

Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe

Raport przygotowany przez
Instytut Rozwoju Miast i Regionów
na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii

WARSZAWA 2022

2020
ROK

Opracowanie merytoryczne:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów



Zespół Autorski Opracowania:

- Aleksandra Jadach-Sepioto
- Barbara Samorek
- Edyta Tomczyk
- Paulina Basińska

Współpraca:

- Michał Cichocki
- Joanna Rydel
- Hanna Milewska-Wilk

Spis treści

1. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości.....	16
1.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w Polsce	16
1.1.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami	16
1.1.2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej.....	29
1.1.3. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych.....	32
1.1.4. Zatrudnienie i stopa bezrobocia.....	33
1.1.5. Budownictwo.....	39
1.2. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w układzie regionalnym.....	43
1.2.1. Województwo dolnośląskie.....	43
1.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie	45
1.2.3. Województwo lubelskie	46
1.2.4. Województwo lubuskie	48
1.2.5. Województwo łódzkie.....	50
1.2.6. Województwo małopolskie.....	52
1.2.7. Województwo mazowieckie	53
1.2.8. Województwo opolskie	55
1.2.9. Województwo podkarpackie	57
1.2.10. Województwo podlaskie	58
1.2.11. Województwo pomorskie.....	60
1.2.12. Województwo śląskie.....	62
1.2.13. Województwo świętokrzyskie	63
1.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie.....	65
1.2.15. Województwo wielkopolskie.....	67
1.2.16. Województwo zachodniopomorskie.....	69
2. Analiza czynników wpływających na poziom cen nieruchomości w skali miast wojewódzkich i marszałkowskich.....	71
2.1. Informacje wstępne	71
2.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie.....	72
2.2.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami	72
2.2.2. Dostępność mieszkań.....	74
2.2.3. Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.....	77
2.2.4. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto.....	79
2.2.5. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania	82
2.2.6. Liczba nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	84
2.2.7. Koszt budowy mieszkań.....	85
2.2.8. Koszt zakupu gruntu.....	86
2.2.9. Saldo migracji.....	88
3. Wpływ pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości.....	92
3.1. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku nieruchomości.....	92
3.2. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku mieszkaniowym.....	100
3.3. Budownictwo i działalność deweloperska	108
3.3.1. Koszt budowy mieszkań.....	108
3.3.2. Mieszkania oddane do użytkowania.....	111
3.3.3. Pozwolenia na budowę.....	120
4. Cechy nieruchomości wpływające w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych.....	129
4.1. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość lokali mieszkalnych.....	130

4.1.1.	Białystok.....	131
4.1.2.	Bydgoszcz.....	132
4.1.3.	Gdańsk.....	132
4.1.4.	Gorzów Wielkopolski	133
4.1.5.	Katowice	133
4.1.6.	Kraków.....	134
4.1.7.	Lublin.....	135
4.1.8.	Olsztyn.....	135
4.1.9.	Opole.....	136
4.1.10.	Poznań.....	136
4.1.11.	Rzeszów.....	137
4.1.12.	Szczecin.....	137
4.1.13.	Toruń.....	138
4.1.14.	Warszawa.....	138
4.1.15.	Wrocław	139
4.1.16.	Zielona Góra	139
4.2.	Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość domów jednorodzinnych.....	140
4.2.1.	Białystok.....	142
4.2.2.	Bydgoszcz.....	142
4.2.3.	Gdańsk.....	142
4.2.4.	Gorzów Wielkopolski	143
4.2.5.	Katowice	143
4.2.6.	Kraków.....	144
4.2.7.	Lublin.....	144
4.2.8.	Olsztyn.....	145
4.2.9.	Opole.....	145
4.2.10.	Poznań.....	146
4.2.11.	Rzeszów.....	146
4.2.12.	Szczecin.....	146
4.2.13.	Toruń.....	147
4.2.14.	Warszawa.....	147
4.2.15.	Wrocław	148
4.2.16.	Zielona Góra	148
4.3.	Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość gruntów niezabudowanych.....	149
4.3.1.	Białystok.....	151
4.3.2.	Bydgoszcz.....	151
4.3.3.	Gdańsk.....	151
4.3.4.	Gorzów Wielkopolski	152
4.3.5.	Katowice	152
4.3.6.	Kraków.....	153
4.3.7.	Lublin.....	153
4.3.8.	Olsztyn.....	154
4.3.9.	Opole.....	154
4.3.10.	Poznań.....	154
4.3.11.	Rzeszów.....	155
4.3.12.	Szczecin.....	155
4.3.13.	Toruń.....	156
4.3.14.	Warszawa.....	156
4.3.15.	Wrocław	157
4.3.16.	Zielona Góra	157
4.4.	Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość budynków niemieszkalnych.....	158
4.4.1.	Białystok.....	159
4.4.2.	Bydgoszcz.....	160

4.4.3. Gdańsk.....	160
4.4.4. Gorzów Wielkopolski	161
4.4.5. Katowice	161
4.4.6. Kraków	162
4.4.7. Lublin	162
4.4.8. Olsztyn.....	162
4.4.9. Opole	163
4.4.10. Poznań.....	163
4.4.11. Rzeszów.....	163
4.4.12. Szczecin.....	164
4.4.13. Toruń.....	164
4.4.14. Warszawa.....	165
4.4.15. Wrocław	165
4.4.16. Zielona Góra	166
5. Analiza poziomu i dynamiki cen nieruchomości	167
5.1. Kształtowanie się cen nieruchomości w ujęciu ogólnokrajowym	167
5.2. Kształtowanie się cen lokali mieszkalnych w województwach i wybranych miastach.....	179
5.2.1. Województwo dolnośląskie	179
5.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie	180
5.2.3. Województwo lubelskie	181
5.2.4. Województwo lubuskie	182
5.2.5. Województwo łódzkie.....	182
5.2.6. Województwo małopolskie.....	183
5.2.7. Województwo mazowieckie	184
5.2.8. Województwo opolskie	185
5.2.9. Województwo podkarpackie	185
5.2.10. Województwo podlaskie	186
5.2.11. Województwo pomorskie	187
5.2.12. Województwo śląskie.....	188
5.2.13. Województwo świętokrzyskie	190
5.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie.....	191
5.2.15. Województwo wielkopolskie.....	191
5.2.16. Województwo zachodniopomorskie	192
5.3. Kształtowanie się cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	193
5.3.1. Województwo dolnośląskie	193
5.3.2. Województwo kujawsko-pomorskie	194
5.3.3. Województwo lubelskie	195
5.3.4. Województwo lubuskie	195
5.3.5. Województwo łódzkie.....	196
5.3.6. Województwo małopolskie.....	196
5.3.7. Województwo mazowieckie	197
5.3.8. Województwo opolskie	198
5.3.9. Województwo podkarpackie	198
5.3.10. Województwo podlaskie.....	199
5.3.11. Województwo pomorskie	199
5.3.12. Województwo śląskie.....	200
5.3.13. Województwo świętokrzyskie	201
5.3.14. Województwo warmińsko-mazurskie.....	201
5.3.15. Województwo wielkopolskie.....	202
5.3.16. Województwo zachodniopomorskie	202
5.4. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych ogółem.....	203
5.4.1. Województwo dolnośląskie	203
5.4.2. Województwo kujawsko-pomorskie	204

5.4.3. Województwo lubelskie	204
5.4.4. Województwo lubuskie	205
5.4.5. Województwo łódzkie	206
5.4.6. Województwo małopolskie	206
5.4.7. Województwo mazowieckie	207
5.4.8. Województwo opolskie	208
5.4.9. Województwo podkarpackie	208
5.4.10. Województwo podlaskie	208
5.4.11. Województwo pomorskie	209
5.4.12. Województwo śląskie	210
5.4.13. Województwo świętokrzyskie	211
5.4.14. Województwo warmińsko-mazurskie	211
5.4.15. Województwo wielkopolskie	211
5.4.16. Województwo zachodniopomorskie	212
5.5. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	213
5.5.1. Województwo dolnośląskie	213
5.5.2. Województwo kujawsko-pomorskie	213
5.5.3. Województwo lubelskie	214
5.5.4. Województwo lubuskie	214
5.5.5. Województwo łódzkie	215
5.5.6. Województwo małopolskie	215
5.5.7. Województwo mazowieckie	216
5.5.8. Województwo opolskie	216
5.5.9. Województwo podkarpackie	217
5.5.10. Województwo podlaskie	217
5.5.11. Województwo pomorskie	218
5.5.12. Województwo śląskie	218
5.5.13. Województwo świętokrzyskie	219
5.5.14. Województwo warmińsko-mazurskie	220
5.5.15. Województwo wielkopolskie	220
5.5.16. Województwo zachodniopomorskie	221
6. Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem	222
6.1. Sytuacja na rynku najmu w Polsce	222
6.1.1. Najem w Polsce na tle międzynarodowego rynku najmu	222
6.1.2. Czynniki mające wpływ na decyzję dotyczącą najmu i wysokość stawek czynszów	224
6.1.3. COVID-19 w najmie mieszkań i pokojów	226
6.2. Wysokość opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	226
6.3. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	229
7. Synteza	233
7.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami	233
7.2. Wskaźniki makroekonomiczne a rynek nieruchomości	235
7.3. Segment mieszkaniowy i gospodarka komunalna	236
8. Spis rysunków	238
9. Spis tabel	243

Budynki mieszkalne – to obiekty budowlane, w których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych, tj.: budynki jednorodzinne o dwóch mieszkaniach, wielomieszkaniowe i budynki zamieszkania zbiorowego, np. domy opieki społecznej (bez opieki medycznej), hotele robotnicze, internaty, domy studenckie, placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dla bezdomnych itp.¹

Budynki niemieszkalne – stanowią obiekty budowlane, w których więcej niż 50% powierzchni użytkowej wykorzystywanej jest na potrzeby inne niż mieszkalne².

Domy jednorodzinne – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi. Zgodnie z Prawem budowlanym³ są to budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Dostępność cenowa – na potrzeby niniejszego opracowania wprowadzono pojęcie dostępności cenowej rozumiane w odniesieniu do nieruchomości jako potencjalną zdolność do jej zakupu przez statystycznego Polaka. Dostępność cenową można mierzyć na wiele sposobów. W prezentowanym Raporcie wzięto pod uwagę wskaźnik średniego wynagrodzenia brutto (jako poziom zamożności potencjalnych nabywców) oraz cenę 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Zdolność nabywczą nieruchomości wyznaczano jako stosunek średniego wynagrodzenia brutto do cen nieruchomości za 1 m², zgodnie z poniższym wzorem.

$$\text{Dostępność cenowa} = \frac{\text{wynagrodzenie brutto [zł]}}{\text{cena 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej nieruchomości} \left[\frac{\text{zł}}{\text{m}^2}\right]}$$

Grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem. Grupa ta obejmuje grunty niezabudowane, przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, wyłączone z produkcji rolniczej i leśnej⁴.

Grunt pod budownictwo mieszkaniowe oraz grunty niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową.

¹ Por. KŚT 110 Budynki mieszkalne

² Zob. 112 Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)

³ Zob. art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333)

⁴ Zob. KŚT 033 - Zurbanizowane tereny niezabudowane

Lokal (samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu) – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne⁵.

Lokale mieszkalne – rozumiane jako nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako lokale mieszkalne. Przepisy prawne⁶ definiują lokal mieszkalny jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Nieruchomości – według Kodeksu cywilnego⁷ nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości: budynkowe, lokalowe oraz gruntowe.

Nieruchomość budynkowa – to budynek i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności⁸.

Nieruchomość gruntowa – to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności⁹; jeżeli dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta stanowi ona odrębną nieruchomość od innych nieruchomości należących do tego samego właściciela.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem.

Nieruchomość lokalowa – obejmuje lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż będący częścią składową budynku, gdy stanowi odrębną własność¹⁰.

Powierzchnia użytkowa mieszkania – to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Zasób mieszkaniowy – ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj.: hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs, internatów i domów pomocy społecznej), z wyjątkiem znajdujących się

⁵ Zob. art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910)

⁶ Zob. art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910)

⁷ Zob. art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740)

⁸ Por. art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740)

⁹ Por. art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899)

¹⁰ Por. art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740)

tam mieszkań, pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn.: barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków)¹¹.

Zmienność cenowa – rozumiana jako stosunek odchylenia standardowego do poziomu średnich cen, określająca miarę dynamiki zmian cen.

UWAGI METODOLOGICZNE

Raport „Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe” powstał na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii jako coroczne opracowanie charakteryzujące krajowy rynek nieruchomości na podstawie okresowych badań tego rynku.

Rynek nieruchomości w Polsce ulega ciągłym przemianom, m.in. w wyniku zmieniającej się sytuacji makroekonomicznej, wprowadzanych zmian regulacyjnych, zmian demograficznych i działalności uczestników rynku. Systematyczne badania rynku nieruchomości w Polsce skupiają się przede wszystkim na segmencie 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 wykonują także podmioty prywatne – szczególniem uznaniem cieszą się raporty firmy REAS dotyczące pierwotnego rynku mieszkaniowego i raporty publikowane przez Związek Banków Polskich w oparciu o bazę danych AMRON i 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 podejmowanej analizie starano się w poszczególnych częściach wykorzystać dane najbardziej adekwatne do tematyki określonej dla danej części w zakładanej strukturze badania.

Prezentowany raport został wykonany na podstawie badania przeprowadzonego w oparciu o dane:

- gromadzone i publikowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości w ramach badania 1.03.01 Sprawy rozpatrywane w wymiarze sprawiedliwości,
- gromadzone i publikowane przez GUS w ramach badania 1.26.04 Obrót Nieruchomościami,
- gromadzone i publikowane przez NBP w ramach badania 1.26.09 Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski,
- gromadzone i publikowane przez GUS w ramach badania 1.26.01 Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi,
- gromadzone i publikowane przez GUS w ramach badania 1.26.10 Charakterystyka zasobów budynkowych,
- gromadzone i publikowane przez Eurostat w ramach badania warunków mieszkaniowych w Europie,
- udostępniane przez dedykowane nieruchomościom aukcyjne portale internetowe,

¹¹ Zgodnie z klasyfikacją przyjmowaną przez GUS

- pozyskane w drodze badania ankietowego przeprowadzonego wśród profesjonalistów rynku nieruchomości,
- gromadzone i publikowane w ramach przeprowadzonych badań ankietowych przez podmioty badające rynek nieruchomości, w tym jednostki prowadzące działalność naukowo-badawczą,
- pozyskane na potrzeby raportu w drodze ekspertyzy przygotowanej na podstawie danych zgromadzonych w systemie SEKOCENBUD,
- gromadzone przez platformę System Obsługi Najmu w ramach oprogramowania on-line umożliwiającego bieżący monitoring i obsługę najmu,
- inne dane opublikowane w ramach przeprowadzonych badań naukowych w zakresie analizy rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano raporty i informacje publikowane przez: Główny Urząd Statystyczny, Narodowy Bank Polski, Związek Banków Polskich, agencje rynku nieruchomości (m.in. REAS, Emmerson, Cushman&Wakefield, Jones Lang Lasalle, Colliers itp.), serwisy otoczenia rynku nieruchomości (m.in. www.bankier.pl i www.otodom.pl), Cenatorium, Centrum AMRON, SEKOCENBUD, Eurostat oraz jednostki naukowo-badawcze. Ponadto skorzystano z danych gromadzonych na platformie on-line System Obsługi Najmu. W trakcie pracy posłużono się oprogramowaniem GIS. Wykorzystywanymi narzędziami podczas analizy były również: aplikacje umożliwiające prezentację graficzną otrzymanych wyników w ujęciu czasowym i przestrzennym, arkusze kalkulacyjne, a także oprogramowanie on-line służące do tworzenia i prowadzenia badań ankietowych.

W **pierwszej części raportu** badaniem zostały objęte zmiany makroekonomiczne zachodzące w Polsce i poszczególnych województwach oraz wahania ogólnodostępnych wskaźników obrazujących rynek nieruchomości, zakres ich wpływu na częstotliwość obrotu i ceny określonych typów nieruchomości na poziomie agregacji dla 2020 r. Celem stworzenia odpowiedniego kontekstu oraz większej możliwości interpretacji danych i ich zmienności w czasie, w analizie uwzględniono także dane za lata poprzednie, począwszy od 2015 r. W badaniu wykorzystano dane gromadzone i publikowane przez GUS dotyczące:

- cen i częstotliwości obrotu nieruchomościami,
- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- wskaźnika zatrudnienia,
- stopy bezrobocia,
- skali budownictwa w zakresie liczby nieruchomości oddanych do użytkowania.

W opracowaniu na podstawie posiadanych danych policzono i poddano analizie wskaźnik dostępności cenowej dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. Przedstawiono także średni koszt budowy mieszkań na podstawie danych SEKOCENBUD. Analizę uzupełniono kartogramami ukazującymi wpływ czynników na dynamikę średnich cen poszczególnych rodzajów nieruchomości. Zmiany czynników makroekonomicznych zostały odniesione do zmian średnich cen i częstotliwości obrotu pięcioma typami nieruchomości: lokalami

mieszkalnymi, domami jednorodzinnymi lub nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, nieruchomościami gruntowymi, nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę oraz nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe.

Badanie danych makroekonomicznych oraz statystycznych dotyczących gospodarki oraz rynku nieruchomości opiera się na analizie porównawczej danych w rozbiciu terytorialnym, analizie zmienności danych w czasie oraz analizie porównawczej danych dotyczących poziomu średnich cen oraz częstotliwości obrotu nieruchomości w zestawieniu z danymi statystycznymi o charakterze makroekonomicznym na poszczególnych poziomach agregacji.

W drugiej części raportu analizie poddano wpływ czynników obrazujących kształtowanie się cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym na poziomie lokalnych rynków nieruchomości w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw. Badano relację pomiędzy poziomem średnich cen do następujących czynników ogólnogospodarczych, ilustrujących podaż i popyt na nieruchomości:

- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym,
- liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto,
- liczby mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania,
- liczby nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania,
- średniego kosztu budowy mieszkań,
- średniego kosztu zakupu gruntu,
- liczby zawieranych transakcji na rynkach lokalnych (albo liczby nieruchomości biorących udział w obrocie),
- salda migracji.

Przegląd czynników wpływających na poziom cen nieruchomości został przeprowadzony na lokalnych rynkach nieruchomości w odniesieniu do lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Okres badania obejmował 2020 r., chociaż na potrzeby wskazania zmian zachodzących w 2020 r. w szerszym kontekście skorzystano także z danych za lata wcześniejsze, począwszy od 2015 r. Analizę oparto o dane GUS, w tym udostępniane w ramach Banku Danych Lokalnych i zamówione przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na potrzeby niniejszego raportu. Przestrzenne odwzorowanie zmienności wpływu wybranych czynników na poziom cen poszczególnych rodzajów nieruchomości zapewniły kartodiagramy, które wzbogaciły analizę ilościową danych charakteryzujących badane jednostki przestrzenne.

Rozważania dotyczących obrotu na rynku nieruchomości w zakresie poziomu średniej ceny oraz częstotliwości zawierania transakcji poszczególnych typów nieruchomości opierały się na analizie zmienności danych w czasie wykonanej techniką porównawczą w rozbiciu terytorialnym.

Trzecią część raportu stanowi badanie wpływu pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu na ceny i częstotliwość obrotu nieruchomościami. Przeprowadzono je dla całego kraju oraz rynków lokalnych z poziomu miast wojewódzkich i siedzib marszałków województw. Horyzont czasowy badania ujmowany kwartalnie obejmował 2020 r. uzupełniony o 2019 r., celem porównania zaobserwowanych zmian. Zakres merytoryczny analizy bazował na danych jakościowych – w odniesieniu do kluczowych zjawisk spowodowanych przez pandemię COVID-19 zauważanych na rynku nieruchomości, w tym w segmencie mieszkaniowym. W powyższym zakresie analizowane zjawiska uzupełniono danymi statystycznymi publikowanymi przez wydawnictwa GUS jako tematyczne opracowania wybranych gałęzi gospodarki (np. „Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.”, „Obrót nieruchomościami w 2020 r.”). W ujęciu ilościowym badano dynamikę zmian wskaźników opisujących średni koszt budowy mieszkań (pozyskanych na podstawie ekspertyzy przygotowanej przez SEKOCENBUD) oraz skalę budownictwa mieszkaniowego i działalności deweloperskiej w zakresie dynamiki zmian mieszkań oddanych do użytkowania oraz liczby pozwoleń na budowę (na podstawie zasobu danych gromadzonych przez GUS). Uzupełnieniem analizy było wykorzystanie wyników badania ankietowych przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego raportu, badań przeprowadzonych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz danych ilościowych pozyskanych z ekspertyzy „Diagnoza szczegółowych wyzwań w zakresie mieszkalnictwa komunalnego – raport z badania”, wykonanej na zlecenie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

Analizę danych statystycznych dotyczących obszarów tematycznych takich jak budownictwo i nieruchomości wykonano techniką porównawczą, polegającą na pomiarze danych w rozbiciu terytorialnym oraz obserwacji zmienności danych w czasie. W badaniu kluczowych zjawisk obserwowanych na rynku nieruchomości w 2020 r. posłużono się metodą analityczno-syntetyczną oraz wnioskowaniem. Dokonano przeglądu dostępnych źródeł, w tym cyklicznych raportów publikowanych przez podmioty publiczne oraz specjalistyczne prywatne jednostki zajmujące się tematyką nieruchomości. Poszukiwanie związków pomiędzy wpływem epidemii COVID-19 na sytuację na rynku nieruchomości – w zakresie badań danych jakościowych – w znacznej mierze oparto na analizie przyczynowo-skutkowej.

Poza przeglądem dokumentów, w tej części raportu powołano się na wyniki badania ankietowego, które zostały przeprowadzone na potrzeby niniejszego opracowania. Ankietę skierowano do profesjonalistów rynku nieruchomości działających na wybranych rynkach lokalnych oraz przeprowadzono m.in. w zakresie zidentyfikowania trendów i zmian, które w 2020 r. ujawniły się na rynku nieruchomości oraz w dziedzinie mieszkalnictwa. Zbieranie odpowiedzi obejmowało dwa miesiące, tj. grudzień 2021 r. oraz styczeń 2022 r. Link do formularza ankiety został trzykrotnie rozesłany drogą elektroniczną do stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w poszczególnych województwach, rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w oparciu o przygotowaną przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów listę licencjonowanych rzeczoznawców i pośredników dostępnych na stronach internetowych. Za pomocą ankiety zebrano odpowiedzi, które posłużyły do sformułowania wniosków dotyczących głównych cech oraz zmian pojawiających się na analizowanym rynku

w 2020 r. widzianych z perspektywy profesjonalistów reprezentujących branżę nieruchomości. Powyższe badanie ankietowe posłużyło do opracowania kolejnej, **czwartej części raportu**, obejmującej analizę cech nieruchomości wpływających w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych.

Zidentyfikowaniu czynników determinujących wysokość cen w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw posłużyła analiza statystyczna wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród profesjonalistów rynku nieruchomości w zakresie średniej wartości procentowej wpływu poszczególnych cech nieruchomości oraz najczęściej udzielanych odpowiedzi odnośnie najlepszych i najgorszych charakterystyk poszczególnych cech nieruchomości. Zakres merytoryczny badania skupiał się na czterech typach nieruchomości – lokalach mieszkalnych, domach jednorodzinnych, budynkach niemieszkalnych oraz gruntach niezabudowanych (lub) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Prezentowane wyniki stanowią uśrednione odpowiedzi respondentów. Przywołane badanie dotyczyło 2020 r. i zostało zestawione z wynikami analogicznego w zakresie przedmiotu analizy badania ankietowego za 2015 r. przeprowadzonego przez Instytut Rozwoju Miast (obecnie Instytut Rozwoju Miast i Regionów) i opublikowanego w raporcie wykonanym na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa „Analiza polskiego rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe za rok 2015”. Rozdział 4 raportu uzupełniono o kartograficzną reprezentację danych przedstawiającą cechy, które w największym stopniu determinują ceny oraz ukazują wielkość ich wpływu dla poszczególnych rodzajów nieruchomości.

Analiza danych dotyczących identyfikacji czynników rynku nieruchomości wpływających na ich cenę opierała się na metodzie badania ankietowego oraz analizie zmienności danych w czasie wykonanej techniką porównawczą w rozbiciu terytorialnym.

W piątej części raportu dokonano analizy poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości w rozbiciu na kilka poziomów zorganizowania przestrzennego kraju, na zróżnicowanych poziomach agregacji. Bilans przeprowadzono 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, jak i inne miasta na prawach powiatu. Analizę wykonano w oparciu o dane dotyczące transakcji na rynku nieruchomości pochodzące z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez starostwa powiatowe i gromadzonych przez GUS. W tej części opracowania wykorzystano zamówione przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na potrzeby niniejszego raportu dane gromadzone i udostępniane przez GUS w ramach badania 1.26.04. Obrót nieruchomościami za lata 2020–2015 oraz wyniki badania 1.26.09. Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski udostępnione przez NBP dla 16 miast wojewódzkich i Gdyni. Horyzont czasowy badania obejmował 2020 r. w ujęciu kwartalnym w odniesieniu do lat 2015–2019. Przedmiot tej części analizy obejmował średnie ceny 1 m² powierzchni użytkowej czterech typów nieruchomości oraz dynamikę ich zmian. Zgodnie z podziałem prowadzonym w statystyce GUS, w rozdziale 5 zaproponowano zakres rodzajowy ekspertyzy obejmujący: lokale mieszkalne (w podziale na segment rynku pierwotnego i wtórnego), domy jednorodzinne (w ujęciu ogólnokrajowym), nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, nieruchomości gruntowe ogółem,

nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę oraz nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (w ujęciu ogólnokrajowym). Podobnie jak poprzednie rozdziały raportu opracowanie zostało wzbogacone o kartograficzną reprezentację danych w postaci map tematycznych ukazujących poziom średnich cen poszczególnych rodzajów nieruchomości, charakter tych zmian oraz ich zmienność cenową w 2020 r. wyznaczoną miarą odchylenia standardowego cen w ujęciu kwartalnym¹².

Ocenę poziomu i dynamiki cen nieruchomości w uszczegółowionym zakresie przestrzennej agregacji wykonano posługując się metodą ilościową polegającą na statystycznej analizie danych w czasie. Posłużono się technikami porównania, rozumowania statystycznego oraz indukcją.

Rozdział szósty raportu koncentruje się na pomiarach poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem w rozbiciu ogólnopolskim oraz miast wojewódzkich i marszałkowskich. Zakres rodzajowy badania skupiał się na lokalach mieszkalnych (cenach mieszkań oraz pokoi). Poziom oraz zmienność w czasie stawek czynszów wyznaczono na podstawie danych pozyskanych od firmy udostępniającej oprogramowanie on-line do bieżącego monitorowania najmu i związanych z tym finansów obejmujących rzeczywiste dane z umów najmu¹³. Źródła danych rozszerzono o: stawki czynszów największych miast w Polsce gromadzonych przez Centrum AMRON i udostępnianych w formie raportów miesięcznych przez serwis www.bankier.pl we współpracy z portalem ogłoszeniowym www.otodom.pl, jak również w zakresie wskaźników Eurostatu publikowanych w ramach badania warunków mieszkaniowych w Europie. Okres badania obejmował 2020 r. w porównywaniu z rokiem poprzednim. Na potrzeby wskazania zmian zachodzących w 2020 r. w szerszym kontekście wykorzystano także dane za lata wcześniejsze, począwszy od 2015 r. Uzupełnienie głównego przedmiotu tej części opracowania, tj. cen opłat za wynajem, organizują czynniki mające wpływ na wysokość stawek czynszów, przegląd polskiego rynku najmu w odniesieniu do sytuacji na rynku międzynarodowym oraz próba nakreślenia wpływu pandemii COVID-19 na segment najmu. Przestrzenne odwzorowanie poziomu zmienności średnich opłat czynszowych za wynajem mieszkań i pokoi w 2020 r. zapewniły kartodiagramy, które wzbogaciły analizę ilościową danych opisujących badane jednostki przestrzenne. Interaktywne kartograficzne dane przeglądowe obejmujące charakterystykę polskiego rynku najmu opublikowano i udostępniono w wolnym dostępie odbiorcom w podziale na dwie kategorie:

- Koszty najmu pokoju w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r.:

<https://irmkrk.maps.arcgis.com/apps/dashboards/d1343327edb54201be67ded76f80313d>

- Koszty najmu mieszkania w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r.:

<https://irmkrk.maps.arcgis.com/apps/dashboards/5d3851d18d824d47986586bc55d8ead5>

Ostatnią część badań oparto na analizie statystycznej wykorzystującej techniki polegające na porównywaniu danych w rozbiciu terytorialnym oraz zmienności danych w czasie. Przeglądu polskiego rynku najmu oraz zarysu jego charakterystyki w 2020 r. dokonano

¹² Zmienność cenowa została obliczona jako stosunek odchylenia standardowego do poziomu średnich cen.

¹³ Platforma System Obsługi Najmu, <https://systemobsluginajmu.pl/>

postępując się metodą analityczno-syntetyczną, indukcją oraz dedukcją. Ponownie zastosowano metodę analizy dokumentów, w tym cyklicznych raportów i opracowań publikowanych przez podmioty publiczne oraz prywatne zajmujące się tematyką nieruchomości. W zakresie badania danych jakościowych w znacznej mierze bazowano na analizie przyczynowo-skutkowej.

Wyjaśnienie najważniejszych pojęć oraz wskaźników wprowadzonych i analizowanych w raporcie dokonano w Słowniczku, który poprzedza opis charakterystyki ujęcia metodologicznego oraz kontekstu badań przeprowadzonych na potrzeby powstania niniejszego opracowania. Zakończenie procesu badawczego zwieńczono Syntezą, w której wskazano najważniejsze wyniki badań oraz wnioski końcowe.

1. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości

UWAGI METODYCZNE

Informacje w zakresie kosztów budowy mieszkań usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Polsce, w układzie regionalnym w latach 2015–2020, przedstawiono według danych zgromadzonych w systemie SEKOCENBUD, korzystając z ekspertyzy wykonanej na potrzeby niniejszego opracowania. Wskaźniki cenowe dotyczące kosztów budowy mieszkań w ujęciu rocznym zostały wyliczone jako średnie ze wskaźników kwartalnych. Wskaźniki cenowe dla miast wojewódzkich/marszałkowskich obliczono na podstawie danych dotyczących cen materiałów, cen pracy sprzętu budowlanego w regionie/województwie oraz stawek robocizny kosztorysowej zanotowanych w miastach wojewódzkich/marszałkowskich.

Ze względu na różne modele sprzedaży funkcjonujące na rynku zdecydowano się zaprezentować wskaźniki cenowe ukazujące 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM), powszechnie używany w opracowaniach branżowych. Należy zaznaczyć, że koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w wydawnictwie SEKOCENBUD uwzględnia udział kosztów budowy garaży podziemnych i komórek lokatorskich odniesionych do całej powierzchni użytkowej mieszkań w budynku. Ponadto, wskaźnik ten nie zawiera podatku VAT oraz nie uwzględnia udziału w cenie jednostkowej następujących kosztów: inwestycyjnych, zakupu i zagospodarowania działki budowlanej, ogrodzeń, przyłączy do obiektów, dokumentacji projektowej, uzgodnień oraz marży dewelopera. Do wyliczenia kosztu budowy mieszkań prezentowanego w niniejszym raporcie zostały przyjęte koszty budowy obiektów w tzw. stanie deweloperskim (bez niektórych robót wykończeniowych). Jest to obecnie najczęściej występujący model sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Powyższe odróżnia w zasadniczy sposób ceny budowy mieszkań od ich cen rynkowych, które uwzględniają jedynie koszty robót budowlanych i nie mogą być w prosty sposób porównane z cenami transakcyjnymi.

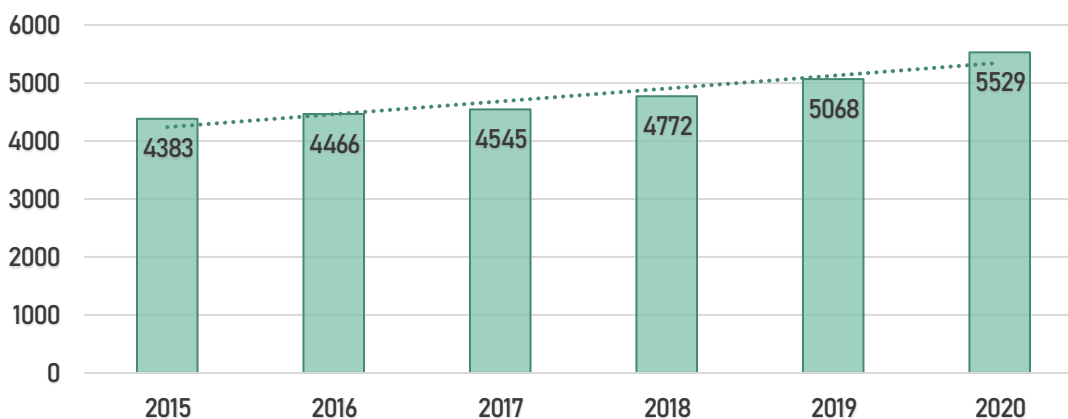
1.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w Polsce

1.1.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami

POZIOM CEN

Lokale mieszkalne

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w latach 2015–2020 średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wzrosła o ok. 26% (tj. z 4 383 zł do 5 529 zł). Największą roczną dynamikę wzrostu ceny odnotowano w latach 2019–2020. W 2020 r. za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania trzeba było zapłacić średnio o 461 zł więcej niż w roku poprzednim, co stanowi 9% wyżkę. Zmianę poziomu cen lokali mieszkalnych w badanym okresie charakteryzowała wyraźna tendencja wzrostowa (Rys. 1).



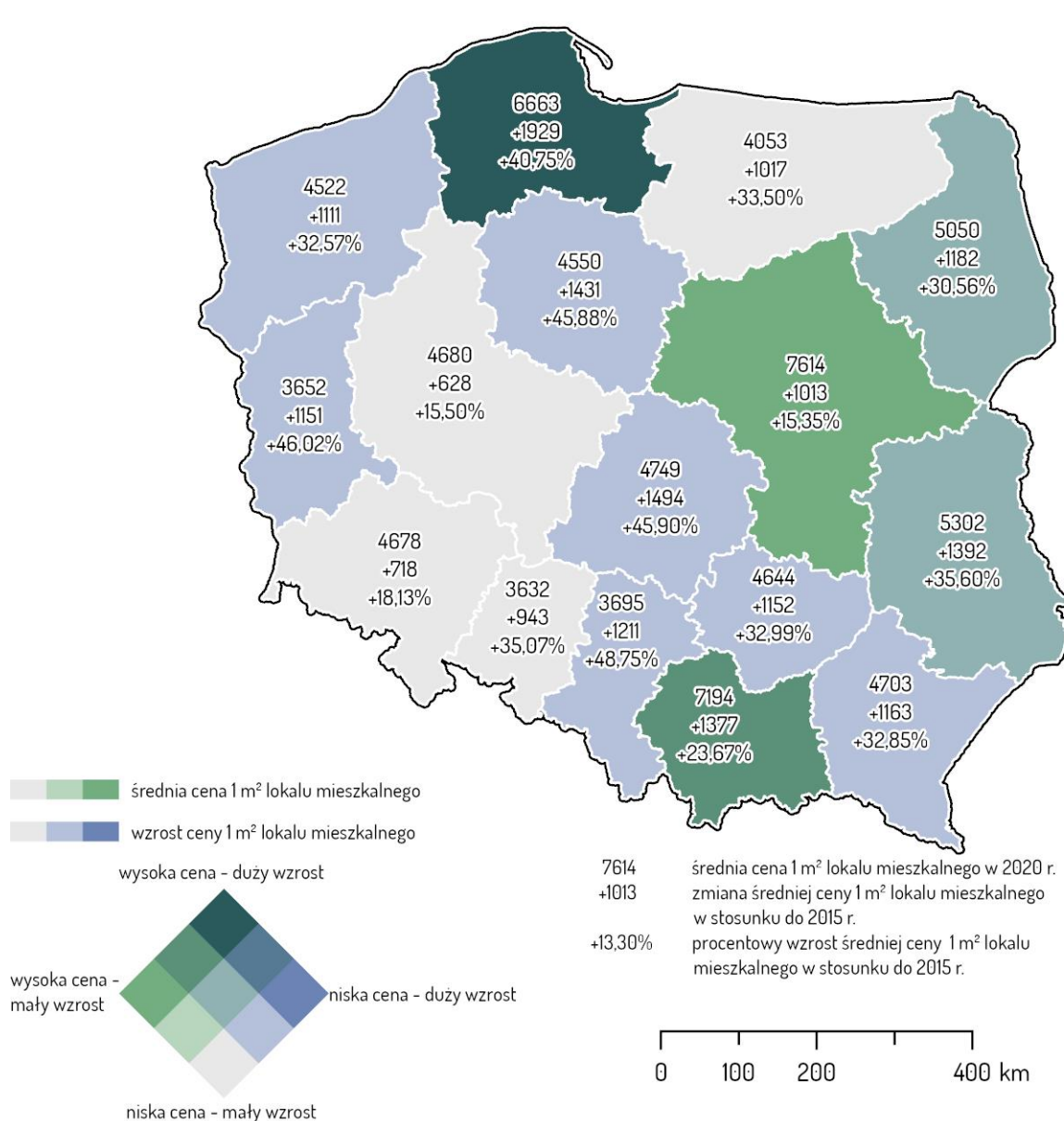
Rys. 1. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2015–2020 w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Poziom cen lokali mieszkalnych w 2020 r. oraz ich zmiana w latach 2015–2020 w podziale na województwa ujawnia znaczące zróżnicowanie w poszczególnych obszarach Polski. Najniższe średnie ceny występowały w województwach opolskim, lubuskim i śląskim, nieznacznie przekraczając 3 500 zł/m². Wyraźnie najwyższym poziomem cen cechowały się województwa: pomorskie – ponad 6 000 zł/m² oraz małopolskie i mazowieckie – przekraczając 7 000 zł/m². W przypadku pozostałych województw poziom cen zawierał się w przedziale od ok. 4 000 zł/m² do ok. 5 300 zł/m².

Na kwestię zmiany cen w czasie można spojrzeć dwojako, pierwsza z metod skupia się na jednostkowej zmianie ceny, natomiast druga na procentowej zmianie w stosunku do roku bazowego, którym w niniejszym opracowaniu jest 2015 r. Pod względem jednostkowym ceny mieszkań w latach 2015–2020 odnotowały najniższy wzrost w województwach wielkopolskim, dolnośląskim i opolskim, nieprzekraczający na tych terenach średnio 1 000 zł/m². Najwyższy wzrost odnotowano w pomorskim – ponad 1 900 zł/m². W pozostałych województwach przyrost cen mieścił się w przedziale od 1 000 do 1 500 zł/m². Procentowe zmiany cen ukazują odmienny obraz. Największym procentowym wzrostem średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych cechowały się województwa: śląskie, lubuskie, łódzkie i kujawsko-pomorskie, w których ceny w 2020 r. były o co najmniej 45% wyższe w stosunku do 2015 r. Nieznacznie niższy wzrost procentowy odnotowano w województwie pomorskim, o najwyższym jednostkowym przyroście, ponad 40%. Najniższa dynamika zmiany cen dotyczyła województw dolnośląskiego, wielkopolskiego i mazowieckiego, mieszcząc się w przedziale ok. 15–18%. W przypadku pierwszych dwóch wymienionych województw obecny poziom cen jest relatywnie niski w skali kraju, natomiast w przypadku mazowieckiego ceny są najwyższe. Pozostałe województwa notowały dynamikę wzrostu cen w zakresie ok. 23–35%.

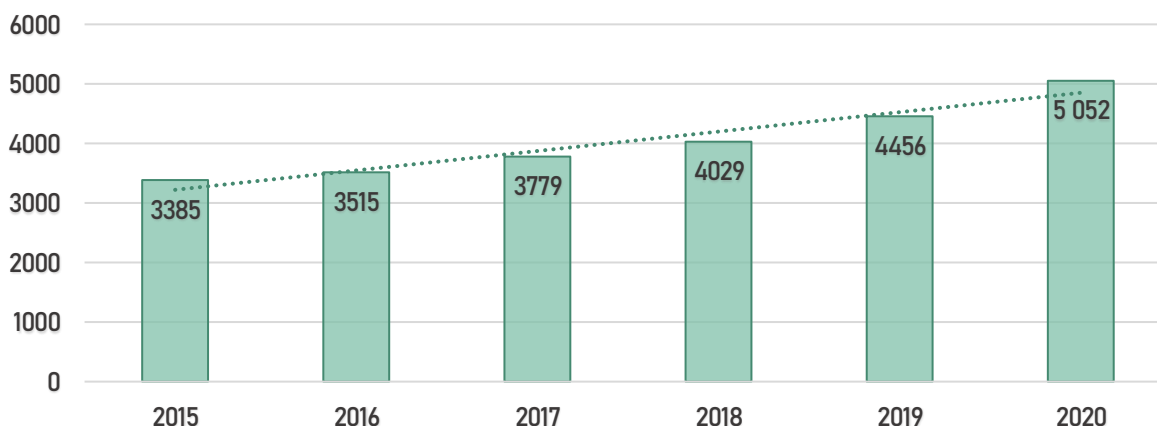
Pod względem relacji cen i ich wzrostu wyróżnia się kilka województw. Wysoki poziom obu analizowanych wartości cechował pomorskie, natomiast wysoki poziom cen i średni wzrost dotyczył małopolskiego, zaś województwo mazowieckie, o najwyższym poziomie cen, zanotowało mały wzrost. Średni wzrost oraz średnie ceny występowały w lubelskim i podlaskim. Pozostałe województwa mieściły się w zakresie niskich cen oraz średniego lub niskiego ich wzrostu (Rys. 2).



Rys. 2. Poziom średnich cen lokali mieszkalnych w 2020 r. oraz ich zmiana w stosunku do 2015 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Domy jednorodzinne

W odniesieniu do segmentu domów jednorodzinnych w latach 2015–2020 odnotowano wzrost średnich cen z 3 385 zł/m² na koniec 2015 r. do 5 052 zł/m² na koniec IV kwartału 2020 r. Dynamika zmian w ciągu tych 5 lat wyniosła 1 667 zł, co stanowi niespełna 50%. Największy wzrost cen zaobserwowano w 2020 r. (13,4%). W przypadku średniego poziomu cen 1 m² powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych można mówić o bardzo silnej tendencji wzrostowej w analizowanym okresie (Rys. 3).

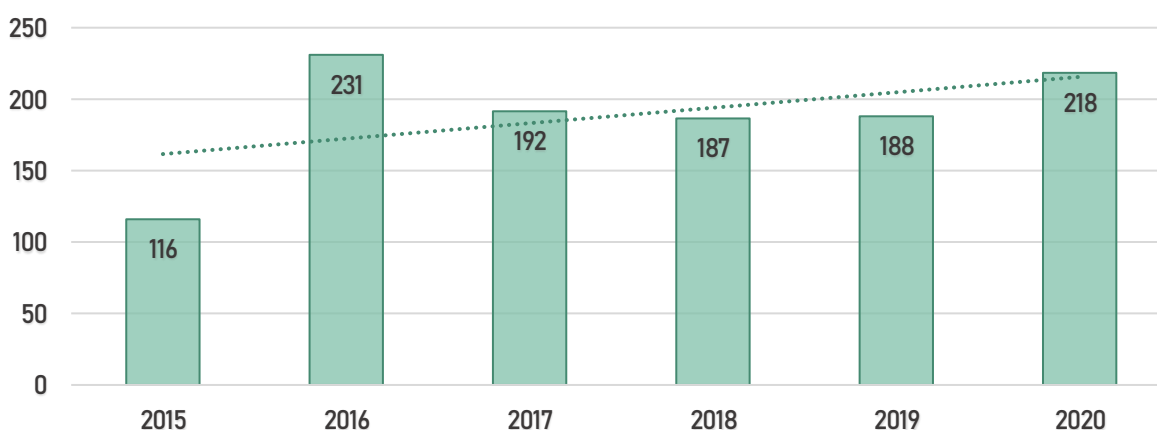


Rys. 3. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych w Polsce w latach 2015–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Cenatorium (*dane przedstawiają stan na koniec roku)

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w Polsce w badanym okresie charakteryzował dynamiczny wzrost cen odznaczający się dużą zmiennością roczną. Średni poziom cen gruntów mieszkaniowych zaobserwowany w 2020 r. wzrósł w porównaniu do 2015 r. o 102 zł/m², czyli o 88%. Najwyższe odchylenie od poziomu notowanych wartości cen nastąpiło w 2016 r., kiedy tempo wzrostu osiągnęło aż 199% - wówczas cena wyniosła 231 zł/m². W kolejnych latach dodatni trend został odwrócony. W 2017 r. ceny spadły o 17% (192 zł/m²), natomiast w latach 2018 i 2019 ustabilizowały się na poziomie 187 i 188 zł/m². Następnie w 2020 r. średnia cena 1 m² nieruchomości o charakterze mieszkaniowym zwiększyła się o 16% i wyniosła 218 zł (Rys. 4).



Rys. 4. Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Polsce w latach 2015–2020

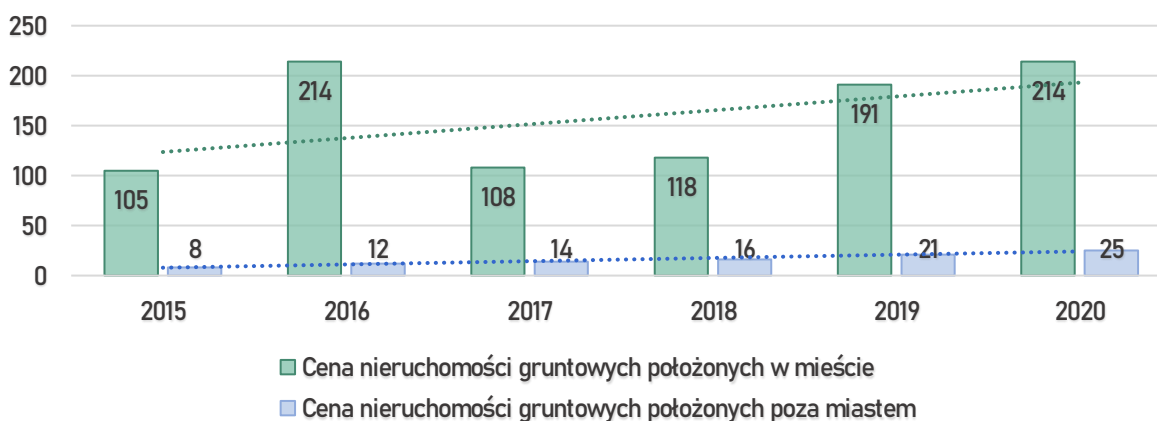
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Nieruchomości gruntowe ogółem

Nieco bardziej złożona była sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych. Z uwagi na mocno zróżnicowany przedmiot obrotu¹⁴ uśrednienie cen daje jedynie ograniczony obraz.

¹⁴ Zgodnie z kwalifikacją GUS do nieruchomości gruntowych ogółem zaliczane są kategorie nieruchomości gruntowych przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz inne grunty.

W analizowanym okresie wahaniom ulegał średni poziom cen nieruchomości gruntowych położonych w mieście oraz następował stały wzrost cen gruntów zlokalizowanych na terenach wiejskich. Zdecydowanie wyższe ceny osiągają nieruchomości położone w granicach miast niż poza nimi. W 2020 r. różnica ta była prawie dziewięciokrotna. W badanym czasie wartość nieruchomości gruntowych położonych w miastach oscylowała w granicach 105–214 zł/m².



Rys. 5. Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem w Polsce w latach 2015–2020

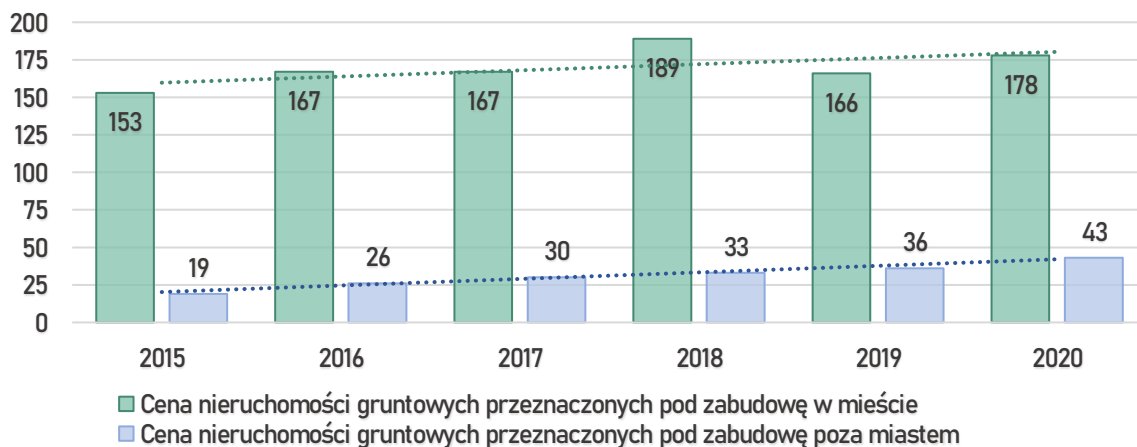
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Za nieruchomości położone poza obszarami miejskimi płacono zdecydowanie mniej, co wynikać może m.in. z uwzględnienia terenów rolnych w typach gruntów zaliczonych do badanej kategorii. Niemniej w latach 2015–2020 cena nieruchomości gruntowych usytuowanych poza granicami miast wzrosła ponad trzykrotnie (z 8 zł/m² do 25 zł/m²). Należy zauważyć, że cenę nieruchomości w głównej mierze, poza lokalizacją, determinuje jej przeznaczenie, stąd badanie cen nieruchomości gruntowych bez uwzględnienia tych charakterystyk służyć może jedynie zilustrowaniu ogólnego, rosnącego trendu. W przeciągu pięciu analizowanych lat średnie ceny gruntów miejskich wzrosły o 104%, natomiast w przypadku gruntów na terenach wiejskich i podmiejskich nastąpiła zwyżka cen o 213%. Pewne odchylenie od zaobserwowanych wartości zauważono w 2016 r., w którym cena miejskich nieruchomości gruntowych zwiększyła się do poziomu 214 zł/m², powtórzono dopiero w 2020 r. (Rys. 5).

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę

Opisane powyżej zróżnicowanie cen gruntów ogółem ze względu na ich położenie uwidacznia się po wyszczególnieniu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę jako osobnej kategorii poddanej analizie. W mieście ceny takich gruntów przyjmują zdecydowanie wyższe wartości. W latach 2015–2020 widoczny jest stały (z nieznacznymi wahaniami) wzrost cen 1 m² powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę. Najwyższą wartość odnotowano w 2018 r. na poziomie 189 zł. W 2020 r. średnia cena miejskich nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo wyniosła 178 zł/m². W przypadku gruntów zlokalizowanych poza granicami miast – podobnie jak w przypadku nieruchomości gruntowych ogółem – ceny za 1 m² są znacznie niższe od cen odnoszących się do nieruchomości miejskich (w 2020 r. różnica ta była ponad czterokrotna). Inwestycyjne obszary wiejskie i podmiejskie charakteryzują się bardzo wysoką dynamiką wzrostu cen,

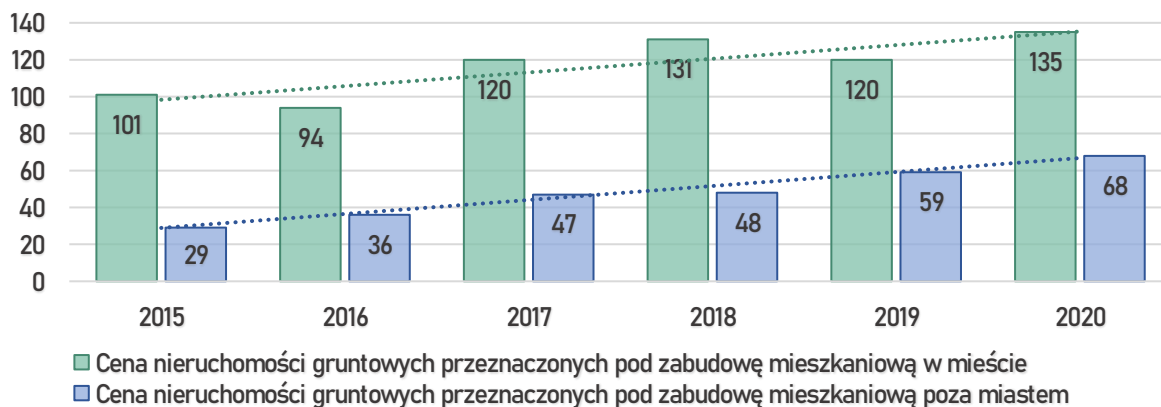
które w przeciągu pięciu badanych lat zwiększyły się ze średniego poziomu 19 zł/m² do 43 zł/m² (Rys. 6).



Rys. 6. Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w Polsce w latach 2015-2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

W odniesieniu do cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową można zauważyć analogiczną tendencję wzrostu cen, jak w przypadku gruntów budowlanych, przy czym czytelnym jest, że dynamika wzrostu cen gruntów pozamiejskich pozostaje wyższa od gruntów miejskich. Malejąca rozbieżność cen zauważalna jest wyraźnie w 2020 r., kiedy stosunek średniej ceny 1 m² gruntu położonego w mieście do średniej ceny 1 m² gruntu zlokalizowanego poza miastem wyniósł 50% (w 2015 proporcja ta stanowiła 29%). Maksymalną roczną dynamikę wzrostu cen nieruchomości przeznaczonych pod mieszkalnictwo odnotowano w 2017 r. W roku 2020 kontynuowano dodatnie tempo zmian cen gruntów, zarówno na obszarach miejskich jak i pozamiejskich. W stosunku do 2019 r. o 13% wzrosły ceny nieruchomości poza granicami miast oraz o 15% w ich granicach. W latach 2015-2020, w odniesieniu do gruntów pozamiejskich, roczna dynamika cen wahała się od 2% w 2018 r. do 31% w 2017 r., natomiast w przypadku do terenów miejskich oscylowała na poziomie od -7% w 2016 r. do 28% w 2017 r. (Rys. 7).



Rys. 7. Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Polsce w latach 2015-2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

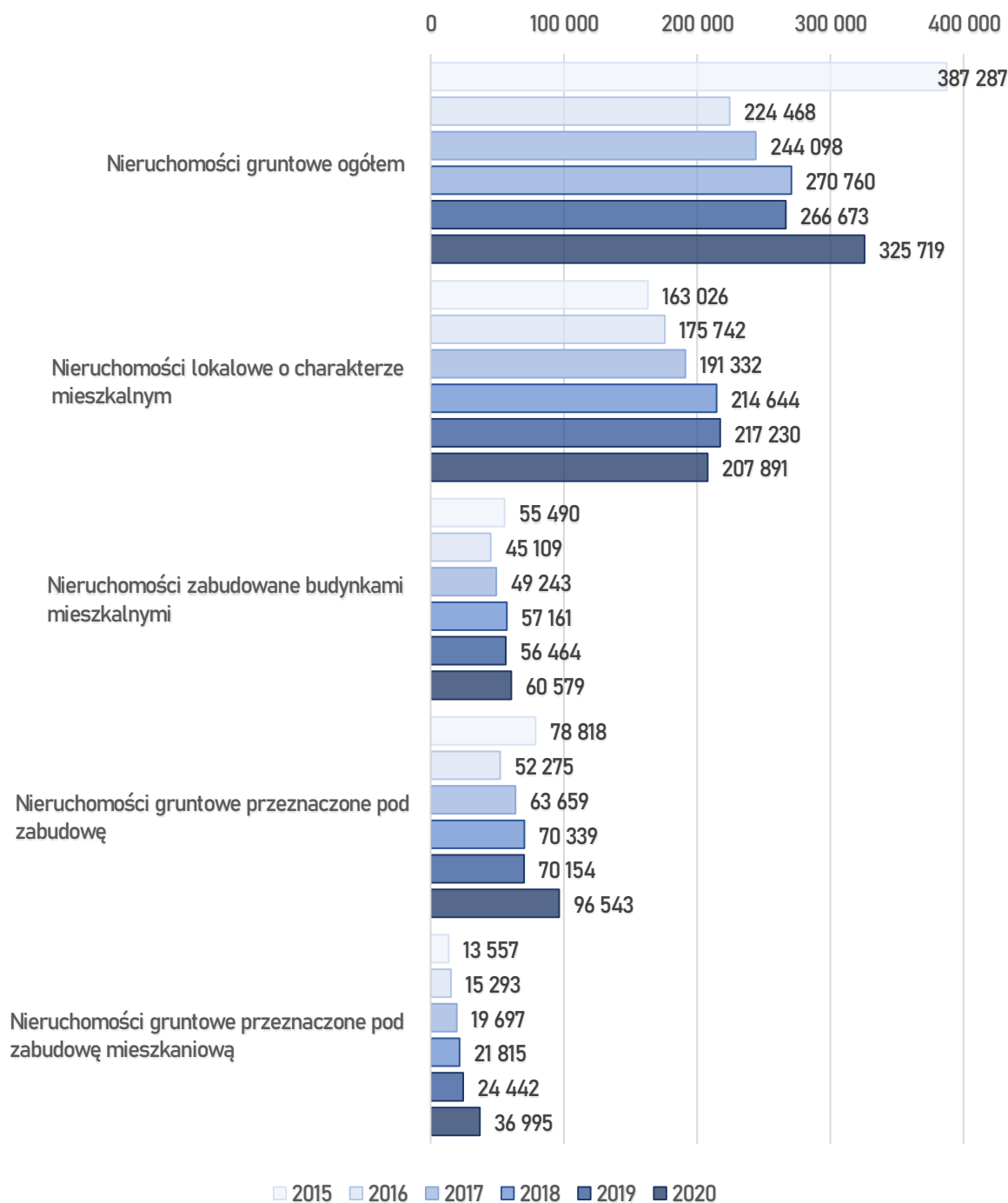
W ogólnym ujęciu, w latach 2015–2020 odnotowano wzrost częstotliwości obrotu nieruchomościami zarówno pod względem liczby nieruchomości podlegających obrotowi, jak również mierzoną liczbą zawartych transakcji (umów). Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego największy obrót zanotowano w przypadku nieruchomości gruntowych i lokali mieszkalnych, natomiast mniejszy kolejno – dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Liczba transakcji i dynamika jej zmian różniła się zasadniczo w zależności od segmentu rynku. Najwyższa dynamika w tym zakresie obejmowała ostatnią wymienioną kategorię. Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe w przeciągu sześciu analizowanych lat wzrosła o 173% (z 13 557 w 2015 r. do 36 995 w 2020 r.).

Ciekawym zjawiskiem jest zachwianie trendu wzrostu liczby lokali mieszkalnych biorących udział w obrocie w 2020 r. względem roku poprzedniego (odnotowano 4% spadek). Niemniej w latach 2015–2020 liczba mieszkań będących przedmiotem transakcji na polskim rynku nieruchomości wzrosła o 27,5%, co odpowiada 44 865 lokalom mieszkalnym. W badanym czasie częstotliwość obrotu mieszkaniami charakteryzowała zatem ogólna tendencja wzrostowa. Rynek lokali mieszkalnych niezmiennie pozostawał największym segmentem rynku nieruchomości w Polsce.

Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi wykazywała największe wahania i w odniesieniu do 2015 roku przyjęła ujemną dynamikę zmian. Wyraźny spadek odnotowano w 2016 r., tuż po wprowadzeniu restrykcji dotyczących obrotu gruntami rolnymi i leśnym. W kolejnych latach zaobserwowano naprzemienny spadek i wzrost częstotliwości sprzedaży/kupna w tej kategorii. W 2020 r. liczba zarejestrowanych nieruchomości gruntowych w obrocie była o ponad 15% niższa w stosunku do 2015 r., natomiast w porównaniu z 2019 r. o 22% wyższa (prawie 60 000), co pokazuje znaczne roczne zróżnicowanie częstotliwości obrotu gruntami w Polsce w badanym okresie.

Dodatnia dynamika zmian charakteryzowała rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. W 2020 r. liczba nieruchomości podlegających obrotowi wynosiła 60 579, co oznacza wzrost względem poprzedzającego roku o 4 115, czyli o ok. 7% oraz dodatnie tempo zmian w odniesieniu do 2015 r., wynoszące nieco ponad 9% (5 089).

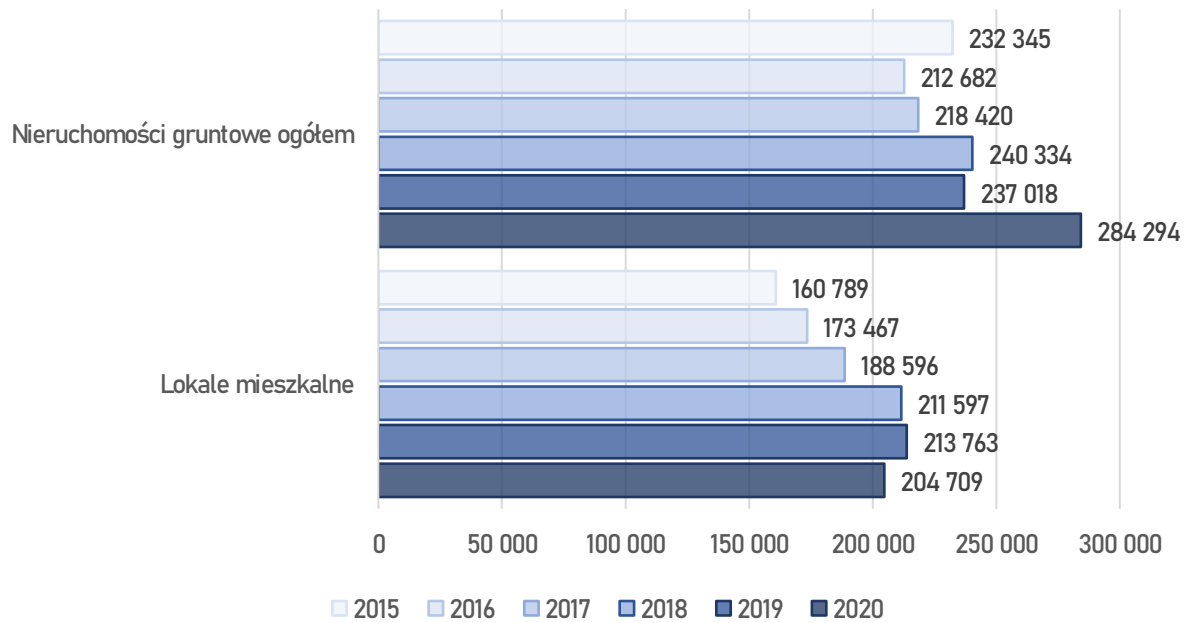
W badanym czasie liczba nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi biorących udział w obrocie była niższa od liczby nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę oraz wyższa od liczby gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2020 r. odnotowano obrót 96 543 nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę, w tym 36 995 pod zabudowę mieszkaniową. Tempo zmian zaobserwowane w latach 2015–2020 w odniesieniu do kategorii pierwszej (obejmującej transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz inną) wynosiło ponad 22% (17 825 nieruchomości), natomiast liczba podlegających obrotowi rynkowemu gruntów pod zabudowę mieszkaniową wzrosła aż o 23 438, i osiągnęła wspomniany już, najwyższy przyrost stanowiący 173% (Rys. 8).



Rys. 8. Częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce w latach 2015–2020 mierzona liczbą nieruchomości
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Częstotliwość obrotu nieruchomościami mierzona liczbą zawieranych transakcji jest zgodna z wcześniej analizowanymi danymi o liczbie nieruchomości i zaobserwowanym charakterem dynamiki zmian na rynku. Największy i stały przyrost liczby transakcji notowany jest w przypadku obrotu lokalami mieszkalnymi. Odchylenie jest widoczne w 2020 r., w którym liczba umów uległa zmniejszeniu w porównaniu z 2019 r. (spadek o 9 054, tj. o 4%). Niemniej, w 2020 r. tempo zmian częstotliwości analizowanych nieruchomości w odniesieniu do 2015 r. charakteryzowało się dużą dynamiką wzrostu i dla

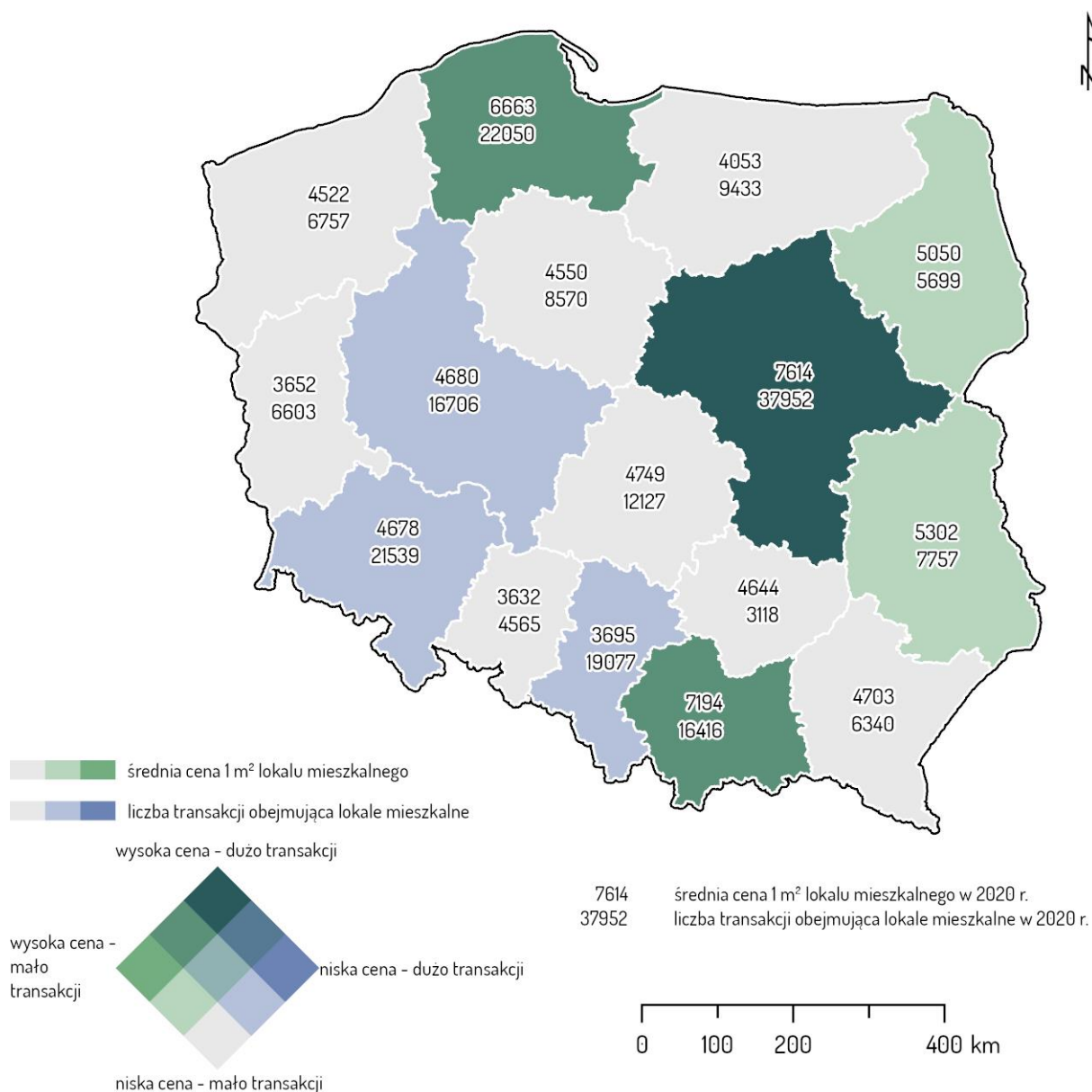
mieszkań wynosiło nieco ponad 27% (43 920 transakcji), natomiast w przypadku nieruchomości gruntowych 22% (51 949 transakcji) (Rys. 9).



Rys. 9. Częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce w latach 2015-2020 mierzona liczbą zawieranych transakcji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

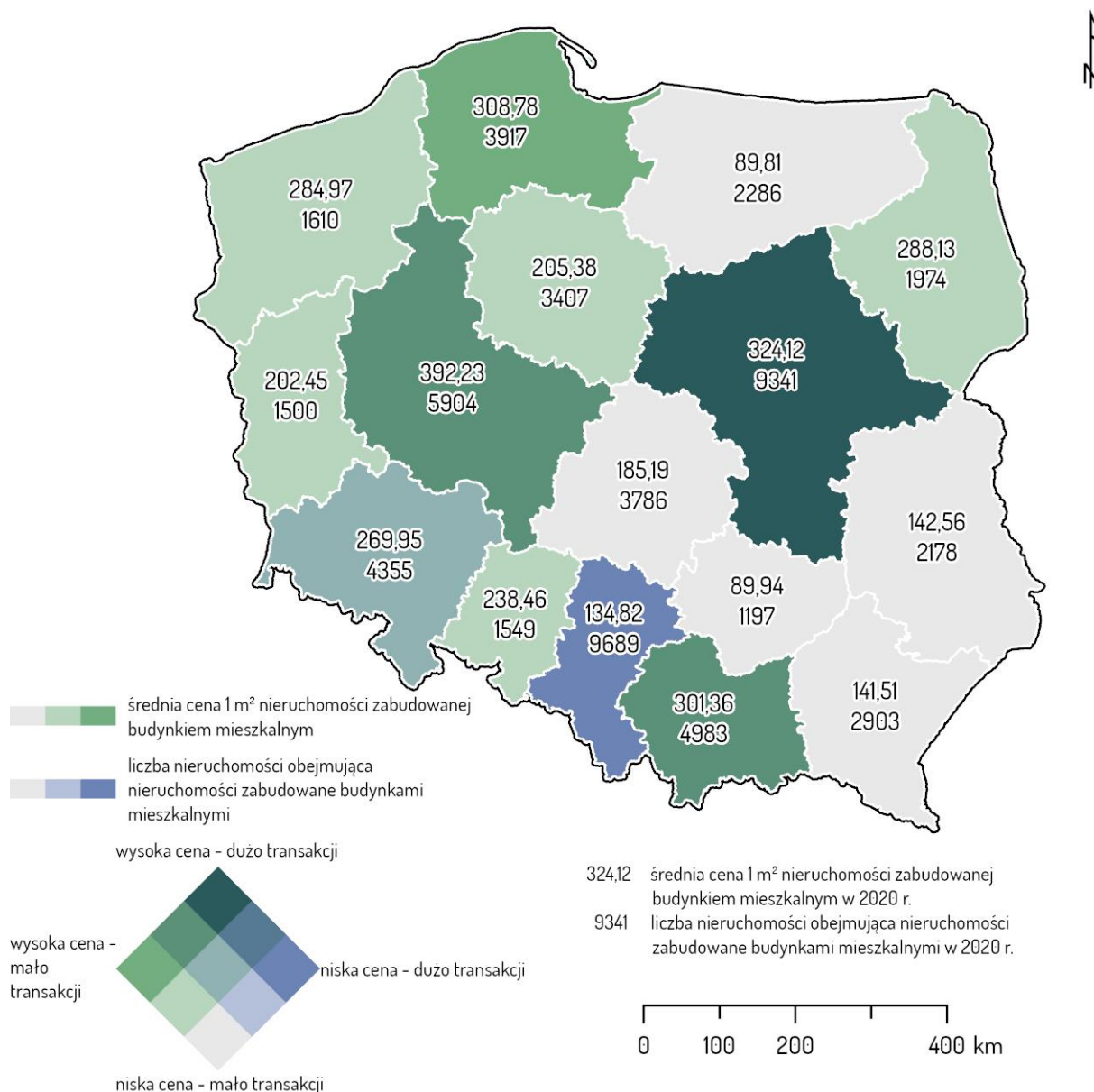
Rynek nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych w 2020 r. wykazywał największą częstotliwość transakcji i wysoki poziom cen w województwie mazowieckim. Średni zakres liczby transakcji i wysokie ceny dotyczyły województw małopolskiego i pomorskiego. Podobna częstotliwość i niski poziom cen występowała w dolnośląskim, śląskim i wielkopolskim, natomiast średnie ceny pojawiły się w lubelskim i podlaskim przy niskiej częstotliwości transakcji. Dla pozostałych województw zakres cen i częstotliwości transakcji był relatywnie niski (Rys. 10).



Rys. 10. Poziom cen i częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w 2020 r.

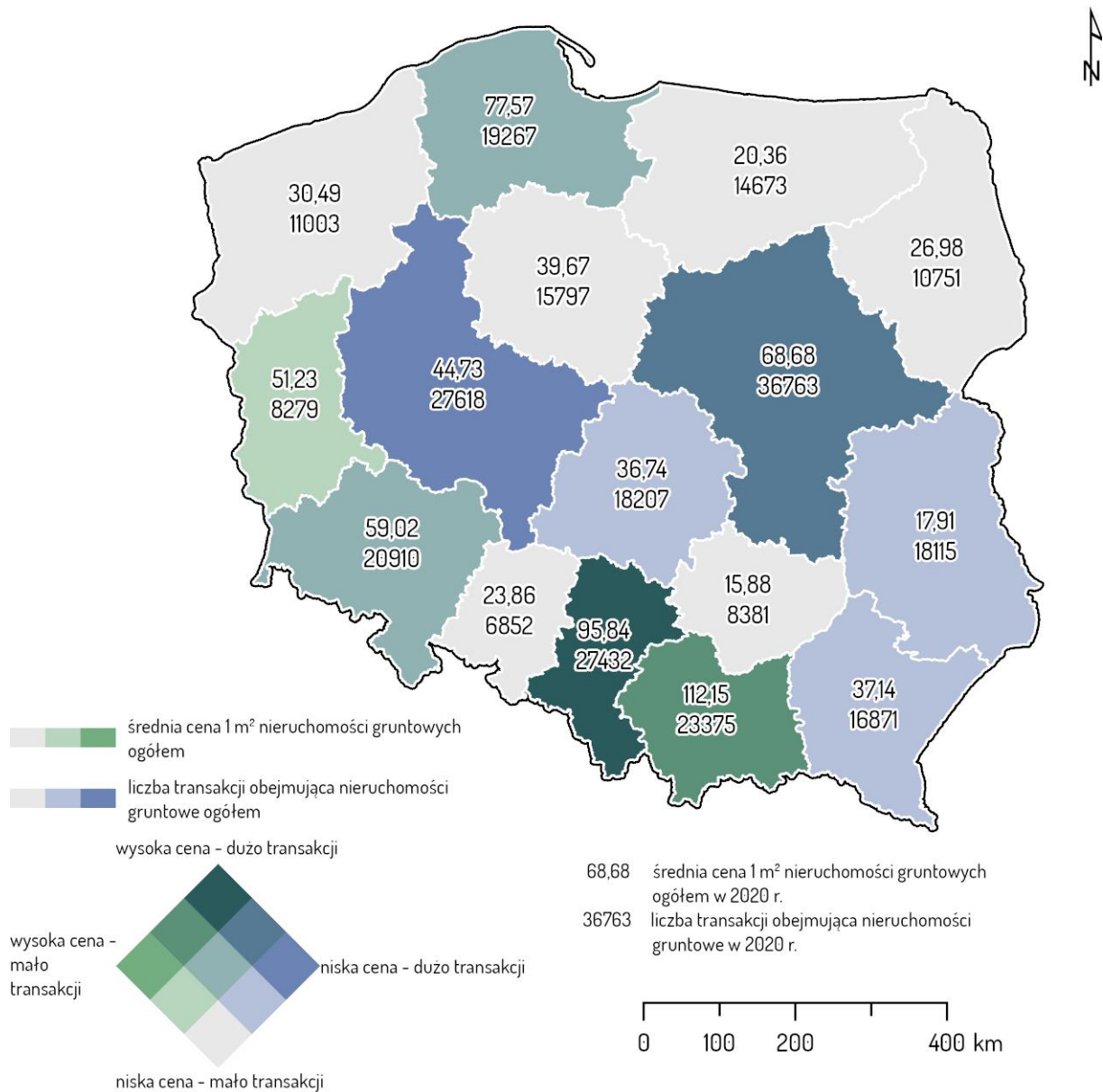
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Najaktywniejszym rynkiem nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym w 2020 r. było województwo mazowieckie – występowały tam wysokie ceny i częstotliwość obrotu. Największy obrót dotyczył nieruchomości zabudowanych położonych w śląskim, jednakże tamtejszy poziom cen należał do niskich. Wysokie ceny i średnia liczba nieruchomości wchodząca w skład obrotu dotyczyły wielkopolskiego i małopolskiego. Wysokie ceny i mała skala obrotu występowały w: opolskim, lubuskim, zachodniopomorskim, kujawsko-pomorskim i podlaskim. Województwo dolnośląskie cechowało się średnim poziomem obu badanych cech. W przypadku pozostałych jednostek obie badane składowe mieściły się na niskim pułapie (Rys. 11).



Rys. 11. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2020 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

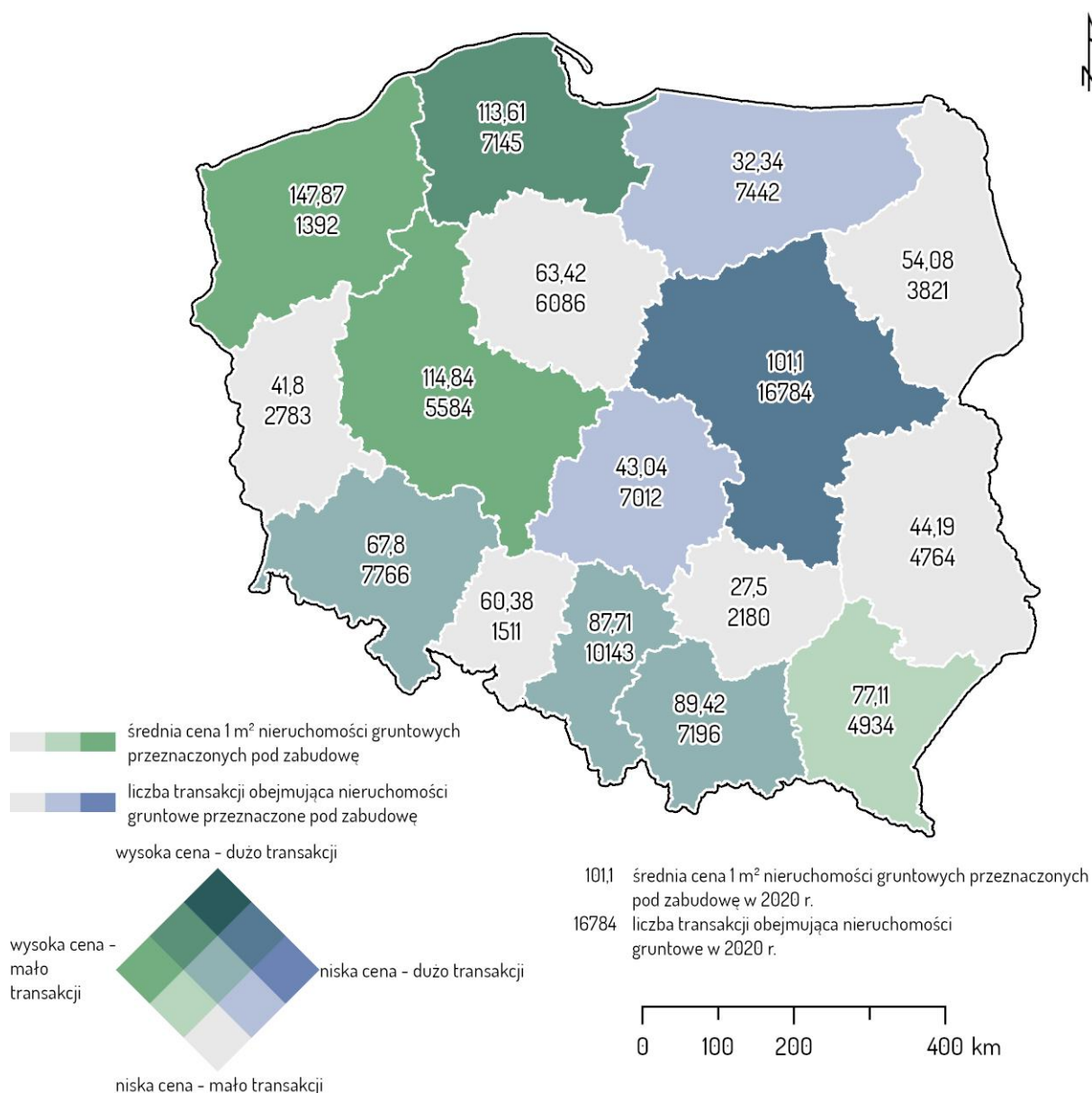
Duże zróżnicowanie poziomu cen i skali obrotu nieruchomościami gruntowymi widoczne było w 2020 r. w podziale na województwa. Wysoki poziom cen i częstotliwość obrotu występowała w województwie śląskim. Do kategorii wysokich cen i średniej liczby transakcji wpisywało się małopolskie, odwrotny układ występował w mazowieckim. Do średniego poziomu obu kryteriów należały dolnośląskie i pomorskie. Relatywnie niskie ceny i duży obrót dotyczyły województwa wielkopolskiego. Pozostałe jednostki mieściły się w zakresach średnich i niskich dla badanych składowych (Rys. 12).



Rys. 12. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi ogółem w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

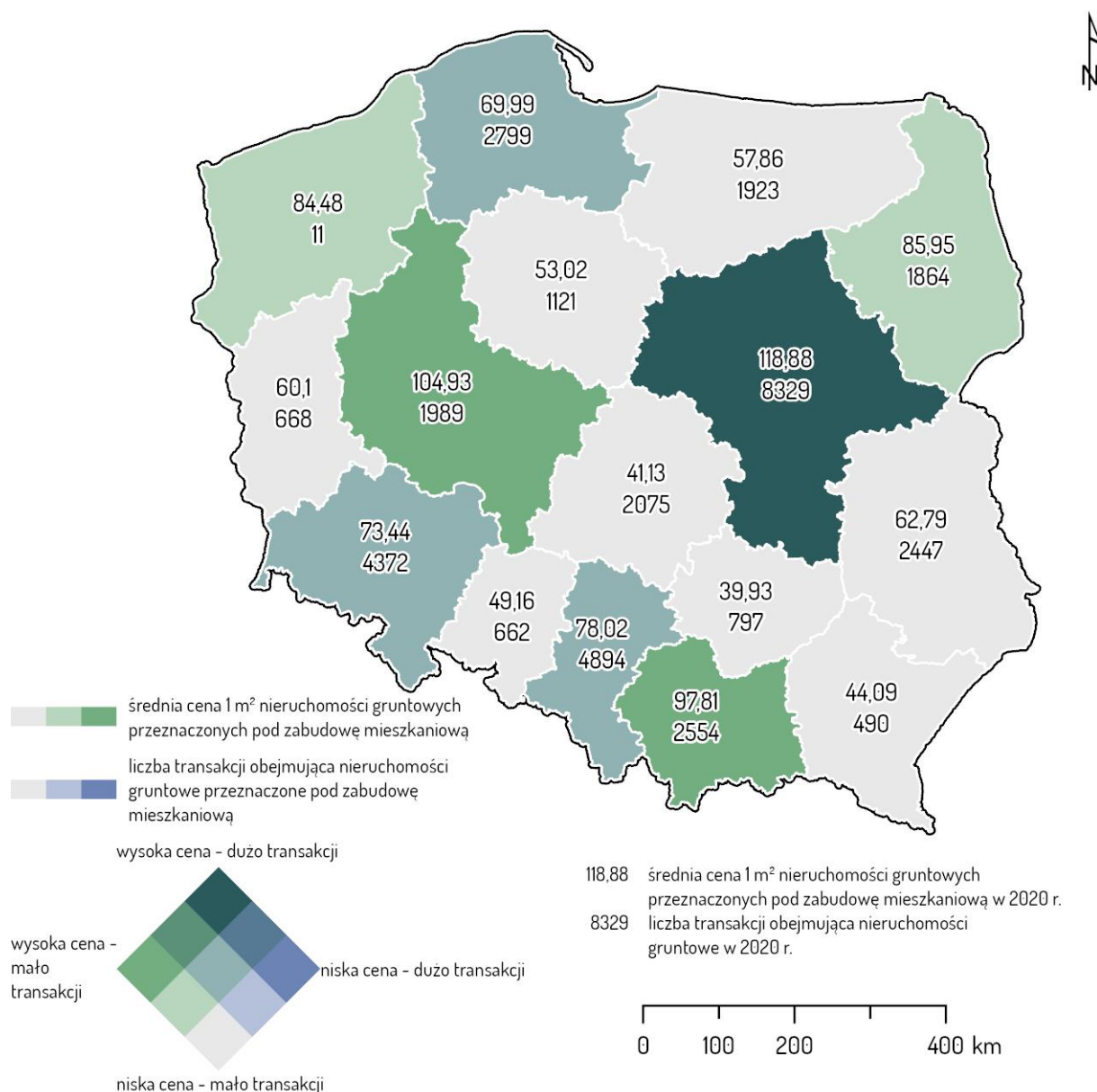
W kategorii nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę najczęstszą sytuacją był średni zakres cen i częstotliwości obrotu, zjawisko to występowało w województwach małopolskim, śląskim i dolnośląskim. Średni poziom cenowy i mała liczba transakcji pojawiła się w wielkopolskim i zachodniopomorskim. Żadne z województw nie zaliczało się do grupy wysokich cen i dużego obrotu. Zakres wysokich cen i średniego obrotu występował w pomorskim, a odwrotny układ średnich cen i wysokiej częstotliwości w mazowieckim. W pozostałych województwach poziomy analizowanych czynników były niskie lub średnie (Rys. 13).



Rys. 13. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę ogółem w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zakres wysokich cen i wysokiej częstotliwości obrotu występował w województwie mazowieckim. Średnie zakresy dotyczyły śląskiego, dolnośląskiego i pomorskiego. W małopolskim i wielkopolskim wysoki poziom cen wiązał się z małym obrotem. Dla pozostałej części Polski zarówno ceny jak i częstotliwość obrotu nie wykraczała poza zakres średni i niski (Rys. 14).



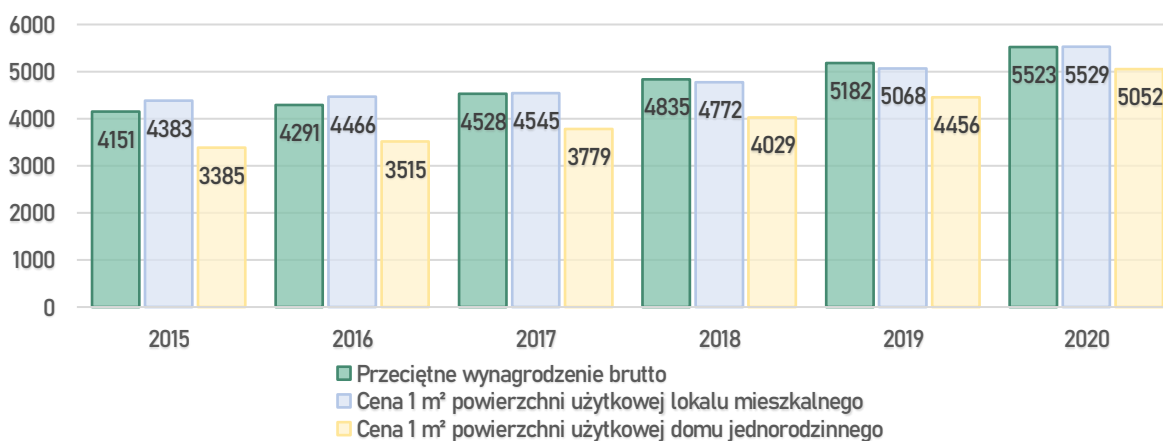
Rys. 14. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

1.1.2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej

Jak podaje GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2020 r. wyniosło 5 523 zł., 2020 r. stanowił tym samym kolejny rok dynamicznej wyżki tego wskaźnika (zanotowano 7% wzrost w stosunku do 2019 r.). W całym badanym okresie (2015–2020) przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej (łącznie z zaliczkami na podatek dochodowy od osób fizycznych oraz ze składkami na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne,

natomiast bez wypłat nagród rocznych) zwiększyło się z 4 151 zł w 2015 r. do 5 523 zł w 2020 r., a więc o 33% (+1 372 zł). Tak dynamiczne tempo wzrostu wynagrodzeń stanowiło jedno z głównych źródeł optymizmu konsumenckiego i w połączeniu z niskim od wielu lat poziomem stóp procentowych było jednym z podstawowych czynników wzrostu popytu na nieruchomości mieszkaniowe, który jednak w 2020 r. został za sprawą pandemii COVID-19 w znacznej mierze zaburzony. Systematyczny przyrost PKB w analizowanym czasie wpłynął także na poprawę wskaźników ilustrujących sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych, które generują popyt na mieszkania oraz na grunty przeznaczone pod zabudowę (Rys. 15).



Rys. 15. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej a cena wybranych nieruchomości w Polsce w latach 2015–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i Cenatorium

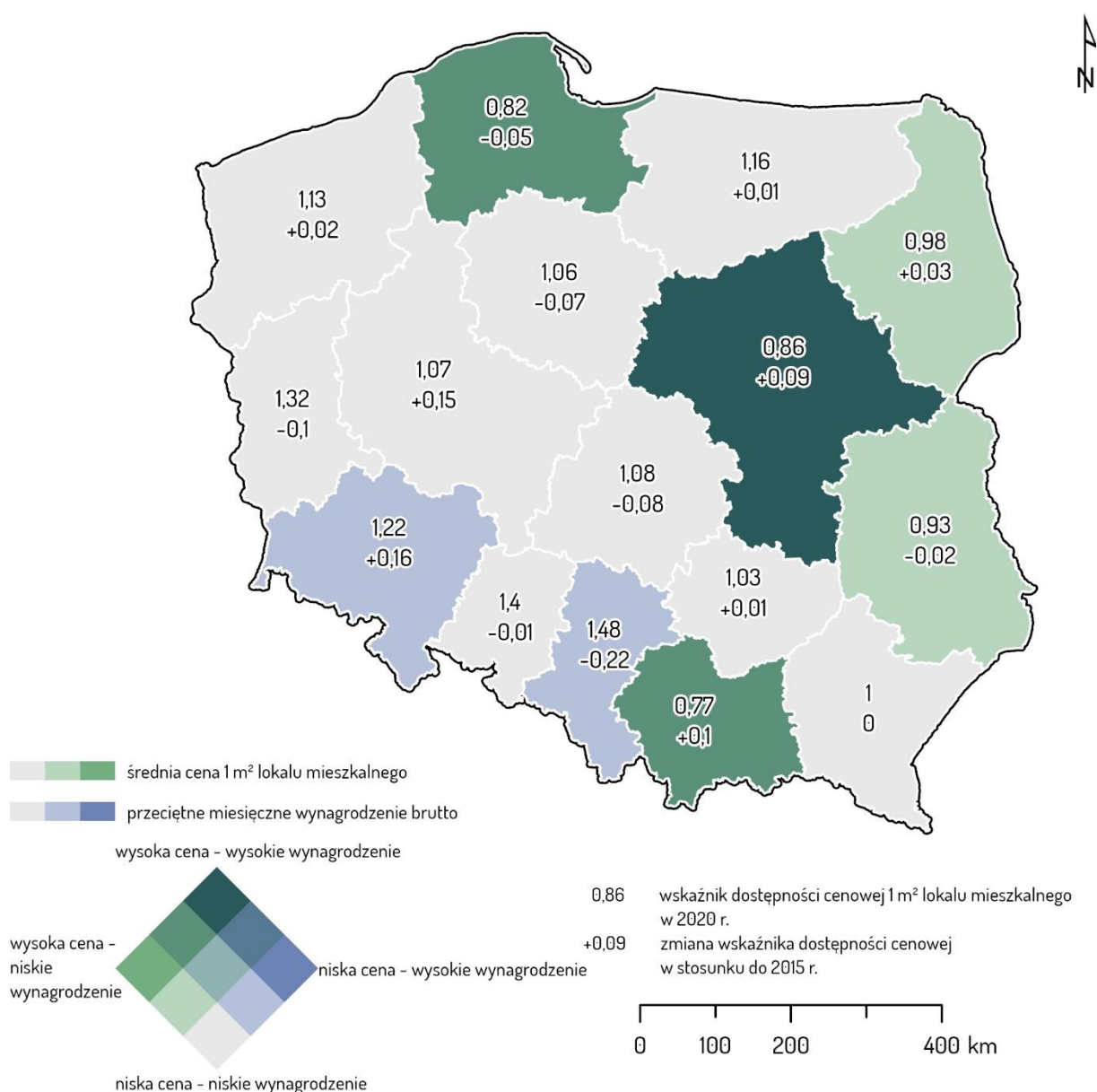
Badając relację przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w stosunku do kształtowania się cen nieruchomości w Polsce, można zaobserwować bardzo zbliżone wartości dla obu tych średnich w poszczególnych latach. W 2020 r. stosunek średniego wynagrodzenia do średniej ceny za 1 m² mieszkań był bliski jedności, co uwidacznia prawidłowość, że średnia pensja brutto wystarczała na zakup 1 m² mieszkania. W okresie objętym analizą zauważyć można także zmniejszanie się różnic pomiędzy przeciętnymi wynagrodzeniami a cenami mieszkań oraz w konsekwencji wzrost dostępności cenowej mieszkań, który z 0,95 w 2015 r. wzrósł do 1,00 w 2020 r. Rys. 15 ilustrują spadek dostępności cenowej domów jednorodzinnych, które charakteryzuje wysoka dynamika wzrostu cen 1 m² powierzchni użytkowej, zbliżając się do cen rynkowych 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Szczegółowe dane dotyczące dostępności cenowej wybranych rodzajów nieruchomości w latach 2015–2020 w Polsce przedstawia Tab. 1.

Tab. 1. Wskaźnik dostępności cenowej wybranych rodzajów nieruchomości w latach 2015–2020 w Polsce

Wskaźnik dostępności cenowej	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Tempo zmian (2020 do 2015)	
							[+/-]	[%]
Lokal mieszkalny	0,95	0,96	1,00	1,01	1,02	1,00	+0,05	+5%
Dom jednorodzinny	1,23	1,22	1,20	1,20	1,16	1,09	-0,14	-11%
Nieruchomość gruntowa ogółem	72,82	37,97	74,23	72,16	48,88	46,03	-31,39	-43%
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	48,27	44,46	45,74	43,56	51,30	49,76	+1,49	+3%
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	63,86	66,01	53,90	53,72	57,57	34,52	-29,34	-46%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i Cenatorium

Analiza wskaźnika dostępności cenowej nieruchomości liczona proporcją średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto do średniej ceny za 1 m² wykazała w 2020 r. (w porównaniu z 2015 r.) niewielki wzrost dostępności cenowej mieszkań (o 5%) oraz nieznaczną poprawę dostępności nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę (o 3%). O 11% spadła dostępność cenowa domów jednorodzinnych (z 1,23 w 2015 r. do 1,09 w 2020 r.) oraz aż o 43% zmniejszyła się dostępność nieruchomości gruntowych (obejmujących grunty pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz inną), tj. z 72,82 do 46,03. Najwyższy spadek powyższego wskaźnika (o 46%), odnotowano w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zatem, uwzględniając średnie pensje, w przeciągu sześciu lat nakłady na zakup własnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej wzrosły o niespełna 50%. Powyższe ma przełożenie na wysoki, zintensyfikowany w ostatnich latach wzrost cen budynków posadowionych na drożących gruntach (szczególnie domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych).



Rys. 16. Wskaźnik dostępności cenowej mieszkań w podziale na województwa w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

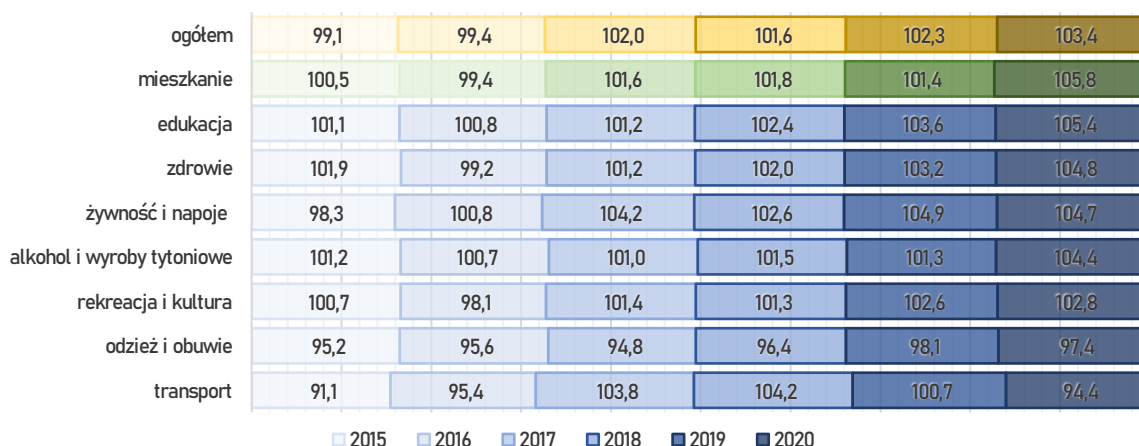
Analiza stosunku średniej ceny 1 m² lokalu mieszkalnego i przeciętnego wynagrodzenia w ujęciu wojewódzkim pozwala na ukazanie zróżnicowania dostępności cenowej mieszkań w poszczególnych regionach Polski. Najwyższy poziom dostępności występuje w województwach śląskim (1,48), opolskim (1,40) i lubuskim (1,32). Każde z tych województw zalicza się do kategorii o średnim lub niskim poziomie dochodów, przy jednocześnie niskich rynkowych cenach lokali mieszkalnych. Dla pozostałych województw o średnich lub wysokich dochodach ludności, poziomy cen zaliczają się do kategorii średnich – małopolskie (0,77) i pomorskie (0,82) oraz wysokich – mazowieckie (0,86), jednostki te cechują się również najniższym poziomem dostępności cenowej lokali mieszkalnych. Zakres zmian badanego wskaźnika na przestrzeni lat 2015–2020 ujawnia największą poprawę w województwach dolnośląskim (+0,16), wielkopolskim (+0,15) i małopolskim (+0,10). Nieznaczny wzrost poniżej 0,10 wystąpił dla województw: mazowieckiego, zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego i świętokrzyskiego. Pogorszenie się dostępności cenowej lokali mieszkalnych w największym stopniu wystąpiło w śląskim (-0,22), w przypadku pozostałych województw zakres ten nie przekraczał -0,08. Większość województw cechuje się relatywnie niskim poziomem zarówno dochodów, jak i cen. Wyższe poziomy dostępności cenowej lokali mieszkalnych wynikają z lokalnie niskich poziomów cen. W ogólnym ujęciu województwa o wysokim poziomie dochodów cechują się niższą dostępnością cenową (Rys. 16). Lokalne zróżnicowanie dostępności cenowej mieszkań będą ukazywały wyniki badania wskaźnika przeprowadzonego dla wybranych miast, które przedstawiono w dalszej części raportu.

1.1.3. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych

W latach 2015–2020 wartości wskaźnika cen towarów i usług wskazywały na deflację (2015 i 2016 r.), a następnie inflację od 2017 r. Najwyższą wartość tego wskaźnika odnotowano w 2020 r. (wzrost o 3,4% względem roku poprzedniego). W badanym czasie (w ujęciu rok do roku), dynamika wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych kształtowała się w tempie od -0,9% do +3,4%.

Pojawienie się inflacji wywołane zostało według analityków przede wszystkim wzrostem cen żywności (o 6,5%), opłat związanych z mieszkaniem (o 5,3%) oraz wahaniami się średnich nakładów na transport – zwyczajka o 3,6% względem 2015 r. Zjawisko inflacji ma znaczenie dla rynku nieruchomości, w tym nieruchomości mieszkaniowych, przede wszystkim jako jeden z podstawowych czynników kształtowania wysokości stóp procentowych dla depozytów i kredytów hipotecznych o zmiennej stopie.

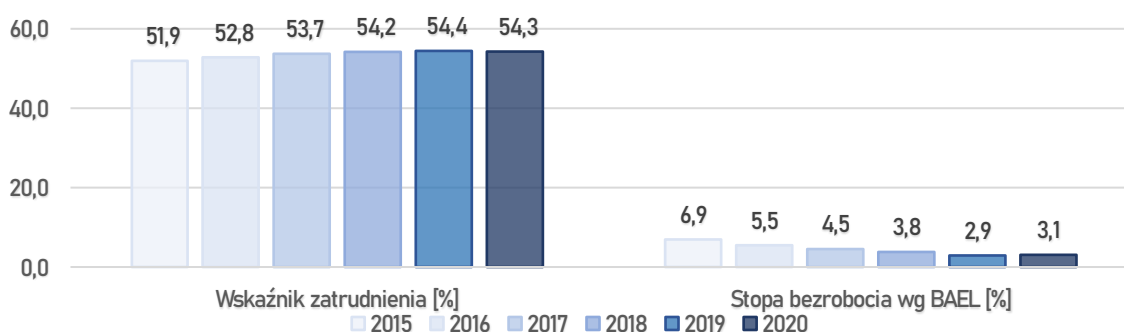
Wysoki wskaźnik cen towarów i usług wpływa na wzrost cen nieruchomości – głównie przez koszty materiałów budowlanych. Rynek nieruchomości w latach 2015–2020 doświadczał silnej presji popytowej, co w konsekwencji przełożyło się na wzrost kosztów związanych z budownictwem oraz zwyżką cen obiektów. Ponadto wskaźnik cen towarów i usług należy do grupy czynników oddziałujących na ceny nieruchomości mieszkaniowych. Przeprowadzona analiza potwierdza to założenie, w latach 2015–2020 zaobserwowano systematyczny wzrost cen nieruchomości, niezależnie od ich rodzaju. W badanym okresie najwyższą dynamiką wzrostu cen odznaczały się nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz przeznaczone pod zabudowę. Wykaz wskaźników cen poszczególnych grup towarów i usług konsumpcyjnych na rynku krajowym w latach 2015–2020, bazujący na przeciętnych cenach producentów przedstawia Rys. 17.



Rys. 17. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych według grup towarów w Polsce w latach 2015–2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

1.1.4. Zatrudnienie i stopa bezrobocia

Wskaźnik zatrudnienia ogółem, rozumiany jako udział osób pracujących w ogólnej liczbie ludności w wieku 15–64 lata, w badanym okresie uległ wzrostowi z 51,9% do 53,4%, co stanowi wyżkę o 2,4%. Z przeprowadzonej analizy wynika, że do 2019 r. roczna dynamika zmian badanego wskaźnika pozostawała dodatnia. Odchylenie od trendu progresywnego zaobserwowano w 2020 r., kiedy odnotowano spadek aktywności zawodowej Polaków o 0,1%.

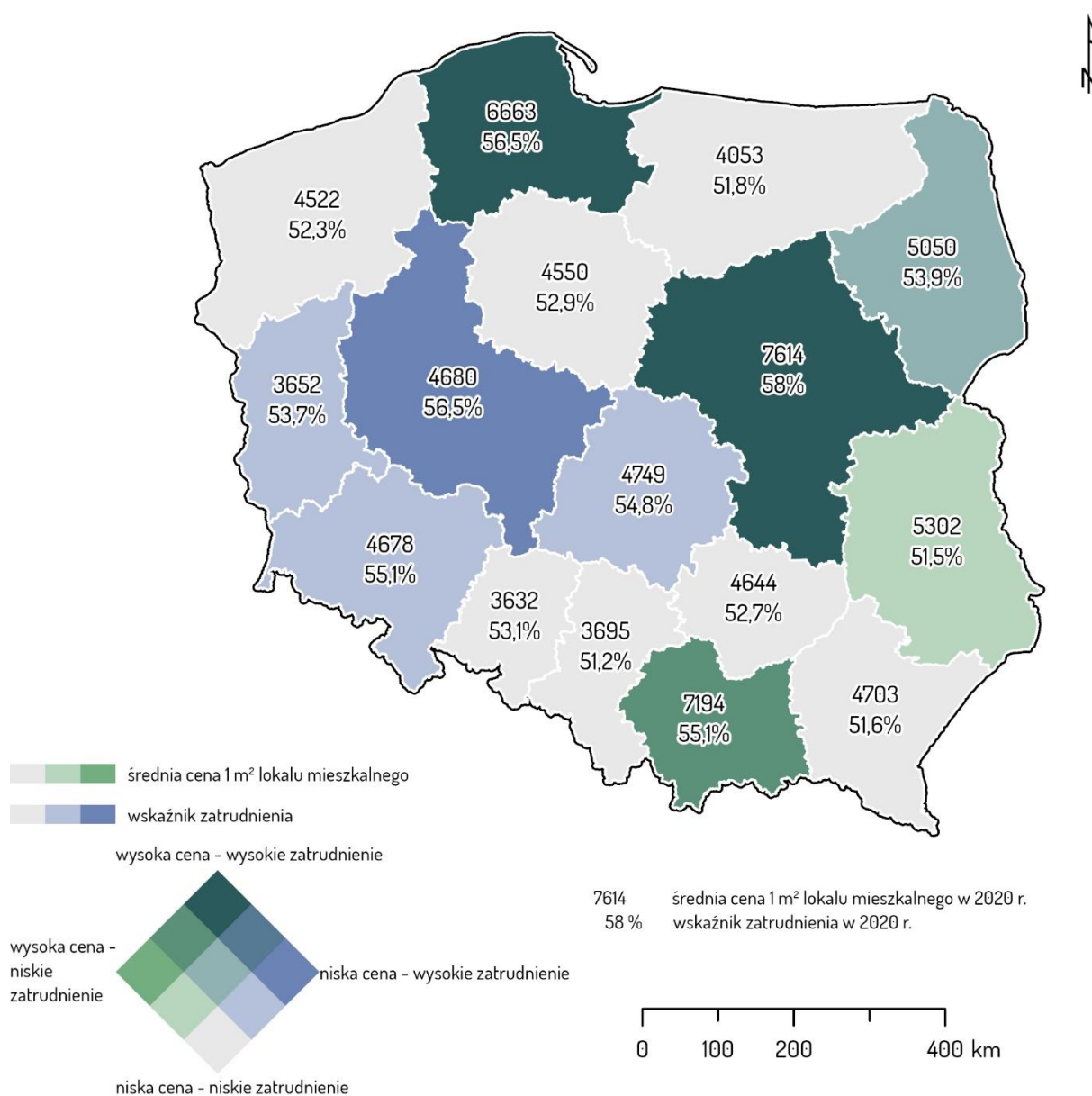


Rys. 18. Aktywność zawodowa w Polsce w latach 2015–2020
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Analogicznie jak w przypadku wskaźnika zatrudnienia, w latach 2015–2019 w Polsce utrzymywał się pozytywny trend spadku stopy bezrobocia według BAEL¹⁵. W 2019 r. zanotowano jeden z najniższych w historii kraju poziomów bezrobocia (stopa bezrobocia wyniosła 2,9%). Niekorzystne zmiany przyniósł 2020 r., w którym zaobserwowano wzrost analizowanego wskaźnika. Według ostatniego badania w 2020 r. zanotowano wyżkę stopy bezrobocia o 0,2% w porównaniu z rokiem poprzednim. Aktywność zawodowa mieszkańców ukazana wskaźnikami zatrudnienia oraz stopą bezrobocia to jeden z czynników wpływających na budowanie optymizmu konsumenckiego, bezpośrednio wpływającego na decyzje o zakupie nieruchomości, a tym samym mającego rzeczywiste przełożenie na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych (wzrost cen i liczby transakcji) (Rys. 18).

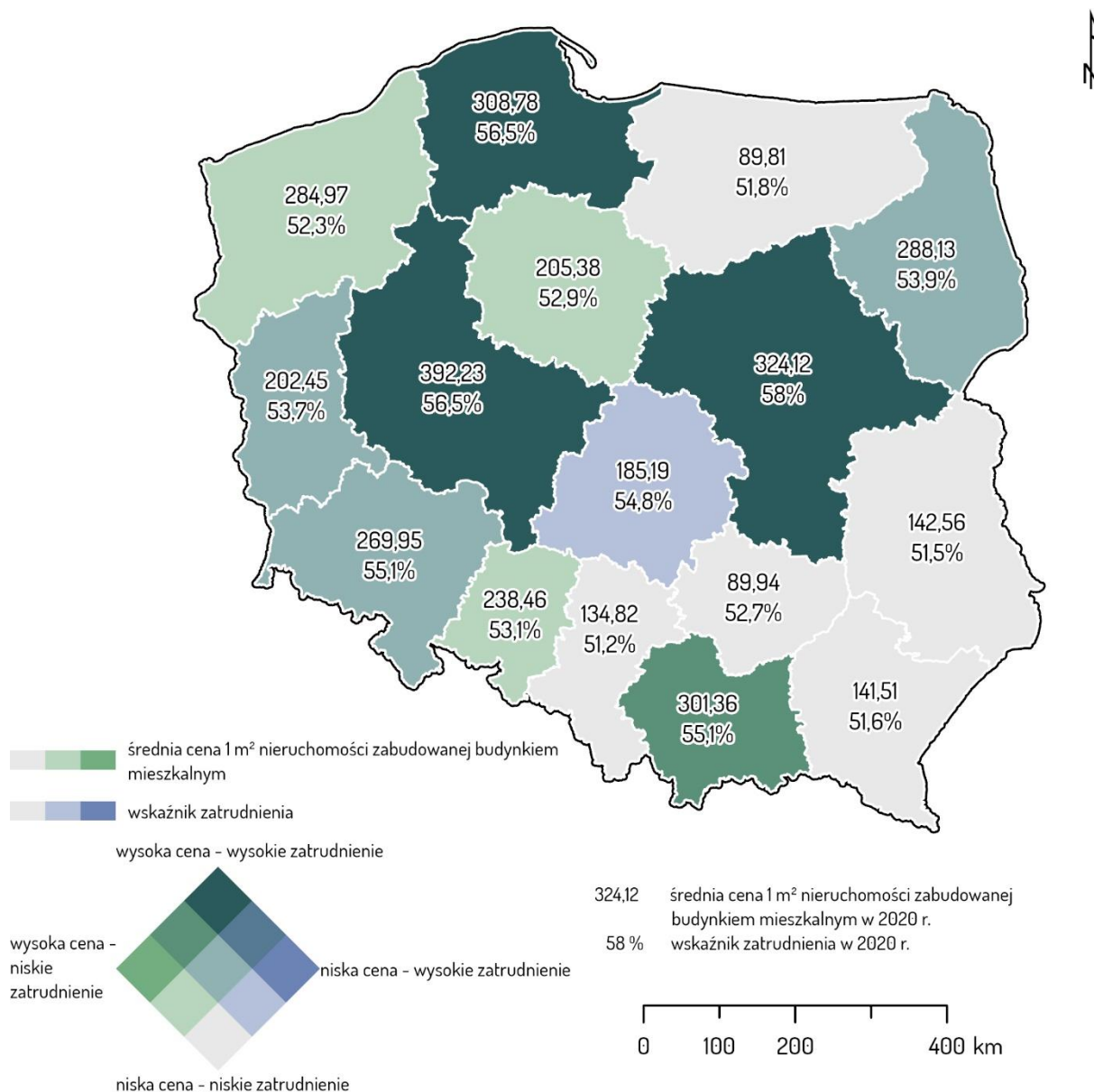
¹⁵ Dane o aktywności ekonomicznej ludności w wieku 15 lat i więcej opracowano na podstawie reprezentacyjnego Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności (BAEL) publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny.

Ujęcie wojewódzkie poziomów cen lokali mieszkalnych i wskaźnika zatrudnienia dla 2020 r. pozwala zaobserwować współwystępowanie podobnych poziomów (niski-wysoki) aktywności zawodowej oraz poziomu cen 1 m² lokalu mieszkalnego. Dotyczy to głównie wartości skrajnych. W przypadku województw mazowieckiego i pomorskiego obie składowe były wysokie, natomiast średnie poziomy dotyczyły podlaskiego. Jednakże dla większości kraju występuje zauważalnie niski poziom cen przy jednocześnie relatywnie niskim poziomie zatrudnienia. Sytuacja w województwach dolnośląskim, lubuskim i świętokrzyskim charakteryzuje się średnim poziomem zatrudnienia oraz niskimi cenami, odwrotny układ występuje w przypadku lubelskiego. Jedynym województwem o relatywnie wysokim poziomie zatrudnienia i niskich cenach jest wielkopolskie. Odwrotna sytuacja nie występuje w żadnym z województw. Taki rozkład analizowanych składowych może wspierać tezę o związku aktywności zawodowej mieszkańców i poziomu cen lokali mieszkalnych (Rys. 19).



Rys. 19. Stosunek średnich cen lokali mieszkalnych i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

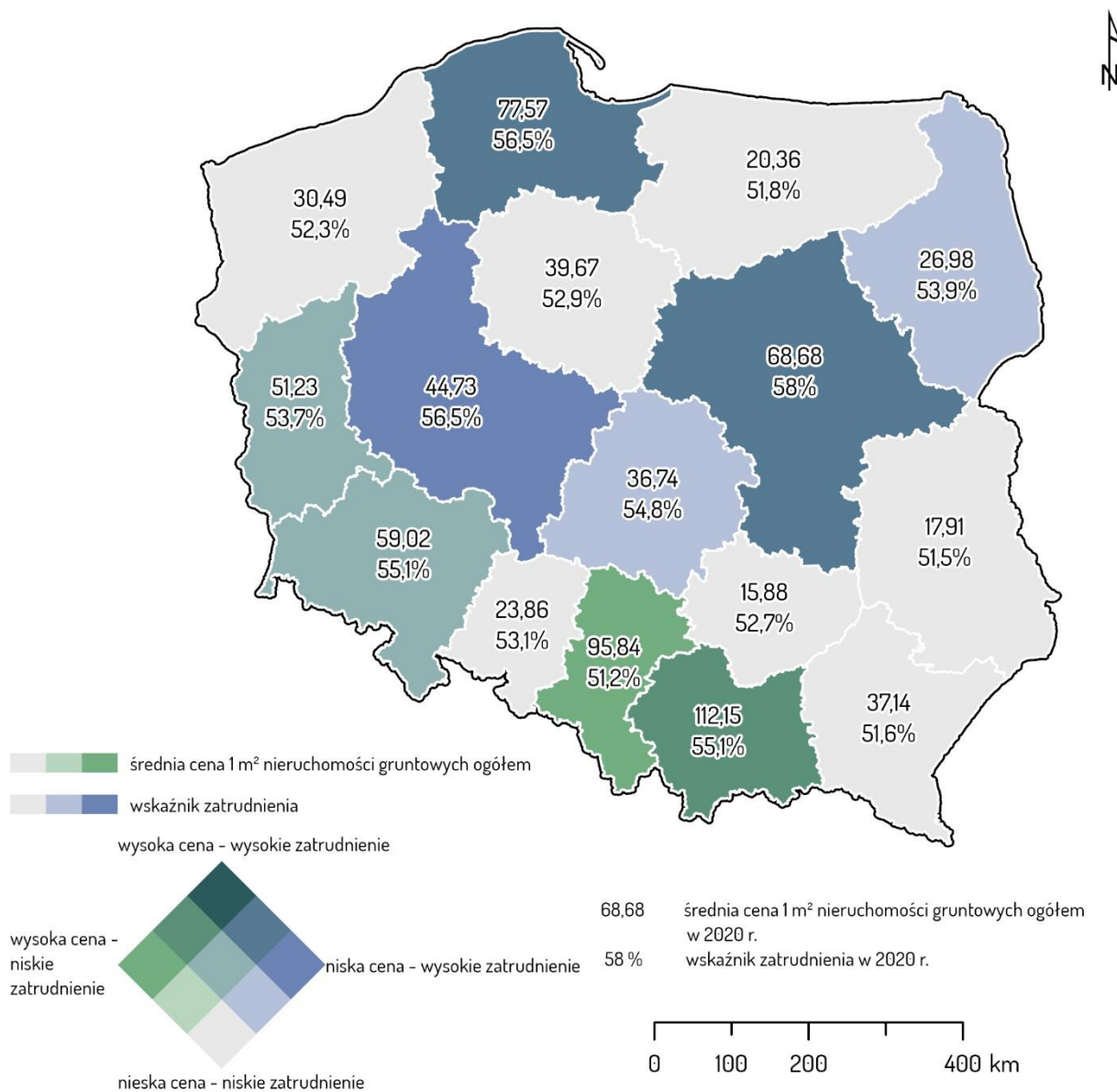
W zakresie średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym w stosunku do poziomu zatrudnienia występuje częstsze współwystępowanie podobnego poziomu wartości niż w przypadku lokali mieszkalnych. Wysokie ceny i zatrudnienie dotyczyły województw mazowieckiego, wielkopolskiego i pomorskiego, natomiast średnie poziomy występowały w podlaskim, dolnośląskim i lubuskim, zakres niski osiągały: śląskie, świętokrzyskie, podkarpackie, warmińsko-mazurskie i lubelskie. Średni poziom zatrudnienia i wysokie ceny pojawiły się w małopolskim, natomiast niski poziom cen był w łódzkim. Województwa opolskie, kujawsko-pomorskie i zachodniopomorskie odznaczały się średnimi cenami i niskim poziomem zatrudnienia (Rys. 20).



Rys. 20. Stosunek średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

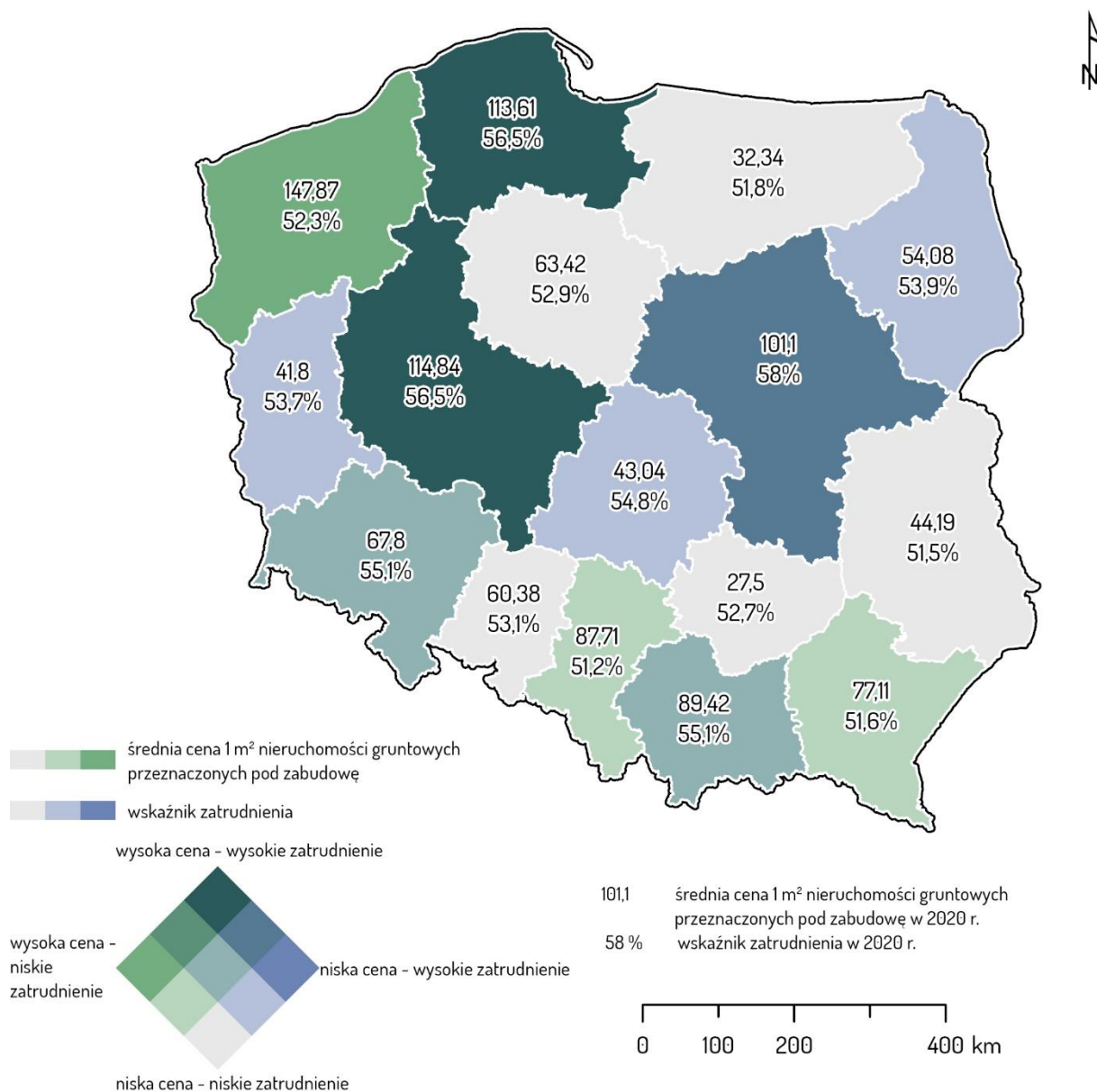
Średnie ceny nieruchomości gruntowych ogółem i poziom zatrudnienia wykazują niewielkie współwystępowanie w zakresie wysokich poziomów. Wysokie ceny i średnie zatrudnienie występują w województwie małopolskim oraz średnie ceny i zatrudnienie w dolnośląskim i lubuskim. Niskie zatrudnienie przy średnich cenach cechuje województwo śląskie. Dla mazowieckiego i pomorskiego pojawiają się wysokie zatrudnienie i średnie ceny, natomiast w wielkopolskim wysokie zatrudnienie występuje przy niskich cenach. Województwa łódzkie i podlaskie charakteryzują się niskim poziomem cen i średnim zatrudnieniem. W przypadku pozostałych województw zakres cen i zatrudnienia jest niski (Rys. 21).



Rys. 21. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

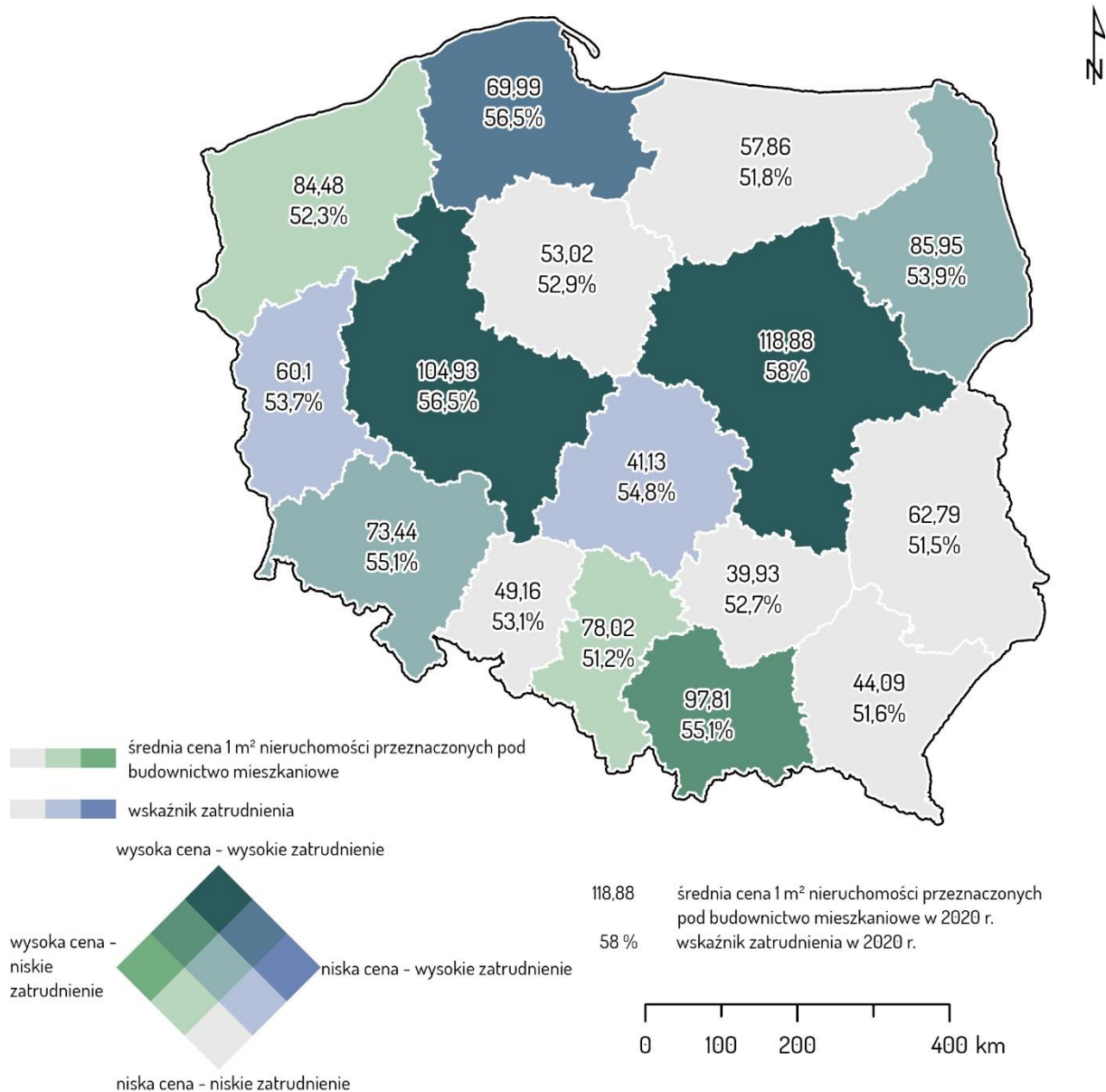
Poziom cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę i wskaźnik zatrudnienia również wykazują duże zróżnicowanie w zakresie współwystępowania. Wysokie poziomy obu składników dotyczyły wielkopolskiego i pomorskiego, średnie zatrudnienie i ceny występowały w dolnośląskim i małopolskim, natomiast niskie poziomy to opolskie, świętokrzyskie, podlaskie, kujawsko-pomorskie, warmińsko-mazurskie. Zakres niskich i średnich cen oraz średniego zatrudnienia dotyczył łódzkiego, lubuskiego i podlaskiego, natomiast wysokie ceny występowały w mazowieckim (Rys. 22).



Rys. 22. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do poziomu zatrudnienia wykazują współwystępowanie podobnych poziomów w przypadku województw mazowieckiego i wielkopolskiego – wysokie ceny i zatrudnienie, dolnośląskie i podlaskie – średnie ceny i zatrudnienie, opolskiego, podkarpackiego, świętokrzyskiego, lubelskiego, warmińsko-mazurskiego i kujawsko-pomorskiego – niskie ceny i zatrudnienie. Dla województwa małopolskiego występują wysokie ceny i średnie zatrudnienie, dla pomorskiego średnie ceny i wysokie zatrudnienie. W przypadku pozostałych województw poziomy obu składowych mieszczą się w przedziale średnich i niskich (Rys. 23).

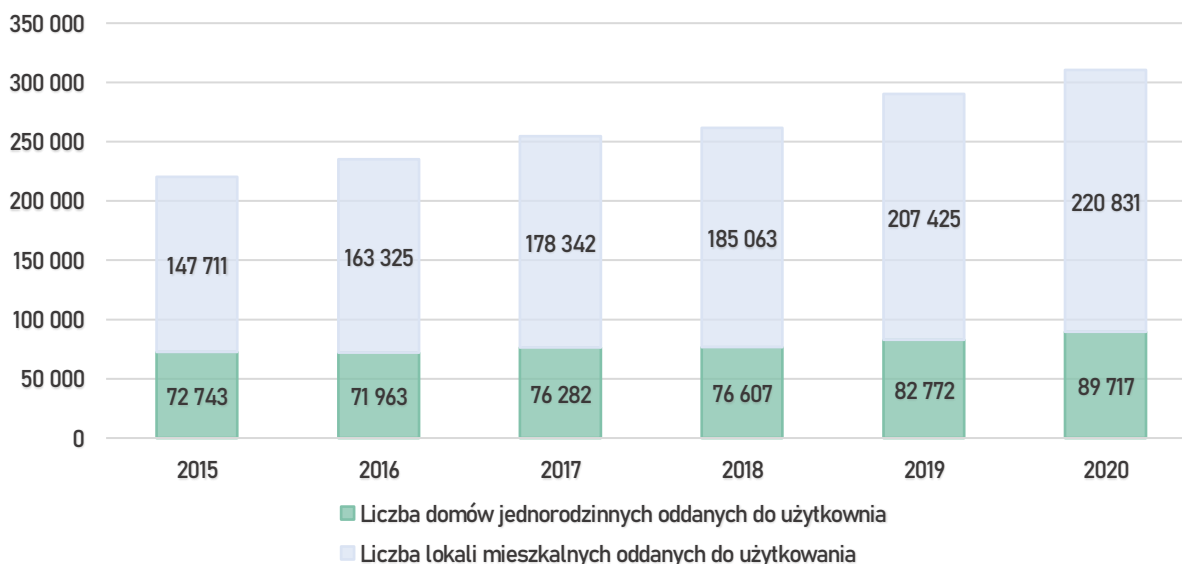


Rys. 23. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

1.1.5. Budownictwo

Skalę budownictwa mieszkaniowego w 2020 r. charakteryzowała najwyższa w badanym okresie dynamika wzrostu w zakresie liczby mieszkań i domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. Odnotowana liczba mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa o 13 406 w porównaniu z rokiem poprzednim (wzrost o 6,5%) i o 73 120 (ponad 33%) w stosunku do 2015 r. Podobnie sytuacja kształtowała się na rynku domów jednorodzinnych.



Rys. 24. Skala budownictwa mieszkaniowego wyrażona liczbą nieruchomości oddanych do użytkowania w latach 2015-2020 w Polsce

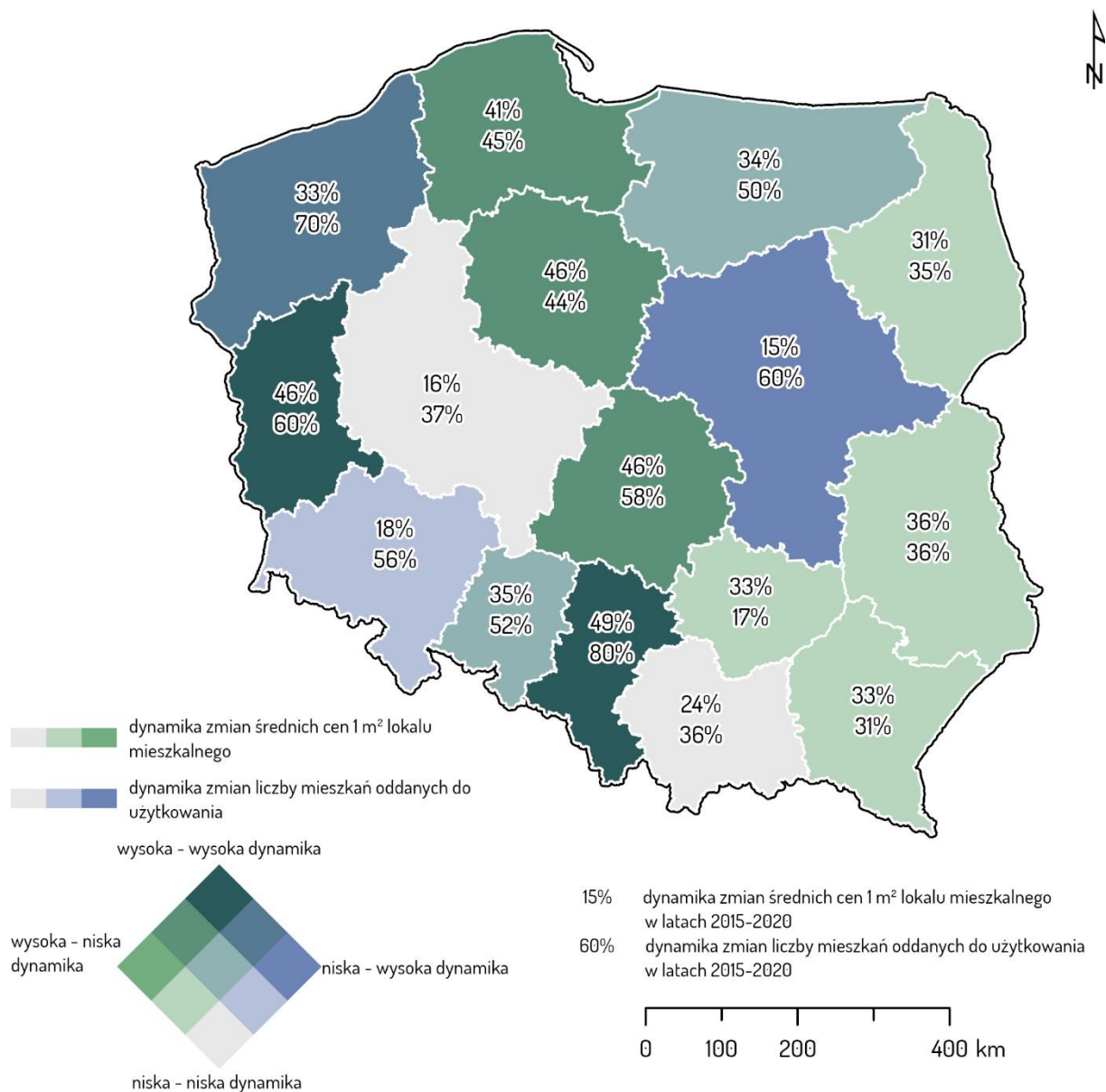
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Największa średnioroczna dynamika zmian analizowanego parametru odnoszącego się do skali budownictwa w Polsce wystąpiła w 2020 r. i była wyższa o 6 945, a więc o nieco ponad 8% w stosunku do roku poprzedniego. Zanotowane tempo wzrostu liczby domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania w latach 2015-2020 wyniosło niespełna 19% (16 974) i było mniejsze o 14% od tempa wzrostu zauważanego na rynku lokali mieszkalnych. Efekty działalności budowlanej w zakresie mieszkań i domów są w badanym okresie bardzo wysokie w obu kategoriach, mimo mniejszego tempa przyrostów w przypadku budowy domów (Rys. 24).

Analiza zmian w zakresie średnich cen 1 m² lokalu mieszkalnego oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania pozwala na określenie, w których województwach następuje dynamiczny rozwój lokalnego rynku nieruchomości, rozumiany jako wzrost nowego zasobu mieszkaniowego, jak i wzrost poziomu cen. Wysokie poziomy dynamiki w tych zakresach mogą świadczyć o rosnącym popycie i podaży na lokalnych rynkach.

Wysoka dynamika w obu badanych kryteriach występowała w województwach lubuskim i śląskim, natomiast niska w małopolskim i wielkopolskim. Wysoki wzrost liczby nowych mieszkań dotyczył zachodniopomorskiego przy średnim wzroście cen oraz mazowieckiego, gdzie występowała niska dynamika cen. Wysoki przyrost cen, o umiarkowanej dynamice nowych mieszkań dotyczył pomorskiego, kujawsko-pomorskiego i łódzkiego. Średni wzrost cen wystąpił w podlaskim, lubelskim, podkarpackim i świętokrzyskim – dynamika nowych mieszkań była niska oraz w warmińsko-mazurskim i opolskim – przyrost nowych mieszkań

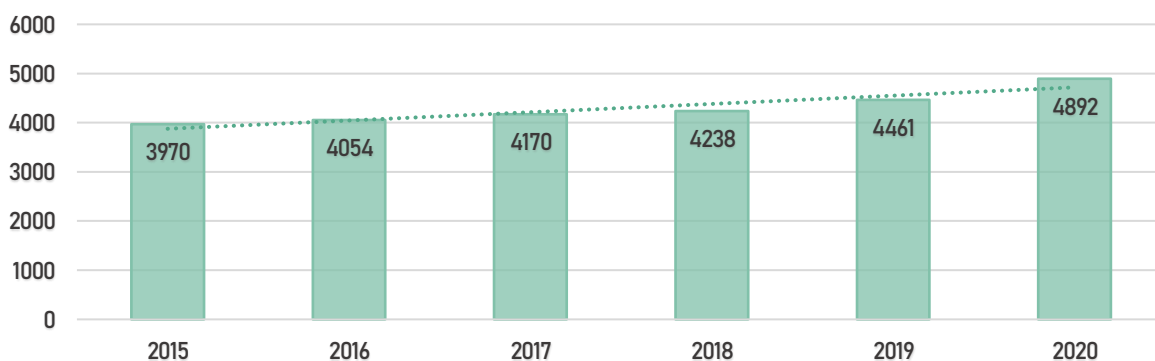
mieścił się w średnim przedziale. W badanym czasie przeprowadzona analiza wykazała zdecydowaną i stałą tendencję wzrostową średnich całkowitych kosztów związanych z budową mieszkań w Polsce (Rys. 25).



Rys. 25. Dynamika w zakresie zmian poziomu średnich cen lokali mieszkalnych i nowych mieszkań oddanych do użytkowania między 2015 a 2020 r.

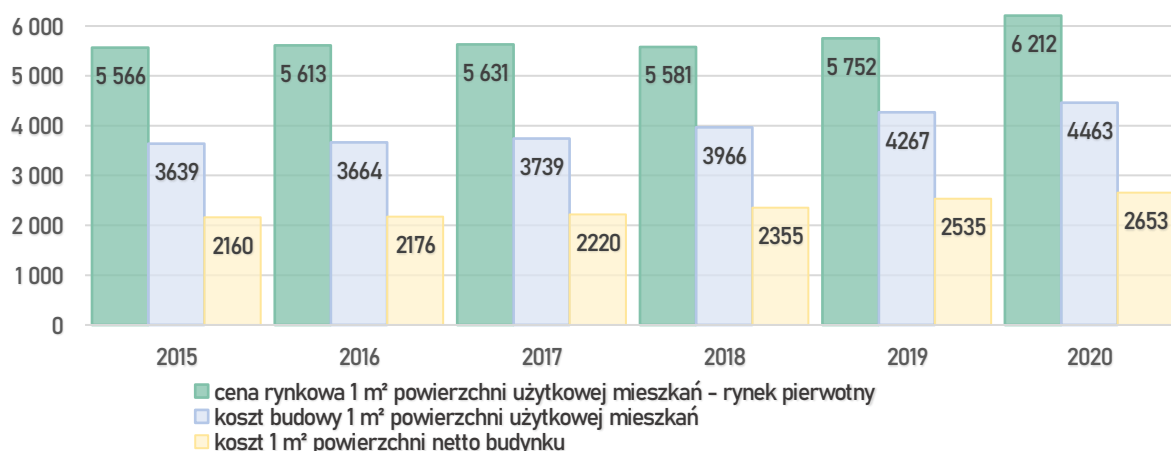
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Średni koszt budowy mieszkań mierzony ceną 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w 2020 r. wyniósł 4 892 zł. Najwyższy wzrost kosztów, wynoszący niespełna 10% (o 430 zł), odnotowano w 2020 r. w stosunku do 2019 r. W całym badanym okresie zaobserwowano dynamikę wzrostową szacowanej ceny realizacji mieszkań w Polsce na poziomie ponad 23% (zwyżka o 922 zł w stosunku do 2015 r.), zaś średnioroczne tempo zmian oscylowało w granicach 4,4%. Zauważono także, że tendencja zwiększania się nakładów na budowę mieszkań jest spójna z dodatnią dynamiką poziomu cen nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe (Rys. 26).



Rys. 26. Średni koszt budowy mieszkań mierzony wartością odtworzeniową w latach 2015-2020 w Polsce [zł/m²]
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Zależność pomiędzy uśrednionym kosztem budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM), a jego ceną transakcyjną na rynku pierwotnym, a także kosztem 1 m² powierzchni netto budynku ilustruje Rys. 27. Przedstawione na tym wykresie dane statystyczne potwierdzają tezę o występowaniu znacznej nadwyżki cen rynkowych mieszkań nad kosztami związanymi z ich realizacją. Należy zaznaczyć, że relacja ta jest warunkowana wieloma czynnikami specyficznymi dla danej inwestycji mieszkaniowej, w tym: lokalizacją, ceną gruntu, sąsiedztwem, urządzeniami technicznymi w budynku i jego otoczeniu, lokalną sytuacją na rynku mieszkaniowym, dostępnością kredytową oraz innymi czynnikami. Ponadto stosunkowo duża różnica pomiędzy kosztami budowy 1 m² PUM, a jego ceną rynkową wynika z podatków i innych nakładów finansowych, które zobligowany jest ponieść deweloper w wyniku realizacji procesu budowlanego (np. kosztów zarządzania, działań promocyjnych i projektowych, przyłączeń i in.). Duży udział w tych kosztach ma cena zakupu działki budowlanej. Niemniej zależność między powyższymi danymi przyjmuje charakter liniowy, co świadczy o tym, że wzrost średnich kosztów związanych z budową mieszkań powoduje wyższkę cen osiągniętych na rynku. Ze względu na długoterminowy charakter inwestycji mieszkaniowych oraz rozłożenie w czasie etapów procesu budowlanego (kilka lat) odpowiedź rynku polegająca na wzroście kosztów odtworzeniowych odznacza się pewnym przesunięciem w czasie oraz przyjmowanym przez deweloperów marginesem bezpieczeństwa w ustalanych stawkach transakcyjnych sprzedawanych mieszkań.



Rys. 27. Średni koszt budowy i cena rynkowa mieszkań w latach 2015-2020 w Polsce [zł/m²]
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i SEKOCENBUD

Zestawienie ukazujące relację omówionych w niniejszym podrozdziale wybranych wskaźników makroekonomicznych w stosunku do cen badanych rodzajów nieruchomości na przestrzeni sześciu lat objętych analizą przedstawiono w Tab. 2.

Tab. 2. Relacja wybranych wskaźników makroekonomicznych w stosunku do poziomu cen poszczególnych rodzajów nieruchomości w Polsce latach 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Tempo zmian		
							[+/-]	[%]	
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych*	99,1	99,4	102,0	101,6	102,3	103,4	+3,4	-	
Wskaźnik zatrudnienia [%]	51,9	52,8	53,7	54,2	54,4	54,3	+2,4	-	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	6,9	5,5	4,5	3,8	2,8	3,1	-3,8	-3,8%	
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania [szt.]	147 711	163 325	178 342	185 063	207 425	220 831	+73 120	+33,1%	
Liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania [szt.]	72 743	71 963	76 282	76 607	82 772	89 717	+16 974	+18,9%	
Średni koszt budowy mieszkań (wartość odtworzeniowa)** [zł/m ²]	3 970	4 054	4 170	4 238	4 461	4 892	+922	+23%	
Średni koszt budowy 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkań [zł/m ²]	3 639	3 664	3 739	3 966	4 267	4 463	+824	+23%	
Lokale mieszkalne	ŚC - 1 m ² ***	4 383	4 466	4 545	4 772	5 068	5 529	+1 146	+26%
	CO ****	160 789	173 467	188 596	211 597	213 763	204 709	+43 920	+27%
Domy jednorodzinne	ŚC - 1 m ²	3 385	3 515	3 779	4 029	4 456	5 052	+1 667	+49%
	CO	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	ŚC - 1 m ²	116	231	191	186	188	218	+183	+119%
	CO	55 490	45 109	49 243	57 161	56 464	60 579	5 089	+9%
Nieruchomości gruntowe	ŚC - 1 m ²	57	113	61	67	106	120	+63	+111%
	CO	232 345	212 682	218 420	240 334	237 018	284 294	+51 948	+22%
Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę	ŚC - 1 m ²	86	97	99	111	101	111	+25	+29%
	CO	78 818	52 275	63 659	70 339	70 154	96 543	+17 725	+22%
Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	ŚC - 1 m ²	65	65	84	90	90	101	+36	+55%
	CO	13 557	15 293	19 697	21 815	24 442	36 995	23 438	+173%

*Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (pot. inflacja) dotyczy przeciętnych cen oferowanych przez producentów na rynku krajowym. Okres poprzedni = 100

** Średni koszt budowy mieszkań policzono jako średnia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania z czterech kwartałów

*** Średnią cenę 1 m² powierzchni użytkowej poszczególnych rodzajów nieruchomości wyrażono w złotych

****Częstotliwość obrotu ukazuje liczbę nieruchomości biorących udział w obrocie (z wyjątkiem lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych w odniesieniu do których wskazano liczbę transakcji)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS, Cenatorium i SEKOCENBUD

1.2. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w układzie regionalnym

1.2.1. Województwo dolnośląskie

W województwie dolnośląskim obserwowany jest stały wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, które w 2020 r. wyniosło 5 694 zł, będąc o 1 490 zł (35%) wyższe w stosunku do 2015 r. i tym samym przewyższało ogólnopolski poziom o ok. 170 zł. Zakres zmian średnich cen lokali mieszkalnych wskazywał na wzrost bliski 700 zł/m², tym samym będąc jednym z najniższych w Polsce. Poziom cen mieszkań w 2020 r. wynosił 4 678 zł/m². W zakresie dostępności cenowej lokali mieszkalnych dla dolnośląskiego widoczny jest stabilny trend wzrostowy z poziomu 1,06 w 2015 r. do 1,22 w 2022 r. Obrót nieruchomościami lokalowymi w latach 2015–2019 wykazywał tendencje wzrostowe. Liczba transakcji wzrosła z ponad 21 000 do ponad 27 000, natomiast w 2020 r. wyraźnie spadła do poziomu zbliżonego do odnotowanego w 2015 r.

Tab. 3. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie dolnośląskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	4 204	4 386	4 655	4 942	5 324	5 694	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 960	4 112	4 071	4 267	4 552	4 678
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,06	1,07	1,14	1,16	1,17	1,22
	CO**	21 109	24 027	25 541	27 232	27 336	21 539
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	58	61	111	85	85	270
	CO	5 561	6 024	4 819	6 579	6 409	4 355
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	22	30	47	53	61	59
	CO	18 077	18 442	17 055	20 301	18 693	20 910
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	68	64	70	81	81	68
	CO	5 935	3 690	4 825	5 396	5 212	7 766
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	107	59	64	81	86	73
	CO	292	1 441	2 306	2 694	2 892	4 372
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,2	99,3	101,9	101,2	102,1	103,1	
Poziom zatrudnienia [%]	51,4	53,3	53,5	54,2	55,3	55,1	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	6,2	4,5	3,2	4	3,2	3,4	
Mieszkania oddane do użytkowania	14 035	16 506	17 065	18 518	22 066	21 861	
Koszt budowy mieszkań	3 644	3 638	3 644	3 873	4 149	4 351	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

W zakresie dotyczącym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zarówno cena, jak i liczba nieruchomości objęta transakcjami wykazuje w analizowanym okresie duże zróżnicowanie, bez występowania wyraźnych trendów. Najwyższą cenę tego typu nieruchomości osiągały w 2020 r., prawie 270 zł/m². W poprzednich latach ceny zawierały się w przedziale ok. 60-110 zł/m². Częstotliwość obrotu była mniej zróżnicowana niż ceny, w 2020 r. dokonano obrotu najmniejszą liczbą nieruchomości – ponad 4 300, natomiast najwięcej podlegało obrotowi w 2018 r. – ponad 6 500.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych wykazywały tendencje wzrostowe: z poziomu ok. 22 zł w 2015 r. do ok. 60 zł za m² w latach 2019–2020. Liczba nieruchomości podlegających obrotowi utrzymywała się na zbliżonym poziomie w całym badanym okresie mieszcząc się w przedziale 17 000–21 000. Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wykazują dość duże wahania w poszczególnych latach. Najwyższy poziom występował w latach 2018–2019, przyjmując bardzo zbliżone wartości (81 zł/m²). W 2020 r. nastąpił wyraźny spadek do poziomu podobnego do 2015 r., tj. 68 zł/m². W zakresie obrotu nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę widoczny jest wyraźny wzrost w latach 2016–2020: z ok. 3 700 do ponad 7 700 w 2020 r. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zakres średnich cen wykazuje duże zróżnicowanie. Najwyższy poziom występował w 2015 r. osiągając prawie 107 zł/m², po wyraźnym spadku w kolejnym roku następował rokroczny wzrost do 86 zł/m² w 2019 r. oraz zauważalny spadek w 2020 r. do poziomu 73 zł/m². W zakresie obrotu tego typu nieruchomościami widoczny jest wyraźny coroczny wzrost liczby nieruchomości objętych transakcjami z niecałych 300 do ponad 4 300.

Analiza wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wskazuje, że w badanym okresie wskaźnik ten sukcesywnie rósł z 99,2 do 103,1. Dla porównania poziom ogólnopolski wyniósł w 2020 r. 103,4. Podobnie poziom zatrudnienia stabilnie wzrastał z 51,4% w 2015 r. do 55,3% w 2019 r., by w 2020 r. minimalnie spaść do poziomu 55,1%. Oznacza to korzystniejszą od ogólnopolskiej sytuację tym aspekcie, podobnie jak w przypadku stopy bezrobocia. Poziom ww. wskaźnika w analizowanych latach miał trend spadkowy z wyjątkiem lat 2018 i 2020. Ogólny poziom bezrobocia zmalał z 6,2% do 3,4% i był zbliżony do poziomu notowanego dla Polski – 3,1%. Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania sytuacja w województwie dolnośląskim prezentuje się korzystnie. W latach 2015–2019 następował wyraźny, coroczny wzrost tej liczby z ok. 14 000 do ok. 22 000, jednakże w 2020 r. oddano do użytku nieznacznie mniej mieszkań niż w roku poprzednim. Zakres kosztów budowy mieszkań kształtował się w badanym okresie w zmienny sposób, dla lat 2015–2017 pozostawał na stabilnym poziomie ok. 3 600 zł/m², natomiast w kolejnych latach nastąpił zauważalny wzrost do ok. 4 350 zł/m² w 2020 r. Dynamika jego wzrostu w województwie stanowiła 707 zł/m² (19%) i była niższa niż ogólnopolska, osiągająca poziom ok. 800 zł/m² (23%) (Tab. 3).

Wnioski

Ogólna sytuacja ekonomiczna w województwie ulega zauważalnej poprawie w badanych latach, o czym świadczą zmiany we wskaźnikach makroekonomicznych - wzrost poziomu zatrudnienia, poprawa poziomu płac oraz spadek bezrobocia. Ma to bezpośrednie przełożenie na wzrost potencjału nabywczego mieszkańców. Zwiększeniu uległa dostępność cenowa lokali mieszkalnych, których koszt budowy także uległ zwiększeniu, jednakże w mniejszym stopniu od ogólnopolskiego. O poprawie świadczy również rosnąca częstotliwość w zakresie obrotu nieruchomościami gruntowymi. Wpływu pandemii COVID-19 można doszukać się w zakresie zmniejszonego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz wyraźnym wzroście cen i zmniejszonym obrocie na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jak również nieznacznym spadkiem cen i zauważalnie większą liczbą transakcji w zakresie nieruchomości gruntowych. W zakresie czynników

makroekonomicznych zaobserwowano nieznaczne pogorszenie się sytuacji w 2020 r. w stosunku do roku poprzedniego.

1.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie kujawsko-pomorskim prezentuje typowy dla Polski trend wzrostowy. W 2020 r. wyniosło ok. 4 800 zł, notując przyrost o prawie 1 300 zł (36%) w stosunku do 2015 r., jednocześnie pozostając poniżej średniej dla Polski o ok. 700 zł. Średnia cena lokali mieszkalnych w kujawsko-pomorskim wykazuje dynamiczny wzrost, w 2020 r. osiągnęła poziom 4 550 zł/m². Dostępność cenowa lokali mieszkalnych, pomimo wzrostu wynagrodzeń, uległa na przestrzeni lat 2015–2020 pogorszeniu z najwyższego poziomu 1,15 w 2016 r. do 1,06 w 2020 r. Częstotliwość obrotu na rynku lokali mieszkalnych w poszczególnych latach jest dość zróżnicowana bez wyraźnych trendów, wahając się w przedziale 6 900–9 800 transakcji.

Tab. 4. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie kujawsko-pomorskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 540	3 673	3 886	4 139	4 494	4 832	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 119	3 185	3 481	3 783	4 074	4 550
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,14	1,15	1,12	1,09	1,10	1,06
	CO**	7 018	6 883	8 721	9 752	9 551	8 570
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	92	102	161	189	187	205
	CO	2 696	2 231	2 745	3 256	3 330	3 407
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	12	23	32	35	39	40
	CO	12 061	10 261	10 943	12 406	12 750	15 797
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	53	65	60	63	94	63
	CO	4 185	2 082	3 148	3 508	4 104	6 086
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	33	144	80	45	56	53
	CO	143	192	840	207	696	1 121
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,1	99,5	102,0	101,6	102,3	103,6	
Poziom zatrudnienia [%]	50,7	51,0	51,8	52,7	53,0	52,9	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	7,3	7	4,9	4,4	3,6	2,2	
Mieszkania oddane do użytkowania	6 714	6 262	7 743	7 092	8 090	9 690	
Koszt budowy mieszkań	3 537	3 512	3 551	3 736	3 981	4 172	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

W zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi widoczny jest wyraźny wzrost poziomu cen z ok. 92 zł/m² w 2015 r. do ok. 205 zł/m² w 2020 r. Pod względem liczby nieruchomości objętych obrotem zauważalny jest wzrost w latach 2018–2020 do ok. 3 200–3 400, z ok. 2 200–2 700 w latach wcześniejszych. Ceny nieruchomości gruntowych również notują zauważalny wzrost poziomu średnich cen na przestrzeni badanych lat – z niecałych 12 zł/m² do prawie 40 zł/m². Liczba nieruchomości objętych transakcjami jest zróżnicowana w poszczególnych latach, jednakże w przypadku 2020 r. zauważalna jest ich największa liczba – prawie 16 000. Większe wahania cenowe notują nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę, których przedział przez większość badanego okresu wynosił 52–65 zł/m², wyjątek stanowił 2019 r. gdy ceny osiągnęły 94 zł/m². Wyraźny trend wzrostowy

w latach 2016–2020, można zaobserwować w zakresie liczby nieruchomości objętych transakcjami – z poziomu ok. 2 100 do ponad 6 000. Duże wahania cenowe widoczne są również dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, gdzie najniższa średnia cena z 2015 r. wyniosła 33 zł/m², natomiast najwyższa z 2016 r. osiągnęła poziom 144 zł/m², wysoką cenę odnotowano również w 2017 r. na poziomie ok. 80 zł/m². Równie duże zróżnicowanie prezentowała liczba nieruchomości objętych transakcjami: od ok. 150–200 w 2015–2016 i 2018 r. przez 840 w 2017 r. do ponad 1 100 w 2020 r. Wyraźne zmiany widoczne są w przypadku czynników makroekonomicznych. Poziom cen wskaźnika towarów i usług konsumpcyjnych w badanym okresie w województwie kujawsko-pomorskim wzrósł z poziomu 99,1 w 2015 r. do 103,6 w 2020 r., czyli nieznacznie wyżej niż w ujęciu ogólnopolskim (103,4). W zakresie poziomu zatrudnienia widoczny jest wzrost w latach 2015–2019 z 50,7% do 53% oraz delikatny spadek w 2020 r. o 0,1%, oznacza to zauważalną różnicę w stosunku do poziomu ogólnokrajowego (54,3%). Wyraźne zmiany odnotowano w przypadku stopy bezrobocia, gdzie z poziomu 7,3% w 2015 r. spadło ono do 2,2% w 2020 r., tym samym obrazując znacznie lepszą sytuację od ogólnopolskiej (3,1%). Ostatni z badanych czynników, czyli liczba mieszkań oddanych do użytkowania w analizowanym okresie, wykazywał spore wahania, jednakże da się zaobserwować ogólny trend wzrostowy z poziomu ok. 6 700 do prawie 9 700. Koszty budowy mieszkań w województwie kujawsko-pomorskim należą do wyraźnie najniższych w Polsce. W latach 2015–2017 utrzymywały się na zbliżonym do ok. 3 500 zł/m² pułapie, następnie wzrosły do niecałych 4 200 zł/m² w 2020 r. Tym samym jego dynamika wzrostu dla województwa – ok. 600 zł/m² (18%) jest relatywnie niska na tle kraju – ponad 800 zł/m² (23%) (Tab. 4).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa kujawsko-pomorskiego w badanym okresie uległa nieznacznej poprawie. Większość wskaźników makroekonomicznych wskazuje na gorszą od ogólnopolskiej kondycję gospodarczą województwa. Wyjątek stanowi stopa bezrobocia, wyraźnie niższa od ogólnopolskiej. Potencjał nabywcy mieszkańców w zakresie lokali mieszkalnych uległ pogorszeniu, głównie za sprawą wysokiego wzrostu poziomu średnich cen. Koszty budowy mieszkań w województwie należą do najniższych w kraju. Wpływu pandemii COVID-19 można doszukać się w zakresie zmniejszonego obrotu lokalami mieszkalnymi oraz zwiększonym obrotem nieruchomościami gruntowymi. W zakresie poziomu średnich cen nieruchomości nie odnotowano zauważalnych różnic dla 2020 r. w stosunku do lat poprzednich.

1.2.3. Województwo lubelskie

Wzrost poziomu wynagrodzeń jest również zauważalny w województwie lubelskim. W 2020 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wynosiło ponad 4 900 zł i wzrosło o ok. 1 200 zł (33%) w stosunku do 2015 r., odbiegając jednak o blisko 600 zł od średniej notowanej dla kraju. Stosunkowo zbliżony wzrost dotyczy również cen lokali mieszkalnych, dla których średnie ceny w 2020 r. wyniosły ok. 5 300 zł/m², wzrastając z poziomu ok. 3 900 zł/m² w 2015 r. Wzajemny stosunek obu wartości rozumiany jako dostępność cenowa w badanym okresie utrzymywał się na zbliżonym poziomie w przedziale 0,93–0,96. W zakresie częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi widoczny był stały wzrost liczby

transakcji z poziomu ok. 4 500 w 2015 r. oraz wyraźny skok w 2018 r. do ponad 7 000, natomiast w 2020 r. było to ponad 7 750 transakcji.

Tab. 5. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubelskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 699	3 816	4 020	4 261	4 565	4 915	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 910	4 080	4 194	4 519	4 782	5 302
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,95	0,94	0,96	0,94	0,95	0,93
	CO**	4 555	5 096	5 878	7 140	7 450	7 757
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	104	102	116	109	170	143
	CO	1 404	1 184	1 538	1 797	1 888	2 178
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	8	10	12	14	18	18
	CO	15 659	12 450	14 815	16 039	15 277	18 115
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	31	45	35	34	43	44
	CO	3 357	1 945	2 876	3 267	3 421	4 764
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	58	24	58	74	65	60
	CO	1 026	929	1 298	1 744	1 826	2 447
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	98,8	99,1	102,2	101,4	102,3	102,8	
Poziom zatrudnienia [%]	50,8	50,6	51,0	51,9	51,6	51,5	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	8,8	6,9	7,9	5,6	4,9	4,8	
Mieszkania oddane do użytkowania	6 229	7 020	7 361	7 518	7 309	8 449	
Koszt budowy mieszkań	3 497	3 497	3 554	3 808	4 100	4 319	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poziomy średnich cen cechowały się zauważalnym zróżnicowaniem w przedziale ok. 100-115 zł/m² w latach 2015-2018 oraz ok. 170 zł/m² w 2019 i ok. 140 zł/m² w 2020 r. Liczba nieruchomości objętych transakcjami wykazuje tendencje wzrostowe przez prawie cały badany okres, za wyjątkiem 2016 r. W 2020 r. dokonano obrotu prawie 2 200 nieruchomościami. Wzrost poziomu cen można zaobserwować również dla nieruchomości gruntowych z poziomu 8 zł/m² w 2015 r. do prawie 18 zł/m² w 2020 r. Zarejestrowana liczba transakcji w większości lat zawierała się w przedziale ok. 14 000-16 000, wyjątek stanowił 2016 r. z liczbą ok. 12 000 transakcji oraz 2020 r., w którym zanotowano ponad 18 000 transakcji. W zakresie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę można zaobserwować występowanie cen w dwóch różnych zakresach. Pierwszy z nich dotyczył lat 2015 i 2017-2018, kiedy poziom cen mieścił się w zakresie ok. 31-35 zł/m² oraz w latach 2016 i 2019-2020, w których ceny oscylowały pomiędzy 43-45 zł/m². W liczbie nieruchomości biorących udział w obrocie wyróżniają się: 2016 r. z niecałymi 2 000 nieruchomości oraz 2020 r. z ponad 4 700 nieruchomościami, w pozostałych latach był to przedział na poziomie ok. 2 800-3 400. Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową cechuje bardzo duże zróżnicowanie cenowe. Najniższa cena występowała w 2016 r. i było to niecałe 24 zł/m², natomiast najwyższa cena dotyczyła 2018 r. osiągając pułap prawie 74 zł/m². W pozostałych latach był to poziom w zakresie ok. 58-65 zł/m². Liczba nieruchomości objętych transakcjami była również zróżnicowana: najmniejszy obrót występował w 2016 r. (ok. 900 nieruchomości), natomiast najwięcej, ok. 2 400 objęto transakcjami w 2020 r.

W przypadku wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych od 2017 r. widoczny jest poziom przekraczający 100. Najwyższy wskaźnik występował w 2020 r. osiągając 102,8, czyli był niższy od ogólnopolskiego poziomu o 0,6. Poziom zatrudnienia w województwie jest relatywnie niski, jednakże ulega nieznacznej poprawie. Najniższy poziom występował w 2016 r. osiągając 50,6%, natomiast najwyższy w 2019 r. (51,6%), w kolejnym roku był o 0,1% niższy, tym samym obiegał od ogólnokrajowego poziomu aż o 2,8%. Podobnie niekorzystnie wypada stopa bezrobocia w stosunku do przeciętnego polskiego poziomu. Uległa co prawda zmniejszeniu z 8,8% w 2015 r. do 4,8% w 2020 r., jednakże ogólnopolski poziom bezrobocia wynosił 3,1%, będąc tym samym zauważalnie niższym. Ostatni badany czynnik związany z liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania notował ogólny trend wzrostowy w latach 2015–2020 z ok. 6 200 do ponad 8 400. Dynamika poziomu kosztów budowy mieszkań w województwie lubelskim jest bardzo zbliżona do ogólnopolskiej, w obu przypadkach wzrost oscyluje w granicach 800 zł (23%). Zmiana kosztów cechowała się stabilnością w latach 2015–2016 osiągając ok. 3 500 zł/m², następnie systematycznie rostała do ok. 4 300 zł/m² w 2020 r. Tym samym jest o ok. 150 zł/m² niższą od średniej dla kraju (Tab. 5).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa lubelskiego w badanym okresie charakteryzowała się niewielką poprawą. Wskaźniki makroekonomiczne wskazują na gorszą od ogólnopolskiej kondycję gospodarczą województwa. Dodatkowo dynamika obserwowanych zmian jest niewysoka. Potencjał nabywczy mieszkańców w zakresie lokali mieszkalnych uległ nieznacznemu pogorszeniu. Brak zauważalnego wpływu pandemii COVID-19 na ten segment rynku zarówno pod względem cen, jak i liczby transakcji. Jedynym zakresem, dla którego występują zauważalne zmiany dla 2020 r. w stosunku do badanego okresu jest zwiększony obrót nieruchomościami gruntowymi.

1.2.4. Województwo lubuskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie lubuskim odnotowało wzrost bliski poziomowi ogólnopolskiemu obserwowanemu w sześciu badanych latach. W 2020 r. wyniosło ok. 4 800 zł, osiągając zwyczaję w stosunku do 2015 r. o ok. 1 250 zł (35%), wciąż jest niższe od poziomu średniego dla kraju o prawie 700 zł. Pomimo relatywnie niskich zarobków dostępność cenowa mieszkań w lubuskim jest wysoka w porównaniu z resztą Polski. Sytuacja ta jednakże ulega zmianie z uwagi na zauważalny wzrost cen lokali mieszkalnych z ok. 2 500 zł/m² w 2015 r. do poziomu ok. 3 650 zł/m² w 2020 r. Tym samym spowodowało to spadek dostępności cenowej z poziomu 1,43 do 1,32 w analogicznych latach, wszakże poziom ten należy nadal uznać za korzystny. W zakresie liczby transakcji widoczne były wzrosty, pierwszy w 2016 do poziomu ok. 5 400 z 4 400 w poprzednim roku. Drugi wzrost dotyczył 2018 r. do liczby prawie 7 000, w kolejnych dwóch latach liczba transakcji plasowała się na poziomie ok. 6 600. W zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi występowały duże zróżnicowania cenowe w poszczególnych latach. Najwyższe ceny występowały w 2020 r. (ok. 200 zł/m²), natomiast najniższe w 2016 r. (niecałe 70 zł/m²), w pozostałych latach wahania cenowe zawierały się w przedziale ok. 115–190 zł/m². Obrót tego typu nieruchomościami utrzymywał się na stosunkowo wyrównanym poziomie w zakresie od ok. 1 100–1 800 nieruchomości rocznie.

Tab. 6. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubuskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 568	3 735	3 951	4 240	4 560	4 832	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	2 501	2 608	2 706	3 032	3 185	3 652
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,43	1,43	1,46	1,40	1,43	1,32
	CO**	4 413	5 391	5 613	6 970	6 643	6 603
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	118	70	149	191	177	202
	CO	1 208	1 106	1 270	1 710	1 783	1 500
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	11	11	23	23	26	51
	CO	7 309	6 664	6 776	8 147	7 892	8 279
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	14	18	30	34	36	42
	CO	2 358	2 117	2 566	2 663	2 523	2 783
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	58	24	58	74	65	60
	CO	303	551	380	468	554	668
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,6	99,8	102,2	102,0	102,5	103,0	
Poziom zatrudnienia [%]	51,1	53,0	53,5	53,4	53,9	53,7	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	6,3	4,1	3,4	3	2,1	-	
Mieszkania oddane do użytkowania	3 233	3 583	4 000	4 257	4 134	5 162	
Koszt budowy mieszkań	3 585	3 638	3 694	3 946	4 148	4 377	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Segment nieruchomości gruntowych w zakresie cen odnotował bardzo dynamiczny wzrost na przestrzeni lat z niecałych 11 zł/m² w 2015–2016 r. do poziomu ponad 51 zł/m² w 2020 r. Liczba transakcji w tym zakresie również uległa ogólnemu zwiększeniu, jednakże na przestrzeni lat naprzemiennie rosła i malała. Najwięcej transakcji zarejestrowano w 2020 r., było to prawie 8 300, natomiast najmniej w 2016, gdzie dokonano obrotu ponad 6 600 nieruchomościami. W podobny sposób kształtowały się ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, gdzie również wystąpił dynamiczny wzrost. Pierwotny poziom ok. 14 zł/m² w 2015 r. uległ zwiększeniu do pułapu prawie 42 zł/m² w 2020 r. Inny trend prezentowała natomiast liczba nieruchomości objętych transakcjami, gdzie na przestrzeni lat utrzymywała się w przedziale ok. 2 100–2 700. Wyraźne wahania średnich cen można zaobserwować w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Najniższą cenę odnotowano w 2016 r. na poziomie niecałych 24 zł/m², natomiast najwyższą w 2018 r. o wartości prawie 74 zł/m², w pozostałych latach ceny zawierały się w przedziale 58–64 zł/m². Pod względem liczby nieruchomości podlegających obrotowi widoczny jest wzrost na przestrzeni badanego okresu z poziomu ok. 300 w 2015 r. do ponad 650 w 2020 r., na tle następujących po sobie lat wyróżnia się 2016 r., który swoim poziomem jest bardzo zbliżony do 2019 r. (ok. 550). W zakresie poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych widoczny jest trend wzrostowy. W 2020 r. wskaźnik osiągnął wartość 103, tym samym był zbliżony do średniej krajowej (103,4). Poziom zatrudnienia w województwie lubuskim uległ poprawie z 51,1% w 2015 r. do 53,7% w 2020 r., będąc w ten sposób niższy od ogólnokrajowego pułapu o 0,6%. W przypadku stopy bezrobocia w latach 2015–2019 widoczny był wyraźny spadek, brak natomiast danych dla 2020 r. W przypadku liczby mieszkań oddawanych do użytkowania zaobserwować można trend wzrostowy, w 2015 r. oddano do użytku ok. 3 200 mieszkań, natomiast w 2020 r. było to ponad 5 100, wyraźnie więcej niż

w poprzednich latach. Koszty budowy mieszkań w lubuskim cechowały się rocznym wzrostem z ok. 3 600 zł/m² w 2015 r. do prawie 4 400 r. w 2020 r., tym samym były o niecałe 100 zł/m² niższe niż w ujęciu ogólnopolskim (Tab. 6).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa lubuskiego jest stosunkowo korzystna. Poziomy wskaźników makroekonomicznych wskazują poziom zbliżony do ogólnopolskich. Dynamiczny rozwój występuje w segmencie rynku lokali mieszkalnych, gdzie widać wyraźny wzrost częstotliwości obrotu oraz wyższą cen, szczególnie w 2020 r. W ostatnim roku zauważalnie wzrosła również liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Poziom cen lokali mieszkalnych jest wyraźnie niższy od ogólnokrajowego. Wpływ pandemii COVID-19 w województwie lubuskim można odnieść w zasadzie wyłącznie w przypadku poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem. Dla pozostałych typów nieruchomości zarówno w zakresie cen, jak i częstotliwości obrotu brak zauważalnych zmian w 2020 r.

1.2.5. Województwo łódzkie

Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w przypadku województwa łódzkiego jest bardzo zbliżony do pozostałych województw. Na przestrzeni lat 2015–2020 odnotowano wyższą o ok. 1 350 zł do poziomu ok. 5 150 zł, co stanowi niecałe 400 zł mniej w porównaniu ze średnią krajową. Przyrost o zbliżonej dynamice odnotowany został w przypadku średniej ceny lokalu mieszkalnego, gdzie z poziomu ok. 3 250 zł/m² w 2015 r. wzrosła do ok. 4 250 zł/m² w 2019 r., jednakże zdecydowany wzrost wystąpił w 2020 r., do ok. 4 750 zł/m². Zmiany o takim charakterze spowodowały spadek wskaźnika dostępności cenowej lokali mieszkalnych w łódzkim do 1,08 w 2020 r. z pułapu 1,19 w 2017 r. W zakresie liczby transakcji również obserwowany jest wzrost. Najmniej transakcji zarejestrowano w 2016 r., było to ok. 8 600, natomiast w 2020 r. było ich już ponad 12 000.

Większe zróżnicowanie można odnotować w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, gdzie najwyższy poziom cen, ok. 200 zł/m² odnotowano w 2016 r., natomiast najniższa cena występowała w 2015 r. mieszcząc się w pułapie niecałych 120 zł/m². Mniejsze wahania wykazywała liczba nieruchomości biorących udział w obrocie. Najmniej nieruchomości zarejestrowano w 2016 r., było to ok. 2 000, natomiast wzrost w kolejnych latach osiągnął szczyt w 2020 r. na poziomie prawie 3 800. W zakresie nieruchomości gruntowych również można zaobserwować wzrost cen, z poziomu niecałych 18 zł/m² w 2015 r. do prawie 37 zł/m² w 2020 r. Przez większość badanego okresu liczba transakcji utrzymywała się na poziomie ok. 11 000–14 000, wyraźnie najwięcej transakcji dokonano natomiast w 2020 r., kiedy było ich ponad 18 000. Ceny segmentu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budowę cechowały się znacznym zróżnicowaniem, od ok. 22 zł/m² w 2015 r., przez ok. 34–38 zł/m² w latach 2017–2019, do ok. 43–45 zł/m² w latach 2016 i 2020. Liczba nieruchomości uczestnicząca w obrocie była również bardzo zróżnicowana. Największy obrót pod względem liczby nieruchomości gruntowych dokonał się w 2015 r. i 2020 r., odpowiednio ok. 6 400 i 7 000. Wyraźnie najmniej nieruchomości było przedmiotem transakcji w 2016 r., ok. 3 300, natomiast w latach 2017–2019 zakres mieścił się w przedziale ok. 4 400–4 900. W kategorii nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budowę mieszkaniową również występuje widoczne zróżnicowanie średnich cen. Najniższy poziom ok. 25 zł/m² występował w 2015 r., natomiast największy, prawie 43 zł/m²

w 2016 r. W 2020 r. pułap cenowy osiągnął ok. 41 zł/m². Obrót nieruchomościami tego typu miał zrównoważony charakter w okresie 2015–2019 (ok. 1 000–1 350), wyraźnie więcej nieruchomości – prawie 2 100 – było przedmiotem transakcji w 2020 r.

Tab. 7. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie łódzkim

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 791	3 925	4 142	4 441	4 790	5 148
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 255	3 363	3 493	3 880	4 236	4 749
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,16	1,17	1,19	1,14	1,13	1,08
	CO**	8 813	8 638	9 224	11 105	11 484	12 127
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	119	199	170	183	163	185
	CO	2 736	2 045	2 816	3 240	3 261	3 786
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	18	28	30	31	29	37
	CO	13 722	11 271	13 388	14 654	14 519	18 207
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod budowę	ŚC – 1 m ²	22	45	38	38	34	43
	CO	6 376	3 333	4 419	4 893	4 799	7 012
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod budowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	26	43	29	35	33	41
	CO	1 100	1 003	1 308	1 349	1 285	2 075
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		98,8	99,4	102,1	101,5	102,6	103,6
Poziom zatrudnienia [%]		52,9	53,4	54,7	55,1	54,0	54,8
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		6,8	4,6	4	4	2,4	3,4
Mieszkania oddane do użytkowania		7 150	7 065	7 473	8 046	9 730	11 283
Koszt budowy mieszkań		3 680	3 646	3 694	3 869	4 126	4 324

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych w badanym okresie odnotował wzrost z poziomu 98,8 w 2015 r. do 103,6 w 2020 r., tym samym był bardzo zbliżony do ogólnopolskiego, przewyższając go o 0,2. W zakresie zmian poziomu zatrudnienia nastąpił wzrost z 52,9% w 2015 r. do 54,8% w 2020 r. przewyższając poziom średni dla Polski o 0,5%. Zmiany w poziomie stopy bezrobocia również są zbliżone do ogólnopolskich, zaobserwowano spadek z 6,8% w 2015 r. do 2,4% w 2019 r. oraz wzrost w 2020 r. do poziomu 3,4%, wyższy od ogólnokrajowego o 0,3%. W dziedzinie budownictwa, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w badanym okresie wzrosła z poziomu ok. 7 100 w latach 2015–2016 do ponad 11 000 w 2020 r. Zakres wzrostu poziomu kosztów budowy mieszkań w łódzkim jest jednym z najniższych w Polsce, gdyż wynosił niecałe 650 zł/m² w latach 2015–2020. Finalnie wyniósł ok. 4 300 zł/m², i jest ok. 100 zł/m² niższy od ogólnopolskiego (Tab. 7).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa łódzkiego jest korzystna. Poziomy wskaźników makroekonomicznych są bardzo zbliżone do ogólnopolskich. Zakres zmian na rynku nieruchomości wskazuje na znaczący wzrost cen lokali mieszkalnych w 2020 r. Dodatkowo widoczna jest najwyższa częstotliwość obrotu w każdej badanej grupie w 2020 r., dla części z nich wyraźnie wyższa w stosunku do roku poprzedniego. Zmiany o tym charakterze można częściowo utożsamiać z wpływem pandemii COVID-19. W przypadku średnich cen poszczególnych segmentów rynku nieruchomości nie wykazują one wyraźnych trendów.

1.2.6. Województwo małopolskie

Województwo małopolskie cechuje się wysokim wzrostem wynagrodzeń na tle Polski. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wzrosło z ok. 3 900 zł w 2015 r. do poziomu ponad 5 500 zł w 2020 r. Oznacza to przyrost rzędu ponad 1 600 zł (42%), ogólnopolski przyrost to prawie 1 400 zł (33%). W zakresie cen lokali mieszkalnych w latach 2015–2018 obserwowany był stabilny poziom cen w przedziale ok. 5 700–5 900 zł/m², jednakże w dwóch następnych latach nastąpił znaczący wzrost, kolejno do ok. 6 400 zł/m² i prawie 7 200 zł/m². Pomimo tak specyficznych zmian w obu składowych wskaźnik dostępności cenowej mieszkań odnotował poprawę w latach 2015–2019 z 0,67 do 0,79, natomiast w 2020 r. spadł nieznacznie (o 0,02). W zakresie liczby transakcji ich ogólna liczba utrzymywała się na poziomie ok. 14 000–17 000 rocznie.

Tab. 8. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie małopolskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 907	4 078	4 347	4 679	5 098	5 536	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	5 817	5 714	5 735	5 943	6 458	7 194
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,67	0,71	0,76	0,79	0,79	0,77
	CO**	14 246	14 104	14 142	15 606	17 463	16 416
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	120	221	295	255	320	301
	CO	5 759	3 370	3 935	4 504	4 334	4 983
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	53	64	102	116	124	112
	CO	18 811	19 003	19 264	20 543	19 890	23 375
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	101	47	94	97	108	89
	CO	7 976	5 409	5 524	5 739	5 375	7 196
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	34	31	40	44	71	98
	CO	1 512	1 455	1 097	1 099	1 503	2 554
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,2	99,6	102,1	102,2	102,9	104,3	
Poziom zatrudnienia [%]	51,5	53,1	53,8	54,3	54,7	55,1	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	6,6	4,9	5	4,1	2	2,4	
Mieszkania oddane do użytkowania	14 600	17 379	19 963	18 220	21 751	19 843	
Koszt budowy mieszkań	3 705	3 733	3 786	3 973	4 292	4 520	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

W kategorii nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi występował zauważalny wzrost cen w obserwowanych latach, jednakże nie był on liniowy. Najniższy pułap cen (ok. 120 zł/m²) wystąpił w 2015 r., natomiast najwyższy (ok. 320 zł/m²) w 2019 r., w 2020 r. nieznacznie spadł do ok. 300 zł/m². Liczba nieruchomości objęta obrotem w badanym okresie była dość zróżnicowana: ponad 5 700 w 2015 r., natomiast najmniej ok. 3 300 w 2016 r. W pozostałych latach było to ok. 3 900–4 900 nieruchomości rocznie. W kategorii nieruchomości gruntowych również odnotowano wzrost cen w okresie 2015–2019 z poziomu ok. 53 zł/m² do prawie 124 zł/m² oraz spadek w 2020 r. do poziomu ok. 112 zł/m². Liczba transakcji utrzymywała się przez większość czasu w przedziale ok. 19 000–20 000, jednakże w 2020 r. uległa zwiększeniu do ponad 23 000. W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę nastąpiły znaczne wahania cen z ok. 100 zł/m² w 2015 r. poprzez niecałe 50 zł/m² w 2016 r. do ok. 110 zł/m² w 2019 r. oraz ponowny spadek

do ok. 90 zł/m² w 2020 r. Większą stabilność wykazywała liczba nieruchomości uczestnicząca w obrocie, w latach 2016–2019 wynosiła ok. 5 400–5 700, prawie 7 200 w 2020 r. i niemalże 8 000 w 2015 r. Segment nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotował bardzo wyraźny wzrost poziomu cen od 2017 r., w poprzednich latach ceny mieściły się w zakresie ok. 30–40 zł/m² natomiast w 2020 r. osiągnęły pułap prawie 100 zł/m². Częstotliwość obrotu była dość stabilna w latach 2015–2019 mieszcząc się w przedziale ok. 1 100–1 500 nieruchomości, natomiast widoczny jest znaczący wzrost w 2020 r. do poziomu ponad 2 500.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych cechował się rokrocznym wzrostem na przestrzeni lat z poziomu 99,2 w 2015 r. do 104,3, będąc tym samym wyższym od poziomu ogólnokrajowego o 0,9. W zakresie poziomu zatrudnienia wystąpiła wyraźna poprawa z 51,5% w 2015 r. do 55,1% w 2020 r., oznacza to przekroczenie poziomu średniego dla Polski o 0,8%. Równie korzystnie prezentuje się stopa bezrobocia, która uległa zmniejszeniu do 2% w 2019 r. oraz nieznacznie wzrosła do 2,4% w 2020 r. będąc niższą od ogólnopolskiej o 0,7%. W zakresie liczby mieszkań oddawanych do użytkowania występowało zauważalne zróżnicowanie w poszczególnych latach z ok. 14 000 w 2015 r. przez poziom ok. 17 000–20 000 w latach 2016–2018 i 2020 do prawie 22 000 w 2019 r. Koszty budowy mieszkań w województwie małopolskim przewyższają ogólnopolskie o ok. 50 zł/m², tym samym są bardzo zbliżone. W 2020 r. wyniosły ok. 4 500 zł/m², notując wzrost o ok. 800 zł/m² (22%) w stosunku do 2015 r. (Tab. 8).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa małopolskiego umiejscawia je jako jedno z najbogatszych w kraju. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada korzystnie na tle Polski. Problematyczny może wydawać się wyłącznie wysoki w skali kraju poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2020 r. Siła nabywcza mieszkańców w zakresie dostępności cenowej lokali mieszkalnych jest jedną z najniższych w kraju, pomimo dynamicznie rosnącego, wysokiego poziomu zarobków. Świadczy to o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej województwa. Wpływu pandemii COVID-19 można doszukiwać się w zakresie częstotliwości obrotu, który jest zauważalnie wyższy w zakresie nieruchomości gruntowych ogółem, pod zabudowę i pod zabudowę mieszkaniową. Zakres zmian w przypadku cen jest trudny do jednoznacznego powiązania z wpływem pandemii. Zmianami możliwymi do utożsamienia z pandemią jest zmniejszony obrót lokalami mieszkalnymi oraz mniejsza liczba nowych lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania.

1.2.7. Województwo mazowieckie

Województwo mazowieckie odnotowało wysoki wzrost wynagrodzeń w badanym okresie, jednocześnie poziom zarobków należy do najwyższych w Polsce. W 2020 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło prawie 6 600 zł, notując wzrost o prawie 1 500 zł (29%) w stosunku do roku bazowego. Wzrost wystąpił również w zakresie cen lokali mieszkalnych, gdzie pierwotna cena ok. 6 600 zł/m² w 2015 r. zwiększyła się do poziomu ponad 7 600 zł/m² w 2020 r. Tym samym dostępność cenowa uległa poprawie z 0,77 do 0,86. Pod względem częstotliwości obrotu nastąpił wzrost z poziomu ok. 30 000 w 2015 r. przez ok. 34 000 w latach 2015–2018, do ponad 36 000 w 2019 i prawie 38 000 w 2020 r.

W kategorii nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi występowały znaczne wahania cenowe od ok. 210 zł/m² w 2015 r. przez ok. 270-320 zł/m² w latach 2017-2020 do wyraźnie największej kwoty ponad 950 zł/m² w 2016 r. Liczba nieruchomości objętych transakcjami również wykazuje znaczące wahania od ok. 6 300 w 2019 r. przez zakres ok. 6 700-7 300 w latach 2015-2018 do ponad 9 300 w 2020 r.

Tab. 9. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie mazowieckim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	5 099	5 241	5 524	5 889	6 248	6 582	
Lokal mieszkalny	ŚC - 1 m ² *	6 601	6 672	6 819	7 252	7 270	7 614
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,77	0,79	0,81	0,81	0,86	0,86
	CO**	30 406	34 181	34 430	34 759	36 499	37 952
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC - 1 m ²	210	957	305	300	274	324
	CO	7 365	6 961	6 750	7 118	6 316	9 341
Nieruchomość gruntowa	ŚC - 1 m ²	47	79	53	66	46	69
	CO	27 600	27 888	26 654	26 913	26 263	36 763
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC - 1 m ²	90	117	114	133	76	101
	CO	10 464	8 927	10 460	11 446	10 798	16 784
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC - 1 m ²	54	78	104	32	92	119
	CO	3 403	4 001	4 945	2 407	4 521	8 329
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,1	99,5	101,9	101,6	102,2	103,3	
Poziom zatrudnienia [%]	57,3	56,6	57,2	58,1	58,4	58,0	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	6,3	5	3,9	3,7	2,7	3	
Mieszkania oddane do użytkowania	29 227	36 049	37 274	41 078	43 159	46 638	
Koszt budowy mieszkań	3 621	3 647	3 734	3 959	4 285	4 474	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Cena nieruchomości gruntowych wykazywała silne wahania w poszczególnych latach, najniższe ceny ok. 46 zł/m² występowały w 2015 i 2019 r., natomiast najwyższe ok. 78 zł/m² w 2016 r. Liczba transakcji wskazywała stabilny poziom ok. 26 000-27 000 w latach 2015-2019 oraz wyraźny wzrost do ok. 36 000 w 2020 r. Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę charakteryzował zmienny poziom cen na przestrzeni badanych lat. Najniższy poziom cen ok. 76 zł/m² cechował 2019 r., natomiast najwyższy 133 zł/m² 2018 r. W zakresie obrotu nieruchomości najmniejsza ich liczba ok. 8 900 wystąpiła w 2016 r., w latach 2015 oraz 2017-2019 plasowała się na poziomie ok. 10 000-11 000, natomiast największa ich liczba ok. 16 000 wystąpiła w 2020 r.

W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową występowały dwa okresy wzrostu cen. Pierwszy z nich w latach 2015-2017 z ok. 55 zł/m² do 105 zł/m², natomiast drugi w latach 2018-2020 z ok. 30 zł/m² do 120 zł/m².

Zmiany w zakresie poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych były bardzo zbliżone do ogólnopolskich, oznacza to wzrost z 99,1 w 2015 r. do 103,3 w 2020 r. (średnia dla Polski to 103,4). Województwo mazowieckie cechuje najwyższy w skali kraju poziom zatrudnienia, który wzrósł z 57,3% w 2015 r. do 58,4% w 2019 r. oraz nieznacznie zmalał do 58% w 2020 r. wciąż będąc o 3,7% wyższy od średniej krajowej. W zakresie stopy bezrobocia odnotowano

spadek latach 2015–2019 z 6,3% do 2,7% oraz niewielki wzrost do 3% w 2020 r. W segmencie mieszkań oddawanych do użytkowania można zaobserwować roczny wzrost z poziomu ok. 29 000 do ponad 46 000. Pod względem kosztów budowy mieszkań województwo mazowieckie wypada na zbliżonym do Polski poziomie (ok. 4 500 zł/m²). Wzrost na przestrzeni lat 2015–2020 wyniósł ok. 850 zł/m² (24%) będąc tym samym nieznacznie wyższy od ogólnopolskiego (Tab. 9).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa mazowieckiego plasuje je jako najbogatsze w kraju. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada bardzo korzystnie na tle Polski. Poziom cen lokali mieszkalnych oraz innych nieruchomości świadczy o najwyższej w Polsce atrakcyjności inwestycyjnej. Przemawia za tym również największa liczba oddawanych do użytkowania mieszkań w kraju. Korzystny wpływ na atrakcyjność inwestycyjną ma również relatywnie niski koszt budowy mieszkań. Widoczne jest to również w przypadku pozostałych grup nieruchomości, których częstotliwość obrotu również jest bardzo wysoka. Wzrost wynagrodzeń przyczynił się do poprawy dostępności cenowej lokali mieszkalnych. Wpływ pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości w województwie jest niezauważalny w zakresie zmiany cen, wyraźnie wzrosła natomiast częstotliwość obrotu poszczególnymi rodzajami nieruchomości.

1.2.8. Województwo opolskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie opolskim odnotowało wzrost zbliżony do ogólnokrajowego. Zarobki wzrosły do poziomu ok. 5 100 zł w 2020 r. o prawie 1 300 zł (34%) w stosunku do 2015 r. Zwiększeniu uległa również średnia cena lokalu mieszkalnego z niecałych 2 600 zł/m² w 2015 r. do ponad 3 600 zł/m² w 2020 r. Wpłynęło to znacząco na wskaźnik dostępności cenowej, dla lat 2015–2017 odnotowano wzrost z 1,41 do 1,57, następnie spadek do 1,40 w 2020 r. Liczba transakcji w badanym okresie uległa rocznemu wzrostowi z ok. 3 000 do ponad 4 500.

W zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi występował regularny wzrost cen z ok. 110 zł/m² w 2015 r. do ok. 240 zł/m² w 2020 r., spadek cen w stosunku do poprzedzającego roku wystąpił wyłącznie w 2019. Zwyżkę zaobserwowano również w przypadku liczby nieruchomości uczestniczących w obrocie w latach 2016–2020 z poziomu niecałych 1 100 do ok. 1 500. Dla nieruchomości gruntowych poziom cen odnotował wzrost z ok. 11 zł/m² w 2015 r. do ok. 26 zł/m² w 2019 oraz nieznaczny spadek poniżej 24 zł/m² w 2020 r. Liczba zarejestrowanych transakcji natomiast zawierała się w przedziale ok. 5 800–6 200 w latach 2016–2019, zaś dla lat 2015 i 2020 wynosiła ponad 6 800. W segmencie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę poziom cen dynamicznie rósł w latach 2015–2018 z niecałych 36 zł/m² do ok. 61 zł/m², by w kolejnych latach utrzymywać stabilny poziom. Pod względem liczby nieruchomości objętych transakcjami zaobserwowano spadek z ok. 1600 w 2015 do niecałego 1100 w 2018 r., a następnie wzrost do ok. 1 500 w 2020 r. W zakresie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową występowały dość stabilne poziomy cen ok. 48–51 zł/m², za wyjątkiem 2018 r. kiedy ceny spadły do niecałych 31 zł/m². Liczba nieruchomości objętych transakcjami jest stosunkowo niewielka, w 2018 r. było to zaledwie 51, natomiast najwięcej ok. 660 wystąpiło w 2020 r.

Tab. 10. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie opolskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 793	3 927	4 145	4 379	4 712	5 079	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	2 689	2 651	2 639	2 955	3 216	3 632
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,41	1,48	1,57	1,48	1,47	1,40
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	CO**	3 008	3 263	3 567	4 063	4 072	4 565
	ŚC – 1 m ²	112	134	157	224	209	238
Nieruchomość gruntowa	CO	1 237	1 081	1 294	1 378	1 442	1 549
	ŚC – 1 m ²	11	13	21	23	26	24
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	CO	6 803	6 025	5 831	6 177	6 072	6 852
	ŚC – 1 m ²	36	47	58	61	61	60
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	CO	1 616	1 266	1 085	1 070	1 193	1 511
	ŚC – 1 m ²	b.d.	48	48	31	51	49
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	CO	b.d.	390	403	51	120	662
	ŚC – 1 m ²	b.d.	48	48	31	51	49
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	98,9	99,4	102,2	101,7	102,3	103,1	
Poziom zatrudnienia [%]	50,8	51,9	53,4	54,2	53,3	53,1	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	5,5	4	3,5	3,4	4,3	2,7	
Mieszkania oddane do użytkowania	1 723	1 768	2 001	2 388	2 726	2 616	
Koszt budowy mieszkań	3 788	3 801	3 853	4 001	4 347	4 542	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Zakres zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych wiązał się ze stałym wzrostem z 98,9 w 2015 r. do 103,1 w 2020 r. za wyjątkiem 2018 r. w którym wskaźnik zmalał o 0,5 w stosunku do poprzedniego roku. Dla 2020 r. był o 0,3 niższy od krajowego. Poziom zatrudnienia w województwie opolskim jest ogólnie niższy od poziomu krajowego. Odnotowany wzrost z 50,8% w 2015 r. do 53,1% w 2020 r. jest finalnie niższy od ogólnopolskiego o 1,2%. W zakresie stopy bezrobocia wystąpił ogólny spadek z poziomu 5,5% w 2015 r. do 2,7% w 2020 r., wzrost bezrobocia nastąpił wyłącznie w 2019 r. W zakresie mieszkań oddawanych do użytkowania ich liczba jest mała oraz nie cechuje się znaczącym wzrostem. Najmniej nowych mieszkań powstało w 2015 r. ponad 1 700, natomiast najwięcej ok. 2 700 w 2019 r. Poziom kosztów budowy mieszkań w opolskim jest o niecałe 100 zł/m² wyższy od ogólnopolskiego. W 2020 r. wynosił ok. 4 550 zł/m² i odnotował wzrost o prawie 750 zł/m² (20%) w stosunku do 2015 r. (Tab. 10)

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa opolskiego jest stosunkowo korzystna. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada korzystnie na tle Polski, jednakże opolskie nie stanowi atrakcyjnego rynku nieruchomości. Przemawiają za tym niskie poziomy cen lokali mieszkalnych, przy jednocześnie stosunkowo wysokich zarobkach oraz niska częstotliwość obrotu nieruchomościami, a także mała liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania. Wpływ pandemii COVID-19 można wskazać w większej liczbie nieruchomości wchodzących w skład transakcji. W zakresie cen wskazanie takiego związku nie jest możliwe.

1.2.9. Województwo podkarpackie

Zmiana poziomu wynagrodzeń w województwie podkarpackim ma podobny charakter do ogólnopolskiego, wiąże się z ok. 33% wzrostem na przestrzeni lat 2015–2020. W 2020 r. poziom zarobków osiągnął ok. 4 700 zł, będąc o niecałe 1 200 zł większy niż w 2015 r. Zakres zmian średnich cen lokali mieszkalnych wiązał się ze spadkiem o ok. 400 zł w 2016 r. w stosunku do roku poprzedniego. W następnych latach nastąpił dość dynamiczny wzrost poziomu cen do ok. 4 700 w 2020 r. Tym samym wskaźnik dostępności cenowej nie uległ zmianie i wyniósł 1,00 na początku oraz na końcu badanego okresu, lecz w 2016 r. wyniósł 1,16, w kolejnych latach malał. Pod względem liczby transakcji lokalami mieszkalnymi w latach 2015–2017 było ich między ok. 3 000–3 800, w 2018 r. nastąpił wzrost do niecałych 5 300, następnie do ok. 7 000 w 2019 r. oraz spadek do ok. 6 300 w 2020 r.

Tab. 11. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podkarpackim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 528	3 654	3 837	4 090	4 388	4 708	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 540	3 157	3 345	3 815	4 356	4 703
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,00	1,16	1,15	1,07	1,01	1,00
	CO**	3 830	3 063	3 538	5 278	7 024	6 340
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	78	119	112	154	167	142
	CO	2 557	1 568	1 835	2 574	2 871	2 903
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	15	20	25	43	38	37
	CO	15 470	13 744	12 967	14 929	15 021	16 871
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	39	45	48	72	69	77
	CO	4 336	2 535	3 155	4 071	4 176	4 934
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	35	57	47	39	67	44
	CO	617	613	546	578	483	490
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	98,9	99,1	102,1	101,6	102,3	103,2	
Poziom zatrudnienia [%]	48,0	50,6	51,8	51,4	51,4	51,6	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	11,7	9	7,3	5,8	4,5	5	
Mieszkania oddane do użytkowania	7 640	7 875	8 131	7 773	9 213	10 043	
Koszt budowy mieszkań	3 495	3 518	3 594	3 819	4 098	4 285	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

W kategorii nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi poziom średnich cen ulegał zwiększeniu z ok. 80 zł/m² w 2015 r. do ponad 165 zł/m² w 2019 r. oraz spadł w 2020 r. do ok. 140 zł/m². Liczba nieruchomości wchodząca w skład transakcji wynosiła ok. 2 500 w 2015 r., następnie odnotowała spadek w kolejnym roku do poziomu ok. 1 500, by w kolejnych latach systematycznie rosła do ok. 2 900. W przypadku nieruchomości gruntowych odnotowano wzrost cen w latach 2015–2018 z zakresu ok. 14–43 zł/m², natomiast w latach 2019–2020 ceny wynosiły ok. 37 zł/m². Liczba transakcji wykazywała trend spadkowy do 2017 r. z poziomu ok. 15 000 do niecałych 13 000, następnie wzrostowy do prawie 17 000 w 2020 r. Segment nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę cechował się rosnącym trendem w badanym okresie z ok. 39 zł/m² do 77 zł/m², odstępstwem od dodatniego trendu był 2019 r., dla którego poziom cen spadł do ok. 69 zł/m², będąc nieznacznie niższym od poprzedzającego roku. Pod względem nieruchomości

uczestniczących w obrocie wysoki poziom ok. 4 300 prezentował 2015 r., następnie w 2016 r. nastąpił spadek do ok. 2 500 i roczny wzrost do pułapu ponad 4 900. Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w zakresie cen prezentowały wyraźne wahania poziomu w poszczególnych latach. Najniższa wartość ok. 34 zł/m² wystąpiła w 2015 r., natomiast najwyższa ok. 67 zł/m² w 2019 r. Częstotliwość obrotu nieruchomościami wykazywała w większości lat tendencje spadkowe. Największa liczba nieruchomości wystąpiła w 2015 r. (ok. 610), natomiast najmniejsza w 2019 (ok. 480).

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych w badanym okresie wzrósł z 98,9 do 103,2 i był zbliżony do poziomu ogólnokrajowego, który wynosił 103,5. W zakresie poziomu zatrudnienia województwo podkarpackie wypada gorzej od średniej notowanej dla kraju. W 2015 r. wynosiło 48%, natomiast w 2020 r. wzrosło do 51,6%, będąc niższym od krajowego o 2,7%. O nienajlepszej kondycji rynku pracy świadczy również wysokie w skali Polski bezrobocie. Jego stopa w 2015 r. wynosiła 11,7%, następnie zmniejszyła się do 2019 r. do poziomu 4,5%, by wzrosnąć do 5% w 2020 r. Tym samym w 2020 r. była wyższa od ogólnopolskiej o 1,9%. W odniesieniu do mieszkań oddanych do użytkowania widoczny był wzrost liczby nowych mieszkań w latach 2015–2017 z ok. 7 600 do 8 100, następnie spadek w 2018 r. do ok. 7 800 oraz ponowny wzrost w kolejnych latach do poziomu ok. 10 000 w 2020 r. Wzrost kosztów budowy mieszkań w podkarpackim wyniósł ok. 800 zł/m² (23%), tym samym był zbliżony do wartości ogólnopolskich. Jednakże koszt 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 2020 r. wynosił niecałe 4 300 zł, tym samym był niższy o ok. 200 zł od średniej dla Polski i był jednym z najniższych w kraju (Tab. 11).

Wnioski

Pozycja ekonomiczna województwa podkarpackiego w gospodarce krajowej jest słaba. Pod względem wskaźników makroekonomicznych województwo odbiega od średniego poziomu krajowego, szczególnie w zakresie tych związanych z rynkiem pracy – wysokie bezrobocie, niski poziom zatrudnienia i zarobków. Jednocześnie dość dynamicznie rozwija się segment lokali mieszkalnych, wzrost cen był stosunkowo duży, podobnie jak liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania, a obecne koszty budowy należą do relatywnie niskich. Wpływ pandemii COVID-19 na lokalny rynek nieruchomości jest trudny do wskazania. Zmiany w zakresie poziomu średnich cen oraz częstotliwości transakcji nie odbiegały zauważalnie od typowych dla lat poprzednich.

1.2.10. Województwo podlaskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie podlaskim odnotowało w 2020 r. poziom ok. 4 900 zł, stanowiąc wzrost o niecałe 1 300 zł (35%) w stosunku do 2015 r. W przypadku ogólnopolskiego wskaźnika przeciętne wynagrodzenie było o ok. 600 zł wyższe, natomiast tempo jego wzrostu było bardzo zbliżone do krajowego. W zakresie cen lokali mieszkalnych następował roczny przyrost, który nabrał dynamiki od 2019 r. W 2015 r. średnie ceny wynosiły niecałe 3 900 zł/m² natomiast w 2020 r. było to ponad 5 000 zł/m². Zależność obu wskaźników związana z dostępnością cenową lokali mieszkalnych była zmienna na przestrzeni lat. Od 2015 r. do 2018 r. odznaczała się wzrostem z 0,94–1,02 oraz spadkiem do poziomu 0,98 w kolejnych latach. Liczba transakcji wchodząca w skład obrotu rosła z ok. 3 600 w 2015 r. do ok. 5 700 w latach 2019–2020 r.

Tab. 12. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podlaskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 647	3 767	4 006	4 264	4 576	4 930	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 868	3 933	4 025	4 168	4 599	5 050
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,94	0,96	1,00	1,02	0,99	0,98
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	CO**	3 667	4 215	4 764	5 115	5 749	5 699
	ŚC – 1 m ²	151	252	252	277	277	288
Nieruchomość gruntowa	CO	1 217	1 102	1 454	1 647	1 574	1 974
	ŚC – 1 m ²	7	10	16	17	18	27
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	CO	9 732	8 532	8 011	8 824	9 099	10 751
	ŚC – 1 m ²	16	21	33	37	45	54
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	CO	2 109	1 655	2 297	2 532	2 851	3 821
	ŚC – 1 m ²	34	62	72	84	88	86
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	98,7	99,0	102,1	101,4	102,4	103,0	
Poziom zatrudnienia [%]	52,1	52,5	52,9	54,0	54,1	53,9	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	6,6	4,7	3,6	3	3	2,8	
Mieszkania oddane do użytkowania	4 762	4 699	5 023	4 952	6 089	6 424	
Koszt budowy mieszkań	3 470	3 595	3 664	3 838	4 153	4 407	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Tendencje wzrostowe dla cen są również widoczne w zakresie zmiany cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Wyraźnie najniższy poziom cenowy (ok. 150 zł/m²) wystąpił w 2015 r., w kolejnych latach ceny przekraczały 250 zł/m², natomiast najwyższe prawie 290 zł/m² były w 2020 r. Częstotliwość obrotu nieruchomościami w tym zakresie była zróżnicowana w poszczególnych latach i mieściła się w przedziale od ok. 1 100 w 2016 r. do ok. 2 000 w 2020 r. W przypadku nieruchomości gruntowych widoczny jest wyraźny wzrost poziomu cen z ok. 7 zł/m² w 2015 r. do prawie 27 zł/m² w 2020 r. Liczba transakcji tego typu nieruchomościami wykazywała spadek z ok. 9 700 w 2015 r. do ok. 8 000 w 2017 oraz wzrost do ok. 10 700 do 2020 r. Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę również odnotowały wyraźny roczny przyrost poziomu cen z ok. 15 zł/m² w 2015 r. do ponad 55 zł/m² w 2020 r. W zakresie nieruchomości objętych transakcjami nastąpił ogólny wzrost na przestrzeni lat, za wyjątkiem 2016 r., gdy ich liczba była najmniejsza (ok. 1 600), w pozostałych latach było ich ponad 2 000, a w przypadku 2020 r. aż ok. 3 800. Dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę zaobserwowano znaczący wzrost cen z ok. 34 zł/m² w 2015 r. do ok. 88 zł/m² w 2019-2020 r. Zauważalnie wzrosła również liczba nieruchomości objętych transakcjami z niecałych 600 w 2015-2016 r. do ponad 1 800 w 2020 r.

W zakresie poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych wystąpił przyrost z 98,7 w 2015 r. do 103 w 2020 r., tym samym będąc niższym od ogólnokrajowego wskaźnika o 0,4. Poziom zatrudnienia wykazywał tendencje zwyżkowe w latach 2015-2019 z 52,1% do 54,1% oraz nieznaczny spadek w kolejnym roku do 53,9%, ponownie o 0,4% będąc niższym od ogólnopolskiego. W przypadku stopy bezrobocia odnotowano spadek z 6,6% w 2015 r. do 2,8% w 2020 r. Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2015-2018

występowało niewielkie zróżnicowanie w przedziale ok. 4 700–5 000 oraz widoczny wzrost do prawie 6 100 w 2019 r. i ponad 6 400 w 2020 r. Zakres zmian kosztów budowy mieszkań wskazuje na dynamiczną wyżkę o ponad 900 zł/m² (27%), wyższą od ogólnopolskiego poziomu o ponad 100 zł/m². Jednakże poziom kosztów w 2020 r. wynosił ok. 4 400 zł/m² i był wciąż o ok. 50 zł/m² niższy niż średni dla Polski (Tab. 12).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa podlaskiego jest gorsza od poziomu ogólnokrajowego. Jednakże zmiana wskaźników makroekonomicznych wskazuje na poprawę sytuacji – dynamicznie rosnące wynagrodzenia, niskie bezrobocie oraz relatywnie wysokie zatrudnienie świadczą o poprawiającym się poziomie życia. Województwo podlaskie poprawia również swoją atrakcyjność inwestycyjną. Przemawiają za tym rosnące poziomy cen lokali mieszkalnych oraz pozostałych nieruchomości, jak również zwiększająca się dynamicznie częstotliwość obrotu na lokalnym rynku. Wzrasta również liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania. Wpływ pandemii COVID-19 jest trudny do wskazania. Przyrosty cen i częstotliwość obrotu w grupie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, gruntowymi ogółem oraz przeznaczonymi pod zabudowę w 2020 r. są zauważalne, jednakże wpisują się w obserwowany trend z poprzednich lat.

1.2.11. Województwo pomorskie

Województwo pomorskie w zakresie zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto odnotowało zmiany zbliżone do ogólnopolskich. Oznacza to wzrost o ok. 1 350 zł (33%) na przestrzeni lat 2015–2020 do niecałych 5 500 zł, będąc finalnie nieznacznie niższe od średniej dla Polski o ok. 60 zł. Dynamiczniejszy wzrost wystąpił w zakresie poziomu cen lokali mieszkalnych, z ok. 4 700 zł/m² w 2015 r. do ponad 6 600 zł/m² w 2020 r. (najwyższy w Polsce). Ma to swoje odzwierciedlenie w poziomie dostępności cenowej lokali mieszkalnych, która spadła z 0,87 w 2015–2016 r. do 0,82 w 2020 r. Pod względem liczby transakcji w latach 2015–2018 nastąpił wzrost z ok. 16 000 do ponad 23 000 oraz nieznaczny spadek w 2020 r. do poziomu ok. 22 000.

Znaczące wahania występowały w zakresie średnich cen w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Wyraźnie najniżej plasował się 2015 r. z ok. 50 zł/m², następnie 2016 r. z ok. 250 zł/m², w kolejnych latach poziom cen przekraczał 300 zł/m², przy czym był najwyższy w 2017 r. Częstotliwość obrotu związana z liczbą nieruchomości objętych transakcjami mieściła się w zakresie ok. 2 800–3 900, będąc najniższa w 2016 r. oraz najwyższa w 2020 r. Nieruchomości gruntowe w zakresie cenowym odnotowały wyraźny wzrost z ok. 15 zł/m² w 2015 r. do prawie 88 zł/m² w 2018 r. oraz spadek do ok. 78 zł/m² w 2020 r. Liczba transakcji w tym zakresie rokrocznie rosła z ok. 13 000 w 2015 r. do przeszło 19 000 w 2020 r. Dla segmentu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę najniższe ceny wystąpiły w 2015 r. (ok. 85 zł/m²), natomiast najwyższe w 2016 r. (ponad 140 zł/m²). W kolejnych trzech latach ceny mieściły się w przedziale ok. 135 zł/m², następnie spadły do ok. 115 zł/m² w 2020 r. Liczba transakcji również wykazywała znaczące zróżnicowanie. W 2016 r. nie przekroczyła 3 600, w latach 2015 i 2017–2019 oscylowała w zakresie ok. 4 600–5 300, natomiast w 2020 r. wzrosła do ponad 7 100. Wahania cenowe w poszczególnych latach występowały w przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, najniższy poziom

ok. 53 zł/m² to 2015 r., a najwyższy ok. 110 zł/m² to 2019 r., ceny przekroczyły również poziom 100 zł/m² w 2016 r. W zakresie liczby nieruchomości wchodzących w skład obrotu widoczny był bardzo dynamiczny wzrost z ok. 550 w 2015 r. do prawie 2 800 w 2020 r.

Tab. 13. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie pomorskim

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		4 132	4 275	4 497	4 795	5 142	5 484
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	4 734	4 894	5 384	5 576	6 038	6 663
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,87	0,87	0,84	0,86	0,85	0,82
	CO**	16 216	17 458	20 065	23 075	22 932	22 050
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	55	250	367	307	338	309
	CO	3 075	2 800	3 362	3 663	3 837	3 917
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	15	34	83	88	81	78
	CO	12 729	13 270	14 247	15 584	16 849	19 267
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	86	141	134	137	135	114
	CO	4 741	3 583	4 644	4 886	5 259	7 145
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	53	101	75	83	110	70
	CO	554	654	1 105	1 377	1 940	2 799
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,2	99,7	102,1	101,9	101,9	103,4
Poziom zatrudnienia [%]		53,7	54,5	55,8	56,0	57,2	56,5
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		5,7	5,6	4	2,7	2,1	3,5
Mieszkania oddane do użytkowania		13 182	13 155	15 815	16 664	18 363	19 088
Koszt budowy mieszkań		3 680	3 729	3 781	3 962	4 267	4 443

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych wykazywał tendencje rosnącą na przestrzeni lat 2015–2017 z 99,2 do 102,1, następnie stagnację na poziomie 101,9 w 2018–2019 r. oraz wzrost do 103,4 w 2020 r., tym samym zrównując się z poziomem krajowym. Poziom zatrudnienia w województwie pomorskim jest wysoki i przekracza średnie wskaźniki dla kraju o 2,2%, osiągając 56,5% w 2020 r., wzrastając tym samym z 53,7% w 2015 r. Spadek zaobserwowano w przypadku poziomu bezrobocia z 5,7% w 2015 r. do 2,1% w 2019 r. oraz zauważalny wzrost do 3,5% w 2020 r. przewyższający ogólnopolski poziom o 0,4%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania zanotowała przyrost z ok. 13 000 w latach 2015–2016 do ponad 19 000 w 2020 r. Koszt budowy mieszkań w pomorskim osiągnął w 2020 r. poziom ok. 4 400 zł/m², był tym samym bardzo zbliżony do ogólnopolskiego. W zakresie zmian kosztów na przestrzeni lat 2015–2020 nastąpił wzrost rzędu ok. 750 zł/m² (21%) (Tab. 13).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa pomorskiego plasuje je jako jedno z najbogatszych w kraju. Pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada bardzo korzystnie na tle Polski – wysokie zatrudnienie i wynagrodzenia, niskie bezrobocie. Poziom cen lokali mieszkalnych oraz innych nieruchomości świadczy o najwyższej w Polsce atrakcyjności inwestycyjnej. Przemawia za tym również bardzo wysoka liczba oddawanych do użytkowania mieszkań, jak i częstotliwość obrotu nieruchomościami. Wzrost cen lokali mieszkalnych jest szczególnie widoczny, gdyż przewyższa dynamikę przyrostu

wynagrodzeń, tym samym spada dostępność cenowa lokali mieszkalnych. Wpływ pandemii COVID-19 na województwo jest szczególnie widoczny w przypadku wskaźników związanych z zatrudnieniem. Wzrosło bezrobocie, a poziom zatrudnienia spadł bardziej niż w przypadku innych województw. Jest to najprawdopodobniej związane z sytuacją gospodarczą pomorskiego, bezpośrednio związaną z profilem turystycznym, który mocno ucierpiało w 2020 r. Na lokalnym rynku nieruchomości wpływ pandemii jest możliwy do zauważenia wyłącznie w zakresie zwiększonej częstotliwości obrotu wszystkimi typami nieruchomości gruntowych.

1.2.12. Województwo śląskie

Województwo śląskie odnotowało stosunkowo nieduży wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto o ok. 1 200 zł (29 %) do poziomu ok. 5 450 zł, plasując się nieznacznie poniżej średniej dla kraju. Znaczący wzrost wystąpił natomiast w przypadku cen lokali mieszkalnych z niecałych 2 500 zł/m² w 2015 r. do prawie 3 700 zł/m² w 2020 r. Oznacza to znaczącą zmianę wskaźnika dostępności cenowej z 1,70 do 1,48, jednakże wciąż jest to najwyższa dostępność spośród wszystkich województw. Przyrost widoczny jest również w zakresie liczby transakcji z ok. 14 000 w 2015 r. do ok. 19 000 w 2020 r.

Tab. 14. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie śląskim

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		4 221	4 295	4 482	4 825	5 178	5 451
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	2 484	2 541	2 717	2 866	3 271	3 695
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,70	1,69	1,65	1,68	1,58	1,48
	CO**	14 092	14 957	17 282	18 801	18 842	19 077
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	52	87	136	150	176	135
	CO	11 061	7 677	8 518	8 565	9 094	9 689
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	26	123	100	94	101	96
	CO	20 809	21 404	23 088	23 917	25 076	27 432
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	54	79	85	62	91	88
	CO	10 299	6 951	7 293	8 553	8 786	10 143
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	40	62	69	82	74	78
	CO	1 662	1 791	2 129	2 959	3 629	4 894
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		98,8	99,2	101,9	101,3	101,9	103,6
Poziom zatrudniania [%]		49,3	50,5	51,3	51,4	51,5	51,2
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		6,1	4,9	3,5	2,9	2,5	3,2
Mieszkania oddane do użytkowania		10 152	11 020	12 227	12 480	13 987	18 275
Koszt budowy mieszkań		3 639	3 623	3 694	3 909	4 213	4 446

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowały wyraźny wzrost z ok. 50 zł/m² w 2015 r. do ponad 175 zł/m² w 2019 r. oraz spadek do ok. 135 zł/m² w 2020 r. Częstotliwość obrotu związana z liczbą nieruchomości objętych transakcjami wskazuje na 11 000 w 2015 r. oraz następnie zmianę z ok. 7 700 w 2016 r. do prawie 9 700 w 2020 r. Zaobserwowane wahania widoczne są również w odniesieniu do cen nieruchomości gruntowych (z ok. 25 zł/m² w 2015 r. do prawie 125 zł/m² w 2016 r. oraz ok. 95-100 zł/m²

w latach 2017–2020). Liczba nieruchomości uczestnicząca w obrocie wykazywała rokroczny wzrost z ok. 21 000 do ponad 27 000. Zróżnicowanie cenowe występuje także w segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Wzrost następował w latach 2015–2017 i 2018–2019, w pierwszym przypadku z ok. 54–85 zł/m², w drugim z ok. 62–91 zł/m², natomiast w 2020 r. poziom cen osiągnął niecałe 88 zł/m². Liczba nieruchomości objęta transakcjami była najwyższa w 2015 r. (ok. 10 300), po wyraźnym spadku w kolejnym roku (do ok. 7 000), wzrosła do poziomu ponad 10 000 w 2020 r. W zakresie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrost cen z ok. 40 zł/m² w 2015 r. osiągnął szczyt w 2018 r. na poziomie prawie 82 zł/m², natomiast w 2020 r. ceny wyniosły średnio ok. 78 zł/m². Liczba nieruchomości wchodząca w skład obrotu stale rosta, z ok. 1 600 do prawie 4 900.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł z 98,8 w 2015 r. do 103,6 w 2020 r., przekraczając tym samym poziom krajowy o 0,2. Poziom zatrudnienia pomimo wzrostu z 49,3% w 2015 r. do 51,5% w 2019 r., spadł do 51,2% w 2020 r. Sytuacja w zakresie stopy bezrobocia prezentuje się lepiej, odnotowano spadek z 6,1% w 2015 r. do 2,5% w 2019 r. oraz wzrost do 3,2% w 2020 r., oznacza to bezrobocie wyższe o 0,1% od średniej dla kraju. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wykazywała niewielkie przyrosty w latach 2015–2019, z ok. 10 000 do niecałych 14 000 oraz zauważalny wzrost do ponad 18 000 w kolejnym roku. Zmiana poziomu kosztów budowy mieszkań w śląskim jest analogiczna do ogólnopolskiej. Odnotowano wzrost o ok. 800 zł/m² (22%) do prawie 4 450 zł/m² w 2020 r. w stosunku do 2015 r. (Tab. 14).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa śląskiego należy określić jako stosunkowo korzystną w skali kraju. Co prawda pod względem wskaźników makroekonomicznych rozwój gospodarczy wypada dość przeciętnie na tle Polski – przeciętne bezrobocie i poziom płac, niskie zatrudnienie. Niemniej dostępność cenowa lokali mieszkalnych jest najwyższa w Polsce, a sytuacja ulega dynamicznej poprawie – wysoki wzrost cen i liczby transakcji lokali mieszkalnych, duża liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania, a także ogólne tendencje wzrostowe w zakresie obrotu nieruchomościami mogące skutkować dalszym rozwojem lokalnego rynku nieruchomości. Obecny poziom siły nabywczej należy określić jako wysoki, tym samym rosnący popyt może mieć przełożenie się na dalszy gwałtowny wzrost poziomu cen. Wpływ pandemii COVID-19 na śląski rynek nieruchomości jest w zasadzie nie zauważalny, zmiany w zakresie cen i częstotliwości obrotu wpisują się w ogólne trendy.

1.2.13. Województwo świętokrzyskie

Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w województwie świętokrzyskim wyniósł ok. 1 200 zł (4 800 zł w 2020 r.), tym samym przeciętne wynagrodzenie odbiega od poziomu ogólnopolskiego o ponad 700 zł. W zakresie średnich cen lokali mieszkalnych występował nieznaczny spadek poziomu w latach 2015–2017 z ok. 3 500 zł/m² o ok. 150 zł/m², następnie pojawił się dynamiczny wzrost do ok. 4 600 zł/m² w 2020 r. Taki charakter zmian miał przełożenie na zauważalną poprawę dostępności cenowej mieszkań w latach 2015–2017 z 1,03 do 1,17, następnie spadek w kolejnych latach do poziomu 1,03. Liczba transakcji

w tym segmencie rynku w latach 2015–2017 wynosiła ok. 2 200, w kolejnych latach wystąpił wzrost liczby transakcji osiągając pułap ponad 3 100 w 2020 r.

Tab. 15. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie świętokrzyskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 580	3 670	3 911	4 171	4 490	4 800	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 492	3 404	3 347	3 706	4 044	4 644
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,03	1,08	1,17	1,13	1,11	1,03
	CO**	2 140	2 250	2 197	2 700	2 801	3 118
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	75	75	126	95	105	90
	CO	978	713	816	1 049	1 077	1 197
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	11	12	14	18	19	16
	CO	7 517	7 001	6 741	6 922	6 470	8 381
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	16	24	19	24	30	28
	CO	1 907	1 599	1 980	1 881	1 574	2 180
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	30	32	24	31	36	40
	CO	411	439	720	677	536	797
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	98,3	99,4	102,2	101,9	102,5	103,5	
Poziom zatrudnienia [%]	50,4	50,2	51,1	50,3	51,6	52,7	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	9,8	8,3	7,5	4,7	2,8	4,2	
Mieszkania oddane do użytkowania	3 409	3 020	3 151	3 257	3 888	3 974	
Koszt budowy mieszkań	3 338	3 421	3 577	3 906	4 182	4 343	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi cechował się znaczącym zróżnicowaniem: w latach 2015–2016 było to ok. 75 zł/m², następnie ok. 125 zł/m² w 2017 r. oraz między ok. 90–105 zł/m² w pozostałym okresie. Liczba nieruchomości objętych transakcjami była stosunkowo niewielka, od ok. 980 w 2015 r. poprzez spadek do ok. 710 w kolejnym roku, a następnie stały wzrost do poziomu prawie 1 200 w 2020 r. W zakresie nieruchomości gruntowych poziom cen miał tendencję rosnącą w okresie 2015–2019, z ok. 11 zł/m² do ok. 19 zł/m², oraz odnotował spadek w 2020 r. do niecałych 16 zł/m². Liczba transakcji w okresie 2015–2017 wykazywała tendencję spadkową z ok. 7 500 do ok. 6 700, następnie wzrost w kolejnym roku do ok. 6 900, kolejny spadek w 2019 r. do ok. 6 500 i wyraźny przyrost do prawie 8 400 w 2020 r. W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę poziom cen cechował się wahaniami w badanym okresie. Ceny poniżej 20 zł/m² wystąpiły w 2015 r. i 2017 r., wyższe ceny w pozostałych latach osiągnęły poziom prawie 30 zł/m² w 2019 r. W zakresie liczby nieruchomości wchodzących w skład obrotu było to ok. 1 600 w 2016 r. i 2019 r., następnie ok. 1 900–2 000 w 2015 r. i 2017–2018 r. oraz najwięcej, prawie 2 200, w 2020 r. Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową cechowały się stosunkowo stabilnym poziomem cen mieszcząc się w przedziale ok. 30–40 zł/m², za wyjątkiem 2017 r. kiedy średnie ceny wyniosły ok. 24 zł/m². Liczba nieruchomości uczestnicząca w obrocie była relatywnie niska, od ok. 400 w 2015–2016 r., do prawie 800 w 2020 r.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych cechował się stałym wzrostem w stosunku do roku ubiegłego, za wyjątkiem 2018 r. Ogólny poziom wskaźnika wzrósł z 98,3 do 103,5 i był wyższy o 0,1 w stosunku do ogólnopolskiego. Poziom zatrudnienia w badanym okresie wykazywał się zauważalnym wahaniem, bez wyraźnego trendu rosnącego jak ma to miejsce w przypadku większości województw. Mimo to ogólny poziom wskaźnika wzrósł z 50,4% w 2015 r. do 52,7% w 2020 r., tym samym był niższy od krajowego poziomu o 1,6%. Wyraźny trend spadkowy stopy bezrobocia zaobserwowano w okresie 2015–2019 (spadek z pułapu 9,8% do 2,8%), natomiast w 2020 r. nastąpił wzrost wskaźnika do 4,2%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była relatywnie niska, w 2016 r. nastąpił jego spadek w stosunku do roku poprzedniego z ok. 3 400 do 3 000, w kolejnych latach widoczny był wzrost do prawie 4 000. Odnotowana zmiana kosztu budowy mieszkań w świętokrzyskim należy do jednej z najwyższych w Polsce, ponad 1 000 zł/m² (30%). Jednakże poziom ok. 4 350 zł/m² w 2020 r. był nadal niższy o ponad 100 zł/m² od ogólnopolskiego (Tab. 15).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa świętokrzyskiego jest jedną z najstabszych w Polsce. Wskaźniki makroekonomiczne wskazują na niewielką poprawę na przestrzeni badanych lat – wahający się poziom zatrudnienia, znaczący wzrost bezrobocia w 2020 r. Lokalny rynek nieruchomości jest stosunkowo nieduży – niewielka i powoli rosnąca liczba oddanych do użytku mieszkań, mała liczba transakcji i niski wzrost cen oraz dynamiczny wzrost kosztów budowy mieszkań świadczą o tym, że świętokrzyskie nie stanowi atrakcyjnego rynku inwestycyjnego. Wpływ pandemii COVID-19 na śląski rynek nieruchomości jest w zasadzie niezauważalny, zmiany w zakresie cen i częstotliwości obrotu nie odbiegają znacząco od sytuacji w poprzednich latach.

1.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie warmińsko-mazurskim wyniosło ponad 4 700 zł w 2020 r., tym samym wzrosło o ok. 1 200 zł (35%) w stosunku do 2015 r. Poziom średnich cen lokali mieszkalnych odnotował nieznaczny spadek w 2016 r., by w kolejnych latach rosnąć, w 2020 r. wyniósł ok. 4 050 zł/m². W zakresie dostępności cenowej mieszkań nie wystąpiła wyraźna zmiana na przestrzeni lat. Najniższy poziom 1,15 wystąpił w 2015 r., następnie w latach 2016–2018 wzrósł do 1,22, nieznaczny spadek do 1,21 zanotowano w kolejnym roku oraz do 1,16 w 2020 r. Większe zróżnicowanie dotyczyło liczby transakcji, których w latach 2015–2016 było niecałe 6 900, następnie ok. 8 600 w kolejnym roku oraz ok. 9 400–9 800 w latach 2018–2020.

W zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wystąpił wyraźny wzrost ceny z poziomu ok. 80 zł/m² w 2015 r. do prawie 160 zł/m² w 2016 r. oraz następnie roczny spadek do niespełna 90 zł/m² w 2020 r. Pod względem liczby nieruchomości wchodzących w skład transakcji widoczny był trend wzrostowy z ok. 1 750 w 2015 r. do prawie 2300 w 2020 r., odstępstwo stanowił 2016 r. z liczbą ok. 700 nieruchomości. Poziom średnich cen nieruchomości gruntowych wykazuje trend rosnący z ok. 10 zł/m² w 2015 r. do przeszło 20 zł/m² w 2020 r. Liczba transakcji w 2015 r. wyniosła ponad 11 000, następnie spadła do ok. 5 000 w kolejnym roku oraz wykazywała tendencję rosnącą w pozostałych latach osiągając w 2020 r. poziom bliski 14 700. W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ceny wykazywały zauważalne wahania swoich

poziomów. Cena poniżej 20 zł/m² występowała w latach 2015–2016 r. i 2019 r., powyżej w 2017–2018 oraz ponad 32 zł/m² w 2020 r. Liczba nieruchomości uczestnicząca w obrocie mieściła się w przedziale 4 000–4 900 w latach 2015 oraz 2017–2019, niecałe 1 900 dotyczyło 2016 r., a w przypadku 2020 r. było to ponad 7 400. W segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obserwowany był wzrost poziomu cen na przestrzeni lat 2015–2017 z ok. 36 zł/m² do 42 zł/m², następnie spadek do poziomu ponad 31 zł/m² w 2019 r. oraz wyraźny skokowy przyrost do prawie 58 zł/m² w 2020 r. W zakresie liczby nieruchomości objętych transakcjami wystąpił spadek z ok. 1 100 w 2015 r. do niespełna 700 w 2016 r. oraz następnie roczny przyrost do przeszło 1 900 w 2020 r.

Tab. 16. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie warmińsko-mazurskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 495	3 619	3 803	4 028	4 320	4 709	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	3 036	2 965	3 123	3 306	3 570	4 053
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,15	1,22	1,22	1,22	1,21	1,16
	CO**	6 859	6 884	8 622	9 368	9 764	9 433
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	80	158	135	120	112	90
	CO	1 748	736	1 871	2 046	2 172	2 286
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	10	14	14	17	17	20
	CO	11 429	5 201	9 646	10 224	11 081	14 673
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	16	17	25	21	20	32
	CO	4 391	1 890	4 023	4 302	4 891	7 442
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	36	38	42	39	30	58
	CO	1 110	696	1 112	1 329	1 550	1 923
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	99,2	99,5	101,6	101,5	102,6	103,6	
Poziom zatrudnienia [%]	47,2	49,0	50,2	50,3	51,0	51,8	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	8	8,2	7	5,1	2,8	2,4	
Mieszkania oddane do użytkowania	4 310	4 571	4 783	5 202	5 806	6 460	
Koszt budowy mieszkań	3 645	3 802	3 963	4 295	4 388	4 375	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych wykazywał tendencje wzrostowe na przestrzeni badanych lat z poziomu 99,2 w 2015 r. do 103,6 w 2020 r., wyjątek stanowił 2018 r. kiedy nastąpił nieznaczny spadek (0,1) w stosunku do poprzedniego roku. Tym samym w ostatnim roku poziom wskaźnika był wyższy od ogólnopolskiego o 0,2. W zakresie poziomu zatrudnienia następowała roczna poprawa z 47,2% w 2015 r. do 51,8% w 2020 r. Wyraźną zmianę można odnotować również w zakresie stopy bezrobocia, która spadła z 8,2% w 2016 r. do 2,4% w 2020 r. Systematyczny wzrost wskaźników występował w dziedzinie budownictwa, m.in. w odniesieniu do liczby mieszkań oddanych do użytkowania (z ok. 4 300 do ponad ok. 6 500). Wzrost kosztów budowy mieszkań w warmińsko-mazurskim miał nietypowy charakter w skali Polski. Odnotowano znaczny wzrost w 2016 r. do poziomu ok. 3 800 zł/m² – najwyższy w kraju. Wzrost w kolejnych latach trwał do 2019 r. do niecałych 4 400 zł/m², natomiast w następnym roku nieznacznie spadł i był o ok. 100 zł/m² niższy od polskiego. Województwo warmińsko-mazurskie jako jedyne odnotowało spadek kosztu budowy mieszkania w 2020 r. w stosunku do poprzedniego roku (Tab. 16).

Sytuacja ekonomiczna województwa warmińsko-mazurskiego jest stosunkowo korzystna. Wskaźniki makroekonomiczne plasują się co prawda na poziomach poniżej średniej, jednakże ich zmiana wskazuje na poprawę kondycji gospodarczej – spadek bezrobocia, rosnące zatrudnienie i poziom płac. Dostępność lokali mieszkalnych należy do stosunkowo wysokich, dynamiczny wzrost czynników takich jak liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania, poziom cen i liczba transakcji, mogą świadczyć o rosnącej atrakcyjności inwestycyjnej województwa. Zauważalne zmiany dla 2020 r., odbiegające od istniejących trendów i możliwe do powiązania z pandemią COVID-19 dotyczą nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla których poziomy cen oraz częstotliwość obrotu były zauważalnie wyższe w stosunku do poprzednich lat. Ponadto zmalała nieznacznie liczba transakcji w zakresie lokali mieszkalnych.

1.2.15. Województwo wielkopolskie

Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w województwie wielkopolskim w badanym okresie wyniósł ok. 1 250 zł (34%) do poziomu niecałych 5 000 zł, tym samym był niższy od ogólnopolskiego o ok. 550 zł. Niewielkawyżka, tj. ok. 600 zł/m² wystąpiła w zakresie poziomu średnich cen lokali mieszkalnych (był to najniższy przyrost w skali wszystkich województw). Tym samym zauważalnej poprawie uległa dostępność cenowa mieszkań (z 0,92 w 2015 r. do 1,07 w 2020 r.). W zakresie liczby transakcji występował trend wzrostowy z ok. 12 000 w 2015 r. do prawie 17 000 w 2020 r., od wspomnianego trendu odstawał 2018 r., w którym zarejestrowano ponad 18 000 transakcji. W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi występowały wyraźne wahania poziomów średnich cen. Najniższe ceny dotyczyły 2015 r. (ok. 270 zł/m²), dla lat 2016–2017 i 2019 r. wynosiły ok. 320–330 zł/m², natomiast najwyższy poziom cen został odnotowany w 2020 r. (ponad 390 zł/m²). Liczba nieruchomości wchodząca w skład transakcji również należała do zróżnicowanych. W latach 2015–2016 i 2019 r. było to ok. 4 600–4 800, najmniej (ok. 4 000) w 2017 oraz najwięcej w 2018 r. i 2020 r. (ok. 5 700 i 5 900).

Dla nieruchomości gruntowych poziom średnich cen wykazywał tendencję rosnącą z ok. 16 zł/m² w 2015 r. do prawie 45 zł/m² w 2020, niewielki spadek odnotowano wyłącznie w 2019 r. Liczba transakcji tego segmentu rynku nieruchomości przez większość badanego okresu kształtowała się na poziomie ok. 21 000–24 000. Wyjątki stanowiły lata 2017 i 2020, kiedy liczba zawartych transakcji to kolejno ok. 19 000 oraz ponad 27 000. Zakres cenowy nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę kształtował się na poziomie ok. 63 zł/m² w 2015 r., poprzez ok. 84–94 zł/m² w 2016–2017 r. oraz ponad 114 zł/m² w kolejnych latach. Liczba nieruchomości uczestnicząca w obrocie była dość zróżnicowana w badanym okresie. Dla lat 2016–2017 i 2019 było to ok. 3 800–4 000, następnie ok. 4 800 w przypadku 2018 r. oraz kolejno ok. 5 600 i 6 000 dla lat 2020 i 2015. Średnie ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę kształtowały się na dwóch pułapach. Dla lat 2015–2017 był to ok. 30–43 zł/m², natomiast dla lat 2018–2020 ceny zawierały się w przedziale ok. 100–120 zł/m². Częstotliwość obrotu wynosiła ok. 500 w 2016–2017 r., ponad 800 w 2015 r., następnie ok. 1 300–1 500 w 2018–2019 r. oraz najwięcej (ok. 2 000) w 2020 r.

Tab. 17. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie wielkopolskim

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	3 724	3 894	4 124	4 383	4 687	4 986	
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² *	4 052	4 104	4 186	4 460	4 281	4 680
	Wskaźnik dostępności cenowej	0,92	0,95	0,99	0,98	1,09	1,07
	CO**	12 792	13 629	14 695	18 641	15 411	16 706
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	270	330	322	373	318	392
	CO	4 815	4 579	3 958	5 752	4 831	5 904
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	16	27	36	43	40	45
	CO	24 164	21 954	18 893	24 129	21 509	27 618
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	63	94	84	120	116	115
	CO	6 004	4 009	3 860	4 798	3 752	5 584
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	43	39	30	102	121	105
	CO	826	512	513	1 484	1 331	1 989
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych	98,9	99,4	102,3	101,8	102,6	103,5	
Poziom zatrudnienia [%]	54,2	55,3	57,1	57,5	57,3	56,5	
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]	5	4,6	3,5	3	2,4	1,8	
Mieszkania oddane do użytkowania	16 068	16 412	18 859	19 883	22 164	22 031	
Koszt budowy mieszkań	3 762	3 776	3 892	4 110	4 562	4 817	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych w badanym okresie stale rósł poza 2018 r. Ogólny poziom wskaźnika wzrósł z 98,9 w 2015 r. do 103,5 w 2020 r., będąc tym samym zbliżonym do poziomu ogólnopolskiego. Sytuacja w zakresie poziomu zatrudnienia wykazywała poprawę w okresie 2015–2018 z 54,2% do 57,5%, następnie nastąpił spadek do 56,5% w 2020 r. Pomimo tendencji spadkowej, zatrudnienie nadal przewyższa średnią krajową o 2,2%. Co ciekawe stopa bezrobocia w województwie wykazuje jednoznacznie spadkowy trend z 5% do 1,8% na przestrzeni lat 2015–2020 r., tym samym była najniższa w Polsce, gdzie bezrobocie wynosiło średnio 3,1%. Mieszkania oddawane do użytkowania wykazywały trend rosnący, z ok. 16 000 w 2015 r. do ponad 22 000 w 2019–2020 r. Koszt budowy mieszkań w wielkopolskim był wyraźnie najwyższy w Polsce (przewyższał poziom ogólnopolski o ponad 350 zł/m²). W 2020 r. wyniósł ponad 4 800 zł/m², wzrost tym samym o ponad 1 050 zł/m² (28%) w stosunku do 2015 r. (Tab. 17).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa wielkopolskiego jest korzystna. Wskaźniki makroekonomiczne wskazują na wysoki potencjał rozwojowy – wysokie zatrudnienie, niska stopa bezrobocia oraz stosunkowo niski poziom płac. Województwo notuje wyraźnie najwyższe w Polsce koszty budowy mieszkań, pomimo tego występuje wysoka liczba transakcji oraz liczba mieszkań oddawanych do użytkowania, natomiast dynamika cen lokali mieszkalnych jest niska. Wynika to najprawdopodobniej z obserwowanego w regionie wielkopolskim zjawiska intensywnej suburbanizacji Poznania. O prawdziwości tej tezy świadczą poziomy cen w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę, które należą do najwyższych

w Polsce. Wpływ pandemii COVID-19 możliwy jest do zaobserwowania w zakresie częstotliwości obrotu nieruchomościami, które poza segmentem lokali mieszkalnych odnotowały zauważalny wzrost w stosunku do poprzednich lat.

1.2.16. Województwo zachodniopomorskie

Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w zachodniopomorskim ma charakter zbliżony do ogólnopolskiego. Oznacza to zwiększenie się wynagrodzeń o ok. 1 300 zł do poziomu ok. 5 100 zł, czyli o ok. 400 zł mniej w stosunku do średniej krajowej. Wzrost nastąpił również w przypadku średnich cen lokali mieszkalnych (z ok. 3 400 zł/m² do ponad 4 500 zł/m²). Miało to przełożenie na wahanie się wskaźnika dostępności cenowej mieszkań, który przyjmował zakres 1,05-1,13, z czego najwyższy był w 2020 r. Liczba transakcji tego segmentu rynku wskazywała na wzrost w latach 2015-2018 (z ok. 7 600 do prawie 12 000 transakcji rocznie), w kolejnym roku nastąpił nieznaczny spadek oraz w 2020 r. znaczące zmniejszenie się częstotliwości obrotu do niecałych 6 800.

Tab. 18. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie zachodniopomorskim

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 794	3 946	4 154	4 432	4 770	5 099
Lokal mieszkalny	ŚC - 1 m ² *	3 411	3 626	3 742	4 233	4 435	4 522
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,11	1,09	1,11	1,05	1,08	1,13
	CO**	7 625	9 428	10 317	11 992	10 742	6 757
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC - 1 m ²	104	182	213	206	237	285
	CO	2 073	1 932	2 262	2 283	2 245	1 610
Nieruchomość gruntowa	ŚC - 1 m ²	8	19	39	43	40	30
	CO	10 453	9 572	10 101	10 625	10 557	11 003
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC - 1 m ²	56	115	126	123	152	148
	CO	2 764	1 284	1 504	1 334	1 440	1 392
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC - 1 m ²	b.d.	65	124	96	55	84
	CO	b.d.	45	63	72	80	11
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,7	99,1	101,4	101,4	102,3	103,6
Poziom zatrudnienia [%]		48,0	49,6	51,0	52,7	52,1	52,3
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		7,2	6,3	2,9	3,1	3	3,6
Mieszkania oddane do użytkowania		5 277	6 941	7 473	7 735	8 950	8 994
Koszt budowy mieszkań		3 669	3 682	3 819	4 205	4 605	4 789

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS, GUS i SEKOCENBUD, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

W zakresie średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi występował znaczący wzrost na przestrzeni badanego okresu z ok. 105 zł/m² do prawie 285 zł/m². Liczba nieruchomości wchodząca w skład transakcji mieściła się w zakresie ok. 1 900-2 300 w latach 2015-2019, natomiast wyraźnie mniejszą aktywność na lokalnym rynku odnotowano w 2020 r. (spadek o ok. 1 600). Nieruchomości gruntowe w zakresie średnich cen wykazywały znaczący wzrost w okresie 2015-2019 (z ok. 8 zł/m² do ponad 40 zł/m²) oraz zauważalny spadek do ok. 30 zł/m² w 2020 r. Częstotliwość obrotu w badanym okresie była stabilna i mieściła się w przedziale ok. 10 000-11 000, za wyjątkiem 2016 r., w którym zarejestrowano ok. 9 500 nieruchomości uczestniczących w sprzedaży/kupnie. Ceny

nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę również dość gwałtownie rości w okresie 2015–2019 z ok. 55 zł/m² do prawie 152 zł/m², oraz nieznacznie spadły w 2020 r. Częstotliwość obrotu była w badanym czasie stabilna, w latach 2016–2020 w zakresie ok. 1 300–1 500 nieruchomości, natomiast wyraźnie większy obrót (ponad 2 700) zarejestrowano w 2015 r. Obrót nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową miał duże zróżnicowanie w poziomie średnich cen (od ok. 55 zł/m² w 2019 r. do prawie 125 zł/m² w 2017 r.). Taka sytuacja może być spowodowana bardzo niską aktywnością na lokalnym rynku, który nie przekraczał 80 nieruchomości rocznie, a w 2020 r. wyniósł zaledwie 11.

Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych odnotował wzrost od 2016 r. z poziomu 99,1 do 103,6 w 2020 r., będąc wyższym od ogólnopolskiego o 0,2. Poprawie uległ poziom zatrudnienia, który wzrósł z 48% w 2015 r. do 52,7% w 2018 r., następnie nieznacznie zmalał w kolejnym roku oraz ponownie wzrósł w 2020 r. Finalnie był niższy od ogólnokrajowego o 0,1%. Zróżnicowany poziom prezentowała stopa bezrobocia, która gwałtownie spadła z 7,2% w 2015 r. do 2,9% w 2017 r., następnie wahając się wzrosła do 3,6% w 2020 r. Liczba nieruchomości oddanych do użytkowania wzrosła z ok. 5 200 w 2015 r. do prawie 9 000 w 2020 r. Koszty budowy mieszkań w zachodniopomorskim są bardzo wysokie oraz dodatkowo odnotowały najwyższy w skali kraju wzrost – ponad 1 100 zł/m² (31%). W 2020 r. wynosiły niecałe 4 800 zł/m², przewyższyły tym samym ogólnopolski poziom o ponad 300 zł/m² (Tab. 18).

Wnioski

Sytuacja ekonomiczna województwa zachodniopomorskiego jest dość przeciętna. Wskaźniki makroekonomiczne osiągają poziom nieznacznie gorsze od ogólnopolskich – niższy poziom zatrudnienia, wyższe bezrobocie oraz niższe wynagrodzenie. W zakresie lokali mieszkalnych poprawie uległa dostępność cenowa, która jest relatywnie wysoka. Jednakże w województwie można zaobserwować najwyższy w Polsce wzrost kosztu budowy mieszkania. Pozostałe typy nieruchomości mają dość wysoki poziom cen. Lokalny rynek nieruchomości na tle pozostałych województw cechuje duża częstotliwość obrotu o wyraźnej stabilności. Wpływ pandemii COVID-19 w zachodniopomorskim jest zauważalny dla lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w wyraźnie niższej częstotliwości obrotu. W przypadku poziomu średnich cen niemożliwe jest jednoznaczne stwierdzenie wpływu pandemii.

2. Analiza czynników wpływających na poziom cen nieruchomości w skali miast wojewódzkich i marszałkowskich

2.1. Informacje wstępne

Analizą objęto 18 miast, w tym 16 miast wojewódzkich, tj.: Wrocław, Bydgoszcz, Lublin, Zielona Góra, Łódź, Kraków, Warszawa, Opole, Rzeszów, Białystok, Gdańsk, Katowice, Kielce, Olsztyn, Poznań, Szczecin i dwa miasta będące siedzibami marszałków województw (Toruń i Gorzów Wielkopolski). Wykresy i tabele prezentują wyniki dla wszystkich osiemnastu miast, co umożliwia przeprowadzenie porównania i wskazanie miast, w których omawiane czynniki istotnie odbiegały od przeciętnej lub dostępne dane w kilku obszarach sugerowały występowanie istotnych czynników wpływających lub mogących wpływać na ceny nieruchomości.

Pierwszymi analizowanymi w rozdziale cechami nieruchomości są ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (w praktyce domu jednorodzinnego). Źródłem powyższych informacji były gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny dane roczne, agregowane do miast na prawach powiatu. W ramach raportu zostały zaprezentowane relacje między średnimi cenami poszczególnych typów nieruchomości a poszczególnymi elementami wywierającymi wpływ na rynek nieruchomości.

Częstotliwość obrotu nieruchomościami w przypadku lokali mieszkalnych, została obliczona za pomocą liczby transakcji na rynku mieszkaniowym w poszczególnych latach. Częstotliwość obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi została natomiast wyznaczona za pomocą liczby tego typu nieruchomości biorących udział w obrocie w poszczególnych latach.

Statystyki GUS pozwalają także na analizę liczby wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych budowanych ogółem i w budownictwie indywidualnym. Liczba wydawanych pozwoleń na budowę jest ważną wskazówką analizy stanu rynku nieruchomości, ponieważ świadczy o aktywności inwestorów. Pozwala przewidywać zmiany na lokalnym rynku nieruchomości. Tendencja wzrostowa wydawanych pozwoleń na budowę świadczy o poprawiających się nastrojach inwestorów, o ich gotowości do inwestowania kapitału w nieruchomości. Pozwala oczekiwać wzrostu tempa przyrostu zasobu nieruchomości i podaży lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w najbliższej przyszłości. Aktywność inwestorów indywidualnych świadczy o rosnącym zainteresowaniu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi lub w zabudowie bliźniaczej, przeznaczonych przeważnie na potrzeby własne. Taka sytuacja nasila się przede wszystkim w przypadku dobrej dostępności gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną 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.

Informacja na temat liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, pozwala natomiast prognozować wzrost zasobu i podaży na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w ciągu najbliższych 12–24 miesięcy, co jest naturalnym następstwem przeciętnej długości

trwania procesu budowlanego. Należy jednak zwrócić uwagę, że proces sprzedaży lokali mieszkalnych rozpoczyna się przeważnie w momencie rozpoczęcia jego budowy przez dewelopera. Z uwagi na tę praktykę informacja o liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto może lepiej określać aktualną podaż na lokalnym pierwotnym rynku mieszkaniowym niż liczba mieszkań oddawanych do użytkowania. Wzrost podaży, zwłaszcza gwałtowny, w naturalny sposób wywiera 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 przede wszystkim mówić, gdy w poprzedzających okresach liczba wydawanych pozwoleń na budowę znacząco przekracza liczbę rozpoczynanych inwestycji.

2.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie

2.2.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami

Według danych GUS ceny lokali mieszkalnych w osiemnastu analizowanych miastach w latach 2015–2020 stale rosły. Największy wzrost wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w badanym okresie zaobserwowano w Toruniu (blisko 60%). Najniższa zmiana ceny 1 m² PUM miała natomiast miejsce w Rzeszowie i wyniosła 23%. W 2020 r. najwyższą cenę mieszkań odnotowano w Warszawie (średnio 9 901 zł/m²). Na drugim miejscu pod względem średnich cen lokali mieszkalnych znalazł się Gdańsk (8 401 zł/m²), a na trzecim Kraków z wartością równą 8 230 zł/m². Najniższą cenę osiągnęły mieszkania położone w Gorzowie Wielkopolskim (4 336 zł) (Tab. 19).

Tab. 19. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Tempo zmian	
							[zł]	[%]
Wrocław	5 213	5 387	5 507	5 807	6 267	7 108	+1 895	+36%
Bydgoszcz	3 797	3 958	4 144	4 534	4 951	5 602	+1 805	+48%
Toruń	3 774	3 995	4 350	4 723	5 222	6 019	+2 245	+59%
Lublin	4 746	4 957	5 038	5 249	5 649	6 331	+1 585	+33%
Gorzów Wielkopolski	2 913	3 075	3 126	3 397	3 832	4 336	+1 423	+49%
Zielona Góra	3 103	3 324	3 396	3 774	4 035	4 463	+1 360	+44%
Łódź	3 543	3 700	3 898	4 306	4 693	5 198	+1 655	+47%
Kraków	6 419	6 377	6 454	6 672	7 239	8 230	+1 811	+28%
Warszawa	7 664	7 783	8 200	8 769	9 073	9 901	+2 237	+29%
Opole	3 836	3 880	4 096	4 480	4 897	5 307	+1 471	+38%
Rzeszów	4 424	4 157	4 447	4 577	5 120	5 446	+1 022	+23%
Białystok	4 374	4 364	4 492	4 715	5 222	5 758	+1 384	+32%
Gdańsk	5 403	5 719	6 478	6 795	7 519	8 401	+2 998	+55%
Katowice	3 367	3 364	3 503	4 060	4 555	5 316	+1 949	+58%
Kielce	4 035	4 025	3 887	4 253	4 566	5 203	+1 168	+29%
Olsztyn	4 279	4 156	4 384	4 553	5 141	5 524	+1 245	+29%
Poznań	5 373	5 470	5 654	6 122	6 379	6 802	+1 429	+27%
Szczecin	4 140	4 281	4 458	4 839	5 206	5 458	+1 318	+32%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W 2020 r. najwyższą cenę nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m², odnotowano również w Warszawie, choć względem 2015 r. spadek tej wartości wyniósł 23%. Na drugim miejscu znalazł się Wrocław z ceną 1 225 zł/m², a na trzecim Kraków z ceną 1 129 zł/m². Największy wzrost wartości cen tego rodzaju

nieruchomości w analizowanych latach miał miejsce we Wrocławiu i wyniósł względem 2015 r. 3032%. Najniższą cenę za 1 m² nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi należało zapłacić w Katowicach (60 zł), przy czym wzrosła ona od 2015 r. o 233%. Najmniejszy wzrost wartości 1 m² odnotowano natomiast w Bydgoszczy i zmienił się on o 18% (Tab. 20).

Tab. 20. Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020 r.

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Zakres zmian dla 2020 r.	
							W stosunku do 2015 r. [zł]	W stosunku do 2015 r. [%]
Wrocław	36	35	62	41	44	1225	+1 189	+3302%
Bydgoszcz	417	481	657	574	567	493	+76	+18%
Toruń	559	503	601	494	580	790	+231	+41%
Lublin	630	389	380	401	562	311	-319	-51%
Gorzów Wielkopolski	122	204	251	248	152	198	+76	+62%
Zielona Góra	543	350	479	471	527	692	+149	+27%
Łódź	480	446	491	555	549	683	+203	+42%
Kraków	863	871	1 197	1 014	1 098	1 129	+266	+31%
Warszawa	1 673	2 580	1 036	969	1103	1 289	-384	-23%
Opole	445	570	559	629	720	829	+384	+86%
Rzeszów	222	264	280	352	313	272	+50	+23%
Białystok	489	649	623	695	780	713	+224	+46%
Gdańsk	1 077	773	1 124	963	1 135	606	-471	-44%
Katowice	18	39	66	58	84	60	+42	+233%
Kielce	349	308	405	457	633	469	+120	+34%
Olsztyn	422	383	724	736	886	966	+544	+129%
Poznań	665	762	735	798	900	1 063	+398	+60%
Szczecin	612	712	648	646	755	804	+192	+31%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi została przedstawiona za pomocą liczby odnotowanych transakcji na rynku mieszkaniowym w analizowanych miastach. Jak pokazuje poniższa tabela częstotliwość obrotu mieszkaniami spadła względem 2015 r. w sześciu miastach (Wrocław, Warszawa, Kielce, Olsztyn, Poznań i Szczecin). Największy wzrost transakcji w stosunku do 2015 r. zaobserwowano w Zielonej Górze (128%), a najmniejszy w Krakowie (1%). Największy spadek transakcji zauważono natomiast w Olsztynie (-92%). W stosunku do 2019 roku spadek liczby transakcji lokalami mieszkalnymi zaobserwowano aż w 12 miastach. Największy z nich także dotyczył Olsztyna (-93%), a najmniejszy Białegostoku (-3%). Największy roczny wzrost transakcji w 2020 r. miał miejsce w Kielcach (+26%) i Opolu (+25%) (Tab. 21).

Tab. 21. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020 (częstotliwość obrotu)

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Zakres zmian dla 2020 r.	
							W stosunku do 2015 r. [%]	W stosunku do 2019 r. [%]
Wrocław	11 055	12 792	12 575	12 995	12 518	6 879	-38%	-45%
Bydgoszcz	2 746	2 653	3 073	3 517	3 210	2 806	+2%	-13%
Toruń	648	755	1 431	1 540	1 624	1 406	+117%	-13%
Lublin	2 466	2 947	3 402	4 591	4 294	4 485	82%	4%
Gorzów Wielkopolski	1 127	1 375	1 255	1 731	1 336	1 169	+4%	-13%
Zielona Góra	879	1 025	1 246	1 837	1 703	2 008	+128%	+18%
Łódź	6 093	5 897	6 024	7 592	7 594	8 493	+39%	+12%
Kraków	11 404	10 850	10 545	11 443	12 971	11 464	1%	-12%
Warszawa	21 919	24 734	22 997	22 977	22 509	21 481	-2%	-5%
Opole	1 046	1 047	1 038	1 331	1 368	1 712	+64%	+25%
Rzeszów	1 948	1 109	1 088	2 663	4 036	3 749	+92%	-7%

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Zakres zmian dla 2020 r.	
							W stosunku do 2015 r. [%]	W stosunku do 2019 r. [%]
Białystok	2 441	2 869	3 146	2 982	3 452	3 363	+38%	-3%
Gdańsk	7 167	8 058	8 737	9 892	9 958	8 406	+17%	-16%
Katowice	1 446	1 410	1 391	1 757	1 815	2 162	+13%	0%
Kielce	1 911	1 547	2 149	2 123	2 153	2 163	-23%	+26%
Olsztyn	5 817	6 070	6 452	7 336	3 543	4 463	-92%	-93%
Poznań	2 722	3 700	4 112	4 152	3 444	226	-38%	-45%
Szczecin	11 055	12 792	12 575	12 995	12 518	6 879	-38%	-45%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Sytuacja związana z częstotliwością obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi prezentowała się w latach 2015–2020 w poszczególnych miastach bardzo różnorodnie. W dziesięciu z analizowanych miast, tj.: we Wrocławiu, Bydgoszczy, Gorzowie Wielkopolskim, Krakowie, Warszawie, Katowicach, Kielcach, Olsztynie, Poznaniu i Szczecinie zaobserwowano spadek liczby nieruchomości biorących udział w obrocie transakcyjnym względem 2015 r. Największy z nich miał miejsce we Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie i wyniósł 85%. Największy wzrost w stosunku do 2015 r. nastąpił natomiast w Białymstoku (143%). Częstotliwość obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi względem 2019 r. spadła w dwunastu z analizowanych miastach. Zdecydowanym odstępstwem była jednak sytuacja w Warszawie i Białymstoku, gdzie wartości te wzrosły o około 90% (Tab. 22).

Tab. 22. Liczba nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi biorących udział w obrocie transakcyjnym w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020 (częstotliwość obrotu)

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Zakres zmian dla 2020 r.	
							W stosunku do 2015 r. [%]	W stosunku do 2019 r. [%]
Wrocław	2 819	3 403	1 705	3 084	3 160	436	-85%	-86%
Bydgoszcz	253	224	268	255	220	221	-13%	0%
Toruń	173	134	200	173	205	215	+24%	+5%
Lublin	211	252	228	319	377	363	+72%	-4%
Gorzów Wielkopolski	176	100	96	120	147	119	-32%	-19%
Zielona Góra	91	44	136	303	276	216	+137%	-22%
Łódź	639	623	606	865	802	808	+26%	+1%
Kraków	1 099	828	856	883	1 076	939	-15%	-13%
Warszawa	1 886	1 937	1 063	1 248	662	1 250	-34%	+89%
Opole	127	133	171	210	238	208	+64%	-13%
Rzeszów	658	309	245	605	922	780	+19%	-15%
Białystok	187	312	380	447	238	454	+143%	+91%
Gdańsk	277	229	338	388	370	292	+5%	-21%
Katowice	146	103	176	177	212	181	-20%	-10%
Kielce	142	93	128	151	126	113	-22%	-43%
Olsztyn	712	660	683	720	386	552	-77%	-84%
Poznań	215	288	376	167	316	50	-85%	-86%
Szczecin	2 819	3 403	1 705	3 084	3 160	436	-85%	-86%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

2.2.2. Dostępność mieszkań

Jak wspomniano wcześniej, wskaźnik dostępności cenowej mieszkań został obliczony za pomocą analizy relacji średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto. Poniższa tabela prezentuje wartości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w poszczególnych miastach w latach 2015–2020. Na przestrzeni analizowanych lat wynagrodzenie rośnie w każdym

z opisywanych miast. Największy wzrost względem 2015 r. (blisko 50%) zaobserwowano w Krakowie. Na drugim miejscu znalazła się Zielona Góra z 40% wzrostem średniego wynagrodzenia, a na miejscu trzecim uplasowały się cztery miasta z 36% wzrostem wartości (Bydgoszcz, Gorzów Wielkopolski, Łódź i Kielce). Przeciętne miesięczne wynagrodzenia wzrosło w najmniejszym stopniu w Katowicach (24%) (Tab. 23).

Tab. 23. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Zakres zmian	
							W stosunku do 2015 r. [zł]	W stosunku do 2015 r. [%]
Wrocław	4 570	4 801	5 070	5 338	5 758	6 141	+1 571	+34%
Bydgoszcz	3 850	3 951	4 185	4 481	4 957	5 252	+1 402	+36%
Toruń	3 992	4 171	4 385	4 629	4 980	5 332	+1 340	+34%
Lublin	4 060	4 169	4 432	4 708	5 055	5 412	+1 352	+33%
Gorzów Wielkopolski	3 533	3 670	3 934	4 225	4 496	4 789	+1 256	+36%
Zielona Góra	3 732	3 920	4 173	4 419	4 893	5 213	+1 481	+40%
Łódź	4 048	4 230	4 463	4 779	5 175	5 511	+1 463	+36%
Kraków	4 431	4 635	4 966	5 368	5 879	6 482	+2 051	+46%
Warszawa	5 591	5 740	6 059	6 433	6 803	7 147	+1 556	+28%
Opole	4 225	4 378	4 616	4 797	5 148	5 523	+1 298	+31%
Rzeszów	4 232	4 319	4 510	4 802	5 117	5 518	+1 286	+30%
Białystok	3 845	3 968	4 165	4 396	4 744	5 127	+1 282	+33%
Gdańsk	4 992	5 119	5 312	5 642	6 154	6 491	+1 498	+30%
Katowice	5 262	5 275	5 290	5 699	6 176	6 526	+1 264	+24%
Kielce	3 846	3 920	4 197	4 493	4 879	5 219	+1 373	+36%
Olsztyn	4 104	4 255	4 428	4 649	5 019	5 439	+1 335	+33%
Poznań	4 549	4 771	5 062	5 356	5 713	6 105	+1 556	+34%
Szczecin	4 382	4 539	4 733	5 007	5 409	5 696	+1 314	+30%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Poniższa tabela przedstawia relację średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w poszczególnych miastach w 2020 r. Jak pokazuje poniższa tabela najlepsza koniunktura do zakupu lokalu mieszkalnego w 2020 r. wystąpiła w Katowicach (wskaźnik – 1,23). Na drugim miejscu znalazła się Zielona Góra ze wskaźnikiem na poziomie 1,17, a na trzecim Gorzów Wielkopolski z wartością wskaźnika równą 1,10. Dostępność cenowa mieszkań najniższą wartość osiągnęła w Warszawie i wyniosła jedynie 0,72.

Wskaźnik relacji dotyczący nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi pokazuje, że za równowartość średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto w 2020 r. najwięcej metrów kwadratowych tego typu nieruchomości można było kupić w Katowicach. Wskaźnik ten był bardzo wysoki i wyniósł ponad 100, co wynika ze zdecydowanie niższej w porównaniu z pozostałymi miastami średniej ceny zanotowanej w 2020 r. Na drugim miejscu pod względem dostępności cenowej nieruchomości o charakterze mieszkaniowym znalazł się Gorzów Wielkopolski z wartością wskaźnika równą ponad 24. Jak widać różnica wartości wskaźników w obu omawianych miastach jest bardzo wysoka. Najmniejszy wskaźnik dostępności cenowej odnotowano natomiast we Wrocławiu i wyniósł on jedynie 5 (Tab. 24).

Tab. 24. Relacje średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r. (dostępność cenowa)

Miasto	Średnia cena 1 m ² [zł]		Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	Wskaźnik relacji (dostępność cenowa)	
	Lokale mieszkalne	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi		Lokale mieszkalne	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi
Wrocław	7 108	1 225	6 141	0,86	5,01
Bydgoszcz	5 602	493	5 252	0,94	10,65
Toruń	6 019	790	5 332	0,89	6,75
Lublin	6 331	311	5 412	0,85	17,40
Gorzów Wielkopolski	4 336	198	4 789	1,10	24,17
Zielona Góra	4 463	692	5 213	1,17	7,54
Łódź	5 198	683	5 511	1,06	8,07
Kraków	8 230	1 129	6 482	0,79	5,74
Warszawa	9 901	1 289	7 147	0,72	5,55
Opole	5 307	829	5 523	1,04	6,67
Rzeszów	5 446	272	5 518	1,01	20,27
Białystok	5 758	713	5 127	0,89	7,20
Gdańsk	8 401	606	6 491	0,77	10,71
Katowice	5 316	60	6 526	1,23	108,95
Kielce	5 203	469	5 219	1,00	11,14
Olsztyn	5 524	966	5 439	0,98	5,63
Poznań	6 802	1 063	6 105	0,90	5,75
Szczecin	5 458	804	5 696	1,04	7,08

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Poniższa tabela prezentuje tempo zmian relacji średnich cen lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w analizowanych miastach w latach 2015–2020 (Tab. 25).

Tab. 25. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020

Miasto	Dostępność cenowa lokali mieszkalnych						Dostępność cenowa nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	0,88	0,89	0,92	0,92	0,92	0,86	126,94	137,16	82,18	130,21	131,75	5,01
Bydgoszcz	1,01	1,00	1,01	0,99	1,00	0,94	9,23	8,21	6,37	7,81	8,74	10,65
Toruń	1,06	1,04	1,01	0,98	0,95	0,89	7,14	8,29	7,30	9,37	8,59	6,75
Lublin	0,86	0,84	0,88	0,90	0,89	0,85	6,44	10,72	11,67	11,74	9,00	17,40
Gorzów Wielkopolski	1,21	1,19	1,26	1,24	1,17	1,10	28,96	17,99	15,69	17,05	29,50	24,17
Zielona Góra	1,20	1,18	1,23	1,17	1,21	1,17	6,87	11,20	8,71	9,38	9,28	7,54
Łódź	1,14	1,14	1,14	1,11	1,10	1,06	8,43	9,48	9,09	8,62	9,42	8,07
Kraków	0,69	0,73	0,77	0,80	0,81	0,79	5,13	5,32	4,15	5,29	5,36	5,74
Warszawa	0,73	0,74	0,74	0,73	0,75	0,72	3,34	2,22	5,85	6,64	6,17	5,55
Opole	1,10	1,13	1,13	1,07	1,05	1,04	9,49	7,68	8,25	7,63	7,15	6,67
Rzeszów	0,96	1,04	1,01	1,05	1,00	1,01	19,06	16,36	16,12	13,64	16,38	20,27
Białystok	0,88	0,91	0,93	0,93	0,91	0,89	7,86	6,11	6,68	6,33	6,08	7,20
Gdańsk	0,92	0,90	0,82	0,83	0,82	0,77	4,64	6,62	4,73	5,86	5,42	10,71
Katowice	1,56	1,57	1,51	1,40	1,36	1,23	292,33	135,25	80,28	97,75	73,43	108,95
Kielce	0,95	0,97	1,08	1,06	1,07	1,00	11,02	12,73	10,36	9,82	7,71	11,14
Olsztyn	0,96	1,02	1,01	1,02	0,98	0,98	9,73	11,11	6,11	6,32	5,67	5,63

Miasto	Dostępność cenowa lokali mieszkalnych						Dostępność cenowa nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Poznań	0,85	0,87	0,90	0,87	0,90	0,90	6,84	6,26	6,89	6,71	6,35	5,75
Szczecin	1,06	1,06	1,06	1,03	1,04	1,04	7,16	6,38	7,30	7,75	7,17	7,08

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

2.2.3. Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

Statystyki GUS pozwalają na analizę liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w podziale na budynki mieszkalne o trzech i więcej mieszkaniach (budynki wielorodzinne) i budynki mieszkalne jedno- i dwumieszkaniowe (budynki jednorodzinne).

Analizując poniższą tabelę zauważyć można, że w większości miast wzrost aktywności inwestorów na rynku nieruchomości nastąpił po 2016 r. Lata 2018–2020 to czas, kiedy w większości przypadków wydano najwięcej pozwoleń na budynki mieszkaniowe. Dużym odstępstwem od reguły jest przypadek Warszawy, ponieważ liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2020 r. była najniższa, a spadek tej wartości względem roku z najwyższą wartością (2018 r.) wyniósł 40%. Dla analizowanych miast największą liczbę pozwoleń realizacji budynków jednorodzinnych wydano w latach 2018–2019. W 2020 r. ich liczba spadła w 13 miastach, jednak pomijając przypadek Białegostoku, nie były to znaczące spadki. Powyższe może mieć związek z opóźnieniami w procedurach wydawania pozwoleń na budowę, wynikającymi z utrudnionego w czasie COVID-19 obiegu dokumentów ze względu na pracę zdalną (Tab. 26).

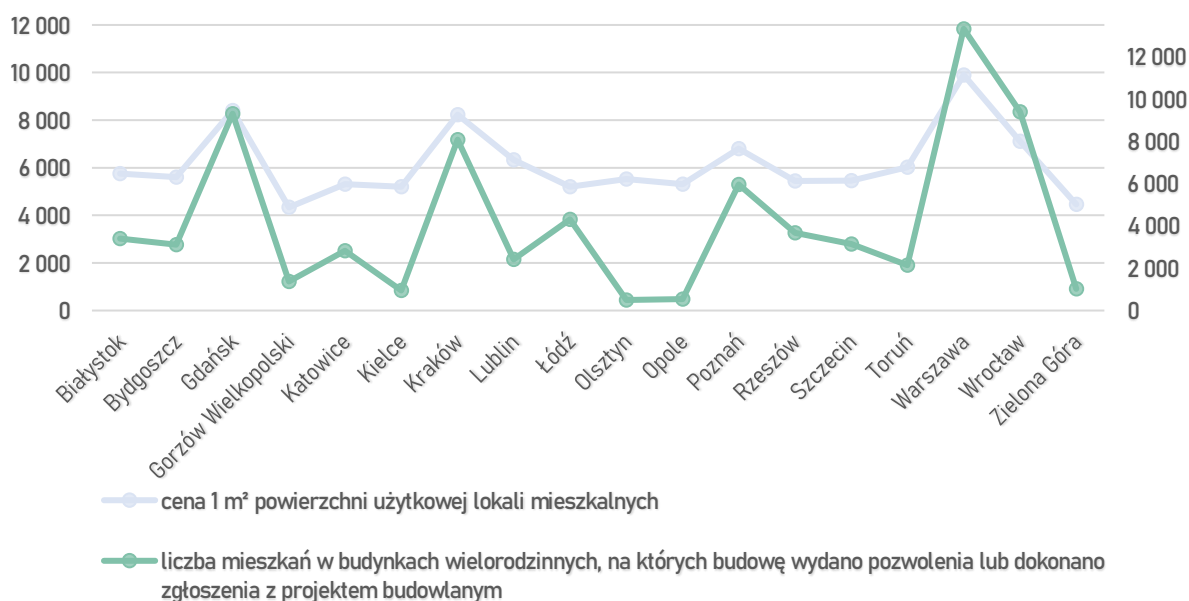
Tab. 26. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w podziale na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020

Miasto	Liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	8 810	8 703	12 604	7 277	10 866	9 395
Bydgoszcz	1 567	1 312	2 865	1 794	2 725	3 117
Toruń	1 305	596	1 719	1 665	1 496	2 141
Lublin	2 958	2 492	1 961	3 148	2 867	2 422
Gorzów Wielkopolski	629	908	1 029	560	532	1 370
Zielona Góra	721	946	908	1 078	1 194	1 022
Łódź	1 834	3 694	3 967	5 025	5 609	4 310
Kraków	7 574	8 849	11 732	9 082	7 655	8 078
Warszawa	22 051	20 284	22 248	22 694	20 229	13 316
Opole	350	667	449	501	1 010	542
Rzeszów	1 835	2 880	3 029	2 170	2 838	3 670
Białystok	1 823	1 132	1 351	3 258	2 362	3 394
Gdańsk	4 160	6 552	6 828	5 949	8 232	9 305
Katowice	1 451	1 368	3 024	3 366	1 974	2 831
Kielce	566	1 393	1 077	1 808	681	951
Olsztyn	825	494	796	1 548	1 354	500
Poznań	3 329	3 616	6 165	9 049	5 903	5 963
Szczecin	2 755	1 730	3 102	2 840	3 064	3 141

Miasto	Liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	774	873	891	935	1 119	927
Bydgoszcz	127	138	158	196	216	204
Toruń	103	133	111	180	146	128
Lublin	216	239	324	267	317	258
Gorzów Wielkopolski	70	98	65	99	96	137
Zielona Góra	363	410	536	476	473	556
Łódź	657	688	661	1 085	956	923
Kraków	661	734	1 157	1 212	1 293	1 119
Warszawa	1 107	1 167	1 478	2 079	1 916	1 330
Opole	88	137	230	445	474	281
Rzeszów	492	536	740	873	1 066	696
Białystok	318	334	391	338	437	259
Gdańsk	389	352	392	392	450	665
Katowice	392	196	223	293	441	266
Kielce	133	224	143	299	152	207
Olsztyn	60	71	100	100	131	134
Poznań	433	614	562	766	652	632
Szczecin	328	292	483	479	544	432

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

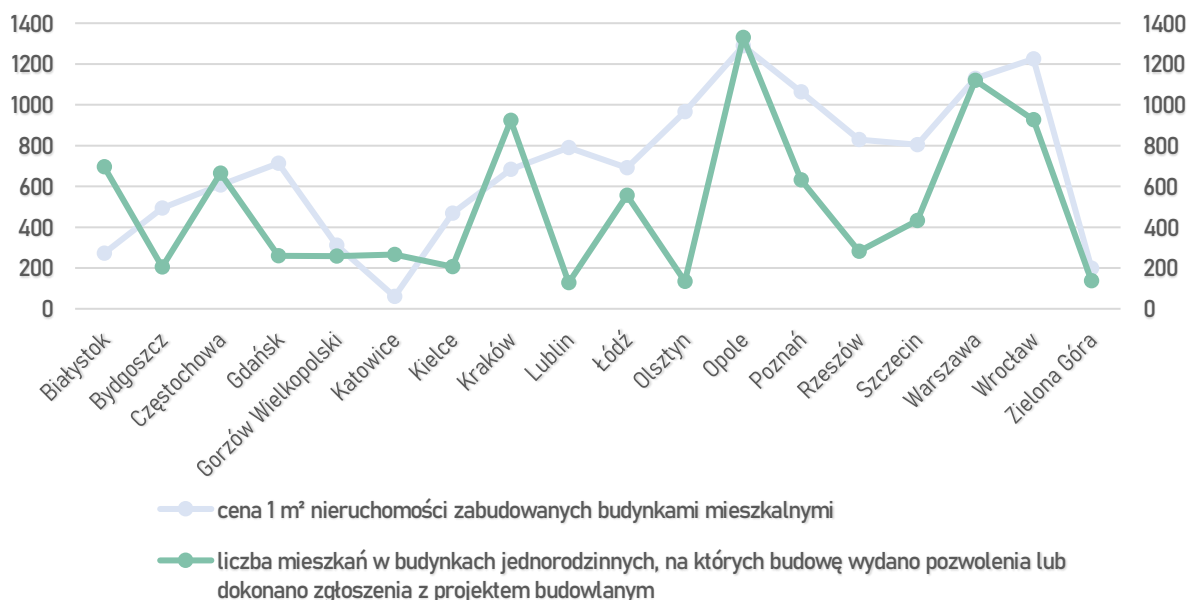
Miasta, w których notowano najwyższy poziom średnich cen lokali mieszkalnych, to także miasta, w których wydano najwięcej pozwoleń na budowę lokali mieszkalnych. Są to w szczególności: Wrocław, Kraków, Warszawa, Gdańsk i Poznań. W pozostałych badanych ośrodkach cena mieszkań była niższa i wydano w nich zdecydowanie mniejszą liczbę pozwoleń (Rys. 28).



Rys. 28. Średnie ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Sytuacja dotycząca budynków jednorodzinnych i liczby wydawanych pozwoleń na budowę prezentowała się bardzo różnorodnie w odniesieniu do lokalnych rynków. W Białymstoku i Katowicach zauważyć można, że niska cena budynków jednorodzinnych odpowiadała wysokiej liczbie wydanych pozwoleń na budowę. Sytuacja w Lublinie i w Gdańsku sugeruje natomiast odwrotną zależność (Rys. 29).



Rys. 29. Średnie ceny 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w wybranych miastach w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

2.2.4. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto

Poniższa tabela przedstawia liczbę mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto z podziałem na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020. W przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych zauważyć można, że lata 2015–2016 były czasem przestoju inwestycyjnego na rynku nieruchomości. Liczba rozpoczętych budów zaczęła wzrastać w większości miast w 2017 r. Lata 2018–2019 były stabilne i liczba zainicjowanych inwestycji budowlanych kształtowała się na podobnym poziomie. Rok 2020 przyniósł spadek tych wartości w 11 analizowanych miastach. Najgorszą sytuację zaobserwować można było we Wrocławiu i w Warszawie, gdzie spadek względem roku poprzedniego wyniósł kolejno 38% i 30%.

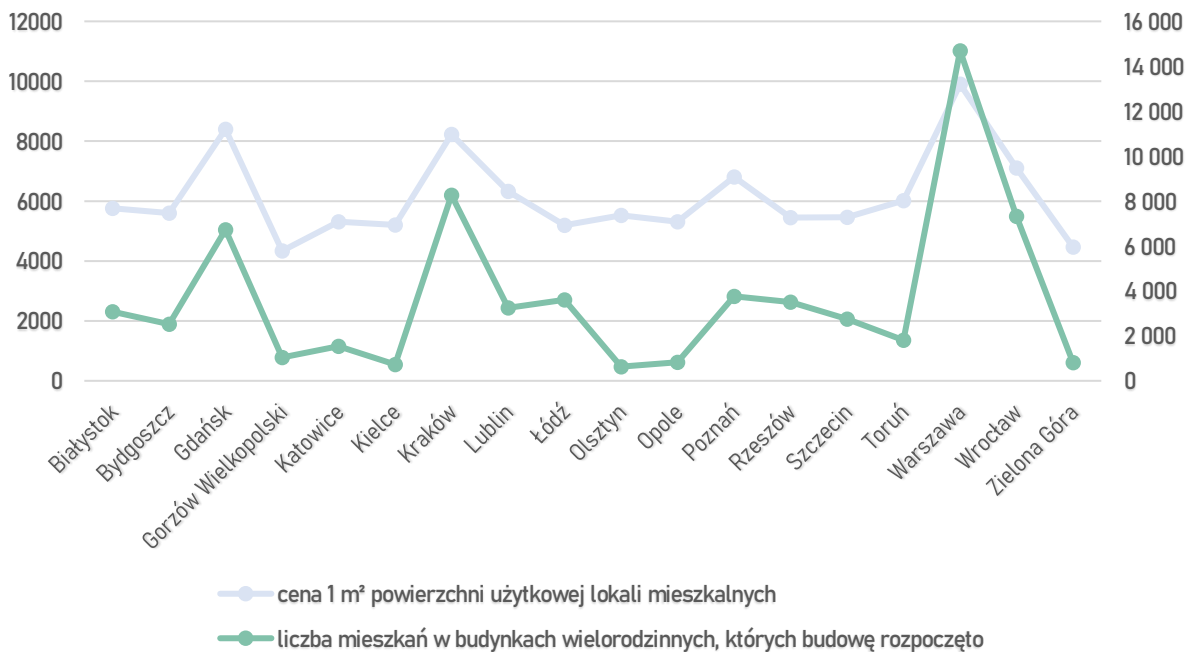
Analizując sytuację związaną z budową domów jednorodzinnych zauważyć można, że najwięcej z nich powstawało w latach 2016–2017. Rok 2018 przyniósł zdecydowany spadek nowych inwestycji, a w 2020 r. zanotowano najniższe wartości w 10 z 18 analizowanych miast. Na tle badanych ośrodków wyróżniły się Gdańsk i Poznań, w których w 2020 r. zaobserwowano największą liczbę mieszkań w indywidualnym budownictwie mieszkaniowym, w których rozpoczęto proces budowlany (Tab. 27).

Tab. 27. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto z podziałem na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020

Miasto	Liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	9 137	8 824	9 914	10 677	11 809	7 327
Bydgoszcz	1 035	1 154	1 948	1 800	1 948	2 523
Toruń	1 149	900	1 290	1 542	1 744	1 816
Lublin	2 638	1 729	1 773	2 653	2 492	3 252
Gorzów Wielkopolski	852	916	837	841	557	1 038
Zielona Góra	970	867	736	1 338	1 700	807
Łódź	1 988	1 636	2 616	3 392	6 268	3 599
Kraków	9 709	7 234	9 418	9 357	9 494	8 265
Warszawa	19 602	21 278	22 092	23 660	21 387	14 695
Opole	254	458	634	797	991	833
Rzeszów	1 786	2 120	2 350	2 876	3 383	3 508
Białystok	1 717	1 312	2 276	3 217	2 594	3 083
Gdańsk	5 669	6 079	7 651	5 598	6 988	6 720
Katowice	1 190	1 564	1 205	3 019	2 684	1 541
Kielce	667	549	622	1 772	996	729
Olsztyn	427	304	706	1 273	807	632
Poznań	4 159	3 215	7 065	5 278	3 863	3 763
Szczecin	2 008	1 929	1 852	2 911	2 194	2 750
Miasto	Liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	285	381	362	320	298	278
Bydgoszcz	94	107	139	129	141	99
Toruń	107	114	83	71	87	64
Lublin	701	538	556	184	258	210
Gorzów Wielkopolski	80	118	138	105	75	81
Zielona Góra	194	236	248	154	159	145
Łódź	729	704	936	450	440	438
Kraków	1 233	820	1 164	713	746	745
Warszawa	554	714	678	585	872	559
Opole	160	142	391	142	114	106
Rzeszów	649	1 047	1 226	263	273	220
Białystok	176	202	231	221	309	175
Gdańsk	338	382	351	306	268	423
Katowice	175	231	222	87	99	75
Kielce	99	343	272	96	106	104
Olsztyn	137	53	88	24	30	34
Poznań	411	338	367	332	410	436
Szczecin	640	276	730	160	157	148

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

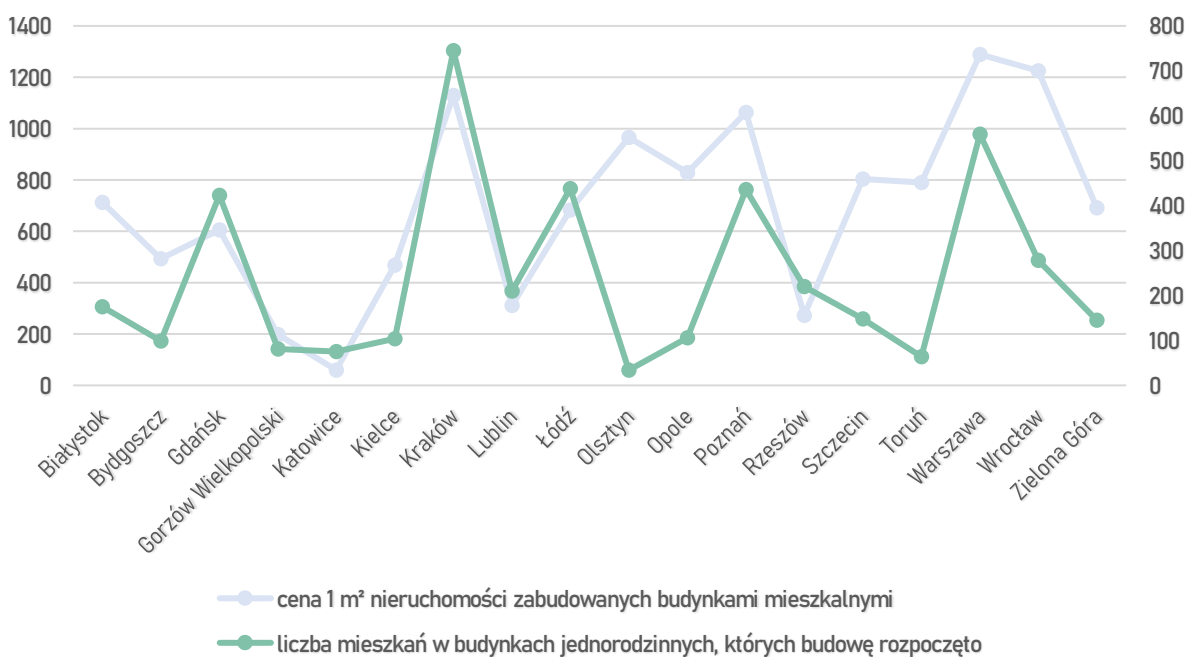
Rys. 30 przedstawia średnie ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz liczbę mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r. Warszawa, pomimo znaczącego spadku liczby mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto względem poprzednich lat, nadal wyróżnia się na tle innych ośrodków. Stolicę kraju charakteryzuje maksymalna cena 1 m² obu typów nieruchomości oraz najwyższa podaż mieszkań w skali Polski. Wysoki wskaźnik liczby mieszkań, w których rozpoczęto budowę cechował także Wrocław, Kraków i Gdańsk (najdroższe pod względem notowanych cen transakcyjnych mieszkań).



Rys. 30. Średnie ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Ceny działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi i liczba rozpoczętych budów domów jednorodzinnych są w obserwowanych miastach bardzo zróżnicowane. Występuje sytuacja, kiedy wysokie ceny występują jednocześnie z dużą liczbą rozpoczynanych inwestycji – w Krakowie i Warszawie, lub jak w Olsztynie, gdzie rozpoczęto mało nowych budów, a ceny są wysokie. Na lokalne rynki dotyczące segmentu domów jednorodzinne oddziałują w dużej mierze miejscowe uwarunkowania (Rys. 31).



Rys. 31. Średnie ceny 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

2.2.5. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania

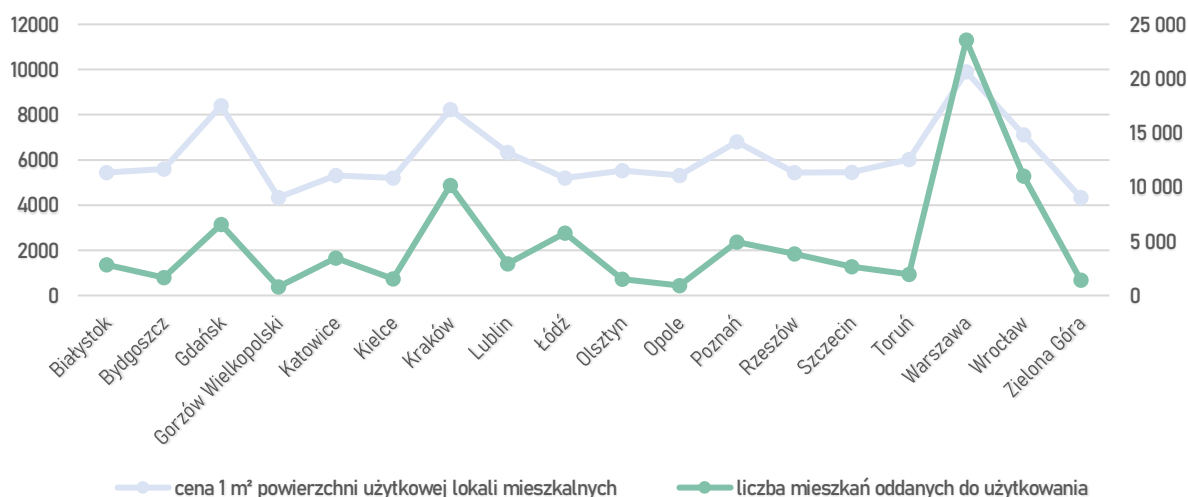
Tab. 28 przedstawia liczbę mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020. Łączna liczba mieszkań oddanych do użytkowania rosta z roku na rok. W 2020 r. oddano do użytkowania najwięcej mieszkań (88 143), co w porównaniu z 2015 r. stanowi 70% wzrost. Miasta, w których liczba mieszkań oddanych do użytkowania była największa to Warszawa (ponad 122 tys.), Kraków (blisko 60 tys.) i Wrocław (ok. 56 tys.). Najmniej mieszkań oddano do użytkowania w Częstochowie (niecałe 3 tys.), Gorzowie Wielkopolskim (niecałe 3,5 tys.) i Opolu (nieco ponad 4 tys.).

Tab. 28. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	SUMA
Wrocław	6 671	8 475	8 844	9 444	11 400	11 010	55 844
Bydgoszcz	940	864	1 432	1 139	1 340	1 665	7 380
Toruń	1 109	925	1 214	990	1 410	1 958	7 606
Lublin	1 836	2 298	2 716	2 889	2 328	2 912	14 979
Gorzów Wielkopolski	555	510	503	723	387	799	3 477
Zielona Góra	736	1 145	1 486	1 219	1 062	1 433	7 081
Łódź	2 252	2 066	2 520	2 800	4 202	5 768	19 608
Kraków	6 455	9 363	11 044	9 606	13 039	10 158	59 665
Warszawa	13 306	20 119	20 331	23 430	21 599	23 543	122 328
Opole	328	453	616	795	1 179	929	4 300
Rzeszów	2 392	2 958	2 599	2 307	3 291	3 837	17 384
Białystok	2 088	1 795	2 033	1 927	2 450	2 832	13 125
Gdańsk	4 506	5 080	6 442	6 851	7 265	6 558	36 702
Katowice	1 159	1 675	1 642	894	1 344	3 451	10 165
Kielce	943	755	609	895	1 424	1 545	6 171
Olsztyn	700	548	847	663	1 279	1 509	5 546
Poznań	3 629	2 915	4 069	4 006	5 043	4 927	24 589
Szczecin	1 132	2 955	2 661	2 299	3 215	2 659	14 921
SUMA	51 934	66 437	72 844	74 419	84 496	88 143	438 273

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Rys. 32 przedstawia dane dla 2020 r. i obrazuje relację średniej ceny lokali mieszkalnych do liczby oddanych do użytkowania mieszkań. Należy zauważyć zależność pomiędzy średnią ceną, a liczbą lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania taką że im wyższa cena, tym więcej oddanych do użytkowania nieruchomości (Gdańsk, Kraków, Warszawa), natomiast im niższe ceny, tym ich liczba jest mniejsza (Gorzów Wielkopolski, Katowice, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra).



Rys. 32. Średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych a liczba lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.

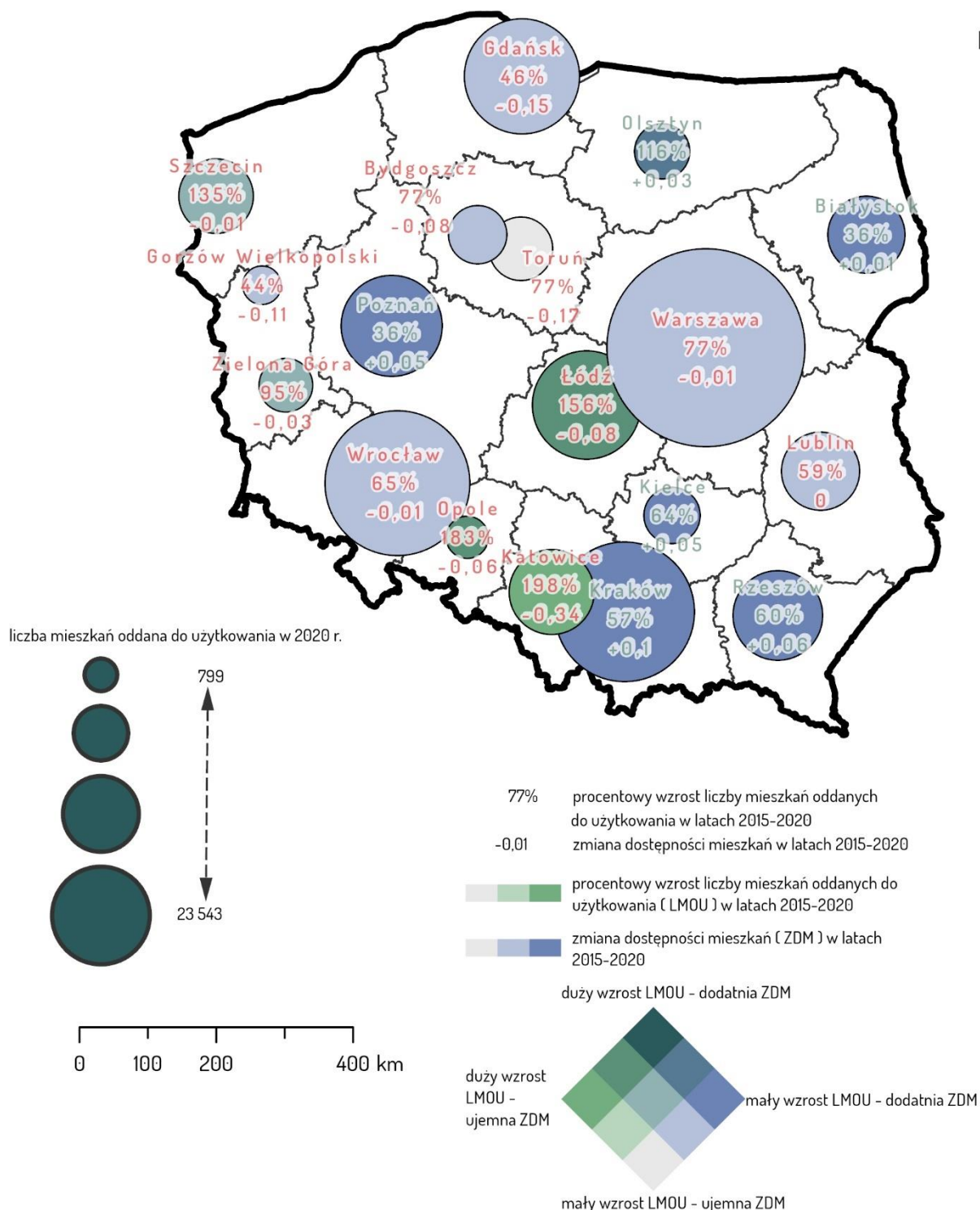
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Rys. 33 prezentuje 3 zakresy danych:

- Jednostkową liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r.
- Procentowy wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do 2015 r. – należy utożsamiać tą wartość z dynamiką rozwoju lokalnego rynku nieruchomości.
- Zmianę dostępności cenowej mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2015 r. – należy utożsamiać tę wartość ze zmianą potencjału nabywczego lokalnych mieszkańców.

Analizując liczbę nowych mieszkań należy wskazać, że wyraźnie najwięcej powstaje ich w Warszawie (ponad 23 000), relatywnie dużo w Krakowie i Wrocławiu (ponad 10 000) oraz nieznacznie mniej w Gdańsku (ponad 6 500), Poznaniu i Łodzi (ok. 5 000). Na drugim krańcu znajdują się miasta, takie jak Gorzów Wielkopolski i Opole (niespełna 1 000) oraz Zielona Góra, Olsztyn, Kielce i Bydgoszcz (ok. 1500). W przypadku pozostałych ośrodków zakres nowego zasobu mieszkaniowego mieścił się w przedziale ok. 2 000–3 800.

W żadnym mieście nie nastąpiła zauważalna poprawa dostępności cenowej mieszkań, przy jednocześnie dużym zwiększeniu się nowego zasobu. W miastach o najbardziej dynamicznie rozwijającym się rynku nieruchomości (Katowice, Opole, Łódź, Szczecin i Olsztyn), w których wzrost liczby nowych mieszkań wyniósł ponad 100%, wyłącznie w Olsztynie doszło do nieznacznej poprawy dostępności cenowej (+0,03). Co więcej w miastach o najszybciej rozwijającym się rynku odnotowano relatywnie duże pogorszenie się dostępności cenowej. Liderem w zakresie obu wskaźników są Katowice, gdzie doszło do największego spadku dostępności cenowej (-0,34) przy najwyższej dynamice wzrostu liczby nowych mieszkań (198%). Stoi to w całkowitej opozycji do postawionej wcześniej tezy. Początkowej tezie przeczą także dane takich miast jak: Poznań, Białystok, Kraków, Rzeszów i Kielce, w których rozwój rynku był relatywnie niski, a wskaźnik dostępności cenowej uległ poprawie. Warto również wymienić trzy miasta, Gdańsk, Gorzów Wielkopolski oraz Toruń, o stosunkowo niskiej dynamice rozwoju rynku przy jednocześnie wyraźnie pogarszającej się dostępności cenowej lokali mieszkalnych. W przypadku tych ośrodków może to oznaczać niewystarczające zaspokojenie lokalnych potrzeb rynku i w konsekwencji zwiększony wzrost cen.



Rys. 33. Relacja zmiany liczby mieszkań oddanych do użytkowania i dostępności cenowej mieszkań
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

2.2.6. Liczba nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania

Poniższa Tab. 29 przedstawia liczbę nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015-2020. Ich najwyższą, łączną liczbę odnotowano w 2020 r. – blisko 38 tys. Rozkład maksymalnych i minimalnych wartości notowanych dla osiemnastu analizowanych ośrodków wykazywał znaczną różnorodność. W latach 2015-2020 najwięcej domów jednorodzinnych oddano do

użytkowania w Warszawie (ponad 3 tys.), Krakowie (ponad 2 tys.) i Rzeszowie (blisko 2 tys.).
Najmniejszą liczbę odnotowano natomiast w Olsztynie – 242 domy (najwięcej w 2015 r.).

Tab. 29. Liczba nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	SUMA
Wrocław	203	215	178	173	200	195	1 164
Bydgoszcz	68	48	84	66	90	86	442
Toruń	90	82	77	80	85	116	530
Lublin	133	122	129	113	134	157	788
Gorzów Wielkopolski	68	68	59	59	87	64	405
Zielona Góra	180	160	140	157	169	196	1 002
Łódź	341	360	337	300	356	407	2 101
Kraków	345	356	374	413	417	473	2 378
Warszawa	479	537	650	542	469	552	3 229
Opole	77	37	132	107	121	106	580
Rzeszów	345	337	310	306	321	297	1 916
Białystok	184	175	150	185	218	201	1 113
Gdańsk	181	166	142	168	230	192	1 079
Katowice	80	103	80	79	79	66	487
Kielce	86	113	97	66	104	127	593
Olsztyn	58	46	39	37	28	34	242
Poznań	256	268	260	269	321	400	1 774
Szczecin	145	146	161	127	149	128	856
SUMA	3 319	3 339	3 399	3 247	3 578	3 797	20 679

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

2.2.7. Koszt budowy mieszkań

Tab. 30 prezentuje zestawienie średniego kosztu budowy 1 m² PUM w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020. Jak pokazują dane, w dwunastu analizowanych ośrodkach (Lublin, Gorzów Wielkopolski, Zielona Góra, Kraków, Opole, Rzeszów, Białystok, Gdańsk, Kielce, Olsztyn, Poznań i Szczecin) najniższy koszt budowy mieszkań odnotowano w 2015 r. Kolejny rok nie przyniósł znaczącego wzrostu wskaźnika. Najwyższy wzrost wystąpił w Olsztynie (+158 zł/m²) oraz Białymstoku (+123 zł/m²). Wzrost tej wartości w pozostałych miastach nie przekroczył 55 zł/m² lub, tak jak w Lublinie, pozostał na takim samym poziomie. W pozostałych sześciu miastach (Wrocław, Bydgoszcz, Toruń, Zielona Góra, Warszawa i Katowice) najniższy koszt budowy 1 m² lokali mieszkalnych odnotowano w 2016 r., jednak liczby te nie odbiegały znacząco od wartości z 2015 r. W kolejnych latach średni koszt budowy mieszkań rósł liniowo i na przestrzeni analizowanego okresu osiągnął najwyższą wartość w 2020 r. we wszystkich badanych miastach.

W 2020 r. maksymalną wartość średniego kosztu budowy mieszkań odnotowano w Warszawie (4978 zł/m²), a minimalną w Toruniu (4161 zł/m²). Różnica pomiędzy tymi wartościami wyniosła nieco ponad 800 zł. Analiza wzrostu kosztów budowy mieszkań na przestrzeni sześciu lat pokazuje, że koszty materiałów budowlanych oraz prac wykończeniowych w największym stopniu wzrosły w Szczecinie oraz w Kielcach (30%). Sytuacja w najmniejszym stopniu zmieniła się w Bydgoszczy, Toruniu i Łodzi (wzrost na poziomie 18%).

Tab. 30. Średni koszt budowy 1 m² lokali mieszkalnych w poszczególnych miastach w latach 2015–2020

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Zmiana w stosunku do 2015 r.
Wrocław	3 654	3 644	3 646	3 881	4 168	4 369	+20%
Bydgoszcz	3 553	3 529	3 567	3 758	3 994	4 193	+18%
Toruń	3 533	3 511	3 547	3 727	3 968	4 161	+18%
Lublin	3 505	3 505	3 565	3 815	4 097	4 335	+24%
Gorzów Wielkopolski	3 577	3 623	3 675	3 950	4 150	4 375	+22%
Zielona Góra	3 594	3 649	3 707	3 953	4 155	4 384	+22%
Łódź	3 685	3 648	3 700	3 881	4 141	4 340	+18%
Kraków	3 735	3 764	3 804	3 989	4 316	4 549	22%
Warszawa	3 953	3 948	4 015	4 234	4 670	4 978	+26%
Opole	3 795	3 813	3 869	4 011	4 369	4 574	+21%
Rzeszów	3 529	3 549	3 629	3 834	4 112	4 283	+21%
Białystok	3 483	3 606	3 680	3 847	4 164	4 420	+27%
Gdańsk	3 715	3 761	3 810	3 986	4 290	4 478	+21%
Katowice	3 672	3 656	3 724	3 938	4 240	4 479	+22%
Kielce	3 359	3 439	3 588	3 915	4 192	4 364	+30%
Olsztyn	3 671	3 829	3 992	4 314	4 403	4 386	+19%
Poznań	3 778	3 782	3 901	4 123	4 588	4 857	+29%
Szczecin	3 696	3 710	3 833	4 228	4 639	4 824	+30%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z SEKOCENBUD

2.2.8. Koszt zakupu gruntu

W odniesieniu do miast wojewódzkich i marszałkowskich koszt zakupu działki budowlanej mierzony średnią ceną transakcyjną 1 m², wskazuje na znaczne zróżnicowanie wartości. W 2020 r. maksymalną cenę gruntu budowlanego odnotowano w Warszawie (903 zł/m²), Gdańsku (873 zł/m²) oraz we Wrocławiu (673 zł/m²). Najniższy koszt nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę charakteryzował Gorzów Wielkopolski (89 zł/m²), Zieloną Górę (129 zł/m²), a także Bydgoszcz (158 zł/m²). W całym badanym okresie w 13 analizowanych miastach zaobserwowano przyrost szacowanego kosztu zakupu gruntu. Najwyższą dynamikę wzrostu wskaźnika (ponad czterokrotną) odnotowano w Katowicach, ponad dwukrotną w Szczecinie oraz oscylującą w granicach 122% w Gdańsku. Porównując ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym z kosztem zakupu gruntów budowlanych zauważono wyraźnie wyższą dynamikę wzrostu cen mieszkań. Wszystkie miasta wojewódzkie i marszałkowskie w analizowanym okresie doświadczyły zwiększenia się poziomu cen. Powyższe nasuwa wniosek o wyraźnie szybszym wzroście cen mieszkań, niżeli cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Poszukując relacji pomiędzy cenami nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, a cenami gruntów budowlanych należy zauważyć na pewną nieścisłość wynikającą z faktu, że gromadzone przez GUS ceny zabudowanych nieruchomości mieszkaniowych uwzględniają także koszt gruntu, na którym posadowione są obiekty budowlane. Ujmując te wskaźniki oddzielnie wymaga zaznaczenia, że nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w badanym okresie charakteryzował odznaczający się dużą zmiennością roczną dynamiczny wzrost cen. Z wyjątkiem Warszawy, Lublina i Gdańska w 2020 r. odnotowano dodatnie tempo zmienności cen. Najwyższe średnie ceny gruntów mieszkaniowych zaobserwowano w 2020 r. w Warszawie (1 289 zł/m²), Wrocławiu (1 289 zł/m²) i Krakowie (1 129 zł/m²). Analiza wykazała ogólną tendencję zwiększania się kosztów zakupu działek inwestycyjnych pod budowę mieszkań i domów jednorodzinnych jest tożsama z dodatnią dynamiką wzrostu poziomu cen tych nieruchomości (Tab. 31).

Tab. 31. Relacja cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym w stosunku do kosztu zakupu gruntu w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015-2020

Miasto	Wskaźnik	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	Koszt zakupu gruntu*	519	555	1 001	833	867	673
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	5 866	5 928	5 921	6 115	6 430	6 920
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	36	35	62	41	44	1 225
Bydgoszcz	Koszt zakupu gruntu	182	199	292	196	175	158
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 479	4 830	4 886	5 234	5 393	6 240
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	417	481	657	574	567	493
Toruń	Koszt zakupu gruntu	197	185	193	262	681	247
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 853	3 990	4 962	5 162	5 638	6 136
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	559	503	601	494	580	790
Lublin	Koszt zakupu gruntu	357	235	221	276	342	346
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 942	5 183	5 241	5 351	5 700	6 320
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	630	389	380	401	562	311
Gorzów Wielkopolski	Koszt zakupu gruntu	64	97	72	73	73	89
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	3 417	3 521	3 670	3 760	3 970	4 485
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	122	204	251	248	152	198
Zielona Góra	Koszt zakupu gruntu	192	131	197	176	220	129
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	3 232	3 405	3 976	4 090	4 097	4 636
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	543	350	479	471	527	692
Łódź	Koszt zakupu gruntu	361	384	465	257	221	246
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 473	4 575	4 809	5 087	5 418	5 837
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	480	446	491	555	549	683
Kraków	Koszt zakupu gruntu	318	192	321	265	316	381
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	6 743	6 617	6 582	6 700	7 074	8 177
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	863	871	1 197	1 014	1 098	1 129
Warszawa	Koszt zakupu gruntu	801	1 008	1 195	1 367	881	903
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	7 656	7 712	8 279	8 586	8 387	9 153
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	1 673	2 580	1 036	969	1 103	1 289
Opole	Koszt zakupu gruntu	113	91	206	244	277	219
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 327	4 359	4 521	4 613	5 063	5 403
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	445	570	559	629	720	829
Rzeszów	Koszt zakupu gruntu	201	160	145	200	160	219
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 744	4 497	4 570	4 796	5 163	5 459
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	222	264	280	352	313	272
Białystok	Koszt zakupu gruntu	326	699	355	510	490	428
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 681	4 614	4 724	4 870	5 228	5 666
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	489	649	623	695	780	713
Gdańsk	Koszt zakupu gruntu	393	570	643	685	776	873
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	5 741	6 045	6 791	6 873	7 518	8 118
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	1 077	773	1 124	963	1 135	606
Katowice	Koszt zakupu gruntu	121	812	138	97	337	612
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 846	3 837	4 174	4 659	4 934	5 235
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	18	39	66	58	84	60
Kielce	Koszt zakupu gruntu	180	153	294	248	620	379
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 597	4 491	4 727	4 796	5 049	5 451
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	349	308	405	457	633	469
Olsztyn	Koszt zakupu gruntu	341	268	268	252	212	329
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 800	4 834	4 801	5 097	5 340	5 801
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	422	383	724	736	886	966
Poznań	Koszt zakupu gruntu	337	383	322	416	493	443
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	6 113	6 109	6 279	6 395	6 572	6 840
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	665	762	735	798	900	1 063
Szczecin	Koszt zakupu gruntu	113	235	222	275	203	346
	Cena 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	4 708	4 782	4 939	5 245	5 486	6 065
	Cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	612	712	648	646	755	804

*Jako koszt zakupu gruntu przyjęto średnią cenę 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wyrażoną w złotych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS

Zależność pomiędzy ceną lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, a ceną nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ukazuje wskaźnik procentowy kosztu zakupu gruntu przedstawiony w Tab. 32. Z poniższego zestawienia wynika, że największy udział kosztu gruntu w cenie mieszkań dotyczy dużych aglomeracji (Katowice – 12%, Gdańsk – 11%, Warszawa – 10% oraz Wrocław – 10%). Mniejszy wskaźnik średniego kosztu zakupu gruntu dla lokali mieszkalnych cechuje miasta charakteryzujące się niższymi cenami rynkowymi nieruchomości – zarówno lokalowych, jak i gruntowych (Gorzów Wielkopolski – 2%, Zielona Góra – 3% i Bydgoszcz – 3%). W latach 2015–2020 zauważa się znaczne wahania analizowanego wskaźnika. Najwyższy wzrost odnoszącego się do lokali mieszkalnych miernika kosztu zakupu gruntów budowlanych w badanym czasie zanotowano w Katowicach (zwyżka z 2% w 2015 r. do 12% w 2020 r.). Powyższe wynika ze znaczącego wzrostu cen gruntów pod zabudowę w 2020 r. Udział cen nieruchomości inwestycyjnych w stosunku do cen lokali mieszkań w ciągu sześciu badanych lat odznaczał się ujemną dynamiką zmian w: Bydgoszczy (-1%), Lublinie (-2%), Zielonej Górze (-3%), Łodzi (-4%) oraz Olsztynie (-1%). W pozostałych miastach procentowy miernik kosztu zakupu gruntu wzrósł, bądź utrzymał się na stałym poziomie (Warszawie wynosił 10%, zaś w Poznaniu 6%). Jednocześnie należy zauważyć, że przedstawiony w raporcie wskaźnik porównywany z danymi rynkowymi (ceną jednostkową 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań) nie uwzględnia dodatkowych nakładów deweloperskich, takich jak koszty: inwestycyjne, zagospodarowania terenu działki budowlanej, ogrodzeń, przyłączy, czy marży dewelopera.

Tab. 32. Wskaźnik średniego kosztu zakupu gruntu dla lokali mieszkalnych w latach 2015–2020

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	9%*	9%	17%	14%	13%	10%
Bydgoszcz	4%	4%	6%	4%	3%	3%
Toruń	4%	5%	4%	5%	12%	4%
Lublin	7%	5%	4%	5%	6%	5%
Gorzów Wielkopolski	2%	3%	2%	2%	2%	2%
Zielona Góra	6%	4%	5%	4%	5%	3%
Łódź	8%	8%	10%	5%	4%	4%
Kraków	5%	3%	5%	4%	4%	5%
Warszawa	10%	13%	14%	16%	11%	10%
Opole	3%	2%	5%	5%	5%	4%
Rzeszów	4%	4%	3%	4%	3%	4%
Białystok	7%	15%	8%	10%	9%	8%
Gdańsk	7%	9%	9%	10%	10%	11%
Katowice	2%	21%	3%	2%	7%	12%
Kielce	4%	3%	6%	5%	12%	7%
Olsztyn	7%	6%	6%	5%	4%	6%
Poznań	6%	6%	5%	7%	8%	6%
Szczecin	2%	5%	4%	5%	4%	6%

*Wskaźnik obliczono jako stosunek ceny 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę do ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wyrażony w procentach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS

2.2.9. Saldo migracji

Poniższa Tab. 33 przedstawia wartości salda migracji na pobyt stały (wewnętrzne i zagraniczne) w wybranych polskich miastach w latach 2016–2020 (GUS nie podaje danych za 2015 r.). Statystyki związane z migracją na pobyt stały odznaczają się lokalnym zróżnicowaniem. Zauważyć można jednak, że w miastach takich jak: Bydgoszcz, Toruń, Lublin, Gorzów Wielkopolski, Łódź, Białystok, Katowice, Kielce i Poznań saldo migracji było

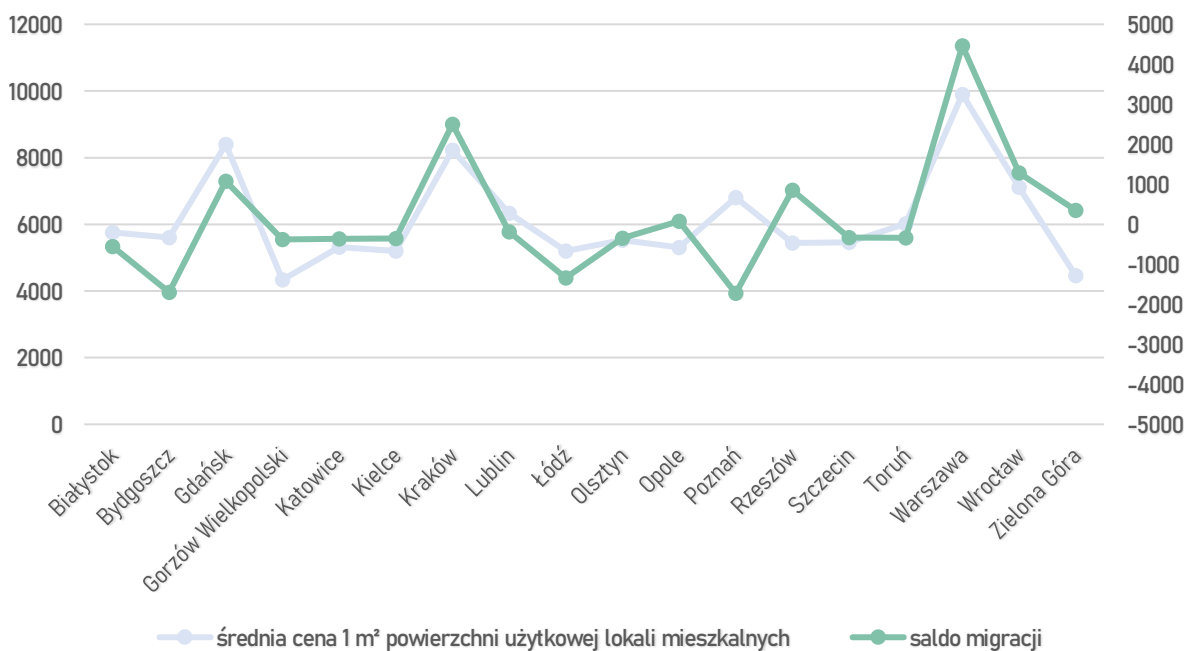
ujemne i jego wartość rosta z roku na rok. Najwyższą wartość ujemną salda migracji w 2020 r. odnotowano w Bydgoszczy i Poznaniu (około 1 700 osób). W pozostałych miastach saldo migracji było dodatnie, jednak w 2020 r. spadło znacząco względem roku poprzedniego. Największy spadek salda migracji zaobserwowano w Poznaniu, Łodzi i Bydgoszczy. Najwięcej mieszkańców napłynęło natomiast do: Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Gdańska.

Tab. 33. Saldo migracji na pobyt stały w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015-2020

Miasto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	SUMA
Wrocław	b.d.	2 028	1 386	1 473	2 076	1 287	8 250
Bydgoszcz	b.d.	-811	-889	-1 056	-986	-1 701	-5 443
Toruń	b.d.	-258	-91	-371	-364	-335	-1 419
Lublin	b.d.	-223	-279	-155	193	-182	-646
Gorzów Wielkopolski	b.d.	134	-44	-66	-246	-376	-598
Zielona Góra	b.d.	459	546	602	867	352	2 826
Łódź	b.d.	-832	-1 237	-1 198	-1 086	-1 338	-5 691
Kraków	b.d.	1 807	2 002	4 714	6 972	2 503	17 998
Warszawa	b.d.	7 615	7 847	10 903	10 235	4 466	41 066
Opole	b.d.	84	75	268	190	76	693
Rzeszów	b.d.	1 203	1 029	1 282	1 463	857	5 834
Białystok	b.d.	-50	-25	-331	-432	-556	-1 394
Gdańsk	b.d.	1 242	804	1 968	3 121	1 079	8 214
Katowice	b.d.	-837	-720	-752	-694	-365	-3 368
Kielce	b.d.	-222	-570	-582	-474	-351	-2 199
Olsztyn	b.d.	35	-135	-415	-396	-344	-1 255
Poznań	b.d.	-1 808	-1 869	-1 887	-1 693	-1 723	-8 980
Szczecin	b.d.	103	112	237	640	-328	764

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

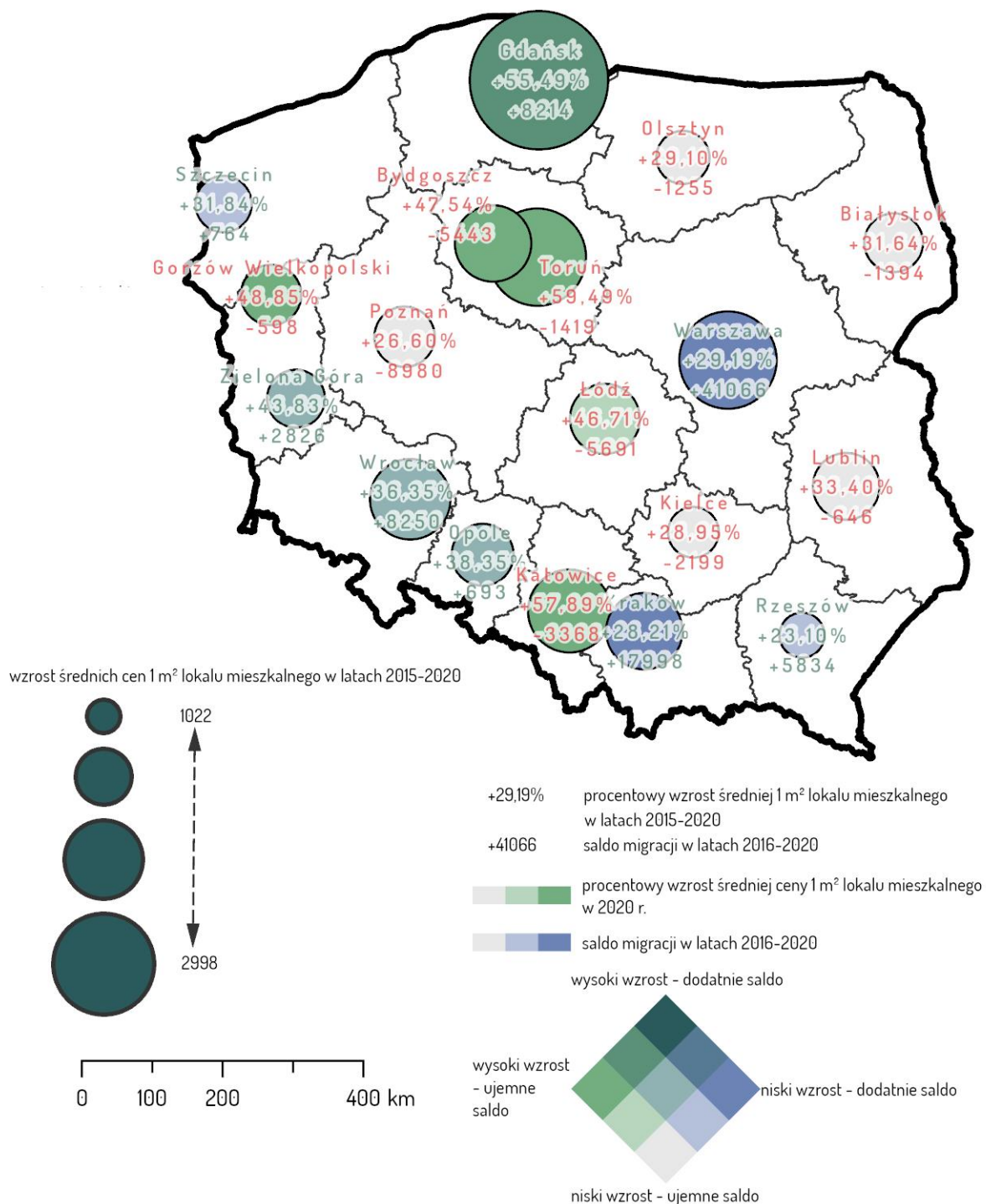
Wykres poniżej przedstawia średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych oraz osiągnięte wartości salda migracji w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r. W przypadku ośrodków, w których saldo migracji miało wysoką wartość dodatnią (>1 000) ceny mieszkań przekraczały średnią wartość dla tych miast (>6 100 zł/m²). Dotyczyło to: Gdańska, Krakowa, Warszawy i Wrocławia (Rys. 34).



Rys. 34. Relacja średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych do salda migracji w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

Badanie dynamiki poziomu średnich cen lokali mieszkalnych oraz salda migracji w analizowanych miastach ujawniło pewną zależność pomiędzy obiema składowymi. Przeprowadzona analiza wykazała, że najbardziej dynamiczny przyrost cen dotyczył miast, które pod względem migracyjnym tracą mieszkańców. Ośrodki takie jak: Katowice, Toruń, Bydgoszcz czy Gorzów Wielkopolski, dla których wzrost cen mieścił się w kategorii wysokiego, odnotowały jednoczesny odpływ mieszkańców. Zbliżony poziom prezentowała również Łódź, mieszcząc się poniżej wysokiego poziomu przyrostu cen lokali mieszkalnych. Jedynym miastem o wysokim wzroście cen i dodatnim saldzie migracji był Gdańsk. W przypadku Zielonej Góry, Wrocławia i Opola występowały średnie zakresy wzrostu cen i dodatniego salda migracji. Odmienna sytuacja dotyczyła Krakowa i Warszawy, miast które charakteryzowały się wysokim poziomem napływu mieszkańców oraz relatywnie niską dynamiką cen. W Szczecinie i Rzeszowie sytuacja ujawnia niski przyrost cen, przy średnio dodatnim saldzie migracji. Pozostałe miasta (Kielce, Lublin, Białystok, Olsztyn i Poznań) cechują się odpływem ludności, przy jednocześnie niskiej dynamice cen średnich (Rys. 35).



Rys. 35. Relacja średniej ceny lokalu mieszkalnego i salda migracji w miastach wojewódzkich i marszałkowskich
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

3. Wpływ pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości

3.1. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku nieruchomości

Polski rynek nieruchomości w 2020 r. został dotknięty ograniczeniami oraz kolejno wprowadzonymi obostrzeniami związanymi z wybuchem pandemii COVID-19. Rok 2020 nie spowodował rewolucji na tym rynku, a oddziaływania związane z panującą sytuacją społeczno-gospodarczą nie odcisnęły piętna w postaci drastycznie zmniejszonego popytu na nieruchomości, co pokazuje względną trwałość tego sektora gospodarki. Największe zmiany zauważono w obrocie oraz najmie krótkoterminowym. Mniejsze oddziaływanie pandemii przełożyło się na sektor budownictwa. Jak ogłosił Główny Urząd Statystyczny, 2020 r. był rekordowym pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Na koniec roku ich liczba wyniosła 220 831, co stanowi 6,5% przyrost względem roku poprzedniego.

W 2020 r. w skali kraju odnotowano dodatnią dynamikę zmian w zakresie liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W II i III kwartale roku ich liczba spadła w porównaniu z analogicznymi okresami w 2019 r. Spadła także łączna liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2020 r. przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wyniósł 38,8 miesiąca i nie zmienił się w stosunku do poprzedniego roku¹⁶. W strukturze powierzchni użytkowej nowych budynków, na budowę których wydano pozwolenia, dominowały budynki przemysłowe i magazynowe (43%), pozostałe budynki niemieszkalne (23%) oraz budynki handlowo-usługowe (12%), podał także GUS.

Rok 2020 odznaczał się mniejszą częstotliwością rozpoczętych inwestycji. Powyższe mogło być spowodowane zachwianiem płynności w funkcjonowaniu urzędów oraz finalizowaniem procesów budowlanych. Na sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych wpływ pandemii COVID-19 i związane z nią ograniczenia rzutowały próbą dostosowania się przedsiębiorstw do nowych uwarunkowań, mogącą mieć wpływ na wysokość czynszów i cen nieruchomości komercyjnych w dłuższym okresie. Wymaga podkreślenia, że powyższy segment nieruchomości najsilniej został dotknięty skutkami pandemii - w szczególności działalność hotelarska oraz najem (w tym powierzchni biurowych). To przełożyło się na stawki czynszów, które na niektórych lokalnych rynkach uległy zmniejszeniu. Chociaż jak zauważają specjaliści, osłabł trend zakupu nieruchomości w celach inwestycyjnych (np. na najem krótkookresowy), kryzys pandemiczny nie wywarł wpływu na procesy nabywania mieszkań na potrzeby własne¹⁷.

Analicyści nieruchomości potwierdzają, że zarówno rynek pierwotny, jak i wtórny odznaczał się stosunkowo wysoką odpornością na międzynarodowy kryzys wywołany pandemią COVID-19. W analizowanym okresie zasadniczo nie zauważono wpływu pandemii na ceny nieruchomości. Zarówno w ujęciu ogólnopolskim, jak i w większości województw można było nadal obserwować dodatnią dynamikę zmian cen w tempie zbliżonym lub nieodstającym

¹⁶ <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/w-2020-r-wzroslo-odsetek-mieszkan-oddanych-do-uzytku--o-67-proc>

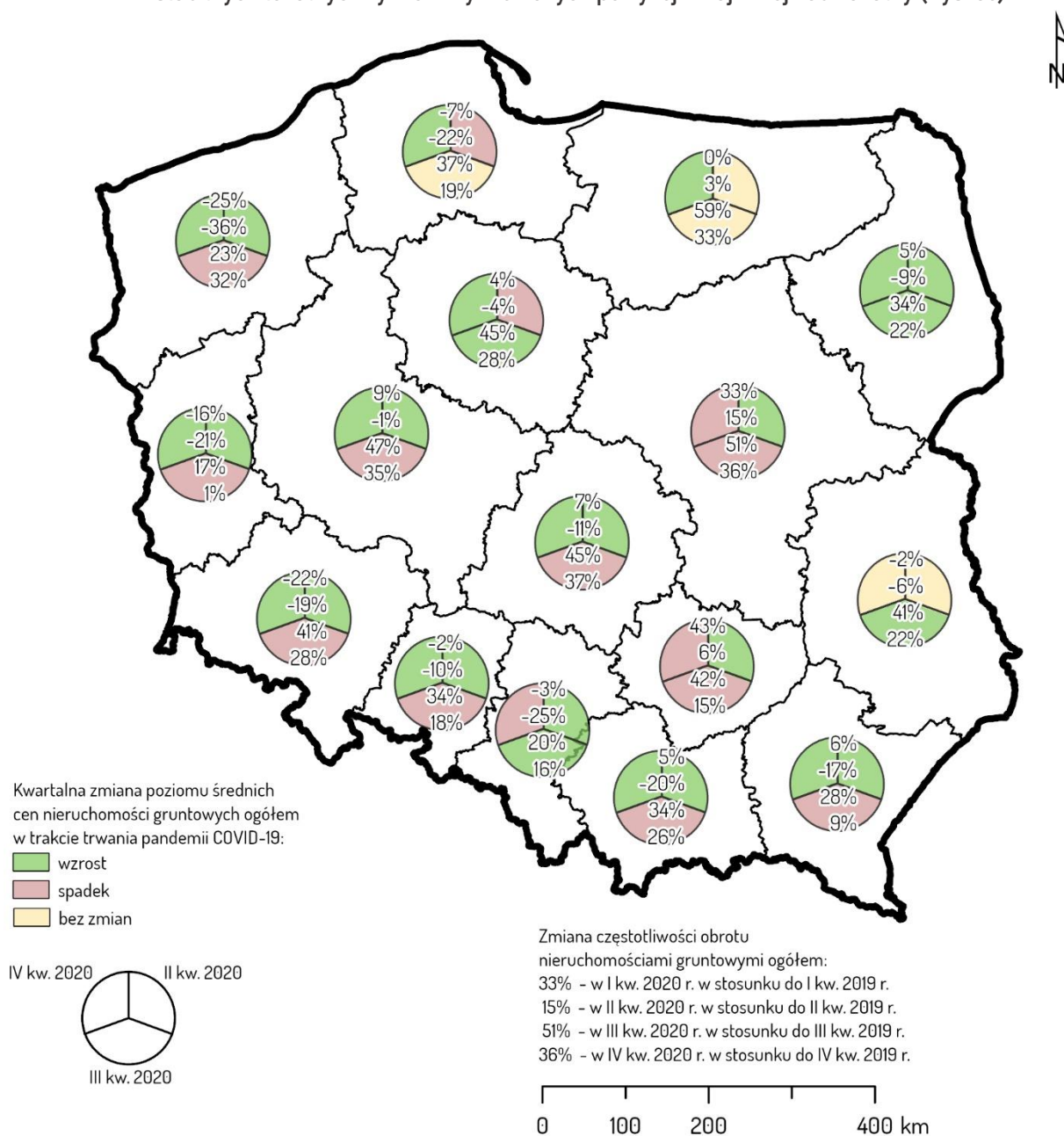
¹⁷ <https://constructionmarketexperts.com/aktualnosci/jak-rynek-nieruchomosci-radzi-sobie-podczas-epidemii-koronawirusa/>

w znaczącym zakresie od obserwowanej w latach poprzednich. W 2020 r. zauważono okresowe fluktuacje oraz zachwiania trendów przekładające się na położenie gospodarcze kraju. Jednym z nich są rekordowe niskie stopy procentowe, a tym samym sztucznie utrzymywany wysoki popyt na nieruchomości, w szczególności o charakterze mieszkaniowym. Innymi zaobserwowanymi okresowymi zmianami były: zmniejszona aktywność na rynku w przypadku niektórych typów nieruchomości, czasowy spadek częstotliwości obrotu, czy trudność w możliwości zainicjowania i zakończenia inwestycji. Roczna częstotliwość obrotu nieruchomościami w 2020 r. wskazuje na utrzymujący się ogólnopolski trend wzrostu liczby zawieranych transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych. W 2020 r. w obrocie uczestniczyło więcej niżeli w roku poprzednim nieruchomości gruntowych: ogółem (o 20%), przeznaczonych pod zabudowę (o 38%) oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (o 51%). Dla większości województw widoczny jest znaczący wzrost częstotliwości obrotu w zakresie nieruchomości gruntowych. Spadek zawieranych transakcji na polskim rynku zaobserwowano w segmencie mieszkaniowym (o 4%). Sytuację na rynku nieruchomości wyznaczały okresy uwarunkowane ograniczeniami i restrykcjami nakładanymi przez rząd, które można analizować kwartalnie.

Kwartal pierwszy obejmował okres sprzed wybuchu pandemii. Wówczas nie zaobserwowano odchyżeń w trendach rynkowych. Na początku 2020 r. kontynuowano zwiększoną aktywność przekładającą się na liczbę transakcji oraz wzrost cen, co było związane z wysokim popytem w sektorach okołobudowlanych oraz na rynku nieruchomości komercyjnych. W drugim kwartale 2020 r. wprowadzono liczne ograniczenia gospodarcze, przekładające się na ogólny trend spadku liczby transakcji na rynku. Panująca sytuacja społeczno-gospodarcza wywołała z jednej strony – mniejsze zainteresowanie w obszarze kupna nieruchomości (przede wszystkim w celach inwestycyjnych), z drugiej zaś – problemy formalne w zakresie zawiązywania aktów notarialnych, oddawania mieszkań do użytkowania, czy finalizowania spraw urzędowych. Ponadto deweloperzy, pracownicy biur oraz notariusze musieli dostosowywać się do ciągle zmieniających się rozporządzeń i kolejnych restrykcji wprowadzanych przez rząd. Na rynku pierwotnym spadek liczby sprzedanych mieszkań w ujęciu rocznym sięgnął aż 64%¹⁸. Płynność obrotu w tym segmencie została zaburzona. W ramach poluznienia obostrzeń rynek nieruchomości w III kwartale roku powoli uzyskiwał stabilizację, a ceny ulegały unormowaniu. Wówczas najwięcej zyskał naznaczony we wcześniejszym okresie rynek wynajmu, m.in. za sprawą przywrócenia ruchu turystycznego oraz wprowadzenia tzw. bonów turystycznych. W wyniku zniesienia znacznej części ograniczeń aktywność uczestników rynku zaczęła powoli wzrastać, jednak liczba zawieranych umów sprzedaży była nadal niższa w porównaniu z ubiegłymi kwartałami. W niektórych częściach Polski zauważono późniejszą reakcję rynku, polegającą na tym, że najwyższe spadki cen oraz zmniejszenie częstotliwości obrotu nieruchomościami odnotowano właśnie w III kwartale roku. Ostatnie miesiące 2020 r. pomimo ponownego zaostrzenia przepisów, w zasadniczej przewadze zapowiedziały powrót wysokiej aktywności na rynku. W wielu miastach Polski ceny nieruchomości powróciły do stanu z początku roku. Wzrosło wówczas także zainteresowanie zakupem i sprzedażą nieruchomości, które utrzymywało się do końca roku.

¹⁸ <https://alebank.pl/rynek-mieszkaniowy-w-2020-roku-rpp-wsparla-zakupy-nieruchomosci-covid-19-oslabil-najem/?id=355297&catid=625&cat2id=22871&cat3id=30292>

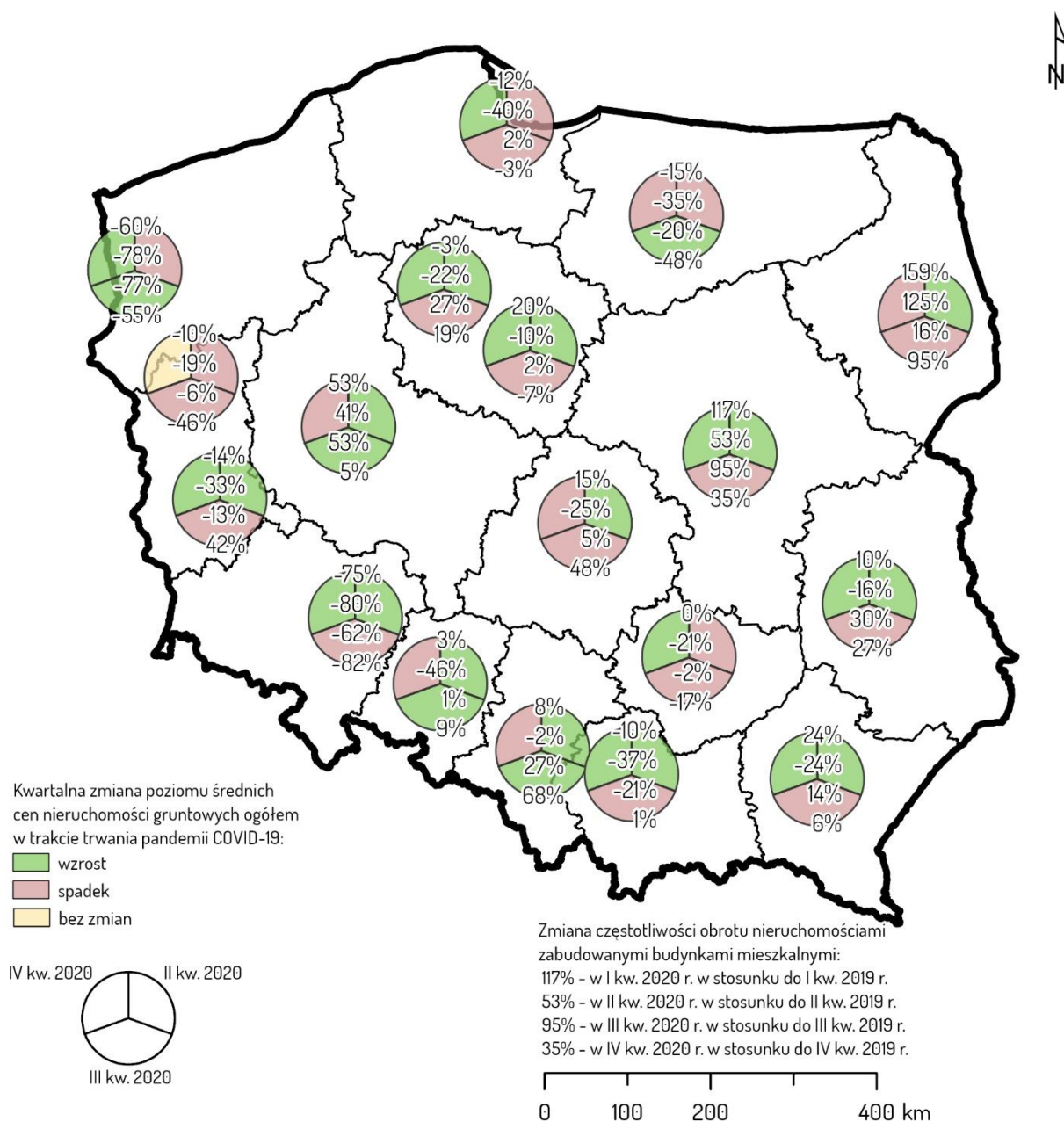
Poziom cen nieruchomości gruntowych w 2020 r. odznaczał się w większości województw (15) wahaniem poziomu cen na przestrzeni kwartałów dotkniętych pandemią COVID-19. Jednocześnie częściej zaobserwowano kwartalną zwyżkę cen niż spadek. Najstabilniejszy pod względem zmienności cen okazał się być rynek nieruchomości w województwie podlaskim (ceny przyjęły stały wzrost), natomiast największe wahania zaobserwowano w województwie pomorskim (wzrost-spadek-bez zmian). Względą stabilnością odznaczały się również ceny gruntów w lubelskim i warmińsko-mazurskim. W 2020 r. w przeważającej części Polski odnotowano kwartalne wahania w zakresie częstotliwości obrotu gruntami. Regiony Mazowsza, Warmii i Mazur oraz Kieleccyzna odznaczały się najwyższą aktywnością obrotu, stąd wniosek, że wpływ pandemii był tutaj - podobnie jak w przypadku stabilnych lokalnych rynków wymienionych powyżej - najmniej zauważalny (Rys. 36).



Rys. 36. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim

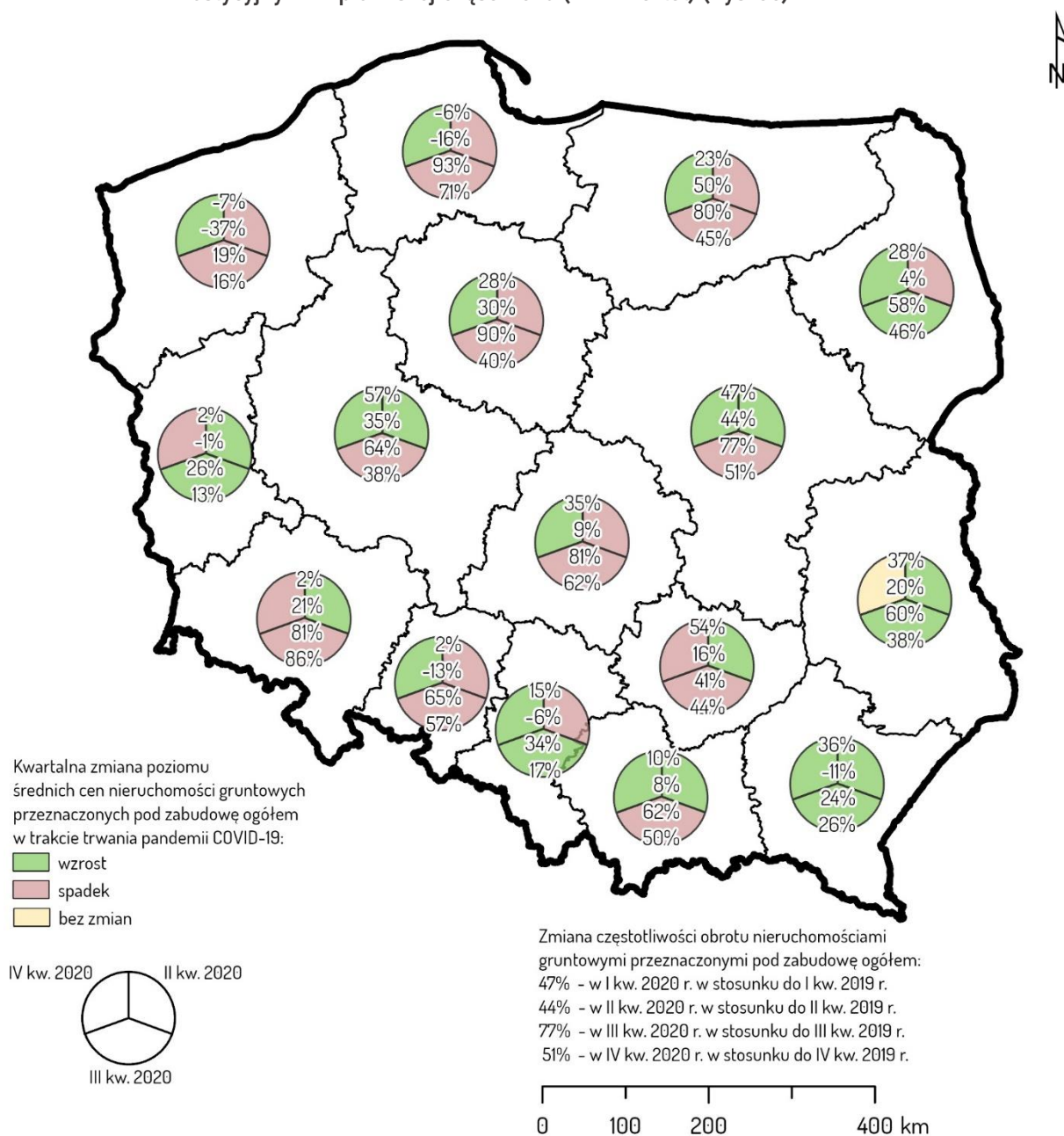
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Segment nieruchomości gruntowych usytuowanych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich odznaczał się występowaniem wahaniami cen na przestrzeni II-IV kwartału 2020 r. Spadek cen odnotowano przede wszystkim w III kwartale (dotyczy 13 badanych miast), natomiast ich wzrost zaobserwowano w połowie roku (również w przypadku 13 aglomeracji). W większości ośrodków poddanych analizie (12) zauważa się wzrostowy trend zmiany cen gruntów, z załamaniem w co najmniej jednym kwartale. Podobnie jak w przypadku województw, częstotliwość obrotu miejskimi nieruchomościami gruntowymi w badanym okresie podlegała kwartalnym wahaniami. Najwyższą aktywnością kupna/sprzedaży gruntów odznaczały się lokalne rynki: warszawski, białostocki i poznański, zaś najmniejszą: szczeciński, wrocławski i olsztyński (Rys. 37).



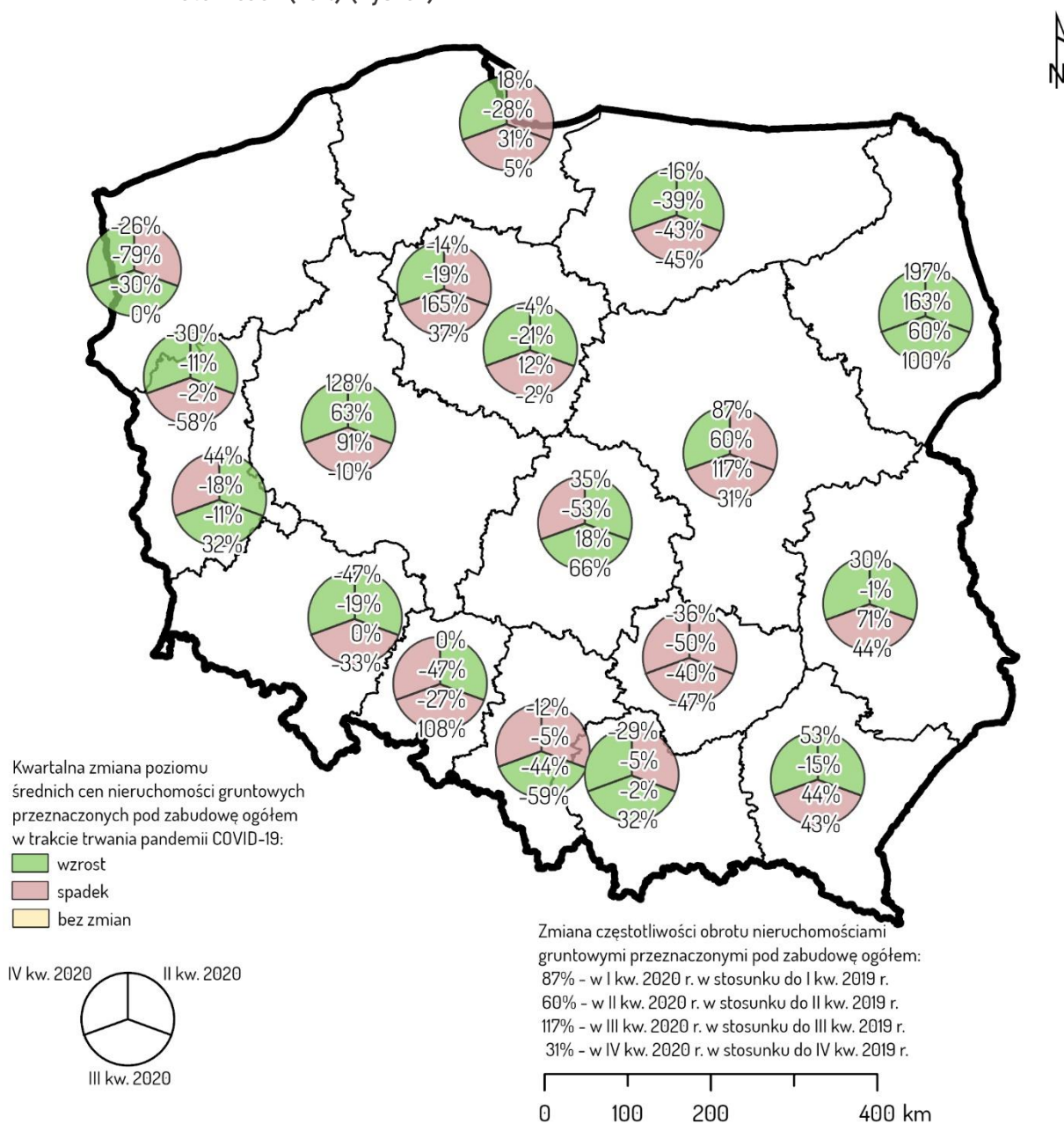
Rys. 37. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Poziom średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w większości województw odznaczał się zauważalną, okresową zmiennością (dotyczy 2020 r.). Największą stabilność cen zaobserwowano w województwach podkarpackim (stały wzrost) oraz lubelskim (wzrost i brak zmian). Charakter kwartalnych zmian trendu w 14 województwach związany był z wahaniami poziomu cen. W porównaniu z 2019 r. w 2020 r. w całym kraju odnotowano nasilenie aktywności w zakresie sprzedaży i kupna nieruchomości inwestycyjnych pod zabudowę. Największy wzrost częstotliwości obrotu gruntami budowlanymi zaobserwowano w województwach: mazowieckim (średnioroczna zwyżka o 55%), warmińsko-mazurskim (+50%), wielkopolskim (+49%) i dolnośląskim (+48%). Zauważoną tendencją w tym segmencie jest nasilony wzrost dynamiki cen w drugiej części 2020 r. (III i IV kwartał) oraz wahania i spadki częstotliwości obrotu nieruchomościami inwestycyjnymi w pierwszej części roku (I i II kwartał) (Rys. 38).



Rys. 38. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

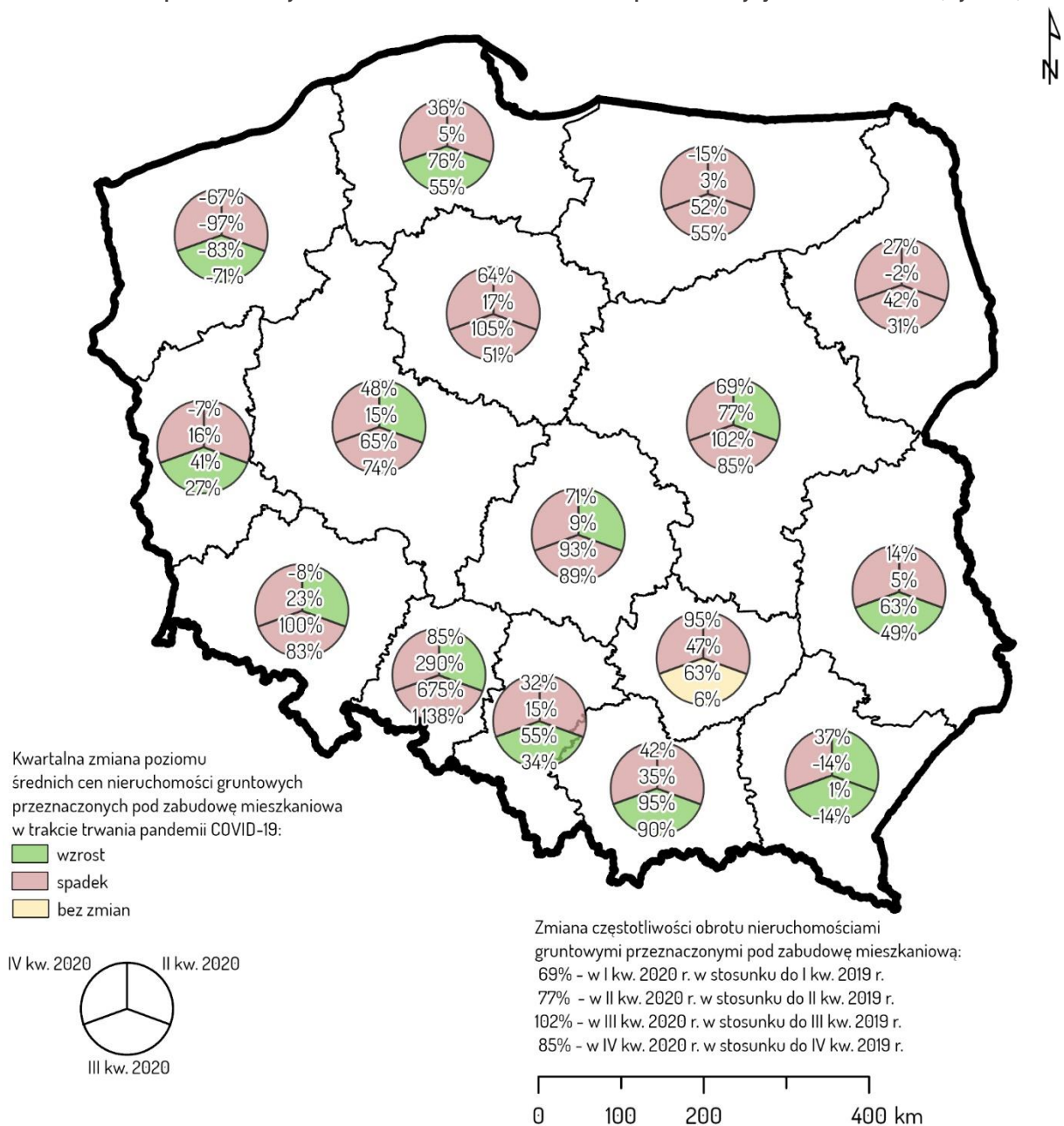
Ceny rynkowe osiągnęte przez nieruchomości przeznaczone pod zabudowę położone w miastach wojewódzkich i marszałkowskich, analogicznie do cen ujmowanych w skali regionów, w 2020 r. podlegały kwartalnym wahaniom. Największą stabilność zakresu zmienności cen zaobserwowano w Kielcach (stały spadek) oraz w Białymstoku (stały wzrost). Dynamika kwartalnych zmian częstotliwości obrotu gruntami budowlanymi w porównaniu z 2019 r. w roku kolejnym w większości analizowanych ośrodków przyjęta trend spadkowy. Na tle Polski wyróżniają się pod tym względem Białystok (131% średni kwartalny wzrost), Warszawa (74% wzrost) oraz Poznań (68% wzrost). Zmniejszoną aktywność kupna/sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano przede wszystkim w Kielcach (średnio o 43%), Olsztynie (36%), Szczecinie (34%) oraz Zielonej Górze i Katowicach (25%) (Rys. 39).



Rys. 39. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Dla rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ujęciu regionalnym w 2020 r. charakterystyczne były okresowe wahania poziomu cen (w odniesieniu do 12 województw) z wyraźną tendencją spadkową (we wszystkich regionach Polski przynajmniej w jednym kwartale odnotowano ujemną dynamikę zmian cen). W odniesieniu do województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego zaobserwowano ich stały spadek. Wpływu pandemii COVID-19 w obszarze kupna i sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne nie został odnotowany. W przeważającej części kraju zauważono kwartalny wzrost częstotliwości obrotu gruntami w porównaniu z 2019 r. Najwyższe nasilenie aktywności na tym rynku dotyczyło województwa opolskiego (ponad pięciokrotny średnioroczny kwartalny przyrost transakcji), mazowieckiego (83%) oraz małopolskiego (66%). Region Zachodniego Pomorza odznaczał się największym spadkiem aktywności obrotu nieruchomościami pod inwestycje mieszkaniowe (Rys. 40).

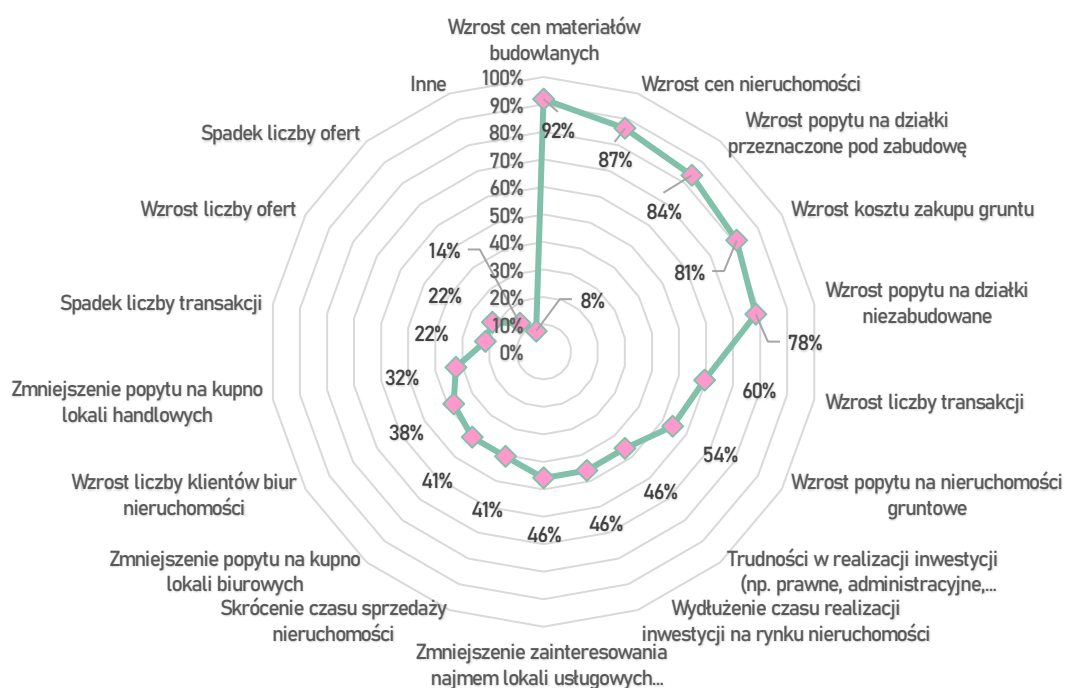


Rys. 40. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Zauważonym zjawiskiem w badanym okresie jest wzrost cen materiałów budowlanych, sprzężony ze zwiększeniem kosztów budowy mieszkań. Niemniej należy podkreślić, że wzrost nakładów związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych jest zgodny z trendem obserwowanym w poprzednich latach. Wymaga jednak zaznaczenia, że powyższe niekorzystne procesy z punktu widzenia kupujących oraz prywatnych inwestorów w ostatnim czasie uległy nasileniu.

Z badania ankietowego przeprowadzonego na potrzeby przygotowanego raportu, wśród głównych zmian uwidocznionych w momencie wybuchu pandemii COVID-19, profesjonalści rynku nieruchomości wymieniali:

- okresowy spadek liczby zawieranych transakcji (szczególnie w drugim i trzecim kwartale roku) oraz ich wzrost (w pierwszym i ostatnim kwartale roku),
- kontynuację trendu wzrostu cen nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowych,
- zauważalną zwyżkę kosztów materiałów budowlanych obserwowaną od drugiej połowy roku,
- nasilenie zainteresowania zakupem działek niezabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę,
- utratę klientów biur nieruchomości (w szczególności w drugim i trzecim kwartale roku),
- zmniejszenie zainteresowania najmem oraz kupnem lokali usługowych, handlowych i biurowych,
- wydłużenie średniego czasu realizacji inwestycji budowlanych oraz czasu sprzedaży nieruchomości, w tym mieszkań na rynku pierwotnym w największych polskich miastach (w okresie od drugiego kwartału roku),
- trudności w finalizowaniu etapów procesu budowlanego oraz inwestycji na rynku nieruchomości (np. prawne, administracyjne, logistyczne, zaopatrzeniowe i kadrowe) (Rys. 41).



Rys. 41. Trendy zmian obserwowane w 2020 r. na rynku nieruchomości
Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

W ogólnopolskich badaniach ankietowych Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości przeprowadzonych wśród pośredników rynku nieruchomości, poproszono o wypowiedzenie się na temat sytuacji panującej w biurach nieruchomości w trakcie trwania pandemii¹⁹. Poniżej przedstawiono wnioski płynące z powyższej diagnozy.

- 83% ankietowanych uznało, że liczba zrealizowanych transakcji w ostatnim miesiącu w porównaniu do poprzedniego uległa zmniejszeniu.
- Ponad 61% odpowiadających oszacowało spadek liczby transakcji w przedziale 61-99%.
- Pośrednicy wskazywali, że najbardziej zmalało zainteresowanie ofertami mieszkań do wynajmu (35%), następnie lokalami handlowymi (30%) oraz lokalami biurowymi (20%).
- Jednocześnie profesjonalści rynku nieruchomości zidentyfikowali największy spadek zainteresowania kupnem mieszkań (38%), lokali użytkowych (30%) oraz w równym stopniu domów jednorodzinnych i lokali biurowych (12%).
- Ponad 66% odpowiadających zauważyło sytuację wycofania z obrotu lub wstrzymania ofert przez klientów.
- Jako sposób kontaktu klienta z biurem nieruchomości ponad 89% pośredników uznało, że w ostatnim miesiącu najbardziej z spośród rodzajów sposobu kontaktów klienta z biurami zyskały tradycyjne formy kontaktu na odległość (telefon i e-mail), a wśród komunikatorów Messenger i Skype.

3.2. Najważniejsze zjawiska i zmiany zaobserwowane na rynku mieszkaniowym

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu na 31 grudnia 2020 r. zasoby mieszkaniowe kraju liczyły 15 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 118,8 mln m², w których znajdowało się 57,4 mln izb. Najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi – ok. 8,7 mln.

W szczegółowym raporcie opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny pn. „Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.”²⁰ dotyczącym stanu i warunków zasobów mieszkaniowych podano, że na koniec 2020 r. z ok. 7,8 mln zasobów w 26,1% mieszkań lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie na łączną kwotę prawie 6,3 mld zł. W 2020 r. z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie toczyło się w sądach 84% spośród 14 tys. ogółu postępowań eksmisyjnych. Roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych wyniosły 40,6 mld zł i były wyższe o prawie 19% w porównaniu do 2018 r.²¹. Koszty usług komunalnych świadczonych na rzecz lokali zwiększyły się o niespełna 20% i wyniosły 21,2 mld zł. W 2020 r. odnotowano wzrost średniej stawki czynszu za mieszkanie (o 13,6%) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w stosunku do 2018 r. W 2020 r. na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gmin oczekiwało 136 156 gospodarstw domowych

¹⁹ Ankieta została opublikowana 6 maja 2020 r., udzielono odpowiedzi przez ponad 2000 pośredników obrotu nieruchomościami. Wyniki badania zostały opublikowane i są dostępne pod adresem: <https://rejestr.pfrn.pl/tekst,356,ankieta-1>

²⁰ Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2021, online: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-i-infrastruktura-komunalna-w-2020-roku,13,15.html#>, dostęp: 04.02.2022 r.

²¹ Badanie cykliczne, przeprowadzane co dwa lata.

i w porównaniu do 2019 r. ich liczba spadła o 9,6%, jednocześnie wpisanych na listę oczekujących na najem socjalny lokalu było 74 859 gospodarstw domowych. W analizowanym roku wypłacono 2,6 mln dodatków mieszkaniowych na kwotę 580,8 mln zł, co w porównaniu z 2019 r. oznaczało spadek zarówno ich liczby (o 10,5%), jak i kwot (o 2,5%)²².

Rekordowe efekty budownictwa mieszkaniowego odnotowano w 2020 r., co przekładało się na wyższą niż przed rokiem liczbę mieszkań oddanych do użytkowania oraz na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego o ok. 6% spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Deweloperzy odpowiadali za budowę 65% wszystkich nowo oddanych mieszkań, natomiast inwestorzy indywidualni – 34%. Najwięcej nowych mieszkań wybudowano w województwach: mazowieckim (21% wartości krajowej), wielkopolskim (10%) i dolnośląskim (10%), natomiast najmniej w: opolskim, świętokrzyskim oraz śląskim²³.

Jak podaje GUS domy jednorodzinne stanowiły 97% wszystkich budynków przekazanych do eksploatacji. W budynkach wielorodzinnych (3%) 55% wszystkich mieszkań dotyczyło rynku pierwotnego. Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji, najwięcej wybudowano budynków dwukondygnacyjnych (67%) i jednokondygnacyjnych (28%), w których znalazło się odpowiednio 32% i 12% ogółu przekazanych do użytku mieszkań. W porównaniu z poprzednim rokiem udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem zwiększył się o 1,2 punktów procentowych. Odsetek mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych zmienił się nieznacznie (wzrost o 0,1 p.p.). Udziały mieszkań w każdej z pozostałych form budownictwa (tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej, czynszowej i zakładowej) spadły²⁴.

Rok 2020 charakteryzował się znacznym zróżnicowaniem wartości cen rynkowych oraz częstotliwością obrotu mieszkań w poszczególnych kwartałach. Wpływ pandemii COVID-19 w segmencie mieszkaniowym uwidocznił się przede wszystkim w ogólnym spadku liczby zawieranych umów oraz przeprowadzonych transakcji, zaburzając trend dodatniej dynamiki notowanej co najmniej od 2015 r. Dla części województw oraz miast zaobserwowano kilkuprocentowy spadek częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi w porównaniu z rokiem poprzednim. Trend wzrostu cen mieszkań w 2020 r. był kontynuowany, zauważono jednak większe niż w poprzednich latach wahania dynamiki zmian cen transakcyjnych w sektorze mieszkaniowym. Największym przyrostem oraz dynamiką wzrostu cen odznaczał się segment domów jednorodzinnych.

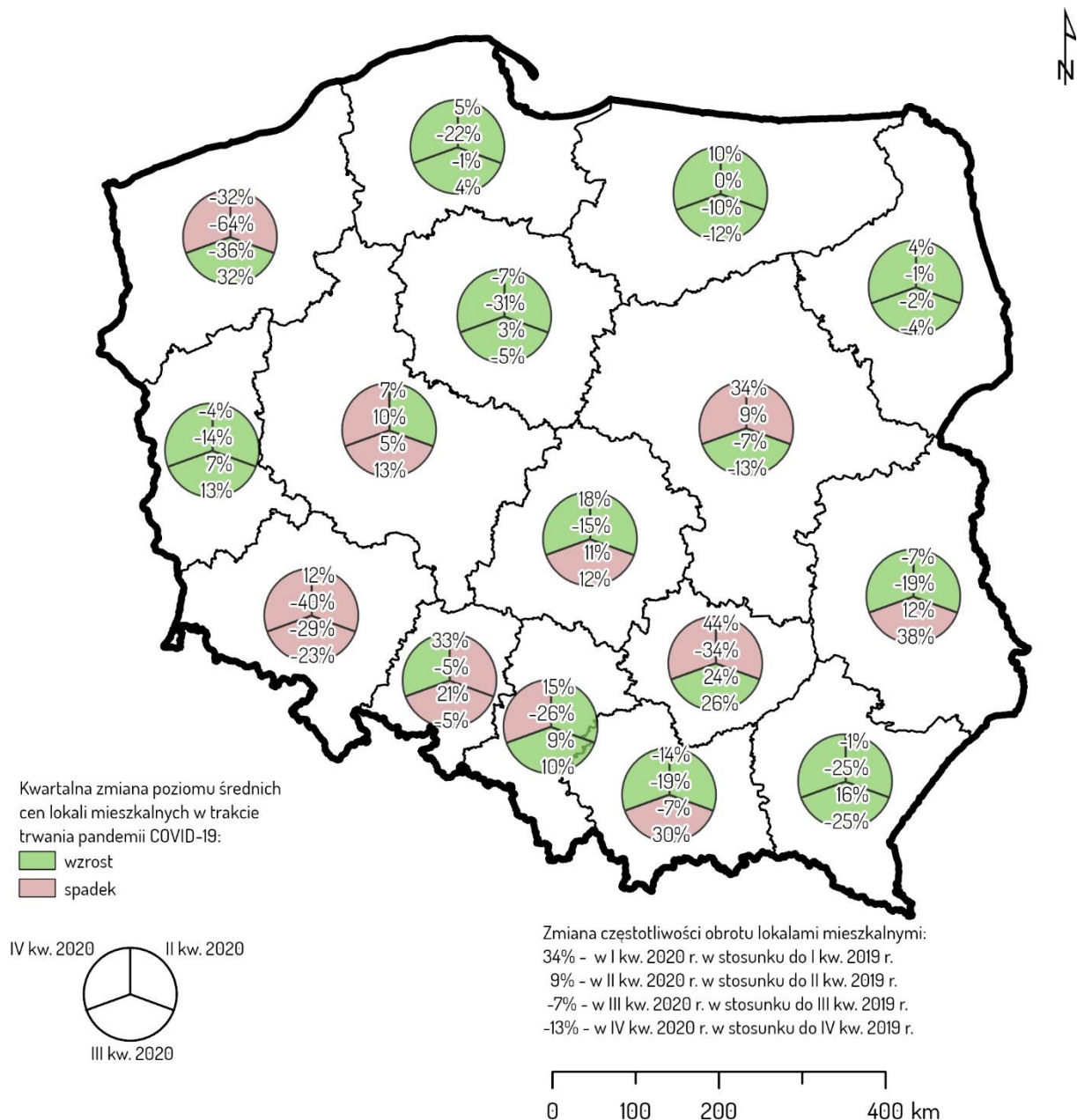
Począwszy do II kwartału 2020 r. w sześciu województwach (pomorskim, warmińsko-mazurskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, podlaskim i podkarpackim) zaobserwowano niezachwiany wzrost cen transakcyjnych mieszkań. W województwie dolnośląskim ceny lokali mieszkalnych w badanym okresie uległy spadkowi, natomiast w pozostałych regionach Polski podlegały kwartalnym wahaniom. Wpływ pandemii COVID-19 zauważono za sprawą mniejszego zainteresowania w obszarze kupna i sprzedaży nieruchomości wyrażonego spadkiem częstotliwości obrotu mieszkaniami. Najwyższa obniżka liczby zawiązanych

²² Źródło danych: GUS

²³ Źródło danych: GUS

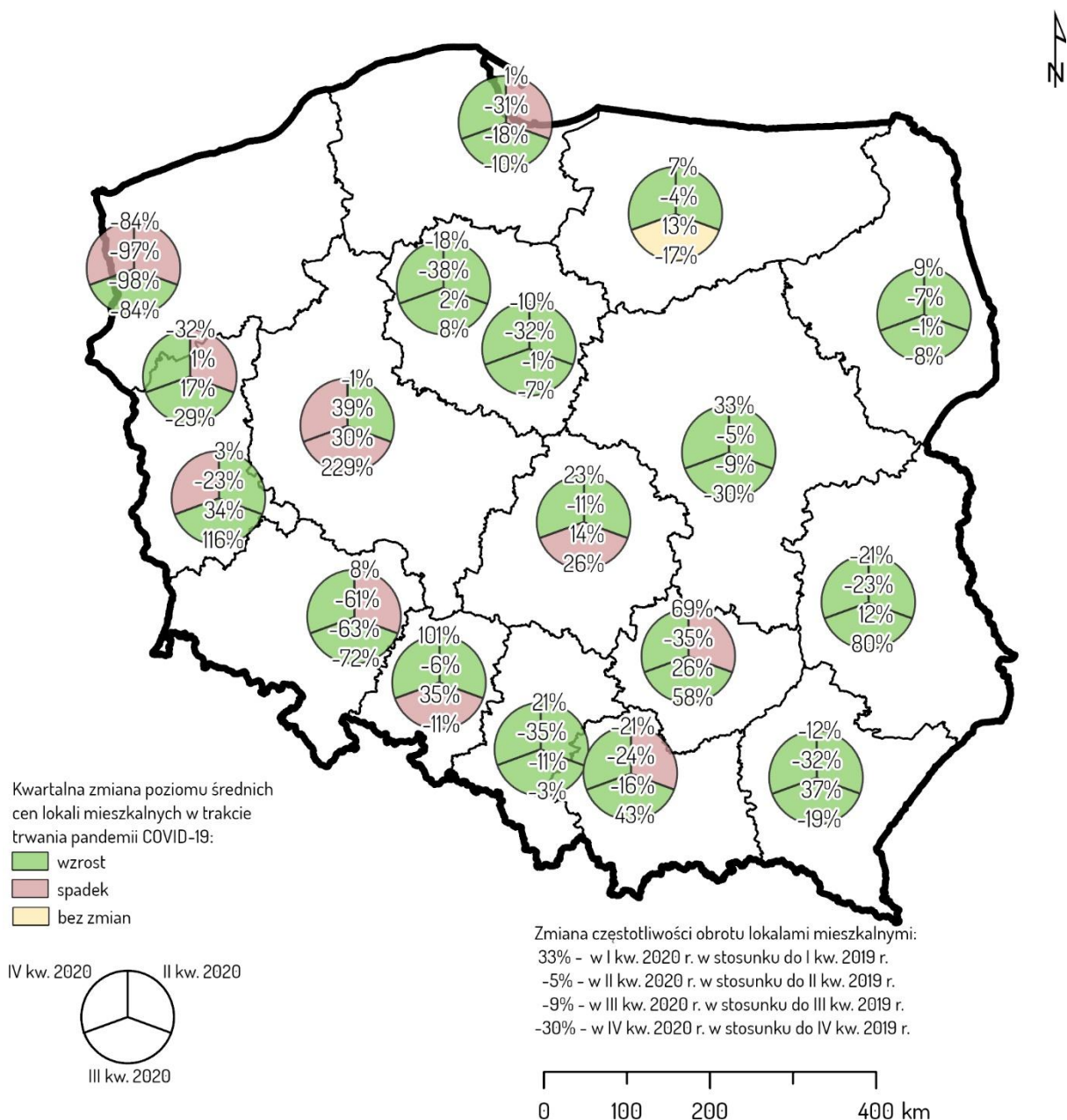
²⁴ Źródło danych: GUS

transakcji, których przedmiot stanowiły lokale mieszkalne dotyczyła II kwartału 2020 r. Wówczas w niektórych województwach obrót spadł nawet o kilkadziesiąt punktów procentowych w stosunku do I kwartału (Szczecin – 64%, Wrocław – 40%, Kielce – 34%, Toruń – 31%, Katowice – 26%, Rzeszów 25%, Gdańsk – 22%) (Rys. 42).



Rys. 42. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen lokali mieszkalnych w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

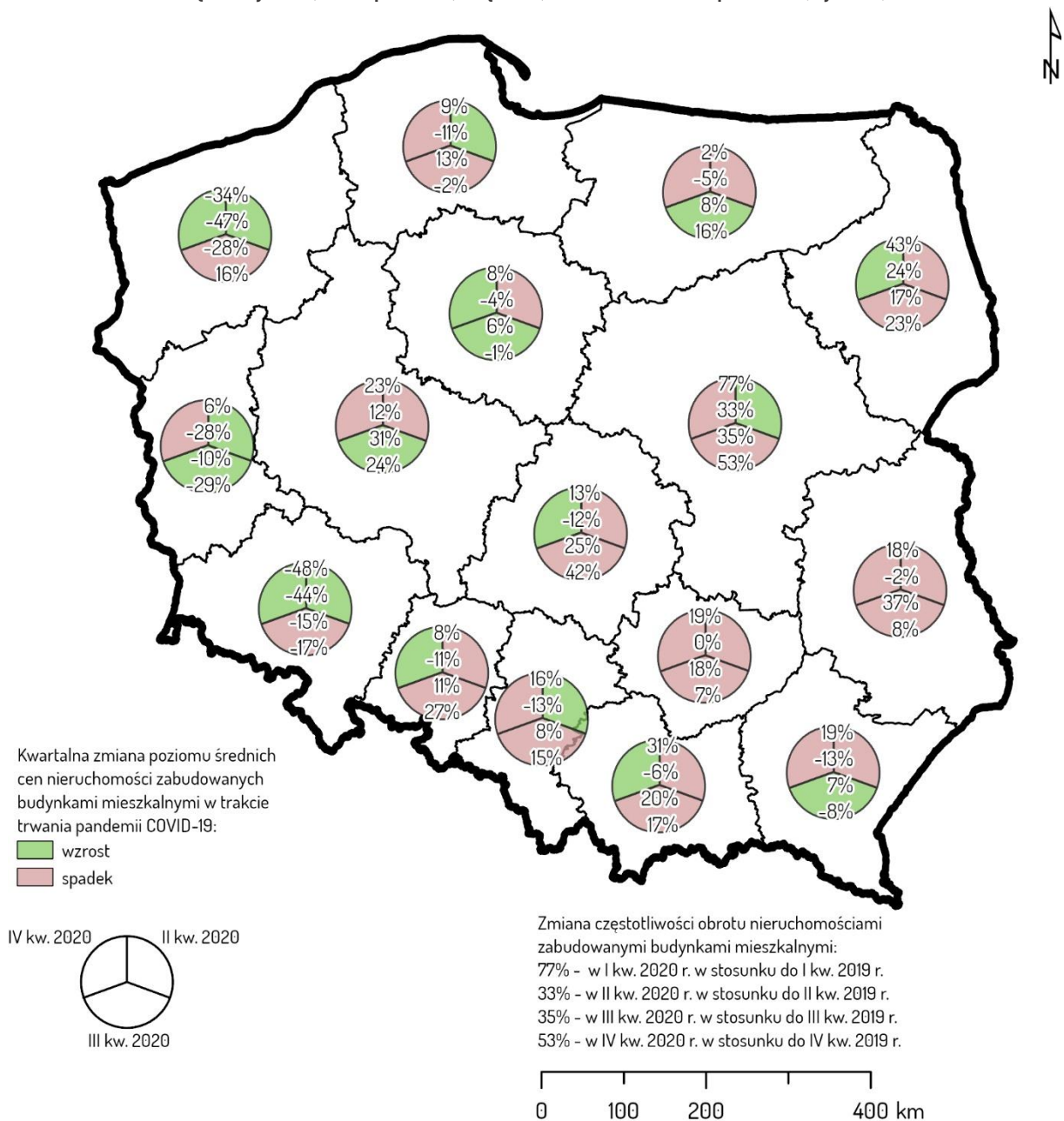
W miastach wojewódzkich i marszałkowskich dominował kwartalny wzrost cen lokali mieszkalnych w odniesieniu do części 2020 r. dotkniętego pandemią COVID-19 (począwszy od II kwartału). W 2020 r. obniżenie aktywności w zakresie sprzedaży i kupna w segmencie mieszkaniowym odnotowano w całym kraju. Największy spadek skali obrotu mieszkaniami zaobserwowano w Szczecinie (średnioroczna niżka o 91%), natomiast największy wzrost dotyczył Poznania, w którym z wyłączeniem pierwszego kwartału nastąpił wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnym do poziomu 229% na koniec roku. W pozostałych badanych miastach występowały zróżnicowane kwartalne wahania w zakresie częstotliwości obrotu nieruchomości lokalowymi o charakterze mieszkaniowym (Rys. 43).



Rys. 43. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen lokali mieszkalnych w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

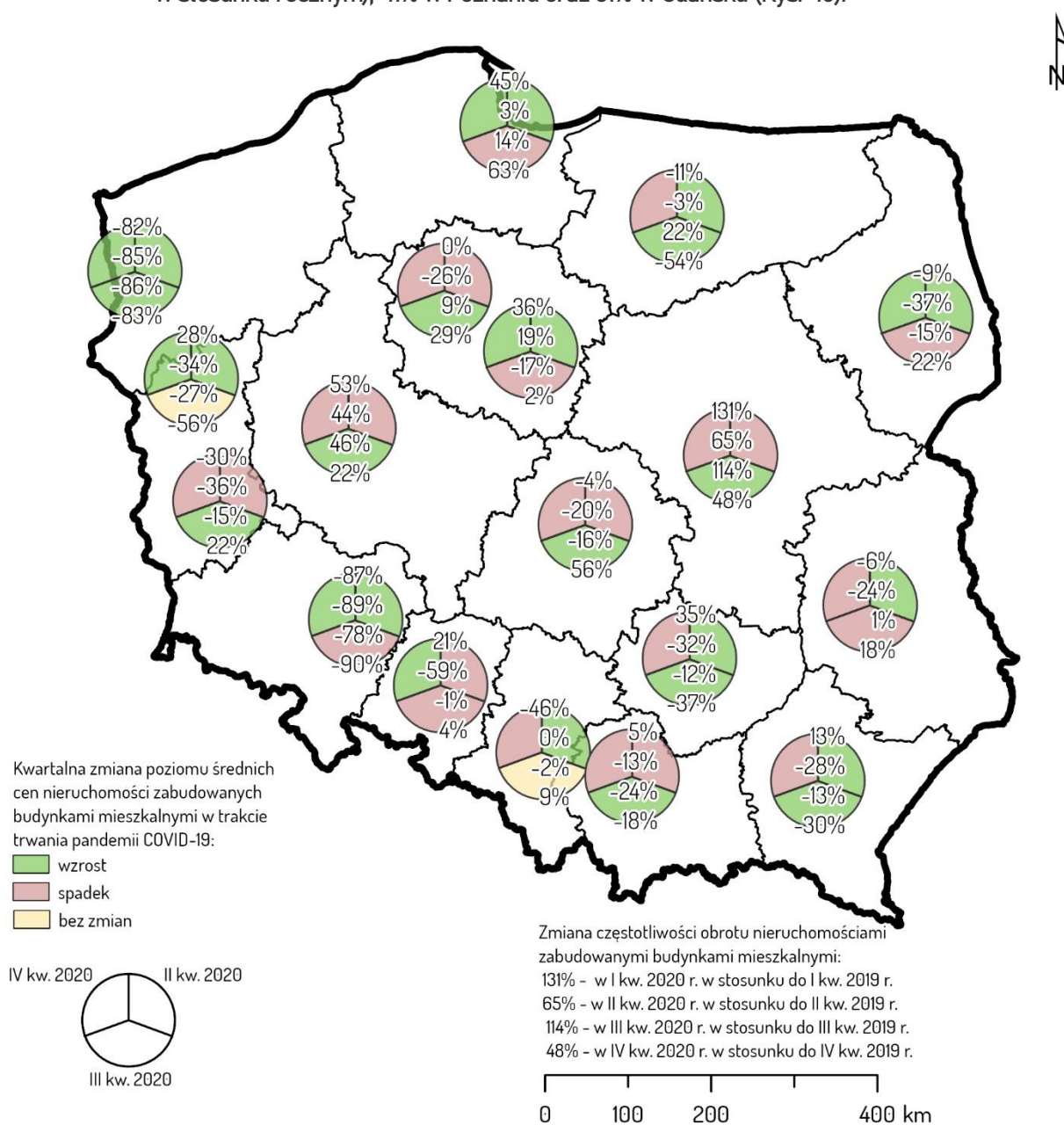
W 2020 r. w trakcie pandemii COVID-19 rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi cechowały kwartalne spadki oraz wahania dynamiki cen. W zachodniej części Polski (zachodnio-pomorskie, lubuskie, dolnośląskie i kujawsko-pomorskie) w przeważającej części 2020 r. ceny analizowanych nieruchomości rosły. W województwie lubelskim i świętokrzyskim zauważono całoroczną obniżkę cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Pozostałe regiony Polski odznaczały się kwartalną zmiennością poziomu cen. Skala częstotliwości obrotu nieruchomościami o charakterze mieszkalnym odznaczała się dużym poziomem zmienności i w stosunku do 2019 r. przyjmowała zazwyczaj dodatnie tempo. Najmniejszą aktywność w tym segmencie rynku, zmierzoną częstotliwością obrotu, zaobserwowano w województwach dolnośląskim, lubuskim i zachodnio-pomorskim, zaś największą, świadczącą o stabilności w regionach: mazowieckim, podlaskim, świętokrzyskim, małopolskim, śląskim, lubelskim oraz opolskim (Rys. 44).



Rys. 44. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W odniesieniu do miast wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r. zauważono liczniejsze w porównaniu z ujęciem regionalnym wahania kwartalnych zmian średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Wysokiemu poziomowi zmienności cen towarzyszył zauważalny spadek skali sprzedaży i kupna obserwowany na tym rynku. Podczas trwania pandemii COVID-19, za wyjątkiem Warszawy, Poznania i Gdańska odnotowano co najmniej jednokrotnie ujemną kwartalną dynamikę zmian częstotliwości obrotu w porównaniu z rokiem poprzednim. Zintensyfikowany spadek aktywności tego segmentu rynku nieruchomości zauważono we Wrocławiu i Szczecinie, gdzie średnioroczna zniżka wynosiła odpowiednio 86% i 84%. Maksymalny kwartalny wzrost poziomu częstotliwości obrotu ww. nieruchomościami w 2020 r. nastąpił w Warszawie (średnio o 90% w stosunku rocznym), 41% w Poznaniu oraz 31% w Gdańsku (Rys. 45).



Rys. 45. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W segmencie najmu mieszkań w 2020 r. odnotowano obniżkę czynszów, spadek liczby zarejestrowanych umów najmu oraz mały w porównaniu z poprzednimi latami przyrost liczby podatników wykazujących przychody z najmu opodatkowane ryczałtem. W badanym okresie nie nastąpiły znaczące wzrosty miesięcznych opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem mieszkania. Problem ten wystąpił w kolejnym roku, z powodu opóźnionej reakcji rynku pracy na obostrzenia wprowadzone od marca.

Badanie ankietowe, które zostało przeprowadzone wśród profesjonalistów rynku nieruchomości na potrzeby niniejszego raportu, pozwoliło na sformułowanie wniosków dotyczących głównych cech oraz zmian pojawiających się na rynku mieszkaniowym, uwidocznionych w momencie wybuchu pandemii COVID-19, widzianych z perspektywy uczestników tego rynku. Ich wykaz przedstawiono poniżej.

- Średni czas niezbędny do sprzedaży lokalu mieszkalnego w 2020 r. wynosił od 1 do 3 miesięcy (potwierdziło prawie 70% odpowiadających).
- Profesjonaliści rynku nieruchomości określili przeciętny czas sprzedaży domu jednorodzinnego na okres do 7 miesięcy (76%).
- 52% respondentów uznało, że czas sprzedaży budynku jednorodzinnego w 2020 r. uległ skróceniu, natomiast 48%, że wydłużył się, bądź pozostawał bez zmian.
- W stosunku do 2019 r. w 2020 r. średni czas niezbędny do sprzedaży lokalu mieszkalnego na lokalnych rynkach najczęściej ulegał skróceniu (uznało 62% badanych).
- Średni czas wynajmu mieszkań w 2020 r. pozostał zróżnicowany w zależności od położenia. Zauważono zależność, że w przypadku większych miast, czas ten ulegał skróceniu. Ok. 70% ankietowanych określiło przeciętny czas najmu jako nieprzekraczający 4 miesiące.
- 60% pośredników obrotu nieruchomościami nie zauważyło zmian w zakresie wydłużenia, bądź skrócenia średniego czasu potrzebnego do wynajęcia mieszkania na tym rynku.

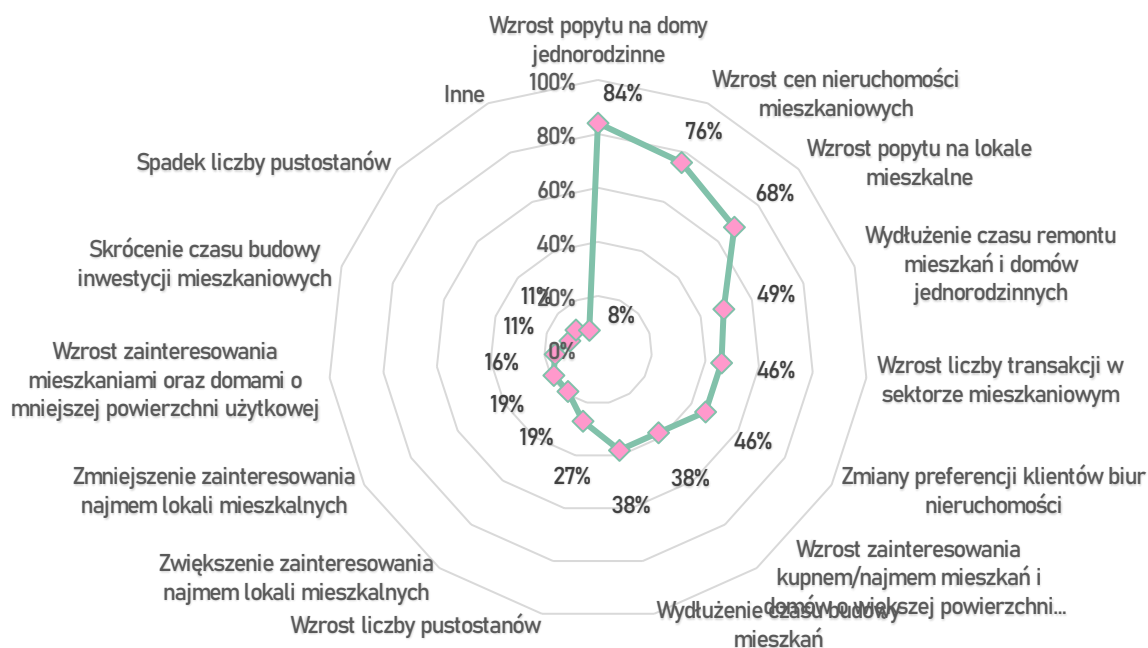
Wśród ogólnych tendencji w sektorze mieszkaniowym, zauważono najczęściej pojawiające się trendy²⁵:

- wzrost zainteresowania kupnem domów jednorodzinnych (84%),
- wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych (76%),
- wzrost popytu na lokale mieszkalne (68%),

A także rzadziej:

- wydłużenie czasu remontu mieszkań i domów jednorodzinnych (49%),
- wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości w sektorze mieszkaniowym (46%),
- zmiany preferencji klientów biur nieruchomości (46%),
- wzrost zainteresowania kupnem oraz wynajmem budynków mieszkaniowych o większej powierzchni użytkowej (38%),
- wydłużenie czasu budowy mieszkań (38%) (Rys. 46).

²⁵ W nawiasach podano udział odpowiedzi wskazanych przez ankietowanych.



Rys. 46. Trendy zmian obserwowane w 2020 r. w sektorze mieszkaniowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

W innym badaniu przeprowadzonym przez zespół ekspertów Instytutu Rozwoju Miast i Regionów w trakcie trwania pandemii, podjęto próbę zidentyfikowania problemów, które w 2020 r. ujawniły się w dziedzinie mieszkalnictwa, w szczególności w zasobach komunalnych miast²⁶. Przebadano 58 miast średniej wielkości, a wynikiem tych prac było przedstawienie wykazu wyzwań (w kolejności od najbardziej pilnych uznawanych przez przedstawicieli gmin). Wśród nich znalazły się:

- brak środków na remonty interwencyjne związane z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych (89%),
- powiększenie skali zadłużenia najemców w gminnym zasobie mieszkaniowym (77%),
- potrzeba włączenia organizacji pozarządowych w pomoc osobom w kwarantannie domowej (76%),
- potrzeba określenia szczególnych form udzielania pomocy dla lokalnej społeczności w miejscu zamieszkania (73%),
- zatory płatnicze w przypadku należności z tytułu dostaw mediów z gminnego zasobu mieszkaniowego (70%),
- szczególna uciążliwość społecznej izolacji osób starszych i z niepełnosprawnościami w mieszkaniach w czasie epidemii (68%),

²⁶ Ekspertyza wykonana na zlecenie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Jadach-Sepioto A. (red.), 2020, Diagnoza szczegółowych wyzwań w zakresie mieszkalnictwa komunalnego - raport z badania, Warszawa.

- trudna sytuacja zarządców nieruchomości w związku z utratą płynności finansowej (66%),
- konieczność zabezpieczenia w okresie pandemii potrzeb mieszkaniowych osób bezdomnych (65%),
- potrzeba adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne na potrzeby odbywania kwarantanny (60%)²⁷.

W segmencie nieruchomości komunalnych w 2020 zauważono niekorzystne zjawiska:

- zmniejszenie przychodów z wynajmowania i dzierżawy nieruchomości użytkowych,
- zwiększenie udziału populacji mieszkańców miast, którzy są uprawnieni do ubiegania się o najem mieszkania komunalnego,
- wzrost grupy osób spełniających kryteria dochodowe do ubiegania się o najem mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, korzystających z preferencyjnego finansowania kredytowego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- wzrost odsetek osób/rodzin uzyskujących niskie dochody, na poziomie uprawniającym do ubiegania się o pomoc mieszkaniową miasta,
- pogorszenia perspektyw wzrostu standardu starych zasobów i wzrostu dostępności nowych społecznych mieszkań czynszowych,
- załamanie trendu poprawy jakości i dostępności mieszkalnictwa społecznego, bazującego na aktywności gmin korzystających z rządowych programów polityki mieszkaniowej,
- spadek przychodów z najmu lokali komunalnych (lokali użytkowych oraz mieszkalnych)²⁸.

3.3. Budownictwo i działalność deweloperska

3.3.1. Koszt budowy mieszkań

Analiza danych w zakresie kosztu budowy mieszkań w podziale na kwartały dla lat 2019–2020 nie wskazuje jednoznacznie na istotny wpływ pandemii COVID-19 w tym zakresie. Zaobserwowanym zjawiskiem jakie można wskazać w 2020 r. w stosunku do 2019 r. jest zmniejszenie się tempa wzrostu kosztów budowy mieszkań, jednakże wiązanie bezpośrednio tej zmiany z pandemią jest trudne, gdyż obserwowane spowolnienie wzrostu nie ma charakteru znacząco dużych zmian. Tym samym może wynikać z bardziej złożonych czynników ekonomicznych.

W ujęciu ogólnopolskim średnia dynamika kosztów była wyższa w 2019 r., a w trakcie trwania pandemii kwartalne tempo wzrostu kosztów było nieznacznie niższe niż w poprzednich okresach. W zakresie wojewódzkim dla 13 województw odnotowano mniejszą kwartalną średnią dynamikę kosztów w 2020 r. w stosunku do roku poprzedniego. Pozostałymi trzema województwami były lubelskie, lubuskie i podkarpackie, jednakże należy wskazać, że różnica w dynamice kosztów pomiędzy 2019 r. i 2020 r. jest w tych

²⁷ Ekspertyza wykonana na zlecenie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Krystek-Kucewicz B., Spadko K., Jadach-Sepioto A., 2020, Pilne wyzwania w sektorze mieszkaniowym w związku z epidemią COVID-19 - perspektywa samorządów uczestniczących w Programie "Rozwój Lokalny" – raport z badania ankietowego, Warszawa, s. 13.

²⁸ Zob. Ekspertyza wykonana na zlecenie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Jadach-Sepioto A. (red.), 2020, Diagnoza szczegółowych wyzwań w zakresie mieszkalnictwa komunalnego - raport z badania, Warszawa, s.28-29.

przypadkach relatywnie nieduża (średnio o 5 zł). Większe różnice na tym polu występują w pozostałych województwach, gdzie przyrost kosztów bywał zauważalnie wyższy w 2019 r. (średnio o 31 zł). Analizując zmiany kosztów w trakcie pandemii w poszczególnych kwartałach można zaobserwować w kilku przypadkach zauważalne różnice w stosunku do poprzednich okresów.

W II kwartale 2020 r., czyli okresie związanym z początkiem pandemii oraz pierwszymi obostrzeniami w województwach dolnośląskim, podkarpackim, pomorskim, śląskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim wzrost kosztów był zauważalnie niższy niż w poprzednich kwartałach, natomiast odwrotną tendencję, czyli większy wzrost w stosunku do poprzedzających okresów występował w kujawsko-pomorskim, lubelskim i podlaskim. Dla pozostałych województw odnotowane zmiany nie odbiegały od obserwowanych trendów. W przypadku dolnośląskiego zarejestrowany wzrost kosztów wyniósł 24 zł, - poprzednich okresach było to 43-72 zł, w podkarpackim koszty przyrosły o 9 zł, a w poprzedzających okresach 43-79 zł. W pomorskim wzrost kosztów wyniósł 22 zł, a przed pandemią 44-109 zł, natomiast w śląskim koszty wzrosły o 25 zł, gdy wcześniej rosły kwartalnie o 63-87 zł, w przypadku województwa wielkopolskiego odnotowany przyrost wyniósł 23 zł - wcześniej między 42-145 zł. Wspominany wyższy wzrost kosztów w województwach kujawsko-pomorskim wyniósł 92 zł - poprzednio 30-58 zł, a w podlaskim było to 131 zł, gdzie wcześniej między 33-88 zł, natomiast w lubelskim odnotowano 75 zł, gdy w okresie przed pandemią było to 38-60 zł.

III kwartał 2020 r. był związany ze zmniejszeniem się zakresu obostrzeń spowodowanych pandemią. W tym okresie widoczne jest spowolnienie wzrostu kosztów w 4 województwach oraz spadek w 1. W ujęciu ogólnopolskim wzrost o 29 zł jest najniższym na przestrzeni 8 badanych kwartałów. Zauważalne spowolnienie dotyczyło kujawsko-pomorskiego i wyniosło 14 zł - przed pandemią 30-58 zł, jednocześnie w kwartale wzrost był wyraźnie wyższy. Kolejnym województwem o charakterystycznym wzroście było mazowieckie, odnotowany przyrost kosztów to 14 zł, a przed pandemią było to 33-115 zł. W przypadku pomorskiego wzrost był zbliżony jak dla II kwartału - 24 zł, a w okresach przed pandemicznych 44-109 zł. Województwem, które również drugi kwartał z rzędu odnotowało zauważalnie niższy wzrost było śląskie - 30 zł, we wcześniejszych okresach 63-87 zł. Interesująca sytuacja wystąpiła w wielkopolskim, gdzie zanotowano spadek kosztów budowy mieszkań o 62 zł, gdy w okresie przed pandemią wzrost był wysoki mieszcząc się w zakresie 42-145 zł.

IV kwartał 2020 r. ponownie wiązał się ze znaczącymi obostrzeniami, mającymi bezpośrednie przełożenie na funkcjonowanie gospodarcze kraju. W ujęciu ogólnokrajowym wzrost kosztów był nieznacznie niższy niż przed okresem pandemii. W pięciu województwach zaobserwowano niższy wzrost, a w 1 przypadku ponadnormatywny. W dolnośląskim, podobnie jak w II kwartale dynamika poziomu kosztów uległa zmniejszeniu, do 32 zł - przed pandemią mieściła się w zakresie 43-72 zł. W przypadku lubelskiego w sposób zbliżony do II kwartału wzrost kosztów był wyższy niż przed okresem pandemii i wyniósł 73 zł wobec wcześniejszych 38-60 zł. Spowolniony wzrost w małopolskim wynosił 19 zł - we wcześniejszych kwartałach, również II i III w 2020 r. mieścił się w zakresie 43-103 zł. Województwo podlaskie, w którym wystąpił wyraźnie wysoki wzrost kosztów w II kwartale, odnotowało niski 14 zł wzrost w IV kwartale, przed pandemią zakres wynosił

33-88 zł. Jedynym województwem, które przez cały okres trzech kwartałów 2020 r. notowało wyraźni niższą dynamikę kosztów było pomorskie, w którym pod koniec roku wzrost wyniósł 25 zł, tym samym różnił się od 44-109 zł z okresu przed pandemicznego. Ostatnim wyróżniającym się przypadkiem było świętokrzyskie, gdzie wzrost kosztów o 13 zł, różnił się od poprzednich 7 kwartałów i zakresu 28-84 zł.

Tab. 34. Kwartalny koszt budowy mieszkań w latach 2019-2020

Jednostka samorządowa	2019				Średnia kwartalna zmiana	2020				Średnia kwartalna zmiana
	I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Polska	4170	4242	4305	4351	+65	4409	4450	4479	4513	+40
Województwo dolnośląskie	4051	4120	4192	4235	+63	4292	4316	4383	4415	+45
Wrocław	4059	4139	4212	4263	+67	4318	4326	4395	4436	+43
Województwo kujawsko-pomorskie	3909	3967	3997	4051	+48	4089	4181	4195	4225	+43
Bydgoszcz	3919	3979	4012	4065	+45	4106	4202	4215	4250	+46
Toruń	3895	3948	3972	4058	+54	4091	4169	4183	4199	+35
Województwo lubelskie	4037	4075	4114	4174	+49	4219	4294	4346	4419	+61
Lublin	4038	4047	4120	4184	+51	4228	4299	4368	4445	+65
Województwo lubuskie	4068	4106	4178	4240	+48	4311	4344	4407	4447	+51
Gorzów Wielkopolski	4070	4110	4177	4241	+43	4320	4348	4389	4443	+50
Zielona Góra	4073	4112	4187	4247	+48	4314	4348	4418	4456	+52
Województwo łódzkie	4031	4127	4136	4213	+53	4244	4315	4356	4382	+42
Łódź	4038	4143	4153	4228	+53	4255	4327	4374	4403	+43
Województwo małopolskie	4197	4244	4329	4402	+77	4462	4505	4549	4568	+41
Kraków	4219	4264	4348	4434	+80	4495	4534	4571	4596	+40
Województwo mazowieckie	4190	4227	4342	4384	+71	4417	4476	4490	4514	+32
Warszawa	4491	4612	4752	4826	+111	4924	4975	4981	5032	+51
Województwo opolskie	4214	4327	4399	4450	+84	4496	4527	4559	4588	+34
Opole	4217	4348	4429	4481	+88	4526	4560	4593	4616	+33
Województwo podkarpackie	4028	4101	4111	4154	+47	4233	4242	4315	4352	+49
Rzeszów	4044	4112	4123	4168	+47	4245	4254	4330	4304	+34
Województwo podlaskie	4055	4109	4197	4254	+71	4287	4418	4455	4469	+53
Białystok	4063	4124	4204	4267	+72	4296	4435	4466	4482	+53
Województwo pomorskie	4144	4253	4310	4364	+75	4408	4430	4454	4479	+28
Gdańsk	4162	4276	4332	4392	+77	4439	4464	4490	4519	+31
Województwo śląskie	4109	4178	4251	4314	+70	4401	4426	4456	4504	+47
Katowice	4135	4204	4280	4341	+69	4435	4461	4487	4532	+47
Województwo świętokrzyskie	4098	4138	4222	4271	+52	4299	4334	4363	4376	+26
Kielce	4100	4145	4237	4286	+54	4332	4352	4380	4393	+26
Województwo warmińsko-mazurskie	4369	4398	4408	4380	+11	4378	4374	4371	4377	-1
Olsztyn	4383	4413	4422	4395	+12	4392	4386	4380	4384	-3
Województwo wielkopolskie	4395	4540	4636	4678	+107	4820	4843	4781	4826	+37
Poznań	4410	4567	4668	4709	+112	4853	4883	4819	4874	+41
Województwo zachodniopomorskie	4486	4588	4672	4677	+95	4762	4771	4772	4854	+44
Szczecin	4503	4616	4708	4728	+104	4795	4810	4795	4895	+41

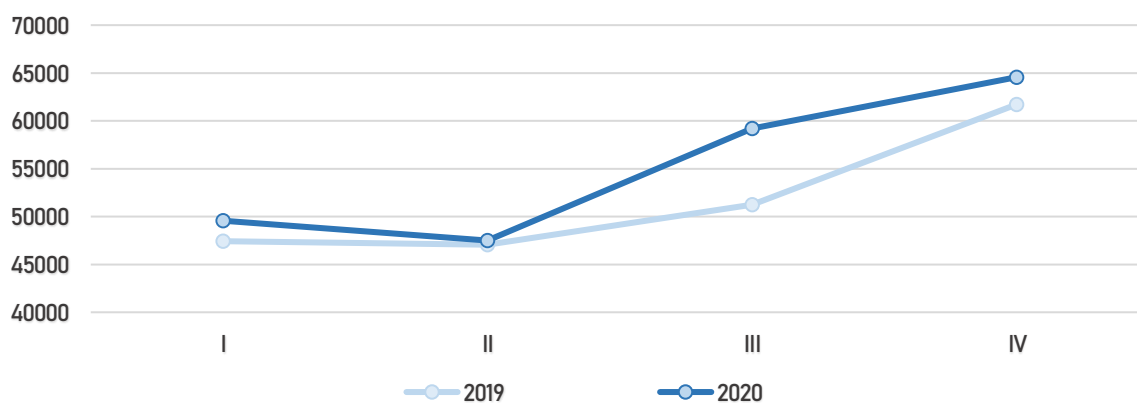
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z SEKOCENBUD

W przypadku analizowania danych w ujęciu miejskim, większość badanych ośrodków wykazuje w okresie II-IV kwartału 2020 r. zauważalne różnice w poziomie dynamiki kosztów budowy mieszkań. W Bydgoszczy odnotowano w II kwartale wzrost kosztów o 96 zł, następnie w kolejnym kwartale o 13 zł, obie wartości odbiegały od okresu przed pandemicznego, gdzie kwartalne zmiany mieściły się w przedziale 33-60 zł. Podobny charakter zmian w II i III, a także IV kwartale odnotowano w Toruniu, były to kolejno 78 zł, 14 zł i 16 zł, dla porównania poprzednie okresy notowały zmiany w zakresie 33-86 zł.

W przypadku Krakowa wyróżniający się był IV kwartał, gdzie zaobserwowano niewielki wzrost o 25 zł, okresy przed pandemią to 45-106 zł. W Warszawie cały okres II-IV kwartału 2020 r. charakteryzował się niższą dynamiką kosztów, przy czym szczególnie wyróżniający się był III kwartał - 6 zł, pozostałe dwa kwartały to wzrost o 51 zł, w okresie przed pandemicznym notowano przyrosty na poziomie 74-140 zł. Również w Opolu widoczny był spadek tempa wzrostu, jednakże tendencję spadkową dla dynamiki można było odnotować w okresie od III kwartału 2019 r. Widoczne zmiany występowały w Rzeszowie IV kwartale jako spadek o 26 zł, w pozostałych okresach przed COVID-19 koszty rosły w zakresie 11-77 zł. Charakterystyczny zakres zmian w Białymstoku dotyczył II i IV kwartału - wzrosty kolejno o 139 zł i 16 zł, w okresie przed pandemią były to 29-80 zł. W Gdańsku widoczne są wyraźnie niższe wzrosty w trakcie pandemii pomiędzy 25-29 zł, przed tym okresem było to 47-114 zł. W Katowicach odnotowano w II i III kwartale przyrost kosztów o 26 zł, a we poprzednich kwartałach o 61-94 zł. Zauważalne zmiany wystąpiły w Poznaniu w II i III kwartale - kolejno wzrost o 30 zł oraz spadek o 64 zł, w poprzednim okresie były to wysokie wzrosty w przedziale 41-157 zł (w I kwartale poniżej 100 zł). W Szczecinie odnotowano spadek kosztów o 15 zł w III kwartale, gdy w pozostałych kwartałach wzrost mieścił się w zakresie 15-191 zł (Tab. 34).

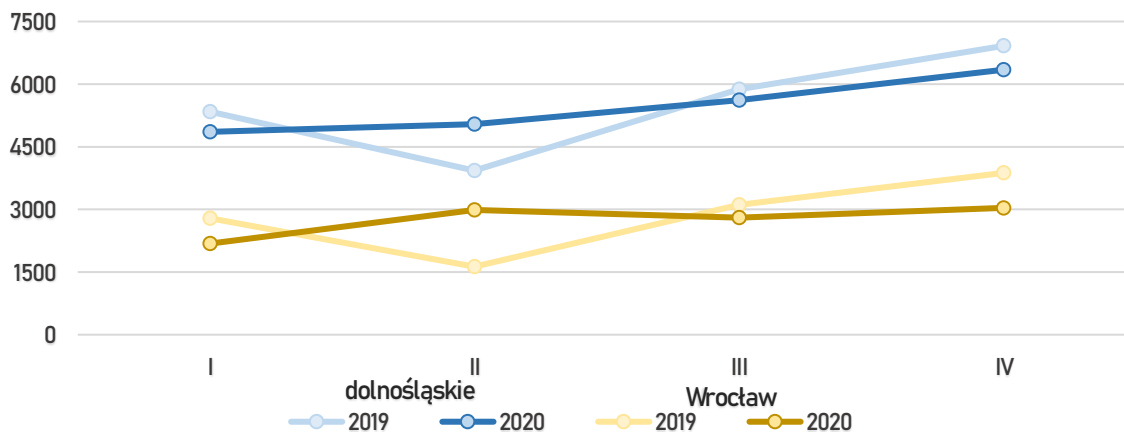
3.3.2. Mieszkania oddane do użytkowania

Analiza liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 wskazuje na ogólny wzrost tej liczby w ujęciu rocznym z ok. 207 000 do niecałych 221 000. W ujęciu kwartalnym zaobserwować można w przypadku II kwartału 2020 r. spadek w stosunku do poprzedniego kwartału. Przyczyn tego spadku można by doszukiwać się w pandemii COVID-19, jednakże charakter opisywanych zmian jest do pewnego stopnia zbieżny z sytuacją w roku poprzednim. W II kwartale 2019 r. również wystąpił spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania, był jednak mniej znaczący niż w 2020 r. Natomiast w III kwartale 2020 r. nastąpił wyraźny wzrost w stosunku do poprzedniego. Jednocześnie biorąc pod uwagę skalę i charakter obostrzeń obecnych w II i III kwartale można wysnuć wniosek, że liczba mieszkań w II kwartale została do pewnego stopnia zmniejszona przez następstwa pandemii, jednakże została skompensowana ich większą liczbą w kolejnym kwartale. Tym samym można założyć, że pandemia nie wpłynęła na liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w ujęciu ogólnopolskim dla całego 2020 r. (Rys. 47).



Rys. 47. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w ujęciu ogólnopolskim
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

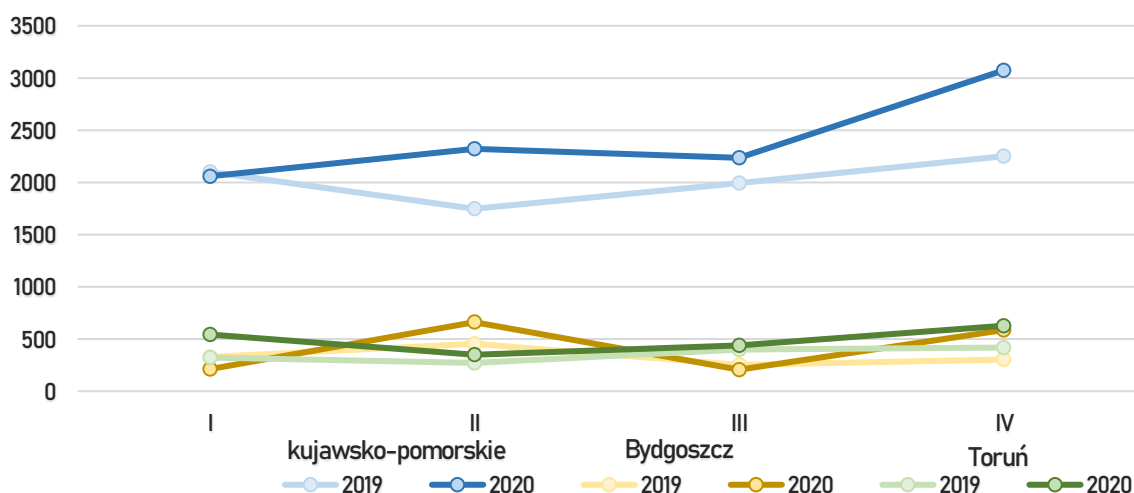
W przypadku województwa dolnośląskiego i Wrocławia brak jednoznacznych przesłanek za stwierdzeniem wpływu pandemii w zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania w poszczególnych kwartałach. Jednakże należy nadmienić że ich ogólna liczba była w 2020 r. mniejsza niż w poprzednim roku, ale już w I kwartale 2020 r. było ich mniej niż w analogicznym okresie 2019 r. (Rys. 48).



Rys. 48. Kwartalną liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

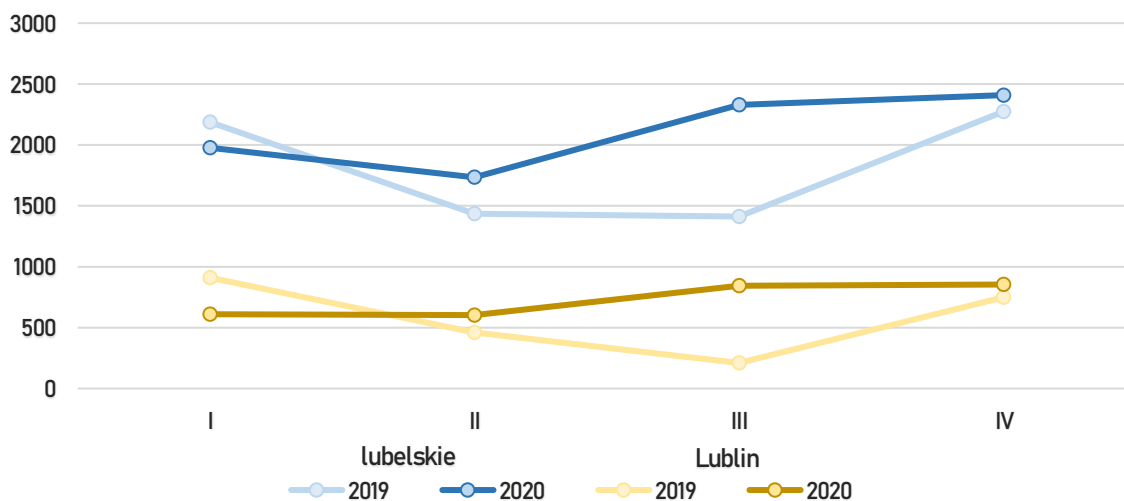
W województwie kujawsko-pomorskim oraz Bydgoszczy i Toruniu nowy zasób mieszkaniowy w 2020 r. był wyższy niż w roku poprzednim. Dane kwartalne wskazują że w trakcie pandemii COVID-19 zarówno w ujęciu wojewódzkim i w Toruniu występowała większa liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania była większa niż w 2019 r. Natomiast w Bydgoszczy w III kwartale 2020 r. liczba nowych mieszkań była niższa niż w poprzednim roku. Jednakże w przypadku obu analizowanych miast występowały analogiczne kwartalne trendy. Brak przesłanek do stwierdzenia wpływu pandemii na badany zakres (Rys. 49).



Rys. 49. Kwartalną liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie kujawsko-pomorskim oraz Bydgoszczy i Toruniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

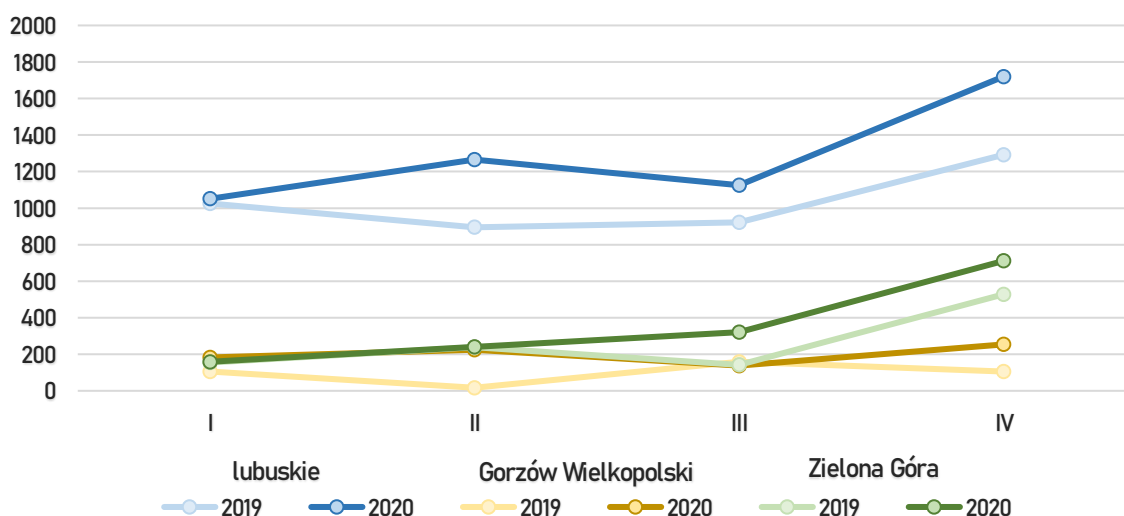
W przypadku województwa lubelskiego i Lublina charakter kwartalnych zmian był zbliżony w obu badanych latach. W 2020 r. wyłącznie w I kwartale liczba nowych mieszkań była niższa w stosunku do roku poprzedniego. W obu analizowanych przypadkach łączny nowy zasób mieszkaniowy był wyższy w 2020 r. Brak przesłanek do stwierdzenia wpływu pandemii na badany zakres (Rys. 50).



Rys. 50. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie lubelskim oraz Lublinie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

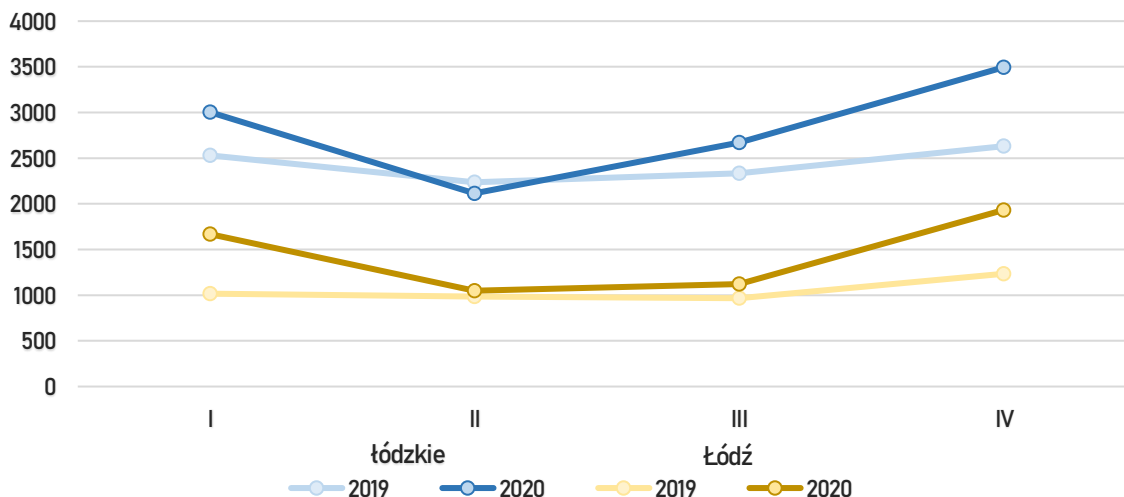
Województwo lubuskie oraz Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra odnotowały wzrost ogólnej liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do roku poprzedniego. Brak konkretnych przesłanek za wystąpieniem wpływu pandemii COVID-19 na województwo oraz oba miasta. W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego odnotowano duży wzrost liczby nowych mieszkań w II kwartale 2020 r. oraz zauważalnie mniej w III kwartale w stosunku do analogicznych okresów poprzedniego roku. Jednakże może to oznaczać swoistą cykliczność lokalnego rynku deweloperskiego, a nie następstwa pandemii, gdyż roczne saldo zachowało charakter wzrostu (Rys. 51).



Rys. 51. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie lubuskim oraz Gorzowie Wielkopolski i Zielonej Górze

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

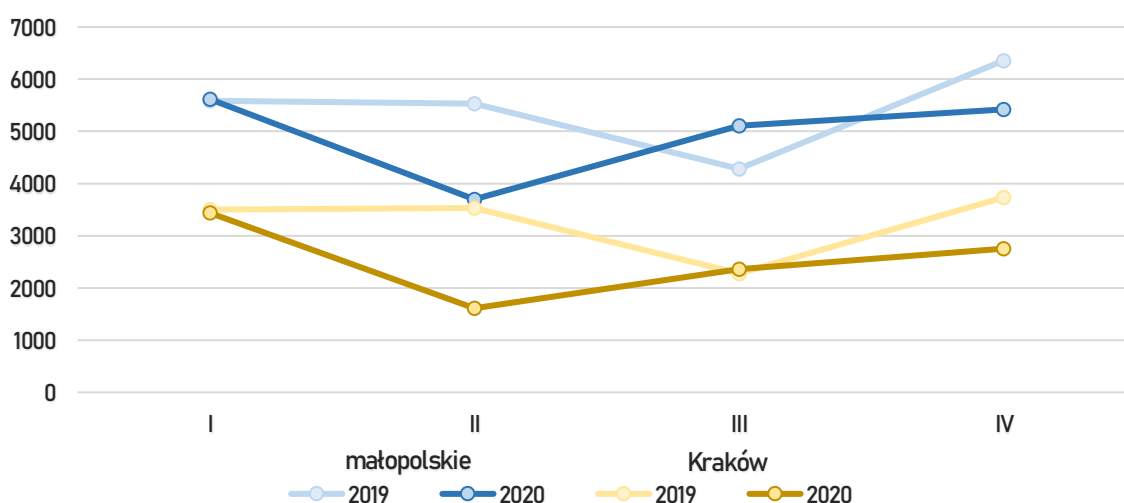
Województwo łódzkie i Łódź odnotowały stosunkowo dynamiczny wzrost liczby nowych mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Jednakże zauważalne jest wyraźne zmniejszenie się ich poziomu w II kwartale 2020 r. poniżej wyniku z roku poprzedniego. Oznaczać to może nieznaczny wpływ pandemii na liczbę nowego zasobu, jednakże wysokie poziomy w kolejnych kwartałach świadczą o skompensowaniu zahamowania z II kwartału (Rys. 52).



Rys. 52. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie łódzkim oraz Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

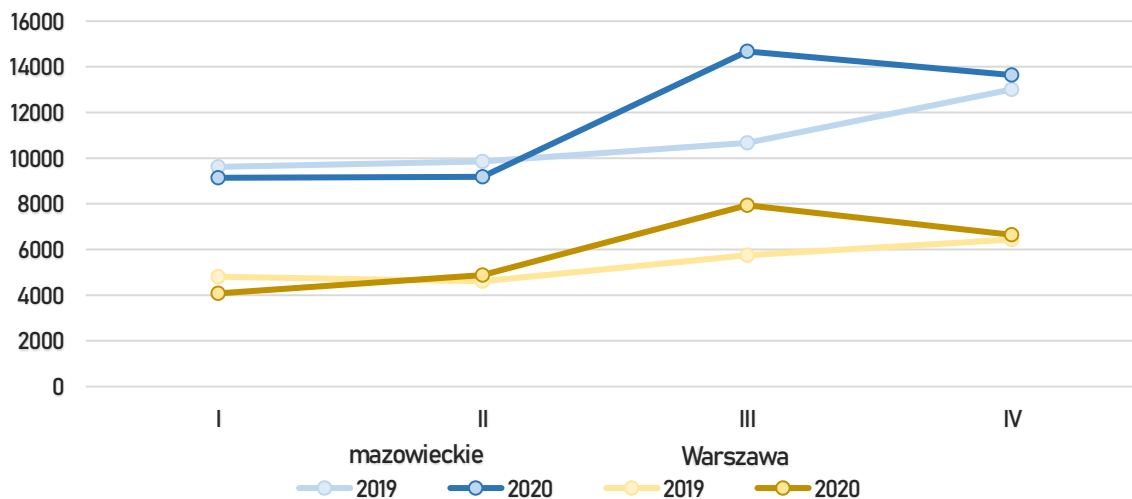
W przypadku województwa małopolskiego i Krakowa należy stwierdzić zauważalnie mniejszą liczbę nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do 2019. Początek 2020 r. cechował się zbliżonym poziomem nowego zasobu, jednakże w II kwartale nastąpił wyraźny spadek w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r. Zmiana o tak znaczącym zakresie, w przypadku Krakowa spadek o ponad połowę, oznacza działanie czynnika wpływającego negatywnie na lokalny rynek deweloperski. Wpływ o takim charakterze mógł wynikać z pandemii COVID-19 (Rys. 53).



Rys. 53. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie małopolskim oraz Krakowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

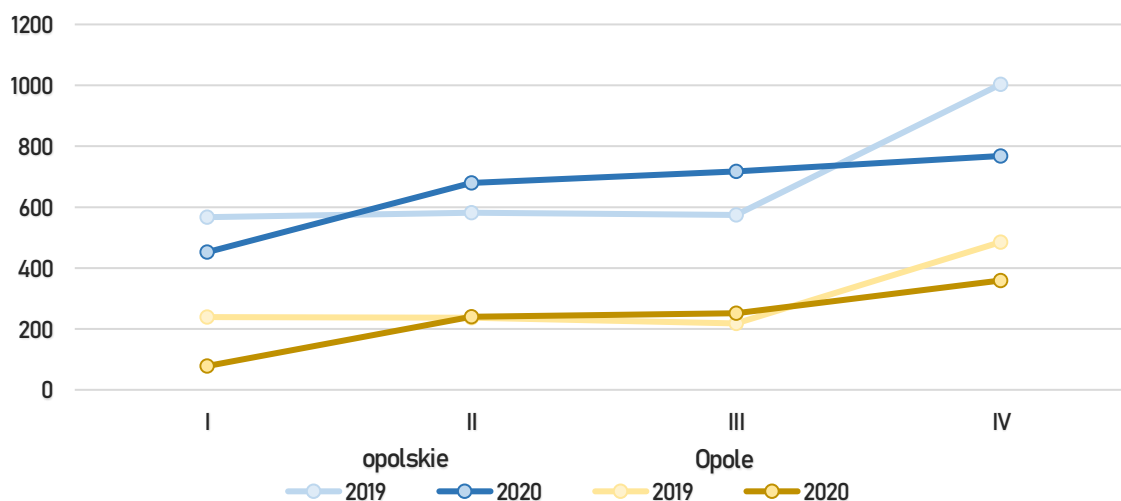
W województwie mazowieckim odnotowano wzrost ogólnej liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w porównaniu z 2019 r. Zauważalna różnica występowała w III kwartale, gdzie oddano do użytkowania zauważalnie więcej zasobu w porównaniu z poprzednim rokiem. Jednakże nie sposób określić, czy jest to następstwo pandemii, gdyż charakter zmian kwartalnych w obu latach jest zbliżony (Rys. 54).



Rys. 54. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie mazowieckim oraz Warszawie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

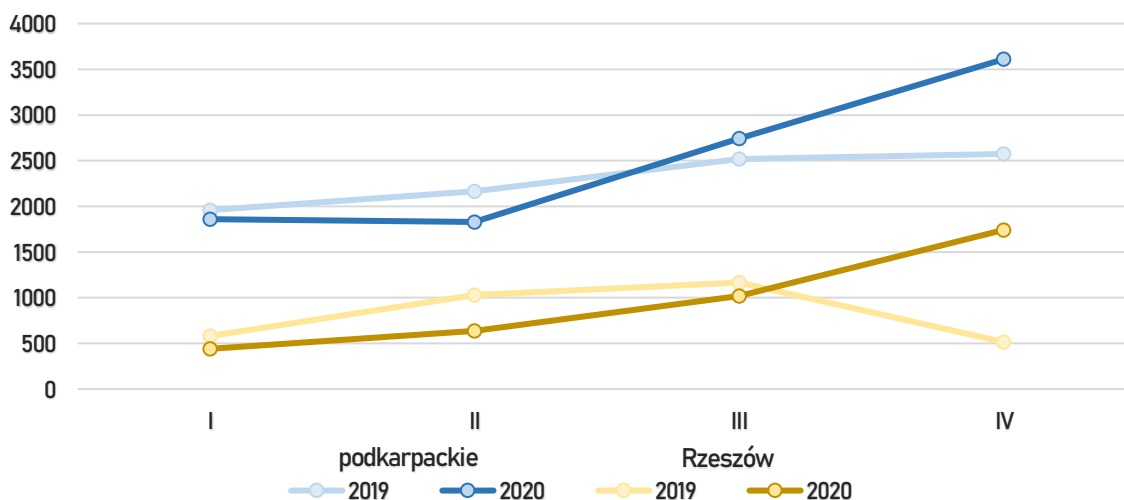
W województwie opolskim odnotowano spadek liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w porównaniu z poprzednim rokiem. Wpływ pandemii wydaje się jednakże niezauważalny, za tym stwierdzeniem przemawia fakt, iż w I kwartale 2020 r. oddano mniejszy zasób do użytkowania niż w 2019 r. Jednocześnie skala liczbowa nowych mieszkań świadczy o niskim potencjale inwestycyjnym województwa, gdyż w opolskim oddano najmniej nowego zasobu do użytkowania w Polsce (Rys. 55).



Rys. 55. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie opolskim oraz Opole

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

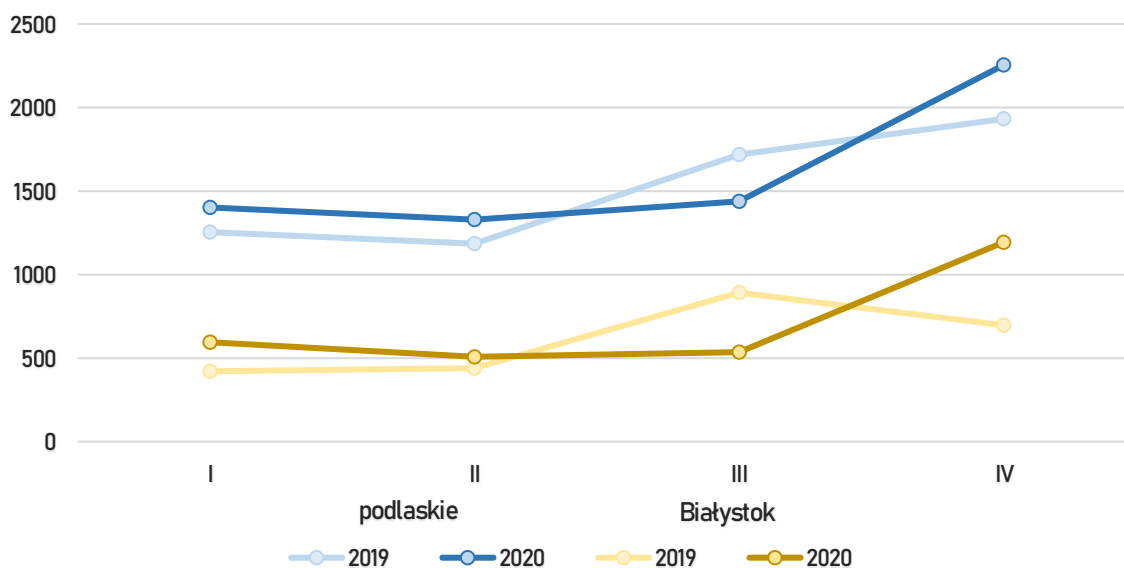
Województwo podkarpackie i Rzeszów odnotowały ogólny wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Zauważalną zmianą w porównaniu do trendu z poprzedniego roku jest mniejsza liczba nowego zasobu w II kwartale, w przypadku danych dla całego województwa oraz wyraźnie wyższa w IV kwartale dla województwa i Rzeszowa. Jednakże jednoznaczny związek tych zmian z pandemią jest trudny do stwierdzenia (Rys. 56).



Rys. 56. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

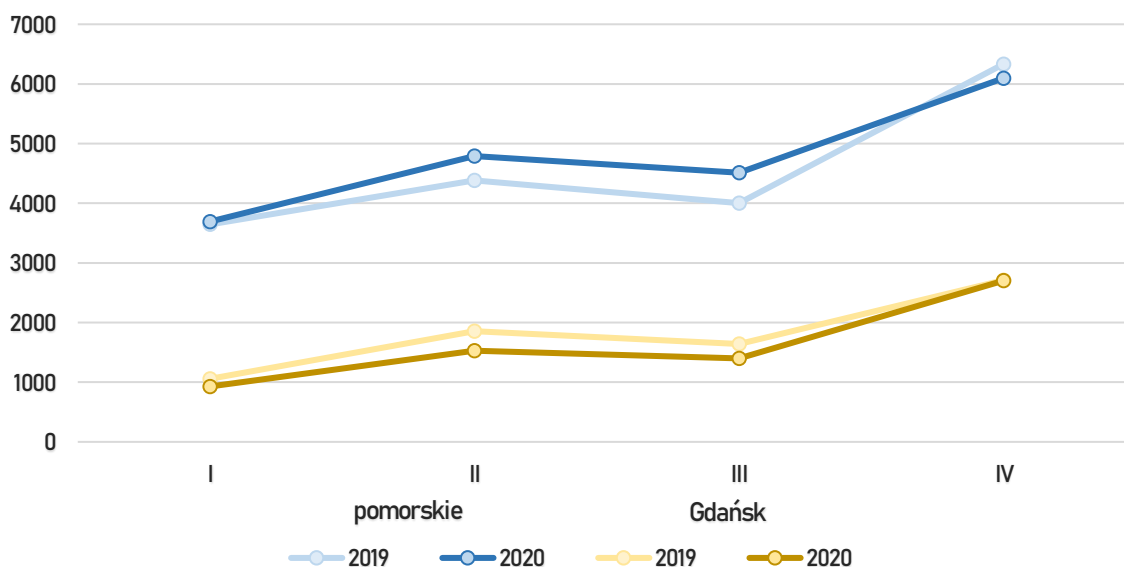
W województwie podlaskim i Białymstoku wystąpił wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Charakter kwartalnych zmian był w obu latach zbliżony, za wyjątkiem III i IV kwartału, gdzie więcej nowego zasobu powstało w 2019 r. w przypadku III kwartału, a w 2020 r. w IV kwartale. Brak argumentów za wpływem pandemii COVID-19 na lokalny rynek deweloperski (Rys. 57).



Rys. 57. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie podlaskim oraz Białymstoku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

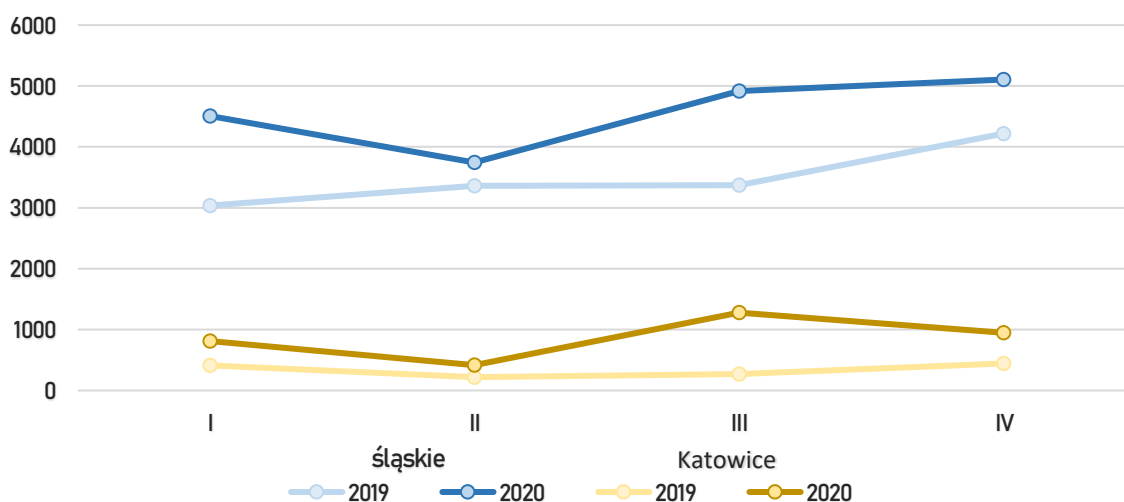
Województwo pomorskie odnotowało wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do 2019 r., spadek zanotował za to Gdańsk. W obu przypadkach charakter kwartalnych zmian był zbliżony dla obu lat, tym samym przemawia to za brakiem wpływu pandemii COVID-19 na rynek deweloperski (Rys. 58).



Rys. 58. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie pomorskim oraz Gdańsku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

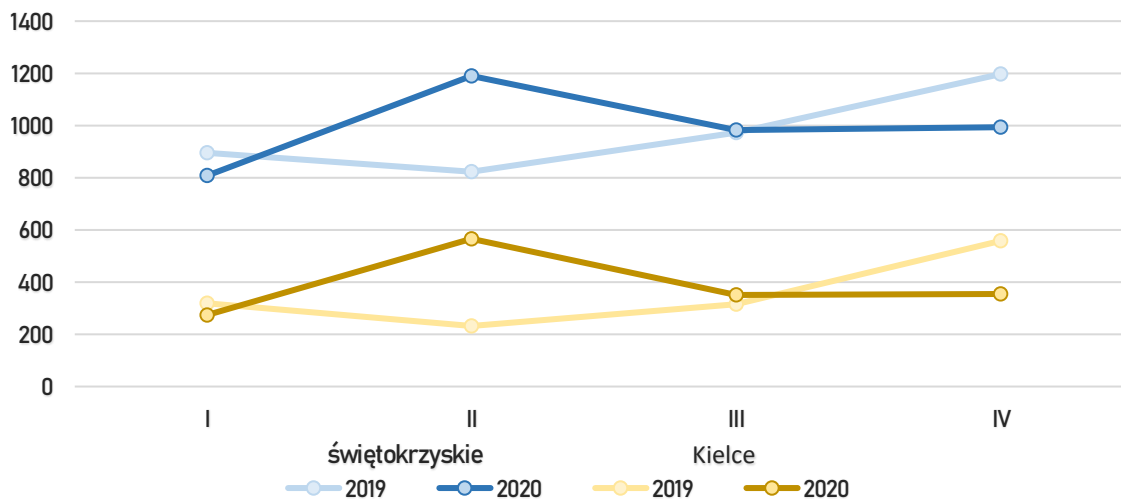
Wyraźny wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania wystąpił w województwie śląskim oraz Katowicach w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. Widoczny jest mniejszy udział II kwartału w ogólnej liczbie nowych mieszkań, z jednej strony można to utożsamiać z wpływem pandemii COVID-19 i opóźnionym wejściem na rynek nowego zasobu. Przemawia za tym zwiększony udział nowych mieszkań w III kwartale, jednakże z drugiej strony w I kwartale wystąpiła wyraźnie wyższa liczba nowego zasobu w stosunku do tego okresu w 2019 r. (Rys. 59).



Rys. 59. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie śląskim oraz Katowicach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

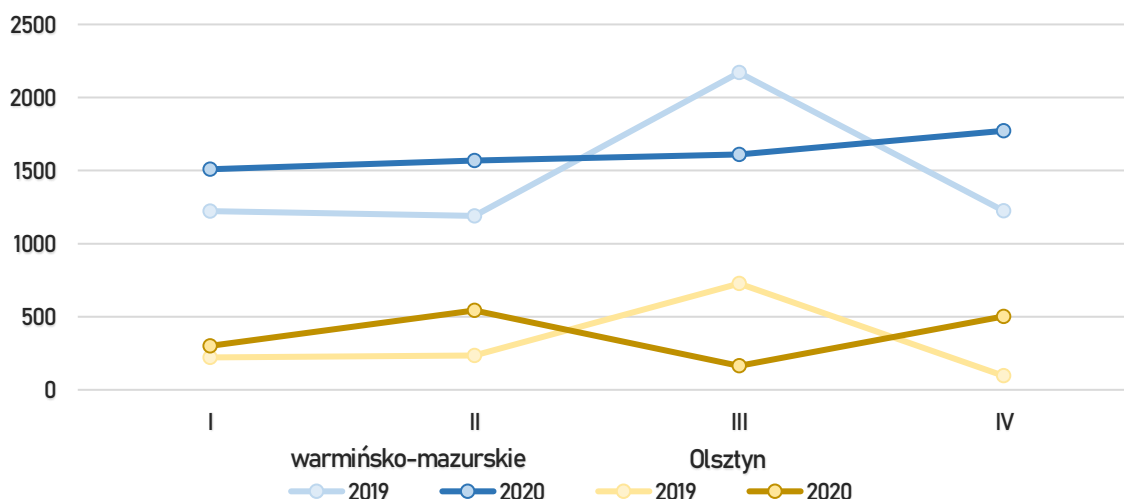
W województwie świętokrzyskim i Kielcach wystąpił nieznaczny wzrost liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. Charakter kwartalnych zmian w tej liczbie miał w 2020 r. odmienny charakter od poprzedniego roku cechując się największym udziałem zasobu w II kwartale. Brak argumentów za wpływem pandemii COVID-19 sytuacji mieszkaniową w świętokrzyskim (Rys. 60).



Rys. 60. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

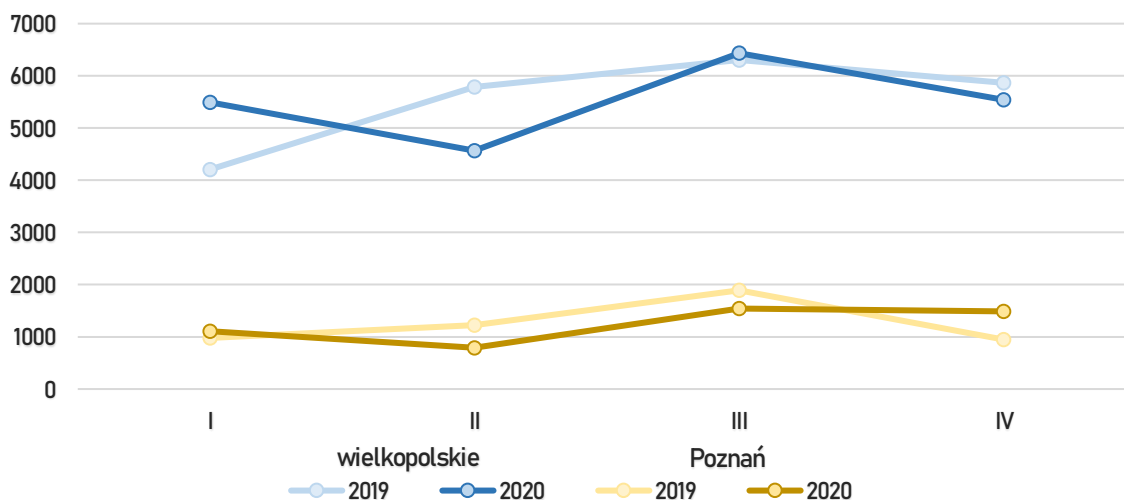
W województwie warmińsko-mazurskim zwiększeniu uległa ogólna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. W przypadku wojewódzkim kwartalny rozkład nowego zasobu miał stabilny liniowy charakter, który znacząco różnił się od poprzedniego roku. W Olsztynie występował większy udział II kwartału oraz mniejszy dla III. Brak konkretnych przesłanek na wskazanie wpływu pandemii COVID-19 na ten segment sektora budowlanego (Rys. 61).



Rys. 61. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

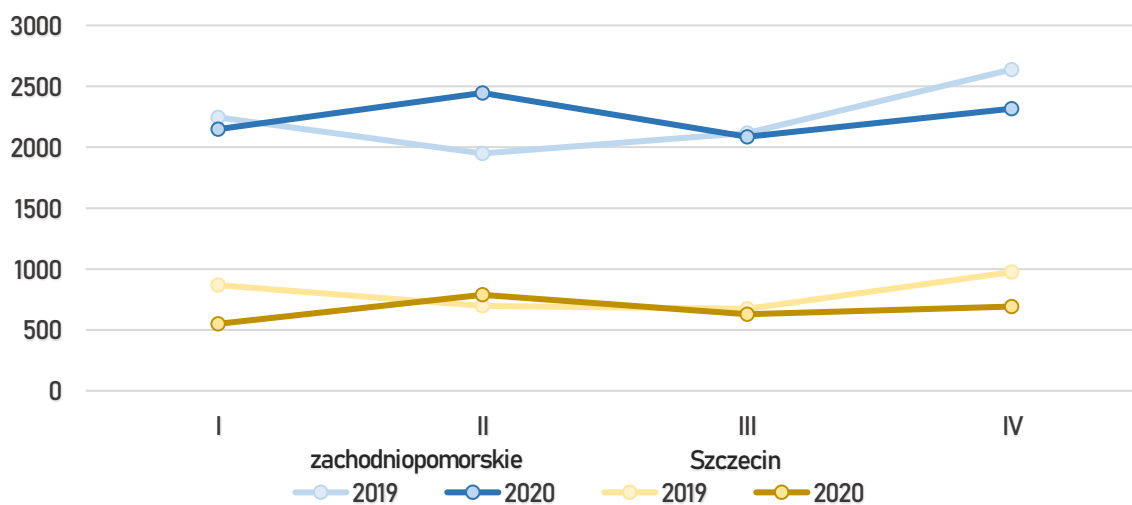
W województwie wielkopolskim i Poznaniu widoczny jest nieznaczny spadek liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w stosunku do 2019 r. W przypadku Poznania kwartalne zmiany są bardzo zbliżone do tych w poprzednim roku. Różnica zauważalna jest w przypadku danych dla województwa, po wyraźnie większej liczbie nowego zasobu w I kwartale, w II nastąpił wyraźny spadek, który może być następstwem pandemii COVID-19 (Rys. 62).



Rys. 62. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W przypadku województwa zachodniopomorskiego odnotowano minimalny wzrost ogólnej liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. w porównaniu do roku poprzednie, dla Szczecina liczba ta uległa zmniejszeniu. Kwartalne zmiany dla miasta były bardzo zbliżone w obu latach, zauważalnie większy nowy zasób w 2019 r. oddano w I i IV kwartale. W zakresie wojewódzkim widoczny jest zwiększony udział II kwartału oraz zmniejszony dla IV, w stosunku do poprzedniego roku. Brak konkretnych przesłanek na wskazanie wpływu pandemii COVID-19 na ten segment sektora budowlanego (Rys. 63).



Rys. 63. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2020 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie

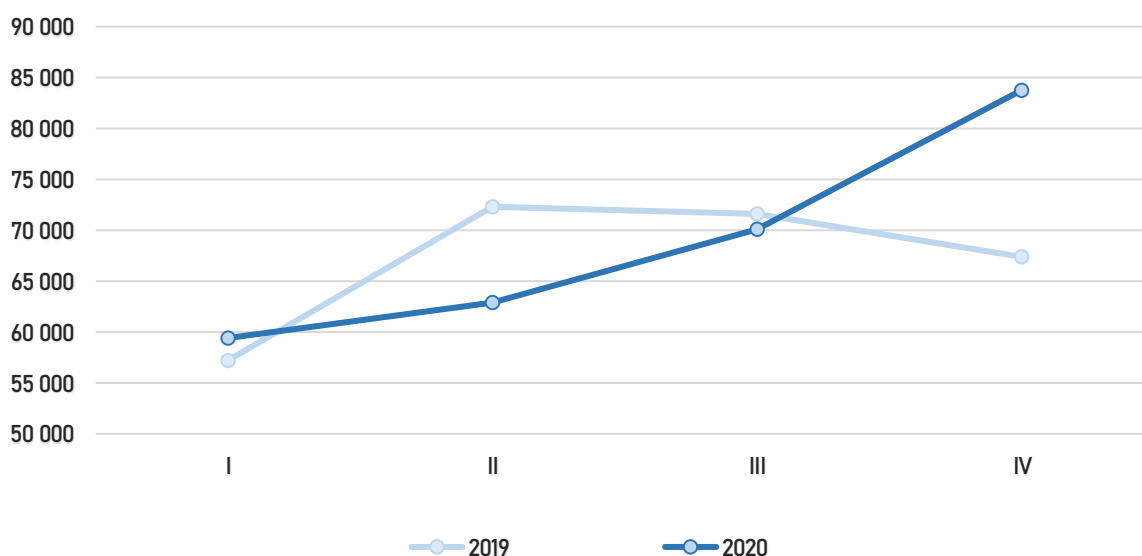
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Wnioski ogólne

Brak wyraźnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii COVID-19 na ogólną liczbę mieszkań oddanych do użytkowania, w zdecydowanej większości analizowanych przypadków jest ich więcej niż w poprzedzającym roku. Widoczną prawidłowością jest natomiast zmniejszony udział nowego zasobu w II kwartale, co można utożsamić z obecnością restrykcyjnych obostrzeń, które występowały w tamtym okresie. Jednakże zaobserwowane zmniejszenie zostało skompensowane przez wyraźnie więcej nowych mieszkań oddanych do użytkowania w III i IV kwartale. Tym samym w bilansie rocznym nie wystąpił znaczący wpływ.

3.3.3. Pozwolenia na budowę

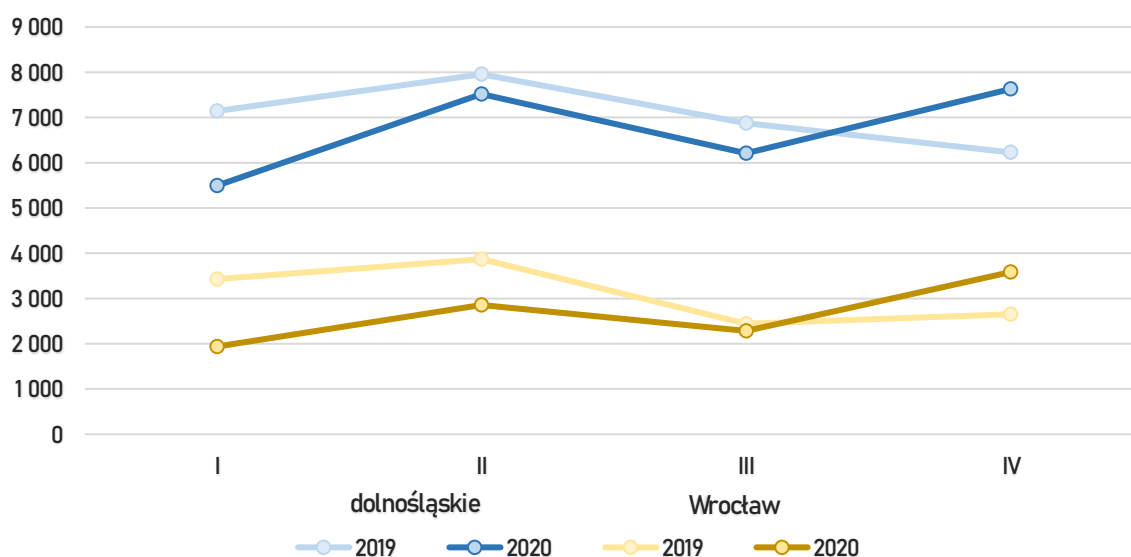
Analiza liczby pozwoleń na budowę wydanych w latach 2019–2020 wskazuje na ogólny wzrost tej liczby w ujęciu rocznym z niecałych 269 000 do ok. 276 000. W ujęciu kwartalnym występuje zróżnicowanie rozkładu w poszczególnych kwartałach dla obu lat, 2019 r. cechował się znaczącym wzrostem liczby pozwoleń w II kwartale oraz spadkami w kolejnych. Natomiast w 2020 r. zakres pozwoleń rósł sukcesywnie w każdym kwartale. Wpływ pandemii COVID-19 powinien być największy w II kwartale z uwagi na bardzo restrykcyjną pierwszą grupę obostrzeń oraz nagłą konieczność dostosowania procedur do zaistniałej sytuacji, co ograniczyło funkcjonowanie administracji. Wpływ pandemii może również objawiać się zmniejszeniem ogólnej liczby wydanych pozwoleń. Analizując rozkład kwartalny dla badanego czynnika można zaobserwować ich wyraźnie mniejszą liczbę w II kwartale oraz większą w IV kwartale. Może to częściowo przemawiać za wpływem pandemii na tę część sektora budowlanego (Rys. 64).



Rys. 64. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2020 w ujęciu ogólnopolskim
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie dolnośląskim i Wrocławiu odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Jednakże utożsamienie tego spadku z pandemią COVID-19 jest trudne, już w I kwartale 2020 r. wydano wyraźnie mniej pozwoleń na budowę niż 2019 r. W II i III kwartale dane roczne były do siebie bardziej zbliżone,

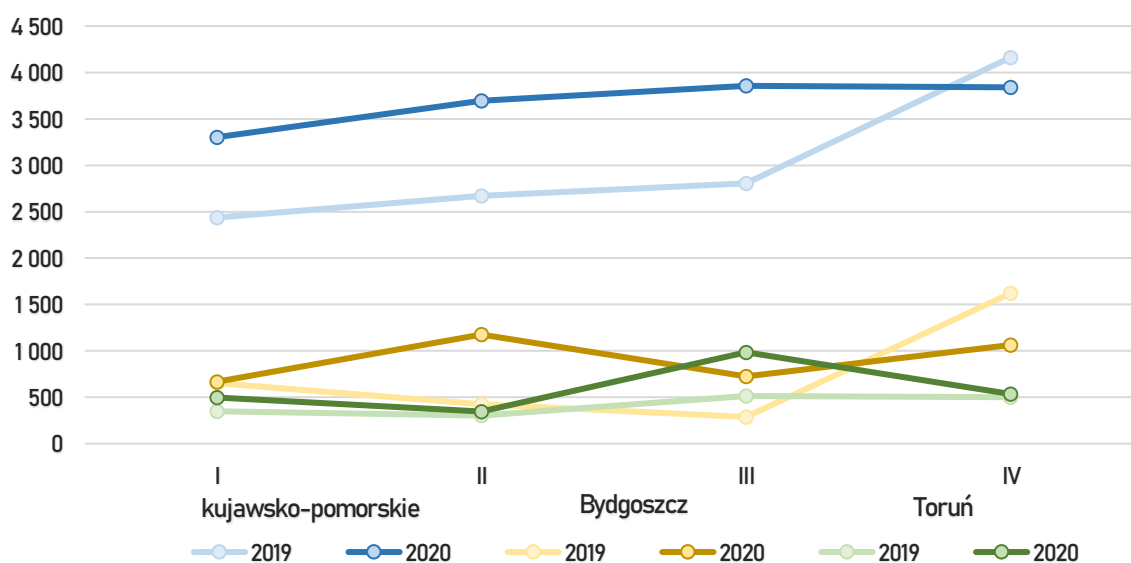
natomiast w IV nastąpiła zauważalnie wyższa liczba pozwoleń dla 2020 r. Tym samym można założyć, że występujące zmiany wynikały z przyczyn innych niż pandemia, która jednakże mogła wpłynąć na zmniejszenie się ogólnej liczby wydanych pozwoleń (Rys. 65).



Rys. 65. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

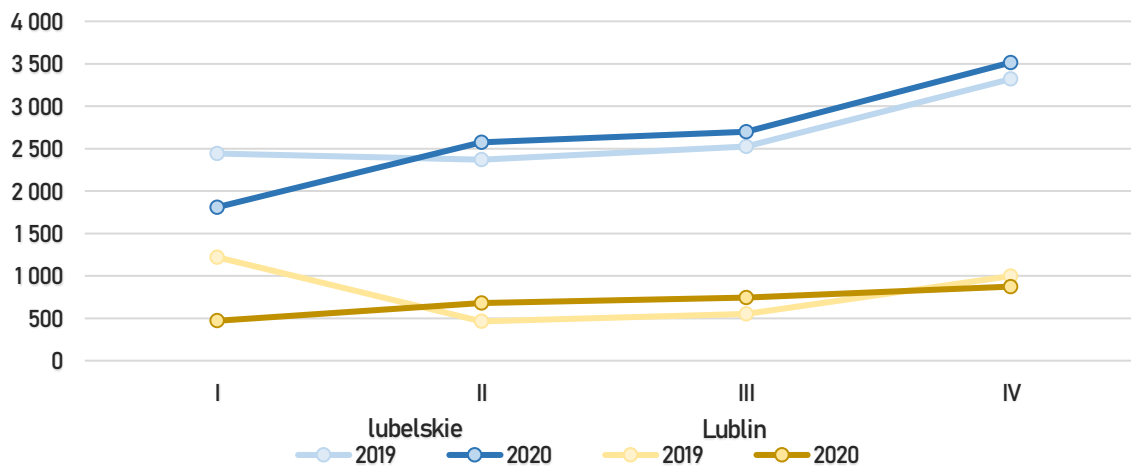
W województwie kujawsko-pomorskim oraz Bydgoszczy i Toruniu odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Brak istotnych przesłanek za wpływem pandemii na badany czynnik w województwie i Bydgoszczy. W przypadku Torunia odnotowano spadek liczby pozwoleń w II kwartale, po którym nastąpił zauważalny wzrost w III kwartale. Może to oznaczać wpływ obostrzeń na działanie administracji, a tym samym większe skumulowanie wydanych decyzji w III kwartale o mniejszych restrykcjach (Rys. 66).



Rys. 66. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie kujawsko-pomorskim oraz Bydgoszczy i Toruniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

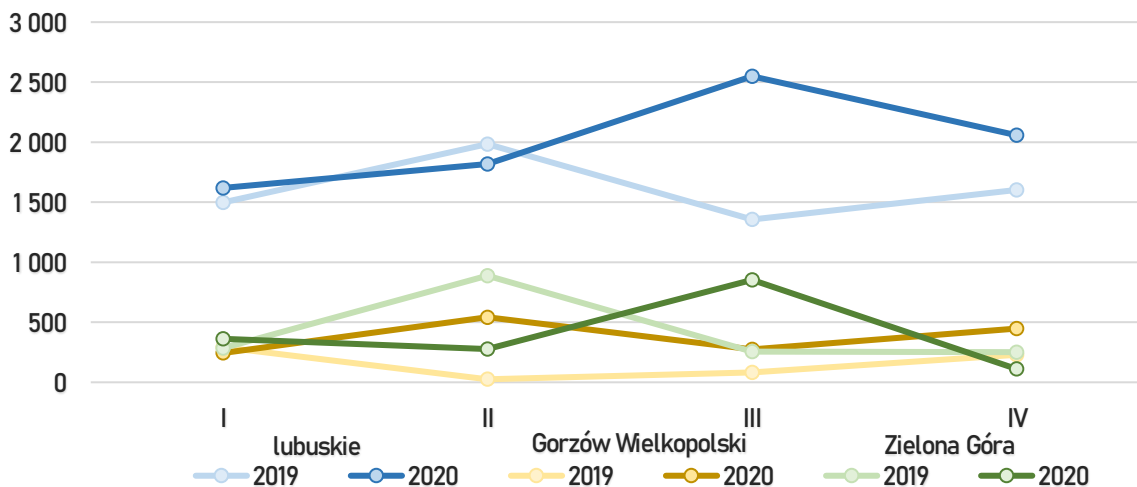
W województwie lubelskim i Lublinie odnotowano nieznaczny spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Wyraźne zmniejszenie obserwowane było w I kwartale, tym samym przeczy to tezie o wpływie pandemii, tym bardziej że w kolejnych kwartałach rozkład liczby pozwoleń był analogiczny jak dla 2019 r. (Rys. 67).



Rys. 67. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie lubelskim oraz Lublinie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

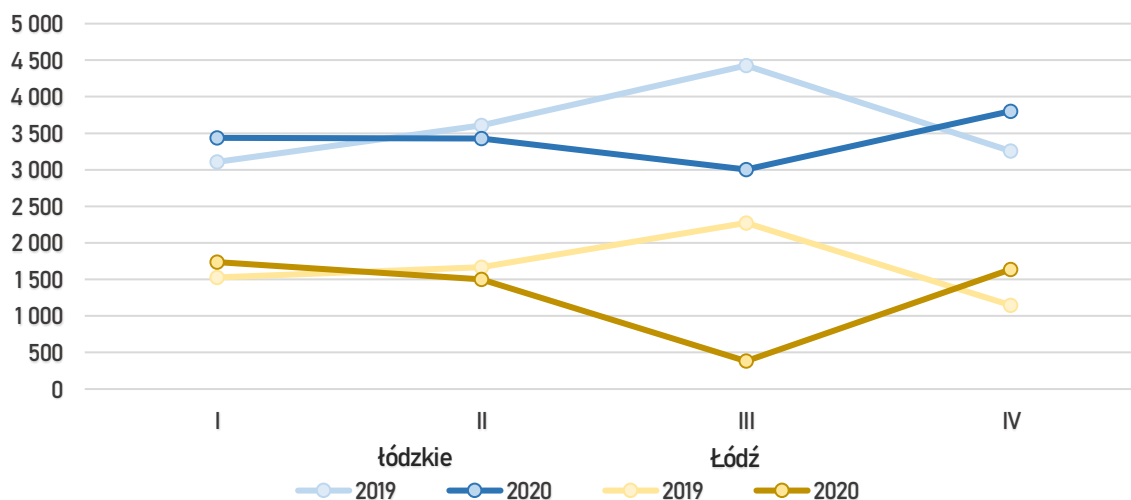
W województwie lubuskim oraz Gorzowie Wielkopolskim zauważalny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r., natomiast w Zielonej Górze nieznaczny spadek. Kwartalny rozkład ujawnia znaczące zróżnicowanie pomiędzy badanymi latami. W przypadku województwa największa różnica wystąpiła w III kwartale, w 2020 r. wydano wtedy najwięcej pozwoleń w skali roku, a w przypadku 2019 r. było ich najmniej. Może wynikać to z obostrzeń związanych z pandemią, III kwartał stanowiłby kompensację mniejszej liczby pozwoleń z poprzedniego kwartału. W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego wystąpiła odmienna sytuacja ze zdecydowaną przewagą II kwartału nad III, przemawia to za brakiem wpływu pandemii na to miasto. W Zielonej Górze nastąpiło przesunięcie największej liczby wydanych pozwoleń z II do III kwartału, może to świadczyć o wpływie pandemii COVID-19 (Rys. 68).



Rys. 68. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie lubuskim oraz Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

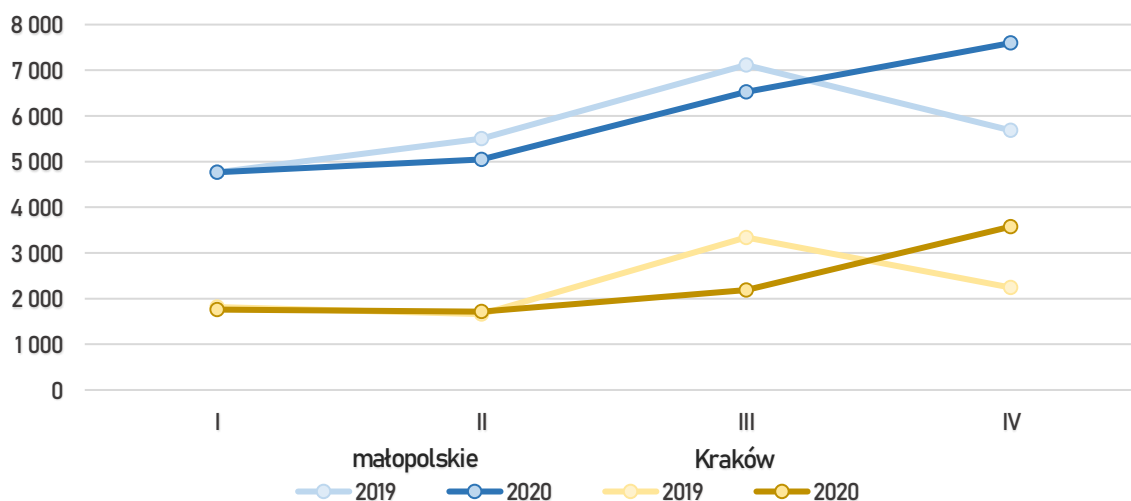
W województwie łódzkim i Łodzi odnotowano nieznaczny spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Najbardziej widoczny spadek wystąpił w III kwartale, zostało to w niewielkim stopniu skompensowane wzrostem w IV kwartale, jednakże ciężko określić czy jest to wynikiem pandemii COVID-19. Największe obostrzenia utrudniające działanie administracji występowały w II i IV kwartale, co nie pokrywa się z zanotowanym spadkiem (Rys. 69).



Rys. 69. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie łódzkim oraz Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

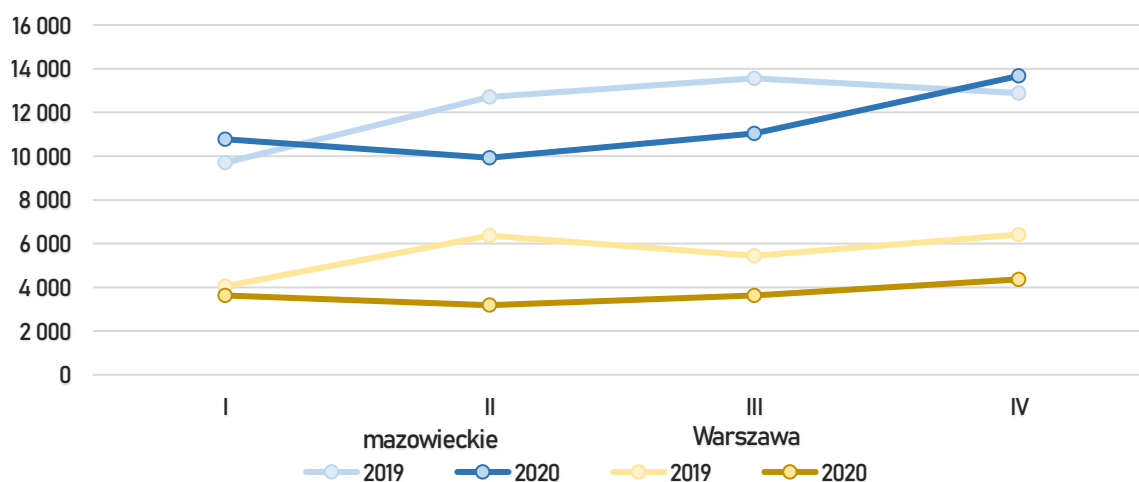
W województwie małopolskim i Krakowie odnotowano nieznaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Na przestrzeni I kwartału wartości z obu lat były bardzo zbliżone, mniejszy wzrost w stosunku do 2019 r. dla województwa wystąpił w II kwartale oraz w III kwartale dotyczył również Krakowa. Natomiast IV kwartał wiązał się z wyraźnie większą liczbą wydanych pozwoleń, zarówno w ujęciu wojewódzkim i krakowskim. Może to oznaczać wpływ pandemii COVID-19 przekładając się na mniejszą dynamikę w II i III kwartale, która została skompensowana w IV kwartale (Rys. 70).



Rys. 70. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie małopolskim oraz Krakowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

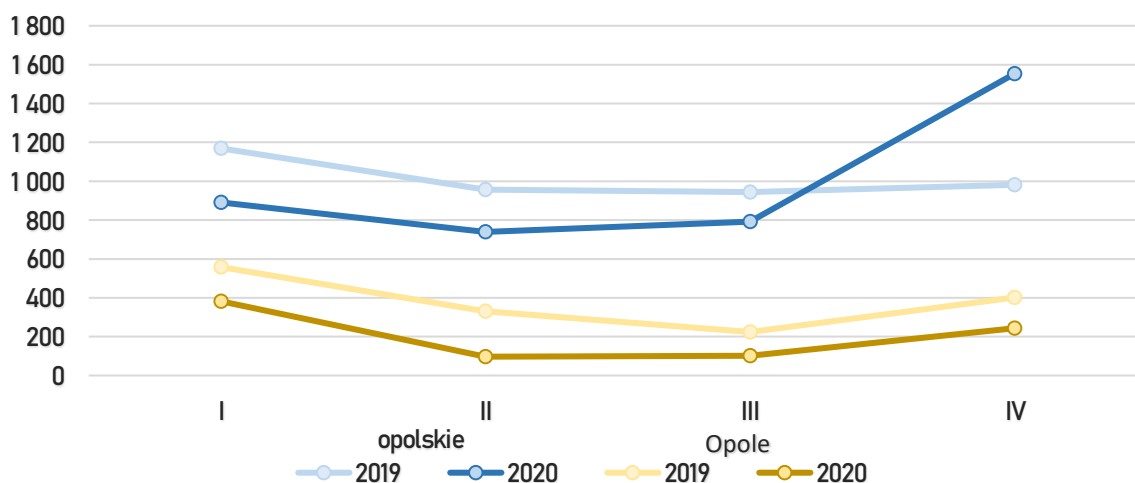
W województwie mazowieckim i Warszawie odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Charakter kwartalnych zmian może świadczyć o wpływie pandemii COVID-19, w I kwartale 2020 r. wydano więcej pozwoleń niż 2019 r. w ujęciu wojewódzkim, dla Warszawy obie wartości były zbliżone. Natomiast w kolejnych dwóch kwartałach wystąpiła zauważalnie mniejsza liczba wydanych pozwoleń, trend ten utrzymał się w Warszawie w IV kwartale. Dla województwa nastąpił zauważalny wzrost przewyższający poziom z 2019 r. (Rys. 71).



Rys. 71. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie mazowieckim oraz Warszawie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

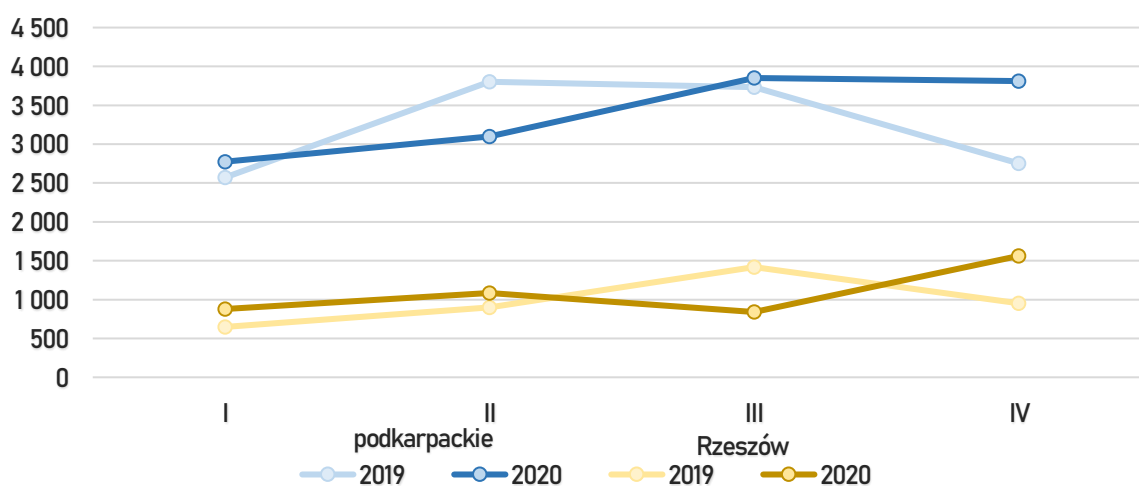
W województwie opolskim i Opolu odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. W ujęciu kwartalnym w Opolu widoczna jest ogólnie mniejsza liczba pozwoleń na przestrzeni każdego kwartału, tym samym można założyć, że nie jest to wynik pandemii COVID-19. W przypadku województwa trend mniejszej liczby pozwoleń występował w I-III kwartale, natomiast w ostatnim zanotowano wyraźny wzrost, tym samym może to oznaczać pewien stopień kompensacji zmniejszonej dynamiki z poprzednich kwartałów (Rys. 72).



Rys. 72. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie opolskim oraz Opolu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

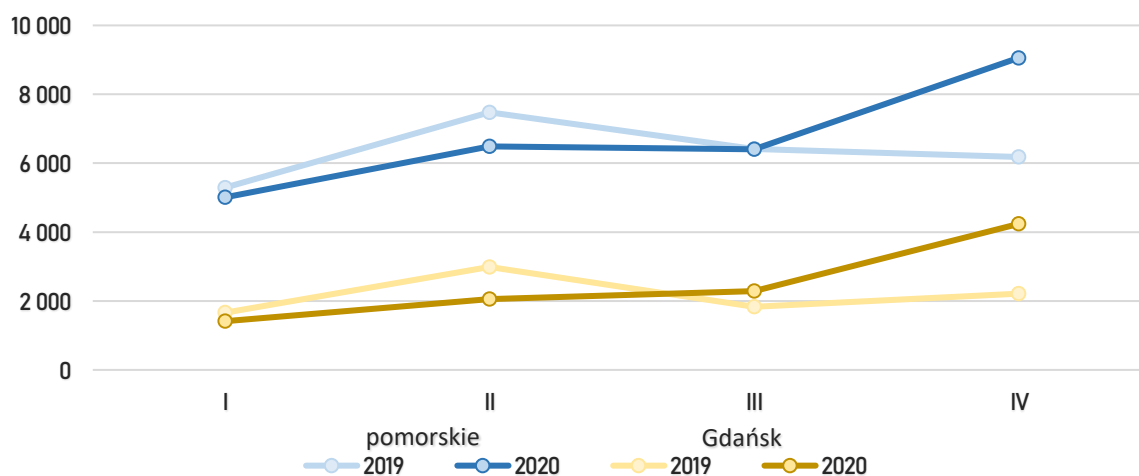
W województwie podkarpackim i Rzeszowie odnotowano nieznaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Charakter kwartalnych zmian był w obu przypadkach zróżnicowany w stosunku do poprzedniego roku. W ujęciu wojewódzkim nastąpiła mniejsza dynamika w II kwartale 2020 r., jednakże w kolejnych kwartałach liczba wydanych pozwoleń ustabilizowała się na wyższym poziomie w porównaniu z 2019 r. W Rzeszowie pierwsze dwa kwartały wskazywały na większą liczbę pozwoleń w 2020 r., zmniejszenie nastąpiło w III kwartale, które skompensował wzrost w ostatnim kwartale (Rys. 73).



Rys. 73. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

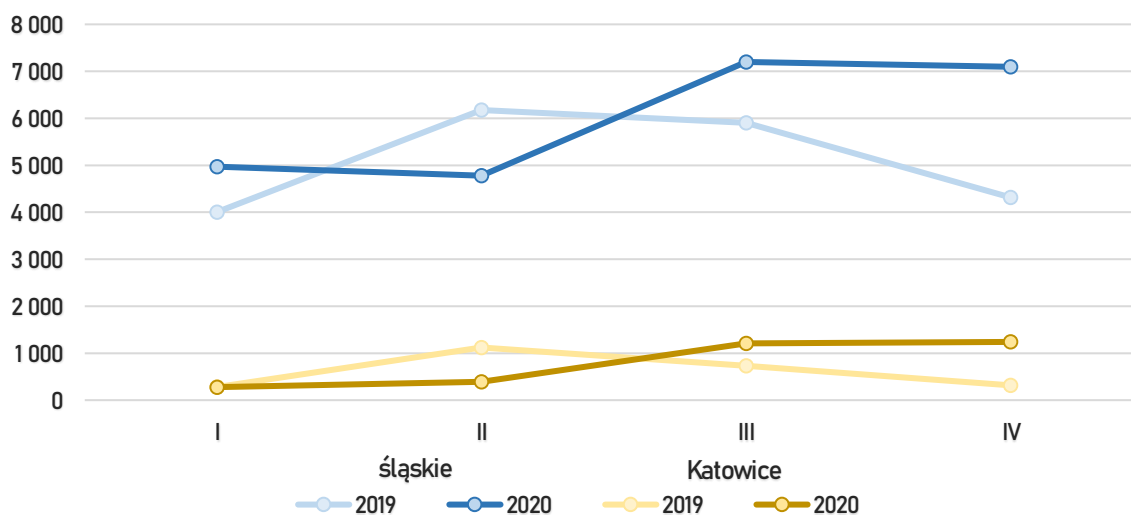
W województwie pomorskim i Gdańsku odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Brak wyraźnych przesłanek świadczących o wpływie pandemii w tym zakresie. W pierwszym kwartale widoczna była mniejsza liczba pozwoleń w 2020 r., podobnie prezentowała się sytuacja w II kwartale, od III kwartału nastąpił wzrost skompensował mniejszą liczbę pozwoleń na budowę w poprzedzającym okresie (Rys. 74).



Rys. 74. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie pomorskim oraz Gdańsku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

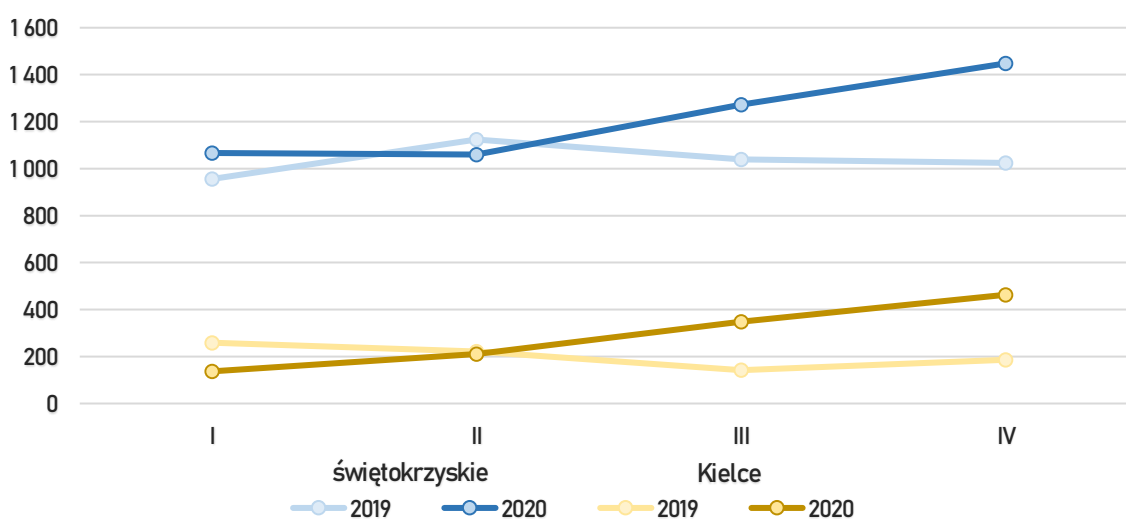
W województwie śląskim i Katowicach odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Charakter kwartalnych zmian w obu przypadkach może świadczyć o wpływie pandemii COVID-19 na badaną sytuację. W II kwartale zaobserwowano zbliżoną liczbę wydanych pozwoleń jak dla I kwartału, gdy w roku poprzednim w tym okresie wystąpił znaczący wzrost, który dla 2020 r. był widoczny w III kwartale (Rys. 75).



Rys. 75. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie śląskim oraz Katowicach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

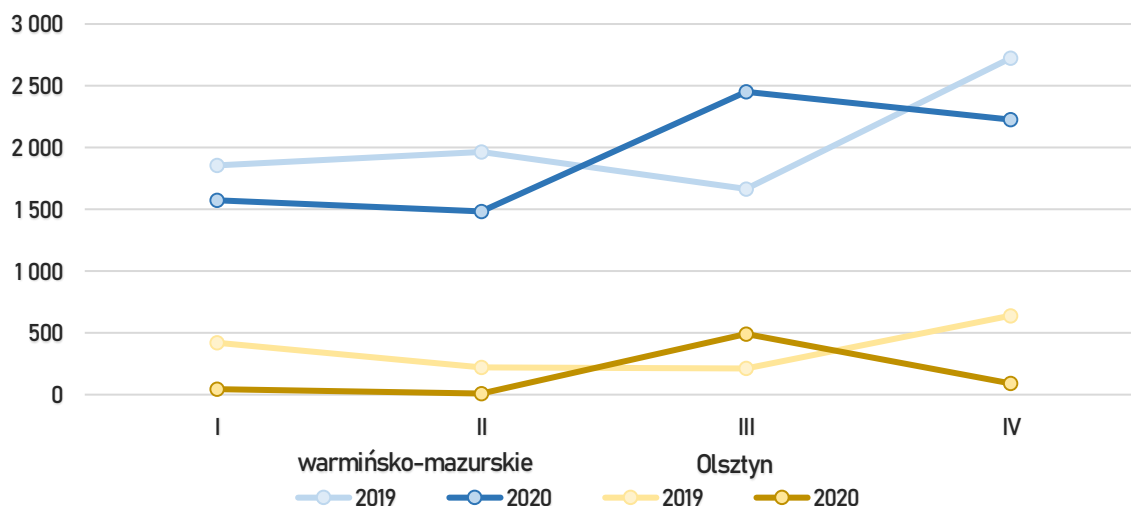
W województwie świętokrzyskim i Kielcach odnotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Kwartalny rozkład opisywanych danych nie wskazuje na zauważalny wpływ pandemii COVID-19 na Kielce. W przypadku województwa zauważalny jest nieznaczny spadek w II kwartale, poniżej wartości z poprzedniego roku. Jednakże jednoznaczne powiązanie tej zmiany z pandemią jest trudne do udowodnienia (Rys. 76).



Rys. 76. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

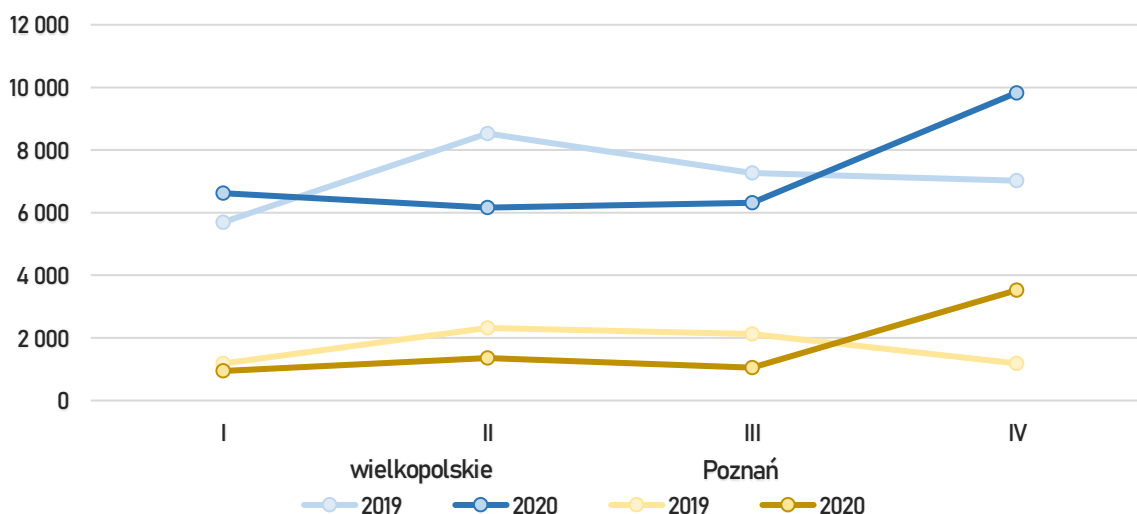
W województwie warmińsko-mazurskim i Olsztynie odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Już w I kwartale widoczna jest ich mniejsza liczba niż w roku poprzednim, ta tendencja utrzymała się również w II kwartale. Zwiększenie wystąpiło w kolejnym okresie, taki charakter zmian ciężko utożsamiać z wpływem pandemii COVID-19, należy go uznać za spowolnienie ruchu inwestycyjnego występującego niezależnie od sytuacji epidemiologicznej (Rys. 77).



Rys. 77. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

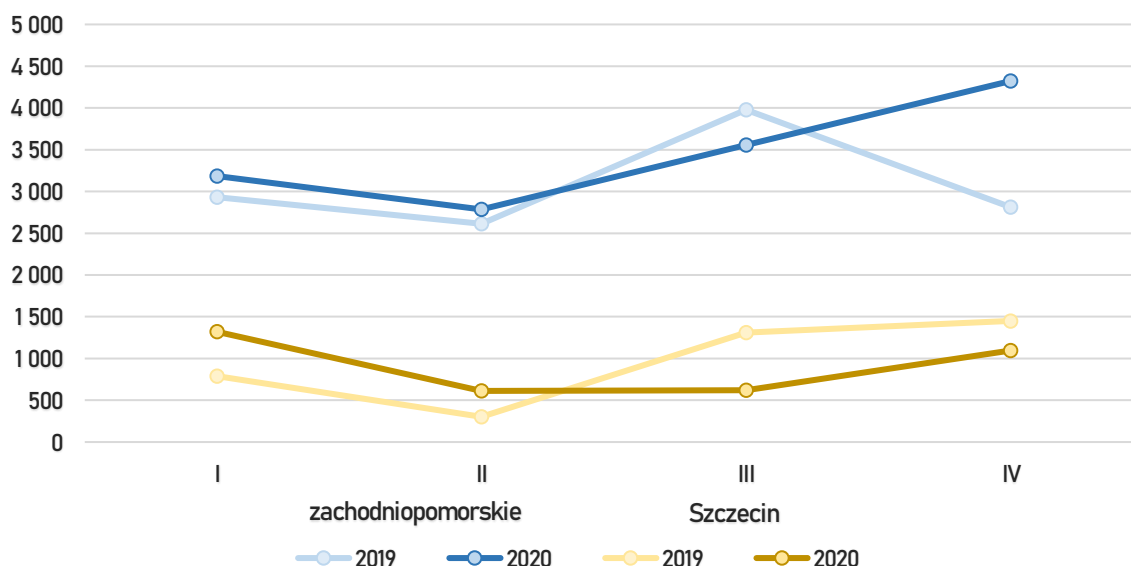
W województwie wielkopolskim i Poznaniu odnotowano nieznaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Charakter kwartalnych zmian w badanym zakresie może świadczyć o wpływie pandemii COVID-19 na zahamowanie ruchu budowlanego w wielkopolskim i Poznaniu. W II kwartale wydano zauważalnie mniej pozwoleń niż w poprzednim roku, znaczący wzrost odnotowano dopiero w IV kwartale co może przemawiać za kompensacją zmniejszonego poziomu z poprzednich okresów (Rys. 78).



Rys. 78. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W województwie zachodniopomorskim odnotowano nieznaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 2020 r. w stosunku do 2019 r., natomiast w Szczecinie wystąpił niewielki spadek. Charakter kwartalnych zmian był w przypadku I i II kwartału zbieżny w obu latach, zarówno dla województwa, jak i miasta. Tym samym nie ma przesłanek do utożsamiania występującego spowolnienia ruchu inwestycyjnego z pandemią COVID-19, szczególnie w przypadku występowania zauważalnego wzrostu w IV kwartale, gdy obowiązywały większe obostrzenia niż w poprzednim (Rys. 79).



Rys. 79. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Wnioski ogólne

W części województw nastąpił spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Jednakże ciężko o bezpośrednie powiązanie tego zjawiska z pandemią COVID-19 z uwagi na częste współwystępowanie mniejszej liczby pozwoleń już w I kwartale 2020 r. Przeczyłoby to tym samym stawianiu sytuacji epidemiologicznej jako przyczyny tego zjawiska. Jednakże wpływu pandemii można doszukać się w przypadku niektórych województw, gdzie odnotowano spadek badanego wskaźnika w II kwartale oraz występowanie znaczącego wzrostu w III lub IV kwartale. Tym samym może to świadczyć o przesunięciu w czasie terminu wydawania decyzji. Bardziej jednoznacznych dowodów o wpływie pandemii COVID-19 mogłoby dostarczyć przeanalizowanie danych w ujęciu miesięcznym dla 2020 r. oraz porównanie sytuacji z okresami z innymi lat niż tylko 2019, pozwalając na uchwycenie lokalnych trendów.

4. Cechy nieruchomości wpływające w największym stopniu na poziom cen na wybranych rynkach lokalnych

UWAGI METODYCZNE

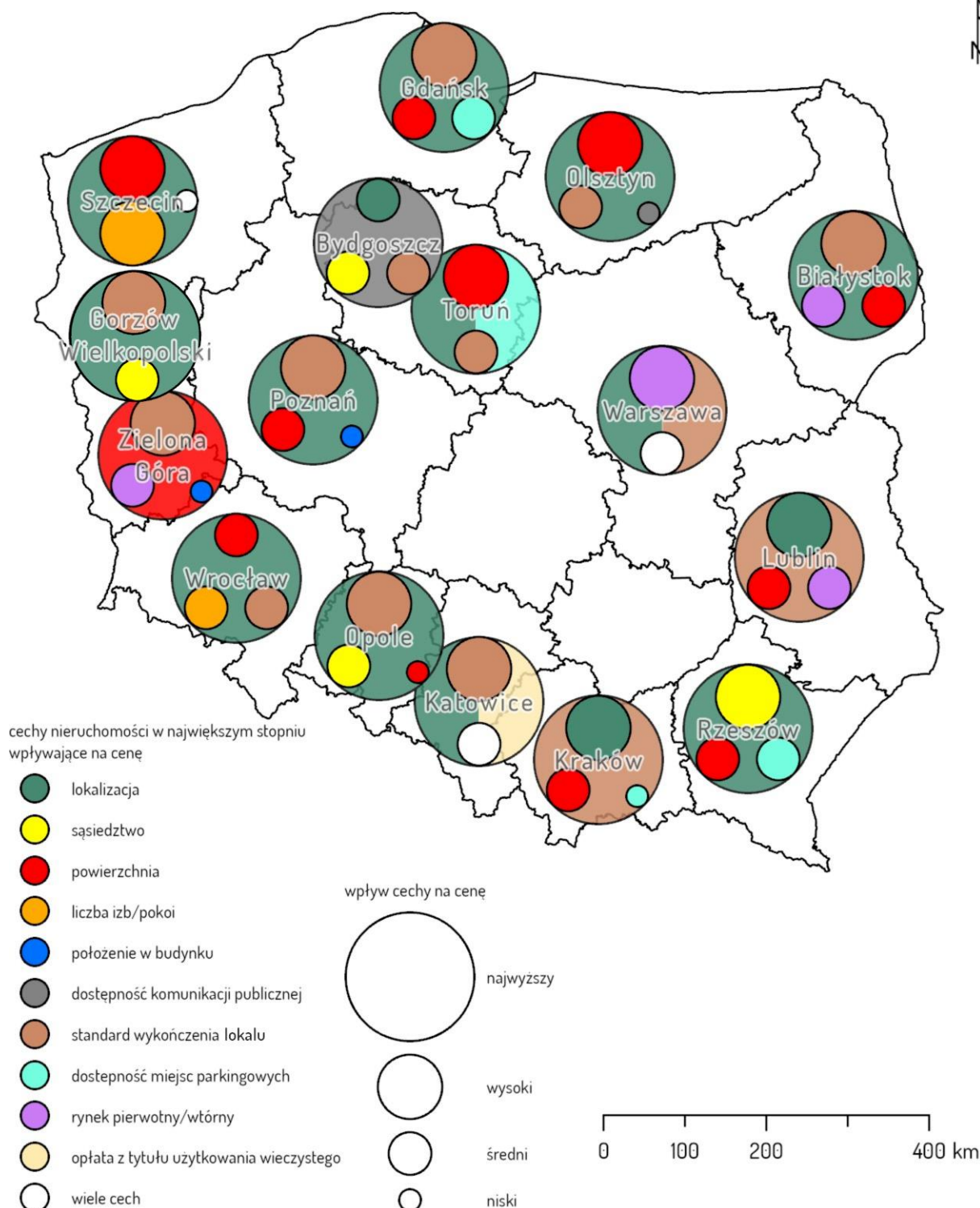
W rozdziale 4 przedstawiono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny oraz procentowy wpływ danej cechy na wysokość cen osiągniętych w 2020 r. Zakres przestrzenny analizy dotyczy wybranych rynków lokalnych, obejmujących 18 największych miast w Polsce. Badanie w formie ankiety, skierowane do profesjonalistów rynku nieruchomości działających na wybranych rynkach lokalnych – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomości, przeprowadzono dla czterech typów nieruchomości: lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, gruntów niezabudowanych i budynków niemieszkalnych. W przypadku lokali mieszkalnych badanymi cechami były: lokalizacja, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy, powierzchnia użytkowa budynku, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej, standard wykończenia budynku oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego.

Pierwsze zadanie w ankiecie brzmiało następująco: „W oparciu o własne doświadczenia zawodowe na rynku nieruchomości proszę określić procentowy udział poszczególnych cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w tworzeniu ich wartości w 2020 roku”. Poniżej znajdowała się lista wymienionych wyżej cech, a respondenci wpisywali swoje odpowiedzi przy każdej z nich. W ten sam sposób ankietowani odpowiadali na pytanie dotyczące pozostałych rodzajów nieruchomości. Cechami badanymi w przypadku domów jednorodzinnych były: lokalizacja, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy, powierzchnia użytkowa budynku, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej, standard wykończenia budynku, a także opłata z tytułu użytkowania wieczystego; w przypadku gruntów niezabudowanych (lub) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe: lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia, przeznaczenie nieruchomości, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej i stopień uzbrojenia terenu; natomiast w przypadku budynków niemieszkalnych: lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej oraz standard wykończenia budynku. Za pomocą ankiety zebrano odpowiedzi dotyczące 16 z 18 analizowanych miast. Z analizy wyłączone zostały Łódź i Kielce ze względu na niską reprezentatywność próby badawczej, niewystarczającą do uzyskania rzetelnych wyników z badania.

W rozdziale 4 zestawiono i porównano wyniki badania ankietowego przeprowadzonego na przełomie 2021 i 2022 r. (analiza za 2020 r.) z wynikami analogicznego pod względem przedmiotu badania ankietowego dotyczącego roku 2015, opublikowanego w ramach raportu: „Analiza polskiego rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe za rok 2016”, wykonanego na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

4.1. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość lokali mieszkalnych

Przeprowadzona w oparciu o badania ankietowe analiza wpływu cech nieruchomości na ich cenę wskazuje, że główną rolę w kształtowaniu poziomu cen mieszkań odgrywa lokalizacja. Powyższe potwierdziło 12 z 16 miast, w których według odpowiedzi profesjonalistów rynku nieruchomości położenie w najwyższym stopniu determinuje wartość rynkową lokali mieszkalnych oraz dwa miasta sygnalizujące o wysokim wpływie tej cechy na cenę. Jako najlepsza lokalizacja uznawane są przede wszystkim przede wszystkim tereny położone w bliskim centrum miast oraz centra dzielnicowe. W przypadku ośrodków odznaczających się gęstą zabudową oraz wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia, jako najbardziej atrakcyjne uznawane są także obszary usytuowane na obrzeżach śródmieść. W trzech ośrodkach lokalizacja była wskazywana jako najważniejsza wspólnie z inną cechą. Były to opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, dostępność miejsc parkingowych i standard wykończenia lokalu. Drugą cechą mającą największy wpływ na ceny nieruchomości lokalowych stanowi standard wykończenia mieszkania. Respondenci z Krakowa i Lublina uznali, że powyższy czynnik w najwyższym stopniu determinuje popyt na tym rynku. W przypadku Warszawy standard mieszkań wpływa w równym stopniu na cenę, jak ich lokalizacja. Na cenę transakcyjną lokali mieszkalnych w znaczący sposób oddziałuje również ich powierzchnia użytkowa (największym w Zielonej Górze oraz wysokim w Szczecinie, Toruniu i Olsztynie). Średnią wartość udziału w cenach rynkowych mieszkań przypisuje się sąsiedztwu, choć tutaj w przypadku niektórych miast cecha ta odznacza się zmiennością wpływu, co jest związane ze specyfiką lokalnych rynków. Średni udział w kształtowaniu się poziom cen nieruchomości lokalowych mają także: segment rynku (pierwotny/wtórny), bliskość miejsc parkingowych oraz liczba pokoi. Mało istotny wpływ wskazywało położenie w budynku, które występowało jako zauważalna w niskim stopniu cecha w Zielonej Górze i Poznaniu. Na cenę mieszkań w ograniczonym zakresie rzutuje także zgrupowanie innych cech. W większości badanych miast wojewódzkich i marszałkowskich nieistotna w procesie kreowania cen mieszkań okazuje się być wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co może mieć związek z ustawową zmianą prawną polegającą na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r. (Rys. 80).



Rys. 80. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny lokali mieszkalnych w 2020 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.1. Białystok

Cechą, która według respondentów w największym stopniu wpływała na cenę mieszkań w Białymstoku w 2020 r. była lokalizacja. W 2015 r. ankieterzy przypisywali największą wagę także tej cesze. Na drugim miejscu znalazł się „standard wykończenia lokalu” – tak samo jak w 2015 r. Za cechę, która w żadnym stopniu nie wpływa na cenę lokali mieszkalnych w Białymstoku uznano natomiast opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 35).

Tab. 35. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	32	40
Sąsiedztwo	19	5
Powierzchnia	19	10
Liczba izb/pokoi	7	5
Położenie w budynku	12	5
Dostępność komunikacyjna	12	0
Standard wykończenia lokalu	24	20
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	9	5
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	10
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.2. Bydgoszcz

W Bydgoszczy w 2020 r. za najważniejszą cechę wpływającą na wartość mieszkań uznano dostępność komunikacyjną. W 2015 r. była to lokalizacja. Lokalizacja, sąsiedztwo i standard wykończenia lokalu to cechy, którym w 2020 r. przypisano taką samą liczbę punktów i znalazły się one na miejscu drugim. Najmniejszą wagę przypisano natomiast cesze „liczba izb/pokoi”. W 2015 r. było to dodatkowo „położenie w budynku”. Według odpowiedzi ankietowanych następujące cechy: powierzchnia, położenie w budynku, dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie, rodzaj rynku i opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie wpływały w 2020 r. na cenę lokali mieszkalnych w Bydgoszczy (Tab. 36).

Tab. 36. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	33	20
Sąsiedztwo	18	20
Powierzchnia	15	0
Liczba izb/pokoi	13	10
Położenie w budynku	13	0
Dostępność komunikacyjna	11	30
Standard wykończenia lokalu	26	20
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	15	0
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.3. Gdańsk

Cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny mieszkań w Gdańsku w 2020 r. była lokalizacja. Na drugim miejscu znalazła się cecha „standard wykończenia lokalu”. Respondenci odpowiedzieli w ten sam sposób także w 2015 r. Cechą, której waga wzrosła względem wyników poprzedniego badania była dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie. Najmniejszy wpływ na wartość lokali mieszkalnych według respondentów miała opłata z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 37).

Tab. 37. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	26
Sąsiedztwo	18	9
Powierzchnia	18	13
Liczba izb/pokoi	12	5
Położenie w budynku	13	9
Dostępność komunikacyjna	11	10
Standard wykończenia lokalu	25	20
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	11	13
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	6
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.4. Gorzów Wielkopolski

Ankietowani z Gorzowa Wielkopolskiego uznali, iż cechą, która w największym stopniu wpływała na wartość mieszkań w 2020 r. była lokalizacja. Respondenci biorący udział w badaniu w 2015 r. również na pierwszym miejscu wskazali lokalizację. W 2020 r. wzrosło znaczenie cechy „standard wykończenia lokalu” i znalazła się ona na miejscu drugim, podczas gdy w 2015 r. zajmowała miejsce czwarte. Podobnie było w przypadku cechy „sąsiedztwo”. W 2015 r. respondenci przypisali jej najniższą wagę, natomiast w 2020 r. zajęła ona miejsce trzecie. Jako cechą, która w najmniejszym stopniu wpływała na ceny lokali mieszkalnych w 2020 r. wskazano dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie oraz uznano, iż opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie miała żadnego wpływu na poziom cen omawianych nieruchomości (Tab. 38).

Tab. 38. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	34	23
Sąsiedztwo	17	14
Powierzchnia	30	13
Liczba izb/pokoi	24	9
Położenie w budynku	27	4
Dostępność komunikacyjna	22	5
Standard wykończenia lokalu	26	18
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	20	3
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	8
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.5. Katowice

W Katowicach za cechą, która w największym stopniu wpływała na wysokość cen lokali mieszkalnych w 2020 r., a także w 2015 r. ankietowani uznali lokalizację. Na drugim miejscu, również w obu badaniach, znalazła się cecha „standard wykończenia lokalu”. Według odpowiedzi ankietowanych z 2015 r. cechą, która zajęła trzecie miejsce pod względem wpływu na cenę mieszkań w Katowicach było sąsiedztwo. W badaniu za 2020 r. cecha ta

znalazła się dopiero na miejscu czwartym, na równi z powierzchnią i położeniem w budynku, a miejsce trzecie zajęły cechy: liczba izb/pokoi oraz dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie. Najmniejszą wagę przypisano cesze „opłata z tytułu użytkowania wieczystego” (Tab. 39).

Tab. 39. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	28	26
Sąsiedztwo	18	9
Powierzchnia	14	9
Liczba izb/pokoi	10	10
Położenie w budynku	10	9
Dostępność komunikacyjna	8	5
Standard wykończenia lokalu	26	15
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	13	10
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	6
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.6. Kraków

Za cechę, która w największym stopniu wpływała na wysokość cen lokali mieszkalnych w Krakowie w 2020 r., ankietowani uznali standard wykończenia lokalu. W badaniu przeprowadzonym w 2015 r. cecha ta znalazła się na miejscu drugim, więc jej znaczenie w 2020 r. wzrosło. Cechami, które w 2020 r. zajęły na równi miejsce drugie były „lokalizacja” oraz „dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie”. Znaczenie dostępności miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie znacznie wzrosło w 2020 r., ponieważ w 2015 r. zajmowało ono dopiero pozycję szóstą. W Krakowie najmniejszą uwagę w 2020 r. zwracano na położenie mieszkania w budynku oraz na dostępność komunikacyjną. Większe znaczenie miał za to rodzaj rynku, na którym znajduje się mieszkanie oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 40).

Tab. 40. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	20
Sąsiedztwo	17	10
Powierzchnia	17	15
Liczba izb/pokoi	12	10
Położenie w budynku	14	5
Dostępność komunikacyjna	12	5
Standard wykończenia lokalu	26	30
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	10	20
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	10
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	10

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.7. Lublin

Według badania za 2020 r. ankietowani z Lublina uznali, iż cechą mającą największy wpływ na ceny lokali mieszkalnych był standard ich wykończenia. Na drugim miejscu, także według obu badań, znalazła się lokalizacja nieruchomości. W 2015 r. na miejscu trzecim uplasowała się cecha „położenie w budynku”. Jej znaczenie w 2020 r. nieco spadło, ponieważ znalazła się ona wówczas na miejscu czwartym, a jej miejsce zajęła powierzchnia mieszkania. Najmniejszy wpływ na cenę lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w 2020 r. miała natomiast opłata z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 41).

Tab. 41. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	30	20
Sąsiedztwo	18	8
Powierzchnia	18	18
Liczba izb/pokoi	8	8
Położenie w budynku	28	17
Dostępność komunikacyjna	23	8
Standard wykończenia lokalu	35	27
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	13	8
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	18
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.8. Olsztyn

Cechą, która w 2020 r. w największym stopniu wpływała na cenę mieszkań w Olsztynie była ich lokalizacja. Ankietowani z 2015 r. odpowiedzieli w ten sam sposób. Zmalało natomiast znaczenie standardu wykończenia lokalu, a na miejsce drugie wskoczyła cecha dotycząca powierzchni. Standard wykończenia lokali znalazł się w 2020 r. na miejscu trzecim. W Olsztynie zmalało znacznie dostępności miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie, a za cechą, która nie miała w 2020 r. wpływu na wartość mieszkań była opłata za użytkowanie wieczyste (Tab. 42).

Tab. 42. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	32	27
Sąsiedztwo	20	8
Powierzchnia	15	16
Liczba izb/pokoi	9	6
Położenie w budynku	12	8
Dostępność komunikacyjna	10	9
Standard wykończenia lokalu	24	14
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	11	5
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	5
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.9. Opole

W Opolu według badania za 2020 r., cechą, która w największym stopniu wpływała na cenę mieszkań respondenci uznali lokalizację. Na drugim miejscu znalazł się standard wykończenia lokalu, a na miejscu trzecim sąsiedztwo. Ankietowani, którzy brali udział w badaniu w 2015 r. odpowiedzieli w dokładnie taki sam sposób. W 2020 r. zmalało znaczenie cechy „położenie w budynku”, natomiast wzrosło znaczenie dostępności miejsc parkingowych. Cechą w najmniejszym stopniu wpływającą na wartość mieszkań w 2020 r. w Opolu była opłata z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 43).

Tab. 43. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Opole (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	30	30
Sąsiedztwo	20	20
Powierzchnia	16	13
Liczba izb/pokoi	14	5
Położenie w budynku	16	5
Dostępność komunikacyjna	7	8
Standard wykończenia lokalu	23	25
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	8	10
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	10
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.10. Poznań

W Poznaniu w 2020 r., tak samo jak w 2015 r., za cechę wpływającą w największym stopniu na cenę lokali mieszkalnych ankietowani uznali lokalizację. Także w obu badaniach miejsce drugie zajęła cecha „standard wykończenia lokalu”, a miejsce trzecie cecha „powierzchnia”. Według respondentów w 2020 r. spadło znaczenie sąsiedztwa nieruchomości, a jej miejsce zajęła cecha dotycząca położenia mieszkania w budynku. W 2015 r. za najmniej znaczącą cechę przy wyznaczaniu wartości mieszkań w Poznaniu uznano dostępność miejsc parkingowych, natomiast w 2020 r. była to dostępność komunikacyjna. Według przeprowadzonego ostatnio badania uznano, iż rodzaj rynku oraz opłata za użytkowanie wieczyste nie wpływają na cenę mieszkań w Poznaniu (Tab. 44).

Tab. 44. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	29	35
Sąsiedztwo	16	6
Powierzchnia	17	15
Liczba izb/pokoi	12	0
Położenie w budynku	13	11
Dostępność komunikacyjna	13	3
Standard wykończenia lokalu	26	25
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	9	5
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.11. Rzeszów

Za cechą, która w największym stopniu wpływała w 2020 r. na cenę lokali mieszkalnych w Rzeszowie respondenci uznali lokalizację. Drugą istotną cechą było sąsiedztwo budynku. Respondenci biorący udział w badaniu w 2015 r. również uznali te cechy za najważniejsze. W 2020 r. zmalało znaczenie standardu wykończenia lokalu, natomiast wzrosło znaczenie jego powierzchni. W 2020 r. wzrosło także znaczenie dostępności miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie. W obu badaniach ankietowani wskazali dostępność komunikacyjną jako cechę o najmniejszej wadze. W 2020 r. na tym samym poziomie uplasowała się także cecha dotycząca rodzaju rynku, na którym znajduje się mieszkanie. W Rzeszowie opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie wpływała w żadnym stopniu na cenę lokali mieszkalnych w 2020 r. (Tab. 45).

Tab. 45. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	38	30
Sąsiedztwo	29	20
Powierzchnia	22	15
Liczba izb/pokoi	17	10
Położenie w budynku	18	10
Dostępność komunikacyjna	14	5
Standard wykończenia lokalu	24	10
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	18	15
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	5
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.12. Szczecin

Cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny mieszkań zarówno w 2020 r. jak i 2015 r. w Szczecinie była ich lokalizacja. Na miejscu drugim, na równi, znalazły się powierzchnia mieszkania oraz liczba izb/pokoi, a znaczenie tych cech wzrosło względem 2015 r. Na miejscu trzecim, także na równi, wskazano sąsiedztwo, standard wykończenia lokalu oraz opłatę z tytułu użytkowania wieczystego. Jako cechę, która nie miała wpływu na ceny mieszkań w Szczecinie w 2020 r. uznano jego położenie w budynku (Tab. 46).

Tab. 46. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	28	25
Sąsiedztwo	19	10
Powierzchnia	16	20
Liczba izb/pokoi	9	20
Położenie w budynku	9	0
Dostępność komunikacyjna	8	5
Standard wykończenia lokalu	23	10
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	9	5
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	5
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	10

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.13. Toruń

W Toruniu cechą, która miała największy wpływ na wysokość cen lokali mieszkalnych w 2020 r. była lokalizacja. Tę cechę uznano za najważniejszą również w 2015 r. W 2020 r. na miejscu drugim znalazł się standard wykończenia lokalu oraz powierzchnia, z czego znaczenie powierzchni wzrosło względem 2015 r. Na miejscu trzecim, w obu badaniach znalazło się sąsiedztwo. Cechą o najmniejszym wpływie na ceny lokali mieszkalnych, według badania z 2015, roku była dostępność komunikacyjna. Cecha ta w 2020 r. także uzyskała bardzo niską wagę, jednak na miejscu ostatnim wskazano opłatę za użytkowanie wieczyste (Tab. 47).

Tab. 47. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	32	30
Sąsiedztwo	20	10
Powierzchnia	17	15
Liczba izb/pokoi	14	5
Położenie w budynku	12	8
Dostępność komunikacyjna	10	3
Standard wykończenia lokalu	27	15
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	13	5
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	8
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.14. Warszawa

Cechami, które w największym stopniu wpływały na cenę lokali mieszkalnych w Warszawie w 2020 r. były lokalizacja oraz standard wykończenia budynku. Obie te cechy również zostały wskazane jako najważniejsze w badaniu przeprowadzonym w 2015 r. W 2020 r. na miejscu drugim znalazła się cecha dotycząca rodzaju rynku, na którym znajduje się nieruchomość. Cecha ta nie była badana w 2015 r. Na miejscu trzecim, tak samo jak w 2015 r., znalazło się sąsiedztwo, a na równi z nim powierzchnia mieszkania oraz położenie w budynku. W badaniu za 2020 r. uznano, iż liczba izb/pokoi, dostępność komunikacyjna, dostępność miejsc parkingowych oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie wpływały na ceny mieszkań w Warszawie (Tab. 48).

Tab. 48. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	33	25
Sąsiedztwo	21	10
Powierzchnia	18	10
Liczba izb/pokoi	8	0
Położenie w budynku	15	10
Dostępność komunikacyjna	13	0
Standard wykończenia lokalu	23	25
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	9	0
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	20
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.15. Wrocław

Za cechę, która w największym stopniu wpływała na ceny mieszkań we Wrocławiu w 2020 r. ankietowani uznali ich lokalizację. Na miejscu drugim, z taką samą wagą, znalazły się: powierzchnia mieszkania, liczba izb/pokoi oraz standard wykończenia lokalu. Miejsce trzecie zajęła natomiast dostępność komunikacyjna. Odpowiedzi te zdecydowanie różnią się od tych, zebranych podczas badania przeprowadzonego w 2015 r., ponieważ wówczas za najważniejsze cechy wskazano, kolejno: standard wykończenia lokalu, lokalizację i sąsiedztwo. W 2020 r. wzrosło także znaczenie dostępności miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie. W 2020 r. za najmniej znaczące cechy uznano natomiast na równi: sąsiedztwo, położenie w budynku, rodzaj rynku oraz opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 49).

Tab. 49. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	30
Sąsiedztwo	27	5
Powierzchnia	23	20
Liczba izb/pokoi	21	20
Położenie w budynku	21	5
Dostępność komunikacyjna	21	15
Standard wykończenia lokalu	33	20
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	17	10
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	5
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.1.16. Zielona Góra

W Zielonej Górze jako cechę wpływającą w największym stopniu na cenę mieszkań w 2020 r. wskazano powierzchnię. Jej znaczenie względem 2015 r. znacznie wzrosło. Kolejną cechę determinującą cenę lokali mieszkalnych w 2020 r. był standard wykończenia budynku. Cecha ta w 2015 r. również znalazła się na miejscu drugim. Na miejscu trzecim znalazła się natomiast cecha dotycząca rodzaju rynku. Za najmniej znaczące cechy w 2020 r. w Zielonej Górze respondenci uznali dostępność komunikacyjną, dostępność miejsc parkingowych oraz opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 50).

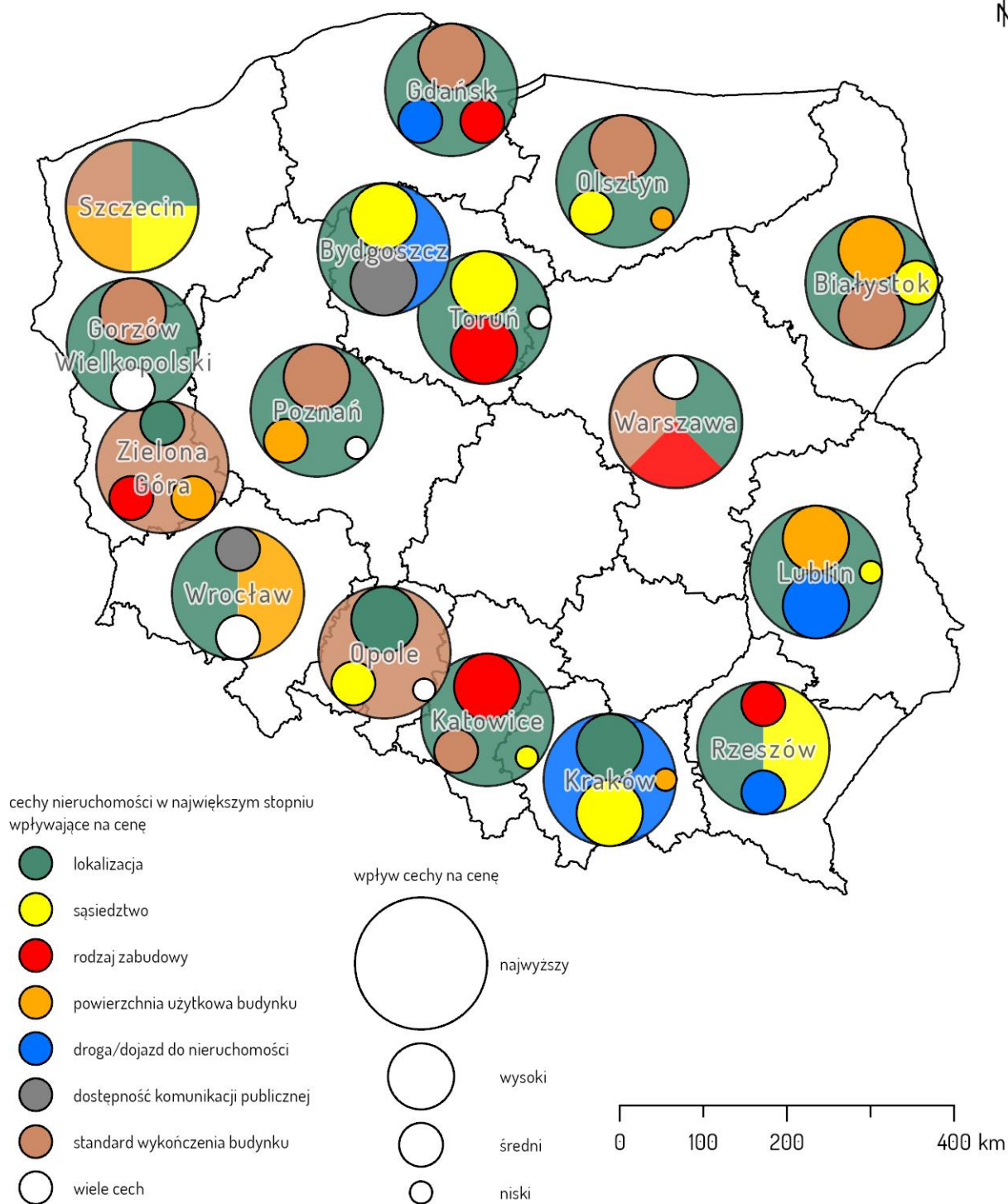
Tab. 50. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Zielona Góra (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	30	5
Sąsiedztwo	16	5
Powierzchnia	14	40
Liczba izb/pokoi	4	5
Położenie w budynku	12	10
Dostępność komunikacyjna	5	0
Standard wykończenia lokalu	19	20
Dostępność miejsc parkingowych w budynku lub w jego sąsiedztwie	6	0
Rynek pierwotny/wtórny	(cecha niebadana)	15
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość domów jednorodzinnych

W segmencie domów jednorodzinnych najistotniejszą wskazywaną cechą była lokalizacja, wskazana w 9 miastach jako pojedynczy czynnik oraz jeden z kilku najważniejszych w 5 innych ośrodkach. W Krakowie i Opolu lokalizacja ma wysoki wpływ na ceny domu jednorodzinnych. Drugą znaczącą cechą jest standard wykończenia budynku o największym wpływie na cenę w Opolu i Zielonej Górze oraz wspólnie z innymi cechami w Szczecinie i Warszawie. W kilku pozostałych miastach wpływ cechy był wysoki lub średni. Dojazd do nieruchomości miał najwyższy wpływ w Krakowie oraz Bydgoszczy (wspólnie z lokalizacją), a w Lublinie, Rzeszowie i Gdańsku znaczenie tej cechy było wysokie lub średnie. Zauważalnie istotną rolę miało sąsiedztwo, które w miastach tj. Rzeszów i Szczecin współwystępowało z innymi cechami jako najistotniejszy atrybut oraz w wielu pozostałych miastach, jednakże o mniejszym wpływie. Kolejną cechą pojawiającą się w wielu ośrodkach był rodzaj zabudowy, który w Warszawie wspólnie z innymi atrybutami miał najwyższy wpływ na ceny domów. Natomiast w kilku innych miastach mieścił się w zakresie wysokiego i średnie znaczenia dla badanego zagadnienia (Rys. 81).



Rys. 81. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny domów jednorodzinnych w 2020 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.1. Białystok

Cechą, która w największym stopniu wpływała na cenę domów jednorodzinnych w Białymstoku w 2020 r. była lokalizacja. Tak samo uznali respondenci w 2015 r. Na miejscu drugim w 2020 r. znalazły się na równi cechy: „powierzchnia użytkowa budynku” oraz „standard wykończenia budynku”. Ich znaczenie wzrosło w stosunku do 2015 r. Najmniejszy wpływa na cenę domów jednorodzinnych w 2020 r. miała dostępność komunikacji publicznej (tak samo, jak w 2015 r.), rodzaj zabudowy, oraz niebadana w 2015 r. cecha – droga/dojazd do nieruchomości. Respondenci uznali, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie wpływała na wysokość cen domów jednorodzinnych (Tab. 51).

Tab. 51. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	29	30
Sąsiedztwo	18	15
Rodzaj zabudowy	13	5
Powierzchnia użytkowa budynku	11	20
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	5
Dostępność komunikacji publicznej	5	5
Standard wykończenia budynku	13	20
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.2. Bydgoszcz

W Bydgoszczy najważniejszą cechą wpływającą na ceny domów jednorodzinnych w 2020 r. były na równi lokalizacja oraz rodzaj drogi/dojazdu do nieruchomości. Cecha wspomniana jako druga nie była badana w 2015 r. Najważniejszą wówczas cechą był standard wykończenia budynku, którą respondenci uznali za nieznaczącą w 2020 r. Na drugim miejscu według badania za 2020 r., także na równi, znalazły się sąsiedztwo oraz dostępność komunikacji publicznej. Znaczenie tych cech wzrosło w stosunku do 2015 r. Respondenci uznali, że w Bydgoszczy w 2020 r. na cenę domów jednorodzinnych nie wpływały w żaden sposób następujące cechy: rodzaj zabudowy, powierzchnia użytkowa budynku, standard wykończenia budynku oraz opłata za użytkowanie wieczyste (Tab. 52).

Tab. 52. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	26	30
Sąsiedztwo	25	20
Rodzaj zabudowy	19	0
Powierzchnia użytkowa budynku	18	0
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	30
Dostępność komunikacji publicznej	17	20
Standard wykończenia budynku	35	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.3. Gdańsk

Według ankietowanych, cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w Gdańsku w 2020 r. była lokalizacja. Na miejscu drugim znalazł się

standard wykończenia budynku. Respondenci biorący udział w badaniu w 2015 r. odpowiedzieli w ten sam sposób. Cechą, którą w badaniu za 2020 r. wskazano jako trzecią była droga/dojazd do nieruchomości. Nie była ona badana w 2015 r. Wówczas cechą, która uplasowała się na miejscu trzecim było sąsiedztwo. Jej znaczenia spadło w 2020 r. Cechą, która według wyników obu badań w najmniejszym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w Gdańsku był dostęp komunikacji publicznej. W badaniu za 2020 r. dodano do tego jeszcze opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 53).

Tab. 53. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	26
Sąsiedztwo	19	11
Rodzaj zabudowy	17	12
Powierzchnia użytkowa budynku	18	11
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	15
Dostępność komunikacji publicznej	14	9
Standard wykończenia budynku	23	20
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.4. Gorzów Wielkopolski

W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego respondenci biorący udział w badaniu za 2020 r., a także ci, którzy brali udział w badaniu za 2015 r. uznali, że cechą w największym stopniu wpływającą na ceny domów jednorodzinnych była lokalizacja. W 2020 r. jako drugą, wskazano cechę dotyczącą standardu wykończenia budynku. Jej znaczenie wzrosło względem 2015 r. Ankietowani wypełniający formularz za 2020 r. na miejscu trzecim umieścili, na równi, następujące cechy: sąsiedztwo, rodzaj zabudowy i powierzchnię użytkową budynku. Cecha, którą uznano za najmniej istotną była dostępność komunikacji publicznej. Respondenci uznali także, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie miała w 2020 r. wpływu na cenę domów jednorodzinnych w Gorzowie Wielkopolskim (Tab. 54).

Tab. 54. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	40	24
Sąsiedztwo	33	15
Rodzaj zabudowy	24	15
Powierzchnia użytkowa budynku	22	15
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	8
Dostępność komunikacji publicznej	21	3
Standard wykończenia budynku	27	23
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.5. Katowice

Ankietowani uznali, że cechą wpływającą w największym stopniu na cenę domów jednorodzinnych w 2020 r. w Katowicach była lokalizacja. Jej znaczenie względem 2015 r. wzrosło, ponieważ wówczas na miejscu pierwszym znalazła się cecha dotycząca standardu wykończenia lokalu. Respondenci wskazali, że ważną cechą w 2020 r. był także rodzaj zabudowy oraz standard wykończenia budynku (pomimo spadku znaczenie w stosunku do

2015 r.). Jako cechę mającą najmniejszy wpływ na cenę domów jednorodzinnych w Katowicach, w obu analizowanych okresach, uznano dostępność komunikacji publicznej, a w 2020 r. wskazano także opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 55).

Tab. 55. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	26	25
Sąsiedztwo	21	14
Rodzaj zabudowy	17	19
Powierzchnia użytkowa budynku	15	13
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	8
Dostępność komunikacji publicznej	14	5
Standard wykończenia budynku	29	16
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.6. Kraków

W Krakowie cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w 2020 r. była droga/dojazd do nieruchomości. Cecha ta nie była brana pod uwagę w badaniu za 2015 r., a na miejscu pierwszym umieszczono wówczas lokalizację. Według ankietowanych lokalizacja znalazła się w 2020 r. na miejscu drugim, wraz z cechą „sąsiedztwo”. Respondenci uznali, że cechą, która w najmniejszym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w Krakowie był rodzaj zabudowy. W badaniu za 2020 r. wskazano dodatkowo, że dostępność komunikacji miejskiej, standard wykończenia budynku oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie miały wpływu na poziom cen domów jednorodzinnych w Krakowie (Tab. 56).

Tab. 56. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	30	20
Sąsiedztwo	20	20
Rodzaj zabudowy	14	5
Powierzchnia użytkowa budynku	15	10
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	30
Dostępność komunikacji publicznej	15	0
Standard wykończenia budynku	27	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.7. Lublin

Respondenci z Lublina uznali, iż cechą, która miała największy wpływ na wysokość cen domów jednorodzinnych w 2020 r. była lokalizacja. Respondenci biorący udział w badaniu za 2015 r. uznali podobnie, jednak na równi umieścili także standard wykończenia lokalu. W 2020 r. na miejscu drugim znalazła się powierzchnia użytkowa budynku oraz standard jego wykończenia. Cechą, której znaczenie znacznie zmalało względem 2015 r. była dostępność komunikacji publicznej, natomiast najmniejszą wagę w 2020 r. przypisano cesze: „opłata z tytułu użytkowania wieczystego” (Tab. 57).

Tab. 57. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	35	28
Sąsiedztwo	23	17
Rodzaj zabudowy	15	8
Powierzchnia użytkowa budynku	15	25
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	12
Dostępność komunikacji publicznej	18	3
Standard wykończenia budynku	35	25
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.8. Olsztyn

Cechami, które respondenci z Olsztyna wskazali jako najważniejsze przy wyznaczaniu cen domów jednorodzinnych w 2020 r., tak samo jak w 2015 r., były lokalizacja i standard wykończenia budynku. Kolejno, według wyników obu badań znalazło się sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa budynku. Respondenci uznali zgodnie, iż cechą, która w najmniejszym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w Olsztynie była dostępność komunikacji publicznej i „opłata z tytułu użytkowania wieczystego” (Tab. 58).

Tab. 58. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	23	29
Sąsiedztwo	22	15
Rodzaj zabudowy	16	9
Powierzchnia użytkowa budynku	19	12
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	9
Dostępność komunikacji publicznej	16	7
Standard wykończenia budynku	24	18
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.9. Opole

Cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w 2020 r. w Opolu był standard wykończenia budynku. Znaczenie tej cechy wzrosło względem 2015 r.. Miejsce drugie w 2020 r. zajęła natomiast lokalizacja, a trzecie, tak jak w 2015 r. – sąsiedztwo. Za cechą wpływającą w najmniejszym stopniu na poziom cen domów jednorodzinnych w 2020 r. w Opolu respondenci uznali dostępność komunikacji publicznej. Według nich, opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie miała wpływu na ceny (Tab. 59).

Tab. 59. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	18	25
Sąsiedztwo	12	23
Rodzaj zabudowy	8	8
Powierzchnia użytkowa budynku	10	8
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	8
Dostępność komunikacji publicznej	9	5
Standard wykończenia budynku	16	28
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.10. Poznań

W przypadku Poznania respondenci biorący udział w badaniu za 2020 r. uznali, tak samo jak ankietowani z 2015 r., iż cechami, które w największym stopniu wpływały na ceny domów jednorodzinnych były kolejno lokalizacja oraz standard wykończenia budynku. W 2020 r. wzrosło natomiast znaczenie powierzchni użytkowej budynku i cecha ta znalazła się na miejscu trzecim. Cechą, która w najmniejszym stopniu wpływała na cenę domów jednorodzinnych w Poznaniu w 2020 r. była dostępność komunikacji publicznej. Respondenci uznali także, iż w 2020 r. opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie miała wpływu na ceny domów jednorodzinnych położonych w Poznaniu (Tab. 60).

Tab. 60. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	29	34
Sąsiedztwo	20	10
Rodzaj zabudowy	13	10
Powierzchnia użytkowa budynku	15	14
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	3
Dostępność komunikacji publicznej	14	1
Standard wykończenia budynku	27	25
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.11. Rzeszów

Za cechy wpływające w największym stopniu na ceny domów jednorodzinnych w Rzeszowie respondenci obu badań uznali lokalizację oraz sąsiedztwo. W 2020 r. na miejscu drugim znalazły się, na równi, cechy dotyczące rodzaju zabudowy i dojazdu do nieruchomości. Ankietowani biorący udział w badaniu za 2020 r. uznali, że w Rzeszowie powierzchnia użytkowa budynku, dostępność komunikacji publicznej, standard wykończenia budynku i opłata za użytkowanie wieczyste nie miały wpływu na poziom cen domów jednorodzinnych (Tab. 61).

Tab. 61. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	40	20
Sąsiedztwo	31	20
Rodzaj zabudowy	21	10
Powierzchnia użytkowa budynku	20	0
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	16	0
Standard wykończenia budynku	26	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.12. Szczecin

Ankietowani uznali, że w 2020 r. w Szczecinie standard wykończenia budynku, lokalizacja, sąsiedztwo oraz powierzchnia użytkowa budynku wpływały w równym stopniu na ceny domów jednorodzinnych. Wyniki te nie różnią się znacząco od danych za 2015 r., ponieważ wówczas respondenci także wskazali pierwsze trzy cechy jako najważniejsze. W 2020 r. na

miejscu drugim, również na równi, umiejscowiono następujące cechy: rodzaj zabudowy, dojazd do nieruchomości oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego. Cezę, którą wskazano w 2015 r. jako wpływającą na ceny domów jednorodzinnych w Szczecinie w najmniejszym stopniu, tj.: dostępność komunikacji publicznej, w 2020 r. nie przypisano żadnej wagi (Tab. 62).

Tab. 62. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	26	20
Sąsiedztwo	21	20
Rodzaj zabudowy	17	10
Powierzchnia użytkowa budynku	15	20
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	14	0
Standard wykończenia budynku	29	20
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	10

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.13. Toruń

W Toruniu za cechę wpływającą w największym stopniu na ceny domów jednorodzinnych w 2020 r. uznano lokalizację. Podobnej odpowiedzi udzielili także ankietowani w 2015 r., wskazując jednak na tym samym poziomie standard wykończenia budynku. W 2020 r. znaczenie cechy „standard wykończenia budynku” znacząco spadło, ponieważ znalazła się ona dopiero na miejscu trzecim. Na miejscu drugim uplasowały się natomiast cechy: sąsiedztwo i rodzaj zabudowy. Za cechy wpływającą na ceny domów jednorodzinnych w Toruniu w 2020 r. w najmniejszym stopniu uznano dostępność komunikacji publicznej oraz opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 63).

Tab. 63. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	30
Sąsiedztwo	23	15
Rodzaj zabudowy	19	15
Powierzchnia użytkowa budynku	19	10
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	19	5
Standard wykończenia budynku	31	10
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.14. Warszawa

Respondenci uznali, iż cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w 2020 r. w Warszawie, podobnie jak w 2015 r. była lokalizacja. Wzrosło także znaczenie cech „rodzaj zabudowy” oraz „standard wykończenia budynku” i znalazły się one w 2020 r. na równi na miejscu pierwszym. Zmalało natomiast znaczenie cechy „sąsiedztwo”. Na równi z nią respondenci wskazali także powierzchnię użytkową budynku, dojazd do nieruchomości oraz dostępność komunikacji publicznej. Ankietowani uznali, że w 2020 r. w Warszawie opłata za użytkowanie wieczyste nie miała wpływu na ceny domów jednorodzinnych. (Tab. 64).

Tab. 64. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	30	20
Sąsiedztwo	25	10
Rodzaj zabudowy	13	20
Powierzchnia użytkowa budynku	13	10
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	17	10
Standard wykończenia budynku	22	20
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.15. Wrocław

Cechami, które wpływały na ceny domów jednorodzinnych we Wrocławiu w 2020 r. w największym stopniu były lokalizacja i powierzchnia użytkowa budynku. W 2020 r. wzrosło znaczenie dostępności komunikacji publicznej, natomiast w stosunku do 2015 r. zmalało znaczenie „standardu wykończenia budynku”. Respondenci uznali, że w 2020 r. sąsiedztwo, rodzaj zabudowy i opłata z tytułu użytkowania wieczystego wpływały w najmniejszym stopniu na ceny domów jednorodzinnych we Wrocławiu (Tab. 65).

Tab. 65. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	41	20
Sąsiedztwo	27	5
Rodzaj zabudowy	28	5
Powierzchnia użytkowa budynku	22	20
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	19	15
Standard wykończenia budynku	30	10
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.2.16. Zielona Góra

Cechą, która w 2020 r. w najwyższym stopniu wpływała na ceny domów jednorodzinnych w Zielonej Górze, podobnie jak w 2015 r., był standard wykończenia lokalu. W 2015 r. na tym samym miejscu wskazano także sąsiedztwo, jednak w 2020 r. znaczenie tej cechy spadło na rzecz lokalizacji, rodzaju zabudowy i powierzchni użytkowej budynku. Za cechy, które nie miały wpływu na poziom cen domów jednorodzinnych w 2020 r. w Zielonej Górze uznano dostępność komunikacji publicznej i opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 66).

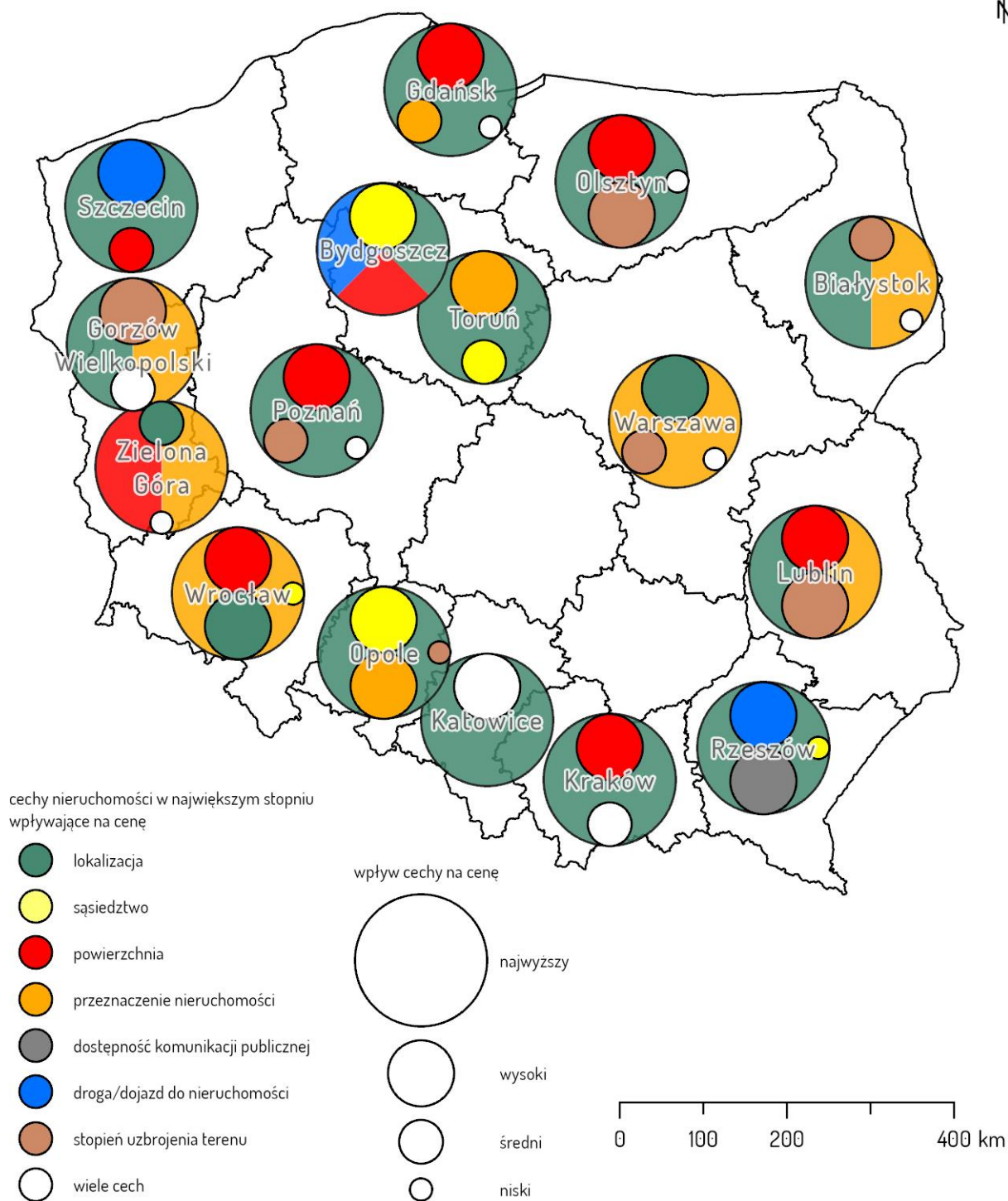
Tab. 66. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Zielona Góra (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	19	15
Sąsiedztwo	22	10
Rodzaj zabudowy	12	15
Powierzchnia użytkowa budynku	13	15
Droga/ dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	12	0
Standard wykończenia budynku	22	35
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	(cecha niebadana)	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość gruntów niezabudowanych

W zakresie gruntów niezabudowanych najistotniejszą cechą warunkującą ceny w 9 z 16 miast jest lokalizacja, dodatkowo w 4 ośrodkach współwystępuje z innymi cechami. Również w części pozostałych miast ma wysokie znaczenie. Drugą najczęściej pojawiającym atrybutem o najwyższej istotności jest przeznaczenie nieruchomości, dla Warszawy oraz Wrocławia jest to pojedyncza najważniejsza cecha, a w Lublinie, Białymstoku, Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze współwystępuje z inną, głównie lokalizacją. W kilku innych miastach powyższa cecha ma wysoki wpływ na cenę. Zauważalny udział ma również powierzchnia nieruchomości mająca w 6 ośrodkach wysoki wpływ na cenę oraz w przypadku Zielonej Góry i Bydgoszczy najwyższe oddziaływanie, jednakże w obu miastach inne cechy mają równoważne znaczenie. Wysoki wpływ obserwowany jest dla stopnia uzbrojenia terenu danej nieruchomości, jednakże w żadnym mieście nie była to najważniejsza cecha wpływająca na cenę. Warty wyróżnienia jest również relatywnie wysoki wpływ cechy związanej z dojazdem do nieruchomości, który był jedną z trzech najważniejszych cech w Bydgoszczy oraz miał wysokie oddziaływanie na rynki Rzeszowa i Szczecina. Za najmniej istotny aspekt należy uznać dostępność komunikacji publicznej mającej wysoki wpływ wyłącznie w Rzeszowie (Rys. 82).



Rys. 82. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny gruntów niezabudowanych w 2020 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.1. Białystok

Respondenci wskazali, iż najważniejszymi cechami wpływającymi na cenę gruntów niezabudowanych w Białymstoku w 2020 r. były lokalizacja oraz przeznaczenie nieruchomości. Ankietowani, biorący udział w badaniu za 2015 r., odpowiedzieli tak samo. W 2020 r. wzrosło znaczenie stopnia uzbrojenia terenu, natomiast zmalało znaczenie sąsiedztwa i powierzchni nieruchomości. Jako cechy, które w 2020 r. nie wpływały na wartość gruntów niezabudowanych położonych w Białymstoku, respondenci uznali dojazd do nieruchomości oraz dostępność komunikacji publicznej (Tab. 67).

Tab. 67. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	37	30
Sąsiedztwo	23	10
Powierzchnia	23	10
Przeznaczenie nieruchomości	37	30
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	0
Dostępność komunikacji publicznej	19	0
Stopień uzbrojenia terenu	21	20
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	4	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.2. Bydgoszcz

Cechami, które w 2020 r. w największym stopniu wpływały na cenę gruntów niezabudowanych położonych w Bydgoszczy były: lokalizacja, powierzchnia oraz dojazd do nieruchomości. Ankietowani biorący udział w badaniu za 2015 r. również wskazali na pierwszym miejscu lokalizację, jednak znaczenie powierzchni względem 2015 r. wzrosło. Cecha „droga/dojazd do nieruchomości” nie była natomiast brana pod uwagę w ankiecie za 2015 r. Respondenci uznali, że w Bydgoszczy cechy: przeznaczenie nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej oraz stopień uzbrojenia terenu nie wpływały w 2020 r. na poziom cen gruntów niezabudowanych (Tab. 68).

Tab. 68. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	36	30
Sąsiedztwo	24	10
Powierzchnia	20	30
Przeznaczenie nieruchomości	25	0
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	30
Dostępność komunikacji publicznej	15	0
Stopień uzbrojenia terenu	19	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	8	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.3. Gdańsk

Ankietowani wskazali, że cechą, która w największym stopniu wpływała na cenę gruntów niezabudowanych położonych w Gdańsku, w 2015 r. i w 2020 r., była lokalizacja. W 2020 r. wzrosło znaczenie powierzchni nieruchomości natomiast zmalało znaczenie sąsiedztwa. Na trzecim miejscu znalazła się cecha „przeznaczenie nieruchomości”. W badaniu za 2015 r.

respondenci uznali, że cechą o najmniejszym znaczeniu w procesie ustalania ceny gruntów niezabudowanych w Gdańsku była opłata z tytułu użytkowania wieczystego. Cecha ta nie była uwzględniona w badaniu za 2020 r. Cechą, która w najmniejszym stopniu wpływała na ceny omawianych nieruchomości w 2020 r. była natomiast dostępność komunikacji publicznej (Tab. 69).

Tab. 69. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	32	26
Sąsiedztwo	20	12
Powierzchnia	19	17
Przeznaczenie nieruchomości	24	15
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	13
Dostępność komunikacji publicznej	13	10
Stopień uzbrojenia terenu	18	13
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	9	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.4. Gorzów Wielkopolski

Za cechy, które w największym stopniu wpływały na poziom cen gruntów niezabudowanych w Gorzowie Wielkopolskim w 2015 r. oraz w 2020 r. uznano lokalizację i przeznaczenie nieruchomości. Kolejną cechą, również wskazaną w obu badaniach, był stopień uzbrojenia terenu. Za najmniej ważną cechą uznano w 2015 r. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast w 2020 r. dostępność komunikacji publicznej (Tab. 70).

Tab. 70. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	40	20
Sąsiedztwo	27	13
Powierzchnia	22	13
Przeznaczenie nieruchomości	41	20
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	8
Dostępność komunikacji publicznej	21	3
Stopień uzbrojenia terenu	32	15
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	10	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.5. Katowice

W Katowicach cechami, które w największym stopniu wpływały na ceny gruntów niezabudowanych w 2015 r. i 2020 r. były lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. W 2020 r. wzrosło także znaczenie powierzchni oraz stopnia uzbrojenia terenu. Na trzecim miejscu, także według wyników obu badań, znalazło się sąsiedztwo. Cechą, która według respondentów wpływała na wartość gruntów niezabudowanych w najmniejszym stopniu był dostęp komunikacji publicznej. W 2015 r., jako najmniej ważną, wskazano także cechą „opłata z tytułu użytkowania wieczystego”, która w 2020 r. nie była badana (Tab. 71).

Tab. 71. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	33	28
Sąsiedztwo	20	11
Powierzchnia	18	15
Przeznaczenie nieruchomości	29	15
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	15	4
Stopień uzbrojenia terenu	16	15
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	8	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.6. Kraków

W przypadku Krakowa cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny gruntów niezabudowanych była lokalizacja. W 2020 r. wzrosło znaczenie powierzchni nieruchomości, natomiast zmalało znaczenie sąsiedztwa. Cechami, które uznano za mające najmniejszy wpływ na poziom cen gruntów niezabudowanych w 2020 r. były: dostępność komunikacji publicznej i stopień uzbrojenia terenu (Tab. 72).

Tab. 72. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	33	30
Sąsiedztwo	20	10
Powierzchnia	18	20
Przeznaczenie nieruchomości	27	10
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	16	5
Stopień uzbrojenia terenu	21	5
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	10	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.7. Lublin

Cechami, które w 2015 r. i 2020 r. w największym stopniu wpływały na ceny gruntów niezabudowanych w Lublinie były lokalizacja oraz przeznaczenie nieruchomości. W 2020 r. wzrosło znaczenie cechy „powierzchnia” oraz cechy „stopień uzbrojenia terenu” i znalazły się one na drugim miejscu. Na miejscu trzecim znalazło się sąsiedztwo (również w 2015 r.), a także cecha, która w 2015 r. nie była badana, a mianowicie „droga/dojazd do nieruchomości”. W 2020 r. najmniejszą wagę przyznano cesze „dostępność komunikacji publicznej”, natomiast w 2015 r. była to opłata z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 73).

Tab. 73. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	35	25
Sąsiedztwo	23	15
Powierzchnia	13	18
Przeznaczenie nieruchomości	50	25
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	15
Dostępność komunikacji publicznej	18	5
Stopień uzbrojenia terenu	15	18
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	6	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.8. Olsztyn

W Olsztynie respondenci biorący udział w badaniu za 2020 r. uznali, iż najważniejszą cechą determinującą ceny gruntów niezabudowanych była lokalizacja. Adresaci pierwszego badania uznali podobnie, jednak taką samą wagę przypisali także cesze związanej ze stopniem uzbrojenia terenu. W 2020 r. cecha ta znalazła się na miejscu drugim, wraz z powierzchnią. Na miejscu trzecim uplasowały się natomiast sąsiedztwo oraz przeznaczenie nieruchomości. Cechą, która w Olsztynie wpływała na ceny omawianego typu nieruchomości w 2020 r. w najmniejszym stopniu była dostępność komunikacji publicznej. Respondenci biorący udział w badaniu za 2015 r. odpowiedzieli podobnie, dodając jeszcze do tego opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 74).

Tab. 74. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	25	36
Sąsiedztwo	18	11
Powierzchnia	19	16
Przeznaczenie nieruchomości	18	11
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	7
Dostępność komunikacji publicznej	16	5
Stopień uzbrojenia terenu	25	16
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	7	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.9. Opole

Cechą, która w 2015 r. oraz 2020 r. w największym stopniu wpływała na ceny gruntów niezabudowanych położonych w Opolu była lokalizacja. W 2020 r. nastąpił wzrost znaczenia cechy „sąsiedztwo” i znalazła się ona na miejscu drugim. Na miejscu trzecim znalazła się natomiast cecha „przeznaczenie nieruchomości”. Jako cechę o najmniejszym wpływie na kształtowanie się cen gruntów niezabudowanych w Opolu w 2020 r. respondenci wskazali dostępność komunikacji publicznej. W 2015 r. była to opłata z tytułu użytkowania wieczystego (Tab. 75).

Tab. 75. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Opole (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	43	35
Sąsiedztwo	17	25
Powierzchnia	18	17
Przeznaczenie nieruchomości	27	20
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	11	6
Stopień uzbrojenia terenu	17	18
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	6	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.10. Poznań

Cechą, która w 2015 r. i 2020 r. wpływała w największym stopniu na ceny gruntów niezabudowanych położonych w Poznaniu była lokalizacja. W 2015 r. jako kolejną cechę wskazano przeznaczenie nieruchomości natomiast w 2020 r. powierzchnię. Na miejscu

trzecim respondenci biorący udział w badaniu za 2015 r., a także ci oceniający sytuację w 2020 r. usytuowali stopień uzbrojenia terenu. Za cechę, która w najmniejszym stopniu wpływała na poziom cen gruntów niezabudowanych w Poznaniu w 2015 r. uznano opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast w 2020 r. dostępność komunikacji publicznej (Tab. 76).

Tab. 76. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	39
Sąsiedztwo	19	13
Powierzchnia	18	18
Przeznaczenie nieruchomości	29	13
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	5
Dostępność komunikacji publicznej	16	1
Stopień uzbrojenia terenu	21	15
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	9	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.11. Rzeszów

Cechą, która w 2020 r. w największym stopniu wpływała na ceny gruntów niezabudowanych położonych w Rzeszowie była lokalizacja. Odbiorcy ankiet za 2015 r. uznali tak samo. W 2020 r. na miejscu drugim znalazły się, na równi, dostępność komunikacji publicznej, która w 2015 r. również odgrywała znaczącą rolę oraz niebadana w 2015 r. cecha „droga/dojazd do nieruchomości”. Na miejscu trzecim, tak samo jak w pierwszym badaniu, znalazło się sąsiedztwo. Cechami, które 2020 r. miały najmniejszy wpływ na ceny gruntów niezabudowanych w Rzeszowie były powierzchnia, przeznaczenie nieruchomości oraz stopień uzbrojenia terenu (Tab. 77).

Tab. 77. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	39	30
Sąsiedztwo	22	15
Powierzchnia	19	10
Przeznaczenie nieruchomości	15	10
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	20
Dostępność komunikacji publicznej	25	20
Stopień uzbrojenia terenu	19	10
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	11	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.12. Szczecin

W Szczecinie największą rolę w kształtowaniu cen gruntów niezabudowanych w 2020 r. odegrała lokalizacja. Takiej samej odpowiedzi udzielili respondenci biorący udział w badaniu za 2015 r. W 2020 r. na miejscu drugim znalazła się cecha, której nie uwzględniono w poprzednim badaniu, a mianowicie droga/dojazd do nieruchomości. Miejsce trzecie zajęła natomiast powierzchnia. Ankietowani uznali, iż w 2020 r. cechy: sąsiedztwo, przeznaczenie nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej oraz stopień uzbrojenia terenu nie miały wpływu na poziom cen gruntów niezabudowanych położonych w Szczecinie (Tab. 78).

Tab. 78. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	50
Sąsiedztwo	20	0
Powierzchnia	19	20
Przeznaczenie nieruchomości	29	0
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	30
Dostępność komunikacji publicznej	16	0
Stopień uzbrojenia terenu	16	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	8	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.13. Toruń

Sytuacja w Toruniu nie zmieniła się znacząco od 2015 r. cechami, które w obu badaniach uznano za najbardziej znaczące przy kształtowaniu się poziomu cen nieruchomości gruntowych były kolejno lokalizacja, przeznaczenie nieruchomości oraz jej sąsiedztwo. Ankietowani biorący udział w badaniu za 2020 r. uznali, że powierzchnia, droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej oraz stopień uzbrojenia terenu nie miały wpływu na ceny gruntów niezabudowanych (Tab. 79).

Tab. 79. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	36	40
Sąsiedztwo	24	25
Powierzchnia	20	0
Przeznaczenie nieruchomości	32	35
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	0
Dostępność komunikacji publicznej	15	0
Stopień uzbrojenia terenu	19	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	7	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.14. Warszawa

Cechą, która w 2020 r. w największym stopniu wpływała na ceny gruntów niezabudowanych położonych w Warszawie było przeznaczenie nieruchomości. Znaczenie tej cechy wzrosło względem 2015 r. Na miejscu drugim znalazła się lokalizacja, a na miejscu trzecim stopień uzbrojenia terenu. Cechami, które w 2020 r. w najmniejszym stopniu wpływały na poziom cen warszawskich gruntów niezabudowanych były sąsiedztwo i droga/dojazd do nieruchomości. Respondenci uznali natomiast, że powierzchnia i dostępność komunikacji publicznej nie miały w 2020 r. żadnego wpływu na ceny gruntów niezabudowanych w Warszawie (Tab. 80).

Tab. 80. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	32	20
Sąsiedztwo	21	10
Powierzchnia	21	0
Przeznaczenie nieruchomości	29	30
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Dostępność komunikacji publicznej	15	0
Stopień uzbrojenia terenu	16	15
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	7	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.15. Wrocław

Ankietowani z Wrocławia uznali, iż w 2020 r. najważniejszą w kształtowaniu się poziomu cen gruntów niezabudowanych cechą było przeznaczenie nieruchomości. Podobnie uznali respondenci biorący udział w badaniu za 2015 r., jednak taką samą wagę przypisali również lokalizacji. W 2020 r. lokalizacja znalazła się na miejscu drugim, na równi z powierzchnią gruntu. Ostatnią cechą, którą ankietowani uznali w 2020 r. za znaczącą było sąsiedztwo. Pozostałe cechy, tj.: droga/dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej oraz stopień uzbrojenia terenu nie miały w 2020 r. wpływu na ceny gruntów niezabudowanych we Wrocławiu (Tab. 81).

Tab. 81. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	38	15
Sąsiedztwo	33	10
Powierzchnia	27	15
Przeznaczenie nieruchomości	38	30
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	0
Dostępność komunikacji publicznej	19	0
Stopień uzbrojenia terenu	27	0
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	20	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.3.16. Zielona Góra

Cechami, które w 2020 r. w największym stopniu wpływały na ceny gruntów niezabudowanych położonych w Zielonej Górze były przeznaczenie nieruchomości oraz jej powierzchnia. Znaczenie tych cech wzrosło względem 2015 r. W 2020 r. na miejscu drugim znalazła się lokalizacja. Cechą, której znaczenie spadło było natomiast sąsiedztwo. Ankietowani uznali, że dostępność komunikacji publicznej nie wpływała w żaden sposób na kształtowanie się cen gruntów niezabudowanych w Zielonej Górze w 2020 r., co jest znaczącą zmianą w stosunku do 2015 r. (Tab. 82).

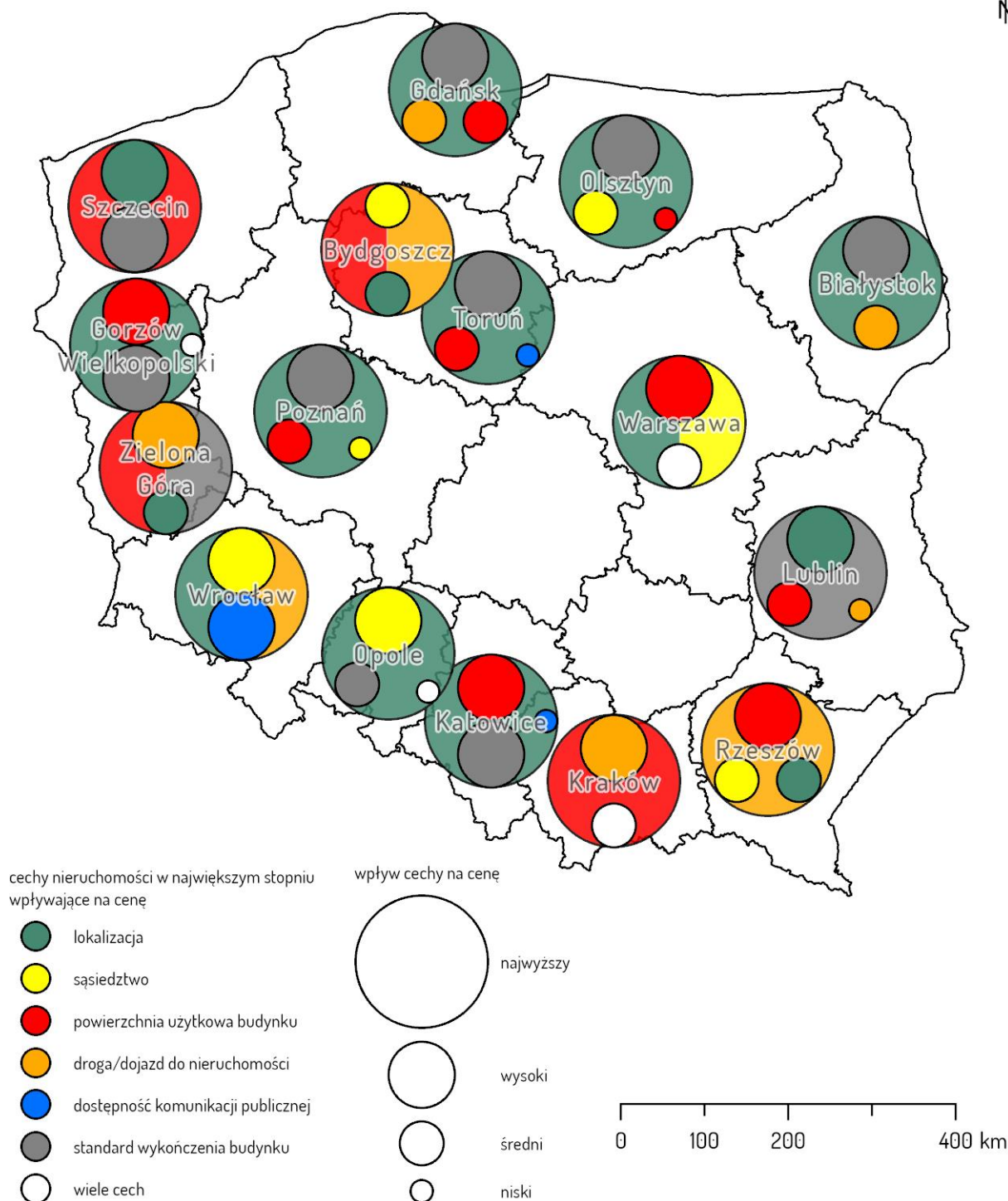
Tab. 82. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy gruntów niezabudowanych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	23	15
Sąsiedztwo	16	5
Powierzchnia	11	30
Przeznaczenie nieruchomości	20	30
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	17	0
Stopień uzbrojenia terenu	13	10
Opłata z tytułu użytkowania wieczystego	1	(cecha niebadana)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4. Analiza kluczowych cech i poziomu ich wpływu na wartość budynków niemieszkalnych

Największy wpływ na wartość budynków niemieszkalnych, podobnie jak w przypadku pozostałych analizowanych nieruchomości ma lokalizacja. W 8 z 16 miast był to pojedynczy najistotniejszy czynnik oraz w 2 kolejnych współwystępował z innym czynnikiem. Za drugi najważniejszy aspekt należy uznać powierzchnię użytkową budynku, która miała dominujący wpływ w przypadku Krakowa i Szczecina oraz występowała wspólnie z inną cechą w Bydgoszczy i Zielonej Górze, a w kilku innych miastach miała również istotne znaczenie. Stosunkowo istotny wpływ odnotowano dla dojazdu do nieruchomości, w przypadku Rzeszowa była to najważniejsza cecha oraz jedna z dwóch najistotniejszych w Bydgoszczy i Wrocławiu, a także występowała w kilku innych miastach o zróżnicowanym wpływie. Ważną cechą był standard wykończenia budynku, najistotniejszy dla rynku w Lublinie i Zielonej Górze oraz istotny w wysokim stopniu dla większości pozostałych miast. Relatywnie najmniejszy wpływ miała dostępność komunikacji publicznej, pojawiająca się wyłącznie o wysokim oddziaływaniu we Wrocławiu oraz niskim w Katowicach i Toruniu (Rys. 83).



Rys. 83. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny budynków niemieszkalnych w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.1. Białystok

Cechami, które w 2015 r. i 2020 r. w największym stopniu wpływały na ceny budynków niemieszkalnych w Białymstoku były lokalizacja i standard wykończenia budynku. W 2020 r. na miejscu trzecim znalazła się niebadana w 2015 r. cecha, a mianowicie droga/dojazd do nieruchomości. Ankieterzy uznali, że w 2020 r. sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa oraz

dostępność komunikacji publicznej nie miały wpływu na kształtowanie się poziomu cen budynków niemieszkalnych (Tab. 83).

Tab. 83. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	38	50
Sąsiedztwo	26	0
Powierzchnia użytkowa budynku	22	0
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	20
Dostępność komunikacji publicznej	20	0
Standard wykończenia budynku	29	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.2. Bydgoszcz

Cechami, które w 2020 r. w największym stopniu wpływały na ceny budynków niemieszkalnych w Bydgoszczy były powierzchnia użytkowa budynków oraz droga/dojazd do nieruchomości. Znaczenie tych cech wzrosło względem 2015 r. W 2020 r. na miejscu drugim, również na równi znalazły się lokalizacja i sąsiedztwo. Według ankietowanych, dostępność komunikacji publicznej oraz standard wykończenia budynku nie miały wpływu na poziom cen budynków niemieszkalnych w Bydgoszczy w 2020 r. (Tab. 84).

Tab. 84. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	29	10
Sąsiedztwo	21	10
Powierzchnia użytkowa budynku	21	30
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	30
Dostępność komunikacji publicznej	21	0
Standard wykończenia budynku	23	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.3. Gdańsk

W Gdańsku znaczenie cech budynków niemieszkalnych nie zmieniło się od 2015 r. Ankietowani biorący udział w obu badaniach uznali, iż cechami, które w największym stopniu wpływały na ceny omawianych nieruchomości były, kolejno: lokalizacja, standard wykończenia budynków oraz jego powierzchnia użytkowa. W 2020 r. na miejscu trzecim znalazła się także cecha nieuwzględniona w badaniu za 2015 r., a mianowicie droga/dojazd do nieruchomości. Ankietowani uznali, także zgodnie, iż cechą o najmniejszym znaczeniu w kształtowaniu się poziomu cen budynków niemieszkalnych w Gdańsku była dostępność komunikacji publicznej (Tab. 85).

Tab. 85. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	29	26
Sąsiedztwo	19	13
Powierzchnia użytkowa budynku	20	15
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	15
Dostępność komunikacji publicznej	17	11
Standard wykończenia budynku	23	23

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.4. Gorzów Wielkopolski

Cechą, która w największym stopniu wpływała na ceny budynków niemieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim w 2020 r. była lokalizacja. Ankietowani biorący udział w badaniu za 2015 r. również wskazali tę cechę jako wówczas najważniejszą. W 2020 r. wzrosło znaczenie powierzchni użytkowej budynku oraz standard jego wykończenia. Cechami wpływającymi w 2020 r. na ceny budynków niemieszkalnych w najmniejszym stopniu były natomiast sąsiedztwo, droga/dojazd do nieruchomości oraz dostępność komunikacji miejskiej (Tab. 86).

Tab. 86. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	42	23
Sąsiedztwo	19	13
Powierzchnia użytkowa budynku	23	20
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	13
Dostępność komunikacji publicznej	35	13
Standard wykończenia budynku	21	20

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.5. Katowice

Cechami, które w 2015 r. oraz 2020 r. w największym stopniu wpływały na ceny budynków niemieszkalnych w Katowicach były lokalizacja i standard wykończenia budynku. W 2020 r. wzrosło znaczenie powierzchni użytkowej budynku i znalazła się ona, na równi ze standardem wykończenia, na miejscu drugim. Miejsce trzecie zajęła natomiast cecha dotycząca dostępu do komunikacji publicznej. Ankietowani wskazali, iż w 2020 r. cechami o najmniejszym znaczeniu w kształtowaniu poziomu cen budynków niemieszkalnych w Katowicach były sąsiedztwo i dojazd do nieruchomości (Tab. 87).

Tab. 87. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	29	33
Sąsiedztwo	21	11
Powierzchnia użytkowa budynku	13	16
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	11
Dostępność komunikacji publicznej	20	13
Standard wykończenia budynku	23	16

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.6. Kraków

W przypadku Krakowa na przestrzeni analizowanych lat nastąpiły znaczące zmiany we wpływie poszczególnych cech budynków niemieszkalnych na ich ceny. W 2020 r. wzrosło znaczenie powierzchni użytkowej budynku oraz dojazdu do nieruchomości i cechy te znalazły się na pierwszym miejscu. Według ankietowanych, lokalizacja, sąsiedztwo i standard wykończenia budynku miały w 2020 r. taką samą wagę i znalazły się na miejscu drugim. Cechą, która w najmniejszym stopniu wpływała na ceny budynków niemieszkalnych w Krakowie była natomiast dostępność komunikacji publicznej (Tab. 88).

Tab. 88. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	25	10
Sąsiedztwo	18	10
Powierzchnia użytkowa budynku	17	20
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	20
Dostępność komunikacji publicznej	19	5
Standard wykończenia budynku	23	10

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.7. Lublin

Cechami, które w 2015 r. i 2020 r. w największym stopniu wpływały na ceny budynków niemieszkalnych w Lublinie były standard wykończenia budynku oraz lokalizacja. W stosunku do 2015 r. wzrosło także znaczenie powierzchni użytkowej budynku, a na tym samym miejscu znalazła się także cecha dotycząca dojazdu do nieruchomości. Cechą, która w 2020 r. wpływała na poziom cen budynków niemieszkalnych w Lublinie w stopniu najmniejszym była dostępność komunikacji publicznej (Tab. 89).

Tab. 89. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	35	22
Sąsiedztwo	23	12
Powierzchnia użytkowa budynku	18	18
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	18
Dostępność komunikacji publicznej	18	5
Standard wykończenia budynku	35	32

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.8. Olsztyn

W Olsztynie w 2020 r. znaczenie cech budynków niemieszkalnych oraz ich wpływ na cenę nie zmieniły się znacząco względem 2015 r. Ankietowani biorący udział w badaniu za 2015 r. oraz ankietowani biorący udział w badaniu za 2020 r. zgodnie wskazali trzy najważniejsze cechy, a mianowicie: lokalizacja, standard wykończenia budynku oraz sąsiedztwo. Znaczenie lokalizacji wzrosło względem 2015 r., natomiast zmalało znaczenie standardu wykończenia budynku, jednak cechy te nadal były wskazywane jako najważniejsze w 2020 r. Cechą, która w obu badanych okresach wpływała na ceny budynków niemieszkalnych w najmniejszym stopniu była dostępność komunikacji publicznej.

W 2020 r. taką samą wagę przypisano także dostępności dojazdu do nieruchomości (Tab. 90).

Tab. 90. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	22	36
Sąsiedztwo	17	14
Powierzchnia użytkowa budynku	17	11
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	7
Dostępność komunikacji publicznej	16	7
Standard wykończenia budynku	24	16

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.9. Opole

W Opolu w 2015 r. oraz 2020 r., najwyższą wagę przypisano cesze „lokalizacja”. W 2020 r. wzrosło natomiast znacznie sąsiedztwa. Trzecią cechą wpływającą w dużym stopniu na ceny budynków niemieszkalnych był standard ich wykończenia. Jako cechę, która w 2020 r. wpływała w najmniejszym stopniu na poziom cen budynków niemieszkalnych w Opolu była droga/dojazd do nieruchomości (Tab. 91).

Tab. 91. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Opole (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	26	35
Sąsiedztwo	21	33
Powierzchnia użytkowa budynku	20	18
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	15
Dostępność komunikacji publicznej	16	18
Standard wykończenia budynku	25	28

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.10. Poznań

W przypadku Poznania cechy, które wskazano jako mające największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w 2015 r., a także w 2020 r. były kolejno lokalizacja i standard wykończenia budynków. W 2020 r. wzrosło znaczenie powierzchni użytkowej budynku, natomiast zmalało znaczenie dostępności komunikacji publicznej. Cesze tej przypisano w 2020 r. najmniejszą wagę (Tab. 92).

Tab. 92. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	25	40
Sąsiedztwo	18	15
Powierzchnia użytkowa budynku	17	17
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	8
Dostępność komunikacji publicznej	20	5
Standard wykończenia budynku	23	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.11. Rzeszów

W Rzeszowie ankietowani biorący udział w badaniu za 2020 r. uznali, że cechą, która miała wówczas największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych była niebadana w 2015 r. cecha, a mianowicie: droga/dojazd do nieruchomości. W 2020 r. wzrosło także znacznie powierzchni użytkowej budynku i znalazła się ona na miejscu drugim. Na miejscu trzecim respondenci umieścili natomiast lokalizację i sąsiedztwo (ich znaczenie spadło względem 2015 r.). Cechą, która według ankietowanych, biorących udział w obu badaniach, wpływała na poziom cen budynków niemieszkalnych w najmniejszym stopniu była dostępność komunikacji miejskiej (Tab. 93).

Tab. 93. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	40	20
Sąsiedztwo	30	20
Powierzchnia użytkowa budynku	20	30
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	40
Dostępność komunikacji publicznej	19	5
Standard wykończenia budynku	20	10

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.12. Szczecin

W Szczecinie w 2020 r. wzrosło znaczenie cechy „powierzchnia użytkowa budynku” i została ona wskazana jako mająca największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych. Na drugim miejscu znalazły się natomiast, na równi, lokalizacja oraz standard wykończenia lokalu. Respondenci biorący udział w badaniu za 2020 r. uznali, że sąsiedztwo, dojazd do nieruchomości oraz dostępność komunikacji publicznej nie miały wówczas w Szczecinie wpływu na poziom cen omawianego typu nieruchomości (Tab. 94).

Tab. 94. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	30	30
Sąsiedztwo	23	0
Powierzchnia użytkowa budynku	12	40
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	0
Dostępność komunikacji publicznej	17	0
Standard wykończenia budynku	23	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.13. Toruń

Analizując wyniki badań za 2015 r. i 2020 r. zauważyć można, że znaczenie poszczególnych cech budynków niemieszkalnych zlokalizowanych w Toruniu nie zmieniło się w żadnym stopniu. Ankietowani biorący udział w obu badaniach wymienili najważniejsze cechy w następującej kolejności: lokalizacja, standard wykończenia budynku, powierzchnia użytkowa budynku oraz dostępność komunikacji publicznej. Cecha, która wpływała na ceny budynków niemieszkalnych w najmniejszym stopniu również pozostała taka sama (sąsiedztwo) (Tab. 95).

Tab. 95. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	28	32
Sąsiedztwo	17	5
Powierzchnia użytkowa budynku	21	25
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	10
Dostępność komunikacji publicznej	20	20
Standard wykończenia budynku	24	26

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.14. Warszawa

W przypadku Warszawy cechami, które miały największy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w 2020 r. były lokalizacja i sąsiedztwo. Znaczenie sąsiedztwa wzrosło względem 2015 r. Na miejscu drugim znalazła się cecha dotycząca powierzchni użytkowej lokalu. Cechami, które w 2020 r. miały najmniejszy wpływ na poziom cen budynków niemieszkalnych w Warszawie były natomiast: dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacji publicznej i standard wykończenia budynku (Tab. 96).

Tab. 96. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	29	20
Sąsiedztwo	18	20
Powierzchnia użytkowa budynku	13	10
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	5
Dostępność komunikacji publicznej	20	5
Standard wykończenia budynku	24	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.15. Wrocław

Jako cechę, która miała największy wpływ na kształtowanie się poziomu cen budynków niemieszkalnych we Wrocławiu, w obu badanych okresach, respondenci wskazali lokalizację. W 2020 r. taką samą wagę ankietowani przypisali także cesze „droga/dojazd do nieruchomości”. Kolejnymi cechami o największym znaczeniu, również dla obu okresów, były: sąsiedztwo i dostępność komunikacji publicznej. Cechą, którą ankietowani wskazali jako mającą najmniejszy wpływ na poziom cen budynków niemieszkalnych we Wrocławiu była natomiast powierzchnia użytkowa budynku (Tab. 97).

Tab. 97. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	31	30
Sąsiedztwo	29	20
Powierzchnia użytkowa budynku	25	10
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	30
Dostępność komunikacji publicznej	28	20
Standard wykończenia budynku	31	15

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

4.4.16. Zielona Góra

W Zielonej Górze w 2020 r., wzrosło znaczenie cechy „powierzchnia użytkowa budynku” oraz cechy „standard wykończenia lokalu” i znalazły się one na miejscu pierwszym. Na miejscu drugim znalazła się natomiast nieobjęta analizą w 2015 r. cecha, a mianowicie „droga/dojazd do nieruchomości”. Za cechę mającą najmniejszy wpływ na ceny budynków niemieszkalnych w Zielonej Górze w 2020 r. ankietowani uznali sąsiedztwo, natomiast jako cechę, która nie miała żadnego wpływu na ceny omawianego typu nieruchomości respondenci wskazali dostępność komunikacji publicznej (Tab. 98).

Tab. 98. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Zielona Góra (porównanie roku 2020 i 2015)

Cechy budynków niemieszkalnych	Średnia [%]	
	2015	2020
Lokalizacja	22	15
Sąsiedztwo	19	5
Powierzchnia użytkowa budynku	15	30
Droga/dojazd do nieruchomości	(cecha niebadana)	20
Dostępność komunikacji publicznej	13	0
Standard wykończenia budynku	20	30

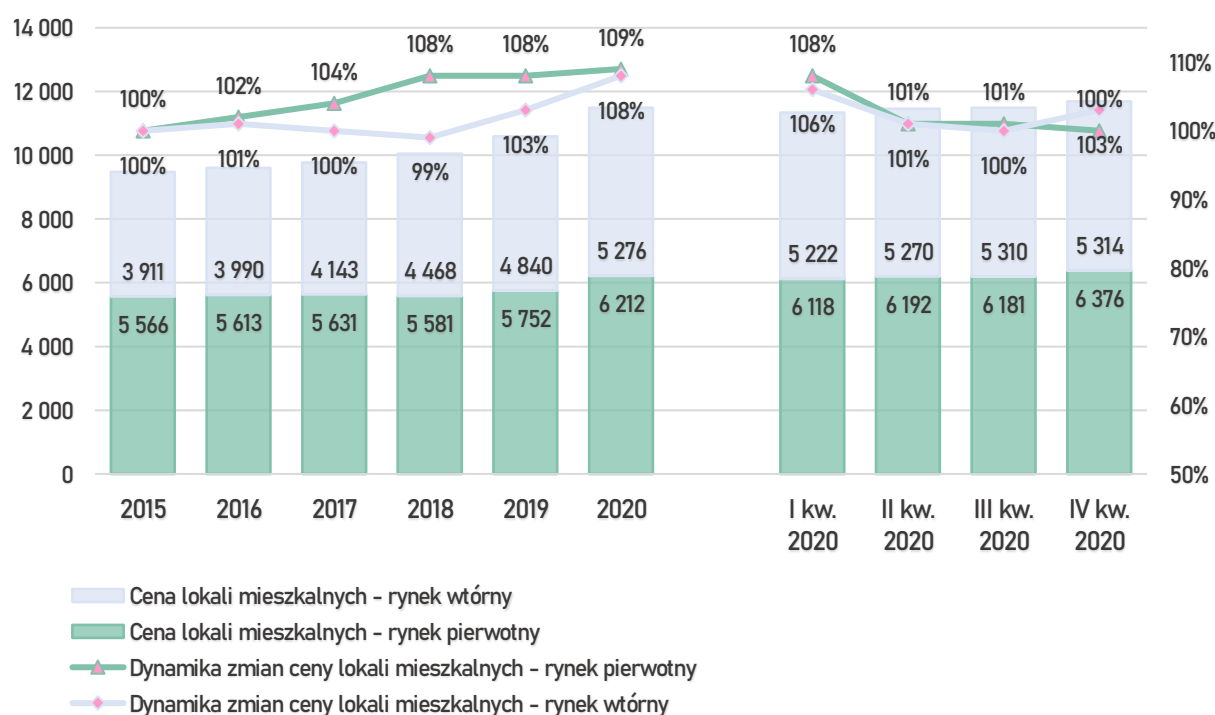
Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMIR

5. Analiza poziomu i dynamiki cen nieruchomości

5.1. Kształtowanie się cen nieruchomości w ujęciu ogólnokrajowym

Lokale mieszkalne – rynek pierwotny i wtórny

W latach 2015–2020 zanotowano stopniowy wzrost cen lokali mieszkalnych zarówno na rynku wtórnym, jak i na rynku pierwotnym. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym – w porównaniu z rynkiem wtórnym – charakteryzowały wyższe stawki (od ok. 30% w 2015 r. do ok. 15% w 2020 r.) oraz mniejsza dynamika wzrostu. Na rynku wtórnym w 2020 r. w stosunku do 2015 r. ceny mieszkań zwiększyły się prawie o 35% (z 3 911 zł do 5 276 zł), natomiast w odniesieniu do rynku pierwotnego – wzrosły o nieco ponad 10% (z 5 566 zł do 6 212 zł). Średnio za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 2020 r. trzeba było zapłacić 6 212 zł na rynku pierwotnym, natomiast na rynku wtórnym o 936 zł mniej, tj. 5 276 zł.



Rys. 84. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2015–2020 w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS

W ujęciu kwartalnym 2020 r. przyniósł stopniowy wzrost cen nieruchomości lokalowych o charakterze mieszkaniowym. W 2020 r. na rynku pierwotnym średnia cena 1 m² mieszkania w Polsce przekroczyła poziom 6 000 zł, natomiast na rynku wtórnym 5 000 zł. Ceny na rynku pierwotnym wynosiły od 6 118 zł/m² w I kwartale do 6 376 zł/m² w IV kwartale. Badanie dynamiki cen nie wykazało istotnych zmian okresowych. Od początku 2015 r. do IV kwartału 2020 r. średnie ceny lokali z rynku wtórnego charakteryzował trend wzrostowy. W przypadku rynku pierwotnego – poza III kwartałem, w którym nastąpiło nieznaczne zawahanie i spadek wartości o 0,2% – w pozostałych kwartałach średnie ceny mieszkań także przyjęły trend rosnący. Nieznaczne obniżenie cen w III kwartale roku mogło być

spowodowane obniżeniem aktywności kupujących ze względu na pandemię COVID-19 oraz wprowadzone ograniczenia w II kwartale roku.

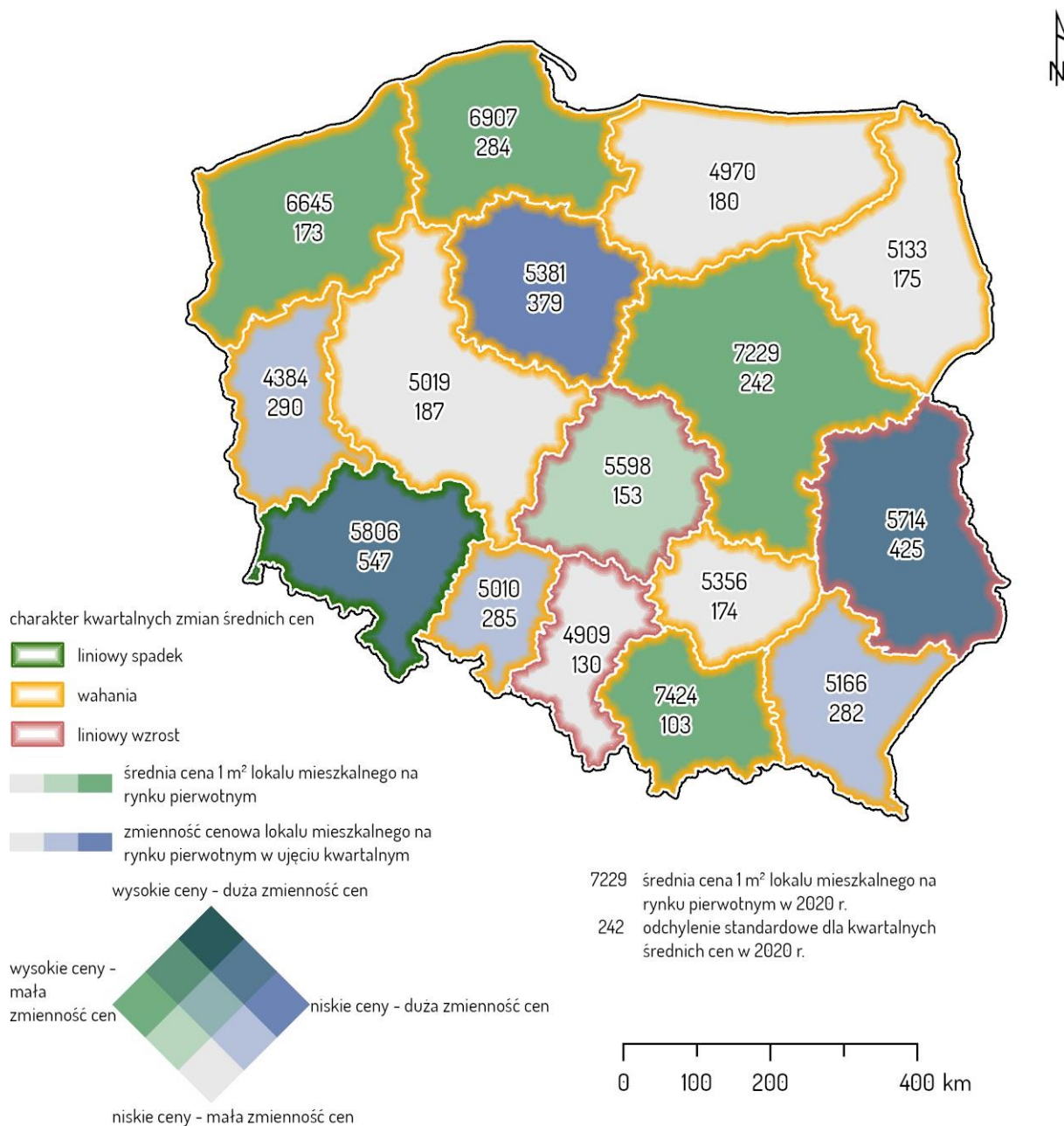
Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w ciągu 2020 r. (w porównaniu z pierwszym kwartałem) wzrosły o ok. 4% (258zł), natomiast na rynku wtórnym zanotowano wyższą o ok. 2% (92zł). W 2020 r. kwartalna dynamika zmian średnich cen mieszkań nie wskazuje na wyraźną tendencję wzrostową, natomiast roczna dynamika zmian pokazuje, że najwyższe tempo wzrostu w badanym okresie zanotowano właśnie w 2020 r. Na rynku pierwotnym w ostatnim roku objętym analizą średnie ceny 1 m² mieszkań wzrosły o 8%, natomiast na rynku wtórnym o 9%. Nieznaczny spodek cen zauważono w 2018 r. na rynku pierwotnym – wówczas ceny spadły o niespełna 1% (50 zł).

Na rynku wtórnym nie zaobserwowano odchylenia od dodatniego trendu zmiany cen – zarówno w ujęciu rocznym, jak i kwartalnym. W skali kraju wzrost średnich cen mieszkań utrzymywał się bez zakłóceń na rynku wtórnym, natomiast na rynku pierwotnym z nieznacznymi fluktuacjami (2018 r. oraz III kwartał 2020 r.). Podsumowując, w 2020 r. średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych w skali kraju kontynuowały trend wzrostowy. Średnie tempo zmian cen w 2020 r. wskazywało na większą stabilizację. Ceny rosły odpowiednio na rynku pierwotnym i wtórnym ze średnią dynamiką wynoszącą 8% i 6% w I kwartale do mniej niż 1% w ostatnim i III kwartale roku (Rys. 84).

Poziom średnich cen nieruchomości w 2020 roku charakteryzował się zauważalnymi zmianami, często o nieliniowym charakterze. Podstawowym czynnikiem mającym na to wpływ była pandemia COVID-19. Dynamikę opisywanych zmian można ująć poprzez miarę odchylenia standardowego dla wartości średnich cen w poszczególnych kwartałach. Stosunek odchylenia standardowego do poziomu średnich cen pozwala na określenie zmienności cenowej dla nieruchomości w danym województwie.

W przypadku rynku pierwotnego lokali mieszkalnych charakter zmian poziomu średnich cen w zdecydowanej większości województw (12) cechował się wahaniami, bez występowania wyraźnego trendu wzrostu (3) lub spadku (1) cen na przestrzeni poszczególnych kwartałów. Największe odchylenie od średniorocznej ceny lokalu mieszkalnego zaobserwowano w przypadku województwa dolnośląskiego – 547 zł, w którym wystąpił wyraźny liniowy spadek cen na przestrzeni kolejnych kwartałów 2020 r. Wysokie odchylenie dotyczyło również lubelskiego – 425 zł, jednakże w tym województwie nastąpił liniowy wzrost średnich cen lokali mieszkalnych. W przypadku obu województw średnie ceny zaliczały się do średniego pułapu cenowego w skali kraju, natomiast poziom ich rozpiętości był wysoki. W obu przypadkach oznacza to dynamiczną zmianę cen na przestrzeni roku. Liniowym wzrostem poziomu cen cechowały się również województwa śląskie i łódzkie, dla których opisywana zmienność cenowa była niska, a poziom cen niewysoki. W pozostałych województwach występowały zróżnicowane poziomy cen w poszczególnych kwartałach. Wysokie i średnie zakresy zmienności, a co za tym idzie niska stabilność występowała w kujawsko-pomorskim – 379 zł, lubuskim – 290 zł, opolskim – 285 zł oraz podkarpackim – 282 zł, jednocześnie każde z województw cechowało się relatywnie niskim poziomem cen. Wysokie odchylenie występowało również w pomorskim – 284 zł, jednakże zdecydowanie wyższy poziom średnich cen oznacza relatywnie mniejszą skalę niestabilności cenowej.

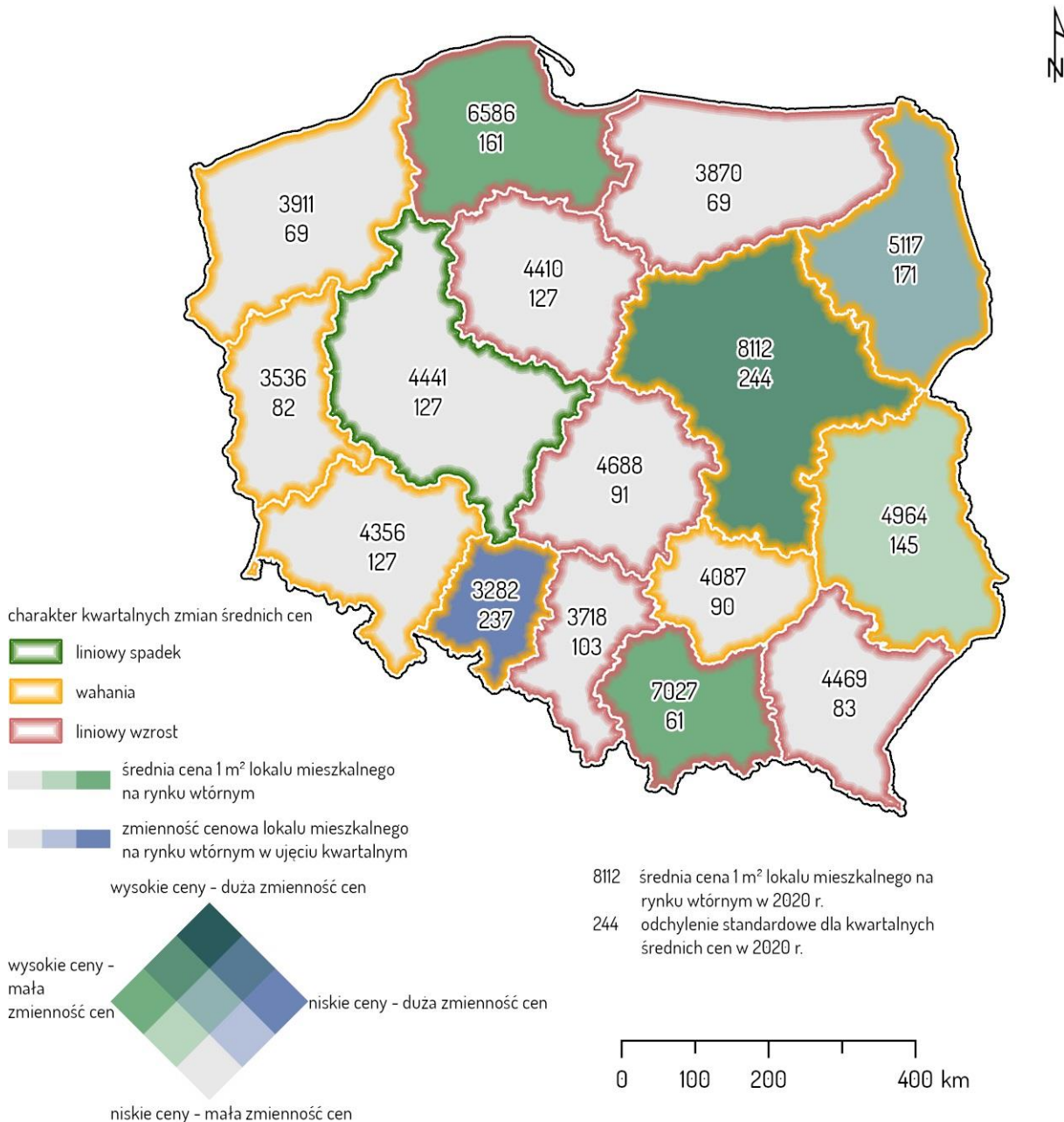
W pozostałych województwach zakres rozpiętości cenowej nie przekraczał poziomu 200 zł, był tym samym niski, a lokalne rynki stabilniejsze (Rys. 85).



Rys. 85. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz zakres ich zmian w 2020 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W przypadku rynku wtórnego analogiczna analiza wskazuje na wyższą stabilność cen na lokalnych rynkach. Kwartalne wahania cenowe dotyczyły 8 województw, liniowy wzrost występował w 7 województwach, a liniowy spadek w pozostałym 1 województwie. Również zakres zmienności cenowej na przestrzeni roku był niższy niż na rynku pierwotnym. Wyraźnie największe odchylenia poziomu cen, dodatkowo cechujące się wahaniami, wystąpiły w mazowieckim – 244 zł i opolskim – 237 zł. Ważną kwestią w tym przypadku odgrywają średnie ceny lokalu mieszkalnego, które dla pierwszego z województw są najwyższe w Polsce, a dla drugiego najniższe. Tym samym charakter kształtowania się cen

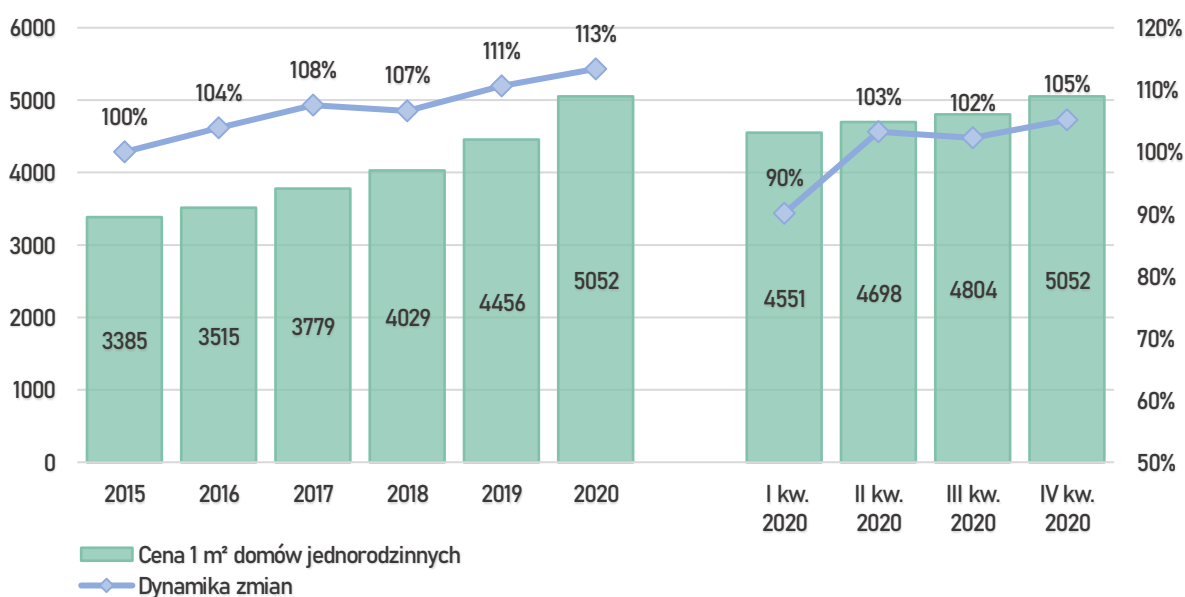
w opolskim jest bardziej niestabilny od mazowieckiego. Wszystkie województwa o liniowym wzroście cen cechowały się niskim poziomem ich zmienności. Dotyczyło to pomorskiego – 161 zł, kujawsko-pomorskiego – 127 zł, śląskiego – 103 zł, łódzkiego – 91 zł, podkarpackiego – 83 zł, warmińsko-mazurskiego – 69 zł i małopolskiego – 61 zł. Liniowy spadek cen wystąpił wyłącznie w wielkopolskim, gdzie średnia zmienność cenowa wynosiła 127 zł. W przypadku pozostałych województw występowały: wahania cenowe średnie, wraz ze średnim poziomem cen lokali mieszkalnych w podlaskim – 171 zł, niska zmienność cen z ich średnim poziomem w lubelskim – 145 zł, natomiast w reszcie przypadków – niska zmienność przy niskim poziomie średnich cen (Rys. 86).



Rys. 86. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz zakres ich zmian w 2020 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Domy jednorodzinne

Średnie ceny za 1 m² na ogólnopolskim rynku domów jednorodzinnych w latach 2015–2020 podobnie jak w przypadku mieszkań również przyjęły trend wzrostowy. Najwyższą dynamikę zmian zaobserwowano w 2020 r., w którym w porównaniu z rokiem poprzednim ceny wzrosły o 13%. W ujęciu kwartalnym zanotowana w 2020 r. dynamika cen przyjęła mniejsze tempo i oscylowała w granicach od -10% do +5%. Najwyższy kwartalny wzrost cen domów jednorodzinnych zaobserwowano w ostatnim kwartale roku, tj. 5% w stosunku do wcześniejszego kwartału. Ceny wówczas po raz pierwszy przekroczyły próg 5 000 zł/m² (5 052 zł), zbliżając się do cen 1 m² mieszkań na rynku wtórnym (5 314 zł) (Rys. 87).



Rys. 87. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych w latach 2015–2020 w Polsce

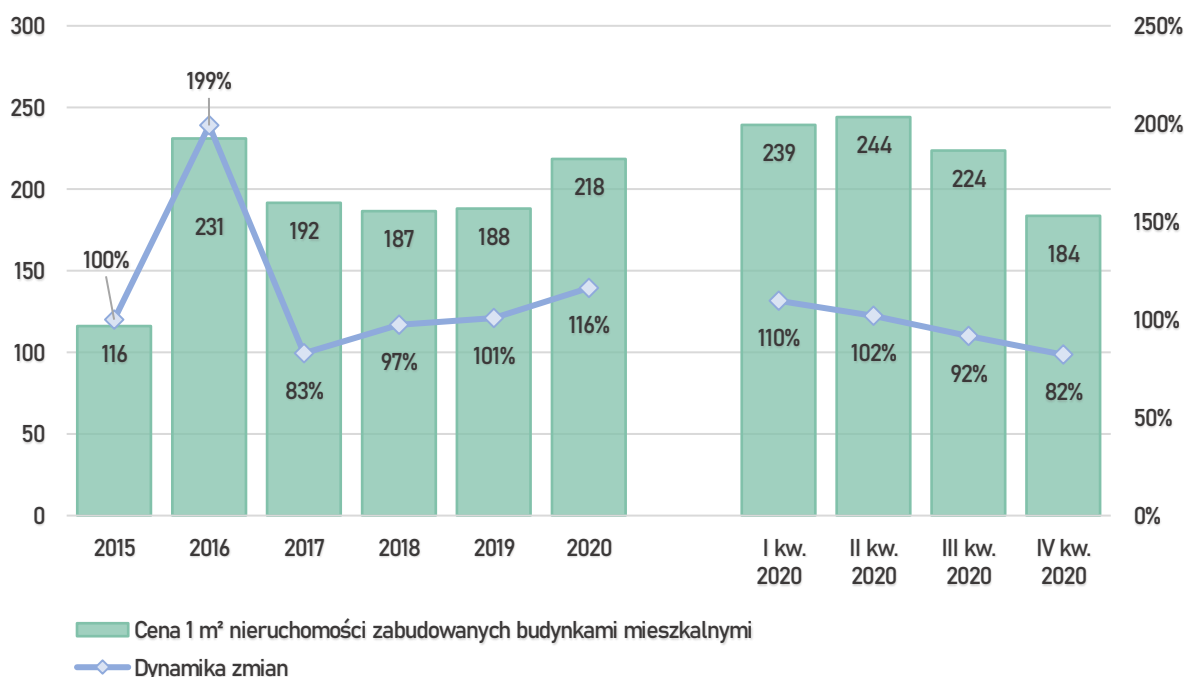
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i Cenatorium

Na dynamiczne tempo wzrostu cen indywidualnego budownictwa mieszkaniowego miał wpływ zwiększony popyt na takie nieruchomości, spowodowany m.in. rosnącymi cenami mieszkań oraz pandemią COVID-19. Domy jednorodzinne dla części Polaków stanowią alternatywę zamieszkiwania w mieście lub stanowią formę wypoczynku w rejonach poza granicami miast, w tym w miejscowościach turystycznych, ale coraz częściej na terenach wiejskich położonych w sąsiedztwie dużych aglomeracji.

Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi

Segment rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w badanym okresie charakteryzował się wzrostem cen o 102 zł/m², co stanowi w porównaniu z 2015 r.wyżkę o 88%. W 2020 r. w stosunku do roku poprzedniego cena 1 m² nieruchomości mieszkaniowych zwiększyła się o 16% i wyniosła średnio 218 zł. Najwyższe tempo zmian zaobserwowano w 2016 r., kiedy ceny podskoczyły niemal dwukrotnie (dynamika wzrostu osiągnęła aż 199%). W 2017 r. cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadła o 17%, po czym ulegając nieznacznym wahaniom dążyła do stabilizacji. W rozbiciu na kwartały 2020 r. odznaczał się zróżnicowanym poziomem cen na tym rynku. Najwyższą cenę

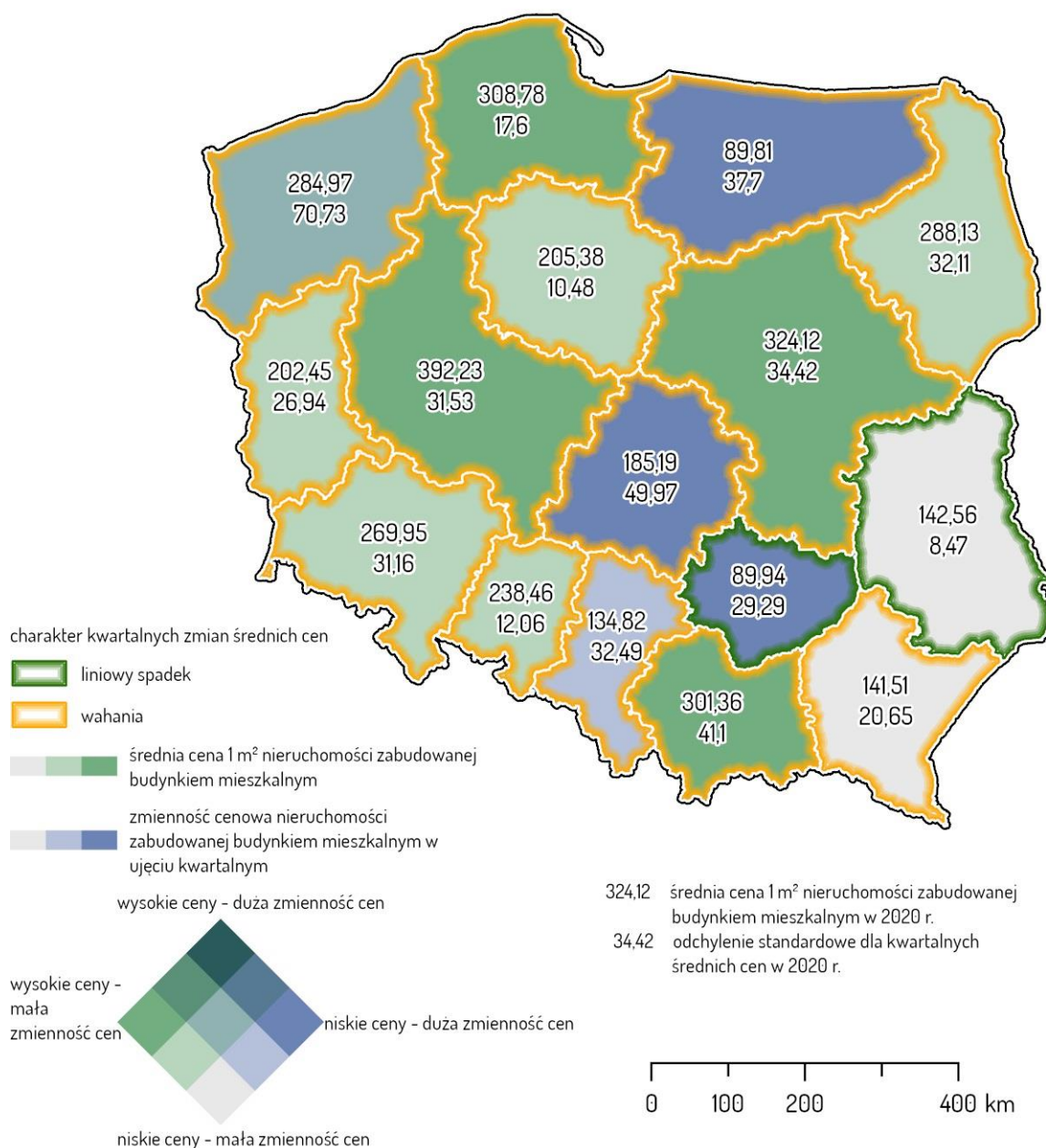
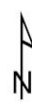
zaobserwowano w II kwartale roku (244 zł/m²), po którym w III i IV kwartale nastąpił stopniowy spadek dynamiki cen. Najniższą cenę zaobserwowano na koniec roku (184 zł/m²), kiedy obniżka względem wcześniejszego okresu wyniosła aż 18%. Przyczyn spadku cen gruntów o charakterze mieszkaniowym w drugiej połowie 2020 r. można upatrywać w zmniejszonej aktywności deweloperskiej w tym segmencie rynku spowodowanej wydłużeniem czasu realizacji etapów procesu budowlanego (m.in. procedur prawno-administracyjnych). Z perspektywy sześciolatniej, pomimo zachwiania płynności inwestycyjnej w 2020 r. zaobserwowane odchylenia nie wpłynęły na zmianę trendu wzrostu cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym (Rys. 88).



Rys. 88. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2015–2020 w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W segmencie nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym występowała dominacja zmian cenowych charakteryzujących się wahaniami na przestrzeni kwartałów. Wyłącznie w województwach świętokrzyskim i lubelskim nastąpił liniowy spadek cen. Przy czym w świętokrzyskim miał charakter dużej zmienności – ok. 29 zł, natomiast w przypadku lubelskiego sytuacja była odwrotna: zmienność cenowa była niska – ok. 8 zł. Dla obu województw poziom cen był niski. Wysoki zakres wahań cenowych, w raz z ich niskim średnim poziomem wystąpił w łódzkim – prawie 50 zł oraz warmińsko-mazurskim – prawie 38 zł. Średnie zakresy zmienności cenowej dotyczyły jeszcze śląskiego – ok. 32 zł przy niskim poziomie średnich cen oraz zachodniopomorskiego – prawie 71 zł, przy średnim poziomie cen. W przypadku pozostałych województw występowało zróżnicowanie poziomu średnich cen, przy ich niskim poziomie zmienności. Tym samym lokalne rynki nieruchomości cechowała relatywna stabilność w zakresie cen, w porównaniu do innych województw (Rys. 89).



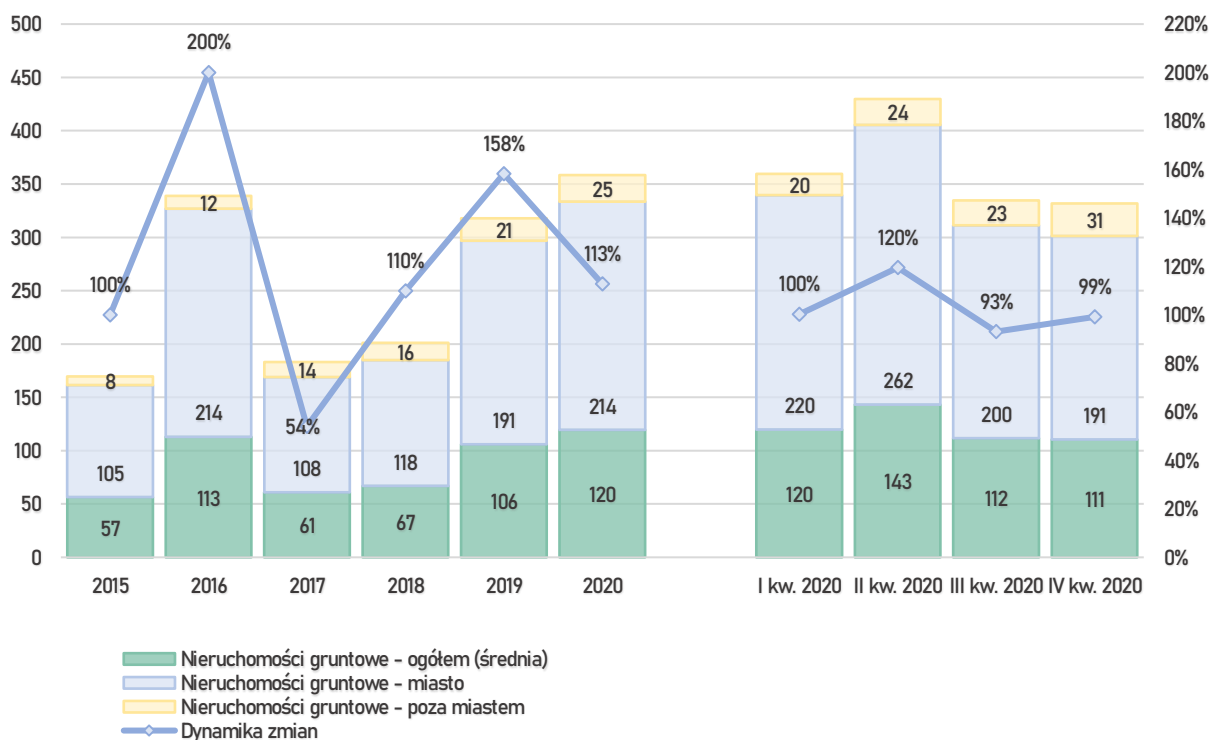
Rys. 89. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz zakres ich zmian w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Nieruchomości gruntowe ogółem

Rynek nieruchomości gruntowych w analizowanym okresie odznaczał się najwyższą roczną dynamiką zmian cen. Największy, dwukrotny wzrost nastąpił w 2016 r. kiedy ceny średnie ukształtowały się na poziomie 113 zł/m², przekroczonym dopiero w 2020 r. oraz kolejno w 2019 r., gdy zanotowano 158% dynamikę wzrostu i 106 zł/m². Uśrednione ceny transakcyjne gruntów w latach 2015-2020 wzrosły o 111% (z 57 zł/m² do 120 zł/m²). W trakcie 2020 r. ceny nieruchomości gruntowych przyjęły mniejsze wahania. Największy, bo aż 20%, kwartalny wzrost ceny średniej zaobserwowano w drugim kwartale roku. Druga połowa 2020 r. przyniosła nieznaczny spadek cen średnich na poziomie 7% w III kwartale oraz 1% w IV kwartale. Na koniec 2020 r. za 1 m² nieruchomości gruntowych trzeba było zapłacić

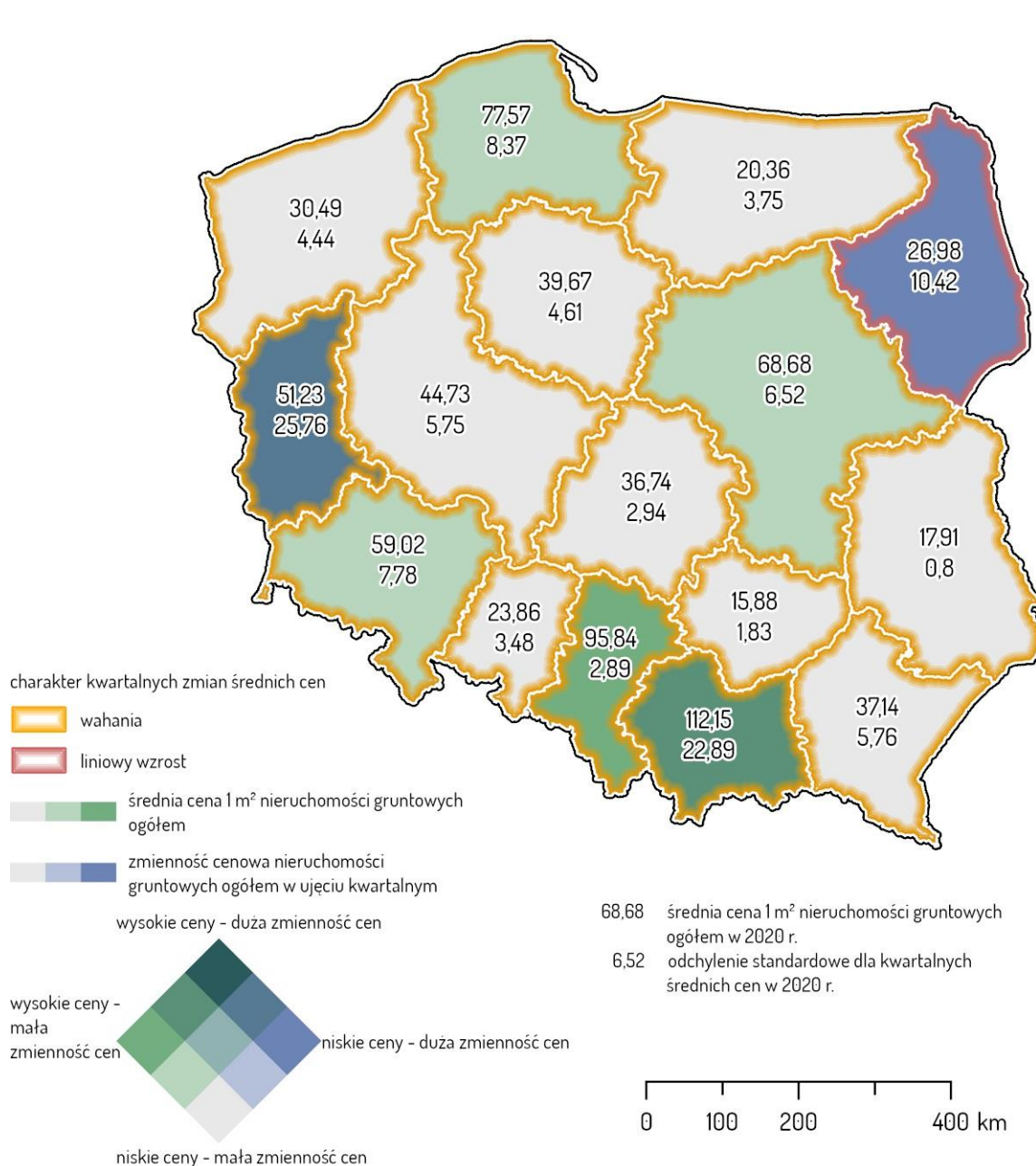
odpowiednio: na terenach miejskich 191 zł, na obszarach podmiejskich i wiejskich – 31 zł oraz średnio 111 zł. Podobnie jak w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę (w tym zabudowę mieszkaniową), nieruchomości gruntowe charakteryzowała znaczna rozbieżność pomiędzy cenami w mieście i poza miastem. Zdecydowanie wyższą dynamikę wzrostu cen odnotowano na terenach wiejskich i podmiejskich, co może świadczyć o wysokiej presji inwestycyjnej na tych obszarach, szczególnie w odniesieniu do indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Przyczyną dynamicznego wzrostu stawek za grunty niezabudowane jest także utrzymujący się spadek podaży wolnych gruntów oraz wysoki popyt na działki budowlane i domy jednorodzinne (Rys. 90).



Rys. 90. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych w latach 2015–2020 w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Poziom cen nieruchomości gruntowych w 2020 r. wykazywał się w większości województw (15) wahaniami poziomu cen na przestrzeni kwartałów. Jednocześnie dla 13 z nich występowała relatywnie niska zmienność poziomu cen w zakresie niecałego 1 zł do ok. 8 zł. Wyróżniająca się sytuacja wystąpiła w 3 województwach: małopolskim, lubuskim i podlaskim. W przypadku małopolskiego nastąpiły wahania cenowe w średnim zakresie zmienności – niecałe 23 zł, natomiast poziom średnich cen był najwyższy w Polsce. Najwyższe wahania cen występowały w lubuskim – prawie 26 zł, jednocześnie pułap cen miał zakres średni. Duża zmienność cen wystąpiła również w podlaskim – ok. 10 zł jednakże było to jedyne województwo, które odnotowało liniowy wzrost poziomu cen (Rys. 91).



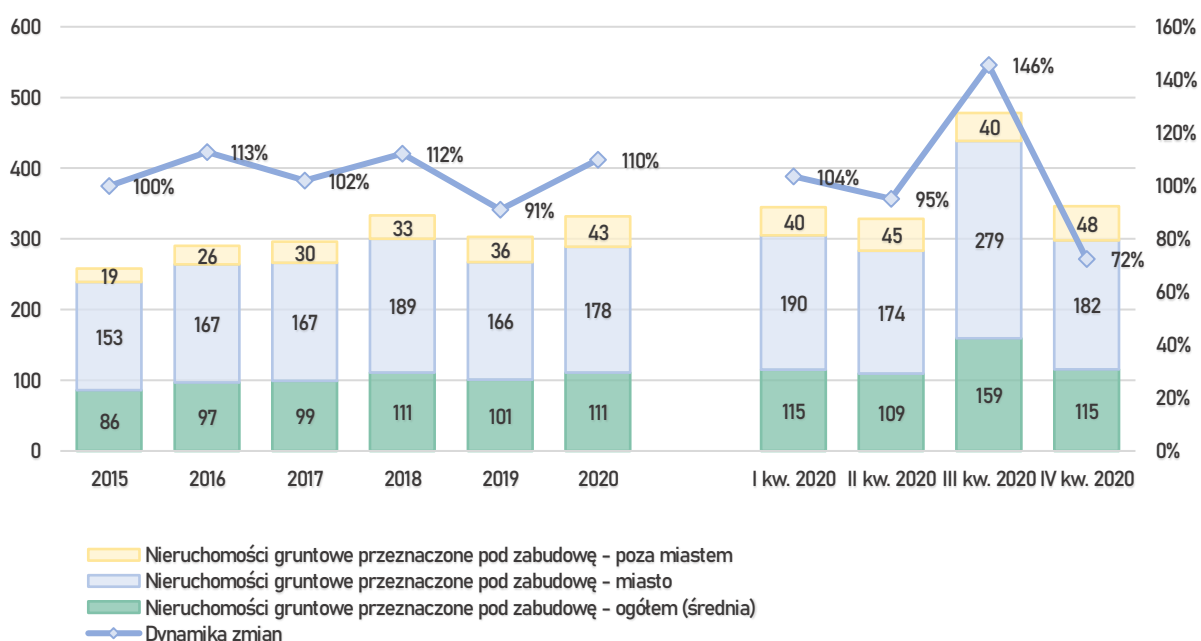
Rys. 91. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz zakres ich zmian w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę

Rynek gruntów pod zabudowę w Polsce charakteryzował się nieco mniejszymi wahaniami cen średnich w porównaniu z rynkiem nieruchomości gruntowych. Zaobserwowano znaczne odchylenie cen w III kwartale 2020 r., które przyjęło 146% dynamikę wzrostu oraz zauważalny spadek cen w 2019 r. (o 9% w porównaniu z 2018 r.). Omawiany segment rynku przyjął trend dodatniej zmiany cen w latach 2015–2020. W 2020 r. średnie ceny kształtowały się na poziomie o 29% wyższym niż w 2015 r. i wynosiły 111 zł/m². Wyższe tempo wzrostu charakteryzowało grunty przeznaczone pod zabudowę na terenach wiejskich i podmiejskich, dla których zanotowano zwyzkę aż o 126%.

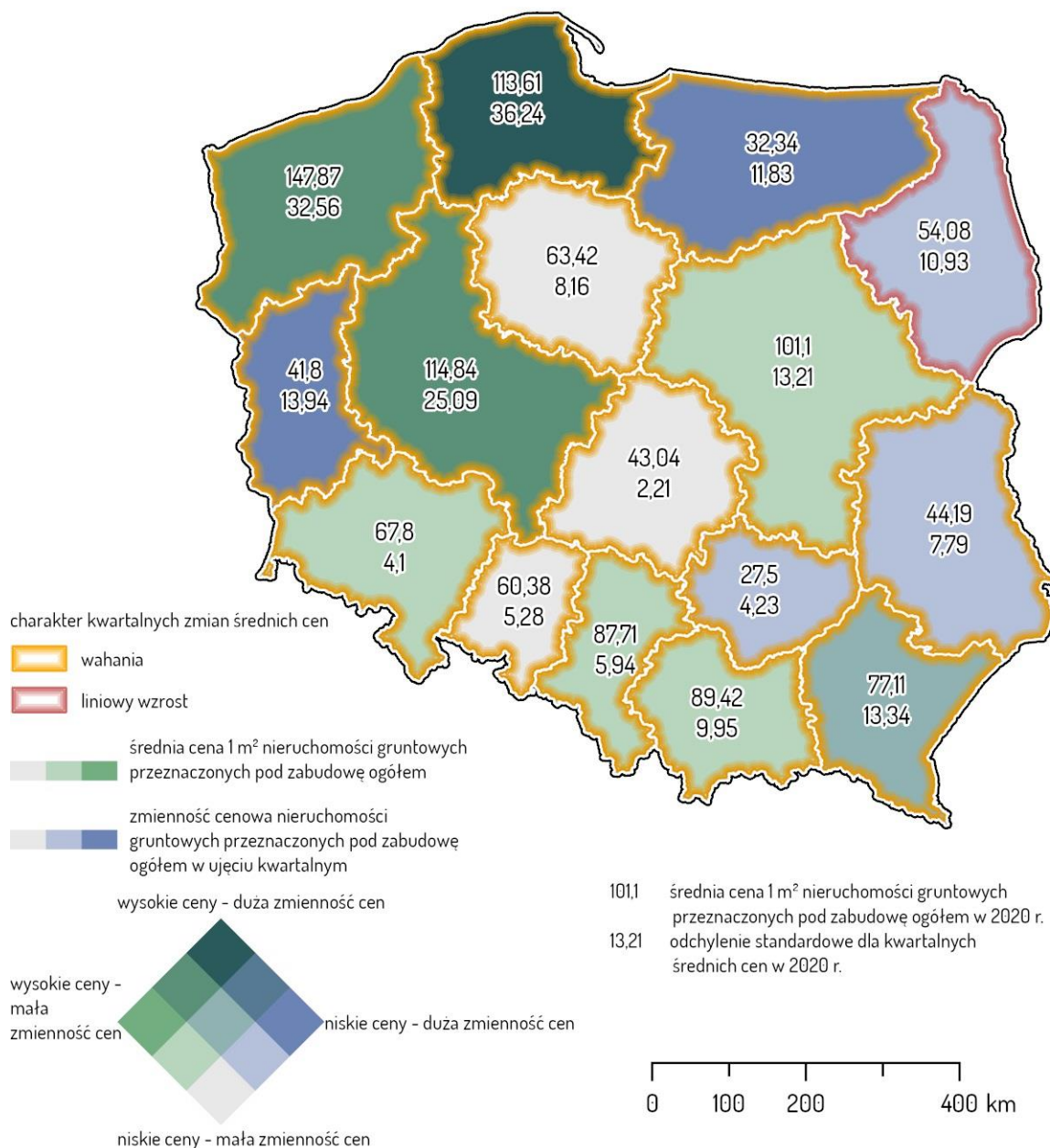
W ujęciu kwartalnym rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę odznaczał się wahaniem cen. W 2020 r. najtańsze grunty budowlane można było nabyć w II kwartale roku – średnio za 109 zł/m² (174 zł/m² w mieście i 45 zł/m² poza miastem), natomiast najdroższe w kolejnym kwartale, w którym ceny kształtowały się na poziomie 159 zł/m² (279 zł/m² w mieście i 40 zł/m² poza miastem). Zauważono podobną zależność jak w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wskazującą na to, że koniec 2020 r. charakteryzował się zbliżonymi do notowanych w pierwszych miesiącach roku wartościami cen, okresu sprzed wybuchu pandemii COVID-19. Ceny z początku i końca 2020 r. wynosiły średnio 115 zł/m², co w porównaniu z 2019 r. stanowi 4% wyżkę (Rys. 92).



Rys. 92. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w Polsce w latach 2015–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w 2020 r. cechował się zauważalnym zróżnicowaniem. W 15 województwach zmiany poziomu cen wykazywały charakter wahający, wyłącznie w podlaskim występował linowy wzrost. Najwyższa zmienność cenowa występowała w pomorskim – ok. 36 zł. Wysoki poziom w tym zakresie dotyczył również warmińsko-mazurskiego – niecałe 12 zł i lubuskiego – prawie 14 zł, w obu przypadkach występował niski poziom średnich cen. Średnia zmienność cen pojawiła się w podlaskim – niecałe 11 zł, lubelskim – niecałe 8 zł oraz świętokrzyskim – ok. 4 zł, województwa te cechowały się niskim poziomem cen, w związku z tym pomimo niskich jednostkowych wahań cen zaliczały się one do średniego zakresu zmienności. W tym samym poziomie zmienności znalazły się również podkarpackie – ok. 13 zł w raz ze średnim poziomem cen, a także zachodniopomorskie – ok. 33 zł i wielkopolskie – ok. 25 zł, jednakże oba województwa wykazywały najwyższy poziom średnich cen w Polsce. Dla pozostałych województw zakres zmienności cenowej był niski (Rys. 93).



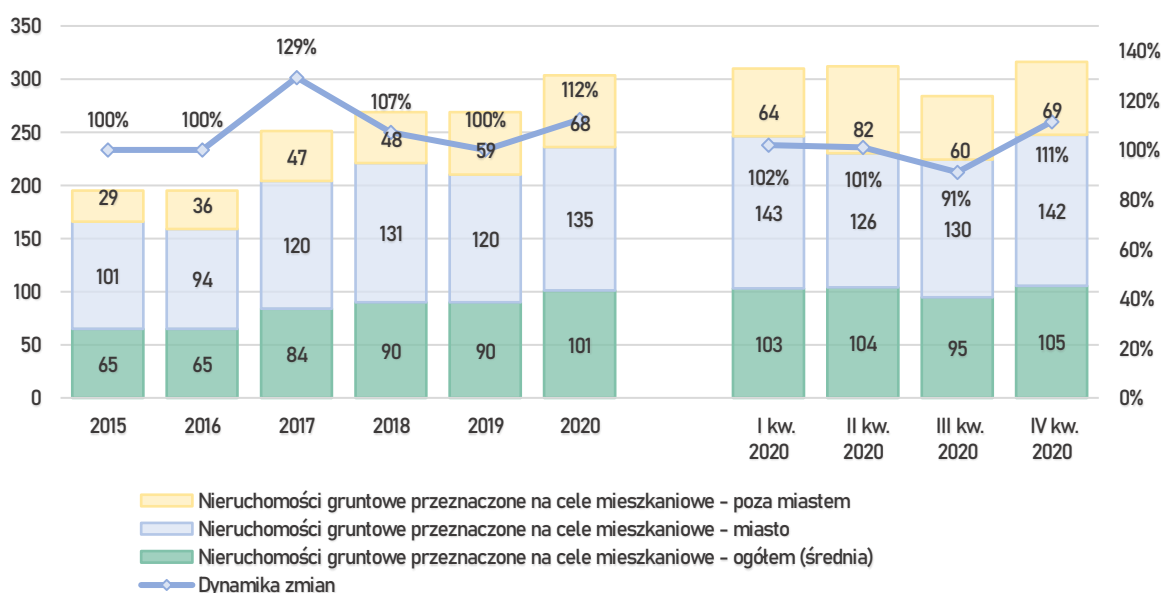
Rys. 93. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem oraz zakres ich zmian w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Średnia cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na koniec 2020 r. wyniosła 101 zł/m² (135 zł/m² w miastach oraz 68 zł/m² na terenach pozamiejskich). W trakcie badanego okresu średnia cena gruntów mieszkaniowych wzrosła o 55%. Największe roczne tempo wzrostu odnotowano w 2017 r. (129%), natomiast najniższe w latach 2015–2016 oraz w 2019 r. Przyrost cen niezabudowanych gruntów mieszkaniowych miał charakter skokowy. W 2020 r. średnia cena za 1 m² wzrosła o 12% względem roku poprzedniego. Stosunkowo wyższe niż na obszarach miejskich tempo zmian uśrednionych cen nieruchomości dedykowanych zabudowie mieszkaniowej zaobserwowano na wiejskich i podmiejskich rynkach.

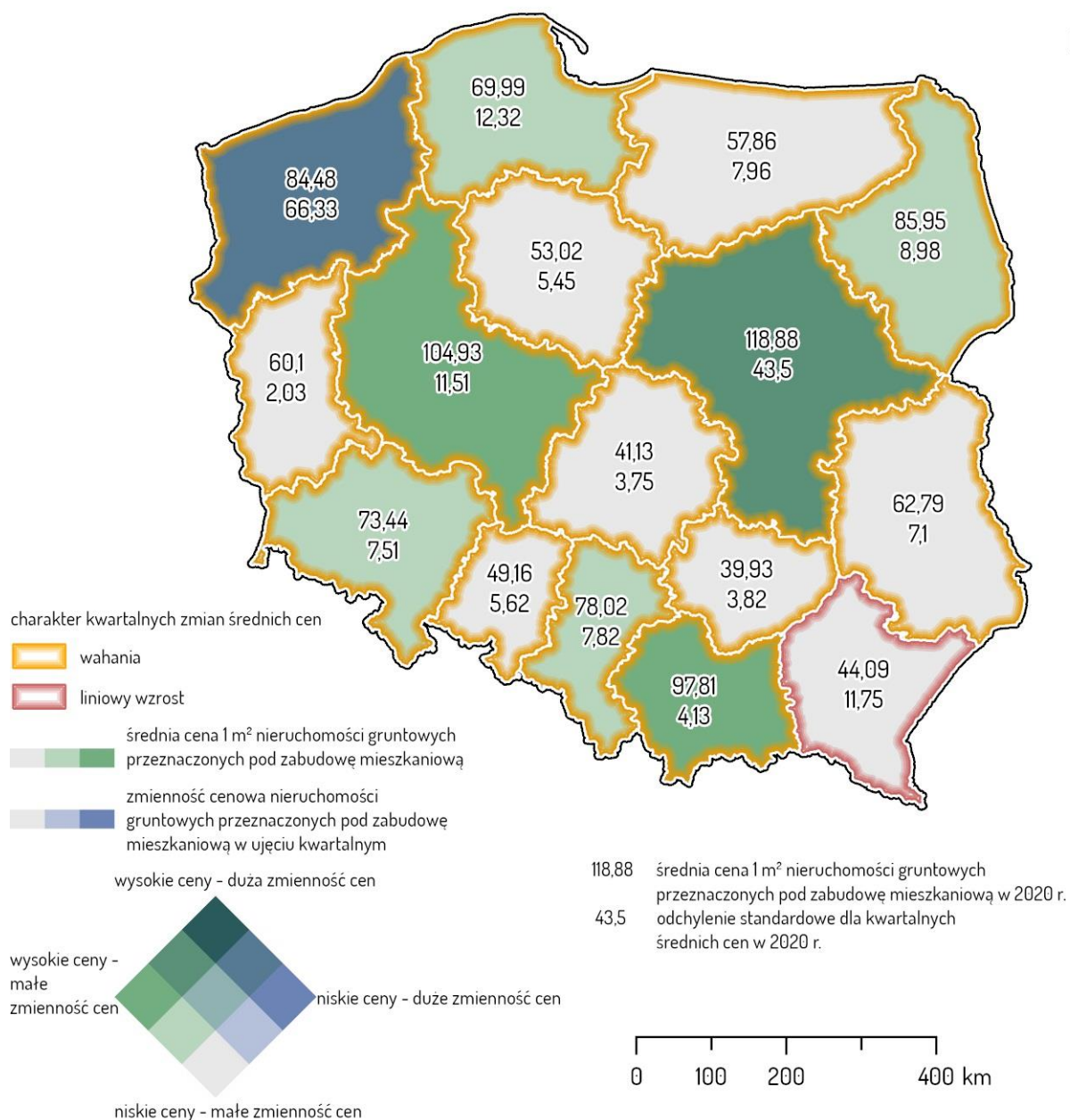
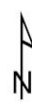
W skali kraju, w ujęciu kwartalnym wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową utrzymywał się bez znaczących zakłóceń. W III kwartale roku zanotowano spadek średnich cen, niemniej dotyczył on wyłącznie terenów wiejskich (o 27%). Na terenach położonych w granicach miast mniejszą cenę (o ok. 3%) zaobserwowano jedynie w II kwartale roku. W pozostałych okresach 2020 r. następował wzrost cen nieruchomości przyjmujący dynamikę: 102% w I kwartale, 101% w II kwartale i 111% w IV kwartale. Koniec 2020 r. charakteryzował się zbliżonymi wartościami cen nieruchomości mieszkaniowych notowanymi w pierwszych miesiącach roku, okresu sprzed wybuchu pandemii COVID-19. Od początku do końca 2020 r. średnie ceny analizowanego segmentu rynku wzrosły o 2% (z 103 zł/m² w I kwartale roku do 105 zł/m² w IV kwartale). W odniesieniu do miejskich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kwartalny spadek cen stanowił mniej niż 1%, co w przełożeniu na zmianę roczną (porównywaną do poziomu z 2019 r.) stanowi zwwyżkę o 5%. Dla terenów pozamiejskich dynamika wzrostu cen obserwowana w IV kwartale 2020 r. wyniosła 8% w ujęciu kwartalnym, natomiast w rocznym - 1,5% (Rys. 94).



Rys. 94. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Polsce w latach 2015-2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Zakres zmian średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową był niski w przeważającej większości województw, nie przekraczając poziomu 13 zł. Charakter kwartalnych zmian w 15 województwach był związany z wahaniami poziomu cen, a w przypadku podkarpackiego z liniowym wzrostem. Na relatywnie zbliżonym pod względem poziomu zmienności cen tle wyróżniły się województwa: zachodniopomorskie i mazowieckie, dla których wahania cenowe są zdecydowanie najwyższe w skali kraju. Pierwsze z nich cechowała bardzo wysoka zmienność cen na poziomie ok. 63 zł oraz średni zakres cen - ok. 84 zł. W przypadku województwa mazowieckiego występował średni zakres zmienności cenowej - 43,5 zł w stosunku do najwyższej w Polsce średniej ceny nieruchomości - prawie 119 zł (Rys. 95).



Rys. 95. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz zakres ich zmian w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.2. Kształtowanie się cen lokali mieszkalnych w województwach i wybranych miastach

5.2.1. Województwo dolnośląskie

W województwie dolnośląskim poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rósł stopniowo od 2015 r. i osiągnął najwyższą wartość w I kwartale 2020 r. Wzrost ceny względem 2015 r. wyniósł 18%. Drugi kwartał 2020 r. był początkiem spadku tej wartości. W ostatnim kwartale cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym spadła o 20% w porównaniu do kwartału pierwszego, a wartość ta była niższa niż wartość w 2015 r. Sytuacja na rynku wtórnym wyglądała podobnie, jednak spadek ceny

zaobserwowano dopiero w III kwartale 2020 r. Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w ostatnim kwartale 2020 r., względem II kwartału, zmniejszyła się o 7%.

W Jeleniej Górze, Legnicy i Wrocławiu najniższe ceny lokali mieszkalnych, tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, odnotowano w 2015 r. W przypadku Wałbrzycha był to 2016 r. W Jeleniej Górze cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym osiągnęła najwyższą wartość w II kwartale 2020 r. Na przestrzeni kolejnych kwartałów znacząco spadła i osiągnęła wartość 14% niższą w stosunku do wartości z początku 2020 r. Cena na rynku wtórnym rosła liniowo i osiągnęła najwyższą wartość w ostatnich miesiącach 2020 r., wzrastając o 6% w stosunku do I kwartału i o 65% w stosunku do 2015 r. Taka sama sytuacja miała miejsce w Legnicy. Najwyższą cenę 1 m² lokali na rynku pierwotnym odnotowano w II kwartale, a na rynku wtórnym w IV kwartale 2020 r. Wartość na rynku pierwotnym na koniec analizowanego okresu, względem I kwartału 2020 r., spadła o 14%, a na rynku wtórnym wzrosła o 10%.

W Wałbrzychu średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym osiągnęła najwyższą wartość w II kwartale 2020 r. W przypadku rynku pierwotnego zaobserwowano dynamiczny spadek ceny w kolejnych kwartałach 2020 r. i na koniec badanego okresu cena ta zmniejszyła się o 21% względem wartości najwyższej. Spadek ceny na rynku wtórnym nie był znaczący (1 zł względem najwyższej wartości).

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych we Wrocławiu na rynku pierwotnym i wtórnym osiągnęła najwyższą wartość na koniec 2020 r. Zaobserwować jednak można, że cena na rynku pierwotnym załamała się w II kwartale 2020 r. W kolejnym kwartale spadła ponownie, a w ostatnim kwartale roku znów wzrosła, osiągając wzrost na poziomie 22% (względem poprzedzającego okresu). Sytuacja na rynku wtórnym prezentowała się nieco inaczej. Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych rosła liniowo od 2015 r. i na koniec analizowanego okresu jej wartość wzrosła o 63% (Tab. 99).

Tab. 99. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	R y n e k	2020													
		2015	2016	2017	2018	2019	I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika	
Województwo dolnośląskie	P	5399	5434	5515	5538	5731	6351	111%	5673	89%	5041	89%	5017	100%	
	W	3393	3486	3524	3768	4124	4448	108%	4456	100%	4351	98%	4142	95%	
Jelenia Góra	P	3375	3528	3660	3622	4122	5598	136%	6249	112%	5830	93%	4824	83%	
	W	2250	2320	2295	2584	3033	3372	111%	3491	104%	3709	106%	3722	100%	
Legnica	P	3474	3501	3622	3813	3788	4776	126%	4801	101%	3935	82%	3903	99%	
	W	2497	2515	2564	2677	3132	3352	107%	3750	112%	3709	99%	3757	101%	
Wałbrzych	P	3301	2636	2653	3037	3537	2987	84%	3636	122%	3296	91%	2867	87%	
	W	1838	1820	1982	2077	2285	2285	100%	2614	114%	2605	100%	2613	100%	
Wrocław	P	5866	5928	5921	6115	6430	7060	110%	6628	94%	6533	99%	7962	122%	
	W	4675	4846	5115	5558	6153	7183	117%	7331	102%	7501	102%	7619	102%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.2. Województwo kujawsko-pomorskie

W województwie kujawsko-pomorskim oraz w analizowanych miastach województwa kujawsko-pomorskiego, tj.: w Bydgoszczy, Toruniu i Włocławku, poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym był najniższy w 2015 r. (wyjątek stanowi średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym w Toruniu, której najniższą wartość odnotowano w 2016 r.). Z kolei najwyższy poziom cen we wszystkich przypadkach zaobserwowano

w ostatnim kwartale 2020 r. W Bydgoszczy i Włocławku odnotowano załamanie ceny w II kwartale 2020 r., które wpłynęło także na załamanie średniej wartości dla województwa. Spadek ceny w Bydgoszczy nie był znaczący (0,02%), jednak w przypadku Włocławka wyniósł 13%. Ceny te wzrosły jednak ponownie w kolejnym kwartale. Załamanie cen zaobserwowano także w Toruniu. Zmiana ta dotyczyła ceny na rynku pierwotnym w I kwartale 2020 r. i ceny na rynku wtórnym w III kwartalu tego samego roku, jednak nie była ona znacząca (Tab. 100).

Tab. 100. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	R y n e k	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	P	4036	4380	4393	4565	4808	5063	105%	4941	98%	5178	105%	5915	114%
	W	2914	3016	3266	3548	3929	4295	109%	4370	102%	4387	100%	4633	106%
Bydgoszcz	P	4479	4830	4886	5234	5393	5880	109%	5779	98%	6224	108%	6523	105%
	W	3442	3532	3805	4202	4747	5096	107%	5372	105%	5375	100%	5498	102%
Toruń	P	4853	3990	4962	5162	5638	5474	97%	5537	101%	6230	113%	7160	115%
	W	3758	3995	4191	4566	5111	5702	112%	6056	106%	5930	98%	6295	106%
Włocławek	P	2721	3121	3074	3303	3726	3639	98%	3152	87%	3935	125%	4302	109%
	W	2529	2553	2589	2728	3111	3759	121%	3764	100%	3855	102%	4112	107%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.3. Województwo lubelskie

Najniższe ceny 1 m² lokali mieszkalnych w województwie lubelskim odnotowano w 2015 r. Z wyjątkiem niewielkiego załamania ceny w I kwartale 2020 r. na rynku pierwotnym, ceny te rosły liniowo i osiągnęły najwyższą wartość na koniec analizowanego okresu. Taka sama sytuacja miała miejsce w Lublinie. W Białej Podlaskiej nie odnotowano ani jednej transakcji na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych. Najniższą wartość odnotowano w 2018 r., natomiast 2019 r. przyniósł jej wzrost, a I kwartale 2020 r. niewielkie obniżenie. W następnych trzech kwartałach 2020 r. cena utrzymywała się na podobnym poziomie. Na rynku wtórnym cena rosła stopniowo od 2015 r. do III kwartału 2020 r. i utrzymała ten sam poziom w kwartale czwartym. W Chełmie najniższą cenę lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym odnotowano w I kwartale 2020 r. Cena ta spadła o 26% względem 2019 r. Na przestrzeni poszczególnych kwartałów 2020 r. cena ta ulegała wahaniom, jednak na koniec roku osiągnęła wartość najwyższą. Cena na rynku wtórnym rosła stopniowo do końca analizowanego okresu i nie odnotowano w tym przypadku tak dużych wahań wartości. W Zamościu cena na rynku pierwotnym w latach 2015–2019 wahała się od kilku do kilkunastu procent. Pierwszy kwartał 2020 r. przyniósł jej 20% wzrost, a w II kwartale cena wzrosła o kolejne 15%. W trzecim kwartale obniżyła się o 8% i pozostała na tym poziomie do końca roku. Cena na rynku pierwotnym rosła liniowo do III kwartału 2020 r. i utrzymała ten poziom do jego końca (Tab. 101).

Tab. 101. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	P	4616	4904	4966	5072	5275	5151	98%	5472	106%	5515	101%	6305	114%
	W	3557	3619	3704	4054	4486	4748	106%	5002	105%	4999	100%	5153	103%
Biała Podlaska	P	-	3006	3116	2869	3253	3153	97%	3597	114%	3793	105%	3651	96%
	W	2967	3021	3020	3089	3342	3436	103%	3656	106%	3714	102%	3696	100%
Chełm	P	3399	3606	3475	3821	3972	2946	74%	4258	145%	3389	80%	4451	131%
	W	2585	2597	2649	2959	3312	3145	95%	3657	116%	3594	98%	3691	103%
Lublin	P	4942	5183	5241	5351	5700	5963	105%	5872	98%	6026	103%	7001	116%
	W	4530	4648	4766	5090	5592	6053	108%	6402	106%	6419	100%	6551	102%
Zamość	P	3367	3665	3354	3771	3658	4420	120%	5089	115%	4691	92%	4676	100%
	W	2754	2845	3074	3389	3982	4466	112%	4741	106%	4958	105%	4952	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.4. Województwo lubuskie

W województwie lubuskim oraz w analizowanych miastach województwa lubuskiego, tj.: w Gorzowie Wielkopolskim i w Zielonej Górze średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym osiągnęły najniższą wartość w 2015 r. W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego, jak i średnich wartości dla województwa, ceny te rosły linowo i osiągnęły wartość najwyższą na koniec 2020 r. Wyjątkiem jest niewielkie załamanie ceny (8%) na rynku pierwotnym w II kwartale 2020 r. w Gorzowie Wielkopolskim. Średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w Zielonej Górze rosły natomiast do III kwartału 2020 r., spadając nieznaczaco w następnym analizowanym okresie.

Średnie ceny dla województwa lubuskiego na rynku pierwotnym wrosły na koniec analizowanego okresu o 17% względem I kwartału 2020 r. i o 46% względem 2015 r. Ceny na rynku wtórnym wrosły natomiast o 6% względem I kwartału 2020 r. i o 54% względem 2015 r. (Tab. 102).

Tab. 102. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	P	3296	3399	3531	3812	3932	4120	105%	4099	99%	4491	110%	4801	107%
	W	2391	2513	2651	2790	3056	3480	114%	3514	101%	3495	99%	3684	105%
Gorzów Wielkopolski	P	3417	3521	3670	3760	3970	4316	109%	3993	93%	4385	110%	5327	121%
	W	2701	2856	2914	3177	3797	4116	108%	4141	101%	4181	101%	4728	113%
Zielona Góra	P	3232	3405	3976	4090	4097	4257	104%	4324	102%	4916	114%	4915	100%
	W	3158	3388	3430	3523	4052	4467	110%	4404	99%	4495	102%	4410	98%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.5. Województwo łódzkie

Na przestrzeni analizowanego okresu w województwie łódzkim oraz omawianych miastach województwa łódzkiego najniższe ceny 1 m² lokali mieszkalnych, w większości przypadków, odnotowano w 2015 r. Wyjątek stanowi cena na rynku pierwotnym w Piotrkowie Trybunalskim, którą najniższą wartość osiągnęła w 2018 r. Średnie ceny dla województwa rosły stopniowo przez kolejne lata i osiągnęły najwyższą wartość na koniec 2020 r. Podobna sytuacja miała miejsce także w Łodzi. W obu przypadkach nie zaobserwowano gwałtownych zmian wartości cen.

Cena lokali mieszkalnych w Piotrkowie Trybunalskim ulegała ciągłym wahaniom. W 2019 r. wzrosła ona na rynku pierwotnym o blisko 1 000 zł/m², a już w I kwartale 2020 r. wróciła niemalże do wartości z 2018 r. Jej najwyższą wartość odnotowano w III kwartale 2020 r., a w kwartale czwartym odnotowano kolejny spadek, choć nie był on znaczący.

W Sieradzu cena na rynku pierwotnym rosła stale do I kwartału 2020 r. W kolejnym kwartale nie odnotowano za to ani jednej transakcji na tym rynku. III kwartał to ponowny wzrost wartości, a w IV kwartale cena ta osiągnęła wartość najwyższą. Cena na rynku wtórnym rosła natomiast od 2015 r., osiągając najwyższą wartość w III kwartale 2020 r. Kolejne miesiące przyniosły jej kilkuprocentowy spadek.

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Skierniewicach rosła powoli od 2015 r., osiągając maksymalny wzrost w III kwartale 2020 r. W IV kwartale odnotowano jednak jej 12% spadek. Cena na rynku wtórnym była najwyższa w II kwartale 2020 r. Natomiast III i IV przyniósł kolejne spadki wartości, które łącznie wyniosły około 400 zł/m² (Tab. 103).

Tab. 103. Poziomy średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	P	4244	4373	4577	4874	5179	5334	103%	5653	106%	5654	100%	5732	101%
	W	3053	3131	3297	3582	4098	4565	111%	4654	102%	4763	102%	4793	101%
Łódź	P	4473	4575	4809	5087	5418	5567	103%	5845	105%	5903	101%	6003	102%
	W	3340	3419	3712	3993	4579	5052	110%	5216	103%	5239	100%	5332	102%
Piotrków Trybunalski	P	3927	4120	3668	3551	4453	3690	83%	4189	114%	5072	121%	5053	100%
	W	2588	2755	3187	2929	3476	3467	100%	4546	131%	4079	90%	4128	101%
Sieradz (dane dla powiatu)	P	2495	2620	3148	3380	3425	3766	110%	-	-	3541	-	3808	108%
	W	2244	2270	2499	2770	3088	3372	109%	3566	106%	3623	102%	3500	97%
Skierniewice	P	4032	4094	4183	4386	5302	5674	107%	5764	102%	6629	115%	5839	88%
	W	3292	3436	3506	3728	4274	4751	111%	5189	109%	5008	97%	4834	97%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.6. Województwo małopolskie

Najniższe ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w województwie małopolskim oraz w analizowanych miastach województwa małopolskiego odnotowano w 2017 r., natomiast na rynku wtórnym w 2015 r. Średnia cena wojewódzka 1 m² omawianych nieruchomości na rynku pierwotnym rosła do I kwartału 2020 r., a w kolejnych miesiącach spadła o kilka procent. W ostatnim kwartale 2020 r. zaobserwowano jej ponowny wzrost. Wahania tych wartości były jednak nieznaczne. W przypadku rynku wtórnego, średnia cena wojewódzka rosła na przestrzeni analizowanych okresów, zaliczając niewielki spadek w II kwartale 2020 r. W kolejnych miesiącach zaczęła jednak ponownie rosnąć i na koniec 2020 r. osiągnęła najwyższą wartość. Cena lokali mieszkalnych na pierwotnym rynku nieruchomości w Krakowie również ulegała nieznacznym wahaniom. Jej najwyższą wartość odnotowano na koniec 2020 r. Osiągnęła ona blisko 30% wzrost względem wartości z 2017 r. Cena na rynku wtórnym rosła liniowo, osiągając najwyższą wartość w III kwartale 2020 r. Kwartał czwarty przyniósł jej kilkuzłotowy spadek.

W Nowym Sączu w latach 2019–2020 nie odnotowano ani jednej transakcji na pierwotnym rynku nieruchomości lokali mieszkaniowych. Cena na rynku wtórnym osiągnęła najwyższą wartość w III kwartale 2020 r. i spadła nieznacznie w kwartale kolejnym. Cena lokali na

rynku pierwotnym w Tarnowie ulegała znaczącym wahaniom. Już w I kwartale 2020 r. zaobserwowano jej 9% spadek, a II kwartał przyniósł jej z kolei 20% wzrost. W kwartale trzecim uległa ponownemu obniżeniu (spadek 20%). Na koniec roku ponownie wzrosła o około 20%, osiągając wartość zbliżoną do wartości maksymalnej (II kwartał 2020 r.) (Tab. 104).

Tab. 104. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	P	6595	6404	6278	6400	6681	7478	112%	7475	100%	7249	97%	7505	104%
	W	4923	4964	5230	5393	6267	6981	111%	6975	100%	7036	101%	7128	101%
Kraków	P	6743	6617	6582	6700	7074	8161	115%	8154	100%	8063	99%	8351	104%
	W	6004	6046	6363	6696	7555	8298	110%	8375	101%	8556	102%	8547	100%
Nowy Sącz	P	3378	3645	3099	4247	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	W	2904	3044	3072	3301	3615	3963	110%	3994	101%	4532	113%	4406	97%
Tarnów	P	3640	3639	3603	4023	4329	3960	91%	4782	121%	3814	80%	4645	122%
	W	2876	2920	2966	3124	3398	3851	113%	3970	103%	3995	101%	4469	112%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.7. Województwo mazowieckie

Na przestrzeni analizowanych lat średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w województwie mazowieckim była najniższa w 2016 r. W kolejnych latach rosła liniowo i najwyższą wartość osiągnęła w III kwartale 2020 r., ponownie spadając w IV kwartale. Cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w województwie mazowieckim była natomiast najniższa w 2015 r. Osiągnęła ona najwyższą wartość także w III kwartale 2020 r., spadając o 7%. Zaobserwować można również, w II kwartale 2020 r., niewielkie załamanie tej wartości (4%).

Jak pokazuje poniższa tabela, w większości analizowanych przypadków najwyższe ceny lokali mieszkalnych w analizowanych miastach odnotowano w IV kwartale 2020 r. Wyjątek stanowi cena mieszkań na rynku wtórnym w Radomiu, która najwyższą wartość osiągnęła w II kwartale 2020 r. Najniższe wartości dla miast rozkładają się natomiast różnie. Przykładowo, cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Ostrołęce była najniższa w 2019 r. i stanowi to wyjątek w skali analizowanych miast. W przypadku Ciechanowa, Ostrołęki, Płocka i Radomia zaobserwować można załamanie ceny w II lub III kwartale 2020 r. i ponowny wzrost w kolejnym okresie. Przykładowo, w Radomiu w III kwartale 2020 r. odnotowano na rynku pierwotnym 12% spadek ceny względem okresu poprzedzającego i ponowny, 26% wzrost w IV kwartale (Tab. 105).

Tab. 105. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	P	6754	6749	6807	6862	6682	6967	104%	7140	102%	7625	107%	7212	95%
	W	6559	6691	6910	7503	7770	8189	105%	7865	96%	8460	108%	7886	93%
Ciechanów (dane dla powiatu)	P	3765	3591	3156	3075	3589	3836	107%	3941	103%	3824	97%	4187	109%
	W	2846	2582	2441	2602	2991	3704	124%	3576	97%	3876	108%	4232	109%
Ostrołęka	P	3904	4007	3829	3617	3584	4310	120%	3938	91%	4179	106%	4330	104%
	W	2908	2869	2784	2971	3442	3964	115%	4069	103%	3964	97%	4238	107%
Płock	P	4017	4172	4102	4179	4541	4512	99%	4489	99%	4672	104%	4705	101%
	W	3355	3366	3384	3477	3779	3919	104%	4221	108%	4142	98%	4401	106%

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Radom	P	3530	4071	3878	4126	4478	4552	102%	4718	104%	4145	88%	5216	126%
	W	2864	2739	2943	3108	3704	4138	112%	4411	107%	4174	95%	4354	104%
Siedlce	P	3857	3977	4119	4238	4721	5031	107%	5054	100%	5056	100%	5148	102%
	W	3656	3504	3656	3903	4389	4714	107%	5045	107%	5263	104%	5408	103%
Warszawa	P	7656	7712	8279	8586	8387	8560	102%	8980	105%	9421	105%	9991	106%
	W	7674	7857	8161	8866	9518	10579	111%	10607	100%	10831	102%	11080	102%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.8. Województwo opolskie

W województwie opolskim najniższą wartość 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym odnotowano w 2016 r., natomiast na rynku wtórnym w 2015 r. W II i III kwartale 2020 r. zaobserwować można spadek ceny na rynku pierwotnym, jednak w IV kwartale nastąpił ponowny wzrost tej wartości. Ostateczna średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na koniec 2020 r. w województwie opolskim wyniosła ponad 5 500 zł, co stanowi 16% wzrost względem III kwartału i 10% wzrost względem I kwartału. Sytuacja na rynku wtórnym wyglądała podobnie. Cena 1 m² lokali mieszkalnych zmalała w III kwartale 2020 r. o 5% i w IV kwartale ponownie wzrosła (wzrost 17%), osiągając najwyższą wartość na przestrzeni analizowanego okresu.

Najniższą cenę za lokal mieszkalny w Opolu należało zapłacić w 2015 r. Cena na rynku pierwotnym rosta liniowo do II kwartału 2020 r. Następnie nastąpił jej spadek, a na koniec roku ponowny wzrost. W przypadku rynku wtórnego, najwyższą wartość 1 m² lokali mieszkalnych odnotowano w II kwartale 2020 r. Jej wartość również spadła w III kwartale i ponownie wzrosła w IV kwartale, jednak nie była wyższa od ceny z II kwartału (Tab. 106).

Tab. 106. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	P	4031	4023	4166	4296	4674	5029	108%	4917	98%	4759	97%	5522	116%
	W	2511	2567	2591	2790	2998	3104	104%	3321	107%	3171	95%	3716	117%
Opole	P	4327	4359	4521	4613	5063	5335	105%	5424	102%	5160	95%	5847	113%
	W	3801	3830	3947	4420	4817	5063	105%	5450	108%	5267	97%	5325	101%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.9. Województwo podkarpackie

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w województwie podkarpackim była najniższa w 2016 r. W kolejnych analizowanych okresach rosły one bardzo stopniowo. Najwyższe wartości osiągnęły w III i IV kwartale 2020 r. Podobna sytuacja dotyczyła rynku lokali mieszkalnych w Krośnie i Przemyślu. Różnicą jest fakt, iż w obu miastach ceny uległy maksymalnie kilkuprocentowym załamaniom w poprzedzających okresach. W przypadku Rzeszowa, cena na rynku pierwotnym uległa niewielkiemu załamaniu już na początku 2020 r. W kolejnych kwartałach ponownie wzrosła, osiągając najwyższą wartość na koniec 2020 r. W stosunku do I kwartału 2020 r. końcowa cena na rynku pierwotnym wzrosła o 14%. Sytuacja na rynku wtórnym wyglądała nieco inaczej, a cena najwyższą wartość osiągnęła w II kwartale 2020 r. Natomiast III i IV kwartały przyniosły ponowny spadek cen, jednak nie był on duży.

W Tarnobrzegu w 2016 i 2017 r. oraz w I-III kwartałach 2020 r. nie odnotowano ani jednej transakcji na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych. Cena na koniec IV kwartału była równa cenie z 2019 r., a względem 2015 r. wzrosła jedynie o 15%. W przypadku rynku wtórnego, zaobserwowano 6% spadek ceny w II kwartału 2020 r. W kolejnych kwartałach wartość ta wzrosła ponownie i na koniec badanego okresu osiągnęła najwyższą wartość. Zmiana ceny względem I kwartału 2020 r. nie była jednak znacząca. Wyniosła bowiem 7% (Tab. 107).

Tab. 107. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	R y n e k	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	P	4490	4188	4231	4533	4924	4767	97%	4894	103%	5434	111%	5330	98%
	W	3097	3002	3042	3509	3937	4380	111%	4397	100%	4490	102%	4587	102%
Krosno	P	3929	3627	4064	3696	4049	4185	103%	4155	99%	4588	110%	4260	93%
	W	2795	2472	2545	2878	3046	3439	113%	3751	109%	3567	95%	3955	111%
Przemysł	P	3423	3642	3651	4264	4481	4232	94%	4493	106%	4528	101%	4020	89%
	W	2484	2401	2593	2550	2748	3051	111%	2799	92%	2907	104%	3285	113%
Rzeszów	P	4744	4497	4570	4796	5163	5028	97%	5104	102%	5612	110%	5749	102%
	W	4253	4280	4518	4624	5193	5490	106%	5906	108%	5737	97%	5517	96%
Tarnobrzeg	P	3266	-	-	3761	3752	-	-	-	-	-	-	3751	-
	W	2417	2255	2398	2690	2900	3381	117%	3178	94%	3513	111%	3625	103%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.10. Województwo podlaskie

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, w analizowanym okresie, w województwie podlaskim osiągnęła najniższą wartość w 2016 r., a najwyższą w czwartym kwartale 2020 r. W II kwartale 2020 r. odnotowano niewielki spadek ceny, jednak zaczęła ona ponownie rosnąć. Różnica pomiędzy najwyższą i najniższą ceną wyniosła blisko 1 020 zł, co stanowi wzrost na poziomie 25%. Sytuacja na rynku wtórnym wyglądała nieco inaczej. Najniższą wartość 1 m² odnotowano w 2015 r. Rostała ona liniowo do III kwartale 2020 r., osiągając wartość bliską 5 300 zł (wzrost na poziomie 50%). W IV kwartale cena na rynku wtórnym spadła jednak o około 50 zł/m².

Tab. 108. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	R y n e k	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	P	4365	4338	4461	4406	4864	4960	102%	4939	100%	5207	105%	5357	103%
	W	3515	3533	3620	3971	4431	4848	109%	5172	107%	5285	102%	5237	99%
Białystok	P	4681	4614	4724	4870	5228	5388	103%	5537	103%	5773	104%	5834	101%
	W	4022	4026	4165	4585	5219	5599	107%	6029	108%	5992	99%	6063	101%
Łomża	P	3317	3623	3594	3749	3920	4494	115%	4130	92%	4399	107%	5326	121%
	W	3054	3103	3167	3528	4124	4655	113%	5102	110%	5199	102%	5213	100%
Suwałki	P	3633	3881	3784	3860	4234	4452	105%	4082	92%	4463	109%	4546	102%
	W	2861	2870	3172	3554	3960	4292	108%	4472	104%	4945	111%	4772	97%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

W Białymstoku i w Łomży najwyższą cenę za 1 m² lokalu mieszkalnego należało zapłacić pod koniec 2020 r., niezależnie od rodzaju rynku. Ceny te rosły liniowo o nie odnotowano ich spadku w poprzednich kwartałach 2020 r. W przypadku ceny na rynku pierwotnym w Suwałkach sytuacja wyglądała podobnie. Najwyższą wartość osiągnęła ona również pod koniec 2020 r., jednak zaobserwować można było jej załamanie w II kwartale. Średnia cena na rynku wtórnym była natomiast najwyższa w III kwartale 2020 r. i pod koniec roku spadła o 4% (Tab. 108).

5.2.11. Województwo pomorskie

W województwie pomorskim średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych, na przestrzeni analizowanego okresu, była najniższa w 2015 r., a najwyższa pod koniec 2020 r., niezależnie od rodzaju rynku. Maksymalna cena na rynku pierwotnym była wyższa od wartości minimalnej o 36%, pomimo zauważalnego załamania ceny w II i III kwartale 2020 r. Wartość mieszkań na rynku wtórnym rosła liniowo i na koniec analizowanego okresu była większa o 57% w stosunku do wartości początkowej. W Gdańsku najniższe wartości średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym również odnotowano w 2015 r. Cena mieszkań na rynku pierwotnym osiągnęła jednak najwyższą wartość w I kwartale 2020 r. i spadała w kolejnych dwóch. Na koniec 2020 r. wzrosła ponownie, jednak nie osiągnęła wartości z początku roku. Ceny na rynku wtórnym rosły liniowo do końca 2020 r. i osiągnęły na przestrzeni analizowanych lat blisko 80% wzrost. Sytuacja w Słupsku prezentowała się nieco inaczej. Załamanie ceny na rynku pierwotnym zaobserwować można było w 2018 r. Wartość ta zaczęła ponownie rosnąć i w IV kwartale 2020 r. osiągnęła 30% wzrost względem wartości minimalnej. Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym również uległa niewielkiemu załamaniu w 2017 r., jednak w kolejnych okresach rosła linowo i na koniec 2020 r. zwiększyła się o blisko 40% (w stosunku do wartości minimalnej).

Tab. 109. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	P	5421	5602	6132	6029	6400	6803	106%	6720	99%	6645	99%	7365	111%
	W	4337	4553	4922	5323	5875	6389	109%	6484	101%	6691	103%	6793	102%
Gdańsk	P	5741	6045	6791	6873	7518	8399	112%	8036	96%	7926	99%	8129	103%
	W	5123	5500	6142	6887	7637	8536	112%	8644	101%	8992	104%	9180	102%
Słupsk	P	3634	3682	3587	3448	3472	3756	108%	3937	105%	4220	107%	4441	105%
	W	2849	2992	2976	3159	3456	3621	105%	3936	109%	3936	100%	3960	101%
powiat gdański	P	4225	4430	4322	4573	4923	4905	100%	5423	111%	4759	88%	0*	-
	W	3705	3783	4054	4615	5152	5641	109%	5451	97%	5996	110%	6105	102%
powiat kartuski	P	3507	3571	3605	3762	3808	4635	122%	4275	92%	4552	106%	4982	109%
	W	3366	3085	3484	3845	4353	4318	99%	4433	103%	4640	105%	4833	104%
powiat nowodworski	P	6122	7850	6312	4744	6141	8618	140%	6528	76%	7322	112%	5792	79%
	W	3865	3882	3715	3831	4092	4700	115%	5466	116%	5640	103%	4977	88%
powiat wejherowski	P	4139	3960	4207	4413	4435	4509	102%	4473	99%	4722	106%	5134	109%
	W	3675	3930	3990	4520	4896	5028	103%	5342	106%	5284	99%	5106	97%
Gdynia	P	6553	6740	6763	7281	7516	7963	106%	8528	107%	7421	87%	9606	129%
	W	5190	5493	6023	6419	7018	7705	110%	7530	98%	8142	108%	8084	99%
Sopot	P	11117	10774	13379	15555	14032	13042	93%	13184	101%	13341	101%	14700	110%
	W	7757	8586	9582	10640	1144	11784	106%	11854	101%	12124	102%	11884	98%

— konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny, * – tajemnica statystyczna

Spśród jednostek samorządowych, które wchodziły w skład konurbacji trójmiejskiej, najwyższą cenę mieszkań odnotowano na koniec 2020 r. w Sopocie. Wzrost względem 2015 r. wyniósł na rynku pierwotnym 32%, a na rynku wtórnym 53%. Najniższą cenę mieszkań na koniec 2020 r. odnotowano natomiast w powiecie kartuskim. Wartości na rynku pierwotnym i wtórnym były do siebie bardzo zbliżone (około 4 900 zł/m²) i wzrosły około 40% w stosunku do wartości z 2015 r. (Tab. 109).

5.2.12. Województwo śląskie

Średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych na przestrzeni analizowanego okresu w województwie śląskim, tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, osiągnęły najniższą wartość w 2015 r., następnie rosły powoli i na koniec 2020 r. osiągnęły wartość najwyższą. Nie odnotowano dynamicznych zmian średnich cen wojewódzkich na przestrzeni 2020 r. Całkowity wzrost cen na koniec roku wyniósł 35% na rynku pierwotnym i 50% na rynku wtórnym. Ceny w Bielsku-Białej również nie ulegały znaczącym zmianom, chociaż zaobserwowano ich niewielkie wahania. Cena na rynku pierwotnym osiągnęła najwyższą wartość na koniec badanego okresu, natomiast na rynku wtórnym w II kwartale 2020 r. Kolejne dwa kwartały przyniosły jej kilkuprocentowy spadek.

Cena na rynku pierwotnym w Bytomiu ulegała znaczącym wahaniom. Już w 2017 r. odnotowano jej 20% spadek względem okresu poprzedzającego, a w 2018 r. wróciła do poprzedniego poziomu. Kolejny spadek ceny nastąpił w I kwartale 2020 r. i wyniósł 14%. W II kwartale cena spadła o kolejne kilka procent, następnie zaczęła rosnąć i na koniec 2020 r. osiągnęła wartość najwyższą z 17% wzrostem względem I kwartału. Cena na rynku wtórnym była bardziej stabilna i rosła liniowo, jednak jej końcowy wzrost był wyższy od wzrostu na rynku pierwotnym i, w stosunku do najniższej wartości, wyniósł blisko 60%.

Cena na rynku pierwotnym w Chorzowie również ulegała wahaniom na przestrzeni analizowanego okresu, jednak nie były to duże różnice (maksymalnie 200 zł/m²). W przypadku rynku wtórnego, największą zmianę ceny odnotowano w II kwartale 2020 r., kiedy wzrosła ona o blisko 20% i ponownie, kiedy spadła do poprzedniej wartości w III kwartale. W Częstochowie ceny lokali mieszkalnych rosły stopniowo, ulegając niewielkim załamaniom, jednak różnice te także nie były wysokie. Największą zmianę odnotowano w 2019 r. na rynku wtórnym, kiedy cena wzrosła o blisko 500 zł/m². Całkowity wzrost na koniec analizowanego okresu wyniósł w tym mieście blisko 30% na rynku pierwotnym i 65% na rynku wtórnym.

Ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Dąbrowie Górniczej ulegały znaczącym wahaniom. Już w 2017 r. cena zaczęła spadać, a w 2019 r. wzrosła o blisko 600 zł/m². Najwyższą wartość osiągnęła w II kwartale 2020 r., jednak później ponownie spadła i wróciła do wartości z początku roku. Cena na rynku wtórnym rosła stopniowo z roku na rok i końcowo wzrosła o ponad 50%.

Ceny w Gliwicach rosły stopniowo od 2015 r. i osiągnęły najwyższą wartość w IV kwartale 2020 r. Ich całkowity wzrost wyniósł blisko 40% na rynku pierwotnym i 45% na rynku wtórnym.

Na rynku pierwotnym w Jaworznie odnotowano wysoki skok ceny w I kwartale 2020 r. (38%). Zaobserwowano jej wzrost do III kwartału 2020 r., kiedy osiągnęła wartość najwyższą oraz spadek w kolejnym kwartale o 14%, co stanowi wartość niższą w porównaniu z początkiem 2020 r. Cena na rynku wtórnym rosła stopniowo do II kwartału 2020 r., a w kolejnych dwóch uległa kilkuprocentowym wahaniom.

Sytuacja na rynku pierwotnym w Katowicach kształtowała się w odmienny sposób. Cena 1 m² lokalu mieszkalnego osiągnęła najwyższą wartość w I kwartale 2020 r., a dynamika wzrostu wyniosła 114%. W kolejnym kwartale spadła o 10% i z podobną wartością zatrzymała

się w IV kwartale 2020 r. Cena na rynku pierwotnym rosła natomiast stopniowo do końca analizowanego okresu, a jej całkowity wzrost wyniósł 70%.

W Mysłowicach najniższą cenę lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym odnotowano w 2017 r. Następnie zaczęła ona szybko rosnąć i już na początku 2020 r. osiągnęła wartość najwyższą. W kolejnych miesiącach równie szybko spadła i w III kwartale 2020 r. zmniejszyła się o ponad 30% względem ceny z początku roku. W ostatnim kwartale 2020 r. nie odnotowano ani jednej transakcji. Najniższą cenę za mieszkanie z rynku wtórnego w Mysłowicach należało zapłacić w 2019 r. Cena w I kwartale 2020 r. szybko wzrosła (ok. 1 000 zł/m²). W kolejnych trzech kwartałach utrzymała się na podobnym poziomie.

W Piekarach Śląskich cena mieszkań na rynku pierwotnym ulegała dużym wahaniom. Już w 2017 r. spadła o ponad 30%, a w okresie kolejnym wróciła do poprzedniej wartości. W 2019 r. i w I kwartale 2020 r. spadła ponownie. II-IV kwartałach przyniósł z kolei jej wzrost i na koniec analizowanego okresu, względem pierwszego kwartału 2020 r., wyniósł on 40%. Cena na rynku wtórnym była bardziej stabilna. Najwyższą wartość osiągnęła w II kwartale 2020 r., lecz jej wzrost nie był tak wysoki.

Analizując ceny lokali mieszkalnych na pierwotnym rynku nieruchomości w Rudzie Śląskiej zauważyć można, że była ona dosyć stabilna na przestrzeni całego analizowanego okresu. Różnica między najwyższą i najniższą wartością wynosi jedynie około 600 zł/m², a cena z końca 2020 r. była niższa od ceny z 2015 r. W przypadku rynku wtórnego cena rosła stopniowo od 2015 r. do końca analizowanego okresu. W Siemianowicach Śląskich najwyższą cenę na rynku pierwotnym odnotowano w 2019 r. W kolejnych czterech kwartałach 2020 r. spadała ona stopniowo. Sytuacja ta wyróżnia się, ponieważ nie wystąpiła w analizowanych powyżej miastach województwa śląskiego. W przypadku rynku wtórnego, najwyższa cena wystąpiła w II kwartale 2020 r., lecz w następnych również zaczęła spadać. Spadek ten nie był jednak tak dynamiczny jak na rynku pierwotnym.

Cena mieszkań na rynku pierwotnym w Sosnowcu rosła liniowo od 2015 r. do III kwartale 2020 r., natomiast IV kwartał przyniósł jej niewielki spadek. Cena na rynku wtórnym wzrastała stopniowo do końca 2020 r., a jej ogólny wzrost względem najniższej wartości wyniósł około 40%. Największą zmianę ceny w Świętochłowicach zaobserwowano w 2019 r. na rynku pierwotnym, kiedy jej wartość spadła o około 700 zł/m² (19%), lecz w następnych miesiącach zaczęła rosnąć i na koniec roku osiągnęła ponad 40% wzrost (względem wartości z 2019 r.). W Tychach najwyższe wartości cen, w przypadku obu rodzajów rynku, odnotowano w IV kwartale 2020 r. Ceny te zwiększyły się względem najniższych wartości o 40% na rynku pierwotnym i 50% na rynku wtórnym. W Zabrze najwyższe ceny wystąpiły w II kwartale 2020 r., a w IV kwartale uległy niewielkiemu spadkowi.

Na koniec 2020 r. ceny mieszkań w jednostkach samorządowych wchodzących w skład konurbacji górnośląskiej mieściły się na rynku pierwotnym w przedziale od 3 238 zł/m² (Bytom) do 5 788 zł/m² (Gliwice), natomiast na rynku wtórnym od 2 768 zł/m² (Bytom) do 5 570 zł/m² (Katowice) (Tab. 110).

Tab. 110. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	P	3706	3855	4138	4207	4548	4718	104%	4804	102%	4999	104%	5027	101%
	W	2574	2611	2680	2887	3253	3579	110%	3722	104%	3727	100%	3871	104%
Bielsko-Biała	P	4085	4068	4357	4233	4554	4936	108%	4934	100%	5326	108%	5409	102%
	W	3022	3106	3400	3773	4205	4492	107%	4949	110%	4860	98%	4673	96%
Bytom	P	2485	3043	2494	3088	3236	2776	86%	2659	96%	2780	105%	3238	116%
	W	1767	1752	1835	1926	2136	2379	111%	2469	104%	2502	101%	2768	111%
Chorzów	P	3402	3649	3960	3727	4271	4583	107%	4441	97%	4679	105%	4507	96%
	W	2575	2508	2712	2906	3211	3285	102%	3900	119%	3244	83%	3733	115%
Częstochowa	P	4306	4089	4524	4751	4883	4828	99%	4955	103%	4978	100%	5195	104%
	W	2655	2847	3007	3331	3816	4344	114%	4277	98%	4596	107%	4396	96%
Dąbrowa Górnicza	P	2920	4303	4123	4070	4631	4495	97%	4919	109%	4884	99%	4429	91%
	W	2519	2568	2583	2911	3240	3559	110%	3587	101%	3711	103%	3863	104%
Gliwice	P	4183	4520	4417	4835	5056	5120	101%	5309	104%	5437	102%	5788	106%
	W	2892	2939	2987	3188	3665	3927	107%	3917	100%	4019	103%	4208	105%
Jaworzno	P	3264	3355	3120	3161	3520	4843	138%	4878	101%	5496	112%	4734	86%
	W	2842	2904	2941	3131	3621	3844	106%	4320	112%	3943	91%	4169	106%
Katowice	P	4846	3837	4174	4659	4934	5646	114%	5085	90%	5154	101%	5069	98%
	W	3275	3376	3527	4001	4572	5089	111%	5283	104%	5418	103%	5570	103%
Mystowice	P	3462	3610	3449	4179	4601	5265	114%	4770	91%	3999	84%	-	-
	W	2437	2892	2778	2730	2406	3454	144%	3474	101%	3399	98%	3495	103%
Piekary Śląskie	P	b.d.	3588	2416	3518	3087	2935	95%	3877	132%	3963	102%	4133	104%
	W	2146	2173	2138	2294	2636	2728	103%	3176	116%	3100	98%	3114	100%
Ruda Śląska	P	3647	3362	3176	3441	3656	3166	87%	3551	112%	3784	107%	3511	93%
	W	2093	2052	2236	2367	2681	2904	108%	3074	106%	3176	103%	3291	104%
Siemianowice Śląskie	P	2541	2555	3748	3529	4433	4304	97%	4151	96%	3571	86%	3252	91%
	W	2389	2444	2488	2633	3335	3231	97%	4012	124%	4002	100%	3857	96%
Sosnowiec	P	3445	3501	3813	3973	4191	4336	103%	4922	114%	4931	100%	4770	97%
	W	2468	2410	2403	2555	2953	2992	101%	3042	102%	3134	103%	3435	110%
Świętochłowice	P	3403	3421	3643	4046	3291	4430	135%	4609	104%	4509	98%	4708	104%
	W	2338	2177	2358	2254	2722	3166	116%	3333	105%	3385	102%	3023	89%
Tychy	P	4124	4013	4301	4567	4887	5451	112%	5072	93%	5355	106%	5571	104%
	W	3282	3373	3553	3998	4398	4639	105%	4930	106%	4911	100%	4995	102%
Zabrze	P	b.d.	3312	3811	3897	4433	4287	97%	4102	96%	4435	108%	4226	95%
	W	2323	2330	2273	2381	2693	2941	109%	3194	109%	3256	102%	3231	99%
powiat będziński	P	4120	3991	4043	4307	4521	4740	105%	4914	104%	4829	98%	4548	94%
	W	2230	2309	2486	2595	2908	3023	104%	3321	110%	3532	106%	3366	95%
powiat gliwicki	P	3289	3780	3294	3643	4147	4053	98%	4088	101%	4144	101%	4502	109%
	W	2345	2494	2479	2654	2818	3080	109%	3245	105%	3334	103%	3256	98%
powiat mikołowski	P	4087	4178	4093	3846	4143	*	-	4913	-	4983	101%	4658	93%
	W	2346	2786	2952	2970	3150	3526	112%	2922	83%	3576	122%	3893	109%
powiat rybnicki	P	0	0	0	*	3887	3945	101%	0	0%	*	-	*	-
	W	1935	1878	2075	2081	2321	2837	122%	2840	100%	2625	92%	3200	122%
powiat tarnogórski	P	0	3856	3396	3474	3930	3885	99%	4436	114%	3928	89%	4167	106%
	W	2514	2456	2296	2525	2933	3227	110%	3007	93%	3571	119%	3442	96%
powiat bieruńsko-lędziński	P	2892	2693	2580	2925	3414	*	-	*	-	0	-	*	-
	W	2231	2400	2669	2968	3100	3629	117%	3757	104%	3748	100%	3876	103%

- konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny, * – tajemnica statystyczna

5.2.13. Województwo świętokrzyskie

Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych w województwie świętokrzyskim osiągnęła najniższą wartość w 2016 r. w przypadku obu rodzajów rynku. Cena na rynku pierwotnym, pomimo załamania jej wartości w III kwartale 2020 r., osiągnęła najwyższą wartość na koniec analizowanego okresu. Był to 30% wzrost w stosunku do wartości minimalnej. Najwyższą cenę w województwie świętokrzyskim za 1 m² lokalu mieszkalnego z rynku wtórnego należało zapłacić w III kwartale 2020 r. Kolejny kwartał przyniósł jej ponowny spadek.

Cena lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Kielcach zmieniła się podobnie jak średnia dla województwa. W III kwartale roku zaobserwowano jej spadek, a już w kolejnym kwartale wzrosła osiągając wartość najwyższą. Nie zaobserwowano załamania ceny lokali na rynku wtórnym, a jej wartość rosta liniowo od 2016 r., osiągając na koniec analizowanego okresu blisko 40% wzrost (Tab. 111).

Tab. 111. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	R y n e k	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	P	4532	4384	4628	4694	4980	5276	106%	5466	104%	5251	96%	5685	108%
	W	3061	2974	3065	3323	3687	4036	109%	4048	100%	4220	104%	3980	94%
Kielce	P	4597	4491	4727	4796	5049	5389	107%	5509	102%	5349	97%	5781	108%
	W	3772	3713	3693	4011	4391	4743	108%	4763	100%	5030	106%	5108	102%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.14. Województwo warmińsko-mazurskie

W województwie warmińsko-mazurskim, a także w analizowanych miastach tego województwa, najwyższe ceny lokali mieszkalnych odnotowano na koniec 2020 r., niezależnie od rodzaju rynku. Średnia cena wojewódzka na rynku pierwotnym uległa niewielkiemu załamaniu w II kwartale 2020 r., jednak już w IV kwartale osiągnęła 40% wzrost względem najniższej wartości. Cena na rynku wtórnym rosta natomiast nieprzerwanie od 2015 r. i na koniec analizowanego okresu zwiększyła się o 42%. Średnie ceny lokali mieszkalnych w Elblągu i Olsztynie również rosły liniowo od 2015 r. i były najwyższe w ostatnim kwartale 2020 r. W przypadku olsztyńskiego rynku pierwotnego, odnotowano niewielki spadek ceny w III kwartale 2020 r. (Tab. 112).

Tab. 112. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	R y n e k	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	P	4070	3905	4204	4243	4449	4880	110%	4745	97%	5146	108%	5171	100%
	W	2784	2823	2933	3132	3442	3764	109%	3884	103%	3897	100%	3955	101%
Elbląg	P	3630	3946	4226	4226	4251	4404	104%	4513	102%	4700	104%	4774	102%
	W	2802	2979	3154	3367	3720	4261	115%	4410	103%	4512	102%	4600	102%
Olsztyn	P	4800	4834	4801	5097	5340	5842	109%	5843	100%	5752	98%	5784	101%
	W	4056	4085	4190	4519	5102	5348	105%	5512	103%	5525	100%	5646	102%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.15. Województwo wielkopolskie

W województwie wielkopolskim średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym była najniższa w 2019 r., co stanowi wyjątek na tle analizowanych wcześniej województw. W I kwartale 2020 r. nastąpił jej wzrost, a w II kwartale cena ta osiągnęła wartość najwyższą. Kolejne dwa kwartały 2020 r. przyniosły spadek tej wartości i na koniec analizowanego okresu cena 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym była niższa o 9% od wartości z II kwartatu (wartości maksymalnej). Cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym rosta liniowo od 2015 r., osiągając maksymalny wzrost na początku 2020 r. Kolejne miesiące

przyniosły ponowne obniżenie ceny. Jej wartość na koniec 2020 r. była niższa o 7% w stosunku do wartości z początku roku.

Średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych w Kaliszu osiągnęły najwyższą wartość na koniec analizowanego okresu. Zauważyć można było ich załamanie w poprzedzających okresach. W przypadku rynku pierwotnego miało ono miejsce w II kwartale 2020 r., gdzie cena spadła o około 900 zł/m². W kolejnych miesiącach cena zaczęła szybko rosnąć, a różnica pomiędzy wartością z IV i II kwartałem wyniosła aż 1 300 zł/m². Na rynku wtórnym załamanie nastąpiło w III kwartale 2020 r., lecz różnica ta nie była duża (około 200 zł/m²). Na rynku wtórnym w Koninie wystąpiła podobna sytuacja jak na rynku wtórnym w Kaliszu. Cenę maksymalną, pomimo jej załamania w poprzednich miesiącach, również odnotowano na koniec 2020 r. Najwyższą wartość 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Koninie odnotowano natomiast w II kwartale 2020 r. Kolejne miesiące przyniosły jej powolny spadek.

W Lesznie i w Pile najniższe ceny nieruchomości odnotowano w 2015 r. W przypadku rynku pierwotnego osiągnęły one maksymalną wartość w II kwartale 2020 r. w obu miastach. W III kwartale spadły, a w IV wzrosły ponownie. Spadek ceny w Pile nie był znaczący, jednak w Lesznie wyniósł ponad 600 zł/m². Sytuacja na rynku wtórnym w omawianych miastach była różna. W Lesznie spadek ceny zaobserwowano w I kwartale 2020 r. W kolejnych miesiącach zaczęła ponownie rosnąć i na koniec roku osiągnęła wartość maksymalną. W przypadku Piły, najwyższą cenę na rynku wtórnym należało zapłacić w III kwartale 2020 r., a w IV kwartale przyniósł jej nieznaczny spadek. W Poznaniu ceny na pierwotnym rynku nieruchomości rosły dynamicznie aż do II kwartału 2020 r., lecz w kolejnych analizowanych okresach ponownie spadły. W przypadku cen na rynku wtórnym, rosły one liniowo od 2015 r. i w IV kwartale 2020 r. osiągnęły ponad 40% wzrost (Tab. 113).

Tab. 113. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	R y n e k	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	P	5030	4966	5017	4982	4695	5056	108%	5253	104%	4816	92%	4798	100%
	W	3577	3659	3756	4013	4028	4564	113%	4507	99%	4335	96%	4249	98%
Kalisz	P	3050	3471	2928	3575	4071	4247	104%	3320	78%	3983	120%	4599	115%
	W	2658	2624	2639	2994	3456	3773	109%	3988	106%	3753	94%	4164	111%
Konin	P	4180	4215	4210	4128	4030	5055	125%	5399	107%	5190	96%	5114	99%
	W	2948	2944	2948	3010	3310	3751	113%	3933	105%	3773	96%	4074	108%
Leszno	P	3517	3690	4052	4573	4302	4596	107%	4637	101%	4022	87%	4170	104%
	W	2948	3067	3148	3532	3732	3652	98%	3775	103%	3780	100%	3851	102%
Piła (dane dla powiatu)	P	3751	3841	4068	4058	4370	4540	104%	4760	105%	4718	99%	4750	101%
	W	2580	2675	2933	3459	3931	4134	105%	4297	104%	4311	100%	4265	99%
Poznań	P	6113	6109	6279	6395	6572	6861	104%	6973	102%	6685	96%	6496	97%
	W	4921	5025	5289	5740	6169	6705	109%	6789	101%	7020	103%	7103	101%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.2.16. Województwo zachodniopomorskie

W województwie zachodniopomorskim najniższe średnie ceny lokali mieszkalnych odnotowano w 2015 r. Cena na rynku pierwotnym osiągnęła najwyższą wartość w I kwartale 2020 r., a jej wzrost w ciągu pięciu lat wyniósł ponad 40% (około 3 000 zł/m²). W kolejnych kwartałach 2020 r. cena te uległa jednak obniżce. Średnia cena wojewódzka na rynku wtórnym była stabilna, oscylowała na przestrzeni sześciu lat w granicach 3 100–4 000 zł/m². Ceny na rynku pierwotnym w Szczecinie uległy znacznemu wzrostowi w II kwartale 2020 r.,

a trend ten utrzymał się przez kolejne miesiące. Cena w III kwartale roku była najwyższa i różniła się od ceny z I kwartału o blisko 60%. Takiego wzrostu na przestrzeni trzech kwartałów nie zaobserwowano w żadnym z powyżej analizowanych miast Polski. Na koniec 2020 r. cena spadła i zbliżyła się do wartości z początku roku. Wartości na rynku pierwotnym rosły liniowo na przestrzeni sześciu analizowanych lat, a ich końcowy wzrost wyniósł 60%. Ceny w Koszalinie rosły stopniowo z roku na rok, jednak w 2020 r. nie odnotowano ani jednej transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych (Tab. 114).

Tab. 114. Poziom średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	Rynek	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
							I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	P	4748	4950	5007	5857	5724	6827	119%	6679	98%	6702	100%	6359	95%
	W	3121	3250	3394	3574	4052	3939	97%	3972	101%	3793	95%	3940	104%
Koszalin	P	b.d.	4300	4352	4569	5012	-	-	-	-	-	-	-	-
	W	3201	3307	3604	3864	4471	-	-	-	-	-	-	-	-
Szczecin	P	4708	4782	4939	5245	5486	5549	101%	6909	125%	8791	127%	5611	64%
	W	3798	3850	4064	4440	5051	5295	105%	5155	97%	5348	104%	6045	113%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i GUS, P – rynek pierwotny, W – rynek wtórny

5.3. Kształtowanie się cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

5.3.1. Województwo dolnośląskie

Na przestrzeni analizowanego okresu średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie dolnośląskim były najniższe w 2015 r. Znacząca zmiana ceny miała miejsce w I kwartale 2020 r., kiedy jej wartość wzrosła o 168% względem roku poprzedniego. Tendencja wzrostowa utrzymała się w kolejnych latach i na koniec 2020 r. cena ta wzrosła o kolejne 38% w stosunku do ceny z początku roku. Sytuacja w omawianych miastach województwa dolnośląskiego wyglądała bardzo różnorodnie. W Jeleniej Górze wysoki wzrost ceny zaobserwowano już w 2018 r., a trend ten utrzymał się do I kwartału 2020 r.. W kolejnych dwóch kwartałach cena zaczęła spadać, jednak IV kwartale osiągnęła najwyższą wartość i wzrosła o blisko 90% względem okresu poprzedzającego. W przypadku Legnicy, maksymalną cenę za 1 m² omawianych nieruchomości odnotowano w I kwartale 2020 r. Wzrost względem wartości z poprzedniego roku wyniósł ponad 40%. W Wałbrzychu cena ulegała wahaniom na przestrzeni całego analizowanego okresu. Jej najwyższą wartość odnotowano w 2016 r. W 2019 r. powróciła do tej wartości, pomimo załamania w poprzednich latach, a już w II kwartale 2020 r. osiągnęła wartość najniższą. III kwartale 2020 r. przyniósł jej blisko 200% wzrost, a później wartość ta spadła o kolejne kilka procent.

Wrocław był miastem, w którym zaobserwowano największy wzrost średniej ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi spośród miast analizowanych. Pierwszą znaczącą zmianę zaobserwowano w I kwartale 2020 r., kiedy dynamika wzrostu wyniosła ponad 1700%, a w kolejnym kwartale blisko 240%. Cena załamała się już w III kwartale 2020 r. Jej spadek wyniósł 35%, IV kwartał to jednak czas ponownego wzrostu. Na koniec 2020 r. wzrost ceny, względem wartości z I kwartału 2020 r., wyniósł blisko 120% (Tab. 115).

Tab. 115. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo dolnośląskie	58	61	111	85	85	228	268%	275	121%	259	94%	314	121%
Jelenia Góra	49	207	90	474	403	403	100%	353	88%	271	77%	512	189%
Legnica	185	494	-	514	645	923	143%	919	100%	788	86%	829	105%
Wałbrzych	438	469	263	363	462	391	85%	126	32%	370	294%	353	95%
Wrocław	36	35	62	41	44	756	1718%	1808	239%	1172	65%	1645	140%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Najniższa średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla województwa kujawsko-pomorskiego wystąpiła w 2015 r. Rosta ona stopniowo do I kwartału 2020 r., natomiast w II kwartale uległa niewielkiemu załamaniu. Kwartał III przyniósł jej ponowny wzrost, który utrzymał się do końca roku. Całkowity wzrost średniej ceny na przestrzeni sześciu analizowanych lat wyniósł 130%.

W Bydgoszczy zauważyć można było duże wahania cen w poszczególnych kwartałach 2020 r. Najniższą wartość 1 m² omawianego typu nieruchomości odnotowano w II kwartale 2020 r., a już w III kwartale cena osiągnęła wartość najwyższą (80% wzrost).

W Grudziądzu najwyższą cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 2015 r. Malą ona stopniowo do 2019 r., natomiast I kwartał 2020 r. przyniósł jej 25% wzrost, lecz w II kwartale spadła już do 123 zł/m². W III kwartale zaczęła rosnąć i na koniec 2020 r. jej wartość wyniosła 246 zł/m².

W Toruniu w II kwartale 2020 r. odnotowano ponad 100% wzrost ceny. Była to najbardziej znacząca zmiana na przestrzeni dwóch kwartałów spośród analizowanych miast województwa kujawsko-pomorskiego. Kolejny kwartał przyniósł jednak 30% obniżenie ceny i na koniec roku jej wysokość wyniosła 860 zł/m².

We Włocławku wystąpiła natomiast sytuacja odwrotna. Najniższą cenę omawianych nieruchomości odnotowano w IV kwartale 2020 r. i spadła ona o 60% względem wartości z III kwartału (Tab. 116).

Tab. 116. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	92	102	161	189	187	209	112%	187	89%	212	113%	213	100%
Bydgoszcz	417	481	657	574	567	417	74%	390	94%	714	183%	513	72%
Grudziądz	273	258	168	139	126	158	125%	123	78%	225	183%	246	109%
Toruń	559	503	600	494	580	563	97%	1151	204%	807	70%	860	107%
Włocławek	250	355	280	264	260	220	85%	345	157%	384	111%	148	39%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.3. Województwo lubelskie

Najniższą wartość średniej ceny 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla województwa lubelskiego odnotowano 2016 r. W latach 2017–2018 cena utrzymywała się na podobnym poziomie, a w 2019 r. osiągnęła wartość najwyższą. Cena z 2019 r. wzrosła o ponad 60% względem ceny z 2015 r., natomiast 2020 r. przyniósł niewielki spadek tych wartości. Na przestrzeni czterech kwartałów 2020 r. wystąpiła tendencja malejąca i na koniec roku cena wyniosła 134 zł/m². Cena w Białej Podlaskiej uległa znaczącym wahaniom na przestrzeni całego analizowanego okresu. Już w 2016 r. odnotowano jej 90% wzrost, a 2017 r. przyniósł jej spadek. Najwyższą wartość odnotowano w II kwartale 2020 r., a dynamika wzrostu wyniosła wówczas blisko 190%. W kolejnych miesiącach wartość ta zaczęła spadać i na koniec 2020 r. wyniosła już tylko 395 zł/m². W Chełmie cena w latach 2015–2019 uległa znaczącym wahaniom. Ustabilizowała się dopiero w 2020 r. i na przestrzeni czterech kwartałów prezentowała podobny poziom – w przybliżeniu 350–400 zł/m². W Lublinie cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na przestrzeni analizowanego okresu była bardzo niestabilna. Jej najwyższą wartość odnotowano w 2015 r., a już w roku kolejnym była ona o 40% niższa. W I kwartale 2020 r. spadła do 247 zł/m², a w II kwartale wzrosła do 560 zł/m² (130% wzrost). W kolejnych miesiącach zaczęła spadać i na koniec 2020 r. osiągnęła wartość równą 233 zł/m². W Zamościu najniższą wartość odnotowano w 2017 r. W kolejnych latach, pomimo niewielkiego załamania w I kwartale 2020 r., na koniec analizowanego okresu wzrosła do 450 zł/m² (Tab. 117).

Tab. 117. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	104	102	116	109	170	155	91%	147	95%	137	93%	134	98%
Biała Podlaska	150	284	242	256	322	470	146%	877	187%	601	69%	395	66%
Chełm	311	348	246	196	259	355	137%	410	115%	413	101%	378	92%
Lublin	630	389	380	401	562	247	44%	560	227%	374	67%	233	62%
Zamość	308	260	176	236	315	291	92%	396	136%	336	85%	450	134%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.4. Województwo lubuskie

W województwie lubuskim najniższą średnią cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 2016 r. Uległa ona 40% spadkowi względem ceny z 2015 r. W 2017 r. ponownie wzrosła i utrzymywała się na podobnym poziomie do I kwartału 2020 r. Najwyższą cenę dla województwa odnotowano w III kwartale 2020 r., jednak w IV kwartale ponownie spadła o około 20%. W Gorzowie Wielkopolskim cena rosła liniowo do 2017 r. W 2019 r. znacząco spadła, a dawny poziom odzyskała w II kwartale 2020 r. Najwyższą wartość odnotowano na koniec badanego okresu, a całkowity wzrost wartości na przestrzeni sześciu lat wyniósł 220%. W Zielonej Górze cena rosła od 2016 r. do I kwartału 2020 r. W II kwartale nastąpiło jej niewielkie załamanie, a już w kwartale III osiągnęła ona najwyższą wartość. Końcówka roku przyniosła jej jednak ponad 10% obniżenie (Tab. 118).

Tab. 118. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	118	70	149	191	177	175	99%	203	116%	248	122%	191	77%
Gorzów Wielkopolski	122	204	251	248	152	140	92%	251	179%	251	100%	387	154%
Zielona Góra	543	350	479	471	527	652	124%	601	92%	792	132%	689	87%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.5. Województwo łódzkie

W województwie łódzkim najniższą wartość średniej ceny z 1 m² nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi odnotowano w 2015 r. W 2016 r. wzrosła ona do około 200 zł/m² i utrzymywała się przez kolejne 3 lata na podobnym poziomie. W I kwartale 2020 r. cena wzrosła o około 70%. Następne trzy kwartały przyniosły jednak jej obniżenie i wróciła ona do poziomu z lat poprzednich. Podobna sytuacja wystąpiła w Łodzi. W I kwartale 2020 r. odnotowano gwałtowny, 90% wzrost ceny. W następnym kwartale cena wróciła do wartości z lat 2018–2019 i pozostała na tym poziomie do końca analizowanego okresu. W Piotrkowie Trybunalskim cena rosła liniowo do I kwartale 2020 r. W kolejnych kwartałach ulegała wahaniom na poziomie 20–30%. W powiecie sieradzkim najwyższą wartość ceny 1 m² analizowanych nieruchomości odnotowano w I kwartale 2020 r. (230 zł/m²). Kolejne miesiące przyniosły jej spadek i na koniec 2020 r. jej wartość wyniosła 144 zł/m². W Skierniewicach, w pierwszym kwartale 2020 r. odnotowano 400% wzrost ceny. W kolejnych kwartałach cena uległa obniżeniu. Wartość na koniec 2020 r. zmalała względem wartości z początku roku o 55% (Tab. 119).

Tab. 119. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	119	199	170	183	163	281	172%	173	62%	161	93%	165	102%
Łódź	480	446	491	554	549	1032	188%	557	54%	598	107%	552	92%
Piotrków Trybunalski	169	281	285	300	353	408	116%	361	88%	462	128%	344	74%
Sieradz (dane dla powiatu)	106	141	136	219	173	230	133%	197	86%	137	70%	144	105%
Skierniewice	101	-	367	181	113	565	500%	337	60%	162	48%	258	159%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.6. Województwo małopolskie

Najniższą średnią cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla województwa małopolskiego odnotowano w 2015 r. Zaczęła ona rosnąć w kolejnych latach i najwyższą wartość osiągnęła w I kwartale 2020 r. W stosunku do wartości z 2015 r. był to ponad 200% wzrost. Kwartał II przyniósł jednak jej około 20% obniżkę. Wartość ta spadła w kolejnych miesiącach i na koniec 2020 r. wyniosła 276 zł/m². Najwyższą wartość dla Krakowa również odnotowano w I kwartale 2020 r. W kolejnych kwartałach ulegała wahaniom wynoszącym około 20%. Na koniec analizowanego okresu jej wartość wyniosła 1 012 zł/m². W Nowym Sączu wartość 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi rosła liniowo w latach 2016–2019 i w 2019 r. osiągnęła najwyższą wartość dla

analizowanego okresu. W I kwartale 2020 r. cena uległa obniżeniu o ponad 20%, a kolejne miesiące przyniosły jej jeszcze większy spadek. Cena w Tarnowie osiągnęła najwyższą wartość w I kwartale 2020 r., jednak nie był to stosunkowo duży wzrost względem wartości z 2019 r. W II i III kwartale cena uległa znaczącej obniżce, a na koniec roku przybliżyła się do wartości z początku roku (Tab. 120).

Tab. 120. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	120	221	295	255	320	373	117%	303	81%	269	89%	276	103%
Kraków	863	871	1196	1014	1098	1265	115%	942	74%	1231	131%	1012	82%
Nowy Sącz	271	196	334	335	426	323	76%	336	104%	285	85%	265	93%
Tarnów	451	410	459	395	488	558	114%	403	72%	269	67%	517	192%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.7. Województwo mazowieckie

Wartości średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla województwa mazowieckiego, dla jego pięciu analizowanych miast oraz jednego powiatu, rozkładały się bardzo różnorodnie. Najniższą wartość dla województwa odnotowano w 2015 r., a już w roku następnym osiągnęła ona wartość najwyższą (355% wzrost). Rok 2017 przyniósł jej 70% spadek. W kolejnych analizowanych okresach, z wyjątkiem niewielkiego wzrostu w II kwartale 2020 r., cena utrzymywała się na podobnym poziomie. W powiecie ciechanowskim cena rosła liniowo od 2015 r. do I kwartału 2020 r. W II kwartale jej wartość spadła o około 30%. Kwartał III przyniósł jej wzrost i cena wróciła wówczas do wartości z I kwartału. W ostatnim kwartale 2020 r. cena drastycznie spadła (blisko 70% spadek) i osiągnęła najniższą wartość w całym analizowanym okresie. W Ostrołęce najwyższą wartość odnotowano w 2019 r. Spadła ona o 45% w I kwartale 2020 r. Kolejny kwartał przyniósł 80% wzrost tej wartości, a w kolejnych miesiącach zaczęła ona ponownie spadać i na koniec analizowanego okresy wyniosła 337 zł/m². W Płocku cena rosła liniowo od 2015 do 2018 r., natomiast 2019 r. oraz I kwartał 2020 r. przyniosły jej obniżkę. W kolejnych miesiącach zaczęła ponownie rosnąć i w III kwartale 2020 r. osiągnęła wartość najwyższą. W IV kwartale uległa jednak obniżce. W Radomiu najwyższą cenę 1 m² omawianego typu nieruchomości odnotowano w I kwartale 2020 r. W II kwartale uległa ona 30% obniżce, a w kolejnych miesiącach zaczęła ponownie rosnąć. Na koniec 2020 r. jej wartość wyniosła 479 zł/m², co oznacza, że była niższa od wartości z I kwartału o nieco ponad 10%. W Siedlcach cena zaczęła spadać liniowo od 2017 r. i na koniec 2020 r. osiągnęła wartość najniższą. Jej spadek względem najwyższej wartości (2017 r.) wyniósł 70%, a względem wartości z I kwartału 2020 r. – 60%. W Warszawie, najwyższą cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 2016 r. W kolejnym roku nastąpił jej 60% spadek. W kolejnych analizowanych okresach jej wartość zmieniała się w granicach około 20% (Tab. 121).

Tab. 121. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	210	957	305	300	274	312	114%	386	124%	322	83%	295	92%
Ciechanów (dane dla powiatu)	159	162	182	196	223	267	120%	190	71%	268	141%	91	34%
Ostrołęka	344	226	303	277	522	288	55%	517	180%	485	94%	337	69%
Płock	301	334	394	467	435	401	92%	459	114%	582	127%	501	86%
Radom	282	433	365	360	406	547	135%	372	68%	396	106%	479	121%
Siedlce	351	309	434	426	415	337	81%	263	78%	288	110%	126	44%
Warszawa	1673	2580	1036	969	1103	1299	118%	1167	90%	1444	124%	1219	84%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.8. Województwo opolskie

Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla województwa opolskiego rosła powoli w ciągu analizowanych lat i, ulegając niewielkim załamaniom (2019 r., II i III kwartał 2020 r.) osiągnęła najwyższą wartość na koniec 2020 r. Cena w Opolu wzrosła wyraźnie w latach 2018-2019, a w I kwartale 2020 r. odnotowano jej najwyższą wartość. Kolejne miesiące roku przyniosły jej niewielki spadek (Tab. 122).

Tab. 122. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	112	134	157	224	209	243	116%	235	97%	223	95%	256	115%
Opole	445	570	559	629	720	932	129%	876	94%	743	85%	829	112%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.9. Województwo podkarpackie

Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla województwa podkarpackiego osiągnęła najwyższą wartość w 2019 r. Względem wartości z 2015 r. osiągnęła ona około 110% wzrost, natomiast I kwartał 2020 r. przyniósł jej niewielką obniżkę i do końca roku, z niewielkim załamaniem w II kwartale, pozostała na podobnym poziomie. Średnie ceny omawianego typu nieruchomości dla miast województwa podkarpackiego ulegały znaczącym wahaniom na przestrzeni całego analizowanego okresu.

Tab. 123. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	78	119	112	154	167	158	95%	107	68%	153	143%	152	99%
Krosno	174	264	185	227	273	310	114%	187	60%	290	155%	217	75%
Przemyśl	338	177	162	188	199	287	144%	107	37%	331	309%	355	107%
Rzeszów	222	264	280	352	312	204	65%	321	157%	348	108%	268	77%
Tarnobrzeg	268	223	215	196	214	287	134%	542	189%	340	63%	221	65%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Na koniec 2020 r. najwyższą cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w Przemyślu, a wartość ta była o około 200 zł wyższa niż średnia wartość wojewódzka. Najniższą wartość odnotowano w Krośnie, lecz nadal była ona wyższa od średniej dla województwa (Tab. 123).

5.3.10. Województwo podlaskie

Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie podlaskim rosła stopniowo od 2015 r. i w I kwartale 2020 r. osiągnęła najwyższą wartość. Jej wzrost względem wartości z 2015 r. wyniósł 115%. W II kwartale 2020 r. cena pozostała na tym samym poziomie, a w ostatnich miesiącach roku uległa obniżeniu. W Białymstoku najwyższą cenę omawianych nieruchomości odnotowano w II kwartale 2020 r. Względem ceny z I kwartału wzrosła ona o ponad 50%. Kwartał III przyniósł jej 20% obniżkę, a IV kwartał ponowny, lecz nie tak wyraźny, wzrost. W Łomży cena osiągnęła najwyższy poziom w I kwartale 2020 r., a w kolejnych trzech kwartałach powoli spadała. W Suwałkach najwyższą cenę nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w ostatnim kwartale 2020 r. Wzrost względem wartości z początku roku wyniósł blisko 90%. W Białymstoku cena rosła liniowo od 2015 r. do I kwartału 2020 r. i osiągnęła wówczas wartość najwyższą. Kolejne miesiące roku przyniosły jej spadek na poziomie 15%. (Tab. 124).

Tab. 124. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	151	252	252	277	277	325	117%	323	99%	247	76%	281	114%
Białystok	489	649	623	694	780	566	73%	865	153%	704	81%	758	108%
Łomża	390	416	418	531	443	596	135%	592	99%	533	90%	473	89%
Suwałki	502	659	456	384	442	379	86%	280	74%	541	193%	713	132%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.11. Województwo pomorskie

Najniższą wartość średniej ceny 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla województwa pomorskiego odnotowano w 2015 r. W 2016 r. nastąpił gwałtowny wzrost tej wartości (350%). W 2017 r. cena ponownie wzrosła i osiągnęła wartość najwyższą. W kolejnych analizowanych okresach cena się ustabilizowała i wynosiła około 300 zł/m². W Gdańsku, w I kwartale 2020 r. nastąpiło 70% załamanie ceny. W następnym kwartale cena ponownie wzrosła, a na koniec 2020 r. osiągnęła wartość na poziomie wartości z 2019 r. Jej wzrost w stosunku do wartości z I kwartału wyniósł blisko 2020%. W Gdyni, Słupsku i Sopocie cena ulegała wahaniom na przestrzeni całego analizowanego okresu. Największe zmiany wartości odnotowano w IV kwartale 2020 r. w Słupsku, kiedy cena wzrosła 190% względem kwartału poprzedniego oraz 470% względem I kwartału. W Sopocie cena rosła w 2020 r. z kwartału na kwartał, lecz na koniec 2020 r. nadal była niższa od najwyższej wartości (z 2019 r.). Pośród jednostek samorządowych wchodzących w skład konurbacji trójmiejskiej najwyższą cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na koniec 2020 r. odnotowano w Sopocie. Była ona o ponad 3 600 zł wyższa od średniej dla województwa. Najniższą cenę odnotowano natomiast w powiecie kartuskim, gdzie jej wartość wyniosła 199 zł/m² (Tab. 125).

Tab. 125. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	55	250	367	307	338	298	88%	336	113%	320	95%	292	91%
Gdańsk	1077	783	1124	963	1135	377	33%	912	242%	643	71%	1201	187%
Stupsk	385	914	318	542	503	340	68%	432	127%	667	154%	1930	289%
powiat gdański	248	252	338	420	392	439	112%	423	96%	462	109%	375	81%
powiat kartuski	136	246	365	355	346	421	122%	426	101%	458	108%	199	43%
powiat nowodworski	169	314	426	332	267	517	194%	304	59%	388	128%	636	164%
powiat wejherowski	259	290	393	415	279	351	126%	376	107%	259	69%	408	158%
Gdynia	b.d.	832	840	961	851	1120	132%	1251	112%	1162	93%	1546	133%
Sopot	389	917	1446	2978	4328	2280	53%	2831	124%	3005	106%	3915	130%

- konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.12. Województwo śląskie

Ceny 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie śląskim oraz w większości poddanych analizie miast województwa śląskiego ulegały znaczącym wahaniom na przestrzeni analizowanych lat. Trudno mówić o wyróżniającej się tendencji, ponieważ sytuacja w każdym mieście przedstawiała się inaczej. Najniższą wartość dla województwa odnotowano w 2015 r., a, przykładowo, dla Gliwic odnotowano ją w III kwartale 2020 r. Dynamika zmian cen była także bardzo różnorodna. Największą z nich odnotowano w Gliwicach w IV kwartale 2020 r., kiedy wyniosła 1171%. Wśród jednostek wchodzących w skład konurbacji górnośląskiej, najwyższą cenę 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na koniec 2020 r. odnotowano w Chorzowie, a najniższą w Katowicach (Tab. 126).

Tab. 126. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	52	87	136	150	176	150	85%	193	129%	144	75%	102	71%
Bielsko-Biała	375	587	344	399	434	495	114%	653	132%	363	56%	388	107%
Bytom	446	138	1434	423	477	550	115%	273	50%	382	140%	512	134%
Chorzów	62	186	444	482	590	751	127%	425	57%	380	89%	1509	397%
Częstochowa	239	208	269	298	316	355	112%	400	113%	360	90%	286	79%
Dąbrowa Górnicza	202	371	231	242	239	214	90%	211	99%	229	109%	281	123%
Gliwice	370	338	433	383	481	549	114%	517	94%	56	11%	654	1168%
Jaworzno	196	51	279	349	322	316	98%	486	154%	327	67%	422	129%
Katowice	18	33	66	58	84	68	81%	82	121%	82	100%	41	50%
Mysłowice	472	490	461	333	387	750	194%	354	47%	427	121%	389	91%
Piekary Śląskie	242	248	337	451	587	695	118%	634	91%	482	76%	795	165%
Ruda Śląska	139	293	296	322	228	270	118%	295	109%	190	64%	178	94%
Siemianowice Śląskie	498	299	701	394	460	230	50%	420	183%	1338	319%	614	46%
Sosnowiec	255	42	235	325	494	934	189%	266	28%	514	193%	379	74%
Świętochłowice	523	452	140	693	824	735	89%	678	92%	1277	188%	893	70%
Tychy	55	32	570	502	575	648	113%	776	120%	670	86%	642	96%
Zabrze	97	85	505	343	425	432	102%	474	110%	532	112%	427	80%

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
powiat będziński	209	241	298	375	397	349	88%	299	86%	397	133%	503	127%
powiat gliwicki	88	240	237	188	301	138	46%	328	238%	175	53%	358	205%
powiat mikołowski	256	221	251	229	296	357	121%	339	95%	321	95%	325	101%
powiat rybnicki	101	130	124	146	168	187	111%	184	98%	139	76%	208	150%
powiat tarnogórski	230	239	209	359	338	471	139%	410	87%	414	101%	460	111%
powiat bieruńsko-łędziński	219	171	304	339	278	303	109%	515	170%	359	70%	406	113%

- konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.13. Województwo świętokrzyskie

Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie świętokrzyskim ulegała wahaniom na przestrzeni całego badanego okresu. Już w 2017 r. odnotowano jej 70% wzrost, po czym w 2018 r. spadła o 25%. Najwyższą wartość osiągnęła w I kwartale 2020 r., a w kolejnych miesiącach zaczęła powoli spadać. Na koniec 2020 r. jej wartość wyniosła 52 zł/m², co oznacza 60% spadek względem wartości z początku roku. W Kielcach, cena 1 m² omawianych nieruchomości rosła od 2016 r. do 2019 r. W I kwartale 2020 r. nastąpił jej spadek i, pomimo wzrostu w kolejnych dwóch kwartałach, jej wartość na koniec 2020 r. wyniosła 381 zł/m² (Tab. 127).

Tab. 127. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	75	75	126	95	105	133	127%	105	79%	102	97%	52	51%
Kielce	349	309	405	457	633	478	76%	481	101%	509	106%	381	75%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.14. Województwo warmińsko-mazurskie

W województwie warmińsko-mazurskim średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahała się na przestrzeni analizowanego okresu w granicach od 55–158 zł/m². Najwyższą wartość odnotowano w 2016 r. Wzrosła ona o blisko 100% względem wartości z roku poprzedniego. W latach 2017–2019 wystąpiła tendencja spadkowa, a w I kwartale 2020 r. cena ponownie wzrosła. Największy spadek ceny odnotowano w IV kwartale 2020 r., kiedy spadła ona o 60%. W Elblągu i Olsztynie miała miejsce sytuacja odwrotna. Najniższe wartości cen odnotowano na początku badanego okresu, a II i III kwartale 2020 r. przyniósł ich gwałtowny wzrost. Na koniec badanego okresu ceny uległy jednak obniżce. W Olsztynie końcowa cena osiągnęła wartość na poziomie wartości z pierwszego kwartału, a w Elblągu nadal ją przewyższała (Tab. 128).

Tab. 128. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	80	158	135	120	112	150	134%	100	67%	142	142%	55	39%
Elbląg	347	281	688	627	347	460	133%	909	198%	909	100%	756	83%
Olsztyn	422	557	724	736	886	794	90%	1081	136%	1165	108%	740	64%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.15. Województwo wielkopolskie

Średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie wielkopolskim wahała się na przestrzeni analizowanego okresu w granicach około 20%. W Kaliszu, od 2017 r. do III kwartału 2020 r., cena utrzymywała się na podobnym poziomie. Kwartał IV przyniósł jej 20% spadek. W Koninie cena znacznie wahała się w pierwszych czterech latach. W 2019 r. cena wzrosła i utrzymała się na podobnym poziomie przez I kwartał 2020 r., jednak w kolejnych kwartałach ponownie zaczęła się wahać, a na koniec 2020 r. osiągnęła najwyższą wartość. W Lesznie, w I kwartale 2020 r. odnotowano 120% wzrost ceny. Wartość ta uległa jednak obniżeniu w kolejnych miesiącach 2020 r. W przypadku powiatu pilskiego, cena 1 m² omawianych nieruchomości wzrosła znacząco w 2016 r. (wzrost równy 125%). Lata 2018-2019 przyniosły jej ponowny wzrost. Na przestrzeni czterech kwartałów 2020 r. wartość ta wahała się w granicach 20-30%. Jej najwyższą wartość odnotowano na koniec 2020 r. W Poznaniu, w 2016 r. odnotowano natomiast wyraźny spadek ceny (45%). Wartość ta zaczęła rosnąć w 2017 r. i w III kwartale 2020 r. osiągnęła najwyższą wartość. Kwartał IV przyniósł jej 50% spadek (Tab. 129).

Tab. 129. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskim w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	270	330	322	373	318	367	115%	361	98%	441	122%	389	88%
Kalisz	206	315	425	385	428	420	98%	393	94%	428	109%	339	79%
Konin	327	445	209	302	432	447	103%	118	26%	431	365%	617	143%
Leszno	487	694	432	575	525	1168	222%	643	55%	581	90%	818	141%
Piła (dane dla powiatu)	154	347	313	366	412	404	98%	536	133%	449	84%	540	120%
Poznań	665	366	735	798	899	1016	113%	930	92%	1344	145%	660	49%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.3.16. Województwo zachodniopomorskie

Najniższe ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie zachodniopomorskim oraz w analizowanych miastach województwa zachodniopomorskiego odnotowano w 2015 r. Średnia cena dla województwa osiągnęła najwyższą wartość w II kwartale 2020 r. (90% wzrost), jednak uległa obniżce w pozostałych miesiącach roku. W 2016 r. w Koszalinie odnotowano gwałtowny wzrost ceny, który wyniósł 400%. W 2017 r. cena gwałtownie spadła, a w latach 2018-2019 lekko wzrosła. W 2020 r. w Koszalinie nie odnotowano transakcji obejmujących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W Szczecinie gwałtowny wzrost ceny nastąpił w III kwartale 2020 r.,

a wartość ta wzrosła jeszcze bardziej na koniec roku. Wzrost końcowej wartości w stosunku do ceny z początku roku wyniósł 160%. W Świnoujściu, w latach 2016–2019 cena utrzymywała się na podobnym poziomie. W I kwartale 2020 r. wzrosła o 46%. Pomimo załamania ceny w III kwartale 2020 r., osiągnęła ona na koniec analizowanego okresu wartość najwyższą (Tab. 130).

Tab. 130. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	104	182	213	206	237	206	87%	392	190%	267	68%	340	127%
Koszalin	51	255	88	95	102	-	-	-	-	-	-	-	-
Szczecin	612	514	648	646	755	520	69%	694	133%	1140	164%	1344	118%
Świnoujście	807	1098	1277	1237	1152	1677	146%	2132	127%	1235	58%	2901	235%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych ogółem

5.4.1. Województwo dolnośląskie

Rynek nieruchomości gruntowych w województwie dolnośląskim w zakresie średnich cen wykazywał się dużym zróżnicowaniem w zależności od badanej jednostki samorządowej, jak również na przestrzeni analizowanych lat. W ujęciu cen dla całego województwa od 2015 r. obserwowano stabilny wzrost do 2019 r., następnie w ujęciu kwartalnym w 2020 r. występowały wahania cenowe od 78% do 138% względem poprzednich okresów. Finalnie najwyższy poziom średnich cen dla badanego okresu wystąpił w IV kwartale 2020 r.

W przypadku miast wchodzących w skład analizy występowały znaczące wahania w poszczególnych okresach. W Jeleniej Górze najniższy poziom średnich cen występował w 2016 r. W I kwartale 2020 r. można natomiast zaobserwować znaczący, prawie 200% wzrost poziomu cen w stosunku do 2019 r. Następnie w kolejnym kwartale ceny osiągnęły wyraźnie najwyższy pułap o 315% wyższy w stosunku do I kwartału, w pozostałej części roku ceny spadały. W Legnicy poziom średnich cen był bardzo zróżnicowany, najwyższe ceny wystąpiły w 2018 r., natomiast najniższe w 2016 r. W 2020 r. poziom cen rósł na przestrzeni I-III kwartału z ok. 130 zł/m² do ponad 290 zł/m², a następnie spadł do ok. 260 zł/m² na koniec roku. W przypadku Wałbrzycha w okresie lat 2015–2019 kształtowały się wahające ceny, najwyższe w 2018 r. W I kwartale 2020 r. nastąpił spadek do najniższego poziomu w badanym okresie, w kolejnych dwóch kwartałach ceny nie odnotowały znaczących zmian, natomiast w ostatnim kwartale wzrost osiągnął poziom ok. 160 zł/m². Wrocław cechował się największą rozpiętością cenową spośród badanych jednostek. W latach 2016–2019 ceny mieściły się w zakresie ok. 90–140 zł/m². W 2020 r. nastąpił bardzo duży wzrost średnich cen o 577% w I kwartale w stosunku do 2019 r., następnie o 130% w kolejnym kwartale osiągając najwyższy poziom ok. 916 zł/m², w kolejnych dwóch kwartałach wartości były niższe – kolejny ok. 530 zł/m² oraz ok. 757 zł/m² (Tab. 131).

Tab. 131. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo dolnośląskie	22	30	47	53	61	52	85%	64	123%	50	78%	69	138%
Jelenia Góra	36	20	50	96	66	130	197%	410	315%	163	40%	107	66%
Legnica	168	118	-	277	201	130	65%	163	125%	291	179%	259	89%
Wątrzych	151	168	146	208	166	119	72%	124	104%	123	99%	160	130%
Wrocław	104	92	137	106	122	704	577%	916	130%	530	58%	757	143%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Poziom średnich cen dla jednostek samorządowych województwa kujawsko-pomorskiego był w większości najniższy w 2015 r. Wyjątek stanowiła Bydgoszcz, gdzie niższy poziom cen wystąpił w 2019 r. Ogólny poziom cen w województwie rósł w badanym okresie do I kwartału 2020 r., w II kwartale nastąpił spadek do 77% wartości z poprzedniego okresu. W kolejnych kwartałach ponownie wystąpił wzrost do ok. 45 zł/m² nieznacznie wyższego poziomu niż na początku 2020 r.

W przypadku Bydgoszczy najwyższe ceny odnotowano w 2017 r. prawie 440 zł/m². Poziom cen w 2020 r. nie odbiegał od poprzednich lat. Pierwsze dwa kwartały cechował wzrost – kolejno 160% i 107% wartości poprzedniego okresu, następnie nastąpił zauważalny spadek do 84% oraz ponowny wzrost do poziomu zbliżonego w II kwartale 2020 r. W Grudziądzu wyraźne występowały wahania cen, dynamiczny wzrost trwający do 2017 r. uległ odwróceniu do 2019 r. Początkowo w 2020 r. wystąpił wyraźny wzrost do ok. 127 zł/m², jednakże w II i III kwartale ceny spadły do ok. 92 zł/m², natomiast w ostatnim kwartale odnotowano wzrost do najwyższego poziomu w całym badanym okresie – ok. 176 zł/m². Ceny w Toruniu należały do najwyższych w województwie, w latach 2015–2018 ich poziom był dość stabilny, a wyraźny wzrost wystąpił w 2019 r., następnie na przestrzeni kwartałów 2020 r. występowały naprzemienne wzrosty i spadki mieszczące się w zakresie ok. 450–540 zł/m². Ostatnie badane miasto, Włocławek wykazywało się stosunkowo stabilnym poziomem cen od 2015 r. do II kwartale 2020 r. w przedziale ok. 150–200 zł. W III kwartale nastąpił bardzo duży wzrost do prawie 540 zł/m² oraz następnie spadek w ostatnim kwartale do ok. 245 zł/m² (Tab. 132).

Tab. 132. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	12	23	32	35	39	44	113%	34	77%	37	109%	45	122%
Bydgoszcz	212	380	438	342	199	319	160%	340	107%	286	84%	336	117%
Grudziądz	71	119	133	105	92	127	138%	91	72%	92	101%	176	191%
Toruń	277	300	300	304	587	487	83%	536	110%	452	84%	496	110%
Włocławek	149	159	187	168	159	196	123%	177	90%	539	305%	245	45%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.3. Województwo lubelskie

Poziom średnich cen miał w województwie lubelskim bardzo zróżnicowany charakter w zależności od jednostki administracyjnej. W ujęciu ogólnym odnotowano wzrost na przestrzeni lat 2015–2019, następnie minimalny spadek w I kwartale 2020 r., podobny poziom

cen występował w II kwartale oraz w III i IV kwartale 2020 r. wzrost do ok. 19 zł/m². W Białej Podlaskiej poziomy cen cechowały się dużymi wahaniami w poszczególnych okresach. Zakres 80-130 zł/m² występowały w latach 2015-2016 r. oraz 2018-2019 r., wysoki przyrost nastąpił w 2017 r. do ok. 235 zł/m². W przypadku 2020 r. w pierwszych trzech kwartałach ceny kształtowały się stosunkowo stabilnie w zakresie 135-145 zł/m², a w IV kwartale wzrosły do ponad 280 zł/m². W Chełmie występowało znaczące zróżnicowanie cen w poszczególnych okresach. Najniższe odnotowano w 2018 r. nieco ponad 100 zł/m², natomiast najwyższe w II i III kwartale 2020 r. ok. 215 zł/m². Lublin cechował się najwyższym poziomem średnich cen, który był również dość zróżnicowany. Najniższe ceny występowały w latach 2016-2017 i w I kwartale 2020 r. w zakresie ok. 268-277 zł/m², natomiast najwyższe w 2018 r. oraz II kwartale 2020 r. – kolejno ok. 440 zł/m² i 468 zł/m². W Zamościu nastąpił wyraźny spadek cen w początkowym okresie do ok. 90 zł/m² w 2018 r. oraz wyraźny wzrost w kolejnym roku, do ok. 144 zł/m². Na przestrzeni 2020 r. odnotowano spadki w pierwszych dwóch kwartałach – kolejno 107 zł/m² oraz 103 zł/m², następnie wzrosty do ok. 125 zł/m² i najwyższej kwoty prawie 220 zł/m² na koniec roku (Tab. 133).

Tab. 133. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	8	10	12	14	18	17	94%	17	100%	19	112%	19	100%
Biała Podlaska	80	78	235	109	128	145	113%	135	93%	144	107%	281	195%
Chełm	140	203	142	103	164	114	70%	215	189%	216	100%	168	78%
Lublin	399	275	277	440	424	268	63%	468	175%	332	71%	381	115%
Zamość	191	102	103	89	144	107	74%	103	96%	125	121%	218	174%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.4. Województwo lubuskie

Poziom średnich cen w województwie lubuskim wykazywał się stosunkowo stabilnym wzrostem na przestrzeni badanych lat. Wyjątek stanowił II kwartał 2020 r., gdzie wystąpił bardzo znaczący wzrost do ok. 95 zł/m² w porównaniu z pozostałym okresem. W Gorzowie Wielkopolskim zmiany poziomu średnich cen były dość zróżnicowane, w latach 2015-2019 w zakresie ok. 94-112 zł/m², następnie odnotowano wyraźny wzrost do ok. 204 zł/m² w I kwartale 2020 r. oraz spadki w II i III kwartale – kolejno 196 zł/m² i 123 zł/m², w ostatnim kwartale ceny nie uległy zauważalnej zmianie. W Zielonej Górze występowało największe zróżnicowanie cenowe w województwie. Wyraźnie najwyższy poziom średnich cen (ok. 466 zł/m²) zanotowano w 2015 r., natomiast najniższe ok. 126 zł/m² w 2018 r. Przez większość 2020 r. ceny nie podlegały znaczącym wahaniami, w pierwszych trzech kwartałach wynosiły ok. 220-260 zł/m², natomiast na koniec roku ponad 310 zł/m² (Tab. 134).

Tab. 134. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	11	11	23	23	26	34	131%	95	279%	33	35%	42	127%
Gorzów Wielkopolski	94	112	103	106	101	204	202%	196	96%	123	63%	123	100%
Zielona Góra	466	212	340	126	154	253	164%	263	104%	221	84%	311	141%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.5. Województwo łódzkie

W województwie łódzkim występował stosunkowo stabilny trend rosnących średnich cen, nieznaczny spadek wystąpił w 2019 r. Najniższy poziom ok. 18 zł/m² odnotowano w 2015 r. Na przestrzeni I i II kwartału 2020 r. występował wzrost, następnie spadek w III kwartale i ponowny wzrost w IV kwartale, do najwyższego pułapu w badanym okresie – ok. 41 zł/m². W przypadku Łodzi odnotowano najwyższe ceny w województwie, w początkowym okresie lat 2015–2017 występował wzrost do najwyższego poziomu ok. 380 zł/m², następnie spadek do najniższego – ok. 240 zł/m² w 2019 r. W 2020 r. zakres cen był stosunkowo stabilny, w I i II kwartale występował wzrost – z ok. 290 do 315 zł/m², natomiast w III i IV spadek – ok. z 310 do 284 zł/m². W Piotrkowie Trybunalskim lata 2015 i 2016 wiążą się z najwyższym oraz najniższym poziomem średnich cen w badanym okresie – kolejno ok. 118 zł/m² i 237 zł/m². W kolejnych latach zakres cen był stosunkowo stabilny i wynosił ok. 127–160 zł/m², wyróżniający był za to II kwartał 2020 r. gdzie poziom cen osiągnął prawie 210 zł/m². W przypadku powiatu sieradzkiego poziomy cen były niższe od wojewódzkich, najniższe w 2015 r., a najwyższe w II kwartał 2020 r. W Skierniewicach ceny wykazywały duże wahania od niecałych 100 zł/m² w latach 2016 i 2019, w pozostałych okresach ceny kształtowały się w zakresie ok. 110–155 zł/m², do ponad 220 zł/m² w II kwartał 2020 r. (Tab. 135).

Tab. 135. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	18	28	30	31	29	34	117%	38	112%	34	89%	41	121%
Łódź	305	362	378	304	241	288	120%	315	109%	309	98%	284	92%
Piotrków Trybunalski	118	237	160	127	135	154	114%	209	136%	140	67%	130	93%
Sieradz (dane dla powiatu)	8	9	15	16	13	10	77%	20	200%	11	55%	16	145%
Skierniewice	107	98	155	153	94	139	148%	222	160%	128	58%	117	91%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.6. Województwo małopolskie

W jednostkach samorządowych województwa małopolskiego najniższe poziomy cen występowały w początkowych latach badanego okresu, natomiast najwyższe w 2020 r. W ujęciu ogólnym małopolskie odnotowywało wzrost cen do ponad 120 zł/m² 2019 r., następnie w I kwartale 2020 r. spadek do niecałych 100 zł/m² oraz wzrost do ponad 140 zł/m² w II kwartale, w kolejnych dwóch kwartałach wystąpił podobny schemat, przy czym ceny były nieznacznie niższe. W Krakowie, który cechował się największym poziomem cen, wystąpiła również największa rozpiętość cenowa. Najniższy poziom ok. 436 zł/m² odnotowano w 2016 r., kwartalne wahania w 2020 r. zawierały się w ponad 600 zł/m² w I i III kwartale, przez prawie 800 zł/m² w IV kwartale do prawie 950 zł/m² w II kwartale. Duża rozpiętość cen występowała w Nowym Sączu, gdzie najniższy poziom cen w 2015 r. wynosił ok. 130 zł/m², w pozostałych okresach do I kwartału 2020 r. ceny mieściły się w zakresie ok. 140–190 zł/m², wyraźny wzrost nastąpił od II kwartału do poziomu ok. 480 zł/m², po nieznacznym spadku w kolejnym kwartale, na koniec roku odnotowano średnią cenę o wysokości prawie 520 zł/m². W Tarnowie zakres cen mieścił się przez większość badanego okresu w przedziale ok. 155–220 zł/m², za wyjątkiem niecałych 100 zł/m² w 2017 r. oraz ponad 300 zł/m² w IV kwartale 2020 r. (Tab. 136).

Tab. 136. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	53	64	102	116	124	97	78%	142	146%	88	62%	134	152%
Kraków	504	436	575	640	623	637	102%	949	149%	609	64%	770	126%
Nowy Sącz	126	138	185	173	179	186	104%	479	258%	424	89%	519	122%
Tarnów	185	172	97	218	186	221	119%	167	76%	155	93%	302	195%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.7. Województwo mazowieckie

Poziomy cen w analizowanych jednostkach samorządowych w województwie mazowieckim były bardzo zróżnicowane. W ujęciu ogólnym dla województwa najniższe ceny występowały w latach 2015 i 2019 – niecałe 50 zł/m². Wyróżniający się poziom cenowy odnotowano w 2016 r. prawie 80 zł/m² oraz w II kwartale 2020 r. ponad 80 zł/m². W pozostałych kwartałach 2020 r. ceny były stabilne w okolicach 65 zł/m². W przypadku powiatu ciechanowskiego można zaobserwować tendencję rosnącą dla średnich cen, jednakże występowały zauważalne wahania cenowe dla pojedynczych okresów. Najniższe ceny ok. 9 zł/m² odnotowano w 2015 r., a najwyższe prawie 30 zł/m² w IV kwartale 2020 r. Zakres cen w Ostrołęce był bardzo zróżnicowany i pozbawiony konkretnych trendów. W większości badanego okresu wynosił poniżej 200 zł/m², od najniższej wartości ok. 130 zł/m², w III kwartale 2020 r. Ponad 200 zł/m² występowało w latach 2018–2019 oraz w II kwartale 2020 r. Duże zróżnicowanie występowało również w Płocku, gdzie najniższe ceny, ok. 165 zł/m² wystąpiły w 2016 r., a najwyższe prawie 280 zł/m² w IV kwartale 2020 r. W Radomiu poziomy cen przez większość okresu kształtowały się na poziomie ponad 200 zł/m², najwięcej prawie 255 zł/m² w IV kwartale 2020 r., natomiast poniżej wspomnianego pułapu w 2018 r. i II kwartału 2020 r. oraz w 2017, gdy były najniższe ok. 172 zł/m². W Siedlcach poziomy cen wykazywały duże zróżnicowanie od ok. 100 zł/m² w 2015 r. do ponad 320 zł/m² w 2017 r. Zmiany cen w 2020 r. wykazywały spadek w I i II kwartale – kolejno ok. 230 zł/m² i 150 zł/m², następnie wzrost do niecałych 220 zł/m² w kolejnym oraz finalnie spadek na koniec roku do ok. 170 zł/m². W przypadku Warszawy poziomy cen były wyraźnie najwyższe spośród badanych jednostek. Najwyższy pułap ceny ok. 2 010 zł/m² osiągnęły w 2016 r., a najniższy ok. 900 zł/m² w 2019 r. W 2020 r. pierwsze dwa kwartały wiązały się ze wzrostem cen – kolejno ok. 1 220 zł/m² oraz niecałe 1 380 zł/m², w III kwartale nastąpił spadek do niecałych 1 040 zł/m² oraz nieznaczny wzrost do niecałych 1 070 zł/m² (Tab. 137).

Tab. 137. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	47	79	53	66	46	66	143%	81	123%	66	81%	65	98%
Ciechanów (dane dla powiatu)	9	14	12	14	19	11	58%	21	191%	28	133%	29	104%
Ostrołęka	151	185	156	208	224	141	63%	206	146%	128	62%	131	102%
Płock	169	165	197	235	182	217	119%	198	91%	199	101%	279	140%
Radom	220	236	172	193	209	242	116%	192	79%	242	126%	254	105%
Siedlce	102	294	326	260	292	230	79%	148	64%	217	147%	170	78%
Warszawa	1325	2011	1126	1086	905	1222	135%	1377	113%	1038	75%	1067	103%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.8. Województwo opolskie

W województwie opolskim poziom cen charakteryzował się stabilnym trendem wzrostowym w latach 2015–2019, natomiast kwartalne ceny w 2020 r. wykazywały wahania. Najniższy poziom w całym okresie to ok. 11 zł/m², natomiast najwyższy 30 zł/m² wystąpił w IV kwartale 2020 r. W przypadku Opola poziomy cen ulegały wahaniom w poszczególnych latach. W pierwszych trzech kwartałach 2020 r. następował wzrost do najwyższego poziomu ok. 255 zł/m², natomiast najniższe ceny 142 zł/m² wystąpiły w 2015 r. (Tab. 138).

Tab. 138. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	11	13	21	23	26	20	77%	25	125%	23	92%	30	130%
Opole	142	203	188	205	194	195	101%	216	111%	255	118%	190	75%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.9. Województwo podkarpackie

Jednostki samorządowe województwa podkarpackiego cechują się dużym zróżnicowaniem poziomu średnich cen. W ujęciu ogólnym występował dynamiczny wzrost cen w latach 2015–2018, następnie nastąpiły wahania ich poziomów. Najniższa wartość ok. 15 zł/m² wystąpiła w 2015 r., natomiast najwyższa ok. 46 zł/m² w IV kwartale 2020 r. W Krośnie ceny odnotowały bardzo wyraźne, skokowe zmiany poziomu. Najniższa kwota ok. 77 zł/m² pojawiła się w 2017 r., a najwyższa ok. 325 zł/m² rok wcześniej. W przypadku 2020 r., wartości w II i III kwartale były zauważalnie niższe niż w pozostałych. W Przemyślu przez większość badanego okresu poziom cen mieścił się w zakresie ok. 57–120 zł/m², wyjątki stanowiły 2018 r. prawie 210 zł/m² oraz II kwartale 2020 r. ok. 45 zł/m². Poziom cen w Rzeszowie należał do najwyższych w województwie, jednakże był zróżnicowany w poszczególnych latach. Najniższy pułap ok. 157 zł/m² występował w 2016 r., a najwyższy ok. 316 zł/m² w IV kwartale 2020 r. W Tarnobrzegu występował stosunkowo stabilny zakres cen od ok. 52 zł/m² do niecałych 100 zł/m², za wyjątkiem III kwartału 2020 r. – cena ok. 136 zł/m² oraz najwyższej kwoty ok. 145 zł/m² w 2018 r. (Tab. 139).

Tab. 139. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	15	20	25	43	38	30	79%	37	123%	35	95%	46	131%
Krosno	129	325	77	114	100	189	189%	97	51%	116	120%	204	176%
Przemyśl	72	57	95	208	77	111	144%	45	41%	115	256%	119	103%
Rzeszów	189	157	187	253	223	181	81%	270	149%	231	86%	316	137%
Tarnobrzeg	68	52	69	145	87	56	64%	68	121%	136	200%	97	71%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.10. Województwo podlaskie

W województwie podlaskim można zaobserwować wzrost poziomu cen w jednostkach samorządowych. Najniższe poziomy cen występowały w początkowych latach badanego okresu, dla województwa oraz Białegostoku był to 2015 r., w Łomży 2016 r. oraz 2018 r. w Suwałkach. Ceny dla województwa odnotowały liniowy wzrost z poziomu ok. 7 zł/m² do wyraźnie najwyższej wartości ok. 45 zł/m² w IV kwartale 2020 r. Białystok osiągał wyraźnie

najwyższe ceny nieruchomości mieszczące się przez większość okresu w przedziale ok. 380–490 zł/m², za wyjątkiem 2015 r. i najniższych cen ok. 260 zł/m² oraz relatywnie wysokich w 2019 r. – niecałe 610 zł/m², oraz w II i III kwartale 2020 r. – kolejno ponad 650 zł/m² i 515 zł/m². Zakres cen w Łomży był bardzo zróżnicowany, wyraźnie najniższy poziom ok. 120 zł/m² wystąpił w 2016 r., natomiast najwyższy – prawie 330 zł/m² w I kwartale 2020 r. Duże wahania cen występowały w Suwałkach (najniższe wartości ok. 67 zł/m² odnotowano w 2017 r., natomiast najwyższe – prawie 390 zł/m² w II kwartale 2020 r.). Dodatkowo ceny w poszczególnych kwartałach były zauważalnie wyższe niż w poprzednich okresach (Tab. 140).

Tab. 140. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	7	10	16	17	18	18	100%	22	122%	23	105%	45	196%
Białystok	292	473	413	382	607	450	74%	653	145%	515	79%	491	95%
Łomża	257	121	170	268	169	328	194%	220	67%	203	92%	203	100%
Suwałki	102	-	67	99	111	132	119%	387	293%	208	54%	227	109%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.11. Województwo pomorskie

Poziom cen w województwie pomorskim wykazywał się dynamicznym wzrostem w latach 2015–2018 z ok. 15 zł/m² do prawie 90 zł/m². Zauważalne obniżenie cen nastąpiło w II i III kwartale 2020 r. do poziomu poniżej 70 zł/m², w pozostałych okresach było to co najmniej ok. 80 zł/m². W Gdańsku poziomy cen wykazywały tendencję rosnącą do 2019 r. z ok. 425 zł/m², do ponad 670 zł/m². W pierwszych trzech kwartałach 2020 r. nastąpiło odwrócenie trendu, natomiast w ostatnim kwartale ceny wzrosły do najwyższego poziomu ok. 775 zł/m².

Tab. 141. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	15	34	83	88	81	86	106%	69	80%	69	100%	86	125%
Gdańsk	424	476	497	577	672	621	92%	611	98%	517	85%	774	150%
Słupsk	-	615	830	774	686	913	133%	1424	156%	806	57%	1094	136%
powiat gdański	23	46	79	95	90	93	103%	66	71%	62	95%	67	107%
powiat kartuski	38	59	103	102	88	78	88%	98	126%	88	90%	85	97%
powiat nowodworski	9	64	93	139	90	201	225%	92	46%	100	108%	276	275%
powiat wejherowski	28	37	78	82	90	90	101%	78	87%	71	91%	48	67%
Gdynia	b.d.	615	830	774	686	913	133%	1424	156%	806	57%	1094	136%
Sopot	792	980	1286	2415	2380	3357	141%	2548	76%	3719	146%	3179	85%

- konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

W przypadku Słupska najwyższą wartość 1 m² nieruchomości gruntowych odnotowano w II kwartale 2020 r., a wzrost ceny względem kwartału poprzedzającego wyniósł blisko 60%. W pozostałych dwóch kwartałach cena nadal była niestabilna i zmieniała się na poziomie 40%. Wśród jednostek samorządowych wchodzących w skład województwa pomorskiego najwyższą wartość 1 m² nieruchomości gruntowych na koniec 2020 r.

odnotowano w Sopocie. Znaczący wzrost ceny w 2020 r. zaobserwowano także w powiecie nowodworskim, natomiast w powiecie gdańskim i wejherowskim ceny gruntów spadły o blisko 30% i 50%. Ceny w powiecie kartuskim utrzymywały się na podobnym poziomie od 2019 r. (Tab. 141).

5.4.12. Województwo śląskie

W województwie śląskim wystąpił znaczący wzrost cen w latach 2015 i 2016 r. z ok. 25 zł/m² do ponad 120 zł/m², w kolejnych okresach ceny były stosunkowo stabilne mieszcząc się w przedziale 92-100 zł/m². W Bielsku-Białej najniższy poziom cen – ok. 180 zł/m² wystąpił w 2017 r., natomiast najwyższy – ok. 410 zł/m² w 2016 r. Na przestrzeni 2020 r. obserwowano trend spadkowy z ok. 360 zł/m² do niecałych 200 zł/m². W Bytomiu do 2018 r. notowano rosnące ceny z ok. 60 zł/m² do 385 zł/m², w 2020 r. występowały wahania cenowe w przedziale ok. 265-440 zł/m². W Chorzowie również występował trend wzrostowy, który trwał do I kwartału 2020 r. i obejmował zakres od niecałych 100 zł/m² do ok. 430 zł/m². W II kwartale 2020 r. nastąpił wyraźny spadek poziomu cen do ok. 170 zł/m² oraz w kolejnych okresach wzrost do ok. 575 zł/m². W Częstochowie obserwowane wahania cenowe dla lat 2015-2019 mieściły się w zakresie ok. 100-180 zł/m². Ceny na przestrzeni 2020 r. były wyższe i wynosiły ok. 180-310 zł/m².

Tab. 142. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	26	123	100	94	101	92	91%	95	104%	100	105%	96	96%
Bielsko-Biała	259	409	182	261	255	361	142%	266	74%	257	97%	197	77%
Bytom	58	135	249	385	254	266	104%	442	166%	318	72%	360	113%
Chorzów	94	120	184	219	302	431	143%	167	39%	265	159%	574	217%
Częstochowa	118	100	121	180	127	212	167%	312	147%	183	59%	202	111%
Dąbrowa Górnicza	26	177	131	145	117	101	87%	213	210%	147	69%	102	69%
Gliwice	203	858	259	253	263	198	75%	234	118%	59	25%	261	442%
Jaworzno	121	148	211	183	217	200	92%	15	7%	155	1045%	102	66%
Katowice	32	84	168	105	121	101	84%	113	111%	130	116%	48	36%
Mysłowice	209	210	210	167	295	305	103%	309	101%	222	72%	187	84%
Piekary Śląskie	417	122	181	181	287	195	68%	123	63%	397	322%	357	90%
Ruda Śląska	105	133	71	225	165	211	128%	165	78%	176	106%	225	128%
Siemianowice Śląskie	214	103	96	117	181	192	106%	144	75%	202	140%	245	121%
Sosnowiec	126	177	166	293	197	300	152%	227	76%	224	99%	277	123%
Świętochłowice	196	69	93	376	275	225	82%	386	172%	1107	287%	794	72%
Tychy	119	243	242	213	204	330	162%	230	70%	384	167%	286	75%
Zabrze	86	416	140	347	164	132	80%	139	106%	238	171%	189	80%
powiat będziński	73	76	119	128	125	85	68%	101	119%	87	86%	149	172%
powiat gliwicki	18	40	60	65	67	72	107%	76	105%	78	103%	86	109%
powiat mikołowski	72	89	115	150	114	133	117%	107	81%	100	93%	111	111%
powiat rybnicki	23	50	51	44	42	75	176%	81	109%	56	69%	54	97%
powiat tarnogórski	2	84	56	110	131	171	131%	130	76%	121	93%	153	127%
powiat bieruńsko- lędziński	68	124	97	97	96	98	102%	117	118%	84	72%	123	146%

- konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Wśród pozostałych jednostek wschodzących w skład konurbacji górnośląskiej, najwyższy poziom cen nieruchomości gruntowych na koniec 2020 r. odnotowano w Świętochłowicach.

Wartość ta wyniosła 794 zł/m² i była 8 razy wyższa od średniej dla województwa. Na miejscu drugim znalazły się Piekary Śląskie z ceną równą 357 zł/m², a na miejscu trzecim Tychy z wartością 286 zł/m². Najniższą cenę – 48 zł/m² – odnotowano w Katowicach. Jej wartość spadła 40% względem wartości z 2019 r. i była jedynie o 10 zł wyższa od wartości z 2015 r. (Tab. 142).

5.4.13. Województwo świętokrzyskie

W województwie świętokrzyskim poziom cen notował wzrost do 2019 r. z ok. 11 zł/m², do ok. 19 zł/m². Kwartalne zmiany cen w 2020 r. wiązały się z nieznacznym spadkiem w I kwartale oraz z powrotem do poziomu z roku poprzedniego w II kwartale, a następnie spadkami w III i IV kwartale do ok. 14 zł/m². Ceny w Kielcach były przez większość badanego okresu stosunkowo stabilne w zakresie ok. 260-290 zł/m², wyjątki stanowiły III kwartał 2020 r. z ceną niecałych 200 zł/m² oraz 2019 r. i I kwartał 2020 r. – kolejno ok. 330 zł/m² i 315 zł/m² (Tab. 143).

Tab. 143. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	11	12	14	18	19	16	84%	19	119%	16	84%	14	88%
Kielce	257	265	262	216	332	315	95%	259	82%	198	76%	287	145%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.14. Województwo warmińsko-mazurskie

W województwie warmińsko-mazurskim można zaobserwować trend wzrostowy poziomu cen na przestrzeni badanego okresu. Najniższy poziom w 2015 r. wyniósł ok. 10 zł/m², w pierwszych trzech kwartałach 2020 r. ceny wynosiły 18 zł/m², natomiast w ostatnim kwartale nastąpił wyraźny wzrost do ok. 27 zł/m². Elbląg cechował się zróżnicowanym poziomem cen gruntów. Najniższy odnotowano w 2015 r. (67 zł/m²), natomiast najwyższy w 2016 r. (1105 zł/m²). Duże wahania cenowe wystąpiły także w Olsztynie, wyraźnie niskie ceny odnotowano w 2017 r. i II kwartale 2020 – kolejno ok. 145 zł/m² i 185 zł/m², wysokie zakresy cen występowały w 2015 r. oraz I kwartale 2020 r. – odpowiednio 410 zł/m² i 440 zł/m² (Tab. 144).

Tab. 144. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	10	14	14	17	17	18	106%	18	100%	18	100%	27	150%
Elbląg	67	1105	278	213	178	139	78%	168	121%	189	113%	317	168%
Olsztyn	408	251	144	362	358	438	122%	186	42%	377	203%	211	56%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.15. Województwo wielkopolskie

Poziom cen w województwie wielkopolskim notował dynamiczny wzrost do 2018 r. (16 zł/m²-43 zł/m²), natomiast po wahaniami cen w kolejnych okresach osiągnął najwyższą wartość 52 zł/m² w IV kwartale 2020 r. W Kaliszu również nastąpił wzrost cen do 2018 r. (wówczas 163 zł/m²), następnie spadek do najniższego poziomu w kolejnym roku (110 zł/m²). W 2020 r.

odnotowano ogólny wzrost poziomu cen do najwyższego poziomu ok. 170 zł/m² w III kwartale, natomiast w II kwartale wystąpił znaczący spadek do poziomu ok. 120 zł/m². W Koninie występowały wahania cen w badanym okresie, najniższe ceny w 2018 r. (47 zł/m²) oraz wyraźnie najwyższe 228 zł/m² w I kwartale 2020 r, w pozostałych okresach ceny nie przekraczały poziomu 100 zł/m². W przypadku Leszna wyróżnić można okres wzrostu cen ze ok. 175 zł/m² w 2015 r. do ponad 380 zł/m² w 2018 r. Następnie po zauważalnym spadku w kolejnym roku oraz wzroście w I kwartale 2020 r. nastąpił trend spadkowy na przestrzeni pozostałych kwartałów. W powiecie pilskim występował stabilny trend wzrostu poziomu cen do II kwartału 2020 r. z ok. 11 zł/m² do 63 zł/m², a następnie wyraźny spadek w kolejnym kwartale oraz nieznaczny wzrost w ostatnim. Przez większość badanego okresu w Poznaniu występowały bardzo wysokie poziomy cen od ok. 470 zł/m² do prawie 620 zł/m². Zauważalnie niższe poziomy cen odnotowano w 2015 r. – ok. 275 zł/m² oraz w IV kwartale 2020 r. – ok. 125 zł/m² (Tab. 145).

Tab. 145. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	16	27	36	43	40	36	90%	49	136%	44	90%	52	118%
Kalisz	113	114	125	163	109	148	136%	117	79%	167	143%	157	94%
Konin	83	90	63	47	68	228	335%	96	42%	68	71%	93	137%
Leszno	176	208	353	384	255	360	141%	345	96%	271	79%	239	88%
Piła (dane dla powiatu)	11	13	18	23	31	41	132%	63	154%	32	51%	35	109%
Poznań	275	618	506	590	540	470	87%	600	128%	604	101%	125	21%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.4.16. Województwo zachodniopomorskie

Wojewódzki poziom cen w zachodniopomorskim notował dynamiczny wzrost do 2018 r. z ok. 8 zł/m² do 43 zł/m², natomiast w kolejnych okresach występowały wahania cenowe. W przypadku Koszalina ceny kształtowały się w postaci naprzemiennych wzrostów i spadków, od najniższej kwoty 66 zł/m² do ok. 140 zł/m² w 2018 r.

Tab. 146. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	8	19	39	43	40	25	62%	32	130%	29	91%	37	126%
Koszalin	66	110	95	139	132	-	-	-	-	-	-	-	-
Szczecin	175	301	293	341	332	345	104%	312	90%	375	120%	601	160%
Świnoujście	258	322	617	478	762	833	109%	888	107%	467	53%	1406	301%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Zgodnie z dostępnymi danymi w 2020 r. na terenie miasta nie odnotowano transakcji w analizowanym zakresie. Szczecin cechował się stosunkowo stabilnym poziomem cen przez większość badanego okresu, mieszcząc swoje ceny w zakresie 290-375 zł/m², odmiennymi skrajnymi wartościami był 2015 r. oraz IV kwartał 2020 r., gdzie ceny kolejno wyniosły ok. 175 zł/m² oraz ok. 600 zł/m². W przypadku Świnoujścia występowały dłuższe okresy wzrostu cen przeplatane spadkami. Najniższy poziom ok. 260 zł/m² odnotowano w 2015 r., wysokie poziomy cen występowały w 2020 r. za wyjątkiem wyraźnego spadku w III kwartale. Najwyższy poziom cen ponad 1400 zł/m² osiągnął IV kwartał (Tab. 146).

5.5. Kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę

5.5.1. Województwo dolnośląskie

Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla województwa dolnośląskiego w latach 2016–2018 ulegała znaczącym wahaniom. Jej wartość spadła o 12% w I kwartale 2020 r. i utrzymała się na podobnym poziomie przez kolejne dwa kwartały. Na koniec 2020 r. ponownie uległa obniżce. W Jeleniej Górze gwałtowny wzrost ceny odnotowano w 2019 r. (110%). W I kwartale 2020 r. cena ponownie wzrosła, a kolejne miesiące przyniosły jej spadek. Na koniec analizowanego okresu cena wróciła do poziomu z 2018 r. W Legnicy, Wałbrzychu i Wrocławiu ceny nieruchomości gruntowych pod zabudowę wahały się znacząco na przestrzeni całego analizowanego okresu. W przypadku Legnicy I kwartał 2020 r. przyniósł 80% wzrost ceny, jednak już w II kwartale spadła ona około 50%. W Wałbrzychu podobna sytuacja wystąpiła na przełomie III i IV kwartału, a we Wrocławiu na przełomie II i III kwartału. 2020 r. (Tab. 147).

Tab. 147. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo dolnośląskie	68	64	70	81	81	71	88%	73	103%	71	97%	62	87%
Jelenia Góra	26	14	18	50	104	110	106%	59	54%	73	124%	51	70%
Legnica	69	102	-	181	135	243	180%	115	47%	204	177%	214	105%
Wałbrzych	34	66	42	110	90	95	106%	84	88%	202	240%	53	26%
Wrocław	519	555	1001	833	867	557	64%	1271	228%	383	30%	951	248%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.2. Województwo kujawsko-pomorskie

Wartość średniej ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę dla województwa kujawsko-pomorskiego rosła liniowo od 2015 r. do I kwartału 2020 r. Kwartał drugi i trzeci przyniósł ponad 20% spadek ceny, jednak w kwartale czwartym cena wzrosła o ponad 40% i przewyższyła wartość z kwartału pierwszego. W Bydgoszczy najwyższą cenę odnotowano już w 2017 r. W kolejnych okresach cena wahała się w granicy kilkunastu procent, a w III kwartale 2020 r. osiągnęła wartość najniższą. Kwartał czwarty przyniósł jej 40% wzrost, jednak nie powróciła ona do wartości z poprzedzających okresów. W przypadku Grudziądza początkowa cena omawianych nieruchomości wahała się znacząco, osiągając najwyższą wartość w I kwartale 2020 r. Kolejne trzy kwartały przyniosły jej stabilizację. W Toruniu cena także ulegała dużym wahaniom. Gwałtowny wzrost ceny odnotowano już w 2019 r. (wzrost 160%), a I kwartał 2020 r. przyniósł jej 80% spadek. Cena na przestrzeni kolejnych miesięcy 2020 r. ulegała dalszym wahaniom. We Włocławku, gwałtowny wzrost ceny odnotowano natomiast w III kwartale 2020 r. (ponad 600% wzrost). W IV kwartale cena uległa jednak znaczącej obniżce, jednak nadal była wyższa od wartości z poprzednich okresów (Tab. 148).

Tab. 148. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo kujawsko-pomorskie	53	65	60	63	94	69	73%	62	90%	53	85%	75	142%
Bydgoszcz	182	199	292	196	175	197	113%	184	93%	108	59%	151	140%
Grudziądz	33	47	37	73	59	89	151%	45	51%	45	100%	47	104%
Toruń	197	185	193	262	681	135	20%	443	328%	227	51%	385	170%
Włocławek	128	145	104	96	108	228	211%	116	51%	832	717%	331	40%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.3. Województwo lubelskie

W województwie lubelskim średnia cena 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ogółem od 2015 r. do I kwartału 2020 r. była bardzo niestabilna. II kwartał 2020 r. przyniósł jej 55% wzrost i ten poziom wartości utrzymał się do końca roku. W Białej Podlaskiej wysoki skok cenowy odnotowano na przestrzeni 2019 r. i I kwartale 2020 r. (wzrost 35%). Cena w II kwartale wzrosła ponownie, jednak na koniec 2020 r. wynosiła już tylko 50% wartości z II kwartału. W Chełmie cena omawianego typu nieruchomości wahała się znacząco na przestrzeni wszystkich analizowanych okresów. W 2016 r. wzrosła o 290%, a w następnym roku spadła o ponad 50%. Także w poszczególnych kwartałach 2020 r. zmieniała się na poziomie kilkudziesięciu procent. W Lublinie i Zamościu ceny także nie były stabilne. Zmiana cen w tych miastach w poszczególnych kwartałach 2020 r. sięgała nawet 50% (Tab. 149).

Tab. 149. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubelskie	31	45	35	34	43	31	72%	48	155%	49	102%	49	100%
Biała Podlaska	66	84	81	71	87	118	136%	151	128%	141	93%	71	50%
Chełm	37	143	67	39	59	77	131%	28	36%	62	221%	53	85%
Lublin	357	235	221	276	342	333	97%	464	139%	313	67%	334	107%
Zamość	77	92	116	89	91	64	70%	48	75%	74	154%	110	149%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.4. Województwo lubuskie

Średnią cenę nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę dla województwa lubuskiego w latach 2015-2019 charakteryzowała tendencja wzrostowa. Pierwszy kwartał 2020 r. przyniósł 30% spadek tej wartości, a kolejne dwa kwartały gwałtowny jej wzrost. W ostatnim kwartale 2020 r. średnia cena dla województwa uległa obniżeniu, jednak nadal pozostała na wysokim poziomie w stosunku do wartości z początkowych analizowanych okresów. Cena na koniec badanego okresu była wyższa o około 110%. Cena w Gorzowie Wielkopolskim pozostawała w latach 2017-2019 na tym samym poziomie. Pierwszy kwartał 2020 r. przyniósł jej 25% spadek, a kwartał II gwałtowny wzrost na poziomie 100%. W trzecim kwartale cena uległa załamaniu, a na koniec roku zbliżyła się do wartości z drugiego kwartału. W Zielonej Górze ceny omawianych nieruchomości wahały się znacząco na przestrzeni całego analizowanego okresu. Najniższą wartość odnotowano w I kwartale 2020 r., natomiast już w kwartale III wartość ta wzrosła do 202 zł/m². Na koniec roku wartość ta spadła o około 20% (Tab. 150).

Tab. 150. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo lubuskie	14	18	30	34	36	25	69%	32	128%	59	184%	53	90%
Gorzów Wielkopolski	64	97	72	73	73	55	75%	112	204%	79	71%	95	120%
Zielona Góra	192	131	197	176	220	94	43%	97	103%	202	208%	160	79%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.5. Województwo łódzkie

W województwie łódzkim pierwszy gwałtowny wzrost (100%) średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę odnotowano już w 2016 r. W latach 2017–2019 cena uległa obniżeniu i pozostawała na podobnym poziomie. I kwartał 2020 r. przyniósł jej 35% wzrost i wartość ta utrzymała się do końca roku. W przypadku Łodzi, cena osiągnęła najwyższą wartość w 2017 r., a w 2018 i 2019 r. i w I kwartale 2020 r. stopniowo spadała. Kwartał drugi przyniósł jej 60% wzrost i na tym poziomie cena utrzymała się do końca analizowanego okresu. Poziom cen w Piotrkowie Trybunalskim ulegał znaczącym wahaniom. W 2017 r. odnotowano 60% spadek ceny. W 2017 r. pozostała na podobnym poziomie, jednak rok później wzrosła o 280%. Kolejno odnotowano jej powolny spadek na przestrzeni poszczególnych kwartałów 2020 r. Średnia cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę dla powiatu sieradzkiego utrzymywała się na podobnym poziomie. Jej wahania wynosiły maksymalnie 30%. Cena w Skierniewicach rosła liniowo w latach 2015–2017, a następnie, od 2018 r. do I kwartału 2020 r., zaczęła gwałtownie spadać. II i III kwartał przyniósł jej podobny wzrost, a kwartał ostatni 30% obniżkę (Tab. 151).

Tab. 151. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo łódzkie	22	45	38	38	34	46	135%	42	91%	40	95%	44	110%
Łódź	361	384	465	257	221	191	86%	307	161%	318	104%	290	91%
Piotrków Trybunalski	91	144	57	65	248	296	119%	235	79%	144	61%	105	73%
Sieradz (dane dla powiatu)	26	28	29	33	26	34	131%	44	129%	29	66%	31	107%
Skierniewice	67	91	100	87	64	41	64%	74	180%	111	150%	77	69%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.6. Województwo małopolskie

Średnia cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie małopolskim rosła liniowo od 2016 r. do 2019 r. Pierwsze trzy kwartały 2020 r. przyniosły jej spadek, natomiast na koniec 2020 r. jej wartość zbliżyła się do wartości z 2019 r. Najwyższe ceny omawianego typu nieruchomości odnotowano w Krakowie. Ich wartości znacząco zmieniały się od początku analizowanego okresu. Najniższą cenę odnotowano w II kwartale 2020 r., a już w kolejnym kwartale wartość ta zwiększyła się o blisko 80%. Ostatni kwartał roku przyniósł kolejny gwałtowny wzrost ceny. Osiągnęła ona wówczas najwyższą wartość na przestrzeni analizowanego okresu. Cena w Nowym Sączu osiągnęła najwyższą wartość w 2017 r. i do I kwartale 2020 r. charakteryzowała ją tendencja spadkowa. W II kwartale 2020 r. wzrosła o blisko 30%, lecz ponownie zaczęła spadać i na koniec roku osiągnęła wartość najniższą. W Tarnowie najniższą cenę odnotowano w 2016 r. Jej wartość zmieniała się z roku na rok nawet o 50%. W I kwartale 2020 r. wzrosła o blisko 50% i utrzymała się na podobnym poziomie do III kwartału. W IV kwartale nastąpił jej 120% wzrost (Tab. 152).

Tab. 152. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo małopolskie	101	47	94	97	108	85	79%	87	102%	78	90%	105	135%
Kraków	318	192	321	265	316	455	144%	144	32%	254	176%	672	265%
Nowy Sącz	0	221	251	208	134	128	96%	163	127%	101	62%	25	25%
Tarnów	168	100	103	146	113	166	147%	151	91%	150	99%	328	219%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.7. Województwo mazowieckie

Na przestrzeni analizowanego okresu najwyższą wartość średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę dla województwa mazowieckiego odnotowano w 2018 r. Już w roku następnym wartość ta spadła o około 40% i była wartością najniższą. Pierwsze dwa kwartały 2020 r. przyniosły jej około 50% wzrost. W III kwartale 2020 r. cena się załamała, lecz na koniec roku zbliżyła się do poprzedniej wartości. Ceny we wszystkich omawianych miastach województwa mazowieckiego, a także średnie ceny dla powiatu ciechanowskiego, ulegały znaczącym wahaniom na przestrzeni całego badanego okresu. Rok 2020 przyniósł w powiecie ciechanowskim podwyżkę ceny, a jej końcowa wartość wzrosła względem 2015 r. o blisko 170%. W Ostrołęce I kwartale 2020 r. przyniósł blisko 90% podwyżkę, jednak spadła ona w kolejnych kwartałach. Taka sama zależność wystąpiła także w Płocku. W Radomiu gwałtowny wzrost ceny nastąpił w III kwartale 2020 r. (190% wzrost). Na koniec roku cena powróciła jednak do wartości z początku roku. W Siedlcach I kwartał 2020 r. przyniósł obniżkę ceny, jednak w kolejnych kwartałach rosła ona liniowo i na koniec badanego okresu zbliżyła się do wartości z 2018 r. W Warszawie, w latach 2015–2018 zwiększała się stopniowo, a w 2019 r. uległa 35% obniżce. Na przestrzeni 2020 r. cena także nie była stabilna, a na koniec roku wzrosła o 40% względem kwartału poprzedzającego (Tab. 153).

Tab. 153. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo mazowieckie	90	117	114	133	76	110	145%	115	105%	81	70%	107	132%
Ciechanów (dane dla powiatu)	34	42	55	40	55	61	111%	57	93%	70	123%	91	130%
Ostrołęka	78	197	117	105	120	223	186%	176	79%	92	52%	103	112%
Płock	72	87	95	181	109	339	311%	197	58%	197	100%	139	71%
Radom	245	116	159	345	281	225	80%	301	134%	872	290%	207	24%
Siedlce	85	155	216	218	194	123	63%	157	128%	191	122%	204	107%
Warszawa	801	1008	1195	1367	881	988	112%	802	81%	797	99%	1130	142%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.8. Województwo opolskie

W województwie opolskim średnia cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę rosła liniowo od 2015 r. do I kwartału 2020 r. W III kwartale uległa blisko 20% załamaniu, jednak na koniec roku wróciła do poziomu z I i II kwartału. W Opolu, w 2016 r., odnotowano 20% spadek ceny, jednak zaczęła ona rosnąć i w II kwartale 2020 r. osiągnęła najwyższą wartość. W III kwartale uległa 40% obniżeniu i pozostała na tym poziomie do końca 2020 r. (Tab. 154).

Tab. 154. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo opolskie	36	47	58	61	61	66	108%	65	98%	53	82%	64	121%
Opole	113	91	206	244	277	312	113%	337	108%	200	59%	194	97%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.9. Województwo podkarpackie

Średnią cenę 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w województwie podkarpackim w latach 2015–2018 charakteryzowała tendencja wzrostowa. W 2019 r. i w I kwartale 2020 r. uległa ona obniżeniu. W II kwartale powróciła do wartości z 2019 r. i ponownie zaczęła rosnąć. Na koniec 2020 r. wyniosła 96 zł/m², co względem wartości z początku roku stanowiło 60% wzrost. W Krośnie, w latach 2015–2019, a także na przestrzeni poszczególnych kwartałów 2020 r., cena ulegała znaczącym wahaniom. Na koniec 2020 r. osiągnęła wartość 342 zł/m², co oznacza 130% wzrost w stosunku do wartości z I kwartału. W Przemyślu tendencja wzrostowa ceny utrzymała się w latach 2015–2018. W kolejnych analizowanych okresach cena podlegała wahaniom. Na koniec 2020 r. także gwałtownie wzrosła i osiągnęła najwyższą wartość. W Rzeszowie także odnotowano gwałtowny wzrost ceny w ostatnim kwartale 2020 r. Wyniósł on blisko 60%. Końcowa cena wzrosła o blisko 70% względem ceny z I kwartału 2020 r. W Tarnobrzegu w latach 2015–2019 cena nieruchomości pod zabudowę zmieniała się znacząco z roku na rok. W I kwartale 2020 r. osiągnęła ona taką samą wartość jak w 2016 r. i w kolejnych miesiącach 2020 r. zaczęła rosnąć. Na koniec analizowanego okresu osiągnęła wartość 70 zł/m², co oznacza 70% w stosunku do ceny z I kwartału 2020 r. (Tab. 155).

Tab. 155. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podkarpackie	39	45	48	72	69	60	87%	69	115%	73	106%	96	132%
Krosno	38	102	48	88	70	146	209%	60	41%	68	113%	342	503%
Przemyśl	27	31	42	68	33	44	133%	27	61%	43	159%	75	174%
Rzeszów	201	160	145	200	160	166	104%	205	123%	178	87%	278	156%
Tarnobrzeg	56	41	43	102	66	41	62%	44	107%	52	118%	70	135%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.10. Województwo podlaskie

Średnia cena 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w województwie podlaskim, pomimo niewielkiego załamania ceny w II kwartale 2020 r., rosła liniowo na przestrzeni wszystkich analizowanych okresów. W poddanych analizie miastach województwa podlaskiego sytuacja wyglądała zupełnie inaczej. Najniższą wartość ceny w Białymstoku odnotowano w 2015 r., jednak już w 2016 r. osiągnęła ona wartość najwyższą, zwiększając się o 115%. W latach 2017–2019 ulegała wahaniom, a w 2020 r. zaczęła stopniowo rosnąć, jednak nadal nie osiągnęła wartości z 2016 r. W Łomży cena także ulegała znaczącym wahaniom, a I kwartał 2020 r. przyniósł jej 60% podwyżkę, jednak już w kolejnych miesiącach zaczęła spadać. Natomiast 2020 r. przyniósł także wzrost ceny w Suwałkach, pomimo jej załamania w II kwartale 2020 r. (Tab. 156).

Tab. 156. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo podlaskie	16	21	33	37	45	47	104%	42	89%	55	131%	71	129%
Białystok	326	699	355	510	490	357	73%	413	116%	461	112%	496	108%
Łomża	198	93	119	119	176	279	159%	210	75%	133	63%	152	114%
Suwałki	50	41	59	73	71	119	168%	65	55%	147	226%	165	112%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.11. Województwo pomorskie

Średnia cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie pomorskim zwiększyła się znacząco w 2016 r. (ponad 60% wzrost). Przez kolejne trzy lata pozostawała na podobnym poziomie. I kwartał 2020 r. przyniósł jej kolejny wzrost, jednak w kolejnych miesiącach uległa ona obniżeniu. Podobna zależność wystąpiła w Gdańsku. W Słupsku cena wzrosła znacząco także w 2016 r. (180% wzrost), jednak w 2018 r. uległa obniżeniu. Jej lekki wzrost odnotowano w I kwartale 2020 r., a w kolejnych miesiącach 2020 r. oscylowała w granicach 270–315 zł/m². Najniższe ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wśród jednostek samorządowych wchodzących w skład konurbacji trójmiejskiej odnotowano w powiecie kartuskim. Ich wartość nie przekroczyła nawet 80 zł/m². Bardzo niskie ceny omawianego typu nieruchomości wystąpiły także na koniec 2020 r. w powiecie gdańskim. Na koniec analizowanego okresu ich wartość oscylowała w granicach 60–70 zł/m², co stanowiło około 200% spadek w stosunku do ceny z 2019 r. Najwyższe ceny odnotowano natomiast w Gdyni i w Sopocie. W dwóch ostatnich kwartałach 2020 r. ich poziom był bardzo podobny (Tab. 157).

Tab. 157. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo pomorskie	86	141	134	137	135	183	136%	106	58%	90	85%	106	118%
Gdańsk	393	570	643	685	776	1008	130%	731	73%	504	69%	1085	215%
Słupsk	130	369	253	296	181	206	114%	317	154%	301	95%	268	89%
powiat gdański	90	100	275	312	349	229	66%	116	51%	62	54%	74	119%
powiat kartuski	37	67	64	69	79	78	98%	70	90%	74	106%	80	108%
powiat nowodworski	55	108	111	262	176	121	69%	105	87%	266	254%	364	137%
powiat wejherowski	59	114	97	97	111	117	105%	73	63%	122	167%	99	82%
Gdynia	b.d.	782	1043	691	768	1062	138%	813	77%	1113	137%	899	81%
Sopot	2141	848	661	1885	1201	100	8%	466	465%	1513	325%	872	58%

- konurbacja trójmiejska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.12. Województwo śląskie

W województwie śląskim, na przestrzeni analizowanego okresu, średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę osiągnęła najniższą wartość w 2015 r. Jej wartość rosta do 2017 r., a w 2018 r. uległa 30% obniżce. W 2019 r. wzrosła do 91 zł/m², a w I kwartale 2020 r. osiągnęła wartość najwyższą. Na koniec 2020 r. cena wyniosła 89 zł/m², co stanowi 6% spadek względem wartości z I kwartału 2020 r. i 65% wzrost względem wartości z 2015 r. Na koniec 2020 r. najwyższą cenę nieruchomości

gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, pośród jednostek wchodzących w skład konurbacji górnośląskiej, odnotowano w Chorzowie (517 zł/m²). Na drugim miejscu znalazły się Piekary Śląskie z ceną równą 403 zł/m², a na trzecim Katowice z wartością 237 zł/m². Najniższą cenę odnotowano natomiast w powiecie rybnickim (35 zł/m²), Mysłowicach (57 zł/m²) i w powiecie mikołowskim (66 zł/m²). Wartości w poszczególnych okresach rozkładały się w analizowanych miastach w bardzo różny sposób. Ceny w województwie śląskim nie podlegały konkretnym tendencjom. Szczegółowe dane dla wszystkich analizowanych miast oraz powiatów wchodzących w skład konurbacji górnośląskiej przedstawia Tab. 158.

Tab. 158. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo śląskie	54	79	85	62	91	95	104%	78	82%	88	113%	89	101%
Bielsko-Biała	143	176	179	183	117	149	127%	98	66%	222	227%	111	50%
Bytom	33	73	92	152	159	194	122%	104	54%	154	148%	90	58%
Chorzów	124	135	154	155	232	521	225%	273	52%	549	201%	517	94%
Częstochowa	110	53	86	106	81	160	198%	130	81%	144	111%	233	162%
Dąbrowa Górnicza	154	70	81	72	89	64	72%	127	198%	67	53%	105	156%
Gliwice	167	87	261	133	176	190	108%	201	106%	178	88%	141	79%
Jaworzno	95	77	142	93	131	104	80%	147	141%	102	70%	109	106%
Katowice	121	812	138	97	337	786	233%	113	14%	1179	1048%	237	20%
Mysłowice	1	75	143	142	594	482	81%	793	164%	332	42%	57	17%
Piekary Śląskie	88	87	84	152	289	147	51%	282	192%	161	57%	403	250%
Ruda Śląska	68	78	130	169	145	94	65%	145	154%	147	102%	134	91%
Siemianowice Śląskie	109	86	55	100	107	155	145%	84	54%	72	86%	162	226%
Sosnowiec	97	107	86	93	109	110	100%	241	219%	154	64%	199	129%
Świętochłowice	105	90	91	307	239	-	-	135	-	45	33%	176	391%
Tychy	164	166	169	190	128	250	195%	161	65%	435	269%	198	45%
Zabrze	15	183	116	111	140	124	89%	138	111%	238	173%	135	57%
powiat będziński	71	81	202	119	104	109	105%	75	69%	123	164%	94	77%
powiat gliwicki	45	60	106	102	101	207	205%	120	58%	106	88%	126	119%
powiat mikołowski	48	62	74	85	63	84	132%	66	79%	60	90%	66	110%
powiat rybnicki	23	33	40	41	30	31	101%	33	109%	35	106%	35	99%
powiat tarnogórski	220	147	121	94	115	106	93%	85	80%	103	122%	118	114%
powiat bieruńsko-lędziński	56	108	77	69	83	75	90%	99	132%	106	108%	106	100%

- konurbacja górnośląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.13. Województwo świętokrzyskie

Średnia cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie świętokrzyskim wzrosła o 50% w 2016 r., a w latach 2017–2019 wahała się w granicach 25%. W II kwartale 2020 r. wzrosła do 35 zł/m², co było najwyższą wartością w analizowanym okresie, jednak kolejne miesiące przyniosły jej kilkunastoprocentową obniżkę. Sytuacja w Kielcach znacząco odbiegała od średniej wojewódzkiej. Jej gwałtowny wzrost odnotowano w 2019 r. (150%), jednak kolejne miesiące 2020 r. przyniosły jej raptowny spadek (Tab. 159).

Tab. 159. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo świętokrzyskie	16	24	19	24	30	29	97%	35	121%	27	77%	23	85%
Kielce	180	153	294	248	620	571	92%	433	76%	331	76%	253	76%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.14. Województwo warmińsko-mazurskie

Średnia cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę dla województwa warmińsko-mazurskiego wzrosła gwałtownie w I kwartale 2020 r. (wzrost 165%), jednak II i III kwartał przyniósł jej obniżkę. Na koniec roku cena wzrosła do 38 zł/m². W Elblągu w I kwartale 2020 r. odnotowano natomiast 70% spadek ceny. W kolejnych kwartałach 2020 r. wartość ta ulegała wahaniom na poziomie 30-50%. W Olsztynie, blisko 100% wzrost ceny odnotowano w II kwartał 2020 r. (Tab. 160).

Tab. 160. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015-2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo warmińsko-mazurskie	16	17	25	21	20	53	265%	27	51%	23	85%	38	165%
Elbląg	98	89	161	97	183	53	29%	155	292%	110	71%	96	87%
Olsztyn	341	268	268	252	212	243	115%	476	196%	255	54%	327	128%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.15. Województwo wielkopolskie

W województwie wielkopolskim w latach 2015-2020 zaobserwowano ponad dwukrotny wzrost cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. Stawka 1 m² gruntu wzrosła z ok. 63 zł w 2015 r. do ok. 143 zł w IV kwartale 2020 r. Wówczas nastąpił najszybszy okresowy przyrost cen w regionie, odznaczający się 161% kwartalną dynamiką wzrostu. W całym województwie, w pierwszym i trzecim kwartale 2020 r. zaobserwowano spadek cen gruntu (odpowiednio o 15% i 38%). Wysokie rozpiętości cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę charakteryzowały także lokalne rynki Wielkopolski. Najszybciej ceny rosły w Poznaniu, gdzie na koniec 2020 r. zauważono ponad dwukrotną wyższą cenę transakcyjnych w porównaniu z 2015 r. (z 337 zł/m² do 686 zł/m²). Najniższy przyrost średnich cen nieruchomości budowlanych zaobserwowano w Kaliszu - ceny z końca 2020 r. były zbliżone do wartości z 2015 r. Stosunkowo niską dynamikę zmienności cen zaobserwowano w Pile. Tutaj stawka za 1 m² gruntu budowlanego zwiększyła się o 25% w porównaniu z 2015 r., a jej wzrost przyjął charakter liniowy. W IV kwartale 2020 r. najwyższe ceny ww. nieruchomości odnotowano we wspomnianym powyżej Poznaniu, kolejno kształtowały się w: Lesznie (236 zł/m²), Koninie (104 zł/m²), Pile (98 zł/m²) oraz w najtańszym z analizowanym miast wielkopolski Kaliszu (90 zł/m²). Znaczący przyrost średnich cen zaobserwowano w II kwartale 2020 r. W odniesieniu do układu regionalnego dynamika zmian wyniosła wówczas 145%, a ceny zwiększyły się z ok. 99 zł/m² do 144 zł/m². Bardziej nasilone wzrosty cen niż w województwie, zaobserwowano w wielkopolskich miastach. W dawnej stolicy regionu, Kaliszu, nastąpił wówczas 326% przyrost stawki za 1 m² gruntu pod zabudowę (z 73 zł/m² do 311 zł/m²), 85% w Poznaniu (z 343 zł/m² do 635 zł/m²)

oraz 77% w Koninie (z 298 zł/m² do 526 zł/m²). Jedynie w Lesznie w II kwartale 2020 r. nastąpił okresowy spadek cen. W 2020 r. wielkopolski rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę charakteryzował się dużymi wahaniami oraz wysoką zmiennością tempa zmian cen średnich (Tab. 161).

Tab. 161. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo wielkopolskie	63	94	84	120	116	99	85%	144	145%	89	62%	143	161%
Kalisz	88	103	138	303	200	73	37%	311	426%	148	48%	90	61%
Konin	155	22	67	68	142	298	210%	526	177%	177	34%	104	59%
Leszno	158	194	242	374	223	263	118%	152	58%	230	151%	236	103%
Piła (dane dla powiatu)	78	65	43	173	108	103	95%	112	109%	138	123%	98	71%
Poznań	337	383	322	416	493	343	70%	635	185%	253	40%	686	271%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

5.5.16. Województwo zachodniopomorskie

W analizowanym okresie średnią cenę 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę notowana w województwie zachodniopomorskim charakteryzowała wysoka dynamika wzrostu. Pod koniec 2020 r. ceny w województwie kształtowały się na poziomie o 188% wyższym niż w 2015 r. i wynosiły 161 zł/m² (co znacznie odbiega od średniej krajowej równej 111 zł/m²). Najwyższe ceny ww. nieruchomości odnotowano w Świnoujściu, kolejno w Szczecinie oraz następnie w Koszalinie. Stawka za 1 m² gruntu budowlanego w nadmorskim Świnoujściu kształtowała się na poziomie 829 zł/m², w stolicy województwa była o 626 zł/m² niższa (203 zł/m²), natomiast w Koszalinie sięgnęła 120 zł/m². W przypadku analizowanych miast położonych w regionie Pomorza Zachodniego w badanym przedziale czasu zaobserwowano dodatni ogólny trend wzrostu cen gruntu oraz ich roczny spadek w 2020 r. w stosunku do 2019 r. Porównanie dynamiki zmian cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w poszczególnych kwartałach 2020 r. w województwie zachodniopomorskim, z uwagi na brak transakcji w Koszalinie (cały rok) oraz w Świnoujściu (w pierwszym kwartale roku) odznacza się pewnym uogólnieniem. Zauważaną zwyżkę cen odnotowano w I kwartale 2020 r. W odniesieniu do układu regionalnego dynamika zmian wyniosła wówczas 131%, a ceny wzrosły z ok. 152 zł/m² do 199 zł/m². W stolicy regionu na początku 2020 r. nastąpił 46% przyrost stawki 1 m² gruntu pod zabudowę (z 203 zł/m² do 296 zł/m²). W II kwartale roku zaobserwowano spadek cen (w województwie do 121 zł/m², w jego stolicy do 226 zł/m² oraz w Świnoujściu do 171 zł/m²). W nadmorskim Świnoujściu wystąpiły najwyższe wahania cen średnich, bezpośrednio związanych ze zmniejszeniem się liczby dokonywanych transakcji w mieście. (Tab. 162).

Tab. 162. Poziom średnich cen 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015–2020

Jednostka samorządowa	2015	2016	2017	2018	2019	2020							
						I kw.	dynamika	II kw.	dynamika	III kw.	dynamika	IV kw.	dynamika
Województwo zachodniopomorskie	56	115	126	123	152	199	131%	121	61%	120	99%	161	134%
Koszalin	100	83	121	129	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Szczecin	113	235	222	275	203	296	146%	226	76%	323	143%	542	168%
Świnoujście	445	245	528	999	829	-	-	171	-	892	522%	225	25%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

6. Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem

UWAGI METODYCZNE

Z analizy przedstawionej w niniejszym rozdziale wyłączone miasto Gorzów Wielkopolski ze względu na niską reprezentatywność próby badawczej, niewystarczającą do uzyskania rzetelnych wyników. Ponadto, opracowanie dotyczące poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem nie zawiera uśrednionych informacji o czynszach najmu w ujęciu ogólnopolskim, ze względu na rodzaj pozyskanych danych. Uśrednienie dla całego kraju stawek czynszów najmu bez informacji o wielkości lokalu lub jego standardzie nie pozwala na porównywalność z innymi źródłami danych. Analiza przedstawiona w rozdziale 6 jest zgodna z powszechnie przyjętym podejściem stosowanym w opracowaniach branżowych opisujących charakterystykę segmentu rynku nieruchomości. W specjalistycznych raportach dotyczących opłat za wynajem porównuje się dane dotyczące poszczególnych miast z pominięciem ogólnopolskiej, uśrednionej charakterystyki.

Wyjaśnienia wymaga, że pozyskane informacje o stawkach najmu za pokój ukazują rynek podnajmu: jedno mieszkanie może być przedmiotem najmu w kilku różnych umowach, najpierw pomiędzy właścicielem i firmą (całe mieszkanie), a następnie w ramach umów najmu z mieszkańcami (najem pokoju), gdzie nie ma praktyki wyodrębniania opłat za części wspólne mieszkania. Jeśli przeliczymy pozyskane stawki z uwzględnieniem liczebności umów w całej Polsce, to uzyskamy stawkę bardzo zbliżoną do warszawskiej (największy rynek najmu), proste uśrednienie średnich dla miast będzie z kolei bardzo dużym uproszczeniem. W opracowaniach branżowych unika się podawania tak bardzo uśrednionych informacji, ponieważ rynek nieruchomości ma charakter lokalny, a dane tak ogólne mogą prowadzić do zbyt dużych uproszczeń.

Trudność dotycząca opisywania polskiego rynku najmu wynika także z braku dostępnych, zweryfikowanych informacji oraz jednolitego sposobu gromadzenia danych. Dane z ogłoszeń to, w zależności od przyjętej formuły: całość opłat za mieszkanie, czynsz najmu, opłaty administracyjne, nawet media i Internet, jak również są regiony, gdzie tradycyjnie podaje się jedynie wysokość "odstępnego" - czyli sam czynsz najmu, bo z założenia wszelkie pozostałe koszty i tak pokrywa najemca. NBP zbiera informacje w każdym kwartale, w ankietach skierowanych do pośredników, o zawartych w danym okresie umowach. Te informacje traktuje podobnie, jak umowy kupna-sprzedaży: brak jest czasu trwania najmu, każdy kwartał to wyłącznie uśrednienie czynszów z najnowszych umów, bez odniesienia do ogólnego poziomu czynszów na rynku, który prawdopodobnie może być nieco niższy. Dane zbierane przez Centrum AMRON są bardzo szczegółowe, zweryfikowane, ale pochodzą głównie od jednego podmiotu, który prowadzi swoją politykę czynszową - generalizowanie ich na wszystkich rozproszonych prywatnych właścicieli wymaga ostrożności.

6.1. Sytuacja na rynku najmu w Polsce

6.1.1. Najem w Polsce na tle międzynarodowego rynku najmu

Rynkowy najem mieszkań w Polsce w porównaniu z innymi krajami europejskimi stanowi sposób na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla niewielkiej części gospodarstw domowych. Wg danych EUROSTAT Polska, wraz z innymi krajami Europy Środkowo-

Wschodniej, ma stosunkowo niski odsetek najmu o czynszu rynkowym, dominuje własność bez obciążenia kredytem mieszkaniowym, znaczący odsetek gospodarstw domowych korzysta z najmu o czynszu obniżonym – z zasobów komunalnych i TBS. W 2020 r. odsetek gospodarstw domowych będących najemcami na zasadach rynkowych wynosił 3,3%, najmniej w badanym okresie. W poprzednich latach najem rynkowy był sposobem na zamieszkiwanie dla ponad 4% gospodarstw domowych.

W porównaniu z innymi krajami naszego regionu podobny odsetek gospodarstw domowych na rynku najmu odnotowano na Węgrzech (4,3%), nieco więcej w Estonii (4,7%), i na Słowacji (6,1%). Mniej niż w Polsce gospodarstw najmuje mieszkanie W Bułgarii (2,4%), Chorwacji (1,4%) i Litwie (1,2%). Średnia dla 27 krajów Unii Europejskiej w 2020 r. wyniosła 20,7%, a najwyższe odsetki najmu rynkowego odnotowano w Niemczech (43,3%) i w Danii (40,6%) (Tab. 163).

Tab. 163. Dane Eurostat o tytule prawnym do lokalu w zakresie najmu wyrażone w procentach

Kraj	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Unia Europejska (średnia dla 27 krajów)	20	20,2	20,4	20,8	21,1	20,7
Niemcy	39,9	39,8	40	40,8	41,1	43,3
Dania	37,3	38,3	37,7	39,4	39,1	40,6
Szwecja	33,5	34	34	35	35,5	34,8
Austria	29,6	29,7	30,1	29,7	30,3	30,6
Holandia	31,7	30,3	29,8	30,2	30,2	30,1
Luksemburg	21,7	21,5	20,8	23,4	22,7	24,5
Grecja	19,8	20,8	21	21,3	20	20
Belgia	19,7	20,3	18,9	19,4	20,4	19,5
Norwegia	10,9	11	12,6	16,7	17,3	17,2
Czechy	16,4	16	15,5	15,7	16,1	15,7
Hiszpania	12,7	13,8	14,4	15,3	15,8	15,4
Francja	19,8	19,2	19,2	18,6	19,5	15
Cypr	12,7	13,4	14,4	14,9	15,6	15
Finlandia	12	13	13,4	13,6	14,3	14,5
Portugalia	12,7	12,9	12,8	12,6	13,2	11,5
Irlandia	15	13,4	12,5	12	9	11,4
Malta	2,6	3	5	6,8	8,7	8,9
Łotwa	8,7	8,7	7,9	7,5	7,7	7,2
Słowacja	9,2	8,9	8,5	7,4	7,7	6,1
Słowenia	4,8	5,3	5,4	6	5,9	5,6
Estonia	3,7	4,1	4	4,1	4,5	4,7
Węgry	4,8	4,3	5,4	4,9	4,1	4,3
Polska	4,5	4,5	4,3	4,3	4,2	3,3
Bułgaria	3,1	2,9	3	2,9	2,8	2,4
Rumunia	1,2	1,5	1	1,2	1,3	1,3
Litwa	1,4	1,3	1,5	1,2	1,1	1,2
Włochy	15,4	16,8	18	18,8	19	0
Islandia	11,1	10,5	14	14,1	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z EUROSTAT (EU-SILC, ludność wg tytułu prawnego do lokalu)

Charakterystyczne dla najmu w Polsce i krajach sąsiednich o podobnym poziomie rynku jest rozproszenie mieszkań na wynajem i dominacja osób prywatnych wynajmujących swoje nieruchomości, głównie mieszkania. Inwestowanie w mieszkania na wynajem stało się trendem obserwowanym również w kwartalnych raportach o rynku nieruchomości NBP.

Brak jest dokładnych badań, które pozwoliłyby ocenić, ile lokali jest kupowanych wyłącznie pod wynajem, a dla jakiej części rynku najmu jest to jedynie tymczasowy sposób wykorzystania mieszkania i właściciel lub członkowie rodziny zamierzają korzystać z nich osobiście, po okresie wynajmowania.

W Polsce pojawiają się instytucje inwestujące w budynki z mieszkaniami na wynajem, w 2020 r. nadal największymi zasobami mieszkań na wynajem o czynszu rynkowym dysponowały fundusze należące do PFR Nieruchomości, a cały zasób w połowie roku szacowano na 3700 mieszkań (Budowane na wynajem. Perspektywy rozwoju rynku najmu w Polsce, ThinkCo, Warszawa, 2020). W 2020 r. odnotowano znaczący wzrost zainteresowania inwestowaniem w budynki mieszkaniowe lub zbiorowego zamieszkania przez firmy zagraniczne, a także zainteresowanie rodzimych deweloperów tego typu budownictwem. W najbliższych latach odsetek mieszkań oferowanych na wynajem przez instytucje znacząco się zwiększy, nadal jednak są to liczby stanowiące bardzo niewielki odsetek mieszkań na tym rynku w skali całej Polski. Duże inwestycje tego typu dotyczą największych miast w Polsce.

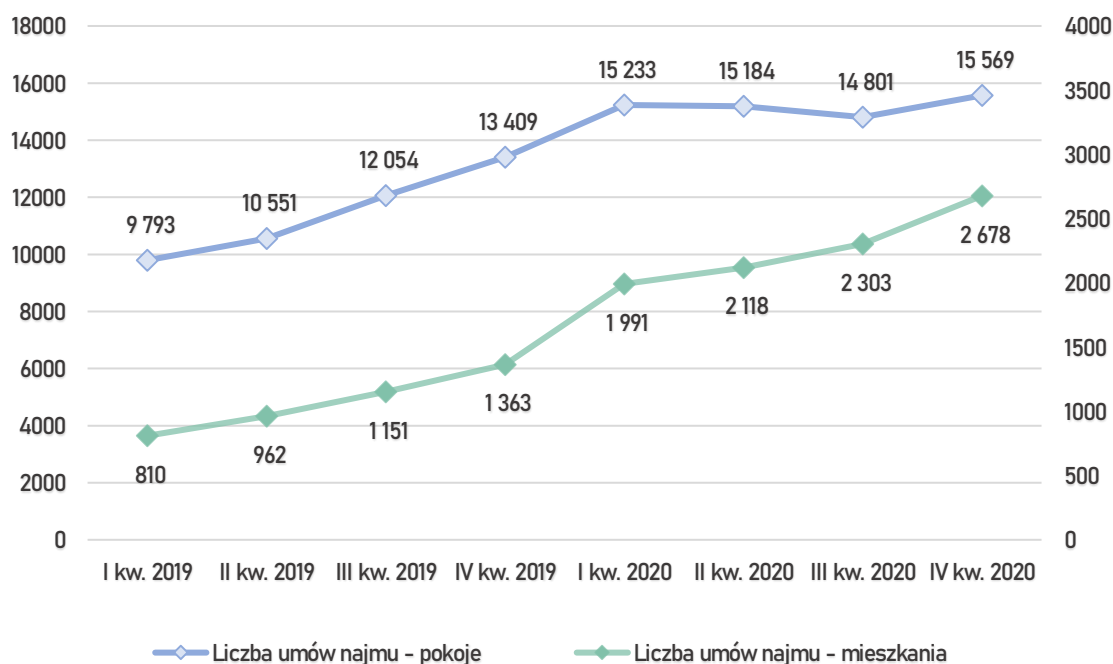
W odróżnieniu od krajów Europy Zachodniej, gdzie rynek najmu mieszkań jest obsługiwany przez profesjonalne firmy lub zawodowych pośredników i zarządców, w Polsce można odnotować dużo mniejszą transparentność: brak przede wszystkim tzw. lustra czynszowego, baz danych – najczęściej w postaci mapy miasta, gdzie najemcy mogą sprawdzić poziom czynszów dla danych dzielnic i rejonów miasta. Poziom opłat lub czynszów najmu najczęściej obrazowany jest na podstawie danych z ogłoszeń, publikowany w opracowaniach największych portali z ogłoszeniami nieruchomości. Coraz większa część rynku najmu w Polsce obsługiwana jest przez profesjonalistów rynku nieruchomości, a szczególnie zarządców najmu lokali mieszkalnych.

6.1.2. Czynniki mające wpływ na decyzję dotyczącą najmu i wysokość stawek czynszów

Decyzję dotyczącą najmu w pierwszej kolejności podejmuje właściciel – o wystawieniu mieszkania na rynek, a następnie osoba potrzebująca miejsca do zamieszkania – o najmie przy określonym poziomie czynszu i w danej lokalizacji. Właściciele decydują się mieszkania wynajmować głównie z powodów ekonomicznych: czynsze najmu przy jednoczesnych bardzo niskich poziomach oprocentowania depozytów dla gospodarstw domowych dawały wyższą rentowność. Najemcy wg dotychczasowych badań to osoby przeważnie młode, do 35 roku życia, poszukujące mieszkania w dużych ośrodkach akademickich i chłonnych rynkach pracy. Najem traktowany jest wciąż jako rozwiązanie tymczasowe, przy zakładaniu rodziny preferowane jest już kupno mieszkania.

Na wysokość stawek czynszów wpływ ma wciąż stosunkowo duży popyt na najem, którym w widoczny sposób zachwiała pandemia w 2020 r. Mieszkania na wynajem mają zróżnicowany standard, jednak bardzo rzadko są to lokale o bardzo niskiej jakości: np. z piecami węglowymi lub wymagające generalnego remontu. Wciąż na rynek najmu wystawianych jest stosunkowo dużo lokali nowych, w nowych inwestycjach deweloperskich w centrach miast może to być nawet połowa wszystkich mieszkań. Standard może wpływać na rosnące średnie stawki czynszów najmu. Powierzchnia mieszkań na wynajem, a właściwie liczba pokoi, ma odzwierciedlenie w czynszach najmu. Na wynajem przeznaczane są w przeważającej większości mieszkania małe, o powierzchni do 40–45 m²,

lokale mające 4 lub więcej pokoi nie są przeważnie wynajmowane jako całość, ale jako pokoje własnie.



Rys. 96. Liczba umów najmu w Polsce w podziale na mieszkania i pokoje w latach 2019-2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu

Wynajmowanie pokoi pozwala obu stronom najmu na optymalizację: najemcy mogą znaleźć najtańszą ofertę, wynajmujący redukują ryzyko pustostanów i jednocześnie mogą uzyskać sumarycznie większy czynsz najmu, niż przy jednej umowie najmu, na cały lokal. Pokoje na wynajem to bardzo elastyczna i najtańsza forma najmu dla studentów, młodych osób pracujących, dla których ważna jest również mobilność i możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkiwania lub współlokatorów. Standard i umeblowanie pokoi na wynajem pozwala wprowadzać się do nich niemalże wyłącznie z rzeczami osobistymi, pokoje są w pełni umeblowane, kuchnie wyposażone są we wszystkie niezbędne sprzęty i przedmioty, najemca nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów na zagospodarowanie się. Wysokość stawek czynszów za pokoje może obrazować niezbędne do usamodzielnienia się, comiesięczne koszty mieszkania, a rosnąca popularność tego typu najmu obrazuje poszukiwanie przez najemców jak najtańszych opcji zapewnienia sobie dachu nad głową. Do popularności najmu pokoi przyczynia się również profesjonalizacja obsługi najmu i zjawisko podnajmu mieszkań przez profesjonalne podmioty.

Wysokość opłat za najem prezentowana na powyższym wykresie (Rys. 96) oraz mapach poniżej (Rys. 97 i Rys. 98) i w kolejnych zestawieniach (Tab. 164, Tab. 166 i Tab. 165) wyrażona jest jako miesięczna kwota czynszu za mieszkanie i za pokój. Ze względu na brak rzetelnych baz danych, w tym opracowaniu pozyskano dane od firmy udostępniającej oprogramowanie on-line do bieżącego monitorowania najmu i związanych z tym finansów. Z platformy korzystają zarówno profesjonalne firmy obsługujące najem, jak i indywidualni wynajmujący. Platforma służy również do kontaktowania się w sprawach związanych z bieżącymi opłatami i sprawami finansowymi pomiędzy wynajmującymi i najemcami, a struktura

danych pozwala na dokładne oddzielenie różnych opłat za mieszkanie i media od czynszu najmu za lokal. Są to rzeczywiste dane z umów najmu, które przez system są używane do wystawiania faktur dla najemców. Dlatego możliwe są również w danych większe fluktuacje, związane z np. obniżkami czynszu w miesiącach wakacyjnych lub skumulowane opłaty przy wcześniejszym rozwiązaniu umów najmu, płatnościach z góry itp.

6.1.3. COVID-19 w najmie mieszkań i pokoi

W przypadku rynku najmu reakcja na zmiany związane z pandemią COVID-19 mogła być szybsza, niż generalnie na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Najszybciej zmiany uwidoczniły się na rynku najmu pokoi – nieznacznie spadała lub rosła liczba aktywnych umów najmu, spadły czynsze w tej kategorii. Najem mieszkań, jako nieco mniej elastyczny niż pojedynczych pokoi, większe zmiany odnotował dopiero w drugiej połowie 2020 r.: umowy wygasły, najemcy nie zawierali nowych, poszukiwali również lepszych warunków najmu. Szczyt sezonu najmu, kiedy odnawia się umowy a najemcy najczęściej zmieniają mieszkania, w latach wcześniejszych przypadał na sierpień i początek września: wtedy było najwięcej ogłoszeń o najmie na portalach nieruchomościowych. W 2020 r. ten szczyt przesunął się na koniec września i początek października, a najemcy jeszcze w listopadzie zmieniali miejsca zamieszkania – to widoczne jest w liczbie aktywnych umów najmu mieszkań we wcześniejszej części opracowania dotyczącej najmu.

Z danych opublikowanych przez Ministerstwo Finansów za 2020 r. wynika również, że przybyło jedynie niespełna 30 tys. podatników rozliczających przychody z najmu na zasadach ryczałtu. W latach poprzednich poniżej 30 tys. podatników rozliczających przychody z najmu przybyło w 2009 r., a w 2019 r. wzrost tej liczby wyniósł około 80 tys. Oznaczać to może znacząco mniej decyzji o przeznaczaniu mieszkań na wynajem w 2020 r.

6.2. Wysokość opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Najwyższe średnie czynsze najmu za mieszkanie jako całość można zaobserwować w Warszawie, w przypadku tego miasta są to również średnie miesięczne o małej zmienności w czasie. W grudniu 2020 r. w stolicy średni czynsz najmu przekroczył wysokość 2 619 zł za mieszkanie. Wysokie czynsze odnotowano również w Gdańsku: 2 319 zł. Wysokimi stawkami wyróżniał się również Rzeszów, ale prawdopodobnie jest to efekt małej próbki danych. Jednak dane z Rzeszowa wskazują na inne zjawisko: możliwą dużą rozpiętość czynszów najmu ze względu na cechy lokalu. Na rynku najmu mieszkań pojawiają się coraz częściej, poza segmentem mieszkań standardowych, lokale i domy o wysokim standardzie i bardzo wysokich czynszach najmu. W największych miastach rynek najmu może zaspokoić potrzeby studenta poszukującego jak najtańszego lokum w określonej lokalizacji, jak i osoby lub rodziny poszukującej wysokiej jakości i dużej powierzchni mieszkalnej, przy założeniu gotowości do opłacania znacząco wyższego czynszu najmu. Najniższe czynsze najmu całego mieszkania odnotować można było w Łodzi (1 123 zł), Olsztynie (1 197 zł) i Szczecinie (1 181 zł). Stanowiły mniej niż połowę najwyższych stawek za najem mieszkania (Tab. 164).

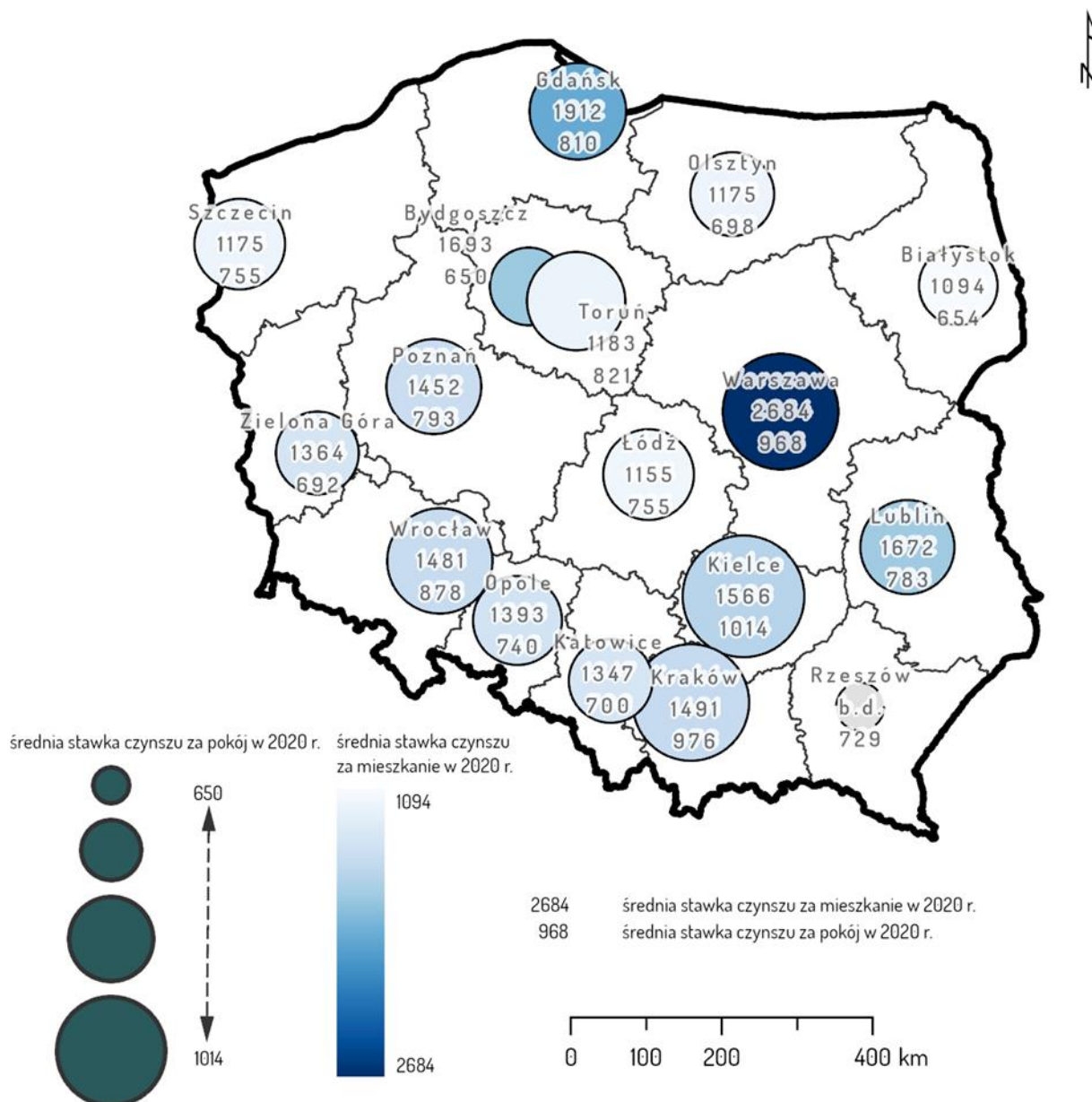
Tab. 164. Stawki czynszów najmu za mieszkania i pokoje w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2019-2020

Miasto	Przedmiot najmu	2019				2020			
		I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	M*	975	1 012	1 042	1 049	1 031	1 030	1 115	1 225
	P**	655	664	633	657	682	650	585	686
Bydgoszcz	M	1 967	1 829	1 957	1 850	1 758	1 701	1 516	2 218
	P	616	623	622	674	662	647	617	659
Gdańsk	M	1 593	1 640	1 751	1 828	1 866	1 781	1 947	2 319
	P	792	798	764	836	848	809	715	843
Katowice	M	1 389	1 848	1 295	1 373	1 213	1 393	1 376	1 432
	P	659	667	621	709	722	696	602	732
Kielce	M	1 500	1 500	1 500	1 735	1 760	1 510	1 510	1 560
	P	721	1 517	1 484	2 471	750	1 166	1 258	762
Kraków	M	1516	1 526	1 501	1 525	1 537	1 461	1 474	1 428
	P	838	802	674	1 006	1 013	974	851	983
Lublin	M	1 954	1 970	1 857	1 801	1 765	1 469	1 640	1 752
	P	701	695	698	719	710	725	775	878
Łódź	M	1 112	1 214	1 165	1 289	1 218	1 146	998	1 124
	P	749	729	564	789	784	742	566	784
Olsztyn	M	b.d.	b.d.	900	900	1 076	1 138	1 201	1 197
	P	679	689	635	748	733	660	627	833
Opole	M	1 250	1 250	1 050	1 463	1 463	1 669	821	1 309
	P	594	576	667	769	757	733	598	766
Poznań	M	1 359	1 408	1 598	1 770	1 746	1 429	1 475	1 318
	P	784	786	717	805	814	781	701	828
Rzeszów	M	b.d.	21 431	b.d.	b.d.	15 014	15 612	8 939	2 884
	P	642	624	634	828	804	723	637	688
Szczecin	M	1 127	1 032	1 104	1 164	1 249	1 060	1 251	1 182
	P	695	690	616	755	756	773	618	791
Toruń	M	1 146	1 208	1 219	1 248	1 181	1 131	1 181	1 243
	P	723	736	776	804	805	795	822	856
Warszawa	M	3 338	3 239	2 837	2 805	2 609	2 790	2 767	2 620
	P	984	961	774	1 037	1 034	973	774	970
Wrocław	M	2 931	1 156	1 078	1 418	1 460	1 354	1 496	1 744
	P	847	857	763	885	898	877	792	899
Zielona Góra	M	1 257	1 376	1 358	1 358	1 376	1 383	1 355	1 355
	P	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	743	743	643	743

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu, *M – mieszkanie, *P – pokój

Wysokość opłat czynszowych za najem pokoju w analizowanych miastach na koniec 2020 r. była dużo mniej zróżnicowana. Najwyższe stawki odnotować można było w Krakowie – 983 zł, i ponownie w Warszawie – nieco ponad 970 zł za pokój miesięcznie, jednak najniższy czynsz najmu za pokój wynosił 659 zł – w Bydgoszczy. Mniejsze zróżnicowanie czynszów najmu pokoi może wynikać również z wpływu pandemii na ten segment rynku, zdominowany przez studentów i osoby na bardzo elastycznych formach zatrudnienia. Wysokość czynszów najmu pokoi może też obrazować minimalny poziom kosztów utrzymania i oczynszowania mieszkań – w żadnym z miast nie było to na przestrzeni analizowanych lat mniej niż 500 złotych. W ujęciu średniorocznym stawki najmu dla pokoi mieściły się w zakresie 650–1 014 zł, przy czym w większości miast osiągały nie więcej niż 800 zł. Najniższe poziomy poniżej 700 zł występowały w: Bydgoszczy – 650 zł, Białymstoku – 654 zł, Zielonej Górze – 692 zł i Olsztynie – 698 zł. Następnie powyżej tej kwoty, do 800 zł znalazły się: Katowice – 700 zł, Rzeszowie – 729 zł, Opolu – 740 zł, Szczecinie i Łodzi – 755 zł, Lublinie – 783 zł i Poznaniu – 793 zł. Pozostałe miasta osiągały pułap powyżej 800 zł, były to: Gdańsk – 810 zł, Toruń – 821 zł, Wrocław – 878 zł, Kraków – 976 zł, Warszawa – 968 zł oraz najwyższy Kielce – 1 014 zł.

Zgodnie z analizowanymi danymi dużą rozpiętością średnich rocznych stawek charakteryzowały się mieszkania. Koszt ich najmu mieścił się w zakresie 1 094-2 684 zł, przy czym w zdecydowanej większości miast nie przekraczały poziomu 1 600 zł. Najniższy pułap występował w Białymstoku, następnie w zakresie do 1 200 zł znalazły się: Łódź – 1 155 zł, Szczecin i Olsztyn – 1 175 zł, Toruń – 1 183 zł. Stawki poniżej 1 500 zł występowały w: Katowicach – 1 347 zł, Zielonej Górze – 1 364 zł, Opolu – 1 393 zł, Poznaniu – 1 452 zł, Wrocławiu – 1 481 zł, Krakowie – 1 491 zł. Wyższe stawki najmu dotyczyły pozostałych miast: Kielc – 1 566 zł, Lublina – 1 672 zł, Bydgoszczy – 1 693 zł oraz zauważalnie więcej w: Gdańsku – 1 912 i Warszawie – 2 684 zł.

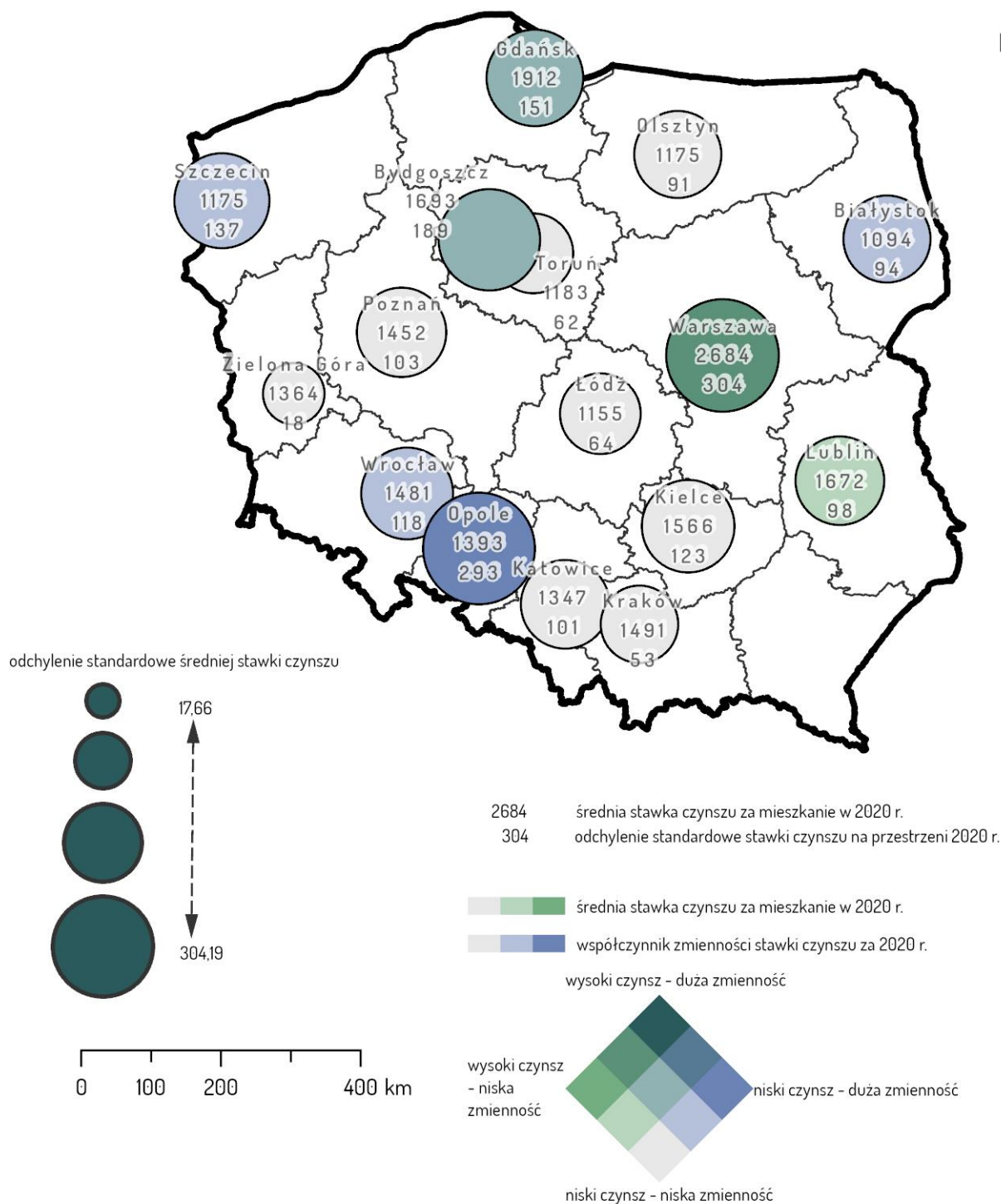


Rys. 97. Średnie stawki czynszów za pokój i mieszkanie w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu

6.3. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Zmiany w wysokości czynszów najmu w 2020 r. były zachwianiem trendu z lat wcześniejszych, kiedy to czynsze jedynie stabilnie rosły. W zależności od miasta, na przestrzeni miesięcy 2020 r., czynsze nieco spadały – zaraz po wprowadzeniu obostrzeń związanych z pandemią COVID-19 lub dopiero podczas okresu najbardziej nasilonej wymiany najemców, czyli pod koniec wakacji, w sierpniu i wrześniu. W Szczecinie, Łodzi, Białymstoku i Opolu występowały miesiące, gdzie średnie stawki najmu za mieszkanie spadły poniżej 1 000 złotych, były to jednak przejściowe obniżki. Efektywnie jednak czynsze na koniec roku były na poziomach zbliżonych do tych z pierwszych miesięcy, w kilku miastach nieco niższych, w kilkunastu nieco wyższych.

Stawki czynszów za mieszkanie w 2020 r. wykazywały znaczące różnice w poszczególnych miastach Polski oraz cechowały się zauważalną zmiennością na przestrzeni roku. Najwyższe wahania stawek występowały w Opolu, dla którego odchylenie standardowe dla średniego czynszu wynosiło 293 zł, tym samym było drugim najwyższym w Polsce, jednakże w zestawieniu z niskim średnim czynszem plasuje miasto jako to o najwyższej zmienności. Większym odchyleniem od średniej stawki najmu cechowała się Warszawa, kwota ta wyniosła 304 zł, jednak w zestawieniu ze zdecydowanie najwyższą w skali kraju średnią stawką czynszu zmienność stawki jest relatywnie niższa. Gdańsk i Bydgoszcz plasują się w kategorii miast o średnim poziomie kosztów najmu oraz zmienności jego stawki. Wyróżniająca się kategorię miast stanowią jeszcze Szczecin, Białystok i Wrocław, gdzie stosunkowo niskie poziomy czynszu za najem cechowały się średnim poziomem zmienności. W przypadku Lublina występowała odwrotna sytuacja z niską zmiennością przy średnich stawkach czynszu. W pozostałej grupie miast zarówno poziomy średnich kwot najmu, jak i ich zmienność należały do relatywnie niskich. Z analizy wyłączone zostały Rzeszów i Gorzów Wielkopolski z uwagi na niską reprezentatywność danych lub ich brak (Rys. 98).



Rys. 98. Zmienność cenowa stawek czynszu za mieszkanie w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu

Analizując średnie opłaty czynszowe w 17 miastach Polski (brak danych dla Gorzowa Wielkopolskiego) można zaobserwować wyraźny trend wzrostowy. Dane dla wybranych miast za lata 2015–2018 zgromadzone z innego źródła przez Centrum AMRON potwierdzają zachwianie i okresowy spadek czynszów najmu mieszkań w II i III kwartale 2020 r. W latach 2015–2018 zauważono mniejsze wahania czynszów najmu. Badanie dynamiki zmian opłat za wynajem w miastach wojewódzkich wykazało, że do 2019 r. były one relatywnie stabilne (Tab. 165).

Tab. 165. Średnie miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego oraz dynamika ich zmian w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2015–2018

		2015				2016				2017				2018			
		I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	SC*	24	24	26	26	26	25	28	27	26	28	25	27	26	28	29	30
	D**	100%	100%	110%	97%	100%	99%	110%	95%	99%	108%	89%	108%	97%	108%	102%	105%
Bydgoszcz	SC	b.d.	24	29	23	26	25	26	28	27	28	31	29	28	28	29	32
	D	b.d.	100%	121%	81%	114%	93%	104%	107%	97%	104%	109%	95%	96%	101%	105%	108%
Gdańsk	SC	34	34	33	35	34	34	36	37	41	39	43	44	43	44	47	46
	D	100%	99%	99%	107%	97%	100%	104%	104%	109%	95%	112%	102%	97%	102%	107%	99%
Katowice	SC	26	30	28	28	29	29	30	30	31	29	34	29	30	33	33	34
	D	100%	113%	94%	99%	104%	99%	104%	100%	105%	92%	118%	86%	101%	111%	99%	105%
Kielce	SC	21	22	21	21	21	21	21	23	23	24	24	25	23	24	22	25
	D	100%	107%	93%	103%	96%	104%	100%	108%	100%	102%	101%	105%	94%	102%	92%	112%
Kraków	SC	34	32	35	37	34	39	37	35	37	35	36	40	40	37	40	42
	D	100%	93%	110%	108%	91%	113%	97%	94%	105%	94%	103%	111%	101%	92%	110%	104%
Lublin	SC	27	28	29	31	34	34	33	34	34	34	33	34	35	35	35	35
	D	100%	102%	104%	107%	111%	99%	97%	103%	101%	99%	99%	103%	103%	100%	100%	100%
Łódź	SC	28	26	25	25	26	28	24	26	27	27	28	28	27	29	27	33
	D	100%	92%	96%	103%	102%	109%	86%	106%	103%	101%	106%	98%	99%	105%	95%	121%
Olsztyn	SC	24	25	26	24	24	24	25	24	25	25	26	26	26	26	27	28
	D	100%	102%	103%	93%	101%	99%	107%	96%	102%	100%	104%	99%	102%	100%	101%	105%
Opole	SC	b.d.	b.d.	b.d.	27	29	31	29	29	30	29	b.d.	b.d.	27	b.d.	27	29
	D	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	110%	106%	92%	103%	100%	97%	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	109%
Poznań	SC	31	31	31	33	33	34	32	33	34	34	34	34	36	35	36	34
	D	100%	101%	100%	105%	101%	103%	95%	102%	103%	99%	102%	100%	105%	96%	103%	97%
Rzeszów	SC	26	26	28	28	27	26	27	28	29	29	29	30	33	32	31	30
	D	100%	97%	107%	101%	97%	98%	103%	104%	104%	100%	98%	105%	109%	98%	97%	96%
Szczecin	SC	25	28	28	28	26	29	29	31	30	31	34	33	33	33	34	36
	D	100%	109%	103%	97%	95%	109%	101%	107%	96%	103%	109%	99%	100%	98%	103%	106%
Toruń	SC	24	25	25	25	26	27	27	28	28	28	29	29	30	30	31	31
	D	100%	104%	99%	103%	102%	102%	102%	104%	98%	103%	102%	101%	102%	101%	102%	101%
Warszawa	SC	46	47	47	49	50	50	50	53	52	52	53	54	52	54	54	55
	D	100%	102%	100%	103%	103%	100%	100%	105%	98%	101%	102%	101%	98%	102%	101%	100%
Wrocław	SC	34	35	36	35	36	34	35	36	41	39	39	40	40	42	41	43
	D	100%	102%	102%	98%	102%	96%	102%	103%	113%	97%	99%	102%	99%	106%	97%	104%
Zielona Góra	SC	17	20	20	20	19	21	22	21	23	25	24	23	26	27	24	29
	D	100%	118%	96%	100%	99%	109%	104%	97%	109%	109%	93%	98%	111%	104%	91%	120%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Centrum AMRON, * SC – stawka czynszu [zł], D** – dynamika [%]

Spadek czynszów najmu pokoi widoczny był już w kilku miastach w kwietniu 2020 r., od razu w okresie rozliczeniowym następującym zaraz po wprowadzeniu obostrzeń i pierwszego lockdownu. Znacząco niższe czynsze utrzymywały się nawet do końca III kwartału, a następujące potem wzrosty były niewielkie. Wiele uczelni czekało z informowaniem studentów o formie nauki w kolejnym roku akademickim niemalże do dnia rozpoczęcia zajęć, jesienią znów ograniczono działanie kilku branż. W sytuacji dużej niepewności najemcy odkładali zawieranie umów do ostatniej możliwej chwili, i wynajmujący byli skłonni przystawać na bardziej elastyczne warunki najmu. W przypadku najmu mieszkań taka elastyczność i natychmiastowe zmiany wysokości stawek są bardzo trudne do wynegocjowania, dlatego w czynszach najmu mieszkań znaczące spadki uwidoczniły się później, w trakcie i po wakacjach (Tab. 166).

Tab. 166. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2019–2020 [%]

Miasto	Przedmiot najmu	2019				2020			
		I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Białystok	M*	100%	104%	103%	101%	98%	100%	108%	110%
	P**	100%	101%	95%	104%	104%	95%	90%	117%
Bydgoszcz	M	100%	93%	107%	95%	95%	97%	89%	146%
	P	100%	101%	100%	108%	98%	98%	95%	107%
Gdańsk	M	100%	103%	107%	104%	102%	95%	109%	119%
	P	100%	101%	96%	110%	101%	95%	88%	118%
Katowice	M	100%	133%	70%	106%	88%	115%	99%	104%
	P	100%	101%	93%	114%	102%	96%	87%	122%
Kielce	M	100%	100%	100%	116%	101%	86%	100%	103%
	P	100%	210%	98%	167%	30%	155%	108%	61%
Kraków	M	100%	101%	98%	102%	101%	95%	101%	97%
	P	100%	96%	84%	149%	101%	96%	87%	116%
Lublin	M	100%	101%	94%	97%	98%	83%	112%	107%
	P	100%	99%	100%	103%	99%	102%	107%	113%
Łódź	M	100%	109%	96%	111%	94%	94%	87%	113%
	P	100%	97%	77%	140%	99%	95%	76%	139%
Olsztyn	M	b.d.	b.d.	b.d.	100%	120%	106%	105%	100%
	P	100%	102%	92%	118%	98%	90%	95%	133%
Opole	M	100%	100%	84%	139%	100%	114%	49%	159%
	P	100%	97%	116%	115%	98%	97%	81%	128%
Poznań	M	100%	104%	114%	111%	99%	82%	103%	89%
	P	100%	100%	91%	112%	101%	96%	90%	118%
Rzeszów	M	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	104%	57%	32%
	P	100%	97%	102%	131%	97%	90%	88%	108%
Szczecin	M	100%	92%	107%	105%	107%	85%	118%	94%
	P	100%	99%	89%	122%	100%	102%	80%	128%
Toruń	M	100%	105%	101%	102%	95%	96%	104%	105%
	P	100%	102%	106%	104%	100%	99%	103%	104%
Warszawa	M	100%	97%	88%	99%	93%	107%	99%	95%
	P	100%	98%	81%	134%	100%	94%	79%	125%
Wrocław	M	100%	39%	93%	132%	103%	93%	110%	117%
	P	100%	101%	89%	116%	101%	98%	90%	113%
Zielona Góra	M	100%	109%	99%	100%	101%	101%	98%	100%
	P	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	100%	87%	116%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z platformy System Obsługi Najmu, *M – mieszkanie, **P – pokój

7. Synteza

7.1. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami

- W 2020 r. za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania trzeba było zapłacić średnio 5 529 zł/m², co stanowi 9% wzrost względem 2019 r.
- Wyraźnie najwyższym poziomem cen lokali mieszkalnych w 2020 r. cechowały się województwa: mazowieckie (7 614 zł/m²), małopolskie (7 194 zł/m²) i pomorskie (6 663 zł/m²).
- Najniższe średnie ceny mieszkań w 2020 r. występowały w województwach: opolskim (3 632 zł/m²), lubuskim (3 652 zł/m²) i śląskim (3 695 zł/m²).
- Ceny mieszkań na rynku pierwotnym, w porównaniu z rynkiem wtórnym charakteryzowały wyższe stawki (od ok. 30% w 2015 r. do ok. 15% w 2020 r.) oraz mniejsza dynamika wzrostu.
- Na rynku wtórnym w 2020 r. w stosunku do 2015 r. ceny mieszkań zwiększyły się prawie o 35% (z 3 911 zł/m² do 5 276 zł/m²), natomiast w odniesieniu do rynku pierwotnego - wzrosły o nieco ponad 10% (z 5 566 zł/m² do 6 212 zł/m²).
- Średnio za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 2020 r. trzeba było zapłacić 6 212 zł/m² na rynku pierwotnym, natomiast za rynku wtórnym o 936 zł/m² mniej, tj. 5 276 zł/m².
- W 2020 r. w przypadku mieszkań na rynku pierwotnym charakter zmian poziomu średnich cen w zdecydowanej większości województw (12) cechował się wahaniami, bez występowania wyraźnego trendu wzrostu (3) lub spadku (1) cen w ujęciu kwartalnym. Analogiczna sytuacja na rynku wtórnym wskazuje na wyższą stabilność cen na lokalnych rynkach. Kwartalne wahania cenowe dotyczyły 8 województw, liniowy wzrost występował w 7, a liniowy spadek tylko w 1.
- Największe odchylenie od średniorocznej ceny lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2020 r. w województwie dolnośląskim (547 zł). Wysokie odchylenie dotyczyło również lubelskiego (425 zł).
- Według danych GUS ceny lokali mieszkalnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015-2020 stale rosły.
- Największy wzrost wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do 2015 r. zaobserwowano w Toruniu (blisko 60%). Najniższa zmiana ceny 1 m² mieszkania miała natomiast miejsce w Rzeszowie (23%).
- W 2020 r. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego osiągnął najwyższą wartość w Warszawie (9 901 zł/m²). Na drugim miejscu pod względem cen mieszkań znalazł się Gdańsk (8 401 zł/m²), a na trzecim Kraków (8 230 zł/m²).
- Wśród miast wojewódzkich i marszałkowskich najniższą cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w 2020 r. odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim (4 336 zł/m²).
- Na koniec 2020 r. średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych wynosiła 5 052 zł/m². Największy roczny wzrost cen zaobserwowano w 2020 r. (13,4%).
- W stosunku do 2019 r. w 2020 r. średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zwiększyła się o 16% i wyniosła 218 zł.

- W latach 2015-2020 wartość nieruchomości gruntowych położonych w miastach oscylowała w granicach 105-214 zł/m².
- Inwestycyjne obszary wiejskie i podmiejskie charakteryzują się wysoką dynamiką wzrostu cen, które w przeciągu sześciu badanych lat zwiększyły się o 126%.
- Dynamika wzrostu cen gruntów pozamiejskich pozostaje wyższa od gruntów miejskich w przypadku nieruchomości budowlanych oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W porównaniu z 2019 r., w 2020 r. zaobserwowano większą aktywność na obu rynkach.
- W 2020 r. odnotowano 504,9 tys. transakcji w Rejestrach Cen Nieruchomości (RCN).
- Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2020 r. była o 7,8% wyższa w stosunku do 2019 r. Największym wahaniem w zakresie częstotliwości obrotu podlegały nieruchomości gruntowe.
- Liczba transakcji gruntami o charakterze budowlanym w przeciągu sześciu analizowanych lat wzrosła o 173%.
- W porównaniu z rokiem poprzednim w 2020 r. zaobserwowano ok. 4% spadek liczby mieszkań biorących udział w obrocie.
- Rynek nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych w 2020 r. wykazywał największą częstotliwość transakcji (37 952) oraz poziom cen (7 614 zł/m²) w województwie mazowieckim.
- Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem w 2020 r. wzrosła o 17,6% w stosunku do 2019 r.
- W 2020 r. rynek lokali mieszkalnych niezmiennie pozostawał największym segmentem rynku mieszkaniowego w Polsce.
- Największy obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi dotyczył gruntów położonych w województwie śląskim (9 689), jednakże tamtejszy poziom cen (135 zł/m²) należał do niskich w stosunku średnich cen notowanych w kraju (214 zł/m²).
- W 2020 r. najwyższą cenę nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi odnotowano w Warszawie (1 289 zł/m²), Wrocławiu (1 225 zł/m²) oraz Krakowie (1 129 zł/m²).
- Najniższą cenę za 1 m² gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi należało zapłacić w Katowicach (60 zł/m²), przy czym wzrosła ona od 2015 r. o 233%.
- W 2020 r. większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich.
- W miastach zawarto 55% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 71%.
- Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwie mazowieckim.
- Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.
- Większość transakcji zarejestrowanych w RCN dotyczyła nieruchomości lokalowych.
- Na rynku lokali mieszkalnych najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m².

- W 2020 r. w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi dominującą rolę odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi (ok. 70%).

7.2. Wskaźniki makroekonomiczne a rynek nieruchomości

- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2020 r. wyniosło 5 523 zł, był to kolejny rok dynamicznej wyżki tego wskaźnika (zanotowano 7% wzrost w stosunku do 2019 r.).
- Systematyczny przyrost PKB w latach 2015–2020 wpłynął na poprawę wskaźników ilustrujących sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych, które generują popyt na mieszkania oraz na grunty przeznaczone pod zabudowę.
- W latach 2015–2020 zauważyć można zmniejszanie się różnic pomiędzy przeciętnymi wynagrodzeniami a cenami mieszkań, a w konsekwencji wzrost wskaźnika dostępności cenowej mieszkań, który z 0,95 w 2015 r. wzrósł do 1,00 w 2020 r.
- W latach 2015–2020 o 11% spadła dostępność cenowa domów jednorodzinnych.
- W 2020 r. zanotowano niewielki wzrost dostępności cenowej mieszkań (o 5%) oraz nieznaczną poprawę dostępności nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę (o 3%).
- Od 2015 r. aż o 43% zmniejszyła się dostępność cenowa nieruchomości gruntowych oraz o 46% gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- Najwyższy poziom dostępności cenowej mieszkań w 2020 r. występował w województwach śląskim (1,48), opolskim (1,4) i lubuskim (1,32).
- Najwyższy wskaźnik dostępności cenowej mieszkań w 2020 r. zanotowano w: Katowicach (1,23), Zielonej Górze (1,17) oraz Gorzowie Wielkopolskim (1,10).
- Najniższą dostępność cenową mieszkań w 2020 r. zaobserwowano w: Warszawie (0,72), Gdańsku (0,77) i Krakowie (0,79).
- Rynek nieruchomości w latach 2015–2020 doświadczał silnej presji popytowej, co w konsekwencji przełożyło się na wzrost kosztów związanych z budownictwem.
- Odchylenie od trendu progresywnego wskaźnika zatrudnienia zaobserwowano w 2020 r., kiedy odnotowano spadek aktywności zawodowej Polaków o 0,1%.
- W 2020 r. zanotowano wyżkę stopy bezrobocia o 0,2% w porównaniu z rokiem poprzednim.
- Skalę budownictwa mieszkaniowego w 2020 r. charakteryzowała najwyższa w badanym okresie dynamika wzrostu w zakresie liczby oddanych do użytkowania mieszkań (o 6,5%) i domów jednorodzinnych (33%).
- Między 2015 a 2020 r. wysoka dynamika zmian poziomu średnich cen lokali mieszkalnych oraz nowych mieszkań oddawanych do użytkowania występowała w województwach lubuskim (odpowiednio 46% i 60%) i śląskim (49% i 80%), natomiast niska – w małopolskim (24% i 36%) i wielkopolskim (16% i 37%).
- W 2020 r. liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w odniesieniu do domów jednorodzinnych spadła w 13 miastach wojewódzkich/marszałkowskich.
- W 2020 r. najwięcej mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto odnotowano w: Warszawie (14 695), Krakowie (8 265), Wrocławiu (7 327) i Gdańsku (6 720).

- W 2020 r. oddano do użytkowania o 70% więcej mieszkań niż w 2015 r. (88 143). Miasta, w których liczba mieszkań oddanych do użytkowania była największa to: Warszawa (ponad 122 tys.), Kraków (blisko 60 tys.) i Wrocław (blisko 56 tys.).
- Wśród miast wojewódzkich i marszałkowskich najmniejszą liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. odznaczała się Częstochowa (niecałe 3 tys.), Gorzów Wielkopolski (niecałe 3,5 tys.) oraz Opole (nieco ponad 4 tys.).
- Miastami o najbardziej dynamicznie rozwijającym się rynku nieruchomości, w których wzrost nowych mieszkań w latach 2015–2020 wyniósł ponad 100% są: Katowice (198%), Opole (183%), Łódź (156%), Szczecin (135%) i Olsztyn (116%).
- Wysoki wzrost liczby nowych mieszkań dotyczył województwa zachodniopomorskiego (70% dynamika wzrostu w stosunku do 2015 r.) przy średnim wzroście cen oraz mazowieckiego (60% dynamika wzrostu), gdzie występowała niska dynamika cen.
- Średni koszt budowy mieszkań w Polsce mierzony ceną 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w 2020 r. wyniósł 4 892 zł.
- Najwyższy roczny wzrost kosztów budowy mieszkań, wynoszący niespełna 10% (o 430 zł) odnotowano w 2020 r.
- W 2020 r. najwyższy średni koszt budowy mieszkań występował w Warszawie (4 978 zł/m²), a najniższy w Toruniu (4 161 zł/m²). Różnica pomiędzy tymi wartościami wyniosła ponad 800 zł.
- Koszty odtworzeniowe mieszkań między 2015 a 2020 r. w największym stopniu wzrosły w Szczecinie oraz Kielcach (30%). Sytuacja w najmniejszym stopniu zmieniła się w Bydgoszczy, Toruniu i Łodzi (wzrost na poziomie 18%).
- Najbardziej dynamiczny przyrost cen mieszkań dotyczył miast wojewódzkich i marszałkowskich, które pod względem migracyjnym tracą mieszkańców.
- Najwyższą wartość ujemną salda migracji odnotowano w 2020 r. w Bydgoszczy i Poznaniu (około 1 700 osób). W pozostałych miastach saldo migracji było dodatnie, jednak w 2020 r. spadło względem 2019 r. Najwięcej mieszkańców przybyło w: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku.

7.3. Segment mieszkaniowy i gospodarka komunalna

- Zasoby mieszkaniowe kraju w 2020 r. liczyły 15 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 118,8 mln m², w których znajdowało się 57,4 mln izb.
- Najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi – ok. 8,7 mln.
- W 26% mieszkań wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie na łączną kwotę prawie 6,3 mld zł.
- W 2020 r. z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie toczyło się w sądach 84% spośród 14 tys. ogółu postępowań eksmisyjnych.
- Roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych wyniosły 40,6 mld zł i były wyższe o prawie 19% w porównaniu do 2018 r.

- W 2020 r. wypłacono 2,6 mln dodatków mieszkaniowych na kwotę 580,8 mln zł, co w porównaniu z 2019 r. oznaczało spadek zarówno ich liczby (o 10,5%), jak i kwot (o 2,5%).
- Domy jednorodzinne stanowiły 97% wszystkich budynków przekazanych do eksploatacji w 2020 r.
- W ujęciu ogólnopolskim w 2020 r. udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem zwiększył się o 1,2% względem 2019 r.
- W segmencie najmu mieszkań w 2020 r. odnotowano spadek czynszów, spadek liczby umów najmu zarejestrowanych oraz mały w porównaniu z poprzednimi latami przyrost liczby podatników wykazujących przychody z najmu opodatkowane ryczałtem.
- Najwyższe średnie czynsze najmu w Polsce charakteryzujące się niską zmiennością w czasie można zaobserwować w Warszawie.
- W grudniu 2020 r. w stolicy średni czynsz najmu za mieszkanie wyniósł 2 619 zł. Porównywalne czynsze odnotowano w Gdańsku (2 319 zł).
- Najniższe czynsze najmu mieszkań zaobserwowano w Łodzi (1 123 zł), Olsztynie (1 197 zł) i Szczecinie (1 181 zł). Stanowiły mniej niż połowę najwyższych stawek za najem mieszkania.
- Wysokość opłat czynszowych za najem pokoju w największych polskich miastach na koniec 2020 r. była dużo mniej zróżnicowana niż w przypadku mieszkań.
- Najwyższe miesięczne stawki cen wynajmu pokoju w 2020 r. odnotowano w Krakowie (976 zł), Warszawie (968 zł) oraz kolejno we Wrocławiu (878 zł), Gdańsku (810 zł) i Toruniu (821 zł).
- W ujęciu średniorocznym stawki najmu dla pokoi mieściły się w zakresie 650–1 014 zł, przy czym w większości miast osiągały nie więcej niż 800 zł. Najniższe poziomy poniżej 700 zł występowały w: Bydgoszczy (650 zł), Białymstoku (654 zł), Zielonej Górze (692 zł) i Olsztynie (698 zł).

8. Spis rysunków

Rys. 1. Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2015–2020 w Polsce.....	17
Rys. 2. Poziom średnich cen lokali mieszkalnych w 2020 r. oraz ich zmiana w stosunku do 2015 r.	18
Rys. 3. Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych w Polsce w latach 2015–2020	
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Cenatorium (*dane przedstawiają stan na koniec roku)	
.....	19
Rys. 4. Średnia cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Polsce w latach 2015–2020.....	19
Rys. 5. Średnia cena 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem w Polsce w latach 2015–2020.....	20
Rys. 6. Średnia cena 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w Polsce w latach 2015–2020.....	21
Rys. 7. Średnia cena 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Polsce w latach 2015–2020.....	21
Rys. 8. Częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce w latach 2015–2020 mierzona liczbą nieruchomości.....	23
Rys. 9. Częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce w latach 2015–2020 mierzona liczbą zawieranych transakcji.....	24
Rys. 10. Poziom cen i częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w 2020 r.	25
Rys. 11. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2020 r.	26
Rys. 12. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi ogółem w 2020 r.	27
Rys. 13. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę ogółem w 2020 r.	28
Rys. 14. Poziom cen i częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w 2020 r.	29
Rys. 15. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej a cena wybranych nieruchomości w Polsce w latach 2015–2020.....	30
Rys. 16. Wskaźnik dostępności cenowej mieszkań w podziale na województwa w 2020 r.	31
Rys. 17. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych według grup towarów w Polsce w latach 2015–2020.....	33
Rys. 18. Aktywność zawodowa w Polsce w latach 2015–2020.....	33
Rys. 19. Stosunek średnich cen lokali mieszkalnych i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.	34
Rys. 20. Stosunek średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.	35
Rys. 21. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.	36
Rys. 22. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.	37
Rys. 23. Stosunek średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wskaźnika zatrudnienia w ujęciu wojewódzkim w 2020 r.	38
Rys. 24. Skala budownictwa mieszkaniowego wyrażona liczbą nieruchomości oddanych do użytkowania w latach 2015–2020 w Polsce.....	39
Rys. 25. Dynamika w zakresie zmian poziomu średnich cen lokali mieszkalnych i nowych mieszkań oddawanych do użytkowania między 2015 a 2020 r.	40

Rys. 26. Średni koszt budowy mieszkań mierzony wartością odtworzeniową w latach 2015–2020 w Polsce [zł/m ²]	41
Rys. 27. Średni koszt budowy i cena rynkowa mieszkań w latach 2015–2020 w Polsce [zł/m ²]	41
Rys. 28. Średnie ceny 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.	78
Rys. 29. Średnie ceny 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w wybranych miastach w 2020 r.	79
Rys. 30. Średnie ceny 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a liczba mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.	81
Rys. 31. Średnie ceny 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.	81
Rys. 32. Średnie ceny 1 m ² lokali mieszkalnych a liczba lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.	83
Rys. 33. Relacja zmiany liczby mieszkań oddanych do użytkowania i dostępności cenowej mieszkań	84
Rys. 34. Relacja średniej ceny 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych do salda migracji w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w 2020 r.	90
Rys. 35. Relacja średniej ceny lokalu mieszkalnego i salda migracji w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	91
Rys. 36. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim	94
Rys. 37. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	95
Rys. 38. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim	96
Rys. 39. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	97
Rys. 40. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim	98
Rys. 41. Trendy zmian obserwowane w 2020 r. na rynku nieruchomości	99
Rys. 42. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen lokali mieszkalnych w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim	102
Rys. 43. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen lokali mieszkalnych w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	103
Rys. 44. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w ujęciu wojewódzkim	104
Rys. 45. Zmiany w zakresie częstotliwości obrotu i poziomu średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w trakcie trwania pandemii COVID-19 w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	105
Rys. 46. Trendy zmian obserwowane w 2020 r. w sektorze mieszkaniowym	107

Rys. 47. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w ujęciu ogólnopolskim	111
Rys. 48. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu	112
Rys. 49. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie kujawsko-pomorskim oraz Bydgoszczy i Toruniu.....	112
Rys. 50. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie lubelskim oraz Lublinie	113
Rys. 51. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie lubuskim oraz Gorzowie Wielkopolski i Zielonej Górze.....	113
Rys. 52. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie łódzkim oraz Łodzi	114
Rys. 53. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie małopolskim oraz Krakowie	114
Rys. 54. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie mazowieckim oraz Warszawie.....	115
Rys. 55. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie opolskim oraz Opolu.....	115
Rys. 56. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie	116
Rys. 57. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie podlaskim oraz Białymstoku.....	116
Rys. 58. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie pomorskim oraz Gdańsku.....	117
Rys. 59. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie śląskim oraz Katowicach.....	117
Rys. 60. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach.....	118
Rys. 61. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie.....	118
Rys. 62. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu.....	119
Rys. 63. Kwartalna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019–2020 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie	119
Rys. 64. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2020 w ujęciu ogólnopolskim.....	120
Rys. 65. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2020 w województwie dolnośląskim oraz Wrocławiu	121
Rys. 66. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2020 w województwie kujawsko-pomorskim oraz Bydgoszczy i Toruniu.....	121
Rys. 67. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2020 w województwie lubelskim oraz Lublinie	122
Rys. 68. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2020 w województwie lubuskim oraz Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze	122
Rys. 69. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019–2020 w województwie łódzkim oraz Łodzi	123

Rys. 70. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie małopolskim oraz Krakowie	123
Rys. 71. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie mazowieckim oraz Warszawie.....	124
Rys. 72. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie opolskim oraz Opolu	124
Rys. 73. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie podkarpackim oraz Rzeszowie	125
Rys. 74. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie pomorskim oraz Gdańsku	125
Rys. 75. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie śląskim oraz Katowicach	126
Rys. 76. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie świętokrzyskim oraz Kielcach.....	126
Rys. 77. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie warmińsko-mazurskim oraz Olsztynie.....	127
Rys. 78. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie wielkopolskim oraz Poznaniu.....	127
Rys. 79. Kwartalna liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w latach 2019-2020 w województwie zachodniopomorskim oraz Szczecinie	128
Rys. 80. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny lokali mieszkalnych w 2020 r.	131
Rys. 81. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny domów jednorodzinnych w 2020 r.	141
Rys. 82. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny gruntów niezabudowanych w 2020 r.	150
Rys. 83. Cechy w największym stopniu wpływające na ceny budynków niemieszkalnych w 2020 r.	159
Rys. 84. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2015-2020 w Polsce	167
Rys. 85. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz zakres ich zmian w 2020 r.	169
Rys. 86. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz zakres ich zmian w 2020 r.	170
Rys. 87. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m ² powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych w latach 2015-2020 w Polsce.....	171
Rys. 88. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m ² powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2015-2020 w Polsce.....	172
Rys. 89. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz zakres ich zmian w 2020 r.	173
Rys. 90. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m ² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowych w latach 2015-2020 w Polsce.....	174
Rys. 91. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz zakres ich zmian w 2020 r.	175
Rys. 92. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w Polsce w latach 2015-2020.....	176
Rys. 93. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę ogółem oraz zakres ich zmian w 2020 r.	177
Rys. 94. Poziom i dynamika zmian średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Polsce w latach 2015-2020.....	178

Rys. 95. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz zakres ich zmian w 2020 r.	179
Rys. 96. Liczba umów najmu w Polsce w podziale na mieszkania i pokoje w latach 2019-2020.....	225
Rys. 97. Średnie stawki czynszów za pokój i mieszkanie w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	228
Rys. 98. Zmienność cenowa stawek czynszu za mieszkanie w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	230

9. Spis tabel

Tab. 1. Wskaźnik dostępności cenowej wybranych rodzajów nieruchomości w latach 2015–2020 w Polsce	30
Tab. 2. Relacja wybranych wskaźników makroekonomicznych w stosunku do poziomu cen poszczególnych rodzajów nieruchomości w Polsce latach 2015–2020	42
Tab. 3. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie dolnośląskim.....	43
Tab. 4. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie kujawsko-pomorskim.....	45
Tab. 5. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubelskim.....	47
Tab. 6. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie lubuskim.....	49
Tab. 7. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie łódzkim.....	51
Tab. 8. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie małopolskim.....	52
Tab. 9. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie mazowieckim.....	54
Tab. 10. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie opolskim.....	56
Tab. 11. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podkarpackim.....	57
Tab. 12. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie podlaskim.....	59
Tab. 13. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie pomorskim.....	61
Tab. 14. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie śląskim.....	62
Tab. 15. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie świętokrzyskim.....	64
Tab. 16. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie warmińsko-mazurskim.....	66
Tab. 17. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie wielkopolskim.....	68
Tab. 18. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w województwie zachodniopomorskim.....	69
Tab. 19. Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020	72
Tab. 20. Średnia cena 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020 r.	73
Tab. 21. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020 (częstotliwość obrotu).....	73

Tab. 22. Liczba nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi biorących udział w obrocie transakcyjnym w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020 (częstotliwość obrotu)	74
Tab. 23. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020	75
Tab. 24. Relacje średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r. (dostępność cenowa)	76
Tab. 25. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015–2020	76
Tab. 26. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w podziale na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020	77
Tab. 27. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto z podziałem na budynki wielorodzinne i budynki jednorodzinne w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020	80
Tab. 28. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020	82
Tab. 29. Liczba nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020	85
Tab. 30. Średni koszt budowy 1 m ² lokali mieszkalnych w poszczególnych miastach w latach 2015–2020	86
Tab. 31. Relacja cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym w stosunku do kosztu zakupu gruntu w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020	87
Tab. 32. Wskaźnik średniego kosztu zakupu gruntu dla lokali mieszkalnych w latach 2015–2020	88
Tab. 33. Saldo migracji na pobyt stały w miastach wojewódzkich/marszałkowskich w latach 2015–2020	89
Tab. 34. Kwartalny koszt budowy mieszkań w latach 2019–2020	110
Tab. 35. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015)	132
Tab. 36. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015)	132
Tab. 37. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015)	133
Tab. 38. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015)	133
Tab. 39. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015)	134
Tab. 40. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015)	134
Tab. 41. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015)	135
Tab. 42. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)	135
Tab. 43. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Opole (porównanie roku 2020 i 2015)	136
Tab. 44. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015)	136

Tab. 45. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015)	137
Tab. 46. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015)	137
Tab. 47. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015).....	138
Tab. 48. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015)	138
Tab. 49. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015).....	139
Tab. 50. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na ich cenę według respondentów – Zielona Góra (porównanie roku 2020 i 2015).....	139
Tab. 51. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015).....	142
Tab. 52. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015).....	142
Tab. 53. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015).....	143
Tab. 54. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015).....	143
Tab. 55. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015).....	144
Tab. 56. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015).....	144
Tab. 57. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015).....	145
Tab. 58. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015).....	145
Tab. 59. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015).....	145
Tab. 60. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015).....	146
Tab. 61. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015).....	146
Tab. 62. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015).....	147
Tab. 63. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015).....	147
Tab. 64. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015).....	148
Tab. 65. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015).....	148
Tab. 66. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według respondentów – Zielona Góra (porównanie roku 2020 i 2015).....	148
Tab. 67. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015).....	151

Tab. 68. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015)	151
Tab. 69. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015)	152
Tab. 70. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015)	152
Tab. 71. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015)	153
Tab. 72. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015)	153
Tab. 73. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015)	153
Tab. 74. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)	154
Tab. 75. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Opole (porównanie roku 2020 i 2015)	154
Tab. 76. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015)	155
Tab. 77. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015)	155
Tab. 78. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015)	156
Tab. 79. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015)	156
Tab. 80. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015)	156
Tab. 81. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)	157
Tab. 82. Procentowy wpływ cech gruntów niezabudowanych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)	157
Tab. 83. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Białystok (porównanie roku 2020 i 2015)	160
Tab. 84. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Bydgoszcz (porównanie roku 2020 i 2015)	160
Tab. 85. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Gdańsk (porównanie roku 2020 i 2015)	161
Tab. 86. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Gorzów Wielkopolski (porównanie roku 2020 i 2015)	161
Tab. 87. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Katowice (porównanie roku 2020 i 2015)	161
Tab. 88. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Kraków (porównanie roku 2020 i 2015)	162
Tab. 89. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Lublin (porównanie roku 2020 i 2015)	162
Tab. 90. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Olsztyn (porównanie roku 2020 i 2015)	163

Tab. 91. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Opole (porównanie roku 2020 i 2015)	163
Tab. 92. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Poznań (porównanie roku 2020 i 2015)	163
Tab. 93. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Rzeszów (porównanie roku 2020 i 2015)	164
Tab. 94. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Szczecin (porównanie roku 2020 i 2015)	164
Tab. 95. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Toruń (porównanie roku 2020 i 2015)	165
Tab. 96. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Warszawa (porównanie roku 2020 i 2015)	165
Tab. 97. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Wrocław (porównanie roku 2020 i 2015)	165
Tab. 98. Procentowy wpływ cech budynków niemieszkalnych na ich cenę według respondentów – Zielona Góra (porównanie roku 2020 i 2015)	166
Tab. 99. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015-2020	180
Tab. 100. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015-2020	181
Tab. 101. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015-2020	182
Tab. 102. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015-2020	182
Tab. 103. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015-2020	183
Tab. 104. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015-2020	184
Tab. 105. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015-2020	184
Tab. 106. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015-2020	185
Tab. 107. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015-2020	186
Tab. 108. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015-2020	186

Tab. 109. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020.....	187
Tab. 110. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015–2020	190
Tab. 111. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015–2020	191
Tab. 112. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015–2020	191
Tab. 113. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2015–2020	192
Tab. 114. Poziom średnich cen 1 m ² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015–2020	193
Tab. 115. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015–2020	194
Tab. 116. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015–2020	194
Tab. 117. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015–2020	195
Tab. 118. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015–2020	196
Tab. 119. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015–2020	196
Tab. 120. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015–2020	197
Tab. 121. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015–2020	198
Tab. 122. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015–2020	198
Tab. 123. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015–2020	198
Tab. 124. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015–2020	199

Tab. 125. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020.....	200
Tab. 126. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015–2020	200
Tab. 127. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015–2020	201
Tab. 128. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015–2020	202
Tab. 129. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskim w latach 2015–2020	202
Tab. 130. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015–2020	203
Tab. 131. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015–2020	204
Tab. 132. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015–2020.....	204
Tab. 133. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015–2020	205
Tab. 134. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015–2020.....	205
Tab. 135. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015–2020	206
Tab. 136. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015–2020	207
Tab. 137. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015–2020	207
Tab. 138. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015–2020	208
Tab. 139. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015–2020	208
Tab. 140. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015–2020	209
Tab. 141. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020..	209
Tab. 142. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015–2020	210

Tab. 143. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015–2020	211
Tab. 144. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015–2020	211
Tab. 145. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2015–2020	212
Tab. 146. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych ogółem oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015–2020.....	212
Tab. 147. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie dolnośląskim i w wybranych miastach województwa dolnośląskiego w latach 2015–2020	213
Tab. 148. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie kujawsko-pomorskim i w wybranych miastach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2015–2020	214
Tab. 149. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubelskim i w wybranych miastach województwa lubelskiego w latach 2015–2020	214
Tab. 150. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie lubuskim i w wybranych miastach województwa lubuskiego w latach 2015–2020	215
Tab. 151. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie łódzkim i w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 2015–2020	215
Tab. 152. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie małopolskim i w wybranych miastach województwa małopolskiego w latach 2015–2020	216
Tab. 153. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie mazowieckim i w wybranych miastach województwa mazowieckiego w latach 2015–2020	216
Tab. 154. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie opolskim i Opolu w latach 2015–2020.....	217
Tab. 155. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podkarpackim i w wybranych miastach województwa podkarpackiego w latach 2015–2020	217
Tab. 156. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie podlaskim i w wybranych miastach województwa podlaskiego w latach 2015–2020	218
Tab. 157. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie pomorskim i w wybranych miastach województwa pomorskiego w latach 2015–2020	218
Tab. 158. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie śląskim i w wybranych miastach województwa śląskiego w latach 2015–2020	219

Tab. 159. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie świętokrzyskim i Kielcach w latach 2015–2020	220
Tab. 160. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie warmińsko-mazurskim i w wybranych miastach województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2015–2020	220
Tab. 161. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie wielkopolskim i w wybranych miastach województwa wielkopolskiego w latach 2015–2020	221
Tab. 162. Poziom średnich cen 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz dynamika zmian tych wartości w województwie zachodniopomorskim i w wybranych miastach województwa zachodniopomorskiego w latach 2015–2020	221
Tab. 163. Dane Eurostat o tytule prawnym do lokalu w zakresie najmu wyrażone w procentach	223
Tab. 164. Stawki czynszów najmu za mieszkania i pokoje w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2019–2020	227
Tab. 165. Średnie miesięczne stawki czynszu najmu 1 m ² lokalu mieszkalnego oraz dynamika ich zmian w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2015–2018	231
Tab. 166. Dynamika opłat czynszowych za wynajem w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w Polsce w latach 2019–2020 [%]	232