

Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2018 roku
ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych
na cele mieszkaniowe lub wykorzystywanych na te cele



Raport Centrum AMRON
opracowany na zlecenie
Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju
Warszawa, listopad 2019 r.

Spis treści

1. Wstęp	3
2. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości	5
2.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce	5
2.2. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w poszczególnych województwach	13
3. Czynniki wpływające na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach nieruchomości	48
4. Cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny	69
4.1. Metodologia	69
4.2. Ogólne wyniki badania ankietowego	71
4.3. Analiza szczegółowa dla lokalnych rynków nieruchomości	72
4.3.1. Białystok	72
4.3.2. Bydgoszcz	74
4.3.3. Gdańsk	75
4.3.4. Gorzów Wielkopolski	76
4.3.5. Katowice	77
4.3.6. Kielce	79
4.3.7. Kraków	80
4.3.8. Lublin	81
4.3.9. Łódź	83
4.3.10. Olsztyn	84
4.3.11. Opole	85
4.3.12. Poznań	86
4.3.13. Rzeszów	88
4.3.14. Szczecin	89
4.3.15. Toruń	90
4.3.16. Warszawa	91
4.3.17. Wrocław	93
4.3.18. Zielona Góra	94
5. Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości	96
5.1. Polska	96
5.2. Województwo dolnośląskie	98
5.2.1. Wrocław	101
5.2.2. Jelenia Góra	103
5.3. Województwo kujawsko-pomorskie	106
5.3.1. Bydgoszcz	108
5.3.2. Toruń	111
5.4. Województwo lubelskie	113
5.4.1. Lublin	115

5.5. Województwo lubuskie	118
5.5.1. Gorzów Wielkopolski	120
5.5.2. Zielona Góra.....	123
5.6. Województwo łódzkie	125
5.6.1. Łódź.....	128
5.7. Województwo małopolskie	130
5.7.1. Kraków	133
5.8. Województwo mazowieckie.....	135
5.8.1. Warszawa.....	138
5.8.2. Radom.....	140
5.9. Województwo opolskie	143
5.9.1. Opole	145
5.10. Województwo podkarpackie	148
5.10.1. Rzeszów	150
5.10.2. Przemyśl.....	153
5.11. Województwo podlaskie	155
5.11.1. Białystok.....	158
5.11.2. Suwałki.....	160
5.12. Województwo pomorskie.....	162
5.12.1. Gdańsk	165
5.12.2. Konurbacja trójmiejska	167
5.13. Województwo śląskie	170
5.13.1. Katowice	172
5.13.2. Konurbacja górnośląska.....	175
5.14. Województwo świętokrzyskie	177
5.14.1. Kielce.....	180
5.15. Województwo warmińsko-mazurskie	182
5.15.1. Olsztyn	185
5.16. Województwo wielkopolskie.....	187
5.16.1. Poznań	190
5.17. Województwo zachodniopomorskie	192
5.17.1. Szczecin.....	195
5.17.2. Koszalin	197
6. Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat czynszowych za wynajem mieszkań	200
6.1. Polska.....	200
6.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie.....	203

1. Wstęp

Raport „Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2018 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub wykorzystywanych na te cele” został opracowany przez Centrum AMRON na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy specjalizujący się w zagadnieniach związanych z rynkiem nieruchomości, wyodrębniony w ramach struktury organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. Centrum AMRON zostało powołane do obsługi i rozwoju Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami – jedynej w Polsce ogólnopolskiej, międzybankowej bazy danych liczącej prawie 3,3 miliona rekordów o cenach transakcyjnych i wartościach rynkowych nieruchomości, zaopatrzonej w zaawansowane funkcje umożliwiające tworzenie raportów i analiz. System powstał z inicjatywy Związku Banków Polskich jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym. Od 15 lat Centrum AMRON konsekwentnie realizuje plan stworzenia kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do wiarygodnych informacji dla wszystkich uczestników tego rynku.

Rynek nieruchomości podatny jest na zmiany powstające m in. w wyniku wejścia w życie nowych przepisów prawnych, zmian demograficznych, czy sytuacji makroekonomicznej w kraju. W niniejszym Raporcie przedstawiono kluczowe zjawiska i trendy występujące na rynku nieruchomości w 2018 roku oraz poziom i dynamikę zmian cen nieruchomości w latach 2015-2018. Dane wykorzystane do sporządzenia opracowania pochodziły z Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego oraz bazy danych AMRON i SARFiN (System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości - system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie prowadzony od lipca 2001 roku). Dodatkowym źródłem danych były wyniki badań prowadzonych w ramach Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej. Do przygotowania rozdziału poświęconego rynkowi najmu lokali mieszkalnych oraz cech nieruchomości wpływających na ich wartość pozyskano dodatkowe dane ze źródeł zewnętrznych m. in. od współpracujących z Centrum AMRON rzeczoznawców majątkowych oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Sytuację na rynku wtórnym zbadano na podstawie danych z transakcji sprzedaży, zaś w przypadku rynku pierwotnego – poza umowami sprzedaży dodatkowo wykorzystano informacje zawarte w umowach przedwstępnych zawieranych na rynku w badanym okresie.

Pierwsza część opracowania zawiera opis najważniejszych czynników makroekonomicznych wpływających na zmiany cen nieruchomości oraz liczbę zawieranych transakcji w obrocie nieruchomościami z uwzględnieniem ich przestrzennego rozkładu. Dla rynku nieruchomości przeprowadzono analizę całościową oraz oddzielnie dla poszczególnych typów nieruchomości: lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów pod zabudowę. W tej części wykorzystano dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny i Narodowy Bank Polski, a także dane zgromadzone w Systemie AMRON i SARFiN.

W następnej części zbadano czynniki wpływające na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach nieruchomości. Do przeanalizowania lokalnych rynków nieruchomości wykorzystano dane dla miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędów marszałkowskich z wyróżnieniem poszczególnych typów nieruchomości: lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów pod zabudowę. W tej części wykorzystano dane opublikowane przez GUS oraz dane zgromadzone w Systemie AMRON i SARFiN.

Oceny cech rynkowych wpływających na kształtowanie się cen nieruchomości wraz z oszacowaniem ich procentowego wpływu na odnotowane w 2018 roku ceny dokonano na podstawie wyników ankiet, przeprowadzonych wśród rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami działających na lokalnych rynkach nieruchomości. Analizę przeprowadzono dla lokalnych rynków nieruchomości miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędu marszałkowskiego.

W części poświęconej analizie poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości dla wskazanych w zapytaniu ofertowym rynków lokalnych w latach 2015-2018 wykorzystano dane zgromadzone przez Centrum AMRON. Analiza została wykonana w ujęciu kwartalnym. Badanie przeprowadzono dla nieruchomości lokalowych, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Dla lokali mieszkalnych analizę podzielono na rynek pierwotny i wtórny.

W ostatniej części Raportu przedstawiono analizę poziomu i dynamiki średnich miesięcznych opłat czynszowych za wynajem mieszkań na podstawie danych publikowanych przez Narodowy Bank Polski, a także przy wykorzystaniu danych zgromadzonych przez Centrum AMRON w kooperacji z pośrednikami w obrocie nieruchomościami. Analiza została wykonana dla lokalnych rynków miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędu marszałkowskiego.

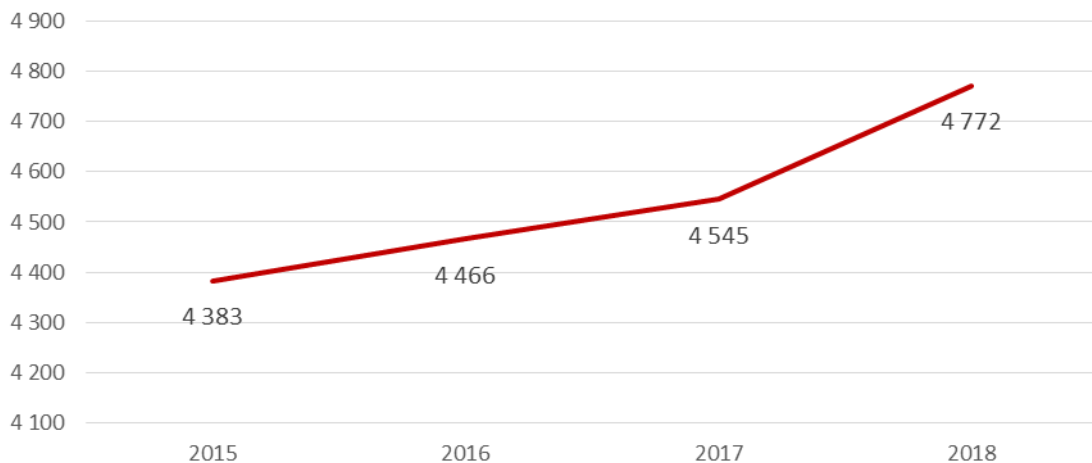
2. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości

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

POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w okresie 2015-2018 średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Polsce wzrosła z 4 383 do 4 772 zł, a więc o 8,88%. Zdecydowane przyspieszenie dynamiki wzrostu cen zanotowano w 2018 roku, kiedy to średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wzrosła o blisko 5% - z 4 545 zł do 4 772 zł. W okresie wcześniejszym – w latach 2015-2017 dynamika zmian cen była nieco niższa i wynosiła odpowiednio 1,89% w 2016 roku i 1,77% w 2017 roku.

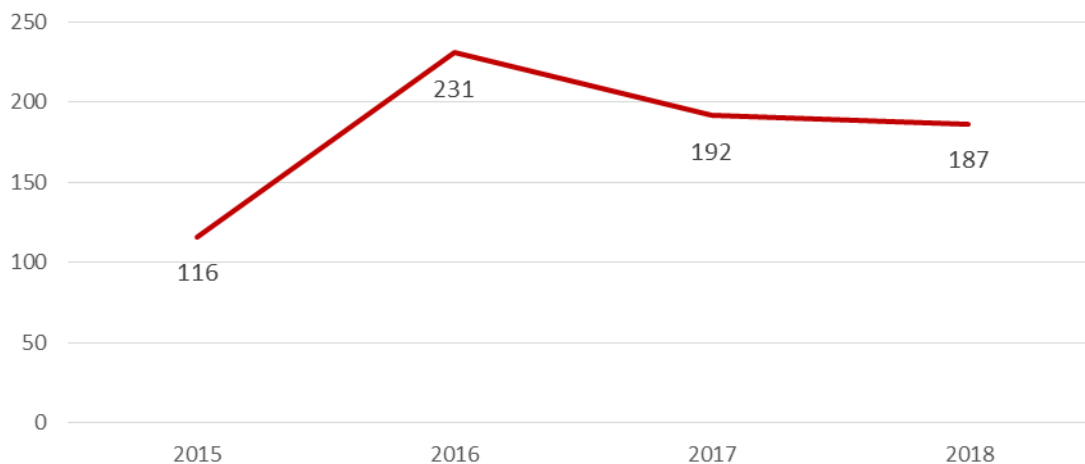
Wykres 1. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2015-2018 w Polsce [zł]



Źródło: GUS

Inaczej niż w segmencie lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi zanotowano spadek średniej ceny ze 192 zł, notowanej w 2017 roku do 187 zł. Oznacza to spadek o 2,60%, co przy dużym zróżnicowaniu przedmiotów obrotu i znacznie mniejszej częstotliwości obrotu niż w segmencie lokali mieszkalnych można ocenić jako zmianę niewielką. W całym badanym okresie średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi podlegała znacznym zmianom z wartością minimalną zanotowaną w 2015 roku – 116 zł za 1 m² i maksymalną – 231 zł za 1 m² rok później (wzrost o 99%).

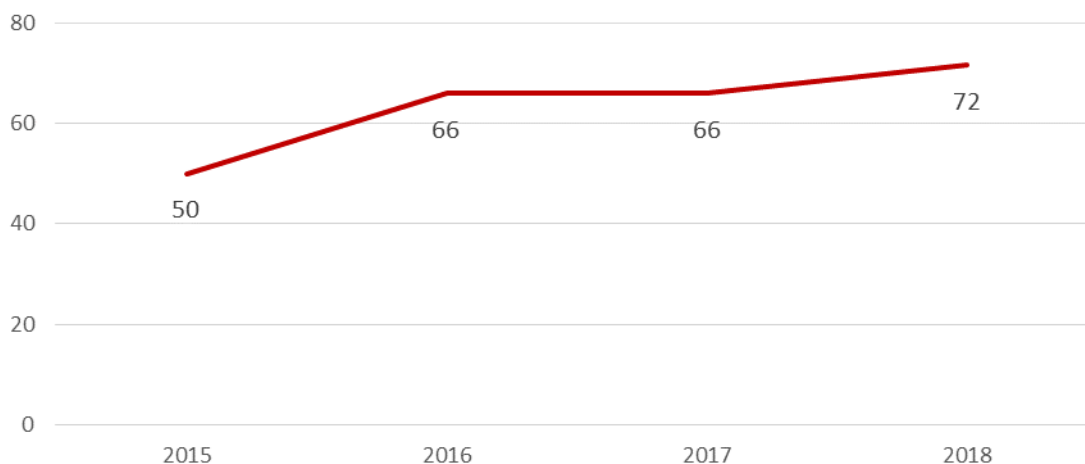
Wykres 2. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2015-2018 w Polsce [zł]



Źródło: GUS

W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę po dwuletnim okresie stabilizacji rok 2018 przyniósł wzrost średniej ceny 1 m² gruntu pod zabudowę z 66 zł do 72 zł. W całym badanym okresie, czyli w latach 2015-2018, średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę w Polsce wzrosła z 50 zł do 72 zł, a więc o 44%.

Wykres 3. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015-2018 w Polsce [zł]



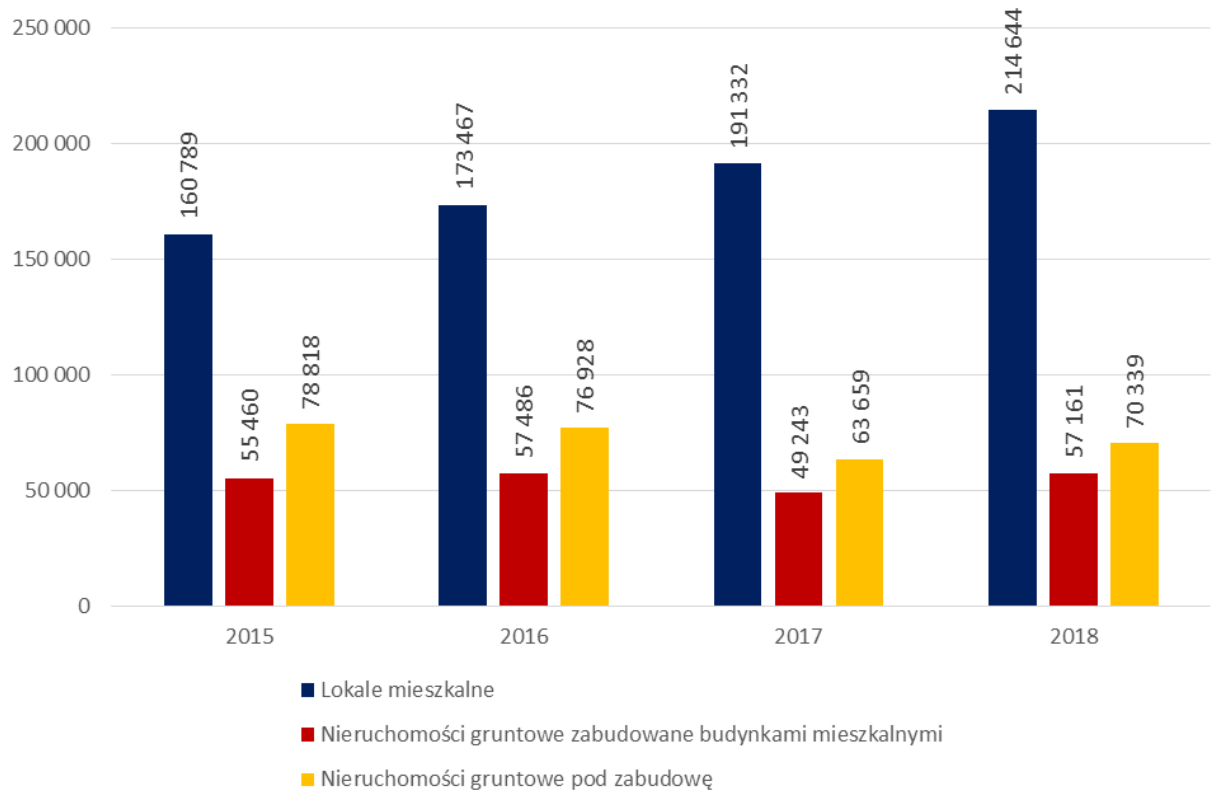
Źródło: GUS

CZĘSTOTLIWOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

W 2018 roku utrzymał się trend wzrostowy liczby transakcji zawieranych na rynku lokali mieszkalnych. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w okresie tym zawarto 214 644 transakcje nieruchomościami tego typu, co wobec liczby zanotowanej w poprzednim roku oznaczało wzrost o 23 312 transakcji, a więc o 12,18%. W latach 2015-2018 wzrost wyniósł 53 855 transakcji, a zatem nieco ponad 33%. Rynek lokali mieszkalnych pozostaje naturalnie największym segmentem rynku mieszkaniowego w Polsce.

Po spadkach częstotliwości obrotu notowanych w poprzednim roku, 2018 rok przyniósł wzrost liczby transakcji zawartych w segmentach nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę. W okresie tym zawarto 57 161 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i stanowiło to wzrost o 7 918 transakcji, a więc o 16,08%. Pod względem wielkości rynek tego typu nieruchomości zbliżył się zatem do wyniku notowanego w 2016 roku (57 486 zawartych transakcji), najwyższego w badanym okresie. Nieco inaczej natomiast wyglądała sytuacja na rynku gruntów pod zabudowę. W 2018 roku zawarto 70 339 transakcji tego typu nieruchomościami, co stanowiło wzrost o 6 680 (10,5%) transakcji, jednak była to liczba wyraźnie niższa od liczby transakcji notowanych w 2015 roku (78 818 transakcji) oraz w 2016 roku (76 928 transakcji).

Wykres 4. Częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w latach 2015-2018 [szt.]



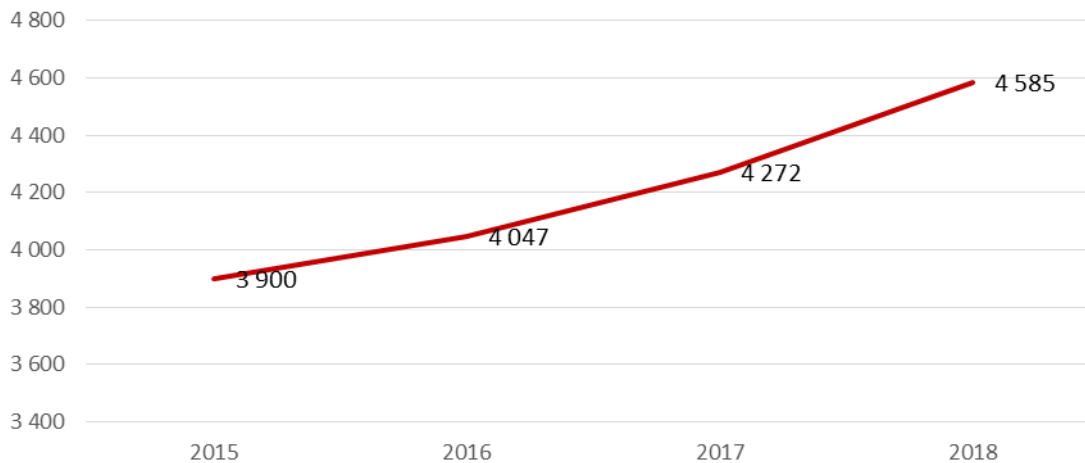
Źródło: GUS

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE W GOSPODARCE NARODOWEJ

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2018 roku wyniosło 4 585 zł, był to zatem kolejny rok wzrostu tego wskaźnika. Co więcej, odnotowany wzrost był szybszy niż w okresach wcześniejszych i wyniósł 313 zł, czyli 7,3% wobec 5,6% zanotowanego w 2017 roku i 3,8% w 2016 roku. Biorąc pod uwagę wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych realny wzrost płac w 2018 roku wyniósł 5,7%. W całym badanym okresie (2015-2018) przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wzrosło z 3 900 zł do 4 585 zł, a więc o 17,56%. Tak wysokie tempo wzrostu wynagrodzeń stanowiło jedno z głównych źródeł wzrostu optymizmu konsumenckiego i w połączeniu z niskim

poziomem stóp procentowych stanowi od szeregu lat jeden z podstawowych czynników wzrostu popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Wykres 5. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w latach 2015-2018 [zł]



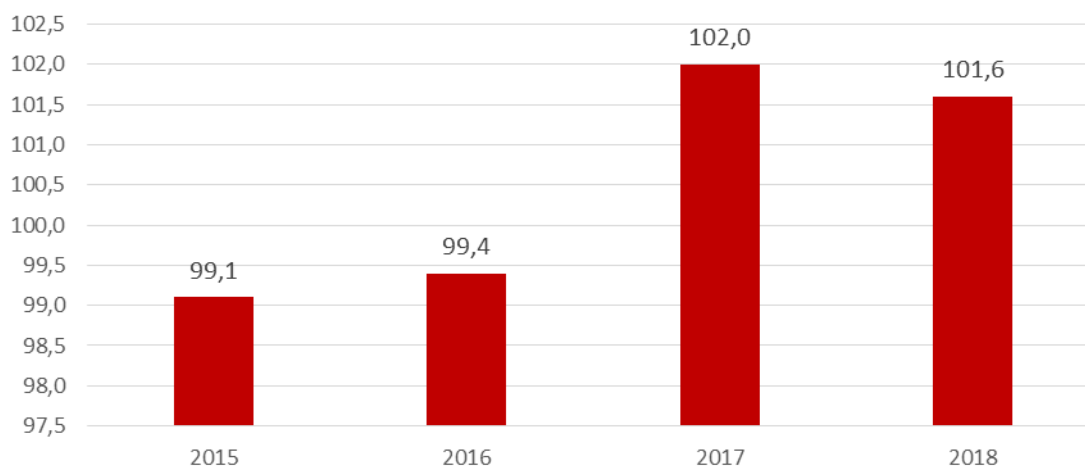
Źródło: GUS

WSKAŹNIK CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH

2018 rok przyniósł nieznaczne obniżenie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych z 2,0% notowanych w 2017 roku do 1,6%. Głównymi czynnikami wywołującymi inflację były, podobnie jak w poprzednim roku, wzrost cen żywności i kosztów związanych z mieszkaniem. Zgodnie z opiniami analityków czynnikiem, który wywołał niewielki spadek inflacji były stabilne i relatywnie niskie ceny ropy naftowej i brak inflacji w strefie EURO.

Podobnie jak w latach ubiegłych niski poziom inflacji umożliwił utrzymanie stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Niskie stopy procentowe są z kolei od szeregu lat jednym z najważniejszych czynników stymulujących popyt na nieruchomości mieszkaniowe.

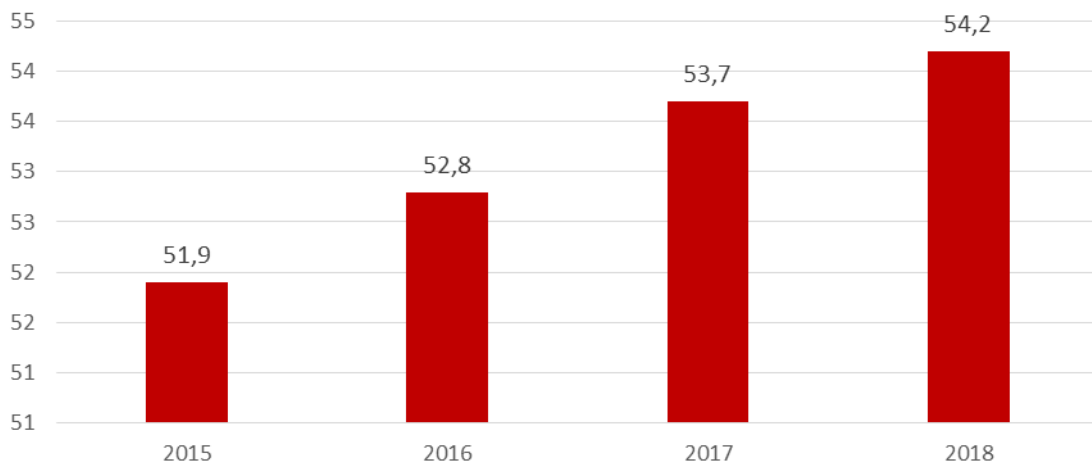
Wykres 6. Zmiany wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w Polsce w latach 2015-2018 - dane roczne [okres poprzedni = 100]



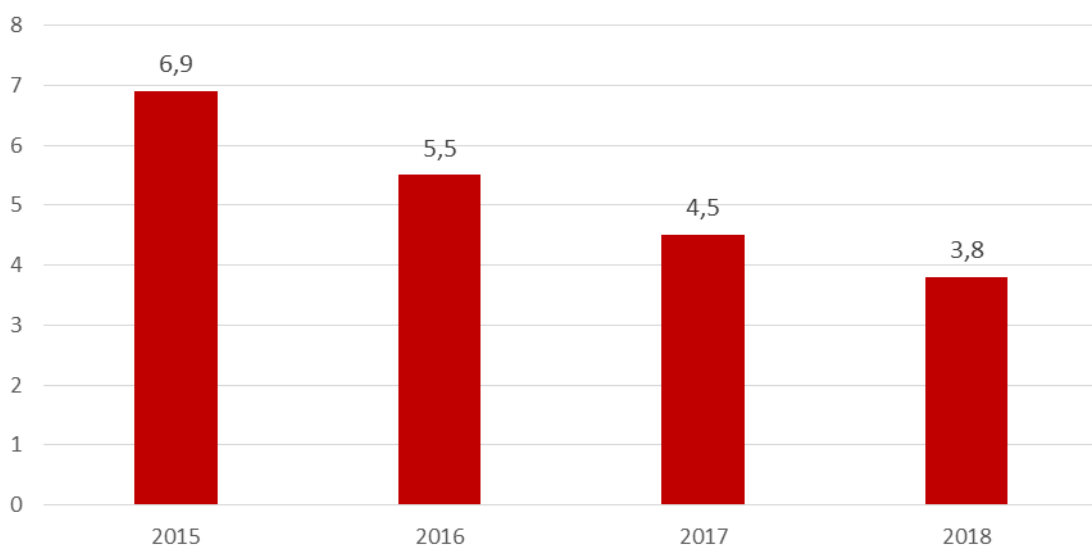
Źródło: GUS

STOPA BEZROBOCIA I WSKAŹNIK ZATRUDNIENIA OGÓŁEM

Niska stopa bezrobocia to kolejny z czynników sprzyjających budowaniu optymizmu konsumenckiego wspierającego decyzje o zakupie nieruchomości, a tym samym rozwojowi rynku nieruchomości mieszkaniowych. W 2018 roku po raz kolejny zanotowano najniższy w historii poziom bezrobocia. Stopa bezrobocia wg BAEL wyniosła 3,8% i była niższa niż rok wcześniej o 0,7 p.p. W całym badanym okresie stopa bezrobocia wg BAEL spadła natomiast o 3,1 p.p. W latach 2015-2018 zanotowano również wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, opisującego odsetek osób zatrudnionych w wieku powyżej 15 lat. Zanotowana w 2018 roku wysokość tego wskaźnika wyniosła 54,2% i była wyższa o 2,3 p.p. od wartości notowanej w 2015 roku. Podobnie jak we wcześniejszych latach spadek bezrobocia odnotowany został we wszystkich regionach kraju. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł natomiast w 13 województwach, jednak tempo jego wzrostu było wyraźnie wolniejsze niż notowane w latach ubiegłych.

Wykres 7. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w latach 2015-2018 [%]

Źródło: GUS

Wykres 8. Stopa bezrobocia wg BAEL rocznie w latach 2015-2018

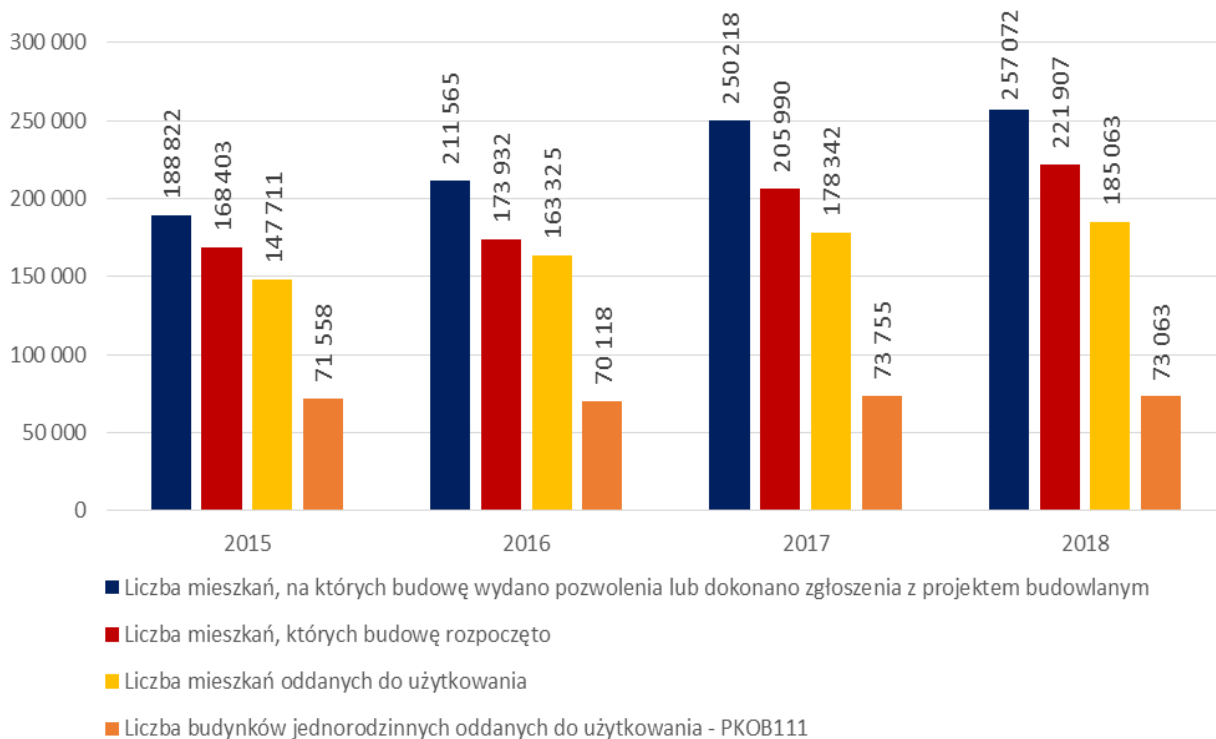
Źródło: GUS

BUDOWNICTWO

Rok 2018 przyniósł kontynuację trendu wzrostowego w budownictwie mieszkaniowym. Po raz kolejny wzrosły najważniejsze wskaźniki opisujące wyniki budownictwa mieszkaniowego. Zanotowana liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym była wyższa o 6 854 niż rok wcześniej (wzrost o 2,7%) i o 68 250 (ponad 36%) niż w 2015 roku. W 2018 roku rozpoczęto budowę 22 1907 mieszkań, co oznaczało wzrost o 15 917 mieszkań wobec liczby notowanej w 2017 roku (7,7%) i o 53 504 (32%) wobec analogicznej liczby notowanej w 2015 roku. Wzrosła również liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W 2018 roku oddano do użytkowania 185 063 mieszkania, co oznaczało wzrost o 6 721 mieszkań, a więc o 3,8%. W stosunku do liczby mieszkań oddanych do użytkowania w pierwszym roku badanego okresu liczba odnotowana w 2018 roku była wyższa o 37 352 mieszkania, a więc 25,29%. Niewielki spadek zanotowano natomiast w kategorii liczby domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. Odnotowana w 2018 roku liczba 73 063 była niższa od notowanej rok wcześniej o 692 domy, a więc o zaledwie 0,94%. Utrzymanie się wzrostu wszystkich najważniejszych wskaźników, w tym przede wszystkim liczby mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto jest niezwykle istotną przesłanką pozwalającą przewidywać ograniczone ryzyko znaczących wzrostów cen mieszkań w kolejnych okresach. Co warto podkreślić, wzrost ten został uzyskany mimo utrzymującej się od dłuższego czasu ograniczonej podaży gruntów pod zabudowę.

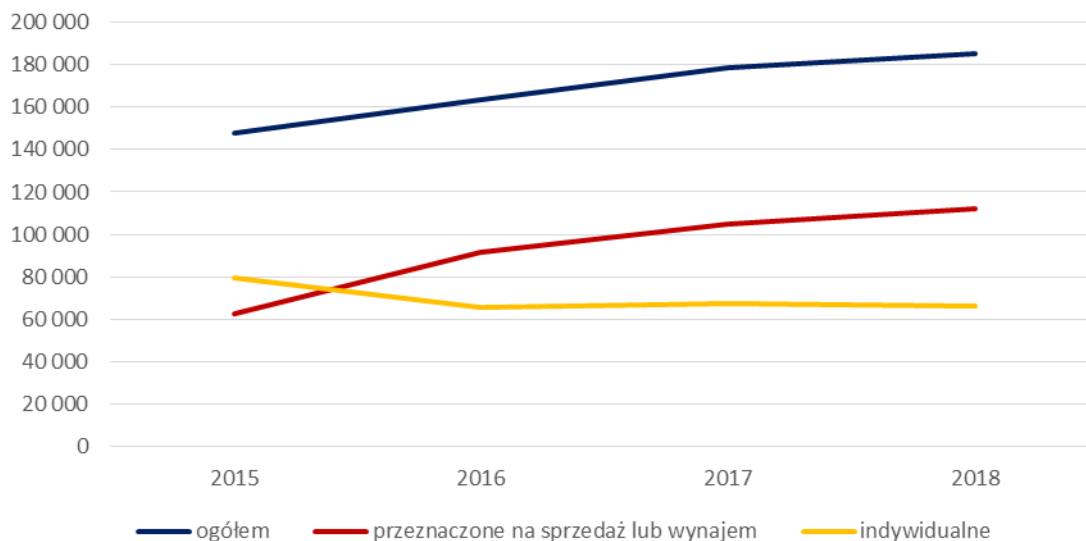
Podobnie jak w latach ubiegłych na wzrost poszczególnych wskaźników wpłynęła głównie konsekwentnie rosnąca aktywność branży deweloperskiej. Sektor deweloperski od 2016 roku ma zdecydowanie największy udział w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania, a rok 2018 był kolejnym okresem jego wzrostu. W okresie tym deweloperzy oddali do użytkowania 112 317 mieszkań, co stanowił blisko 61% łącznej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Poza sektorem deweloperskim w badanym okresie niewielki wzrostowy trend wykazuje również liczba mieszkań oddawanych do użytku przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz mieszkań komunalnych i społecznych czynszowych. Ich udział w ogólnej liczbie oddawanych do użytkowania mieszkań jest jednak stosunkowo niewielki – w przypadku spółdzielni mieszkaniowych w 2018 roku były to zaledwie 3 024 mieszkania, a więc 1,63% wszystkich ukończonych mieszkań, mieszkań komunalnych oddano 1 863 (1,01% udziału), a społecznych czynszowych – 1 510 (0,82%). Podobnie jak w latach ubiegłych liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w pozostałych kategoriach form budownictwa pozostała w 2018 roku praktycznie niezmienna. Inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania 66 220 mieszkań, co stanowiło 36% rynku. Zbliżona do 65-67 tysięcy liczba mieszkań oddawanych przez inwestorów indywidualnych utrzymuje się już od trzech lat.

Wykres 9. Wyniki budownictwa mieszkaniowego w latach 2015-2018



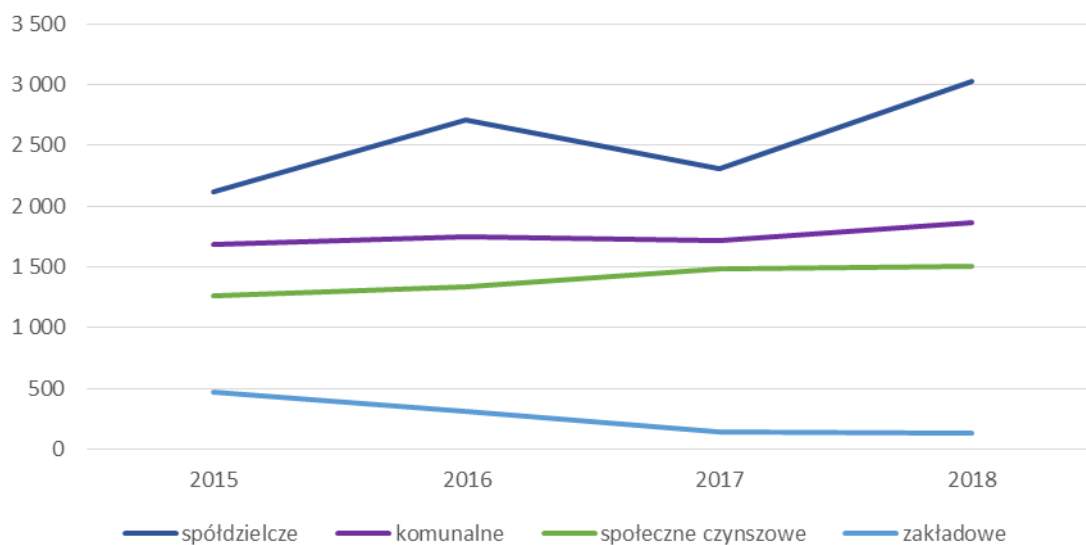
Źródło: GUS

Wykres 10. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2015-2018 w podziale na formę budownictwa (ogółem, przeznaczone na sprzedaż lub wynajem oraz indywidualne)



Źródło: GUS

Wykres 11. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2015-2018 w podziale na formę budownictwa (spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe)



Źródło: GUS

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

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

WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE

Tabela 1. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie dolnośląskim w latach 2015-2018

DOLNOŚLĄSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4 204	4 386	4 655	4 942
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,2	99,3	101,9	101,2
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	51,4%	53,3%	53,5%	54,2%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,0%	5,4%	4,6%	3,3%
Saldo migracji wewnętrznych	2 652	2 659	2 595	3 200
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	19 258	21 987	27 772	21 822
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	16 860	17 051	19 229	21 000
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	14 035	16 506	17 065	18 518
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	5 039	4 793	5 309	5 726
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 960	4 112	4 071	4 267
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	58	61	111	85
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	68	64	70	81
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	21 109	24 027	25 541	27 354
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	5 561	6 500	4 819	6 579
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	5 935	5 217	4 825	5 396

Źródło: GUS

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie dolnośląskim wyniosła w 2018 roku 4 267 zł i była wyższa niż notowana rok wcześniej o 196 zł, co oznaczało wzrost o 4,81%. W całym badanym okresie, czyli w latach 2015-2018 średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wzrosła o 7,75%. Zanotowana w 2018 roku średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 85 zł i była niższa od notowanej w poprzednim roku o 22,92%, ale wyższa o 47,24% od wartości notowanej w 2015 roku. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wyniosła w województwie dolnośląskim w 2018 roku 81 zł i była o 15,20% wyższa niż w poprzednim roku. Od początku badanego okresu średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wzrosła zatem o 19,26%.

Rok 2018 był kolejnym okresem, w którym zanotowano wzrost liczby transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w województwie dolnośląskim. W okresie tym zawarto 27 354 transakcje tego typu, co oznaczało wzrost o 7,10%, a więc tempo wzrostu było nieznacznie wyższe niż w poprzednim roku (6,30%). W całym badanym okresie liczba transakcji tego typu nieruchomościami wzrosła o 29,58%. Województwo dolnośląskie pozostaje jednym z liderów w kategorii częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców odnotowano tu 9,42 transakcji, co stawia ten region na drugim miejscu w kraju po województwie pomorskim. Rok 2018 przyniósł również dynamiczny wzrost liczby transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Po znacznym spadku częstotliwości obrotu tego typu nieruchomościami, notowanym w 2017 roku (o 25,86%) 2018 rok przyniósł powrót rynku do liczby transakcji zbliżonej do poziomu notowanego w 2016 roku – 6 579. W odniesieniu do wyniku zanotowanego w 2017 roku oznacza to wzrost o 36,52%, natomiast w całym badanym okresie liczba transakcji tego typu nieruchomościami wzrosła o 18,31%. W 2018 roku w województwie dolnośląskim odnotowano 5 396 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Podobnie jak w przypadku obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi liczba transakcji zawieranych w tym segmencie rynku wykazuje znaczną zmienność przy braku jednoznacznego długoterminowego kierunku zmian. Liczba transakcji nieruchomościami tego typu, zawarta w 2018 roku była o 11,83% wyższa niż rok wcześniej i jednocześnie o 9,08% niższa niż na początku badanego okresu – w 2015 roku.

Narastające problemy z pozyskaniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową były jedną z głównych przyczyn znacznego spadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W całym województwie dolnośląskim w 2018 wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 21 822 mieszkań, co oznaczało spadek o 21,42% wobec liczby notowanej w 2017 roku. W pozostałych dwóch kategoriach – mieszkań, których budowę rozpoczęto i mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano natomiast wzrosty. Rozpoczęto budowę 21 000 mieszkań i 18 518 oddano do użytkowania, co oznaczało wzrost odpowiednio o 9,21% i 8,51% w stosunku do roku poprzedniego. W przypadku obydwu tych kategorii wyniki 2018 roku stanowiły kontynuację trendu wzrostowego widocznego na rynku mieszkaniowym województwa dolnośląskiego już od szeregu lat. Podobnie jak w latach ubiegłych aktywność deweloperów utrzymywała się na bardzo wysokim poziomie. W 2018 roku rozpoczęli oni budowę 14 693 mieszkań, co stanowiło 69,97% łącznej liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w regionie.

Zarówno dobre wyniki budownictwa mieszkaniowego jak i rosnące ceny nieruchomości w województwie dolnośląskim były konsekwencją utrzymującego się na wysokim poziomie popytu na nieruchomości mieszkaniowe w tym regionie. Jego podstawowymi źródłami, poza czynnikami wspólnymi dla wszystkich regionów takich jak niski poziom stóp procentowych, był poziom płac i ich dynamiczne wzrosty, niska stopa bezrobocia i migracje. Województwo dolnośląskie należy do grupy regionów o najwyższych wskaźnikach rozwoju gospodarczego. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku wyniosło 4 942 zł i było drugim najwyższym po notowanym w województwie

mazowieckim. Dynamika wzrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w 2018 roku wyniosła 6,18%, a w całym okresie 2015-2018 – 17,56%. Zatem tempo wzrostu płac było tu nieco wyższe niż w całej Polsce (16,48%).

Rok 2018 przyniósł w województwie dolnośląskim również znaczny wzrost salda migracji wewnętrznych. Podobnie jak w latach poprzednich zanotowano wysokie, dodatnie saldo migracji osób w wieku produkcyjnym (2 904 osoby) i osób w wieku przedprodukcyjnym (425 osób) oraz ujemne saldo migracji osób w wieku poprodukcyjnym (129 osób). Stan ludności województwa dolnośląskiego wynosił w 2018 roku 2 901 225 i był niższy niż rok wcześniej o 1 322 osoby.

WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE

Tabela 2. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2015-2018

KUJAWSKO-POMORSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 540	3 673	3 886	4 139
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,1	99,5	102,0	101,6
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,7%	51,0%	51,8%	52,7%
Stopa bezrobocia wg BAEL	8,0%	7,4%	5,5%	4,3%
Saldo migracji wewnętrznych	-1 749	-1 719	-1 515	-2 541
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	8 571	8 012	11 176	10 792
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	6 631	7 523	8 743	9 147
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6 714	6 262	7 743	7 092
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	3 726	3 829	3 769	3 943
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 119	3 185	3 481	3 783
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	92	102	161	189
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	53	65	60	63
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	7 018	6 883	8 721	9 943
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2 696	2 701	2 745	3 256
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	4 185	2 879	3 148	3 508

Źródło: GUS

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim wyniosła w 2018 roku 3 783 zł i była wyższa od notowanej rok wcześniej o 8,68%. W latach 2015-2018 wartość ta wzrosła o 21,29%. Rok 2018 przyniósł również kontynuację trendu wzrostowego średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, która dla tego okresu wyniosła 189 zł i była wyższa o 17,71% od średniej notowanej rok wcześniej i aż o 105,87% od wartości notowanej w 2015 roku. Jak się wydaje, jedną z przyczyn tak

dynamicznych wzrostów cen była przyjęta przez Główny Urząd Statystyczny metoda przeliczania ceny nieruchomości (domu jednorodzinnej) na powierzchnię gruntu. Zgodnie z danymi Centrum AMRON w badanym okresie średnia powierzchnia gruntów zabudowanych w województwie kujawsko-pomorskim konsekwentnie spadała z 2 478 m² w 2015 roku do 1 715 m² w 2018 roku. Rok 2018 przyniósł również wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – do 63 zł (4,98%). Przy znacznie zróżnicowanym przedmiocie obrotu i relatywnie płytkim rynku zmianę tę trzeba uznać za nieznaczną.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w województwie kujawsko-pomorskim w 2018 roku wzrosła częstotliwość obrotu wszystkimi analizowanymi typami nieruchomości. W okresie tym zawarto transakcje sprzedaży 9 943 lokali mieszkalnych, co oznaczało wzrost o 14,01% wobec liczby notowanej rok wcześniej i o 41,68% wobec liczby notowanej w 2015 roku. Nieco niższą roczną dynamikę wzrostu notowano w przypadku transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – 11,44%. Częstotliwość obrotu tego typu nieruchomościami w 2018 roku była jednak wyraźnie niższa niż na początku badanego okresu – o 16,18%. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2018 roku liczba transakcji zawartych w województwie kujawsko-pomorskim była wyższa niż rok wcześniej o 18,62% i o 20,77% niż w 2015 roku.

Do wzrostu liczby zawieranych transakcji przyczyniła się poprawiająca się sytuacja materialna mieszkańców regionu. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku wzrosło o 6,51% do poziomu 4 139 zł. Trzeba jednak nadmienić, że przeciętne płace w województwie były wyraźnie niższe od średniej krajowej, która w tym samym okresie wyniosła 4 835 zł przy tempie wzrostu średniej płacy w całym kraju 6,78%. Rok 2018 przyniósł w województwie kujawsko-pomorskim również dalszy spadek poziomu bezrobocia, do poziomu 4,3%. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł natomiast w regionie z 51,8% do 52,7%. Podobnie jak w poprzednich latach, wzrostowi popytu na nieruchomości w województwie kujawsko-pomorskim nie sprzyjały migracje. Rok 2018 przyniósł wyraźne pogłębienie ujemnego salda migracji we wszystkich kategoriach wiekowych, tj. -341 osób w wieku przedprodukcyjnym, -2 152 osoby w wieku produkcyjnym i -48 w wieku poprodukcyjnym.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2018 roku w województwie kujawsko-pomorskim wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym 10 792 mieszkań, co oznaczało niewielki spadek o 3,44% wobec analogicznej liczby notowanej rok wcześniej. W tym samym okresie rozpoczęto budowę 9 147 mieszkań, z czego 4 470 (48,87%) to mieszkania budowane przez deweloperów i oddano do użytkowania 7 092 mieszkania, a zatem o 8,41% mniej niż rok wcześniej. Wzrosła natomiast liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. W 2018 roku inwestorzy zakończyli budowę 3 943 domów, czyli o 174 (4,62%) więcej niż w poprzednim roku.

WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE

Tabela 3. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubelskim w latach 2015-2018

LUBELSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 699	3 816	4 020	4 261
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,8	99,1	102,2	101,4
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,8%	50,6%	51,0%	51,9%
Stopa bezrobocia wg BAEL	9,3%	8,0%	7,2%	6,3%
Saldo migracji wewnętrznych	-4 814	-4 452	-5 072	-5 804
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	7 833	7 847	8 031	9 623
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	7 653	6 902	7 355	8 418
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6 229	7 020	7 361	7 518
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	3 633	3 769	3 685	3 552
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 910	4 080	4 194	4 519
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	104	102	116	109
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	31	45	35	34
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	4 555	5 096	5 878	7 212
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1 404	1 544	1 538	1 797
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	3 357	2 937	2 876	3 267

Źródło: GUS

Podobnie jak w innych regionach w województwie lubelskim przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2018 roku wzrosło o 5,98% i wyniosło 4 261 zł. Warto jednak odnotować, że dynamika wzrostu płac w województwie lubelskim była wyraźnie niższa niż średnia krajowa. Płace na Lubelszczyźnie wzrosły bowiem w 2018 roku średnio o 5,89%, natomiast w całym kraju o 6,78%. Niższą dynamikę płac zanotowano w 2018 roku tylko w dwóch województwach – opolskim i warmińsko-mazurskim.

Rok 2018 był również kolejnym okresem poprawy sytuacji na rynku pracy. Stopa bezrobocia w regionie wg BAEL wyniosła w tym okresie 6,3% i była niższa od notowanej rok wcześniej o 0,9 p.p. Należy jednak podkreślić, że mimo notowanych spadków poziom bezrobocia na Lubelszczyźnie jest jednym z najwyższych w kraju. Nieznacznie wyższy odsetek osób pozostających bez pracy notowany był w 2018 roku tylko w województwie podkarpackim. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w 2018 roku wyniósł w regionie 51,9% i był o 0,9 p.p. wyższy niż w poprzednim roku.

Województwo lubelskie pozostaje również regionem o najwyższym ujemnym saldzie migracji. W 2018 roku wyniosło ono 5 804 osoby i było większe od notowanego w poprzednim roku o 12,61%. Ujemne saldo migracji utrzymywało się we wszystkich kategoriach wiekowych. Na koniec badanego

okresu liczba ludności zamieszkująca województwo lubelskie wyniosła 2 117 619 i była niższa niż w 2015 roku o 22 107 osób.

Wyraźnie niższe od przeciętnego tempo wzrostu gospodarczego, a co za tym idzie wzrost płac, wyższy poziom bezrobocia i wysokie ujemne saldo migracji, a także niski poziom urbanizacji to podstawowe powody, dla których popyt na nieruchomości mieszkaniowe utrzymywał się na Lubelszczyźnie na relatywnie niskim poziomie. W 2018 roku zawarto tu 7 212 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, a więc zaledwie 3,39 transakcje na 1 000 mieszkańców regionu. Niższą częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi odnotowano tylko w województwach podkarpackim i świętokrzyskim. Nadmienić jednak należy, że liczba tego typu transakcji, zawieranych w regionie dynamicznie rośnie. Liczba transakcji tego typu zanotowana na Lubelszczyźnie w 2018 roku była wyższa niż na początku badanego okresu o 58,33%. Wyższe tempo wzrostu skali lokalnego rynku mieszkań notowano tylko w województwach łódzkim i zachodniopomorskim. Również częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi utrzymywała się w województwie lubelskim w 2018 roku na niskim poziomie. Zanotowano tu w tym okresie 1 797 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości, co oznaczało zaledwie 0,85 transakcji na 1 000 mieszkańców regionu. Podobnie niską częstotliwość obrotu tego typu nieruchomościami odnotowano w 2018 roku tylko w województwie świętokrzyskim i były to dwa wyniki bardzo wyraźnie odstające od notowanych w innych województwach. Nieco wyższą częstotliwość obrotu zanotowano natomiast w przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. W 2018 roku w województwie lubelskim odnotowano 3 267 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości, co w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców dawało 1,54 transakcje.

Odnotowana w 2018 roku dynamika średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie lubelskim była znacznie wyższa niż w okresach poprzednich (odpowiednio o 2,79% w 2017 roku i 4,35% w 2016 roku) i wyniosła 7,75%. Średnia cena lokali mieszkalnych wyniosła tu w 2018 roku 4 519 zł/m². Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w badanym okresie wahała się stosunkowo nieznacznie. W 2018 roku wyniosła 109 zł i była o 6,03% niższa niż rok wcześniej oraz zarazem 4,90% wyższa w stosunku do początku badanego okresu. Analizując średnie ceny w kategorii gruntów przeznaczonych pod zabudowę nie można wyodrębnić wyraźnego długoterminowego kierunku ich zmian. Podobnie jak w przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi dynamika zmian była stosunkowo powolna. W porównaniu do 2017 roku odnotowano spadek ceny o 3,68% w 2018 roku, natomiast biorąc pod uwagę lata 2015-2018 mamy do czynienia ze wzrostem o 9,68%.

W 2018 roku w województwie lubelskim wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 9 623 mieszkań, co oznaczało wzrost o 19,82% wobec analogicznej liczby notowanej w poprzednim roku. Znacznie wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – o 14,45% do 8 418. Nieznacznie, o 2,13% wzrosła również liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Jedyną kategorią budownictwa, w której odnotowano spadek była liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania. W 2018 roku w województwie lubelskim oddano ich do użytkowania 3 552 i była to najniższa liczba odnotowana od roku 2015.

Mimo wzrostów aktywności inwestycyjnej zanotowanych w najważniejszych kategoriach, wyniki budownictwa mieszkaniowego w województwie lubelskim w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców lokują region zdecydowanie poniżej średniej krajowej. Zdecydowanie poniżej średniej lokował się udział deweloperów w produkcji budowlanej w województwie. W kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto mieszkania deweloperskie stanowiły zaledwie 44,57%. Niższy stopień aktywności deweloperów notowany był tylko w województwach – podkarpackim, świętokrzyskim i łódzkim.

WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE

Tabela 4. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubuskim w latach 2015-2018

LUBUSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 568	3 735	3 951	4 240
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,6	99,8	102,2	102,0
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	51,1%	53,0%	53,5%	53,4%
Stopa bezrobocia wg BAEL	6,3%	4,7%	3,6%	3,0%
Saldo migracji wewnętrznych	-893	-740	-788	-971
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	4 269	5 499	5 983	5 936
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	4 000	4 172	4 643	5 148
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	3 233	3 583	4 000	4 257
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	1 680	1 634	1 702	1 823
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 501	2 728	2 706	3 032
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	118	70	149	191
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	14	18	30	34
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	4 413	5 391	5 613	7 150
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1 208	1 466	1 270	1 710
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	2 358	3 164	2 566	2 663

Źródło: GUS

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie lubuskim w 2018 roku wyniosła 3 032 zł, co oznaczało wzrost w stosunku do średniej notowanej rok wcześniej o 12,05%. Rok 2018 był zatem okresem wyraźnego przyspieszenia tempa wzrostu cen w tym regionie. Wyższą dynamikę cen zanotowano w tym okresie tylko w województwach – podkarpackim i zachodniopomorskim. W całym okresie 2015-2018 średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wzrosła w lubuskim o 21,23%. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosła w 2018 roku do 191 zł, a więc o 28,47%. Tak znaczna zmienność cen wynikała jednak przede

wszystkim z niejednorodności przedmiotu obrotu i relatywnie niskiej liczby transakcji zawieranych tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku. W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę średnia cena 1 m² wzrosła z 30 zł notowanych w 2017 roku do 34 zł w 2018 roku, a więc o 11,84%.

W 2018 roku w województwie lubuskim zawarto 7 150 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, a więc o 27,38% więcej niż w 2017 roku i aż o 62,02% więcej niż w 2015 roku. Należy podkreślić, że była to najwyższa dynamika wzrostu liczby transakcji tego typu nieruchomościami we wszystkich województwach biorąc pod uwagę cały badany okres. Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w latach 2015-2018 wzrosła z poziomu 1 208 do 1 710 transakcji. Oznaczało to wzrost o 41,56% i był to najwyższy wynik w Polsce. Roczna dynamika wzrostu na koniec badanego okresu sięgnęła 34,65%. W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w 2018 roku odnotowano 2 663 transakcje. W porównaniu do województwa opolskiego, dla którego liczba ta była najniższa różnica wyniosła 1 593, natomiast względem mazowieckiego, które jest liderem pod tym względem, różnica wyniosła aż 8 783. Analizując dynamikę zmian częstotliwości obrotu można zauważyć, że najwyższy roczny wzrost zanotowano w 2016 roku (34,18%), natomiast w 2018 roku wyniósł on zaledwie 3,78%. Ponadto nie można było wskazać wyraźnego trendu zmian w latach 2015-2018.

Podobnie jak w innych regionach rozwojowi rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie lubuskim sprzyjała poprawiająca się sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku wyniosło 4 240 zł i było wyższe o 7,31% niż rok wcześniej. Szybsze tempo wzrostu płac notowano w tym okresie tylko w dwóch województwach – małopolskim i śląskim. W całym badanym okresie płace w regionie wzrosły o 18,85%. Województwo lubuskie podobnie jak rok wcześniej pozostawało regionem o jednym z najniższych w kraju stóp bezrobocia. W 2018 roku bez pracy pozostawało tu 3,0% osób, a niższy poziom bezrobocia notowano tylko w województwach małopolskim i wielkopolskim. Zanotowano również nieznaczny wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem.

Czynnikami, który wpływał negatywnie na popyt na nieruchomości w regionie były natomiast migracje. W całym badanym okresie notowano tu ujemne saldo migracji wśród osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. Począwszy od roku 2017 w województwie lubuskim mamy również do czynienia z ujemnym saldem migracji osób w wieku poprodukcyjnym.

W 2018 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 5 936 mieszkań i była to liczba nieznacznie (-0,79%) niższa od notowanej w poprzednim roku. W tym samym okresie rozpoczęto budowę 5 148 mieszkań, co oznaczało wzrost o 10,88% i oddano do użytkowania 4 257 mieszkań (wzrost o 6,42%). 53,52% mieszkań, których budowę rozpoczęto w regionie to mieszkania budowane przez deweloperów, a zatem po dwóch latach nieco niższej aktywności deweloperzy wrócili do poziomu udziału w rynku notowanego w 2015 roku.

Liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania w 2018 roku w województwie lubuskim była również najwyższa w całym badanym okresie i wyniosła 1 823.

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Tabela 5. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie łódzkim w latach 2015-2018

ŁÓDZKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 791	3 925	4 142	4 441
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,8	99,4	102,1	101,5
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	52,9%	53,4%	54,7%	55,1%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,7%	5,6%	4,6%	4,4%
Saldo migracji wewnętrznych	-1 727	-1 695	-1 961	-2 163
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	8 184	10 898	11 568	13 346
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	7 498	7 633	8 928	9 580
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	7 150	7 065	7 473	8 046
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	4 477	4 369	4 681	4 519
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 255	3 363	3 493	3 880
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	119	199	170	183
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	22	45	38	38
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	8 813	8 638	9 224	11 354
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2 736	2 469	2 816	3 240
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	6 376	5 009	4 419	4 893

Źródło: GUS

Rok 2018 przyniósł dalszą poprawę sytuacji ekonomicznej regionu, a co za tym idzie poprawę notowań najważniejszych czynników wpływających na rynek mieszkaniowy. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło tu 4 441 zł, co oznaczało wzrost o 7,23%. Dynamika płac w regionie zdecydowanie przekraczała średnią dynamikę krajową i była jedną z najwyższych spośród wszystkich województw. Stopa bezrobocia wg BAEL w regionie wyniosła 4,4%, jednak tempo jej spadku było zdecydowanie najwolniejsze w porównaniu do notowanych w innych województwach. W całym badanym okresie utrzymywało się pogłębiające się ujemne saldo migracji we wszystkich trzech kategoriach wiekowych. W 2018 roku wyniosło ono -2 163 osoby, a liczba ludności województwa spadła łącznie o 9 993 osoby.

W 2018 roku zanotowano dynamiczny wzrost liczby transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W okresie tym odnotowano 11 354 transakcje tego rodzaju, a zatem o 23,09% więcej niż rok wcześniej i o 28,83% więcej niż na początku badanego okresu. Do poziomu 3 240, czyli o 15,06% wzrosła także liczba zawartych transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Najwolniejsze tempo wzrostu liczby transakcji notowano natomiast w segmencie gruntów pod zabudowę. W 2018 roku w województwie łódzkim zanotowano 4 893 tego typu

transakcje, a więc o 10,73% więcej niż rok wcześniej. Był to jednak pierwszy okres wzrostów po dwóch latach zdecydowanego spadku liczby transakcji.

W całym badanym okresie (w latach 2015-2018) liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła o 63,07% i był to najwyższy po notowanym dla województwa opolskiego wzrost w kraju. W 2018 roku liczba ta wyniosła 13 346 i była wyższa niż rok wcześniej o 15,37%. Mimo to jednak, w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców regionu liczba mieszkań z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem odbiega znacznie od notowanych dla innych regionów, których stolicami są największe polskie miasta. Dla województwa łódzkiego wskaźnik ten w 2018 roku wyniósł 5,39, podczas gdy dla województwa mazowieckiego - 9,42. W całym badanym okresie systematycznie rosła także liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2018 odnotowano ich 9 580, co oznaczało wzrost o 7,30% wobec liczby notowanej w poprzednim roku i o 27,77% więcej niż w 2015 roku. W 2018 roku w województwie łódzkim oddano do użytkowania 8 046 mieszkań, a więc o 7,67% więcej niż w poprzednim roku i 12,53% więcej niż na początku badanego okresu. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców wyniosła tym samym 3,25 i była jedną z najniższych notowanych w tym okresie dla województw. Niewielki spadek – o 3,46% zanotowano natomiast w 2018 roku w kategorii budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w 2018 roku w województwie łódzkim wyniosła 3 880 zł i była wyższa niż rok wcześniej o 11,08%. W całym badanym okresie średnia cena tego typu nieruchomości wzrosła o 19,20%. Zanotowana w 2018 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 183 zł i była wyższa niż rok wcześniej o 7,22%. W przypadku nieruchomości gruntowych pod zabudowę zanotowana w 2018 roku średnia cena pozostała na niezmiennym poziomie 38 zł za 1 m² powierzchni.

WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE

Tabela 6. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie małopolskim w latach 2015-2018

MAŁOPOLSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 907	4 078	4 347	4 679
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,2	99,6	102,1	102,2
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	51,5%	53,1%	53,8%	54,3%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,2%	5,2%	4,2%	2,9%
Saldo migracji wewnętrznych	3 770	3 376	3 760	4 842
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	17 334	20 742	25 333	23 448
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	19 373	16 553	20 558	21 003
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	14 600	17 379	19 963	18 220
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	7 664	7 264	7 994	7 637
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	5 817	5 714	5 735	5 943
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	120	221	295	255
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	101	47	94	97
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	14 246	14 104	14 142	16 023
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	5 759	4 748	3 935	4 504
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	7 976	8 885	5 524	5 739

Źródło: GUS

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie małopolskim w 2018 roku wyniosła 5 943 zł i była wyższa od notowanej w poprzednim roku o 3,63%. Była to jedna z najniższych dynamik średnich cen notowanych w województwach. Niższy wzrost średniej ceny zanotowano w ubiegłym roku tylko w województwach podlaskim i pomorskim. Pod względem wysokości cen natomiast województwo małopolskie ustępuje tylko województwu mazowieckiemu. Według danych GUS w całym badanym okresie w województwie małopolskim wystąpiła również zdecydowanie najniższa dynamika wzrostu średniej ceny lokali mieszkalnych – wzrost o zaledwie 2,17%. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zanotowana w 2018 roku wyniosła 255 zł i była niższa od notowanej rok wcześniej o 40 zł (13,60%). W 2018 roku zanotowano również niewielki wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – o 2,97% w porównaniu do roku poprzedniego.

Po kilkuletnim okresie stabilizacji 2018 rok przyniósł w województwie małopolskim zdecydowany wzrost liczby transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. W okresie tym zanotowano ich 16 023, co oznaczało wzrost o 13,30%. Mimo to jednak, w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w województwie małopolskim zawarto w ubiegłym roku zaledwie 4,72 transakcje, co było wynikiem

znacznie niższym od notowanych w innych województwach. W 2018 roku w województwie małopolskim wzrosła również częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Tego typu nieruchomości stanowiły przedmiot 4 504 transakcji, czyli o 14,46% więcej niż w poprzednim roku. Wzrosła również częstotliwość obrotu gruntami pod zabudowę. W 2018 w województwie małopolskim odnotowano 5 739 transakcji tego typu nieruchomościami, co oznaczało wzrost o 3,89% wobec wyniku notowanego rok wcześniej.

Rok 2018 przyniósł dalszą poprawę czynników ekonomicznych mających istotne znaczenie dla rynku mieszkaniowego. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie małopolskim wzrosło w tym okresie do 4 679 zł, a zatem o 7,63% w porównaniu do roku poprzedniego i był to drugi najwyższy wzrost płac po notowanym w województwie śląskim. W całym badanym okresie płace w województwie małopolskim rosły zdecydowanie najszybciej. W ciągu 4 lat średnia płaca wzrosła tu o 19,76%. Dalszej poprawie uległa również sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia według BAEL spadła z poziomu 4,2% notowanego w 2017 roku do poziomu 2,9% w 2018 roku, a wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł do 54,3%. Niższe bezrobocie notowane było w tym okresie tylko w województwie wielkopolskim.

Podobnie jak w roku ubiegłym wzrostowi popytu na nieruchomości mieszkaniowe w województwie małopolskim sprzyjały migracje. W regionie notowano dodatnie saldo migracji we wszystkich kategoriach wiekowych, a liczba ludności zwiększyła się w 2018 roku o 9 197 osób. W całym badanym okresie liczba ludności województwa zwiększyła się o 27 959 osób i była to najwyższa notowana dynamika wzrostu ludności po województwie mazowieckim.

Mimo dobrej sytuacji w otoczeniu rynku mieszkaniowego rok 2018 przyniósł obniżenie aktywności inwestycyjnej i spadek liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W okresie tym wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 23 448 mieszkań wobec 25 333 notowanych rok wcześniej, a więc o 7,44% mniej. Jak się wydaje przyczynami tego spadku są przede wszystkim sytuacja na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową i niepewność inwestorów, w tym przede wszystkim deweloperów co do koniunktury na rynku mieszkaniowym w nadchodzących latach. Ze znacznym spadkiem, o 8,73% mieliśmy również do czynienia w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Dodać należy, że był to zdecydowanie największy spadek notowany we wszystkich województwach. W okresie tym spadła również, o 4,47%, liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. Mimo to jednak województwo małopolskie należy do regionów o najwyższej aktywności inwestorów indywidualnych ustępując w tej dziedzinie tylko województwom mazowieckiemu i wielkopolskiemu. Ponadto w całym województwie w 2018 roku rozpoczęto budowę 21 003 mieszkań, co było wynikiem o 2,16% wyższym od notowanego w poprzednim roku.

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Tabela 7. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie mazowieckim w latach 2015-2018

MAZOWIECKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	5 099	5 241	5 524	5 889
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,1	99,5	101,9	101,6
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	57,3%	56,6%	57,2%	58,1%
Stopa bezrobocia wg BAEL	6,4%	5,5%	4,8%	3,8%
Saldo migracji wewnętrznych	12 385	11 167	12 029	14 686
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	41 922	42 140	50 936	50 740
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	34 964	38 588	43 243	46 517
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	29 227	36 049	37 274	41 078
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	10 537	10 082	10 567	9 699
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	6 601	6 672	6 819	7 205
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	210	957	305	300
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	90	117	114	133
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	30 406	34 181	34 430	35 083
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	7 365	8 709	6 750	7 118
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	10 464	12 634	10 460	11 446

Źródło: GUS

2018 rok przyniósł kontynuację wzrostu najważniejszych wskaźników kształtujących popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło 5 889 zł i było wyższe niż notowane rok wcześniej o 6,61%, a więc rości nieco wolniej niż średnia dla kraju, która wyniosła 6,78%. W całym badanym okresie wzrost wynagrodzeń w województwie mazowieckim osiągnął poziom 15,50%, podczas gdy dla całego kraju wyniósł 16,48%. Mimo to średnie wynagrodzenie w województwie mazowieckim pozostało najwyższe w Polsce. Odsetek osób pozostających bez pracy wynosił w 2018 roku 3,8% i był niższy o 1% od notowanego rok wcześniej. Zanotowano również wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem – do 58,1%. Był to najwyższy z notowanych we wszystkich województwach poziom tego wskaźnika.

Podobnie jak w latach poprzednich w 2018 roku zanotowano wysokie dodatnie saldo migracji osób we wszystkich kategoriach wiekowych. Łącznie saldo migracji dla regionu wyniosło w tym okresie 14 686 osób, a liczba mieszkańców województwa mazowieckiego wzrosła w tym okresie o 18 795 osób. W całym badanym okresie natomiast liczba ludności wzrosła o 54 298 osób (o 1,02%).

W 2018 roku w województwie mazowieckim zawarto 35 083 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych. Oznacza to kontynuację wzrostu rynku lokali mieszkalnych w regionie, jednak

w porównaniu do tempa wzrostu rynku notowanego w innych województwach wzrost liczby tego typu transakcji w województwie mazowieckim był zdecydowanie najwolniejszy. W proporcji do analogicznej liczby notowanej rok wcześniej wyniósł zaledwie 1,90%. Po spadkach liczby transakcji notowanych w 2017 roku, 2018 rok przyniósł wzrost częstotliwości obrotu w segmentach nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i nieruchomości gruntowych pod zabudowę. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zawarto 7 118 transakcji, co oznaczało wzrost o 5,45% wobec liczby notowanej w roku ubiegłym natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę wzrost ten był nieco wyższy i wyniósł 9,43%.

Utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania oraz wzrost kosztów związanych przede wszystkim z rosnącymi cenami gruntów pod zabudowę i kosztami wykonawstwa były zasadniczymi powodami dalszych wzrostów cen lokali mieszkalnych w regionie. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wyniosła w województwie mazowieckim w 2018 roku 7 205 zł i była o 5,66% wyższa od notowanej rok wcześniej oraz zdecydowanie niższa od średniej ogólnopolskiej (8,03%). Nieznacznie zmieniły się natomiast średnie ceny pozostałych dwóch analizowanych typów nieruchomości. Średnia cena 1 m² gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi spadła o 5 zł do poziomu 300 zł, co wobec znacznej zmienności tego wskaźnika w poprzednich okresach należy uznać za stabilizację. Średnia cena 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę wzrosła natomiast o 16,43% do poziomu 133 zł.

Mimo korzystnej sytuacji makroekonomicznej i utrzymującego się popytu na mieszkania liczba mieszkań, na których budowę udzielono pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym nieznacznie spadła z poziomu 50 936 zanotowanego w 2017 roku do 50 740 w 2018 roku. Wzrosła natomiast w tym samym okresie liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – z 43 243 do 46 517 (a więc o 7,57%). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 41 078 i była wyższa o 10,21% od analogicznej liczby notowanej rok wcześniej. Wyniki te, w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców regionu dowodzą, że województwo mazowieckie pozostaje obszarem o największej aktywności inwestorów, zarówno indywidualnych, jak i deweloperów, którzy w 2018 roku rozpoczęli budowę aż 72,92% łącznej liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w tym okresie.

WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE

Tabela 8. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie opolskim w latach 2015-2018

OPOLSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 793	3 927	4 145	4 379
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,9	99,4	102,2	101,7
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,8%	51,9%	53,4%	54,2%
Stopa bezrobocia wg BAEL	6,5%	5,0%	4,3%	3,1%
Saldo migracji wewnętrznych	-810	-726	-745	-691
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	1 771	2 536	2 419	3 205
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	1 613	2 025	2 599	2 879
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	1 723	1 768	2 001	2 388
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	1 253	1 185	1 292	1 302
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 689	2 651	2 639	2 955
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	112	134	157	224
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	36	47	58	61
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	3 008	3 263	3 567	4 095
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1 237	1 349	1 294	1 378
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	1 616	1 626	1 085	1 070

Źródło: GUS

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie opolskim wyniosło w 2018 roku 4 379 zł i było wyższe niż w poprzednim roku o 5,65%. Była to najniższa dynamika płac zanotowana w tym okresie wśród wszystkich województw. W całym badanym okresie wzrost płac w województwie opolskim wyniósł 15,45% i był nieco wolniejszy niż wzrost notowany w całym kraju (16,48%). Podobnie jak w innych regionach kraju w badanym okresie w województwie opolskim spadała stopa bezrobocia. W 2018 roku bez pracy pozostawało 3,1% mieszkańców województwa, co było wynikiem wyraźnie lepszym od notowanego dla całego kraju (3,8%). Wskaźnik zatrudnienia ogółem wyniósł w tym okresie 54,2%, a więc dokładnie tyle ile dla całego kraju.

Niekorzystnie z punktu widzenia wysokości popytu na nieruchomości mieszkaniowe kształtowała się sytuacja demograficzna. Tak jak w okresach poprzednich w regionie utrzymywało się ujemne saldo migracji we wszystkich trzech kategoriach wiekowych. W 2018 roku ludność województwa zmniejszyła się o 3 563 osoby i wyniosła 986 506 osób. W całym badanym okresie liczba ludności województwa opolskiego zmniejszyła się o 9 505 osób.

W 2018 roku po raz kolejny wzrosła częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi. Zanotowano ich 4 095, co oznacza wzrost o 14,80% wobec liczby notowanej rok wcześniej i o 36,14% wobec liczby

z początku badanego okresu. Nieco niższy wzrost częstotliwości obrotu wystąpił w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości zanotowano w województwie opolskim 1 378, czyli o 84 (6,49%) więcej niż rok wcześniej. Niewielki spadek częstotliwości obrotu wystąpił natomiast w segmencie gruntów pod zabudowę.

W regionie zawarto 1 070 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości, o 1,38% mniej niż rok wcześniej. Częstotliwość obrotu gruntami pod zabudowę w województwie opolskim pozostaje na jednym z najniższych poziomów wśród wszystkich regionów. Mniej transakcji w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców zawarto w 2018 roku tylko w województwie zachodniopomorskim.

Rok 2018 przyniósł dynamiczny wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W całym województwie odnotowano ich w tym okresie 3 205, czyli o 32,49% więcej niż w poprzednim roku. Dynamiczne wzrosty notowano również w kategoriach mieszkań, których budowę rozpoczęto i mieszkań oddanych do użytkowania. W 2018 roku rozpoczęto budowę 2 879 mieszkań – o 10,77% więcej niż rok wcześniej i o 78,49% więcej niż na początku badanego okresu. W 2018 roku oddano do użytkowania 2 388 mieszkań, o 19,34% więcej niż w 2017 roku. Mimo jednak tak dynamicznego wzrostu, w regionie tym buduje się zdecydowanie najmniej w Polsce. Liczba mieszkań z pozwoleniami lub zgłoszeniami w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców wyniosła w 2018 roku 3,24 i była wyraźnie niższa niż w pozostałych województwach. W kolejnym pod tym względem województwie świętokrzyskim liczba ta wyniosła 4,33. Z podobną sytuacją mamy do czynienia w przypadku pozostałych wskaźników budownictwa mieszkaniowego w regionie.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w 2018 roku w województwie opolskim wzrosła o 11,97% i wyniosła 2 955 zł. Niższą średnią cenę mieszkań notowano w tym okresie tylko w województwie śląskim. Trzeba jednak nadmienić, że zanotowany w regionie wzrost cen należał do najwyższych w kraju. Wyższą dynamikę cen odnotowano tylko w trzech województwach – podkarpackim, lubuskim i zachodniopomorskim. Zanotowana w 2018 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była wyższa od notowanej w poprzednim roku o 42,95% i wyniosła 224 zł/m². Natomiast w przypadku gruntów pod zabudowę średnia cena 1 m² wyniosła 61 zł i była wyższa o 3 zł od średniej dla roku 2017.

WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE

Tabela 9. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podkarpackim w latach 2015-2018

PODKARPACKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 528	3 654	3 837	4 090
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,9	99,1	102,1	101,6
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	48,0%	50,6%	51,8%	51,4%
Stopa bezrobocia wg BAEL	11,7%	9,6%	8,4%	6,5%
Saldo migracji wewnętrznych	-2 400	-2 047	-2 140	-3 119
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	7 658	9 331	10 575	10 330
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	7 159	8 108	9 457	9 245
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	7 640	7 875	8 131	7 773
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	4 909	4 925	5 056	4 944
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 540	3 157	3 345	3 815
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	78	119	113	154
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	39	45	48	73
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	3 830	3 063	3 538	5 359
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2 557	2 352	1 835	2 574
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	4 336	4 022	3 155	4 071

Źródło: GUS

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w województwie podkarpackim wyniosła w 2018 roku 3 815 zł, co oznaczało wzrost o 14,05%. Była to najwyższa dynamika zmiany średniej ceny lokali mieszkalnych zanotowana we wszystkich województwach. Z wysoką dynamiką zmiany średniej ceny mieliśmy do czynienia również w segmencie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Zanotowano tu wzrost o 36,98%, a średnia cena 1 m² tego typu nieruchomości wyniosła w tym regionie 154 zł. Średnia cena 1 m² gruntów pod zabudowę wzrosła z 48 zł notowanych w 2017 roku do 73 zł w 2018 roku, a więc o 50,73%.

Podobnie jak w innych regionach kraju w województwie podkarpackim w 2018 roku wzrosło przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. Poziom wynagrodzeń w tym regionie pozostaje jednak wyraźnie niższy niż średnia krajowa. W 2018 roku zanotowano tu wartość 4 090 zł przy średniej krajowej na poziomie 4 585 zł. Nieznacznie niższy poziom płac odnotowano w tym samym czasie tylko w województwie warmińsko-mazurskim. Rok 2018 był również w województwie podkarpackim kolejnym okresem spadku poziomu bezrobocia. Mimo jednak najwyższego w porównaniu do innych regionów spadku stopy bezrobocia w województwie podkarpackim utrzymuje się ono na najwyższym poziomie w kraju. W 2018 roku bez pracy pozostawało 6,5% mieszkańców województwa. Wskaźnik

zatrudnienia ogółem na koniec badanego okresu wyniósł 51,4% i był nieco niższy od notowanego rok wcześniej.

Podobnie jak w latach poprzednich w 2018 roku w województwie podkarpackim utrzymywało się ujemne saldo migracji we wszystkich trzech kategoriach wiekowych. Liczba ludności w regionie w 2018 roku nieznacznie się zmniejszyła – o 123 osoby i wyniosła 2 129 015 osób.

Mimo poprawiającej się sytuacji ekonomicznej w badanym okresie w województwie podkarpackim pogorszyły się wszystkie wskaźniki budownictwa mieszkaniowego. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym spadła o 2,32% z 10 575 notowanych w 2017 roku do 10 330 w 2018 roku. Rozpoczęto budowę 9 245 mieszkań, czyli o 212 lokali (2,24%) mniej niż w poprzednim roku i oddano do użytkowania 7 773 mieszkania, co oznacza spadek o 4,40% w porównaniu do poprzedniego roku. Nieznacznie, bo o 2,22%, spadła również liczba oddanych do użytkowania domów jednorodzinnych. Województwo podkarpackie było również regionem o najniższej aktywności deweloperów. W 2018 roku rozpoczęli oni budowę zaledwie 33,15% ogólnej liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w całym województwie.

Paradoksalnie, mimo niewielkich spadków wyników budownictwa mieszkaniowego, 2018 rok przyniósł dynamiczny wzrost częstotliwości obrotu nieruchomościami. Zanotowano 5 359 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych (czyli o 51,47% więcej niż w poprzednim roku), 2 574 transakcje, w których przedmiotem obrotu były grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi (więcej o 40,27% niż rok wcześniej) oraz 4 071 transakcji sprzedaży gruntów pod zabudowę (więcej o 29,03%).

WOJEWÓDZTWO PODLASKIE

Tabela 10. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podlaskim w latach 2015-2018

PODLASKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 647	3 767	4 006	4 264
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,7	99,0	102,1	101,4
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	52,1%	52,5%	52,9%	54,0%
Stopa bezrobocia wg BAEL	6,9%	6,8%	4,7%	3,2%
Saldo migracji wewnętrznych	-1 907	-1 565	-1 866	-2 281
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	5 456	4 830	5 683	7 820
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	4 746	4 405	5 325	7 066
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4 762	4 699	5 023	4 952
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 229	2 256	2 390	2 340
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 868	3 933	4 025	4 168
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	151	252	252	277
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	16	21	33	37
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	3 667	4 215	4 764	5 153
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1 217	1 470	1 454	1 647
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	2 109	2 456	2 297	2 532

Źródło: GUS

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2018 roku w województwie podlaskim wyniosło 4 264 zł i było wyższe niż rok wcześniej o 6,44%. Dynamika wzrostu płac była nieznacznie niższa od średniej krajowej, która w tym samym okresie wyniosła 6,78%. W całym okresie 2015-2018 płace w regionie rosły jednak szybciej niż średnio w całym kraju. W województwie podlaskim zanotowano wzrost o 16,92% przy wyniku dla całego kraju na poziomie 16,48%. Podobnie jak w innych regionach kraju w województwie podlaskim zanotowano w 2018 roku spadek stopy bezrobocia. Bez zatrudnienia pozostawało tam 3,2% osób, co lokowało region znacznie poniżej średniej krajowej, która wyniosła 3,8%. Po kilkuletnim okresie stabilizacji zanotowano również wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, który w 2018 roku osiągnął poziom 54%. Mimo poprawiającej się sytuacji ekonomicznej w regionie utrzymuje się ujemne saldo migracji we wszystkich kategoriach wiekowych. W 2018 roku wyniosło ono -2 281 osób, a liczba ludności regionu spadła o 3 015 osób do poziomu 1 181 533.

Według danych zgromadzonych przez Główny Urząd Statystyczny rok 2018 przyniósł kontynuację wzrostu liczby transakcji zawieranych we wszystkich badanych segmentach rynku nieruchomości. W 2018 roku zanotowano 5 153 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, czyli o 389 (8,17%) więcej niż w poprzednim roku i był to już czwarty okres z rzędu, w którym zanotowano wzrost tego wskaźnika. Zawarto również 1 647 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych

budynkami mieszkalnymi, co oznaczało wzrost o 13,27% oraz 2 532 transakcje sprzedaży gruntów pod zabudowę, czyli więcej o 10,23% w odniesieniu do wyniku roku 2017.

W województwie podlaskim zanotowano w 2018 roku najwyższą w kraju dynamikę wzrostu liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Było ich 7 820, co oznacza, że w stosunku do liczby notowanej w 2017 roku wzrost wyniósł 37,60%. Nieco niższą dynamikę zanotowano natomiast w kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2018 roku w województwie podlaskim rozpoczęto budowę 7 066 mieszkań, o 32,69% więcej niż rok wcześniej. Nieznacznie spadła natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania – z 5 023, notowanych w 2017 roku do 4 952 (spadek o 1,41%). Liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania spadła w tym samym czasie o 2,09%, do poziomu 2 340. Województwo podlaskie pozostaje regionem o bardzo wysokiej aktywności deweloperów. W 2018 roku 62,37% wszystkich mieszkań wybudowanych w regionie to projekty zrealizowane przez firmy deweloperskie. Był to odsetek wyższy od notowanych dla województw o dobrze rozwiniętym rynku deweloperskim – dolnośląskiego czy wielkopolskiego.

W całym badanym okresie, czyli w latach 2015-2018, średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie podlaskim wzrosła o 7,76% z poziomu 3 868 zł w 2015 roku do 4 168 zł w 2018 roku. Nadmienić również należy, że dynamika wzrostów ceny średniej lokali mieszkalnych, odnotowana w regionie w 2018 roku była najniższa w kraju i wyniosła 3,55%. Średnia cena gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosła do 277 zł w 2018 roku, a więc o 10,01% w odniesieniu do roku poprzedniego, natomiast średnia cena 1 m² gruntu pod zabudowę wyniosła 37 zł i była wyższa niż rok wcześniej o 14,37 %.

WOJEWÓDZTWO POMORSKIE

Tabela 11. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie pomorskim w latach 2015-2018

POMORSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4 132	4 275	4 497	4 795
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,2	99,7	102,1	101,9
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	53,7%	54,5%	55,8%	56,0%
Stopa bezrobocia wg BAEL	6,6%	5,7%	4,3%	3,0%
Saldo migracji wewnętrznych	3 344	3 485	3 625	4 920
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	15 484	19 606	20 794	22 288
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	13 925	15 527	19 433	19 170
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	13 182	13 155	15 815	16 664
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	4 570	4 413	4 928	4 808
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	4 734	4 894	5 384	5 576
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	55	250	367	307
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	86	141	134	137
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	16 216	17 458	20 065	23 372
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	3 075	3 340	3 362	3 663
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	4 741	5 087	4 644	4 886

Źródło: GUS

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie pomorskim rosło systematycznie w całym badanym okresie. W 2018 roku wyniosło 4 795 zł, co w odniesieniu do wyniku zanotowanego w poprzednim roku oznaczało wzrost o 6,63%. Tempo wzrostu płac było nieznacznie wolniejsze niż średnie tempo wzrostu płac w kraju (6,78%). W całym badanym okresie wzrost średniej płacy w regionie wyniósł 16,04%, a dynamika zmian również była nieco niższa (o 0,44 p.p.) od dynamiki ogólnokrajowej. Wzrostowi płac w regionie towarzyszyły korzystne zmiany na rynku pracy. Potwierdza to zarówno wzrost wskaźnika zatrudnienia o 2,3 p.p. i jednoczesny spadek stopy bezrobocia o 3,6 p.p. Województwo pomorskie plasuje się w czołówce pod względem wysokości wskaźnika zatrudnienia w Polsce. Pod tym względem ustępuje jedynie województwu mazowieckiemu i wielkopolskiemu, gdzie wskaźnik zatrudnienia wyniósł odpowiednio 58,1% oraz 57,7%. Podobnie stopa bezrobocia według BAEL była jedną z najniższych w kraju i wyniosła 3,0%. Niższy poziom bezrobocia notowano jedynie w województwie wielkopolskim i małopolskim (odpowiednio 2,2% i 2,9%).

W całym badanym okresie w województwie pomorskim utrzymywało się dodatnie saldo migracji we wszystkich trzech kategoriach wiekowych. W 2018 roku wyniosło 4 920 osób i było większe od notowanego w poprzednim roku o 35,72% oraz o 47,13% większe niż w 2015 roku. Liczba ludności

zamieszkująca region na koniec badanego okresu wyniosła 2 333 523 osoby, czyli o 1,12% więcej niż w 2015 roku. Był to największy procentowy wzrost liczby ludności zanotowany wśród wszystkich województw.

Wyniki budownictwa mieszkaniowego wskazują na próby dostosowywania się inwestorów do zwiększonego popytu na nieruchomości mieszkaniowe. W 2018 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 22 288 mieszkań, co oznaczało wzrost o 7,18% wobec liczby notowanej w poprzednim roku. W 2015 roku liczba ta wyniosła 15 484 mieszkań, co oznacza, że w całym badanym okresie (2015-2018) zanotowano wzrost o 43,94%. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w województwie pomorskim była najwyższa w całym kraju i wyniosła 9,59 (najniższy wynik notowany w województwie opolskim był niższy aż o 6,35). W 2018 roku w województwie pomorskim rozpoczęto budowę 19 170 mieszkań, a zatem o 1,35% mniej niż w poprzednim roku. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców był to najwyższy wynik po województwie mazowieckim (8,39). Zanotowano również wysoki udział deweloperów w rynku mieszkaniowym, który sięgnął poziomu 66,21% i był zdecydowanie wyższy (o 6,90 p.p.) od średniej krajowej. W przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania mieliśmy do czynienia z 5,37% wzrostem w odniesieniu do 2017 roku i z relatywnie wysokim wskaźnikiem w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców, który wyniósł 7,17. Spadła natomiast liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. W 2018 roku zakończono budowę 4 808 domów, czyli o 120 (2,44%) mniej niż w poprzednim roku.

W badanym okresie w województwie pomorskim średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań systematycznie rosła i w 2018 roku wyniosła 5 576 zł. Oznacza to, że pod względem wysokości średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych województwo pomorskie plasuje się na trzecim miejscu po województwie mazowieckim i małopolskim. Wynik z 2018 roku był wyższy od notowanego rok wcześniej o 3,57%, natomiast w latach 2015-2018 wartość ta wzrosła o 17,79%. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykazywała znaczną zmienność i wzrosła z poziomu 55 zł w 2015 roku do 307 zł w 2018 roku, czyli aż o 458,36%. Zarówno zanotowana w 2018 roku cena, jak i dynamika zmian była zdecydowanie najwyższa w kraju. Ostatni rok badanego okresu przyniósł bardzo niewielki wzrost średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. W 2017 roku było to 134 zł, natomiast rok później tylko 3 zł więcej. Zarówno średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jak i nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę notowana dla województwa pomorskiego była najwyższa wśród wartości notowanych dla wszystkich województw.

2018 rok przyniósł kontynuację trendu wzrostowego liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w województwie pomorskim. Zawarto 23 372 transakcji, co oznaczało wzrost o 16,48% w porównaniu do 2017 roku, a więc dynamika zmian była nieznacznie wyższa niż w poprzednim roku (14,93%). W całym badanym okresie liczba transakcji tego typu nieruchomościami wzrosła o 44,13%. Województwo pomorskie plasuje się na trzecim miejscu po województwie mazowieckim i dolnośląskim pod względem liczby zawieranych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych.

W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców liczba tego typu transakcji wyniosła w 2018 roku 10,06, co było zdecydowanie najwyższym wynikiem w Polsce.

Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła w 2018 roku 3 663, co oznacza wzrost o 8,95% wobec liczby notowanej w 2017 roku. W proporcji do wyniku zanotowanego na początku badanego okresu liczba transakcji tego typu nieruchomościami wzrosła o 19,12%. W 2018 roku w województwie pomorskim zanotowano 4 886 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Częstotliwość obrotu w tym segmencie rynku w ciągu 3 lat wykazuje znaczną zmienność przy braku jednoznacznego długoterminowego kierunku zmian. W 2018 roku liczba transakcji nieruchomościami tego typu była o 5,21% wyższa niż rok wcześniej i zarazem o 3,06% wyższa w odniesieniu do 2015 roku.

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

Tabela 12. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie śląskim w latach 2015-2018

ŚLĄSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4 221	4 295	4 482	4 825
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,8	99,2	101,9	101,3
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,3%	50,5%	51,3%	51,4%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,2%	5,4%	3,9%	3,5%
Saldo migracji wewnętrznych	-3 449	-3 428	-3 260	-4 231
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	13 591	14 963	19 640	20 118
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	11 066	13 022	13 135	18 801
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	10 152	11 020	12 227	12 480
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	6 877	7 028	7 443	7 789
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	2 484	2 541	2 717	2 866
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	52	87	136	150
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	54	79	85	62
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	14 092	14 957	17 282	19 058
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	11 061	11 620	8 518	8 565
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	10 299	10 272	7 293	8 553

Źródło: GUS

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku wyniosło w województwie śląskim 4 825 zł i było zbliżone do średniej krajowej (4 835 zł). Dynamika zmiany płac w odniesieniu do wartości notowanej w 2015 roku wyniosła 14,30%, natomiast w porównaniu do 2017 roku 7,67%. Był to najwyższy roczny wzrost wśród wszystkich województw, a tempo wzrostu płac było o 0,89 p.p.

wyższe niż przeciętnie w kraju. W ciągu całego badanego okresu, podobnie jak w innych regionach, w województwie śląskim notowano systematyczny spadek stopy bezrobocia. W 2018 roku stopa bezrobocia osiągnęła poziom 3,5%, i była o 0,3 p.p. niższa niż dla całego kraju. Mimo niskiego poziomu bezrobocia wskaźnik zatrudnienia utrzymywał się na jednym z najniższych poziomów w kraju i w 2018 roku wyniósł 51,4%, a zatem zaledwie o 0,1 p.p. więcej niż w 2017 roku.

Województwo śląskie pod względem liczby ludności jest drugim największym, po województwie mazowieckim regionem kraju. W 2018 roku zamieszkiwało je 4 533 565 osób. Pomimo poprawy sytuacji ekonomicznej w województwie śląskim w 2018 roku utrzymywało się relatywnie wysokie ujemne saldo migracji we wszystkich trzech kategoriach wiekowych. Wyniosło ono -4 231 osób, a liczba ludności regionu spadła łącznie o 14 615 osób w odniesieniu do 2017 roku oraz o 37 284 osoby do 2015 roku. Warto podkreślić, że w badanym okresie był to największy spadek liczby ludności notowany wśród wszystkich województw.

Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują na wzmożoną aktywność sektora budownictwa mieszkaniowego. W całym badanym okresie, czyli w latach 2015-2018 liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła o 48,02% i w 2018 roku wyniosła 20 118. W porównaniu do roku poprzedniego zanotowano wzrost o 2,43%, w przeliczeniu jednak na 1 000 mieszkańców liczba mieszkań z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem odbiega znacznie od notowanych dla innych województw. Dla województwa śląskiego wskaźnik ten w 2018 roku był na poziomie 4,42, dla województwa pomorskiego wyniósł 9,59, natomiast dla mazowieckiego 9,42. W pozostałych dwóch kategoriach, czyli mieszkań, których budowę rozpoczęto i mieszkań oddanych do użytkowania również zarejestrowano wzrosty. W 2018 roku na terenie województwa śląskiego rozpoczęto budowę 18 801 lokali i oddano do użytkowania 12 480 mieszkań. To oznaczało wzrost odpowiednio o 43,14% (najwyższy wynik w porównaniu do innych województw) i o 2,07% w stosunku do roku poprzedniego. 53,66% mieszkań, których budowę rozpoczęto to mieszkania budowane przez deweloperów, a zatem po latach nieco niższej aktywności deweloperów na rynku w 2018 roku odnotowano najwyższy roczny wzrost wynoszący 23,85 p.p. Pomimo to odsetek mieszkań budowanych przez deweloperów jest wciąż o 5,65 p.p. niższy w porównaniu do średniej krajowej. Pod względem liczby budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania województwo śląskie z wynikiem 7 789 plasuje się natomiast w krajowej czołówce. Dodatkowo w ciągu trzech analizowanych lat liczba ta systematycznie wzrastała, a liczba zanotowana w 2018 roku była o 346 (o 4,65%) większa niż rok wcześniej.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w badanym okresie średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie śląskim rosła średnio o 4,90% rocznie. W 2015 roku wyniosła 2 484 zł, natomiast pod koniec badanego okresu 2 866 zł, co oznacza wzrost o 15,38%. Mimo jednak dynamicznych wzrostów średnia cena 1 m² tego typu nieruchomości była w 2018 roku najniższa w Polsce. Źródła tego zjawiska należy szukać przede wszystkim w niekorzystnych zjawiskach demograficznych skutkujących relatywnie niskim popytem na lokale mieszkalne, a także w strukturze

zasobu mieszkaniowego konurbacji katowickiej (duży udział zdekapitalizowanego zasobu mieszkaniowego przy niskim udziale mieszkań nowych).

Wzrost cen zanotowano również w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W 2018 roku średnia cena tego typu nieruchomości wyniosła 150 zł/m² i było to o 189,23% więcej niż na początku badanego okresu. W odróżnieniu od wartości notowanych dla tego typu nieruchomości w innych regionach kraju średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie śląskim w całym badanym okresie wykazywała systematyczny wzrost. W przypadku średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w 2018 roku zanotowano wynik 62 zł/m², co oznaczało spadek o 26,65% w odniesieniu do wartości notowanej rok wcześniej.

W 2018 roku w województwie śląskim odnotowano 19 058 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, co stanowiło wzrost o 35,24% wobec liczby transakcji notowanej w 2015 roku i o 10,28% w poprzednim roku. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców województwa wskaźnik częstotliwości obrotu wyniósł 4,19. Podobnie jak w innych regionach kraju, w 2018 roku w województwie śląskim zaobserwowano wzrost liczby transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę. W pierwszym przypadku wzrost był nieznaczny i wyniósł 0,55% (z 8 518 do 8 565), natomiast w drugim wyniósł 17,28% (z 7 293 do 8 553). Liczba transakcji w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców dla tych dwóch typów nieruchomości wyniosła 1,88.

WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE

Tabela 13. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie świętokrzyskim w latach 2015-2018

ŚWIĘTOKRZYSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 581	3 670	3 911	4 171
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,3	99,4	102,2	101,9
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,4%	50,2%	51,1%	50,3%
Stopa bezrobocia wg BAEL	10,1%	8,9%	7,0%	5,8%
Saldo migracji wewnętrznych	-2 268	-1 971	-2 426	-2 628
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	3 063	4 380	4 239	5 399
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	3 168	3 387	3 738	4 795
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	3 409	3 020	3 151	3 257
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 358	2 289	2 520	2 304
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 492	3 404	3 347	3 706
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	75	75	126	95
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budowę	16	24	19	24
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	2 140	2 250	2 197	2 730
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	978	963	816	1 049
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod budowę	1 907	2 592	1 980	1 881

Źródło: GUS

Przeciętne wynagrodzenie brutto w województwie świętokrzyskim wyniosło w 2018 roku 4 171 zł i było o 664 zł niższe od średniego wynagrodzenia notowanego w tym okresie dla całego kraju. Tempo wzrostu płac w regionie było nieco niższe od notowanego w całym kraju – odpowiednio 6,64% w województwie świętokrzyskim wobec 6,78% w Polsce. W całym badanym okresie (w latach 2015-2018) tempo wzrostu wynagrodzeń wyniosło 16,49%. Mimo notowanych wzrostów województwo świętokrzyskie należy do grupy województw o najniższym przeciętnym poziomie płac. Niższe średnie miesięczne wynagrodzenia zanotowano tylko w województwach: warmińsko-mazurskim, podkarpackim i kujawsko-pomorskim.

W województwie świętokrzyskim, podobnie jak w innych regionach kraju, w całym badanym okresie notowano spadek stopy bezrobocia. W 2018 roku bez pracy pozostawało 5,8% mieszkańców regionu i był to najwyższy odsetek bezrobotnych wśród wszystkich regionów. Relatywnie niski pozostawał również odsetek osób zawodowo czynnych. Wskaźnik zatrudnienia wyniósł tu w 2018 roku 50,3% i ponownie był to najniższy wynik w kraju. Identyfikacyjny wynik zanotowano jedynie dla województwa warmińsko-mazurskiego. Województwo świętokrzyskie było także jedynym rejonem, dla którego w 2018 roku odnotowano spadek wskaźnika zatrudnienia zarówno w odniesieniu do wyniku z 2015 oraz 2017 roku – odpowiednio o 0,1 p.p. i 0,8 p.p.

Sytuacja demograficzna regionu w badanym okresie również kształtowała się niekorzystnie. Pomimo niewielkiej zmiany ujemnego salda migracji z poziomu -2 268 w 2015 roku do -1 971 w 2016 roku, w kolejnych latach ujemne saldo migracji pogłębiało się we wszystkich trzech kategoriach i w 2018 roku było równe -2 628 osób. Stan ludności na koniec badanego okresu wyniósł 1 241 546 i był niższy niż w 2017 roku o 6 186 osób. W latach 2015-2018 liczba ludności zmniejszyła się o 15 633 osoby, co oznaczało największy spośród wszystkich województw spadek - o 1,24%. Mniejszą liczbę mieszkańców niż w województwie świętokrzyskim odnotowano tylko w województwie lubuskim i podlaskim.

Liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła w 2018 roku 5 399, co oznaczało wzrost o 27,36% wobec wyniku zanotowanego rok wcześniej i aż o 76,27% wobec wyniku z roku 2015. Również analizując dynamikę zmian liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, można zauważyć wyraźny trend wzrostowy. W 2018 roku zanotowano ich 4 795, co stanowiło wynik o 28,28% wyższy od zanotowanego w poprzednim roku i o 51,36% wyższy niż 3 lata wcześniej. Pomimo wyraźnego wzrostu aktywności inwestycyjnej, wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego w województwie świętokrzyskim wciąż pozostają jednymi z najniższych w kraju. Liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców wyniosła 4,33, natomiast w przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto - 2,61. W obu przypadkach był to drugi najniższy wynik w kraju po notowanym w województwie opolskim. Nieco inaczej było w przypadku mieszkań oddanych do użytkowania, gdyż ich liczba w ciągu 3 ostatnich lat spadła. W 2015 roku było ich 3 409, natomiast w 2018 roku 3 257, co oznacza spadek o 4,46%. Warto podkreślić, że województwo świętokrzyskie było jedynym, dla którego odnotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania w całym badanym okresie. Podobnie jak w poprzednich latach zaobserwowano najniższy stopień aktywności deweloperów na rynku wśród wszystkich województw. W kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto mieszkania deweloperskie stanowiły zaledwie 34,10%. Ten wynik jest niższy o 25,22 p.p. od średniej krajowej i aż o 38,82 p.p. od wyniku notowanego dla województwa mazowieckiego. W 2018 roku spadła również liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. Spadek wyniósł odpowiednio 8,57% wobec wyniku notowanego w 2015 roku i 2,29% wobec roku 2017. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2018 roku przekazano do użytkowania tylko 2 304 domów jednorodzinnych.

Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w województwie świętokrzyskim wyniosła 3 706 zł, co oznacza wzrost o 10,73%. W całym badanym okresie wzrost ten wyniósł 6,13% i był to drugi najniższy wynik średniej ceny tego typu nieruchomości po województwie małopolskim. Zanotowana w 2018 roku średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była aż o 24,68% niższa niż średnia z 2015 roku i wyniosła 95 zł/m². Był to najwyższy roczny spadek w całym kraju. W przypadku gruntów przeznaczonych pod budowę wartość notowana w 2018 roku wyniosła 24 zł/m² i stanowiła drugi najniższy wynik w Polsce.

W 2018 roku w województwie świętokrzyskim zarejestrowano 2 730 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, co oznaczało wzrost o 24,26% wobec liczby notowanej rok wcześniej i o 27,57%

w odniesieniu do początku analizowanego okresu. Mimo to województwo świętokrzyskie od kilku lat pozostaje regionem o najniższej notowanej liczbie transakcji. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w 2018 roku liczba tego typu transakcji wyniosła zaledwie 2,19. W segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi częstotliwość obrotu wykazywała znaczną zmienność, przy czym zarówno w odniesieniu do 2017 roku, jak i 2015 roku odnotowano wzrosty odpowiednio o 28,55% i 7,26%. Podobnie jak dla lokali mieszkalnych, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zarówno liczba transakcji (1 049), jak i wskaźnik w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców (0,84) były najniższe w Polsce. W 2018 roku zanotowano natomiast spadek liczby transakcji sprzedaży gruntów pod zabudowę z poziomu 1 980 do 1 881 (o 5,00%).

WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO-MAZURSKIE

Tabela 14. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2015-2018

WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 495	3 619	3 803	4 028
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,2	99,5	101,6	101,5
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	47,2%	49,0%	50,2%	50,3%
Stopa bezrobocia wg BAEL	9,4%	8,8%	7,2%	5,6%
Saldo migracji wewnętrznych	-2 609	-2 703	-2 443	-3 397
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	6 706	5 754	6 732	8 739
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	4 300	3 975	4 651	5 640
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4 310	4 571	4 783	5 202
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 100	1 897	1 895	1 958
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 036	2 965	3 123	3 306
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	80	158	136	120
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	16	17	25	21
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	6 859	6 884	8 622	9 494
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1 748	1 025	1 871	2 046
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	4 391	3 042	4 023	4 302

Źródło: GUS

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie warmińsko-mazurskim wyniosło 4 028 zł i mimo wzrostu o 5,93% wobec wartości zanotowanej w poprzednim roku było najniższe w całym kraju. Co warto podkreślić, dynamika wzrostu płac w regionie należała do najniższych w kraju (w tym samym okresie średni wzrost

dla całego kraju był równy 6,78%). Tempo wzrostu wynagrodzeń w całym badanym okresie, tj. w latach 2015-2018, wyniosło 15,26%, czyli było o 1,22 p.p. wolniejsze niż średnia krajowa.

Mimo notowanej, podobnie jak w innych regionach kraju, systematycznej poprawy sytuacji na rynku pracy, województwo warmińsko-mazurskie należy do grupy regionów o najwyższej stopie bezrobocia. W 2018 roku bez pracy pozostawało 5,6% mieszkańców regionu, co oznaczało poziom wyższy o 1,8 p.p. niż średnia dla całego kraju. Wyższy wynik zanotowano jedynie w dwóch województwach – lubelskim i świętokrzyskim. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wyniósł dla regionu 50,3% i był wyższy o 3,1 p.p. w odniesieniu do 2015 roku i tylko o 0,1 p.p. do 2017 roku. Jednak na tle innych regionów województwo warmińsko-mazurskie pozostaje jednym z regionów o najniższej aktywności zawodowej mieszkańców.

Podobnie jak w poprzednich latach, w województwie warmińsko-mazurskim utrzymywało się wysokie ujemne saldo migracji we wszystkich trzech kategoriach wiekowych. Łącznie dla regionu wyniosło ono -3 397 osób. Wraz z województwem lubelskim, warmińsko-mazurskie znajdowało się w grupie o najwyższym ujemnym współczynniku salda migracji wyrażonym przez stosunek salda migracji do liczby ludności województwa. W warmińsko-mazurskim wyniósł on -0,24%, natomiast w lubelskim -0,27%. Liczba ludności regionu w 2018 roku wynosiła 1 428 983 osoby i zmniejszyła się w ciągu 3 lat o 10 692 osoby (0,74%).

Liczba lokali, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w województwie warmińsko-mazurskim wyniosła w 2018 roku 8 739. Stanowiło to wzrost o 29,81% wobec liczby notowanej rok wcześniej i o 30,32% w odniesieniu do 2015 roku. Nieco niższy wzrost notowano w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2018 roku w województwie warmińsko-mazurskim było ich 5 640, a więc o 21,26% więcej niż w poprzednim roku. Co ciekawe, zanotowano wzrost aktywności deweloperów. W 2018 roku rozpoczęli oni budowę 3 269 mieszkań, czyli o 1 388 więcej niż rok wcześniej. Tym samym ich udział w rynku wzrósł do 57,96%. Wzrost zanotowano również w przypadku lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania. Liczba 5 202 mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa o 8,76% od liczby notowanej w poprzednim roku. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców regionu zanotowano wynik 3,63, czyli poniżej średniej ogólnokrajowej, która w 2018 roku wyniosła 4,82. O 3,32% wzrosła w tym samym okresie liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. W 2018 roku zakończono budowę 1 958 domów, a więc o 63 więcej niż w poprzednim roku. Aktywność inwestorów indywidualnych w województwie warmińsko-mazurskim pozostaje jednak na stosunkowo niskim poziomie. Liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców regionu wynosiła tu w 2018 roku zaledwie 1,37 i był to drugi najniższy wynik po notowanym w województwie opolskim (1,32).

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2018 roku średnia cena 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wyniosła w województwie warmińsko-mazurskim 3 306 zł. Oznaczało to wzrost o 5,86% wobec wartości notowanej rok wcześniej. Łącznie, w całym badanym okresie, średnia cena mieszkań wzrosła o 8,89%. Województwo warmińsko-mazurskie znajduje się tym samym w grupie

województw o najniższej średniej cenie mieszkań. Niższą średnią zanotowano w tym okresie tylko w trzech województwach: śląskim, opolskim i lubuskim. Średnia cena gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi spadła ze 136 zł/m² w 2017 roku do 120 zł/m² w 2018 roku, a więc o 11,66%. Zanotowana w tym samym okresie średnia cena gruntów pod zabudowę była niższa o 4 zł/m², czyli o 15,10% od średniej notowanej w poprzednim roku i wyniosła 21 zł/m². Był to najniższy poziom cen tego typu nieruchomości zanotowany we wszystkich województwach.

Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w województwie warmińsko-mazurskim w 2018 roku kształtowała się na poziomie 9 494 transakcji, co oznacza wzrost o 10,11% w porównaniu do 2017 roku. W całym badanym okresie (w latach 2015-2018) liczba takich transakcji wzrosła natomiast o 38,42%. Po znacznym spadku liczby transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, zanotowanym w 2016 roku o 41,36%, w kolejnych latach notowano wzrosty częstotliwości obrotu tego typu nieruchomościami – w 2017 roku aż o 82,54%, natomiast w 2018 roku o 9,35%. Na koniec badanego okresu liczba transakcji sprzedaży w tej kategorii wyniosła 2 046. W 2018 roku zawarto 4 302 transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę. Była to liczba o 6,94% wyższa niż w poprzednim roku i jednocześnie o 2,03% niższa od liczby zanotowanej na początku badanego okresu, czyli w 2015 roku. Warto dodać, że w 2018 roku wskaźnik liczby obrotu tego typu nieruchomościami w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców województwa był najwyższy w Polsce i wyniósł 3,00.

WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

Tabela 15. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie wielkopolskim w latach 2015-2018

WIELKOPOLSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 724	3 894	4 124	4 383
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	98,9	99,4	102,3	101,8
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	54,2%	55,3%	57,1%	57,5%
Stopa bezrobocia wg BAEL	5,8%	4,8%	3,1%	2,2%
Saldo migracji wewnętrznych	1 207	983	1 015	1 121
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	19 467	24 689	26 694	31 173
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	18 715	18 338	26 484	23 154
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	16 068	16 412	18 859	19 883
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	7 968	7 883	7 915	8 192
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	4 052	4 104	4 186	4 460
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	270	330	322	373
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	63	94	84	120
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	12 792	13 629	14 695	19 043
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	4 815	5 050	3 958	5 752
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	6 004	5 202	3 860	4 798

Źródło: GUS

Rok 2018 przyniósł dalszą poprawę sytuacji ekonomicznej regionu oraz poprawę notowań najważniejszych czynników wpływających na rynek mieszkaniowy. Podobnie jak w innych regionach kraju w województwie wielkopolskim odnotowano wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto. W 2018 roku wyniosło ono 4 383 zł, co w odniesieniu do wyniku zanotowanego w poprzednim roku oznaczało wzrost o 6,28%. Tempo zmian było jednak nieznacznie wolniejsze niż w przypadku średniej krajowej, która w tym okresie wyniosła 6,78%. W całym badanym okresie dynamika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia wyniosła 17,70% i była wyższa o 1,23 p.p. w porównaniu do dynamiki notowanej w całym kraju.

Stopa bezrobocia według BAEL wyniosła w województwie wielkopolskim 2,2% i stanowiła najniższy wynik w porównaniu do innych analizowanych regionów. Co więcej, była o 1,6 p.p. niższa od analogicznego wskaźnika notowanego dla całego kraju. Podobnie jak w pozostałych regionach, zarejestrowano dalszy spadek stopy bezrobocia. Notowany w 2018 roku odsetek bezrobotnych w województwie wielkopolskim był niższy o 3,6 p.p. w odniesieniu do 2015 roku i o 0,9 p.p. w porównaniu do 2017 roku. Wskaźnik zatrudnienia w badanym okresie systematycznie wzrastał i wyniósł 57,5%. Był tylko o 0,6% niższy niż dla województwa mazowieckiego, dla którego odnotowano najwyższy wynik w kraju.

Województwo wielkopolskie było jednym z pięciu województw, w którym utrzymało się dodatnie saldo migracji we wszystkich trzech kategoriach wiekowych. W 2018 roku wyniosło ono łącznie 1 121 osób i było o 10,44% wyższe niż w 2017 roku i zarazem o 7,13% niższe niż w 2015 roku. W całym badanym okresie od 2015 do 2018 roku odnotowano wzrost liczby ludności o 18 646 osób, czyli o 0,54%. Stan ludności regionu w 2018 roku wynosił 3 493 969 osób.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2018 roku była równa 31 173. Pod tym względem województwo wielkopolskie jest drugim w Polsce regionem po województwie mazowieckim. Dynamika zmian wskazuje dodatkowo na kontynuację trendu wzrostowego. W porównaniu do 2017 roku liczba ta wzrosła o 16,78%, natomiast wobec liczby notowanej w 2015 roku wzrost wyniósł aż 60,13%. Analizowany region, ze wskaźnikiem wynoszącym 8,93, pozostaje również jednym z liderów przy przeliczeniu liczby mieszkań z pozwoleniem na budowę lub dokonanym zgłoszeniem na 1 000 mieszkańców. W 2018 roku rozpoczęto tu budowę 23 154 mieszkań, co jest drugim najwyższym wynikiem w Polsce po notowanych 46 517 mieszkaniach w województwie mazowieckim. Warto jednak zauważyć, że w omawianym regionie rok wcześniej było ich o 3 330 więcej. 58,49% tj. 13 542 tych mieszkań było budowanych przez deweloperów. Oznacza to wzrost o 3,06 p.p. względem poprzedniego roku. W 2018 roku w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania 19 883 lokali mieszkalnych, a zatem o 5,43% więcej niż rok wcześniej. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania była z kolei równa 8 192, co było drugim najwyższym wynikiem w kraju. Województwo wielkopolskie było zatem w 2018 roku regionem o największej aktywności inwestorów indywidualnych. Liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców wyniosła 2,35 i była najwyższa w Polsce.

W całym badanym okresie średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w województwie wielkopolskim wzrosła z 4 052 zł do 4 460 zł, czyli o 10,07%. W 2018 roku zanotowano średnią cenę nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na poziomie 373 zł/m² i było to o 15,74% więcej niż w poprzednim roku. Z kolei w 2017 roku w analogicznym porównaniu mieliśmy do czynienia ze spadkiem o 2,39%. W przypadku średniej ceny gruntów pod zabudowę w 2018 roku zanotowano wartość 120 zł, co oznaczało wzrost aż o 43,06% w stosunku do roku poprzedniego. Ta roczna dynamika zmian była drugą najwyższą w kraju.

W 2018 roku w województwie wielkopolskim zaobserwowano dynamiczny wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi. W okresie tym zawarto 19 043 transakcji tego rodzaju, czyli o 29,59% więcej niż rok wcześniej oraz o 48,87% więcej niż w 2015 roku. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców województwa oznaczało to 5,46 transakcji, a zatem wynik zbliżony do średniej krajowej. Analizując dynamikę zmian liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi można zauważyć, że w 2018 roku wystąpiło najwyższe wśród wszystkich województw tempo wzrostu – 45,33%. W tym okresie zawarto 5 752 transakcje tego typu nieruchomościami, czyli o 2 813 mniej niż w województwie mazowieckim, będącym pod tym względem liderem. W całym badanym okresie liczba transakcji wzrosła natomiast o 19,46%.

Częstotliwość obrotu w segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wyniosła w 2018 roku 4 798. Podobnie jak w większości województw, w województwie wielkopolskim, po spadkach notowanych w latach poprzednich, w 2018 roku nastąpił wzrost liczby transakcji o 24,30%. Roczne tempo wzrostu było jednym z najwyższych wśród wszystkich regionów. Ponadto, w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w 2018 roku zawarto 1,38 transakcji, co było najniższym wynikiem spośród wszystkich województw.

WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE

Tabela 16. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie zachodniopomorskim w latach 2015-2018

ZACHODNIOPOMORSKIE	2015	2016	2017	2018
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3 794	3 946	4 154	4 432
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,7	99,1	101,4	101,4
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	48,0%	49,6%	51,0%	52,7%
Stopa bezrobocia wg BAEL	7,5%	6,9%	4,7%	3,8%
Saldo migracji wewnętrznych	-732	-624	-808	-943
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	8 255	8 351	12 643	12 293
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	6 732	6 723	8 469	10 344
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	5 277	6 941	7 473	7 735
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111	2 538	2 502	2 609	2 527
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych	3 411	3 626	3 742	4 233
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	104	182	213	206
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	56	115	126	123
Liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne	7 625	9 428	10 317	12 221
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2 073	2 180	2 262	2 283
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	2 764	1 904	1 504	1 334

Źródło: GUS

Przeciętne wynagrodzenie brutto w województwie zachodniopomorskim wyniosło w 2018 roku 4 432 zł i było niższe o 403 zł od przeciętnego wynagrodzenia notowanego dla całego kraju. Dynamika wzrostu płac wyniosła w tym okresie 6,68%. W całym badanym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wzrosło o 16,82%. W obu horyzontach czasowych dynamika wynagrodzeń w województwie zachodniopomorskim była zbliżona do dynamiki płac dla całego kraju. Stopa bezrobocia według BAEL spadła z poziomu 7,5% notowanego w 2015 roku do 3,8% w 2018 roku. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w tym samym okresie wzrósł natomiast z 48,0% do 52,7%.

2018 rok przyniósł pogłębienie niekorzystnych zjawisk demograficznych. Województwo zachodniopomorskie charakteryzowało się niskim ujemnym współczynnikiem salda migracji wynoszącym -0,06%, a saldo migracji wyniosło łącznie - 943 osoby. W podziale na kategorie wiekowe zanotowano ujemne saldo w przypadku osób w wieku przedprodukcyjnym (-120 osób) i produkcyjnym (-854 osoby). Niewielkie dodatnie saldo zanotowano natomiast w grupie osób w wieku poprodukcyjnym (31 osób). W 2018 roku ludność województwa zachodniopomorskiego zmniejszyła się o 4 503 osoby i wyniosła 1 701 030 osób. Z kolei w całym badanym okresie liczba mieszkańców zmniejszyła się o 9 452 osoby.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w województwie zachodniopomorskim w 2018 roku dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym lub wydano pozwolenia na budowę 12 293 mieszkań. To liczba o 2,77% niższa od notowanej w poprzednim roku, jednak w odniesieniu do danych z 2015 roku zanotowano stosunkowo wysoki wzrost – o 48,92%. Wzrosła także liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2018 roku wyniosła ona 10 344, czyli o 53,65% więcej niż w 2015 roku i o 22,14% niż w 2017 roku. Zdecydowanie najniższą dynamikę odnotowano natomiast w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania – wzrost zaledwie o 3,51%. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w 2018 roku wyniosła 2 527, co oznacza spadek o 3,14% wobec liczby zanotowanej rok wcześniej i o 0,43% w porównaniu do początku badanego okresu.

W województwie zachodniopomorskim średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 2018 roku wyniosła 4 233 zł, co oznaczało wzrost o 13,12% wobec wartości zanotowanej przed rokiem. W całym badanym okresie średnia cena mieszkań wzrosła natomiast o 24,10%, co stanowiło najwyższy wzrost odnotowany we wszystkich województwach. Zarejestrowana w 2018 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi była niższa o 3,43% niż średnia notowana w 2017 roku i wyniosła 206 zł/m². W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę średnia cena 1 m² była w 2018 roku o 2,47% niższa od średniej zanotowanej dla 2017 roku i wyniosła 123 zł/m².

W 2018 roku liczba transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne wyniosła 12 221, co w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców regionu oznaczało 7,17 transakcji. Podobnie jak we wszystkich innych regionach również w województwie zachodniopomorskim w 2018 roku odnotowano wzrost liczby transakcji tego typu nieruchomościami – o 18,45% w odniesieniu do roku poprzedniego. Dynamika zmian w całym badanym okresie była drugą najwyższą w kraju i wyniosła 60,28%. To oznacza, że w 2015 roku zawarto aż 4 596 transakcji mniej niż pod koniec badanego okresu. W segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi mieliśmy do czynienia z systematycznym, lecz powolnym wzrostem częstotliwości obrotu. W 2018 roku zarejestrowano 2 283 transakcje i było to tylko o 0,93% więcej niż w poprzednim roku. Dynamika zmian w latach 2015-2018 wyniosła natomiast 10,13%. Najrzadziej przedmiotem obrotu w województwie zachodniopomorskim były grunty przeznaczone pod zabudowę. W 2018 roku zawarto w tym regionie tylko 1 334 transakcji, co stanowiło najniższy wynik w kraju. Warto podkreślić, że liczba ta w ciągu trzech analizowanych lat systematycznie spadała, tj. o 11,30%

w odniesieniu do poprzedniego roku oraz o 51,74% w stosunku do 2015 roku. Dynamika tych spadków była zdecydowanie największa wśród wszystkich województw. Na tak dużą zmienność mogła wpłynąć mała liczba zawieranych transakcji. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców wskaźnik częstotliwości obrotu był najniższy w Polsce i wyniósł 0,78. To aż o 2,22 mniej w porównaniu do województwa warmińsko-mazurskiego, dla którego odnotowano najwyższy wynik.

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

Sytuacja na rynkach nieruchomości mieszkaniowych największych polskich miast kształtowana była w 2018 roku przez czynniki w większości tożsame z czynnikami działającymi rok wcześniej. Stabilny wzrost gospodarczy, dobra sytuacja na rynku pracy, systematyczny spadek bezrobocia i związany z nim wzrost optymizmu konsumenckiego utrzymywały popyt na nieruchomości mieszkaniowe na wysokim poziomie. Niski poziom inflacji i niskie stopy procentowe NBP (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%), zapewniające koszt obsługi kredytu hipotecznego na relatywnie niskim poziomie i jednocześnie zachęcające do poszukiwania alternatywnych dla lokat bankowych możliwości lokowania wolnych środków finansowych stanowiły dodatkowe źródło popytu na mieszkania. Z drugiej strony mieliśmy do czynienia z rosnącymi ograniczeniami podaży na rynku pierwotnym – wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów wykonawstwa oraz dynamiczny wzrost cen gruntów pod zabudowę wynikający z boomu budowlanego i jednoczesnego wprowadzenia nowych regulacji prawnych, ograniczających dostęp deweloperów do gruntów budowlanych, w tym również zablokowaniu gruntów budowlanych będących własnością Skarbu Państwa i jego spółek na potrzeby realizacji rządowego Programu „Mieszkanie Plus” to czynniki, które nie tylko redukowały skalę podaży nowych mieszkań, ale również bezpośrednio przyczyniały się do wzrostu cen nieruchomości.

Duże znaczenie dla kształtowania popytu na nieruchomości mieszkaniowe miały osiągnięte w 2018 roku, zaskakująco dobre wyniki rynku kredytów hipotecznych. W całym roku udzielono 212 596 nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 53,852 mld zł, czyli więcej o blisko 12% w ujęciu ilościowym i o prawie 21% w ujęciu wartościowym w porównaniu do wyników 2017 roku. Był to najlepszy rok na rynku kredytów hipotecznych od 2011 roku w ujęciu ilościowym. W ujęciu wartościowym natomiast był to trzeci wynik w historii po rekordowych latach 2007 i 2008.

POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego rok 2018 przyniósł wzrosty średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego we wszystkich miastach wojewódzkich i będących siedzibą marszałków województw. Największą zmianę zanotowano w Katowicach, gdzie średnia cena zanotowana w 2018 roku (4 060 zł) była wyższa od notowanej rok wcześniej o 15,90%. Tak dużą dynamikę wzrostu średniej ceny przypisywać należy przede wszystkim płytkości lokalnego rynku mieszkań i, co za tym idzie, podatności na znaczną zmienność. W 2018 roku zawarto tu zaledwie 1 876 transakcji tego rodzaju, co w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców daje zaledwie 6,35 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości. Był to zdecydowanie najniższy wskaźnik częstotliwości obrotu mieszkaniami wśród wszystkich analizowanych miast. Najwyższą cenę średnią lokali mieszkalnych w 2018 roku odnotowano w Warszawie – 8 769 zł/m², co oznaczało wzrost o 6,94% w odniesieniu do poprzedniego roku. Wyraźnie spowolniło natomiast tempo wzrostu cen w Gdańsku, gdzie drugi rok z rzędu notowano drugą po warszawskiej najwyższą średnią cenę w Polsce. Średnia cena

notowana w tym mieście w 2018 roku wyniosła 6 795 zł/m² i była wyższa niż w poprzednim roku o 4,89%. Podobnie jak w poprzednim roku najniższe średnie ceny 1 m² lokalu mieszkalnego zanotowano natomiast w miastach województwa lubuskiego. W Zielonej Górze średnia wyniosła 3 774 zł/m², natomiast w Gorzowie Wielkopolskim 3 397 zł/m². W obydwu tych miastach w 2018 roku dynamika średniej ceny mieszkań przekroczyła jednak średnią krajową i wyniosła 11,13% dla Zielonej Góry i 8,67% dla Gorzowa Wielkopolskiego. Najwolniej w 2018 roku rosły ceny mieszkań w Rzeszowie, gdzie tempo wzrostu średniej ceny mieszkania wyniosło zaledwie 2,92% w odniesieniu do 2017 roku.

W całym badanym okresie (2015-2018) największy wzrost cen zanotowano w Gdańsku, gdzie średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego zwiększyła się o 32,64%. Niewiele wolniej rosły jednak ceny w Bydgoszczy – z poziomu 3 442 zł/m² zanotowanego w 2015 roku do 4 534 zł/m² w 2018 roku, co oznaczało wzrost o 31,73%. Zdecydowanie najwolniej rosła natomiast cena średnia w Rzeszowie, zaledwie o 7,62% w odniesieniu do 2015 roku.

Tabela 17. Średnie ceny za 1 m² powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian ceny średniej lokali mieszkalnych w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Średnia cena				Dynamika zmian			
	2015	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2018/ 2015
Białystok	4 022	4 367	4 492	4 715	8,58%	2,86%	4,96%	17,23%
Bydgoszcz	3 442	3 995	4 144	4 534	16,07%	3,73%	9,41%	31,73%
Gdańsk	5 123	5 838	6 478	6 795	13,96%	10,96%	4,89%	32,64%
Gorzów Wielkopolski	2 701	3 171	3 126	3 397	17,40%	-1,42%	8,67%	25,77%
Katowice	3 275	3 395	3 503	4 060	3,66%	3,18%	15,90%	23,97%
Kielce	3 772	4 121	3 887	4 253	9,25%	-5,68%	9,42%	12,75%
Kraków	6 004	6 424	6 454	6 672	7,00%	0,47%	3,38%	11,13%
Lublin	4 530	4 961	5 038	5 249	9,51%	1,55%	4,19%	15,87%
Łódź	3 340	3 800	3 898	4 306	13,77%	2,58%	10,47%	28,92%
Olsztyn	4 056	4 307	4 384	4 553	6,19%	1,79%	3,85%	12,25%
Opole	3 801	3 880	4 096	4 480	2,08%	5,57%	9,38%	17,86%
Poznań	4 921	5 591	5 654	6 122	13,62%	1,13%	8,28%	24,41%
Rzeszów	4 253	4 380	4 447	4 577	2,99%	1,53%	2,92%	7,62%
Szczecin	3 798	4 281	4 458	4 839	12,72%	4,13%	8,55%	27,41%
Toruń	3 758	3 995	4 350	4 723	6,31%	8,89%	8,57%	25,68%
Warszawa	7 674	7 783	8 200	8 769	1,42%	5,36%	6,94%	14,27%
Wrocław	4 675	5 434	5 507	5 807	16,24%	1,34%	5,45%	24,21%
Zielona Góra	3 158	3 391	3 396	3 774	7,38%	0,15%	11,13%	19,51%

Źródło: GUS

W 2018 roku spadła dostępność mieszkaniowa w większości miast wojewódzkich lub będących siedzibami marszałków województw. Już tylko w 9 miastach (rok wcześniej w 11) mieszkańcy mogli pozwolić sobie na zakup przynajmniej 1 m² mieszkania o średniej cenie za przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Tak jak w latach ubiegłych, najwyższą spośród badanych miast dostępność mieszkań odnotowano w Katowicach. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2018 roku pozwalało tu

na zakup 1,40 m² mieszkania o średniej cenie. W Katowicach odnotowano również najwyższą dynamikę spadku dostępności mieszkaniowej. W stosunku do wartości notowanej w 2017 roku powierzchnia mieszkania, na której zakup może pozwolić sobie mieszkaniec Katowic za średnie miesięczne wynagrodzenie spadła aż o 7,06%. Wysokie spadki dostępności mieszkaniowej zanotowano również w Opolu – 4,97% oraz Zielonej Górze – 4,70%. Wobec wzrostów płac notowanych we wszystkich analizowanych miastach przyczyną spadku dostępności mieszkań jest oczywiście wyższa od dynamiki płac dynamika cen mieszkań. Spowolnienie tempa wzrostu cen było natomiast przyczyną wzrostu dostępności mieszkań w Krakowie (o 4,57%) i Rzeszowie (o 3,45%). W 2018 roku najniższą dostępność mieszkaniową zanotowano w Warszawie (0,73 m²), Krakowie (0,80 m²) i w Gdańsku (0,83 m²).

W całym badanym okresie dostępność mieszkań liczona proporcją średniej ceny i średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto spadła w 12 z 18 badanych miast. Najgłębszy spadek zanotowano w Gdańsku, o 14,17%, w Katowicach – 12,46% i w Bydgoszczy, o 11,64%. Największe wzrosty notowane były natomiast w Krakowie – o 9,02% oraz w Rzeszowie 5,45%.

Tabela 18. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Dostępność cenowa			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	0,96	0,91	0,93	0,93
Bydgoszcz	1,12	0,99	1,01	0,99
Gdańsk	0,97	0,88	0,82	0,83
Gorzów Wielkopolski	1,31	1,16	1,26	1,24
Katowice	1,61	1,55	1,51	1,40
Kielce	1,02	0,95	1,08	1,06
Kraków	0,74	0,72	0,77	0,80
Lublin	0,90	0,84	0,88	0,90
Łódź	1,21	1,11	1,14	1,11
Olsztyn	1,01	0,99	1,01	1,02
Opole	1,11	1,13	1,13	1,07
Poznań	0,92	0,85	0,90	0,87
Rzeszów	1,00	0,99	1,01	1,05
Szczecin	1,15	1,06	1,06	1,03
Toruń	1,06	1,04	1,01	0,98
Warszawa	0,73	0,74	0,74	0,73
Wrocław	0,98	0,88	0,92	0,92
Zielona Góra	1,18	1,16	1,23	1,17

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Podobnie jak w latach ubiegłych średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wykazywały znaczną zmienność. Ponownie najniższe ceny średnie odnotowano we Wrocławiu i Katowicach, odpowiednio 41 i 58 zł/m². Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w przypadku obu tych miast doszło do dynamicznego spadku średniej ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – o 33,55% we Wrocławiu

(największy spadek średniej) i o 11,53% w Katowicach. Najwyższe ceny odnotowano natomiast w Krakowie, Warszawie i Gdańsku – odpowiednio 1 014 zł, 969 zł i 963 zł. Największą dynamikę wzrostów cen zanotowano w Rzeszowie, gdzie średnia cena zanotowana w 2018 roku była wyższa o 25,80% od średniej notowanej w 2017 roku. W całym badanym okresie najwyższy wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi odnotowano w Katowicach, gdzie cena średnia zanotowana w 2018 roku ponad dwukrotnie przewyższała średnią z roku 2015.

Tabela 19. Średnie ceny za 1 m² powierzchni oraz dynamika zmian ceny średniej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Średnia cena				Dynamika zmian			
	2015	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2018/ 2015
Białystok	489	649	623	695	32,76%	-3,99%	11,46%	42,07%
Bydgoszcz	417	481	657	574	15,39%	36,67%	-12,72%	37,65%
Gdańsk	1 077	773	1 124	963	-28,26%	45,39%	-14,35%	-10,66%
Gorzów Wielkopolski	122	204	251	248	67,20%	22,89%	-1,16%	103,10%
Katowice	18	39	66	58	114,34%	68,97%	-11,53%	220,41%
Kielce	349	308	405	457	-11,63%	31,56%	12,88%	31,23%
Kraków	863	871	1 197	1 014	0,93%	37,37%	-15,25%	17,50%
Lublin	630	389	380	401	-38,26%	-2,39%	5,58%	-36,37%
Łódź	480	446	491	555	-7,10%	10,09%	12,93%	15,50%
Olsztyn	422	383	724	736	-9,14%	89,09%	1,62%	74,58%
Opole	445	570	559	629	28,18%	-1,89%	12,48%	41,44%
Poznań	665	762	735	798	14,52%	-3,53%	8,56%	19,93%
Rzeszów	222	264	280	352	19,14%	5,98%	25,80%	58,85%
Szczecin	612	712	648	646	16,25%	-8,97%	-0,35%	5,44%
Toruń	559	503	601	494	-10,00%	19,38%	-17,69%	-11,56%
Warszawa	1 673	2 580	1 036	969	54,20%	-59,85%	-6,42%	-42,06%
Wrocław	36	35	62	41	-2,81%	76,29%	-33,55%	13,86%
Zielona Góra	543	350	479	471	-35,54%	36,92%	-1,73%	-13,27%

Źródło: GUS

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego najwyższą średnią cenę 1 m² powierzchni gruntu pod zabudowę zanotowano w 2018 roku w Warszawie – 1 367 zł. Najniższą, zaś, podobnie jak w roku ubiegłym w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie średnia cena 1 m² gruntu pod zabudowę wyniosła 73 zł. Gorzów Wielkopolski był również rynkiem, na którym odnotowano najniższą dynamikę zmian – wzrost w odniesieniu do 2017 roku zaledwie o 0,97%. Największe zmiany średnich cen wystąpiły w Łodzi i Białymstoku. Średnia cena w Łodzi, zanotowana w 2018 roku była o 44,81% niższa niż w poprzednim roku, natomiast w Białymstoku zanotowano wzrost o 43,65%.

Należy nadmienić, że brak segmentacji rynku i notowanie średniej wartości dla całego rynku gruntów pod zabudowę skutkuje znaczną zmiennością wyników, a co za tym idzie trudnością w ich interpretacji.

Tabela 20. Średnie ceny za 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2017-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Średnia cena	
	2017	2018
Białystok	355	510
Bydgoszcz	292	196
Gdańsk	643	685
Gorzów Wielkopolski	72	73
Katowice	138	97
Kielce	294	248
Kraków	321	265
Lublin	221	276
Łódź	465	257
Olsztyn	268	252
Opole	206	244
Poznań	322	416
Rzeszów	145	200
Szczecin	222	275
Toruń	193	262
Warszawa	1 195	1 367
Wrocław	1 001	833
Zielona Góra	197	177

Źródło: GUS

Szczegółowa analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości w oparciu o dane Centrum AMRON z rynku lokali mieszkalnych, gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową została przedstawiona w rozdziale 5. „Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości”.

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO

Rok 2018 przyniósł wzrosty wynagrodzeń we wszystkich miastach wojewódzkich i będących siedzibami marszałków województw. Najwyższe przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto notowane było w Warszawie (6 433 zł), w Katowicach i w Gdańsku (odpowiednio 5 699 zł i 5 642 zł). Najniższy poziom płac zanotowano natomiast w Gorzowie Wielkopolskim, w Białymstoku i w Zielonej Górze (odpowiednio 4 225zł, 4 396 zł i 4 419 zł). Zarówno w jednej, jak i drugiej grupie były to zatem te same miasta co w poprzednim roku, mimo znacznych różnic w dynamice zmian wynagrodzeń. Największą dynamikę wzrostu płac zanotowano w 2018 roku w Krakowie, gdzie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto zwiększyło się o 8,10%. Dynamiczne wzrosty notowano również w Katowicach, gdzie średnia płaca w 2018 roku była wyższa niż rok wcześniej o 7,73% i w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie wzrost ten wyniósł 7,40%. Znacznie poniżej średniego krajowego tempa wzrostu płac, które w 2018 roku kształtowało się na poziomie 6,84%, wyniosła dynamika płac w Opolu. Średnie wynagrodzenie w tym mieście w 2018 roku wyniosło 4 797 zł, a więc zaledwie o 3,92% więcej niż w poprzednim roku.

W całym badanym okresie Kraków był miastem, w którym płace rosły najszybciej. Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto zanotowane w tym mieście w 2018 roku było wyższe aż o 21,15% od notowanego w 2015 roku. Kolejnymi miastami, gdzie dynamika wzrostów płac była wyraźnie wyższa od średniej krajowej (14,95%) były Gorzów Wielkopolski, Zielona Góra i Łódź. We wszystkich tych miastach wzrosty płac przekroczyły w tym okresie 18%. Zdecydowanie najniższą dynamikę płac odnotowano natomiast w Katowicach, gdzie wzrost płac przyspieszył dopiero w 2018 roku po okresie stabilizacji w latach 2016 i 2017 (średnie płace rosły tu wówczas o odpowiednio 0,25% i 0,28%). W całym okresie wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto wyniósł w Katowicach zaledwie 8,30%.

Tabela 21. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto [zł]			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	3 845	3 968	4 165	4 396
Bydgoszcz	3 850	3 951	4 185	4 481
Gdańsk	4 992	5 119	5 312	5 642
Gorzów Wielkopolski	3 533	3 670	3 934	4 225
Katowice	5 262	5 275	5 290	5 699
Kielce	3 846	3 920	4 197	4 493
Kraków	4 431	4 635	4 966	5 368
Lublin	4 060	4 169	4 432	4 708
Łódź	4 048	4 230	4 463	4 779
Olsztyn	4 104	4 255	4 428	4 649
Opole	4 225	4 378	4 616	4 797
Poznań	4 549	4 771	5 062	5 356
Rzeszów	4 232	4 319	4 510	4 802
Szczecin	4 382	4 539	4 733	5 007
Toruń	3 992	4 171	4 385	4 629
Warszawa	5 591	5 740	6 059	6 433
Wrocław	4 570	4 801	5 070	5 338
Zielona Góra	3 732	3 920	4 173	4 419

Źródło: GUS

Tabela 22. Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

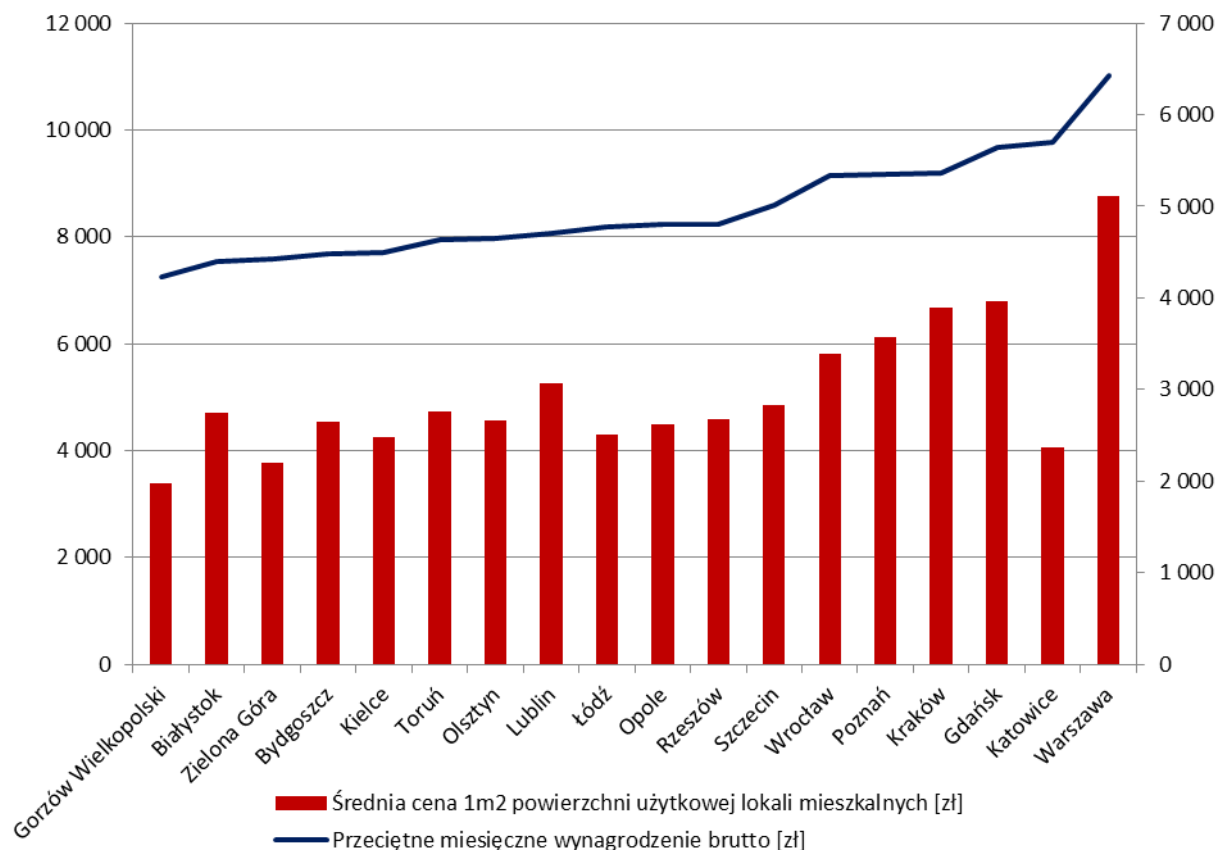
Miasto	Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto			
	2016	2017	2018	2018/ 2015
Białystok	3,20%	4,96%	5,56%	14,35%
Bydgoszcz	2,62%	5,93%	7,08%	16,40%
Gdańsk	2,53%	3,79%	6,20%	13,02%
Gorzów Wielkopolski	3,89%	7,19%	7,38%	19,58%
Katowice	0,24%	0,29%	7,72%	8,30%
Kielce	1,94%	7,07%	7,05%	16,84%
Kraków	4,61%	7,14%	8,10%	21,15%
Lublin	2,69%	6,29%	6,25%	15,97%
Łódź	4,50%	5,49%	7,10%	18,08%
Olsztyn	3,67%	4,07%	4,99%	13,27%
Opole	3,63%	5,42%	3,94%	13,54%
Poznań	4,88%	6,11%	5,79%	17,73%
Rzeszów	2,07%	4,42%	6,47%	13,48%
Szczecin	3,60%	4,27%	5,80%	14,28%
Toruń	4,49%	5,13%	5,58%	15,98%
Warszawa	2,65%	5,57%	6,17%	15,05%
Wrocław	5,05%	5,62%	5,29%	16,82%
Zielona Góra	5,05%	6,46%	5,90%	18,43%

Źródło: GUS

Dochody ludności są naturalnie jednym z najważniejszych czynników kształtujących popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Ich znaczenie dla kształtowania poziomu popytu na mieszkania czy domu wykracza daleko poza bezpośrednią dostępność środków na zakup nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu na zakup nieruchomości, generowanie zjawisk demograficznych, takich jak migracje czy związane z nimi zakupy inwestycyjne mieszkań na wynajem to również istotne elementy budowania popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Zmiana poziomu dochodu gospodarstwa domowego często wiąże się również z decyzjami o zmianie potrzeb mieszkaniowych, co również pociąga za sobą wzrost popytu i częstotliwości obrotu nieruchomościami. Podobnie jak w latach ubiegłych najwyższe ceny 1 m² mieszkań notowane były w miastach o najwyższym przeciętnym wynagrodzeniu – Warszawie, Gdańsku i Krakowie, najniższe zaś w Gorzowie Wielkopolskim, Białymstoku i Zielonej Górze. Silny związek między wysokością wynagrodzeń i cenami nieruchomości wskazuje także wysoki poziom wskaźnika korelacji między obiema wartościami, wynoszący 0,84, nawet z uwzględnieniem szczególnego przypadku Katowic, w których, ze względu na specyficzną sytuację ekonomiczną i demograficzną, a także szczególny charakter rynku nieruchomości, ceny mieszkań odbiegają nieco od poziomu notowanego w innych miastach o zbliżonej wielkości. Podobnie jak w roku ubiegłym analizie poddano również potencjalny wpływ dynamiki płac oraz dynamiki stopy bezrobocia. Współczynnik korelacji między dynamiką wzrostów płac i dynamiką cen lokali mieszkalnych w całym badanym okresie nie wykazał istotnej zależności

i wyniósł - 0,02. Słabą korelację z poziomem cen (0,16) wykazuje również dynamika spadku bezrobocia notowana w poszczególnych miastach, co może oznaczać, że po okresie dynamicznego spadku bezrobocia znaczenie tego czynnika dla kształtowania cen nieruchomości mieszkaniowych nie jest już tak duże jak w okresach wcześniejszych.

Wykres 12. Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



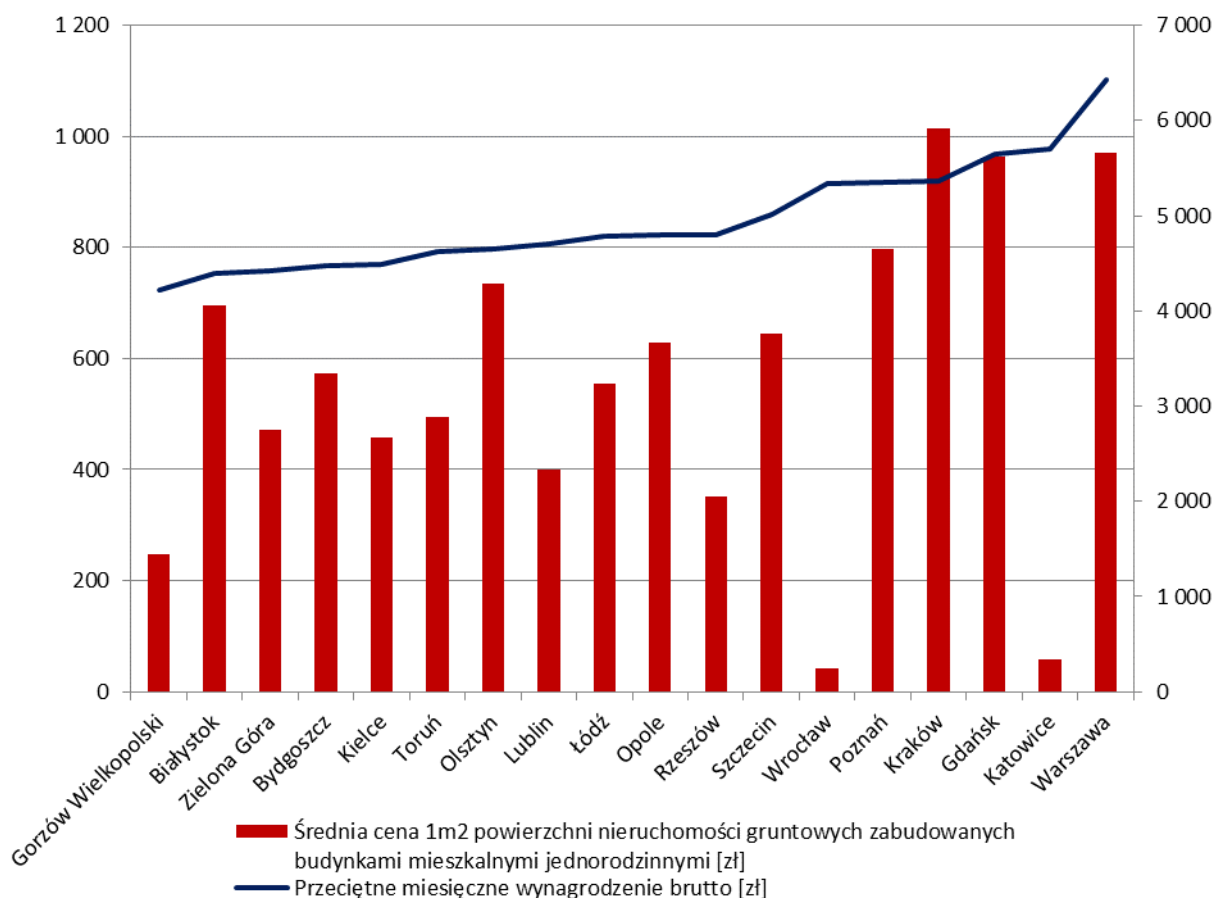
Źródło: GUS

Podobnie jak w latach ubiegłych średnie ceny 1 m² gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wykazują znaczną zmienność, wskazującą bądź na stosunkowo niską licznosc próby wziętej pod uwagę przy obliczeniach, bądź na konieczność przyjęcia bardziej szczegółowej segmentacji rynku. Dodatkowo wyniki uzyskane dla dwóch miast – Wrocławia i Katowic, wskazują na przyjęcie dla tych miast odmiennej metodologii obliczania średniej ceny 1 m² gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odmienną strukturę zabudowy (ze znacznie większą powierzchnią gruntów zabudowanych), bądź poziom cen znacznie odbiegający od obowiązującego w innych miastach wojewódzkich. Analiza dokonana na zbiorze blisko 20 000 obserwacji pochodzących z bazy danych Systemu AMRON nie potwierdziła jednak istnienia istotnych różnic w strukturze rynku ani poziomie cen w tych dwóch miastach, stąd też poczynione dla nich obserwacje należało traktować jako niewiarygodne i wykluczyć je z dalszej analizy.

Wskaźnik korelacji między wysokością przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto i średnimi cenami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wyniósł w 2018 roku

0,31. Po wykluczeniu z analizy dwóch miast o zaniżonej średniej cenie gruntów – Wrocławia i Katowic wskaźnik ten wskazuje jednak na wysoką korelację tych dwóch wartości (0,78), zwłaszcza w sytuacji znacznej niejednorodności przedmiotu obrotu w tym segmencie rynku nieruchomości mieszkalnych i wynikającej z niej zmienności średnich. Podobnie jak w przypadku cen średnich lokali mieszkalnych znacznie niższy poziom korelacji wykazują dynamiki zmian średnich cen gruntów zabudowanych i przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w poszczególnych miastach wojewódzkich (współczynnik korelacji wynosi dla tych wartości 0,05 bez uwzględnienia w badaniu Wrocławia i Katowic).

Wykres 13. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



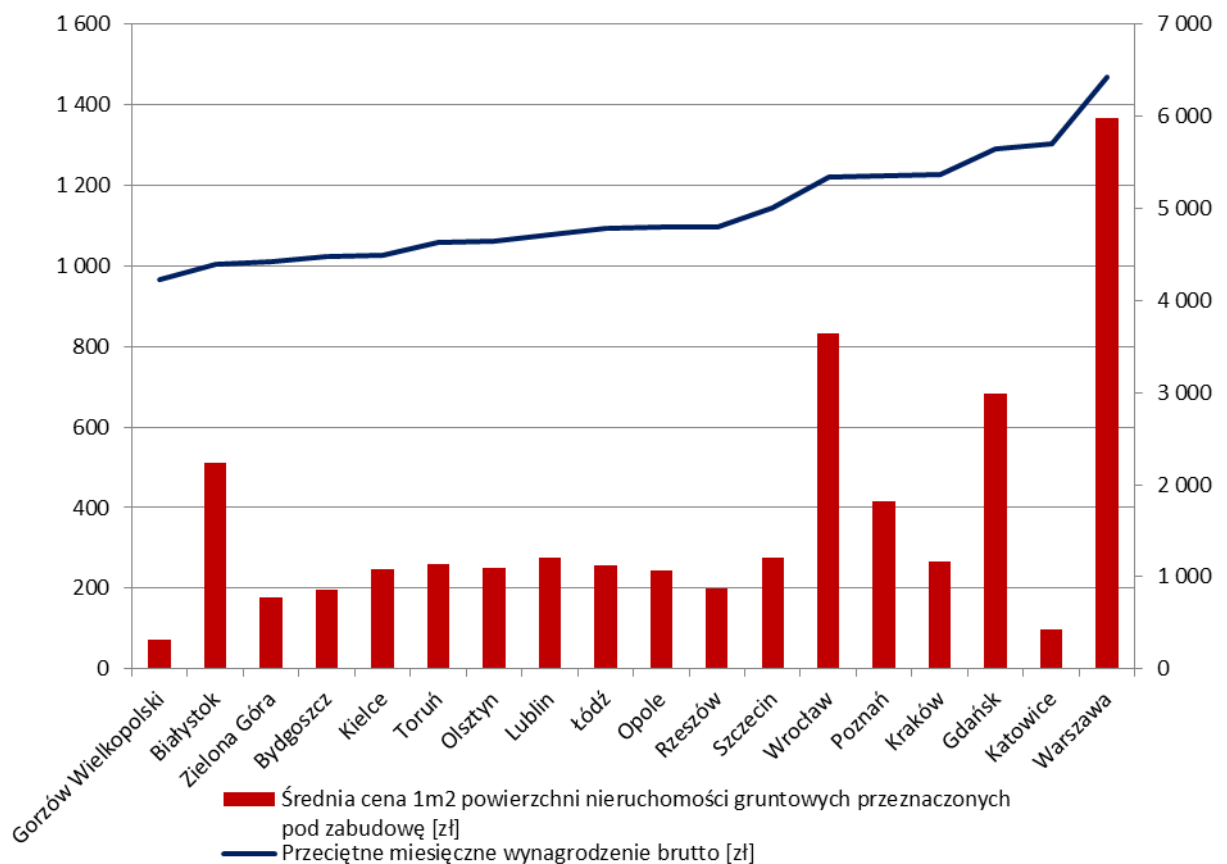
Źródło: GUS

Podobnie jak dane dla gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi notowane przez Główny Urząd Statystyczny średnie ceny gruntów pod zabudowę wykazują znaczną zmienność. Można przyjąć, że charakter tego typu nieruchomości, cechujących się znaczną różnorodnością jest jednym z powodów takiego stanu rzeczy, jednak maksymalne zmiany średniej w stosunku do wartości notowanej w poprzednim roku sięgające od 43,65% (wzrost średniej ceny w Białymstoku) do -44,81% (spadek notowany w Łodzi) uzasadniają pytania o licznosc i jednorodność próby, na której dokonywano obliczeń. Podobnie również zaniżona wydaje się być wartość średniej ceny dla Katowic, gdzie odnotowano drugą najniższą po Gorzowie Wielkopolskim średnią cenę, co wydaje się mało wiarygodne, jeśli weźmiemy pod uwagę specyfikę rynku nieruchomości mieszkalnych w Katowicach

ze znacznie większą niż w innych miastach wojewódzkich częstotliwością obrotu gruntami i domami jednorodzinnymi.

Przy wszystkich zastrzeżeniach odnoszących się do wskazanych wysokości średnich cen, poziom korelacji przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto ze średnimi cenami 1 m² gruntu pod zabudowę jest jak najbardziej zgodny z intuicją i wskazuje silną zależność (0,71). Tak jak w przypadku pozostałych dwóch badanych typów nieruchomości dynamika płac nie wykazuje natomiast znaczącego wpływu na dynamikę zmian cen gruntów pod zabudowę.

Wykres 14. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

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

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym jest jednym z najważniejszych źródeł informacji o stanie rynku mieszkaniowego. To informacja, która nie tylko pozwala na ocenę postrzegania sytuacji na rynku przez inwestorów, ale również umożliwia wnioskowanie o możliwych scenariuszach rozwoju sytuacji w przyszłości, w tym o perspektywie kształtowania się cen mieszkań.

Tabela 23. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	2 141	1 466	1 742	3 596
Bydgoszcz	1 750	1 497	3 106	2 076
Gdańsk	4 567	6 924	7 265	6 351
Gorzów Wielkopolski	700	1 006	1 094	660
Katowice	1 880	1 617	3 289	3 681
Kielce	711	1 617	1 160	2 129
Kraków	8 259	9 646	12 889	10 473
Lublin	3 187	2 758	2 308	3 447
Łódź	2 491	4 382	4 628	6 135
Olsztyn	885	568	974	1651
Opole	457	813	764	946
Poznań	4 057	4 467	6 909	10 086
Rzeszów	2 396	3 433	3 777	3 048
Szczecin	3 212	2 346	4 120	3 465
Toruń	1 460	780	1 835	1863
Warszawa	23 518	21 811	24 069	25 010
Wrocław	9 768	9 756	13 828	8 565
Zielona Góra	1 129	1 395	1 463	1 579

Źródło: GUS

Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w 2018 roku we wszystkich osiemnastu badanych miastach uzyskano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia 94 761 lokali mieszkalnych, co oznaczało niewielki spadek, o 459 mieszkań (0,48%), wobec liczby notowanej rok wcześniej. Jednocześnie liczba tych mieszkań zanotowana w 2018 roku była wyższa o 30,58% niż na początku badanego okresu. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym zwiększyła się w jedenastu analizowanych miastach, natomiast w pozostałych siedmiu odnotowano spadki. Można zatem wysnuć wniosek o znaczącej zmianie, która zaszła na rynku. W 2017 roku mieliśmy bowiem do czynienia ze wzrostem tej liczby we wszystkich miastach wojewódzkich i będących siedzibami marszałków.

Liderem tej kategorii pozostaje niezmiennie Warszawa, gdzie w 2018 roku odnotowano 25 010 mieszkań z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. Na drugim miejscu uplasował się Kraków z wynikiem 10 473, zaś na trzecim Poznań, dla którego zarejestrowano 10 086 mieszkań, czyli o ponad połowę mniej niż w stolicy. Najmniej mieszkań z pozwoleniem lub zgłoszeniem było zaś w jednym z miast marszałkowskich – Gorzowie Wielkopolskim – 660. Tam również odnotowano najwyższy spadek w tej kategorii, sięgający 39,67%. Najwyższe roczne tempo zmian zanotowano w Białymstoku – wzrost liczby mieszkań z 1 742 do 3 596, tj. o 106,43%, w Kielcach zanotowano wzrost o 83,53%, a w Olsztynie o 69,51%. Dla najbardziej rozwiniętego rynku mieszkaniowego w Polsce, czyli dla Warszawy w 2018 roku odnotowano wzrost o 3,91%, natomiast w całym badanym okresie wyniósł on 6,34%.

Analizując dynamikę zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym można zaobserwować, że w latach 2015-2018 spadek wystąpił tylko dwóch miastach – we Wrocławiu (o 12,32%) i w Gorzowie Wielkopolskim (o 5,71%). Najwyższy wzrost w ciągu tych 3 lat odnotowano natomiast w Kielcach (199,44%), w Poznaniu (148,61%) i w Łodzi (146,29%).

Tabela 24. Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym			
	2016	2017	2018	2018/2015
Białystok	-31,53%	18,83%	106,43%	67,96%
Bydgoszcz	-14,46%	107,48%	-33,16%	18,63%
Gdańsk	51,61%	4,92%	-12,58%	39,06%
Gorzów Wielkopolski	43,71%	8,75%	-39,67%	-5,71%
Katowice	-13,99%	103,40%	11,92%	95,80%
Kielce	127,43%	-28,26%	83,53%	199,44%
Kraków	16,79%	33,62%	-18,74%	26,81%
Lublin	-13,46%	-16,32%	49,35%	8,16%
Łódź	75,91%	5,61%	32,56%	146,29%
Olsztyn	-35,82%	71,48%	69,51%	86,55%
Opole	77,90%	-6,03%	23,82%	107,00%
Poznań	10,11%	54,67%	45,98%	148,61%
Rzeszów	43,28%	10,02%	-19,30%	27,21%
Szczecin	-26,96%	75,62%	-15,90%	7,88%
Toruń	-46,58%	135,26%	1,53%	27,60%
Warszawa	-7,26%	10,35%	3,91%	6,34%
Wrocław	-0,12%	41,74%	-38,06%	-12,32%
Zielona Góra	23,56%	4,87%	7,93%	39,86%

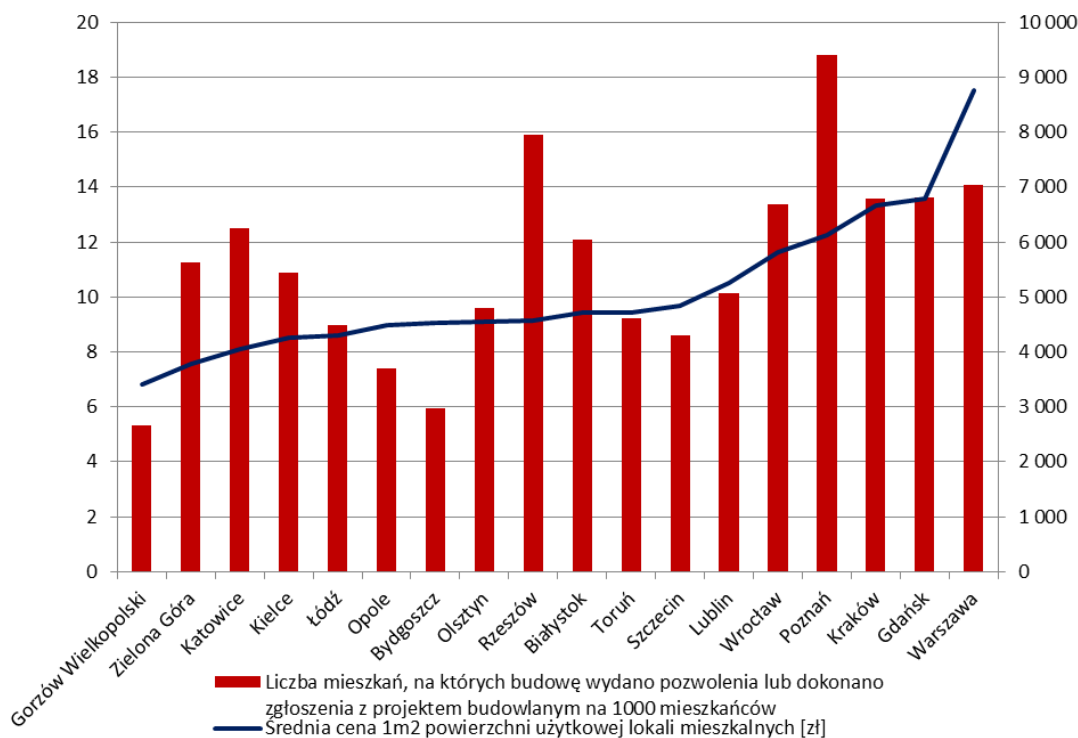
Źródło: GUS

Badanie zależności liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1 000 mieszkańców od ceny średniej mieszkań biorąc pod uwagę wszystkie analizowane miasta wykazało istnienie pomiędzy nimi umiarkowanego związku. Zgodnie z danymi na 2018 rok współczynnik korelacji tych dwóch wartości był dodatni i wyniósł 0,56. Interpretując wyniki wskaźników korelacji należy pamiętać, że głównym celem deweloperów jest jak najwyższa rentowność inwestycji. W związku z tym decydują się oni na wejście na rynek największych polskich aglomeracji ze względu na wysoki popyt i ceny mieszkań. Ponadto obliczono współczynnik korelacji pomiędzy dynamiką liczby mieszkań z pozwoleniem lub zgłoszeniem a dynamiką średnich cen. Uzyskano dodatni wynik wynoszący 0,21. Świadczy to o istnieniu słabej zależności pomiędzy badanymi danymi.

W poniższej analizie dotyczącej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym uwzględniono liczbę mieszkańców poszczególnych lokalizacji. W przeliczeniu na 1 000 osób zamieszkujących dane miasto najwyższy wskaźnik w 2018 roku odnotowano w Poznaniu, gdzie wyniósł on 18,80. W drugiej pod tym względem Warszawie liczba ta wyniosła 14,07. Miastami o najniższej aktywności inwestorów były zaś: Gorzów Wielkopolski i Bydgoszcz, dla których uzyskano zgody na budowę odpowiednio 5,33 i 5,93 lokali na 1 000 mieszkańców. Warto dodać, że jeszcze w 2017 roku wskaźniki dla tych miast wyniosły 8,80 i 8,82, a zatem mieliśmy tu do czynienia ze znacznym spadkiem aktywności inwestycyjnej.

Działalność deweloperów skupiała się głównie w największych polskich miastach. W 2018 roku najwięcej pozwoleń w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców otrzymano w Poznaniu – 16,13. Kolejno uplasowały się takie miasta jak: Warszawa (13,60), Gdańsk (13,01), Wrocław (12,77) oraz Poznań (16,13). Podkreślić należy wysoki spadek (o 36,37%) wskaźnika dla Wrocławia, gdzie jeszcze w 2017 roku odnotowano rekordowy wynik wynoszący 20,07. Co ciekawe, w powyższym zestawieniu nie znalazł się Rzeszów, dla którego uzyskano najwięcej pozwoleń na 1 000 mieszkańców ogółem. Wynika to z wysokiego odsetka inwestorów indywidualnych na tym rynku. Ponadto najmniej mieszkań deweloperskich, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano z projektem budowlanym zarejestrowano w Gorzowie Wielkopolskim i Bydgoszczy tj. kolejno 3,92 i 5,21 na 1 000 mieszkańców. Te dwa miasta były najniższej w zestawieniu również, jeśli chodzi o mieszkania ogółem.

Wykres 15. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1 000 mieszkańców oraz średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

Tabela 25. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1 000 mieszkańców w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Ogółem				Mieszkania deweloperskie			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Białystok	7,23	4,94	5,86	12,09	5,83	3,94	4,53	11,42
Bydgoszcz	4,92	4,23	8,82	5,93	4,56	3,85	8,32	5,21
Gdańsk	9,88	14,93	15,65	13,61	9,29	13,81	14,52	13,01
Gorzów Wielkopolski	5,66	8,11	8,80	5,33	5,08	5,73	7,03	3,92
Katowice	6,27	5,42	11,10	12,50	4,87	4,68	10,22	11,94
Kielce	3,59	8,18	5,89	10,87	2,14	4,88	3,54	8,48
Kraków	10,85	12,60	16,80	13,58	10,03	11,80	15,80	12,76
Lublin	9,35	8,10	6,79	10,15	6,24	5,28	4,45	9,01
Łódź	3,55	6,29	6,70	8,95	2,15	4,17	5,13	8,13
Olsztyn	5,10	3,28	5,63	9,58	4,76	2,69	5,03	9,33
Opole	3,84	6,85	5,96	7,38	1,72	3,86	2,58	6,45
Poznań	7,48	8,27	12,83	18,80	5,75	6,71	10,81	16,13
Rzeszów	12,89	18,32	19,91	15,91	6,16	12,71	7,80	12,72
Szczecin	7,92	5,79	10,20	8,61	6,88	5,37	7,51	7,17
Toruń	7,20	3,85	9,06	9,22	6,60	3,34	5,86	8,67
Warszawa	13,48	12,44	13,64	14,07	12,60	11,63	12,67	13,60
Wrocław	15,36	15,30	21,65	13,37	14,02	14,38	20,07	12,77
Zielona Góra	8,14	10,01	10,46	11,25	5,86	7,68	7,86	9,74

Źródło: GUS

LICZBA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA

W 2018 roku w większości (10) miast wojewódzkich lub będących siedzibą marszałków województw zanotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Z największym spadkiem mieliśmy do czynienia w Katowicach, gdzie liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 roku była niższa o 45,55% od analogicznej liczby notowanej rok wcześniej (spadek o 748 mieszkań). Znaczące spadki odnotowano również w Olsztynie (-21,72% - spadek o 184 mieszkania) i Bydgoszczy (-20,46% - spadek o 293 mieszkania). Największe wzrosty liczby oddanych do użytkowania mieszkań zanotowano natomiast w Kielcach, gdzie doszło do wyraźnego przełamania dotychczasowego trendu spadkowego i w Gorzowie Wielkopolskim - odpowiednio 46,96% (286 mieszkań) i 43,74% (220 mieszkań). Tak dynamiczne zmiany liczby mieszkań oddanych do użytkowania w większości wynikają oczywiście z niewielkiej skali lokalnych rynków mieszkaniowych w mniejszych miastach wojewódzkich. W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców miastami, w których w 2018 roku oddano do użytku najwięcej mieszkań były Wrocław (14,74) i Gdańsk (14,68) natomiast mimo dynamicznego wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 roku miastem, gdzie w proporcji do liczby mieszkańców oddano najmniej mieszkań był Gorzów Wielkopolski. Na 1 000 mieszkańców było to jedynie 3,04 mieszkania. Niewiele wyższy wynik zanotowano dla Bydgoszczy – 3,25 mieszkania.

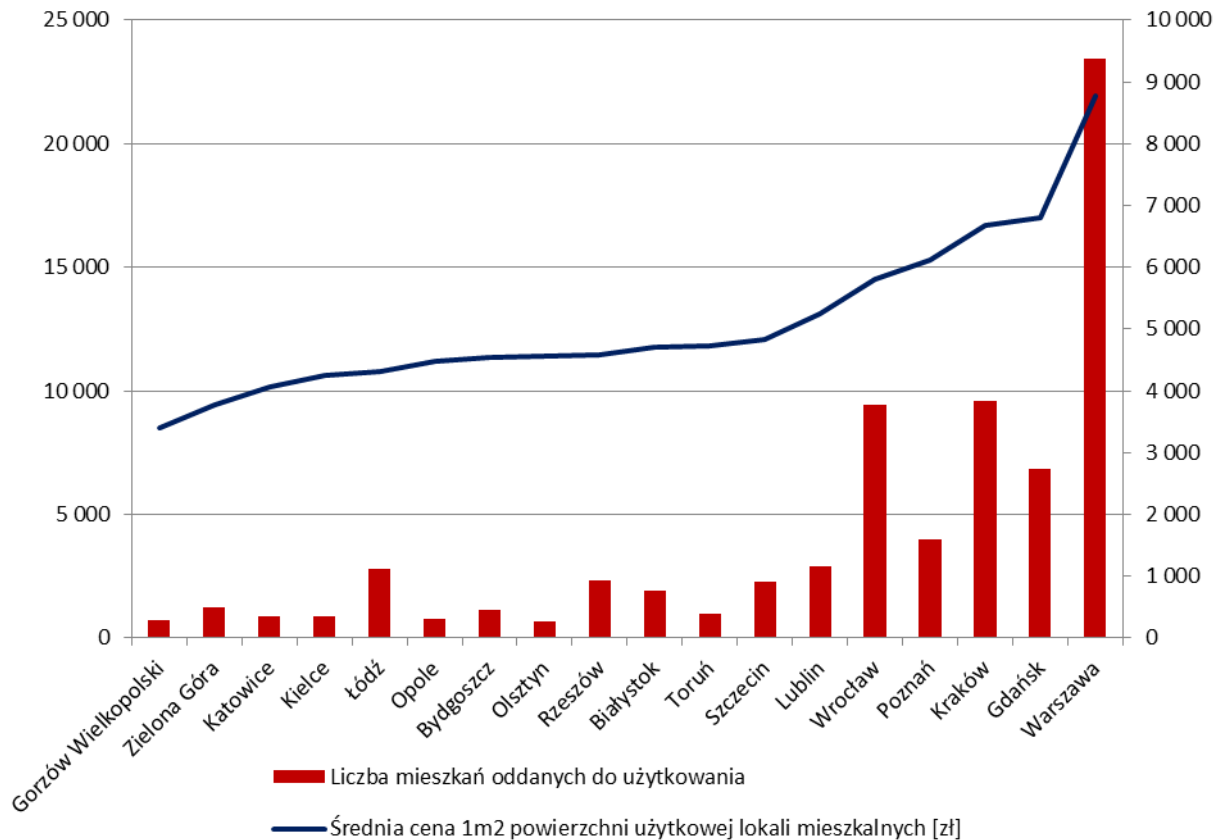
Tabela 26. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	2 088	1 795	2 033	1 927
Bydgoszcz	940	864	1 432	1 139
Gdańsk	4 506	5 080	6 442	6 851
Gorzów Wielkopolski	555	510	503	723
Katowice	1 159	1 675	1 642	894
Kielce	943	755	609	895
Kraków	6 455	9 363	11 044	9 606
Lublin	1 836	2 298	2 716	2 889
Łódź	2 252	2 066	2 520	2 800
Olsztyn	700	548	847	663
Opole	328	453	616	795
Poznań	3 629	2 915	4 069	4 006
Rzeszów	2 392	2 958	2 599	2 307
Szczecin	1 132	2 955	2 661	2 299
Toruń	1 109	925	1 214	990
Warszawa	13 306	20 119	20 331	23 430
Wrocław	6 671	8 475	8 844	9 444
Zielona Góra	736	1 145	1 486	1 219

Źródło: GUS

Należy nadmienić, że liczba mieszkań oddanych do użytkowania nie jest dobrym miernikiem stanu rynku. Stanowi ona bowiem konsekwencję decyzji inwestycyjnych, podjętych co najmniej kilkanaście miesięcy wcześniej na podstawie często nieistotnych już przesłanek. Dodatkowo, w sytuacji dobrej koniunktury na pierwotnym rynku mieszkań znaczna ich część, w momencie oddania do użytkowania nie znajduje się już na rynku, a zatem nie ma wpływu na kształtowanie się cen. Wysoki poziom korelacji liczby mieszkań i poziomu cen mieszkań na poszczególnych rynkach świadczy zatem raczej o tym, że inwestorzy, w tym przede wszystkim deweloperzy częściej budują na rynkach, które pozwalają na wyższy zwrot z inwestycji a przy tym, paradoksalnie, obciążone są niższym ryzykiem.

Wykres 16. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

Mimo wskazania współczynnika korelacji, sugerującego średnią siłę zależności między liczbą oddanych do użytkowania mieszkań i cenami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi (0,42) oraz silną zależność między liczbą mieszkań oddanych do użytkowania i cenami gruntów pod zabudowę (0,90) należy podkreślić, że wynik ten należy w pierwszej kolejności przypisać, podobnie jak w przypadku cen lokali mieszkalnych, różnicom cen gruntów i aktywności deweloperów na rynkach o różnej wielkości. Trudno jest bowiem wskazać bezpośrednią, fundamentalną zależność między tymi wartościami.

LICZBA NOWYCH BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA – PKOB 111

Skala budownictwa jednorodzinne na lokalnym rynku mieszkaniowym jest oczywiście istotną informacją z punktu widzenia badania popytu i poziomu cen w pozostałych segmentach lokalnego rynku mieszkaniowego, a więc zarówno lokali mieszkalnych, jak i gruntów pod zabudowę. Należy jednak podkreślić, że lokalnego rynku mieszkaniowego, a przede wszystkim segmentu domów jednorodzinnych, nie da się „zamknąć” w granicach miasta i analizy należałoby dokonywać biorąc pod uwagę granice aglomeracji, co ze względu na ujęcie danych Głównego Urzędu Statystycznego nie jest możliwe. Dokonywanie analizy na danych okrojonych do obszaru miast może prowadzić do błędnych wniosków, zwłaszcza w sytuacji dużego zróżnicowania badanych rynków. Dodatkowo,

do wskaźnika jakim jest liczba nowych budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania odnoszą się podobne uwagi jak do liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Również w tym przypadku mamy do czynienia ze skutkiem decyzji inwestycyjnych podjętych w okresach poprzednich, często znacznie odleglejszych niż ma to miejsce w przypadku mieszkań. Pamiętać również należy, że w przypadku decyzji inwestycyjnych na rynku domów jednorodzinnych, gdzie dominują inwestorzy indywidualni znaczenie mają nieco inne czynniki niż w przypadku budownictwa deweloperskiego, a decyzja o budowie domu jednorodzinnego może być skutkiem sytuacji w innym segmencie rynku nieruchomości mieszkaniowych np. niskiej podaży mieszkań na rynku pierwotnym lub wysokiego poziomu cen.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, 2018 roku w miastach wojewódzkich i będących siedzibami marszałków oddano do użytkowania łącznie 4868 domów jednorodzinnych, co oznaczało pierwszy od trzech lat spadek tego wskaźnika. Mniej domów oddano do użytkowania w 9 miastach, przy czym najgłębsze spadki notowano w Katowicach, gdzie liczba ta była niższa o 30,90% w porównaniu do notowanej w poprzednim roku, Kielcach (-28,93%) i Szczecinie (-27,86%). Spośród największych aglomeracji spadki liczby domów jednorodzinnych oddawanych do użytkowania odnotowano w Warszawie, gdzie po znaczącym wzroście notowanym w poprzednim roku liczba domów oddanych do użytkowania wróciła do poziomu notowanego w latach 2015 i 2016 (spadek o 15,64%), i Poznaniu, gdzie spadek był nieznaczny i wyniósł 1,92%. Najwyższy wzrost zanotowano z kolei w Zielonej Górze, gdzie podobnie jak w Warszawie liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania wróciła do poziomu zbliżonego do notowanego w 2016 roku (wzrost o 27,92%).

Po przeliczeniu liczby oddanych do użytkowania budynków jednorodzinnych na liczbę ludności w tysiącach okazuje się, że miastem o największej aktywności inwestorów indywidualnych pozostaje Rzeszów. W 2018 roku oddano tam 2,53 budynki tego typu na 1 000 mieszkańców. Zdecydowanie najmniej tego typu budynków powstaje natomiast w Bydgoszczy (zaledwie 0,2 na 1 000 mieszkańców) i w Olsztynie (0,23).

Tabela 27. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	266	305	344	310
Bydgoszcz	70	51	82	70
Gdańsk	229	261	280	300
Gorzów Wielkopolski	68	68	62	70
Katowice	100	158	178	123
Kielce	101	126	121	86
Kraków	371	436	443	515
Lublin	130	144	141	147
Łódź	455	423	420	442
Olsztyn	72	52	44	40
Opole	78	55	183	152

Miasto	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111			
	2015	2016	2017	2018
Poznań	263	289	260	255
Rzeszów	368	463	421	485
Szczecin	167	186	262	189
Toruń	99	86	87	87
Warszawa	750	784	895	755
Wrocław	337	422	511	590
Zielona Góra	198	234	197	252

Źródło: GUS

Tabela 28. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 na 1 000 mieszkańców w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 na 1 000 mieszkańców			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	0,90	1,03	1,16	1,04
Bydgoszcz	0,20	0,14	0,23	0,20
Gdańsk	0,50	0,56	0,60	0,64
Gorzów Wielkopolski	0,55	0,55	0,50	0,56
Katowice	0,33	0,53	0,60	0,42
Kielce	0,51	0,64	0,61	0,44
Kraków	0,49	0,57	0,58	0,67
Lublin	0,38	0,42	0,41	0,43
Łódź	0,65	0,61	0,61	0,64
Olsztyn	0,42	0,30	0,25	0,23
Opole	0,66	0,46	1,43	1,19
Poznań	0,48	0,53	0,48	0,48
Rzeszów	1,98	2,47	2,22	2,53
Szczecin	0,41	0,46	0,65	0,47
Toruń	0,49	0,42	0,43	0,43
Warszawa	0,43	0,45	0,51	0,42
Wrocław	0,53	0,66	0,80	0,92
Zielona Góra	1,43	1,68	1,41	1,80

Źródło: GUS

LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO

Informacja o liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto jest kluczowym wskaźnikiem dla decydentów działających na rynku nieruchomości, w tym przede wszystkim inwestorów, deweloperów oraz kredytodawców. Analiza danych o rozpoczętych budowach pozwala im ocenić sytuację panującą na rynku, przewidzieć jego przyszły rozwój, a przede wszystkim poznać realną wielkość podaży. Ma to ogromny wpływ na kształtowanie się cen.

Tabela 29. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	1 893	1 514	2 507	3 438
Bydgoszcz	1129	1261	2 087	1 929
Gdańsk	6 007	6 461	8 002	5 904
Gorzów Wielkopolski	932	1034	975	946
Katowice	1 365	1 795	1 427	3 106
Kielce	766	892	894	1 868
Kraków	10 942	8 054	10 582	10 070
Lublin	3 339	2 267	2 329	2 837
Łódź	2 717	2 340	3 552	3 842
Olsztyn	564	357	794	1297
Opole	414	600	1025	939
Poznań	4 570	3 553	7 432	5 610
Rzeszów	2 435	3 167	3 576	3 139
Szczecin	2 648	2 205	2 582	3 071
Toruń	1 256	1014	1 373	1613
Warszawa	20 156	21 992	22 770	24 245
Wrocław	9 422	9 205	10 276	10 997
Zielona Góra	1164	1 103	984	1 492

Źródło: GUS

Największą liczbę budów w 2018 roku inwestorzy rozpoczęli w najludniejszych polskich miastach. Na czele pod tym względem uplasowała się stolica z wynikiem 24 245. Kolejno w zestawieniu znalazły się Wrocław i Kraków, dla których odnotowano 10 997 i 10 070 mieszkań, czyli o ponad połowę mniej niż w Warszawie. Analizując dynamikę zmian liczby lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto można zauważyć, że w latach 2015-2018 procentowy wzrost dotyczył piętnastu badanych lokalizacji, natomiast w pozostałych trzech mieliśmy do czynienia ze spadkiem. Najwyższy skok odnotowano w przypadku Kielc, gdzie liczba takich mieszkań wzrosła z poziomu 766 do 1 868, czyli o 143,86%. Wysokie wskaźniki wzrostu, wynoszące ponad 100% zarejestrowano również w Olsztynie, Katowicach oraz Opolu. Wyniosły one odpowiednio 129,96%, 127,55% i 126,81%. Na przedstawione wyniki z pewnością miała wpływ wielkość rynku lokalnego. Uwzględniając różnicę w liczbie mieszkań, na których budowę rozpoczęto w 2018 i 2015 roku okazało się, że najwyższą wartość otrzymano dla Warszawy (4 089 mieszkań). W przypadku Kielc, Olsztyna, Katowic i Opola było to kolejno 1 102, 733, 1 741 oraz 525. W proporcji do wyników z 2017 roku wzrosty dotyczyły jedenastu lokalizacji. Najwyższy odnotowano w Katowicach, gdzie rozpoczęto budowę 3 106 mieszkań wobec 1 427 w poprzednim roku, a więc wzrost wyniósł 117,66%. Relatywnie dynamiczny spadek wystąpił dla Gdańska i Poznania, dla których wskaźniki zmian były na poziomie odpowiednio -26,22% i -24,52%. Przy uwzględnieniu stanu ludności wyniki przedstawiają się nieco inaczej. Mianowicie, w proporcji do 1 000 mieszkańców najwyższe wskaźniki otrzymano dla Warszawy (13,64), Krakowa (13,06) i Gdańska (12,65). Najniższe zaś odnotowano w Bydgoszczy i Łodzi, odpowiednio 5,51 i 5,61.

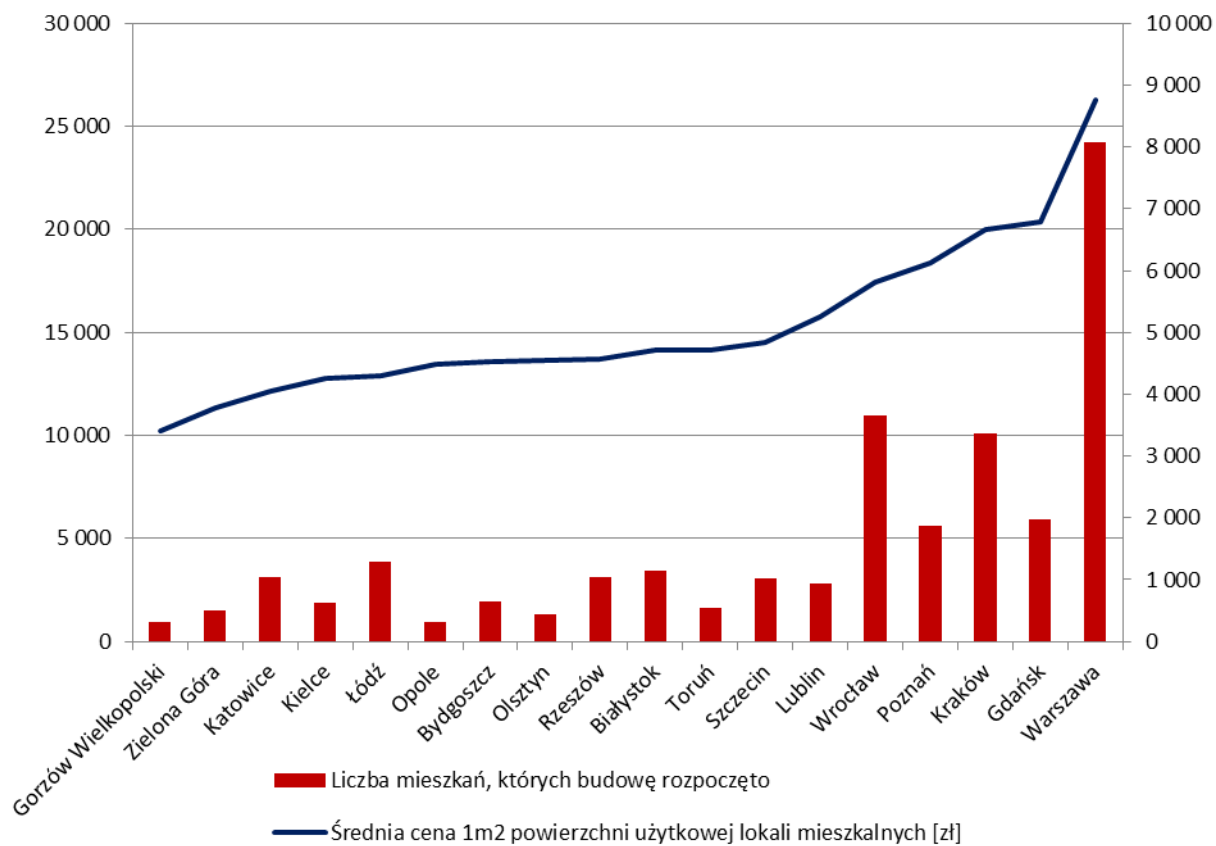
Tabela 30. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto na 1 000 mieszkańców w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Miasto	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto na 1000 mieszkańców			
	2015	2016	2017	2018
Białystok	6,40	5,10	8,43	11,56
Bydgoszcz	3,17	3,56	5,92	5,51
Gdańsk	13,00	13,93	17,24	12,65
Gorzów Wielkopolski	7,53	8,34	7,84	7,63
Katowice	4,55	6,02	4,82	10,55
Kielce	3,87	4,51	4,54	9,54
Kraków	14,38	10,52	13,79	13,06
Lublin	9,80	6,66	6,85	8,35
Łódź	3,88	3,36	5,14	5,61
Olsztyn	3,25	2,06	4,59	7,52
Opole	3,48	5,05	8,00	7,33
Poznań	8,43	6,58	13,80	10,46
Rzeszów	13,10	16,90	18,85	16,39
Szczecin	6,53	5,45	6,39	7,63
Toruń	6,20	5,01	6,78	7,98
Warszawa	11,56	12,54	12,90	13,64
Wrocław	14,82	14,44	16,09	17,17
Zielona Góra	8,39	7,92	7,04	10,63

Źródło: GUS

Analiza zależności liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto od ceny średniej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań wykazała, że istnieje pomiędzy nimi bardzo wysoka korelacja. Operując na danych z 2018 roku otrzymano dodatni współczynnik korelacji wynoszący 0,89. To znaczy, że deweloperzy analizują wysokość cen w poszczególnych miastach i na tej podstawie podejmują decyzję o rozpoczęciu budowy większej liczby mieszkań tam, gdzie są one najwyższe. Warto dodać, że w przypadku mieszkań z pozwoleniem lub zgłoszeniem współczynnik ten był równy 0,56, co świadczyło o umiarkowanym związku z cenami. Obliczono również korelację pomiędzy dynamiką zmian liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto a dynamiką średnich cen w odniesieniu do 2017 roku. Współczynnik wyniósł w tym przypadku 0,47. Świadczy to o umiarkowanej zależności. Należy zatem przypuszczać, że dynamika zmian cen w badanym okresie była kształtowana również przez inne czynniki, np. ceny gruntów, czy też rosnące koszty robót budowlanych.

Wykres 17. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich



Źródło: GUS

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

4.1. Metodologia

Analiza cech nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na poziom ich cen wraz z oszacowaniem procentowego wpływu poszczególnych cech na ceny nieruchomości osiągnięte w 2018 roku została opracowana na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych oraz pośredników w obrocie nieruchomościami działających na lokalnych rynkach nieruchomości. Ankieta została dwukrotnie wysłana drogą elektroniczną do rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami współpracujących z Centrum AMRON, a także do innych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami działających na badanych rynkach lokalnych, do których kontakt pozyskano ze stron internetowych. Ankiety przeprowadzono również w formie wywiadu telefonicznego.

Analizę przeprowadzono dla lokalnych rynków nieruchomości miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędów marszałkowskich (łącznie 18 lokalizacji) dla segmentu lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Tabela 31. Próba badawcza badania ankietowego

Miasto	Liczba zapytań	Liczba odpowiedzi
Białystok	11	8
Bydgoszcz	16	15
Gdańsk	32	28
Gorzów Wielkopolski	4	4
Katowice	28	8
Kielce	12	4
Kraków	20	12
Lublin	8	8
Łódź	40	16
Olsztyn	16	16
Opole	12	12
Poznań	52	16
Rzeszów	16	4
Szczecin	12	12
Toruń	16	8
Warszawa	192	80
Wrocław	28	28
Zielona Góra	4	4
Suma	519	283

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Zakres merytoryczny analizy objął badanie wpływu następujących cech:

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

Zadaniem respondentów było określenie istotności wyżej wymienionych cech nieruchomości w kształtowaniu ich cen w warunkach rynkowych poprzez przypisanie im wag od 1 (cecha mało istotna) do 10 (cecha bardzo istotna). Zadane pytania w zależności od rodzaju nieruchomości brzmiały następująco:

- w przypadku lokali mieszkalnych: „Proszę wskazać cechy lokali mieszkalnych, które Pani/Pana zdaniem w największym stopniu wpływają na poziom ich ceny za 1 m² powierzchni użytkowej, przypisując im wagę od 1 do 10”;
- w przypadku domów jednorodzinnych: „Proszę wskazać cechy domów jednorodzinnych, które Pani/Pana zdaniem w największym stopniu wpływają na poziom ich ceny za 1 m² powierzchni użytkowej, przypisując im wagę od 1 do 10”;
- w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: „Proszę wskazać cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, które Pani/Pana zdaniem w największym stopniu wpływają na poziom ich ceny za 1 m² powierzchni działki, przypisując im wagę od 1 do 10”.

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

Ankietowani rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami mieli również możliwość zaproponowania dodatkowych cech, które ich zdaniem w istotny sposób wpływają na cenę nieruchomości. W tej części najczęściej wymieniano: dostępność pomieszczeń przynależnych i miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych; typ zabudowy, rodzaj drogi dojazdowej, zagospodarowanie działki i dostępność pomieszczeń przynależnych dla domów jednorodzinnych; ustalenia planistyczne i możliwości inwestycyjne dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przyjęto, że wpływ cech dodatkowych wymienionych przez respondentów wraz z cechami indywidualnymi nieruchomości determinuje 5% ceny nieruchomości.

Procentowy wpływ cechy na cenę nieruchomości wyznaczono obliczając stosunek wartości wagi danej cechy do sumy wag przypisanych wszystkim cechom nieruchomości. Wykonanie obliczeń

wskazany sposób umożliwiło wyeliminowanie nieobiektywnego udzielania odpowiedzi na pytania przez respondentów.

4.2. Ogólne wyniki badania ankietowego

Według ankietowanych, w 2018 roku największy wpływ na cenę lokalu mieszkalnego w badanych miastach wojewódzkich i marszałkowskich miała lokalizacja i sąsiedztwo. Z badania wynika, że cecha ta objaśnia cenę nieruchomości w 24% i została wskazana przez respondentów na pierwszym miejscu aż w 87% spośród wszystkich ankiet. Na kolejnym miejscu znalazł się standard wykończenia lokalu, którego waga została określona na poziomie 20%. Cecha ta została wskazana jako najbardziej istotna przez 34% respondentów. Kilkunastoprocentowy wpływ na cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych miały cechy: powierzchnia użytkowa lokalu, stan techniczny budynku oraz piętro lokalu. Najmniej istotną cechą według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami była liczba izb. Średni procentowy wpływ poszczególnych cech na cenę lokali mieszkalnych we wszystkich badanych miastach został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 32. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
standard wykończenia lokalu	20%
powierzchnia użytkowa lokalu	16%
stan techniczny budynku	15%
piętro lokalu	12%
liczba izb	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Również w przypadku domów jednorodzinnych, jako cechę w największym stopniu wpływającą na cenę nieruchomości ankietowani najczęściej wskazywali lokalizację i sąsiedztwo, ustalając jej wagę na poziomie 25%. Na kolejnych miejscach znalazły się: standard wykończenia budynku z wagą określoną na poziomie 20% oraz stan techniczny budynku – waga tej cechy w 2018 roku wyniosła 19%. Najmniejszy wpływ na cenę 1 m² przypisano powierzchni działki oraz powierzchni użytkowej budynku. Dane prezentujące procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych przypisany przez ankietowanych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 33. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
standard wykończenia budynku	20%
stan techniczny budynku	19%
powierzchnia działki	16%
powierzchnia użytkowa budynku	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną respondenci aż w 96% ankiet wskazali lokalizację i sąsiedztwo jako cechę mającą największy wpływ na kształtowanie ceny nieruchomości. Waga tej cechy wyniosła w 2018 roku aż 27%. Na kolejnych miejscach znalazła się powierzchnia działki, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz standard drogi dojazdowej, natomiast za cechę w najmniejszym stopniu wpływającą na cenę uznano kształt działki. Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wszystkich badanych miastach został przedstawiony w poniższej tabeli.

Tabela 34. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
powierzchnia działki	20%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
standard drogi dojazdowej	15%
kształt działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Wyniki badania ankietowego dla poszczególnych lokalnych rynków nieruchomości miast wojewódzkich oraz miast będących siedzibą urzędów marszałkowskich zaprezentowano w kolejnych podrozdziałach.

4.3. Analiza szczegółowa dla lokalnych rynków nieruchomości

4.3.1. Białystok

Wszyscy ankietowani za najważniejszy czynnik cenotwórczy w przypadku lokali mieszkalnych w Białymstoku uznali lokalizację i sąsiedztwo. Ta cecha determinuje cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 31%. Na drugim miejscu znalazł się standard wykończenia lokalu ze średnią wagą na poziomie 25%. Wagę powierzchni użytkowej lokalu i piętra lokalu ustalono w wysokości 15%, a waga stanu technicznego budynku wyniosła 7%. Uznano, że liczba izb ma znikomy wpływ na cenę lokali mieszkalnych, a jej waga wynosi zaledwie 2%.

Tabela 35. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	31%
standard wykończenia lokalu	25%
powierzchnia użytkowa lokalu	15%
piętro lokalu	15%
stan techniczny budynku	7%
liczba izb	2%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W przypadku domów jednorodzinnych na terenie miasta Białystok za cechę, która ma największy wpływ na cenę nieruchomości uznano lokalizację i sąsiedztwo – wagę tej cechy oszacowano na poziomie 24%. Kolejnymi pod względem poziomu istotności cechami wpływającymi na cenę był standard wykończenia budynku, powierzchnia działki oraz powierzchnia użytkowa budynku. Najmniej istotny w kształtowaniu ceny ma stan techniczny budynku.

Tabela 36. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
standard wykończenia budynku	19%
powierzchnia działki	18%
powierzchnia użytkowa budynku	18%
stan techniczny budynku	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Białymstoku za cechę w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni uczestnicy badania wskazywali lokalizację i sąsiedztwo – waga tej cechy wyniosła aż 35%. Duży wpływ na cenę według ankietowanych ma również powierzchnia działki – dla tej cechy waga wyniosła 29%. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zdaniem ankietowanych pełnił kształt działki.

Tabela 37. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Białystok

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	35%
powierzchnia działki	29%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	12%
standard drogi dojazdowej	12%
kształt działki	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.2. Bydgoszcz

Według ankietowanych na cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Bydgoszczy największy wpływ ma lokalizacja i sąsiedztwo. W minimalnie mniejszym stopniu na cenę lokalu mieszkalnego oddziałuje standard wykończenia lokalu. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu cen odgrywały: powierzchnia użytkowa lokalu, stan techniczny budynku oraz piętro lokalu. Natomiast najmniejszy wpływ na cenę ma według respondentów ma liczba izb znajdujących się w lokalu mieszkalnym.

Tabela 38. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
standard wykończenia lokalu	21%
powierzchnia użytkowa lokalu	17%
stan techniczny budynku	16%
piętro lokalu	11%
liczba izb	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Uczestnicy badania jako cechę wpływającą na cenę 1 m² powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych w Bydgoszczy w największym stopniu wskazali lokalizację i sąsiedztwo – waga tej cechy średnio wyniosła 24%. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano: powierzchnię użytkową budynku ze średnią wagą na poziomie 21% oraz standard wykończenia budynku i stan techniczny budynku z wagami na poziomie 17%. Zdaniem ankietowanych najmniejszą rolę w kształtowaniu ceny domów jednorodzinnych ma powierzchnia działki.

Tabela 39. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
powierzchnia użytkowa budynku	21%
standard wykończenia budynku	17%
stan techniczny budynku	17%
powierzchnia działki	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Respondenci uznali, że największy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Bydgoszczy ma lokalizacja i sąsiedztwo określając jej wagę na poziomie 31%. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę nieruchomości są: powierzchnia działki, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz kształt działki. W najmniejszym stopniu na cenę wpływa standard drogi dojazdowej – waga tej cechy średnio wyniosła tylko 12%.

Tabela 40. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	31%
powierzchnia działki	23%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	15%
kształt działki	14%
standard drogi dojazdowej	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.3. Gdańsk

Ankietowani za cechą, która ma największy wpływ na cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Gdańsku uznali lokalizację i sąsiedztwo – średnio waga tej cechy wyniosła 25%. Na kolejnych miejscach rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami wskazali: standard wykończenia lokalu z przeciętną wagą na poziomie 19%, stan techniczny budynku z wagą 16%, powierzchnię użytkową lokalu, której waga wyniosła 15% i piętro lokalu z wagą 13%. Według respondentów najsłabsze oddziaływanie na cenę ma liczba izb w lokalu mieszkalnym.

Tabela 41. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
standard wykończenia lokalu	19%
stan techniczny budynku	16%
powierzchnia użytkowa lokalu	15%
piętro lokalu	13%
liczba izb	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą, która w największym stopniu kształtuje cenę za 1 m² domu jednorodzinnego w Gdańsku jest lokalizacja i sąsiedztwo. Ankietowani uznali, że średnio jej waga wynosi 26%. Nieco mniejszy wpływ na cenę ma standard wykończenia budynku oraz stan techniczny budynku, natomiast najmniej istotna jest powierzchnia użytkowa budynku i powierzchnia działki.

Tabela 42. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
standard wykończenia budynku	19%
stan techniczny budynku	18%
powierzchnia użytkowa budynku	16%
powierzchnia działki	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych najbardziej cenotwórczą cechą w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Gdańsku jest lokalizacja i sąsiedztwo. Średnia waga tej cechy wyniosła 26%. Na kolejnych miejscach pod względem wpływu na cenę nieruchomości jest wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, powierzchnia działki, kształt działki oraz standard drogi dojazdowej.

Tabela 43. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	20%
powierzchnia działki	17%
kształt działki	16%
standard drogi dojazdowej	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.4. Gorzów Wielkopolski

Na pierwszym miejscu pod względem wpływu na cenę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Gorzowie Wielkopolskim znalazła się cecha lokalizacja i sąsiedztwo ze średnią wagą na poziomie 20%. Istotne znaczenie ma również cecha stan techniczny budynku, dla której przeciętna waga wyniosła 19%. Na kolejnych miejscach pod względem istotności dla poziomu cen nieruchomości znalazł się standard wykończenia lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu oraz liczba izb w lokalu. Cechą, która została uznana przez ankietowanych za najmniej istotną było piętro lokalu z wagą na poziomie 11%.

Tabela 44. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	20%
stan techniczny budynku	19%
standard wykończenia lokalu	17%
powierzchnia użytkowa lokalu	15%
liczba izb	13%
piętro lokalu	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami wskazali, że w Gorzowie Wielkopolskim największy wpływ na cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych ma lokalizację i sąsiedztwo, a jej średnia waga wynosi 23%. Nieco mniejsze znaczenia w procesie kształtowania cen rynkowych ma stan techniczny budynku i standard wykończenia budynku – wagi tych cech wyniosły przeciętnie 20%. W najniższym stopniu czynnikiem cenotwórczym według ankietowanych jest powierzchnia działki i powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 45. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski

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

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną cechą o największym wpływie na cenę jest lokalizacja i sąsiedztwo – waga tej cechy wyniosła średnio 25%. Następną w kolejności cechą jest powierzchnia działki, której waga wyniosła 20%. Na kolejnym miejscu znalazło się wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz standard drogi dojazdowej, a za cechą o najmniejszym wpływie na cenę nieruchomości ankietowani uznali kształt działki.

Tabela 46. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
powierzchnia działki	20%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	17%
standard drogi dojazdowej	17%
kształt działki	16%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.5. Katowice

Cechą lokali mieszkalnych, która w największym stopniu wpływa na cenę za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w Katowicach jest lokalizacja i sąsiedztwo z wagą na poziomie 21%. Kolejną, nieco niżej uplasowaną cechą nieruchomości jest stan techniczny budynku, który determinuje cenę w 19%. Następnymi w kolejności są: standard wykończenia lokalu, piętro lokalu i powierzchnia użytkowa lokalu. W najmniejszym stopniu czynnikiem cenotwórczym według ankietowanych jest liczba izb.

Tabela 47. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	21%
stan techniczny budynku	19%
standard wykończenia lokalu	17%
piętro lokalu	16%
powierzchnia użytkowa lokalu	15%
liczba izb	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Zdaniem respondentów największy wpływ na cenę 1 m² powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego w Katowicach ma lokalizacja i sąsiedztwo oraz stan techniczny budynku – wagę każdej z tych cech została określona na poziomie 22%. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę nieruchomości są: powierzchnia użytkowa budynku i standard wykończenia budynku – obie cechy z wagą w wysokości 18%. Najmniejszy wpływ według respondentów ma powierzchnia działki.

Tabela 48. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
stan techniczny budynku	22%
powierzchnia użytkowa budynku	18%
standard wykończenia budynku	18%
powierzchnia działki	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Katowicach cechą o największym wpływie na cenę jest lokalizacja i sąsiedztwo z wagą na poziomie 24%. Na kolejnych miejscach znalazł się kształt działki, powierzchnia działki oraz standard drogi dojazdowej. Uznano, że najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości ma kształt działki – waga tej cechy wynosi 15%.

Tabela 49. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Katowice

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
kształt działki	21%
powierzchnia działki	19%
standard drogi dojazdowej	16%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.6. Kielce

Respondenci uznali, że na cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Kielcach najbardziej oddziałuje lokalizacja i sąsiedztwo. Cecha ta determinuje cenę nieruchomości w 28%. Jako kolejną cechę wymieniano standard wykończenia lokalu. Na trzecim, czwartym i piątym miejscu znalazły się odpowiednio cechy: powierzchnia użytkowa lokalu, piętro lokalu oraz liczba izb w lokalu mieszkalnym. Według ankietowanych najslabsze oddziaływanie na cenę ma stan techniczny budynku.

Tabela 50. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	28%
standard wykończenia lokalu	23%
powierzchnia użytkowa lokalu	13%
piętro lokalu	12%
liczba izb	11%
stan techniczny budynku	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami działający na obszarze Kielc jako cechę najbardziej wpływającą na cenę 1 m² domu jednorodzinnego wskazali lokalizację i sąsiedztwo, która determinuje cenę w 27%. Kolejną pod względem ważności cechą przekładającą się na cenę nieruchomości jest stan techniczny budynku z wagą określoną na poziomie 20%. Nieco mniejszy wpływ przypisano powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynku, natomiast na ostatnim miejscu umieszczono standard wykończenia budynku.

Tabela 51. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
stan techniczny budynku	20%
powierzchnia działki	17%
powierzchnia użytkowa budynku	16%
standard wykończenia budynku	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najbardziej cenotwórczymi cechami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Kielcach są: lokalizacja i sąsiedztwo z wagą w wysokości 26% oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej z wagą na poziomie 25%. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę była powierzchnia działki i standard drogi dojazdowej, natomiast na ostatnim miejscu ankietowani umieścili kształt działki.

Tabela 52. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Kielce

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

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.7. Kraków

W Krakowie na wysokość ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych największy wpływ ma cecha lokalizacja i sąsiedztwo, której ankietowani rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami przypisali wagę w wysokości 26%. Następnymi w kolejności są: stan techniczny budynku, piętro lokalu, standard wykończenia lokalu i powierzchnia użytkowa lokalu. Najmniejszy wpływ na cenę 1 m² nieruchomości ma liczba izb znajdujących się w lokalu mieszkalnym.

Tabela 53. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
stan techniczny budynku	20%
piętro lokalu	14%
standard wykończenia lokalu	14%
powierzchnia użytkowa lokalu	12%
liczba izb	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według respondentów działających na rynku krakowskim cechą domów jednorodzinnych najbardziej wpływającą na cenę jest stan techniczny budynku. Istotną cechą z punktu widzenia ankietowanych jest również lokalizacja i sąsiedztwo. Mniejszą rolę w kształtowaniu się ceny odgrywa standard wykończenia budynku, powierzchnia działki oraz powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 54. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
stan techniczny budynku	26%
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
standard wykończenia budynku	17%
powierzchnia działki	15%
powierzchnia użytkowa budynku	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najbardziej cenotwórczą cechą w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Krakowie jest cecha lokalizacja i sąsiedztwo, której ankietowani rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami przypisali wagę w wysokości 28%. Na kolejnych miejscach znalazły się: wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, powierzchnia działki oraz standard drogi dojazdowej. Ostatnie miejsce zajęła cecha kształt działki z wagą na poziomie 11%.

Tabela 55. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Kraków

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	28%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	20%
powierzchnia działki	18%
standard drogi dojazdowej	18%
kształt działki	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.8. Lublin

Jako cechy w największym stopniu wpływające na cenę 1 m² lokali mieszkalnych w Lublinie ankietowani rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami wskazali lokalizację i sąsiedztwo oraz standard wykończenia lokalu. Dla każdej z tych cech określono wagę na poziomie 28%. Następnymi w kolejności cechami są: powierzchnia użytkowa lokalu, stan techniczny budynku i piętro lokalu. W najniższym stopniu czynnikiem cenotwórczym według ankietowanych jest liczba izb.

Tabela 56. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
standard wykończenia lokalu	28%
lokalizacja i sąsiedztwo	28%
powierzchnia użytkowa lokalu	17%
stan techniczny budynku	10%
piętro lokalu	10%
liczba izb	2%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Lublinie cechami o największym wpływie na cenę za 1 m² domu jednorodzinnego są: standard wykończenia lokalu z wagą w wysokości 26% oraz lokalizacja i sąsiedztwo, która determinuje cenę w 24%. Nieco mniejsze znaczenia ma stan techniczny budynku i powierzchnia użytkowa budynku, natomiast najmniejszy udział w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych ma powierzchnia działki.

Tabela 57. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
standard wykończenia budynku	26%
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
stan techniczny budynku	21%
powierzchnia użytkowa budynku	16%
powierzchnia działki	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Lublinie najbardziej wpływającą na cenę cechą w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest lokalizacja i sąsiedztwo. Cecha ta zdaniem ankietowanych determinuje cenę nieruchomości w 30%. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę jest powierzchnia działki, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, standard drogi dojazdowej oraz kształt działki.

Tabela 58. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Lublin

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

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.9. Łódź

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku lokali mieszkalnych w Łodzi cechami o największym wpływie na cenę jest lokalizacja i sąsiedztwo z wagą w wysokości 22% oraz standard wykończenia lokalu z wagą na poziomie 21%. Jako kolejne cechy decydujące o cenie wskazano powierzchnię użytkową lokalu oraz położenie lokalu w budynku. Najmniejszy wpływ przypisano stanowi technicznemu budynku (waga 8%) i liczbie izb (waga 7%).

Tabela 59. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
standard wykończenia lokalu	21%
powierzchnia użytkowa lokalu	19%
piętro lokalu	18%
stan techniczny budynku	8%
liczba izb	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Łodzi za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m² wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Następnymi w kolejności są: stan techniczny budynku, standard wykończenia budynku oraz powierzchnia użytkowa budynku. Najmniejszy wpływ według respondentów ma powierzchnia działki.

Tabela 60. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
stan techniczny budynku	20%
standard wykończenia budynku	20%
powierzchnia użytkowa budynku	18%
powierzchnia działki	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najbardziej cenotwórczą cechą w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Łodzi jest lokalizacja i sąsiedztwo. Na podstawie odpowiedzi respondentów wagę tej cechy oszacowano na poziomie 26%. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę była powierzchnia działki z wagą w wysokości 22%, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej z wagą w wysokości 19%, kształt działki, który determinuje cenę w 15% oraz standard drogi dojazdowej, którego wagę oszacowano na poziomie 13%.

Tabela 61. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Łódź

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia działki	22%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
kształt działki	15%
standard drogi dojazdowej	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.10. Olsztyn

Cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na cenę za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w Olsztynie jest standard wykończenia lokalu, którego waga według ankietowanych wynosi 25%. Minimalnie niższą wagę przypisano lokalizacji i sąsiedztwu – 22%. Kolejną, nieco niższą uplasowaną cechą jest powierzchnia użytkowa lokalu oraz stan techniczny budynku. Według respondentów w najniższym stopniu czynnikiem cenotwórczym jest liczba izb oraz piętro lokalu.

Tabela 62. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
standard wykończenia lokalu	25%
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
powierzchnia użytkowa lokalu	17%
stan techniczny budynku	17%
liczba izb	7%
piętro lokalu	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą domów jednorodzinnych w Olsztynie, która ma najistotniejszy wpływ na cenę nieruchomości jest standard wykończenia budynku. Ankietowani wagę tej cechy ustalili średnio na poziomie 24%. Istotną cechą z punktu widzenia respondentów jest również lokalizacja i sąsiedztwo, która determinuje cenę w 22%. Mniejszą rolę w kształtowaniu się ceny ma stan techniczny budynku i powierzchnia użytkowa budynku, a najmniejszy wpływ na cenę ma powierzchnia działki.

Tabela 63. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
standard wykończenia budynku	24%
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
stan techniczny budynku	20%
powierzchnia użytkowa budynku	15%
powierzchnia działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Zdaniem ankietowanych najważniejszym czynnikiem cenotwórczym w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest lokalizacja i sąsiedztwo z wagą na poziomie 26%, a na drugim miejscu znalazła się powierzchnia działki, która determinuje cenę w 21%. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, standard drogi dojazdowej oraz kształt działki.

Tabela 64. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia działki	21%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	18%
standard drogi dojazdowej	16%
kształt działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.11. Opole

Zdaniem ankietowanych w Opolu najbardziej cenotwórczą cechą w przypadku lokali mieszkalnych jest lokalizacja i sąsiedztwo, której waga średnio wynosi 23%. Na następnym miejscu znalazł się standard wykończenia lokalu z wagą w wysokości 21%. Jako kolejne cechy wskazano stan techniczny budynku, powierzchnię użytkową lokalu, piętro lokalu oraz liczbę izb.

Tabela 65. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Opole

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	23%
standard wykończenia lokalu	21%
stan techniczny budynku	17%
powierzchnia użytkowa lokalu	13%
piętro lokalu	11%
liczba izb	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Opolu cechą domów jednorodzinnych najbardziej wpływającą na cenę jest lokalizacja i sąsiedztwo. Średnia waga tej cechy wyniosła 25%. Na kolejnym miejscu z wagą w wysokości 21% znalazł się standard techniczny oraz standard wykończenia budynku. Cecha powierzchnia działki determinuje cenę w 17%, a najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych ma powierzchnia użytkowa budynku, której przypisano wagę w wysokości 11%.

Tabela 66. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Opole

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
stan techniczny budynku	21%
standard wykończenia budynku	21%
powierzchnia działki	17%
powierzchnia użytkowa budynku	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami działający na obszarze Opola jako cechę najbardziej wpływającą na cenę 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wskazali lokalizację i sąsiedztwo. Średnia waga tej cechy wyniosła 27%. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, powierzchnię działki, standard drogi dojazdowej i kształt działki.

Tabela 67. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Opole

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	22%
powierzchnia działki	19%
standard drogi dojazdowej	14%
kształt działki	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.12. Poznań

Wszyscy ankietowani jako najważniejszy czynnik cenotwórczy w przypadku lokali mieszkalnych w Poznaniu wskazali lokalizację i sąsiedztwo. Ta cecha determinuje cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 25%. Istotne znaczenia ma również powierzchnia użytkowa lokalu, której wagę określono na poziomie 22%. Na kolejnym miejscu znalazł się stan techniczny budynku oraz standard wykończenia lokalu (waga na poziomie 14%), natomiast najmniejszy wpływ na cenę lokali mieszkalnych ma liczba izb oraz piętro lokalu (waga na poziomie 10%).

Tabela 68. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
powierzchnia użytkowa lokalu	22%
stan techniczny budynku	14%
standard wykończenia lokalu	14%
liczba izb	10%
piętro lokalu	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Poznaniu za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m² wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Średnia waga tej cechy wyniosła 26%. Nieco mniejsze znaczenie przypisano powierzchni użytkowej budynku oraz stanowi technicznemu budynku. Każda z tych cech determinuje cenę 1 m² powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego w 20%. Następnymi w kolejności są cechy takie jak: standard wykończenia budynku oraz powierzchnia działki.

Tabela 69. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia użytkowa budynku	20%
stan techniczny budynku	20%
standard wykończenia budynku	15%
powierzchnia działki	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Respondenci uznali, że w Poznaniu na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną największy wpływ ma lokalizacja i sąsiedztwo. Przeciętna waga tej cechy wyniosła 26%. Na kolejnym miejscu znalazła się powierzchnia działki z wagą w wysokości 22% oraz wyposażenie działki w urządzenia infrastruktury technicznej z wagą na poziomie 19%. Według ankietowanych najmniejszy wpływ na cenę nieruchomości ma kształt działki oraz standard drogi dojazdowej – wagi tych ustalono odpowiednio na poziomie 16% i 12%.

Tabela 70. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Poznań

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
powierzchnia działki	22%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
kształt działki	16%
standard drogi dojazdowej	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.13. Rzeszów

Jako cechy w największym stopniu wpływające na cenę 1 m² lokali mieszkalnych w Rzeszowie ankietowani rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami wskazali lokalizację i sąsiedztwo oraz standard wykończenia lokalu. Przeciętne wagi tych cech wyniosły odpowiednio 27% i 24%. Następnymi w kolejności cechami są: stan techniczny budynku, piętro lokalu i powierzchnia użytkowa lokalu, natomiast wpływ liczby izb na cenę nieruchomości uznano za znikomy.

Tabela 71. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
standard wykończenia lokalu	24%
stan techniczny budynku	18%
piętro lokalu	14%
powierzchnia użytkowa lokalu	11%
liczba izb	1%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według respondentów działających na rynku rzeszowskim cechami domów jednorodzinnych najbardziej wpływającymi na ich cenę jest lokalizacja i sąsiedztwo oraz stan techniczny budynku. Przeciętna waga każdej z tych cech wyniosła 25%. Istotną cechą z punktu widzenia ankietowanych jest również powierzchnia działki. Mniejszą rolę w kształtowaniu się ceny odgrywa standard wykończenia budynku oraz powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 72. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów

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

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Rzeszowie cechami o największym wpływie są lokalizacja i sąsiedztwo oraz wyposażenie działki w infrastrukturę techniczną. Wagi obu tych cech wyniosły średnio 32%. Na następnych miejscach wskazano powierzchnię działki oraz standard drogi dojazdowej. Respondenci uznali, że najmniejszy wpływ na cenę ma kształt działki.

Tabela 73. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	32%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	32%
powierzchnia działki	13%
standard drogi dojazdowej	13%
kształt działki	5%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.14. Szczecin

Zdaniem ankietowanych w Szczecinie najbardziej cenotwórczą cechą w przypadku lokali mieszkalnych jest standard wykończenia lokalu, którego przeciętna waga wyniosła 22%. Na kolejnych miejscach znalazły się następujące cechy: lokalizacja i sąsiedztwo z wagą w wysokości 20%, stan techniczny budynku, którego wagę określono na poziomie 18%, powierzchnia użytkowa lokalu z wagą w wysokości 14% i liczba izb z wagą na poziomie 13%. Jako cechę o najmniejszym wpływie na cenę wskazano piętro lokalu, a waga tej cechy wyniosła jedynie 8%.

Tabela 74. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
standard wykończenia lokalu	22%
lokalizacja i sąsiedztwo	20%
stan techniczny budynku	18%
powierzchnia użytkowa lokalu	14%
liczba izb	13%
piętro lokalu	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

W Szczecinie za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m² wskazano standard wykończenia budynku oraz lokalizację i sąsiedztwo. Średnie wagi tych cech wyniosły odpowiednio 24% i 22%. Następnym w kolejności jest stan techniczny budynku z wagą na poziomie 21%, natomiast powierzchnia działki oraz powierzchnia użytkowa budynku determinują cenę nieruchomości w 14%.

Tabela 75. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
standard wykończenia budynku	24%
lokalizacja i sąsiedztwo	22%
stan techniczny budynku	21%
powierzchnia działki	14%
powierzchnia użytkowa budynku	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą, która w największym stopniu wpływa na poziom ceny 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Szczecinie jest lokalizacja i sąsiedztwo. Średnia waga tej cechy wyniosła 25%. Zdaniem ankietowanych nieco mniejszy wpływ na cenę nieruchomości ma powierzchnia działki oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Najmniejszy wpływ wśród badanych cech ma standard drogi dojazdowej oraz kształt działki.

Tabela 76. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Szczecin

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	25%
powierzchnia działki	18%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	18%
standard drogi dojazdowej	17%
kształt działki	17%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.15. Toruń

Jako cechą w największym stopniu wpływającą na cenę 1 m² lokali mieszkalnych w Toruniu ankietowani rzeczoznawcy majątkowi oraz pośrednicy w obrocie nieruchomościami wskazali lokalizację i sąsiedztwo, a jej średnia waga została określona na poziomie 30%. Bardzo duże znaczenia ma również standard wykończenia lokalu, który determinuje cenę w 29%. Kolejne miejsce zajęły cechy: powierzchnia użytkowa lokalu i piętro lokalu ze średnią wagą na poziomie 12%. Najmniejszy wpływ na cenę ma stan techniczny budynku i liczba izb.

Tabela 77. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	30%
standard wykończenia lokalu	29%
powierzchnia użytkowa lokalu	12%
piętro lokalu	12%
stan techniczny budynku	9%
liczba izb	3%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechami o największym wpływie na cenę 1 m² domu jednorodzinnego w Toruniu są: lokalizacja i sąsiedztwo oraz standard wykończenia budynku. Waga każdej z tych cech wyniosła średnio 31%. Kolejnymi pod względem istotności cechami przekładającymi się na cenę nieruchomości była powierzchnia działki oraz powierzchnia użytkowa budynku. Najmniejszy udział w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych ma stan techniczny budynku, którego waga wyniosła 9%.

Tabela 78. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	31%
standard wykończenia budynku	31%
powierzchnia działki	12%
powierzchnia użytkowa budynku	12%
stan techniczny budynku	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami działających w Toruniu największy wpływ na cenę 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ma lokalizacja i sąsiedztwo, a jej średnia cecha wynosi aż 40%. Następną w kolejności cechą jest powierzchnia działki z wagą na poziomie 20%. Na kolejnej pozycji znajduje się wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Ankietowani uznali, że najmniejszy wpływ na cenę ma standard drogi dojazdowej oraz kształt działki.

Tabela 79. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Toruń

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	40%
powierzchnia działki	20%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
standard drogi dojazdowej	10%
kształt działki	6%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.16. Warszawa

Respondenci działający na rynku warszawskim jako cechy w największym stopniu determinujące cenę 1 m² lokalu mieszkalnego wskazali lokalizację i sąsiedztwo oraz standard wykończenia lokalu, a wagi tych cech wyniosły odpowiednio 24% i 19%. Na kolejnych miejscach znalazły się: stan techniczny budynku z wagą określoną na poziomie 17%, powierzchnia użytkowa lokalu, której waga wyniosła 14% oraz piętro lokalu, którego wagę ankietowani określili na poziomie 13%. Ostatnie miejsce zajęła liczba izb, która zdaniem respondentów determinuje cenę w 8%.

Tabela 80. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
standard wykończenia lokalu	19%
stan techniczny budynku	17%
powierzchnia użytkowa lokalu	14%
piętro lokalu	13%
liczba izb	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Cechą domów jednorodzinnych w Warszawie, która ma najistotniejszy wpływ na cenę nieruchomości jest lokalizacja i sąsiedztwo. Ankietowani wagę tej cechy ustalili średnio na poziomie 24%. Istotną cechą z punktu widzenia respondentów jest również stan techniczny budynku, który determinuje cenę w 20%, standard wykończenia lokalu, którego cecha średnio wyniosła 19% oraz powierzchnia działki z wagą w wysokości 18%. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny ma powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 81. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	24%
stan techniczny budynku	20%
standard wykończenia budynku	19%
powierzchnia działki	18%
powierzchnia użytkowa budynku	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Według ankietowanych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w Warszawie najwyższy procentowy wpływ na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ma lokalizacja i sąsiedztwo z wagą określoną na poziomie 26%. Jako kolejne cechy nieruchomości decydujące o ich cenie wymieniano: wyposażeniu działki w urządzenia infrastruktury technicznej, powierzchnię działki i standardowi drogi dojazdowej, natomiast ostatnie miejsce zajęła cecha kształt działki.

Tabela 82. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Warszawa

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	26%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	20%
powierzchnia działki	18%
standard drogi dojazdowej	16%
kształt działki	15%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.17. Wrocław

Według respondentów cenę 1 m² lokalu mieszkalnego we Wrocławiu w największym stopniu determinuje lokalizacja i sąsiedztwo – waga tej cechy wyniosła aż 27%. Na drugim miejscu z wagą na poziomie 18% znalazła się powierzchnia użytkowa lokalu oraz stan techniczny budynku. Nieco mniejszy wpływ na cenę ma standard wykończenia lokalu oraz piętro lokalu, a najniższą wagę ankietowani przypisali liczbie izb.

Tabela 83. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
powierzchnia użytkowa lokalu	18%
stan techniczny budynku	18%
standard wykończenia lokalu	13%
piętro lokalu	12%
liczba izb	8%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Jako cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m² wskazano lokalizację i sąsiedztwo. Ankietowani uznali, że ta cecha determinuje cenę w 30%. Następnymi w kolejności są: powierzchnia działki, stan techniczny budynku oraz standard wykończenia budynku. Najmniejszy charakter cenotwórczy według respondentów w przypadku domów jednorodzinnych ma powierzchnia użytkowa budynku.

Tabela 84. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	30%
powierzchnia działki	19%
stan techniczny budynku	17%
standard wykończenia budynku	15%
powierzchnia użytkowa budynku	14%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Ankietowani rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami wskazali, że największy wpływ na cenę 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ma lokalizacja i sąsiedztwo, a wagę tej cechy określono na poziomie 29%. Na kolejnym miejscu znalazła się powierzchnia działki oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Ostatnie miejsce zajął kształt działki i standard drogi dojazdowej. Waga każdej z tych cech wyniosła 13%.

Tabela 85. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Wrocław

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	29%
powierzchnia działki	20%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
kształt działki	13%
standard drogi dojazdowej	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

4.3.18. Zielona Góra

Cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na cenę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Zielonej Górze jest lokalizacja i sąsiedztwo. Średnia waga tej cechy została oszacowana na poziomie 27%. Trochę niższą wagę przypisano standardowi wykończenia lokalu – 19%. Na kolejnym miejscu znalazł się stan techniczny budynku z wagą na poziomie 16%, a następnie piętro lokalu z wagą w wysokości 13%. Według respondentów w najniższym stopniu czynnikiem cenotwórczym jest powierzchnia użytkowa lokalu oraz liczba izb.

Tabela 86. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra

Cechy lokali mieszkalnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	27%
standard wykończenia lokalu	19%
stan techniczny budynku	16%
piętro lokalu	13%
powierzchnia użytkowa lokalu	11%
liczba izb	9%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Za cechę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, która w największym stopniu determinuje ich cenę w przeliczeniu na 1 m² uznano lokalizację i sąsiedztwo przypisując jej średnią wagę w wysokości 29%. Kolejnymi pod względem ważności cechami są: stan techniczny budynku i standard wykończenia budynku. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny ma powierzchnia użytkowa budynku oraz powierzchnia działki.

Tabela 87. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	29%
stan techniczny budynku	21%
standard wykończenia budynku	21%
powierzchnia użytkowa budynku	13%
powierzchnia działki	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

Najwyższy procentowy wpływ na cenę 1 m² nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Zielonej Górze ma lokalizacja i sąsiedztwo. Według ankietowanych średnia waga tej cechy wyniosła 33%. Jako kolejne cechy nieruchomości mające znaczny wpływ na cenę respondenci wskazali powierzchnię działki z wagą w wysokości 22% oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej z wagą na poziomie 19%. Ankietowani rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami uznali, że najmniejszy wpływ na cenę ma kształt działki i standard drogi dojazdowej.

Tabela 88. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra

Cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Średnia (%)
lokalizacja i sąsiedztwo	33%
powierzchnia działki	22%
wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	19%
kształt działki	11%
standard drogi dojazdowej	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez Centrum AMRON, opracowanie własne

5. Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości

5.1. Polska

W Polsce w latach 2015-2018 średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wyniosła od 5 276 zł w III kw. 2017 roku do 6 164 zł w III kw. 2016 roku – równocześnie był to jedyny kwartał z szesnastu badanych, kiedy średnia cena 1 m² przekroczyła pułap 6 000 zł. Analiza dynamiki cen nie pokazała znaczących, okresowych zmian. Do III kw. 2016 roku średnie ceny lokali z rynku pierwotnego wskazywały na trend wzrostowy. Od IV kw. 2016 roku do III kw. 2017 roku średnie ceny zaczęły spadać. Na początku 2017 roku zaobserwowano największy spadek ceny średniej - o 4,67% w stosunku do wcześniejszego kwartału. Największy wzrost cen średnich o ponad 5% kw./kw. miał miejsce w II kw. 2016 roku oraz w I kw. 2018 roku.

Na rynku wtórnym średnie ceny lokali mieszkalnych wykazywały mniejsze zróżnicowanie, ale za to charakteryzowały się większą dynamiką zmian. Najtaniej zapłacili nabywcy mieszkań w I kw. 2017 roku - średnio 3 940 zł/m², najdrożej własne mieszkanie kosztowało w II kw. 2018 roku - 4 580 zł/m². W trzech kwartałach badania średnia cena za 1 m² spadła poniżej 4 000 zł (I kw. 2015 roku, IV kw. 2016 roku oraz w I kw. 2017 roku). Największe zmiany kwartalne odnotowano w II kw. 2017 roku oraz w III kw. 2015 roku, kiedy to średnie ceny wzrosły odpowiednio o 7,64% i 6,58% kw./kw. Początek drugiej połowy 2018 roku przyniósł największy kwartalny spadek ceny średniej lokali mieszkalnych z rynku wtórnego - o 9,41%.

Na ogólnopolskim rynku domów jednorodzinnych w latach 2015-2018 średnie ceny transakcyjne za 1 m² były na stabilnym poziomie. Ceny kształtowały się od 2 957 zł/m² w I kw. 2015 roku do 3 442 zł/m² w II kw. 2018 roku. Tylko na początku 2015 roku średnia cena nie przekroczyła poziomu 3 000 zł. Największy kwartalny wzrost ceny średniej odnotowano w I kw. 2018 roku, kiedy ceny wzrosły o 5,82% kw./kw. Natomiast największy spadek zaobserwowano w I kw. 2017 roku - o 5,65% w stosunku do poprzedniego okresu.

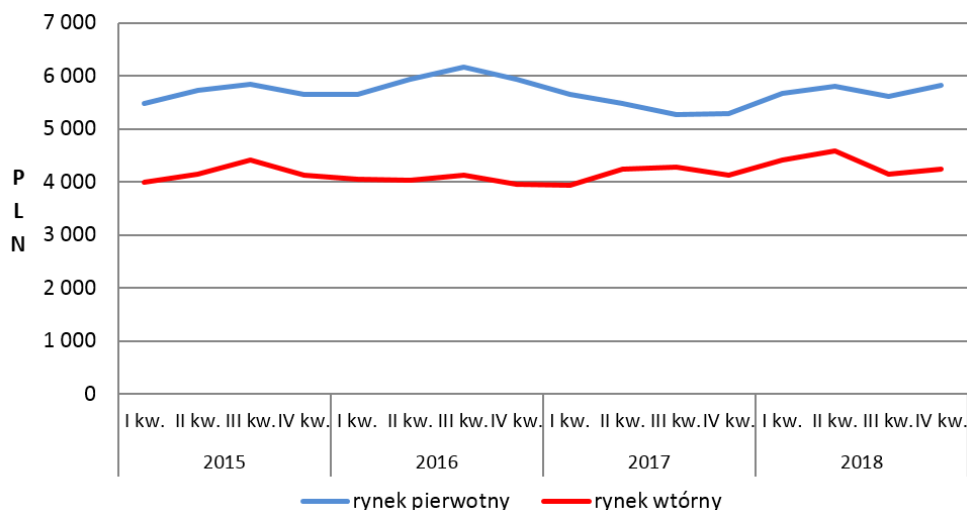
Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Polsce charakteryzował się nieco większymi wahaniami cen średnich. Najtańsze grunty pod zabudowę można było nabyć za średnio 118 zł/m² w III kw. 2017 roku, najdroższe zaś było 135 zł/m² w IV kw. 2016 roku oraz II kw. 2018 roku. Tylko w jednym kwartale badania (w III kw. 2017 roku) średnia nie przekroczyła poziomu 120 zł/m², natomiast w II - IV kw. 2016 roku oraz I - III kw. 2018 roku przeciętne ceny gruntu przekroczyły poziom 130 zł/m². Największy, bo aż ok. 10%, kwartalny spadek ceny średniej zaobserwowano w I kw. 2017 roku. Końcówka zaś tego samego roku (w IV kw. 2017 roku) przyniosła największy kwartalny wzrost cen średnich na poziomie 6,78% w stosunku do wcześniejszego okresu.

Tabela 89. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Polsce

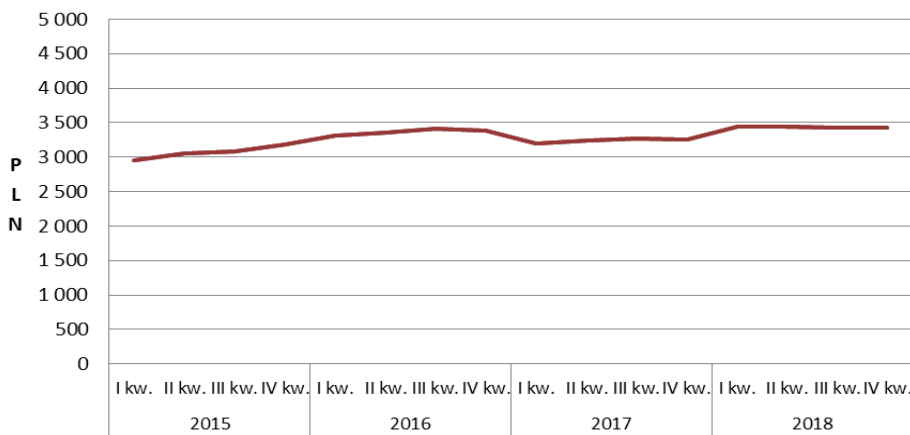
Polska		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	5 491	3 987	2 957	127	0	0	0	0
	II kw.	5 729	4 150	3 047	125	4,33%	4,09%	3,04%	-1,57%
	III kw.	5 843	4 423	3 087	127	1,99%	6,58%	1,31%	1,60%
	IV kw.	5 644	4 136	3 177	122	-3,41%	-6,49%	2,92%	-3,94%
2016	I kw.	5 654	4 048	3 313	125	0,18%	-2,13%	4,28%	2,46%
	II kw.	5 938	4 039	3 358	131	5,02%	-0,22%	1,36%	4,80%
	III kw.	6 164	4 132	3 415	133	3,81%	2,30%	1,70%	1,53%
	IV kw.	5 932	3 959	3 383	135	-3,76%	-4,19%	-0,94%	1,50%
2017	I kw.	5 656	3 940	3 192	122	-4,65%	-0,48%	-5,65%	-9,63%
	II kw.	5 474	4 241	3 246	120	-3,22%	7,64%	1,69%	-1,64%
	III kw.	5 276	4 289	3 275	118	-3,62%	1,13%	0,89%	-1,67%
	IV kw.	5 291	4 124	3 250	126	0,28%	-3,85%	-0,76%	6,78%
2018	I kw.	5 679	4 416	3 439	132	7,34%	7,09%	5,82%	4,48%
	II kw.	5 797	4 580	3 442	135	2,07%	3,70%	0,08%	2,82%
	III kw.	5 608	4 149	3 424	132	-3,26%	-9,41%	-0,54%	-2,55%
	IV kw.	5 819	4 244	3 420	129	3,77%	2,29%	-0,09%	-2,49%

Źródło: Centrum AMRON

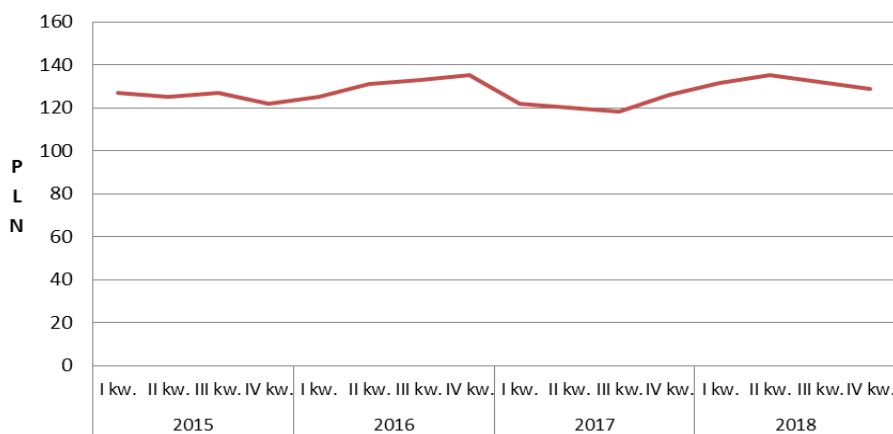
Wykres 18. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Polsce



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 19. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Polsce

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 20. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Polsce

Źródło: Centrum AMRON

5.2. Województwo dolnośląskie

Badanie cen średnich w województwie dolnośląskim w latach 2015-2018 za 1 m² lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz gruntów pod zabudowę mieszkaniową wykazało lekki trend wzrostu we wszystkich analizowanych typach nieruchomości.

Na przestrzeni ostatnich czterech lat na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych najwyższą średnią cenę za 1 m² zanotowano w III kw. 2017 roku – 5 583 zł, najniższą natomiast w I kw. 2015 roku – 5 033 zł/m². Największą dynamikę zmian ceny średniej dla tego typu nieruchomości odnotowano w II kw. 2017 roku, kiedy to średnia cena wzrosła o 7,26% kw./kw. Średnie ceny mieszkań z rynku wtórnego kształtowały się na poziomie od 3 601 zł/m² w II kw. 2018 roku do 4 207 zł/m² w IV kw. 2015 roku. W badanym okresie do największych wzrostów ceny doszło w II i III kw. 2015 roku, odpowiednio o 7,04% i 4,66% kw./kw.

W analizowanym okresie ceny na dolnośląskim rynku domów jednorodzinnych wahały się od 3 036 zł/m² w I kw. 2016 roku do nieco ponad 3 600 zł w II kw. 2018 roku. W pierwszym roku analizy

badany rynek charakteryzował się stabilną ceną średnią za 1 m². W 2015 roku dynamika zmian cen kształtowała się na poziomie +/-2%. II kw. 2016 roku przyniósł bardziej znaczące wzrosty cen średnich (na poziomie 3,17% w stosunku do I kw. 2016 roku), zaś w kolejnych dwóch kwartałach dynamika zbliżała się do 5% (4,92% w III kw. oraz 4,69% w IV kw.). W badanym typie nieruchomości rok 2017 przyniósł lekki spadek cen średnich 1 m². Początek roku 2018 charakteryzował się najwyższą zmianą ceny średniej w stosunku do poprzedniego kwartału tj. 5,67% kw./kw.

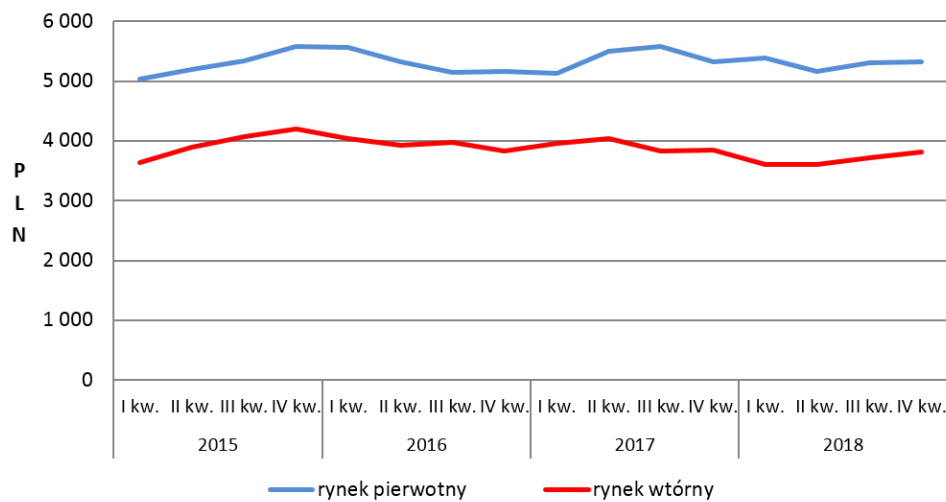
Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w województwie dolnośląskim wykazywały trend wzrostowy prawie w każdym kwartale analizy, z wyjątkiem drugiej połowy 2015 roku i pierwszej połowy 2018 roku. W IV kw. 2015 roku 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną kosztował średnio 122 zł, natomiast na koniec roku 2017 cena ta osiągnęła poziom 156 zł/m².

Tabela 90. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim

Województwo dolnośląskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	5 033	3 631	3 093	125	0	0	0	0
	II kw.	5 192	3 887	3 128	126	3,17%	7,04%	1,13%	0,34%
	III kw.	5 335	4 068	3 083	124	2,75%	4,66%	-1,42%	-1,30%
	IV kw.	5 571	4 207	3 154	122	4,41%	3,42%	2,30%	-1,57%
2016	I kw.	5 563	4 039	3 036	123	-0,14%	-3,99%	-3,76%	1,19%
	II kw.	5 330	3 933	3 132	128	-4,19%	-2,64%	3,17%	3,59%
	III kw.	5 149	3 982	3 286	130	-3,39%	1,26%	4,92%	1,36%
	IV kw.	5 160	3 838	3 440	131	0,22%	-3,63%	4,69%	1,35%
2017	I kw.	5 127	3 952	3 509	137	-0,64%	2,98%	1,99%	4,69%
	II kw.	5 499	4 041	3 494	144	7,26%	2,25%	-0,41%	4,66%
	III kw.	5 583	3 835	3 414	149	1,53%	-5,09%	-2,30%	3,28%
	IV kw.	5 322	3 846	3 381	156	-4,69%	0,28%	-0,95%	4,88%
2018	I kw.	5 392	3 607	3 573	150	1,32%	-6,22%	5,67%	-4,04%
	II kw.	5 167	3 601	3 618	147	-4,18%	-0,15%	1,27%	-1,58%
	III kw.	5 298	3 717	3 577	152	2,54%	3,22%	-1,14%	3,04%
	IV kw.	5 316	3 813	3 550	153	0,33%	2,58%	-0,76%	0,57%

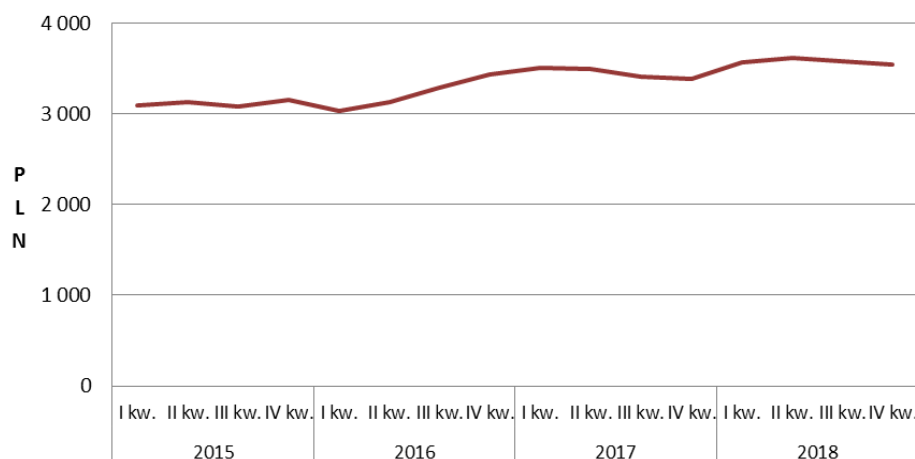
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 21. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim



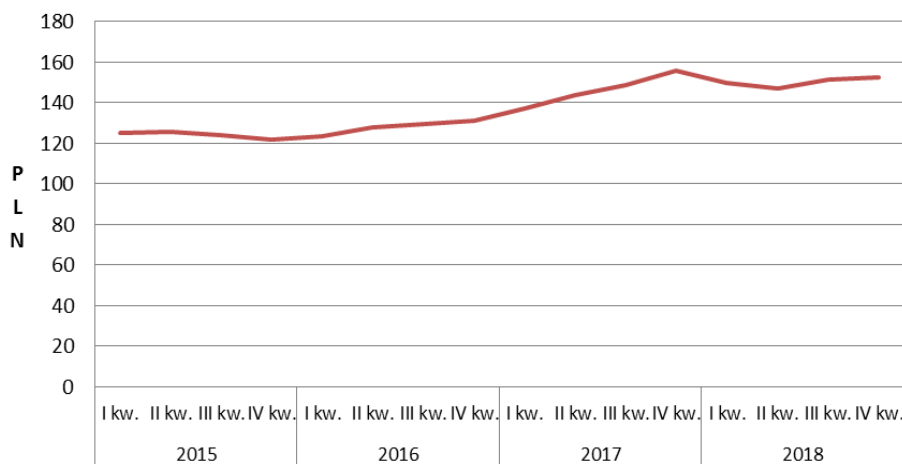
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 22. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 23. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim



Źródło: Centrum AMRON

5.2.1. Wrocław

W latach 2015-2018 średnie ceny 1 m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego we Wrocławiu kształtowały się w przedziale od 5 617 zł w II kw. 2016 roku do 6 249 zł w III kw. 2017 roku. W okresie objętym analizą we Wrocławiu na pierwotnym rynku mieszkań nie doszło do większych zmian cen. Dopiero w II kw. 2017 roku odnotowano wzrost ceny o 7,55% w stosunku do wcześniejszego kwartału. W drugim półroczu tego samego roku wzrosty nie były już tak znaczące, a jego ostatni kwartał przyniósł nawet spadek średniej ceny o 2,63% w stosunku do średniej ceny zarejestrowanej w poprzednim kwartale.

W analizowanym okresie średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym charakteryzowały się stabilnością. W badanym okresie najwyższą kwotę na zakup mieszkania z rynku wtórnego we Wrocławiu trzeba było przeznaczyć w IV kw. 2018 roku – średnio 5 993 zł/m². Najbardziej odpowiednim okresem na zakup mieszkania na rynku wtórnym był I kw. 2015 roku, kiedy to średnia cena za 1 m² była najniższa w całym analizowanym zakresie czasowym i wyniosła 5 152 zł.

Najwyższe średnie ceny za 1 m² domu jednorodzinnego powyżej 5 000 zł na wrocławskim rynku zaobserwowano w 2018 roku, najniższe zaś na początku roku 2016 – 4 362 zł/m². Tylko w dwóch spośród szesnastu badanych kwartałów dynamika zmian cen średnich w stosunku do poprzedniego kwartału przekroczyła poziom 3% - w II kw. 2016 roku oraz w I kw. 2018 roku.

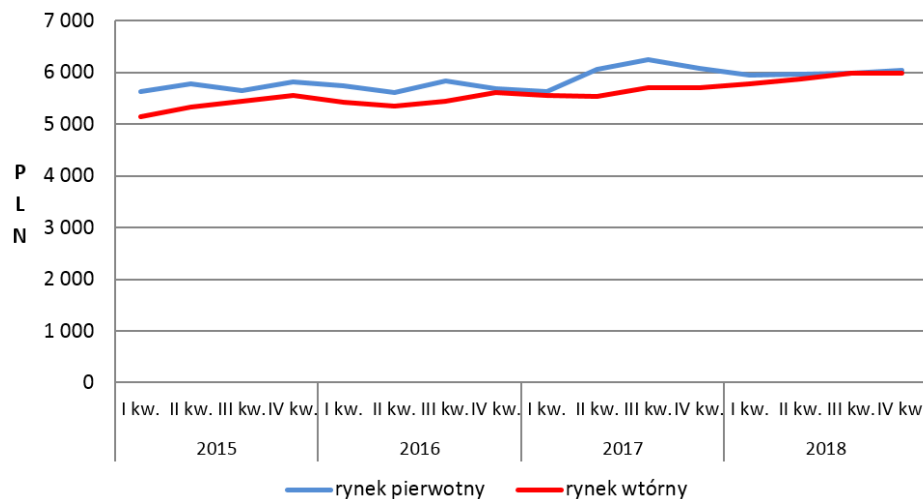
Analizując średnie ceny za 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową można zauważyć, że w badanym okresie wystąpił trend spadkowy. Od III kw. 2015 roku do końca roku 2017 średnie ceny prawie w każdym kwartale spadały. Największy spadek cen (o 6,06% kw./kw.) przyniósł III kw. 2018 roku, kiedy to średnia cena osiągnęła najniższy poziom 364 zł/m².

Tabela 91. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 we Wrocławiu

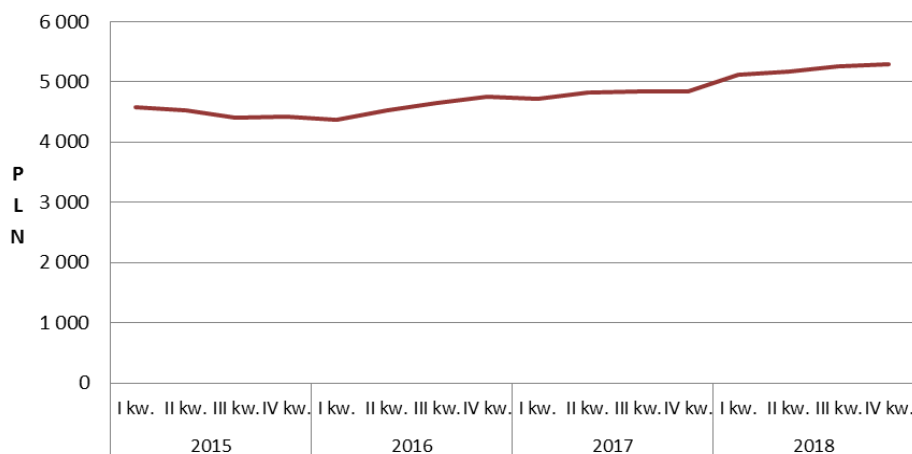
Wrocław		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	5 629	5 152	4 588	431	0	0	0	0
	II kw.	5 787	5 329	4 533	440	2,80%	3,43%	-1,21%	1,88%
	III kw.	5 649	5 437	4 402	431	-2,38%	2,03%	-2,90%	-1,96%
	IV kw.	5 827	5 555	4 430	426	3,16%	2,17%	0,65%	-1,08%
2016	I kw.	5 751	5 433	4 362	420	-1,30%	-2,19%	-1,53%	-1,39%
	II kw.	5 617	5 350	4 534	429	-2,33%	-1,53%	3,94%	1,97%
	III kw.	5 830	5 435	4 648	417	3,79%	1,60%	2,51%	-2,70%
	IV kw.	5 683	5 609	4 761	406	-2,51%	3,20%	2,44%	-2,78%
2017	I kw.	5 639	5 555	4 718	389	-0,78%	-0,96%	-0,92%	-4,04%
	II kw.	6 065	5 539	4 821	402	7,55%	-0,29%	2,18%	3,34%
	III kw.	6 249	5 714	4 844	390	3,03%	3,16%	0,48%	-3,02%
	IV kw.	6 085	5 707	4 835	371	-2,63%	-0,13%	-0,19%	-4,78%
2018	I kw.	5 940	5 772	5 121	380	-2,37%	1,15%	5,91%	2,27%
	II kw.	5 965	5 875	5 172	388	0,42%	1,78%	1,00%	2,17%
	III kw.	5 980	5 986	5 252	364	0,24%	1,89%	1,55%	-6,06%
	IV kw.	6 051	5 993	5 299	366	1,20%	0,12%	0,89%	0,45%

Źródło: Centrum AMRON

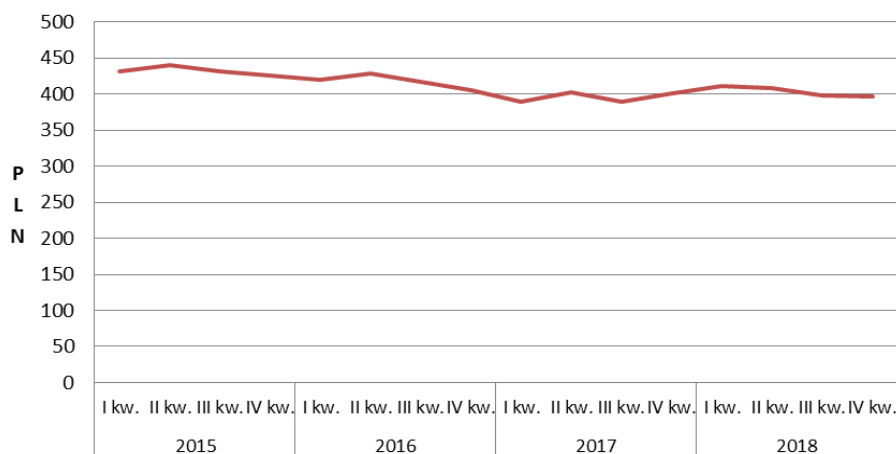
Wykres 24. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 we Wrocławiu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 25. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 we Wrocławiu

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 26. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 we Wrocławiu

Źródło: Centrum AMRON

5.2.2. Jelenia Góra

W Jeleniej Górze średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego wahała się od 3 217 zł w I kw. 2015 roku do 4 160 zł w III kw. 2018 roku. Najmniejsza różnica w średniej cenie za 1 m² została zanotowana w III kw. 2017 roku, kiedy lokale z rynku pierwotnego były droższe jedynie o 15 zł/m² w stosunku do poprzedniego kwartału. Dynamika zmian cen lokali z rynku pierwotnego w analizowanym okresie była mocno zmienna. Największe wzrosty cen, o ponad 9% kw./kw. odnotowano w IV kw. 2015 roku. Kwartał później (w I kw. 2016 roku) wystąpiły największe spadki - 9,07% kw./kw.

W analizowanym mieście za mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było zapłacić w badanym okresie od 2 372 zł/m² w IV kw. 2016 roku do 3 017 zł w IV kw. 2018 roku. Końcówka 2018 roku to jedyny okres, kiedy ceny średnie przekroczyły poziom 3 000 zł. Największe różnice w cenie za 1 m² wystąpiły w III kw. 2017 roku, kiedy to ceny mieszkań były nominalnie wyższe od cen lokali we wcześniejszym

kwartale o 343 zł/m². Dynamika zmian cen średnich na rynku lokali mieszkalnych z rynku wtórnego była mniej zróżnicowana, niż w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego. Tylko w trzech kwartałach wystąpiły znaczące wzrosty cen średnich kw./kw. - w IV kw. 2015 roku (wzrost o 9,08%) oraz w II kw. 2017 roku (wzrost o 13,78%).

Niemalże w całym analizowanym okresie przeciętne ceny 1 m² domu jednorodzinnego wykazywały trend spadkowy. Największe zmiany cen średnich w segmencie domów jednorodzinnych kw./kw. wystąpiły w II kw. 2015 roku, kiedy to ceny w Jeleniej Górze wzrosły o 5,46% i za dom trzeba było zapłacić średnio 194 zł/m² więcej, niż w poprzednim kwartale. Najmniejsza różnica w średniej cenie została odnotowana w III kw. 2015 roku. W tym czasie za dom w Jeleniej Górze trzeba było zapłacić tyle samo, co w II kw. tego samego roku. Do największego spadku cen doszło w III kw. 2018 roku - o 3,85%, co nominalnie przełożyło się na różnicę w kwocie 123 zł.

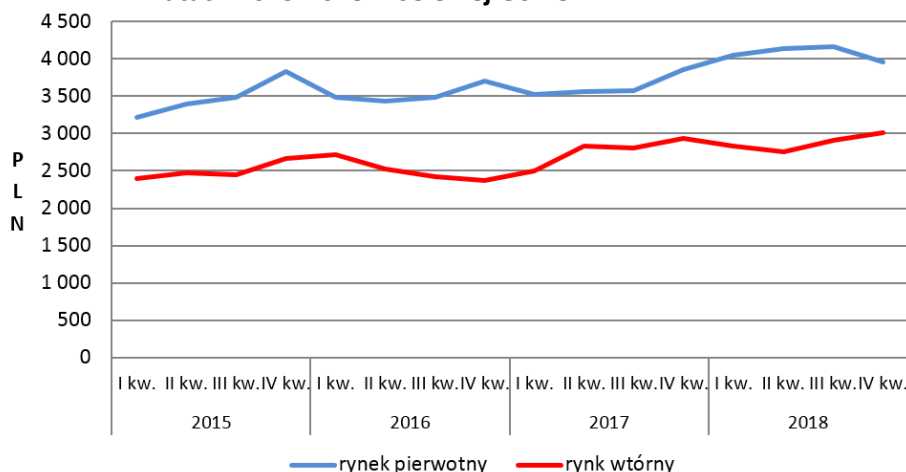
Przeciętne ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Jeleniej Górze wahały się od 87 zł/m² do 104 zł/m². Od II kw. 2016 roku średnie ceny za 1 m² nie przekroczyły poziomu 100 zł. W 2018 roku ceny za grunt pod zabudowę spadły poniżej 90 zł/m², z wyjątkiem III kw. Największą kwartalną zmianę ceny średniej w Jeleniej Górze zanotowano w I kw. 2018 roku, kiedy to zanotowano spadek o ponad 10%, a przeciętna cena 1 m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową osiągnęła poziom 88 zł/m², natomiast w III kw. 2018 roku zanotowano wzrost o 7,40% do kwoty 94 zł/m².

Tabela 92. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Jeleniej Górze

Jelenia Góra		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 217	2 403	3 546	103	0	0	0	0
	II kw.	3 401	2 468	3 740	104	5,72%	2,69%	5,46%	1,42%
	III kw.	3 486	2 446	3 740	102	2,51%	-0,87%	0,00%	-1,76%
	IV kw.	3 830	2 669	3 666	98	9,87%	9,08%	-1,98%	-4,04%
2016	I kw.	3 483	2 712	3 627	102	-9,07%	1,62%	-1,06%	4,11%
	II kw.	3 433	2 524	3 533	96	-1,44%	-6,93%	-2,58%	-6,50%
	III kw.	3 484	2 420	3 540	96	1,51%	-4,13%	0,18%	0,15%
	IV kw.	3 697	2 372	3 546	96	6,11%	-1,98%	0,18%	0,15%
2017	I kw.	3 524	2 495	3 483	93	-4,68%	5,17%	-1,78%	-2,96%
	II kw.	3 557	2 838	3 420	94	0,94%	13,76%	-1,80%	1,23%
	III kw.	3 573	2 808	3 364	98	0,43%	-1,05%	-1,65%	3,73%
	IV kw.	3 860	2 937	3 311	99	8,04%	4,58%	-1,56%	1,31%
2018	I kw.	4 046	2 831	3 273	89	4,82%	-3,61%	-1,14%	-10,07%
	II kw.	4 135	2 753	3 190	88	2,21%	-2,76%	-2,54%	-1,36%
	III kw.	4 160	2 909	3 067	94	0,60%	5,68%	-3,85%	7,40%
	IV kw.	3 958	3 017	2 983	87	-4,86%	3,72%	-2,76%	-7,75%

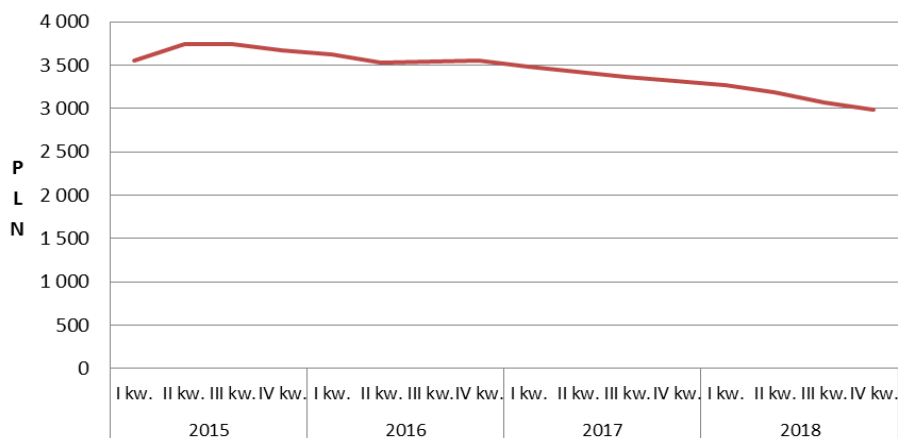
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 27. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Jeleniej Górze



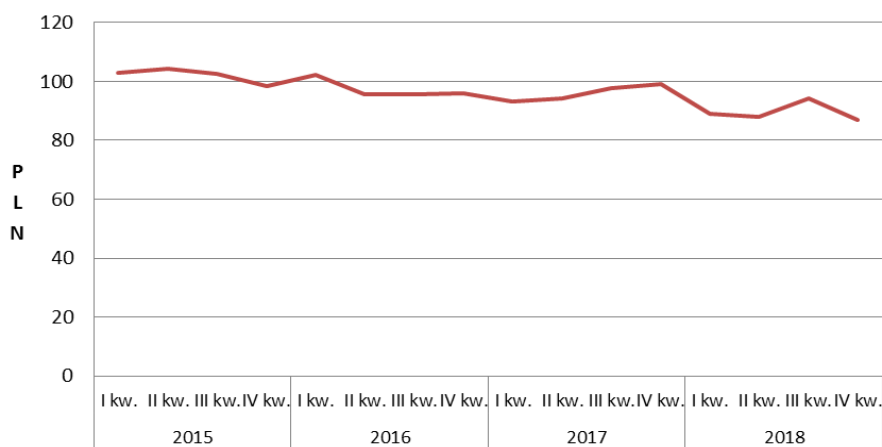
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 28. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Jeleniej Górze



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 29. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Jeleniej Górze



Źródło: Centrum AMRON

5.3. Województwo kujawsko-pomorskie

W badanym okresie w województwie kujawsko-pomorskim średnie ceny za lokal mieszkalny z rynku pierwotnego wahały się od 3 894 zł/m² w III kw. 2015 roku do 4 894 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Najwyższy wzrost średniej ceny (o 8,95%) zarejestrowano w II kw. 2017 roku. Do największych zaś spadków doszło w III kw. 2015 roku – spadek o 9,97% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Aby stać się właścicielem lokalu z rynku wtórnego w latach 2015-2018 trzeba było wydać od 2 913 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 3 919 zł/m² w II kw. 2018 roku. Analizując dynamikę zmian cen średnich za lokal mieszkalny z rynku wtórnego zauważono, że do największych wzrostów doszło w II i I kw. 2017 roku, kiedy to ceny wzrosły odpowiednio o 8,58% i 7,62% w stosunku do wcześniejszych kwartałów. Do największego spadku o wartości 6,80% doszło w IV kw. 2015 roku w stosunku do III kw. 2015 roku.

Za dom jednorodzinny w województwie kujawsko-pomorskim trzeba było zapłacić średnio od 2 752 zł za 1 m² (I kw. 2016 roku) do 3 265 zł/m² (IV kw. 2018 roku). Największy wzrost ceny średniej odnotowano w II kw. 2016 roku, kiedy za 1 m² domu jednorodzinnego trzeba było zapłacić o 123 zł (4,48%) więcej w stosunku do początku roku 2016. Natomiast największy spadek rzędu 4% zaobserwowano w I kw. 2016 roku w stosunku do ostatniego kwartału 2015 roku.

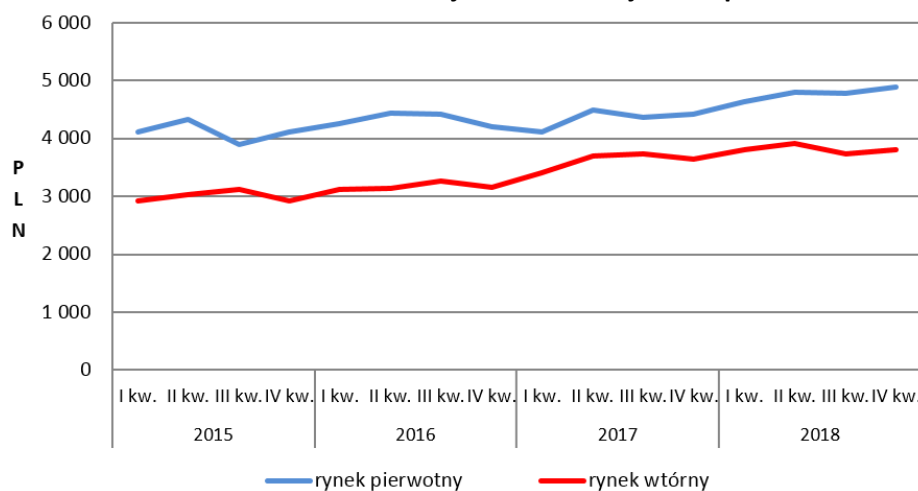
Za 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w województwie kujawsko-pomorskim trzeba było zapłacić od 96 zł w pierwszej połowie 2017 roku do 111 zł w III kw. 2018 roku. Badanie dynamiki zmian ceny średniej pokazało trend spadkowy od III kw. 2015 roku do II kw. 2017 roku. W 2018 roku odnotowano najwyższy wzrost (I kw. 2018 - 5,71%), jak i największy spadek cen średnich (IV kw. 2018 - 4,80 %).

Tabela 93. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim

Województwo kujawsko-pomorskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 106	2 914	3 053	106	0	0	0	0
	II kw.	4 325	3 027	2 953	109	5,32%	3,86%	-3,29%	2,23%
	III kw.	3 894	3 125	2 899	106	-9,97%	3,25%	-1,82%	-2,54%
	IV kw.	4 109	2 913	2 867	105	5,54%	-6,80%	-1,11%	-1,13%
2016	I kw.	4 247	3 113	2 752	105	3,35%	6,86%	-4,00%	-0,23%
	II kw.	4 443	3 134	2 875	103	4,60%	0,69%	4,48%	-1,66%
	III kw.	4 411	3 259	2 918	101	-0,70%	3,99%	1,47%	-2,09%
	IV kw.	4 206	3 162	2 960	99	-4,66%	-2,96%	1,45%	-2,13%
2017	I kw.	4 113	3 403	3 029	96	-2,19%	7,62%	2,34%	-2,96%
	II kw.	4 482	3 695	3 030	96	8,95%	8,58%	0,02%	-0,07%
	III kw.	4 365	3 739	2 997	99	-2,61%	1,17%	-1,09%	3,14%
	IV kw.	4 417	3 639	3 065	102	1,21%	-2,65%	2,29%	3,10%
2018	I kw.	4 631	3 804	3 177	108	4,83%	4,53%	3,65%	5,71%
	II kw.	4 790	3 919	3 210	109	3,45%	3,02%	1,02%	0,96%
	III kw.	4 783	3 727	3 241	111	-0,15%	-4,90%	0,98%	2,64%
	IV kw.	4 894	3 813	3 265	106	2,31%	2,32%	0,74%	-4,80%

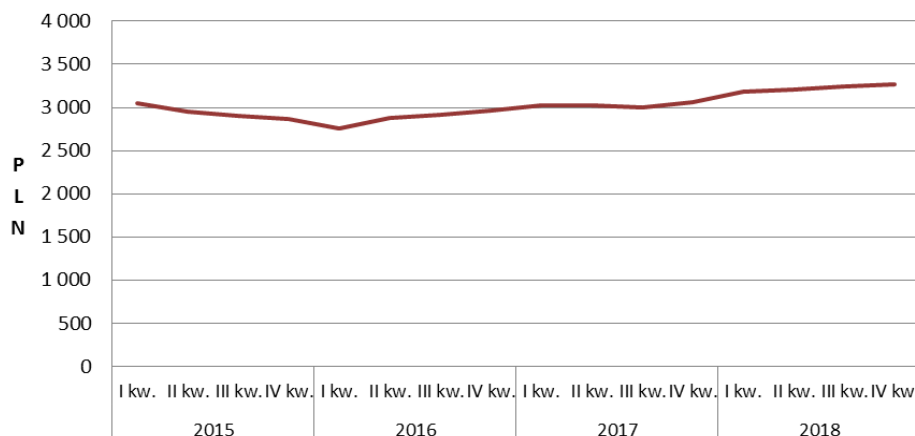
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 30. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim



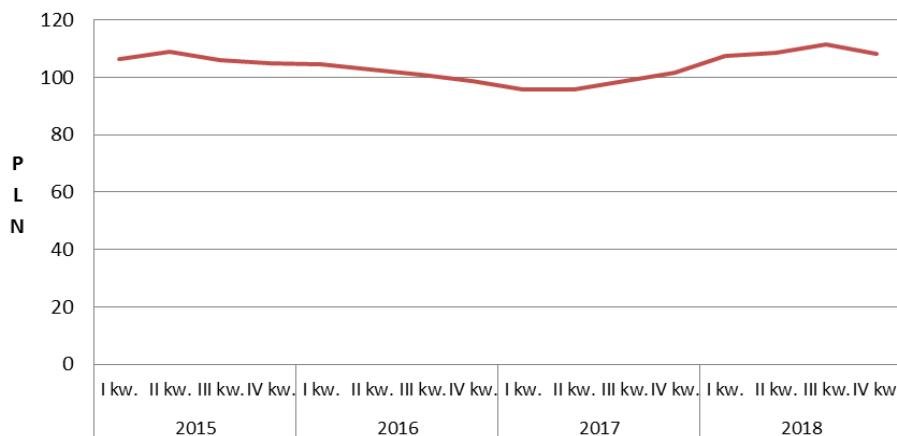
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 31. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 32. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

5.3.1. Bydgoszcz

Przeciętna cena za 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w Bydgoszczy kształtowała się na poziomie od 4 448 zł w IV kw. 2015 roku do 5 091 zł w III kw. 2018 roku. Największy wzrost ceny średniej zarejestrowano w II kw. 2015 roku - o 4,73% w stosunku do poprzedniego kwartału, kiedy to średnia cena wyniosła 4 776 zł/m². W następnym kwartale zaobserwowano natomiast największy spadek - o 5,02% w stosunku do poprzedniego kwartału, czyli do poziomu 4 536 zł/m².

Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego z rynku wtórnego przyjmowała wartości od 3 502 zł w pierwszym kwartale analizy do 4 474 zł w IV kw. 2018 roku. Analiza dynamiki zmian cen średnich pokazała, że do największych wzrostów doszło w II i I kw. 2017 roku, odpowiednio o 7,02% i 6,15% kw./kw. W następnych dwóch kwartałach odnotowano natomiast spadek średniej ceny za 1 m² na poziomie ok. 2%.

Najniższa średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w całym okresie objętym badaniem wyniosła 3 409 zł (III kw. 2015 roku). Najwięcej zapłacili kupujący, którzy zdecydowali się na nabycie własnego domu w IV kw. 2018 roku - średnio 3 902 zł/m². Tylko w drugiej połowie 2016 roku zaobserwowano wzrost średnich cen kw./kw. na poziomie ok. 4,5-4,75%. Do największego spadku średniej ceny na poziomie 3,0% doszło w I kw. 2017 roku.

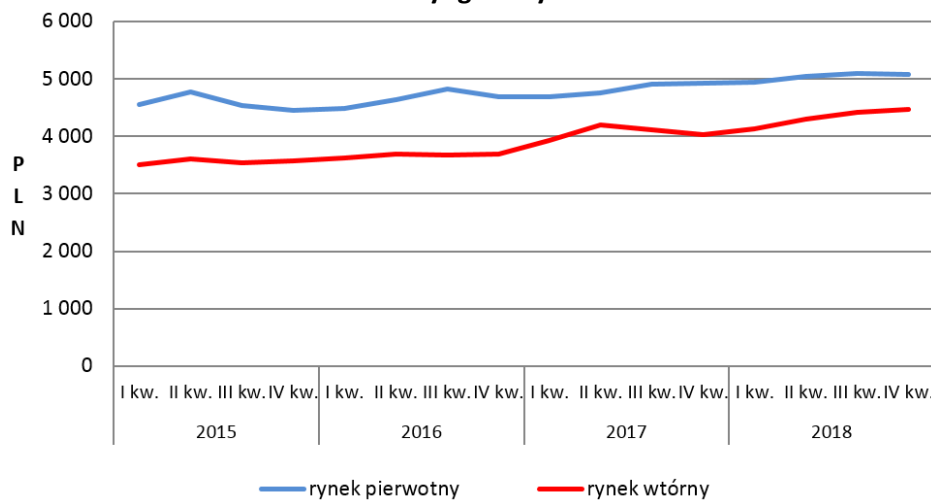
W Bydgoszczy za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową należało zapłacić od 214 zł w III kw. 2018 roku do 249 zł w II kw. 2016 roku. Jedynie w II kw. 2016 roku wzrost cen przekroczył 5% w stosunku do kwartału poprzedniego. Spadek średniej ceny za 1 m² o ponad 6% kw./kw. zanotowano w II kw. 2018 roku.

Tabela 94. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Bydgoszczy

Bydgoszcz		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 560	3 502	3 473	239	0	0	0	0
	II kw.	4 776	3 602	3 426	237	4,73%	2,87%	-1,36%	-1,18%
	III kw.	4 536	3 540	3 409	239	-5,02%	-1,72%	-0,49%	0,89%
	IV kw.	4 448	3 575	3 436	234	-1,93%	0,99%	0,81%	-2,01%
2016	I kw.	4 486	3 627	3 567	236	0,84%	1,44%	3,81%	0,96%
	II kw.	4 638	3 697	3 482	249	3,40%	1,94%	-2,40%	5,51%
	III kw.	4 824	3 675	3 647	244	4,00%	-0,59%	4,75%	-2,02%
	IV kw.	4 692	3 698	3 812	239	-2,74%	0,62%	4,53%	-2,06%
2017	I kw.	4 688	3 925	3 698	230	-0,08%	6,15%	-3,00%	-3,81%
	II kw.	4 749	4 201	3 649	240	1,30%	7,02%	-1,32%	4,53%
	III kw.	4 910	4 115	3 590	232	3,39%	-2,05%	-1,62%	-3,43%
	IV kw.	4 923	4 037	3 664	238	0,27%	-1,88%	2,05%	2,44%
2018	I kw.	4 936	4 123	3 671	229	0,26%	2,12%	0,21%	-3,80%
	II kw.	5 041	4 298	3 786	215	2,13%	4,25%	3,12%	-6,12%
	III kw.	5 091	4 413	3 868	214	1,00%	2,67%	2,15%	-0,50%
	IV kw.	5 080	4 474	3 902	218	-0,23%	1,38%	0,88%	1,83%

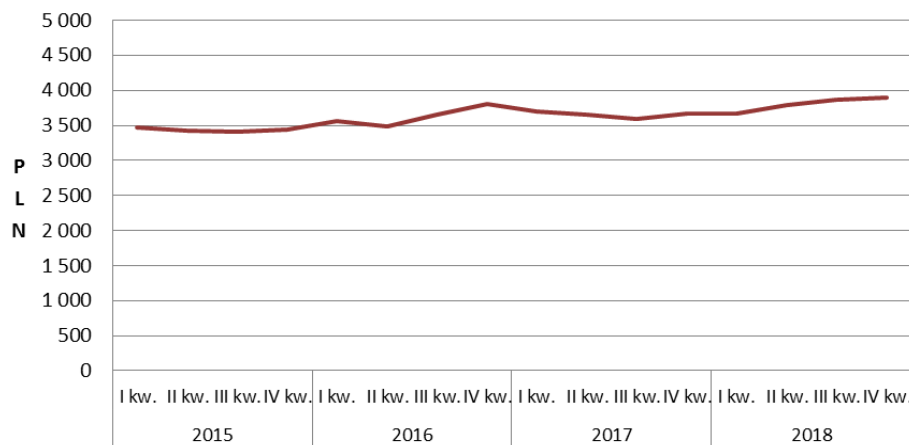
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 33. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Bydgoszczy



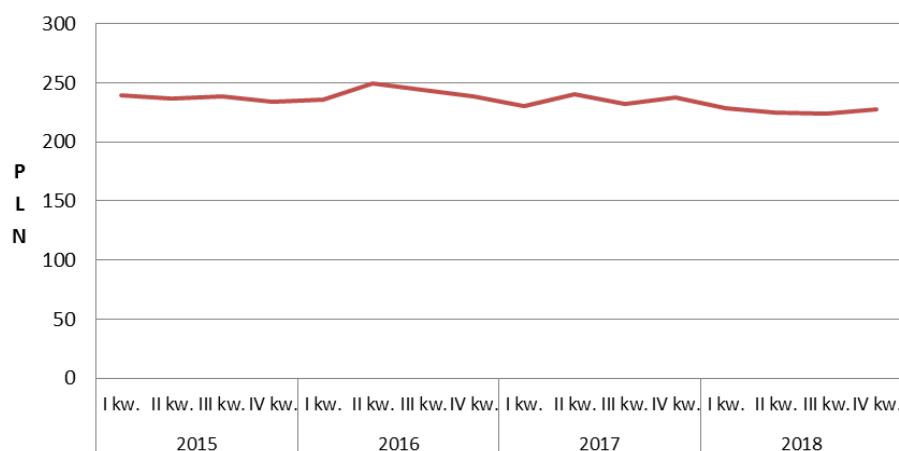
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 34. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Bydgoszczy



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 35. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Bydgoszczy



Źródło: Centrum AMRON

5.3.2. Toruń

W Toruniu na zakup mieszkania na pierwotnym rynku należało przeznaczyć średnio minimum 4 388 zł/m² (II kw. 2015 roku). W 2018 roku ceny osiągnęły już poziom ponad 5 000 zł (maksymalnie 5 332 zł w II kw. 2018 roku). Największa odnotowana zmiana kwartalna przeciętnej ceny miała miejsce w III kw. 2016 roku, kiedy to cena wzrosła 9,71% w stosunku do poprzedniego kwartału, co nominalnie przełożyło się na kwotę 428 zł/m². Największy spadek o nieco ponad 5% w ujęciu kwartalnym zarejestrowano na początku roku 2017.

Za lokal mieszkalny z rynku wtórnego trzeba było zapłacić od 3 706 zł/m² w I kw. 2016 roku do 4 562 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Największy wzrost ceny średniej za 1 m² zanotowano w II kw. 2016 roku – średnio o 8,75% kw./kw., zaś spadek na poziomie 6,84% w IV kw. 2015 roku.

Przeciętna cena za 1 m² domu jednorodzinnego w badanym okresie mieściła się w przedziale od 3 607 zł w I kw. 2017 roku do 4 165 zł w I kw. 2015 roku. Największy wzrost średniej ceny za 1 m² miał miejsce w III kw. 2018 roku - o 4,29% w stosunku do poprzedniego kwartału. Największe zaś spadki wystąpiły w IV i III kw. 2016 roku odpowiednio o 3,94% i 3,79%.

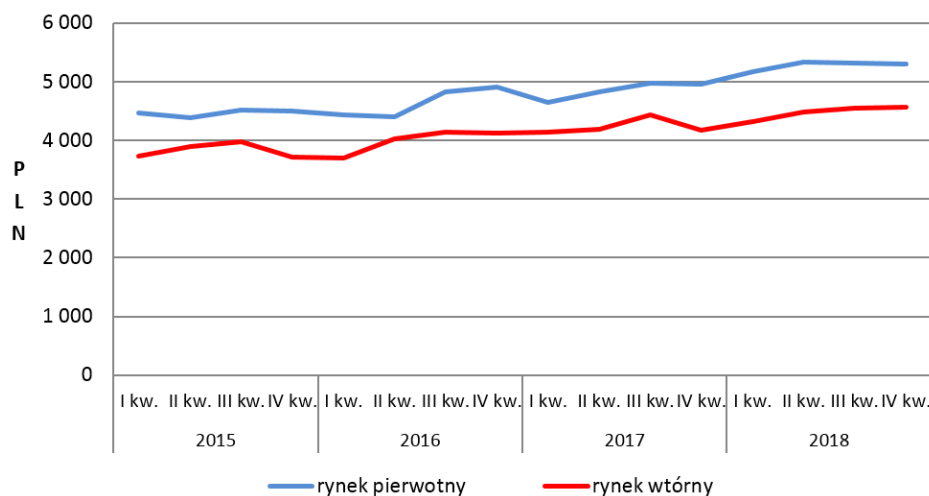
Cena 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w Toruniu wynosiła od 211 zł w IV kw. 2017 roku do 237 zł w I kw. 2016 roku. Największy wzrost średniej ceny wystąpił w II kw. 2018 roku – o 10 zł/m² (4,52%) więcej, niż w poprzednim kwartale, natomiast największy spadek średniej ceny zanotowano w II kw. 2017 roku – o 4,29% w stosunku do I kw. tego roku.

Tabela 95. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Toruniu

Toruń		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 466	3 737	4 165	225	0	0	0	0
	II kw.	4 388	3 892	4 160	220	-1,74%	4,15%	-0,13%	-2,20%
	III kw.	4 516	3 985	4 074	229	2,92%	2,41%	-2,05%	3,85%
	IV kw.	4 497	3 713	4 026	231	-0,43%	-6,84%	-1,18%	1,12%
2016	I kw.	4 443	3 706	4 120	237	-1,20%	-0,17%	2,34%	2,24%
	II kw.	4 402	4 031	4 013	230	-0,93%	8,75%	-2,60%	-2,71%
	III kw.	4 829	4 139	3 861	232	9,71%	2,68%	-3,79%	0,79%
	IV kw.	4 911	4 126	3 709	234	1,69%	-0,30%	-3,94%	0,79%
2017	I kw.	4 656	4 145	3 607	236	-5,19%	0,46%	-2,77%	0,74%
	II kw.	4 829	4 198	3 685	225	3,73%	1,28%	2,17%	-4,29%
	III kw.	4 969	4 436	3 760	220	2,90%	5,66%	2,05%	-2,22%
	IV kw.	4 955	4 174	3 834	211	-0,28%	-5,89%	1,96%	-4,29%
2018	I kw.	5 178	4 323	3 806	219	4,49%	3,56%	-0,73%	3,64%
	II kw.	5 332	4 489	3 950	229	2,97%	3,85%	3,79%	4,52%
	III kw.	5 322	4 543	4 119	230	-0,17%	1,19%	4,29%	0,57%
	IV kw.	5 296	4 562	4 161	233	-0,49%	0,43%	1,01%	1,56%

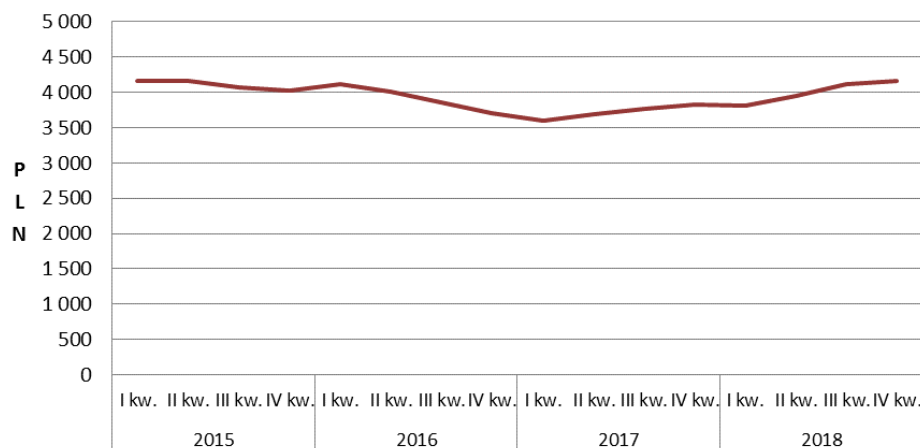
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 36. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Toruniu



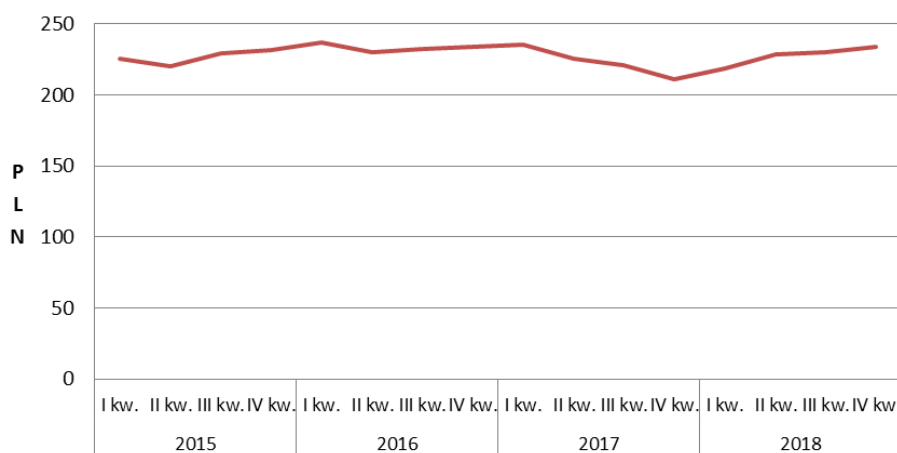
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 37. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Toruniu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 38. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Toruniu



Źródło: Centrum AMRON

5.4. Województwo lubelskie

W lubelskim średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego osiągały wartość od 4 550 zł/m² w III kw. 2015 roku do 5 332 zł/m² w II kw. 2016 roku. Największy wzrost średniej ceny zaobserwowano w IV kw. 2015 roku. W tym czasie ceny wzrosły średnio o 338 zł/m² (o 7,43%) do poziomu 4 888 zł/m² w porównaniu do poprzedniego kwartału. W przypadku spadków, największe miały miejsce w III kw. 2015 i III kw. 2016 roku - odpowiednio o 4,56% i 6,38% kw./kw.

Za lokal mieszkalny z rynku wtórnego w badanym okresie należało zapłacić średnio od 3 921 zł/m² w I kw. 2015 roku do 4 575 zł/m² w I kw. 2018 roku. Największa zmiana kwartalna miała miejsce w III kw. 2017 roku, kiedy to przeciętna cena wzrosła nominalnie o 227 zł/m² (o 5,46%) w stosunku do wcześniejszego kwartału. Na początku 2017 roku doszło do największego spadku średniej ceny za 1 m² na poziomie 3,04%.

Średnio na zakup 1 m² domu jednorodzinnego w województwie lubelskim trzeba było przeznaczyć od 2 931 zł/m² w ostatnim kwartale 2017 roku do 3 152 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Największy kwartalny wzrost średniej ceny za 1 m² zanotowano w II kw. 2016 roku, kiedy ceny wzrosły o 4,20% w stosunku do wcześniejszego kwartału. Do największego spadku doszło na początku roku 2016, gdy średnie ceny spadły o 4,0% kw./kw., co nominalnie przełożyło się na wartość 124 zł/m².

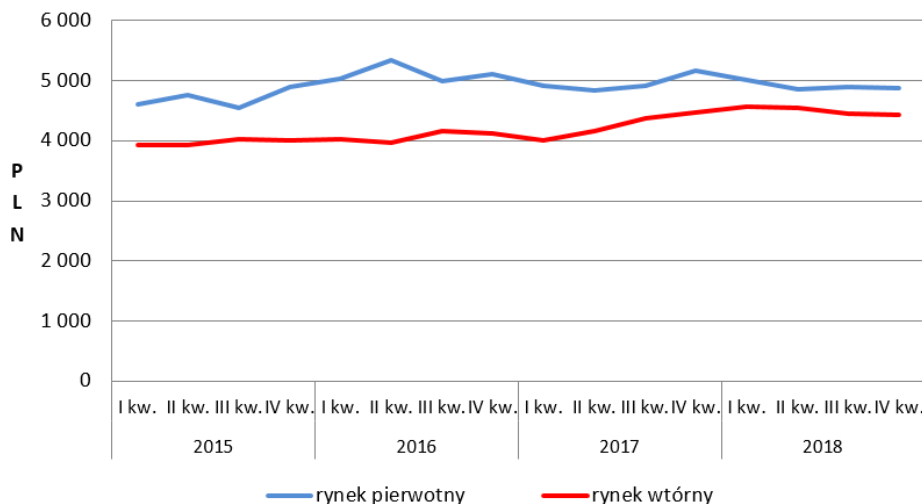
W województwie lubelskim przeciętna cena gruntu pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m² prawie przez cały okres analizy systematycznie wzrastała. Wyjątkiem były cztery kwartały analizy, kiedy średnie ceny lekko spadły (w III kw. 2015, I i II kw. 2016 oraz IV kw. 2018 r.). Największą dynamikę zmiany zaobserwowano w I kw. 2017 roku, kiedy to średnie ceny wzrosły o 12,74% w stosunku do poprzedniego kwartału. W analizowanym okresie na zakup 1 m² gruntu należało przeznaczyć od 113 zł (II kw. 2016 roku) do 156 zł (III kw. 2018 roku).

Tabela 96. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie lubelskim

Województwo lubelskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 599	3 921	3 087	120	0	0	0	0
	II kw.	4 767	3 933	3 038	121	3,65%	0,31%	-1,59%	0,87%
	III kw.	4 550	4 022	3 114	118	-4,56%	2,27%	2,52%	-2,36%
	IV kw.	4 888	3 997	3 107	120	7,43%	-0,64%	-0,22%	1,26%
2016	I kw.	5 033	4 026	2 983	114	2,97%	0,75%	-4,00%	-4,74%
	II kw.	5 332	3 958	3 108	113	5,94%	-1,69%	4,20%	-1,13%
	III kw.	4 992	4 152	3 065	117	-6,38%	4,90%	-1,39%	3,45%
	IV kw.	5 113	4 124	3 022	121	2,42%	-0,68%	-1,41%	3,33%
2017	I kw.	4 919	3 999	3 079	136	-3,79%	-3,04%	1,87%	12,74%
	II kw.	4 829	4 151	3 021	140	-1,82%	3,81%	-1,88%	2,90%
	III kw.	4 914	4 378	2 977	143	1,74%	5,46%	-1,44%	2,32%
	IV kw.	5 170	4 461	2 931	147	5,21%	1,89%	-1,55%	2,61%
2018	I kw.	5 011	4 575	3 031	150	-3,07%	2,56%	3,41%	2,28%
	II kw.	4 864	4 555	3 091	154	-2,93%	-0,45%	1,99%	2,47%
	III kw.	4 696	4 441	3 101	156	-3,47%	-2,51%	0,30%	1,07%
	IV kw.	4 580	4 331	3 152	153	-2,46%	-2,46%	1,67%	-1,43%

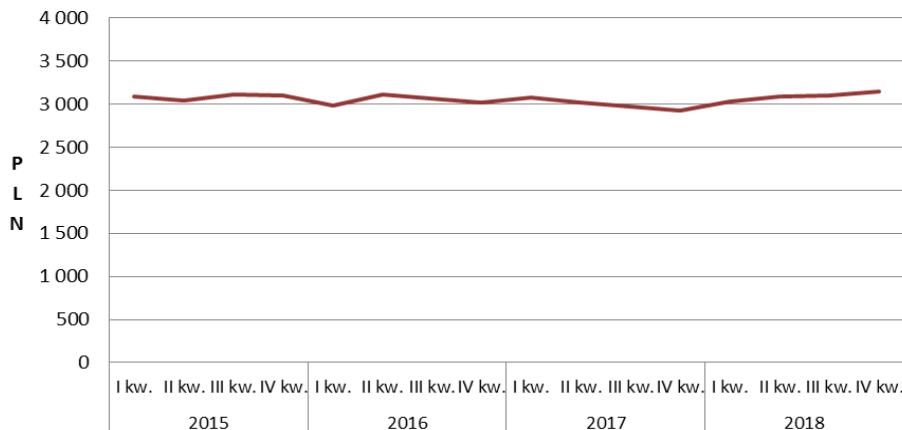
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 39. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie lubelskim



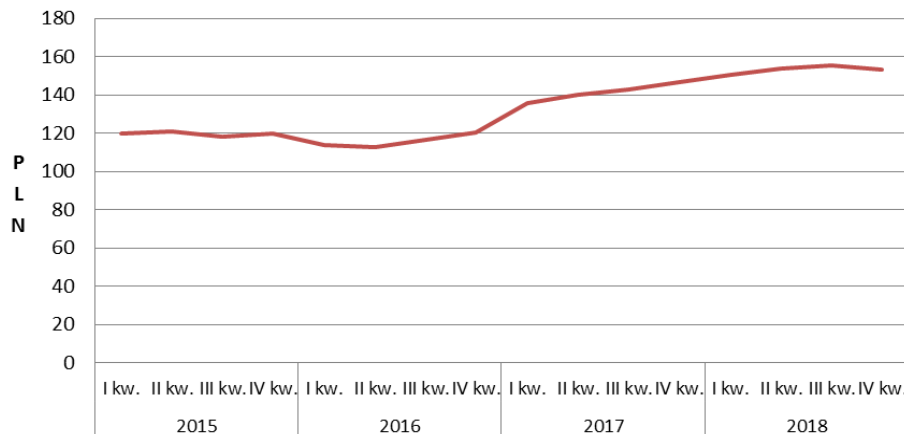
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 40. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie lubelskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 41. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie lubelskim



Źródło: Centrum AMRON

5.4.1. Lublin

Przeciętna cena mieszkania z rynku pierwotnego w Lublinie kształtowała się w przedziale od 4 764 zł/m² w pierwszym kwartale analizy do 5 513 zł/m² na koniec 2016 roku. W II kw. 2015 roku miał miejsce wzrost średniej ceny za 1 m² o 7,21% kw./kw. (nominalnie o 343 zł/m²). Do największego spadku doszło na początku 2017 roku, kiedy średnie ceny spadły o 7,37% (o 406 zł/m²) w stosunku do poprzedniego kwartału.

Za lokal z rynku wtórnego należało zapłacić w Lublinie od 4 441 zł/m² na początku 2015 roku do 5 213 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Dopiero w II kw. 2018 roku średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 5 000 zł. Największe kwartalne wzrosty cen średnich na poziomie ok. 6% zanotowano w II kw. 2015 oraz II kw. 2017 roku. W IV kw. 2017 roku średnia cena na 1 m² mieszkania spadła o 127 zł (o 2,57%).

Za 1 m² domu jednorodzinnego trzeba było zapłacić minimalnie 3 760 zł w I kw. 2015 roku, najwięcej zaś – 4 232 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Prawie cały rok 2016, z wyjątkiem pierwszego kwartału, przyniósł wzrosty średniej ceny za 1 m² domu jednorodzinnego na poziomie ponad 2% kw./kw. (2,40% w II kw., 2,20% w III kw. oraz 2,15% w IV kw.). Największy spadek średniej ceny zarejestrowano w III kw. 2017 roku - o 1,75% oraz w I kw. 2016 roku - o 1,66%.

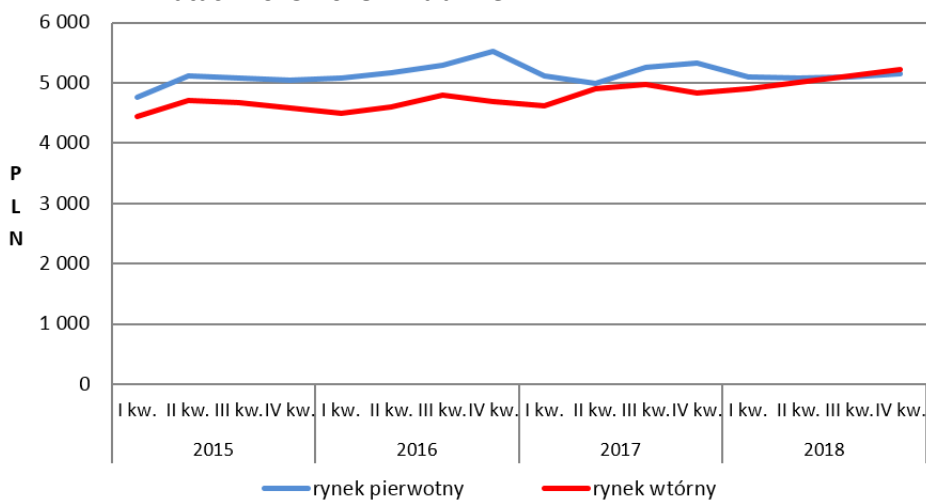
Średnia cena gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Lublinie osiągnęła najniższą wartość w II kw. 2015 roku - 225 zł/m², najwyższą zaś w ostatnim kwartale 2018 roku - 294 zł/m². Prawie w całym badanym okresie przeciętne ceny gruntu w Lublinie rosły. Rok 2018 charakteryzował się większą dynamiką zmian ceny średniej w porównaniu do pozostałych lat analizy. W tym roku w I kw. zanotowano spadek rzędu 3,61% kw./kw., zaś w III kw. wzrost o 5,59% kw./kw. Nominalne kwartalne spadki cen wyniosły od 5 do 10 zł/m².

Tabela 97. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Lublinie

Lublin		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 764	4 441	3 760	230	0	0	0	0
	II kw.	5 107	4 707	3 822	225	7,21%	5,98%	1,63%	-2,19%
	III kw.	5 070	4 667	3 767	232	-0,72%	-0,83%	-1,44%	3,03%
	IV kw.	5 047	4 577	3 835	235	-0,46%	-1,94%	1,82%	1,47%
2016	I kw.	5 088	4 491	3 772	242	0,81%	-1,89%	-1,66%	3,02%
	II kw.	5 171	4 607	3 862	236	1,65%	2,59%	2,40%	-2,48%
	III kw.	5 287	4 792	3 947	243	2,24%	4,03%	2,20%	2,85%
	IV kw.	5 513	4 691	4 032	250	4,27%	-2,11%	2,15%	2,77%
2017	I kw.	5 107	4 622	3 985	257	-7,37%	-1,48%	-1,17%	2,78%
	II kw.	4 993	4 899	4 061	260	-2,23%	6,00%	1,92%	1,39%
	III kw.	5 249	4 967	3 990	266	5,11%	1,39%	-1,75%	2,28%
	IV kw.	5 328	4 839	4 048	277	1,51%	-2,57%	1,47%	4,22%
2018	I kw.	5 101	4 895	4 083	267	-4,26%	1,16%	0,86%	-3,61%
	II kw.	5 071	5 006	4 136	272	-0,58%	2,25%	1,29%	1,63%
	III kw.	5 090	5 117	4 201	287	0,38%	2,23%	1,57%	5,59%
	IV kw.	5 148	5 213	4 232	294	1,14%	1,88%	0,74%	2,48%

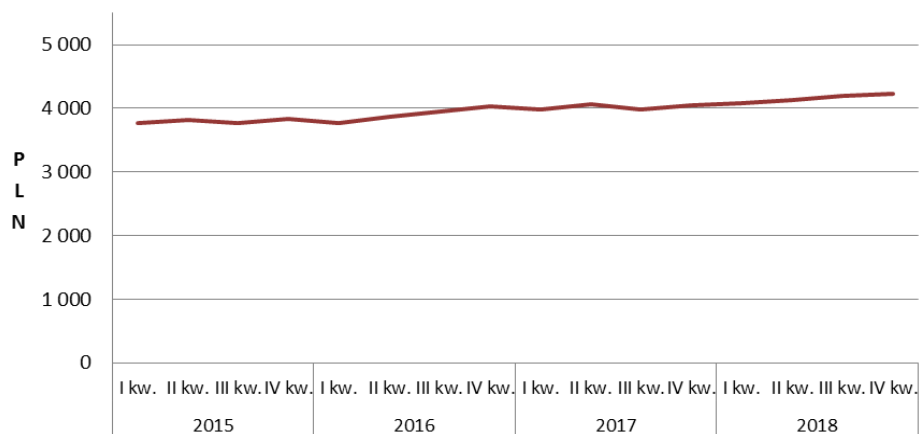
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 42. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Lublinie



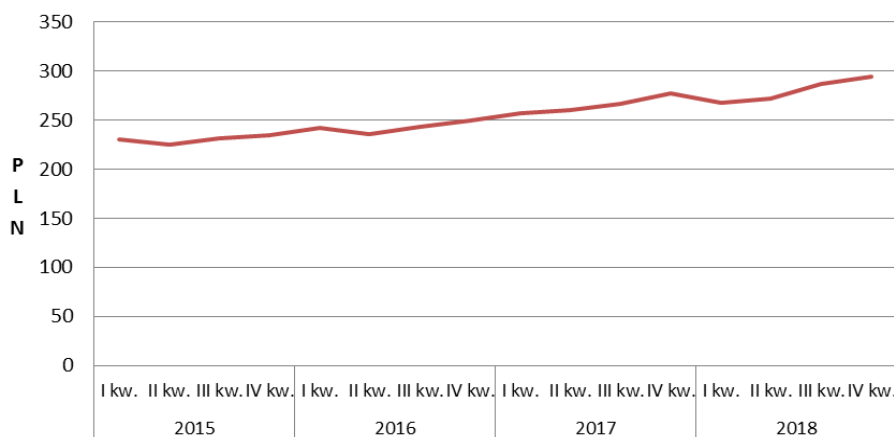
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 43. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Lublinie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 44. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Lublinie



Źródło: Centrum AMRON

5.5. Województwo lubuskie

W analizowanym okresie średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w województwie lubuskim wynosiła od 3 405 zł w II kw. 2015 roku do 3 837 zł w II kw. 2018 roku. Do największej kwartalnej zmiany średniej ceny doszło na początku 2018 roku, kiedy ceny wzrosły o prawie 5,5% w porównaniu do IV kw. 2017 roku. Nominalnie różnica pomiędzy przeciętną ceną zanotowaną w I kw. 2018 roku i w IV kw. 2017 roku wyniosła 198 zł/m². Porównywalny poziom wzrostu cen wystąpił w I kw. 2017 roku oraz w II kw. 2016 roku, odpowiednio o 180 zł/m² i 172 zł/m² w ujęciu kwartalnym. W III kw. 2016 roku zanotowano największy spadek średniej ceny 1 m² rzędu 4% - o 150 zł w stosunku do poprzedniego kwartału.

Od III kw. 2017 roku na lubuskim rynku mieszkań z rynku wtórnego średnie ceny za 1 m² osiągnęły wartość powyżej 3 000 zł. Najtaniej (2 421 zł/m²) zapłacili kupujący mieszkania w pierwszym kwartale analizy, czyli w I kw. 2015 roku. Dla lokali z rynku wtórnego dynamika kwartalnych zmian cen średnich jest bardziej urozmaicona. Największe wzrosty średnich cen odnotowano w I kw. 2016 roku oraz w II kw. 2015 roku, odpowiednio o 8,34% i 6,09% kw./kw. Największy spadek przeciętnej ceny wystąpił w III kw. 2018 roku - o 5,73%, czyli nominalnie 187 zł/m².

Badanie rynku domów jednorodzinnych w województwie lubuskim wykazało, że średnia cena za 1 m² powierzchni tego typu nieruchomości była na podobnym poziomie w prawie całym badanym okresie. Jedynie I kw. 2016 roku przyniósł znaczny spadek średniej ceny 1 m² domu o 4% w stosunku do ostatniego kwartału 2015 roku. W I kw. 2018 roku średnia, podobnie jak w przypadku mieszkań na rynku pierwotnym, odnotowała największy kwartalny wzrost – o 5,29%. Najwyższą wartość 1 m² domu równą 2 977 zł zarejestrowano w II kw. 2018 roku.

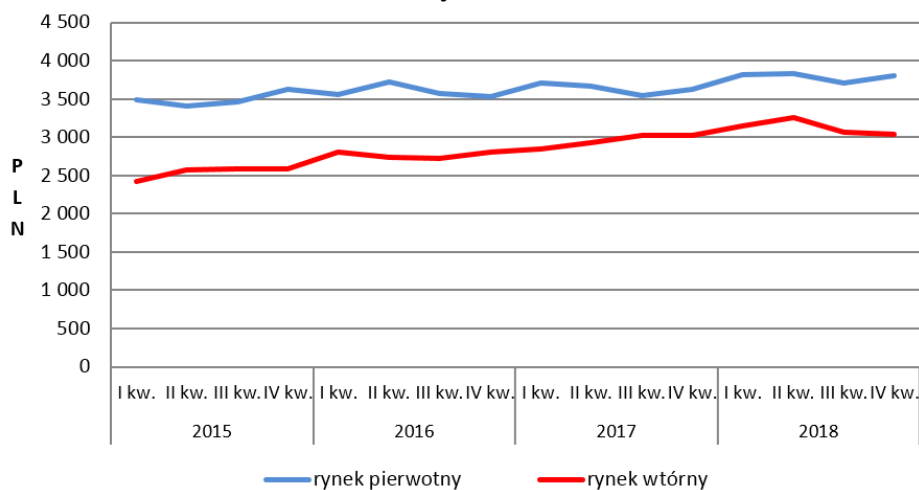
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w województwie lubuskim można było nabyć już za kwotę 96 zł/m² (w I kw. 2017 roku). Najwięcej (średnio 108 zł/m²) płacili kupujący w II kw. 2018 roku. Tylko w trzech z szesnastu kwartałów analizy średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową osiągnęła wartość poniżej 100 zł (w IV kw. 2016 roku oraz w I i III kw. 2017 roku).

Tabela 98. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie lubuskim

Województwo lubuskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 492	2 421	2 644	103	0	0	0	0
	II kw.	3 405	2 568	2 715	103	-2,49%	6,09%	2,68%	0,53%
	III kw.	3 465	2 581	2 647	104	1,74%	0,49%	-2,49%	0,20%
	IV kw.	3 621	2 585	2 709	100	4,51%	0,15%	2,34%	-3,56%
2016	I kw.	3 555	2 800	2 601	101	-1,83%	8,34%	-4,00%	0,66%
	II kw.	3 727	2 731	2 668	106	4,85%	-2,49%	2,57%	5,23%
	III kw.	3 577	2 720	2 789	103	-4,03%	-0,39%	4,53%	-3,03%
	IV kw.	3 528	2 800	2 910	99	-1,36%	2,93%	4,34%	-3,12%
2017	I kw.	3 708	2 842	2 860	96	5,10%	1,52%	-1,70%	-3,55%
	II kw.	3 668	2 924	2 898	101	-1,07%	2,88%	1,33%	4,99%
	III kw.	3 540	3 024	2 839	98	-3,51%	3,40%	-2,03%	-2,77%
	IV kw.	3 626	3 019	2 782	101	2,43%	-0,15%	-2,01%	2,91%
2018	I kw.	3 823	3 149	2 929	107	5,45%	4,29%	5,29%	6,17%
	II kw.	3 837	3 255	2 977	108	0,36%	3,36%	1,62%	1,00%
	III kw.	3 709	3 068	2 942	105	-3,35%	-5,73%	-1,16%	-3,10%
	IV kw.	3 805	3 035	2 940	106	2,61%	-1,08%	-0,07%	1,66%

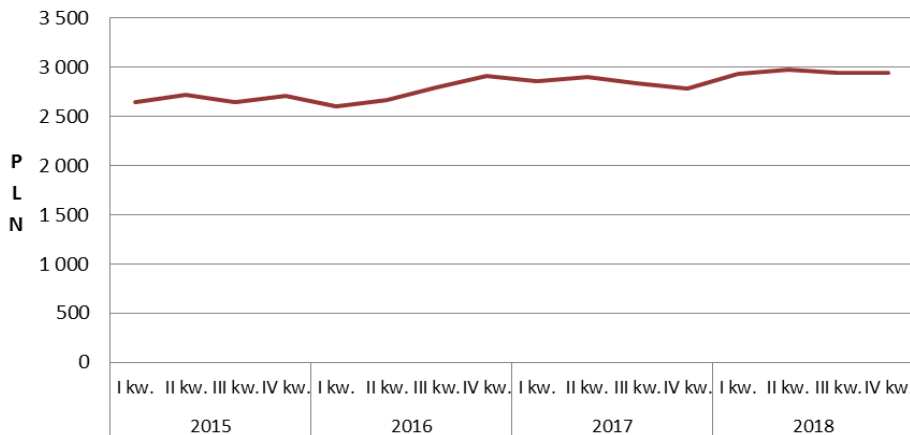
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 45. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie lubuskim



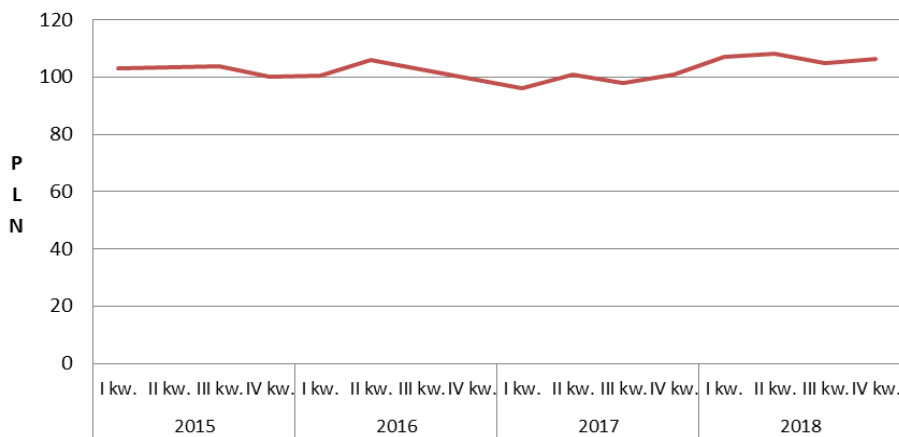
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 46. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie lubuskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 47. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie lubuskim



Źródło: Centrum AMRON

5.5.1. Gorzów Wielkopolski

Najniższą średnią cenę za 1 m² powierzchni lokalu mieszalnego z rynku pierwotnego w Gorzowie Wielkopolskim zanotowano w I kw. 2015 roku – 3 297 zł/m². Najwięcej – średnio 3 833 zł/m² – płacili nabywcy mieszkań w III kw. 2018 roku. Największą kwartalną zmianę średniej ceny zarejestrowano w IV kw. 2015 roku (wzrost o 237 zł/m², czyli o 7,06% kw./kw.). W analizowanym okresie spadki średniej ceny na 1 m² powierzchni nie przekroczyły 4% kwartalnie.

Przeciętna cena za 1 m² lokalu z rynku wtórnego w Gorzowie Wielkopolskim kształtowała się w przedziale od 2 586 zł do 3 367 zł. Od I kw. 2016 roku średnia cena za 1 m² przekraczała poziom 3 000 zł, za wyjątkiem ostatniego kwartału 2016 roku, kiedy średnia cena spadła o 4,15% kw./kw. do poziomu 2 897 zł. Największy kwartalny wzrost zarejestrowano w II kw. 2015 roku – o 12,2%, co nominalnie przełożyło się na różnicę w kwocie 315 zł/m².

W każdym analizowanym kwartale średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego przekraczała wartość 3 000 zł. Najtaniej płacili nabywcy w I kw. 2017 roku – średnio 3 079 zł/m², najwięcej zaś w II kw. 2018 roku - 3 393 zł/m². W II kw. 2015 roku oraz II kw. 2018 roku wystąpił największy wzrost średniej ceny 1 m² – odpowiednio o ponad 9% i 6% w stosunku do kwartału poprzedniego. W pozostałych kwartałach analizy zmiany cen średnich wynosiły od -3,80% do 2,49%.

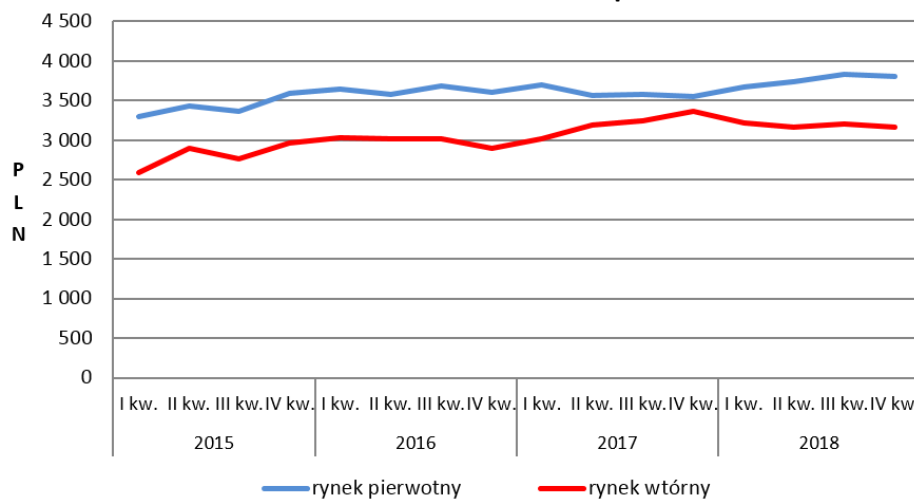
Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Gorzowie Wielkopolskim odznaczał się stabilnością cen w całym okresie badania. Najniższa średnia cena za 1 m² gruntu wyniosła 130 zł i została zarejestrowana w II kw. 2015 roku. Najwięcej za grunt zapłacili kupujący w drugiej połowie 2016 roku – średnio 143 zł/m² w III kw. i 147 zł/m² w IV kw. Kwartalne różnice średniej ceny za grunt pod zabudowę mieszkaniową nie przekroczyły wartości 10 zł/m².

Tabela 99. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim

Gorzów Wielkopolski		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 297	2 586	3 086	135	0	0	0	0
	II kw.	3 434	2 902	3 369	130	4,17%	12,20%	9,15%	-3,39%
	III kw.	3 360	2 764	3 241	136	-2,16%	-4,76%	-3,80%	4,18%
	IV kw.	3 597	2 964	3 223	137	7,06%	7,24%	-0,55%	1,11%
2016	I kw.	3 642	3 032	3 125	136	1,25%	2,31%	-3,03%	-0,79%
	II kw.	3 585	3 022	3 233	139	-1,58%	-0,35%	3,43%	1,62%
	III kw.	3 679	3 023	3 171	143	2,65%	0,03%	-1,91%	2,87%
	IV kw.	3 605	2 897	3 109	147	-2,02%	-4,15%	-1,95%	2,79%
2017	I kw.	3 693	3 020	3 079	139	2,43%	4,25%	-0,96%	-4,95%
	II kw.	3 563	3 195	3 133	138	-3,51%	5,78%	1,77%	-0,61%
	III kw.	3 574	3 241	3 211	136	0,29%	1,46%	2,49%	-2,06%
	IV kw.	3 552	3 367	3 270	139	-0,61%	3,87%	1,82%	2,32%
2018	I kw.	3 666	3 224	3 195	136	3,22%	-4,23%	-2,28%	-2,01%
	II kw.	3 734	3 160	3 393	133	1,84%	-1,98%	6,17%	-2,15%
	III kw.	3 833	3 209	3 342	133	2,67%	1,52%	-1,50%	-0,06%
	IV kw.	3 804	3 159	3 320	139	-0,77%	-1,54%	-0,65%	4,74%

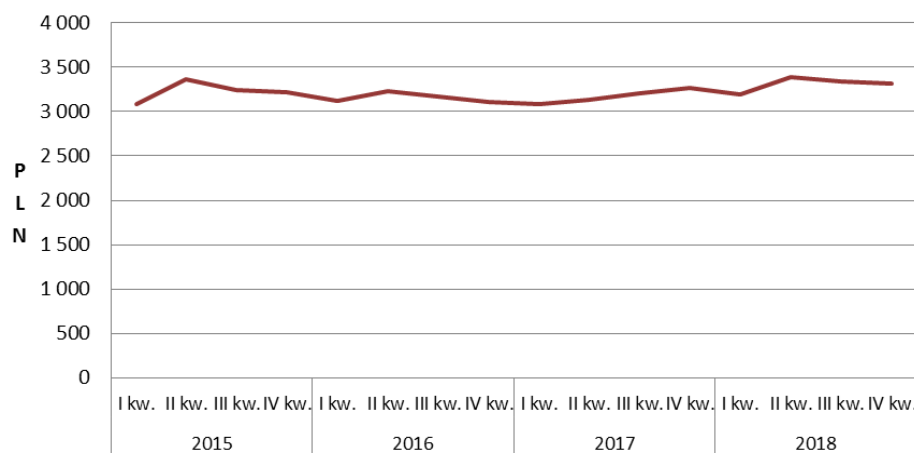
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 48. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim



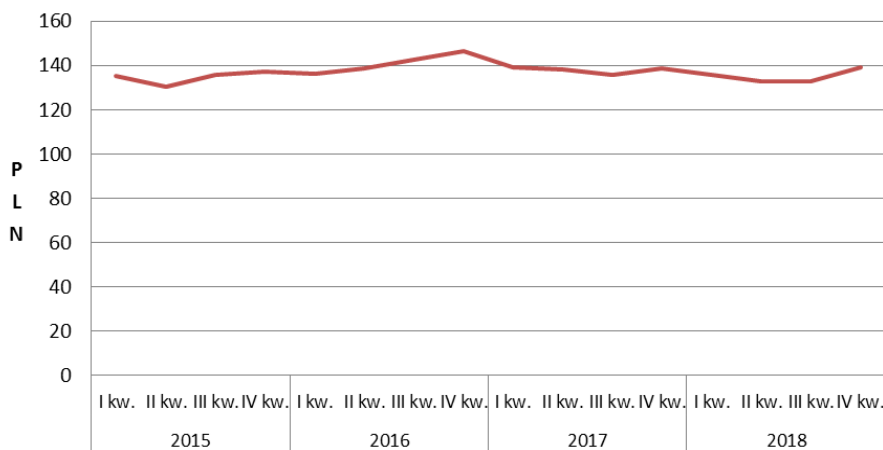
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 49. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 50. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.5.2. Zielona Góra

Minimalna średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania z rynku pierwotnego w Zielonej Górze została zanotowana w II kw. 2015 roku i wyniosła 3 555 zł/m². W czterech spośród szesnastu kwartałów analizy średnia cena za 1 m² osiągnęła wartość powyżej 4 000 zł - w II kw. 2016 roku, I kw. 2017 roku oraz III kw. i IV kw. 2018 roku. W II kw. 2016 roku oraz w I kw. 2017 roku w dynamice zmian cen średnich w porównaniu do kwartałów poprzednich zanotowano najwyższe wzrosty - odpowiednio o 10,98% i 8,10%. Największy spadek średniej ceny (o 6,98% - 289 zł/m²) odnotowano w III kw. 2016 roku.

Aby kupić mieszkanie z rynku wtórnego należało zapłacić średnio od 2 959 zł/m² w I kw. 2015 roku do 3 768 zł/m² w ostatnim kwartale 2018 roku. Jedynie w pierwszym kwartale analizy średnia cena za 1 m² nie osiągnęła poziomu 3 000 zł. Do największych zmian ceny średniej doszło w II kw. 2017 roku oraz w IV kw. 2016 roku - wzrosły odpowiednio o 9,12% i 8,30%. W dwóch z szesnastu analizowanych kwartałów spadki cen średnich przekroczyły poziom 5% kw./kw. (III kw. 2015 roku oraz III kw. 2017 roku).

Na zielonogórskim rynku domów jednorodzinnych zaobserwowano stosunkowo małe zróżnicowanie kwartalnych średnich cen za 1 m². Różnica pomiędzy maksymalną, a minimalną ceną średnią za 1 m² wyniosła 324 zł. Średnio najmniej, bo 3 313 zł/m² trzeba było zapłacić w III kw. 2015 roku, najwięcej zaś w IV kw. 2018 roku (3 636 zł/m²). Tylko w trzech kwartałach badania średnia cena za 1 m² wzrosła o niecałe 4% (w I i II kw. 2016 roku oraz III kw. 2018 roku). W pozostałych kwartałach zmiany średniej ceny były na poziomie +/- 2%.

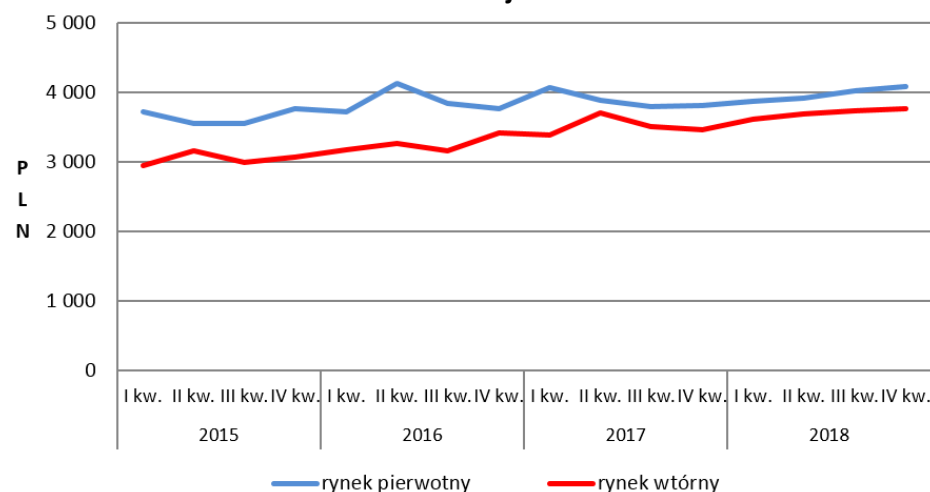
Do III kw. 2017 roku średnie ceny za 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Zielonej Górze wykazywały delikatny trend spadkowy. W II kw. 2018 roku wystąpił maksymalny kwartalny wzrost cen - o 8,45%. W III kw. 2017 roku zanotowano najniższą średnią cenę gruntu - 140 zł/m². Najwięcej, bo aż 164 zł/m² średnio, należało zapłacić w IV kw. 2018 roku.

Tabela 100. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Zielonej Górze

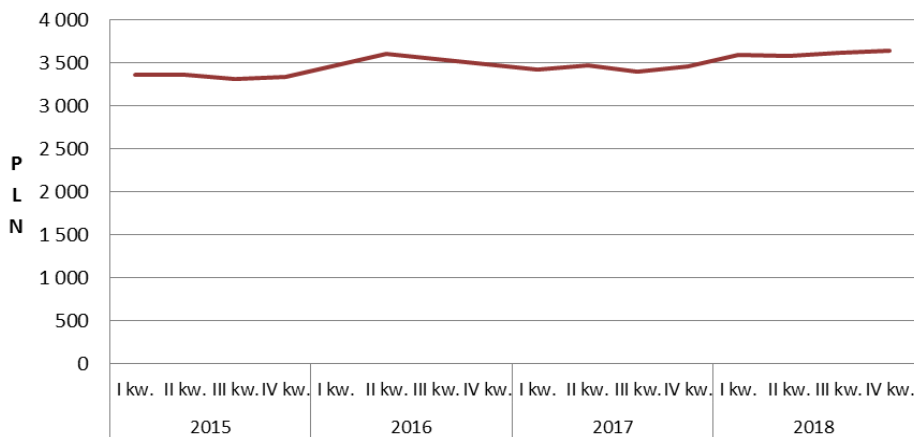
Zielona Góra		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 728	2 959	3 363	150	0	0	0	0
	II kw.	3 555	3 165	3 356	150	-4,63%	6,99%	-0,20%	0,31%
	III kw.	3 562	3 003	3 313	148	0,19%	-5,12%	-1,28%	-1,40%
	IV kw.	3 764	3 073	3 332	146	5,67%	2,33%	0,58%	-1,34%
2016	I kw.	3 724	3 181	3 464	149	-1,07%	3,50%	3,95%	2,39%
	II kw.	4 133	3 268	3 600	143	10,98%	2,74%	3,94%	-4,25%
	III kw.	3 844	3 160	3 542	144	-6,98%	-3,31%	-1,62%	0,94%
	IV kw.	3 775	3 422	3 484	146	-1,81%	8,30%	-1,64%	0,93%
2017	I kw.	4 081	3 394	3 422	141	8,10%	-0,81%	-1,77%	-3,10%
	II kw.	3 896	3 704	3 466	144	-4,54%	9,12%	1,30%	1,68%
	III kw.	3 805	3 508	3 402	140	-2,33%	-5,30%	-1,87%	-2,36%
	IV kw.	3 815	3 470	3 456	144	0,25%	-1,08%	1,58%	2,32%
2018	I kw.	3 879	3 619	3 587	150	1,68%	4,28%	3,81%	4,32%
	II kw.	3 929	3 697	3 578	162	1,29%	2,16%	-0,27%	8,45%
	III kw.	4 028	3 734	3 621	160	2,52%	1,01%	1,20%	-1,52%
	IV kw.	4 082	3 768	3 636	164	1,34%	0,92%	0,43%	2,45%

Źródło: Centrum AMRON

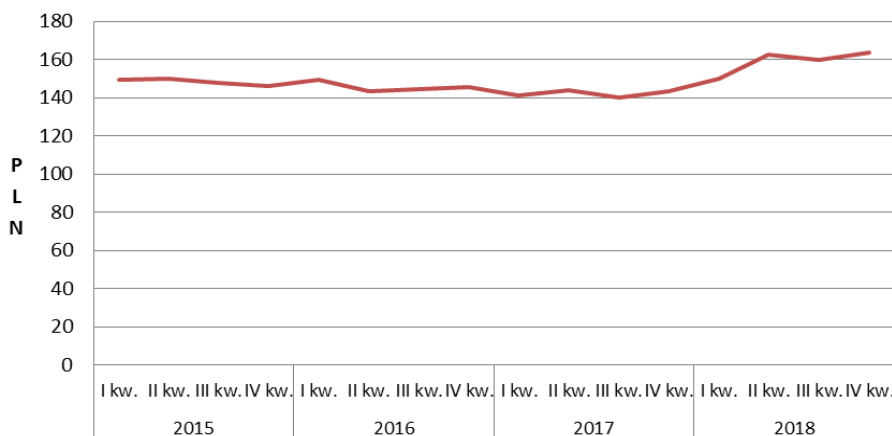
Wykres 51. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Zielonej Górze



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 52. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Zielonej Górze

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 53. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Zielonej Górze

Źródło: Centrum AMRON

5.6. Województwo łódzkie

Badanie cen średnich za 1 m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w województwie łódzkim wykazało trend wzrostowy. Aby nabyć własne mieszkanie w II kw. 2017 roku należało zapłacić średnio 4 383 zł/m². W ostatnim kwartale tego samego roku średnia cena za 1 m² wzrosła do 5 008 zł/m². Największy kwartalny wzrost cen zanotowano w III kw. 2017 roku, kiedy to ceny wzrosły o ponad 11% w porównaniu do kwartału poprzedniego. W pozostałych okresach dynamika zmian cen średnich nie przekroczyła poziomu 4,5%.

W całym analizowanym okresie na terenie województwa łódzkiego średnie ceny z 1 m² mieszkania z rynku wtórnego nie spadły poniżej 3 000 zł. Aby stać się nabywcą tego typu nieruchomości trzeba było zapłacić minimum 3 067 zł/m² w II kw. 2015 roku, najdrożej zaś było w ostatnim kwartale poprzedniego roku – 3 941 zł/m². Do największych kwartalnych zmian cen doszło w II i III kw. 2017 roku, kiedy zanotowano wzrosty odpowiednio o 8,56% i 4,60%.

Analiza średnich cen za 1 m² domu jednorodzinnego wykazała, że tylko w jednym z analizowanych okresów przeciętna cena nie przekroczyła pułapu 3 000 zł - średnia równa 2 950 zł/m² została zanotowana w I kw. 2016 roku. Najdrożej płacili nabywcy domów w I kw. 2018 roku – średnio 3 281 zł/m². Największa kwartalna zmiana cen średnich miała miejsce w I kw. 2016 roku - spadek o 4% w stosunku do poprzedniego kwartału, co nominalnie przełożyło się na różnicę w kwocie 123 zł/m².

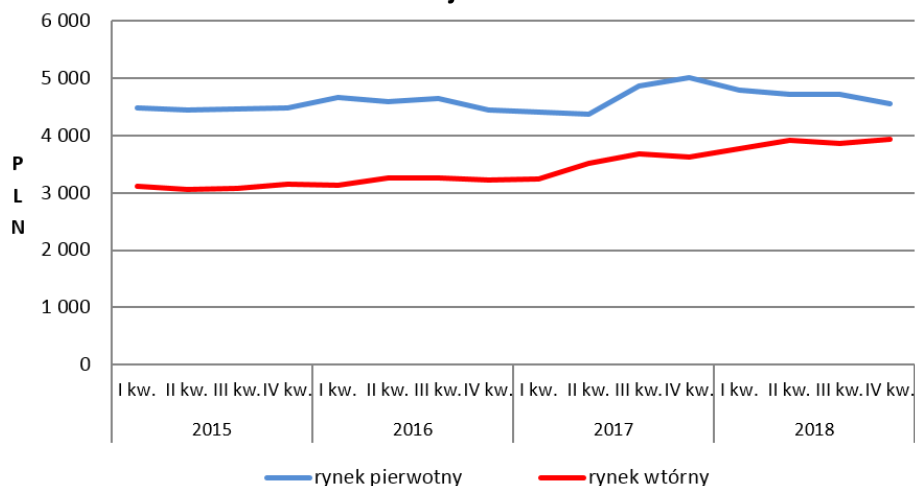
Przeciętna cena za 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową oscylowała w granicach od 99 zł/m² do 108 zł/m². Tylko w ostatnim kwartale analizy nastąpił spadek do poziomu poniżej 100 zł. Dynamika kwartalnych zmian cen nie przekroczyła 4%.

Tabela 101. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie łódzkim

Województwo łódzkie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 480	3 118	3 003	107	0	0	0	0
	II kw.	4 456	3 067	3 029	108	-0,52%	-1,62%	0,88%	0,59%
	III kw.	4 462	3 078	3 079	106	0,14%	0,36%	1,63%	-1,64%
	IV kw.	4 484	3 148	3 073	103	0,49%	2,28%	-0,17%	-2,72%
2016	I kw.	4 669	3 138	2 950	104	4,12%	-0,31%	-4,00%	0,74%
	II kw.	4 593	3 258	3 020	101	-1,63%	3,82%	2,34%	-2,37%
	III kw.	4 649	3 260	3 103	104	1,22%	0,07%	2,75%	2,27%
	IV kw.	4 441	3 224	3 186	106	-4,47%	-1,10%	2,68%	2,22%
2017	I kw.	4 419	3 236	3 159	104	-0,50%	0,37%	-0,83%	-1,78%
	II kw.	4 383	3 513	3 199	108	-0,81%	8,56%	1,27%	3,98%
	III kw.	4 870	3 675	3 158	105	11,12%	4,60%	-1,30%	-3,33%
	IV kw.	5 008	3 634	3 228	102	2,83%	-1,12%	2,21%	-2,31%
2018	I kw.	4 800	3 772	3 281	103	-4,16%	3,79%	1,66%	1,20%
	II kw.	4 721	3 928	3 268	105	-1,63%	4,14%	-0,41%	2,00%
	III kw.	4 719	3 867	3 270	102	-0,06%	-1,53%	0,06%	-2,83%
	IV kw.	4 556	3 941	3 271	99	-3,44%	1,91%	0,05%	-3,71%

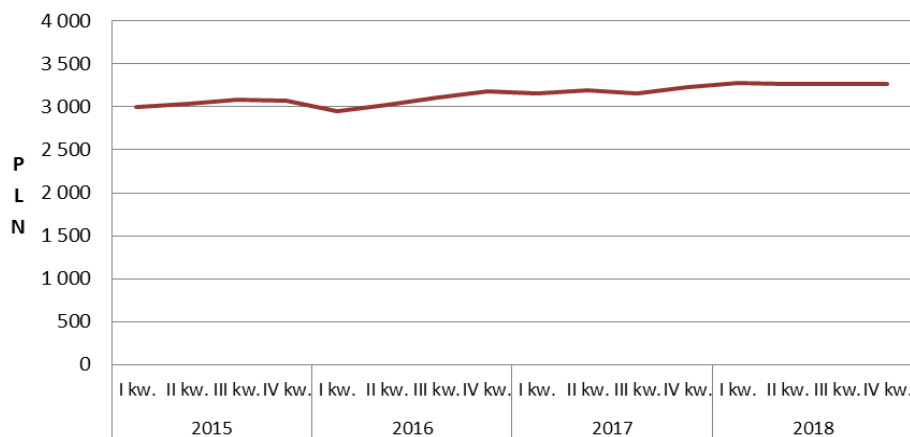
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 54. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie łódzkim



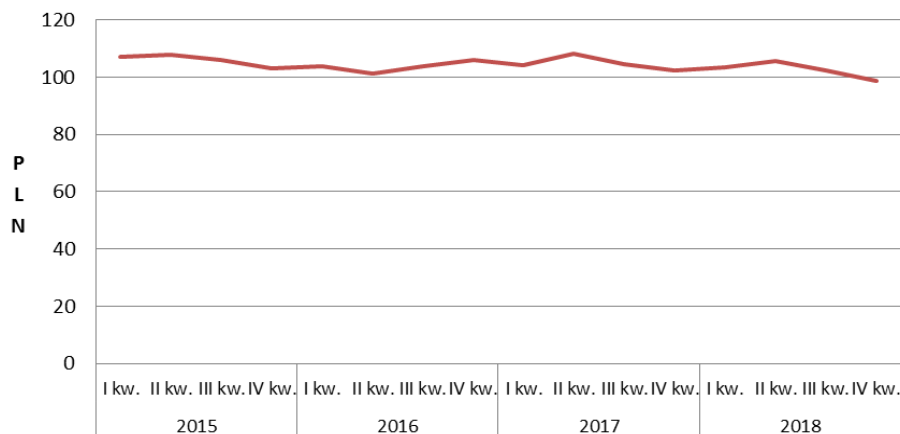
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 55. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie łódzkim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 56. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie łódzkim



Źródło: Centrum AMRON

5.6.1. Łódź

Średnia cena za 1 m² mieszkania z rynku pierwotnego w Łodzi wahała się na poziomie od 4 566 zł/m² w III kw. 2015 roku do 5 161 zł/m² w IV kw. 2017 roku. Tylko w ostatnim kwartale 2017 roku przeciętna cena przekroczyła wartość 5 000 zł/m². Okresowe zmiany w dynamice średniej ceny były raczej mało znaczące. Istotne wzrosty na poziomie 4-5% zanotowano jedynie na koniec 2017 roku, zaś początek 2018 roku przyniósł spadek przeciętnej ceny o 7,30%.

Za mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było zapłacić średnio od 3 145 zł/m² w II kw. 2015 roku do 4 290 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Do największego kwartalnego wzrostu średniej ceny za 1 m² wynoszącego ponad 8% doszło w II kw. 2017 roku. Wysoki, bo prawie 7% wzrost miał również miejsce w II i III kw. 2016 roku. Najbardziej (nominalnie o 114 zł/m²) przeciętna cena spadła w IV kw. 2016 roku.

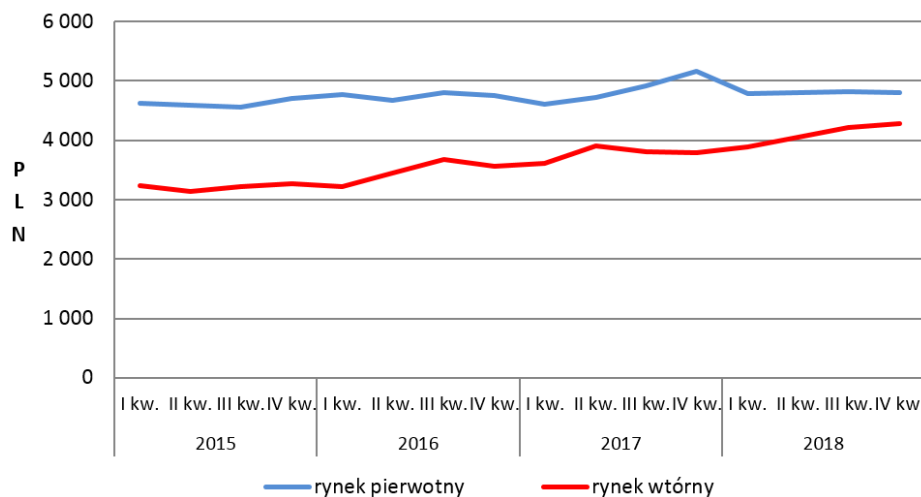
Rynek domów jednorodzinnych w Łodzi cechował się stabilnymi cenami. We wszystkich kwartałach analizy ceny średnie za 1 m² przekraczały 3 500 zł. Najdrożej było w I kw. 2015 roku, kiedy domy kosztowały średnio niespełna 3 800 zł/m². Kwartalne zmiany ceny średniej były na poziomie 2%. Wyjątkiem był II kw. 2015 roku, kiedy średnia cena spadła o 4,18%, czyli nominalnie o 159 zł/m².

Przeciętne ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Łodzi były dwa razy wyższe od cen w pozostałych obszarach województwa łódzkiego. Kształtowały się na poziomie od 193 zł/m² do 212 zł/m². W pięciu spośród szesnastu badanych kwartałów przeciętna cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową nie przekroczyła 200 zł/m², zaś w III kw. 2015 roku oraz IV kw. 2017 roku średnia cena była najwyższa i osiągnęła poziom 210 zł/m². Jedynie w I kw. 2018 roku zmiana ceny średniej przekroczyła poziom 10 zł/m², a zanotowany spadek wyniósł 6,85% w porównaniu do poprzedniego kwartału, czyli nominalnie 15 zł.

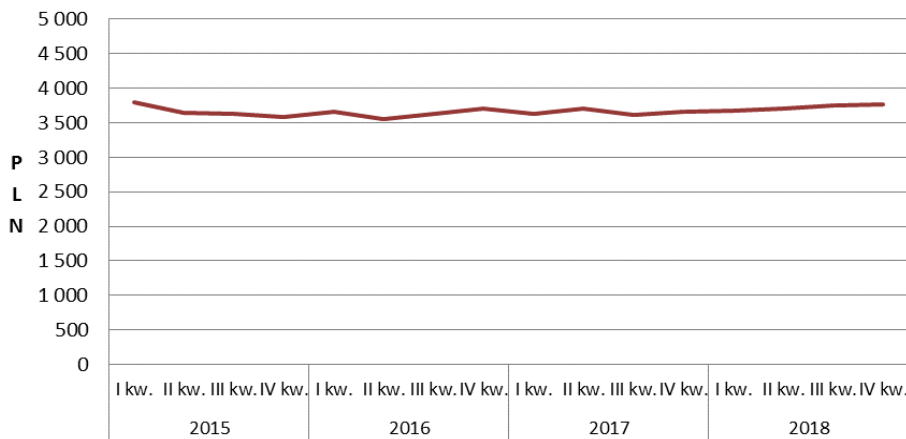
Tabela 102. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Łodzi

Łódź		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 618	3 233	3 799	208	0	0	0	0
	II kw.	4 598	3 145	3 640	208	-0,45%	-2,70%	-4,18%	0,17%
	III kw.	4 566	3 220	3 630	210	-0,68%	2,37%	-0,28%	0,96%
	IV kw.	4 707	3 263	3 591	205	3,07%	1,35%	-1,07%	-2,40%
2016	I kw.	4 779	3 220	3 654	206	1,54%	-1,32%	1,74%	0,68%
	II kw.	4 676	3 445	3 553	200	-2,15%	6,99%	-2,76%	-2,94%
	III kw.	4 802	3 682	3 627	197	2,68%	6,86%	2,09%	-1,89%
	IV kw.	4 762	3 568	3 702	193	-0,82%	-3,10%	2,05%	-1,93%
2017	I kw.	4 608	3 613	3 631	197	-3,24%	1,27%	-1,92%	2,32%
	II kw.	4 721	3 904	3 699	195	2,47%	8,05%	1,88%	-0,91%
	III kw.	4 911	3 808	3 614	203	4,02%	-2,45%	-2,29%	3,91%
	IV kw.	5 161	3 788	3 665	212	5,08%	-0,53%	1,39%	4,29%
2018	I kw.	4 784	3 885	3 683	197	-7,30%	2,57%	0,49%	-6,85%
	II kw.	4 807	4 058	3 704	203	0,48%	4,45%	0,58%	2,84%
	III kw.	4 823	4 214	3 755	205	0,33%	3,84%	1,39%	1,03%
	IV kw.	4 807	4 290	3 769	205	-0,32%	1,80%	0,36%	0,11%

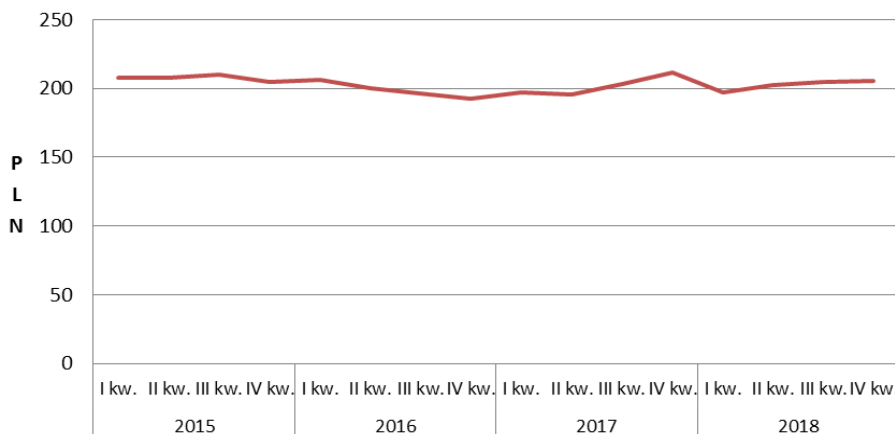
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 57. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Łodzi

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 58. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Łodzi

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 59. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Łodzi

Źródło: Centrum AMRON

5.7. Województwo małopolskie

Przeciętna cena za 1 m² mieszkania z rynku pierwotnego w województwie małopolskim w analizowanym okresie mieściła się w przedziale od 5 753 zł w IV kw. 2017 roku do 6 901 zł w IV kw. 2016 roku. Jedynie w IV kw. 2017 roku średnia cena nie przekroczyła poziomu 6 000 zł/m², a przez pozostałe kwartały analizy średnia wahała się w przedziale od 6 000 do 6 900 zł/m². I kw. 2017 roku przyniósł spadek przeciętnej ceny o 8,97% kw./kw. z kwoty 6 901 zł/m² do poziomu 6 282 zł/m². Największe kwartalne wzrosty, ponad 5%, zanotowano w II kw. 2015 roku i w III kw. 2016 roku.

Na mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było średnio wydać od 5 157 zł/m² w II kw. 2016 roku do 5 835 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Tylko w trzech spośród szesnastu badanych kwartałów przeciętna cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z rynku wtórnego nie przekroczyła poziomu

5 200 zł. Analiza dynamiki zmian cen wykazała, że średnie ceny najbardziej spadły w I kw. 2016 roku - o 7,53% kw./kw., największy wzrost zaś zaobserwowano w II kw. 2015 roku - o 8,70%.

Aby stać się właścicielem domu jednorodzinnego w województwie małopolskim należało zapłacić średnio od 3 137 zł/m² w I kw. 2015 roku do prawie 3 700 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Największe zmiany w dynamice cen średnich zanotowano w 2016 roku, kiedy kwartalna różnica przekroczyła wartość 100 zł/m². W I kw. 2016 roku nastąpił spadek cen średnich, zaś w kolejnych trzech kwartałach wzrost.

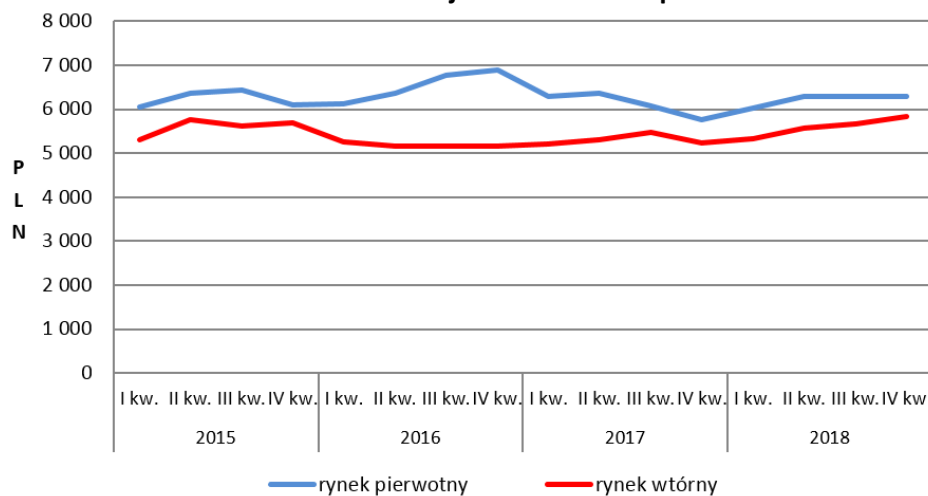
Średnia cena na małopolskim rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wykazywała trend wzrostowy. Kwartalne zmiany kształtowały się na poziomie od 117 zł/m² do 157 zł/m². Największy wzrost przeciętnej ceny miał miejsce w II kw. 2016 roku – o 6,74%. Do największych spadków rzędu 2,5-3% doszło w III kw. 2015 roku i I kw. 2018 roku.

Tabela 103. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie małopolskim

Województwo małopolskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	6 041	5 296	3 137	119	0	0	0	0
	II kw.	6 352	5 757	3 200	121	5,15%	8,70%	2,00%	1,56%
	III kw.	6 444	5 608	3 269	117	1,45%	-2,59%	2,16%	-2,83%
	IV kw.	6 101	5 682	3 355	122	-5,33%	1,33%	2,63%	3,83%
2016	I kw.	6 115	5 254	3 221	124	0,23%	-7,53%	-4,00%	1,46%
	II kw.	6 368	5 157	3 329	132	4,14%	-1,86%	3,34%	6,74%
	III kw.	6 778	5 169	3 446	129	6,44%	0,23%	3,51%	-2,11%
	IV kw.	6 901	5 158	3 563	126	1,82%	-0,20%	3,39%	-2,16%
2017	I kw.	6 282	5 205	3 620	131	-8,97%	0,91%	1,61%	3,28%
	II kw.	6 355	5 304	3 572	134	1,16%	1,90%	-1,33%	2,96%
	III kw.	6 070	5 473	3 510	140	-4,48%	3,19%	-1,72%	4,00%
	IV kw.	5 753	5 229	3 593	147	-5,22%	-4,46%	2,36%	4,79%
2018	I kw.	6 020	5 338	3 616	143	4,64%	2,09%	0,64%	-2,52%
	II kw.	6 288	5 559	3 612	148	4,45%	4,13%	-0,13%	3,36%
	III kw.	6 292	5 657	3 656	156	0,06%	1,76%	1,22%	5,51%
	IV kw.	6 293	5 835	3 698	157	0,01%	3,15%	1,15%	0,75%

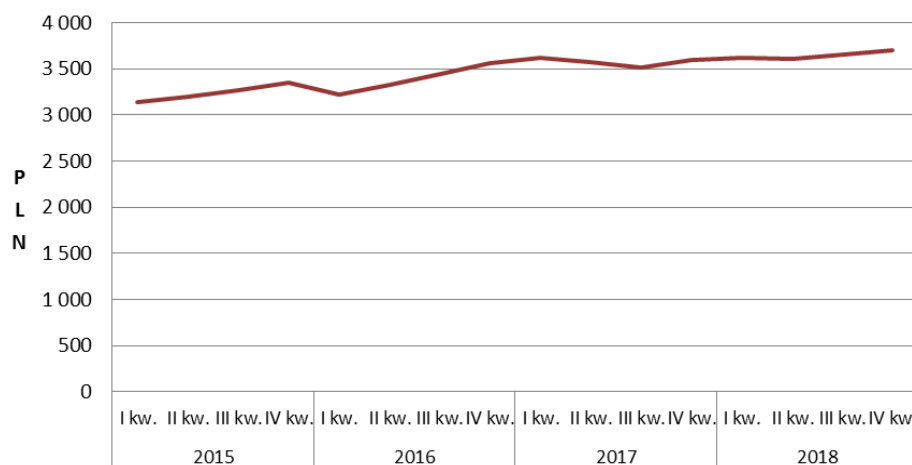
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 60. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie małopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 61. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie małopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 62. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie małopolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.7.1. Kraków

Badanie cen średnich za 1 m² mieszkania z rynku pierwotnego w Krakowie wykazało, iż tylko w jednym z analizowanych kwartałów średnia nie przekroczyła poziomu 6 100 zł (IV kw. 2017 roku). Najwięcej, średnio 6 791 zł/m², zapłacili kupujący w IV kw. 2018 roku. Analiza dynamiki zmian cen średnich ujawniła, że największe spadki cen średnich miały miejsce w 2017 roku - o 4,44% w IV kw. i o 4,07% w III kw.

Nabywcy lokali z rynku wtórnego płacili średnio od 5 883 zł/m² w I kw. 2015 roku do 6 858 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Tylko w I kw. 2015 roku średnia cena za 1 m² nie przekroczyła poziom 6 000 zł. Największe kwartalne zmiany cen średnich zanotowano w III kw. 2016 roku oraz II kw. 2015 roku, kiedy to ceny wzrosły o prawie 6% w stosunku do poprzednich kwartałów. Największy spadek średniej ceny zanotowano w IV kw. 2015 roku – o 3,73% kw./kw.

Przeciętna cena za 1 m² domu jednorodzinnego mieściła się w przedziale od 4 691 zł w II kw. 2017 roku do 5 210 zł w IV kw. 2018 roku. Analiza zmian cen wykazała, że w badanych latach średnie ceny domów jednorodzinnych charakteryzowały się względną stabilnością. Największa kwartalna zmiana o wartości 3,58% kw./kw. wystąpiła w I kw. 2016 roku, kiedy średnia cena wzrosła o 169 zł/m².

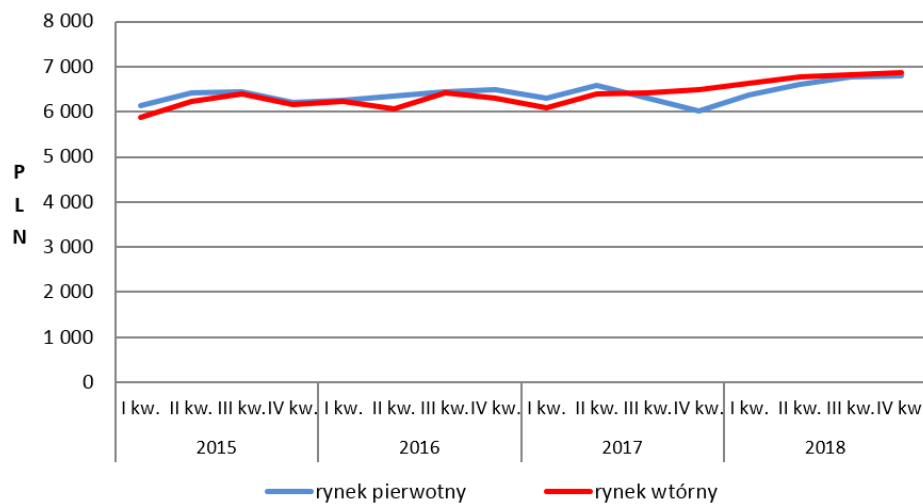
Za 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na krakowskim rynku nieruchomości minimalnie należało zapłacić 364 zł/m² w I kw. 2017 roku. Największy koszt ponieśli kupujący grunty w II kw. 2018 roku – średnio 438 zł/m². Od IV kw. 2015 roku do IV kw. 2017 roku średnia cena za 1 m² gruntu nie przekroczyła pułapu 400 zł. Dopiero w I kw. 2018 roku średnia ponownie przekroczyła ten poziom i już do końca badania poniżej niego nie spadła. Największe kwartalne zmiany średniej ceny odnotowano w 2018 roku – w I kw. wzrost o 6,90%, a w IV kw. spadek o 4,92%.

Tabela 104. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Krakowie

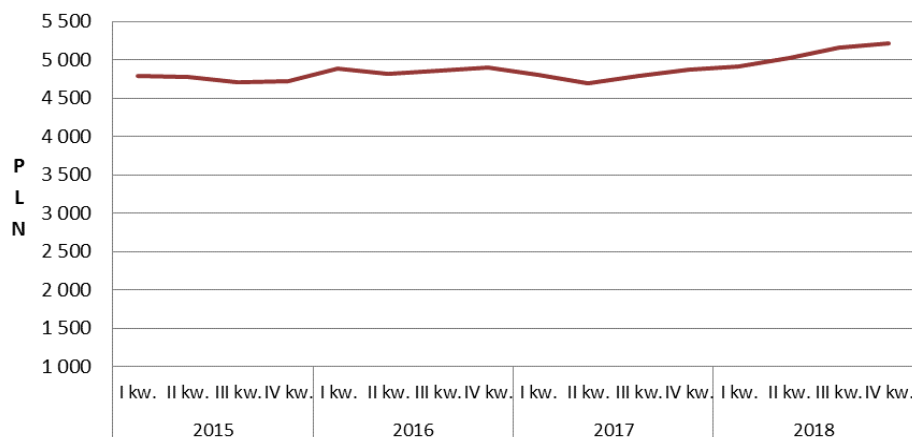
Kraków		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	6 130	5 883	4 788	417	0	0	0	0
	II kw.	6 428	6 230	4 774	424	4,86%	5,90%	-0,31%	1,68%
	III kw.	6 452	6 397	4 709	412	0,37%	2,69%	-1,36%	-2,91%
	IV kw.	6 211	6 159	4 715	398	-3,73%	-3,73%	0,13%	-3,35%
2016	I kw.	6 255	6 240	4 884	383	0,71%	1,31%	3,58%	-3,74%
	II kw.	6 342	6 061	4 815	389	1,39%	-2,86%	-1,41%	1,52%
	III kw.	6 440	6 425	4 856	381	1,55%	6,00%	0,85%	-2,20%
	IV kw.	6 497	6 294	4 897	372	0,88%	-2,03%	0,84%	-2,25%
2017	I kw.	6 292	6 088	4 805	364	-3,16%	-3,27%	-1,88%	-2,09%
	II kw.	6 574	6 406	4 691	365	4,49%	5,22%	-2,38%	0,27%
	III kw.	6 307	6 413	4 790	373	-4,07%	0,11%	2,12%	2,01%
	IV kw.	6 027	6 501	4 865	388	-4,44%	1,38%	1,57%	4,15%
2018	I kw.	6 372	6 624	4 915	415	5,73%	1,89%	1,02%	6,90%
	II kw.	6 616	6 774	5 025	438	3,82%	2,26%	2,23%	5,58%
	III kw.	6 784	6 822	5 162	433	2,54%	0,71%	2,73%	-1,07%
	IV kw.	6 791	6 858	5 210	412	0,10%	0,54%	0,93%	-4,92%

Źródło: Centrum AMRON

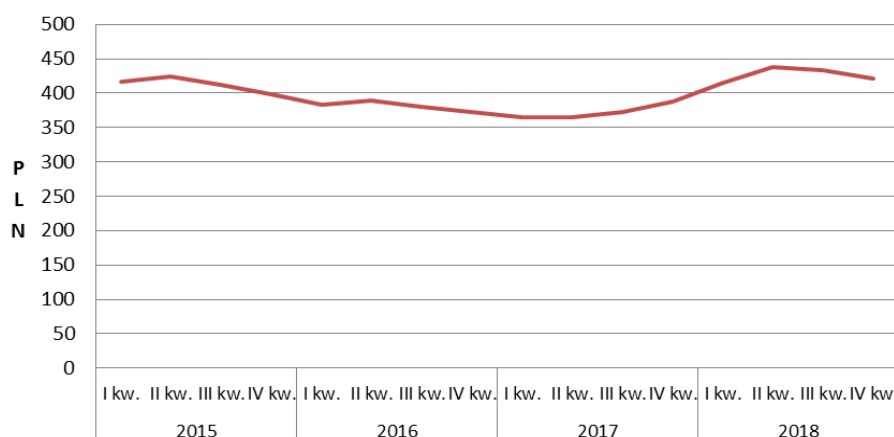
Wykres 63. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Krakowie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 64. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Krakowie

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 65. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Krakowie

Źródło: Centrum AMRON

5.8. Województwo mazowieckie

W badanym okresie średnie ceny za lokal mieszkalny z rynku pierwotnego w województwie mazowieckim mieściły się w przedziale od 6 547 zł/m² w IV kw. 2018 roku do 7 345 zł/m² w III kw. 2016 roku. W połowie analizowanego okresu zanotowano średnią cenę za 1 m² lokalu mieszkalnego powyżej 7 000 zł (w II i III kw. 2015 roku, w całym 2016 roku oraz w dwóch pierwszych kwartałach 2018 roku). Największy kwartalny wzrost średniej ceny na poziomie ok. 7% zanotowano w I kw. 2016 oraz w I kw. 2018 roku. Ponad 7,5% kwartalny spadek ceny średniej zarejestrowano w III kw. 2018 roku.

Rynek wtórny lokali mieszkalnych w województwie mazowieckim charakteryzował się mniejszymi zmianami cen średnich w badanym okresie. Średnie ceny kształtowały się w przedziale od 6 228 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 6 967 zł/m² w II kw. 2018 roku. W dwóch kwartałach wystąpił ponad 5%

wzrost ceny średniej – w I kw. 2018 roku oraz w I kw. 2016 roku. Niecały 7% spadek średniej ceny za 1 m² miał miejsce w III kw. 2018 roku.

Aby stać się właścicielem domu jednorodzinnego w województwie mazowieckim należało zapłacić średnio od 3 810 zł/m² w I kw. 2016 roku do 4 178 zł/m² w I kw. 2018 roku. Analiza zmian cen średnich wykazała, że największe kwartalne różnice w stosunku do kwartału poprzedniego odnotowano w I kw. 2016 roku, kiedy to ceny średnie spadły o 4%. Natomiast w następnym kwartale wystąpił największy w całym badanym okresie wzrost ceny średniej – o 3,29%.

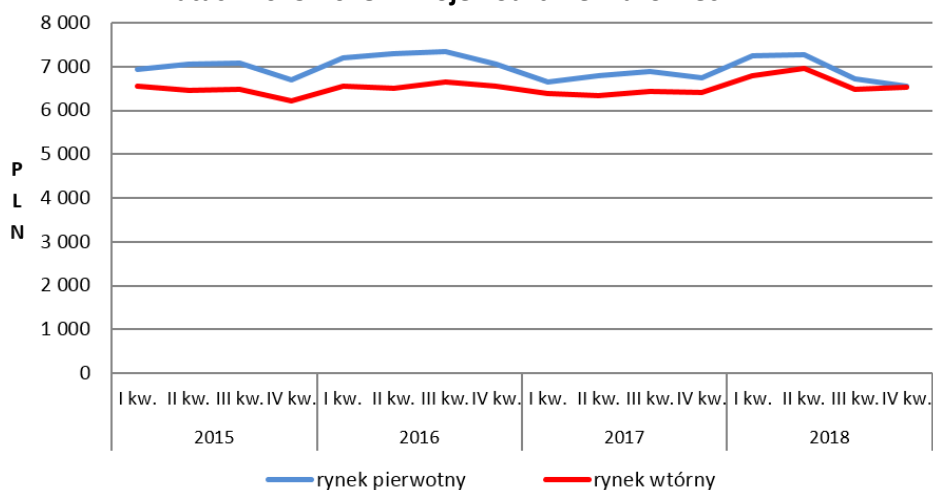
Ceny średnie za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w województwie mazowieckim odznaczały się stabilnością przez pierwsze 2 lata badania. W I kw. 2017 roku nastąpił znaczny wzrost cen średnich - o 10,29% do poziomu 187 zł/m². W każdym kolejnym kwartale zmiany cen średnich nie przekroczyły 5%. Od III kw. 2017 roku średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkaniową przekraczała wartość 200 zł/m².

Tabela 105. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim

Województwo mazowieckie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	6 945	6 552	3 953	170	0	0	0	0
	II kw.	7 065	6 461	3 958	173	1,72%	-1,39%	0,12%	1,99%
	III kw.	7 093	6 480	3 965	169	0,40%	0,30%	0,19%	-2,20%
	IV kw.	6 701	6 228	3 969	172	-5,53%	-3,89%	0,08%	1,85%
2016	I kw.	7 211	6 550	3 810	177	7,62%	5,18%	-4,00%	2,45%
	II kw.	7 292	6 514	3 935	181	1,12%	-0,55%	3,29%	2,71%
	III kw.	7 345	6 655	4 034	176	0,73%	2,17%	2,51%	-3,12%
	IV kw.	7 047	6 563	4 133	170	-4,07%	-1,39%	2,45%	-3,23%
2017	I kw.	6 656	6 396	4 027	187	-5,55%	-2,55%	-2,56%	10,29%
	II kw.	6 795	6 337	4 090	197	2,10%	-0,91%	1,56%	4,85%
	III kw.	6 883	6 438	4 020	202	1,29%	1,58%	-1,70%	2,71%
	IV kw.	6 751	6 417	4 071	210	-1,92%	-0,32%	1,27%	3,95%
2018	I kw.	7 249	6 794	4 178	204	7,38%	5,87%	2,63%	-2,63%
	II kw.	7 279	6 967	4 156	215	0,41%	2,55%	-0,52%	4,99%
	III kw.	6 721	6 484	4 122	225	-7,66%	-6,93%	-0,83%	4,98%
	IV kw.	6 547	6 536	4 117	217	-2,59%	0,80%	-0,12%	-3,46%

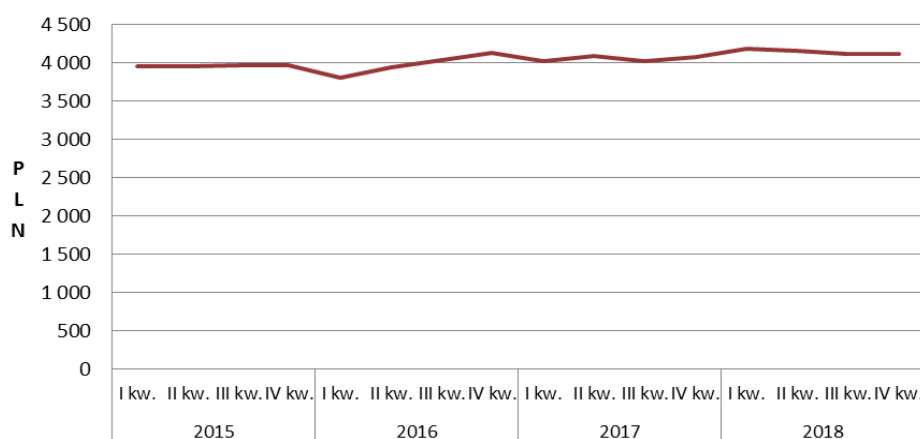
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 66. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim



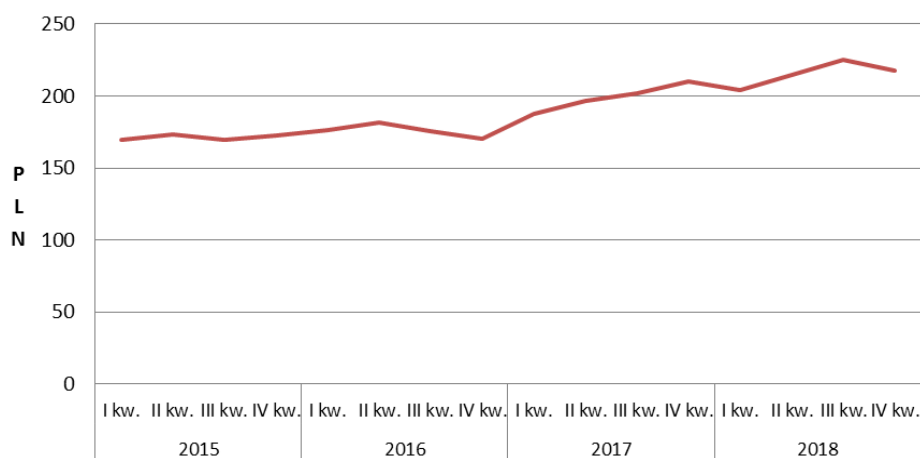
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 67. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 68. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim



Źródło: Centrum AMRON

5.8.1. Warszawa

Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego na warszawskim rynku pierwotnym wahała się o 7 279 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 7 890 zł/m² w II kw. 2015 roku. Największe zmiany zanotowano na przełomie roku 2015 i 2016. W IV kw. 2015 roku wystąpił spadek ceny średniej o 4,7% kw./kw., zaś w I kw. 2016 roku średnia ta wzrosła o 4,07% w porównaniu do poprzedniego kwartału. Od IV kw. 2016 roku średnia cena nie wykazywała istotnych zmian kwartalnych, gdyż nie przekroczyły one 1,7% w ujęciu kwartalnym.

Kupując mieszkanie z rynku wtórnego w Warszawie trzeba było zapłacić średnio od 7 397 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 8 219 zł/m² w IV kw. 2017 roku. Tylko w czterech kwartałach analizy średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 8 000 zł - w IV kw. 2016 roku, w IV kw. 2017 roku oraz III i IV kw. 2018 roku. W ostatnich kwartałach 2016 i 2017 roku doszło do wzrostu ceny średniej odpowiednio o 5,39% i 4,09% w ujęciu kwartalnym.

Badanie średnich cen za 1 m² domów jednorodzinnych wykazało trend spadkowy w analizowanym okresie. Najwięcej, bo 6 712 zł/m² płacili średnio kupujący domy w I kw. 2016 roku, najmniej zaś płacili nabywcy w III kw. 2017 roku – 5 740 zł/m². Największe zmiany zanotowano w IV kw. 2016 roku – spadek o 5,09% oraz w I kw. 2018 roku – wzrost o 5,51%.

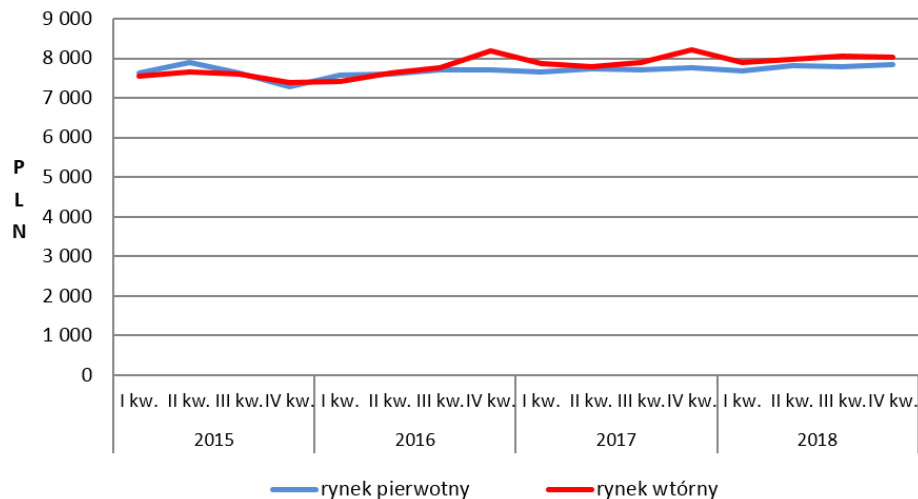
Przeciętna cena 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie wahała się od 681 zł/m² w IV kw. 2016 roku do 840 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Tylko w dwóch ostatnich kwartałach 2018 roku średnia przekroczyła poziom 800 zł/m², a w okresie od III kw. 2016 do II kw. 2017 roku nie przekroczyła 700 zł/m². Największy, bo ponad 7%, wzrost ceny średniej zaobserwowano w III kw. 2017 roku.

Tabela 106. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Warszawie

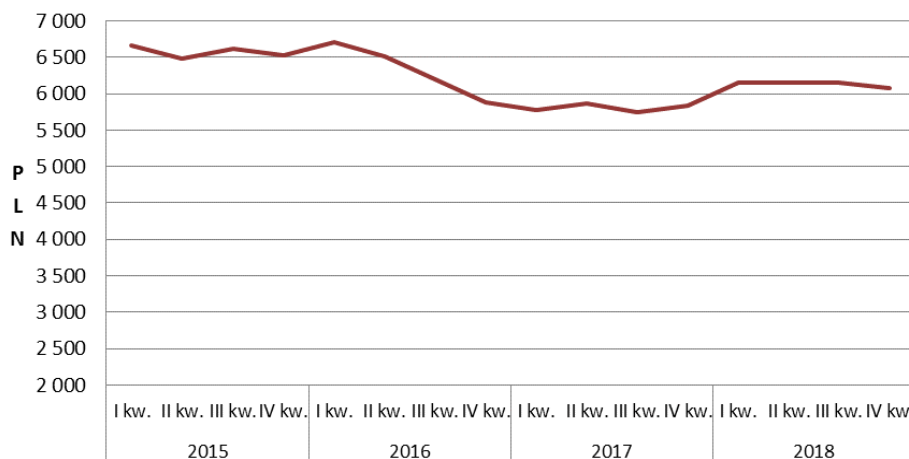
Warszawa		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	7 631	7 555	6 665	751	0	0	0	0
	II kw.	7 890	7 659	6 482	711	3,40%	1,38%	-2,75%	-5,33%
	III kw.	7 638	7 613	6 618	757	-3,19%	-0,60%	2,10%	6,42%
	IV kw.	7 279	7 397	6 531	763	-4,70%	-2,84%	-1,31%	0,79%
2016	I kw.	7 575	7 428	6 712	735	4,07%	0,42%	2,78%	-3,67%
	II kw.	7 603	7 619	6 513	705	0,36%	2,57%	-2,97%	-4,10%
	III kw.	7 712	7 759	6 197	695	1,44%	1,84%	-4,85%	-1,38%
	IV kw.	7 698	8 177	5 882	681	-0,18%	5,39%	-5,09%	-1,99%
2017	I kw.	7 661	7 861	5 781	697	-0,48%	-3,86%	-1,71%	2,39%
	II kw.	7 726	7 792	5 860	686	0,85%	-0,89%	1,36%	-1,68%
	III kw.	7 721	7 896	5 740	735	-0,07%	1,34%	-2,04%	7,29%
	IV kw.	7 757	8 219	5 835	759	0,47%	4,09%	1,64%	3,19%
2018	I kw.	7 691	7 898	6 156	768	-0,85%	-3,90%	5,51%	1,23%
	II kw.	7 815	7 985	6 154	798	1,61%	1,10%	-0,04%	3,90%
	III kw.	7 791	8 047	6 154	833	-0,30%	0,77%	0,00%	4,39%
	IV kw.	7 833	8 033	6 080	840	0,53%	-0,17%	-1,20%	0,76%

Źródło: Centrum AMRON

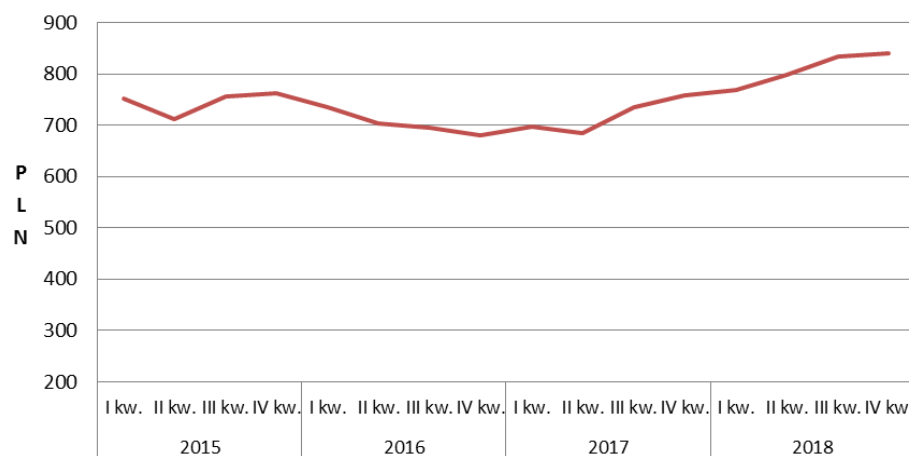
Wykres 69. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Warszawie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 70. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Warszawie

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 71. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Warszawie

Źródło: Centrum AMRON

5.8.2. Radom

W badanym okresie średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego na radomskim rynku pierwotnym wyniosła od 3 597 zł w I kw. 2015 roku do 4 252 zł w IV kw. 2017 roku. Od II kw. 2017 roku poziom przeciętnych cen nie spadł poniżej 4 000 zł/m². Największy kwartalny spadek ceny średniej mieszkania z rynku pierwotnego w Radomiu zanotowano w IV kw. 2016 roku - o 5,45% w stosunku do wcześniejszego kwartału, natomiast najwyższy wzrost zarejestrowano w II kw. 2017 roku - o 7,19% kw./kw.

Średnia cena mieszkań z rynku wtórnego w badanym okresie wahała się od 2 807 zł/m² w I kw. 2015 roku do 3 630 zł/m² w II kw. 2018 roku. W Radomiu największy kwartalny wzrost, o 5,69%, cen średnich miał miejsce w I kw. 2016 roku, zaś największy spadek zanotowano kwartał później, czyli w II kw. 2016 roku - o 9,30% kw./kw.

Poziom cen domów jednorodzinnych w Radomiu w badanych latach był zbliżony i wyniósł od 3 006 zł/m² do 3 441 zł/m². Od IV kw. 2015 do III kw. 2017 roku widoczny był niewielki spadek cen średnich. W IV kw. 2016 roku w Radomiu zanotowano największy kwartalny spadek - o 2,77%, zaś w I kw. 2018 roku wystąpił największy wzrost cen średnich o 6,35% kw./kw.

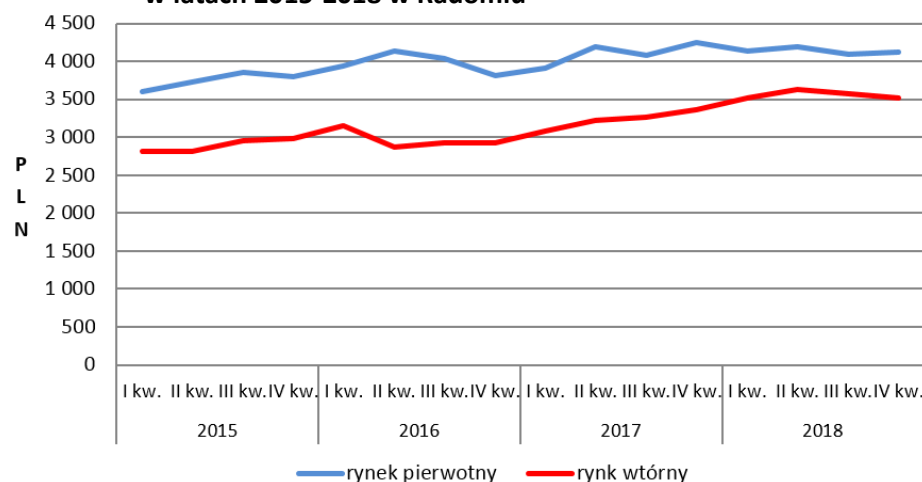
Przeciętna cena za 1 m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową wyniosła od 134 zł do 182 zł. Badanie zmian średniej ceny gruntów położonych na terenie Radomia wykazało trend wzrostowy w całym badanym okresie. We wszystkich kwartałach 2018 roku średnia cena 1 m² przekroczyła poziom 170 zł. Największy spadek cen średnich miał miejsce w IV kw. 2017 roku - o 3,77% w porównaniu do poprzedniego okresu badania. W I kw. 2018 roku zaobserwowano największy, kwartalny wzrost przeciętnych cen - o 7,12% w stosunku do ostatniego kwartału 2017 roku.

Tabela 107. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Radomiu

Radom		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 597	2 807	3 301	137	0	0	0	0
	II kw.	3 723	2 813	3 355	134	3,49%	0,22%	1,62%	-2,09%
	III kw.	3 852	2 953	3 424	135	3,46%	4,96%	2,08%	0,15%
	IV kw.	3 797	2 987	3 385	139	-1,44%	1,14%	-1,14%	2,95%
2016	I kw.	3 940	3 157	3 441	142	3,78%	5,69%	1,65%	2,40%
	II kw.	4 137	2 863	3 350	148	4,99%	-9,30%	-2,66%	4,07%
	III kw.	4 036	2 923	3 259	146	-2,44%	2,10%	-2,69%	-1,20%
	IV kw.	3 816	2 921	3 169	144	-5,45%	-0,06%	-2,77%	-1,22%
2017	I kw.	3 915	3 074	3 128	152	2,59%	5,21%	-1,30%	5,16%
	II kw.	4 196	3 215	3 059	161	7,19%	4,61%	-2,19%	5,98%
	III kw.	4 084	3 259	3 006	166	-2,67%	1,34%	-1,74%	3,23%
	IV kw.	4 252	3 357	3 017	160	4,12%	3,02%	0,36%	-3,77%
2018	I kw.	4 131	3 521	3 209	171	-2,85%	4,88%	6,35%	7,12%
	II kw.	4 187	3 630	3 378	170	1,35%	3,08%	5,27%	-0,24%
	III kw.	4 090	3 578	3 380	182	-2,30%	-1,43%	0,06%	6,46%
	IV kw.	4 124	3 510	3 304	177	0,82%	-1,90%	-2,25%	-2,27%

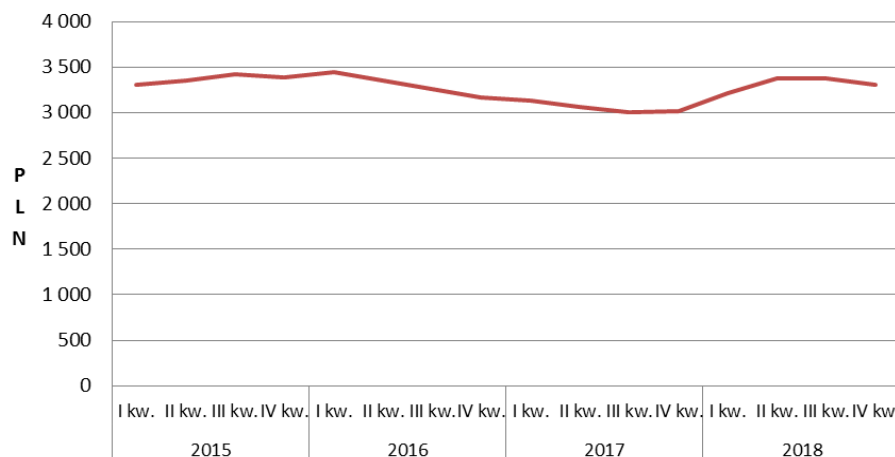
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 72. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Radomiu



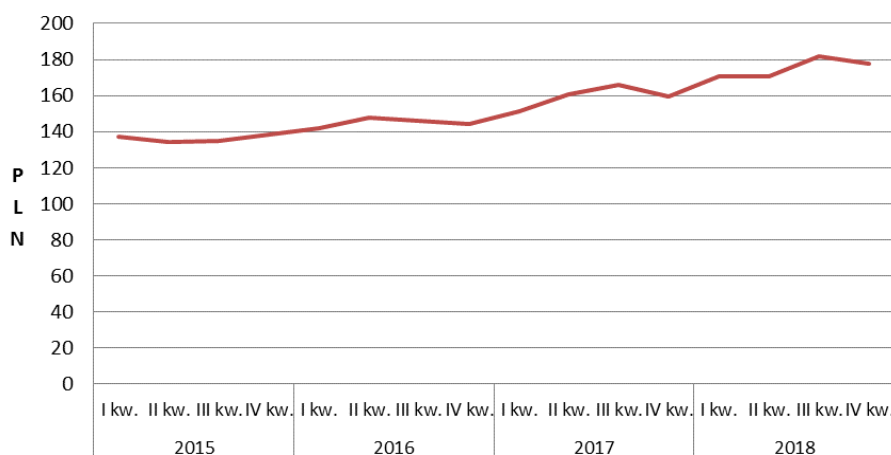
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 73. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Radomiu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 74. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Radomiu



Źródło: Centrum AMRON

5.9. Województwo opolskie

Na zakup lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego w województwie opolskim należało średnio przeznaczyć od 3 750 zł/m² w I kw. 2015 roku do 4 351 zł/m² w III kw. 2018 roku. Najbardziej znacząca kwartalna zmiana ceny średniej została zanotowana w I kw. 2017 roku, kiedy doszło do spadku o 8,91%, czyli 475 zł.

Przeciętna cena mieszkania z rynku wtórnego kształtowała się na poziomie od 2 699 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 3 391 zł/m² w IV kw. 2018 roku. W całym 2015 roku oraz w IV kw. 2017 roku średnia cena nie przekroczyła poziomu 3 000 zł/m². Największy kwartalny wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej (o 14,28% kw./kw.) został zarejestrowany w I kw. 2016 roku.

W latach 2015-2018 średnie kwartalne ceny domów jednorodzinnych mieściły się w przedziale od 2 616 zł/m² w III kw. 2017 roku do 2 888 zł/m² w III kw. 2015 roku. Okresowe zmiany cen średnich były mało znaczące - na poziomie +/-2%. Jedynie w I kw. 2016 roku średnia cena spadła o 4%, a w I kw. 2018 roku wzrosła o 6,02% w porównaniu do poprzedniego kwartału.

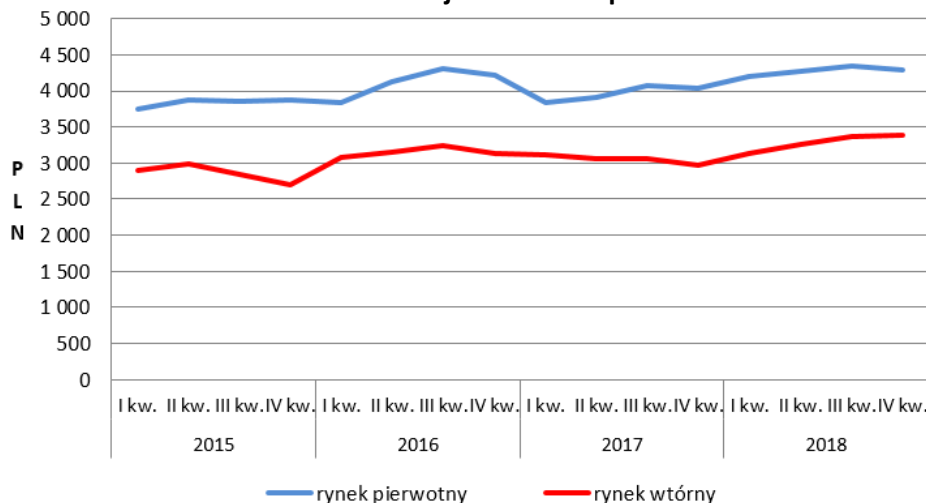
Przeciętne ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w województwie opolskim oscylowały w granicach od 81 zł/m² w I kw. 2015 roku do 111 zł/m² w ostatnim kwartale 2018 roku. Od roku 2017 we wszystkich kwartałach średnia cena za 1 m² przekroczyła wartość 90 zł. Największy spadek ceny średniej za 1 m² miał miejsce w IV kw. 2016 roku - o 2,06% w stosunku do poprzedniego kwartału. Od 2017 roku średnia cena za 1 m² stale rosła - o 5,20% w I kw., o 4,01% w II kw., o 2,12% w III kw., o 4,85% w IV kw. oraz 6,66% w I kw. 2018 roku.

Tabela 108. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie opolskim

Województwo opolskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 750	2 894	2 878	81	0	0	0	0
	II kw.	3 869	2 988	2 833	82	3,15%	3,22%	-1,57%	0,78%
	III kw.	3 859	2 835	2 888	84	-0,25%	-5,10%	1,96%	2,67%
	IV kw.	3 873	2 699	2 853	85	0,35%	-4,79%	-1,21%	1,32%
2016	I kw.	3 844	3 085	2 739	86	-0,73%	14,28%	-4,00%	1,42%
	II kw.	4 136	3 149	2 671	89	7,57%	2,07%	-2,47%	3,18%
	III kw.	4 316	3 246	2 655	87	4,37%	3,09%	-0,62%	-2,02%
	IV kw.	4 216	3 128	2 638	86	-2,31%	-3,62%	-0,62%	-2,06%
2017	I kw.	3 841	3 121	2 618	90	-8,91%	-0,24%	-0,77%	5,20%
	II kw.	3 911	3 056	2 649	94	1,84%	-2,08%	1,19%	4,01%
	III kw.	4 064	3 054	2 616	96	3,92%	-0,08%	-1,26%	2,12%
	IV kw.	4 040	2 969	2 655	100	-0,61%	-2,78%	1,48%	4,85%
2018	I kw.	4 193	3 124	2 814	107	3,79%	5,25%	6,02%	6,66%
	II kw.	4 270	3 265	2 811	108	1,84%	4,50%	-0,13%	1,37%
	III kw.	4 351	3 371	2 737	110	1,90%	3,25%	-2,61%	1,79%
	IV kw.	4 284	3 391	2 660	111	-1,54%	0,59%	-2,82%	0,81%

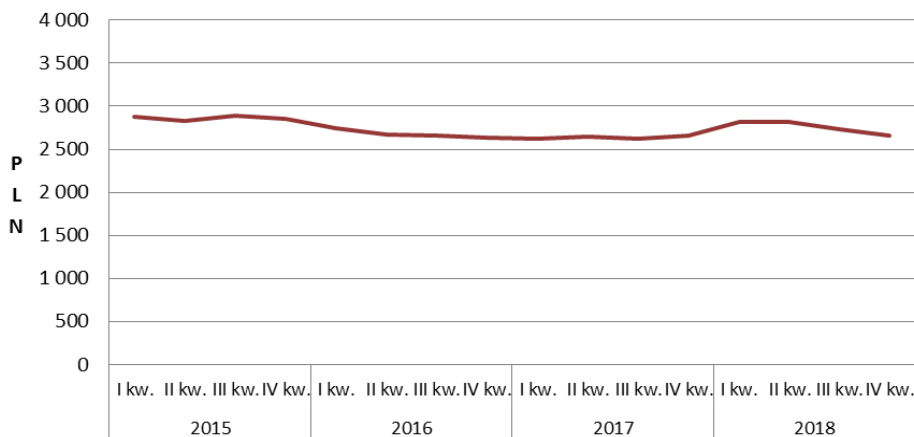
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 75. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie opolskim



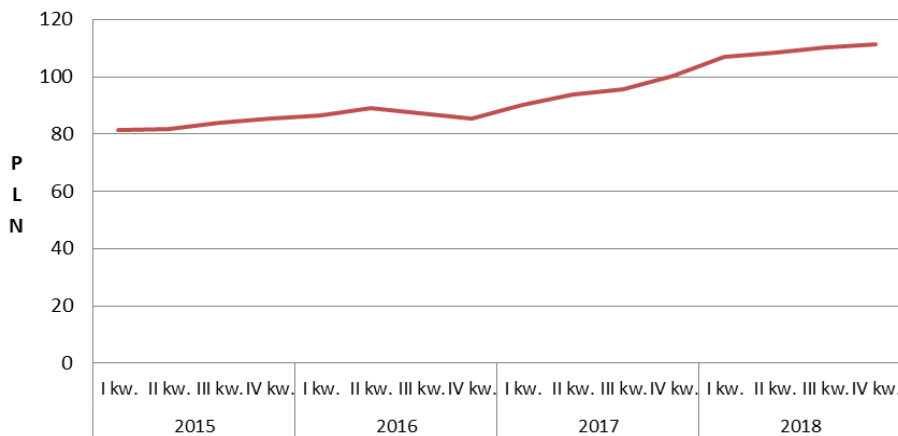
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 76. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie opolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 77. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie opolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.9.1. Opole

Za lokal mieszkalny z rynku pierwotnego w Opolu należało średnio zapłacić od 4 101 zł/m² na początku 2016 roku do 4 622 zł/m² w III kw. 2018 roku. Niemalże 10% wzrost średniej ceny miał miejsce w III kw. 2016 roku. Spadki średniej ceny nie były aż tak znaczące. Najwięcej, bo o 5,7%, ceny spadły w II kw. 2017 roku w stosunku do poprzedniego kwartału.

Lokale z rynku wtórnego można było zakupić w analizowanym okresie średnio za kwotę od 3 707 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 4 488 zł/m² w III kw. 2018 roku. W II kw. 2017 roku średnia cena przekroczyła 4 000 zł/m² i do końca analizy nie spadła poniżej tego poziomu. W analizowanym okresie zmiany ceny średniej mieszkań na rynku wtórnym w Opolu oscylowały w granicach +/- 5% kw./kw.

W badanym okresie średnia cena 1 m² domu jednorodzinnego w Opolu kształtowała się w przedziale od 3 517 zł/m² w II kw. 2017 roku do 4 098 zł/m² w I kw. 2016 roku. Jedynie w III kw. 2015 roku i w I kw. 2016 roku przeciętna cena przekroczyła poziom 4 000 zł/m². Od II kw. 2016 roku do II kw. 2017 roku średnie ceny spadały. Dopiero druga połowa 2017 roku przyniosła lekki wzrost cen średnich na poziomie ok. 1,3% kw./kw., aż do 3,59% kw./kw. w III kw. 2018 roku.

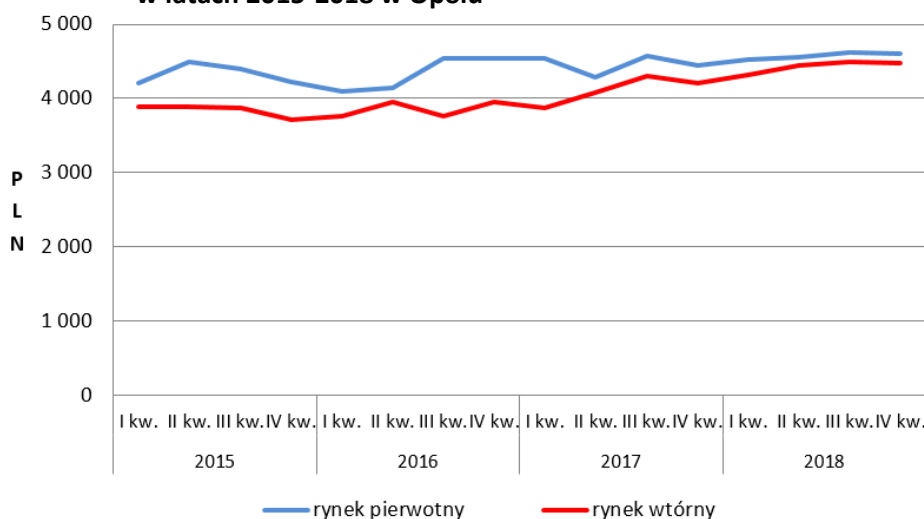
Badanie cen średnich gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Opolu pokazało, że prawie we wszystkich kwartałach analizy średnia cena za 1 m² rosła. III kw. 2015 roku oraz I i IV kw. 2018 roku to jedyne kwartały badania, kiedy zanotowano spadek ceny średniej. Za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w Opolu średnio trzeba było zapłacić od 177 zł/m² do 232 zł/m².

Tabela 109. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Opolu

Opole		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 205	3 886	3 936	179	0	0	0	0
	II kw.	4 492	3 881	3 922	183	6,82%	-0,13%	-0,34%	2,09%
	III kw.	4 390	3 870	4 047	177	-2,26%	-0,29%	3,19%	-3,08%
	IV kw.	4 219	3 707	3 975	186	-3,89%	-4,20%	-1,78%	4,78%
2016	I kw.	4 101	3 768	4 098	188	-2,80%	1,64%	3,07%	1,55%
	II kw.	4 136	3 946	3 942	202	0,85%	4,73%	-3,79%	7,00%
	III kw.	4 539	3 765	3 775	204	9,75%	-4,60%	-4,23%	1,17%
	IV kw.	4 535	3 949	3 609	206	-0,10%	4,90%	-4,42%	1,15%
2017	I kw.	4 539	3 868	3 540	215	0,10%	-2,06%	-1,89%	4,02%
	II kw.	4 281	4 076	3 517	215	-5,70%	5,37%	-0,64%	0,27%
	III kw.	4 577	4 308	3 564	220	6,92%	5,70%	1,31%	2,27%
	IV kw.	4 444	4 213	3 611	224	-2,89%	-2,20%	1,33%	1,77%
2018	I kw.	4 518	4 315	3 703	217	1,65%	2,42%	2,54%	-3,08%
	II kw.	4 548	4 441	3 753	226	0,68%	2,91%	1,36%	4,21%
	III kw.	4 622	4 488	3 888	232	1,62%	1,05%	3,59%	2,65%
	IV kw.	4 606	4 477	3 855	224	-0,36%	-0,24%	-0,85%	-3,37%

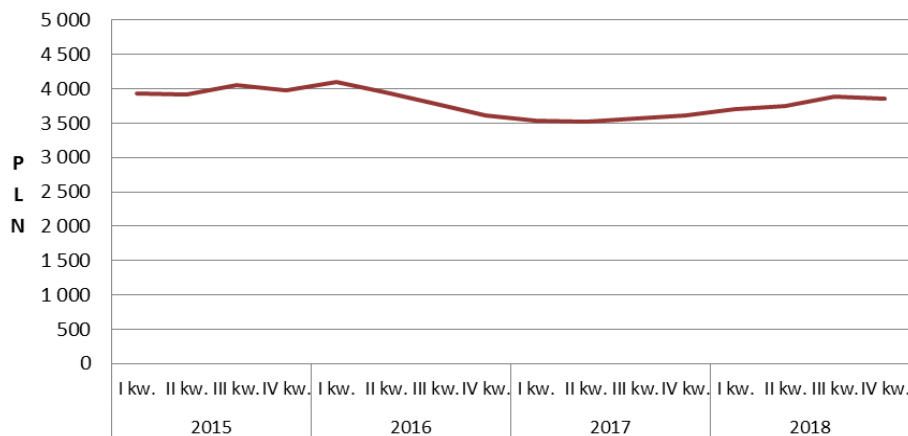
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 78. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Opolu



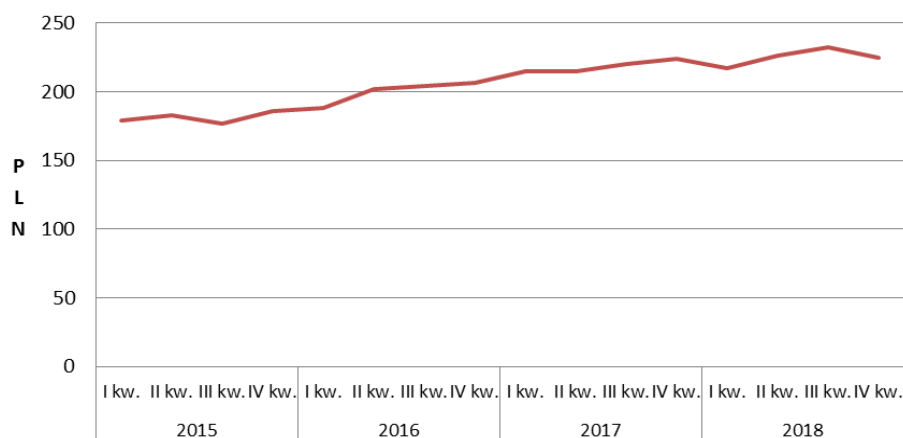
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 79. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Opolu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 80. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Opolu



Źródło: Centrum AMRON

5.10. Województwo podkarpackie

Najwyższa średnia cena lokali mieszkalnych na podkarpackim rynku pierwotnym została zanotowana w I kw. 2016 roku – 4 734 zł/m², najniższa zaś w I kw. 2015 roku – 4 347 zł/m². Do największych kwartalnych zmian ceny średniej rzędu 4% doszło w IV kw. 2015 oraz II kw. 2018 roku. Nominalnie przełożyło się to na wzrost odpowiednio o 183 zł/m² i 184 zł/m².

W województwie podkarpackim mieszkania z rynku wtórnego kosztowały średnio od 3 026 zł/m² w II kw. 2015 roku do 4 135 zł/m² w III kw. 2018 roku. W pierwszym roku analizy średnie ceny wynosiły nieco ponad 3 000 zł/m². W 2016 roku zaczęły one rosnąć. Największy wzrost kwartalny, o 7,74% w stosunku do wcześniejszego kwartału, odnotowano w I kw. 2018 roku, natomiast pod koniec tego roku zanotowano pierwszy od 2016 roku spadek cen.

Podkarpacki rynek domów jednorodzinnych nie wykazywał większych zmian cen średnich. Jedynie 4% spadek ceny średniej (nominalnie o 111 zł/m²) zanotowano w I kw. 2016 roku, zaś maksymalny wzrost o nieco ponad 5 % (nominalnie o 145 zł/m²) w I kw. 2018 roku. Kwartalny skok ceny średniej, rzędu prawie 100 zł/m², miał również miejsce w III i IV kw. 2016 roku. Tylko w jednym kwartale analizy średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 3 000 zł (w II kw. 2018 roku). Najmniej płacili kupujący domy w I kw. 2016 roku - 2 657 zł/m², najwięcej - 3 008 zł/m² w II kw. 2018 roku.

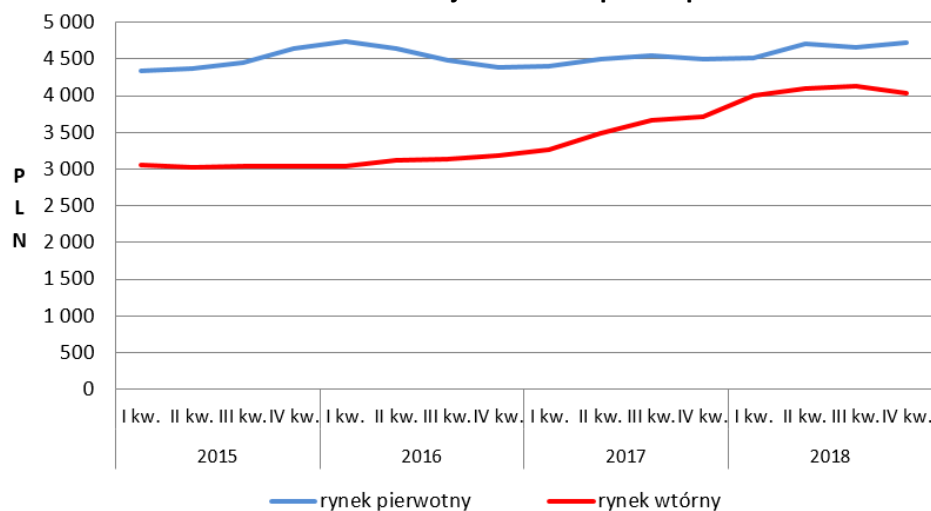
Za grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w województwie podkarpackim trzeba było zapłacić średnio od 114 zł/m² w I kw. 2016 roku do 161 zł/m² w III kw. 2018 roku. Od I kw. 2016 roku do III kw. 2018 roku średnia cena gruntów regularnie rosła (kwartalnie od nieco 1,3% do ponad 6%). W ostatnim kwartale 2018 roku odnotowano największy spadek cen – o 3,73% kw./kw.

Tabela 110. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim

Województwo podkarpackie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 347	3 061	2 744	116	0	0	0	0
	II kw.	4 379	3 026	2 718	117	0,74%	-1,14%	-0,95%	0,86%
	III kw.	4 455	3 045	2 739	118	1,74%	0,63%	0,77%	0,85%
	IV kw.	4 638	3 036	2 768	116	4,11%	-0,30%	1,06%	-1,69%
2016	I kw.	4 734	3 041	2 657	114	2,07%	0,16%	-4,01%	-1,72%
	II kw.	4 639	3 118	2 739	117	-2,01%	2,53%	3,09%	2,63%
	III kw.	4 481	3 143	2 838	121	-3,41%	0,80%	3,61%	3,42%
	IV kw.	4 384	3 189	2 936	126	-2,16%	1,46%	3,45%	4,13%
2017	I kw.	4 410	3 266	2 991	131	0,59%	2,41%	1,87%	3,97%
	II kw.	4 493	3 486	2 934	135	1,88%	6,74%	-1,91%	3,05%
	III kw.	4 545	3 661	2 887	139	1,16%	5,02%	-1,60%	2,96%
	IV kw.	4 492	3 720	2 849	143	-1,17%	1,61%	-1,32%	2,88%
2018	I kw.	4 517	4 008	2 994	152	0,56%	7,74%	5,09%	6,29%
	II kw.	4 701	4 106	3 008	159	4,07%	2,45%	0,47%	4,61%
	III kw.	4 662	4 135	2 985	161	-0,83%	0,71%	-0,76%	1,26%
	IV kw.	4 727	4 031	2 985	155	1,39%	-2,52%	0,00%	-3,73%

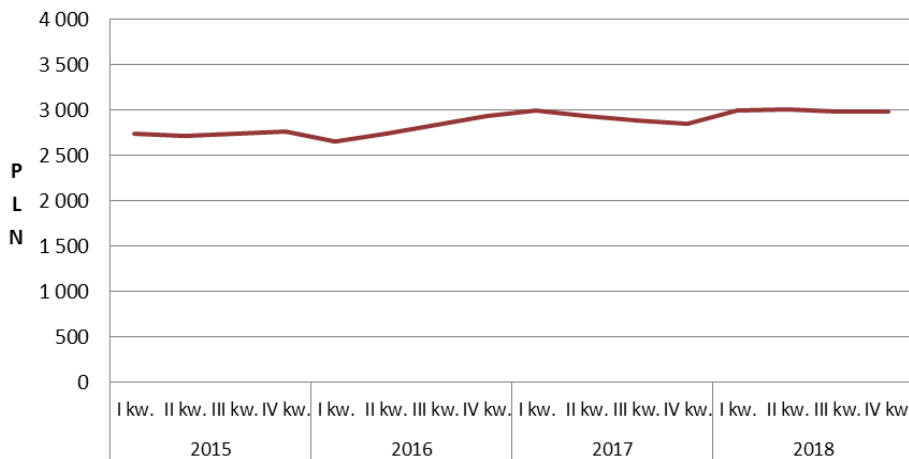
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 81. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim



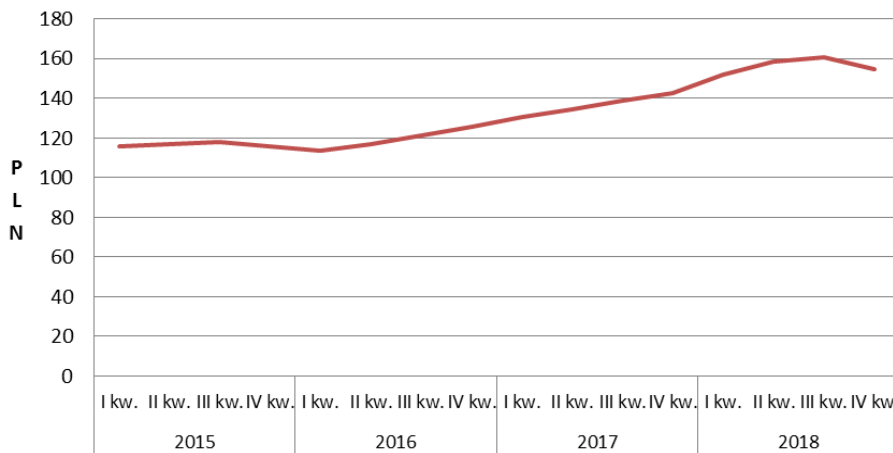
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 82. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 83. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim



Źródło: Centrum AMRON

5.10.1. Rzeszów

Własne mieszkanie z rynku pierwotnego w Rzeszowie można było kupić średnio w cenie od 4 518 zł/m² w I kw. 2017 roku do 5 068 zł/m² w IV kw. 2015 roku – był to jedyny kwartał, gdy przeciętna cena transakcyjna przekroczyła poziom 5 000 zł/m². Około 8% wzrost ceny średniej miał miejsce w IV kw. 2015 roku, natomiast już w II kw. 2016 roku średnie ceny spadły o 4,53% kw./kw.

Przeciętna cena lokalu mieszkalnego z rynku wtórnego była porównywalna do cen lokali z rynku pierwotnego. Najtaniej zapłacili kupujący w I kw. 2016 roku, średnio 4 424 zł/m², najdrożej zaś w IV kw. 2018 roku – 5 104 zł/m². Największy kwartalny wzrost miał miejsce w pierwszym kwartale 2017 roku, kiedy średnia cena za 1 m² wzrosła o 6,8%. Spadek przeciętnej ceny rzędu 4,5% wystąpił w IV kw. 2015 roku oraz IV kw. 2016 roku.

W Rzeszowie na rynku domów jednorodzinnych nie zanotowano znaczących zmian średniej ceny. Średnia cena 1 m² domu była najniższa w III kw. 2017 roku – 3 659 zł, natomiast najwyższa w I kw. 2016 roku – 4 078 zł. Tylko w dwóch kwartałach badania średnia cena domu nieznacznie przekroczyła poziom 4 000 zł/m². Średnie ceny za 1 m² wahały się na poziomie +/- 2%, jedynie w I kw. i III kw. 2018 roku nastąpił wzrost na poziomie ok 5-6%.

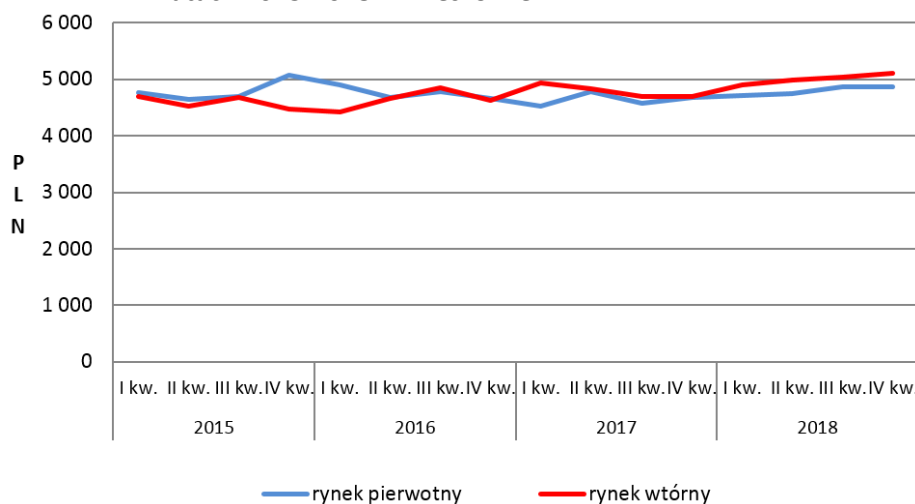
Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w Rzeszowie wahała się od 127 zł w II kw. 2016 roku do 164 zł w IV kw. 2018 roku. Prawie przez dwa pierwsze lata analizy przeciętna cena systematycznie spadała. Jest to analogiczna sytuacja do cen średnich gruntów położonych na terenie województwa podkarpackiego. Od drugiej połowy 2016 roku aż do końca 2018 roku trend był odwrotny.

Tabela 111. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Rzeszowie

Rzeszów		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 758	4 701	3 929	141	0	0	0	0
	II kw.	4 641	4 519	3 945	142	-2,46%	-3,88%	0,41%	0,84%
	III kw.	4 693	4 674	4 029	137	1,12%	3,43%	2,12%	-3,00%
	IV kw.	5 068	4 465	3 993	132	7,99%	-4,47%	-0,90%	-3,71%
2016	I kw.	4 896	4 424	4 078	129	-3,41%	-0,90%	2,13%	-2,39%
	II kw.	4 674	4 667	3 953	127	-4,53%	5,49%	-3,07%	-1,99%
	III kw.	4 786	4 845	3 901	129	2,40%	3,82%	-1,31%	1,85%
	IV kw.	4 659	4 623	3 849	131	-2,67%	-4,59%	-1,33%	1,81%
2017	I kw.	4 518	4 937	3 734	135	-3,02%	6,80%	-2,98%	2,63%
	II kw.	4 777	4 824	3 740	137	5,74%	-2,29%	0,15%	1,43%
	III kw.	4 567	4 693	3 659	140	-4,40%	-2,72%	-2,16%	2,31%
	IV kw.	4 668	4 692	3 707	143	2,21%	-0,01%	1,32%	1,89%
2018	I kw.	4 707	4 894	3 926	152	0,84%	4,30%	5,90%	6,36%
	II kw.	4 744	4 982	3 923	154	0,77%	1,80%	-0,07%	1,33%
	III kw.	4 861	5 041	3 865	161	2,47%	1,18%	-1,47%	4,95%
	IV kw.	4 865	5 104	3 929	164	0,09%	1,25%	1,65%	1,86%

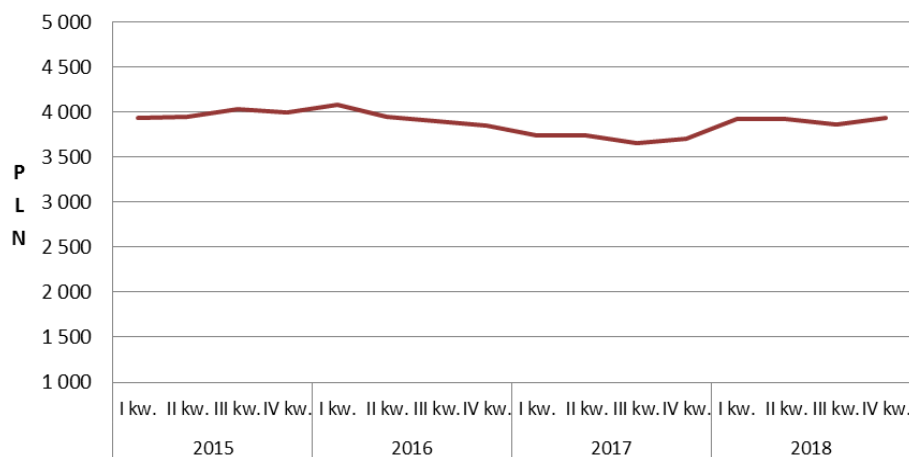
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 84. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Rzeszowie



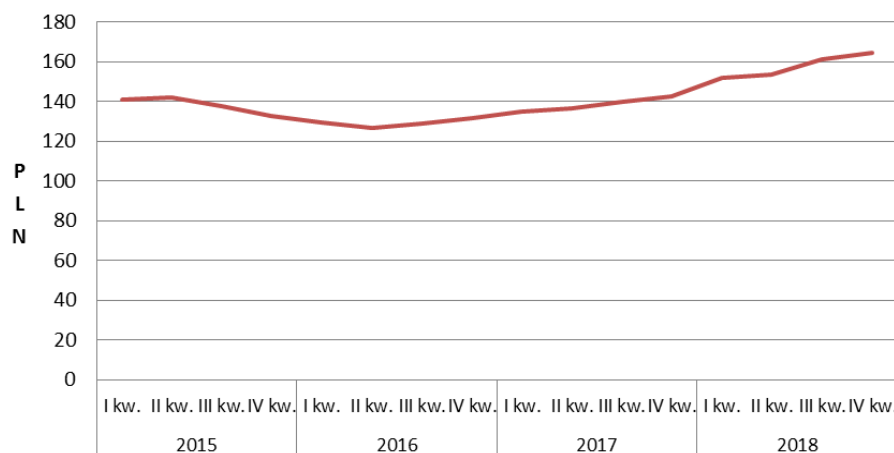
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 85. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Rzeszowie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 86. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Rzeszowie



Źródło: Centrum AMRON

5.10.2. Przemysł

W Przemysłu, aby stać się właścicielem mieszkania z rynku pierwotnego, trzeba było średnio zapłacić od 3 370 zł/m² w II kw. 2015 roku do 4 076 zł/m² w III kw. 2017 roku. Tylko w trzech kwartałach analizy średnia cena za 1 m² nowego mieszkania była wyższa niż 4 000 zł (w III i IV kw. 2017 roku i w III kw. 2018 roku). Największe, kwartalne zmiany cen średnich zaobserwowano w II kw. 2015 roku spadek – o 5,23%, zaś w I kw. 2017 roku wzrost o 7,84% w stosunku do wcześniejszego kwartału.

Stawki za 1 m² mieszkania z rynku wtórnego były nieco niższe od cen lokali z rynku pierwotnego. W żadnym z badanych kwartałów średnia cena za 1 m² nie przekroczyła pułapu 3 000 zł. W Przemysłu lokale z rynku wtórnego kosztowały średnio od 2 659 zł/m² w II kw. 2016 roku do 2 928 zł/m² w II kw. 2017 roku. W analizowanym okresie do największego wzrostu średniej ceny kw./kw. doszło w II kw. 2015 roku - o 4,82%. Największy zaś spadek (ponad 5%) zaobserwowano w IV kw. 2018 roku.

Przeciętne ceny domów jednorodzinnych położonych na terenie Przemysłu w całym badanym okresie mieściły się w przedziale od 2 484 zł/m² do 2888 zł/m². Podobnie, jak w przypadku rynku pierwotnego, ceny średnie nie przekroczyły poziomu 3 000 zł/m². Największą dynamikę zmian kwartalnych cen średnich zaobserwowano w Przemysłu w pierwszej połowie 2018 roku – w I kw. spadek o 7,15%, zaś największy wzrost odnotowano w II kw. tego samego roku.

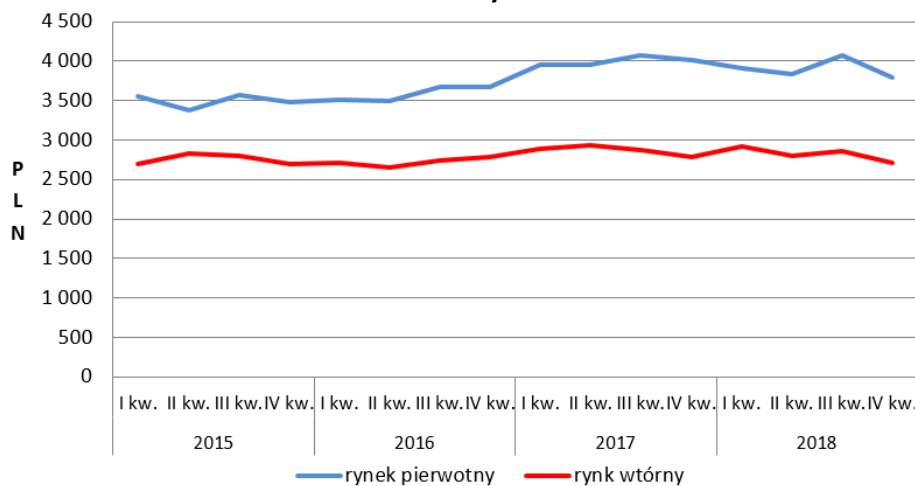
Przemyskie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową kosztowały średnio od 85 zł/m² w IV kw. 2018 roku do 97 zł/m² w II, III oraz IV kw. 2016 roku. W żadnym analizowanym kwartale działki pod zabudowę mieszkaniową nie kosztowały więcej niż 100 zł/m², zaś w II kw. 2018 roku nastąpił ich spadek poniżej poziomu 90 zł/m². Największy spadek średniej ceny na poziomie prawie 5 zł/m² odnotowano w II kw. 2018 roku. W II kw. 2016 roku nastąpił największy kwartalny wzrost ceny średniej – o 3,64% kw./kw.

Tabela 112. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Przemysłu

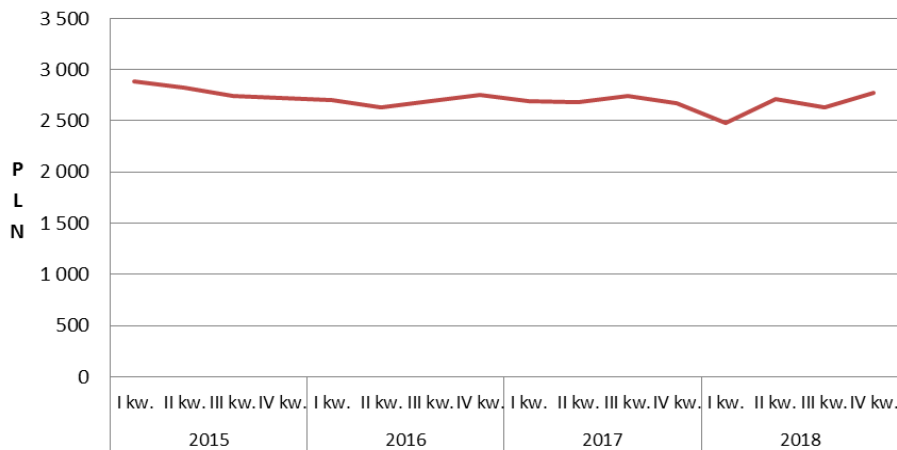
Przemysł		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 556	2 700	2 888	91	0	0	0	0
	II kw.	3 370	2 831	2 825	91	-5,23%	4,82%	-2,18%	0,01%
	III kw.	3 569	2 793	2 739	93	5,90%	-1,32%	-3,06%	1,50%
	IV kw.	3 481	2 700	2 727	94	-2,47%	-3,36%	-0,43%	1,83%
2016	I kw.	3 507	2 705	2 701	93	0,76%	0,19%	-0,95%	-1,20%
	II kw.	3 488	2 659	2 631	97	-0,53%	-1,70%	-2,61%	3,64%
	III kw.	3 673	2 739	2 691	97	5,28%	3,04%	2,28%	-0,06%
	IV kw.	3 673	2 787	2 751	97	0,00%	1,73%	2,23%	-0,06%
2017	I kw.	3 961	2 888	2 692	93	7,84%	3,64%	-2,13%	-3,57%
	II kw.	3 961	2 928	2 680	89	0,00%	1,39%	-0,46%	-4,48%
	III kw.	4 076	2 876	2 739	91	2,91%	-1,80%	2,20%	2,73%
	IV kw.	4 008	2 789	2 675	93	-1,66%	-3,02%	-2,31%	1,89%
2018	I kw.	3 908	2 915	2 484	92	-2,51%	4,51%	-7,15%	-1,61%
	II kw.	3 830	2 799	2 715	87	-1,98%	-3,97%	9,30%	-5,43%
	III kw.	4 068	2 856	2 635	87	6,20%	2,03%	-2,93%	-0,05%
	IV kw.	3 788	2 712	2 775	85	-6,88%	-5,03%	5,31%	-1,47%

Źródło: Centrum AMRON

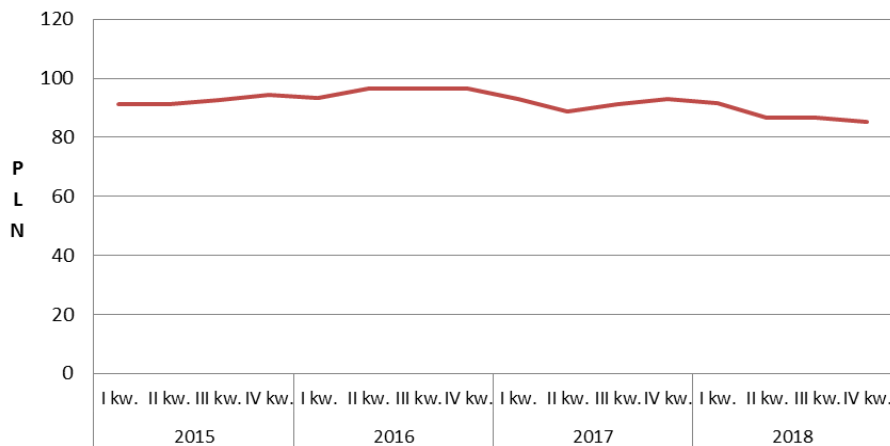
Wykres 87. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Przemysłu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 88. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Przemysłu

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 89. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Przemysłu

Źródło: Centrum AMRON

5.11. Województwo podlaskie

Na podlaskim rynku nieruchomości średnia cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w latach 2015-2018 wyniosła od 4 161 zł/m² w I kw. 2015 roku do 4 675 zł/m² w IV kw. 2015 roku. Badanie dynamiki cen wykazało, że największy kwartalny wzrost ceny średniej, rzędu 4,80%, miał miejsce w I kw. 2018 roku, natomiast największy spadek na poziomie ponad 3,4% zanotowano w IV kw. 2018 kwartale.

W województwie podlaskim lokale z rynku wtórnego można było nabyć już za 3 601 zł/m² w IV kw. 2017 roku. Najwięcej, średnio ponad 4 000 zł/m², płacili kupujący od II kw. 2018 roku. W dynamice zmian cen odnotowano większe zróżnicowanie, niż w przypadku zmian cen średnich lokali z rynku pierwotnego. Do największego kwartalnego spadku ceny na poziomie 7,8% doszło w IV kw. 2017 roku. Największy wzrost średniej ceny kw./kw. zanotowano kwartał później tj. na początku 2018 roku – o 7,08%.

Średnie ceny za 1 m² powierzchni domów jednorodzinnych w badanym okresie charakteryzowały się stabilnością i kształtowały się w granicach od nieco ponad 2 900 zł/m² w I kw. 2016 roku do 3 173 zł/m² w I kw. 2018 roku. Tylko w I kw. 2018 roku dynamika zmian cen średnich za 1 m² sięgnęła poziomu ponad 5,5%.

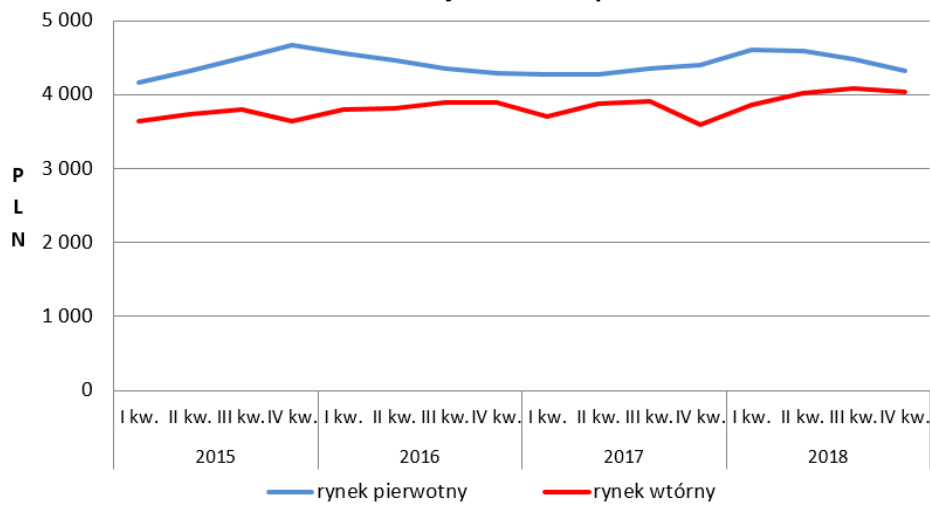
Na terenie województwa podlaskiego przeciętne ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wahały się od 98 zł/m² w II kw. 2016 roku do 129 zł/m² w III kw. 2018 roku. Tylko w jednym kwartale badania średnia cena za 1 m² nie przekroczyła poziomu 100 zł. Od II kw. 2016 roku do 2018 roku średnie ceny gruntów wykazywały trend wzrostowy. Największy wzrost miał miejsce w II kw. 2017 roku – o 9,76% kw./kw., spadek zaś w I kw. 2018 roku – o 4,36% kw./kw.

Tabela 113. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie podlaskim

Województwo podlaskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 161	3 647	3 102	106	0	0	0	0
	II kw.	4 322	3 741	3 000	107	3,86%	2,57%	-3,30%	0,88%
	III kw.	4 499	3 800	3 042	103	4,11%	1,56%	1,42%	-4,05%
	IV kw.	4 675	3 648	3 028	104	3,91%	-4,00%	-0,46%	1,23%
2016	I kw.	4 557	3 795	2 907	100	-2,54%	4,05%	-4,00%	-3,61%
	II kw.	4 470	3 814	2 983	98	-1,91%	0,48%	2,62%	-1,81%
	III kw.	4 352	3 902	2 981	100	-2,63%	2,31%	-0,08%	1,96%
	IV kw.	4 284	3 895	2 978	102	-1,58%	-0,18%	-0,08%	1,92%
2017	I kw.	4 281	3 703	2 973	108	-0,07%	-4,95%	-0,17%	5,64%
	II kw.	4 271	3 879	3 021	119	-0,22%	4,77%	1,62%	9,76%
	III kw.	4 358	3 905	2 975	122	2,02%	0,68%	-1,52%	2,67%
	IV kw.	4 399	3 601	3 006	125	0,94%	-7,80%	1,03%	2,67%
2018	I kw.	4 610	3 856	3 173	120	4,80%	7,08%	5,55%	-4,36%
	II kw.	4 597	4 024	3 168	124	-0,28%	4,37%	-0,15%	3,49%
	III kw.	4 482	4 080	3 133	129	-2,51%	1,40%	-1,09%	4,29%
	IV kw.	4 329	4 037	3 163	128	-3,40%	-1,06%	0,93%	-0,58%

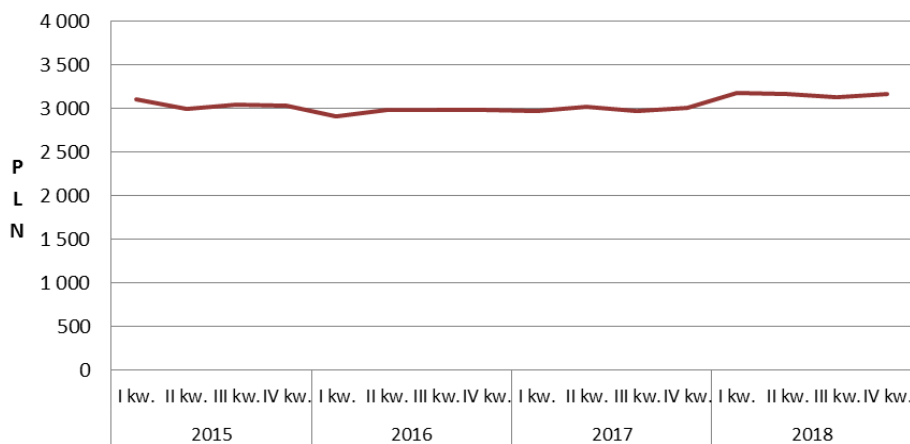
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 90. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie podlaskim



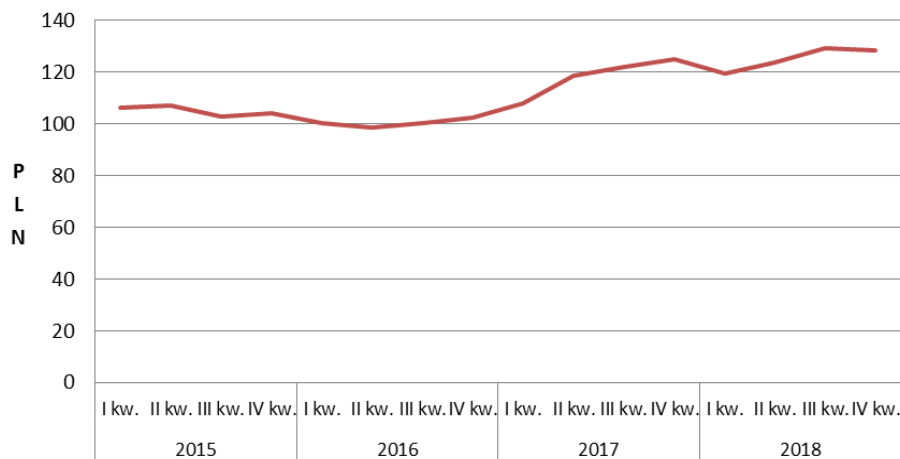
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 91. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie podlaskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 92. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie podlaskim



Źródło: Centrum AMRON

5.11.1. Białystok

Białostockie lokale mieszkalne z rynku pierwotnego kosztowały średnio od 4 454 zł/m² w II kw. 2017 roku do 4 988 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Ponad 4% kwartalne spadki ceny średniej wystąpiły w III kw. 2016 roku i I kw. 2017 roku, natomiast największy, ponad 5%, wzrost zanotowano w I kw. 2018 roku.

W Białymstoku za mieszkania z rynku wtórnego trzeba było średnio zapłacić od 3 948 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 4 546 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Tylko na przełomie 2015 i 2016 roku średnie ceny niewiele spadły poniżej poziomu 4 000 zł/m². Do największego, ponad 6% wzrostu ceny średniej doszło w II kw. 2017 roku, natomiast prawie 2,5% spadek miał miejsce w III kw. 2015 roku.

Aby kupić dom jednorodzinny w Białymstoku należało przeznaczyć średnio od 3 322 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 3 504 zł/m² w I kw. 2018 roku. Kwartalne zmiany ceny średniej w badanym okresie kształtowały się na poziomie +/- 2%. Wyjątkiem był I kw. 2018 roku, kiedy zanotowano wzrost przeciętnej ceny o 4,83% kw./kw.

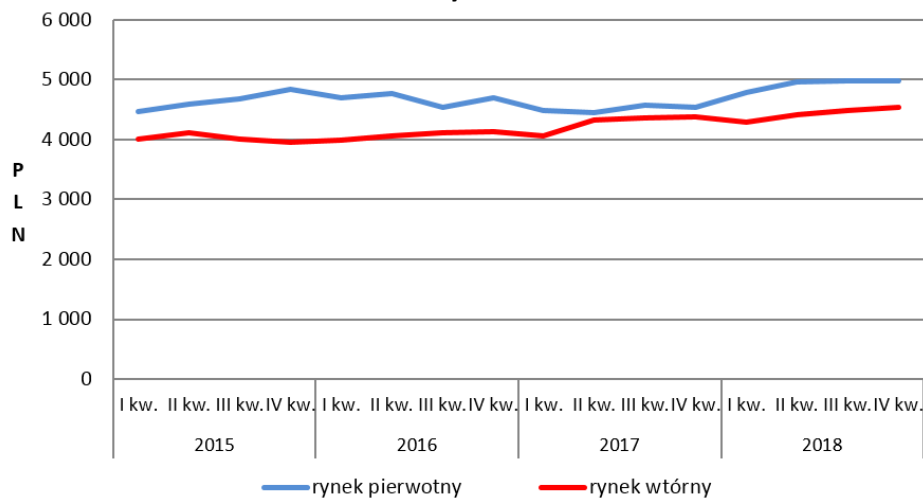
Badanie cen średnich gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Białymstoku pokazało, że w latach 2015-2018 wstąpił trend wzrostowy. Najtaniej za 1 m² gruntu można było średnio zapłacić (254 zł) w II kw. 2015 roku, najdrożej (341 zł) w ostatnim kwartale badania. W II kw. 2016 roku oraz w III i IV kw. 2018 roku kwartalny skok cen średnich przekroczył poziom 6%.

Tabela 114. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Białymstoku

Białystok		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 469	4 016	3 369	255	0	0	0	0
	II kw.	4 591	4 115	3 362	254	2,72%	2,46%	-0,21%	-0,34%
	III kw.	4 673	4 014	3 350	261	1,78%	-2,47%	-0,35%	2,83%
	IV kw.	4 846	3 948	3 322	271	3,71%	-1,63%	-0,84%	3,58%
2016	I kw.	4 697	3 983	3 371	273	-3,07%	0,87%	1,46%	1,01%
	II kw.	4 761	4 059	3 431	291	1,35%	1,93%	1,79%	6,35%
	III kw.	4 541	4 112	3 429	289	-4,62%	1,29%	-0,06%	-0,52%
	IV kw.	4 700	4 128	3 427	288	3,50%	0,38%	-0,06%	-0,52%
2017	I kw.	4 490	4 054	3 358	296	-4,46%	-1,78%	-2,02%	2,72%
	II kw.	4 454	4 321	3 344	285	-0,81%	6,56%	-0,43%	-3,58%
	III kw.	4 571	4 364	3 332	292	2,63%	1,01%	-0,36%	2,40%
	IV kw.	4 541	4 386	3 343	305	-0,65%	0,51%	0,34%	4,46%
2018	I kw.	4 780	4 286	3 504	312	5,27%	-2,29%	4,83%	2,38%
	II kw.	4 962	4 407	3 495	300	3,81%	2,82%	-0,26%	-3,75%
	III kw.	4 977	4 489	3 452	319	0,29%	1,87%	-1,24%	6,09%
	IV kw.	4 988	4 546	3 491	341	0,23%	1,26%	1,14%	7,06%

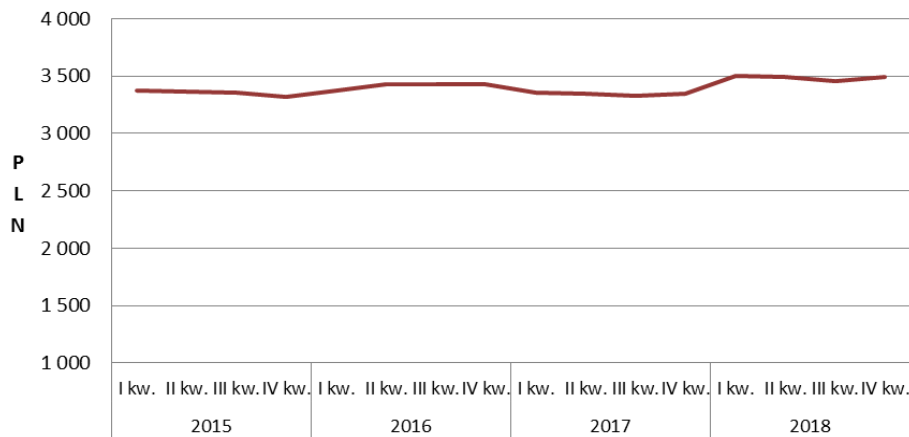
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 93. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Białymstoku



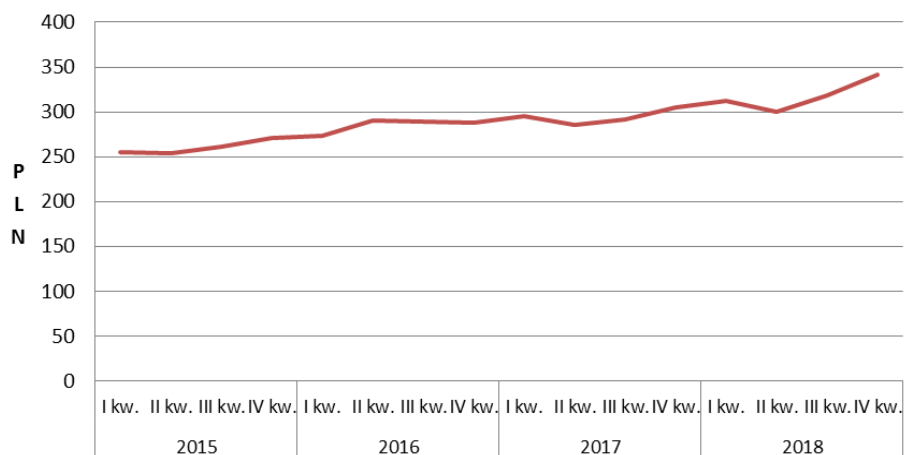
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 94. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Białymstoku



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 95. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Białymstoku



Źródło: Centrum AMRON

5.11.2. Suwałki

Przeciętna cena lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Suwałkach kształtowała się na poziomie od 3 372 zł/m² w I kw. 2015 roku do 4 134 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Dopiero w drugiej połowie 2018 roku średnia cena za 1 m² powierzchni mieszkania z rynku pierwotnego przekroczyła poziom 4 000 zł. W Suwałkach największy kwartalny wzrost przeciętnej ceny za 1 m² zanotowano w II kw. 2015 roku – o 8,22% w porównaniu do poprzedniego kwartału, zaś najwyższy spadek o prawie 4% wystąpił w IV kw. 2015 roku.

W Suwałkach lokale mieszkalne z rynku wtórnego były nieco tańsze od lokali z rynku pierwotnego. Aby stać się właścicielem takiego mieszkania trzeba było średnio zapłacić od 2 848 zł/m² w II kw. 2015 roku do 3 557 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Od ostatniego kwartału 2016 roku notowano średnią cenę powyżej 3 000 zł/m². Ponad 2% spadek ceny średniej wystąpił w II kw. 2017 roku, zaś III kw. 2018 roku przyniósł wzrost o 4,80% kw./kw.

Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w Suwałkach oscylowała w granicach od 2 391 zł w IV kw. 2016 roku do 2 896 zł w IV kw. 2018 roku. W dwóch ostatnich kwartałach 2016 roku odnotowano prawie 5% spadki ceny średniej, natomiast w I kw. 2018 roku wystąpił największy kwartalny wzrost cen średnich na poziomie 4,75%.

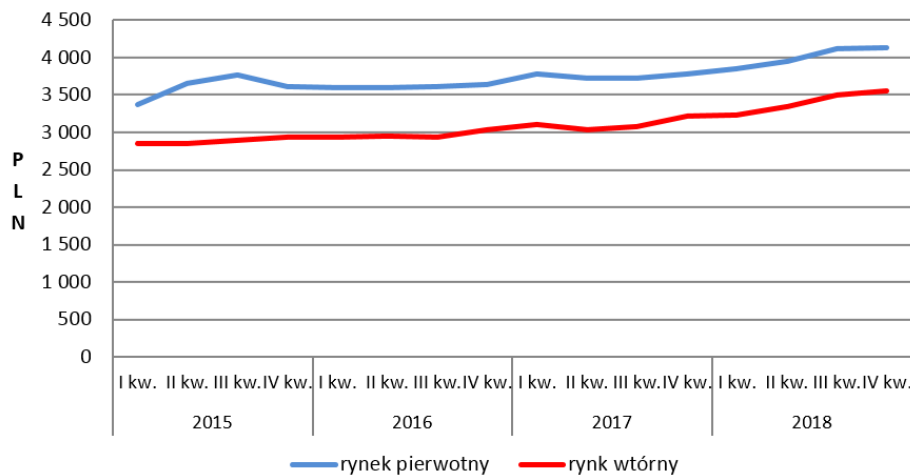
W analizowanym mieście średnia cena za 1 m² powierzchni gruntu pod zabudowę mieszkaniową wyniosła od 80 zł w III kw. 2015 roku do 94 zł w I kw. 2018 roku. W IV kw. 2016 roku średnia cena suwalskich gruntów przekroczyła pułap 85 zł i pozostała na takim poziomie do końca okresu analizy. Największy spadek ceny średniej miał miejsce w II kw. 2018 roku – o 5,50% w porównaniu do I kw. 2018 roku. Największy wzrost natomiast zaobserwowano w I kw. 2017 roku – o 6,35% w stosunku do ostatniego kwartału 2016 roku.

Tabela 115. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Suwałkach

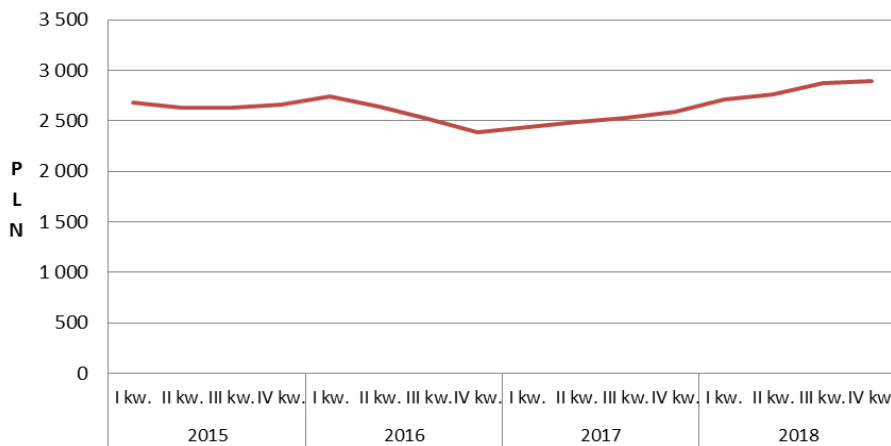
Suwałki		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 372	2 850	2 684	83	0	0	0	0
	II kw.	3 649	2 848	2 626	85	8,22%	-0,09%	-2,17%	2,23%
	III kw.	3 766	2 896	2 631	80	3,21%	1,70%	0,18%	-5,15%
	IV kw.	3 616	2 941	2 663	85	-3,99%	1,56%	1,21%	5,75%
2016	I kw.	3 592	2 933	2 744	86	-0,65%	-0,26%	3,08%	1,11%
	II kw.	3 597	2 954	2 642	84	0,13%	0,71%	-3,74%	-2,63%
	III kw.	3 605	2 941	2 516	84	0,22%	-0,45%	-4,74%	0,70%
	IV kw.	3 642	3 031	2 391	85	1,04%	3,04%	-4,98%	0,70%
2017	I kw.	3 776	3 102	2 439	90	3,67%	2,36%	1,99%	6,35%
	II kw.	3 728	3 036	2 488	92	-1,27%	-2,13%	2,00%	2,30%
	III kw.	3 726	3 084	2 533	89	-0,05%	1,59%	1,81%	-3,11%
	IV kw.	3 777	3 220	2 587	90	1,37%	4,41%	2,13%	1,27%
2018	I kw.	3 858	3 238	2 710	94	2,12%	0,56%	4,75%	4,03%
	II kw.	3 953	3 346	2 757	89	2,47%	3,32%	1,76%	-5,50%
	III kw.	4 119	3 506	2 875	85	4,19%	4,80%	4,26%	-4,24%
	IV kw.	4 134	3 557	2 896	89	0,37%	1,44%	0,73%	4,30%

Źródło: Centrum AMRON

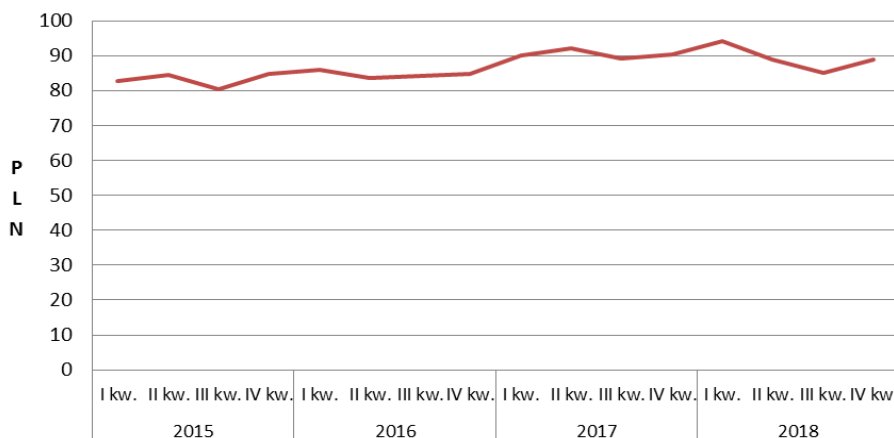
Wykres 96. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Suwałkach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 97. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Suwałkach

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 98. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Suwałkach

Źródło: Centrum AMRON

5.12. Województwo pomorskie

Przeciętna cena mieszkań z rynku pierwotnego w województwie pomorskim wyniosła od 4 534 zł/m² w I kw. 2015 roku do 5 793 zł/m² w IV kw. 2017 roku. Tylko w dwóch kwartałach średnia cena w przeliczeniu na 1 m² powierzchni nie przekroczyła kwoty 5 000 zł - w III i IV kw. 2016 roku. Prawie 7% wzrost ceny średniej w stosunku do wcześniejszego kwartału nastąpił w II kw. 2017 roku. Do największego ok. 10% spadku doszło w III kw. 2016 roku.

Mieszkanie z rynku wtórnego kosztowało średnio od 4 535 zł/m² w I kw. 2015 roku do 5 550 zł/m² w IV kw. 2017 roku. Od II kw. 2017 roku przeciętna cena kształtowała się na poziomie powyżej 5 000 zł. Największy wzrost średniej ceny o 6,33% i 5,03% kw./kw. odnotowano odpowiednio w IV kw. 2017 roku oraz w III kw. 2015 roku

Za domy jednorodzinne w województwie pomorskim płacono średnio od 3 314 zł/m² w I kw. 2017 roku do 3 793 zł/m² w I kw. 2017 roku. Analiza dynamiki kwartalnych zmian cen średnich

wykazała ponad 4% wzrost cen w III i IV kw. 2016 roku. Zaś na początku 2016 roku miał miejsce największy – o 4% kw./kw. – spadek średniej ceny.

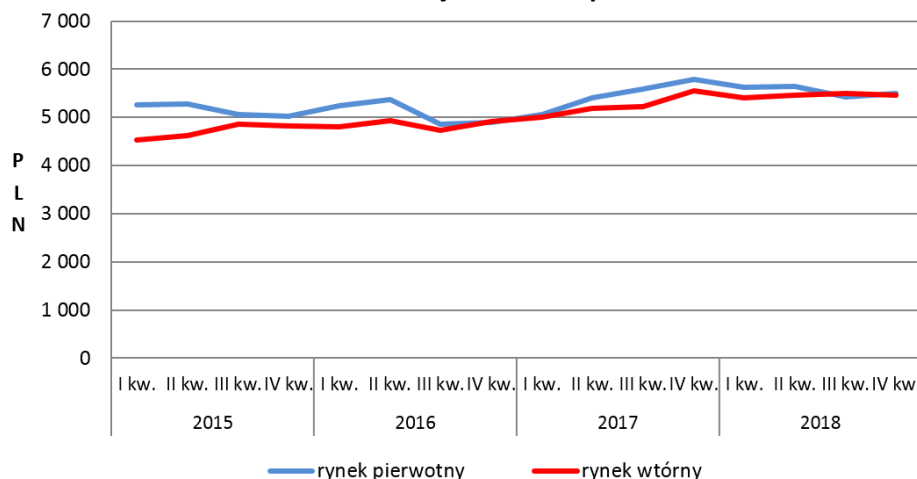
Na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową trzeba było średnio przeznaczyć od 149 zł/m² w I kw. 2015 roku do 184 zł/m² w III kw. 2018 roku. Do II kw. 2016 roku przeciętna cena 1 m² gruntu rosła. W następnych trzech kwartałach wystąpił spadek ceny średniej. Największy kwartalny wzrost ceny średniej - o 5,4% odnotowano w II kw. 2017 roku.

Tabela 116. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie pomorskim

Województwo pomorskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	5 270	4 534	3 481	149	0	0	0	0
	II kw.	5 286	4 626	3 462	152	0,31%	2,03%	-0,54%	2,66%
	III kw.	5 061	4 859	3 415	153	-4,27%	5,03%	-1,38%	0,36%
	IV kw.	5 016	4 823	3 452	156	-0,87%	-0,74%	1,10%	1,86%
2016	I kw.	5 248	4 802	3 314	162	4,61%	-0,44%	-4,00%	3,94%
	II kw.	5 375	4 925	3 419	164	2,42%	2,55%	3,15%	1,32%
	III kw.	4 853	4 738	3 563	162	-9,71%	-3,79%	4,21%	-1,54%
	IV kw.	4 895	4 909	3 707	159	0,88%	3,61%	4,04%	-1,56%
2017	I kw.	5 065	4 998	3 793	151	3,47%	1,81%	2,31%	-4,88%
	II kw.	5 413	5 181	3 740	160	6,87%	3,66%	-1,38%	5,40%
	III kw.	5 593	5 219	3 677	164	3,32%	0,74%	-1,68%	2,94%
	IV kw.	5 793	5 550	3 737	169	3,57%	6,33%	1,63%	2,68%
2018	I kw.	5 629	5 415	3 747	175	-2,82%	-2,44%	0,26%	3,74%
	II kw.	5 646	5 465	3 732	183	0,30%	0,93%	-0,40%	4,74%
	III kw.	5 419	5 497	3 758	184	-4,02%	0,59%	0,69%	0,17%
	IV kw.	5 506	5 454	3 750	181	1,60%	-0,77%	-0,22%	-1,62%

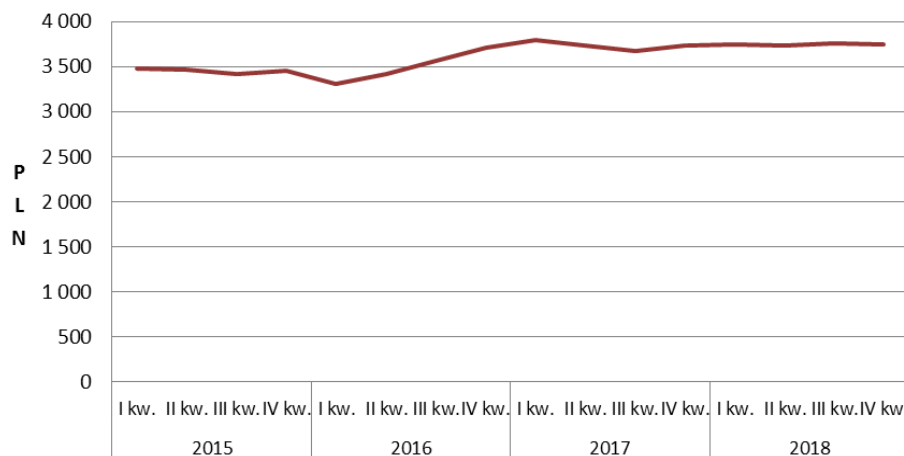
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 99. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie pomorskim



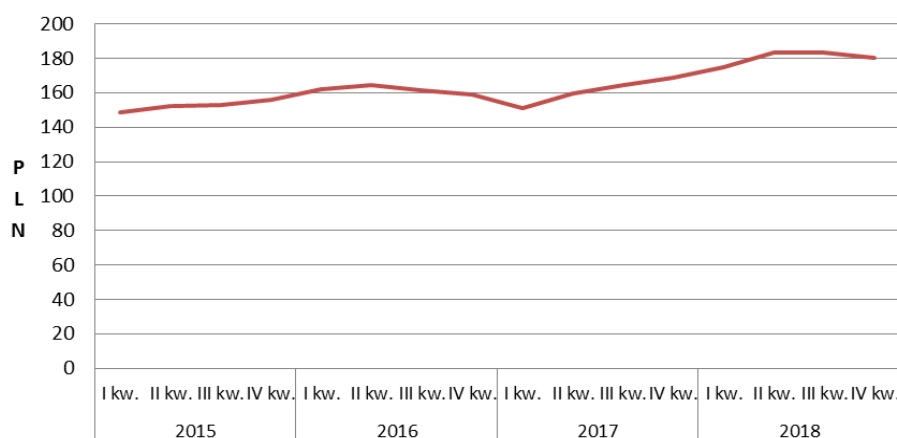
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 100. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 101. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

5.12.1. Gdańsk

Średnia cena lokali mieszalnych z rynku pierwotnego na gdańskim rynku nieruchomości wyniosła od 5 277 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 6 845 zł w III kw. 2017 roku. W pięciu z szesnastu kwartałach badania średnia za 1 m² przekroczyła poziom 6 000 zł. Ponad 12% wzrost ceny średniej wystąpił w II kw. 2017 roku, kiedy osiągnięty został poziom 6 524 zł/m². Na początku 2018 roku doszło do największego spadku, przekraczającego 6%.

Za mieszkanie z rynku wtórnego w Gdańsku należało średnio zapłacić od 5 047 zł/m² w I kw. 2015 roku do 6 744 zł/m² w III kw. 2018 roku. Tylko w trzech z szesnastu kwartałów analizy odnotowano spadki przeciętnej ceny transakcyjnej, tj. w IV kw. 2015 roku oraz w I i IV kw. 2018 roku. Maksymalny wzrost średniej ceny wystąpił w II kw. 2017 roku - o 7,86%.

Cena za 1 m² gdańskiego domu jednorodzinnego wynosiła średnio od 4 755 zł w II kw. 2017 roku do 5 233 zł w IV kw. 2018 roku. Dynamika zmian cen średnich przekroczyła poziom 3% tylko w dwóch kwartałach badania (w I i IV kw. 2018 roku).

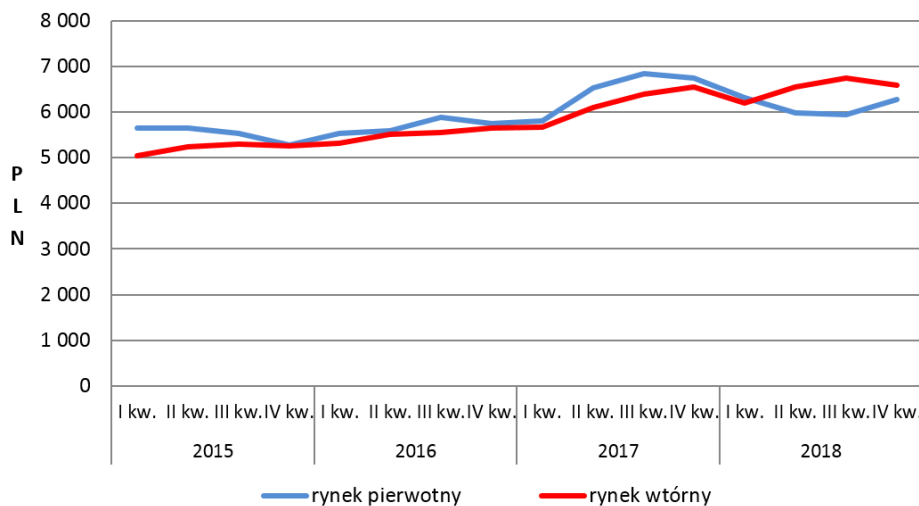
Koszt zakupu 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w Gdańsku wyniósł od 344 zł w IV kw. 2017 roku do 407 zł w I kw. 2015 roku. Analiza wykazała, że do 2018 roku średnie ceny systematycznie spadały. Wyjątkiem był II kw. 2017 roku, kiedy cena 1 m² wzrosła o 3,78% kw./kw. Największy w analizowanym okresie wzrost średniej ceny zanotowano w I kw. 2018 roku - o 9,96%.

Tabela 117. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Gdańsku

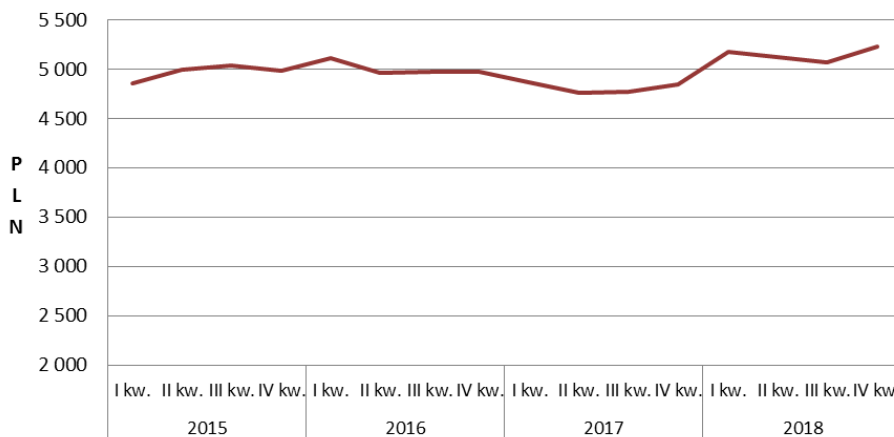
Gdańsk		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	5 650	5 047	4 856	407	0	0	0	0
	II kw.	5 655	5 238	4 993	400	0,08%	3,78%	2,83%	-1,58%
	III kw.	5 533	5 297	5 040	398	-2,15%	1,12%	0,93%	-0,48%
	IV kw.	5 277	5 265	4 987	387	-4,62%	-0,59%	-1,05%	-2,84%
2016	I kw.	5 538	5 319	5 111	383	4,95%	1,02%	2,49%	-1,08%
	II kw.	5 588	5 519	4 966	378	0,89%	3,75%	-2,83%	-1,33%
	III kw.	5 882	5 553	4 969	368	5,27%	0,63%	0,07%	-2,45%
	IV kw.	5 746	5 640	4 973	359	-2,32%	1,57%	0,07%	-2,51%
2017	I kw.	5 814	5 659	4 863	348	1,18%	0,33%	-2,21%	-3,00%
	II kw.	6 524	6 104	4 755	362	12,22%	7,86%	-2,23%	3,78%
	III kw.	6 845	6 389	4 771	354	4,92%	4,68%	0,35%	-2,09%
	IV kw.	6 735	6 555	4 849	344	-1,61%	2,59%	1,63%	-2,94%
2018	I kw.	6 314	6 190	5 174	378	-6,25%	-5,56%	6,71%	9,96%
	II kw.	5 979	6 544	5 125	385	-5,30%	5,71%	-0,96%	1,79%
	III kw.	5 937	6 744	5 065	393	-0,71%	3,07%	-1,16%	2,26%
	IV kw.	6 281	6 579	5 233	399	5,80%	-2,45%	3,32%	1,37%

Źródło: Centrum AMRON

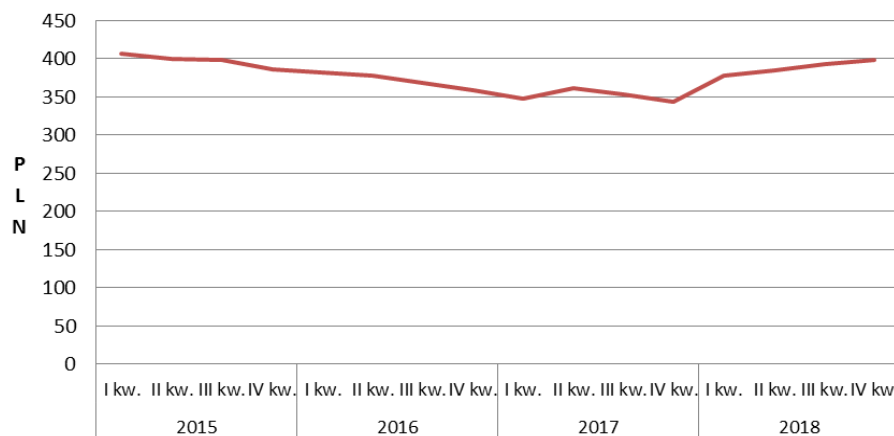
Wykres 102. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Gdańsku



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 103. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Gdańsku

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 104. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Gdańsku

Źródło: Centrum AMRON

5.12.2. Konurbacja trójmiejska

W ramach konurbacji trójmiejskiej przeanalizowano przeciętną cenę poszczególnych typów nieruchomości obliczoną na podstawie transakcji zawartych w Gdańsku, Gdyni, Sopocie oraz w powiatach: wejherowskim, gdańskim, kartuskim i nowodworskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji określonej przez Eurostat – Functional Urban Areas.

Średnia cena lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego na obszarze konurbacji trójmiejskiej wyniosła od 5 251 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 6 084 zł/m² w III kw. 2017 roku. Jedynie w III kw. 2017 roku i w I kw. 2018 roku średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 6 000 zł. Średnie ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego charakteryzował delikatny trend wzrostowy. Kwartalne spadki były niewielkie. Największy, ponad 7,5%, kwartalny wzrost ceny średniej wystąpił w II kw. 2017 roku. Koniec tego samego roku przyniósł spadek ceny średniej o 2,57% w stosunku do wcześniejszego kwartału.

Za lokal mieszkalny z rynku wtórnego trzeba było średnio zapłacić od 5 112 zł/m² w I kw. 2015 roku do 6 276 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Na przełomie roku 2016 i 2017 oraz od ostatniego kwartału 2017 roku do końca 2018 roku średnie ceny za 1 m² przekroczyły poziom 6 000 zł. Kwartalne wzrosty cen średnich przekraczające 6% kw./kw. zanotowano w trzech kwartałach - III kw. 2015 roku, w IV kw. 2016 i 2017 roku. II kw. 2017 roku przyniósł spadek cen o 4,14% kw./kw.

Dom jednorodzinny położony na obszarze konurbacji trójmiejskiej można było kupić średnio w cenie od 3 850 zł/m² w III kw. 2017 roku do 4 374 zł/m² w III kw. 2016 roku – równocześnie wzrost ceny średniej w tym kwartale przekroczył 10% kw./kw. (nominalnie wzrost o 406 zł/m²). Prawie 6% spadki odnotowano w II kw. 2015 roku oraz III kw. 2017 roku.

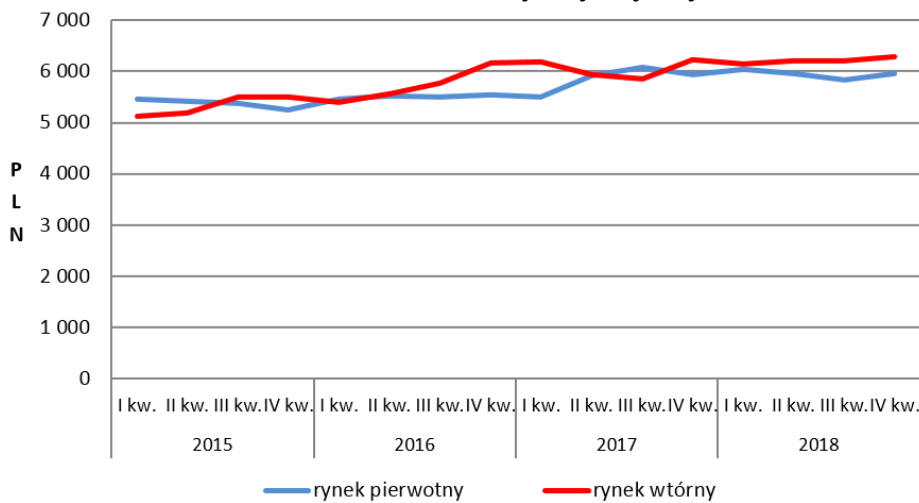
Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wahały się od 252 zł/m² w II kw. 2015 roku do 302 zł/m² w III kw. 2018 roku. Jedynie w dwóch analizowanych kwartałach średnia cena za 1 m² przekroczyła pułap 300 zł. Ponad 6,0% wzrost ceny średniej za 1 m² wystąpił pod koniec 2016 roku, natomiast w II kw. 2015 roku zanotowano prawie 6% spadek średniej ceny gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

Tabela 118. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej

Konurbacja trójmiejska		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	5 457	5 112	4 134	268	0	0	0	0
	II kw.	5 423	5 187	3 869	252	-0,62%	1,47%	-6,41%	-5,97%
	III kw.	5 366	5 501	3 951	257	-1,05%	6,05%	2,12%	1,98%
	IV kw.	5 251	5 490	3 982	259	-2,14%	-0,20%	0,78%	0,78%
2016	I kw.	5 452	5 399	3 893	256	3,83%	-1,66%	-2,24%	-1,16%
	II kw.	5 516	5 567	3 968	258	1,17%	3,11%	1,93%	0,78%
	III kw.	5 503	5 766	4 374	260	-0,24%	3,57%	10,23%	0,78%
	IV kw.	5 550	6 169	4 369	276	0,85%	6,99%	-0,11%	6,15%
2017	I kw.	5 502	6 183	4 271	287	-0,86%	0,23%	-2,24%	3,99%
	II kw.	5 917	5 927	4 097	301	7,54%	-4,14%	-4,07%	4,88%
	III kw.	6 084	5 852	3 850	292	2,82%	-1,27%	-6,03%	-2,99%
	IV kw.	5 928	6 227	3 948	290	-2,56%	6,41%	2,55%	-0,68%
2018	I kw.	6 041	6 135	4 123	282	1,91%	-1,48%	4,42%	-2,73%
	II kw.	5 957	6 201	4 185	294	-1,40%	1,07%	1,51%	4,22%
	III kw.	5 831	6 211	4 073	302	-2,12%	0,16%	-2,68%	2,72%
	IV kw.	5 955	6 276	4 102	295	2,13%	1,05%	0,72%	-2,32%

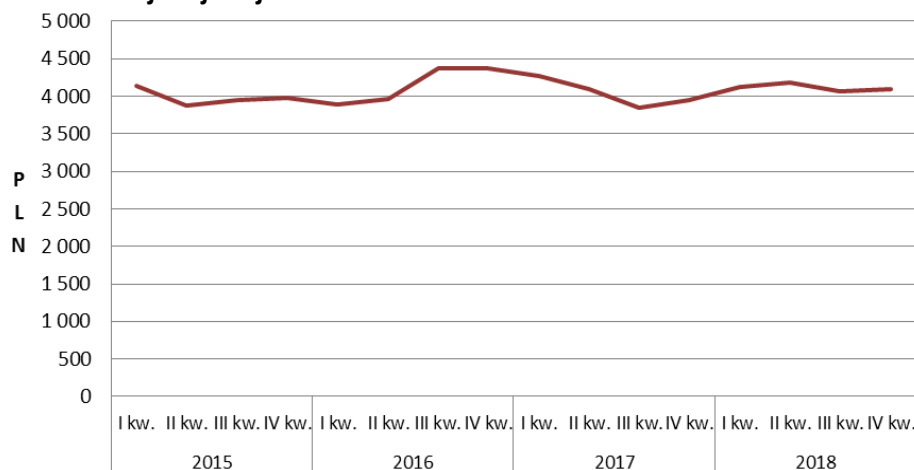
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 105. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej



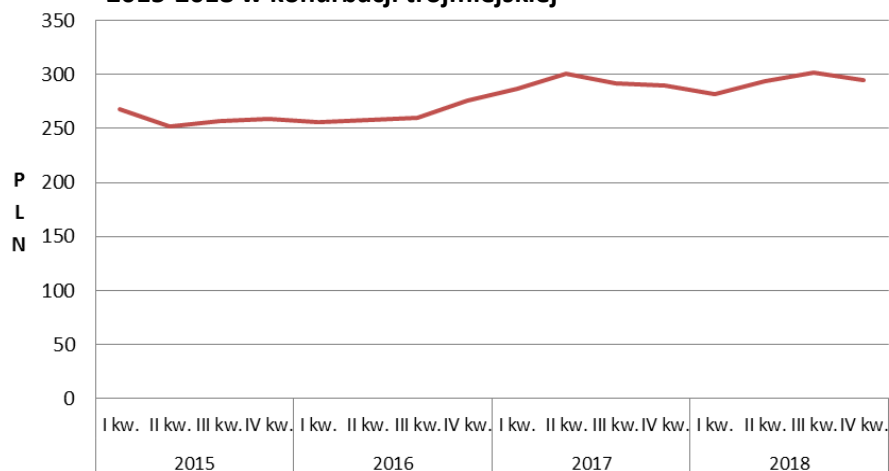
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 106. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 107. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej



Źródło: Centrum AMRON

5.13. Województwo śląskie

Nabywcy lokali z rynku pierwotnego położonych na terenie województwa śląskiego zapłacili średnio od 3 916 zł/m² w I kw. 2015 roku do 4 425 zł/m² w III kw. 2017 roku. Ponad 8% wzrost ceny średniej zarejestrowano w III kw. 2016 roku. Następny kwartał 2016 roku przyniósł spadek przeciętnej ceny za 1 m² na poziomie ponad 4%.

Koszt mieszkania z rynku wtórnego wyniósł średnio od 2 468 zł/m² w I kw. 2015 roku do 3 066 zł/m² w III kw. 2017 roku – równocześnie jest to jedyny kwartał, kiedy średnie ceny przekroczyły poziom 3 000 zł/m². Na początku roku 2017 odnotowano największe w całym okresie badania kwartalne zmiany ceny średniej - wzrost o 6,29% w I kw. oraz 7,86% w II kw.

Za dom jednorodzinny w województwie śląskim trzeba było zapłacić od 3 075 zł/m² w IV kw. 2018 roku do 3 470 zł/m² w III kw. 2015 roku. Największy kwartalny wzrost średniej ceny za 1 m² (o 4,28% - nominalnie o 142 zł/m²) miał miejsce w II kw. 2015 roku. Do największego zaś spadku doszło w I kw. 2016 roku - o 4% kw./kw. (nominalnie o 135 zł/m²).

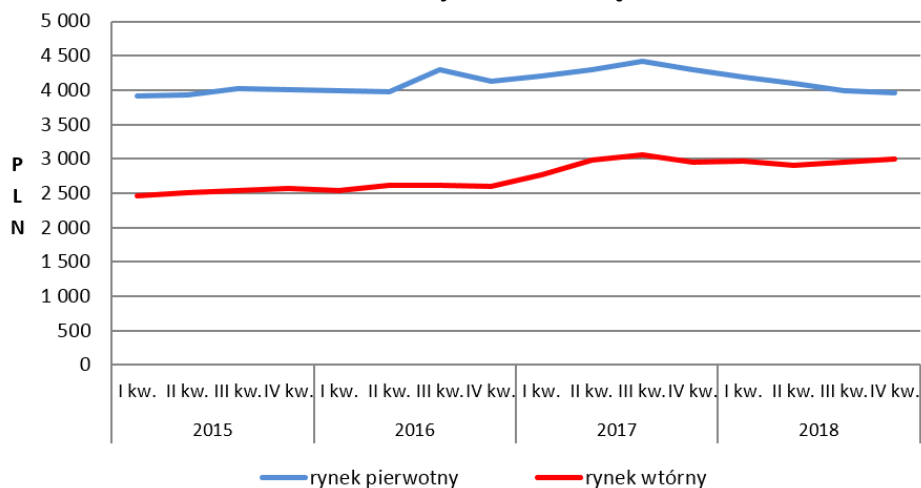
Aby stać się właścicielem gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na terenie województwa śląskiego trzeba było średnio zapłacić od 109 zł/m² w I kw. 2017 roku do 123 zł/m² w II kw. 2018 roku. Tylko na początku 2017 roku średnia cena za 1 m² nie osiągnęła poziomu 110 zł. Wtedy też spadek średniej ceny wyniósł 5,05% kw./kw. W I kw. 2018 roku zanotowano wzrost ceny średniej na poziomie 6,84% w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Tabela 119. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie śląskim

Województwo śląskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 916	2 468	3 320	117	0	0	0	0
	II kw.	3 926	2 510	3 462	119	0,27%	1,72%	4,28%	1,24%
	III kw.	4 027	2 537	3 470	120	2,57%	1,07%	0,23%	0,87%
	IV kw.	4 009	2 575	3 368	116	-0,44%	1,47%	-2,94%	-2,63%
2016	I kw.	3 996	2 544	3 233	118	-0,32%	-1,17%	-4,00%	1,06%
	II kw.	3 977	2 610	3 155	116	-0,48%	2,58%	-2,43%	-1,60%
	III kw.	4 305	2 614	3 116	115	8,25%	0,15%	-1,22%	-0,45%
	IV kw.	4 128	2 600	3 078	115	-4,11%	-0,55%	-1,23%	-0,45%
2017	I kw.	4 207	2 763	3 125	109	1,91%	6,29%	1,53%	-5,05%
	II kw.	4 300	2 980	3 202	113	2,20%	7,86%	2,48%	3,41%
	III kw.	4 425	3 066	3 127	117	2,92%	2,88%	-2,36%	3,77%
	IV kw.	4 304	2 953	3 085	113	-2,73%	-3,70%	-1,34%	-3,39%
2018	I kw.	4 198	2 976	3 175	121	-2,46%	0,78%	2,92%	6,84%
	II kw.	4 093	2 905	3 166	123	-2,51%	-2,39%	-0,30%	2,05%
	III kw.	3 999	2 950	3 105	122	-2,29%	1,55%	-1,92%	-0,69%
	IV kw.	3 960	2 992	3 075	116	-0,99%	1,45%	-0,97%	-4,85%

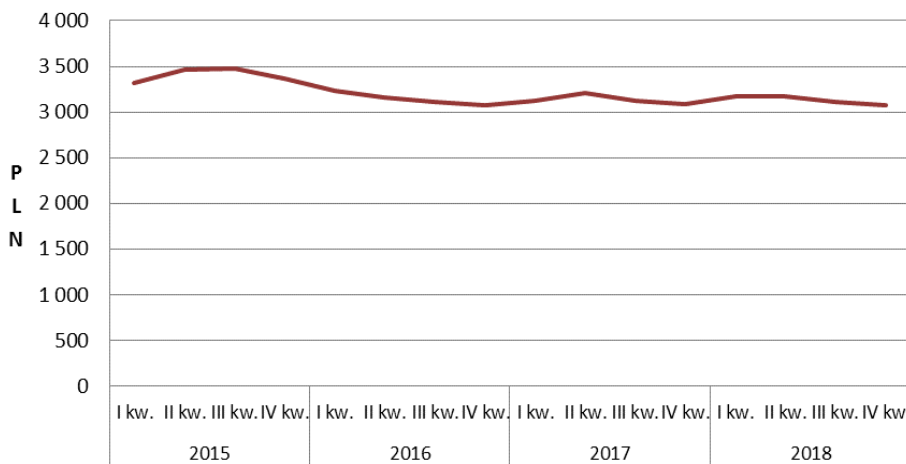
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 108. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie śląskim



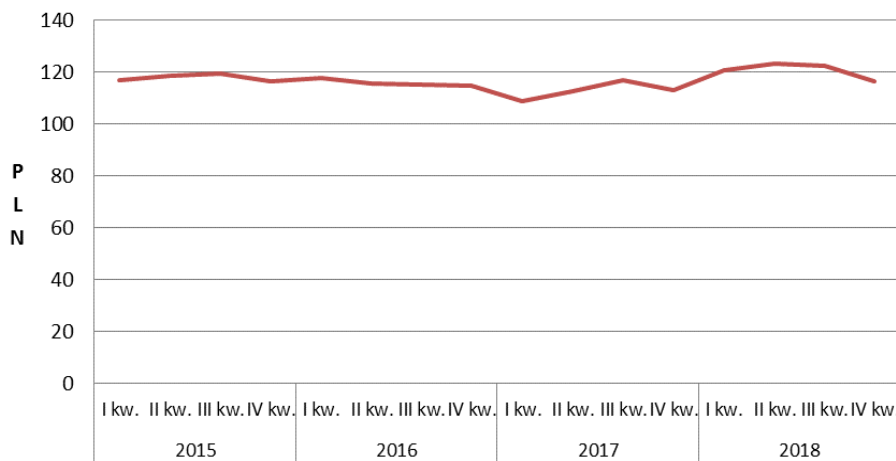
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 109. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie śląskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 110. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie śląskim



Źródło: Centrum AMRON

5.13.1. Katowice

Lokale mieszkalne z rynku pierwotnego w Katowicach można było kupić średnio za kwotę od 4 696 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 5 283 zł/m² w II kw. 2016 roku. Ponad 10% kwartalny wzrost ceny średniej odnotowano w II kw. 2016 roku, natomiast największy spadek cen średnich (o 5,12% w stosunku do poprzedniego kwartału) miał miejsce w I kw. 2018 roku.

Przeciętna cena mieszkania z rynku wtórnego kształtowała się w granicach od 3 398 zł w IV kw. 2015 roku do 4 211 zł/m² w IV kw. 2018 roku – równocześnie jest to jeden z czterech kwartałów analizy, w którym średnia cena przekroczyła poziom 4 000 zł/m². W porównaniu do lokali z rynku pierwotnego dynamika zmian cen średnich była trochę bardziej zróżnicowana. Wzrost cen przekraczający poziom 10% kw./kw. wystąpił w III kw. 2017 roku. Natomiast w III kw. 2015 roku zaobserwowano największy spadek ceny średniej – o 8,01% w odniesieniu do II kw. 2015 roku.

Na katowickim rynku domów jednorodzinnych nie zanotowano istotnych zmian cen średnich za 1 m². Kwartalne wzrosty, jak i spadki, ceny średniej nie przekroczyły poziomu 3%. Najtaniej domy można było nabyć za kwotę 4 045 zł/m² w IV kw. 2017 roku, najdrożej zaś było w IV kw. 2018 roku, kiedy średnia cena wyniosła 4 418 zł/m².

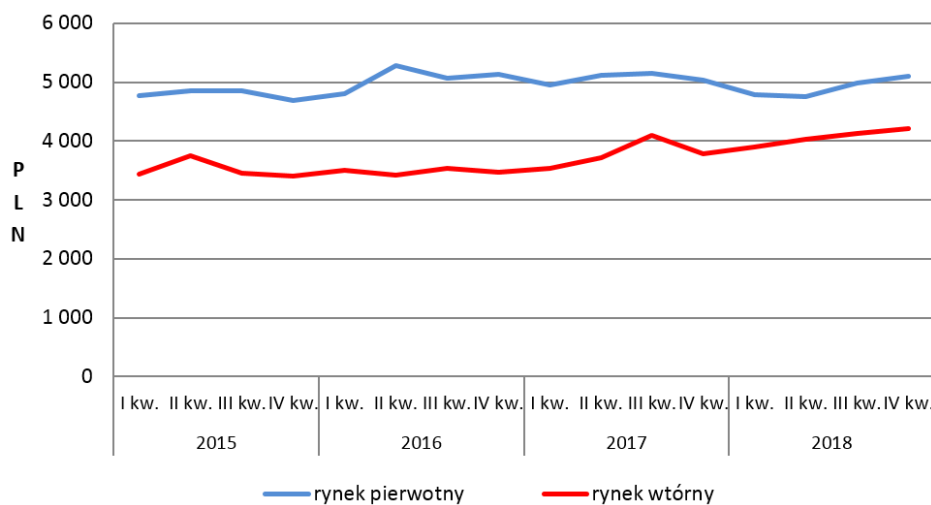
Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w Katowicach wahała się od 266 zł/m² w I kw. 2017 roku do 315 zł/m² w IV kw. 2018 roku - był to jednocześnie jeden z czterech kwartałów wśród szesnastu analizowanych (I kw. 2016 roku i II-IV kw. 2018 roku), w którym średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 300 zł. Ponad 7% kwartalny spadek ceny średniej 1 m² miał miejsce w II kw. 2016 roku, zaś drugi kwartał ostatniego roku badania przyniósł największy wzrost – o 7,67% kw./kw.

Tabela 120. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Katowicach

Katowice		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 778	3 435	4 170	287	0	0	0	0
	II kw.	4 860	3 750	4 156	281	1,71%	9,17%	-0,34%	-2,13%
	III kw.	4 861	3 449	4 272	287	0,01%	-8,01%	2,80%	2,44%
	IV kw.	4 696	3 398	4 263	295	-3,38%	-1,50%	-0,21%	2,57%
2016	I kw.	4 796	3 499	4 345	300	2,11%	2,98%	1,91%	1,90%
	II kw.	5 283	3 422	4 368	279	10,17%	-2,19%	0,54%	-7,17%
	III kw.	5 064	3 542	4 278	275	-4,15%	3,50%	-2,06%	-1,23%
	IV kw.	5 127	3 477	4 188	272	1,25%	-1,85%	-2,10%	-1,24%
2017	I kw.	4 958	3 530	4 119	266	-3,31%	1,53%	-1,65%	-2,09%
	II kw.	5 110	3 723	4 212	277	3,07%	5,46%	2,24%	4,16%
	III kw.	5 157	4 103	4 142	270	0,91%	10,22%	-1,66%	-2,71%
	IV kw.	5 039	3 778	4 045	282	-2,28%	-7,92%	-2,33%	4,57%
2018	I kw.	4 781	3 896	4 116	291	-5,12%	3,13%	1,75%	2,96%
	II kw.	4 754	4 025	4 208	313	-0,56%	3,31%	2,25%	7,67%
	III kw.	4 983	4 134	4 317	311	4,80%	2,70%	2,58%	-0,68%
	IV kw.	5 095	4 211	4 418	315	2,26%	1,86%	2,34%	1,43%

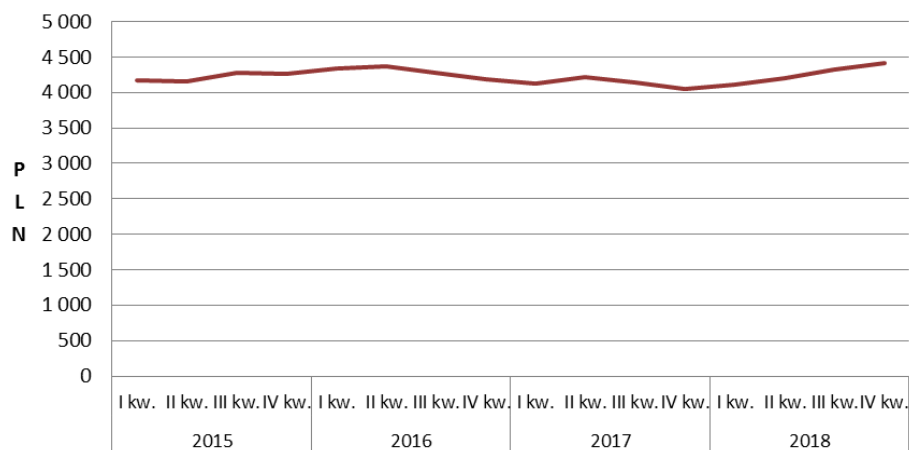
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 111. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Katowicach



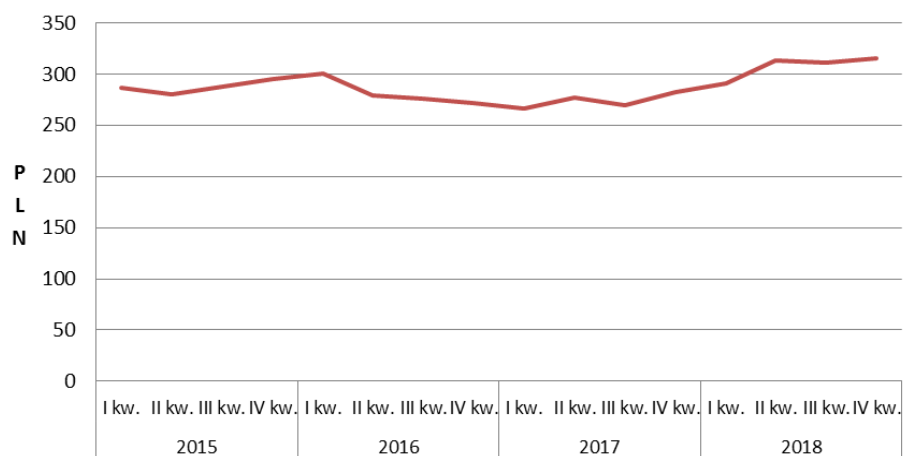
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 112. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Katowicach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 113. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Katowicach



Źródło: Centrum AMRON

5.13.2. Konurbacja górnośląska

W ramach konurbacji górnośląskiej przeanalizowano średnią cenę poszczególnych typów nieruchomości obliczoną na podstawie transakcji zawartych w miastach: Katowice, Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze oraz sześciu powiatach - będzińskim, bieruńskolędzińskim, gliwickim, mikołowskim, rybnickim, tarnogórskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

Za lokal mieszkalny z rynku pierwotnego położony na obszarze konurbacji górnośląskiej w badanym okresie średnio trzeba było zapłacić od 3 990 zł/m² w I kw. 2015 roku do 4 615 zł/m² w II kw. 2017 roku. Tylko w pierwszym kwartale analizy średnia nie przekroczyła poziom 4 000 zł/m². II kw. 2017 roku odnotował największy kwartalny wzrost ceny średniej za 1 m² o 7,6%. Na koniec 2016 roku zaobserwowano spadek przeciętnej ceny o 3,84%.

Mieszkanie z rynku wtórnego kosztowało średnio od 2 541 zł/m² w I kw. 2015 roku do 3 101 zł/m² w III kw. 2017 roku. W pięciu kwartałach badania (w II-IV kw. 2017 roku oraz III-IV kw. 2018 roku) zanotowano średnią cenę przekraczającą poziom 3 000 zł/m². Przez pierwsze dwa lata analizy przeciętne ceny pozostawały na stabilnym poziomie. Początek 2017 roku przyniósł ponad 9% wzrost ceny średniej kw./kw.

Domy jednorodzinne położone na terenie konurbacji górnośląskiej można było nabyć średnio już za 2 738 zł/m² w I kw. 2016 roku, zaś najdrożej było 3 367 zł/m² w III kw. 2018 roku. W II kw. 2015 roku oraz I kw. 2017 roku doszło do znaczących kwartalnych wzrostów ceny średniej, odpowiednio o 8,02% i 7,26%. Największy, ok. 4,6% spadek przeciętnej ceny za 1 m² domu jednorodzinnego zanotowano w I kw. 2016 roku.

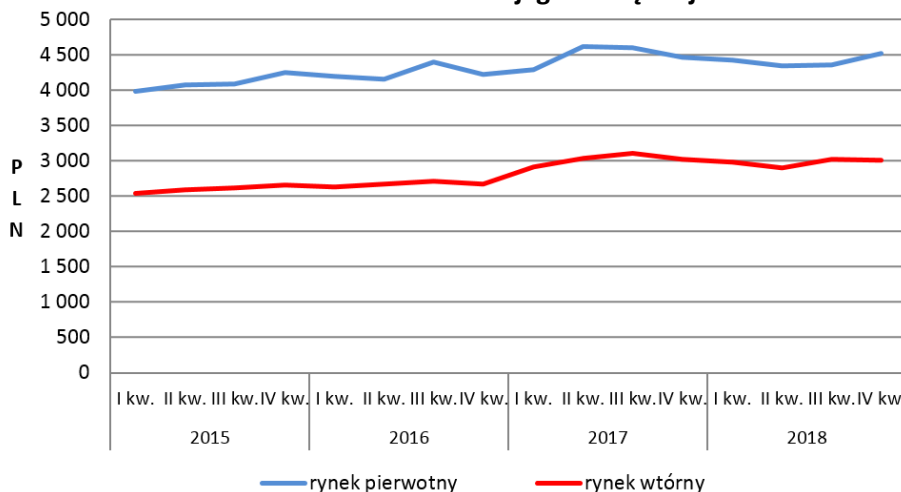
Średnie ceny za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową kształtowały się od 100 zł/m² w III kw. 2015 roku do 118 zł/m² w III kw. 2018 roku. Największy kwartalny wzrost przekraczający 10% wystąpił w I kw. 2018 roku, natomiast spadek średniej ceny za 1 m² o ponad 7% kw./kw. w III kw. 2017 roku.

Tabela 121. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej

Konurbacja górnośląska		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	3 990	2 541	2 742	107	0	0	0	0
	II kw.	4 076	2 587	2 962	101	2,16%	1,81%	8,02%	-5,61%
	III kw.	4 094	2 615	2 982	100	0,44%	1,08%	0,68%	-0,99%
	IV kw.	4 251	2 659	2 870	104	3,83%	1,68%	-3,76%	4,00%
2016	I kw.	4 201	2 626	2 738	105	-1,18%	-1,24%	-4,60%	0,96%
	II kw.	4 153	2 674	2 755	101	-1,14%	1,83%	0,62%	-3,81%
	III kw.	4 397	2 707	2 871	111	5,88%	1,23%	4,21%	9,90%
	IV kw.	4 228	2 667	2 873	113	-3,84%	-1,48%	0,07%	1,80%
2017	I kw.	4 289	2 913	3 082	112	1,44%	9,22%	7,27%	-0,88%
	II kw.	4 615	3 033	3 116	112	7,60%	4,12%	1,10%	0,00%
	III kw.	4 600	3 101	3 213	104	-0,33%	2,24%	3,11%	-7,14%
	IV kw.	4 465	3 028	3 142	101	-2,93%	-2,35%	-2,21%	-2,88%
2018	I kw.	4 424	2 982	3 319	112	-0,93%	-1,51%	5,63%	10,97%
	II kw.	4 351	2 900	3 360	116	-1,63%	-2,76%	1,24%	3,49%
	III kw.	4 362	3 018	3 367	118	0,26%	4,07%	0,20%	1,72%
	IV kw.	4 515	3 007	3 325	117	3,49%	-0,38%	-1,24%	-0,85%

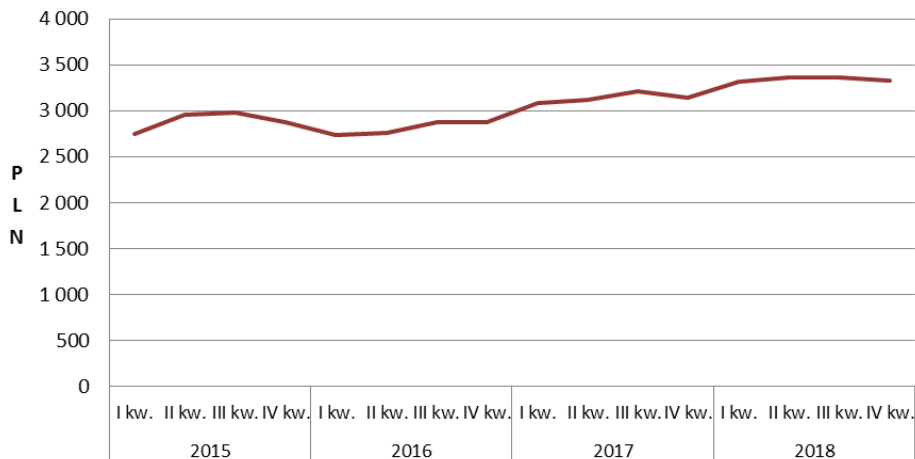
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 114. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej



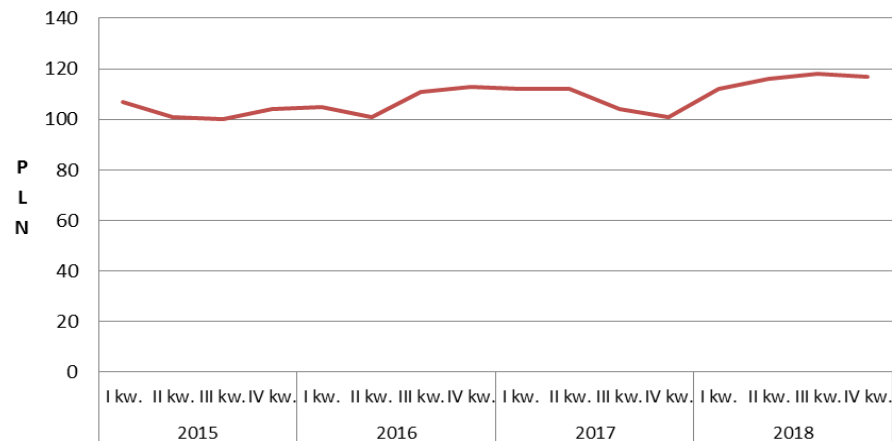
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 115. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 116. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej



Źródło: Centrum AMRON

5.14. Województwo świętokrzyskie

W badanym okresie średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego na terenie województwa świętokrzyskiego wyniosła od 4 307 zł/m² w I kw. 2015 roku do 4 686 zł/m² w II kw. 2018 roku. Analiza dynamiki zmian cen pokazała, że największy kwartalny wzrost ceny średniej (o 4,49%) wystąpił w III kw. 2016 roku, natomiast największy spadek (o 3,56%) miał miejsce w I kw. 2017 roku.

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego mieściła się w granicach od 3 130 zł/m² w II kw. 2016 roku do 3 722 zł/m² w II kw. 2018 roku. Dopiero w 2018 roku średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 3 500 zł. W III kw. 2016 roku zaobserwowano największy kwartalny wzrost średniej ceny – o ponad 11% kw./kw. Ponad 4% kwartalny spadek ceny średniej zarejestrowano w II kw. 2016 roku i III kw. 2018 roku.

Na rynku domów jednorodzinnych w województwie świętokrzyskim nie zauważono większych zmian cen średnich. Kształtowały się one od 2 825 zł/m² w I kw. 2016 roku do 3 068 zł/m² w IV kw. 2016 roku. Tylko w trzech kwartałach średnia cena była nieco wyższa niż 3 000 zł/m². Do największego spadku ceny średniej doszło w I kw. 2016 roku – o 4% w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Jednak już w następnym kwartale średnia cena za 1 m² wzrosła o 4,39% i była to największa kwartalna zmiana zanotowana w całym okresie analizy.

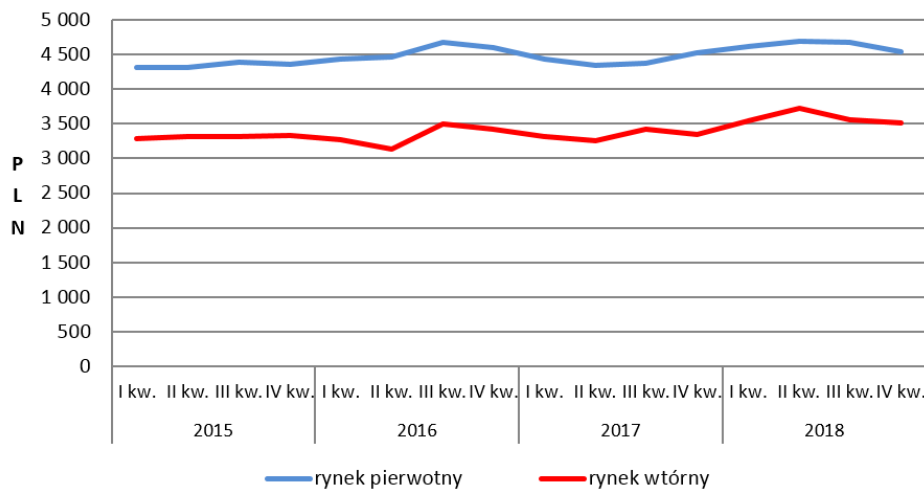
Przeciętna cena gruntów pod zabudowę mieszkaniową osiągała wartość od 83 zł/m² w I kw. 2017 roku do 101 zł/m² w III kw. 2018 roku - tylko w tym kwartale pułap 100 zł/m² został przekroczony. Od II kw. 2016 roku do I kw. 2017 roku przeciętna cena 1 m² gruntu spadała. W tym okresie zanotowane spadki dochodziły do 5,5%. W II kw. 2017 roku zarejestrowano największy wzrost średniej ceny za 1 m² – o 6,64% kw./kw.

Tabela 122. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim

Województwo świętokrzyskie		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 307	3 293	3 004	99	0	0	0	0
	II kw.	4 316	3 315	2 915	99	0,19%	0,66%	-2,97%	0,10%
	III kw.	4 385	3 319	2 916	95	1,61%	0,14%	0,04%	-3,49%
	IV kw.	4 363	3 339	2 943	97	-0,51%	0,59%	0,93%	1,93%
2016	I kw.	4 439	3 268	2 825	98	1,76%	-2,11%	-4,00%	1,47%
	II kw.	4 471	3 130	2 949	93	0,71%	-4,22%	4,39%	-5,52%
	III kw.	4 672	3 496	3 009	90	4,49%	11,68%	2,01%	-3,51%
	IV kw.	4 601	3 418	3 068	87	-1,50%	-2,22%	1,97%	-3,63%
2017	I kw.	4 438	3 322	2 997	83	-3,56%	-2,82%	-2,33%	-3,79%
	II kw.	4 351	3 257	2 939	89	-1,95%	-1,95%	-1,93%	6,64%
	III kw.	4 370	3 429	2 901	92	0,44%	5,28%	-1,29%	3,25%
	IV kw.	4 525	3 343	2 861	95	3,53%	-2,50%	-1,39%	3,98%
2018	I kw.	4 611	3 550	2 971	96	1,90%	6,18%	3,88%	0,63%
	II kw.	4 686	3 722	2 990	96	1,62%	4,84%	0,61%	-0,19%
	III kw.	4 680	3 565	2 972	101	-0,12%	-4,21%	-0,60%	5,53%
	IV kw.	4 536	3 511	2 956	96	-3,09%	-1,50%	-0,54%	-4,96%

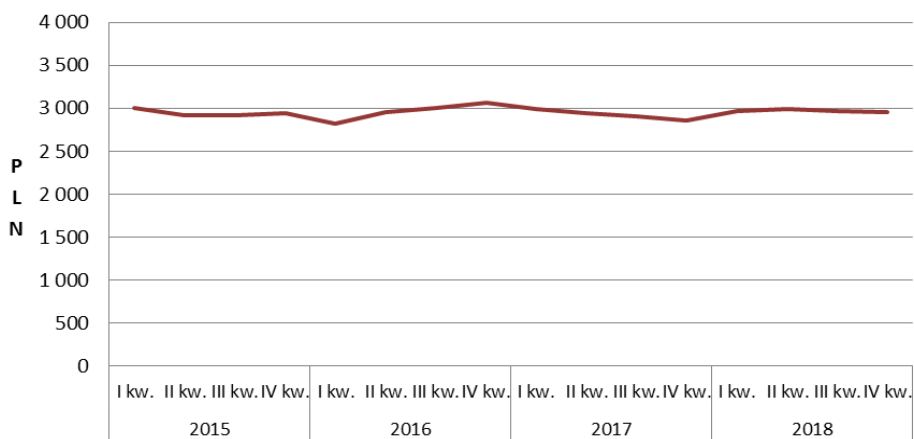
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 117. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim



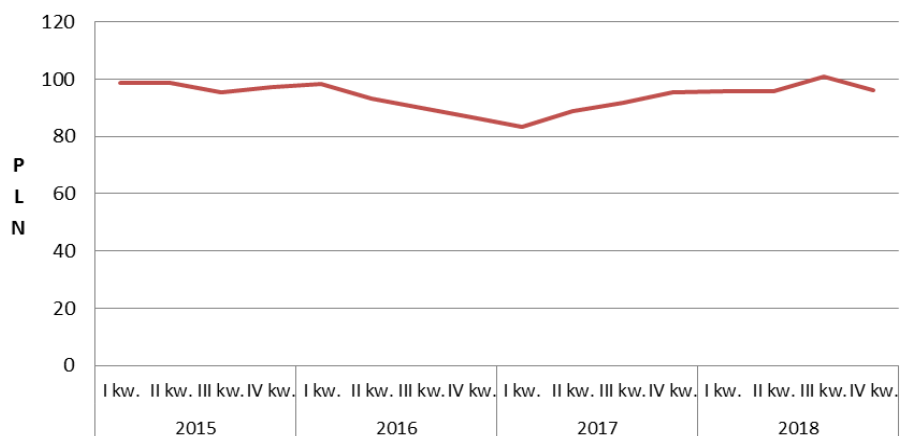
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 118. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 119. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim



Źródło: Centrum AMRON

5.14.1. Kielce

Lokale mieszkalne z rynku pierwotnego w stolicy województwa świętokrzyskiego kosztowały średnio od 4 445 zł w I kw. 2015 roku do 4 882 zł w IV kw. 2018 roku. Jedynie w II kw. 2015 roku kwartalne zmiany średniej ceny za 1 m² przekroczyły poziom 4%. Największy spadek cen średnich (o 3,57% kw./kw.) odnotowano w pierwszym kwartale 2017 roku.

Nabywcy mieszkań z rynku wtórnego w Kielcach zapłacili średnio od 3 334 zł/m² w II kw. 2016 roku do 4 332 zł/m² w IV kw. 2018 roku. W dwóch ostatnich kwartałach analizy średnia cena przekroczyła pułap 4 000 zł/m². Około 8% kwartalny spadek średniej ceny miał miejsce w II kw. 2016 roku, natomiast kwartał później odnotowano wzrost ceny średniej o 11,91%.

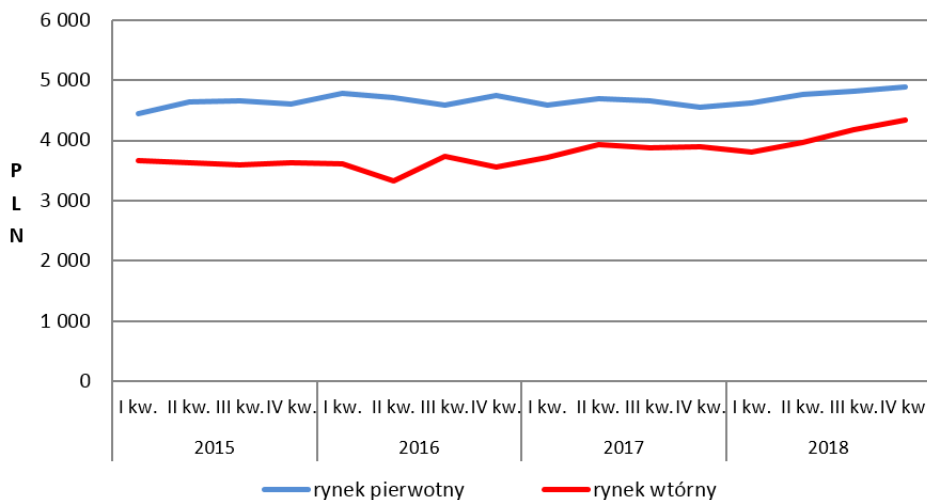
Na kieleckim rynku nieruchomości dom jednorodzinny można było kupić średnio już za 3 449 zł/m² w I kw. 2016 roku. Najwięcej płacili nabywcy w I kw. 2018 roku – średnio 3 797 zł/m². Tylko w jednym kwartale (w I kw. 2016 roku) średnia cena za 1 m² powierzchni nie przekroczyła pułapu 3 500 zł. Jedynie w I kw. 2018 roku za 1 m² domu trzeba było zapłacić więcej niż 3 800 zł. Kwartalne zmiany przeciętnej ceny nie przekraczały +/-3%, z wyjątkiem I kw. 2018 roku, gdy nastąpił wzrost cen o 5,24% kw./kw.

Średnie ceny gruntu pod zabudowę mieszkaniową w Kielcach wahały się od 215 zł/m² w II kw. 2016 roku do 267 zł/m² w ostatnim kwartale 2018 roku. W badanych kwartałach największa kwartalna zmiana ceny średniej wystąpiła w II kw. 2016 roku - spadek o 7,42% kw./kw. Na koniec okresu analizy ceny średnie wzrosły o 4,13% w stosunku do wcześniejszego kwartału.

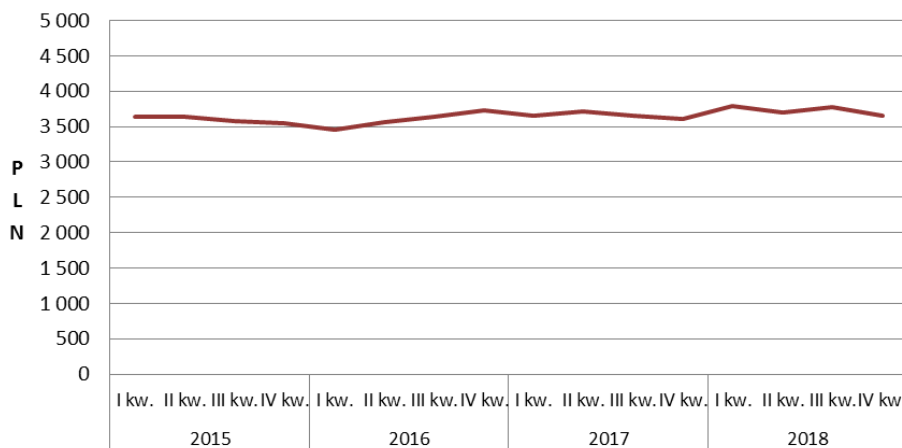
Tabela 123. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Kielcach

Kielce		Średnie ceny				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 445	3 666	3 645	230	0	0	0	0
	II kw.	4 634	3 635	3 637	227	4,25%	-0,84%	-0,20%	-1,29%
	III kw.	4 661	3 584	3 577	224	0,59%	-1,41%	-1,65%	-1,62%
	IV kw.	4 597	3 627	3 548	226	-1,39%	1,20%	-0,82%	1,15%
2016	I kw.	4 779	3 616	3 449	233	3,98%	-0,31%	-2,78%	2,76%
	II kw.	4 711	3 334	3 556	215	-1,43%	-7,79%	3,09%	-7,42%
	III kw.	4 587	3 731	3 644	218	-2,63%	11,91%	2,48%	1,29%
	IV kw.	4 752	3 565	3 732	221	3,59%	-4,46%	2,42%	1,27%
2017	I kw.	4 582	3 709	3 648	227	-3,57%	4,05%	-2,24%	2,67%
	II kw.	4 687	3 926	3 716	230	2,28%	5,83%	1,85%	1,50%
	III kw.	4 653	3 869	3 659	239	-0,72%	-1,45%	-1,55%	3,88%
	IV kw.	4 557	3 888	3 608	243	-2,05%	0,49%	-1,38%	1,49%
2018	I kw.	4 623	3 812	3 797	245	1,44%	-1,93%	5,24%	0,99%
	II kw.	4 762	3 967	3 700	254	3,01%	4,06%	-2,55%	3,69%
	III kw.	4 816	4 177	3 781	256	1,14%	5,28%	2,18%	0,76%
	IV kw.	4 882	4 332	3 661	267	1,36%	3,72%	-3,19%	4,13%

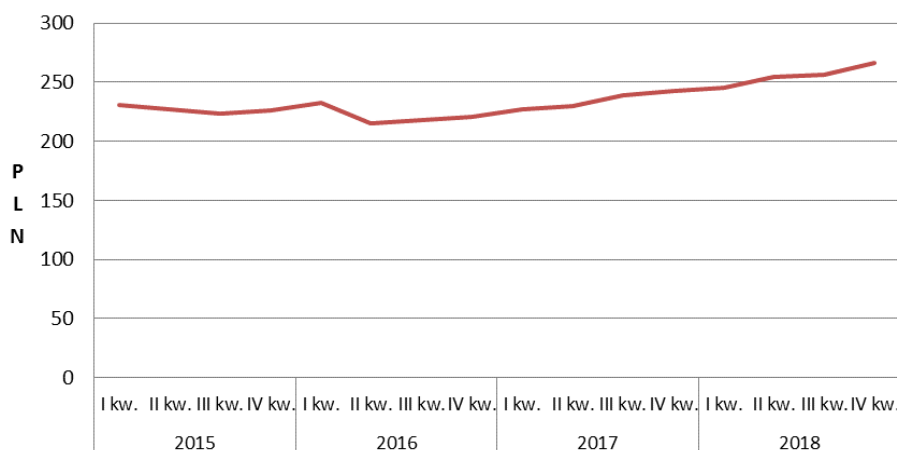
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 120. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Kielcach

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 121. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Kielcach

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 122. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Kielcach

Źródło: Centrum AMRON

5.15. Województwo warmińsko-mazurskie

Na terenie województwa warmińsko-mazurskiego średnie ceny za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego wahały się od 3 650 zł/m² w I kw. 2017 roku do 4 267 zł/m² w II kw. 2018 roku. W I kw. 2018 roku miał miejsce największy kwartalny wzrost ceny średniej za 1 m² - o 8,29%. Natomiast do największego spadku doszło w I kw. 2017 roku – o prawie 9% w porównaniu do wcześniejszego okresu.

Za mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było średnio zapłacić od 3 050 zł/m² w II kw. 2015 roku do 3 660 zł/m² w II kw. 2018 roku. Jedynie w II i III kw. 2018 roku średnie ceny za 1 m² przekroczyły poziom 3 500 zł. W II kw. 2018 roku zanotowano największy, kwartalny spadek średniej ceny za 1 m² – o 6,96%. Również w I kw. 2016 roku zaobserwowano ponad 6% wzrost średniej, zaś w IV kw. tego samego roku nastąpił największy prawie 9% spadek przeciętnej ceny za 1 m².

Aby stać się właścicielem domu jednorodzinnego najtaniej za 1 m² powierzchni, nieco ponad 2 800 zł, należało zapłacić w I kw. 2016 roku. Największy koszt ponieśli nabywcy tego typu nieruchomości w IV kw. 2018 roku – 3 107 zł/m². W województwie warmińsko-mazurskim nie zaobserwowano istotnych zmian cen średnich za 1 m² dla tego typu nieruchomości. Tylko w II kw. 2017 roku i II-IV kw. 2018 roku, średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 3 000 zł. Kwartalne zmiany cen średnich wahały się od – 4,00% w I kw. 2016 roku do + 2,31% w II kw. 2016 roku.

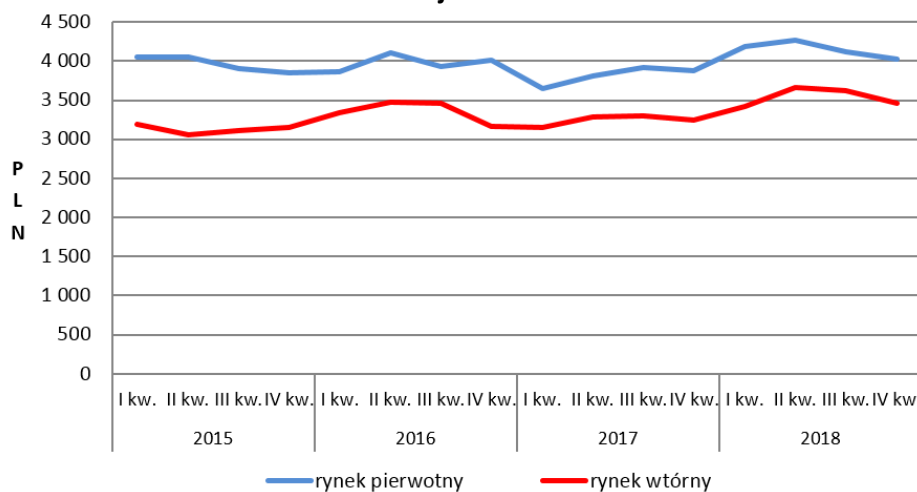
Za 1 m² gruntu przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową kupujący płacili średnio od 99 zł/m² w II kw. 2018 roku do 110 zł/m² w ostatnim kwartale 2017 roku. Tylko w jednym kwartale badania, średnia cena za 1 m² nie osiągnęła poziomu 100 zł. W I kw. 2017 roku przeciętna nominalnie wzrosła o 4 zł kw./kw. (o 4,13%). Do największy ujemnych zmian doszło w I kw. 2018 roku - spadek o 6,37% w stosunku do wcześniejszego kwartału.

Tabela 124. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim

Województwo warmińsko-mazurskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 050	3 187	2 856	100	0	0	0	0
	II kw.	4 046	3 050	2 853	101	-0,10%	-4,29%	-0,08%	0,97%
	III kw.	3 903	3 108	2 906	100	-3,55%	1,90%	1,84%	-0,56%
	IV kw.	3 851	3 146	2 935	102	-1,33%	1,22%	1,02%	2,08%
2016	I kw.	3 868	3 343	2 818	104	0,46%	6,26%	-4,00%	1,38%
	II kw.	4 099	3 474	2 883	107	5,96%	3,90%	2,31%	2,69%
	III kw.	3 936	3 463	2 912	105	-3,99%	-0,30%	1,01%	-1,25%
	IV kw.	4 007	3 161	2 942	104	1,82%	-8,72%	1,00%	-1,27%
2017	I kw.	3 650	3 153	2 990	108	-8,91%	-0,25%	1,64%	4,13%
	II kw.	3 805	3 281	3 028	105	4,24%	4,05%	1,29%	-2,81%
	III kw.	3 922	3 300	2 981	107	3,09%	0,58%	-1,57%	2,15%
	IV kw.	3 870	3 240	2 939	110	-1,33%	-1,82%	-1,40%	2,59%
2018	I kw.	4 191	3 422	2 992	103	8,29%	5,61%	1,82%	-6,37%
	II kw.	4 267	3 660	3 010	99	1,82%	6,96%	0,59%	-3,90%
	III kw.	4 125	3 617	3 059	102	-3,34%	-1,17%	1,64%	2,96%
	IV kw.	4 024	3 457	3 107	101	-2,45%	-4,42%	1,57%	-0,82%

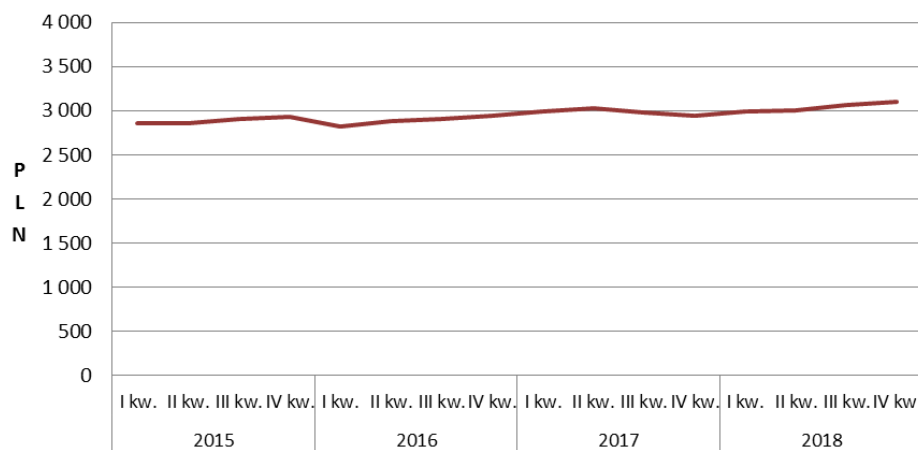
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 123. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim



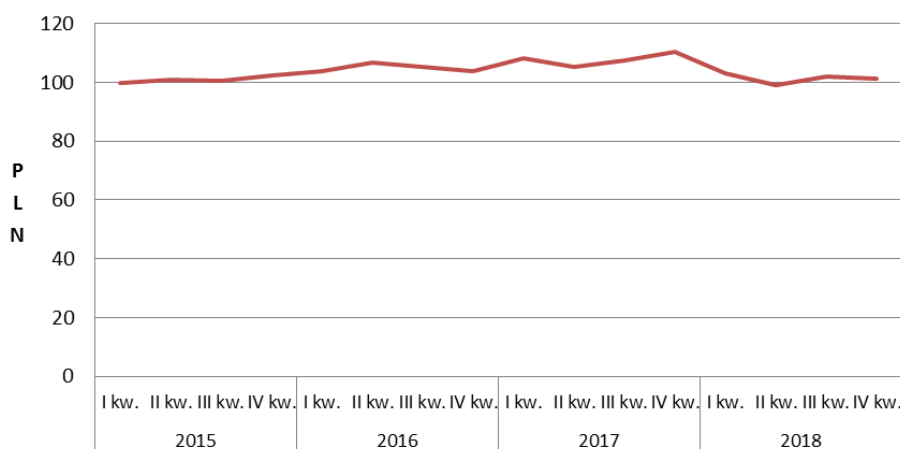
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 124. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 125. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim



Źródło: Centrum AMRON

5.15.1. Olsztyn

Na olsztyńskim rynku nieruchomości średnie ceny mieszkań z rynku pierwotnego wahały się od 4 419 zł/m² w III kw. 2016 roku do 5 072 zł/m² w III kw. 2018 roku. Tylko w dwóch ostatnich okresach badania średnia przekroczyła poziom 5 000 zł/m². Na początku 2018 roku zanotowano największy kwartalny wzrost średniej ceny za 1 m² na poziomie ponad 5%. W III kw. 2017 roku nastąpił największy spadek przeciętnej ceny za 1 m² – o 5,25%.

Za mieszkanie z rynku wtórnego w Olsztynie trzeba było średnio zapłacić od 4 024 zł/m² w III kw. 2015 roku do 4 565 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Okres od I kw. 2015 roku do III kw. 2016 roku charakteryzował się stabilnością średniej ceny za 1 m². Dopiero na koniec 2016 roku nastąpił spadek cen średnich o ponad 4% kw./kw. III kw. 2017 roku przyniósł wzrost ceny średniej - wzrost o 5,77% kw./kw.

Ceny za 1 m² domu jednorodzinnego w stolicy województwa warmińsko-mazurskiego kształtowały się średnio w przedziale od 3 745 zł w I kw. 2018 roku do 4 398 zł w I kw. 2016 roku. W okresie od I kw. 2017 roku do II kw. 2018 roku włącznie średnie ceny nie przekraczały poziomu 4 000 zł/m². Analiza pokazała, że przez dwa lata badania (od II kw. 2016 roku do I kw. 2018 roku) widoczny był spadek średniej ceny za 1 m². Największy, przekraczający 3%, kwartalny spadek wystąpił w III i IV kw. 2016 roku, zaś wzrost w II kw. 2018 roku – o 6,04%.

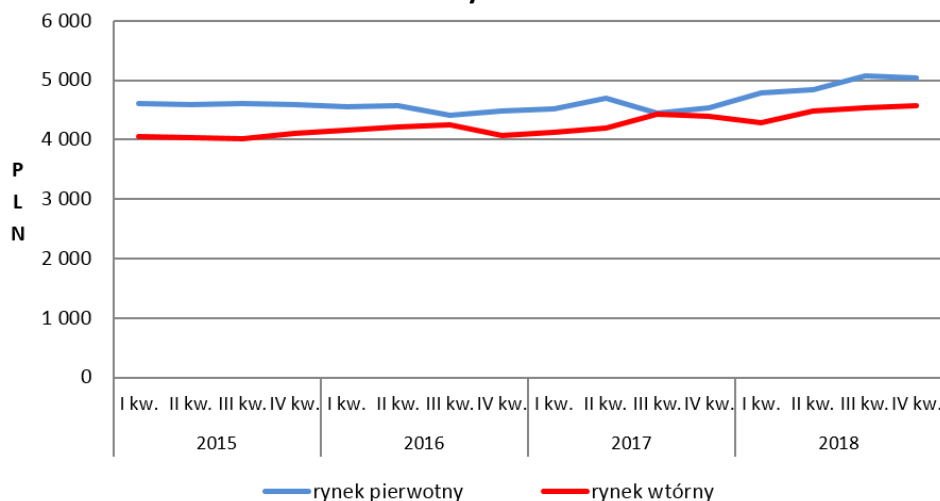
Badanie olsztyńskich cen średnich za 1 m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 wykazało trend wzrostowy trwający aż do drugiej połowy 2018 roku. Najtaniej grunty można było kupić średnio za 217 zł/m² w I kw. 2015 roku - był to również jedyny kwartał, kiedy ceny nie przekroczyły poziomu 220 zł/m². Najwięcej (267 zł/m²) płacili nabywcy gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w II kw. 2018 roku. Prawie 5% kwartalny wzrost cen średnich odnotowano w I kw. 2017 roku.

Tabela 125. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Olsztynie

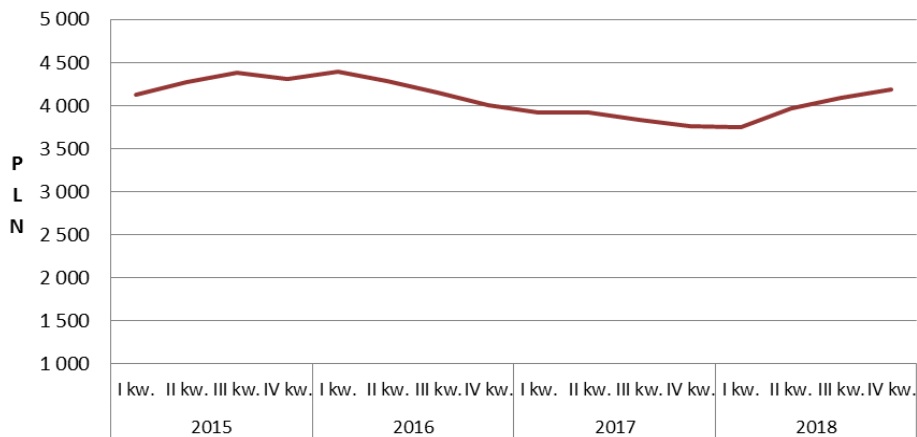
Olsztyn		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 613	4 046	4 123	217	0	0	0	0
	II kw.	4 585	4 034	4 270	223	-0,62%	-0,30%	3,58%	2,54%
	III kw.	4 612	4 024	4 381	221	0,58%	-0,25%	2,59%	-0,83%
	IV kw.	4 592	4 106	4 313	228	-0,43%	2,04%	-1,55%	3,10%
2016	I kw.	4 564	4 158	4 398	225	-0,62%	1,27%	1,97%	-0,98%
	II kw.	4 575	4 220	4 290	230	0,25%	1,49%	-2,45%	1,89%
	III kw.	4 419	4 249	4 150	235	-3,42%	0,69%	-3,28%	2,13%
	IV kw.	4 487	4 065	4 009	239	1,55%	-4,32%	-3,39%	2,09%
2017	I kw.	4 512	4 123	3 926	252	0,56%	1,42%	-2,08%	5,08%
	II kw.	4 694	4 189	3 920	263	4,04%	1,59%	-0,15%	4,34%
	III kw.	4 448	4 430	3 829	255	-5,25%	5,77%	-2,31%	-2,98%
	IV kw.	4 544	4 402	3 767	258	2,16%	-0,64%	-1,64%	1,41%
2018	I kw.	4 782	4 294	3 745	263	5,23%	-2,46%	-0,58%	1,94%
	II kw.	4 843	4 482	3 971	267	1,29%	4,39%	6,04%	1,44%
	III kw.	5 072	4 546	4 090	260	4,72%	1,42%	2,99%	-2,73%
	IV kw.	5 041	4 565	4 187	254	-0,60%	0,43%	2,37%	-2,04%

Źródło: Centrum AMRON

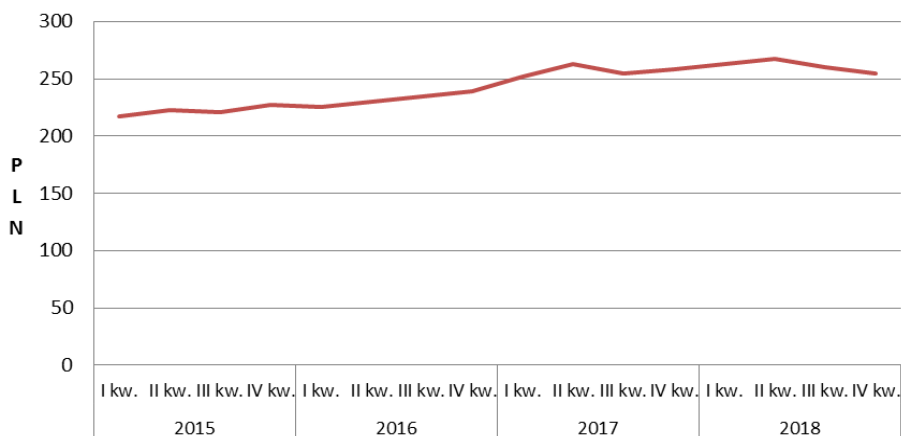
Wykres 126. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Olsztynie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 127. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Olsztynie

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 128. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Olsztynie

Źródło: Centrum AMRON

5.16. Województwo wielkopolskie

Przeciętna cena lokalu mieszkalnego z rynku pierwotnego na terenie województwa wielkopolskiego kształtowała się w badanym okresie na poziomie od 4 568 zł/m² w IV kw. 2017 roku do 5 857 zł/m² w IV kw. 2018 roku. W trzech kwartałach analizy średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 5 500 zł. Badanie wykazało, że w 2018 roku widoczny był duży kwartalny wzrost cen średnich – w I kw. zanotowano wzrost o 8%, zaś w II kw. o 10,64% kw./kw. Największy spadek zarejestrowano w IV kw. 2016 roku - o 7,49% w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

W województwie wielkopolskim za mieszkanie z rynku wtórnego trzeba było średnio zapłacić od 3 763 zł/m² w I kw. 2015 roku do 5 194 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Analiza zmian cen średnich pokazała, że na rynku wtórnym występują podobne trendy, jak na rynku pierwotnym. W dwóch kwartałach 2015 roku oraz II kw. 2018 miały miejsce ponad 8% kwortalne wzrosty cen średnich.

Od III kw. 2015 roku do końca 2017 roku średnie ceny utrzymywały się na stabilnym poziomie, a okresowe zmiany średniej były niewielkie.

Dom jednorodzinny na terenie województwa wielkopolskiego można było średnio kupić już za 3 026 zł/m² w I kw. badania. Najwyższy koszt, średnio 3 446 zł/m², ponieśli nabywcy domów w IV kw. 2018 roku. Największy 4% spadek miał miejsce na początku 2016 roku. W następnych kwartałach 2016 roku przeciętne ceny za 1 m² rosły, a wzrosty były na poziomie ponad 3% kw./kw.

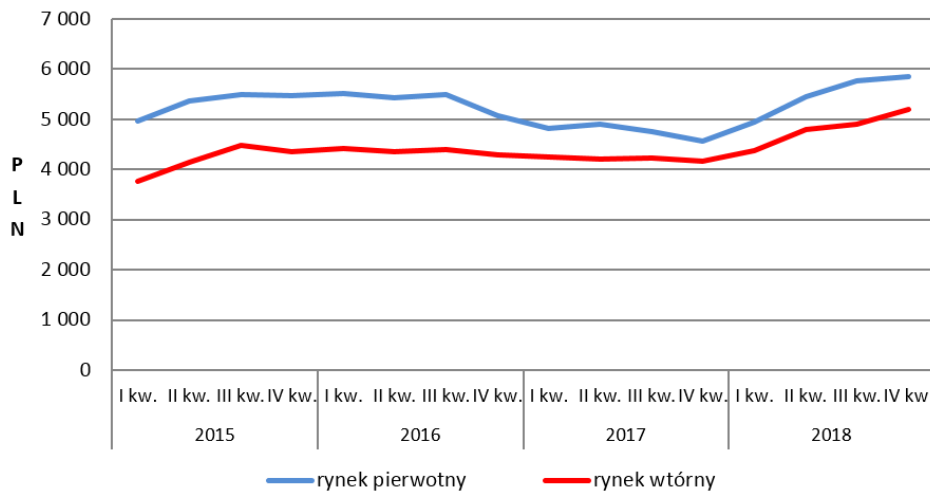
Średnia cena 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową wahała się w przedziale od 146 zł/m² w IV kw. 2016 roku do 163 zł/m² w III kw. 2017 roku. Jedynie w IV kw. 2016 roku, średnia nie przekroczyła poziomu 150 zł/m². W dynamice zmian cen średnich zauważono, że od II kw. do IV kw. 2016 roku notowano kwartalne spadki o ponad 2%. Na początku 2017 roku nastąpiło odwrócenie trendu malejącego, kiedy to kwartalne wzrosty ceny średniej wyniosły prawie 5%.

Tabela 126. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim

Województwo wielkopolskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 963	3 763	3 026	157	0	0	0	0
	II kw.	5 369	4 133	3 132	161	8,18%	9,85%	3,52%	1,99%
	III kw.	5 495	4 476	3 173	160	2,33%	8,30%	1,29%	-0,43%
	IV kw.	5 468	4 352	3 168	155	-0,48%	-2,77%	-0,17%	-3,17%
2016	I kw.	5 508	4 412	3 041	158	0,73%	1,39%	-4,00%	2,08%
	II kw.	5 434	4 342	3 157	154	-1,36%	-1,59%	3,83%	-2,62%
	III kw.	5 482	4 404	3 269	150	0,89%	1,42%	3,55%	-2,62%
	IV kw.	5 071	4 295	3 381	146	-7,49%	-2,47%	3,43%	-2,69%
2017	I kw.	4 816	4 256	3 321	153	-5,03%	-0,90%	-1,79%	4,55%
	II kw.	4 897	4 197	3 252	160	1,68%	-1,39%	-2,08%	4,77%
	III kw.	4 749	4 233	3 270	163	-3,04%	0,85%	0,55%	2,14%
	IV kw.	4 568	4 169	3 326	157	-3,81%	-1,52%	1,70%	-3,67%
2018	I kw.	4 932	4 374	3 409	150	7,97%	4,91%	2,52%	-4,38%
	II kw.	5 457	4 794	3 433	158	10,64%	9,61%	0,69%	4,85%
	III kw.	5 765	4 909	3 432	156	5,65%	2,40%	-0,01%	-1,13%
	IV kw.	5 857	5 194	3 446	153	1,59%	5,81%	0,38%	-2,03%

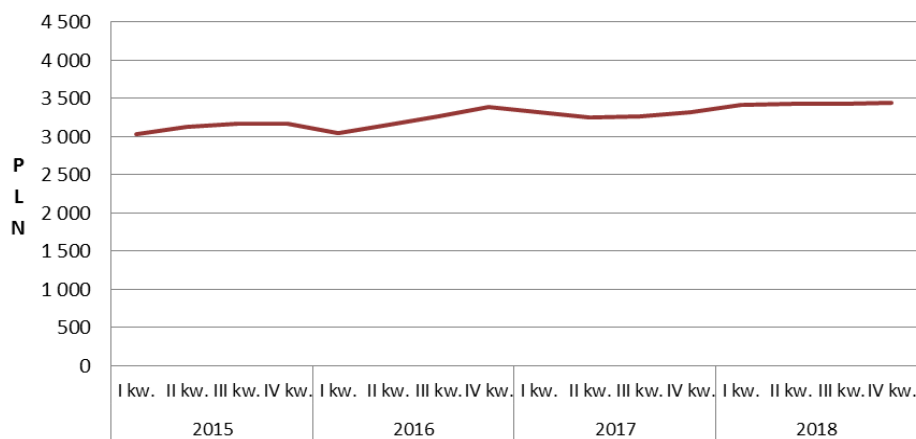
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 129. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim



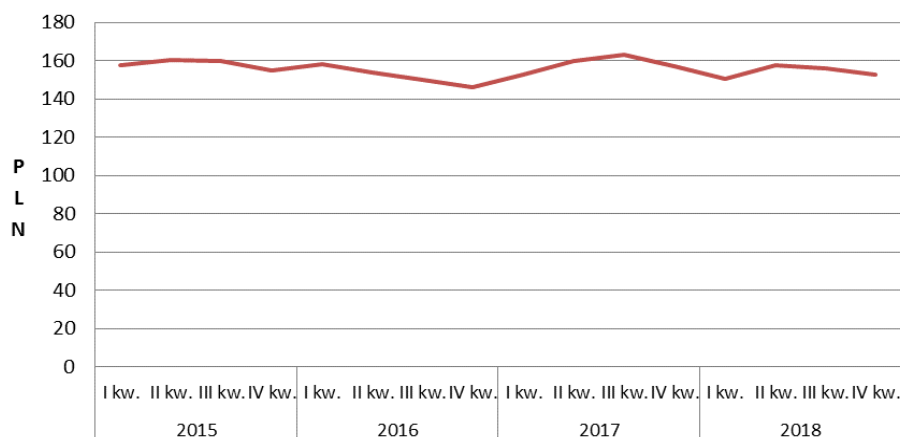
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 130. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 131. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

5.16.1. Poznań

Cena transakcyjna 1 m² mieszkania z rynku pierwotnego w Poznaniu wyniosła średnio od 5 870 zł w I kw. 2015 roku do 6 316 zł w II kw. 2018 roku. Tylko w pierwszych dwóch kwartałach 2015 roku oraz w I kw. 2016 roku średnia cena nie przekroczyła poziomu 6 000 zł/m². Analiza dynamiki zmian cen średnich nie wykazała istotnych kwartalnych zmian. Jedynie w III kw. 2015 roku średnie ceny za 1 m² wzrosły o ponad 5% kw./kw. W innych kwartałach zmiany cen średnich nie były już tak duże.

Ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego kształtowały się średnio od 5 005 zł/m² w I kw. 2015 roku do 5 814 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Tak samo, jak w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego, badanie cen średnich nie wykazało znaczących zmian okresowych. Odstępstwem od tej reguły był okres od II kw. 2017 roku do I kw. 2018, kiedy to odnotowano spadek o ponad 5%, a także wzrost rzędu 7,5% kw./kw.

Przeciętna cena za 1 m² domu jednorodzinnego w stolicy Wielkopolski wynosiła od nieco ponad 3 900 zł w I kw. 2016 roku do 4 717 zł w IV kw. 2018 roku. Jedynie w drugiej połowie 2015 roku oraz w I kw. 2016 roku, średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego nie osiągnęła pułapu 4 000 zł. Najbardziej znaczące kwortalne zmiany przeciętnej ceny zanotowano w 2016 roku, kiedy to w trzech jego kwartałach kwortalne wzrosty wyniosły ponad 3%.

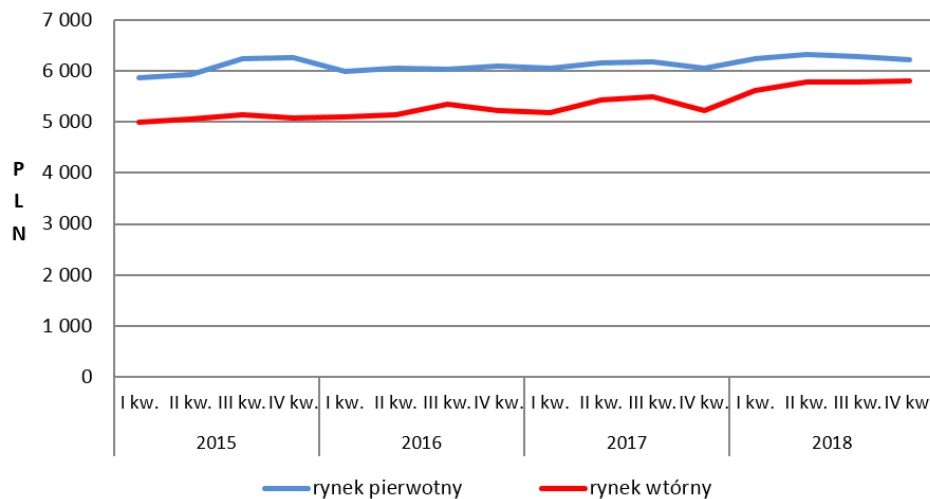
W Poznaniu grunty pod zabudowę mieszkaniową kosztowały średnio od 367 zł/m² w I kw. 2018 roku do 408 zł/m² w II kw. 2017 roku. Wyłącznie w II kw. 2017 roku oraz III kw. 2018 roku zarejestrowano średnią cenę za 1 m² powyżej 400 zł. W dynamice zmian przeciętnych cen odnotowano trzy znaczące okresy, tj. II kw. 2018 roku - wzrost o prawie 9% kw./kw. oraz II kw. 2017 roku wzrost o ponad 7% kw./kw. oraz I kw. 2018 roku, w którym odnotowano spadek średnich cen o 5%.

Tabela 127. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Poznaniu

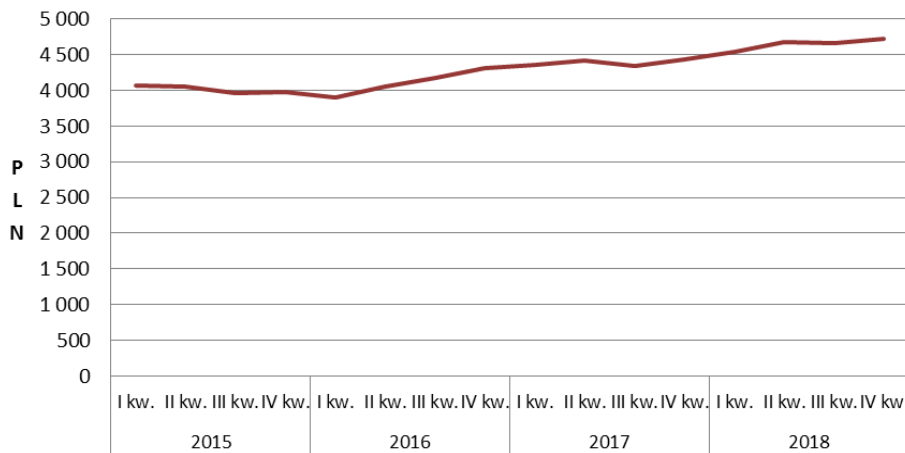
Poznań		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	5 870	5 005	4 069	387	0	0	0	0
	II kw.	5 935	5 057	4 059	389	1,11%	1,03%	-0,24%	0,69%
	III kw.	6 236	5 134	3 959	377	5,06%	1,54%	-2,47%	-3,25%
	IV kw.	6 255	5 081	3 973	372	0,32%	-1,04%	0,35%	-1,31%
2016	I kw.	5 984	5 105	3 901	382	-4,34%	0,47%	-1,81%	2,84%
	II kw.	6 051	5 130	4 047	396	1,12%	0,50%	3,75%	3,67%
	III kw.	6 036	5 355	4 182	388	-0,26%	4,38%	3,33%	-2,15%
	IV kw.	6 102	5 230	4 316	379	1,09%	-2,34%	3,22%	-2,20%
2017	I kw.	6 054	5 179	4 366	380	-0,78%	-0,98%	1,15%	0,22%
	II kw.	6 164	5 439	4 421	408	1,83%	5,02%	1,28%	7,23%
	III kw.	6 186	5 495	4 343	397	0,35%	1,03%	-1,77%	-2,57%
	IV kw.	6 057	5 219	4 434	387	-2,08%	-5,02%	2,08%	-2,60%
2018	I kw.	6 241	5 614	4 540	367	3,04%	7,57%	2,40%	-5,02%
	II kw.	6 316	5 789	4 677	400	1,20%	3,12%	3,02%	8,80%
	III kw.	6 278	5 776	4 659	402	-0,60%	-0,22%	-0,38%	0,46%
	IV kw.	6 223	5 814	4 717	387	-0,88%	0,65%	1,24%	-3,69%

Źródło: Centrum AMRON

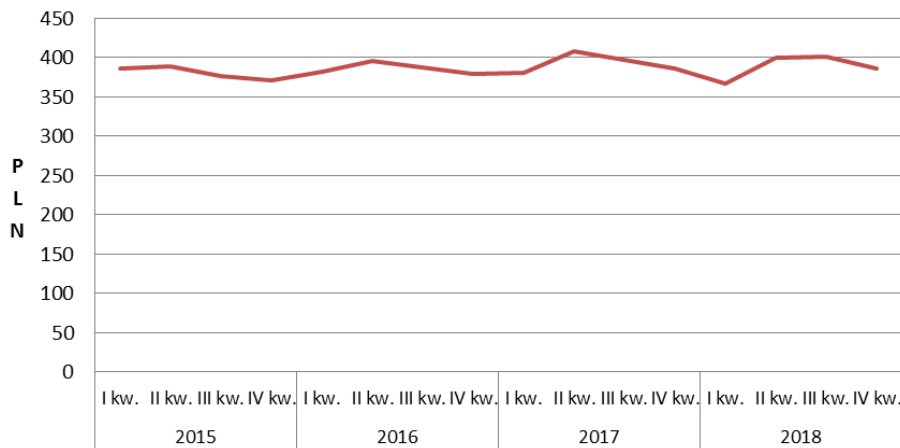
Wykres 132. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Poznaniu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 133. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Poznaniu

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 134. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Poznaniu

Źródło: Centrum AMRON

5.17. Województwo zachodniopomorskie

Na zachodniopomorskim rynku lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w badanym okresie płacono średnio od 4 730 zł/m² w I kw. 2017 roku do 5 518 zł/m² w I kw. 2016 roku – tylko w tym kwartale średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 5 500 zł. Największy, kwartalny wzrost cen średnich miał miejsce w III kw. 2015 roku - o 5,2%. Największe obniżki ceny średniej przekraczające nominalnie 300 zł kw./kw. (5,71%) wystąpiły w II kw. 2016 roku.

Przeciętna cena mieszkania z rynku wtórnego wyniosła od 3 586 zł/m² w I kw. 2017 roku do 4 112 zł/m² w I kw. 2018 roku. Na początku 2017 roku zanotowano największe zmiany ceny średniej - w I kw. 2017 roku zarejestrowano spadek o 7,94%, a w następnym kwartale wzrost ceny średniej sięgał 7,73% w stosunku do poprzedniego kwartału. W trzech kwartałach 2018 roku średnie ceny przekroczyły poziom 4 000 zł/m².

Domy jednorodzinne na terenie województwa zachodniopomorskiego można było kupić przeciętnie za kwotę od 3 258 zł/m² w I kw. 2016 roku do 3 537 zł/m² w IV kw. 2018 roku. Jedynie w I kw. 2017 roku oraz trzech kwartałach 2018 roku średnie ceny przekroczyły poziom 3 500 zł. III kw. 2015 roku przyniósł wzrost średniej ceny za 1 m² o 2,83% kw./kw. Największy kwartalny spadek ceny (o 4%) miał miejsce w I kw. 2016 roku.

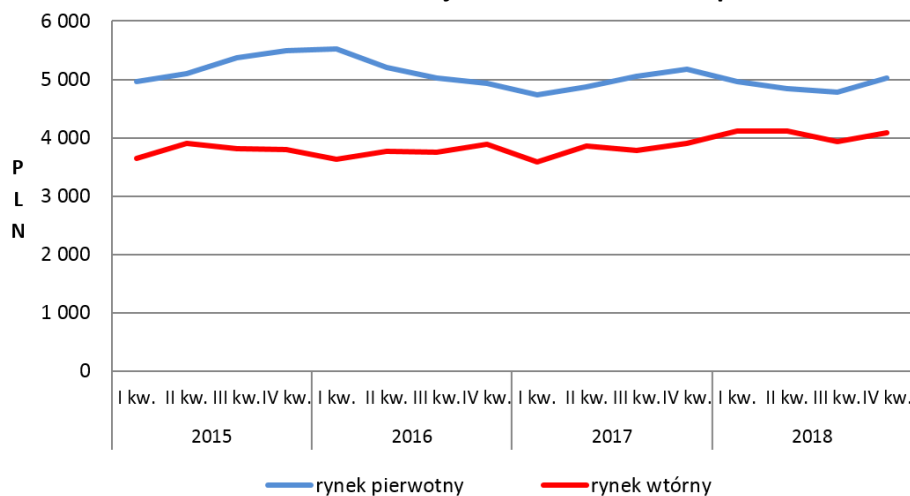
Nabywcy gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową musieli średnio zapłacić od 137 zł/m² do 150 zł/m². Tylko w II kw. 2017 roku średnia cena za 1 m² gruntu osiągnęła poziom 150 zł. W II kw. 2016 roku oraz IV kw. 2018 roku odnotowano wzrost cen średnich na poziomie odpowiednio 6,8% oraz 5,65% kw./kw. W całym badanym okresie spadki cen średnich nie były większe niż 4% kw./kw.

Tabela 128. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim

Województwo zachodniopomorskie		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 965	3 652	3 374	148	0	0	0	0
	II kw.	5 102	3 900	3 266	149	2,78%	6,81%	-3,22%	0,34%
	III kw.	5 368	3 814	3 358	148	5,20%	-2,20%	2,83%	-0,33%
	IV kw.	5 494	3 805	3 393	145	2,35%	-0,23%	1,05%	-2,23%
2016	I kw.	5 518	3 636	3 258	139	0,44%	-4,44%	-4,00%	-3,79%
	II kw.	5 203	3 762	3 339	149	-5,71%	3,47%	2,51%	6,80%
	III kw.	5 031	3 759	3 396	144	-3,29%	-0,08%	1,70%	-3,18%
	IV kw.	4 939	3 895	3 453	139	-1,85%	3,61%	1,67%	-3,29%
2017	I kw.	4 730	3 586	3 524	146	-4,21%	-7,94%	2,06%	4,90%
	II kw.	4 872	3 863	3 453	150	3,00%	7,73%	-2,01%	2,63%
	III kw.	5 061	3 788	3 397	145	3,87%	-1,93%	-1,63%	-3,57%
	IV kw.	5 173	3 912	3 448	140	2,21%	3,26%	1,50%	-2,99%
2018	I kw.	4 971	4 112	3 498	137	-3,91%	5,13%	1,46%	-2,10%
	II kw.	4 849	4 111	3 526	141	-2,44%	-0,05%	0,81%	2,89%
	III kw.	4 788	3 932	3 523	142	-1,26%	-4,34%	-0,09%	0,02%
	IV kw.	5 024	4 085	3 537	149	4,93%	3,89%	0,41%	5,65%

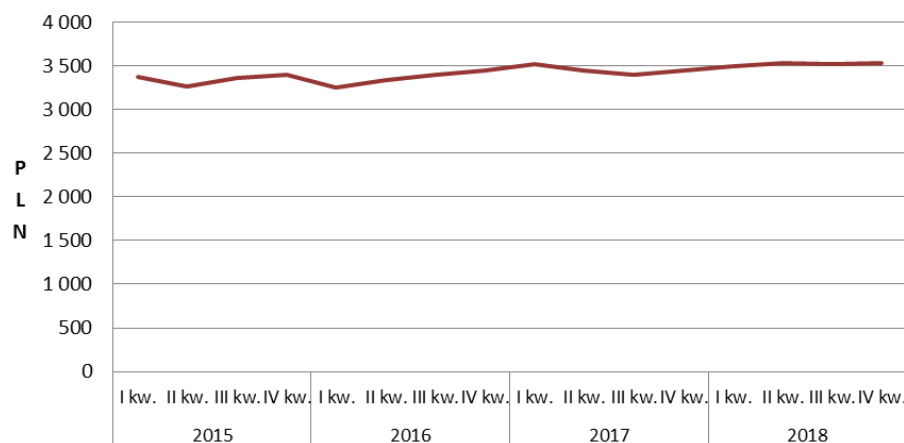
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 135. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim



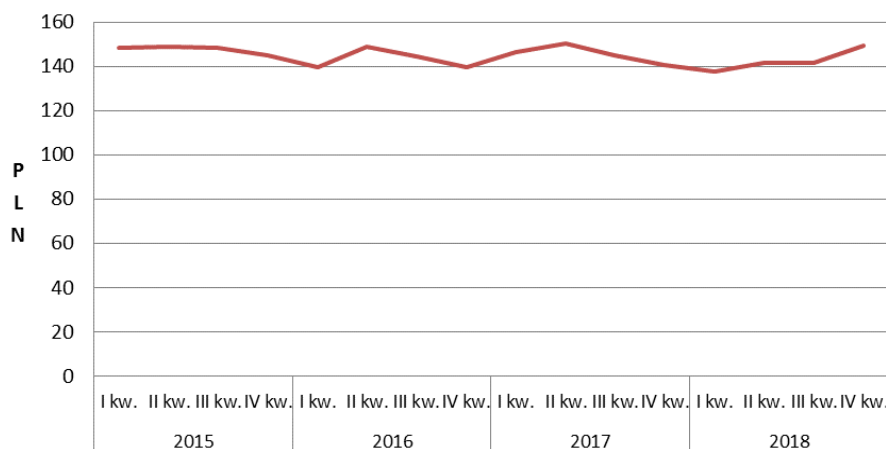
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 136. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 137. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim



Źródło: Centrum AMRON

5.17.1. Szczecin

Szczecińskie lokale mieszkalne na rynku pierwotnym kosztowały średnio od 4 677 zł/m² w IV kw. 2016 roku do 5 292 zł/m² w IV kw. 2018 roku. W pięciu z szesnastu kwartałów badania (w III kw. 2016 roku, IV kw. 2017 roku i II-IV kw. 2018 roku) średnia cena za 1 m² przekroczyła poziom 5 000 zł. Do największych wzrostów ceny średniej doszło w I kw. i III kw. 2016 roku, odpowiednio o 6,04% i 5,51%. W IV kw. 2016 roku odnotowano największy spadek średniej - na poziomie 7,31% kw./kw.

W Szczecinie mieszkanie z rynku wtórnego można było zakupić średnio od 3 858 zł/m² w IV kw. 2015 roku do 4 612 zł/m² w IV kw. 2018 roku. W 2017 i 2018 roku średnia cena za 1 m² nie spadła poniżej poziomu 4 000 zł. Pierwsza połowa 2018 roku była także okresem, kiedy to ceny średnie najbardziej wzrosły – w I kw. o 5,23% w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

W badanym okresie najlepszym kwartałem na nabycie domu jednorodzinnego w Szczecinie był III kw. 2017 roku. W tym czasie średnia cena za 1 m² wyniosła najmniej, średnio 3 990 zł. Był to również jedyny kwartał, w którym średnia nie osiągnęła poziomu 4 000 zł/m². Najwięcej, średnio 4 422 zł/m² płacili kupujący domy w II kw. 2015 roku. W tym samym kwartale zanotowano największy wzrost cen średnich – o 5,04% w porównaniu do I kw. 2015 roku.

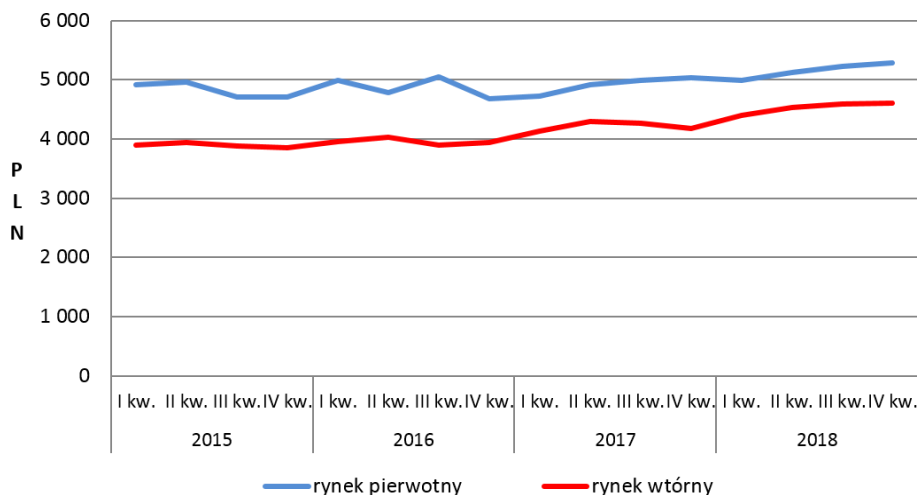
Przeciętna cena 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w Szczecinie wahała się od 246 zł w drugiej połowie 2018 roku do 290 zł w II kw. 2015 roku. Do największego (o 2,24% kw./kw.) wzrostu cen doszło w II kw. 2016 roku. Od III kw. 2016 roku do 2018 roku średnie ceny gruntów w Szczecinie systematycznie spadały. Ponad 3% spadki wystąpiły w III kw. 2015 roku oraz w I i IV kw. 2017 roku.

Tabela 129. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Szczecinie

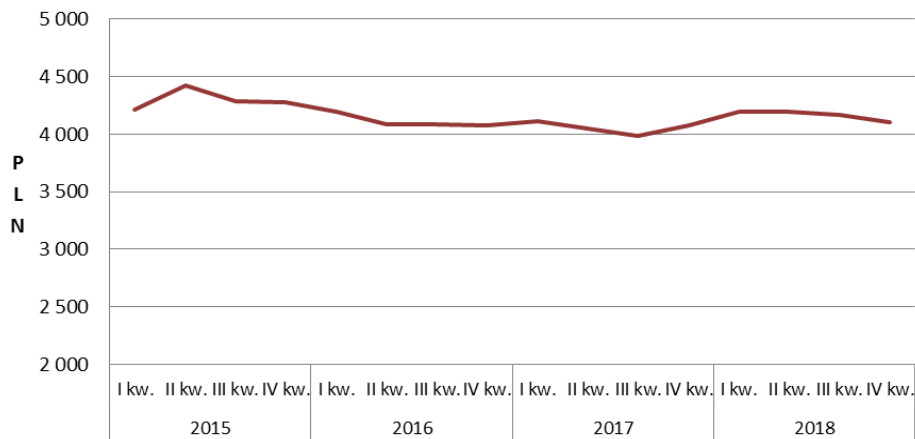
Szczecin		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne - rynek pierwotny	Lokale mieszkalne - rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 918	3 897	4 210	287	0	0	0	0
	II kw.	4 955	3 948	4 422	290	0,76%	1,33%	5,04%	1,04%
	III kw.	4 702	3 884	4 283	281	-5,12%	-1,63%	-3,15%	-3,05%
	IV kw.	4 712	3 858	4 277	274	0,21%	-0,67%	-0,14%	-2,21%
2016	I kw.	4 996	3 955	4 191	276	6,04%	2,50%	-2,01%	0,51%
	II kw.	4 783	4 024	4 090	282	-4,27%	1,77%	-2,40%	2,24%
	III kw.	5 046	3 903	4 084	277	5,51%	-3,03%	-0,16%	-1,73%
	IV kw.	4 677	3 944	4 077	272	-7,31%	1,06%	-0,16%	-1,76%
2017	I kw.	4 724	4 126	4 111	264	0,99%	4,61%	0,84%	-3,19%
	II kw.	4 915	4 289	4 049	263	4,06%	3,96%	-1,52%	-0,21%
	III kw.	4 990	4 270	3 990	256	1,52%	-0,46%	-1,47%	-2,64%
	IV kw.	5 039	4 181	4 076	248	0,98%	-2,09%	2,17%	-3,25%
2018	I kw.	4 988	4 399	4 197	252	-1,01%	5,23%	2,96%	1,62%
	II kw.	5 127	4 536	4 191	252	2,78%	3,09%	-0,13%	-0,06%
	III kw.	5 222	4 585	4 172	246	1,85%	1,09%	-0,47%	-2,30%
	IV kw.	5 292	4 612	4 104	246	1,35%	0,59%	-1,62%	0,14%

Źródło: Centrum AMRON

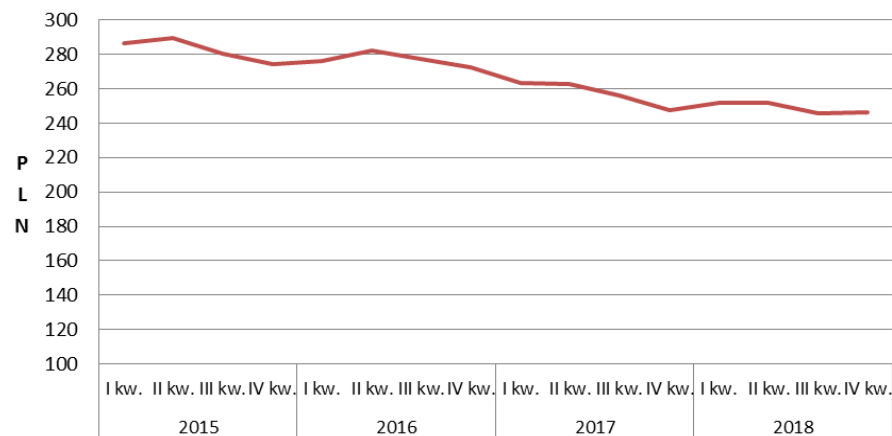
Wykres 138. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Szczecinie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 139. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Szczecinie

Źródło: Centrum AMRON

Wykres 140. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Szczecinie

Źródło: Centrum AMRON

5.17.2. Koszalin

Badanie cen średnich za 1 m² na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych w Koszalinie wykazało, że najtańsze mieszkania można było kupić w IV kw. 2015 roku – średnio za 3 820 zł/m². Najdrożej zapłacili nabywcy w IV kw. 2018 roku, kiedy to średnia cena przekroczyła poziom 4 700 zł/m². Najwyższy wzrost (o 11,13%) cen średnich w stosunku do wcześniejszego kwartału odnotowano na początku 2018 roku. Ponad 6% kwartalne zmiany cen średnich wystąpiły w 2016 roku - w II kw. 2016 roku wzrost o 6,39% oraz w III kw. 2016 roku spadek o 6,10% kw./kw.

W Koszalinie ceny mieszkań z rynku wtórnego były nieco niższe w porównaniu do rynku pierwotnego. Przeciętna cena za 1 m² wynosiła od 3 242 zł w I kw. 2016 roku do 4 267 zł w IV kw. 2018 roku. Pułap cenowy 4 000 zł/m² został osiągnięty w II kw. 2018 roku. Średnia cena za 1 m² mieszkania z rynku wtórnego wzrosła aż o 8,92% kw./kw. (nominalna różnica 289 zł/m²) w II kw. 2016 roku. Ponad 4,5%

kwartalne spadki cen średnich za 1 m² mieszkań z rynku wtórnego zaobserwowano w II kw. 2015 roku.

Koszaliński rynek domów jednorodzinnych odznaczał się stabilnością cen w całym okresie analizy. Najtaniej dom można było kupić w II kw. 2017 roku - średnio za 3 281 zł/m². Najdrożej płacili kupujący ten typ nieruchomości w IV kw. 2018 roku - 3 709 zł/m². W dynamice zmian cen średnich nie odnotowano znaczących zmian okresowych, z wyjątkiem II kw. 2018 roku, kiedy to wystąpił wzrost o 6,26% kw./kw. Największy spadek nie przekroczył poziomu 2,5% kw./kw. (II kw. 2015 roku).

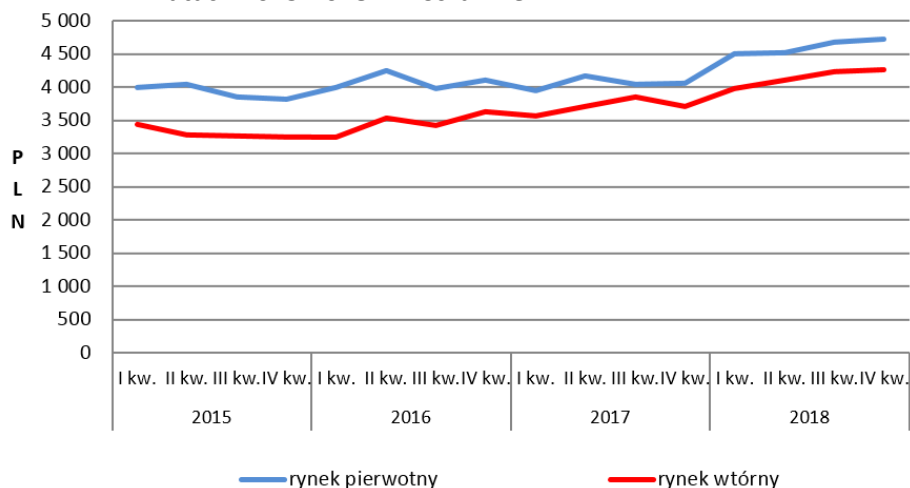
Analiza zmian cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Koszalin wykazała lekki trend wzrostowy do 2018 roku. Najtaniej, średnio 125 zł/m², grunty pod budowę kosztowały w III kw. 2015 roku. Najdrożej zaś było w III kw. 2018 roku - 136 zł/m². 2018 rok charakteryzowała się dużą dynamiką cen na rynku nieruchomości na poziomie +/- 5%. Największy spadek ceny średniej wystąpił w I kw. 2018 roku - o 4,96% w porównaniu do wcześniejszego kwartału. Największy wzrost natomiast miał miejsce w III kw. 2018 roku - o 5,00% w stosunku do II kw. 2018 roku.

Tabela 130. Średnie ceny za 1 m² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Koszalinie

Koszalin		Średnia cena				Dynamika zmian			
		Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Lokale mieszkalne rynek pierwotny	Lokale mieszkalne rynek wtórny	Domy jednorodzinne	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
2015	I kw.	4 000	3 433	3 428	127	0	0	0	0
	II kw.	4 036	3 275	3 353	128	0,90%	-4,61%	-2,17%	0,86%
	III kw.	3 848	3 269	3 357	125	-4,67%	-0,18%	0,12%	-1,90%
	IV kw.	3 820	3 255	3 368	127	-0,71%	-0,45%	0,31%	1,44%
2016	I kw.	3 986	3 242	3 407	130	4,35%	-0,38%	1,17%	2,07%
	II kw.	4 241	3 531	3 353	127	6,39%	8,92%	-1,59%	-1,73%
	III kw.	3 982	3 429	3 355	127	-6,10%	-2,91%	0,08%	-0,23%
	IV kw.	4 105	3 631	3 358	127	3,08%	5,91%	0,08%	-0,23%
2017	I kw.	3 950	3 572	3 324	133	-3,78%	-1,63%	-1,01%	4,71%
	II kw.	4 167	3 708	3 281	135	5,49%	3,79%	-1,28%	1,56%
	III kw.	4 035	3 856	3 343	130	-3,17%	4,00%	1,87%	-3,46%
	IV kw.	4 050	3 710	3 295	132	0,39%	-3,79%	-1,44%	1,41%
2018	I kw.	4 501	3 980	3 373	126	11,13%	7,30%	2,37%	-4,96%
	II kw.	4 514	4 099	3 584	130	0,30%	2,97%	6,26%	3,26%
	III kw.	4 677	4 228	3 661	136	3,60%	3,15%	2,14%	5,00%
	IV kw.	4 721	4 267	3 709	132	0,95%	0,93%	1,33%	-2,83%

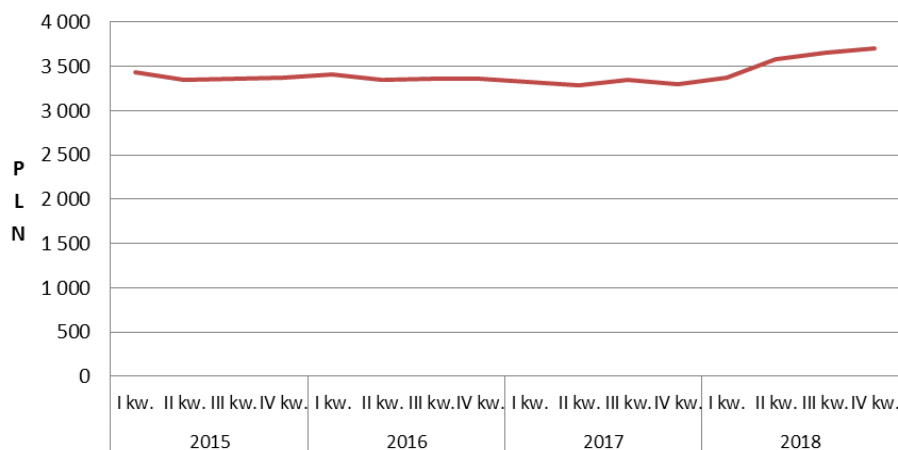
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 141. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Koszalinie



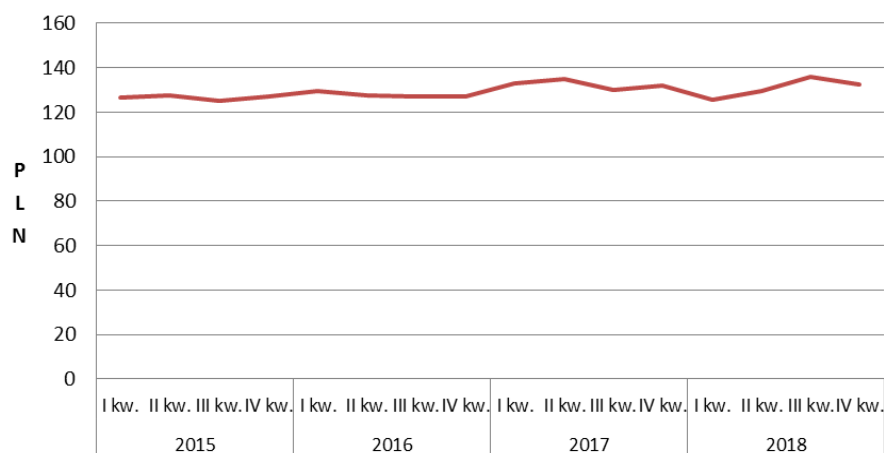
Źródło: Centrum AMRON

Wykres 142. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Koszalinie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 143. Średnia cena za 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Koszalinie



Źródło: Centrum AMRON

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

6.1. Polska

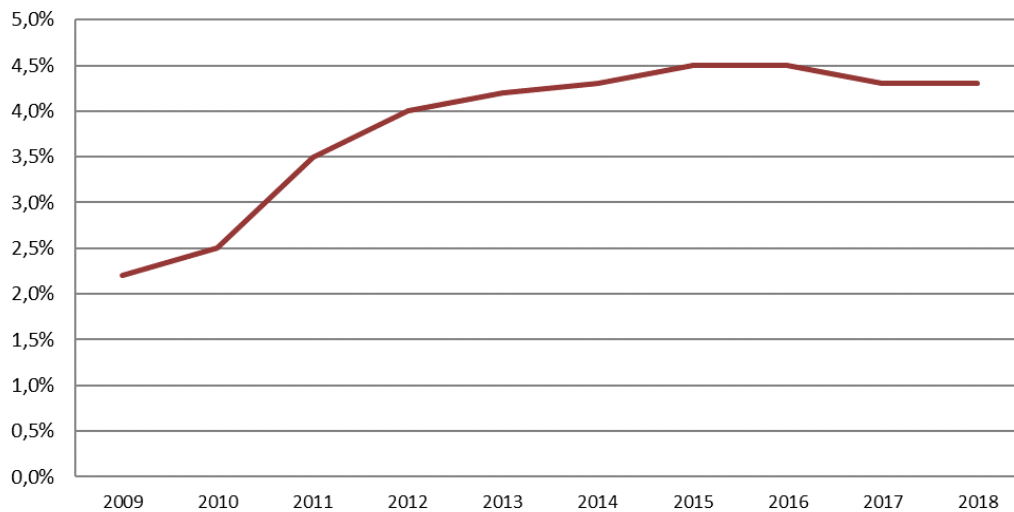
Sytuacja rynku najmu w Polsce na tle innych państw europejskich jest niekorzystna. Statystyki pokazują, że zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywateli poprzez najem jest popularniejsze na zachodzie niż na wschodzie Europy. Według danych opublikowanych przez Eurostat Polska niezmiennie znajduje się na jednym z ostatnich miejsc wśród państw członkowskich Unii Europejskiej biorąc pod uwagę udział obywateli korzystających z najmu na zasadach rynkowych. Odsetek najemców na wolnym rynku w 2018 roku wyniósł zaledwie 4,3% (ok. 1,65 mln Polaków). Mniejsze rynki najmu od Polski mają tylko Węgry, Litwa, Chorwacja i Rumunia. Najwyższy odsetek obywateli wynajmujących lokale mieszkalne występował w Niemczech i Danii, odpowiednio aż o 36 p.p. i 35 p.p. więcej niż w Polsce. Jednak porównując dane z 2009 roku można zaobserwować dwukrotny wzrost liczby najemców w Polsce, co świadczy o tym, że omawiany rynek rozwija się.

Inaczej sytuacja przedstawia się w przypadku najmu nierynkowego, który opiera się na czynszu regulowanym. Pod względem udziału obywateli korzystających z najmu na zasadach nierynkowych Polska uplasowała się w pierwszej dziesiątce wśród państw Unii Europejskiej (9 miejsce). Blisko trzy razy więcej tj. 11,7% Polaków wybrało takie rozwiązanie w alternatywie do wolnego rynku. W 2018 roku zaobserwowano nieznaczny, bo tylko 0,2% wzrost liczby najemców w porównaniu do 2017 roku. Pod koniec poprzedniej dekady można było zaobserwować dynamiczny spadek – o 12,9 p.p. w 2010 roku w porównaniu do roku poprzedniego, natomiast w kolejnych latach liczba najemców wahała się maksymalnie o 1,7 p.p. i średnio o 0,8 p.p.

Tabela 131. Ludność w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań w latach 2009-2018

Polska	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Własność bez udziału kredytu hipotecznego	63,0%	74,5%	73,7%	72,8%	73,6%	72,6%	72,8%	71,8%	73,1%	72,7%
Własność z udziałem kredytu hipotecznego	5,7%	6,8%	8,4%	9,6%	10,2%	10,8%	10,9%	11,6%	11,1%	11,3%
Najem - czynsz na warunkach rynkowych	2,2%	2,5%	3,5%	4,0%	4,2%	4,3%	4,5%	4,5%	4,3%	4,3%
Najem - czynsz regulowany	29,1%	16,2%	14,5%	13,6%	12,0%	12,3%	11,8%	12,1%	11,5%	11,7%

Źródło: Eurostat

Wykres 144. Odsetek ludności wynajmującej mieszkania na zasadach rynkowych w latach 2009-2018

Źródło: Eurostat

Na Polskim rynku nieruchomości wciąż własność jest najbardziej pożądaną formą zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Wytlumaczenie takiego stanu można upatrywać w kilku czynnikach. Po pierwsze, na Polskim rynku najmu panuje mała konkurencja, czego konsekwencją są wysokie stawki czynszu najmu. Wysokość czynszu często nawet przewyższa miesięczną ratę kredytu hipotecznego, a stosunek zarobków do kosztu najmu jest wysoki. Co więcej, utrzymanie programów socjalnych, wzrost płacy minimalnej i ogólna poprawa sytuacji finansowej obywateli zachęca ich do zakupu nieruchomości, a jednocześnie własne lokum daje poczucie bezpieczeństwa i stabilności.

Rynek najmu w Polsce ma jednak duży potencjał i przewiduje się, że w przyszłości będzie się nadal rozwijał. Popyt na lokale do wynajęcia nie słabnie, szczególnie w największych miastach, ze względu na napływ studentów oraz imigrantów zarobkowych. Najem ponad własność preferuje w szczególności młode pokolenie Polaków. Ten trend ma związek przede wszystkim z czynnikami społecznymi, czyli większą skłonnością do migracji, mniejszą potrzebą stabilizacji życiowej oraz zmieniającym się rynkiem pracy i związaną z tym mobilnością. Ponadto obywateli przed zakupem mieszkania często ogranicza brak zdolności kredytowej lub wysoki wymagany wkład własny do kredytu hipotecznego. Zainteresowanie najmem lokali obserwuje się również wśród imigrantów. Prognozy wskazują na utrzymanie wysokiego poziomu napływu obcokrajowców, co z pewnością będzie miało pozytywny wpływ na rozwój omawianego rynku.

Zasób mieszkaniowy w Polsce dynamicznie rośnie. Rekordowe tempo budownictwa wpływa na ożywienie sektora najmu, który stanowi źródło znacznych zysków zarówno dla doświadczonych, jak i początkujących inwestorów. Ich oferta jest głównie skierowana do studentów, ale także coraz częściej do zamożnych osób, które poszukują apartamentów o wysokim standardzie. Lokowanie kapitału na rynku nieruchomości jest postrzegane jako bezpieczne i wysoce rentowne w dłuższej perspektywie czasu w porównaniu do inwestowania np. w akcje czy obligacje.

Analiza poziomu i dynamiki zmian stawek najmu lokali mieszkalnych w Polsce została przeprowadzona na podstawie danych opublikowanych przez Narodowy Bank Polski w raporcie

„Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2018 roku” na temat średnich stawek czynszu najmu w 16 miastach wojewódzkich. Stawki najmu zostały obliczone jako średnia arytmetyczna ze średniej stawki ofertowej i transakcyjnej. Średnie stawki czynszu najmu dla dwóch miast będących siedzibami marszałków województw tj. dla Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia pozyskano z portalu otodom.pl, a następnie skorygowano je o 10%, gdyż stawka ofertowa jest o ok. 10% wyższa niż transakcyjna. Średnia stawka czynszu najmu dla 18 miast wojewódzkich i marszałkowskich została obliczona jako średnia ważona iloczynem liczby ludności i przeciętnego wynagrodzenia brutto w poszczególnych lokalizacjach.

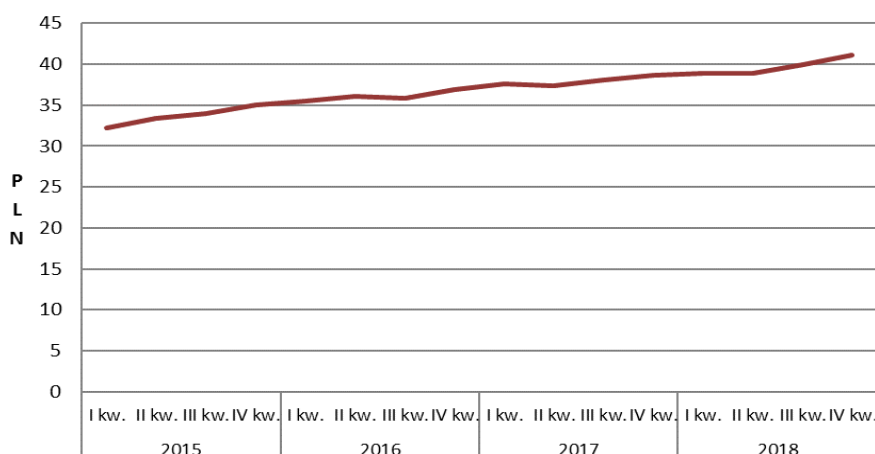
Analizując przeciętną miesięczną stawkę czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w Polsce w okresie od I kw. 2015 roku do IV kw. 2018 roku można zauważyć wyraźny trend wzrostowy. Niewielkie spadki zanotowano jedynie w III kw. 2016 roku oraz w II kw. 2017 roku w stosunku do poprzednich kwartałów. Największa kwartalna zmiana przeciętnego czynszu nastąpiła w II kw. 2015 roku i sięgnęła 3,72% w ujęciu kwartalnym. W okresie od I kw. 2015 roku do IV kw. 2018 roku średni miesięczny czynsz wzrósł z poziomu 32,2 zł do 41,1 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie. Oznacza to wzrost o 27,54% w ciągu 4 lat, tj. średnio o 6,91% rocznie i 1,72% kwartalnie. Analiza dynamiki zmian średnich opłat w 2018 roku wskazuje, że w pierwszym półroczu ich wzrost był nieznaczny i nie przekroczył 1%, natomiast w drugim półroczu był wyższy i wynosił w III kw. 2,61%, a w IV kw. 2,96%.

Tabela 132. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w Polsce oraz dynamika zmian średniej stawki czynszu w latach 2015 - 2018

Polska		Średnia stawka czynszu najmu [zł/m ² /m-c]	Dynamika zmian
2015	I kw.	32,2	0
	II kw.	33,4	3,72%
	III kw.	34,0	1,74%
	IV kw.	35,1	3,06%
2016	I kw.	35,5	1,31%
	II kw.	36,1	1,62%
	III kw.	35,9	-0,56%
	IV kw.	36,9	2,77%
2017	I kw.	37,6	2,01%
	II kw.	37,4	-0,68%
	III kw.	38,0	1,78%
	IV kw.	38,6	1,51%
2018	I kw.	38,9	0,68%
	II kw.	38,9	0,13%
	III kw.	39,9	2,61%
	IV kw.	41,1	2,96%

Źródło: NBP, otodom.pl, GUS

Wykres 145. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w Polsce w latach 2015 - 2018



Źródło: NBP, otodom.pl, GUS

6.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie

Analizie wysokości i dynamiki przeciętnych stawek czynszu najmu poddano 16 miast wojewódzkich, dla których Narodowy Bank Polski prowadzi cykliczne badania oraz 2 miasta będące siedzibami marszałków województw, czyli Gorzów Wielkopolski i Toruń, dla których dane pozyskano z serwisu otodom.pl.

Wysokość przeciętnych opłat czynszowych najmu 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w poszczególnych miastach Polski jest zróżnicowana. W ostatnim kwartale 2018 roku najwyższe średnie stawki sięgające 54,5 zł/m²/m-c zarejestrowano w Warszawie. Stolica od lat plasuje się pod tym względem na czele i nic nie wskazuje na to, aby inne miasta mogły jej dorównać. Wysokie średnie czynsze zanotowano także w Gdańsku – 46,1 zł/m²/m-c, we Wrocławiu – 42,5 zł/m²/m-c oraz w Krakowie 42,1 zł/m²/m-c. W porównaniu do Warszawy było to odpowiednio o 15,41%, 22,02% i 22,75% mniej. Popularność wymienionych miast na rynku najmu jest związana z funkcjonowaniem bardziej prestiżowych uczelni wyższych oraz z wyższymi zarobkami niż w pozostałych 14 lokalizacjach. W IV kw. 2018 roku najniższe średnie stawki czynszu najmu odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim, Kielcach i Olsztynie – wyniosły one odpowiednio 24,3 zł/m²/m-c, 24,7 zł/m²/m-c i 27,7 zł/m²/m-c. Wynika to z mniejszej atrakcyjności tych miast szczególnie pod względem rynku pracy. Najemcy płacili w tych lokalizacjach blisko dwukrotnie mniej niż w Warszawie. W 8 polskich miastach odnotowano średnie czynsze znajdujące się w przedziale 30-40 zł/m²/m-c, natomiast skrajne przedziały były mniej liczne. Średnio najtańsze czynsze wynoszące od 20 do 30 zł/m²/m-c odnotowano dla 6 miast, natomiast najdroższe od 40 do 50 zł/m²/m-c już tylko dla 4 miast.

Analizując średnie opłaty czynszowe w 18 miastach Polski można zaobserwować wyraźny trend wzrostowy. Kwartalnie były to przeważnie niewielkie wahania, jednak porównując dane z początku 2015 roku i z końca 2018 roku można zauważyć, że we wszystkich badanych lokalizacjach średnie

czynsze najmu 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wzrosły o kilka lub nawet kilkanaście złotych. Największa zmiana wystąpiła w Gdańsku, gdzie stawka czynszu wzrosła aż o 12,1 zł/m²/m-c. Z kolei w Rzeszowie i Olsztynie zarejestrowano najmniejsze wahania wysokości przeciętnych czynszów wynoszące w obydwu przypadkach 3,4 zł/m²/m-c. W Warszawie przeciętna stawka czynszu najmu wzrosła z poziomu 46,3 zł/m²/m-c do 54,5 zł/m²/m-c, czyli o 17,71%.

Badanie dynamiki zmian średnich opłat czynszowych w Warszawie wykazało, że były one relatywnie stabilne. Stawki zmieniały się kwartalnie średnio o 1,61%. Najwyższy wzrost cen zaobserwowano w IV kw. 2016 roku i był on równy 4,58%. Spadki odnotowano jedynie w trzech kwartałach, przy czym najwyższy wyniósł – 1,87% w I kw. 2018 roku. W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia zmiany kwartalne również były nieznaczne oraz nie przekroczyły kolejno 4,14% i 4,32%. Przykładowo w Lublinie maksymalny kwartalny wzrost sięgnął 11,48% w I kw. 2016 roku, natomiast w ostatnich trzech kwartałach 2018 roku można zaobserwować stabilizację stawek czynszów. Co więcej, w przypadku Zielonej Góry wahania były istotne. Wystąpiły dwa duże kwortalne wzrosty przeciętnych opłat w IV kw. 2018 roku – 20,42% oraz w II kw. 2015 roku – 17,92% i aż 6 spadków.

W ujęciu rocznym (IV kw. 2017 roku/IV kw. 2018 roku) najwyższy wzrost opłat czynszowych odnotowano w Zielonej Górze (25,65%), Łodzi (18,05%) i Katowicach (17,12%). Porównując dane z tych dwóch kwartałów można zauważyć, że w Warszawie ceny wzrosły jedynie o 2,06%. Spadek dotyczył tylko dwóch miast, a mianowicie Rzeszowa i Kielc i był na poziomie kolejno 1,00% i 0,80%. W przypadku Opola ze względu na brak danych porównano I i IV kw. 2018 roku i otrzymano wskaźnik 5,84%, co znaczy, że opłaty czynszowe wzrosły średnio o 1,6 zł/m²/m-c.

Tabela 133. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015-2018 [zł]

Miasto	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	24,0	24,0	26,3	25,5	25,5	25,3	27,8	26,5	26,2	28,2	25,0	27,1	26,2	28,3	29,0	30,4
Bydgoszcz	bd	23,5	28,5	23,2	26,4	24,6	25,7	27,5	26,8	27,9	30,5	29,1	27,9	28,1	29,4	31,7
Gdańsk	34,0	33,6	33,2	35,4	34,4	34,4	35,7	37,1	40,6	38,5	43,3	44,3	42,9	43,6	46,5	46,1
Gorzów Wielkopolski	21,5	22,1	22,8	23,0	23,4	23,5	22,6	23,6	22,6	23,1	23,4	23,9	23,9	24,2	24,1	24,3
Katowice	26,3	29,8	28,1	27,7	28,8	28,5	29,6	29,6	31,0	28,6	33,8	29,2	29,6	32,9	32,7	34,2
Kielce	20,8	22,2	20,7	21,4	20,5	21,3	21,3	23,1	23,0	23,5	23,8	24,9	23,4	23,8	22,0	24,7
Kraków	33,9	31,5	34,5	37,4	34,2	38,5	37,4	35,3	36,9	34,8	35,7	39,7	40,1	36,8	40,3	42,1
Lublin	27,0	27,5	28,5	30,5	34,0	33,5	32,5	33,5	34,0	33,5	33,0	34,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Łódź	28,0	25,7	24,7	25,4	25,8	28,1	24,2	25,7	26,5	26,8	28,3	27,7	27,3	28,6	27,1	32,7
Olsztyn	24,3	24,7	25,5	23,7	24,0	23,8	25,4	24,3	24,8	24,8	25,9	25,6	26,2	26,2	26,5	27,7
Opole	bd	bd	bd	26,6	29,2	31,0	28,6	29,4	29,5	28,7	bd	bd	27,4	bd	26,6	29,0
Poznań	30,7	31,0	31,0	32,5	32,8	33,9	32,2	32,7	33,8	33,6	34,4	34,3	36,1	34,5	35,6	34,4
Rzeszów	26,4	25,7	27,6	27,8	26,9	26,3	27,1	28,1	29,3	29,4	28,7	30,1	32,9	32,2	31,1	29,8
Szczecin	25,3	27,7	28,4	27,5	26,2	28,6	28,8	30,8	29,6	30,6	33,5	33,3	33,2	32,7	33,6	35,6
Toruń	23,7	24,7	24,5	25,3	25,9	26,5	26,9	28,0	27,5	28,2	28,7	29,0	29,7	29,9	30,6	30,8
Warszawa	46,3	47,2	47,4	48,7	50,3	50,1	50,2	52,5	51,7	52,0	52,8	53,5	52,4	53,6	54,3	54,5
Wrocław	34,3	35,1	35,9	35,1	35,9	34,4	35,1	36,0	40,5	39,3	39,1	39,9	39,7	42,0	40,8	42,5
Zielona Góra	17,3	20,4	19,5	19,5	19,4	21,1	21,9	21,3	23,3	25,4	23,5	23,0	25,5	26,5	24,0	28,9

Źródło: NBP (średnia arytmetyczna ze średniej stawki ofertowej i transakcyjnej), dla Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia stawki czynszu najmu pozyskano z portalu otodom.pl (stawka ofertowa skorygowana o 10%)

Tabela 134. Dynamika zmian średniej miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015-2018 [%]

Miasto	2015				2016				2017				2018				IV 2018/ IV 2017	IV 2018/ I 2015
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.		
Białystok	0	0,00	9,58	-3,04	0,00	-0,78	9,88	-4,68	-1,13	7,63	-11,35	8,40	-3,32	8,02	2,47	4,83	12,18	26,67
Bydgoszcz	0	bd	21,28	-18,60	13,79	-6,82	4,47	7,00	-2,55	4,10	9,32	-4,59	-4,12	0,72	4,63	7,82	8,93	34,89
Gdańsk	0	-1,18	-1,19	6,63	-2,82	0,00	3,78	3,92	9,43	-5,17	12,47	2,31	-3,16	1,63	6,65	-0,86	4,06	35,59
Gorzów Wielkopolski	0	2,60	3,31	0,80	1,83	0,30	-3,54	4,13	-4,14	2,12	1,38	1,96	0,17	1,26	-0,41	0,83	1,84	12,95
Katowice	0	13,31	-5,70	-1,42	3,97	-1,04	3,86	0,00	4,73	-7,74	18,18	-13,61	1,37	11,15	-0,61	4,59	17,12	30,04
Kielce	0	6,73	-6,76	3,38	-4,21	3,90	0,00	8,45	-0,43	2,17	1,28	4,62	-6,02	1,71	-7,56	12,27	-0,80	18,75
Kraków	0	-7,08	9,52	8,41	-8,56	12,57	-2,86	-5,61	4,53	-5,69	2,59	11,20	1,01	-8,23	9,51	4,47	6,05	24,19
Lublin	0	1,85	3,64	7,02	11,48	-1,47	-2,99	3,08	1,49	-1,47	-1,49	3,03	2,94	0,00	0,00	0,00	2,94	29,63
Łódź	0	-8,21	-3,89	2,83	1,57	8,91	-13,88	6,20	3,11	1,13	5,60	-2,12	-1,44	4,76	-5,24	20,66	18,05	16,79
Olsztyn	0	1,65	3,24	-7,06	1,27	-0,83	6,72	-4,33	2,06	0,00	4,44	-1,16	2,34	0,00	1,15	4,53	8,20	13,99
Opole	0	bd	bd	0	9,77	6,16	-7,74	2,80	0,40	-2,77	bd	bd	bd	bd	bd	9,02	bd	9,02
Poznań	0	0,98	0,00	4,84	0,92	3,35	-5,01	1,55	3,36	-0,59	2,38	-0,29	5,25	-4,43	3,19	-3,37	0,29	12,05
Rzeszów	0	-2,65	7,39	0,72	-3,24	-2,23	3,04	3,69	4,27	0,34	-2,38	4,88	9,30	-2,13	-3,42	-4,18	-1,00	12,88
Szczecin	0	9,49	2,53	-3,17	-4,73	9,16	0,70	6,94	-3,90	3,38	9,48	-0,60	-0,30	-1,51	2,75	5,95	6,91	40,71
Toruń	0	4,32	-0,98	3,45	2,28	2,06	1,71	4,06	-1,73	2,34	1,76	1,26	2,34	0,67	2,34	0,65	6,13	29,85
Warszawa	0	1,94	0,42	2,74	3,29	-0,40	0,20	4,58	-1,52	0,58	1,54	1,33	-1,87	2,29	1,31	0,37	2,06	17,71
Wrocław	0	2,33	2,28	-2,23	2,28	-4,18	2,03	2,56	12,50	-2,96	-0,51	2,05	-0,50	5,79	-2,86	4,17	6,52	23,91
Zielona Góra	0	17,92	-4,41	0,00	-0,51	8,76	3,79	-2,74	9,39	9,01	-7,48	-2,13	10,87	3,92	-9,43	20,42	25,65	67,05

Źródło: NBP (średnia arytmetyczna ze średniej stawki ofertowej i transakcyjnej), dla Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia stawki czynszu najmu pozyskano z portalu otodom.pl (stawka ofertowa skorygowana o 10%)

Analiza średnich ofertowych stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych uwzględniająca ich powierzchnię użytkową została przeprowadzona na podstawie danych opublikowanych na portalu finansowym bankier.pl, które pochodzą z ofert znajdujących się w serwisie otodom.pl. Badaniom poddano dziesięć największych pod względem liczby ludności miast w Polsce. Przyjęto trzy przedziały dla powierzchni użytkowej tj. do 38 m² (głównie tzw. kawalerki), od 38 do 60 m² (zwykle mieszkania dwupokojowe) oraz od 60 do 90 m² (najczęściej mieszkania trzy- i czteropokojowe). Przedziały są lewostronnie domknięte. W celu obliczenia średniej stawki najmu 1 m² mieszkania w przedziale 38-60 m² oraz 60-90 m² wybrano środkową wartość przedziału, natomiast dla przedziału 0-38 m² przyjęto powierzchnię 33 m².

Wszystkie badane miasta przejawiają tę samą zależność pomiędzy powierzchnią użytkową a przeciętną wysokością czynszu najmu. Mianowicie, im większa jest powierzchnia, tym wyższa jest całkowita opłata, natomiast w przeliczeniu na 1 m² lokalu stawka jest niższa.

W 2018 roku we wszystkich trzech przyjętych przedziałach powierzchni przeciętnie najwyższe czynsze najemcy płacili niezmiennie w stolicy. W IV kw. 2018 roku mieszkanie o powierzchni do 38 m² kosztowało średnio 2 156 zł miesięcznie, czyli 65,33 zł za 1 m². W porównaniu do IV kw. 2017 roku odnotowano spadek o 2,53%. W przedziale 38-60 m² przeciętny czynsz wyniósł 2 887 zł miesięcznie, czyli 58,92 zł za m² (o 2,99% mniej niż w IV kw. 2017 roku). W przedziale od 60 do 90 m² było to 4 553 zł, tj. 58,92 zł w przeliczeniu na m², co jest równoznaczne ze wzrostem o 7,26%.

Pod względem wysokości czynszów w czołówce znalazły się także Wrocław, Kraków i Gdańsk. W IV kw. 2018 roku opłaty czynszowe za mieszkania małe o powierzchni do 38 m² były równe odpowiednio 1 684 zł, 1 672 zł i 1 652 zł miesięcznie tj. w przeliczeniu na m² - 51,03 zł, 50,67 zł i 50,06 zł. W przypadku dużych lokali z przedziału 60-90 m² było to kolejno 2 971 zł (39,61 zł/m²), 3 002 zł (40,03 zł/m²) i 3 215 zł (42,87 zł/m²) miesięcznie.

Podobnie jak w ostatnim kwartale 2017 roku, w 2018 roku za wynajem mieszkania o powierzchni do 38 m² średnio najmniej trzeba było zapłacić w Łodzi (1 141 zł/m-c), natomiast w przypadku większych lokali mających powierzchnię z przedziału 38-60 m² oraz 60-90 m² najtaniej było w Bydgoszczy (odpowiednio 1 659 zł/m-c i 2 234 zł/m-c).

Analiza dynamiki zmian wysokości czynszów porównując IV kw. 2018 roku z IV kw. 2017 roku wykazała, że uwzględniając najmniejsze mieszkania w sześciu analizowanych miastach zarejestrowano wzrost, przy czym najwyższy był w Poznaniu i wyniósł 9,56%, natomiast dla pozostałych czterech odnotowano spadek cen. Dla powierzchni z przedziału 38-60 m² również sześć miast posiadało dodatni wskaźnik, lecz najwyższy otrzymano dla Bydgoszczy tj. 7,03%. Cztery miasta charakteryzowały się ujemnym wskaźnikiem, który był stosunkowo niewielki tj. na poziomie średnio 2,65%. Analizując największe mieszkania z przedziału 60-90 m² można wywnioskować, że wzrost stawek najmu dotyczył ośmiu miast, przy czym najwyższy sięgnął 11,10% dla Lublina, natomiast spadek zanotowano tylko w dwóch miastach, a mianowicie we Wrocławiu o 5,83% i w Poznaniu o 2,25%.

Tabela 135. Średnia miesięczna ofertowa stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w okresie IV kw. 2017-IV kw. 2018

Miasto	Pow. uż. [m ²]	Średnia stawka najmu lokalu mieszkalnego [zł/m-c]					Średnia stawka najmu lokalu mieszkalnego [zł/m ² /m-c]*				
		IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018	IV kw. 2017	I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018
Bydgoszcz	<0-38)	1 138	1 177	1 151	1 153	1 151	34,48	35,67	34,88	34,94	34,88
	<38-60)	1 550	1 462	1 504	1 521	1 659	31,63	29,84	30,69	31,04	33,86
	<60-90)	2 058	2 108	2 162	2 228	2 234	27,44	28,11	28,83	29,71	29,79
Gdańsk	<0-38)	1 725	1 646	1 702	1 658	1 652	52,27	49,88	51,58	50,24	50,06
	<38-60)	2 377	2 284	2 380	2 339	2 330	48,51	46,61	48,57	47,73	47,55
	<60-90)	3 163	3 274	3 180	3 207	3 215	42,17	43,65	42,40	42,76	42,87
Katowice	<0-38)	1 312	1 261	1 246	1 268	1 309	39,76	38,21	37,76	38,42	39,67
	<38-60)	1 938	1 893	1 869	1 844	2 004	39,55	38,63	38,14	37,63	40,90
	<60-90)	2 481	2 473	2 608	2 425	2 524	33,08	32,97	34,77	32,33	33,65
Kraków	<0-38)	1 644	1 595	1 560	1 609	1 672	49,82	48,33	47,27	48,76	50,67
	<38-60)	2 104	2 064	1 989	2 050	2 119	42,94	42,12	40,59	41,84	43,24
	<60-90)	2 898	2 943	2 896	2 930	3 002	38,64	39,24	38,61	39,07	40,03
Lublin	<0-38)	1 485	1 412	1 399	1 517	1 521	45,00	42,79	42,39	45,97	46,09
	<38-60)	1 944	1 862	1 825	1 946	1 993	39,67	38,00	37,24	39,71	40,67
	<60-90)	2 325	2 421	2 479	2 540	2 583	31,00	32,28	33,05	33,87	34,44
Łódź	<0-38)	1 124	1 042	1 079	1 111	1 141	34,06	31,58	32,70	33,67	34,58
	<38-60)	1 687	1 657	1 604	1 589	1 713	34,43	33,82	32,73	32,43	34,96
	<60-90)	2 342	2 293	2 350	2 461	2 584	31,23	30,57	31,33	32,81	34,45
Poznań	<0-38)	1 266	1 324	1 279	1 331	1 387	38,36	40,12	38,76	40,33	42,03
	<38-60)	1 956	1 844	1 796	1 831	1 901	39,92	37,63	36,65	37,37	38,80
	<60-90)	2 529	2 393	2 332	2 521	2 472	33,72	31,91	31,09	33,61	32,96
Szczecin	<0-38)	1 367	1 261	1 265	1 315	1 396	41,42	38,21	38,33	39,85	42,30
	<38-60)	1 708	1 716	1 715	1 798	1 797	34,86	35,02	35,00	36,69	36,67
	<60-90)	2 347	2 335	2 375	2 413	2 528	31,29	31,13	31,67	32,17	33,71
Warszawa	<0-38)	2 212	2 049	2 034	2 081	2 156	67,03	62,09	61,64	63,06	65,33
	<38-60)	2 976	2 758	2 785	2 819	2 887	60,73	56,29	56,84	57,53	58,92
	<60-90)	4 245	4 189	4 139	4 366	4 553	56,60	55,85	55,19	58,21	60,71
Wrocław	<0-38)	1 743	1 604	1 603	1 668	1 684	52,82	48,61	48,58	50,55	51,03
	<38-60)	2 207	2 100	2 121	2 178	2 145	45,04	42,86	43,29	44,45	43,78
	<60-90)	3 155	3 058	2 893	2 857	2 971	42,07	40,77	38,57	38,09	39,61

* w celu obliczenia średniej stawki najmu 1 m² lokalu mieszkalnego w przedziale 38-60 m² oraz 60-90 m² przyjęto środkową wartość przedziału, natomiast dla przedziału 0-38 m² przyjęto powierzchnię 33 m²

Źródło: Bankier.pl na podstawie danych serwisu Otodom.pl

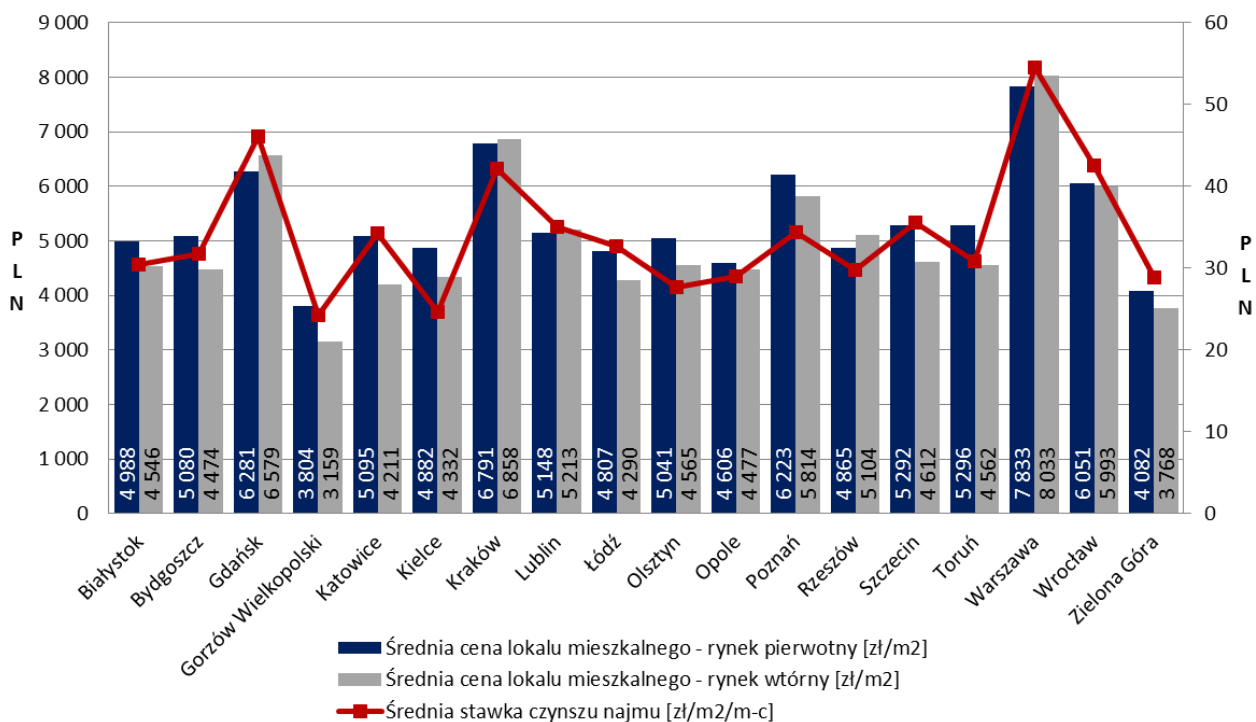
Tabela 136. Dynamika zmian średniej miesięcznej ofertowej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w 2018 roku

Miasto	Pow. uż. [m ²]	Dynamika zmian średniej stawki najmu lokalu mieszkalnego				
		I kw. 2018	II kw. 2018	III kw. 2018	IV kw. 2018	IV kw. 2018/ IV kw. 2017
Bydgoszcz	<0-38)	3,43%	-2,21%	0,17%	-0,17%	1,14%
	<38-60)	-5,68%	2,87%	1,13%	9,07%	7,03%
	<60-90)	2,43%	2,56%	3,05%	0,27%	8,55%
Gdańsk	<0-38)	-4,58%	3,40%	-2,59%	-0,36%	-4,23%
	<38-60)	-3,91%	4,20%	-1,72%	-0,38%	-1,98%
	<60-90)	3,51%	-2,87%	0,85%	0,25%	1,64%
Katowice	<0-38)	-3,89%	-1,19%	1,77%	3,23%	-0,23%
	<38-60)	-2,32%	-1,27%	-1,34%	8,68%	3,41%
	<60-90)	-0,32%	5,46%	-7,02%	4,08%	1,73%
Kraków	<0-38)	-2,98%	-2,19%	3,14%	3,92%	1,70%
	<38-60)	-1,90%	-3,63%	3,07%	3,37%	0,71%
	<60-90)	1,55%	-1,60%	1,17%	2,46%	3,59%
Lublin	<0-38)	-4,92%	-0,92%	8,43%	0,26%	2,42%
	<38-60)	-4,22%	-1,99%	6,63%	2,42%	2,52%
	<60-90)	4,13%	2,40%	2,46%	1,69%	11,10%
Łódź	<0-38)	-7,30%	3,55%	2,97%	2,70%	1,51%
	<38-60)	-1,78%	-3,20%	-0,94%	7,80%	1,54%
	<60-90)	-2,09%	2,49%	4,72%	5,00%	10,33%
Poznań	<0-38)	4,58%	-3,40%	4,07%	4,21%	9,56%
	<38-60)	-5,73%	-2,60%	1,95%	3,82%	-2,81%
	<60-90)	-5,38%	-2,55%	8,10%	-1,94%	-2,25%
Szczecin	<0-38)	-7,75%	0,32%	3,95%	6,16%	2,12%
	<38-60)	0,47%	-0,06%	4,84%	-0,06%	5,21%
	<60-90)	-0,51%	1,71%	1,60%	4,77%	7,71%
Warszawa	<0-38)	-7,37%	-0,73%	2,31%	3,60%	-2,53%
	<38-60)	-7,33%	0,98%	1,22%	2,41%	-2,99%
	<60-90)	-1,32%	-1,19%	5,48%	4,28%	7,26%
Wrocław	<0-38)	-7,97%	-0,06%	4,05%	0,96%	-3,38%
	<38-60)	-4,85%	1,00%	2,69%	-1,52%	-2,81%
	<60-90)	-3,07%	-5,40%	-1,24%	3,99%	-5,83%

Źródło: Bankier.pl na podstawie danych serwisu Otodom.pl

Pomiędzy średnimi cenami transakcyjnymi kupna lokalu mieszkalnego i średnimi stawkami opłat za najem w 16 miastach wojewódzkich i 2 miastach marszałkowskich można zauważyć wyraźną zależność. Obliczone współczynniki korelacji są niemal identyczne dla obydwu rodzajów rynku. W IV kw. 2018 roku dla rynku pierwotnego otrzymano wartość 0,90, podczas gdy dla rynku wtórnego było to 0,91. Świadczy to o silnej korelacji badanych wartości. Wobec tego, jedynie na podstawie cen transakcyjnych kupna lokali można z dużym prawdopodobieństwem przewidzieć stawki czynszu w różnych lokalizacjach. Przykładowo, jeżeli kupno mieszkania generuje najwyższe koszty w stolicy, to za wynajem także trzeba tu zapłacić najwięcej.

Wykres 146. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu oraz średnia cena transakcyjna 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kw. 2018



Źródło: Centrum AMRON, NBP

Spis tabel

Tabela 1. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie dolnośląskim w latach 2015-2018.....	13
Tabela 2. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2015-2018	15
Tabela 3. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubelskim w latach 2015-2018.....	17
Tabela 4. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubuskim w latach 2015-2018	19
Tabela 5. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie łódzkim w latach 2015-2018	21
Tabela 6. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie małopolskim w latach 2015-2018	23
Tabela 7. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie mazowieckim w latach 2015-2018	25
Tabela 8. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie opolskim w latach 2015-2018	27
Tabela 9. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podkarpackim w latach 2015-2018	29
Tabela 10. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podlaskim w latach 2015-2018.....	31
Tabela 11. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie pomorskim w latach 2015-2018.....	33
Tabela 12. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie śląskim w latach 2015-2018	35
Tabela 13. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie świętokrzyskim w latach 2015-2018	38
Tabela 14. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2015-2018	40
Tabela 15. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie wielkopolskim w latach 2015-2018.....	43
Tabela 16. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie zachodniopomorskim w latach 2015-2018	45
Tabela 17. Średnie ceny za 1 m ² powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian ceny średniej lokali mieszkalnych w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	49
Tabela 18. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	50

Tabela 19. Średnie ceny za 1 m ² powierzchni oraz dynamika zmian ceny średniej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	51
Tabela 20. Średnie ceny za 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2017-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	52
Tabela 21. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	53
Tabela 22. Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	54
Tabela 23. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	58
Tabela 24. Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	59
Tabela 25. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1 000 mieszkańców w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	61
Tabela 26. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	62
Tabela 27. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	64
Tabela 28. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania - PKOB111 na 1 000 mieszkańców w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	65
Tabela 29. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	66
Tabela 30. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto na 1 000 mieszkańców w latach 2015-2018 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	67
Tabela 31. Próba badawcza badania ankietowego	69
Tabela 32. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych.....	71
Tabela 33. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych....	71
Tabela 34. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych.....	72
Tabela 35. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok	73
Tabela 36. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Białystok	73
Tabela 37. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Białystok	73

Tabela 38. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz	74
Tabela 39. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz	74
Tabela 40. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Bydgoszcz.....	75
Tabela 41. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk	75
Tabela 42. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk.....	75
Tabela 43. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Gdańsk	76
Tabela 44. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski.....	76
Tabela 45. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski	77
Tabela 46. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych – Gorzów Wielkopolski.....	77
Tabela 47. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice	78
Tabela 48. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Katowice.....	78
Tabela 49. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Katowice	79
Tabela 50. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce.	79
Tabela 51. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kielce	80
Tabela 52. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Kielce.....	80
Tabela 53. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków	80
Tabela 54. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Kraków	81
Tabela 55. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Kraków	81
Tabela 56. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin.	82
Tabela 57. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Lublin.....	82

Tabela 58. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Lublin	82
Tabela 59. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź ..	83
Tabela 60. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Łódź.....	83
Tabela 61. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Łódź	84
Tabela 62. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn	84
Tabela 63. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn	84
Tabela 64. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Olsztyn.....	85
Tabela 65. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Opole	85
Tabela 66. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Opole	86
Tabela 67. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Opole	86
Tabela 68. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań	87
Tabela 69. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Poznań	87
Tabela 70. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Poznań.....	87
Tabela 71. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów	88
Tabela 72. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów	88
Tabela 73. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Rzeszów.....	89
Tabela 74. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin	89
Tabela 75. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Szczecin.....	89
Tabela 76. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ich cenę według ankietowanych - Szczecin	90
Tabela 77. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń	90

Tabela 78. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Toruń.....	91
Tabela 79. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Toruń.....	91
Tabela 80. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa.....	92
Tabela 81. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Warszawa.....	92
Tabela 82. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Warszawa.....	92
Tabela 83. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław	93
Tabela 84. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych - Wrocław	93
Tabela 85. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych - Wrocław.....	94
Tabela 86. Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra.....	94
Tabela 87. Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra.....	95
Tabela 88. Procentowy wpływ cech nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na ich cenę według ankietowanych – Zielona Góra.....	95
Tabela 89. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Polsce.....	97
Tabela 90. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim.....	99
Tabela 91. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 we Wrocławiu.....	102
Tabela 93. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim	107
Tabela 94. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Bydgoszczy	109
Tabela 95. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Toruniu.....	111
Tabela 96. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie lubelskim	114
Tabela 97. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Lublinie.....	116

Tabela 98. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie lubuskim.....	119
Tabela 99. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim.....	121
Tabela 100. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Zielonej Górze.....	124
Tabela 101. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie łódzkim.....	126
Tabela 102. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Łodzi	129
Tabela 103. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie małopolskim.....	131
Tabela 104. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Krakowie.....	134
Tabela 105. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim	136
Tabela 106. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Warszawie	139
Tabela 107. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Radomiu	141
Tabela 108. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie opolskim.....	144
Tabela 109. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Opolu	146
Tabela 110. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim	149
Tabela 111. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Rzeszowie	151
Tabela 112. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Przemyślu	154
Tabela 113. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie podlaskim.....	156
Tabela 114. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Białymstoku.....	158
Tabela 115. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Suwałkach.....	161
Tabela 116. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie pomorskim	163

Tabela 117. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Gdańsku	166
Tabela 118. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej	168
Tabela 119. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie śląskim	171
Tabela 120. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Katowicach.....	173
Tabela 121. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej	176
Tabela 122. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim	178
Tabela 123. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Kielcach	181
Tabela 124. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim	183
Tabela 125. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Olsztynie	186
Tabela 126. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim.....	188
Tabela 127. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Poznaniu	191
Tabela 128. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim.....	193
Tabela 129. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Szczecinie	196
Tabela 130. Średnie ceny za 1 m ² oraz dynamika zmian ceny średniej poszczególnych typów nieruchomości w latach 2015-2018 w Koszalinie	198
Tabela 131. Ludność w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań w latach 2009-2018 .	200
Tabela 132. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m ² lokalu mieszkalnego w Polsce oraz dynamika zmian średniej stawki czynszu w latach 2015 - 2018	202
Tabela 133. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m ² lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015-2018 [zł].....	205
Tabela 134. Dynamika zmian średniej miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m ² lokalu mieszkalnego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w latach 2015-2018 [%]	206
Tabela 135. Średnia miesięczna ofertowa stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w okresie IV kw. 2017-IV kw. 2018	208
Tabela 136. Dynamika zmian średniej miesięcznej ofertowej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego w 10 największych miastach Polski w 2018 roku	209

Spis wykresów

Wykres 1. Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2015-2018 w Polsce [zł]	5
Wykres 2. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2015-2018 w Polsce [zł].....	6
Wykres 3. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2015-2018 w Polsce [zł].....	6
Wykres 4. Częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w latach 2015-2018 [szt.].....	7
Wykres 5. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w latach 2015-2018 [zł] ..	8
Wykres 6. Zmiany wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w Polsce w latach 2015-2018 - dane roczne [okres poprzedni = 100]	8
Wykres 7. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w latach 2015-2018 [%].....	9
Wykres 8. Stopa bezrobocia wg BAEL rocznie w latach 2015-2018	9
Wykres 9. Wyniki budownictwa mieszkaniowego w latach 2015-2018.....	11
Wykres 10. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2015-2018 w podziale na formę budownictwa (ogółem, przeznaczone na sprzedaż lub wynajem oraz indywidualne)	11
Wykres 11. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2015-2018 w podziale na formę budownictwa (spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe)	12
Wykres 12. Średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	55
Wykres 13. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	56
Wykres 14. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	57
Wykres 15. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 1 000 mieszkańców oraz średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	60
Wykres 16. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich.....	63
Wykres 17. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w 2018 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich	68
Wykres 18. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Polsce	97
Wykres 19. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Polsce	98
Wykres 20. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Polsce	98

Wykres 21. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim	100
Wykres 22. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim	100
Wykres 23. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie dolnośląskim	100
Wykres 24. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 we Wrocławiu.....	102
Wykres 25. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 we Wrocławiu.....	103
Wykres 26. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 we Wrocławiu	103
Wykres 27. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Jeleniej Górze	105
Wykres 28. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Jeleniej Górze	105
Wykres 29. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Jeleniej Górze	105
Wykres 30. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim.....	107
Wykres 31. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim.....	108
Wykres 32. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie kujawsko-pomorskim.....	108
Wykres 33. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Bydgoszczy.....	110
Wykres 34. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Bydgoszczy.....	110
Wykres 35. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Bydgoszczy.....	110
Wykres 36. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Toruniu	112
Wykres 37. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Toruniu	112
Wykres 38. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Toruniu	112
Wykres 39. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie lubelskim	114
Wykres 40. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie lubelskim.....	115
Wykres 41. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie lubelskim.....	115

Wykres 42. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Lublinie.....	117
Wykres 43. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Lublinie.....	117
Wykres 44. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Lublinie	117
Wykres 45. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie lubuskim	119
Wykres 46. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie lubuskim	120
Wykres 47. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie lubuskim	120
Wykres 48. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim	122
Wykres 49. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim	122
Wykres 50. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Gorzowie Wielkopolskim	122
Wykres 51. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Zielonej Górze	124
Wykres 52. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Zielonej Górze	125
Wykres 53. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Zielonej Górze.....	125
Wykres 54. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie łódzkim	127
Wykres 55. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie łódzkim	127
Wykres 56. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie łódzkim	127
Wykres 57. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Łodzi	129
Wykres 58. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Łodzi	130
Wykres 59. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Łodzi	130
Wykres 60. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie małopolskim	132
Wykres 61. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie małopolskim	132

Wykres 62. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie małopolskim.....	132
Wykres 63. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Krakowie	134
Wykres 64. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Krakowie	135
Wykres 65. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Krakowie.....	135
Wykres 66. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim	137
Wykres 67. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim	137
Wykres 68. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie mazowieckim	137
Wykres 69. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Warszawie	139
Wykres 70. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Warszawie	140
Wykres 71. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Warszawie	140
Wykres 72. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Radomiu.....	142
Wykres 73. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Radomiu.....	142
Wykres 74. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Radomiu	142
Wykres 75. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie opolskim.....	144
Wykres 76. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie opolskim.....	145
Wykres 77. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie opolskim.....	145
Wykres 78. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Opolu	147
Wykres 79. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Opolu	147
Wykres 80. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Opolu	147
Wykres 81. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim.....	149
Wykres 82. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim.....	150

Wykres 83. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie podkarpackim.....	150
Wykres 84. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Rzeszowie.....	152
Wykres 85. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Rzeszowie.....	152
Wykres 86. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Rzeszowie.....	152
Wykres 87. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Przemyślu.....	154
Wykres 88. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Przemyślu.....	155
Wykres 89. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Przemyślu.....	155
Wykres 90. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie podlaskim	157
Wykres 91. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie podlaskim.....	157
Wykres 92. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie podlaskim	157
Wykres 93. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Białymstoku.....	159
Wykres 94. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Białymstoku.....	159
Wykres 95. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Białymstoku	159
Wykres 96. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Suwałkach	161
Wykres 97. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Suwałkach	162
Wykres 98. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Suwałkach	162
Wykres 99. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie pomorskim.....	164
Wykres 100. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie pomorskim.....	164
Wykres 101. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie pomorskim.....	164
Wykres 102. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Gdańsku	166
Wykres 103. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Gdańsku	167

Wykres 104. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Gdańsku	167
Wykres 105. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej	169
Wykres 106. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej.....	169
Wykres 107. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w konurbacji trójmiejskiej.....	169
Wykres 108. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie śląskim.....	171
Wykres 109. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie śląskim.....	172
Wykres 110. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie śląskim	172
Wykres 111. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Katowicach	174
Wykres 112. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Katowicach	174
Wykres 113. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Katowicach	174
Wykres 114. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej.....	176
Wykres 115. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej	177
Wykres 116. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w konurbacji górnośląskiej	177
Wykres 117. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim.....	179
Wykres 118. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim.....	179
Wykres 119. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie świętokrzyskim.....	179
Wykres 120. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Kielcach.....	181
Wykres 121. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Kielcach.....	182
Wykres 122. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Kielcach.....	182
Wykres 123. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim.....	184

Wykres 124. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim	184
Wykres 125. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie warmińsko-mazurskim	184
Wykres 126. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Olsztynie.....	186
Wykres 127. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Olsztynie.....	187
Wykres 128. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Olsztynie.....	187
Wykres 129. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim	189
Wykres 130. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim.....	189
Wykres 131. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie wielkopolskim.....	189
Wykres 132. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Poznaniu.....	191
Wykres 133. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Poznaniu.....	192
Wykres 134. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Poznaniu	192
Wykres 135. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim	194
Wykres 136. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim	194
Wykres 137. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w województwie zachodniopomorskim.....	194
Wykres 138. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Szczecinie	196
Wykres 139. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Szczecinie	197
Wykres 140. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Szczecinie	197
Wykres 141. Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny w latach 2015-2018 w Koszalinie.....	199
Wykres 142. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2015-2018 w Koszalinie	199
Wykres 143. Średnia cena za 1 m ² gruntu pod zabudowę mieszkaniową w latach 2015-2018 w Koszalinie	199
Wykres 144. Odsetek ludności wynajmującej mieszkania na zasadach rynkowych w latach 2009-2018	201

Wykres 145. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu 1 m ² lokalu mieszkalnego w Polsce w latach 2015 - 2018	203
Wykres 146. Średnia miesięczna stawka czynszu najmu oraz średnia cena transakcyjna 1 m ² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kw. 2018	210

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami.

Od 15 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi i spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, firmami deweloperskimi i doradczymi, a także z jednostkami administracji państwowej i samorządowej oraz policją. Z Systemu AMRON korzysta prawie 600 podmiotów, w tym Narodowy Bank Polski, Prokuratura Generalna, kilka uczelni wyższych, a od kwietnia 2014 roku również Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Centrum AMRON zostało powołane przez Związek Banków Polskich do zarządzania bazą danych i Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (Systemem AMRON) i działa w ramach struktury organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.