

**ANALIZA POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZE
SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM NIERUCHOMOŚCI
PRZEZNACZONYCH LUB WYKORZYSTYWANYCH NA
CELE MIESZKANIOWE ZA ROK 2015**

Opracowanie:

Instytut Rozwoju Miast



INSTYTUT ROZWOJU MIAST

dr Aleksandra Jadach-Sepioto (red.)

Paweł Nowakowski (red.)

Tadeusz Kaźmierak

Spis treści

Opracowanie:	2
Spis treści.....	3
Wprowadzenie	10
1 Analiza makroekonomicznych przyczyn zmian cen nieruchomości	13
1.1 Uwagi dotyczące źródeł i metodologii w rozdziale 1	13
1.2 Polska.....	13
1.2.1 Zmiany Wskaźników makroekonomicznych a zmiany na rynku nieruchomości w Polsce	13
1.2.1.1 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce	13
1.2.1.2 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce	16
1.2.1.3 Poziom stóp procentowych w Polsce.....	17
1.2.1.4 Poziom zatrudnienia w Polsce.....	19
1.2.2 Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości w Polsce	21
1.2.2.1 Liczba ludności w Polsce	21
1.2.2.2 Migracje w Polsce.....	22
1.2.2.3 Małżeństwa w Polsce	23
1.3 Województwa.....	25
1.3.1 Zmiany wskaźników makroekonomicznych w województwach a zmiany na rynku nieruchomości w województwach.....	25
1.3.1.1 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w województwach	25
1.3.1.2 Wskaźnik cen towarów i usług w województwach	29
1.3.1.3 Poziom zatrudnienia w województwach	32
1.3.1.4 Stopa bezrobocia w województwach.....	36
1.3.2 Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości w województwach	39
1.3.2.1 Liczba ludności w województwach	39
1.3.2.2 Migracje – według województw	41
1.3.2.3 Małżeństwa – według województw.....	42
1.4 Miasta wojewódzkie i siedziby marszałków województw	45
1.4.1 Zmiany Wskaźników makroekonomicznych a zmiany na rynku nieruchomości w miastach	45
1.4.1.1 Przeciętne wynagrodzenie w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw	45
1.4.1.2 Poziom zatrudnienia w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw	48
1.4.1.3 Stopa bezrobocia w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw	50
1.4.2 Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości w miastach	52
1.4.2.1 Liczba ludności w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw ..	52

1.4.2.2	Migracje w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw	55
1.4.2.3	Małżeństwa w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw.....	61
2	Analiza ogólnych czynników wpływających na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach nieruchomości	63
2.1	Wprowadzenie	63
2.2	Analiza ogólnych czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę podażową rynku nieruchomości	63
2.2.1	Liczba wydawanych pozwoleń na budowę	63
2.2.2	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.....	69
2.2.3	Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania.....	72
2.2.4	Średni koszt budowy mieszkań	80
2.2.5	Koszt zakupu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.....	83
2.3	Analiza czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę popytową rynku nieruchomości	88
2.3.1	Liczba zawieranych transakcji	88
2.3.2	Czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym.....	91
2.3.3	Kredytowa dostępność mieszkań	93
2.4	Analiza czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę podażową i stronę popytową rynku nieruchomości w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków (M18)	97
2.4.1	Białystok.....	98
2.4.2	Bydgoszcz	100
2.4.3	Gdańsk	101
2.4.4	Gorzów Wielkopolski	103
2.4.5	Katowice	105
2.4.6	Kielce.....	107
2.4.7	Kraków	108
2.4.8	Lublin.....	110
2.4.9	Łódź.....	112
2.4.10	Olsztyn	114
2.4.11	Opole.....	115
2.4.12	Poznań.....	117
2.4.13	Rzeszów.....	119
2.4.14	Szczecin	121
2.4.15	Toruń.....	123
2.4.16	Warszawa.....	125

2.4.17	Wrocław	127
2.4.18	Zielona Góra	129
2.5	Analiza czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę podażową rynku nieruchomości w wybranych miastach na prawach powiatu (M5)	131
2.5.1	Bielsko-Biała	132
2.5.2	Częstochowa	134
2.5.3	Radom	135
2.5.4	Wałbrzych	137
2.5.5	Gdynia	138
2.6	Analiza wpływu formy obrotu nieruchomościami na poziom średniej ceny nieruchomości 140	
2.7	Analiza porównawcza między cenami prawa własności nieruchomości a prawa użytkowania wieczystego	152
2.7.1	Bydgoszcz	154
2.7.2	Częstochowa	155
2.7.3	Gdańsk	157
2.7.4	Kraków	159
2.7.5	Poznań	160
2.7.6	Szczecin	162
2.7.7	Warszawa	163
2.7.8	Podsumowanie	165
3	Cechy nieruchomości wpływające w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych 166	
3.1	Wprowadzenie	166
3.2	Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych wpływające na ich wartość	169
3.3	Cechy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wpływające na ich wartość	189
3.4	Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych wpływające na ich wartość	199
3.5	Cechy budynków niemieszkalnych wpływające na ich wartość	211
3.6	Cechy nieruchomości budynkowych wpływające na ich wartość	220
3.7	Podsumowanie	220
4	Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości	222
4.1	Wprowadzenie	222
4.2	Województwa	222
4.2.1	Średnie ceny lokali mieszkalnych	222

4.2.2	Średnie ceny gruntów niezabudowanych.....	226
4.2.3	Średnie ceny gruntów zabudowanych.....	229
4.3	Główne aglomeracje miejskie	234
4.3.1	Aglomeracja krakowska	234
4.3.2	Aglomeracja lubelska	236
4.3.3	Aglomeracja łódzka.....	239
4.3.4	Aglomeracja poznańska	242
4.3.5	Aglomeracja szczecińska.....	245
4.3.6	Aglomeracja warszawska	245
4.3.7	Aglomeracja wrocławska	248
4.4	Konurbacje.....	251
4.4.1	Konurbacja bydgosko-toruńska	251
4.4.2	Konurbacja trójmiejska	254
4.4.3	Konurbacja śląska	256
4.5	Miasta wojewódzkie.....	260
4.5.1	Białystok.....	260
4.5.2	Bydgoszcz.....	262
4.5.3	Gdańsk	264
4.5.4	Katowice	268
4.5.5	Kielce.....	270
4.5.6	Kraków	273
4.5.7	Lublin.....	276
4.5.8	Łódź.....	279
4.5.9	Olsztyn	281
4.5.10	Opole.....	284
4.5.11	Poznań.....	286
4.5.12	Rzeszów.....	289
4.5.13	Warszawa.....	291
4.5.14	Wrocław	293
4.5.15	Szczecin	296
4.5.16	Zielona Góra.....	298
4.6	Miasta na prawach powiatu i inne wybrane miasta	301
4.6.1	Miasta województwa kujawsko-pomorskiego	301
4.6.1.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. kujawsko-pomorskie .	301

4.6.1.2	Toruń	302
4.6.1.3	Grudziądz	304
4.6.1.4	Włocławek	305
4.6.2	Miasta województwa lubuskiego	306
4.6.2.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. lubuskie	307
4.6.2.2	Gorzów Wielkopolski	308
4.6.3	Miasta województwa lubelskiego	309
4.6.3.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. lubelskie	310
4.6.3.2	Biała Podlaska	311
4.6.3.3	Chełm	313
4.6.3.4	Zamość	315
4.6.4	Miasta województwa podlaskiego	317
4.6.4.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. podlaskie	318
4.6.4.2	Łomża	319
4.6.4.3	Suwałki	320
4.6.5	Miasta województwa podkarpackiego	322
4.6.5.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. podkarpackie	322
4.6.5.2	Krosno	324
4.6.5.3	Przemyśl	326
4.6.5.4	Tarnobrzeg	328
4.6.6	Miasta województwa małopolskiego	330
4.6.6.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. małopolskie	330
4.6.6.2	Nowy Sącz	332
4.6.6.3	Tarnów	333
4.6.7	Miasta województwa dolnośląskiego	336
4.6.7.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. dolnośląskie	336
4.6.7.2	Jelenie Góra	338
4.6.7.3	Legnica	340
4.6.7.4	Wałbrzych	342
4.6.8	Miasta województwa łódzkiego	344
4.6.8.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. łódzkiego	344
4.6.8.2	Piotrków Trybunalski	345
4.6.8.3	Skierniewice	347
4.6.8.4	Sieradz (i miasta powiatu sieradzkiego)	349
4.6.9	Miasta województwa mazowieckiego	351
4.6.9.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. mazowieckie	351
4.6.9.2	Ciechanów (i miasta powiatu ciechanowskiego)	353
4.6.9.3	Płock	355
4.6.9.4	Radom	358

4.6.9.5	Ostrołęka	360
4.6.9.6	Siedlce	363
4.6.10	Miasta województwa pomorskiego.....	365
4.6.10.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. pomorskie	366
4.6.10.2	Gdynia	367
4.6.10.3	Słupsk	369
4.6.10.4	Sopot	371
4.6.11	Miasta województwa wielkopolskiego	372
4.6.11.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. wielkopolskie.....	372
4.6.11.2	Kalisz.....	374
4.6.11.3	Konin	376
4.6.11.4	Leszno.....	377
4.6.11.5	Piła (i miasta powiatu pilskiego).....	380
4.6.12	Miasta województwa warmińsko-mazurskiego	382
4.6.12.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. warmińsko-mazurskie	382
4.6.12.2	Elbląg.....	383
4.6.13	Miasta województwa zachodniopomorskiego	385
4.6.13.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. zachodniopomorskie .	385
4.6.13.2	Koszalin	386
4.6.13.3	Świnoujście.....	388
4.6.14	Miasta województwa śląskiego – dawne miasta wojewódzkie.....	389
4.6.14.1	Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – dawnych stolicach województw – woj. śląskie	390
4.6.14.2	Bielsko Biała	391
4.6.14.3	Częstochowa	393
4.6.15	Miasta województwa śląskiego – pozostałe miasta na prawach powiatu	394
4.6.15.1	Lokale mieszkalne	394
4.6.15.2	Grunty niezabudowane ogółem.....	397
4.6.15.3	Grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem	399
4.6.15.4	Grunty przeznaczone pod zabudowę inną.....	401
4.6.15.5	Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	402
4.6.15.6	Grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową.....	403
4.6.15.7	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	404
4.6.15.8	Użytki rolne	405
4.6.15.9	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	407
4.6.15.10	Grunty zabudowane ogółem.....	407
4.6.15.11	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	409
4.6.15.12	Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi funkcje inne niż mieszkalne i zagrodowe	411

4.6.15.13	Grunty rolne zabudowane	412
4.7	Prognoza dla rynku nieruchomości w II połowie 2016 roku	413
4.7.1	Prognozowane zmiany popytu, podaży i wynikająca z nich dynamika cen na rynku mieszkaniowym.....	413
4.7.2	Prognozowane zmiany popytu i podaży i wynikająca z nich dynamika cen i inwestycji na rynku gruntów niezabudowanych.....	415
4.7.3	Prognozowane zmiany popytu, podaży i wynikająca z nich dynamika cen na rynku gruntów zabudowanych.....	417
5	Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem mieszkań na wybranych rynkach lokalnych	418
5.1	Wprowadzenie	418
5.2	Wysokość opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2015 roku.....	419
5.3	Zmienność i dynamika opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2015 roku	423

Wprowadzenie

Raport „Analiza polskiego rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe za 2015 rok” (Raport) powstał na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

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

Na poziomie makroekonomicznym czynnikami wywierającymi wpływ na rynek nieruchomości są m.in. wzrost gospodarczy, rekordowo niska inflacja i poziom stóp procentowych, ale także zachodzące zmiany demograficzne oraz sytuacja na rynku pracy. Jednocześnie na rynek nieruchomości mają wpływ także wprowadzane zmiany o charakterze regulacyjnym.

Na poziomie gospodarki lokalnej czynnikami wywierającymi wpływ na rynek nieruchomości są m.in. nowe inwestycje liniowe – zwłaszcza drogi ekspresowe i autostrady, ale także działania władz lokalnych dotyczące uzbrojenia i przygotowania pod inwestycje nowych terenów czy uchwalenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie bez znaczenia pozostają też inwestycje gospodarcze, takie jak uruchomienie nowych zakładów produkcyjnych w okolicy, które zapewniają zatrudnienie i przyciągają nowych mieszkańców. Czynnikiem innego rodzaju, wpływającym na sytuację na rynku nieruchomości, jest moda, nowe przyzwyczajenia lub preferencje nabywców. Wpływają one przede wszystkim na sytuację na pierwotnym rynku mieszkaniowym, ale przekładają się także na inne segmenty rynku nieruchomości – zwłaszcza rynek gruntów inwestycyjnych.

Część zmian zachodzących w gospodarce lokalnej powoduje również zmiany w postrzeganiu nieruchomości przez ich użytkowników, mieszkańców, inwestorów i najemców. Zmienia się znaczenie określonych cech nieruchomości w kształtowaniu ich cen i wartości rynkowej.

Systematyczne badania rynku nieruchomości w Polsce skupiają się przede wszystkim na rynku mieszkaniowym i prowadzone są cyklicznie głównie przez instytucje publiczne jak Główny Urząd Statystyczny (GUS) i Narodowy Bank Polski (NBP) – badania te są prowadzone w ramach Programu Badań Statystycznych Statystyki Polskiej. Dodatkowo cykliczne badania rynku nieruchomości prowadzą także podmioty prywatne – szczególnie uznaniem cieszą się raporty firmy REAS dotyczące pierwotnego rynku mieszkaniowego i raporty publikowane przez Związek Banków Polskich w oparciu o bazę danych AMRON oraz SERFiN. Dane gromadzone przez te instytucje służą różnym celom i mają różną wartość informacyjną, są też w ograniczonym stopniu porównywalne. W związku z tym w badaniu starano się w poszczególnych częściach wykorzystać dane najbardziej adekwatne do tematyki określonej dla danej części w zakładanej strukturze badania.

W pierwszej części Raportu badaniem zostały objęte zmiany makroekonomiczne zachodzące w Polsce, poszczególnych regionach (województwach) i ich głównych ośrodkach (miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw). W celu ich zilustrowania wykorzystano dane gromadzone i publikowane przez GUS dotyczące: przeciętnych wynagrodzeń, inflacji, stóp procentowych, zatrudnienia, bezrobocia, zmian liczby ludności, zawieranych małżeństw. Dane zostały

przedstawione w najniższym dostępnym poziomie agregacji, przy czym część gromadzona i badana jest jedynie na poziomie kraju lub województw.

W drugiej części Raportu analizie poddano wpływ na lokalny rynek nieruchomości w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw następujących czynników ogólnogospodarczych:

- liczba wydawanych pozwoleń na budowę,
- liczba mieszkań oddawanych do użytkowania,
- liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto,
- koszt zakupu gruntu pod budownictwo mieszkaniowe,
- średni koszt budowy mieszkań,
- dostępność kredytowa mieszkań,
- średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym,
- liczba i wartość zawieranych transakcji,
- forma obrotu - sprzedaż przetargowa, sprzedaż bezprzetargowa, wolny rynek.

Badanie przeprowadzono w oparciu o dane GUS udostępniane w ramach Banku Danych Lokalnych i zamówione przez Instytut Rozwoju Miast na potrzeby niniejszego Raportu. Wykorzystano również dane z cyklicznych publikacji NBP dotyczących rynku nieruchomości i innych podmiotów prywatnych działających na rynku nieruchomości. Badaniem objętych zostało 16 miast wojewódzkich i 2 miasta stanowiące siedziby marszałków województw oraz 5 miast na prawach powiatu pozbawionych szczególnego statusu w regionie. Okres badania obejmował 2015 rok, chociaż na potrzeby wskazania zmian zachodzących w 2015 roku w szerszym kontekście wykorzystano także dane za lata wcześniejsze.

Trzecią część Raportu stanowi badanie cech nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich wartość. Badaniu zostały poddane cechy różnego typu nieruchomości (lokalowe, grunty niezabudowane, grunty zabudowane) wskazane przez Zamawiającego. Badaniem objęto 18 miast, w których przeprowadzono ankietę wśród profesjonalistów rynku nieruchomości – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami. Prezentowane wyniki badania stanowią uśrednione odpowiedzi respondentów. Badaniem objęto okres 2015 roku.

Kolejną część Raportu stanowi badanie poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości na zróżnicowanych poziomach agregacji. Przeprowadzono je dla całego kraju, województw, aglomeracji i konurbacji oraz poszczególnych miast. Badaniem zostały objęte zarówno aktualne miasta wojewódzkie, miasta mające taki status przed reformą administracyjną kraju i inne miasta na prawach powiatu. Badanie przeprowadzono w oparciu o dane dotyczące transakcji na rynku nieruchomości z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez starostwa powiatowe i gromadzonych przez GUS. Badanie było prowadzone dla całego 2015 roku i I połowy 2016 roku w ujęciu kwartalnym. W części opracowania dotyczącej miast wojewódzkich wykorzystano także dane publikowane przez NBP.

Przedmiotem analizy były średnie ceny 1 m² poszczególnych typów nieruchomości zgodnie z podziałem prowadzonym w statystyce GUS tj.:

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

Nieruchomości gruntowe niezabudowane i nieruchomości gruntowe zabudowane analizowano też w podziale na podgrupy występujące w badaniach GUS.

Ostatnią część Raportu stanowi analiza średnich stawek za najem lokali mieszkalnych. Badanie oparto na danych gromadzonych i publikowanych przez NBP, a także informacjach pozyskanych z portali internetowych gromadzących i publikujących ogłoszenia o nieruchomościach na sprzedaż i wynajem. Wykorzystano też raporty dotyczące rynku najmu lokali mieszkalnych publikowane przez firmy doradcze, np. REAS, oraz raporty publikowane przez wydawców wspomnianych portali internetowych.

1 Analiza makroekonomicznych przyczyn zmian cen nieruchomości

1.1 Uwagi dotyczące źródeł i metodologii w rozdziale 1

Dane wykorzystane w opracowaniu rozdziału pochodzą w głównej mierze z Banku Danych Lokalnych (BDL) (<https://bdl.stat.gov.pl>) i Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) (<http://stat.gov.pl>). Z tych źródeł pozyskano dane dotyczące liczby ludności, liczby zawartych małżeństw, salda migracji, wskaźnika zatrudnienia. Dane z powyższych stron agregowane są do poziomu województw, w niektórych przypadkach z rozbiciem na powiaty i miasta na prawach powiatu. Z tego powodu dane dla miast wojewódzkich i siedzib marszałków województw zostały uzupełnione o inne źródła. Niepełnym, aczkolwiek przedstawiającym różne dane były tablice opracowane dla każdego z tych miast, znajdujące się w zakładce Statystyka regionalna na stronie GUS (<http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>). Elementy związane z wynagrodzeniem, wskaźnikiem cen towarów i usług i wysokością stopy referencyjnej zostały uzupełnione za pomocą informacji znajdujących się na stronie GUS i Narodowego Banku Polskiego (NBP).

Dane dotyczące wskaźnika cen towarów i usług nie są badane dla poziomu powiatów i miast na prawach powiatu – GUS gromadzi je jedynie dla województw. Nie jest możliwe również przygotowanie ich na zamówienie.

Ze względów oczywistych w odniesieniu do województw i miast nie podano oddzielnie informacji dotyczącej stóp procentowych. Stopy procentowe dotyczą całego kraju i ich wpływ na rynki województw i miast jest analogiczny jak dla całego kraju.

W opracowaniu przedstawiono analizy w ujęciu rocznym i kwartalnym. Dane kwartalne nie zawsze były dostępne, przy czym w większości przypadków kwartalne zróżnicowanie zjawisk makroekonomicznych i demograficznych ma małe znaczenie dla rynku nieruchomości, na którym decyzje są podejmowane raczej w wyniku procesów zachodzących w dłuższej perspektywie.

Informacje przedstawione w tabelach były sortowane według ostatniego badanego okresu (ostatnia kolumna), w kolejności rosnącej. Zastosowano taki układ, aby wykres był czytelny i przedstawiał zjawisko uszeregowane w kolejności ułatwiającej porównanie. Z tego powodu nie zdecydowano się na kolejność alfabetyczną.

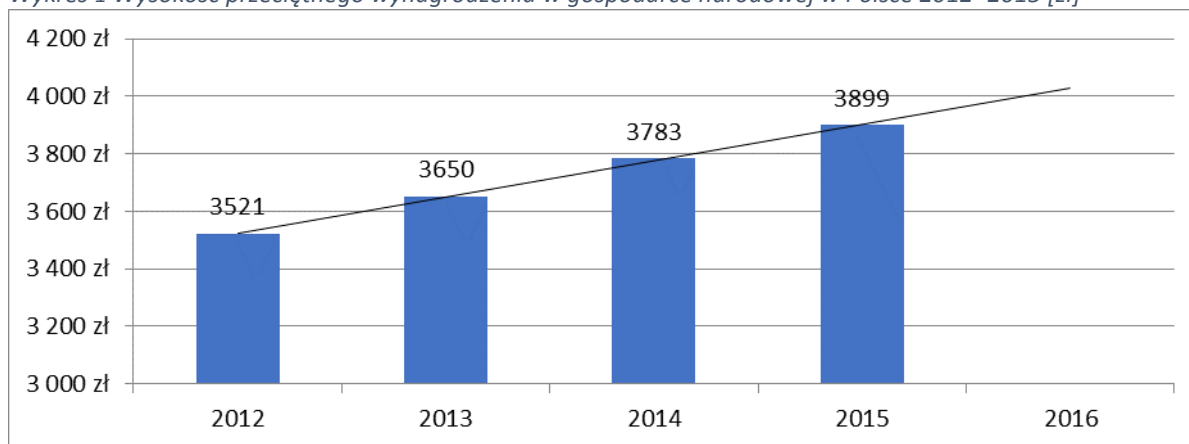
1.2 Polska

1.2.1 Zmiany Wskaźników makroekonomicznych a zmiany na rynku nieruchomości w Polsce

1.2.1.1 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce

Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce wyniosło w 2015 roku 3899 zł i wzrosło w ciągu trzech lat o 378 zł, czyli o 10,7%. Wzrost płac w latach 2013–2015 utrzymywał się na poziomie powyżej 3% rocznie, odpowiednio 3,7%, 3,6%, 3,1%. Przy założeniu, że dynamika zmian utrzyma się, wzrost wynagrodzenia w 2016 roku wyniesie 2,6% i przeciętna płaca osiągnie 4000 zł.

Wykres 1 Wysokość przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w Polsce 2012–2015 [zł]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-roczne>

O ile wynagrodzenie w okresach rocznych stale rośnie, o tyle w okresach kwartalnych podlega wahaniom. W tabeli zestawiono wysokość przeciętnego wynagrodzenia w układzie kwartalnym.

Tabela 1 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce w latach 2012–2016 [zł] (dane kwortalne)

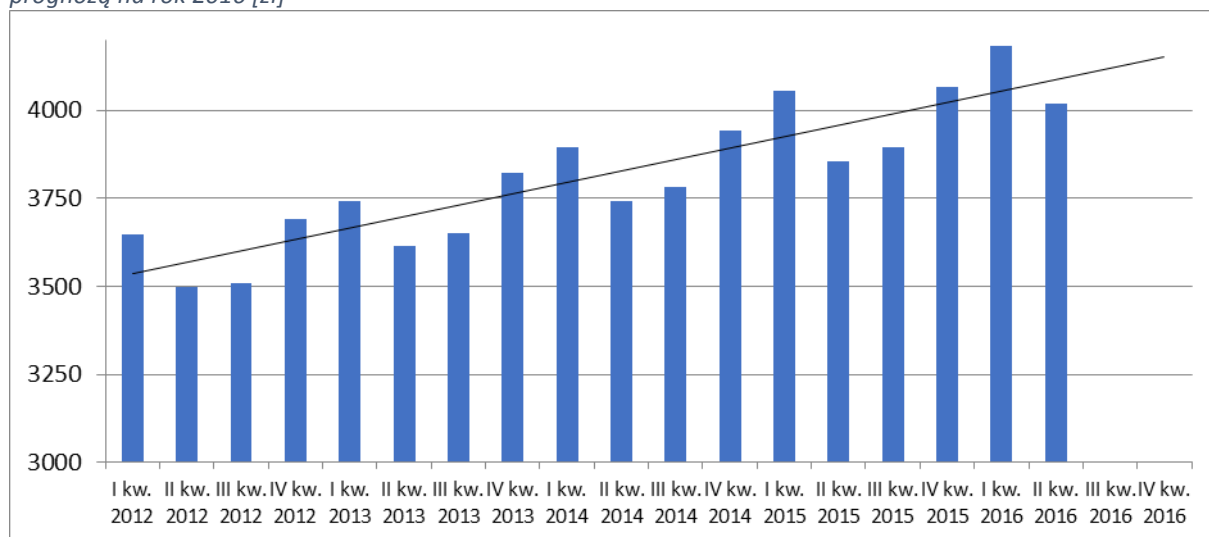
Kwartał	Wysokość wynagrodzenia
I kw. 2011	3466
II kw. 2011	3366
III kw. 2011	3416
IV kw. 2011	3587
I kw. 2012	3646
II kw. 2012	3497
III kw. 2012	3510
IV kw. 2012	3690
I kw. 2013	3740
II kw. 2013	3613
III kw. 2013	3652
IV kw. 2013	3823
I kw. 2014	3895
II kw. 2014	3740
III kw. 2014	3781
IV kw. 2014	3942
I kw. 2015	4055
II kw. 2015	3855
III kw. 2015	3895
IV kw. 2015	4066
I kw. 2016	4181
II kw. 2016	4019

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>

Dane z tabeli naniesiono na wykres, który ilustruje znaczne wahania w trakcie każdego roku i wskazuje na ich regularność. Zawsze po spadku wynagrodzeń w II kwartale następuje wzrost aż do pierwszego kwartału kolejnego roku. W 2015 roku przeciętne wynagrodzenie w ostatnim kwartale wyniosło 4066 zł i było wyższe od wynagrodzenia w IV kwartale 2014 roku o 3,1%. Przy założeniu

analogicznej dynamiki prognozowane wynagrodzenie w ostatnim kwartale 2016 roku wyniesie 4192 zł.

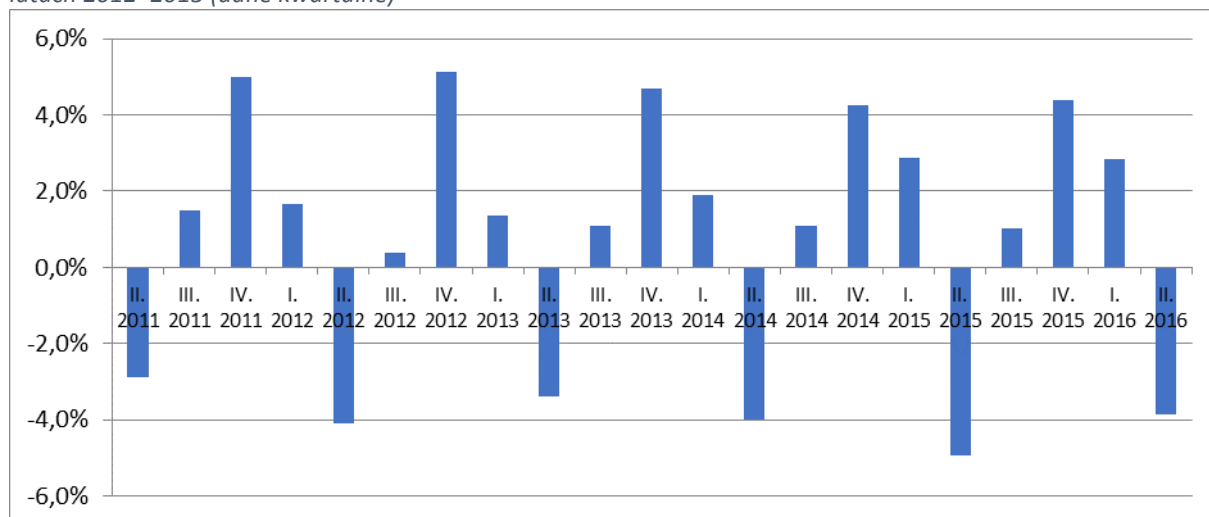
Wykres 2 Przeciętne kwartalne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce w latach 2012–2015 z prognozą na rok 2016 [zł]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>

Regularność wahań w obrębie danego roku dokładniej ilustruje kolejny wykres. Spadek w drugim kwartale był głęboki, około 4% w porównaniu z pierwszym kwartałem. W trzecim kwartale obserwujemy wzrosty, ale nie zrekomensowały one poprzedniego spadku. Dopiero znaczna wyżka w IV kwartale nadrobiła ujemny skok z II kwartału i uplasowała płace na poziomie powyżej I kwartału. Wzrost był kontynuowany w I kwartale, ale jego skala była mniejsza niż na koniec roku.

Wykres 3 Dynamika zmian w wysokości przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w Polsce w latach 2012–2015 (dane kwartalne)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>

Decyzje zakupu nieruchomości zachodzą w dłuższym czasie i kilkuprocentowe kwartalne wahania wynagrodzeń nie mają zasadniczo wpływu na zachowania kupujących. Istotną natomiast informacją jest zdiagnozowany stały wzrost wynagrodzeń w układzie rocznym. Ma on wpływ zarówno na skłonność konsumentów do zaciągania długoterminowych zobowiązań w przypadku zakupu nieruchomości w kredycie, jak i na ich możliwość opłacania rat, która z każdym rokiem rośnie. Należy

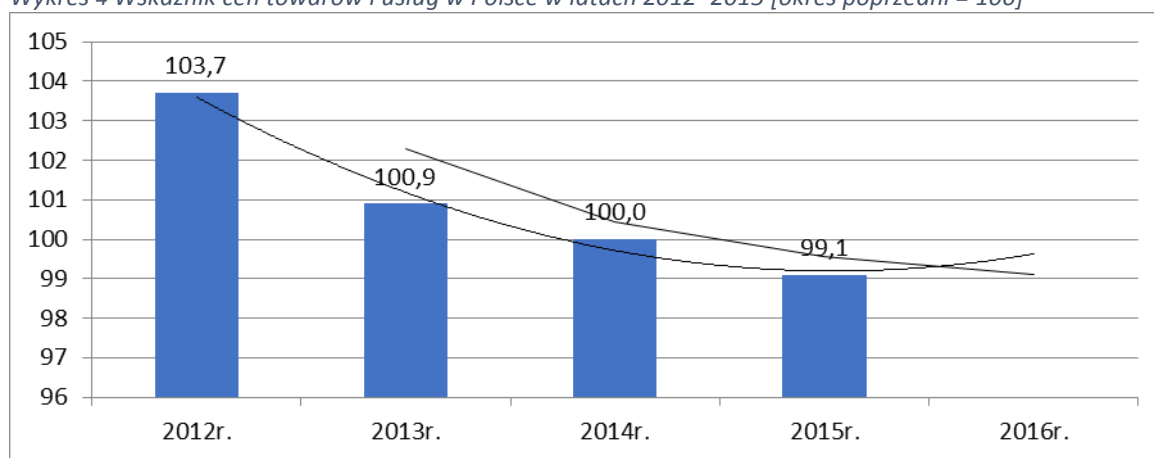
podkreślić, że w analizowanych latach inflacja spadała, a od III kwartału 2014 roku jest ujemna, co oznacza, że siła nabywcza bardziej rośnie, niż to wynika ze wzrostu wynagrodzeń.

Zatem zdiagnozowany wzrost wynagrodzeń rocznych na poziomie ponad 3%, wzmocniony ujemną inflacją, należy do czynników sprzyjających popytowi na mieszkania i wzrostowi cen nieruchomości mieszkaniowych. Nie ma natomiast bezpośredniego wpływu na rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, natomiast na rynek gruntów niezabudowanych w niewielkim stopniu działa w kierunku wzrostu popytu i tylko w zakresie działek pod budownictwo indywidualne.

1.2.1.2 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce

Wskaźnik cen towarów i usług informuje o wzroście lub spadku cen. Jego wzrost wpływa na wzrost ceny finalnej nieruchomości – głównie przez koszty materiałów. Jak wynika z zamieszczonego wykresu, w latach 2012–2013 ceny towarów i usług rosły, ale w coraz mniejszym tempie, w 2013 roku już tylko o 0,9%. W 2014 roku pozostały na niezmiennym poziomie, a w 2015 spadły o 0,9%. W 2016 roku prognozuje się dalszy spadek cen. W zależności od tego, jak szybko trend ostatnich lat zostanie wyhamowany, należy spodziewać się w 2016 roku wskaźnika na poziomie od 99 do 99,5. Oznacza to dalsze zmniejszanie udziału kosztów materiałów i pracy w całkowitym koszcie inwestycji budowlanych. Zachowanie wskaźnika cen towarów i usług w ostatnich latach sprawia, że należy on do grupy czynników oddziałujących w kierunku obniżania cen nieruchomości mieszkaniowych. Natomiast wskaźnik ten nie ma znaczenia dla pozostałych rodzajów rynku nieruchomości.

Wykres 4 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce w latach 2012–2015 [okres poprzedni = 100]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen)

O ile wskaźnik cen w okresach rocznych regularnie spada, o tyle w okresach kwartalnych podlega wahaniom. Jego wartości liczbowe w kolejnych kwartałach zostały przedstawione w tabeli, natomiast wykres ilustruje analizowane dane. Widoczna jest wyraźna tendencja spadkowa wskaźnika, a chwilowe wzrosty, nienoszące znamion regularności, są szybko korygowane w kolejnym kwartale.

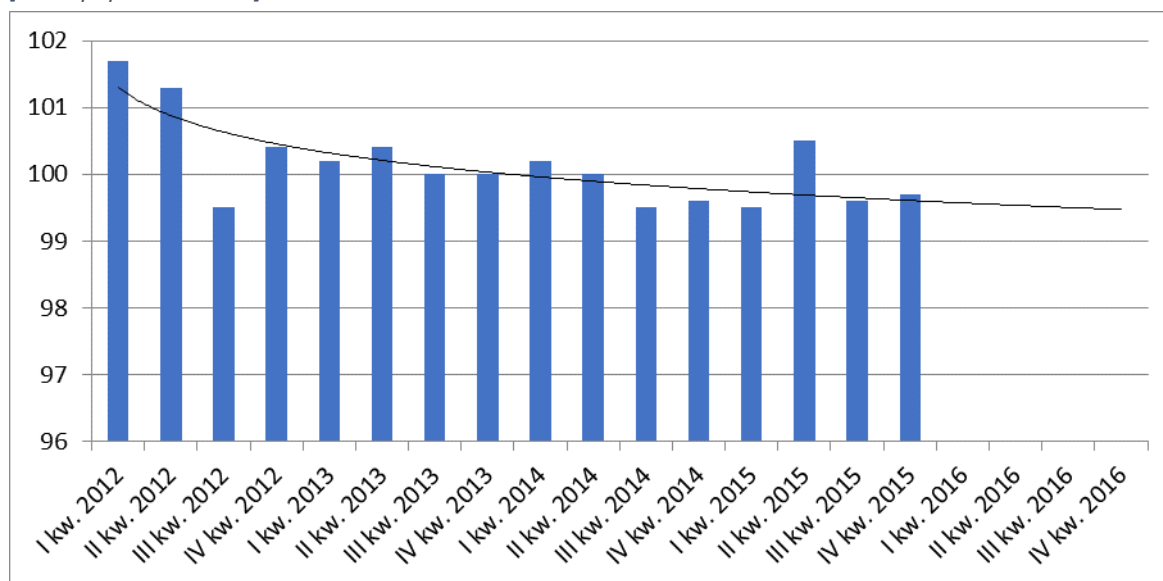
Kwartalne wahania wskaźnika cen nie mają wpływu na rynek nieruchomości, który charakteryzuje się reagowaniem na zmiany w dłuższym okresie czasu.

Tabela 2 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce 2012–2015 (dane kwartalne – poprzedni kwartał = 100)

Kwartał	Wysokość wskaźnika
I kw. 2012	101,7
II kw. 2012	101,3
III kw. 2012	99,5
IV kw. 2012	100,4
I kw. 2013	100,2
II kw. 2013	100,4
III kw. 2013	100
IV kw. 2013	100
I kw. 2014	100,2
II kw. 2014	100
III kw. 2014	99,5
IV kw. 2014	99,6
I kw. 2015	99,5
II kw. 2015	100,5
III kw. 2015	99,6
IV kw. 2015	99,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen)

Wykres 5 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce w latach 2012–2015 z prognozą na rok 2016-kwartalnie [okres poprzedni = 100]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen)

1.2.1.3 Poziom stóp procentowych w Polsce

Wysokość stopy referencyjnej uchwalana przez Radę Polityki Pieniężnej ma duży wpływ na rynek nieruchomości, ponieważ jest ważnym składnikiem ostatecznej wysokości oprocentowania. O ostatecznej jego wysokości decyduje także marża banku, jednak generalnie zachodzi korelacja między poziomem stóp a oprocentowaniem kredytów. W tabeli zestawiono daty zmian referencyjnej stopy procentowej od 2011 roku.

Tabela 3 Zmiany stopy referencyjnej NBP w Polsce w latach 2012–2015 [%]

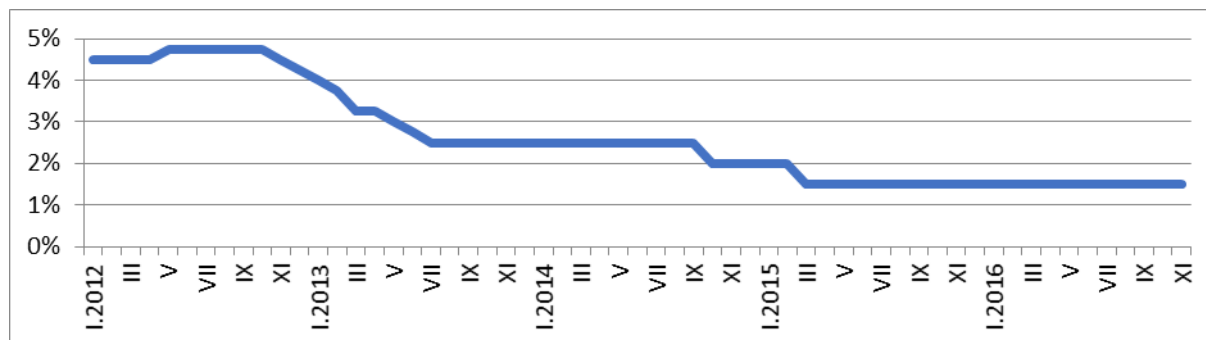
Rok	Obowiązuje od	Stopa referencyjna
2011	2011-06-09	4,5
2012	2012-05-10	4,75
	2012-11-08	4,5
	2012-12-06	4,25
2013	2013-01-10	4
	2013-02-07	3,75
	2013-03-07	3,25
	2013-05-09	3
	2013-06-06	2,75
	2013-07-04	2,5
2014	2014-10-09	2
2015	2015-03-05	1,5

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

W 2012 roku nastąpiły trzy zmiany referencyjnej stopy procentowej. Pierwsza zmiana, podjęta w maju, oznaczała podwyżkę, ale w listopadzie rozpoczął się okres comiesięcznych obniżek, który trwał do lipca 2013 (z wyjątkiem kwietnia). Obniżki wynosiły najczęściej 0,25 p.p. W roku 2014 nastąpiła jedna obniżka stopy referencyjnej, w 2015 także jedna.

Powyższe informacje zostały naniesione na wykres przez przyporządkowanie każdemu miesiącowi w badanym okresie wysokości stopy procentowej, jaka w nim obowiązywała. Po okresie systematycznego obniżania stopy procentowej widać długi okres stabilizacji na poziomie 2,5% – przez ponad rok od lipca 2013 do października 2014 oraz kolejny okres stabilnej, jeszcze niższej stopy procentowej (1,5%), od marca 2015 do momentu przygotowania niniejszego opracowania w listopadzie 2016 roku. Przewiduje się, że stopa procentowa na poziomie 1,5% utrzyma się również do końca 2016 i co najmniej w pierwszym okresie 2017 roku.

Wykres 6 Poziom stopy referencyjnej NBP w Polsce w latach 2012–2016



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

Niskie oprocentowanie kredytów, które jest pochodną niskiej stopy referencyjnej, sprzyja kupującym mieszkania w oparciu o długoterminowy kredyt. Zwiększa grupę osób spełniających warunki dochodowe¹ i zmniejsza ratę kredytu. Rosnąca dostępność kredytów zwiększa efektywny popyt na

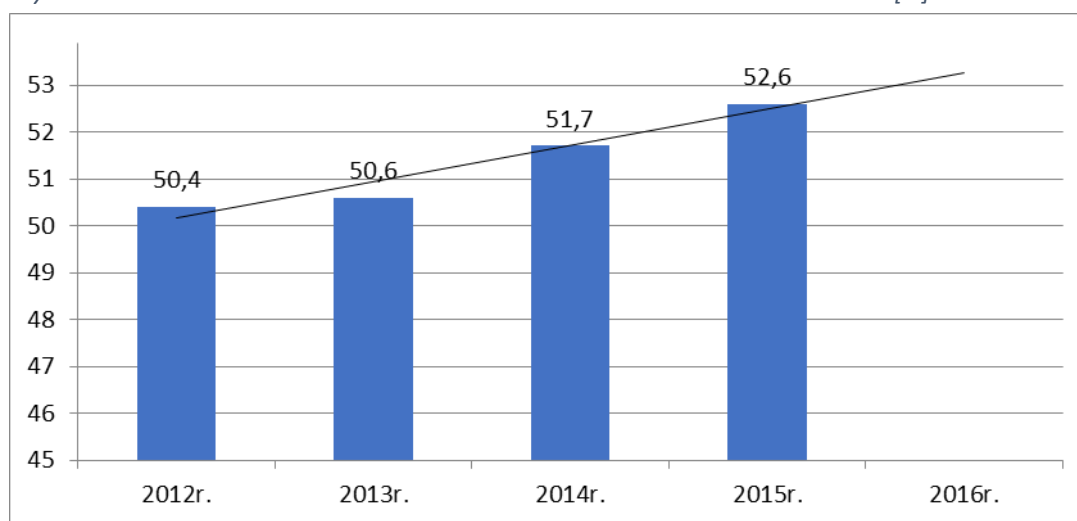
1 Przy założeniu niezmienności pozostałych warunków udzielania kredytów. W praktyce dostępność kredytów zależna jest od sposobu liczenia zdolności kredytowej.

rynku mieszkaniowym. Jednocześnie tani kredyt dla firm budowlanych obniża koszty, co może przełożyć się na zwiększenie marży lub działać w kierunku redukcji cen. W tym aspekcie wpływ stóp procentowych nie jest znaczący z powodu niewielkiego udziału kosztów kredytu w całkowitych kosztach inwestycji. Natomiast niskie oprocentowanie kredytów dla przedsiębiorców uruchamia inne rodzaje aktywności związanych z rynkiem nieruchomości, jak rynek gruntów niezabudowanych i zabudowanych.

1.2.1.4 Poziom zatrudnienia w Polsce

Wskaźnik zatrudnienia w IV kwartale 2015 roku wynosił w Polsce 52,6% i był wyższy o 2,2 p.p. w porównaniu z IV kwartałem 2012 roku. Z wykresu wynika, że w okresach rocznych wskaźnik regularnie rośnie, a linia trendu wskazuje, że jego poziom w IV kwartale 2016 roku przekroczy 53%.

Wykres 7 Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2012-2016-dane z IV kwartału [%]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/wskaźnik zatrudnienia według grup wieku i płci)

W ciągu każdego roku poziom zatrudnienia jest zmienny, obserwujemy cykliczność jego spadków i wzrostów. Zazwyczaj osiąga największą wartość w III kwartale każdego roku, zaś najmniejszą w I kwartale. Różnice w ciągu jednego roku wynoszą od 1,2 p.p. do 1,7 p.p. Prawidłowości te są widoczne w poniższej tabeli i na wykresie.

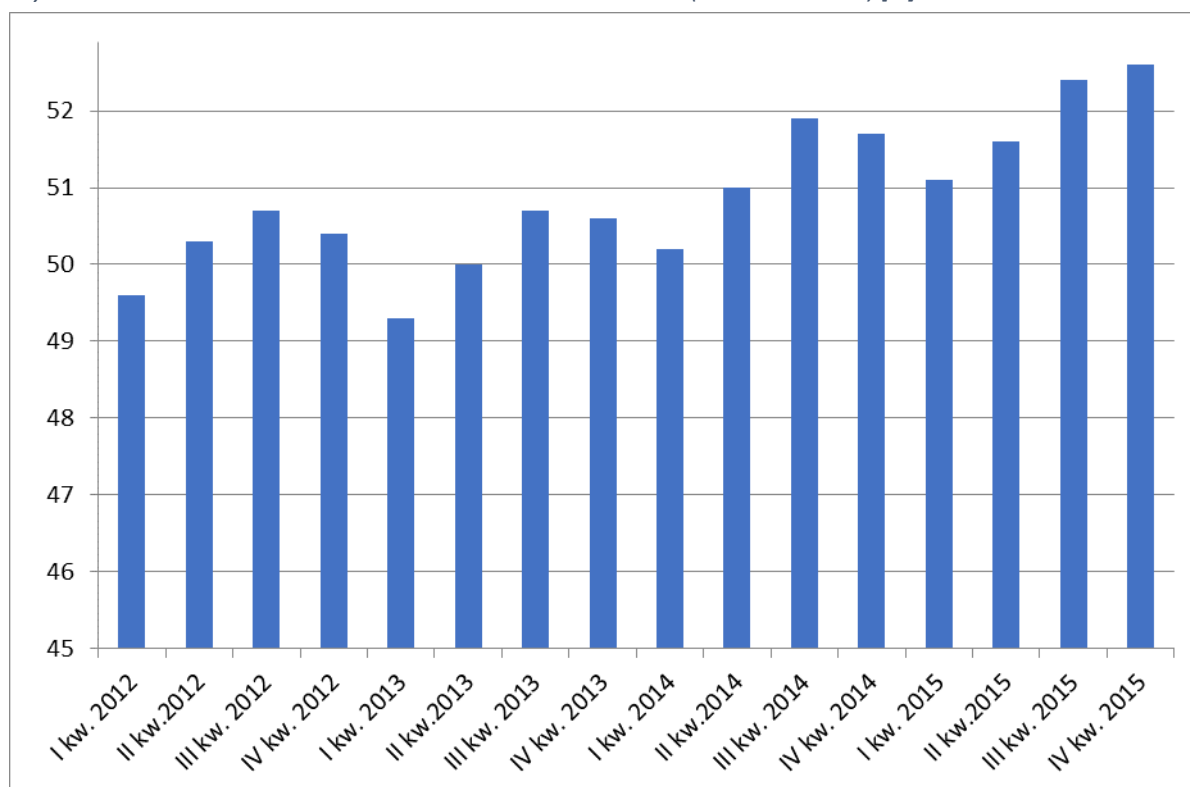
Tabela 4 Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2012–2015 (dane kwartalne) [%]

Kwartał	Poziom zatrudnienia
I kw. 2012	49,6
II kw. 2012	50,3
III kw. 2012	50,7
IV kw. 2012	50,4
I kw. 2013	49,3
II kw. 2013	50
III kw. 2013	50,7
IV kw. 2013	50,6
I kw. 2014	50,2
II kw. 2014	51
III kw. 2014	51,9

Kwartał	Poziom zatrudnienia
IV kw. 2014	51,7
I kw. 2015	51,1
II kw. 2015	51,6
III kw. 2015	52,4
IV kw. 2015	52,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/wskaźnik zatrudnienia według grup wieku i płci)

Wykres 8 Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2012–2015 (dane kwartalne) [%]



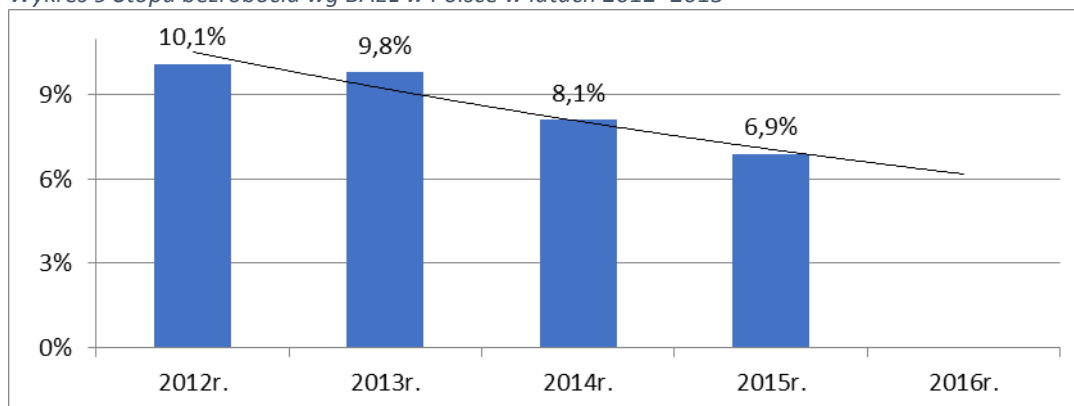
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/wskaźnik zatrudnienia według grup wieku i płci)

Wskaźnik zatrudnienia należy do czynników wpływających na rynek nieruchomości mieszkaniowych w kierunku wzrostu popytu i wzrostu cen, gdyż im większa liczba osób aktywnych zawodowo, tym większa grupa potencjalnych nabywców mieszkań. Rosnący wskaźnik działa stymulująco na rynek, jednak jest tylko jednym z wielu determinantów sytuacji na rynku mieszkaniowym. Wskaźnik nie wpływa natomiast na pozostałe rodzaje rynku nieruchomości.

1.2.1.5 Stopa bezrobocia w Polsce

Stopa bezrobocia wg BAEL wyniosła w Polsce w 2015 roku 6,9% i była niższa niż w 2012 o 3,2 p.p. Na podstawie danych zilustrowanych wykresem można prognozować, że stopa bezrobocia w 2016 roku wyniesie około 6%.

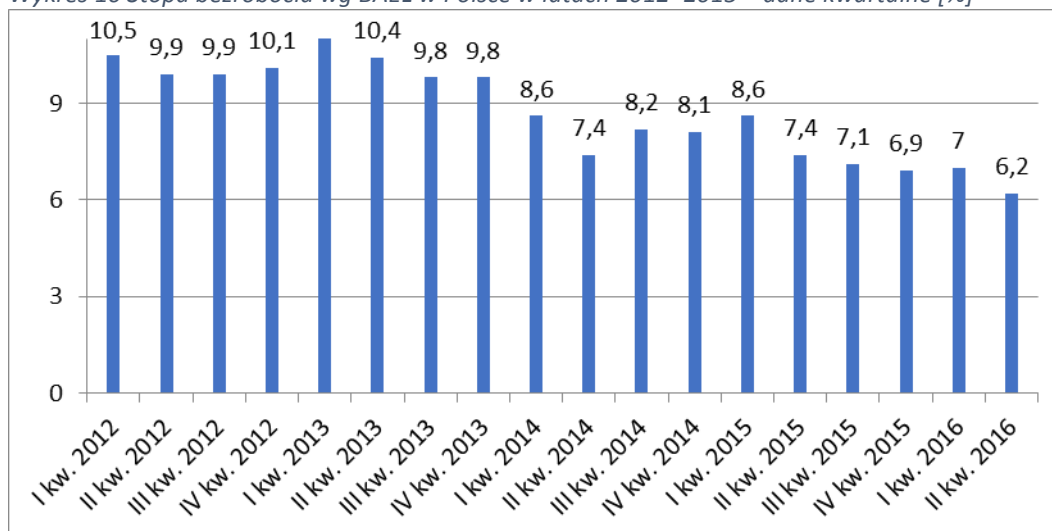
Wykres 9 Stopa bezrobocia wg BAEL w Polsce w latach 2012–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne> (roczne wskaźniki makroekonomiczne)

Analiza kwartalna dowodzi, że największe bezrobocie notuje się w I kwartale każdego roku. W ostatnim okresie różnice kwartalne są coraz mniejsze.

Wykres 10 Stopa bezrobocia wg BAEL w Polsce w latach 2012–2015 – dane kwartalne [%]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne> (kwartalne wskaźniki makroekonomiczne)

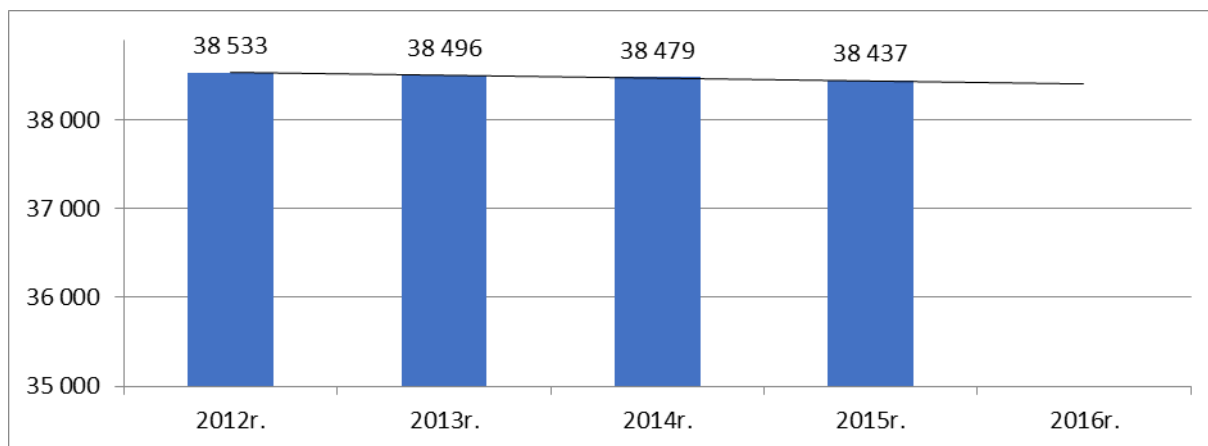
Niskie bezrobocie sprzyja popytowi i wzrostowi cen na rynku nieruchomości. Spadek bezrobocia w ostatnich latach i prognoza dalszego spadku oznacza pozytywny impuls na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Nie ma natomiast wpływu na pozostałe rodzaje rynku nieruchomości, jak rynek gruntów.

1.2.2 Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości w Polsce

1.2.2.1 Liczba ludności w Polsce

Na wykresie przedstawiono liczbę ludności w Polsce w latach 2012-2015. W tym okresie populacja zmniejszyła się o 96 000 osób, co stanowi 0,25% początkowej liczby. Roczne spadki wynosiły kolejno 37 600, 17 100 i 41 400 osób. Trend malejący utrzymuje się i w roku 2016 należy się spodziewać, że liczba ludności w Polsce spadnie nieco poniżej 38,4 mln osób.

Wykres 11 Liczba ludności w Polsce w latach 2012–2015 [w tys.] stan na 31 XII



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne> (roczne wskaźniki makroekonomiczne)

W skali kraju spadek liczby ludności jest na tyle niewielki, że pozostaje czynnikiem neutralnym wobec rynku nieruchomości. Przytoczone dane nie uwzględniają osób, które wyjechały z kraju, pozostawiając meldunek w ostatnim miejscu zamieszkania w Polsce. Jednak nawet znaczny spadek populacji w obrębie całego kraju nie byłby jednoznacznym sygnałem do formułowania wniosków odnoszących się do rynku nieruchomości, ponieważ ważne tu są nie tyle wahania ogólnej liczby osób, ile takie zjawiska demograficzne jak urodzenia, liczba zawieranych małżeństw, migracja do miast.

Zmiany kwartalne liczby ludności w obrębie roku wynoszą najczęściej od 5000 do kilkunastu tysięcy osób i tym bardziej nie mają one wpływu na rynek nieruchomości w skali Polski.

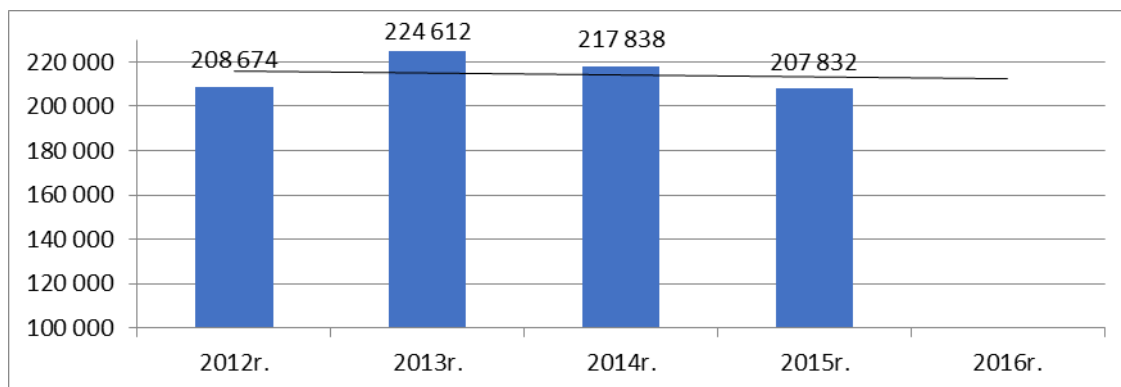
1.2.2.2 Migracje w Polsce

Saldo migracji międzygminnych dla całego kraju w latach 2012-2014 wynosiło odpowiednio:

- 2012: -6617,
- 2013: -19 904,
- 2014: -15 750 osób².

Na wykresie przedstawiono migracje liczone na podstawie liczby wymeldowań do miast. Każdego roku do miast przeprowadza się na pobyt stały od około 208 000 do niemal 225 000 osób. Tendencja jest malejąca i należy szacować, że w 2016 roku migracje do miast wyniosą około 200 000 osób, ale nadal będzie to znaczna liczba osób, które w miastach będą poszukiwały mieszkania. Zjawisko migracji do miast jest zatem istotnym elementem wpływającym na rynek nieruchomości mieszkalnych, oddziałując na popyt mieszkaniowy. Nie oddziałuje natomiast na rynek gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych.

Wykres 12 Wymeldowania do miast w latach 2012–2015

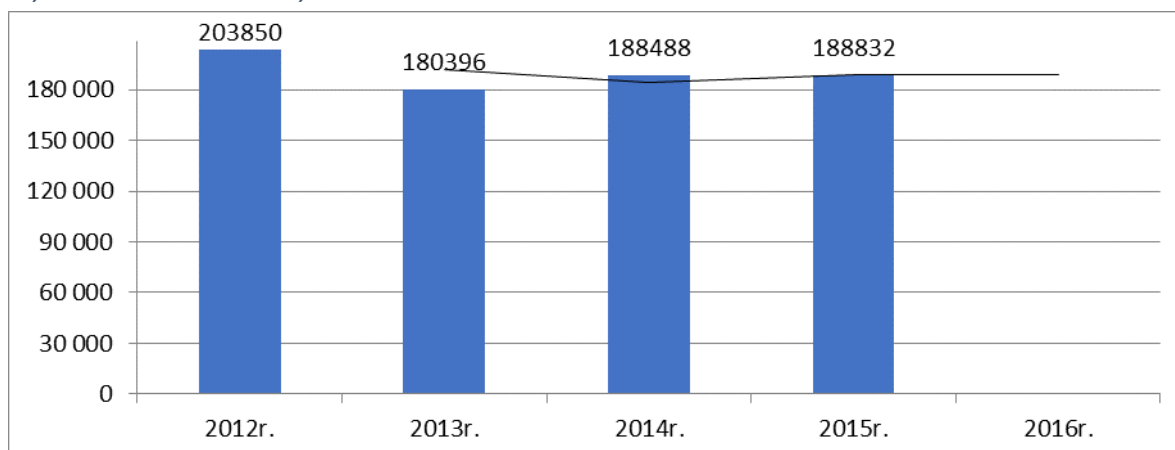


Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)]

1.2.2.3 Małżeństwa w Polsce

W 2013 zawarto w Polsce o 11,5% małżeństw mniej niż w 2012 roku. Jednak po tym znacznym spadku, w kolejnych latach liczba małżeństw rosła w tempie 4,5% i 0,2%. W 2016 roku należy spodziewać się ustabilizowania liczby zawartych małżeństw na poziomie zbliżonym do roku 2014.

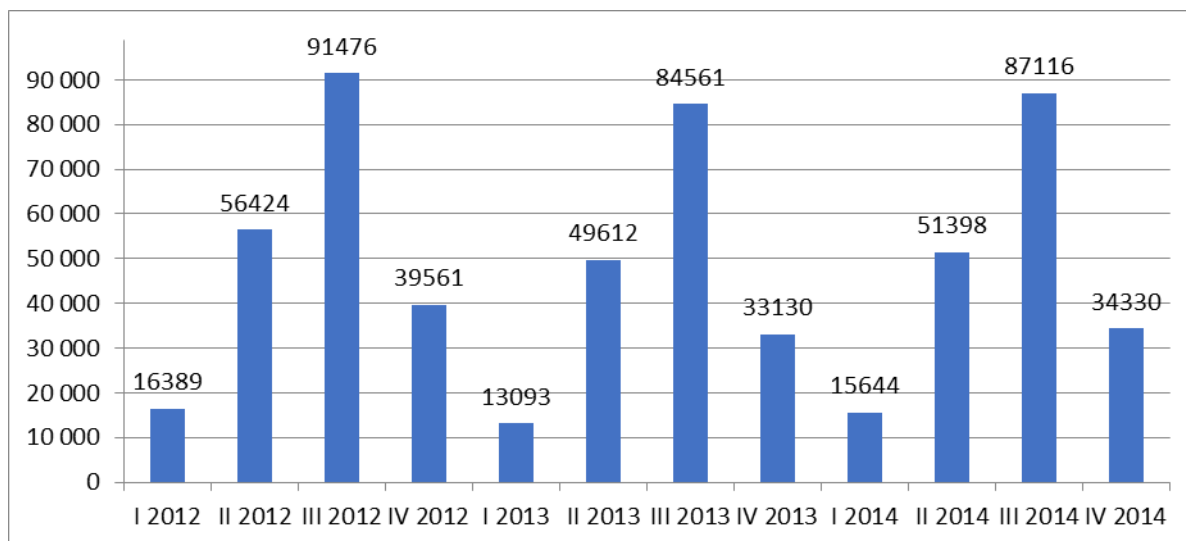
Wykres 13 Liczba zawieranych małżeństw w Polsce w latach 2012–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa (dane kwartalne)]

Z kolejnego wykresu wynika, że najwięcej małżeństw jest zawieranych w III kwartale każdego roku, kiedy to ich liczba zbliża się do połowy małżeństw zawieranych w trakcie całego roku. Najmniej małżeństw zawiera się w pierwszym kwartale, poniżej 20 000.

Wykres 14 Liczba zawieranych małżeństw w Polsce w latach 2012–2015 – kwartalnie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa (dane kwartalne)]

Liczba nowych związków małżeńskich jest ważnym czynnikiem oddziałującym na rynek nieruchomości w sferze popytu na mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym. Niemal 190 000 par rocznie tworzy potencjalny popyt na mieszkanie na rynku pierwotnym, wtórnym lub na rynku najmu, a część z nich ten popyt realizuje.

Mniejsze znaczenie ma rozkład kwartalny, choć należy wziąć pod uwagę pewne wzmocnienie popytu w II i IV kwartale każdego roku. Analizowany czynnik nie ma natomiast wpływu na pozostałe rodzaje rynku nieruchomości poza rynkiem mieszkaniowym.

1.3 Województwa

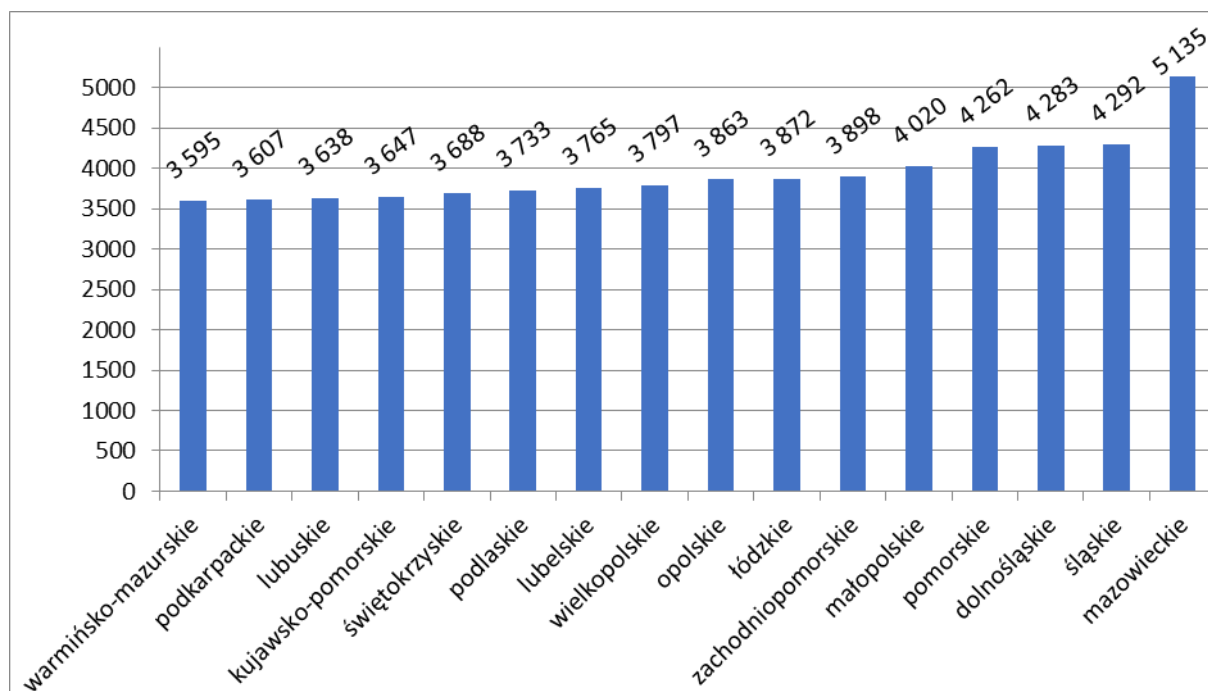
1.3.1 Zmiany wskaźników makroekonomicznych w województwach a zmiany na rynku nieruchomości w województwach

1.3.1.1 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w województwach

Skalę dysproporcji przeciętnego wynagrodzenia w województwach ilustruje zamieszczony wykres, na którym zestawiono dane z 2015 roku. Najwyższe wynagrodzenia występują w województwie mazowieckim – 5134 zł, czyli o 840 zł więcej niż w drugim z kolei województwie śląskim. Różnica ta wynosi 20%, tyle samo, co różnica między województwem śląskim a ostatnim w zestawieniu województwem warmińsko-mazurskim. Różnica między wynagrodzeniami w województwie mazowieckim a medianą wynosi z kolei 1338 zł (35%). Na szesnaście województw w jedenastu wynagrodzenie nie przekraczało w 2015 roku 4000 zł. brutto. W kolejnych czterech województwach wynosiło ono od 4000 do 4300 zł.

Płaca jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na rynek nieruchomości. Zachodzi korelacja między przeciętnym wynagrodzeniem a cenami na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wyższe wynagrodzenia sprzyjają rozwojowi rynku nieruchomości w zakresie popytu i cen mieszkań. Znaczne różnice w wynagrodzeniach należą do czynników wpływających na zróżnicowanie cen mieszkań w województwach.

Wykres 15 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w województwach w 2015 roku



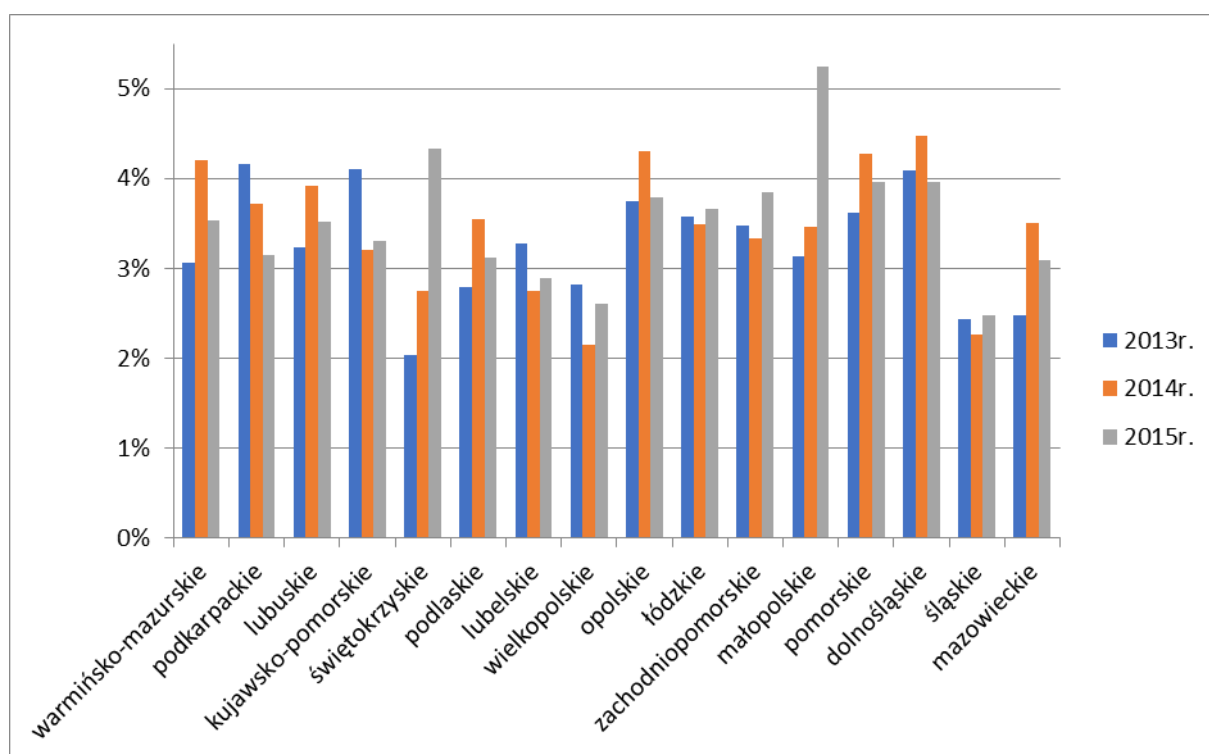
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-roczne>

Porównując zmiany wynagrodzeń rocznych w latach 2013–2015, zachowano taką samą kolejność województw. Z wykresu wynika, że we wszystkich województwach w tym okresie wynagrodzenia rosły, ale z bardzo różną dynamiką. Najmniejsze wzrosty, nieznacznie przewyższające 2% rocznie, wystąpiły w województwie śląskim – drugim w Polsce pod względem zamożności. W najbogatszym województwie mazowieckim wzrost płac wynosił od 2 do 3%, podobnie, jak w znajdujących się w środku zestawienia województwach wielkopolskim i lubelskim. W pozostałych województwach

wzrost wynagrodzeń wynosił od około 3 do około 4%. Nie obserwujemy zatem zwiększania się dysproporcji między województwami.

W części województw procentowy wzrost płac był z każdym rokiem coraz wyższy (np. woj. świętokrzyskie, małopolskie). W niektórych dynamika wzrostu spadała (np. woj. podkarpackie). W większości województw wzrost dynamiki przeplatał się ze spadkiem. W kilku województwach zaobserwowano bardzo równomierny wzrost wynagrodzeń (woj. łódzkie, pomorskie, dolnośląskie). Największy jednorazowy wzrost zaszedł w województwie małopolskim w 2015 – aż 5,2%.

Wykres 16 Dynamika rocznych wzrostów przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w województwach 2013–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>

Na podstawie analizy wynagrodzeń w poprzednich latach prognozuje się w 2016 roku dalszy wzrost wynagrodzeń we wszystkich województwach. W większości z nich wyniesie on od 3 do 4%.

Wysoka dynamika wzrostu wynagrodzenia sprzyja rozwojowi rynku nieruchomości mieszkalnych – generuje popyt i należy do czynników powodujących wzrost cen za metr kwadratowy. Opisane oddziaływanie jest jeszcze silniejsze w tych województwach, gdzie wzrost wynagrodzeń następował z rosnącą dynamiką.

Jak zaznaczono w rozdziale dotyczącym wynagrodzeń w Polsce – kilkuprocentowy wzrost wynagrodzeń oddziałuje na rynek działek pod budownictwo jednorodzinne, ale nie wpływa na pozostałe sektory rynku nieruchomości.

W kolejnej tabeli zestawiono przeciętne wynagrodzenia w województwach w ujęciu kwartalnym. W celu zilustrowania licznych danych na oddzielnej stronie zamieszczono wykres pokazujący wynagrodzenia w województwach w okresach kwartalnych.

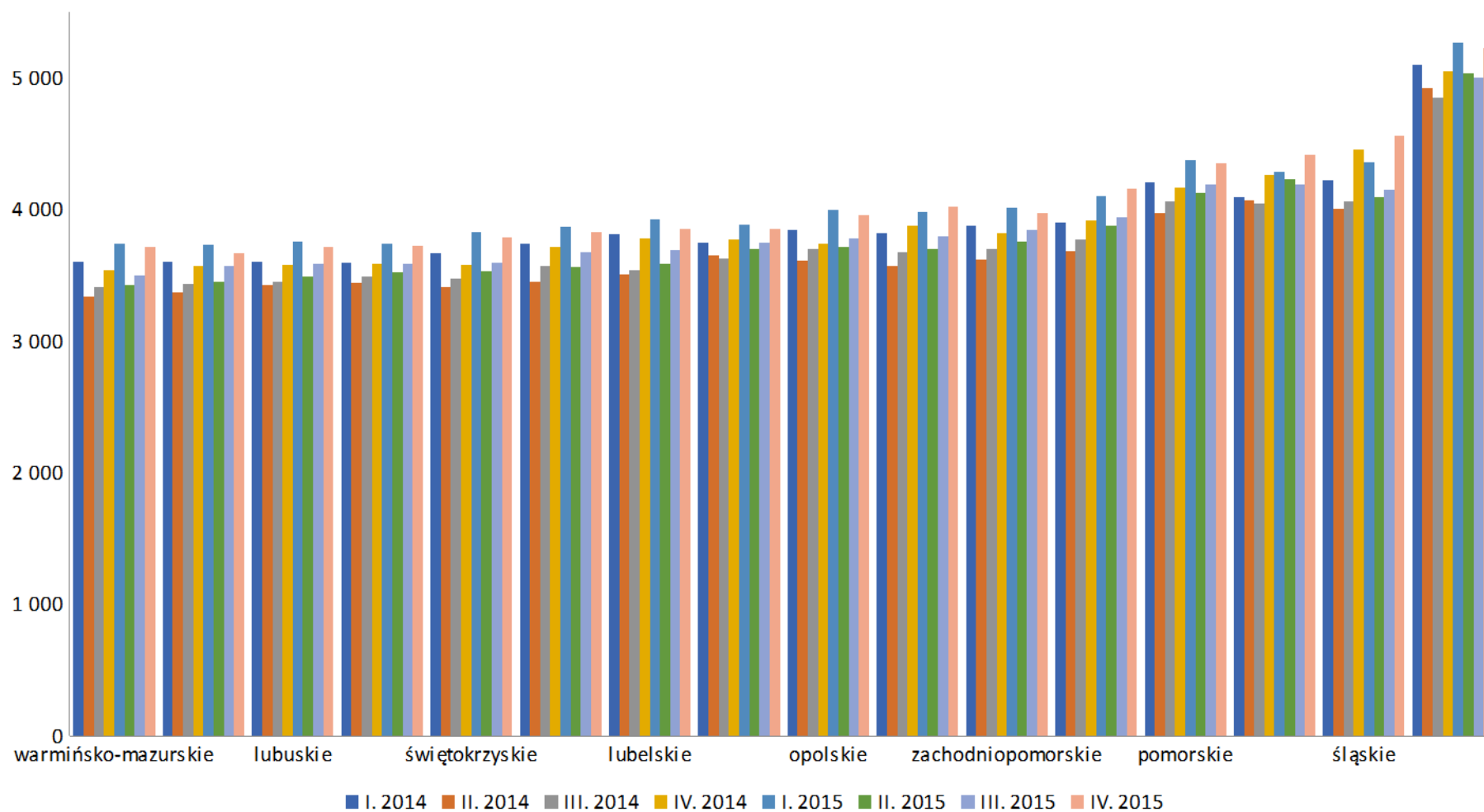
Zmiana wynagrodzeń na poziomie województw układa się podobnie, jak w całej Polsce. Obserwujemy wzrost w I kwartale, spadek w II, a następnie stopniowy wzrost, aż do ponownego spadku w II kwartale kolejnego roku. Wahania te, przebiegające w krótkim okresie, nie mają wpływu na rynek nieruchomości.

Tabela 5 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w województwach w latach 2014–2015

Województwo	I. 2014	II. 2014	III. 2014	IV. 2014	I. 2015	II. 2015	III. 2015	IV. 2015
Warmińsko-mazurskie	3607	3337	3410	3536	3740	3425	3502	3713
Podkarpackie	3607	3373	3435	3571	3733	3453	3568	3672
Lubuskie	3601	3425	3451	3581	3757	3489	3585	3718
Kujawsko-pomorskie	3594	3440	3495	3589	3744	3525	3591	3725
Świętokrzyskie	3667	3412	3476	3582	3831	3529	3598	3791
Podlaskie	3739	3450	3573	3717	3871	3561	3672	3827
Lubelskie	3809	3505	3539	3781	3922	3586	3695	3854
Wielkopolskie	3749	3650	3630	3772	3885	3701	3752	3849
Opolskie	3844	3611	3698	3737	3996	3720	3777	3958
Łódzkie	3818	3573	3673	3877	3978	3699	3794	4018
Zachodniopomorskie	3876	3617	3702	3818	4017	3755	3846	3974
Małopolskie	3902	3683	3776	3916	4104	3875	3938	4161
Pomorskie	4204	3974	4059	4164	4377	4129	4193	4350
Dolnośląskie	4091	4072	4049	4266	4291	4230	4192	4417
Śląskie	4226	4009	4058	4459	4361	4098	4151	4557
Mazowieckie	5098	4924	4853	5048	5267	5037	5003	5231

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>

Wykres 17 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w województwach w latach 2014–2015 (dane kwartalne)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>

1.3.1.2 Wskaźnik cen towarów i usług w województwach

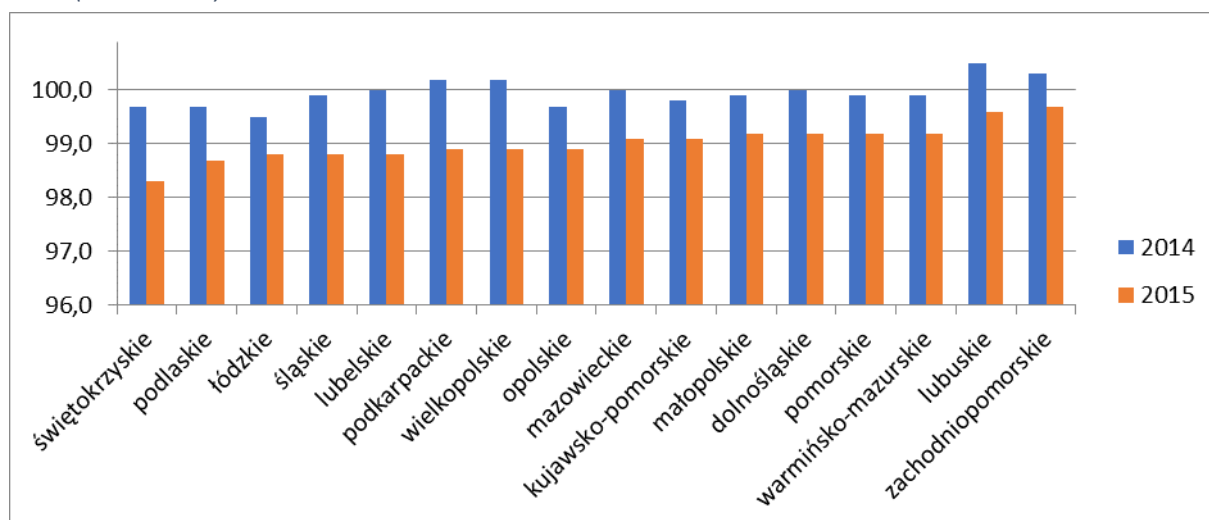
Zamieszczona poniżej tabela i wykres pokazują zmiany wskaźnika cen towarów i usług w kolejnych latach. Na początku zestawienia umieszczono województwa, w których odnotowano największy spadek cen w 2015 roku.

Tabela 6 Wysokość wskaźnika cen towarów i usług w województwach w latach 2012–2015 – okres poprzedni = 100 (dane roczne)

Województwo	2012	2013	2014	2015
Świętokrzyskie	104,0	100,8	99,7	98,3
Podlaskie	103,7	100,6	99,7	98,7
Łódzkie	103,8	100,8	99,5	98,8
Śląskie	103,3	100,8	99,9	98,8
Lubelskie	103,8	100,7	100,0	98,8
Podkarpackie	104,1	100,7	100,2	98,9
Wielkopolskie	104,0	101,1	100,2	98,9
Opolskie	103,7	100,7	99,7	98,9
Mazowieckie	103,5	100,8	100,0	99,1
Kujawsko-pomorskie	103,7	101,1	99,8	99,1
Małopolskie	103,6	100,8	99,9	99,2
Dolnośląskie	103,7	100,9	100,0	99,2
Pomorskie	103,4	100,9	99,9	99,2
Warmińsko-mazurskie	104,1	100,9	99,9	99,2
Lubuskie	103,8	101,3	100,5	99,6
zachodniopomorskie	103,7	100,9	100,3	99,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen/wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych)

Wykres 18 Wysokość wskaźnika cen towarów i usług w województwach w latach 2014–2015 – okres poprzedni = 100 (dane roczne)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen/wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych)

Wzrost cen w 2012 roku w poszczególnych województwach wynosił od 3,3% do 4,1%. W kolejnym roku wzrost był znacznie wolniejszy, od 0,6% do 1,3%. W 2014 roku w połowie województw utrzymywał się jeszcze niewielki wzrost cen lub stagnacja, ale w kolejnym już wszystkie województwa

odnotowały spadek cen, przy czym w połowie z nich wyniósł on ponad 1%. Najbardziej ceny spadły w woj. świętokrzyskim, o 1,7%.

Spadek cen towarów i usług należy do czynników obniżających ceny nieruchomości, ale w większości województw skala spadku wskaźnika była zbyt mała, aby w sposób znaczący oddziaływać na zachowanie cen mieszkań.

W kolejnej tabeli zestawiono wartość wskaźnika dla każdego województwa w okresach kwartalnych.

Tabela 7 Wskaźnik cen towarów i usług w województwach w latach 2014–2015 – poprzedni kwartał = 100

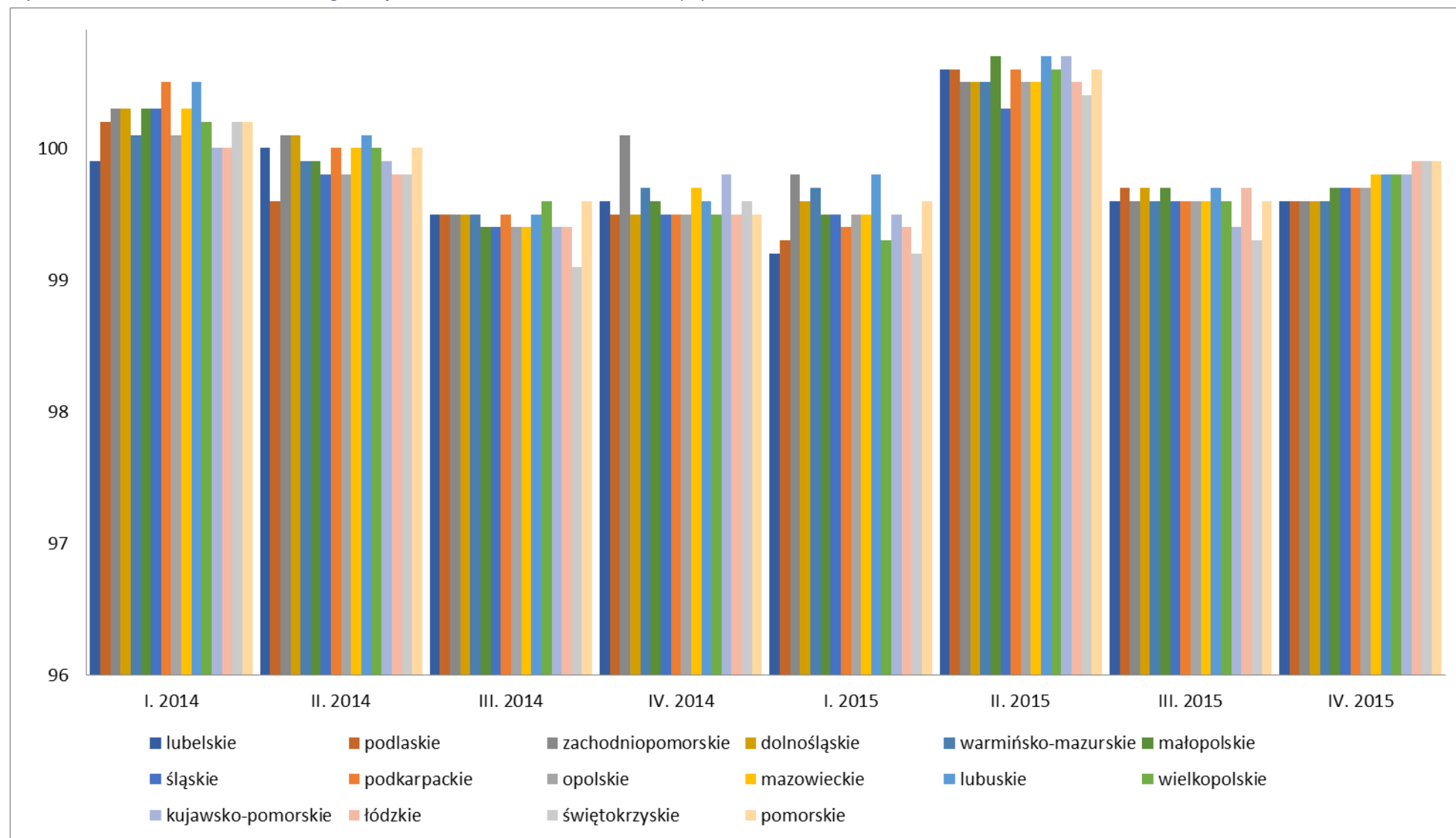
Województwo	I. 2014	II. 2014	III. 2014	IV. 2014	I. 2015	II. 2015	III. 2015	IV. 2015
Lubelskie	99,9	100	99,5	99,6	99,2	100,6	99,6	99,6
Podlaskie	100,2	99,6	99,5	99,5	99,3	100,6	99,7	99,6
Zachodniopomorskie	100,3	100,1	99,5	100,1	99,8	100,5	99,6	99,6
Dolnośląskie	100,3	100,1	99,5	99,5	99,6	100,5	99,7	99,6
Warmińsko-mazurskie	100,1	99,9	99,5	99,7	99,7	100,5	99,6	99,6
Małopolskie	100,3	99,9	99,4	99,6	99,5	100,7	99,7	99,7
Śląskie	100,3	99,8	99,4	99,5	99,5	100,3	99,6	99,7
Podkarpackie	100,5	100	99,5	99,5	99,4	100,6	99,6	99,7
Opolskie	100,1	99,8	99,4	99,5	99,5	100,5	99,6	99,7
Mazowieckie	100,3	100	99,4	99,7	99,5	100,5	99,6	99,8
Lubuskie	100,5	100,1	99,5	99,6	99,8	100,7	99,7	99,8
Wielkopolskie	100,2	100	99,6	99,5	99,3	100,6	99,6	99,8
Kujawsko-pomorskie	100	99,9	99,4	99,8	99,5	100,7	99,4	99,8
Łódzkie	100	99,8	99,4	99,5	99,4	100,5	99,7	99,9
Świętokrzyskie	100,2	99,8	99,1	99,6	99,2	100,4	99,3	99,9
Pomorskie	100,2	100	99,6	99,5	99,6	100,6	99,6	99,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen/wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych)

Zachowanie wskaźnika ilustruje zamieszczony poniżej wykres. W I kwartale 2014 roku wskaźnik cen w większości województw przekraczał 100. W II kwartale spadł w większości poniżej 100, co oznacza spadek cen. W kolejnych trzech kwartałach uplasował się na bardzo podobnym poziomie w większości województw, w pobliżu wartości 99,5. Oznacza to, że w każdym z tych kwartałów ceny w większości województw spadały o około 5%. Wyjątkiem były województwa zachodniopomorskie, lubuskie i warmińsko-mazurskie, gdzie spadek cen był słabiej zaznaczony. W drugim kwartale 2015 roku wskaźnik wzrósł, co było spowodowane około pięcioprocentowym wzrostem cen, ale w następnych kwartałach powrócił do poprzednich wartości. Wahania kwartalne nie mają wpływu na rynek nieruchomości.

W 2016 roku można spodziewać się niewielkiego wzrostu wskaźnika, jednak powinien on nadal plasować się nieco poniżej wartości 100. Ceny utrzymają się na niezmiennym poziomie lub nadal będą lekko spadać.

Wykres 19 Wskaźnik cen towarów i usług w województwach w latach 2012–2015 – poprzedni kwartał = 100

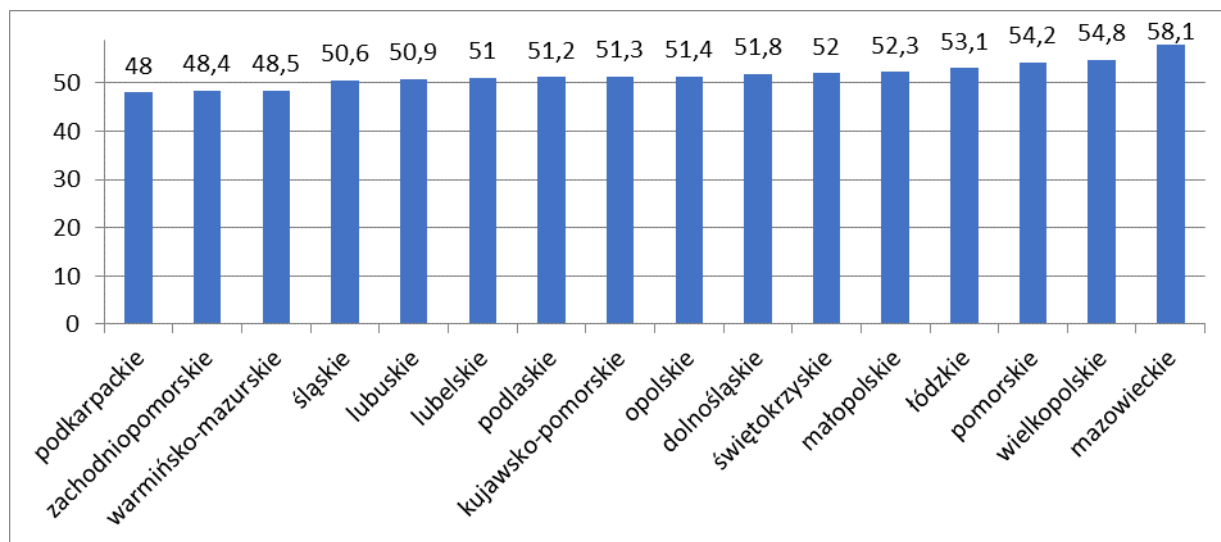


Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen/wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych)

1.3.1.3 Poziom zatrudnienia w województwach

W IV kwartale 2015 roku mediana wskaźnika zatrudnienia w województwach wyniosła 51,3%. Najniższym wskaźnikiem charakteryzowało się województwo podkarpackie (48%), a najwyższym – mazowieckie (58,1%). Na wykresie województwa ułożono w kolejności od najmniejszego do największego wskaźnika. W województwach, gdzie wskaźnik jest wysoki, działa on w kierunku ożywienia rynku nieruchomości.

Wykres 20 Wskaźnik zatrudnienia w województwach w IV kwartale 2015 roku [%]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/wskaźnik zatrudnienia według grup wieku i płci)

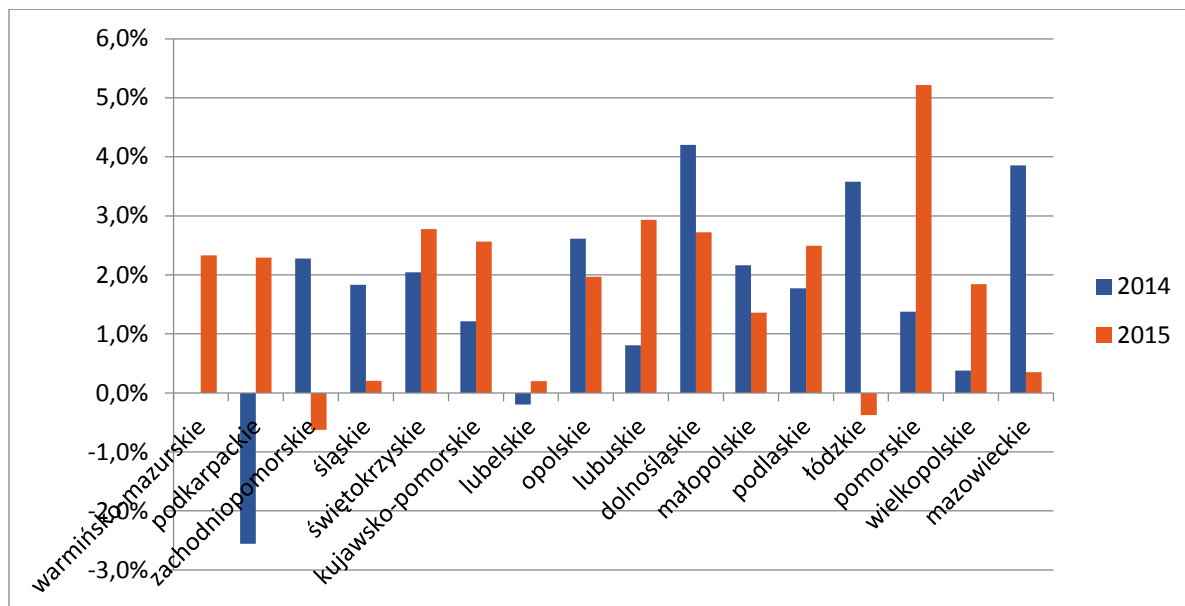
W skali Polski wskaźnik zatrudnienia rośnie w ostatnich latach. Taki sam wniosek wynika z analizy pod tym względem niemal wszystkich województw. Zmiany zostały pokazane w tabeli i na wykresie.

Tabela 8 Dynamika zmian wskaźnika zatrudnienia w województwach w latach 2014–2015

Województwo	2014	2015
warmińsko-mazurskie	0,0%	2,3%
podkarpackie	-2,6%	2,3%
zachodniopomorskie	2,3%	-0,6%
śląskie	1,8%	0,2%
świętokrzyskie	2,0%	2,8%
kujawsko-pomorskie	1,2%	2,6%
lubelskie	-0,2%	0,2%
opolskie	2,6%	2,0%
lubuskie	0,8%	2,9%
dolnośląskie	4,2%	2,7%
małopolskie	2,2%	1,4%
podlaskie	1,8%	2,5%
łódzkie	3,6%	-0,4%
pomorskie	1,4%	5,2%
wielkopolskie	0,4%	1,8%
mazowieckie	3,9%	0,3%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane średnioroczne/wskaźnik zatrudnienia według płci i miejsca zamieszkania)

Wykres 21 Dynamika zmian wskaźnika zatrudnienia w województwach w latach 2014–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – średnioroczne/wskaźnik zatrudnienia według płci i miejsca zamieszkania)

Na podstawie danych historycznych prognozuje się dalszy wzrost wskaźnika zatrudnienia w województwach, wyjątkiem być może województw podkarpackiego, zachodniopomorskiego i łódzkiego.

Dynamika zmian wskaźnika jest ważną informacją w kontekście rynku nieruchomości. W województwach, gdzie wskaźnik rośnie w kolejnych latach, wpływa pozytywnie na rozwój rynku nieruchomości i działa w kierunku wzrostu popytu i wzrostu cen. Tam, gdzie wskaźnik spada, działa hamująco na rynek nieruchomości.

Wskaźnik zatrudnienia podlega wahaniom w ciągu roku. W tabeli zestawiono wskaźnik zatrudnienia w układzie kwartalnym w województwach w kolejności rosnącej (według IV kwartału 2015). W celu wizualizacji danych z tabeli na kolejnej stronie zamieszczono wykres ilustrujący zachowanie wskaźnika w kolejnych kwartałach w województwach.

Tabela 9 Wskaźnik zatrudnienia w województwach w latach 2014–2015 – kwartalnie [%]

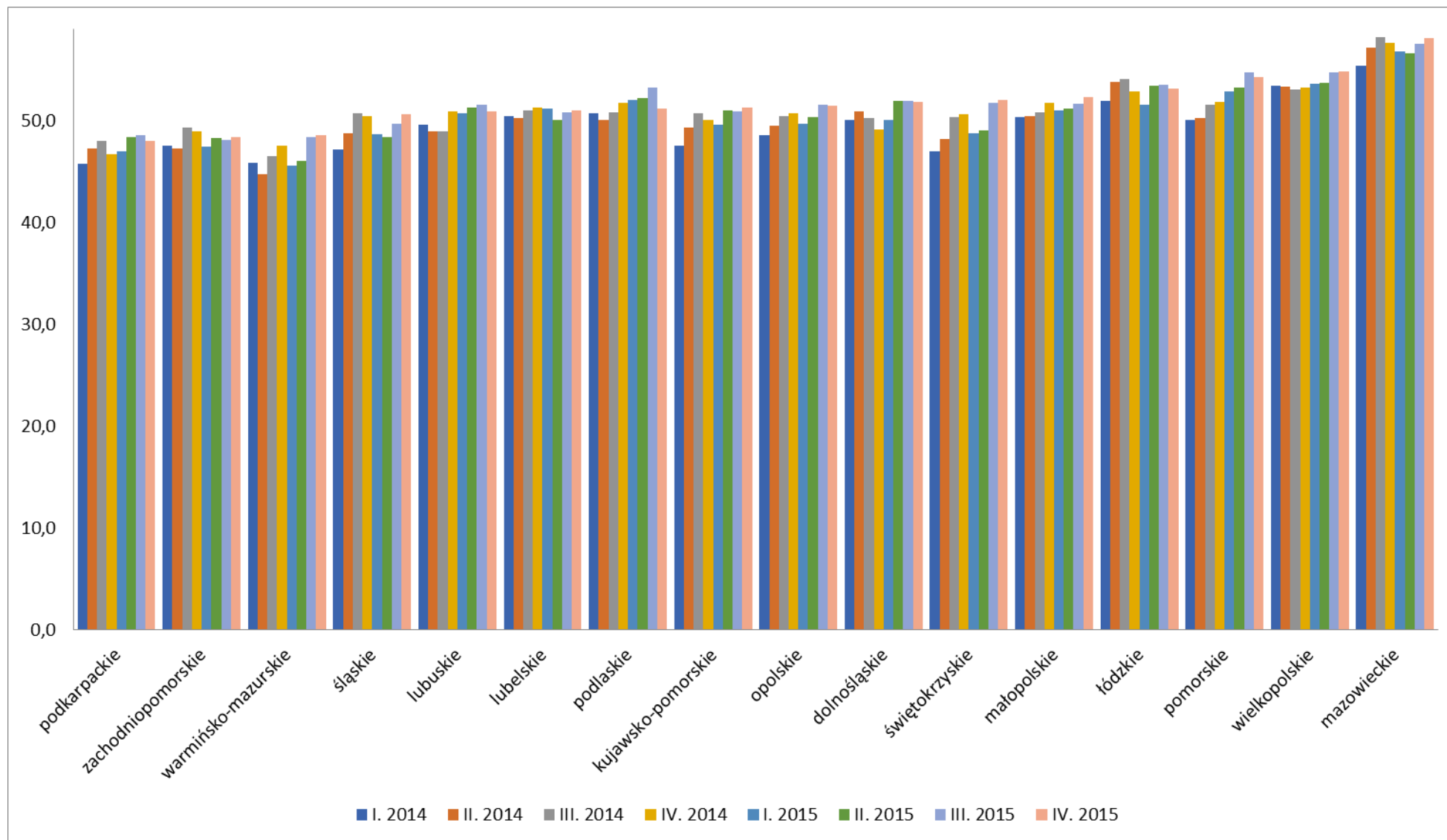
Województwo	I. 2014	II. 2014	III. 2014	IV. 2014	I. 2015	II. 2015	III. 2015	IV. 2015
Podkarpackie	45,7	47,2	48,0	46,7	47,0	48,4	48,5	48,0
Zachodniopomorskie	47,5	47,2	49,3	48,9	47,4	48,3	48,1	48,4
Warmińsko-mazurskie	45,8	44,7	46,5	47,5	45,6	46,0	48,4	48,5
Śląskie	47,1	48,7	50,7	50,4	48,6	48,4	49,7	50,6
Lubuskie	49,6	48,9	48,9	50,9	50,7	51,3	51,5	50,9
Lubelskie	50,4	50,2	51,0	51,3	51,2	50,0	50,8	51,0
Podlaskie	50,7	50,0	50,8	51,7	52,0	52,2	53,2	51,2
Kujawsko-pomorskie	47,5	49,3	50,7	50,0	49,6	51,0	50,9	51,3
Opolskie	48,5	49,5	50,4	50,7	49,7	50,3	51,5	51,4

Województwo	I. 2014	II. 2014	III. 2014	IV. 2014	I. 2015	II. 2015	III. 2015	IV. 2015
Dolnośląskie	50,0	50,9	50,2	49,1	50,0	51,9	51,9	51,8
Małopolskie	50,3	50,4	50,8	51,7	51,0	51,2	51,6	52,3
Łódzkie	51,9	53,8	54,1	52,8	51,5	53,4	53,5	53,1
Pomorskie	50,0	50,2	51,5	51,8	52,8	53,2	54,7	54,2
Wielkopolskie	53,4	53,3	53,0	53,2	53,6	53,7	54,7	54,8
Mazowieckie	55,4	57,1	58,2	57,6	56,8	56,6	57,5	58,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/wskaźnik zatrudnienia według grup wieku i płci)

Z wykresu wynika, że niemal w każdym województwie wskaźnik zatrudnienia na końcu okresu jest wyższy niż na początku. Jednak rozkład kwartalny wygląda różnie, nie występują analogie, w każdym województwie zmiany wskaźnika przebiegają w różnych kierunkach i z różną dynamiką, w zależności od lokalnych uwarunkowań. W niektórych województwach nie obserwuje się w analizowanym okresie naprzemiennych spadków i wzrostów kwartalnych, widocznych w analizie całej Polski, ale równomierny wzrost (np. woj. małopolskie, pomorskie).

Wykres 22 Wskaźnik zatrudnienia w województwach w latach 2014–2015 (dane kwartalne)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności- dane kwartalne/wskaźnik zatrudnienia według grup wieku i płci)

1.3.1.4 Stopa bezrobocia w województwach

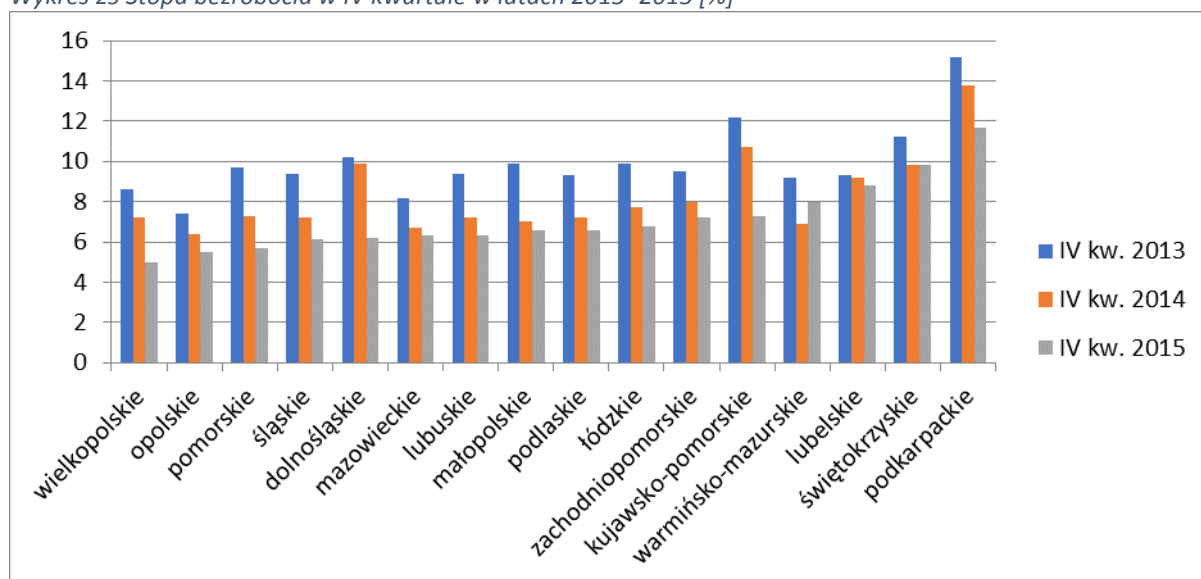
W tabeli przedstawiono wysokość stopy bezrobocia w województwach obliczonej na IV kwartał kolejnych lat. Województwa ułożono rosnąco według wartości IV kwartału 2015 roku. Uzupełnieniem tabeli jest wykres, który ilustruje przytoczone w tabeli wielkości.

Tabela 10 Stopa bezrobocia w IV kwartale w latach 2013–2015 [%]

Województwo	IV kw. 2013	IV kw. 2014	IV kw. 2015
Wielkopolskie	8,6	7,2	5
Opolskie	7,4	6,4	5,5
Pomorskie	9,7	7,3	5,7
Śląskie	9,4	7,2	6,1
Dolnośląskie	10,2	9,9	6,2
Mazowieckie	8,2	6,7	6,3
Lubuskie	9,4	7,2	6,3
Małopolskie	9,9	7	6,6
Podlaskie	9,3	7,2	6,6
Łódzkie	9,9	7,7	6,8
Zachodniopomorskie	9,5	8	7,2
Kujawsko-pomorskie	12,2	10,7	7,3
Warmińsko-mazurskie	9,2	6,9	8
Lubelskie	9,3	9,2	8,8
Świętokrzyskie	11,2	9,8	9,8
Podkarpackie	15,2	13,8	11,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/stopa bezrobocia wg wieku produkcyjnego i płci)

Wykres 23 Stopa bezrobocia w IV kwartale w latach 2013–2015 [%]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/stopa bezrobocia wg wieku produkcyjnego i płci)

Z wykresu wynika, że niemal we wszystkich województwach stopa bezrobocia w zadanym okresie spadała. Wyjątkiem jest województwo warmińsko-mazurskie, gdzie po spadku w 2014 nastąpił wzrost w 2015 roku. Spadek bezrobocia oddziaływał w kierunku wzrostu popytu na mieszkania.

Dynamika spadku stopy bezrobocia jest różna w zależności od województwa. Największy spadek bezrobocia odnotowano w okresie 2013–2015 w województwie kujawsko-pomorskim, gdzie wskaźnik spadł z 12,2% do 7,3%.

Na podstawie danych historycznych i utrzymywania się czynników powodujących spadek bezrobocia prognozuje się dalszy spadek stopy bezrobocia w większości województw w 2016 roku. Wyjątkiem może być warmińsko-mazurskie, dla którego prognoza jest niejednoznaczna. Możliwy jest dalszy wzrost wskaźnika w 2016, ale prawdopodobny jest także wariant przełamania zarysowanej tendencji i korekty w postaci spadku bezrobocia.

Malejąca stopa bezrobocia jest czynnikiem sprzyjającym popytowi na rynku mieszkaniowym, oddziałując zatem w kierunku wzrostu cen nieruchomości.

W tabeli zestawiono wartości wskaźnika bezrobocia w latach 2014 i 2015 w okresach kwartalnych.

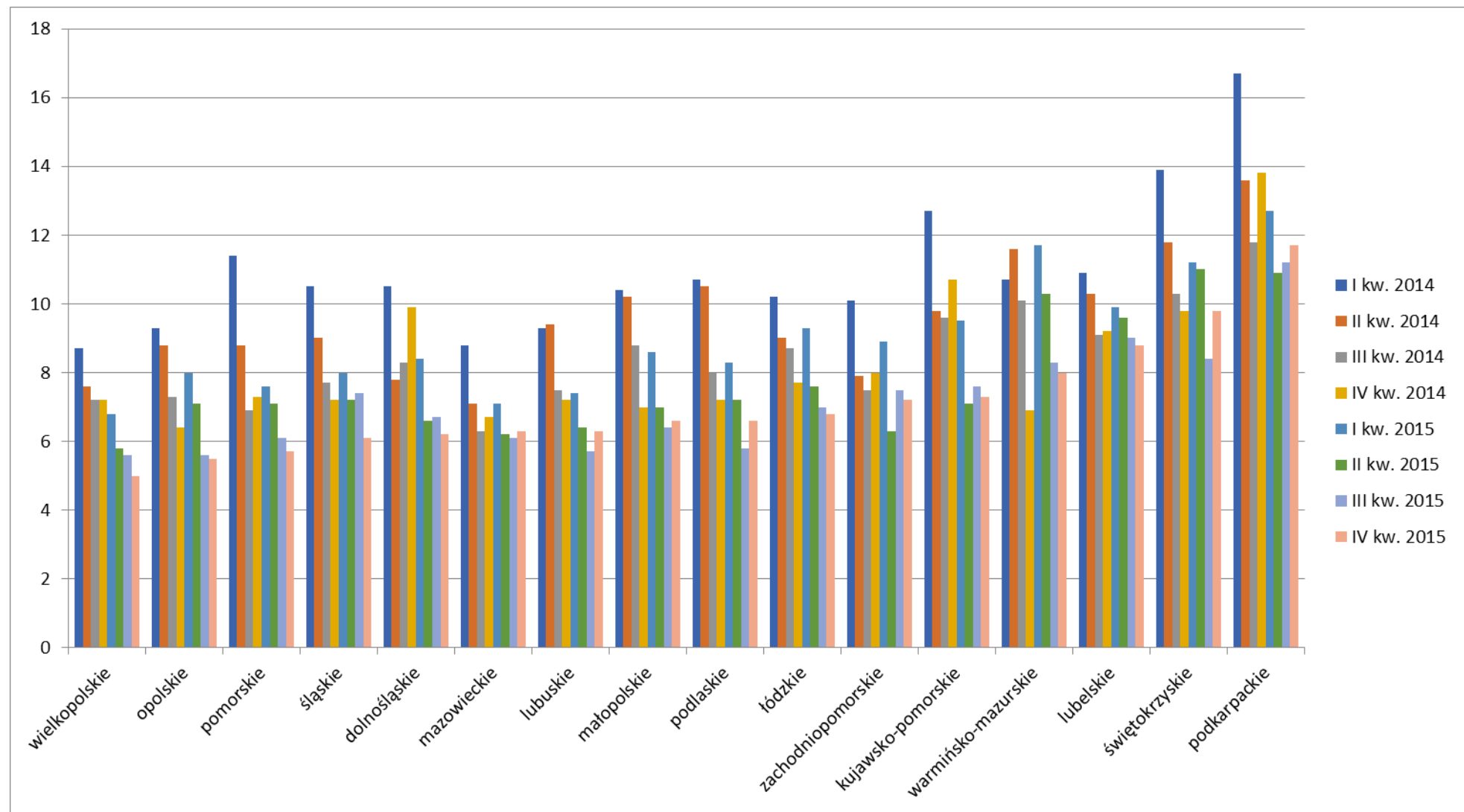
Tabela 11 Stopa bezrobocia w województwach 2014–2015 – kwartalnie [%]

Województwo	I kw. 2014	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Wielkopolskie	8,7	7,6	7,2	7,2	6,8	5,8	5,6	5
Opolskie	9,3	8,8	7,3	6,4	8	7,1	5,6	5,5
Pomorskie	11,4	8,8	6,9	7,3	7,6	7,1	6,1	5,7
Śląskie	10,5	9	7,7	7,2	8	7,2	7,4	6,1
Dolnośląskie	10,5	7,8	8,3	9,9	8,4	6,6	6,7	6,2
Mazowieckie	8,8	7,1	6,3	6,7	7,1	6,2	6,1	6,3
Lubuskie	9,3	9,4	7,5	7,2	7,4	6,4	5,7	6,3
Małopolskie	10,4	10,2	8,8	7	8,6	7	6,4	6,6
Podlaskie	10,7	10,5	8	7,2	8,3	7,2	5,8	6,6
Łódzkie	10,2	9	8,7	7,7	9,3	7,6	7	6,8
Zachodniopomorskie	10,1	7,9	7,5	8	8,9	6,3	7,5	7,2
Kujawsko-pomorskie	12,7	9,8	9,6	10,7	9,5	7,1	7,6	7,3
Warmińsko-mazurskie	10,7	11,6	10,1	6,9	11,7	10,3	8,3	8
Lubelskie	10,9	10,3	9,1	9,2	9,9	9,6	9	8,8
Świętokrzyskie	13,9	11,8	10,3	9,8	11,2	11	8,4	9,8
Podkarpackie	16,7	13,6	11,8	13,8	12,7	10,9	11,2	11,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/stopa bezrobocia wg wieku produkcyjnego i pfc)

Ilustracją danych jest wykres. Wynika z niego, że we wszystkich województwach stopa bezrobocia w większości okresów kwartalnych spadała, chociaż w niektórych z nich po spadkach następowały duże chwilowe wzrosty.

Wykres 24 Stopa bezrobocia w województwach 2014–2015 – kwartalnie [%]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl>

I

1.3.2 Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości w województwach

1.3.2.1 Liczba ludności w województwach

Województwa w Polsce różnią się znacznie liczbą mieszkańców. W województwie opolskim mieszka poniżej miliona osób, w mazowieckim – ponad pięć razy więcej. Determinuje to potencjał rynku nieruchomości mieszkaniowych, który jest bardzo zróżnicowany w zależności od liczby mieszkańców. Dysproporcje te zestawiono w tabeli (uwzględniając prognozę na rok 2016) i pokazano na wykresie.

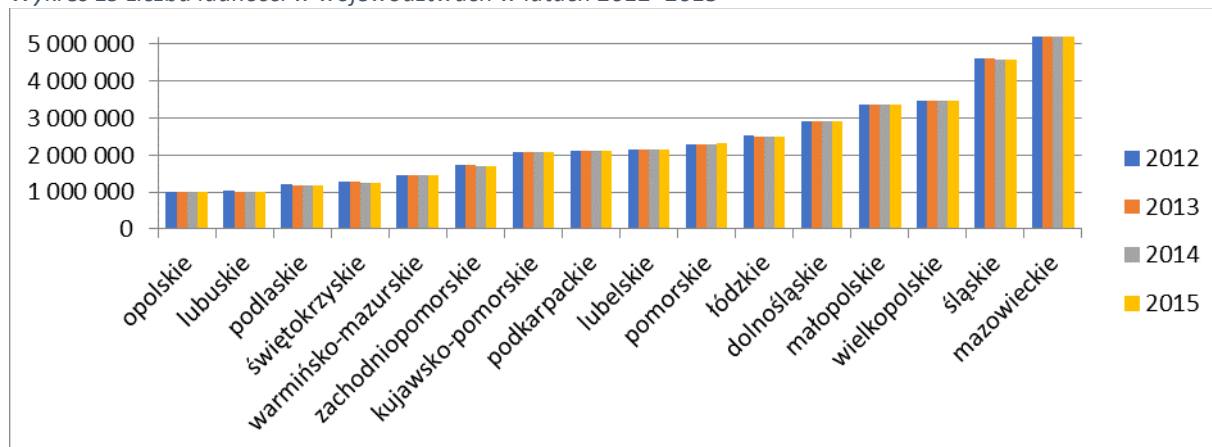
Tabela 12 Liczba ludności w województwach w latach 2012–2015 wraz z prognoza na 2016 rok

Województwo	2012	2013	2014	2015	2016
Opolskie	1 010 203	1 004 416	1 000 858	996 011	989 183
Lubuskie	1 023 317	1 021 470	1 020 307	1 018 075	1 017 368
Podlaskie	1 198 690	1 194 965	1 191 918	1 188 800	1 184 002
Świętokrzyskie	1 273 995	1 268 239	1 263 176	1 257 179	1 250 624
Warmińsko-mazurskie	1 450 697	1 446 915	1 443 967	1 439 675	1 436 534
Zachodniopomorskie	1 721 405	1 718 861	1 715 431	1 710 482	1 708 930
Kujawsko-pomorskie	2 096 404	2 092 564	2 089 992	2 086 210	2 082 152
Podkarpackie	2 129 951	2 129 294	2 129 187	2 127 657	2 124 991
Lubelskie	2 165 651	2 156 150	2 147 746	2 139 726	2 131 174
Pomorskie	2 290 070	2 295 811	2 302 077	2 307 710	2 309 439
Łódzkie	2 524 651	2 513 093	2 504 136	2 493 603	2 479 959
Dolnośląskie	2 914 362	2 909 997	2 908 457	2 904 207	2 893 156
Małopolskie	3 354 077	3 360 581	3 368 336	3 372 618	3 378 517
Wielkopolskie	3 462 196	3 467 016	3 472 579	3 475 323	3 479 765
Śląskie	4 615 870	4 599 447	4 585 924	4 570 849	4 552 043
Mazowieckie	5 301 760	5 316 840	5 334 511	5 349 114	5 351 553

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/stan ludności/ludność wg miejsca zameldowania i płci) i uzupełnione o prognozę na rok 2016 (ludność/prognozy/prognozy ludności wg płci i 5-letnich grup wieku (opracowane na bazie NSP 2011))

Z prognozy liczby ludności na rok 2016 wynika, że w większości województw liczba ludności spadnie. Jedynie w czterech z nich nastąpi wzrost populacji: w małopolskim (0,17%), wielkopolskim (0,13%), pomorskim (0,07%) i mazowieckim (0,05%).

Wykres 25 Liczba ludności w województwach w latach 2012–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/stan ludności/ludność wg miejsca zameldowania i płci)

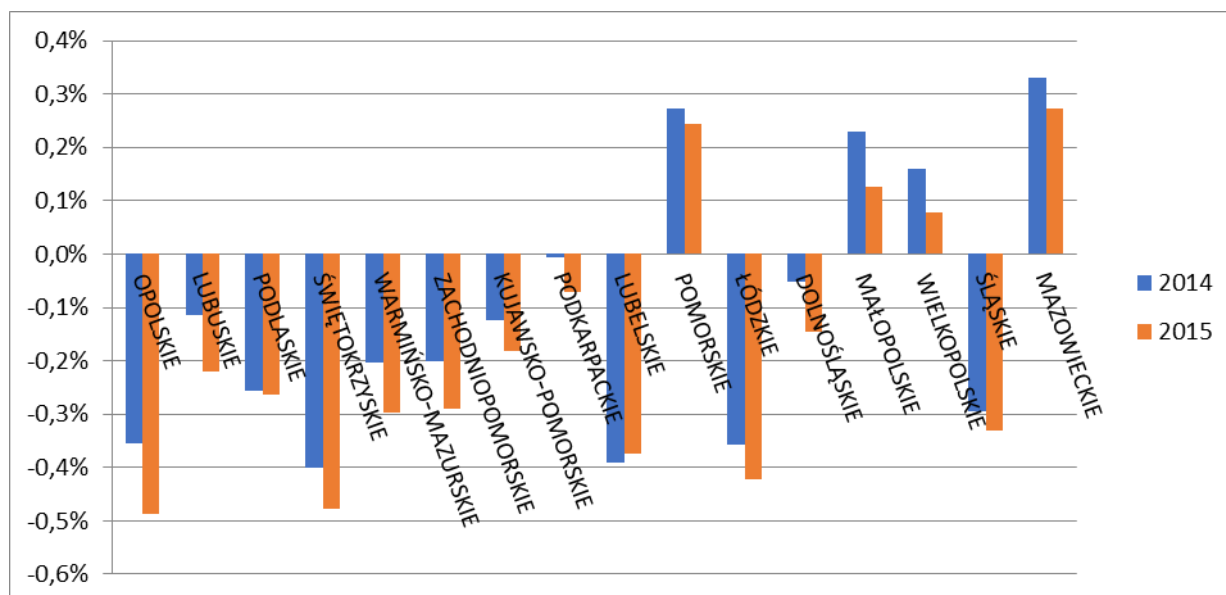
Zamieszczona poniżej tabela i wykres pokazują dynamikę zmian liczby ludności rok po roku w poszczególnych województwach.

Tabela 13 Dynamika zmian w liczbie ludności w województwach w latach 2014–2015

województwo	2014	2015
Opolskie	-0,4%	-0,5%
Lubuskie	-0,1%	-0,2%
Podlaskie	-0,3%	-0,3%
Świętokrzyskie	-0,4%	-0,5%
Warmińsko-mazurskie	-0,2%	-0,3%
Zachodniopomorskie	-0,2%	-0,3%
Kujawsko-pomorskie	-0,1%	-0,2%
Podkarpackie	0,0%	-0,1%
Lubelskie	-0,4%	-0,4%
Pomorskie	0,3%	0,2%
Łódzkie	-0,4%	-0,4%
Dolnośląskie	-0,1%	-0,1%
Małopolskie	0,2%	0,1%
Wielkopolskie	0,2%	0,1%
Śląskie	-0,3%	-0,3%
mazowieckie	0,3%	0,3%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/stan ludności/ludność wg miejsca zameldowania i płci)

Wykres 26 Dynamika zmian w liczbie ludności w województwach w latach 2014–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/stan ludności/ludność wg miejsca zameldowania i płci)

Z wykresu wynika, że jedynie w województwach mazowieckim, pomorskim, małopolskim i wielkopolskim nastąpił wzrost liczby ludności i to w obu badanych latach. Wzrost był jednak niewielki, a w 2015 roku jego dynamika spadła. Tak nieznaczne zwiększenie populacji (np. w woj. mazowieckim jedynie 17,7 i 14 600 osób) nie ma dużego wpływu na rynek nieruchomości.

1.3.2.2 Migracje – według województw

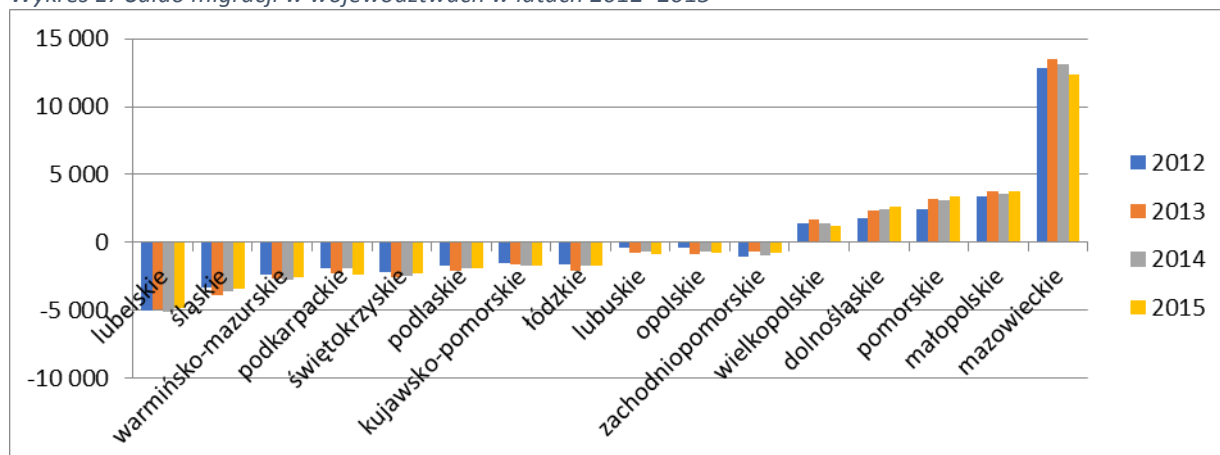
W tabeli znajdują się dane liczbowe dotyczące salda migracji w poszczególnych województwach w latach 2012-2015. Następujący po tabeli wykres ilustruje dane z tabeli. W obu przypadkach kolejność miast wynika z rosnącego salda migracji według 2015 roku.

Tabela 14 Saldo migracji w województwach w latach 2012–2015

Województwo	2012	2013	2014	2015
Lubelskie	-5018	-4954	-5125	-4814
Śląskie	-3298	-3880	-3633	-3449
Warmińsko-mazurskie	-2413	-2707	-2794	-2609
Podkarpackie	-1947	-2273	-1941	-2400
Świętokrzyskie	-2180	-2618	-2464	-2268
Podlaskie	-1745	-2053	-1912	-1907
Kujawsko-pomorskie	-1528	-1619	-1738	-1749
Łódzkie	-1643	-2104	-1701	-1727
Lubuskie	-441	-743	-660	-893
Opolskie	-437	-892	-691	-810
Zachodniopomorskie	-1039	-665	-920	-732
Wielkopolskie	1361	1645	1381	1207
Dolnośląskie	1735	2391	2426	2652
Pomorskie	2437	3240	3059	3344
Małopolskie	3354	3775	3572	3770
mazowieckie	12802	13457	13141	12385

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały międzywojewódzkie wg typu i płci migrantów)

Wykres 27 Saldo migracji w województwach w latach 2012–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały międzywojewódzkie wg typu i płci migrantów)

W pięciu województwach saldo migracji jest dodatnie. Tutaj wpływ wskaźnika na rynek nieruchomości zaznacza się, gdyż osiedlanie się w nowym miejscu wiąże się z popytem na mieszkania. W pozostałych jedenastu miastach występuje przewaga wyjazdów nad przyjazdami.

Saldo migracji na poziomie każdego z miast w ciągu ostatnich lat nie podlega dużym wahaniom, dlatego prognozuje się, że w każdym z nich w 2016 wyniesie ono w przybliżeniu tyle samo, co w 2015 roku.

1.3.2.3 Małżeństwa – według województw

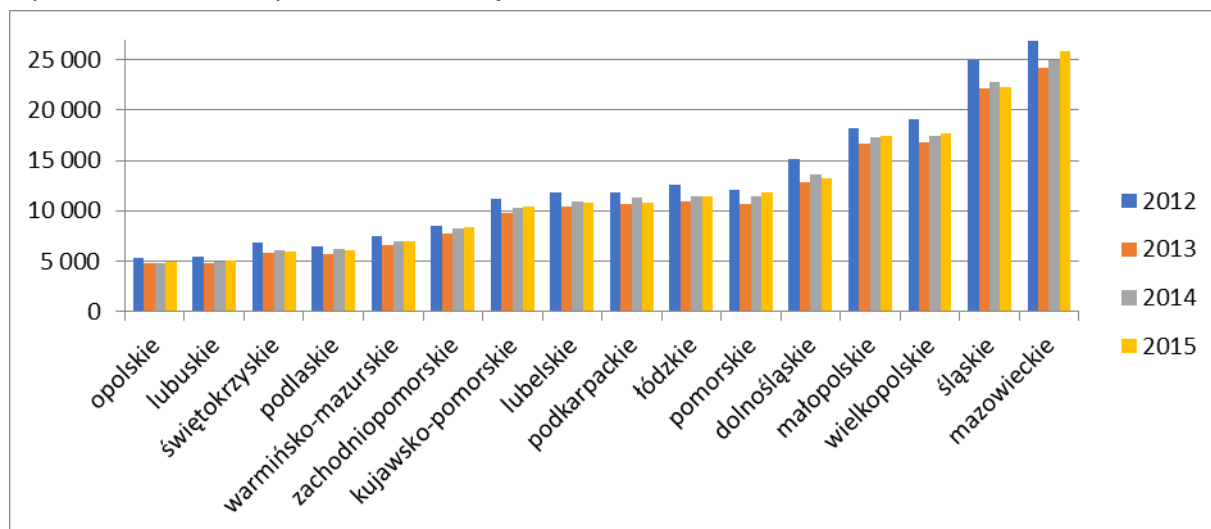
W tabeli zestawiono liczbę małżeństw, jakie w ostatnich latach zostały zawarte w województwach. W celu wizualizacji danych, liczby przedstawione w tabeli zostały pokazane także w formie wykresu.

Tabela 15 Liczba zawartych małżeństw w województwach w latach 2012–2014

Województwo	2012	2013	2014	2015
Opolskie	5351	4740	4822	4920
Lubuskie	5435	4742	4875	5040
Świętokrzyskie	6820	5844	6051	5892
Podlaskie	6398	5665	6135	6061
Warmińsko-mazurskie	7523	6556	6978	6903
Zachodniopomorskie	8559	7730	8183	8339
Kujawsko-pomorskie	11 207	9814	10 294	10 354
Lubelskie	11 772	10 367	10 911	10 749
Podkarpackie	11 859	10 657	11 287	10 852
Łódzkie	12 616	10 916	11 405	11 456
Pomorskie	12 072	10 724	11 461	11 858
Dolnośląskie	15 084	12 895	13 599	13 172
Małopolskie	18 197	16 614	17 361	17 457
Wielkopolskie	19 103	16 763	17 437	17 633
Śląskie	24 925	22 225	22 765	22 338
Mazowieckie	26 929	24 144	24 924	25 808

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa- dane kwartalne)

Wykres 28 Liczba zawartych małżeństw w województwach w latach 2012–2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa – dane kwartalne)

We wszystkich województwach rok 2012 charakteryzował się wysoką liczbą zawartych małżeństw, a 2013 przyniósł znaczne obniżenie liczby. W roku 2014 we wszystkich nastąpił wzrost liczby zawartych związków. Natomiast rok 2015 w niektórych województwach przyniósł stabilizację liczby małżeństw, w innych wzrost, a w niektórych spadek. Trudno w tej sytuacji prognozować, jaka będzie liczba

zawartych małżeństw w 2016 roku w poszczególnych województwach. Niewątpliwie jednak tam, gdzie liczba małżeństw rośnie, oznacza to dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

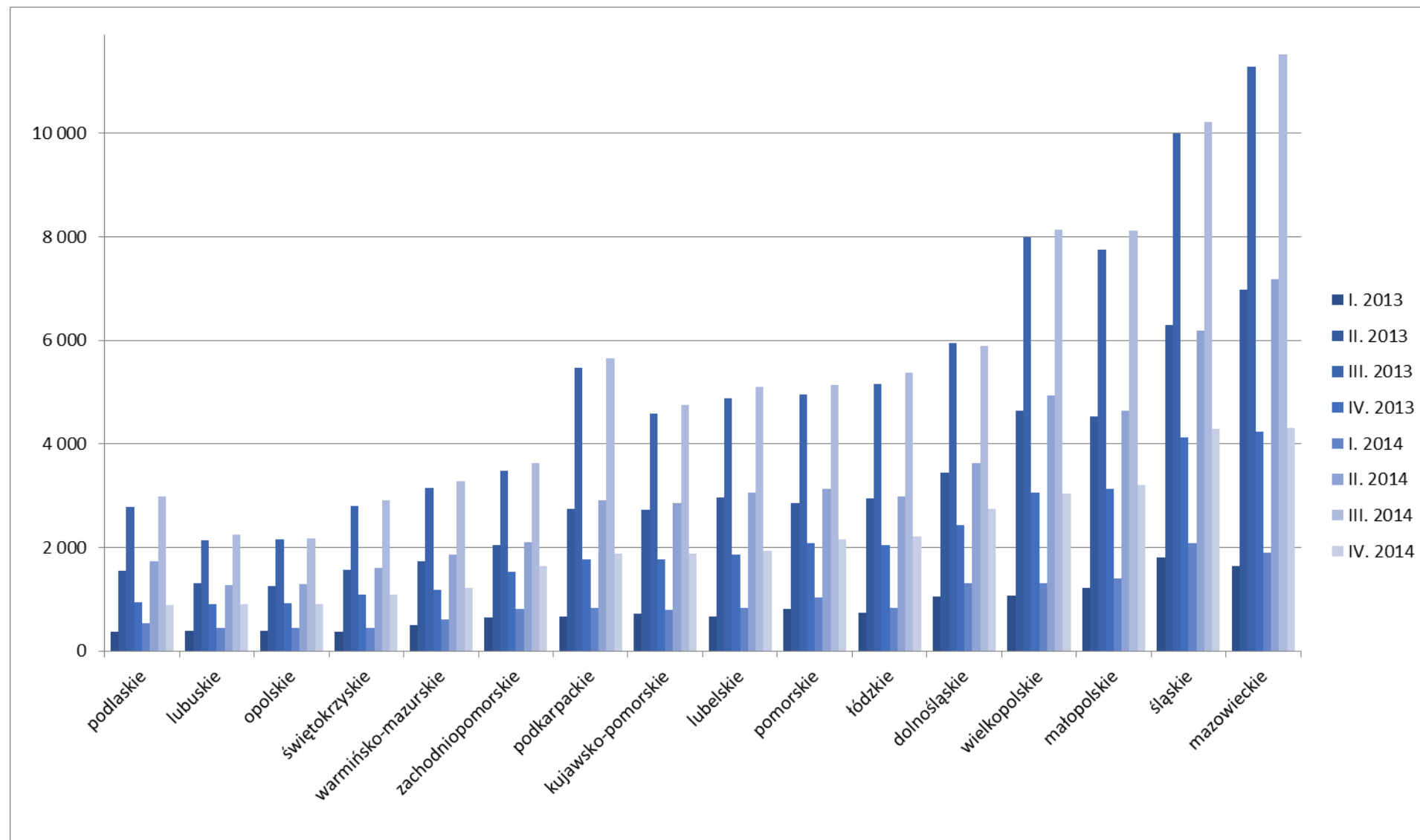
Kolejna tabela zawiera dane o liczbie zawartych małżeństw w poszczególnych kwartałach w okresie 2013-2015. Widać znaczne zróżnicowanie liczby zawartych związków w ciągu roku. Dla dokładnego przedstawienia tych różnic w obrębie roku umieszczono tabelę, na której wahania te są wyraźnie widoczne. Zdecydowanie najwięcej małżeństw jest zawieranych w III, a najmniej w I kwartale.

Tabela 16 Liczba zawartych małżeństw w województwach w latach 2013–2014 – kwartalnie

Województwo	I. 2013	II. 2013	III. 2013	IV. 2013	I. 2014	II. 2014	III. 2014	IV. 2014
Podlaskie	382	1552	2791	940	530	1737	2987	881
Lubuskie	391	1305	2131	915	441	1279	2253	902
Opolskie	387	1255	2165	933	449	1292	2170	911
Świętokrzyskie	382	1577	2799	1086	448	1597	2911	1095
Warmińsko-mazurskie	499	1733	3148	1176	616	1867	3277	1218
Zachodniopomorskie	645	2055	3492	1538	813	2096	3625	1649
Podkarpackie	672	2742	5467	1776	841	2914	5656	1876
Kujawsko-pomorskie	721	2720	4596	1777	796	2862	4751	1885
Lubelskie	663	2976	4873	1855	826	3052	5099	1934
Pomorskie	818	2858	4961	2087	1032	3126	5137	2166
Łódzkie	747	2955	5160	2054	829	2992	5370	2214
Dolnośląskie	1058	3447	5953	2437	1318	3638	5892	2751
Wielkopolskie	1066	4641	7990	3066	1318	4 939	8142	3038
Małopolskie	1215	4526	7745	3128	1400	4 642	8113	3206
Śląskie	1801	6299	9999	4126	2080	6179	10 210	4296
Mazowieckie	1646	6971	11 291	4236	1907	7186	11 523	4308

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bd.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa- dane kwartalne)

Wykres 29 Liczba zawartych małżeństw w województwach w latach 2013–2014 – kwartalnie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa – dane kwartalne)

1.4 Miasta wojewódzkie i siedziby marszałków województw

1.4.1 Zmiany Wskaźników makroekonomicznych a zmiany na rynku nieruchomości w miastach

1.4.1.1 Przeciętne wynagrodzenie w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw

Dane dotyczące przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej są agregowane do poziomu województw. W celu analizy wynagrodzeń w miastach posłużono się zatem danymi GUS o przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu brutto bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób. Są one dostępne w układzie rocznym.

W tabeli zestawiono wysokość płac w miastach objętych badaniem okresie od 2012 do 2015 roku. W połowie z analizowanych ośrodków wynagrodzenia przekraczają 4165 zł. Obserwujemy bardzo dużą rozpiętość między miastami o najwyższych i najniższych zarobkach – różnica wynosiła w 2015 roku aż 2053 zł; wynagrodzenia w Warszawie były zatem o ponad połowę wyższe niż w Gorzowie Wielkopolskim. Wynagrodzenia są ważnym determinantem ceny mieszkań, dlatego rozpiętość cen nieruchomości mieszkań na poszczególnych rynkach jest znaczna.

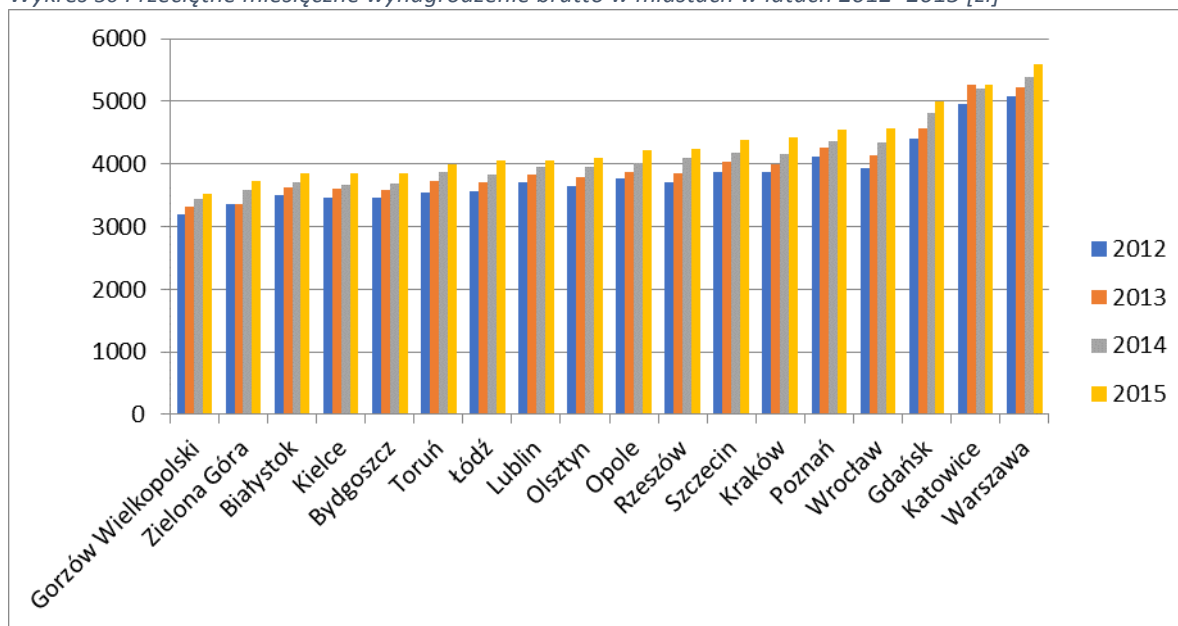
Tabela 17 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w miastach w latach 2012–2015 [zł]

Miasto	2012	2013	2014	2015
Gorzów Wielkopolski	3197	3313	3433	3533
Zielona Góra	3352	3364	3578	3732
Białystok	3494	3627	3707	3845
Kielce	3468	3597	3670	3846
Bydgoszcz	3469	3589	3678	3850
Toruń	3545	3720	3876	3992
Łódź	3569	3711	3837	4048
Lublin	3711	3821	3956	4060
Olsztyn	3649	3795	3954	4104
Opole	3771	3873	4010	4225
Rzeszów	3703	3860	4087	4232
Szczecin	3881	4030	4177	4382
Kraków	3878	3998	4153	4431
Poznań	4120	4257	4354	4549
Wrocław	3924	4130	4338	4570
Gdańsk	4412	4563	4814	4992
Katowice	4967	5270	5199	5262
Warszawa	5078	5226	5386	5586

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/wynagrodzenia i świadczenia społeczne/wynagrodzenia/przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto)

Warto zwrócić uwagę, w jaki sposób grupują się duże miasta, jeśli chodzi o wynagrodzenia. Jeśli podzielimy miasta według wynagrodzeń na przedziały co 500 zł, to najwięcej miast – siedem - będzie należeć do przedziału 4000–4500 zł. Niemal tak samo liczny jest przedział z płacami w przedziale 3500–4000 zł. Tylko trzy miasta plasują się w przedziale 4500–5000 zł, a jedynie dwa – Warszawa i Katowice – w przedziale o najwyższych dochodach. Przewaga miast o umiarkowanych wynagrodzeniach widoczna jest na zamieszczonym wykresie.

Wykres 30 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w miastach w latach 2012–2015 [zł]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/wynagrodzenia i świadczenia społeczne/wynagrodzenia/przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto)

Na popyt i ceny mieszkań wpływa wysokość wynagrodzenia, ale także dynamika rocznych jego zmian, która, gdy jest dodatnia, kreuje optymizm na rynku i skłonność do podejmowania decyzji finansowych na rynku nieruchomości. Sytuacja ta zaszła w niemal wszystkich analizowanych miastach (z wyjątkiem Katowic w 2014).

Dynamikę rocznych zmian w latach 2014–2015 przedstawiają zamieszczone poniżej tabela i wykres. Miasta umieszczono w takiej samej kolejności, co powyżej, czyli według wysokości wynagrodzenia rosnąco. Pozwala to zaobserwować, że tempo wzrostu płac nie pokrywa się z osiągniętą już zamożnością w poszczególnych miastach. Na przykład w stolicy wzrost był umiarkowany, a w Zielonej Górze, znajdującej się przy końcu listy, w 2014 roku wyniósł aż 6%. W połowie miast dynamika w 2015 w porównaniu do 2014 roku wzrosła, a w połowie spadła. W większości przypadków wzrost wynagrodzeń liczony rok do roku wyniósł od 3 do 4% rocznie.

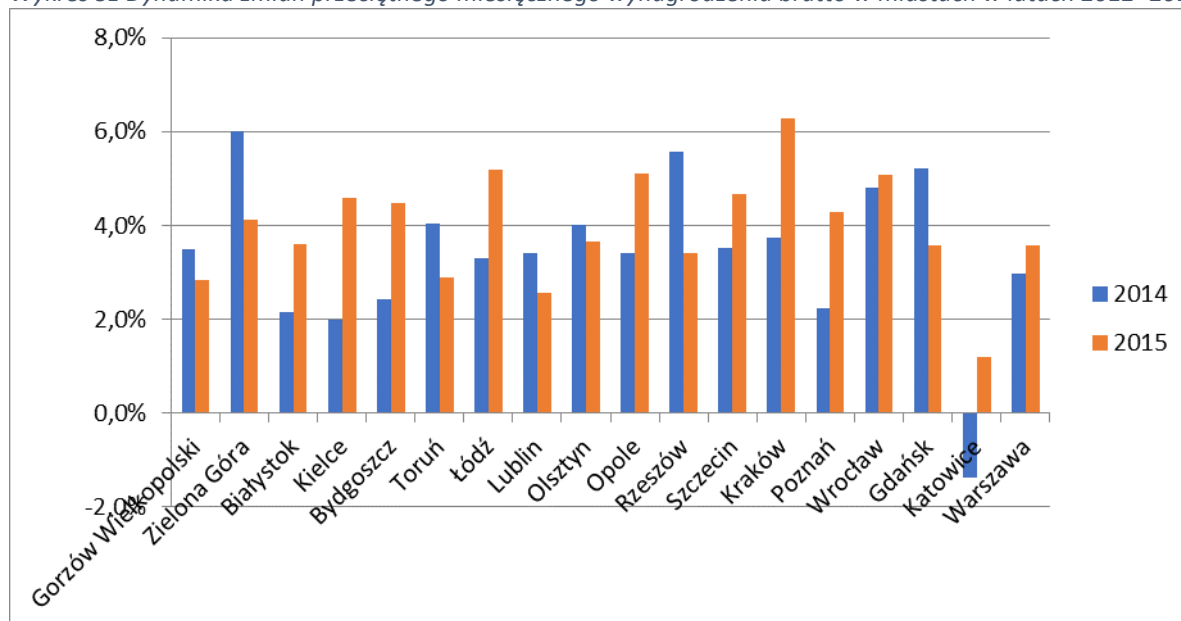
Tabela 18 Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w miastach w latach 2012–2015

Miasto	2014	2015
Gorzów Wielkopolski	3,5%	2,8%
Zielona Góra	6,0%	4,1%
Białystok	2,2%	3,6%
Kielce	2,0%	4,6%
Bydgoszcz	2,4%	4,5%
Toruń	4,0%	2,9%
Łódź	3,3%	5,2%
Lublin	3,4%	2,6%
Olsztyn	4,0%	3,6%
Opole	3,4%	5,1%
Rzeszów	5,6%	3,4%
Szczecin	3,5%	4,7%

Miasto	2014	2015
Kraków	3,7%	6,3%
Poznań	2,2%	4,3%
Wrocław	4,8%	5,1%
Gdańsk	5,2%	3,6%
Katowice	-1,4%	1,2%
Warszawa	3,0%	3,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/wynagrodzenia i świadczenia społeczne/wynagrodzenia/przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto)

Wykres 31 Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w miastach w latach 2012–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/wynagrodzenia i świadczenia społeczne/wynagrodzenia/przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto)

Badanie przyrostu wynagrodzeń w okresie dwuletnim (2013–2015) pozwala wyłonić miasta, w których pozytywny impuls dla rynku nieruchomości ze strony przyrostu płac był największy. Są to:

-Zielona Góra: 10,9% (368 zł),

-Kraków: 10,8% (433 zł),

-Wrocław: 10,7% (440 zł).

Wzrost powyżej 8% w ciągu dwóch lat zaszedł także (malejąco): w Rzeszowie, Gdańsku, Opolu, Łodzi, Szczecinie, Olsztynie. Nigdzie poza Katowicami nie spadł poniżej 6%.

We wszystkich analizowanych miastach prognozuje się dalszy wzrost płac w 2016 roku.

Jedynym miastem o odmiennej charakterystyce są Katowice. W 2014 roku nastąpił tu spadek wynagrodzeń o 71 zł (-1,3%), niewielki wzrost w kolejnym roku (63 zł) nie odrobił straty. Jednak także dla Katowic prognozuje się wzrost wynagrodzenia w 2016 roku.

1.4.1.2 Poziom zatrudnienia w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw

W podrozdziale poziom zatrudnienia dla miast został wyrażony wskaźnikiem osób pracujących na 1000 mieszkańców. Dane zostały pozyskane z tablic *Statystycznych Vademeców Samorządowca*, opracowanych przez wojewódzkie oddziały GUS. Zawierają one informacje do 2015 roku.

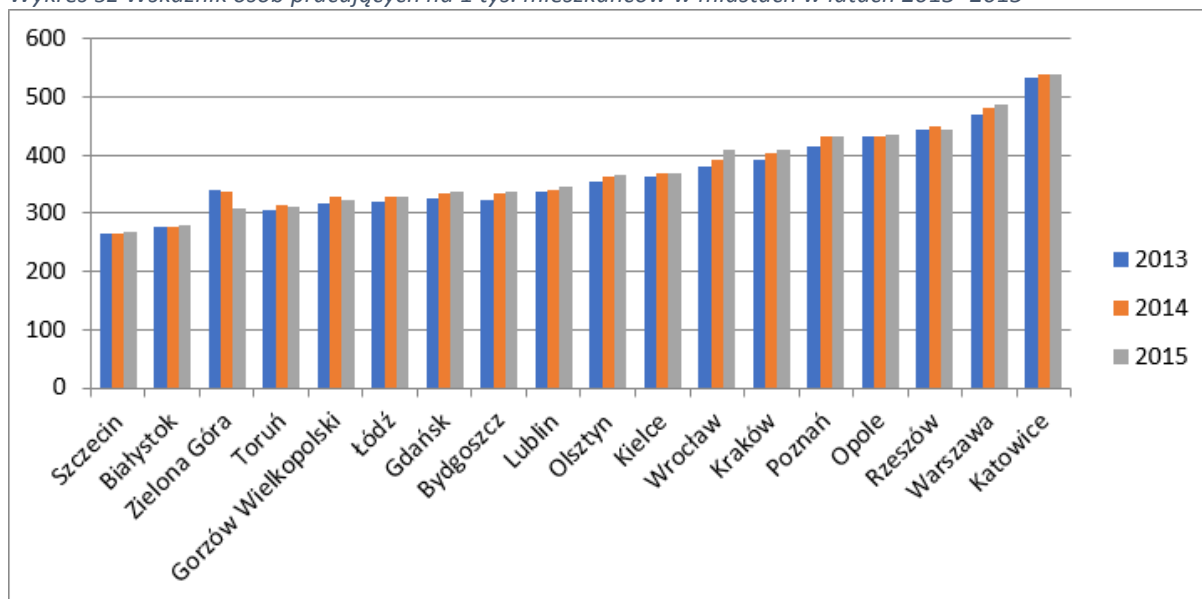
Najniższy wskaźnik osób pracujących na 1000 mieszkańców odnotowano w Szczecinie i Białymstoku, a najwyższy – w Katowicach, Warszawie i Rzeszowie. Większa procentowo liczba osób pracujących w miastach z drugiej części tabeli oznacza, że więcej osób ma podstawy materialne, aby sfinalizować zakup mieszkania, co może działać w kierunku ożywienia na rynku nieruchomości.

Tabela 19 Wskaźnik osób pracujących na 1000 mieszkańców w miastach w latach 2012–2014

Miasto	2013	2014	2015
Szczecin	265	266	268
Białystok	277	276	279
Zielona Góra	339	338	307
Toruń	306	313	311
Gorzów Wielkopolski	317	328	324
Łódź	319	328	328
Gdańsk	326	333	338
Bydgoszcz	324	334	338
Lublin	338	340	346
Olsztyn	355	362	365
Kielce	363	368	368
Wrocław	381	392	408
Kraków	393	403	410
Poznań	414	432	433
Opole	433	431	434
Rzeszów	445	450	443
Warszawa	469	480	486
Katowice	532	538	539

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>

Wykres 32 Wskaźnik osób pracujących na 1 tys. mieszkańców w miastach w latach 2013–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>

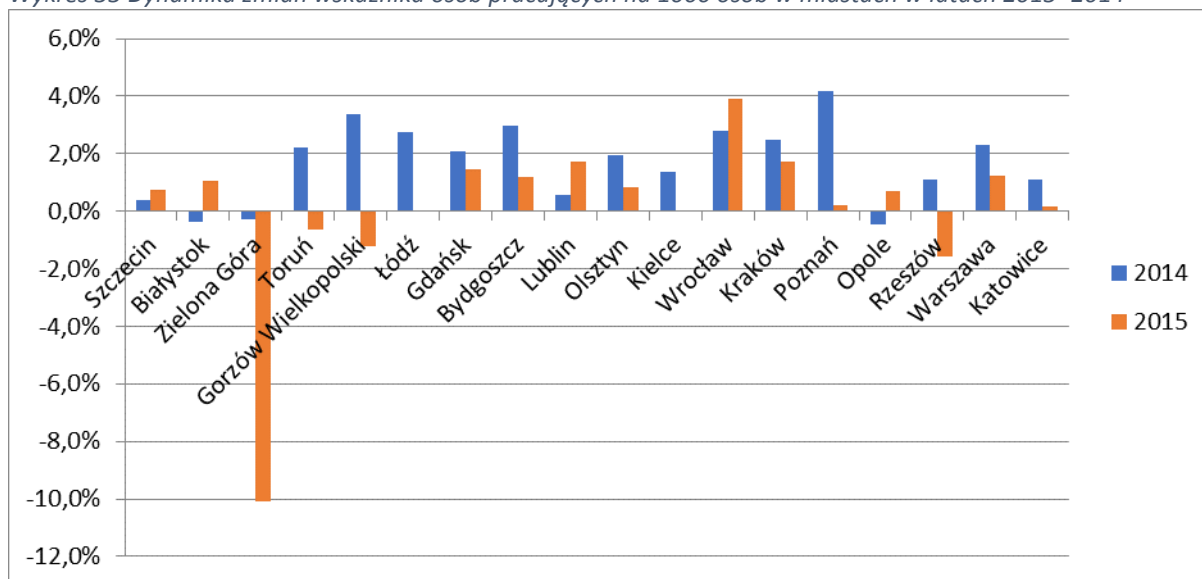
Im większy wzrost wskaźnika w kolejnych latach, tym silniejsze oddziaływanie na rynek nieruchomości mieszkaniowych w kierunku wzrostu popytu i cen. Z tabeli i wykresu wynika, że największy wzrost w ostatnich latach wystąpił we Wrocławiu i w Szczecinie, natomiast spadek – w Łodzi, Białymstoku i Kielcach.

Tabela 20 Dynamika zmian wskaźnika osób pracujących na 1000 osób w miastach w latach 2014–2015

Miasto	2014	2015
Szczecin	0,4%	0,7%
Białystok	-0,4%	1,1%
Zielona Góra	-0,3%	-10,1%
Toruń	2,2%	-0,6%
Gorzów Wielkopolski	3,4%	-1,2%
Łódź	2,7%	0,0%
Bydgoszcz	3,0%	1,2%
Gdańsk	2,1%	1,5%
Lublin	0,6%	1,7%
Olsztyn	1,9%	0,8%
Kielce	1,4%	0,0%
Wrocław	2,8%	3,9%
Kraków	2,5%	1,7%
Poznań	4,2%	0,2%
Opole	-0,5%	0,7%
Rzeszów	1,1%	-1,6%
Warszawa	2,3%	1,2%
Katowice	1,1%	0,2%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>

Wykres 33 Dynamika zmian wskaźnika osób pracujących na 1000 osób w miastach w latach 2013–2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>

Wskutek dużych wahań wskaźnika w ostatnich dwóch latach prognoza na rok 2016 jest niepewna. Wyraźnie malejąca dynamika wzrostu może spowodować, że w 2016 wartość wskaźnika w większości miast zbliży się do zera lub będzie ujemna.

1.4.1.3 Stopa bezrobocia w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw

Z powodu braku danych dotyczących stopy bezrobocia według BAEL na poziomie miast, w podrozdziale przedstawiono stopę bezrobocia rejestrowanego dla tychże. Dane zostały pozyskane z tablic *Statystycznych Vademeców Samorządowca*, opracowanych przez wojewódzkie oddziały GUS. Zawierają one informacje do 2015 roku.

W tabeli miasta ułożono w kolejności od najniższego do najwyższego bezrobocia w 2015 roku. Najniższe bezrobocie, nie przekraczające 4%, występuje w Poznaniu, Wrocławiu, Warszawie i Katowicach. W miastach umieszczonych na początku tabeli niska stopa bezrobocia jest czynnikiem sprzyjającym popytowi na rynku mieszkaniowym, w przeciwieństwie do miast cechujących się wysokim bezrobociem, jak Białystok, Łódź, Kielce.

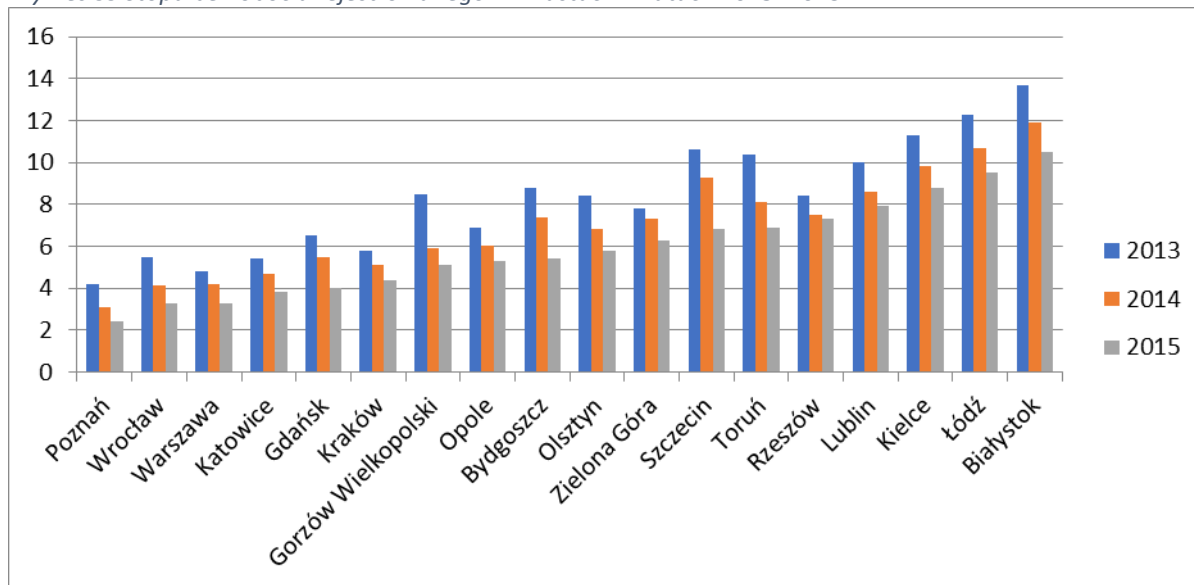
Tabela 21 Stopa bezrobocia rejestrowanego w miastach w latach 2013–2015 (w %)

Miasto	2013	2014	2015
Poznań	4,2	3,1	2,4
Wrocław	5,5	4,1	3,3
Warszawa	4,8	4,2	3,3
Katowice	5,4	4,7	3,8
Gdańsk	6,5	5,5	4
Kraków	5,8	5,1	4,4
Gorzów Wielkopolski	8,5	5,9	5,1
Opole	6,9	6	5,3
Bydgoszcz	8,8	7,4	5,4
Olsztyn	8,4	6,8	5,8
Zielona Góra	7,8	7,3	6,3
Szczecin	10,6	9,3	6,8

Miasto	2013	2014	2015
Toruń	10,4	8,1	6,9
Rzeszów	8,4	7,5	7,3
Lublin	10	8,6	7,9
Kielce	11,3	9,8	8,8
Łódź	12,3	10,7	9,5
Białystok	13,7	11,9	10,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>

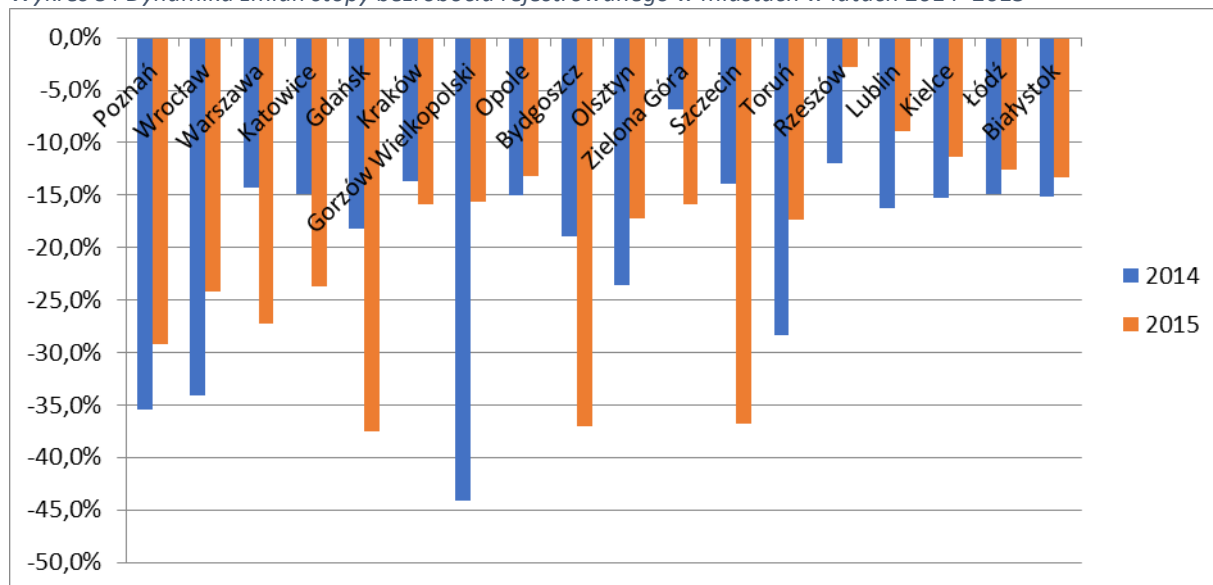
Wykres 33 Stopa bezrobocia rejestrowanego w miastach w latach 2013–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>

Badanie dynamiki zmian stopy bezrobocia pokazuje, że wskaźnik ten stopniowo maleje z roku na rok we wszystkich analizowanych miastach. Najwyższe wartości dla każdego miasta osiągał w 2013, a najniższe – w 2015 roku. Największe spadki stopy bezrobocia w latach 2013-2015 zaobserwowano w Poznaniu, Katowicach, Olsztynie i Kielcach, najmniejsze – w Opolu, Łodzi, Lublinie i Gorzowie Wielkopolskim.

Wykres 34 Dynamika zmian stopy bezrobocia rejestrowanego w miastach w latach 2014–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/statystyczne-vademecum-samorzadowca>

Z opisanych zależności należy wnioskować, że stopa bezrobocia będzie spadać w miastach także w 2016 roku, działając w kierunku wzrostu popytu na mieszkania.

1.4.2 Wpływ czynników demograficznych na rynek nieruchomości w miastach

1.4.2.1 Liczba ludności w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw

Rynek nieruchomości mieszkaniowych funkcjonuje głównie w miastach i najważniejszą determinantą jego wielkości jest liczba mieszkańców. W tabeli zestawiono populację badanych miast od najmniejszej do największej, z uwzględnieniem prognozy na 2016 rok. Na wykresie dla zwiększenia czytelności pominięto Warszawę.

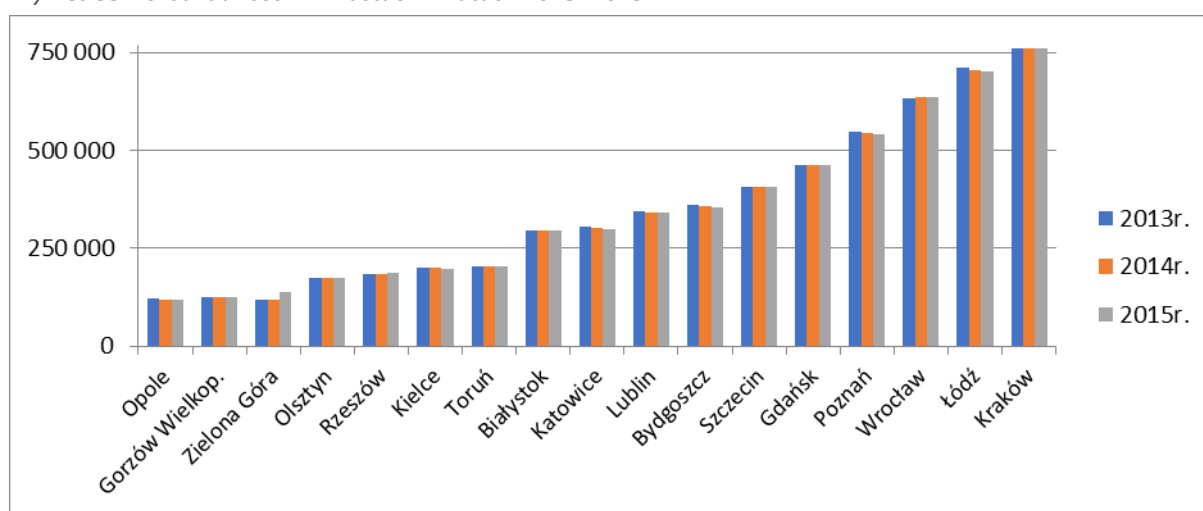
Tabela 22 Liczba ludności w miastach w latach 2013–2015 i prognoza na 2016 rok

Miasto	2013	2014	2015	2016
Zielona Góra	118 405	118 920	138 711	118 127
Opole	120 146	119 574	118 931	118 347
Gorzów Wielkopolski	124 344	124 145	123 762	123 365
Olsztyn	174 675	173 831	173 444	173 636
Rzeszów	183 108	185 123	185 896	185 393
Kielce	199 870	198 857	198 046	195 915
Toruń	203 447	203 158	202 689	200 857
Białystok	295 282	295 459	295 981	294 770
Katowice	304 362	301 834	299 910	297 161
Lublin	343 598	341 722	340 727	339 502

Miasto	2013	2014	2015	2016
Bydgoszcz	359 428	357 652	355 645	352 866
Szczecin	408 172	407 180	405 657	404 183
Gdańsk	461 531	461 489	462 249	460 126
Poznań	548 028	545 680	542 348	538 767
Wrocław	632 067	634 487	635 759	629 283
Łódź	711 332	706 004	700 982	692 896
Kraków	758 992	761 873	761 069	759 452
Warszawa	1 724 404	1 735 442	1 744 351	1 735 915

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS (dane/ludność/stan ludności/ludność wg miejsca zameldowania i płci) i uzupełnione o prognozę na rok 2016 (ludność/prognozy/Prognozy ludności wg płci i 5-letnich grup wieku (opracowane na bazie NSP 2011)/ Prognoza ludności opracowana w 2014 roku na lata 2014–2050)

Wykres 35 Liczba ludności w miastach w latach 2013–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Różnica populacji między Warszawą a Opolem jest niemal piętnastokrotna. Warszawa jest zasadniczo odrębnym rynkiem, mieszka tu ponad dwa razy więcej osób niż w drugim z kolei Krakowie. Miasta o ponad półmilionowej populacji to Poznań, Wrocław, Łódź i Kraków; należą one pod względem rynku nieruchomości mieszkaniowych do najważniejszych w kraju. Istotną kategorią są miasta ponad trzystutysięczne – Katowice, Lublin, Bydgoszcz, Szczecin i Gdańsk.

W kolejnej tabeli i na wykresie przedstawiono dynamikę zmian populacji w miastach.

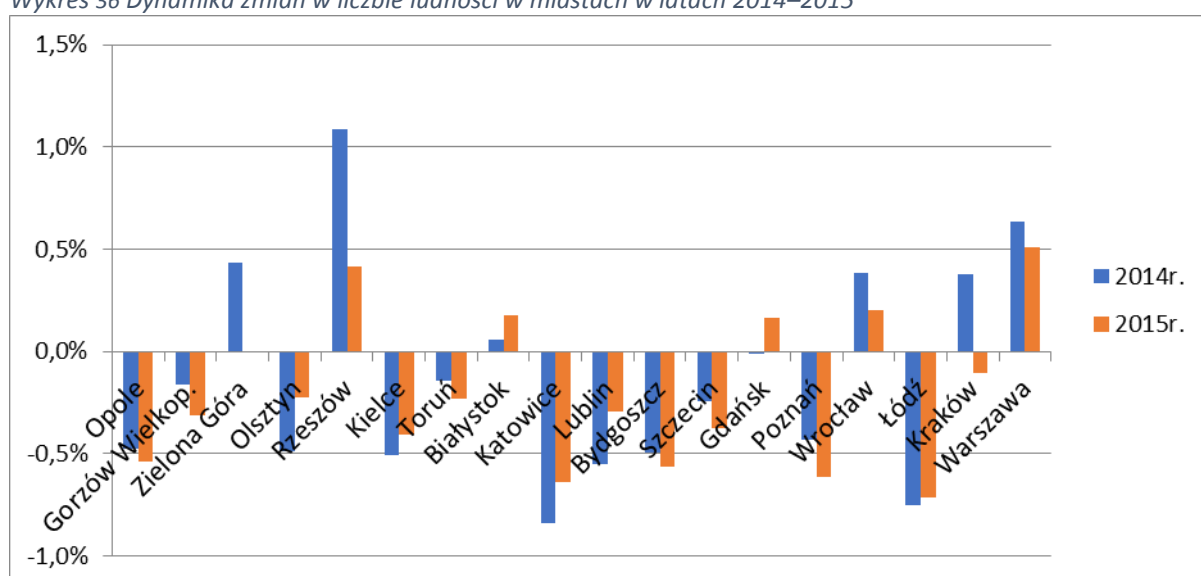
Tabela 23 Dynamika zmian w liczbie ludności w miastach w latach 2014–2015

Miasto	2014	2015
Opole	-0,48%	-0,54%
Gorzów Wielkopolski	-0,16%	-0,31%
Zielona Góra	0,43%	16,64%
Olsztyn	-0,48%	-0,22%
Rzeszów	1,10%	0,42%
Kielce	-0,51%	-0,41%
Toruń	-0,14%	-0,23%
Białystok	0,06%	0,18%

Miasto	2014	2015
Katowice	-0,83%	-0,64%
Lublin	-0,55%	-0,29%
Bydgoszcz	-0,49%	-0,56%
Szczecin	-0,24%	-0,37%
Gdańsk	0,01%	0,16%
Poznań	-0,43%	-0,61%
Wrocław	0,38%	0,20%
Łódź	-0,75%	-0,71%
Kraków	0,38%	-0,11%
Warszawa	0,64%	0,51%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Wykres 36 Dynamika zmian w liczbie ludności w miastach w latach 2014–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Na powyższym wykresie dla zwiększenia czytelności pominięto Zieloną Górę. W 2015 roku uległy rozszerzeniu granice administracyjne tego miasta i wykazany wzrost liczby ludności sięgnął 14%.

Jedynie w Warszawie, Wrocławiu, Białymstoku i Rzeszowie w obu badanych okresach rocznych liczba ludności zwiększyła się. Wzrosty były niewielkie, niemal zawsze wyniosły poniżej 0,5%. W pozostałych miastach obserwujemy spadek liczby mieszkańców, zwykle od -0,5% do -1%.

Zmiany w liczbie ludności między poszczególnymi latami nie są w badanych miastach znaczne. Zestawiono je w tabeli.

Tabela 24 Wzrost i spadek populacji w miastach – w liczbach bezwzględnych w latach 2014–2015

Miasto	2014	2015
Opole	-572	-643
Gorzów Wielkopolski	-199	-383
Zielona Góra	515	19 791
Olsztyn	-844	-387
Rzeszów	2015	773
Kielce	-1013	-811

Miasto	2014	2015
Toruń	-289	-469
Białystok	177	522
Katowice	-2528	-1924
Lublin	-1876	-995
Bydgoszcz	-1776	-2007
Szczecin	-992	-1523
Gdańsk	-42	760
Poznań	-2348	-3332
Wrocław	2420	1272
Łódź	-5328	-5022
Kraków	2881	-804
Warszawa	11 038	8909

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

W ciągu dwóch lat w Warszawie przybyło łącznie niemal 20 000 ludności. Jest to liczba, która miała pewien wpływ na popyt mieszkaniowy. Największy spadek populacji odnotowano w Łodzi – w ciągu dwóch lat ponad 10 000 osób. W pozostałych miastach różnice na plus i na minus zwykle wynosiły od kilkuset do 2000 osób rocznie. Biorąc pod uwagę skalę tych miast, należy założyć, że przytoczone w tabeli zmiany populacji wpłynęły na popyt mieszkaniowy i na decyzje deweloperów dotyczące budowy mieszkań.

1.4.2.2 Migracje w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw

Jak wynika z tabeli, w przeważającej części miast w roku 2014 saldo migracji było ujemne. Największy odpływ ludności wystąpił w Poznaniu, a Łódź, Bydgoszcz i Katowice zajmują kolejne lokaty w wysokości wskaźnika wynoszącego więcej niż – 1000. Największe dodatnie saldo migracji występuje w Warszawie, na poziomie 9033. Dodatnie saldo migracji jest ważnym determinantem na rynku mieszkaniowym, ponieważ osoby przyjeżdżające do miasta z zamiarem osiedlenia się na stałe szukają zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku pierwotnym lub wtórnym. Sytuacja taka występuje w kilku miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku, Zielonej Górze i Rzeszowie.

Tabela 25 Saldo migracji ogółem w miastach w latach 2012–2014

Miasto	2012	2013	2014
Poznań	-2310	-2578	-1884
Łódź	-1643	-1598	-1431
Bydgoszcz	-1075	-986	-1097
Katowice	-994	-1306	-1016
Lublin	-957	-871	-943
Kielce	-687	-875	-579
Toruń	-427	-686	-421
Gorzów Wielkopolski	-126	-161	-190
Opole	-296	-288	-128
Szczecin	224	162	-115
Białystok	74	-279	35
Olsztyn	-36	-109	53
Rzeszów	678	388	430

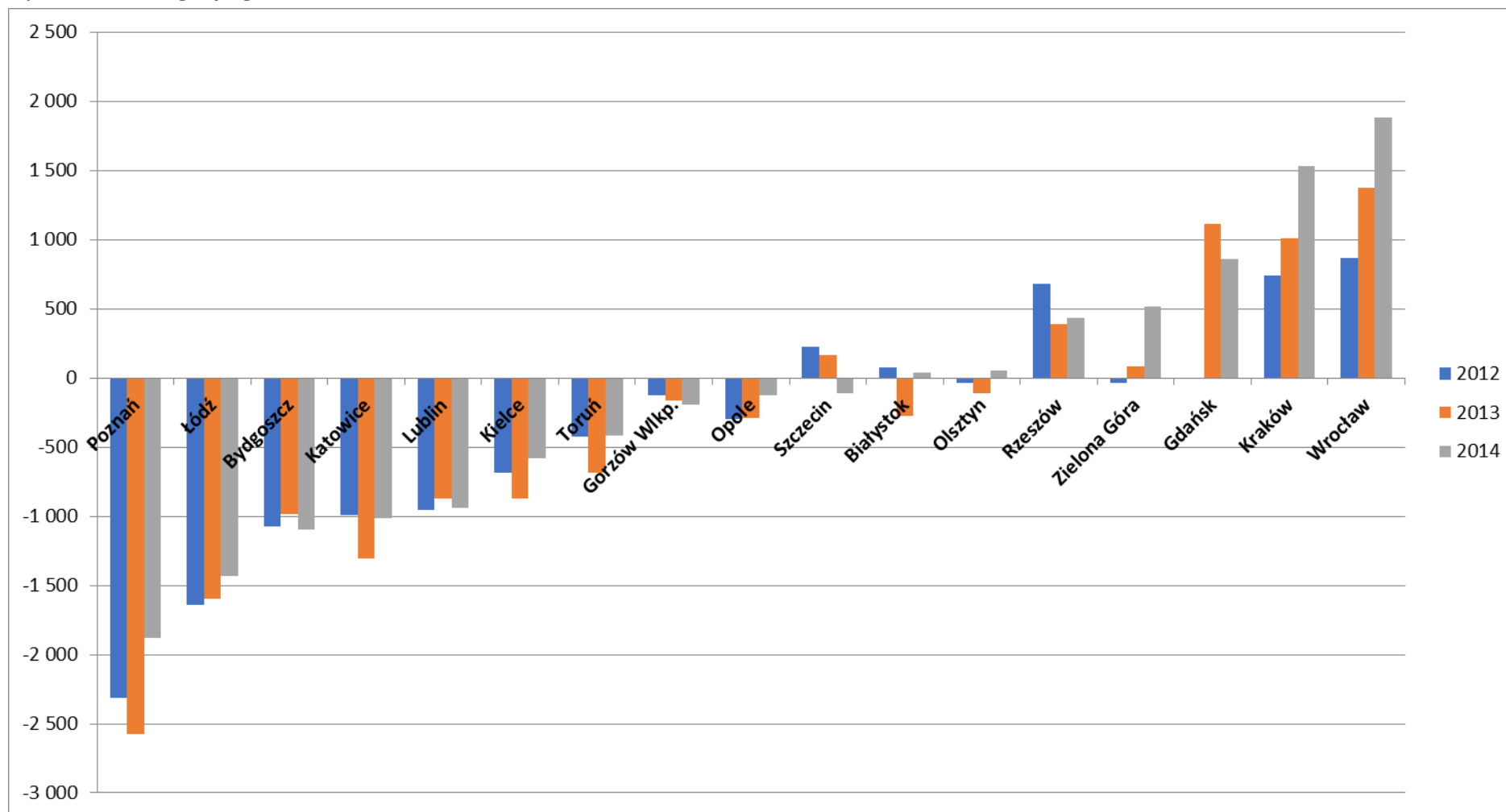
Miasto	2012	2013	2014
Zielona Góra	-38	86	519
Gdańsk	0	1112	861
Kraków	738	1009	1531
Wrocław	866	1376	1878
Warszawa	6623	8293	9033

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)]

Na podstawie przedstawionych danych można przeprowadzić szacunkową prognozę salda migracji. W większości miast roczne wahania są niewielkie i w przybliżeniu można przewidzieć, jaka będzie różnica między liczbą osób wyjeżdżających a przyjeżdżających na pobyt stały w 2016 roku. W przypadku kilku miast różnice roczne przekraczają 50%; w tej sytuacji nie ma pewności, czy tak wysokie wyniki się powtórzą (np. Wrocław, Kraków).

Na wykresie poniżej przedstawiono dane z tabeli. Pominięto Warszawę, ponieważ saldo migracji dla stolicy wielokrotnie przewyższa pozostałe miasta i uwzględnienie jej zaburzyłoby czytelność wykresu.

Wykres 37 Saldo migracji ogółem w miastach w latach 2012–2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)]

Wskaźnikiem pozwalającym na porównanie sytuacji migracyjnej w miastach jest saldo migracji, wyrażone na 1000 mieszkańców. Zgodnie z informacjami w tabeli miast o ujemnej wartości tego wskaźnika było w 2014 roku aż 10, z czego pierwsza trójka to Poznań, Katowice i Bydgoszcz. Średni poziom wskaźnika dla dziesiątki miast wyniósł w 2014 roku -2,2. Największe wskaźniki salda migracji na 1000 mieszkańców w ciągu analizowanych lat ma Warszawa – średnia dla stolicy wynosi 4,6.

Tabela 26 Saldo migracji na 1000 mieszkańców w miastach w latach 2012–2014

Miasto	2012	2013	2014
Poznań	-4,2	-4,7	-3,4
Katowice	-3,2	-4,3	-3,3
Bydgoszcz	-3,0	-2,7	-3,1
Kielce	-3,4	-4,4	-2,9
Lublin	-2,7	-2,5	-2,7
Toruń	-2,1	-3,4	-2,1
Łódź	-2,3	-2,2	-2,0
Gorzów Wielkopolski	-1,0	-1,3	-1,5
Opole	-2,4	-2,4	-1,1
Szczecin	0,5	0,4	-0,3
Białystok	0,3	-0,9	0,1
Olsztyn	-0,2	-0,6	0,3
Gdańsk	0,0	2,4	1,9
Kraków	1,0	1,3	2,0
Rzeszów	3,8	2,1	2,3
Wrocław	1,4	2,2	3,0
Zielona Góra	-0,3	0,7	4,4
Warszawa	3,9	4,8	5,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)]

Ważną informacją jest liczba osób przyjeżdżających na pobyt stały wyrażona liczbą zameldowań. Warszawa cechuje się największą liczbą nowych mieszkańców, ponad 22 500. We wszystkich miastach informacja o nowych meldunkach jest istotną daną dla rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jest ona jedną z głównych determinantów popytu na mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym. Analiza danych z kilku lat prowadzi do wniosku (mimo braku danych za 2015), że w każdym z badanych miast liczba nowych zameldowań pozostanie na podobnym poziomie także w 2016 roku.

Tabela 27 Liczba osób przyjeżdżających na pobyt stały do miast w latach 2012–2014

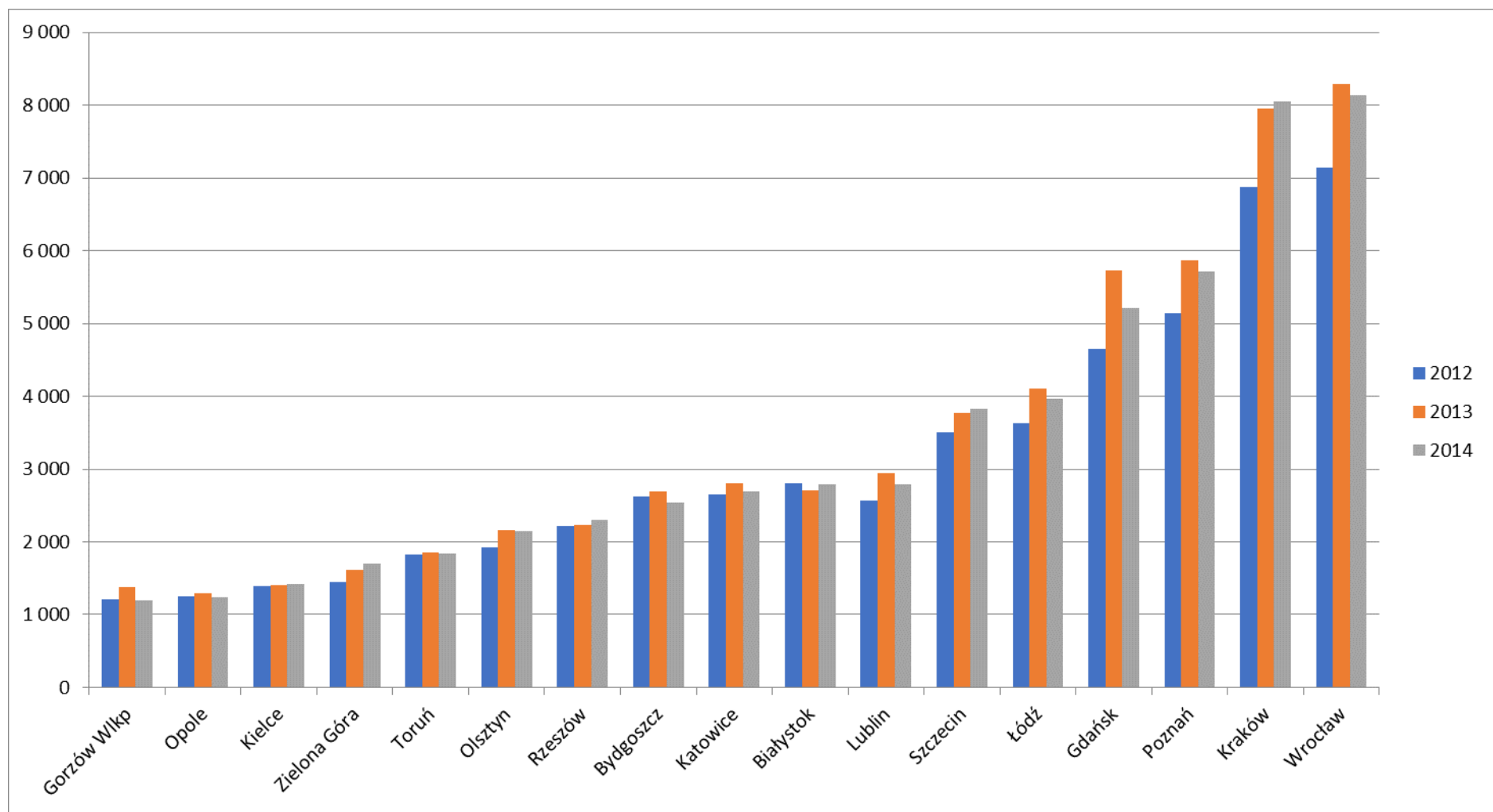
Miasto	2012	2013	2014
Gorzów Wielkopolski	1203	1375	1195
Opole	1247	1293	1236
Kielce	1398	1408	1424
Zielona Góra	1444	1622	1702
Toruń	1822	1855	1834
Olsztyn	1925	2158	2140
Rzeszów	2211	2229	2298

Miasto	2012	2013	2014
Bydgoszcz	2616	2696	2539
Katowice	2644	2808	2694
Białystok	2805	2700	2786
Lublin	2564	2946	2788
Szczecin	3510	3773	3832
Łódź	3633	4110	3967
Gdańsk	4647	5723	5204
Poznań	5142	5867	5716
Kraków	6878	7956	8056
Wrocław	7148	8287	8136
Warszawa	19 941	22 379	22 569

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)]

W celu zilustrowania danych z tabeli opracowano wykres, pokazujący szczegółowo wielkości nowych zameldowań w kolejnych latach. Pominięto Warszawę, ponieważ liczba osób przyjeżdżających do stolicy wielokrotnie przewyższa pozostałe miasta i uwzględnienie jej zaburzyłoby czytelność wykresu.

Wykres 38 Liczba osób przyjeżdżających na pobyt stały do miast w latach 2012–2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> [dane/ludność/migracje wewnętrzne i zagraniczne/migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów i kierunku (miasto, wieś)]

1.4.2.3 Małżeństwa w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw

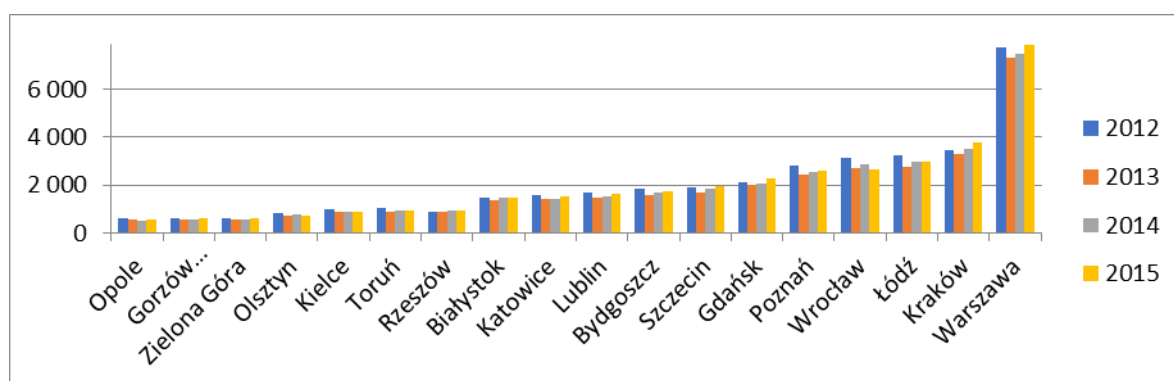
W tabeli przedstawiono liczby zawartych małżeństw w kolejnych latach w miastach w porządku rosnącym. Liczba zawartych małżeństw w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw jest powiązana z liczbą ludności. Najwięcej małżeństw zostało zawartych w trzech najludniejszych miastach Polski: Warszawie, Krakowie i Łodzi.

Tabela 28 Liczba zawartych małżeństw w miastach w latach 2012–2015

Miasto	2012	2013	2014	2015
Opole	589	570	511	561
Gorzów Wielkopolski	628	544	567	591
Zielona Góra	592	549	556	616
Olsztyn	842	713	753	722
Kielce	1008	863	863	859
Toruń	1022	887	934	944
Rzeszów	890	860	907	948
Białystok	1444	1367	1448	1471
Katowice	1576	1395	1416	1525
Lublin	1670	1483	1520	1616
Bydgoszcz	1865	1564	1699	1760
Szczecin	1895	1690	1837	1945
Gdańsk	2113	1992	2068	2251
Poznań	2806	2424	2523	2608
Wrocław	3157	2677	2865	2662
Łódź	3264	2757	2966	2981
Kraków	3447	3266	3516	3766
Warszawa	7729	7298	7452	7829

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa zawarte)

Wykres 39 Liczba zawartych małżeństw w miastach w latach 2012–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa zawarte)

Z przedstawionych danych wynika, jaki jest potencjał corocznego popytu na mieszkania na rynku pierwotnym, wtórnym i na wynajem w mieście. Część tego popytu nie może zostać zrealizowana z powodu bariery finansowej, co oznacza, że w przypadku obniżenia cen zostanie on uruchomiony.

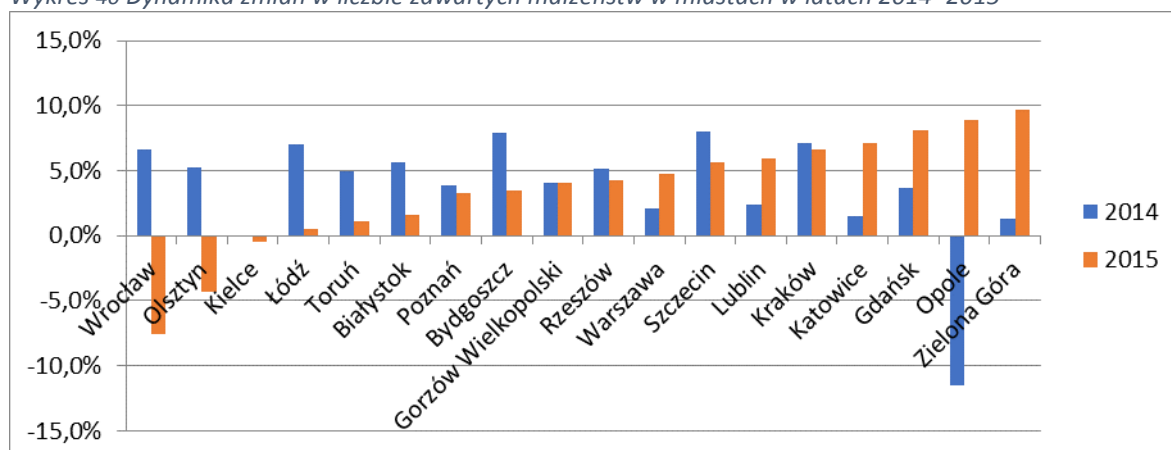
W większości miast w analizowanych dwóch latach następował wzrost zawieranych małżeństw, w drugiej części tabeli znalazły się miasta, w których był on największy, zbliżał się do 10% rocznie. Duża dynamika wzrostowa stanowi mocny impuls popytowy na rynku nieruchomości mieszkalnych. Należy ocenić, że w 2016 roku wzrost liczby zawartych małżeństw będzie również zachodził w większości analizowanych miast.

Tabela 29 Dynamika zmian w liczbie zawartych małżeństw w miastach w latach 2014–2015

Miasto	2014	2015
Wrocław	7,02%	-7,09%
Olsztyn	5,61%	-4,12%
Kielce	0,00%	-0,46%
Łódź	7,58%	0,51%
Toruń	5,3%	1,07%
Białystok	5,93%	1,59%
Poznań	4,08%	3,37%
Bydgoszcz	8,63%	3,59%
Gorzów Wielkopolski	4,23%	4,23%
Rzeszów	5,47%	4,52%
Warszawa	2,11%	5,06%
Szczecin	8,70%	5,88%
Lublin	2,49%	6,32%
Kraków	7,65%	7,11%
Katowice	1,51%	7,7%
Gdańsk	3,82%	8,85%
Opole	-10,35%	9,78%
Zielona Góra	1,28%	10,79%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa zawarte)

Wykres 40 Dynamika zmian w liczbie zawartych małżeństw w miastach w latach 2014–2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ludność/małżeństwa, rozwody i separacje/małżeństwa zawarte)

2 Analiza ogólnych czynników wpływających na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach nieruchomości

2.1 Wprowadzenie

Analizą objęto 23 miasta – w dalszej części opracowania w celu większej przejrzystości oznaczane jako M23. Podstawową grupę stanowiło 18 miast, w tym 16 miast wojewódzkich i dwa miasta będące siedzibami marszałków województw (Toruń i Gorzów Wielkopolski), które łącznie w dalszej części opracowania zbiorczo oznaczane są jako M18. Dodatkowo analizie poddano 5 miast na prawach powiatu tj. Bielsko-Białą, Częstochowę, Gdynię, Radom i Wałbrzych – dalej M5. Wybór do analizy miast na prawach powiatu był celowy. Zamierzeniem autorów była analiza w ramach grupy M5 dużych miast o liczbie mieszkańców nieodbiegającej istotnie od mniejszych miast wojewódzkich. Dodatkowym kryterium wyboru było to, aby miasta z grupy M5 były zlokalizowane w różnych częściach kraju. Wybór dużych miast pozwala na wykorzystanie zgromadzonych informacji jako porównawczych dla miast o wyższym statusie administracyjnym i pozbawionych takiego statusu.

Na potrzeby analizy czynników wpływających na poziom cen na lokalnych rynkach nieruchomości zostały poddane analizie dane dostępne na zróżnicowanym poziomie agregacji i odniesione do analizy charakterystyk poszczególnych miast. Szczególną uwagę poświęcono na wskazanie miast, w których dane czynniki istotnie odbiegały od przeciętnej lub dostępne dane w kilku obszarach sugerowały występowanie istotnych czynników wpływających lub mogących wpływać na ceny nieruchomości. Wskazywano także, w jaki sposób te odchylenia mogą kształtować poziom cen na lokalnych rynkach nieruchomości w analizowanych miastach.

Ostatnim etapem opracowania była zbiorcza analiza poszczególnych zmiennych w zestawieniu ze zmianami cen nieruchomości na lokalnym rynku w analizowanych miastach.

Oddzielną analizą objęto natomiast wpływ, jaki na poziom cen nieruchomości gruntowych ma tytuł prawny do nieruchomości i forma obrotu nieruchomościami.

2.2 Analiza ogólnych czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę podażową rynku nieruchomości

2.2.1 Liczba wydawanych pozwoleń na budowę

Liczba wydawanych pozwoleń na budowę w poszczególnych miastach przede wszystkim świadczy o aktywności oraz nastawieniu inwestorów i pozwala przewidywać zmiany na lokalnym rynku nieruchomości w perspektywie najbliższych kilkunastu-kilkudziesięciu miesięcy. Tendencja wzrostowa liczby wydawanych pozwoleń na budowę świadczy o poprawiających się nastrojach inwestorów i o ich gotowości do inwestowania kapitału w nieruchomości. Pozwala to oczekiwać wzrostu tempa przyrostu zasobu nieruchomości i podaży lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w najbliższej przyszłości.

Statystyki GUS pozwalają na analizę liczby wydawanych pozwoleń na budowę na poziomie budynków mieszkalnych budowanych ogółem oraz w budownictwie indywidualnym. Aktywność inwestorów indywidualnych świadczy o rosnącym zainteresowaniu budową domów jednorodzinnych lub w zabudowie bliźniaczej, przeznaczonych na potrzeby własne. Taka sytuacja nasila się przede wszystkim w sytuacji dobrej dostępności gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną i głównie w miastach, w których ceny mieszkań osiągają taki poziom, że koszty realizacji własnej inwestycji nie są

istotnie większe a pozwalają na posiadanie lokalu mieszkalnego o większym potencjale aniżeli mieszkanie w budynku wielorodzinnym.

W 2015 roku najwięcej pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych wydano w Warszawie, Krakowie i Łodzi, w których to miastach liczba wydanych pozwoleń na budowę była największa w grupie 23 miast także w latach 2013–2014. W grupie M23 w latach 2013–2015 w większości przypadków liczba wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wykazywała widoczną tendencję wzrostową. Spadek pod tym względem dotyczył wyłącznie Kielc z grupy M18 oraz Bielsko-Białej i Częstochowy z grupy M5.

Tabela 30 Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w latach 2013–2015

Miasto	2013	2014	2015
Białystok	146	126	197
Bielsko-Biała	194	191	175
Bydgoszcz	108	142	140
Częstochowa	200	152	143
Gdańsk	175	176	267
Gdynia	80	78	117
Gorzów Wielkopolski	43	66	77
Katowice	98	131	159
Kielce	121	112	102
Kraków	645	537	703
Lublin	159	160	184
Łódź	402	447	502
Olsztyn	62	41	54
Opole	57	75	73
Poznań	230	263	293
Radom	142	161	155
Rzeszów	309	276	289
Szczecin	163	162	229
Toruń	89	101	113
Wałbrzych	18	19	21
Warszawa	585	674	891
Wrocław	277	297	368
Zielona Góra	62	67	186

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS – pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym (dane kwartalne) – nowe budynki mieszkalne, opracowanie własne

Najmniejsza liczba pozwoleń wydanych na budowę nowych budynków mieszkalnych przypada na: Olsztyn, Opole, Gorzów Wielkopolski, Toruń i Kielce; ich liczba mieści się w przedziale od około 50 do około 100 decyzji rocznie – przy czym najmniejsza liczba pozwoleń na budowę w grupie M18 została wydana w 2015 roku w Olsztynie. W grupie M23 mniej pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wydano jedynie w Wałbrzychu (21).

Tabela 31 Liczba wydanych w 2015 roku pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych

Miasto	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Rok 2015 łącznie	Na 1000 mieszkańców
Białystok	39	62	48	48	197	0,67
Bielsko-Biała	29	53	48	45	175	1,01
Bydgoszcz	25	37	25	53	140	0,39
Częstochowa	26	38	46	33	143	0,63
Gdańsk	58	70	73	66	267	0,58
Gdynia	27	32	34	24	117	0,47
Gorzów Wielkopolski	12	26	27	12	77	0,62
Katowice	36	43	33	47	159	0,53
Kielce	24	22	28	28	102	0,52
Kraków	199	236	128	140	703	0,92
Lublin	35	41	60	48	184	0,54
Łódź	204	112	91	95	502	0,72
Olsztyn	11	16	18	9	54	0,31
Opole	13	24	20	16	73	0,61
Poznań	53	80	83	77	293	0,54
Radom	29	39	47	40	155	0,72
Rzeszów	67	65	83	74	289	1,55
Szczecin	58	61	63	47	229	0,56
Toruń	26	28	38	21	113	0,56
Wałbrzych	1	5	8	7	21	0,18
Warszawa	175	209	231	276	891	0,51
Wrocław	76	97	91	104	368	0,58
Zielona Góra	32	51	45	58	186	1,34

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym (dane kwartalne) – nowe budynki mieszkalne, opracowanie własne

Analiza liczby wydawanych pozwoleń na budowę w poszczególnych kwartałach w poszczególnych miastach nie wskazuje na występowanie trendu wzrostowego lub spadkowego w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w samym 2015 roku. W większości miast najwięcej pozwoleń na budowę zostało wydanych w III kwartale 2015 roku, jednak różnice między poszczególnymi kwartałami nie są istotne.

W przeliczeniu na 1000 mieszkańców najwięcej pozwoleń na budowę w grupie M18 wydano w Rzeszowie i Zielonej Górze (odpowiednio 1,55 i 1,34) a najmniej w Opolu i Bydgoszczy (odpowiednio 0,31 i 0,39). W przeważającej większości miast wskaźnik liczby pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2015 roku wahał się w niewielkim przedziale od 0,50 do 0,60.

Tabela 32 Liczba wydanych w 2015 roku pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w budownictwie indywidualnym

Miasto	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Rok 2015	% pozwoleń w wydanych ogółem
Białystok	37	58	43	40	178	90%
Bielsko-Biała	26	46	45	44	161	92%
Bydgoszcz	17	34	21	39	111	79%
Częstochowa	24	38	39	30	131	92%
Gdańsk	47	52	57	49	205	77%
Gdynia	14	26	27	17	84	72%
Gorzów Wielkopolski	11	24	26	9	70	91%
Katowice	25	27	21	26	99	62%
Kielce	17	19	22	19	77	75%
Kraków	169	205	110	93	577	82%
Lublin	27	35	53	39	154	84%
Łódź	156	106	85	78	425	85%
Olsztyn	8	14	16	6	44	81%
Opole	12	20	19	13	64	88%
Poznań	39	71	77	67	254	87%
Radom	29	36	44	31	140	90%
Rzeszów	40	54	71	57	222	77%
Szczecin	29	38	53	40	160	70%
Toruń	22	19	31	17	89	79%
Wałbrzych	1	5	8	7	21	100%
Warszawa	105	132	168	119	524	59%
Wrocław	49	74	59	54	236	64%
Zielona Góra	29	46	41	52	168	90%

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym (dane kwartalne) – nowe budynki mieszkalne, opracowanie własne

Analiza bezwzględnej liczby pozwoleń na budowę wydawanych w 2015 roku dla budownictwa indywidualnego w grupie M18 i M23 świadczy o podobnym zróżnicowaniu jak w przypadku pozwoleń na budowę w ogólnym ujęciu.

Uwagę zwraca jednak zróżnicowanie udziału pozwoleń na budowę w budownictwie indywidualnym w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. W większości (18 z 23) analizowanych miast odsetek wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w ramach budownictwa indywidualnego w ogólnej liczbie wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych waha się w przedziale 75–90%. Przy czym najwyższy odsetek (>90%) dotyczy przede miast z grupy M5 (z wyjątkiem Gdyni) oraz Białegostoku, Gorzowa Wielkopolskiego i Zielonej Góry spośród miast z grupy M18. Zdecydowanie niższy udział budownictwa indywidualnego w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę dotyczy Warszawy, Wrocławia i Katowic, gdzie waha się on w przedziale 59–64%. Większy udział pozwoleń na budowę budynków w ramach budownictwa indywidualnego świadczy o dużej aktywności inwestorów indywidualnych i o dostępności gruntów pod taką zabudowę, zarówno jeśli chodzi o cenę, jak i lokalizację. W mniejszych miastach, w których

odległości i natężenie ruchu pozwala na lokalizowanie zabudowy jednorodzinnej relatywnie niedaleko od centrum (pod względem odległości lub czasu dojazdu), w związku z ograniczonymi kosztami zakupu gruntów pod budownictwo jednorodzinne domy jednorodzinne, bliźniacze lub w zabudowie szeregowej stają się alternatywą dla zakupu mieszkania. Wywiera to presję na obniżenie cen lokali mieszkalnych i często ogranicza opłacalność inwestycji na rynku deweloperskim. Uwagę zwraca 100% udział liczby pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w ramach budownictwa indywidualnego w Wałbrzychu. W takich miastach jak Olsztyn, Opole i Gorzów Wielkopolski liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych niebędących inwestycjami indywidualnymi nie przekroczyła 10. Oznacza to przede wszystkim niską aktywność deweloperów na lokalnych rynkach mieszkaniowych, co może świadczyć o ograniczonej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym w tych miastach w nadchodzących latach.

Dalsze zróżnicowanie uwidacznia się po analizie liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia w ujęciu ogólnym i z wyodrębnieniem budownictwa indywidualnego. Jak wynika z zestawienia w tabeli poniżej, bezwzględna liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w 2015 roku, jest silnie skorelowana z wielkością miasta mierzoną liczbą mieszkańców. Przy czym w przeliczeniu na 1000 mieszkańców można prognozować na podstawie nowo wydanych pozwoleń na budowę, że najwięcej mieszkań powstanie we Wrocławiu, Warszawie, Rzeszowie, Krakowie oraz Gdańsku i Lublinie. W grupie M18 najniższy poziom tego wskaźnika przypada na: Kielce, Łódź i Opole, gdzie wynosi on około 3,5 mieszkań na 1000 mieszkańców. W grupie M5 wskaźnik ten osiąga jeszcze niższy poziom – z najgorszym w Wałbrzychu – 0,6 oraz Częstochowie – 1,3. Pomimo porównywalnej z miastami wojewódzkimi liczby mieszkańców w grupie M5 aktywność w zakresie uzyskiwania nowych pozwoleń na budowę mieszkań jest widocznie mniejsza i dotyczy mniejszej liczby zarówno samych decyzji, jak i mieszkań.

Tabela 33 Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenie w 2015 roku

Miasto	Ogółem	Budownictwo indywidualne	Udział % budownictwa indywidualnego	Na 1000 mieszk. ogółem	Na 1000 mieszk. bud. Ind.
Białystok	2141	382	17,8%	7,2	1,3
Bielsko-Biała	674	508	75,4%	3,9	2,9
Bydgoszcz	1694	127	7,5%	4,8	0,4
Częstochowa	307	144	46,9%	1,3	0,6
Gdańsk	4549	255	5,6%	9,8	0,6
Gdynia	1575	214	13,6%	6,4	0,9
Gorzów Wielkopolski	699	70	10,0%	5,6	0,6
Katowice	1843	202	11,0%	6,1	0,7
Kielce	699	144	20,6%	3,5	0,7
Kraków	8235	619	7,5%	10,8	0,8
Lublin	3174	838	26,4%	9,3	2,5
Łódź	2491	985	39,5%	3,6	1,4
Olsztyn	885	60	6,8%	5,1	0,3
Opole	438	108	24,7%	3,7	0,9
Poznań	3762	794	21,1%	6,9	1,5
Radom	1037	143	13,8%	4,8	0,7
Rzeszów	2327	1226	52,7%	12,5	6,6

Miasto	Ogółem	Budownictwo indywidualne	Udział % budownictwa indywidualnego	Na 1000 mieszk. ogółem	Na 1000 mieszk. bud. Ind.
Szczecin	3083	382	12,4%	7,6	0,9
Toruń	1408	95	6,7%	6,9	0,5
Wałbrzych	65	65	100,0%	0,6	0,6
Warszawa	23158	872	3,8%	13,3	0,5
Wrocław	9584	794	8,3%	15,1	1,2
Zielona Góra	1084	271	25,0%	7,8	2,0

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – uwaga merytoryczna Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym (dane kwartalne) – nowe budynki mieszkalne, opracowanie własne

Ciekawych wniosków dostarcza analiza udziału liczby mieszkań w budownictwie indywidualnym, na których budowę wydano pozwolenia, do liczby mieszkań ogółem. W większości miast z grupy G18 odsetek mieszkań planowanych do realizacji w budownictwie indywidualnym jest wyraźnie niższy aniżeli odsetek pozwoleń na budowę w ogólnej ich liczbie, co jest zjawiskiem naturalnym z uwagi na kształt inwestycji deweloperskich – przeważnie dużych wielomieszkaniowych i inwestycji indywidualnych – głównie jedno- lub dwumieszkaniowych.

Najwyższy udział budownictwa indywidualnego w liczbie mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, przypada na miasta z grupy M5 (z wyjątkiem Gdyni). W przypadku Wałbrzycha jest to aż 100% wszystkich wydanych pozwoleń na budowę, w Bielsko-Białej aż 75%. Największy udział budownictwa indywidualnego wśród miast z grupy M18 przypada natomiast na Rzeszów i Łódź. Uwagę zwłaszcza zwraca duży udział budownictwa indywidualnego w Łodzi. Świadczy to przede wszystkim o ograniczonej aktywności deweloperów mieszkaniowych w tym mieście.

Najniższy udział budownictwa indywidualnego w liczbie mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia, przypada kolejno na Warszawę, Gdańsk, Toruń, Olsztyn, Bydgoszcz, Kraków i Wrocław. W pozostałych miastach wskaźnik ten waha się między 10 a 26%. Naturalnym zjawiskiem jest niski udział mieszkań powstających w ramach budownictwa indywidualnego w największych miastach – co jest spowodowane przede wszystkim bardzo wysokimi cenami gruntów w dobrych lokalizacjach i pierwszeństwem dla zabudowy wielorodzinnej – w większym stopniu wykorzystującej rentę lokalizacyjną.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę mieszkań, dla których budowę wydano pozwolenia w 2015 roku dla grupy M23 w rozbiciu na kwartały oraz budownictwo indywidualne i ogólne.

Tabela 34 Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenie w 2015 roku

Miasto	I kw. 2015		II kw. 2015		III kw. 2015		IV kw. 2015	
	B. i.	O.	B. i.	O.	B. i.	O.	B. i.	O.
Białystok	76	253	168	518	63	707	75	663
Bielsko-Biała	178	196	68	167	99	116	163	195
Bydgoszcz	22	426	44	251	21	268	40	749
Częstochowa	24	58	44	44	41	132	35	73
Gdańsk	61	1166	71	1303	70	1009	53	1071
Gdynia	26	580	91	283	74	253	23	459
Gorzów	11	112	24	89	26	161	9	337

Miasto	I kw. 2015		II kw. 2015		III kw. 2015		IV kw. 2015	
	B. i.	O.	B. i.	O.	B. i.	O.	B. i.	O.
Wielkopolski								
Katowice	46	499	63	433	23	543	70	368
Kielce	19	145	23	160	63	243	39	151
Kraków	182	1846	205	3036	111	1425	121	1928
Lublin	117	388	237	823	216	1025	268	938
Łódź	409	589	186	339	174	296	216	1267
Olsztyn	10	287	16	274	27	222	7	102
Opole	12	75	44	98	23	67	29	198
Poznań	91	1226	260	1224	220	458	223	854
Radom	29	29	39	271	44	121	31	616
Rzeszów	181	403	77	327	624	1130	344	467
Szczecin	31	842	47	830	139	746	165	665
Toruń	23	240	21	372	32	650	19	146
Wałbrzych	1	1	36	36	8	8	20	20
Warszawa	195	5682	195	5554	235	5731	247	6191
Wrocław	378	2488	257	1474	83	1712	76	3910
Zielona Góra	32	64	74	643	97	258	68	119

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym (dane kwartalne) – nowe budynki mieszkalne, opracowanie własne B.i. – budownictwo indywidualne, O – ogółem

2.2.2 Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto

Informacje na temat liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, pozwala prognozować wzrost zasobu i podaży na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w okresie najbliższych 12-24 miesięcy, co jest naturalnym następstwem przeciętnej długości trwania procesu inwestycyjnego. Należy jednak zwrócić uwagę, że proces sprzedaży lokali mieszkalnych rozpoczyna się przeważnie w momencie rozpoczęcia budowy przez dewelopera. Z uwagi na to informacja o liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto, może w znacznie większym stopniu określać aktualną w danym momencie podaż na lokalnym rynku pierwotnym rynku mieszkaniowym aniżeli liczba mieszkań oddawanych do użytkowania. Wzrost podaży, zwłaszcza gwałtowny, wywiera w naturalny sposób presję na obniżenie cen, natomiast spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczynano w danym okresie, może świadczyć m.in. o wstrzymywaniu się z inwestycjami w oczekiwaniu na rozwój sytuacji rynkowej. O takim scenariuszu można mówić przede wszystkim w sytuacji, gdy w poprzedzających okresach liczba wydawanych pozwoleń na budowę znacząco przekracza liczbę rozpoczynanych inwestycji.

Jak wskazuje analiza danych GUS, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w grupie M23 i M18 w 2015 roku, jest dla całej badanej populacji na niemal identycznym poziomie jak liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Świadczy to o utrzymującej się w 2015 roku koniunkturze na rynku budowlanym, chociaż w poszczególnych miastach występowały widoczne różnice w tych charakterystykach.

W ujęciu ogólnokrajowym, jak wynika z raportów publikowanych kwartalnie przez NBP i z raportu rocznego dotyczącego sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce, we wszystkich kwartałach 2015

roku rosła liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań i liczba mieszkań, których produkcja jest w toku³. Jako główne przyczyny tego zjawiska wskazywane są wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt. W kolejnych kwartałach 2015 roku w skali kraju odnotowano rosnącą przewagę w aktywności deweloperskiej także w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Podobnie jak w przypadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, bezwzględna liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w poszczególnych miastach, jest w znacznej mierze uzależniona od wielkości miasta mierzonej liczbą mieszkańców.

W latach 2013-2015 w większości analizowanych miast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, wyraźnie rosła. Najbardziej dynamicznie zmiany zachodziły w Gorzowie Wielkopolskim, Poznaniu, Lublinie i Warszawie, jednak należy wskazać na ogólnie silnie wzrostową tendencję w 15 z 23 analizowanych miast – w których w 2015 roku wzrost względem roku 2013 wynosił ponad 50%. W tym samym czasie spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, wystąpił jedynie w czterech miastach: Wałbrzychu, Opolu, Kielcach i Bydgoszczy.

Widoczna jest też korelacja między wielkością miasta a aktywnością budowlaną – liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, była największa w stolicach głównych aglomeracji, tj. we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Warszawie. Wyjątek w tej grupie stanowi Rzeszów, wyraźnie odbiegający pod tym względem od pozostałych miast o podobnej wielkości – spośród których charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem mieszkań, których budowę rozpoczęto w przeliczeniu na 1000 mieszkańców – na poziomie 13,1.

Miasta o niskiej aktywności budowlanej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców to przede wszystkim analizowane miasta spoza grupy M18. Podobnie jak w przypadku wydawanych pozwoleń na budowę najgorszy wynik dotyczy Wałbrzycha (0,23) i Częstochowy (1,9). Spośród miast z grupy M18 w 2015 roku najniższa aktywność pod względem liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, dotyczyła Bydgoszczy, Olsztyna i Opola – gdzie wskaźnik ten wynosił od około 3,2 do 3,5. Ponadto, budowę mniej niż 5 mieszkań na 1000 mieszkańców rozpoczęto w takich miastach, jak: Bielsko-Biała, Radom, Kielce, Łódź i Katowice.

Tabela 35 Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Miasto	2013	2014	2015	Rok 2015 na 1000 mieszk.	Rok 2015 mieszkania na sprzedaż	Rok 2015 udział mieszk. na sprzedaż
Białystok	1324	2031	1893	6,40	1717	91%
Bielsko-Biała	368	454	606	3,51	140	23%
Bydgoszcz	1204	1208	1129	3,17	988	88%
Częstochowa	281	225	433	1,90	173	40%
Gdańsk	4509	5057	6007	13,00	5610	93%
Gdynia	736	855	1346	5,44	1172	87%
Gorzów Wielkopolski	203	488	932	7,53	729	78%
Katowice	1334	625	1365	4,55	1190	87%

3 Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I, II, III i IV kwartale 2015 roku.

Miasto	2013	2014	2015	Rok 2015 na 1000 mieszk.	Rok 2015 mieszkania na sprzedaż	Rok 2015 udział mieszk. na sprzedaż
Kielce	876	907	766	3,87	609	80%
Kraków	8650	9266	10942	14,38	9709	89%
Lublin	1389	1940	3339	9,80	2259	68%
Łódź	1631	2361	2717	3,88	1962	72%
Olsztyn	315	655	564	3,25	427	76%
Opole	557	405	414	3,48	254	61%
Poznań	1715	3817	4570	8,43	4159	91%
Radom	470	413	803	3,71	427	53%
Rzeszów	1325	2613	2435	13,10	1543	63%
Szczecin	1457	1494	2648	6,53	2007	76%
Toruń	801	1177	1256	6,20	1058	84%
Wałbrzych	231	16	27	0,23	0	0%
Warszawa	10475	18340	20156	11,56	19602	97%
Wrocław	5242	6191	9422	14,82	8747	93%
Zielona Góra	613	960	1164	8,39	970	83%

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Budownictwo Mieszkaniowe – mieszkania: których budowę rozpoczęto, na których realizację wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia i oddane do użytkowania (dane miesięczne), opracowanie własne

W grupie analizowanych miast widać także znaczne zróżnicowanie udziału mieszkań przeznaczonych na sprzedaż w liczbie mieszkań, których budowę ogółem rozpoczęto. Zróżnicowanie to jest analogiczne do występującego w statystykach dotyczących mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia.

Najwyższy odsetek mieszkań przeznaczonych na sprzedaż w tych, których budowę rozpoczęto, przypada na miasta, gdzie największa jest także aktywność budowlana, tj. przede wszystkim w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu, ale także w takich miastach, jak: Katowice, Białystok, Bydgoszcz i Gdynia. We wszystkich wymienionych miastach udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż w liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto, przekracza 85%.

Na drugim końcu listy znajdują się takie miasta, jak: Wałbrzych, Bielsko-Biała, Częstochowa i Radom, czyli miasta spoza grupy M18. Najmniejszy udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż w grupie M18 dotyczy Opola i Rzeszowa. Świadczy to o bardzo dużej aktywności inwestorów indywidualnych realizujących mieszkania na własne potrzeby w Rzeszowie.

Tabela 36 Mieszkania, których budowę rozpoczęto

Miasto	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Rok 2015
Białystok	122	237	918	616	1893
Bielsko-Biała	50	328	167	61	606
Bydgoszcz	182	306	242	399	1129
Częstochowa	118	115	138	62	433
Gdańsk	2424	1261	1430	892	6007
Gdynia	383	624	209	130	1346
Gorzów	183	186	239	324	932

Miasto	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Rok 2015
Wielkopolski					
Katowice	361	449	299	256	1365
Kielce	34	76	379	277	766
Kraków	1414	4877	2006	2645	10942
Lublin	333	718	1546	742	3339
Łódź	920	344	498	955	2717
Olsztyn	100	12	32	420	564
Opole	98	162	123	31	414
Poznań	1042	1448	773	1307	4570
Radom	84	224	208	287	803
Rzeszów	416	596	761	662	2435
Szczecin	592	555	498	1003	2648
Toruń	336	147	334	439	1256
Wałbrzych	3	8	10	6	27
Warszawa	2053	6125	6232	5746	20156
Wrocław	2040	1681	2900	2801	9422
Zielona Góra	54	745	273	92	1164

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Budownictwo Mieszkaniowe – mieszkania: których budowę rozpoczęto, na których realizację wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia i oddane do użytkowania (dane miesięczne), opracowanie własne

Analiza liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w poszczególnych miastach w rozbiciu na kwartały, nie wskazuje na jednolitą tendencję lub wyraźny kierunek zmian. W miastach, w których w 2015 roku nastąpił największy wzrost w tym zakresie, w porównaniu do lat poprzednich w poszczególnych kwartałach ta tendencja się nie uwidoczniła. Jest to spowodowane przede wszystkim uzależnieniem decyzji o rozpoczęciu budowy nie tylko od momentu uzyskania pozwolenia na budowę, ale także od aktualnych warunków pogodowych. Z uwagi na to w analizowanych miastach wyraźnie rzadziej rozpoczynano budowę w I kwartale roku (choć są od tego wyjątki, np. Gdańsk i Łódź), kiedy to rozpoczęto budowę łącznie nieco ponad 13 000 mieszkań, w zestawieniu z pozostałymi kwartałami – kiedy rozpoczęto budowę od 20 000 do 21 000 mieszkań.

2.2.3 Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania

Jak wynika z analizy danych dla grupy M18, w 2015 roku oddano łącznie do użytkowania 50 737 mieszkań, co stanowiło spadek o 1% względem roku 2014 i wzrost o 5% względem 2013 roku. W grupie M23 było to łącznie 53 180 mieszkań w 2015 roku co w porównaniu do 51 015 w 2013 i 53 545 w 2014 roku. Pomimo niemal niezmiennego poziomu liczby oddawanych do użytkowania mieszkań w całej grupie miast różnice w ciągu trzech analizowanych lat w poszczególnych miastach były znaczące.

Tabela 37 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem w poszczególnych latach

Miasto	2013	2014	2015	Zmiana 2015/2014	Zmiana 2015/2013
Białystok	1574	1736	2088	20,3%	32,7%
Bielsko-Biała	535	503	466	-7,4%	-12,9%
Bydgoszcz	1044	1225	940	-23,3%	-10,0%

Miasto	2013	2014	2015	Zmiana 2015/2014	Zmiana 2015/2013
Częstochowa	488	302	291	-3,6%	-40,4%
Gdańsk	3851	3945	4506	14,2%	17,0%
Gdynia	1066	932	1 109	19,0%	4,0%
Gorzów Wielkopolski	507	534	555	3,9%	9,5%
Katowice	510	1314	1159	-11,8%	127,3%
Kielce	666	1377	943	-31,5%	41,6%
Kraków	7019	7346	6455	-12,1%	-8,0%
Lublin	2407	1336	1836	37,4%	-23,7%
Łódź	1435	1752	2252	28,5%	56,9%
Olsztyn	1187	873	700	-19,8%	-41,0%
Opole	308	449	328	-26,9%	6,5%
Poznań	2597	3642	3629	-0,4%	39,7%
Radom	567	342	545	59,4%	-3,9%
Rzeszów	1346	1649	2392	45,1%	77,7%
Szczecin	1426	1404	1132	-19,4%	-20,6%
Toruń	794	907	1109	22,3%	39,7%
Wałbrzych	24	235	32	-86,4%	33,3%
Warszawa	13128	14964	13 306	-11,1%	1,4%
Wrocław	7839	5935	6671	12,4%	-14,9%
Zielona Góra	697	843	736	-12,7%	5,6%

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Budownictwo mieszkaniowe – mieszkania oddane do użytkowania (dane kwartalne), opracowanie własne

Analizując liczby bezwzględne, spośród miast w grupie M18 można wyróżnić kilka mniejszych grup. Zdecydowanym liderem pod względem liczby mieszkań oddawanych do użytkowania jest Warszawa, w 2015 roku oddano tu do użytkowania ponad 13 300 mieszkań. Kolejne niewielkie grupy tworzą Kraków i Wrocław z około 6500 mieszkaniem oddanymi do użytkowania oraz Gdańsk i Poznań z liczbą mieszkań oddanych do użytkowania oscylującą około 4000. Kolejną, nieco bardziej liczną grupę stanowią miasta, w których oddano do użytkowania około 2000 mieszkań w skali roku, są to Lublin, Białystok, Rzeszów i Łódź. Zastanawiająca jest obecność w tej grupie miast Łodzi z uwagi na znacznie większą liczbę mieszkańców tego miasta w porównaniu do pozostałych miast w grupie. Następną grupę miast, z liczbą mieszkań oddanych do użytkowania na poziomie około 1000 w skali roku, tworzą: Bydgoszcz, Kielce, Toruń, Szczecin i Katowice. Ostatnią grupę spośród analizowanych miast tworzą Opole, Olsztyn, Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra, gdzie w skali roku oddano ostatnio do użytkowania od nieco ponad 328 (Opole) do 736 mieszkań (Zielona Góra). W odniesieniu do miast z tej grupy podstawowym wyjaśnieniem tej sytuacji jest niewielka liczba mieszkańców tych miast, co przekłada się na popyt i aktywność lokalnych deweloperów.

W największym stopniu liczba oddawanych do użytkowania mieszkań w ciągu trzech lat wzrosła w Katowicach, Rzeszowie, Łodzi, Kielcach, Poznaniu i Toruniu, gdzie wzrost ten osiągał około 40% i więcej. Wzrost ten jest szczególnie widoczny w Rzeszowie i Łodzi, gdzie w porównaniu z 2013 rokiem w roku 2015 oddano do użytkowania odpowiednio 77,7% i 56,9% mieszkań więcej.

Największy spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w 2015 roku w porównaniu z rokiem 2014 dotyczył Kielc, Opola, Bydgoszczy, Olsztyna oraz Szczecina – i sięgał odpowiednio od -31,5% do -

19,4%. W przypadku Kielc i Opola można mówić o korekcie z uwagi na bardzo dużą liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 roku w zestawieniu z latami ubiegłymi. Kontynuacja trendu spadkowego dotyczy przede wszystkim Olsztyna i Szczecina, gdzie w porównaniu do roku 2013 w 2015 oddano do użytkowania odpowiednio 41% i 20,6% mniej mieszkań.

Sytuacja w największych miastach, tj. Poznaniu, Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu w ciągu ostatnich trzech lat oraz w poszczególnych kwartałach 2015 roku jest stabilna. Zmiany liczby mieszkań w poszczególnych latach wahają się w granicach 10–15%, co nie przekłada się na istotną presję na zmianę cen nieruchomości mieszkaniowych.

Tabela 38 Wskaźniki liczby mieszkań oddanych do użytkowania

Miasto	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców				Mieszkania na 1000 zawartych małżeństw			
	2013	2014	2015	Średnia	2013	2014	2015	Średnia
Białystok	5,34	5,88	7,06	6,09	1151	1199	1419	1256
Bielsko-Biała	3,08	2,9	2,7	2,89	704	615	557	625
Bydgoszcz	2,9	3,42	2,63	2,98	668	721	534	641
Częstochowa	2,09	1,3	1,27	1,55	498	292	277	356
Gdańsk	8,36	8,54	9,76	8,89	1933	1908	2002	1948
Gdynia	4,29	3,76	4,48	4,18	1032	775	857	888
Gorzów Wielkopolski	4,07	4,3	4,47	4,28	932	942	939	938
Katowice	1,67	4,33	3,85	3,28	366	928	760	685
Kielce	3,33	6,9	4,75	4,99	772	1596	1098	1155
Kraków	9,25	9,67	8,47	9,13	2149	2089	1714	1984
Lublin	6,94	3,89	5,38	5,40	1623	879	1136	1213
Łódź	2,01	2,47	3,2	2,56	520	591	755	622
Olsztyn	6,8	4,99	4,02	5,27	1665	1159	970	1265
Opole	2,54	3,74	2,75	3,01	540	879	585	668
Poznań	4,73	6,66	6,66	6,02	1071	1444	1391	1302
Radom	2,59	1,57	2,52	2,23	569	312	507	463
Rzeszów	7,37	8,98	12,88	9,74	1565	1818	2523	1969
Szczecin	3,49	3,44	2,78	3,24	844	764	582	730
Toruń	3,89	4,46	5,46	4,60	895	971	1175	1014
Wałbrzych	0,2	2,0	0,28	0,83	54	443	69	189
Warszawa	7,64	8,65	7,65	7,98	1799	2008	1700	1836
Wrocław	12,42	9,37	10,52	10,77	2928	2072	2506	2502
Zielona Góra	5,85	7,1	5,3	6,08	1270	1516	1195	1327

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Budownictwo mieszkaniowe – mieszkania oddane do użytkowania (dane kwartalne), opracowanie własne

Analiza liczby oddawanych do użytkowania mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oraz na 1000 zawieranych małżeństw pokazuje, że pod względem nowo oddawanych mieszkań w 2015 roku najlepiej sytuacja wyglądała w największych miastach takich, jak: Warszawa, Wrocław, Kraków i Gdańsk oraz dodatkowo w Rzeszowie – gdzie w skali 2015 roku oddano do użytku od 8 do 11 mieszkań na 1000 mieszkańców. Ponad 5 mieszkań na 1000 mieszkańców oddano do użytku w Białymstoku, Olsztynie, Lublinie, Poznaniu i Zielonej Górze. Najgorzej pod tym względem wypadają miasta z grupy M5 z wyjątkiem Gdyni oraz Łódź. Łódź pod względem liczby mieszkań oddawanych

rocznie do użytkowania w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, jak i na 1000 zawieranych małżeństw wypada najgorzej spośród wszystkich miast wojewódzkich w ciągu ostatnich trzech lat, z wynikiem średnim na poziomie 2,56. Rok 2015 był jednak w przypadku Łodzi widocznie lepszy aniżeli lata poprzednie - widoczna jest w jej przypadku kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddawanych do użytkowania o 28,5% względem roku 2014 i o 56,9% w porównaniu do 2013 roku. Pomimo tego wzrostu w 2015 roku Łódź plasuje się na jednym z ostatnich miejsc wśród analizowanych miast w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oraz w przeliczeniu na 1000 zawieranych małżeństw.

Tabela 39 Mieszkania oddane do użytkowania w poszczególnych kwartałach 2015 roku

Miasto	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	Rok
Białystok	323	592	326	847	2088
Bielsko-Biała	79	61	155	171	466
Bydgoszcz	165	52	209	514	940
Częstochowa	65	60	112	54	291
Gdańsk	450	755	1308	1993	4506
Gdynia	393	206	243	267	1109
Gorzów Wielkopolski	115	36	111	293	555
Katowice	105	514	260	280	1159
Kielce	78	133	79	653	943
Kraków	1732	1524	919	2280	6455
Lublin	308	287	665	576	1836
Łódź	439	389	742	682	2252
Olsztyn	115	113	225	247	700
Opole	30	28	165	105	328
Poznań	260	730	1177	1462	3629
Radom	117	116	196	116	545
Rzeszów	891	240	735	526	2392
Szczecin	462	267	166	237	1132
Toruń	199	102	542	266	1109
Wałbrzych	11	5	8	8	32
Warszawa	2576	3141	3840	3749	13 306
Wrocław	805	1672	1557	2637	6671
Zielona Góra	188	65	251	232	736

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Budownictwo mieszkaniowe – mieszkania oddane do użytkowania (dane kwartalne), opracowanie własne

W ogólnym ujęciu, podobnie jak w latach 2013–2014 najczęściej mieszkań oddanych do użytkowania zostało w IV kwartale roku. Jest to naturalnym następstwem trwającego przeciętnie od 18 do 24 miesięcy procesu budowlanego, który wielu deweloperów stara się rozpocząć w III lub IV kwartale roku – ze względów pogodowych, chociaż widocznie łżejsze warunki pogodowe w ostatnich latach pozwalały na niemal nieprzerwane prowadzenie prac budowlanych w ciągu roku. Zróźnicowanie w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania w poszczególnych kwartałach jest bardzo duże, w pierwszym kwartale 2015 roku, w analizowanych 18 miastach łącznie oddano do użytkowania niemal 50% mniej mieszkań niż w ostatnim kwartale roku.

Wyjątkowo zgodne dane dotyczą jedynie liczby mieszkań oddanych do użytkowania w poszczególnych kwartałach, tj. widocznie mniej mieszkań oddawanych jest do użytkowania w pierwszym i II kwartale roku w porównaniu z drugim półroczem, a zwłaszcza z IV kwartałem roku. W pojedynczych przypadkach występuje duża liczba mieszkań oddanych do użytkowania w I kwartale roku (w Rzeszowie i Szczecinie) jednak w obu przypadkach jest ona poprzedzona znacznie niższą aniżeli przeciętna liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w IV kwartale roku poprzedniego. Świadczy to o opóźnieniach w oddawaniu inwestycji do użytkowania a nie o zmianie obserwowanego trendu.

Jak pokazuje analiza danych dla poszczególnych miast, zmiany w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania w poszczególnych kwartałach, a także w liczbach bezwzględnych w zestawieniu z latami ubiegłymi znacząco się różniły, jednocześnie nie wykazując spójnego kierunku zmian dla całej badanej populacji miast.

Analiza liczby oddawanych do użytkowania mieszkań w podziale na formę ich budownictwa, tj.:

- indywidualne – przeznaczone na użytek własny inwestora,
- indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem,
- spółdzielcze,
- przeznaczone na sprzedaż lub wynajem,
- komunalne,
- społeczne czynszowe,
- zakładowe,

wskazuje, że największy udział wśród mieszkań powstających w większości z analizowanych miast mają mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – analogicznie jak w przypadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i których budowę rozpoczęto. Wyjątkowe pod tym względem są miasta z grupy M5, tj. Wałbrzych, Częstochowa, Radom i Bielsko Białe – gdzie odsetek tych mieszkań w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania ogółem jest niższy niż 50%. W grupie M18, taka sytuacja dotyczy jedynie Opoli. Analiza tego wskaźnika w latach 2013-2015 pokazuje, że jest on relatywnie stabilny w badanych miastach. Wyjątek stanowi Wałbrzych, gdzie z uwagi na bardzo niewielką aktywność budowlaną pojedyncze projekty inwestycyjne są w stanie istotnie zachwiać statystykami.

Mieszkania realizowane indywidualnie – przeznaczone na użytek własny inwestora mają największy udział w oddawanych do użytkowania w 2015 roku w Wałbrzychu, Częstochowie, Bielsko-Białej, Radomiu i Opolu. Pokazuje to na zastąpienie roli deweloperów przez prywatnych indywidualnych inwestorów. Świadczy także o ograniczonej opłacalności inwestycji deweloperskich w takich miastach i o dostępności gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne.

Mieszkania realizowane indywidualnie na sprzedaż lub wynajem stanowiły w 2015 roku istotny odsetek spośród mieszkań oddanych do użytkowania w Lublinie, Opolu, Łodzi i Rzeszowie (w grupie M18) oraz w Wałbrzychu i Częstochowie wśród miast z grupy M5. Inwestorzy indywidualni byli odpowiedzialni za realizację ponad 50% mieszkań oddanych do użytkowania w 2015 roku w takich miastach, jak: Wałbrzych (96,6%), Częstochowa (77,3%), Radom (56,1%), Opole (54%) i Bielsko-Białe (50,4%).

Mieszkania spółdzielcze zostały oddane do użytkowania w 2015 roku w zauważalnej liczbie w Gorzowie Wielkopolskim (23,6%), Olsztynie (17,1%), Rzeszowie (14,7%) i Kielcach (10,8%). W

pozostałych miastach ich odsetek w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania nie przekraczał 3,5%, przy czym w 14 z 23 miast nie oddano do użytkowania żadnego mieszkania spółdzielczego.

Mieszkania komunalne oddane do użytkowania w 2015 stanowiły znikomą część wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w tym roku, ich udział wynosił nieco ponad 3% jedynie w Białymstoku, Toruniu i Kielcach. Podobnie jak w przypadku mieszkań spółdzielczych w 14 na 23 miasta nie odnotowano żadnego oddanego do użytkowania mieszkania komunalnego.

Mieszkania społeczne czynszowe stanowiły zauważalną liczbę w 2015 roku w Bydgoszczy i Toruniu, gdzie ich udział w całości oddanych do użytkowania mieszkań przekraczał 10%. Mieszkania tego typu powstały także w Lublinie, Katowicach, Poznaniu i Łodzi. W 2015 roku odsetek mieszkań zakładowych przekroczył 5% jedynie w Szczecinie.

Tabela 40 Mieszkania oddane do użytkowania według formy budownictwa

Miasto	Indywidualne – przeznaczone na użytek własny inwestora	Indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem	Spółdzielcze	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Komunalne	Spółeczne czynszowe	Zakładowe	Ogółem
Białystok	190	33	0	1795	70	0	0	2088
Bielsko-Biała	231	4	0	222	9	0	0	466
Bydgoszcz	71	65	0	701	0	103	0	940
Częstochowa	183	42	0	66	0	0	0	291
Gdańsk	199	70	147	3934	48	108	0	4506
Gdynia	99	59	0	951	0	0	0	1109
Gorzów Wielkopolski	68	0	131	356	0	0	0	555
Katowice	82	30	0	977	15	55	0	1159
Kielce	93	67	102	650	28	0	3	943
Kraków	440	489	0	5522	4	0	0	6455
Lublin	151	509	0	1063	0	113	0	1836
Łódź	352	420	0	1398	0	82	0	2252
Olsztyn	62	28	120	490	0	0	0	700
Opole	92	85	0	151	0	0	0	328
Poznań	300	78	2	3106	0	143	0	3629
Radom	248	58	0	239	0	0	0	545
Rzeszów	357	346	351	1312	26	0	0	2392
Szczecin	161	142	34	701	0	24	70	1132
Toruń	90	63	0	774	35	147	0	1109
Wałbrzych	26	5	0	1	0	0	0	32
Warszawa	589	511	401	11625	120	45	15	13 306
Wrocław	222	459	54	5936	0	0	0	6671
Zielona Góra	194	29	0	493	0	0	20	736

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Budownictwo mieszkaniowe – mieszkania oddane do użytkowania (dane kwartalne), opracowanie własne

Tabela 41 Udział mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w danym mieście w 2015 roku

Miasto	Indywidualne – przeznaczone na użytek własny inwestora	Indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem	Spółdzielcze	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Komunalne	Spółeczne czynszowe	Zakładowe
Białystok	9,1%	1,6%	0,0%	86,0%	3,4%	0,0%	0,0%
Bielsko-Biała	49,6%	0,9%	0,0%	47,6%	1,9%	0,0%	0,0%
Bydgoszcz	7,6%	6,9%	0,0%	74,6%	0,0%	11,0%	0,0%
Częstochowa	62,9%	14,4%	0,0%	22,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Gdańsk	4,4%	1,6%	3,3%	87,3%	1,1%	2,4%	0,0%
Gdynia	8,9%	5,3%	0,0%	85,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Gorzów Wielkopolski	12,3%	0,0%	23,6%	64,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Katowice	7,1%	2,6%	0,0%	84,3%	1,3%	4,7%	0,0%
Kielce	9,9%	7,1%	10,8%	68,9%	3,0%	0,0%	0,3%
Kraków	6,8%	7,6%	0,0%	85,5%	0,1%	0,0%	0,0%
Lublin	8,2%	27,7%	0,0%	57,9%	0,0%	6,2%	0,0%
Łódź	15,6%	18,7%	0,0%	62,1%	0,0%	3,6%	0,0%
Olsztyn	8,9%	4,0%	17,1%	70,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Opole	28,0%	25,9%	0,0%	46,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Poznań	8,3%	2,1%	0,1%	85,6%	0,0%	3,9%	0,0%
Radom	45,5%	10,6%	0,0%	43,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Rzeszów	14,9%	14,5%	14,7%	54,8%	1,1%	0,0%	0,0%
Szczecin	14,2%	12,5%	3,0%	61,9%	0,0%	2,1%	6,2%
Toruń	8,1%	5,7%	0,0%	69,8%	3,2%	13,3%	0,0%
Wałbrzych	81,3%	15,6%	0,0%	3,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Warszawa	4,4%	3,8%	3,0%	87,4%	0,9%	0,3%	0,1%
Wrocław	3,3%	6,9%	0,8%	89,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Zielona Góra	26,4%	3,9%	0,0%	67,0%	0,0%	0,0%	2,7%

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Budownictwo mieszkaniowe – mieszkania oddane do użytkowania (dane kwartalne), opracowanie własne

Tabela 42 Relacje między liczbą mieszkań na poszczególnych etapach inwestycji w 2015 roku

Miasto	1.	2.	3.	1/3	2/3	1/2
	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania, które oddano do użytk.	*100%		
Białystok	2141	1893	2088	103%	91%	113%
Bielsko-Biała	674	606	466	145%	130%	111%
Bydgoszcz	1694	1129	940	180%	120%	150%
Częstochowa	307	433	291	106%	1498%	71%
Gdańsk	4549	6007	4506	101%	133%	76%
Gdynia	1575	1346	1109	142%	121%	117%
Gorzów Wielkopolski	699	932	555	126%	168%	75%
Katowice	1843	1365	1159	159%	118%	135%
Kielce	699	766	943	74%	81%	91%
Kraków	8235	10942	6455	128%	166%	75%
Lublin	3174	3339	1836	173%	182%	95%
Łódź	2491	2717	2252	111%	121%	92%
Olsztyn	885	564	700	126%	81%	157%
Opole	438	414	328	134%	126%	106%
Poznań	3762	4570	3629	104%	126%	82%
Radom	1037	803	545	190%	147%	129%
Rzeszów	2327	2435	2392	97%	102%	96%
Szczecin	3083	2648	1132	272%	234%	116%
Toruń	1408	1256	1109	127%	113%	112%
Wałbrzych	65	27	32	203%	84%	241%
Warszawa	23158	20156	13 306	174%	152%	115%
Wrocław	9584	9422	6671	144%	141%	102%
Zielona Góra	1084	1164	736	147%	158%	93%
ŁĄCZNIE	74 912	74 934	53 180			

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS, opracowanie własne

W 2015 roku w kraju oddano do użytku około 147 700 mieszkań, rozpoczęto budowę około 168 400 nowych mieszkań i wydano 188 800 pozwoleń na budowę mieszkań. Dynamika zmian we wszystkich powyższych wskaźnikach względem 2014 roku była dodatnia, przy czym w największym stopniu wzrosła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie. Jak wynika z tabeli powyżej, mieszkania oddane do użytkowania w 23 miastach stanowiły ponad 36% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania. W przypadku wydanych pozwoleń na budowę i mieszkań, których budowę rozpoczęto, udział grupy M23 w wielkościach dla całego kraju był jeszcze wyższy i wynosił odpowiednio 39,7% i 44,5%.

2.2.4 Średni koszt budowy mieszkań

Jednym z czynników, którego zmiany mogą wpływać na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach, są koszty realizacji inwestycji mieszkaniowych. W literaturze branżowej koszty budowy mieszkań są dzielone na różne kategorie, zależnie od celu analizy. Na potrzeby niniejszego

opracowania przyjęto, że główne pozycje kosztowe, stanowiące łącznie koszty inwestycji mieszkaniowych, to:

- koszty zakupu gruntu,
- koszty projektu oraz nadzoru,
- koszty budowy – tzw. koszty twarde,
- koszty finansowe (koszty kredytu),
- koszty ogólne prowadzenia działalności.

Jak wynika z analiz prowadzonych przez NBP w największych polskich miastach, największy udział - wynoszący około 70–75% w całkowitych kosztach inwestycji mieszkaniowych, mają twarde koszty budowy. Zmiana wielkości tej pozycji kosztowej w działalności deweloperskiej w największym stopniu wpływa zatem na poziom całkowitych kosztów budowy mieszkań. Na potrzeby niniejszego opracowania do analizy twardych kosztów budowy mieszkań wykorzystano informacje gromadzone przez Sekocenbud dotyczące kosztorysowych wartości materiałów i robót dla typowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 5 kondygnacjach naziemnych, jednej kondygnacji podziemnej, wykończonego w stanie deweloperskim. Dane te publikowane są dla typowych budynków mieszkalnych z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego dla poszczególnych województw. Jednocześnie Sekocenbud publikuje informacje dotyczące kosztów robocizny dla poszczególnych województw, a także dla największych miast w ramach poszczególnych województw. Przyjmując założenie, że koszty transportu materiałów budowlanych w granicach województwa są ograniczone, można przyjąć, że czynnikiem różnicującym poziom twardych kosztów budowy jest przede wszystkim wysokość kosztów robocizny – z uwagi na mniejszą mobilność pracowników aniżeli materiałów budowlanych. W oparciu o to założenie przeprowadzono analizę kosztów budowy mieszkań w poszczególnych miastach wojewódzkich i miastach na prawach powiatu z grupy M5.

Tabela 43 Przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego typ 1122-302

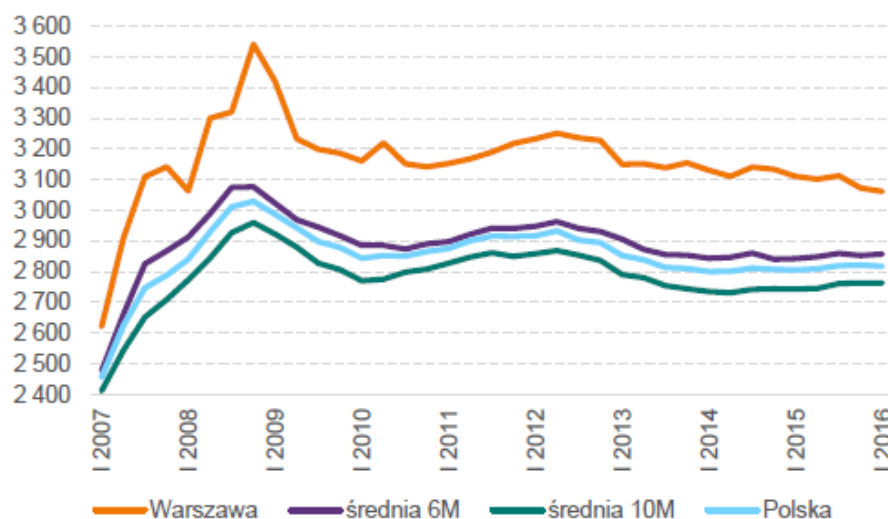
Województwo	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Dolnośląskie	2781 zł	2824 zł	2841 zł	2837 zł
Kujawsko-pomorskie	2738 zł	2736 zł	2742 zł	2729 zł
Lubelskie	2703 zł	2696 zł	2698 zł	2673 zł
Lubuskie	2752 zł	2769 zł	2775 zł	2787 zł
Łódzkie	2860 zł	2848 zł	2845 zł	2826 zł
Małopolskie	2864 zł	2847 zł	2875 zł	2839 zł
Mazowieckie (bez Warszawy)	2759 zł	2773 zł	2775 zł	2775 zł
Opolskie	2959 zł	2936 zł	2939 zł	2942 zł
Podkarpackie	2682 zł	2707 zł	2724 zł	2696 zł
Podlaskie	2662 zł	2667 zł	3695 zł	2713 zł
Pomorskie	2829 zł	2835 zł	2867 zł	2890 zł
Świętokrzyskie	2578 zł	2563 zł	2568 zł	2628 zł
Śląskie	2824 zł	2823 zł	2821 zł	2820 zł
Warmińsko-Mazurskie	2720 zł	2761 zł	2813 zł	2814 zł
Wielkopolskie	2965 zł	2969 zł	2957 zł	2950 zł
Zachodniopomorskie	2827 zł	2807 zł	2842 zł	2844 zł
Warszawa	3111 zł	3102 zł	3112 zł	3073 zł

Źródło: Sekocenbud, *Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie I, II, III, IV kwartale 2015 roku*, opracowanie własne

Najwyższe ceny w 2015 roku dotyczyły województw: wielkopolskiego, opolskiego i małopolskiego. Różnice między poszczególnymi województwami (nie licząc Warszawy traktowanej jako oddzielny obszar) nieznacznie przekraczały 14,5%. Zmiany cen w poszczególnych województwach nie przekroczyły 3,5%. Największe wzrosty (od 2,2% do 3,5% dotyczyły woj. warmińsko-mazurskiego, świętokrzyskiego i dolnośląskiego, przy czym jedynie w woj. warmińsko-mazurskim wzrost w skali roku przekroczył 3%). W przypadku Warszawy oraz łódzkiego, lubelskiego i małopolskiego odnotowano nieznaczny spadek kosztów budowy – od 0,9% do 1,3%.

Dane zagregowane dla stolic województw publikowane przez NBP w 2015 roku potwierdzają taką diagnozę.

Rysunek 1 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302) w PLN



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Jednym z podstawowych elementów twardych kosztów budowy oprócz kosztów materiałowych są koszty robocizny. Na potrzeby raportu przeanalizowano zmiany kosztów robocizny w oparciu o publikowane przez Sekocenbud najczęściej przyjmowane wartości kosztorysowe brutto, tj. uwzględniające regionalne narzuty kosztów pośrednich i regionalne narzuty. Są one publikowane przez Sekocenbud w odstępach kwartalnych dla województw i dla największych miast w poszczególnych województwach.

Tabela 44 Stawki robocizny kosztorysowej w robotach ogólnobudowlanych inwestycyjnych

Miasto	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Białystok	24,5 zł	25,0 zł	24,5 zł	24,5 zł
Bielsko-Biała	25,0 zł	25,2 zł	24,8 zł	24,9 zł
Bydgoszcz	25,2 zł	25,3 zł	25,0 zł	25,0 zł
Częstochowa	25,4 zł	25,5 zł	25,6 zł	25,5 zł
Gdańsk (Gdynia)	26,7 zł	27,0 zł	27,2 zł	27,0 zł
Gorzów Wielkopolski	25,0 zł	25,0 zł	25,0 zł	25,0 zł
Katowice	26,0 zł	25,9 zł	25,5 zł	25,5 zł

Miasto	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Kielce	24,0 zł	24,0 zł	24,0 zł	24,0 zł
Kraków	26,0 zł	25,4 zł	26,5 zł	27,2 zł
Lublin	24,5 zł	24,5 zł	24,5 zł	24,5 zł
Łódź	27,5 zł	27,5 zł	27,5 zł	27,5 zł
Olsztyn	25,1 zł	26,2 zł	27,1 zł	27,4 zł
Opole	26,5 zł	26,0 zł	26,8 zł	26,0 zł
Poznań	30,0 zł	30,0 zł	29,5 zł	29,0 zł
Radom	24,2 zł	24,3 zł	24,3 zł	24,5 zł
Rzeszów	25,0 zł	25,5 zł	26,0 zł	26,0 zł
Szczecin	27,2 zł	27,2 zł	27,4 zł	27,4 zł
Toruń	24,9 zł	24,8 zł	24,9 zł	25,1 zł
Wałbrzych	24,0 zł	26,0 zł	25,8 zł	26,0 zł
Warszawa	32,8 zł	32,7 zł	32,7 zł	32,7 zł
Wrocław	23,7 zł	26,0 zł	25,8 zł	28,0 zł
Zielona Góra	25,2 zł	25,2 zł	25,5 zł	25,5 zł

Źródło: Sekocenbud, *Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie I, II, III, IV kwartałe 2015 roku*, opracowanie własne

Najwyższy poziom koszty robocizny osiągały w największych miastach takich, jak: Warszawa, Poznań, Wrocław i Łódź. Różnice między kosztami robocizny w poszczególnych miastach są wyższe aniżeli różnice kosztów budowy w ujęciu ogólnym i w 2015 roku przekraczają nieznacznie 36%. Także fluktuacje kosztów robocizny w poszczególnych kwartałach 2015 roku były widocznie większe niż kwartalne wahania kosztów budowy ogółem. Największy wzrost dotyczył Wrocławia (18,1%), Olsztyna (9,2%), Wałbrzycha (8,3%) i Krakowa (7,1%). Spadki w skali roku zanotowano przede wszystkim w Opolu, Katowicach i Poznaniu. Spadki mniejsze niż 1% dotyczyły Warszawy, Bielsko-Białej i Bydgoszczy.

Pomimo wzrostów w kosztorysowych kosztach robót, jak wynika z danych NBP, w 2015 roku *szacowany udział zysku deweloperskiego w cenie nowych mieszkań utrzymywał się na wysokim poziomie*. Oznacza to, że pomimo powolnego wzrostu twardych kosztów budowy mieszkań w większości analizowanych miast nie przekłada się to dotychczas na presję wzrostu cen. Deweloperzy mają ciągle rezerwy w postaci odpowiedniego poziomu zysków przy aktualnych cenach nieruchomości mieszkaniowych, co pozwala im nie modyfikować cen z powodu zmian kosztów budowy.

2.2.5 Koszt zakupu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe

Drugim istotnym elementem kosztowym jest koszt zakupu gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Dotyczy to budowy nowych mieszkań zarówno w inwestycjach realizowanych przez deweloperów, jak i indywidualnych realizowanych na potrzeby własne inwestora. Dostępność i koszt zakupu gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wpływa na opłacalność inwestycji w budowę domów jednorodzinnych jako alternatywy dla zakupu mieszkania, przez co może decydować o popycie na lokale mieszkalne. Jest to szczególnie istotne z uwagi na to, że znaczna część inwestycji w budownictwie jednorodzinym jest realizowana systemem gospodarczym, co powoduje, że ich koszty w przeliczeniu na 1 m² są

widocznie niższe niż w przypadku inwestycji deweloperskich i koszt zakupu gruntu odgrywa w ich przypadku większą rolę.

Koszt zakupu gruntów jest jednym z istotnych elementów struktury kosztowej także w budownictwie wielorodzinnym. Biorąc pod uwagę lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która jest zlokalizowana przeważnie znacznie bliżej centrum miast aniżeli zabudowa jednorodzinna, ceny gruntów tego typu w przeliczeniu na 1 m² są przeważnie znacznie wyższe. Na wyższy poziom cen tego typu gruntów oprócz lokalizacji wpływa większa niż w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszczalna intensywność zabudowy. Z uwagi na to deweloperzy w swoich analizach opłacalności inwestycji i kalkulacjach kosztowych posługują się przede wszystkim wskaźnikiem ceny gruntu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań, które można na tym gruncie wybudować a nie ceną gruntu w przeliczeniu na 1 m².

W przypadku wzrostu cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub ograniczeniu dostępności tego typu gruntów można spodziewać się także wzrostu zainteresowania lokalami mieszkalnymi w budownictwie wielorodzinnym co w dłuższym okresie może przełożyć się na presję wzrostu cen lokali mieszkalnych.

Jak wynika z danych publikowanych przez NBP dla 2015 roku dotyczących poziomu kosztów inwestycji mieszkaniowych, przeciętny poziom zysku deweloperskiego w analizowanych miastach był na tyle wysoki, aby skompensować ewentualne wzrosty cen gruntów. Zmiany na rynku gruntów przekładają się także na zmiany cen przygotowywanych inwestycji, a co za tym idzie w niewielkim stopniu kształtują poziom cen mieszkań dostępnych na rynku w danym czasie. Należy podkreślić, że skutki zmian sytuacji na lokalnych rynkach nieruchomości gruntowych dla sytuacji na rynku mieszkaniowym są generalnie odsunięte w czasie.

Na cenę gruntów wpływa oprócz popytu ze strony deweloperów także dostępność gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne. W przypadku ograniczonej dostępności gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne może występować presja na wzrost poziomu cen gruntów inwestycyjnych a w konsekwencji wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym. Poziom dostępności determinuje m.in. sytuacja planistyczna na terenie miasta. Tereny objęte zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego charakteryzuje znacząco krótszy proces przygotowawczy do inwestycji z uwagi na brak konieczności przechodzenia procesu uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

Tabela 45 Obszar miasta objęty zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2009–2015

Miasto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Białystok	25,33	25,59	33,46	43,00	46,16	44,99	46,84
Bielsko-Biała	20,28	24,40	25,59	29,23	32,09	38,33	38,44
Bydgoszcz	20,03	23,80	30,66	30,88	33,92	33,53	34,63
Częstochowa	4,11	7,21	12,52	15,11	16,10	17,50	20,83
Gdańsk	61,30	62,81	64,32	67,26	64,02	64,84	65,04
Gdynia	15,73	19,50	20,78	24,92	26,42	27,44	28,65
Gorzów Wielkopolski	31,19	31,44	31,77	39,36	40,78	44,60	53,36

Miasto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Katowice	17,47	17,95	20,55	20,63	20,84	21,82	21,91
Kielce	11,72	11,72	10,35	15,13	17,01	17,31	17,53
Kraków	16,68	29,20	35,79	37,75	48,19	49,47	48,17
Lublin	43,95	43,95	44,17	45,37	43,13	47,03	47,28
Łódź	4,56	4,56	5,33	5,40	6,22	8,69	10,63
Olsztyn	61,12	44,08	44,36	50,04	49,85	55,80	55,85
Opole	28,21	32,87	33,13	37,48	37,45	38,28	41,13
Poznań	25,42	28,89	31,39	34,56	40,06	41,26	41,94
Radom	6,78	7,66	7,88	10,52	10,23	11,20	12,71
Rzeszów	10,48	9,34	11,66	13,82	14,37	15,45	16,03
Szczecin	26,67	38,57	41,44	44,34	46,01	46,62	47,45
Toruń	30,49	34,96	42,95	43,65	44,88	44,88	49,79
Wałbrzych	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	17,24	17,47	18,89
Warszawa	23,37	27,76	28,77	29,74	31,58	34,58	35,76
Wrocław	41,01	44,79	46,09	50,92	54,57	56,05	56,69
Zielona Góra	35,58	42,60	57,35	57,08	58,98	58,98	58,98

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, Planowanie Przestrzenne – obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994 oraz ustawy z 27 marca 2003, opracowanie własne, b.d. – brak danych

Zakup gruntów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obarczony jest także mniejszym niż w przypadku pozostałych gruntów ryzykiem, chociaż należy wskazać, że w przypadku wielu deweloperów, doświadczonych w postępowaniach administracyjnych, preferowany typ gruntów to grunty nieobjęte planami miejscowymi. W ten sposób, starając się o decyzję o warunkach zabudowy dla danej nieruchomości, deweloperzy są często w stanie uzyskać istotnie lepsze charakterystyki dopuszczalnej zabudowy – co zwiększa opłacalność inwestycji pomimo wydłużenia jej w czasie.

Analiza kosztu zakupu gruntu w grupie M23 w 2015 roku w oparciu o dane GUS dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie pozwala na wyciąganie jakichkolwiek wniosków z uwagi na niekompletność danych w tym zakresie. Zgodnie z danymi GUS transakcje gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wystąpiły w 2015 roku jedynie w czterech spośród analizowanych miast, tj. w Gorzowie Wielkopolskim, Lublinie, Radomiu i Wrocławiu. Ponadto analiza liczby zawartych transakcji i powierzchni gruntów sklasyfikowanych jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową sugeruje ich niewielki udział w obrocie gruntami niezabudowanymi ogółem. Stoi to w sprzeczności z wieloletnimi badaniami rynków nieruchomości, które sugerują, że grunty o takim przeznaczeniu stanowią znakomitą większość wśród zawieranych transakcji. Analiza danych transakcyjnych dotyczących transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w rozbiciu na przeznaczenie pod różny rodzaj zabudowy pokazuje, że dominująca część z gruntów przeznaczonych pod zabudowę została sklasyfikowana jako „przeznaczona pod zabudowę

inną”, w czym należy upatrywać braku informacji o nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Tabela 46 Transakcje w zakresie obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w 2015 roku

Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową				
Miasto	Liczba działek	Wartość	Pow. (m ²)	Średnia cena 1 m ²
Białystok	0	0	0	0
Bielsko-Biała	0	0	0	0
Bydgoszcz	0	0	0	0
Częstochowa	0	0	0	0
Gdańsk	0	0	0	0
Gorzów Wielkopolski	59	15 246 354 zł	122 288	125 zł
Katowice	0	0	0	0
Kielce	0	0	0	0
Kraków	0	0	0	0
Lublin	133	91 468 877 zł	200 210	457 zł
Łódź	0	0	0	0
Olsztyn	0	0	0	0
Opole	0	0	0	0
Poznań	0	0	0	0
Radom	12	1 089 750 zł	7926	137 zł
Rzeszów	0	0	0	0
Szczecin	0	0	0	0
Toruń	0	0	0	0
Wałbrzych	0	0	0	0
Warszawa	0	0	0	0
Wrocław	94	23 498 111 zł	60 844	386 zł
Zielona Góra	0	0	0	0

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Z uwagi na powyższe, na potrzeby analizy wykorzystano w analizie dane dotyczące transakcji gruntami sklasyfikowanymi jako „nieruchomości gruntowe niezabudowane”.

Tabela 47 Transakcje w zakresie obrotu gruntami niezabudowanymi w 2015 roku

Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem					
Miasto	Liczba umów	Liczba działek	Wartość	Pow. (m ²)	Średnia cena 1 m ²
Białystok	230	414	77 912 698 zł	409 418	190 zł
Bielsko-Biała	443	664	102 000 657 zł	775 686	131 zł
Bydgoszcz	216	399	89 807 182 zł	621 079	145 zł
Częstochowa	278	510	98 705 156 zł	1 100 537	90 zł
Gdańsk	353	580	425 490 481 zł	1 771 189	240 zł
Gorzów Wielkopolski	173	265	30 383 068 zł	515 879	59 zł
Katowice	305	719	113 786 545 zł	888 690	128 zł
Kielce	202	378	57 744 105 zł	462 898	125 zł

Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem					
Miasto	Liczba umów	Liczba działek	Wartość	Pow. (m ²)	Średnia cena 1 m ²
Kraków	1263	2672	981 283 257 zł	3 637 003	270 zł
Lublin	287	287	203 211 550 zł	688 600	295 zł
Łódź	499	805	216 226 782 zł	1 463 694	148 zł
Olsztyn	111	154	106 856 001 zł	329 808	324 zł
Opole	168	277	43 731 339 zł	547 021	80 zł
Poznań	586	1018	449 802 209 zł	2 984 955	151 zł
Radom	71	71	14 701 652 zł	101 796	144 zł
Rzeszów	732	1565	215 057 539 zł	1 672 357	129 zł
Szczecin	286	554	137 486 738 zł	1 284 896	107 zł
Toruń	183	269	106 779 750 zł	543 761	196 zł
Wałbrzych	49	65	4 820 477 zł	106 846	45 zł
Warszawa	1031	1031	2 223 986 731 zł	2 776 568	801 zł
Wrocław	477	477	395 421 762 zł	1 255 860	315 zł
Zielona Góra	112	143	29 866 362 zł	180 054	166 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Tabela 48 Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2014–2015

Miasto	2014				2015			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	160 zł	118 zł	217 zł	242 zł	313 zł	209 zł	195 zł	249 zł
Bielsko-Biała	77 zł	77 zł	108 zł	195 zł	137 zł	135 zł	128 zł	131 zł
Bydgoszcz	362 zł	117 zł	131 zł	172 zł	171 zł	140 zł	149 zł	145 zł
Częstochowa	123 zł	82 zł	127 zł	67 zł	64 zł	140 zł	56 zł	81 zł
Gdańsk	119 zł	205 zł	254 zł	320 zł	423 zł	409 zł	1088 zł	628 zł
Gdynia	356 zł	216 zł	501 zł	b.d.	172 zł	103 zł	318 zł	b.d.
Gorzów Wielkopolski	50 zł	42 zł	57 zł	86 zł	62 zł	77 zł	47 zł	43 zł
Katowice	100 zł	120 zł	99 zł	205 zł	105 zł	160 zł	72 zł	76 zł
Kielce	150 zł	252 zł	243 zł	210 zł	75 zł	171 zł	111 zł	163 zł
Kraków	245 zł	440 zł	305 zł	408 zł	269 zł	373 zł	290 zł	279 zł
Lublin	318 zł	166 zł	210 zł	204 zł	125 zł	281 zł	427 zł	263 zł
Łódź	81 zł	125 zł	78 zł	63 zł	160 zł	71 zł	879 zł	127 zł
Olsztyn	262 zł	254 zł	290 zł	155 zł	453 zł	236 zł	491 zł	352 zł
Opole	42 zł	188 zł	59 zł	123 zł	55 zł	103 zł	129 zł	102 zł
Poznań	297 zł	172 zł	364 zł	328 zł	317 zł	209 zł	204 zł	541 zł
Radom	97 zł	107 zł	84 zł	193 zł	107 zł	151 zł	453 zł	119 zł
Rzeszów	37 zł	159 zł	146 zł	92 zł	155 zł	110 zł	159 zł	91 zł
Szczecin	104 zł	205 zł	139 zł	120 zł	101 zł	101 zł	87 zł	135 zł
Toruń	210 zł	160 zł	90 zł	113 zł	248 zł	220 zł	279 zł	166 zł

Miasto	2014				2015			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Wałbrzych	100 zł	20 zł	17 zł	30 zł	176 zł	50 zł	410 zł	51 zł
Warszawa	686 zł	686 zł	413 zł	417 zł	678 zł	607 zł	865 zł	972 zł
Wrocław	185 zł	313 zł	188 zł	117 zł	144 zł	247 zł	371 zł	296 zł
Zielona Góra	195 zł	101 zł	171 zł	269 zł	116 zł	206 zł	128 zł	188 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Zmienność średnich cen gruntów niezabudowanych w miastach z grupy M23 była w poszczególnych kwartałach 2015 roku bardzo duża. Analizując zmiany średnich cen w ujęciu kwartalnym, w zestawieniu z danymi za 2014 roku nie jest widoczny wyraźny trend zmian obejmujący większość miast. Podobnie jak w przypadku innych danych rynkowych wyraźnie niższe ceny osiągały grunty niezabudowane w miastach z grupy M5, z wyjątkiem Gdyni. Najwyższe ceny gruntów dotyczą Warszawy, Gdańska i Poznania. Najniższe z grupy M18 dotyczą Gorzowa Wielkopolskiego, Opola i Rzeszowa. Duża zmienność średnich cen transakcyjnych w poszczególnych kwartałach sugeruje znaczne różnice w charakterystyce nieruchomości będących przedmiotem transakcji tworzących ich zbiór w poszczególnych okresach.

Jednocześnie szacunki NBP w analizowanych corocznie 16 miastach wojewódzkich wskazują na ogólnie stabilną tendencję udziału ceny zakupu gruntu w kosztach inwestycji mieszkaniowych. Koszt zakupu gruntu w przeliczeniu na 1 m² PUM wahał się w analizowanych miastach od około 200 zł (Białystok, Kielce, Olsztyn, Opole) do nieco ponad 1000 zł w Warszawie i Wrocławiu. Między tymi skrajnymi wartościami można wyróżnić trzy grupy miast o zbliżonym koszcie gruntu w przeliczeniu na 1 m² PUM. Pierwszą z nich tworzą Kraków, Poznań i Szczecin, gdzie ceny te wahały się w przedziale 780–850 zł. Drugą grupę stanowią Katowice, Lublin i Łódź, gdzie cena gruntu w przeliczeniu na PUM wynosi około 400–500 zł, oraz trzecią, tj. Rzeszów i Zieloną Górę, gdzie cena ta oscyluje wokół 350 zł.

Jak wynika z danych i szacunków NBP, w 2015 roku udział kosztu gruntu w cenie nowych mieszkań w większości miast pozostawał niezmienny. W Bydgoszczy zanotowano nieznaczny spadek (ok. 4,1%) a w Warszawie nieznaczny wzrost – ok. 5%. Zmiany w takim zakresie nie powinny przekładać się na zmiany cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym.

2.3 Analiza czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę popytową rynku nieruchomości

2.3.1 Liczba zawieranych transakcji

Analiza liczby zawieranych transakcji na lokalnych rynkach nieruchomości stanowi element monitorowania cykli rynków nieruchomości. GUS gromadzi informacje o liczbie zawieranych transakcji na lokalnych rynkach nieruchomości w oparciu o dane zbiorcze z prowadzonych w powiatach Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości. Te zbiory danych są tworzone w oparciu o informacje z zawartych w danym okresie umów w formie aktów notarialnych, które są wymaganą formą przy transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości.

Głównym ograniczeniem tak gromadzonych informacji jest to, że transakcje na rynku wtórnym, zawierane w formie aktu notarialnego, dotyczą faktycznie sprzedawanych w danej chwili mieszkań, jednak w przypadku rynku pierwotnego proces zakupu mieszkania jest wydłużony i oparty na

przedwstępnych umowach sprzedaży. W takiej sytuacji transakcje z rynku pierwotnego ujawnione w bazie danych dotyczą faktycznie ukończonych lokali mieszkalnych, które zostały oddane do użytkowania. Jednocześnie zawarte w tym czasie kontrakty na budowę mieszkań, czym de facto jest zakup tzw. „dziury w ziemi” lub mieszkania w inwestycji w trakcie realizacji na podstawie umowy przedwstępnej, nie są ujmowane w zestawieniu. Należy jednak wskazać, że tylko część lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym jest przedmiotem transakcji przed oddaniem ich do użytkowania. Jak wynika z danych publikowanych przez REAS oraz NBP dla największych miast w Polsce, w ofercie deweloperów działających na rynkach lokalnych ciągle pozostaje znaczna liczba ukończonych mieszkań dostępnych „od ręki”. Z uwagi na to błędnym podejściem byłoby traktowanie transakcji na rynku pierwotnym jako wyłącznie kontraktów na budowę mieszkań, które zostaną oddane do użytkowania w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe ograniczenia, analiza liczby zawieranych w danej jednostce czasu transakcji obrazuje aktualny zrealizowany popyt na lokale mieszkalne. W naturalny sposób wzrost popytu na lokalnym rynku wywiera presję na wzrost cen nieruchomości. Liczba zawieranych transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców świadczy także o aktywności i poziomie rozwoju lokalnego rynku nieruchomości oraz o płynności aktywa, jakim jest mieszkanie na takim rynku.

Tabela 49 Transakcje lokalami mieszkalnymi w ujęciu kwartalnym

Miasto	2014				2015			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	475	437	542	452	616	473	723	590
Bielsko-Biała	178	196	149	142	180	184	146	192
Bydgoszcz	363	395	412	480	402	276	378	343
Częstochowa	144	159	176	214	286	140	201	156
Gdańsk	1326	1420	1454	1592	1634	1764	1735	1934
Gdynia	482	595	519	b.d.	635	522	272	b.d.
Gorzów Wielkopolski	316	293	214	274	274	293	273	294
Katowice	185	113	58	57	60	61	256	227
Kielce	285	270	294	397	353	270	289	552
Kraków	2581	2426	2659	3021	2959	2547	2809	2852
Lublin	371	331	240	387	620	500	430	787
Łódź	1573	1517	1240	738	897	729	951	1087
Olsztyn	436	398	433	574	494	409	316	327
Opole	226	178	176	215	187	159	155	273
Poznań	1135	952	1070	717	986	778	1339	1419
Radom	189	117	109	109	138	129	106	103
Rzeszów	150	187	174	225	297	317	176	338
Szczecin	511	230	181	513	898	724	694	439
Toruń	154	176	144	157	178	166	146	161
Wałbrzych	172	220	136	134	172	187	118	176

Miasto	2014				2015			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Warszawa	1166	329	2875	3539	4576	3963	4001	3201
Wrocław	919	1032	1238	479	1412	1112	1009	2348
Zielona Góra	145	40	80	143	109	41	150	153

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Analiza zmian liczby transakcji lokalami mieszkalnymi w ujęciu kwartalnym w latach 2014–2015 w grupie M23 wskazuje na brak jednolitego trendu w którymkolwiek z miast. Różnice między poszczególnymi kwartałami poszczególnych lat, jak również w każdym roku oddzielnie analizowanym są w części miast bardzo duże i w niektórych przypadkach przekraczają 200%. Z uwagi na powyższe w celu uchwycenia zmian zachodzących na lokalnych rynkach i ich potencjalnym wpływie na lokalne rynki nieruchomości zasadne jest przeanalizowanie liczby transakcji w ujęciu rocznym.

Tabela 50 Transakcje lokalami mieszkalnymi w latach 2013–2015

Miasto	2013	2014	2015	Zmiana 2013–2015	Na 1000 mieszkańców w 2015
Białystok	1679	1906	2402	43%	8,12
Bielsko-Biała	767	665	702	-8%	4,07
Bydgoszcz	2403	1650	1399	-42%	3,93
Częstochowa	605	693	783	29%	3,43
Gdańsk	6596	5792	7067	7%	15,29
Gdynia	2149	1596	1429	-34%	5,77
Gorzów Wielkopolski	1089	1097	1134	4%	9,16
Katowice	867	413	604	-30%	2,01
Kielce	1477	1246	1464	-1%	7,39
Kraków	9824	10687	11167	14%	14,67
Lublin	1771	1329	2337	32%	6,86
Łódź	7016	5068	3664	-48%	5,23
Olsztyn	2031	1841	1546	-24%	8,91
Opole	840	795	774	-8%	6,51
Poznań	4475	3874	4522	1%	8,34
Radom	504	524	476	-6%	2,20
Rzeszów	1036	736	1128	9%	6,07
Szczecin	2308	1435	2755	19%	6,79
Toruń	627	631	651	4%	3,21
Wałbrzych	707	662	653	-8%	5,66
Warszawa	7784	7909	15741	102%	9,02
Wrocław	4757	3668	5881	24%	9,25

Miasto	2013	2014	2015	Zmiana 2013–2015	Na 1000 mieszkańców w 2015
Zielona Góra	723	408	453	1%	3,26

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W ciągu trzech minionych lat zmiany w bezwzględnej liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi w poszczególnych miastach następowały w różnych kierunkach. Widoczny trend wzrostowy obserwowany był w Częstochowie, Toruniu, Warszawie, Białymstoku i Krakowie. Największy bezwzględny i procentowy wzrost w 2015 roku względem lat poprzednich dotyczył Warszawy, gdzie liczba zawartych transakcji wzrosła odpowiednio o niemal 8000, co stanowiło ponad 100% wzrost. Na innych rynkach lokalnych, na których zanotowano także wzrost liczby zawieranych transakcji, był on wyraźnie niższy. W Białymstoku, Lublinie i Częstochowie, w których wzrost był także najwyższy, wahał się on między 30 a 43%. Największy spadek liczby zawieranych transakcji dotyczył Gdyni, Łodzi, Bydgoszczy, Katowic i Olsztyna, gdzie w ciągu trzech lat przekraczał 20%.

Analiza liczby zawieranych transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w grupie M23 pokazuje, że największą aktywność rynku w 2015 roku zanotowano w Gdańsku i Krakowie, gdzie dokonywano około 15 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców. Od 8 do nieco ponad 9 transakcji na 1000 mieszkańców dokonywano w Białymstoku, Poznaniu, Olsztynie, Warszawie i we Wrocławiu. O najniższej aktywności rynku można mówić w takich miastach, jak: Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Częstochowa, Toruń, Radom i Katowice, gdzie liczba zawieranych transakcji w 2015 roku nie przekraczała 5. Podobnie jak w przypadku innych statystyk, widocznie gorzej w porównaniu z miastami z grupy M18, wypadają miasta z grupy M5 – 3 z nich są w grupie 5 miast o najmniejszej aktywności rynku. Uwagę zwraca jednak to, że w odróżnieniu od danych dotyczących powstających i planowanych inwestycji mieszkaniowych, pod kątem aktywności rynku Wałbrzych lokuje się w środku stawki. Świadczy to o dominującej roli rynku wtórnego w tym mieście.

2.3.2 Czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym

Analiza czasu sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym i jego wpływ na poziom cen lokali mieszkalnych została przeprowadzona w oparciu o dwa źródła informacji. Pierwsze stanowią publikowane przez NBP dane dotyczące czasu sprzedaży mieszkań w ujęciu kwartalnym dla 16 miast wojewódzkich i Gdyni, drugie źródło stanowią wyniki przeprowadzonej przez IRM ankiety wśród rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami. Badanie ankietowe zostało przeprowadzone w całej grupie M23 miast.

W ramach badania ankietowego zadaniem respondentów było określenie przeciętnego czasu, jaki jest niezbędny do sprzedaży lokalu mieszkalnego na lokalnym rynku w 2015 roku przy założeniu odpowiedniej jego wyceny. Dodatkowo respondenci mieli za zadanie określić także trend zmian w tym czasie, tzn. określić, czy czas niezbędny do sprzedaży mieszkania skrócił się, wydłużył się lub pozostawał bez zmian.

W tabeli poniżej przedstawiono dane dla 16 miast wojewódzkich gromadzone i publikowane przez NBP. Jak wynika z analizy porównawczej miast i danych kwartalnych w poszczególnych miastach w 2015 roku, odnotowano, ogólnie ujmując, wydłużenie okresu niezbędnego do sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym.

Dane dotyczące przeciętnej liczby dni niezbędnych do sprzedania mieszkania na rynku wtórnym za IV kwartał 2015 roku w 10 z 16 miast są najwyższe w całym analizowanym okresie. W kolejnych 4 miastach przyjmują wartości zbliżone do najwyższych. Jedynie w przypadku Wrocławia i Szczecina można mówić o poprawiającej się sytuacji w tym zakresie. W całej grupie 16 miast przeciętny czas niezbędny do sprzedaży mieszkania w IV kwartale 2015 roku to 181 dni, co przekłada się na 6 miesięcy. Średnia ta jest na praktycznie identycznym poziomie jak dominujący poziom odpowiedzi respondentów w przeprowadzonym badaniu ankietowym. Średnia ta jest wyraźnie wyższa aniżeli w pozostałych trzech kwartałach, gdzie wahała się od około 147 do 161 dni.

Najdłuższy czas ekspozycji mieszkania na rynku jest niezbędny w Lublinie i Rzeszowie. W ostatnim kwartale 2015 roku było to w obu przypadkach 340 dni, a średnio odpowiednio 271 i 284 dni. W przypadku pozostałych analizowanych miast zarówno średnia, jak i dane kwartalne były wyraźnie niższe – nie przekraczając 200 dni zarówno w IV kwartale 2015, jak i średnio w całym roku. Najkrótszy czas niezbędny przeciętnie do sprzedaży mieszkania według danych GUS dotyczył Białegostoku, Bydgoszczy, Łodzi, Wrocławia, Zielonej Góry i Poznania, we wszystkich tych miastach zawierając się w przedziale 109–124 dni. W pozostałych miastach przeciętny czas wahał się od 135 do 196 dni.

Tabela 51 Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w dniach

Miasto	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	Średnia w 2015
Białystok	145	110	100	125	120
Bydgoszcz	70	90	75	200	109
Katowice	140	155	85	160	135
Kielce	160	125	150	175	153
Kraków	175	160	145	195	169
Lublin	250	225	270	340	271
Łódź	130	110	125	130	124
Olsztyn	190	110	100	175	144
Opole	145	125	170	150	148
Poznań	120	125	100	125	118
Rzeszów	280	285	230	340	284
Szczecin	250	185	200	150	196
Gdańsk	160	150	190	200	175
Warszawa	160	170	175	195	175
Wrocław	120	155	110	110	124
Zielona Góra	80	145	120	125	118
Średnia:	161	152	147	181	160

Źródło: Cykliczne badania rynku nieruchomości NBP, opracowanie własne

Zdaniem respondentów uczestniczących w badaniu ankietowym najdłuższy czas ekspozycji mieszkania przed zawarciem transakcji sprzedaży przeciętnie niezbędny jest w Zielonej Górze, Kielcach, Lublinie i Opolu, gdzie przeciętnie wynosi odpowiednio 9, 9,33, 10,2 i 10,5 miesiąca, tj. 270, 280, 306 i 315 dni. Najszybciej przeciętnie mieszkanie można sprzedać w Katowicach, Gdańsku i Szczecinie, odpowiednio 145, 161 i 174 dni. W przekroju wszystkich 18 analizowanych miast najczęściej wskazywanym okresem niezbędnym do sprzedaży mieszkania jest 6 miesięcy, tylko w pojedynczych miastach najczęściej padające odpowiedzi dotyczyły innego okresu.

Respondenci ogólnie wskazywali na wydłużający się czas sprzedaży mieszkań w części z badanych miast. Tego typu obserwacje dotyczyły: Gorzowa Wielkopolskiego, Katowic, Kielc, Lublina, Opola, Rzeszowa i Wrocławia. W pozostałych miastach respondenci wskazywali, że w analizowanym czasie przeciętny czas niezbędny do sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym pozostawał bez zmian. Ogólna tendencja wynikająca z badania ankietowanego potwierdza wnioski płynące z danych NBP.

Tabela 52 Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w dniach

Miasto	Min	Max	Dominanta	Średnia w mies.	Średnia dni	Trend zmian
Białystok	5	12	6	7,00	210	bez zmian
Bydgoszcz	3	15	6	6,83	205	bez zmian
Gdańsk	3	10	6	5,38	161	bez zmian
Gorzów Wlkp.	6	9	6	6,75	203	wydłużył się
Katowice	3	6	6	4,83	145	wydłużył się
Kielce	6	18	6	9,33	280	wydłużył się
Kraków	4	18	6	8,64	259	wydłużył się
Lublin	6	18	9	10,20	306	wydłużył się
Łódź	6	8	6	7,00	210	bez zmian
Olsztyn	2	18	3	6,89	207	bez zmian
Opole	6	12	12	10,5	315	wydłużył się
Poznań	3	12	6	5,85	176	bez zmian
Rzeszów	2	12	6	7,14	214	wydłużył się
Szczecin	3	12	6	5,80	174	bez zmian
Toruń	3	18	6	6,65	199	bez zmian
Warszawa	3	12	6	6,15	185	bez zmian
Wrocław	6	18	6	8,20	246	wydłużył się
Zielona Góra	6	12	6	9,00	270	bez zmian

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne.

Długi czas sprzedaży mieszkań na rynkach lokalnych sprzyja ogólnie większym korektom cen ofertowych w procesie negocjacji między sprzedającymi i kupującymi. Świadczy także o gorszym dopasowaniu popytu i podaży na lokalnym rynku. Wydłużający się czas niezbędny do sprzedaży mieszkania w przypadku części właścicieli zwiększa presję na obniżanie poziomu średnich cen lokali mieszkalnych.

2.3.3 Kredytowa dostępność mieszkań

Kredytowa dostępność mieszkania jest miarą analizowaną przez NBP w ramach cyklicznego badania rynku nieruchomości w Polsce.

Zgodnie z definicją podawaną przez NBP kredytowa dostępność mieszkania jest miarą określającą liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można kupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (na podstawie danych GUS). Miara ta jest ustalana z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania (z uwzględnieniem proporcji 40% z cen z rynku pierwotnego i 60% wagi cen z rynku wtórnego) na danym rynku nieruchomości. Z punktu widzenia analizy lokalnych rynków

nieruchomości znaczenie informacyjne ma kierunek i tempo zmian indeksu, a także rozpiętość tej wartości między rynkami.

Z uwagi na powszechne obecnie wykorzystanie kredytów hipotecznych przy zakupie nieruchomości mieszkaniowych popyt konsumpcyjny na mieszkania w największych miastach jest w znacznej mierze zdeterminowany kredytową dostępnością mieszkania.

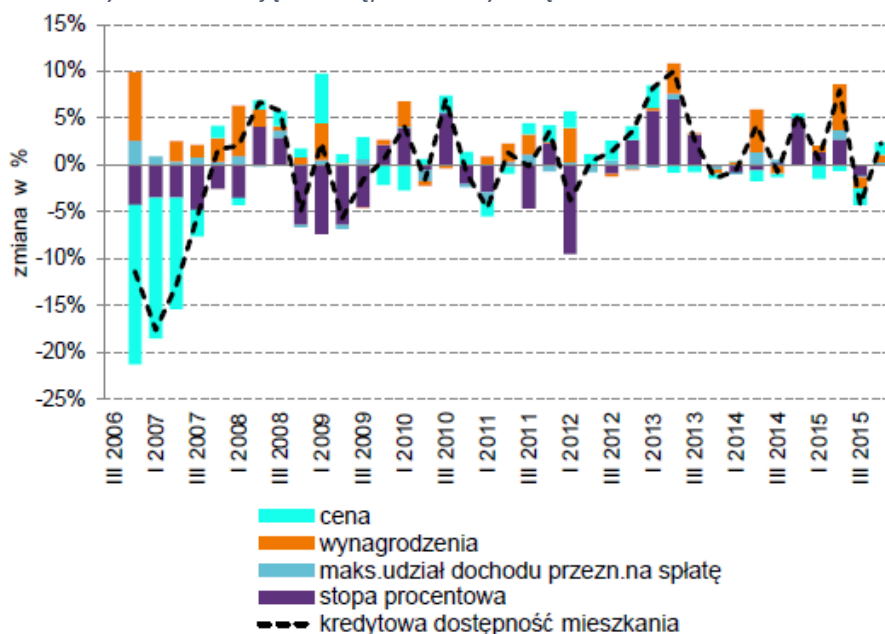
Czynnikami kształtującymi poziom kredytowej dostępności mieszkania są: cena mieszkania (cena w przeliczeniu na 1 m²), poziom wynagrodzeń, maksymalny udział dochodu przeznaczony na spłatę kredytu i poziom oprocentowania kredytów hipotecznych (liczony łącznie jako stopa procentowa powiększona o marżę banków). Maksymalny udział dochodu, przeznaczony na spłatę kredytu, jest obliczany jako różnica między przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem a płacą minimalną, którą przyjmuje się jako minimum wymagane do egzystencji.

Z uwagi na powyższe, wartość kredytowej dostępności mieszkania jest zmienną zależną przede wszystkim od ceny nieruchomości na lokalnym rynku, wysokości wynagrodzenia w lokalnej gospodarce i wysokości oprocentowania kredytów. Z tego powodu nie jest ona zmienną bezpośrednio kształtującą cenę nieruchomości, jednak wpływającą na wysokość popytu na nieruchomości mieszkaniowe, co w dłuższej perspektywie może przełożyć się na wysokość cen.

Czynniki powodujące wzrost kredytowej dostępności mieszkania to takie zjawiska, jak: wzrost płac realnych, spadek stóp procentowych, spadek marży przy udzielanych kredytach i spadek cen mieszkań. Z kolei spadek kredytowej dostępności mieszkania jest powodowany m.in. przez spadek realnych płac, wzrost poziomu płacy minimalnej przy stałym poziomie płac ogółem i wzrost cen mieszkań.

Wykres poniżej przedstawia kwartalne zmiany szacowanej kredytowej dostępności mieszkania w ujęciu średnim dla 7 miast: Gdańska, Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia. W 2015 roku najbardziej widoczny jest korzystny wpływ spadających stóp procentowych, który dotyczył całego kraju i wzrost wynagrodzeń (z wyjątkiem III kwartału 2015). Czynnikiem wpływającym negatywnie na poziom średniej kredytowej dostępności mieszkań w 2015 roku był przede wszystkim wzrost cen nieruchomości (z wyjątkiem IV kwartału 2015).

Rysunek 2 Czynniki kształtujące dostępność kredytową mieszkań dla 7 miast



Źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 roku, NBP.

Tabela 53 Dostępność kredytowa mieszkania wyrażona w m²

Miasto	Rynek	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016
Białystok	RP	66	60	63	64	66	64
	RW	77	75	78	76	76	74
Bydgoszcz	RP	67	66	69	68	69	65
	RW	90	87	90	90	94	87
Gdańsk	RP	102	105	107	100	102	100
	RW	115	120	119	116	114	118
Katowice	RP	135	140	135	125	128	118
	RW	195	190	188	182	188	165
Kielce	RP	67	65	71	72	71	67
	RW	84	84	87	90	92	86
Kraków	RP	74	79	81	73	74	79
	RW	73	75	77	77	79	83
Lublin	RP	b.d.	79	76	77	79	88
	RW	84	88	87	86	85	99
Łódź	RP	76	83	82	82	84	86
	RW	106	108	114	110	115	122
Olsztyn	RP	73	77	77	79	78	b.d.
	RW	87	89	92	90	91	b.d.
Opole	RP	77	80	82	81	87	b.d.
	RW	92	98	99	96	102	b.d.
Poznań	RP	77	81	83	81	82	85
	RW	97	102	103	98	99	106
Rzeszów	RP	89	87	86	94	92	90
	RW	92	95	95	97	98	94
Szczecin	RP	87	88	93	98	99	98
	RW	106	113	117	116	124	121
Warszawa	RP	84	86	87	85	86	87
	RW	84	88	89	87	88	89

Miasto	Rynek	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016
Wrocław	RP	72	75	77	77	76	83
	RW	81	86	90	88	90	95
Zielona Góra	RP	71	73	74	76	78	77
	RW	90	90	95	91	92	93

Źródło: Cykliczne badania rynku nieruchomości NBP, opracowanie własne

Analiza kredytowej dostępności mieszkania w 16 miastach wojewódzkich w oparciu o dane NBP pozwala wyróżnić kilka grup miast o zbliżonym poziomie liczby metrów kwadratowych mieszkania potencjalnie dostępnych na rynku.

Analizę prowadzono w podziale na rynek pierwotny i wtórny. W większości miast różnica dostępności kredytowej mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym wynosiła od 10 do 20 m².

Najwyższy poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku wtórnym dotyczył Katowic, Szczecina, Gdańska i Łodzi, gdzie przekraczał 110 m², a także Poznania, gdzie był powyżej 100 m². Najniższy poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku wtórnym dotyczył Białegostoku i Krakowa, gdzie nie przekraczał 80 m², a także, Lublina, Warszawy, Kielc i Wrocławia, gdzie był poniżej 90 m².

Najwyższy poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym dotyczył Katowic i Gdańska, gdzie przekraczał 100 m², a także Szczecina, gdzie był powyżej 94 m². Najniższy poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym dotyczył Białegostoku, Bydgoszczy i Kielc, gdzie nie przekraczał 70 m². Nie przekraczał 80 m² także w Lublinie, Olsztynie, Krakowie, Wrocławiu i Zielonej Górze.

Największa różnica w dostępności kredytowej mieszkań między rynkiem pierwotnym i wtórnym w 2015 roku w ujęciu średnim dotyczyła Katowic, gdzie wyniosła ponad 55 m², i Łodzi – 29 m². Zarówno w Katowicach, jak i w Łodzi szczególnie wysoki był poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku wtórnym, czego przyczyn należy upatrywać przede wszystkim w niskim poziomie cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w tych miastach.

Najmniejsza różnica w dostępności kredytowej mieszkań między rynkiem pierwotnym a rynkiem wtórnym zaszła w Krakowie, gdzie w ujęciu całego roku średnio nie przekraczała 0,5 m², i w Warszawie gdzie, wynosiła 2 m². W tych przypadkach główną przyczyną niewielkiej różnicy w poziomie kredytowej dostępności mieszkania jest także odbiegająca od przeciętnej i znacznie mniejsza różnica w relacji cen 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym i rynku wtórnym.

Dynamika kredytowej dostępności mieszkań w poszczególnych miastach w 2015 roku była zróżnicowana. Największa zmienność w analizowanym okresie dotyczyła Katowic (na rynku pierwotnym) i Szczecina (na rynku pierwotnym oraz wtórnym), gdzie różnica między największą i najmniejszą wartością w 2015 roku przekraczała 10 m². W pozostałych miastach mieściła się na każdym z rynków w przedziale 2–9 m².

Na rynku wtórnym wyraźna tendencja wzrostowa kredytowej dostępności mieszkań została odnotowana w Szczecinie, Kielcach, Bydgoszczy, Krakowie, Wrocławiu i Rzeszowie. Jednocześnie na koniec 2015 roku dostępność kredytowa mieszkań była wyższa w 12 z 16 analizowanych miast. Wyjątek stanowiły: Katowice (gdzie zanotowano najwyższy spadek), Gdańsk, Poznań i Lublin. We

wszystkich tych miastach można mówić o systematycznym obniżaniu się dostępności kredytowej mieszkań.

Na rynku pierwotnym wyraźna tendencja wzrostowa kredytowej dostępności mieszkań została odnotowana w Białymstoku, Opolu, Szczecinie i Zielonej Górze. W większości pozostałych miast na koniec 2015 roku dostępność kredytowa mieszkań na rynku pierwotnym była wyższa niż na początku okresu analizy. Wyjątek stanowiły ponownie Katowice (gdzie zanotowano najwyższy spadek), Gdańsk, i Kraków. We wszystkich tych miastach można mówić o systematycznym obniżaniu się dostępności kredytowej mieszkań.

2.4 Analiza czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę podażową i stronę popytową rynku nieruchomości w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków (M18)

Analiza zmiennych obrazujących stronę podażową rynku nieruchomości na lokalnych rynkach w miastach wojewódzkich i miastach siedzibach marszałków województw w 2015 roku wskazuje na ogólnie pozytywną sytuację i pozytywne nastawienie podmiotów planujących inwestycje.

Należy zwrócić także uwagę na różnice między liczbą mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, i liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto, z liczbą mieszkań oddanych do użytkowania. Jak wynika z danych publikowanych dla całego kraju i największych miast przez NBP w 2015 roku, mamy do czynienia z wyraźnym ożywieniem na rynku mieszkaniowym w większości miast w Polsce, a w części z nich z tzw. „boomem”. Dane dla poszczególnych miast potwierdzają tę tendencję. Jak wynika z zestawienia, które zawiera Tabela 42 zarówno liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, jak i tych, których budowę rozpoczęto, w niemal wszystkich analizowanych miastach grupy M18 istotnie przewyższa liczbę mieszkań oddanych w 2015 roku do użytkowania. W niektórych miastach różnice sięgają, a nawet przekraczają 100%. Wyjątki w grupie M18 stanowią przede wszystkim Kielce, Olsztyn i Białystok, chociaż w ostatnim przypadku różnice są nieznaczne. Ogólnie dane, dotyczące liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych i planowanych inwestycji, potwierdzają pozytywne nastawienie inwestorów do dalszych inwestycji na własne potrzeby, na sprzedaż lub wynajem.

W grupie M18 widać przeważającą rolę deweloperów i innych podmiotów realizujących inwestycje wielorodzinne na rynku mieszkaniowym. Największą rolę deweloperzy odgrywają na dużych i dojrzałych rynkach nieruchomości w takich miastach, jak: Warszawa, Gdańsk, Kraków i Wrocław. Widoczna jest także tendencja do wzrostu znaczenia inwestycji indywidualnych wraz ze zmniejszaniem się miast będących przedmiotem analizy, chociaż są od tej reguły wyjątki.

Duża aktywność deweloperów w miastach z grupy M18 oznacza, że na pierwotny rynek mieszkaniowy trafiają w dużej mierze wystandaryzowane produkty mieszkaniowe. Wnioski płynące z analiz, prowadzonych przez NBP, pozwalają sądzić, że deweloperzy odpowiednio dopasowują planowaną przez siebie podaź do aktualnej sytuacji rynkowej, dzięki czemu czas sprzedaży mieszkań się nie wydłuża.

Wskaźniki dotyczące realizowanych, planowanych i oddanych do użytkowania mieszkań w grupie M18 wskazują na kilka miast, w których sytuacja odbiega od obserwowanej na całej grupie prawidłowości. Miasta, w których aktywność inwestycyjna była niższa od przeciętnej (biorąc pod uwagę ich wielkość), to Łódź, Bydgoszcz i Szczecin. Szczególnej uwagi wymaga Łódź, która pod

względem aktywności inwestycyjnej na rynku mieszkaniowym wyraźnie odstaje od pozostałych miast o podobnym potencjale demograficznym. Analiza roku 2015 w porównaniu do lat wcześniejszych wskazuje na poprawę strony podażowej na lokalnym rynku nieruchomości, jednak nadal obiega on znacząco od innych miast o podobnym potencjale demograficznym.

Miastem wyróżniającym się pod względem aktywności inwestycyjnej, zarówno tej realizowanej, zrealizowanej, jak i planowanej w 2015 roku, był Rzeszów. Dane statystyczne pokazują, że aktywność na lokalnym rynku niewielkiego w skali kraju miasta była bardzo wysoka za sprawą inwestorów indywidualnych i inwestycji deweloperskich. W przypadku Rzeszowa wskaźniki liczby mieszkań powstających i planowanych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców były w 2015 roku na poziomie zbliżonym lub wyższym niż w największych miastach w Polsce, gdzie koncentruje się działalność deweloperska największych firm. Taka sytuacja wywiera presję na wzrost cen gruntów inwestycyjnych, w przypadku niedopasowania do sytuacji po stronie popytowej może doprowadzić do korekty w kolejnych latach.

Analiza zmian głównych składowych kosztów budowy mieszkań, tj. tzw. twardych kosztów budowy i kosztów zakupu gruntów wskazuje, że obie te kategorie kosztowe wykazują zróżnicowanie w poszczególnych regionach Polski oraz miastach z grupy M18. W większości przypadków widoczna jest korelacja poziomu kosztów z średnimi cenami mieszkań oraz z poziomem aktywności rynku inwestycyjnego. Najniższe koszty dotyczą mniejszych miast, najwyższe – głównych metropolii – gdzie wyższe są zarówno koszty budowy, koszty robocizny jak i koszty zakupu gruntu – czy to w przeliczeniu na 1 m² gruntu, czy powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do wybudowania na tym gruncie.

Poniżej przedstawiono analizę zmian cen nieruchomości w poszczególnych miastach w zestawieniu z poziomem i dynamiką zmian analizowanych cech i czynników. Analizę prowadzono zbiorczo dla wszystkich cech z uwagą na ich wspólne oddziaływanie na lokalny rynek nieruchomości.

2.4.1 Białystok

Tabela 54 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wyrost względem roku poprzedniego, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, • Średni poziom na 1000 mieszk. • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Wysoki poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Tendencja wzrostowa kosztów budowy w woj. podlaskim, • Stabilny poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP,

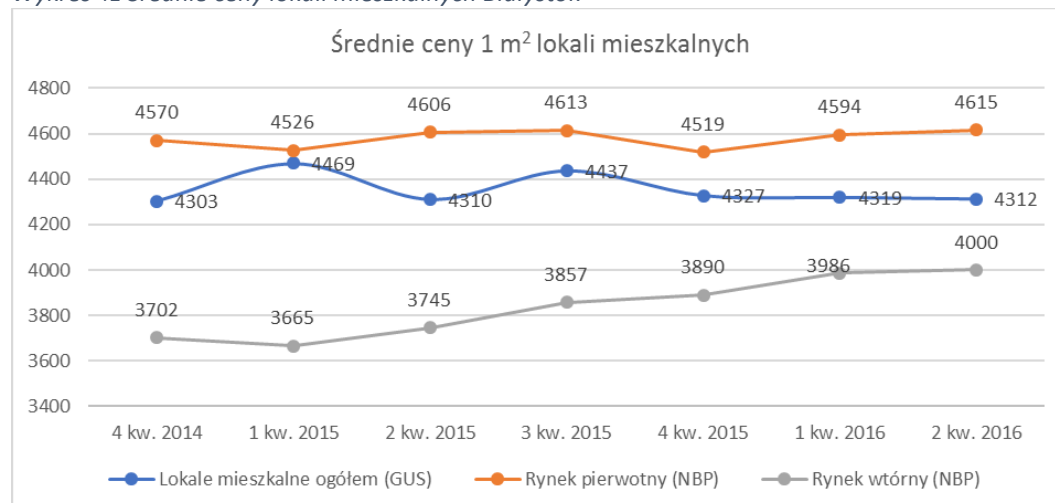
Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Dość wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Wzrost l. transakcji lokalami mieszkalnymi, • Przeciętny poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Krótki średni czas sprzedaży wg danych NBP, • Znacznie dłuższy czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Niski poziom kredytowej dostępności mieszkań, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym, • Nieznaczny trend wzrostowy na rynku pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne

Zmiany ogólnych czynników, wpływających na poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku w Białymstoku, nie wykazują trendu w ujęciu kwartalnym. W zestawieniu z latami ubiegłymi większość z nich wykazuje zmiany wpływające na wzrost podaży i popytu na lokale mieszkalne.

W analizowanym okresie widać wzrost cen w odniesieniu do rynku wtórnego lokali mieszkalnych pomimo rosnącej podaży na rynku pierwotnym. W 2015 roku nie widoczny jest trend poziomu cen w odniesieniu do rynku pierwotnego (zgodnie z danymi NBP).

Wykres 41 Średnie ceny lokali mieszkalnych Białystok



Źródło: GUS, NBP, opracowanie własne

Wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m² w 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.2 Bydgoszcz

Tabela 55 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja względem roku poprzedniego, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Średni udział bud. mieszkaniowego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Niski poziom na 1000 mieszkańców, • Niski poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Stabilny poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Przeciętny poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Stabilizacja cen zakupu gruntu,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, • Spadek l. transakcji lokalami mieszkalnymi, • Niski poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Krótki średni czas sprzedaży wg danych NBP, • Skokowe wydłużenie czasu sprzedaży w ostatnim kwartale wg NBP, • Znacznie dłuższy czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Rosnący czas sprzedaży wg badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Niski poziom kredytowej dostępności mieszkań, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym na rynku pierwotnym, • Nieznaczny trend wzrostowy na rynku wtórnym.

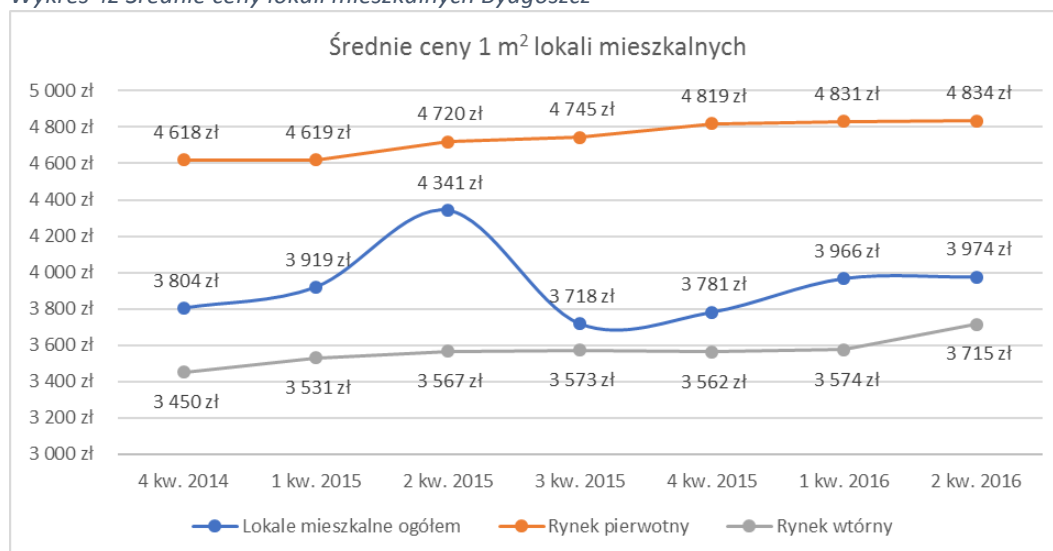
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Zmiany ogólnych czynników wpływających na poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku w Bydgoszczy nie wykazują trendu w ujęciu kwartalnym. W zestawieniu z latami ubiegłymi większość z nich wskazuje na ogólnie ograniczony poziom rozwoju lokalnego rynku, ograniczoną aktywność kupujących i deweloperów w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi.

Pomimo ograniczonego poziomu podaży lokali na rynku pierwotnym na tym rynku widać dominującą rolę deweloperów i niewielką rolę budownictwa indywidualnego.

W analizowanym okresie widoczny jest wzrost średniej ceny zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym według danych NBP. Odpowiedzialność za taki kierunek zmian można przypisać ograniczonej podaży na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym dostępność kredytowa rosła w Bydgoszczy pomimo wzrostu cen, co świadczy o dużej roli pozostałych czynników ją kształtujących, tj. poziomu oprocentowania kredytów i poziomu zarobków.

Wykres 42 Średnie ceny lokali mieszkalnych Bydgoszcz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m² w 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.3 Gdańsk

Tabela 56 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Średni udział bud. mieszkaniowego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • B. niski udział bud. indywidualnego, • Wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • B. wysoki poziom na 1000 mieszk., • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Wysoki poziom na 1000 mieszkańców, • B. wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Wyraźny wzrost w ujęciu kwartalnym,

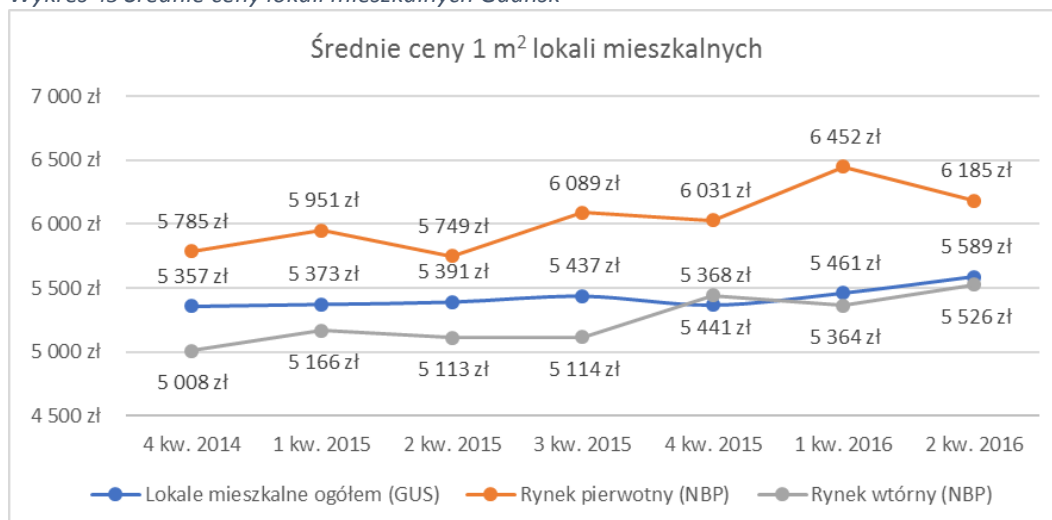
Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekka wzrostowa kosztów budowy w województwie, • Wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny, wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Wzrost l. transakcji lokalami mieszkalnymi, • B. wysoki poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Trend rosnący w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny czas sprzedaży wg danych NBP, • Zbliżony czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży wg NBP, • Stabilizacja wg badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Wysoki poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Zmiany ogólnych czynników, wpływających na poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku w Gdańsku, świadczą o rosnącym popycie i podaży. Dominującą rolę na rynku mieszkaniowym odgrywają deweloperzy. Produkowane przez nich mieszkania znajdują zapotrzebowanie po stronie popytowej. Dobry wpływ na popyt ma dostępność kredytowa mieszkań.

W analizowanym okresie widoczny jest wzrost średniej ceny zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym według danych NBP. Taki kierunek zmian poziomu cen odzwierciedla wzrost popytu i podaży na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym dostępność kredytowa mieszkań w Gdańsku rosła pomimo wzrostu cen, co świadczy o dużej roli pozostałych czynników ją kształtujących, tj. poziomu oprocentowania kredytów i poziomu zarobków.

Wykres 43 Średnie ceny lokali mieszkalnych Gdańsk



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Poziom średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m² w 2015 roku również rósł, co odzwierciedla ogólną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości opisaną w tabeli powyżej.

2.4.4 Gorzów Wielkopolski

Tabela 57 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Niewielka liczba nowych inwestycji, • Wzrost względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • B. wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Skokowy wzrost względem roku poprzedniego, • Średni poziom na 1000 mieszk., • Średni udział mieszkań na sprzedaż, • Wzrost w poszczególnych kwartałach,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Niewielki wzrost względem lat ubiegłych, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • Średni poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekki wzrost poziomu kosztów budowy w województwie, • Przeciętny koszt budowy mieszkań, • Stabilny, przeciętny względem innych miast poziom kosztów robocizny,

Zmienna	Kluczowe zmiany
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Zbliżony poziom kosztów zakupu gruntów do lat ubiegłych,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych • Wysoki poziom l. transakcji na 1000 mieszk. • Stabilizacja w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Długi czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży badań ankietowych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Gorzowie Wielkopolskim, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym można uznać za przeciętny w porównaniu z miastami wojewódzkimi. Uwagę zwraca zwłaszcza rosnąca liczba transakcji i ich wysoki wskaźnik w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, co świadczy o znacznym popycie, co wywiera presję na ceny.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na znaczny i systematyczny wzrost poziomu inwestycji względem lat poprzednich, jednak pozostawał on generalnie na relatywnie niskim poziomie. Dominującą rolę odgrywali deweloperzy, ograniczona była rola budownictwa indywidualnego. Sytuacja kształtowała znaczący wzrost podaży na rynku pierwotnym, co z kolei wywierało presję na wzrost cen z uwagi na wyższe przeciętne ceny lokali na rynku pierwotnym.

Ograniczona była liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż. Z uwagi na to większą rolę odgrywa aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego. Poziom podaży lokali mieszkalnych był w 2015 roku ograniczony, co dotyczyło lokali na wszystkich etapach realizacji.

Czynniki kosztowe kształtowały się na przeciętnym poziomie, jednak były stabilne, zatem nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Średni czas sprzedaży lokali na rynku wtórnym tworzył presję na obniżanie poziomu cen.

W 2015 roku w Gorzowie Wielkopolskim zanotowano znaczące wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Nie znajdują one jednak uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości, które charakteryzował ogólnie pozytywny wpływ na poziom cen.

Wykres 44 Średnie ceny lokali mieszkalnych Gorzów Wielkopolski



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

2.4.5 Katowice

Tabela 58 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat poprzednich, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Niski udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Trend spadkowy w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem rok ubiegłego, • Niski poziom na 1000 mieszkańców, • Niski poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny, poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Spadek cen zakupu gruntu,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Skokowy wzrost l. transakcji lokalami mieszkalnymi w II poł. 2015,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • B. niski poziom l. transakcji na 1000 mieszk.,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny czas sprzedaży wg danych NBP, • Zbliżony czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • B. wysoki poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Spadek dostępności w ujęciu kwartalnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

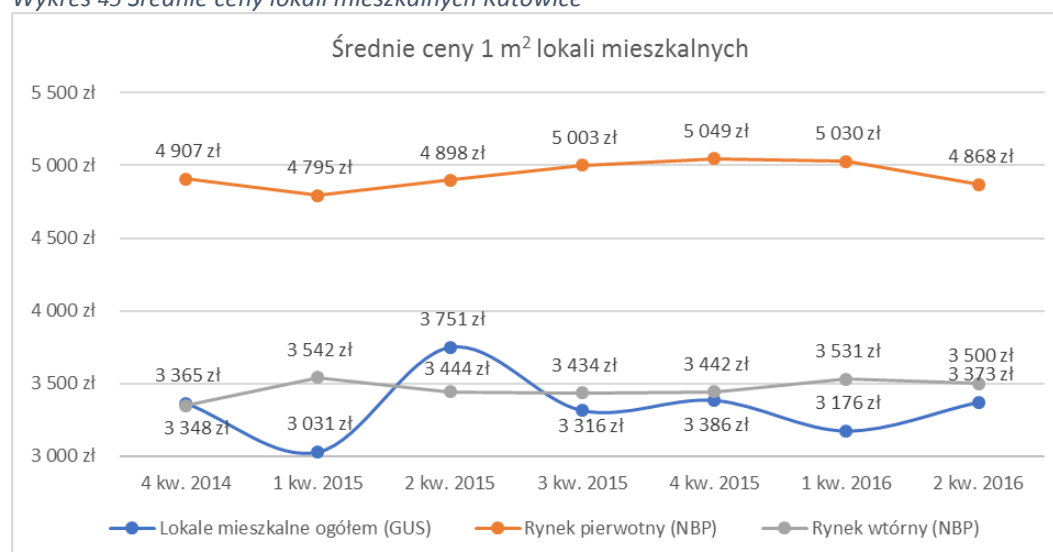
Zmiany ogólnych czynników, wpływających na poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku w Katowicach, w ujęciu kwartalnym, wykazywały spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, a także spadek dostępności kredytowej – świadczące o ograniczaniu popytu i podaży na lokalnym rynku.

W zestawieniu z latami ubiegłymi większość analizowanych zmiennych wskazuje na ogólnie ograniczony poziom rozwoju lokalnego rynku, zwłaszcza pierwotnego, ograniczoną aktywność zarówno kupujących, jak i deweloperów w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi.

Pomimo ograniczonego poziomu podaży lokali na rynku pierwotnym na tym rynku widać dominującą rolę deweloperów i niewielką rolę budownictwa indywidualnego.

W analizowanym okresie widoczny jest wzrost średniej ceny na rynku pierwotnym i stabilizacja ceny na rynku wtórnym według danych NBP. Odpowiedzialność za taki kierunek zmian można przypisać ograniczonej podaży na rynku pierwotnym, która przy rosnącym popycie, w naturalny sposób prowadzi do wzrostu cen. Istotnym czynnikiem kształtującym popyt jest wysoka dostępność kredytowa mieszkań.

Wykres 45 Średnie ceny lokali mieszkalnych Katowice



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m² w 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.6 Kielce

Tabela 59 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat poprzednich, • Stabilizacja w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Średni udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni udział bud. indywidualnego, • Niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem rok ubiegłego, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie niski i koszt budowy mieszkań, • Stabilny, poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Spadek cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Przeciętny poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny czas sprzedaży wg danych NBP • Znacznie dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Wzrost dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym, stabilizacja na rynku pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Zmiany ogólnych czynników, wpływających na poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku w Kielcach, w ujęciu kwartalnym nie wykazywały jednolitego kierunku zmian. W zestawieniu z latami ubiegłymi większość analizowanych zmiennych wskazuje na ogólnie ograniczony poziom rozwoju

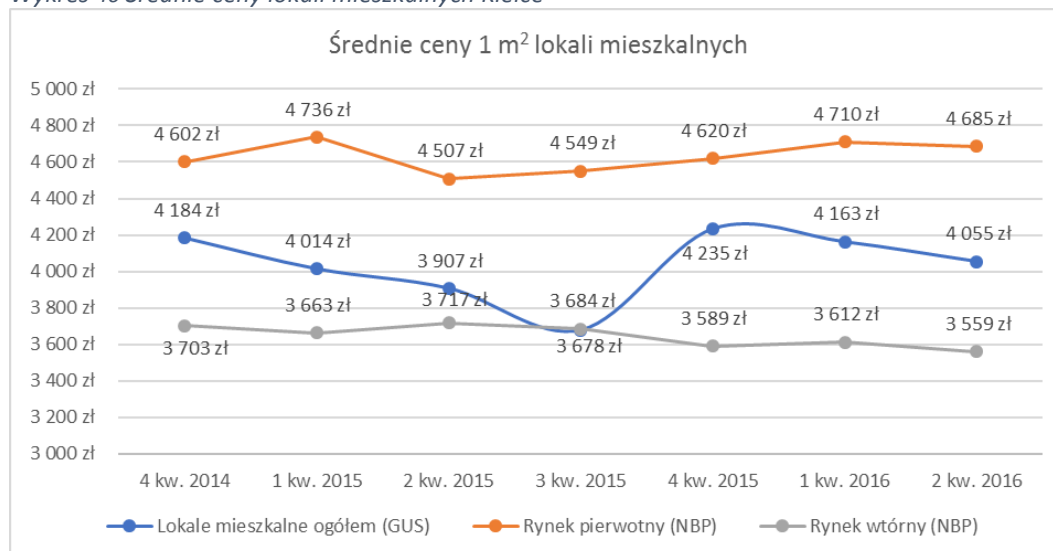
lokalnego rynku, zwłaszcza pierwotnego, ograniczoną aktywność kupujących i deweloperów w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi.

Pomimo ograniczonego poziomu podaży lokali na rynku pierwotnym, na tym rynku widać dominującą rolę deweloperów (choć nie tak jak w wielu innych miastach wojewódzkich) i ograniczoną rolę budownictwa indywidualnego.

W analizowanym okresie widoczny jest wzrost średniej ceny na rynku pierwotnym i spadek średniej ceny na rynku wtórnym według danych NBP.

Odpowiedzialność za taki kierunek zmian można przypisać ograniczonej podaży na rynku pierwotnym, która przy stabilnym popycie, w naturalny sposób prowadziła do wzrostu cen. Czynnikiem, wpływającym na spadek poziomu średniej ceny na rynku wtórnym, jest m.in. wydłużający się czas niezbędny do sprzedaży lokalu, co skłania właścicieli do większych ustępstw w negocjacjach. Wzrost dostępności kredytowej mieszkań na rynku wtórnym powinien wpłynąć pozytywnie na popyt w kolejnych kwartałach.

Wykres 46 Średnie ceny lokali mieszkalnych Kielce



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m² w 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.7 Kraków

Tabela 60 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat poprzednich, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Niski udział bud. indywidualnego, • Wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • B. wysoki poziom na 1000 mieszk., • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Wysoki poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie wysoki koszt budowy mieszkań, • Rosnący i wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Spadek cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Wysoki poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny czas sprzedaży wg danych NBP, • Znacznie dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Niski poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Wzrost dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym, spadek na rynku pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

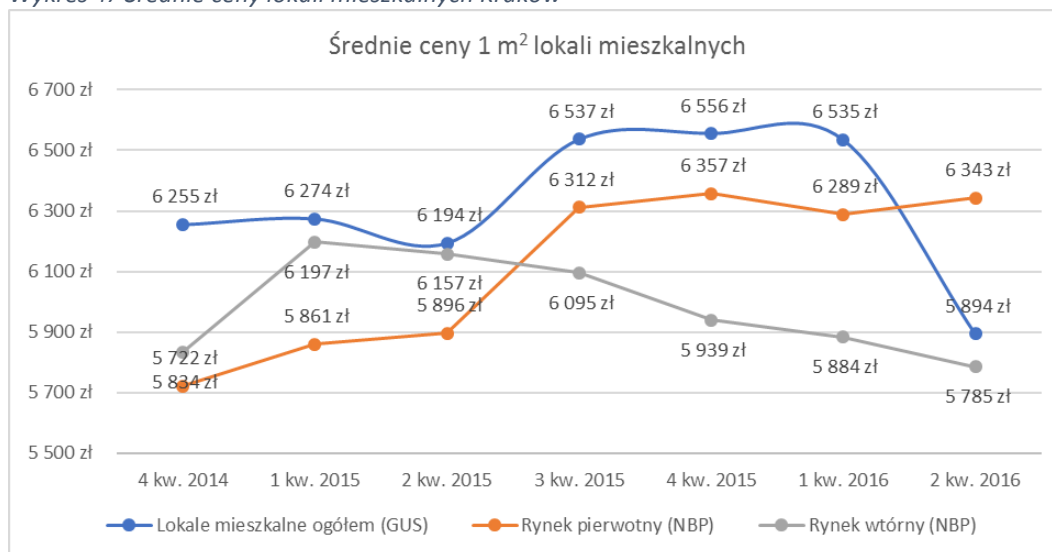
Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Krakowie, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym, można uznać za wysoki. Duża liczba transakcji zawieranych corocznie świadczy o znaczącym popycie na nieruchomości. Popytowi nie sprzyja niski poziom dostępności kredytowej mieszkań.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na dużą rolę deweloperów i na dużą aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego. Poziom podaży lokali mieszkalnych był w 2015 roku duży, co dotyczyło lokali na wszystkich etapach realizacji.

Czynniki kosztowe kształtowały się na dość wysokim poziomie, jednak ich zmiany nie wywierały presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Średni czas sprzedaży lokali na rynku wtórnym tworzył presję na obniżanie poziomu cen, co jest widoczne na rynku wtórnym według danych NBP. Należy jednak przypuszczać, że był to niejedyny powód tych zmian.

Wykres 47 Średnie ceny lokali mieszkalnych Kraków



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Krakowie zanotowano znaczące wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Nie znajdują one jednak uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.8 Lublin

Tabela 61 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat poprzednich, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki udział bud. indywidualnego, • Wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Wysoki poziom na 1000 mieszk., • Średni udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość przeciętna względem lat ubiegłych, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Umiarkowany udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Niewielki spadek poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie średni koszt budowy mieszkań, • Stabilny i przeciętny poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczący wzrost względem roku poprzedniego, • Średni poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Długi czas sprzedaży wg danych NBP i wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Stabilny poziom dostępności w ujęciu kwartalnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Lublinie, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym, można uznać za umiarkowanie wysoki. Duża liczba transakcji zawieranych corocznie świadczy o znaczącym popycie na nieruchomości, zwłaszcza w 2015 roku. Popytowi nie sprzyja relatywnie niski poziom dostępności kredytowej mieszkań.

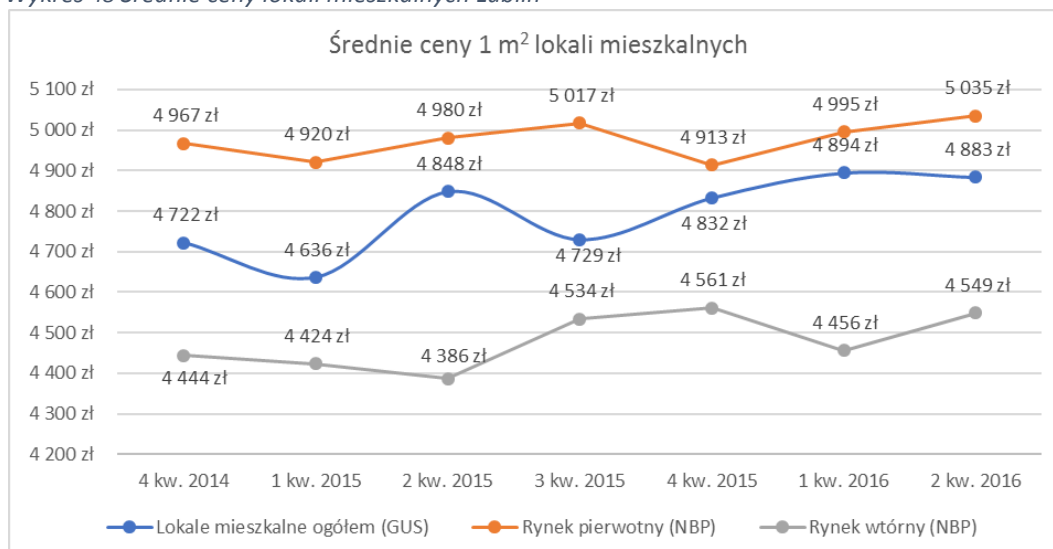
Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na dużą rolę deweloperów i na dużą aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego. Poziom podaży lokali mieszkalnych był w 2015 roku duży i wzrastał, co dotyczyło lokali na wszystkich etapach realizacji.

Czynniki kosztowe kształtowały się na umiarkowanym poziomie, niewielką presję na wzrost cen lokali na rynku pierwotnym wywierał wzrost cen gruntów.

Średni czas sprzedaży lokali na rynku wtórnym tworzył presję na obniżanie poziomu cen.

Dane NBP dotyczące średnich lokali mieszkalnych cen na rynku pierwotnym wskazują na wzrost cen nieruchomości, co odzwierciedla notowany wzrost popytu i dostępności lokali na rynku pierwotnym. Zmiany cen na rynku wtórnym nie znajdują jednak uzasadnienia w zmianach analizowanych czynników.

Wykres 48 Średnie ceny lokali mieszkalnych Lublin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Lublinie zanotowano znaczące wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Nie znajdują one jednak uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.9 Łódź

Tabela 62 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat poprzednich, • Spadek w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki udział bud. indywidualnego, • Niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Średni udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Niski poziom na 1000 mieszkańców, • Niski poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekki spadek poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny ale wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Niski poziom l. transakcji na 1000 mieszk. • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Relatywnie krótki czas sprzedaży wg danych NBP • Znacznie dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Stabilizacja czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Średni poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym, • Wysoki poziom dostępności kredytowej na rynku wtórnym, • Wzrost dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym i

Zmienna	Kluczowe zmiany
	rynku pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Łodzi, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym można uznać za niski w kontekście wielkości miasta. Ograniczona i spadająca liczba transakcji zawieranych corocznie świadczy o ograniczonym popycie na nieruchomości. Popytowi nie sprzyja niski poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym.

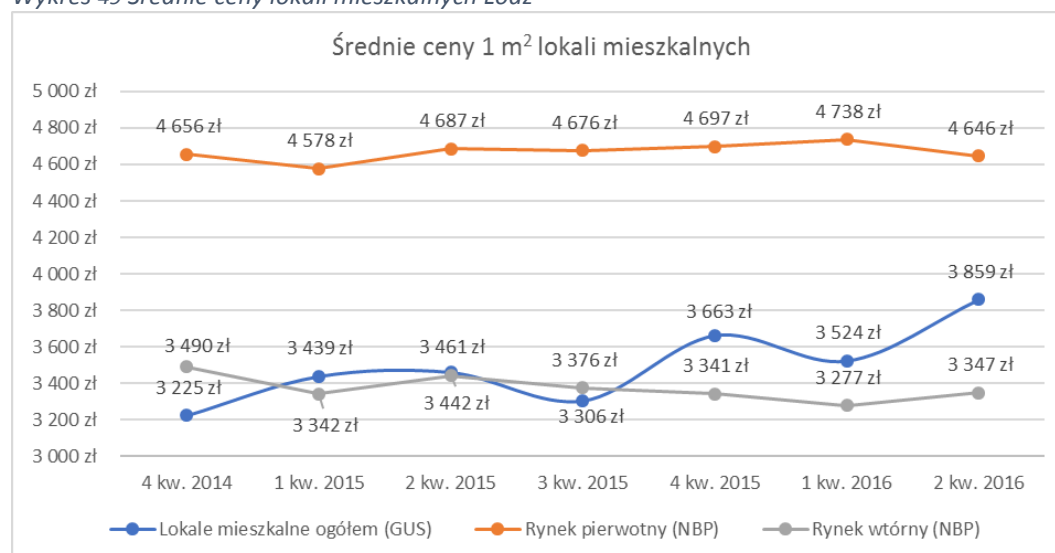
Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na dominującą rolę deweloperów i na dużą aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego w porównaniu do innych miast podobnej wielkości. Poziom podaży lokali mieszkalnych był w 2015 roku duży i rósł, co dotyczyło lokali na wszystkich etapach realizacji.

Czynniki kosztowe kształtowały się na dość wysokim poziomie, jednak ich zmiany nie wywierały presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Średni czas sprzedaży lokali na rynku wtórnym nie tworzył presji na obniżanie poziomu cen.

Dane NBP, dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, wskazują na stabilizację cen nieruchomości pomimo rosnącej podaży lokali na wszystkich etapach realizacji. Powolny spadek cen na rynku można częściowo wyjaśnić wydłużaniem się okresu niezbędnego do sprzedaży mieszkania i ograniczeniem popytu odzwierciedlanym w liczbie zawieranych transakcji.

Wykres 49 Średnie ceny lokali mieszkalnych Łódź



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Łodzi zanotowano znaczące wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Nie znajdują one jednak uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.10 Olsztyn

Tabela 63 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • B. niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Średni udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Wzrost w ujęciu kwartalnym, • Średni udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie średni koszt budowy mieszkań, • Rosnący i wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Wysoki poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Krótki czas sprzedaży wg danych NBP, • Nieco dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Stabilizacja czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Stabilny poziom dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym i pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Olsztynie, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym, można uznać za ograniczony w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi. Ograniczona i spadająca liczba transakcji zawieranych corocznie świadczy o ograniczonym popycie na nieruchomości. Popytowi nie sprzyja dość niski poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym.

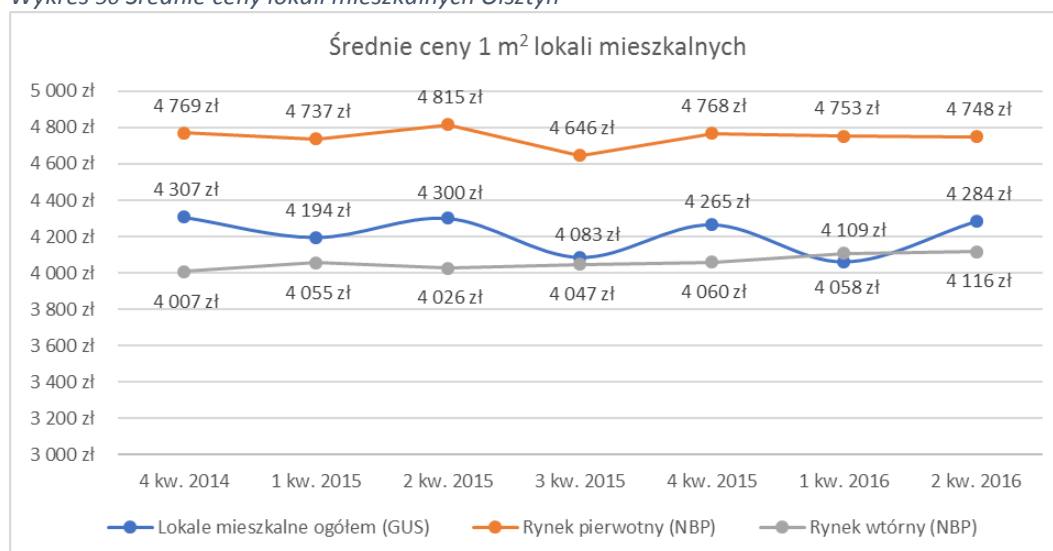
Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na dominującą rolę deweloperów i na ich niewielką aktywność. Widoczna jest także duża aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego. Poziom podaży lokali mieszkalnych był w 2015 roku ograniczony, co dotyczyło lokali na wszystkich etapach realizacji.

Czynniki kosztowe kształtowały się na dość wysokim poziomie, jednak ich zmiany nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Średni czas sprzedaży lokali na rynku wtórnym nie tworzył presji na obniżanie poziomu cen.

Dane NBP, dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, wskazują na lekkie wahania i stabilizację cen nieruchomości. Odzwierciedla to spadający popyt i podaż na lokalnym rynku. Powolny wzrost cen na rynku można częściowo wyjaśnić krótkim okresem niezbędnym do sprzedaży mieszkania, co świadczy o zrównoważonym popycie i podaży.

Wykres 50 Średnie ceny lokali mieszkalnych Olsztyn



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Olsztynie zanotowano znaczące wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Nie znajdują one jednak uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.11 Opole

Tabela 64 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Zbliżony poziom względem lat poprzednich, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni udział bud. indywidualnego, • Niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,

Zmienna	Kluczowe zmiany
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Niewielki wzrost względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Niski udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku minionego, • Niski poziom na 1000 mieszkańców, • Niski poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny i wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Przeciętny poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Zmienny poziom cen zakupu gruntu,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, • Średni poziom I. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny czas sprzedaży wg danych NBP, • Znacznie dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wysoki na rynku wtórnym, • Wzrost dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku pierwotnym i wtórnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

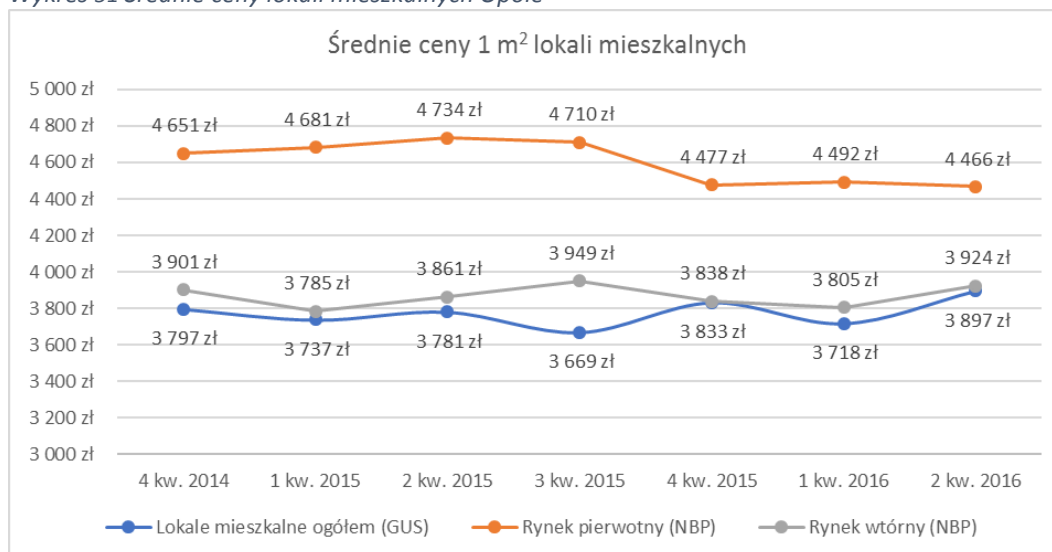
Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Opolu, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym, można uznać za relatywnie ograniczony. Nieduża liczba transakcji zawieranych corocznie świadczy o umiarkowanym popycie na nieruchomości. Popytowi sprzyja jednak relatywnie wysoki poziom dostępności kredytowej mieszkań.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na umiarkowaną rolę deweloperów i dużą aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego. Poziom podaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym był w 2015 roku ograniczony na wszystkich etapach realizacji.

Czynniki kosztowe kształtowały się na dość wysokim poziomie, jednak ich zmiany nie wywierały presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Dane NBP dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wskazują na lekki wzrost w pierwszych trzech kwartałach roku i następnie spadek cen nieruchomości. Zmiany analizowanych czynników wpływających na lokalny rynek nie uzasadniają takiej korekty ceny.

Wykres 51 Średnie ceny lokali mieszkalnych Opole



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Opolu zanotowano nieznaczne wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Odzwierciedlają one ogólnie stabilną sytuację na lokalnym rynku, wyłaniającą się z analizy czynników ogólnych, wpływających na ten rynek.

2.4.12 Poznań

Tabela 65 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat poprzednich, • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym – wzrost w II poł. roku, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym – wzrost w II poł. roku, • Średni udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczny wzrost względem roku poprzedniego, • Wysoki poziom na 1000 mieszk., • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja względem roku ubiegłego, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Wzrost w ujęciu kwartalnym, • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie wysoki koszt budowy mieszkań, • Wysoki poziom kosztów robocizny, lekka tendencja spadkowa,

Zmienna	Kluczowe zmiany
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Średni poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Stabilizacja cen na nieco wyższym poziomie niż rok wcześniej,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Przeciętny poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Krótki czas sprzedaży wg danych NBP, • Nieznacznie dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Stabilizacja czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym, • Wysoki poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku wtórnym, • Relatywnie stabilny poziom dostępności kredytowej.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

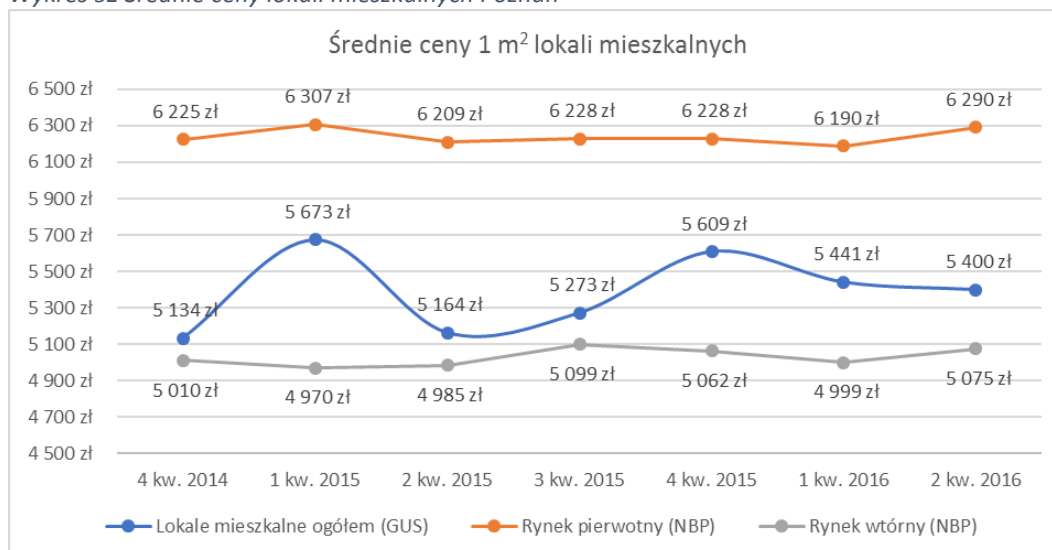
Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Poznaniu, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym, można uznać za wysoki. Duża liczba transakcji zawieranych corocznie świadczy o znaczącym popycie na nieruchomości. Popytowi sprzyja także dość wysoki poziom dostępności kredytowej mieszkań.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na duże zainteresowanie nowymi inwestycjami i dużą rolę deweloperów. Poziom podaży lokali mieszkalnych był w 2015 roku na przeciętnym poziomie, co dotyczyło lokali na wszystkich etapach realizacji.

Czynniki kosztowe kształtowały się na dość wysokim poziomie, jednak ich zmiany nie wywierały presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Wahania średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym według danych NBP miały ograniczony zakres, co odzwierciedla ogólnie stabilną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Wykres 52 Średnie ceny lokali mieszkalnych Poznań



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Poznaniu zanotowano znaczące wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Nie znajdują one jednak uzasadnienia w zmianach ogólnych czynników kształtujących popyt i podaż na lokalnym rynku nieruchomości.

2.4.13 Rzeszów

Tabela 66 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • B. wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Średni udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, większa liczba w II poł. roku, • B. wysoki udział bud. indywidualnego, • Wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, wartość średnia względem lat ubiegłych, • B. wysoki poziom na 1000 mieszk., • Średni udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczny wzrost względem lat ubiegłych, • Wysoki poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilny poziom kosztów budowy w województwie, • Relatywnie przeciętny koszt budowy mieszkań,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilny i przeciętny poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Zbliżony poziom kosztu zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Średni poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Długi czas sprzedaży wg danych NBP, • Nieco krótszy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wydłużenie czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Relatywnie wysoki poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Nieznaczny wzrost poziomu dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym i pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Rzeszowie, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym, można uznać za wysoki, zwłaszcza w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi o podobnej liczbie mieszkańców. Duża i rosnąca liczba transakcji zawieranych corocznie świadczy o istotnym poziomie popytu na nieruchomości. Popytowi sprzyja dość wysoki poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na bardzo dużą aktywność i zainteresowanie nowymi inwestycjami. Jednocześnie widoczny jest bardzo duży udział budownictwa indywidualnego – realizowanego nie przez deweloperów. Poziom podaży lokali mieszkalnych był w 2015 roku znaczny, co dotyczyło lokali na wszystkich etapach realizacji.

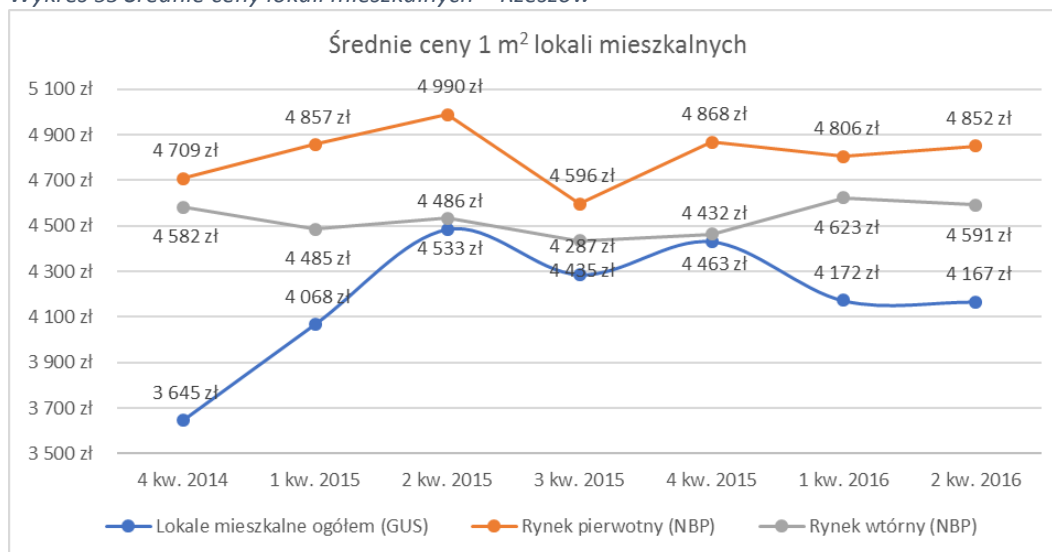
Czynniki kosztowe kształtowały się na przeciętnym poziomie, jednak z uwagi na stabilność nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Średni czas sprzedaży lokali na rynku wtórnym był dość długi, co tworzyło presję na obniżanie poziomu cen.

Dane NBP, dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, wskazują na znaczne wahania cen nieruchomości w 2015 roku. Sytuacja, dotycząca podaży na rynku pierwotnym i stabilnego a nawet rosnącego popytu na rynku ogółem, nie uzasadnia takich zmian w tak krótkim czasie.

Stabilizacja cen wtórnym według danych NBP miała ograniczony zakres, co odzwierciedla ogólnie stabilną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Wykres 53 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Rzeszów



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Rzeszowie zanotowano znaczące wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Wśród analizowanych zmiennych zmiany te mogą być wyjaśnione przede wszystkim wzrostem popytu odzwierciedlonym w liczbie zawieranych transakcji i dużą aktywnością na rynku pierwotnym, gdzie poziom cen lokali jest przeważnie wyższy aniżeli na rynku wtórnym.

2.4.14 Szczecin

Tabela 67 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Średni udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Średni poziom na 1000 mieszk., • Średni udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, skokowy wzrost w IV kw. 2015,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Niski poziom na 1000 mieszkańców, • Niski poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, max. w I kw. 2015, • Średni udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekki wzrost poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie średni koszt budowy mieszkań, • Wysoki, stabilny poziom kosztów robocizny,

Zmienna	Kluczowe zmiany
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Spadek cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczny wzrost względem lat ubiegłych, • Średni poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, max. w II kw. 2015,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczny czas sprzedaży wg danych NBP • Zbliżony oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Stabilizacja czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Wysoki poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Rosnący poziom dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym i pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Szczecinie, mierzony liczbą transakcji ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym można uznać za przeciętny w zestawieniu z innymi miastami wojewódzkimi. W 2015 roku zanotowany został znaczący wzrost liczby transakcji względem lat ubiegłych, jednak w przeliczeniu na liczbę mieszkańców pozostaje ona na przeciętnym poziomie. Świadczy to o rosnącym popycie na nieruchomości. Popytowi sprzyja wysoki w porównaniu z innymi miastami i ciągle rosnący poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa w analizowanym okresie wskazywała na dominującą rolę inwestycji deweloperskich, aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego w Szczecinie w analizowanym okresie była na ograniczonym poziomie. Na rynku można mówić o fazie przejściowej w cyklu, z uwagi na spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania przy jednoczesnym wzroście liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych nowych inwestycji.

Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na relatywnie wysokim poziomie jednak towarzyszył im spadek cen gruntów. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

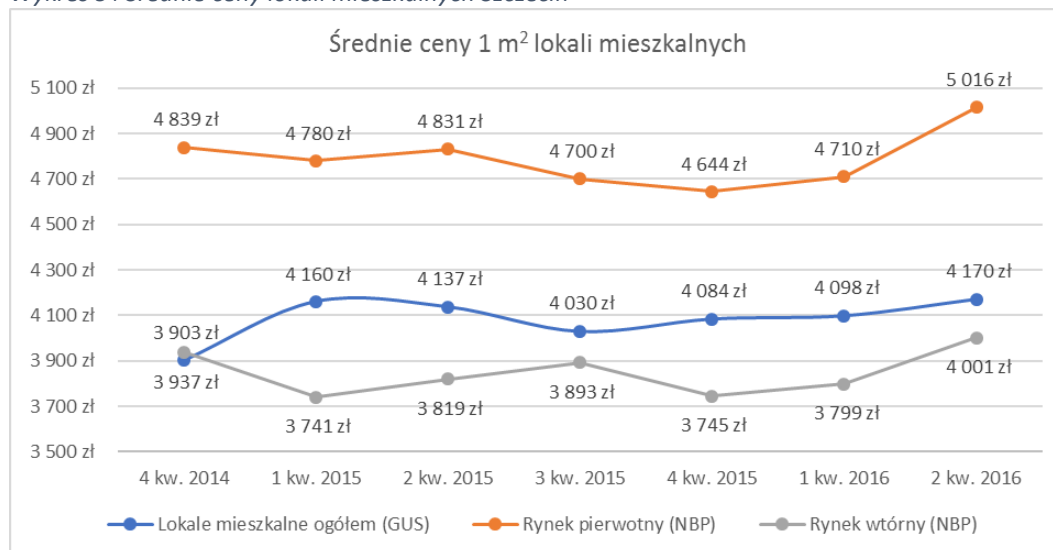
Długi czas niezbędny do sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym nie tworzył presji na obniżanie poziomu cen, świadczył o ograniczonym popycie lub niedopasowaniu podaży do popytu. Jego stabilny poziom nie stanowił czynnika zmieniającego sytuację rynkową i wpływającego na poziom cen lokali.

Dane NBP dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wskazują na lekki wzrost cen w pierwszej połowie 2015 roku i następnie ich spadek. Zmiany poziomu cen nie przekraczały 5%. Wahania kwartalne nie odpowiadały kwartalnym zmianom analizowanych czynników, z uwagi na to brak jest podstaw do przypisania im roli determinantów obserwowanych zmian.

Na rynku wtórnym obserwowane są wahania poziomu średniej ceny odmienne od rynku pierwotnego – wzrost w pierwszych trzech kwartałach i spadek w ostatnim kwartale 2015 roku.

Spadek cen na rynku wtórnym nastąpił w chwili uruchomienia maksymalnej liczby nowych inwestycji, co stanowiło zwiększenie podaży na rynku pierwotnym i zwiększoną konkurencją dla rynku wtórnego.

Wykres 54 Średnie ceny lokali mieszkalnych Szczecin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

W 2015 roku w Szczecinie zanotowano nieznaczne (ok. 3%) wahania średniej ceny lokali mieszkalnych (wg GUS) w przeliczeniu na 1 m². Świadczą one o stabilizacji na rynku, nie odzwierciedlają roli zachodzących zmian w analizowanych wskaźnikach.

2.4.15 Toruń

Tabela 68 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Średni udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Średni udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, max. w III kw. 2015,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, max. w III kw. 2015, • Średni udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Stabilny poziom kosztów robocizny,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Relatywnie średni koszt budowy mieszkań,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Poziom stabilny względem lat ubiegłych, • Niski poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, max. w I kw. 2015,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny czas sprzedaży wg danych NBP, • Zbliżony oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Spadek czasu sprzedaży wg NBP, stabilizacja wg badań ankietowych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

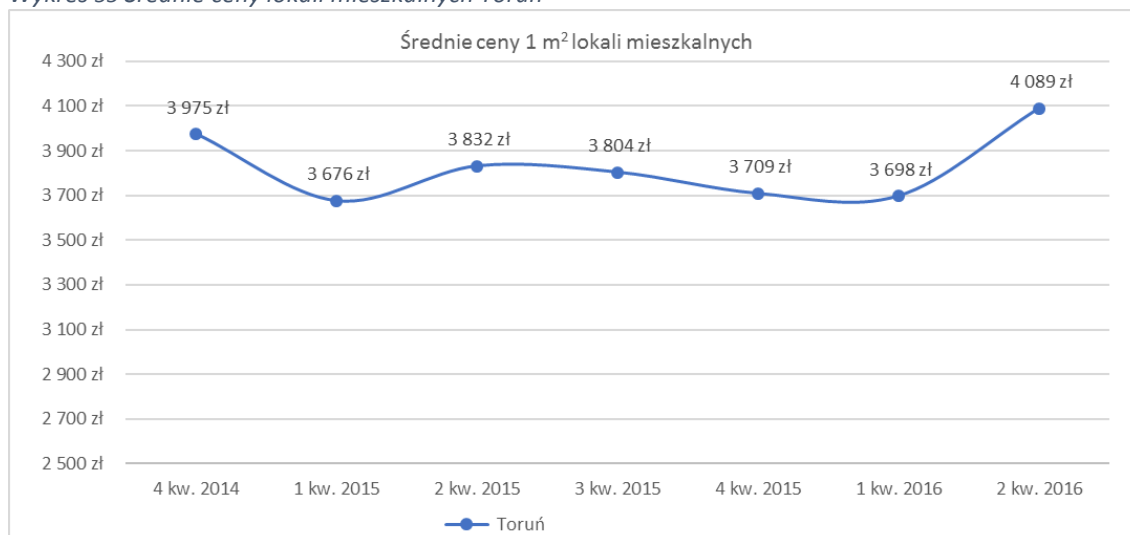
Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Toruniu, mierzony liczbą transakcji ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym można uznać za ograniczony w porównaniu z miastami wojewódzkimi. Liczba transakcji zawarta w 2105 roku była na podobnym niskim poziomie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jak w latach 2013–2014. Świadczy to o stabilnym ale niskim popycie na nieruchomości. O przeciętnym dopasowaniu popytu do podaży świadczy także spadający lecz średni w zestawieniu z innymi miastami czas niezbędny do sprzedaży mieszkania.

Dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego miały dwojaki charakter. Z jednej strony widoczny był wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań oddawanych do użytkowania, z drugiej towarzyszył im spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Dane dotyczące tych trzech wskaźników w Toruniu przyjmowały wartości przeciętne lub niskie w zestawieniu z miastami wojewódzkimi. Podobnie jak w innych dużych miastach dominującą rolę odgrywały inwestycje deweloperskie, jednak odsetek mieszkań przeznaczonych na sprzedaż był na ograniczonym poziomie.

Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na przeciętnym poziomie na tle innych miast jednak towarzyszył im wzrost cen gruntów. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Konfrontacja zmian analizowanych czynników pod kątem ich wpływu na poziom cen lokali mieszkalnych w Toruniu wskazuje jedną skokową zmianę analizowanych czynników w tym okresie, tj. skokowy wzrost liczby mieszkań których budowę rozpoczęto. Biorąc pod uwagę to, że wraz z rozpoczęciem budowy nowych lokali mieszkalnych w ramach inwestycji deweloperskich trafiają one na lokalny rynek nieruchomości, oraz przeważnie wyższy poziom cen lokali na rynku pierwotnym, może to stanowić częściowe wyjaśnienie obserwowanych zmian.

Wykres 55 Średnie ceny lokali mieszkalnych Toruń



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

2.4.16 Warszawa

Tabela 69 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Wzrost w kolejnych kwartałach, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Niski udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • B. niski udział bud. indywidualnego, • B. wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • B. wysoki poziom na 1000 mieszk., • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, najniższa wartość w I kw. 2015,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem roku minionego, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • B. wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Wzrost w ujęciu kwartalnym, • B. duży udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilny poziom kosztów budowy, • Relatywnie wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny ale wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Skokowy wzrost względem lat ubiegłych, • Wysoki poziom l. transakcji na 1000 mieszk.

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Średni czas sprzedaży wg danych NBP, • Zbliżony oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Stabilizacja czasu sprzedaży wg NBP i badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Stabilny poziom dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym i pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Warszawie, mierzony liczbą transakcji i aktywnością na rynku inwestycyjnym jest bardzo wysoki w zestawieniu z innymi miastami wojewódzkimi. W 2015 roku zanotowany został znaczący wzrost liczby transakcji względem lat ubiegłych, których poziom w przeliczeniu na liczbę mieszkańców pozostaje na wysokim poziomie. Świadczy to o rosnącym i wysokim popycie na nieruchomości na lokalnym rynku. Popytu nie ogranicza poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym, który jest stabilny i kształtuje się na przeciętnej wysokości wśród miast wojewódzkich.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa mieszkaniowego w analizowanym okresie wskazywała na optymizm deweloperów oraz inwestorów indywidualnych, którzy decydowali się na coraz większą liczbę nowych inwestycji. Na rynku widoczna jest dominująca rola inwestycji deweloperskich (największy udział spośród wszystkich miast wojewódzkich). Aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego w Warszawie w skali lokalnego rynku jest bardzo mała. W 2015 roku na rynku można mówić o fazie przejściowej w cyklu, z uwagi na spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania, które odzwierciedlają decyzje o budowie podjęte około 18–24 miesiące wcześniej i przy jednoczesnym wzroście liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych nowych inwestycji.

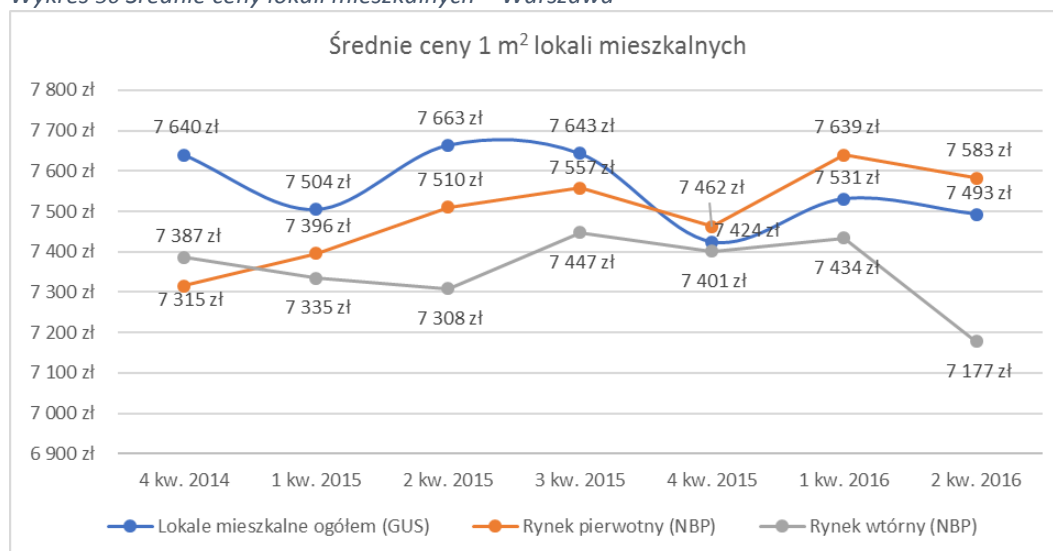
Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na stabilnym ale wysokim w skali kraju poziomie jednak towarzyszył im wzrost cen gruntów, które pozostają na wysokim poziomie. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie wywierały niewielką presję na wzrost poziomu cen mieszkań.

Dane NBP dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wskazują na nieznaczny wzrost cen (ok. 2%) w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku i korektę w ostatnim kwartale. Żaden z analizowanych czynników nie zmieniał się w podobny sposób. Zmiana poziomu ceny w takim zakresie możliwa jest poprzez m.in. uruchomienie kilku nowych inwestycji w droższych dzielnicach warszawy. Badanie analizowanych czynników nie wskazuje na żaden z nich jako jej przyczynę.

Brak jest także podstaw do przypisania analizowanym czynnikom odpowiedzialności za wahania cen na rynku wtórnym (w zakresie 2% wartości). Należy zwrócić uwagę, że ceny na rynku pierwotnym i wtórnym zmieniały się w Warszawie w niewielkim zakresie pomimo znaczących wahań w ujęciu kwartalnym wielu analizowanych zmiennych, takich jak liczba zawieranych transakcji, mieszkania, których budowę rozpoczęto, czy też wydawane pozwolenia na budowę.

Wahania ceny średniej lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym zgodnie z danymi GUS obserwowane były w tym samym czasie, w nieznacznie tylko większym zakresie (3%), przy maksymalnych wartościach w połowie roku. Podobnie jak w przypadku analizy danych dotyczących średnich cen publikowanych przez NBP, obserwowane zmiany nie znajdują wyjaśnienia w zmianach obserwowanych czynników.

Wykres 56 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Warszawa



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

2.4.17 Wrocław

Tabela 70 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Niski udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • B. wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Istotny wzrost względem roku poprzedniego, • B. wysoki poziom na 1000 mieszk., • B duży udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem lat ubiegłych, • B. wysoki poziom na 1000 mieszkańców, • B wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Wzrost w ujęciu kwartalnym, • B. wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekki wzrost poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie przeciętny poziom kosztów budowy mieszkań,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnący i wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Stabilny poziom cen gruntów względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Wysoki poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Krótki czas sprzedaży wg danych NBP, • Znacznie dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Stabilizacja czasu sprzedaży wg NBP i wysłuzenie wg badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Rosnący poziom dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym i pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości we Wrocławiu, mierzony liczbą transakcji, ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym można uznać za wysoki w zestawieniu z innymi miastami wojewódzkimi. W 2015 roku zanotowany został znaczący wzrost liczby transakcji względem lat ubiegłych, których poziom w przeliczeniu na liczbę mieszkańców pozostaje na wysokim poziomie. Świadczy to o rosnącym i wysokim popycie na nieruchomości na lokalnym rynku. Popytowi sprzyja także rosnący poziom dostępności kredytowej mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym, jego potwierdzeniem jest także krótki oczekiwany czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym.

Sytuacja w obszarze nowego budownictwa mieszkaniowego w analizowanym okresie wskazywała na optymizm deweloperów oraz inwestorów indywidualnych, którzy decydowali się na coraz większą liczbę nowych inwestycji. Na rynku widoczna jest dominująca rola inwestycji deweloperskich, z jednymi z najwyższych w kraju wskaźnikami mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. Aktywność w zakresie budownictwa indywidualnego we Wrocławiu w analizowanym okresie była na ograniczonym poziomie. Na rynku można mówić o fazie przejściowej w cyklu, z uwagi na spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania przy jednoczesnym wzroście liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych nowych inwestycji.

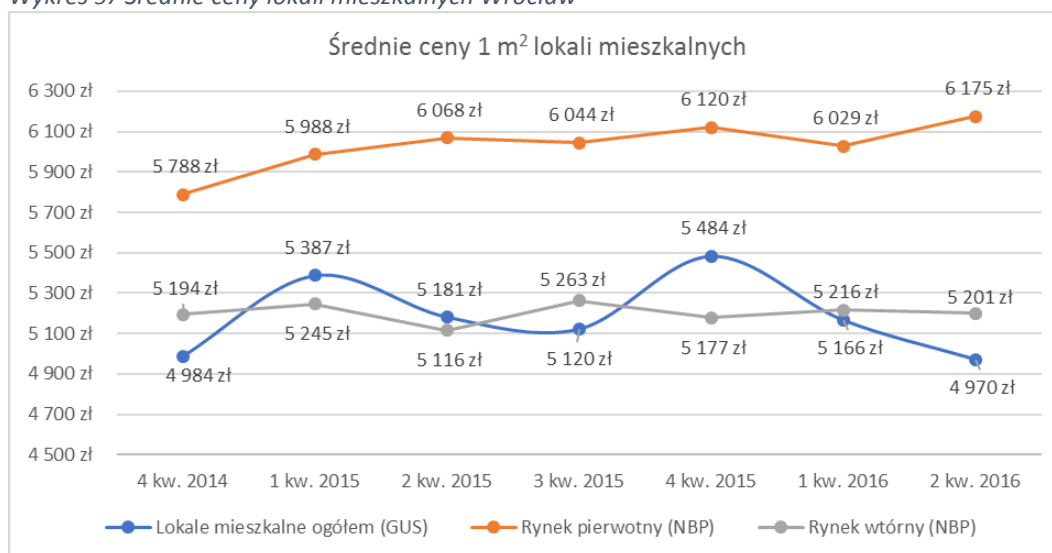
Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na relatywnie wysokim poziomie jednak towarzyszyła im stabilizacja cen gruntów. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Dane NBP dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wskazują na nieznaczny (ok. 2%) wzrost cen w 2015 roku. Jedynym z analizowanych czynników, który zmieniał się w podobny sposób była liczba mieszkań oddawanych do użytkowania. Zakres oddziaływania tej zmiennej trudno jednak przełożyć na wzrost cen na rynku pierwotnym. Wahania kwartalne pozostałych analizowanych zmiennych nie odpowiadały kwartalnym zmianom analizowanych czynników, z uwagi na to brak jest podstaw do przypisania im roli determinantów obserwowanych zmian.

Wahania cen na rynku wtórnym nie znajdują uzasadnienia w zmianach analizowanych czynników kształtujących poziom cen na lokalnym rynku nieruchomości.

Wahania ceny średniej zgodnie z danymi GUS obserwowane były w tym samym czasie, w którym odnotowano największą liczbę transakcji w całym analizowanym 2015 roku. Skokowe wzrosty realizowanego popytu, którego odzwierciedleniem są zawierane transakcje na lokalnym rynku mogły przyczynić się do wzrostu cen na lokalnym rynku.

Wykres 57 Średnie ceny lokali mieszkalnych Wrocław



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

2.4.18 Zielona Góra

Tabela 71 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Skokowy wzrost względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • B. wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, max. w II kw. 2015 • Średni udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Średni poziom na 1000 mieszk., • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, max. w II kw. 2015,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem lat ubiegłych, • Średni poziom na 1000 mieszkańców, • Wysoki poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni udział mieszkań na sprzedaż,

Zmienna	Kluczowe zmiany
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekki wzrost poziomu kosztów budowy w województwie, • Przeciętny koszt budowy mieszkań, • Stabilny, przeciętny względem innych miast poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Pow. terenów objętych MPZP bez zmian, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Stabilny poziom cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem 2 lat ubiegłych, • Niski poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym	<ul style="list-style-type: none"> • Krótki czas sprzedaży wg danych NBP, • Znacznie dłuższy oczekiwany czas sprzedaży wg danych ankietowych, • Wzrost czasu sprzedaży wg NBP i stabilizacja wg badań ankietowych,
Kredytowa dostępność mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętny poziom kredytowej dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, • Stabilny poziom dostępności w ujęciu kwartalnym na rynku wtórnym i rosnący na rynku pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Zielonej Górze, mierzony liczbą transakcji, ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym można uznać za ograniczony w porównaniu z miastami wojewódzkimi. Liczba transakcji zawarta w 2105 roku była na średnim poziomie w kontekście lat 2013–2015 jednocześnie na niskim poziomie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o zmiennym, ale niskim popycie na lokalnym rynku nieruchomości. Czynnikiem świadczącym o korzystnej, lecz zmiennej sytuacji ze strony popytowej jest także relatywnie krótki czas niezbędny do sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym, który jednak ulegał wydłużeniu. Podobnie niejednoznaczne jest oddziaływanie ze strony dostępności kredytowej mieszkań. Kształtowała się ona na przeciętnym poziomie jednak rosła tylko na rynku pierwotnym, co zwiększało atrakcyjność lokali na tym rynku.

Dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego miały pozytywny wydźwięk. Widoczny był wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto podczas gdy poziom liczby oddawanych do użytkowania mieszkań był przeciętny w latach 2013-2015. Świadczy to o poprawie nastrojów wśród inwestorów oraz o dodatkowej podaży mieszkań na rynku pierwotnym. Podobnie jak w innych dużych miastach dominującą rolę odgrywały inwestycje deweloperskie, jednak inwestycje w ramach budownictwa indywidualnego stanowiły istotny odsetek.

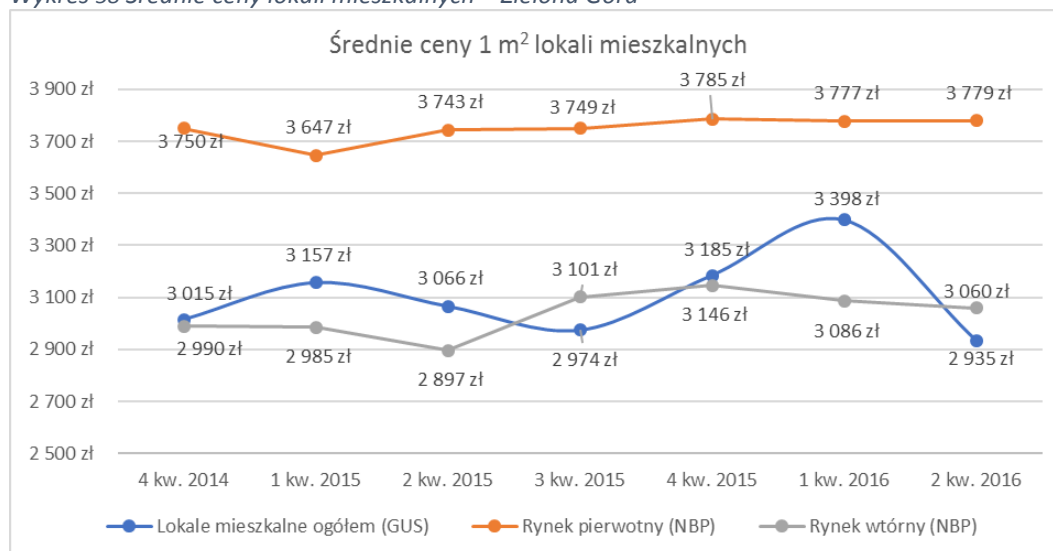
Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na przeciętnym poziomie na tle innych miast, nie notowano także ich istotnych zmian. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Konfrontacja zmian analizowanych czynników pod kątem ich wpływu na poziom cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Zielonej Górze nie wskazują na żadną z analizowanych zmiennych jako przyczynę spadku cen na rynku pierwotnym w pierwszym kwartale 2015. Pomimo wahań takich czynników jak liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, kosztów nabycia gruntu

pod budownictwo mieszkaniowe oraz liczby zawieranych transakcji poziom cen na rynku pierwotnym pozostawał niezmienny. Obserwowane zmiany analizowanych czynników nie wyjaśniają także wzrostu poziomu średniej ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym.

Kierunek zmian poziomu średniej ceny lokali mieszkalnych wg danych GUS także nie wskazuje na odpowiedzialność za obserwowane zmiany ze strony analizowanych czynników.

Wykres 58 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Zielona Góra



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

2.5 Analiza czynników kształtujących i zmiennych obrazujących stronę podażową rynku nieruchomości w wybranych miastach na prawach powiatu (M5)

W grupie M5, tj. pięciu miast na prawach powiatu poddanych analizie, należy wskazać na istotne różnice występujące między poszczególnymi miastami. Sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości w Gdyni w 2015 roku była zbliżona do sytuacji większości miast z grupy M18. Udział inwestycji deweloperskich w realizowanych inwestycjach mieszkaniowych i powstających mieszkaniach, dynamika zmian liczby wydawanych pozwoleń na budowę i ich wskaźnik w przeliczeniu na 1000 mieszkańców był zbliżony do średnich miast z grupy M18.

W przypadku pozostałych analizowanych miast na prawach powiatu, pomimo ich zbliżonej wielkości do wielu miast wojewódzkich, widać znacznie niższy poziom rozwoju podaży na lokalnym rynku nieruchomości. Wskaźniki zarówno liczby wydawanych pozwoleń na budowę, jak i liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, ale także liczby mieszkań oddawanych do użytkowania i których budowę rozpoczęto w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, są jednymi z najniższych w grupie M23 oraz niższe niż większości miast z grupy miast M18.

W przypadku takich miast jak Częstochowa, Radom i Bielsko-Biała wyraźnie wyższy jest udział po stronie podażowej rynku nieruchomości mieszkaniowych inwestorów indywidualnych. Oznacza to przede wszystkim istotne przechylenie równowagi na rynku mieszkaniowym w stronę zabudowy jednorodzinnej w różnych formach zabudowy realizowanej przez podmioty indywidualne. Wiąże się to ze znacznie mniejszą niż w przypadku rynków w miastach wojewódzkich standaryzacją

oferowanych produktów mieszkaniowych. W przypadku miast z grupy M5 z wyjątkiem Gdyni widoczny jest także znacznie mniejszy niż w przypadku grupy M18 optymizm inwestorów odzwierciedlany w przewadze liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, nad liczbą mieszkań oddanych do użytkowania. Szczególnym przypadkiem wśród analizowanych miast jest Wałbrzych. W 2015 roku inwestycje mieszkaniowe na lokalnym rynku praktycznie nie występowały, a 100% oddanych do użytkowania mieszkań podobnie jak mieszkań, których budowa się rozpoczęła lub jest planowana, zostały zrealizowane przez podmioty prywatne. Retrospektywna analiza w latach minionych wskazuje na oddanie do użytkowania około 200 mieszkań w Wałbrzychu w 2014 roku, co jak wynika z aktywności inwestorów w 2015 roku, zaspokoilo lokalne zapotrzebowania na nowe lokale mieszkalne. W przypadku miasta o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 000 są to wartości bardzo niskie, świadczące praktycznie o wstrzymaniu inwestycji na lokalnym rynku mieszkaniowym.

Czynniki kosztowe, kształtujące poziom cen nieruchomości, są w grupie M5 niższe aniżeli w miastach z grupy M18. Dotyczy to zarówno kosztów zakupu gruntu, jak i kosztów inwestycyjnych. Podobnie jak w przypadku innych danych statystycznych Gdynia wyróżnia się na tle pozostałych miast, utrzymując poziom kosztów na podobnym poziomie do miast z grupy M18. Niewielka dynamika kosztów w 2015 roku w przypadku miast z grupy M5 podobnie jak w przypadku grupy M18 nie stanowiła podstawy do oczekiwania zmian cen nieruchomości mieszkaniowych.

2.5.1 Bielsko-Biała

Tabela 72 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • B. wysoki udział bud. indywidualnego, • Niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • B. niski udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Niski poziom na 1000 mieszkańców, • Niski poziom na 1000 małżeństw, • Wzrost w ujęciu kwartalnym, • Niski udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny, średni poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Wysoki poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Stabilny poziom cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,

Zmienna	Kluczowe zmiany
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem lat ubiegłych, • Niski poziom I. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, min. w III kw. 2015.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

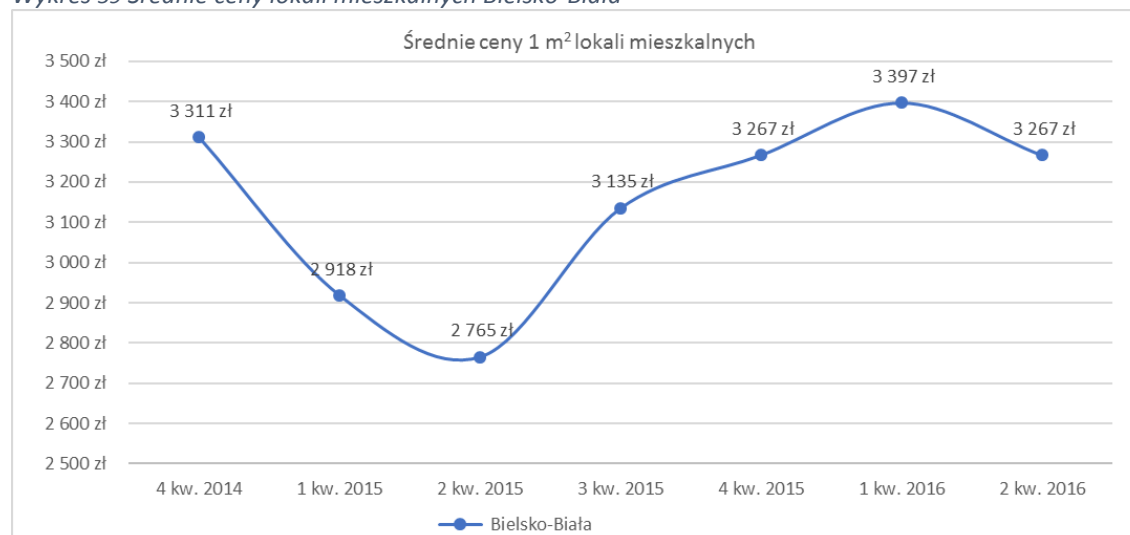
Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Bielsko-Białej, mierzony liczbą transakcji ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym należy uznać za ograniczony. Liczba zawieranych transakcji podobnie jak i prowadzonych inwestycji jest znacząco niższa aniżeli w podobnej wielkości Olsztynie. Liczba transakcji zawarta w 2015 roku była na średnim poziomie w kontekście lat 2013–2015 jednocześnie na niskim poziomie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o zmiennym ale ciągle niskim popycie na lokalnym rynku nieruchomości.

Dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego miały dwojaki charakter. Z jednej strony zanotowano wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, z drugiej jednak wydano mniej niż w latach wcześniejszych pozwoleń na budowę i oddano do użytkowania mniejszą liczbę mieszkań. Widoczny jest także znacznie większy niż w przypadku miast wojewódzkich udział budownictwa indywidualnego i mniejszy odsetek mieszkań budowanych na sprzedaż. Zmienne dotyczące nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym nie wykazywały jednolitego kierunku zmian w ujęciu kwartalnym, w wielu przypadkach notowano skokowe zmiany ich wartości pomiędzy poszczególnymi kwartałami.

Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na wysokim poziomie na tle innych miast, nie notowano także ich istotnych zmian. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Konfrontacja zmian analizowanych czynników z notowanym poziomem średnich cen lokali mieszkalnych w Bielsko-Białej, pod kątem ich wpływu na poziom tych cen nie wykazuje korelacji w 2015 roku. Wahania średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych w analizowanym okresie były znaczne i przekraczały 18%. Szczególnie widoczna jest skokowa zmiana poziomu ceny średniej między II i III kwartałem 2015 roku. Zestawienie zmienności analizowanych czynników nie wykazuje korelacji z obserwowanymi zmianami.

Wykres 59 Średnie ceny lokali mieszkalnych Bielsko-Biała



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

2.5.2 Częstochowa

Tabela 73 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość zbliżona do ubiegłego roku, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki udział bud. indywidualnego, • B. niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczący wzrost względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Niski udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • B. niski poziom na 1000 mieszkańców, • B. niski poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny, średni poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Zbliżony poziom cen gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Niski poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Częstochowie, mierzony liczbą transakcji ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym należy uznać za ograniczony. Liczba zawieranych transakcji podobnie jak i prowadzonych inwestycji jest znacząco niższa aniżeli w miastach wojewódzkich o podobnej wielkości. Liczba transakcji zawarta w 2015 roku była na wyższym poziomie w porównaniu do lat 2013–2014, nadal jednak na niskim poziomie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o rosnącym, ale ciągle niskim popycie na lokalnym rynku nieruchomości.

Dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego miały dwojaki charakter. Z jednej strony zanotowano wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, z drugiej liczba wydawanych pozwoleń na budowę była na podobnym poziomie jak w latach 2013–2014. Wszystkie wskaźniki dotyczące mieszkań na poszczególnych etapach realizacji są na niskim poziomie w zestawieniu z innymi analizowanymi miastami. Widoczny jest znacznie większy niż w przypadku miast

wojewódzkich udział budownictwa indywidualnego i mniejszy odsetek mieszkań budowanych na sprzedaż. Zmienne dotyczące nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym nie wykazywały jednolitego kierunku zmian w ujęciu kwartalnym, notowano skokowe zmiany ich wartości pomiędzy poszczególnymi kwartałami.

Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na relatywnie wysokim poziomie na tle innych miast, nie notowano także ich istotnych zmian. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Konfrontacja zmian analizowanych czynników z notowanym poziomem średnich cen lokali mieszkalnych w Częstochowie, pod kątem ich wpływu na poziom tych cen nie wykazuje korelacji w 2015 roku. Wahania średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych w analizowanym okresie były znaczne i przekraczały 60%. Szczególnie widoczna jest skokowa zmiana poziomu ceny średniej między I i II kwartałem 2015 roku. Zestawienie zmienności analizowanych czynników nie wykazuje korelacji z obserwowanymi zmianami. W tym czasie nie notowano skokowych zmian żadnego z analizowanych czynników.

Wykres 60 Średnie ceny lokali mieszkalnych Częstochowa



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

2.5.3 Radom

Tabela 74 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczący wzrost względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Niski udział mieszkań na sprzedaż,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wartość średnia względem lat ubiegłych, • B. niski poziom na 1000 mieszkańców, • B. niski poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, max. w III kw. 2015, • Niski udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilizacja poziomu kosztów budowy w województwie, • Średni koszt budowy mieszkań, • Stabilny, niski poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wyższy poziom cen gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Niski poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Brak trendu w ujęciu kwartalnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Radomiu, mierzony liczbą transakcji ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym należy uznać za ograniczony. Liczba zawieranych transakcji podobnie jak i prowadzonych inwestycji jest niższa aniżeli w miastach wojewódzkich o podobnej wielkości. Liczba transakcji zawarta w 2015 roku była na niższym poziomie w porównaniu do lat 2013-2014 i pozostawała na generalnie niskim poziomie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o ograniczonym i malejącym popycie na nieruchomości na lokalnym rynku.

Dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego miały dwojaki charakter. Z jednej strony zanotowano wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, z drugiej liczba wydawanych pozwoleń na budowę oraz mieszkań oddawanych do użytkowania była na średnim poziomie w kontekście lat 2013–2015. Wszystkie wskaźniki dotyczące mieszkań na poszczególnych etapach realizacji są na niskim lub jak w przypadku liczby mieszkań oddawanych do użytkowania bardzo niskim poziomie. Widoczny jest znacznie większy niż w przypadku miast wojewódzkich udział budownictwa indywidualnego i mniejszy odsetek mieszkań budowanych na sprzedaż. Zmienne dotyczące nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym nie wykazywały jednolitego kierunku zmian w ujęciu kwartalnym, notowano skokowe zmiany ich wartości pomiędzy poszczególnymi kwartałami.

Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na średnim poziomie na tle innych miast. Pomimo wzrostu względem lat poprzednich, przeciętna cena 1 m² gruntu w Radomiu była jedną z niższych wśród analizowanych. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Konfrontacja zmian analizowanych czynników z notowanym poziomem średnich cen lokali mieszkalnych w Radomiu, pod kątem ich wpływu na poziom tych cen nie wykazuje korelacji w 2015 roku. Notowany był powolny wzrost średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych w całym analizowanym okresie, na poziomie 7% w skali roku. W tym czasie wszystkie analizowane czynniki zmieniały się w różnym stopniu i w różnych kierunkach, nie współgrających ze zmianami poziomu średniej ceny.

Wykres 61 Średnie ceny lokali mieszkalnych Radom



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

2.5.4 Wałbrzych

Tabela 75 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • B. niski poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wyłącznie bud. indywidualne,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • 100% udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Bardzo mała liczba mieszkań, • Wzrost względem roku poprzedniego, • Niski poziom na 1000 mieszk., • Brak mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem ubiegłego roku, • B. niski poziom na 1000 mieszkańców, • B. niski poziom na 1000 małżeństw, • Znikomy udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekki wzrost poziomu kosztów budowy w województwie, • Relatywnie przeciętny poziom kosztów budowy mieszkań, • Rosnący poziom kosztów robocizny, koszty robocizny na średnim poziomie,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Nieznacznie rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Średni poziom l. transakcji na 1000 mieszk.,

Zmienna	Kluczowe zmiany
	<ul style="list-style-type: none"> • Brak trendu w ujęciu kwartalnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

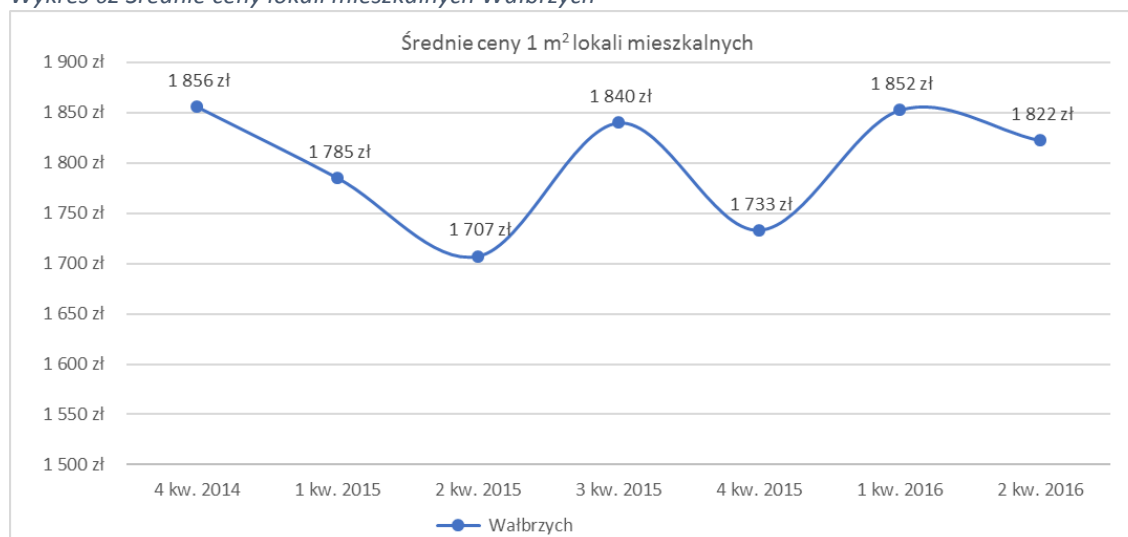
Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Wałbrzychu, w 2015 roku, mierzony liczbą transakcji ale także aktywnością na rynku inwestycyjnym należy uznać za bardzo ograniczony. Liczba zawieranych transakcji podobnie wykazywała tendencję spadkową w zestawieniu z wcześniejszymi latami i pozostawała na przeciętnym poziomie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o ograniczonym i malejącym popycie.

Jednocześnie dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego wskazują na niemal całkowity brak w 2015 roku nowych mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. Świadczy to o znikomym poziomie działalności deweloperskiej w mieście. Zmienne dotyczące nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym nie wykazywały jednolitego kierunku zmian w ujęciu kwartalnym, notowano skokowe zmiany ich wartości pomiędzy poszczególnymi kwartałami.

Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na średnim poziomie na tle innych miast. Pomimo wzrostu względem lat poprzednich, przeciętna cena 1 m² gruntu Wałbrzychu była jedną z niższych wśród analizowanych. Z uwagi na to czynniki kosztowe w analizowanym okresie nie wywierały istotnej presji na zmiany poziomu cen mieszkań.

Konfrontacja zmian analizowanych czynników z notowanym poziomem średnich cen lokali mieszkalnych w Radomiu, pod kątem ich wpływu na poziom tych cen nie wykazuje korelacji w 2015 roku. Notowane były wahania średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych na poziomie 7% wartości w skali roku. W tym czasie wszystkie analizowane czynniki zmieniały się w różnym stopniu i w różnych kierunkach, nie współgrających ze zmianami poziomu średniej ceny.

Wykres 62 Średnie ceny lokali mieszkalnych Wałbrzych



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomości (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

2.5.5 Gdynia

Tabela 76 Zmienne kształtujące poziom cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości

Zmienna	Kluczowe zmiany
---------	-----------------

Zmienna	Kluczowe zmiany
Wydane PnB bud. mieszkalnych	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Średni udział bud. indywidualnego,
Mieszkania, na które wydano PnB	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wyraźnego trendu w ujęciu kwartalnym, • Niski udział bud. indywidualnego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk.,
Mieszk., których budowę rozpoczęto	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczący wzrost względem roku poprzedniego, • Średni poziom w przeliczeniu na 1000 mieszk., • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym,
Mieszk. oddawane do użytkowania	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost względem lat ubiegłych, • Niski poziom na 1000 mieszkańców, • Średni poziom na 1000 małżeństw, • Brak trendu w ujęciu kwartalnym, • Wysoki udział mieszkań na sprzedaż,
Średni koszt budowy mieszkań	<ul style="list-style-type: none"> • Lekka wzrostowa kosztów budowy w województwie, • Wysoki koszt budowy mieszkań, • Stabilny, wysoki poziom kosztów robocizny,
Średni koszt zakupu gruntu	<ul style="list-style-type: none"> • Rosnąca pow. terenów objętych MPZP, • Niski poziom pokrycia MPZP na tle innych miast, • Wzrost cen zakupu gruntu względem roku poprzedniego,
Liczba zawieranych transakcji	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek względem lat ubiegłych, • Średni poziom l. transakcji na 1000 mieszk., • Trend spadkowy w ujęciu kwartalnym.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wcześniej prezentowanych danych

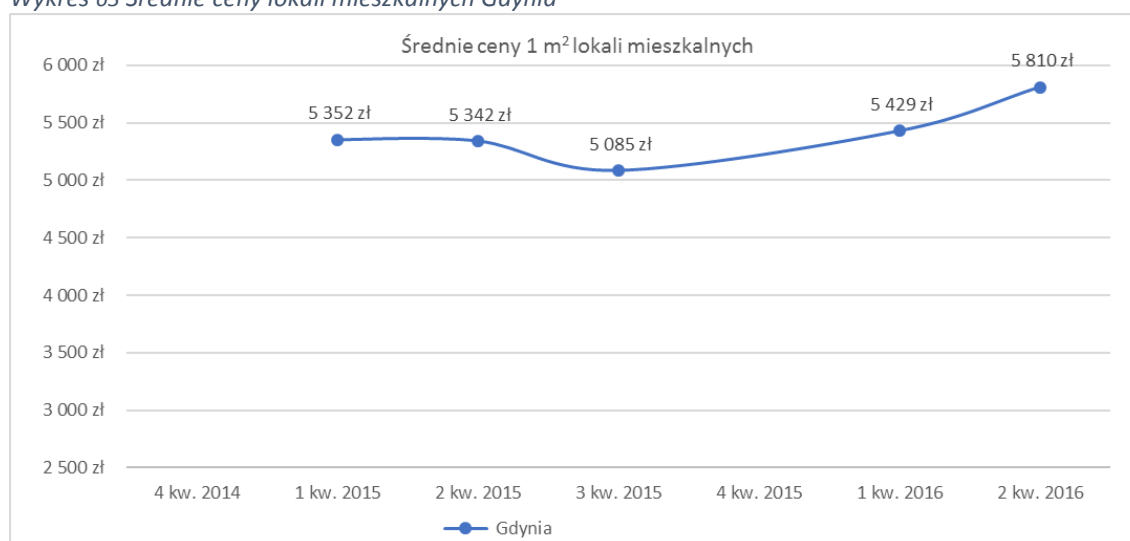
Poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości w Gdyni, w 2015 roku, mierzony liczbą transakcji oraz aktywnością na rynku inwestycyjnym należy uznać za zbliżony do miast wojewódzkich o podobnej liczbie mieszkańców. Liczba zawieranych transakcji wykazywała tendencję spadkową względem lat ubiegłych oraz w kolejnych kwartałach 2015 roku. Pozostawała w tym czasie na przeciętnym poziomie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o ograniczonym i malejącym popycie w analizowanym okresie.

Jednocześnie dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego wskazują na jego dynamiczny rozwój w ostatnich latach i pozytywne nastawienie inwestorów wobec inwestycji obrazowane rosnącą liczbą rozpoczynanych oraz planowanych inwestycji. Udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż w całym zbiorze nowo powstających inwestycji w Gdyni był na poziomie zbliżonym do miast wojewódzkich podobnej wielkości. Świadczy to o dużej aktywności deweloperów i ograniczonym znaczeniu inwestycji indywidualnych. W ujęciu kwartalnym, zmienne dotyczące nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym nie wykazywały jednolitego kierunku zmian. Notowano skokowe zmiany ich wartości pomiędzy poszczególnymi kwartałami.

Czynniki kosztowe w postaci kosztów budowy kształtowały się na wysokim poziomie na tle innych miast. Nieznacznemu wzrostowi kosztów budowy towarzyszył także wzrost średnich cen gruntów, które pozostawały na dość wysokim poziomie w porównaniu z miastami wojewódzkimi. Czynniki kosztowe wywierały ogólnie umiarkowaną presję na wzrost poziomu cen mieszkań.

Konfrontacja zmian analizowanych czynników z notowanym poziomem średnich cen lokali mieszkalnych w Gdyni, pod kątem ich wpływu na poziom tych cen nie wykazuje korelacji w 2015 roku. Notowane były wahania średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych na poziomie 5% wartości w skali roku. W tym czasie wszystkie analizowane czynniki zmieniały się w różnym stopniu i w różnych kierunkach, nie współgrających ze zmianami poziomu średniej ceny.

Wykres 63 Średnie ceny lokali mieszkalnych Gdynia



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

2.6 Analiza wpływu formy obrotu nieruchomościami na poziom średniej ceny nieruchomości

W celu ustalenia wpływu formy obrotu nieruchomościami na osiągnięte przez nie średnie ceny analizie poddano transakcje gruntami niezabudowanymi i lokalami mieszkalnymi w rozróżnieniu na transakcje na wolnym rynku, w formie przetargowej oraz w formie bezprzetargowej.

W tym celu w ujęciu rocznym przeanalizowano udział transakcji poszczególnych typów w ogólnej wartości obrotu analizowanych typów nieruchomości. W ten sposób zostały wyłonione miasta, w których udział transakcji w innej niż wolnorynkowa forma był na tyle znaczący, aby uzasadnione było badanie i porównywanie średnich cen nieruchomości pod tym kątem.

W analizowanej grupie M23, w dominującej części miast obrót wolnorynkowy dotyczył przeszło 90% transakcji na rynku gruntów niezabudowanych. Nie widać także rozbieżności między miastami z grupy M18 i M5 – w każdej z grup pojawiają się miasta, w których udział transakcji w innej formie niż wolnorynkowa jest większy niż 10%.

Na rynku gruntów niezabudowanych dotyczy to przede wszystkim Bydgoszczy, Wałbrzycha, Gorzowa Wielkopolskiego, Olsztyna, Poznania, Wrocławia i Zielonej Góry. W większości z tych miast drugie miejsce pod względem liczby zawieranych transakcji zajmuje forma przetargowa. Wyjątek stanowią

Bydgoszcz i Wałbrzych, gdzie znaczny udział w liczbie zawartych transakcji miały transakcje w formie bezprzetargowej.

Tabela 77 Transakcje gruntami niezabudowanymi – według form obrotu rynkowego

Miasto	Łączna liczba transakcji gruntami niezabudowanymi	Udział wartości poszczególnych form obrotu		
		Wolny rynek	Sprzedaż bezprzetargowa	Sprzedaż przetargowa
Białystok	208	92%	0,1%	4,4%
Bielsko-Biała	433	97%	1,0%	0,1%
Bydgoszcz	134	79%	14,9%	3,9%
Częstochowa	266	98%	0,1%	0,0%
Gdańsk	446	95%	1,0%	2,7%
Gdynia	158	96%	0,1%	0,2%
Gorzów Wielkopolski	171	73%	7,6%	19,9%
Katowice	273	93%	5,6%	0,1%
Kielce	200	97%	0,1%	0,1%
Kraków	1214	94%	4,4%	1,8%
Lublin	275	93%	6,9%	0,0%
Łódź	295	89%	2,7%	7,5%
Olsztyn	108	81%	3,9%	10,4%
Opole	151	83%	8,6%	7,4%
Poznań	429	86%	3,3%	10,3%
Radom	75	89%	0,4%	0,3%
Rzeszów	453	95%	3,5%	0,7%
Szczecin	281	89%	0,1%	8,2%
Toruń	182	77%	7,7%	14,3%
Wałbrzych	55	58%	25,6%	7,6%
Warszawa	805	97%	0,0%	3,5%
Wrocław	388	80%	7,2%	13,1%
Zielona Góra	73	64%	4,1%	31,5%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W przypadku lokali mieszkalnych znaczenie innych form obrotu niż transakcje wolnorynkowe jest znacznie mniejsze, aniżeli miało to w przypadku gruntów niezabudowanych. Zdecydowanie rzadszą formą obrotu jest sprzedaż przetargowa. Miała ona znaczący udział w liczbie transakcji ogółem jedynie w przypadku Wałbrzycha. Większe znaczenie w przypadku lokali mieszkalnych ma sprzedaż bezprzetargowa – udział tego typu transakcji w ogólnej liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi był największy w Częstochowie (28,9%), Łodzi (18,9%), Opolu (15,6%), Wałbrzychu (16,7%) i Zielonej Górze (13,7%). W pozostałych z analizowanych miast udział transakcji w takiej formie nie przekraczał 10% w całym zbiorze transakcji lokalami mieszkalnymi.

Tabela 78 Transakcje lokalami mieszkalnymi - według form obrotu rynkowego

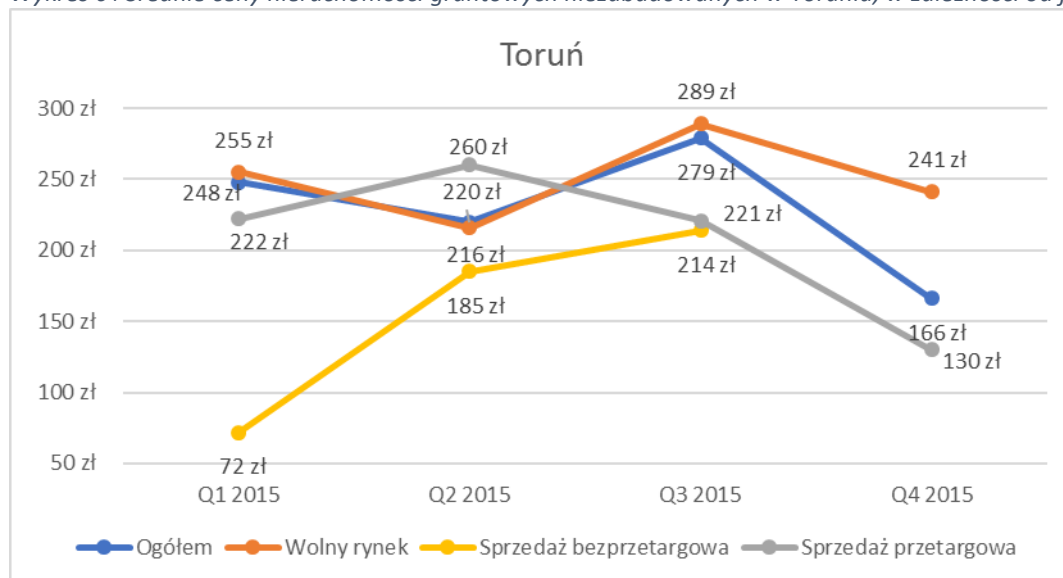
Miasto	Łączna liczba transakcji lokalami mieszkalnymi	Udział wartości poszczególnych form obrotu		
		Wolny rynek	Sprzedaż bezprzetargowa	Sprzedaż przetargowa
Białystok	2402	98%	0,0%	1,7%

Miasto	Łączna liczba transakcji lokalami mieszkalnymi	Udział wartości poszczególnych form obrotu		
		Wolny rynek	Sprzedaż bezprzetargowa	Sprzedaż przetargowa
Bielsko-Biała	702	92%	6,7%	1,3%
Bydgoszcz	1399	99%	0,7%	0,0%
Częstochowa	783	71%	28,9%	0,0%
Gdańsk	7067	94%	5,6%	0,4%
Gdynia	1429	93%	5,8%	1,1%
Katowice	604	98%	0,0%	0,5%
Kielce	1464	93%	6,8%	0,0%
Kraków	11 167	94%	5,4%	0,4%
Lublin	2337	100%	0,0%	0,0%
Łódź	3664	81%	18,9%	0,4%
Olsztyn	1546	93%	6,0%	0,6%
Opole	774	84%	15,6%	0,0%
Poznań	4522	96%	3,2%	0,3%
Radom	476	97%	0,9%	0,7%
Rzeszów	1128	97%	2,7%	0,0%
Szczecin	2755	100%	0,0%	0,4%
Toruń	651	100%	0,0%	0,0%
Wałbrzych	653	78%	16,7%	5,1%
Warszawa	15 741	100%	0,0%	0,2%
Wrocław	5881	94%	5,4%	0,9%
Gorzów Wielkopolski	1134	94%	4,9%	0,7%
Zielona Góra	453	85%	13,7%	1,8%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W dalszej części analizy zbadano zmienność średnich cen nieruchomości poszczególnych typów w wybranych miastach z uwzględnieniem podziału ze względu na formę obrotu.

Wykres 64 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Toruniu, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W Toruniu w każdym z analizowanych kwartałów zanotowano transakcje na wolnym rynku i transakcje w formie bezprzetargowej. W trzech z czterech analizowanych kwartałów średnie ceny nieruchomości, będących przedmiotem sprzedaży w drodze przetargu, były niższe aniżeli średnie ceny wolnorynkowe. Widocznie niższe były też w trzech analizowanych kwartałach średnie ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych w drodze bezprzetargowej. Stopień zmian cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w ujęciu ogólnym sugeruje, że wpływ na ich średnią cenę w największym stopniu mają transakcje na wolnym rynku.

Tabela 79 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w zależności od formy obrotu

Toruń	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	248 zł	220 zł	279 zł	166 zł
Wolny rynek	255 zł	216 zł	289 zł	241 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	72 zł	185 zł	214 zł	b.t.
Sprzedaż przetargowa	222 zł	260 zł	221 zł	130 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

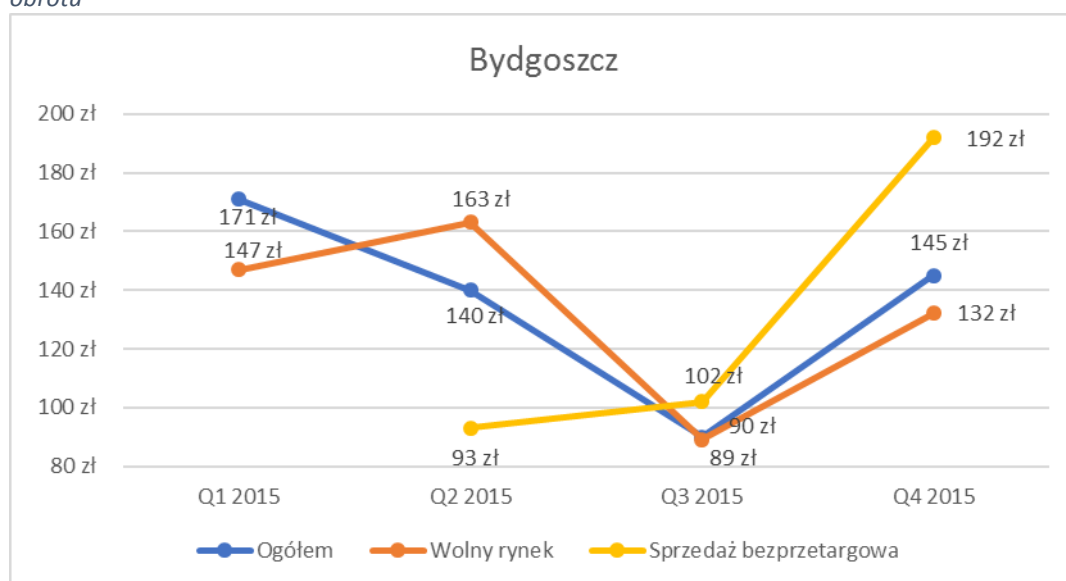
Tabela 80 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w zależności od formy obrotu

Bydgoszcz	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	171 zł	140 zł	90 zł	145 zł
Wolny rynek	147 zł	163 zł	89 zł	132 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	b.t.	93 zł	102 zł	192 zł
Sprzedaż przetargowa	450 zł	b.t.	b.t.	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W Bydgoszczy transakcje nieruchomościami niezabudowanymi w każdym z analizowanych kwartałów zanotowano jedynie na wolnym rynku. W trzech z czterech analizowanych kwartałów zanotowano także transakcje w formie bezprzetargowej i w dwóch przypadkach osiągały one przeciętne ceny na poziomie wyższym od wolnorynkowych. Podobnie jak w przypadku Torunia znacznie większy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem miały transakcje w obrocie wolnorynkowym. Różnice średnich cen nieruchomości gruntowych w zależności od formy obrotu sięgały w poszczególnych kwartałach nawet 70%.

Wykres 65 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Bydgoszczy, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

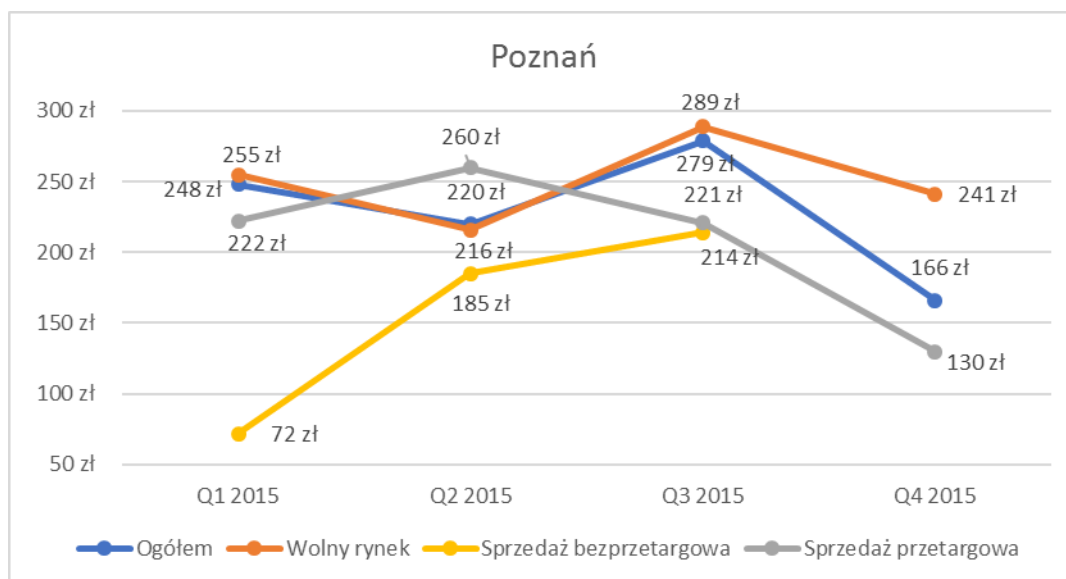
Tabela 81 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w zależności od formy obrotu

Poznań	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	317 zł	209 zł	110 zł	541 zł
Wolny rynek	315 zł	209 zł	138 zł	563 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	811 zł	b.t.	11 zł	378 zł
Sprzedaż przetargowa	336 zł	b.t.	333 zł	397 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji

W przypadku Poznania relatywnie duży udział transakcji innych niż wolnorynkowe w transakcjach nieruchomościami gruntowymi ogółem w ujęciu rocznym nie jest odzwierciedlony w ich wpływie na kształtowanie średnich cen nieruchomości gruntowych.

Wykres 66 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

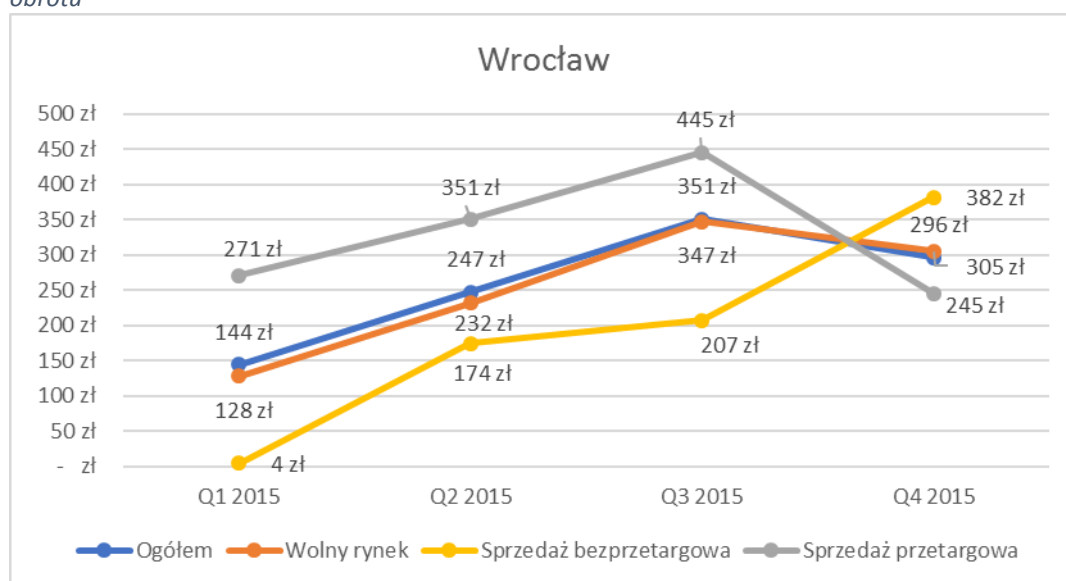
Tabela 82 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w zależności od formy obrotu

Wrocław	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	144 zł	247 zł	351 zł	296 zł
Wolny rynek	128 zł	232 zł	347 zł	305 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	4 zł	174 zł	207 zł	382 zł
Sprzedaż przetargowa	271 zł	351 zł	445 zł	245 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

We Wrocławiu wpływ transakcji innych niż wolnorynkowe na poziom średnich cen gruntów niezabudowanych był ograniczony. Transakcje gruntami w formie przetargu osiągały w trzech z czterech kwartałów poziom wyraźnie wyższy niż przeciętna na wolnym rynku. Jednocześnie transakcje gruntami w drodze bezprzetargowej notowano na średnim poziomie widocznie niższym niż rynkowy. Takie zjawisko mogło balansować zmiany ogólnych średnich cen rynkowych. W IV kwartale 2015 roku średnie ceny w transakcjach bezprzetargowych i przetargowych jednocześnie zmieniły sposób oddziaływania na średnią, co spowodowało, że była ona zbliżona do średniej ceny notowanej na wolnym rynku.

Wykres 67 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych we Wrocławiu, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

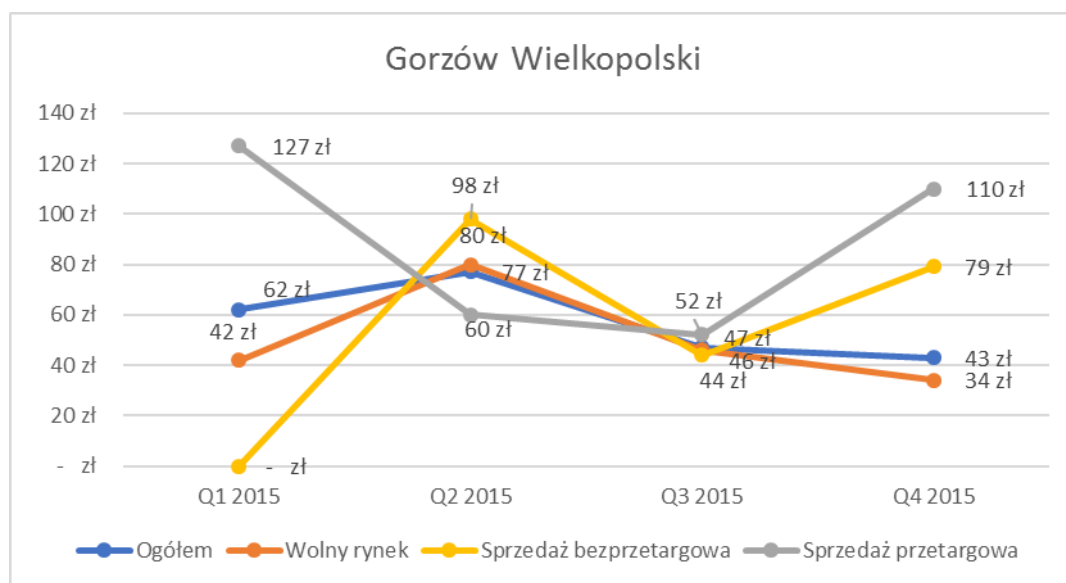
Tabela 83 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w zależności od formy obrotu

Gorzów Wielkopolski	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	62 zł	77 zł	47 zł	43 zł
Wolny rynek	42 zł	80 zł	46 zł	34 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	b.t.	98 zł	44 zł	79 zł
Sprzedaż przetargowa	127 zł	60 zł	52 zł	110 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Zmienność średnich cen gruntów niezabudowanych w Gorzowie Wielkopolskim w 2015 roku była bardzo duża, zwłaszcza w przypadku uwzględnienia cen osiągniętych w ramach sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej. Ceny nieruchomości gruntowych zbywanych bez przetargu w II i IV kwartale osiągały poziom wyższy niż średnie ceny gruntów na wolnym rynku. Podobnie w I, III i IV kwartale zachowywały się średnie ceny gruntów zbywanych w przetargach. Widoczny wpływ transakcji innych niż wolnorynkowe na poziom średnich cen gruntów niezabudowanych w ujęciu ogólnym odnotowano w I i III kwartale 2015 roku. W odróżnieniu od innych miast transakcje inne niż wolnorynkowe powodowały wzrost średniej ceny gruntów o około 10–20 zł/m².

Wykres 68 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Gorzowie Wielkopolskim, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

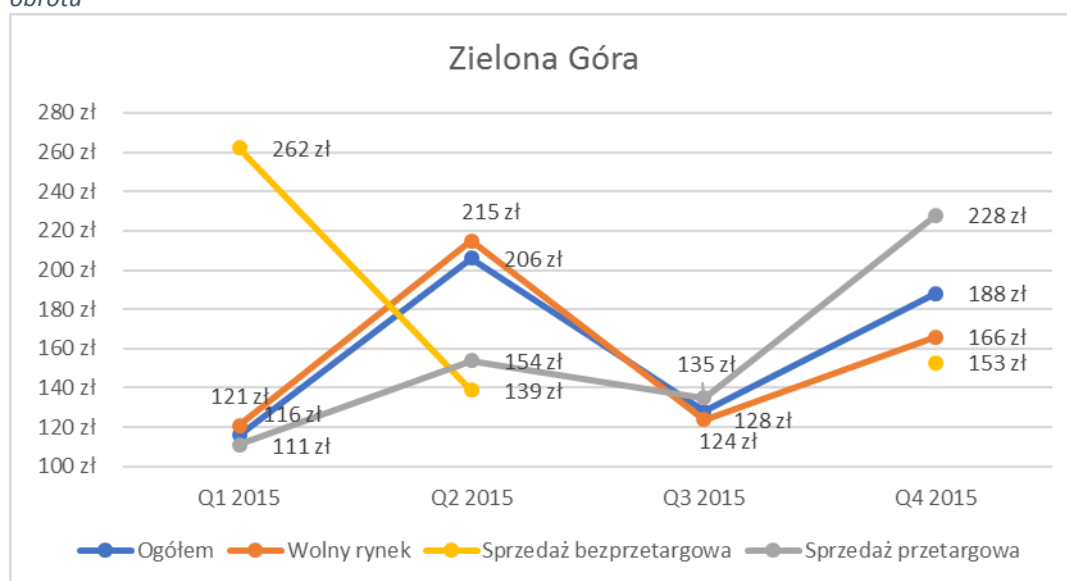
Tabela 84 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w zależności od formy obrotu

Zielona Góra	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	116 zł	206 zł	128 zł	188 zł
Wolny rynek	121 zł	215 zł	124 zł	166 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	262 zł	139 zł	b.t.	153 zł
Sprzedaż przetargowa	111 zł	154 zł	135 zł	228 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji

W Zielonej Górze we wszystkich kwartałach analizowanego okresu na rynku gruntów niezabudowanych odnotowano zarówno transakcje wolnorynkowe, jak i transakcje w drodze przetargowej. W III i IV kwartale 2015 roku średnie ceny nieruchomości uzyskiwane w drodze przetargu były wyższe od uzyskiwanych na wolnym rynku. Transakcje bezprzetargowe osiągnęły wyższą średnią w I kwartale roku. Wpływ transakcji innych niż wolnorynkowe na poziom cen na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w pierwszych trzech kwartałach był niewielki. W IV kwartale wyższe średnie ceny gruntów sprzedanych w drodze przetargu spowodowały wzrost średnich cen nieruchomości w ujęciu ogólnym o około 20 zł/m² – co stanowi nieco ponad 10% ceny.

Wykres 69 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Zielonej Górze, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

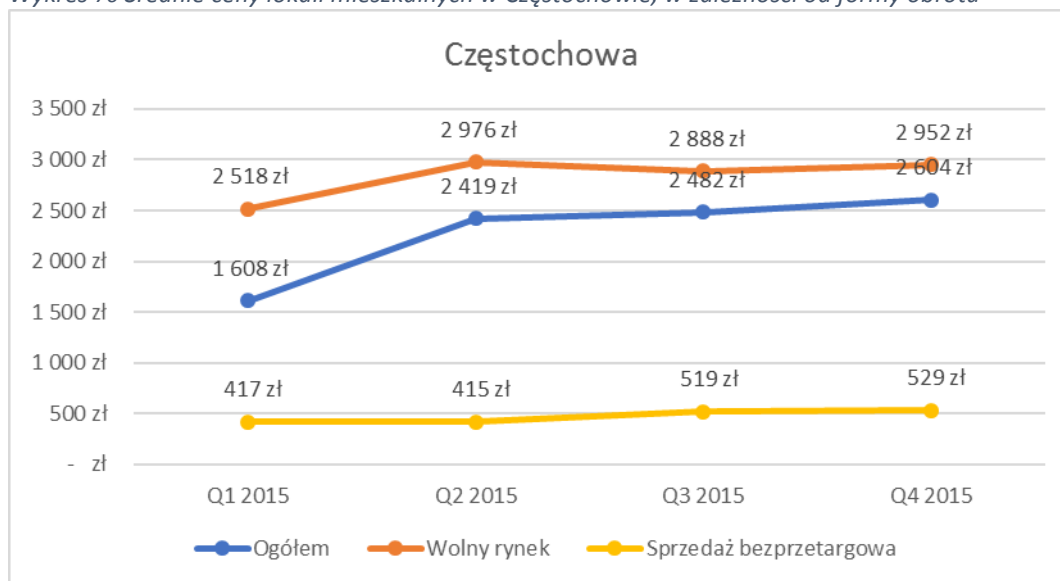
Tabela 85 Średnie ceny lokali mieszkalnych, w zależności od formy obrotu

Częstochowa	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	1608 zł	2419 zł	2482 zł	2604 zł
Wolny rynek	2518 zł	2976 zł	2888 zł	2952 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	417 zł	415 zł	519 zł	529 zł
Sprzedaż przetargowa	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Częstochowie w 2015 roku w ujęciu ogólnym kształtowały się na poziomie 1500–2500 zł/m². W analizowanym okresie transakcje w drodze bezprzetargowej osiągały znacznie niższy poziom niż ceny w obrocie wolnorynkowym. Przeciętne ceny lokali zbywanych w ten sposób osiągały około 420–520 zł/m². Tak duża różnica między cenami rynkowymi i w obrocie bezprzetargowym spowodowały istotne obniżenie przeciętnych cen lokali mieszkalnych – o około 500 zł/m².

Wykres 70 Średnie ceny lokali mieszkalnych w Częstochowie, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

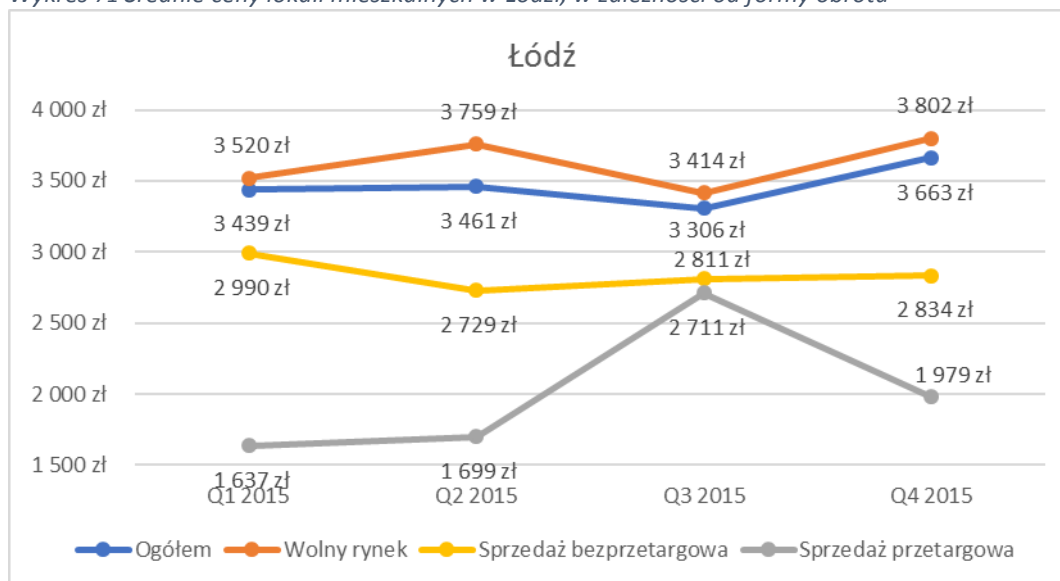
Tabela 86 Średnie ceny lokali mieszkalnych, w zależności od formy obrotu

Łódź	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	3439 zł	3461 zł	3306 zł	3663 zł
Wolny rynek	3520 zł	3759 zł	3414 zł	3802 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	2990 zł	2729 zł	2811 zł	2834 zł
Sprzedaż przetargowa	1637 zł	1699 zł	2711 zł	1979 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W Łodzi transakcje we wszystkich analizowanych formach obrotu zanotowano w każdym z analizowanych kwartałów. Wyraźnie najwyższy poziom osiągały transakcje na wolnym rynku. Istotnie niższy były transakcje lokalami mieszkalnymi w formie przetargu. Co jest dość zaskakujące, średnie ceny lokali mieszkalnych zbywanych w drodze bezprzetargowej były w 2015 roku wyższe aniżeli średnie ceny sprzedaży mieszkań w drodze przetargu.

Wykres 71 Średnie ceny lokali mieszkalnych w Łodzi, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

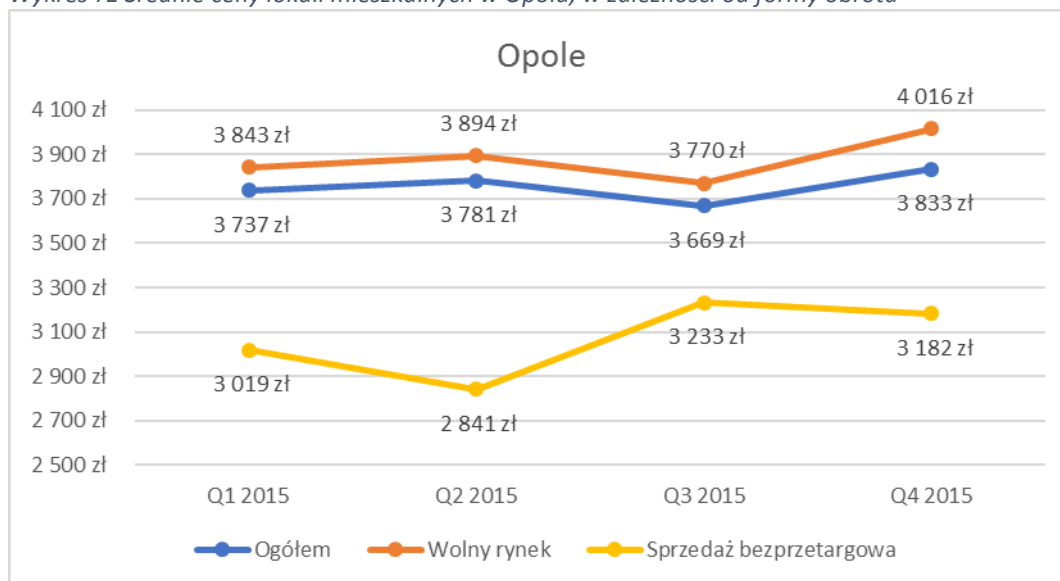
Tabela 87 Średnie ceny lokali mieszkalnych, w zależności od formy obrotu

Opole	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	3737 zł	3781 zł	3669 zł	3833 zł
Wolny rynek	3843 zł	3894 zł	3770 zł	4016 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	3019 zł	2841 zł	3233 zł	3182 zł
Sprzedaż przetargowa	#	b.t.	b.t.	#

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – liczba transakcji podlegająca tajemnicy statystycznej, b.t. – brak transakcji

W 2015 roku w Opolu notowano jedynie transakcje wolnorynkowe i w ramach sprzedaży bezprzetargowej. Średnie ceny mieszkań sprzedawanych bezprzetargowo były wyraźnie (około 500–700 zł/m²) niższe niż średnie ceny lokali osiągnęte na wolnym rynku. Wpływ transakcji bezprzetargowych na poziom średnich cen lokali mieszkalnych w Opolu był jednak znacznie mniejszy, z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji bezprzetargowych – powodował obniżenie ceny średniej o około 100–200 zł/m².

Wykres 72 Średnie ceny lokali mieszkalnych w Opolu, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

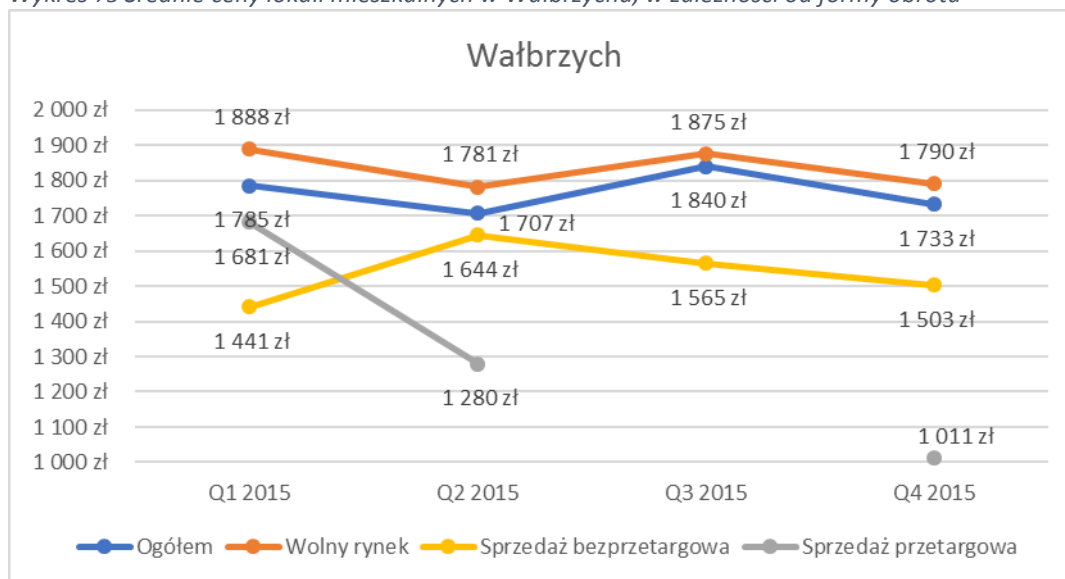
Tabela 88 Średnie ceny lokali mieszkalnych, w zależności od formy obrotu

Wałbrzych	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	1785 zł	1707 zł	1840 zł	1733 zł
Wolny rynek	1888 zł	1781 zł	1875 zł	1790 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	1441 zł	1644 zł	1565 zł	1503 zł
Sprzedaż przetargowa	1681 zł	1280 zł	#	1011 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – liczba transakcji na tyle ograniczona, że podlega ochronie

W Wałbrzychu uwagę zwraca ogólnie niski poziom średnich cen lokali mieszkalnych, w analizowanym okresie nie przekraczały one 2000 zł/m². Podobnie jak w innych miastach najwyższe ceny osiągały lokale mieszkalne sprzedawane na wolnym rynku. Średnie ceny mieszkań sprzedawanych w drodze bezprzetargowej przeważnie były wyższe od cen lokali zbywanych w drodze przetargu. Różnice były dość istotne i w II i IV kwartale osiągały ponad 400 zł/m². Wpływ transakcji innych niż wolnorynkowe na poziom średnich cen lokali mieszkalnych ogółem powodował obniżenie średniej ceny lokali o około 80–100 zł, co z uwagi na niskie ceny mieszkań w Wałbrzychu stanowiło około 5% ich średniej ceny.

Wykres 73 Średnie ceny lokali mieszkalnych w Wałbrzychu, w zależności od formy obrotu



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Tabela 89 Średnie ceny lokali mieszkalnych, w zależności od formy obrotu

Zielona Góra	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015
Ogółem	3157 zł	3066 zł	2974 zł	3185 zł
Wolny rynek	3205 zł	3123 zł	3141 zł	3293 zł
Sprzedaż bezprzetargowa	2494 zł	2439 zł	2431 zł	2502 zł
Sprzedaż przetargowa	2376 zł	2230 zł	2391 zł	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. brak transakcji

2.7 Analiza porównawcza między cenami prawa własności nieruchomości a prawa użytkowania wieczystego

Aby przeprowadzić analizę porównawczą między cenami prawa własności nieruchomości a prawa użytkowania wieczystego, zbadano średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych z uwzględnieniem podziału ze względu na to kryterium w 23 analizowanych miastach.

W tym celu wykorzystano dane GUS gromadzone w ramach badania 1.26.04. Obrót nieruchomościami dla poszczególnych miast za okres 2015 roku w rozbiciu na kwartały. Dodatkowo dla zbadania kontekstu okres ten został rozszerzony o ostatni kwartał 2014 roku i pierwsze dwa kwartały 2016 roku, jednak sama analiza koncentrowała się na czterech kwartałach 2015 roku.

W przypadku 10 miast z grupy 23 analizowanych miast udział wartości transakcji gruntami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego w wartości transakcji gruntami niezabudowanym, ogółem nie przekraczał 10%.

Po pierwsze analizie poddano podział ogólnego zbioru transakcji na transakcje nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego. Analizowano także liczbę zawieranych transakcji, dotyczących nieruchomości w podziale na tytuł prawny do nich. Analiza pod

tym kątem pozwala ustalić istotność obrotu nieruchomości o określonym tytule prawnym w całym zbiorze, co decyduje o sile ich wpływu na kształtowanie średniej ceny ogółu nieruchomości tego typu.

Udział transakcji gruntami niezabudowanymi stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego w ogólne transakcji w 2015 roku				
Miasto	Średnia wartość zawartych transakcji w kwartale	Udział w wartości	Średnia liczba zawartych transakcji w kwartale	Udział w liczbie transakcji
Białystok	1 136 015 zł	5,6%	8,0	9,6%
Bielsko-Biała	906 863 zł	3,6%	5,2	3,7%
Bydgoszcz	1 619 789 zł	11,7%	10,0	15,8%
Częstochowa	4 399 012 zł	18,9%	9,6	9,0%
Gdańsk	39 272 211 zł	31,7%	18,0	13,4%
Gdynia	931 135 zł	3,8%	5,3	10,4%
Gorzów Wielkopolski	678 885 zł	9,1%	8,6	13,4%
Katowice	590 255 zł	2,4%	19,8	15,5%
Kielce	1 613 401 zł	11,2%	7,6	9,0%
Kraków	25 606 143 zł	10,4%	14,4	2,7%
Lublin	750 zł	0,0%	0,2	0,3%
Łódź	4 539 444 zł	13,0%	4,4	4,8%
Olsztyn	2 338 603 zł	9,1%	6,6	14,9%
Opole	561 012 zł	5,7%	2,0	4,2%
Poznań	14 451 556 zł	14,6%	26,0	14,9%
Radom	778 875 zł	20,2%	1,4	8,0%
Rzeszów	2 704 764 zł	8,4%	7,2	3,4%
Szczecin	8 481 417 zł	28,1%	9,6	8,6%
Toruń	3 359 058 zł	12,6%	11,4	18,4%
Wałbrzych	621 113 zł	35,0%	5,0	35,4%
Warszawa	41 563 491 zł	10,4%	10,2	5,8%
Wrocław	798 651 zł	1,1%	3,4	3,9%
Zielona Góra	1 910 161 zł	30,9%	4,8	22,2%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

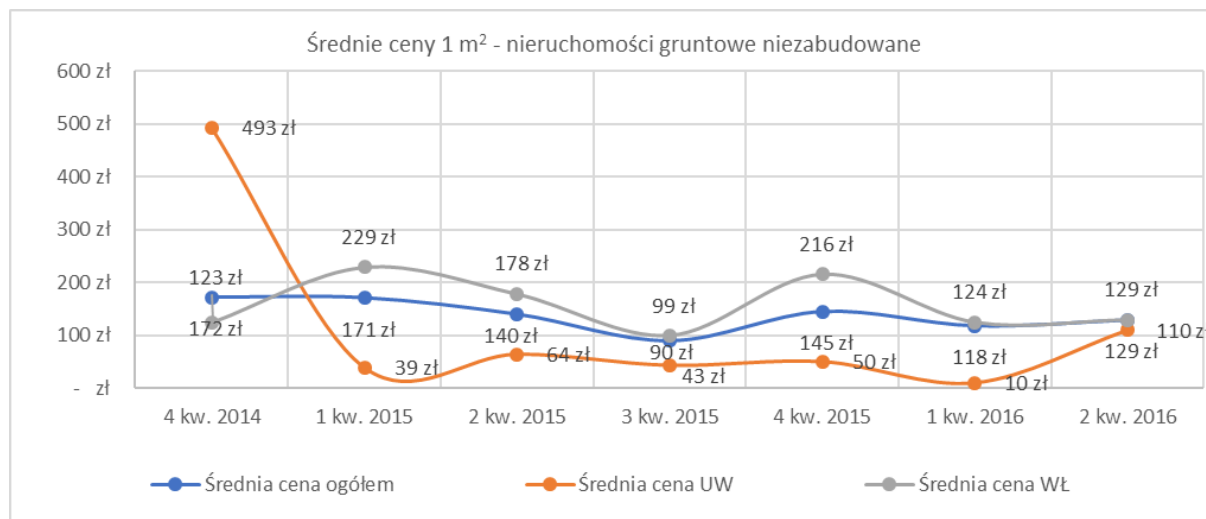
Zestawienie przeciętnej liczby transakcji gruntami niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego i ich przeciętnej wartości w ujęciu kwartalnym, ma na celu wskazanie miast, w których analiza wpływu tytułu prawnego do nieruchomości na jej wartość jest uzasadniona. Dodatkowo analizie poddano udział łącznej wartości transakcji gruntami niezabudowanymi stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego i ich liczby w wartości i liczbie wszystkich transakcji nieruchomościami tego typu w 2015 roku.

Analiza zbioru miast wykazała, że przeciętnie ponad 10 transakcji w skali kwartału zostało zawartych w Bydgoszczy, Częstochowie, Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Szczecinie, Toruniu i Warszawie. W przypadku Katowic i Torunia w IV kwartale 2015 roku odnotowano jednorazowy skokowy wzrost liczby zawartych transakcji, co wyraźnie wpłynęło na średnią. W pozostałych kwartałach w tych miastach notowano wyraźnie mniej niż 10 transakcji, co podważa zasadność

przewodzenia analizy w ich przypadku. Z uwagi na powyższe, dalszej analizie poddano 7 pozostałych miast, tj. Bydgoszcz, Częstochowę, Gdańsk, Kraków, Poznań, Szczecin i Warszawę.

2.7.1 Bydgoszcz

Wykres 74 Średnie ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny – Bydgoszcz



Źródło: GUS, opracowanie własne; średnia cena ogółem – średnia cena 1 m² wszystkich nieruchomości tego typu, średnia cena UW – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, średnia cena WŁ – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot własności

Analiza średnich kwartalnych cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności w Bydgoszczy, wskazuje, że w 2015 roku grunty niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa WŁ, osiągały wyraźnie wyższą średnią cenę w przeliczeniu na 1 m² gruntu.

Łączna wartość transakcji gruntami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego w poszczególnych kwartałach 2015 roku, nie przekraczała 3 mln zł i stanowiła maksymalnie 15 % wartości wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Z uwagi na to oddziaływanie transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, na poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem był ograniczony. W największym stopniu wpływ ten widoczny był w IV kwartału 2015 roku.

W poszczególnych kwartałach zawieranych było od 5 do 22 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co stanowiło niewielki odsetek w liczbie transakcji tego typu nieruchomości ogółem w Bydgoszczy. Niewielka liczba transakcji w poszczególnych kwartałach może w znaczący sposób wpływać na zmiany poziomu średniej ceny między kwartałami.

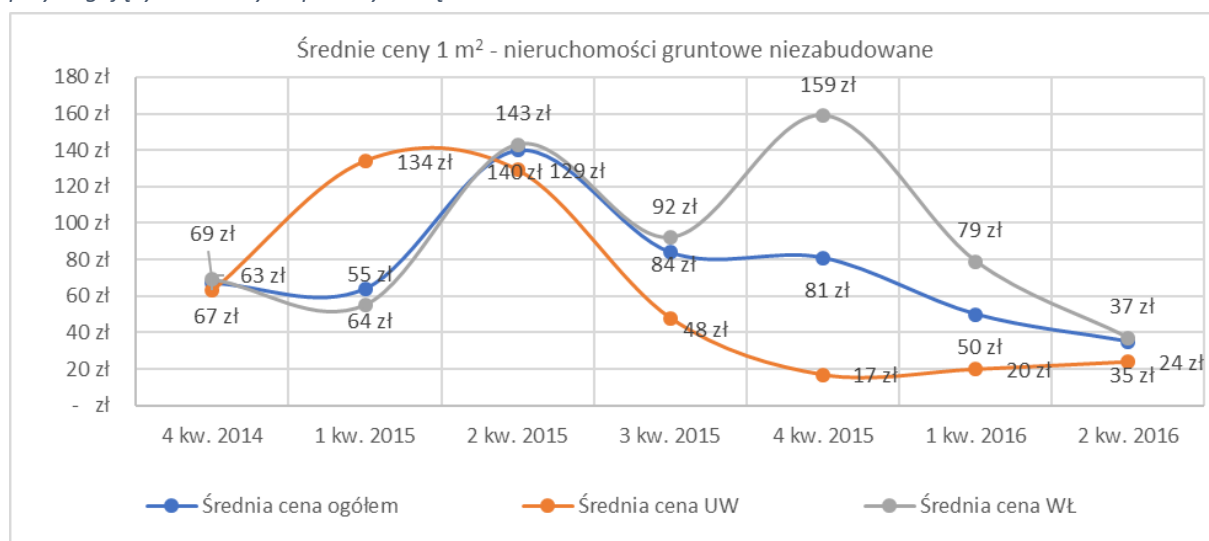
Tabela 90 Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości – w Bydgoszczy

Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Bydgoszcz	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnie ceny							
Ogółem	172 zł	171 zł	140 zł	90 zł	145 zł	118 zł	129 zł
UW	493 zł	39 zł	64 zł	43 zł	50 zł	10 zł	110 zł
Wł	123 zł	229 zł	178 zł	99 zł	216 zł	124 zł	129 zł
Średnie ceny							
UW/Ogółem	287%	23%	46%	48%	34%	8%	85%
UW/Wł	401%	17%	36%	43%	23%	8%	85%
Liczba transakcji							
Ogółem	61	146	40	48	45	41	27
UW	8	22	5	8	9	6	3
Wł	53	124	35	40	36	35	24
Wartość transakcji (zł)							
Ogółem	15 240 371	16 602 698	12 728 235	7 384 122	18 827 153	15 690 637	22 156 418
UW	5 802 564	1 157 027	1 960 268	592 128	2 769 733	74 986	405 098
Wł	9 437 807	15 445 671	10 767 967	6 791 994	16 057 420	15 615 651	21 751 320
Udział w wartości transakcji							
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
UW	38%	7%	15%	8%	15%	0%	2%
Wł	62%	93%	85%	92%	85%	100%	98%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne, UW – użytkowanie wieczyste, Wł - własność

2.7.2 Częstochowa

Wykres 75 Średnie ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny – Częstochowa



Źródło: GUS, opracowanie własne; średnia cena ogółem – średnia cena 1 m² wszystkich nieruchomości tego typu, średnia cena UW – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, średnia cena Wł – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot własności

Analiza średnich kwartalnych cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności w Częstochowie, wskazuje, że w 2015 roku grunty niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, osiągały przeważnie wyższą średnią cenę w przeliczeniu na 1 m² gruntu. Wyjątek stanowił I kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, była na ponad dwukrotnie wyższym poziomie aniżeli średnia cena gruntów stanowiących przedmiot prawa własności.

Łączna wartość transakcji gruntami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, w poszczególnych kwartałach 2015 roku wahała się między 1,56 – 7,1 mln zł i stanowiła od 11 do 25% wartości wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Z uwagi na to oddziaływanie transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, na poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem było ograniczone. W największym stopniu wpływ ten widoczny był w IV kwartału 2015 roku.

W poszczególnych kwartałach 2015 roku zawarto od 6 do 14 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co stanowiło nadal niewielki odsetek w liczbie transakcji tego typu nieruchomości ogółem w Częstochowie. Niewielka liczba transakcji w poszczególnych kwartałach może w znaczący sposób wpływać na zmiany poziomu średniej ceny między kwartałami, z uwagi na to poziom i kierunek zmian średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, należy traktować z ostrożnością. Niewielka liczba transakcji w poszczególnych kwartałach stanowi także wyjaśnienie znaczących skoków poziomu średniej ceny między poszczególnymi kwartałami.

Tabela 91 Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości – w Częstochowie

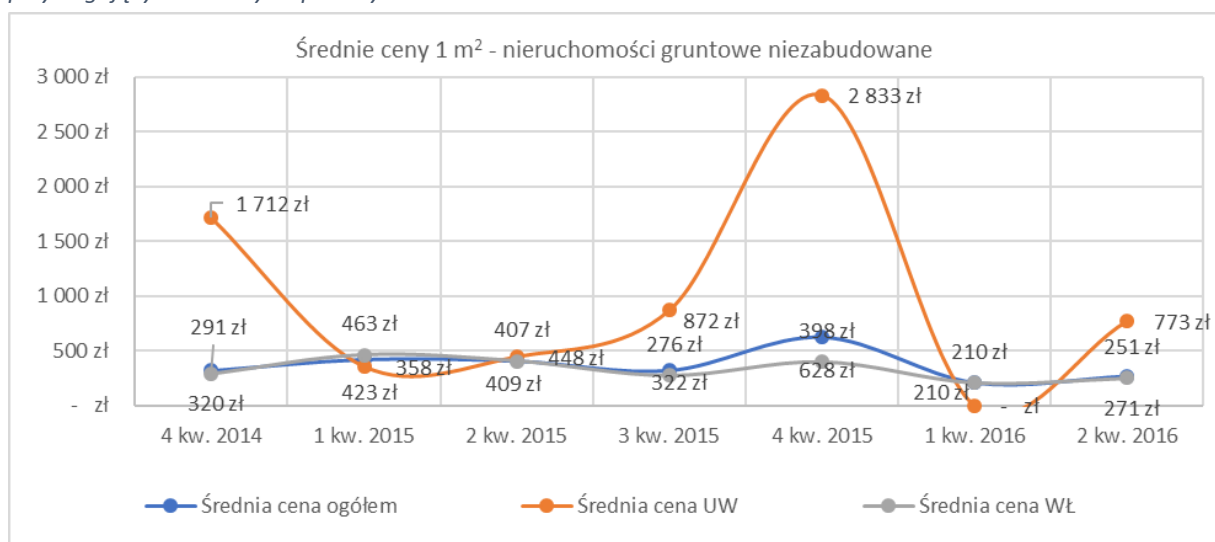
Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Częstochowa	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnie ceny							
Ogółem	67 zł	64 zł	140 zł	84 zł	81 zł	50 zł	35 zł
UW	63 zł	134 zł	129 zł	48 zł	17 zł	20 zł	24 zł
Wł	69 zł	55 zł	143 zł	92 zł	159 zł	79 zł	37 zł
Średnie ceny							
UW/Ogółem	94%	209%	92%	57%	21%	40%	69%
UW/Wł	91%	244%	90%	52%	11%	25%	65%
Liczba transakcji							
Ogółem	100	145	104	130	112	56	82
UW	21	14	6	11	13	4	4
Wł	79	131	98	119	99	52	78
Wartość transakcji (zł)							
Ogółem	11 585 068	28 929 454	32 290 661	14 789 328	17 074 781	14 245 356	14 201 762

Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Częstochowa	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
UW	4 315 668	7 128 465	6 901 326	1 566 666	1 999 589	2 741 629	1 267 999
Wł	7 269 400	21 800 989	25 389 335	13 222 662	15 075 192	11 503 727	12 933 763
Udział w wartości transakcji							
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
UW	37%	25%	21%	11%	12%	19%	9%
Wł	63%	75%	79%	89%	88%	81%	91%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne, UW – użytkowanie wieczyste, Wł - własność

2.7.3 Gdańsk

Wykres 76 Średnie ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny – Gdańsk



Źródło: GUS, opracowanie własne; średnia cena ogółem – średnia cena 1 m² wszystkich nieruchomości tego typu, średnia cena UW – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, średnia cena Wł – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot własności

Analiza średnich kwartalnych cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności w Gdańsku, wskazuje, że w 2015 roku grunty niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, osiągały przeważnie zbliżoną lub niższą średnią cenę w przeliczeniu na 1 m² gruntu. Szczególny przypadek stanowił IV kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, była na wielokrotnie wyższym poziomie aniżeli średnia cena gruntów stanowiących przedmiot prawa własności.

W tym czasie zawarto jedynie 20 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, co stanowiło niespełna 10% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami tego typu. Jednocześnie ich wartość wyniosła aż 43% wartości wszystkich nieruchomości tego typu będących przedmiotem transakcji w IV kwartale 2015 roku.

Łączna wartość transakcji gruntami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego w poszczególnych kwartałach 2015 roku w Gdańsku, wahała się między 4,5 – 109 mln zł i stanowiła od 6 do 43% wartości wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Z uwagi na to oddziaływanie transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, na poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem było ograniczone. W największym stopniu wpływ ten widoczny był w IV kwartale 2015 roku.

W poszczególnych kwartałach 2015 roku zawarto od 14 do 41 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co stanowiło nadal niewielki odsetek w liczbie transakcji tego typu nieruchomości ogółem w Gdańsku. Niewielka liczba transakcji w poszczególnych kwartałach stanowi jedną z przyczyn znaczących skoków poziomu średniej ceny między poszczególnymi kwartałami. W takim przypadku pojedyncze transakcje mają znaczący wpływ na kształtowanie się poziomu ceny średniej.

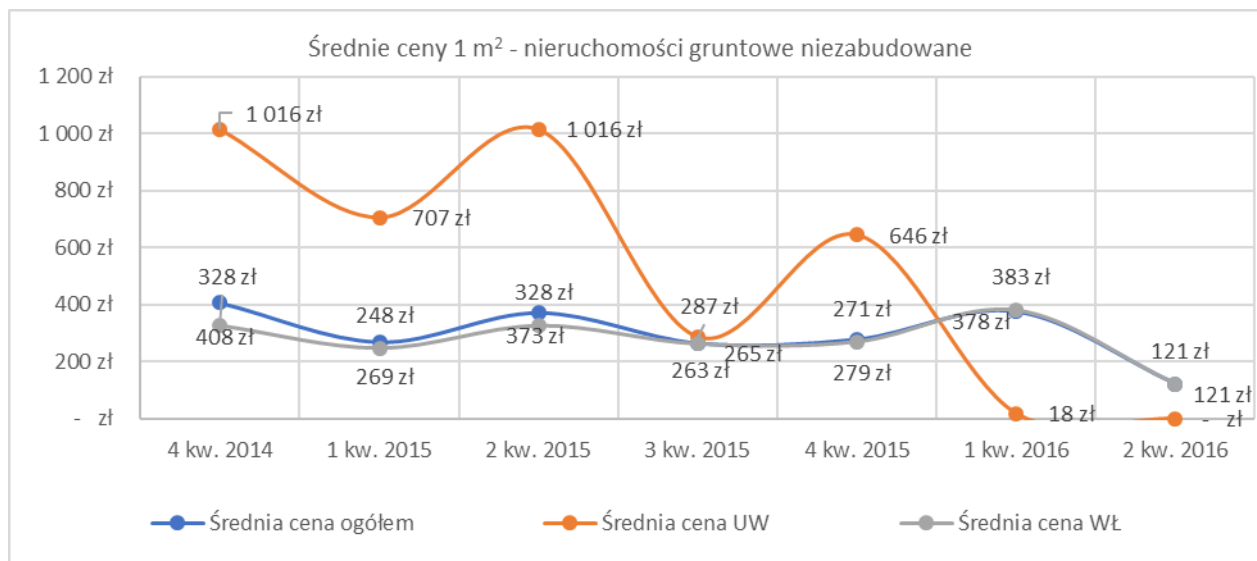
Tabela 92 Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości – w Gdańsku

Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Gdańsk	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnie ceny							
Ogółem	320 zł	423 zł	409 zł	322 zł	628 zł	210 zł	271 zł
UW	1712 zł	358 zł	448 zł	872 zł	2833 zł	b.t.	773 zł
Wł	291 zł	463 zł	407 zł	276 zł	398 zł	210 zł	251 zł
Średnie ceny							
UW/Ogółem	535%	85%	110%	271%	451%	0%	285%
UW/Wł	588%	77%	110%	316%	712%	0%	308%
Liczba transakcji							
Ogółem	112	168	150	149	205	82	127
UW	4	41	14	15	20	b.t.	10
Wł	108	127	136	134	185	82	117
Wartość transakcji (zł)							
Ogółem	109 082 657	78 403 099	72 722 231	88 542 263	255 687 088	42 619 046	125 951 700
UW	11 998 099	24 976 887	4 501 823	18 550 274	109 059 858	b.t.	13 818 554
Wł	97 084 558	53 426 212	68 220 408	69 991 989	146 627 230	42 619 046	112 133 146
Udział w wartości transakcji							
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
UW	11%	32%	6%	21%	43%	0%	11%
Wł	89%	68%	94%	79%	57%	100%	89%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, UW – użytkowanie wieczyste, Wł - własność

2.7.4 Kraków

Wykres 77 Średnie ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny – Kraków



Źródło: GUS, opracowanie własne; średnia cena ogółem – średnia cena 1 m² wszystkich nieruchomości tego typu, średnia cena UW – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, średnia cena Wł – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot własności

Analiza średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego oraz przedmiot prawa własności w ujęciu kwartalnym w Krakowie, wskazuje, że w 2015 roku grunty niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, osiągały przeważnie niższą średnią cenę w przeliczeniu na 1 m² gruntu. Różnice między średnią ceną gruntów, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności w poszczególnych kwartałach 2015 roku, wahały się od nieco ponad 20 zł/m² do ponad 400 zł/m². Główną przyczyną były wahania średnich cen nieruchomości, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego – amplituda zmian średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności, była znacząco mniejsza.

W analizowanym 2015 roku w poszczególnych kwartałach zawarto od 14 do 21 transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co powoduje, że pojedyncze transakcje mają znaczący wpływ na poziom ceny średniej. Transakcje nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, stanowiły jedynie około 2,5% – 4,6% liczby wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi.

Ich łączna wartość w poszczególnych kwartałach 2015 roku wahała się między 15,5 – 44,0 mln zł i stanowiła od 5 do 18 % wartości wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Z uwagi na to oddziaływanie transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, na poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem było w Krakowie bardzo ograniczone.

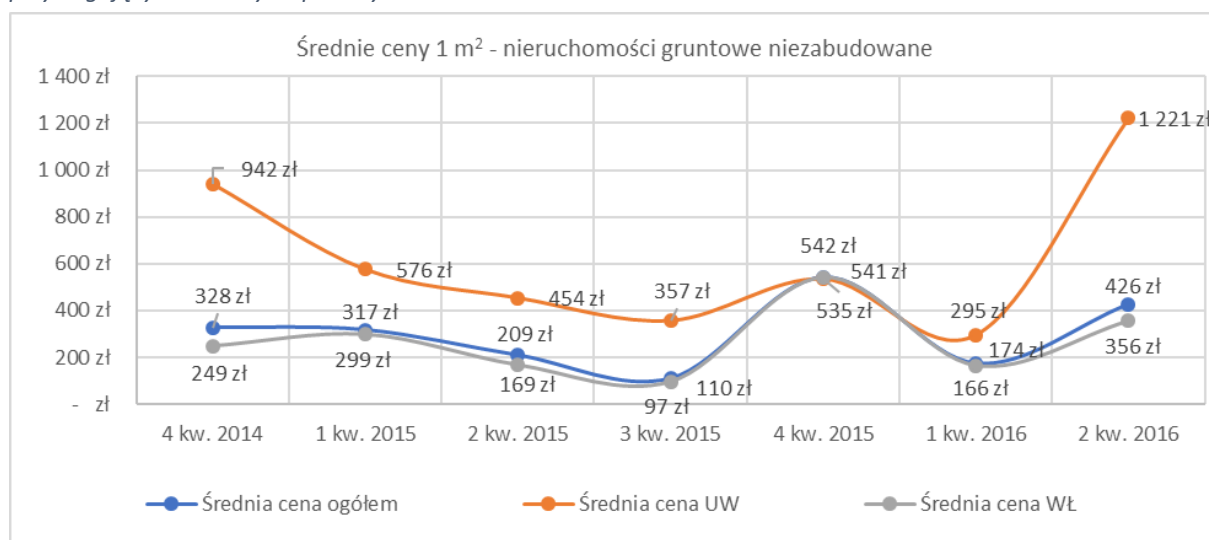
Tabela 93 Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości – w Krakowie

Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Kraków	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnie ceny							
Ogółem	408 zł	269 zł	373 zł	265 zł	279 zł	378 zł	121 zł
UW	1016 zł	707 zł	1016 zł	287 zł	646 zł	18 zł	b.t.
Wł	328 zł	248 zł	328 zł	263 zł	271 zł	383 zł	121 zł
Średnie ceny							
UW/Ogółem	249%	263%	272%	108%	232%	5%	0%
UW/Wł	310%	285%	310%	109%	238%	5%	0%
Liczba transakcji							
Ogółem	547	448	594	608	898	62	174
UW	19	21	20	15	14	2	b.t.
Wł	528	427	574	593	884	60	174
Wartość transakcji (zł)							
Ogółem	355 252 661	168 497 243	247 769 638	262 189 657	303 241 401	64 103 203	67 912 492
UW	102 180 629	19 617 898	44 055 596	23 264 192	15 486 886	40 358	b.t.
Wł	253 072 032	148 879 345	203 714 042	238 925 465	287 754 515	64 062 845	67 912 492
Udział w wartości transakcji							
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
UW	29%	12%	18%	9%	5%	0%	0%
Wł	71%	88%	82%	91%	95%	100%	100%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, UW – użytkowanie wieczyste, Wł - własność

2.7.5 Poznań

Wykres 78 Średnie ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny – Poznań



Źródło: GUS, opracowanie własne; średnia cena ogółem – średnia cena 1 m² wszystkich nieruchomości tego typu, średnia cena UW – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, średnia cena Wł – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot własności

Analiza średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego oraz przedmiot prawa własności w ujęciu kwartalnym w Poznaniu, wskazuje, że w 2015 roku grunty niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, osiągały przeważnie niższą średnią cenę w przeliczeniu na 1 m² gruntu. Różnice między średnią ceną gruntów, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności w poszczególnych kwartałach 2015 roku, przyjmowały zmienne rozmiary, jednak kierunek zmian średnich cen obu analizowanych typów nieruchomości niezabudowanych był zbieżny.

W analizowanym 2015 roku w poszczególnych kwartałach zawarto od 13 do 51 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Stanowiło to od około 10 do około 25% wszystkich zawartych w tym czasie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi.

Łączna wartość transakcji gruntami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego w poszczególnych kwartałach 2015 roku, wahała się między 10–22 mln zł i stanowiła od 12 do 31% wartości wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Z uwagi na to oddziaływanie transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego na poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, ogółem było w Poznaniu ograniczone. W największym stopniu widoczne jest w II kwartale 2015 roku.

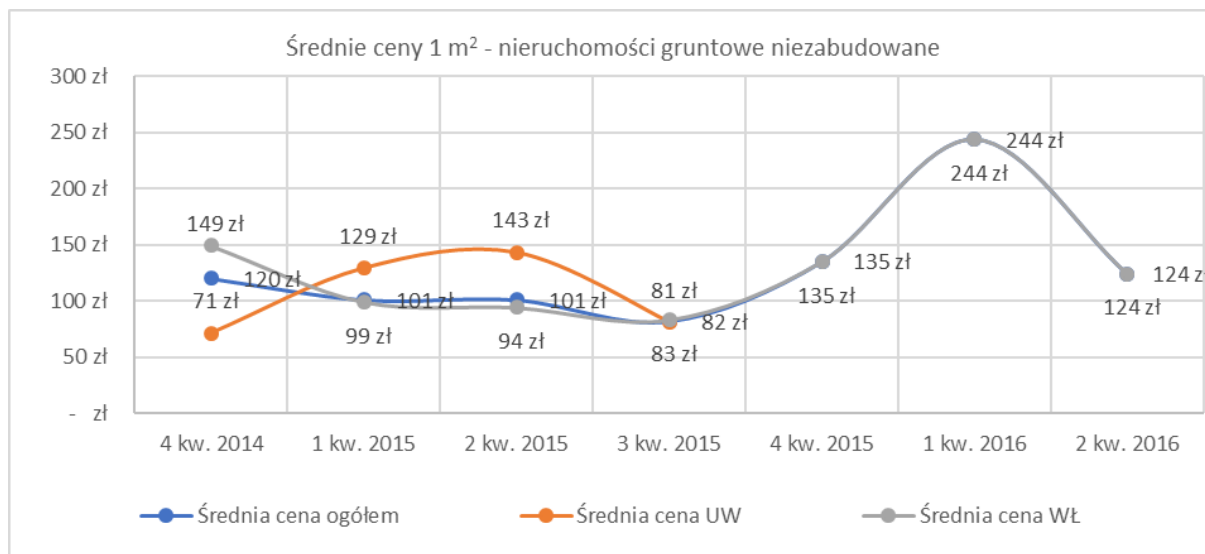
Tabela 94 Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości – w Poznaniu

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Poznań	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnie ceny							
Ogółem	328 zł	317 zł	209 zł	110 zł	541 zł	174 zł	426 zł
UW	942 zł	576 zł	454 zł	357 zł	535 zł	295 zł	1221 zł
Wł	249 zł	299 zł	169 zł	97 zł	542 zł	166 zł	356 zł
Średnie ceny							
UW/Ogółem	287%	182%	217%	325%	99%	170%	287%
UW/Wł	378%	193%	269%	368%	99%	178%	343%
Liczba transakcji							
Ogółem	158	263	80	217	196	108	160
UW	34	29	13	51	20	17	14
Wł	124	234	67	166	176	91	146
Wartość transakcji (zł)							
Ogółem	85 513 634	112 449 277	34 034 497	70 711 406	178 475 038	44 571 210	142 676 113
UW	27 853 916	13 312 531	10 391 279	12 099 475	22 002 939	4 423 882	33 333 761
Wł	57 659 718	99 136 746	23 643 218	58 611 931	156 472 099	40 147 328	109 342 352
Udział w wartości transakcji							
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
UW	33%	12%	31%	17%	12%	10%	23%
Wł	67%	88%	69%	83%	88%	90%	77%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne, UW – użytkowanie wieczyste, Wł - własność

2.7.6 Szczecin

Wykres 79 Średnie ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny – Szczecin



Źródło: GUS, opracowanie własne; średnia cena ogółem – średnia cena 1 m² wszystkich nieruchomości tego typu, średnia cena UW – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, średnia cena WŁ – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot własności

W Szczecinie transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, zostały odnotowane jedynie w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku. Analiza średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności, w ujęciu kwartalnym w Szczecinie wskazuje, że w 2015 roku grunty niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, osiągały przeważnie niższą średnią cenę w przeliczeniu na 1 m² gruntu. Różnice między średnią ceną gruntów, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności, w poszczególnych kwartałach 2015 roku wahały się od 2 zł/m² do niespełna 50 zł/m². Główną tego przyczyną były wahania średniej ceny nieruchomości, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego – amplituda zmian średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności, była w tym czasie znacząco mniejsza.

W 2015 roku w analizowanych kwartałach zawarto od 12 do 21 transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co powoduje, że pojedyncze transakcje miały znaczący wpływ na poziom ceny średniej. Transakcje nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, wyniosły od 6% – 13% liczby wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi.

Ich łączna wartość w poszczególnych kwartałach 2015 roku wahała się między 3,2 a 24,0 mln zł i stanowiła od 12 do 54% wartości wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Świadczy to o większej jednostkowej wartości transakcji w przypadku gruntów niezabudowanych, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego. Jest to widoczne zwłaszcza w III kwartale 2015 roku, kiedy transakcje nieruchomościami, będącymi przedmiotem użytkowania wieczystego, stanowiły jedynie 13% wszystkich transakcji, ale ich wartość wyniosła ponad 54% wartości transakcji wszystkimi gruntami niezabudowanymi.

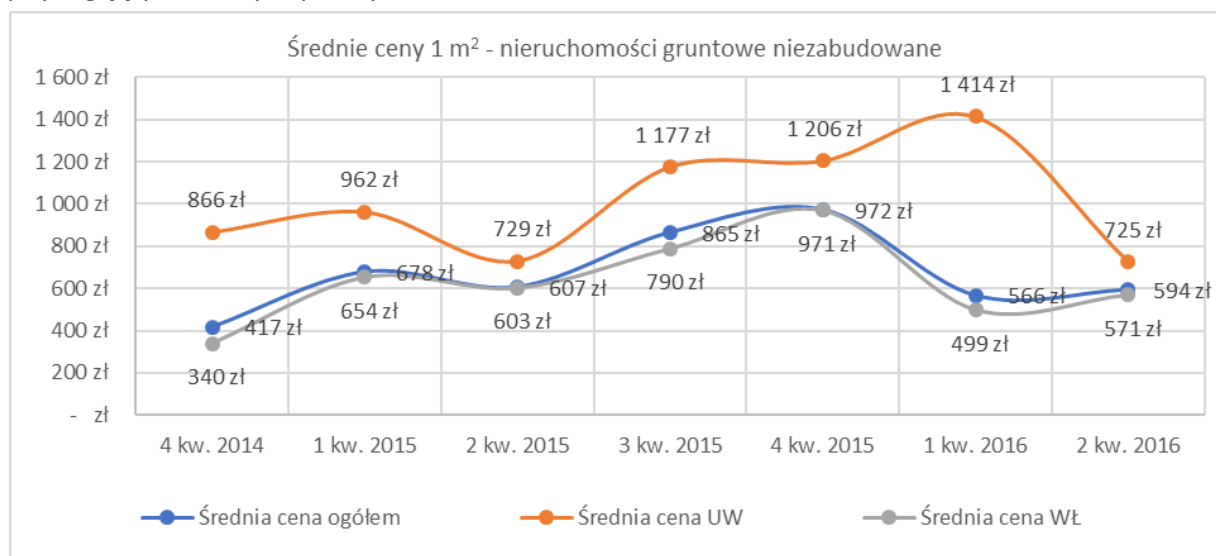
Tabela 95 Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości – w Szczecinie

Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Szczecin	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnie ceny							
Ogółem	120 zł	101 zł	101 zł	82 zł	135 zł	244 zł	124 zł
UW	71 zł	129 zł	143 zł	81 zł	b.t.	b.t.	b.t.
Wł	149 zł	99 zł	94 zł	83 zł	135 zł	244 zł	124 zł
Średnie ceny							
UW/Ogółem	59%	128%	142%	99%	0%	0%	0%
UW/Wł	48%	130%	152%	98%	0%	0%	0%
Liczba transakcji							
Ogółem	128	146	197	156	59	17	18
UW	21	15	12	21	b.t.	b.t.	b.t.
Wł	107	131	185	135	59	17	18
Wartość transakcji (zł)							
Ogółem	31 825 021	27 731 749	32 516 798	44 331 066	16 126 416	11 091 616	4 737 535
UW	7 023 828	3 216 821	6 613 563	24 095 282	b.t.	b.t.	b.t.
Wł	24 801 193	24 514 928	25 903 235	20 235 784	16 126 416	11 091 616	4 737 535
Udział w wartości transakcji							
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
UW	22%	12%	20%	54%	0%	0%	0%
Wł	78%	88%	80%	46%	100%	100%	100%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, UW – użytkowanie wieczyste, Wł - własność

2.7.7 Warszawa

Wykres 80 Średnie ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny – Warszawa



Źródło: GUS, opracowanie własne; średnia cena ogółem – średnia cena 1 m² wszystkich nieruchomości tego typu, średnia cena UW – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, średnia cena Wł – średnia cena 1 m² nieruchomości stanowiących przedmiot własności

Analiza średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny w ujęciu kwartalnym w Warszawie wskazuje, że w 2015 roku grunty niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, osiągały przeważnie niższą średnią cenę w przeliczeniu na 1 m² gruntu niż grunty, stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego. Różnice między średnią ceną gruntów, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego i przedmiot prawa własności, w poszczególnych kwartałach 2015 roku wahały się od nieco ponad 70 zł/m² do ponad 300 zł/m². Główną przyczyną były wahania średnich cen nieruchomości, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego – amplituda zmian średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności, była znacząco mniejsza.

W analizowanym 2015 roku w poszczególnych kwartałach zawarto od 4 do 17 transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co powoduje, że pojedyncze transakcje miały znaczący wpływ na kształtowanie poziomu ceny średniej. Transakcje nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, wyniosły jedynie około 2,2% – 8,9% liczby wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi.

Ich łączna wartość w poszczególnych kwartałach 2015 roku wahała się między 2,7 a 115,9 mln zł i stanowiła od mniej niż 1% do 26 % wartości wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. W pierwszych trzech kwartałach 2015 roku przeciętna wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, była wyraźnie wyższa niż przeciętna wartość pojedynczej transakcji w przypadku gruntów niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Cena gruntów stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego w przeliczeniu na 1 m² była wyższa w całym analizowanym okresie.

Tabela 96 Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości – w Warszawie

Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Warszawa	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnie ceny							
Ogółem	417 zł	678 zł	607 zł	865 zł	972 zł	566 zł	594 zł
UW	866 zł	962 zł	729 zł	1177 zł	1206 zł	1414 zł	725 zł
Wł	340 zł	654 zł	603 zł	790 zł	971 zł	499 zł	571 zł
Średnie ceny							
UW/Ogółem	208%	142%	120%	136%	124%	250%	122%
UW/Wł	255%	147%	121%	149%	124%	283%	127%
Liczba transakcji							
Ogółem	293	221	215	191	178	142	179
UW	23	12	14	17	4	4	3
Wł	270	209	201	174	174	138	176
Wartość transakcji (zł)							
Ogółem	373 427 147	354 914 579	254 655 436	438 611 606	543 325 777	182 314 806	346 844 488

Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi ogółem w podziale ze względu na tytuł prawny do nieruchomości							
Warszawa	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
UW	113 793 751	38 743 651	8 913 830	115 914 130	2 682 353	33 437 797	62 924 375
WŁ	259 633 396	316 170 928	245 741 606	322 697 476	540 643 424	148 877 009	283 920 113
Udział w wartości transakcji							
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
UW	30%	11%	4%	26%	0%	18%	18%
WŁ	70%	89%	96%	74%	100%	82%	82%

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne, UW – użytkowanie wieczyste, WŁ- własność,

2.7.8 Podsumowanie

Analiza transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w podziale ze względu na przysługujący do nich tytuł prawny w grupie M23 miast wykazała, że transakcje nieruchomościami tego typu, będącymi przedmiotem użytkowania wieczystego, stanowią zdecydowaną mniejszość. Dotyczy to zarówno kryterium wartości, jak i liczby zawieranych transakcji. Wstępna selekcja 23 miast wybranych do analizy wskazywała, że wartość i liczba transakcji nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego, jest w poszczególnych kwartałach bardzo ograniczona. W znakomitej większości przypadków powoduje to znaczący wpływ pojedynczych transakcji na poziom średniej ceny 1 m² nieruchomości, co przekłada się na znaczące wahania średniej ceny nieruchomości z tej grupy, zwłaszcza w zestawieniu z wahaniami średniej ceny nieruchomości, stanowiących przedmiot prawa własności. W większości miast udział liczby i wartości transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi i będącymi przedmiotem użytkowania wieczystego nie przekraczał 10%, przeważnie oscylując w granicach 4–8%.

Wstępna selekcja pozwoliła wybrać 7 miast, w których przeciętna liczba transakcji w kwartale wynosiła co najmniej 10. Dokładniejsza analiza pokazała jednak, że także w tych miastach występowały kwartały, w których zawartych zostało mniej niż 5 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego. To powodowało, że także w tych przypadkach pojedyncze transakcje w znaczącym stopniu kształtowały poziom średniej ceny nieruchomości tego typu.

Niewielka wartość transakcji gruntami niezabudowanymi, będącymi przedmiotem użytkowania wieczystego, w odniesieniu do ogólnego wolumenu wartości transakcji nieruchomościami tego typu powodowała, że ich wpływ na wysokość średniej ceny nieruchomości w ujęciu ogólnym był w większości bardzo ograniczony. W pojedynczych kwartałach znaczenie transakcji gruntami niezabudowanymi w użytkowaniu wieczystym rosło w skutek skokowych wzrostów udziału transakcji nieruchomościami tego typu w ogólnym wolumenie transakcji.

Analiza porównawcza w większości miast wykazała, że średnia cena nieruchomości, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, jest wyższa od średniej ceny nieruchomości, stanowiących przedmiot prawa własności – odmienna sytuacja wystąpiła tylko w Bydgoszczy i Częstochowie. W największych miastach takich jak Warszawa, Poznań i Kraków poziom średniej ceny gruntów w użytkowaniu wieczystym był wyraźnie wyższy niż poziom średniej ceny tego typu nieruchomości będących przedmiotem własności.

3 Cechy nieruchomości wpływające w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych

3.1 Wprowadzenie

Analiza cech nieruchomości, wpływających w największym stopniu na poziom cen na poszczególnych rynkach lokalnych, została opracowana w oparciu o wyniki badania ankietowego, które było prowadzone wśród profesjonalistów rynku nieruchomości – tj. rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami.

Badaniem objęte zostały lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. Z tablic wynikowych dotyczących badania 1.26.04. Obrót nieruchomościami prowadzonego przez GUS wynika, że transakcje nieruchomościami budynkowymi zostały zanotowane w 2015 roku jedynie w Białymstoku i Gdańsku. W każdym z miast w liczbie niepozwalającej na badanie trendu czy porównania cech decydujące o poziomie średniej ceny. Z uwagi na powyższe nie było możliwe i nie znajdowało uzasadnienia badanie wag poszczególnych cech nieruchomości budynkowych w kształtowaniu ich wartości w 2015 roku.

Badanie zostało przeprowadzone w grudniu 2016 roku w oparciu o listy członków stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w poszczególnych województwach. Przygotowana ankieta została rozesłana drogą elektroniczną na adresy e-mail stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami z prośbą o redystrybucję wśród członków tych stowarzyszeń.

Ponadto ankieta została dwukrotnie przesłana bezpośrednio do rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w oparciu o przygotowaną przez IRM listę licencjonowanych rzeczoznawców i pośredników dostępnych na stronach internetowych stowarzyszeń.

Kolejnym etapem gromadzenia ankiet były wywiady telefoniczne prowadzone z osobami, do których ankiety zostały wysłane w celu przeprowadzenia badania lub z prośbą o uzupełnienie i odesłanie ankiety drogą elektroniczną.

Wraz z nadsyłanymi drogą elektroniczną ankietami respondenci mieli możliwość przekazywania swoich uwag. W toku prezentacji wyników badania uwagi te zostały przedstawione jako potencjalny wkład do przyszłych badań i analiz.

W ramach badania respondenci mieli za zadanie na podstawie własnych doświadczeń na rynku nieruchomości określić wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich wartość, podając przedział wartości liczony w procentach.

Jednocześnie w przypadku części cech (pierwotnie wszystkich cech lokali mieszkalnych i przeznaczenia nieruchomości gruntowych niezabudowanych) mieli możliwość wyboru, z przygotowanego wcześniej zbioru charakterystyk poszczególnych cech, które wpływają na wartość nieruchomości w największym stopniu na ich korzyść i niekorzyść. W przypadku pozostałych cech ich najlepsza i najgorsza charakterystyka zostały predefiniowane przez IRM. W toku badania część respondentów zwracała uwagę na potrzebę możliwości modyfikowania najlepszej i najgorszej cechy

także dla innych rodzajów nieruchomości. Wychodząc temu oczekiwaniu naprzeciw, jednak mając także na uwadze potrzebę uogólnień, przygotowano zmodyfikowaną wersję ankiety, pozwalającą na modyfikację charakterystyk także innych cech nieruchomości.

Tabelę z poszczególnymi cechami i możliwymi do wyboru charakterystykami cech dla poszczególnych typów nieruchomości przedstawiono poniżej:

Tabela 97 Cechy rynkowe i ich charakterystyki

Cechy	Predefiniowana najlepsza cecha	Predefiniowana najgorsza cecha	Charakterystyki cechy do wyboru
Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych:			
Lokalizacja:	-	-	ściśle centrum, obrzeża centrum, osiedla poza centrum, peryferia
Sąsiedztwo:	-	-	bloki – wielka płyta, bloki – nowoczesne, domy jednorodzinne, zabudowa przemysłowa, urzędy/administracja, handel i usługi, zieleń, parki
Powierzchnia lokalu:	-	-	mała – do 45 m ² , średnia – 45–70 m ² , duża –70–90 m ² , b. duża – >90 m ²
Liczba izb/pokoi:	-	-	1, 2, 3, 4 i więcej
Położenie w budynku:	-	-	parter, piętra 1–2, Piętra 3–4 bez windy, piętra pośrednie z windą, piętro ostatnie z windą
Dostępność komunikacyjna:	przystanek przy budynku	w odl. >10 min pieszo	przystanek przy budynku, w odl. < 10 min pieszo, w odl. >10 min pieszo
Standard wykończenia lokalu:	-	-	wysoki, przeciętny, deweloperski, do remontu
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	w garażu podziemnym	brak ind. miejsc parkingowych	w garażu podziemnym na terenie osiedla w garażu wolnostojącym brak ind. miejsc parkingowych
Cechy gruntów niezabudowanych:			
Lokalizacja:	ściśle centrum	peryferia	ściśle centrum, obrzeża centrum, osiedla poza centrum, peryferia
Sąsiedztwo:	domy jednorodzinne	zabudowa przemysłowa	bloki – wielka płyta, bloki – nowoczesne, domy jednorodzinne, zabudowa przemysłowa, urzędy/administracja, handel i usługi, zieleń, parki
Powierzchnia gruntu:	mała < 1.000 m ²	duża – > 1 ha.	mała – < 1.000 m ² , przeciętna 10–10 tys. m ² , duża – > 1 ha.
Przeznaczenie nieruchomości:	handlowo-usługowe	oświata/sport/zdrowie	mieszkańciowe jednorodzinne, mieszkańciowe wielorodzinne, handlowo-usługowe, przemysłowe, oświata/sport/zdrowie
Dostępność komunikacyjna:	dojazd asfaltowy, komunikacja miejska w pobliżu	dojazd nieutwardzony, brak komunikacji miejskiej	dojazd asfaltowy, komunikacja miejska w pobliżu, dojazd nieutwardzony, brak komunikacji miejskiej
Stopień uzbrojenia terenu:	uzbrojenie pełne	brak uzbrojenia	uzbrojenie pełne, brak uzbrojenia

Cechy	Predefiniowana najlepsza cecha	Predefiniowana najgorsza cecha	Charakterystyki cechy do wyboru
Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych:			
Lokalizacja:	-	-	ściśle centrum, obrzeża centrum, osiedla poza centrum, peryferia
Sąsiedztwo:	-	-	bloki – wielka płyta, bloki – nowoczesne, domy jednorodzinne, zabudowa przemysłowa, urzędy/administracja, handel i usługi, zieleń, parki
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	nie występuje	występuje, i jest zaktualizowana	nie występuje, występuje, i jest zaktualizowana
Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			
Lokalizacja:	ściśle centrum	peryferia	ściśle centrum, obrzeża centrum, osiedla poza centrum, peryferia
Sąsiedztwo:	domy jednorodzinne	zabudowa przemysłowa	bloki – wielka płyta, bloki – nowoczesne, domy jednorodzinne, zabudowa przemysłowa, urzędy/administracja, handel i usługi, zieleń, parki
Rodzaj zabudowy:	wolnostojąca	szeregowa	wolnostojąca, bliźniacza, szeregową
Powierzchnia użytkowa budynku:	mała np. <100 m ²	duża np. > 200 m ²	mała np. <100 m ² , duża np. > 200 m ²
Dostępność komunikacyjna:	dojazd asfaltowy, komunikacja miejska w pobliżu	dojazd nieutwardzony, brak kom. miejskiej	dojazd asfaltowy, komunikacja miejska w pobliżu, dojazd nieutwardzony, brak kom. miejskiej
Standard wykończenia budynku:	wysoki	do remontu	wysoki, przeciętny, deweloperski, do remontu
Cechy budynków (niemieszkalnych-handlowo-usługowych)			
Lokalizacja:	ściśle centrum	peryferia	ściśle centrum, obrzeża centrum, osiedla poza centrum, peryferia
Sąsiedztwo:	handel i usługi	zabudowa przemysłowa	bloki – wielka płyta, bloki – nowoczesne, domy jednorodzinne, zabudowa przemysłowa, urzędy/administracja, handel i usługi, zieleń, parki
Powierzchnia użytkowa budynku:	mała np. <200 m ²	Duża np. > 1000 m ²	mała np. <100 m ² , duża np. > 200 m ²
Dostępność komunikacyjna:	dojazd asfaltowy, komunikacja miejska w pobliżu	dojazd nieutwardzony, brak kom. miejskiej	dojazd asfaltowy, komunikacja miejska w pobliżu, dojazd nieutwardzony, brak kom. miejskiej
Standard wykończenia budynku:	wysoki	do remontu	wysoki, przeciętny, deweloperski, do remontu

Źródło: Opracowanie własne

3.2 Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych wpływające na ich wartość

Białystok

W Białymstoku cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny została wskazana lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepszą lokalizacją jest ścisłe centrum i osiedla mieszkaniowe na obrzeżach. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta.

Jako kolejne cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały: standard wykończenia lokalu i jego powierzchnia. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu oraz w stanie deweloperskim – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie. W opinii większości respondentów najwyższe ceny w przeliczeniu na 1 m² przy pozostałych cechach niezmienionych osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniższe lokale o powierzchni przekraczającej 90 m².

Kolejne pod względem istotności cechy lokali mieszkalnych to sąsiedztwo i położenie lokalu w budynku. Jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego, zieleni i parków. Jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych. Zdaniem respondentów najlepiej oceniane położenie lokalu w budynku to piętra 1–2, najgorzej oceniane położenie w budynku to piętra 3–4 w budynkach bez windy.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Dostępność komunikacyjna (najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo);
- Liczba pokoi (najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania o 4 i więcej pokojach);
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie (najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem).

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Białymstoku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 98 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Białystok

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	26%	38%	30%	40%	20%	30%	30%	40%
Sąsiedztwo:	13%	24%	10%	20%	10%	20%	20%	30%
Powierzchnia lokalu:	14%	23%	15%	25%	10%	20%	20%	25%
Liczba izb/pokoi:	5%	9%	5%	8%	0%	0%	10%	20%
Położenie w budynku:	9%	15%	10%	15%	5%	5%	10%	20%
Dostępność komunikacyjna:	9%	15%	8%	13%	5%	10%	15%	25%
Standard wykończenia lokalu:	18%	30%	15%	25%	10%	15%	30%	50%

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	6%	11%	5%	10%	5%	10%	10%	15%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne,

Wszyscy respondenci wskazywali na stabilność wpływu cech na wartość nieruchomości mieszkalnych, nie wskazując żadnej cechy, której znaczenie w 2015 roku wzrosło lub zmalało.

Bydgoszcz

W Bydgoszczy cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny została wskazana lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepszą lokalizacją jest ścisłe centrum i osiedla mieszkaniowe na obrzeżach. Ścisłe centrum miasta było jednak wskazywane także oprócz peryferii jako najgorsza wartość tej cechy.

Jako kolejna cecha lokali mieszkalnych decydująca o ich cenie został wskazany standard wykończenia lokalu. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu i w stanie deweloperskim – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie.

Kolejne pod względem istotności cechy lokali mieszkalnych to: sąsiedztwo i powierzchnia. Jako najlepiej wpływające na wartość lokali mieszkalnych wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego, zieleni i parków, ale także w pojedynczych wskazaniach handel i usługi oraz zabudowa jednorodzinna. Jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo zabudowy przemysłowej.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Dostępność komunikacyjna (najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo);
- Liczba pokoi (najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania o 3 lub 4 i więcej pokojach);
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie (najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem).

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Bydgoszczy został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 99 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Bydgoszcz

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	27%	38%	30%	38%	20%	30%	30%	50%
Sąsiedztwo:	14%	22%	15%	23%	1%	5%	20%	30%
Powierzchnia lokalu:	11%	18%	10%	18%	5%	10%	20%	30%
Liczba izb/pokoi:	9%	17%	5%	13%	0%	5%	30%	40%
Położenie w budynku:	9%	16%	9%	13%	5%	10%	15%	30%

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Dostępność komunikacyjna:	7%	14%	5%	9%	0%	5%	20%	40%
Standard wykończenia lokalu:	18%	34%	20%	40%	1%	5%	30%	60%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	10%	19%	8%	15%	5%	10%	25%	35%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Wszyscy respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Gdańsk

W Gdańsku cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepszą lokalizacją jest ścisłe centrum i osiedla mieszkaniowe na jego obrzeżach. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta. Respondenci wskazywali także w swoich uwagach, że równorzędną lub nawet bardziej cenioną niż centrum miasta jest lokalizacja nieruchomości poza centrum, ale z widokiem na morze lub w bezpośrednim sąsiedztwie wybrzeża.

Jako kolejne cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Standard wykończenia lokalu – najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie;
- Powierzchnia – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m² lub w przedziale między 45 a 70 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego zieleni i parków, rzadziej nowoczesnego budownictwa oraz zabudowy handlowo-usługowej. Jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane położenie lokalu w budynku to piętra 1–2, najgorzej oceniane położenie w budynku to piętra 3–4 w budynkach bez windy;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje, rzadziej 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Gdańsku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 100 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Gdańsk

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	27%	34%	25%	35%	20%	30%	40%	40%
Sąsiedztwo:	14%	21%	15%	20%	5%	10%	20%	30%
Powierzchnia lokalu:	14%	21%	15%	20%	10%	15%	20%	40%
Liczba izb/pokoi:	9%	14%	10%	15%	0%	5%	20%	30%
Położenie w budynku:	11%	14%	10%	15%	5%	10%	20%	15%
Dostępność komunikacyjna:	7%	14%	5%	10%	0%	5%	20%	30%
Standard wykończenia lokalu:	21%	29%	20%	25%	10%	15%	30%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	8%	13%	10%	15%	0%	5%	15%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości mieszkalnych. Pojedyncze osoby sygnalizowały rosnące w 2015 roku znaczenie takich cech jak: lokalizacja, położenie lokalu w budynku, standard wykończenia lokalu i dostępność miejsc parkingowych.

Gorzów Wielkopolski

W Gorzowie Wielkopolskim cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny została wskazana lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją są osiedla mieszkaniowe poza centrum i ściśle centrum miasta. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta – oraz w pojedynczych wskazaniach ściśle centrum. Główną przyczyną takiego postrzegania centrum miasta jest m.in. występowanie w centrum obszarów o bardzo niskim standardzie lokali, budynków i otoczenia.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Standard wykończenia lokalu – najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie;
- Powierzchnia – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m² lub w przedziale między 45 a 70 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane są lokale położone na 1 i 2 piętrze; w odniesieniu do najgorzej ocenianego położenia, odpowiedzi respondentów są zróżnicowane i wskazują zarówno na lokale położone na piętrze ostatnim, na piętrach 3–4 w budynkach bez windy, jak i na parterze.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem i o 4 i więcej pokojach;
- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego, rzadziej zieleni i parków oraz zabudowy

handlowo-usługowej; jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych i bloków wykonanych w technologii wielkiej płyty;

- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Gorzowie Wielkopolskim został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 101 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Gorzów Wielkopolski

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	27%	40%	30%	35%	10%	25%	50%	70%
Sąsiedztwo:	13%	21%	10%	15%	5%	15%	20%	30%
Powierzchnia lokalu:	23%	36%	20%	25%	5%	15%	50%	70%
Liczba izb/pokoi:	19%	28%	10%	20%	5%	10%	50%	70%
Położenie w budynku:	20%	34%	15%	20%	5%	10%	50%	70%
Dostępność komunikacyjna:	17%	27%	10%	15%	0%	5%	50%	70%
Standard wykończenia lokalu:	18%	33%	20%	30%	5%	20%	30%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	15%	25%	5%	15%	5%	10%	50%	70%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne.

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości mieszkalnych. Pojedyncze osoby sygnalizowały rosnące w 2015 roku znaczenie dostępności miejsc parkingowych.

Katowice

W Katowicach cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny została wskazana lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta i jego obrzeża. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków mieszkalnych na peryferiach miasta.

Na podobnym poziomie jak lokalizacja oceniany jest wpływ na wartość standardu wykończenia powierzchni. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie lub w stanie deweloperskim, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego oraz zieleni i parków, rzadziej zabudowy handlowo-usługowej; jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych i osiedli bloków wybudowanej w technologii wielkiej płyty;

- Powierzchnia – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m² lub w przedziale między 45 a 70 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane jest położenie lokalu w na piętrach 1–2 oraz piętrze ostatnim w budynkach z windą; w odniesieniu do najgorzej ocenianego położenia w budynku odpowiedzi respondentów są zróżnicowane i wskazują jako najgorzej oceniane, zarówno na lokale położone na piętrach 3–4 w budynkach bez windy, jak i na parterze;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Katowicach został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 102 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Katowice

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	25%	31%	25%	30%	20%	20%	30%	40%
Sąsiedztwo:	16%	20%	15%	20%	5%	15%	30%	25%
Powierzchnia lokalu:	13%	15%	10%	15%	0%	10%	30%	20%
Liczba izb/pokoi:	8%	12%	5%	10%	0%	10%	20%	15%
Położenie w budynku:	8%	12%	8%	10%	0%	10%	20%	15%
Dostępność komunikacyjna:	6%	9%	5%	10%	0%	0%	20%	15%
Standard wykończenia lokalu:	20%	31%	13%	30%	10%	20%	45%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	9%	17%	10%	15%	0%	0%	20%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności znakomitej większości cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku. Jako cecha o rosnącym znaczeniu została wskazana dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie.

Kielce

W Kielcach cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny została wskazana lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta i jego obrzeża. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego oraz zieleni i parków, rzadziej zabudowy handlowo-usługowej; jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych;
- Standard wykończenia lokalu – najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie;
- Powierzchnia – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m² lub w przedziale między 45 a 70 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane jest położenie lokalu na piętrach 1–2 i na piętrach pośrednich w budynkach z windą; w odniesieniu do najgorzej ocenianego położenia w budynku odpowiedzi respondentów są zróżnicowane i wskazują jako najgorzej oceniane, zarówno na lokale położone na piętrze ostatnim, jak i na piętrach 3–4 w budynkach bez windy lub na parterze.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Kielcach został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 103 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Kielce

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	32%	25%	35%	15%	25%	30%	40%
Sąsiedztwo:	13%	21%	15%	25%	5%	15%	20%	25%
Powierzchnia lokalu:	10%	17%	10%	15%	5%	15%	15%	20%
Liczba izb/pokoi:	8%	12%	5%	15%	0%	0%	20%	25%
Położenie w budynku:	10%	17%	10%	15%	5%	10%	15%	25%
Dostępność komunikacyjna:	6%	10%	5%	10%	0%	0%	15%	20%
Standard wykończenia lokalu:	14%	24%	10%	20%	10%	15%	25%	35%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	7%	12%	5%	10%	5%	10%	15%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne.

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Kraków

W Krakowie cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Tylko nieznacznie niższy poziom na kształtowanie ceny wywiera zdaniem respondentów standard wykończenia lokalu. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ściśle centrum miasta. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo zieleni i parków oraz zabudowy handlowo-usługowej; jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych, rzadziej wskazywana jest zabudowa w technologii wielkiej płyty;
- Powierzchnia lokalu – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmienionych osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz dominującej liczbie przypadków z 4 i więcej pokojami;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane są lokale położone na 1 i 2 piętrze oraz na piętrach pośrednich i ostatnim piętrze w budynku z windą; w odniesieniu do najgorzej ocenianego położenia, odpowiedzi respondentów są zróżnicowane, wskazują głównie na parter, rzadziej na lokale położone na piętrach 3–4 w budynkach bez windy;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako widocznie mniej istotną przy kształtowaniu ich została określona dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Krakowie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 104 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Kraków

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	22%	39%	20%	35%	10%	25%	30%	75%
Sąsiedztwo:	10%	24%	10%	20%	5%	10%	15%	50%
Powierzchnia lokalu:	12%	22%	10%	20%	5%	15%	15%	30%
Liczba izb/pokoi:	7%	16%	10%	20%	0%	0%	10%	30%
Położenie w budynku:	9%	18%	10%	20%	1%	10%	15%	30%
Dostępność komunikacyjna:	7%	17%	10%	20%	0%	2%	15%	25%
Standard wykończenia lokalu:	18%	33%	20%	30%	1%	20%	30%	60%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	6%	14%	5%	15%	0%	10%	10%	25%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM

Respondenci wskazali przede wszystkim na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku. Pojedyncze wskazania dotyczyły wzrostu istotności takich cech jak: powierzchnia lokali, liczba pokoi, dostępność miejsc parkingowych, oraz spadku znaczenia położenia lokalu w ramach budynku.

Lublin

W Lublinie cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny został wskazany standard wykończenia lokalu. W jego przypadku najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie. Drugą cechą pod względem istotności jest lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją są obrzeża centrum miasta i osiedla poza centrum. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków mieszkalnych na peryferiach miasta.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane jest położenie lokalu na piętrach 1–2; najgorzej oceniane są lokale położone na piętrach 3–4 w budynkach bez windy lub na parterze;
- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego oraz zieleni i parków, rzadziej zabudowy handlowo-usługowej; jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych.
- Powierzchnia – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Lublinie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 105 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Lublin

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	27%	33%	20%	40%	10%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	15%	20%	10%	25%	5%	10%	20%	30%
Powierzchnia lokalu:	15%	20%	10%	25%	5%	10%	20%	30%
Liczba izb/pokoi:	7%	8%	5%	10%	3%	5%	10%	15%
Położenie w budynku:	25%	30%	20%	35%	10%	20%	25%	45%
Dostępność komunikacyjna:	20%	25%	15%	30%	8%	15%	25%	35%
Standard wykończenia lokalu:	30%	40%	20%	50%	10%	20%	40%	60%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	12%	13%	10%	15%	5%	10%	10%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali generalnie na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku. W pojedynczych przypadkach wskazywali na rosnące znaczenie sąsiedztwa i dostępności miejsc postojowych.

Łódź

W Łodzi cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Tylko nieznacznie niższy poziom na kształtowanie ceny wywiera zdaniem respondentów sąsiedztwo nieruchomości i standard wykończenia lokalu. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta. W przypadku standardu wykończenia najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, zaś najgorzej w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie. Najlepiej oceniane sąsiedztwo to nowoczesne bloki, handel i usługi oraz zieleń i parki.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Powierzchnia lokalu – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;

- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane są lokale w położone na piętrach 1–2 oraz na piętrze ostatnim w budynkach z windą; najgorzej oceniane są lokale położone na parterze;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Łodzi został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 106 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Łódź

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	17%	32%	15%	30%	10%	30%	25%	35%
Sąsiedztwo:	12%	22%	15%	25%	5%	15%	15%	25%
Powierzchnia lokalu:	12%	20%	10%	20%	5%	15%	20%	25%
Liczba izb/pokoi:	8%	13%	5%	10%	5%	10%	15%	20%
Położenie w budynku:	8%	17%	10%	15%	5%	15%	10%	20%
Dostępność komunikacyjna:	10%	17%	10%	20%	5%	10%	15%	20%
Standard wykończenia lokalu:	13%	30%	10%	30%	5%	20%	25%	40%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	10%	18%	5%	15%	5%	15%	20%	25%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Olsztyn

W Olsztynie cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta i tereny na jego obrzeżach. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta. Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Standard wykończenia lokali – najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej – w stanie do remontu, tj. wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie;
- Sąsiedztwo – najwyżej oceniane jest sąsiedztwo zabudowy handlowo-usługowej, rzadziej zieleni i parki; sąsiedztwem niekorzystnie wpływającym na cenę lokali mieszkalnych jest zabudowa przemysłowa.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Powierzchnia lokalu – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane są lokale położone na piętrach 1–2 i na piętrze ostatnim w budynkach z windą; w większości odpowiedzi jako najgorsze położenie lokalu w budynku wskazywany jest parter;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Olsztynie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 107 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Olsztyn

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	39%	30%	40%	10%	15%	55%	75%
Sąsiedztwo:	16%	24%	15%	25%	5%	10%	25%	35%
Powierzchnia lokalu:	11%	19%	10%	20%	5%	5%	20%	30%
Liczba izb/pokoi:	6%	12%	5%	10%	0%	5%	10%	25%
Położenie w budynku:	8%	15%	5%	10%	0%	5%	20%	30%
Dostępność komunikacyjna:	8%	12%	5%	10%	1%	2%	20%	30%
Standard wykończenia lokalu:	18%	29%	15%	30%	10%	20%	30%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	8%	14%	10%	10%	0%	5%	15%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku. Pojedyncze osoby sygnalizowały wzrost znaczenia takich cech jak: sąsiedztwo, powierzchnia lokalu, standard wykończenia lokalu i dostępność komunikacyjna, jednocześnie sygnalizując obserwowany spadek znaczenia lokalizacji mieszkania w budynku oraz liczby izb/pokoi.

Opole

W Opolu cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta i tereny na jego obrzeżach. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta. Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Standard wykończenia lokali – najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej – w stanie do remontu, tj. wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie;
- Sąsiedztwo – najwyżej oceniane jest sąsiedztwo zabudowy handlowo-usługowej oraz zieleni i parków; sąsiedztwem niekorzystnie wpływającym na cenę lokali mieszkalnych jest zabudowa przemysłowa.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Powierzchnia lokalu – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane są lokale położone na piętrach 1–2 i na piętrze ostatnim w budynkach z windą; w większości odpowiedzi jako najgorsze położenie lokalu w budynku wskazywane są piętra 3 i 4 oraz piętro ostatnie w budynkach bez windy;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane przez respondentów jako najmniej istotne to:

- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Opolu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 108 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Opole

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	36%	25%	35%	15%	25%	30%	50%
Sąsiedztwo:	15%	24%	15%	25%	10%	15%	20%	30%
Powierzchnia lokalu:	11%	20%	13%	20%	5%	15%	15%	25%
Liczba izb/pokoi:	10%	18%	10%	20%	5%	10%	15%	20%
Położenie w budynku:	13%	18%	13%	20%	10%	10%	15%	20%
Dostępność komunikacyjna:	5%	9%	5%	10%	0%	0%	10%	15%
Standard wykończenia lokalu:	16%	29%	18%	28%	10%	20%	20%	40%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	4%	11%	5%	10%	0%	10%	5%	15%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Poznań

W Poznaniu cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Tylko nieznacznie niższy poziom na kształtowanie ceny wywiera zdaniem respondentów standard wykończenia lokalu. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ściśle centrum miasta. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków mieszkalnych na peryferiach. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo zieleni i parków oraz zabudowy handlowo-usługowej; jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych;
- Powierzchnia lokalu – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmienionych osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz dominującej liczbie przypadków z 4 i więcej pokojami;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane są lokale położone na 1 i 2 piętrze oraz na piętrach pośrednich i ostatnim piętrze w budynku z windą; w odniesieniu do najgorzej ocenianego położenia, odpowiedzi respondentów są zróżnicowane, wskazują głównie na parter, rzadziej na lokale położone na piętrach 3–4 w budynkach bez windy;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako widocznie mniej istotną przy kształtowaniu ich ceny została określona dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Poznaniu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 109 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Poznań

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	37%	20%	35%	10%	25%	30%	65%
Sąsiedztwo:	10%	22%	15%	25%	5%	10%	15%	50%
Powierzchnia lokalu:	12%	22%	10%	20%	5%	15%	15%	30%
Liczba izb/pokoi:	7%	16%	10%	15%	0%	0%	10%	30%
Położenie w budynku:	9%	16%	10%	15%	0%	10%	15%	30%
Dostępność komunikacyjna:	7%	18%	10%	20%	0%	5%	15%	25%
Standard wykończenia lokalu:	18%	33%	20%	30%	10%	20%	30%	60%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	6%	11%	5%	10%	0%	10%	10%	15%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali przede wszystkim na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku. Pojedyncze wskazania dotyczyły wzrostu istotności lokalizacji.

Rzeszów

W Rzeszowie cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta i tereny na jego obrzeżach. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków na peryferiach miasta. Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Sąsiedztwo – najwyżej oceniane jest sąsiedztwo nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej, rzadziej zieleni i parków; sąsiedztwem niekorzystnie wpływającym na cenę lokali mieszkalnych jest zabudowa przemysłowa;
- Standard wykończenia lokali – najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej – w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Powierzchnia lokalu – w opinii respondentów najwyższe ceny osiągają lokale o powierzchni do 45 m² oraz od 45 do 70 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane położenie lokalu w budynku to piętra 1–2 oraz piętra pośrednie i ostatnie w budynkach z windą; najgorzej oceniane są lokale położone na piętrze ostatnim i piętrach 3 i 4 w budynkach bez windy;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Rzeszowie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 110 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Rzeszów

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	30%	46%	30%	40%	20%	25%	60%	70%
Sąsiedztwo:	21%	36%	20%	30%	5%	10%	60%	70%
Powierzchnia lokalu:	14%	29%	10%	30%	5%	15%	30%	50%
Liczba izb/pokoi:	11%	23%	10%	20%	0%	5%	30%	50%

Położenie w budynku:	12%	23%	10%	15%	1%	8%	30%	40%
Dostępność komunikacyjna:	8%	19%	10%	15%	2%	2%	20%	40%
Standard wykończenia lokalu:	17%	31%	20%	25%	1%	20%	30%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	12%	24%	10%	20%	1%	10%	25%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Szczecin

W Szczecinie cechą lokali mieszkalnych, w największym stopniu wpływającą na ich ceny, została wskazana lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją są obrzeża centrum. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków mieszkalnych na peryferiach miasta.

Podobnie jak lokalizacja oceniany jest wpływ na wartość standardu wykończenia powierzchni. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie lub w stanie deweloperskim, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Sąsiedztwo – jako najlepiej wpływające na wartość wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego oraz zieleni i parków; jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo terenów przemysłowych;
- Powierzchnia – w opinii większości respondentów najwyższe ceny przy pozostałych cechach niezmiennych osiągają lokale o powierzchni do 45 m² lub w przedziale między 45 a 70 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane jest położenie lokalu na piętrach 1–2 oraz piętrze ostatnim w budynkach z windą; w odniesieniu do najgorzej ocenianego położenia w budynku odpowiedzi respondentów są zróżnicowane i wskazują na lokale położone na piętrach 3–4 w budynkach bez windy i na parter;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje lub 3 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania z jednym pokojem oraz o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Szczecinie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 111 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Szczecin

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	25%	31%	25%	30%	20%	20%	30%	40%
Sąsiedztwo:	16%	21%	15%	20%	5%	15%	30%	25%
Powierzchnia lokalu:	13%	18%	10%	15%	5%	10%	30%	20%
Liczba izb/pokoi:	7%	11%	5%	10%	0%	10%	20%	15%
Położenie w budynku:	7%	11%	5%	10%	0%	10%	20%	15%
Dostępność komunikacyjna:	6%	9%	5%	10%	5%	5%	20%	15%
Standard wykończenia lokalu:	15%	31%	15%	30%	10%	20%	45%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	5%	12%	5%	10%	0%	10%	10%	25%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali generalnie na stabilność istotności cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Toruń

W Toruniu cechą lokali mieszkalnych, w największym stopniu wpływającą na ich ceny, została wskazana lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepszą lokalizacją jest ścisłe centrum, najniżej oceniana jest lokalizacja na peryferiach miasta. Nieco mniejsze znaczenie przypisane zostało standardowi wykończenia lokalu. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej oceniane są lokale w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie.

Kolejne pod względem istotności cechy lokali mieszkalnych to: sąsiedztwo i powierzchnia. Jako najlepiej wpływające na wartość lokali mieszkalnych wskazywane jest sąsiedztwo nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego oraz zieleni i parków. Jako oddziałujące niekorzystnie wskazywane jest sąsiedztwo zabudowy przemysłowej.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo;
- Liczba pokoi – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Toruniu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 112 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Toruń

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	26%	37%	30%	40%	20%	30%	30%	50%

Sąsiedztwo:	16%	24%	15%	25%	5%	10%	25%	30%
Powierzchnia lokalu:	13%	20%	10%	25%	5%	10%	20%	35%
Liczba izb/pokoi:	10%	18%	5%	15%	0%	5%	30%	45%
Położenie w budynku:	8%	15%	10%	15%	5%	10%	20%	30%
Dostępność komunikacyjna:	7%	13%	5%	10%	2%	5%	20%	40%
Standard wykończenia lokalu:	19%	34%	20%	40%	1%	5%	30%	60%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	9%	16%	10%	15%	5%	10%	25%	35%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Wszyscy respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Warszawa

W Warszawie cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest położenie lokali w budynkach mieszkalnych na peryferiach miasta. W drugiej kolejności wskazany został standard wykończenia powierzchni i sąsiedztwo nieruchomości. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej – w stanie do remontu, wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie. Z kolei najwyżej ocenianym sąsiedztwem są zielen i parki. Sąsiedztwem niekorzystnie wpływającym na cenę lokali mieszkalnych jest zabudowa przemysłowa.

Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Powierzchnia lokalu – w opinii respondentów najwyższe ceny osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane położenie lokalu w budynku to piętra pośrednie w budynkach z windą, rzadziej wskazywane były piętra 1–2 oraz piętro ostatnie; najgorzej oceniane są lokale położone na parterze i piętrach 3 i 4 w budynkach bez windy;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 1 i 2 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania o 4 i więcej pokojach;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Warszawie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 113 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Warszawa

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	41%	25%	40%	20%	25%	30%	50%
Sąsiedztwo:	14%	27%	15%	30%	5%	10%	20%	50%
Powierzchnia lokalu:	13%	23%	10%	25%	5%	5%	20%	30%
Liczba izb/pokoi:	6%	9%	8%	10%	0%	0%	10%	20%
Położenie w budynku:	10%	20%	10%	18%	10%	10%	10%	30%
Dostępność komunikacyjna:	10%	16%	10%	15%	5%	10%	20%	30%
Standard wykończenia lokalu:	15%	30%	15%	30%	10%	15%	20%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	5%	12%	5%	10%	0%	5%	10%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali generalnie na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku. Jako zyskująca na znaczeniu wskazywana była lokalizacja i w pojedynczych wskazaniach inne cechy z wyjątkiem liczby pokoi oraz standardu wykończenia lokalu.

Wrocław

We Wrocławiu cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny został standard wykończenia lokalu, w drugiej kolejności wskazana została lokalizacja. Najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej – w stanie do remontu, wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta i tereny na jego obrzeżach. Najgorszą charakterystyką tej cechy jest położenie lokali w budynkach mieszkalnych na peryferiach miasta. Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Sąsiedztwo – najwyżej oceniane jest sąsiedztwo zieleni i parków, rzadziej wskazywana jest zabudowa handlowo-usługowa; sąsiedztwem niekorzystnie wpływającym na cenę lokali mieszkalnych jest zabudowa przemysłowa;
- Powierzchnia lokalu – w opinii respondentów najwyższe ceny osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m².

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 1 i 2 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania o 4 i więcej pokojach;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane położenie lokalu w budynku to piętra 1–2; najgorzej oceniane są lokale położone na piętrze ostatnim i piętrach 3 i 4 w budynkach bez windy;
- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem;
- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległości powyżej 10 min drogi pieszo.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych we Wrocławiu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 114 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Wrocław

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	41%	20%	40%	20%	35%	25%	50%
Sąsiedztwo:	15%	39%	15%	40%	10%	25%	20%	50%
Powierzchnia lokalu:	15%	31%	15%	30%	10%	15%	20%	50%
Liczba izb/pokoi:	11%	30%	10%	30%	5%	10%	20%	50%
Położenie w budynku:	11%	30%	10%	30%	5%	10%	20%	50%
Dostępność komunikacyjna:	14%	28%	13%	20%	10%	20%	20%	50%
Standard wykończenia lokalu:	26%	39%	30%	40%	15%	25%	30%	50%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	11%	23%	5%	15%	5%	10%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

Zielona Góra

W Zielonej Górze cechą lokali mieszkalnych wskazaną jako w największym stopniu wpływającą na ich ceny została lokalizacja. Zgodnie ze wskazaniem respondentów najlepiej postrzeganą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta, natomiast najgorszą charakterystyką tej cechy jest lokalizacja budynków mieszkalnych na peryferiach miasta. Jako kolejne pod względem istotności cechy lokali decydujące o ich cenie wskazane zostały:

- Standard wykończenia lokalu – najwyżej oceniane są lokale wykończone w wysokim standardzie, najgorzej w stanie do remontu – wymagające istotnych nakładów na doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na normalne użytkowanie;
- Sąsiedztwo – najwyżej oceniane jest sąsiedztwo nowoczesnej zabudowy handlowo-usługowej; sąsiedztwem niekorzystnie wpływającym na cenę lokali mieszkalnych jest zabudowa przemysłowa;
- Powierzchnia lokalu – w opinii respondentów najwyższe ceny osiągają lokale o powierzchni do 45 m², najniżej wyceniane w przeliczeniu na 1 m² są lokale o powierzchni przekraczającej 90 m²;
- Położenie lokalu w budynku – zdaniem respondentów najlepiej oceniane położenie lokalu w budynku to piętro ostatnie w budynkach z windą; najgorzej oceniane są lokale położone na parterze.

Cechy lokali mieszkalnych wskazane jako widocznie mniej istotne przy kształtowaniu ich cen to:

- Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie – najlepiej na wartość lokalu wpływa dostępność miejsc postojowych w garażu podziemnym pod budynkiem;
- Liczba pokoi/izb – najczęściej wskazywana najlepsza charakterystyka tej cechy to 2 pokoje, jako wpływające najgorzej na cenę wskazano mieszkania o 4 i więcej pokojach;

- Dostępność komunikacyjna – najlepsza charakterystyka tej cechy to lokalizacja przystanku w sąsiedztwie, najgorsza to położenie przystanku w odległość powyżej 10 min drogi pieszo.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Zielonej Górze został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 115 Wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę – Zielona Góra

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	27%	33%	25%	30%	25%	30%	30%	40%
Sąsiedztwo:	12%	20%	10%	20%	5%	10%	20%	30%
Powierzchnia lokalu:	10%	18%	10%	20%	10%	15%	10%	20%
Liczba izb/pokoi:	2%	5%	0%	5%	0%	0%	5%	10%
Położenie w budynku:	8%	16%	10%	20%	5%	7%	10%	20%
Dostępność komunikacyjna:	4%	5%	1%	1%	0%	0%	10%	15%
Standard wykończenia lokalu:	12%	26%	10%	30%	5%	8%	20%	40%
Dostępność miejsc postojowych w budynku lub sąsiedztwie:	4%	7%	5%	10%	2%	2%	5%	10%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w 2015 roku.

3.3 Cechy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wpływające na ich wartość

Białystok

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Białymstoku jako kluczowa cecha decydująca o cenach tego typu nieruchomości został wskazany standard wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane:

Lokalizacja (z tym zastrzeżeniem, że najlepszą lokalizacją nie jest centrum, ale osiedla domów położone na jego obrzeżach) oraz sąsiedztwo. Jako mniej istotne cechy wskazano rodzaj zabudowy, powierzchnię użytkową budynku i dostępność komunikacyjną.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Białymstoku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 116 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Białystok

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	20%	32%	20%	30%	10%	20%	30%	40%
Sąsiedztwo:	18%	32%	20%	30%	15%	20%	20%	50%
Rodzaj zabudowy:	17%	21%	15%	20%	5%	15%	30%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	13%	22%	10%	20%	10%	20%	20%	30%

Dostępność komunikacyjna:	12%	21%	10%	20%	10%	15%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	27%	43%	25%	40%	20%	25%	40%	60%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Bydgoszcz

W przypadku zabudowy jednorodzinnej oprócz lokalizacji w Bydgoszczy jako kluczowe cechy decydujące o cenach zostały także wskazane: standard wykończenia budynku i sąsiedztwo. Jako mniej istotne cechy wskazano rodzaj zabudowy, powierzchnię użytkową budynku i dostępność komunikacyjną. Uwagę zwraca bardzo niska wartość minimalna wpływu wskazywana przez respondentów dla dostępności komunikacyjnej i rodzaju zabudowy. Wartość maksymalna wpływu poszczególnych cech jest zbliżona.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Bydgoszczy został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 117 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Bydgoszcz

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	23%	41%	20%	40%	15%	30%	35%	50%
Sąsiedztwo:	16%	32%	18%	35%	5%	10%	25%	50%
Rodzaj zabudowy:	11%	23%	10%	18%	0%	10%	30%	50%
Powierzchnia użytkowa budynku:	12%	23%	10%	20%	5%	15%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	12%	23%	10%	20%	0%	10%	30%	40%
Standard wykończenia budynku:	22%	41%	20%	40%	10%	20%	40%	60%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Gdańsk

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Gdańsku jako kluczowe cechy decydująca o cenach tego typu nieruchomości zostały wskazane: lokalizacja i standard wykończenia budynku. Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w przypadku domów jednorodzinnych najlepiej oceniana oprócz lokalizacji w okolicach centrum była lokalizacja w sąsiedztwie wybrzeża morskiego. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo, rodzaj zabudowy oraz powierzchnia użytkowa budynku. Jako najmniej istotna wskazana została dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Gdańsku został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 118 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Gdańsk

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	28%	33%	25%	30%	20%	30%	40%	40%
Sąsiedztwo:	15%	23%	15%	20%	10%	10%	20%	40%
Rodzaj zabudowy:	14%	19%	15%	20%	10%	15%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	14%	22%	15%	20%	10%	10%	20%	35%
Dostępność komunikacyjna:	11%	16%	10%	15%	10%	15%	15%	20%
Standard wykończenia budynku:	19%	26%	20%	25%	10%	10%	30%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pojedyncze osoby sygnalizowały rosnące w 2015 roku znaczenie takich cech jak: lokalizacja, sąsiedztwo i standard wykończenia budynku.

Gorzów Wielkopolski

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Gorzowie Wielkopolskim jako kluczowe cechy, decydujące o cenach tego typu nieruchomości zostały wskazane: lokalizacja i sąsiedztwo. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: standard wykończenia budynku, dostępność komunikacyjna i powierzchnia użytkowa budynku. Jako najmniej istotny wskazany został rodzaj zabudowy.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Gorzowie Wielkopolskim został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 119 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Gorzów Wielkopolski

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	34%	45%	30%	35%	20%	30%	70%	90%
Sąsiedztwo:	27%	39%	25%	40%	10%	20%	50%	70%
Rodzaj zabudowy:	18%	29%	10%	20%	5%	15%	50%	70%
Powierzchnia użytkowa budynku:	16%	27%	15%	25%	5%	10%	30%	50%
Dostępność komunikacyjna:	15%	26%	15%	20%	5%	15%	30%	50%
Standard wykończenia budynku:	21%	33%	20%	30%	15%	25%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pojedyncze osoby sygnalizowały rosnące w 2015 roku znaczenie takich cech jak: sąsiedztwo, powierzchnia zabudowy oraz standard wykończenia budynku, a także spadek znaczenia lokalizacji.

Katowice

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Katowicach jako kluczową cechą decydującą o cenach tego typu nieruchomości zostały uznane dwie cechy – standard wykończenia budynku i lokalizacja.

Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo, rodzaj zabudowy oraz powierzchnia użytkowa budynku. Jako najmniej istotna cecha wskazana została dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Katowicach został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 120 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Katowice

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	31%	23%	35%	5%	10%	30%	40%
Sąsiedztwo:	17%	24%	20%	25%	5%	10%	20%	30%
Rodzaj zabudowy:	13%	20%	15%	20%	0%	10%	20%	25%
Powierzchnia użytkowa budynku:	12%	18%	15%	20%	0%	10%	20%	25%
Dostępność komunikacyjna:	10%	17%	10%	15%	5%	10%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	23%	35%	25%	38%	10%	15%	40%	60%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. W pojedynczych przypadkach wskazywali na wzrost znaczenia powierzchni użytkowej budynku.

Kielce

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Kielcach jako kluczową cechę decydującą o cenach tego typu nieruchomości została uznana lokalizacja. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: standard wykończenia budynku i sąsiedztwo. Jako najmniej istotne wskazane zostały: rodzaj zabudowy, dostępność komunikacyjna oraz powierzchnia użytkowa budynku.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Kielcach został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 121 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Kielce

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	28%	20%	30%	5%	10%	30%	40%
Sąsiedztwo:	15%	23%	15%	25%	5%	15%	20%	30%
Rodzaj zabudowy:	13%	20%	10%	20%	10%	15%	20%	25%
Powierzchnia użytkowa budynku:	12%	20%	10%	20%	10%	15%	15%	30%
Dostępność komunikacyjna:	8%	14%	10%	15%	5%	10%	10%	20%
Standard wykończenia budynku:	16%	26%	15%	25%	5%	10%	30%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Kraków

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Krakowie jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja oraz tylko w nieznacznie mniejszym stopniu standard wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo, powierzchnia i dostępność komunikacyjna. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma forma zabudowy.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Krakowie został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 122 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Kraków

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	22%	38%	20%	35%	10%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	12%	28%	10%	25%	5%	15%	20%	60%
Rodzaj zabudowy:	10%	18%	5%	15%	2%	10%	30%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	10%	20%	10%	20%	0%	0%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	10%	19%	10%	20%	1%	10%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	18%	36%	18%	30%	10%	15%	30%	80%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Lublin

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Lublinie jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja i standard wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo oraz powierzchnia. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma forma zabudowy.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Lublinie został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 123 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Lublin

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	30%	40%	20%	50%	10%	20%	40%	60%
Sąsiedztwo:	22%	23%	20%	25%	10%	20%	20%	30%
Rodzaj zabudowy:	13%	17%	10%	20%	5%	10%	15%	25%
Powierzchnia użytkowa budynku:	12%	18%	15%	25%	3%	5%	20%	30%
Dostępność komunikacyjna:	17%	18%	15%	20%	8%	15%	15%	25%
Standard wykończenia budynku:	30%	40%	20%	50%	10%	20%	35%	60%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali generalnie na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Jako cecha zyskująca na znaczeniu wskazany został standard wykończenia budynku, jednocześnie respondenci wymieniali powierzchnię jako cechę tracącą w tym czasie na znaczeniu.

Łódź

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Łodzi jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja i tylko w nieznacznie mniejszym stopniu standard wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo, powierzchnia i dostępność komunikacyjna. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma forma zabudowy.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Łodzi został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 124 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Łódź

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	17%	28%	20%	35%	5%	10%	25%	40%
Sąsiedztwo:	15%	28%	20%	25%	5%	20%	20%	40%
Rodzaj zabudowy:	12%	20%	10%	15%	5%	10%	20%	35%
Powierzchnia użytkowa budynku:	13%	25%	15%	25%	5%	15%	20%	35%
Dostępność komunikacyjna:	10%	22%	10%	20%	5%	10%	15%	35%
Standard wykończenia budynku:	13%	35%	15%	30%	5%	25%	20%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Olsztyn

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Olsztynie jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są standard wykończenia budynku i tylko w nieznacznie mniejszym stopniu lokalizacja. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma forma zabudowy.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Olsztynie został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 125 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Olsztyn

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	17%	28%	20%	35%	5%	10%	25%	40%
Sąsiedztwo:	15%	28%	20%	25%	5%	20%	20%	40%
Rodzaj zabudowy:	12%	20%	10%	15%	5%	10%	20%	35%

Powierzchnia użytkowa budynku:	13%	25%	15%	25%	5%	15%	20%	35%
Dostępność komunikacyjna:	10%	22%	10%	20%	5%	10%	15%	35%
Standard wykończenia budynku:	13%	35%	15%	30%	5%	25%	20%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Opole

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Opolu jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja i tylko w nieznacznie mniejszym stopniu standard wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo i powierzchnia. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma forma zabudowy i dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Opolu został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 126 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Opole

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	15%	40%	15%	45%	0%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	11%	26%	10%	28%	5%	10%	20%	40%
Rodzaj zabudowy:	6%	18%	8%	15%	0%	10%	10%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	9%	20%	10%	20%	0%	20%	15%	20%
Dostępność komunikacyjna:	10%	18%	8%	15%	5%	10%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	14%	35%	18%	35%	0%	20%	20%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Część respondentów wskazywała na wzrost znaczenia takich cech jak: dostępność komunikacyjna i powierzchnia użytkowa budynków. Jednocześnie jako tracący na znaczeniu w 2015 roku część respondentów wskazała standard wykończenia budynków.

Poznań

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Poznaniu jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja i tylko w nieznacznie mniejszym stopniu standard wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma forma zabudowy.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Poznaniu został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 127 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Poznań

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	36%	20%	35%	10%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	14%	26%	15%	25%	5%	15%	20%	60%
Rodzaj zabudowy:	10%	16%	10%	15%	5%	10%	30%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	10%	19%	10%	20%	0%	0%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	10%	17%	10%	20%	5%	10%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	18%	36%	20%	30%	10%	15%	30%	80%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Rzeszów

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Rzeszowie jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: standard wykończenia budynku, powierzchnia oraz rodzaj zabudowy. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Rzeszowie został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 128 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Rzeszów

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	30%	50%	20%	50%	10%	20%	80%	90%
Sąsiedztwo:	22%	39%	20%	30%	10%	20%	60%	80%
Rodzaj zabudowy:	16%	26%	10%	20%	2%	10%	50%	60%
Powierzchnia użytkowa budynku:	15%	25%	10%	20%	1%	10%	50%	60%
Dostępność komunikacyjna:	11%	21%	10%	20%	1%	10%	20%	40%
Standard wykończenia budynku:	18%	33%	18%	28%	10%	20%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Szczecin

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Szczecinie jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości zostały uznane dwie cechy – standard wykończenia budynku i lokalizacja. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: sąsiedztwo, rodzaj zabudowy oraz powierzchnia użytkowa budynku. Jako najmniej istotna cecha wskazana została dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Szczecinie został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 129 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Szczecin

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	31%	25%	35%	10%	20%	30%	40%
Sąsiedztwo:	17%	24%	20%	25%	5%	15%	20%	30%
Rodzaj zabudowy:	13%	20%	15%	20%	0%	10%	20%	25%
Powierzchnia użytkowa budynku:	12%	18%	15%	20%	0%	10%	20%	25%
Dostępność komunikacyjna:	10%	17%	10%	15%	5%	10%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	23%	35%	25%	35%	10%	15%	40%	60%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Toruń

W Toruniu w przypadku zabudowy jednorodzinnej oprócz lokalizacji jako kluczowe cechy decydujące o cenach zostały także wskazane: standard wykończenia budynku i sąsiedztwo. Jako mniej istotne cechy wskazano rodzaj zabudowy, powierzchnię użytkową budynku oraz dostępność komunikacyjną. Wartość maksymalna wpływu poszczególnych cech jest zbliżona.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Toruniu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 130 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Toruń

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	22%	40%	20%	40%	15%	30%	35%	50%
Sąsiedztwo:	15%	30%	20%	35%	5%	10%	25%	50%
Rodzaj zabudowy:	12%	25%	10%	20%	5%	10%	30%	50%
Powierzchnia użytkowa budynku:	12%	25%	10%	20%	5%	15%	20%	45%
Dostępność komunikacyjna:	12%	25%	10%	20%	5%	10%	30%	40%
Standard wykończenia budynku:	22%	40%	20%	35%	10%	20%	40%	60%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Warszawa

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Warszawie jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja i sąsiedztwo. Tylko nieznacznie niżej oceniany jest wpływ standardu wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: dostępność komunikacyjna, rodzaj zabudowy i powierzchnia użytkowa budynku.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Warszawie został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 131 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Warszawa

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	36%	25%	40%	20%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	21%	29%	20%	30%	10%	20%	30%	40%
Rodzaj zabudowy:	9%	16%	10%	15%	5%	10%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	9%	16%	10%	15%	5%	5%	10%	20%
Dostępność komunikacyjna:	12%	21%	10%	20%	5%	15%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	16%	27%	15%	30%	10%	15%	20%	35%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM opracowanie własne

Respondenci wskazywali generalnie na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Znaczna część jako zyskującą na znaczeniu wskazała lokalizację. Pojedyncze wskazania cech o rosnącym znaczeniu dotyczyły także sąsiedztwa, powierzchni i standardu wykończenia budynku.

Wrocław

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej we Wrocławiu jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są lokalizacja i rodzaj zabudowy. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: standard wykończenia budynku, sąsiedztwo oraz powierzchnia. W opinii respondentów najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości tego typu ma dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi we Wrocławiu został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 132 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Wrocław

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	33%	49%	30%	50%	30%	35%	40%	60%
Sąsiedztwo:	20%	34%	20%	35%	20%	25%	20%	40%
Rodzaj zabudowy:	25%	31%	30%	35%	10%	15%	30%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	15%	29%	15%	30%	10%	15%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	13%	25%	10%	20%	10%	20%	20%	40%
Standard wykończenia budynku:	23%	36%	25%	38%	10%	20%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Zielona Góra

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej w Zielonej Górze jako kluczowe cechy decydujące o cenach tego typu nieruchomości uznawane są kolejno: sąsiedztwo, lokalizacja nieruchomości i standard wykończenia budynku. Jako kolejne pod względem istotności cechy zostały wskazane: powierzchnia, rodzaj zabudowy i dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Zielonej Górze został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 133 Wpływ cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ich cenę – Zielona Góra

Cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	13%	25%	13%	25%	10%	20%	15%	30%
Sąsiedztwo:	13%	30%	13%	30%	5%	20%	20%	40%
Rodzaj zabudowy:	8%	15%	8%	15%	5%	10%	10%	20%
Powierzchnia użytkowa budynku:	8%	17%	8%	20%	5%	10%	10%	20%
Dostępność komunikacyjna:	8%	15%	8%	15%	5%	10%	10%	20%
Standard wykończenia budynku:	13%	30%	13%	20%	5%	20%	20%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

3.4 Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych wpływające na ich wartość Białystok

W Białymstoku w przypadku gruntów niezabudowanych jako kluczowe dla wartości nieruchomości wskazane zostały takie cechy jak lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne oraz handlowo-usługowe, natomiast najniżej wyceniane są grunty przemysłowe i przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa oraz powierzchni gruntu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 0 do 8%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Białymstoku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 134 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Białystok

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	30%	44%	30%	40%	20%	40%	40%	50%
Sąsiedztwo:	17%	28%	20%	30%	10%	20%	20%	30%
Powierzchnia gruntu:	18%	28%	20%	30%	15%	20%	20%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	27%	47%	30%	40%	20%	40%	30%	60%

Dostępność komunikacyjna:	15%	23%	15%	25%	10%	15%	20%	30%
Stopień uzbrojenia terenu:	15%	26%	10%	25%	10%	15%	30%	40%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	1%	6%	0%	8%	0%	0%	5%	10%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Bydgoszcz

W przypadku gruntów niezabudowanych jako kluczowe dla wartości nieruchomości została wskazana jej lokalizacja i sąsiedztwo. Przeciętnie oceniony został wpływ przeznaczenia nieruchomości, jednak należy zwrócić uwagę na bardzo wysoki poziom maksymalnej wartości wpływu tej cechy na wartość, która przekracza maksymalną wartość dla lokalizacji i wszystkich innych analizowanych cech.

Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 1 do 8%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Bydgoszczy został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 135 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Bydgoszcz

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	28%	43%	30%	43%	20%	30%	40%	50%
Sąsiedztwo:	18%	30%	20%	30%	8%	12%	30%	50%
Powierzchnia gruntu:	15%	25%	13%	23%	7%	10%	30%	50%
Przeznaczenie nieruchomości:	18%	31%	13%	23%	5%	8%	50%	80%
Dostępność komunikacyjna:	11%	18%	9%	13%	5%	10%	30%	50%
Stopień uzbrojenia terenu:	13%	25%	10%	25%	3%	15%	25%	35%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	5%	11%	1%	8%	0%	5%	20%	30%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Gdańsk

W Gdańsku w przypadku gruntów niezabudowanych jako kluczowe dla wartości nieruchomości została wskazana lokalizacja. Drugą cechą pod względem ważności przeciętnie jest przeznaczenie gruntu, jednak w tym przypadku wskazywane przez respondentów maksymalny wpływ na cenę nieruchomości jest wyższy niż w przypadku lokalizacji. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne, nieco rzadziej wskazywane jest przeznaczenie handlowo-usługowe i mieszkaniowe jednorodzinne. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, powierzchni gruntu i uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 10%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Gdańsku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 136 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Gdańsk

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	28%	36%	30%	40%	20%	30%	30%	40%
Sąsiedztwo:	17%	23%	15%	20%	10%	10%	30%	40%
Powierzchnia gruntu:	16%	22%	20%	20%	10%	10%	20%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	19%	29%	20%	30%	10%	15%	30%	60%
Dostępność komunikacyjna:	10%	16%	10%	15%	0%	10%	20%	25%
Stopień uzbrojenia terenu:	14%	22%	15%	20%	5%	10%	20%	40%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	6%	11%	5%	10%	0%	5%	10%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych. Część respondentów wskazywała jednak rosnące w 2015 roku znaczenie takich cech jak: lokalizacja, sąsiedztwo oraz przeznaczenie terenu.

Gorzów Wielkopolski

W przypadku gruntów niezabudowanych w Gorzowie Wielkopolskim jako kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne, rzadziej wskazywane jest przeznaczenie handlowo-usługowe oraz mieszkaniowe jednorodzinne. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, powierzchni gruntu i uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 10%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Gorzowie Wielkopolskim został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 137 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Gorzów Wielkopolski

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	33%	46%	30%	40%	15%	30%	70%	90%
Sąsiedztwo:	20%	33%	15%	25%	5%	20%	50%	70%
Powierzchnia gruntu:	15%	28%	15%	25%	0%	15%	30%	50%
Przeznaczenie nieruchomości:	35%	47%	25%	50%	10%	20%	70%	90%
Dostępność komunikacyjna:	16%	25%	15%	20%	5%	10%	30%	50%
Stopień uzbrojenia terenu:	23%	40%	15%	30%	0%	20%	70%	90%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	6%	13%	5%	10%	2%	5%	10%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych oraz rosnące znaczenie występowania i wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Część respondentów wskazywała także rosnące w 2015 roku znaczenie takich cech jak: przeznaczenie terenu, jego dostępność komunikacyjną i uzbrojenie.

Katowice

W przypadku gruntów niezabudowanych w Katowicach jako kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne i handlowo-usługowe. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, powierzchni gruntu oraz uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 10%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Katowicach został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 138 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Katowice

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	27%	38%	25%	33%	10%	30%	40%	70%
Sąsiedztwo:	15%	24%	15%	25%	10%	15%	20%	30%
Powierzchnia gruntu:	15%	20%	10%	18%	5%	10%	40%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	25%	33%	20%	33%	20%	20%	40%	50%
Dostępność komunikacyjna:	12%	18%	8%	13%	0%	10%	30%	40%
Stopień uzbrojenia terenu:	13%	19%	13%	15%	0%	10%	30%	40%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	6%	10%	5%	10%	0%	0%	15%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych. Wśród respondentów pojawiły się pojedyncze głosy wskazujące na rosnące w 2015 roku znaczenie lokalizacji i przeznaczenia nieruchomości – czyli dwóch obecnie najwyższej ocenianych cech nieruchomości.

Kielce

W przypadku gruntów niezabudowanych w Kielcach jako kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne oraz handlowo-usługowe, rzadziej wskazywane jest przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, powierzchni gruntu oraz uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 10%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Kielcach został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 139 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Kielce

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia	Mediana	Wartość min.	Wartość max.
-------------------------------	---------	---------	--------------	--------------

	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	26%	39%	30%	35%	5%	35%	40%	50%
Sąsiedztwo:	14%	19%	15%	20%	5%	15%	20%	25%
Powierzchnia gruntu:	15%	25%	15%	25%	5%	15%	25%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	17%	27%	13%	23%	5%	10%	45%	55%
Dostępność komunikacyjna:	9%	14%	10%	15%	5%	10%	15%	20%
Stopień uzbrojenia terenu:	16%	24%	15%	25%	5%	20%	25%	30%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	6%	11%	5%	10%	0%	0%	15%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych. Wśród respondentów pojawiły się pojedyncze głosy wskazujące na rosnące w 2015 roku znaczenie lokalizacji.

Kraków

W przypadku gruntów niezabudowanych w Krakowie jako cechy kluczowe dla wartości nieruchomości wskazane zostały: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne oraz handlowo-usługowe, rzadziej wskazywane jest przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Należy zwrócić uwagę na bardzo wysokie wartości maksymalne przypisane przez część respondentów lokalizacji i przeznaczeniu gruntu. Z uwagi na to należy przyjąć, że w wyjątkowych sytuacjach cechy te mogą w diametralny sposób decydować o potencjale nieruchomości, co przekłada się na jej cenę.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, powierzchni gruntu i uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 15%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Krakowie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 140 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Kraków

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	44%	20%	35%	10%	30%	30%	90%
Sąsiedztwo:	12%	28%	10%	25%	2%	15%	30%	50%
Powierzchnia gruntu:	11%	25%	10%	30%	0%	0%	20%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	18%	35%	15%	30%	5%	10%	30%	90%
Dostępność komunikacyjna:	10%	21%	10%	25%	5%	10%	20%	30%
Stopień uzbrojenia terenu:	14%	28%	10%	25%	1%	10%	30%	50%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	6%	13%	5%	15%	0%	0%	20%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych. Wśród respondentów pojawiły się pojedyncze głosy wskazujące na

rosnące w 2015 roku znaczenie: lokalizacji, dostępności komunikacyjnej oraz występowania i wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Jako tracące na znaczeniu wymieniane były takie cechy jak: powierzchnia gruntu, przeznaczenie nieruchomości i stopień uzbrojenia terenu.

Lublin

W przypadku gruntów niezabudowanych w Lublinie jako cechy kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest handlowo-usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej oraz uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 4 do 8%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Lublinie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 141 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Lublin

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	30%	40%	20%	50%	10%	20%	38%	63%
Sąsiedztwo:	22%	23%	20%	25%	10%	20%	19%	31%
Powierzchnia gruntu:	10%	15%	5%	20%	3%	5%	15%	25%
Przeznaczenie nieruchomości:	47%	53%	40%	60%	20%	40%	45%	75%
Dostępność komunikacyjna:	17%	18%	15%	20%	8%	15%	15%	25%
Stopień uzbrojenia terenu:	13%	17%	10%	20%	5%	10%	15%	25%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	4%	8%	4%	8%	2%	2%	10%	15%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Pojedyncze wskazania dotyczyły wzrostu znaczenia przeznaczenia gruntu w kształtowaniu ceny tego typu nieruchomości.

Łódź

W przypadku gruntów niezabudowanych w Łodzi jako cechy kluczowe dla wartości nieruchomości wskazane zostały: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest handlowo-usługowe, rzadziej wskazywane jest przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej i uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 8%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Łodzi został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 142 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Łódź

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	20%	37%	20%	35%	10%	35%	30%	40%
Sąsiedztwo:	13%	23%	15%	25%	5%	20%	20%	25%
Powierzchnia gruntu:	10%	17%	10%	20%	1%	5%	20%	25%
Przeznaczenie nieruchomości:	22%	38%	20%	35%	15%	30%	30%	50%
Dostępność komunikacyjna:	10%	23%	10%	20%	5%	15%	15%	35%
Stopień uzbrojenia terenu:	8%	23%	10%	15%	5%	15%	10%	40%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	5%	8%	5%	8%	0%	0%	10%	15%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Olsztyn

W przypadku gruntów niezabudowanych w Olsztynie jako cechy kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane: lokalizacja i stopień uzbrojenia terenu. Najlepiej ocenianą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta, najniżej – peryferia.

Pozostałe cechy nieruchomości z wyjątkiem wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego charakteryzuje w opinii respondentów przeciętnie bardzo zbliżony poziom wpływu na wartość nieruchomości – mediana w przedziale 10–20/25%. Najwyżej oceniane przeznaczenie terenu to handel i usługi, najniżej – zabudowa przemysłowa.

Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 1 do 10%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Olsztynie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 143 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Olsztyn

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	18%	31%	18%	30%	5%	15%	41%	50%
Sąsiedztwo:	14%	22%	10%	20%	5%	15%	35%	40%
Powierzchnia gruntu:	13%	24%	10%	20%	0%	5%	30%	50%
Przeznaczenie nieruchomości:	12%	24%	10%	25%	10%	10%	20%	35%
Dostępność komunikacyjna:	12%	20%	10%	20%	5%	15%	20%	30%
Stopień uzbrojenia terenu:	18%	31%	20%	30%	5%	15%	30%	60%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	5%	9%	1%	10%	0%	0%	15%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Część respondentów obserwowała spadek znaczenia powierzchni i wzrost znaczenia przeznaczenia nieruchomości oraz wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w procesie kształtowania cen rynkowych nieruchomości.

Opole

W przypadku gruntów niezabudowanych w Opolu jako cecha kluczowa dla wartości nieruchomości została wskazana lokalizacja. Najlepiej ocenianą lokalizacją jest ścisłe centrum miasta, najniżej – peryferia. Tylko nieznacznie mniej istotne w kształtowaniu wartości jest przeznaczenie nieruchomości, najlepiej na cenę nieruchomości wpływa przeznaczenie handlowo-usługowe, jako najmniej atrakcyjne zostało uznane przeznaczenie pod zabudowę przemysłową lub obiekty sportowe, ochrony zdrowia lub oświaty.

Kolejne pod względem istotności w kształtowaniu ceny nieruchomości cechy to sąsiedztwo i powierzchnia gruntu, a także stopień uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 8%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Opolu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 144 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Opole

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	25%	60%	25%	50%	20%	30%	30%	99%
Sąsiedztwo:	11%	23%	10%	23%	5%	15%	20%	30%
Powierzchnia gruntu:	9%	26%	10%	20%	5%	15%	10%	50%
Przeznaczenie nieruchomości:	15%	38%	15%	40%	0%	10%	30%	60%
Dostępność komunikacyjna:	6%	15%	8%	15%	0%	10%	10%	20%
Stopień uzbrojenia terenu:	9%	24%	8%	20%	5%	20%	15%	35%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	4%	8%	5%	8%	0%	5%	5%	10%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Część respondentów obserwowała w procesie kształtowania cen rynkowych nieruchomości spadek znaczenia powierzchni nieruchomości i wzrost znaczenia przeznaczenia nieruchomości, a także stopnia uzbrojenia terenu.

Poznań

W przypadku gruntów niezabudowanych w Poznaniu jako cechy kluczowe dla wartości nieruchomości wskazane zostały: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne i handlowo-usługowe. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Należy zwrócić uwagę na bardzo wysokie wartości maksymalne przypisane przez część respondentów lokalizacji i przeznaczeniu gruntu. Z uwagi na to należy przyjąć, że w wyjątkowych sytuacjach cechy te mogą w diametralny sposób decydować o potencjale nieruchomości, co przekłada się na jej cenę.

Przeciętnie oceniony został wpływ sąsiedztwa, powierzchni gruntu i uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 10%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Poznaniu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 145 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Poznań

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	41%	20%	35%	10%	30%	30%	80%
Sąsiedztwo:	12%	26%	10%	25%	5%	15%	30%	50%
Powierzchnia gruntu:	11%	25%	10%	25%	0%	10%	20%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	22%	35%	20%	30%	10%	15%	30%	80%
Dostępność komunikacyjna:	10%	21%	10%	25%	5%	10%	20%	30%
Stopień uzbrojenia terenu:	14%	28%	10%	25%	5%	10%	30%	50%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	6%	11%	5%	10%	0%	0%	10%	25%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych. Pojawiły się pojedyncze wskazania na rosnące w 2015 roku znaczenie lokalizacji.

Rzeszów

W przypadku gruntów niezabudowanych w Rzeszowie jako cecha kluczowa dla wartości nieruchomości wskazana została lokalizacja. Następne w kolejności ze względu na istotność w kształtowaniu ceny cechy to sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna. Odmiennie niż w przypadku innych miast oceniany jest wpływ przeznaczenia nieruchomości, które podobnie jak poziom opłat z tytułu użytkowania wieczystego odgrywa w Rzeszowie mniejszą rolę. Najlepiej oceniane przeznaczenie gruntu to zabudowa handlowo-usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna.

Cechy o przeciętnym znaczeniu dla poziomu ceny to: stopień uzbrojenia terenu i powierzchnia gruntu.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Rzeszowie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 146 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Rzeszów

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	31%	47%	30%	50%	20%	30%	60%	70%
Sąsiedztwo:	14%	30%	15%	30%	2%	20%	20%	50%
Powierzchnia gruntu:	9%	28%	10%	20%	5%	15%	10%	50%
Przeznaczenie nieruchomości:	10%	20%	8%	15%	5%	10%	20%	50%
Dostępność komunikacyjna:	19%	31%	15%	20%	5%	10%	60%	80%
Stopień uzbrojenia terenu:	12%	26%	10%	20%	1%	10%	20%	50%

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	7%	14%	10%	10%	1%	1%	10%	30%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Szczecin

W przypadku gruntów niezabudowanych w Szczecinie jako kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości, których wpływ oceniany jest na podobnym poziomie. Najlepiej wycenianym przeznaczeniem terenu jest mieszkaniowe wielorodzinne i handlowo-usługowe. Jako najmniej warte uznawane są grunty przemysłowe oraz przeznaczone pod oświatę, sport lub budynki opieki zdrowotnej.

Przeciętnie został oceniony wpływ sąsiedztwa, powierzchni gruntu i uzbrojenia terenu. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 5 do 10%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Szczecinie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 147 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Szczecin

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	26%	36%	25%	30%	10%	30%	40%	60%
Sąsiedztwo:	16%	24%	15%	25%	10%	15%	20%	30%
Powierzchnia gruntu:	16%	21%	10%	20%	5%	10%	30%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	25%	32%	20%	35%	20%	20%	30%	50%
Dostępność komunikacyjna:	12%	19%	10%	15%	0%	10%	30%	40%
Stopień uzbrojenia terenu:	13%	19%	10%	15%	0%	10%	30%	40%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	6%	10%	5%	10%	0%	5%	10%	15%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych. Pojedyncze wskazania dotyczą rosnącego znaczenia lokalizacji i przeznaczenia nieruchomości.

Toruń

W przypadku gruntów niezabudowanych jako kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane jej lokalizacja i przeznaczenie. Nieco niżej oceniony został wpływ sąsiedztwa nieruchomości. Kolejne cechy pod względem istotności w kształtowaniu wartości nieruchomości to powierzchnia gruntu, stopień uzbrojenia terenu i dostępność komunikacyjna. Respondenci jako najmniej istotną cechę wskazali z zaproponowanego zbioru występowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Mediana dla tej cechy to przedział od 2 do 7%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Toruniu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 148 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Toruń

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	28%	43%	30%	43%	20%	30%	35%	55%
Sąsiedztwo:	18%	30%	20%	30%	10%	15%	30%	50%
Powierzchnia gruntu:	15%	25%	13%	23%	5%	10%	30%	50%
Przeznaczenie nieruchomości:	27%	37%	25%	35%	15%	20%	50%	80%
Dostępność komunikacyjna:	11%	18%	10%	15%	5%	10%	30%	50%
Stopień uzbrojenia terenu:	13%	25%	10%	25%	5%	15%	25%	35%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	5%	9%	2%	7%	0%	5%	20%	30%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Warszawa

W przypadku gruntów niezabudowanych w Warszawie jako cechy kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Jako najlepsza lokalizacja wskazane zostało ścisłe centrum miasta, a jako najbardziej wartościowe przeznaczenie respondenci wskazali grunty pod zabudowę handlowo-usługową. Niżej został oceniony wpływ na wartość nieruchomości gruntowych sąsiedztwa i powierzchni terenu. Następne w kolejności cechy ze względu na istotność w kształtowaniu ceny to dostępność komunikacyjna i stopień uzbrojenia terenu. Najniżej oceniane znaczenie dotyczyło wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych we Warszawie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 149 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Warszawa

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	23%	40%	25%	40%	15%	25%	30%	50%
Sąsiedztwo:	16%	26%	15%	25%	10%	15%	25%	40%
Powierzchnia gruntu:	14%	27%	15%	30%	5%	15%	20%	35%
Przeznaczenie nieruchomości:	20%	38%	20%	40%	10%	25%	40%	50%
Dostępność komunikacyjna:	11%	19%	10%	15%	5%	15%	20%	30%
Stopień uzbrojenia terenu:	11%	20%	10%	20%	5%	15%	25%	25%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	4%	9%	5%	10%	0%	0%	10%	20%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali generalnie na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Pojedyncze wskazania dotyczyły lokalizacji, przeznaczenia nieruchomości i wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego jako cech zyskujących na znaczeniu.

Wrocław

W przypadku gruntów niezabudowanych, we Wrocławiu jako cechy kluczowe dla wartości nieruchomości zostały wskazane lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Jako najlepsza lokalizacja zostało wskazane ściśle centrum miasta, a jako najbardziej wartościowe przeznaczenie respondenci wskazali grunty pod zabudowę handlowo-usługową. Tylko nieznacznie niżej oceniono wpływ na wartość nieruchomości gruntowych sąsiedztwa i powierzchni terenu. Następne w kolejności cechy ze względu na istotność w kształtowaniu ceny to wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, dostępność komunikacyjna i stopień uzbrojenia terenu. W zestawieniu z innymi miastami wyróżnia się zwłaszcza istotne znaczenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych we Wrocławiu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 150 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Wrocław

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	25%	51%	25%	55%	20%	35%	30%	60%
Sąsiedztwo:	25%	41%	25%	45%	20%	25%	30%	50%
Powierzchnia gruntu:	20%	34%	20%	40%	10%	15%	30%	40%
Przeznaczenie nieruchomości:	28%	48%	30%	50%	20%	30%	30%	60%
Dostępność komunikacyjna:	10%	28%	10%	30%	10%	20%	10%	30%
Stopień uzbrojenia terenu:	15%	38%	10%	40%	10%	20%	30%	50%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	14%	26%	15%	28%	5%	10%	20%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Zielona Góra

W przypadku gruntów niezabudowanych, w Zielonej Górze jako cecha kluczowa dla wartości nieruchomości została wskazana lokalizacja. Tylko nieznacznie niżej oceniany jest wpływ przeznaczenia nieruchomości. Najlepiej oceniane przeznaczenie gruntu to zabudowa handlowo-usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna. Następne w kolejności cechy ze względu na istotność w kształtowaniu ceny to sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna. Cechy o jeszcze mniejszym znaczeniu dla wysokości ceny to: stopień uzbrojenia terenu i powierzchnia gruntu. Najmniej istotnym elementem z punktu widzenia ceny nieruchomości jest wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, który zdaniem respondentów odgrywa w Zielonej Górze znikomą rolę.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość gruntów niezabudowanych w Zielonej Górze został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 151 Wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę – Zielona Góra

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	13%	32%	13%	30%	10%	25%	15%	40%
Sąsiedztwo:	8%	23%	8%	20%	5%	20%	10%	30%
Powierzchnia gruntu:	8%	13%	8%	10%	5%	10%	10%	20%

Przeznaczenie nieruchomości:	10%	30%	10%	30%	10%	10%	10%	50%
Dostępność komunikacyjna:	13%	20%	13%	15%	5%	15%	20%	30%
Stopień uzbrojenia terenu:	5%	20%	5%	20%	0%	10%	10%	30%
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego:	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	5%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

3.5 Cechy budynków niemieszkalnych wpływające na ich wartość

Białystok

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych miały takie cechy jak lokalizacja i standard wykończenia budynku. Jako dość istotne wskazane zostało także sąsiedztwo nieruchomości i powierzchnia użytkowa budynku. W jej przypadku występuje odwrotna zależność między wielkością budynku a jego ceną w przeliczeniu na 1 m². Najmniej istotna z punktu widzenia tego typu nieruchomości wskazana została dostępność komunikacyjna. Wartości średnie, podobnie jak mediana oraz wskazane wartości minimalne i maksymalne poszczególnych cech są do siebie zbliżone.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Białymstoku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 152 Wpływ cech budynków na ich cenę – Białystok

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	33%	43%	30%	40%	30%	40%	40%	50%
Sąsiedztwo:	21%	30%	20%	30%	20%	30%	25%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	18%	25%	18%	25%	15%	20%	20%	30%
Dostępność komunikacyjna:	15%	24%	15%	25%	10%	15%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	23%	34%	25%	35%	10%	25%	30%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Bydgoszcz

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych miały takie cechy jak lokalizacja i standard wykończenia budynku. Jako dość istotna wskazana została powierzchnia użytkowa budynku, w przypadku której występuje odwrotna zależność między wielkością budynku a jego ceną w przeliczeniu na 1 m². Najmniej istotne z punktu widzenia tego typu nieruchomości zostało wskazane sąsiedztwo. Wskazywane wartości minimalne jak i maksymalne świadczą o tym, że wartość nieruchomości nie powinna być traktowana jako suma wszystkich jej cech, w wybranych przypadkach decydujący wpływ na cenę może mieć jedna cecha, natomiast inne schodzą na dalszy plan. Wartości średnie podobnie jak mediana oraz wskazane wartości minimalne i maksymalne poszczególnych cech są do siebie zbliżone.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych – budynków niemieszkalnych w Bydgoszczy został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 153 Wpływ cech budynków na ich cenę – Bydgoszcz

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	22%	35%	23%	35%	10%	25%	35%	45%
Sąsiedztwo:	13%	28%	10%	25%	10%	20%	20%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	16%	26%	15%	20%	10%	20%	30%	50%
Dostępność komunikacyjna:	16%	25%	15%	25%	10%	20%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	16%	30%	18%	33%	10%	15%	20%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Gdańsk

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych miały takie cechy jak lokalizacja i standard wykończenia budynku. Jako dość istotne zostało wskazane także sąsiedztwo nieruchomości i powierzchnia użytkowa budynku. Najmniej istotna z punktu widzenia tego typu nieruchomości została wskazana dostępność komunikacyjna. Wartości średnie podobnie jak mediana oraz wskazane wartości minimalne i maksymalne poszczególnych cech są do siebie zbliżone.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Gdańsku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 154 Wpływ cech budynków na ich cenę – Gdańsk

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	33%	25%	35%	20%	25%	30%	40%
Sąsiedztwo:	15%	23%	15%	25%	10%	10%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	16%	24%	15%	25%	10%	10%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	13%	21%	10%	20%	10%	15%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	19%	27%	20%	30%	10%	15%	25%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość budynków niemieszkalnych. Pojedyncze osoby spośród respondentów wskazywały jednak rosnące w 2015 roku znaczenie takich cech jak: lokalizacja i standard wykończenia budynku.

Gorzów Wielkopolski

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim mają takie cechy jak lokalizacja i dostępność komunikacyjna. Jako dość istotna wskazana została także powierzchnia użytkowa budynku. Za najmniej istotne z punktu widzenia tego typu nieruchomości uznano sąsiedztwo nieruchomości i standard wykończenia budynku.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Gorzowie Wielkopolskim został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 155 Wpływ cech budynków na ich cenę – Gorzów Wielkopolski

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	37%	46%	30%	40%	15%	30%	80%	90%
Sąsiedztwo:	13%	24%	10%	20%	10%	15%	25%	50%
Powierzchnia użytkowa budynku:	19%	27%	15%	20%	5%	15%	50%	60%
Dostępność komunikacyjna:	29%	40%	20%	25%	10%	15%	80%	90%
Standard wykończenia budynku:	15%	27%	15%	30%	10%	20%	20%	30%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość budynków niemieszkalnych. Pojedyncze osoby spośród respondentów wskazywały jednak rosnące w 2015 roku znaczenie takich cech jak: lokalizacja, standard wykończenia budynku i dostępność komunikacyjna.

Katowice

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Katowicach ma lokalizacja. Kolejne cechy, tj. standard wykończenia budynku i sąsiedztwo są oceniane tylko nieznacznie niżej. Najmniej istotna przy kształtowaniu cen nieruchomości z punktu widzenia tego typu nieruchomości jest ich dostępność komunikacyjna i powierzchnia użytkowa.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Katowicach został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 156 Wpływ cech budynków na ich cenę – Katowice

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	23%	35%	25%	35%	10%	30%	30%	40%
Sąsiedztwo:	16%	25%	18%	28%	10%	15%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	10%	16%	10%	15%	5%	10%	20%	25%
Dostępność komunikacyjna:	16%	24%	13%	20%	10%	15%	30%	50%
Standard wykończenia budynku:	19%	27%	18%	30%	5%	10%	40%	45%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Pojedyncze osoby wskazywały na rosnące znaczenie dostępności komunikacyjnej.

Kielce

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Kielcach mają takie cechy jak lokalizacja i dostępność komunikacyjna. Jako dość istotna została także wskazana powierzchnia użytkowa budynku. Najmniej istotne z punktu widzenia tego typu nieruchomości przy kształtowaniu cen jest ich sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Kielcach został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 157 Wpływ cech budynków na ich cenę – Kielce

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	35%	25%	35%	5%	30%	30%	40%
Sąsiedztwo:	13%	20%	10%	20%	5%	5%	25%	35%
Powierzchnia użytkowa budynku:	12%	21%	10%	20%	5%	10%	20%	30%
Dostępność komunikacyjna:	14%	21%	15%	20%	5%	10%	25%	30%
Standard wykończenia budynku:	14%	23%	10%	20%	5%	15%	30%	35%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Kraków

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Krakowie mają takie cechy jak lokalizacja i standard wykończenia budynku. Jako dość istotna została także wskazana powierzchnia użytkowa budynku. Najmniej istotne z punktu widzenia tego typu nieruchomości przy kształtowaniu cen jest ich sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna. Należy jednak zwrócić uwagę, że wszystkie 5 cech osiąga medianę dotyczącą maksymalnego wpływu w przedziale 20–35%, co w porównaniu do innych analizowanych miast świadczy o tym, że w poszczególnych przypadkach możliwy jest zbliżony wpływ poszczególnych cech na wartość. Wysoki maksymalny poziom oddziaływania wszystkich cech na wartość sugeruje także, że w poszczególnych przypadkach pojedyncza cecha nieruchomości może w znacznej mierze decydować o jej wartości. Można o tym mówić zwłaszcza w przypadku, gdy przyjmuje ona skrajne charakterystyki.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Krakowie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 158 Wpływ cech budynków na ich cenę – Kraków

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	15%	34%	15%	35%	2%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	8%	27%	10%	20%	2%	15%	10%	50%
Powierzchnia użytkowa budynku:	10%	23%	10%	25%	2%	10%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	10%	28%	10%	30%	1%	15%	20%	40%
Standard wykończenia budynku:	15%	31%	10%	30%	2%	15%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Większość respondentów wskazywała na stabilność wpływu poszczególnych cech na wartość budynków niemieszkalnych. Wśród respondentów pojawiły się pojedyncze głosy wskazujące na rosnące w 2015 roku znaczenie sąsiedztwa nieruchomości tego typu i spadające znaczenie standardu wykończenia budynku.

Lublin

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Lublinie zdaniem respondentów mają lokalizacja i standard wykończenia budynku. Pozostałe cechy wpływają na wartość nieruchomości znacznie mniejszym zakresie. Jako dość istotne wskazane zostało sąsiedztwo nieruchomości. Najmniej istotna z punktu widzenia tego typu nieruchomości przy kształtowaniu cen jest ich dostępność komunikacyjna i powierzchnia użytkowa.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Lublinie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 159 Wpływ cech budynków na ich cenę – Lublin

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	30%	40%	20%	50%	10%	20%	35%	60%
Sąsiedztwo:	22%	23%	20%	25%	10%	20%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	15%	20%	10%	25%	5%	10%	20%	30%
Dostępność komunikacyjna:	17%	18%	15%	20%	10%	15%	15%	25%
Standard wykończenia budynku:	30%	40%	20%	50%	10%	20%	35%	60%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Łódź

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Łodzi zdaniem respondentów ma lokalizacja. Pozostałe cechy przeciętnie wpływają na wartość nieruchomości w zbliżonym zakresie. Jako dość istotne wskazane zostały takie cechy jak standard wykończenia budynku i sąsiedztwo nieruchomości. Najmniej istotna z punktu widzenia tego typu nieruchomości przy kształtowaniu cen jest ich dostępność komunikacyjna. Należy jednak zwrócić uwagę, że 4 z 5 cech osiąga medianę dotyczącą maksymalnego wpływu w przedziale 20–30%, co w porównaniu do innych analizowanych miast świadczy o tym, że w poszczególnych przypadkach możliwy jest zbliżony wpływ poszczególnych cech na wartość oraz że w takich przypadkach jedna lub dwie cechy nieruchomości decydują w znakomitej większości o jej cenie.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Łodzi został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 160 Wpływ cech budynków na ich cenę – Łódź

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	18%	38%	20%	40%	5%	35%	30%	40%

Sąsiedztwo:	13%	27%	15%	25%	10%	25%	15%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	13%	20%	15%	20%	5%	15%	20%	25%
Dostępność komunikacyjna:	10%	23%	10%	20%	5%	15%	15%	35%
Standard wykończenia budynku:	13%	35%	15%	30%	5%	25%	20%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Olsztyn

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Olsztynie zdaniem respondentów mają lokalizacja i standard wykończenia budynku. Pozostałe cechy przeciętnie wpływają na wartość nieruchomości w zbliżonym zakresie, osiągając medianę dotyczącą wpływu w przedziale 10–20%. Potwierdza to bardzo podobny zakres wartości minimalnych i maksymalnych oraz średnia.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Olsztynie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 161 Wpływ cech budynków na ich cenę – Olsztyn

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	15%	29%	15%	28%	0%	10%	40%	60%
Sąsiedztwo:	11%	22%	10%	20%	0%	15%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	11%	22%	10%	20%	0%	12%	20%	35%
Dostępność komunikacyjna:	11%	21%	10%	20%	0%	15%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	16%	31%	15%	30%	0%	18%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku, pojedyncze głosy sugerowały wzrost znaczenia lokalizacji i standardu wykończenia budynku.

Opole

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Opolu zdaniem respondentów mają lokalizacja i standard wykończenia budynku. Spośród pozostałych cech sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa budynku wpływają w zbliżonym i największym zakresie na wartość nieruchomości. Najmniej istotna jest dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Opolu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 162 Wpływ cech budynków na ich cenę – Opole

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	15%	36%	15%	38%	0%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	13%	28%	13%	28%	5%	15%	20%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	14%	25%	13%	23%	5%	20%	25%	35%

Dostępność komunikacyjna:	10%	21%	8%	18%	0%	10%	25%	40%
Standard wykończenia budynku:	16%	34%	18%	33%	0%	20%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku, pojedyncze głosy sugerowały wzrost znaczenia standardu wykończenia budynku, dostępności komunikacyjnej i powierzchni użytkowej budynku. Spadło natomiast znaczenie sąsiedztwa.

Poznań

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Poznaniu mają takie cechy jak lokalizacja i standard wykończenia budynku. Jako dość istotna została także wskazana powierzchnia użytkowa budynku. Najmniej istotne z punktu widzenia tego typu nieruchomości przy kształtowaniu cen jest ich sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Poznaniu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 163 Wpływ cech budynków na ich cenę – Poznań

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	16%	33%	15%	35%	5%	20%	30%	50%
Sąsiedztwo:	8%	27%	10%	25%	5%	15%	15%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	10%	23%	10%	25%	5%	10%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	11%	28%	10%	30%	5%	15%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	15%	30%	10%	30%	5%	15%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech tego typu nieruchomości na lokalnym rynku w 2015 roku.

Rzeszów

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Rzeszowie zdaniem respondentów ma lokalizacja i sąsiedztwo budynku. Pozostałe cechy przeciętnie wpływają na wartość nieruchomości w zbliżonym zakresie, osiągając maksymalną medianę dotyczącą wpływu w przedziale 20–35%.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Rzeszowie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 164 Wpływ cech budynków na ich cenę – Rzeszów

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	29%	50%	20%	50%	2%	20%	80%	90%
Sąsiedztwo:	22%	37%	15%	30%	2%	20%	80%	90%
Powierzchnia użytkowa budynku:	14%	25%	10%	20%	2%	10%	50%	60%
Dostępność komunikacyjna:	11%	26%	10%	30%	1%	15%	20%	40%

Standard wykończenia budynku:	12%	28%	10%	25%	2%	20%	20%	40%
-------------------------------	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Szczecin

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Szczecinie miała w 2015 roku lokalizacja. Kolejne pod względem istotności w kształtowaniu cen nieruchomości cechy, tj. standard wykończenia budynku i sąsiedztwo są oceniane tylko nieznacznie niżej. Według respondentów najmniej istotna z punktu widzenia tego typu nieruchomości jest ich dostępność komunikacyjna i powierzchnia użytkowa.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Szczecinie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 165 Wpływ cech budynków na ich cenę – Szczecin

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	23%	36%	25%	35%	10%	30%	30%	40%
Sąsiedztwo:	18%	27%	20%	30%	10%	15%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	10%	14%	10%	15%	5%	10%	20%	25%
Dostępność komunikacyjna:	12%	21%	10%	20%	10%	15%	30%	40%
Standard wykończenia budynku:	19%	27%	20%	30%	5%	10%	40%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku. W pojedynczych przypadkach wskazywany był wzrost znaczenia dostępności komunikacyjnej.

Toruń

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Toruniu miały takie cechy jak lokalizacja i standard wykończenia budynku. Jako dość istotna została wskazana powierzchnia użytkowa budynku. Jako najmniej istotne z punktu widzenia tego typu nieruchomości zostało wskazane sąsiedztwo.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych – budynków niemieszkalnych w Toruniu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 166 Wpływ cech budynków na ich cenę – Toruń

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	21%	34%	23%	35%	10%	25%	35%	45%
Sąsiedztwo:	12%	22%	10%	20%	10%	20%	20%	30%
Powierzchnia użytkowa budynku:	15%	26%	15%	25%	10%	20%	30%	50%
Dostępność komunikacyjna:	15%	25%	15%	25%	10%	20%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	16%	32%	17%	33%	10%	15%	20%	40%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Warszawa

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Warszawie zdaniem respondentów mają lokalizacja i standard wykończenia budynku. Tylko nieznacznie niżej oceniany jest wpływ dostępności komunikacyjnej. Jako najmniej istotne ceny wskazywane są sąsiedztwo i powierzchnia budynku.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Warszawie został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 167 Wpływ cech budynków na ich cenę – Warszawa

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	24%	34%	20%	35%	20%	25%	30%	40%
Sąsiedztwo:	15%	21%	10%	15%	5%	10%	30%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	9%	17%	10%	20%	0%	10%	15%	20%
Dostępność komunikacyjna:	16%	23%	20%	20%	10%	15%	20%	30%
Standard wykończenia budynku:	20%	28%	20%	30%	10%	20%	25%	35%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali generalnie na stabilność istotności większości cech na lokalnym rynku w 2015 roku. Większość respondentów wskazywała jednak na rosnące znaczenie lokalizacji a pojedyncze osoby jako zyskujące na znaczeniu wskazywały także dostępność komunikacyjną i standard wykończenia budynku.

Wrocław

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych we Wrocławiu zdaniem respondentów mają lokalizacja i standard wykończenia budynku. Tylko nieznacznie niżej oceniany jest wpływ sąsiedztwa i powierzchni użytkowej budynku. Generalnie widoczny jest dość równomierny zakres mediany oraz średniej maksymalnego wpływu poszczególnych cech w przedziale 30–40%. Świadczy to przede wszystkim o tym, że w poszczególnych przypadkach istotność poszczególnych cech ma kluczowe znaczenie w kształtowaniu wartości nieruchomości.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych we Wrocławiu został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 168 Wpływ cech budynków na ich cenę – Wrocław

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	20%	41%	20%	40%	10%	35%	30%	50%
Sąsiedztwo:	18%	39%	15%	40%	10%	25%	30%	50%
Powierzchnia użytkowa budynku:	18%	31%	20%	35%	10%	15%	20%	40%
Dostępność komunikacyjna:	18%	38%	10%	40%	10%	20%	40%	50%
Standard wykończenia budynku:	23%	38%	25%	40%	10%	20%	30%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

Zielona Góra

Największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Zielonej Górze zdaniem respondentów ma lokalizacja. Pozostałe cechy mają przeciętnie podobny maksymalny wpływ na wartość nieruchomości, osiągając maksymalną medianę dotyczącą wpływu na poziomie przedziale 20%. Różnice występują jedynie w dolnej granicy wielkości wpływu. Pod tym względem najbardziej istotne jest sąsiedztwo i standard wykończenia budynku, mniej istotne są powierzchnia użytkowa i dostępność komunikacyjna.

Określony na podstawie badania ankietowego przeciętny wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości budynkowych w Zielonej Górze został przedstawiony w tabeli poniżej:

Tabela 169 Wpływ cech budynków na ich cenę – Zielona Góra

Cechy budynków (niemieszkalnych)	Średnia		Mediana		Wartość min.		Wartość max.	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Lokalizacja:	10%	33%	10%	40%	10%	20%	10%	40%
Sąsiedztwo:	13%	25%	13%	20%	5%	15%	20%	40%
Powierzchnia użytkowa budynku:	10%	20%	10%	20%	10%	20%	10%	20%
Dostępność komunikacyjna:	8%	17%	8%	20%	5%	10%	10%	20%
Standard wykończenia budynku:	13%	27%	13%	20%	5%	10%	20%	50%

Źródło: Badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Respondenci wskazali na stabilność istotności poszczególnych cech na lokalnym rynku w 2015 roku.

3.6 Cechy nieruchomości budynkowych wpływające na ich wartość

Z tablic wynikowych dotyczących badania 1.26.04. Obrót nieruchomościami prowadzonego przez GUS wynika, że transakcje nieruchomościami budynkowymi zostały zanotowane w 2015 roku jedynie w Białymstoku i Gdańsku. W każdym z miast w liczbie niepozwalającej na badanie trendu czy porównania cech decydujących o poziomie średniej ceny. Ograniczenie to dotyczy zwłaszcza badania w drodze ankiet prowadzonych wśród profesjonalistów, jako że nie każda transakcja musiała być przeprowadzana z ich udziałem. Z uwagi na powyższe nie jest możliwe wskazanie wag poszczególnych cech nieruchomości budynkowych w kształtowaniu ich wartości w 2015 roku.

3.7 Podsumowanie

Przeprowadzona w oparciu o badania ankietowe analiza wpływu cech nieruchomości na ich cenę wskazuje, że główną rolę w kształtowaniu poziomu cen nieruchomości nadal odgrywa lokalizacja. W przypadku nieruchomości innych niż grunty niezabudowane duże znaczenie jest także przypisywane standardowi budynku lub lokalu. W mniejszych ośrodkach miejskich znaczenie tej cechy jest szczególnie istotne i często dorównuje, a w pojedynczych przypadkach przekracza znaczenie przypisywane lokalizacji.

Jako najlepsza lokalizacja wskazywane jest przede wszystkim centrum miast, jednak przy zabudowie mieszkaniowej w wielu przypadkach jako najbardziej atrakcyjne wskazywane są lokalizacje na obrzeżach centrum. Wynika to przede wszystkim z chęci unikania hałasu i dużego natężenia ruchu, który panuje w znacznej części centrów miast, jednocześnie zwłaszcza w mniejszych miastach czas

dojazdu do pracy z obrzeży do centrum jest zdecydowanie krótszy niż w większych ośrodkach miejskich.

W przypadku gruntów niezabudowanych podobnie istotne jak lokalizacja jest przeznaczenie gruntu w planie miejscowym. W skrajnych przypadkach respondenci wskazywali, że cecha ta decyduje w 80% o cenie nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza dużych aglomeracji i nieruchomości położonych w centrum. Jako najbardziej atrakcyjne wskazywano przede wszystkim przeznaczenie pod zabudowę handlowo-usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Za najmniej atrakcyjne uznawane są grunty przeznaczone pod obiekty sportowe, opieki zdrowotnej lub oświatę.

Cechy takie jak dostępność miejsc parkingowych czy dostępność komunikacyjna wskazywane były jako bardziej istotne przez respondentów z dużych ośrodków miejskich. W przypadku mniejszych miast, takich jak Toruń czy Olsztyn, znaczenie tych cech było przeważnie niższe.

W większości analizowanych miast nadal niewielkie znaczenie w procesie kreowania ceny nieruchomości odgrywa wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Znaczenie tej charakterystyki rosło przede wszystkim w największych ośrodkach.

W wielu przypadkach zarówno maksymalny, jak i minimalny poziom wpływu poszczególnych cech na poziom ceny nieruchomości był bardzo skrajnie określany. Należy to rozumieć przede wszystkim jako wskazanie, że w wybranych przypadkach cena nieruchomości może zależeć w zdecydowanej mierze od pojedynczej cechy, która decyduje o jej potencjale. W takim przypadku inne cechy nieruchomości nie odgrywają w zasadzie żadnego znaczenia.

Odpowiedzi respondentów i przesyłane przez nich uwagi sugerują, że błędnym podejściem jest analizowanie ceny lub wartości nieruchomości jako sumy wpływu poszczególnych cech. Wynika to zarówno z ograniczonych możliwości kognitywnych człowieka (przeważnie nie bierze pod uwagę więcej niż 5 cech analizowanych obiektów – w tym nieruchomości), jak i z unikalnego charakteru każdej nieruchomości. Szczególnie dotyczy to nieruchomości sąsiednich istotnie różniących się w jednej charakterystyce.

Respondenci we wszystkich miastach wskazywali także na ogólnie stały poziom wpływu poszczególnych cech na poziom cen nieruchomości. Świadczy to o stabilnych charakterystykach preferencji potencjalnych nabywców, co oznacza niezmienną charakterystykę popytu. Jednocześnie wiąże się także ze stabilnością rynku nieruchomości i jego otoczenia pod tym względem. Zmiany w otoczeniu, wynikające zwłaszcza z inwestycji infrastrukturalnych, wpływają na ceny poszczególnych nieruchomości rzadko jednak są na tyle istotne, aby zmiany ulegały charakterystyki większości nieruchomości na terenie miasta.

4 Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości

4.1 Wprowadzenie

Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości na lokalnych rynkach została przeprowadzona w oparciu o dane GUS – gromadzone w ramach badania 1.26.04 Obrót Nieruchomościami w ujęciu kwartalnym. Dane te gromadzone są przez GUS w oparciu o informacje przesyłane przez powiatowe organy odpowiedzialne za prowadzenie Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości. Zakres gromadzonych danych podlega korektom z roku na rok. Dane gromadzone są od 2014 roku.

Analizie została poddana średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych, nieruchomości niezabudowanych i nieruchomości zabudowanych w podziale na podgrupy zgodnie z metodologią wykorzystywaną przez GUS przy ich gromadzeniu. Średnia cena 1 m² kalkulowana była jako iloraz wartości transakcji zawartych na danym rynku w poszczególnych kwartałach i powierzchni nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Dane dotyczące cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w ramach badania GUS są gromadzone od początku 2016 roku. Z uwagi na to w analizie dla poszczególnych miast na prawach powiatu wykorzystano te dane dla pierwszych dwóch kwartałów 2016 roku. Ustalona została także relacja średniej ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym do średniej ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym, co w razie potrzeby może służyć w ustaleniu wartości tych średnich w kwartałach wcześniejszych. Należy zwrócić uwagę, że taka ekstrapolacja, zwłaszcza w mniejszych miastach, jest obarczona znacznym ryzykiem błędu z uwagi na ograniczoną działalność deweloperską a, co za tym idzie, ograniczoną i okresową dostępność mieszkań na rynku pierwotnym.

W przypadku miast wojewódzkich z uwagi na dostępność danych historycznych gromadzonych przez NBP w ramach prowadzonego cyklicznego badania rynku nieruchomości w analizie skorzystano z nich, zamiast danych GUS, co pozwala na analizę w całym badanym okresie.

4.2 Województwa

4.2.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

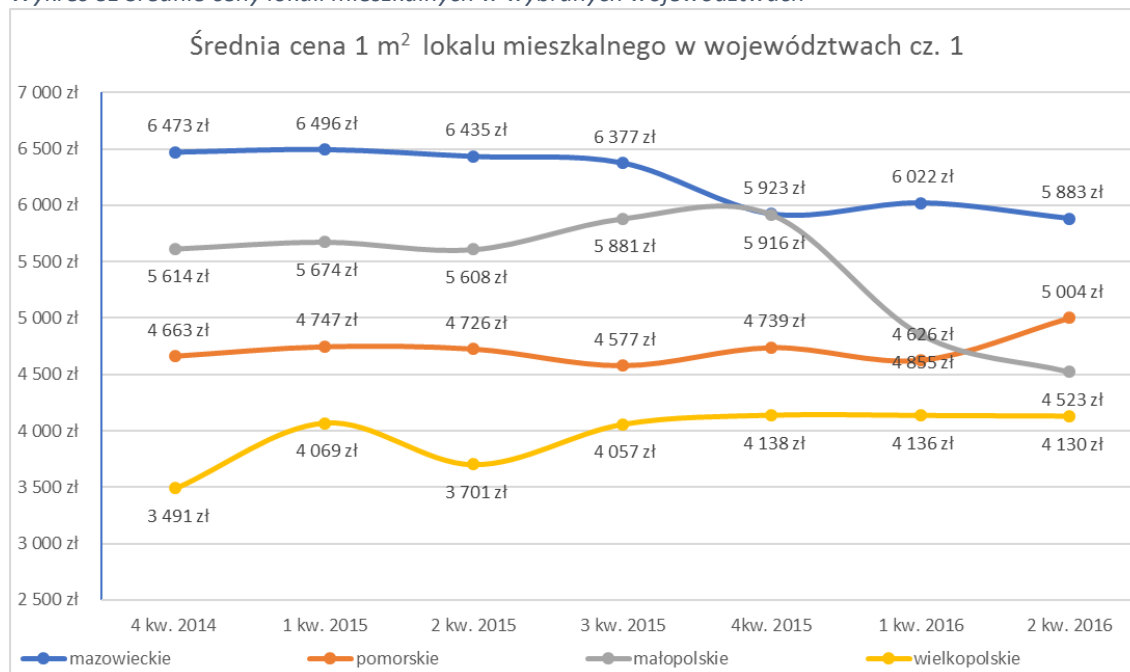
Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w poszczególnych województwach wahały się w analizowanym okresie od niespełna 2400 zł/m², do niespełna 6500 zł/m². W 2015 i 2016 roku nastąpiło spłaszczenie przedziału średnich cen – najniższe notowane ceny nieznacznie rosły a najwyższe notowane średnie ceny spadały.

W grupie 16 analizowanych województw można wyróżnić kilka podgrup ze względu na poziom średnich cen lokali mieszkalnych w tych województwach. Najniższe ceny dotyczyły województw: śląskiego, opolskiego i lubuskiego, gdzie w analizowanym okresie wynosiły około 2500 zł/m². Najwyższe średnie ceny dotyczyły województw: mazowieckiego, małopolskiego i pomorskiego, gdzie średnie ceny przez cały analizowany czas nie spadały poniżej 4500 zł/m².

Największa zmienność cen zachodziła w województwie małopolskim, gdzie ceny w analizowanym czasie zmieniały się o ponad 31%, przy czym w porównaniu do początku 2015 roku w połowie 2016 były o 20% niższe. W większości miast zmienność cen średnich wahała się w przedziale 9–20%. Najbardziej stabilne były ceny w województwie kujawsko-pomorskim, gdzie wahania nie przekraczały 4% wartości.

W ciągu analizowanego 1,5 roku średnie ceny lokali spadły w największym stopniu w województwie małopolskim i podlaskim – o odpowiednio 20% i 16%. Spadek w okolicy 10% dotyczył też województwa mazowieckiego i lubelskiego. Ceny najbardziej wzrosły w województwie śląskim – o niemal 10%. Poza tym wzrosty wahały się w skali 1,5 roku od 1 do 6%. Średnie ceny na koniec pierwszej połowy 2016 roku pozostawały na podobnym poziomie jak na początku 2015 roku w województwie opolskim, kujawsko-pomorskim i wielkopolskim.

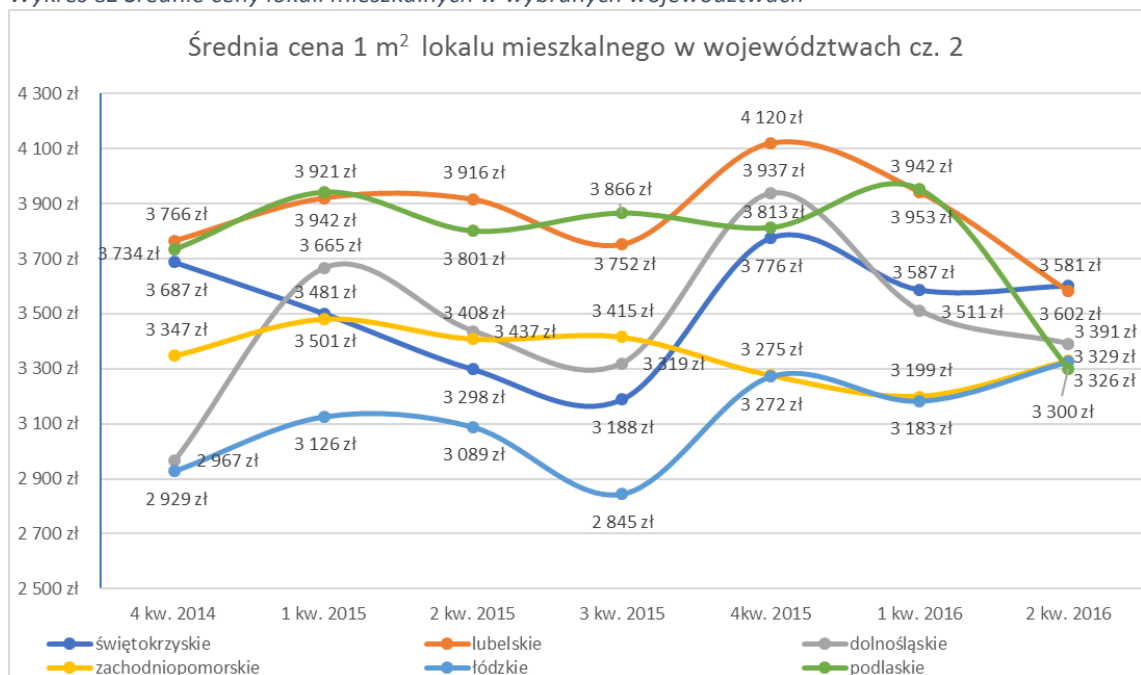
Wykres 81 Średnie ceny lokali mieszkalnych w wybranych województwach



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Grupę czterech województw, w których notowane były najwyższe średnie ceny, tworzą cztery z pięciu województw o najwyższym przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej. W tej grupie najbardziej dynamicznie ceny zmieniały się w województwie małopolskim, gdzie po lekkim wzroście w III i IV kwartale 2015 roku nastąpił istotny spadek przeciętnych cen w I i II kwartale 2016 roku. Widoczny spadek nastąpił także w województwie mazowieckim w IV kwartale 2015 roku. W województwie pomorskim średnie ceny były w większości podokresów stabilne, największy wzrost zanotowano w I kwartale 2016 roku.

Wykres 82 Średnie ceny lokali mieszkalnych w wybranych województwach



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

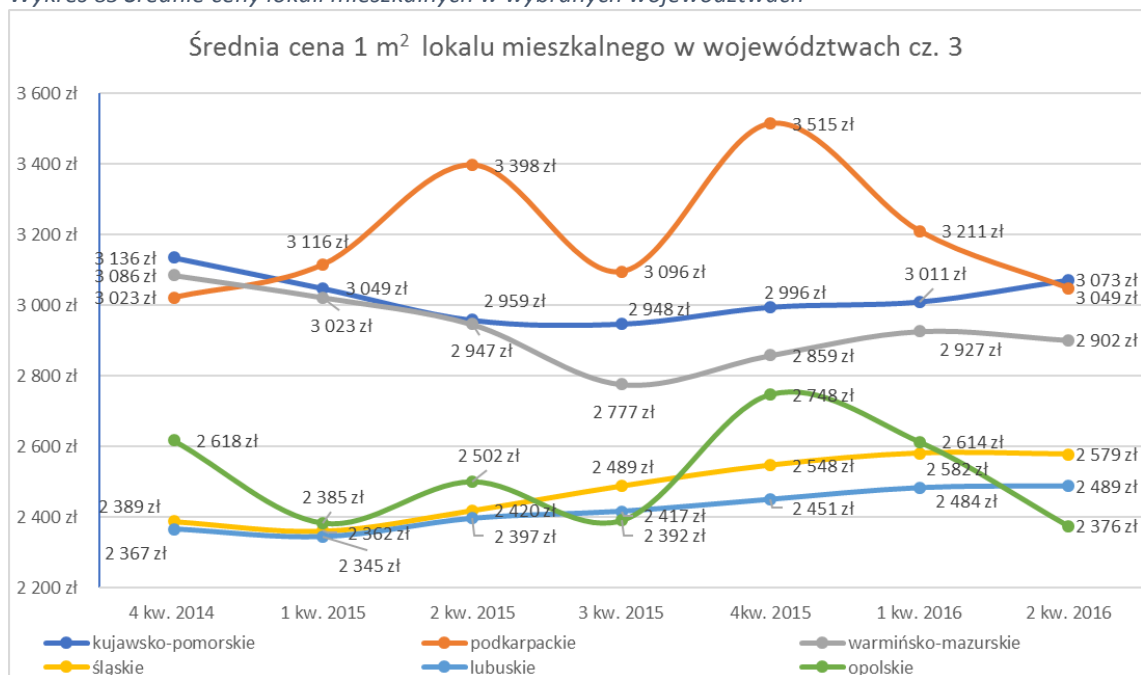
W grupie województw o średniej cenie lokali mieszkalnych mieszczącej się na koniec I kwartału 2016 roku w zakresie 3300–4000zł/m² widoczne jest spłaszczenie przedziału średnich cen. Przeciętne ceny lokali w województwach, które charakteryzowały się najniższymi średnimi na początku 2015 roku (łódzkie, dolnośląskie) wzrosły, natomiast w województwach o najwyższej wyjściowej średniej spadły (lubelskie, podlaskie i świętokrzyskie). Najbardziej stabilny poziom średnich cen lokali mieszkalnych dotyczył województwa zachodniopomorskiego.

W grupie województw o średniej cenie lokali mieszkalnych mieszczącej się na koniec I kwartału 2016 roku w zakresie 2300–3300zł/m² widoczny jest podział na dwie podgrupy. W grupie województw o najniższej średniej cenie 1 m² lokalu mieszkalnego (2376–2579zł/m²) są województwa śląskie, opolskie i lubuskie. Średnie ceny lokali mieszkalnych w województwie śląskim są jednymi z najniższych wśród wszystkich województw, chociaż poziom wynagrodzeń jest tam jednym z najwyższych. Jedynie lubuskie należy do województw o najniższym przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej.

W grupie miast o średniej cenie lokali mieszkalnych na koniec okresu analizy na poziomie 2900–3100 zł/m² zanotowano niewielki spadek lub stabilizację cen w kontekście całego półtora roku. W analizowanym czasie zaszły zróżnicowane wahania przeciętnych cen w poszczególnych województwach.

Najbardziej dynamicznie z kwartału na kwartał zmieniały się średnie ceny lokali mieszkalnych w województwach opolskim i podkarpackim. Stabilny i powolny wzrost dotyczył średnich cen w województwach śląskim i lubuskim.

Wykres 83 Średnie ceny lokali mieszkalnych w wybranych województwach



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Tabela 170 Średnie ceny lokali mieszkalnych w województwach

Lokale mieszkalne ogółem	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Małopolskie	5614 zł	5674 zł	5608 zł	5881 zł	5916 zł	4855 zł	4523 zł
Podlaskie	3734 zł	3942 zł	3801 zł	3866 zł	3813 zł	3953 zł	3300 zł
Dolnośląskie	2967 zł	3665 zł	3437 zł	3319 zł	3937 zł	3511 zł	3391 zł
Świętokrzyskie	3687 zł	3501 zł	3298 zł	3188 zł	3776 zł	3587 zł	3602 zł
Łódzkie	2929 zł	3126 zł	3089 zł	2845 zł	3272 zł	3183 zł	3326 zł
Opolskie	2618 zł	2385 zł	2502 zł	2392 zł	2748 zł	2614 zł	2376 zł
Podkarpackie	3023 zł	3116 zł	3398 zł	3096 zł	3515 zł	3211 zł	3049 zł
Lubelskie	3766 zł	3921 zł	3916 zł	3752 zł	4120 zł	3942 zł	3581 zł
Wielkopolskie	3491 zł	4069 zł	3701 zł	4057 zł	4138 zł	4136 zł	4130 zł
Mazowieckie	6473 zł	6496 zł	6435 zł	6377 zł	5923 zł	6022 zł	5883 zł
Pomorskie	4663 zł	4747 zł	4726 zł	4577 zł	4739 zł	4626 zł	5004 zł
Śląskie	2389 zł	2362 zł	2420 zł	2489 zł	2548 zł	2582 zł	2579 zł
Warmińsko-mazurskie	3086 zł	3023 zł	2947 zł	2777 zł	2859 zł	2927 zł	2902 zł
Zachodniopomorskie	3347 zł	3481 zł	3408 zł	3415 zł	3275 zł	3199 zł	3329 zł
Lubuskie	2367 zł	2345 zł	2397 zł	2417 zł	2451 zł	2484 zł	2489 zł
Kujawsko-pomorskie	3136 zł	3049 zł	2959 zł	2948 zł	2996 zł	3011 zł	3073 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Tabela 171 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych w województwach w podziale na rynek pierwotny i wtórny

Województwo	Średnia cena			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Dolnośląskie	5294 zł	4913 zł	3213 zł	3228 zł

Średnia cena				
Województwo	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Kujawsko-pomorskie	3049 zł	3283 zł	2270 zł	2219 zł
Lubelskie	4897 zł	4872 zł	3575 zł	3224 zł
Lubuskie	3355 zł	3425 zł	2280 zł	2365 zł
Łódzkie	4192 zł	4360 zł	2941 zł	3035 zł
Małopolskie	6112 zł	5541 zł	3701 zł	4168 zł
Mazowieckie	6133 zł	6067 zł	5939 zł	5809 zł
Opolskie	3767 zł	3821 zł	2546 zł	2358 zł
Podkarpackie	3975 zł	4249 zł	2912 zł	2874 zł
Podlaskie	4301 zł	4272 zł	3505 zł	3272 zł
Pomorskie	5237 zł	5699 zł	4228 zł	4648 zł
Śląskie	3774 zł	3685 zł	2492 zł	2479 zł
Świętokrzyskie	4614 zł	4290 zł	3030 zł	3081 zł
Warmińsko-mazurskie	3593 zł	3932 zł	2832 zł	2792 zł
Wielkopolskie	5156 zł	5239 zł	3513 zł	3610 zł
Zachodniopomorskie	5101 zł	5256 zł	2916 zł	3128 zł

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny jako suma danych dla powiatów w danym województwie w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

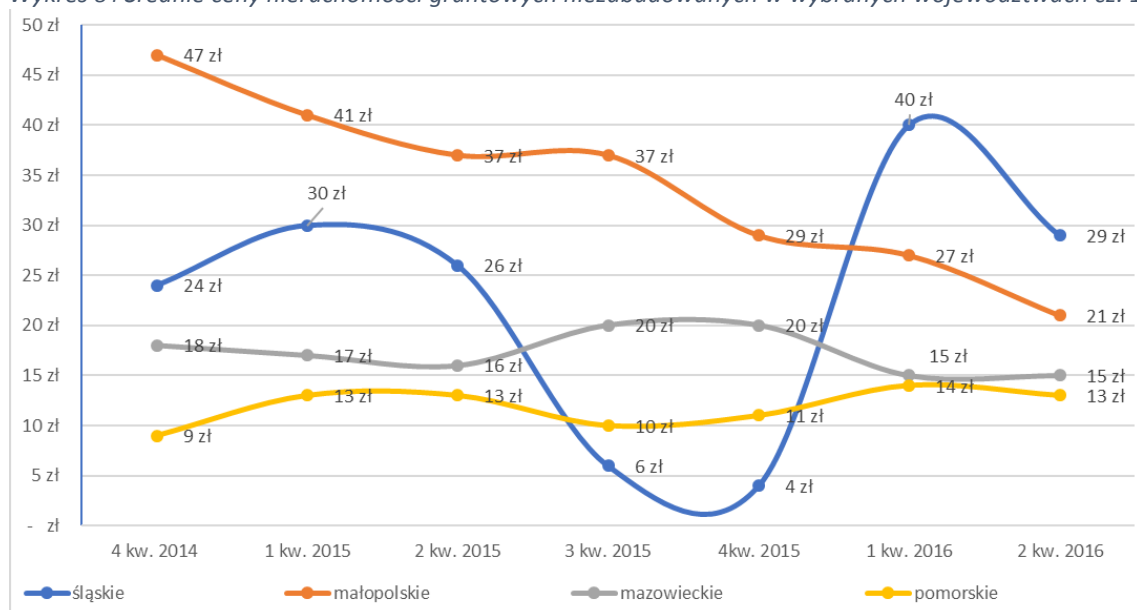
4.2.2 Średnie ceny gruntów niezabudowanych

Średnie ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych w poszczególnych województwach wahały się w analizowanym okresie od niespełna 3 zł/m² do 40 zł/m². W 2015 i 2016 roku zakres zmienności średnich cen pozostawał na podobnym poziomie.

W grupie 16 analizowanych województw można wyróżnić trzy podgrupy ze względu na poziom średnich cen. Najniższe ceny dotyczyły województw: lubelskiego, podlaskiego, warmińsko-mazurskiego i lubuskiego, gdzie wahały się one w analizowanym okresie w przedziale 4–6 zł/m². Najwyższe średnie ceny dotyczyły województw: śląskiego, małopolskiego i mazowieckiego, gdzie średnie ceny na koniec analizowanego okresu wahały się w przedziale 15–29 zł/m².

W skali analizowanego 1,5 roku średnie ceny gruntów niezabudowanych spadły w największym stopniu w województwach małopolskim i lubuskim – o odpowiednio 49% i 38%. Spadek w okolicy 10% dotyczył też województwa mazowieckiego. Ceny najbardziej wzrosły w województwach podlaskim i świętokrzyskim o ponad 20%, jednak z uwagi na poziom cen gruntów w tych województwach był to wzrost bezwzględny o około 1 zł/m². Średnie ceny na koniec I połowy 2016 roku pozostawały na podobnym poziomie jak na początku 2015 roku w województwach kujawsko-pomorskim, opolskim, zachodniopomorskim, pomorskim i lubelskim.

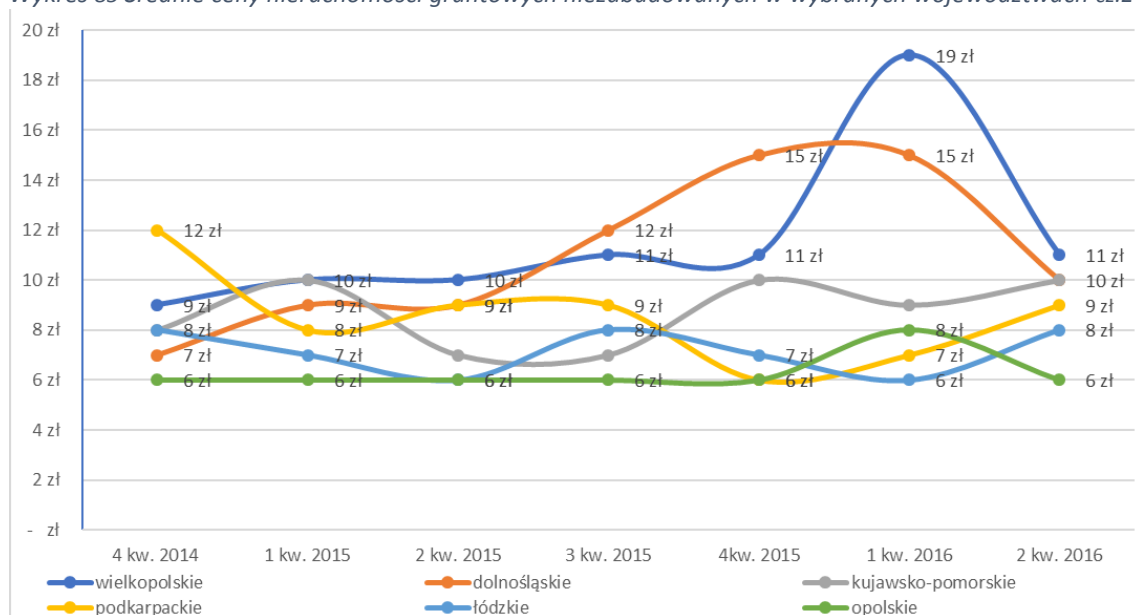
Wykres 84 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w wybranych województwach cz. 1



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Grupę czterech województw, w których notowane były najwyższe średnie ceny, tworzą województwo śląskie, małopolskie, mazowieckie i pomorskie. W tej grupie najbardziej dynamicznie ceny zmieniały się w województwie śląskim, gdzie po lekkim wzroście w I i II kwartale 2015 roku nastąpił istotny spadek przeciętnych cen w III i IV kwartale 2015 roku a następnie powrót do poziomu zbliżonego do tego przed spadkiem w I i II kwartale 2016 roku. Widoczny spadek nastąpił także w województwie małopolskim, gdzie w ciągu półtora roku średnie ceny spadły z poziomu 41 zł/m² do 21 zł/m² w II kwartale 2016 roku. Najmniejszych wahań średnich cen dotyczyły województw pomorskiego i mazowieckiego, gdzie zmiany średniej ceny 1 m² w całym okresie nie przekraczały kilku złotych.

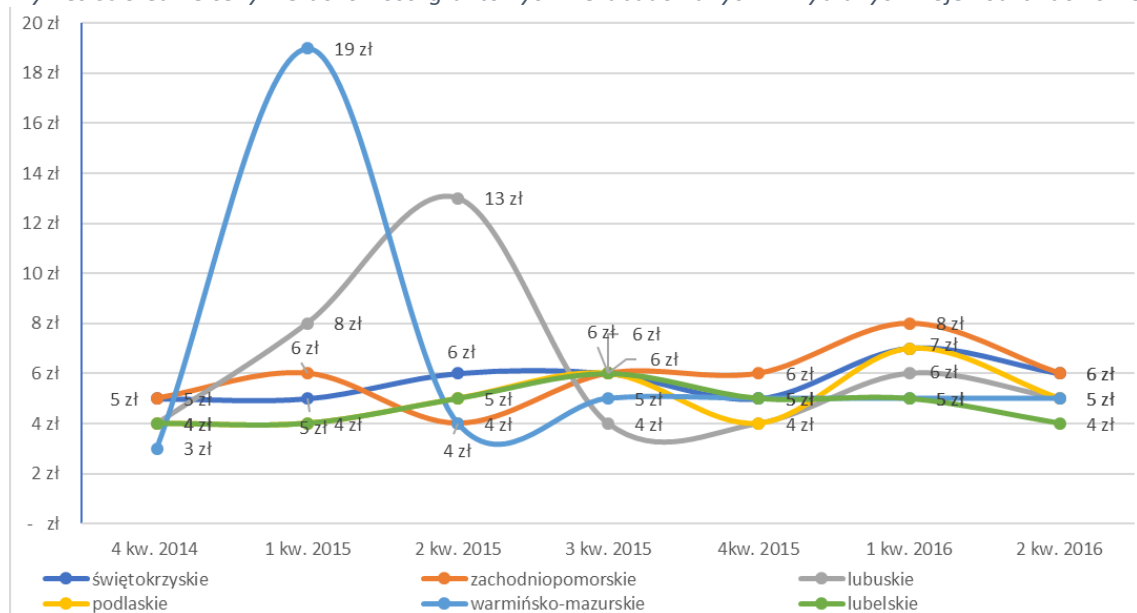
Wykres 85 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w wybranych województwach cz.2



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W grupie województw o średniej cenie nieruchomości gruntowych niezabudowanych w ujęciu ogólnym, mieszczącej się na koniec I kwartału 2016 w zakresie 6–11 zł/m², widoczne są przeważnie niewielkie wahania średnich cen w poszczególnych kwartałach – w granicach 1–2 zł/m². Najbardziej dynamicznie ceny zmieniały się w województwach dolnośląskim i wielkopolskim. Znaczny wzrost średniej ceny zaszedł pod koniec 2015 i na początku 2016, jednak średnie ceny wróciły do pierwotnego poziomu w II kwartale 2016 roku. Najmniejsze wahania średnich cen dotyczyły województwa opolskiego, gdzie z wyjątkiem jednego kwartału średnia cena nieruchomości gruntowych niezabudowanych utrzymywała się na poziomie 6 zł/m².

Wykres 86 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w wybranych województwach cz. 3



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W grupie województw o najniższej średniej cenie nieruchomości gruntowych niezabudowanych mieszczącej się na koniec I kwartału 2016 roku w zakresie 4–6 zł/m² widoczne są znaczne wahania cen na początku 2015, które dotyczyły województw świętokrzyskiego i lubuskiego. W pozostałych województwach wahania średnich cen z kwartału na kwartał nie przekraczały 3 zł/m².

Tabela 172 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w województwach

Nieruchomości niezabudowane ogółem	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Dolnośląskie	7 zł	9 zł	9 zł	12 zł	15 zł	15 zł	10 zł
Kujawsko-pomorskie	8 zł	10 zł	7 zł	7 zł	10 zł	9 zł	10 zł
Lubelskie	4 zł	4 zł	5 zł	6 zł	5 zł	5 zł	4 zł
Lubuskie	4 zł	8 zł	13 zł	4 zł	4 zł	6 zł	5 zł
Łódzkie	8 zł	7 zł	6 zł	8 zł	7 zł	6 zł	8 zł
Małopolskie	47 zł	41 zł	37 zł	37 zł	29 zł	27 zł	21 zł
Mazowieckie	18 zł	17 zł	16 zł	20 zł	20 zł	15 zł	15 zł
Opolskie	6 zł	6 zł	6 zł	6 zł	6 zł	8 zł	6 zł
Podkarpackie	12 zł	8 zł	9 zł	9 zł	6 zł	7 zł	9 zł
Podlaskie	4 zł	4 zł	5 zł	6 zł	4 zł	7 zł	5 zł
Pomorskie	9 zł	13 zł	13 zł	10 zł	11 zł	14 zł	13 zł
Śląskie	24 zł	30 zł	26 zł	6 zł	4 zł	40 zł	29 zł
Świętokrzyskie	5 zł	5 zł	6 zł	6 zł	5 zł	7 zł	6 zł
Warmińsko-mazurskie	3 zł	19 zł	4 zł	5 zł	5 zł	5 zł	5 zł
Wielkopolskie	9 zł	10 zł	10 zł	11 zł	11 zł	19 zł	11 zł
Zachodniopomorskie	5 zł	6 zł	4 zł	6 zł	6 zł	8 zł	6 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

4.2.3 Średnie ceny gruntów zabudowanych

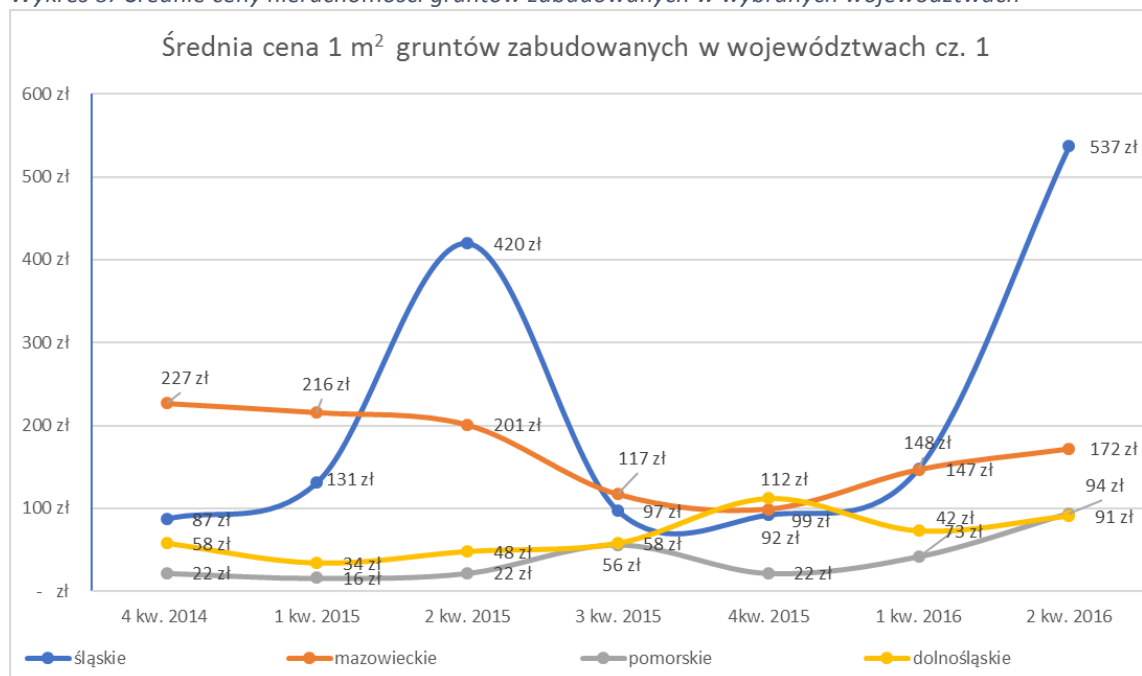
Średnie ceny transakcyjne gruntów zabudowanych w poszczególnych województwach były w analizowanym okresie znacznie bardziej zróżnicowane, wahały się od 10 zł/m² w IV kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku w województwie warmińsko-mazurskim, do 537 zł/m² w II kwartale 2016 w województwie śląskim.

W grupie 16 analizowanych województw można wyróżnić kilka województw, w których w pojedyncze średnie kwartalne cen gruntów zabudowanych były na bardzo wysokim poziomie – tj. przekraczającym 100 zł/m². Do tej grupy zaliczają się województwa: mazowieckie, śląskie, wielkopolskie, małopolskie i dolnośląskie. W pozostałych wahania cen nie były tak skokowe, chociaż różnica między minimalną a maksymalną wartością średniej kwartalnej były na poziomie kilkuset procent.

Na koniec analizowanego okresu najniższe ceny dotyczyły województw: lubuskiego, podlaskiego, warmińsko-mazurskiego i lubuskiego, gdzie wahały się w analizowanym okresie w przedziale 15–24 zł/m². Najwyższe średnie ceny w II kwartale 2016 roku dotyczyły województw: śląskiego, mazowieckiego, pomorskiego i dolnośląskiego, gdzie średnie ceny na koniec analizowanego okresu wahały się w przedziale 91–537 zł/m².

W skali analizowanego 1,5 roku średnie ceny gruntów zabudowanych spadły w największym stopniu w województwach warmińsko-mazurskim, opolskim i lubuskim – o odpowiednio 67%, 31% i 29%. W większości województw średnie ceny gruntów zabudowanych na koniec okresu prognozy były wyższe aniżeli w I kwartale 2015 roku.

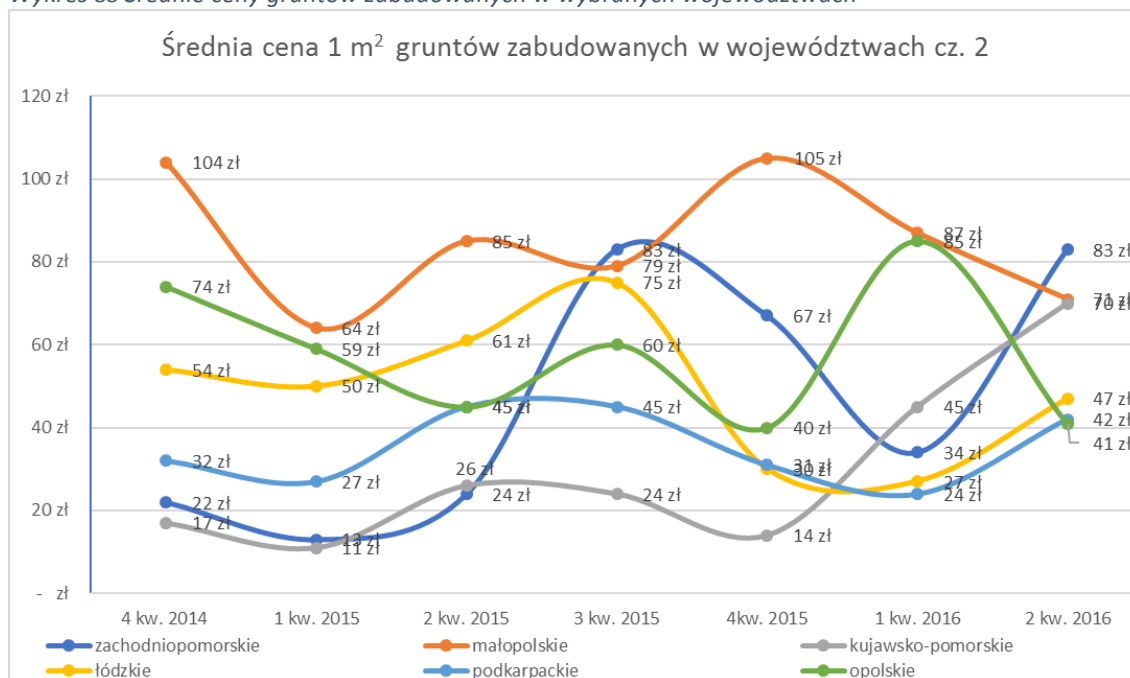
Wykres 87 Średnie ceny nieruchomości gruntów zabudowanych w wybranych województwach



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty zabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Grupę czterech województw, w których notowane były najwyższe średnie ceny, tworzą województwa: śląskie, dolnośląskie, mazowieckie i pomorskie. W tej grupie najbardziej dynamicznie ceny zmieniały się w województwie śląskim, gdzie zaszły dwa skokowe wzrosty poziomu średniej ceny w II kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku. Widoczny spadek w II połowie 2015 roku nastąpił także w województwie mazowieckim, jednak na początku 2016 średnia cena ponownie wzrosła do poziomu znacznie bliższego notowanemu na początku 2015 roku. Najmniejsze wahania średnich cen dotyczyły województw pomorskiego i dolnośląskiego, gdzie zanotowano jednak widoczny wzrost średniej ceny tego typu nieruchomości.

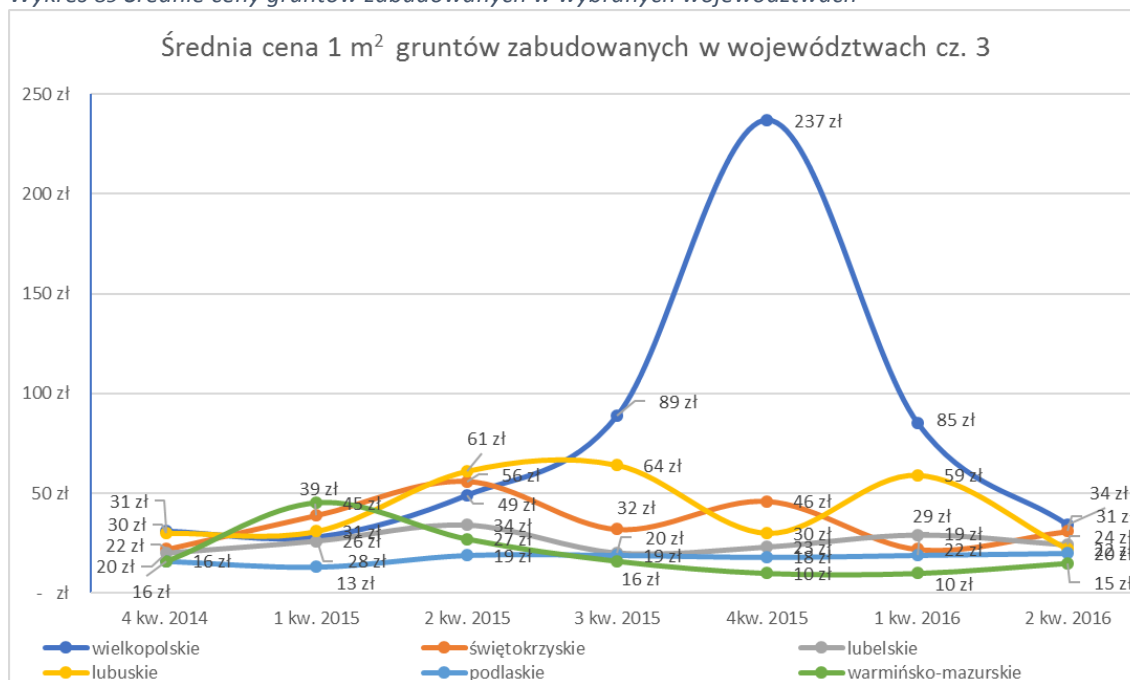
Wykres 88 Średnie ceny gruntów zabudowanych w wybranych województwach



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty zabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W grupie województw o średniej cenie gruntów zabudowanych w ujęciu ogólnym mieszczącej się na koniec I kwartału 2016 roku w zakresie 41–83 zł/m² widoczne są przeważnie dynamiczne wahania poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach. Najbardziej dynamicznie ceny zmieniały się w województwach zachodniopomorskim i opolskim. Skokowe zmiany poziomu średniej ceny następowały w zasadzie z kwartału na kwartał. W przypadku województwa zachodniopomorskiego na koniec okresu notując wyraźny wzrost, a w przypadku województwa opolskiego – widoczny spadek średniej ceny. Najmniejsze wahania średnich cen dotyczyły województwa podkarpackiego, gdzie średnia cena gruntów zabudowanych wahała się w ciągle szerokim przedziale 24–45 zł/m².

Wykres 89 Średnie ceny gruntów zabudowanych w wybranych województwach



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty zabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W grupie województw o najniższej średniej cenie gruntów zabudowanych mieszczącej się na koniec I kwartału 2016 roku w zakresie 15–34 zł/m² widoczne są znaczne wahania cen w okresie analizy. Dotyczy to przede wszystkim województwa wielkopolskiego, gdzie skokowy wzrost średniej ceny 1 m² gruntów zabudowanych do poziomu 237 zł zaszedł w IV kwartale 2015 roku. Wzrost ten poprzedzony był także wysokim notowaniem średniej ceny na poziomie 89 zł/m² w III kwartale 2015 roku i podobny poziom został zanotowany w I kwartale 2016 roku. Znaczne wahania w okresie analizy dotyczyły także średnich cen gruntów zabudowanych w województwach lubuskim i świętokrzyskim. Średnie ceny dochodziły tam do wysokości 50–60 zł/m². Najbardziej stabilne były przeciętne ceny w województwach podlaskim i lubelskim.

Tabela 173 Średnie ceny gruntów zabudowanych ogółem w województwach

Grunty zabudowane ogółem	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Dolnośląskie	58 zł	34 zł	48 zł	58 zł	112 zł	73 zł	91 zł
Kujawsko-pomorskie	17 zł	11 zł	26 zł	24 zł	14 zł	45 zł	70 zł
Lubelskie	20 zł	26 zł	34 zł	20 zł	23 zł	29 zł	24 zł
Lubuskie	30 zł	31 zł	61 zł	64 zł	30 zł	59 zł	22 zł
Łódzkie	54 zł	50 zł	61 zł	75 zł	30 zł	27 zł	47 zł
Małopolskie	104 zł	64 zł	85 zł	79 zł	105 zł	87 zł	71 zł
Mazowieckie	227 zł	216 zł	201 zł	117 zł	99 zł	147 zł	172 zł
Opolskie	74 zł	59 zł	45 zł	60 zł	40 zł	85 zł	41 zł
Podkarpackie	32 zł	27 zł	45 zł	45 zł	31 zł	24 zł	42 zł
Podlaskie	16 zł	13 zł	19 zł	19 zł	18 zł	19 zł	20 zł
Pomorskie	22 zł	16 zł	22 zł	56 zł	22 zł	42 zł	94 zł
Śląskie	87 zł	131 zł	420 zł	97 zł	92 zł	148 zł	537 zł
Świętokrzyskie	22 zł	39 zł	56 zł	32 zł	46 zł	22 zł	31 zł

Grunty zabudowane ogółem	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Warmińsko-mazurskie	16 zł	45 zł	27 zł	16 zł	10 zł	10 zł	15 zł
Wielkopolskie	31 zł	28 zł	49 zł	89 zł	237 zł	85 zł	34 zł
Zachodniopomorskie	22 zł	13 zł	24 zł	83 zł	67 zł	34 zł	83 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty zabudowane ogółem) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

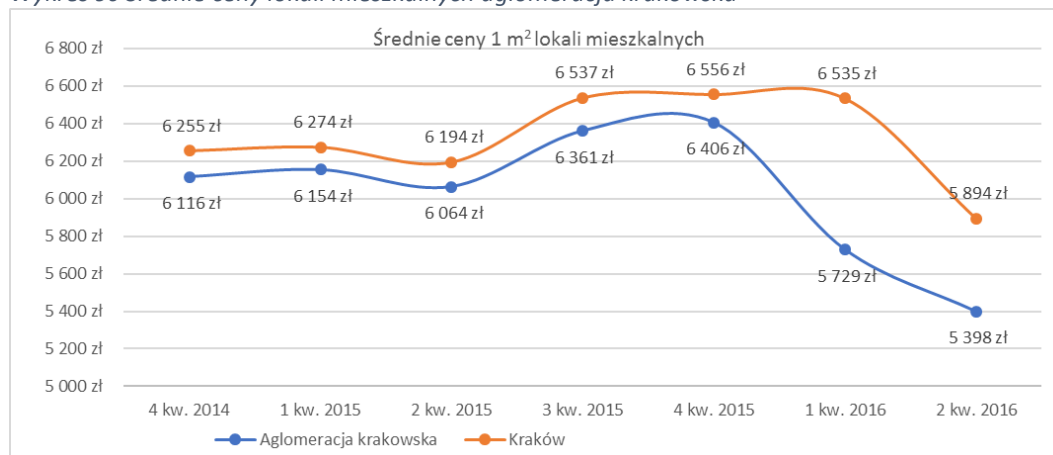
4.3 Główne aglomeracje miejskie

4.3.1 Aglomeracja krakowska

W ramach aglomeracji krakowskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: bocheńskim, krakowskim, myślenickim, proszowickim, wielickim, m. Kraków. Są to powiaty, których gminy w większości wchodzą w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Wykres 90 Średnie ceny lokali mieszkalnych aglomeracja krakowska

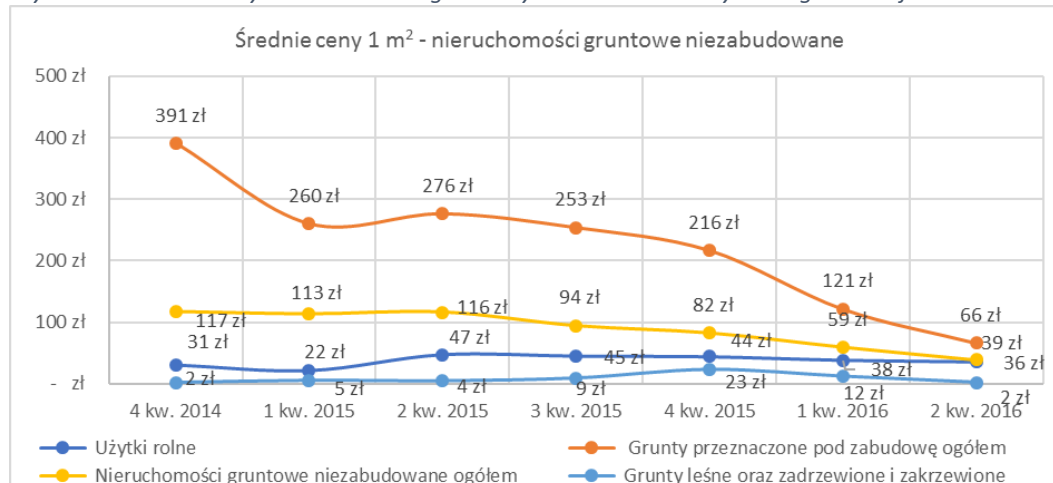


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w aglomeracji krakowskiej w analizowanym okresie zmieniały się w przedziale od 5398 zł/m² do 6406 zł/m². Po okresie stabilizacji w I połowie 2015 w II połowie roku nastąpił wzrost średnich cen a następnie bardzo wyraźny spadek na początku 2016 roku. Wahania średnich cen w ramach aglomeracji były w głównej mierze zdeterminowane przez wahania średnich cen w Krakowie, jednak spadek cen odnotowany w I połowie 2016 roku był w całej aglomeracji znacznie głębszy aniżeli w samym Krakowie. Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji były o 1,9% do 12,3% niższe niż w Krakowie. Największe odchylenie odnotowano w I kwartale 2016 najmniejsze w I kwartale 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 91 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – aglomeracja krakowska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracji krakowskiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz w pojedynczych kwartałach gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowała względna stabilizacja w przedziale 113–115 zł/m² na początku 2015 roku a następnie konsekwentny spadek do poziomu 39 zł/m² w II kwartale 2016 spowodowany głównie spadkiem średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

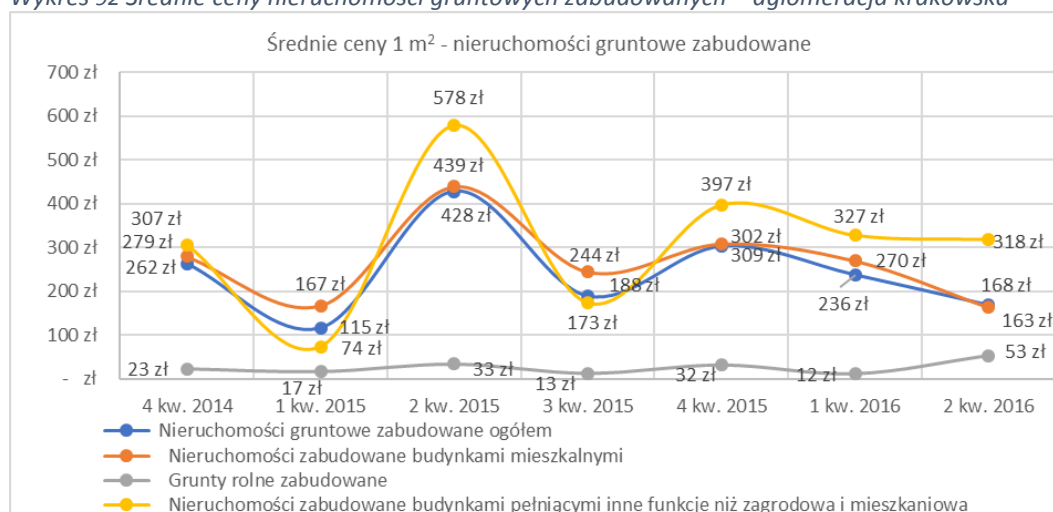
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzował przede wszystkim spadek z około 45–47 zł/m² w połowie 2015 do około 36 zł/m² w II kwartale 2016 roku.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanych kwartałach 2015 i 2016 roku kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, jednak konsekwentnie spadały z 276 zł/m² w II kwartale 2015 roku do zaledwie 66 zł/m² w II kwartale 2016 roku. Znaczący spadek ceny średniej w I połowie 2016 roku jest spowodowany zmianą proporcji liczby transakcji oraz wartości i powierzchni nieruchomości będących ich przedmiotem między Krakowem i pozostałymi powiatami aglomeracji. Zgodnie z danymi GUS nastąpił w tym czasie istotny wzrost wartości i powierzchni będącej przedmiotem transakcji w powiecie wielickim. Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod inną. Grunty przeznaczone pod pozostałe rodzaje zabudowy były przedmiotem transakcji jedynie w II kwartale 2015 roku.

Grunty zadrzewione i zakrzewione osiągały najniższe ceny. W tym czasie wahały się przeważnie w przedziale 5–12 zł/m². Transakcje tego typu gruntami występowały wyłącznie poza Krakowem.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 92 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – aglomeracja krakowska



Źródło: GUS, opracowanie własne

W analizowanym okresie w aglomeracji krakowskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania, w przedziale 115–1428 zł/m². Średnia cena rosła i spadała naprzemiennie od początku 2015 roku w niektórych kwartałach skokowo. W I połowie 2016 kontynuowany był spadek średniej ceny do wysokości 1633 zł/m². O poziomie średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem decydowały w podobnym stopniu transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi oraz innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Dynamika średnich cen obu typów nieruchomości była zbliżona. Większe wahania dotyczyły nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne.

W 2015 roku średnie ceny tego typu nieruchomości wahały się w przedziale 75–578 zł/m². Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych. Ich przyczyny należy upatrywać w odnotowanym w tym czasie skokowym spadku wielkości nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiecie krakowskim. W 2016 roku poziom średnich cen w kwartałach względnie się ustabilizował na poziomie około 320–330zł/m².

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała także duża zmienność (167–439zł/m²), jednak na koniec okresu analizy charakteryzowała je średnia cena zaledwie o 1 zł/m² wyższa aniżeli w I kwartale 2015 roku. Przyczyny skokowego wzrostu średniej ceny w II kwartale 2015 roku należy upatrywać w odnotowanym w tym czasie skokowym spadku wielkości nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiecie krakowskim, co przełożyło się na wzrost wpływu na średnią transakcji zawieranych w Krakowie.

Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych były zdecydowanie najniższe. W całym okresie zmieniały się w przedziale 12–53 zł/m², wahania miały charakter sinusoidalny.

4.3.2 Aglomeracja lubelska

W ramach aglomeracji lubelskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych rodzajów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości poszczególnych typów będących przedmiotem transakcji w powiatach: m. Lublin, lubelskim, świdnickim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w aglomeracji lubelskiej w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4571 zł/m² do 4792 zł/m². Po zmiennych wahaniami cen w 2015 roku w II połowie analizowanego okresu ceny ustabilizowały się na poziomie około 4750 zł/m² z nieznaczną tendencją spadkową.

Wykres 93 Średnie ceny lokali mieszkalnych aglomeracja lubelska

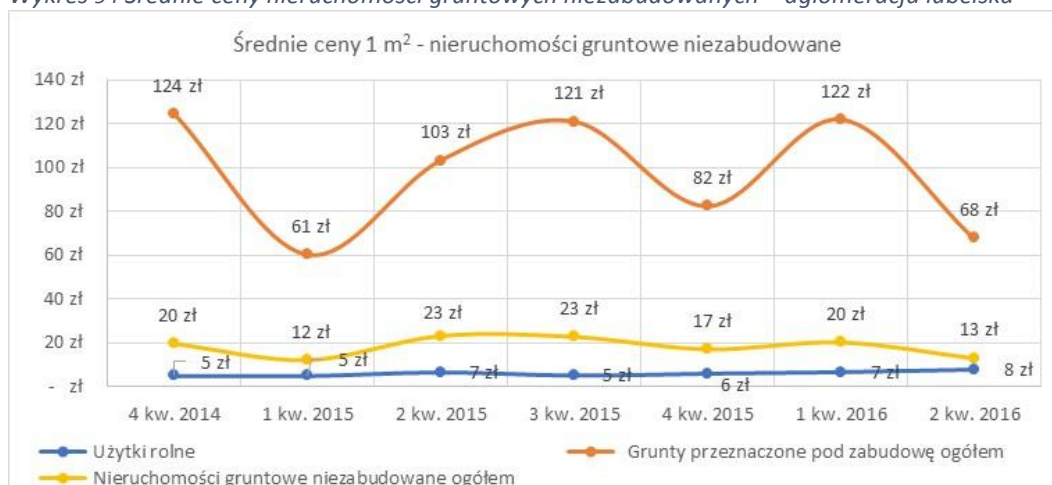


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wahania średnich cen w aglomeracji lubelskiej były w głównej mierze determinowane przez wahania średnich cen Lublinie. Wahania cen w aglomeracji miały większy zakres, co świadczy o większej zmienności średnich cen w powiatach, otaczających Lublin, w porównaniu z samym miastem. Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji były o 1,1% do 2,7% niższe niż w mieście centralnym. Największe odchylenie odnotowano w II kwartale 2016 najmniejsze w II kwartale 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 94 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – aglomeracja lubelska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracji lubelskiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz w pojedynczych kwartałach gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

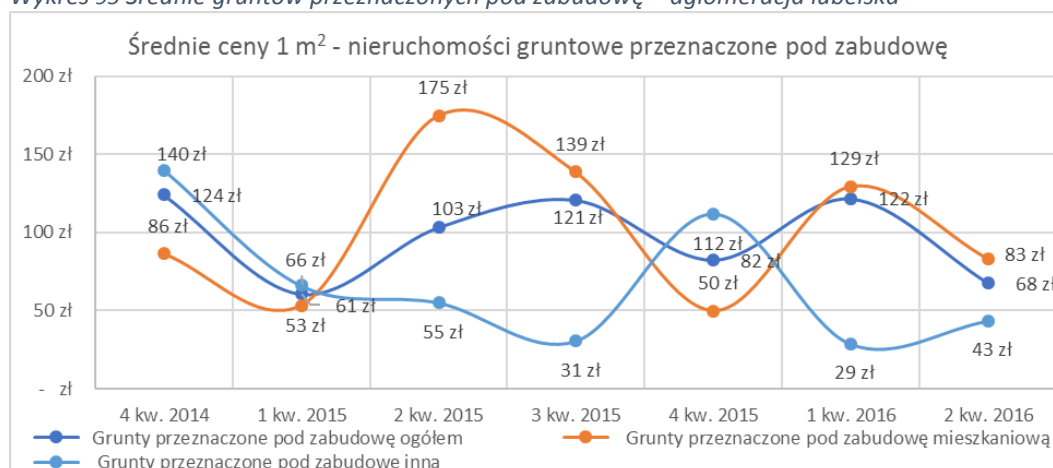
Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowały wahania w przedziale 12–23 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzował nieznaczne wahania w zakresie 5–8 zł/m². Od II połowy 2015 roku ceny wzrastały w tempie około 1 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na wyraźnie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 61–122 zł/m². Zmiany miały charakter sinusoidalny, skokowy między kwartałami, co nie znajduje uzasadnienia w zmianach warunków rynkowych.

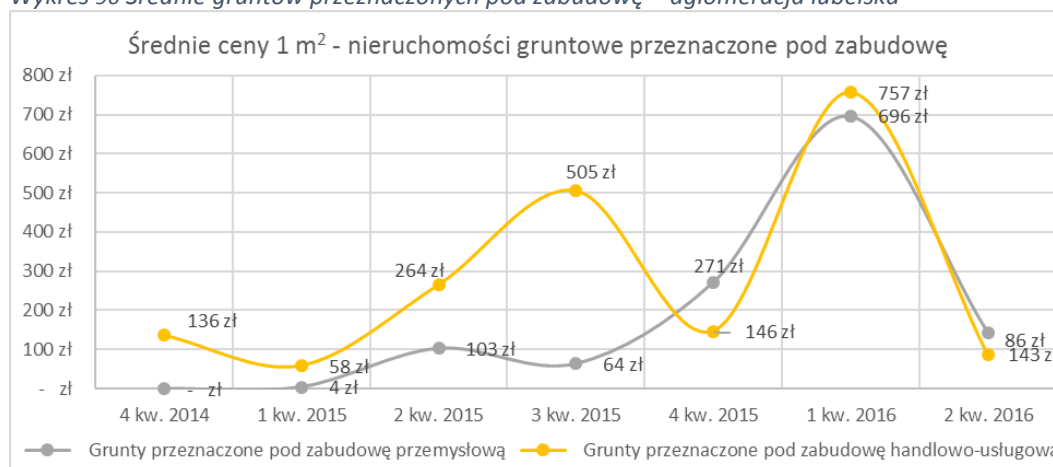
Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową, przemysłową i inną. Wahania cen wszystkich typów nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę były bardzo duże. Szczególnie dotyczy to gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową i przemysłową. Zmiany cen wynikają z charakterystyki przedmiotu transakcji. Dla tak dużych wahań w tak krótkim czasie brak jest uzasadnienia w zmianach lokalnej sytuacji rynkowej.

Wykres 95 Średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę – aglomeracja lubelska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

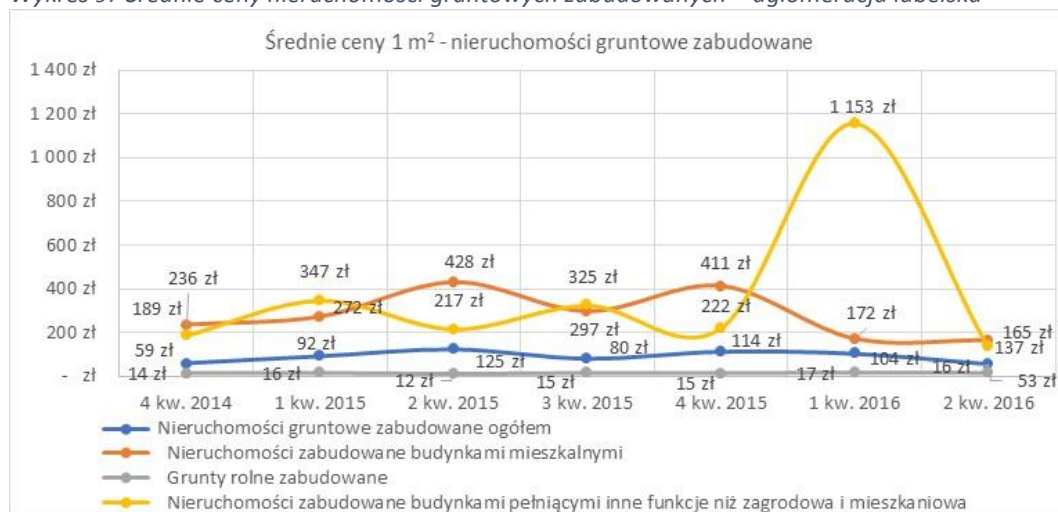
Wykres 96 Średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę – aglomeracja lubelska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 97 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – aglomeracja lubelska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe zabudowane w podziale na podgrupy) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w aglomeracji lubelskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały umiarkowane wahania, generalnie w przedziale 92–125 zł/m². Średnia cena rosta i spadała naprzemiennie od początku 2015 roku. W II kwartale 2016 roku kontynuowany był spadek średniej ceny poza dotychczasowy obszar zmienności – do poziomu 53 zł/m².

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. W 2015 średnie ceny tego typu nieruchomości wahały się w przedziale 217–347 zł/m². Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w I i II kwartale 2016 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała także duża zmienność. W 2015 roku średnie ceny tego typu nieruchomości zmieniały się sinusoidalnie w przedziale 272–428 zł/m². W pierwszych dwóch kwartałach miał miejsce znaczący spadek średnich cen do poziomu 165–175 zł/m².

Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych były zdecydowanie najniższe i najbardziej stabilne. W całym okresie zmieniały się w przedziale 12–17 zł/m², nieznacznie wzrosły na początku 2015 roku, następnie wahały się w poszczególnych kwartałach o +/- 1 zł/m².

4.3.3 Aglomeracja łódzka

W ramach aglomeracji łódzkiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych rodzajów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości z poszczególnych grup będących przedmiotem transakcji w powiatach: m. Łódź, łódzki wschodni i zgierski. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Wykres 98 Średnie ceny lokali mieszkalnych – aglomeracja łódzka



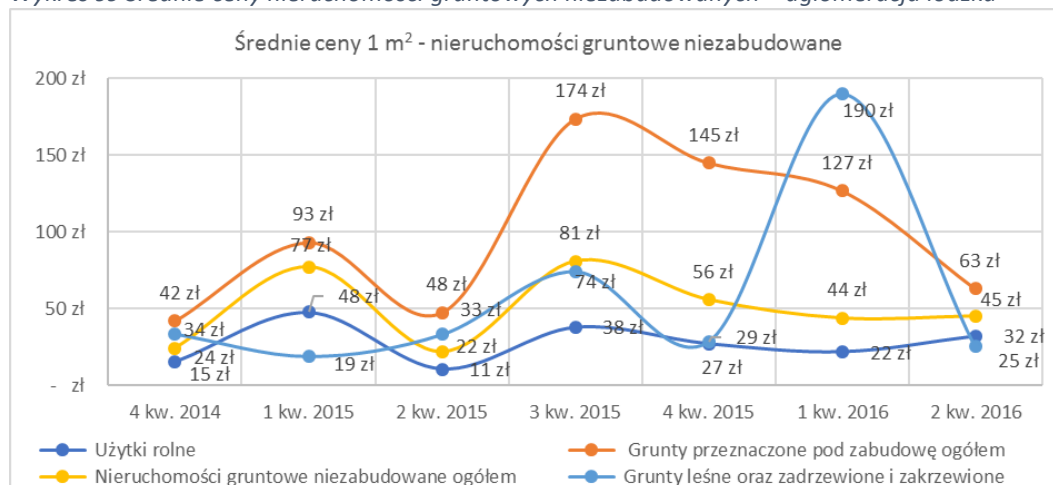
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w aglomeracji łódzkiej w analizowanym okresie zmieniały się w przedziale od 3426 zł/m² do 3804 zł/m². W całym analizowanym okresie ceny lokali wykazywały tendencję wzrostową z nieznacznymi korektami w III kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku.

Wahania średnich cen w ramach aglomeracji były w bardzo dużym stopniu determinowane przez wahania średnich cen w Łodzi. Różnica średnich cen szacowanych dla aglomeracji i wyłącznie dla Łodzi mieściła się w poszczególnych kwartałach w granicach 1–2%. Świadczy to o spadającym udziale transakcji zawieranych w Łodzi w wartości wszystkich transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie aglomeracji i ich decydującym wpływie na poziom średnich cen w całej aglomeracji.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 99 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – aglomeracja łódzka



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracji łódzkiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania w przedziale 22–81 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

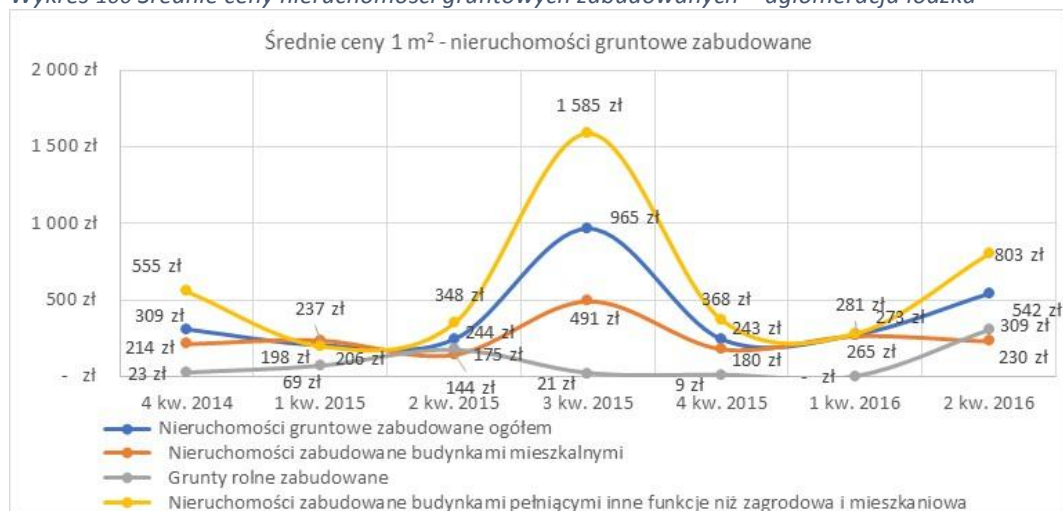
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzował znaczne wahania w I połowie 2015 między 11–48 zł/m². Od II połowy 2015 ceny średnie spadały do 22 zł/m², by w II kwartale 2016 roku ponownie wzrosnąć do około 32 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na wyraźnie wyższym poziomie. Charakteryzowały je także bardzo duże wahania w przedziale 48–174 zł/m². Zmiany miały charakter skokowy między kwartałami, co nie znajduje uzasadnienia w zmianach warunków rynkowych. Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną.

Średnie ceny gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych przeważnie oscylowały w zakresie 19–33 zł/m², zmieniając się bez wyraźnego trendu. Wyjątek stanowiły skokowe zmiany średnich cen III kwartału 2015 i I kwartału 2016 roku. Przy niewielkiej liczbie i wartości transakcji tego typu nieruchomościami takie wahania są skutkiem zróżnicowania gruntów będących przedmiotem transakcji.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 100 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – aglomeracja łódzka



Źródło: GUS, opracowanie własne

W analizowanym okresie w aglomeracji łódzkiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały wahania, generalnie w przedziale 206–368 zł/m². Wyjątek stanowił III kwartał 2015, kiedy wskutek skokowego wzrostu średniej ceny gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne oraz znacznego wzrostu średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi średnia cena nieruchomości zabudowanych ogółem wzrosła do 965 zł/m².

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. W 2015 średnie ceny tego typu

nieruchomości wahały się w przedziale 217–1585 zł/m². Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w III kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała mniejsza zmienność. W analizowanych kwartałach średnie ceny tego typu nieruchomości zmieniały się sinusoidalnie w przedziale 144–265 zł/m² z jednorazowym skokowym wzrostem średniej wartości do poziomu 491 zł/m² w III kwartale 2015 roku.

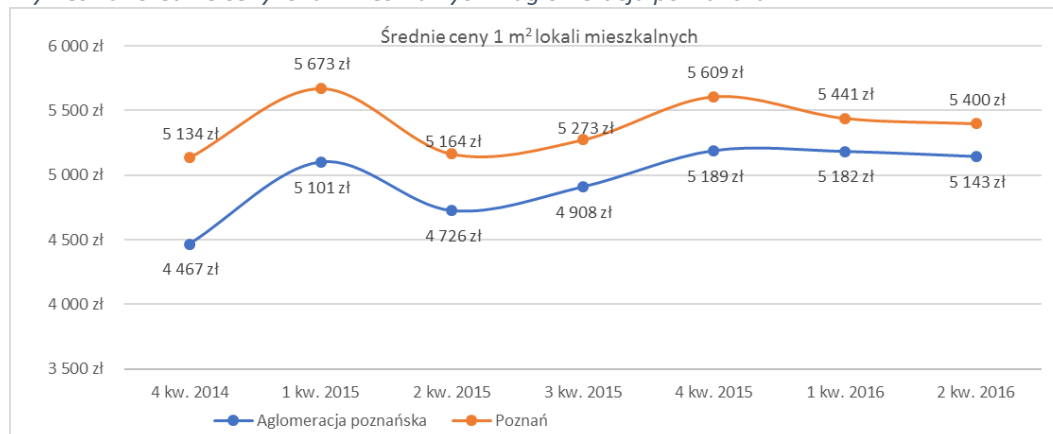
Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych były zdecydowanie najniższe, jednak także notowały skokowe zmiany. W całym okresie zmieniały się w przedziale 9–309 zł/m², czego główną przyczyną jest niewielka liczba i wartość transakcji w poszczególnych kwartałach, co przekłada się na istotny wpływ pojedynczych nieruchomości na poziom ceny średniej.

4.3.4 Aglomeracja poznańska

W ramach aglomeracji poznańskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych rodzajów obliczoną w oparciu o łączną wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: m. Poznań, grodziskim, poznańskim, szamotulskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Wykres 101 Średnie ceny lokali mieszkalnych – aglomeracja poznańska

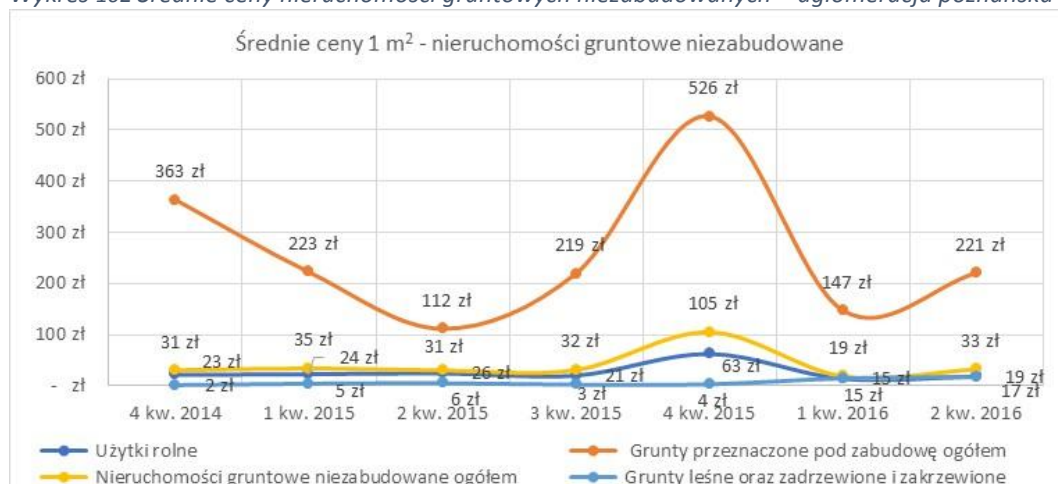


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w aglomeracji poznańskiej w analizowanym okresie zmieniały się w przedziale od 4726 zł/m² do 5189 zł/m². Po okresie silniejszych wahań w I połowie 2015 w II połowie roku nastąpił wzrost średnich cen do poziomu około 5150 zł a następnie stabilizacja cen na tym poziomie. Wahania średnich cen w ramach aglomeracji były w głównej mierze determinowane przez wahania średnich cen w Poznaniu. W kolejnych kwartałach malała różnica poziomu cen w aglomeracji i w samym Poznaniu. Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji na początku okresu analizy były o 10,4% niższe niż w samym Poznaniu a na koniec okresu różnica wynosiła już tylko 4,8%. Świadczy to o spadającym udziale transakcji zawieranych poza granicami Poznania w wartości wszystkich transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie aglomeracji.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 102 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – aglomeracja poznańska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracji poznańskiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowała stabilizacja na poziomie około 31–33 zł/m² z wyjątkiem wahań w dwóch kwartałach na przełomie 2015 i 2016 roku. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

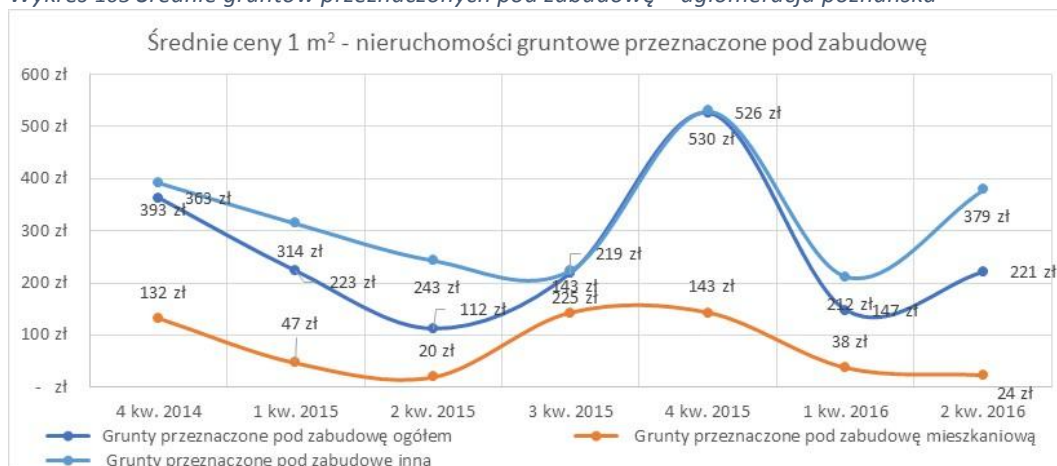
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzował nieznaczny spadek z około 25 zł/m² na początku 2015 do około 20 zł/m². Istotnie wyższa była średnia cena w IV kwartale 2015 roku.

Średnie ceny gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych przyjmowały najniższe wartości. W 2015 ich ceny średnie oscylowały w przedziale 3–5 zł/m². Wzrost odnotowano na początku 2016 roku – do poziomu 15–17 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 112–223 zł/m². Skokowy wzrost średniej ceny zanotowano w IV kwartale 2015 roku. Wahania średnich cen tego typu nieruchomości pomiędzy poszczególnymi kwartałami są bardzo duże, co nie znajduje uzasadnienia w zmianach warunków rynkowych.

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę regularnie notowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i inną. W pojedynczych kwartałach notowano także transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową i przemysłową. Transakcje te miały miejsce w różnych powiatach w ramach aglomeracji.

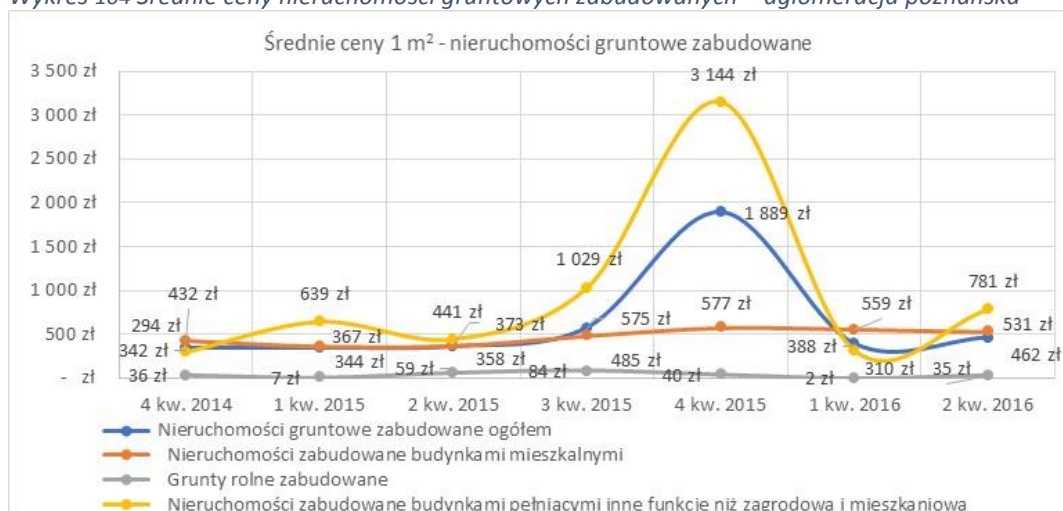
Wykres 103 Średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę – aglomeracja poznańska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 104 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – aglomeracja poznańska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe zabudowane w podziale na podgrupy) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w aglomeracji poznańskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania spowodowane wahaniami średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne. Pomijając skokowe zmiany w III i IV kwartale 2015, średnie ceny nieruchomości tego typu wahały się w szerokim przedziale od 344 do 462 zł/m².

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w III i IV kwartale 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i

świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała wyraźnie mniejsza zmienność. W analizowanym okresie rosły one z 367 zł na początku do 577 zł/m² na koniec 2015 roku. W pierwszych dwóch kwartałach 2016 zaszła korekta cen do poziomu 531 zł/m².

4.3.5 Aglomeracja szczecińska

W skład aglomeracji szczecińskiej według systematyki Eurostat – Functional Urban Areas wchodzi powiat miasto Szczecin i takie gminy, jak: Gryfino, Stare Czarnowo, Dobra (Szczecińska), Kołbaskowo, Bielice, Kobylanka. Powyższe gminy zlokalizowane są w różnych powiatach, w żadnym z nich nie stanowiąc większości. Z uwagi na to oraz na fakt, że dane GUS dotyczące transakcji na rynku nieruchomości agregowane są na poziomie powiatów, w ramach aglomeracji szczecińskiej należałoby przeanalizować wyłącznie dane dla Szczecina jako miasta na prawach powiatu. Analiza taka została wykonana w części opracowania dotyczącej miast wojewódzkich.

4.3.6 Aglomeracja warszawska

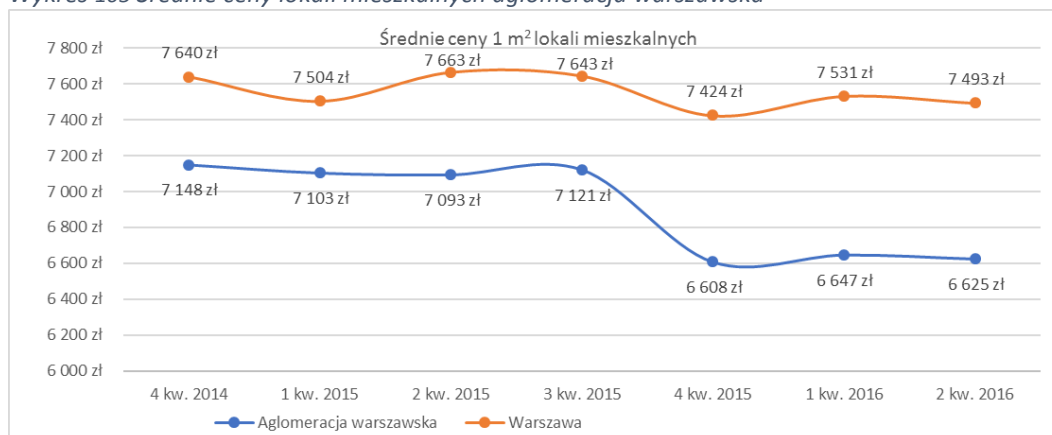
W ramach aglomeracji warszawskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: m. Warszawa; grodziskim, legionowskim, mińskim, nowodworskim, otwockim, pruszkowskim, warszawski zachodnim, wołomińskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w aglomeracji warszawskiej w analizowanym okresie zmieniały się w przedziale od 6608 zł/m² do 7121 zł/m². W I połowie 2015 roku przeciętne ceny lokali mieszkalnych utrzymywały się na poziomie około 7100 zł/m². W IV kwartale 2015 roku nastąpił znaczący spadek średnich cen do poziomu około 6600 zł i utrzymywał się na tym poziomie do II kwartału 2016 roku.

Wahania średnich cen w ramach aglomeracji były w głównej mierze determinowane przez wahania średnich cen w Warszawie, jednak zmiany średnich cen były w przypadku aglomeracji głębsze aniżeli w samej stolicy. Dotyczy to zwłaszcza spadku cen w II połowie 2015 roku. Zwiększyło to wyraźnie dystans między przeciętnymi cenami w Warszawie i w całej aglomeracji. Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji na początku okresu analizy były o 5,3% niższe niż w samej Warszawie, a na koniec okresu różnica wynosiła już ponad 11%. Świadczy to o spadającym udziale transakcji zawieranych w Warszawie w wartości wszystkich transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie aglomeracji.

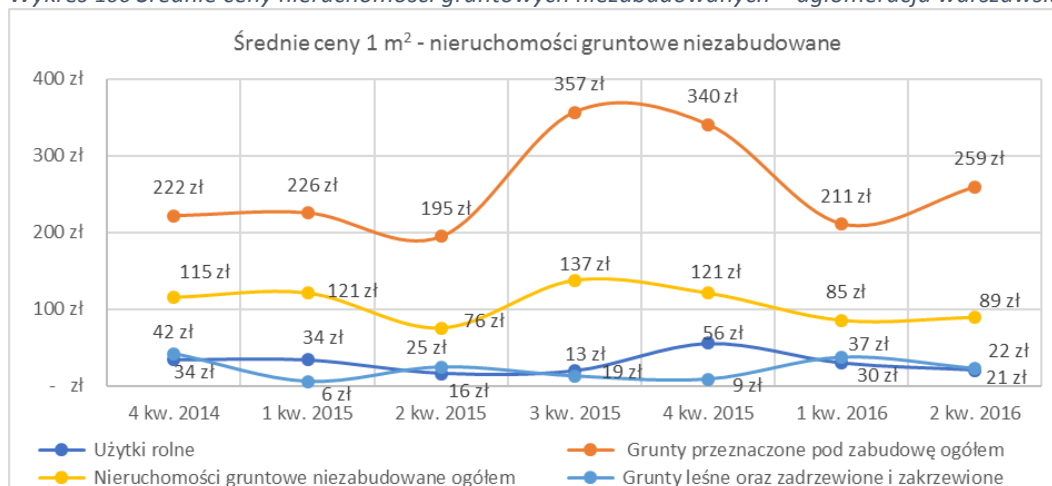
Wykres 105 Średnie ceny lokali mieszkalnych aglomeracja warszawska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 106 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – aglomeracja warszawska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracji warszawskiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

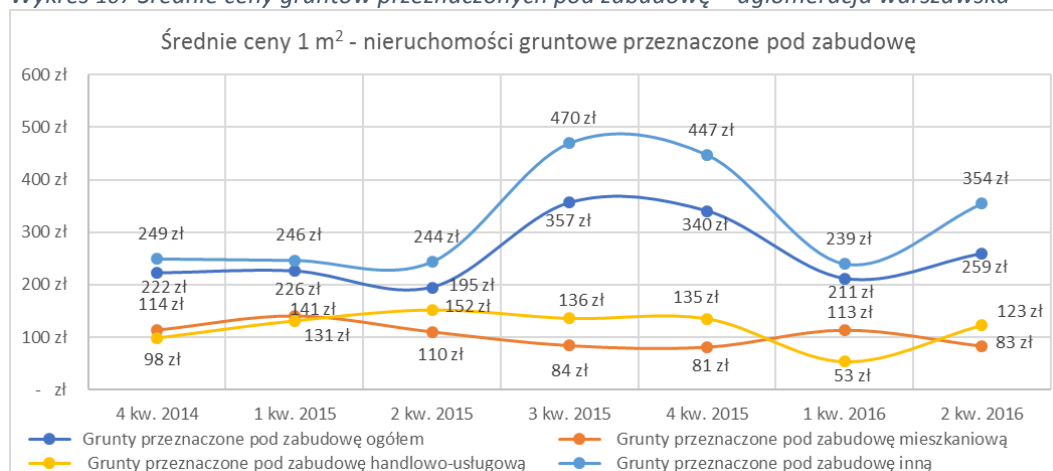
Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowały wahania w przedziale 76–137 zł/m². Po wahaniami na początku 2015, od III kwartału 2015 odnotowano spadek cen z 137 zł/m² do 85 zł/m² w I kwartale 2016 roku. W kolejnym kwartale średnia cena lekko wzrosła do 89 zł/m². Znaczny spadek cen w II kwartale 2015 roku odzwierciedlał jednocześnie spadek średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę jak i użytków rolnych.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzowały wahania w przedziale 19–56 zł/m². W pierwszych trzech kwartałach 2015 zanotowano spadek cen z 34 zł/m² w I kwartale 2015 do 19 zł/m² w III kwartale 2015 roku. W kolejnym kwartale średnia cena wzrosła znacząco, bo do 56 zł/m², by następnie powrócić do poziomu notowanego w 2015 roku.

Grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione osiągały bardzo zróżnicowane ceny zbliżone do użytków rolnych. Zmiany ich średnich nie były jednak ze sobą skorelowane.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanych kwartałach 2015 i 2016 roku kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, głównie za sprawą dominującego udziału transakcji z miasta Warszawy. Charakteryzowała je także większa zmienność, ze skokowym wzrostem w III i IV kwartale 2015 roku do poziomu 340–357 zł/m². W pozostałych kwartałach średnie ceny wahały się w przedziale 195–259 zł/m². Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową i inną.

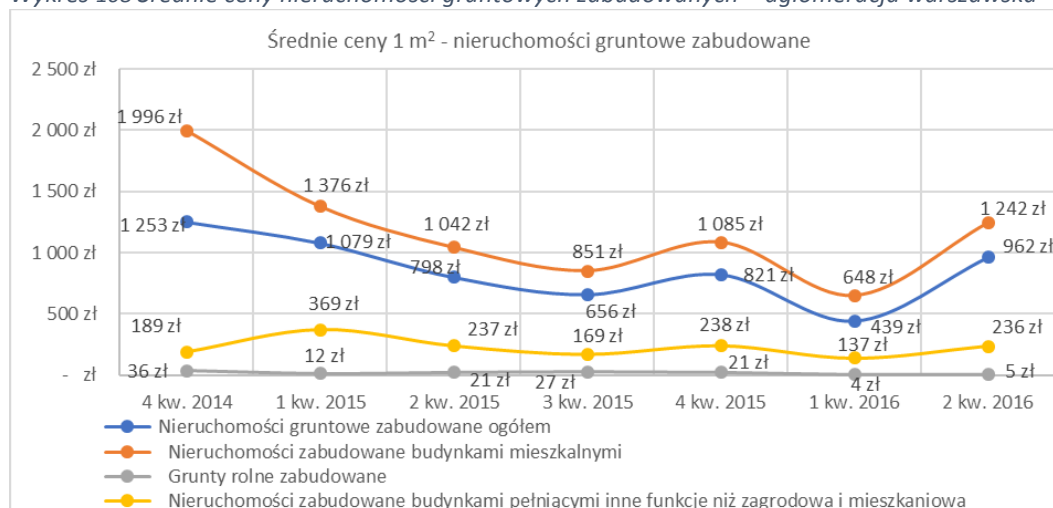
Wykres 107 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę – aglomeracja warszawska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (Nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 108 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – aglomeracja warszawska



Źródło: GUS, opracowanie własne

W analizowanym okresie w aglomeracji warszawskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania, w przedziale 439–1079 zł/m². Średnia cena spadała od początku 2015 do I kwartału 2016 z korektą w IV kwartale 2015 roku. W II kwartale 2016 wzrosła skokowo do poziomu 962 zł/m². Wahanie średniej

ceny gruntów zabudowanych ogółem jest przede wszystkim skutkiem wpływu transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

W 2015 roku średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne w aglomeracji warszawskiej wahały się w przedziale 137–369 zł/m². Średnia cena spadała od początku 2015 do III kwartału 2015 roku z 369 zł/m² do 169 zł/m². Następnie zmieniała się sinusoidalnie między 137 a 238 zł/m². Bardzo niski poziom średniej ceny na początku 2016 roku zbiegł się w czasie ze znacznym wzrostem udziału transakcji z powiatu nowodworskiego w całkowitym wolumenie transakcji.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzował spadek od I kwartału 2015 do I kwartału 2016 roku z korektą w IV kwartale 2015 roku. W II kwartale 2016 roku nastąpił ponowny skokowy wzrost średniej ceny do poziomu zbliżonego do notowanego w I kwartale 2016 roku. Wzrost był spowodowany głównie skokowym wzrostem średniej ceny tego typu nieruchomości w Warszawie.

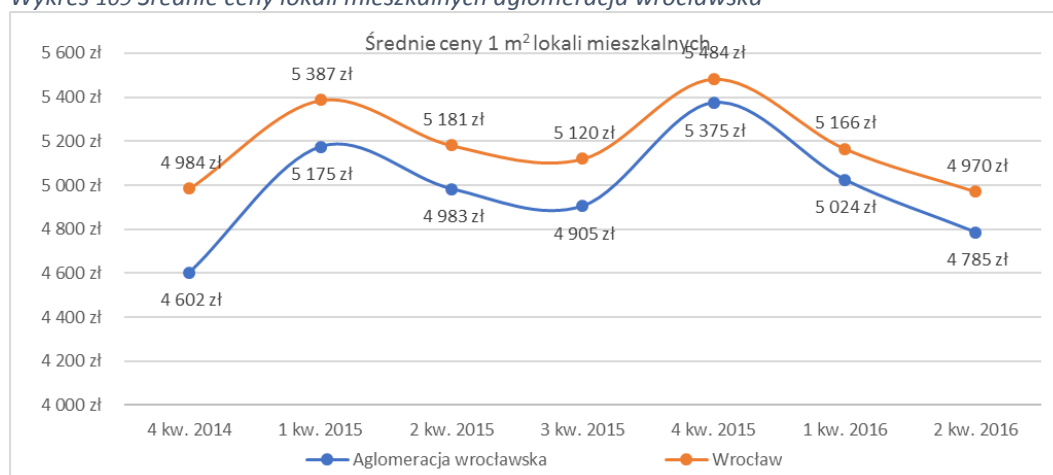
Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych były zdecydowanie najniższe, transakcje takimi nieruchomościami dotyczyły w zasadzie wyłącznie powiatu grodziskiego i nowodworskiego. W pozostałych powiatach aglomeracji transakcje tego typu gruntami zaszły w pojedynczych spośród analizowanych kwartałów. Średnie ceny wahały się w zakresie 4–21 zł/m².

4.3.7 Aglomeracja wrocławska

W ramach aglomeracji wrocławskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: m. Wrocław; trzebnickim, wrocławskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Wykres 109 Średnie ceny lokali mieszkalnych aglomeracja wrocławska



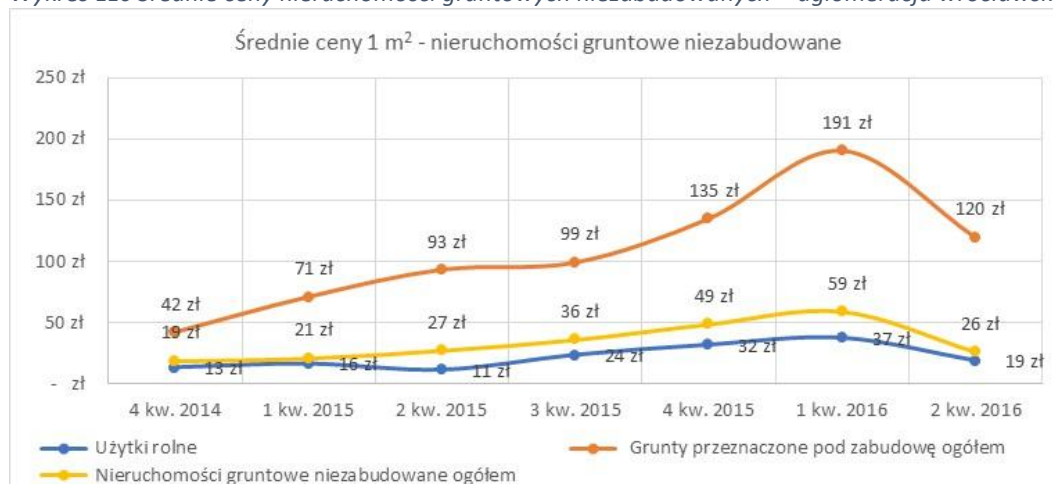
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w aglomeracji wrocławskiej w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4 785 zł/m² do 5 375 zł/m². Wahania średnich cen były w głównej mierze determinowane przez wahania średnich cen we Wrocławiu, ich kierunek i siła były bardzo zbliżone do kierunku i siły zmiany średnich cen w centralnym mieście aglomeracji.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji były o 2 do 4% niższe niż w mieście centralnym. Największe odchylenie odnotowano w III kwartale 2015, najmniejsze w IV kwartale 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 110 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – aglomeracja wrocławska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracji wrocławskiej dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Pojedyncze transakcje gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi odnotowano jedynie w I i II kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzował stały i powolny wzrost z przedziału 19–59 zł/m² do I kwartału 2016 roku. W II kwartale 2016 nastąpił spadek do poziomu z II kwartału 2015 roku. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

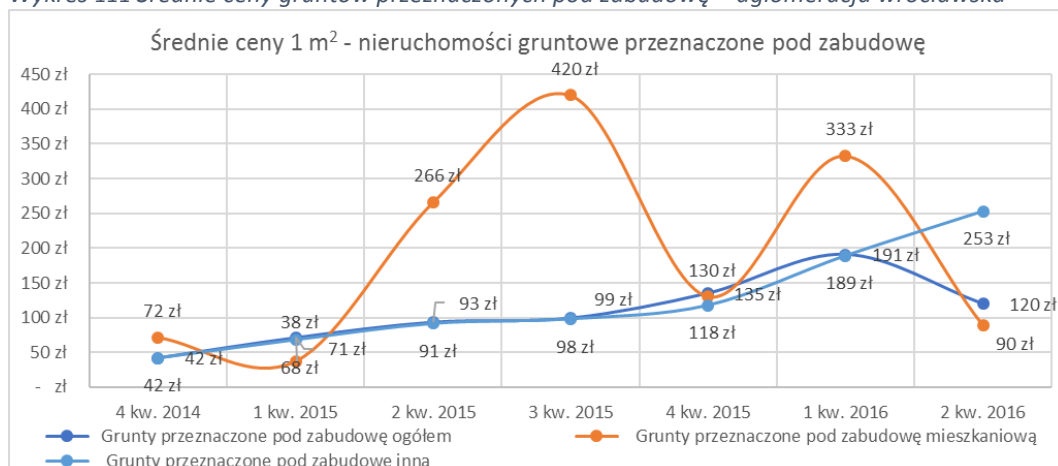
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzował stabilny wzrost w przedziale od 19 do 37 zł/m². Ceny rosły do I kwartału 2016 z korektą w II kwartale 2015, następnie w II kwartale 2016 zaszła ich korekta do poziomu zbliżonego do notowanego w I kwartale 2015 roku.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 71–191 zł/m². Ceny rosły w szybkim tempie do I kwartału 2016 roku, następnie w II kwartale 2016 zaszła ich korekta do poziomu zbliżonego do notowanego w IV kwartale 2015 roku.

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę regularnie notowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i inną. W pojedynczych kwartałach notowano także transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową i przemysłową.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną stabilnie i dość szybko rosły z poziomu około 71 zł/m² w I kwartale 2015 do poziomu ponad 253 zł/m² w II kwartale 2016 roku. W tym czasie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową notowały skokowe wahania.

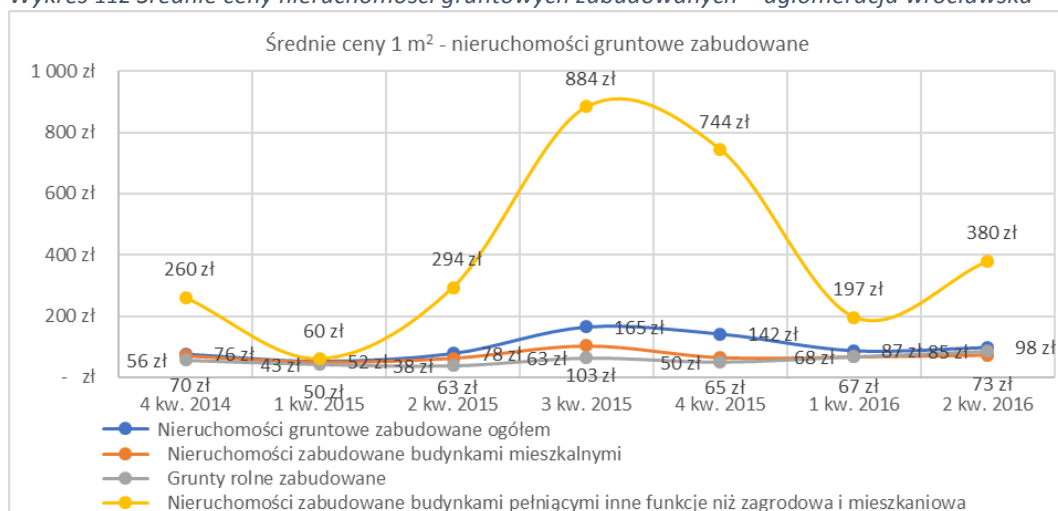
Wykres 111 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę – aglomeracja wrocławska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 112 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – aglomeracja wrocławska



Źródło: GUS, opracowanie własne

W analizowanym okresie w aglomeracji wrocławskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzował wzrost do poziomu 165 zł/m² do połowy 2015 i następnie spadek w I połowie 2016 roku do 98 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w poszczególnych kwartałach w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w III i IV kwartale 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała wyraźnie mniejsza zmienność. Średnie kwartalne ceny zmieniały się przeważnie w przedziale od 50 do 73 zł/m². Wyjątek stanowił III kwartał 2015, kiedy średnia cena wyniosła nieco ponad 100 zł/m².

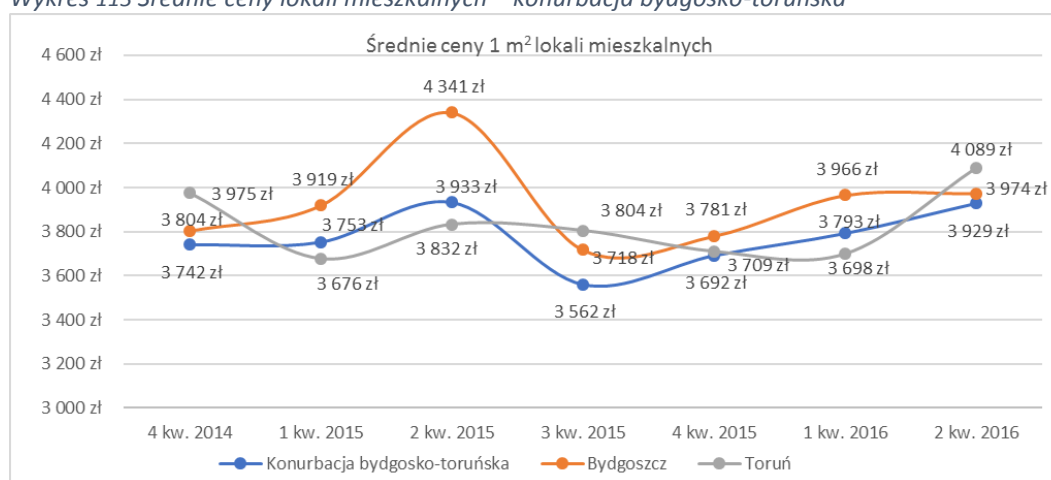
4.4 Konurbacje

4.4.1 Konurbacja bydgosko-toruńska

W ramach konurbacji bydgosko-toruńskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości z poszczególnych grup będących przedmiotem transakcji w powiatach: m. Toruń, m. Bydgoszcz, bydgoskim, toruńskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Wykres 113 Średnie ceny lokali mieszkalnych – konurbacja bydgosko-toruńska



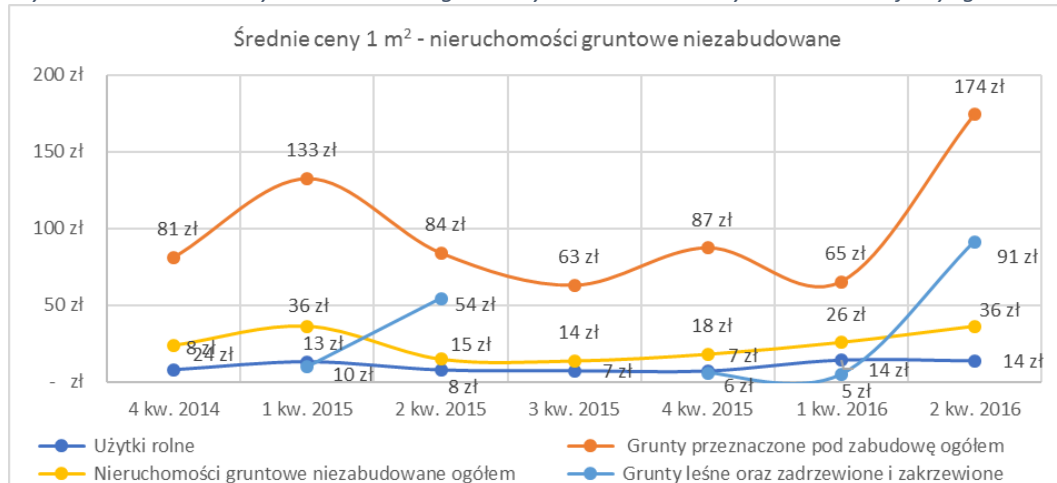
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w konurbacji bydgosko-toruńskiej w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 3562 zł/m² do 3933 zł/m². Wahania średnich cen były w głównej mierze determinowane przez wahania średnich cen w Bydgoszczy. Mniejsze znaczenie odgrywały transakcje lokalami w Toruniu. Po spadku cen na początku 2015 nastąpił ich konsekwentny wzrost od III kwartału 2015 roku.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji były o 1 do 9% niższe niż w Bydgoszczy. Największe odchylenie odnotowano w II kwartale 2015, najmniejsze w II kwartale 2016 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 114 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – konurbacja bydgosko-toruńska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w konurbacji bydgosko-toruńskiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz w części kwartałów gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowały wahania w przedziale 14–36 zł/m². Na początku 2015 zanotowano znaczny spadek cen z 36 zł/m² w I kwartale 2015 do 14 zł/m² w III kwartale 2015 roku. W kolejnych kwartałach ceny powoli rosły do poziomu wyjściowego. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

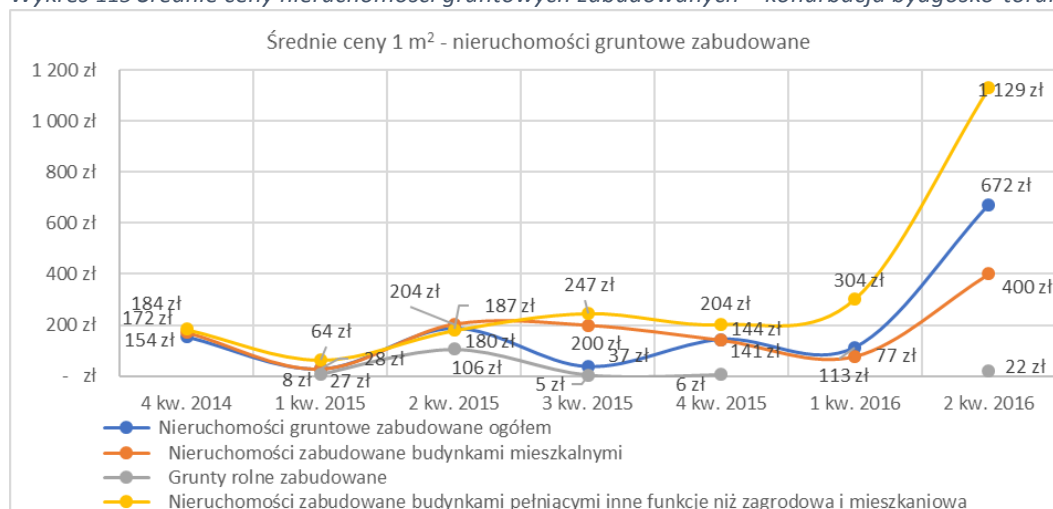
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzowały niewielkie wahania w przedziale 7–10 zł/m² w 2015 i wzrost do 14 zł/m² w I połowie 2016 roku.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanych kwartałach 2015 i 2016 roku kształtowały się na widocznie wyższym poziomie. Charakteryzowała je także większa zmienność, ze skokowymi wzrostami w I kwartale 2015 oraz II kwartale 2016 roku. W pozostałych kwartałach wahały się w przedziale 63–87 zł/m². Znaczący wzrost ceny średniej w II kwartale 2016 roku spowodowany jest zmianą proporcji liczby transakcji oraz wartości i powierzchni nieruchomości będących ich przedmiotem między Bydgoszczą a pozostałymi powiatami aglomeracji. W tym kwartale transakcje w Bydgoszczy stanowiły większość zanotowanych transakcji pod względem wartości i obracanej powierzchni gruntu. Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod inną.

Grunty zadrzewione i zakrzewione osiągały bardzo zróżnicowane ceny. Ich transakcje notowano jedynie w wybranych kwartałach i dotyczyły pojedynczych nieruchomości, co decydowało w głównej mierze o średniej cenie.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 115 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – konurbacja bydgosko-toruńska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w konurbacji bydgosko-toruńskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania, w przedziale 28–672 zł/m². Średnia cena rosła i spadała naprzemiennie od początku 2015 w niektórych kwartałach skokowo. Wahania średniej ceny gruntów zabudowanych ogółem jest przede wszystkim skutkiem zmiennego wpływu wywieranego na nią przez transakcje nieruchomościami poszczególnych typów w kolejnych kwartałach. Przykładem jest III kwartał 2015 roku, kiedy spadek ceny średniej został spowodowany przez transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

W 2015 średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne wahały się w przedziale 64–247 zł/m². Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w I połowie 2016 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych. Ich przyczyny należy upatrywać w odnotowanym w tym czasie skokowym spadku wielkości nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiecie bydgoskim, co spowodowało większy wpływ na cenę średnią ze strony transakcji zawieranych w Bydgoszczy i Toruniu.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała podobna zmienność (28–200 zł/m²) i dynamika w czasie. Przyczyna skokowego wzrostu średnich cen w aglomeracji w II kwartale 2016 roku jest analogiczna do tej opisanej dla nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne.

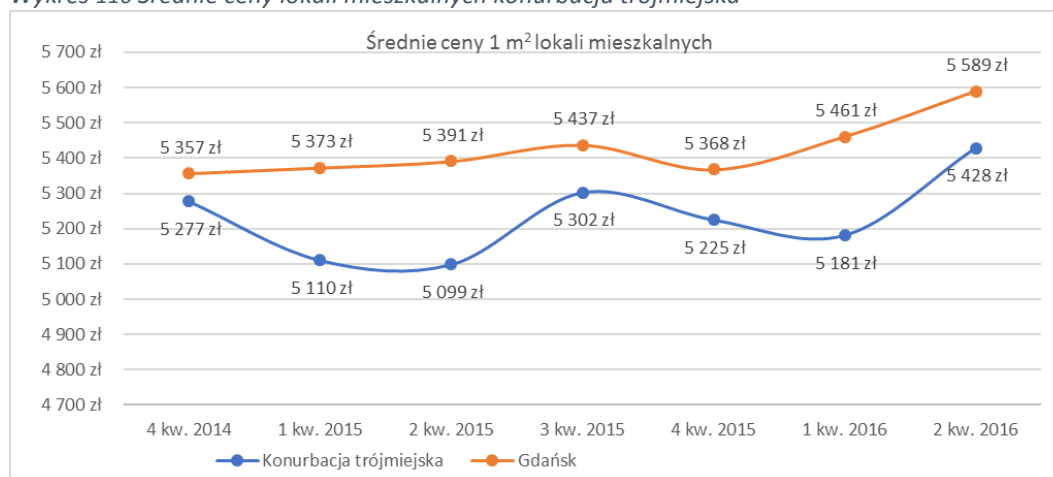
Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych były zdecydowanie najniższe, transakcje takimi nieruchomościami dotyczyły w zasadzie wyłącznie powiatów bydgoskiego i toruńskiego. Znacząca liczba transakcji notowana była jedynie w I i III kwartale 2015 roku. Co zostało odzwierciedlone we wpływie tych transakcji na średnią nieruchomości zabudowanych ogółem. Osiągnięty wówczas poziom cen 5–8 zł/m² można uznać za najbardziej reprezentatywny dla tej grupy nieruchomości.

4.4.2 Konurbacja trójmiejska

W ramach konurbacji trójmiejskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: m. Gdańsk, m. Gdynia, m. Sopot, wejherowskim, gdańskim, kartuskim, nowodworskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Wykres 116 Średnie ceny lokali mieszkalnych konurbacja trójmiejska

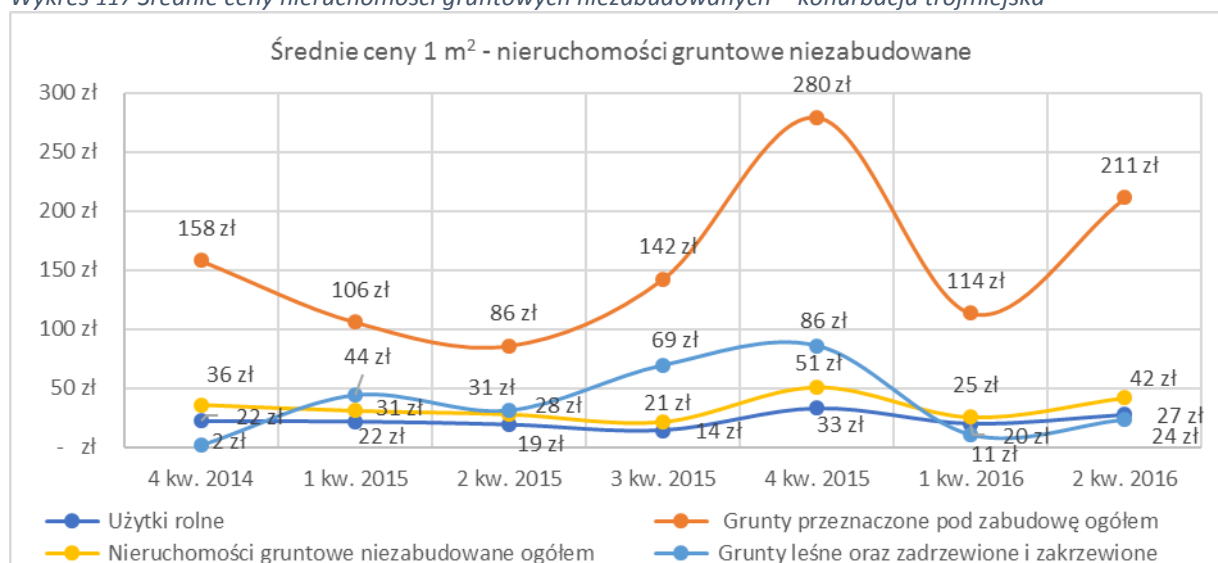


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w konurbacji trójmiejskiej w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 5099 zł/m² do 5428 zł/m². Wahania średnich cen lokali mieszkalnych w całej konurbacji były znacznie większe niż w przypadku Gdańska. W perspektywie całego okresu średnie ceny lokali mieszkalnych w konurbacji rosły od II kwartału 2015 roku. Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji były o 2,5% do 5,4% niższe niż w mieście centralnym. Największe odchylenie odnotowano w II kwartale 2015, najmniejsze w III kwartale 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 117 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – konurbacja trójmiejska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w konurbacji trójmiejskiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

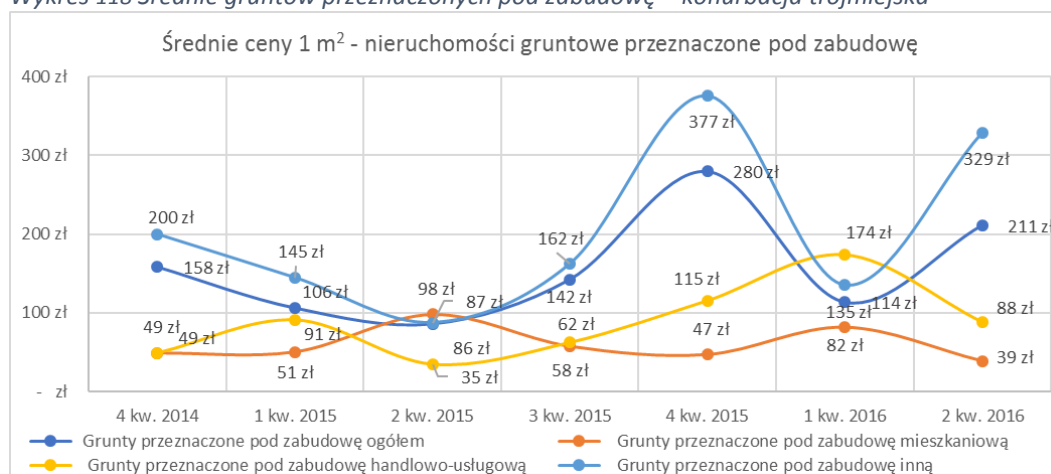
Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowały wahania w przedziale 21–51 zł/m². W pierwszych trzech kwartałach 2015 roku zanotowano spadek cen z 31 zł/m² w I kwartale 2015 do 21 zł/m² w III kwartale 2015 roku. W kolejnych kwartałach średnie ceny wzrosły znacząco bo do 51 zł/m² – głównie wskutek skokowego wzrostu cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzowały wahania w przedziale 14–33 zł/m². W pierwszych trzech kwartałach 2015 zanotowano spadek cen z 22 zł/m² w I kwartale 2015 do 14 zł/m² w III kwartale 2015 roku. W kolejnym kwartale średnia cena wzrosła znacząco, bo do 33 zł/m², zanotowano wówczas także gwałtowny wzrost wartości zawartych transakcji w Gdańsku przy relatywnie niewielkim wzroście powierzchni będącej ich przedmiotem.

Grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione osiągały bardzo zróżnicowane ceny w zakresie 11–86 zł/m². Tylko Gdańsku i powiecie kartuskim zanotowano je w większości analizowanych kwartałów. Z uwagi na to skokowe zmiany ceny wynikają przede wszystkim z odnotowywania zmiennej wielkości transakcji tego typu gruntami w różnych lokalizacjach w ramach aglomeracji.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanych kwartałach 2015 i 2016 roku kształtowały się na widocznie wyższym poziomie. Charakteryzowała je także większa zmienność, ze skokowymi wzrostami w IV kwartale 2015 oraz w II kwartale 2016 roku. W pozostałych kwartałach wahały się w przedziale 86–142 zł/m². Znaczący wzrost ceny średniej w IV kwartale 2015 roku spowodowany jest przede wszystkim wzrostem średniej ceny nieruchomości tego typu w Gdańsku. Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową i inną.

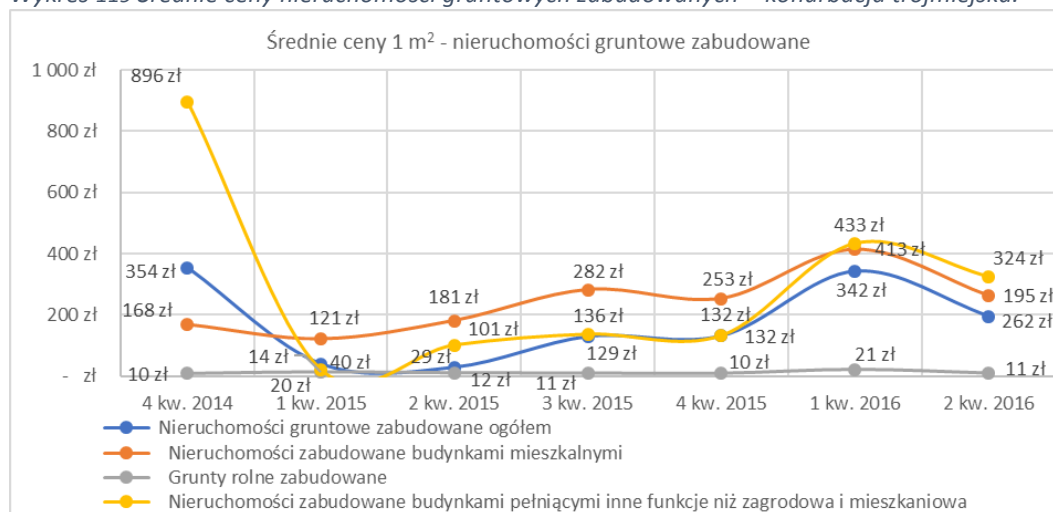
Wykres 118 Średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę – konurbacja trójmiejska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 119 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – konurbacja trójmiejska.



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w konurbacji trójmiejskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania, w przedziale 29–342 zł/m². Średnia cena rosła od początku 2015 do I kwartału 2016 roku, w niektórych kwartałach skokowo. Wahania średniej ceny gruntów zabudowanych ogółem jest przede wszystkim skutkiem zmiennego wywieranego na nią przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

W 2015 roku średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne wahały się w przedziale 20–433 zł/m². Średnia cena rosła od początku 2015 do I kwartału 2016 roku (w niektórych kwartałach skokowo), osiągając maksimum na poziomie 422 zł. W kolejnym kwartale średnia cena była niższa o niemal 100zł/m². Bardzo niski poziom średniej ceny na początku 2015 spowodowany był bardzo dużym udziałem transakcji z powiatu wejherowskiego w całym kwartalnym wolumenie transakcji.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała podobna zmienność, tj. szybki wzrost od I kwartału 2015 roku. W II kwartale 2016 roku nastąpił spadek średniej ceny do poziomu 324 zł/m². Przyczyną stabilnego wzrostu średniej ceny mógł być notowany w tym czasie analogiczny spadek udziału gruntów z powiatu wejherowskiego w ogólnym wolumenie transakcji w ramach konurbacji.

Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych były zdecydowanie najniższe, transakcje takimi nieruchomościami dotyczyły w zasadzie wyłącznie powiatu nowodworskiego. Średnie ceny wahały się w zakresie 10–21 zł/m².

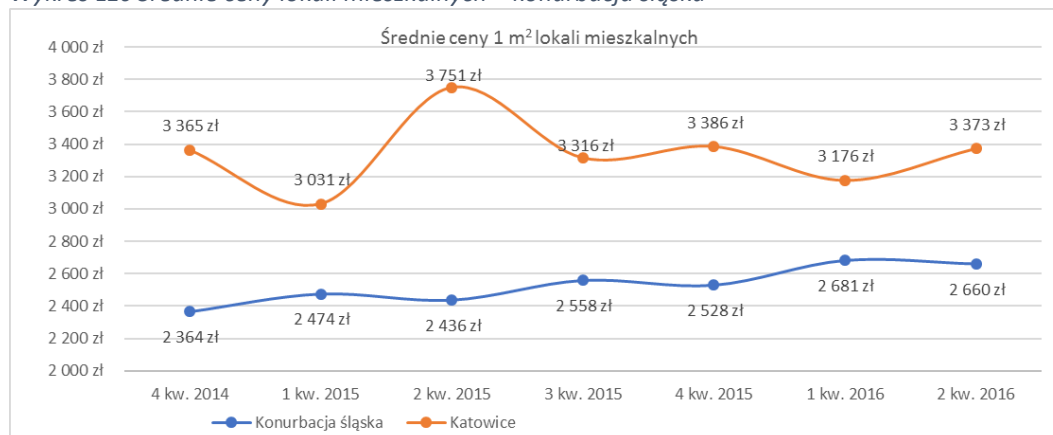
4.4.3 Konurbacja śląska

W ramach konurbacji trójmiejskiej analizie poddano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: Katowice, będziński, gliwicki, mikołowski, rybnicki, tarnogórski, bieruńsko-

łędziński, Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Lokale mieszkalne

Wykres 120 Średnie ceny lokali mieszkalnych – konurbacja śląska

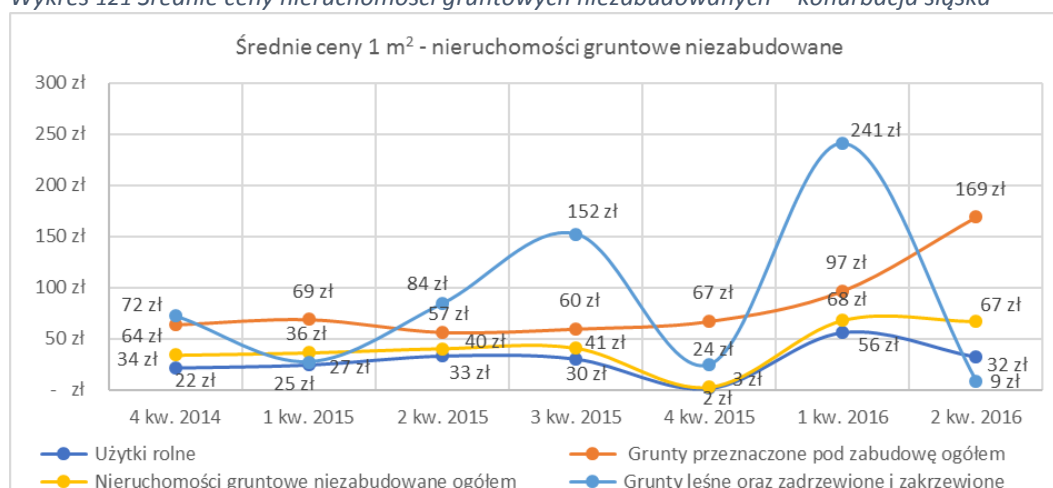


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w konurbacji śląskiej w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 2474 zł/m² do 2681 zł/m². Wahania średnich cen były w niewielkim stopniu determinowane przez wahania średnich cen w Katowicach z uwagi na rozległość konurbacji i niewielką skalę miasta w zestawieniu z całym obszarem konurbacji. Średnie ceny lokali mieszkalnych w konurbacji śląskiej w analizowanym okresie charakteryzował powolny wzrost z niewielką korektą w II i IV kwartale 2015 roku. Średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji były o 15% do 36% niższe niż w samych Katowicach. Największe odchylenie odnotowano w II kwartale 2015 najmniejsze w I kwartale 2016 roku

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 121 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – konurbacja śląska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w konurbacji trójmiejskiej dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowały wahania w przedziale 3–67 zł/m². W pierwszych trzech kwartałach 2015 zanotowano wzrost cen z 36 zł/m² w I kwartale 2015 do 41 zł/m² w III kwartale 2015 roku. W kolejnych kwartałach średnia cena zmieniała się skokowo od minimum do maksimum czego przyczyną był skokowy wzrost wolumenu powierzchni nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiecie tarnogórskim przy jednoczesnej niewielkiej zmianie wartości transakcji.

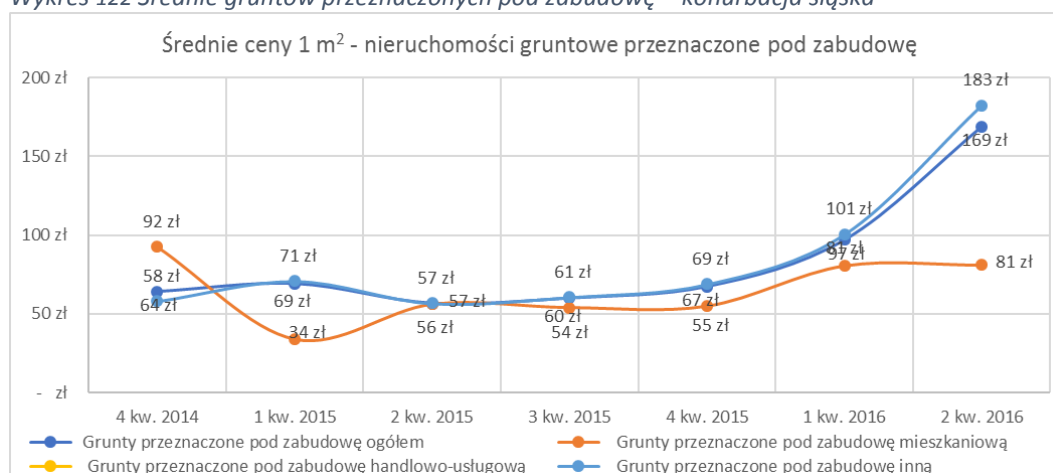
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzowały wahania w przedziale 2–56 zł/m². W pierwszych trzech kwartałach 2015 roku zanotowano wzrost cen z 25 zł/m² w I kwartale 2015 do 33 zł/m² w II kwartale i 30 zł/m² w III kwartale 2015 roku. W kolejnych kwartałach zachodziły silne wahania średniej ceny od minimum do maksimum analizowanego okresu.

Grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione osiągały bardzo zróżnicowane ceny w zakresie 9–241 zł/m². Tylko w powiecie tarnogórskim notowano takie transakcje regularnie. Ich wolumen był jednak niewielki, co skutkowało znaczącym wpływem pojedynczych transakcji w innych powiatach konurbacji na średnią cenę.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanych kwartałach 2015 i 2016 roku kształtowały się na widocznie wyższym poziomie. Charakteryzowała je także ciągły wzrost od II kwartału 2015, który przyspieszył w I połowie 2016 roku. W tym czasie cena średnia wzrosła z 57 do 97 zł/m², w II kwartale 2016 roku, notując skokowy wzrost do poziomu 169 zł/m². W I kwartale 2016 roku nastąpił skokowy wzrost wartości zawieranych transakcji w takich miastach jak Katowice, Tychy, Zabrze.

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i inną. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod inne rodzaje zabudowy notowano tylko w wybranych kwartałach nie pozwalając na badanie poziomu i dynamiki ich średnich cen.

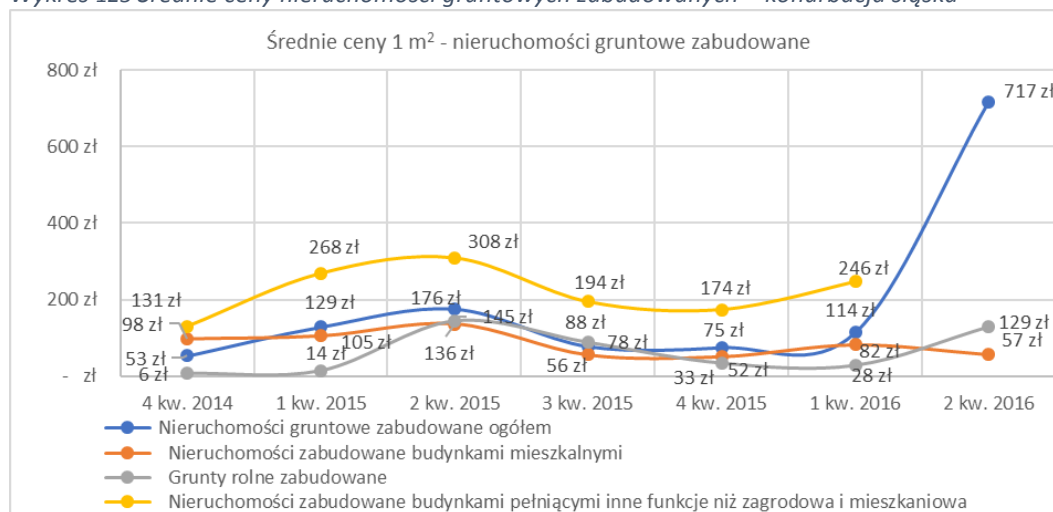
Wykres 122 Średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę – konurbacja śląska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 123 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – konurbacja śląska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w konurbacji śląskiej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania, w przedziale 75–717 zł/m². Średnia cena po wzroście w II kwartale 2015 spadała do końca 2015, w II kwartale 2016 roku zanotowała skokowy wzrost do ponad 700 zł/m², co było spowodowane skokowym wzrostem średniej ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi. Brak jest uzasadnienia w zmianie warunków rynkowych dla takiego skokowego wzrostu średniej ceny.

W 2015 roku średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne wahały się generalnie w przedziale 174–308 zł/m², rosnąc do II kwartału a następnie spadając do końca 2015 roku. Na początku 2016 roku średnia wzrosła do poziomu zbliżonego do początku 2015 roku a następnie zanotowała skokowy wzrost do prawie 1700 zł. (nie zostało to pokazane na wykresie z uwagi na to, że przez zmianę skali uniemożliwiłoby to jego odczytanie).

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała znacznie mniejsza zmienność. Wahały się one w przedziale 52–136 zł/m², rosnąc w I połowie 2015 roku i następnie spadając z poziomu 136 zł/m², do poziomu 52 zł/m². Po odbiciu w I kwartale 2016 roku w kolejnym kwartale cena średnia wróciła do poziomu około 55 zł/m².

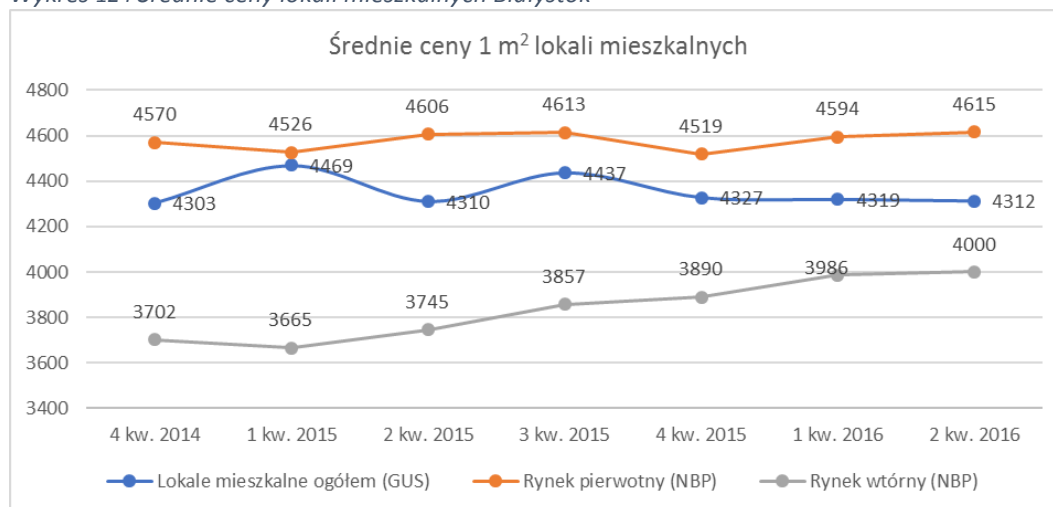
Średnie ceny gruntów rolnych zabudowanych były zdecydowanie najniższe, jednak także dochodziły w niektórych kwartałach do poziomu przekraczającego 100 zł/m². Transakcje takimi nieruchomościami dotyczyły w zasadzie wyłącznie powiatu tarnogórskiego. W pozostałych powiatach transakcje tego typu nieruchomościami stanowiły wyjątki.

4.5 Miasta wojewódzkie

4.5.1 Białystok

Lokale mieszkalne

Wykres 124 Średnie ceny lokali mieszkalnych Białystok



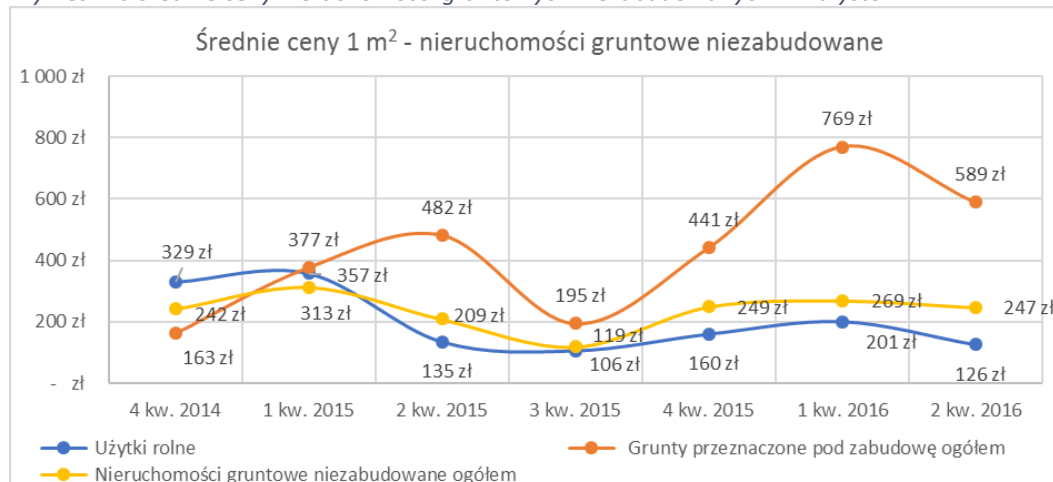
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; Dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w Białymstoku w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4310 zł/m² do 4470 zł/m². Po wahaniami w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku nastąpiła stabilizacja cen na poziomie około 4320 zł/m². W podziale na rynek pierwotny i wtórny ceny lokali mieszkalnych w Białymstoku wykazywały się większą dynamiką. Wyższy poziom notowały lokale mieszkalne na rynku pierwotnym, których średnia cena wahała się w przedziale 4500–4620 zł/m². W tym samym czasie widocznie wzrosła średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym – z około 3700 zł/m² do 4000 zł/m².

Udział rynku pierwotnego w kształtowaniu średniej ceny był znacznie wyższy i wynosił w poszczególnych kwartałach od 51% do 93%. W ostatnich kwartałach widoczny był wzrost znaczenia transakcji na rynku pierwotnym w kształtowaniu poziomu średnich cen lokali.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 125 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Białystok



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Białymstoku dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Pojedyncze transakcje gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi odnotowano jedynie w I kwartale 2015 i 2016 roku.

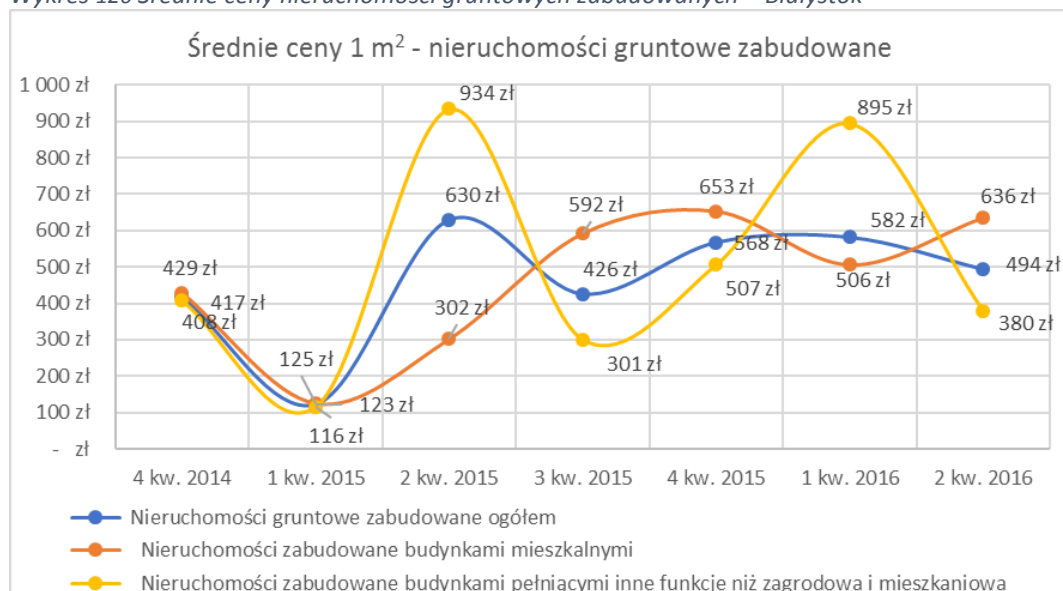
Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 119–313 zł/m². Po spadku na początku roku 2015 średnie ceny ustabilizowały się na poziomie około 250 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się umiarkowaną zmiennością, wahać się przeważnie w przedziale od 106–201 zł/m², przy czym średnia cena w I kwartale 2015 roku wyniosła ponad 300 zł/m². Po spadku na początku roku 2015 średnie ceny nie przekraczały 200 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 195–769 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownego wzrostu cen w tak krótkim czasie zwłaszcza z uwagi na sinusoidalne wahania średnich cen w poszczególnych kwartałach. Dlatego też przyczyny zmian cen należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o odmiennej charakterystyce, co miało decydujący wpływ na poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 126 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Białystok



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Białymstoku odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi w analizowanym okresie nie odnotowano.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach – od 123 do 630 zł/m². Przy czym pomijając średnią z I kwartału 2015 roku, obszar ich zmienności był widocznie mniejszy – od 426 do 630 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w poszczególnych kwartałach w różnym stopniu przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi obu typów.

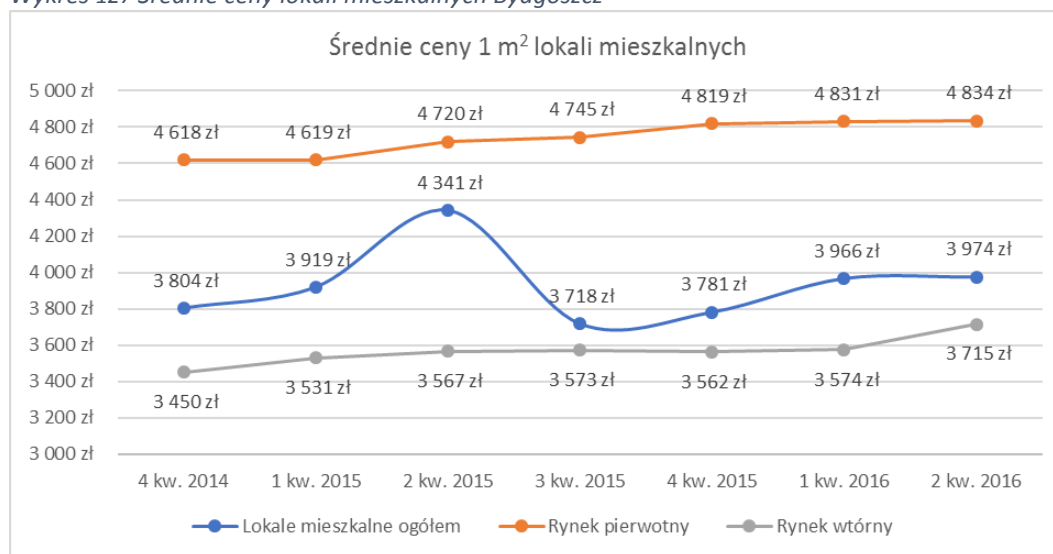
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowała bardzo duże zróżnicowanie. Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w I i II kwartale 2015 roku i I kwartale 2016 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała nieco mniejsza zmienność. Średnie kwartalne ceny wahały się przeważnie w przedziale od 302 do 650 zł/m². Wyjątek stanowił I kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena wyniosła nieco ponad 110 zł/m². Analizując zmiany średnich cen w poszczególnych kwartałach w ciągu całego badanego okresu, można mówić o ich widocznym wzroście w czasie.

4.5.2 Bydgoszcz

Lokale mieszkalne

Wykres 127 Średnie ceny lokali mieszkalnych Bydgoszcz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; Dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

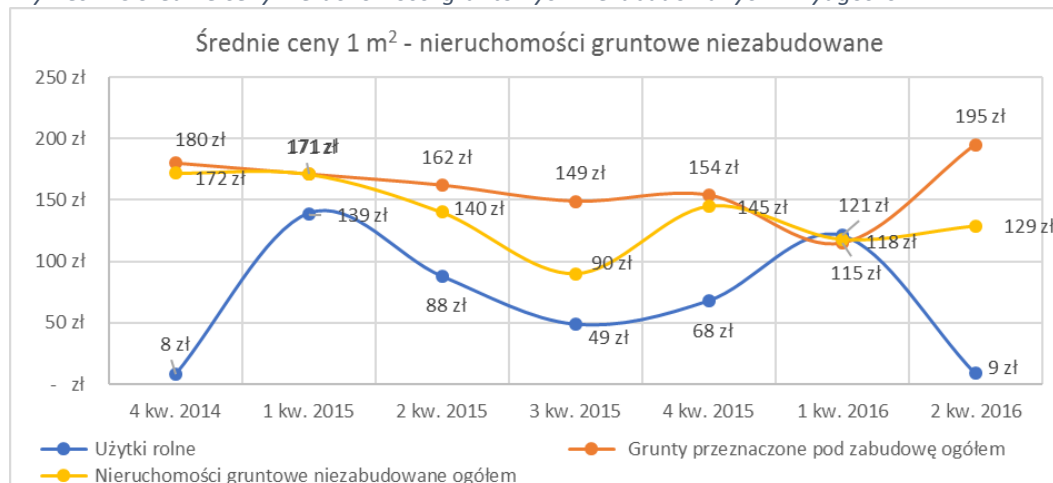
Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w Bydgoszczy w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 3718 zł/m² do 4341 zł/m². Po wahaniach w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku obserwowany był powolny wzrost średnich cen z poziomu 3718 zł/m² do 3974 zł/m². W podziale na rynek pierwotny i wtórny ceny lokali mieszkalnych w Bydgoszczy charakteryzowała większa stabilizacja. Wyższy poziom notowały lokale mieszkalne na rynku pierwotnym, których średnia cena wahała się w przedziale 4619–4834 zł/m². W tym samym czasie wzrosła także średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym – z około 3530 zł/m² do 3715 zł/m².

Udział rynku pierwotnego w kształtowaniu średniej ceny był znacznie wyższy i wynosił w poszczególnych kwartałach od 53% do 86%. W ostatnich kwartałach widoczny był wzrost znaczenia transakcji na rynku pierwotnym w kształtowaniu poziomu średnich cen lokali do około 41–47%.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Bydgoszczy dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Pojedyncze transakcje gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi odnotowano jedynie w II i IV kwartale 2015 roku

Wykres 128 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Bydgoszcz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 90–172 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały przeważnie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się bardzo dużą zmiennością, wahaąc się przeważnie w przedziale 8–139 zł/m², przy czym najwyższe i najniższe średnie ceny notowano w kwartałach, w których na rynku zawierano zaledwie kilka transakcji tego typu. Z uwagi na to za najbardziej reprezentatywne należy uznać średnie ceny użytków rolnych z II, III i IV kwartałów 2015 roku, kiedy wahały się w przedziale 49–88 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 115–195 zł/m², przy czym największe wahania dotyczyły pierwszych dwóch kwartałów 2016 roku. W 2015 roku średnie ceny powoli spadały z 171 do 154 zł/m². Liczba zawieranych w tym czasie transakcji pozwala traktować te dane z zaufaniem.

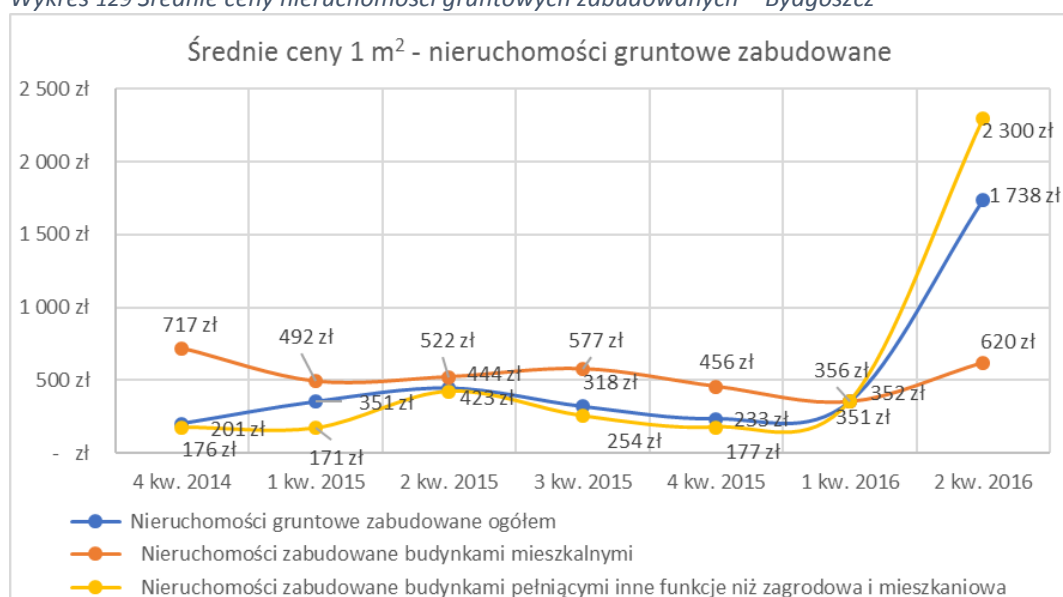
Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Bydgoszczy odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w II kwartale 2015 i 2016 roku.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowała dość duża zmienność w poszczególnych kwartałach od 201 do 444 zł/m². W II kwartale 2016 roku nastąpił skokowy wzrost średniej ceny do 1738 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w poszczególnych kwartałach w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami innymi niż mieszkalne.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, wahały się w analizowanym okresie przeważnie w przedziale 171–423zł/m². Skokowa zmiana poziomu średniej ceny odnotowana w II kwartale 2016 roku nie znajduje uzasadnienia w zmianach rynkowych. Podobnie jak znaczne wahania średnich w następujących po sobie kwartałach świadczy o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Wykres 129 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Bydgoszcz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

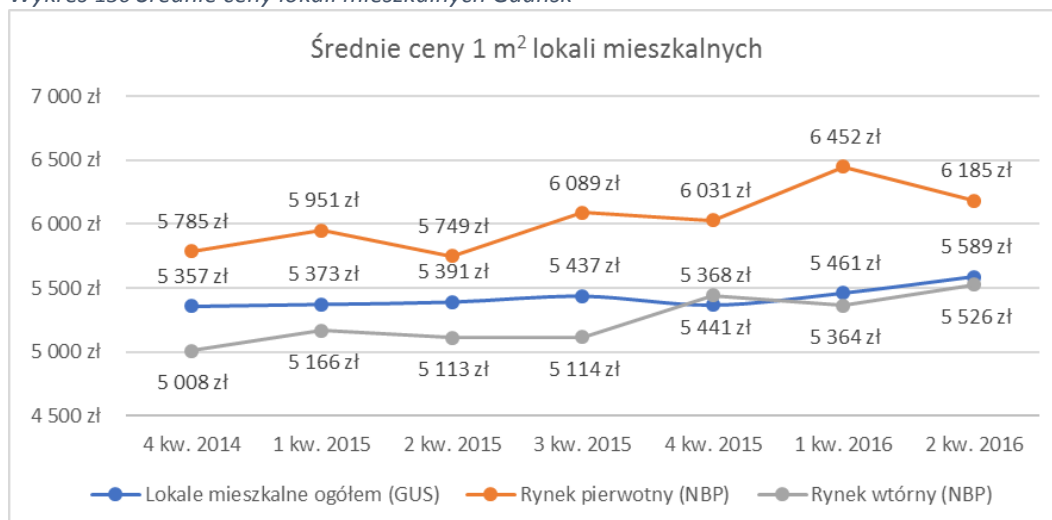
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała nieco mniejsza zmienność. Średnie kwartalne ceny wahały się przeważnie od 351 do 620 zł/m². Analizując zmiany średnich cen w poszczególnych kwartałach w ciągu całego badanego okresu, nie uwidacznia się wyraźny trend spadkowy lub wzrostowy. Skokowe zmiany cen należy przypisać przede wszystkim zmiennym charakterystyką nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

4.5.3 Gdańsk

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Gdańsku w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 5368 zł/m² do 5589 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach wskazują na powolny, lecz stabilny wzrost z niewielką korektą w IV kwartale 2015 roku. Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP w Gdańsku wskazują także tendencję rosnącą z większą dynamiką zmian.

Wykres 130 Średnie ceny lokali mieszkalnych Gdańsk



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Wyższy poziom notowały lokale mieszkalne na rynku pierwotnym, których średnia cena wahała się w przedziale 5749–6452 zł/m². W tym samym czasie widocznie wzrosła średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym – z około 5166 zł/m² do 5526 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują na wyższą, niż wynikałoby to z danych GUS, średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku wtórnym według danych NBP jest wyższa od średniej dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Średnia cena lokali na rynku pierwotnym była w analizowanym okresie przeciętnie o około 11% wyższa od średniej lokali mieszkalnych ogółem. W tym samym czasie średnia cena na rynku wtórnym była przeciętnie o około 3% niższa od średniej lokali mieszkalnych ogółem.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

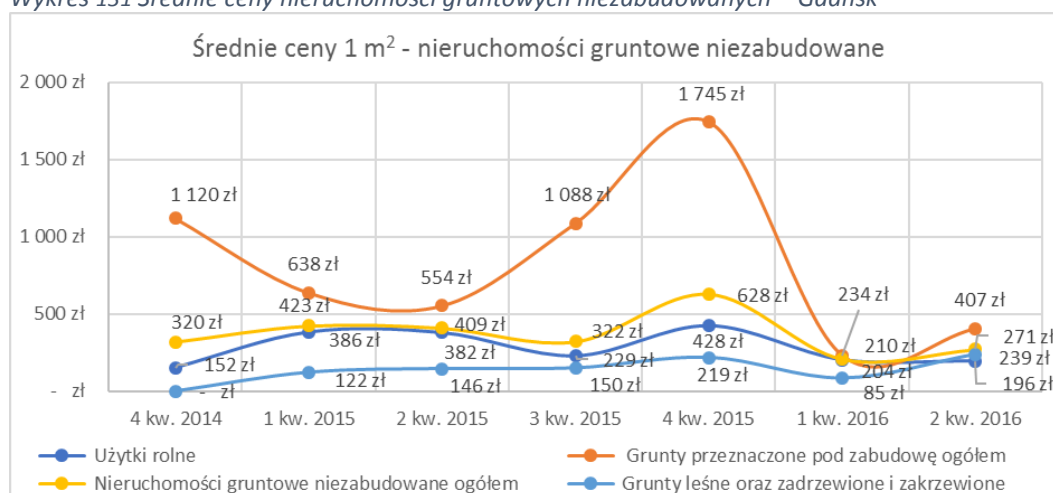
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Gdańsku dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 210–628 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Najniższe średnie ceny w poszczególnych kwartałach notowały nieruchomości zadrzewione i zakrzewione. Ich średnie ceny wahały się w przedziale 85–239 zł/m². Liczba transakcji w poszczególnych kwartałach nie przekraczała w niemal wszystkich kwartałach 15, w niektórych będąc poniżej 5, co uniemożliwia uzasadnione wnioskowanie odnośnie do trendu zmian.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale od 196–428 zł/m². Zmiany w poszczególnych kwartałach były zmienne, co nie pozwala na wnioskowanie odnośnie do trendu zmiany cen spowodowanych warunkami rynkowymi.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 234–1745 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami w tak krótkim czasie zwłaszcza z uwagi na sinusoidalne wahania średnich cen. Dlatego też przyczyny zmian cen należy upatrywać przede wszystkim w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o odmiennej charakterystyce, ale zakwalifikowane do tej samej grupy, co miało decydujący wpływ na poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach.

Wykres 131 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Gdańsk



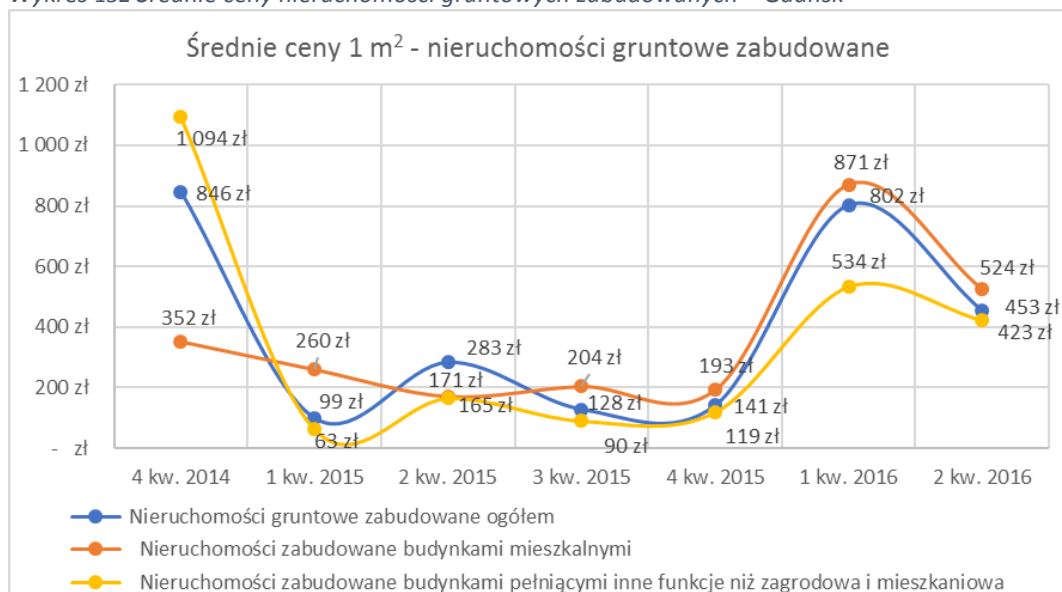
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Gdańsku odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w II kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach – od 99 do 802 zł/m². Przy czym pomijając średnią z I kwartału 2016 roku, zakres ich zmienności był widocznie mniejszy – od 99 do 453 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w poszczególnych kwartałach w różnym stopniu przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi obu typów.

Wykres 132 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Gdańsk



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

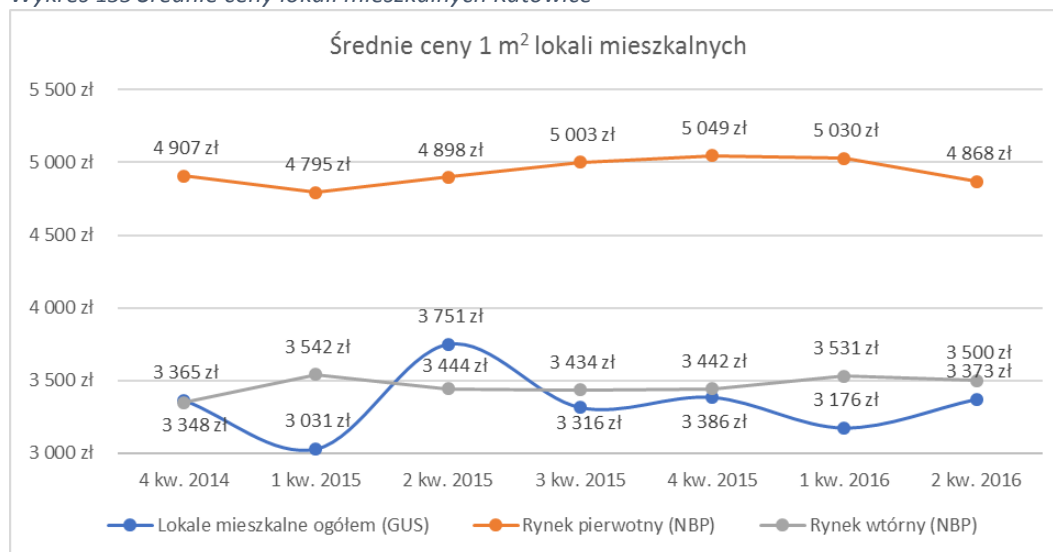
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie, przyjmowały wartości z zakresu 63–534 zł/m², przy czym w 2015 roku wahały się w przedziale 63–165 zł/m². Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w I i II kwartale 2016 nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała nieco mniejsza zmienność, zwłaszcza w 2015 roku, kiedy notowały powolny spadek z poziomu 260 do 193 zł/m². Skokowy wzrost średnich cen zaszedł w I i II kwartale 2016 roku – podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Także w tym przypadku zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen, co świadczy o tym, że przedmiotem transakcji były odmienne rodzaje nieruchomości.

4.5.4 Katowice

Lokale mieszkalne

Wykres 133 Średnie ceny lokali mieszkalnych Katowice



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Katowicach w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 3031 zł/m² do 3751 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się dużymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami bez wyraźnego trendu wzrostowego lub spadkowego.

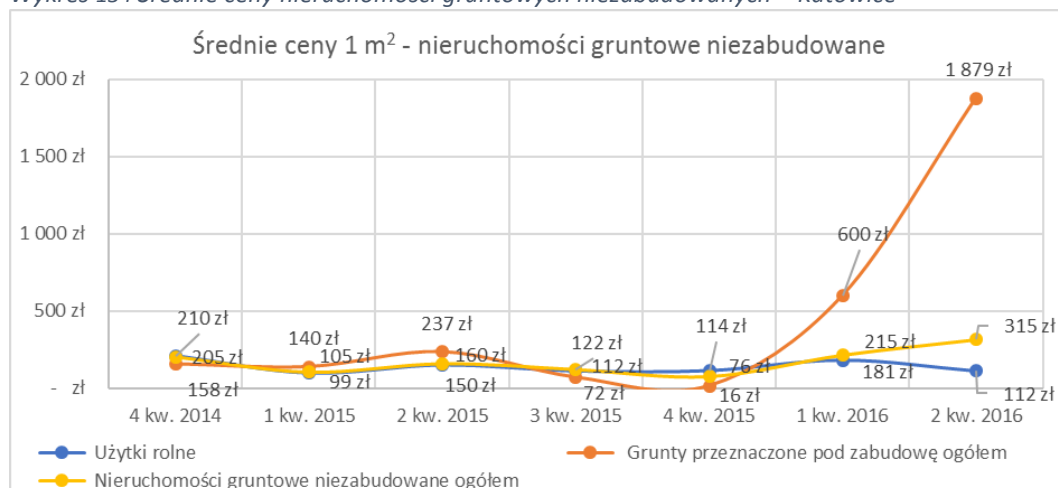
Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP w Katowicach wskazują na tendencję rosnącą cen na rynku pierwotnym do I kwartału 2016 roku oraz na lekki wzrost na rynku wtórnym.

Wyraźnie wyższy poziom notowały lokale mieszkalne na rynku pierwotnym, których średnia cena wahała się w przedziale 4795–5049 zł/m². W tym samym czasie średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wahała się od 3434 zł/m² do 3531 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują na wyższą niż wynikałoby to z danych GUS średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku wtórnym według danych NBP jest wyższa od średniej dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Średnia cena lokali na rynku pierwotnym według danych NBP była w analizowanym okresie przeciętnie o około 48% wyższa od średniej lokali mieszkalnych ogółem i 42% wyższa od średniej dla lokali na rynku wtórnym. W tym samym czasie średnia cena na rynku wtórnym według danych NBP była przeciętnie o około 4% wyższa od średniej lokali mieszkalnych ogółem według danych GUS.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 134 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Katowice



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Katowicach dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną oraz pojedyncze transakcje gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 76–315 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale od 99–181 zł/m². Kierunek zmian w poszczególnych kwartałach był zmienny, jednak średnie ceny w poszczególnych kwartałach w ujęciu całego badanego okresu wykazywały tendencję rosnącą.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie kształtowały się na bardzo zróżnicowanym poziomie w zakresie 16–1879 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami w tak krótkim czasie zwłaszcza z uwagi na sinusoidalne wahania średnich cen. Dlatego też przyczyny zmian cen należy upatrywać przede wszystkim w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o odmiennej charakterystyce, ale zakwalifikowane do tej samej grupy, co miało decydujący wpływ na poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach.

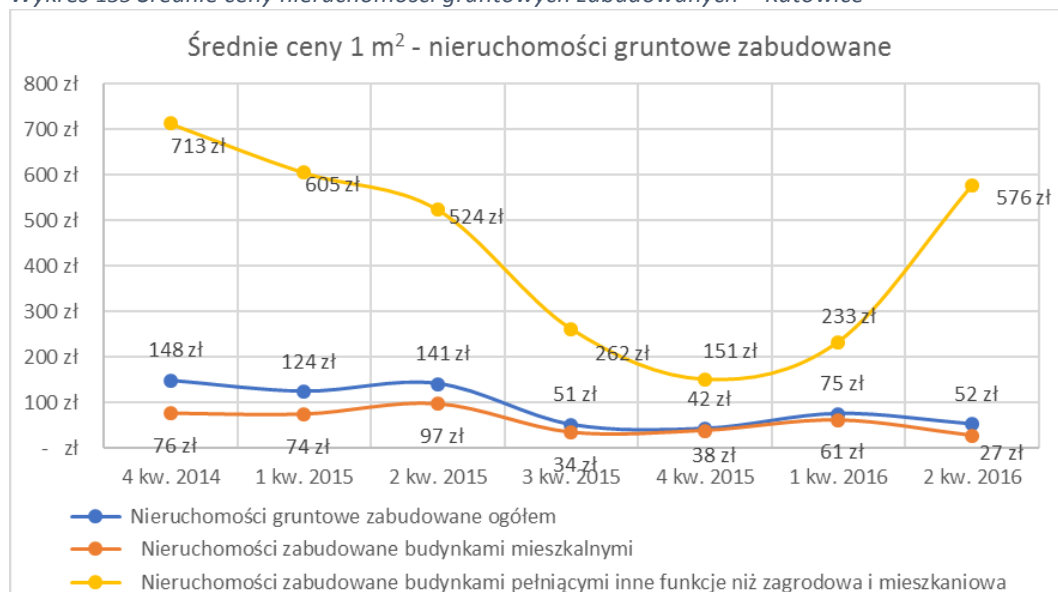
Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Katowicach odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w II i IV kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowała istotna zmienność w poszczególnych kwartałach – od 42 do 141 zł/m². Znaczny spadek średnich cen nastąpił w III kwartale 2015 roku, od tego czasu średnia cena nie przekroczyła 75 zł. Średnie ceny nieruchomości

gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Wykres 135 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Katowice



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie, przyjmowały wartości z zakresu 151–605 zł/m², przy czym pod koniec 2015 i na początku 2016 roku wahały się w przedziale 151–262 zł/m². Tak duże zmiany cen średnich w ujęciu kwartalnym nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała znacznie mniejsza zmienność, zwłaszcza od II połowy 2015 roku, kiedy notowały powolny spadek z poziomu 75–90 zł/m² do 30–60 zł/m². Skokowy wzrost średnich cen miał zaszedł w I i II kwartale 2016 roku – podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

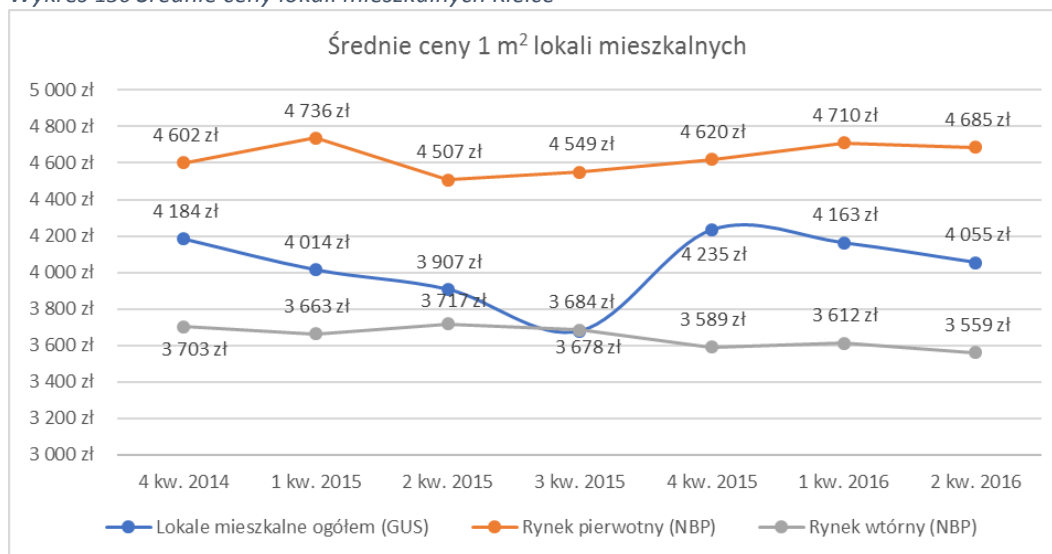
4.5.5 Kielce

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Kielcach w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 3678 zł/m² do 4235 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się dużymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami, zwłaszcza w okresie II i III kwartale 2015 roku. Zgodnie z danymi GUS średnie ceny spadały w I połowie 2015 roku, by następnie skokowo wzrosnąć między III i IV kwartałem. W I połowie 2016 roku średnie ceny ponownie zaczęły spadać.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP, dla rynku lokalnego w Kielcach wskazują na tendencję rosnącą cen na rynku pierwotnym do II kwartału 2015 roku oraz na stabilizację cen na rynku wtórnym.

Wykres 136 Średnie ceny lokali mieszkalnych Kielce



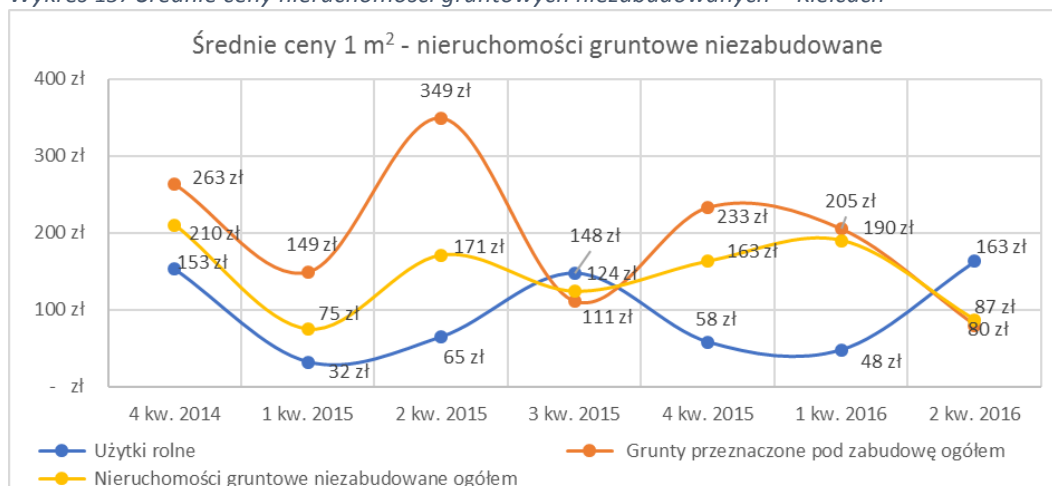
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Wyraźnie wyższy poziom notowały średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, w poszczególnych kwartałach wahały się w przedziale 4507–4763zł/m². W tym samym czasie średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wahała się od 3559 zł/m² do 3717 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują na wyższą, niż wynikałoby to z danych GUS średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku wtórnym według danych NBP jest wyższa w niektórych kwartałach od średniej dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Średnia cena lokali na rynku pierwotnym według danych NBP była w analizowanym okresie przeciętnie o około 15% wyższa od średniej lokali mieszkalnych ogółem i 27% wyższa od średniej dla lokali na rynku wtórnym. W tym samym czasie średnia cena na rynku wtórnym według danych NBP była przeciętnie o około 9% niższa od średniej lokali mieszkalnych ogółem według danych GUS.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 137 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Kielcach



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

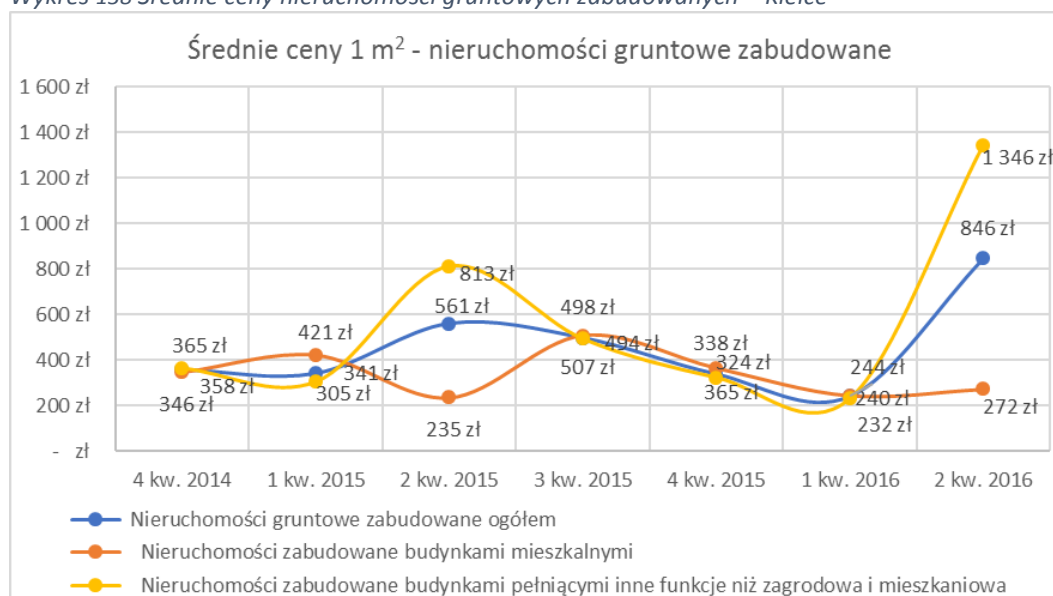
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Kielcach dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną oraz pojedynczych transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 75–190 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie – w ujęciu całego analizowanego okresu widoczna jest tendencja wzrostowa. Jak wynika z analizy zmienności, zbliżony wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami obu typów.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale od 32–163 zł/m². Zmiany miały charakter sinusoidalny bez wyraźnej tendencji wzrostowej lub spadkowej. Warunki rynkowe nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen pomiędzy poszczególnymi kwartałami w tak krótkim czasie.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie kształtowały się w zakresie 80–349 zł/m², przy czym zmiany między kolejnymi kwartałami miały charakter sinusoidalny. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami w tak krótkim czasie zwłaszcza z uwagi na sinusoidalne wahania średnich cen. Dlatego przyczyny zmian cen należy upatrywać przede wszystkim w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o odmiennej charakterystyce, ale zakwalifikowane do tej samej grupy, co miało decydujący wpływ na poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 138 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Kielce



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Kielcach odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w I kwartale 2016 roku.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały duże wahania w poszczególnych kwartałach – od 240 do 846 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych

zabudowanych ogółem były kształtowane w dominującej części w poszczególnych kwartałach przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi różnych typów.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości z zakresu 232–1346 zł/m², przy czym w II kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku zaszedł skokowy wzrost średniej ceny. Tak duże zmiany cen średnich w ujęciu kwartalnym nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

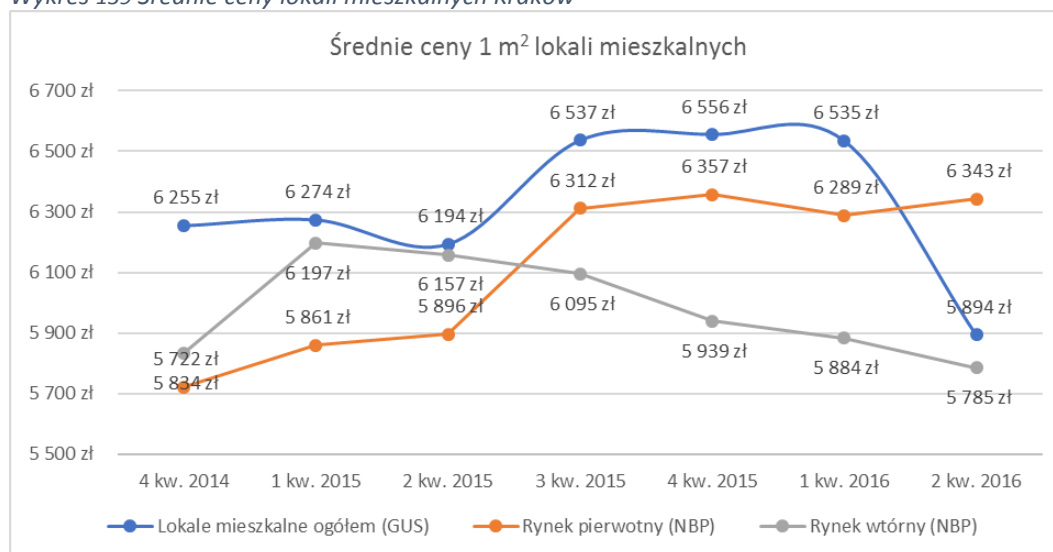
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała znacznie mniejsza zmienność, zwłaszcza od II połowy 2015 roku, kiedy notowały z kwartału na kwartał widoczny spadek z 507 do 242 zł/m². Skokowy wzrost średnich cen zaszedł w I i II kwartale 2015 roku.

4.5.6 Kraków

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Krakowie w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 5894 zł/m² do 6556 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się dużymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami, zwłaszcza spadek średniej ceny II kwartale 2016 roku. Zgodnie z danymi GUS średnie ceny lekko spadały w I połowie 2015 roku, by następnie skokowo wzrosnąć między II i III kwartałem i utrzymać się na poziomie około 6500 zł/m² do wspomnianego spadku w II kwartale 2016 roku.

Wykres 139 Średnie ceny lokali mieszkalnych Kraków



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

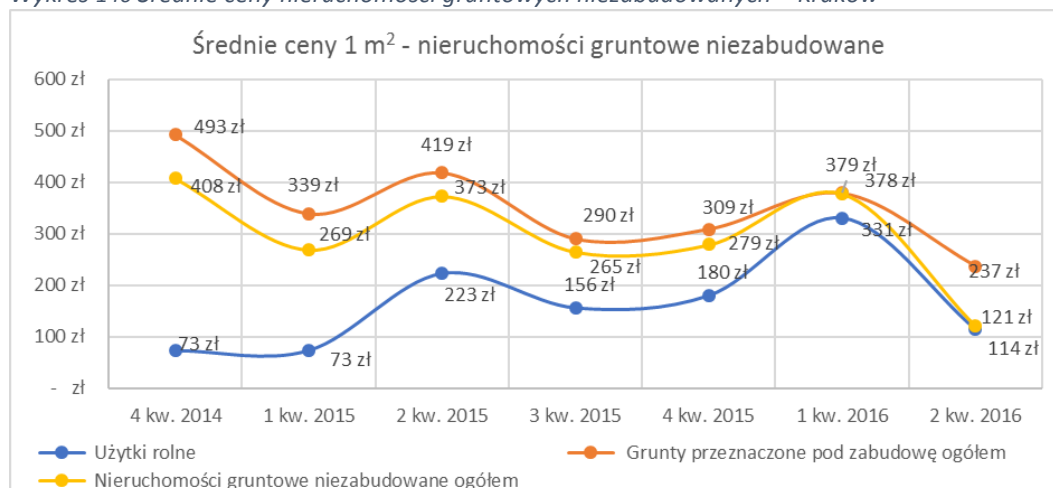
Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP dla rynku lokalnego w Krakowie charakteryzuje podobna zmienność jak w przypadku ujęcia w oparciu o dane GUS, z tym że wzrost cen był kontynuowany także w II kwartale 2016 roku. Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym spadały od początku 2015 roku.

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, notowały wyższy poziom od rynku wtórnego od III kwartału 2015 roku. W poszczególnych kwartałach rosły w przedziale 5861–6343 zł/m². W tym samym czasie średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym spadała z 6197 zł/m² do 5785 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują na niższą, niż wynikałoby to z danych GUS średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku pierwotnym i wtórnym według danych NBP jest niższa od średniej ceny dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Krakowie dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną oraz pojedynczych transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 121–378 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie – w ujęciu całego analizowanego okresu widoczna jest nieznaczna tendencja spadkowa. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wykres 140 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Kraków



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 73–223 zł/m². Dane z I kwartału 2016 roku należy pominąć z uwagi na to, że zanotowano tylko jedną transakcję. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen pomiędzy poszczególnymi kwartałami co świadczy o zróżnicowanym zbiorze nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie charakteryzowała tendencja spadkowa w zakresie 419–237 zł/m², przy czym w I i II kwartale 2016 roku zanotowano widocznie mniej transakcji nieruchomościami tego typu.

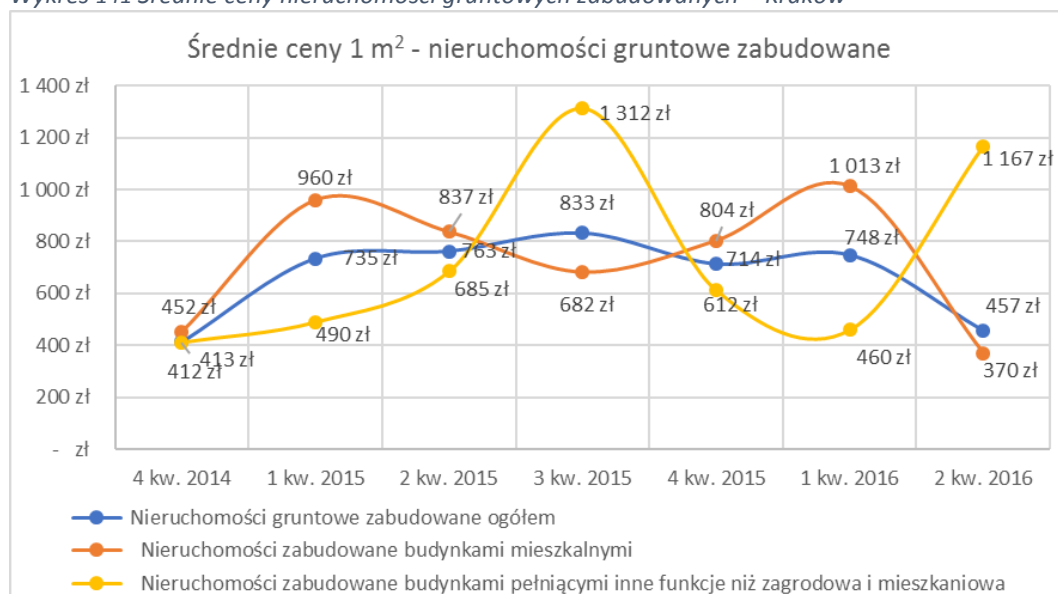
Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Krakowie odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie kilku kwartałach.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania w poszczególnych kwartałach – od 457 do 833 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w podobnym stopniu przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi obu rodzajów.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości 412–1312 zł/m², przy czym w III kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku zaszedł skokowy wzrost średniej ceny. Tak duże zmiany cen średnich w ujęciu kwartalnym nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Wykres 141 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Kraków



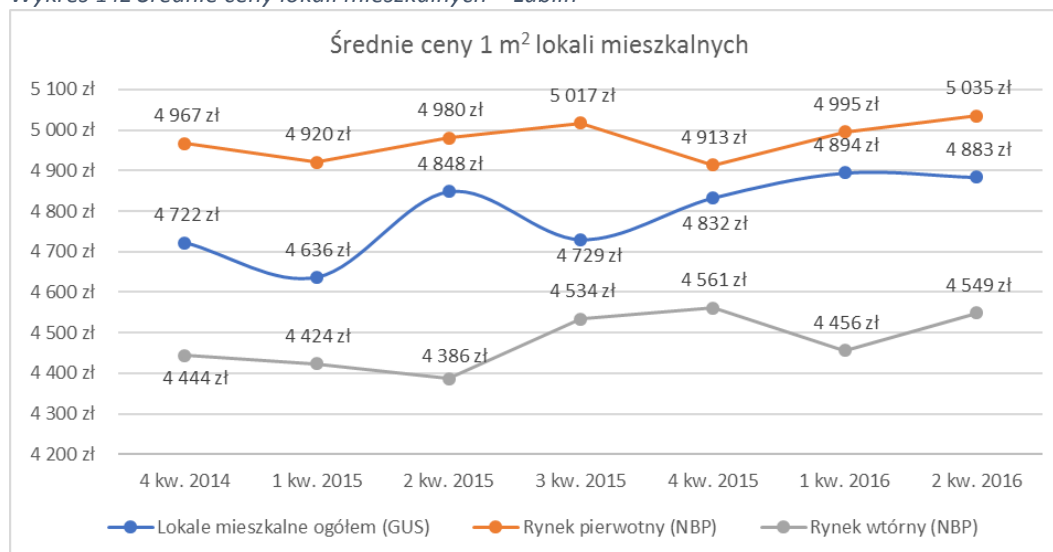
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała podobna zmienność, zwłaszcza w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku, kiedy notowały z kwartału na kwartał skokowy wzrost z 460 do 1167 zł/m².

4.5.7 Lublin

Lokale mieszkalne

Wykres 142 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Lublin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Lublinie w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4636 zł/m² do 4894 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się umiarkowanymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami. Zgodnie z danymi GUS średnie ceny wahały się w I połowie 2015 roku, by następnie powoli rosnąć z poziomu około 4700 zł/m² do niespełna 4900 zł/m².

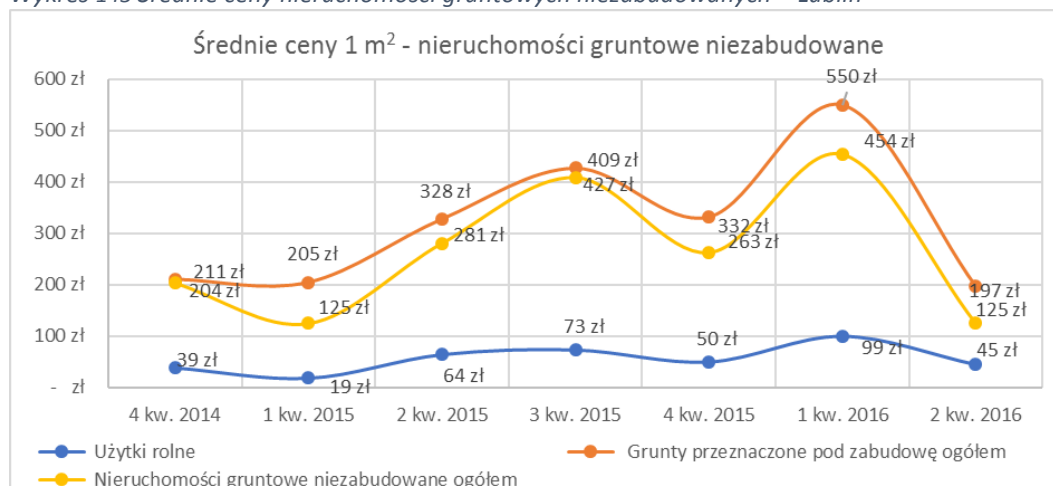
Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP dla rynku lokalnego w Lublinie wskazują na stabilizację cen na rynku pierwotnym oraz na tendencję wzrostową średnich cen na rynku wtórnym.

Wyraźnie wyższy poziom notowały średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, w poszczególnych kwartałach wahały się w przedziale 4920–5035 zł/m². W tym samym czasie średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wahała się od 4386 zł/m² do 4561 zł/m². Wahania cen na rynku pierwotnym i wtórnym są nieznaczne. Na koniec okresu średnie ceny na obu rynkach były o około 5% wyższe niż na początku 2015 roku.

Średnia cena lokali na rynku pierwotnym według danych NBP była w analizowanym okresie przeciętnie o około 4% wyższa od średniej ceny lokali mieszkalnych ogółem i 11% wyższa od średniej dla lokali na rynku wtórnym. W tym samym czasie średnia cena na rynku wtórnym według danych NBP była przeciętnie o około 7% niższa od średniej lokali mieszkalnych ogółem według danych GUS.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 143 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Lublin



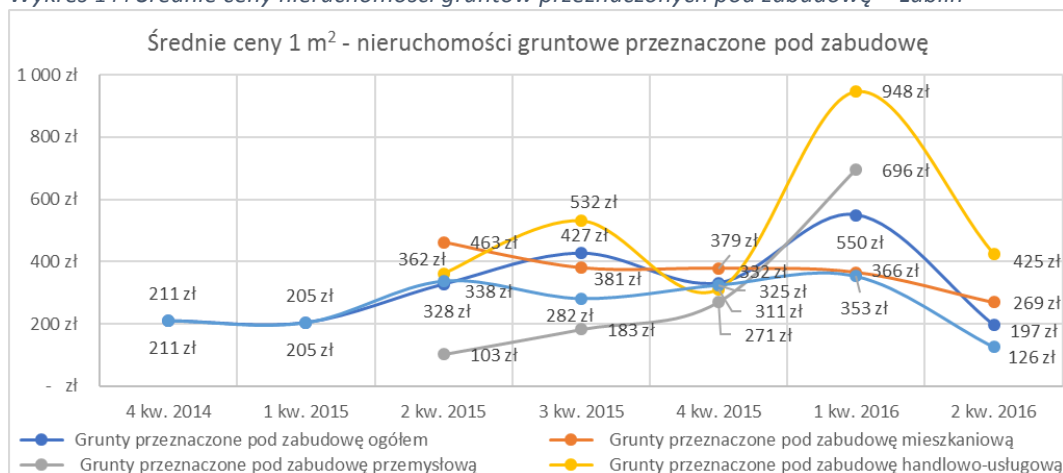
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Lublinie dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz pojedynczych transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 125–545 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie – w ujęciu całego analizowanego okresu brak jest widocznej tendencji zmian. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 19–99 zł/m². Zmiany miały charakter sinusoidalny jednak w ujęciu całego okresu średnie ceny wykazywały tendencję wzrostową, przeważnie wahaając się od 45 do 99 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie kształtowały się w zakresie 197–550 zł/m² przy czym zmiany między kolejnymi kwartałami miały charakter sinusoidalny. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami – zwłaszcza między I i II kwartałem 2016 roku. Z uwagi na to przyczyny zmian cen należy upatrywać przede wszystkim w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o odmiennej charakterystyce, ale zakwalifikowane do tej samej grupy, co miało decydujący wpływ na poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach.

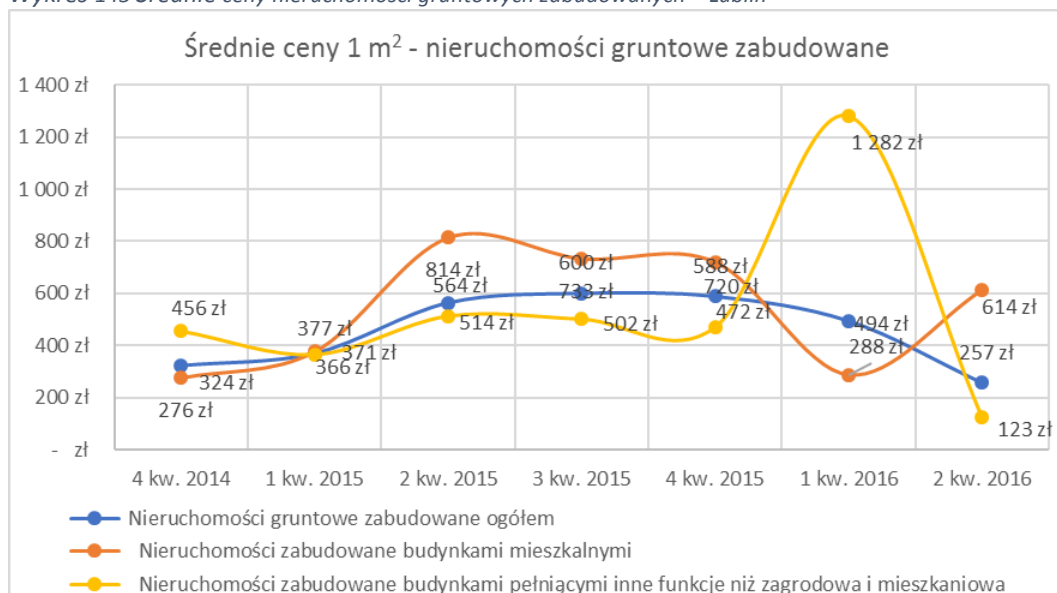
Wykres 144 Średnie ceny nieruchomości gruntów przeznaczonych pod budowę – Lublin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod budowę ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 145 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Lublin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Lublinie odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi nie odnotowano.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały duże wahania w poszczególnych kwartałach – od 257 do 732 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w dominującej części w poszczególnych kwartałach przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi różnych typów.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowały bardzo duże wahania, zwłaszcza w I i II kwartale 2016 roku.

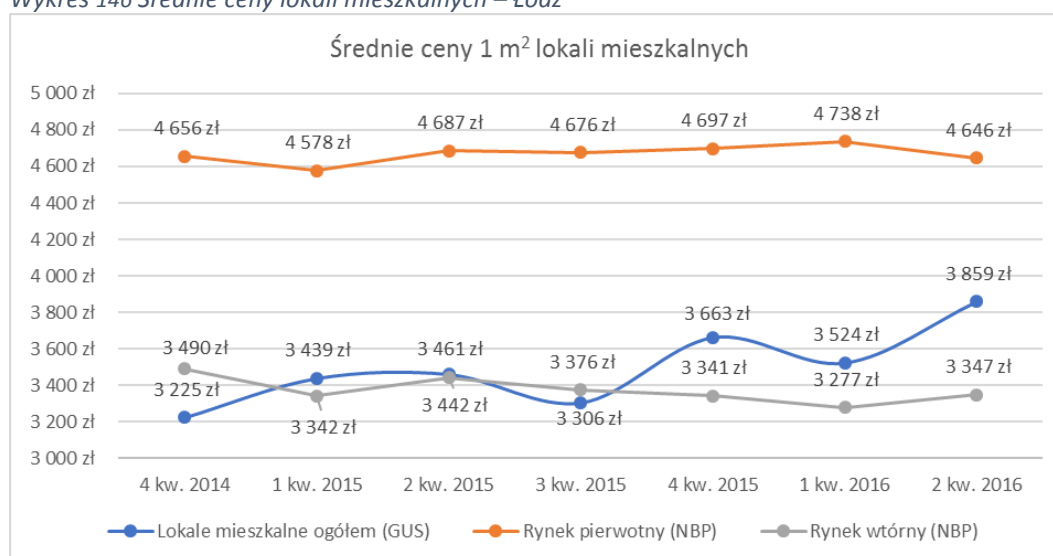
Przyczyną tego typu zmian była przede wszystkim niewielka liczba transakcji zawartych w tym okresie, co powodowało, że pojedyncze transakcje mogły w dużej mierze decydować o poziomie średniej ceny. W 2015 roku średnie ceny w kwartałach przyjmowały wartości z zakresu 366–512 zł/m², wykazując tendencję rosnącą.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowały podobnie duże wahania, od 377 do 814 zł/m². Tak duże zmiany cen średnich w ujęciu kwartalnym następujące w kolejnych kwartałach nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

4.5.8 Łódź

Lokale mieszkalne

Wykres 146 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Łódź



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Łodzi w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 3306 zł/m² do 3859 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się umiarkowanymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami. Zgodnie z danymi GUS średnie ceny w całym analizowanym okresie wzrastały.

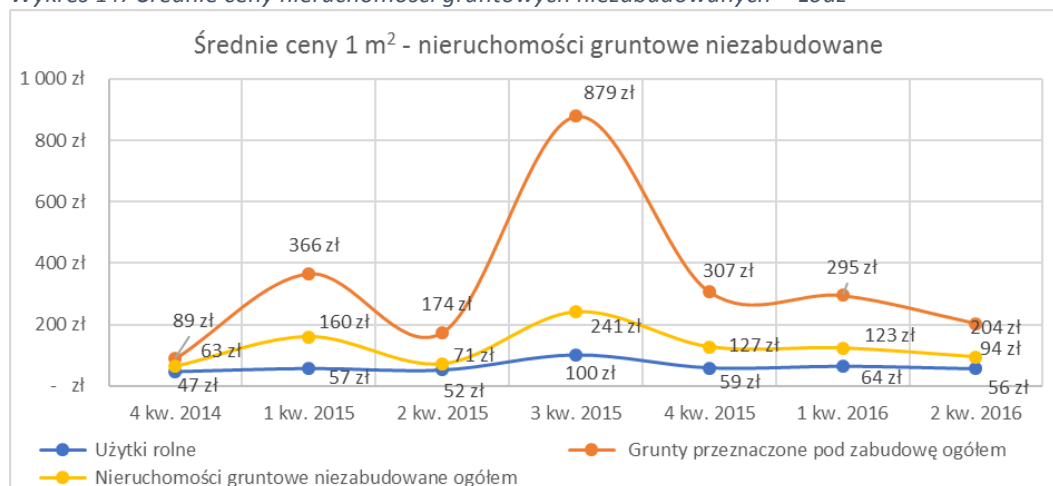
Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP dla rynku lokalnego w Łodzi charakteryzuje stabilizacja i niewielkie wahania pomiędzy kwartałami.

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, notowały wyraźnie wyższy poziom od rynku wtórnego. W poszczególnych kwartałach rosły w przedziale 4578–4738 zł/m², niewielka korekta zaszła w II kwartale 2016 roku. W tym samym czasie średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wahała się między 3277 zł/m² a 3461 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują w pojedynczych kwartałach na wyższą, niż wynikałoby to z danych GUS, średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku pierwotnym i wtórnym według danych NBP jest wyższa od średniej ceny dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Łodzi dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną oraz pojedynczych transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 71–241 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie – w ujęciu całego analizowanego okresu można mówić o stabilizacji cen w okolicach 100–120 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Wykres 147 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Łódź



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 52–100 zł/m². Przy czym w większości kwartałów średnie były na poziomie 52–64 zł/m², co świadczy o stabilizacji cen.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie charakteryzowały bardzo duże wahania w zakresie 174–879 zł/m², przy czym nawet pomijając dane za III kwartał 2015 roku wahania obejmowały przedział od 174 do 366 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami, co świadczy o zróżnicowanym zbiorze nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

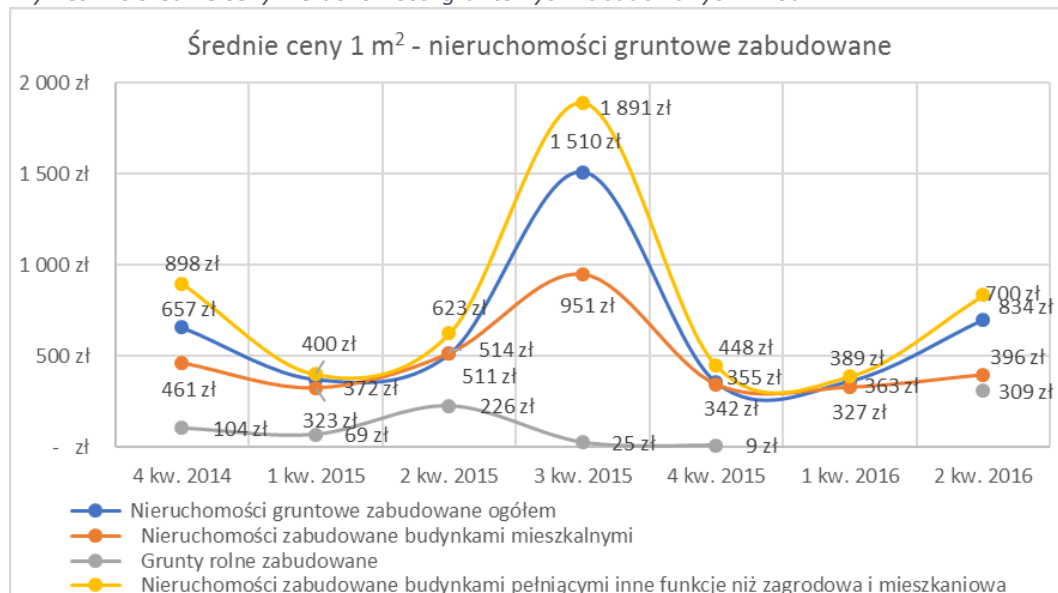
W analizowanym okresie w Łodzi odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania w poszczególnych kwartałach – od 372 do 1510 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości 389–1831 zł/m²,

przy czym pomijając jednorazowy wzrost średniej w II kwartale 2015 roku zakres ich zmienności nadal pozostawał bardzo duży 389–700 zł/m². Tak duże zmiany cen średnich w ujęciu kwartalnym nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Wykres 148 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Łódź



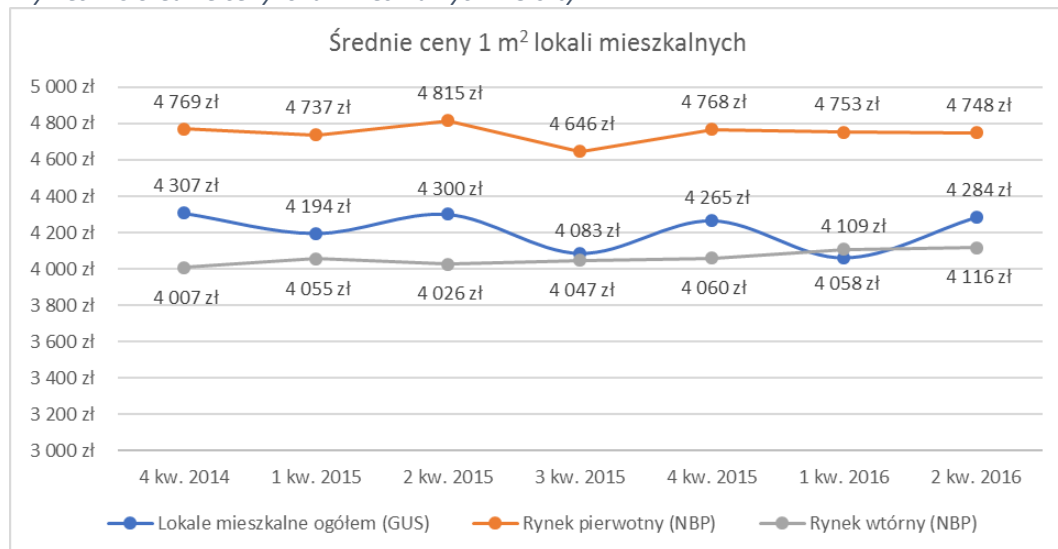
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowały mniejsze wahania, zwłaszcza jeżeli pominiemy skokowy wzrost w III kwartale 2015 roku. W takim przypadku zakres ich zmienności to 323–514 zł/m². W perspektywie całego analizowanego okresu można mówić o stabilizacji cen tego typu nieruchomości na poziomie około 350–400 zł/m².

4.5.9 Olsztyn

Lokale mieszkalne

Wykres 149 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Olsztyn



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Olsztynie w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4083 zł/m² do 4300 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się umiarkowanymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami o zróżnicowanym kierunku, nie wykazując tendencji spadkowej lub wzrostowej w analizowanym okresie.

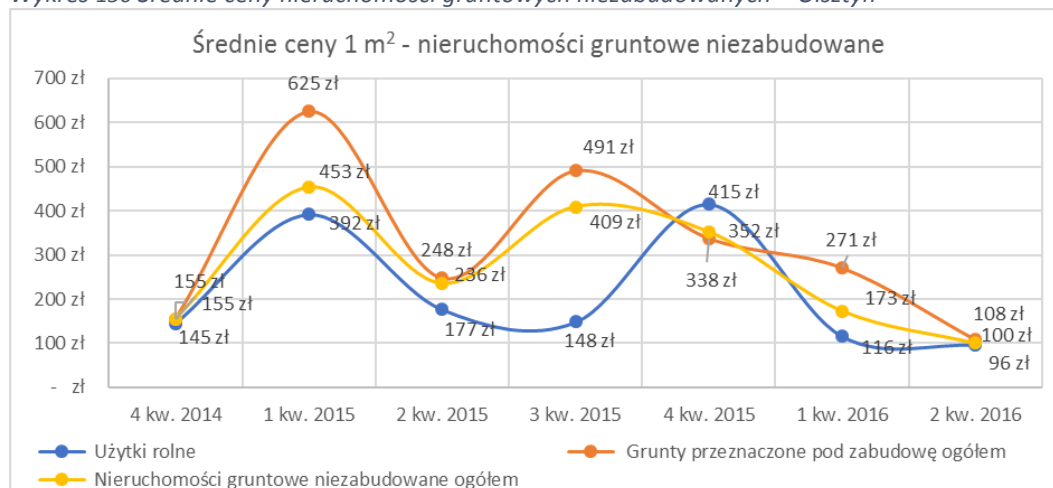
Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP dla rynku lokalnego w Olsztynie charakteryzuje stabilizacja na rynku pierwotnym i powolny wzrost na rynku wtórnym.

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, notowały znacznie wyższy poziom od rynku wtórnego. W poszczególnych kwartałach wahały się w przedziale 4646–4815 zł/m² jednak bez wyraźnego trendu. W tym samym czasie średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym rosła z poziomu 4026 zł/m² w II kwartale 2015 roku do 4116 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują w pojedynczych kwartałach na wyższą, niż wynikałoby to z danych GUS, średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku pierwotnym i wtórnym według danych NBP jest wyższa od średniej ceny dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Średnie ceny lokali na rynku pierwotnym były w analizowanym okresie przeciętnie o około 17% wyższe od cen na rynku wtórnym.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 150 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Olsztyn



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Olsztynie dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 100–453 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie – w ujęciu całego analizowanego okresu można jednak mówić o tendencji spadkowej cen. Jak wynika z

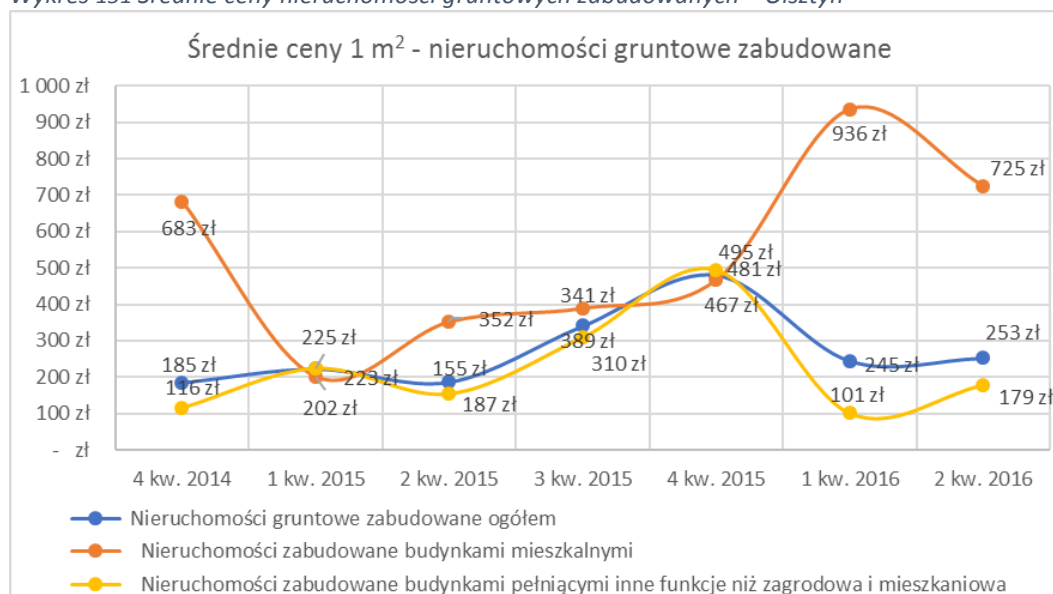
analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w poszczególnych okresach miały transakcje gruntami obu rodzajów.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 116–415 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami, co świadczy o zróżnicowanym zbiorze nieruchomości będących przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie charakteryzowała bardzo duża zmienność w zakresie 108–625 zł/m². W ujęciu całego okresu można mówić o ich tendencji spadkowej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 151 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Olsztyn



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Olsztynie odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi nie odnotowano.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania w poszczególnych kwartałach – od 187 do 481 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości 101–495 zł/m², przy czym w III i IV kwartale 2015 roku zaszedł skokowy wzrost średniej ceny. W pozostałych kwartałach ceny wahały się od 101 do 202 zł/m². Skokowe zmiany średnich cen w ujęciu kwartalnym jak w III i IV kwartale 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała jeszcze większa zmienność, zwłaszcza w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku, kiedy notowały z kwartału na kwartał skoki wzrost z 495 zł/m² do 936 i 725 zł/m².

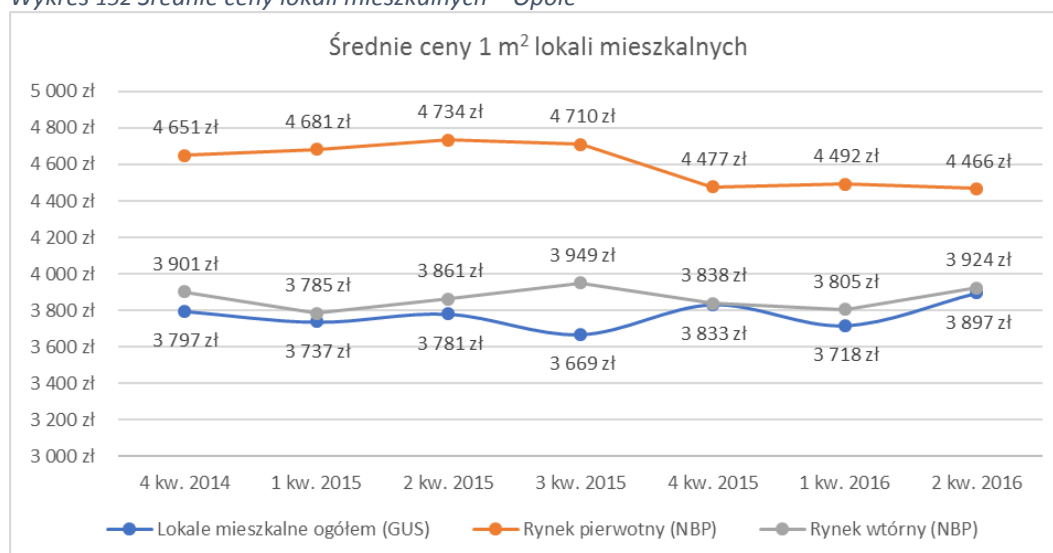
4.5.10 Opole

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Opolu w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 3669 zł/m² do 3897 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się umiarkowanymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami o zróżnicowanym kierunku, nie wykazując tendencji spadkowej lub wzrostowej w analizowanym okresie.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP, dla rynku lokalnego w Opolu charakteryzują lekkie wahania na rynku wtórnym. Na rynku pierwotnym obserwowana była stabilizacja cen w I połowie 2015 i na początku 2016 roku, po widocznym spadku w II połowie 2015 roku.

Wykres 152 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Opole



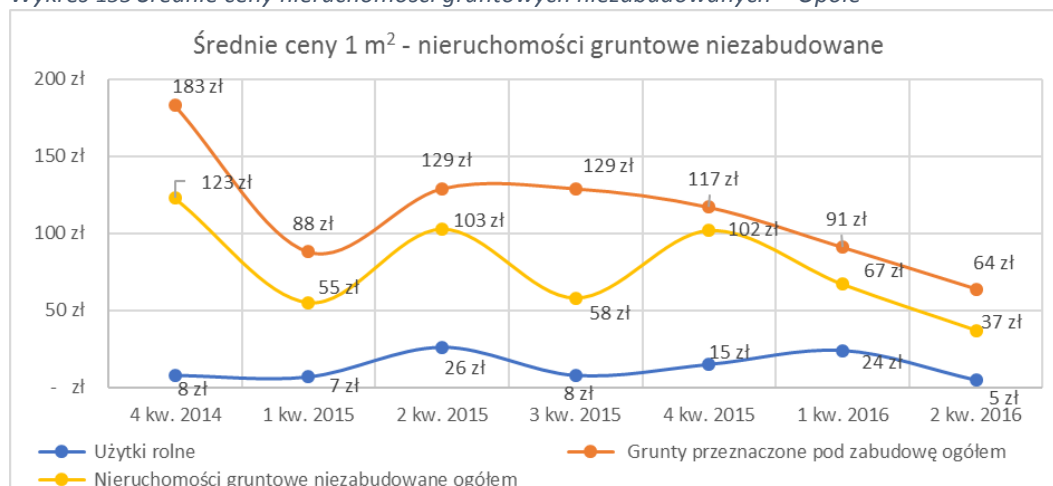
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, notowały znacznie wyższy poziom od rynku wtórnego. W poszczególnych kwartałach wahały się w przedziale 4466–4734 zł/m². Spadek nastąpił w III kwartale 2015 roku, następnie ceny utrzymywały się w zakresie 4450–4500 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują we wszystkich kwartałach na wyższą, niż wynikałoby to z danych GUS, średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku pierwotnym i wtórnym według danych NBP jest wyższa od średniej ceny dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Średnie ceny lokali na rynku pierwotnym były w analizowanym okresie przeciętnie o około 19% wyższe od cen na rynku wtórnym.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 153 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Opole



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Opolu dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 37–103 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie – w ujęciu całego analizowanego okresu można jednak mówić o tendencji spadkowej cen. Jak wynika z analizy zmienności, podobny wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w poszczególnych okresach miały transakcje gruntami obu rodzajów.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 5–26 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie na tyle regularnie, że nie można mówić o występowaniu jasnej tendencji zmiany średnich cen.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie były na znacznie wyższym poziomie i charakteryzowała je większa zmienność w zakresie 64–129 zł/m². W ujęciu całego okresu można mówić o ich tendencji spadkowej średnich cen tego typu nieruchomości.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

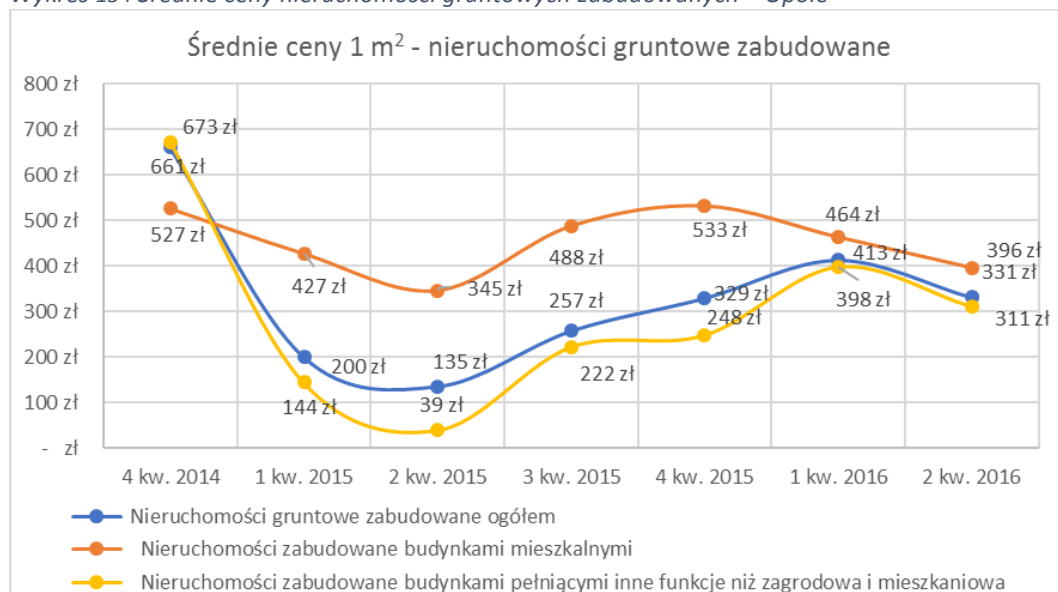
W analizowanym okresie w Opolu odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe, oraz w części analizowanych kwartałów pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały znaczne wahania w poszczególnych kwartałach – od 135 do 413 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości 39–398 zł/m², przy czym w I połowie 2015 roku średnie ceny tego typu nieruchomości były znacznie niższe aniżeli w 2016 roku. Skokowe zmiany średnich cen jak w I kwartale 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w

zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Wykres 154 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Opole



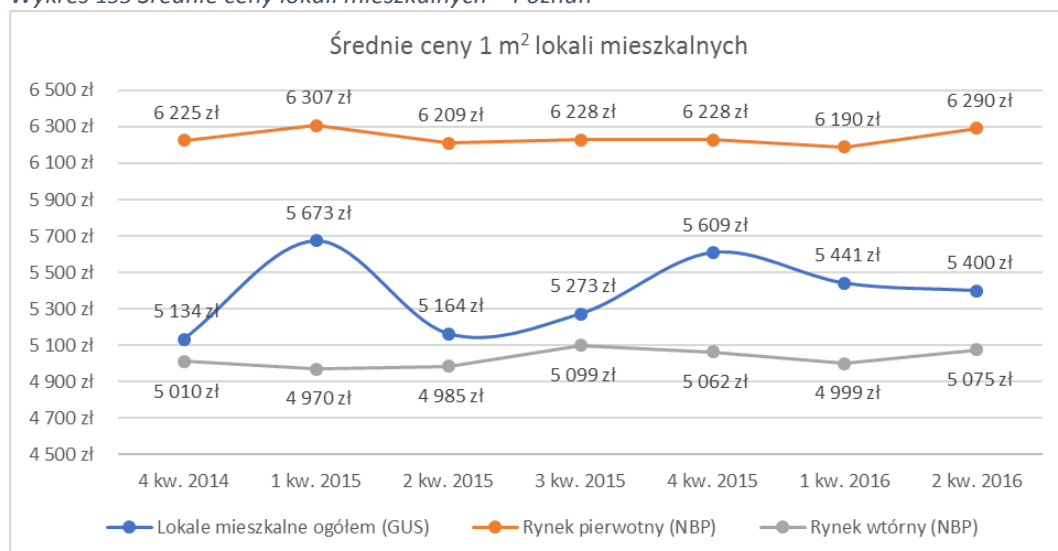
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała widocznie mniejsza zmienność od 345 zł/m² do 533 zł/m². Widoczny był ich spadek w I połowie 2015, następnie wzrost w II połowie 2015 i korekta wzrostu na początku 2016 roku.

4.5.11 Poznań

Lokale mieszkalne

Wykres 155 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Poznań



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Poznaniu w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 5164 zł/m² do 5673 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się znacznymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami o zróżnicowanym kierunku, w całym analizowanym okresie wykazując tendencję wzrostową.

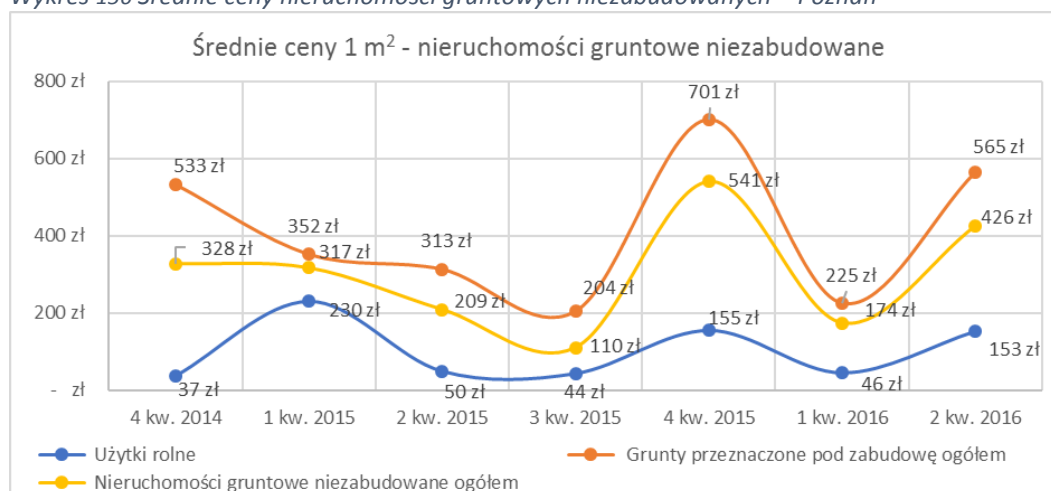
Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP dla rynku lokalnego w Poznaniu charakteryzują lekkie wahania na każdym z rynków. Dane świadczą o lekkim wzroście cen na rynku wtórnym oraz stabilizacji na rynku pierwotnym.

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, notowały znacznie wyższy poziom od rynku wtórnego (były przeciętnie o około 24% wyższe). W poszczególnych kwartałach wahały się w przedziale 6190–6307 zł/m². Na rynku wtórnym w tym czasie ceny wahały się w przedziale od 4970 do 5099 zł/m², wyższy poziom osiągając w II połowie analizowanego okresu.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Poznaniu dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Odnotowano pojedyncze transakcje gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 110–541 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie, z uwagi na co w ujęciu całego analizowanego okresu nie jest możliwe wskazanie jednolitego trendu zmian. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w poszczególnych okresach miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wykres 156 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Poznań



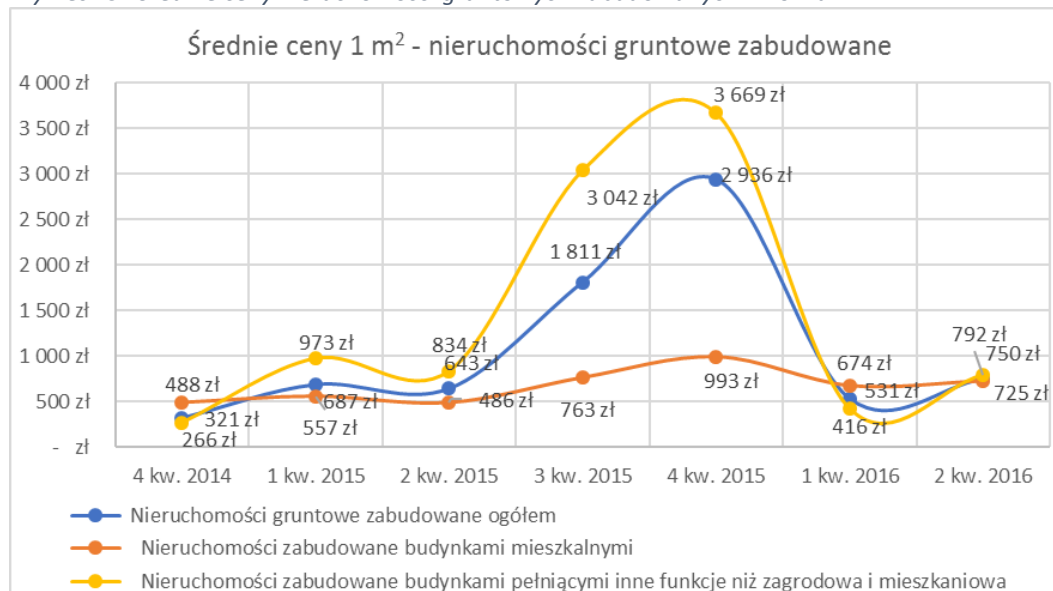
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale od 44–230 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie na tyle regularnie, że nie można mówić o występowaniu jasnej tendencji zmiany średnich cen.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie były na znacznie wyższym poziomie i charakteryzowała je większa zmienność w zakresie 204–701 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami, co świadczy o zróżnicowanym zbiorze nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 157 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Poznań



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Poznaniu odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe, oraz w III kwartale 2015 roku pojedynczą transakcją gruntem rolnym zabudowanym.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały bardzo duże wahania w poszczególnych kwartałach – od 531 do 2936 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

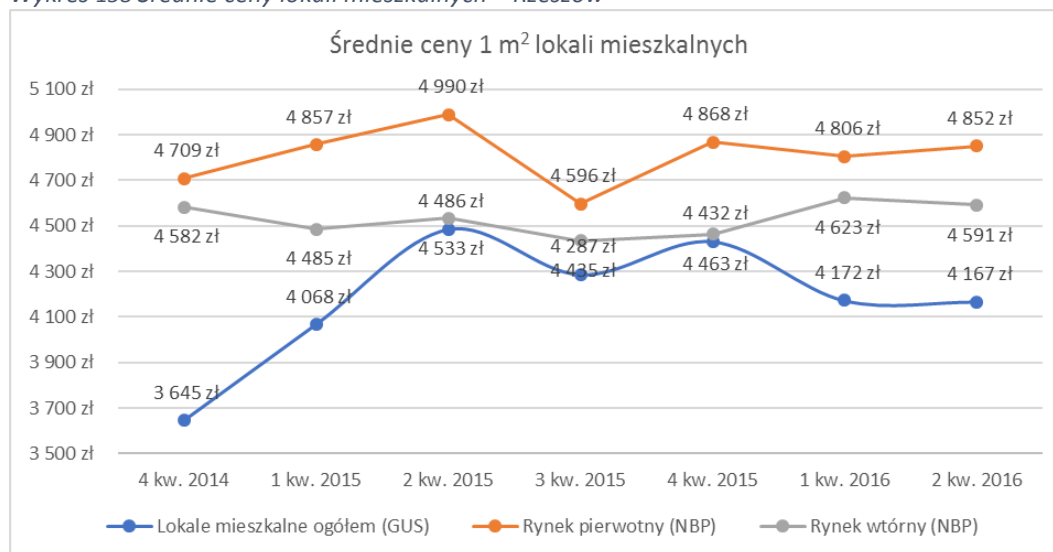
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości z zakresu 416–3699 zł/m², przy czym z pominięciem III i IV kwartału 2015 wahania te były wyraźnie niższe – na poziomie 416–973 zł/m². Skokowe zmiany średnich cen w ujęciu kwartalnym jak w III i IV kwartale 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny. Przykładem tego typu transakcji jest m.in. sprzedaż dużego centrum handlowego, która odbyła się w końcu 2015 roku w Poznaniu.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała widocznie mniejsza zmienność od 488 zł/m² do 993 zł/m². W kontekście całego analizowanego okresu widoczny był ich stopniowy wzrost.

4.5.12 Rzeszów

Lokale mieszkalne

Wykres 158 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Rzeszów



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Rzeszowie w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4068zł/m² do 4486 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się dużymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami, zwłaszcza wzrost średnich cen w I i II kwartale 2015 roku. Zgodnie z danymi GUS średnie widocznie rosły w I połowie 2015 roku, by następnie po okresie wahań ustabilizować się na początku 2016 roku na poziomie 4150–4200 zł/m².

Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP, dla rynku lokalnego w Rzeszowie charakteryzują znacznie mniejsze wahania na każdym z rynków. Dane świadczą o lekkim wzroście cen na rynku wtórnym i stabilizacji na początku 2016 roku na rynku pierwotnym.

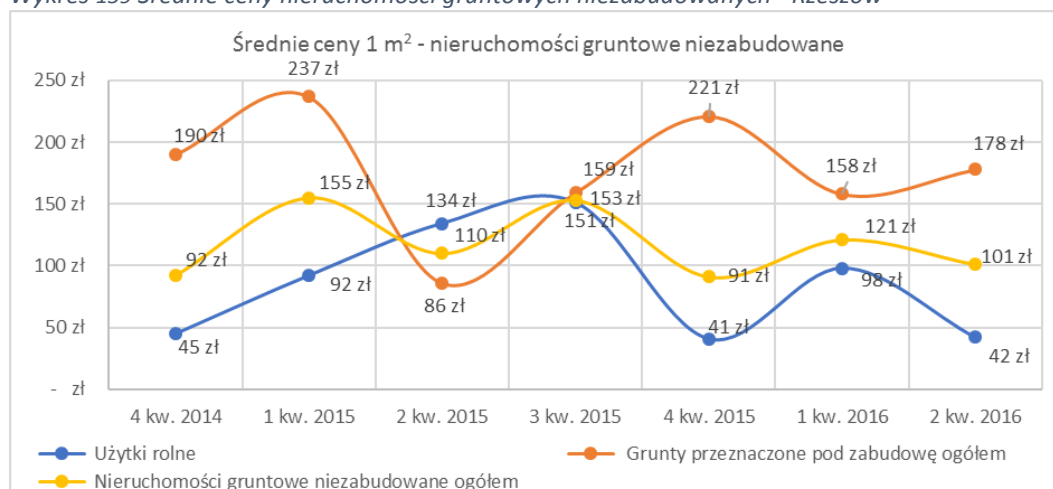
Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym notowały wyższy poziom od rynku wtórnego. W poszczególnych kwartałach rosły od IV kwartału 2015 roku w przedziale 4596–4868 zł/m². W tym samym czasie średnia kwartalna cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym rosła z poziomu 4435 zł/m² do 4623 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że dane gromadzone przez NBP wskazują na wyższą, niż wynikałoby to z danych GUS, średnią cenę, jako że średnia cena lokali na rynku pierwotnym i wtórnym według danych NBP jest wyższa od średniej ceny dla lokali w ujęciu ogólnym według danych GUS.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Rzeszowie dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 91–153 zł/m². Wzrosty i spadki następowały naprzemiennie – w

ujęciu całego analizowanego okresu nie uwidaczniał się trend zmiany cen. Jak wynika z analizy zmienności, dominujący wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje różnymi typami gruntów – zależnie od kwartału.

Wykres 159 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych –Rzeszów



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 41–151 zł/m². Średnie ceny rosły do III kwartału 2015 roku, by następnie spaść do poziomu z końca 2014 roku. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownych zmian cen między poszczególnymi kwartałami, co świadczy także o zróżnicowanym zbiorze nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

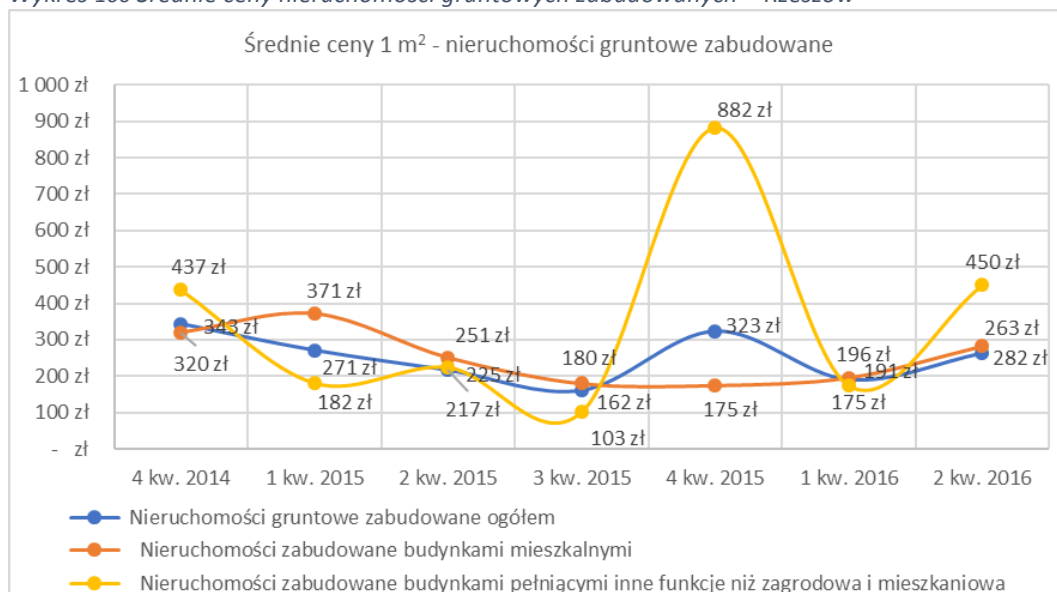
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie charakteryzowały duże wahania – na poziomie od 86 do 237zł/m², przy czym w I i II kwartale 2016 roku odnotowano względną stabilizację cen.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały umiarkowane wahania w poszczególnych kwartałach – od 162 do 323 zł/m², przy czym w większości przypadków średnie ceny mieściły się w przedziale od 200 do 300 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane głównie przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości z zakresu 103–250 zł/m², przy czym w IV kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku zaszedł skokowy wzrost średniej ceny. Tak duże zmiany cen średnich w ujęciu kwartalnym nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Wykres 160 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Rzeszów



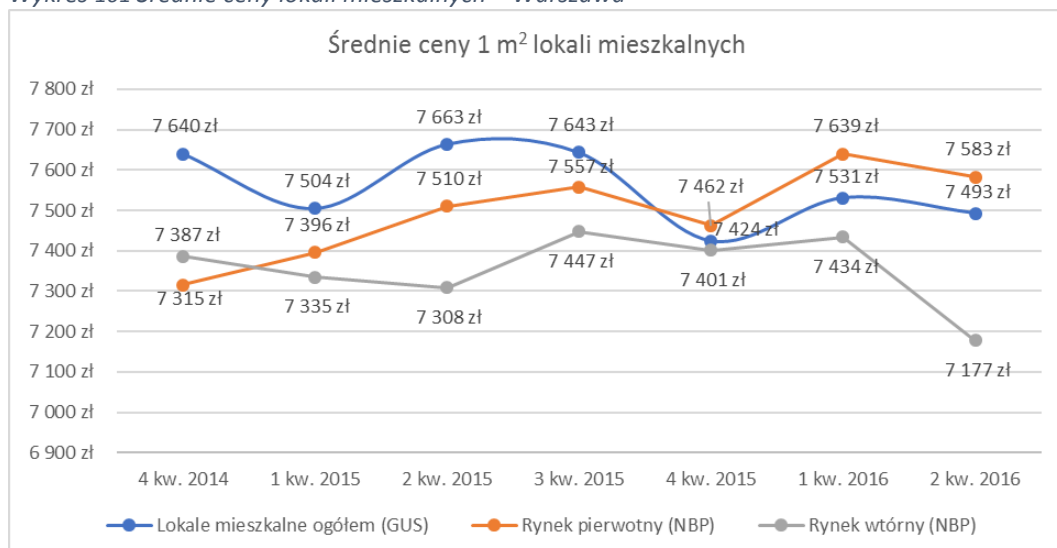
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała znacznie mniejsza zmienność. Ceny spadały w 2015 roku z 371 zł/m² do 175 zł/m², tendencja ta została odwrócona na początku 2016 roku.

4.5.13 Warszawa

Lokale mieszkalne

Wykres 161 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Warszawa



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Warszawie w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 7424 zł/m² do 7663 zł/m². W I połowie 2015 roku

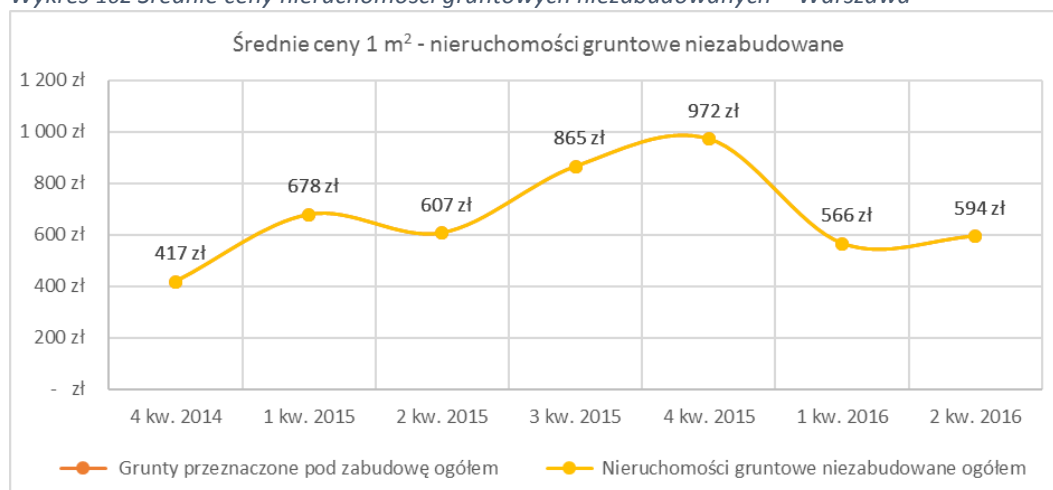
notowany był wzrost cen do poziomu 7633 zł/m², skorygowany w IV kwartale 2015 roku do 7424 zł/m². W kolejnych kwartałach poziom cen średnich powrócił do około 7500 zł/m².

Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP, dla rynku warszawskiego charakteryzują lekkie wahania na każdym z rynków. Dane świadczą o stabilnym wzroście na rynku pierwotnym i nieznacznej tendencji spadkowej na rynku wtórnym.

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym notowały tylko nieznacznie wyższy poziom od rynku wtórnego (były przeciętnie o około 2% wyższe). W poszczególnych kwartałach wahały się w przedziale 7396–7639 zł/m². Na rynku wtórnym w tym czasie ceny wahały się w przedziale od 7308 do 7447zł/m², w II kwartale 2016 roku spadając do 7177 zł/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 162 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Warszawa



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Warszawie dotyczyły tylko gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji użytkami rolnymi oraz gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi.

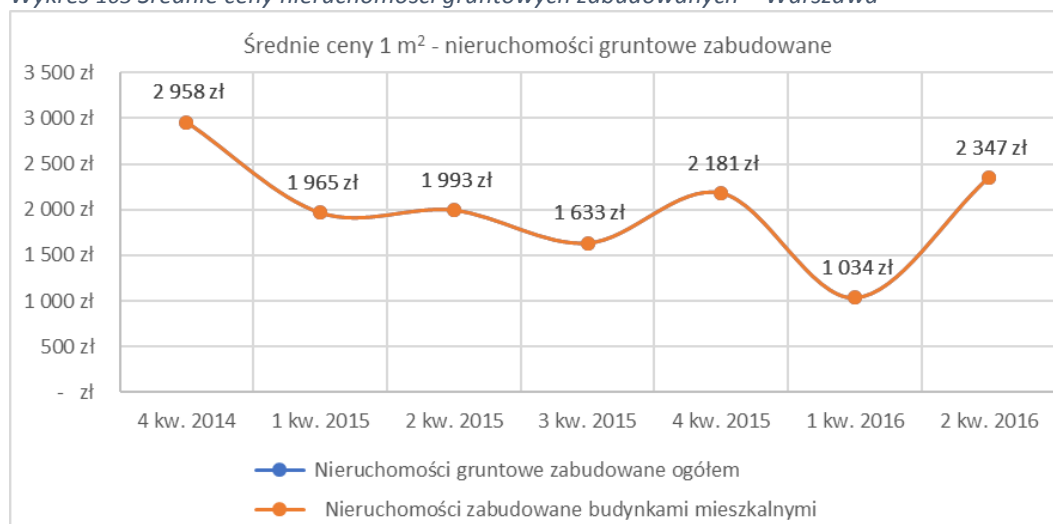
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie rosły do IV kwartału 2015 z 678 zł/m² w I kwartale 2015 do 972 zł/m² w IV kwartale 2015 roku. Tak duży wzrost nie jest uzasadniony zmianami rynkowymi, tylko charakterystyką nieruchomości będących przedmiotem transakcji. Potwierdzeniem tej tezy jest korekta poziomu średnich cen w I i II kwartale 2016 roku do poziomu zbliżonego sprzed skokowego wzrostu w III i IV kwartale 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Warszawie według danych GUS odnotowano jedynie transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Może to wskazywać na niekompletność danych zgromadzonych przez GUS w tym zakresie, wynikająca np. z klasyfikacji gruntów na terenie miasta stołecznego Warszawy.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała generalnie stabilizacja na poziomie około 2000 zł/m². Wyjątek stanowił spadek średniej w I kwartale 2016 roku, co nie znajduje wyjaśnienia w warunkach rynkowych. Z uwagi na powrót w II kwartale 2016 średniej ceny do poziomu zbliżonego do wcześniejszych kwartałów można uznać, że przyczyna zmiany średniej była inna niż zmiana warunków rynkowych.

Wykres 163 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Warszawa

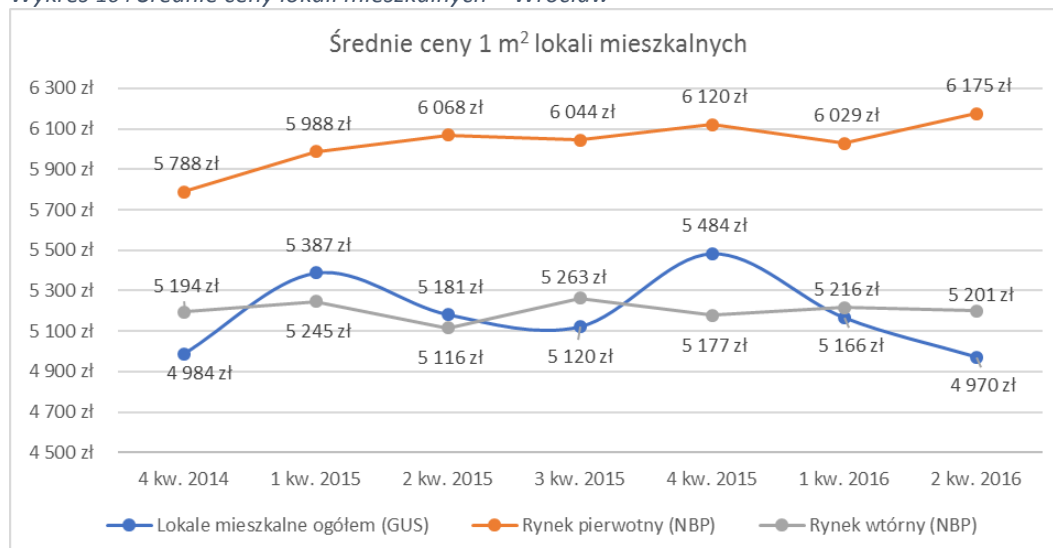


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

4.5.14 Wrocław

Lokale mieszkalne

Wykres 164 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Wrocław



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS we Wrocławiu w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4970 zł/m² do 5484 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się znacznymi jak na rynek lokali mieszkalnych wahaniami

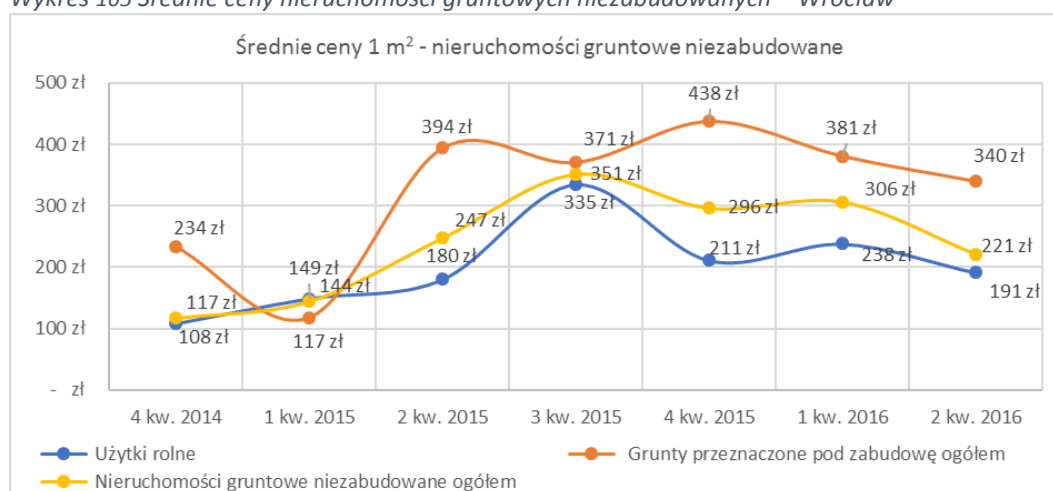
o zróżnicowanym kierunku, w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku wykazując się tendencją spadkową.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP, dla rynku lokalnego we Wrocławiu charakteryzują lekkie wahania na każdym z rynków. Dane świadczą o lekkim wzroście cen na rynku wtórnym i nieco silniejszym wzroście cen średnich na rynku pierwotnym.

Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym notowały znacznie wyższy poziom od rynku wtórnego (były przeciętnie o około 16% wyższe). W analizowanym okresie rosły w przedziale 5998–6175 zł/m². Na rynku wtórnym w tym czasie ceny wahały się w przedziale od 5116 do 5263 zł/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 165 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Wrocław



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

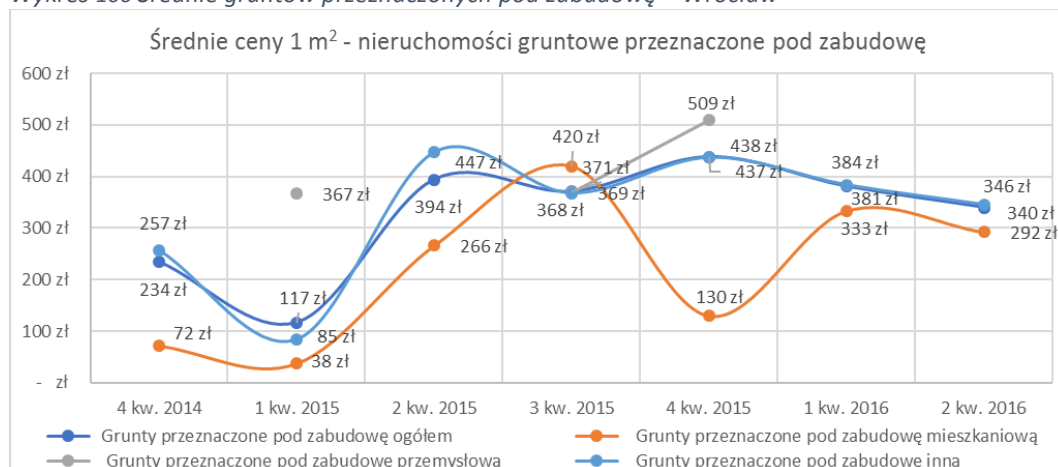
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi we Wrocławiu dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Nie odnotowano transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 144–351 zł/m². Ceny średnie rosły do III kwartału 2015 roku, by następnie na przestrzeni trzech analizowanych kwartałów spaść do poziomu 222 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w poszczególnych okresach miały transakcje dotyczące użytków rolnych.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 149–335 zł/m². Pomijając skokowy wzrost w III kwartale 2015 roku, zakres ich zmienności był znacznie mniejszy i obejmował przedział 149–238 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie były na znacznie wyższym poziomie i charakteryzowała je większa zmienność w zakresie 117–438 zł/m². Większość analizowanego okresu utrzymywały się bliżej górnej granicy, tj. w zakresie 340–438 zł/m², co świadczy o ich stabilizacji na tym poziomie. Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano

transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową i inną. Notowane średnie ceny dla tych typów nieruchomości przedstawia wykres poniżej.

Wykres 166 Średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę – Wrocław



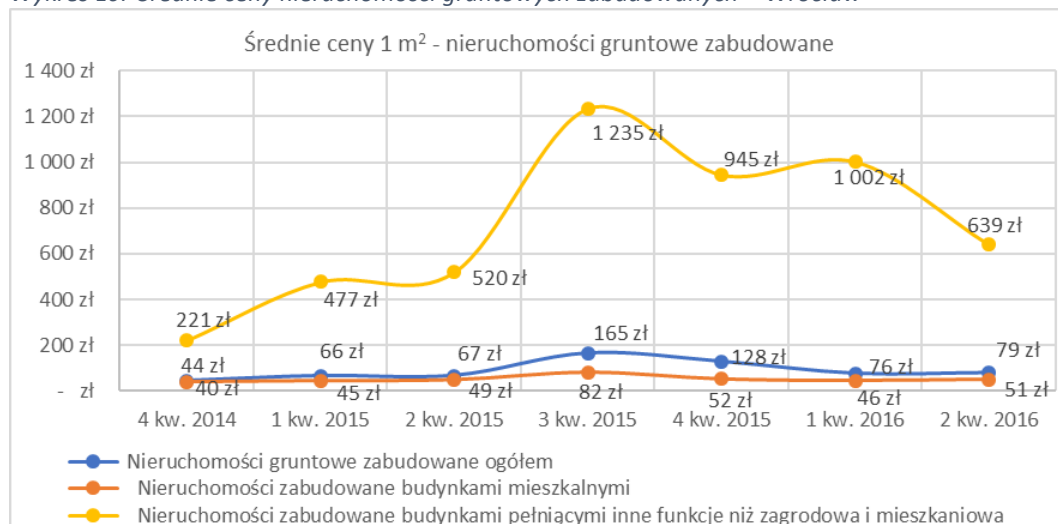
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie we Wrocławiu odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe, oraz w I i II kwartale 2015 roku pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały umiarkowane wahania od 66 do 166 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Wykres 167 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Wrocław



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowały bardzo duże wahania, przyjmowały one wartości 211–1235 zł/m. Skokowe zmiany średnich cen w ujęciu kwartalnym jak między II i III kwartałem 2015 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała niewielka zmienność od 46 zł/m² do 82 zł/m². W kontekście całego analizowanego okresu widoczna była ich stabilizacja.

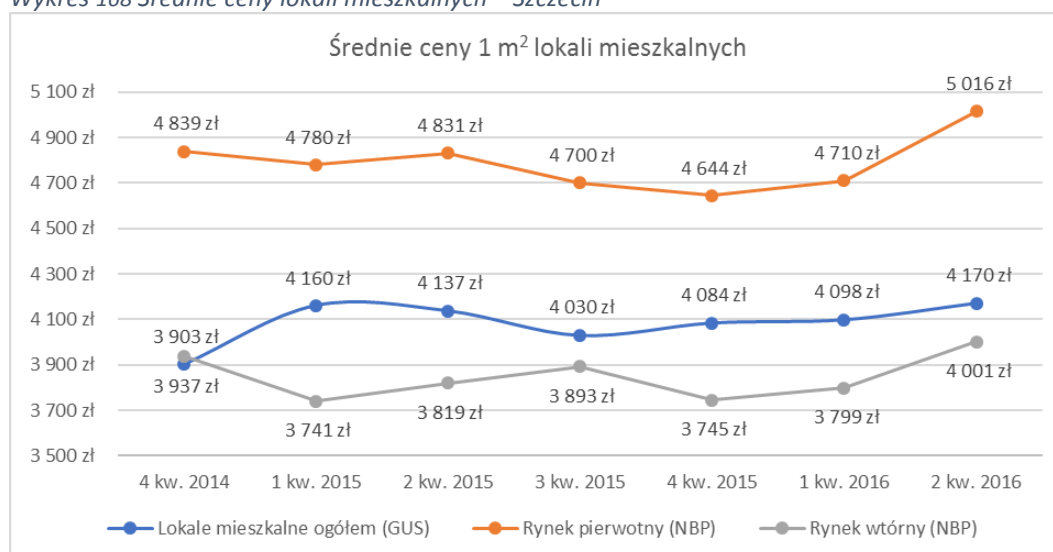
4.5.15 Szczecin

Lokale mieszkalne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Szczecinie w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 4030 zł/m² do 4170 zł/m². Średnie w poszczególnych kwartałach charakteryzują się niewielkimi wahaniami. W I połowie 2015 roku notowany był spadek średnich cen, które następnie rosły powoli do końca okresu analizy.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP dla rynku lokalnego w Szczecinie charakteryzują niewielkie wahania na każdym z rynków. W perspektywie całego okresu analizy dane świadczą o lekkim wzroście cen na rynku wtórnym oraz podobnym wzroście cen średnich na rynku pierwotnym.

Wykres 168 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Szczecin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

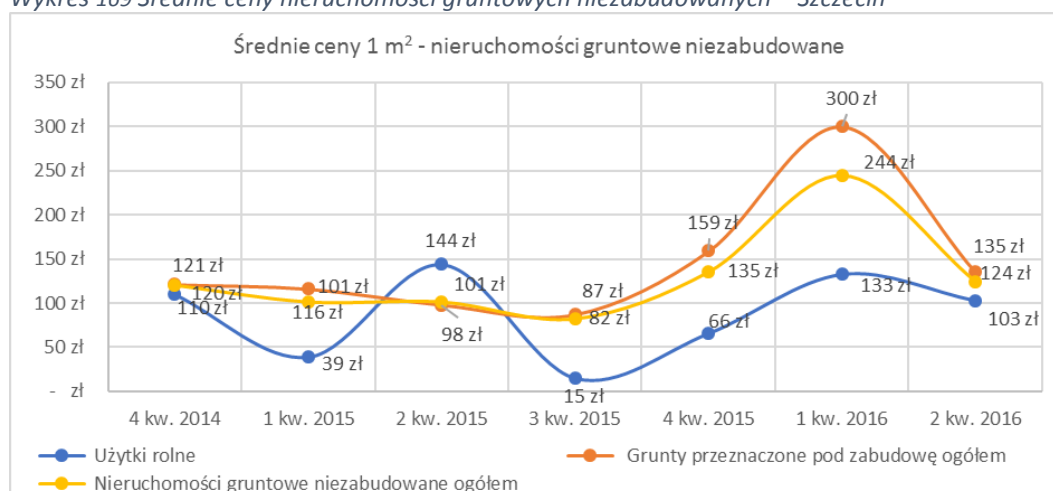
Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, notowały znacznie wyższy poziom od rynku wtórnego (były przeciętnie o około 24% wyższe). W analizowanym okresie rosły zwłaszcza od IV kwartału 2015 roku w przedziale 4664–5016 zł/m². Na rynku wtórnym, po wahaniami na początku 2015 roku, w ostatnich kwartałach okresu analizy ceny rosły od 3745 do 4001 zł/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Szczecinie dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, z których odnotowano tylko transakcje gruntami

przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie w przedziale 82–244 zł/m². Ceny średnie spadały do III kwartału 2015 roku, by następnie na przestrzeni trzech pozostałych kwartałów zanotować skokowy wzrost do poziomu 244 zł/m² i korektę do 124 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w poszczególnych okresach miały transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Wykres 169 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Szczecin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale od 15–144 zł/m². Wahania cen między poszczególnymi kwartałami były bardzo duże, czego przyczyną była przede wszystkim bardzo mała liczba transakcji gruntami tego typu. To powodowało, że pojedyncze transakcje w znacznej mierze decydowały o poziomie średniej ceny.

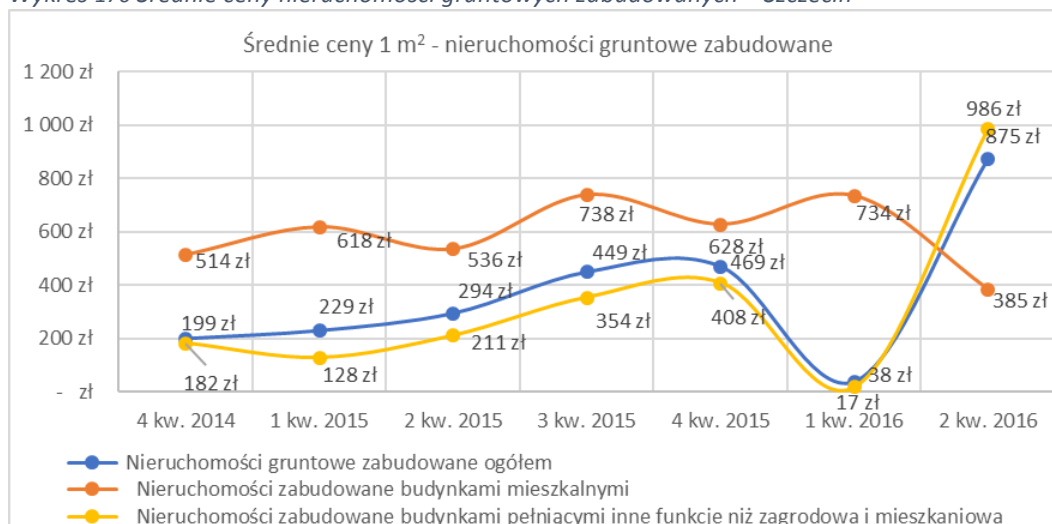
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie były przeważnie na wyższym poziomie i charakteryzowała je większa zmienność w zakresie 87–300 zł/m². W I połowie 2015 roku utrzymywały się bliżej dolnej granicy, tj. w zakresie 87–101 zł/m². W IV kwartale 2015 roku nastąpił skokowy wzrost średniej ceny.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Szczecinie odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz w II kwartale 2015 roku pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały bardzo duże wahania, zwłaszcza w I połowie 2016 roku. Główną tego przyczyną była niewielka liczba transakcji zawartych w tym czasie, co zwiększało podatność średniej na wpływ pojedynczych transakcji. W 2015 roku ceny gruntów tego typu rosły stabilnie z 229 do 469 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Wykres 170 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Szczecin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

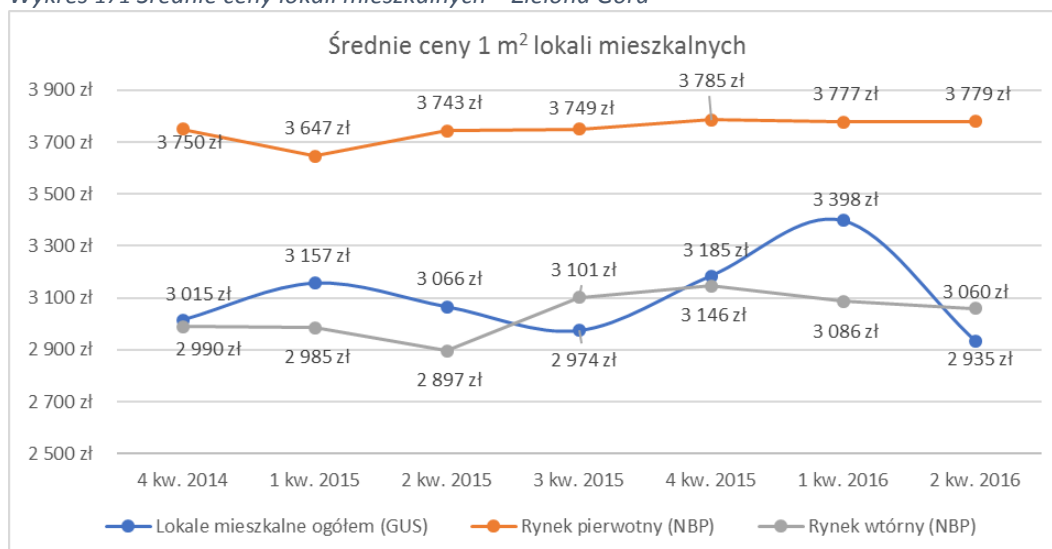
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa w 2015 rosły z 128 do 408 zł/m². Na początku 2016 roku odnotowano skokowe zmiany cen średnich. Przyczyną takich wahań była niewielka liczba transakcji, co powodowało, że wpływ pojedynczych transakcji na średnią mógł być bardzo istotny.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała znacznie mniejsza zmienność. Ceny wykazywały tendencję wzrostową, do I kwartału 2016 roku rosnąc w tym czasie z 618 zł/m² do 734 zł/m². W I i II kwartale 2016 zanotowano gwałtowny spadek średniej ceny. Podobnie jak w przypadku innych typów gruntów zabudowanych przyczyny należy upatrywać w niewielkiej liczbie transakcji.

4.5.16 Zielona Góra

Lokale mieszkalne

Wykres 171 Średnie ceny lokali mieszkalnych – Zielona Góra



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM; dane NBP odnośnie do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym według danych GUS w Zielonej Górze w analizowanym okresie wahały się w przedziale od 2935 zł/m² do 3398 zł/m². Średnie między poszczególnymi kwartałami charakteryzują się umiarkowanymi wahaniami. W I połowie 2015 roku notowany był spadek średnich cen, które następnie rosły w IV kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku. W II kwartale 2016 roku nastąpił znaczący spadek.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w oparciu o dane gromadzone przez NBP dla rynku lokalnego w Zielonej Górze charakteryzują niewielkie wahania na każdym z rynków. W perspektywie całego okresu analizy dane świadczą o lekkim wzroście cen na rynku wtórnym oraz rynku pierwotnym.

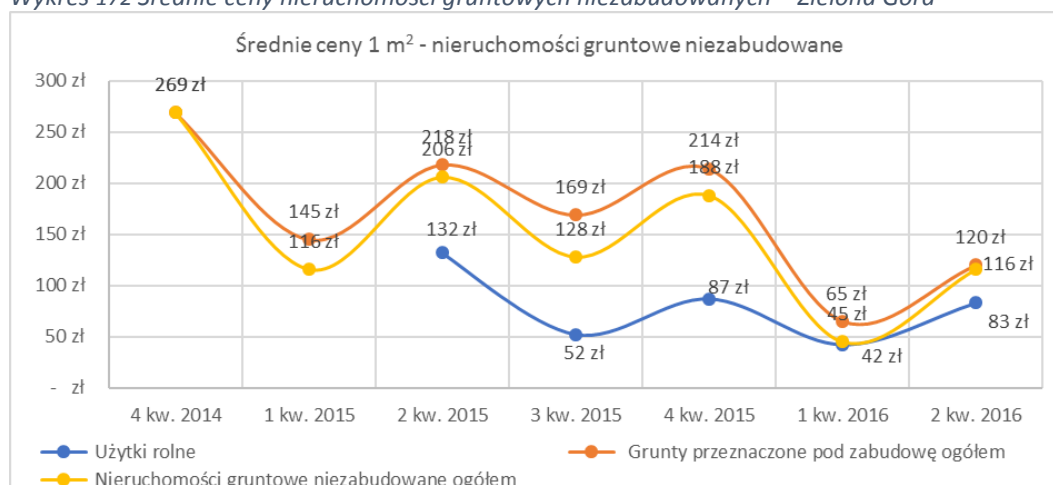
Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, notowały widocznie wyższy poziom od rynku wtórnego (były przeciętnie o około 23% wyższe). Średnie ceny na rynku pierwotnym rosły przez cały analizowany okres od 3647 do 3779 zł/m². Na rynku wtórnym, po wahaniami na początku 2015 roku, ceny ustabilizowały się na poziomie od 3060 do 3086 zł/m².

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Zielonej Górze dotyczyły przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod zabudowę, z których odnotowano tylko transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Odnotowano pojedyncze transakcje gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi oraz nieco więcej transakcji użytkami rolnymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem wahały się w analizowanym okresie od 45 do 206 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w poszczególnych okresach miały transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wahały się w przedziale 42–87 zł/m², nie licząc II kwartału 2015, kiedy ich średnia cena była na poziomie 132 zł/m². Wahania cen między poszczególnymi kwartałami były duże, czego przyczyną była przede wszystkim bardzo mała liczba transakcji gruntami tego typu. To powodowało, że pojedyncze transakcje w znacznej mierze decydowały o poziomie średniej ceny.

Wykres 172 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Zielona Góra



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

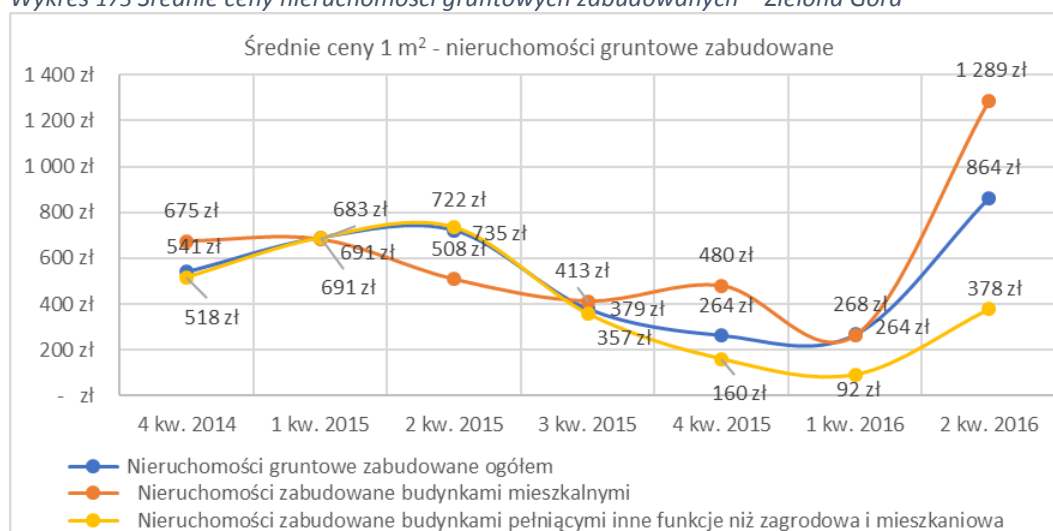
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie były przeważnie na wyższym poziomie i charakteryzowała je większa zmienność w zakresie 65–218 zł/m². Średnie ceny zmieniały się sinusoidalnie pomiędzy kwartałami. W ujęciu całego okresu analizy widoczna jest jednak niewielka tendencja spadkowa.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Zielonej Górze odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz w IV kwartale 2015 roku pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały bardzo duże wahania, zwłaszcza w I połowie 2016 roku. Główną tego przyczyną była niewielka liczba transakcji zawartych w tym czasie, co zwiększało podatność średniej na wpływ pojedynczych transakcji. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w głównej mierze przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Wykres 173 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Zielona Góra



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, w 2015 roku spadały z poziomu 961 do 160 zł/m². Na początku 2016 odnotowano najpierw dalszy spadek ceny średniej a następnie skokowy wzrost. Przyczyną takich wahań była niewielka liczba transakcji, co powodowało, że wpływ pojedynczych cen na średnią mógł być bardzo istotny. Zmiany rynkowe nie uzasadniają tak istotnych zmian średnich cen w tak krótkim czasie.

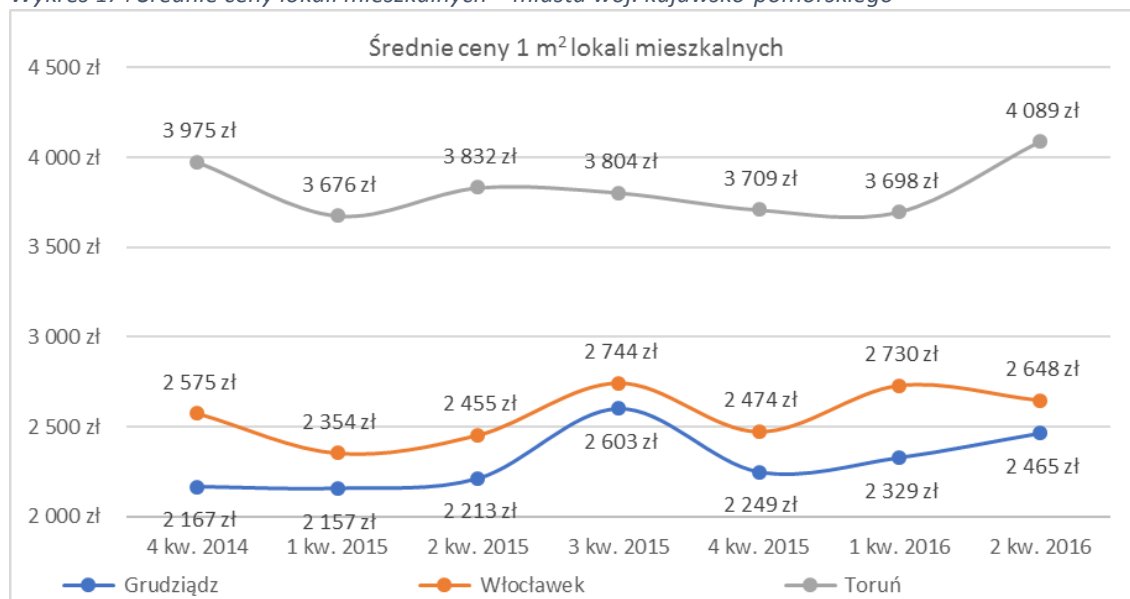
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała także bardzo duża zmienność. Ceny wykazywały tendencję spadkową do I kwartału 2016 roku, w II kwartale odnotowano skokowy wzrost do ponad 1200 zł/m². Podobnie jak w przypadku innych typów gruntów zabudowanych przyczyny należy upatrywać w niewielkiej liczbie transakcji zawieranych zwłaszcza w pierwszych kwartałach 2016 roku.

4.6 Miasta na prawach powiatu i inne wybrane miasta

4.6.1 Miasta województwa kujawsko-pomorskiego

4.6.1.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. kujawsko-pomorskie

Wykres 174 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. kujawsko-pomorskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W województwie kujawsko-pomorskim oprócz Bydgoszczy, która była oddzielnie analizowana, zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Toruń, Włocławek i Grudziądz, które przed 1999 rokiem stanowiły stolice województw. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych w Toruniu wahała się w analizowanym okresie w przedziale od 3676 zł/m² do 4089 zł/m², co znaczy, że była na poziomie zbliżonym do tego notowanego w Bydgoszczy. W analizowanym okresie średnia cena na przemian rosła i spadała. Wahania między kolejnymi kwartałami są niewielkie. Zmiany średniej ceny w Toruniu zachodziły inaczej aniżeli w pozostałych miastach województwa.

Średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych we Włocławku i Grudziądzu notowały w analizowanym niewielkie wahania. Ceny mieszkań w obu analizowanych miastach były wyraźnie niższe niż w dwóch głównych ośrodkach miejskich w województwie. Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych we Włocławku były przeciętnie o około 200 zł/m² wyższe niż w Grudziądzu. Średnie ceny w Grudziądzu wahały się w przedziale 2157–2603 zł/m². Najwyższy poziom średnich cen w obu miastach zanotowano w III kwartale 2016 roku. Uwagę zwraca bardzo zbliżony trend zmian cen w tych dwóch miastach w poszczególnych kwartałach.

Tabela 174 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. kujawsko-pomorskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Grudziądz	2636 zł	#	2320 zł	2465 zł
Toruń	#	#	3698 zł	4080 zł
Włocławek	2595 zł	2920 zł	2750 zł	2603 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Grudziądz	113,2%	#	99,6%	100,0%
Toruń	#	#	100,0%	99,8%
Włocławek	95,1%	110,3%	100,8%	98,3%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

W Grudziądzu średnia cena lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I kwartale 2016 roku była wyraźnie wyższa niż na rynku wtórnym, stanowiła 113,2% ceny średniej. W II kwartale liczba transakcji na lokalnym rynku pierwotnym była na tyle niewielka, że dane w tym zakresie podlegają tajemnicy statystycznej. Średnia cena lokali na rynku wtórnym była w I analizowana 2016 roku zbliżona do poziomu ceny średniej w ujęciu ogólnym.

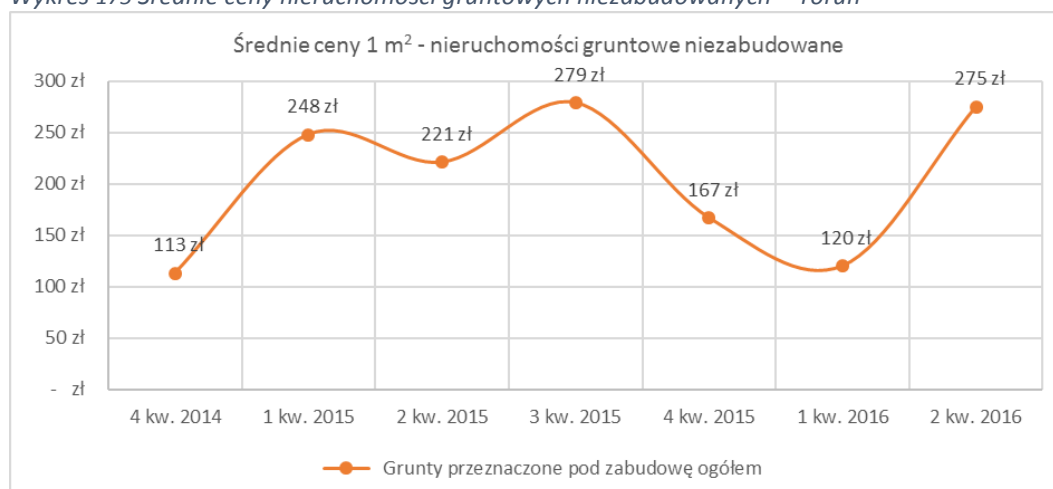
Zgodnie z danymi GUS liczba transakcji na rynku pierwotnym w Toruniu była w tym czasie na tyle ograniczona, że podlega ochronie.

We Włocławku relacja między średnią ceną lokali na rynku wtórnym i rynku pierwotnym w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku była zmienna. W I kwartale odnotowano wyższy poziom średniej ceny za lokale na rynku wtórnym, a w II analizowana 2016 roku za lokale na rynku pierwotnym.

4.6.1.2 Toruń

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 175 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Toruń



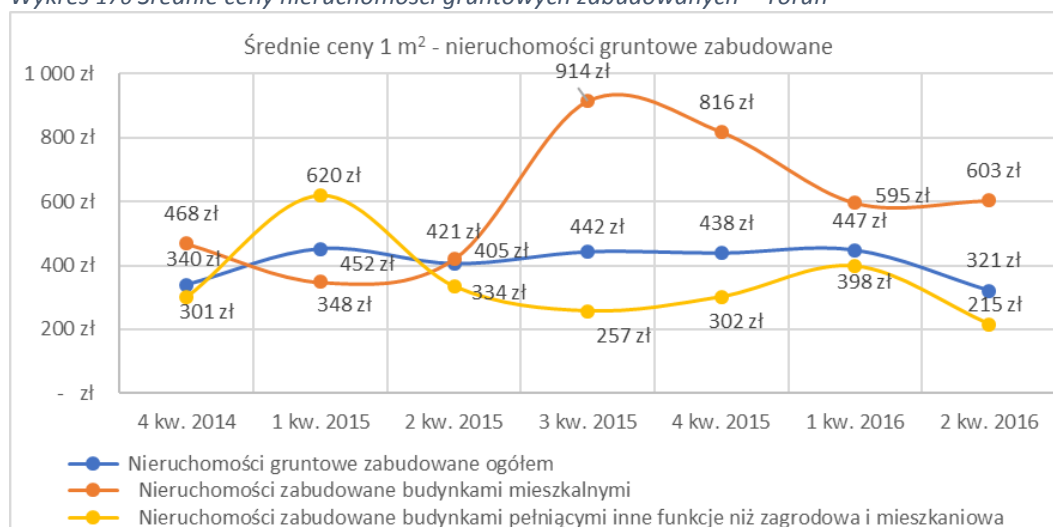
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Toruniu dotyczyły niemal wyłącznie gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Odnotowano pojedyncze transakcje użytkami rolnymi i gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi niepozwalające wyciągać wniosków odnośnie do cen średnich.

Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie zmieniała się w zakresie od 120 zł/m² do 279 zł/m². W poszczególnych kwartałach ceny rosły i spadały naprzemiennie.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 176 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Toruń



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Toruniu odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz w I kwartale 2015 roku pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnią cenę 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem charakteryzowały niewielkie wahania. Przez większość analizowanego okresu zmieniała się ona w zakresie około 400–450zł/m². Znaczący spadek zanotowano dopiero w II kwartale 2016 roku. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane w podobnym stopniu przez transakcje nieruchomościami zabudowanymi obu typów.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzował silny trend spadkowy na początku 2015 roku. W kolejnych kwartałach wahania były mniejsze i ceny średnie wahały się w przedziale 215–398zł/m². Zmiany średnich cen były zbyt duże, aby móc wyjaśnić je zmianami sytuacji ekonomicznej. Przyczyny takich wahań należy upatrywać przede wszystkim w zróżnicowaniu gruntów zaliczanych do tej kategorii.

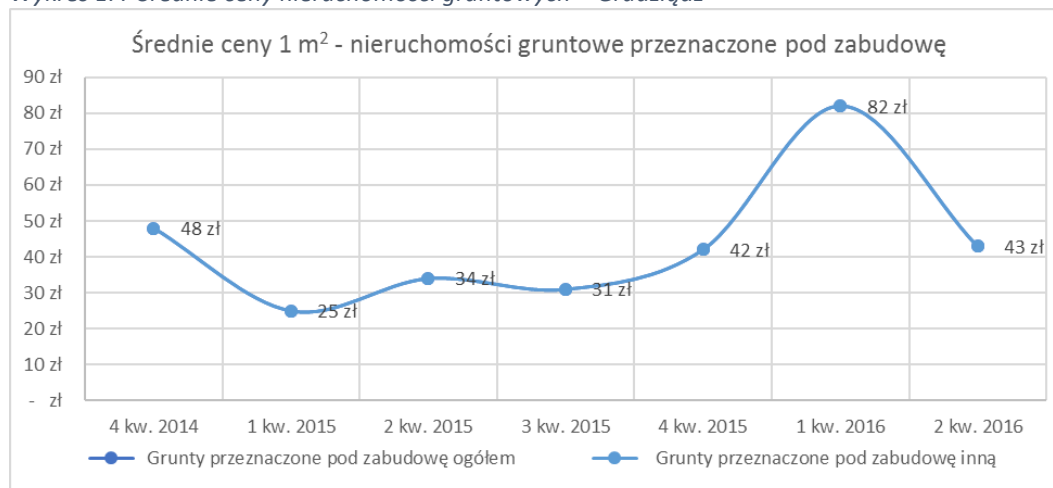
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzował przeciwny trend do notowanego przez grunty zabudowane budynkami niemieszkalnymi. Wahania średnich cen były także bardzo duże. Podobnie jak w przypadku innych typów gruntów

zabudowanych przyczyny należy upatrywać w zróżnicowaniu nieruchomości kwalifikowanych do tej grupy.

4.6.1.3 Grudziądz

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 177 Średnie ceny nieruchomości gruntowych – Grudziądz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Grudziądzu dotyczyły niemal wyłącznie gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Jedynie w II kwartale 2016 roku odnotowano transakcje gruntami klasyfikowanymi jako użytki rolne (średnia cena 9 zł/m²). Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną w latach 2015–2016 oscylowały generalnie w przedziale 25–43 zł/m², jedynie w I kwartale 2016 roku odnotowano istotne odchylenie średniej do 82 zł/m². Kierunek zmian cen sugeruje nieznaczny trend rosnący przeciętnych cen w analizowanym okresie.

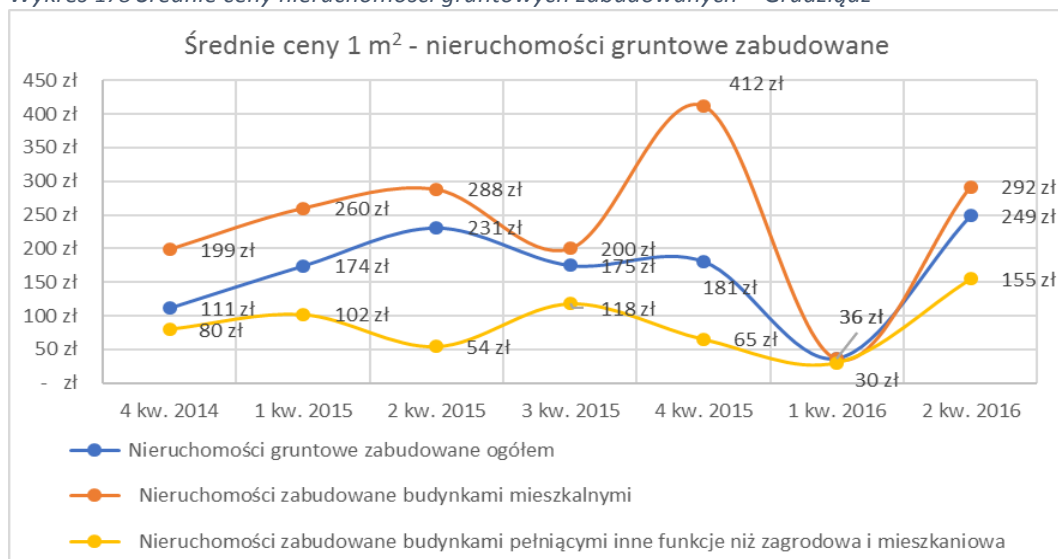
Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych okresach. Uwagę zwracają dane za 2016 rok, które charakteryzuje bardzo niskie średnie ceny w I kwartale i wysokie w II kwartale.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały najniższe średnie ceny spośród gruntów zabudowanych. Zmieniały się one w analizowanym czasie sinusoidalnie w 2015 roku w przedziale 54–118 zł/m². Średnie ceny przekraczające zarówno górną, jak i dolną granicę zanotowano w I i II kwartale 2016 roku.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w wyraźnie wyższe i w większości oscylowały w przedziale 200–300 zł/m². W całym analizowanym okresie można mówić o ich trendzie wzrostowym. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych w największej mierze kształtowały poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych ogółem.

Wykres 178 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Grudziądz

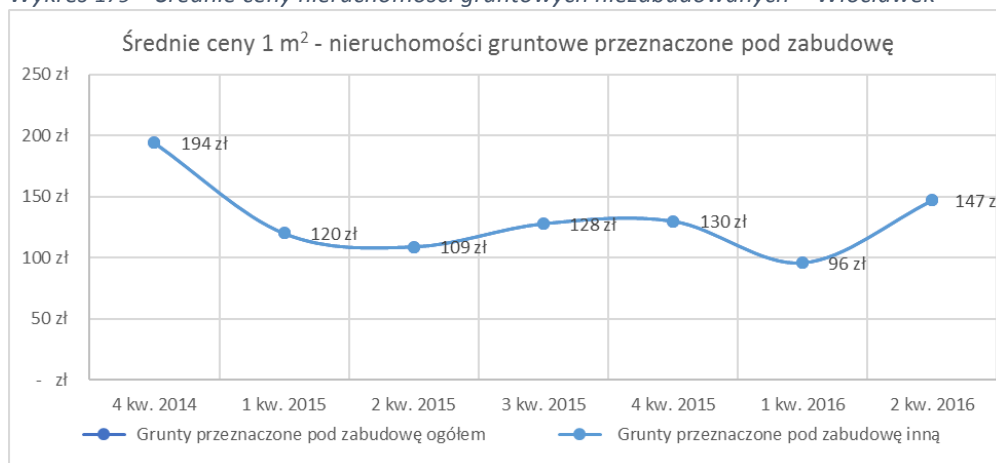


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

4.6.1.4 Włocławek

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 179 – Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Włocławek

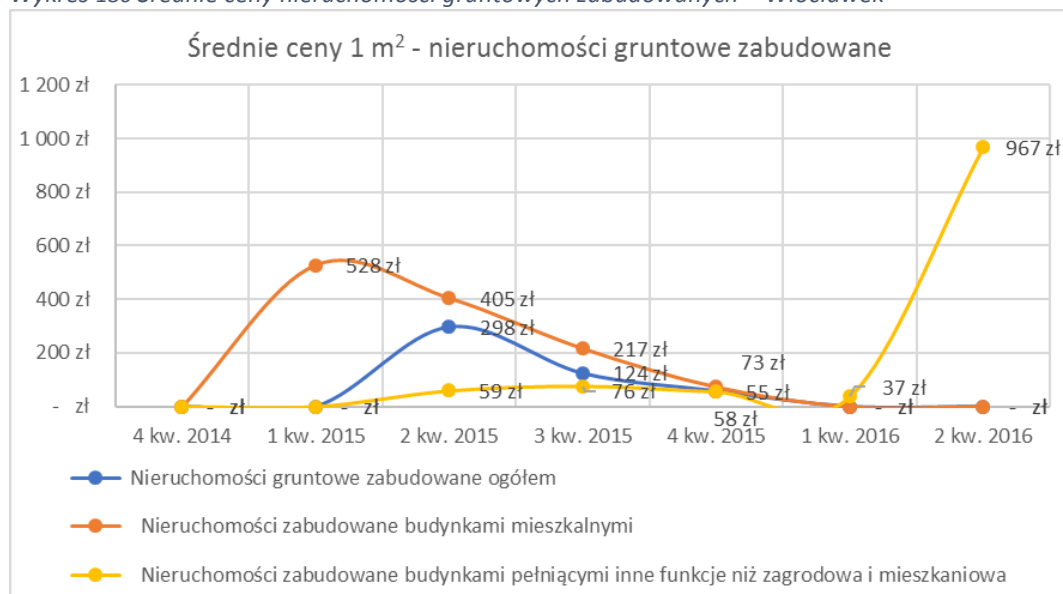


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi we Włocławku dotyczyły w znakomitej większości gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Jedynie w III kwartale 2015 roku odnotowano transakcje gruntami klasyfikowanymi jako użytki rolne (średnia cena 134 zł/m²). W pozostałych kwartałach odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Średnie ceny w latach 2015–2016 oscylowały w przedziale 96–147 zł/m², przy czym zarówno najwyższa średnia jak i najniższa przypadają na pierwsze dwa kwartały 2016 roku.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 180 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Włocławek



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność. Zarówno grunty zabudowane w ujęciu ogólnym, jak i grunty zabudowane poszczególnych typów nie były przedmiotem transakcji w każdym z analizowanych kwartałów, co ogranicza możliwości wnioskowania na temat ich średnich cen. W analizowanym czasie we Włocławku nie wystąpiły transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnie ceny gruntów zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa od II kwartału 2015 do I kwartału 2016 roku wykazywały znaczną zmienność – w przedziale od około 40 do około 80 zł/m². Średnią cenę z II kwartału 2016 roku należy traktować jako wynik prawdopodobnie pojedynczej transakcji odbiegającej od warunków i stawek rynkowych.

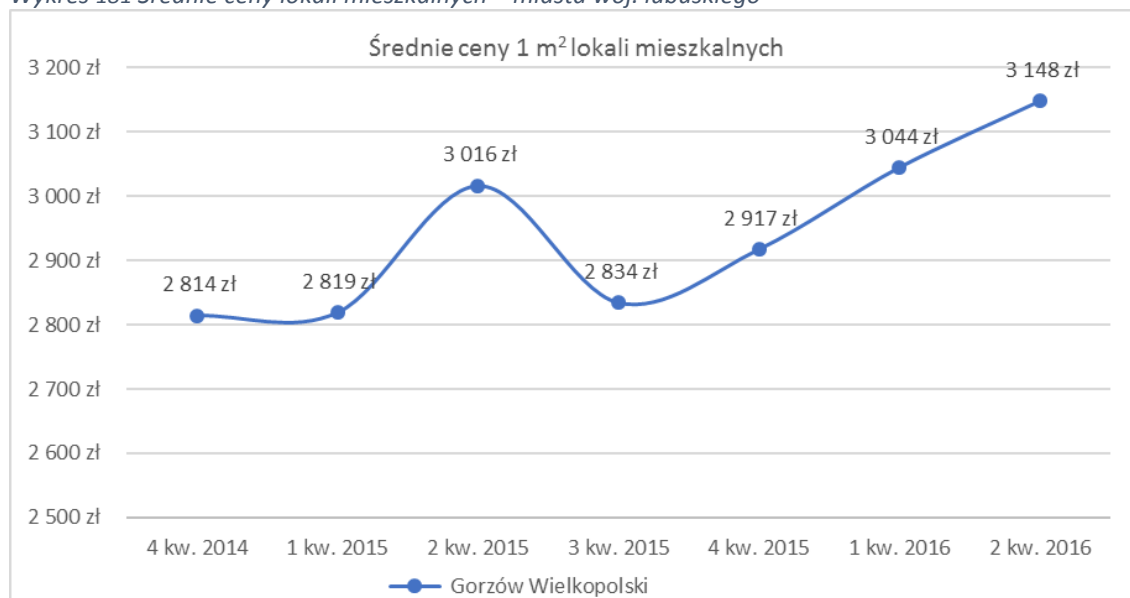
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała bardzo duża zmienność i tendencja spadkowa, jednak w każdym z analizowanych kwartałów ich liczba była niewielka, co oznacza, że pojedyncze transakcje mogły w dużym stopniu decydować o średniej.

4.6.2 Miasta województwa lubuskiego

W województwie lubuskim oprócz Zielonej Góry, która była oddzielnie analizowana, zlokalizowane jest tylko jedno miasto na prawach powiatu – Gorzów Wielkopolski. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych Gorzowa Wielkopolskiego.

4.6.2.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. lubuskie

Wykres 181 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. lubuskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim w analizowanym okresie była przeważnie niższa od średniej ceny w stolicy województwa – Zielonej Górze, chociaż ich poziom był bardzo zbliżony.

W Gorzowie Wielkopolskim średnia cena lokali mieszkalnych notowała w analizowanym okresie umiarkowane wahania w I połowie 2015 roku. Począwszy od III kwartału 2015 roku poziom średniej ceny rósł z 2834 zł/m² do 3148 zł/m². W kontekście całego analizowanego okresu widoczna jest stała tendencja wzrostowa średnich cen.

Tabela 175 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. lubuskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Gorzów Wielkopolski	3342 zł	3519 zł	2780 zł	2822 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Gorzów Wielkopolski	109,8%	111,8%	91,3%	89,6%

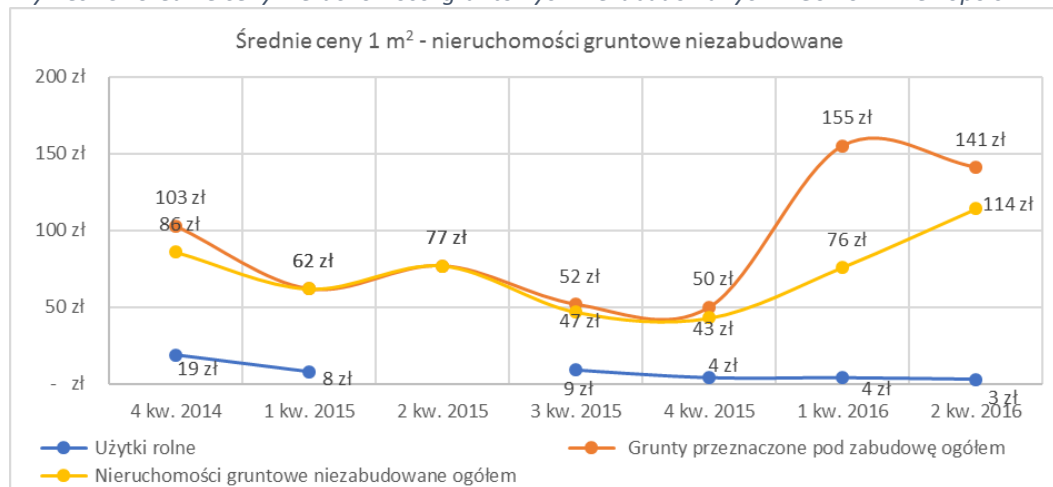
Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne

W Gorzowie Wielkopolskim średnia cena lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I i II kwartale 2016 roku była wyraźnie wyższa niż na rynku wtórnym, stanowiła odpowiednio 109,8 i 111,8% ceny średniej w ujęciu ogólnym. Średnia cena lokali na rynku wtórnym kształtowała się w tym czasie na poziomie 91,3% i 89,8% poziomu ceny średniej w ujęciu ogólnym.

4.6.2.2 Gorzów Wielkopolski

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 182 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Gorzów Wielkopolski

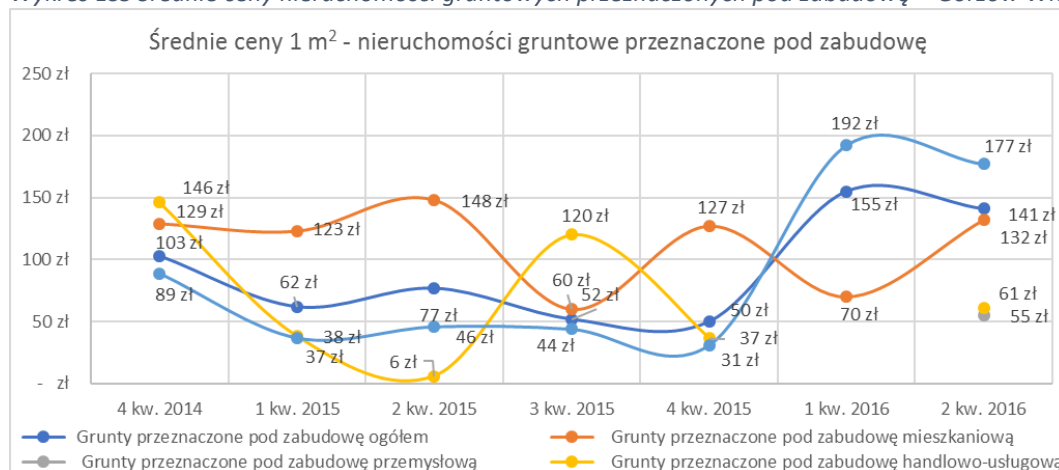


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Gorzowie Wielkopolskim dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Średnią cenę 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem charakteryzowały umiarkowane wahania. Przez większość analizowanego okresu zmieniała się ona w zakresie 43–77 zł/m². Znaczący wzrost zanotowano dopiero w II kwartale 2016 roku. Większy wpływ na poziom średniej ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę.

Średnia cena użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywała niewielkie wahania, generalnie w granicach 4–9 zł/m². W całym okresie wykazywały tendencję malejącą.

Wykres 183 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Gorzów Wielkopolski



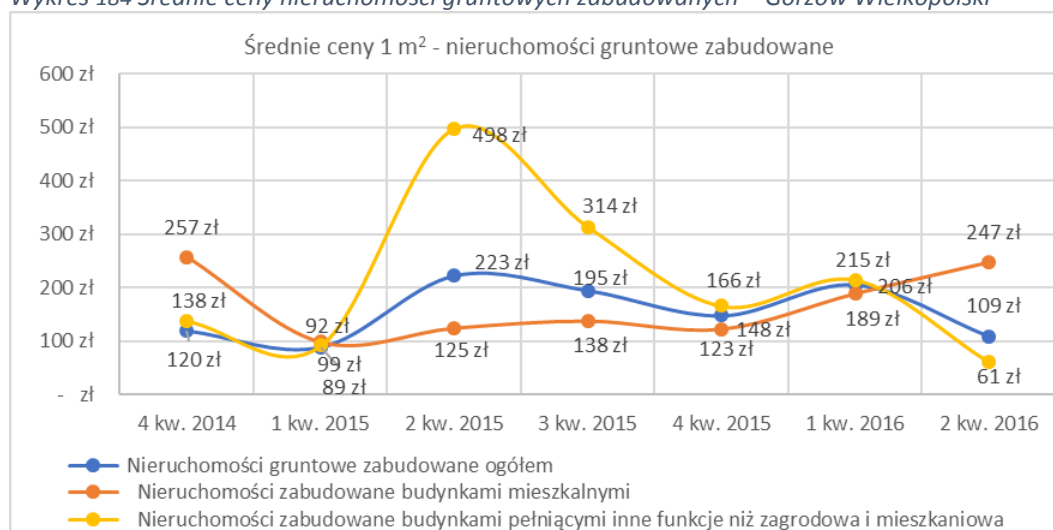
Źródło: GUS, opracowanie własne

Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 charakteryzowała się znaczną zmiennością. Oscylowała generalnie w przedziale 52–77 zł/m². Znaczący wzrost zanotowano dopiero w I i II kwartale 2016 roku. Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,

przemysłową oraz inną. Notowane średnie ceny dla tych typów nieruchomości przedstawia wykres powyżej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 184 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Gorzów Wielkopolski



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w Gorzowie Wielkopolskim w porównaniu do innych miast charakteryzowała umiarkowana zmienność w poszczególnych okresach. Wahały się generalnie w przedziale od 92 do 223 zł/m².

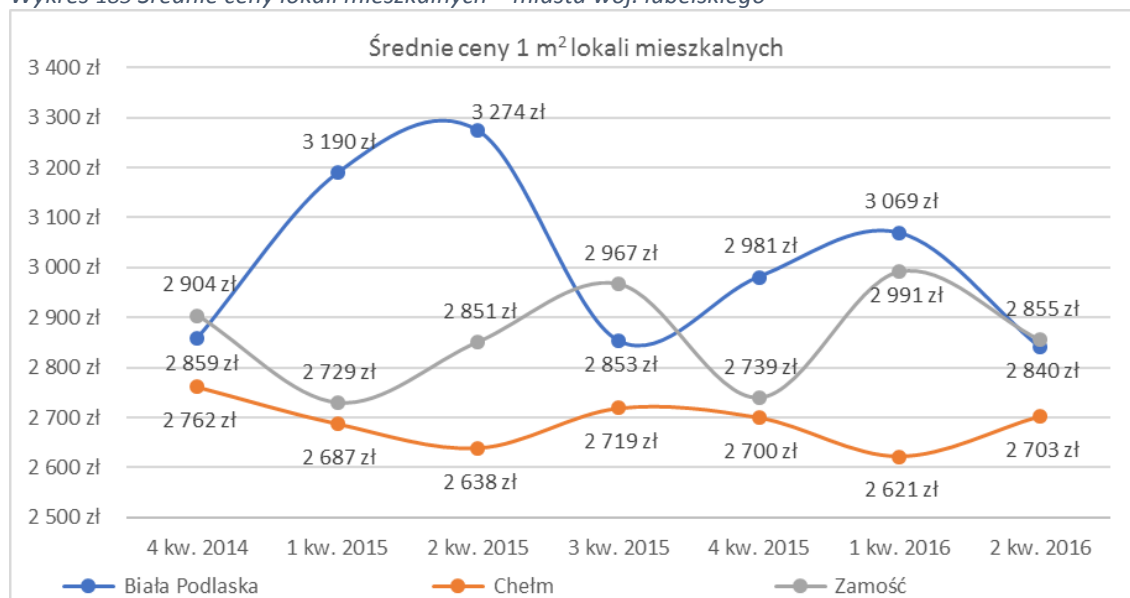
Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa osiągały zazwyczaj wyższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Wyjątek stanowi II kwartał 2016 roku, w którym przeciętna cena tego typu nieruchomości osiągnęła 61 zł/m². W 2015 roku zachodziły gwałtowne zmiany średnich cen tego typu nieruchomości, co świadczy przede wszystkim o różnorodnej charakterystyce nieruchomości zaliczanych do tej grupy i wpływa na poziom średnich cen w większym stopniu niż uwarunkowania rynkowe.

4.6.3 Miasta województwa lubelskiego

W województwie lubelskim oprócz Lublina, który był oddzielnie analizowany, zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Biała Podlaska, Chełm i Zamość, które przed 1999 rokiem stanowiły stolice województw. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.3.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. lubelskie

Wykres 185 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. lubelskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Białej Podlaskiej, Chełmie i Zamościu w analizowanym okresie były widocznie niższe od średnich cen w stolicy województwa – Lublinie. Średnie ceny w Białej Podlaskiej, Chełmie i Zamościu były przeciętnie o około 1800–2000 zł/m² niższe niż w stolicy województwa.

W Chełmie średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych notowała w analizowanym okresie niewielkie wahania, utrzymując się przeważnie w przedziale 2621–2719 zł/m². Była ona przeważnie niższa niż w pozostałych miastach na prawach powiatu w województwie.

W Białej Podlaskiej średnia cena lokali mieszkalnych notowała w analizowanym okresie widocznie większe wahania, w przedziale 2853–3274 zł/m². Poziom średniej ceny w Białej Podlaskiej był przeważnie wyższy niż w innych miastach na prawach powiatu w województwie lubelskim. W II połowie 2015 i na początku 2016 roku poziom ceny średniej był wyraźnie niższy niż na początku 2015 roku.

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych w Zamościu była przeciętnie o około 100–150 zł/m² wyższe niż w Chełmie, jednak zwłaszcza w 2015 roku nieco niższe niż w Białej Podlaskiej. Charakteryzowała ją także nieco większa zmienność w poszczególnych kwartałach, ceny wahały się od 2729 do 2991 zł/m².

Zmiany średnich cen w poszczególnych kwartałach nie następowały w analizowanych miastach w podobny sposób. W części przypadków wzrostowi cen w Chełmie towarzyszył spadek w Zamościu.

Tabela 176 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. lubelskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Biała Podlaska	#	#	3060 zł	2840 zł
Chełm	#	#	2600 zł	2686 zł

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Zamość	3678 zł	3386 zł	2789 zł	2801 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Biała Podlaska	#	#	99,7%	100,0%
Chełm	#	#	99,2%	99,4%
Zamość	123,0%	118,6%	93,2%	98,1%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

W Zamościu średnia cena lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż na rynku wtórnym, stanowiła w poszczególnych kwartałach 123% i 118,6% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym kształtowała się na poziomie około 2800 zł/m², co stanowiło odpowiednio 93,2% i 98,1% ceny średniej w ujęciu ogólnym.

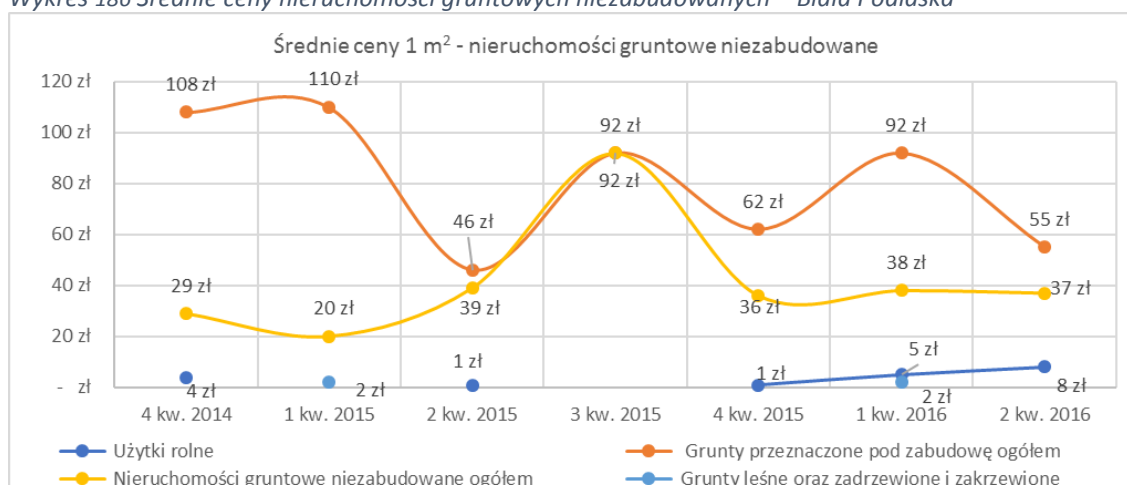
Zgodnie z danymi GUS liczba transakcji na rynku pierwotnym w Białej Podlaskiej i w Chełmie była w tym czasie na tyle ograniczona, że dane te objęte są ochroną. W obu miastach średnia cena nieruchomości na rynku wtórnym była zbliżona do poziomu średniej ceny w ujęciu ogólnym.

4.6.3.2 Biała Podlaska

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Białej Podlaskiej dotyczyły gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną, zabudowę mieszkaniową, zabudowę przemysłową i zabudowę handlowo-usługową. W części kwartałów zanotowano także transakcje użytkami rolnymi oraz gruntami leśnymi, zadrzewionymi i zakrzewionymi. Wpływ poszczególnych typów nieruchomości na poziom średniej ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem był zróżnicowany w poszczególnych kwartałach.

Wykres 186 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Biała Podlaska



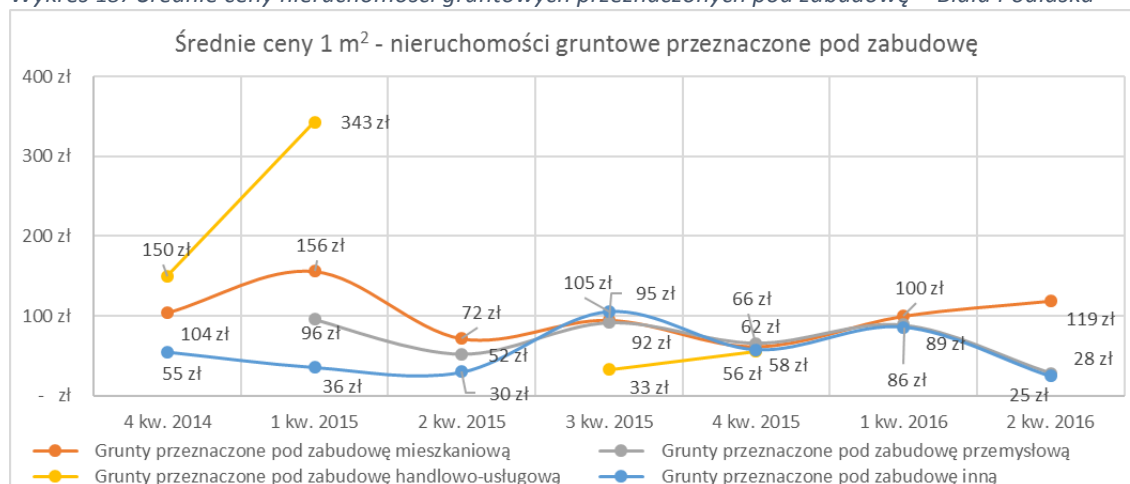
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnia cena użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywała mieściła się w przedziale 1–8 zł/m². Transakcje gruntami leśnymi odnotowano jedynie w I kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku.

Średnią cenę 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 charakteryzowała znaczna mniejsza zmienność. Oscylowała ona generalnie w przedziale około 45–110 zł/m². Kierunek zmian średniej ceny pomimo ich wahań w poszczególnych kwartałach sugeruje nieznaczną tendencję spadkową od początku 2015 roku.

Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę najbardziej stabilne były poziomy średniej ceny 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i przemysłową. Średnia cena 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wahała się w przedziale 62–119 zł/m², z wyjątkiem I kwartału 2015 roku kiedy osiągnęła 156 zł/m². W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową przedział zmienności średniej ceny to 52–96 zł/m², wyjątek stanowił II kwartał 2016 roku, gdy średnia cena osiągnęła poziom 28 zł/m². Można też mówić o niewielkiej tendencji spadkowej średniej ceny tych nieruchomości w 2015 roku.

Wykres 187 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Biała Podlaska

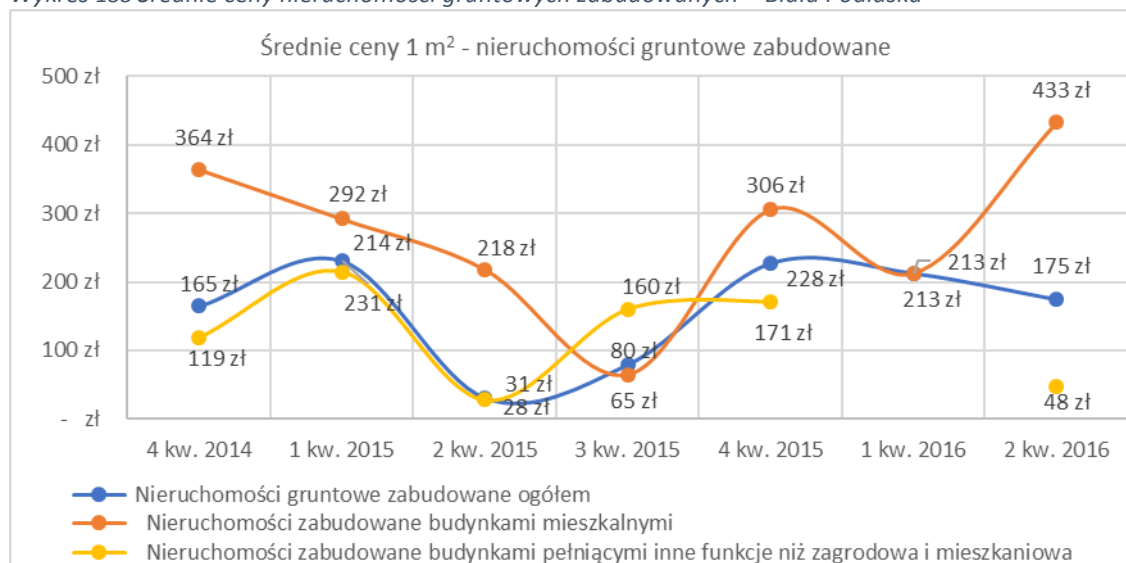


Źródło: GUS, opracowanie własne

Spośród pozostałych typów nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w większości kwartałów występowały tylko transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Średnią cenę tego typu nieruchomości w poszczególnych kwartałach cechowała duża zmienność od 25 do 105 zł/m².

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 188 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Biała Podlaska



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

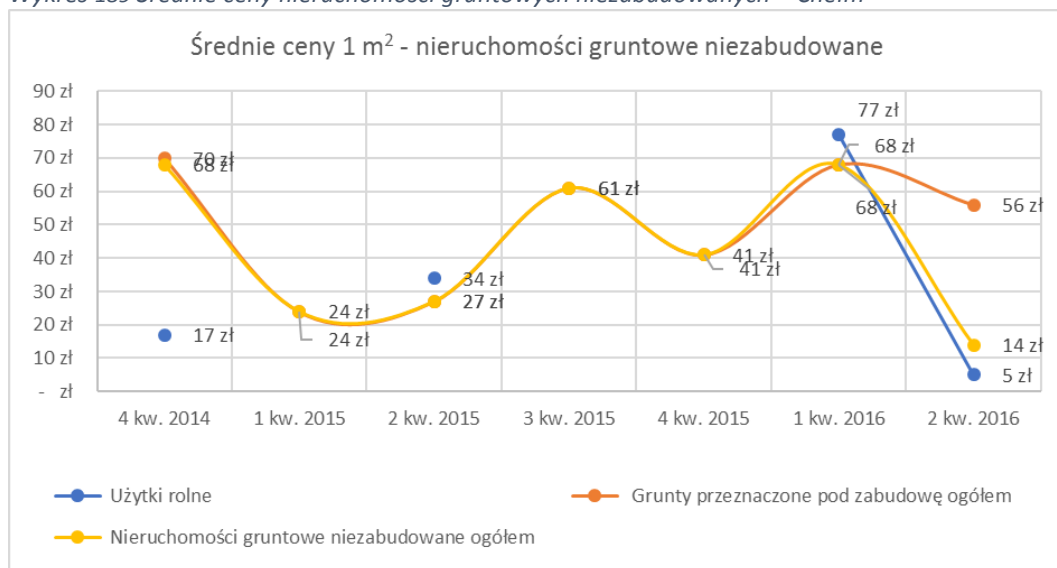
W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w Białej Podlaskiej charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych okresach. Najwyższy poziom osiągała przeważnie średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Z wyjątkiem III kwartału 2015 roku kształtowała się na poziomie przekraczającym 200 zł/m².

4.6.3.3 Chełm

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Chełmie dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną, zabudowę mieszkaniową i zabudowę handlowo-usługową. Większy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę, wyjątek stanowi II kwartał 2016 roku, kiedy średnia cena nieruchomości zabudowanych ogółem podążyła w większym stopniu za zmianą średnich cen użytków rolnych.

Wykres 189 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Chełm



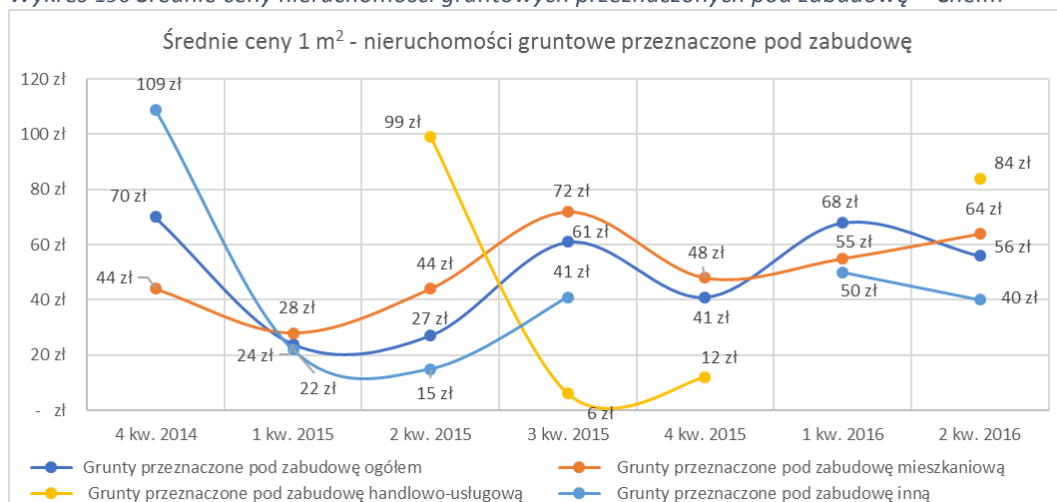
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały bardzo duże wahania o charakterze sinusoidalnym, generalnie w granicach 17–77 zł/m². W trzech spośród analizowanych kwartałów nie odnotowano żadnej transakcji gruntami tego typu.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 charakteryzowała znacznie mniejsza zmienność, oscylowały generalnie w przedziale 24–68 zł/m². Kierunek zmian średnich cen sugeruje nieznaczną tendencję wzrostową od początku 2015 roku.

Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę najbardziej stabilne były średnie ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – wahały się przeważnie w przedziale 44–65 zł/m². Można też mówić o niewielkiej tendencji wzrostowej cen tych nieruchomości.

Wykres 190 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Chełm



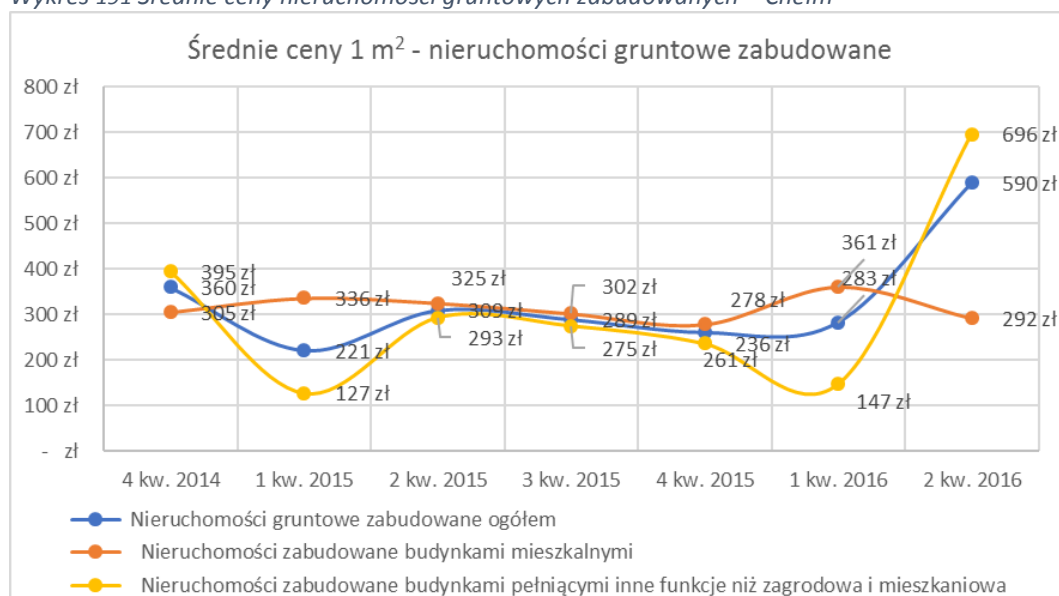
Źródło: GUS, opracowanie własne

* w pierwszym kwartale 2016 roku odnotowana średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową osiągnęła poziom 491 zł/m². Wartość ta została usunięta z wykresu z uwagi na uwarunkowania techniczne – zwiększenie skali wykresu spowodowałoby jego nieczytelność.

Pozostałe typy nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę nie występowały we wszystkich kwartałach analizowanego okresu. Charakteryzowały je także znacznie większe wahania średniej ceny. Dotyczy to przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową, których rozpiętość cen średnich to ponad 400 zł/m² z uwagi na skokowy wzrost średniej ceny w I kwartale 2016 roku w skutek zawarcia pojedynczej dużej transakcji. Z uwagi na to wartość tę należy uznać to za wyjątkową, nie obrazującą sytuacji rynkowe.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 191 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Chełm



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w Chełmie w porównaniu do innych miast charakteryzowała umiarkowana zmienność w poszczególnych okresach. Za wyjątkiem II kwartału 2016 roku, to średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w większym stopniu wpływały na ceny nieruchomości zabudowanych ogółem.

Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa osiągały zazwyczaj niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Wyjątek stanowi II kwartał 2016 roku, w którym przeciętna cena tego typu nieruchomości osiągnęła przeszło 600 zł/m². W 2015 roku widoczna była tendencja spadkowa przeciętnych cen tego typu gruntów.

Poziom średniej ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi był w Chełmie znacznie bardziej stabilny. Wahała się ona w przedziale około 280–330 zł/m². W całym analizowanym okresie można mówić o jej nieznacznym trendzie spadkowym.

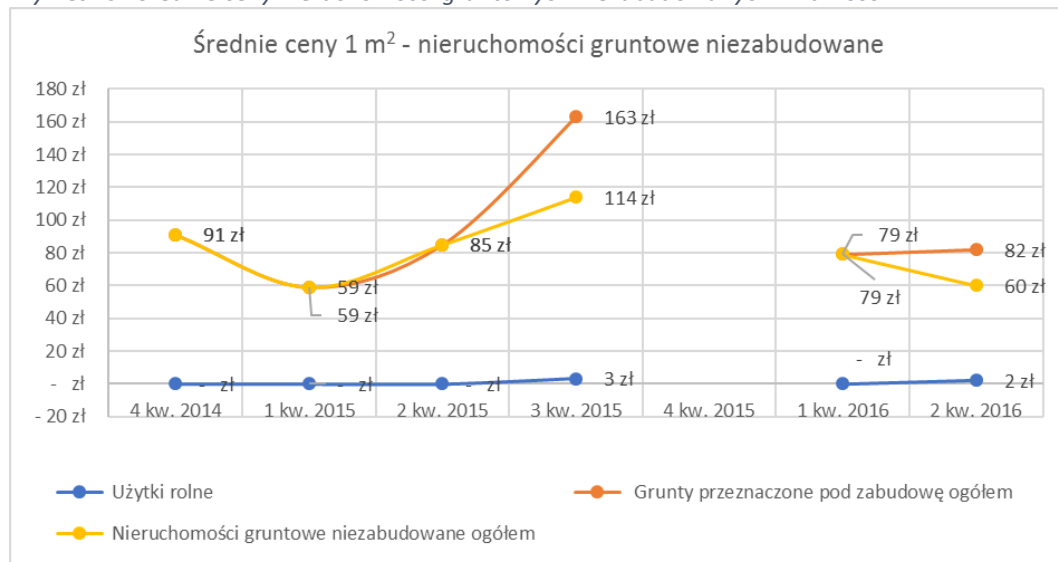
4.6.3.4 Zamość

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Zamościu dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, przy czym transakcje użytkami rolnymi odnotowano jedynie w III kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku (na poziomie 2–3 zł/m²).

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 charakteryzowała umiarkowana zmienność. Oscylowały generalnie w przedziale 60–85 zł/m², wyjątek stanowił III kwartał 2015 roku. Kierunek zmian średnich cen sugeruje stabilizację cen od II kwartału 2015 roku.

Wykres 192 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Zamość



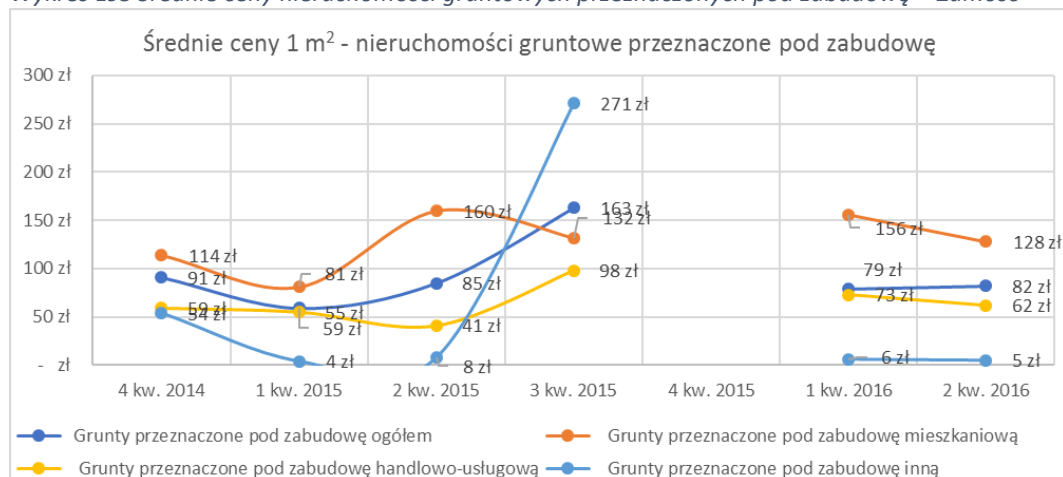
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Należy zwrócić uwagę na brak danych dotyczących transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w IV kwartale 2015 roku. Jak wynika z informacji GUS, ich liczba była zbyt mała, aby można było je opublikować i na ich podstawie wyciągać wnioski dotyczące średniej ceny.

Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę najwyższy poziom średnich cen osiągały przeważnie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Wahwały się w przedziale 80–160 zł/m². Można też mówić o niewielkiej tendencji wzrostowej cen tych nieruchomości w badanym okresie.

Grunty przeznaczone pod zabudowę inną osiągały przeważnie ceny 4–8 zł/m². Wyjątek stanowił III kwartał 2015 roku, kiedy to średnia cena zawartych w tym czasie transakcji osiągnęła 271 zł/m².

Wykres 193 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Zamość

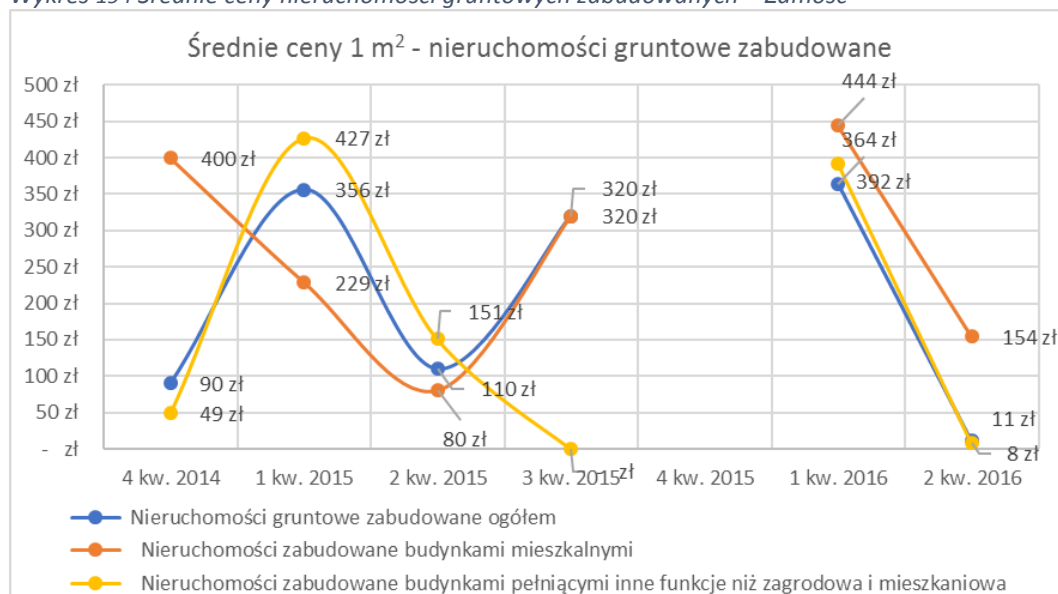


Źródło: GUS, opracowanie własne

Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową osiągały przeciętne ceny 1 m² na poziomie między gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i inną. Oddziaływały niekorzystnie na poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych, ogółem obniżając je. Ich wpływ na poziom cen nieruchomości zabudowanych ogółem był zbliżony do wpływu wywieranego przez transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 194 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Zamość



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Zamościu notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w I kwartale 2016 roku, przy średniej cenie na poziomie 125 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach.

Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa osiągały w 2015 roku wyższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, w 2016 roku tendencja ta się odwróciła. Średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie nie wykazując widocznej tendencji spadkowej lub wzrostowej.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Zamościu także bardzo zróżnicowane, w większości przekraczały jednak 220 zł/m² – osiągając najwyższy poziom 440 zł/m² w I kwartale 2016 roku. Podobnie jak w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie nie wykazując widocznej tendencji spadkowej lub wzrostowej.

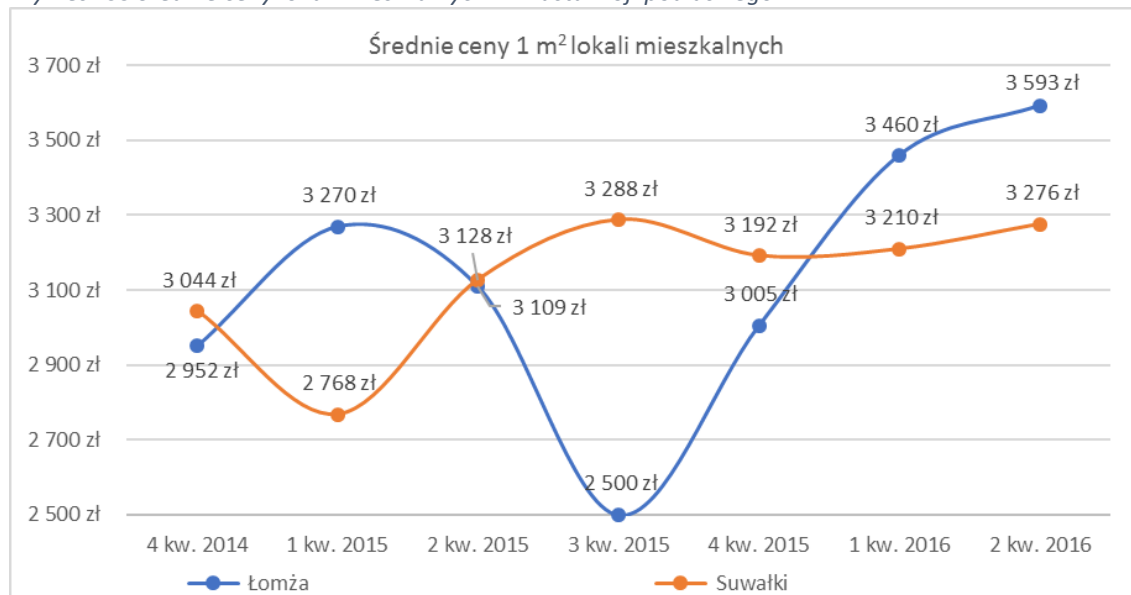
4.6.4 Miasta województwa podlaskiego

W województwie podlaskim oprócz Białegostoku, który był oddzielnie analizowany, zlokalizowane są dwa miasta na prawach powiatu: Łomża i Suwałki, które przed 1999 rokiem stanowiły stolice

województw. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.4.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. podlaskie

Wykres 195 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. podlaskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych w Suwałkach oraz Łomży notowane w analizowanym okresie były widocznie niższe od średnich cen w stolicy województwa – Białymstoku. Różnica w poszczególnych okresach wynosiła co najmniej 1000 zł/m².

W Suwałkach cena 1 m² lokali mieszkalnych notowała w analizowanym okresie niewielkie wahania, utrzymując się przeważnie w przedziale około 3128–3288 zł/m² (z wyjątkiem I kwartału 2015). Prezentacja graficzna na wykresie powyżej wskazuje na delikatną tendencję rosnącą poziomu ceny średniej.

Średnie ceny w Łomży charakteryzowała znacznie większa zmienność w poszczególnych kwartałach, wahały się w przedziale 2500–3593 zł/m², jednak minimum na poziomie 2500 zł/m² w III kwartale 2015 roku należy uznać za wyjątek. W pozostałych kwartałach ceny pozostawały powyżej 3000 zł/m². Najwyższy poziom średnich cen w obu miastach zanotowano w II kwartale 2016 roku.

Tabela 177 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. podlaskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Łomża	3596 zł	3715 zł	3008 zł	3143 zł
Suwałki	4017 zł	3796 zł	2811 zł	2921 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Łomża	103,9%	103,4%	86,9%	87,5%
Suwałki	125,1%	115,9%	87,6%	89,2%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne

W Łomży średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była nieznacznie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Stanowiła odpowiednio 103,9% i 103,4% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym oscylowała w granicach 86,9 – 87,5% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

W Suwałkach średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Stanowiła odpowiednio 125,1% i 115,9% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym oscylowała w granicach 87,6 – 89,2% średniej ceny w ujęciu ogólnym i nie osiągała poziomu 3000 zł/m².

4.6.4.2 Łomża

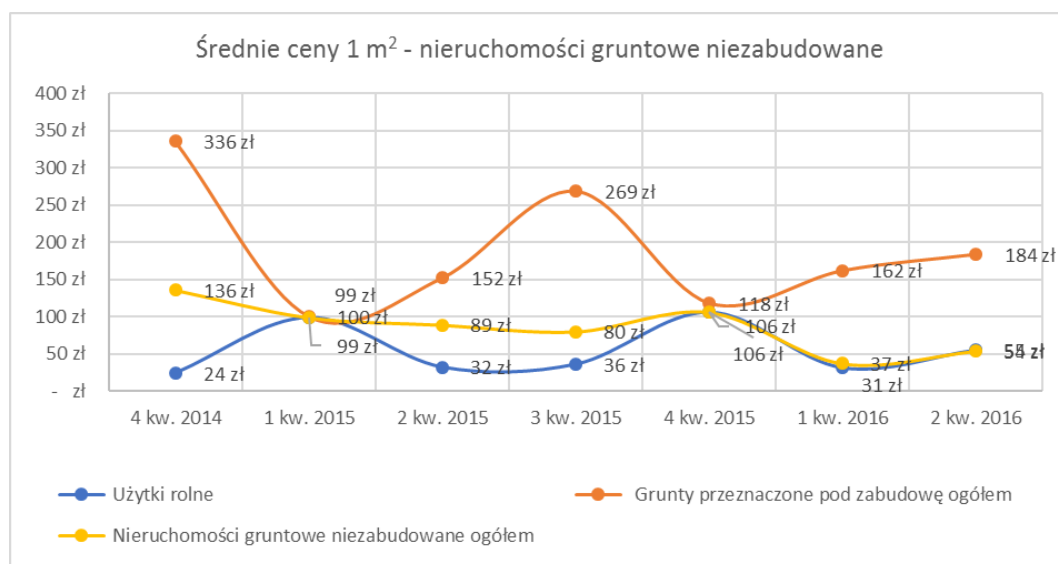
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Łomży dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Większy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały znaczące wahania o charakterze sinusoidalnym, generalnie w granicach 30–100 zł/m². Poziom około 100 zł/m² osiągnęły w I i IV kwartale 2015 roku. Najniższy poziom – 32 zł/m² zanotowano w I kwartale 2016 roku.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 oscylowały generalnie w przedziale 100–269 zł/m². Kierunek zmian średnich cen sugeruje nieznaczną tendencję wzrostową od początku 2015 roku.

Wykres 196 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Łomża

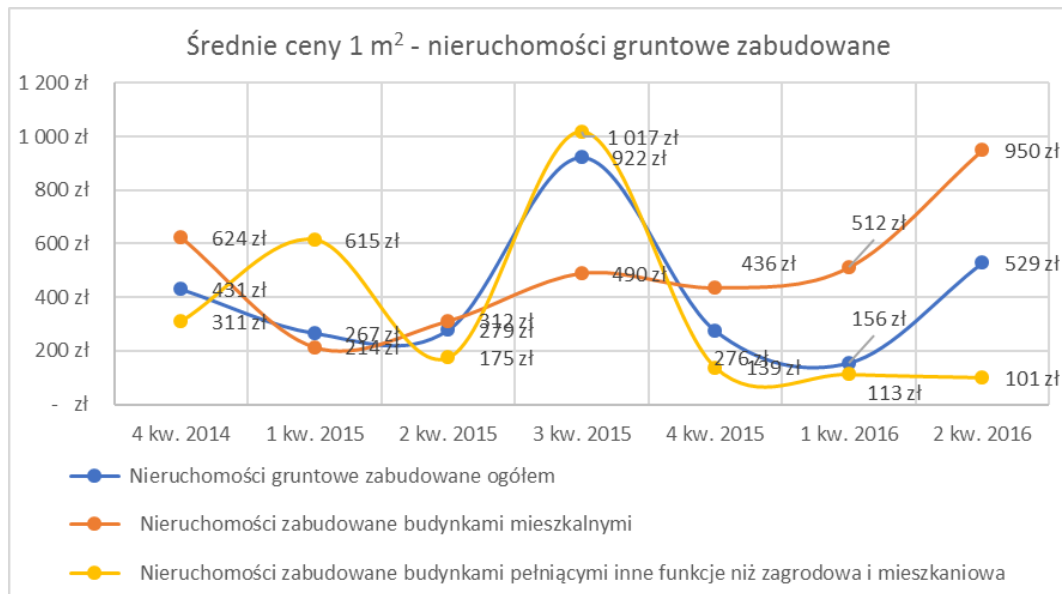


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W Łomży uwagę zwraca występowanie wahań o przeciwnym kierunku średnich cen użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę co powoduje, że przeciętne ceny nieruchomości niezabudowanych w ujęciu ogólnym charakteryzują znacznie mniejsze wahania.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 197 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Łomża



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych okresach. Uwagę zwraca to, że wpływ transakcji poszczególnych typów nieruchomości zabudowanych na średnie ceny takich nieruchomości w ujęciu ogólnym jest zmienny w poszczególnych kwartałach.

Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa osiągały zazwyczaj niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Wyjątki stanowiły I i III kwartał 2015 roku. Średnie ceny zmieniały się w 2015 roku sinusoidalnie, w 2016 roku wykazując pewną stabilizację na poziomie zbliżonym do tego z końca 2015 roku.

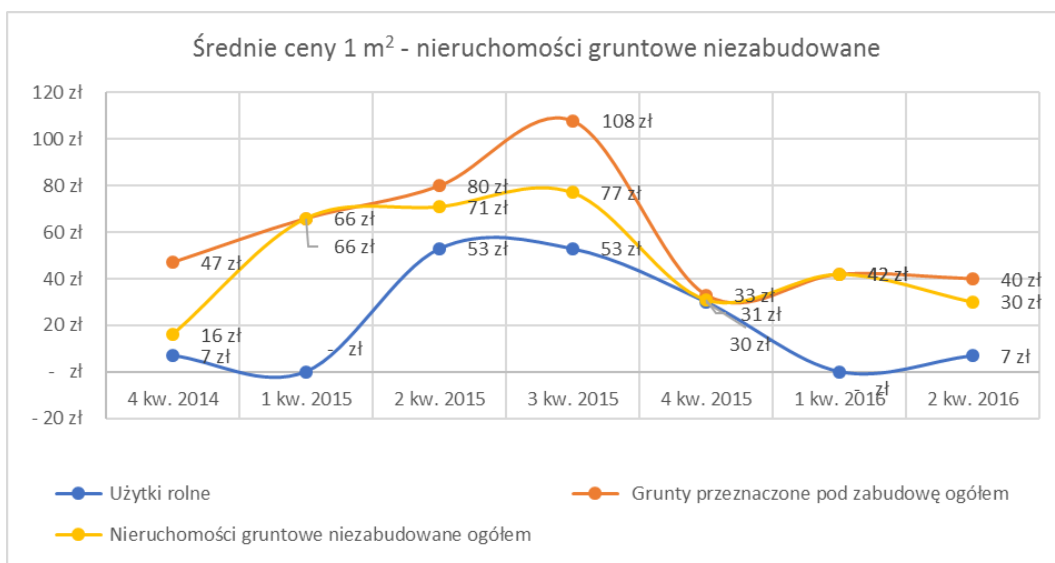
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Łomży wyraźnie wyższe i w większości przekraczały 300 zł/m². W całym analizowanym okresie można mówić o ich trendzie wzrostowym.

4.6.4.3 Suwałki

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Suwałkach dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Transakcje użytkami rolnymi nie zostały odnotowane w I kwartale 2015 i w I kwartale 2016 roku. Większy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wykres 198 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Suwałki



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały znaczące wahania o charakterze sinusoidalnym, generalnie w granicach 7–50 zł/m². Poziom około 50 zł/m² osiągnęły w II i III kwartale 2015 roku. Najniższy poziom – 7 zł/m² zanotowano w II kwartale 2016 roku.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 oscylowały generalnie w przedziale 33–108 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że poziom średnich cen przekroczył 100 zł/m² jedynie w III kwartale 2015 roku. W pozostałych kwartałach nie przekraczał 80 zł/m². W 2016 roku ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę były wyraźnie niższe niż rok wcześniej.

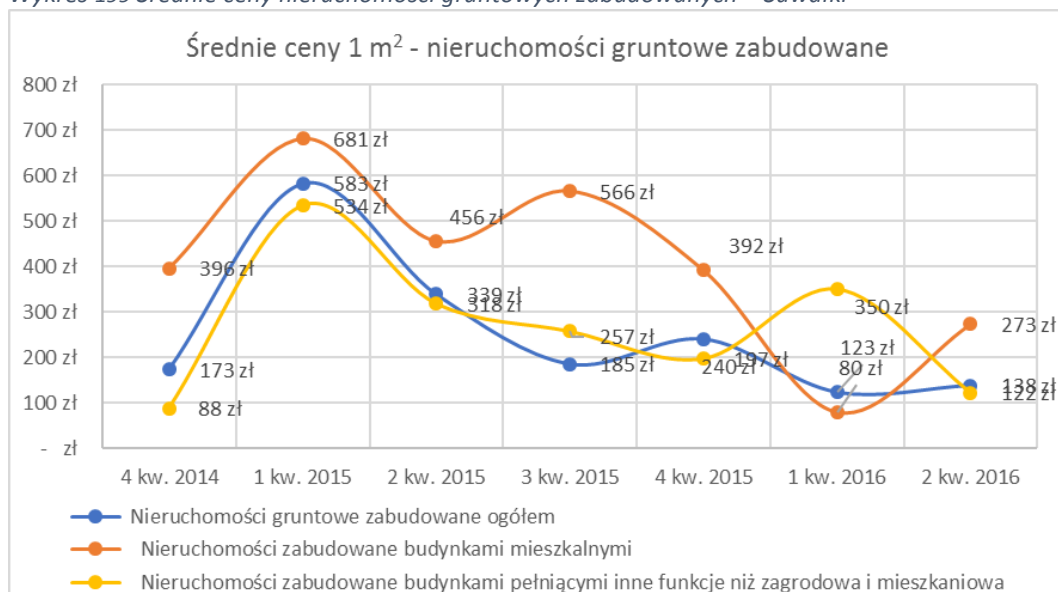
Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Suwałkach notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w III kwartale 2015 roku, przy średniej cenie na poziomie 15 zł/m².

W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych okresach. Najwyższe ceny gruntów zabudowanych budynkami wszystkich typów zanotowano w I kwartale 2015 roku. W kolejnych kwartałach poziom średnich cen był widocznie niższy.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały zazwyczaj niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Wyjątek stanowił I kwartał 2016 roku. Średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie, jednak wykazując trend do spadku względem poziomu z początku 2015 roku.

Wykres 199 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Suwałki



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Suwałkach wyraźnie wyższe i w większości przekraczały 270 zł/m². W całym analizowanym okresie można mówić o ich trendzie spadkowym.

4.6.5 Miasta województwa podkarpackiego

4.6.5.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. podkarpackie

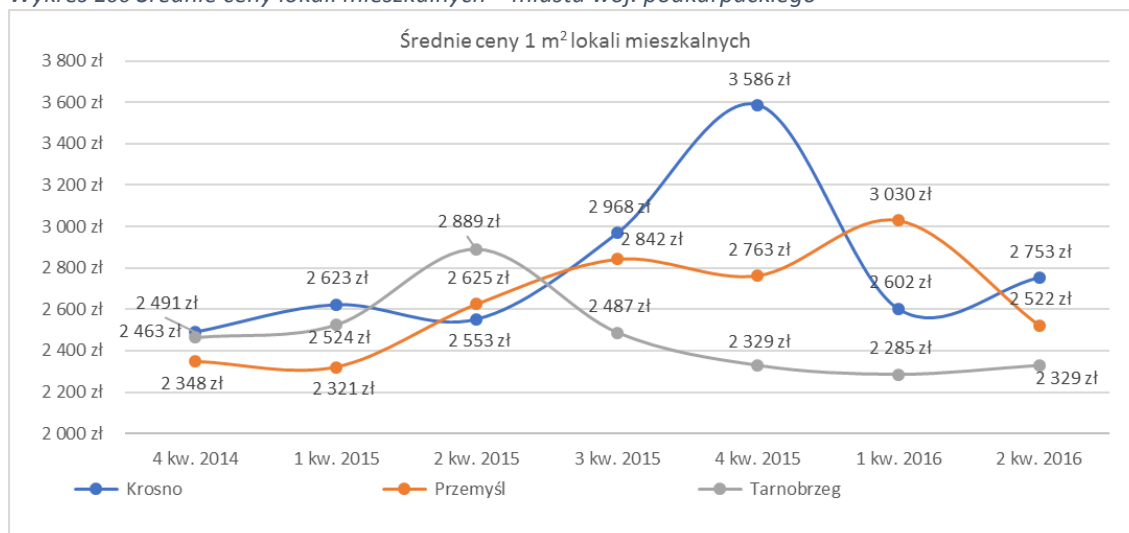
W województwie podkarpackim oprócz Rzeszowa, który był oddzielnie analizowany, zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Krosno, Przemyśl i Tarnobrzeg. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Krośnie, Przemyślu i Tarnobrzegu notowane w analizowanym okresie były widocznie niższe od średnich cen w stolicy województwa – Rzeszowie. Średnie ceny w miastach na prawach powiatu były o co najmniej 1000 zł/m² niższe niż w stolicy województwa.

W Krośnie notowały one w analizowanym okresie znaczące wahania pod koniec 2015 roku. Na koniec analizowanego okresu były jednak jedynie nieznacznie (około 10%) wyższe aniżeli na jego początku. Pomijając wahania z III i IV kwartału 2015 roku, ceny utrzymywały się na poziomie 2500–2750 zł/m². Wykres 200 wskazuje na delikatną tendencję rosnącą przeciętnych cen mieszkań.

Średnie ceny w Przemyślu charakteryzowała mniejsza dynamika między poszczególnymi kwartałami, jednak w tym przypadku kierunek zmian była bardziej konsekwentny. W ciągu 6 analizowanych kwartałów średnie ceny wahały się od około 2350 zł/m² do około 2950 zł/m². Najwyższy poziom średnich cen w obu miastach zanotowano w I kwartale 2016 roku.

Wykres 200 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. podkarpackiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W przypadku Tarnobrzega średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² były na poziomie zbliżonym do tego w Przemyślu. Od II kwartału 2015 roku obserwowany jest jednak spadkowy trend przeciętnych cen, z maksymalnego poziomu osiągniętego w tym kwartale na poziomie nieco poniżej 2900 zł/m² do poziomu około 2300 zł/m².

Zmiany średnich cen w poszczególnych kwartałach nie następowały w analizowanych miastach w podobny sposób. W części przypadków wzrostowi cen w jednym mieście towarzyszył spadek w pozostałych.

Tabela 178 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. podkarpackiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Krosno	#	3452 zł	2468 zł	2518 zł
Przemyśl	3594 zł	#	2260 zł	2493 zł
Tarnobrzeg	#	#	2285 zł	2329 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Krosno	#	125,4%	94,9%	91,5%
Przemyśl	118,6%	#	74,6%	98,8%
Tarnobrzeg	#	#	100,0%	100,0%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

Transakcje na rynku pierwotnym w analizowanych miastach należały do rzadkości. W większości przypadków w ujęciu kwartalnym zawieranych było na tyle mało transakcji, że podlegają one ochronie tajemnicy statystycznej.

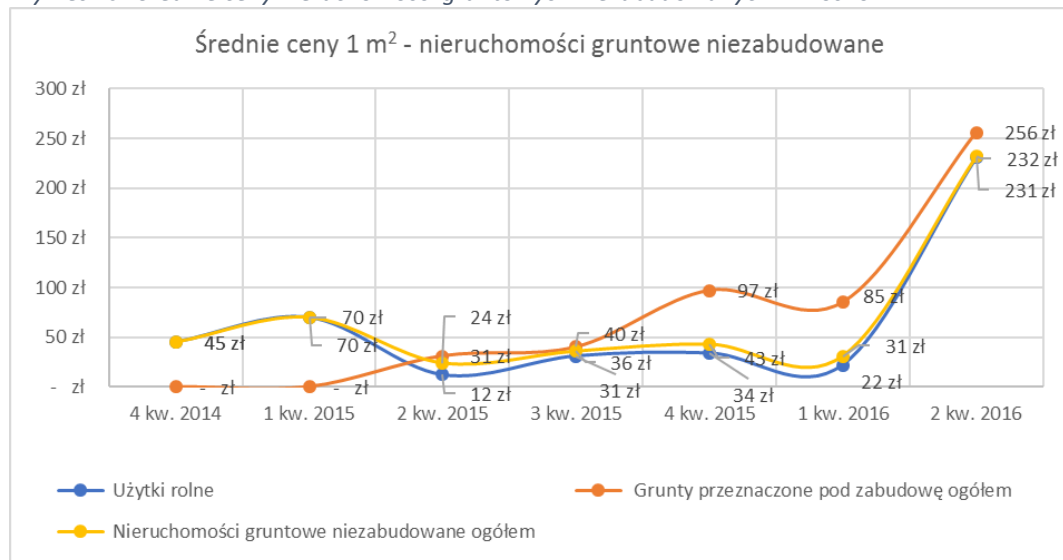
Zarówno w Krośnie, jak i Przemyślu średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym była wyraźnie niższa aniżeli na rynku pierwotnym. Wpływ transakcji na rynku pierwotnym na poziom średniej ceny

w ujęciu ogólnym był jednak niewielki, co wynika z niewielkiej liczby transakcji na rynku pierwotnym. Wyjątek stanowił I kwartał 2016 roku w Przemysłu.

4.6.5.2 Krosno

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 201 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Krosno



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

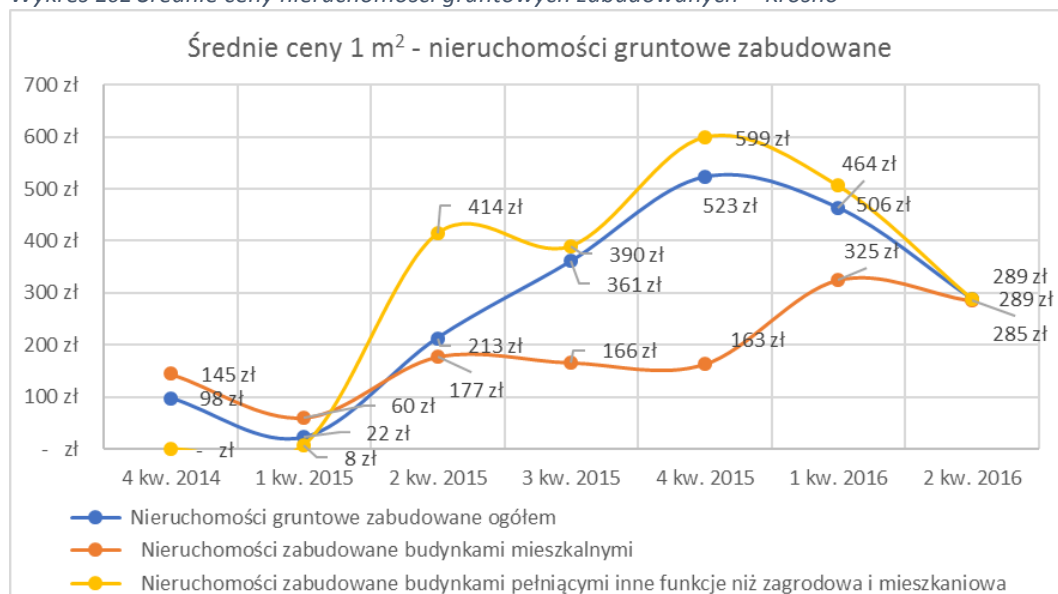
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Krośnie dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę nie zostały odnotowane w I kwartale 2015 roku. Większy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały znaczące wahania o charakterze sinusoidalnym, generalnie w granicach 12–40 zł/m². Zakres ten został przekroczony w I kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku, kiedy zanotowano skokowo wyższe ceny zarówno użytków rolnych jak i gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 oscylowały generalnie w przedziale 30–80 zł/m². Kierunek zmian średnich cen sugeruje tendencję wzrostową od początku 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 202 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Krosno



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Krośnie notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w II kwartale 2015 roku, przy średniej cenie 3 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała duża zmienność w poszczególnych kwartałach z tendencją do wzrostu cen. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w głównej mierze kształtowane przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

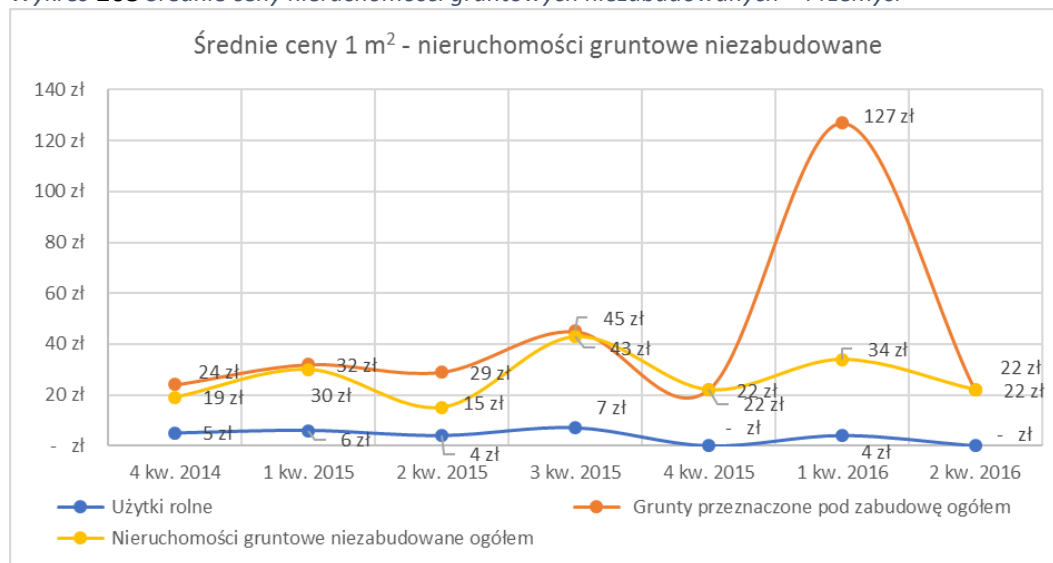
Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie wyższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi – wahał się one przeważnie w przedziale od około 300 do około 600 zł/m².

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Krośnie także bardzo zróżnicowane, w większości przekraczały jednak 220 zł/m² – osiągając najwyższy poziom 440 zł/m² w I kwartale 2016 roku. Podobnie jak w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi, średnie ceny wykazywały widoczną tendencję wzrostową.

4.6.5.3 Przemysł

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 203 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Przemysł



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Przemyslu dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

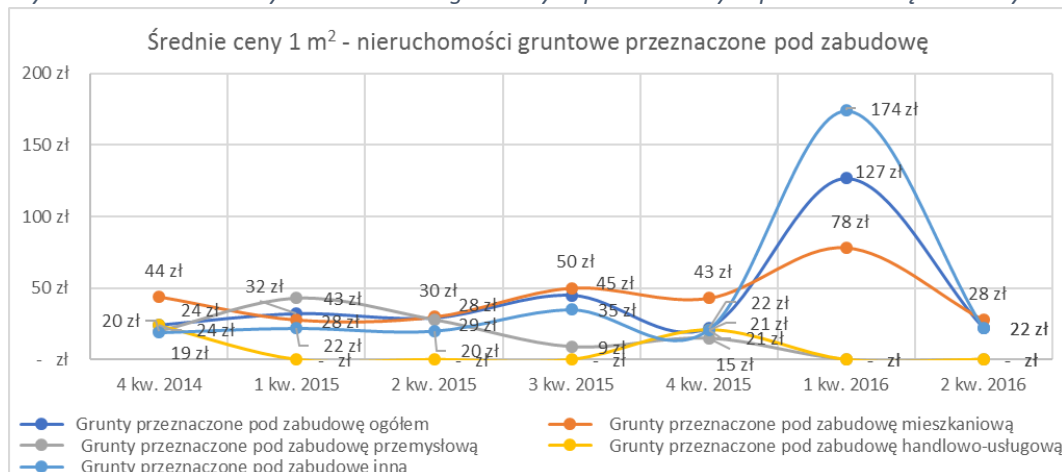
Transakcje użytkami rolnymi nie zostały odnotowane w IV kwartale 2015 i II kwartale 2016 roku. W pozostałych kwartałach analizowanego okresu utrzymywał się zbliżony poziom cen tego typu nieruchomości 4–5 zł/m².

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 charakteryzowała umiarkowana zmienność, wyjątek stanowił I kwartał 2016 roku, kiedy to średnia cena była wielokrotnie wyższa niż w pozostałych kwartałach (127 zł/m²). W pozostałych kwartałach przeciętne ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę oscylowały w przedziale 22–45 zł/m². Wahania miały charakter sinusoidalny i w całym okresie ceny nie wykazywały tendencji rosnącej lub malejącej.

Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Przemyslu odnotowano transakcje niemal wszystkimi typami gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Przeciętną cenę gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w największym stopniu kształtowały ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną. Zmienność cen poszczególnych rodzaju gruntów przeznaczonych pod zabudowę była dość duża. Szczególnie wysokie przeciętne ceny odnotowano w I kwartale 2016 roku.

Najniższy poziom średnich cen osiągały przeważnie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo usługową. Średnie ceny tego typu nieruchomości wahały się w przedziale 15–25 zł/m². Transakcje gruntami tego typu odnotowano jedynie w kilku spośród analizowanych kwartałów, z uwagi na co trudno mówić o określonej tendencji cen tego rodzaju nieruchomości.

Wykres 204 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Przemysław



Źródło: GUS, opracowanie własne

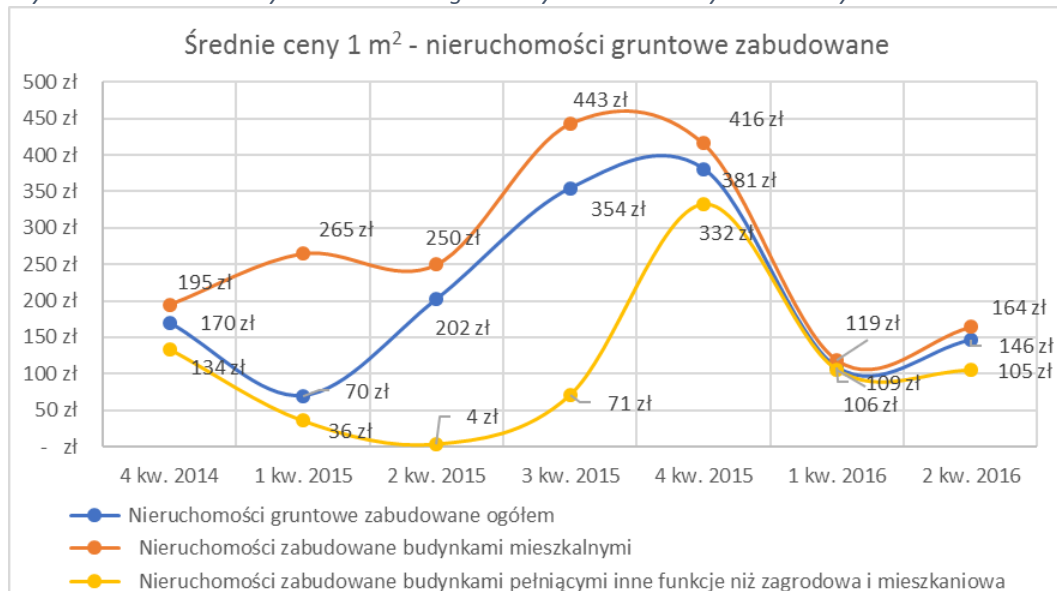
Nieco wyższy poziom osiągały średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową. Wahały się one w 2015 roku w przedziale 9–43 zł/m², osiągając zawsze poziom wyższy aniżeli ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową.

Najwyższy przeciętnie poziom średnich cen osiągały nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Ich średnie ceny wahały się w przedziale 28–78 zł/m². Można też mówić o niewielkiej tendencji wzrostowej cen tych nieruchomości w badanym okresie.

Gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną osiągały przeważnie ceny na poziomie 20–35 zł/m². Wyjątek stanowił I kwartał 2016 roku, kiedy to średnia cena zawartych w tym czasie transakcji tego typu nieruchomościami istotnie odbiegała od pozostałych i osiągnęła 127 zł/m².

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 205 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Przemysław



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Przemysławie zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami

rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w III kwartale 2015 roku, przy średniej cenie na poziomie 156 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach.

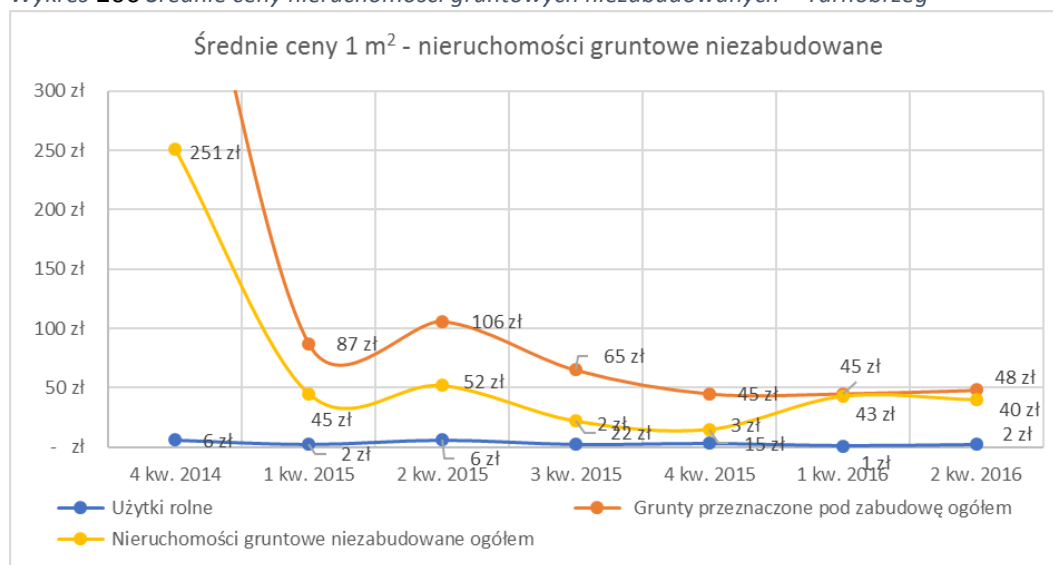
Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa osiągały w analizowanym okresie niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Charakteryzowała je duża zmienność – w przedziale od 4 do 106 zł/m². Wyjątek stanowił IV kwartał 2015 roku kiedy średnia cena gruntów tego typu osiągnęła ponad 330 zł/m². Średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie, nie wykazując widocznej tendencji spadkowej lub wzrostowej.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Przemyślu także bardzo zróżnicowane, w większości przekraczały jednak 160 zł/m² – osiągając najwyższy poziom 443 zł/m² w III kwartale 2015 roku i najniższy 119 zł/m² w I kwartale 2016 roku. Podobnie jak w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie nie wykazując widocznej tendencji spadkowej lub wzrostowej.

4.6.5.4 Tarnobrzeg

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 206 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Tarnobrzeg



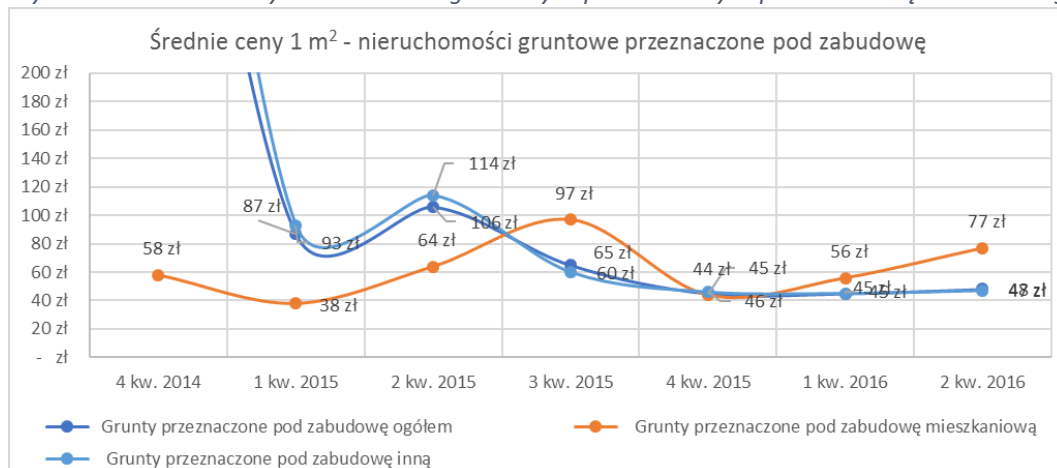
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Tarnobrzegu dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Transakcje użytkami rolnymi charakteryzował widocznie niższy poziom – wahały się w analizowanym okresie w przedziale 1–15 zł/m², przy czym w większości kwartałów nie przekraczały 6 zł/m². Ich wpływ na poziom przeciętnych cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych był na zbliżonym poziomie jak gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 charakteryzowała duża zmienność z ogólną tendencją spadkową. Oscylowały one generalnie w przedziale 45–106 zł/m², przy czym od IV kwartału 2015 roku pozostawały na poziomie 45–48 zł/m².

Wykres 207 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Tarnobrzeg



Źródło: GUS, opracowanie własne

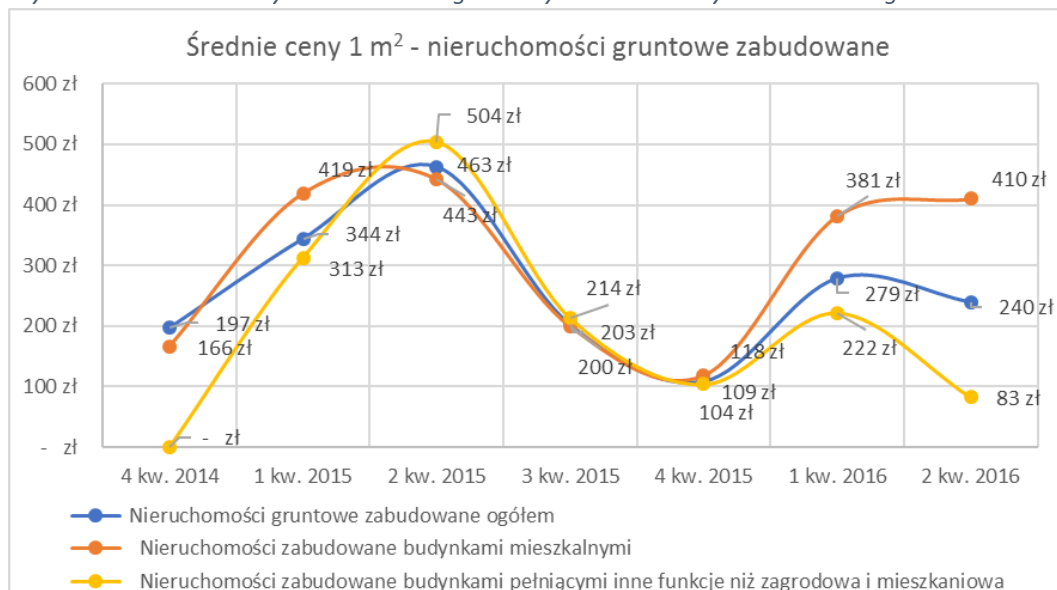
Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Tarnobrzegu odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i pod zabudowę inną. Jak wynika z analizy danych w czasie, dominujący wpływ na poziom średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę, ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną.

Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową osiągały w analizowanym okresie średnie ceny z przedziału 38–97 zł/m². Zmiany miały charakter sinusoidalny, jednak w kontekście całego analizowanego okresu poziom średnich cen wykazywał niewielką tendencję wzrostową.

Grunty przeznaczone pod zabudowę inną osiągały przeważnie ceny na poziomie 48–114 zł/m². W I połowie 2015 roku osiągały widocznie wyższy poziom niż w pozostałych kwartałach. W odniesieniu do całego analizowanego okresu można mówić o ich systematycznym spadku.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 208 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Tarnobrzeg



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Tarnobrzegu notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały przeważnie niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie w zakresie od 83–504 zł/m², wykazując w całym okresie tendencję spadkową.

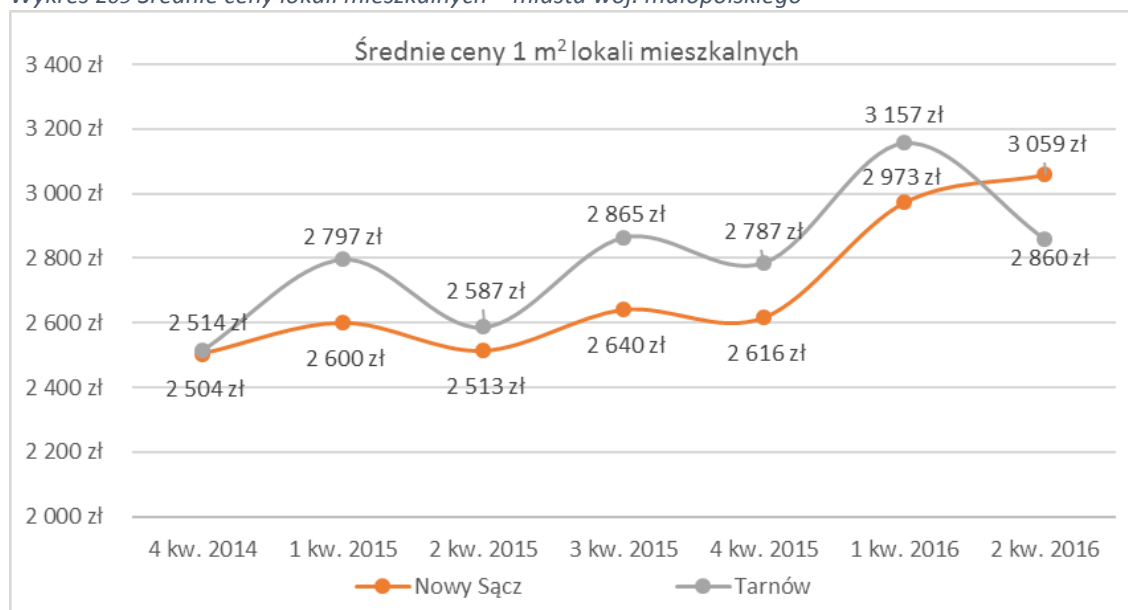
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Tarnobrzegu także bardzo zróżnicowane, jednak w większości analizowanych kwartałów wahały się w przedziale 380–460 zł/m². W III i IV kwartale 2015 roku osiągały widocznie niższy poziom – około 100–200 zł/m². Średnie ceny nieruchomości tego typu zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie, nie wykazując widocznej tendencji spadkowej lub wzrostowej.

4.6.6 Miasta województwa małopolskiego

W województwie małopolskim oprócz Krakowa, który był oddzielnie analizowany, zlokalizowane są dwa miasta na prawach powiatu: Nowy Sącz i Tarnów. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.6.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. małopolskie

Wykres 209 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. małopolskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Tarnowie i Nowym Sączu notowane w analizowanym okresie były dużo niższe od średnich cen w stolicy województwa – Krakowie. Średnie ceny w miastach na prawach powiatu były o co najmniej 3500 zł/m², a nawet 4000 zł/m², niższe niż w stolicy województwa.

W Tarnowie średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych notowała w analizowanym okresie widoczne wahania z tendencją wzrostową. W ostatnim kwartale analizowanego okresu były jednak nieznacznie

wyższe aniżeli w I kwartale 2015 roku. W całym analizowanym okresie średnie ceny wahały się od niespełna 2600 zł/m² (II kwartał 2015) do niespełna 3160 zł/m² (I kwartał 2016).

W tym czasie w Nowym Sączu średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych kształtowała się przeważnie na nieco niższym poziomie. Jej zmiany charakteryzowały także wahania z tendencją wzrostową w ujęciu całego okresu analizy. W ostatnim kwartale analizowanego okresu średnia cena była o ponad 400 zł/m² wyższa aniżeli w I kwartale 2015 roku. W całym analizowanym okresie średnie ceny wahały się od 2513 zł/m²(II kwartał 2015) do 3059 zł/m²(II kwartał 2016).

Tabela 179 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. podlaskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Nowy Sącz	3721 zł	3671 zł	2821 zł	2958 zł
Tarnów	#	3771 zł	3150 zł	2827 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Nowy Sącz	125,2%	120,0%	94,9%	96,7%
Tarnów	#	131,8%	99,8%	98,8%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

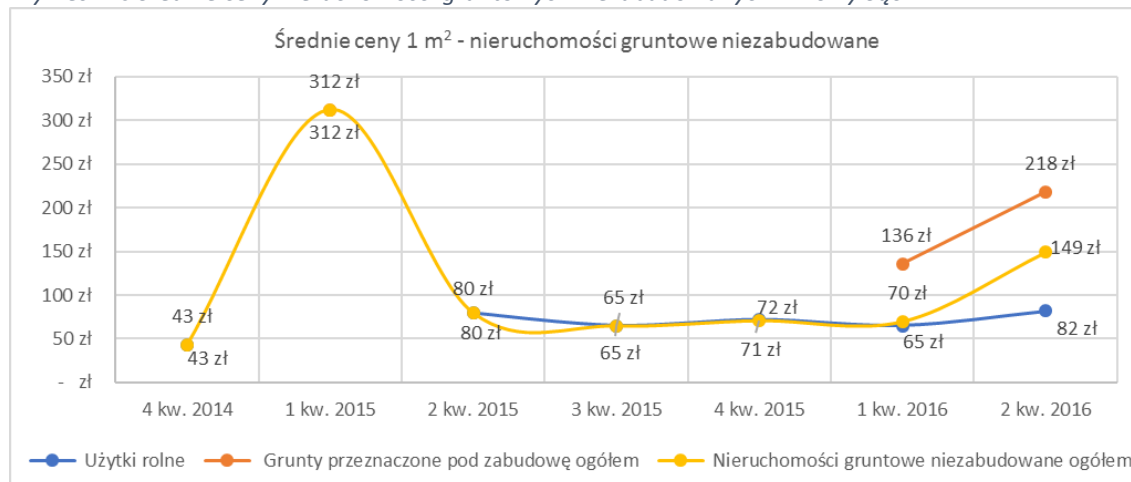
W Tarnowie średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Wolumen transakcji na rynku pierwotnym był jednak na tyle ograniczony, że w niewielkim stopniu wpływał na poziom ceny średniej w ujęciu ogólnym. Odzwierciedleniem tego jest m.in. zbyt mała liczba transakcji w I kwartale 2016 roku. W II kwartale 2016 roku średnia cena na rynku pierwotnym stanowiła 131,8% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym stanowiła w kolejnych kwartałach 2016 roku odpowiednio 99,8% i 98,8% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

W Nowym Sączu średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Stanowiła odpowiednio 125,2% i 120,0% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym oscylowała w granicach 94,9 – 96,7% średniej ceny w ujęciu ogólnym i nie osiągała 3000 zł/m².

4.6.6.2 Nowy Sącz

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 210 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Nowy Sącz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Nowym Sączu dotyczyły przede wszystkim użytków rolnych, a nieruchomości gruntowe niezabudowane innych typów były przedmiotem transakcji tylko w pojedynczych kwartałach. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średniej ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały w większości kwartałów transakcje użytkami rolnymi.

Średnia cena użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzowała się umiarkowanymi wahaniami w przedziale 65–80 zł/m² bez wyraźnego trendu w kierunku zmian.

Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w latach 2015–2016 została odnotowana jedynie w I kwartale 2015 oraz I połowie 2016 roku. Osiągała ona wyraźnie wyższe wartości w porównaniu do użytków rolnych. Z uwagi na fragmentaryczny charakter danych brak jest możliwości szacowania trendu i kierunku zmian.

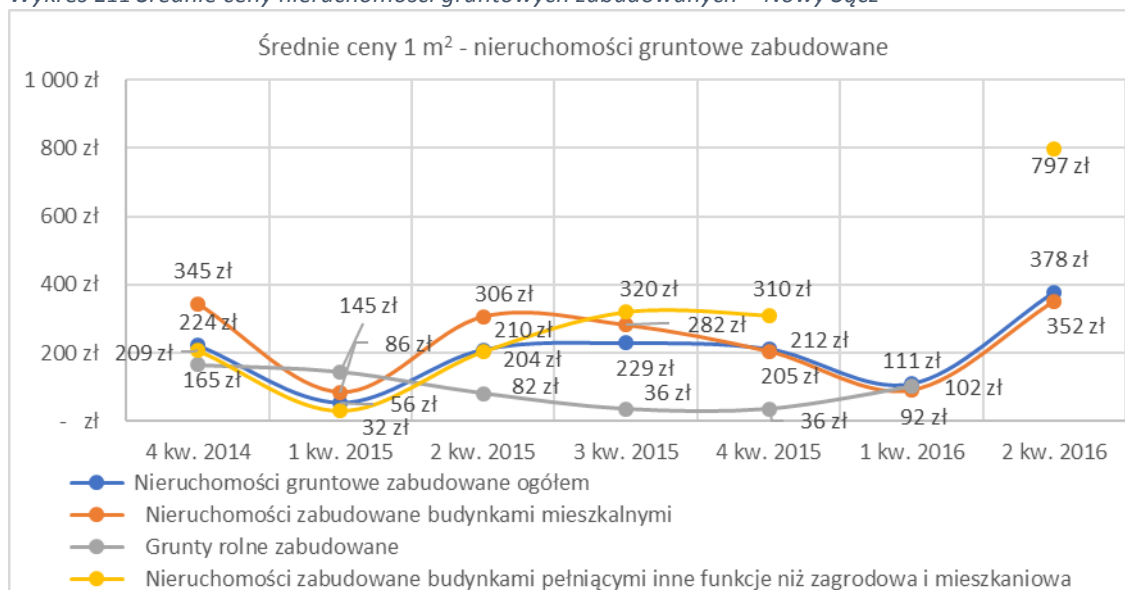
Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Nowym Sączu odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Nowym Sączu notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz zabudowanymi gruntami rolnymi. Poziom średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem był w podobnym stopniu kształtowany przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi miały w tym zakresie mniejsze znaczenie.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie bardzo zróżnicowany poziom średniej ceny. W poszczególnych kwartałach osiągała ona wartości z przedziału 32–320 zł/m². Tak duże zmiany świadczą przede wszystkim o bardzo dużym zróżnicowaniu cech indywidualnych gruntów zaliczanych do tej kategorii, co przekłada się na poziom ich cen w większym stopniu niż ogólne uwarunkowania rynkowe.

Wykres 211 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Nowy Sącz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

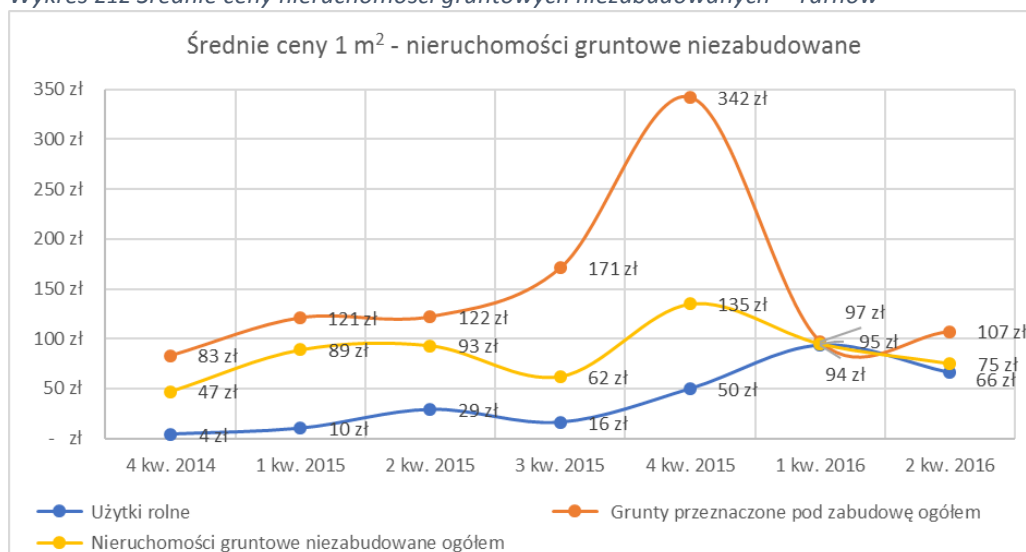
Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała mniejszą zmienność, chociaż zakres jej wartości także był znaczny – od 86 do 352 zł/m². Znaczne wahania poziomu ceny średniej pomiędzy poszczególnymi kwartałami w ujęciu całego okresu nie wykazują widocznego kierunku zmian.

Poziom średniej ceny gruntów rolnych zabudowanych charakteryzowała znacznie mniejsza zmienność. Cena średnia tego typu nieruchomości w analizowanym okresie wahała się w przedziale 36–145 zł. Wahania te podobnie jak w przypadku innych typów nieruchomości nie znajdują uzasadnienia w zmianach warunków rynkowych.

4.6.6.3 Tarnów

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 212 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Tarnów



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Tarnowie dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod każdy z wyróżnianych typów zabudowy. Jak wynika z analizy zmienności, wpływ poszczególnych rodzajów gruntów niezabudowanych na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem był zróżnicowany poszczególnych kwartałach.

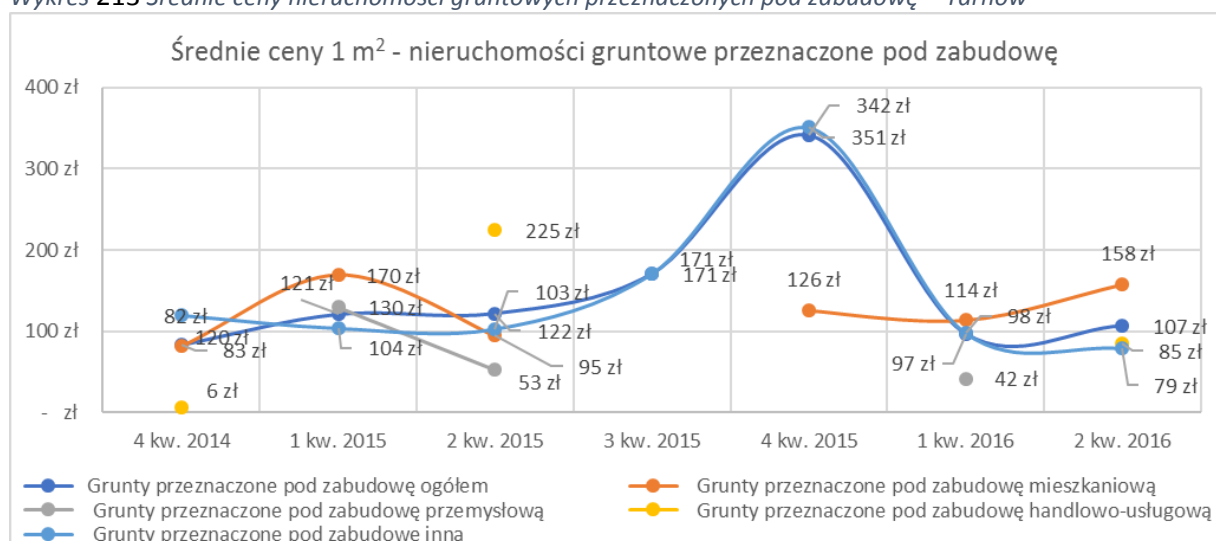
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały tendencję wzrostową, wahając się w przedziale od 10–94 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać we tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości bardziej atrakcyjne.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 oscylowały generalnie w przedziale 97–122 zł/m², wyjątek stanowiły III i IV kwartał 2015 roku, kiedy notowane transakcje osiągnęły średnie ceny na poziomie 171 i 342 zł/m². Zmiany cen między poszczególnymi kwartałami miały charakter sinusoidalny, z uwagi na to trudno mówić o wyraźnym trendzie i kierunku ich zmian.

Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Tarnowie odnotowano transakcje wszystkimi klasyfikowanymi typami gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Przeciętną cenę gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w największym stopniu kształtowały ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową oraz handlowo-usługową zostały odnotowane jedynie w niektórych kwartałach.

Najniższy poziom średnich cen osiągały w całym analizowanym okresie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową. Średnie ceny tego typu nieruchomości wahały się w poszczególnych kwartałach w przedziale 53–130 zł/m². Transakcje gruntami tego typu odnotowano jedynie w kilku spośród analizowanych kwartałów, z uwagi na co trudno mówić o określonej tendencji cen tego rodzaju nieruchomości.

Wykres 213 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Tarnów



Źródło: GUS, opracowanie własne

Nieco wyższy poziom osiągały średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową. Średnie ceny tego typu nieruchomości w poszczególnych kwartałach charakteryzował bardzo duży rozrzut – od 6 do 225 zł/m², co przy niewielkiej liczbie transakcji świadczy o istotnym zróżnicowaniu nieruchomości będących ich przedmiotem a zakwalifikowanych do tej samej grupy. Z uwagi na to, że transakcje nieruchomościami tego typu występowały tylko w niektórych kwartałach nie jest możliwe określenie występowania jakiegokolwiek trendu i kierunku zmian.

Najwyższy przeciętnie poziom średnich cen osiągały nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Ich średnie ceny w poszczególnych kwartałach wahały się w przedziale 114–170 zł/m². Zmiany miały charakter sinusoidalny, a w ujęciu całego analizowanego okresu nie wykazywały widocznej tendencji rosnącej lub malejącej.

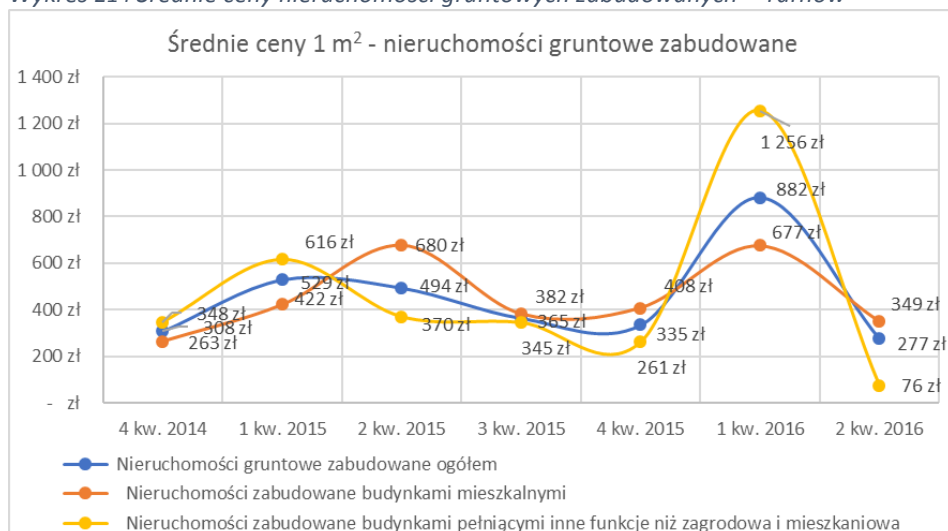
Grunty przeznaczone pod zabudowę inną osiągały przeważnie ceny na poziomie 80–120 zł/m². Wyjątek stanowił III i IV kwartał 2015 roku, kiedy to średnia cena zawartych w tym czasie transakcji tego typu nieruchomościami istotnie odbiegała od pozostałych i osiągnęła odpowiednio 171 zł/m² i 351 zł/m². Wahaniami te należy uznać za rezultat zawarcia pojedynczych transakcji na odbiegających od rynkowych warunkach lub o wyjątkowych cechach indywidualnych. Ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną w największym stopniu kształtowały przeciętne ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ogółem.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Tarnowie notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi nie zostały odnotowane. W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała duża zmienność w poszczególnych kwartałach. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w podobnym stopniu kształtowane przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych obu typów.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie przeważnie niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Ich zakres wahał się przeważnie w przedziale od około 260 do około 620 zł/m², wyjątek stanowiły pierwsze kwartały 2016 roku, kiedy to średnie ceny osiągnęły ponad 1200 zł/m² w I kwartale 2016 oraz ledwie 76 zł/m² w II kwartale 2016 roku. Tak duże zmiany świadczą przede wszystkim o bardzo dużym zróżnicowaniu cech indywidualnych gruntów zaliczanych do tej kategorii, co przekłada się na poziom ich cen w większym stopniu niż ogólne uwarunkowania rynkowe.

Wykres 214 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Tarnów



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

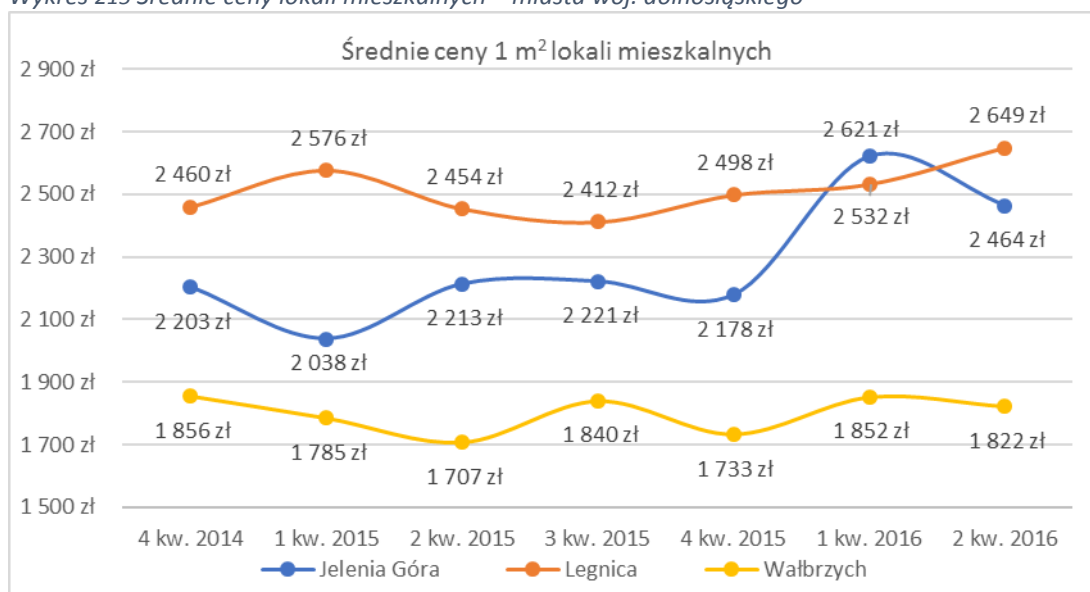
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała mniejsza zmienność, chociaż zakres ich wartości także był znaczny – od 350–680 zł/m². Sinusoidalne wahania średnich cen pomiędzy poszczególnymi kwartałami w ujęciu całego okresu wykazują nieznaczną tendencję spadkową.

4.6.7 Miasta województwa dolnośląskiego

W województwie dolnośląskim oprócz Wrocławia, który był oddzielnie analizowany, zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Jelenia Góra, Legnica i Wałbrzych. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.7.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. dolnośląskie

Wykres 215 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. dolnośląskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Jeleniej Górze, Legnicy i Wałbrzychu notowane w analizowanym okresie były dużo niższe od średnich cen w stolicy województwa – Wrocławiu. Widoczna jest także wyraźna różnica poziomu średnich cen lokali mieszkalnych pomiędzy Legnicą, Jelenią Górą i Wałbrzychem. Poziom średniej ceny w Wałbrzychu jest przeciętnie o około 700–800 zł/m² niższy niż w Legnicy i o około 300–500 zł/m² niższy niż w Jeleniej Górze. Średnie ceny w miastach na prawach powiatu w województwie dolnośląskim były o co najmniej 2500 zł/m² niższe niż w stolicy województwa.

W Jeleniej Górze średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych notowała znaczne zmiany na początku 2016 roku. Do tego czasu jej wahania były nieznaczne, przeważnie w granicach około 2050–2250 zł/m². W ostatnich dwóch kwartałach analizowanego okresu widoczny był wyraźny wzrost ceny średniej do poziomu zbliżonego do ceny średniej w Legnicy.

W Legnicy średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych notowała w analizowanym okresie nieznaczne wahania i charakteryzowała się stabilizacją, przeważnie w granicach 2400–2600 zł/m². W ostatnich dwóch kwartałach analizowanego okresu widoczna była tendencja wzrostowa poziomu ceny średniej. Wahania między poszczególnymi kwartałami nie przekraczały 5%, co świadczy o dość jednolitym rynku lokalnym.

W Wałbrzychu średnią cenę 1 m² lokali mieszkalnych charakteryzował w analizowanym okresie wyraźnie najniższy poziom spośród miast na prawach powiatu w województwie dolnośląskim. Wahania między poszczególnymi kwartałami były niewielkie, a poziom cen charakteryzował się stabilizacją w zakresie około 1700–1850 zł/m². W ostatnim kwartale analizowanego okresu średnie ceny były nieznacznie (około 2%) niższe aniżeli w I kwartale 2015 roku. Wahania między poszczególnymi kwartałami nie przekraczały 5%, co świadczy o dość jednolitym rynku lokalnym.

Tabela 180 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. dolnośląskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Jelenia Góra	3748 zł	3248 zł	2262 zł	2364 zł
Legnica	3256 zł	3434 zł	2395 zł	2484 zł
Wałbrzych	#	#	1852 zł	1822 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Jelenia Góra	143,0%	131,8%	86,3%	95,9%
Legnica	128,6%	129,7%	94,6%	93,8%
Wałbrzych	#	#	100,0%	100,0%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

W Jeleniej Górze średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym, różnica przekraczała 1000 zł/m². Stanowiła ona odpowiednio 143,0% i 131,8% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym oscylowała w granicach 86,3% – 95,9% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

W Legnicy średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była także wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Stanowiła w kolejnych kwartałach

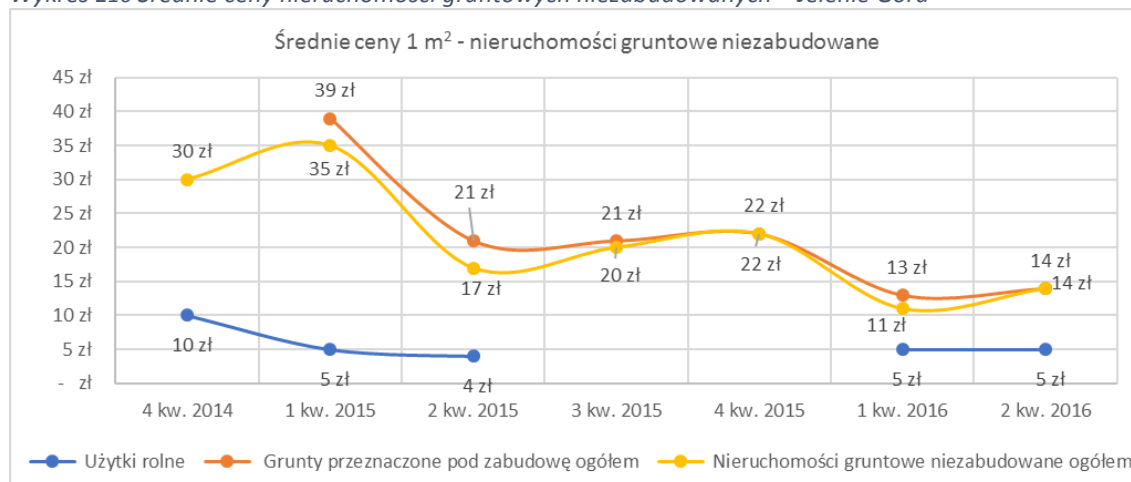
odpowiednio 128,6% i 129,7% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym oscylowała w granicach od 94,6 do 93,8% średniej ceny w ujęciu ogólnym i nie osiągała poziomu 2500 zł/m².

W Wałbrzychu w I połowie 2016 roku odnotowano ograniczoną liczbę transakcji, z uwagi na co dane dotyczące tych transakcji podlegają ochronie. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym był równa średniej cenie w ujęciu ogólnym na poziomie około 1800 zł/m².

4.6.7.2 Jelenie Góra

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 216 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Jelenie Góra



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

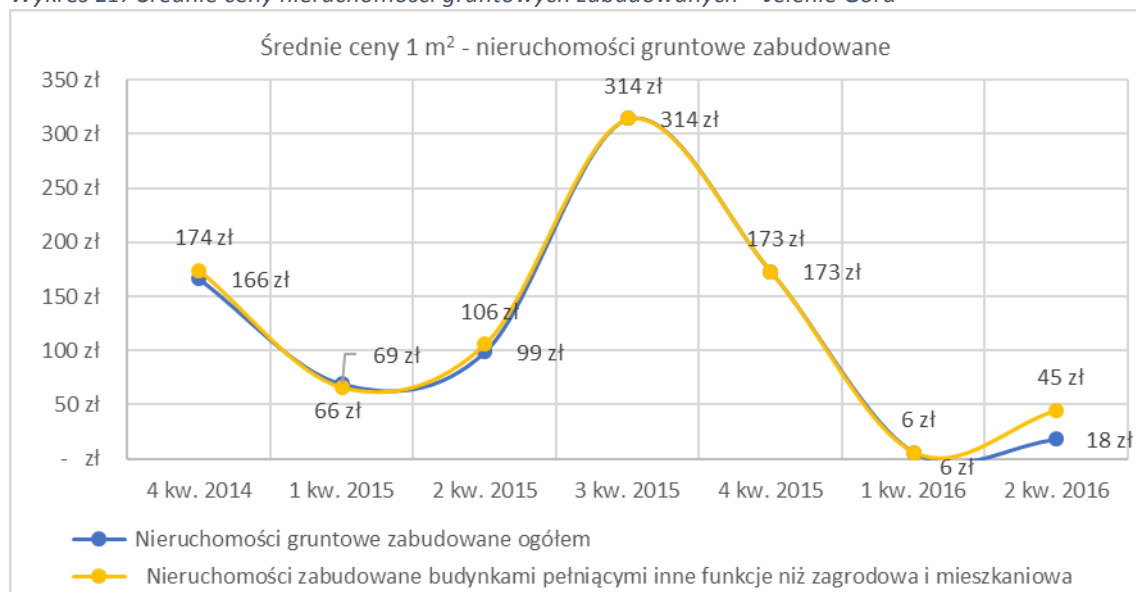
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Jeleniej Górze dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi. Jak wynika z analizy zmienności, dominujący wpływ na poziom średniej ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzowała stabilizacja na poziomie 4–5 zł/m², nie odnotowano ich w II połowie 2015 roku.

Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowała się na widocznie wyższym poziomie, wahała się w przedziale 13–39 zł/m², wykazując tendencję spadkową w ujęciu całego analizowanego okresu.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 217 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Jelenie Góra



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

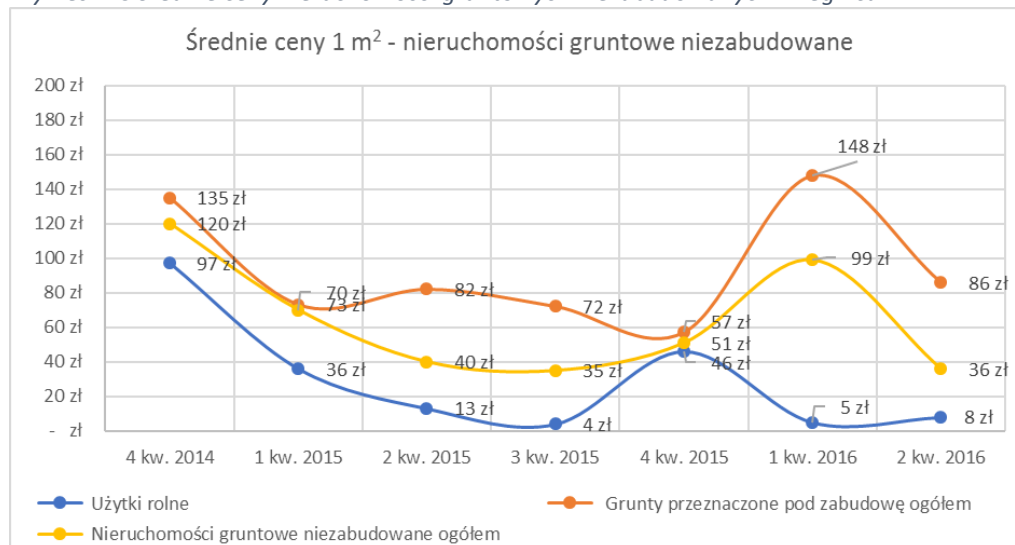
W analizowanym okresie w Jeleniej Górze odnotowano przede wszystkim transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi i gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi występowały w pojedynczych kwartałach. Poziom ich średniej ceny to 5 zł/m² i 100 zł/m² w przypadku gruntów rolnych zabudowanych i 35 zł/m² oraz 72 zł/m², w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w kształtowane przede wszystkim przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie bardzo zróżnicowany poziom średniej ceny. Wahala się ona w poszczególnych kwartałach od 6 zł/m² do około 315 zł/m². Tak duże zmiany świadczą przede wszystkim o bardzo dużym zróżnicowaniu cech indywidualnych gruntów zaliczanych do tej kategorii, co przekłada się na poziom ich cen w większym stopniu niż ogólne uwarunkowania rynkowe.

4.6.7.3 Legnica

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 218 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Legnica



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

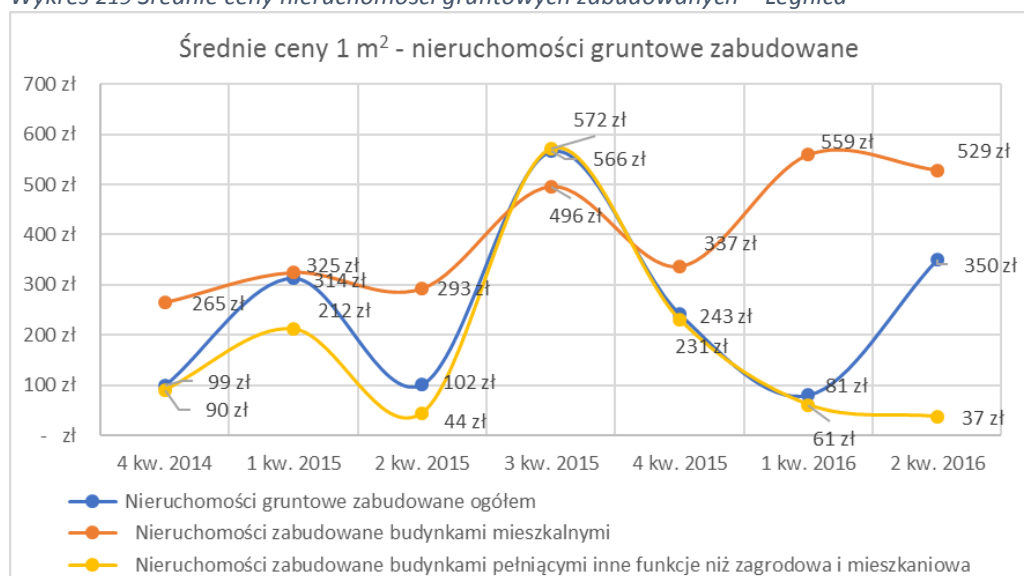
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Legnicy dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi. Jak wynika z analizy zmienności, wpływ poszczególnych rodzajów gruntów niezabudowanych na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem był zróżnicowany w poszczególnych kwartałach.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się dużą zmiennością, wahając się w przedziale 4–46 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce. Pomijając największe odchylenia od średniej, średnie ceny gruntów tego typu oscylowały w przedziale 4–13 zł/m² i charakteryzowały się stabilizacją i niewielką tendencją wzrostową od początku 2016 roku.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 57–86 zł/m², wyjątek stanowiły I kwartał 2016 roku, kiedy notowane transakcje osiągnęły średnie ceny na poziomie 148 zł/m². Z uwagi na niewielką liczbę i wartość transakcji w I kwartale 2016 roku, tak gwałtowną zmianę średnich cen należy przypisać przede wszystkim pojedynczym transakcjom odbiegającym istotnie od średniej. Zmiany cen między poszczególnymi kwartałami miały charakter sinusoidalny, z uwagi na to trudno mówić o wyraźnym trendzie i kierunku ich zmian, jednak ich poziom w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku był wyższy niż w 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 219 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Legnica



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Legnicy odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi nie zostały odnotowane. W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała duża zmienność w poszczególnych kwartałach. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w kształtowane przede wszystkim przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

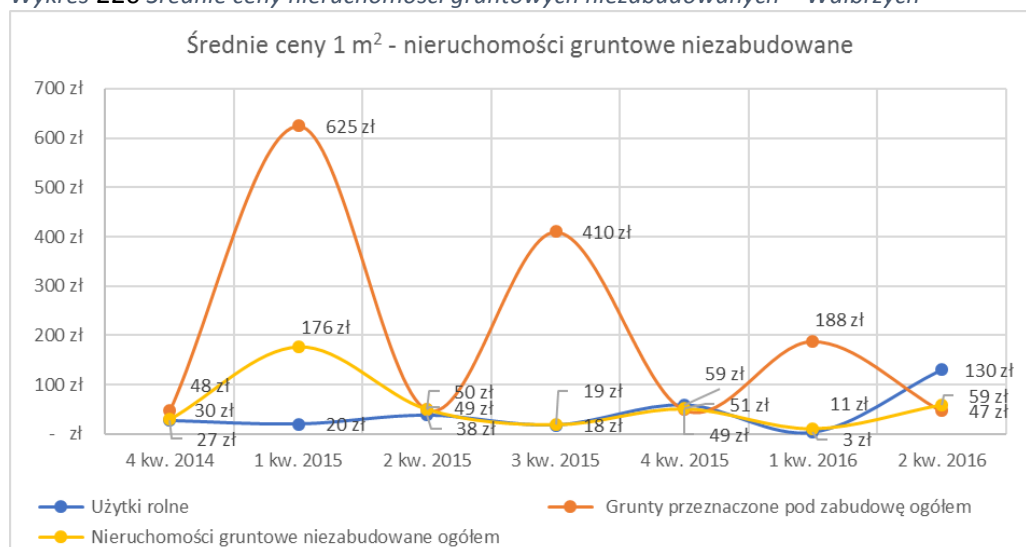
Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie przeważnie niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Ich zakres był bardzo zróżnicowany i zmieniał się sinusoidalnie w przeważnie w przedziale od około 40 do około 570 zł/m². Tak duże zmiany świadczą przede wszystkim o bardzo dużym zróżnicowaniu cech indywidualnych gruntów zaliczanych do tej kategorii, co przekłada się na poziom ich cen w większym stopniu niż ogólne uwarunkowania rynkowe. Analizując liczby zawieranych transakcji w poszczególnych kwartałach, należy uznać za najbardziej reprezentatywne średnie ceny tego typu nieruchomości z pominięciem danych z kwartałów III i IV z 2015 roku, tj. na poziomie 40–100 zł/m².

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała mniejsza zmienność, chociaż zakres zmienności ich wartości także był znaczny – od 300–530 zł/m². Sinusoidalne wahania średnich cen między poszczególnymi kwartałami w ujęciu całego okresu wykazują widoczną tendencję wzrostową.

4.6.7.4 Wałbrzych

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 220 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Wałbrzych



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

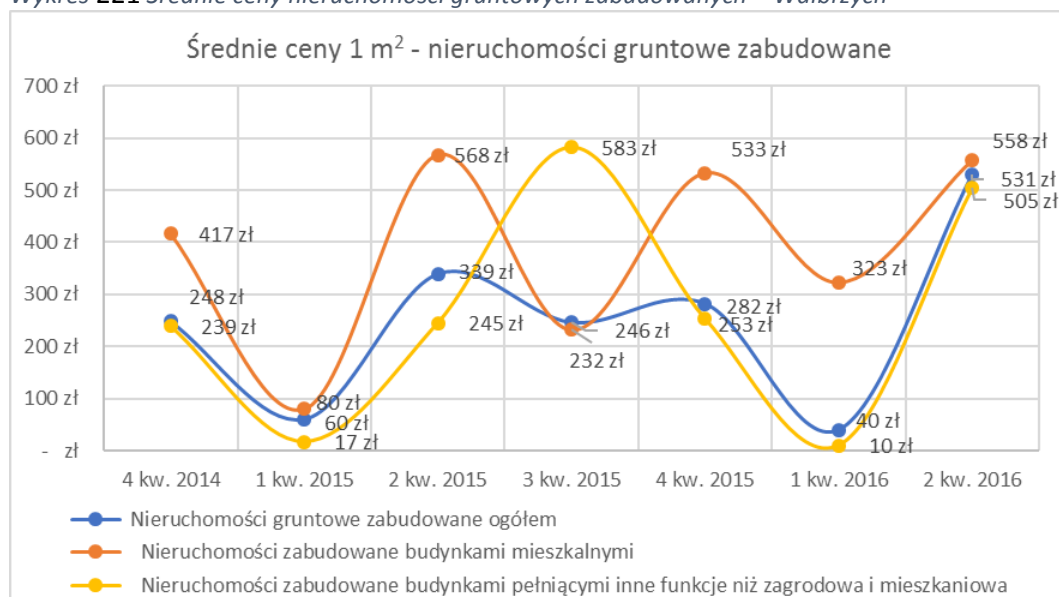
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Wałbrzychu dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych. Transakcje gruntami zalesionymi odnotowano jedynie w I i II kwartale 2015 – a średnie ceny osiągnięte przez nie odpowiednio na poziomie 413 zł/m² i 63 zł/m².

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wykazywały się umiarkowaną zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale od 3–130 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takich wahań średnich cen w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce. Pomijając największe odchylenia, średnie ceny gruntów tego typu oscylowały w przedziale 18–51 zł/m².

Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę dotyczyły w analizowanym okresie jedynie transakcji przeznaczonych pod zabudowę inną. Średnie ceny gruntów tego typu w latach 2015–2016 charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach. Sinusoidalne zmiany w zakresie od 50–625 zł/m² wynikają przede wszystkim z charakterystyk nieruchomości będących przedmiotem transakcji, a nie ze zmieniających się uwarunkowań rynkowych. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę miały niewielki wpływ na poziom średnich cen nieruchomości niezabudowanych ogółem – był on kształtowany przede wszystkim przez poziom średnich cen użytków rolnych.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 221 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Wałbrzych



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Wałbrzychu zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w I kwartale 2015 roku, przy średniej cenie na poziomie 19 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach.

Na poziom średnich cen gruntów zabudowanych ogółem wpływ poszczególnych rodzajów nieruchomości zabudowanych był zróżnicowany w poszczególnych okresach. Przeważnie największy wpływ na średnią miały transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie przeważnie niższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Charakteryzowała je duża zmienność – w przedziale od 17 do 583 zł/m². Średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie, nie wykazując widocznej tendencji spadkowej lub wzrostowej. Tak silne zmiany średnich cen nie wynikają ze zmian sytuacji rynkowej tylko charakterystyk nieruchomości będących przedmiotem transakcji, co w przypadku ograniczonej liczby transakcji w poszczególnych kwartałach może istotnie wpływać na poziom notowanej średniej ceny.

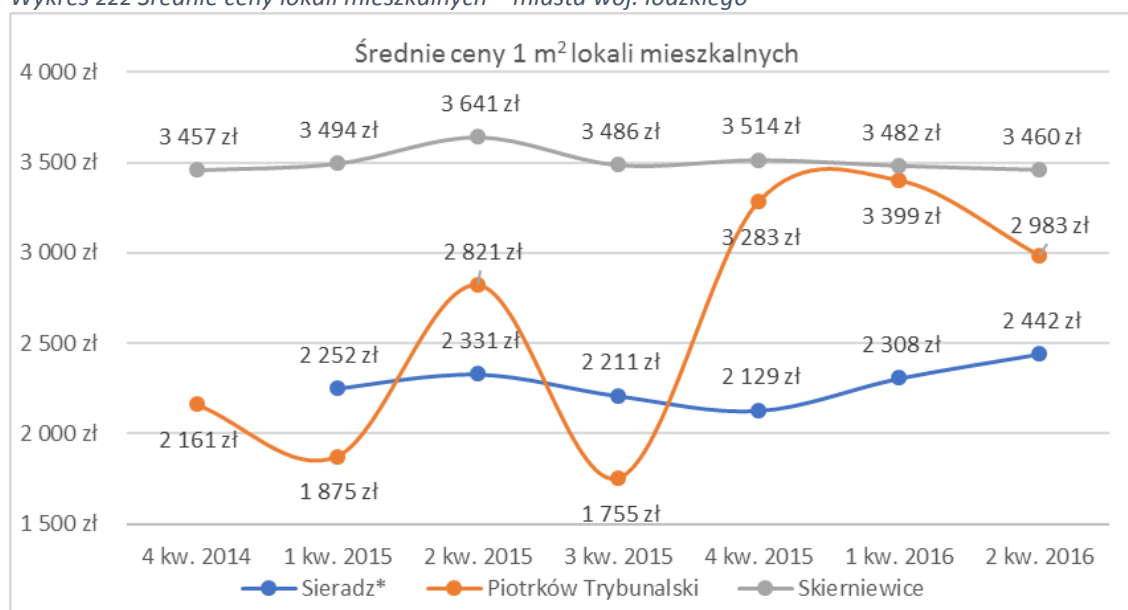
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Wałbrzychu także bardzo zróżnicowane, w większości przekraczały jednak poziom 230 zł/m² – osiągając najwyższy poziom 568 zł/m² w II kwartale 2015 roku i najniższy 80 zł/m² w I kwartale 2015 roku. Podobnie jak w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi, średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie wykazywały jednak nieznaczną tendencję wzrostową.

4.6.8 Miasta województwa łódzkiego

W województwie łódzkim oprócz Łodzi, która była oddzielnie analizowana, zlokalizowane są dwa miasta na prawach powiatu: Piotrków Trybunalski i Skierniewice oraz jedno byłe miasto wojewódzkie siedziba powiatu – Sieradz. Z uwagi na sposób gromadzenia danych na poziomie powiatów dla Sieradza analizie poddano wszystkie transakcje w powiecie dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast. W powiecie sieradzkim jest kilka innych mniejszych miast, co powoduje, że dane dla Sieradza należy traktować jako nieznacznie zaniżone. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.8.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. łódzkiego

Wykres 222 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. łódzkiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Piotrkowie Trybunalskim i na terenach miejskich powiatu sieradzkiego notowane w analizowanym okresie były widocznie niższe od średnich cen w stolicy województwa – Łodzi, jednak średnie ceny lokali mieszkalnych w Skierniewicach były na zbliżonym lub nawet wyższym poziomie. Poziom średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych w Piotrkowie Trybunalskim był w poszczególnych kwartałach nawet o 1000 zł/m² niższy niż w stolicy województwa.

W Skierniewicach średnie ceny lokali mieszkalnych notowały w analizowanym okresie nieznaczne wahania i charakteryzowały się stabilizacją na poziomie 3460–3641 zł/m². W ostatnim kwartale analizowanego okresu były nieznacznie (około 1%) niższe aniżeli w I kwartale 2015 roku. Wahania między poszczególnymi kwartałami nie przekraczały 5%, co świadczy o dość jednolitym rynku lokalnym i stabilnym poziomie cen. W perspektywie II połowy 2016 roku należy oczekiwać kontynuacji trendu.

W Piotrkowie Trybunalskim poziom średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych notował w analizowanym okresie duże wahania w przedziale od 1755 zł/m² do 3399 zł/m². Tak duże wahania świadczą o niejednorodności rynku i silnym wpływie cech indywidualnych nieruchomości na poziom średniej

ceny. Liczba transakcji w każdym z analizowanych kwartałów przekraczała 50, co jednak w znacznej mierze ogranicza wpływ pojedynczych transakcji na poziom średniej ceny.

Na terenach miejskich powiatu sieradzkiego poziom średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych notował w analizowanym okresie umiarkowane wahania w przedziale od 2129 zł/m² do 2422 zł/m². Od III kwartału 2015 roku poziom średniej ceny systematycznie rósł.

Tabela 181 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. łódzkiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Sieradz*	#	#	2308 zł	2429 zł
Piotrków Trybunalski	4081 zł	3982 zł	2970 zł	2794 zł
Skierniewice	4327 zł	4193 zł	3200 zł	3200 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Sieradz*	#	#	100,0%	99,5%
Piotrków Trybunalski	120,1%	133,5%	87,4%	93,7%
Skierniewice	124,3%	121,2%	91,9%	92,5%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie, * – dane dotyczą powiatu sieradzkiego, obszarów miejskich

W Sieradzu i miastach powiatu sieradzkiego średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym nie jest ujawniana z uwagi na bardzo ograniczoną liczbę zawartych transakcji. Z uwagi na to średnia cena lokali na rynku wtórnym stanowiła w poszczególnych kwartałach odpowiednio 100,0% i 99,5% średniej ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym.

W Piotrkowie Trybunalskim średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Różnica bezwzględna w każdym kwartale przekraczała 1000 zł/m². Średnia cena lokali na rynku pierwotnym stanowiła w kolejnych kwartałach odpowiednio 120,1% i 133,5% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym stanowiła 87,4 – 93,7% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

W Skierniewicach średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Różnica bezwzględna w każdym kwartale wynosiła około 1000 zł/m². Średnia cena lokali na rynku pierwotnym stanowiła w kolejnych kwartałach odpowiednio 124,3% i 121,2% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym stanowiła 91,9 – 92,5% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

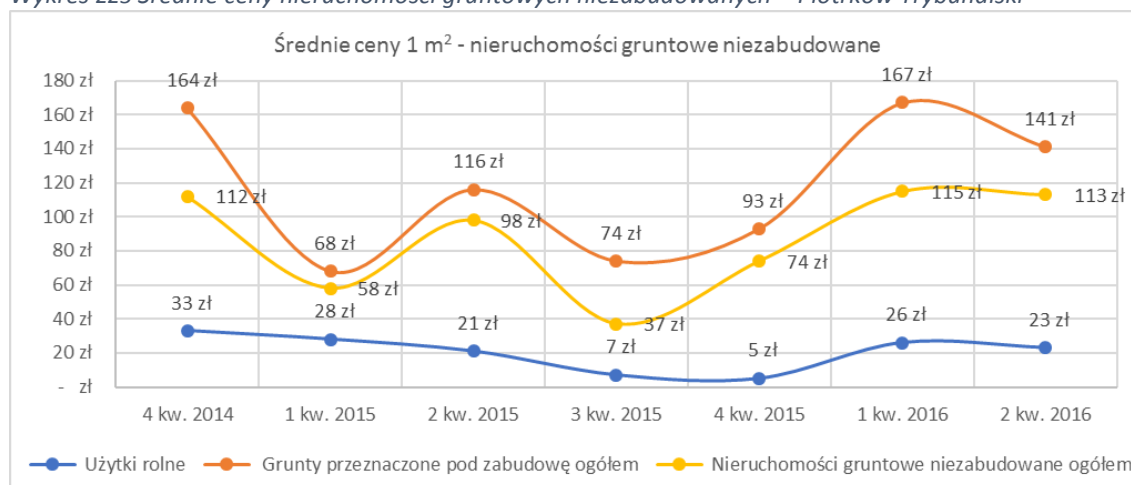
4.6.8.2 Piotrków Trybunalski

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Piotrkowie Trybunalskim dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Większy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Średnia cena użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie charakteryzowała się umiarkowanymi wahaniami. Znacznie niższy poziom osiągała w III i IV kwartale 2015 roku, kiedy była na poziomie 5–7 zł/m². W pozostałych kwartałach mieściła się w przedziale 21–28 zł/m².

Wykres 223 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Piotrków Trybunalski

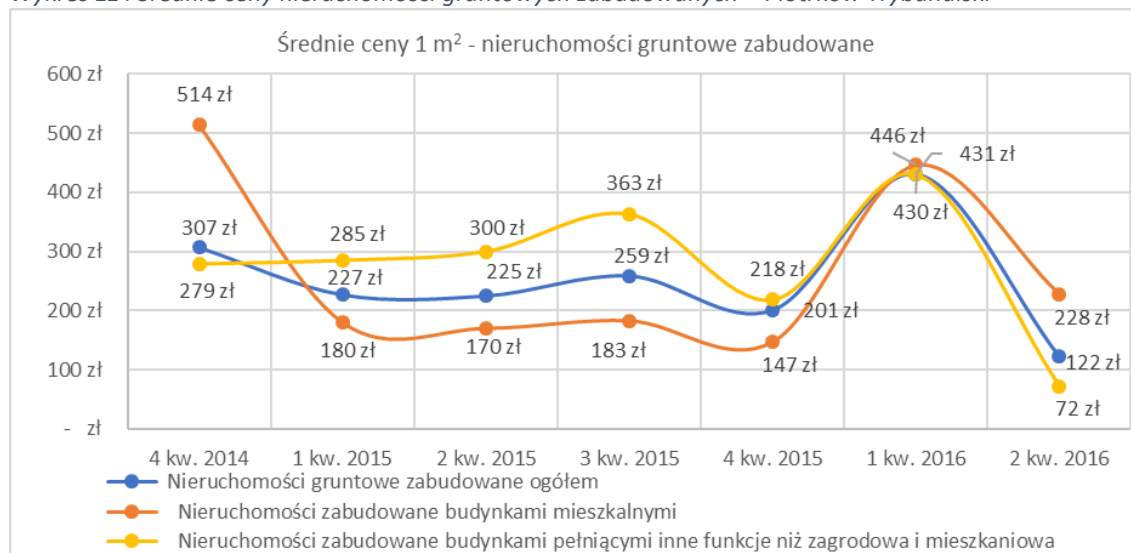


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 przyjmowała bardzo zróżnicowane wartości z przedziału 68–167 zł/m². Kierunek zmian średnich cen sugeruje tendencję wzrostową, jednak tak duże wahania między poszczególnymi kwartałami nie znajdują uzasadnienia w zachodzących na rynku zmianach.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 224 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Piotrków Trybunalski



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Piotrkowie Trybunalskim notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. W III kwartale 2015 roku oraz w II kwartale 2016 roku odnotowano także transakcje gruntami rolnymi

zabudowanymi. Średnia cena tych nieruchomości w tych kwartałach wynosiła odpowiednio 37 zł/m² i 42 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w poszczególnych kwartałach kształtowane przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami różnych typów.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie wyższy poziom ceny średniej niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi – wahała się ona przeważnie w przedziale od 218 do 430 zł/m². Gwałtowne zmiany poziomu średniej zaszły w I połowie 2016 roku, co nie znajduje uzasadnienia w sytuacji rynkowej.

Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi kształtowała się w 2015 roku w przedziale 147–183 zł/m², jednak w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych budynkami niemieszkalnymi odnotowano skokowe zmiany ceny średniej, co nie znajduje uzasadnienia w sytuacji rynkowej.

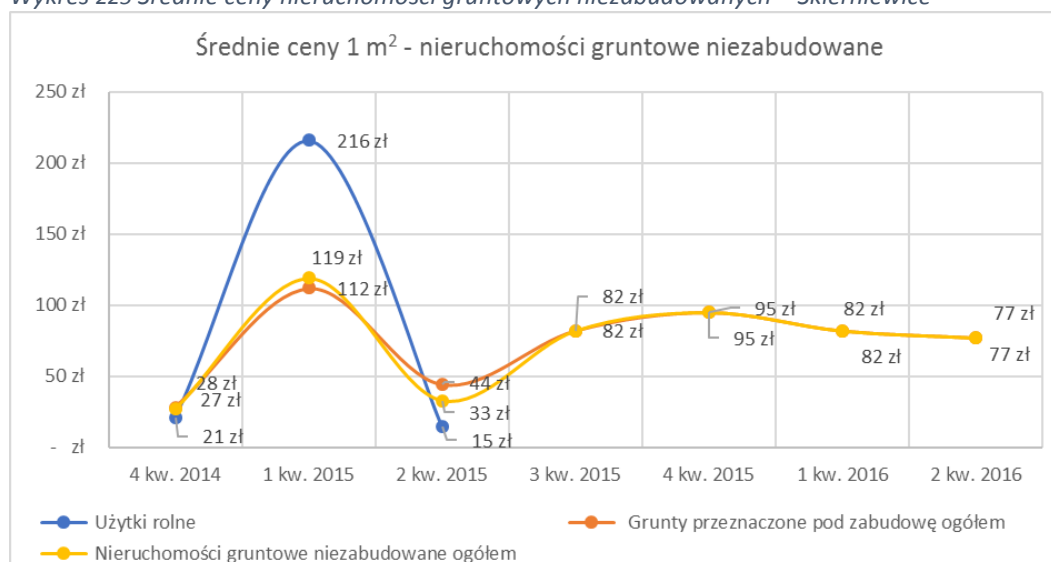
4.6.8.3 Skierniewice

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Skierniewicach dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano przede wszystkim transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową odnotowano jedynie w I i II kwartale 2016 roku (poziom ich średnich cen to odpowiednio: 252 zł/m² i 99 zł/m²). Większy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie notowane były tylko na początku 2015 roku. Wykazywały bardzo duże zróżnicowanie, co wynikało przede wszystkim z niewielkiej liczby transakcji zawieranych w poszczególnych kwartałach i wynikającego z tego silnego wpływu pojedynczej transakcji na kształtowanie poziomu średnich cen.

Wykres 225 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Skierniewice

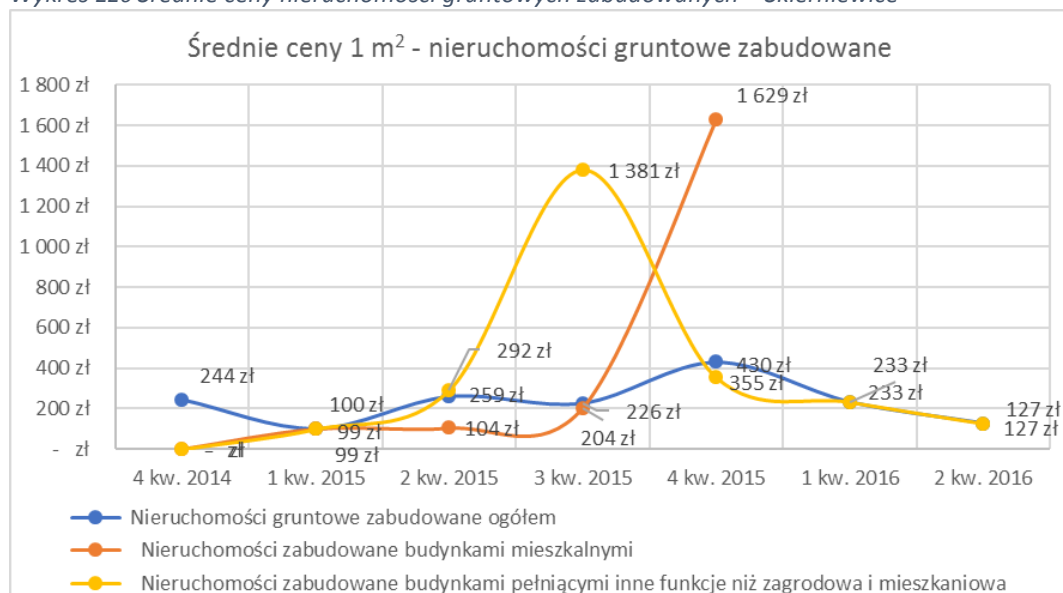


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 oscyływały generalnie w przedziale 44–112 zł/m². Kierunek zmian średnich cen sugeruje nieznaczną tendencję spadkową od początku 2016 roku.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 226 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Skierniewice



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Skierniewicach notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Jednak w przypadku części kwartałów zawarto tylko pojedyncze transakcje określonych typów. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi w analizowanym okresie nie zostały odnotowane. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w poszczególnych kwartałach kształtowane przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami różnych typów.

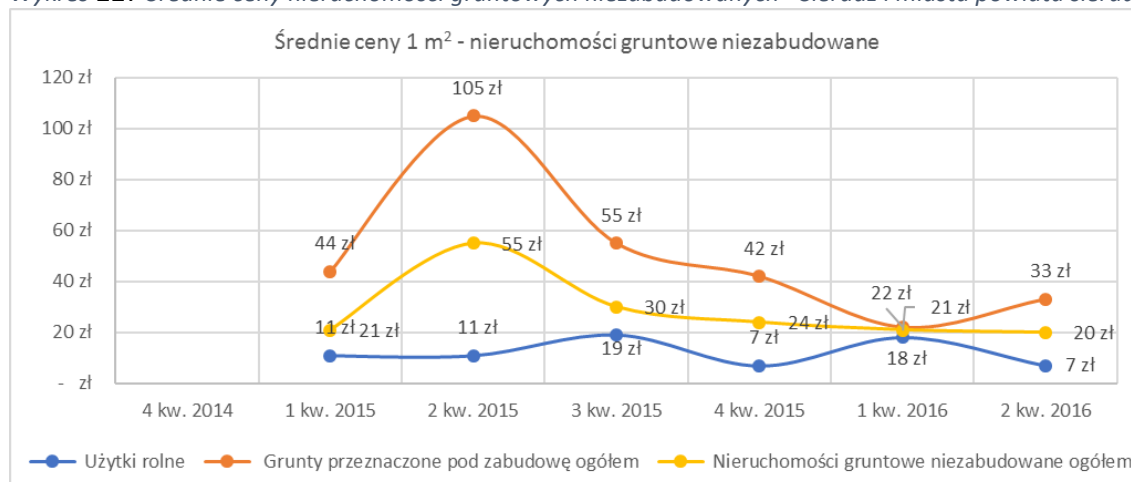
Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie wyższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi – wahały się one przeważnie w przedziale od około 100 do około 350 zł/m². Gwałtowny skok średniej ceny w III kwartale 2015 roku należy pominąć, z uwagi na to, że zawarta została wówczas tylko jedna transakcja.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahały się w przedziale 100–200 zł/m², jednak w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku nie odnotowano transakcji nieruchomościami tego typu. Podobnie jak w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi gwałtowny skok średniej ceny w IV kwartale 2015 roku należy pominąć, z uwagi na to, że zawarta została wówczas tylko jedna transakcja.

4.6.8.4 Sieradz (i miasta powiatu sieradzkiego)

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 227 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Sieradz i miasta powiatu sieradzkiego



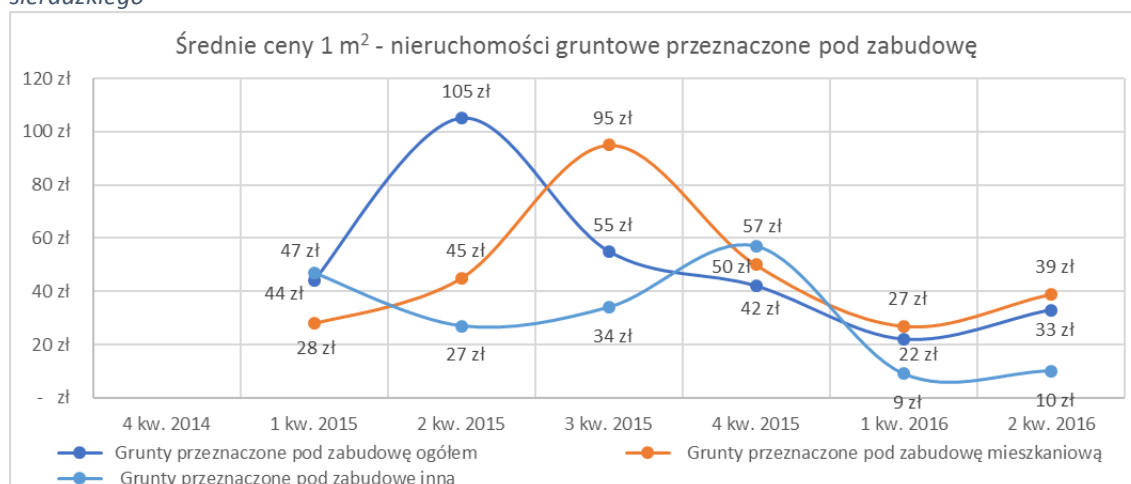
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Sieradzu i pozostałych miastach powiatu sieradzkiego dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których regularnie notowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i inną, a w części analizowanych kwartałów także pod inne rodzaje zabudowy. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały w poszczególnych kwartałach transakcje nieruchomości różnych rodzajów.

Średnia cena 1 m² użytków rolnych w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wykazywała się umiarkowaną zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 7–18 zł/m². Nie wykazywała jednak wyraźnych tendencji rosnących lub spadkowych.

Poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtował się na wyraźnie wyższym poziomie, wahał się jednak w dość szerokim przedziale 22–105 zł/m². Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem miały grunty przeznaczone pod zabudowę inną i pod zabudowę mieszkaniową.

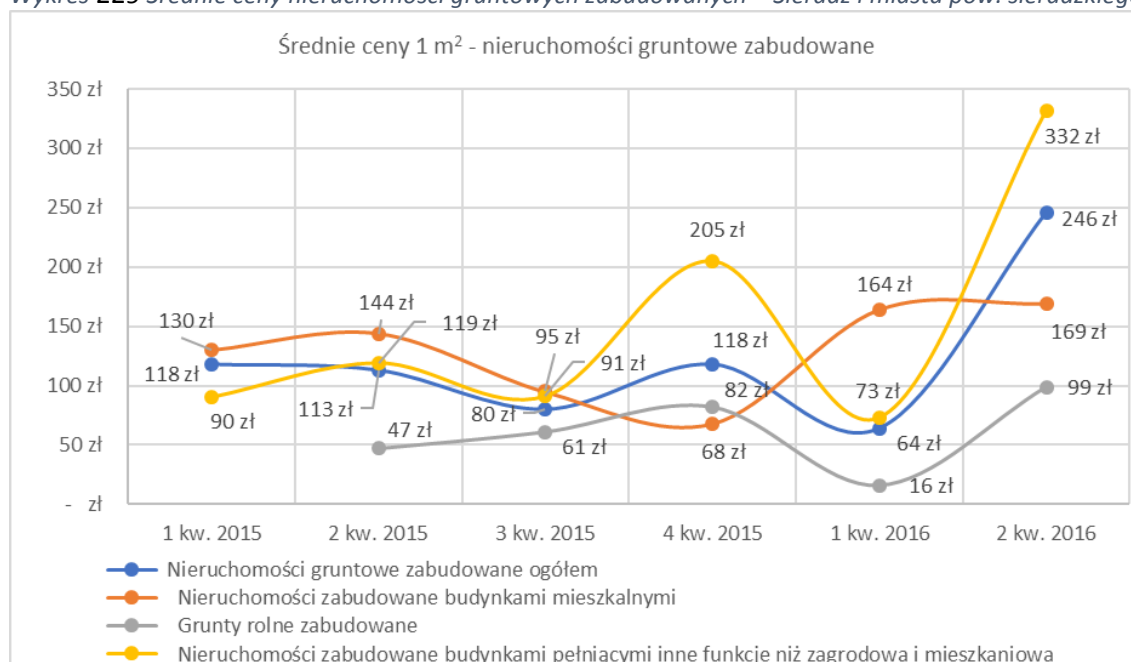
Wykres 228 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Sieradz i miasta pow. sieradzkiego



Źródło: GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 229 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Sieradz i miasta pow. sieradzkiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Sieradzu i miastach powiatu sieradzkiego zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi. W poszczególnych kwartałach dominujący wpływ na poziom średnich cen gruntów zabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami różnych typów.

Grunty rolne zabudowane osiągały w analizowanym okresie przeciętnie najniższy poziom ceny średniej. Z wyjątkiem I kwartału 2016 roku, kiedy wyniósł on jedynie 16 zł/m², poziom średniej ceny wahała się w przedziale 47–99 zł/m². Poziom ceny średniej nie wykazywał wyraźnych tendencji wzrostowych lub spadkowych.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowała duża zmienność, zwłaszcza w I połowie 2016 roku. Przyjmowała ona wartości w przedziale od 73 do 332 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takich wahań ceny średniej w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce.

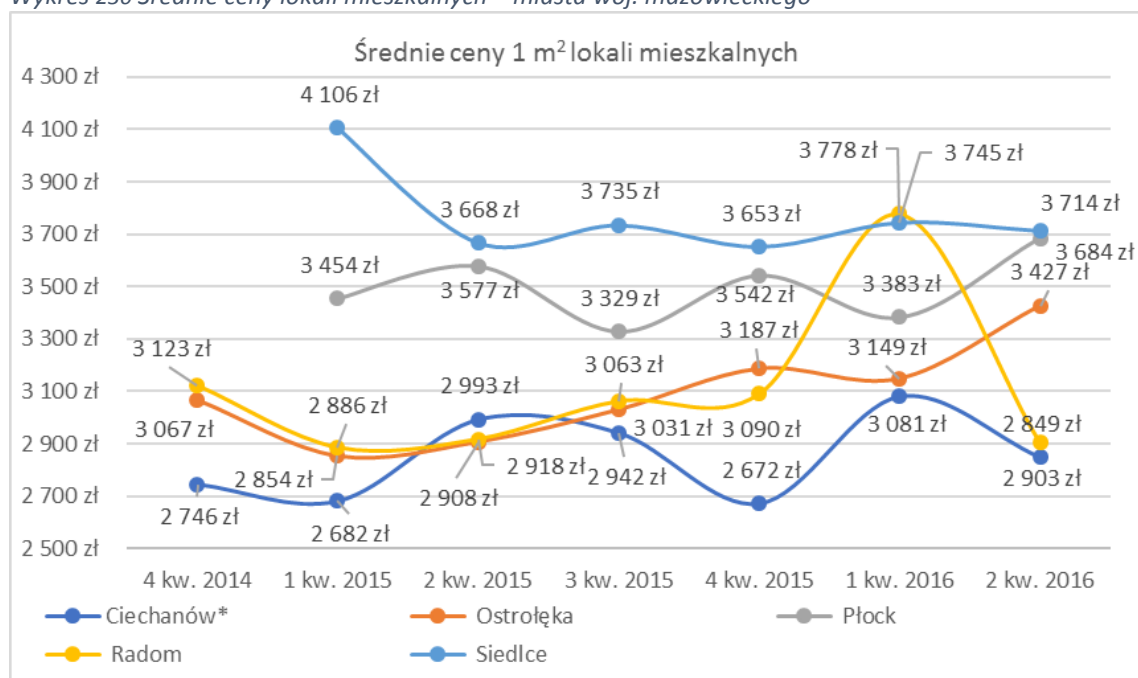
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Sieradzu nieco mniej zróżnicowane i wahały się w przedziale od 68 zł/m² do 169 zł/m². Przy czym najwyższy poziom średnich cen notowany był w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku.

4.6.9 Miasta województwa mazowieckiego

W województwie mazowieckim oprócz Warszawy, która była oddzielnie analizowana, zlokalizowane są cztery miasta na prawach powiatu: Ostrołęka, Płock, Radom i Siedlce. Analizie poddano także Ciechanów jako byłe miasto wojewódzkie, które jednak nie jest miastem na prawach powiatu. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie i analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.9.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. mazowieckie

Wykres 230 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. mazowieckiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu i w Ciechanowie notowane w analizowanym okresie były dużo niższe od średnich cen w Warszawie. Widoczna jest także różnica, zwłaszcza w 2015 roku, w poziomie średniej ceny lokali mieszkalnych między Radomiem i Ostrołęką a Płockiem i Siedlcami. Przeciętnie wynosi ona około 300–500 zł/m². Średnie ceny w miastach na prawach powiatu były o co najmniej 3500 zł/m² niższe niż w stolicy województwa.

W powiecie ciechanowskim poziom średniej ceny lokali mieszkalnych był w ogólnym ujęciu najniższy spośród analizowanych miast, wahał się w przedziale 2682–3081 zł/m². Zmiany poziomu średniej ceny między kwartałami zachodziły w sposób zbliżony do sinusoidalnego. Wahania z kwartału na kwartał sięgały 400 zł/m², co stanowi ponad 10 % ceny. W porównaniu z I kwartałem 2015 roku, na koniec okresu analizy średnia cena lokali mieszkalnych była 8% wyższa.

Poziom średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych w Siedlcach był najwyższy spośród analizowanych miast województwa z pominięciem Warszawy i wahał się od II kwartału 2015 roku w przedziale 3650–3750zł/m², co sugeruje stabilizację poziomu cen.

Nieco niższy poziom osiągała średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych w Płocku. W tym przypadku wahania miały nieco większą amplitudę – około 300–zł/m², jednak w całym okresie można mówić o stabilizacji poziomu ceny średniej w granicach około 3400 zł/m² z niewielką tendencją wzrostową na początku 2016 roku.

W Radomiu poziom średniej ceny lokali mieszkalnych notował w analizowanym okresie nieznaczne wahania i charakteryzował się tendencją wzrostową do I kwartału 2016 roku. Od początku 2015 roku następował stopniowy wzrost średnich cen z poziomu 2886 zł/m² do 3778 zł/m², przy czym w I kwartale 2016 roku nastąpił wzrost poziomu średniej o niemal 700 zł/m². W ostatnich analizowanych kwartałach średnie ceny zanotowały znacznie większe wahania, osiągając swoje maksimum i minimum. Na koniec II kwartału 2016 roku średnia cena była na niemal identycznym poziomie jak na początku 2015 roku.

W Ostrołęce średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych charakteryzowała się w analizowanym okresie widoczną tendencją wzrostową. Wahania między poszczególnymi kwartałami były nieco mniejsze niż w Radomiu i tendencja wzrostowa była kontynuowana także w 2016 roku. W całym analizowanym okresie średnie ceny w Ostrołęce wzrosły z 2850 zł/m² do 3427 zł/m². Wahania między poszczególnymi kwartałami nie były jednak gwałtowne, a ich kierunek w znacznej mierze pokrywał się z kierunkiem zmian notowanych w tym samym czasie w Radomiu.

Tabela 182 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. mazowieckiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Ciechanów*	#	#	3081 zł	2849 zł
Ostrołęka	3888 zł	3852 zł	2719 zł	3218 zł
Płock	3844 zł	4216 zł	3238 zł	3382 zł
Radom	4246 zł	3884 zł	3118 zł	2700 zł
Siedlce	3950 zł	3767 zł	3512 zł	3682 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Ciechanów*	#	#	100,0%	100,0%
Ostrołęka	123,4%	112,4%	86,3%	93,9%
Płock	113,6%	114,4%	95,7%	91,8%
Radom	112,4%	133,8%	82,5%	93,0%
Siedlce	105,5%	101,4%	93,8%	99,1%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie, * – dane dla powiatu ciechanowskiego – terenów miejskich

W Ciechanowie i miastach powiatu ciechanowskiego średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym nie jest ujawniana z uwagi na bardzo ograniczoną liczbę zawartych transakcji. Z uwagi na to średnia cena lokali na rynku wtórnym stanowiła w poszczególnych kwartałach 100,0% średniej ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym.

W Ostrołęce średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Różnica bezwzględna w I kwartale 2016 przekraczała 1000 zł/m². Średnia cena lokali na rynku pierwotnym stanowiła w kolejnych kwartałach odpowiednio 123,4% i 112,4% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym stanowiła 86,3 – 93,9% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

W Płocku średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była także wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Różnica bezwzględna w I kwartale 2016 przekraczała 600 zł/m² a w II kwartale 2016 roku 1000 zł/m². Średnia cena lokali na rynku pierwotnym stanowiła w kolejnych kwartałach odpowiednio 113,6% i 114,4% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym stanowiła 95,7 – 91,8% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

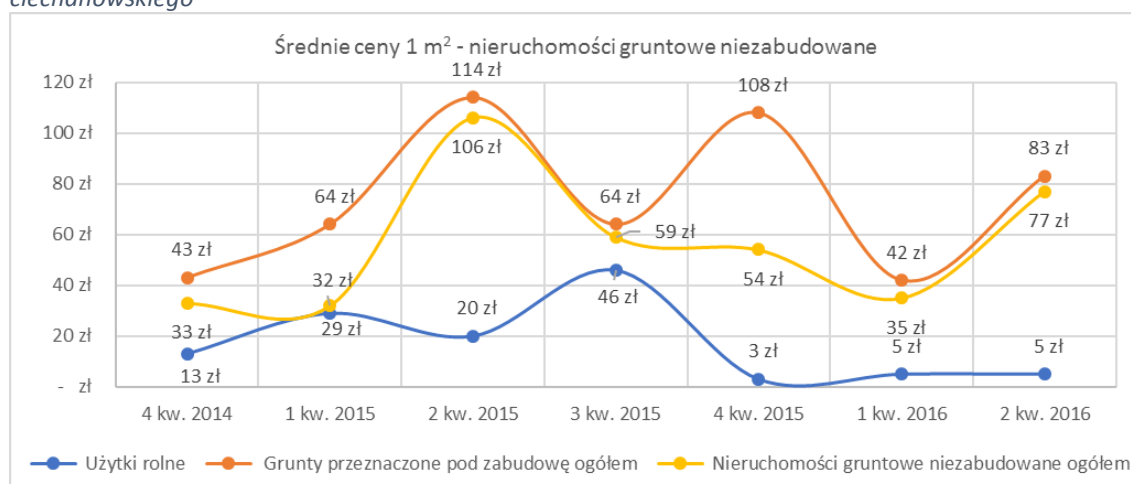
Analogicznie do sytuacji w Płocku i Ostrołęce wyglądała relacja ceny średniej lokali mieszkalnych w Radomiu. Różnice między ceną średnią lokali na rynku pierwotnym i wtórnym są bardzo duże i przekraczają wysokość 1000 zł/m².

W Siedlcach różnica między poziomem średniej ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym była nieco mniejsza aniżeli w poprzednio analizowanych miastach. Średnia cena na rynku pierwotnym była około 300 zł/m² wyższa niż na rynku wtórnym. Stanowiła jednak przeważnie jedynie do 105,5% wartości średniej dla wszystkich lokali mieszkalnych.

4.6.9.2 Ciechanów (i miasta powiatu ciechanowskiego)

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 231 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Ciechanów i miasta powiatu ciechanowskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

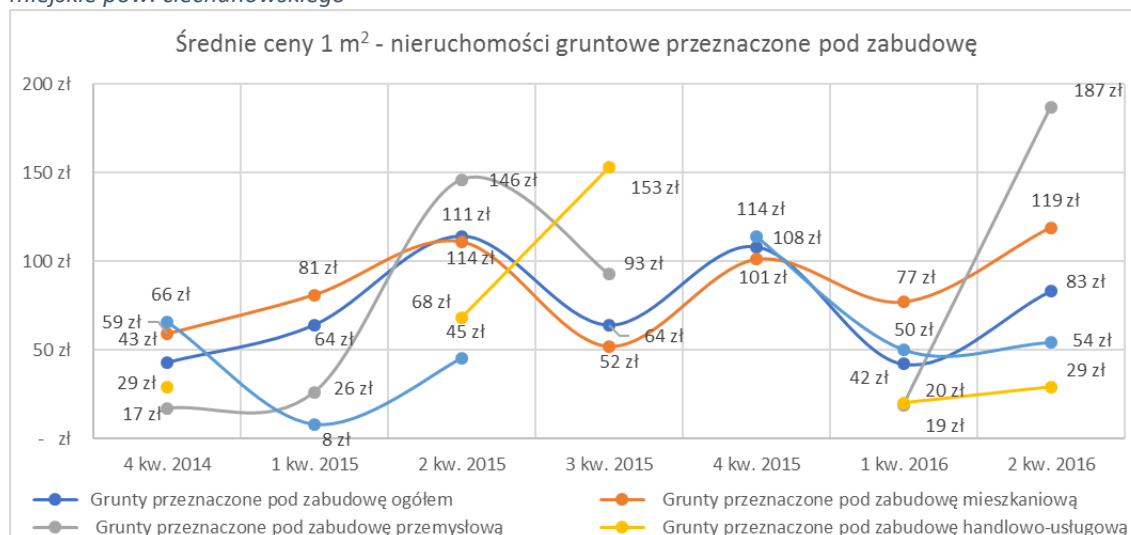
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Ciechanowie i pozostałych miastach powiatu (tj. w Głinojecku) dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę,

spośród których odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod wszystkie rodzaje zabudowy. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Jak wynika z analizy zmienności, dominujący wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały w poszczególnych kwartałach transakcje nieruchomości różnych rodzajów.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu charakteryzowały się dużą zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 3–46 zł/m². Poziom średniej ceny był zdecydowanie wyższy w pierwszych trzech kwartałach analizy, następnie skokowo się obniżył do poniżej 10 zł/m². Przyczyną takiej znaczącej zmiany nie są warunki rynkowe tylko charakterystyka nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 kształtowała się na widocznie wyższym poziomie. Wahania poziomu średniego były jednak duże, w przedziale 42–114 zł/m². Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem miały grunty przeznaczone pod zabudowę inną.

Wykres 232 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Ciechanów i inne tereny miejskie pow. ciechanowskiego



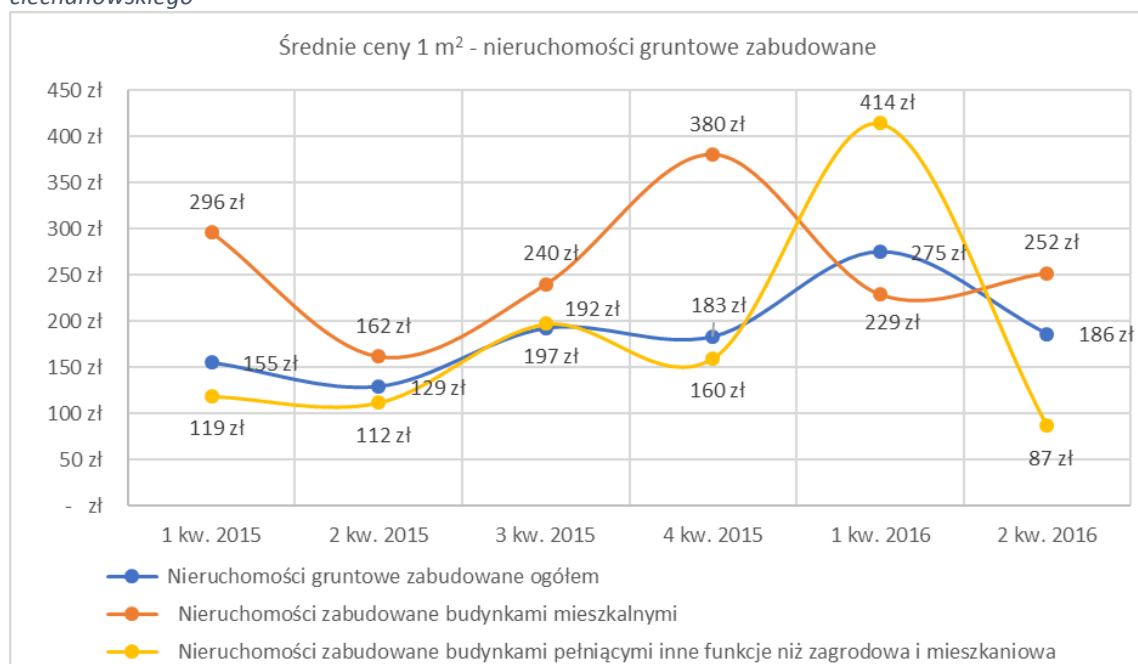
Źródło: GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Ciechanowie i na terenach miejskich powiatu ciechanowskiego zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi zanotowano tylko w III i IV kwartale 2015 roku ze średnimi cenami na poziomie odpowiednio 33 i 78 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała znaczna zmienność w poszczególnych kwartałach.

Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowała dużą zmienność w przedziale od 87 do 414 zł/m², przy czym minimum i maksimum osiągnięte zostało w I i II kwartale 2016 roku. W 2015 roku średnia cena wahała się w poszczególnych kwartałach w przedziale 112–197 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają skokowych zmian na początku 2016 roku.

Wykres 233 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Ciechanów i tereny miejskie pow. ciechanowskiego



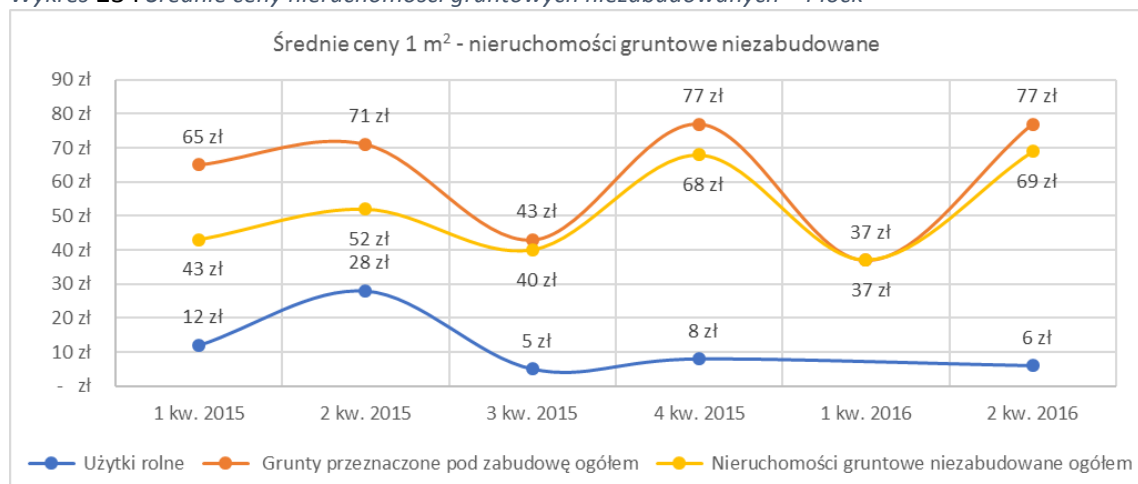
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była w Ciechanowie na wyższym poziomie od gruntów zabudowanych budynkami niemieszkalnymi. Wahania ceny średniej między poszczególnymi kwartałami były znaczące i nie znajdują uzasadnienia w zmianach sytuacji rynkowej. W ogólnym ujęciu można mówić o nieznacznej tendencji wzrostowej.

4.6.9.3 Płock

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 234 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Płock



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

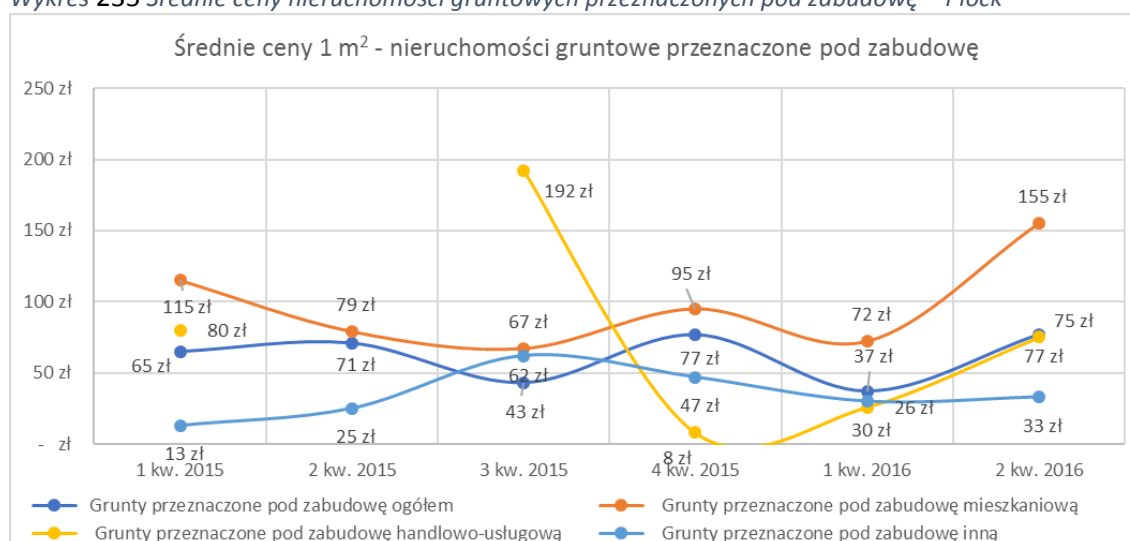
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Płocku dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

Transakcje gruntami zalesionymi odnotowano jedynie w I kwartale 2015 przy średniej cenie na poziomie 22 zł/m².

Średnia cena użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wykazywała się umiarkowaną zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 5–12 zł/m², wyjątek stanowił II kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena osiągnęła poziom 28 zł/m². Poziom cen w ostatnich analizowanych kwartałach charakteryzowała stabilność.

Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę dotyczyły w analizowanym okresie transakcji przeznaczonych pod wszystkie rodzaje zabudowy, jednak w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową transakcje notowano jedynie w pojedynczych kwartałach.

Wykres 235 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Płock



Źródło: GUS, opracowanie własne

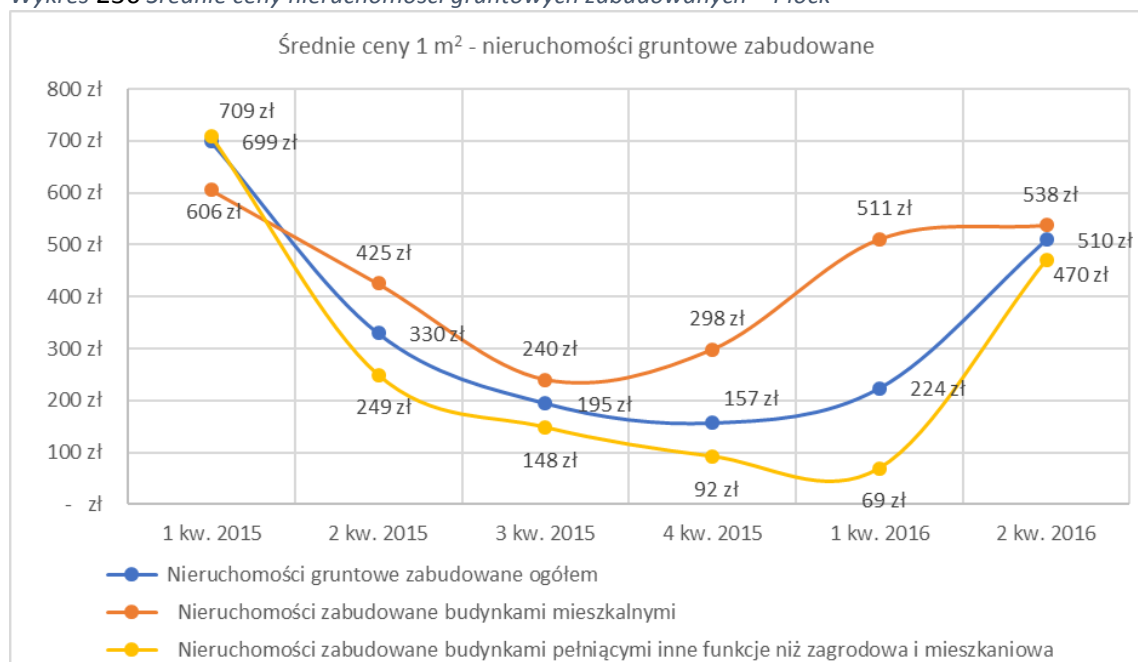
Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Płocku odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową, przemysłową i inną. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową zanotowano jedynie w II i III kwartale 2015 roku na poziomie odpowiednio 102 i 32 zł/m². Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową charakteryzowała bardzo duża zmienność od 30 do 192 zł/m². Jak wynika z przebiegu zmienności cen, przeciętną cenę gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w największym stopniu kształtowały ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Grunty przeznaczone pod zabudowę inną osiągały ceny w przedziale 13–62 zł/m², nie wykazywały tendencji spadkowych lub wzrostowych.

Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową osiągały najwyższy poziom ceny średniej, jednak charakteryzowała je także duża zmienność. W analizowanym okresie osiągały poziom średniej ceny w przedziale 67–155 zł/m², bez wyraźnych tendencji wzrostowych lub spadkowych.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 236 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Płock



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

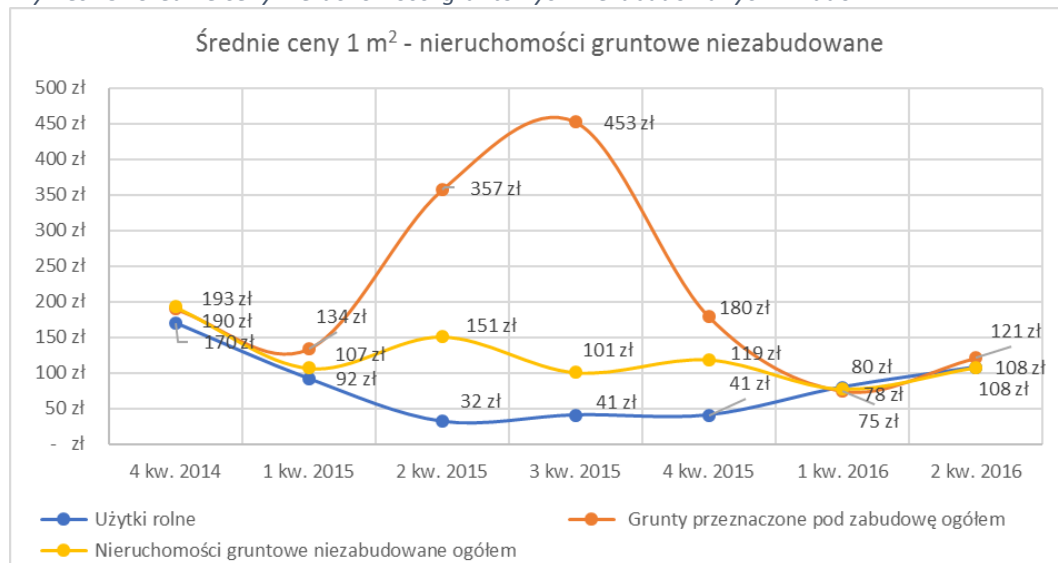
W analizowanym okresie w Płocku zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz gruntami rolnymi zabudowanymi. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jednak jedynie w I kwartale 2015 roku, przy średniej cenie na poziomie odpowiednio 321 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała duża zmienność w poszczególnych kwartałach. Transakcje nieruchomościami obu typów w podobnym stopniu wpływały na poziom średniej ceny nieruchomości zabudowanych ogółem.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowała duża zmienność i znaczący spadek od I kwartału 2015 do I kwartału 2016 roku. Z wyjątkiem I kwartału 2015 roku poziom średniej ceny tego typu nieruchomości był niższy niż gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Płocku także bardzo zróżnicowane, przekraczały jednak poziom 240 zł/m² –osiągając najwyższy poziom 709 zł/m² w I kwartale 2015 roku.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 237 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Radom



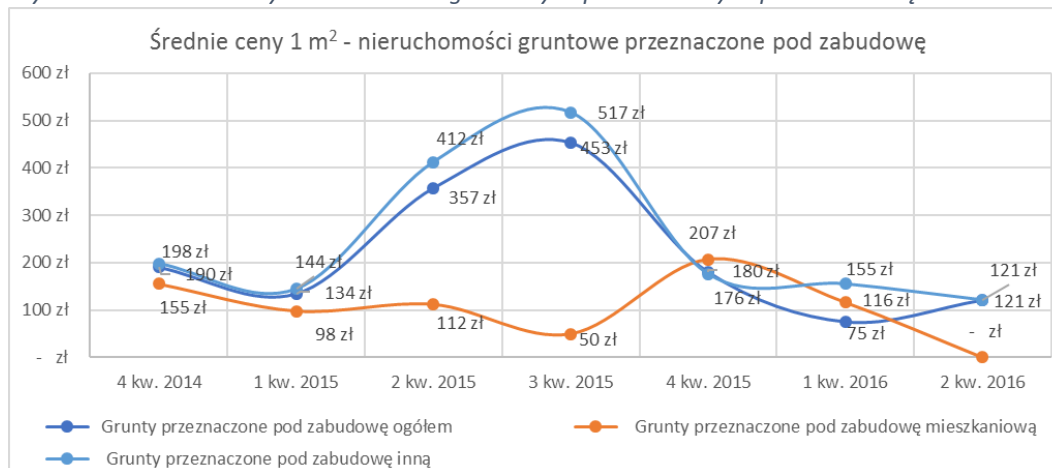
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Radomiu dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową i inną. Transakcje gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi odnotowano jedynie w III kwartale 2015 roku na poziomie 67 zł/m². Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się dość dużą zmiennością, wahając się w przedziale 32–108 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce. Od połowy 2015 roku średnie ceny tego typu nieruchomości rosły.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 80–180 zł/m², wyjątek stanowiły II i III kwartał 2015 roku, kiedy notowane transakcje osiągnęły średnie ceny na poziomie 357 zł/m² i 453 zł/m². Z uwagi na niewielką liczbę i wartość transakcji w tych kwartałach tak gwałtowną zmianę średnich cen należy przypisać przede wszystkim pojedynczym transakcjom odbiegającym istotnie od średniej. Zmiany cen między poszczególnymi kwartałami były na tyle duże, że nie pozwala to na wyciąganie wniosków odnośnie trendu i kierunku zmian średnich cen.

Wykres 238 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Radom



Źródło: GUS, opracowanie własne

Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Radomiu odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową i inną, przy czym transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową zanotowano jedynie w I kwartale 2016 roku na poziomie 58 zł/m². Jak wynika z przebiegu zmienności cen, przeciętną cenę gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w największym stopniu kształtowały ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną.

Najniższy poziom średnich cen osiągały przeważnie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wyjątek stanowił IV kwartał 2015 roku. Pomijając ten przypadek, średnie ceny tego typu nieruchomości wahały się w przedziale 50–116 zł/m². Duża zmienność cen nie pozwala na wyciąganie wniosków odnośnie do kierunku zmian cen w wyniku zmian uwarunkowań rynkowych.

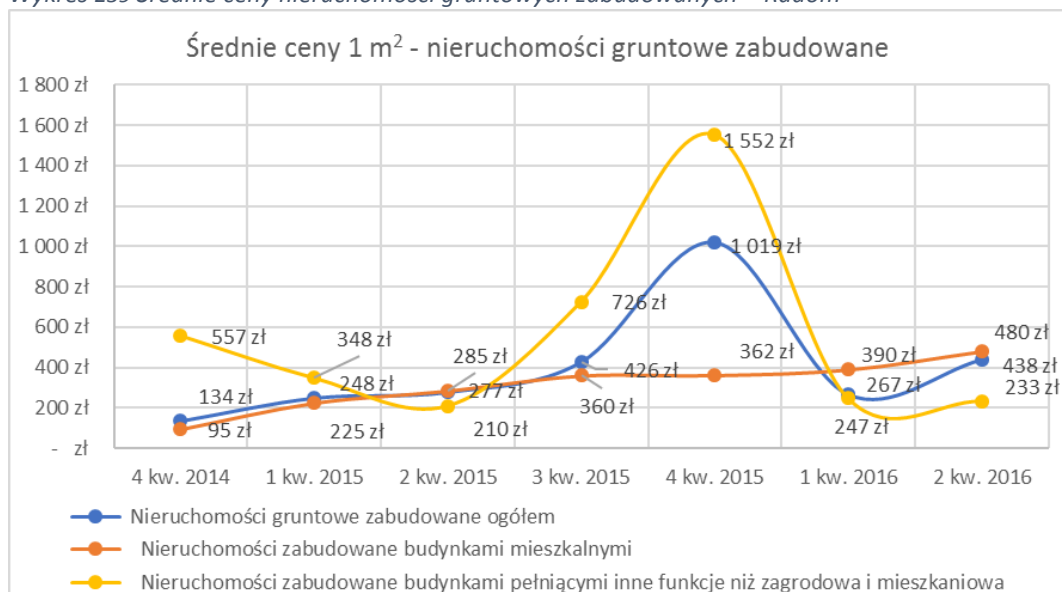
Grunty przeznaczone pod zabudowę inną charakteryzowała bardzo duża zmienność średnich cen. Przeważnie ceny mieściły się w przedziale 120–180 zł/m². Wyjątek stanowiły II i III kwartał 2015 roku, kiedy to średnia cena zawartych transakcji tego typu nieruchomościami istotnie odbiegała od pozostałych i osiągnęła odpowiednio 412 zł/m² i 517 zł/m².

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Radomiu odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi nie zostały odnotowane. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane przede wszystkim przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. Skokowy wzrost odnotowano w III i IV kwartale 2015 roku, co było skutkiem pojedynczych transakcji o wartości odbiegającej istotnie od przeciętnej. W każdym z tych kwartałów zawarte zostały jedynie po 4 transakcje nieruchomościami tego typu, co pozwala pojedynczej transakcji znacząco kształtować poziom średniej. Z uwagi na to należy uznać za najbardziej reprezentatywne średnie ceny tego typu nieruchomości z pominięciem danych z kwartałów III i IV z 2015 roku, tj. na poziomie od około 210 do około 250 zł/m².

Wykres 239 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Radom



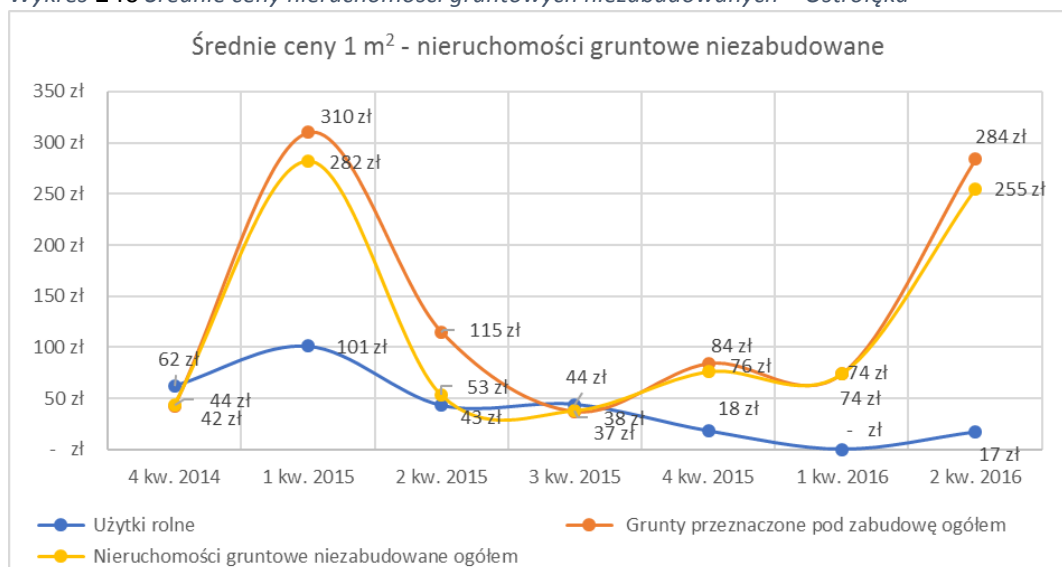
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała dużo mniejsza zmienność i widoczna w całym okresie tendencja wzrostowa. W ciągu półtora roku średnie ceny tego typu nieruchomości wzrosły w Radomiu z 250 zł/m² do 480 zł/m².

4.6.9.5 Ostrołęka

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 240 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Ostrołęka



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Ostrołęce dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

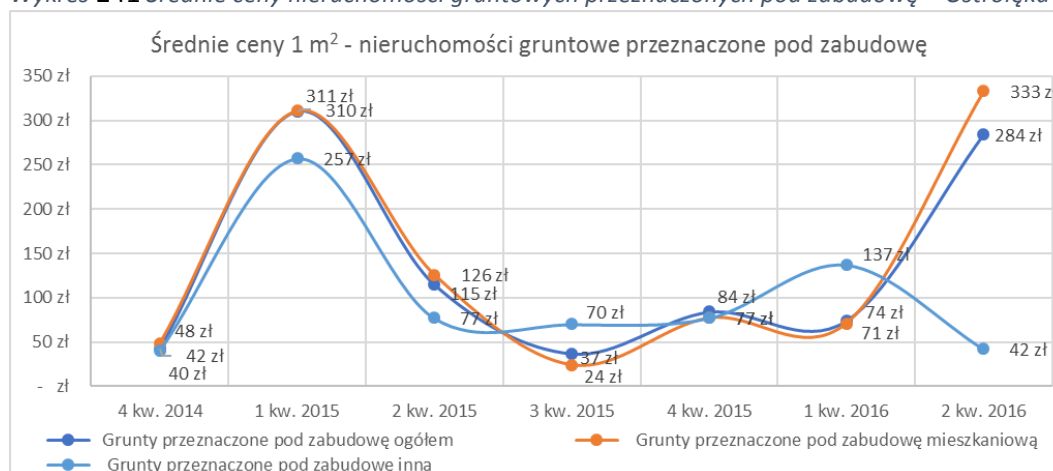
Transakcje gruntami zalesionymi odnotowano jedynie w II kwartale 2015 przy średniej cenie na poziomie 17 zł/m².

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wykazywały się umiarkowaną zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 17–43 zł/m², wyjątek stanowił I kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena osiągnęła poziom 101 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takich wahań średnich cen w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce.

Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę dotyczyły w analizowanym okresie transakcji przeznaczonych pod wszystkie rodzaje zabudowy, jednak w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i handlowo-usługową transakcje notowano jedynie w pojedynczych kwartałach.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się jednak w bardzo szerokim przedziale 38– 310 zł/m². Podobnie jak w przypadku użytków rolnych zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takich wahań średnich cen w tak krótkim czasie. Z uwagi na to przyczyn należy upatrywać w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce lub pojedyncze transakcje znacząco odbiegające od średniej przy niewielkiej liczbie transakcji ogółem – jak to było w I kwartale 2015 roku.

Wykres 241 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Ostrołęka



Źródło: GUS, opracowanie własne

Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Ostrołęce odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową, przemysłową i inną. Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową zanotowano jedynie w III kwartale 2015 roku na poziomie 49 zł/m². Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę handlowo-usługową zanotowano jedynie w IV kwartale 2015 i w II kwartale 2016 roku na poziomie odpowiednio: 263 zł/m² i 599 zł/m². Jak wynika z przebiegu zmienności cen, przeciętną cenę gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w największym stopniu kształtowały ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

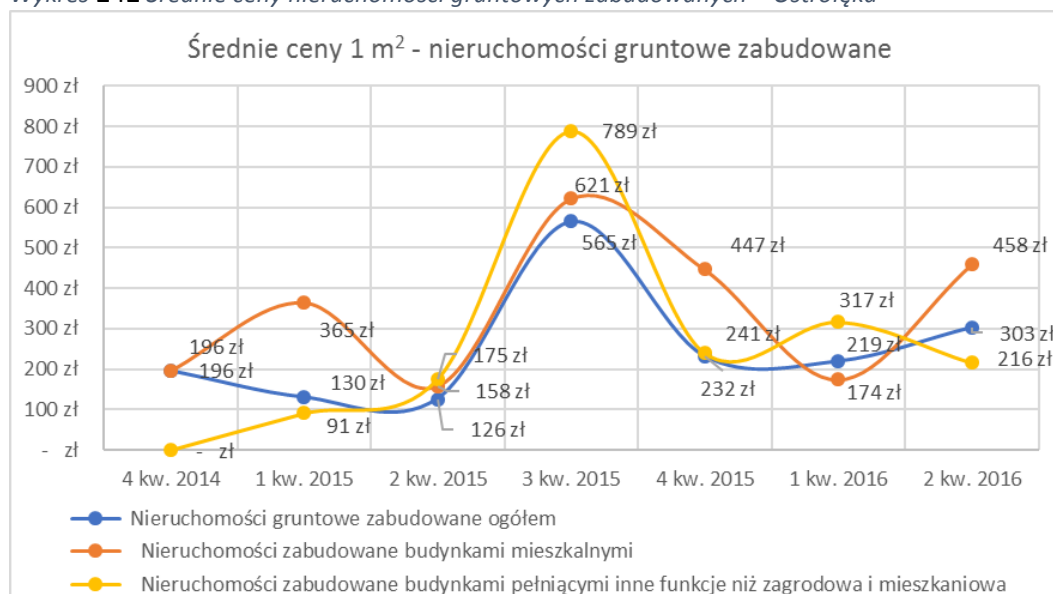
Grunty przeznaczone pod zabudowę inną osiągały ceny w przedziale 42–84 zł/m². Wyjątek stanowiły I kwartał w 2015 i 2016 roku, kiedy to średnia cena zawartych transakcji tego typu nieruchomościami

istotnie odbiegała od pozostałych, jednak było to wynikiem pojedynczych transakcji w oparciu o które w tych kwartałach wyliczana była średnia cena.

Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową charakteryzowała bardzo duża zmienność i osiągały ceny w przedziale 70–330 zł/m². Wyjątek stanowiły II kwartał 2015 roku, kiedy to średnia cena zawartych transakcji tego typu nieruchomościami istotnie odbiegała od pozostałych i osiągnęła 24 zł/m². Przyczyną tego była przede wszystkim niewielka liczba transakcji tego typ zawartych w kwartale, co powoduje, że pojedyncza transakcja nieruchomością odbiegającą od średniej istotnie wpływa na jej poziom. Zmiany cen nie pozwalają wyciągać wniosków odnośnie do trendu zmian cen.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 242 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Ostrołęka



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Ostrołęce zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz gruntami rolnymi zabudowanymi. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jednak jedynie w II, III i IV kwartale 2015 roku, przy średniej cenie na poziomie odpowiednio 24 zł/m², 117 zł/m² i 32 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach.

Największy wpływ na poziom średnich cen gruntów zabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowała duża zmienność – w przedziale od 91 do 789 zł/m². Maksymalna wartość średniej z III kwartału 2015 roku należy jednak pominąć, gdyż została ustalona w oparciu o pojedynczą transakcję. W ujęciu ogólnym całego okresu średnie ceny nieruchomości tego typu wykazywały nieznaczny trend wzrostowy kształtując się w przedziale 175–317 zł/m².

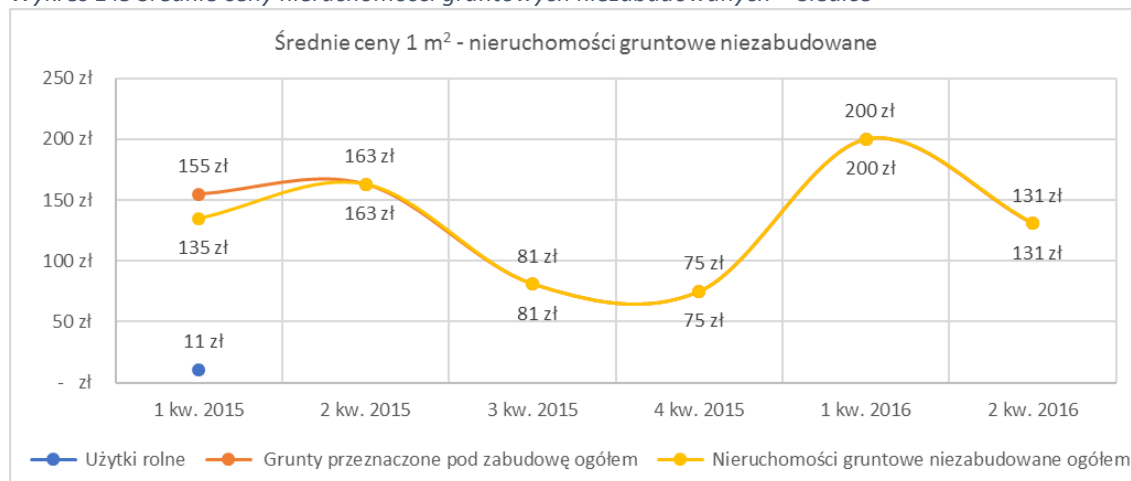
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Ostrołęce także bardzo zróżnicowane, w większości przekraczały jednak poziom 300 zł/m² – osiągając najwyższy

poziom 621 zł/m² w III kwartale 2015 roku (kiedy zawartych zostało najwięcej transakcji) i najniższy 174 zł/m² w I kwartale 2016 roku. Podobnie jak w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi średnie ceny zmieniały się w analizowanym okresie sinusoidalnie wykazywały jednak nieznaczną tendencję wzrostową.

4.6.9.6 Siedlce

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 243 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Siedlce

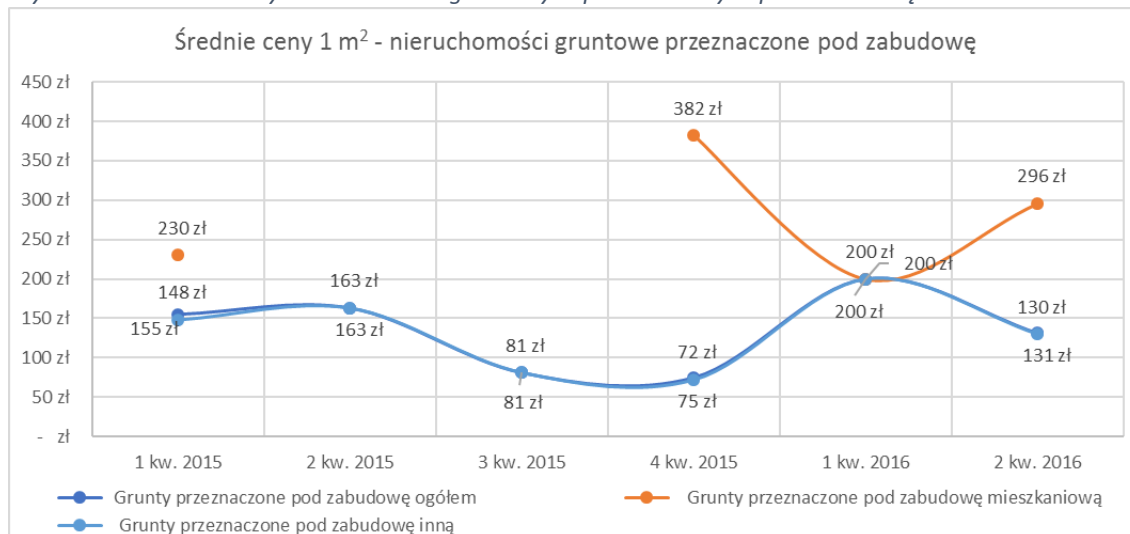


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Siedlcach dotyczyły użytków rolnych (jedynie w I kwartale 2015) i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz inną. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Kluczowy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Siedlcach w latach 2015–2016 kształtowała się na widocznie wyższym poziomie, wahała się w przedziale 75–200 zł/m². Poziom średniej ceny zmieniał się dynamicznie z kwartału na kwartał, co nie znajduje uzasadnienia w sytuacji rynkowej. Przyczyną zmian są indywidualne cechy nieruchomości wpływające na poziom cen.

Wykres 244 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Siedlce



Źródło: GUS, opracowanie własne

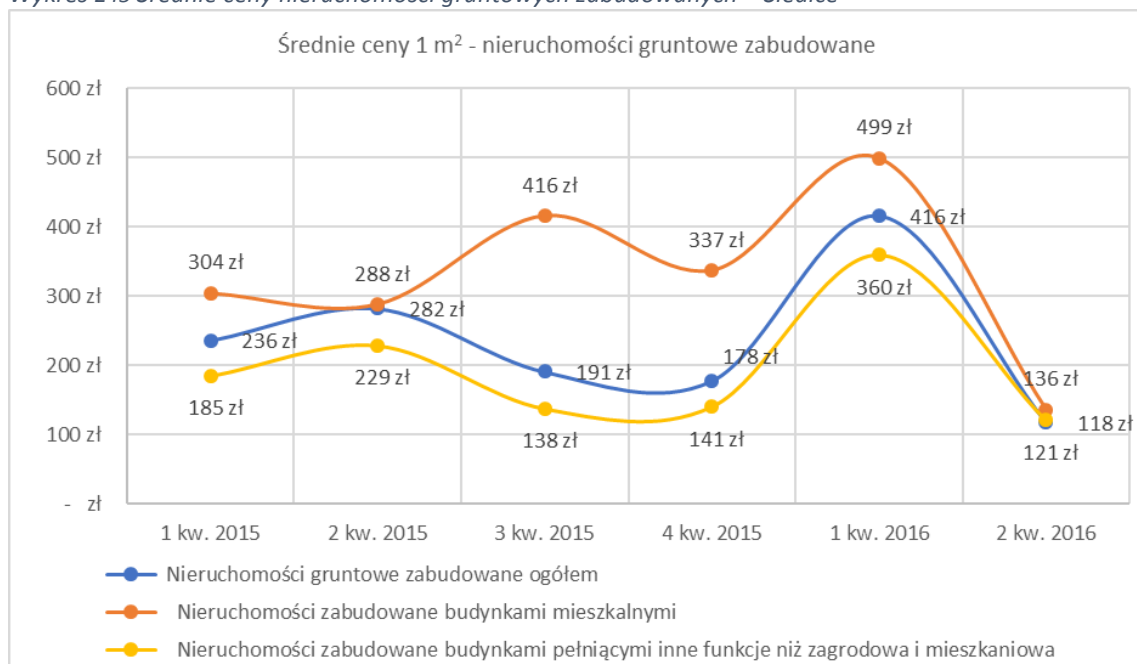
Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Siedlcach odnotowano transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną i w części z analizowanych okresów transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową. Ich średnia cena kształtowała się na wyższym poziomie niż w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną. Decydujący wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem miały jednak transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Siedlcach odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi zostały odnotowane jedynie w II kwartale 2016 roku ze średnią ceną na poziomie 20 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane przede wszystkim przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Średnią cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. Skokowy wzrost dotyczył zwłaszcza II kwartału 2016 roku. W pozostałych kwartałach poziom ceny średniej wahał się w przedziale 121–229 zł/m². Główną przyczyną skokowych zmian poziomu średniej ceny jest ograniczona liczba transakcji nieruchomościami tego typu w poszczególnych kwartałach.

Wykres 245 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Siedlce



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

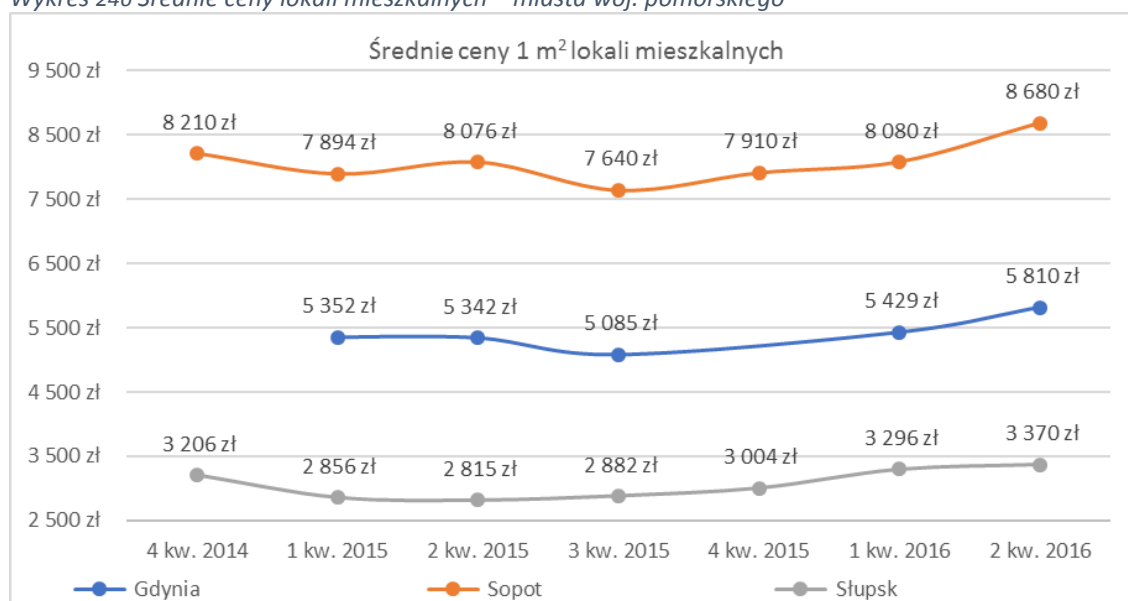
Poziom średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi był w analizowanym okresie widocznie wyższy aniżeli gruntów zabudowanych budynkami niemieszkalnymi. Pomijając I kwartał 2016 roku, średnia cena tego typu nieruchomości kształtowała się na poziomie 288–499zł/m². Zmiany rynkowe nie uzasadniają tak dużych wahań cen w tak krótkim czasie, ich przyczyną są przede wszystkim odmienne charakterystyki nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

4.6.10 Miasta województwa pomorskiego

W województwie pomorskim oprócz Gdańska, który był oddzielnie analizowany, zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Gdynia, Słupsk i Sopot. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.10.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. pomorskie

Wykres 246 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. pomorskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w poszczególnych miastach notowane w analizowanym okresie charakteryzowały bardzo zróżnicowane poziomy.

Najwyższy poziom średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych notowano w Sopocie i wahał się on w przedziale od 7 640 zł/m² do 8 680 zł/m². W analizowanym okresie widoczny jest ich wzrost od III kwartału 2015 roku. Poziom średniej ceny lokali mieszkalnych w Sopocie jest wyraźnie wyższy niż w Gdańsku i Gdyni, m.in. z uwagi na letniskowy i wypoczynkowy charakter miasta. Taki status miasta sprawia, że zakup mieszkania w Sopocie jest postrzegany także jako dobra inwestycja, co przy ograniczonej podaży w naturalny sposób wpływa na poziom cen.

W analizowanym okresie w Gdyni poziom średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych był bardzo zbliżony do poziomu średniej ceny notowanego w Gdańsku. Średnia cena wahała się w przedziale 5 085–5 810 zł/m² i jej poziom rósł od III kwartału 2015, przy czym GUS nie dysponuje danymi za IV kwartał 2015 roku.

W tym samym czasie w Słupsku średnie ceny lokali mieszkalnych były ponad dwukrotnie niższe i kształtowały się na poziomie 2 815–3 370 zł/m². Poziom średnich cen był najniższy w I połowie 2015 roku, następnie notował widoczny wzrost.

Tabela 183 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. pomorskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Gdynia	6 149 zł	6 067 zł	5 131 zł	5 638 zł
Słupsk	4 126 zł	3 786 zł	2 995 zł	3 164 zł
Sopot	#	12 943 zł	8 080 zł	8 282 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Gdynia	113,3%	104,4%	94,5%	97,0%
Słupsk	125,2%	112,3%	90,9%	93,9%

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Sopot	#	149,1%	100,0%	95,4%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

W Gdyni średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym, różnica w I kwartale 2016 osiągała niemal 1000 zł/m². Średnia cena lokali na rynku pierwotnym stanowiła odpowiednio 113,3% i 104,4% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym stanowiła w poszczególnych kwartałach odpowiednio 94,5 – 97,0% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

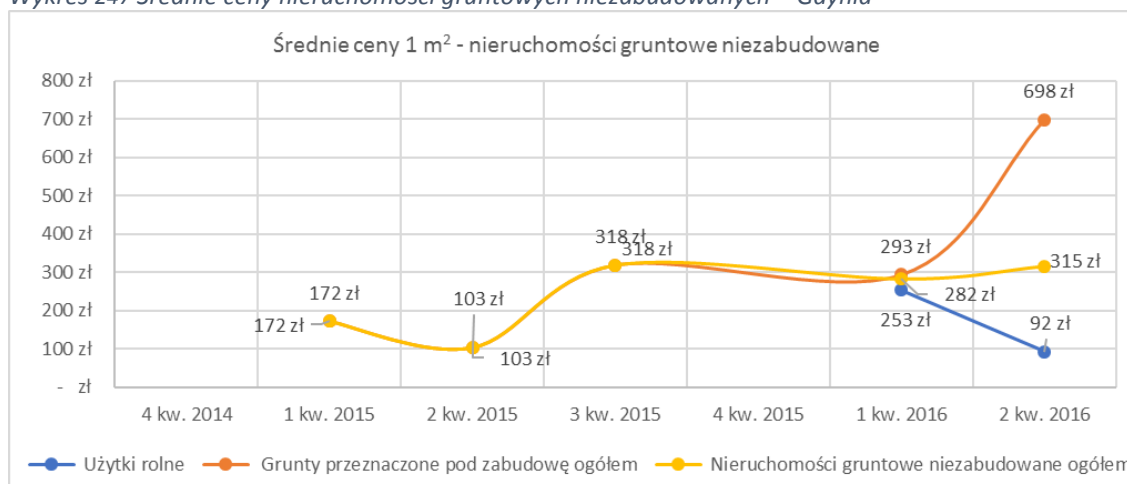
W Słupsku średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 roku była także wyraźnie wyższa niż średnia cena lokali na rynku wtórnym. Różnica bezwzględna w I kwartale 2016 roku przekraczała 1000 zł/m². Średnia cena lokali na rynku pierwotnym stanowiła w kolejnych kwartałach odpowiednio 125,2% i 112,3% ceny średniej w ujęciu ogólnym. W tym czasie średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym stanowiła 90,9 – 93,9% średniej ceny w ujęciu ogólnym.

W Sopocie w I kwartale 2016 roku na rynku pierwotnym odnotowano ograniczoną liczbę transakcji, z uwagi na co dane dotyczące tych transakcji podlegają ochronie. W II kwartale 2016 roku poziom średniej ceny lokali na rynku pierwotnym był znacznie wyższy niż na rynku wtórnym – stanowił 149,1% ceny średniej w ujęciu ogólnym. Średnia cena 1 m² lokali na rynku wtórnym była równa średniej cenie w ujęciu ogólnym w I kwartale 2016 roku i stanowiła 95,4% tej ceny w II kwartale 2016 roku.

4.6.10.2 Gdynia

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 247 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Gdynia



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

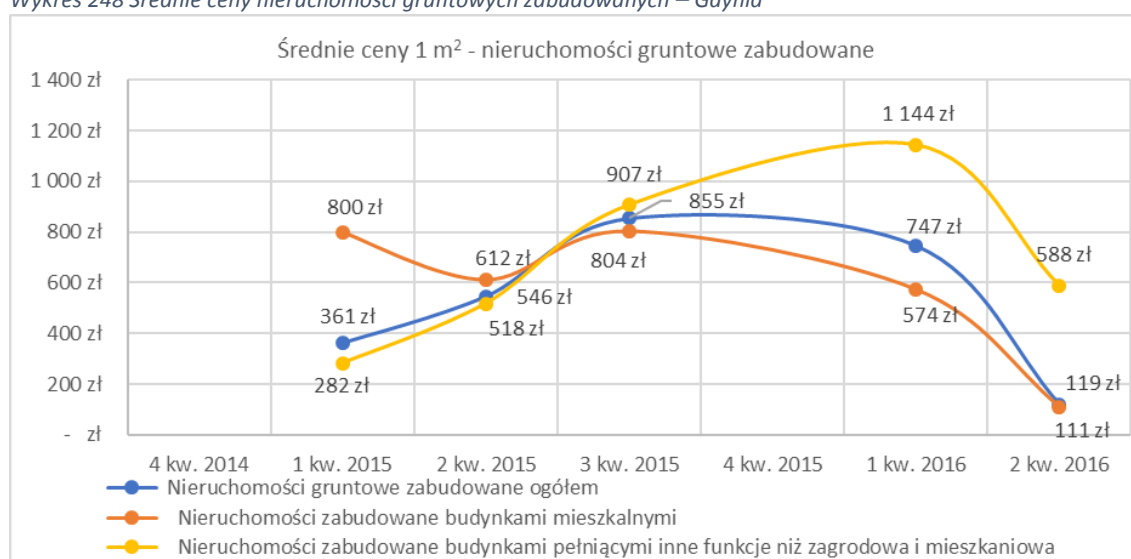
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Gdyni dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom

średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami zabudowanymi, także z uwagi na to, że transakcje użytkami rolnymi notowano jedynie w I połowie 2016 roku. Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych GUS nie dysponuje dla Gdyni danymi za IV kwartał 2015 roku.

Poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 charakteryzowała bardzo duża zmienność. Średnia cena 1 m² zmieniała się w przedziale 103–698 zł/m². Zmiany cen między poszczególnymi kwartałami były na tyle duże, że nie znajdują uzasadnienia w zmianach sytuacji rynkowej. Ich przyczyn należy upatrywać w indywidualnych charakterystykach nieruchomości będących przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach. Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Gdyni odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 248 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Gdynia



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Gdyni odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi nie zostały odnotowane. Poziom średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem w poszczególnych kwartałach był kształtowany w zbliżonej mierze przez transakcje nieruchomościami obu typów.

Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowała się bardzo dużym zróżnicowaniem – w przedziale od 282 zł/m² do 1144 zł/m². Tak duże wahania nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych. Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji tego typu w poszczególnych kwartałach, jako mające kluczowy wpływ na poziom ceny średniej należy wskazać indywidualne charakterystyki poszczególnych nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Poziom średniej ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała tylko nieznacznie mniejsza zmienność. Jej wartość zmieniała się w przedziale 111–

804 zł/m². Uzasadnieniem zmian podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne są indywidualne charakterystyki nieruchomości.

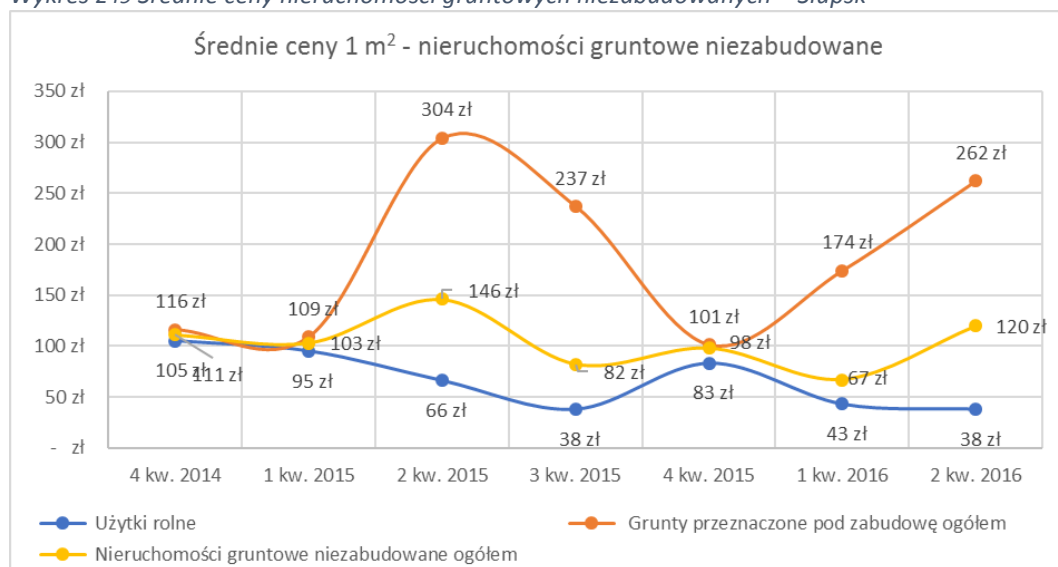
4.6.10.3 Słupsk

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Słupsku dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Nie odnotowano transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się dość dużą zmiennością, wahając się w przedziale 38–95 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce. Analizując kierunek zmian w całym badanym okresie, można wskazać na trend spadkowy cen gruntów tego typu.

Wykres 249 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Słupsk

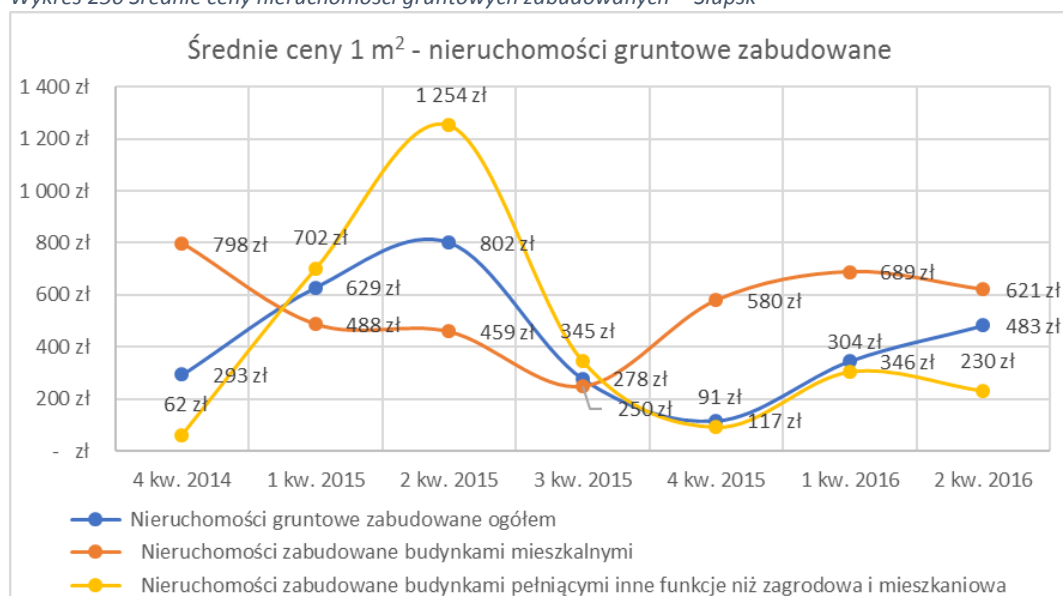


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 101–304 zł/m². Z uwagi na niewielką liczbę i wartość transakcji w II i III kwartale 2015 roku i w II kwartale 2016 roku średnie ceny w tych kwartałach należy przypisać przede wszystkim pojedynczym transakcjom odbiegającym istotnie od średniej. Zmiany cen między poszczególnymi kwartałami były na tyle duże, że nie pozwalała to na wyciąganie wniosków odnośnie do trendu i kierunku zmian średnich cen w analizowanym okresie. Spośród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie w Słupsku odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 250 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Słupsk



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Słupsku odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi nie zostały odnotowane. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane przede wszystkim przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

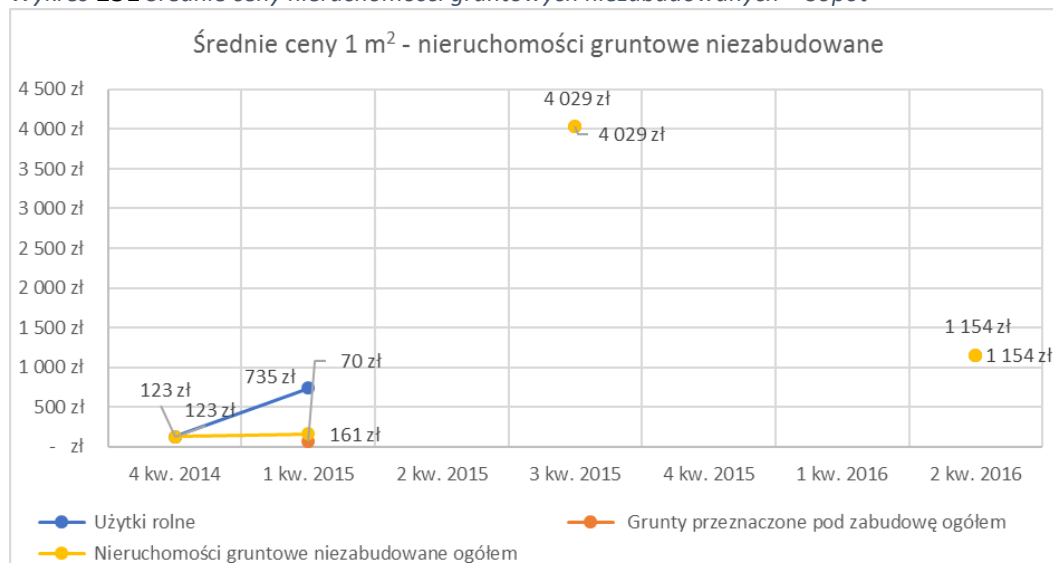
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie od 117 zł/m² do 1254 zł/m². Skokowy wzrost odnotowano w II kwartale 2015 roku. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak istotnych wahań cen w tak krótkim okresie, z uwagi na to należy uznać, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o bardzo zróżnicowanych charakterystykach co było odzwierciedlone w ich cenie. Z powodu niewielkiej liczby transakcji w poszczególnych kwartałach (przeważnie poniżej 20) zróżnicowanie pojedynczych transakcji mogło mieć znaczący wpływ na poziom średnich cen.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała dużo mniejsza zmienność – w przedziale 250–680 zł/m². Liczba zawieranych transakcji w poszczególnych kwartałach nie przekraczała jednak 15, co podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych budynkami niemieszkalnymi może powodować, że duży wpływ na średnią mają pojedyncze transakcje.

4.6.10.4 Sopot

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 251 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Sopot



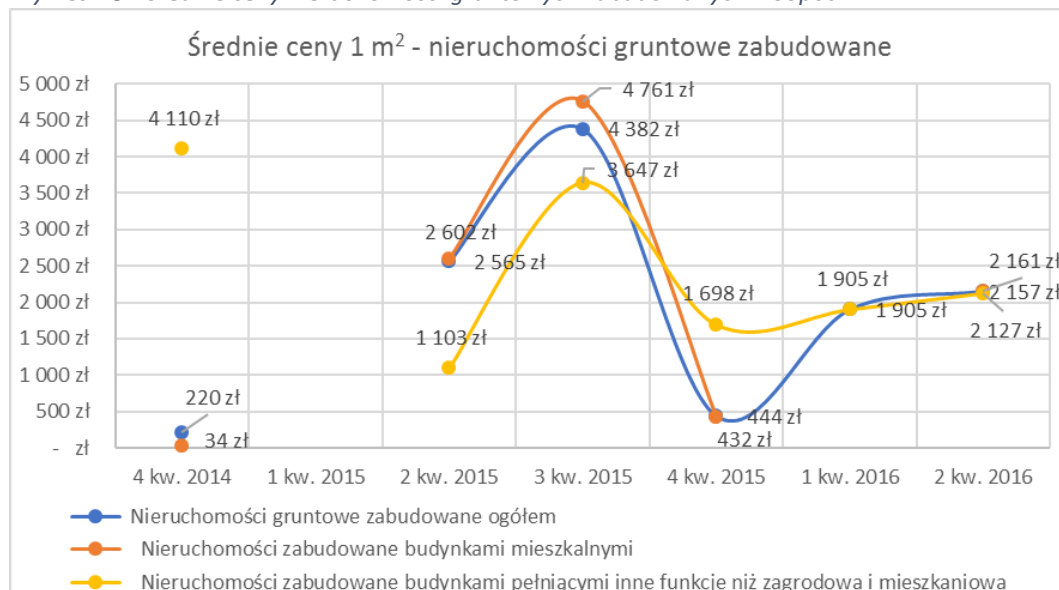
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Sopocie należą do rzadkości. W analizowanym okresie dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę – jednak tylko w pojedynczych kwartałach. Nie odnotowano transakcji gruntami leśnymi, zadrzewionymi i zakrzewionymi.

Z uwagi na znikomą liczbę transakcji (60 transakcji w I kwartale 2015 a następnie 5 transakcji w pozostałych kwartałach 2015 i 2016 roku) brak jest możliwości wnioskowania na temat poziomu średnich cen i ich dynamiki w analizowanym okresie.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 252 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Sopot



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Sopocie zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Nie zanotowano transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi. W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach. W I kwartale 2015 roku nie zanotowano żadnych transakcji gruntami zabudowanymi.

Liczba zawieranych transakcji w Sopocie w ogóle jest bardzo niska i w II kwartale 2015 oraz I i II kwartale 2016 roku nie przekroczyła 10. W takiej sytuacji pojedyncze transakcje wpływają w bardzo dużym stopniu na poziom cen co uniemożliwia analizę cen średnich.

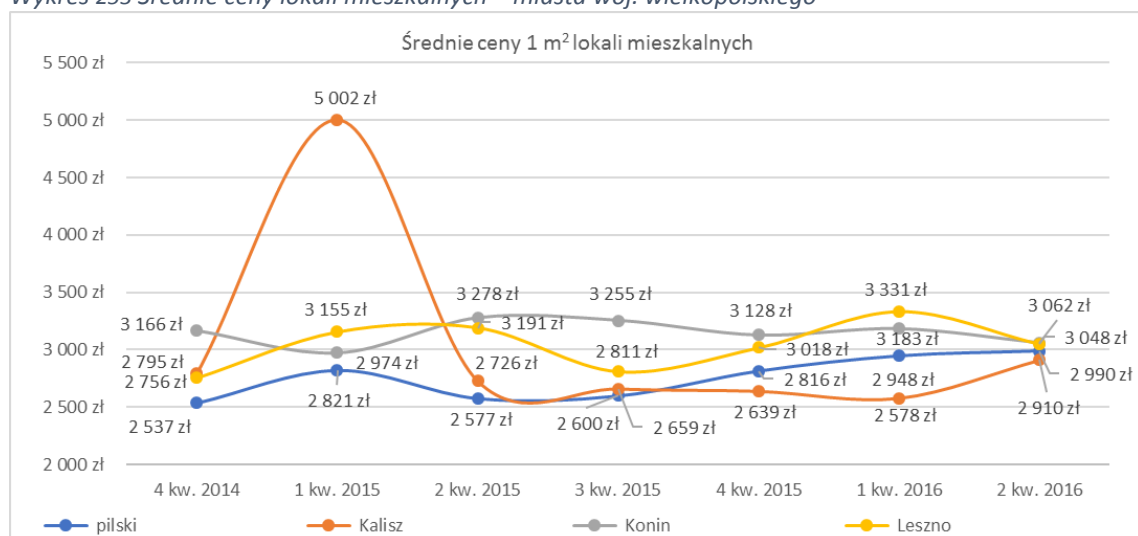
4.6.11 Miasta województwa wielkopolskiego

W województwie wielkopolskim oprócz Poznania, który był oddzielnie analizowany, zlokalizowane są trzy miasta na prawach powiatu: Kalisz, Konin, Leszno oraz jedno byłe miasto wojewódzkie siedziba powiatu – Piła. Z uwagi na sposób gromadzenia danych na poziomie powiatów dla Piły analizie poddano wszystkie transakcje w powiecie dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast. W powiecie pilskim jest kilka innych mniejszych miast co powoduje, że dane dla Piły należy traktować jako nieznacznie zaniżone.

Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.11.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. wielkopolskie

Wykres 253 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. wielkopolskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu oraz w powiecie pilskim notowane w analizowanym okresie były dużo niższe od średnich cen w Poznaniu. Widoczna jest także różnica poziomu średnich cen lokali między nimi. Najwyższe przeciętne ceny lokali mieszkalnych dotyczyły Konina i Leszna, niższe były w Piłce i Kaliszu.

Spośród miast województwa wielkopolskiego najwyższy poziom średnich cen lokali mieszkalnych z pominięciem Poznania notowano w Koninie. Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych notowała tam w analizowanym okresie wahania w przedziale od 2974 zł/m² do 3278 zł/m² i charakteryzowała się sinusoidalnymi zmianami bez wyraźnego trendu. Na koniec II kwartału 2016 roku średnia cena była o około 100 zł/m² niższa niż na początku 2015 roku – co stanowi około 4% spadek.

W Lesznie średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych charakteryzowała w analizowanym okresie nieco większą zmiennością od 2811 do 3331 zł/m². Podobnie jak w przypadku Konina trudno mówić o tendencji wzrostowej lub spadkowej z uwagi na sinusoidalne zmiany średnich cen. Na koniec II kwartału 2016 roku średnie ceny były o około 100 zł/m² niższe niż na początku 2015 roku – co stanowi około 4% spadek.

W Kaliszu średnie ceny lokali mieszkalnych charakteryzowała w analizowanym okresie umiarkowana zmienność w zakresie od 2578 do 2910 zł/m². Wyjątek stanowił II kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena lokali mieszkalnych w Kaliszu wyniosła aż 5002 zł/m². Z uwagi na to, że w kolejnym kwartale średnia cena wróciła do poziomu z poprzednich okresów, można przyjąć, że dane za I kwartał 2015 roku zawierają elementy mogące zniekształcać rzeczywisty obraz. W Kaliszu w 2015 roku następował powolny spadek cen lokali mieszkalnych, jednak II kwartał 2016 roku stanowi powrót do poziomu cen zbliżonego do I kwartału 2015 roku. Na koniec II kwartału 2016 roku średnie ceny były o około 100 zł/m² wyższe niż na początku 2015 roku – co stanowi około 4% wzrost.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Pile osiągały najniższy poziom spośród miast województwa wielkopolskiego. Przyczyną tego może być jednak fakt wykorzystania do analizy danych dla wszystkich transakcji nieruchomościami zlokalizowanymi w granicach miasta w powiecie pilskim. Oprócz Piły na terenie powiatu jest kilka mniejszych miejscowości, w których ceny lokali mieszkalnych są widocznie niższe niż w samej Pile. Pomimo tych ograniczeń średnie ceny lokali charakteryzowała w analizowanym okresie umiarkowana zmienność w zakresie od około 2550 do 2850 zł/m². Widoczna jest także niewielka tendencja wzrostowa średnich cen. Na koniec II kwartału 2016 roku średnie ceny były o około 150 zł/m² wyższe niż na początku 2015 roku – co stanowi około 9% wzrost.

Tabela 184 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. wielkopolskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Piła*	3872 zł	3906 zł	2796 zł	2672 zł
Kalisz	2781 zł	3505 zł	2566 zł	2672 zł
Konin	4049 zł	3860 zł	2900 zł	2992 zł
Leszno	3646 zł	3755 zł	3199 zł	2924 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Piła*	131,4%	130,6%	94,9%	89,4%
Kalisz	107,8%	120,4%	99,5%	91,8%
Konin	127,2%	126,1%	91,1%	97,7%
Leszno	109,5%	123,2%	96,1%	96,0%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne, * – dane dla powiatu pilskiego – odnoszące się to transakcji na terenach miejskich

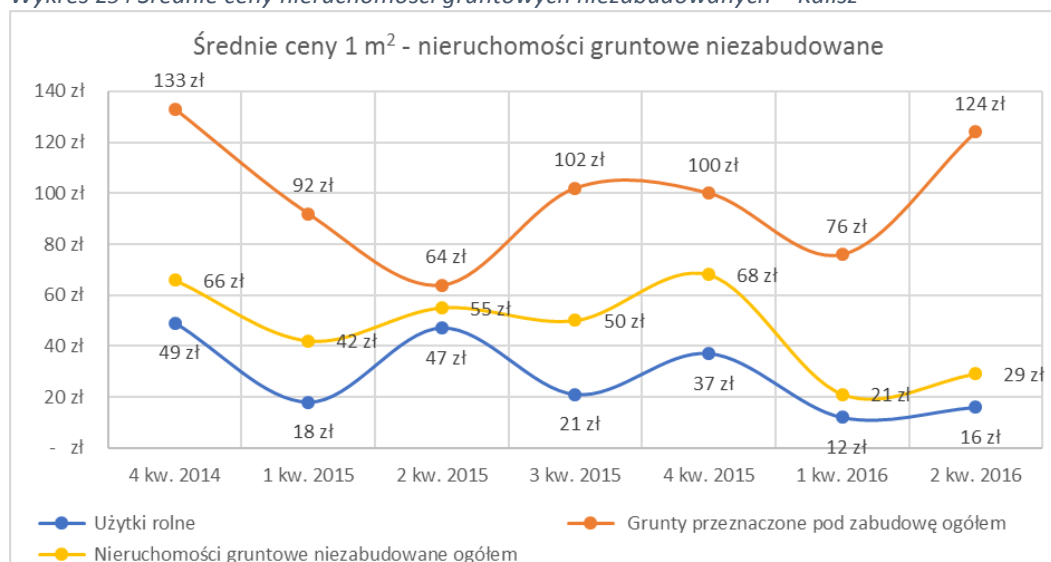
W odróżnieniu od innych województw w województwie wielkopolskim transakcje na rynku pierwotnym w miastach na prawach powiatu nie należały do rzadkości. We wszystkich miastach i w każdym z analizowanych kwartałów transakcje na rynku pierwotnym osiągały wyraźnie wyższy poziom średniej ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni. W Pile (i miastach powiatu pilskiego) poziom średniej ceny na rynku pierwotnym był w obu kwartałach o ponad 30 % wyższy od poziomu średniej ceny w ujęciu ogólnym. Równie stabilna była relacja średnich w Koninie, gdzie różnica wynosiła około 26%. W Kaliszu i Lesznie różnica była zmienna.

We wszystkich analizowanych miastach średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w mniejszym stopniu odbiegała od średniej ogółem aniżeli średnia cena na rynku pierwotnym. Świadczy to o znacznie większym wpływie transakcji na rynku wtórnym na kształtowanie poziomu średniej w ujęciu ogólnym. Przeważnie średnia na rynku wtórnym nie odbiegała więcej niż 10% od średniej w ujęciu ogólnym.

4.6.11.2 Kalisz

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 254 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Kalisz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Kaliszu dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

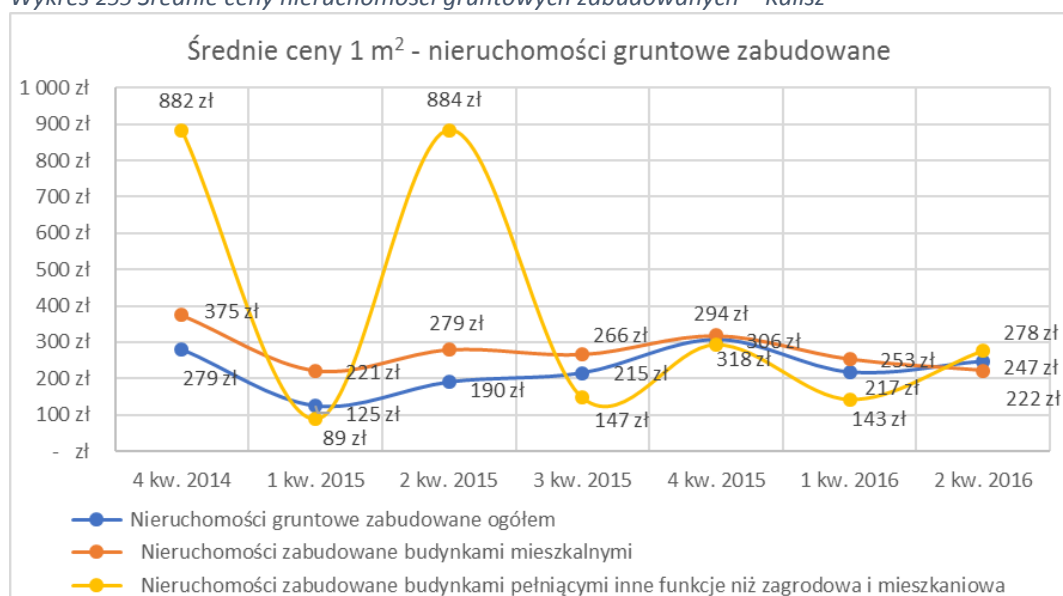
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się umiarkowaną zmiennością, wahając się w przedziale 12–47 zł/m². Wahania między poszczególnymi kwartałami miały charakter sinusoidalny. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniące się

charakterystyce. W ujęciu ogólnym w całym analizowanym okresie widoczna jest tendencja spadkowa średnich cen tego typu nieruchomości.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 64–124 zł/m². Wahania między poszczególnymi kwartałami miały w większości charakter sinusoidalny i często przeciwny do wahań średnich cen użytków rolnych. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce. Brak widocznego trendu odnośnie do kierunku zmian cen.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 255 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Kalisz



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Kaliszu odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w II kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku, ich średnia cena osiągnęła poziom odpowiednio 1 zł/m² i 33 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane przede wszystkim przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. Skokowy wzrost odnotowano w III i IV kwartale 2015 roku, co było skutkiem pojedynczych transakcji o wartości odbiegającej istotnie od przeciętnej. W każdym z tych kwartałów zawarte zostały jedynie po 4 transakcje nieruchomościami tego typu, co pozwala pojedynczej transakcji znacząco kształtować poziom średniej. Z uwagi na to należy uznać za najbardziej reprezentatywne średnie ceny tego typu nieruchomości z pominięciem danych z kwartałów III i IV z 2015 roku, tj. na poziomie od około 210 do około 250 zł/m².

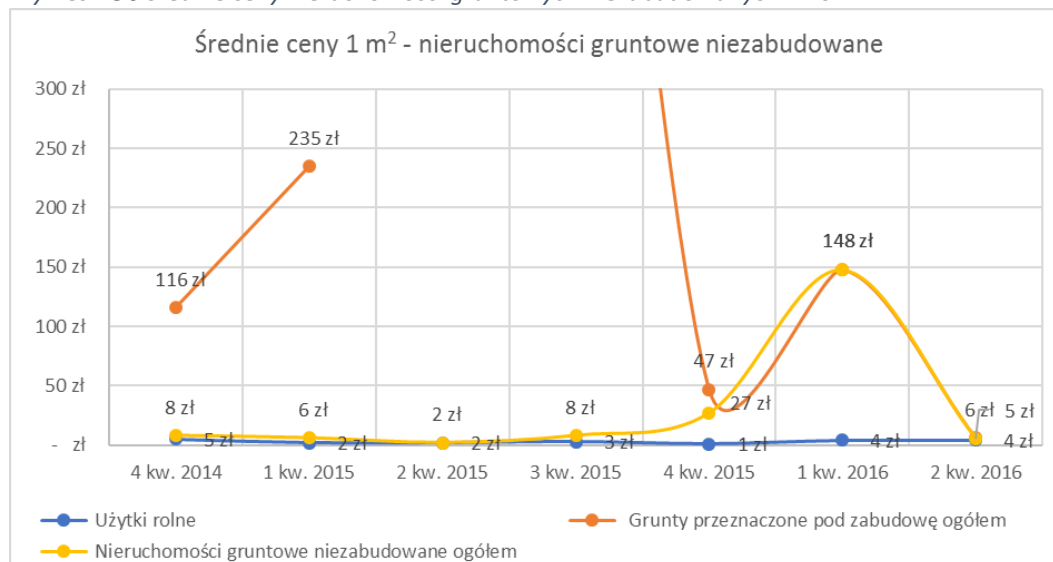
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała dużo mniejsza zmienność. Średnie ceny wahały się w przedziale od 221 do 318 zł/m². Zmiany cen

między poszczególnymi kwartałami nie pozwalają na wskazanie wzrostowej lub spadkowej tendencji średnich cen. Po okresie wzrostu od II kwartału 2015 w II kwartale 2016 roku został zanotowany widoczny spadek do poziomu niższego niż przed rokiem.

4.6.11.3 Konin

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 256 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Konin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

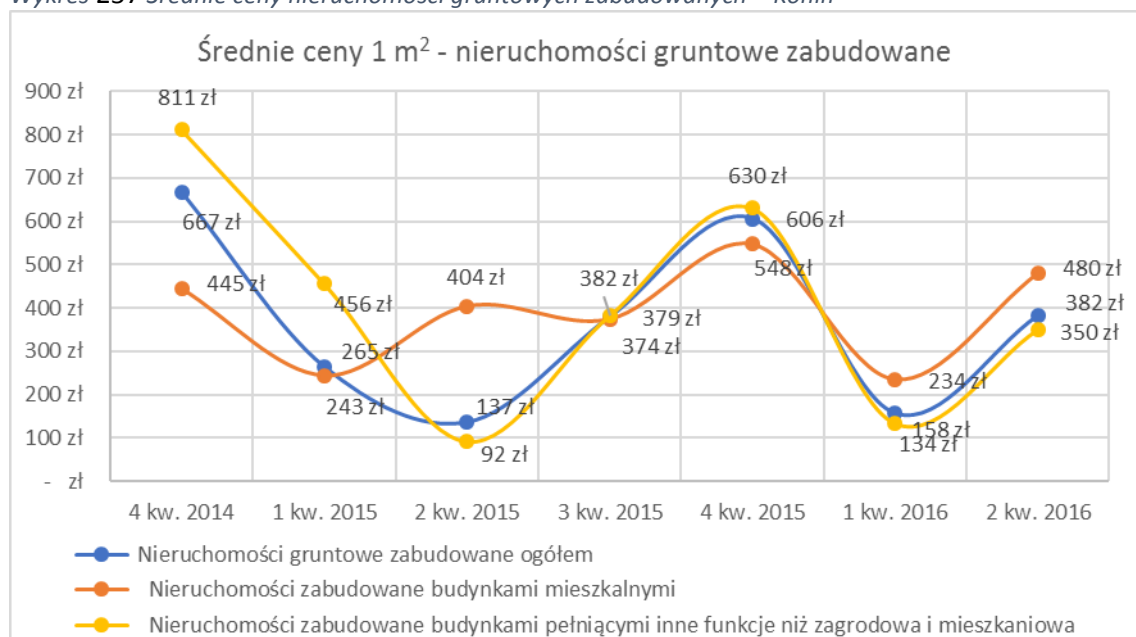
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Koninie dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wykazywały się niewielką zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 1–5 zł/m². Nie wykazywały jednak wyraźnych tendencji rosnących lub spadkowych.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się jednak w bardzo szerokim przedziale 6–939 zł/m². Poziom średnich cen tego typu nieruchomości należy jednak pominąć, z uwagi na to, że średnie w poszczególnych kwartałach są ustalane w oparciu o dane z 3–5 transakcji, co powoduje, że pojedyncze transakcje w dużym stopniu kształtują poziom średniej. Tak duże wahania cen sugerują że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce i to a nie trend i warunki rynkowe decydowały o poziomie cen.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 257 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Konin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Koninie zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Nie notowano transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi. W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach. Największy wpływ na poziom średnich cen gruntów zabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa charakteryzowała duża zmienność – w przedziale od 92 do 630 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Koninie nieco mniej zróżnicowane i wahały się w przedziale od 234 zł/m² do 548 zł/m². W I kwartale 2016 roku średnia cena została osiągnięta przy najmniejszej liczbie zawartych transakcji, z uwagi na to można ją przyjąć jako niereprezentatywną. W ujęciu całego badanego okresu można mówić o niewielkiej tendencji wzrostowej poziomu średnich cen tego typu gruntów.

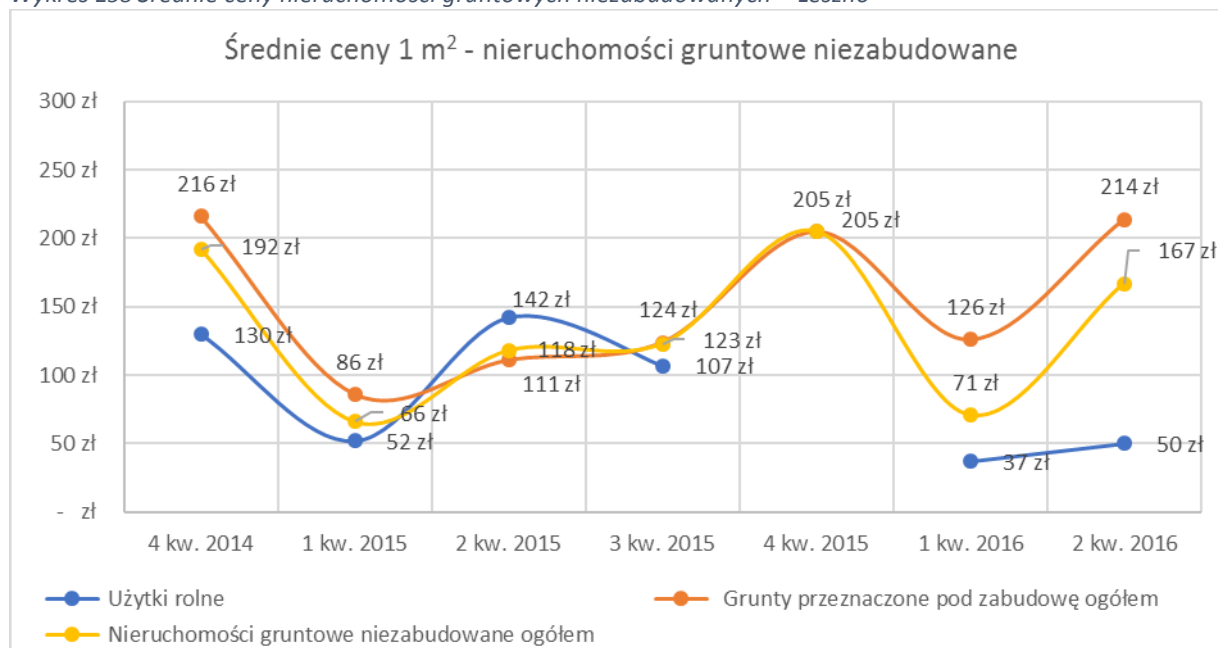
4.6.11.4 Leszno

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Lesznie dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom

średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wykres 258 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Leszno



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się dużą zmiennością, wahając się w przedziale od 37–142 zł/m². Wahania między poszczególnymi kwartałami miały charakter sinusoidalny. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach było nie więcej niż 10 nieruchomości. W takim przypadku wpływ pojedynczych nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce na średnią może być bardzo duży i zniekształcać obraz lokalnego rynku. Z uwagi na powyższe, w oparciu o ostatnio zawierane transakcje nie można określić tendencji zmian cen.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 86–214 zł/m². Wahania między poszczególnymi kwartałami miały w większości charakter sinusoidalny, co nie znajduje uzasadnienia w wahań sytuacji rynkowej. Pomimo znaczącej liczby transakcji tego typu w każdym kwartale jako przyczynę wahań cen należy wskazać przede wszystkim nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce będące przedmiotem transakcji.

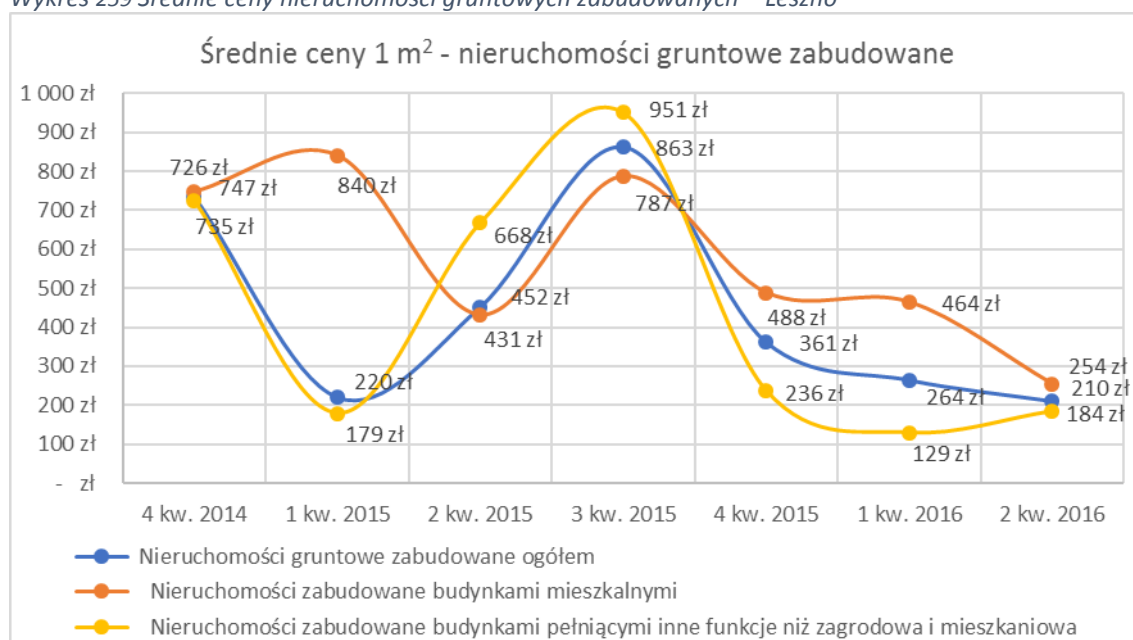
Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Lesznie odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi nie odnotowano. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane ze zmienną siłą przez transakcje nieruchomościami poszczególnych typów.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie – w przedziale od 129 zł/m² do 951

zł/m². Wahania między poszczególnymi kwartałami miały w większości charakter sinusoidalny, co nie znajduje uzasadnienia w wahaniach sytuacji rynkowej. Pomimo znaczącej liczby transakcji tego typu nieruchomościami w każdym kwartale jako przyczynę wahań cen należy wskazać przede wszystkim nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce będące przedmiotem transakcji. Pomijając dane z II i III kwartału 2015 roku, średnie ceny tego typu nieruchomości charakteryzowały znacznie mniejsze wahania – 129–236 zł/m². Takie ograniczenie w dalszym ciągu nie pozwala na identyfikację wyraźnego trendu zmiany cen.

Wykres 259 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Leszno



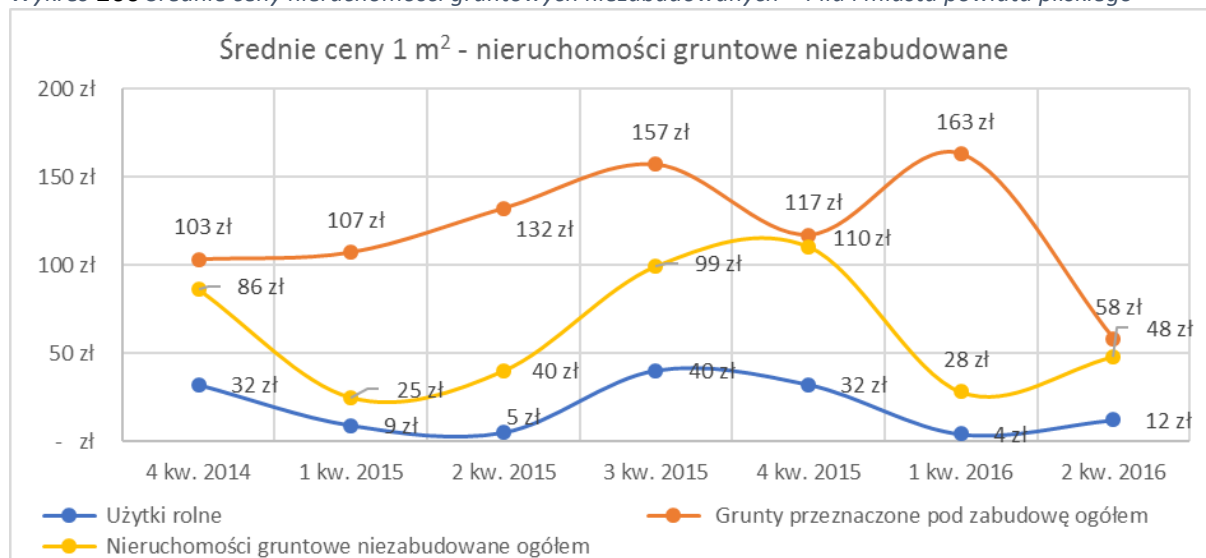
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała wyraźnie mniejsza zmienność, wahały się one w przedziale od 254 do 840 zł/m². Zmiany cen pomiędzy poszczególnymi kwartałami mają charakter sinusoidalny, jednak wykazują widoczną tendencję malejącą.

4.6.11.5 Piła (i miasta powiatu pilskiego)

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 260 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Piła i miasta powiatu pilskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Piłce i pozostałych miastach powiatu pilskiego dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i inną. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały w poszczególnych kwartałach transakcje nieruchomości różnych rodzajów.

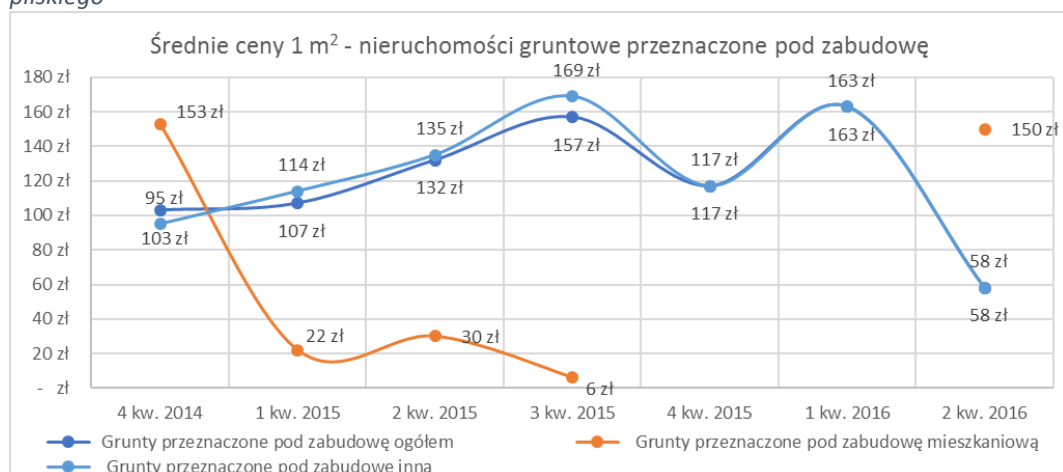
Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wykazywały się umiarkowaną zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 4–40 zł/m². Nie wykazywały jednak wyraźnych tendencji rosnących lub spadkowych.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się jednak w dość szerokim przedziale 58–163 zł/m². Największy wpływ na poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem miały grunty przeznaczone pod zabudowę inną.

Transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową nie notowano w IV kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku. W pozostałych kwartałach liczba transakcji tego typu także była mniejsza niż 5, a co za tym idzie, wnioskowanie na temat średniej na podstawie takiej próby jest nieuzasadnione.

Wahania średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną także były bardzo duże, co nie znajduje uzasadnienia w wahaniach sytuacji rynkowej. Pomimo znaczącej liczby transakcji tego typu nieruchomościami w każdym kwartale jako przyczynę wahań cen należy wskazać przede wszystkim nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce będące przedmiotem transakcji.

Wykres 261 Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – Piła i miasta pow. pilskiego



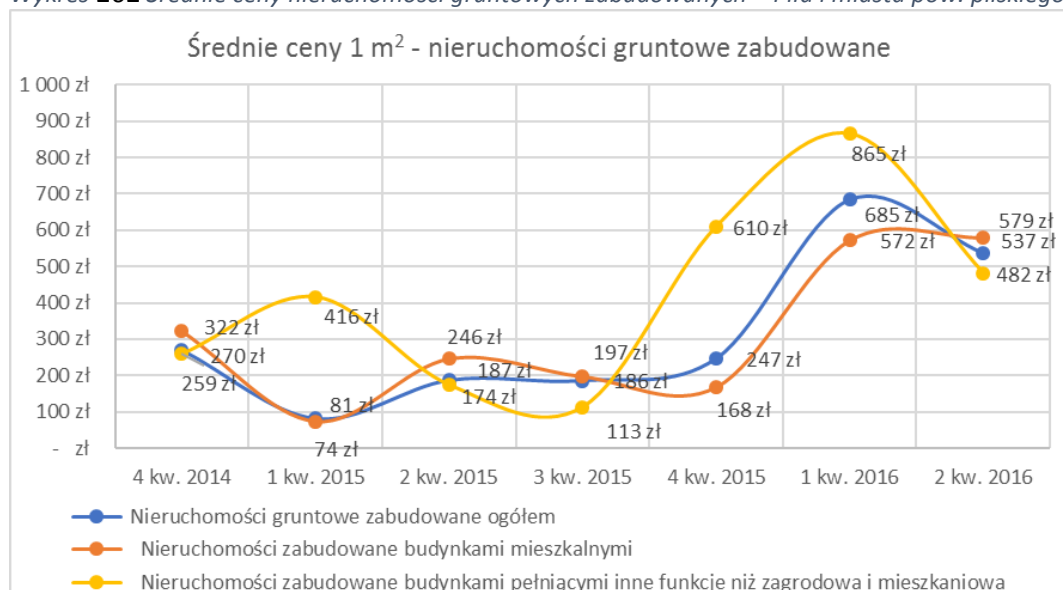
Źródło: GUS, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Pile i miastach powiatu pilskiego zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi zanotowano tylko w I i II kwartale 2015 roku ze średnimi cenami na poziomie odpowiednio 5 i 85 zł/m². W analizowanym okresie średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach. W poszczególnych kwartałach największy wpływ na poziom średnich cen gruntów zabudowanych ogółem miały transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowała duża zmienność – w przedziale od 113 do 865 zł/m². Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego wzrostu w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce.

Wykres 262 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Piła i miasta pow. pilskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Pile nieco mniej zróżnicowane i wahały się w przedziale od 74 zł/m² do 579 zł/m². Przy czym najwyższy poziom średnich cen notowany był w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku i był on ponad dwukrotnie wyższy niż przeciętnie w 2015 roku, kiedy ceny wahały się w przedziale 74–247 zł/m². Zachodzące zmiany średnich cen sugerują tendencję wzrostową, jednak tak silny wzrost cen nie znajduje uzasadnienia w zmianach sytuacji rynkowej w mieście.

4.6.12 Miasta województwa warmińsko-mazurskiego

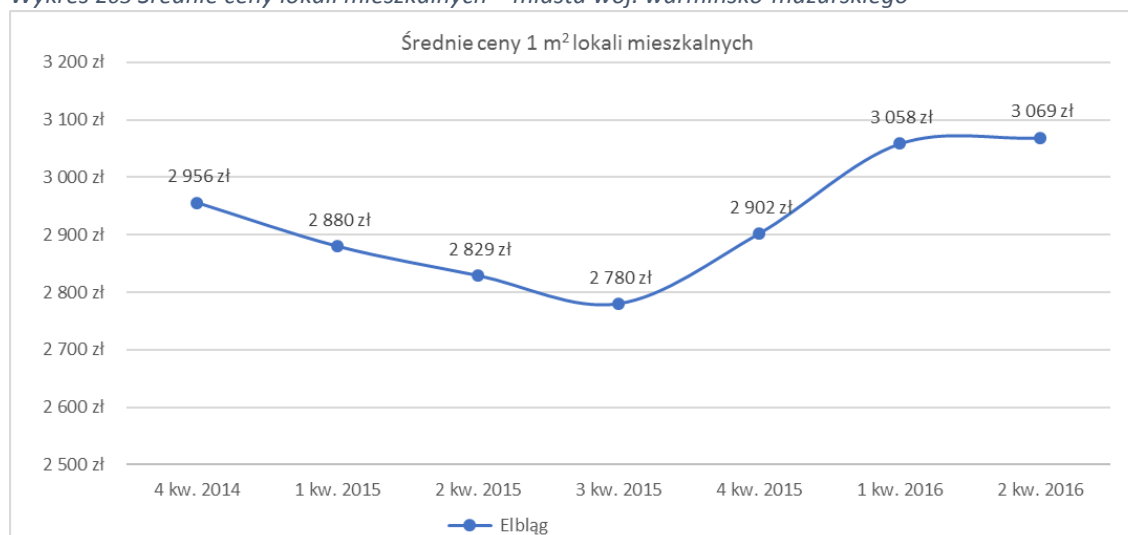
W województwie warmińsko-mazurskim oprócz Olsztyna, który analizowany był oddzielnie, zlokalizowane jest tylko jedno miasto na prawach powiatu: Elbląg. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla Elbląga w porównaniu z Olsztynem oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych.

4.6.12.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. warmińsko-mazurskie

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Elblągu notowane w analizowanym okresie były wyraźnie dużo niższe od średnich cen w stolicy województwa – w Olsztynie. Przeciętnie różnica wynosiła około 1000–1300 zł/m² niższe niż w stolicy województwa.

W Elblągu średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych notowała w analizowanym okresie nieznaczne wahania z lekką tendencją spadkową do III kwartału 2015 roku i następnie wzrostową do końca okresu analizy. W ostatnim kwartale analizowanego okresu była na poziomie niespełna 100 zł/m² wyższym do notowanego w I kwartale 2015 roku. W całym analizowanym okresie średnie ceny wahały się od około 2780 zł/m² do 3069 zł/m², przy czym zmiany z kwartału na kwartał były niewielkie, co świadczy o stabilnym i jednolitym rynku lokalnym.

Wykres 263 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. warmińsko-mazurskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Tabela 185 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. warmińsko-mazurskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Elbląg	3695 zł	3539 zł	2951 zł	2942 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Elbląg	120,8%	115,3%	96,5%	95,9%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne

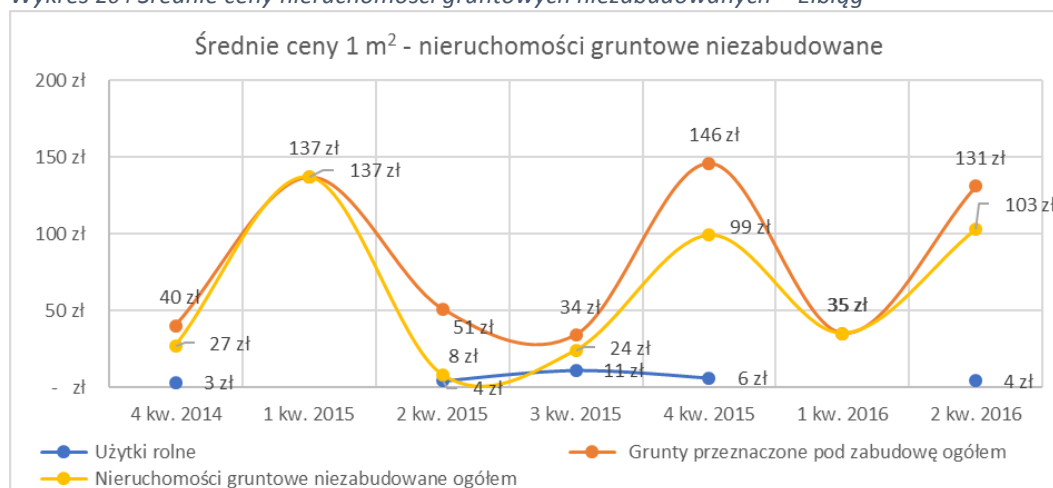
W Elblągu poziom średniej ceny na rynku pierwotnym był o około 600–700zł wyższy aniżeli średniej ceny na rynku wtórnym. Jednocześnie średnia cena na rynku pierwotnym stanowiła w analizowanych kwartałach 120,8% i 115,3% średniej ceny w ujęciu ogólnym. W tym samym czasie średnia cena 1 m² powierzchni mieszkań na rynku wtórnym była o około 4–5% niższa od ceny średniej w ujęciu ogólnym. Świadczy to o znacznie większym wpływie transakcji na rynku wtórnym na kształtowanie poziomu średniej w ujęciu ogólnym.

4.6.12.2 Elbląg

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Elblągu dotyczyły użytków rolnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wykres 264 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Elbląg



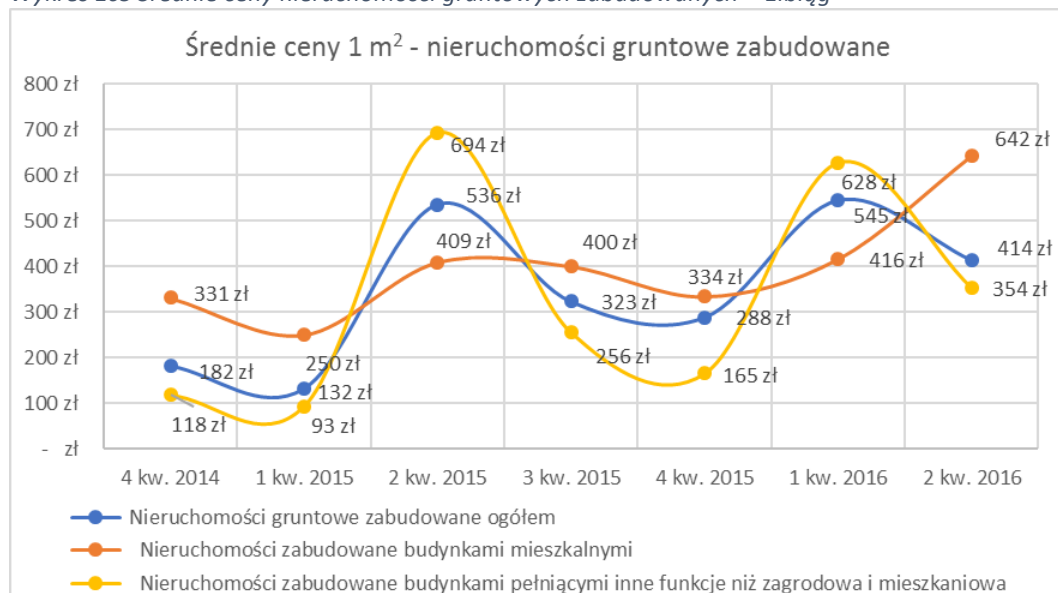
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wahały się w przedziale 4–11 zł/m², przy czym transakcje tego typu nie były notowane we wszystkich analizowanych kwartałach. W okresach, dla których podana została średnia cena, liczba zawieranych transakcji także nie przekraczała 5 co ogranicza możliwości wnioskowania na temat sytuacji rynkowej w tym segmencie.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 charakteryzowała bardzo duża zmienność w przedziale 30–146 zł/m². Tak duże zmiany średnich cen nie znajdują uzasadnienia w zmianach warunków rynkowych w trak krótkim czasie – zmiany z kwartału na kwartał sięgają nawet 300%. Świadczy to przede wszystkim o tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości istotnie różniące się cechami indywidualnymi.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 265 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Elbląg



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Elblągu notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi nie zostały odnotowane. Średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała duża zmienność w poszczególnych kwartałach. Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w podobnym stopniu kształtowane przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych obu typów.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie bardzo zróżnicowane średnie ceny. Ich zakres wahał się w przedziale od 93 do około 694 zł/m², a zmiany miały charakter sinusoidalny. Wartości najwyższa i najniższa odnotowane zostały w następujących po sobie kwartałach, co świadczy o tym, że ich przyczyną nie były zmiany warunków rynkowych tylko zróżnicowany charakter nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

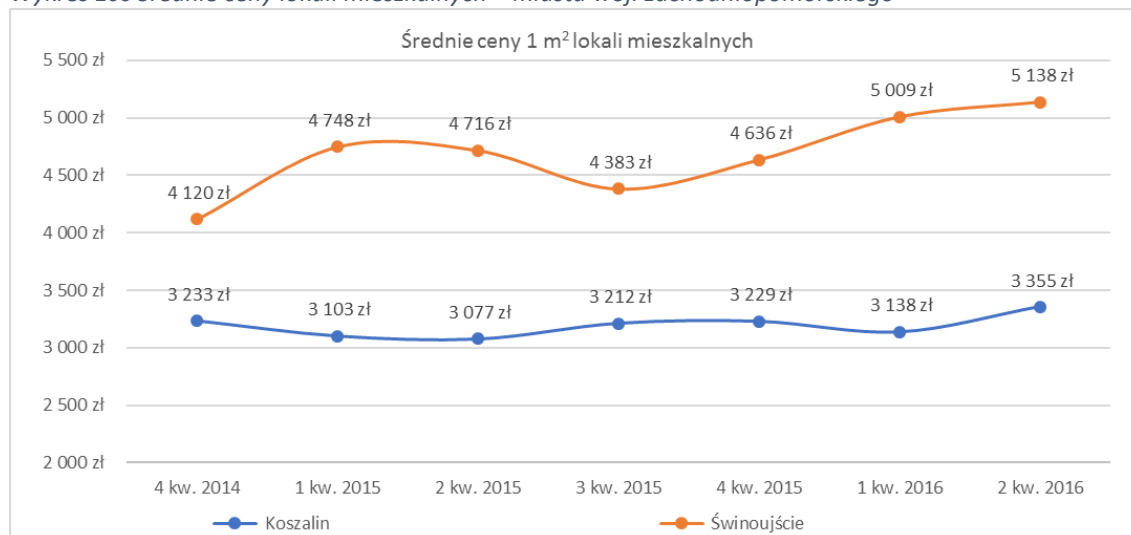
Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała mniejsza zmienność, chociaż zakres ich wartości także był znaczny – od 250–642 zł/m² w II kwartale 2016 roku. Sinusoidalne wahania średnich cen między poszczególnymi kwartałami w ujęciu całego okresu wykazują na tendencję wzrostową cen, chociaż ograniczona liczba transakcji zawieranych w każdym kwartale sugeruje także duży wpływ indywidualnych transakcji na poziom średnich cen.

4.6.13 Miasta województwa zachodniopomorskiego

W województwie zachodniopomorskim oprócz Szczecina, który analizowany był oddzielnie, zlokalizowane są dwa miasta na prawach powiatu: Koszalin i Świnoujście. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla wszystkich miast na prawach powiatu w województwie i analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.13.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – woj. zachodniopomorskie

Wykres 266 Średnie ceny lokali mieszkalnych – miasta woj. zachodniopomorskiego



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Koszalinie notowane w analizowanym okresie były widocznie niższe od średnich cen w stolicy województwa – Szczecinie. W przypadku Świnoujścia podobnie jak w przypadku Sopotu w województwie pomorskim średnie ceny lokali mieszkalnych są na wyższym poziomie aniżeli w Szczecinie.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Świnoujściu wahały się w przedziale 4383–5138 zł/m², co w przypadku rynku mieszkaniowego należy uznać za znaczne wahania. Trend zmiany cen jest wyraźnie wzrostowy, pomimo niewielkiej korekty w III kwartale 2015 roku, od początku 2015 roku średnie ceny wzrosły o ponad 300 zł/m² – tj. o ponad 10%.

Średnie ceny mieszkań w Koszalinie były przeciętnie o 1000 zł/m² niższe niż w Szczecinie. W analizowanym okresie ulegały nieznacznym wahaniom w przedziale 3077–3355 zł/m². Zmiany miały charakter sinusoidalny, jednak na koniec analizowanego okresu średnie ceny były o ponad 8% wyższe niż na początku 2015 roku.

Zmiany średnich cen w poszczególnych kwartałach nie następowały w analizowanych miastach w podobny sposób. W części przypadków wzrostowi cen w jednym mieście towarzyszył spadek w pozostałych.

Tabela 186 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. zachodniopomorskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Koszalin	#	#	3137 zł	3354 zł
Świnoujście	5998 zł	5694 zł	4816 zł	5075 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Koszalin	#	#	99,9%	100,0%
Świnoujście	119,8%	110,8%	96,2%	98,8%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

Transakcje na rynku pierwotnym występowały w większej liczbie jedynie w Świnoujściu. W przypadku Koszalina w ujęciu kwartalnym zawieranych było na tyle mało transakcji, że podlegają one ochronie tajemnicy statystycznej.

W Świnoujściu średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym była wyraźnie niższa aniżeli na rynku pierwotnym – różnica w poszczególnych kwartałach wynosiła ponad 1100 zł/m² i ponad 600 zł/m². Wpływ transakcji na rynku pierwotnym na poziom średniej ceny w ujęciu ogólnym był jednak niewielki, co wynika z niewielkiej liczby transakcji na rynku pierwotnym. To powodowało, że średnia cena na rynku wtórnym była o 3,2 i 3,8 % niższa od średniej w ujęciu ogólnym. Tymczasem średnia dla rynku pierwotnego była o przynajmniej 10% wyższa niż średnia ogółem.

4.6.13.2 Koszalin

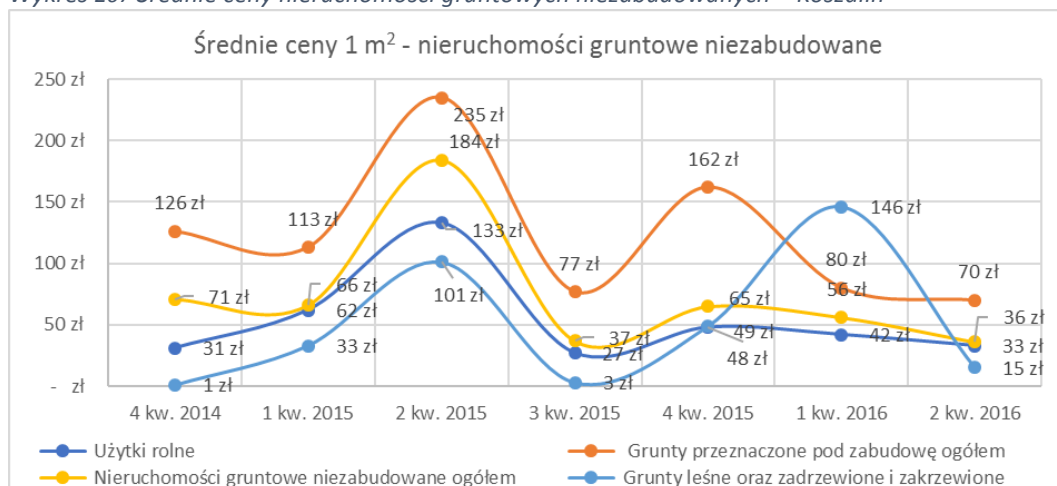
Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Koszalinie dotyczyły użytków rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi. Największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje użytkami rolnymi.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały dość duże wahania o charakterze sinusoidalnym, generalnie w granicach 27–66 zł/m². Wyjątek stanowił II kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena skokowo wzrosła do 133 zł/m². Zmiany cen są na tyle zróżnicowane że nie pozwalają zidentyfikować wyraźnego kierunku zmian. W końcu 2015 i na początku 2016 roku można mówić o ich stabilizacji.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 w ujęciu kwartalnym także charakteryzowały bardzo duże wahania. Oscylowały one w przedziale 70–235 zł/m². Zmiany miały charakter sinusoidalny, co świadczy przede wszystkim o dużym zróżnicowaniu nieruchomości będących przedmiotem transakcji. Ogólny zakres wahań cen sugeruje tendencję spadkową poziomu cen.

Wykres 267 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Koszalin

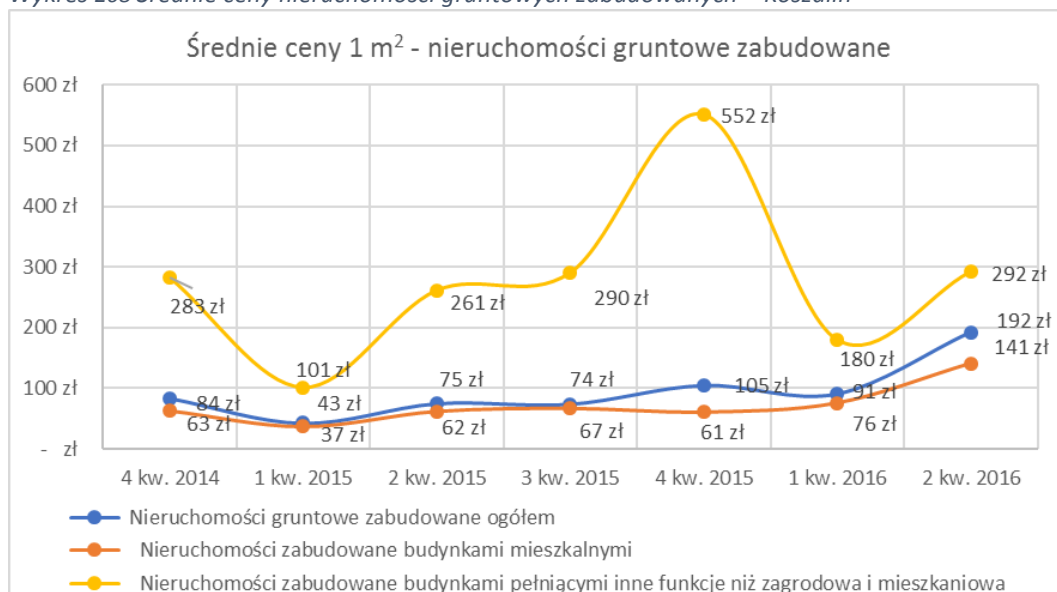


Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Koszalinie notowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe oraz gruntami rolnymi zabudowanymi. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w części analizowanych kwartałów a ich liczba nie przekraczała III na kwartał. Z uwagi na co wyciąganie wniosków odnośnie do poziomu średnich cen na podstawie tak ograniczonej liczby transakcji jest nieuzasadnione. W Koszalinie średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były w głównej mierze kształtowane przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Wykres 268 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Koszalin



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

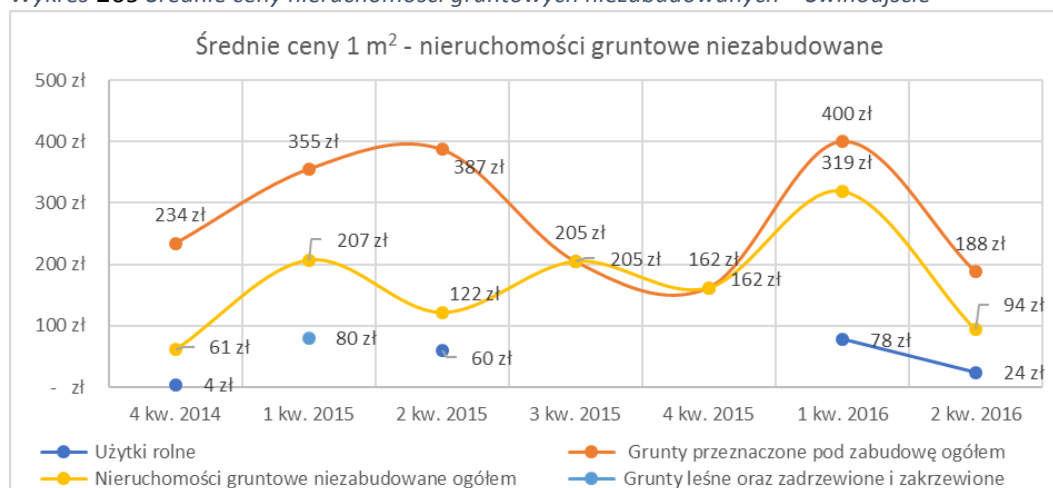
Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie wyższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, charakteryzowała je także znacznie większa zmienność. Wahwały się one w przedziale od około 100 do około 500 zł/m², co świadczy o bardzo dużym zróżnicowaniu nieruchomości będących przedmiotem transakcji i zaliczanych do tej grupy.

Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była w Koszalinie znacznie mniej zróżnicowana, co świadczy o większej jednolitości rynku. W większości wahała się w przedziale 62–76 zł/m². Wyjątek stanowił I kwartał 2015, kiedy średnia cena była na poziomie 37 zł/m² oraz II kwartał 2016 roku, kiedy zanotowano jej skokowy wzrost do ponad 140 zł/m². Wzrost cen w II kwartale 2016 roku wynika m.in. ze znacznie mniejszej liczby transakcji zawartych w tym okresie.

4.6.13.3 Świnoujście

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 269 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Świnoujście



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

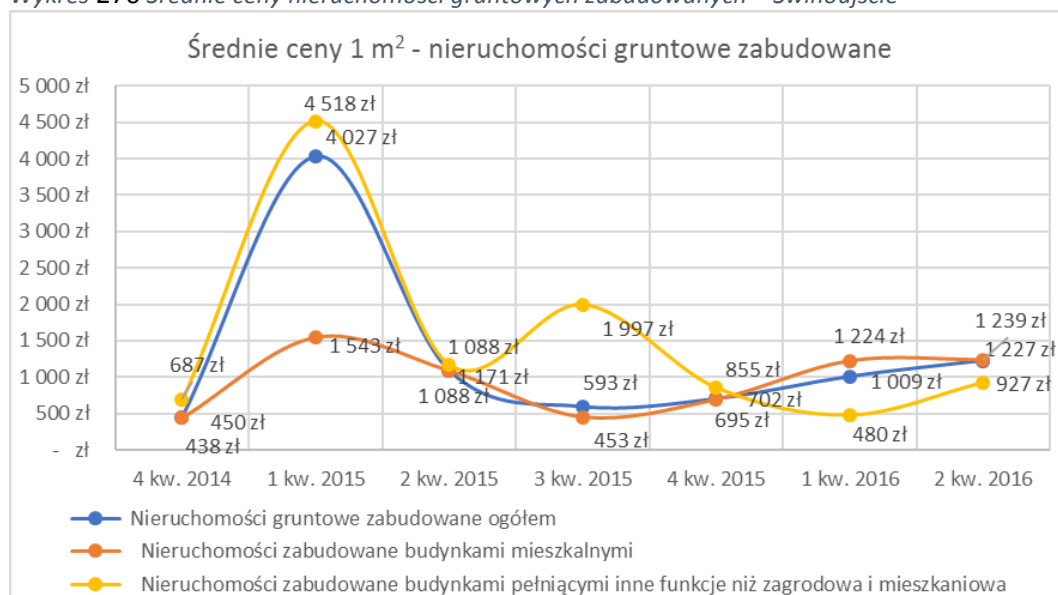
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Świnoujściu dotyczyły przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Transakcje użytkami rolnymi oraz gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi występowały tylko w pojedynczych kwartałach.

Transakcje użytkami rolnymi nie zostały odnotowane w I, III i IV kwartale 2015 roku. W pozostałych kwartałach analizowanego okresu zanotowano pojedyncze transakcje, a poziom ich cen był dość zróżnicowany 24–78 zł/m². Transakcje gruntami leśnymi zanotowano tylko w I kwartale 2015 roku na poziomie 80 zł/m².

Spośród gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 charakteryzowała duża zmienność – notowano średnie ceny z przedziału 162–400 zł/m². Bardzo duża zmienność średnich cen między poszczególnymi kwartałami, przy niewielkiej liczbie transakcji (od 3 do 23), świadczy o dużym zróżnicowaniu nieruchomości zakwalifikowanych do tego zbioru. W takiej sytuacji w ujęciu kwartalnym trudno mówić o występowaniu określonego trendu zmian cen.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 270 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Świnoujście



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Świnoujściu zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Nie notowano transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi. Średnie ceny gruntów zabudowanych w każdej kategorii charakteryzowała bardzo duża zmienność w poszczególnych kwartałach.

Nieruchomości zabudowane budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, osiągały w analizowanym okresie przeważnie wyższe średnie ceny niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi. Charakteryzowała je bardzo duża zmienność średnich cen – w przedziale od 480 zł/m² do ponad 4000 zł/m² przy czym średnia na poziomie ponad 4000 zł/m² stanowiła wyjątek i została wyliczona w oparciu o 6 transakcji, co znacząco ogranicza jej reprezentatywność. W pozostałych kwartałach średnie ceny nie przekraczały 1100 zł/m². Wahania między poszczególnymi kwartałami są na tyle duże, że świadczą przede wszystkim o zróżnicowanym charakterze nieruchomości będących przedmiotem transakcji a zakwalifikowanych do tego samego zbioru. Z uwagi na to wyznaczenie trendu zmiany średnich cen jest nieuzasadnione.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowały znacznie mniejsze wahania, od 438 do 1239 zł/m². Średnia z I kwartału 2015 roku dotyczy zaledwie jednej transakcji zatem nie może być reprezentatywna. Nieruchomości tego typu w poszczególnych kwartałach były rzadko przedmiotem transakcji (od 3 do 10 transakcji na kwartał), z uwagi na to średnie ceny nie są odpowiednim odzwierciedleniem sytuacji rynkowej, niemniej jednak pokazują w znacznej mierze zakres cen tego typu nieruchomości w Świnoujściu który w porównaniu z innymi miastami o podobnej wielkości jest zdecydowanie wyższy.

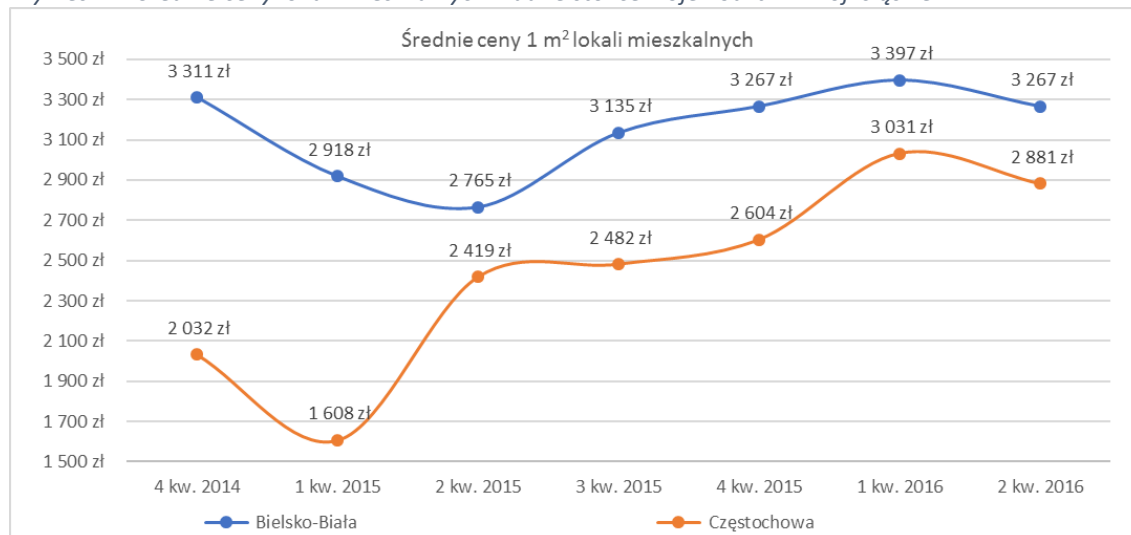
4.6.14 Miasta województwa śląskiego – dawne miasta wojewódzkie

W województwie śląskim oprócz Katowic, które analizowane były oddzielnie, jest zlokalizowanych 19 miast na prawach powiatu, w tym dwa miasta dawne stolice województw: Bielsko-Biała i Częstochowa. Poniżej przedstawiono zbiorczą analizę rynku lokali mieszkalnych dla dwóch

powyższych miast w zestawieniu ze stolicą województwa oraz analizę cen gruntów niezabudowanych i zabudowanych dla każdego z miast oddzielnie.

4.6.14.1 Lokale mieszkalne w miastach na prawach powiatu – dawnych stolicach województw – woj. śląskie

Wykres 271 Średnie ceny lokali mieszkalnych – dane stolice województw – woj. śląskie



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny lokali mieszkalnych Częstochowie i Bielsko-Białej notowane w analizowanym okresie były przeważnie niższe od średnich cen w Katowicach.

W Częstochowie średnie ceny lokali mieszkalnych były wyraźnie niższe aniżeli w Katowicach, przeważnie o około 800–1000 zł/m². Charakteryzowała je także dość duża zmienność zwłaszcza uwzględnieniem danych za I kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena była istotnie niższa – co nie znajduje uzasadnienia w zmianach rynkowych. W pozostałych kwartałach 2015 ceny wahały się w przedziale 2400–2600 zł/m², aby następnie wzrosnąć na początku 2016 roku.

W Bielsko-Białej średnie ceny lokali mieszkalnych charakteryzowała w analizowanym okresie dość duża zmienność. Przeciętne ceny spadały w I połowie 2015 roku, by następnie wzrosnąć do poziomu z końca 2014 roku. Ceny wahały się w przedziale od 2765 do 3397 zł/m². Na koniec II kwartału 2016 roku średnie ceny były o około 220 zł/m² wyższe niż w I kwartale 2015 roku – co stanowi około 8% wzrost.

Tabela 187 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta woj. śląskiego

Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Średnia cena				
Bielsko-Biała	4072 zł	3849 zł	3122 zł	3096 zł
Częstochowa	4087 zł	3958 zł	2922 zł	2809 zł
Średnia cena na rynku pierwotnym i wtórnym jako procent średniej ceny ogółem				
Bielsko-Biała	119,9%	117,8%	91,9%	94,8%
Częstochowa	134,8%	137,4%	96,4%	97,5%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – przygotowane na zamówienie IRM, opracowanie własne

W oby byłych miastach wojewódzkich w każdym z analizowanych kwartałów transakcje na rynku pierwotnym osiągały wyraźnie wyższy poziom średniej ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni. W Bielsku-Białej poziom średniej ceny na rynku pierwotnym był w obu kwartałach o ponad 15% wyższy od poziomu średniej ceny w ujęciu ogólnym. Jeszcze większa była różnica średnich cen w Częstochowie, gdzie wynosiła ponad 30%.

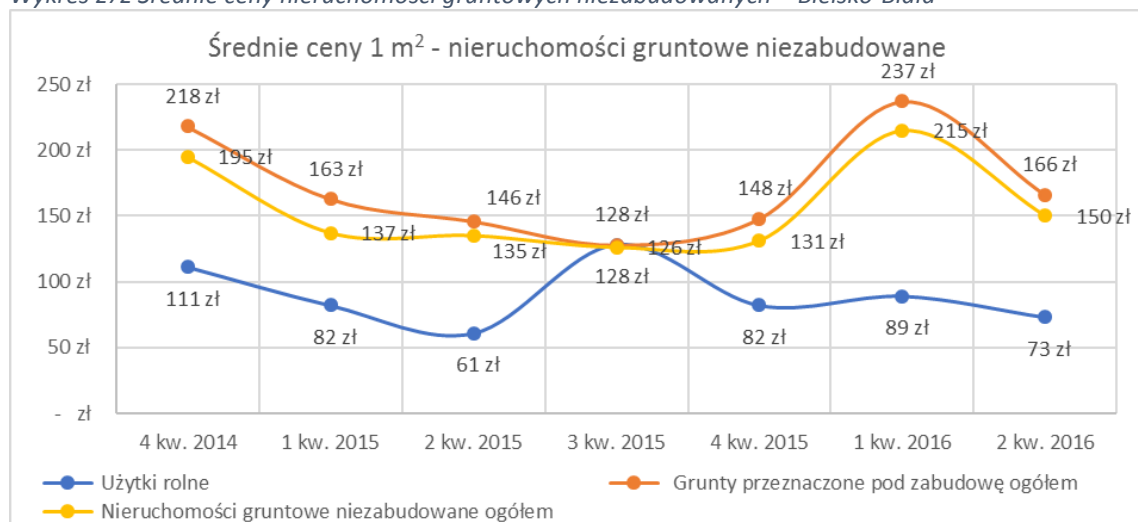
We wszystkich analizowanych miastach średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w mniejszym stopniu odbiegała od średniej ogółem aniżeli średnia cena na rynku pierwotnym. Świadczy to o znacznie większym wpływie transakcji na rynku wtórnym na kształtowanie poziomu średniej w ujęciu ogólnym. Przeważnie średnia na rynku wtórnym nie odbiegała więcej niż 5% od średniej w ujęciu ogólnym.

4.6.14.2 Bielsko Biata

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Bielsku-Białej dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Pojedynczą transakcją gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi odnotowano jedynie w III kwartale 2015 roku. Jak wynika z analizy zmienności, największy wpływ na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem miały transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wykres 272 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Bielsko-Biała



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w analizowanym okresie wykazywały się umiarkowaną zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 61–89 zł/m², przy czym jednorazowo średnia cena w III kwartale 2015 roku wyniosła 128 zł/m². Biorąc pod uwagę zmienność cen w poszczególnych kwartałach, w Bielsku-Białej można mówić o stabilizacji cen.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie, wahały się generalnie w przedziale 128–237 zł/m². Spadek poziomu średnich cen następował od I kwartału 2015 do III kwartału 2015 roku, następnie zanotowany został widoczny wzrost średnich cen. Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają tak gwałtownego

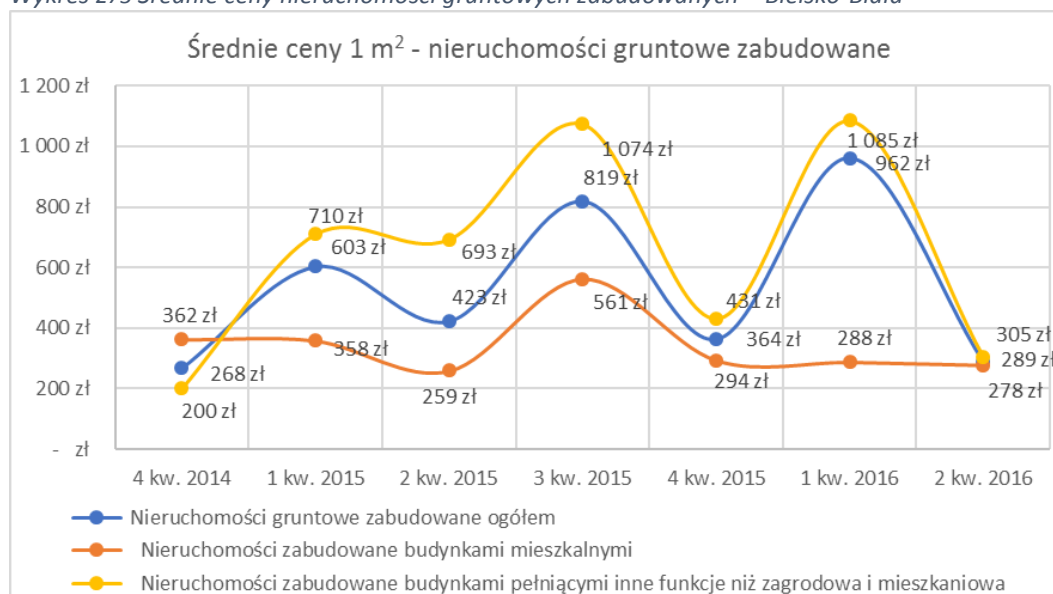
wzrostu cen w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o odmiennej charakterystyce, chociaż liczba zawieranych transakcji kształtowała się w całym okresie w przedziale od 100 do 150 kwartalnie.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

W analizowanym okresie w Bielsku-Białej odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi odnotowano jedynie w I, II i III kwartale 2015, ich średnie ceny osiągnięte w tych okresach to odpowiednio 19 zł/m², 103 zł/m² i 88 zł/m². Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem były kształtowane przede wszystkim przez średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowało bardzo duże zróżnicowanie. Skokowe zmiany średnich cen odnotowane w III i IV kwartale 2015 roku i I kwartale 2016 roku nie znajdują uzasadnienia w zmianach rynkowych i świadczą o tym, że przedmiotem transakcji były nieruchomości o odmiennych charakterystykach, co wpływało na poziom średniej ceny.

Wykres 273 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Bielsko-Biała



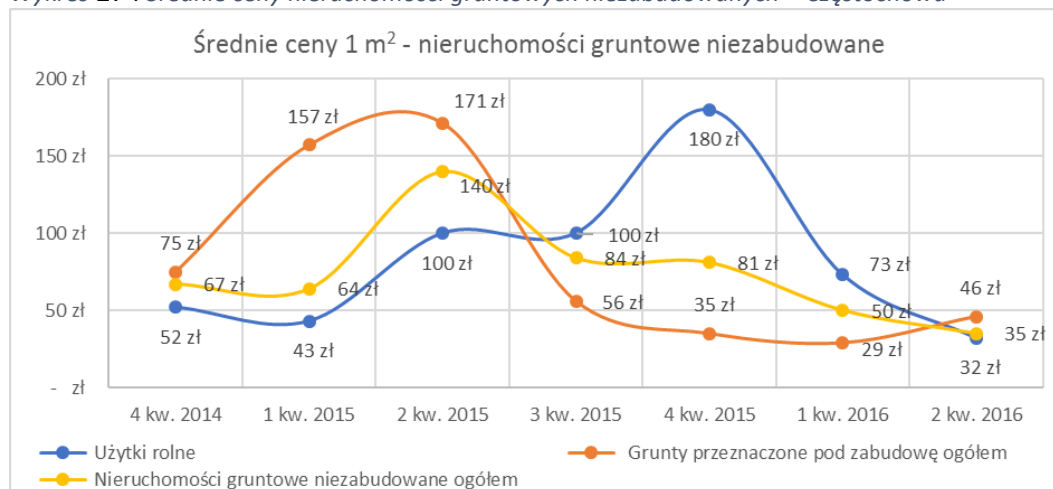
Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzowała dużo mniejsza zmienność. Średnie kwortalne ceny wahały się przeważnie w przedziale od 259 do 358 zł/m². Wyjątek stanowił III kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena wyniosła ponad 500 zł/m². Analizując zmiany cen w ciągu badanego okresu, można mówić o ich stabilizacji w Bielsku-Białej.

4.6.14.3 Częstochowa

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Wykres 274 Średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych – Częstochowa



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

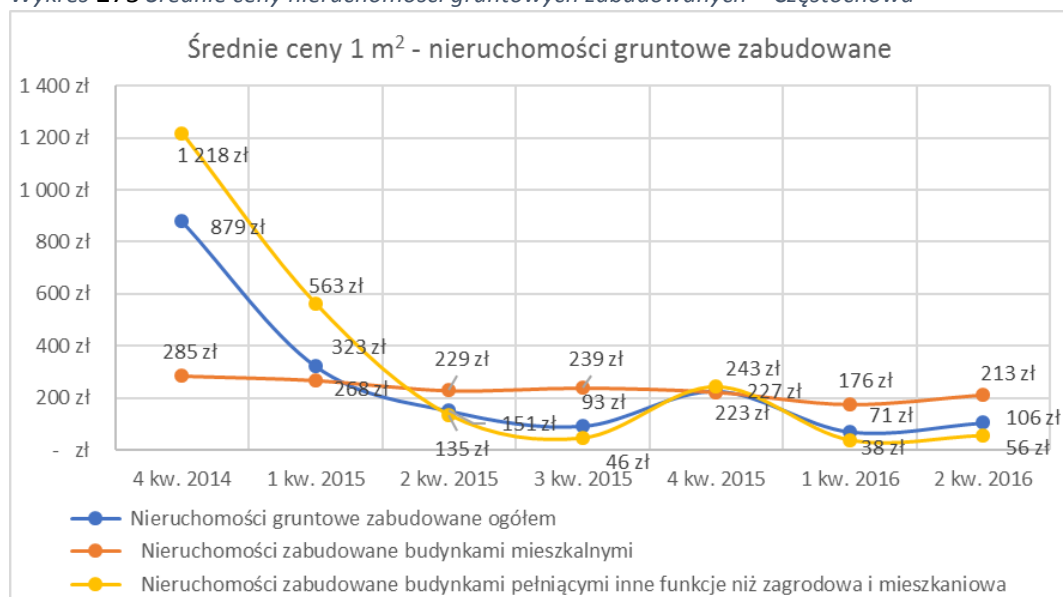
Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Częstochowie dotyczyły użytków rolnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, spośród których odnotowano jedynie transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę inną. Transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi nie odnotowano. Jak wynika z analizy zmienności, wpływ poszczególnych typów nieruchomości niezabudowanych na poziom średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem był zróżnicowany w czasie.

Średnie ceny użytków rolnych w przeliczeniu na 1 m² w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu wykazywały się dużą zmiennością, wahając się przeważnie w przedziale 43–100 zł/m². Wyjątek stanowił IV kwartał 2015 roku, kiedy średnia cena zawartych transakcji wyniosła 180 zł/m². W I i II kwartale 2016 roku średnie ceny były już wyraźnie niższe.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną w latach 2015–2016 kształtowały się na widocznie wyższym poziomie (157–175 zł/m²) na początku 2015 roku a następnie przyjmowały wyraźnie niższe wartości (29–56 zł/m²) w II połowie 2015 i na początku 2016 roku.

Nieruchomości gruntowe zabudowane

Wykres 275 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych – Częstochowa



Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem i w podziale na podgrupy) dla powiatu w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

W analizowanym okresie w Częstochowie zanotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe. Pojedyncze transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi zanotowano w I i II kwartale 2015 oraz I i II kwartale 2016 roku. Z uwagi na tak małą liczbę transakcji określanie średniej ceny nie znajduje uzasadnienia.

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami, pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, charakteryzowała bardzo duża zmienność – w przedziale od 38 do 563 zł/m² (I kwartał 2015). Zmiany warunków rynkowych nie uzasadniają takiego spadku cen w tak krótkim czasie, z uwagi na co jego przyczyny należy upatrywać także w tym, że przedmiotem transakcji w poszczególnych kwartałach były nieruchomości o istotnie różniącej się charakterystyce.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w Częstochowie wyraźnie mniej zróżnicowane i wahały się w przedziale od 176 zł/m² do 285 zł/m². Zmiany między poszczególnymi kwartałami są niewielkie, co sugeruje dość dużą jednolitość rynku. W ujęciu całego badanego okresu można mówić o tendencji spadkowej średnich cen tego typu nieruchomości.

4.6.15 Miasta województwa śląskiego – pozostałe miasta na prawach powiatu

Pozostałe miasta na prawach powiatu zlokalizowane w woj. śląskim zostały poddane zbiorczej analizie w celu wskazania nie tylko zmian cen w poszczególnych miastach, ale także różnic cen nieruchomości tych samych typów między poszczególnymi miastami.

4.6.15.1 Lokale mieszkalne

W analizowanym okresie transakcje lokalami mieszkalnymi były regularnie notowane regularnie we wszystkich analizowanych miastach. We wszystkich kwartałach analizowanego okresu w każdym z miast notowano przynajmniej 20 transakcji lokalami mieszkalnymi. Największy wolumen transakcji

pod względem ich liczby dotyczył Tychów, Bytomia i Gliwic, gdzie przeciętnie zawieranych było ponad 200 transakcji w każdym kwartale.

Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach na przestrzeni czasu, jak i między miastami w tym samym kwartale jest dość duży. Poziom średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych obliczanej dla poszczególnych kwartałów zawiera się w przedziale od 1346 zł/m² do 3684 zł/m².

Najniższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie dotyczył: Bytomia (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 1346–1642 zł/m²); Piekar Śląskich (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 1427–2177 zł/m²), Zabrze (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 2192–2335 zł/m²) i Sosnowca (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 1986–2607 zł/m²).

Z kolei najwyższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie dotyczył: Tychów (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 3269–3558 zł/m²), Dąbrowy Górniczej (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 2454–3684 zł/m²) i Jaworzna (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 2773–2957 zł/m²).

Z uwagi na dość duże wahania poziomu średniej ceny w ujęciu kwartalnym analizę objęto także ogólny poziom średniej ceny w całym analizowanym okresie tj. 6 kwartałów. Najwyższy poziom ceny średniej w kontekście całego analizowanego okresu dotyczył Tychów (3369 zł/m²), Jaworzna (2874 zł/m²), Świętochłowic (2813 zł/m²) i Dąbrowy Górniczej (2732 zł/m²).

W pozostałych miastach poziom średniej ceny nie przekraczał 2700 zł/m². Najniższa średnia w ujęciu całego okresu dotyczyła Bytomia (1446 zł/m²), Piekar Śląskich (1982 zł/m²) i Jastrzębia-Zdroju (2185 zł/m²). W pozostałych miastach średnia cena lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym w całym okresie zawierała się w przedziale od 2220 do 2692 zł/m².

Zmiany poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach wykazywały trend wzrostowy w: Bytomiu, Rudzie Śląskiej, Chorzowie, Żorach, Dąbrowie Górniczej, Świętochłowicach i Jaworznie. W pozostałych miastach zmiany poziomu średnich cen zachodziły bez wykazania jednolitego trendu. Najbardziej stabilny poziom średniej ceny dotyczył Zabrze, Jaworzna i Tychów, gdzie nie przekraczał w całym analizowanym okresie 10%. Największe wahania dotyczyły Gliwic, Piekar Śląskich i Jastrzębia-Zdroju.

Tabela 188 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych ogółem w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – lokale mieszkalne ogółem							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	1319 zł	1448 zł	1396 zł	1469 zł	1346 zł	1660 zł	1731 zł
Chorzów	2657 zł	2490 zł	2433 zł	2565 zł	2613 zł	2365 zł	2749 zł
Dąbrowa Górnicza	2909 zł	2578 zł	2454 zł	2750 zł	2703 zł	3311 zł	2642 zł
Gliwice	2741 zł	2792 zł	2698 zł	2555 zł	2484 zł	3130 zł	3071 zł
Jastrzębie-Zdrój	2691 zł	2241 zł	2245 zł	2128 zł	2125 zł	2242 zł	2062 zł
Jaworzno	2778 zł	2876 zł	2805 zł	2773 zł	2910 zł	2903 zł	2957 zł
Mysłowice	2572 zł	2445 zł	2647 zł	2395 zł	2513 zł	2453 zł	2583 zł
Piekary Śląskie	1882 zł	2177 zł	1983 zł	1427 zł	2161 zł	2085 zł	2166 zł

Średnia cena 1 m ² – lokale mieszkalne ogółem							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Ruda Śląska	1976 zł	2333 zł	2063 zł	2312 zł	3034 zł	2300 zł	2239 zł
Rybnik	2732 zł	2503 zł	2359 zł	b.t.	2523 zł	2688 zł	2380 zł
Siemianowice Śląskie	2073 zł	2407 zł	2469 zł	2126 zł	2363 zł	2417 zł	2420 zł
Sosnowiec	2250 zł	2607 zł	2387 zł	2238 zł	1986 zł	2643 zł	2430 zł
Świętochłowice	2178 zł	2324 zł	2765 zł	2973 zł	3191 zł	2727 zł	2579 zł
Tychy	3345 zł	3317 zł	3280 zł	3434 zł	558 zł	3313 zł	3684 zł
Zabrze	2272 zł	2192 zł	2310 zł	2317 zł	2335 zł	2288 zł	2314 zł
Żory	2520 zł	2341 zł	2519 zł	2362 zł	2604 zł	2784 zł	2530 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji lub ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

We wszystkich analizowanych miastach, w których wystąpiło wystarczająco dużo transakcji lokalami na rynku pierwotnym, aby oszacować ich średnią cenę, lokale te osiągały przeciętnie wyższą cenę aniżeli cena średnia w ujęciu ogólnym. Z uwagi na ograniczoną w większości miast liczbę transakcji na rynku pierwotnym ich wpływ na poziom średniej ceny lokali mieszkalnych w ujęciu ogólnym był wyraźnie mniejszy aniżeli lokali na rynku wtórnym. Największa różnica między średnią ceną na rynku pierwotnym, a średnią ceną w ujęciu ogólnym zaistniała w Świętochłowicach, Dąbrowie Górniczej, Gliwicach, Mysłowicach, Rudzie Śląskiej i Chorzowie.

Średnia cena na rynku wtórnym w największym stopniu odbiegała od średniej ceny w ujęciu ogólnym w Dąbrowie Górniczej, Świętochłowicach, Rudzie Śląskiej i Gliwicach.

Tabela 189 Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w wybranych miastach woj. śląskiego

Miasto	Średnia cena 1 m ² lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	#	#	1655 zł	1698 zł
Chorzów	3794 zł	3809 zł	2249 zł	2603 zł
Dąbrowa Górnicza	4652 zł	3628 zł	2662 zł	2530 zł
Gliwice	4533 zł	4022 zł	2928 zł	2944 zł
Jastrzębie-Zdrój	#	#	2234 zł	2062 zł
Jaworzno	3264 zł	#	2808 zł	2957 zł
Mysłowice	3568 zł	3780 zł	2387 zł	2429 zł
Piekary Śląskie	#	#	2085 zł	2166 zł
Ruda Śląska	3436 zł	3409 zł	2061 zł	2037 zł
Rybnik	#	#	2583 zł	2380 zł
Siemianowice Śląskie	2513 zł	2594 zł	2405 zł	2381 zł
Sosnowiec	#	3529 zł	2643 zł	2342 zł
Świętochłowice	3513 zł	3442 zł	2230 zł	2203 zł
Tychy	3889 zł	4265 zł	3269 zł	3430 zł
Zabrze	#	#	2288 zł	2314 zł
Żory	3275 zł	2757 zł	2681 zł	2451 zł

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

Tabela 190 – Udział średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym i pierwotnym w cenie średniej ogółem w wybranych miastach woj. śląskiego

Udział ceny średniej na rynku pierwotnym i rynku wtórnym w cenie średniej ogółem				
Miasto	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	I kw. 2016	II kw. 2016	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	b.t.	b.t.	99,7%	98,1%
Chorzów	160,4%	138,6%	95,1%	94,7%
Dąbrowa Górnicza	140,5%	137,3%	80,4%	95,8%
Gliwice	144,8%	130,9%	93,5%	95,8%
Jastrzębie-Zdrój	b.t.	b.t.	99,6%	100,0%
Jaworzno	112,5%	b.t.	96,7%	100,0%
Mysłowice	145,5%	146,4%	97,3%	94,0%
Piekary Śląskie	b.t.	b.t.	100,0%	100,0%
Ruda Śląska	149,4%	152,3%	89,6%	91,0%
Rybnik	b.t.	b.t.	96,1%	100,0%
Siemianowice Śląskie	104,0%	107,2%	99,5%	98,4%
Sosnowiec	b.t.	145,2%	100,0%	96,4%
Świętochłowice	128,8%	133,5%	81,8%	85,4%
Tychy	117,4%	115,8%	98,7%	93,1%
Zabrze	b.t.	b.t.	100,0%	100,0%
Żory	117,6%	109,0%	96,3%	96,9%

Źródło: GUS – dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi w podziale na rynek pierwotny i wtórny dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym za 2016 rok – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak wystarczającej liczby transakcji dla wyliczenia ceny średniej

4.6.15.2 Grunty niezabudowane ogółem

W analizowanym okresie transakcje nieruchomościami niezabudowanymi klasyfikowanymi jako nieruchomości gruntowe niezabudowane w ujęciu ogólnym były notowane regularnie w większości analizowanych miast. W części miast występowały jednak pojedyncze kwartały, w których liczba zawieranych transakcji była niewielka, co mogło skutecznie zniekształcić obraz sytuacji rynkowej. Tak sytuacja zaszła w Dąbrowie Górniczej (I kwartał 2016), Piekarach Śląskich (I kwartał 2016), Sosnowcu (I kwartał 2016), Rudzie Śląskiej (I, II i IV kwartał 2015), Świętochłowicach (II, III i IV kwartał 2015, I kwartał 2016), Rybniku (I i III kwartał 2015, I kwartał 2016).

Ograniczona liczba sporadycznie zawieranych transakcji powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej.

Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach w czasie, jak i między miastami w tym samym kwartale jest duży. Poziom średniej ceny gruntów obliczanej dla poszczególnych kwartałów zawiera się w przedziale od 2 zł/m² do 412 zł/m².

Miasta w których odnotowano największy wolumen transakcji pod względem ich liczby, wartości oraz obejmowanego obszaru to: Tychy, Żory, Zabrze, Gliwice, Bytom i Chorzów. W części z tych miast

poziom zmienności średniej ceny nieruchomości tego typu jest jednak tylko nieznacznie mniejszy niż w miastach, w których notowano pojedyncze transakcje.

Najniższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczył: Jastrzębia-Zdroju (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 13–63 zł/m²); Zabrze (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 14–33 zł/m²); Dąbrowy Górniczej (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 2–94 zł/m²) i Żor (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 33–72 zł/m²).

Z kolei najwyższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczył: Tychów (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 138–193 zł/m²), Gliwic (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 83–142 zł/m²); i Chorzowa (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 101–150 zł/m²).

Z uwagi na znaczne wahania poziomu średniej ceny w ujęciu kwartalnym analizą objęto także ogólny poziom średniej ceny w całym analizowanym okresie, tj. 6 kwartałów. W części miast odnotowano w jednym z kwartałów skokowy wzrost lub spadek liczby transakcji oraz wartości i wielkości nieruchomości będących przedmiotem transakcji, co przekładało się na jednorazowy wzrost lub spadek ceny średniej. Dotyczyło to Gliwic w IV kwartale 2015, Rudy Śląskiej w I i II kwartale 2016, Zabrze w II kwartale 2016, Bytomia w I kwartale 2016 roku.

Najwyższy poziom ceny średniej w kontekście całego analizowanego okresu dotyczył Tychów (146 zł/m²), Gliwic (132 zł/m²), Świętochłowic (128 zł/m²), Chorzowa (114 zł/m²) i Siemianowic Śląskich (109 zł/m²).

W pozostałych miastach poziom średniej ceny nie przekraczał 100 zł/m². W kolejnych pod względem poziomu ceny średniej w całym analizowanym okresie miastach, tj. Rybniku, Rudzie Śląskiej i Sosnowcu zawierała się ona w przedziale 80–90 zł/m². Najniższa średnia w ujęciu całego okresu dotyczyła Dąbrowy Górniczej (16 zł/m²), Jastrzębia-Zdroju (30 zł/m²), Bytomia (45 zł/m²), Piekar Śląskich (45 zł/m²) oraz Zabrze (50 zł/m²). W pozostałych miastach średnia cena gruntów zabudowanych w ujęciu ogólnym w całym okresie zawierała się w przedziale od 65 do 80 zł/m².

Zmiany poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach wykazywały trend wzrostowy w Chorzowie i Żorach. Z kolei trend spadkowy poziomu średnich cen widoczny jest w Siemianowicach Śląskich. W pozostałych miastach zmiany poziomu średnich cen zachodziły bez wykazania jednolitego trendu. Najbardziej stabilny poziom średniej ceny dotyczył Jaworzna.

Tabela 191 Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w wybranych miastach woj. śląskiego

Miasto	Średnia cena 1 m ² – nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem						
	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	116 zł	28 zł	38 zł	53 zł	41 zł	121 zł	116 zł
Chorzów	45 zł	101 zł	102 zł	131 zł	113 zł	150 zł	45 zł
Dąbrowa Górnicza	26 zł	151 zł	2 zł	94 zł	17 zł	42 zł	26 zł
Gliwice	113 zł	97 zł	142 zł	172 zł	93 zł	83 zł	113 zł
Jastrzębie-Zdrój	141 zł	25 zł	13 zł	16 zł	63 zł	18 zł	141 zł
Jaworzno	44 zł	87 zł	63 zł	77 zł	66 zł	62 zł	44 zł

Średnia cena 1 m ² – nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Mysłowice	39 zł	65 zł	104 zł	59 zł	108 zł	108 zł	39 zł
Piekary Śląskie	97 zł	32 zł	60 zł	75 zł	140 zł	16 zł	97 zł
Ruda Śląska	412 zł	42 zł	57 zł	146 zł	92 zł	79 zł	412 zł
Rybnik	68 zł	#	#	136 zł	91 zł	81 zł	68 zł
Siemianowice Śląskie	167 zł	116 zł	63 zł	101 zł	180 zł	34 zł	167 zł
Sosnowiec	83 zł	45 zł	68 zł	116 zł	69 zł	84 zł	83 zł
Świętochłowice	152 zł	120 zł	89 zł	b.t.	324 zł	59 zł	152 zł
Tychy	193 zł	138 zł	153 zł	102 zł	169 zł	154 zł	193 zł
Zabrze	24 zł	27 zł	33 zł	23 zł	14 zł	169 zł	24 zł
Żory	33 zł	72 zł	59 zł	71 zł	103 zł	51 zł	33 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne. # – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.3 Grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem

W analizowanym okresie transakcje nieruchomościami niezabudowanymi klasyfikowanymi jako grunty przeznaczone pod zabudowę w ujęciu ogólnym były notowane regularnie w większości analizowanych miast. Wyjątek w tym zakresie stanowiły Mysłowice, Rybnik i Dąbrowa Górnicza, gdzie notowano jedynie pojedyncze transakcje i tylko w części analizowanych kwartałów.

Ograniczona liczba sporadycznie zawieranych transakcji powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej.

W części pozostałych miast także występowały pojedyncze kwartały, w których liczba zawieranych transakcji była niewielka, co mogło skutecznie zniekształcić obraz sytuacji rynkowej. Tak sytuacja zaszła w Piekarach Śląskich (I kwartał 2016), Sosnowcu (I kwartał 2016), Bytomiu (I i II kwartał 2016), Rudzie Śląskiej (I, II i IV kwartał 2015), Świętochłowicach (II, III, IV kwartał 2015 i I kwartał 2016).

Miasta w których odnotowano największy wolumen transakcji pod względem ich liczby, wartości i obejmowanego obszaru to: Tychy, Żory, Zabrze, Bytom i Gliwice. W części z tych miast poziom zmienności średniej ceny nieruchomości tego typu jest jednak równie wysoki jak w miastach w których notowano pojedyncze transakcje.

Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach na przestrzeni czasu jak i pomiędzy miastami w tym samym kwartale jest duży. Poziom średniej ceny gruntów obliczanej dla poszczególnych kwartałów zawiera się w przedziale od 10 zł/m² do ponad 530 zł/m².

Najniższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczy: Jastrzębia-Zdroju (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 18–64 zł/m²); Żor (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 41–76 zł/m²); Bytomia (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 38–128 zł/m²) i Sosnowca (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 68–92 zł/m²).

Z kolei najwyższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczył: Chorzowa (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 129–353 zł/m²); Tychów (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 124–169 zł/m²) i Gliwic (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 102–186 zł/m²).

Z uwagi na znaczne wahania poziomu średniej ceny w ujęciu kwartalnym analizą objęto także ogólny poziom średniej ceny w całym analizowanym okresie, tj. 6 kwartałów. W części miast odnotowano w jednym z kwartałów skokowy wzrost lub spadek liczby transakcji oraz wartości i wielkości nieruchomości będących przedmiotem transakcji, co przekładało się na jednorazowy wzrost lub spadek ceny średniej. Najwyższy poziom ceny średniej przy takim podejściu dotyczył Tychów (164 zł/m²), Gliwic (152 zł/m²), Dąbrowy Górniczej (151 zł/m²), Świętochłowic (128 zł/m²) i Chorzowa (126 zł/m²).

W pozostałych miastach poziom średniej ceny nie przekraczał 120 zł/m². W kolejnych pod względem poziomu ceny średniej w całym analizowanym okresie miastach, tj. Rybniku, Mysłowicach i Jaworznie, zawierała się ona w przedziale 90–110 zł/m². Najniższa średnia w ujęciu całego okresu dotyczyła Bytomia (46 zł/m²), Jastrzębia-Zdroju (54 zł/m²), Zabrze (71 zł/m²) oraz Żor (74 zł/m²). W pozostałych miastach średnia cena gruntów zabudowanych w ujęciu ogólnym w całym okresie zawierała się w przedziale od 80 do 90 zł/m².

Zmiany poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach wykazywały trend wzrostowy w: Zabrzu, Żorach, Rudzie Śląskiej. Z kolei trend spadkowy poziomu średnich cen widoczny jest w Siemianowicach Śląskich. W pozostałych miastach zmiany poziomu średnich cen zachodziły bez wykazania jednolitego trendu.

Najbardziej stabilny poziom średniej ceny dotyczył Mysłowic, jednak w ich przypadku transakcje notowano jedynie w dwóch ostatnich kwartałach okresu analizy. Nie licząc pojedynczych skokowych zmian średniej ceny, relatywnie stabilny poziom średniej ceny gruntów tego typu w analizowanych kwartałach 2015 i 2016 roku dotyczył także Tychów i Zabrze.

Tabela 192 Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	94 zł	128 zł	29 zł	38 zł	58 zł	61 zł	128 zł
Chorzów	87 zł	39 zł	129 zł	353 zł	169 zł	207 zł	131 zł
Dąbrowa Górnicza	115 zł	48 zł	271 zł	229 zł	101 zł	b.t.	22 zł
Gliwice	111 zł	138 zł	148 zł	249 zł	186 zł	153 zł	102 zł
Jastrzębie-Zdrój	22 zł	144 zł	48 zł	18 zł	55 zł	64 zł	39 zł
Jaworzno	68 zł	64 zł	110 zł	124 zł	86 zł	66 zł	62 zł
Mysłowice	74 zł	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	94 zł	80 zł
Piekary Śląskie	47 zł	116 zł	55 zł	127 zł	94 zł	145 zł	35 zł
Ruda Śląska	67 zł	412 zł	42 zł	57 zł	141 zł	92 zł	79 zł
Rybnik	#	91 zł	#	b.t.	b.t.	121 zł	b.t.
Siemianowice Śląskie	195 zł	167 zł	116 zł	63 zł	101 zł	180 zł	34 zł
Sosnowiec	103 zł	92 zł	43 zł	68 zł	116 zł	69 zł	84 zł

Średnia cena 1 m ² – grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Świętochłowice	120 zł	152 zł	120 zł	89 zł	b.t.	324 zł	59 zł
Tychy	185 zł	215 zł	147 zł	167 zł	124 zł	168 zł	169 zł
Zabrze	12 zł	16 zł	10 zł	19 zł	34 zł	39 zł	531 zł
Żory	52 zł	41 zł	72 zł	60 zł	71 zł	103 zł	76 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.4 Grunty przeznaczone pod zabudowę inną

W analizowanym okresie transakcje nieruchomościami niezabudowanymi klasyfikowanymi jako grunty przeznaczone pod zabudowę inną były notowane regularnie w większości analizowanych miast.

Pojedyncze transakcje i tylko w wybranych kwartałach zaszły w Mysłowicach, Rybniku, Dąbrowie Górniczej, Świętochłowicach, Rudzie Śląskiej i Jastrzębiu-Zdroju. Ograniczona liczba sporadycznie zawieranych transakcji powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej.

W pozostałych miastach także występowały pojedyncze kwartały, w których liczba zawieranych transakcji była niewielka, co mogło skutecznie zniekształcić obraz sytuacji rynkowej. Tak sytuacja zaszła w Siemianowicach Śląskich (I i II kwartał 2016), Piekarach Śląskich (I kwartał 2016), Sosnowcu (I kwartał 2016), Bytomiu (I i II kwartał 2016).

Miasta, w których odnotowano największy wolumen transakcji pod względem ich liczby, wartości oraz obejmowanego obszaru, to: Tychy, Żory, Zabrze, Bytom i Gliwice. W części z tych miast poziom zmienności średniej ceny nieruchomości tego typu jest jednak równie wysoki jak w miastach, w których notowano pojedyncze transakcje.

Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach w czasie, jak i między miastami w tym samym kwartale jest duży, jednak obejmuje znacznie mniejszy zakres wartości niż w przypadku gruntów zabudowanych. Poziom średniej ceny gruntów obliczanej dla poszczególnych kwartałów zawiera się w przedziale od 10 zł/m² do ponad 530 zł/m².

Najniższy poziom średniej ceny w ujęciu całego analizowanego okresu dotyczył Jastrzębia-Zdroju (średnia na poziomie 21 zł/m²) i Bytomia (średnia na poziomie 46 zł/m²). Wyraźnie wyższy poziom średniej ceny w całym analizowanym okresie dotyczył takich miast jak: Zabrze, Żory, Piekary Śląskie, Sosnowiec, Jaworzno, Świętochłowice i Mysłowice, gdzie zawierał się w przedziale 70–100 zł/m².

Najwyższy poziom średniej ceny w ujęciu całego analizowanego okresu dotyczył: Dąbrowy Górniczej (średnia cena na poziomie 151 zł/m²); Tychów (średnia cena w całym okresie na poziomie 164 zł/m²), Rybnika (średnia cena – 171 zł/m²) i Gliwic (średnia cena 152 zł/m²). W przypadku Rybnika transakcje odnotowano jedynie w I kwartale 2015 i I kwartale 2016 roku, a ich liczba była bardzo niska co podważa reprezentatywność oszacowanej ceny średniej.

Zmiany poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach wykazywały trend wzrostowy w: Żorach i Chorzowie. Z kolei trend spadkowy poziomu średnich cen widoczny jest w Tychach i Jaworznie. W pozostałych miastach zmiany poziomu średnich cen zachodziły bez wykazania jednolitego trendu.

Najbardziej stabilny poziom średniej ceny dotyczył Mysłowic, jednak w ich przypadku transakcje notowano jedynie w dwóch ostatnich kwartałach okresu analizy. Nie licząc pojedynczych skokowych zmian średniej ceny, relatywnie stabilny poziom średniej ceny gruntów tego typu w analizowanych kwartałach 2015 i 2016 roku dotyczył także Tychów i Zabrze.

Tabela 193 Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – grunty przeznaczone pod zabudowę inną							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	128 zł	29 zł	38 zł	58 zł	61 zł	128 zł	128 zł
Chorzów	39 zł	129 zł	353 zł	169 zł	207 zł	131 zł	39 zł
Dąbrowa Górnicza	48 zł	271 zł	229 zł	101 zł	b.t.	22 zł	48 zł
Gliwice	138 zł	148 zł	249 zł	186 zł	153 zł	102 zł	138 zł
Jastrzębie-Zdrój	23 zł	22 zł	12 zł	65 zł	168 zł	23 zł	23 zł
Jaworzno	64 zł	110 zł	124 zł	86 zł	66 zł	62 zł	64 zł
Mysłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	94 zł	80 zł	b.t.
Piekary Śląskie	116 zł	55 zł	127 zł	94 zł	145 zł	35 zł	116 zł
Ruda Śląska	b.t.	b.t.	48 zł	162 zł	84 zł	252 zł	b.t.
Rybnik	179 zł	b.d.	b.t.	b.t.	121 zł	b.t.	179 zł
Siemianowice Śląskie	166 zł	84 zł	53 zł	114 zł	176 zł	27 zł	166 zł
Sosnowiec	92 zł	43 zł	68 zł	116 zł	69 zł	84 zł	92 zł
Świętochłowice	40 zł	20 zł	98 zł	b.t.	430 zł	59 zł	40 zł
Tychy	215 zł	147 zł	167 zł	124 zł	168 zł	169 zł	215 zł
Zabrze	16 zł	10 zł	19 zł	34 zł	39 zł	531 zł	16 zł
Żory	41 zł	72 zł	60 zł	71 zł	103 zł	76 zł	41 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę inną) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.5 Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową

W analizowanym okresie transakcje nieruchomościami niezabudowanymi klasyfikowanymi jako grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową należały w analizowanych miastach do rzadkości. W poszczególnych kwartałach notowane były jedynie pojedyncze transakcje nieruchomościami tego typu w Siemianowicach Śląskich i Rudzie Śląskiej. Liczba zawieranych w poszczególnych kwartałach transakcji nie przekraczała jednak 5. W pozostałych miastach w analizowanym okresie nie notowano transakcji gruntami tego typu. Ograniczona liczba sporadycznie zawieranych transakcji powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej.

W żadnym z analizowanych miast nie jest widoczny określony kierunek zmiany cen w analizowanym okresie.

Tabela 194 Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Chorzów	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Dąbrowa Górnicza	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Gliwice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Jastrzębie-Zdrój	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Jaworzno	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Mysłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Piekary Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Ruda Śląska	b.t.	21 zł	53 zł	b.t.	58 zł	33 zł	b.t.
Rybnik	b.t.	b.d.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Siemianowice Śląskie	79 zł	147 zł	b.t.	63 zł	347 zł	50 zł	79 zł
Sosnowiec	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Świętochłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Tychy	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Zabrze	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Żory	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.6 Grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową

W analizowanym okresie transakcje nieruchomościami niezabudowanymi klasyfikowanymi jako grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową należały do rzadkości w analizowanych miastach. Regularnie, w poszczególnych kwartałach notowane były jedynie w Rudzie Śląskiej i Jastrzębiu-Zdroju. Liczba zawieranych w poszczególnych kwartałach transakcji nie przekraczała jednak 10.

W pojedynczych kwartałach transakcje tego typu nieruchomościami notowano w analizowanym okresie także w: Świętochłowicach i Siemianowicach Śląskich. W pozostałych miastach w analizowanym okresie nie notowano transakcji gruntami tego typu.

Ograniczona liczba sporadycznie zawieranych transakcji powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej. Stanowi to wyjaśnienie m.in. skokowych zmian poziomu średniej ceny w Rudzie Śląskiej.

W Jastrzębiu-Zdroju poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową wahał się w przedziale 31–207 zł/m² w poszczególnych kwartałach. W całym analizowanym okresie osiągając średni poziom 106 zł/m². Wahania poziomu średniej ceny w Rudzie Śląskiej były znacznie większe i dotyczyły przedziału 46–412 zł/m². W żadnym z analizowanych miast nie jest widoczny określony kierunek zmiany cen w analizowanym okresie.

Tabela 195 Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Chorzów	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Dąbrowa Górnicza	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Gliwice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Jastrzębie-Zdrój	207 zł	57 zł	64 zł	63 zł	61 zł	31 zł	207 zł
Jaworzno	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Mysłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Piekary Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Ruda Śląska	412 zł	48 zł	128 zł	137 zł	46 zł	168 zł	412 zł
Rybnik	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Siemianowice Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	82 zł	b.t.	9 zł	b.t.
Sosnowiec	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Świętochłowice	440 zł	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	440 zł
Tychy	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Zabrze	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Żory	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.7 Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

W analizowanym okresie transakcje nieruchomościami niezabudowanymi klasyfikowanymi jako grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową należały do rzadkości w analizowanych miastach. Regularnie, w poszczególnych kwartałach notowane były jedynie w Siemianowicach Śląskich i Jastrzębiu-Zdroju. Liczba zawieranych w poszczególnych kwartałach transakcji nie przekraczała jednak 20.

W pojedynczych kwartałach transakcje tego typu nieruchomościami notowano w analizowanym okresie także w: Świętochłowicach, Rybniku i Rudzie Śląskiej. W pozostałych miastach w analizowanym okresie nie notowano transakcji gruntami tego typu.

Ograniczona liczba sporadycznie zawieranych transakcji powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej. Stanowi to wyjaśnienie m.in. skokowych zmian poziomu średniej ceny w Świętochłowicach.

W Jastrzębiu-Zdroju poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wahał się w przedziale 43–79 zł/m² w poszczególnych kwartałach. W całym analizowanym okresie osiągając średni poziom 55 zł/m². Wahania poziomu średniej ceny w Siemianowicach Śląskich były znacznie większe, z pominięciem IV kwartału 2015 roku dotyczyły przedziału 109–272 zł/m². W przypadku Rudy Śląskiej reprezentatywny charakter mają jedynie dane za 2016 rok z uwagi na to, że średnie dotyczą danych dla kilkudziesięciu transakcji.

W żadnym z analizowanych miast nie jest widoczny określony kierunek zmiany cen w analizowanym okresie.

Tabela 196 Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Chorzów	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Dąbrowa Górnicza	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Gliwice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Jastrzębie-Zdrój	43 zł	79 zł	47 zł	43 zł	44 zł	57 zł	51 zł
Jaworzno	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Mysłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Piekary Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Ruda Śląska	120 zł	b.t.	110 zł	107 zł	b.t.	149 zł	124 zł
Rybnik	b.d.	61 zł	b.d.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Siemianowice Śląskie	290 zł	223 zł	168 zł	109 zł	67 zł	272 zł	112 zł
Sosnowiec	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Świętochłowice	152 zł	18 zł	350 zł	13 zł	b.t.	207 zł	b.t.
Tychy	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Zabrze	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Żory	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.8 Użytki rolne

W analizowanym okresie transakcje nieruchomościami klasyfikowanymi jako użytki rolne były notowane regularnie jedynie w części analizowanych miast. Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach na przestrzeni czasu jak i pomiędzy miastami w tym samym kwartale jest dość duży, jednak obejmuje znacznie mniejszy zakres wartości niż w przypadku gruntów zabudowanych. Średnia cena gruntów zawiera się w przedziale od kilku zł/m² do niemal 200 zł/m². W większości miast poziom średniej ceny z pominięciem skokowych spadków kształtował się jednak poniżej 100 zł/m².

W Siemianowicach Śląskich i Świętochłowicach nie notowano w ogóle transakcji nieruchomościami klasyfikowanymi jako użytki rolne. Pojedyncze transakcje i tylko w wybranych kwartałach miały miejsce w Rudzie Śląskiej, Żorach, Sosnowcu, Piekarach Śląskich, Jastrzębiu-Zdroju i Bytomiu.

Ograniczona liczba sporadycznie zawieranych transakcji powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej.

Wśród pozostałych miast także występowały pojedyncze kwartały w których liczba zawieranych transakcji była niewielka co mogło skutecznie zniekształcić obraz sytuacji rynkowej. Tak sytuacja zaszła w Chorzowie (III kwartał 2015 i I kwartał 2016); Dąbrowie Górniczej (II kwartał 2015, I i II kwartał 2016), Jaworznie (I i II kwartał 2015).

Miasta, w których odnotowano największy wolumen transakcji pod względem ich liczby, wartości oraz obejmowanego obszaru, to: Zabrze, Chorzów, Tychy i Gliwice. W miastach tych w każdym z analizowanych kwartałów poziom zmienności średniej ceny nieruchomości tego typu jest jednak także wysoki.

Najniższy poziom średniej ceny w ujęciu całego analizowanego okresu i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczył: Jastrzębia-Zdroju, Piekary Śląskich, Żor i Dąbrowy Górniczej, gdzie poziom średniej ceny dla całego okresu nie przekraczał 15 zł/m². Wyraźnie wyższy poziom średniej ceny w całym analizowanym okresie dotyczył takich miast jak: Jaworzno, Zabrze, Bytom i Sosnowiec, w których wahania poziomu ceny średniej były znaczne, jednak w całym analizowanym okresie nie przekraczały one 50 zł/m².

Najwyższy poziom średniej ceny w ujęciu całego analizowanego okresu i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów dotyczył: Mysłowice (średnia cena w całym okresie na poziomie 77 zł/m²); Tychów (średnia cena w całym okresie na poziomie 92 zł/m²), Rybnika (średnia cena – 94 zł/m²), Chorzowa (średnia cena 102 zł/m²), Gliwic (średnia cena 126 zł/m²). W przypadku Rudy Śląskiej transakcje odnotowano jedynie w III i IV kwartale 2015 roku, a ich liczba była bardzo niska.

Zmiany poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach wykazywały trend wzrostowy w: Jaworznie i Mysłowicach. Z kolei trend spadkowy poziomu średnich cen widoczny jest w Zabrzu. W pozostałych miastach zmiany poziomu średnich cen zachodziły bez wykazania jednolitego trendu. Wzrosty i spadki następowały często w następujących po sobie kwartałach, co powodowało, że minimum i maksimum w niektórych przypadkach przypadało na następujące po sobie okresy analizy.

Najbardziej stabilny poziom średniej ceny dotyczył Jastrzębia-Zdroju, gdzie oscylowała ona w tym czasie w przedziale 3–13 zł/m² przy kilku transakcjach zawieranych w każdym z analizowanych kwartałów.

Tabela 197 Średnia cena 1 m² użytków rolnych w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – użytki rolne							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	58 zł	25 zł	b.t.	11 zł	27 zł	107 zł	58 zł
Chorzów	71 zł	50 zł	39 zł	117 zł	96 zł	198 zł	71 zł
Dąbrowa Górnicza	22 zł	89 zł	1 zł	88 zł	17 zł	43 zł	22 zł
Gliwice	96 zł	58 zł	57 zł	171 zł	82 zł	70 zł	96 zł
Jastrzębie-Zdrój	10 zł	13 zł	8 zł	3 zł	10 zł	4 zł	10 zł
Jaworzno	10 zł	30 zł	15 zł	56 zł	67 zł	62 zł	10 zł
Mysłowice	39 zł	65 zł	104 zł	59 zł	115 zł	111 zł	39 zł
Piekary Śląskie	16 zł	22 zł	5 zł	11 zł	51 zł	4 zł	16 zł
Ruda Śląska	b.t.	b.t.	49 zł	169 zł	b.t.	b.t.	b.t.
Rybnik	68 zł	#	105 zł	136 zł	90 zł	81 zł	68 zł
Siemianowice Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Sosnowiec	46 zł	68 zł	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	46 zł
Świętochłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Tychy	30 zł	121 zł	145 zł	41 zł	173 zł	75 zł	30 zł
Zabrze	82 zł	84 zł	35 zł	20 zł	9 zł	29 zł	82 zł
Żory	17 zł	b.t.	39 zł	61 zł	b.t.	11 zł	17 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (użytki rolne) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.9 Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione

W analizowanych miastach transakcje gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi należały do rzadkości. W żadnym z analizowanych miast nie występowały one regularnie we wszystkich kwartałach analizowanego okresu. W przypadkach, w których dostępna jest średnia cena 1 m² gruntów tego typu, obliczana jest ona na podstawie jedynie kilku transakcji, co ogranicza jej reprezentatywność względem lokalnego rynku. Znikomy jest także wolumen wartości transakcji, w większości przypadków nie przekraczający 100 000 zł w kwartale.

Tabela 198 Średnia cena 1 m² gruntów rolnych zabudowanych w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnie ceny – grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Dąbrowa Górnicza	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Piekary Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Ruda Śląska	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Siemianowice Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Bytom	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Chorzów	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Gliwice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Jastrzębie-Zdrój	b.t.	b.t.	b.t.	5 zł	b.t.	b.t.	b.t.
Jaworzno	12 zł	b.t.	b.t.	8 zł	b.t.	b.t.	24 zł
Mysłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	3 zł
Rybnik	b.d.	37 zł	b.d.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Sosnowiec	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Świętochłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Tychy	b.t.	b.t.	b.t.	25 zł	10 zł	b.t.	b.t.
Zabrze	b.t.	15 zł	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Żory	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.10 Grunty zabudowane ogółem

Transakcje nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ogólnym były notowane regularnie w większości analizowanych miast. W części analizowanych miast notowanych było jedynie kilka lub kilkanaście transakcji nieruchomościami tego typu w poszczególnych kwartałach. To powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej. Do tej grupy miast zaliczyć można: Świętochłowice, Dąbrowę Górniczą i Jastrzębie-Zdrój.

Wśród pozostałych miast także występowały pojedyncze kwartały, w których liczba zawieranych transakcji była niewielka, co mogło skutecznie zniekształcić obraz sytuacji rynkowej. Tak sytuacja miała miejsce w Rybniku (II kwartał 2016), Siemianowicach Śląskich (III kwartał 2015 i I kwartał 2016), Rudzie Śląskiej (I i II kwartał 2015) i Sosnowcu (I kwartał 2016).

Miasta, w których odnotowano największy wolumen transakcji pod względem ich liczby, wartości oraz obejmowanego obszaru, to: Zabrze, Chorzów, Tychy, Piekary Śląskie i Gliwice. Pomimo dużego wolumenu transakcji, będących przedmiotem transakcji w tych miastach, poziom zmienności średniej ceny nieruchomości między poszczególnymi kwartałami jest jednak podobnie wysoki, jak w miastach w których notowanych jest znacznie mniej transakcji.

Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach w czasie, jak i między miastami w tym samym kwartale jest w przypadku gruntów zabudowanych bardzo duży i obejmuje wartości od nieco ponad 20 zł/m² do ponad 1700 zł/m².

Najniższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczył: Zabrze (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 72–206 zł/m²), Chorzowa (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 80–182 zł/m²), Jastrzębia-Zdroju (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 117–231 zł/m²), Dąbrowy Górniczej (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 167–245 zł/m²).

Z kolei najwyższy poziom średnich cen w poszczególnych kwartałach w całym analizowanym okresie i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczył: Tychów (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 435–595 zł/m²), Mysłowic (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 267–494 zł/m²) i Siemianowic Śląskich (średnia cena w poszczególnych kwartałach w przedziale 211–494 zł/m²).

Z uwagi na znaczne wahania w ujęciu kwartalnym analizą objęto także ogólny poziom średniej ceny w całym analizowanym okresie, tj. 6 kwartałów. Najwyższy poziom ceny średniej przy takim podejściu dotyczył Gliwic (1277 zł/m²), Piekar Śląskich (1256 zł/m²) i Zabrze (946 zł/m²). W każdym z tych miast odnotowano w jednym z kwartałów skokowy wzrost liczby transakcji oraz wartości i wielkości nieruchomości, będących przedmiotem transakcji, co przekładało się na jednorazowy wzrost ceny średniej w tym kwartale, ale także w decydujący sposób kształtowało poziom średniej ceny w całym analizowanym okresie. Pomijając dane dla tych wyjątkowych kwartałów, poziom średniej ceny w wymienionych wyżej miastach jest znacząco niższy.

W pozostałych miastach poziom średniej ceny był wyraźnie niższy. W kolejnych pod względem poziomu ceny średniej w całym analizowanym okresie miastach, tj. Rybniku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach i Mysłowicach, zawierała się ona już w przedziale 300–360 zł/m². Najniższa średnia w ujęciu całego okresu dotyczyła Chorzowa (95 zł/m²), Tychów (103 zł/m²) i Jastrzębia-Zdroju (115 zł/m²). W pozostałych miastach średnia cena gruntów zabudowanych w ujęciu ogólnym w całym okresie zawierała się w przedziale od 150 do 250 zł/m².

Zmiany poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach wykazywały trend wzrostowy w Chorzowie i Gliwicach. Z kolei trend spadkowy poziomu średnich cen widoczny jest w Jastrzębiu-Zdroju i Sosnowcu. W pozostałych miastach zmiany poziomu średnich cen zachodziły bez wykazania jednolitego trendu. Wzrosty i spadki następowały często w następujących po sobie kwartałach, co powodowało, że minimum i maksimum w niektórych przypadkach przypadało na następujące po sobie okresy analizy.

Najbardziej stabilny poziom średniej ceny dotyczył Chorzowa i Sosnowca, jednak także w tych miastach średnia cena zmieniała się w poszczególnych kwartałach w bardzo szerokim zakresie.

Tabela 199 Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych ogółem w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – nieruchomości zabudowane ogółem							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	230 zł	342 zł	131 zł	110 zł	172 zł	213 zł	186 zł
Chorzów	38 zł	57 zł	92 zł	182 zł	80 zł	105 zł	182 zł
Dąbrowa Górnicza	54 zł	226 zł	181 zł	245 zł	76 zł	21 zł	167 zł
Gliwice	96 zł	249 zł	314 zł	287 zł	266 zł	431 zł	1714 zł
Jastrzębie-Zdrój	291 zł	231 zł	117 zł	180 zł	98 zł	138 zł	53 zł
Jaworzno	242 zł	188 zł	241 zł	214 zł	174 zł	343 zł	172 zł
Mysłowice	306 zł	494 zł	463 zł	156 zł	450 zł	328 zł	267 zł
Piekary Śląskie	224 zł	196 zł	1352 zł	93 zł	245 zł	445 zł	448 zł
Ruda Śląska	342 zł	39 zł	464 zł	100 zł	151 zł	219 zł	206 zł
Rybnik	#	314 zł	#	#	337 zł	781 zł	167 zł
Siemianowice Śląskie	466 zł	332 zł	489 zł	494 zł	975 zł	254 zł	211 zł
Sosnowiec	348 zł	296 zł	247 zł	167 zł	213 zł	179 zł	306 zł
Świętochłowice	908 zł	133 zł	1101 zł	719 zł	b.t.	250 zł	43 zł
Tychy	404 zł	595 zł	518 zł	510 zł	40 zł	435 zł	577 zł
Zabrze	96 zł	172 zł	120 zł	78 zł	206 zł	72 zł	1648 zł
Żory	281 zł	115 zł	156 zł	175 zł	375 zł	306 zł	251 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.11 Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

Transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi były notowane regularnie w większości analizowanych miast. Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach w czasie, jak i między miastami w tym samym kwartale jest bardzo duży i obejmuje wartości od kilkunastu złotych do niemal 850 zł/m². W większości miast poziom średniej ceny z pominięciem skokowych spadków kształtował się jednak powyżej 200 zł/m².

W części analizowanych miast notowanych było jedynie kilka transakcji nieruchomościami tego typu w poszczególnych kwartałach. To powoduje, że wyliczona dla nich średnia cena ma ograniczone podstawy do reprezentacji poziomu średnich cen rynkowych z uwagi na silny wpływ pojedynczych transakcji i ich indywidualnych charakterystyk na poziom ceny średniej. Do tej grupy miast zaliczyć można: Rybnik, Świętochłowice, Dąbrowę Górniczą, Jastrzębie-Zdrój i Żory.

Wśród pozostałych miast także występowały pojedyncze kwartały, w których liczba zawieranych transakcji była niewielka, co mogło skutecznie zniekształcić obraz sytuacji rynkowej. Tak sytuacja zaszła w Siemianowicach Śląskich (III kwartał 2015, I i II kwartał 2016), Rudzie Śląskiej (I i II kwartał 2015), Sosnowcu (I kwartał 2016), Bytomiu (I kwartał 2016).

Miasta, w których odnotowano największy wolumen transakcji pod względem ich liczby, wartości oraz obejmowanego obszaru, to: Zabrze, Chorzów, Tychy i Gliwice. W miastach tych w każdym z

analizowanych kwartałów poziom zmienności średniej ceny nieruchomości tego typu jest jednak także wysoki.

Najniższy poziom średniej ceny w ujęciu całego analizowanego okresu i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów lub spadków dotyczył Chorzowa i Zabrze, gdzie w większości kwartałów poziom średniej ceny nie przekraczał 100 zł/m². Wyraźnie wyższy poziom średniej ceny dotyczył takich miast jak: Jastrzębie-Zdrój, Ruda Śląska, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza i Jaworzno – w których wahania poziomu ceny średniej były znaczne, jednak poziom ceny średniej przeważnie przekraczał 100 zł/m².

Najwyższy poziom średniej ceny w ujęciu całego analizowanego okresu i z pominięciem pojedynczych skokowych wzrostów dotyczył: Siemianowic Śląskich (średnia cena w przedziale 340–626 zł/m²), Tychów (średnia cena w przedziale 444–771 zł/m²), Mysłowic (średnia cena w przedziale 455–510 zł/m²), Żor (średnia cena w przedziale 272–524 zł/m²), Bytomia (średnia cena w przedziale 244–601 zł/m²), Gliwic (średnia cena w przedziale 282–480 zł/m²), Rybnika (średnia cena w przedziale 314–337 zł/m²). Przy czym w przypadku Rybnika liczba odnotowywanych transakcji w poszczególnych kwartałach jest bardzo niska.

Zmiany poziomu średniej ceny w poszczególnych kwartałach wykazywały trend wzrostowy w: Chorzowie, Gliwicach i Siemianowicach Śląskich. Z kolei trend spadkowy poziomu średnich cen widoczny jest w Zabrzu i Sosnowcu. W pozostałych miastach zmiany poziomu średnich cen zachodziły bez wykazania jednolitego trendu. Wzrosty i spadki następowały często w następujących po sobie kwartałach, co powodowało, że minimum i maksimum w niektórych przypadkach przypadało na następujące po sobie okresy analizy.

Najbardziej stabilny poziom średniej ceny dotyczył Mysłowic, gdzie oscylowała ona w tym czasie w przedziale 448–510 zł/m² przy kilkunastu transakcjach zawieranych w każdym z analizowanych kwartałów.

Tabela 200 Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Dąbrowa Górnicza	43 zł	427 zł	291 zł	142 zł	143 zł	b.t.	69 zł
Piekary Śląskie	358 zł	254 zł	219 zł	164 zł	408 zł	465 zł	400 zł
Ruda Śląska	355 zł	b.t.	168 zł	114 zł	143 zł	287 zł	261 zł
Siemianowice Śląskie	475 zł	340 zł	577 zł	492 zł	626 zł	567 zł	547 zł
Bytom	300 zł	542 zł	208 zł	601 zł	387 zł	244 zł	317 zł
Chorzów	36 zł	45 zł	62 zł	109 zł	55 zł	98 zł	135 zł
Gliwice	149 zł	361 zł	347 zł	480 zł	282 zł	351 zł	444 zł
Jastrzębie-Zdrój	299 zł	260 zł	117 zł	220 zł	129 zł	147 zł	260 zł
Jaworzno	178 zł	82 zł	295 zł	246 zł	280 zł	229 zł	196 zł
Mysłowice	317 zł	510 zł	502 zł	448 zł	455 zł	451 zł	508 zł
Rybnik	b.d.	287 zł	b.d.	351 zł	337 zł	560 zł	171 zł
Sosnowiec	265 zł	284 zł	205 zł	184 zł	178 zł	222 zł	167 zł
Świętochłowice	1168 zł	355 zł	839 zł	719 zł	b.t.	694 zł	43 zł
Tychy	327 zł	771 zł	444 zł	595 zł	14 zł	528 zł	622 zł
Zabrze	99 zł	121 zł	97 zł	89 zł	91 zł	68 zł	75 zł

Średnia cena 1 m ² – nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Żory	378 zł	422 zł	272 zł	509 zł	524 zł	329 zł	280 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji

4.6.15.12 Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi funkcje inne niż mieszkalne i zagrodowe

Transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami innymi niż mieszkalne i zagrodowe były notowane regularnie w większości analizowanych miast. Zakres zmienności poziomu średniej ceny w poszczególnych miastach na przestrzeni czasu jak i pomiędzy miastami w tym samym kwartale jest bardzo duży, i obejmuje wartości od kilkudziesięciu złotych do niemal 2000 zł/m².

Do grupy miast, w których w poszczególnych kwartałach notowano co najmniej 15 transakcji nieruchomościami tego typu, zaliczają się: Bytom, Chorzów, Jaworzno, Gliwice i Zabrze. W pozostałych miastach średnia liczba zawieranych transakcji była poniżej 20 a w poszczególnych kwartałach notowano mniej niż 10 transakcji. To powoduje, że pojedyncze transakcje i indywidualne cennych będących ich przedmiotem nieruchomości mają znaczący wpływ na kształtowanie poziomu średniej ceny nieruchomości. Z uwagi na to wiele zmian poziomu ceny średniej wynika nie tyle ze zmiany sytuacji rynkowej w danym mieście, ile z tego, że w poszczególnych kwartałach przedmiotem transakcji były w większości nieruchomości o odmiennych charakterystykach co zdecydowało o zmianie poziomu ceny średniej.

W miastach, w których zanotowano znaczną liczbę transakcji w każdym z analizowanych kwartałów poziom zmienności średniej ceny nieruchomości tego typu jest także bardzo wysoki.

Zmiany poziomu średniej ceny wykazywały jednorodny trend w przypadku Jastrzębia-Zdroju i Gliwic. W Jastrzębiu-Zdroju widoczny był spadek konsekwentny spadek poziomu ceny średniej, jednak niewielka liczba zawieranych transakcji w poszczególnych okresach ogranicza wiarygodność obserwacji. Stabilny trend wzrostowy poziomu średniej ceny widoczny był w analizowanym okresie w Gliwicach (z pominięciem skokowej zmiany w II kwartale 2016), gdzie średnia cena w każdym z poszczególnych kwartałów szacowana była w oparciu o znaczną liczbę transakcji.

W pojedynczych miastach, takich miastach jak Piekary Śląskie, Zabrze i Gliwice w pojedynczych kwartałach (odpowiednio II kwartał 2015, II kwartał 2016 i II kwartał 2016) odnotowano skokowy wzrost wolumenu transakcji zarówno pod względem liczby, powierzchni, jak i wartości. Przełożyło się to także na skokowy wzrost poziomu średniej ceny nieruchomości tego typu notowanych w poszczególnych miastach. Podobnie skokowym zmianom w Świętochłowicach (II kwartał 2015), Rybniku (I kwartał 2016) i Siemianowicach Śląskich (IV kwartał 2015) nie towarzyszył skokowy wzrost liczby transakcji i powierzchni będącej przedmiotem obrotu. W tych przypadkach głównej przyczyny skokowej zmiany cen należy upatrywać w pojedynczych transakcjach silnie wpływających na poziom ceny średniej.

Tabela 201 Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje inne niż mieszkalne i zagrodowe w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – nieruchomości zabudowane budynkami innymi niż mieszkalne							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016

Średnia cena 1 m ² – nieruchomości zabudowane budynkami innymi niż mieszkalne							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Bytom	201 zł	225 zł	90 zł	68 zł	143 zł	176 zł	106 zł
Piekary Śląskie	173 zł	182 zł	1365 zł	65 zł	106 zł	322 zł	769 zł
Gliwice	66 zł	188 zł	266 zł	232 zł	305 zł	459 zł	1758 zł
Zabrze	50 zł	360 zł	491 zł	44 zł	463 zł	86 zł	2088 zł
Chorzów	40 zł	234 zł	234 zł	338 zł	167 zł	114 zł	247 zł
Mysłowice	291 zł	461 zł	321 zł	102 zł	443 zł	175 zł	156 zł
Ruda Śląska	#	47 zł	678 zł	34 zł	212 zł	89 zł	110 zł
Siemianowice Śląskie	371 zł	317 zł	197 zł	605 zł	1929 zł	214 zł	179 zł
Świętochłowice	#	37 zł	1145 zł	b.t.	b.t.	85 zł	58 zł
Jastrzębie-Zdrój	283 zł	169 zł	b.t.	147 zł	76 zł	97 zł	84 zł
Rybnik	#	425 zł	#	b.t.	b.t.	1011 zł	103 zł
Żory	257 zł	91 zł	120 zł	103 zł	312 zł	301 zł	211 zł
Dąbrowa Górnicza	#	50 zł	127 zł	288 zł	36 zł	21 zł	648 zł
Jaworzno	332 zł	455 zł	175 zł	126 zł	145 zł	797 zł	114 zł
Sosnowiec	#	322 zł	297 zł	161 zł	350 zł	170 zł	448 zł
Tychy	454 zł	310 zł	572 zł	321 zł	89 zł	412 zł	198 zł

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami pełniącymi funkcje inne niż zagrodowa i mieszkaniowa) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.6.15.13 Grunty rolne zabudowane

W analizowanych miastach transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi należały do rzadkości. W żadnym z analizowanych miast nie występowały one regularnie we wszystkich kwartałach analizowanego okresu. W przypadkach, w których dostępna jest średnia cena 1 m² gruntów tego typu, obliczana jest ona na podstawie jedynie kilku transakcji, co ogranicza jej reprezentatywność względem lokalnego rynku. Znikomy jest także wolumen wartości transakcji, w większości przypadków nie przekraczający 1 mln zł.

Tabela 202 Średnia cena 1 m² gruntów rolnych zabudowanych w wybranych miastach woj. śląskiego

Średnia cena 1 m ² – grunty rolne zabudowane							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Dąbrowa Górnicza	#	50 zł	57 zł	b.t.	5 zł	b.t.	130 zł
Piekary Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Ruda Śląska	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Siemianowice Śląskie	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Bytom	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	64 zł	b.t.	b.t.
Chorzów	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Gliwice	#	3 zł	b.t.	b.t.	26 zł	b.t.	b.t.
Jastrzębie-Zdrój	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	6 zł
Jaworzno	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Mysłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Rybnik	b.d.	b.t.	b.d.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Średnia cena 1 m ² – grunty rolne zabudowane							
Miasto	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016	II kw. 2016
Sosnowiec	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Świętochłowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Tychy	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	110 zł	b.t.	b.t.
Zabrze	b.t.	149 zł	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Żory	b.t.	b.t.	151 zł	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Źródło: Dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty rolne zabudowane) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak transakcji, „#” – ilość danych na tyle ograniczona, że podlega ochronie

4.7 Prognoza dla rynku nieruchomości w II połowie 2016 roku

4.7.1 Prognozowane zmiany popytu, podaży i wynikająca z nich dynamika cen na rynku mieszkaniowym

Popyt

Głównymi determinantami popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych będą czynniki decydujące o dostępności mieszkań dla potencjalnych nabywców – tj. przede wszystkim przeciętna zdolność kredytowa mieszkańców, wynikająca m.in. z poziomu przeciętnych płac oraz poziom oprocentowania kredytów hipotecznych. Sytuacja na rynku finansowym w Polsce w 2016 roku pod względem poziomu stóp procentowych zachęca do zaciągania kredytów, przez co generuje popyt na rynku mieszkaniowym. W II połowie 2016 roku należy oczekiwać stabilizacji poziomu oprocentowania kredytów hipotecznych i dalszego wzrostu płac, co będzie w dalszym ciągu pozytywnie oddziaływać na poziom popytu na lokale mieszkalne. Czynnikiem decydującym o wstrzymywaniu się części kupujących z zakupem lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym może być oczekiwanie na uruchomienie wsparcia w ramach programu rządowego Mieszkanie dla Młodych puli środków przewidzianej na 2017 rok. Zainteresowanie programem wielokrotnie przekracza jednak jego budżet, co oznacza, że znaczna część wniosków zostanie odrzucona, co nie powinno jednak istotnie ograniczyć popytu.

Dodatkowym pozytywnym czynnikiem, oddziałującym na popyt na rynku lokali mieszkalnych, jest obserwowany od 2015 roku popyt inwestycyjny ze strony osób fizycznych na rynku nieruchomości. Wynika on przede wszystkim z niskiego oprocentowania depozytów bankowych, co zachęca do poszukiwania alternatywnych miejsc lokowania kapitału. Z uwagi na to, że stopy zwrotu z inwestycji w lokale mieszkalne na wynajem pozostają obecnie wyraźnie wyższe aniżeli oprocentowanie kapitału wiele osób decyduje się na zakup lokali w celach inwestycyjnych. Jak wykazują raporty rynkowe największych agencji pośrednictwa na rynku mieszkaniowym, osoby takie przeważnie nie korzystają z finansowania dłużnego – z uwagi na to większa część dokonywanych zakupów ma charakter gotówkowy.

Należy pokreślić, że popyt inwestycyjny ze strony osób prywatnych dotyczy lokali mieszkalnych w dużych ośrodkach miejskich, gdzie rozwinięty jest rynek najmu. Nie dotyczy mniejszych miejscowości, zwłaszcza pozbawionych większych ośrodków akademickich, które stanowią naturalne źródło popytu na rynku najmu – a co za tym idzie uzasadnienie dla inwestycji w lokale mieszkalne na wynajem.

Ograniczenie popytu na lokale mieszkalne spodziewane jest przede wszystkim w miejscowościach o ujemnym saldzie migracji.

Należy spodziewać się, że coraz bardziej widoczne będzie rozróżnienie zainteresowania mieszkaniami na rynku wtórnym między lokalami mieszkalnymi w tzw. nowym budownictwie oraz w tradycyjnych blokach na korzyść pierwszej grupy.

Podaż

Sytuacja na rynku pierwotnym w ostatnim czasie w zakresie planowanych, uruchamianych i realizowanych inwestycji oraz mieszkań oddawanych do użytkowania w 2015 roku przypominała tę z lat 2006–2007. W większości dużych ośrodków miejskich obserwowany był wzrost podaży, którego uzasadnieniem ekonomicznym był także widoczny wzrost liczby zawieranych transakcji. W niemal wszystkich największych miastach relacja między liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania, a mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2015 roku, była na korzyść tej drugiej zmiennej. Świadczy to o optymizmie inwestorów oraz o wysokiej dostępnej podaży nie tylko w analizowanym okresie, ale także w najbliższych kilkunastu, kilkudziesięciu miesiącach. Do momentu znaczących zmian sytuacji rynkowej należy oczekiwać dalszych inwestycji ze strony deweloperów w nowe projekty mieszkaniowe.

W zakresie rynku najmu, w najbliższych latach program Mieszkanie+ nie zwiększy znacząco puli mieszkań w ofercie najmu, co oznacza, że nie będzie wpływał bezpośrednio na relacje cenowe.

Ceny

Sytuacja rynkowa w 2015 i na początku 2016 roku prezentowała szybki wzrost podaży lokali mieszkalnych na różnym etapie realizacji, któremu odpowiadał także duży popyt o charakterze konsumpcyjnym, ale także inwestycyjnym ze strony osób prywatnych. Skutkiem tego była stabilizacja cen w wielu miejscowościach i ewentualne powolne wzrosty. Pomimo wysokiego popytu z uwagi na wysoką podaż nie obserwowano gwałtownych zmian cen jak w latach 2006–2007.

W II połowie 2016 roku należy oczekiwać kontynuacji tego trendu, tj. stabilizacji cen zwłaszcza z uwagi na ograniczenie popytu przez wykorzystanie przewidzianej na ten rok puli środków w ramach programu MdM. Wysoka i rosnąca podaż lokali na rynku pierwotnym z biegiem czasu może stanowić powód dla obniżek cen mieszkań, jednak z uwagi na znaczny wolumen sprzedaży mieszkań przez deweloperów w 2015 roku ich sytuacja finansowa jest na tyle korzystna, że nie zmusza ich do obniżek cen w celu poprawy płynności finansowej.

W związku ze starzeniem się zasobu mieszkaniowego w tradycyjnym budownictwie i wzrostem dostępności lokali w budynkach powstałych po 2000 roku należy spodziewać się dalszego zróżnicowania cen między 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.

W mniejszych miastach, w których widoczna jest presja demograficzna z uwagi na ujemne saldo migracji i przenoszenie się młodych osób do większych ośrodków miejskich, sporadycznie realizowane są też nowe inwestycje deweloperskie. W tego typu miejscowości należy spodziewać się spadków cen na rynku lokali mieszkalnych zdominowanym przez rynek wtórny lokalu. W mniejszych miejscowościach, gdzie lokalizacja względem centrum odgrywa mniejsze znaczenie, alternatywą dla zakupu mieszkania na rynku wtórnym pozostaje budowa domu na obrzeżach miasta.

4.7.2 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 są wskaźniki ekonomiczne takie jak stopa procentowa, poziom wynagrodzeń i regulacje dotyczące kredytowania inwestycji tego typu. Z uwagi na mniejszą płynność i 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.

Na rynku gruntów zdecydowanie mniejsze znaczenie ma także obserwowany popyt inwestycyjny ze strony osób prywatnych. Lokata kapitału w ziemi uznawana jest powszechnie za znacznie mniej płynną aniżeli lokale mieszkalne, przeważnie nie generuje także bieżących dodatnich przepływów pieniężnych z tytułu najmu.

Pomimo powyższych ograniczeń oczekuje się, że zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostanie na wysokim poziomie. Dotyczy to przede wszystkim miejscowości, w których mniejsza jest aktywność deweloperów mieszkaniowych i gdzie budowa własnego domu, z uwagi na ograniczone ceny gruntów jest nadal atrakcyjną alternatywą dla zakupu mieszkania. W wielu przypadkach z uwagi na ograniczoną ofertę deweloperską stanowi także jedną z nielicznych alternatyw dla zakupu mieszkania w starym budownictwie na rynku wtórnym.

Pomimo dużej aktywności na rynku deweloperskim w 2015 i na początku 2016 roku oczekuje się, że popyt na grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną pozostanie na wysokim poziomie. Wysoka sprzedaż lokali mieszkalnych w 2015 i na początku 2016 roku zachęca deweloperów do dalszych inwestycji, podobnie jak relatywnie wysoka rentowność działalności deweloperskiej.

Podaż

Na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę należy oczekiwać w najbliższym czasie ograniczenia podaży zwłaszcza gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych przeważnie na obrzeżach miast. Ograniczenia podaży należy spodziewać się przede wszystkim w wyniku wejścia w życie nowych regulacji dotyczących obrotu oraz zagospodarowania gruntów rolnych – tj. nieprzeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Wejście w życie nowych regulacji praktycznie zablokowało powszechny dotychczas mechanizm zakupu gruntów o znacznym areale (co najmniej 1 ha), położonych na obrzeżach miasta,

ich podział na mniejsze parcele i sprzedaż pojedynczych działek budowlanych. Wprowadzone przepisy nie tylko ograniczają możliwość zakupu nowych gruntów pod tego typu inwestycje, ale także zablokowały możliwość podziałów na części już istniejących gruntów zakupionych w tym celu.

Podaż gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w najbliższym czasie nie powinna ulegać znaczącym zmianom. W miastach pozostaje ciągle wiele terenów niezagospodarowanych lub o charakterze tzw. „brownfield”, które spełniają wymagania stawiane gruntom inwestycyjnym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Szansą na poprawę sytuacji jest ciągle rosnący, jednak w wielu miastach pozostający na znikomym poziomie odsetek gruntów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ceny

Przewiduje się, że poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w II połowie 2016 roku będzie charakteryzowała stabilizacja i presja na niewielkie wzrosty. Z uwagi na oczekiwane utrzymanie poziomu popytu czynnikiem decydującym będzie ograniczenie podaży gruntów, zwłaszcza na obrzeżach miasta i na obszarach nie objętych planami miejscowymi.

Popyt na grunty budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dotyczy przede wszystkim gruntów o powierzchni około 1000 m². Grunty tej wielkości nie są objęte ograniczeniami w obrocie, jednak wiele z nich powstało w skutek podziału gruntów o większym areale. Proces ten został obecnie zablokowany w wielu przypadkach, co przełoży się na ograniczenia w niedalekiej przyszłości.

Z uwagi na powyższe należy oczekiwać znacznego różnicowania cen gruntów o znacznym areale, objętych zapisami planów miejscowych lub dla których zostały wydane aktualne warunki zabudowy. Potencjał inwestycyjny tych gruntów pozostaje zdecydowanie wyższy aniżeli w przypadku gruntów traktowanych jako użytki rolne i podlegających nowym regulacjom ograniczającym obrót i możliwości zagospodarowania terenu.

Oczekuje się, że ceny gruntów o charakterze inwestycyjnym – przede wszystkim przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną będą odczuwały presję na wzrost cen. W przypadku gruntów przeznaczonych pod inne cele inwestycyjne, przede wszystkim zabudowę handlowo-usługową, należy spodziewać się spadku cen. Jest to wynikiem rosnącego nasycenie obszarów coraz mniejszych miast obiektami handlowymi i stabilizacji sytuacji na największych rynkach. To oznacza ograniczenia popytu ze strony inwestorów poszukujących nowych lokalizacji.

4.7.3 Prognozowane zmiany popytu, podaży i wynikająca z nich dynamika cen na rynku gruntów zabudowanych

Popyt

Popyt na rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi determinowany jest przede wszystkim przez klientów indywidualnych, dla których zakup domu stanowi alternatywę względem zakupu mieszkania w centrum miasta. Z uwagi na powyższe, podobnie jak w przypadku popytu na lokale mieszkalne, decydującym czynnikiem są wskaźniki ekonomiczne takie jak stopa procentowa, poziom wynagrodzeń i regulacje dotyczące kredytowania inwestycji tego typu. Z uwagi na mniejszą płynność w przypadku zakupu domu jednorodzinnego wymagania banków dotyczące zabezpieczenia kredytu są większe. Podobnie jak w przypadku gruntów inwestycyjnych oznacza to ograniczenie dostępności finansowania tego typu inwestycji.

W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi popyt inwestycyjny ze strony osób prywatnych nie będzie miał znaczenia w kształtowaniu poziomu cen w II połowie 2016 roku. Rynek najmu domów w Polsce istnieje jedynie w największych miastach i jest na niskim poziomie rozwoju.

Istotny popyt na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi spodziewany jest także w mniejszych miejscowościach, w których ograniczona jest działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym.

Obserwowane jest duże zainteresowanie zakupem gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, zwłaszcza nieruchomości zabudowanych budynkami komercyjnymi przeznaczonymi na wynajem. Stanowią one atrakcyjną alternatywę inwestycyjną względem lokat bankowych, jednak jedynie dla osób dysponujących znacznie większymi środkami niż niezbędne do zakupu lokali mieszkalnych.

Podaż

Podaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi pozostaje na wysokim poziomie. Dotyczy to zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Na rynku pierwotnym dominujące znaczenie mają niewielkie inwestycje realizowane przez mniejszych deweloperów. Sprawia to, że dostępne nieruchomości charakteryzuje znaczne zróżnicowanie pod względem standardu, lokalizacji i poziomu organizacji całego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Z uwagi na zaangażowanie mniejszych podmiotów i mniejsze w skali inwestycje oferta z rynku pierwotnego jest także dostępna w mniejszych miastach, w których ograniczona jest działalność dużych deweloperów mieszkaniowych.

Podaż nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, zwłaszcza obiektów handlowo-usługowych przeznaczonych na wynajem, jest bardzo ograniczona. Obecnie mamy do czynienia z rynkiem sprzedającego, co dotyczy nie tylko największych miast, ale i mniejszych miejscowości, gdzie w ostatnich latach aktywną ekspansję prowadziły duże sieci handlowe. W II połowie 2016 roku oczekiwane jest utrzymanie obecnej sytuacji.

Ceny

W związku ze stabilnym popytem oraz znaczącą podażą nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dostępnymi na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oczekiwana jest stabilizacja poziom cen nieruchomości tego typu.

W związku z nierównowagą na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne, zwłaszcza budynkami przeznaczonymi na cele handlowo-usługowe spodziewany jest dalszy wzrost cen nieruchomości tego typu.

5 Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem mieszkań na wybranych rynkach lokalnych

5.1 Wprowadzenie

W odróżnieniu od transakcji kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości, które rejestrowane są w powiatowych Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości, stawki za najem lokali mieszkalnych lub innych lokali nie są gromadzone przez urzędy państwowe ani władze samorządowe. Lokale mieszkalne, znajdujące się w zasobach gmin i innych JST, podlegają w większości regulacjom dotyczącym wysokości czynszu, a co za tym idzie, stawki za najem tego typu lokali nie mogą być traktowane jako rynkowe.

W celu zbadania poziomu i dynamiki średnich stawek za najem mieszkań na wybranych rynkach lokalnych posłużono się raportami Narodowego Banku Polskiego (NBP)⁴ i opracowaniami internetowego serwisu *dom.gratka.pl* oraz narzędziami dostępnymi w serwisie internetowym *szybko.pl*. Wykorzystano także publikacje serwisu *bankier.pl* w oparciu o dane z portalu ogłoszeniowego *otodom.pl*

Instytut Ekonomiczny NBP wraz z oddziałami okręgowymi każdego roku opracowuje i publikuje *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce*. W opracowaniu tym analizowana jest sytuacja w 16 miastach wojewódzkich oraz w Gdyni i w Sopocie. Dane pochodzą głównie z Bazy Rynku Nieruchomości tworzonej przez NBP dla celów analitycznych. Baza ta powstaje dzięki współpracy oddziałów okręgowych NBP z lokalnymi pośrednikami na rynku nieruchomości. W *Raporcie* publikowane są kwartalne tabele czynszów ofertowych i czynszów transakcyjnych dla poszczególnych miast (w przeliczeniu na 1 m²). Na ich podstawie dokonano większości obliczeń i zestawień umieszczonych w niniejszym rozdziale. Dla pozostałych miast, objętych analizą, wykorzystano informacje pozyskane z internetowych portali zarówno ogólnodostępnych, jak i gromadzonych na potrzeby analityczne i udostępnianych odpłatnie.

Publikowane przez NBP stawki za najem mieszkania są wartościami uśrednionymi dla mieszkań objętych bazą danych w konkretnym mieście, nie są uśredniane dla mieszkań o konkretnych parametrach. Z uwagi na to, na ich wysokość w obrębie miasta wpływają takie czynniki jak: lokalizacja (względem centrum i innych istotnych elementów urbanistycznych oraz otoczenia – np. położenie nad morzem w Gdańsku i Gdyni), sąsiedztwo rozumiane jako jakość otoczenia, dostępność usług i

⁴ *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015r.*, NBP, Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi Warszawa, wrzesień 2016. Z *Raportu* pobrano dane kwartalne.

infrastruktury oraz trudny do uchwycenia miarą ilościową prestiż danej dzielnicy czy osiedla. Na atrakcyjność mieszkania wpływa także rodzaj, wiek i stan budynku, w którym znajduje się mieszkanie, a także cechy samego lokalu – jego wielkość, wyposażenie, rozkład, funkcjonalność. Wszystkie wymienione cechy powodują, że poziom stawek za najem w przeliczeniu na 1 m² w granicach jednego miasta są bardzo zróżnicowane, podobnie istotne różnice mogą występować także w obrębie poszczególnych dzielnic oraz osiedli.

Powyższe ograniczenia dotyczą także danych pozyskiwanych z serwisów internetowych takich jak *szybko.pl*, *otodom.pl* i *dom Gratka.pl*. Bazy danych tego typu portali obejmują rosnącą, jednak ciągle tylko część rynku najmu mieszkań. Pomimo ograniczeń cechujących źródła informacji, wykorzystane bazy danych pozostają dobrą podstawą do analiz, zarówno porównawczych między miastami, jak porównawczych dla różnych okresów tego samego miasta.

Czynnikiem odróżniającym informacje, dotyczące stawek za wynajem nieruchomości, w portalach internetowych względem danych publikowanych przez NBP jest przede wszystkim to, że stawki publikowane w portalach internetowych są stawkami ofertowymi a nie transakcyjnymi. Oznacza to, że nie uwzględniają czynnika negocjacji przy zawieraniu umowy najmu. NBP prowadzi także bazę stawek ofertowych, która pozwala na przyjęcie pewnych założeń dotyczących korekty poziom stawek ofertowych w celu uzyskania realnego poziomu stawek transakcyjnych. W analizach rynkowych zwyczajowo przyjmuje się, że transakcyjne stawki najmu czy ceny sprzedaży są o około 10% niższe od stawek ofertowych. Znajduje to generalnie potwierdzenie w analizie danych publikowanych przez NBP jednak w pojedynczych przypadkach średnie transakcyjne ceny najmu lokali mieszkalnych okazywały się wyższe od średnich cen ofertowych. Przyczyną takiego zjawiska może być m.in. zróżnicowanie zbiorów lokali oferowanych na wynajem oraz tych, na które jest zapotrzebowanie i które są przedmiotem transakcji.

5.2 Wysokość opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2015 roku

W pierwszej kolejności przedmiotem analizy w ramach niniejszego opracowania jest wysokość stawek czynszowych za wynajem mieszkań w 2015 roku w oparciu o dane zgromadzone i opublikowane przez NBP. W cyklicznych opracowaniach publikowane są zarówno dane dotyczące stawek ofertowych jak i stawek transakcyjnych – w oparciu o informacje o przeprowadzonych transakcjach. Zgodnie z ograniczeniami opisanymi na wstępie, informacje dotyczące stawek transakcyjnych stanowią najbardziej wartościowe źródło informacji są jednak znacznie trudniej osiągalne, zwłaszcza dla większej obszarowo populacji.

Tabela 203 Poziom opłat czynszowych za wynajem mieszkań w poszczególnych kwartałach 2015 roku – stawki ofertowe i transakcyjne

Miasto	Stawki transakcyjne w poszczególnych kwartałach 2015				Stawki ofertowe w poszczególnych kwartałach 2015			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Białystok	26,7 zł	24,3 zł	20,6 zł	22,8 zł	24,0 zł	24,0 zł	26,8 zł	25,6 zł
Bydgoszcz	23,3 zł	26,8 zł	25,5 zł	22,0 zł	21,1 zł	20,1 zł	31,4 zł	24,4 zł
Katowice	32,1 zł	31,9 zł	30,4 zł	34,7 zł	27,9 zł	31,4 zł	30,3 zł	26,8 zł
Kielce	24,8 zł	28,2 zł	25,8 zł	28,6 zł	20,4 zł	22,7 zł	22,3 zł	21,2 zł
Kraków	21,2 zł	21,6 zł	19,2 zł	21,6 zł	38,7 zł	36,4 zł	37,6 zł	40,3 zł

Miasto	Stawki transakcyjne w poszczególnych kwartałach 2015				Stawki ofertowe w poszczególnych kwartałach 2015			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Lublin	29,1 zł	26,6 zł	31,5 zł	34,4 zł	31,0 zł	31,0 zł	31,0 zł	32,0 zł
Łódź	23,0 zł	24,0 zł	26,0 zł	29,0 zł	30,1 zł	29,9 zł	29,7 zł	29,1 zł
Olsztyn	25,9 zł	21,5 zł	19,7 zł	21,6 zł	24,6 zł	24,8 zł	26,3 zł	24,2 zł
Opole	24,1 zł	24,4 zł	24,7 zł	23,3 zł	28,5 zł	30,9 zł	26,1 zł	28,8 zł
Poznań	28,2 zł	20,0 zł	24,9 zł	24,5 zł	32,3 zł	29,8 zł	33,1 zł	34,6 zł
Rzeszów	29,1 zł	32,7 zł	29,5 zł	31,1 zł	26,8 zł	26,7 zł	26,4 zł	26,4 zł
Szczecin	26,0 zł	24,6 zł	28,7 zł	29,2 zł	26,1 zł	38,8 zł	30,0 zł	39,9 zł
Gdańsk	24,6 zł	26,7 zł	26,7 zł	25,2 zł	37,4 zł	36,1 zł	37,5 zł	34,9 zł
Warszawa	41,9 zł	43,8 zł	43,9 zł	45,0 zł	50,3 zł	50,6 zł	51,2 zł	52,4 zł
Wrocław	32,2 zł	35,5 zł	39,5 zł	39,0 zł	36,3 zł	34,7 zł	32,2 zł	31,1 zł
Zielona Góra	15,3 zł	20,4 zł	17,9 zł	22,5 zł	19,7 zł	20,2 zł	21,0 zł	18,8 zł

Źródło: NBP, opracowanie własne

Średnie ceny transakcyjne najmu przyjmują największą wartość w Warszawie. Od 2011 roku stale przekraczają 40 zł za m². Kolejne miasta z najwyższymi stawkami za najem lokali mieszkalnych to stolice największych aglomeracji, takie jak Wrocław, Gdańsk, Kraków i Poznań, w których stawki na koniec roku 2015 wahały się w przedziale 30–39 zł/m². Wysoki poziom czynszów z tytułu wynajmu mieszkań notowany był także w Lublinie, Rzeszowie i Katowicach. Na koniec 2015 roku w granicach 29 zł/m² miesięcznie. Podobnie jak w przypadku innych informacji z rynku mieszkaniowego wysoko w tej klasyfikacji znajduje się Rzeszów – miasto relatywnie niewielkie w analizowanym zbiorze. Rzeszów, podobnie jak Olsztyn lub Białystok, jest miastem akademickim, jednak stawki za najem lokali mieszkalnych są w nim widocznie wyższe aniżeli w miastach o podobnym potencjale demograficznym.

Najniższe średnie opłaty za wynajem mieszkań na koniec 2015 roku wynosiły poniżej 22 zł/m² i były notowane w Bydgoszczy, Kielcach i Łodzi. W poszczególnych kwartałach 2015 roku, notowano stawki poniżej 20 zł/m². Dotyczyły one przede wszystkim Zielonej Góry (w I i III kwartale 2015) oraz Kielc i Łodzi (w III kwartale 2015). Szczególną uwagę zwraca niski poziom czynszów notowanych w Łodzi. Można to łączyć z ogólnie gorszą sytuacją na rynku mieszkaniowym w tym mieście w porównaniu z innymi dużymi metropoliami – takimi jak Wrocław, Kraków i Trójmiasto. Sytuacja na rynku najmu mieszkań stanowi jednak dopełnienie obrazu rynku nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi.

Odmienne podejście do kalkulacji stawek najmu nieruchomości prezentują raporty publikowane przez portal *bankier.pl* w oparciu o dane z serwisu *otodom.pl* i przez portal *gratka.pl*. W przypadku kwartalnych raportów *gratka.pl*, do połowy 2015 roku stawki za najem publikowane były w podziale na lokale 1-, 2- i 3-pokojowe. W odniesieniu do II połowy 2015 roku dane dotyczące przeciętnych stawek najmu były podawane nieregularnie i jedynie dla części z wcześniej analizowanych miast. W tabeli poniżej przedstawiono poziom i zmienność stawek ofertowych wynajmu lokali mieszkalnych w I połowie 2015 roku.

Tabela 204 Poziom ofertowych stawek czynszowych za wynajem mieszkań w poszczególnych w zależności od ich wielkości w połowie 2015 roku

Miasto	Mieszkanie 1-pokojowe	Mieszkanie 2-pokojowe	Mieszkanie 3-pokojowe
Białystok	22 zł	25 zł	22 zł
Bydgoszcz	24 zł	25 zł	22 zł
Gdańsk	41 zł	35 zł	26 zł
Gorzów Wlkp.	23 zł	23 zł	24 zł
Katowice	29 zł	35 zł	33 zł
Kielce	21 zł	23 zł	20 zł
Kraków	35 zł	35 zł	35 zł
Lublin	25 zł	34 zł	24 zł
Łódź	29 zł	27 zł	34 zł
Olsztyn	19 zł	25 zł	17 zł
Opole	20 zł	25 zł	19 zł
Poznań	28 zł	31 zł	34 zł
Rzeszów	32 zł	26 zł	31 zł
Szczecin	31 zł	27 zł	31 zł
Toruń	21 zł	23 zł	21 zł
Warszawa	51 zł	52 zł	51 zł
Wrocław	42 zł	37 zł	44 zł

Źródło: Raport z rynku nieruchomości gratka.pl (za I, II, III kwartał 2015), opracowanie własne

W ramach raportów publikowane są także dane dotyczące struktury mieszkań przeznaczanych na wynajem. Takie zestawienie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 205 Struktura liczby ofert mieszkań na wynajem w połowie 2015 roku w 16 miastach w Polsce w portalu gratka.pl

Miasto	I i II kwartał 2015				Rok 2015			
	Liczba pokoi w mieszkaniu				Liczba pokoi w mieszkaniu			
	1	2	3	>=4	1	2	3	>=4
Białystok	13%	53%	32%	2%	12%	35%	38%	15%
Bydgoszcz	17%	47%	28%	9%	8%	40%	40%	12%
Gdańsk	11%	52%	29%	8%	6%	38%	36%	20%
Gorzów Wlkp.	12%	41%	36%	10%	7%	32%	43%	18%
Katowice	14%	52%	28%	6%	9%	34%	40%	17%
Kielce	20%	52%	23%	4%	9%	38%	37%	16%
Kraków	18%	49%	25%	7%	14%	39%	34%	14%
Lublin	7%	54%	29%	10%	7%	32%	43%	19%
Łódź	19%	48%	25%	8%	11%	43%	35%	10%

Miasto	I i II kwartał 2015				Rok 2015			
	Liczba pokoi w mieszkaniu				Liczba pokoi w mieszkaniu			
	1	2	3	>=4	1	2	3	>=4
Olsztyn	12%	61%	22%	5%	10%	39%	35%	16%
Opole	27%	42%	26%	5%	6%	36%	40%	18%
Poznań	22%	53%	21%	4%	10%	39%	36%	15%
Rzeszów	10%	55%	29%	6%	9%	36%	40%	20%
Szczecin	16%	41%	31%	11%	8%	39%	38%	20%
Warszawa	7%	45%	34%	14%	9%	36%	38%	18%
Wrocław	12%	50%	28%	10%	10%	34%	36%	13%

Źródło: Raport z rynku nieruchomości gratka.pl (za I, II, III kwartał 2015 i za cały 2015), opracowanie własne

W I połowie 2015 roku widoczna jest dominacja ofert lokali dwupokojowych. W ujęciu całego roku przewaga lokali tego typu jest znacząco mniejsza. W większości miast widocznie wzrósł odsetek lokali trzypokojowych i lokali o liczbie pokoi większej lub równej 4. Zwiększanie się udziału lokali o większym metrażu w ogólnej ofercie wpływa na obniżenie przeciętnych stawek najmu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni z uwagi na to, że duże lokale wynajmowane są przeważnie za stawki niższe w przeliczeniu na 1 m².

Potwierdzeniem tego są dane publikowane w raportach przygotowanych przez portale *otodom.pl* i *bankier.pl*. W ich przypadku analizowane są stawki za najem całego mieszkania o powierzchni z określonego przedziału. W ramach tych analiz wyróżnione zostały 3 rodzaje mieszkań o powierzchni do 38 m² – które można traktować jako odpowiednik mieszkania jednopokojowego, o powierzchni od 38 do 60 m² – odpowiednik mieszkania dwupokojowego i od 60 do 90 m² – odpowiednik mieszkań 3 i 4 pokojowych. Analizy publikowane są dla 10 największych miast.

Tabela 206 Średnia stawka najmu mieszkania w 2015 roku w 10 miastach w Polsce w ujęciu kwartalnym

Miasto	Pow. (m ²)	Średnia stawka najmu mieszkania na koniec kwartału				Średnia stawka najmu w przeliczeniu na 1 m ²			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Bydgoszcz	0–38	908 zł	933 zł	939 zł	996 zł	28 zł	28 zł	28 zł	30 zł
	38–60	1177 zł	1211 zł	1234 zł	1267 zł	24 zł	25 zł	25 zł	26 zł
	60–90	1632 zł	1672 zł	1679 zł	1713 zł	22 zł	22 zł	22 zł	23 zł
Gdańsk	0–38	1312 zł	1342 zł	1356 zł	1353 zł	40 zł	41 zł	41 zł	41 zł
	38–60	1775 zł	1814 zł	1948 zł	1995 zł	36 zł	37 zł	40 zł	41 zł
	60–90	2545 zł	2471 zł	2754 zł	2590 zł	34 zł	33 zł	37 zł	35 zł
Katowice	0–38	1229 zł	1195 zł	1277 zł	1279 zł	37 zł	36 zł	39 zł	39 zł
	38–60	1704 zł	1682 zł	1771 zł	1769 zł	35 zł	34 zł	36 zł	36 zł
	60–90	2356 zł	2256 zł	2373 zł	2399 zł	31 zł	30 zł	32 zł	32 zł
Kraków	0–38	1312 zł	1281 zł	1358 zł	1445 zł	40 zł	39 zł	41 zł	44 zł
	38–60	1773 zł	1782 zł	1843 zł	1877 zł	36 zł	36 zł	38 zł	38 zł
	60–90	2527 zł	2445 zł	2497 zł	2585 zł	34 zł	33 zł	33 zł	34 zł
Lublin	0–38	1179 zł	1136 zł	1190 zł	1306 zł	36 zł	34 zł	36 zł	40 zł
	38–60	1607 zł	1589 zł	1644 zł	1688 zł	33 zł	32 zł	34 zł	34 zł

Miasto	Pow. (m ²)	Średnia stawka najmu mieszkania na koniec kwartału				Średnia stawka najmu w przeliczeniu na 1 m ²			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
Łódź	60–90	2205 zł	2230 zł	2183 zł	2205 zł	29 zł	30 zł	29 zł	29 zł
	0–38	888 zł	863 zł	932 zł	1203 zł	27 zł	26 zł	28 zł	36 zł
	38–60	1332 zł	1328 zł	1441 zł	1645 zł	27 zł	27 zł	29 zł	34 zł
	60–90	1953 zł	2089 zł	2026 zł	2581 zł	26 zł	28 zł	27 zł	34 zł
Poznań	0–38	1038 zł	1039 zł	1131 zł	1159 zł	31 zł	31 zł	34 zł	35 zł
	38–60	1496 zł	1457 zł	1546 zł	1636 zł	31 zł	30 zł	32 zł	33 zł
	60–90	1945 zł	1983 zł	2061 zł	2201 zł	26 zł	26 zł	27 zł	29 zł
Szczecin	0–38	1069 zł	1099 zł	1126 zł	1186 zł	32 zł	33 zł	34 zł	36 zł
	38–60	1491 zł	1514 zł	1530 zł	1552 zł	30 zł	31 zł	31 zł	32 zł
	60–90	1835 zł	1922 zł	1983 zł	2014 zł	24 zł	26 zł	26 zł	27 zł
Warszawa	0–38	1821 zł	1826 zł	1910 zł	1984 zł	55 zł	55 zł	58 zł	60 zł
	38–60	2540 zł	2574 zł	2663 zł	2799 zł	52 zł	53 zł	54 zł	57 zł
	60–90	3513 zł	3628 zł	3762 zł	4015 zł	47 zł	48 zł	50 zł	54 zł
Wrocław	0–38	1352 zł	1323 zł	1383 zł	1477 zł	41 zł	40 zł	42 zł	45 zł
	38–60	1982 zł	1932 zł	2026 zł	2260 zł	40 zł	39 zł	41 zł	46 zł
	60–90	2586 zł	2583 zł	2650 zł	2921 zł	34 zł	34 zł	35 zł	39 zł

Źródło: www.bankier.pl, www.otodom.pl – raporty miesięczne dotyczące poziomu średnich cen wynajmu mieszkań w 2015; * średnia stawka została obliczona w przypadku grup lokali z przedziałów 38–60 oraz 60–90 dla wartości średniej, w przypadku lokali o pow. 0–38 m² dla lokali

Zgodnie z danymi otodom.pl oraz bankier.pl najwyższe stawki za najem lokali mieszkalnych dotyczą Warszawy, która widocznie wyprzedza pod tym względem pozostałe miasta. Kolejną grupę tworzą duże miasta akademickie takie, jak: Wrocław, Kraków oraz Gdańsk i Katowice. Nie ma w tej grupie jednak Poznania, w którym w ujęciu rocznym przeciętne stawki były na poziomie zbliżonym do Łodzi i Lublina. Najniższe stawki dotyczyły w tym zestawieniu Bydgoszczy.

Analiza danych z trzech źródeł pokazuje, że jak to zostało zasygnalizowane na wstępie, dane dotyczące cen transakcyjnych są niższe aniżeli średnie stawki ofertowe. Różnice w poszczególnych miastach są na zróżnicowanym poziomie. W przypadku Warszawy różnica między średnimi stawkami ofertowymi w oparciu o dane z portali internetowych, a stawkami transakcyjnymi publikowanymi przez NBP wynosi nawet 20%. Warto jednak zwrócić uwagę, że w części miast – np. we Wrocławiu przeciętne stawki ofertowe w poszczególnych kwartałach były niższe od stawek transakcyjnych. Jednocześnie stawki transakcyjne według NBP uśrednione dla lokali wszystkich typów były na poziomie stawek ofertowych za największe lokale zgodnie z danymi z portali internetowych lub około 5–10% niższe w przypadku lokali o mniejszym metrażu.

5.3 Zmienność i dynamika opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2015 roku

Na przestrzeni analizowanych czterech kwartałów 2015 roku spadek stawek transakcyjnych czynszu za wynajem mieszkań zaszedł przede wszystkim w takich miastach jak: Łódź (16,6%), Białystok (-14,6%) oraz Opole (-13,1%). Nieznaczne spadki były też w Bydgoszczy i Olsztynie – odpowiednio o -5,6%, i -3,3%. W pozostałych miastach nastąpił wzrost przeciętnych stawek czynszu w ujęciu rocznym, chociaż notowane były widoczne wahania w poszczególnych kwartałach.

Zgodnie z danymi publikowanymi przez NBP największy wzrost przeciętnych stawek za najem lokali mieszkalnych był w Zielonej Górze i w ciągu czterech kwartałów wyniósł aż 47%. Jednak analizując dane z 2014 i 2015 roku, należy wskazać, że wartość średnia w I kwartale 2015 roku znacząco odbiega od wartości w pozostałych kwartałach, co sugeruje ostrożność w jej interpretacji. Pomijając dane z I kwartału 2015 roku, a odnosząc się do danych z IV kwartału 2014 roku, wzrost stawek w ciągu czterech kwartałów wyniósł około 10%, co jest wartością przeciętną dla grupy analizowanych miast.

Pomijając Zieloną Górę, największe wzrosty czynszów w 2015 roku zanotowano we Wrocławiu i Lublinie, gdzie średnie stawki wzrosły o ponad 20%. Wzrosty w przedziale od 10 do 20% dotyczyły takich miast jak Rzeszów, Katowice i Kraków, w pozostałych miastach nie przekraczały 10%. Najmniejsze zmiany w skali roku dotyczyły Kielc i Szczecina.

Tabela 207 Zmienność opłat czynszowych w 2015 roku

Miasto	Zmienność w czterech kwartałach 2015	Zmiana stawek w skali 2015
Białystok	29,6%	-14,6%
Bydgoszcz	21,8%	-5,6%
Gdańsk	14,1%	8,1%
Katowice	15,3%	15,3%
Kielce	12,5%	1,9%
Kraków	29,3%	18,2%
Lublin	26,1%	26,1%
Łódź	31,5%	-16,6%
Olsztyn	6,0%	-3,3%
Opole	41,0%	-13,1%
Poznań	12,4%	6,9%
Rzeszów	18,7%	12,3%
Szczecin	8,5%	2,4%
Warszawa	7,4%	7,4%
Wrocław	22,7%	21,1%
Zielona Góra	47,1%	47,1%

Źródło: NBP, opracowanie własne

Największe wahania stawek czynszów za najem w czterech kwartałach 2015 roku dotyczyły Zielonej Góry – gdzie w I kwartale zanotowano transakcyjną stawkę najmu na poziomie jedynie 15,3 zł/m². Pomijając Zieloną Górę, największe wahania poziomu czynszów zanotowano w 2015 roku w: Opolu, Łodzi, Białymstoku, Krakowie i Lublinie. W 2015 roku poziom czynszów za najem lokali mieszkalnych był najbardziej stabilny w Olsztynie, Warszawie i Szczecinie, gdzie wahania między poszczególnymi kwartałami w skali roku nie przekroczyły 10%.

Tabela 208 Dynamika średnich stawek czynszowych za wynajem 1 m² pow. mieszkań w 2015 rok

Miasto	I kwartał 2015	II kwartał 2015	III kwartał 2015	IV kwartał 2015
Białystok	89,0	91,0	84,8	110,7
Bydgoszcz	99,6	115,0	95,1	86,3

Miasto	I kwartał 2015	II kwartał 2015	III kwartał 2015	IV kwartał 2015
Katowice	105,9	99,4	95,3	114,1
Kielce	104,6	113,7	91,5	110,9
Kraków	97,7	101,9	88,9	112,5
Lublin	94,2	91,4	118,4	109,2
Łódź	79,3	104,3	108,3	111,5
Olsztyn	110,7	83,0	91,6	109,6
Opole	103,0	101,2	101,2	94,3
Poznań	109,7	70,9	124,5	98,4
Rzeszów	101,0	112,4	90,2	105,4
Szczecin	98,9	94,6	116,7	101,7
Gdańsk	90,8	108,5	100,0	94,4
Warszawa	101,2	104,5	100,2	102,5
Wrocław	107,0	110,2	111,3	98,7
Zielona Góra	67,7	133,3	87,7	125,7

Źródło: NBP, opracowanie własne; 100 – wartość z poprzedniego kwartału

Tabela 209 Dynamika średnich stawek czynszowych za wynajem mieszkań w 2015 rok

Miasto	Pow. (m ²)	Średnia stawka najmu mieszkania na koniec kwartału			
		I	II	III	IV
Bydgoszcz	0–38	99,7	102,8	100,6	106,1
	38–60	100,4	102,9	101,9	102,7
	60–90	104,0	102,5	100,4	102,0
Gdańsk	0–38	106,2	102,3	101,0	99,8
	38–60	103,9	102,2	107,4	102,4
	60–90	98,8	97,1	111,5	94,0
Katowice	0–38	97,9	97,2	106,9	100,2
	38–60	99,6	98,7	105,3	99,9
	60–90	96,6	95,8	105,2	101,1
Kraków	0–38	104,0	97,6	106,0	106,4
	38–60	103,3	100,5	103,4	101,8
	60–90	102,6	96,8	102,1	103,5
Lublin	0–38	92,8	96,4	104,8	109,7
	38–60	99,2	98,9	103,5	102,7
	60–90	101,7	101,1	97,9	101,0
Łódź	0–38	104,0	97,2	108,0	129,1
	38–60	101,1	99,7	108,5	114,2
	60–90	104,8	107,0	97,0	127,4
Poznań	0–38	99,7	100,1	108,9	102,5
	38–60	99,2	97,4	106,1	105,8
	60–90	101,9	102,0	103,9	106,8
Szczecin	0–38	106,4	102,8	102,5	105,3
	38–60	98,5	101,5	101,1	101,4
	60–90	97,6	104,7	103,2	101,6

Miasto	Pow. (m ²)	Średnia stawka najmu mieszkania na koniec kwartału			
		I	II	III	IV
Warszawa	0–38	100,7	100,3	104,6	103,9
	38–60	100,8	101,3	103,5	105,1
	60–90	100,1	103,3	103,7	106,7
Wrocław	0–38	100,6	97,9	104,5	106,8
	38–60	99,8	97,5	104,9	111,5
	60–90	100,5	99,9	102,6	110,2

Źródło: www.bankier.pl, www.otodom.pl – raporty miesięczne dotyczące poziomu średnich cen wynajmu mieszkań w 2015; 100 – wartość z poprzedniego kwartału

Analiza dynamiki średnich cen dla 10 największych miast w oparciu o dane publikowane w raportach *bankier.pl* wskazuje na generalnie wzrostową tendencję średnich ofertowych stawek najmu w 2015 roku niezależnie od wielkości lokalu. W pojedynczych kwartałach zdarzały się średnich stawek najmu, w każdym z miast na koniec 2015 roku przeciętne stawki najmu były jednak wyższe aniżeli na początku roku. Najwyższe wzrosty oraz obejmujące największy zakres miast i lokali dotyczyły III kwartału. Jest to naturalne zjawisko w miastach będących ośrodkami akademickimi, którą to rolę pełnią wszystkie z miast objętych analizą w oparciu o dane *otodom.pl*.