487,81	207,52	4 482,79	487	67 644,78	138,90	2 977,58
	budowa domu jednorodzinnego	30	5 899,41	196,65	2 615,70	1 403	196 797,41	140,27	2 334,51
	Suma	961	160 938,01	167,47	3 914,75	5 684	691 861,41	121,72	2 543,69
2009	r wtórny	5 961	1 187 892,49	199,29	4 573,98	12 737	1 683 323,30	132,16	2 834,58
	r pierwotny	4 101	1 036 668,02	252,78	5 234,05	3 489	660 579,79	189,33	3 673,79
	budowa domu jednorodzinnego	166	36 626,73	220,64	2 887,95	4 428	812 490,62	183,49	2 497,40
	Suma	10 228	2 261 185,23	221,08	4 811,27	20 654	3 156 393,71	152,82	2 904,05
2010	r wtórny	8 477	1 801 793,89	212,55	4 873,43	17 240	2 477 253,54	143,69	3 032,89
	r pierwotny	5 198	1 372 171,64	263,98	5 521,98	5 228	1 069 434,29	204,56	3 960,31
	budowa domu jednorodzinnego	249	57 480,56	230,77	2 941,50	6 728	1 296 188,29	192,66	2 583,88
	Suma	13 924	3 231 425,89	232,08	5 080,99	29 196	4 842 876,12	165,87	3 095,49
2011	r wtórny	9 610	2 132 661,26	221,92	4 942,73	18 039	2 661 330,59	147,53	2 960,69
	r pierwotny	7 713	2 087 730,90	270,68	5 612,31	6 149	1 294 361,01	210,50	3 894,49
	budowa domu jednorodzinnego	311	74 418,55	239,29	2 870,08	9 506	1 998 833,36	210,27	2 603,23
	Suma	17 634	4 294 810,72	243,55	5 199,05	33 694	5 954 524,95	176,72	3 030,26
2012	r wtórny	5 977	919 079,38	153,77	3 523,68	15 588	1 868 703,05	119,77	2 468,40
	r pierwotny	9 621	2 225 324,95	231,30	5 034,89	5 449	949 610,14	174,27	3 362,39
	budowa domu jednorodzinnego	271	69 650,30	257,01	2 783,14	8 888	1 908 910,10	214,77	2 561,33
	Suma	15 869	3 214 054,63	202,54	4 427,24	29 923	4 725 223,29	157,91	2 658,80
2013	r wtórny	1 265	199 320,87	157,57	3 520,12	2 363	290 031,62	122,74	2 455,81
	r pierwotny	2 888	644 833,71	223,28	4 912,53	1 327	241 343,42	181,87	3 436,84
	budowa domu jednorodzinnego	103	28 960,24	281,17	2 885,62	2 646	600 154,17	226,82	2 587,21
	Suma	4 256	873 114,82	205,15	4 449,61	6 336	1 131 529,22	178,59	2 716,15

Źródło: dane BGK⁸⁹

łącznie w latach 2007 – 2013 zostało udzielonych 192360 kredytów preferencyjnych na łączną kwotę 34,9 mld zł.

Tabela 57. Struktura udzielonych kredytów w programie RnS

w roku	struktura udzielonych kredytów	liczba kredytów	% udział	wartość udzielonych kredytów (w tys. zł)	% udział
2007	r wtórny	2 211	55,26%	214 518,52	49,35%
	r pierwotny	388	9,85%	40 983,51	9,42%
	budowa domu jednorodzinnego	1 404	35,09%	179 185,75	41,22%
	Suma	4 001	100,00%	434 667,78	100,00%
2008	r wtórny	4 807	69,33%	557 970,23	65,43%
	r pierwotny	605	9,10%	92 132,38	10,80%
	budowa domu jednorodzinnego	1 433	21,57%	202 896,82	23,77%
	Suma	6 645	100,00%	852 799,43	100,00%
2009	r wtórny	18 898	60,55%	2 871 215,79	53,00%
	r pierwotny	7 590	24,58%	1 897 245,81	31,33%
	budowa domu jednorodzinnego	4 594	14,88%	849 117,35	15,67%
	Suma	30 882	100,00%	5 417 578,95	100,00%
2010	r wtórny	25 717	59,64%	4 279 047,23	53,00%
	r pierwotny	10 428	24,18%	2 441 805,94	30,24%
	budowa domu jednorodzinnego	8 977	18,18%	1 353 648,84	16,76%
	Suma	43 120	100,00%	8 074 302,01	100,00%
2011	r wtórny	27 649	53,87%	4 793 991,85	46,77%
	r pierwotny	13 862	27,00%	3 382 091,91	33,00%
	budowa domu jednorodzinnego	9 817	19,13%	2 073 251,91	20,23%
	Suma	51 328	100,00%	10 249 335,67	100,00%
2012	r wtórny	21 563	47,09%	2 785 782,43	35,09%
	r pierwotny	15 070	32,91%	3 174 935,09	39,99%
	budowa domu jednorodzinnego	9 159	20,00%	1 978 560,40	24,92%
	Suma	45 792	100,00%	7 939 277,92	100,00%
2013	r wtórny	3 628	34,25%	489 352,49	24,41%
	r pierwotny	4 215	39,79%	888 177,13	44,21%
	budowa domu jednorodzinnego	2 749	25,95%	629 114,41	31,38%
	Suma	10 592	100,00%	2 004 644,03	100,00%

Źródło: dane BGK

W kolejnych latach najwięcej transakcji dotyczyło zakupu mieszkań na rynku wtórnym oraz budowy domu jednorodzinnego. Najniższe przeciętne ceny 1 m² i wartości udzielonego kredytu odzwierciedlały typowe relacje rynkowe – najniższe były z reguły ceny 1 m² powierzchni domu jednorodzinnego a najniższe kwoty kredytu dla transakcji kupna mieszkania na rynku wtórnym.

5.4.2. Limity cenowe w programie RnS

W kilkuletnim horyzoncie funkcjonowania programu można ocenić wpływ limitów cenowych na rozwój programu. Limity oparto na wskaźniku kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku. Wartości tego wskaźnika były w latach 2007 – 2008 znacznie niższe niż

⁸⁹ <http://www.bgk.com.pl/program-rodzina-na-swoim/dane-liczbowe-programu-rns> , pod tym adresem można też uzyskać zestawienia danych w analogicznym ujęciu według województw.

średnie ceny rynkowe. Możliwość skorzystania z dopłat była ograniczona wyłącznie do mieszkań o gorszej lokalizacji i niższym standardzie. W 2009 r., właściwie już w kryzysie, limity zostały silnie podniesione i znacznie przekraczały ceny średnie mieszkań. Dopiero podczas kolejnej zmiany w III kw. 2011 r. obniżone limity zbliżyły się do ceny przeciętnej. Te dysproporcje stanowiły dodatkowy czynnik zakłócający rynek mieszkaniowy⁹⁰.

5.4.3. Wpływ programu RnS na poziom cen i dostępność nieruchomości mieszkaniowych

Program Rodzina na Swoim wzbudzał duże zainteresowanie uczestników rynku mieszkaniowego, nie tylko potencjalnych kredytobiorców. Wobec różnorodnych możliwości finansowania (wtórny i pierwotny rynek budowa domu jednorodzinnego) wiele osób interesowało się programem. Na początku program rozwijał się bardzo powoli. Późniejsze częste zmiany szczegółowych zasad i parametrów programy wywoływały stałą dyskusję nad wadami i zaletami programu. Ponieważ był to pierwszy program dofinansowujący własność mieszkaniową skojarzoną z kredytem hipotecznym, dyskutowano zachowania poszczególnych interesariuszy, wytykano błędy i niejasności programowe.

Program dostarczał nowych wyzwań deweloperom i bankom kredytującym. Potoczna, a i częstokroć specjalistyczna debata dotyczyła kwestii – kto faktycznie korzysta z programu. Kwestionowano postępowanie deweloperów, którzy wyrażali gotowość dostosowania cen swoich mieszkań do obowiązujących limitów. Ażeby to osiągnąć, uciekali się do obniżania powierzchni użytkowej mieszkań a niskie ceny tych ostatnich często kompensowali wysokimi kosztami np. garaży czy urządzonych miejsc postojowych. Banki z kolei zachowawczo odnosiły się do oceny zdolności kredytowej. Gwarancja częściowej spłaty części odsetek od udzielanych kredytów nie wpływała na łagodniejszą ocenę zdolności. Częstokroć banki chcąc kompensować sobie wysokie koszty wejścia do programu (szkolenia personelu, system informatyczny) stosowały podwyższoną stawkę marży w porównaniu do standardowych kredytów hipotecznych. W oparciu o informacje prasowe dotyczące III kw. 2009 r. średnia marża dla kredytów w złotych była na poziomie 1,88 p.p., podczas gdy mediana marż dla kredytów w RnS wynosiła w tym okresie 2,96 p.p.

Główne zastrzeżenia do programu ujmowano następująco:

- program generował wysoką całkowitą skalę wydatków z budżetu państwa na realizację programu w perspektywie do 2020 r.,
- program powodował niepożądany ‘efekt uboczny’ w postaci wzrostu cen rynkowych – program zaowocował około 20-krotnie wyższym procentowym wzrostem cen w stosunku do procentowego wzrostu liczby transakcji na rynku mieszkań objętych RnS,
- słabe przystosowanie do potrzeb mniej zamożnych rodzin, którym trudno sięgnąć po kredyt mieszkaniowy i żyć pod presją wysokiego zadłużenia,

⁹⁰ Por. http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_06_2013.pdf

- nie ma możliwości jednoznacznego określenia poziomu dopłat w danym roku (poziom stawek referencyjnych, liczba udzielonych kredytów), co stwarza zagrożenie konieczności zapewnienia większej ilości środków niż zakładane w budżecie państwa,
- dopłaty do transakcji stały się udziałem najbardziej poszukiwanych na rynku mieszkań, które nawet bez wsparcia programu cieszą się największą popularnością wśród kupujących: 50-70 m².

Program RnS zdobywał systematycznie coraz większe udziały w rynku transakcji bankowych. W pierwszym i drugim roku wdrożenia program obsługiwał zaledwie odpowiednio ok. 1% i 2% ogółu transakcji, stanowiących – pod względem wartości udzielonych kredytów kolejno 1% i 5% wartości portfela nowych kredytów. W kolejnych latach miało miejsce zwiększenie udziału w liczbie nowych kredytów, do 16% w latach 2009 i 2010. W tym czasie w ujęciu wartościowym kredyty RnS zajęły ok. 19% rynku. Wskazuje to na zbyt liberalne podejście do limitów cenowych, wykorzystywane przez wielu deweloperów i banki do zwiększenia przychodów.

W 2011 r. kiedy program osiągnął swą maksymalną skalę, a zarazem kiedy od IV kwartału ograniczono limity zwiększając dostępność programu poprzez otwarcie go na jednoosobowe gospodarstwa w ramach programu RnS udzielonych zostało 22,17% ogółu transakcji hipotecznych, na kwotę stanowiącą 20,82% wolumenu udzielonych kredytów.

Zważywszy jednak na to, że rynek pierwotny uczestniczył w niewielkim stopniu w programie RnS, ocenia się, że program nie przyczynił się do zmiany dostępności nieruchomości. Stał się natomiast okazją do generowania przychodów w instytucjach rynku mieszkaniowego. W sektorze bankowym kompensowano sobie koszty wejścia do programu zwiększeniem marż. Pośrednicy w obrocie nieruchomościami i pośrednicy kredytowi prześcigali się w wykazywaniu potencjału programu⁹¹. Ponieważ limity powierzchniowe nie miały w przypadku tego programu krytycznego znaczenia, nie wydaje się, że program przyczynił się do wzrostu udziału małych mieszkań w ofercie deweloperskiej.

Rzadko podnosi się kwestię wpływu, jaki ma w Polsce nadal wysoki udział efektów budownictwa, na społeczne koszty tej formy budownictwa, jakość i estetykę wykonania, impulsy wzmacniające procesy suburbanizacyjne. W tym kontekście szerokie wsparcie budowy domów jednorodzinnych o relatywnie małej powierzchni, można uznać za zjawisko niekorzystne. Z kolei zrównanie warunków dla nieruchomości z pierwotnego i wtórnego rynku zasługuje na pozytywną ocenę.

⁹¹ Typową reakcją wobec klientów było oferowanie możliwości zastosowania łańcuszka zamian celem skorzystania z dopłat – osobom w wieku dojrzałym proponowano kupno mieszkania z dopłatą, po uprzednim przekazaniu posiadanej nieruchomości dorastającym dzieciom.

5.5. Rządowy program wspierania własnościowego budownictwa mieszkaniowego - Mieszkanie dla Młodych

5.5.1. Charakterystyka programu MdM

Program określany jako Mieszkanie dla Młodych lub MdM funkcjonuje na zasadach określonych *ustawą z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*. Jest to rządowy program wsparcia osób w wieku do 35 lat w nabyciu pierwszego własnego mieszkania na rynku pierwotnym. Ze środków budżetu państwa uzyskuje się częściowe sfinansowanie wkładu własnego wymaganego przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny. Można również uzyskać dodatkowe wsparcie w formie spłaty części kredytu (jeśli urodzi się 3 lub kolejne dziecko w ciągu 5 lat od zasiedlenia mieszkania). Przedmiotem kredytu może być zakup na własne potrzeby lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wyłącznie na rynku pierwotnym. Warunkami uzyskania wsparcia są wiek i brak tytułu własności do mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Kredytobiorca lub co najmniej jedno z małżonków ubiegających się o kredyt nie może przekroczyć 35 roku życia.

Operatorem programu jest Bank Gospodarstwa Krajowego, udzielający bankom kredytującym, uczestniczącym w programie, dopłat do wkładu własnego kredytobiorców i finansujący częściową spłatę kredytu w sytuacji narodzin trzeciego dziecka. W programie uczestniczy 12 banków, w tym banki o najwyższym udziale w rynku kredytów hipotecznych. Od początku 2015 r. do programu dołączą dwa kolejne banki. Środki na dofinansowane pochodzą z dotacji budżetowej dla Funduszu Dopłat w BGK.

Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone do nabywanego mieszkania maksymalnie na 50 m² powierzchni użytkowej, jeżeli powierzchnia ta nie przekracza:

- 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego,
- 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla domu jednorodzinnego w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci.

Ograniczeniem w korzystaniu z programu mogą być warunki umowy kredytowej. W ustawie przewidziano, że kredyt musi stanowić co najmniej 50% ceny zakupu nieruchomości i być udzielony w walucie krajowej na co najmniej 15 lat. Kwota dofinansowanie wkładu własnego wynosi 10% dla osób i rodzin bez dzieci, a 15% dla rodzin z przynajmniej jednym dzieckiem z kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej wyrażonej w liczbie m² nabywanego mieszkania (ale nie więcej niż 50 m²) i ogłaszanego przez wojewodów wskaźnika

przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni mieszkalnej. W programie funkcjonują trzy typy lokalizacji nieruchomości:

- miasta będące siedzibą wojewody lub sejmiku samorządowego, limit ceny dla tych jednostek wyznacza średnia arytmetyczna dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika kosztu odtworzenia,
- gminy sąsiadujące z miastami wojewódzkimi lub siedzibami sejmików, limit ceny wyznacza tu średnia z dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa i dwóch wartości wskaźnika ogłaszanego dla pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak, niż 120% wartości określonej dla pozostałych gmin w województwie,
- pozostałe gminy w województwie, dla których obowiązuje średnia arytmetyczna dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika dla gmin w województwie nie będących siedzibami wojewodów i sejmików⁹².

Dodatkowe finansowe wsparcie, w formie spłaty części kredytu, może zostać przyznane małżonkom lub osobie samotnie wychowującej dziecko, które korzystają z programu „Mieszkanie dla młodych”, którym w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania urodzi się lub zostanie przysposobione trzecie, bądź kolejne dziecko. Kwota dodatkowego finansowego wsparcia przeznaczona na spłatę części kredytu wyniesie 5% kwoty określonej zgodnie z zasadami obowiązującymi dla obliczenia kwoty dofinansowania wkładu własnego, nie więcej jednak, niż kwota pozostającego do spłaty zadłużenia kredytowego.

5.5.2. Efekty programu

Program MdM został uruchomiony od początku 2014 r. Według stanu na 30-11-2014 r.⁹³:

- zawarto 12 423 umowy kredytowe, na łączną kwotę kredytu 2268,6 tys. zł, przy średniej kwocie kredytu na poziomie 182,6 tys. zł, przy czym odpowiednio:
 - domy jednorodzinne: 274 umowy, 65,7 tys. zł kredytu, średnia kwota kredytu – 239,7 tys. zł,
 - lokale mieszkalne: 12 149 umów, 2203,0 tys. zł kredytu, średnia kwota kredytu – 181,3 tys. zł,
- średnia powierzchnia kredytowanych nieruchomości wynosiła 53,9 m², przy czym:

⁹² Limity obowiązujące w IV kwartale 2014 r. przedstawiono w tabeli w załączniku.

⁹³ Dane w tej części, o ile nie zaznaczono inaczej, pochodzą z raportów sprawozdawczych BGK „Informacje dotyczące programu „Mieszkanie dla Młodych” wg stanu na dzień 30-11-2014 – nr 2013-31”, przekazywanych do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

- średnia powierzchnia domu jednorodzinnego sięgała 83,7 m²,
 - średnia powierzchnia mieszkania wynosiła 53,3 m²
- średnia wartości inwestycji wynosiła 230,6 tys. zł, a średnia cena 1m² – 4308,78 zł, przy czym:
- średnia wartość domu jednorodzinnego wynosiła 301,2 tys. zł, a średnia cena – 3 620,96 zł/m²,
 - średnia wartość lokalu mieszkalnego wynosiła 229,0 tys. zł, a średnia cena – 4 324,29 zł/m².

Wobec ustalonych limitów cenowych dla nieruchomości objętych wsparciem średnie wielkości i ceny domów i lokali mieszkalnych należą do umiarkowanych. Efekty programu MdM⁹⁴ według typów lokalizacji przedstawiono w załączniku. Zwraca uwagę zróżnicowanie przestrzenne transakcji kupna domów i mieszkań w programie Mieszkanie dla Młodych. Liderami są województwa pomorskie (17,08% ogółu umów kredytu zawartych do 30-11-2014), mazowieckie (16,93%) i wielkopolskie (15,87%). Najmniej kredytów zawarto w woj. opolskim (1,01%), świętokrzyskim (1,12%) i lubelskim (2,15%).

Podział transakcji kredytowych według typów lokalizacji wyróżnianych w programie MdM ze względu na różnice w wartości limitu wskaźnika kosztów odtworzeniowych przedstawiono w tab. 49, Nieruchomości będące przedmiotem umów kredytu w programie MdM na obszarze miast wojewódzkich/siedzib sejmików objęły 6 666 transakcji (tab. 50). Najwięcej umów kredytu kwalifikujących się do wsparcia finansowego zawarto w Warszawie (10,98%), Gdańsku (8,42%), Poznaniu (5,63%) i Wrocławiu (5,21%).

Tabela 58. Umowy kredytu zawarte w programie MdM według typów obszarów

lokalizacja	dom jednorodzinny		lokal mieszkalny	
	liczba zawartych umów	% ogółu	liczba zawartych umów	% ogółu
miasto wojewódzkie/siedziba sejmiku	18	6,57	6 666	54,87
gminy sąsiadujące z miastem wojewódzkim/siedzibą sejmiku	147	53,65	1 926	15,85
pozostałe gminy w województwie	109	39,78	3 557	29,28
RAZEM	274	100,00	12 149	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

⁹⁴ Sam program Mieszkanie dla Młodych obejmuje jeszcze jedną formę wsparcia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych – budowę domu na własny użytek. Beneficjenci programu budujący własne domy przy zachowaniu obowiązujących limitów, mogą skorzystać z instrumentu zwrotu części podatku VAT opłaconego przy zakupie materiałów budowlanych objętych. Z uwagi na przedmiot analizy ta część programu nie jest rozpatrywana.

W komentarzach dotyczących programu MdM często podnosi się kwestię wpływu ograniczeń cenowych (limitów cen) na lokalizację inwestycji korzystających ze wsparcia. Limity cen niejako „wypychają” beneficjentów na peryferia dużych miast i w ich strefy podmiejskie, tam, gdzie ceny nowo budowanych nieruchomości są niższe. Taki efekt uważa się za niekorzystny z punktu widzenia polityki zagospodarowania przestrzennego i przeciwdziałania suburbanizacji oraz ograniczania kosztów społecznych tejże suburbanizacji. Nie dysponując szczegółowymi statystykami transakcji na rynku nieruchomości w dokładnej skali przestrzennej (dzielnic i miejscowości), nie można bezpośrednio weryfikować tej tezy. Same miasta wojewódzkie skupiają ponad 53% transakcji objętych programem MdM. Największe rynki lokalne (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań i Gdańsk) zajmują 37,16% transakcji zawartych do 30-11-2014 (tab. 51). Gminy sąsiadujące z miastami wojewódzkimi wykazują wysoki udział w umowach dotyczących domów jednorodzinnych (53,65%), co wskazuje na koncentrację tego typu inwestycji w obszarach podmiejskich. Większość

Tabela 59. Umowy kredytu zawarte w programie MdM w miastach wojewódzkich

miasto	zawarte umowy kredytu			w % ogółu umów
	domy	mieszkania	ogółem	
	w szt.			
Wrocław	4	523	527	4,24
Bydgoszcz	1	230	231	1,86
Toruń	0	102	102	0,82
Lublin	0	174	174	1,40
Gorzów Wielkopolski	0	91	91	0,73
Zielona Góra	0	209	209	1,68
Łódź	1	332	333	2,68
Kraków	1	646	647	5,21
Warszawa	3	1361	1364	10,98
Opole	0	57	57	0,46
Rzeszów	4	185	189	1,52
Białystok	2	247	249	2,00
Gdańsk	1	1045	1046	8,42
Katowice	0	116	116	0,93
Kielce	0	132	132	1,06
Olsztyn	1	248	249	2,00
Poznań	0	700	700	5,63
Szczecin	0	268	268	2,16
miasta wojewódzkie razem	18	6666	6684	53,80
cały kraj ogółem	274	12149	12423	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Większość transakcji kupna mieszkań, a raczej umów kredytu dotyczących zakupu lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym odbywa się w miastach wojewódzkich liczonych razem z Toruniem i Gorzowem Wielkopolskim (54,87%).

Według stanu na 30-11-2014 w ewidencji BGK znajdowały się ponadto 73 wnioski o udzielenie kredytu na zakup domu jednorodzinnego spełniające wymogi programu i 1452 wnioski o kredyt na zakup mieszkania.

Program MdM ma na celu ułatwienie dostępu do mieszkań własnościowym młodym ludziom, znajdującym się w wieku prokreacyjnym. Jest promowany jako instrument wsparcia rodzicielstwa. Na podstawie dotychczas zawieranych transakcji trudno potwierdzić, że program służy rodzinom z dziećmi. Niemniej, nie dysponując jakimikolwiek przesłankami do analizy planów prokreacyjnych beneficjentów programu w kontekście pozostałych rówieśników, nie ma podstaw do jednoznacznej oceny. Dane ujęte w tab. 52 pozwalają jedynie stwierdzić, że aż 76,49% beneficjentów nie posiadało dzieci w chwili zawierania umowy kredytu. Jedno dziecko posiadało 16,47% małżeństw i 3,31% osób samotnych. Rodziny lub samotne osoby z dwojgą dzieci stanowiły 3,45% ogółu kredytobiorców, a z co najmniej trójką dzieci – 0,28% ogółu.

Tabela 60. Beneficjenci programu MdM według statusu rodzinnego

gospodarstwa domowe	bezdzielne	jedno dziecko	dwoje dzieci	co najmniej troje dzieci	razem
małżeństwa - liczba	3 036	2 046	397	35	5 514
<i>małżeństwa - % ogółem</i>	<i>24,44</i>	<i>16,47</i>	<i>3,20</i>	<i>0,28</i>	<i>44,39</i>
osoby samotne - liczba	6 466	411	32	0	6 909
<i>osoby samotne - % ogółem</i>	<i>52,05</i>	<i>3,31</i>	<i>0,26</i>	<i>0,00</i>	<i>55,61</i>
ogółem - liczba	9 502	2 457	429	35	12 423
<i>ogółem - %</i>	<i>76,49</i>	<i>19,78</i>	<i>3,45</i>	<i>0,28</i>	<i>100,00</i>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

W programie MdM obowiązują roczne limity wykorzystania środków zaplanowanych na udzielanie finansowego wsparcia w ustawie budżetowej oraz o poziomach wykorzystania kwot limitów środków dla kolejnych lat do 2018 r., wyznaczone ustawowo. Według stanu na 30-11-2014 wnioski w ewidencji BGK opiewają na 33,59% limitu na 2014 r., co przedstawiono w poniższej tabeli. Dane dla 2014 r. wskazują, że program MdM nie jest realizowany na maksymalnym planowanym poziomie i limit wydatków budżetowych na program MdM w 2014 r. nie zostanie wykorzystany.

Tabela 61. Limity środków na udzielenie finansowego wsparcia

Wyszczególnienie	Lata				
	<i>Ustawa</i>	<i>Limity wydatków Funduszu Dopłat określone w art. 36</i>			
	<i>budżetowa</i>	<i>ust. 1 ustawy</i>			
	2014	2015	2016	2017	2018
Kwota maksymalnego limitu środków zaplanowana na udzielanie finansowego wsparcia w tys. zł	600000,00	715000,00	730000,00	746000,00	762000,00
Kwota dostępnego limitu środków zaplanowana na udzielanie finansowego wsparcia w tys. zł	570000,00	357500,00	365000,00	373000,00	381000,00
Kwota w tys. złotych i poziom wykorzystanego limitu środków na podstawie wniosków nabywców lokali przekazanych do BGK /w tys. zł i w %/	210 902,11	98 509,08	16 040,59	156,38	0
	35,15%	13,78%	2,20%	0,02%	0,00%
Kwota w tys. złotych i poziom wykorzystanego limitu środków wynikających z wpisów do ewidencji nabywców lokali /w tys. zł i w %/	201 535,97	71 466,42	10 047,40	52,93	0
	33,59%	10,00%	1,38%	0,01%	0,00%

Źródło: dane BGK⁹⁵.

Powody tego stanu rzeczy mogą być różnorodne. Przede wszystkim zarówno kredytobiorcy jak i banki kredytujące ostrożniej podchodzą do wieloletniego zadłużenia się. Limit wieku beneficjentów programu został wprowadzony pod kątem polityki promocji rodzicielstwa, a nie majątności. Sytuacja na rynku pracy nie sprzyja ani stabilności zatrudnienia ani wzrostowi dochodów młodych ludzi.

5.5.3. Wpływ programu MdM na poziom cen i dostępność nieruchomości mieszkaniowych

Według autorów raportu NBP o sytuacji na rynku nieruchomości za 2013 r. obserwowana tendencja wzrostu różnicy między cenami na rynku pierwotnym a wtórnym może wskazywać na dyskontowanie przez rynek pierwotny programu MdM. Szacunkowo program mimo ograniczeń cenowych w dostępie do wsparcia powoduje kilkuprocentowy wzrost popytu na mieszkania (Raport NBP, s. 12)⁹⁶.

Nie tylko limit cenowy, ale również ograniczenie programu wyłącznie do rynku pierwotnego powodują niską dostępność mieszkań w programie MdM. Mając na uwadze to, że mieszkania na rynku wtórnym są tańsze oraz, że ich rozmieszczenia nie determinuje lokalizacja aktywności deweloperskiej, skoncentrowanej na największych miastach, formuła programu nie powoduje szerokiej dostępności mieszkań. Niższe ceny z rynku wtórnego są szczególnie atrakcyjne szczególnie dla ludzi młodych.

W dużych miastach sytuacja jest zróżnicowana. W Łodzi, Gdańsku, Poznaniu limity cen są na tyle wysokie, że duża część podaży mieszkań spełnia wymogi programu. Natomiast w Krakowie, Wrocławiu czy Warszawie znalezienie mieszkania spełniającego wymogi MdM – z racji niskich limitów cenowych - jest znacznie trudniejsze.

Według raportu Związku Banków Polskich⁹⁷ kredyty udzielone w ramach programu Mieszkanie dla Młodych nie miały znaczącego wpływu na wartość akcji kredytowej w 2014 r. Według stanu na 30 września 2014 r. kredyty MdM, które mają być wypłacone w 2014 r. stanowią jedynie 0,69% wartości wszystkich nowych umów kredytu podpisanych w ciągu III kwartałów 2014 r. W tym okresie banki udzieliły 131094 nowe kredyty, z tego z dopłatą w ramach programu MdM (do wypłaty w 2014 r.) zaledwie 9185. Stanowi to 7,01% liczby kredytów udzielonych w III kwartałach 2014 r.

⁹⁵ <http://bgk.com.pl/Informacja-miesi%C4%99czna-o-poziomie-wykorzystania-kwoty-zaplanowanej-na-udzielanie-finansowego-wsparcia-w-ustawie-bud%C5%BCetowej-oraz-o-poziomach-wykorzystania-kwot-limit%C3%B3w-%C5%9Brodk%C3%B3w-dla-kolejnych-lat-wed%C5%82ug-stanu-na-koniec-ka%C5%BCdego-miesi%C4%85ca>

⁹⁶ Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r., NBP, 2014.

⁹⁷ <http://zbp.pl/raporty/raport-amron-sarfin>

Według analiz ZBP procentowy udział ofert cenowych spełniających wymogi limitu MdM w III kwartale 2014 r. w największych miastach był najniższy w Krakowie (7%), a najwyższy, sięgający 84%, w Łodzi (ryc. 1). Wyższe limity od średnich cen stały się powodem do zmiany cen mieszkań na rynkach lokalnych – wzrost cen zaobserwowano w Łodzi, Gdańsku i Poznaniu. Nie zaobserwowano natomiast sytuacji odwrotnej, tj. spadku cen w lokalizacjach o niższym limicie.

Wykres 206. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w III kwartale 2014 r. i limitów cen w programie Mieszkanie dla Młodych



Źródło: Raport AMRON-SAFRIN 3/2014, s. 12, ZBP.

Podaż nieruchomości na rynku jest funkcją rozpoczynanych budów i poziomu „zapasów” niesprzedanych wcześniej mieszkań. Funkcjonowanie programu Mieszkanie dla Młodych nie przyczyniło się – w krótkim horyzoncie jednego roku – do wzrostu podaży mieszkań na rynku. Zwiększyło szacunkowo, jak już wspomniano, popyt na mieszkania. Pamiętając, że z możliwości skorzystania z dopłat w ramach programu MdM wyłączone są spore zakresy nieruchomości – mieszkania z oferty rynku wtórnego, szczególnie drogie i/lub duże lokale z rynku pierwotnego, można uznać, że w 2014 r. dopłaty programu MdM nie miały wpływu na rynek mieszkaniowy ani na liczbę transakcji ani na liczbę transakcji wspartych kredytem hipotecznym. Skala programu jest niewystarczająca, by mógł on wpływać na cały rynek transakcji mieszkaniowych z udziałem kredytu hipotecznego. Z drugiej strony, od dłuższego czasu obserwuje się tendencję dostosowawczą u deweloperów jeśli chodzi o wielkość nowo budowanych mieszkań. Jeszcze przed wdrożeniem limitów powierzchniowych w programach rządowych wyraźny udział miały w nim lokale o skromnej powierzchni. MdM może tym samym przyczynić się do petryfikacji oferty deweloperów pod kątem powierzchni mieszkań.

5.6. Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMnW)

5.6.1. Założenia programowe

Bank Gospodarstwa Krajowego realizuje program inwestycyjny na rynku wynajmu mieszkań jako własną inicjatywę komercyjną, prowadzoną w celu pobudzenia rynku nieruchomości mieszkaniowych i zwiększenia dostępności mieszkań na wynajem. Zakłada się, że profesjonalne działanie na znaczącą skalę pozwoli zaspokoić aktualnie na rynkach największych polskich miast oczekiwania klientów – najemców i inwestora – BGK. Najemcom obiecuje się niższe stawki czynszu niż wyznaczone przez indywidualnych właścicieli wynajmujących swoje mieszkania stawki rynkowe. BGK oczekuje przeciętnie 4% stopy zwrotu z inwestycji.

Pierwsze zapowiedzi uruchomienia funduszu miały miejsce latem 2013 r. Ogłoszono wówczas koncepcję funduszu i prowadzono szerokie konsultacje i działania promocyjne. Przyjęto następujące założenia strategiczne⁹⁸:

- wartość inwestycji – 5 mld zł,
- liczba planowanych mieszkań – 20 tys.,
- okres budowy portfela – 2014 – 2018,
- cel inwestycji – nabywanie całych budynków z mieszkaniami i wynajmowanie ich na zasadach ekonomicznych pozwalających na osiągnięcie zwrot na poziomie 4% wartości inwestycji,
- lokalizacja inwestycji – największe rynki mieszkaniowe – największe miasta (aglomeracje): Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Trójmiasto,
- cel polityczny – zwiększenie dostępności mieszkań do wynajęcia w największych miastach, o rozwiniętym rynku pracy, wypełnienie luki między trudno dostępnymi lokalami komunalnymi a wynajmem komercyjnym.

Tabela 62. Charakterystyka zasobu mieszkań FMnW /oferta/

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">✓ atrakcyjna lokalizacja – budynki i osiedla muszą mieć dostęp do komunikacji miejskiej, przedszkoli, szkół, szpitali, miejsc pracy i wypoczynku,✓ mieszkania sektora popularnego – dwu- i trzypokojowe (z możliwością wynajęcia lokali jedno- i czteropokojowych),✓ pełne urządzenie i wyposażenie kuchni i łazienki (możliwość zamieszkania bezpośrednio po zawarciu umowy),✓ zasady najmu – najem okazjonalny (do 10 lat),✓ dostępność – po sprawdzeniu zdolności finansowej do finansowania czynszu. |
|--|

⁹⁸ Za stroną internetową BGK, dostęp w 2013 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie www.jakusiebie.pl⁹⁹

Inicjatywa BGK wzbudziła szerokie zainteresowanie, szczególnie wśród deweloperów. Media i eksperci od razu podnosili kwestię nieodpowiedniego adresowania środków publicznych w aktualnej sytuacji mieszkaniowej w kraju. Początkowo inicjatywa budziła nadzieje na swego rodzaju cywilizowanie rynku najmu, pobudzenie tego rynku i zwiększenie zaufania do instytucji najmu z uwagi na zaangażowanie się poważnego gracza reprezentującego sektor publiczny. Po upływie ponad rocznych przygotowań do uruchomienia działalności, licznych informacjach analizujących skalę funduszu, zapowiedziach zmiany strategii FMnW¹⁰⁰ zainteresowanie działalnością funduszu zmalało. Zaktywizowało się natomiast środowisko wynajmujących mieszkania. Na VI kongresie Stowarzyszenia Właścicieli Mieszkań na Wynajem „Mieszkanicznik” w dniach 22 – 23 listopada 2014 r. w Łodzi przeprowadzono debatę na temat "Wpływ rządowego programu budowy mieszkań na wynajem na rynek najmu w Polsce". Jednym z wniosków dyskusji była potrzeba stworzenia rządowego programu aktywizacji i wsparcia indywidualnych inwestorów inwestujących w nieruchomości na wynajem, który pomógłby w zwiększeniu dostępności na rynku polskim tańszych mieszkań na wynajem¹⁰¹.

5.6.2. Stan zaawansowania programu

Formalnie FMnW jest prowadzony przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych BGK S.A. a zarządzaniem portfelem mieszkań na wynajem zajmuje się spółka BGK Nieruchomości S.A. FMnW jest funduszem inwestycyjnym zamkniętym aktywów niepublicznych, należącym w 100% do Banku Gospodarstwa Krajowego. Strategia Funduszu sprowadza się do lokowania środków w inwestycje nieruchomościowe – budynki mieszkalne. Według stanu na 15 grudnia 2014 r. FMnW podpisał przedwstępną umowę kupna nieruchomości z firmą Wechta na zakup budynku ze 124 mieszkaniami na wynajem w Poznaniu. Na początku stycznia 2015 r. Fundusz Mieszkań na Wynajem ma uruchomić internetowy system informacji dla najemców zainteresowanych wynajęciem mieszkania w tej pierwszej lokalizacji. Budynek mieści się przy ul. Saperskiej 32B i 32C¹⁰². Jest to sześciopiętrowy budynek dwuklatkowy z mieszkaniami o powierzchni od 23 m² do 72 m². Znajduje się w dzielnicy Wilda, przy intensywnie zabudowywanej ulicy, pomiędzy obszarem ogródków działkowych i terenami fabryki Cegielskiego. Średnie stawki czynszu rynkowego w dzielnicy Wilda w Poznaniu wynosiły w

⁹⁹ Strona internetowa Funduszu: <http://www.jakusiebie.pl/mieszkania-do-wynajecia/>, dostęp: grudzień 2014 r.

¹⁰⁰ Pierwsze informacje o planowanych działaniach funduszu wskazywały na znaczną elastyczność działania i szybkie tempo. Zakładano transakcje zakupu gotowych nieruchomości od deweloperów, potem była również mowa o zakupie gruntu i zleceniu budowy przez fundusz. Por. wypowiedzi rejestrowane w prasie i mediach elektronicznych (www.bankier.pl, www.money.pl, www.biznes.pl).

¹⁰¹ <http://mieszkanicznik.org.pl/relacja-z-vi-kongresu-22-23-listopad/>.

¹⁰² Dane BGK.

połowie 2014 r. 1033 zł na mieszkanie jednopokojowe, 1315 zł za dwupokojowe i 1750 zł za mieszkanie trzypokojowe¹⁰³.

Bank Gospodarstwa Krajowego zapowiada, że jeszcze w I kwartale 2015 r. uruchomione zostaną oferty najmu w kolejnych dwóch miastach, jednym z nich jest Wrocław. FMnW analizuje aktualnie 34 projekty inwestycyjne z 3,4 tys. mieszkań, gotowych do wynajęcia w latach 2015 – 2017.

Oficjalnie ogłoszone plany FMnW dotyczą ok. 20 tys. mieszkań. Biorąc pod uwagę koszty budowy nowych mieszkań w największych aglomeracjach, planowana wartość inwestycji pozwoli na zakup ok. 15 tys. jednostek wg aktualnych cen. Nie są znane prognozowane stawki czynszu w mieszkaniach wynajmowanych przez fundusz ani docelowa struktura inwestycji w poszczególnych miastach. Przedstawiciele inwestora określają je jako stawki na poziomie pomiędzy stawką rynkową a stawką w zasobie mieszkań komunalnych. Należy przypuszczać że w praktyce będą to stawki bliskie rynkowym.

5.6.3. Analiza rynku

Instytucjonalni inwestorzy na rynku mieszkań czynszowych pojawili się w Polsce po 2000 r., jakkolwiek dużo większym zainteresowaniem funduszy inwestycyjnych cieszy się rynek powierzchni komercyjnych handlowych i biurowych. Jednym z pierwszych przedsięwzięć był Holland Park, zespół dwóch budynków z 64 mieszkaniami o bardzo dobrym standardzie i atrakcyjnej lokalizacji na tyłach Placu Trzech Krzyży w Warszawie. W 2006 r. spółka ING Real Estate sprzedała nieruchomość firmie Keen Property Partners (KPP), która wynajmowała mieszkania na zasadach długookresowych umów. Od 2009 r. lokale mieszkalne zaczęto sprzedawać i aktualnie prawie wszystkie mają charakter własnościowy. Część lokali nadal jest wynajmowana¹⁰⁴. W nieruchomości mieszkaniowe, grunty budowlane i firmy deweloperskie inwestują fundusze rynku nieruchomości, np. Arka Fundusz Rynku Nieruchomości 1 i 2 należący do BZ WBK, fundusz BPH Nieruchomości Europy Wschodzącej. Pozyskiwanie kapitału na instytucjonalny wynajem mieszkań na zasadach crowdfundingu rozpoczęła firma Mzuri CF1, która projektuje zakup atrakcyjnych nieruchomości do remontu i ich sprzedaż z przeznaczeniem na wynajem¹⁰⁵. Inwestorzy instytucjonalni zajmujący się bezpośrednio wynajmem mieszkań dopiero rozpoczynają działalność w Polsce i zajmują minimalną część rynku najmu mieszkań. Prywatny, komercyjny rynek mieszkań na wynajem budują inwestorzy indywidualni, najczęściej dysponujący pojedynczymi mieszkaniami, bądź to przejściowo nie zajmowanymi na cele własne, bądź też zakupionymi w celach inwestycyjnych.

Strategia inwestora instytucjonalnego obejmuje lokalizację nieruchomości, standard obiektów, harmonogram transakcji w kontekście oceny popytu. Perspektywy wzrostu rynku

¹⁰³ <http://metrohouse.pl/?idNode=135&newsId=554>.

¹⁰⁴ Informacje o najmie instytucjonalnym w Polsce za: Mieszkania czynszowe w Polsce – szansa dla inwestorów instytucjonalnych, REAS, PwC, CMS, 2013.

¹⁰⁵ www.biznes.pl, dostęp 11-12-2014.

najmu w Polsce są korzystne ze względów ekonomicznych (np. wzrost wymogów dotyczących wkładu własnego w transakcjach wspieranych kredytem hipotecznym, stabilna sytuacja na rynku nieruchomości) oraz społecznych (zmiana modelu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, mobilność ludzi). Wprowadzenie instytucji najmu okazjonalnego i rozszerzenie zakresu jego stosowalności na podmioty prowadzące działalność gospodarczą stanowi znaczące udogodnienie dla inwestorów instytucjonalnych, zmniejszające ryzyko prawne z tytułu prawa ochrony lokatorów. Fundusz Mieszkań na Wynajem będzie prawdopodobnie jednym z pierwszych beneficjentów tego rozwiązania. Należy spodziewać się, że formułą wynajmu mieszkań zainteresują się też deweloperzy i inne podmioty gospodarcze. FMnW wśród potencjalnych konkurentów będzie cieszył się marką programu rządowego, a co najmniej prowadzonego przez prestiżową instytucję publiczną¹⁰⁶.

5.6.4. Ocena potencjalnego wpływu inwestycji FMnW na rynek najmu

Analizy firm rynku nieruchomości wskazują, że liczba mieszkań w ofercie najmu jest wielokrotnie niższa niż liczba mieszkań wynajętych. Przykładowo, w Poznaniu w 2013 r. w ofercie najmu było ok. 1,5 tys. mieszkań, a rynek najmu prywatnego był szacowany na ok. 27 tys.¹⁰⁷ W Warszawie oferta wynajmu dotyczyła 8,5 tys. mieszkań, wobec rynku wielkości 155 tys.

Ceny najmu mieszkań są w latach 2012 – 2014 dość stabilne i odzwierciedlają walory lokali (położenie, standard).

Poznań jest uważany za miasto o dość wyrównanych stawkach najmu¹⁰⁸. Średnie ceny transakcyjne najmu w Poznaniu¹⁰⁹ w latach 2012 – 2014 sięgały 27 – 30 zł za 1 m². Były one ok. dwukrotnie wyższe od stawki najmu w zasobach publicznych, zwyczajowo uznawanej jako 3% wskaźnika odtworzeniowego w skali roku (15 zł). Jak się wydaje, stawki czynszu za lokale FMnW nie będą odbiegały od stawek rynkowych. Fundusz jest zaprogramowany na 4% stopę zwrotu netto i nawet pomijając kosztotwórczą, początkową fazę działalności, elastyczność funduszu w kształtowaniu stawek czynszu jest nieznaczna.

Aktualna, początkowa faza działalności Funduszu Mieszkań na Wynajem TFI BGK, ogranicza możliwości prognozy wpływu na rynek najmu. Mówiąc o potencjalnym wpływie funduszu na rynek najmu mieszkań należy rozpatrywać dwa czynniki: efekt skali działania i efekt standardu usługi.

¹⁰⁶ Niezależnie od tego, że formalnie przedsięwzięcie – jako fundusz inwestycyjny – kwalifikuje się do sektora prywatnego.

¹⁰⁷ Według agencji redNet Consulting.

¹⁰⁸ Według Metrohouse, dane akcji informacyjnej dla studentów „Wynajmuj bezpiecznie”, www.metrohouse.pl.

¹⁰⁹ Por. cz. 3.

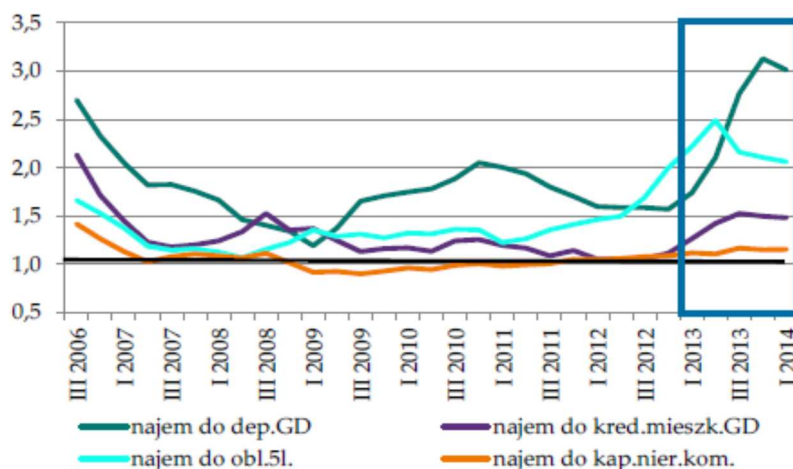
Programowane 15 – 20 tys. mieszkań docelowo wynajmowanych przez FMnW będzie stanowiło niewielką część rynku w kraju i w wybranych miastach i aglomeracjach. Oznacza to brak wpływu na stawki czynszu w sektorze najmu komercyjnego. Spodziewany profesjonalizm usług FMnW, jego promocja i prestiż właściciela, kojarzonego w władzę publiczną spowodują – jak się wydaje – znaczną popularność funduszu i jego oferta może być traktowana jako „pierwszy wybór” docelowej grupy najemców.

W 2015 r. FMnW nie zwiększy znacząco puli mieszkań w ofercie najmu, co oznacza, że nie będzie wpływał bezpośrednio na relacje cenowe.

Należy jednak podkreślić swego rodzaju promocyjno-propagandową rolę funduszu. Sam fakt powołania funduszu kieruje uwagę szerokiej opinii na specyficzną działalność inwestycyjną, jaką jest wynajem mieszkań. Sukces funduszu spowoduje silny impuls dla rozwoju rynku najmu instytucjonalnego. Powinien w dłuższej perspektywie powodować po pierwsze zwiększenie przejrzystości i profesjonalizmu usług wynajmu mieszkań, a po drugie – stabilizację cen.

Korzystne perspektywy dla rentowności inwestycji w wynajem mieszkań potwierdzają analizy NBP przedstawione na poniższym wykresie.

Wykres 207. Opłacalność wynajmu mieszkania w relacji do depozytów, obligacji, kredytu mieszkaniowego i kapitalizacji nieruchomości komercyjnych



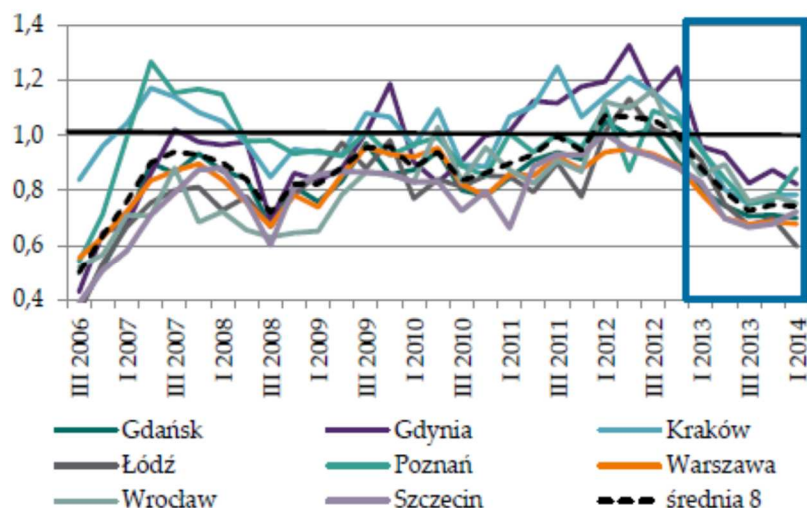
Źródło: dane NBP, Raport o sytuacji...¹¹⁰

To samo źródło wskazuje na ryzyko ograniczające wzrost całego rynku najmu komercyjnego w Polsce, jakim jest zmiana relacji kosztu obsługi kredytu do kosztu wynajmu. Rekordowo niskie

¹¹⁰ Narodowy Bank Polski, Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 .r, Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa, 2014, http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2013.pdf. Powyższa rycina (nr 21 , s. 15 w oryginale) dotyczy opłacalności wynajmu mieszkania w relacji do innych inwestycji – depozytów długoterminowych gospodarstw domowych, kredytu mieszkaniowego, 5-letnich obligacji skarbowych i nieruchomości komercyjnych. Wartość pow. 1 oznacza większą opłacalność wynajmu. Analiza nie uwzględnia kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym.

stopy procentowe powodują, że bardziej opłacalne stają spłaty kredytów hipotecznych niż rynkowy wynajem mieszkania (wykres 187). Wskaźnik P/R oznacza relację kosztu odsetek kredytu na zakup m² mieszkania do stawki najmu m².

Wykres 208. Wskaźnik P/R



Źródło: dane NPB, GUS, Raport o sytuacji...¹¹¹

5.7. Podsumowanie

Analiza wpływu rządowych programów mieszkaniowych powinna obejmować cały system mieszkaniowy i być prowadzona w szczegółowej skali przestrzennej. Tylko w takim ujęciu możliwe byłoby wykazanie zróżnicowania lokalnych rynków i próba wskazania presji „nierozwiązanych problemów mieszkaniowych” na transakcje mieszkaniowe rynku pierwotnego i wtórnego oraz na rynek najmu mieszkań.

Według danych EUROSTATU wolnorynkowy najem mieszkań przyrasta i pomiędzy 2008 a 2013 r. zwiększył się z 2,30% do 4,20%. Dalszy wzrost popularności najmu na zasadach rynkowych mógłby pozytywnie wpłynąć na mobilność młodych pracowników. Problemem pozostają dla wielu najemców kwestie niskiego komfortu zamieszkiwania, szczególnie jeśli chodzi o osoby nowo przybyłe do dużych miast w poszukiwaniu wykształcenia i pracy. Działalność Funduszu Mieszkań na Wynajem tylko w nieznacznym stopniu może przyczynić się do zmiany sytuacji na rynku najmu komercyjnego¹¹². Po pierwsze, skala planowana działalności funduszu i tempo realizacji programu plasują go w niszy nie tylko w skali całego kraju (co jest oczywiste zważywszy na plany funduszu), ale również wybranych kilku miast, którymi FMnW jest

¹¹¹ Op. Cit., ryc. 4 s. 9.

¹¹² <http://biznes.pl/magazyny/nieruchomosci/ilu-polakow-mieszka-w-wynajmowanym-m/x3pzk1>

zainteresowany. Uważa się, że lepsze efekty przyniosłaby stopniowa liberalizacja zasad ochrony lokatorów, szczególnie w kwestii warunków rozwiązywania umów najmu i ewentualnej eksmisji z wynajmowanych lokali. Taka polityka mobilizowałaby większą liczbę indywidualnych i instytucjonalnych inwestorów do zakupu mieszkań na wynajem. Odczuwalnym efektem byłby wzrost konkurencyjności najmu wobec innych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (np. długoterminnych kredytów hipotecznych).

Rządowe programy Rodzina na Swoim i Mieszkanie dla Młodych miały niewielki udział w rynku, przez co nie przyczyniały się do korekt na rynku nieruchomości mieszkaniowych pod względem cen i dostępności nieruchomości.

Niemniej fizyczne efekty programów rządowych w sferze mieszkalnictwa nie wyczerpują pól oddziaływania. Same zapowiedzi interwencji w polityce mieszkaniowej, rozważania wariantów i skali tej interwencji mają znaczenie psychologiczne i wpływają na decyzje poszczególnych interesariuszy. Jest to istotne zważywszy na dużą zmienność koncepcji i programów, ale także uwarunkowań makroekonomicznych. Zaletą programu RnS było otwarcie na wtórny rynek nieruchomości, jego wadą zaś przywiązanie do limitu cenowego. Zaletą programu MDM, szczególnie w kontekście promocji rodzicielstwa, jest udostępnienie programu osobom nie pozostającym w formalnych związkach.

Krótki okres funkcjonowania analizowanych programów jest czynnikiem ograniczającym możliwości generalizacji, zwłaszcza, że dynamicznie zmieniały się uwarunkowania zewnętrzne. Za najistotniejszą zmianę zewnętrzną uznaje się kolejny etap wdrożenia Rekomendacji S, czyli zwiększony wkład własny, do minimum 90% wartości nieruchomości.

6. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA POZIOM CEN NA WYBRANYCH RYNKACH LOKALNYCH I REGIONALNYCH

6.1. Metodologia

6.1.1. Charakterystyka cech poddanych analizie oraz przesłanki wyboru lokalnych rynków nieruchomości

W celu ustalenia czynników wpływających na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych zostały wybrane i poddane badaniu 3 cechy różnicujące ceny nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym oraz dwie cechy różnicujące średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W odniesieniu do **ryнку wtórnego lokali mieszkalnych**, w oparciu m.in. o raporty branżowe publikowane przez ogólnopolskie portale ogłoszeniowe dotyczące preferencji nabywców lokali mieszkalnych wybrano do analizy następujące cechy różnicujące ceny tego typu nieruchomości:

- lokalizacja względem centrum miasta (lokalizacja),
- forma budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny determinująca format tego lokalu, (forma),
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (wielkość).

W odniesieniu do **ryнку gruntów niezabudowanych** analizie poddane zostały dwie cechy nieruchomości:

- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (przeznaczenie w MPZP),
- położenie względem głównego ciągu komunikacyjnego – drogi krajowej o pierwszorzędym znaczeniu, drogi szybkiego ruchu lub autostrady (położenie względem dróg).

Z uwagi na lokalny charakter wielu rynków nieruchomości oraz w celu zwiększenia reprezentatywności badania przeanalizowane zostały rynki lokalne w miastach o różnej liczbie ludności oraz zróżnicowanym położeniu w skali kraju. W wyborze lokalnych rynków kierowano się wiedzą na temat funkcjonowania rynku nieruchomości, mając na uwadze m.in. takie aspekty jak:

- zróżnicowany poziom rozwoju rynków w analizowanych miastach,
- zróżnicowany status miasta w regionie,
- lokalizację miasta względem innych ośrodków miejskich,

W celu zróżnicowania formy rynków lokalnych poddanych analizie wybrane zostały rynki lokalne w:

- Zambrowie i Jędrzejowie jako przykłady rynków w małych miastach do 30.000 mieszkańców,
- Płocku – przykład rynku lokalnego w miastach zamieszkiwanych przez około 150.000 mieszkańców,
- Poznaniu – przykład rynku lokalnego w miastach dużych zamieszkiwanych przez ponad 250.000 mieszkańców.

W celu zbadania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na przeciętną cenę przeprowadzono analizę transakcji zawartych na lokalnych rynkach nieruchomości – na ich całym obszarze lub w wybranej części. Podejście to było odmienne w zależności od badanego segmentu rynku nieruchomości, co wynikało z charakterystyki nieruchomości stanowiących przedmiot analizy.

6.2.1. Opis charakterystyk analizowanych rynków nieruchomości w wybranych miastach

6.2.1.1. Poznań

Rynek wtórny lokali mieszkalnych

Z uwagi na duży rozmiar miasta na potrzeby analizy wpływu poszczególnych cech na poziom cen nieruchomości wybrano trzy reprezentatywne obręby o zróżnicowanej charakterystyce – przede wszystkim pod kątem lokalizacji względem centrum miasta i zlokalizowanym w ich ramach rodzaju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pod kątem cech rynkowych przeanalizowano ponad 600 transakcji na rynku wtórnym, z których każdą opisano uwzględniając analizowane cechy. Analizą objęto transakcje nieruchomościami lokalowymi w obrębach:

- 0051 Poznań – obręb obejmujący centrum miasta i śródmieście,
- 0061 Wilda – obręb sąsiadujący z centrum miasta od południa.
- 0060 Dębiec – obręb peryferyjny położony na południe względem obrębu Wilda.

Dla całego okresu analizy zbadano rozkład cen nieruchomości w analizowanym zbiorze:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	4.701
Mediana	4.619
Skośność	0,85
Kurtoza	2,83
Cena minimalna	1.215
Cena maksymalna	11.636
Liczba obserwacji	613
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	10.421

Analiza rozkładu cen transakcyjnych wskazuje na prawostronną skośność i koncentrację cen wokół wartości średniej. Świadczy to dominującej liczbie transakcji o cenach 1 m² poniżej obserwowanej średniej i mediany oraz o znacznym rozciągnięciu cen powyżej ceny średniej. Jednocześnie zróżnicowanie cen jest bardzo wysokie i ponad dwukrotnie przekracza poziom ceny średniej.

Ponadto przeanalizowano zmienność cen i poziom średniej w półrocznych okresach analizy:

Zmienność cen lokali w wybranych obrębach w Poznaniu w poszczególnych latach	2013 H1	2013 H2	2014 H1	2014* H2	łącznie
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	4.553	4.802	4.652	4.911	4.701
Mediana	4.501	4.753	4.597	4.825	4.619
Skośność	0,61	1,42	0,21	0,78	0,85
Liczba zawartych transakcji	165	203	184	61	613
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	8.004	9.644	7.425	4.920	10.421

* dane do końca września 2014 roku

Jak wynika z powyższego zestawienia na przestrzeni analizowanych lat średnie ceny wahały się w poszczególnych półroczach, chociaż pozostawały na zbliżonym poziomie, podobnie liczba transakcji zawieranych w poszczególnych okresach. Jedynie w trzecim kwartale 2014 roku widoczny jest spadek tempa ich przyrostu względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Uwagę zwraca także wysoki zakres obszaru zmienności cen, który w drugiej połowie 2013 roku dwukrotnie przekroczył poziom średniej.

Z uwagi na liczbę transakcji zawieranych na lokalnym rynku podjęto próbę jego analizy w ujęciu półrocznym jednak z racji rozkładu nieruchomości o analizowanych cechach w poszczególnych półroczach nie we wszystkich przypadkach było to możliwe i celowe. W takiej sytuacji analizę prowadzono w ujęciu rocznym.

6.2.1.2. Płock

W celu zbadania wpływu poszczególnych cech na przeciętną cenę lokali mieszkalnych w Płocku podobnie jak w Poznaniu przeprowadzono analizę transakcji w wybranych trzech obrębach ewidencyjnych o zróżnicowanej charakterystyce pod względem lokalizacji, formy zabudowy wielorodzinnej i podobnym zasięgu terytorialnym. Pod kątem cech rynkowych przeanalizowano ponad 600 transakcji na rynku wtórnym, z których każdą opisano uwzględniając analizowane cechy. Analizą objęto transakcje nieruchomościami lokalowymi w obrębach:

- Obręb numer 8 – obejmujący centrum miasta i śródmieście,
- Obręb numer 4 – obejmujący obszar sąsiadujący z centrum miasta od północy.
- Obręb numer 1 – obręb peryferyjny położony we wschodniej części miasta.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	
Liczba obserwacji	608
Cena minimalna	882
Cena maksymalna	5.640
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	3.416
Mediana	3.402
Skośność	- 0,05
Kurtoza	1,44
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	4.758

Analiza rozkładu cen transakcyjnych wskazuje na minimalną lewostronną skośność i koncentrację cen wokół wartości średniej. Świadczy to praktycznie równym rozkładzie liczby transakcji o cenach 1 m² poniżej i powyżej obserwowanej ceny średniej. Należy zwrócić także uwagę, że różnica pomiędzy ceną maksymalną a średnią jest znacznie mniejsza od różnicy pomiędzy ceną średnią i ceną minimalną. Zróżnicowanie cen pozostaje jednak wysokie i przekracza poziom ceny średniej.

Wyniki analizy w okresach półrocznych przedstawia tabela poniżej:

Zmienność cen lokali w wybranych obrębach w Płocku w poszczególnych okresach	2012 H1	2012 H2	2013 H1	2013 H2	2014 H1	łącznie
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	3.575	3.395	3.455	3.422	3.219	3.416
Liczba zawartych transakcji	110	139	129	128	103	609
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	3.441	4.163	4.615	3.750	2.754	4.758

** dane na połowę roku 2014*

Jak wynika z zestawienia w powyższej tabeli w analizowanych latach średnie ceny wahały się w poszczególnych półroczach, jednak pozostawały na zbliżonym poziomie. Liczba transakcji w poszczególnych okresach jest na zbliżonym poziomie. Podobnie jak w przypadku Poznania uwagę zwraca wysoki rozpiętość obszaru zmienności cen, który w większości analizowanych okresów przekracza poziom średniej ceny.

Podobnie jak w przypadku analizy rynku w Poznaniu, z uwagi na zgromadzoną liczbę transakcji podjęto próbę analizy rynku w ujęciu półrocznym, w przypadku braku takiej możliwości prowadzono analizę w ujęciu rocznym.

6.2.1.3. Jędrzejów

Z uwagi na niewielkie rozmiary miasta lokalny rynek nieruchomości jest znacznie mniej rozwinięty aniżeli w dwóch wcześniej analizowanych miastach. Potwierdzeniem tego jest liczba transakcji zawartych w analizowanym okresie w Jędrzejowie. W tym czasie zawartych zostało niespełna 100 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, przy czym jedynie około ponad 2/3 tej liczby (68 transakcji) dotyczyło rynku wtórnego. Z uwagi na powyższe na potrzeby szacowania wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości analizie poddano obszar całego miasta.

Podstawowe informacje na temat cen transakcyjnych na lokalnym rynku lokali mieszkalnych w Jędrzejowie przedstawia tabela poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	
Liczba obserwacji	68
Cena minimalna	1.244
Cena maksymalna	3.873
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.371
Mediana	2.360
Skośność	0,37
Kurtoza	0,47
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	2.629

Analiza rozkładu cen transakcyjnych wskazuje na niewielką prawostronną skośność i skupienie cen względem wartości średniej. Świadczy to o dość zrównoważonym rozkładzie liczby transakcji o cenach 1 m² poniżej i powyżej obserwowanej ceny średniej, jednocześnie o ich niewielkim zróżnicowaniu, chociaż obszar zmienności pozostaje nadal na poziomie przekraczającym średnią. Oznacza to występowanie pojedynczych transakcji, które odbiegają od średniej rynkowej. Wyniki analizy w poszczególnych latach przedstawia tabela poniżej:

Zmienność cen lokali w Jędrzejowie w poszczególnych latach	2012	2013	2014*	łącznie
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.302	2.370	2.658	2.371
Liczba zawartych transakcji	29	32	7	68
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	1.808	2.629	1.277	2.629

* dane na połowę 2014 roku.

Jak wynika z powyższej tabeli, w skali roku na analizowanym rynku wtórnym lokali mieszkalnych zawieranych jest około 30 transakcji sprzedaży. Z uwagi na ograniczoną liczbę

transakcji w pierwszej połowie 2014 roku analizie poddano transakcje z lat 2012 i 2013. Średnie ceny mieszkań w tym czasie pozostawały na zbliżonym poziomie. Przyczyny wzrostu średniej ceny w 2014 roku należy upatrywać przede wszystkim w niewielkiej liczbie transakcji zawartych na lokalnym rynku w tym czasie, co może zniekształcać obraz rynku. Uwagę zwraca także rozpiętość obszaru zmienności cen, który zwłaszcza w 2013 roku przekracza poziom ceny średniej.

6.2.1.4. Zambrów

W analizowanym okresie na lokalnym rynku nieruchomości w Zambrowie na rynku wtórnym zawarto 115 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji analizą objęto obszar całego miasta. Ogólne informacje na temat transakcji na lokalnym rynku lokali mieszkalnych w Zambrowie przedstawiają tabele poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	
Liczba obserwacji	115
Cena minimalna	1.414
Cena maksymalna	4.775
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.660
Mediana	2.550
Skośność	0,89
Kurtoza	1,39
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	3361

Analiza rozkładu cen transakcyjnych wskazuje na lekką prawostronną skośność i skupienie cen względem wartości średniej. Świadczy to o dominującej liczbie transakcji o cenach 1 m² poniżej obserwowanej średniej i mediany, a znacznym rozciągnięciu cen powyżej ceny średniej. Obszar zmienności cen pozostaje nadal na poziomie przekraczającym średnią. Oznacza to występowanie pojedynczych transakcji, które odbiegają w znacznym stopniu od średniej rynkowej. Wyniki analizy w poszczególnych latach przedstawia tabela poniżej:

Zmienność cen lokali w Zambrowie w poszczególnych latach	2012	2013	2014*	Łącznie
Średnia cena za 1 m² w PLN	2.707	2.569	2.699	2.660
Liczba zawartych transakcji	46	37	32	115
Obszar zmienności cen za 1 m² w PLN	2.913	3.121	2.372	3.361

* dane za pierwsze trzy kwartały 2014 roku.

W skali roku na lokalnym wtórnym rynku lokali mieszkalnych zawieranych jest około 40 transakcji sprzedaży. Średnia cena lokali sprzedanych na rynku lokalnym pozostawała w analizowanym okresie wahała się jednak pozostawała na zbliżonym poziomie. Podobnie jak w przypadku transakcji na rynku w Jędrzejowie zaobserwowano duży obszar zmienności cen, który w latach 2012 i 2013 roku także przekracza poziom ceny średniej.

6.2.2. Opis charakterystyki cech rynkowych

6.2.2.1. Lokalizacja względem centrum miasta (lokalizacja)

W celu oszacowania wpływu lokalizacji na cenę nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym przeanalizowano występowanie transakcji w ramach poszczególnych miast w podziale na trzy typy lokalizacji tj.:

- **centrum miasta** – lokale położone w funkcjonalnym centrum miasta osiągalne w czasie ok. 7-10 min środkami komunikacji miejskiej lub w przypadku ich braku (w małych miejscowościach) pieszo;
- **obrzeża centrum** – nieruchomości położone na obszarach otaczających funkcjonalne centrum miejscowości, osiągalne w czasie ok. 10 – 15 min środkami komunikacji miejskiej, lub w przypadku ich braku pieszo;
- **peryferia** – nieruchomości położone na obrzeżach miejscowości, przy jej granicach osiągalne w czasie przekraczającym 15 min za pomocą środków komunikacji miejskiej lub w przypadku ich braku pieszo.

Z uwagi na zróżnicowany charakter analizowanych miast nie jest możliwe jednoznaczne określenie odległości od centrum miasta, za pomocą której możliwe byłoby określenie statusu nieruchomości jako położonej w centrum, na jego obrzeżach lub na obszarach peryferyjnych.

6.2.2.2. Forma budynku wielorodzinnego (format lokalu mieszkalnego)

W celu zbadania formatu budynku na poziom cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym przyjęto następujący podział budynków mieszkalnych:

- kamienice – typowo miejskie piętrowe budynki mieszkalne w zabudowie zwartej pierzejowej¹¹³ powstałe od XV w. do czasów współczesnych, przeważnie w pierwszej połowie XX wieku. Są to budynki wznoszone metodą tradycyjną, murowane, przeważnie o dachach skośnych. Lokale znajdujące się w tego typu obiektach przeważnie nie mogą korzystać z takich udogodnień jak przynależne centralne ogrzewanie, ciepła woda miejska, miejsce parkingowe lub winda. Jednocześnie w wielu przypadkach charakteryzuje je ponadprzeciętna wysokość pomieszczeń.
- Bloki starszego typu – nieruchomości wybudowane w okresie PRL oraz na początku lat 90-tych – bloki z wielkiej płyty i w ramie H. Są to nieruchomości posiadające

¹¹³ Jeśli kamienica nie tworzy całości z zabudową pierzejową, jej charakterystyczną cechą jest brak dużych okien na jednej ze ścian, co wskazuje na ubytki lub niedokończenie pierzei ulicznej.

wystandaryzowane warunki mieszkaniowe – wielkość pokoi, otoczenie, intensywność zagospodarowania terenu, wygląd klatek schodowych etc. Najczęściej nie są wyposażone w garaże podziemne, charakteryzuje je znacznie uboższa architektura, lokalizacja wind tylko w przypadku obiektów o liczbie kondygnacji przekraczającej 5, brak ochrony.

- Nowoczesne bloki – bloki powstałe przeważnie po roku 2000, lub w ostatnim okresie lat 90-ych XX wieku, charakteryzują się takimi cechami jak miejsca parkingowe w garażu podziemnym, przestronne klatki schodowe, często zorganizowane otoczenie, ochrona, ogrodzenie terenu osiedla, monitoring, lokale użytkowe na poziomie parteru itp. Ponadto w obiektach tego typu lokale mieszkalne o tej samej liczbie pokoi mają przeważnie widocznie większą powierzchnię użytkową aniżeli w blokach starszego typu.

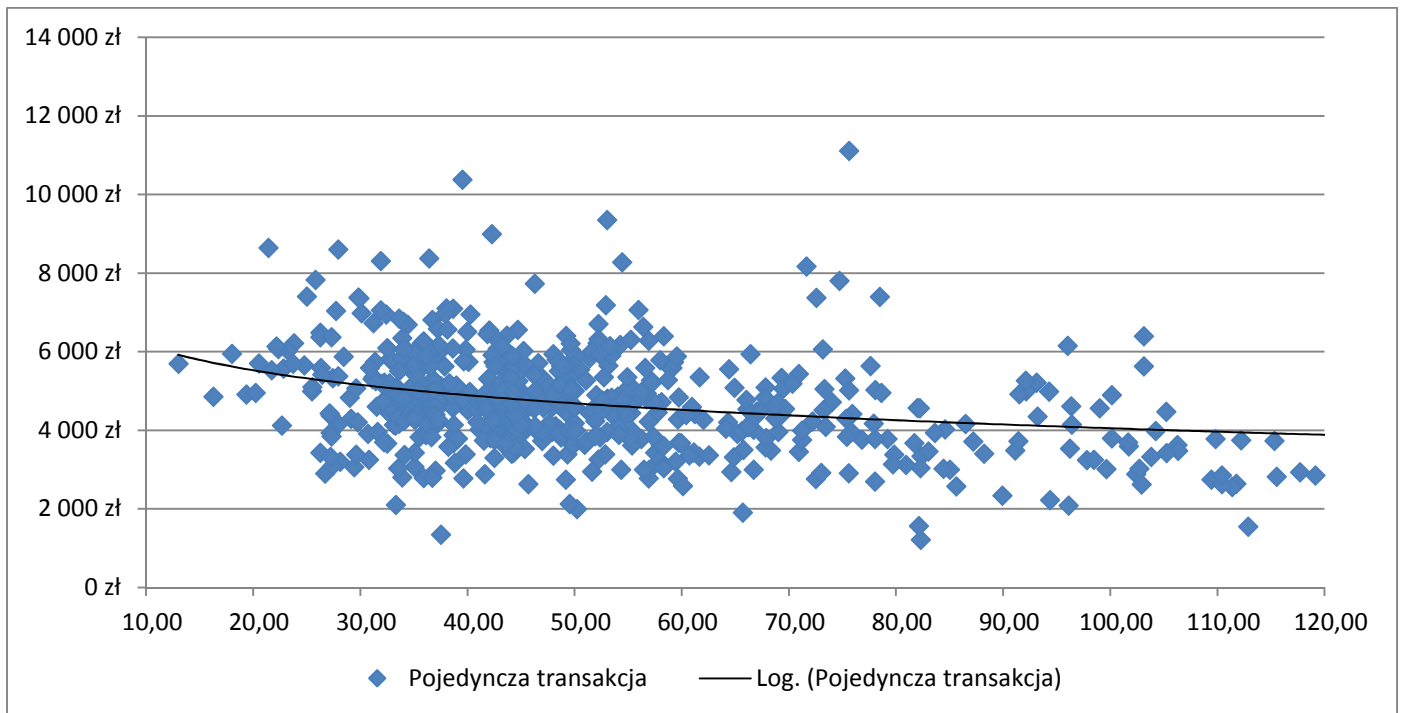
Mając na uwadze indywidualny charakter każdego z miast, w każdym z analizowanych przypadków w pierwszej kolejności dokonano analizy przeciętnej ceny lokali wszystkich wyróżnionych typów, aby wskazać, które z nich należy traktować jako najbardziej, a które jako najmniej atrakcyjne.

Z uwagi na to, że w wybranych częściach miasta, różnych z uwagi na ich położenie względem centrum, występują transakcje lokalami zlokalizowanymi w tylko dwóch typach budynków, o ile pozwalały na to dostępne dane transakcyjne badana była zależność pomiędzy nimi.

6.2.2.3. Wielkość lokalu mieszkalnego

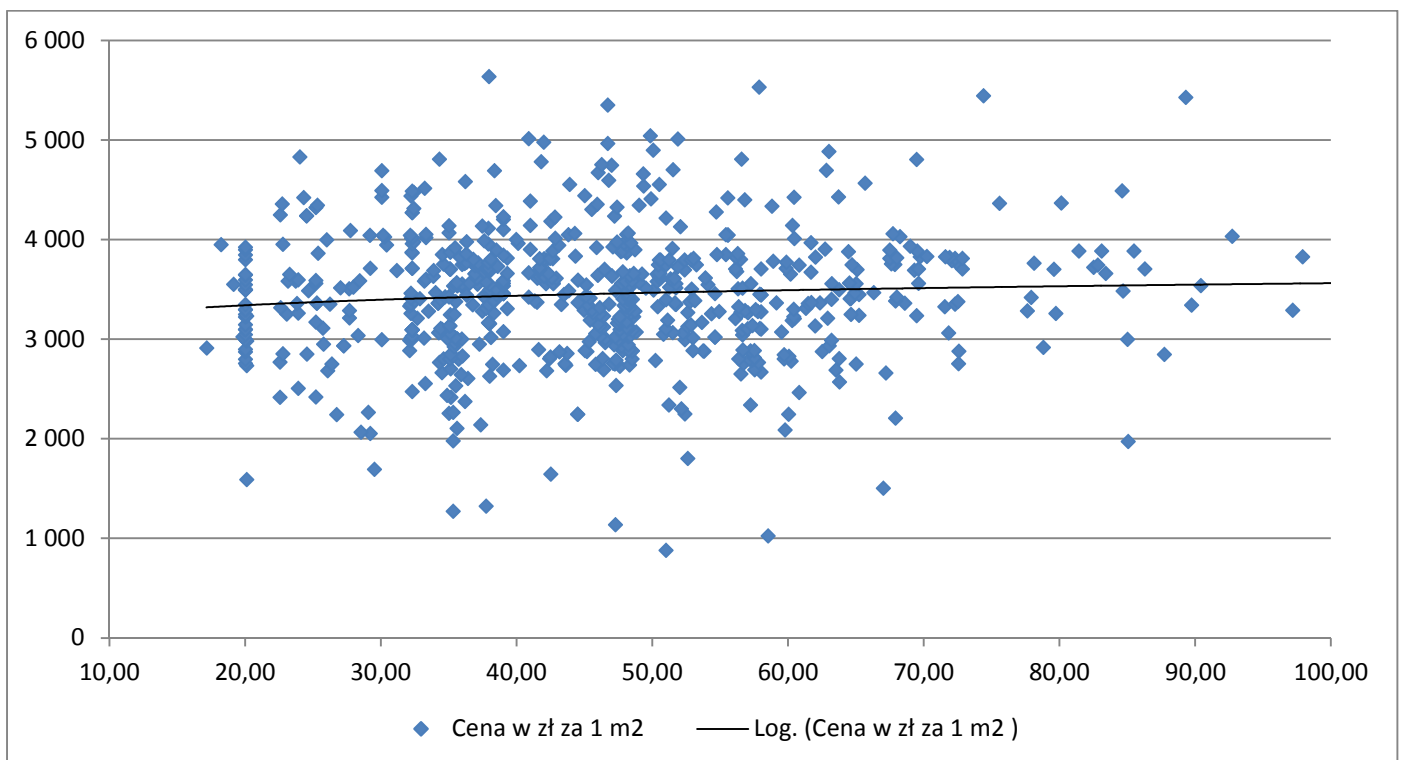
W celu zbadania wpływu takiej cechy jak powierzchnia lokalu mieszkalnego na jego cenę w przeliczeniu na 1 m² w pierwszej kolejności została przeprowadzona analiza rozkładu transakcji dotyczących mieszkań o określonej powierzchni w poszczególnych miastach poddanych analizie, której wyniki przedstawiają wykresy zamieszczone poniżej. Analiza rozkładu pozwala określić przedziały wielkości mieszkań grupujące najbardziej zbliżone typy lokali. Z wykorzystaniem tak określonych przedziałów przeprowadzona została następnie analiza zależności pomiędzy wielkością lokalu a średnią ceną 1m² powierzchni użytkowej i wpływu tej cechy na poziom cen.

Wykres 209. Rozkład transakcji lokalami mieszkalnymi pod względem powierzchni w Poznaniu w latach 2013-2014



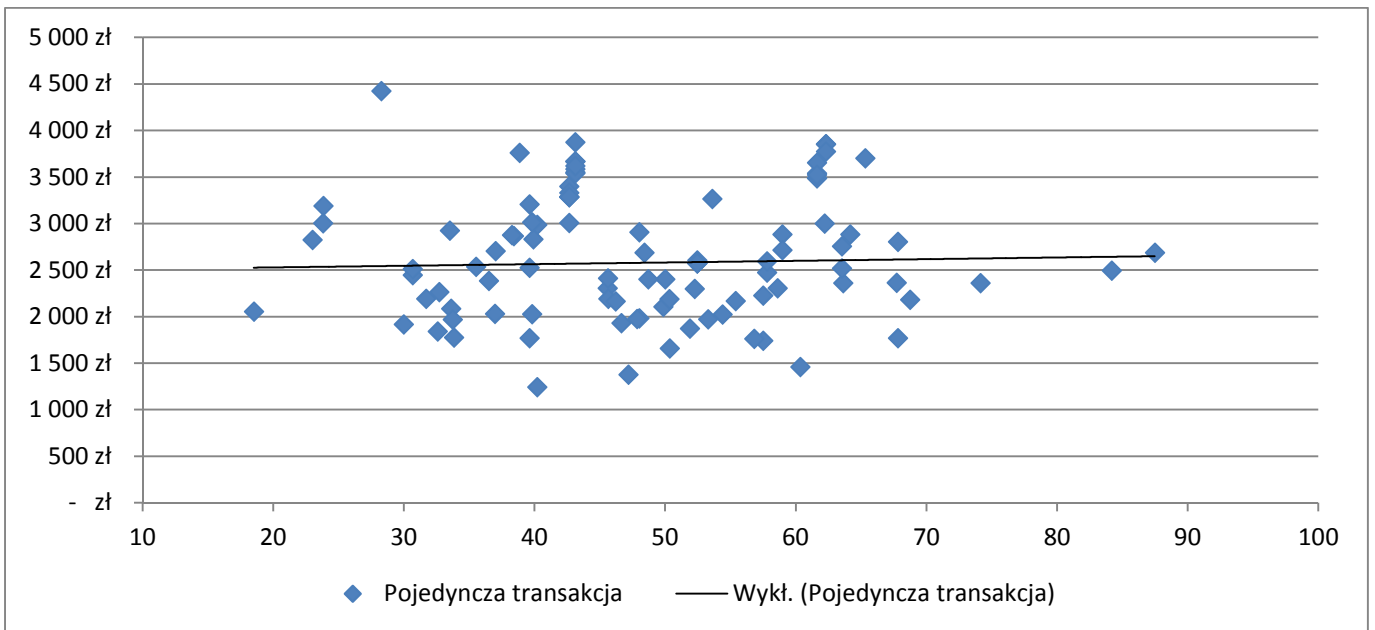
Źródło: opracowanie własne.

Wykres 210. Rozkład ceny 1 m² lokalu w zależności od wielkości mieszkania (w m²) w Płocku



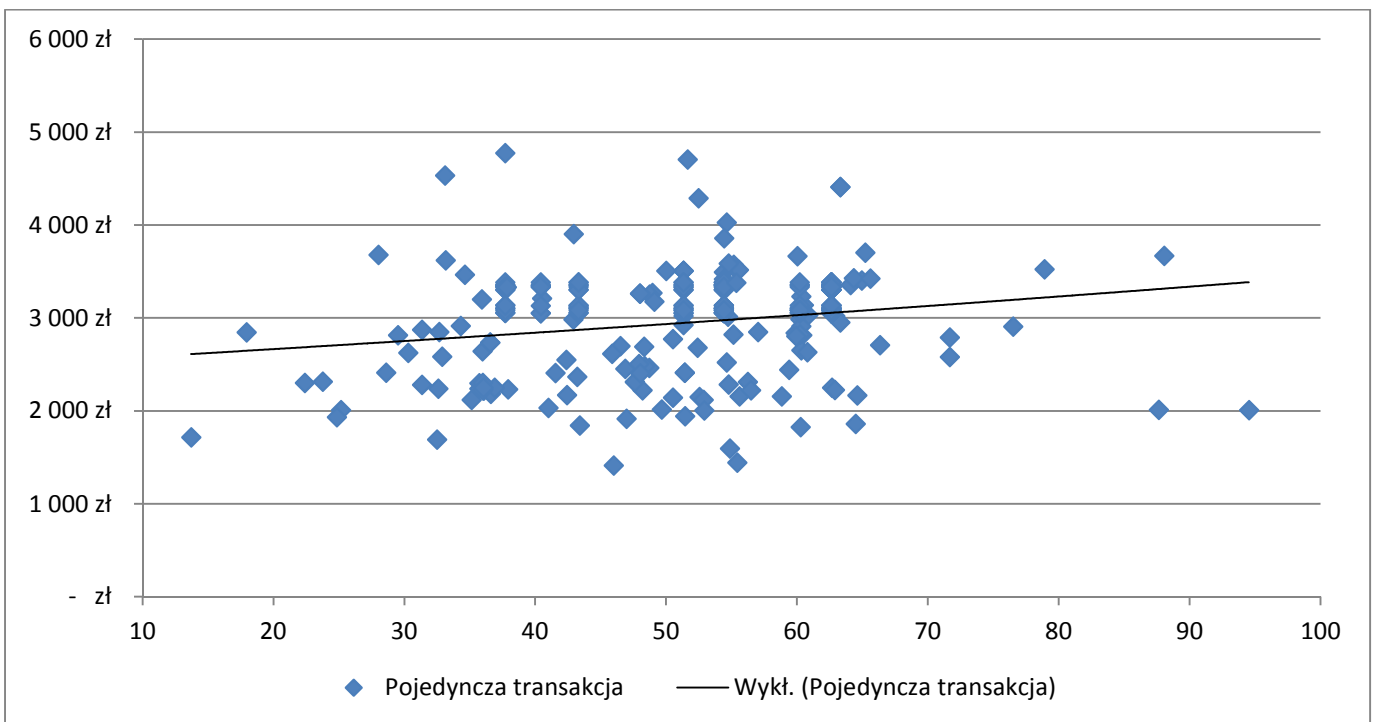
Źródło: opracowanie własne.

Wykres 211. Rozkład ceny 1 m² lokalu w zależności od wielkości mieszkania (w m²) w Jędrzejowie



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 212. Rozkład ceny 1 m² lokalu w zależności od wielkości mieszkania (w m²) w Zambrowie



Źródło: opracowanie własne.

W oparciu o analizę powyższych wykresów na potrzeby prześledzenia wpływu powierzchni lokali mieszkalnych na cenę 1 m² wyodrębniono następujące grupy powierzchni lokali mieszkalnych:

- lokale o powierzchni do 35 m²,
- lokale o powierzchni większej niż 35 m² i mniejszej lub równej 45 m²,
- lokale o powierzchni większej niż 45 m² i mniejszej lub równej 58 m²,
- lokale o powierzchni większej niż 58 m² ale mniejszej lub równej 75 m²,
- lokale o powierzchni powyżej 75 m²,

Dla tych grup została następnie przeprowadzona analiza zmienności średniej ceny 1m² lokali mieszkalnych. Jak wynika ze wstępnej analizy trendu w poszczególnych miastach, powierzchnia lokalu mieszkalnego jest odwrotnie proporcjonalna do ceny 1 m² powierzchni użytkowej w przypadku dużego miasta, jakim jest Poznań. W przypadku Płocka zależność powierzchni lokalu mieszkalnego i ceny 1 m² powierzchni użytkowej w skali całego miasta jest praktycznie niewidoczna, zaś w przypadku miast małych – można mówić o zależności wprost proporcjonalnej – tj. wzroście ceny 1 m² wraz ze wzrostem powierzchni lokalu.

W celu redukcji wpływu innych cech rynkowych możliwych do zidentyfikowania w oparciu o Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) w analizowanych miastach poszukiwane były obszary miasta umożliwiające analizę z pominięciem lub minimalizacją wpływu innych badanych cech nieruchomości. Poszukiwano zatem obszarów (centrum miasta, obrzeża centrum lub peryferia), w których zarejestrowana została wystarczająca do analizy liczba transakcji lokalami mieszkalnymi w budynkach podobnego typu (kamienica, blok starszego typu lub nowoczesny blok). Istotnym elementem brany pod uwagę był okres, w jakim zawarte zostały transakcje – półrocze, okres jednego roku lub w przypadku małych miast maksymalnie okres dwóch lat.

6.2.3. Wybór transakcji do analizy

W celu analizy czynników wpływających na poziom cen lokali mieszkalnych na rynkach lokalnych przeanalizowane zostały wyciągi z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) dotyczące danych historycznych na przestrzeni ostatnich 3 lat, tj. od początku 2012 do końca 2014 roku.

W przypadku miast małych przebadano wszystkie transakcje zawarte na lokalnych rynkach w badanym okresie, podczas gdy w miastach dużych i średnich badaniu poddawana była próbka w postaci danych z wybranych obrębów geodezyjnych o zróżnicowanej charakterystyce – przede wszystkim pod kątem lokalizacji względem centrum miasta i rodzaju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

O ile było to możliwe z uwagi na dostępność danych transakcyjnych badanie prowadzono w ujęciu półrocznym – dotyczy to przede wszystkim rynków lokalnych w dużych miastach. W innych przypadkach analiza prowadzona była w ujęciu rocznym.

Analizie poddano jedynie transakcje sprzedaży pełni praw do wybranych typów nieruchomości. Nie były brane pod wagę transakcje dotyczące ułamkowych udziałów w nieruchomości, o ile ten ułamkowy udział nie odnosił się jedynie do udziału w części wspólnej budynku lub drogi w przypadku gruntów niezabudowanych. W takich przypadkach powierzchnia przypadająca na ten udział była pomijana w obliczeniach średniej ceny transakcyjnej.

6.2.4. Opis transakcji pod kątem cech rynkowych

Dane dotyczące transakcji nieruchomościami takie jak: data, lokalizacja (numer działki i obręb), powierzchnia, cena oraz częściowo – przeznaczenie nieruchomości zaczerpnięte zostały z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości.

Cechy takie jak forma budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne oraz przeznaczenie gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak również odległość względem głównych ciągów komunikacyjnych (autostrady, drogi szybkiego ruchu, drogi krajowe o pierwszorzędym znaczeniu) zostały określone poprzez analizę poszczególnych transakcji. W tym celu wykorzystane zostały:

- informacje dostępne w biuletynie informacji publicznej dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- miejskie portale internetowe, w tym portale mapowe dedykowane poszczególnym miastom,
- informacje dostępne za pomocą witryny geoportal.gov.pl,
- informacje dostępne za pomocą witryny maps.google.com,
- informacje publikowane w portalach ogłoszeniowych.

W wyniku analizy, każda z transakcji została opisana pod kątem analizowanych cech. W przypadku transakcji wobec których stwierdzono niezgodność opisu z RCIWN z rzeczywistością (np. istnienie zabudowy na gruncie potencjalnie niezabudowanym) transakcje takie były pomijane.

6.2.5. Proces badania wpływu poszczególnych cech na poziom cen nieruchomości

Badanie wpływu poszczególnych cech na poziom cen nieruchomości przeprowadzone zostało poprzez analizę zróżnicowania średnich cen nieruchomości różniących się badaną cechą. W pierwszej kolejności analiza taka prowadzona była dla wszystkich transakcji analizowanych na badanym rynku. W ten sposób określone zostały także różnice pomiędzy średnimi cenami transakcji charakteryzujących się poszczególnymi wartościami cechach różnicujących. Analizowany był rozkład cen transakcyjnych dla wyszczególnionych grup transakcji w celu

wykluczenia zniekształcenia wyników poprzez oszacowanie wartości średniej z ponadprzeciętnie zróżnicowanego zbioru.

W celu oszacowania wpływu na poziom zmienności cen różnice pomiędzy średnimi cenami dla transakcji o najlepszej i najgorszej charakterystyce danej cechy były odnoszone do zakresu zmienności cen w danym okresie analizy. Jednocześnie szacowana była przeciętna różnica poziomów cen średnich pomiędzy lokalami o skrajnych wartościach analizowanej cechy. W ramach uzupełnienia wskazywany był także procentowy udział zakresu zmienności generowanej przez daną cechę w średniej cenie w badanym okresie.

W każdym przypadku podjęto także próbę analizy wpływu lokalizacji na cenę lokali mieszkalnych z wyłączeniem lub ograniczeniem oddziaływania innych cech nieruchomości analizowanych w niniejszym opracowaniu – tj. wielkości lokalu mieszkalnego oraz formatu budynku, w którym jest on zlokalizowany. O ile było to możliwe, analizowane były zbiory transakcji jednorodnych pod względem pozostałych cech, tj. np. zbiory danych dot. transakcji lokalami w blokach starszego typu o powierzchni od 45 do 58 m², zlokalizowanych we wszystkich trzech typach lokalizacji. W przypadku niemożliwości zgromadzenia zbioru transakcji jednorodnych, tworzony był zbiór transakcji podobnych, tj. różniących się oprócz badanej cechy także w możliwie niewielkim stopniu jedną z pozostałych cech analizowanych w niniejszym opracowaniu.

Analiza w takim ujęciu ma za zadanie wyeliminowanie wpływu innych charakterystyk nieruchomości na ich cenę, jednak możliwości tego typu kalkulacji były z uwagi na jednorodność rynków ograniczone.

W zależności od liczby dostępnych transakcji analizę przeprowadzono w ujęciu rocznym, lub półrocznym, oraz dla całego badanego okresu, co pozwoliło ograniczyć wpływ na wyniki ewentualnych zmian cen nieruchomości w czasie.

6.3. Czynniki wpływające na poziom cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych

6.3.1. Wpływ lokalizacji względem centrum miasta na cenę lokali mieszkalnych na rynku wtórnym

6.3.1.1. Poznań

W celu zbadania wpływu lokalizacji względem centrum miasta na cenę lokali mieszkalnych w Poznaniu analizie poddano transakcje zawarte w analizowanym okresie w trzech wybranych obrębach miasta reprezentujących obszary centrum miasta, obrzeża centrum oraz peryferia zgodnie z analogią:

- **centrum miasta** – obręb 0051 Poznań – obręb obejmujący centrum miasta i śródmieście,

- **obrzeża centrum** – obręb 0061 Wilda – obręb sąsiadujący z centrum miasta od południa,
- **peryferia** - obręb 0060 Dębiec – obręb peryferyjny, położony na południe względem obrębu Wilda.

Przeprowadzono podstawową analizę statystyczną zbiorów transakcji w każdej z wyróżnionych lokalizacji. Analizując transakcje w trzech obrębach o zróżnicowanym charakterze możliwe było uchwycenie wpływu lokalizacji na przeciętną wartość nieruchomości.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Centrum miasta	Obrzeża centrum	Peryferia
Liczba obserwacji	237	254	122
Cena minimalna	1.344	1.215	2.629
Cena maksymalna	11.636	8.641	6.545
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	5.064	4.483	4.449
Mediana	4.991	4.522	4.500
Skośność	0,78	0,22	0,09
Kurtoza	2,01	0,50	0,56
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	10.420	7.425	3.916

Jak wynika z powyższej tabeli najwyższy poziom zróżnicowania cen występuje w centrum miasta. Rozkład obserwacji w poszczególnych zbiorach w podobny sposób odbiega od rozkładu normalnego, przy czym skośność i koncentracja wartości w okolicach średniej jest najwyższa w centrum a najniższa na peryferiach miasta. Najmniej zróżnicowany pod względem cen jak również rozkładu jest rynek na peryferiach miasta.

Położenie nieruchomości i względem centrum	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach					Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m²)				
	2013 H1	2013 H2	2014 H1	2014 H2	łącznie	2013 H1	2013 H2	2014 H1	2014* H2	łącznie
Centrum miasta	58	80	76	23	237	4.945	5.217	4.981	5.109	5.064
Obrzeża centrum	72	87	74	21	254	4.410	4.507	4.415	4.868	4.483
Peryferia	35	36	34	17	122	4.197	4.593	4.433	4.695	4.449
łącznie	165	203	184	61	613	4.553	4.802	4.652	4.911	4.701
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:						16%	13%	12%	8%	13%
Udział w przedziale zmienności cen						9%	6%	7%	8%	6%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce						18%	14%	12%	9%	14%

* dane do końca września 2014 roku

Z uwagi na znaczną liczbę transakcji w poszczególnych okresach we wszystkich analizowanych lokalizacjach możliwa była analiza wpływu lokalizacji na przeciętną cenę nieruchomości w każdym z analizowanych półroczy. Poziom wpływu lokalizacji na zmienność cen transakcyjnych oszacowany jako udział różnicy średniej ceny nieruchomości w centrum miasta względem lokalizacji peryferyjnej waha się w przedziale od 6,5 do 9 % obszaru zmienności cen w poszczególnych okresach analizy i od 8 do 16 % przeciętnej wartości nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Różnica w poziomie średnich cen pomiędzy centrum i obrzeżami miasta jest widoczna jednak w wybranych okresach (druga połowa 2013 i pierwsza połowa 2014 roku) średnie ceny nieruchomości na obrzeżach centrum były na poziomie niższym aniżeli ceny lokali mieszkalnych na peryferiach. W całym badanym okresie nieznacznie wyższy poziom cen dotyczył jednak lokali położonych na peryferiach miasta.

Mając na uwadze charakterystykę lokalnego rynku nieruchomości w Poznaniu podjęto także próbę uwzględnienia w analizie wpływu lokalizacji na ceny lokali mieszkalnych formy budynku, w którym się te lokale znajdują oraz powierzchni lokali stanowiących przedmiot transakcji. W tym celu przeanalizowano rozkład nieruchomości będących przedmiotem transakcji z uwzględnieniem trzech ww. cech tj. w poszukiwaniu okresów, w których koncentracja transakcji najbardziej jednorodnych lokali pozwoli na oszacowanie wpływu lokalizacji na poziom cen z ograniczeniem wpływu innych analizowanych cech.

Zestawienie liczby transakcji lokalami w budynkach określonego typu przedstawiono poniżej:

Lokalizacja i format lokalu mieszkalnego	Liczba transakcji w określonym przedziale czasowym		Suma końcowa
	2013	2014	
Centrum miasta	138	99	237
Kamienica	89	71	160
Blok starszego typu	23	12	35
Nowoczesny blok	26	16	42
Obrzeża centrum	159	95	254
Kamienica	96	67	163
Blok starszego typu	21	13	34
Nowoczesny blok	42	15	57
Peryferia	70	52	122
Kamienica	11	6	17
Blok starszego typu	53	42	95
Nowoczesny blok	6	4	10

łącznie	367	246	613
----------------	------------	------------	------------

W toku takiego postępowania analizę wpływu lokalizacji na poziom cen przeprowadzono dla transakcji lokalami w blokach starszego typu o powierzchni od 35 do 58 m² ograniczając w ten sposób wpływ pozostałych zmiennych, jednak jednocześnie ograniczając analizę do lokali w blokach starszego typu. Analizy dokonano w trzech spośród czterech analizowanych okresów.

Położenie nieruchomości względem centrum	Średnia cena lokali mieszkalnych w Blokach starszego typu w poszczególnych okresach analizy (w PLN/m ²)			
	2013 H1	2013 H2	2014 H1	Średnio
Centrum miasta	4.432	5.628	4.999	5.020
Obrzeża centrum	4.619	4.567	4.664	4.619
Peryferia	4.230	4.531	4.290	4.343
Średnio dla całości:	4.346	4.820	4.551	4.564
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:	5%	23%	16%	15%
Udział w przedziale zmienności cen	3%	11%	10%	6,50%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce	5%	24%	17%	16%

Jak wynika z powyższej analizy przeciętne ceny lokali w blokach starszego typu, położonych w centrum miasta są o 16% wyższe od cen podobnych lokali na peryferiach miasta. Jednocześnie udział zaobserwowanej z tego tytułu zmienności cen stanowi jedynie 6,5% w całym przedziale zmienności cen. Należy jednak mieć na uwadze, że w przypadku lokali mieszkalnych o innym formacie znaczenie lokalizacji może być odmienne z uwagi np. na ich ograniczoną dostępność.

Podobna analiza zależności dla lokali w nowoczesnych blokach pomiędzy lokalizacją w centrum i na obrzeżach miasta wskazuje na znacznie większy wpływ lokalizacji na poziom cen tego typu lokali w Poznaniu.

Położenie nieruchomości względem centrum	Średnia cena lokali mieszkalnych w Blokach starszego typu w poszczególnych okresach analizy (w PLN/m ²)			
	2013 H1	2013 H2	2014 H1	Średnio
Centrum miasta	6.229	7.451	6.358	6.689
Obrzeża centrum	5.154	5.527	5.165	5.293
Średnio dla całości:	5.473	6.169	5.762	5.774
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:	20%	31%	21%	24%
Udział w przedziale zmienności cen	13%	20%	16%	13%

Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce	21%	35%	23%	26%
---	------------	------------	------------	------------

Powyższy wynik sugeruje, że w przypadku lokali w nowoczesnych blokach wpływ lokalizacji na poziom ich cen jest wyższy i znacznie bardziej cenione są mieszkania tego typu położone w centrum miasta.

6.3.1.2. Płock

W celu zbadania wpływu lokalizacji względem centrum miasta na cenę lokali mieszkalnych w Płocku przeprowadzono działania analogiczne do badania rynku w Poznaniu. Transakcje zawarte w analizowanym okresie w trzech wybranych obrębach miasta reprezentują analogiczne obszary centrum, obrzeży centrum oraz peryferii:

- centrum miasta – obręb 8,
- obrzeża centrum – obręb 4,
- peryferia - obręb nr 1.

Przeprowadzono podstawową analizę statystyczną zbiorów transakcji w każdej z wyróżnionych lokalizacji. Analizując transakcje w trzech obrębach o zróżnicowanym charakterze możliwe było uchwycenie wpływu lokalizacji na przeciętną wartość nieruchomości.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Centrum miasta	Obrzeża centrum	Peryferia
Liczba obserwacji	210	247	151
Cena minimalna	882	1.275	1.695
Cena maksymalna	5.640	4.831	5.533
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	3.417	3.285	3.643
Mediana	3.418	3.284	3.657
Skośność	- 0,59	- 0,14	0,06
Kurtoza	2,45	0,99	0,02
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	4.758	3.557	3.838

Jak wynika z powyższej tabeli najwyższy poziom zróżnicowania cen występuje w centrum miasta. Rozkład obserwacji w centrum miasta najbardziej także odbiega od rozkładu normalnego, najwyższy poziom dotyczy także poziomu lewostronnej asymetrii. Rozkład najbliższy normalnego dotyczy obserwacji na peryferiach miasta.

Położenie nieruchomości względem centrum	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych okresach					
	2012 H1	2012 H2	2013 H1	2013 H2	2014 H1	łącznie
Centrum miasta	38	60	47	37	29	211

Obrzeża centrum	40	56	47	51	53	247
Peryferia	32	23	35	40	21	151
łącznie	110	139	129	128	103	609

Położenie nieruchomości względem centrum	Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)					łącznie
	2012 H1	2012 H2	2013 H1	2013 H2	2014 H1	
Centrum miasta	3.500	3.470	3.395	3.242	3.389	3.407
Obrzeża centrum	3.424	3.300	3.338	3.277	3.124	3.285
Peryferia	3.852	3.433	3.692	3.774	3.224	3.643
Średnio dla całości:	3.575	3.395	3.455	3.422	3.219	3.416
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:	-10%	1%	-9%	-16%	5%	-7%
Udział w przedziale zmienności cen	-10%	1%	-6%	-14%	6%	-5%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce	-9%	1%	-8%	-14%	5%	-6%

Jak wynika z tabeli powyżej w przypadku Płocka istotną różnicą względem innych analizowanych miast jest to, że w analizowanych okresach średnia cena lokali mieszkalnych na peryferiach miasta jest przeciętnie wyższa od średniej ceny lokali w centrum miasta. Taka sytuacja sugeruje odmienny charakter lokali stanowiących przedmiot obrotu na rynku wtórnym i położonych w centrum miasta i na jego obszarach peryferyjnych. Potwierdzeniem tego jest zestawienie w tabeli poniżej:

Transakcje lokalami w podziale ze względu na typ budynku i lokalizację	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych okresach			
	2012	2013	2014 H1	łącznie
Centrum miasta	98	84	29	211
Blok starszego typu	53	67	20	140
Kamienica	32	10	6	48
Nowoczesny blok	12	7	3	22
Obrzeża centrum	96	98	53	247
Blok starszego typu	96	98	53	247
Peryferia	55	75	21	151
Blok starszego typu	33	41	16	90
Nowoczesny blok	22	34	5	61
łącznie	249	257	103	608

Na obrzeżach centrum oraz w centrum Płocka transakcje lokalami mieszkalnymi w nowoczesnych budynkach nie są notowane lub stanowią mniejszość, podczas gdy na terenach peryferyjnych lokali tego typu dotyczy znaczna część z zarejestrowanych transakcji. To sugeruje znaczący wpływ formy budynku na cenę zlokalizowanych w nim lokali, co będzie analizowane w dalszej części opracowania. W celu wyłączenia wpływu tej cechy przeanalizowano oddzielnie transakcje lokalami w nowoczesnych blokach oraz w blokach starszego typu w różnych lokalizacjach.

Wpływ lokalizacji na cenę lokali w nowoczesnych blokach:

Położenie lokali mieszkalnych w nowoczesnych blokach względem centrum	Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014 H1	łącznie
Centrum miasta	3.776	4.266	4.205	3.981
Peryferia	4.222	4.153	3.484	4.123
Średnio dla całości:	4.056	4.172	3.754	4.084
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:	-11%	3%	19%	-3%
Udział w przedziale zmienności cen	-10%	2%	27%	-3%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce	-4%	0%	8%	-1%

Wpływ lokalizacji na cenę lokali w Blokach starszego typu:

Położenie lokali mieszkalnych w blokach starszego typu względem centrum	Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014 H1	łącznie
Centrum miasta	3.300	3.256	3.369	3.289
Obrzeża centrum	3.352	3.306	3.124	3.285
Peryferia	3.313	3.390	3.142	3.318
Średnio dla całości:	3.330	3.306	3.182	3.292
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:	0%	-4%	7%	-1%
Udział w przedziale zmienności cen	0%	-3%	8%	-1%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce	0%	-4%	7%	-1%

Pomimo wyłączenia wpływu cechy takiej jak forma budynku analiza zmienności cen ze względu na lokalizację względem centrum miasta w Płocku wskazuje na niewielki i zmienny w czasie wpływ tej cechy na poziom cen nieruchomości lokalowych w budynkach starszego typu. Jednocześnie zidentyfikowana zależność pomiędzy lokalizacją a ceną w przypadku lokali w starszych budynkach była dotychczas odwrotna niż w większości miast, tzn. średnia cena mieszkań rośnie wraz z oddalaniem się od centrum miasta. Dotyczy to przede wszystkim lokali

mieszkalnych w Blokach starszego typu. W przypadku lokali w nowoczesnych blokach powstałych po 2000 roku w 2013, a zwłaszcza w 2014 roku wpływ lokalizacji na zakres zmienności cen był istotnie wyższy a kierunek zależności zgodny z ogólnie przyjmowanym.

6.3.1.3. Jędrzejów

W celu zbadania wpływu lokalizacji względem centrum miasta na cenę lokali mieszkalnych w Jędrzejowie przeprowadzono działania analogiczne do rynku w innych miastach w ujęciu dla całego miasta.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Centrum miasta	Obrzeża centrum	Peryferia
Liczba obserwacji	3	57	8
Cena minimalna	2.106	1.244	1.916
Cena maksymalna	2.925	3.873	2.865
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.509	2.373	2.302
Mediana	2.495	2.304	2.381
Skośność	0,15	0,35	0,52
Kurtoza		0,29	0,43
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	819	2.629	949

Ich zestawienie z uwzględnieniem lokalizacji względem centrum miasta przedstawia tabela poniżej.

Położenie nieruchomości względem centrum	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena nieruchomości w poszczególnych latach (w PLN/m²)			
	2012	2013	2014*	łącznie	2012	2013	2014*	łącznie
Centrum miasta	3			3	2.509			2.509
Obrzeża centrum	19	31	7	57	2.275	2.369	2.658	2.373
Peryferia	7	1		8	2.286	2.412		2.302
łącznie	29	32	7	68	2.302	2.370	2.658	2.371
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:					10%	n.d.	n.d.	n.d.
Udział w przedziale zmienności cen					12%	n.d.	n.d.	n.d.
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce					10%	n.d.	n.d.	n.d.

* dane na połowę 2014 roku.

Analiza ogólnego zestawienia cen transakcyjnych pozwala na obliczenie wpływu lokalizacji na przeciętną cenę nieruchomości jedynie w odniesieniu do roku 2012, gdzie w przypadku niezróżnicowania nieruchomości pod względem innych cech wpływ ten został oszacowany na

poziomie 12% obszaru zmienności cen w badanym roku. W analizowanym okresie różnica w poziomie cen pomiędzy nieruchomościami zlokalizowanymi na peryferiach i obrzeżu centrum była bardzo niewielka. Główną tego przyczyną jest niewielki rozmiar miasta oraz zlokalizowanie większości budynków wielorodzinnych w północno-zachodniej części miasta w pewnym oddaleniu od jego centrum, w którym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna należy do rzadkości.

W celu uniezależnienia wyników analizy od innych cech rynkowych nieruchomości dokonano analizy rozkładu nieruchomości o poszczególnych cechach w całym zbiorze transakcji. Z uwagi na to, że w roku 2012 wszystkie transakcje na rynku wtórnym dotyczyły lokali mieszkalnych w Blokach starszego typu, charakter budynku w którym znajdują się lokale nie miał wpływu na szacowane oddziaływanie lokalizacji na poziom średnich cen nieruchomości. Rozkład zawartych transakcji z uwzględnieniem wielkości lokali będących ich przedmiotem nie pozwala na przeprowadzenie odrębnej analizy z wyłączeniem wpływu tej cechy.

Podsumowując wpływ położenia lokalu mieszkalnego względem centrum miasta w Jędrzejowie na jego cenę rynkową należy uznać za niewielki. Uzasadnieniem dla otrzymanego wyniku jest geografia miasta, w którym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna skoncentrowana jest poza centrum miasta, w jego północno-zachodniej i zachodniej części w funkcjonalnym centrum miasta dominuje zabudowa handlowo-usługowa, z obiektami użyteczności publicznej takimi jak szkoła, liceum, urząd miasta. Dopelnienie stanowi zabudowa niska w przeważającej części jednorodzinna.

6.3.1.4. Zambrów

Podobnie jak w przypadku analizy rynku w Jędrzejowie, w celu zbadania wpływu lokalizacji względem centrum miasta na cenę lokali mieszkalnych w Zambrowie, transakcje zawarte w analizowanym okresie na obszarze całego miasta przeanalizowane zostały w ujęciu rocznym. Podstawowe charakterystyki rozkładu transakcji w poszczególnych typach lokalizacji przedstawia tabela poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Centrum miasta	Obrzeża centrum	Peryferia
Liczba obserwacji	21	56	38
Cena minimalna	1.693	1.825	1.414
Cena maksymalna	4.707	4.775	3.202
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.585	2.962	2.257
Mediana	2.413	2.918	2.241
Skośność	1,74	0,80	0,05
Kurtoza	4,66	0,66	0,42

**Obszar zmienności cen za 1 m² PU
w PLN**

3.013 2.949 1.789

Zestawienie transakcji z uwzględnieniem lokalizacji względem centrum miasta w poszczególnych latach przedstawia tabela poniżej.

Położenie nieruchomości względem centrum	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena nieruchomości w poszczególnych latach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014*	łącznie	2012	2013	2014*	łącznie
Centrum miasta	10	7	4	21	2.504	2.533	1.990	2.433
Obrzeża centrum	23	17	16	56	2.729	2.713	2.891	2.772
Peryferia	13	13	12	38	2.278	2.151	2.350	2.257
łącznie	46	37	32	115	2.537	2.427	2.551	2.507
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:					16%	15%	n.d.	12%
Udział w przedziale zmienności cen					15%	12%	n.d.	10%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce					20%	18%	n.d.	15%

Analiza ogólnego zestawienia cen transakcyjnych pozwala na obliczenie wpływu lokalizacji na przeciętną cenę nieruchomości w odniesieniu do lat 2012 i 2013. W roku 2014 liczba transakcji w centrum miasta oraz istotne odchylenie wartości od średniej z lat ubiegłych wskazują na istotny wpływ innych cech kształtujących wartość nieruchomości na osiągnięte ceny.

W oparciu o powyższą analizę na przestrzeni dwóch lat lokalizacja nieruchomości determinowała jej przeciętną cenę w zakresie od 12 do 15% jej zmienności. Analiza średnich cen nieruchomości w zależności od lokalizacji wskazuje, że najwyższy poziom cen osiągają lokale mieszkalne położone w na obrzeżach centrum miasta. Jak pokazuje analiza rozkładu różnych form zabudowy wielorodzinnej w Zambrowie, na obrzeżach centrum miasta zlokalizowane są lokale w nowoczesnych blokach mieszkalnych co może w istotny sposób zakrzywiać obraz wpływu lokalizacji na cenę.

W celu ograniczenia tego wpływu przeprowadzono analizę średnich cen z uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz formy budynku w którym zlokalizowany był lokal mieszkalny.

W przypadku Zambrowa dostępne dane transakcyjne pozwalają na analizę wpływu lokalizacji na cenę dla lokali mieszkalnych znajdujących się w Blokach starszego typu w oparciu o dane z lat 2012-2013. W tym okresie w Zambrowie zanotowano, co najmniej 5 transakcji nieruchomościami tego typu w każdej z lokalizacji, jednocześnie rozkład tych transakcji jest w tych latach zbliżony.

Położenie względem centrum miasta	Liczba zawartych transakcji analizowanego typu nieruchomości			Średnia cena analizowanego typu nieruchomości		
	2012	2013	łącznie	2012	2013	łącznie
Centrum miasta	9	7	16	2.504	2.533	2.516
Obrzeża centrum	15	10	25	2.656	2.713	2.679
Peryferia	7	9	16	2.265	2.266	2.265
łącznie	31	26	57	2.524	2.509	2.517
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:				9%	11%	10%
Udział w przedziale zmienności cen				8%	9%	7%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce				11%	12%	11%

Jak wynika z powyższej analizy w przypadku Zambrowa cecha lokalizacji wpływa na wartość lokali w budynkach starszego typu przeciętnie na poziomie 9 % przedziału zmienności cen. Przy czym istotną różnicę uwidacznia zestawienie lokali położonych na peryferiach miasta w odniesieniu do lokali położonych w centrum i na obrzeżach centrum. Po uwzględnieniu w analizie formy budynku, w którym zlokalizowane są lokale mieszkalne w przypadku Zambrowa nadal nieznacznie wyższe ceny notowane są w odniesieniu do lokali położonych na obrzeżach centrum, aniżeli ma to miejsce w przypadku centrum miasta. Podobnie jak w przypadku Jędrzejowa może to wynikać przede wszystkim z niewielkiego rozmiaru miasta i większego wpływu na cenę innych cech niż lokalizacja.

6.3.2. Wpływ formy budynku na poziom cen lokali mieszkalnych

6.3.2.1. Poznań

W celu ustalenia wpływu typu budynku, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny na jego cenę w Poznaniu przeanalizowano transakcje w opisanych wcześniej obrębach miasta z uwzględnieniem ich jednorodności lub podobieństwa w zakresie innych cech różnicujących. Analiza wskazała na występowanie w poszczególnych obrębach trzech podstawowych typów budynków wielorodzinnych: nowoczesnych bloków, bloków starszego typu oraz kamienic. Nie wszystkie spośród analizowanych typów budynków występują w każdym z analizowanych obrębów, co może przekładać się na przeciętny poziom cen rynkowych na tym obszarze.

Poniżej przedstawiono rozkład cen lokali w budynkach różnego formatu na terenie wszystkich trzech analizowanych obrębów:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Kamienice	Bloki starszego typu	Nowoczesne bloki
Liczba obserwacji	340	164	109
Cena minimalna	1.215	1.344	3.780
Cena maksymalna	11.636	6.729	11.111

Średnia cena za 1 m² PU w PLN	4.379	4.565	5.907
Mediana	4.315	4.577	5.773
Skośność	0,98	- 0,37	1,19
Kurtoza	3,71	1,08	2,59
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	10.421	5.385	7.332

Jak wynika z powyższego zestawienia, w analizowanym czasie najniższe średnie ceny osiągały lokale mieszkalne znajdujące się w kamienicach. Lokalizacja w tego typu budynkach zostanie przyjęta jako najmniej atrakcyjna. Jako najbardziej atrakcyjną formę zabudowy przyjęto w oparciu o powyższe wyniki – nowoczesne bloki.

W przypadku wszystkich formatów budynków średnia i mediana odbiegają od siebie jedynie w niewielkim stopniu. W przypadku lokali w kamienicach i nowoczesnych blokach uwagę zwraca wyższy poziom koncentracji cen wokół średniej, jednak takie zjawisko występuje także w odniesieniu do lokali w blokach starszego typu. W przypadku lokali w kamienicach i nowoczesnych blokach obserwowana jest prawostronna asymetria rozkładu, a zatem dominacja cen poniżej średniej, czego potwierdzeniem jest poziom mediany. W przypadku lokali w blokach mieszkalnych asymetria jest lewostronna, jednak o znacznie mniejszym nasileniu. Obszar zmienności cen we wszystkich przypadkach jest bardzo duży, uwagę zwraca zwłaszcza obszar zmienności cen lokali w kamienicach, który jest równy całkowitemu obszarowi zmienności cen, na rynku w Poznaniu w analizowanym czasie.

Podstawowe zróżnicowanie cen średnich ze względu na format budynku i ich wpływ przed wytłumieniem wpływu innych cech przedstawia tabela poniżej:

Podział transakcji ze względu na typ budynku.	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach					Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)				
	2013 H1	2013 H2	2014 H1	2014 H2	łącznie	2013 H1	2013 H2	2014 H1	2014 H2	łącznie
Kamienica	79	117	113	31	340	4.296	4.335	4.462	4.457	4.379
Blok starszego typu	51	47	48	18	164	4.309	4.868	4.496	4.686	4.565
Nowoczesny blok	35	39	23	12	109	5.487	6.125	5.912	6.419	5.907
łącznie	165	203	184	61	613	4.553	4.802	4.652	4.911	4.701
Udział formy budynku w poziomie ceny średniej:	15%	13%	19%	35%	13%					
Udział w przedziale zmienności cen	26%	37%	31%	40%	33%					
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce	28%	41%	32%	44%	35%					

Powyższa analiza wskazuje na silny wpływ formatu budynku na poziom cen nieruchomości lokalowych. Podobnie jak w innych przypadkach, w celu zminimalizowania wpływu innych cech na poziom cen lokali przeprowadzono analizę transakcji w wybranych okresach z uwzględnieniem jedynie transakcji lokalami o określonej powierzchni użytkowej i lokalizacji. Z uwagi na to, że lokale położone w kamienicach nie występują na obrzeżach analizę wpływu badanej cechy na zmienność cen nieruchomości lokalowych zbadano w oparciu o transakcje z centrum miasta i jego obrzeży.

W celu zbadania zróżnicowania średnich cen pomiędzy lokalami w kamienicach i nowoczesnych blokach z pominięciem wpływu innych cech różnicujących przeprowadzono analizę transakcji:

- lokali w centrum miasta o powierzchni użytkowej od 35 do 58 m², w 2013 roku,
- lokali na obrzeżach centrum miasta i o powierzchni użytkowej od 35 do 58 m², w 2013 roku,

Lokale w centrum miasta i o powierzchni od 35 do 58 m²

Podział transakcji ze względu na typ budynku	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach	Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)
	2013	2013
Kamienica	32	4.671
Nowoczesny blok	13	6.854
łącznie	45	5.302
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:		21%
Udział cechy w zmienności cen		41%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:		47%

Lokale na obrzeżach centrum miasta i o powierzchni od 35 do 58 m²

Podział transakcji ze względu na typ budynku	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach	Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)
	2013	2013
Kamienica	45	4.298
Nowoczesny blok	28	5.416
łącznie	73	4.727
Udział lokalizacji w poziomie ceny średniej:		11%
Udział cechy w zmienności cen		24%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:		26%

Jak wynika z wykonanych obliczeń, typ budynku w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny może w różnym stopniu wpływać na poziom cen nieruchomości lokalowych w zależności od lokalizacji. W przypadku lokalizacji w centrum miasta determinuje osiąganą cenę w około 21 %. Jednocześnie w przypadku lokali mieszkalnych zlokalizowanych na obrzeżach centrum miasta wpływ ten jest ograniczony do około 11 % zakresu zmienności cen. Uzasadnieniem występowania takiej różnicy może być m.in. zabytkowy charakter znacznej części zabudowy w centrum miasta, który ogranicza podaż gruntów pod realizację nowoczesnych obiektów mieszkaniowych, a przez to ograniczać znacząco ich podaż. Jednocześnie lokale mieszkalne w starych kamienicach stanowią znaczną część podaży lokali mieszkalnych w centrum miasta i mają dominujący udział w zawieranych na tym obszarze transakcjach. W związku z tym, że są znacznie bardziej dostępne aniżeli lokale w nowoczesnych blokach, potencjalni kupcy, którzy decydują się na zakup tego typu lokali mają większe możliwości wyboru i więcej atutów negocjacyjnych, co może skutkować ogólnie niższą ceną.

6.3.2.2. Płock

W celu ustalenia wpływu typu budynku w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny na jego cenę w Płocku przeanalizowano transakcje zawarte w trzech wcześniej opisanych obrębach miasta. W ten sposób wydzielono trzy typy budynków wielorodzinnych: nowoczesne bloki, bloki starszego typu oraz kamienice. Lokale mieszkalne w kamienicach były przedmiotem transakcji jedynie w centralnej lokalizacji, na obrzeżach miasta i jego peryferiach zabudowa tego typu stanowi rzadkość. Podstawowe statystyki dla zmienności cen lokali w budynkach poszczególnych formatów przedstawia tabela poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Blok starszego typu	Kamienica	Nowoczesny blok
Liczba obserwacji	477	48	83
Cena minimalna	1.141	882	2.667
Cena maksymalna	4.831	5.045	5.640
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	3.292	3.479	4.115
Mediana	3.312	3.566	4.034
Skośność	- 0,37	- 0,93	0,21
Kurtoza	1,30	0,98	0,02
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	3.691	4.163	2.973

Jak wynika z powyższego zestawienia, w analizowanym czasie najniższe średnie ceny we wszystkich okresach osiągały lokale mieszkalne znajdujące się w blokach mieszkalnych starszego typu. Należy wrócić także uwagę na bardzo silną dominację transakcji tego typu lokalami na rynku wtórnym w Płocku. Lokalizacja w tego typu budynkach została przyjęta jako

najmniej atrakcyjna. Jako najbardziej atrakcyjną formę zabudowy przyjęto w oparciu o powyższe wyniki – nowoczesne bloki.

W przypadku wszystkich formatów budynków średnia i mediana odbiegają od siebie jedynie w niewielkim stopniu. W przypadku lokali w Nowoczesnych blokach zmienne takie jak skośność, mediana i kurtoza sugerują, że rozkład ich cen jest zbliżony do normalnego. W przypadku bloków starszego typu i kamienic występuje nieznaczna lewostronna asymetria rozkładu. W przypadku lokali w kamienicach i w blokach starszego typu występuje większa anizelii w przypadku rozkładu normalnego koncentracja wartości w okolicach średniej. Obszar zmienności we wszystkich przypadkach jest znaczny, najmniejszą wartość osiąga w przypadku lokali mieszkalnych w nowoczesnych blokach.

Podstawowe zróżnicowanie cen średnich ze względu na format budynku i ich wpływ przed wytłumieniem wpływu innych cech przedstawia tabela poniżej:

Podział transakcji ze względu na typ budynku.	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014	łącznie	2012	2013	2014	łącznie
Blok starszego typu	182	206	89	477	3.330	3.306	3.182	3.292
Kamienica	32	10	6	48	3.662	3.150	3.047	3.479
Nowoczesny blok	35	41	8	84	4.131	4.172	3.754	4.115
łącznie	249	257	103	609	3.483	3.439	3.219	3.419
Udział formy budynku w poziomie ceny średniej:	23%	25%	18%	24%				
Udział w przedziale zmienności cen	17%	19%	21%	17%				
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce	24%	26%	18%	25%				

Jak wynika z powyższego zestawienia, w każdym z analizowanych lat format budynku w którym zlokalizowany jest lokal w znacznym stopniu determinował jego cenę rynkową. W celu zminimalizowania wpływu innych cech na poziom oszacowanego wpływu przeprowadzono analizę w wybranych okresach czasu i względem lokali o zbliżonej powierzchni użytkowej. Z uwagi na to, że lokale położone w kamienicach występują jedynie w centrum miasta w odniesieniu do tego obszaru przeprowadzono analizę wpływu na poziom cen w 2012 roku, kiedy liczba tych transakcji była najwyższa, przez co najbardziej reprezentatywna.

W celu zbadania zróżnicowania średnich cen pomiędzy lokalami w nowoczesnych blokach i blokach starszego typu przeprowadzono analizę transakcji lokalami w centrum miasta i o powierzchni użytkowej od 35 do 58 m² w 2012 i 2013 roku.

Lokale na peryferiach miasta i o powierzchni od 58 do 75 m²

Podział transakcji ze względu na format budynku	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)		
	2012	2013	łącznie	2012	2013	łącznie
Blok starszego typu	22	26	48	3.194	3.308	3.256
Nowoczesny blok	9	19	28	4.329	4.268	4.288
łącznie	31	45	76	3.523	3.713	3.636
Udział cechy w poziomie ceny średniej:				23%	15%	18%
Udział wpływu cechy w kształtowaniu zmienności cen				17%	12%	14%
Różnica średnich cen:				36%	29%	32%

Analiza różnicy średnich cen pomiędzy lokalami nowoczesnych bloków i w blokach starszego typu w Płocku sugeruje znaczny wpływ tej charakterystyki na poziom cen. W drugim etapie analizy po ograniczeniu wpływu innych nastąpiło obniżenie wyniku, co stanowi pewne potwierdzenie wpływu nierównomiernego rozkładu lokali o różnym formacie na peryferiach miasta i w jego centrum. Udział lokali w nowoczesnych blokach w całkowitej liczbie lokali będących przedmiotem transakcji w analizowanym czasie na peryferiach miasta jest znacznie większy aniżeli w centrum miasta, co wpływa na poziom średnich cen w każdym z tych obszarów. Jak wynika z wykonanych obliczeń, typ budynku wpływa średnio w około 14% na poziom zmienności cen lokali mieszkalnych.

6.3.2.3. Jędrzejów

Z uwagi na bardzo jednorodny rynek lokali mieszkalnych w Jędrzejowie, gdzie 63 spośród 68 transakcji stanowiły transakcje lokalami w blokach starszego typu, brak jest możliwości wiarygodnego oszacowania wpływu formatu budynku w którym zlokalizowany. Rozkład transakcji poszczególnymi typami budynków przedstawia tabela poniżej:

Podział transakcji ze względu na typ budynku.	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			
	2013	2013	2014	łącznie
Blok starszego typu	27	30	6	63
Kamienica	2	-	-	2
Nowoczesny blok	-	2	1	3
łącznie	29	32	7	68

6.3.2.4. Zambrów

W celu ustalenia wpływu typu budynku, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny na jego cenę w Zambrowie przeanalizowano transakcje zawarte na obszarze całego miasta. W ten sposób wydzielono trzy typy budynków wielorodzinnych: nowoczesne bloki, bloki starszego typu oraz kamienice.

Poniżej przedstawiono rozkład cen lokali w budynkach różnego formatu:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Blok starszego typu	Kamienica	Nowoczesny blok
Liczba obserwacji	79	15	21
Cena minimalna	1.414	1.443	2.411
Cena maksymalna	4.289	2.846	4.775
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.556	2.117	3.441
Mediana	2.481	2.015	3.355
Skośność	0,60	0,43	0,61
Kurtoza	1,32	1,68	- 0,13
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	2.875	1.403	2.364

Analiza podstawowych statystyk rozkładu cen transakcyjnych dla poszczególnych formatów budynków wielorodzinnych w Zambrowie wskazuje na ich spójny charakter. Najniższe średnie ceny w analizowanym czasie osiągały lokale mieszkalne znajdujące się w kamienicach. Lokalizacja w tego typu budynkach przyjęto jako najmniej atrakcyjną. Jako najbardziej atrakcyjną formę zabudowy przyjęto w oparciu o powyższe wyniki – nowoczesne bloki.

W przypadku wszystkich formatów budynków średnia i mediana odbiegają od siebie jedynie w niewielkim stopniu. W przypadku wszystkich formatów zabudowy występuje nieznaczna prawostronna asymetria rozkładu. W przypadku lokali w kamienicach i w blokach starszego typu występuje większa aniżeli w przypadku rozkładu normalnego koncentracja wartości w okolicach średniej. Obszar zmienności we wszystkich przypadkach jest znaczny, najmniejszą wartość osiąga w przypadku lokali mieszkalnych w kamienicach.

W celu ustalenia wpływu formatu budynku mieszkalnego na kształtowanie średnich cen lokali oszacowano ten wpływ w poszczególnych latach analizowanego okresu.

Podział transakcji ze względu na typ budynku.	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2013	2013	2014	łącznie	2013	2013	2014	łącznie
Blok starszego typu	31	26	22	79	2.524	2.509	2.656	2.556
Kamienica	6	4	5	15	2.293	1.892	2.085	2.117
Nowoczesny blok	9	7	5	21	3.614	3.176	3.501	3.441
łącznie	46	37	32	115	2.707	2.569	2.699	2.660
Udział cechy w poziomie ceny średniej:					45%	41%	60%	39%
Udział wpływu cechy w kształtowaniu zmienności cen					49%	50%	52%	50%
Różnica średnich cen:					58%	68%	68%	63%

Z uwagi na to, że lokale położone w kamienicach występują jedynie na peryferiach miasta, gdzie z kolei nie zanotowano transakcji lokalami w nowoczesnych blokach mieszkalnych analiza przeprowadzona zostanie z pominięciem różnicowania transakcji ze względu na lokalizację. W związku z tym w celu zbadania zróżnicowania średnich cen pomiędzy lokalami w nowoczesnych blokach i kamienicach przeprowadzono analizę transakcji lokalami na terenie całego miasta o powierzchni użytkowej od 35 do 58 m² w latach 2012-2014 oraz średnio dla całego okresu.

Lokale o powierzchni od 35 do 58 m², zlokalizowane na terenie całego miasta.

Podział transakcji ze względu na typ budynku.	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014	łącznie	2012	2013	2014	łącznie
Kamienica	4	3	2	9	2.263	1.852	2.082	2.086
Nowoczesny blok	6	6	4	16	3.822	2.949	3.538	3.424
łącznie	10	9	6	25	3.198	2.584	3.053	2.942
Udział wpływu cechy w obszarze zmienności cen:					54%	35%	61%	40%
Udział cechy w poziomie ceny średniej:					49%	42%	48%	45%
Różnica średnich cen:					69%	59%	70%	64%
Udział wpływu cechy w obszarze zmienności cen pomniejszony o wpływ lokalizacji na cenę:					38%	23%	62%	30%

Analiza różnicy cen wynikającej z różnic w formacie budynku wielorodzinnego w Zambrowie wskazuje na bardzo silną zależność cen nieruchomości od tej zmiennej. Zgodnie z szacunkami, format budynku, w jakim znajduje się analizowany lokal odpowiada w 40% za zmienność cen mieszkań na lokalnym rynku średnio dla całego okresu. Mając na uwadze zróżnicowanie w lokalizacji analizowanych typów lokali (lokale w kamienicach położone są na peryferiach

miasta), oszacowany wpływ należy skorygować o ustalony wcześniej wpływ lokalizacji na poziom średnich cen. Skorygowany w ten sposób udział formy budynku w kształtowaniu cen nieruchomości mieszkaniowych został oszacowany dla całego okresu na średnim poziomie 30%.

6.4. Wpływ wielkości lokalu na cenę 1 m²

6.4.1. Poznań

Z uwagi na rozkład transakcji lokalami o możliwie jednorodnej charakterystyce w poszczególnych okresach i lokalizacjach w części analizowanych miast możliwe było obliczenie wpływu rozmiaru na przeciętną wartość 1 m² PU mieszkań na rynku wtórnym jedynie w wybranych okresach. Po zastosowaniu powyższej selekcji na potrzeby analiz w poszczególnych miastach wybrano:

- Poznań
 - Lokale w kamienicach – w centrum miasta i na jego obrzeżach w latach 2013 oraz 2014.
 - Lokale w blokach starszego typu, w peryferyjnej części miasta w 2013 roku.
- Płock
 - Dla lokali w blokach starszego typu, wszystkie typy lokalizacji (z uwagi na niewielki wpływ lokalizacji na cenę), lata 2012 i 2013.
- Jędrzejów
 - Dla lokali w blokach starszego typu - obszar peryferii i obrzeży centrum miasta, lata 2012 i 2013.
- Zambrów
 - Dla lokali w blokach starszego typu - obszar całego miasta w latach 2012 - 2014.

W celu zbadania wpływu wielkości mieszkania na jego przeciętną cenę w Poznaniu analizie poddano transakcje zawarte w analizowanym okresie w trzech wybranych obrębach miasta zgodnie z podziałem na grupy powierzchni przedstawionym w ww. punkcie analizę podstawowych statystyk dla takiego podziału transakcji przedstawia tabela poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Powierzchnia lokali mieszkalnych				
	pow. do 35 m ²	od 35 do 45 m ²	od 45 do 58 m ²	od 58 do 75 m ²	pow. 75 m ²
Liczba obserwacji	108	172	164	75	94
Cena minimalna	2.102	1.344	1.992	1.903	1.215
Cena maksymalna	8.641	10.380	9.348	8.169	11.636
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	5.197	4.906	4.762	4.397	3.890
Mediana	5.128	4.766	4.711	4.302	3.681
Skośność	0,28	0,89	0,64	0,87	2,38
Kurtoza	0,19	3,33	2,10	1,57	9,00
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	6.539	9.036	7.356	6.266	10.421

Jak wynika z powyższego zestawienia, w analizowanym czasie w Poznaniu widoczny jest spadek średnich cen mieszkań w przeliczeniu na 1 m² wraz ze wzrostem ich wielkości. Spadek obserwuje się we wszystkich kolejnych grupach wielkości mieszkań. Analiza podstawowych statystyk dla każdej z grup wskazuje, że wszystkie są prawostronnie asymetryczne, w największym stopniu dotyczy to lokali o powierzchni pow. 75 m² co należy tłumaczyć przede wszystkim szerokim zakresem tej grupy lokali mieszczącej zarówno lokale o pow. 76 m² jak i 106 m². Liczba transakcji o takich charakterystykach nie uzasadnia wprowadzenia dodatkowego podziału. Uwagę zwraca bardzo duży przedział zmienności cen w przypadku lokali największych – który jest równy pełnemu zakresowi zmienności cen w Poznaniu.

Analiza rozkładu cen lokali mieszkalnych na całym analizowanym obszarze bez zróżnicowania na poszczególne typy lokalizacji i formy budynków przedstawiona została w ujęciu rocznym w tabeli poniżej:

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)		
	2013	2014	łącznie	2013	2014	łącznie
do 35 m ²	69	39	108	5.107	5.356	5.197
od 35 do 45 m ²	100	72	172	4.819	5.027	4.906
od 45 do 58 m ²	98	66	164	4.758	4.768	4.762
od 58 do 75 m ²	40	35	75	4.461	4.324	4.397
pow. 75 m ²	60	34	94	4.034	3.637	3.890
łącznie	367	246	613	4.690	4.717	4.701
Udział formy budynku w poziomie ceny średniej:				23%	36%	28%
Udział w przedziale zmienności cen:				10%	23%	13%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce				27%	47%	34%

Jak wynika z powyższej analizy, ogólny wpływ wielkości na lokalu na poziom cen można uznać za wysoki. Jak wskazują wyniki łączne dla analizowanych lat kształtuje on poziom cen w około 13 %.

W celu zbadania wpływu wielkości powierzchni na średnią cenę lokali mieszkalnych w Poznaniu wyodrębniono rynki w analizowanych obrębach, w których zanotowano najwyższą liczbę transakcji lokalami w budynkach określonego typu i o zróżnicowanej powierzchni użytkowej. Poddano analizie lokale położone w kamienicach zlokalizowanych w centrum miasta i na jego obrzeżach oraz lokale w blokach starszego typu położone na obszarach peryferyjnych.

Lokale w kamienicach – w centrum miasta i na jego obrzeżach w latach 2013 oraz 2014

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)		
	2013	2014	łącznie	2013	2014	łącznie
Centrum miasta						
do 35 m ²	19	7	26	4.916	4.393	4.775
od 35 do 45 m ²	15	23	38	4.493	5.098	4.859
od 45 do 58 m ²	17	14	31	4.829	4.955	4.886
od 58 do 75 m ²	16	12	28	4.548	4.647	4.590
pow. 75 m ²	22	15	37	4.234	3.627	3.988
łącznie	89	71	160	4.593	4.613	4.602
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej::				15%	17%	17%
 Udział w przedziale zmienności cen:				7%	10%	8%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:				16%	21%	20%

Lokale w kamienicach – na obrzeżach centrum miasta w latach 2013 oraz 2014

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)		
	2013	2014	łącznie	2013	2014	łącznie
Obrzeża centrum						
do 35 m ²	18	11	29	4.616	5.261	4.861
od 35 do 45 m ²	26	18	44	4.389	4.908	4.601
od 45 do 58 m ²	19	13	32	4.175	4.285	4.219
od 58 do 75 m ²	9	14	23	3.858	3.817	3.833
pow. 75 m ²	24	11	35	3.359	3.134	3.288
łącznie	96	67	163	4.082	4.326	4.182
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej::				31%	49%	38%
 Udział w przedziale zmienności cen:				12%	29%	15%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:				37%	68%	48%

Lokale w blokach starszego typu – na obszarach peryferyjnych miasta w latach 2013 oraz 2014

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)		
	2013	2014	Suma końcowa	2013	2014	Suma końcowa

Obrzeża centrum						
do 35 m ²	9	8	17	4.836	4.986	4.907
od 35 do 45 m ²	27	18	45	4.434	4.462	4.445
od 45 do 58 m ²	14	13	27	4.194	4.255	4.223
łącznie	53	42	95	4.413	4.457	4.432
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej:				15%	16%	15%
Udział w przedziale zmienności cen:				6%	10%	7%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:				15%	17%	16%

Jak wynika z powyższego zestawienia w analizowanym okresie występowało zróżnicowanie średnich cen nieruchomości ze względu na wielkość lokali mieszkalnych w budynkach różnego formatu. Szczególnie widoczne jest zróżnicowanie z tego tytułu na obrzeżach centrum miasta, gdzie w analizowanych okresach osiągało poziom od 12 do 29%, który po uśrednieniu dla całego okresu analizy wyniósł 15%. W mniejszym stopniu powierzchnia lokali wpływa na poziom cen średnich w centrum miasta, gdzie wpływ ten został oszacowany na 7 – 10% w poszczególnych latach analizy – średnio 8% dla całego okresu.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych w blokach starszego typu, przedmiotem transakcji są w znakomitej większości lokale o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 60 m² co powoduje, że wpływ wielkości lokalu na jego cenę średnią jest mniejszy. W analizowanych okresach wahał się od 6 do 10 % obszaru zmienności cen, przyjmując w całym okresie średnią na poziomie 7%.

W przypadku wszystkich lokalizacji widoczna jest odwrotnie proporcjonalna zależność pomiędzy powierzchnią lokalu a średnią ceną 1 m². Szczególnie widoczna jest zdecydowanie niższa przeciętna cena lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 75 m².

W przypadku centrum miasta w 2014 roku widoczny jest niższy poziom średniej ceny lokali o pow. do 35 m², aniżeli w przypadku lokali o nieco większych powierzchniach. Sugeruje to wpływ innych, niemożliwych do uchwycenia w tego typu analizie, cech tych nieruchomości istotnych na lokalnym rynku.

6.4.2. Płock

W celu zbadania wpływu wielkości mieszkania na jego przeciętną cenę w Płocku analizie poddano transakcje zawarte w analizowanym okresie w trzech wybranych obrębach miasta zgodnie z podziałem na grupy powierzchni przedstawionym powyżej. Analizę podstawowych statystyk dla takiego podziału transakcji przedstawia tabela poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Powierzchnia lokali mieszkalnych				
	pow. do 35 m²	od 35 do 45 m²	od 45 do 58 m²	od 58 do 75 m²	pow. 75 m²
Liczba obserwacji	161	153	196	73	25
Cena minimalna	1.592	1.275	882	1.026	1.976
Cena maksymalna	4.831	5.640	5.533	5.445	5.432
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	3.419	3.426	3.384	3.427	3.635

Mediana	3.387	3.537	3.283	3.402	3.664
Skośność	- 0,14	- 0,34	0,29	- 0,09	0,22
Kurtoza	0,15	1,63	2,09	1,73	2,38
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	3.239	4.366	4.650	4.419	3.456

Jak wynika z powyższego zestawienia, w analizowanym czasie w Płocku brak jest widocznej zależności średnich cen mieszkań w przeliczeniu na 1 m² od ich wielkości. W przeciwieństwie do Poznania w Płocku obserwowana jest wyższa średnia cena mieszkań o powierzchni przekraczającej 75 m² w zestawieniu z lokalami innej wielkości. Przyczyny takiej sytuacji można upatrywać w wyższym odsetku lokali mieszkalnych w nowoczesnych blokach w tej grupie. Jednocześnie uwagę zwraca bardzo podobny poziom średnich cen oraz ich rozkładu w przypadku lokali w pozostałych grupach powierzchni.

Analiza rozkładu cen lokali mieszkalnych we wszystkich rodzajach lokalizacji i wszystkich formach budynków w poszczególnych latach analizy przedstawiona została w tabeli poniżej:

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m²)			
	2012	2013	2014	łącznie	2012	2013	2014	łącznie
do 35 m ²	56	73	32	161	3.490	3.466	3.185	3.419
od 35 do 45 m ²	68	61	24	153	3.492	3.406	3.290	3.426
od 45 do 58 m ²	84	78	34	196	3.441	3.412	3.182	3.384
od 58 do 75 m ²	25	36	12	73	3.444	3.471	3.259	3.427
pow. 75 m ²	15	9	1	25	3.709	3.538	n.d.	3.635
łącznie	248	257	103	608	3.483	3.439	3.219	3.419
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej:					-6%	-2%	-6%	-6%
Udział w przedziale zmienności cen:					-5%	-2%	-7%	-5%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:					-7%	-4%	-6%	-7%

Podstawowa analiza zmienności średniej ceny lokali o zróżnicowanej powierzchni nie wskazuje na istnienie zależności pomiędzy tymi zmiennymi. W celu zbadania wpływu wielkości powierzchni na średnią cenę nieruchomości w Płocku z wyłączeniem oddziaływania części innych zmiennych kształtujących poziom cen wyodrębniono dane transakcyjne lokali położonych w podobnej lokalizacji względem centrum miasta i w budynkach tego samego typu. Na tym poziomie przeprowadzono następnie analizę dla lokali w blokach starszego typu, wszystkie typy lokalizacji (z uwagi na niewielki wpływ lokalizacji na cenę), lata 2012 i 2013.

Lokale w blokach starszego typu – we wszystkich typach lokalizacji w latach 2012 oraz 2013

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)		
	2012	2013	łącznie	2012	2013	łącznie
do 35 m ²	48	64	112	3.495	3.421	3.393
od 35 do 45 m ²	54	53	107	3.346	3.333	3.332
od 45 do 58 m ²	62	63	125	3.216	3.223	3.194
od 58 do 75 m ²	15	21	36	3.199	3.216	3.214
pow. 75 m ²	3	5	8	n.d.	n.d.	n.d.
łącznie	182	206	388	3.352	3.306	3.329
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej::				9%	6%	7%
Udział w przedziale zmienności cen:				6%	4%	5%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:				9%	6%	8%

W odniesieniu do lokali mieszkalnych w blokach starszego typu, przedmiotem transakcji podobnie jak w Poznaniu są przede wszystkim lokale o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 60 m², w przypadku Płocka zanotowano jednak także kilkanaście transakcji nieruchomościami przekraczającymi ten poziom, a także nieruchomościami o powierzchni ponad 75 m². Z uwagi na małą liczbę transakcji lokalami największymi zostały one pominięte w analizie. W toku tak przeprowadzonego rozumowania, w analizowanych okresach powierzchnia lokalu determinowała poziom jego ceny w przedziale od 6 do 9 % obszaru zmienności cen, przyjmując w całym okresie średnią na poziomie 7%.

6.4.3. Zambrów

Analiza rozkładu cen lokali mieszkalnych na obszarze całego miasta bez zróżnicowania na poszczególne typy lokalizacji i formy budynków przedstawiona została w tabeli poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Powierzchnia lokali mieszkalnych				
	pow. do 35 m ²	od 35 do 45 m ²	od 45 do 58 m ²	od 58 do 75 m ²	pow. 75 m ²
Liczba obserwacji	18	25	45	25	2
Cena minimalna	1.693	1.844	1.414	1.825	2.010
Cena maksymalna	4.534	4.775	4.707	3.666	2.013
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.684	2.600	2.674	2.730	2.012
Mediana	2.605	2.301	2.481	2.816	n.d.
Skośność	1,21	1,96	0,76	- 0,30	n.d.
Kurtoza	2,15	4,45	0,60	- 0,17	n.d.
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	2.841	2.930	3.293	1.841	3

Analiza podstawowych statystyk dla poszczególnych zbiorów wskazuje na duże odchylenie od formy rozkładu normalnego w przypadku lokali o powierzchni do 35 m², oraz od 35 do 45 m². W tych przypadkach występuje istotne prawostronna asymetryczność rozkładu. Jednocześnie obserwowane jest znaczne jego wysmuklenie i koncentracja zmiennych wokół średniej. Średnia cena w poszczególnych grupach w całym analizowanym okresie jest zmienna, co sugeruje brak jasnej zależności.

Analiza rozkładu cen lokali mieszkalnych we wszystkich rodzajach lokalizacji i wszystkich formach budynków w poszczególnych latach analizy przedstawiona została w tabeli poniżej:

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014	łącznie	2012	2013	2014	łącznie
do 35 m ²	5	6	7	18	2.802	2.854	2.455	2.684
od 35 do 45 m ²	11	7	7	25	2.642	2.566	2.567	2.600
od 45 do 58 m ²	18	17	10	45	2.801	2.444	2.838	2.674
od 58 do 75 m ²	12	6	7	25	2.586	2.733	2.975	2.730
pow. 75 m ²		1	1	2		2.010	2.013	2.012
łącznie	46	37	32	115	2.707	2.569	2.699	2.660
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej::					8%	5%	-19%	-2%
Udział w przedziale zmienności cen:					7%	4%	-22%	-1%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:					8%	4%	-17%	-2%

Jak wynika z zestawienia transakcji w tabeli powyżej średnie ceny lokali zgrupowanych pod względem powierzchni nie uwidaczniają jednolitego wpływu tej cechy na poziom cen. Najwyższe ceny przeciętne w poszczególnych okresach dotyczą lokali o zróżnicowanej powierzchni. Istotnie niższe ceny dotyczą lokali o powierzchni przekraczającej 75 m², jednak liczba transakcji tego typu nie pozwala na wykorzystanie ich w analizie. Z uwagi na to przeprowadzono analizę dla 4 grup wielkości w latach 2012 -2013 na obszarze obrzeży centrum i peryferiach miasta dla lokali w Blokach starszego typu. Wyniki analizy przedstawia tabela poniżej.

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014*	łącznie	2012	2013	2014*	łącznie
do 35 m ²	3	5	5	13	2.514	2.518	2.587	2.544
od 35 do 45 m ²	7	4	6	17	2.257	2.426	2.459	2.368

od 45 do 58 m ²	12	11	5	28	2.641	2.414	2.656	2.554
od 58 do 75 m ²	9	6	6	21	2.577	2.733	2.912	2.717
łącznie	31	26	22	79	2.524	2.509	2.656	2.556
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej::					-3%	-9%	-12%	-7%
Udział w przedziale zmienności cen:					-2%	-7%	-14%	-5%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:					-2%	-8%	-11%	-8%

*dane na połowę roku 2014

Podsumowując analizę wpływu wielkości nieruchomości na jej wartość rynkową na rynkach lokalnych w małych miastach takich jak Jędrzejów i Zambrów można przyjąć, że na rynku wtórnym w odniesieniu do lokali o powierzchni do 75 m² powierzchnia lokalu nie wywiera istotnego wpływu na cenę. Jednocześnie najwyższe ceny osiągają lokale o powierzchni pomiędzy 45 a 58 m², które od lat w raportach firm analitycznych wskazywane są jako najbardziej pożądane przez kupujących.

6.4.4. Jędrzejów

Analiza rozkładu cen lokali mieszkalnych na obszarze całego miasta bez zróżnicowania na poszczególne typy lokalizacji i formy budynków przedstawiona została w tabeli poniżej:

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Powierzchnia lokali mieszkalnych				
	pow. do 35 m ²	od 35 do 45 m ²	od 45 do 58 m ²	od 58 do 75 m ²	pow. 75 m ²
Liczba obserwacji	14	14	30	9	1
Cena minimalna	1.774	1.244	1.378	1.458	n.d.
Cena maksymalna	3.191	3.873	3.266	3.490	n.d.
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	2.357	2.571	2.247	2.479	n.d.
Mediana	2.228	2.619	2.209	2.361	n.d.
Skośność	0,53	- 0,16	0,23	0,02	n.d.
Kurtoza	- 1,09	0,53	0,58	1,61	n.d.
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	1.416	2.629	1.888	2.031	n.d.

Jak wynika z powyższego zestawienia, w analizowanym czasie w Jędrzejowie brak jest widocznej zależności średnich cen mieszkań w przeliczeniu na 1 m² od ich wielkości. Zmienność średnich cen dla lokali w ramach poszczególnych grup sugeruje nieistotny wpływ tej cechy na ceny lokali na lokalnym rynku. W przypadku lokali małych, do 35 m² w odróżnieniu od pozostałych spłaszczenie rozkładu, co oznacza, że średnia stanowi w większym stopniu wartość pomiędzy znacząco różnymi wartościami jednostkowymi. Różnica pomiędzy medianą a średnią w każdym przypadku waha się w przedziale do 5% wysokości średniej. Z wyjątkiem lokali o pow. od 35 do 45 m² w każdej grupie występuje nieznaczna prawostronna asymetria rozkładu.

Analiza rozkładu cen lokali mieszkalnych na obszarze całego miasta bez zróżnicowania na poszczególne typy lokalizacji i formy budynków przedstawiona została w tabeli poniżej:

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach				Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)			
	2012	2013	2014	łącznie	2012	2013	2014	łącznie
do 35 m ²	7	7		14	2.237	2.478		2.357
od 35 do 45 m ²	5	6	3	14	2.467	2.455	2.975	2.571
od 45 do 58 m ²	11	15	4	30	2.286	2.172	2.420	2.247
od 58 do 75 m ²	5	4		9	2.223	2.799		2.479
pow. 75 m ²	1			1	2.495			2.495
łącznie	29	32	7	68	2.302	2.370	2.658	2.371

Jak wynika z zestawienia transakcji w tabeli powyżej z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji w latach 2013 i 2014 nie zanotowano na lokalnym rynku transakcji lokalami we wszystkich grupach wielkości. Jednocześnie w 2012 roku zanotowano tylko jedną transakcję dotyczącą lokalu o powierzchni przekraczającej 75 m². Z uwagi na to przeprowadzono analizę dla 4 grup wielkości w latach 2012 -2013 na obszarze obrzeży centrum i peryferiach miasta dla lokali znajdujących się w blokach starszego typu. Wyniki analizy przedstawia tabela poniżej.

Lokale w Blokach starszego typu – na obszarze obrzeży centrum i peryferii miasta w latach 2012 oraz 2013

Podział lokali ze względu na powierzchnię	Liczba transakcji zawartych w poszczególnych latach			Średnia cena lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach (w PLN/m ²)		
	2012	2013	łącznie	2012	2013	łącznie
do 35 m ²	6	7	13	2.122	2.478	2.313
od 35 do 45 m ²	5	5	10	2.467	2.172	2.319
od 45 do 58 m ²	10	15	25	2.304	2.172	2.225
od 58 do 75 m ²	5	3	8	2.223	2.569	2.353
łącznie	26	30	56	2.278	2.283	2.280
Wpływ wielkości lokalu na poziom ceny średniej::				-4%	-4%	-2%
Udział w zmienności cen:				-6%	-3%	-2%

Analiza wpływu wielkości lokalu na jego cenę w Jędrzejowie podobnie jak w przypadku Zambrowa wskazuje na delikatnie negatywną relację pomiędzy ceną a powierzchnią lokalu. Trend jest odwrotny aniżeli w największych miastach. W przypadku miast takich jak Jędrzejów lokale o większej powierzchni osiągały w analizowanym czasie przeciętnie wyższe ceny. Świadczy to o odmiennym aniżeli w przypadku lokali w dużych miastach postrzeganiu

atrakcyjności lokali mieszkalnych. Może być wynikiem innego popytu lub też wynikać z wpływu innych cech lokali lub charakterystyki rynku.

6.5. Cechy determinujące ceny gruntów niezabudowanych

6.5.1. Analiza wpływu przeznaczenia gruntów na ich wartość

6.5.1.1. Założenia wstępne

Analizę wpływu przeznaczenia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na osiągnięte przez określony typ nieruchomości cenę transakcyjną przeprowadzono w oparciu o analizę cen transakcyjnych uzyskanych z Rejestru Cen i Wartości nieruchomości prowadzonych przez starostwa powiatowe lub urzędy miasta – w przypadku miast na prawach powiatu.

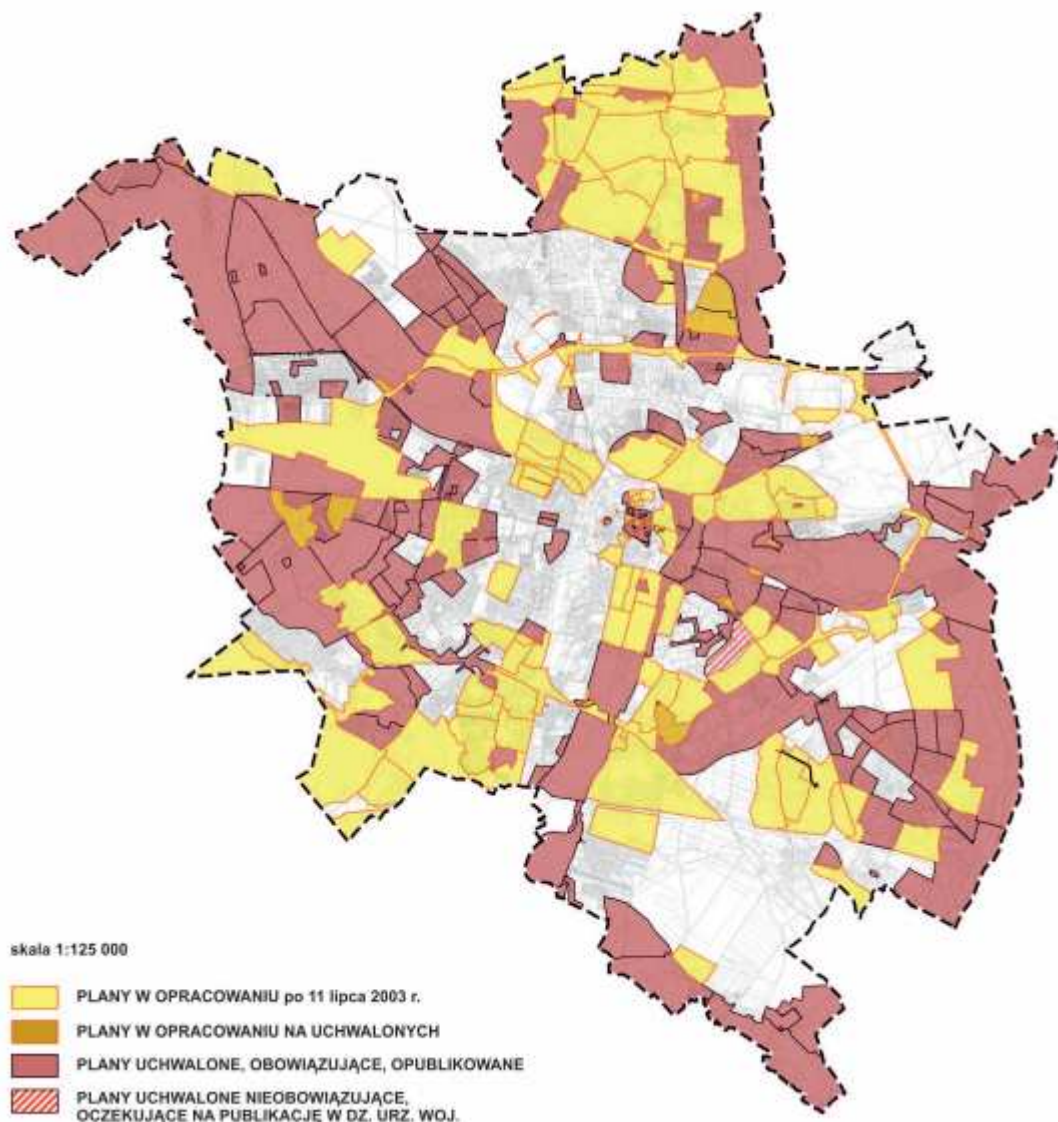
Analizie poddano ceny transakcyjne nieruchomości w okresach półrocznych w celu uniknięcia uwzględnienia zmiany poziomu cen w czasie. Z uwagi na ograniczoną liczbę porównywalnych transakcji w ramach poszczególnych obrębów ewidencyjnych zastosowano także grupowanie danych w czasie i „w przestrzeni”, tj. analizowano zmiany w więcej niż jednym obrębie.

W celu przeprowadzenia analizy w miastach o zróżnicowanej wielkości przeprowadzono analizę w następujących miastach: Płocku, Poznaniu i Zambrowie.

6.5.1.2. Poznań

Sytuacja planistyczna

Zgodnie ze stanem na koniec listopada 2014 roku ukazanym w opublikowanym przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Poznaniu Vademecum Planistycznym 2014 na terenie miasta obowiązywały 182 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), jeden plan oczekiwał na publikację w dzienniku Urzędowym a kolejne 137 było w opracowaniu (w tym 33 na terenach już objętych planami miejscowymi). Tereny objęte zapisami aktualnych MPZP obejmowały łącznie około 41% powierzchni miasta. Plany miejscowe w opracowaniu obejmowały kolejne 27 % powierzchni Poznania. Łącznie opracowania planistyczne na różnym etapie przygotowania dotyczyły 68% powierzchni miasta.



Źródło: Vademecum Planisty 2014, MPU Poznań,

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania miasta określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta największą część miasta zajmują obszary zabudowy mieszkaniowej i usług podstawowych (jako funkcja towarzysząca). Grunty o takim przeznaczeniu w MPZP a w przypadku braku MPZP w Studium zajmują około 25,9% powierzchni miasta. Około 10,5 % powierzchni miasta przypadało na grunty o przeznaczeniu komercyjnym – tj. usługowym, usługowym lub przemysłowym i przemysłowym zaś 38,3 % na tereny zielone. Pozostałe 25,4% przewidziano jako tereny zajmowane przez drogi i infrastrukturę.

Sytuacja na rynku gruntów

Analizą objęto transakcje zawarte na rynku lokalnym w Poznaniu w okresie od początku 2012 roku do końca 2014 roku. W toku analizy zidentyfikowanych zostało ponad 800 transakcji.

Na potrzeby analizy pominięto transakcje gruntami o powierzchni poniżej 200 m², traktując grunty o tak małym obszarze jako funkcjonalnie nierynkowe (około 60 transakcji), pominięto także transakcje o cenach skrajnych z uwagi na duże prawdopodobieństwo wystąpienia w ich przypadku czynników, które nie pozwalałyby uznać ich za transakcje rynkowe, a do których brak jest możliwości dotarcia. W ten sposób lista transakcji poddanych analizie skróciła się do 724.

Jak wynika z pierwszej analizy, w badanym okresie znaczna część transakcji na lokalnym rynku nieruchomości dotyczyła gruntów nie objętych MPZP. Podstawowe statystyki dla transakcji objętych i nie objętych MPZP przedstawia tabela poniżej:

Tereny objęte i nie objęte ustaleniami MPZP podstawowe charakterystyki	Tereny bez ustaleń MPZP	Tereny objęte MPZP
Liczba transakcji	383	341
Cena maksymalna (PLN/m ²)	4.412	4.600
Cena minimalna (PLN/m ²)	15	9
Średnia cena 1 m ² gruntu (PLN)	462	402
Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji	894.975	2.227.471
Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji (m ²)	2.337	6.532
Obszar zmienności cen za 1 m² w PLN	4.398	4.591

Jak wynika z powyższego zestawienia zakres zmienności cen gruntów na terenie Poznania jest bardzo duży, co dotyczy nie tylko gruntów objętych zapisami MPZP, ale także tych o nieustalonym przeznaczeniu. Jak wynika z powyższego zestawienia, liczba transakcji gruntami bez ustalonego przeznaczenia jest zbliżona do liczby transakcji gruntami objętymi zapisami MPZP. Porównanie cen średnich także wskazuje na niewielką różnicę pomiędzy analizowanymi typami gruntów, jednak przede wszystkim wskazuje na tereny nie objęte MPZP jako bardziej wartościowe. Uwagę zwraca także znacznie większa powierzchnia gruntów objętych zapisami MPZP.

Należy jednak mieć na uwadze, że wśród gruntów o ustalonym w MPZP przeznaczeniu występują grunty wszelkiego typu, tj. zarówno grunty inwestycyjne, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub komercyjną, jak również grunty nie-inwestycyjne – przeznaczone pod tereny zielone, grunty rolne lub przeznaczone pod drogi i place publiczne. Taki rozrzut powoduje, że trudno uznać grunty tego typu za porównywalne. W związku z tym, że przeznaczenie gruntów różnicuje grunty w bardzo dużym stopniu, decydując w kluczowym zakresie o ich potencjale a finalnie cenie, w przypadku terenów miejskich przyjęto podział gruntów ze względu na ich przeznaczenie na dwie grupy:

- **grunty inwestycyjne** – przeznaczone pod zabudowę (jedno-, i wielorodzinną, usługową, produkcyjno magazynową)
- **grunty nie-inwestycyjne** – tereny rolne, oraz przeznaczone pod drogi i place a także tereny zielone.

Z uwagi na rynkowy charakter i znacznie większe rynkowe znaczenie terenów inwestycyjnych, będą one głównie przedmiotem dalszej analizy.

W toku analizy poszukiwane były transakcje, które oprócz zróżnicowania ze względu na przeznaczenie w MPZP pozostałe cechy będą miały jak najbardziej zbliżone. Jako że jednym z głównych czynników kształtujących ceny gruntów na terenie miasta jest ich lokalizacja względem jego centrum, na potrzeby analizy obszar Poznania został podzielony na 3 typy obszarów:

- Centrum miasta- obejmujące ścisłe centrum poznania i obręb „0051 –Poznań”,
- Obrzeża centrum miasta – obejmujące obręby:
 - 0002 – Śródka,
 - 0003 – Komandoria,
 - 0005 – Rataje
 - 0006 – Zegrze,
 - 0020 – Golęcin
 - 0021 – Jeżyce,
 - 0039 – Łazarz,
 - 0052 – Winiary,
 - 0061 – Wilda,
- Peryferia – obręby położone poza bezpośrednim otoczeniem centrum

Podsumowanie rozkładu transakcji pomiędzy obszarami w centrum, na obrzeżach centrum oraz na Peryferiach miasta przedstawia tabela poniżej:

Transakcje gruntami objętymi MPZP z podziałem na lokalizację	Liczba transakcji	Średnia pow. poj. transakcji	Średnia cena 1 m² gruntu (PLN)	Suma powierzchni sprzedanych działek
Centrum miasta	3	2 457	3 021	7 372
Obrzeża centrum	62	3 621	573	224 525
Peryferia	276	7 230	335	1 995 574
Suma końcowa	341	6 532	402	2 227 471

Zestawienie powyżej uwidacznia zależność różnice pomiędzy cenami gruntów w centrum i na jego obrzeżach, co potwierdza zasadność podziału transakcji gruntowych ze względu na lokalizację i analizę ich w takich zbiorach. Jak wynika z zestawienia średnich cen gruntów położonych na peryferiach, są one nie tylko częściej przedmiotem transakcji ale charakteryzują się także wyższą średnią powierzchnią pojedynczej transakcji, aniżeli grunty na obrzeżach centrum. Z uwagi na znikomą liczbę transakcji w ścisłym centrum miasta, zostało ono pominięte w dalszej analizie.

Z analizy transakcji w poszczególnych obrębach wynika także, że 4 transakcje dotyczące gruntów położonych w obrębie 0026- Wielkie odpowiadają za ponad 50% powierzchni

gruntów objętych MPZP które były przedmiotem obrotu. Wszystkie transakcje zawarte w tym obrębie dotyczyły gruntów, które w MPZP przeznaczone zostały na cele rolnicze – co w znacznej mierze tłumaczy zarówno obszar będący przedmiotem transakcji jak i osiągniętą cenę.

W tabeli poniżej przedstawiono wszystkie transakcje gruntami objętymi zapisami MPZP, które zostały zawarte na terenie Poznania i spełniły wcześniej opisane kryteria:

Transakcje gruntami objętymi MPZ na terenie Poznania:	Liczba transakcji	Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji	Średnia cena 1 m ² gruntu (PLN)	Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji
Obrzeża centrum	62	3 621	573	224 525
KP - Drogi Publiczne	8	1 461	364	11 686
MN - zabudowa				
jednorodzinna	34	873	517	29 686
MW - zabudowa				
wielorodzinna	7	11 150	610	78 050
P - Tereny przemysłowe	5	13 363	203	66 813
U - Usługi w tym UC	5	2 469	1 881	12 343
Z - Tereny zielone	3	8 649	113	25 947
Peryferia	276	7 230	335	1 995 574
KP - Drogi Publiczne	10	1 728	233	17 278
MN - zabudowa				
jednorodzinna	228	1 159	352	264 282
MW - zabudowa				
wielorodzinna	5	72 231	439	361 156
P - Tereny przemysłowe	1	9 769	155	9 769
R - Tereny rolnicze	10	116 438	27	1 164 380
U - Usługi w tym UC	12	4 968	551	59 621
Z - Tereny zielone	10	11 909	73	119 088
Suma końcowa	338	6 568	378	2 220 099

Jak wynika z tabeli powyżej w zależności od przeznaczenia gruntów ich ceny średnie bardzo istotnie się różnią. Pomiędzy poszczególnymi rodzajami przeznaczenia gruntów występują także bardzo dobrze widoczne różnice w przeciętnej wielkości gruntu będącego jednorazowo przedmiotem transakcji – co w dużej mierze odzwierciedla to przeznaczenie. Szczególnie duże różnice widoczne są między gruntami o charakterze inwestycyjnym i pozbawionymi takiego charakteru, co potwierdza zasadność przyjętego wcześniej podziału gruntów na dwie grupy.

Z uwagi na bardzo małą liczbę transakcji gruntami o przeznaczeniu innym niż pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, analizę wpływ przeznaczenia na poziom cen dokonano w całym badanym okresie.

Uwagę zwraca także dominujący udział ilościowy transakcji gruntami o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, których w analizowanym okresie zanotowano aż 252 spośród 338 wszystkich analizowanych transakcji.

Uwagę zwraca istotne zróżnicowanie przeciętnej powierzchni transakcji nieruchomościami o odmiennym przeznaczeniu. Takie zróżnicowanie jest rezultatem przeznaczenia gruntów. Inwestycje o charakterze produkcyjno-magazynowym nie mogą powstać na gruntach o powierzchni około 1 000 m², które idealnie nadają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Odmiennego wielkości tereny są także potrzebne na inwestycje o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym oraz o charakterze usługowym. Dlatego też próby ujednoczenia nieruchomości gruntowych o zróżnicowanym przeznaczeniu będących przedmiotem transakcji pod względem ich powierzchni w wielu przypadkach są pozbawione szans powodzenia. Niemniej jednak, w przypadku analizy każdego z miast taka próba była podejmowana.

Mając na uwadze istotne znaczenie lokalizacji analizę wpływu przeznaczenia na ceny nieruchomości przeprowadzono odrębnie dla gruntów położonych na Obrzeżach centrum oraz na terenach Peryferii.

Oszacowanie wpływu przeznaczenia cenę nieruchomości na terenie obrzeży centrum.

Tabela poniżej przedstawia analizę rozkładu dla transakcji gruntami o określonym przeznaczeniu, położonych na terenie obrzeży centrum.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Grunty inwestycyjne o zróżnicowanym przeznaczeniu				
	MN	MW	P	U/UC	łącznie
Liczba obserwacji	34	7	5	5	51
Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji (m ²)	29 686	78 050	66 813	12 343	186 892
Średnia powierzchnia transakcji (m ²)	873	11 150	13 363	2 469	3 665
Cena minimalna	1 266	1 200	325	2 050	2 050
Cena maksymalna	61	51	47	1 606	47
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	517	610	203	1 881	632
Mediana	480	415	243	1 948	478
Skośność	1,78	0,37	- 0,69	- 0,92	1,38
Kurtoza	4,50	- 1,69	0,17	- 0,55	1,42
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	1 205	1 149	278	444	2 003

Jak wynika z powyższego zestawienia najniższe średnie ceny na obszarze peryferii miasta dotyczą gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, które charakteryzują się także największą średnią powierzchnią transakcji. Rozkład transakcji o takim przeznaczeniu

charakteryzuje także niewielka skośność oraz kurtoza, co oznacza brak istotnych odchyień od rozkładu normalnego. W oparciu o powyższe ustalenia przyjęto, że grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową na lokalnym rynku w obszarze obrzeży centrum stanowią najmniej trakcyjną formę gruntów inwestycyjnych.

Najwyższe ceny dotyczą gruntów o przeznaczeniu usługowym. Ich średnia cena jest trzykrotnie wyższa od cen osiąganych przez drugie pod tym względem grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Podobnie jak w przypadku gruntów przemysłowych, w analizowanym okresie zanotowano jedynie 5 transakcji spełniających postawione w analizie warunki. Ich rozkład podobnie jak w przypadku terenów przemysłowych nieznacznie jedynie odbiega od rozkładu normalnego, także najniższa cena dotycząca gruntów o takim przeznaczeniu jest wyższa od cen maksymalnych dla terenów o innym przeznaczeniu. Z uwagi na powyższe na potrzeby ustalenia wpływu przeznaczenia na wartość nieruchomości gruntowych na obrzeżach centrum Poznania przyjęto, że przeznaczenie na cele usługowe stanowi najbardziej atrakcyjną formę przeznaczenia.

Wpływ przeznaczenia gruntu w MPZP na jego wartość szacowano zatem porównując ze sobą grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową oraz grunty przeznaczone pod zabudowę usługową.

Podział transakcji ze względu na przeznaczenie (z uwzględnieniem ograniczenia powierzchni od 500 do 5.000 m², oraz lokalizacji)	Średnia cena lokali gruntów o określonym przeznaczeniu (w PLN/m²)
MN - zabudowa jednorodzinna	538
MW - zabudowa wielorodzinną	661
P – Tereny przemysłowe	203
U - Usługi w tym UC	1 881
łącznie:	362
Udział cechy w poziomie ceny średniej:	265%
Udział cechy w zmienności cen:	84%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:	827%

Oszacowanie wpływu przeznaczenia cenę nieruchomości na terenie Peryferii miasta.

Tabela poniżej przedstawia analizę rozkładu dla transakcji gruntami o określonym przeznaczeniu, położonych na terenie peryferii miasta

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Grunty inwestycyjne o zróżnicowanym przeznaczeniu				
	MN	MW	P	U/UC	łącznie
Liczba obserwacji	228	5	1	12	246
Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji (m²)	264 282	361 156	9 769	59 621	694 828

Średnia powierzchnia transakcji (m²)	1 159	72 231	9 769	4 968	2 825
Cena minimalna	1 230	620	n.d.	984	1 230
Cena maksymalna	29	48	n.d.	118	29
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	352	439	n.d.	551	362
Mediana	308	477,31	n.d.	583	307,50
Skośność	1,8	- 1,61	n.d.	- 0,02	1,83
Kurtoza	4,50	2,79	n.d.	- 1,12	5,27
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	1 200	572	n.d.	866	1 200

Jak wynika z zestawienia powyżej, najniższą cenę odnotowano w stosunku do gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, najwyższą średnią osiągały natomiast grunty przeznaczone pod usługi. Z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji o przeznaczeniu pod zabudowę przemysłową, jako najmniej atrakcyjne przeznaczenie przyjęto zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W celu zmniejszenia różnic charakteryzujących nieruchomości przyjęte do porównań ograniczono zakres powierzchni gruntów, które były brane pod uwagę. W tym celu odrzucone zostały transakcje o powierzchni skrajnych tj. mniejszych aniżeli 500 m²; oraz większych od 5.000 m². Pomimo nieznacznych tylko ograniczeń widoczne, ich zastosowanie skutkowało zmniejszeniem różnic pomiędzy średnimi dla poszczególnych grup.

Podział transakcji ze względu na przeznaczenie (z uwzględnieniem ograniczenia powierzchni od 500 do 5.000 m², oraz lokalizacji)	Średnia cena lokali gruntów o określonym przeznaczeniu (w PLN/m²)
MN - zabudowa jednorodzinna	352
MW - zabudowa wielorodzinna	439
P – Tereny przemysłowe	155
U - Usługi w tym UC	551
Łącznie:	362
Udział cechy w poziomie ceny średniej:	83%
Udział cechy w zmienności cen:	23%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:	91%

Jak wynika z przedstawionych porównań, wpływ przeznaczenia gruntów na ich cenę nawet w przypadku ograniczenia analizy do gruntów inwestycyjnych jest bardzo duży. Szczególnie duża różnica uwidacznia się między gruntami przeznaczonymi pod zabudowę usługową a gruntami o innym przeznaczeniu.

Przyczyn takiego stanu rzeczy może być w Poznaniu przynajmniej kilka. Wpływ na tak duże rozbieżności ma z pewnością także różnica w przeciętnej powierzchni będącej przedmiotem transakcji. Pomimo tego jednak, wśród gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę usługową były także

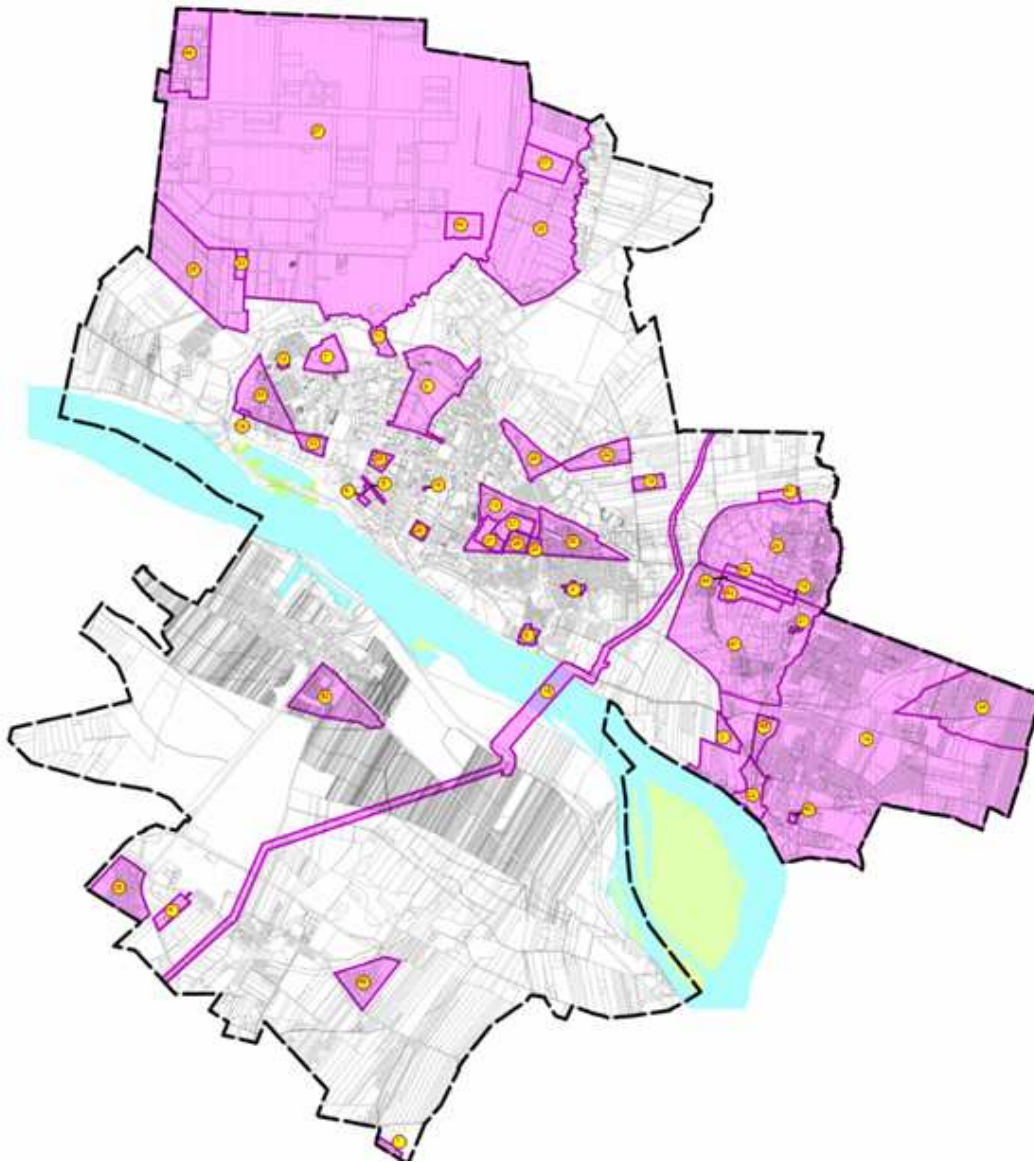
Podstawowym czynnikiem determinującym wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową jest także ograniczona podaż gruntów usługowych, oraz specjalne wymogi jakim takie grunty muszą odpowiadać, aby być atrakcyjnymi, ale też aby spełniać swoją funkcję.

Można także przypuszczać, że wysoka wartość gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę usługową wynika z regulacji prawnych dotyczących lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m². Ograniczenia planistyczne powodują, że mogą one być lokalizowane praktycznie wyłącznie na terenach objętych MPZP. W takiej sytuacji potencjalni inwestorzy nie są zainteresowani pozyskiwaniem gruntów nie objętych MPZP w celu uzyskania pozwolenia na budowę w oparciu o Warunki Zabudowy.

6.5.1.3. Płock

Sytuacja planistyczna

Zgodnie ze stanem na koniec listopada 2014 roku na terenie Płocka obowiązywało 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące około 25% powierzchni miasta, przy czym w dominującej części zapisami MPZP objęte są tereny Petrochemii PKN Orlen, oraz obszary intensywnego rozwoju we wschodniej części miasta. Znacznie mniejszy jest udział terenów objętych MPZP w centralnych częściach miasta oraz w jego lewobrzeżnej części. Lokalizację obszarów objętych MPZP w Płocku przedstawia mapa poniżej:



Źródło: http://www.plany.plock.eu/?id_nr=0

Sytuacja na rynku gruntów

Analizą objęto transakcje zawarte na rynku lokalnym w Płocku w okresie od początku 2012 roku do połowy 2014 roku. W toku analizy zidentyfikowanych zostało 266 transakcji gruntami niezabudowanymi.

Na potrzeby analizy pominięto transakcje gruntami o powierzchni poniżej 200 m², traktując grunty o tak małym obszarze jako funkcjonalnie nierynkowe (15 transakcji), pominięto także transakcje nierynkowe – np. wniesienie gruntu aportem do spółki, sprzedaż z bonifikatą, zbycie udziału w gruncie. W ten sposób lista transakcji poddanych analizie skróciła się do 242.

Jak wynika z pierwszej analizy, w badanym okresie znaczna część transakcji na lokalnym rynku nieruchomości dotyczyła gruntów nie objętych MPZP. Podstawowe statystyki dla transakcji objętych i nie objętych MPZP przedstawia tabela poniżej:

Tereny objęte i nie objęte ustaleniami MPZP podstawowe charakterystyki	Tereny bez ustaleń MPZP	Tereny objęte MPZP	łącznie
Liczba transakcji	98	144	242
Cena maksymalna (PLN/m ²)	548	620	620
Cena minimalna (PLN/m ²)	1	2	1
Średnia cena 1 m² gruntu (PLN)	73	120	101
Mediana	47,03	103,65	89,51
Skośność	2,77	2,85	2,58
Kurtoza	10,55	12,13	10,22
łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji	707 529	438 935	1 146 464
Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji (m ²)	7 220	3 048	4 737
Obszar zmienności cen za 1 m² w PLN	546,75	617,31	618,60

Jak wynika z powyższego zestawienia zakres zmienności cen gruntów na terenie Płocka jest bardzo duży i w zasadzie równy wartości maksymalnej. Dotyczy to nie tylko gruntów objętych zapisami MPZP ale także tych o nieustalonym przeznaczeniu. Jak wynika z powyższego zestawienia, liczba transakcji gruntami bez ustalonego przeznaczenia jest wyraźnie niższa od liczby transakcji gruntami objętymi zapisami MPZP, pomimo tego, że tylko niewielka część miasta jest objęta aktualnymi MPZP. Porównanie cen średnich wskazuje także na korzyść terenów objętych ustaleniami MPZP. Pomimo mniejszej liczby rekordów, transakcje terenami nie objętymi MPZP dotyczyły znacznie większej powierzchni, co przełożyło się na widocznie większą średnią powierzchnię - ponad 7 000 m² na transakcję, co jest wartością bardzo wysoką wartość jak na tereny miejskie. Miary takie jak skośność i kurtoza przyjmują podobne wartości w odniesieniu do rozkładu cen zarówno gruntów objętych i jak nie objętych MPZP. W obu przypadkach występuje wysoka koncentracja w okolicach średniej, w obu także mamy do czynienia z prawostronną asymetrycznością rozkładu.

W zestawieniu z wcześniej analizowanym rynkiem gruntów w Poznaniu, w Płocku widoczne jest istotnie mniejszy obszar zmienności cen, co świadczy znacznym spłaszczeniu osiągniętych cen nieruchomości.

Pomimo znacznego spłaszczenia różnic cen, nadal widoczne są istotne różnice pomiędzy centami gruntów o charakterze inwestycyjnym oraz gruntów nie-inwestycyjnych. Z uwagi na to w toku analizy zastosowano podejście analogiczne do analizy rynku gruntów w Poznaniu, tj. podział gruntów na dwa typy i skupienie się na analizie zależności pomiędzy gruntami inwestycyjnymi o zróżnicowanym przeznaczeniu.

W toku analizy poszukiwane były transakcje, które oprócz zróżnicowania ze względu na przeznaczenie w MPZP pozostałe cechy będą miały jak najbardziej zbliżone. Jako że jednym z głównych czynników kształtujących ceny gruntów na terenie miasta analizie została poddana ich lokalizacja względem jego centrum. Płock z uwagi na położenie po obu stronach Wisły i znaczny obszar miasta obejmujący m.in. tereny petrochemii na północy oraz znaczne obszary

niezabudowane na południu sprawia pewne problemy przy próbach podziału zgodnie z wcześniej wykorzystywanym wzorem.

Na potrzeby analizy teren miasta Płocka został podzielony na 4 obszary:

- Centrum miasta- obejmujące ściśle centrum Płocka w ramach obrębu nr 8.
- Obrzeża centrum miasta – obejmujące obręby: 4, 7 oraz 9 oddalone około 2,5-2,7 km od centrum,
- Peryferia prawobrzeżne (PB) – tj. tereny położone w odległości ponad 3 km na prawym brzegu Wisły – obejmujące obręby: 1,2,3,5,6,10,
- Peryferia lewobrzeżne (LB) – tereny położone w odległości ponad 3 km na lewym brzegu Wisły – obejmujące obręby 11,12,13,14,15,16.

Podsumowanie rozkładu transakcji gruntami objętymi zapisami MZPZ w Płocku pomiędzy obszarami w Centrum, na Obrzeżach centrum oraz na Peryferiach miasta przedstawia tabela poniżej:

Transakcje gruntami objętymi MPZP z podziałem na lokalizację	Liczba transakcji	Średnia pow. poj. transakcji	Średnia cena 1 m ² gruntu (PLN)	Suma powierzchni sprzedanych działek
Centrum miasta	3	3 053	137,47	9 158
Obrzeża centrum	2	11 085	154,69	22 170
Peryferia LB	18	5 881	48,90	105 859
Peryferia PB	121	2 494	129,15	301 748
Suma końcowa	144	3 048	119,65	438 935

Zestawienie powyżej wskazuje na niewielką zależność ceny średniej od lokalizacji pomiędzy centrum, obrzeżami centrum i terenami peryferyjnymi po prawej stronie Wisły. Jednocześnie uwidacznia zróżnicowanie cen pomiędzy gruntami położonymi na peryferiach prawo i lewobrzeżnych. Liczba transakcji nieruchomościami z ustalonym przeznaczeniem w MPZP w centrum miasta jest jednak bardzo mała, co uniemożliwia wyciąganie na ich podstawie wniosków.

Z uwagi na znikomą liczbę transakcji w centrum miasta i na jego obrzeżach, zostały one pominięte w dalszej analizie. W celu oszacowania wpływu przeznaczenia na cenę nieruchomości gruntowej analizie poddano odrębnie grunty na lewym i prawym brzegu Wisły.

W tabeli poniżej przedstawiono wszystkie transakcje gruntami objętymi zapisami MPZP, które zostały zawarte na terenie Płocka i spełniły wcześniej opisane kryteria:

Transakcje gruntami objętymi MPZP na terenie Płocka:	Liczba transakcji	Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji	Średnia cena 1 m ² gruntu (PLN)	Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji
Peryferia LB	18	5 881	48,90	105 859

Transakcje gruntami objętymi MPZP na terenie Płocka:	Liczba transakcji	Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji	Średnia cena 1 m ² gruntu (PLN)	Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji
KP - Drogi Publiczne	1	436	50,00	436
MN - zabudowa jednorodzinna	10	1 423	58,91	14 229
P - Tereny przemysłowe	4	19 893	54,46	79 572
R - Tereny rolnicze	3	3 874	7,75	11 622
Peryferia PB	121	2 494	129,15	301 748
KP - Drogi Publiczne	6	2 614	61,64	15 681
MN - zabudowa jednorodzinna	86	1 286	130,01	110 582
P - Tereny przemysłowe	8	7 099	48,64	56 793
R - Tereny rolnicze	3	871	54,31	2 612
U - Usługi w tym UC	17	6 815	205,27	115 850
Z - Tereny zielone	1	230	34,78	230
Łącznie	139	2 932	118,76	407 607

Jak wynika z tabeli powyżej w zależności od przeznaczenia gruntów ich ceny średnie istotnie się różnią. Pomędzy poszczególnymi rodzajami przeznaczenia gruntów występują także bardzo dobrze widoczne różnice w przeciętnej wielkości gruntu będącego jednorazowo przedmiotem transakcji – co w dużej mierze odzwierciedla to przeznaczenie. Szczególnie duże różnice widoczne są między gruntami o charakterze inwestycyjnym i pozbawionymi takiego charakteru, co potwierdza zasadność przyjętego wcześniej podziału gruntów na dwie grupy. Należy zwrócić także uwagę na brak w analizowanym zbiorze transakcji przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jedynie trzy transakcje tego typu zanotowano w granicach Centrum miasta. Ich ceny nie odbiegały jednak od przeciętnych w innych obrębach.

Z uwagi na bardzo małą liczbę transakcji gruntami o przeznaczeniu innym niż pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, analizę wpływ przeznaczenia na poziom cen dokonano w całym badanym okresie.

Podobnie jak w przypadku rynku gruntów w Poznaniu, w Płocku dominujący udział ilościowy przypada na rzecz transakcji gruntami o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, których w analizowanym okresie zanotowano aż 96 spośród 144 wszystkich analizowanych transakcji gruntami o ustalonym przeznaczeniu.

Oszacowanie wpływu przeznaczenia cenę nieruchomości na terenie Peryferii lewobrzeżnych

Tabela poniżej przedstawia analizę rozkładu dla transakcji gruntami inwestycyjnymi o określonym przeznaczeniu, położonych na analizowanym terenie.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Grunty inwestycyjne o zróżnicowanym przeznaczeniu			
	MN	P	U/UC	łącznie
Liczba obserwacji	86	8	17	111
Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji (m ²)	110 582	56 793	115 850	283 225
Średnia powierzchnia transakcji (m ²)	1 286	7 099	6 815	2 552
Cena maksymalna	463	66	620	620
Cena minimalna	2	18	56	2
Średnia cena za 1 m ² PU w PLN	130	49	205	136
Mediana	126,40	48,75	155,00	119,49
Skośność	1,93	- 1,24	1,78	2,97
Kurtoza	8,22	2,32	2,34	12,23
Obszar zmienności cen za 1 m ² PU w PLN	461	48	564	617

Jak wynika z powyższego zestawienia najniższe średnie ceny na obszarze prawobrzeżnych peryferii miasta dotyczą gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, które charakteryzują się także największą średnią powierzchnią transakcji. Rozkład transakcji o takim przeznaczeniu charakteryzuje także ujemna skośność oraz kurtoza. Różnica pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną jest niewielka w porównaniu do gruntów o innym przeznaczeniu. W oparciu o powyższe ustalenia przyjęto, że grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową na lokalnym rynku stanowią najmniej trakcyjną formę gruntów inwestycyjnych.

Najwyższe ceny dotyczą gruntów o przeznaczeniu usługowym. Ich średnia cena jest widocznie wyższa od cen osiąganych przez drugie pod tym względem grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Podobnie jak w przypadku gruntów przemysłowych, w analizowanym okresie zanotowano ograniczoną liczbę transakcji spełniających postawione w analizie warunki. Ich rozkład podobnie jak w przypadku terenów przemysłowych nieznacznie odbiega od rozkładu normalnego. Występuje prawostronna asymetria rozkładu z medianą wyraźnie niższą aniżeli średnia, jednak nadal wyższą od średniej dla gruntów o innym przeznaczeniu. Średnia powierzchnia gruntów o przeznaczeniu usługowym objętych pojedynczą transakcją była niższa niż w przypadku gruntów przemysłowych, jednak pozostawała w podobnym zakresie, co pozwala pominąć tę cechę różnicującą. Z uwagi na powyższe na potrzeby ustalenia wpływu przeznaczenia na wartość nieruchomości gruntowych w Płocki przyjęto przeznaczenie na cele usługowe jako najbardziej atrakcyjne.

Wpływ przeznaczenia gruntu w MPZP na jego wartość szacowano zatem porównując ze sobą grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową oraz grunty przeznaczone pod zabudowę usługową.

Podział transakcji ze względu na przeznaczenie na terenach peryferii miasta	Średnia cena lokali gruntów o określonym przeznaczeniu (w PLN/m²)
MN - zabudowa jednorodzinna	130,0
P – Tereny przemysłowe	48,6
U - Usługi w tym UC	205,3
łącznie:	136
Udział cechy w poziomie ceny średniej:	115%
Udział cechy w zmienności cen:	25%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:	322%

Jak wynika z przedstawionego porównania, wpływ przeznaczenia gruntów w przypadku ograniczenia analizy do gruntów inwestycyjnych jest nadal bardzo duży. W przypadku Płocka szczególnie duża różnica uwidacznia się między gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową a gruntami o innym przeznaczeniu – mieszkaniowym lub usługowym.

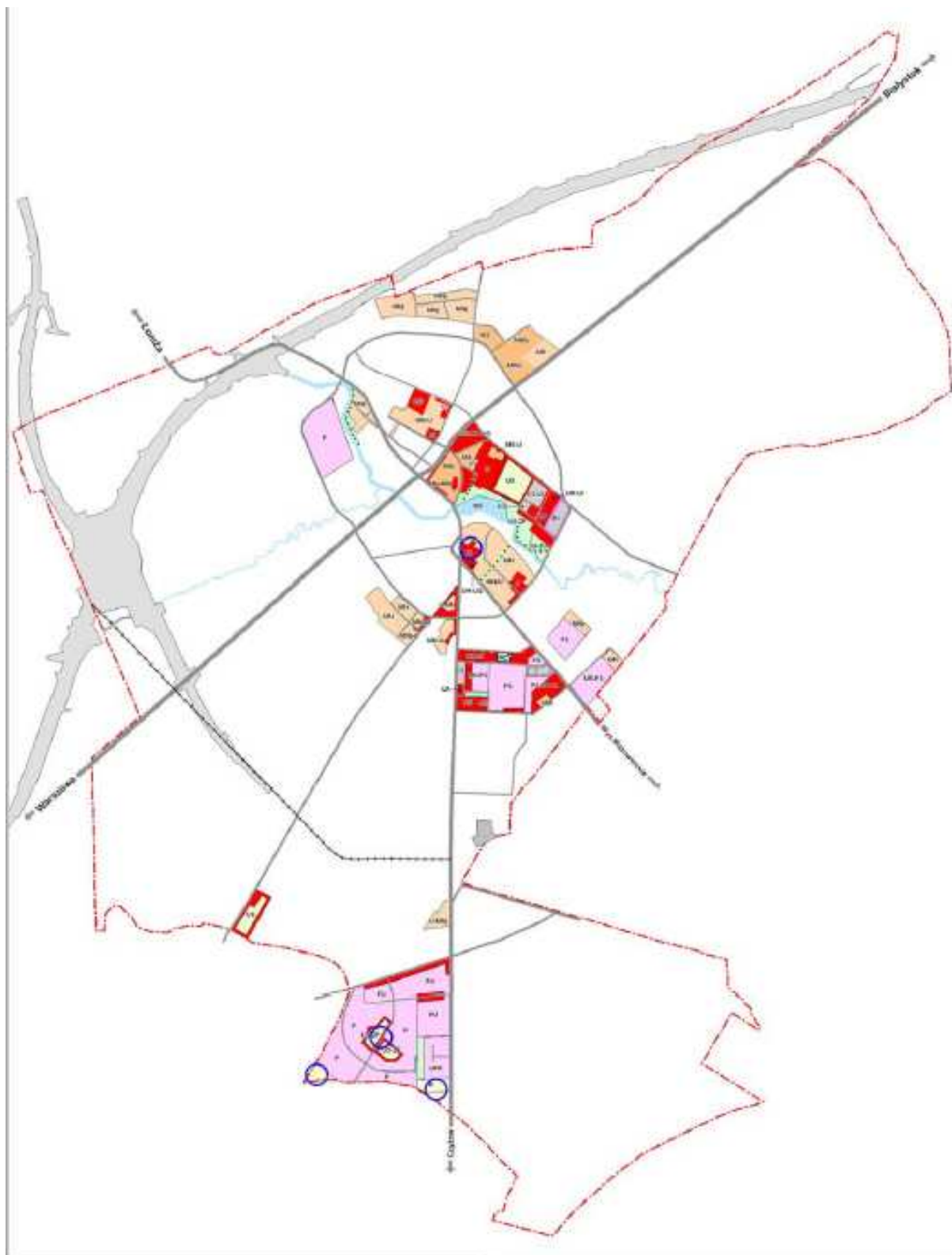
Przyczyn takiego stanu rzeczy może być w Płocku przynajmniej kilka. Jedną z nich należy wskazać w dużym obszarze miasta i znacznych terenach peryferyjnych przystosowanych do działalności przemysłowej lub magazynowania – co jest wynikiem funkcjonowania w mieście zakładu przetwórstwa paliw naftowych. Duża dostępność gruntów, które mogą być wykorzystane na cele przemysłowe wywiera presję na ich cenę. Jednocześnie Płock nie jest wymieniany pomiędzy najbardziej atrakcyjnymi miejscami lokalizacji działalności przemysłowej, co m.in. sprawia, że popyt na grunty tego typu jest niewielki.

Z kolei najwyższy poziom cen osiągany przez grunty usługowe jest zgodny z prawidłowością zaobserwowaną w przypadku Poznania. Jak wynika z zestawienia transakcji za analizowany okres, transakcje gruntami tego typu należą do rzadkości, są jednak postrzegane jako najbardziej atrakcyjne. Należy zwrócić także uwagę, że różnica pomiędzy cenami średnimi gruntów o przeznaczeniu usługowym a innymi gruntami jest w Płocku widocznie niższa niż w Poznaniu. Potwierdza to pośrednio większy inwestycyjny potencjał Poznania względem Płocka.

6.5.1.4. Zambrów

Sytuacja planistyczna

Zgodnie ze stanem na koniec listopada 2014 roku na terenie Płocka obowiązywały 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące jedynie około 10% powierzchni miasta. Należy zwrócić jednak uwagę, że centralna część miasta oraz obszary obecnie intensywnie zabudowywane są objęte obowiązującymi MPZP w znacznie większym stopniu. Lokalizację obszarów objętych MPZP w Zambrowie przedstawia mapa poniżej:



Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zambrowa z 2011 roku, zweryfikowane w oparciu o informacje na stronie internetowej miasta.

Sytuacja na rynku gruntów

Analizą objęto transakcje zawarte na rynku lokalnym w Zambrowie w okresie od początku 2012 roku do połowy 2014 roku. W toku analizy zidentyfikowanych zostało 67 transakcji gruntami niezabudowanymi (pominięto transakcje nierynkowe – np. wniesienie gruntu aportem do spółki, sprzedaż z bonifikatą, zbycie udziału w gruncie).

Na potrzeby analizy pominięto transakcje gruntami o powierzchni poniżej 200 m², traktując grunty o tak małym obszarze jako funkcjonalnie nierynkowe (7 transakcje). W ten sposób lista transakcji poddanych analizie skróciła się do 60.

Podobnie jak w przypadku gruntów w innych miastach, w badanym okresie znaczna część transakcji na lokalnym rynku nieruchomości dotyczyła gruntów nie objętych MPZP. Podstawowe statystyki dla transakcji objętych i nie objętych MPZP przedstawia tabela poniżej:

Tereny objęte i nie objęte ustaleniami MPZP podstawowe charakterystyki	Tereny bez ustaleń MPZP	Tereny objęte MPZP	Łącznie
Liczba transakcji	25	35	60
Cena maksymalna (PLN/m ²)	290	843	843
Cena minimalna (PLN/m ²)	4	2	2
Średnia cena 1 m² gruntu (PLN)	59	117	93
Mediana	33,3	61,5	55,4
Skośność	2,1	3,4	3,8
Kurtoza	4,8	14,2	19,6
Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji	107 171	210 788	317 959
Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji (m ²)	4 287	6 023	5 299
Obszar zmienności cen za 1 m² w PLN	286	841	841

Jak wynika z powyższego zestawienia zakres zmienności cen gruntów na terenie Zambrowa jest bardzo duży i w zasadzie równy wartości maksymalnej. Dotyczy to przede wszystkim gruntów objętych zapisami MPZP, w przypadku tych pozbawionych jasno określonego przeznaczenia obszar zmienności jest znacznie mniejszy.

W przypadku gruntów objętych MPZP tak duży obszar zmienności spowodowany jest zawarciem jednej transakcji gruntem przeznaczonym pod budowę stacji paliw. Należy pokreślić, że transakcja ta została zawarta na warunkach rynkowych, jednak dotyczy gruntu wyjątkowo atrakcyjnego, położonego przy zjeździe z obwodnicy miasta stanowiącej fragment drogi ekspresowej (S8) łączącej Warszawę i Białystok. Z uwagi na powyższe transakcja ta zostanie pominięta w dalszych analizach jako skrajna, zwłaszcza, że kolejna najwyższa cena za grunt niezabudowany w przeliczeniu na 1 m² jest od niej ponad dwukrotnie niższa.

Tereny objęte i nie objęte ustaleniami MPZP podstawowe charakterystyki	Tereny bez ustaleń MPZP	Tereny objęte MPZP	łącznie
Liczba transakcji	25	34	59
Cena maksymalna (PLN/m ²)	290	370	370
Cena minimalna (PLN/m ²)	4	2	2
Średnia cena 1 m² gruntu (PLN)	59	96	80
Mediana	33,3	58,8	55,4
Skośność	2,1	1,6	1,7
Kurtoza	4,8	1,9	2,6
łącna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji	107 171	208 746	315 917
Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji (m ²)	4 287	6 140	5 355
Obszar zmienności cen za 1 m² w PLN	286	368	368

Jak wynika z powyższego zestawienia, pomimo tego, że tylko niewielka część miasta jest objęta aktualnymi MPZP, liczba transakcji gruntami bez ustalonego przeznaczenia jest niższa od liczby transakcji gruntami objętymi zapisami MPZP. Porównanie cen średnich wskazuje także na korzyść terenów objętych ustaleniami MPZP. Transakcje terenami objętymi ustaleniami MPZP dotyczyły także większej sumy powierzchni, wyższa była także średnia powierzchnia pojedynczej transakcji. Miary takie jak skośność i kurtoza przyjmują znacznie większe wartości w odniesieniu do rozkładu cen gruntów nie objętych MPZP. W obu przypadkach kierunek skośności oraz koncentracji jest ten sam. Zwraca jednak uwagę istotna różnica pomiędzy ceną średnią a medianą – która dotyczy obu rodzajów gruntów.

W zestawieniu z wcześniej analizowanymi rynkami gruntów w Poznaniu i w Płocku, w przypadku Zambrowa, zakres zróżnicowania cen jest wyraźnie mniejszy - jednak dopiero po odrzuceniu z analizy transakcji gruntem przeznaczonym pod budowę stacji paliw.

W toku analizy poszukiwane były transakcje, które oprócz zróżnicowania ze względu na przeznaczenie w MPZP pozostałe cechy będą miały jak najbardziej zbliżone. Z uwagi na to podjęto próbę analizy gruntów w podziale na ich lokalizację:

- Centrum miasta- obejmujące ścisłe centrum Zambrowa, w odległości do 10 min pieszo,
- Obrzeża centrum miasta – obejmujące tereny osiągalne w czasie 10-20 min.,
- Peryferia – tereny położone dalej niż 20 min marszu od centrum

Podsumowanie rozkładu transakcji gruntami objętymi zapisami MPZP w Zambrowie pomiędzy obszarami w Centrum, na Obrzeżach centrum oraz na Peryferiach miasta przedstawia tabela poniżej:

Transakcje gruntami objętymi MPZP z podziałem na lokalizację	Liczba transakcji	Średnia pow. poj. transakcji	Średnia cena 1 m² gruntu (PLN)	Suma powierzchni sprzedanych działek
---	--------------------------	-------------------------------------	--	---

Centrum miasta	4	1 894	183	7 577
Peryferia	30	6 706	84	201 169
Suma końcowa	34	6 140	96	208 746

Zestawienie powyżej wskazuje na zależność ceny średniej od lokalizacji pomiędzy obrzeżami centrum i terenami peryferyjnymi. Brak transakcji gruntami objętymi MPZP w ramach centrum miasta uniemożliwia odniesienia się do siły wpływu tej lokalizacji. Liczba transakcji nieruchomościami z ustalonym przeznaczeniem w MPZP na obrzeżach centrum miasta jest także bardzo mała, co uniemożliwia wyciągnięcie na ich podstawie uogólniających wniosków.

Z uwagi na to, transakcje gruntami w centrum zostały pominięte w dalszej analizie. W celu oszacowania wpływu przeznaczenia na cenę nieruchomości gruntowej analizie poddano grunty położone w peryferyjnych obszarach miasta.

W tabeli poniżej przedstawiono wszystkie transakcje gruntami objętymi zapisami MPZP, które zostały zawarte na terenie Zambrowa i spełniły wcześniej opisane kryteria:

Transakcje gruntami objętymi MPZP na terenie Zambrowa:	Liczba transakcji	Średnia powierzchnia pojedynczej transakcji	Średnia cena 1 m² gruntu (PLN)	Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji
Peryferia				
KP - Drogi Publiczne	4	19 614	32	78 457
MN - zabudowa jednorodzinna	14	1 822	101	25 510
P - Tereny przemysłowe	7	10 852	37	75 966
R - Tereny rolnicze	1	5 629	2	5 629
U - Usługi w tym UC	4	3 902	176	15 607
łącznie	30	6 706	84	201 169

Jak wynika z tabeli powyżej w zależności od przeznaczenia gruntów ich ceny średnie istotnie się różnią. Pomiędzy poszczególnymi rodzajami przeznaczenia gruntów występują także widoczne różnice w przeciętnej wielkości gruntu będącego jednorazowo przedmiotem transakcji – co w dużej mierze odzwierciedla charakter ich przeznaczenia. Spośród gruntów inwestycyjnych najniższe ceny dotyczyły terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, najwyższe natomiast gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową. W analizowanym czasie nie odnotowano transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Z uwagi na bardzo mały zbiór transakcji gruntami objętymi MPZP analizą objęto cały analizowany okres.

Podobnie jak w przypadku rynku gruntów w pozostałych miastach dominujący udział ilościowy w zbiorze transakcji przypada na rzecz transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną, których w analizowanym okresie zanotowano aż 14 spośród 34 wszystkich analizowanych transakcji gruntami o ustalonym przeznaczeniu.

Oszacowanie wpływu przeznaczenia cenę nieruchomości w Zambrowie w oparciu o grunty położone na Peryferiach miasta.

Tabela poniżej przedstawia analizę rozkładu dla transakcji gruntami inwestycyjnymi o określonym przeznaczeniu, położonych na analizowanym terenie.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i obszaru analizy:	Grunty inwestycyjne o zróżnicowanym przeznaczeniu			
	MN	P	U/UC	łącznie
Liczba obserwacji	14	7	4	25
Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji (m ²)	25 510	75 966	15 607	117 083
Średnia powierzchnia transakcji (m ²)	1 822	10 852	3 902	4 683
Cena maksymalna	200	55	265	265
Cena minimalna	7	24	62	7
Średnia cena za 1 m ² PU w PLN	101	37	176	95
Mediana	99	31	188	74
Skośność	0,41	0,81	- 0,18	1,20
Kurtoza	0,32	- 1,20	- 4,97	0,89
Obszar zmienności cen za 1 m ² PU w PLN	194	31	204	259

Rozkład transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową charakteryzuje się niewielką prawostronną asymetrią oraz spłaszczeniem względem rozkładu normalnego. Różnica pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną jest niewielka w porównaniu do gruntów o innym przeznaczeniu.

Grunty o przeznaczeniu usługowym, które osiągały najniższe ceny, odróżniają się w znacznie mniejszym stopniu od gruntów o innym przeznaczeniu aniżeli miało to miejsce w przypadku innych analizowanych miast. Podobnie jak w przypadku gruntów przemysłowych, w analizowanym okresie zanotowano ograniczoną liczbę transakcji spełniających postawione w analizie warunki, z uwagi na to wnioski płynące z analizy należy traktować z pewną ostrożnością.

Rozkład cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową charakteryzował się znacznym spłaszczeniem ale też rozrzuceniem względem średniej. Główną przyczyną takich wyników należy upatrywać w znikomej liczbie transakcji gruntami tego typ. Pomimo powyższych ograniczeń podjęto próbę oszacowania wpływu różnicy w przeznaczeniu gruntów na ich cenę.

Szacunku dokonano porównując ze sobą grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową oraz grunty przeznaczone pod zabudowę usługową.

Podział transakcji ze względu na przeznaczenie na terenach peryferii miasta	Średnia cena lokali gruntów o określonym przeznaczeniu (w PLN/m²)
MN - zabudowa jednorodzinna	130,0
P – Tereny przemysłowe	48,6
U - Usługi w tym UC	205,3
łącznie:	95
Udział cechy w poziomie ceny średniej:	145%
Udział cechy w zmienności cen:	53%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:	372%

Podobnie jak w przypadku wcześniej analizowanych miast wpływ przeznaczenia gruntów w przypadku ograniczenia analizy do gruntów inwestycyjnych jest nadal bardzo duży. Podobnie jak w przypadku innych miast w przypadku Zambrowa szczególnie duża różnica uwidacznia się między gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową a gruntami o innym przeznaczeniu – mieszkaniowym lub usługowym.

6.5.2. Analiza wpływu lokalizacji gruntu względem drogi szybkiego ruchu lub autostrady na jego cenę

Analizę wpływu lokalizacji nieruchomości gruntowych niezabudowanych względem autostrady lub drogi szybkiego ruchu przeprowadzono w oparciu o lokalny rynek nieruchomości w powiecie tarnowskim.

Analizę przeprowadzono w oparciu o analizę cen transakcyjnych uzyskanych z Rejestru Cen i Wartości nieruchomości prowadzonych przez starostwo powiatowe w Tarnowie. Analizą objęto transakcje zawarte na rynku lokalnym w okresie od początku 2012 roku do końca 2014 roku. W toku analizy zidentyfikowanych zostało ponad 1.200 transakcji.

Na potrzeby analizy pominięto transakcje gruntami o powierzchni poniżej 200 m², traktując grunty o tak małym obszarze jako funkcjonalnie nierynkowe, pominięto także transakcje o cenach skrajnych z uwagi na duże prawdopodobieństwo wystąpienia w ich przypadku czynników, które nie pozwalałyby uznać ich za transakcje rynkowe, a do których brak jest możliwości dotarcia. W ten sposób lista transakcji poddanych analizie skróciła się do 1102.

Analizie poddano ceny transakcyjne nieruchomości w okresach rocznych w celu uniknięcia uwzględnienia zmiany poziomu cen w czasie. Z uwagi na ograniczoną liczbę porównywalnych transakcji w ramach poszczególnych obrębów ewidencyjnych zastosowano także grupowanie danych w czasie i „w przestrzeni”, tj. analizowano zmiany w więcej niż jednym obrębie.

Lokalizacja autostrady w granicach powiatu tarnowskiego

Autostrada A4 przebiega przez centralną część powiatu tarnowskiego oraz częściowo przez północną część powiatu grodzkiego Tarnowa, stanowiąc jednocześnie północną obwodnicę miasta. Powiat tarnowski przecina w jego centralnej części przebiegając przez obszar gmin: Wojnicz, Wierzchosławice, Lisia Góra, oraz wąski fragment gminy Żabno.

Na terenie powiatu tarnowskiego znajduje się jeden węzeł autostradowy – Wierzchosławice, zamiennie nazywany Tarnów Zachód. Znajduje się on na początku odcinka o charakterze obwodnicy od strony Krakowa. Na analizowanym obszarze znajduje się także drugi węzeł autostradowy – Węzeł Krzyż (Tarnów Północ), który zlokalizowany jest na terenie miasta Tarnowa, w jego północno wschodniej części.

Lokalizacja autostrady w granicach powiatu tarnowskiego

Analizie poddano lokalizację nieruchomości w ramach powiatu tarnowskiego względem przebiegającej przez jego obszar autostrady analizując zawierane transakcje na poziomie obrębów w których się znajdują, oraz w oparciu o lokalizację tych obrębów względem zjazdu z autostrady.

Takie podejście pozwala na zbadanie wpływu lokalizacji z punktu widzenia korzyści jakie generuje dostęp do autostrady z uwagi na poprawę dojazdu do nieruchomości położonych w sąsiedztwie zjazdów z punktu widzenia ich potencjału inwestycyjnego.

Obręby zlokalizowane w ramach powiatu podzielone zostały ze względu na ich lokalizację względem zjazdu z autostrady na:

- obręby w granicach których zlokalizowany jest zjazd (dalej „ze zjazdem”) są to obręby:
 - Wierzchosławice,
 - Brzozówka,
 - Komorów,
 - Bogumiłowice,
 - Rudka w gm. Wierzchosławice,
- obręby sąsiedzkie względem tych w których zlokalizowany jest zjazd (dalej: „po sąsiedzku do zjazdu”) są to obręby:
 - Bobrowniki Małe,
 - Bobrowniki Wielkie
 - Gosławice
 - Lisia Góra,
 - Zaczarnie,
 - Pawężów,
 - Śmigno,
 - Łętowice,
 - Sieciechowice,
- obręby położone z dala od zjazdu, (dalej: „z dala od zjazdu) – pozostałe obręby

W pierwszej kolejności poddano jednak analizie cały zbiór transakcji zawartych w analizowanym okresie (od stycznia 2012 do końca 2014 roku) w powiecie tarnowskim w poszczególnych latach.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla poszczególnych lat analizy:	Rok zawarcia transakcji		
	2012	2013	2014
Liczba obserwacji	322	398	382
Cena minimalna	0,25	0,41	0,26
Cena maksymalna	242,86	233,33	232,73
Średnia cena za 1 m ² PU w PLN	19,01	20,63	22,19
Mediana	5,44	4,00	8,17
Skośność	3,09	3,27	3,10
Kurtoza	14,20	12,58	12,13
Obszar zmienności cen za 1 m ² PU w PLN	242,61	232,92	232,47

Analiza rozkładu cen transakcyjnych wskazuje na prawostronną skośność i koncentrację cen wokół wartości średniej. Świadczy to dominującej liczbie transakcji o cenach 1 m² poniżej obserwowanej średniej, a znacznym rozciągnięciu cen powyżej ceny średniej. Jednocześnie zróżnicowanie cen jest bardzo wysokie.

Jak wynika z tabeli powyżej średnie ceny nieruchomości w poszczególnych latach rosły o około 8%, co uzasadnia analizę w podziale na poszczególne lata. Wskazuje także na zbliżone charakterystyki rozkładu cen w poszczególnych latach co wzmacnia możliwość porównywania wyników w każdym z analizowanych okresów.

Poniżej przedstawiono analizę rozkładu cen gruntów zlokalizowanych obok zjazdu, w obrębach sąsiedzkich oraz z dala od niego w całym analizowanym okresie. Co naturalne z uwagi na formę przestrzenną powiatu, oraz ograniczony zasięg oddziaływania autostrady, w badanym okresie znaczna część transakcji na lokalnym rynku nieruchomości dotyczyła gruntów położonych z dala od niej.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i poszczególnych fragmentów terenu analizy:	Lokalizacja w obrębie:		
	z dala od zjazdu	po sąsiedzk do zjazdu	ze zjazdem
Liczba obserwacji	910	116	76
Cena minimalna	0,25	0,45	1,12
Cena maksymalna	243	72	218
Średnia cena za 1 m ² PU w PLN	21	14	32
Mediana	5,00	5,00	13,54
Skośność	3,12	1,52	2,65
Kurtoza	12,39	1,58	7,33
Obszar zmienności cen za 1 m ² PU w PLN	242,61	71,42	217,16

Analiza rozkładu cen transakcyjnych wskazuje na prawostronną skośność i koncentrację cen wokół wartości średniej dla wszystkich analizowanych grup. Świadczy to dominującej liczbie transakcji o cenach 1 m² poniżej obserwowanej średniej, a znacznym rozciągnięciu cen powyżej ceny średniej. Zróżnicowanie cen w przypadku gruntów położonych w pobliżu zjazdu z autostrady oraz w oddaleniu od niej jest bardzo duże. Uwagę zwraca znacznie wyższy poziom mediany w zbiorze transakcji dotyczących gruntów położonych w obrębach „ze zjazdem” w zestawieniu z innymi obrębami.

Zróżnicowanie liczby transakcji gruntami poszczególnego typu jest naturalnym następstwem obszaru objętego każdym z wydzielonych zbiorów.

Kolejnym krokiem analizy był wybór okresu w którym zawarta została najbardziej reprezentacyjna liczba transakcji gruntami o najmniejszej liczebności. Z uwagi na to przeprowadzono analizę w roku 2014, w którym zawarto niemal 30 transakcji gruntami położonymi w obrębie w którym znajduje się zjazd z autostrady.

Oszacowanie wpływu lokalizacji względem autostrady na cenę nieruchomości na terenie powiatu tarnowskiego w 2014 roku.

Tabela poniżej przedstawia analizę rozkładu dla transakcji gruntami o określonej względem zjazdu z autostrady lokalizacji, które zostały zawarte w 2014 roku.

Analiza statystyczna rozkładu cen dla całego okresu i poszczególnych fragmentów terenu analizy:	Lokalizacja w obrębie:		
	z dala od zjazdu	po sąsiedzku do zjazdu	ze zjazdem
Liczba obserwacji	319	34	29
Cena minimalna	0,26	0,45	1,67
Cena maksymalna	233	72	218
Średnia cena za 1 m² PU w PLN	21	19	35
Mediana	6,85	9,05	14,1
Skośność	2,99	0,94	2,7
Kurtoza	11,35	- 0,18	7,2
Obszar zmienności cen za 1 m² PU w PLN	232,47	71,42	216,61

Jak wynika z powyższego zestawienia najniższe średnie ceny na dotyczą gruntów położonych w obrębach zlokalizowanych po sąsiedzku względem obrębu w którym znajduje się zjazd z autostrady. Należy zwrócić jednak uwagę na odwrotną zależność pomiędzy medianami rozkładu cen transakcyjnych w przypadku gruntów zlokalizowanych z dala od zjazdu oraz po sąsiedzku do obrębu w którym on się znajduje. Znacznie wyższy poziom mediany osiągnęły przez zbiór transakcji gruntami położonymi po sąsiedzku do zjazdu świadczy o ich większym

zróźnicowaniu. Z uwagi na to jako najmniej atrakcyjną przyjęto lokalizację gruntów z dala od zjazdu z autostrady.

Poziom wpływu tej cechy na średnią wartość cen nieruchomości szacowano zatem porównując ze sobą grunty położone w obrębie w którym zlokalizowany jest zjazd oraz położonych z dala od zjazdu.

Podział transakcji ze względu na lokalizację względem autostrady	Średnia cena lokali gruntów o określonej lokalizacji w 2014 roku (w PLN/m²)
Transakcje gruntami w obrębie ze zjazdem	35
Transakcje gruntami w obrębach sąsiednich	14
Transakcje gruntami w obrębach z dala od zjazdu	21
Transakcje wszystkim gruntami w 2014 r.	22
Udział cechy w poziomie ceny średniej:	59,6%
Udział cechy w zmienności cen:	5,4%
Różnica średnich cen nieruchomości o danej charakterystyce:	61%

Jak wynika z przedstawionych porównań, wpływ lokalizacji gruntów względem autostrady ma znaczenie. Widoczna jest znacząca różnica w poziomie średnich cen nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie zjazdu z autostrady względem tych, które zlokalizowane są z dala od niej. W obu przypadkach widoczne jest znaczne zróźnicowanie cen osiąganych przez grunty w każdej z analizowanych lokalizacji, co świadczy o ich znaczącym zróźnicowaniu pod względem innych cech.

Operując jednak na poziomie średnich cen, oraz uśredniając wyniki dla większego obszaru można wyciągnąć wnioski dotyczące wpływu lokalizacji gruntu względem autostrady na jego cenę. Średnia cena gruntów w takiej lokalizacji na przykładzie powiatu tarnowskiego jest o około 60% wyższa zarówno od ceny średniej dla całego zbioru transakcji jak również dla zbioru transakcji położonych z dala od autostrady.

7. PROGNOZY DOTYCZĄCE RYNKU NIERUCHOMOŚCI W 2015 ROKU

7.1. Prognozowane zmiany popytu, podaży i wynikająca z nich dynamika cen i inwestycji na rynku mieszkaniowym

Popyt

Głównymi determinantami popytu na rynki nieruchomości mieszkaniowych będą zmienne decydujące o dostępności mieszkań dla potencjalnych nabywców – tzn. przeciętna zdolność kredytowa mieszkańców wynikająca m.in. z poziomu przeciętnych płac oraz poziom oprocentowania kredytów hipotecznych. Obecna sytuacja na rynku finansowym pod względem poziomu stóp procentowych zachęca do zaciągania kredytów, przez co wywiera pozytywny wpływ na popytu na rynku mieszkaniowym.

Wraz ze „starzeniem się” wyżu demograficznego z lat 80-ych prognozowany jest spadek popytu na nowe mieszkania, zwłaszcza w miejscowościach o ujemnym saldzie migracji oraz niekorzystnej strukturze wiekowej mieszkańców.

Należy spodziewać się, że z upływem czasu coraz bardziej widoczne będzie rozróżnienie zainteresowania mieszkaniami na rynku wtórnym pomiędzy lokalami mieszkalnymi w tzw. nowym budownictwie oraz w tradycyjnych blokach na korzyść pierwszej grupy.

Podaż

Z uwagi na utrzymujący się znaczący popyt wyrażony wysokimi wskaźnikami sprzedaży mieszkań należy spodziewać się uruchamiania przez deweloperów kolejnych inwestycji mieszkaniowych. Sprzyja temu także wysoka rentowność (szacowana przez NBP na poziomie 11-15%) inwestycji w realizację nowych projektów mieszkaniowych. Do momentu znaczących zmian sytuacji rynkowej należy oczekiwać dalszych inwestycji ze strony deweloperów w nowe projekty mieszkaniowe.

W zakresie rynku najmu, w 2015 r. FMnW nie zwiększy znacząco puli mieszkań w ofercie najmu, co oznacza, że nie będzie wpływał bezpośrednio na relacje cenowe.

Ceny

W związku ze starzeniem się zasobu mieszkaniowego w tradycyjnym budownictwie oraz wzrostem dostępności lokali w budynkach powstałych po 2000 roku należy spodziewać się dalszego zróżnicowania cen pomiędzy lokalami mieszkalnymi ze względu na formę budynku w którym się znajdują. Będzie to szczególnie istotne w miastach średnich i małych, gdzie lokalizacja odgrywa mniejsze znaczenie oraz gdzie dostępne są nadal tereny inwestycyjne w centrum miasta.

Wpływ programów rządowych - Prognoza rozwoju programu Mieszkanie dla Młodych w 2015 r.

Od pewnego czasu trwają prace nad nowelizacją *ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*. Przewidywane zamiany obejmą:

- poszerzenie możliwości skorzystania z programu MdM, dzięki objęciu wsparciem transakcji kupna – jako pierwszej na własność dotyczącej nowo użytkowanego lokalu – mieszkań wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, pomieszczeń powstałych w wyniku przebudowy czy adaptacji oraz kupionych od osób, które nabyły mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej od dewelopera,
- ustanowienie wyjątku, mówiącego, że dla beneficjentów z co najmniej trójką dzieci możliwe będzie otrzymanie dopłaty przy zakupie kolejnej nieruchomości (do 35 roku życia),
- zmianę warunków uczestnictwa w programie dla rodzin wielodzietnych (z co najmniej 3 dzieci) – w postaci wyższych dopłat i większej powierzchni, dla której będą naliczane dopłaty; dofinansowanie będzie liczyć się maksymalnie do 65 m², a kwota dopłaty będzie zależać od liczby dzieci.

Do tej pory posiadanie potomstwa stanowiło podstawę uzyskania 15% dopłaty (wkładu własnego). Po wprowadzeniu zmian 15% dopłaty będzie przysługiwało rodzinom z jednym dzieckiem, podczas gdy rodziny z dwójką dzieci będą otrzymywały 20%, a z trójką – 30%. Takie rozwiązanie będzie uprzywilejowywało rodziny wielodzietne. W efekcie połączenia obu zmian dopłaty dla kredytobiorców z dwójką dzieci wzrosną o 33% a z co najmniej trójką dzieci wzrosną o 160%.

Niezależnie od terminu wejścia w życie proponowanych zmian, nie będą one powodowały znaczącego wzrostu zainteresowania programem MdM. Zmiany mogą przynieść indywidualnym beneficjentom istotne korzyści, jednak strukturalnie nie nastąpi wyraźne zwiększenie liczby uczestników programu. Nowe budownictwo spółdzielcze ma obecnie niewielki udział w rynku, podobnie jak przyrost zasobów w wyniku adaptacji czy przebudowy pomieszczeń. Z kolei trzecie dzieci rodzą kobiety w późniejszym wieku. Posiadanie dzieci, szczególnie drugiego i kolejnych, drastycznie obniża zdolność kredytową i nie należy oczekiwać wzrostu transakcji kupna mieszkań kwalifikowanych do programu MdM zawieranych przez rodziny z co najmniej dwójką dzieci.

W 2015 r. należy oczekiwać zbliżonej do roku 2014 skali korzystania z kredytów w formule MdM. Przewiduje się, że łączna liczba umów kredytu będzie kształtowała się na poziomie 12 – 15 tysięcy.

7.2. Prognozowane zmiany popytu i podaży i wynikająca z nich dynamika cen i inwestycji na rynku gruntów niezabudowanych

Popyt

Popyt na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową determinowany jest przede wszystkim przez klientów indywidualnych, dla których zakup gruntu i budowa domu stanowi alternatywę względem zakupu mieszkania w centrum lub na obrzeżach miasta. Z uwagi na powyższe podobnie jak w przypadku popytu na lokale mieszkalne decydującym czynnikiem będą wskaźniki ekonomiczne takie jak stopa procentowa, poziom wynagrodzeń oraz regulacje dotyczące kredytowania inwestycji tego typu. Z uwagi na mniejszą płynność oraz większy poziom ryzyka inwestycyjnego w przypadku zakupu gruntu i budowy domu jednorodzinnego na własną rękę wymagania banków dotyczące zabezpieczenia kredytu są większe. To oznacza ograniczenie dostępności finansowania tego typu inwestycji.

Czynnikiem generującym popyt w przyszłych latach będą m.in. zachodzące zmiany demograficzne w polskich miastach. Podobnie jak w przypadku rynku mieszkaniowego negatywny wpływ na popytową stronę rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową będzie miała pogarszająca się sytuacja demograficzna wynikająca ze „starzenia się” wyżu demograficznego lat 80-ych XX wieku. Dotyczy to przede wszystkim miast mniejszych i średniej wielkości, gdzie zakup gruntu i budowa domu jednorodzinnego były do tej pory atrakcyjną alternatywą dla zakupu gotowego mieszkania z uwagi na niewielkie różnice cenowe. Jednocześnie miasta takie, zwłaszcza na wschodzie kraju charakteryzują się silnym ujemnym saldem migracji, które generuje migracja przede wszystkim ludzi młodych, co powoduje starzenie się lokalnej społeczności i spadek zapotrzebowania na nowe mieszkania a także grunty budowane przeznaczone pod budowę domu jednorodzinnego.

Oczekuje się, że zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pozostanie na wysokim poziomie. Wysoka sprzedaż lokali mieszkalnych w 2013 i 2014 roku zachęca deweloperów do dalszych inwestycji, podobnie jak relatywnie wysoka rentowność działalności deweloperskiej.

Oczekuje się także że korzystnym zmianom będzie ulegał popyt na grunty niezabudowane o potencjale inwestycyjnym położone z dala od głównych miast, w sąsiedztwie rozbudowującej się infrastruktury drogowej kraju. Wraz oddawaniem do użytku, a nawet wraz z początkiem budowy nowych odcinków dróg szybkiego ruchu i autostrad potencjalni inwestorzy bacznie obserwują otwierające się w ten sposób nowe rynki lokalne i będą kontynuowali swoją działalność w tym kierunku.

Podaż

Na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę należy oczekiwać rosnącej podaży zarówno gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jak i gruntów przeznaczonych pod inwestycje komercyjne.

Zakup gruntów o znacznym areale (co najmniej 1 ha) ich podział oraz sprzedaż pojedynczych działek budowlanych nadal daje szansę na realizację atrakcyjnego zysku. To powoduje duże zainteresowanie tego typu działalnością i przekłada się na rosnącą podaż gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tego typu grunty niezabudowane dostępne są przede wszystkim na obrzeżach miasta lub tuż za jego granicami i na tych obszarach należy spodziewać się największego wzrostu podaży nadchodzącym czasie.

Podaż gruntów o charakterze inwestycyjnym zwłaszcza położonych na obrzeżach miast będzie w kolejnych latach rosła w związku z rozbudową infrastruktury drogowej i otwieraniem nowych rynków lokalnych dla inwestycji dla których pierwszym kryterium wyboru była kwestia odpowiedniego dojazdu. Istotnym czynnikiem zwiększającym dostępność terenów inwestycyjnych jest także działalność jednostek samorządu terytorialnego które dążąc do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej regionów przygotowują specjalne oferty terenów inwestycyjnych, konkurując często między sobą.

Należy spodziewać się także rosnącej podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową. Dotychczas stanowiły one dobro rzadkie , jednak z uwagi na rosnące nasycenie lokalnych rynków powierzchnią handlową część potencjalnych inwestorów będzie podejmowało decyzje o rezygnacji z realizacji inwestycji i przeznaczając jednocześnie posiadany grunt na sprzedaż.

Ceny

Przewiduje się, że poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową będzie charakteryzowała stabilizacja z kontynuacją presji na ich obniżanie. Wynika to przede wszystkim z podejścia potencjalnych nabywców do zakupu gruntu inwestycyjnego jako do alternatywnego sposobu na zaspokojenie swojej potrzeby mieszkaniowej. względem zakupu mieszkania. Z uwagi na to powinna pozostać zachowana odpowiednia relacja pomiędzy cenami mieszkań na rynku pierwotnym oraz cenami niezabudowanych nieruchomości przystosowanych do realizacji inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego.

Oczekuje się, że ceny gruntów o charakterze inwestycyjnym – przede wszystkim przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ale także pod zabudowę produkcyjno-magazynową oraz handlowo-usługową będą odczuwały presję na obniżanie cen. Szczególne dotyczyć to będzie gruntów niezabudowanych przeznaczonych na inwestycje komercyjne. Na rynku handlowym w całym kraju obserwowane jest rosnące nasycenie

obszarów coraz mniejszych miast obiektami handlowym oraz stabilizacja sytuacji na największych rynkach. To oznacza ograniczenia popytu ze strony inwestorów poszukujących nowych lokalizacji.

Wraz z rozbudową infrastruktury drogowej i otwieraniem nowych rynków lokalnych dla inwestycji wzrośnie presja cenowa na rynkach dotychczas obieranych za cel inwestycji komercyjnych. W przypadku poprawy infrastruktury drogowej w danej miejscowości większe znaczenie cenotwórcze oraz decydujące o poziomie popytu mają i będą miały inne niż geograficzna lokalizacja zmienne rynkowe. Zwiększona dostępność lokalizacji na obszarze kraju jak również ograniczone zainteresowanie ze strony inwestorów działających na rynku handlowym tworzą warunki do spadku poziom cen oraz rozproszenia geograficznego inwestycji na terenie całego kraju.

Inwestycje

Presja na spadki cen gruntów oraz oczekiwany wzrost ich dostępności będzie zniechęcał deweloperów do rozbudowy posiadanych banków ziemi w oczekiwaniu na korektę cen i bardziej atrakcyjne oferty.

7.3. Zmiany cen i dynamika inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych

Rynek nieruchomości handlowych

W związku z utrzymującą się stabilną sytuacją ekonomiczną kraju i podobnym poziomem wydatków w handlu detalicznym przewiduje się utrzymanie zainteresowania Polską ze strony ogólnopolskich i międzynarodowych sieci handlowych.

W odniesieniu do obrotu nieruchomościami handlowo-usługowymi oczekiwane jest utrzymanie obecnego, wysokiego poziomu zainteresowania potencjalnych inwestorów ulokowaniem swojego kapitału w Polsce. Jak wynika z opinii specjalistów działających na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce obecnie ograniczona jest przede wszystkim podaż atrakcyjnych nieruchomości handlowo-usługowych.

Oczekuje się, że w nadchodzących latach kontynuowany będzie dotychczasowy trend polegający na realizacji coraz mniejszych rozmiarowo inwestycji w obiekt handlowo-usługowe w coraz mniejszych miejscowościach. Wzrost nasycenia największych miast powierzchnią handlową spowodował wstrzymanie części inwestycji na dużą skalę, które w przyszłym roku mogą trafić na rynek

Należy spodziewać się, że rozwój mniejszych form nowoczesnych obiektów handlowych będzie adresowany nie tylko do przedsiębiorstw sieciowych ale zapewni także podaż nieruchomości tego typu przedsiębiorstwom lokalnym, które dotychczas nie miały trudności z korzystaniem z powierzchni handlowej w nowoczesnych galeriach handlowych.

Duże nasycenie wybranych miast (np. Kielc) nowoczesną powierzchnią handlową wywiera presję na poziom stawek czynszowych. W dłuższym okresie spodziewana jest stabilizacja czynszów lub ich nieznaczny spadek.

Rynek nieruchomości biurowych

Na rynku nieruchomości biurowych obserwowany jest ciągły wzrost podaży. Znaczna część inwestycji realizowanych obecnie nie jest zabezpieczona podpisanymi umowami najmu i ma charakter spekulacyjny. Dotyczy to przede wszystkim rynku powierzchni biurowej w Warszawie, w miastach regionalnych (Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku i Krakowie) rynek biurowy rozwija się wolniej, ale charakteryzuje go mniejszy odsetek inwestycji spekulacyjnych.

Oczekuje się, że obecna sytuacja „ryнку najemcy” utrzyma się także w przyszłym roku. Na rynek, zwłaszcza warszawski trafi znaczny wolumen powierzchni biurowej w nowopowstających budynkach, co wywrze jeszcze większą presję na i tak niskie czynsze, oraz może skutkować skokiem poziomu pustostanów.

W związku z już wysokim stanem pustostanów w istniejących budynkach biurowych w Warszawie, oraz realizowanymi inwestycjami w innych miastach w Polsce oczekuje się spadku liczby nowych inwestycji w nadchodzących 2-3 latach.

Na rynkach regionalnych utrzymany zostanie trend lokowania przede wszystkim usług wsparcia biznesu i lokalna podaż przygotowywana jest pod tego rodzaju inwestycje.

8. BIBLIOGRAFIA

1. Trojanek M., 2009, *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce*, [w:] Kacprzak E., Maćkiewicz B., Motek P. (red.), *Uwarunkowania i rozwój rynku nieruchomości niezabudowanych na obszarach atrakcyjnych turystycznie w powiecie puławskim*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
2. Kałkowski L., 2001, *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa.
3. Gostkowska-Drzewicka M., Pestka E., 2014, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce – klasyfikacja (cz. I)*, „Zarządzanie i finanse”, vol. 12, nr 1 (2014).
4. Łaszek J., 2004, *Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Materiały i studia”, nr 184, Narodowy Bank Polski, Warszawa.
5. Łaszek J., 2006, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego*, „Materiały i studia”, nr 203, Narodowy Bank Polski, Warszawa. Łaszek J., Augustyniak H., Widłak M., 2009, *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „Materiały i Studia”, nr 238, Warszawa.
6. Załączna M., 2004, *Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych krajach*, [w:] Kucharska-Stasiak E. (red.), *Zachodnie rynki nieruchomości*, Wydawnictwo Twigger, Warszawa.
7. Strzeszyński J., 2011, *Polski rynek mieszkaniowy. Analiza porównawcza największych miast*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości.
8. NBP, 2011, *Raport o inflacji. Lipiec 2011 r.*, Warszawa.
9. NBP, 2011, *Raport o inflacji. Listopad 2011 r.*, Warszawa.
10. NBP, 2012, *Raport o inflacji. Marzec 2012 r.*, Warszawa.
11. NBP, 2012, *Raport o inflacji. Lipiec 2012 r.*, Warszawa.
12. NBP, 2012, *Raport o inflacji. Listopad 2012 r.*, Warszawa.
13. NBP, 2013, *Raport o inflacji. Marzec 2013 r.*, Warszawa.
14. NBP, 2013, *Raport o inflacji. Lipiec 2013 r.*, Warszawa.
15. NBP, 2013, *Raport o inflacji. Listopad 2013 r.*, Warszawa.
16. NBP, 2014, *Raport o inflacji. Marzec 2014 r.*, Warszawa.
17. NBP, 2014, *Raport o inflacji. Lipiec 2014 r.*, Warszawa.
18. NBP, 2014, *Raport o inflacji. Listopad 2014 r.*, Warszawa.
19. BGŻ, 2014, *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2014 r.* Opracowanie Departamentu Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych BGŻ, Warszawa.
20. Instytut Ekonomiczny NBP, 2011, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r.*, Warszawa.
21. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, 2014, *Raport z badania rynku budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa.
22. BGŻ, 2010, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (I. kw.. 2010 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa.
23. BGŻ, 2010, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (II. kw.. 2010 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa.
24. BGŻ, 2011, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (I. kw.. 2011 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa.
25. BGŻ, 2011, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (III. kw.. 2011 r.)*, opracowana przez Departament Analiz Ekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ, Warszawa.
26. GUS, 2011, *Obrót Nieruchomościami w 2010 r.*, Warszawa.
27. GUS, 2012, *Obrót Nieruchomościami w 2011 r.*, Warszawa.
28. GUS, 2013, *Obrót Nieruchomościami w 2012 r.*, Warszawa.
29. GUS, 2014, *Obrót Nieruchomościami w 2013 r.*, Warszawa.

30. BGŻ, 2014, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. II kw. 2014 r.*, Warszawa.
31. BGŻ, 2013, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. III kw. 2013 r.*, Warszawa.
32. Dom gratka.pl, 2013, *Raport z rynku nieruchomości*, Warszawa.
33. NBP, 2012, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2012*, Warszawa.
34. NBP, 2012, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. II kwartał 2012*, Warszawa.
35. NBP, 2012, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. I kwartał 2012*, Warszawa.
36. Instytut Ekonomiczny NBP, 2013, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r.*, Warszawa.
37. NBP, 2011, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. I kwartał 2011*, Departament Systemu Finansowego, Warszawa.
38. KNF, 2013, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa.
39. KNF, 2013, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa.
40. Topiński A., 2011, *Kredyty mieszkaniowe w bazach Biura Informacji Kredytowej. Sprzedaż kredytów, jakość portfeli*, materiały konferencyjne, VIII Międzynarodowy Kongres Finansowania Nieruchomości w Krajach Europy Środkowej, Warszawa.
41. Willmann M., 2013, *Wpływ rekomendacji nadzorczych na kształtowanie się rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce*, „Nauki o finansach”, 1(14), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław, s. 211.
42. KNF, 2010, *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, Warszawa.
43. KNB, 2006, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, Warszawa.
44. REAS, 2012, *Rynek mieszkaniowy w Polsce w II kwartale 2012 r.*, Warszawa.
45. https://www.mir.gov.pl/rozwoj_regionalny/Polityka_regionalna/rozwoj_miast/Rewitalizacja/Documents/NarodowyPlanRewitalizacji_Zalozenia_062014.pdf.
46. http://old.stat.gov.pl/gus/5840_1630_PLK_HTML.htm.
47. http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy_archiwum.htm
48. www.biznes.pl <http://metrohouse.pl/?idNode=135&newsId=554>.
- <http://mieszkanicznik.org.pl/relacja-z-vi-kongresu-22-23-listopad/>
- <http://www.jakusiebie.pl/mieszkania-do-wynajecia> Raport AMRON-SAFRIN 3/2014
- <http://bgk.com.pl/Informacja-miesi%C4%99czna-o-poziomie-wykorzystania-kwoty-zaplanowanej-na-udzielanie-finansowego-wsparcia-w-ustawie-bud%C5%BCetowej-oraz-poziomach-wykorzystania-kwot-limit%C3%B3w-%C5%9Brodk%C3%B3w-dla-kolejnych-lat-wed%C5%82ug-stanu-na-koniec-ka%C5%BCdego-miesi%C4%85ca>
49. <http://bgk.com.pl/Informacja-miesi%C4%99czna-o-poziomie-wykorzystania-kwoty-zaplanowanej-na-udzielanie-finansowego-wsparcia-w-ustawie-bud%C5%BCetowej-oraz-poziomach-wykorzystania-kwot-limit%C3%B3w-%C5%9Brodk%C3%B3w-dla-kolejnych-lat-wed%C5%82ug-stanu-na-koniec-ka%C5%BCdego-miesi%C4%85ca>
50. http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_06_2013.pdf
51. <http://biznes.pl/magazyny/nieruchomosci/ilu-polakow-mieszka-w-wynajmowanym-m/x3pzk1>.

9. SPIS TABEL

Tabela 1. Czynniki wpływające na popyt i podaż na rynku nieruchomości

Tabela 2. Stopa referencyjna NBP w latach 2009-2014

Tabela 3. Przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w latach 2011-2014 [zł]

Tabela 4. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 Wykres 17. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 - r/r

Tabela 5. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 - r/r Wykres 18. Saldo migracji na 1 000 mieszkańców w latach 2010-2013

Tabela 6. Saldo migracji na 1 000 mieszkańców w latach 2010-2013

Tabela 7. Liczba osób przyjeżdżających na pobyt stały na 1 000 mieszkańców (2010-2013)

Tabela 8. Dynamika przyjazdów na pobyt stały w latach 2010-2013 - r/r

Tabela 9. Dynamika liczby zawartych małżeństw - r/r (2010-2013)

Tabela 10. Dynamika liczby urodzeń r/r (2010-2013)

Tabela 11. Dynamika zmian czynszów w latach 2011-2014

Tabela 12. Wysokość cen najmu mieszkań dwupokojowych w latach 2012-2013

Tabela 13. Wysokość cen najmu mieszkania jednopokojowe w latach 2012-2013

Tabela 14. Wysokość czynszów za mieszkania trzypokojowe w latach 2012-2013

Tabela 15. Miary struktury rozkładu cen najmu mieszkań dwupokojowych w badanej grupie miast (zł)

Tabela 16. Średnie ceny najmu w Warszawie – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 17. Kwartalna dynamika zmian średnich cen najmu w Warszawie w latach 2011-2014

Tabela 18. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Warszawie

Tabela 19. Średnie ceny najmu we Wrocławiu – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 20. Dynamika zmian średnich cen najmu we Wrocławiu w latach 2011-2014

Tabela 21. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi we Wrocławiu

Tabela 22. Średnie ceny najmu w Krakowie – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 23. Dynamika zmian średnich czynszów w Krakowie w latach 2011-2014

Tabela 24. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi w Krakowie

Tabela 25. Średnie ceny najmu w Łodzi – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 26. Dynamika zmian średnich czynszów w Łodzi w latach 2011-2014

Tabela 27. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi w Łodzi

Tabela 28. Średnie ceny najmu w Poznaniu – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 29. Dynamika zmian średnich czynszów w Poznaniu w latach 2011-2014

Tabela 30. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Poznaniu

Tabela 31. Średnie ceny najmu w Gdańsku – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 32. Dynamika zmian średnich czynszów w Gdańsku w latach 2011-2014

Tabela 33. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Gdańsku

Tabela 34. Średnie ceny najmu w Gdyni – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 35. Dynamika zmian średnich czynszów w Gdyni w latach 2011-2014

Tabela 36. Średnie ceny najmu w Katowicach – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 37. Dynamika zmian średnich cen najmu w Katowicach w latach 2011-2014

Tabela 38. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Katowicach

Tabela 39. Średnie ceny najmu w Szczecinie – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 40. Dynamika zmian średnich cen najmu w Szczecinie w latach 2011-2014

Tabela 41. Średnie ceny najmu mieszkania o różnej liczbie pokoi w Szczecinie

Tabela 42. Średnie ceny najmu w Bydgoszczy – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 43. Dynamika zmian średnich cen najmu w Bydgoszczy w latach 2011-2014.

Tabela 44. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Bydgoszczy

Tabela 45. Średnie ceny najmu w Lublinie – ofertowe i transakcyjne [zł]

Tabela 46. Dynamika zmian średnich cen najmu w Lublinie w latach 2011-2014

Tabela 47. Średnie ceny najmu mieszkań o różnej liczbie pokoi w Lublinie

Tabela 48. Średnie ceny - grunty niezabudowane powiat ełcki

Tabela 49. Wartość zawartych umów - grunty niezabudowane powiat ełcki

Tabela 50. Powierzchnia gruntów - grunty niezabudowane powiat ełcki

Tabela 51. Średnia cena gruntów - grunty niezabudowane powiat ełcki

Tabela 52. Liczba zawartych umów - grunty zabudowane powiat ełcki

Tabela 53. Wartość zawartych transakcji - grunty zabudowane powiat ełcki

Tabela 54. Powierzchnia gruntów będących przedmiotem transakcji - grunty zabudowane powiat ełcki

Tabela 55. Średnie ceny - grunty zabudowane

Tabela 56. Liczba i wartość kredytów RnS w podziale na przedmiot inwestycji i lokalizację

Tabela 57. Struktura udzielonych kredytów w programie RnS

Tabela 58. Umowy kredytu zawarte w programie MdM według typów obszarów

Tabela 59. Umowy kredytu zawarte w programie MdM w miastach wojewódzkich

Tabela 60. Beneficjenci programu MdM według statusu rodzinnego Tabela 61. Limity środków na udzielenie finansowego wsparcia

Tabela 61. Statystyka umów kredytu w programie Mieszkanie dla Młodych, stan na 30-11-2014

10. SPIS WYKRESÓW

- Wykres 1. Wzrost PKB w Polsce w latach 2009-2014
- Wykres 2. Stopa inflacji w Polsce w latach 2009-2014
- Wykres 3. Referencyjna stopa procentowa NBP obowiązująca w latach 2009-2014
- Wykres 4. Średnie wynagrodzenie w Polsce w latach 2009-2013 [zł]
- Wykres 5. Dynamika wzrostu średniego wynagrodzenia w latach 2009-2013 w Polsce
- Wykres 6. Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 1995-2013 [%]
- Wykres 7. Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2009-2013 [%]
- Wykres 8. Stopa bezrobocia w Polsce w latach 2009-2013 [%]
- Wykres 9. Dynamika wzrostu średniej płacy i inflacji w latach 2009-2013 [%]
- Wykres 10. Zmiany wskaźnika zatrudnienia i stopy bezrobocia w latach 2009-2013 [%]
- Wykres 11. Procentowa stopa referencyjna NBP i wzrost PKB kwartalnie w latach 2009-2014
- Wykres 12. Mieszkania oddawane do użytku w latach 2009-2013
- Wykres 13. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2009-2013
- Wykres 14. Cena metra kwadratowego mieszkań w latach 2009-2013¹¹⁴ [zł]
- Wykres 15. Liczba ludności w latach 2010-2013
- Wykres 16. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013
- Wykres 17. Dynamika zmian liczby ludności w latach 2010-2013 - r/r
- Wykres 18. Saldo migracji na 1 000 mieszkańców w latach 2010-2013
- Wykres 19. Liczba osób przyjeżdżających na pobyt stały na 1 000 mieszkańców (2010-2013)
- Wykres 20. Małżeństwa na 1 000 mieszkańców zawarte w latach 2010-2013
- Wykres 21. Liczba noworodków (urodzenia żywe) na 1 000 mieszkańców (2010-2013)
- Wykres 22 - Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. dolnośląskie
- Wykres 24 - Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. dolnośląskim
- Wykres 23 - Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. dolnośląskie

¹¹⁴ GUS, 2011, *Obrót Nieruchomościami w 2010 r.*, Warszawa, oraz kolejne roczne wydania raportu.

Wykres 25 - Zmienność cen lokali niemieszkalnych w woj. dolnośląskim

Wykres 26 - Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja wrocławska

Wykres 27 - Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - aglomeracja wrocławska

Wykres 28 - Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji wrocławskiej

Wykres 29 - Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji wrocławskiej

Wykres 30.- Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. kujawsko-pomorskie

Wykres 31. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. kujawsko-pomorskie

Wykres 32. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. kujawsko-pomorskim

Wykres 33. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w woj. kujawsko-pomorskim

Wykres 34. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja bydgosko-toruńska

Wykres 35. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja bydgosko-toruńska

Wykres 36. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji bydgosko-toruńskiej

Wykres 37. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji bydgosko-toruńskiej

Wykres 38. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. lubelskie

Wykres 39. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. lubelskie

Wykres 40. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. lubelskim

Wykres 41. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja lubelska

Wykres 42. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - aglomeracja lubelska

Wykres 43. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji lubelskiej

Wykres 44. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji lubelskiej

Wykres 45. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. lubuskie

Wykres 46. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. lubuskie

Wykres 47. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. lubuskim

Wykres 48. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – Zielona Góra

Wykres 49. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Zielona Góra

Wykres 50. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Zielonej Górze

Wykres 51. Zmienność cen lokali niemieszkalnych – Zielona Góra

Wykres 52. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – Gorzów Wielkopolski

Wykres 53. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Gorzów Wielkopolski

Wykres 54. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim

Wykres 55. Zmienność cen lokali niemieszkalnych – Gorzów Wielkopolski

Wykres 56. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. łódzkie

Wykres 57. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. łódzkie

Wykres 58. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. łódzkim

Wykres 60. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. łódzkie

Wykres 61. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja łódzka

Wykres 62. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja łódzka

Wykres 63. Zmienność cen lokali mieszkalnych – aglomeracja łódzka

Wykres 64. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji łódzkiej

Wykres 65. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. małopolskie

Wykres 66. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. małopolskie

Wykres 67. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. małopolskim

Wykres 68. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. małopolskie

Wykres 69. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja krakowska

Wykres 70. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja krakowska

Wykres 71. Zmienność cen lokali mieszkalnych – aglomeracja krakowska

Wykres 72. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji krakowskiej

Wykres 73. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. mazowieckie

Wykres 74. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. mazowieckie

Wykres 75. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. mazowieckim

Wykres 76. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. mazowieckie

Wykres 77. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja warszawska

Wykres 78. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja mazowieckiej

Wykres 79. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji mazowieckiej

Wykres 80. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji warszawskiej

Wykres 81. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. opolskie

Wykres 82. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Opolu

Wykres 83. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Opolu

Wykres 84. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. podkarpackie

Wykres 85. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. podkarpackie

Wykres 86. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. podkarpackim

Wykres 87. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Rzeszów

Wykres 88. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych

Wykres 89. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Rzeszowie

Wykres 90. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. podkarpackie

Wykres 91. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. podlaskie

Wykres 92. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. podlaskim

Wykres 93. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Białystok

Wykres 94. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Białystok

Wykres 95. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Białymstoku

Wykres 96. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w Białymstoku

Wykres 97. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. pomorskie

Wykres 98. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. pomorskie

Wykres 99. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. pomorskim

Wykres 100. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. pomorskie

Wykres 101. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja trójmiejska

Wykres 102. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja trójmiejskiej

Wykres 103. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji trójmiejskiej

Wykres 104. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji trójmiejskiej

Wykres 105. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. śląskie

Wykres 106. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - woj. śląskie

Wykres 107. Zmienność cen budynków w woj. śląskim

Wykres 108. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. śląskim

Wykres 109. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. śląskie

Wykres 110. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – konurbacja śląska

Wykres 111. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – konurbacja śląska

Wykres 112. Zmienność cen lokali mieszkalnych – konurbacja śląska

Wykres 113. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w konurbacji śląskiej

Wykres 114. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. świętokrzyskie

Wykres 115. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. świętokrzyskie

Wykres 116. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. świętokrzyskim

Wykres 117. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Kielce

Wykres 118. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Kielce

Wykres 119. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Kielcach

Wykres 120. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - Kielce

Wykres 121. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. warmińsko-mazurskie

Wykres 122. Zmienność cen gruntów niezabudowanych - woj. warmińsko-mazurskie

Wykres 123 - Zmienność cen budynków - woj. warmińsko-mazurskie

Wykres 124. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. warmińsko-mazurskim

Wykres 125. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. warmińsko-mazurskie

Wykres 126. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych - Olsztyn

Wykres 127. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych - Olsztyn

Wykres 128. Zmienność cen lokali mieszkalnych w Olsztynie

Wykres 129. Zmienność cen gruntów zabudowanych - woj. zachodniopomorskie

Wykres 130. Zmienność cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - zachodniopomorskie

Wykres 131. Zmienność cen budynków - woj. zachodniopomorskie

Wykres 132. Zmienność cen lokali mieszkalnych w woj. zachodniopomorskim

Wykres 133. Zmienność cen lokali niemieszkalnych - woj. zachodniopomorskie

Wykres 134. Zmienność cen nieruchomości zabudowanych – aglomeracja szczecińska

Wykres 135. Zmienność cen nieruchomości niezabudowanych – aglomeracja szczecińska

Wykres 136. Zmienność cen lokali mieszkalnych w aglomeracji szczecińskiej

Wykres 137. Zmienność cen lokali niemieszkalnych w aglomeracji szczecińskiej

Wykres 138. Średnie stawki czynszu w największych miastach Polski w latach 2011-2014 r.

Wykres. 139. Ceny najmu w Warszawie w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 140. Ceny najmu we Wrocławiu w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 141. Ceny najmu w Krakowie w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 142. Ceny najmu w Łodzi w latach 2011-2014 [zł za m²]

Tabela 26. Dynamika zmian średnich czynszów w Łodzi w latach 2011-2014

Wykres. 143. Ceny najmu w Poznaniu w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 144. Ceny najmu w Gdańsku w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 145. Ceny najmu w Gdyni w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 146. Ceny najmu w Katowicach w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 147. Ceny najmu w Szczecinie w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 148. Ceny najmu w Bydgoszczy w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres. 149. Ceny najmu w Lublinie w latach 2011-2014 [zł za m²]

Wykres 150 - Liczba transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 151. Łączna wartość transakcji (w PLN)- grunty niezabudowane

Wykres 152. Łączna powierzchnia będąca przedmiotem transakcji grunty niezabudowane

Wykres 153. Średnie ceny – grunty niezabudowane

Wykres 154. Liczba transakcji - grunty zabudowane

Wykres 155. Wartość transakcji - grunty zabudowane

Wykres 156. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane

Wykres 157. Średnie ceny - grunty zabudowane

Wykres 158. Liczba transakcji - lokale

Wykres 159. Wolumen transakcji - lokale

Wykres 160. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - lokale

Wykres 161. Średnie ceny nieruchomości - lokale

Wykres 162. Liczba transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 163. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 164. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 165. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 166. Liczba transakcji - grunty zabudowane

Wykres 167. Wartość transakcji - grunty zabudowane

Wykres 168. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane

Wykres 169. Średnie ceny - grunty zabudowane

Wykres 170. Liczba transakcji - lokale

Wykres 171. Łączna wartość transakcji - lokale

Wykres 172. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - lokale

Wykres 173. Ceny średnie - lokale

Wykres 174. Liczba transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 175. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 176. Wartość transakcji - grunty niezabudowane

Wykres 177. Średnia cena - grunty niezabudowane

Wykres 178. Liczba transakcji - grunty zabudowane

Wykres 179. Wartość transakcji - grunty zabudowane

Wykres 180. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane

Wykres 181. Średnie ceny - grunty zabudowane

Wykres 382. Liczba transakcji - grunty niezabudowane pow. świdnicki

Wykres 183. Liczba transakcji - grunty niezabudowane pow. m. Lublin

Wykres 184. Wartość transakcji - grunty niezabudowane – pow. świdnicki

Wykres 185. Wartość transakcji - grunty niezabudowane – pow. Lublin

Wykres 186. Wartość transakcji - grunty niezabudowane pow. świdnicki

Wykres 4. Wartość transakcji - grunty niezabudowane Lublin

Wykres 189. Średnia cena - grunty niezabudowane – pow. świdnicki

Wykres 190. Średnia cena - grunty niezabudowane - Lublin

Wykres 191. Liczba transakcji - grunty zabudowane – pow. świdnicki

Wykres 192. Liczba transakcji - grunty zabudowane – m. Lublin

Wykres 193. Wartość transakcji - grunty zabudowane – pow. świdnicki

Wykres 194. Wartość transakcji - grunty zabudowane – Lublin

Wykres 195. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane – pow. świdnicki

Wykres 196. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - grunty zabudowane – Lublin

Wykres 197. Średnie ceny - grunty zabudowane – pow. świdnicki

Wykres 198. Średnie ceny - grunty zabudowane - Lublin

Wykres 199. Liczba transakcji – lokale mieszkalne

Wykres 200. Łączna wartość transakcji – lokale - Lublin

Wykres 201. Powierzchnia będąca przedmiotem transakcji - lokale - Lublin

Wykres 202. Ceny średnie - lokale - Lublin

Wykres 203. Zmiany podaży na rynkach lokalnych

Wykres 204. Przewidywane zaostrenie polityki kredytowej banków w badaniach NBP

Wykres 205. Czynniki wpływające na zmiany popytu na kredyt mieszkaniowy w latach 2011-2014

Wykres 206. Porównanie średnich cen transakcyjnych mieszkań w III kwartale 2014 r. i limitów cen w programie Mieszkanie dla Młodych

Wykres 207. Opłacalność wynajmu mieszkania w relacji do depozytów, obligacji, kredytu mieszkaniowego i kapitalizacji nieruchomości komercyjnych

Wykres 208. Wskaźnik P/R

Wykres 209. Rozkład transakcji lokalami mieszkalnymi pod względem powierzchni w Poznaniu w latach 2013-2014

Wykres 210. Rozkład ceny 1 m² lokalu w zależności od wielkości mieszkania (w m²) w Płocku

Wykres 211. Rozkład ceny 1 m² lokalu w zależności od wielkości mieszkania (w m²) w Jędrzejowie

Wykres 212. Rozkład ceny 1 m² lokalu w zależności od wielkości mieszkania (w m²) w Zambrowie

ZAŁĄCZNIK

Tabela 61. Statystyka umów kredytu w programie Mieszkanie dla Młodych, stan na 30-11-2014.

lokalizacja	wsk odtworz. IV kw. 2014 w zł	dom jednorodzinny		lokal mieszkalny		razem	
		liczba zawartych umów	kwota wsparcia w zł	liczba zawartych umów	kwota wsparcia w zł	liczba zawartych umów	kwota wsparcia w zł
Wrocław	4 647,50	4	135 915,00	523	12 276 902,38	527	12 412 817,38
gminy sąsiadujące z Wrocławiem	4 116,75	17	416 068,15	183	3 875 856,38	200	4 291 924,53
woj. dolnośląskie (pozostałe gminy)	3 586,00	2	51 900,00	289	5 331 234,65	291	5 383 134,65
dolnośląskie ogółem	nd	23	603 883,15	995	21 483 993,41	1018	22 087 876,56
Bydgoszcz	4 016,00	1	20 067,50	230	4 733 948,35	231	4 754 015,85
gminy sąsiadujące z Bydgoszczą	3 655,00	1	18 377,50	6	125 588,45	7	143 965,95
Toruń	4 016,00	0	0,00	102	2 167 176,79	102	2 167 176,79
gminy sąsiadujące z Toruniem	3 655,00	6	146 193,76	8	179 339,71	14	325 533,47
woj. kujawsko-pomorskie (pozostałe gminy)	3 294,00	27	593 920,00	145	2 584 233,61	172	3 178 153,61
kujawsko-pomorskie ogółem	nd	35	778 558,76	491	9 790 286,91	526	10 568 845,67
Lublin	4 052,13	0	0,00	174	3 743 030,43	174	3 743 030,43
gminy sąsiadujące z Lublinem	3 787,32	0	0,00	1	18 936,60	1	18 936,60
woj. lubelskie (pozostałe gminy)	3 522,51	1	20 252,70	91	1 502 175,79	92	1 522 428,49
lubelskie ogółem	nd	1	20 252,70	266	5 264 142,82	267	5 284 395,52
Gorzów Wielkopolski	3 774,50	0	0,00	91	1 838 622,82	91	1 838 622,82
gminy sąsiadujące z Gorzowem Wlkp.	3 485,25	0	0,00	3	51 390,93	3	51 390,93
Zielona Góra	3 774,50	0	0,00	209	4 338 619,65	209	4 338 619,65
gminy sąsiadujące z Zieloną Górą	3 485,25	1	27 005,63	3	81 915,01	4	108 920,64
woj. lubuskie (pozostałe gminy)	3 196,00	0	0,00	100	1 885 945,83	100	1 885 945,83
lubuskie ogółem	nd	1	27 005,63	406	8 196 494,24	407	8 223 499,87
Łódź	4 289,00	1	22 260,00	332	7 684 986,74	333	7 707 246,74

gminy sąsiadujące z Łodzią	3 851,75	0	0,00	51	1 132 954,74	51	1 132 954,74
woj. łódzkie (pozostałe gminy)	3 414,50	1	26 178,75	84	1 661 269,21	85	1 687 447,96
łódzkie ogółem	nd	2	48 438,75	467	10 479 210,69	469	10 527 649,44
Kraków	4 621,00	1	16 173,50	646	15 429 784,62	647	15 445 958,12
gminy sąsiadujące z Krakowem	4 312,75	29	761 260,67	110	2 466 011,13	139	3 227 271,80
woj. małopolskie (pozostałe gminy)	4 004,50	6	157 530,00	112	2 467 246,25	118	2 624 776,25
małopolskie ogółem	nd	36	934 964,17	868	20 363 042,00	904	21 298 006,17
Warszawa	5 984,68	3	92 566,34	1361	38 691 878,59	1364	38 784 444,93
gminy sąsiadujące z Warszawą	4 178,87	2	50 294,40	222	5 171 935,89	224	5 222 230,29
woj. mazowieckie (pozostałe gminy)	3 482,40	5	101 107,50	510	9 549 787,78	515	9 650 895,28
mazowieckie ogółem	nd	10	243 968,24	2093	53 413 602,26	2103	53 657 570,50
Opole	3 542,00	0	0,00	57	1 153 715,82	57	1 153 715,82
gminy sąsiadujące z Opolem	3 391,00	0	0,00	1	18 380,00	1	18 380,00
woj. opolskie (pozostałe gminy)	3 240,00	4	69 030,00	64	1 292 959,15	68	1 361 989,15
opolskie ogółem	nd	4	69 030,00	122	2 465 054,97	126	2 534 084,97
Rzeszów	3 956,00	4	97 585,00	185	3 904 521,93	189	4 002 106,93
gminy sąsiadujące z Rzeszowem	3 622,50	1	27 168,75	8	140 925,14	9	168 093,89
woj. podkarpackie (pozostałe gminy)	3 289,00	1	24 667,50	73	1 235 552,62	74	1 260 220,12
podkarpackie ogółem	nd	6	149 421,25	266	5 280 999,69	272	5 430 420,94
Białystok	3 996,50	2	58 410,00	247	5 069 834,00	249	5 128 244,00
gminy sąsiadujące z Białymstokiem	3 785,00	7	144 932,50	24	498 627,84	31	643 560,34
woj. podlaskie (pozostałe gminy)	3 573,50	0	0,00	123	2 386 639,30	123	2 386 639,30
podlaskie ogółem	nd	9	203 342,50	394	7 955 101,14	403	8 158 443,64
Gdańsk	4 932,50	1	19 236,75	1045	26 398 325,94	1046	26 417 562,69
gminy sąsiadujące z Gdańskiem	4 546,25	34	940 053,19	435	10 881 872,43	469	11 821 925,62
woj. pomorskie (pozostałe gminy)	4 160,00	24	628 466,80	583	12 894 019,99	607	13 522 486,79
pomorskie ogółem	nd	59	1 587 756,74	2063	50 174 218,36	2122	51 761 975,10
Katowice	4 284,50	0	0,00	116	2 538 662,39	116	2 538 662,39
gminy sąsiadujące z Katowicami	3 938,50	5	126 970,00	192	3 751 764,86	197	3 878 734,86

woj. śląskie (pozostałe gminy)	3 592,50	3	62 213,75	200	3 843 964,78	203	3 906 178,53
śląskie ogółem	nd	8	189 183,75	508	10 134 392,03	516	10 323 575,78
Kielce	4 159,28	0	0,00	132	2 960 376,59	132	2 960 376,59
gminy sąsiadujące z Kielcami	3 461,94	0	0,00	0	0,00	0	0,00
woj. świętokrzyskie (pozostałe gminy)	2 884,95	0	0,00	8	121 337,38	8	121 337,38
świętokrzyskie ogółem	nd	0	0,00	140	3 081 713,97	140	3 081 713,97
Olsztyn	4 672,00	1	21 502,50	248	5 713 093,45	249	5 734 595,95
gminy sąsiadujące z Olsztynem	3 763,80	0	0,00	85	1 745 020,48	85	1 745 020,48
woj. warmińsko-mazurskie (pozostałe gminy)	3 136,50	0	0,00	363	6 624 462,08	363	6 624 462,08
warmińsko-mazurskie ogółem	nd	1	21 502,50	696	14 082 576,01	697	14 104 078,51
Poznań	5 378,00	0	0,00	700	17 697 926,12	700	17 697 926,12
gminy sąsiadujące z Poznaniem	4 578,60	41	1 085 154,00	562	13 700 911,31	603	14 786 065,31
woj. wielkopolskie (pozostałe gminy)	3 815,50	33	789 843,75	636	13 134 980,64	669	13 924 824,39
wielkopolskie ogółem	nd	74	1 874 997,75	1898	44 533 818,07	1972	46 408 815,82
Szczecin	4 098,00	0	0,00	268	5 557 944,33	268	5 557 944,33
gminy sąsiadujące ze Szczecinem	3 828,50	3	67 016,25	32	664 338,66	35	731 354,91
woj. zachodniopomorskie (pozostałe gminy)	3 559,00	2	35 590,00	176	3 335 875,63	178	3 371 465,63
zachodniopomorskie ogółem	nd	5	102 606,25	476	9 558 158,62	481	9 660 764,87
miasta wojewódzkie razem	nd	18	483 716,59	6666	161 899 350,95	6684	162 383 067,54
gminy sąsiadujące razem	nd	147	3 810 494,80	1926	44 505 769,56	2073	48 316 264,36
pozostałe gminy razem	nd	109	2 560 700,75	3557	69 851 684,69	3666	72 412 385,44
RAZEM	nd	274	6 854 912,14	12149	276 256 805,20	12423	283 111 717,34

Źródło: opracowanie własne.