

ANALIZA POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI W 2019 ROKU

ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe
lub wykorzystywanych na te cele

 cenatorium

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	7
2. MAKROEKONOMICZNE PRZYCZYNY ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI	9
2.1. ANALIZA WPŁYWU CZYNNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH NA POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI I CZĘSTOTLIWOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI W POLSCE	9
POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI	9
CZĘSTOTLIWOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI	11
PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W GOSPODARCE NARODOWEJ.....	11
WSKAŹNIK CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH.....	12
STOPA BEZROBOCIA I WSKAŹNIK ZATRUDNIENIA	13
BUDOWNICTWO	15
2.2. ANALIZA WPŁYWU CZYNNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH NA POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI I CZĘSTOTLIWOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI W POSZCZEGÓLNYCH WOJEWÓDZTWACH	18
WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE	18
WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE	21
WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE.....	23
WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE.....	25
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE	27
WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE	29
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE	31
WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE.....	33
WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE	35
WOJEWÓDZTWO PODLASKIE	37
WOJEWÓDZTWO POMORSKIE	39
WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE	41
WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE	43
WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO-MAZURSKIE	46
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE	49
WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE	52
3. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI W SKALI MIAST WOJEWÓDZKICH I MARSZAŁKOWSKICH	55
POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI	55

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO	61
SALDO MIGRACJI	67
LICZBA MIESZKAŃ, NA KTÓRYCH BUDOWĘ WYDANO POZWOLENIA LUB DOKONANO ZGŁOSZENIA Z PROJEKTEM BUDOWLANYM	72
LICZBA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA.....	75
LICZBA NOWYCH BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA	77
LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO.....	79
LICZBA GRUNTÓW NA CELE BUDOWLANE.....	82
4. CECHY NIERUCHOMOŚCI W NAJWIĘKSZYM STOPNIU WPŁYWAJĄCE NA ICH CENY	84
METODYKA OKREŚLANIA WPŁYWU CECH NA CENĘ.....	84
ANALIZA CECH	86
LEGNICA	87
WROCŁAW	89
BYDGOSZCZ.....	103
TORUŃ.....	105
LUBLIN	107
GORZÓW WIELKOPOLSKI.....	109
ZIELONA GÓRA	111
ŁÓDŹ	113
KRAKÓW	125
PŁOCK.....	135
RADOM.....	137
WARSZAWA	139
OPOLE	177
RZESZÓW.....	179
BIĄŁYSTOK	181
GDAŃSK	183
GDYNIA	185
SOPOT	187
BIELSKO-BIAŁA	189
CZĘSTOCHOWA.....	191
KATOWICE	193
KIELCE.....	195
ELBLĄG	197
OLSZTYN.....	199

POZNAŃ	201
KOSZALIN	213
SZCZECIN	215
5. POZIOM I DYNAMIKA CEN ŚREDNICH NIERUCHOMOŚCI	217
5.1. POZIOM I DYNAMIKA CEN ŚREDNICH NIERUCHOMOŚCI W POLSCE	218
5.2. POZIOM I DYNAMIKA CEN MIESZKAŃ, DOMÓW JEDNORODZINNYCH, DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ MIEJSC POSTOJOWYCH.....	221
WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE	221
LEGNICA	223
WROCLAW	225
WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE.....	227
BYDGOSZCZ.....	229
TORUŃ.....	231
WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE	233
LUBLIN	235
WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE	237
GORZÓW WIELKOPOLSKI.....	240
ZIELONA GÓRA	242
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE.....	244
ŁÓDŹ	246
WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE	248
KRAKÓW	250
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE	253
PŁOCK.....	255
RADOM.....	257
WARSZAWA	259
WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE	262
OPOLE	264
WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE.....	266
RZESZÓW.....	269
WOJEWÓDZTWO PODLASKIE	271
BIAŁYSTOK	274
WOJEWÓDZTWO POMORSKIE	276
TRÓJMIASTO	278
GDAŃSK	281

GDYNIA.....	283
SOPOT	285
WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE	288
AGLOMERACJA ŚLĄSKA.....	291
BIELSKO-BIAŁA	293
CZĘSTOCHOWA.....	296
KATOWICE	298
WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE.....	301
KIELCE.....	303
WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO-MAZURSKIE	306
ELBLĄG	308
OLSZTYN.....	311
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE	313
POZNAŃ	315
WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE	318
KOSZALIN	320
SZCZECIN	323
5.3. POZIOM I DYNAMIKA ZMIAN CEN LOKALI UŻYTKOWYCH	326
POZIOM I DYNAMIKA ZMIAN CEN LOKALI UŻYTKOWYCH W WOJEWÓDZTWACH.....	326
POZIOM I DYNAMIKA ZMIAN CEN LOKALI UŻYTKOWYCH W WYBRANYCH MIASTACH	328
5.4. POZIOM I DYNAMIKA ZMIAN CEN GRUNTÓW ROLNYCH W WOJEWÓDZTWACH	330
6. POZIOM I DYNAMIKA ŚREDNICH STAWEK ZA WYNAJEM LOKALI MIESZKALNYCH.....	332
6.1. OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU NAJMU W POLSCE	332
6.2. STAWKI NAJMU W PODZIALE NA WYBRANE MIASTA I POLSKĘ	336
POLSKA	338
WROCŁAW	339
BYDGOSZCZ.....	339
TORUŃ.....	340
LUBLIN	341
GORZÓW WIELKOPOLSKI.....	341
ZIELONA GÓRA	342
ŁÓDŹ	343
KRAKÓW	343
WARSZAWA	344

OPOLE	345
RZESZÓW.....	345
GDAŃSK	346
GDYNIA	347
KATOWICE	347
KIELCE.....	348
BIAŁYSTOK	349
OLSZTYN.....	349
POZNAŃ	350
SZCZECIN	351
O CENATORIUM	352

1. Wstęp

Raport „Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2019 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub wykorzystywanych na te cele” został opracowany przez firmę Cenatorium Sp. z o.o. na zlecenie Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

W niniejszym raporcie przedstawiono kluczowe zjawiska i trendy występujące na rynku nieruchomości w 2019 roku oraz poziom i dynamikę zmian cen nieruchomości w latach 2017–2019. Dane wykorzystane do sporządzenia opracowania pochodziły z Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego oraz z Bazy Cen Transakcyjnych Cenatorium. Dodatkowo do przygotowania rozdziału poświęconego rynkowi najmu lokali mieszkalnych pozyskano dane ofertowe z największych polskich portali ogłoszeniowych oraz dane referencyjne od pośredników zajmujących się najmem nieruchomości. Sytuację na rynku mieszkaniowym, zarówno wtórnym, jak i pierwotnym, zbadano na podstawie danych pochodzących z transakcji sprzedaży.

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 oddzielne analizy 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 Bazie Cen Transakcyjnych Cenatorium. Analiza, tak jak w poprzednich edycjach niniejszego raportu, obejmuje okres 4 lat wstecz, czyli lata 2016–2019.

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 wzięto pod uwagę dane opublikowane przez GUS oraz dane zgromadzone w Bazie Cen Transakcyjnych Cenatorium.

Analiza cech nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na poziom ich cen, wraz z oszacowaniem procentowego wpływu poszczególnych cech na ceny nieruchomości osiągnęte w 2019 roku została opracowana z wykorzystaniem analizy wrażliwości wyników predykcji automatycznych modeli do wyceny nieruchomości (AVM). W ramach analizy określono procentowy wpływ cechy na zmienność ceny. Cechy przedstawione w niniejszym opracowaniu określono na podstawie informacji o cechach najczęściej używanych w operatach szacunkowych oraz na podstawie zestawów cech prezentowanych w poprzednich edycjach raportu. Badaniem objęto lokale mieszkalne, domy jednorodzinne i działki budowlane – definicje tych typów nieruchomości znajdują się we wstępie.

W rozdziale dotyczącym analizy poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości podawanych w przeliczeniu na 1 m² przeanalizowano informacje o poziomach cen i dynamice ich zmian pochodzące z indeksów cen transakcyjnych opracowywanych na podstawie bazy danych Cenatorium.

Celem ostatniego rozdziału jest zbadanie, jak kształtowały się stawki długoterminowego najmu lokali mieszkalnych w Polsce, na podstawie miast wojewódzkich. Analizę oparto na danych ofertowych, które pochodzą z największych polskich portali ofertowych. Referencyjnie przy analizie danych

używano zagregowanych informacji pochodzących od pośredników nieruchomościami.

Źródła danych oraz wyjaśnienie pojęć stosowanych w raporcie

Jeżeli nigdzie nie zaznaczono inaczej, źródłem danych jest baza danych transakcyjnych Cenatorium. Cenatorium korzysta wielu źródeł o różnym poziomie wiarygodności. Wiodącym źródłem danych jest baza publiczna (RCN), uznawana za główne, referencyjne źródło danych. Struktura bazy pozwala na gromadzenie wielu informacji z rynku nieruchomości. Jako informacje pomocnicze, mające na celu zilustrowanie zjawisk z otoczenia rynkowego, stosowano również dane pochodzące z zasobów GUS i Eurostatu.

Ze względu na pewne niedoprecyzowanie, z jakim spotykamy się przy stosowaniu nazw potocznych (mieszkanie, dom), podana została pełna lista definicji pojęć użytych w raporcie.

Lokal mieszkalny – rozumiany jako mieszkanie, czyli zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. W badaniach uwzględniono tylko lokale znajdujące się w budynkach o trzech lub więcej mieszkaniach. Jako powierzchnię użytkową lokalu przyjęto powierzchnię wpisaną do aktu notarialnego. W raporcie pojęcie „lokal mieszkalny” może być stosowany wymiennie z pojęciem „mieszkanie”.

Dom jednorodzinny – rozumiany jako budynek mieszkalny jednorodzinny, czyli budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W przypadku braku tych danych źródłowych powierzchnię użytkową wyliczano z powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji z uwzględnieniem rodzaju dachu.

Działka budowlana – jedna lub kilka stykających się działek przeznaczonych pod zabudowę, tworzących ciągły obszar, którego wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz uzbrojenie techniczne umożliwiają uzyskanie pozwolenia na budowę domu mieszkalnego. W analizie odrzucono działki zbyt małe, tj. mające mniej niż 100 m², oraz działki, na których według obowiązującego w chwili zakupu MPZP istniał zakaz zabudowy lub przeznaczone były pod zabudowę komercyjną.

Miejsce postojowe – rozumiane jako udział w garażu wielostanowiskowym (znajdującym się w budynku lub będącym osobnym budynkiem), będącym wyodrębnionym lokalem, lub jako pomieszczenie przynależne do lokalu. W analizie posługiwano się cenami całkowitymi miejsc postojowych, a nie ich cenami za 1 m².

Lokal użytkowy – wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W skład tej grupy wchodzi: wszystkie lokale handlowe, usługowe, produkcyjne, gabinety, pracownie, a także lokale biurowe, wynajęte na działalność kulturalno-społeczną i inną.

Grunt rolny – tereny w obrębie gospodarstwa rolnego lub danego regionu wykorzystywane do produkcji roślinnej, ogrodniczej lub zwierzęcej. Do użytków rolnych zalicza się: grunty orne, trwałe użytki zielone, ogródki przydomowe, sady i szkółki drzew owocowych, trwałe plantacje. Do użytków rolnych nie wlicza się terenów leśnych ani wód śródlądowych.

2. Makroekonomiczne przyczyny zmian cen nieruchomości

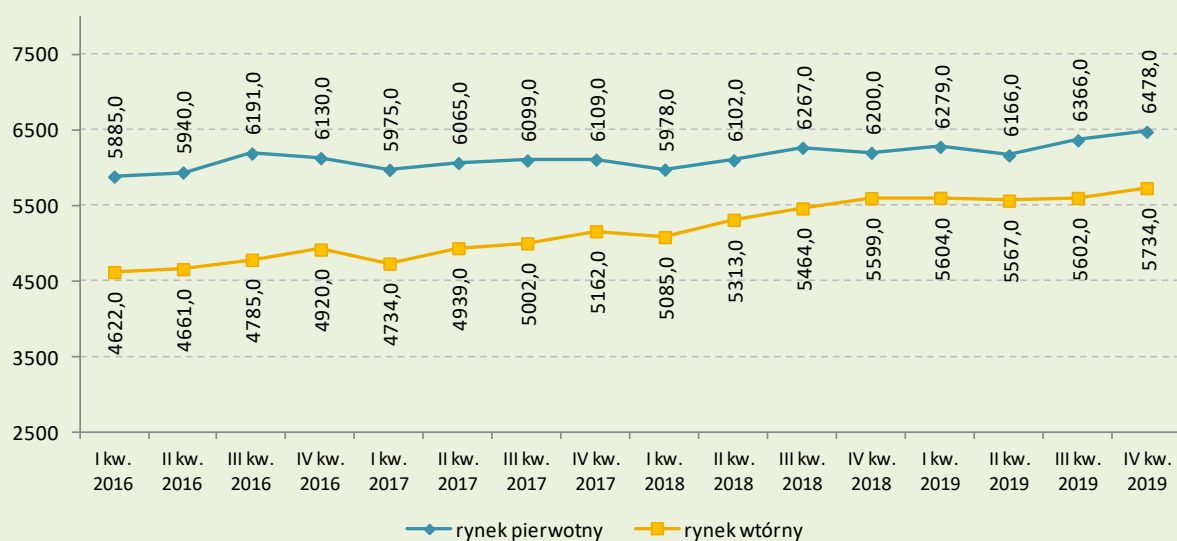
2.1. Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen nieruchomości i częstotliwość obrotu nieruchomościami w Polsce

POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z danymi pochodzącymi z bazy danych Cenatorium w latach 2016–2019 średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Polsce wzrosła z 5885,0 zł w I kwartale 2016 roku do 6478,0 zł w IV kwartale 2019 roku na rynku pierwotnym oraz z 4622,0 zł do 5734,0 zł na rynku wtórnym.

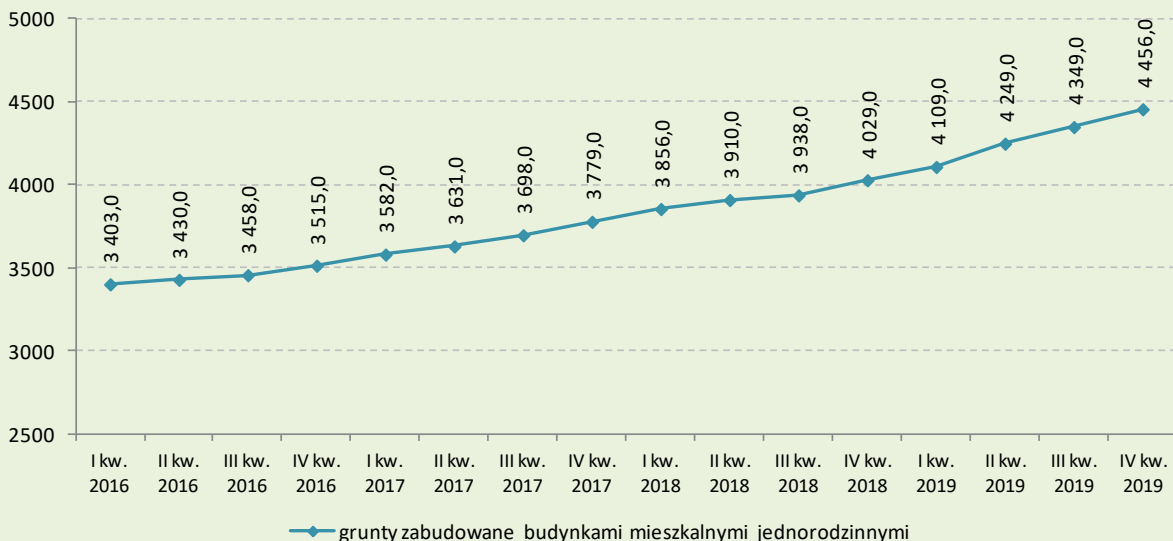
Na rynku pierwotnym w analizowanym przedziale czasowym zmiana wyniosła 10,1%. Największą dynamikę zmian odnotowano w 2016 roku (6,7% r/r) oraz w 2019 roku (4,5% r/r).

W przypadku rynku wtórnego wzrost cen w ciągu 4 lat wyniósł aż 24,1%, a największy okres wzrostu cen notowano w roku 2018, kiedy dynamika zmian wyniosła 8,5%. W 2019 roku tempo wzrostu wyhamowało. Ceny na rynku wtórnym w ujęciu całego kraju wzrosły wówczas o 2,4%.



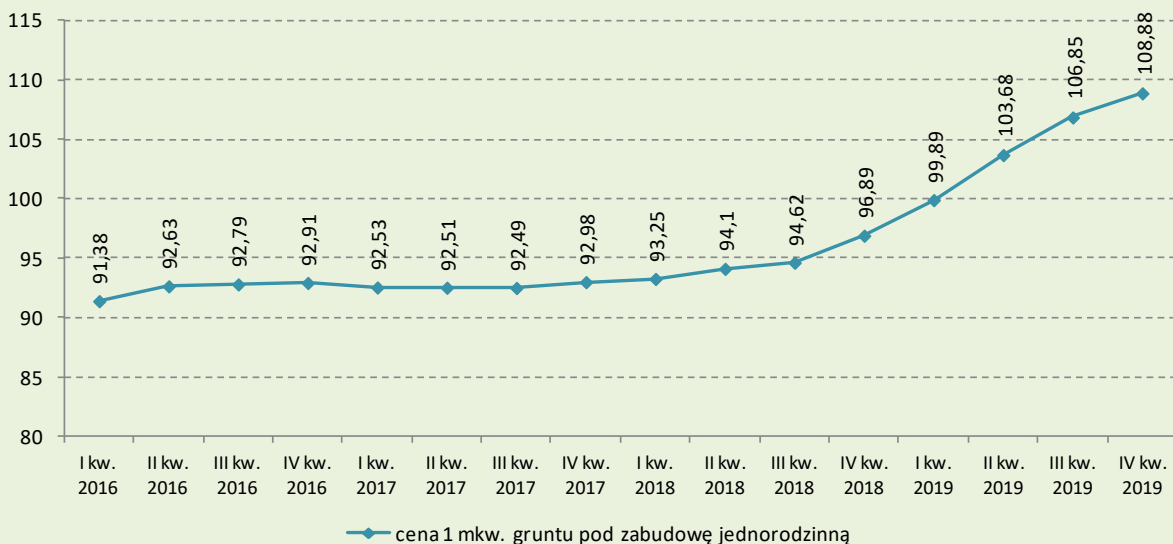
Wykres 1. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnych w latach 2016–2019 w Polsce [zł]

W przypadku segmentu domów jednorodzinnych w latach 2016–2019 odnotowano wzrost cen z 3403,0 zł za m² w I kwartale 2016 roku do 4456 zł za m² na koniec IV kwartału 2019 roku. Dynamika zmian w ciągu tych 4 lat wyniosła ponad 30%, a największy wzrost cen odnotowano w 2019 roku (10,6%).



Wykres 2. Średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2016–2019 w Polsce [zł]

W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną ceny w latach 2016–2017 pozostawały stabilne i oscylowały w okolicach 92 zł/m². W drugiej połowie 2018 roku ceny gruntów zaczęły rosnąć, nabierając wyraźnego tempa w roku 2019. Na koniec IV kwartału 2019 roku średnia cena 1 m² gruntu pod zabudowę jednorodzinną wynosiła 108,88 zł. W samym 2019 roku ceny wzrosły o 12,4%, a w całym analizowanym okresie o 19,2%.



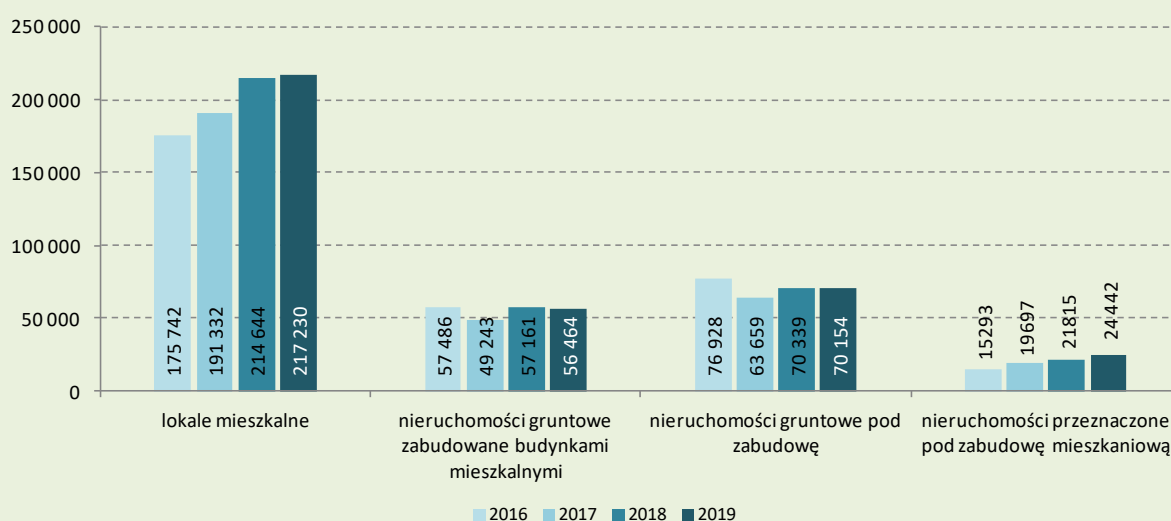
Wykres 3. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w latach 2016–2019 w Polsce [zł]

CZĘSTOTLIWOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

W 2019 roku odnotowano dalszy wzrost liczby transakcji zawieranych na rynku lokali mieszkalnych, jednak jego dynamika wyraźnie wyhamowała względem lat poprzednich. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2019 roku zawarto 217 230 transakcji lokalami mieszkalnymi, co wobec liczby zanotowanej w poprzednim roku oznaczało wzrost o 1,2%. Z kolei w stosunku do roku 2016 liczba transakcji wzrosła o 23,6%. Rynek lokali mieszkalnych pozostaje naturalnie największym segmentem rynku mieszkaniowego w Polsce.

W 2019 roku odnotowano stabilizację na rynku sprzedaży domów jednorodzinnych. W 2019 roku przeprowadzono 56 464 transakcje dotyczące gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, co oznacza spadek względem poprzedzającego roku o 697 sztuk, czyli o 1,2%. Tym samym liczba transakcji dotyczących zakupu domu jednorodzinnego w 2019 roku była niższa niż liczba transakcji dotyczących zakupu gruntów pod zabudowę. Takich umów w 2019 roku odnotowano 70 154, czyli o 185 mniej (-0,3%) względem 2018 roku.

Grunty pod zabudowę wg danych GUS obejmują jednak transakcje dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz inną. Z punktu widzenia niniejszego raportu najbardziej interesujące są transakcje dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową. W minionych 4 latach liczba transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę mieszkaniową dynamicznie rosła. W 2016 roku odnotowano 15,3 tys. transakcji, a w 2019 roku aż 24,4 tys. transakcji, dokładnie 24 442. Na przestrzeni 4 lat odnotowano zatem blisko 60% wzrost liczby transakcji (+9194), a względem roku 2018 roku – wzrost o 12%, 2 627 transakcji.

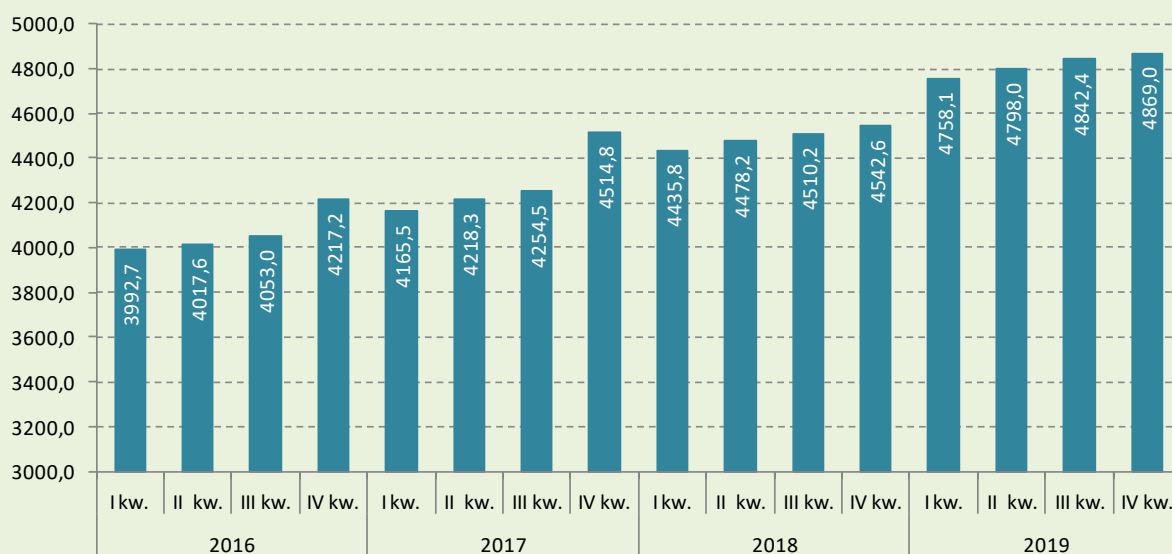


Wykres. 4 Częstotliwość obrotu nieruchomościami na rynku nieruchomości w latach 2016–2019 [szt.], źródło: GUS

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W GOSPODARCE NARODOWEJ

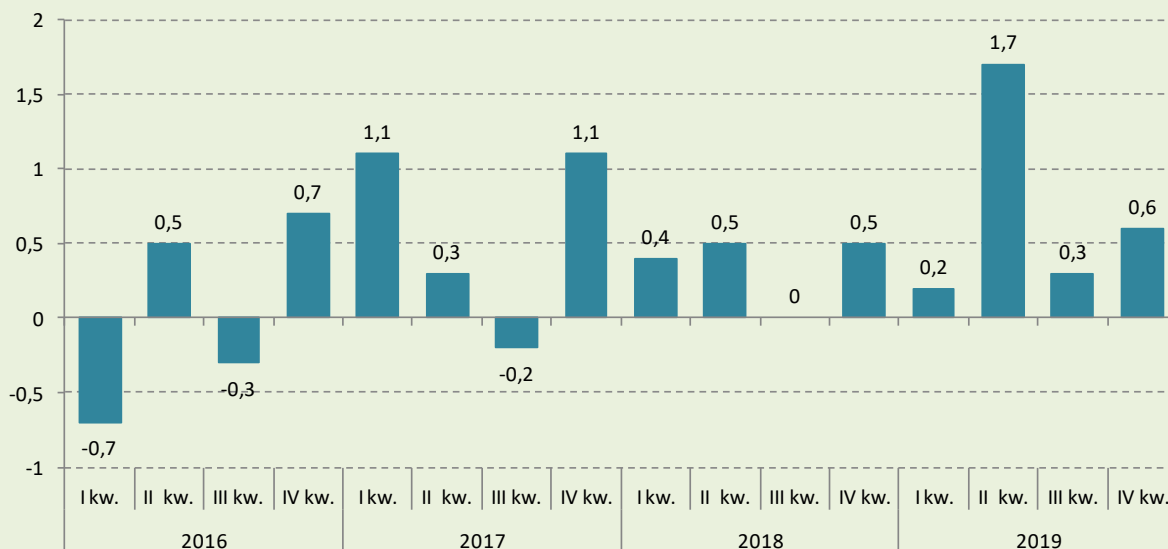
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w na koniec 2019 roku wyniosło 4 869,0 zł. 2019 był zatem kolejnym rokiem dynamicznego wzrostu tego wskaźnika. Jego wzrost w skali roku wyniósł 7,2%. W całym badanym okresie (2016–2019) przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej (bez wypłat nagród rocznych) wzrosło z 3992,7 zł w I kwartale 2016 roku do 4 869,0 zł w IV kwartale 2019 roku, a więc o 21,9%. Tak wysokie tempo wzrostu wynagrodzeń

stanowiło jedno z głównych źródeł wzrostu optymizmu konsumenckiego i w połączeniu z niskim poziomem stóp procentowych od wielu lat jest jednym z podstawowych czynników wzrostu popytu na nieruchomości mieszkaniowe.



Wykres 5. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w latach 2016–2019 [zł], bez wypłat nagród rocznych, źródło: GUS

WSKAŹNIK CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH

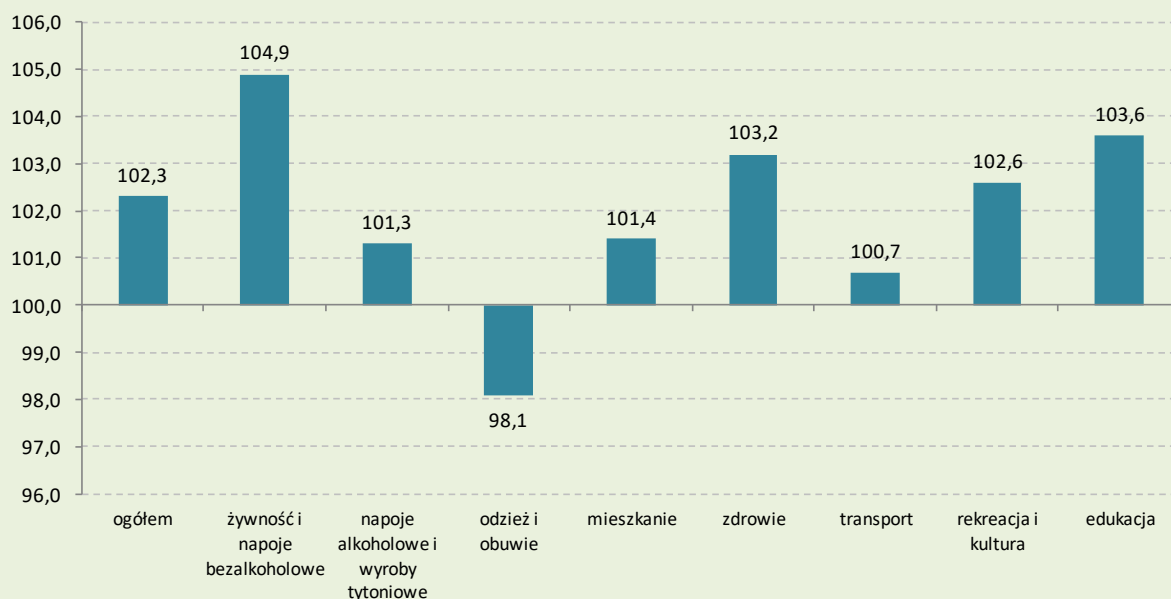


Wykres 6. Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w Polsce w latach 2016–2019 – dane kwartalne [okres poprzedni = 100], źródło: GUS

W okresie 2016 – 2019 wskaźnik cen towarów i usług przez cały czas kształtował się w zakresie celu inflacyjnego, który wynosi 2,5%. Najwyższą wartość tego wskaźnika odnotowano w II kwartale 2019 roku, kiedy wyniósł on 1,7%. Na koniec 2019 roku w ujęciu kwartał do kwartału ceny rosły w tempie 0,6%.

Głównymi czynnikami wywołującymi inflację w Polsce w 2019 roku były wzrosty cen takich grup

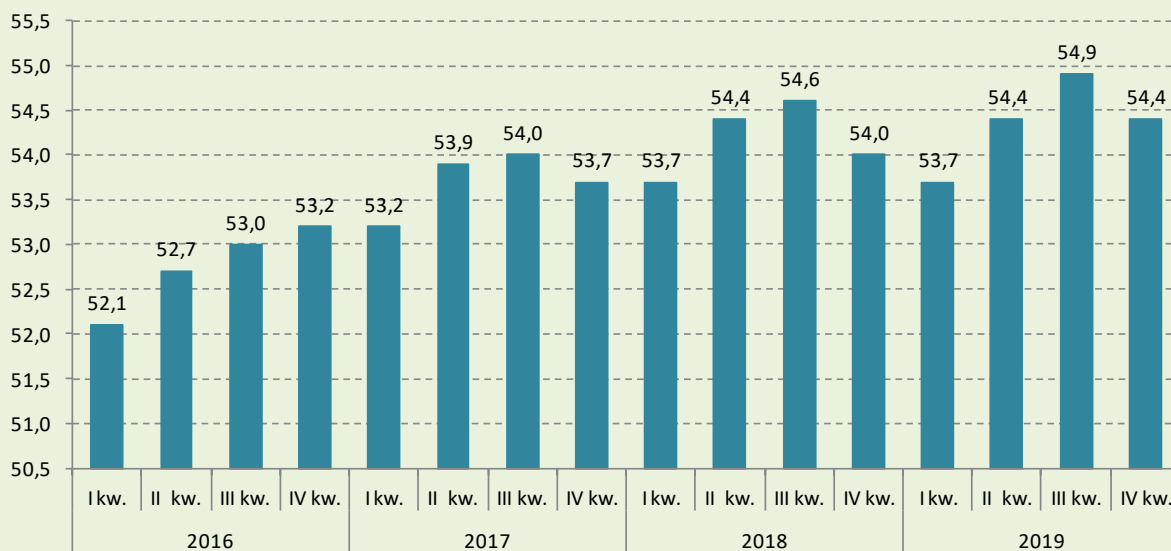
towarów jak: żywność i napoje bezalkoholowe (4,9%), edukacja (3,6%), a także zdrowie (3,2%). W 2019 roku odnotowano spadek cen jedynie w przypadku odzieży i obuwia (-1,9%).



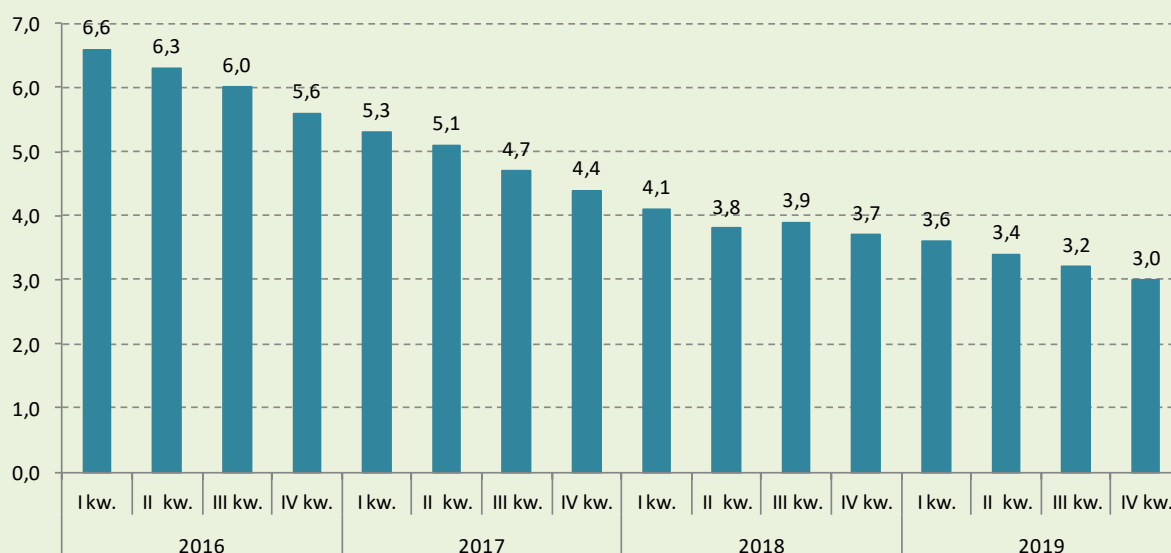
Wykres 7. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych według grup towarów w 2019 roku, źródło: GUS

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

STOPA BEZROBOCIA I WSKAŹNIK ZATRUDNIENIA



Wykres 8. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w latach 2016–2019 [%], źródło: GUS

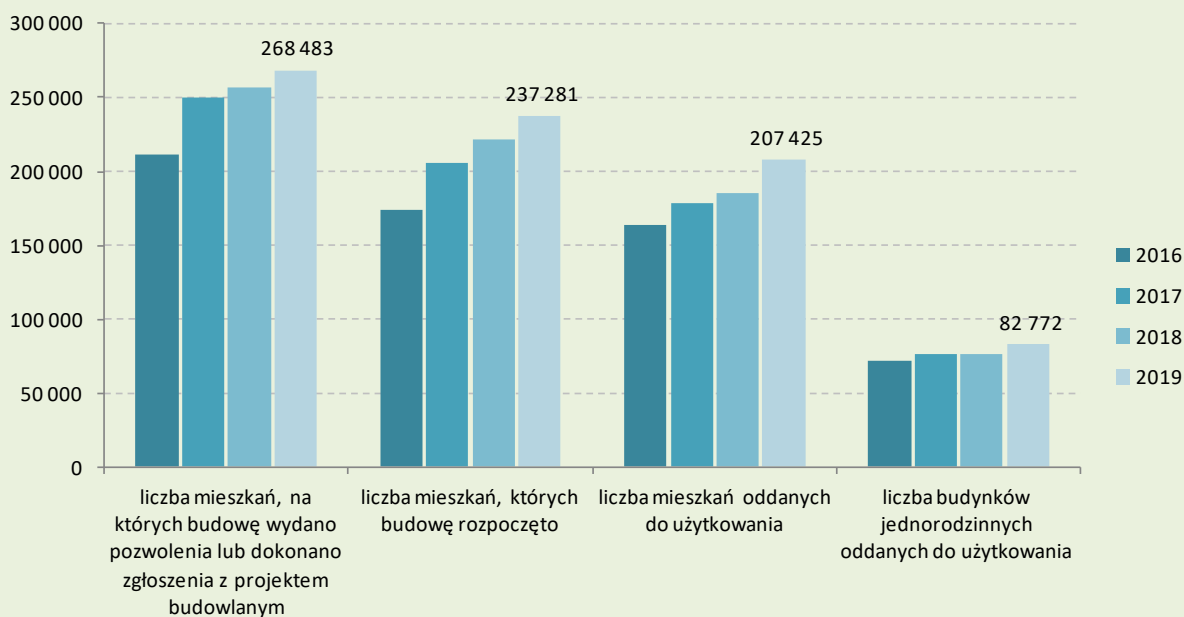


Wykres 9. Stopa bezrobocia według BAEL w latach 2016–2019, źródło: GUS

Niska stopa bezrobocia to kolejny z czynników sprzyjających budowaniu optymizmu konsumenckiego wspierającego decyzje o zakupie nieruchomości, a tym samym mającemu wpływ na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych. W 2019 roku po raz kolejny zanotowano najniższy w historii poziom bezrobocia. Stopa bezrobocia według BAEL na koniec IV kwartału 2019 wyniosła 3,0% i była niższa niż rok wcześniej o 0,7 p.p. W całym badanym okresie stopa bezrobocia według BAEL spadła natomiast o 3,6 p.p. W latach 2016–2019 zanotowano również wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, opisującego odsetek osób zatrudnionych w wieku powyżej 15 lat. Zanotowana na koniec 2019 roku wysokość tego wskaźnika wyniosła 54,4% i była wyższa o 0,4 p.p. od wartości notowanej na koniec 2018 roku.

Spadek bezrobocia odnotowany został w większości województw w kraju. Jedynie w województwie podlaskim stopa bezrobocia pozostawała na niezmiennym poziomie wobec roku poprzedniego, a w województwie opolskim wzrosła o 0,9 p.p. Największy spadek stopy bezrobocia odnotowano w województwie warmińsko-mazurskim (-2,3 p.p.). Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł natomiast w dziewięciu województwach, a w pięciu województwach odnotowano jego spadek. Największy był on w województwie zachodniopomorskim (-1,8 p.p.).

BUDOWNICTWO



Wykres 10. Skala budownictwa mieszkaniowego w latach 2016–2019 w Polsce, źródło: GUS

Rok 2019 przyniósł kontynuację trendu wzrostowego w budownictwie mieszkaniowym. Po raz kolejny zwiększyły się najważniejsze wskaźniki opisujące skalę budownictwa mieszkaniowego.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła w skali roku o 4,4%, czyli o 11 411 mieszkań. Blisko 10% wszystkich pozwoleń dotyczyło stolicy (9,4%). W porównaniu do roku 2016 wzrost wyniósł 27%.

W 2019 roku widać było wysokie tempo rozpoczynania nowych inwestycji. W całym kraju rozpoczęto budowę 237 281 mieszkań, co oznaczało wzrost o 6,9%, 15 374 mieszkania wobec liczby notowanej w 2018 roku i o 36% wobec analogicznej liczby notowanej w 2016 roku.

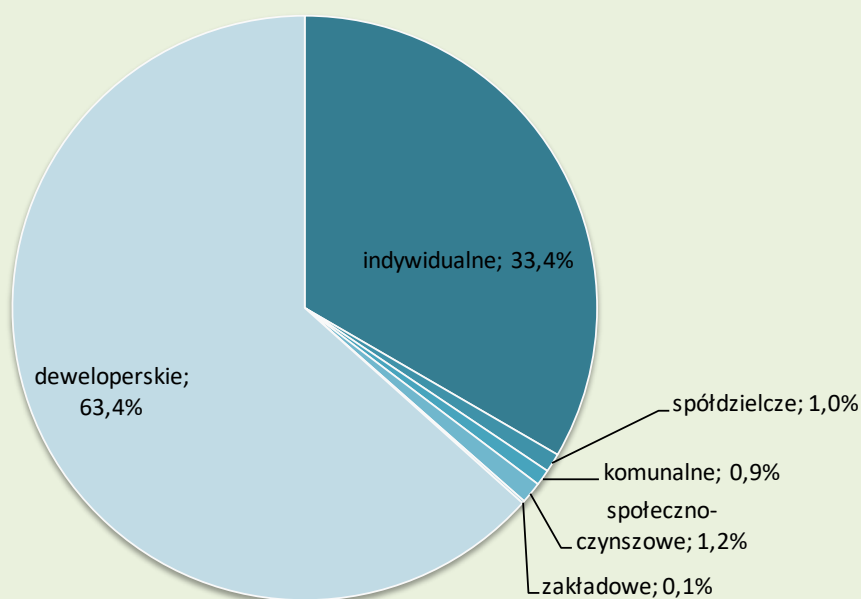
Jako efekt wysokiej skali budownictwa w poprzedzających latach wzrosła również liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W 2019 roku oddano do użytkowania 207 425 mieszkań, co oznaczało wzrost o 22 362 mieszkania wobec 2018 roku (12,1%). W ciągu analizowanych 4 lat liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o 15% i w 2019 roku była o 44 100 mieszkań większa niż w roku 2016.

Wzrost zaobserwowano także w kategorii liczby domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. Odnotowana w 2019 roku liczba 82 772 była wyższa od notowanej w 2018 roku o 8,0%, a względem 2016 roku o 15%.

Podobnie jak w latach ubiegłych liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w pozostałych kategoriach form budownictwa pozostała w 2019 roku praktycznie niezmienna i bardzo niska. Mieszkania realizowane przez spółdzielnie stanowiły zaledwie 1,0%, mieszkania komunalne – 0,9%, społeczno-czynszowe – 1,2%, a zakładowe – 0,1%.

Podobnie jak w latach ubiegłych na wzrost poszczególnych wskaźników wpłynęła rosnąca aktywność branży deweloperskiej. Sektor deweloperski, realizujący mieszkania rozumiane według GUS jako

przeznaczone na sprzedaż/wynajem, od 2016 roku ma zdecydowanie największy udział w ogólnej liczbie realizowanych mieszkań, a rok 2019 był kolejnym okresem jego wzrostu. W 2019 deweloperzy oddali do użytkowania 131 425 mieszkań, co stanowiło 63,4% łącznej liczby wszystkich nowo wybudowanych lokali. Poza sektorem deweloperskim w badanym okresie odnotowano niewielki wzrost w zakresie mieszkań społeczno-czynszowych (z 0,8% do 1,2%). Drugim największym po deweloperach realizatorem mieszkań są inwestorzy indywidualni, którzy w 2019 roku wybudowali 69 226 mieszkań. Ich udział w całkowitej puli nowych mieszkań oddanych do użytkowania wyniósł 33,4%, co oznacza spadek względem 2018 roku o 2,3 p.p.



Wykres 11. Mieszkania oddane do użytkowania w 2019 roku według formy budownictwa, źródło: GUS

Rynek nieruchomości cechuje się sezonowością. Analizując dane dotyczące skali budownictwa w ujęciu kwartalnym zauważa się, że szczególnie w zakresie rozpoczynanych budów wskaźniki są wyższe w cieplejszych kwartałach roku, czyli między kwietniem a wrześniem (w II i III kwartale).

		Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia z projektem	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania
2016	I kw.	42 663	34 306	37 423	18 341
	II kw.	55 635	51 999	36 318	17 205
	III kw.	56 221	46 784	38 276	17 965
	IV kw.	56 966	40 843	51 308	21 959
2017	I kw.	60 732	44 206	40 503	19 540
	II kw.	70 602	61 830	37 783	17 672
	III kw.	59 599	54 814	45 948	19 589
	IV kw.	59 973	45 140	54 108	23 574
2018	I kw.	66 621	47 978	44 634	21 030
	II kw.	65 600	65 688	38 152	18 065

	III kw.	61 779	60 295	46 966	19 080
	IV kw.	63 568	47 946	55 311	23 456
2019	I kw.	57 261	53 878	47 417	20 855
	II kw.	72 309	61 514	47 059	20 589
	III kw.	71 757	63 052	51 240	22 142
	IV kw.	67 448	58 837	61 709	25 535

Tabela 1 Skala budownictwa w Polsce w ujęciu kwartalnym w latach 2016-2019, źródło: GUS

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

WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE

DOLNOŚLĄSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4386	4655	4942	5323
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,3	101,9	101,2	102,1
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	53,3%	53,5%	54,2%	55,3%
Stopa bezrobocia według BAEL	5,4%	4,6%	3,3%	3,3%
Saldo migracji wewnętrznych	2659	2595	3200	4215
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	21 981	27 774	22 291	28 230
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	17 051	19 229	21 000	24 590
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	16 506	17 065	18 518	22 066
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	5124	5538	6087	6684
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3729	3897	4127	3945
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2694	2719	2925	3103
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3516	3937	4280	4598
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	73,7	77,3	76,8	85,9
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	24 099	25 644	27 354	27 473
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	6 500	4819	6579	6409
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	5217	4825	5396	5212

Tabela 2. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie dolnośląskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w województwie dolnośląskim wyniosła w 2019 roku 3945 zł i była niższa niż odnotowana rok wcześniej o 182 zł, co oznaczał spadek o 4,41%. Średnia cena 1 m²

powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wyniosła 3103 zł w 2019 roku i była wyższa niż rok wcześniej o 178 zł, tj. o 6,09%. W całym badanym okresie, czyli w latach 2016–2019, średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wzrosła o 5,79% na rynku pierwotnym i o 15,18% na rynku wtórnym.

Zanotowana w 2019 roku średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 4598 zł i była wyższa niż odnotowana w poprzednim roku o 7,43%, a w odniesieniu do 2016 roku – o 30,77%. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w 2019 roku wyniosła 85,9 zł i wzrosła o 11,85% w stosunku do średniej ceny z poprzedniego roku i o 16,55% dla wartości notowanej w 2016 roku.

Przez ostatnie 2 lata liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w województwie dolnośląskim utrzymuje się na stałym poziomie; w 2019 roku sprzedano 27 473 mieszkań, czyli o 119 więcej mniej niż w 2018 roku, co daje wzrost o 0,44%. Różni się to znacznie od wzrostu z roku poprzedniego, który wyniósł 6,67%. W całym badanym okresie liczba sprzedaży tego typu nieruchomości wzrosła o 14%. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców odnotowano tu 9,47 transakcji, co oznacza drugi najwyższy wynik w Polsce, po województwie pomorskim – 9,91.

W 2019 roku zaobserwowano spadek liczby transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi. Po znacznym spadku odnotowanym w 2017 roku (o 25,86%) i dynamicznym wzroście w 2018 roku (o 36,52%) w 2019 roku liczba transakcji wyniosła o 170 mniej niż w poprzednim roku, co oznacza spadek o 2,58%. W odniesieniu do wyniku z 2017 roku nastąpił wzrost o 32,99% i jest on zbliżony do wyniku z roku 2018. Dla całego okresu badania odnotowano spadek liczby transakcji o 1,40%.

W województwie dolnośląskim w 2019 roku odnotowano 5212 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 nieruchomości tego typu zawarta w 2019 roku była o 184 roku niższa niż rok wcześniej, natomiast podobna do początku badanego okresu.

W całym województwie dolnośląskim w 2019 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 28 230 mieszkań i jest to wzrost o 26,64% w odniesieniu do poprzedniego roku. W pozostałych dwóch kategoriach – mieszkań, których budowę rozpoczęto, i mieszkań oddanych do użytkowania – również odnotowano wzrosty. Rozpoczęto budowę 24 590 mieszkań i 22 066 oddano do użytkowania; oznacza to wzrost odpowiednio o 17,10% i 19,16% w stosunku do 2018 roku. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania gwałtownie wzrosła w porównaniu do ostatnich 3 lat i przez cały okres badania (2016–2019) wzrost ten wyniósł 33,68%.

Wyniki budownictwa mieszkaniowego w województwie dolnośląskim były silnie związane z wysokim popytem na nieruchomości mieszkaniowe w tym rejonie. Podstawowymi czynnikami kształtującymi rynek nieruchomości w województwie dolnośląskim, poza niskim poziomem stóp procentowych, były średnie miesięczne wynagrodzenie i jego stały wzrost przez ostatnie lata, a także migracje wewnętrzne. Przeciętne wynagrodzenie brutto w 2019 roku wyniosło 5323 zł i było drugim najwyższym notowanym po województwie mazowieckim. Dynamika wzrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w 2019 roku wyniosła 7,71%, a w całym okresie 2016–2019 – 21,36%. W województwie dolnośląskim wskaźnik zatrudnienia rośnie. W 2019 roku wyniósł 55,30%,

co oznacza wzrost o 2,03% w stosunku do 2018 roku. Rok 2019 przyniósł również znaczny wzrost salda migracji wewnętrznych. Podobnie jak w latach poprzednich zaobserwowano dodatnie saldo utrzymujące się na wysokim poziomie. Odnotowano 4215 osób, a wzrost wyniósł 31,72% w odniesieniu do 2018 roku.

Największy wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości miały wzrost przeciętnego wynagrodzenia brutto oraz spadek stopy bezrobocia. Wzrost płacy powodował wzrost średniej ceny za 1 m² lokali mieszkalnych oraz gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Spadek stopy procentowej bezrobocia działa odwrotnie proporcjonalnie do wzrostu średnich cen, a rynkiem, na który najbardziej oddziałuje, jest rynek nieruchomości lokali użytkowych (najmniej rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę). Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz wskaźnik zatrudnienia wpływają w najmniejszym stopniu na kształtowanie się cen na rynku nieruchomości (w większy w dwóch pozostałych kategoriach). Zmiany spowodowane migracją wewnętrzną silnie oddziałują na zmiany średnich cen na rynku nieruchomości w województwie dolnośląskim.

WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE

KUJAWSKO-POMORSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3673	3886	4139	4494
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,5	102	101,6	102,3
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	51,0%	51,8%	52,7%	53,0%
Stopa bezrobocia według BAEL	7,4%	5,5%	4,3%	4,0%
Saldo migracji wewnętrznych	-1719	-1515	-2541	-2921
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	8012	11 176	10 808	12 089
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	7523	8743	9147	10 570
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6262	7743	7092	8090
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	3700	3700	3904	4291
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3466	3669	3945	3717
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2617	2639	2964	3125
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3043	3282	3548	3887
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	57,0	56,3	62,4	70,2
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	6964	8842	9943	9716
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2701	2745	3256	3330
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	2879	3148	3508	4104

Tabela 3. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim wyniosła w 2019 roku 3 717 zł na rynku pierwotnym i była niższa o 5,78% od odnotowanej rok wcześniej. Na rynku wtórnym wyniosła ona 3125 zł i wzrosła o 5,43% w stosunku do 2018 roku. W latach 2016–2019 wartość ta wzrosła odpowiednio o 7,24% i 19,41% na rynku pierwotnym i wtórnym. Rok 2019 przyniósł również kontynuację trendu wzrostowego średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, która dla tego okresu wyniosła 3887 zł i była wyższa o 9,55% od średniej odnotowanej w 2018 roku i o 27,74%

w roku 2016. W 2019 roku odnotowano również wzrost średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę, których cena za 1 m² powierzchni wzrosła z 62,40 zł w 2018 roku do 70,20 zł, co oznacza wzrost o 12,50%.

W województwie kujawsko-pomorskim dokonano sprzedaży mniejszej liczby lokali mieszkalnych w 2019 niż rok wcześniej. Spadek wniósł 2,28% w stosunku do 2018 roku. Zbyto wtedy 9716 mieszkań – jest to duża zmiana w porównaniu ze wzrostem z roku poprzedniego, który wyniósł 12,45%. Częstotliwość obrotu tego typu nieruchomości wykazuje tendencję spadkową. Odwrotną sytuację notowano w przypadku transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, których liczba wyniosła 3330, co oznacza wzrost o 2,27% w stosunku do 2018 roku i 23,29% wobec liczby notowanej w 2016 roku. W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w województwie kujawsko-pomorskim w 2019 roku liczba transakcji zawartych była wyższa niż rok wcześniej o 16,99% i o 42,55% niż w roku 2016.

Do wzrostu liczby zawieranych transakcji przyczyniła się poprawiająca się sytuacja materialna mieszkańców regionu. Przeciętne wynagrodzenie brutto w 2019 roku wyniosło 4494 zł, a wartość ta wzrosła o 8,58% od notowanej rok wcześniej. Taką tendencję obserwujemy już od paru lat. W 2019 roku w województwie kujawsko-pomorskim odnotowano dalszy spadek bezrobocia do poziomu 4%. Wskaźnik zatrudnienia ogółem wzrósł z 52,7% do 53%. W tym regionie obserwuje się stałe pogłębiające się ujemne saldo migracji wewnętrznej.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2019 roku w województwie kujawsko-pomorskim wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na 12 089 mieszkań, co oznacza wzrost o 11,85% wobec liczby notowanej w 2018 roku. W tym samym okresie rozpoczęto budowę 10 570 mieszkań (wzrost o 15,56%), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 8090, a zatem o 14,07% więcej niż rok wcześniej.

Czynniki wpływające na zmiany średnich cen nieruchomości poddanych analizie w województwie kujawsko-pomorskim były mocno zależne od stawki miesięcznego wynagrodzenia brutto oraz, na drugim miejscu, od salda migracji. Stały wzrost płac wpłynął na wzrost cen, najsilniej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Czynniki najbardziej przyczyniające się do kształtowania średniej ceny lokali mieszkalnych to wskaźnik zatrudniania ogółem i spadek stopy bezrobocia w regionie. Na cenę 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę najmocniej wpływa współczynnik salda migracji.

WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE

LUBELSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3816	4020	4261	4564
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,1	102,2	101,4	102,3
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,6%	51,0%	51,9%	51,6%
Stopa bezrobocia według BAEL	8,0%	7,2%	6,3%	5,5%
Saldo migracji wewnętrznych	-4452	-5072	-5804	-6495
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	7849	8034	9632	10655
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	6902	7355	8418	9637
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	7020	7361	7518	7309
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	3 743	3 630	3 538	3 859
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3529	3352	3637	4126
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	3247	3304	3556	3545
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3244	3521	3652	4117
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	68,1	66,6	68,2	71,5
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	5157	5994	7212	7519
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1544	1538	1797	1888
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	2937	2876	3267	3421

Tabela 4. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubelskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Podobnie jak w innych rejonach kraju, w województwie lubelskim przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2019 wzrosło i wyniosło 4564 zł. Warto zaznaczyć, że w tym regionie odnotowano średnie wynagrodzenie niższe niż średnia krajowa, która wyniosła 4920 zł. Płace na Lubelszczyźnie wzrosły o 7,11% w stosunku do poprzedniego roku i są one podobne do wzrostu w kraju, który wyniósł 7,21%. Region znajduje się wśród województw o najniższej dynamice płac. Rok 2019 był również kolejnym okresem poprawy sytuacji na rynku pracy. Stopa bezrobocia w regionie według BAEL wyniosła 5,5% i była niższa od odnotowanej wcześniej o 0,8 p.p. Należy jednak podkreślić, że

mimo notowanych spadków poziom bezrobocia na Lubelszczyźnie jest najwyższy w kraju. Nieznacznie niższy odsetek osób pozostających bez pracy w 2019 notowano w województwie opolskim. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w 2019 roku wyniósł w regionie 51,6% i był o 0,3 p.p. niższy niż w poprzednim roku. Województwo lubelskie pozostaje również regionem o najniższym ujemnym saldzie migracji wewnętrznej. W 2019 roku wyniosło ono 6495 i było większe od notowanego w poprzednim roku o 11,91%.

W województwie lubelskim czynnikami wpływającymi na popyt nieruchomości mieszkaniowych były: wzrost miesięcznego wynagrodzenia brutto, malejąca stopa procentowa bezrobocia i pogłębiające się ujemne saldo migracji. Sytuacja gospodarcza regionu najmniej wpływała na zmianę średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, a najsilniej na nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Rynek nieruchomości uległ dużym zmianom. Obserwuje się wzrosty oraz spadki średnich cen w różnym tempie. Do czynników najmniej wpływających na kształtowanie się średnich cen nieruchomości w województwie lubelskim należały zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz wskaźnik zatrudnienia ogółem.

W 2019 roku dokonano sprzedaży tu 7519 lokali mieszkalnych, a więc zaledwie 3,57 transakcje na 1000 mieszkańców. Niższą częstotliwość obrotu lokalami zaobserwowano w województwach świętokrzyskim i podkarpackim. Liczba ta dynamicznie rosła i w 2019 roku wyniosła 4,26% w stosunku do 2018 roku i 45,8% do roku 2016. Na niskim poziomie utrzymuje się również częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi – ich liczba wyniosła 1888, co oznacza 0,9 transakcji na 1000 mieszkańców. Nieco wyższą częstotliwość zanotowano w przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. W 2019 roku w województwie lubelskim odnotowano 3421 transakcji, co oznacza 1,62 transakcje na 1000 mieszkańców.

Odnotowana w 2019 roku dynamika zmian średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w województwie lubelskim na rynku pierwotnym była znacznie wyższa niż w latach poprzednich (odpowiednio wzrost o 8,5% w 2018 roku i spadek o 5,02% w 2017 roku) i wyniosła 13,45%. Średnia cena nowego mieszkania w 2019 roku wyniosła 4126 zł za m² i była wyższa o 489 zł w stosunku do roku 2018. Na rynku wtórnym lokali mieszkalnych zaobserwowano spadek średnich cen o 0,31% w 2018 roku, jednak w odniesieniu do całego okresu 2016–2019 wzrósł on o 9,18%. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosła w ciągu roku o 465 zł za m², co oznacza wzrost o 12,73%. Analizując średnie ceny w kategorii gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nie można wyodrębnić wyraźnego długoterminowego kierunku ich zmian. W przypadku średniej ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę obserwuje się mniejszą dynamikę zmian. W 2019 roku 1 m² powierzchni takiej działki kosztował 71,5 zł i wzrósł o 4,84% w porównaniu do roku 2018.

W 2019 roku wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym dla 10 655 mieszkań, co oznacza wzrost o 10,62% w porównaniu z rokiem wcześniejszym. Znacznie wzrosła także liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – o 14,48%. Jest to kontynuacja trendu z 2018 roku, dla którego wzrost wyniósł 14,45%. W 2019 roku rozpoczęto budowę 9637 mieszkań. Niestety, w 2019 roku oddano mniejszą liczbę mieszkań do użytkowania niż w poprzednim roku (o 2,78%), jednak biorąc pod uwagę lata 2016–2019, zanotowano wzrost o 4,12%.

WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE

LUBUSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3735	3951	4240	4560
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,8	102,2	102	102,5
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	53,0%	53,5%	53,4%	53,9%
Stopa bezrobocia według BAEL	4,7%	3,6%	3,0%	2,1%
Saldo migracji wewnętrznych	-740	-788	-971	-1245
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	5499	5985	5966	6442
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	4 172	4 643	5 148	5 512
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	3 583	4 000	4 257	4 134
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	1620	1712	1903	2123
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3107	2954	3454	3641
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2326	2407	2712	2796
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	2954	2975	3249	3907
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	52,7	53,1	54,6	64,0
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	5494	5723	7150	6881
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1466	1270	1710	1783
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	3164	2566	2663	2523

Tabela 5. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubuskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w województwie lubuskim w 2019 roku wyniosła 3641 zł, co oznacza wzrost w stosunku do średniej notowanej rok wcześniej o 5,41%, natomiast na rynku wtórnym cena ta wyniosła 2796 zł i wzrosła o 3,1%. Rok 2019 był okresem spowolnienia tempa wzrostu cen w regionie, w 2018 roku wzrost ten wyniósł 16,93% na rynku pierwotnym i 12,67% na rynku wtórnym, co oznacza spadek o odpowiednio 11,52 p.p. i 9,57 p.p. W województwie lubuskim

średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym jest jedną z najniższych w kraju, po województwie opolskim. W całym okresie 2016–2019 odnotowano znaczny wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym o 17,19%, a na rynku wtórnym o 20,21%. Wyższą dynamikę cen zanotowano w 2019 roku dla średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, która wzrosła o 20,25% w stosunku do roku poprzedniego. Cena takiej nieruchomości wyniosła 3907 zł/m² i różniła się od ceny w 2018 roku o 658 zł za m². W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę średnia cena w 2019 roku wzrosła o 9,4 zł od notowanych w 2018 roku, a więc o 17,22%.

W 2019 roku w województwie lubuskim dokonano sprzedaży 6881 lokali mieszkalnych, a więc o 3,76% mniej niż w 2018 roku, jednak o 25,25% więcej niż w roku 2016. Najwyższy wzrost roczny odnotowano w 2018 roku – aż o 24,93%. Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w latach 2016–2019 wzrosła z 1466 do 1783 transakcji, co oznacza wzrost o 21,62%. Województwo lubuskie należy do regionów o najniższej liczbie zawieranych transakcji tego typu nieruchomości wraz z województwami opolskim, podlaskim i świętokrzyskim. Roczna dynamika wzrostu na koniec badanego okresu wyniosła 4,27%. Ponadto, analizując dynamikę zmian częstotliwości obrotu, można zauważyć, że najwyższy roczny wzrost zanotowano w 2018 roku (34,65%), rok wcześniej spadł on o 13,37%. W przypadku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w 2019 roku liczba transakcji zmalała o 140 w stosunku do roku poprzedniego, co oznacza spadek o 5,26%; dla końcowego okresu badania wyniósł on 20,26%. Ponadto nie można wskazać wyraźnego trendu zmian dla liczby zawieranych transakcji w województwie lubuskim.

Podobnie jak w innych regionach rozwojowi rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie lubuskim sprzyja poprawiająca się sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku wyniosło 4560 zł i wzrosło o 7,55% w stosunku do roku wcześniejszego. W całym badanym okresie płace w regionie wzrosły o 22,09%. Województwo lubuskie posiada najniższą stopę bezrobocia w kraju wynoszącą 2,1%; w stosunku do 2018 roku spadła ona o 0,9 p.p. W 2019 zanotowano również wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem o 0,5 p.p. (53,9%) po nieznacznym spadku w 2018 roku. W regionie postępuje pogłębiające się ujemne saldo migracji wewnętrznej; w 2019 roku wyniosło ono 1245, co w odniesieniu do całego okresu analizy oznacza wzrost o 68,24%. Czynniki te wpływają na kształtowanie się rynku nieruchomości w województwie lubuskim. Najsilniejszym z nich okazało się saldo migracji wewnętrznej regionu, a następnie wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto. Najmniej korelują ze sobą wzięte pod analizę średnie ceny kategorii ze zmianą cen towarów i usług konsumpcyjnych, w większym stopniu wskaźnik zatrudnienia ogółem i spadek stopy bezrobocia.

W 2019 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 6442 mieszkań i liczba ta wzrosła o 7,98% od notowanej w poprzednim roku. W tym samym okresie rozpoczęto budowę 5512 mieszkań, co oznaczało wzrost o 7,07%. W badanym okresie odnotowano malejący trend liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2018 roku wzrósł on o 10,88%, a w 2017 o 11,29%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 4 134; przekazano ich o 123 mniej, co oznacza spadek o 2,89%. Podobnie jak w przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto, częstotliwość zmian jest malejąca. W 2018 roku wzrost wyniósł 6,43%, w 2017 roku – 11,64%. Liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania w 2019 roku w województwie lubuskim nieznacznie wzrosła o 0,4 p.p. w porównaniu z rokiem wcześniejszym.

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

ŁÓDZKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3925	4142	4441	4790
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,4	102,1	101,5	102,6
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	53,4%	54,7%	55,1%	54,0%
Stopa bezrobocia według BAEL	5,6%	4,6%	4,4%	3,6%
Saldo migracji wewnętrznych	-1695	-1961	-2163	-2824
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	10 898	11 543	13 321	14 403
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	7633	8928	9580	14065
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	7065	7473	8046	9730
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	4331	4676	4491	4723
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3644	3893	4197	4140
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2599	2909	3211	3481
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3001	3188	3643	4146
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	62,9	64,6	68,0	71,2
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	8852	9358	11 354	11 708
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2469	2816	3240	3261
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	5009	4419	4893	4799

Tabela 6. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie łódzkim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Rok 2019 przyniósł dalszą poprawę sytuacji ekonomicznej regionu. Przeciętne wynagrodzenie brutto wyniosło tu 4790 zł, co oznacza o wzrost o 7,86%. Stopa bezrobocia według BAEL wyniosła 3,6% i zmalała o 0,8 p.p. w stosunku do roku 2018. W całym badanym okresie utrzymywało się ujemne saldo migracji wewnętrznej i w 2019 roku wniosło ono 2824, co w stosunku do 2016 roku oznaczało pogłębienie się ujemnego salda o 66,61%. W regionie spadł również wskaźnik zatrudnienia ogółem z 55,1% w 2018 roku do 54% w roku 2019.

W 2019 roku zanotowano nieznaczny wzrost liczby sprzedanych lokali mieszkalnych. W tym okresie w ramach transakcji rynkowych przekazano 11 708 tego rodzaju nieruchomości, a zatem o 3,12% więcej niż rok wcześniej. W odniesieniu do całego okresu badania wzrost wyniósł 32,26%. Podobnie przedstawiała się liczba transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W 2019 odnotowano wzrost o 0,65%, natomiast w 2016 roku o 32,08%. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców regionu dało to 1,33 transakcji. Spadek odnotowano w liczbie transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę. W 2019 roku wyniósł on 1,92% w porównaniu do liczby transakcji w 2018 roku, a dla początku badanego okresu – 4,19%.

Czynniki najsilniej wpływające na popyt nieruchomości w województwie łódzkim i kształtowanie średnich cen to: podwyżki średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto, malejąca stopa bezrobocia i zwiększające się saldo migracji wewnętrznej. Na średnią cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wpłynęła zmiana wskaźnika zatrudnienia ogółem, natomiast dla nieruchomości innych kategorii nie miała ona silnego oddziaływania.

W całym badanym okresie (2016–2019) liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła o 32,16%. W 2019 liczba ta wyniosła 14 403 i była wyższa od roku poprzedniego o 1082 mieszkania, co oznacza wzrost o 8,12%. W przeliczeniu na 1000 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 wyniósł 5,87, podczas gdy dla mazowieckiego – 9,01, a pomorskiego – 10,83. W 2019 roku wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, i wyniosła ona o 46,82% więcej niż w roku wcześniejszym. W latach 2016–2019 zwiększyła się ona o 84,27% – jest to jednocześnie najwyższy wzrost dla wszystkich rejonów kraju. Dynamicznym wzrostem wyróżnia się liczba mieszkań oddanych do użytkowania, która wyniosła w 2019 roku 9730 mieszkań, co oznaczało o 20,93% więcej niż w roku wcześniejszym i o 37,72% niż na początku badanego okresu. Odnotowano wzrost liczby budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w 2019 roku o 5,17% w stosunku do roku 2018.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2019 roku wyniosła 4140 zł i odnotowano spadek o 1,36% w stosunku do ceny sprzed roku. W przypadku średniej ceny 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym nastąpił wzrost ceny o 8,41%, z 3211 zł za m² w 2018 roku do 3481 zł za m² w roku 2019. Prędkość wzrostu średniej ceny za jednostkę powierzchni lokalu na rynku wtórnym w badanych okresie (2016–2019) spada. W województwie łódzkim średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 4146 zł i była wyższa o 13,81% niż w 2018 roku i o 38,15% niż na początku badanego okresu. Podobnie w przypadku średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w 2019 roku cena wzrosła o 4,71% w porównaniu z rokiem poprzednim i wyniosła 71,2 zł.

WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE

MAŁOPOLSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4078	4347	4679	5098
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,6	102,1	102,2	102,9
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	53,1%	53,8%	54,3%	54,7%
Stopa bezrobocia według BAEL	5,2%	4,2%	2,9%	2,8%
Saldo migracji wewnętrznych	3376	3760	4842	5914
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	20 742	25 539	23 546	23 108
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	16 553	20 558	21 003	22 525
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	17 379	19 963	18 220	21 751
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	7535	8298	7990	8181
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	4799	4371	4815	4568
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	3190	3259	3581	3774
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3818	4166	4230	4637
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	83,0	85,1	92,1	110,0
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	14 597	14 494	16 023	17 814
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	4748	3935	4504	4334
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	8885	5524	5739	5375

Tabela 7. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie małopolskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w województwie małopolskim w 2019 roku wyniosła 4568 zł i była niższa od notowanej w poprzednim roku o 5,13%; w okresie całego badania również odnotowano spadek średniej ceny o 4,81%. Była to najniższa z dynamik średnich cen notowanych w województwach i jedyny spadek wśród wszystkich regionów w okresie 2016–2019. Na rynku wtórnym lokali mieszkalnych odnotowano odwrotną sytuację; w 2019 roku średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej wyniosła 3774 zł i wzrosła o 5,39%

w porównaniu z cenami w 2018 roku i o 18,31% w 2016 roku. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zanotowana w 2019 roku wyniosła 4637 zł i wyniosła więcej niż w poprzednim roku o 9,62%. W okresie całego badania wzrost ten wyniósł 21,45%. W 2019 roku zanotowano również większy wzrost średniej ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę – aż o 19,44%. Cena wzrosła o 17,9 zł w porównaniu z rokiem poprzednim i wyniosła 110 zł w 2019 roku. Województwo małopolskie osiągnęło jedną z najwyższych cen dla tej kategorii, po województwie śląskim, dla którego wyniosła ona 135,6 zł.

Rok 2019 przyniósł w województwie małopolskim wzrost liczby sprzedanych lokali mieszkalnych. W okresie tym zanotowano ich 17 814, co oznacza wzrost o 11,18%. Jest to większy wzrost niż w roku 2018 (10,55%), natomiast na początku badanego okresu wyniósł on 22,04%. W 2019 roku spadła liczba obrotu na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Tego typu nieruchomości stanowiły przedmiot 4334 transakcji, czyli o 3,77% mniej niż w poprzednim roku. Spadła również częstotliwość obrotu gruntami pod zabudowę. W 2019 roku w województwie małopolskim odnotowano 5375 transakcji tego typu nieruchomościami, co oznacza spadek o 6,34% wobec wyniku notowanego rok wcześniej. W tym regionie częstotliwość obrotu cen w całym okresie badania (2016–2019) spadł o 39,5% i był to najniższy wynik spośród reszty województw.

Rok 2019 przyniósł poprawę warunków ekonomicznych mających istotne znaczenie dla rynku mieszkaniowego. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie małopolskim wyniosło 5098 zł, a zatem wzrosło o 8,95% i był to najwyższy wynik wzrostu płac w kraju. W całym badanym okresie płace w województwie małopolskim rosły zdecydowanie najszybciej. W ciągu 4 lat średnia płaca wzrosła tu o 25,02%. Dalszej poprawie uległa również sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia w 2019 wyniosła 2,80% i spadła o 0,1 p.p. w stosunku do roku poprzedniego. Wzrostowi uległ wskaźnik zatrudnienia ogółem o 0,4 p.p. i wyniósł 54,7%. Stopa bezrobocia w województwie małopolskim należy do najniżej notowanych regionów w tym okresie. Podobnie jak w poprzednich latach wzrostowi popytu na nieruchomości mieszkaniowe w województwie małopolskim sprzyjały migracje. W regionie notowano wzrost salda migracji wewnętrznej o 22,14% więcej niż w 2018 roku.

Największy wpływ na kształtowanie się sytuacji na rynku mieszkaniowym miały czynnik narastającego salda migracji wewnętrznej w województwie małopolskim oraz wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia. Sytuacja gospodarcza w regionie najmniej wpłynęła na tworzenie średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a najsilniej na ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Mimo dobrej sytuacji otoczenia rynku mieszkaniowego rok 2019 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 23 108 mieszkań wobec 23 546 notowanych rok wcześniej, czyli o 1,86% mniej. W 2019 roku rozpoczęto budowę 22 525 mieszkań i 21 751 mieszkań oddano no użytkowania. W województwie małopolskim nastąpił wzrost częstotliwości liczby mieszkań, w których rozpoczęto budowę, o 7,25% i oddanych do użytkowania o 19,38% w stosunku do poprzedniego roku. W okresie tym wzrosła również liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania o 2,39%.

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

MAZOWIECKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	5241	5524	5889	6248
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,5	101,9	101,6	102,2
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	56,6%	57,2%	58,1%	58,4%
Stopa bezrobocia według BAEL	5,5%	4,8%	3,8%	3,1%
Saldo migracji wewnętrznych	11 167	12 029	14 686	15 777
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	42 039	51 312	50 673	48 865
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	38 588	43 243	46 517	45 459
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	36 049	37 274	41 078	43 159
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	10 544	11 212	10 506	12 446
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	4357	4352	4473	4481
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	4380	4412	4521	5016
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3593	3836	4129	4473
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	87,3	85,6	86,8	104,1
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	34 307	34 873	35 083	37 023
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	8709	6750	7118	6316
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	12 634	10 460	11 446	10 798

Tabela 8. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie mazowieckim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

W 2019 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie w województwie mazowieckim wyniosło 6248 zł i było wyższe niż notowane rok wcześniej o 6,1%, a więc rosło wolniej niż średnia dla kraju. W całym badanym okresie wzrost wynagrodzeń w województwie mazowieckim osiągnął poziom 19,21% i jest to najniższa częstotliwość przychodu w kraju. Należy jednak zwrócić uwagę, że miesięczne wynagrodzenie w województwie mazowieckim jest najwyższe w Polsce. Odsetek ludzi pozostających bez pracy wynosił w 2019 roku 3,1% i obniżył się o 0,7 p.p. od notowanego rok wcześniej. Nieznacznemu wzrostowi uległ również wskaźnik zatrudnienia ogółem do poziomu 58,4%. Województwo mazowieckie odznacza się na tle innych regionów wysokim wskaźnikiem salda

migracji. W 2019 roku wyniosło ono 15 777. Drugie największe saldo odnotowano w województwie pomorskim – 5953, co oznacza, że w Mazowieckim było ono 2,65 razy większe.

W województwie mazowieckim dokonano sprzedaży 37 023 lokali mieszkalnych. Oznacza to kontynuację trendu wzrostu na rynku nieruchomości tego typu. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie mazowieckim liczba transakcji wyniosła 6,83 i należy do jednych z najwyższych w kraju. Wzrost liczby sprzedanych mieszkań w ramach transakcji rynkowych w 2019 roku wyniósł 5,53%. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2019 roku wyniosła 6316 transakcji, co oznacza spadek o 11,27% w porównaniu z rokiem poprzednim. W stosunku do początkowego okresu badania wyniosła ona 27,48% i był to najniższy wynik w Polsce; podobny wynik osiągnęło województwo śląskie – 21,74%. Spadkowi uległa również liczba zawartych transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę o 5,66% w stosunku do poprzedniego roku i o 14,53% w całym okresie badania. Spadek zawieranych umów sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę łączył się z gwałtownym wzrostem średnich cen 1 m² tych nieruchomości. W 2019 roku cena wzrosła do 104,1 zł, czyli o 17,3 zł, co oznaczało wzrost o 19,93% w stosunku do roku 2018. Rok 2019 przyniósł podwyżki na wszystkich analizowanych rynkach. Średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi wyniosła 4473 zł i wzrosła o 8,33%, natomiast dla całego okresu badania (2016–2019) – o 24,49%. Mniejszą dynamikę wzrostu odnotowano w przypadku średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym, która wzrosła o 8 zł, co oznaczało o 0,18% więcej niż w 2018 roku, o 2,85% niż w 2016 roku. Dla całego okresu 2016–2019 województwo mazowieckie przedstawiało najmniejszą dynamikę wzrostu cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wyniosła 5016 zł i wzrosła o 10,95%.

Mimo korzystnej sytuacji makroekonomicznej w województwie odnotowano spadek liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym z poziomu 50 673 w 2018 roku do 48 865 w 2019 roku. Liczba mieszkań z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem projektu budowlanego przypadająca na 1000 mieszkańców regionu wyniosła 9,01 i była jedną z najwyższych notowanych wartości po województwach pomorskim – 9,73 i dolnośląskim – 10,83. Na Mazowszu rozpoczęto budowę 45 459 mieszkań i 43 159 mieszkań oddano do użytkowania, co oznaczało odpowiednio spadek o 2,27% i wzrost o 5,07% w stosunku do 2018 roku. W 2019 roku wzrosła liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania. Częstotliwość wzrostu wyniosła 18,47% i znacznie różniła się notowanej w 2018 roku (spadek o 6,3%).

Do czynników makroekonomicznych najbardziej wpływających na kształtowanie się średnich cen nieruchomości w województwie mazowieckim należały: postępujący wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto, spadająca stopa procentowa bezrobocia i saldo migracji wewnętrznej. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wpłynął najmniej na średnie stawki analizowanych nieruchomości. Postępujący rozwój gospodarczy regionu najsilniej oddziaływał na zmianę średniej ceny 1 m² gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, a najmniej na nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE

OPOLSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3927	4145	4379	4712
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,4	102,2	101,7	102,3
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	51,9%	53,4%	54,2%	53,3%
Stopa bezrobocia według BAEL	5,0%	4,3%	3,1%	3,2%
Saldo migracji wewnętrznych	-726	-745	-691	-1007
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	2536	2419	3190	4033
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	2025	2599	2879	3241
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	1768	2001	2388	2726
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	1179	1260	1323	1452
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3133	3154	3474	3598
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2304	2288	2495	2506
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	2877	3244	3285	3561
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	65,8	68,1	71,9	88,0
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	3276	3580	4095	4100
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1349	1294	1378	1442
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	1626	1085	1070	1193

Tabela 9. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie opolskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie opolskim wyniosło w 2019 roku 4712 zł i było wyższe niż w poprzednim roku o 7,60%. Średnie zarobki w całym okresie badania (2016–2019) wzrosły o 19,99%. Inaczej niż w innych regionach kraju w badanym okresie w województwie opolskim podniosła się stopa procentowa bezrobocia o 0,1 p.p. i wyniosła 3,20% (utrzymała się poniżej średniej w kraju). Wskaźnik zatrudnienia w regionie spadł o 0,9 p.p. i wyniósł 53,3%. Niekorzystnie z punktu widzenia wysokości popytu na nieruchomości mieszkaniowe kształtowała się sytuacja demograficzna. W 2019 roku ujemne saldo migracji wewnętrznej wzrosło o 45,73% w stosunku do roku 2018.

W 2019 roku odnotowano znikomy wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi. Zanotowano 4100 sprzedanych mieszkań, co oznacza wzrost o 0,12% wobec liczby notowanej rok wcześniej. Jest to duża różnica w stosunku do wyniku z 2018 roku (wzrost o 14,39%), co daje zmianę o 14,26 p.p. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa opolskiego liczba sprzedanych lokali mieszkalnych wyniosła 4,17 i należała do jednych z niższych w kraju. W regionie wzrosła liczba transakcji gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi o 4,64% w stosunku do 2018 roku i o 6,89% do początku okresu badania. Rok 2019 przyniósł również znaczne wzrosty w przypadku liczby zawartych transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę. Odnotowano 1193 transakcje, co oznacza wzrost o 11,5% w stosunku do 2018 roku. Trend obrotu tych nieruchomości zmieniał się dynamicznie. W 2018 roku odnotowano spadek liczby transakcji o 1,38%, a w 2017 o 33,27%. Mimo poprawy obrót gruntów pod zabudowę w całym okresie 2017–2019 spadł o 26,63%.

Rok 2019 przyniósł dynamiczny wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W całym województwie odnotowano w tym okresie 4 033 takie mieszkania, czyli o 26,43% więcej niż w 2018 roku. W całym badanym okresie liczba ta wzrosła o 59,03%, co dało województwo drugie w kolejności miejsce o największym wzroście w latach 2016–2019 po podlaskim (83,71%). Mimo dynamicznego wzrostu w regionie tym buduje się znacznie mniej niż w całej Polsce. Liczba mieszkań z pozwoleniami lub zgłoszeniami w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosła w 2019 roku 4,1 i była wyraźnie niższa niż w pozostałych województwach. Mniej dynamiczne wzrosty odnotowano w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (12,57%), i oddanych do użytkowania (14,15%). W 2019 roku rozpoczęto budowę 3241 mieszkań i 2726 mieszkań oddano do użytkowania. Częstotliwość liczby oddanych do użytkowania domów jednorodzinnych wzrosła o 4,75 p.p. i wyniosła 9,75%.

Według danych Głównego Urzędu statystycznego średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2019 roku w województwie opolskim wyniosła 3598 zł, co oznaczał wzrost o 3,57%. Niższą dynamikę wzrostu odnotowano na rynku wtórnym lokali mieszkalnych, których cena wyniosła 2506 zł, czyli wzrost o 0,44%. W obu przypadkach w województwie opolskim odnotowano spadek tempa wzrostu średnich cen tych nieruchomości. W 2019 wzrosła średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnym o 8,4% i wyniosła ona 3 561 zł. W okresie całego badania średnia cena dla tych nieruchomości wzrosła o 23,77%. Największej zmianie uległa średnia cena 1 m² nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. W 2019 roku cena jednostki powierzchni wyniosła średnio 88 zł, co oznaczało wzrost o 22,39% w stosunku do poprzedniego roku i 33,74% w okresie całego badania. Zmiana wartości 1 m² gruntu przeznaczonego pod zabudowę w latach 2016–2019 w województwie opolskim była najwyższa w porównaniu z innymi województwami.

Największy wpływ na popyt nieruchomości w województwie opolskim miało średnie miesięczne wynagrodzenie brutto. Kształtowaniu się średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi odpowiadała również zmiana wskaźnika cen towarów i usług komercyjnych; w przypadku zmian zachodzących w dziedzinie osób posiadających pracę i migracji był on umiarkowany. Wzrost stopy procentowej bezrobocia i zwiększające się ujemne saldo migracji wewnętrznej oddziaływały na zmianę średniej ceny 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę, powodując jej wzrost. W przypadku średniej ceny za lokal mieszkaniowy miały one odwrotny skutek.

WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE

PODKARPACKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3654	3837	4090	4388
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,1	102,1	101,6	102,3
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,6%	51,8%	51,4%	51,4%
Stopa bezrobocia według BAEL	9,6%	8,4%	6,5%	5,1%
Saldo migracji wewnętrznych	-2047	-2140	-3119	-3462
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	9332	10 558	10 314	12 860
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	8108	9457	9245	11 109
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	7875	8131	7773	9213
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	4 894	5 127	5 046	5 329
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3440	3585	3782	4146
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2681	2774	2919	3127
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	2966	3176	3248	3633
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	54,9	54,9	57,8	64,8
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	3159	3624	5359	7131
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2352	1835	2574	2871
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	4022	3155	4071	4176

Tabela 10. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podkarpackim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2019 roku wyniosła 4146 zł, co oznaczało wzrost o 9,62%. Należy zwrócić uwagę, że średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym wyniosła niewiele mniej niż średnia w kraju, a średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku dla województwa podkarpackiego należało do jednych z najniższych. Podobnie wzrost odnotowano na rynku wtórnym. Wyniósł on 7,13% w stosunku do roku poprzedniego, a 1 m² takiego lokalu kosztował 3127 zł. Dla obu rynków trend zmian średnich cen w latach 2016–2019 ma charakter wzrostowy. Podobnie sytuacja

przedstawia się w przypadku średniej ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W 2019 roku średnia cena tych gruntów osiągnęła wartość 3633 zł, co oznaczało więcej o 11,85% niż w poprzednim roku i 22,49% niż na początku badanego okresu. Średnia cena 1 m² gruntów niezabudowanych w województwie podkarpackim wyniosła 64,8 zł i wzrosła o 7 zł w stosunku do 2018 roku, czyli o 12,11%. W województwie podkarpackim odnotowano najniższą cenę 1 m² tych nieruchomości, po województwie lubuskim – 64 zł. Trend zmiany ceny dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przedstawiał się podobnie jak nieruchomości lokali mieszkalnych i miał charakter wzrostowy.

Podobnie jak w innych regionach kraju w województwie podkarpackim wzrosło średnie miesięczne wynagrodzenie brutto i wyniosło 4388 zł, co oznaczało wzrost o 7,39%. Poziom wynagrodzeń w tym rejonie utrzymał się poniżej średniej krajowej, która wyniosła w 2019 roku 4920 zł; należał on również do najniższych w Polsce, poza województwem warmińsko-mazurskim. Rok 2019 przyniósł w województwie podkarpackim spadek stopy bezrobocia, który wyniósł 5,1% i obniżył się o 1,4 p.p. Mimo spadku jest to ciągle wysoki odsetek osób pozostających bez pracy w skali kraju. Jedynym regionem posiadającym wyższą stopę bezrobocia jest województwo lubelskie – 5,5%. Wskaźnik zatrudnienia ogółem utrzymał się tym samym poziomie co rok wcześniej i wyniósł 51,4%. W 2019 roku odnotowano wzrost ujemnego salda migracji wewnętrznej, które wyniosło 462, co oznaczało pogłębienie się tej tendencji o 11% w stosunku do roku 2018.

Wraz z poprawiającą się sytuacją ekonomiczną w badanym okresie w województwie podkarpackim nastąpiła poprawa wskaźników budownictwa mieszkaniowego. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła o 24,68%, czyli o 26,99 p.p. więcej niż w 2018 roku. W przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, i oddanych do użytkowania odnotowano dynamiczne wzrosty. W 2019 roku rozpoczęto budowę 11 109 mieszkań, co oznaczało wzrost o 20,16%. Do użytkowania oddano 9213 mieszkań, czyli o 18,53% więcej niż w 2018 roku. W tych przypadkach wzrost różnił się od poprzednich lat odpowiednio o 24,4 p.p. i 22,93 p.p. Łagodniejszy wzrost odnotowano dla liczby budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania. Wyniósł on 5,61% w stosunku do 2018 roku.

W 2019 roku odnotowano wzrost w częstotliwości obrotu nieruchomościami w województwie podkarpackim. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych wyniosła 7131 i była wyższa niż w 2018 roku o 1772 lokale, co oznacza wzrost o 33,07%. Dla całego badanego okresu wyniósł wzrost ten 125,74%, znacznie przewyższając wyniki w pozostałych województwach. Należy jednak wrócić uwagę, że liczba sprzedanych lokali mieszkalnych w ramach transakcji rynkowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosła 3,35, co oznacza najniższy wynik po województwie świętokrzyskim – 2,3. W 2019 roku dokonano 2871 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi – o 11,54% więcej niż w roku poprzednim. W całym okresie badania wskaźnik ten wzrósł o 22,07%. W przypadku liczby transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę, dynamika wzrostu była mniejsza niż w pozostałych przypadkach i wyniosła o 2,58% więcej niż w 2018 roku i o 3,83% niż w 2016 roku.

Popyt na nieruchomości w województwie podkarpackim był najsilniej zależny od poprawiających się średnich miesięcznych wynagrodzeń, zmniejszającej się stopy bezrobocia i migracji. Na wszystkie typy nieruchomości objętych analizą wpływ miał wskaźnik ogólnego zatrudnienia. Na średnią cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w średnim stopniu wpłynęły zmiana wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych.

WOJEWÓDZTWO PODLASKIE

PODLASKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3767	4006	4264	4576
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99	102,1	101,4	102,4
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	52,5%	52,9%	54,0%	54,1%
Stopa bezrobocia wg BAEL	6,8%	4,7%	3,2%	3,0%
Saldo migracji wewnętrznych	-1565	-1866	-2281	-2459
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	4850	5684	7824	8910
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	4405	5325	7066	7390
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4699	5023	4952	6089
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	2256	2392	2290	2609
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3493	3605	3832	4353
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	3040	3281	3519	3608
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3192	3269	3643	3993
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	78,1	77,8	83,8	89,3
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	4247	4800	5153	5831
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1470	1454	1647	1574
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	2456	2297	2532	2851

Tabela 11. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podlaskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Przeciętne średnie wynagrodzenie w 2019 roku w województwie podlaskim wyniosło 4576 zł i było wyższe niż rok wcześniej o 7,32%. Dynamika wzrostu płac była nieznacznie wyższa od średniej krajowej, która w tym samym okresie wyniosła 7,21%. W całym okresie 2016–2019 płace w regionie wzrosły o 21,48%. Podobnie jak w innych regionach kraju odnotowano spadek stopy bezrobocia do poziomu 3% i wyniósł on mniej niż średnia w Polsce, która w 2019 roku wyniosła 3,38%. W województwie podlaskim odnotowano wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem. W latach 2016–

2019 wzrósł on z 52,5% do 54,1%, co oznaczało poprawę o 1,6 p.p. Mimo polepszającej się sytuacji ekonomicznej w regionie utrzymuje się ujemne saldo migracji. W 2019 roku wyniosło ono 2459, co oznaczało wzrost o 7,8%.

Popyt na nieruchomości w województwie podlaskim kształtowany był najsilniej przez zmianę średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto oraz saldo migracji wewnętrznej. Wzrost płacy i pogłębiające się ujemne saldo wyłożyły na wzrost średnich cen nieruchomości. W mniejszym stopniu oddziaływały wskaźnik zatrudniania ogółem i spadek stopy bezrobocia. Czynniki makroekonomiczne najbardziej przyczyniły się do formowania średniej ceny lokali mieszkalnych.

Według danych zgromadzonych przez Główny Urząd Statystyczny rok 2019 przyniósł wzrost częstotliwości obrotu nieruchomościami będącymi lokalami mieszkalnymi. W 2019 roku odnotowano 5831 sprzedanych lokali, co oznacza wzrost o 13,16% w stosunku do roku poprzedniego i o 37,3% w stosunku do roku 2016. Liczba mieszkań sprzedanych w ramach transakcji rynkowych przypadająca na 1000 mieszkańców województwa podlaskiego wyniosła 4,95 i jest to średni wynik względem reszty regionów. W przypadku liczby transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi dynamika obrotu w 2019 roku uległa spadkowi i wyniosła 4,43% mniej niż w 2018 roku. Zawarto również 2851 transakcji sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę. W województwie podlaskim odnotowano rosnącą liczbę transakcji tych nieruchomości. W 2019 roku wyniosła ona 12,6%, natomiast w roku 2018 – 10,23%.

W 2019 roku odnotowano wzrost wszystkich wskaźników budownictwa w województwie podlaskim. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła 8910, co oznacza wzrost o 13,88%; był on mniejszy niż w poprzednim roku o 23,77 p.p. Województwo podlaskie osiągnęło najwyższy w Polsce wzrost tej kategorii w latach 2016–2019 – wyniósł on 83,71%. Niższą dynamikę zanotowano natomiast w kategorii liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2019 roku w regionie rozpoczęto budowę 7390 mieszkań, co oznaczało o 4,59% więcej niż w 2018 roku i spadek o 28,11 p.p. Zmiana ta w okresie badania wyniosła 67,76% i stanowiła drugi najwyższy wynik w kraju po województwie łódzkim – 84,27%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2019 roku wyniosła 6089, co oznacza wzrost o 22,96% w odniesieniu do roku poprzedniego. W województwie podlaskim wzrosła również o 13,93% liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania.

W całym badanym okresie, czyli w latach 2016–2019, średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wzrosła o 24,62%. W 2019 roku wyniosła ona 4353 zł i była wyższa o 521 zł, czyli o 13,60% więcej niż w 2018 roku. Mniejszą dynamikę wzrostu odnotowano dla rynku wtórnego, na którym średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej wyniosła 3608 zł, co oznaczało wzrost o 2,53%. W 2019 roku średnia cena powierzchni gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi wyniosła 3993 zł i wzrosła o 9,61% niż odnotowana w 2018 roku i o 25,09% niż w 2016 roku. W przypadku średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę również odnotowano wzrost. Średnia cena tych nieruchomości w 2019 roku wyniosła 89,3 zł i wzrosła o 6,56% w stosunku do roku poprzedniego i o 14,34% w stosunku do początku okresu badania.

WOJEWÓDZTWO POMORSKIE

POMORSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4275	4497	4795	5142
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,7	102,1	101,9	101,9
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	54,5%	55,8%	56,0%	57,2%
Stopa bezrobocia według BAEL	5,7%	4,3%	3,0%	2,7%
Saldo migracji wewnętrznych	3485	3625	4920	5953
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	19 610	20 826	22 342	25 380
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	15 527	19 433	19 170	21 639
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	13 155	15 815	16 664	18 363
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	4620	5211	5270	6099
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	4390	4328	4527	4649
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	3890	4013	4586	4917
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3284	3584	4099	4516
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	83,0	90,0	93,4	101,7
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	17 712	20 423	23 372	23 224
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	3340	3362	3663	3837
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	5087	4644	4886	5259

Tabela 12. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie pomorskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie pomorskim wyniosło 5142 zł, co w odniesieniu do wyniku z poprzedniego roku oznaczało wzrost o 7,24%. Rok 2019 przyniósł również wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem o 1,2 p.p. i wyniósł 57,2%. Wyższy wskaźnik osiągnęły województwa mazowieckie – 58,4% i wielkopolskie – 57,3%. W regionie odnotowano wzrost stopy procentowej bezrobocia o 0,4 p.p. W całym kraju zwiększenie odsetka osób pozostających bez pracy miało miejsce w dwóch innych województwach – wielkopolskim i opolskim. Mimo wzrostu do poziomu 2,7% wynik ten jest jednak jednym z najniższych w kraju. Saldo migracji wewnętrznej w latach 2016–2019 stale wzrastało. W 2019 roku wyniosło ono 5953, czyli o 21% więcej od wartości notowanej rok wcześniej.

Wyniki budownictwa mieszkaniowego wskazują na próby dostosowania się inwestorów do zwiększającego się popytu na nieruchomości mieszkaniowe. W 2019 roku liczba wydanych pozwoleń

lub dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym wyniosła 25 380 i było to o 3038 więcej niż w 2018 roku (wzrost o 13,60%). W przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa pomorskiego wyniosła ona 10,83 i był to najwyższy wynik w kraju. Podobne wzrosty odnotowano dla innych kategorii. Rozpoczęto budowę 21 639 mieszkań i 18 363 mieszkań oddano do użytkowania, co oznacza odpowiednio wzrost o 12,88% i o 10,20% w stosunku do wyniku z poprzedniego roku. W całym okresie badania odnotowano wzrost o 39,36% liczby mieszkań rozpoczętych i o 39,59% liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W 2019 roku wzrosła również liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania i wyniosła ona o 15,73% więcej niż w 2018 roku i o 32,01% niż w roku 2016.

Rok 2019 przyniósł wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Jednostka powierzchni tych nieruchomości wyniosła 4649 zł i była wyższa o 122 zł niż w poprzednim roku, co oznacza wzrost o 2,69%. Nieco wyższej dynamice wzrostu uległa średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na rynku wtórnym. W całym okresie badania odnotowano jej wzrost. W 2019 roku średnia cena wynosiła 4917 zł i była wyższa o 331 zł niż w 2018 roku, czyli o 7,22%. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2019 roku wynosiła 4516 zł i była o 10,17% wyższa w stosunku do wartości z roku poprzedniego. W całym badanym okresie wzrost średniej ceny tych nieruchomości wyniósł 37,52%. W przypadku średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wzrost był nieznacznie mniejszy. W 2019 roku wyniósł on 8,89% w porównaniu do ceny z poprzedniego roku, co oznacza 5,11 p.p. więcej.

Poprawa sytuacji ekonomicznej w województwie pomorskim wpłynęła na rosnący popyt na nieruchomości. Wzrost salda migracji i średnich płac przyczynił się do wzrostu średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych, jak również średniej ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Czynniki najmocniej oddziałującymi na kształtowanie się średniej ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę były, jak w poprzednich przypadkach, wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto oraz wskaźnik zatrudnienia ogółem. W odniesieniu do wszystkich kategorii najmniejszy wpływ miał wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Rok 2019 przyniósł spadek liczby transakcji kupno-sprzedaży lokali mieszkalnych w województwie pomorskim. Dokonano sprzedaży 23 224 mieszkań lokalowych, co oznacza spadek o 0,63% w porównaniu do 2018 roku. Natomiast w całym badanym okresie ich liczba wzrosła o 31,12%. Województwo pomorskie znajduje się na trzecim miejscu, po województwie mazowieckim i dolnośląskim, pod względem liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w ramach transakcji rynkowych. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców ich liczba w 2019 roku wyniosła 9,91, co było zdecydowanie najwyższym wynikiem w kraju. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła w 2018 roku 3837, co oznaczało wzrost o 4,75%. Było to osłabienie obrotu tymi nieruchomościami w stosunku do wyniku z poprzedniego roku, który wyniósł 8,95% (spadek o 4,2 p.p.). W województwie pomorskim w 2019 roku odnotowano 5259 transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę, co oznaczało wzrost o 7,63% w stosunku do poprzedniego roku. W odniesieniu do początku badanego okresu wzrost ten wyniósł 3,38% i był to najniższy dodatni przyrost w kraju.

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

ŚLĄSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	4295	4482	4825	5178
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,2	101,9	101,3	101,9
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,5%	51,3%	51,4%	51,5%
Stopa bezrobocia według BAEL	5,4%	3,9%	3,5%	2,4%
Saldo migracji wewnętrznych	-3428	-3260	-4231	-4275
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	14 963	19 677	20 115	20 480
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	13 022	13 135	18 801	17 776
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	11 020	12 227	12 480	13 987
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	7155	7646	8096	8136
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3677	3998	4210	4268
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2589	2730	3012	3267
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3442	3611	3832	4421
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	113,6	116,0	121,1	135,6
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	15 230	17 518	19 058	19 321
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	11 620	8518	8565	9094
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	10 272	7293	8553	8786

Tabela 13. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie śląskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku wyniosło w województwie śląskim 5178 zł i było wyższe od średniej krajowej, która wyniosła 4920 zł. Przyrost średniej płacy był niewiele mniejszy niż w poprzednim roku i wyniósł 7,32%, a w 2018 – 7,65%. W odniesieniu do całego okresu badania miesięczne wynagrodzenie wzrosło o 20,56%. W ciągu całego badanego okresu odnotowano systematyczny spadek stopy bezrobocia. W województwie śląskim w 2019 roku wyniósł on 2,4% i był to drugi najniższy wynik w kraju, po województwie lubuskim. W 2019 roku odnotowano również wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem o 0,1 p.p. więcej niż w 2018 roku; wyniósł on 51,5%. Województwo śląskie utrzymało relatywnie wysokie ujemne saldo migracji. W 2019 roku wyniosło

ono 4275 i zwiększyło się o 1,04% w stosunku do 2018 roku i o 36,87% do początku okresu badania.

Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują na niski wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W 2019 roku liczba mieszkań wyniosła 20 480 i w stosunku do liczby zanotowanej w poprzednim roku była większa o 1,81%. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa śląskiego wyniosła ona 4,53, co znacząco odbiegało od wyników innych województw. Podobne wyniki osiągnęło województwo opolskie – 4,1 i świętokrzyskie – 3,4. W 2019 roku nastąpił spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Odnotowano 1025 mieszkań mniej, czyli o 5,45% w stosunku do roku poprzedniego. Była to znaczna różnica między wynikiem z 2018 roku – 43,14%. Wzrosła natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W 2019 roku przekazano 13 987 mieszkań, czyli o 12,08% więcej niż w poprzednim roku. Nieznacznej dynamice wzrostu uległa liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania – o 0,49% więcej niż w 2018 roku.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w nadanych okresie średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w województwie śląskim wyniosła 4268 zł i wzrosła o 1,38% w stosunku do 2018 roku. W latach 2016–2019 wzrost wyniósł 16,07%. Większej dynamice zmian w 2019 roku uległa średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym – wyniosła ona o 8,47% więcej niż w 2018 roku i 26,19% niż w 2016 roku. Średnia cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 4421 zł i wzrosła o 15,37% w stosunku do 2018 roku. W województwie śląskim odnotowano w 2019 roku najdroższe stawki średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę – ich wysokość sięgnęła 135,6 zł. W stosunku do roku poprzedniego średnia cena za jednostkę powierzchni wzrosła o 14,5 zł, czyli o 11,97%. Trend wzrostu średniej ceny nieruchomości gruntowych wziętych pod analizę miał charakter rosnący.

Podobnie jak w przypadku innych regionów Polski, w województwie śląskim czynnikami najsilniej wpływającymi na wzrost średnich cen nieruchomości gruntowych i lokali mieszkalnych były wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto oraz obniżająca się stopa procentowa bezrobocia. W najmniejszym stopniu na kształtowanie się cen wpływały wskaźnik zatrudnienia ogółem i saldo migracji wewnętrznej. Zmiana czynników makroekonomicznych najsilniej wpłynęła na średnią cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

W 2019 roku w województwie śląskim odnotowano 19 321 sprzedanych lokali mieszkalnych w ramach transakcji rynkowych. W stosunku do poprzedniego roku odnotowano ich o 1,38% więcej. Mimo to w okresie całego badania liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosła 26,86% więcej. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa śląskiego wskaźnik częstotliwości obrotu wyniósł 4,28. W 2019 roku wzrostowi uległa natomiast liczba transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i wyniosła 6,18%. Odnotowano 9094 transakcje, czyli o 529 więcej niż w 2018 roku, natomiast w latach 2016–2019 liczba ta spadła o 21,74%. Był to drugi najniższy wynik w kraju, po województwie mazowieckim, dla którego spadek wyniósł 27,48%. W przypadku obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w 2019 roku częstotliwość również wzrosła i wyniosła 2,72% w stosunku do 2018 roku oraz spadła o 14,47% w stosunku do początku okresu badania.

WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE

ŚWIĘTOKRZYSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3670	3911	4171	4490
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,4	102,2	101,9	102,5
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	50,2%	51,1%	50,3%	51,6%
Stopa bezrobocia według BAEL	8,9%	7,0%	5,8%	4,1%
Saldo migracji wewnętrznych	-1971	-2426	-2628	-3719
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	4381	4300	5374	4201
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	3387	3738	4795	4208
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	3020	3151	3257	3888
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	2288	2520	2324	2297
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	2605	3545	3584	4063
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2349	2483	2749	2747
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	2744	3174	3221	3636
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	77,8	76,3	80,9	94,7
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	2260	2220	2730	2839
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	963	816	1 049	1077
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	2592	1980	1881	1574

Tabela 14. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie świętokrzyskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Przeciętne wynagrodzenie brutto w województwie świętokrzyskim wyniosło w 2019 roku 4490 zł i było o 430 zł niższe od średniego wynagrodzenia notowanego w tym okresie dla całego kraju. Tempo wzrostu płac w tym regionie stale rośnie, a zmiana ceny w stosunku do 2018 roku wyniosła 7,65%. W całym badanym okresie średnie wynagrodzenie wzrosło o 22,34% i należało do jednych z najwyższych w Polsce. Mimo notowanych wzrostów województwo świętokrzyskie należy do regionów o najniższym przeciętnym poziomie płac. Niższe średnie miesięczne odnotowano w województwie podkarpackim – 4146 zł i warmińsko-mazurskim – 4223 zł. Podobnie jak w innych regionach kraju, w regionie odnotowano spadek stopy bezrobocia. W 2019 roku bez pracy pozostało

4,1% mieszkańców, co oznaczało spadek o 1,7 p.p. Relatywnie niski pozostał również odsetek osób zawodowo czynnych. Wskaźnik zatrudnienia wyniósł w 2019 roku 51,6% i wzrósł o 1,3 p.p. Wskaźnik ten należy jednak do jednych z najniższych w kraju. Sytuacja demograficzna w województwie świętokrzyskim w badanym okresie kształtowała się niekorzystnie. W 2019 roku odnotowano ujemne saldo migracji wewnętrznej, które wyniosło 3719, o 1091 więcej niż w poprzednim roku. Wynik ten był większy o 41,51% w stosunku do roku 2018. W latach 2016–2019 w województwie świętokrzyskim odnotowano największą zmianę salda migracji w Polsce, która wyniosła 88,69%.

Liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła w 2019 roku 4201, co oznacza spadek o 21,83% w stosunku do wyniku zanotowanego w 2018 roku. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2019 roku odnotowano spadek ich liczby o 12,24%, natomiast w całym okresie badania (2016–2019) wzrosła ona o 24,24%. W 2019 roku w województwie świętokrzyskim odnotowano wzrost tylko jednego wyniku sektora budownictwa mieszkaniowego. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła w 2019 roku 3888, co oznacza wzrost o 19,37% w stosunku do roku poprzedniego i o 28,74% w stosunku do początku badanego okresu. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego w 2019 roku do użytkowania oddano 2297 budynków jednorodzinnych, co oznacza spadek o 1,16% w stosunku do 2018 roku. Wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego w województwie świętokrzyskim pozostają jednymi z najniższych w kraju. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosła 3,4 i była najniższym wynikiem w kraju. W przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, przypadających na 1000 mieszkańców województwa, wskaźnik ten wyniósł 3,41 i był drugim najniższym wynikiem po notowanym w województwie opolskim – 3,3. Nieco lepszą sytuację zaobserwowano w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania – 3,15 mieszkania na 1000 mieszkańców.

Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w województwie świętokrzyskim wyniosła 4063 zł, co oznacza wzrost o 13,36%. W całym badanym okresie wzrost ten wyniósł 55,97% i był to najwyższy wynik wzrostu średniej ceny tych nieruchomości w kraju. W przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się na rynku wtórnym średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej w 2019 roku wyniosła 2747 zł i spadła o 0,07% w stosunku do 2018 roku, natomiast w całym okresie badania wzrosła o 16,94%. Odnotowana w 2019 roku średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wzrosła z 3221zł w 2018 roku do 3636 zł, co oznacza wzrost o 12,88%. W latach 2016–2019 średnia cena tych nieruchomości wzrosła o 32,51%, co dało czwarty najwyższy wynik w kraju. Rok 2019 przyniósł w województwie świętokrzyskim również wzrost średniej ceny 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę; wyniósł on 17,06%. Średnia cena takiej nieruchomości sięgała 94,7 zł za jednostkę powierzchni, co oznaczało wzrost o 13,8 zł w stosunku do ceny notowanej w 2018 roku.

Średnia cena nieruchomości w województwie świętokrzyskim najsilniej kształtowana była przez: poprawiającą się sytuację ekonomiczną, zmiany demograficzne zachodzące w regionie i zmniejszającą się stopę bezrobocia. Czynniki te wpłynęły na wzrost średnich cen analizowanych nieruchomości. Dodatkowo zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych korelowały w silnym stopniu ze zmianą średniej ceny lokali mieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Najmniej kształtującym średnie ceny był wskaźnik zatrudnienia ogółem.

W 2019 roku w województwie świętokrzyskim zarejestrowano 2839 sprzedanych lokali mieszkalnych,

co oznacza wzrost o 3,99% wobec liczby notowanej rok wcześniej i o 25,62% w odniesieniu do początku analizowanego okresu. Mimo to województwo świętokrzyskie od kilku lat pozostaje regionem o najniższej liczbie transakcji. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku liczba tego typu transakcji wyniosła 2,3 i był to najniższy wynik w kraju. W segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi częstotliwość obrotu wykazywała znaczną zmienność w analizowanym okresie, przy czym zarówno w odniesieniu do 2018 roku, jak i 2016 roku odnotowano wzrosty odpowiednio o 2,67% i 11,84%. Podobnie jak we wcześniejszym przypadku, liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa świętokrzyskiego była najniższa w kraju i wynosiła 0,87. W 2019 roku odnotowano spadek liczby transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, który wyniósł 16,32%. W tej kategorii obserwuje się ciągły spadek liczby w całym analizowanym okresie – w odniesieniu do 2016 roku wyniósł on 39,27%.

WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO-MAZURSKIE

WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3619	3803	4028	4320
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,5	101,6	101,5	102,6
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,0%	50,2%	50,3%	51,0%
Stopa bezrobocia według BAEL	8,8%	7,2%	5,6%	3,3%
Saldo migracji wewnętrznych	-2703	-2443	-3397	-3771
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	5754	6733	8743	8216
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	3975	4651	5640	5701
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4571	4783	5202	5806
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	1767	1737	1837	1828
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	4092	4139	4105	4223
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2813	2929	3317	3515
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3017	3229	3540	4094
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	56,7	58,5	59,3	68,9
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	6967	8684	9494	9859
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	1025	1871	2046	2172
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	3042	4023	4302	4891

Tabela 15. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie warmińsko-mazurskim wyniosło 4320 zł i wzrosło o 7,25% w stosunku do wartości zanotowanej w poprzednim roku. Mimo to było to najniższe średnie wynagrodzenie w kraju. Dla całego analizowanego okresu wzrost średniej płacy wyniósł 19,37% i był to drugi najniższy wynik w Polsce, po województwie mazowieckim. Należy mieć na uwadze, że różnica średniego miesięcznego wynagrodzenia w tych województwach wynosi 1928 zł. W regionie odnotowano w 2019 roku spadek stopy bezrobocia z 5,6% do 3,3% (spadek o 2,3 p.p.) i był to największy spadek

w kraju. W całym analizowanym okresie odsetek osób pozostających bez pracy spadł o 5,5 p.p. W województwie warmińsko-mazurskim w 2019 roku wskaźnik zatrudniania ogółem wyniósł 51% i wzrósł o 0,7 p.p. w odniesieniu do 2018 roku. Podobnie jak w poprzednich latach, w regionie utrzymało się ujemne saldo migracji wewnętrznej. W 2019 roku wyniosło ono 3771, czyli o 11,01% więcej niż w poprzednim roku. Dla województwa warmińsko-mazurskiego odnotowano trzeci najwyższy wynik ujemnego salda migracji, po województwach śląskim i lubelskim.

Liczba lokali, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanych, w województwie warmińsko-mazurskim wyniosła w 2019 roku 8216. Stanowiło to spadek o 6,03% wobec liczby notowanej rok wcześniej. Natomiast w całym okresie badania odnotowano wzrost liczby mieszkań o 42,79%. W 2019 roku rozpoczęto budowę 5701 mieszkań, tj. o 1,08% więcej niż w 2018 roku i o 43,42% niż w 2016 roku. W województwie warmińsko-mazurskim wzrosła również liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W 2019 roku odnotowano 5806 mieszkań, o 604 więcej niż w poprzednim roku, co oznacza wzrost o 11,61%. W latach 2016–2019 odnotowano wzrost o 27,02% i w tym okresie zaobserwowano rosnący trend częstotliwości wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W przypadku liczby budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w roku 2019 odnotowano o dziewięć mniej niż w 2018 roku, czyli spadek o 0,49%.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2019 roku średnia cena 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym wyniosła 4223 zł. Oznacza to wzrost o 2,87% wobec wartości notowanej rok wcześniej. Łącznie, w całym badanym okresie, średnia cena mieszkania na tym rynku wzrosła o 3,2%. W województwie warmińsko-mazurskim odnotowano najniższą dynamikę średniej ceny lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w latach 2016–2019, po województwie mazowieckim – 2,85%. Inaczej przedstawia się sytuacja dynamiki zmiany średniej ceny mieszkań na rynku wtórnym. W 2019 roku średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej wyniosła 3515 zł i wzrosła o 5,97% w stosunku do poprzedniego roku i o 24,96% od początku badanego okresu. Średnia cena gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w województwie warmińsko-mazurskim w 2019 roku wzrosła o 554 zł w porównaniu z notowaną rok wcześniej i wyniosła 4094zł. W całym okresie badania zmiana średniej ceny tych nieruchomości wyniosła 35,70% i był to najwyższy wynik w kraju, po województwach pomorskim i łódzkim. Rok 2019 przyniósł również wzrost średniej ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Średnia cena jednostki powierzchni wzrosła z 59,3 zł do 68,9 zł, czyli o 16,19% więcej niż w 2018 roku. W 2019 roku w województwie warmińsko-mazurskim odnotowano najniższą średnią cenę tych gruntów, taką jak w województwach podkarpackim – 64,8 zł za m² i lubuskim – 64 zł za m².

Czynniki makroekonomiczne w województwie warmińsko-mazurskim najsilniej wpływały na kształtowanie się średniej ceny lokali mieszkalnych, natomiast najmniejszy wpływ miały na średnią cenę nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Podobnie jak w przypadku całego kraju, wzrost miesięcznego wynagrodzenia brutto wpłynął na wzrost średnich cen nieruchomości wziętych pod analizę. Podobny skutek miały spadek stopy bezrobocia oraz zwiększające się ujemne saldo migracji wewnętrznej w województwie warmińsko-mazurskim.

Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w województwie warmińsko-mazurskim w 2019 roku kształtowania się na poziomie 9859 sprzedanych mieszkań w ramach transakcji rynkowych, co oznacza wzrost o 3,84% w porównaniu do wartości notowanej w 2018 roku. Dla całego okresu badania wzrost wyniósł 41,51%, natomiast w ostatnich 4 latach zaobserwowano spadającą linię trendu dynamiki wzrostu sprzedawanych mieszkań. W 2017 roku przyrost wyniósł 24,64%, a w 2018

roku – 9,33%. Liczba lokali mieszkalnych w województwie warmińsko-mazurskim przypadających na 1000 mieszkańców regionu w 2019 roku wyniosła 6,93 i była trzecim najwyższym wynikiem w kraju, po województwie dolnośląskim – 9,47 i pomorskim – 9,91. Niewiele większą dynamikę zmian odnotowano w przypadku liczby transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, której wzrost wyniósł 6,16% w porównaniu do 2018 roku. W latach 2016–2019 odnotowano wzrost o 111,90% i był to najwyższy wynik w kraju. Należy również zaznaczyć, że zmiana w tym okresie była jedyną przewyższającą dwukrotnie liczbę transakcji w 2016 roku w odniesieniu do wszystkich regionów. Największą częstotliwość obrotu nieruchomościami w 2019 roku odnotowano w przypadku sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Liczba tego typu transakcji wyniosła 4891, co oznaczało wzrost o 13,69% w stosunku do 2018 roku i o 60,78% w stosunku do 2016 roku.

WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

WIELKOPOLSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3894	4124	4383	4687
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,4	102,3	101,8	102,6
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	55,3%	57,1%	57,5%	57,3%
Stopa bezrobocia według BAEL	4,8%	3,1%	2,2%	2,6%
Saldo migracji wewnętrznych	983	1015	1121	1203
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	24 699	26 694	31 164	28 553
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	18 338	26 484	23 154	24 087
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	16 412	18 859	19 883	22 164
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	8706	9010	9513	10 126
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	3711	3649	3726	3924
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	2993	3053	3505	3547
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3490	3692	3925	4395
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	76,6	78,0	88,5	97,9
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	13 869	15 052	19 043	15 694
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	5050	3958	5752	4831
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	5202	3860	4798	3752

Tabela 16. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie wielkopolskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Rok 2019 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 2019 roku wyniosło ono 4687 zł, co w odniesieniu do wyniku zanotowanego w poprzednim roku oznaczało wzrost o 6,94%. Tempo wzrostu było znacznie wolniejsze niż w przypadku średniej krajowej, która w tym okresie wyniosła 7,26%. W całym badanym okresie dynamika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia wynosiła 20,36%. Stopa bezrobocia

według BAEL wyniosła 2,6% i była wyższa o 0,4 p.p. niż w 2018 roku. Mimo wzrostu w 2019 roku wskaźnik ten utrzymuje się na niskim poziomie w porównaniu do reszty regionów kraju. Niższy poziom osób pozostających bez pracy odnotowano w województwach śląskim – 2,4% i lubuskim – 2,1%. W województwie wielkopolskim wskaźnik zatrudnienia ogółem wyniósł 57,3% i był to drugi najwyższy wynik w Polsce, po województwie mazowieckim – 58,4%. Województwo wielkopolskie było jednym z pięciu regionów utrzymujących dodatnie saldo migracji wewnętrznej. W 2019 wyniosło ono 1203 i wzrosło o 7,31% w stosunku do roku poprzedniego. W całym okresie badania odnotowano wzrost o 22,38%, co w odniesieniu do wyników notowanych w innych województwach było najniższym dodatnim przyrostem.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w 2019 roku była równa 28 553. Pod tym względem województwo wielkopolskie było drugim w Polsce regionem, po województwie mazowieckim. Liczba tych mieszkań spadła o 2611, czyli o 8,38% w porównaniu do wyniku z 2018 roku. Liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców wyniosła 8,16, co było jednym z najwyższych wyników w kraju. W 2019 roku w województwie wielkopolskim odnotowano 24 087 mieszkań, których budowę rozpoczęto, czyli o 4,03% więcej niż w poprzednim roku i o 31,35% więcej niż w 2016 roku. Większej dynamice zmian uległa liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W 2019 odnotowano 22 164 mieszkania, co oznaczało wzrost o 11,47% od notowanej w 2018 roku. W analizowanym regionie liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto i oddanych do użytkowania, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosła odpowiednio 6,88 i 6,33 i należała do najwyższych w kraju, po województwach pomorskim i mazowieckim. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w 2019 roku wyniosła 10 126, czyli o 6,44% więcej niż w 2018 roku oraz o 16,31% więcej niż w 2016 roku. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa wielkopolskiego liczba tych budynków wyniosła 2,89 i była najwyższa w kraju.

Rok 2019 przyniósł wzrost średnich cen wszystkich analizowanych nieruchomości. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym wyniosła 3924 zł, co oznaczało wzrost o 5,31% w porównaniu do ceny notowanej w 2018 roku i o 5,74% w stosunku do 2016 roku. Wzrost średniej ceny mieszkań na rynku pierwotnym w całym okresie badania w województwie wielkopolskim należał do najniższych w kraju, po województwach warmińsko-mazurskim – 3,2% i mazowieckim – 2,85%. W przypadku średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w 2019 roku odnotowano niewielki wzrost z 3505 zł do 3547 zł, czyli o 1,2% więcej niż w roku poprzednim. W latach 2016–2019 średnia cena tych nieruchomości wzrosła o 18,51%. Większej dynamice uległy ceny analizowanych nieruchomości gruntowych. Średnia cena 1 m² powierzchni gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi wyniosła 4395 zł, czyli o 11,97% więcej. W okresie 4 lat odnotowano ciągły wzrost średniej ceny tych nieruchomości; zmiana w tym czasie wyniosła 25,93%. W przypadku średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w 2019 roku wzrosła z 88,5 zł do 97,9 zł, czyli o 10,62% w stosunku do 2018 roku. W latach 2016–2019 średnia cena tych gruntów wzrosła o 27,81%.

W województwie wielkopolskim czynnikiem najsilniej wpływającym na rynek mieszkaniowy był wzrost dodatniego salda migracji wewnętrznej i średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto, natomiast najmniejszym – spadek stopy procentowej bezrobocia. Skutkiem była wzrastająca średnia cena analizowanych nieruchomości. Dodatkowo w silnej korelacji ze wzrostem średniej ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi pozostawała zmiana wskaźnika cen towarów i usług

konsumpcyjnych. Czynnikiem słabo oddziałującym na kształtowanie się rynku nieruchomości w województwie wielkopolskim był zmieniający się wskaźnik zatrudnienia ogółem.

W 2019 roku w województwie wielkopolskim zaobserwowano dynamiczny spadek częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi. Odnotowano 15 694 sprzedanych mieszkań, czyli o 17,59% mniej niż w 2018 roku. W porównaniu do wzrostu w 2018 roku (o 26,51% więcej niż w 2017 roku) rok 2019 przyniósł spadek o 44,1 p.p. Analizując dynamikę zmian liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, można zauważyć, że w latach 2016–2019 nie można wyznaczyć trendu zmian. W 2019 roku odnotowano o 16,01% transakcji mniej niż w 2018 roku, w 2018 roku o 45,33% więcej niż w 2017 roku, a w 2017 roku o 21,62% mniej niż rok wcześniej. W wyniku tak silnych zmian w całym okresie badania odnotowano spadek o 4,34%. Sytuacja przedstawiała się podobnie w przypadku liczby transakcji gruntów przeznaczonych pod zabudowę i również tutaj nie można wyznaczyć trendu zmian. W 2019 roku zanotowano 3752 transakcje, o 1046 mniej niż w rok wcześniej. W całym okresie badania zaobserwowano spadek o 27,87%. Liczba transakcji tych gruntów przypadająca na 1000 mieszkańców województwa wielkopolskiego wyniosła 1,07.

WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE

ZACHODNIOPOMORSKIE	2016	2017	2018	2019
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł	3946	4154	4432	4770
Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych [okres poprzedni = 100]	99,1	101,4	101,4	102,3
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	49,6%	51,0%	52,7%	52,1%
Stopa bezrobocia wg BAEL	6,9%	4,7%	3,8%	3,2%
Saldo migracji wewnętrznych	-624	-808	-943	-884
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	8340	12 652	12 265	12 350
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	6723	8469	10 344	9772
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6941	7473	7735	8950
Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania	2501	2613	2489	2589
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek pierwotny	4404	4697	6972	5421
Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – rynek wtórny	3439	3737	3989	4234
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	3766	4070	4489	4940
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę	104,9	98,7	97,9	105,6
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych	9552	10 503	12 221	11 097
Liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi	2180	2262	2283	2245
Liczba transakcji, których przedmiotem były grunty przeznaczone pod zabudowę	1904	1504	1334	1440

Tabela 17. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie zachodniopomorskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium

Przeciętne wynagrodzenie brutto w województwie zachodniopomorskim wyniosło w 2019 roku 4770 zł i było niższe o 150 zł od przeciętnego wynagrodzenia notowanego dla całego kraju. Dynamika wzrostu płac wyniosła w tym okresie 7,63%, natomiast w całym badanym okresie – 20,88%. Stopa bezrobocia według BEAL sięgała 3,2% i była niższa niż w poprzednim roku o 0,6 p.p. i o 3,7 p.p. w stosunku do 2016 roku. Wskaźnik zatrudniania ogółem w 2019 roku wyniósł 52,1% i obniżył się o 0,5 p.p. w stosunku do 2018 roku. Województwo zachodniopomorskie charakteryzowało się najniższym ujemnym saldem migracji w kraju. W 2019 roku wyniosło on 884 i było mniejsze niż

wartość sprzed roku o 6,29%.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w województwie zachodniopomorskim w 2019 roku dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym lub wydano pozwolenia na budowę 12 350 mieszkań. Było to o 0,69% więcej od liczby notowanej w poprzednim roku, czyli o 85 mieszkań. W odniesieniu do początku badanego okresu liczba ta znacznie wzrosła i wyniosła 48,08%. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa zachodniopomorskiego liczba tych mieszkań wyniosła 7,28. W ciągu całego analizowanego okresu największy wzrost odnotowano w 2017 roku i wyniósł o 51,70% więcej niż w 2016 roku. W regionie odnotowana spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Mimo wysokiej dynamiki wzrostu w 2 poprzednich latach rok 2019 przyniósł spadek o 5,53% w stosunku do liczby notowanej w 2018 roku, natomiast w całym okresie badania odnotowano wzrost o 45,35%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2019 roku wyniosła 8950 i była o 15,71% większa niż w roku poprzednim oraz o 28,94% większa niż na początku badanego okresu. Trend wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania ma charakter rosnący. W 2019 roku w województwie zachodniopomorskim oddano do użytkowania 2589 budynków jednorodzinnych, czyli o 4,02% więcej niż w 2018 roku i o 3,52% więcej niż w 2016 roku.

W województwie zachodniopomorskim średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2019 roku wyniosła 5421 zł i spadła o 1551 zł, co oznacza spadek aż o 22,25%. Region ten osiągnął najniższy wynik w kraju i znacząco odbiegał od wyników notowanych w innych województwach. Kolejny najniższy wynik osiągnęło województwo kujawsko-pomorskie – 5,78% (różnica o 16,47 p.p.). Mimo tak gwałtownego spadku średniej ceny 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w całym okresie badania odnotowano wzrost o 23,09%. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w 2019 roku wyniosła 4234 zł i wzrosła o 6,14% w porównaniu do notowanej rok wcześniej i była o 23,2% większa niż na początku badanego okresu. W województwie zachodniopomorskim w 2019 roku średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 4940 zł i należała do najwyższych w kraju. Dynamika zmiany była podobna do roku 2018 (wzrost o 10,29%) i wyniosła o 10,05% więcej niż rok wcześniej. W województwie zachodniopomorskim odnotowano również wzrost średniej ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. W 2019 roku wyniosła ona 105,6 zł i była to trzecia najwyższa wartość w kraju, po województwach małopolskim – 135 zł i śląskim – 110 zł. Wzrost ceny odnotowanej w 2019 roku wyniósł o 7,87% więcej niż w 2018 roku i o 0,67% niż w roku 2016. Jest to wynikiem spadku średniej ceny tych nieruchomości w roku 2017 (spadek z 104,9 zł do 98,7 zł) i 2018 (spadek z 98,7 zł do 97,9 zł).

W województwie zachodniopomorskim czynniki makroekonomiczne najsilniej wpłynęły na kształtowanie się średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej. Wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia, wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych, zatrudniania ogółem wraz ze spadkiem stopy procentowej bezrobocia i coraz niższym saldem migracji w województwie silnie korelowały z rosnącą średnią ceną tych nieruchomości. W przypadku średniej ceny 1 m² lokalu mieszkalnego ten wzrost był sprzężony ze zmianą wskaźnika zatrudnienia i saldem migracji. W odróżnieniu do tych nieruchomości średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę wzrastała wraz z poprawą salda migracji w regionie; taki sam efekt odnotowano w przypadku spadku wskaźnika zatrudnienia.

W 2019 roku liczba sprzedanych lokali mieszkalnych, wyniosła 11 097, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców regionu oznaczało 6,54 mieszkań. Podobnie jak w połowie regionów, w województwie

zachodniopomorskim w 2019 roku odnotowano spadek liczby sprzedaży tego typu nieruchomości – o 9,2% w odniesieniu do roku poprzedniego. Był to drugi najniższy wynik w kraju, po województwie wielkopolskim – 17,59%. Dla całego okresu analizy odnotowano wzrost o 16,17%. Mniejszej dynamice spadku uległa liczba transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. W 2019 roku liczba tego typu transakcji kupna-sprzedaży wyniosła o 38 mniej niż w 2018 roku, czyli o 1,66% mniej. W latach 2016–2019 odnotowano natomiast wzrost o 2,98% i był to najmniejszy dodatni przyrost w kraju. W województwie zachodniopomorskim w 2019 roku dokonano 1440 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, tj. o 7,95% więcej niż w 2018 roku. Liczba odnotowanych transakcji dla tego typu nieruchomości w województwie zachodniopomorskim była drugą najniższą w kraju, po województwie opolskim. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców analizowanego regionu wskaźnik częstotliwości obrotu był najniższy w Polsce i wyniósł 0,85.

3. Czynniki wpływające na poziom cen nieruchomości w skali miast wojewódzkich i marszałkowskich

W największych polskich miastach sytuacja na rynkach nieruchomości kształtowana była w 2019 roku przez czynniki tożsame z czynnikami oddziałującymi rok wcześniej. Były to przede wszystkim: stabilny wzrost gospodarczy, spadek stopy bezrobocia, wzrost wskaźnika zatrudnienia, a także rosnący poziom wynagrodzeń. Związany z nimi wzrost optymizmu konsumenckiego utrzymał popyt na nieruchomości mieszkaniowe na wysokim poziomie. Niski poziom inflacji i niskie stopy procentowe NBP (stopa referencyjna NBP na poziomie 1,5%) zachęcały do lokowania nowych środków finansowych w kredyty hipoteczne, co stanowiło dodatkowe źródło popytu na lokale mieszkalne. Z drugiej strony obserwowano w ostatnich latach wzrost kosztów wykonawstwa budowlanego i materiałów budowlanych, co ograniczało rosnącą podaż na rynku pierwotnym. Czynniki te przyczyniły się do wzrostu cen nieruchomości. Duży wpływ na kształtowanie się średniej ceny nieruchomości mieszkaniowych w 2019 roku miały zaskakująco dobre wyniki kredytów hipotecznych. W kraju udzielono ponad 225 000 kredytów mieszkaniowych o wartości ponad 62,6 mld zł.

POZIOM CEN NIERUCHOMOŚCI

Rok 2019 przyniósł wzrosty średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych we wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich. Największą zmianę na rynku pierwotnym lokali mieszkalnych zanotowano w Szczecinie, gdzie średnia cena w 2019 roku wyniosła 6021 zł za jednostkę powierzchni i była wyższa od poprzedniego roku o 17,66%. W 2019 roku zawarto tu 3531 transakcji, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców miasta daje 8,79 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości. Wysokiej dynamice zmian uległy również ceny mieszkań na rynku pierwotnym w stosunku do roku poprzedniego w Krakowie – 11,67% i Bydgoszczy – 11,20%. Były to dwa najwyższe wyniki w kraju po Szczecinie. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej w tych miastach wyniosła odpowiednio 7409 zł i 5660 zł. W 2019 roku nieco mniejszą zmianę odnotowano w Gdańsku – wyniosła ona o 9,25% więcej niż w poprzednim roku, natomiast w całym okresie badania była najwyższa w Polsce i wzrosła o 27,26%. Miasto osiągnęło również najwyższą wartość liczby odnotowanych transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych przypadających na 1000 mieszkańców. W 2019 roku dokonano ich 9978, co oznaczało 21,19 na 1000 mieszkańców. Średnia cena 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w Gdańsku wyniosła 7437 zł i była trzecią najwyższą w kraju. Wyższe stawki na rynku pierwotnym odnotowano w Gdyni – 7749 zł/m² i Warszawie – 8390 zł/m². Przez cały okres badania w Warszawie odnotowywano najwyższe średnie ceny jednostki powierzchni w analizowanych miastach wojewódzkich i marszałkowskich. W 2019 roku wzrosła ona o 5,96% w odniesieniu do 2018 roku i o 11,39% w stosunku do 2016 roku. W Gdyni, podobnie jak w Gdańsku i Szczecinie, odnotowano wysoki wzrost średniej ceny mieszkania w latach 2016–2019 – wyniósł on 23,51%. Według danych Cenatorium w 2019 roku najniższe średnie ceny 1 m² powierzchni mieszkania na rynku pierwotnym odnotowano w województwie lubuskim. W Gorzowie Wielkopolskim cena ta wyniosła 3674 zł i była o 0,46% wyższa niż w roku poprzednim. Był to zdecydowanie gorszy wynik niż w reszcie miast; drugi najniższy zanotowano w Olsztynie – 2,39%, co oznaczało o 1,93 p.p. mniej. W Zielonej Górze 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania kosztował 4210 zł, co oznaczało wzrost o 6,73% w porównaniu do 2018 roku i o 17,66% w stosunku do 2016 roku. W latach 2016–2019 w Rzeszowie odnotowano wzrost ceny mieszkania na rynku pierwotnym o 9,58%, co było drugim

najniższym wynikiem w kraju. Dynamika zmiany ceny uległa natomiast poprawie o 6,27 p.p. w stosunku do poprzedniego roku. W Rzeszowie w 2019 roku zanotowano wysoki wskaźnik liczby transakcji przypadających na 1000 mieszkańców miasta. Był on drugim najwyższym, po Gdańsku – 21,19, i wyniósł 20,53. W Katowicach średnia cena 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wyniosła 5492 zł, co oznaczało wzrost o 10,6% do wartości notowanej w 2018 roku. W tym mieście dokonano 1707 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosło 5,83 transakcji i był to najniższy wynik wśród analizowanych miast. Miastami o najmniejszej liczbie tego typu transakcji były Gorzów Wielkopolski – 1346 oraz Opole – 1360.

MIASTO	Rynek	Średnia cena				Dynamika zmian			
		2016	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2019/2016
Białystok	pierwotny	4522	4613	4935	5171	2,00%	6,99%	4,78%	14,35%
	wtórny	4171	4297	4707	5326	3,03%	9,54%	13,14%	27,69%
Bydgoszcz	pierwotny	4714	4827	5090	5660	2,40%	5,43%	11,20%	20,06%
	wtórny	3745	3960	4397	4974	5,75%	11,04%	13,12%	32,83%
Gdańsk	pierwotny	5844	6419	6807	7437	9,84%	6,06%	9,25%	27,26%
	wtórny	5601	6153	6971	7749	9,85%	13,30%	11,16%	38,36%
Gdynia	pierwotny	6274	6426	7141	7749	2,43%	11,12%	8,51%	23,51%
	wtórny	5261	5839	6506	7173	11,00%	11,42%	10,24%	36,35%
Gorzów Wielkopolski	pierwotny	3429	3527	3657	3674	2,86%	3,69%	0,46%	7,14%
	wtórny	3026	3080	3363	3786	1,78%	9,17%	12,60%	25,12%
Katowice	pierwotny	4625	4901	4966	5492	5,97%	1,31%	10,60%	18,74%
	wtórny	3598	3870	4276	4831	7,57%	10,49%	12,97%	34,26%
Kielce	pierwotny	4562	4676	4718	5033	2,50%	0,90%	6,67%	10,33%
	wtórny	3743	3831	4062	4549	2,34%	6,04%	11,98%	21,52%
Kraków	pierwotny	6335	6487	6635	7409	2,40%	2,28%	11,67%	16,95%
	wtórny	5964	6306	6728	7289	5,74%	6,69%	8,33%	22,22%
Lublin	pierwotny	5071	5208	5425	5615	2,69%	4,18%	3,50%	10,73%
	wtórny	4735	4899	5163	5666	3,45%	5,40%	9,73%	19,65%
Łódź	pierwotny	4568	4675	5025	5394	2,35%	7,49%	7,33%	18,07%
	wtórny	3403	3711	4171	4624	9,04%	12,40%	10,87%	35,88%
Olsztyn	pierwotny	4548	4710	4968	5087	3,56%	5,49%	2,39%	11,85%
	wtórny	4257	4316	4665	5155	1,38%	8,10%	10,50%	21,10%
Opole	pierwotny	4395	4511	4797	5198	2,66%	6,33%	8,36%	18,28%
	wtórny	4015	4248	4694	5016	5,80%	10,49%	6,87%	24,94%
Poznań	pierwotny	6037	6209	6413	6708	2,84%	3,29%	4,60%	11,11%
	wtórny	5341	5609	6071	6422	5,01%	8,24%	5,79%	20,24%
Rzeszów	pierwotny	4758	4716	4813	5213	-0,87%	2,05%	8,32%	9,58%
	wtórny	4549	4766	4977	5556	4,77%	4,42%	11,64%	22,14%
Szczecin	pierwotny	4779	4906	5117	6021	2,66%	4,31%	17,66%	26,00%

	wtórny	4142	4322	4803	5378	4,36%	11,13%	11,96%	29,84%
Toruń	pierwotny	4404	4735	5087	5411	7,52%	7,42%	6,37%	22,85%
	wtórny	4077	4326	4699	5214	6,11%	8,62%	10,95%	27,88%
Warszawa	pierwotny	7532	7651	7918	8390	1,58%	3,49%	5,96%	11,39%
	wtórny	7673	8064	8622	9273	5,10%	6,92%	7,55%	20,86%
Wrocław	pierwotny	5803	6027	6275	6699	3,86%	4,12%	6,75%	15,43%
	wtórny	5404	5753	6248	6877	6,46%	8,61%	10,07%	27,27%
Zielona Góra	pierwotny	3578	3797	3945	4210	6,13%	3,88%	6,73%	17,66%
	wtórny	3396	3499	3853	4450	3,03%	10,11%	15,50%	31,03%

Tabela 18. Średnie ceny za 1 m² powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian średniej ceny lokali mieszkalnych w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni źródło: Cenatorium

W 2019 roku średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym charakteryzowała się większą dynamiką zmian niż na rynku pierwotnym. Największą dynamikę w latach 2016–2019 odnotowano w Gdańsku, gdzie średnia cena wzrosła z 5601 zł do 7749 zł, co oznaczało wzrost o 38,36%. Podobna sytuacja miała miejsce w Gdyni – wzrost o 36,35%. W miastach województwa lubuskiego w 2019 roku odnotowano znaczny wzrost średniej ceny mieszkania. W Gorzowie Wielkopolskim wyniósł on 12,6%, w Zielonej Górze – 15,50% i był to najwyższy wynik spośród analizowanych miast. Średnia cena w 2019 roku w tych miastach wyniosła odpowiednio 3786 zł i 4450 zł. Najwyższą średnią cenę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie. W 2019 roku wyniosła ona 9273 zł, co oznaczało wzrost o 7,55% w odniesieniu do 2018 roku i o 20,86% do 2016 roku. Do najdroższych miast należał również Kraków – 7289 zł/m². W Poznaniu w 2019 roku średnia cena mieszkania wzrosła z 6071 zł do 6422 zł, co oznaczało wzrost o 5,79%. Dynamika zmian średniej ceny w Poznaniu była najniższą odnotowaną w analizowanych miastach. Niewiele lepszy wynik w 2019 roku zaobserwowano w Opolu – wyniósł on 6,87% w stosunku do roku poprzedniego. W Białymstoku średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wyniosła 5326 zł i była większa o 13,14% niż w 2018 roku. Był to drugi najwyższy wynik po Zielonej Górze. W całym okresie badania średnia cena wzrosła o 27,69%. Najniższy wzrost w latach 2016–2019 odnotowano w Lublinie; wyniósł on 19,65%.

W 2019 roku dostępność mieszkań liczona proporcją średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto i średnią ceną 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w większości przypadków przerosła możliwości finansowe mieszkańców miast wojewódzkich lub będących siedzibami marszałków województw. W 16 miastach odnotowano niższą płacę niż średnią cenę mieszkania na rynku pierwotnym (w 2018 roku w 14 miastach). Najwyższa dostępność mieszkań w 2019 roku była w Gorzowie Wielkopolskim i wyniosła 1,22, co oznaczało wzrost o 5,94% w stosunku do 2018 roku i o 14,34% do 2016 roku. W Zielonej Górze i Katowicach również odnotowano wyższe miesięczne wynagrodzenie niż średnią cenę lokalu. Dostępność mieszkaniowa w tych miastach wyniosła odpowiednio 1,16 i 1,12. Najwyższą dynamikę spadku dostępności mieszkaniowej odnotowano w Szczecinie. W stosunku do wartości notowanej w 2018 roku powierzchnia mieszkania na rynku pierwotnym, na której zakup mógł sobie pozwolić mieszkaniec Szczecina za średnie miesięczne wynagrodzenie, spadła o 8,19%, a w skali całego okresu badania – o 5,43%. Był to wynik zdecydowanie odstający od pozostałych miast. W Gdyni odnotowano spadek o 3,07% w odniesieniu do 2018 roku, co oznaczało różnicę 5,12 p.p. W Olsztynie odnotowano jeden z najwyższych wzrostów

dynamiki dostępności mieszkaniowej, po Gorzowie Wielkopolskim, który wyniósł o 5,45% więcej niż w 2018 roku. Mieszkaniec Olsztyna za średnie miesięczne wynagrodzenie brutto mógł kupić 0,99 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym. W całym okresie badania (2016–2019) największy spadek dostępności mieszkaniowej odnotowano w Gdańsku; wyniósł on 5,52%. Wśród analizowanych miast zarejestrowano sześć, dla których dostępność mieszkaniowa spadła w latach 2016–2019: Gdańsk, Szczecin, Gdynia, Toruń, Katowice i Opole. Najwyższe średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w stosunku do miesięcznego wynagrodzenia odnotowano dla Gdyni – 0,73, Krakowa – 0,79 i Warszawy – 0,81.

Rok 2019 przyniósł również spadek dostępności mieszkaniowej na rynku wtórnym. Spadek w stosunku do roku poprzedniego odnotowano w 16 miastach, natomiast nieznaczny wzrost w Opolu – 0,4%, Poznaniu – 0,84% i Krakowie – 1,09%. Największy spadek dynamiki dostępności wyniósł 5,49% w Gorzowie Wielkopolskim. W tym mieście średnie miesięczne wynagrodzenie pozwalało na zakup 1,19 m² powierzchni użytkowej mieszkania na rynku wtórnym i był to drugi najwyższy wynik po Katowicach – 1,28. Miastami, w których średnia płaca przewyższała średnią cenę mieszkania w 2019 roku, były również Łódź: (1,12), Zielona Góra (1,1), Kielce (1,07), Opole (1,03), Szczecin (1,01) i Bydgoszcz (1). W całym okresie badania największy wzrost dostępności mieszkań odnotowano w Krakowie – 3,77%, Kielcach – 2,42% i Lublinie – 1,33%. Największemu spadkowi uległy Gdynia – 14,03%, Gdańsk – 13,1% i Katowice 12,8%. W tych miastach w latach 2016–2019 zanotowano stały spadek dostępności mieszkaniowej na rynku wtórnym, podobnie jak w Łodzi, Szczecinie i Toruniu.

MIASTO	Rynek	Dostępność cenowa			
		2016	2017	2018	2019
Białystok	pierwotny	0,88	0,90	0,89	0,92
	wtórny	0,95	0,97	0,93	0,89
Bydgoszcz	pierwotny	0,84	0,87	0,88	0,88
	wtórny	1,06	1,06	1,02	1,00
Gdańsk	pierwotny	0,88	0,83	0,83	0,83
	wtórny	0,91	0,86	0,81	0,79
Gdynia	pierwotny	0,76	0,79	0,75	0,73
	wtórny	0,91	0,86	0,82	0,78
Gorzów Wielkopolski	pierwotny	1,07	1,12	1,16	1,22
	wtórny	1,21	1,28	1,26	1,19
Katowice	pierwotny	1,14	1,08	1,15	1,12
	wtórny	1,47	1,37	1,33	1,28
Kielce	pierwotny	0,86	0,90	0,95	0,97
	wtórny	1,05	1,10	1,11	1,07
Kraków	pierwotny	0,73	0,77	0,81	0,79
	wtórny	0,78	0,79	0,80	0,81
Lublin	pierwotny	0,82	0,85	0,87	0,90
	wtórny	0,88	0,90	0,91	0,89
Łódź	pierwotny	0,93	0,95	0,95	0,96

	wtórny	1,24	1,20	1,15	1,12
Olsztyn	pierwotny	0,94	0,94	0,94	0,99
	wtórny	1,00	1,03	1,00	0,97
Opole	pierwotny	1,00	1,02	1,00	0,99
	wtórny	1,09	1,09	1,02	1,03
Poznań	pierwotny	0,79	0,82	0,84	0,85
	wtórny	0,89	0,90	0,88	0,89
Rzeszów	pierwotny	0,91	0,96	1,00	0,98
	wtórny	0,95	0,95	0,96	0,92
Szczecin	pierwotny	0,95	0,96	0,98	0,90
	wtórny	1,10	1,10	1,04	1,01
Toruń	pierwotny	0,95	0,93	0,91	0,92
	wtórny	1,02	1,01	0,99	0,96
Warszawa	pierwotny	0,76	0,79	0,81	0,81
	wtórny	0,75	0,75	0,75	0,73
Wrocław	pierwotny	0,83	0,84	0,85	0,86
	wtórny	0,89	0,88	0,85	0,84
Zielona Góra	pierwotny	1,10	1,10	1,12	1,16
	wtórny	1,15	1,19	1,15	1,10

Tabela 19. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Cenatorium

Podobnie jak w latach ubiegłych, średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wykazywały znaczną zmienność. Ponownie najniższą średnią cenę odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim – 3529 zł, co jednak oznaczało poprawienie się dynamiki wzrostu ceny o 9,63 p.p. i wyniosło o 10,48% więcej niż w 2018 roku i o 10,71% niż w 2016 roku. W województwie lubuskim odnotowano najniższe średnie ceny tych nieruchomości. W Zielonej Górze w 2019 roku średnia cena wzrosła z 3626 zł do 3799 zł, czyli o 4,76%, a w stosunku do 2016 roku – o 22,48%. W ciągu całego okresu badania w Warszawie odnotowano najwyższe średnie ceny spośród analizowanych miast. W 2019 roku wyniosły one 6886 zł i wzrosły o 5,74% w stosunku do poprzedniego roku i o 10,06% do początku okresu badania. W tym mieście dokonano 622 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, co oznaczało 0,37 transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców i był to najniższy wynik spośród badanych miast. Niewiele niższą niż w Warszawie średnią cenę nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zanotowano we Wrocławiu – 6536 zł za m² i Krakowie – 6 530 zł za m². W latach 2016–2019 największy wzrost średniej ceny zanotowano w Olsztynie; wyniósł on 48,36%. Podobnie sytuacja przedstawiała się w Białymstoku – 30,86% i Wrocławiu – 30,68%. Najmniejszą dynamikę wzrostu średniej ceny nieruchomości zabudowanych w tym okresie odnotowano w Katowicach – 1,56%, Łodzi – 4,43% i Kielcach – 6,41%. W 2019 roku w Kielcach zaobserwowano również spadek średniej ceny o 0,76% w stosunku do poprzedniego roku i był to jeden z dwóch zarejestrowanych spadków. W Bydgoszczy spadek wyniósł 4,1%, a średnia cena w całym okresie badania wzrosła natomiast o 20,97%. W 2019 roku największy wzrost zanotowano

w Olsztynie – wyniósł on o 13,8% więcej niż w poprzednim roku. Podobna dynamika wzrostu w stosunku do 2018 roku występowała w Rzeszowie – 12,68% i Opolu – 11,8%. W tych trzech miastach średnia cena 1 m² powierzchni gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wyniosła: w Olsztynie – 5017 zł, Rzeszowie – 5084 zł i Opolu – 4036 zł. W Rzeszowie liczba tych nieruchomości przypadająca na 1000 mieszkańców wyniosła 4,7, co było trzecim najwyższym wynikiem, po Wrocławiu – 4,92 i Katowicach – 6,62.

MIASTO	Średnia cena				Dynamika zmian			
	2016	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2019/2016
Białystok	3868	4325	4851	5062	12%	12%	4%	31%
Bydgoszcz	3766	4375	4829	4631	16%	10%	-4%	23%
Gdańsk	4849	5350	5660	6065	10%	6%	7%	25%
Gdynia	4693	5105	5379	5860	9%	5%	9%	25%
Gorzów Wielkopolski	3187	3167	3194	3529	-1%	1%	10%	11%
Katowice	4944	5169	5059	5021	5%	-2%	-1%	2%
Kielce	4551	4188	4500	4843	-8%	7%	8%	6%
Kraków	5894	6084	6189	6530	3%	2%	6%	11%
Lublin	4123	4350	5028	5215	5%	16%	4%	26%
Łódź	4895	4803	4677	5112	-2%	-3%	9%	4%
Olsztyn	3382	3852	4409	5017	14%	14%	14%	48%
Opole	3377	3437	3610	4036	2%	5%	12%	20%
Poznań	4221	4328	4886	5383	3%	13%	10%	28%
Rzeszów	3984	4203	4512	5084	6%	7%	13%	28%
Szczecin	5328	5222	5635	6056	-2%	8%	7%	14%
Toruń	3863	3968	4647	4936	3%	17%	6%	28%
Warszawa	6257	6516	6513	6886	4%	0%	6%	10%
Wrocław	5001	5545	6135	6536	11%	11%	7%	31%
Zielona Góra	3102	3389	3626	3799	9%	7%	5%	22%

Tabela 20. Średnie ceny za 1 m² powierzchni oraz dynamika zmian średniej ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: opracowanie własne na podstawie danych Cenatorium

Rok 2019 przyniósł również znaczne wzrosty na rynku nieruchomości gruntów przeznaczonych pod budowę. Jedyne spadki w stosunku do 2018 roku średniej ceny tych nieruchomości odnotowano w Bydgoszczy i wyniósł on 1,76%. W tym mieście średnia cena 1 m² gruntu przeznaczonego pod budowę wyniosła 213,29 zł i był to trzeci najniższy wynik spośród badanych miast. Najniższą cenę zanotowano w Gorzowie Wielkopolskim (92,91 zł) i Rzeszowie (199,46 zł). Należy jednak zaznaczyć, że średnia cena w Gorzowie Wielkopolskim znacznie odbiegała od reszty miast. W całym okresie badania (2016–2019) najwyższą średnią cenę zarejestrowano w Warszawie; w 2019 roku wyniosła ona 624,91 zł/m² i wzrosła nieznacznie o 3,02% w stosunku do wartości notowanej w 2018 roku i o 4,5% w 2016 roku. Największą dynamikę wzrostu w latach 2016–2019 zanotowano w Zielonej Górze –wyniosła ona tam aż 87,62%, a różnica średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych

pod zabudowę sięgnęła 105,66 zł. W 2019 roku w tym mieście zanotowano również największą zmianę w stosunku do poprzedniego roku – wzrost o 27,94%. Podobnie sytuacja przedstawiała się w Opolu, Olsztynie i Łodzi, dla których wzrost wyniósł odpowiednio 21,77%, 20,51% i 19,97% w porównaniu do 2018 roku i 46,14%, 30,83% i 36,99% w stosunku do 2016 roku. Wysoką dynamikę zmian w latach 2016–2019 odnotowano również w Kielcach – wzrost o 49,87%, co było drugim najwyższym wynikiem. Największy spadek średniej ceny w czasie badania wyniósł 14,58% w Katowicach. Spadek odnotowano również w trzech innych miastach: w Rzeszowie (12,92%), Lublinie (2,93%) i Bydgoszczy (1,32%).

MIASTO	Średnia cena			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	222,87	215,55	226,54	243,23
Bydgoszcz	216,15	216,03	217,11	213,29
Gdańsk	420,20	426,20	461,81	489,18
Gdynia	401,08	400,60	423,40	466,82
Gorzów Wielkopolski	78,09	75,24	84,02	92,91
Katowice	317,52	239,46	243,93	271,21
Kielce	235,32	286,96	327,35	352,67
Kraków	418,46	433,11	463,55	484,72
Lublin	274,01	265,27	263,19	265,99
Łódź	211,11	212,42	241,05	289,18
Olsztyn	228,00	249,80	247,53	298,30
Opole	151,05	174,23	181,27	220,74
Poznań	322,58	341,79	337,27	338,14
Rzeszów	229,04	187,01	179,67	199,46
Szczecin	193,92	212,24	209,05	246,87
Toruń	231,84	231,79	245,38	264,43
Warszawa	597,99	617,19	606,62	624,91
Wrocław	289,75	307,01	339,80	357,31
Zielona Góra	120,59	138,51	176,84	226,25

Tabela 21. Średnie ceny za 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: Cenatorium

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO

Rok 2019 przyniósł wzrost wynagrodzeń we wszystkich miastach wojewódzkich i Gdyni. Najwyższe przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto notowane było w Warszawie (6803 zł), Katowicach (6176 zł) i Gdańsku (6154 zł). Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego najniższy poziom płac zanotowano w Gorzowie Wielkopolskim, Białymstoku (odpowiednio 4496 zł i 4744 zł). Zarówno w jednej, jak i w drugiej grupie były to zatem te same miasta co w poprzednich 3 latach, mimo znacznych różnic w dynamice zmian wynagrodzeń.

Największą dynamikę wzrostu płac zanotowano w 2019 roku w Zielonej Górze, gdzie przeciętne

miesięczne wynagrodzenie brutto zwiększyło się o 10,73%. Podobną dynamikę wzrostu średniej płacy zanotowano w Bydgoszczy –w 2019 roku była ona wyższa o 10,62% niż wartość notowana rok wcześniej. Znacznie poniżej średniego krajowego tempa wzrostu płac, które w 2019 roku osiągnęło 7,19%, wyniosła dynamika płac w Gdyni i Warszawie. Średnie wynagrodzenie w tych miastach w 2019 roku wzrosło odpowiednio o 5,18% i 5,75%. Należy jednak zaznaczyć, że średnia płaca znacznie przewyższała średnią krajową.

W całym badanym okresie Kraków był miastem, w którym płace rosły najszybciej. Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto zanotowane w tym mieście w 2019 roku było wyższe o 26,83% od notowanego w 2016 roku. Kolejnymi miastami, gdzie dynamika wzrostów płac była wyraźnie wyższa od średniej krajowej (21,42%), były: Bydgoszcz, Zielona Góra i Kielce. We wszystkich tych przypadkach wzrosty płac przekroczyły w tym okresie 24%. Zdecydowanie najniższą dynamikę płac odnotowano natomiast w Katowicach, gdzie wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto wyniósł 17,08%.

MIASTO	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	3968	4165	4396	4744
Bydgoszcz	3951	4185	4481	4957
Gdańsk	5119	5312	5642	6154
Gdynia	4799	5045	5347	5624
Gorzów Wielkopolski	3670	3934	4225	4496
Katowice	5275	5290	5699	6176
Kielce	3920	4197	4493	4879
Kraków	4635	4966	5368	5879
Lublin	4169	4432	4708	5055
Łódź	4230	4463	4779	5175
Olsztyn	4255	4428	4649	5019
Opole	4378	4616	4797	5148
Poznań	4771	5062	5356	5713
Rzeszów	4319	4510	4802	5117
Szczecin	4539	4733	5007	5409
Toruń	4171	4385	4629	4980
Warszawa	5740	6059	6433	6803
Wrocław	4801	5070	5338	5758
Zielona Góra	3920	4173	4419	4893

Tabela 22. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS

MIASTO	Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto			
	2017	2018	2019	2019/2016
Białystok	4,96%	5,56%	7,91%	19,57%
Bydgoszcz	5,93%	7,08%	10,62%	25,47%
Gdańsk	3,79%	6,20%	9,08%	20,24%
Gdynia	5,15%	5,99%	5,18%	17,21%
Gorzów Wielkopolski	7,19%	7,38%	6,43%	22,50%
Katowice	0,29%	7,72%	8,37%	17,08%
Kielce	7,07%	7,05%	8,59%	24,46%
Kraków	7,14%	8,10%	9,51%	26,83%
Lublin	6,29%	6,25%	7,36%	21,24%
Łódź	5,49%	7,10%	8,27%	22,33%
Olsztyn	4,07%	4,99%	7,97%	17,96%
Opole	5,42%	3,94%	7,30%	17,57%
Poznań	6,11%	5,79%	6,67%	19,75%
Rzeszów	4,42%	6,47%	6,56%	18,47%
Szczecin	4,27%	5,80%	8,02%	19,16%
Toruń	5,13%	5,58%	7,58%	19,41%
Warszawa	5,57%	6,17%	5,75%	18,52%
Wrocław	5,62%	5,29%	7,85%	19,94%
Zielona Góra	6,46%	5,90%	10,73%	24,83%

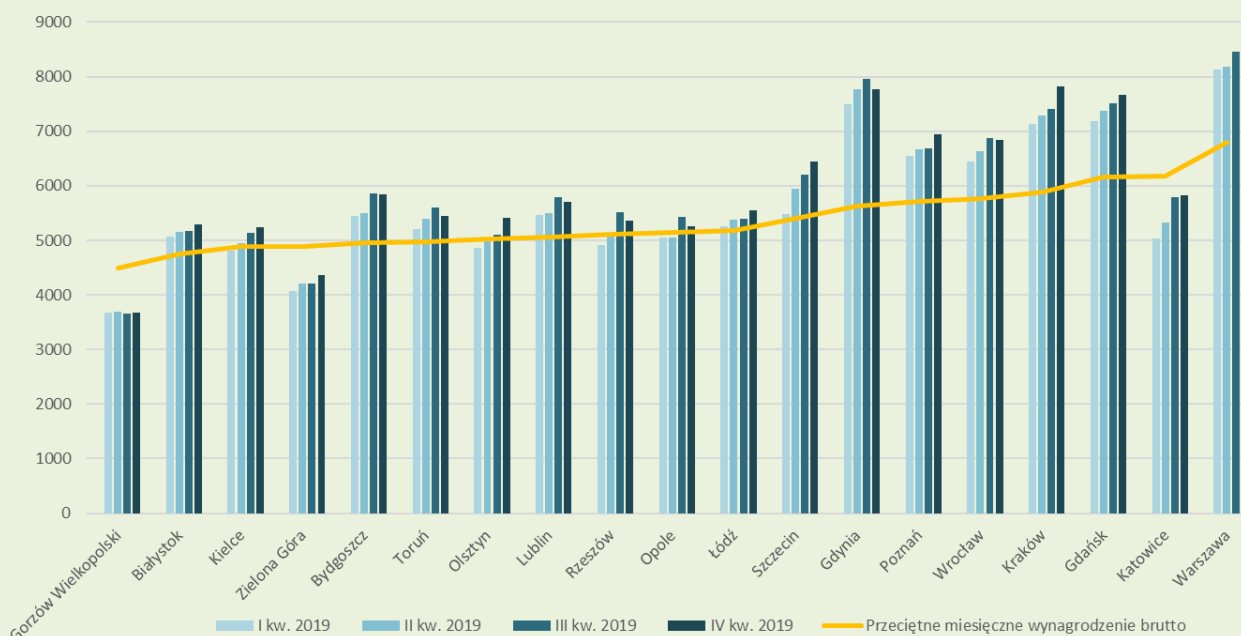
Tabela 23. Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dochody ludności są naturalnie jednym z głównych czynników kształtujących popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Wzrost miesięcznej płacy przyczynia się do zwiększenia popytu na mieszkania czy domu, jednak daleko wykracza poza bezpośrednią dostępność środków na zakup nieruchomości. Zmiany demograficzne, takie jak: migracje, możliwość otrzymania kredytu, kupno mieszkań na wynajem, to również istotne elementy budowania popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Zmiana poziomu dochodu gospodarstwa domowego często wpływa na decyzję o zmianie potrzeb mieszkaniowych, co skutkuje wzrostem popytu i częstotliwości obrotu nieruchomościami.

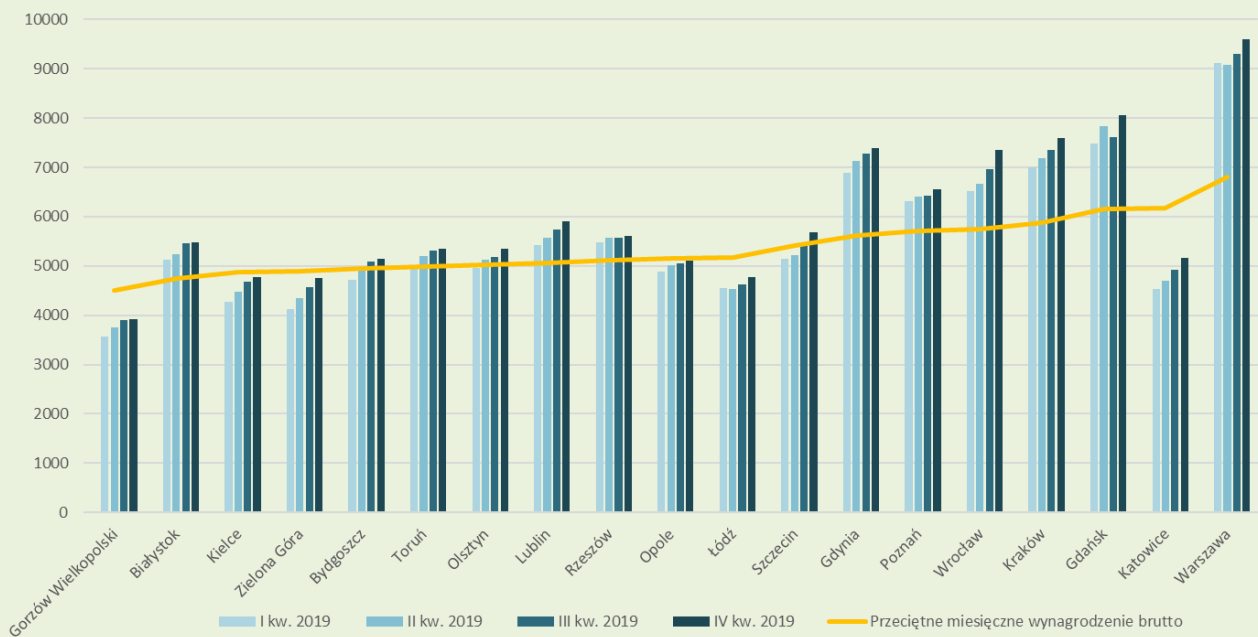
Podobnie jak w latach poprzednich najwyższe ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym odnotowano w miastach o najwyższym przeciętnym wynagrodzeniu – w Warszawie, Gdańsku, Krakowie i we Wrocławiu, najniższe w Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze. W Katowicach odnotowano wysokie średnie miesięczne wynagrodzenie brutto i utrzymujące się na niskim poziomie średnie ceny 1 m² powierzchni mieszkań na rynku pierwotnym. Silny związek między dynamiką zmian wynagrodzenia i wzrostem średniej ceny na tym rynku zarejestrowanych w latach 2016–2019 odnotowano we Wrocławiu, w Poznaniu i Lublinie. W Rzeszowie zmiana wynagrodzenia najmniej wpłynęła na wzrost średniej ceny. Silny wpływ na kształtowanie się cen na rynku pierwotnym miały również postępujące zmiany demograficzne w analizowanych miastach. W Szczecinie wzrost salda migracji wpłynął dodatnio na średnią cenę jednostki powierzchni

mieszkania i był czynnikiem silniej oddziałującym niż średnia płaca w tym mieście. Silny związek zaobserwowano również w Zielonej Górze i Krakowie. Wraz ze wzrostem ujemnego salda migracji, zanotowanym w czasie badania, średnia cena w Olsztynie i Białymstoku dla tych nieruchomości wzrastała. Współczynnik korelacji zmiany stopy bezrobocia i średniej ceny 1 m² powierzchni mieszkania na rynku pierwotnym był ujemny we wszystkich miastach, co oznaczało wzrost średniej ceny wraz ze spadkiem udziału osób pozostających bez pracy w stosunku do aktywnych zawodowo. Najsilniejszą zależność odnotowano w Olsztynie i Toruniu, najmniejszą – w Rzeszowie. W tym mieście w latach 2016–2019 zarejestrowano również najniższą dynamikę zmiany stopy bezrobocia.

W przypadku kształtowania się średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym średnie miesięczne wynagrodzenie brutto bardzo silnie wpływało na ich wzrost. We wszystkich analizowanych miastach odnotowano taką zależność. Miastem, gdzie współczynnik korelacji wyniósł najmniej, był Gorzów Wielkopolski. W Katowicach odnotowano jedną z najwyższych płac i najniższy poziom stopy bezrobocia spośród analizowanych miast. Poprawiająca się sytuacja ekonomiczna w tym mieście wpłynęła na popyt i częstotliwość obrotu nieruchomości. Współczynnik korelacji stopy bezrobocia i średniej ceny 1 m² mieszkania na rynku wtórnym osiągnął najniższą wartość, co oznaczało wzrost wartości lokali mieszkalnych wraz ze spadkiem osób pozostających bez pracy. Najwyższą wartość odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim. W Krakowie również silny związek ze wzrostem średniej ceny mieszkania na rynku wtórnym miał ciągły napływ ludności do miasta. Podobnie przedstawiała się sytuacja w Zielonej Górze. W Lublinie, wraz ze zmniejszającą się ujemną wartością salda migracji, wzrastała średnia cena 1 m² mieszkania. Odwrotną sytuację odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim, Białymstoku i Bydgoszczy. W tych miastach wraz z pogłębiającym się ujemnym saldem migracji zanotowano wzrost średniej ceny. Kształtowanie się średniej ceny 1 m² powierzchni mieszkania na rynku wtórnym najsilniej korelowało z poprawiającą się sytuacją na rynku pracy i wynagrodzeń w analizowanych miastach, a najmniej ze zmianami demograficznymi.

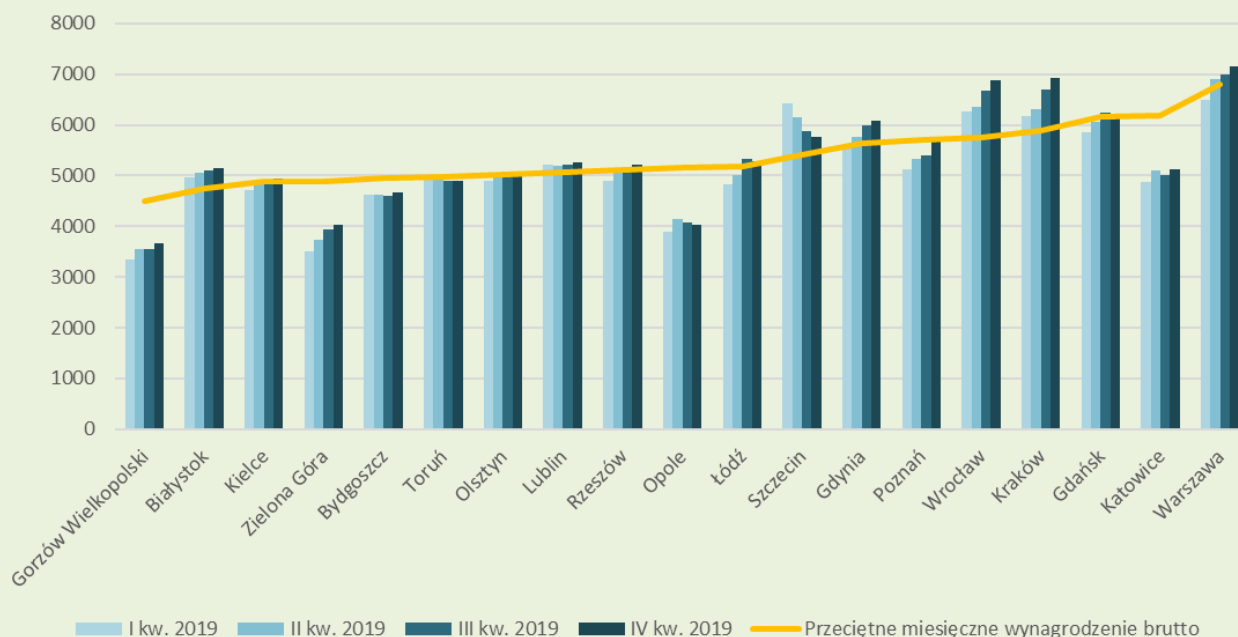


Wykres 12. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium



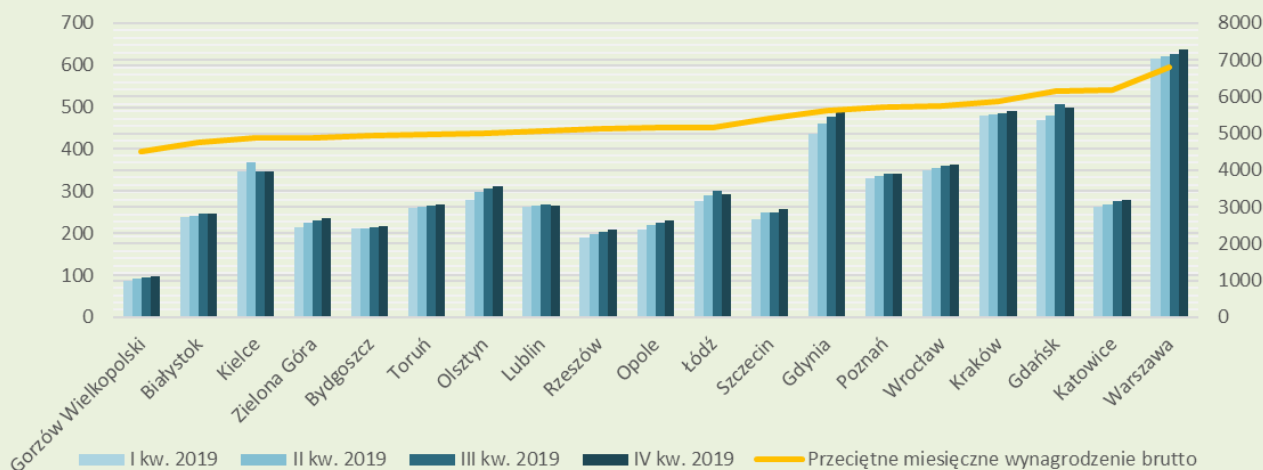
Wykres 13. Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium

Wskaźnik korelacji między wysokością przeciętnego średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto i średnimi cenami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w badanym okresie (2016–2019) był najwyższy. Największy wzrost średniej ceny tych nieruchomości i powiązany z tym wzrost płacy odnotowano w Gdyni, Olsztynie i Rzeszowie. Najmniejszy i nieznaczny wpływ miała dynamika zmian w Katowicach, gdzie zmiana średniego wynagrodzenia w 2019 roku wyniosła najmniej w stosunku do początku okresu badania spośród 19 analizowanych miast. W tym mieście odnotowano również brak wpływu spadającej stopy bezrobocia na zmianę średniej ceny, natomiast współczynnik korelacji zmiany salda migracji był już większy. Podobne wyniki osiągnęły Łódź i Kielce. Wraz ze spadkiem bezrobocia w Olsztynie, Białymstoku i we Wrocławiu zaobserwowano silny wzrost średniej ceny 1 m² gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi jednorodzinными. Były to również miasta, gdzie odnotowano najwyższą dynamikę zmian średniej ceny tych gruntów. W przypadku Wrocławia współczynnik korelacji średniej ceny i zmiany salda migracji przedstawiał brak zależności. Wraz ze wzrostem dodatniego salda migracji w Szczecinie w latach 2016–2019 odnotowano silny wzrost średniej ceny gruntów zabudowanych. Podobną sytuację odnotowano w Zielonej Górze i Gdańsku. Odwrotnie sytuacja przedstawiała się w Bydgoszczy, Olsztynie i Gorzowie Wielkopolskim, gdzie przy coraz wyższym ujemnym saldzie migracji odnotowywano wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni gruntami zabudowanego budynkami mieszkalnymi jednorodzinными. Zmiana salda migracji w analizowanych miastach była najmniej zależna od kształtowania się średniej ceny tych nieruchomości. Miastem, gdzie czynniki makroekonomiczne były najsilniej zależne od zmiany stawki gruntów zabudowanych, był Olsztyn, a najmniej – Łódź.



Wykres 14. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS, Cenatorium

Poziom korelacji przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto ze średnimi cenami 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę inaczej rozkłada się niż w przypadku wcześniej analizowanych nieruchomości. Najsilniejszy związek zanotowano w Zielonej Górze, gdzie wzrost średniej płacy był zgodny z zarejestrowanym wzrostem średniej ceny. W tym mieście w latach 2016–2019 odnotowano najwyższą zmianę średniej ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę i jedną z najwyższych zmian średniego miesięcznego wynagrodzenia. Podobna sytuacja przedstawiała się w Krakowie i Opolu. W Bydgoszczy i Lublinie współczynnik korelacji wyniósł najmniej i jego wartość była ujemna, co oznaczało silny związek między wzrostem średniego miesięcznego wynagrodzenia a spadkiem średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Wraz z zarejestrowanym spadkiem stopy bezrobocia w Kielcach, we Wrocławiu i w Krakowie odnotowano najsilniejszy związek z kształtowaniem się średnich cen tych nieruchomości. W przypadku zmian demograficznych w analizowanych miastach zmiana salda migracji w Krakowie i Białymstoku najmocniej wpłynęła na dynamikę zmian średniej ceny 1 m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Czynniki makroekonomiczne najbardziej wpłynęły na kształtowanie się średnich cen w Krakowie i Zielonej Górze.



Wykres 15. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni[zł], źródło: GUS, Cenatorium

SALDO MIGRACJI

Saldo migracji wewnętrznych jest ważnym wskaźnikiem wpływającym na rynek nieruchomości, gdyż napływ ludności do miasta stymuluje zapotrzebowanie na nowe mieszkania, zarówno na zakup, jak i (w większym stopniu) na wynajem.

W większości miast tendencje dotyczące salda migracji zostały utrzymane względem lat poprzednich. W 10 spośród 19 miast odpływ ludności był większy niż napływ. Najwyższy ujemny poziom w 2019 roku odnotowano w Poznaniu, który w każdym z analizowanych lat odznaczał się największym odpływem ludności. W 2019 roku Poznań opuściło o 1849 osób więcej, niż się w nim zameldowało. Bardzo duży odpływ ludności w analizowanych latach notowano także w Łodzi, Bydgoszczy (ponad 1000 osób w 2018 i 2019 roku), a także w Katowicach, Kielcach i Białymstoku (ponad 500 osób w 2019 roku).

W Lublinie i Gdyni na przestrzeni analizowanych 4 lat skala odpływu mieszkańców uległa pomniejszeniu. W 2019 roku w Lublinie odnotowano saldo migracji na poziomie -52 osoby (wobec 425 notowanych w 2016 roku), a w Gdyni saldo migracji z poziomów ujemnych notowanych w 2016 roku (-70), w 2019 roku osiągnęło wartość dodatnią (+129).

W ośmiu z 19 analizowanych miast saldo migracji na przestrzeni lat 2016–2019 każdego roku przybierało wartość dodatnią i zjawisko to w większości z nich z każdym rokiem nasilało się. Najwięcej nowych mieszkańców napływa do stolicy (+8920 osób w 2019 roku), a także do Krakowa (+6331 w 2019 roku) oraz do Gdańska (+3041 osób w 2019 roku). Sporym zainteresowaniem cieszą się także Wrocław oraz Rzeszów.

Porównując saldo migracji zarejestrowane w 2019 roku z liczbami z 2016 roku, zauważa się znaczne pogłębienie odpływu liczby ludności w Olsztynie (odpływ większy o 17,76%), a także w Gorzowie Wielkopolskim (-335,3%). Z kolei coraz większy napływ ludności rejestrowano w Krakowie (+326,0%) oraz Gdyni (+284,3%).

MIASTO	Saldo migracji			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	-139	51	-327	-535
Bydgoszcz	-856	-929	-1109	-1080
Gdańsk	1244	814	1968	3041
Gdynia	-70	-113	119	129
Gorzów Wielkopolski	119	-33	-79	-280
Katowice	-852	-774	-840	-782
Kielce	-320	-646	-611	-553
Kraków	1486	1616	4131	6331
Lublin	-425	-457	-364	-52
Łódź	-832	-1189	-1255	-1156
Olsztyn	25	-107	-436	-419
Opole	76	30	195	131
Poznań	-1967	-2047	-2079	-1849
Rzeszów	1125	941	1193	1316
Szczecin	279	261	331	617
Toruń	-273	-105	-368	-376
Warszawa	6571	6955	9730	8920
Wrocław	1603	1029	1065	1749
Zielona Góra	461	565	561	802

Tabela 24. Saldo migracji wewnętrznych w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS

Podobnie jak inne czynniki makroekonomiczne, zmiany demograficzne zachodzące w analizowanych miastach mają wpływ na kształtowanie się średniej ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz wtórnym. Zmiana salda migracji wpłynęła na kształtowanie się popytu na nieruchomości lokalowe w analizowanych miastach, jednak należy zwrócić uwagę, że najsilniej na zmianę średniej ceny mieszkań wpływa średnie miesięczne wynagrodzenie brutto.

Dla miast, w których odnotowano największe ujemne saldo migracji (Poznań i Bydgoszcz), cena 1 m² powierzchni użytkowej utrzymywała się na wysokim poziomie. Wskaźnik korelacji dla tych miast wykazał, że zmiany demograficzne nieznacznie wpłynęły na zmianę średniej ceny na rynku pierwotnym. Najwyższy wskaźnik korelacji odnotowano w Szczecinie, co oznaczało, że wraz ze zwiększającym się napływem ludności zaobserwowanym w czasie badania ceny mieszkań wzrastały. Podobną tendencję zaobserwowano w Zielonej Górze i Krakowie oraz Gdyni. Należy jednak zaznaczyć, że stawka za jednostkę powierzchni w mieście województwa lubuskiego znacznie różni się od wysokości średniej ceny w Krakowie i Gdyni. W Olsztynie wskaźnik korelacji wyniósł najmniej, co oznaczało wzrost średniej ceny mieszkania na rynku pierwotnym wraz z pogłębiającym się saldem migracji. W Białymstoku i Gorzowie Wielkopolskim odnotowano podobnie silną zależność.

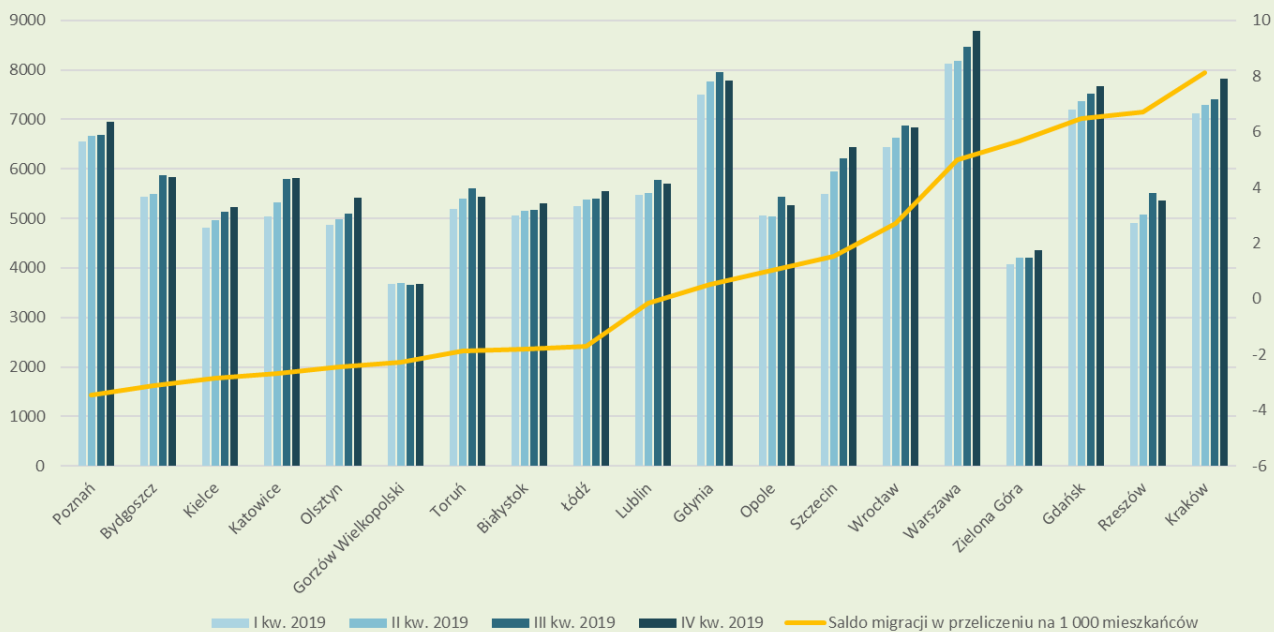
W przypadku kształtowania się średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wskaźnik korelacji między średnią ceną a zmianą salda migracji był najsilniejszy,

podobnie jak w przypadku mieszkań znajdujących się na rynku pierwotnym w Krakowie i Zielonej Górze. W Gorzowie Wielkopolskim, Białymstoku i Bydgoszczy odnotowano równie silną zależność. W tych miastach wraz ze zwiększającym się ujemnym saldem migracji odnotowano wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się na rynku wtórnym.

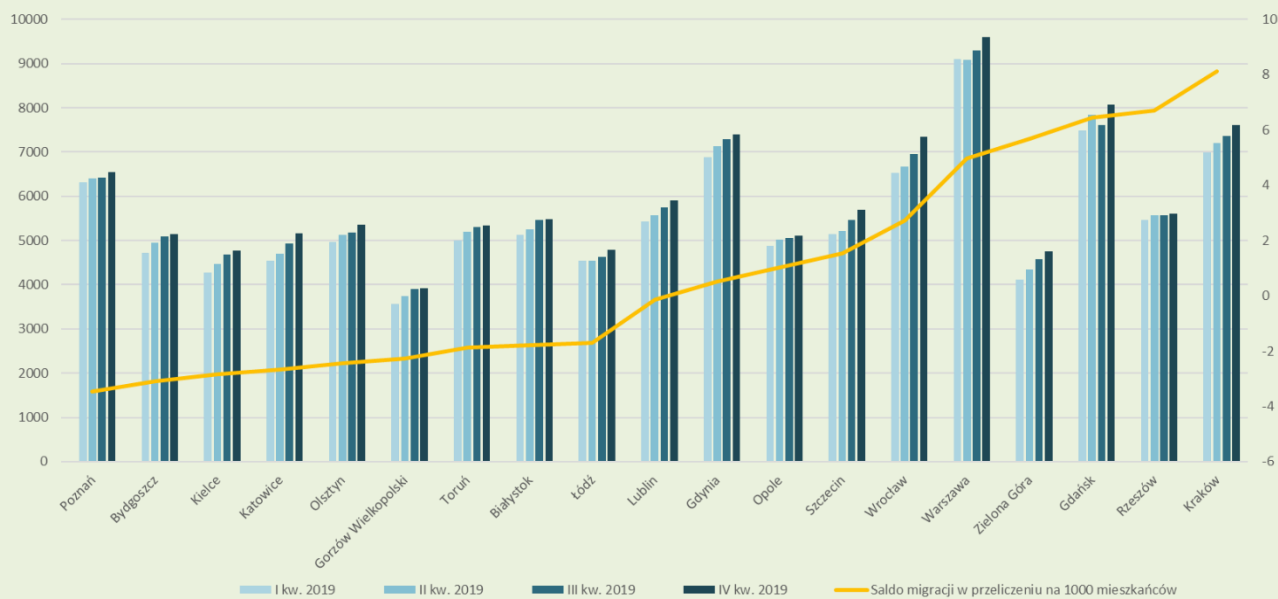
MIASTO	Saldo migracji na 100 osób			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	-0,47	0,17	-1,10	-1,80
Bydgoszcz	-2,42	-2,64	-3,17	-3,10
Gdańsk	2,68	1,75	4,22	6,46
Gdynia	-0,28	-0,46	0,48	0,52
Gorzów Wielkopolski	0,96	-0,27	-0,64	-2,27
Katowice	-2,86	-2,61	-2,85	-2,67
Kielce	-1,62	-3,28	-3,12	-2,84
Kraków	1,94	2,11	5,36	8,13
Lublin	-1,25	-1,34	-1,07	-0,15
Łódź	-1,19	-1,72	-1,83	-1,70
Olsztyn	0,14	-0,62	-2,53	-2,44
Opole	0,64	0,23	1,52	1,02
Poznań	-3,64	-3,80	-3,88	-3,46
Rzeszów	6,00	4,96	6,23	6,71
Szczecin	0,69	0,65	0,82	1,54
Toruń	-1,35	-0,52	-1,82	-1,87
Warszawa	3,75	3,94	5,47	4,98
Wrocław	2,51	1,61	1,66	2,72
Zielona Góra	3,31	4,04	4,00	5,68

Tabela 25. Saldo migracji na 1 tys. osób w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

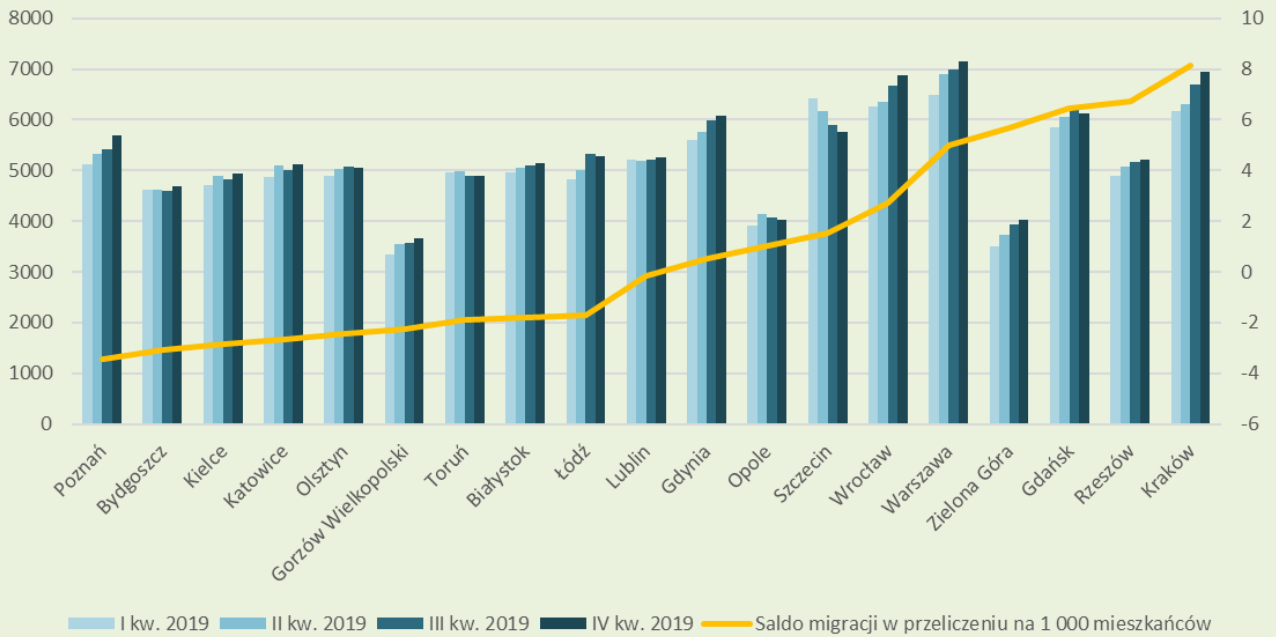
Wskaźnik korelacji między średnią ceną 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodinnymi a zmianą salda migracji odnotowanych w latach 2016–2019 wykazał najsilniejszą zależność w Szczecinie, Bydgoszcze i Olsztynie. W mieście województwa zachodniopomorskiego wskaźnik ten był dodatni, czyli wraz ze wzrostem salda migracji zanotowano wzrost średniej ceny gruntów zabudowanych. Najniższy wynik odnotowano w Bydgoszczy i Olsztynie, co oznaczało wzrost ceny gruntu oraz postępujący spadek salda migracji. Wskaźnik korelacji najbliższy zeru zarejestrowano we Wrocławiu, w Łodzi i Kielcach. W tym miastach zmiany demograficzne nie wpływały na kształtowanie się średniej ceny gruntów zabudowanych budynkami jednorodinnymi. W Krakowie i Rzeszowie, gdzie wskaźnik salda migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców był najwyższy, odnotowano średnią zależność.



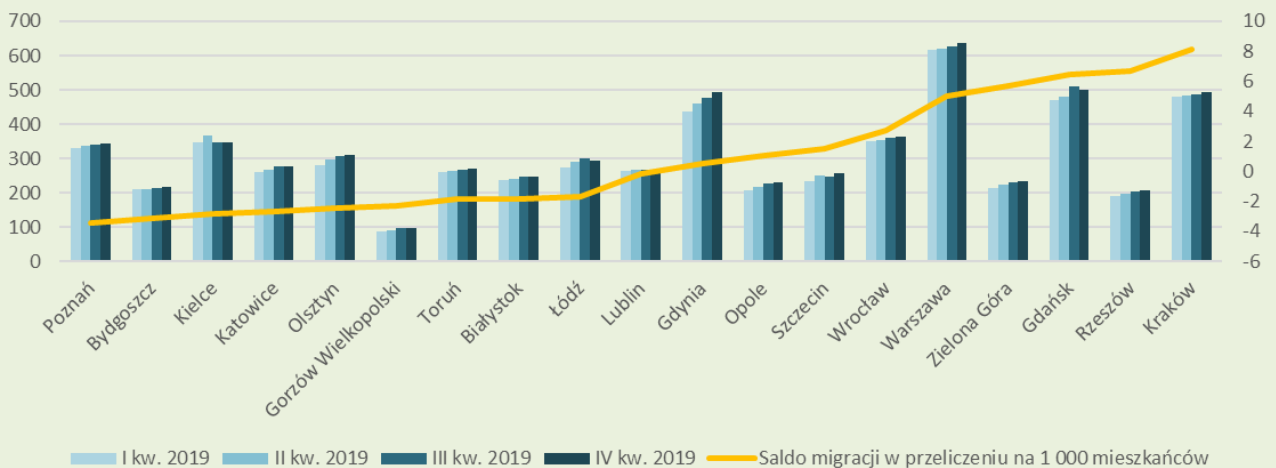
Wykres 16. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium



Wykres 17. Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium



Wykres 18. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS, Cenatorium



Wykres 19. Średnia cena za 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS, Cenatorium

Poziom korelacji zmiany salda migracji ze średnimi cenami 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę rozkłada się podobnie jak w przypadku wcześniej analizowanych nieruchomości. Silny związek odnotowano w Krakowie, Gdańsku, Zielonej Górze i Szczecinie, dla których wskaźnik miał wartość dodatnią. Ujemną wartość odnotowano w Białymstoku, Gorzowie Wielkopolskim i Toruniu, co oznaczało zwiększające się ujemne saldo migracji i coraz wyższe średnie ceny za 1 m² gruntu. W mieście województwa wielkopolskiego, gdzie odnotowano największe ujemne saldo migracji, poziom wskaźnika wyznaczył słabą zależność. Podobny związek zaobserwowano w Rzeszowie, we Wrocławiu, w Bydgoszczy i Lublinie.

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

MIASTO	Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlany			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	1466	1742	3596	2799
Bydgoszcz	1450	3023	1990	2941
Gdańsk	6904	7220	6341	8682
Gdynia	2484	1620	1872	1645
Gorzów Wielkopolski	1006	1094	659	628
Katowice	1564	3247	3659	2415
Kielce	1617	1220	2107	833
Kraków	9583	12 889	10 294	8948
Lublin	2731	2285	3415	3184
Łódź	4382	4628	6110	6565
Olsztyn	565	896	1648	1485
Opole	804	679	946	1484
Poznań	4230	6727	9815	6555
Rzeszów	3416	3769	3043	3904
Szczecin	2022	3585	3319	3608
Toruń	729	1830	1845	1642
Warszawa	21 451	23 726	24 773	22 145
Wrocław	9576	13 495	8212	11 985
Zielona Góra	1356	1444	1554	1667
Suma	77 336	95 119	95 198	93 115

Tabela 26. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlany w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlany, jest jednym z najważniejszych źródeł informacji o stanie rynku mieszkaniowego. Pozwala ona odpowiednio ocenić inwestorom sytuację na rynku i perspektywę kształtowania się cen mieszkań w najbliższych latach.

Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w 2019 roku we wszystkich 19 badanych miastach uzyskano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlany 93 115 lokali mieszkalnych, co oznaczało spadek o 2083 mieszkania (2,19%) wobec liczby notowanej rok wcześniej. Jednocześnie liczba tych mieszkań zanotowana w 2019 roku była wyższa o 20,4% niż na początku badanego okresu. Liczba mieszkań, na których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlany, zwiększyła się w ośmiu analizowanych miastach, natomiast w pozostałych 11 odnotowano spadki. Można zatem wysnuć wniosek o znacznej zmianie, która zaszła na rynku. W 2018 roku mieliśmy do czynienia ze wzrostem tej liczby w 12 miastach i spadkiem w siedmiu.

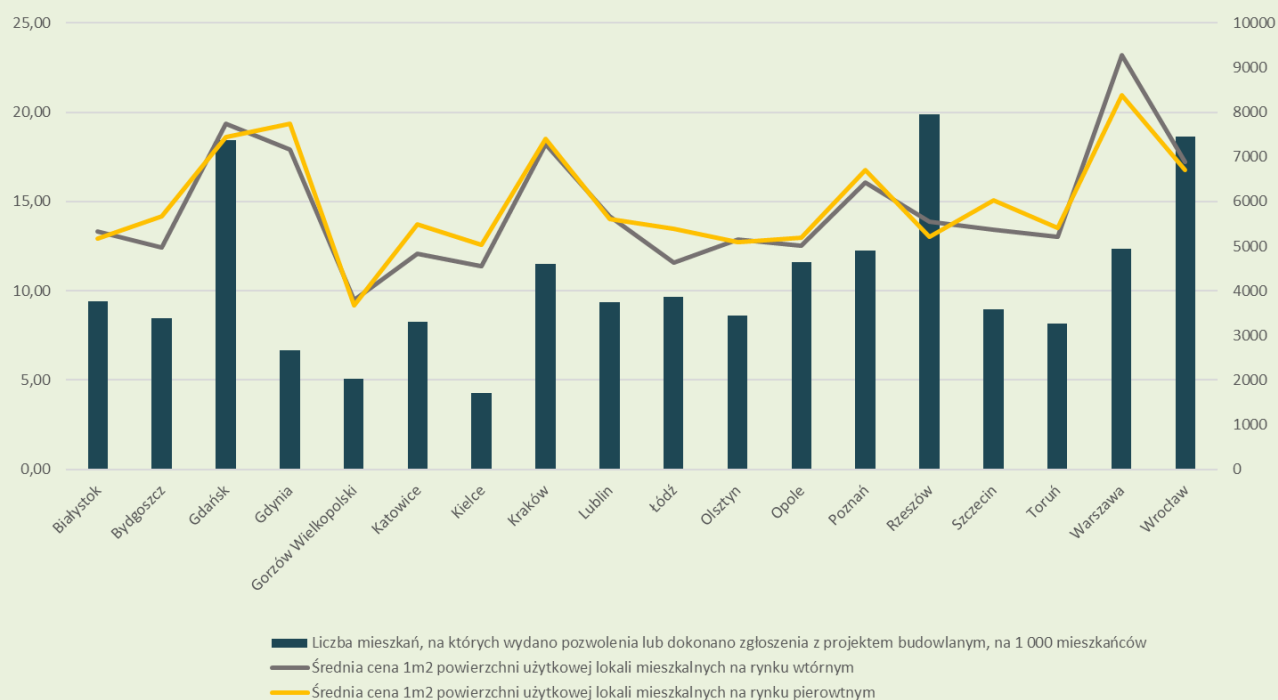
Największą liczbę mieszkań w tej kategorii odnotowano w Warszawie, gdzie w 2019 roku zarejestrowano 22 145 mieszkań z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. Na drugim miejscu znalazł się Wrocław z wynikiem 11 985, a na trzecim Kraków z wynikiem 8948. Największy spadek liczby mieszkań z pozwoleniem lub zgłoszeniem odnotowano w Kielcach, gdzie ich liczba spadła z 2 107 do 833, co oznaczało spadek o 60,47% w stosunku do 2018 roku. Miasto to osiągnęło drugi najniższy wynik liczby mieszkań w tej kategorii po Gorzowie Wielkopolskim – 628. Najwyższe roczne tempo zmian odnotowano w Opolu – wzrost liczby mieszkań z 946 do 1484, czyli o 56,87% więcej niż w poprzednim roku, w Bydgoszczy wzrost wyniósł 47,79%, a we Wrocławiu – 45,94%. W Warszawie w 2019 roku odnotowano spadek o 10,61%, natomiast w całym badanych okresie zarejestrowano wzrost o 3,24%.

MIASTO	Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym			
	2017	2018	2019	2019/2016
Białystok	18,83%	106,43%	-22,16%	90,93%
Bydgoszcz	108,48%	-34,17%	47,79%	102,83%
Gdańsk	4,58%	-12,17%	36,92%	25,75%
Gdynia	-34,78%	15,56%	-12,13%	-33,78%
Gorzów Wielkopolski	8,75%	-39,76%	-4,70%	-37,57%
Katowice	107,61%	12,69%	-34,00%	54,41%
Kielce	-24,55%	72,70%	-60,47%	-48,48%
Kraków	34,50%	-20,13%	-13,08%	-6,63%
Lublin	-16,33%	49,45%	-6,76%	16,59%
Łódź	5,61%	32,02%	7,45%	49,82%
Olsztyn	58,58%	83,93%	-9,89%	162,83%
Opole	-15,55%	39,32%	56,87%	84,58%
Poznań	59,03%	45,90%	-33,21%	54,96%
Rzeszów	10,33%	-19,26%	28,29%	14,29%
Szczecin	77,30%	-7,42%	8,71%	78,44%
Toruń	151,03%	0,82%	-11,00%	125,24%
Warszawa	10,61%	4,41%	-10,61%	3,24%
Wrocław	40,93%	-39,15%	45,94%	25,16%
Zielona Góra	6,49%	7,62%	7,27%	22,94%

Tabela 27. Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w latach 2016–2019 w analizowanych miastach nie rozkłada się równomiernie. Spadek odnotowano w czterech miastach – Kielcach (o 48,48%), Gorzowie Wielkopolskim (o 37,57%), Gdyni (o 33,78%) i Krakowie (o 6,63%). Największy wzrost odnotowano w Olsztynie i wyniósł on 162,83%. Mniejszą dynamikę wzrostu zanotowano w Toruniu i Bydgoszczy, gdzie liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniosła odpowiednio o 125,24% i o 102,83% więcej niż w 2016 roku.

Badanie zależności liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, na 1000 mieszkańców od średniej ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym, biorąc pod uwagę wszystkie analizowane miasta, wykazało istnienie pomiędzy nimi umiarkowanego związku. Zgodnie z danymi w latach 2016–2019 współczynnik korelacji tych dwóch wartości był dodatni i wyniósł 0,57 dla mieszkań znajdujących się na rynku pierwotnym i 0,59 na rynku wtórnym. Ponadto zależność liczby mieszkań z pozwoleniem lub zgłoszeniem przypadających na 1000 mieszkańców i średniej ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym była większa, na poziomie 0,71 i 0,73.



Wykres 20. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, na 1000 mieszkańców oraz średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium

Powyżej przedstawiono zależność liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców odpowiadającego im miasta. W 2019 roku najwyższą liczbę odnotowano w Rzeszowie (19,9), we Wrocławiu (18,64) i Gdańsku (18,44). Miastami o najniższej aktywności inwestorów były natomiast Kielce i Gorzów Wielkopolski, dla których uzyskano zgody na budowę odpowiednio 4,28 i 5,08 lokali na 1000 mieszkańców. Warto zaznaczyć, że w 11 miastach odnotowano spadek tego wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego. Największą różnicę zarejestrowano w Poznaniu, gdzie wyniosła ona 6,04. Mimo dużego spadku odnotowanego w Poznaniu, gdzie w 2019 roku liczba mieszkań spadła o 3260 w stosunku do poprzedniego roku, wskaźnik ten nadal utrzymuje się na wysokim poziomie – 12,26 mieszkań na 1000 mieszkańców. Działalność deweloperów skupiała się głównie w największych polskich miastach. Wysoki wskaźnik liczby mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, przypadających na 1000 mieszkańców odnotowano również w Warszawie (12,37), Krakowie (11,48) i Łodzi (9,66).

MIASTO	Liczba mieszkań, na których wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, na 1000 mieszkańców			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	4,94	5,86	12,09	9,41
Bydgoszcz	4,10	8,58	5,68	8,45
Gdańsk	14,89	15,55	13,59	18,44
Gdynia	10,06	6,58	7,60	6,68
Gorzów Wielkopolski	8,11	8,80	5,32	5,08
Katowice	5,25	10,96	12,42	8,25
Kielce	8,18	6,20	10,76	4,28
Kraków	12,52	16,80	13,35	11,48
Lublin	8,02	6,72	10,05	9,37
Łódź	6,29	6,70	8,92	9,66
Olsztyn	3,27	5,18	9,56	8,63
Opole	6,77	5,30	7,38	11,59
Poznań	7,83	12,49	18,30	12,26
Rzeszów	18,23	19,87	15,89	19,90
Szczecin	4,99	8,88	8,25	8,98
Toruń	3,60	9,03	9,13	8,15
Warszawa	12,23	13,45	13,93	12,37
Wrocław	15,02	21,13	12,82	18,64
Zielona Góra	9,73	10,33	11,08	11,80

Tabela 28. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, na 1000 mieszkańców w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

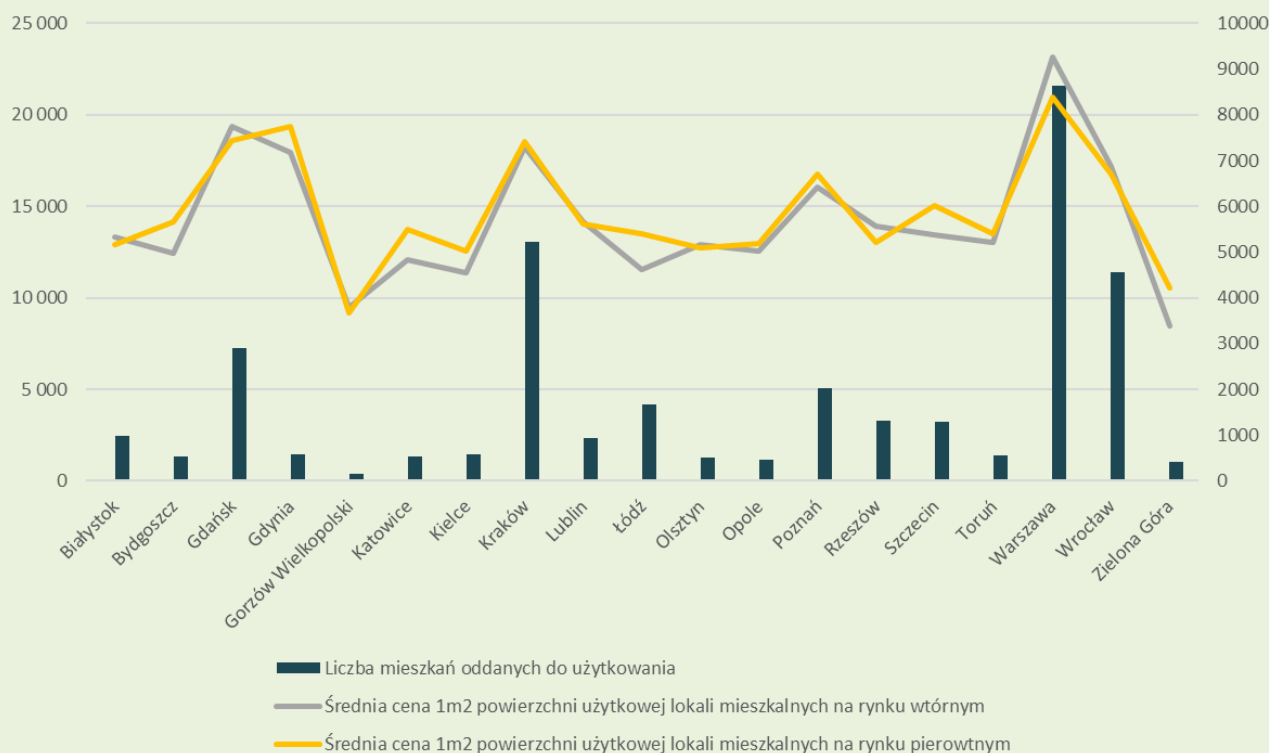
LICZBA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA

W 2019 roku w większości miast odnotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Oznaczało to poprawę w stosunku do poprzedniego roku, w którym odnotowano spadek w przypadku dziesięciu miast wojewódzkich lub będących siedzibą marszałków województw. Z największym wzrostem mieliśmy do czynienia w Olsztynie, dla którego zanotowano zmianę o 616 mieszkań, co oznaczało o 92,91% więcej niż w poprzednim roku. Znaczne wzrosty odnotowano również w Kielcach (o 59%, czyli o 529 mieszkań) i Katowicach (o 20,34%, czyli o 450 mieszkań). Znaczące spadki zarejestrowano w Gorzowie Wielkopolskim i Lublinie – odpowiednio 46,47% i 19,42%. Tak dynamiczne zmiany wynikają w większości z niewielkiej skali lokalnych rynków mieszkaniowych w mniejszych miastach. W całym okresie badania spadek zarejestrowano w trzech miastach: Gorzowie Wielkopolskim (o 24,12%), Katowicach (o 19,76%) i Zielonej Górze (o 7,25%). Wzrost częstotliwości liczby mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w Opolu (o 160,26%), Olsztynie (o 133,39%) i Łodzi (o 103,39%). Miastami, w których przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku oddano najwięcej mieszkań do użytku, były Wrocław (17,73) i Rzeszów (16,77). Najniższy wynik odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim – 3,13.

MIASTO	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	1795	2033	1927	2450
Bydgoszcz	864	1432	1139	1340
Gdańsk	5080	6442	6851	7265
Gdynia	1216	1111	1521	1479
Gorzów Wielkopolski	510	503	723	387
Katowice	1675	1642	894	1344
Kielce	755	609	895	1424
Kraków	9363	11 044	9606	13 039
Lublin	2298	2716	2889	2328
Łódź	2066	2520	2800	4202
Olsztyn	548	847	663	1279
Opole	453	616	795	1179
Poznań	2915	4069	4006	5043
Rzeszów	2958	2599	2307	3291
Szczecin	2955	2661	2299	3215
Toruń	925	1214	990	1410
Warszawa	20 119	20 331	23 430	21 599
Wrocław	8475	8844	9444	11 400
Zielona Góra	1145	1486	1219	1062
Suma	66 115	72 719	74 398	84 736

Tabela 29. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania nie jest odpowiednim miernikiem badania stanu rynku nieruchomości. Stanowi ona konsekwencję zamierzeń podjętych od kilku do kilkunastu miesięcy wcześniej. W przypadku dobrej koniunktury na pierwotnym rynku mieszkań znaczna część w momencie oddania do użytkowania nie znajduje się już na rynku i nie ma wpływu na kształtowanie się cen. Wysoki poziom korelacji liczby mieszkań i średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym jest wynikiem typowego zachowania się nowych inwestorów. Deweloperzy decydują się częściej na budowę na rynkach pozwalających na zwrot inwestycji, czyli w bardziej atrakcyjnych miejscach, obarczonych niższym ryzykiem. Współczynnik korelacji określony dla liczby mieszkań oddanych do użytkowania i średniej ceny gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz średniej ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wykazuje silną zależność.



Wykres 21. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium

LICZBA NOWYCH BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA

Z punktu widzenia badania popytu i poziomu cen w segmentach lokalnego rynku mieszkaniowego skala budownictwa jednorodzinne jest ważną informacją. W przypadku analizy rynku nieruchomości dla budynków jednorodzinnych nie powinno się rozpatrywać jedynie inwestycji w granicach miast, lecz dla całej aglomeracji, co nie jest możliwe ze względu na dostępne dane z Głównego Urzędu Statystycznego. Dokonywanie analizy na danych okrojonych do obszaru miast może prowadzić do błędnych wniosków. Wskaźnik liczby nowych domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania, podobnie jak nowych mieszkań, jest silniej uzależniony od decyzji inwestorów i stanowi wynik decyzji podjętych w okresach poprzednich. Czas między rozpoczęciem zamierzenia budowlanego a zakończeniem domu jednorodzinne jest najczęściej dłuższy niż w przypadku mieszkań. Należy również pamiętać, że budowa domów jednorodzinnych jest zdominowana przez inwestorów indywidualnych. Decyzja o budowie domu może być skutkiem np. wysokiego poziomu cen lub niskiej podaży na rynku pierwotnym.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2019 roku w analizowanych miastach oddano do użytkowania 6508 domów jednorodzinnych, co oznaczało kontynuację wzrostowego trendu z poprzednich lat, który wyniósł 10% w stosunku do poprzedniego roku. Spadek odnotowano w sześciu miastach, przy czym najmniej domów oddano do użytkowania w Olsztynie, gdzie ich liczba była niższa o 17,39% w porównaniu do notowanej w 2018 roku, Rzeszowie (-16,26%) i Wrocławiu (-11,37%). W największych aglomeracjach niewielki spadek liczby domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania odnotowano w Warszawie – 0,22%. W 2019 roku największy wzrost zanotowano w Gdyni i Toruniu, gdzie wyniósł on odpowiednio 83,52% i 62,07%. Podobna dynamika wzrostu miała

miejsce w Kielcach – o 55,86% więcej niż w poprzednim roku. W całym okresie badania (2016–2019) odnotowano znaczny wzrost w Opolu – aż o 352,73%. Należy jednak zaznaczyć, że w tym mieście liczba domów jednorodzinnych oddanych do użytkowania w 2019 roku wyniosła 249 i jest to jeden z niższych wyników spośród analizowanych miast. Najwięcej budynków jednorodzinnych zostało przekazanych w Warszawie – 906 i Krakowie – 720. Spadek w latach 2016–2019 odnotowano natomiast w trzech miastach: Olsztynie (o 30,49%), Katowicach (o 18,38%) i Warszawie (o 2,27%).

MIASTO	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	332	387	311	359
Bydgoszcz	51	86	71	90
Gdańsk	274	289	323	397
Gdynia	71	109	91	167
Gorzów Wielkopolski	68	62	70	87
Katowice	185	208	156	151
Kielce	131	126	111	173
Kraków	570	572	643	720
Lublin	184	167	168	201
Łódź	454	479	470	568
Olsztyn	82	54	69	57
Opole	55	192	182	249
Poznań	368	345	365	467
Rzeszów	482	503	621	520
Szczecin	220	301	241	319
Toruń	86	87	87	141
Warszawa	927	1 029	908	906
Wrocław	577	595	686	608
Zielona Góra	261	239	341	328
Suma	5 378	5 830	5 914	6 508

Tabela 30. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

Po przeliczeniu liczby oddanych do użytkowania budynków jednorodzinnych na liczbę ludności w tysiącach okazuje się, że miastem o największej liczbie inwestorów pozostaje Rzeszów. W 2019 roku oddano tam 2,65 nowych budynków na 1000 mieszkańców. Drugi najwyższy wynik zanotowano w Zielonej Górze, gdzie wyniósł on 2,32. Zdecydowanie najgorzej sytuacja przedstawiała się w Bydgoszczy i Olsztynie. Poziom wskaźnika wyniósł tam odpowiednio 0,26 i 0,33.

MIASTO	Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	1,12	1,30	1,05	1,21
Bydgoszcz	0,14	0,24	0,20	0,26
Gdańsk	0,59	0,62	0,69	0,84
Gdynia	0,29	0,44	0,37	0,68
Gorzów Wielkopolski	0,55	0,50	0,56	0,70
Katowice	0,62	0,70	0,53	0,52
Kielce	0,66	0,64	0,57	0,89
Kraków	0,74	0,75	0,83	0,92
Lublin	0,54	0,49	0,49	0,59
Łódź	0,65	0,69	0,69	0,84
Olsztyn	0,47	0,31	0,40	0,33
Opole	0,46	1,50	1,42	1,94
Poznań	0,68	0,64	0,68	0,87
Rzeszów	2,57	2,65	3,24	2,65
Szczecin	0,54	0,75	0,60	0,79
Toruń	0,42	0,43	0,43	0,70
Warszawa	0,53	0,58	0,51	0,51
Wrocław	0,90	0,93	1,07	0,95
Zielona Góra	1,87	1,71	2,43	2,32

Tabela 31. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO

Wskaźnik określający liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto, jest kluczowy dla inwestorów działających na rynku nieruchomości. Informacja o rozpoczętych budowach pozwala najlepiej ocenić prywatnym inwestorom, deweloperom i kredytodawcom aktualną sytuację panującą na rynku, jak również przewidzieć jego przyszły rozwój i poznać wielkość podaży.

MIASTO	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	1514	2507	3438	2903
Bydgoszcz	1261	2087	1929	2089
Gdańsk	6461	8002	5904	7256
Gdynia	1549	2479	1827	1525
Gorzów Wielkopolski	1034	975	946	632
Katowice	1795	1427	3106	2783
Kielce	892	894	1868	1102
Kraków	8054	10 582	10 070	10 240

Lublin	2267	2329	2837	2750
Łódź	2340	3552	3842	6708
Olsztyn	357	794	1297	837
Opole	600	1025	939	1105
Poznań	3553	7432	5610	4273
Rzeszów	3167	3576	3139	3656
Szczecin	2205	2582	3071	2351
Toruń	014	1373	1613	1831
Warszawa	21 992	22 770	24 245	22 259
Wrocław	9205	10 276	10 997	12 107
Zielona Góra	1103	984	1492	1 59
Suma	70 363	85 646	88 170	88 266

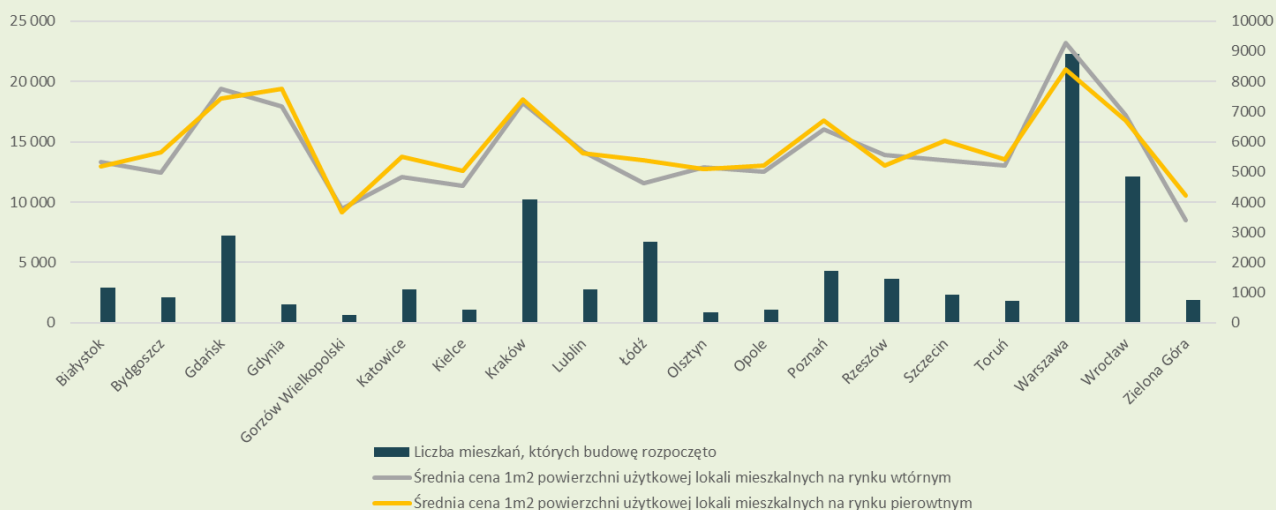
Tabela 32. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

Największą liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2019 roku, zarejestrowano w największych polskich miastach. Tak jak w poprzednich latach najwyższy wynik osiągnęła stolica, dla której zarejestrowano 22 259 mieszkań. Kolejno w zestawieniu znalazły się Wrocław i Kraków z wynikiem 12 107 i 10 240 mieszkań, czyli prawie o połowę mniej niż w Warszawie. Najmniej mieszkań w budowie odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim (632) i Olsztynie (837). Analizując dynamikę zmian liczby lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto, zauważa się procentowy wzrost ich liczby w większości przypadków – dla 17 miast. Spadek dynamiki odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim i Gdyni, gdzie wyniósł on odpowiednio 38,88% i 1,55%. W mieście marszałkowskim województwa lubuskiego przez okres badania zarejestrowano ciągłe spadki tego wskaźnika. Najwyższy skok odnotowano natomiast w przypadku Łodzi, gdzie liczba takich mieszkań wzrosła z poziomu 2 340 do 6 708, czyli o 186,67%. Wysoki wskaźniki wzrostu, wynoszący ponad 100%, zarejestrowano również w Olsztynie – 134,45%. Należy jednak zwrócić uwagę na wielkość rynku mieszkaniowego w tych miastach. Uwzględniając różnicę w liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2016 i 2019 roku, w Łodzi wyniosła ona 4368 mieszkań, w Olsztynie natomiast 480 mieszkań. W 2019 roku największy wzrost liczby mieszkań odnotowano również w Łodzi, gdzie wyniósł on 74,6%. Mniejszą dynamikę wzrostu zarejestrowano w Zielonej Górze (o 24,6%) i Gdańsku (o 22,9%). Największy spadek w stosunku do liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, notowanej w 2018 roku, wyniósł 41,01% w Kielcach. Relatywnie dynamiczny spadek odnotowano w Olsztynie – 35,47% i Gorzowie Wielkopolskim – 33,19%. Przy uwzględnieniu stanu ludności wyniki przedstawiają się inaczej. W odniesieniu do 1000 mieszkańców Olsztyn zajął najniższą pozycję z wynikiem 4,87 mieszkań. Najwyższy wskaźnik otrzymano we Wrocławiu (18,83), w Rzeszowie (18,63) i Gdańsku (15,41). W miastach województwa lubuskiego odnotowano jedną z najniższych i najwyższych wartości tego wskaźnika. W Zielonej Górze wyniósł on 13,16, natomiast w Gorzowie Wielkopolskim – 5,11.

MIASTO	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, na 1000 mieszkańców			
	2016	2017	2018	2019
Białystok	5,10	8,43	11,56	9,76
Bydgoszcz	3,56	5,92	5,51	6,00
Gdańsk	13,93	17,24	12,65	15,41
Gdynia	6,27	10,06	7,42	6,19
Gorzów Wielkopolski	8,34	7,84	7,63	5,11
Katowice	6,02	4,82	10,55	9,51
Kielce	4,51	4,54	9,54	5,66
Kraków	10,52	13,79	13,06	13,14
Lublin	6,66	6,85	8,35	8,09
Łódź	3,36	5,14	5,61	9,87
Olsztyn	2,06	4,59	7,52	4,87
Opole	5,05	8,00	7,33	8,63
Poznań	6,58	13,80	10,46	7,99
Rzeszów	16,90	18,85	16,39	18,63
Szczecin	5,45	6,39	7,63	5,85
Toruń	5,01	6,78	7,98	9,09
Warszawa	12,54	12,90	13,64	12,43
Wrocław	14,44	16,09	17,17	18,83
Zielona Góra	7,92	7,04	10,63	13,16

Tabela 33. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, na 1000 mieszkańców w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS

Analiza zależności liczby mieszkań od średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym wykazała, że istnieje między nimi silna korelacja. Na podstawie danych z lat 2016–2019 otrzymano dodatni współczynnik, wynoszący odpowiednio 0,74 i 0,75. Nowi inwestorzy podejmują decyzję o rozpoczęciu budowy większej liczby mieszkań, gdzie przewidują największy zysk z inwestycji. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku liczby mieszkań, na które uzyskano pozwolenie, współczynnik ten wyniósł 0,57 dla rynku pierwotnego i 0,59 dla rynku wtórnego, co świadczyło o umiarkowanej zależności między tymi wielkościami.



Wykres 22 Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni; źródło: GUS, Cenatorium

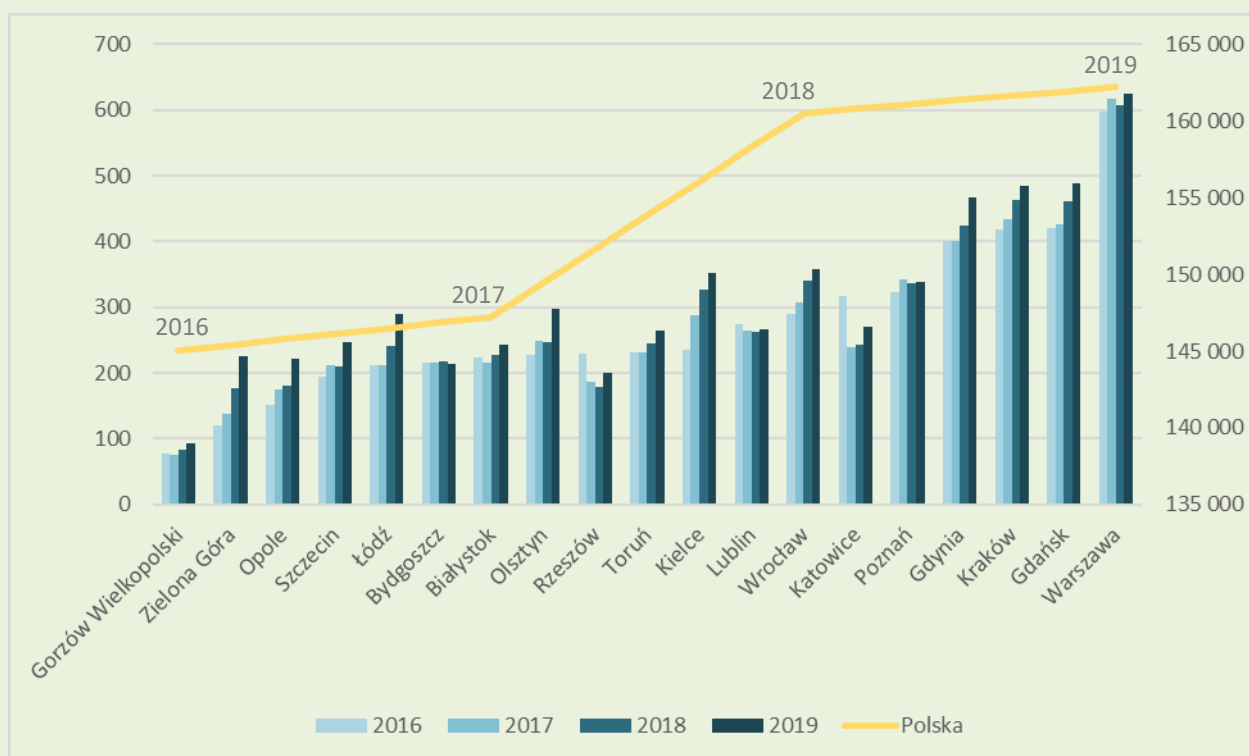
LICZBA GRUNTÓW NA CELE BUDOWLANE

W 2019 roku w Polsce odnotowano 162 220 transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych i był to wynik o 1,08% wyższy niż odnotowany w poprzednim roku. Największy wzrost o 9% zarejestrowano w 2018 roku, kiedy różnica w liczbie zawartych transakcji nieruchomości niezabudowanych w stosunku do roku poprzedniego wyniosła 13 251 transakcji. W całym okresie badania 2016-2019 odnotowano wzrost o 11,87%.

	Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych				Dynamika zmian			
	2016	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2019/2016
Polska	145013	147240	160 491	162 220	1,54%	9,00%	1,08%	11,87%

Tabela 34. Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych w latach 2016-2019 w Polsce; źródło GUS

Wzrost liczby transakcji nieruchomości niezabudowanych wpłynął na kształtowanie się średniej ceny 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. W 2019 roku, po znacznym wzroście liczby transakcji kupna-sprzedaży rok wcześniej, odnotowano również większy wzrost średniej ceny 1m² tych nieruchomości, co oznaczało wzrost popytu na grunty niezabudowane. W latach 2016-2019 w większości analizowanych miast odnotowano wzrost średniej ceny jednostki powierzchni nieruchomości gruntowych. Dla całego okresu badania spadek odnotowano w Katowicach, Rzeszowie, Lublinie oraz Bydgoszczy. Natomiast w Opolu, Kielcach odnotowano wzrost o prawie połowę w stosunku do 2016 roku, w Zielonej Górze wyniósł on 87,62%. Należy zwrócić uwagę, że dane liczby transakcji nieruchomości niezabudowanych zostały podane dla całego regionu kraju, jednak widać zależność rosnącego zainteresowania tymi gruntami, a wzrostem średnich cen na rynku.



Wykres 23. Średnia cena 1m² powierzchni nieruchomości gruntowych w latach 2016-2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni przeznaczonych pod zabudowę oraz liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych w Polsce; źródło: GUS, Cenatorium

4. Cechy nieruchomości w największym stopniu wpływające na ich ceny

Analiza tych cech nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na poziom ich cen wraz z oszacowaniem procentowego wpływu poszczególnych cech na ceny nieruchomości osiągnane w 2019 roku, została opracowana z wykorzystaniem analizy wrażliwości wyników predykcji automatycznych modeli do wyceny nieruchomości (AVM). Analizą objęto 27 miast, w tym 16 miast wojewódzkich: Wrocław, Bydgoszcz, Lublin, Zieloną Górę, Łódź, Kraków, Warszawę, Opole, Rzeszów, Białystok, Gdańsk, Katowice, Kielce, Olsztyn, Poznań i Szczecin, dwa miasta będące siedzibami marszałków województw: Toruń i Gorzów Wielkopolski oraz Legnicę, Płock, Radom, Gdynię, Sopot, Bielsko-Białą, Częstochowę, Elbląg i Koszalin. W ramach analizy określono procentowy wpływ cechy na zmienność ceny. Cechy przedstawione w niniejszym opracowaniu określono na podstawie informacji o cechach najczęściej używanych w operatach szacunkowych oraz na podstawie zestawów cech prezentowanych w poprzednich edycjach raportu. Badaniem objęto lokale mieszkalne, domy jednorodzinne i działki budowlane – definicje tych typów nieruchomości znajdują się we wstępie.

METODYKA OKREŚLANIA WPŁYWU CECH NA CENĘ

W odróżnieniu od poprzednich raportów, analizy nie przeprowadzono na podstawie ankiet, lecz odniesiono się do realnych danych transakcyjnych. Użyto w tym celu modeli AVM, których celem jest estymacja wartości ceny m² danej nieruchomości. Głównymi zaletami takiej metody są jej obiektywizm i odporność na ewentualne błędy wynikające z ograniczenia grupy ankietowanych. Zbudowane modele powstały w oparciu na reprezentatywnych danych dotyczących cen transakcyjnych pochodzących z oficjalnych zbiorów zewnętrznych (RCN¹). Stosowanie modeli AVM opartych na kompletnych danych rynkowych pozwala odwzorować trendy zachodzące na rynku nieruchomości wynikające bezpośrednio z danych rynkowych. Procedurę badania wpływu cech można opisać w następujących krokach.

1. Przygotowanie baz wejściowych do wyceny konkretnego typu nieruchomości – w przypadku tego opracowania były to lokale mieszkalne, domy jednorodzinne oraz działki budowlane.
2. Utworzenie dedykowanych modeli AVM dla danego typu nieruchomości. Modele te obejmowały wszystkie cechy badane w ramach danego typu nieruchomości.
3. Przygotowanie próbek testujących dla wszystkich miast, zawierających odpowiednio liczną kombinację parametrów wejściowych.
4. Dokonanie automatycznej predykcji modelami AVM próbek utworzonych w poprzednim kroku.
5. Analiza wyników predykcji.
 - a. Dla każdej z analizowanych cech w modelu AVM:
 - i. wyznaczenie średniej predykcji dla różnych wartości ustalonej cechy, przy założeniu wszystkich możliwych kombinacji pozostałych cech;
 - ii. wyznaczenie zmienności cen w obrębie danego parametru, jako różnicy skrajnych wartości średnich predykcji wewnątrz danego parametru.
 - b. Agregacja wyników zmienności cen względem wszystkich cech na współczynniki

¹ Z bazy Cenatorium w tym badaniu wybrano tylko te dane, które oznaczone są jako pochodzące z RCN.

procentowe. Procentowy wpływ ceny wyznaczono, obliczając stosunek zmienności danej cechy do sumarycznej zmienności wszystkich parametrów dla danego miasta. Parametry charakteryzujące się większą zmiennością cen są istotniejsze i mają większy wpływ na cenę danej nieruchomości. Należy zauważyć, iż nie jest tu badane, czy wpływ cechy na cenę ma charakter pozytywny, czy też negatywny.

W ramach modelu zbudowanego dla lokali mieszkalnych rozważany został tylko rynek wtórny. W obrębie danego miasta zostały uwzględnione następujące cechy:

- liczba pokoi w lokalu, czyli liczba izb z wykluczeniem zamkniętych kuchni. Cecha ta częściowo koreluje z powierzchnią lokalu;
- lokalizacja budynku – precyzyjne położenie geograficzne budynku, tożsame z lokalizacją punktu adresowego. Z racji tego, że jest to lokalizacja punktowa, nie wydzielano z niej innych cech dotyczących sąsiedztwa, atrakcyjności lokalizacji itp. W przypadku lokali mieszkalnych jest to wystarczająco dokładna informacja;
- piętro, na którym znajduje się lokal, wyrażone liczbowo (parter = 0);
- powierzchnia lokalu podana w pełnych metrach kwadratowych;
- rodzaj i standard budynku – dane zbiorcze odnoszące się do takich cech jak: rodzaj budynku, stan techniczny budynku, liczba kondygnacji itp.;
- rok budowy budynku – w ramach modelu dane te zostały zagregowane do przedziałów lat budowy;
- standard lokalu.

W ramach modelu zbudowanego dla domów nie rozróznilo rynku pierwotnego i wtórnego. Zostały rozważone następujące cechy:

- atrakcyjność sąsiedztwa, będąca informacją zbiorczą o tym, w jakiej strefie znajduje się działka, na której posadowiono budynek. Brano tutaj pod uwagę: strefę miasta, atrakcyjność otoczenia², wskaźnik bezpieczeństwa i sąsiedztwo obszarów uciążliwych;
- lokalizacja nieruchomości – precyzyjne położenie geograficzne budynku, tożsame z lokalizacją punktu adresowego. Zdecydowano się oddzielić czynnik wynikający z lokalizacji punktowej od lokalizacji poligonu opisującego działkę;
- powierzchnia działki, wyrażona w metrach kwadratowych;
- powierzchnia użytkowa budynku, wyrażona w metrach kwadratowych;
- standard budynku – cecha zbiorcza wynikająca z rodzaju budynku, lat jego budowy, parametrów konstrukcyjnych, stanu technicznego itp.

W ramach modelu zbudowanego dla działek budowlanych rozważono następujące cechy:

- atrakcyjność sąsiedztwa, będąca informacją zbiorczą o tym, w jakiej strefie znajduje się działka, na której posadowiono budynek. Brano tutaj pod uwagę: strefę miasta, atrakcyjność otoczenia, wskaźnik bezpieczeństwa i sąsiedztwo obszarów uciążliwych;
- kształt działki – numeryczny wskaźnik kształtu działki wynikający ze wzoru $W_k = 40 \times \pi \times \frac{P}{O^2}$, gdzie W_k to współczynnik kształtu, P to powierzchnia działki, a O jest jej obwodem;

² Cecha wyliczana z dostępności komunikacyjnej oraz bliskości usług.

- lokalizacja nieruchomości – w tym przypadku jest to lokalizacja centroidu działki lub działek wchodzących w skład nieruchomości. Zdecydowano się oddzielić czynnik wynikający z lokalizacji punktowej od lokalizacji poligonu opisującego działkę;
- powierzchnia działki wyrażona w metrach kwadratowych;
- uwarunkowania planistyczne, czyli zgeneralizowana informacja o tym, czy dla działki obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego lub czy wydano warunki zabudowy oraz czy istnieją jakiegokolwiek ograniczenia w użytkowaniu części działki (np. służebność przesyłu).

Po zbudowaniu modeli AVM dla danego typu nieruchomości zostały opracowane odpowiednie próbki testujące, wykorzystane w późniejszej wycenie modelem AVM. Próbki testujące zostały zbudowane na podstawie szerokiego zakresu kombinacji parametrów wejściowych modeli. W ramach wyboru lokalizacji wylosowano od 30 do 100 lokalizacji, w których miały miejsce transakcje danego typu nieruchomości. Liczność różnych lokalizacji zależała od wielkości miasta. Dzięki szerokiemu zakresowi parametrów wejściowych otrzymaliśmy dla jednego miasta próbki o licznosci od kilku do kilkunastu milionów obiektów. Pozwalają one na uzyskanie wiarygodnych i stabilnych wyników bez pominięcia istotnych zależności rynkowych. Suma wpływu cech na cenę wynosi zawsze 100% – przyjęta metodyka nie uwzględniała w wynikach wpływu cech nieobjętych badaniem, mimo że w realiach rynkowych zawsze należy zakładać, iż cechy „pozostałe” będą miały mniej więcej 5-procentowy wpływ na cenę.

ANALIZA CECH

Na rynku lokali mieszkalnych w 2019 roku cechą, która najczęściej miała największy wpływ na rynek nieruchomości, była powierzchnia lokalu, przy czym wpływ ten w badanych miastach wynosił średnio 22,44%. Kolejnymi czynnikami w kolejności były: lokalizacja budynku – 21,59%; standard lokalu – 16,80%; rodzaj i standard budynku – 16,70%; rok budowy budynku – 14,56%; liczba pokoi w lokalu – 4,02%; piętro, na którym znajduje się lokal – 3,89%. Dwa ostatnie czynniki w żadnym z badanych miast nie przekroczyły 9% wpływu, natomiast praktycznie zawsze największe znaczenie miały powierzchnia użytkowa mieszkania, lokalizacja budynku i standard lokalu.

Najczęstszą cechą o najwyższym wpływie w przypadku domów jednorodzinnych była powierzchnia użytkowa budynku – średnio 28,98%. Przeciętny wpływ innych cech przedstawia się w następującej kolejności: lokalizacja nieruchomości – 23,85%; standard budynku – 18,40%; atrakcyjność sąsiedztwa – 16,32%; powierzchnia działki – 12,01%. Za najistotniejsze cechy należy uznać powierzchnię użytkową i lokalizację. Najmniej ważna jest powierzchnia działki, na której posadowiony jest budynek, chociaż w Białymstoku miała ona ponad 18-procentowy wpływ na cenę transakcyjną.

W przypadku cen transakcyjnych działek budowlanych najistotniejsza okazała się atrakcyjność sąsiedztwa, o średnim wpływie 27,80% w badanych miastach. Kolejność średniej siły oddziaływania pozostałych cech wygląda następująco: powierzchnia działki – 26,07%; uwarunkowania planistyczne – 20,12%; lokalizacja nieruchomości – 19,04%; kształt działki – 6,97%. Maksymalne wartości oddziaływania stawiają w zasadzie na równi wszystkie cechy oprócz kształtu działki, którego wpływ nigdy nie przekracza 10%, co czyni go najmniej istotną cechą.

W trakcie analiz zaobserwowano, że w dużych miastach czynnik odpowiedzialny za lokalizację ma zdecydowanie większy wpływ niż w pozostałych miejscowościach. Wynika to oczywiście z faktu, iż

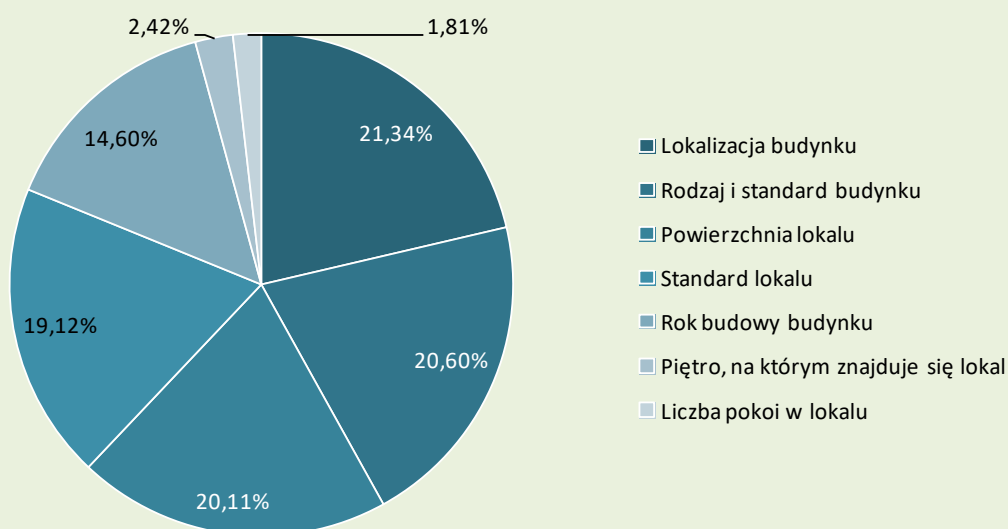
rynki w tych miastach są większe zarówno pod względem obszaru, jak i pod względem liczby i różnorodności sprzedawanych nieruchomości. Aby dokładniej przeanalizować te rynki, zdecydowano się na zbadanie Wrocławia, Łodzi, Krakowa, Warszawy i Poznania, przy uwzględnieniu dzielnic zgodnych z podziałem TERYT.

LEGNICA

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Legnicy w roku 2019 była lokalizacja budynku (21,34%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz powierzchnia lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania wynoszący 62,05%. Czynnikiem o najmniejszej istotności były liczba pokoi w lokalu i piętro, na którym lokal się znajduje.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	21,34%
Rodzaj i standard budynku	20,60%
Powierzchnia lokalu	20,11%
Standard lokalu	19,12%
Rok budowy budynku	14,60%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,42%
Liczba pokoi w lokalu	1,81%

Tabela 35. Legnica, cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

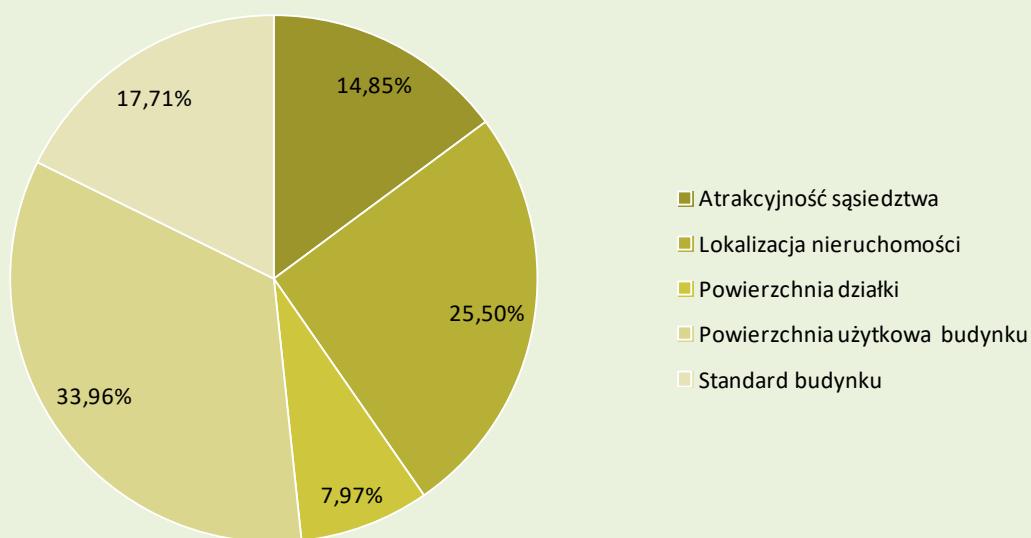


Wykres 24. Legnica. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (33,96%). Kolejną istotną cechą była lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 59,46% łącznie. Najmniej ważna była powierzchnia działki.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	33,96%
Lokalizacja nieruchomości	25,50%
Standard budynku	17,71%
Atrakcyjność sąsiedztwa	14,85%
Powierzchnia działki	7,97%

Tabela 36. Legnica, cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

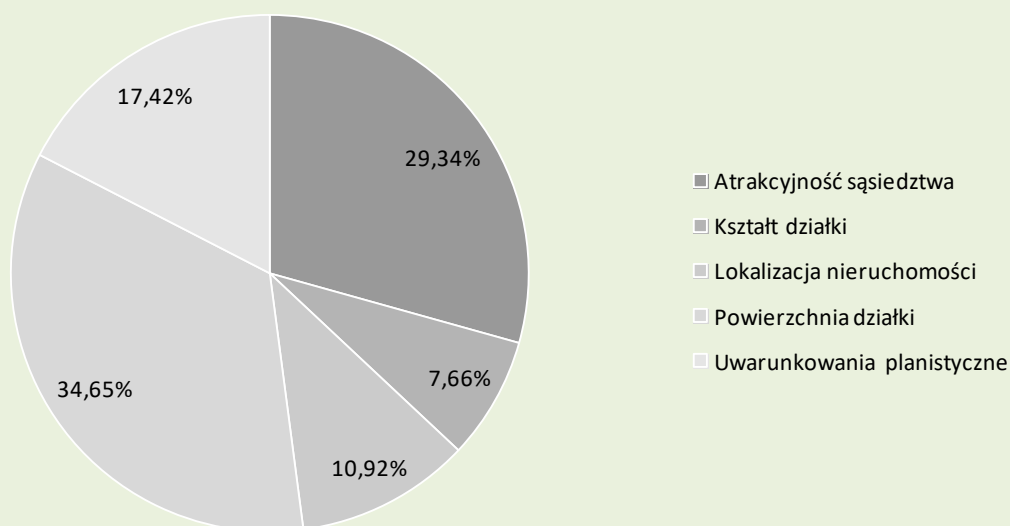


Wykres 25. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ na cenę to 63,99%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (34,65%). Kształt działki był najmniej istotny.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia działki	34,65%
Atrakcyjność sąsiedztwa	29,34%
Uwarunkowania planistyczne	17,42%
Lokalizacja nieruchomości	10,92%
Kształt działki	7,66%

Tabela 37. Legnica, cechy wpływające na cenę działek budowlanych



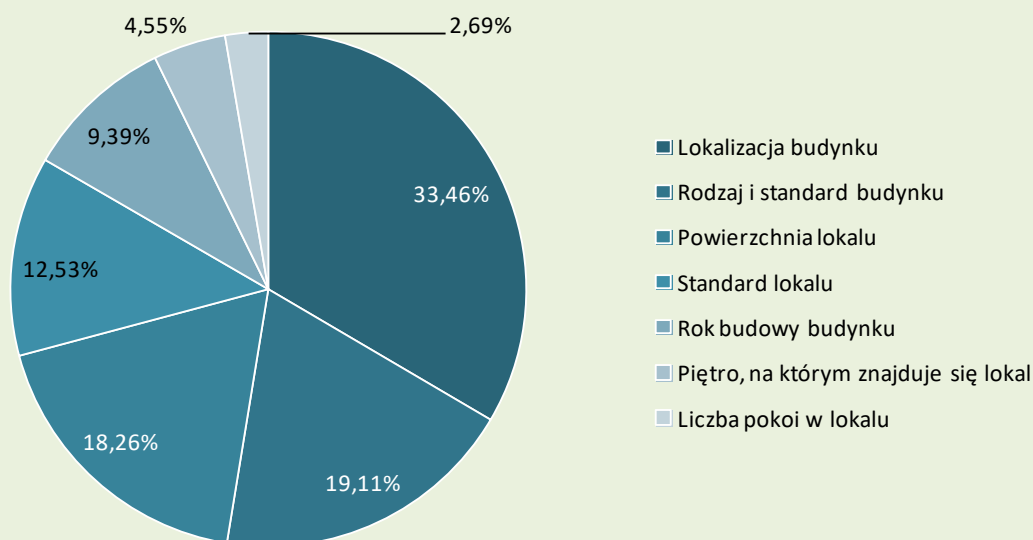
Wykres 26 – Legnica. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

WROCLAW

We Wrocławiu w roku 2019 lokalizacja budynku (33,46%) była cechą najsilniej oddziaływającą na cenę lokali mieszkalnych. Kolejnymi istotnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz powierzchnia lokalu – łącznie te cechy miały wpływ na cenę mieszkania wynoszący 70,83%. Najmniej istotna cecha – liczba pokoi w lokalu – miała wpływ w wysokości 2,69%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	33,46%
Rodzaj i standard budynku	19,11%
Powierzchnia lokalu	18,26%
Standard lokalu	12,53%
Rok budowy budynku	9,39%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,55%
Liczba pokoi w lokalu	2,69%

Tabela 38. Wrocław. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

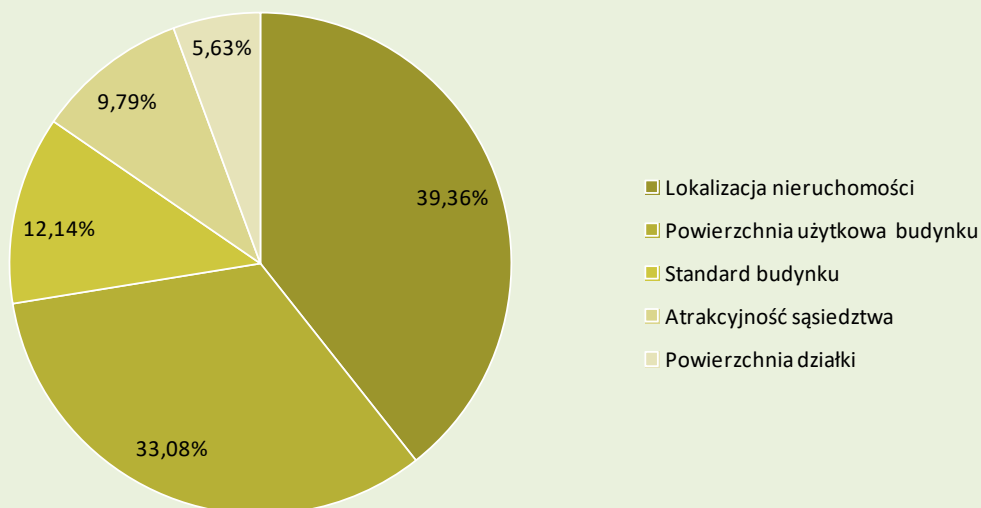


Wykres 27. Wrocław. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych we Wrocławiu najważniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości – 39,36%. Kolejną istotną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich łączny wpływ to 72,44%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	39,36%
Powierzchnia użytkowa budynku	33,08%
Standard budynku	12,14%
Atrakcyjność sąsiedztwa	9,79%
Powierzchnia działki	5,63%

Tabela 39. Wrocław. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

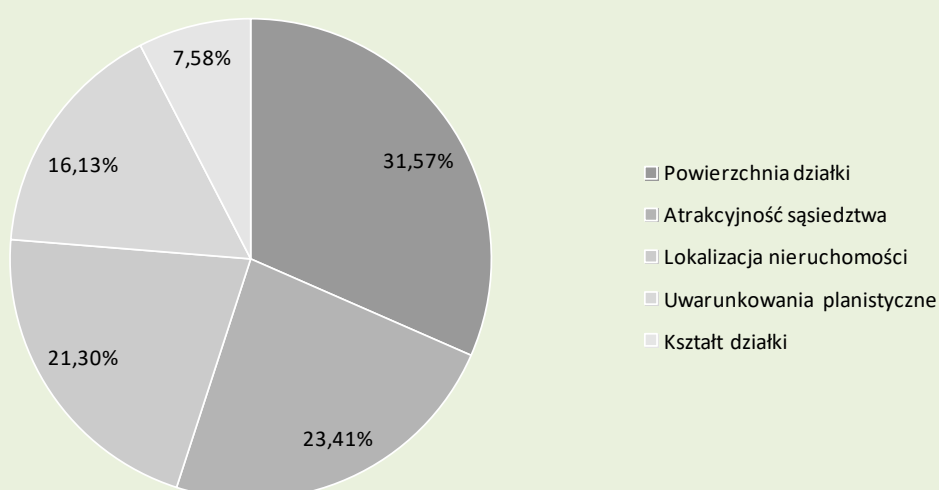


Wykres 28. Wrocław. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 54,98%, z czego najbardziej oddziaływała powierzchnia działki – 31,57%. Istotna była też lokalizacja nieruchomości – 21,30%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia działki	31,57%
Atrakcyjność sąsiedztwa	23,41%
Lokalizacja nieruchomości	21,30%
Uwarunkowania planistyczne	16,13%
Kształt działki	7,58%

Tabela 40. Wrocław. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



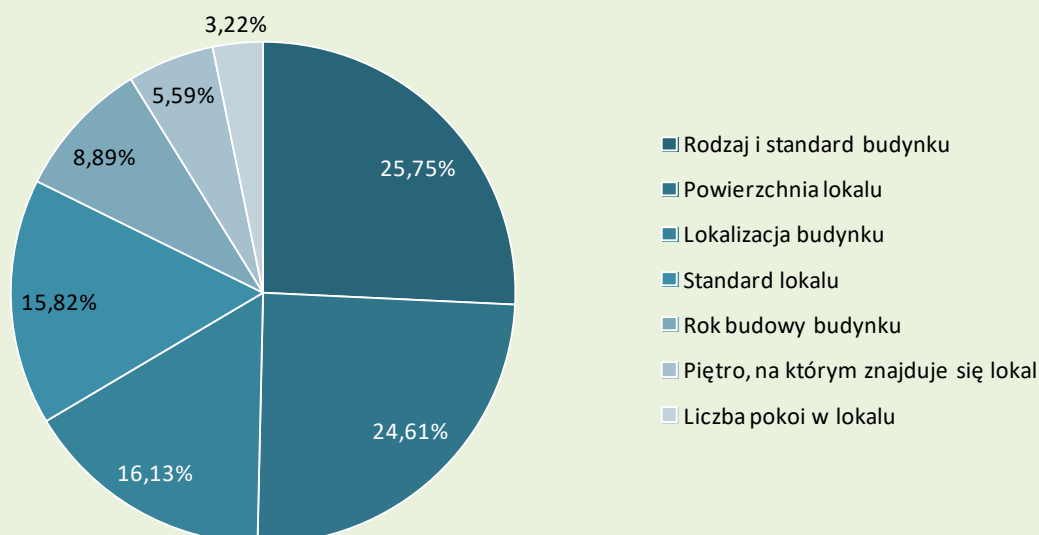
Wykres 29. Wrocław. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Wrocław-Fabryczna

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych we Wrocławiu-Fabrycznej w roku 2019 były rodzaj i standard budynku (25,75%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu (24,61%) oraz lokalizacja budynku (16,13%) – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 66,49%. Najmniej ważna okazała się liczba pokoi.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rodzaj i standard budynku	25,75%
Powierzchnia lokalu	24,61%
Lokalizacja budynku	16,13%
Standard lokalu	15,82%
Rok budowy budynku	8,89%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,59%
Liczba pokoi w lokalu	3,22%

Tabela 41. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

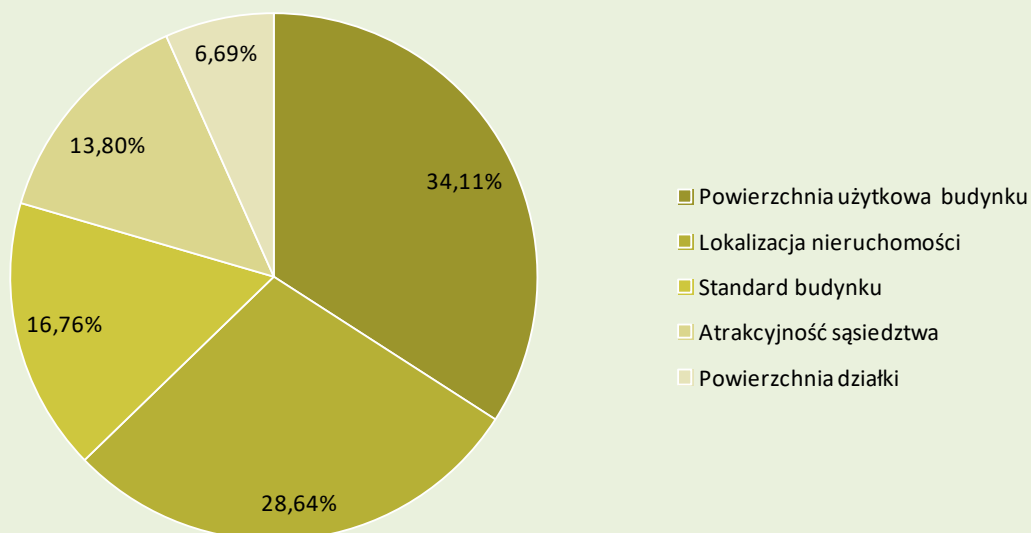


Wykres 30. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,11%). Kolejną istotną cechą to lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 62,75% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,11%
Lokalizacja nieruchomości	28,64%
Standard budynku	16,76%
Atrakcyjność sąsiedztwa	13,80%
Powierzchnia działki	6,69%

Tabela 42. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

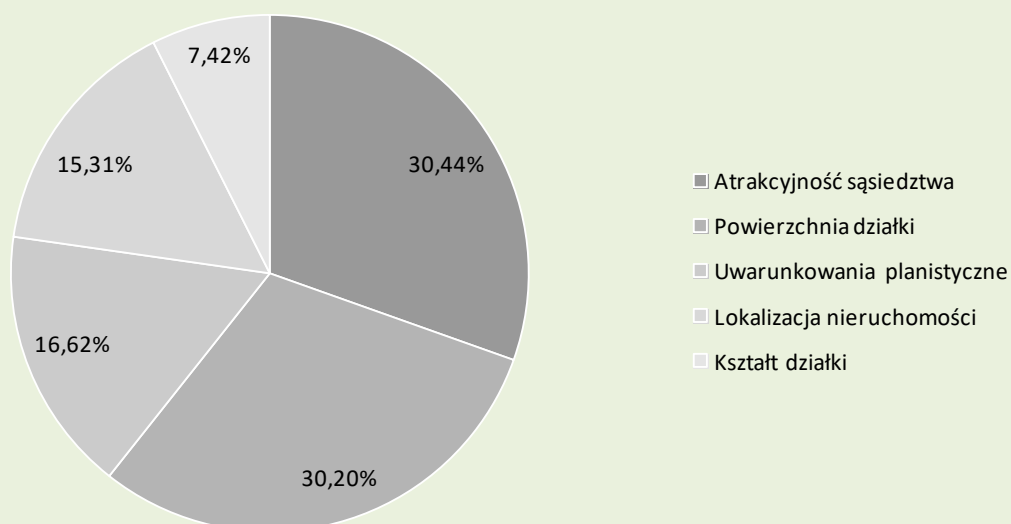


Wykres 31. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 60,64%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (30,44%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	30,44%
Powierzchnia działki	30,20%
Uwarunkowania planistyczne	16,62%
Lokalizacja nieruchomości	15,31%
Kształt działki	7,42%

Tabela 43. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



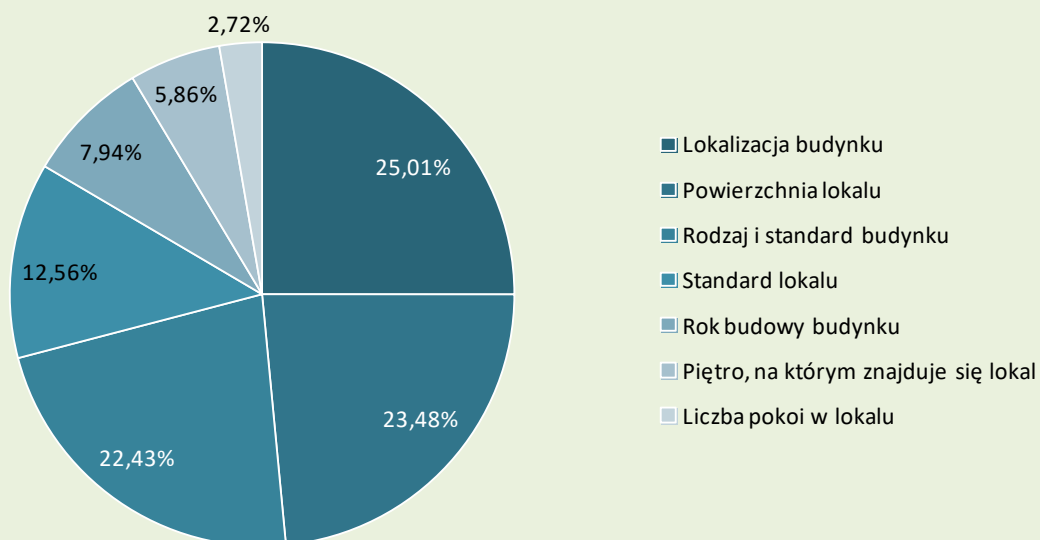
Wykres 32. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Wrocław-Krzyki

Najważniejszą z cech wpływających na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Wrocławia Krzyki w roku 2019 była lokalizacja budynku (25,01%). Kolejne dwie cechy to powierzchnia lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 70,92%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	25,01%
Powierzchnia lokalu	23,48%
Rodzaj i standard budynku	22,43%
Standard lokalu	12,56%
Rok budowy budynku	7,94%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,86%
Liczba pokoi w lokalu	2,72%

Tabela 44. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

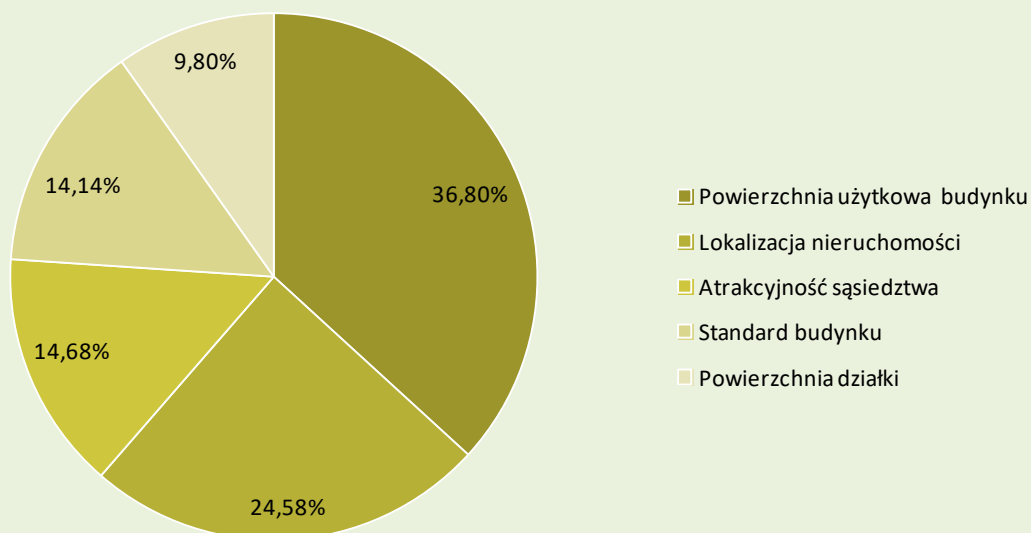


Wykres 33. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (36,80%). Kolejną ważną cechą była lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 61,38% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	36,80%
Lokalizacja nieruchomości	24,58%
Atrakcyjność sąsiedztwa	14,68%
Standard budynku	14,14%
Powierzchnia działki	9,80%

Tabela 45. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

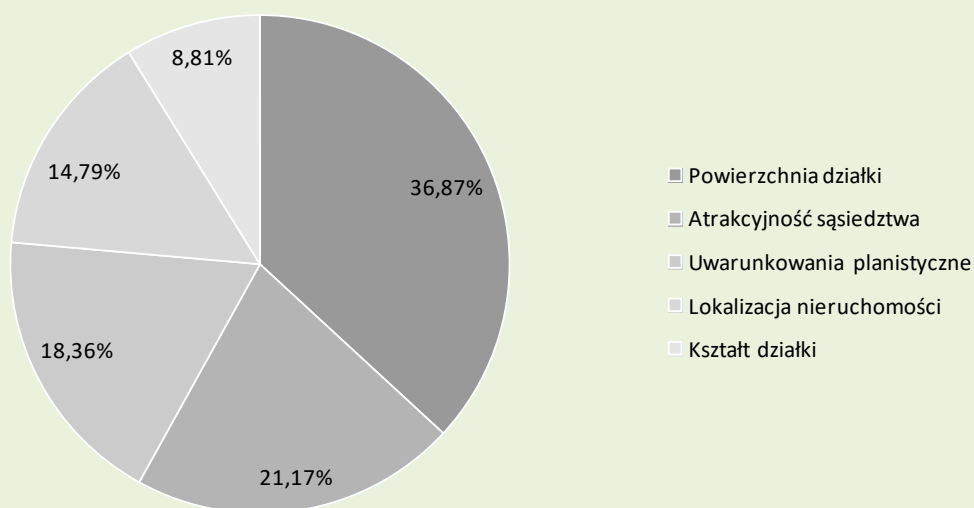


Wykres 34. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Na wysokość ceny działek budowlanych najsilniej wpływała powierzchnia działki – 36,87%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia działki	36,87%
Atrakcyjność sąsiedztwa	21,17%
Uwarunkowania planistyczne	18,36%
Lokalizacja nieruchomości	14,79%
Kształt działki	8,81%

Tabela 46. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



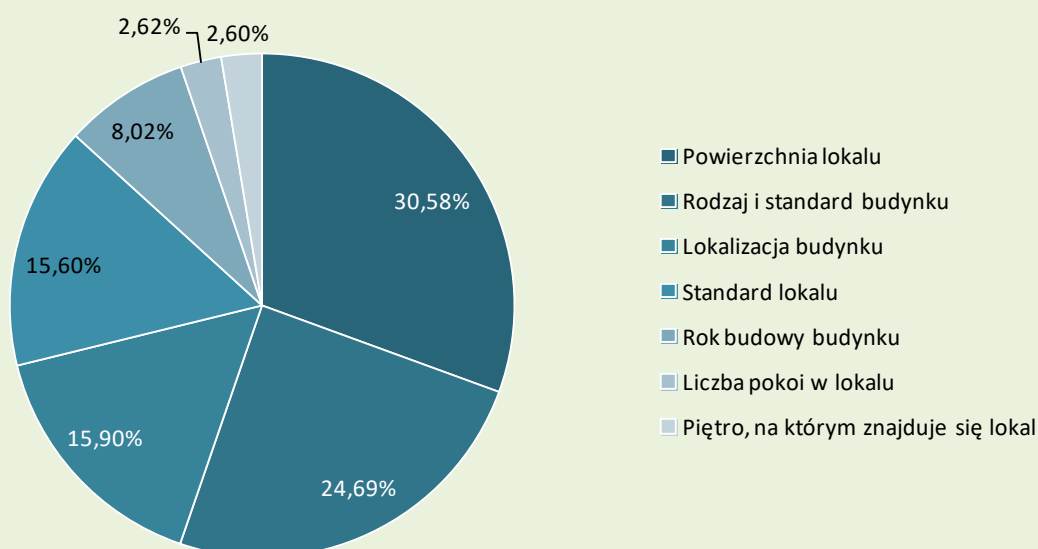
Wykres 35. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Wrocław-Psie Pole

Czynnikami o najsilniejszym wpływie na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Wrocławia Psie Pole w roku 2019 były: powierzchnia lokalu, rodzaj i standard budynku oraz jego lokalizacja budynku - łącznie miały one wpływ na cenę mieszkania na poziomie 71,17%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	30,58%
Rodzaj i standard budynku	24,69%
Lokalizacja budynku	15,90%
Standard lokalu	15,60%
Rok budowy budynku	8,02%
Liczba pokoi w lokalu	2,62%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,60%

Tabela 47. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

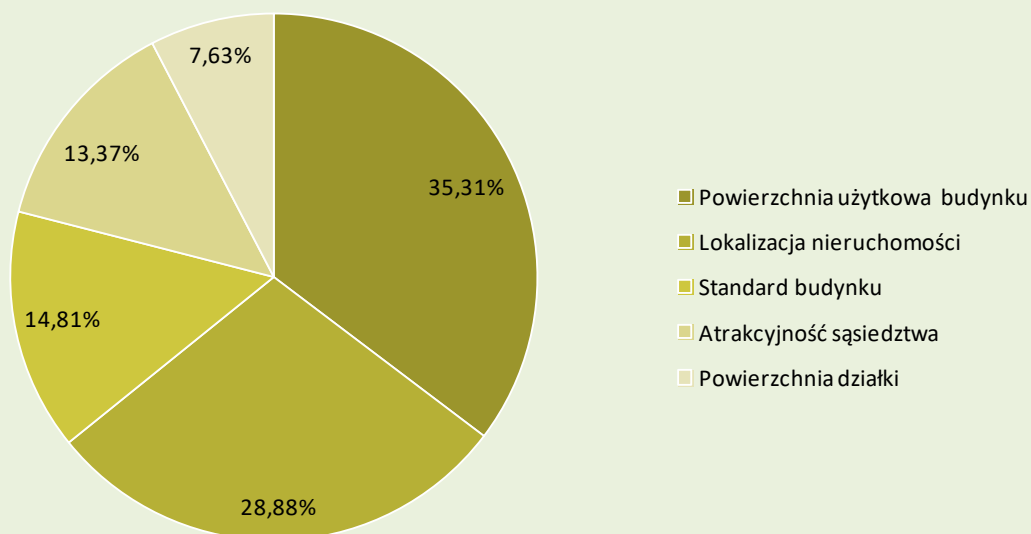


Wykres 36. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejsze cechy to powierzchnia użytkowa budynku (35,31%) i lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 64,19% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,31%
Lokalizacja nieruchomości	28,88%
Standard budynku	14,81%
Atrakcyjność sąsiedztwa	13,37%
Powierzchnia działki	7,63%

Tabela 48. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

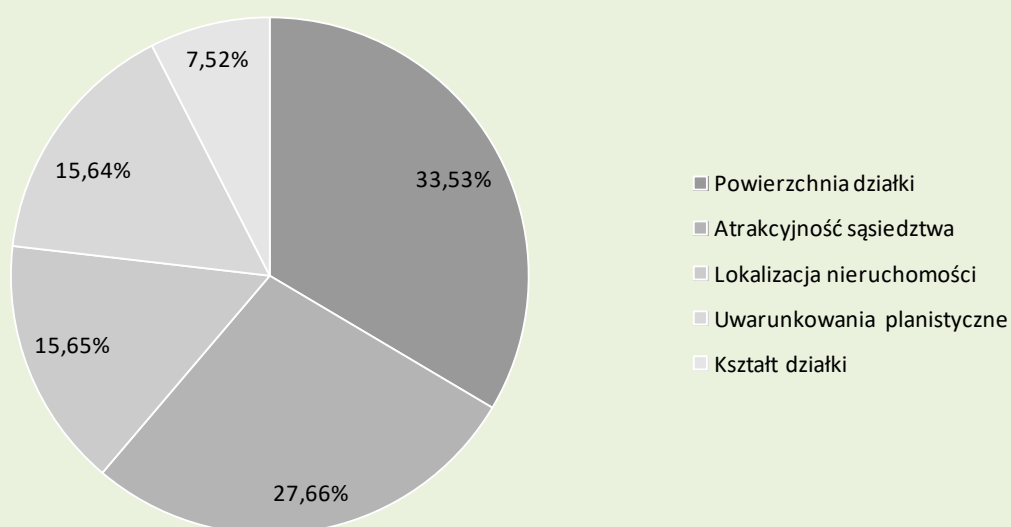


Wykres 37. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 61,19%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (33,53%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia działki	33,53%
Atrakcyjność sąsiedztwa	27,66%
Lokalizacja nieruchomości	15,65%
Uwarunkowania planistyczne	15,64%
Kształt działki	7,52%

Tabela 49. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



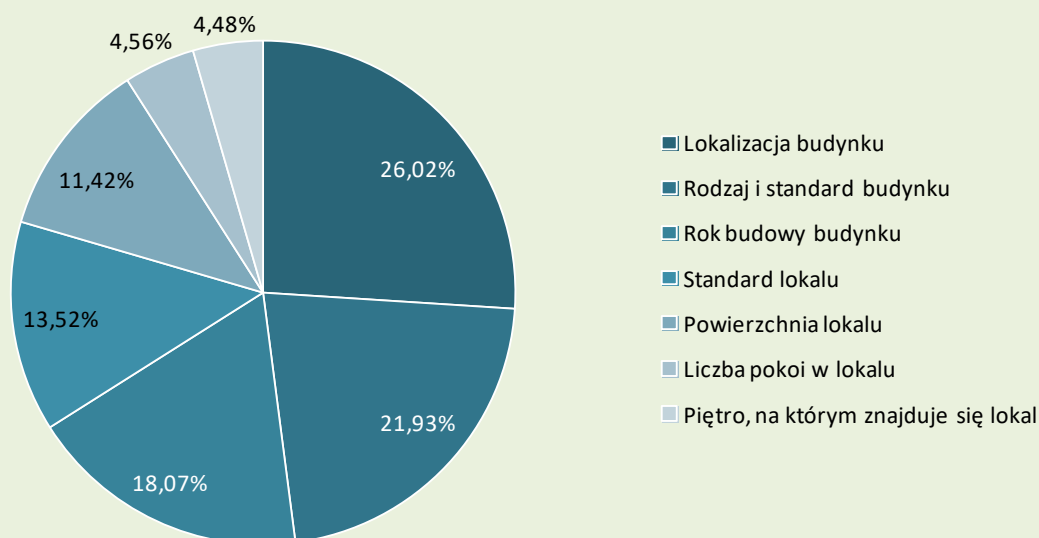
Wykres 38. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Wrocław-Stare Miasto

W dzielnicy Wrocławia Stare Miasto w roku 2019 cechą o najistotniejszy wpływ na rynek lokali mieszkalnych była lokalizacja budynku –26,02%. Kolejnymi dwoma czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz rok budowy budynku – te trzy cechy łącznie miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 66,02%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Liczba pokoi w lokalu	4,56%
Lokalizacja budynku	26,02%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,48%
Powierzchnia lokalu	11,42%
Rodzaj i standard budynku	21,93%
Rok budowy budynku	18,07%
Standard lokalu	13,52%

Tabela 50. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

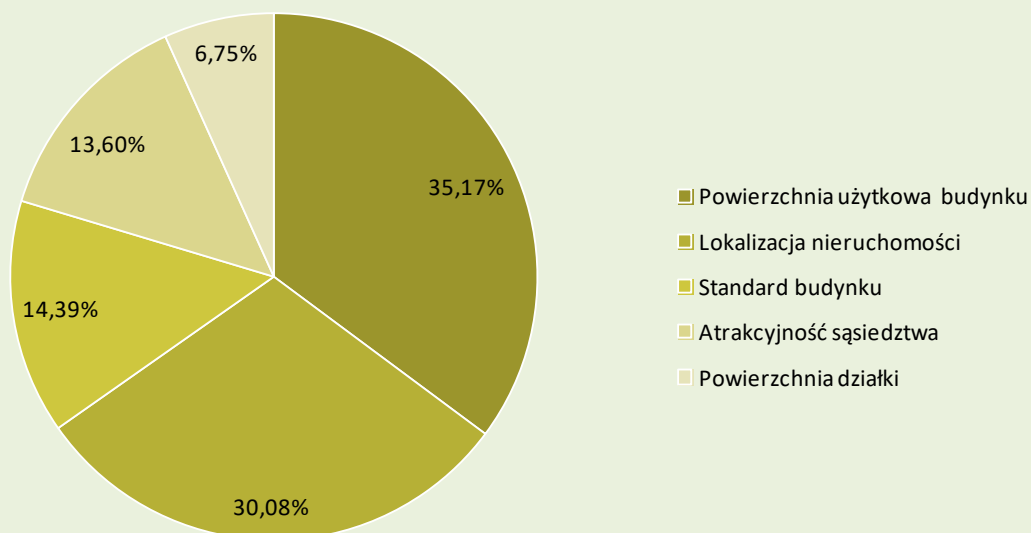


Wykres 39. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (35,17%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,17%
Lokalizacja nieruchomości	30,08%
Standard budynku	14,39%
Atrakcyjność sąsiedztwa	13,60%
Powierzchnia działki	6,75%

Tabela 51. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

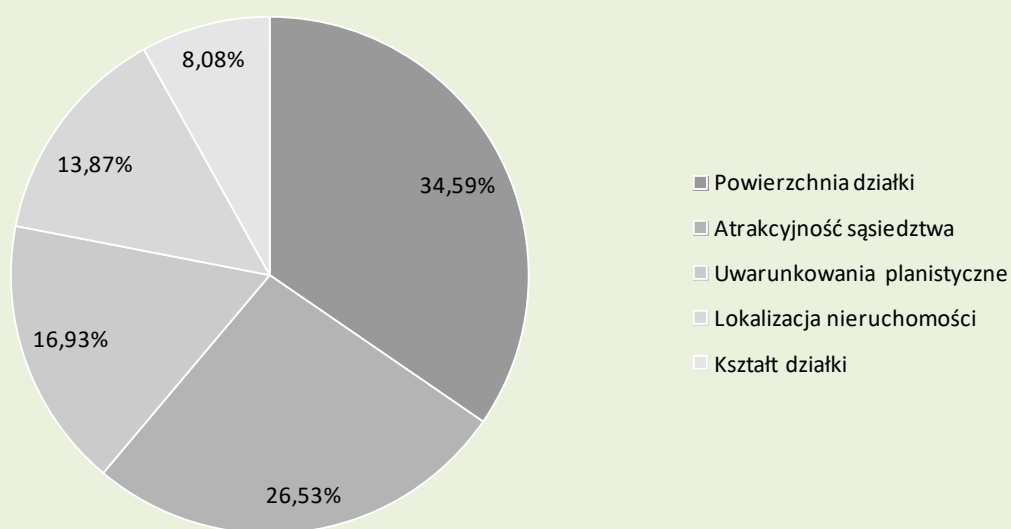


Wykres 40. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma cechami najsilniej wpływającymi na cenę działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 61,12%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki – 34,59%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia działki	34,59%
Atrakcyjność sąsiedztwa	26,53%
Uwarunkowania planistyczne	16,93%
Lokalizacja nieruchomości	13,87%
Kształt działki	8,08%

Tabela 52. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



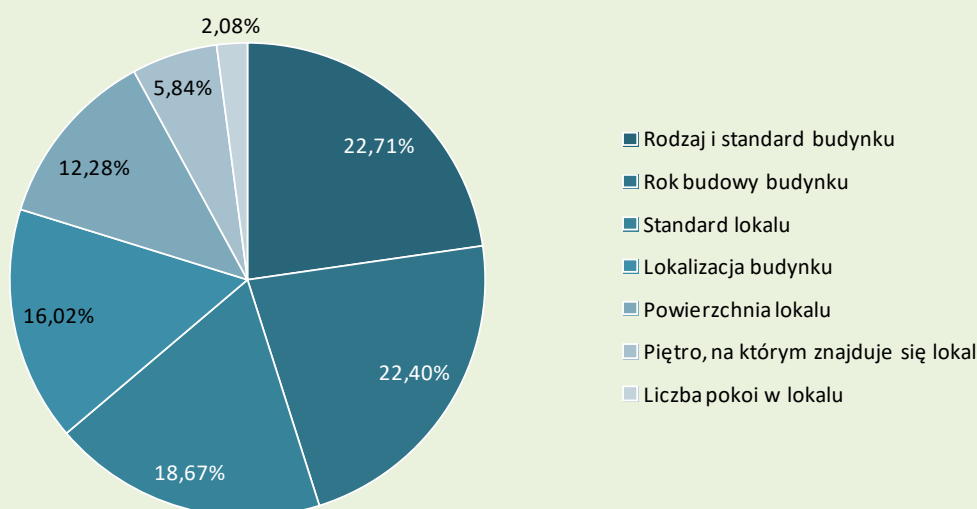
Wykres 41. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Wrocław-Śródmieście

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych we Wrocławiu-Śródmieściu w roku 2019 były rodzaj i standard budynku (22,71%). Dwa kolejne czynniki to rok budowy budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 63,78%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rodzaj i standard budynku	22,71%
Rok budowy budynku	22,40%
Standard lokalu	18,67%
Lokalizacja budynku	16,02%
Powierzchnia lokalu	12,28%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,84%
Liczba pokoi w lokalu	2,08%

Tabela 53. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

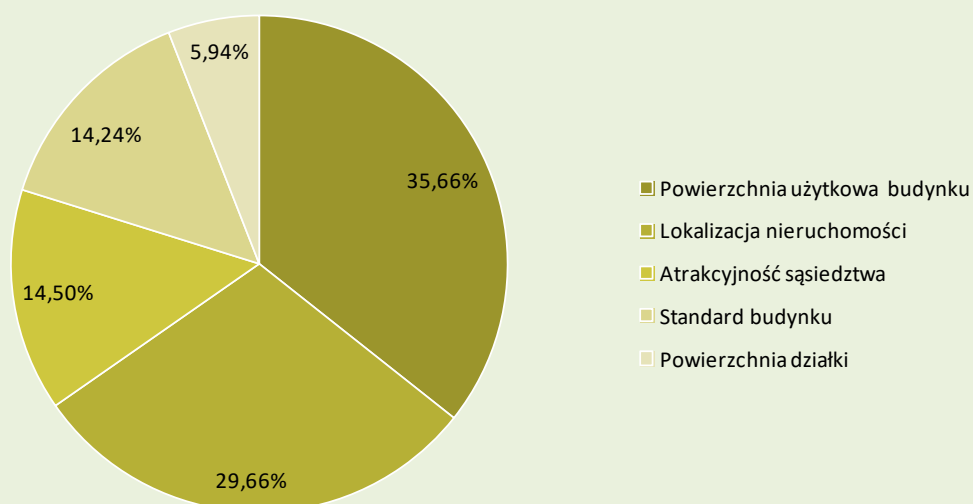


Wykres 42. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (35,66%). Kolejną ważną cechą była lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 65,32% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,66%
Lokalizacja nieruchomości	29,66%
Atrakcyjność sąsiedztwa	14,50%
Standard budynku	14,24%
Powierzchnia działki	5,94%

Tabela 54. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

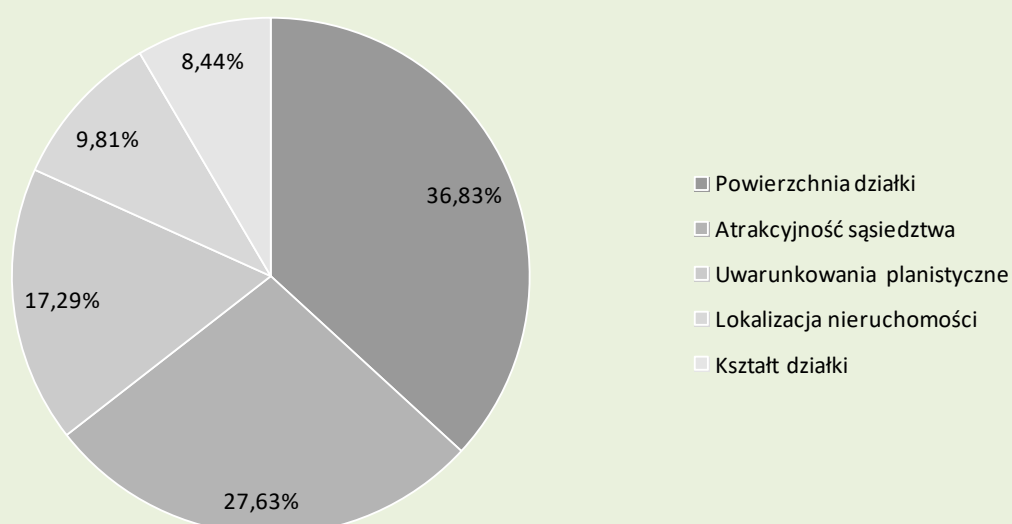


Wykres 43. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 64,46%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (36,83%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia działki	36,83%
Atrakcyjność sąsiedztwa	27,63%
Uwarunkowania planistyczne	17,29%
Lokalizacja nieruchomości	9,81%
Kształt działki	8,44%

Tabela 55. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



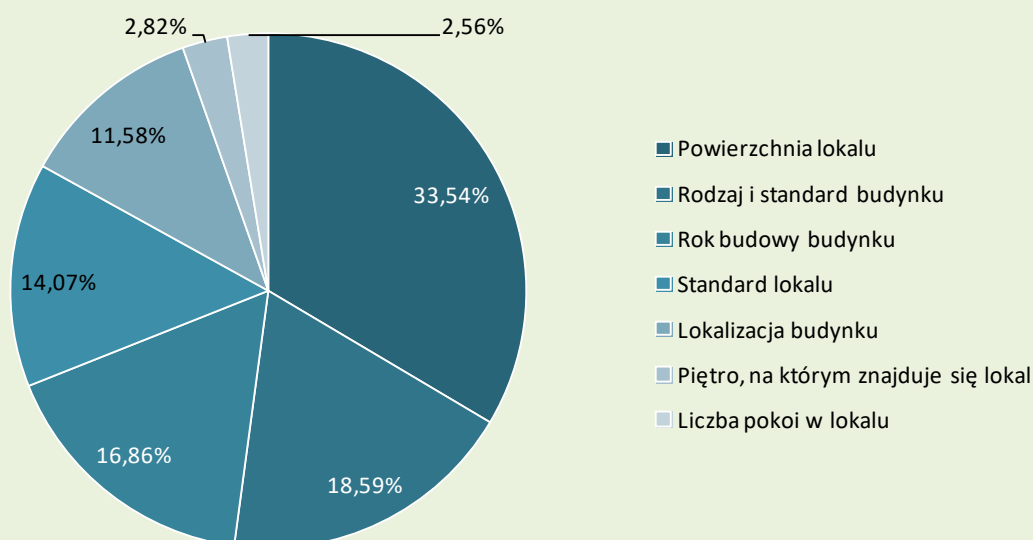
Wykres 44. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

BYDGOSZCZ

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Bydgoszczy w roku 2019 była powierzchnia lokalu (33,54%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz rok jego budowy – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 68,99%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	33,54%
Rodzaj i standard budynku	18,59%
Rok budowy budynku	16,86%
Standard lokalu	14,07%
Lokalizacja budynku	11,58%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,82%
Liczba pokoi w lokalu	2,56%

Tabela 56. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

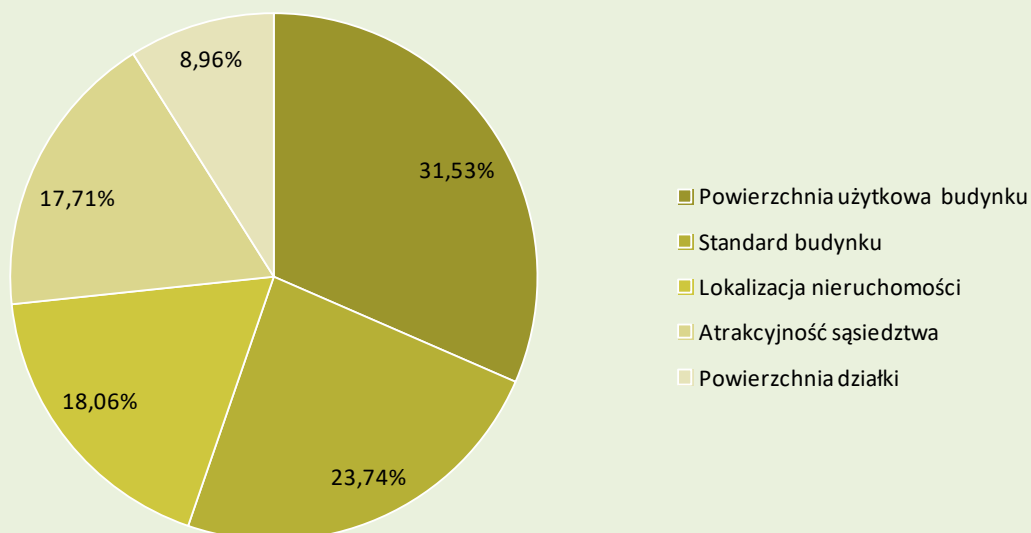


Wykres 45. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (31,53%). Kolejną ważną cechą był standard budynku – ich wpływ to 55,27% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	31,53%
Standard budynku	23,74%
Lokalizacja nieruchomości	18,06%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,71%
Powierzchnia działki	8,96%

Tabela 57. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 46. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

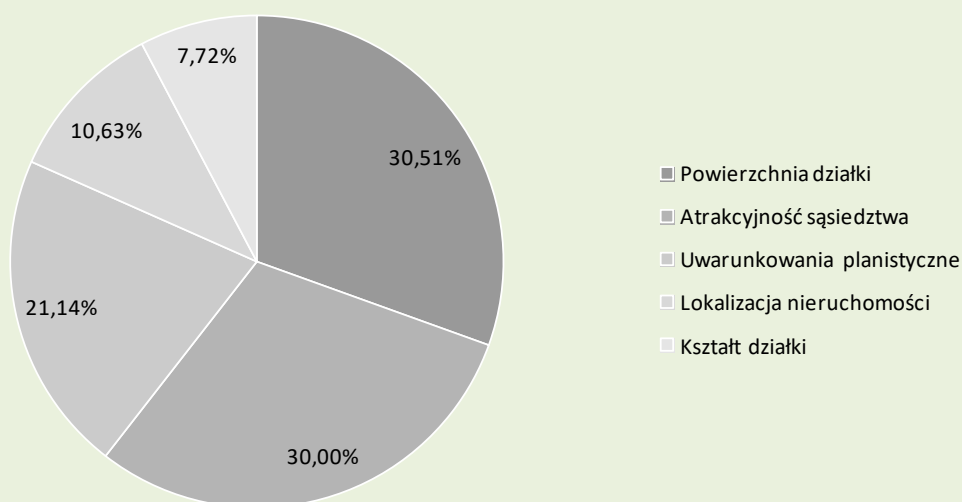
Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 60,51%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (30,51%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Powierzchnia działki	30,51%
Atrakcyjność sąsiedztwa	30,00%
Uwarunkowania planistyczne	21,14%
Lokalizacja nieruchomości	10,63%
Kształt działki	7,72%

Tabela 58. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



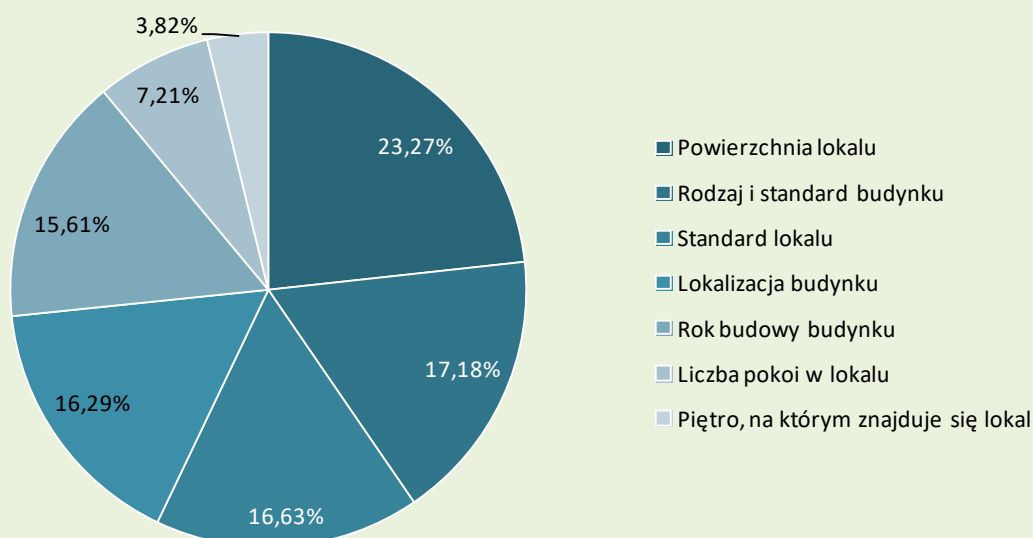
Wykres 47. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

TORUŃ

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Toruń w roku 2019 była powierzchnia lokalu (23,27%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 57,08%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	23,27%
Rodzaj i standard budynku	17,18%
Standard lokalu	16,63%
Lokalizacja budynku	16,29%
Rok budowy budynku	15,61%
Liczba pokoi w lokalu	7,21%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,82%

Tabela 59. Toruń. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

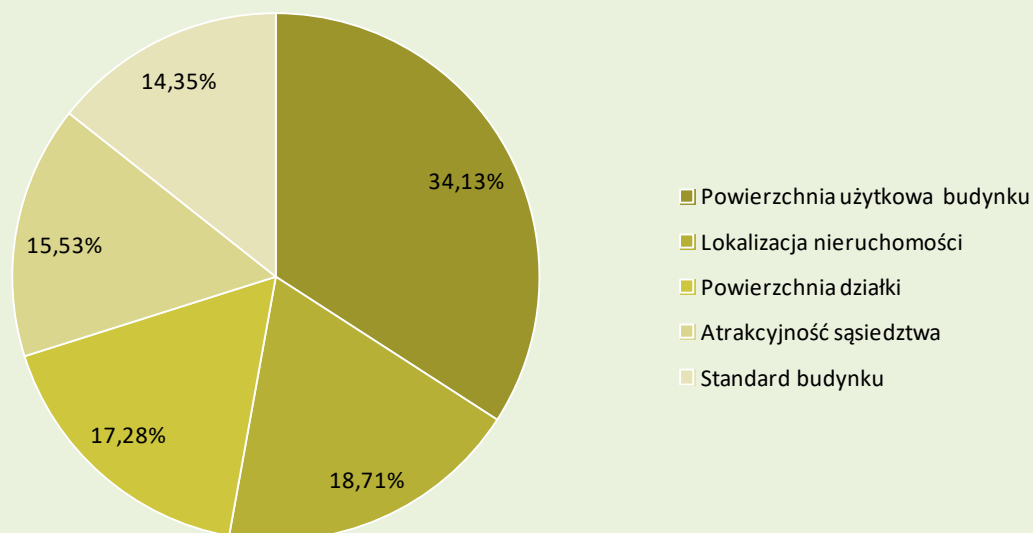


Wykres 48. Toruń. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,13%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 52,84% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,13%
Lokalizacja nieruchomości	18,71%
Powierzchnia działki	17,28%
Atrakcyjność sąsiedztwa	15,53%
Standard budynku	14,35%

Tabela 60. Toruń. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 49. Toruń. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

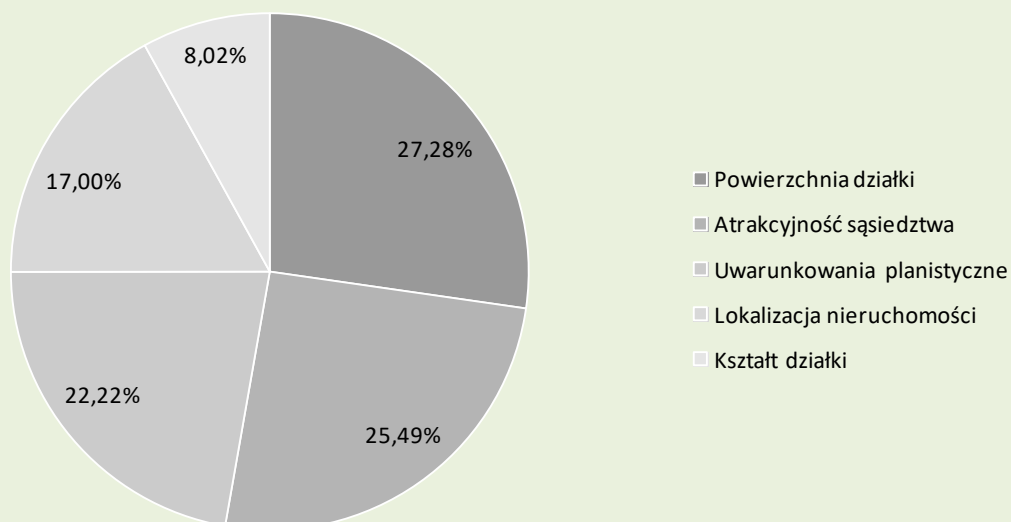
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 52,77%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (27,28%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Powierzchnia działki	27,28%
Atrakcyjność sąsiedztwa	25,49%
Uwarunkowania planistyczne	22,22%
Lokalizacja nieruchomości	17,00%
Kształt działki	8,02%

Tabela 61. Toruń. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



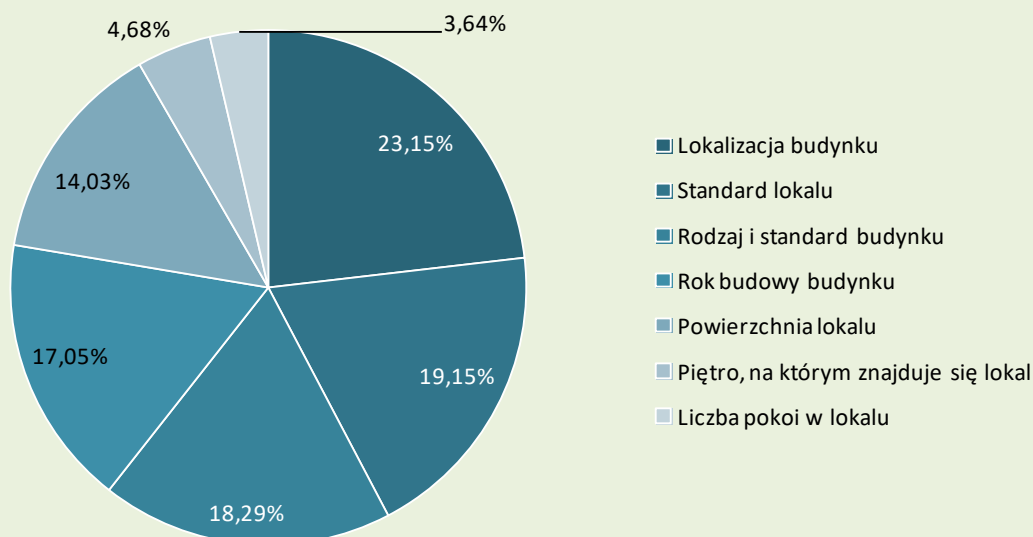
Wykres 50. Toruń. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

LUBLIN

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Lublinie w roku 2019 była lokalizacja budynku (23,15%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 60,59%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	23,15%
Standard lokalu	19,15%
Rodzaj i standard budynku	18,29%
Rok budowy budynku	17,05%
Powierzchnia lokalu	14,03%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,68%
Liczba pokoi w lokalu	3,64%

Tabela 62. Lublin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

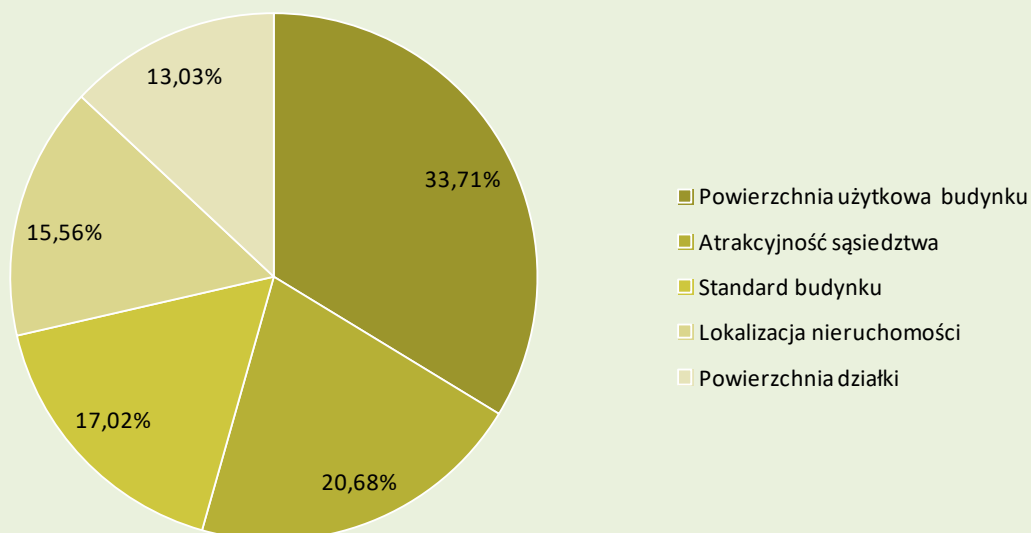


Wykres 51. –Lublin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (33,71%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 54,39% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	33,71%
Atrakcyjność sąsiedztwa	20,68%
Standard budynku	17,02%
Lokalizacja nieruchomości	15,56%
Powierzchnia działki	13,03%

Tabela 63. Lublin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 52. Lublin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

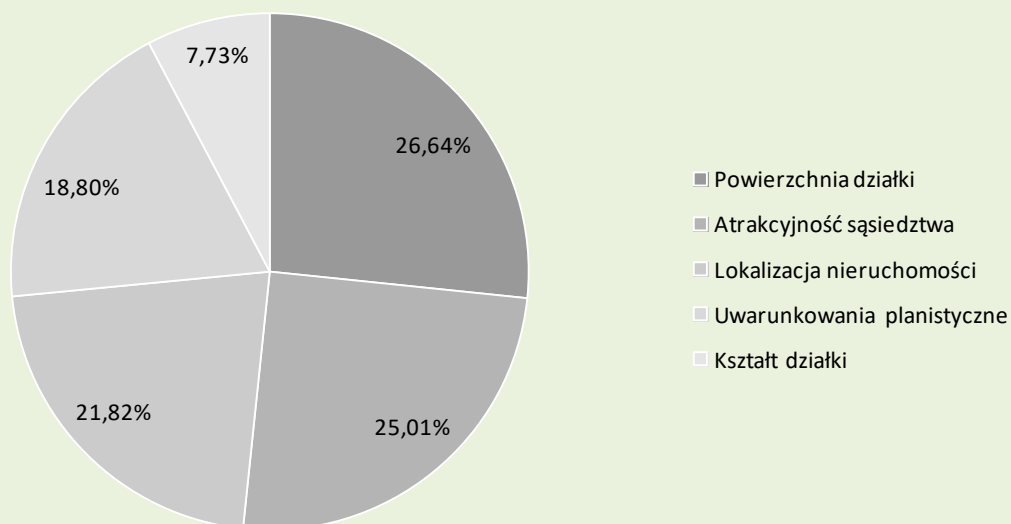
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 51,65%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (26,64%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Powierzchnia działki	26,64%
Atrakcyjność sąsiedztwa	25,01%
Lokalizacja nieruchomości	21,82%
Uwarunkowania planistyczne	18,80%
Kształt działki	7,73%

Tabela 64. Lublin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



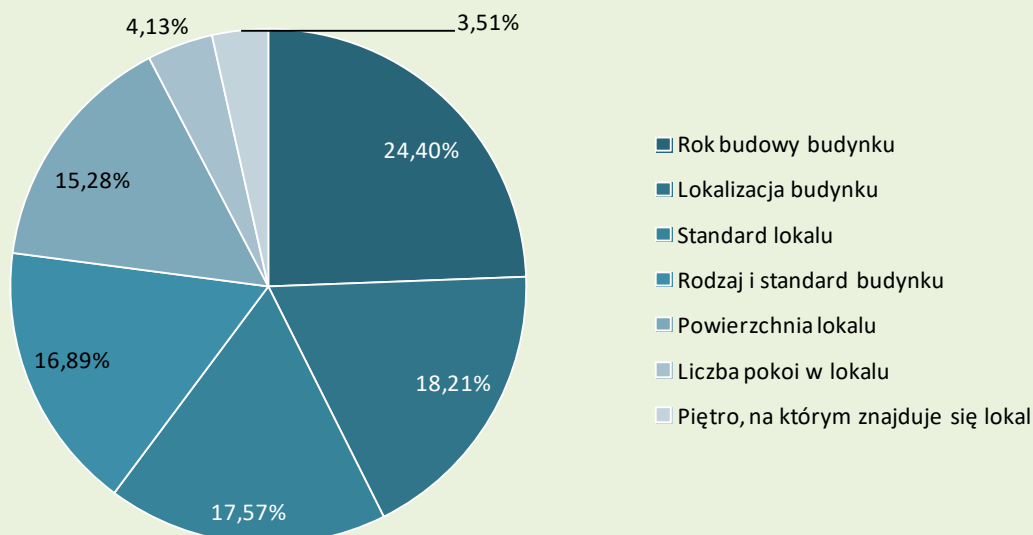
Wykres 53. Lublin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

GORZÓW WIELKOPOLSKI

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim w roku 2019 był rok budowy budynku (24,40%). Dwoma kolejnymi czynnikami były lokalizacja budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 60,18%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rok budowy budynku	24,40%
Lokalizacja budynku	18,21%
Standard lokalu	17,57%
Rodzaj i standard budynku	16,89%
Powierzchnia lokalu	15,28%
Liczba pokoi w lokalu	4,13%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,51%

Tabela 65. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

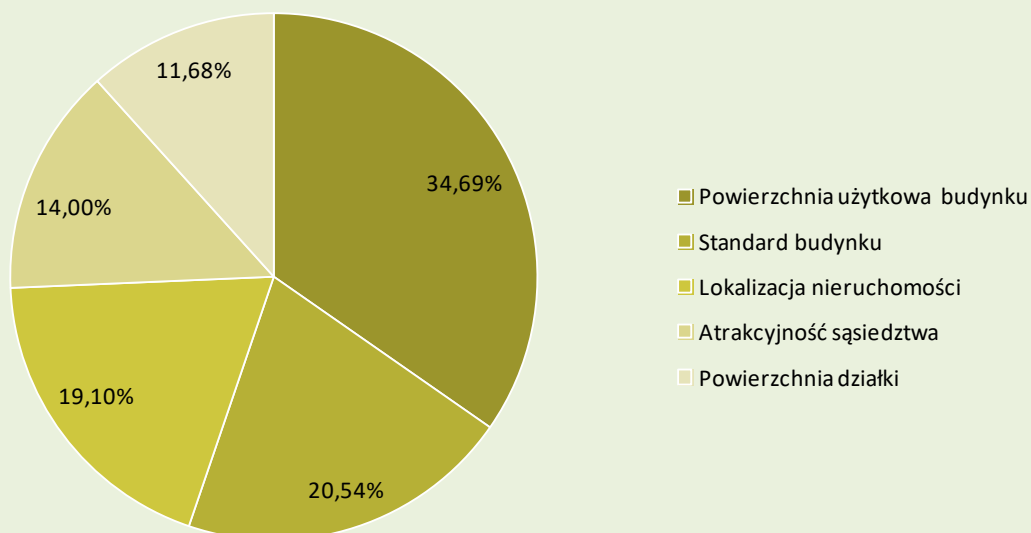


Wykres 54. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,69%), a kolejną – standard budynku. Ich wpływ to 55,23% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,69%
Standard budynku	20,54%
Lokalizacja nieruchomości	19,10%
Atrakcyjność sąsiedztwa	14,00%
Powierzchnia działki	11,68%

Tabela 66. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 55. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

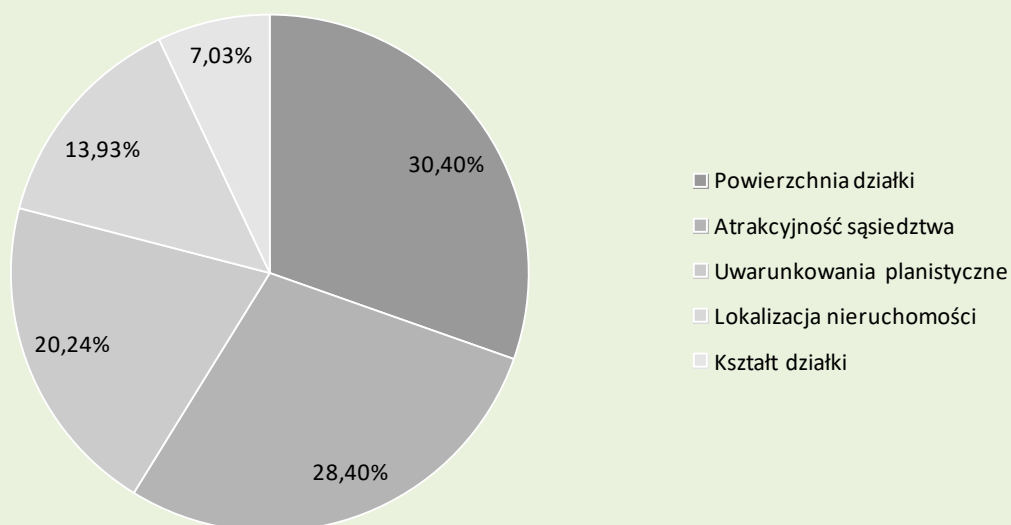
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 58,80%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (30,40%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Powierzchnia działki	30,40%
Atrakcyjność sąsiedztwa	28,40%
Uwarunkowania planistyczne	20,24%
Lokalizacja nieruchomości	13,93%
Kształt działki	7,03%

Tabela 67. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



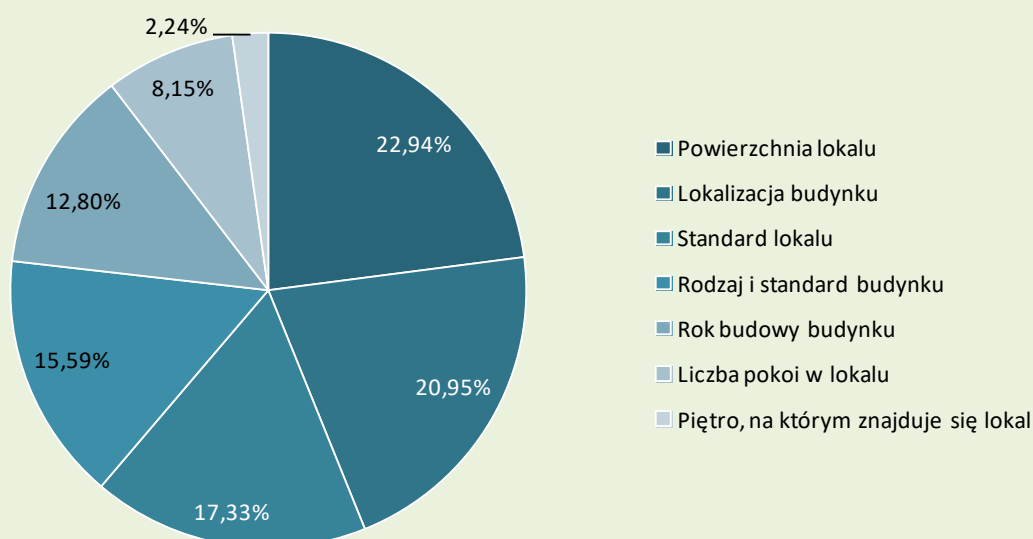
Wykres 56. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

ZIELONA GÓRA

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Zielonej Górze w roku 2019 była powierzchnia lokalu (22,94%). Dwoma kolejnymi czynnikami były lokalizacja budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 61,22%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	22,94%
Lokalizacja budynku	20,95%
Standard lokalu	17,33%
Rodzaj i standard budynku	15,59%
Rok budowy budynku	12,80%
Liczba pokoi w lokalu	8,15%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,24%

Tabela 68. -Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

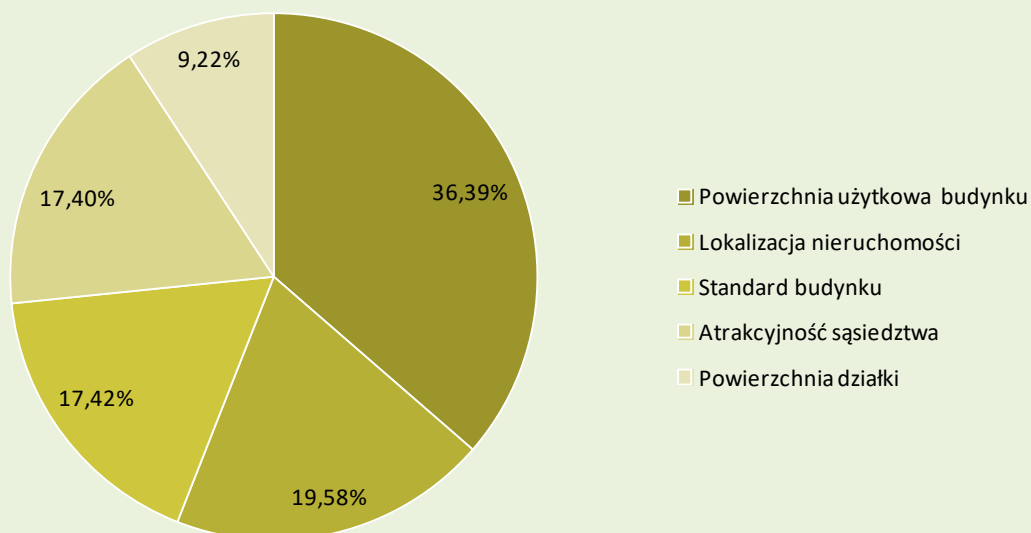


Wykres 57. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (36,39%). Kolejną ważną cechą to lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 55,97% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	36,39%
Lokalizacja nieruchomości	19,58%
Standard budynku	17,42%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,40%
Powierzchnia działki	9,22%

Tabela 69. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



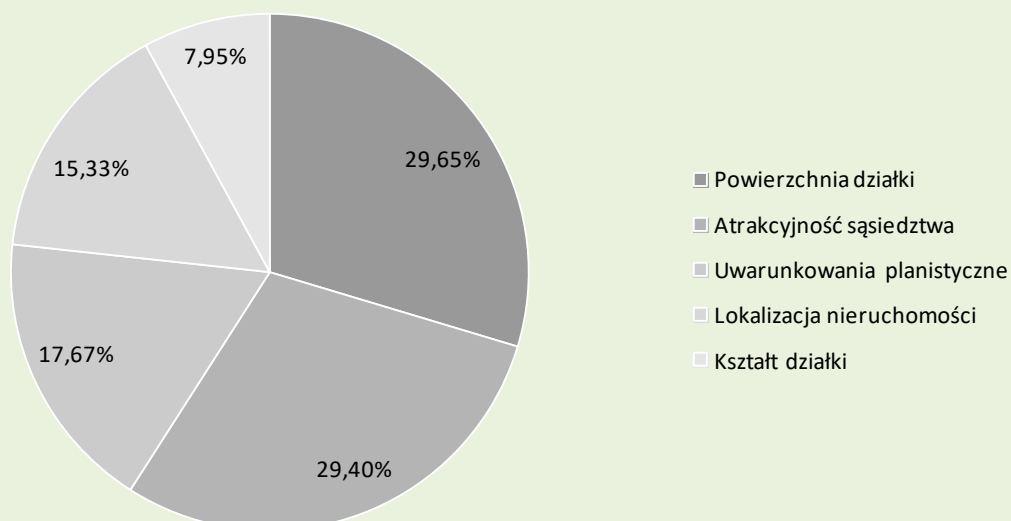
Wykres 58. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 59,05%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (29,65%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
---------------------	--------------------------------

Powierzchnia działki	29,65%
Atrakcyjność sąsiedztwa	29,40%
Uwarunkowania planistyczne	17,67%
Lokalizacja nieruchomości	15,33%
Kształt działki	7,95%

Tabela 70. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



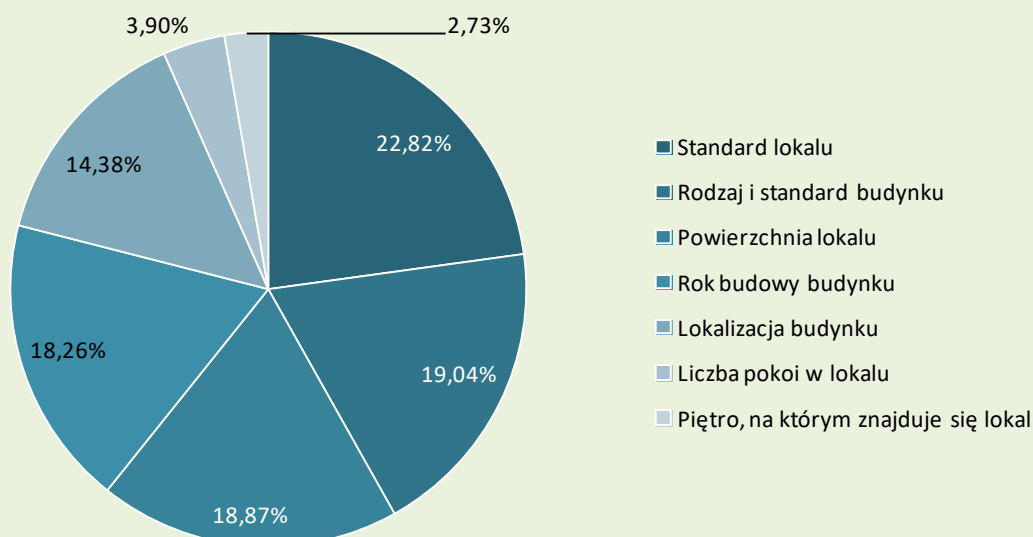
Wykres 59. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

ŁÓDŹ

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Łodzi w roku 2019 była standard lokalu (22,82%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz powierzchnia lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 60,73%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	22,82%
Rodzaj i standard budynku	19,04%
Powierzchnia lokalu	18,87%
Rok budowy budynku	18,26%
Lokalizacja budynku	14,38%
Liczba pokoi w lokalu	3,90%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,73%

Tabela 71. Łódź. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

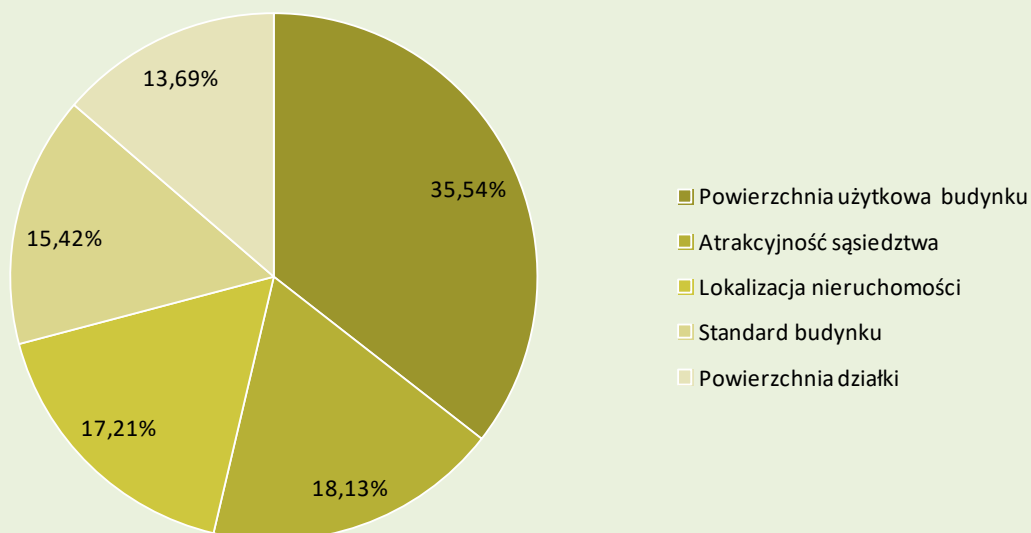


Wykres 60. Łódź. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (35,54%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 53,67% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,54%
Atrakcyjność sąsiedztwa	18,13%
Lokalizacja nieruchomości	17,21%
Standard budynku	15,42%
Powierzchnia działki	13,69%

Tabela 72. Łódź. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

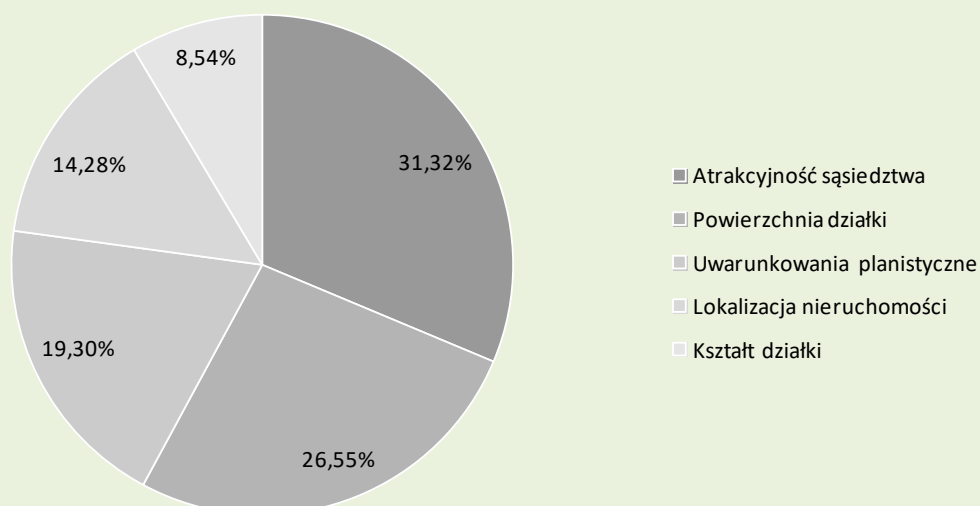


Wykres 61. Łódź. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniejsze wpływające na cenę cechy w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 57,87%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (31,32%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	31,32%
Powierzchnia działki	26,55%
Uwarunkowania planistyczne	19,30%
Lokalizacja nieruchomości	14,28%
Kształt działki	8,54%

Tabela 73. Łódź. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



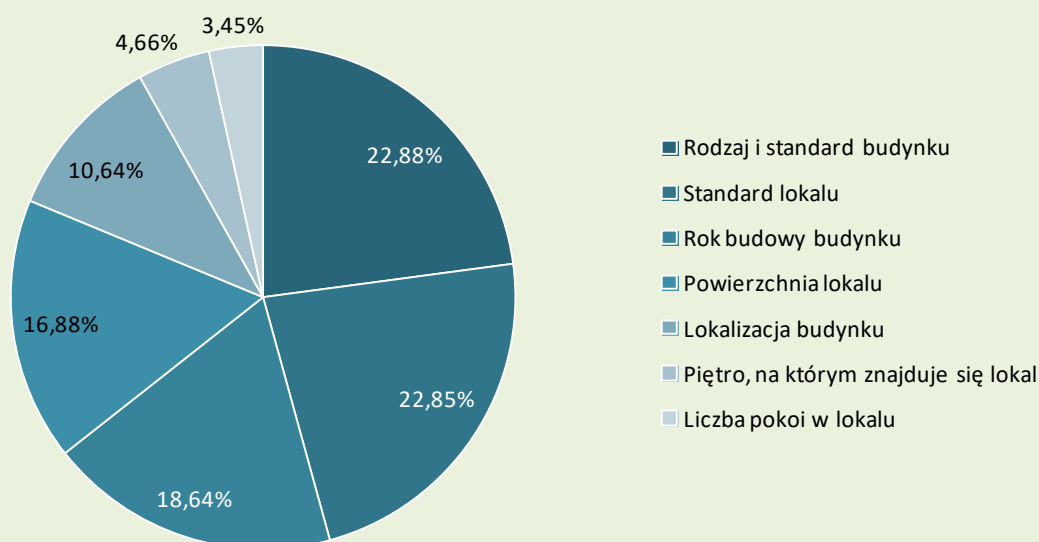
Wykres 62. Łódź. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Łódź-Bałuty

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w łódzkiej dzielnicy Bałuty w roku 2019 był rodzaj i standard budynku (22,88%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 64,37%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rodzaj i standard budynku	22,88%
Standard lokalu	22,85%
Rok budowy budynku	18,64%
Powierzchnia lokalu	16,88%
Lokalizacja budynku	10,64%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,66%
Liczba pokoi w lokalu	3,45%

Tabela 74. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

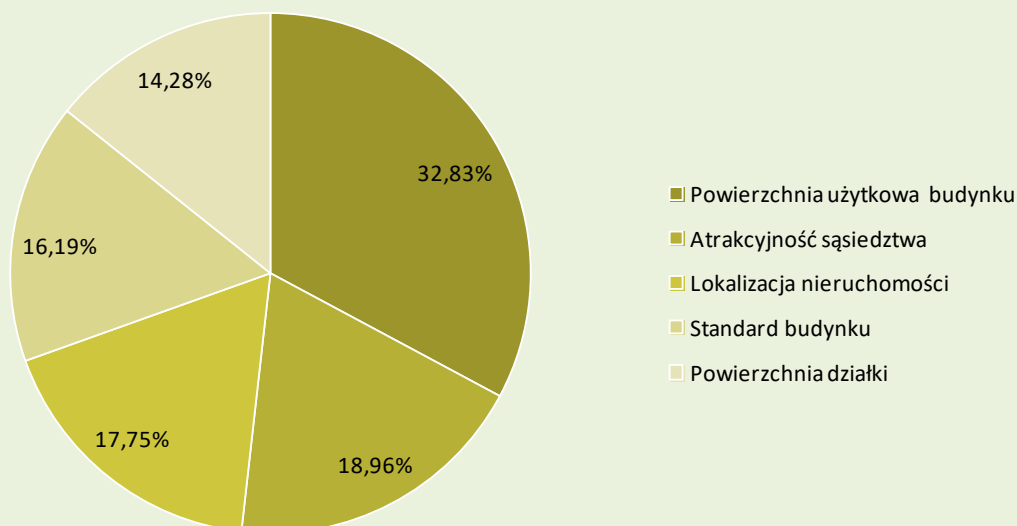


Wykres 63. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (32,83%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa. Łączny wpływ dwóch pierwszych czynników wyniósł 51,79%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	32,83%
Atrakcyjność sąsiedztwa	18,96%
Lokalizacja nieruchomości	17,75%
Standard budynku	16,19%
Powierzchnia działki	14,28%

Tabela 75. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

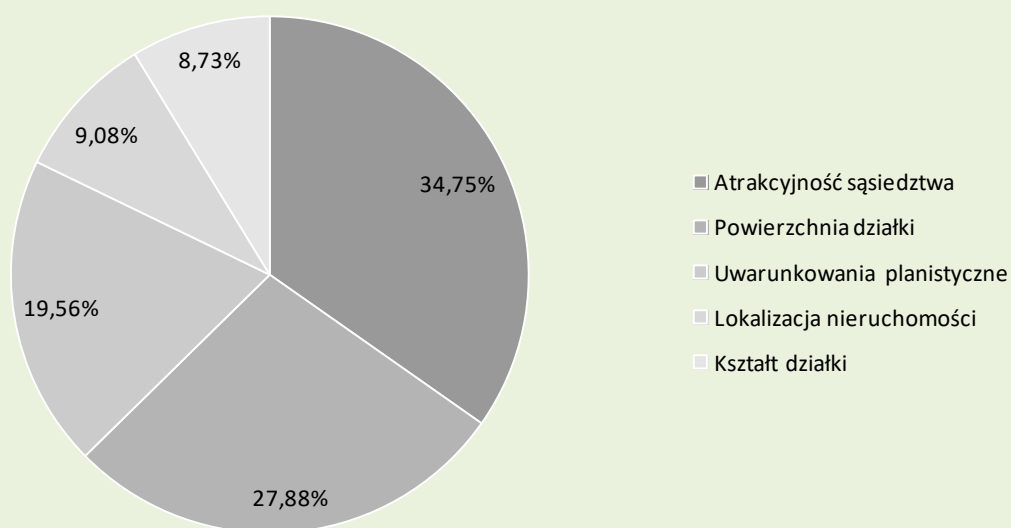


Wykres 64. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 62,63%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (34,75%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	32,83%
Atrakcyjność sąsiedztwa	18,96%
Lokalizacja nieruchomości	17,75%
Standard budynku	16,19%
Powierzchnia działki	14,28%

Tabela 76. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



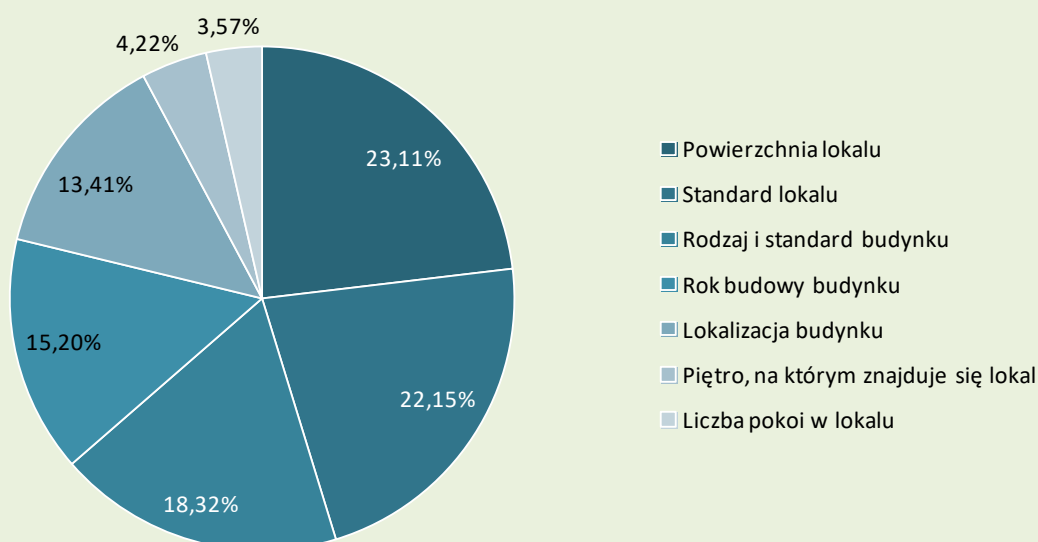
Wykres 65. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Łódź-Górna

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek mieszkań w dzielnicy Górna w roku 2019 była powierzchnia lokalu (23,11%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rodzaj i standard budynku. Pierwsze trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 63,58%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	23,11%
Standard lokalu	22,15%
Rodzaj i standard budynku	18,32%
Rok budowy budynku	15,20%
Lokalizacja budynku	13,41%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,22%
Liczba pokoi w lokalu	3,57%

Tabela 77. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

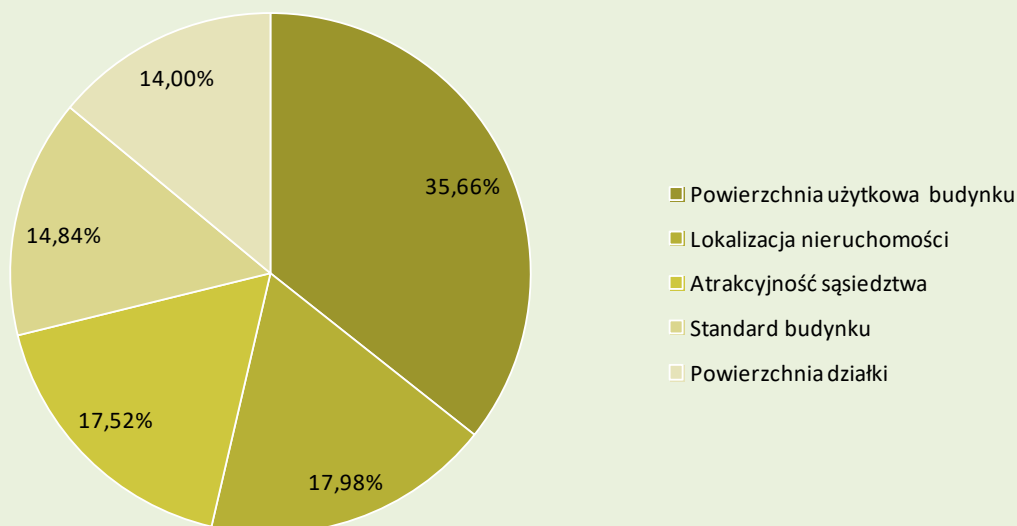


Wykres 66. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (35,66%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 53,64% łącznie. Najmniejszy wpływ na cenę miała z kolei powierzchnia działki (14%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,66%
Lokalizacja nieruchomości	17,98%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,52%
Standard budynku	14,84%
Powierzchnia działki	14,00%

Tabela 78. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

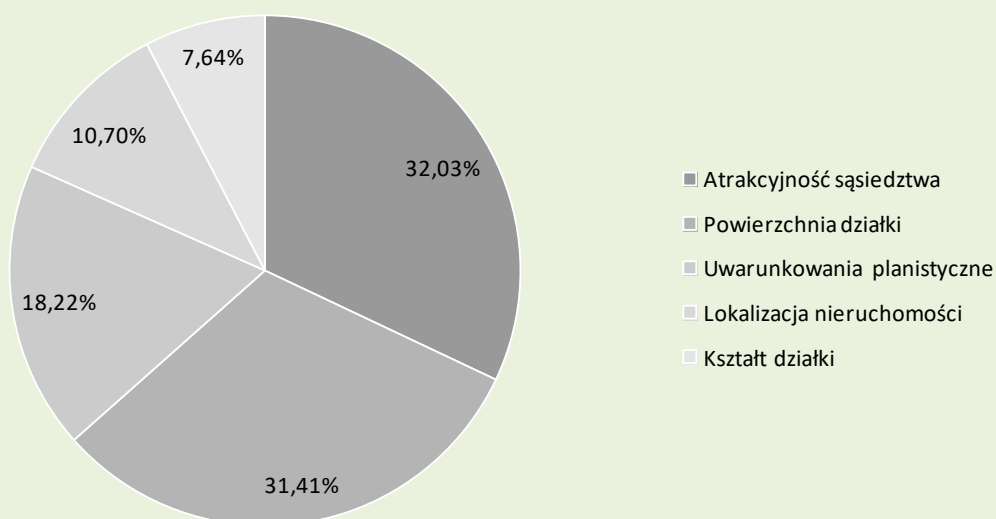


Wykres 67. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 63,44%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (32,03%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,66%
Lokalizacja nieruchomości	17,98%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,52%
Standard budynku	14,84%
Powierzchnia działki	14,00%

Tabela 79. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



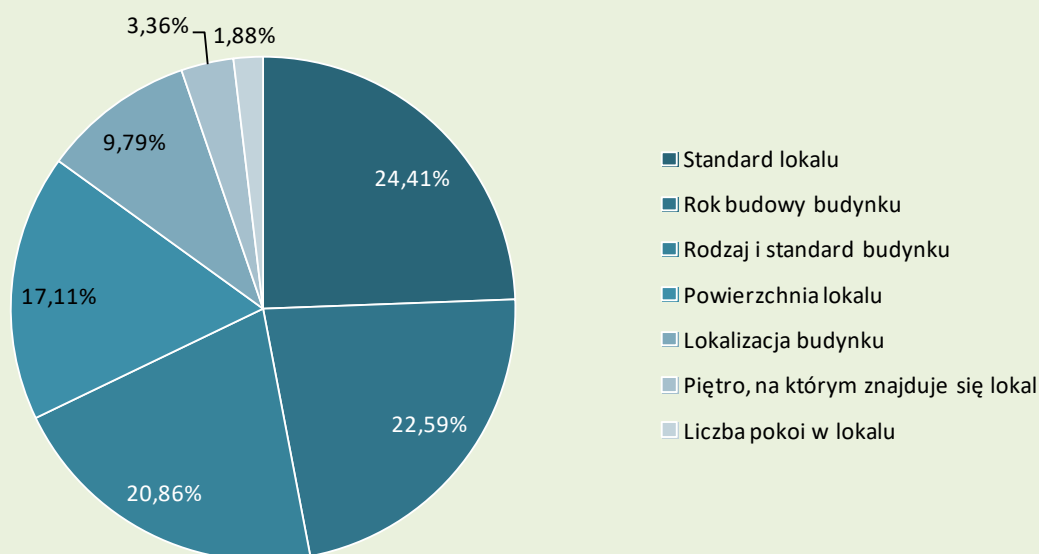
Wykres 68. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Łódź-Polesie

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w łódzkiej dzielnicy Polesie w roku 2019 był standard lokalu (24,41%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rok budowy budynku oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 67,86%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	24,41%
Rok budowy budynku	22,59%
Rodzaj i standard budynku	20,86%
Powierzchnia lokalu	17,11%
Lokalizacja budynku	9,79%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,36%
Liczba pokoi w lokalu	1,88%

Tabela 80. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

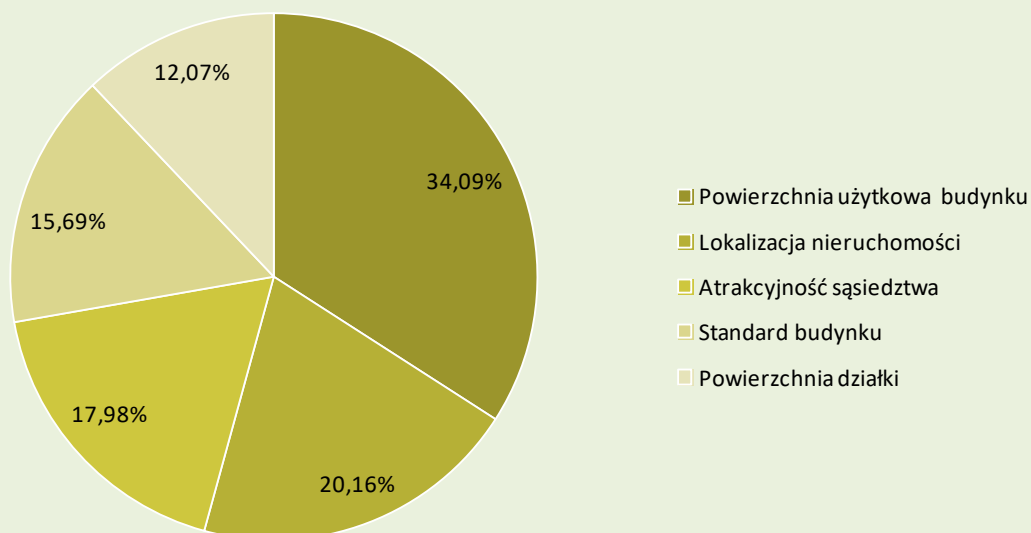


Wykres 69. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,09%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości wpływająca na cenę w 20,16%

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,09%
Lokalizacja nieruchomości	20,16%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,98%
Standard budynku	15,69%
Powierzchnia działki	12,07%

Tabela 81. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 70. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

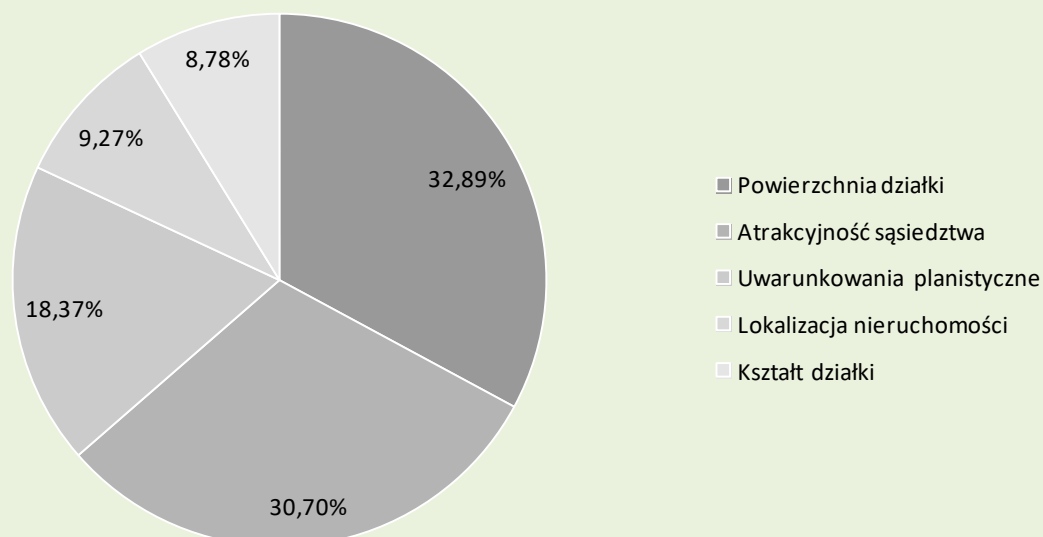
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 63,59%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (32,89%). Najmniejsze znaczenie miał kształt działki.

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Powierzchnia działki	32,89%
Atrakcyjność sąsiedztwa	30,70%
Uwarunkowania planistyczne	18,37%
Lokalizacja nieruchomości	9,27%
Kształt działki	8,78%

Tabela 82. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



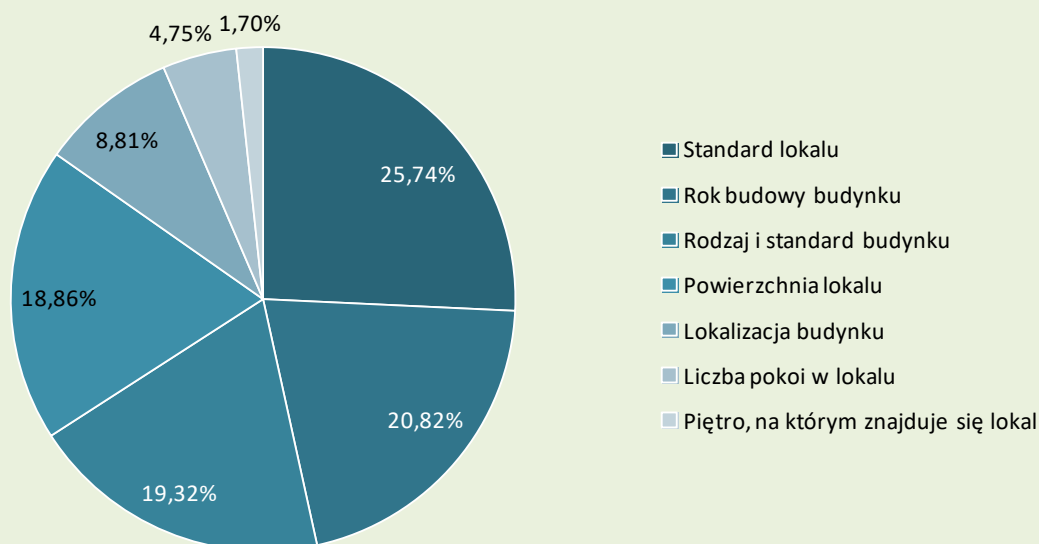
Wykres 71. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Łódź-Śródmieście

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w łódzkiej dzielnicy Śródmieście w roku 2019 był standard lokalu (25,74%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rok budowy budynku oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 65,88%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	25,74%
Rok budowy budynku	20,82%
Rodzaj i standard budynku	19,32%
Powierzchnia lokalu	18,86%
Lokalizacja budynku	8,81%
Liczba pokoi w lokalu	4,75%
Piętro, na którym znajduje się lokal	1,70%

Tabela 83. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

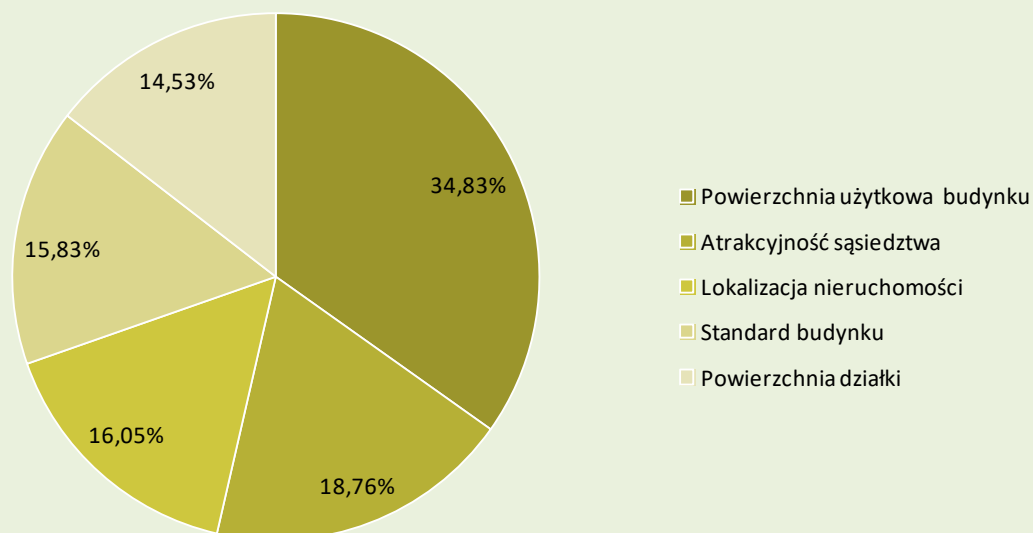


Wykres 72. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,83%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 53,59% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,83%
Atrakcyjność sąsiedztwa	18,76%
Lokalizacja nieruchomości	16,05%
Standard budynku	15,83%
Powierzchnia działki	14,53%

Tabela 84. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



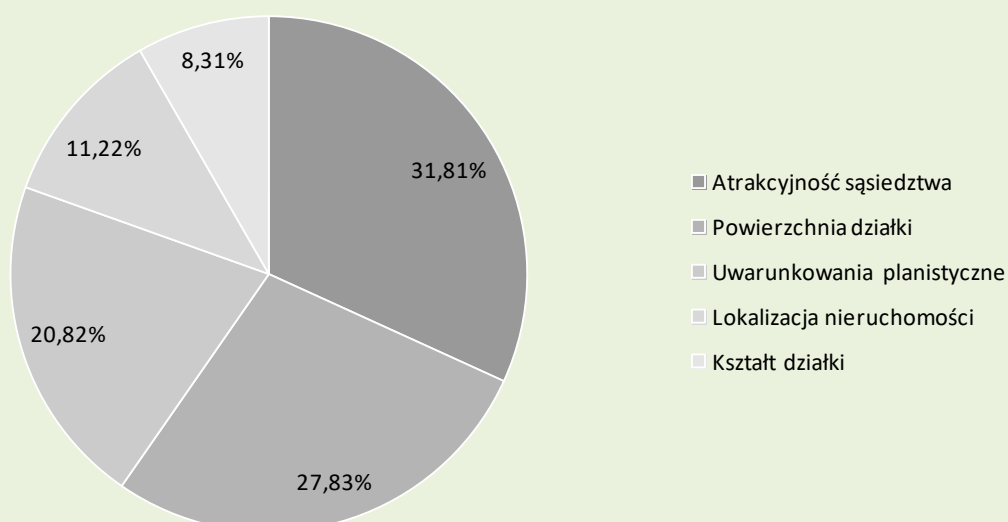
Wykres 73. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 59,64%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (31,81%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	31,81%
Powierzchnia działki	27,83%
Uwarunkowania planistyczne	20,82%
Lokalizacja nieruchomości	11,22%
Kształt działki	8,31%

Tabela 85. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



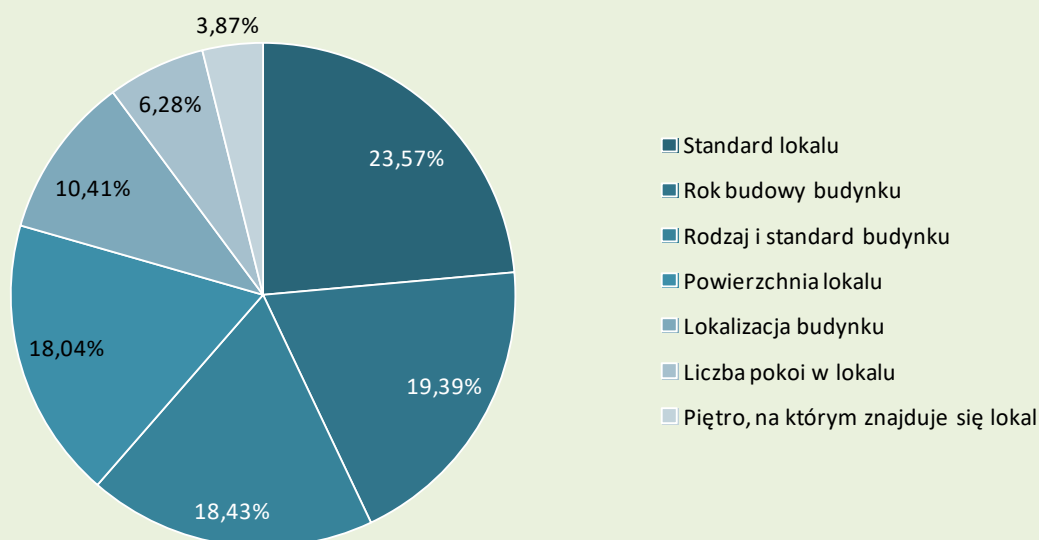
Wykres 74. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Łódź-Widzew

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w łódzkiej dzielnicy Widzew w roku 2019 był standard lokalu (23,57%). Dwa kolejne czynniki to rok budowy budynku oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 61,39%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	23,57%
Rok budowy budynku	19,39%
Rodzaj i standard budynku	18,43%
Powierzchnia lokalu	18,04%
Lokalizacja budynku	10,41%
Liczba pokoi w lokalu	6,28%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,87%

Tabela 86. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

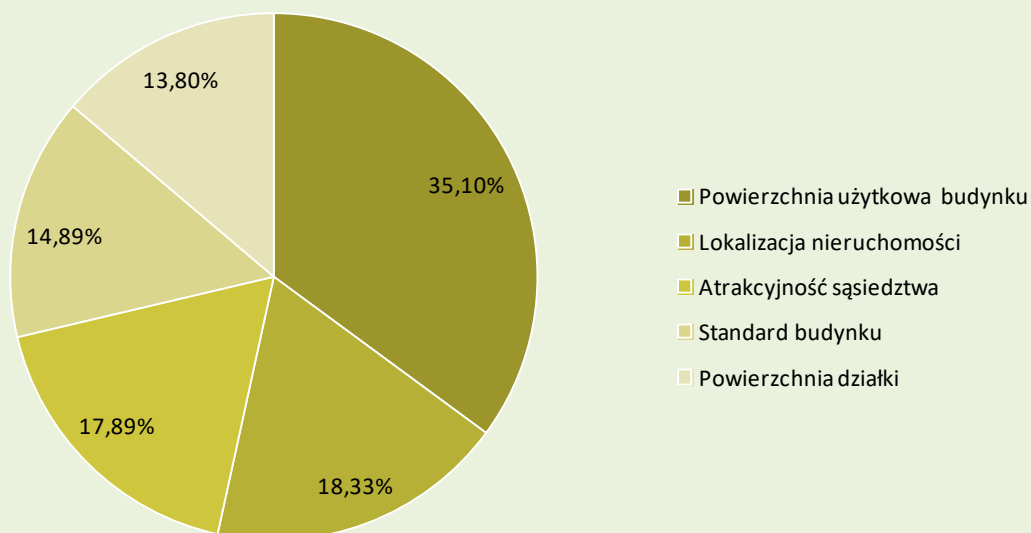


Wykres 75. Łódź-Widzew, Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (35,10%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 53,43% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,10%
Lokalizacja nieruchomości	18,33%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,89%
Standard budynku	14,89%
Powierzchnia działki	13,80%

Tabela 87. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

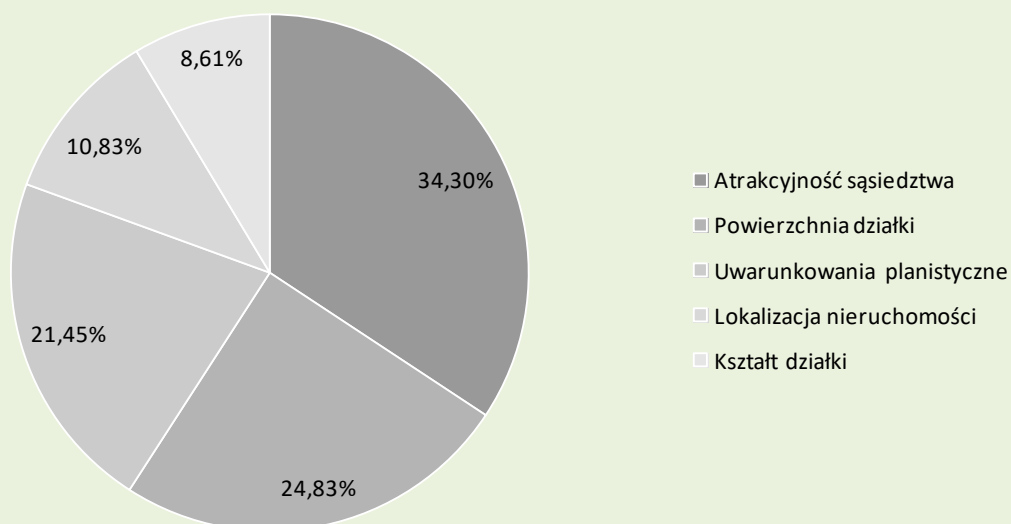


Wykres 76. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniejsze wpływające na cenę cechy w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 59,13%, z czego największą oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (34,30%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	34,30%
Powierzchnia działki	24,83%
Uwarunkowania planistyczne	21,45%
Lokalizacja nieruchomości	10,83%
Kształt działki	8,61%

Tabela 88. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



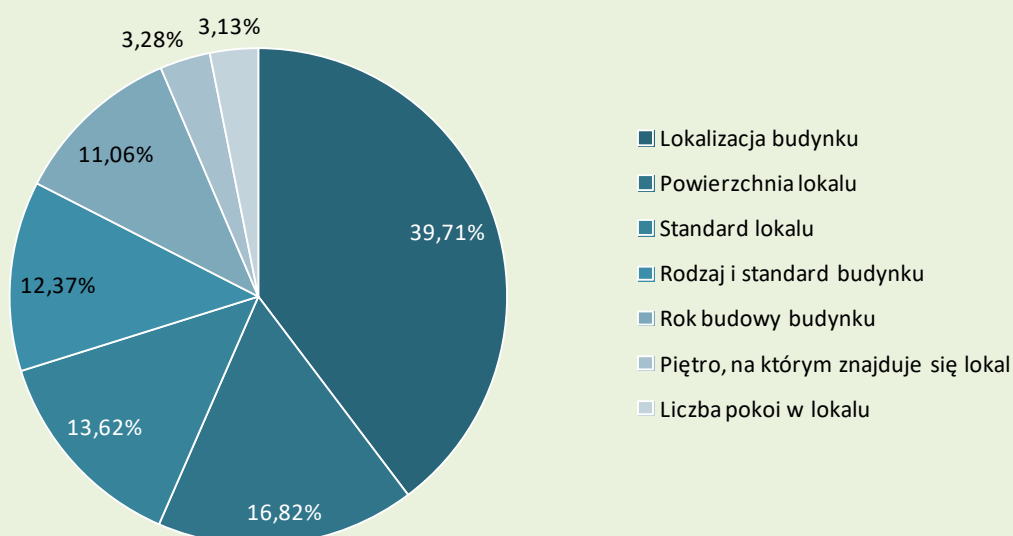
Wykres 77. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

KRAKÓW

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Krakowie w roku 2019 była lokalizacja budynku (39,71%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 70,15%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	39,71%
Powierzchnia lokalu	16,82%
Standard lokalu	13,62%
Rodzaj i standard budynku	12,37%
Rok budowy budynku	11,06%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,28%
Liczba pokoi w lokalu	3,13%

Tabela 89. Kraków. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

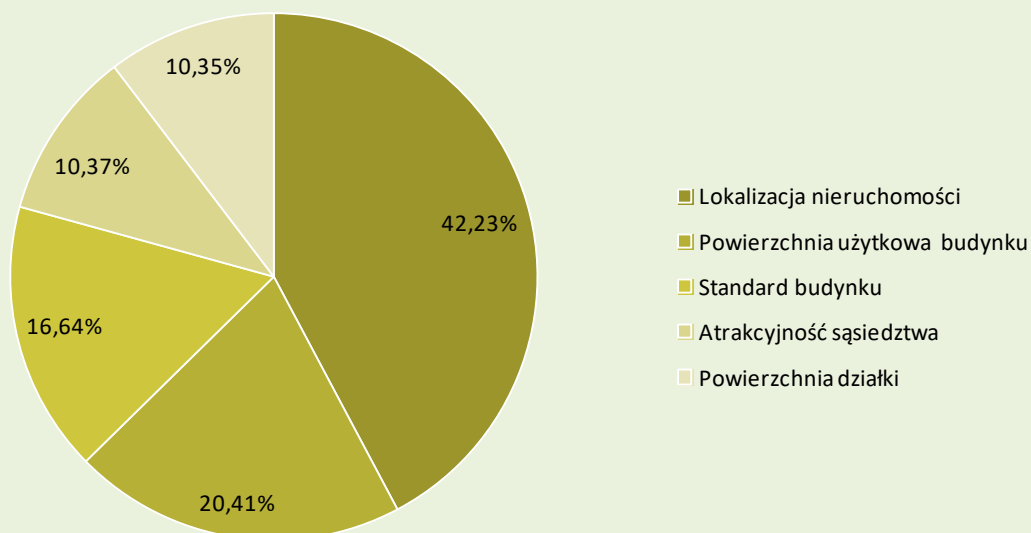


Wykres 78. Kraków. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (42,23%). Kolejną istotną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 62,64% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	42,23%
Powierzchnia użytkowa budynku	20,41%
Standard budynku	16,64%
Atrakcyjność sąsiedztwa	10,37%
Powierzchnia działki	10,35%

Tabela 90. Kraków. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 79. Kraków. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

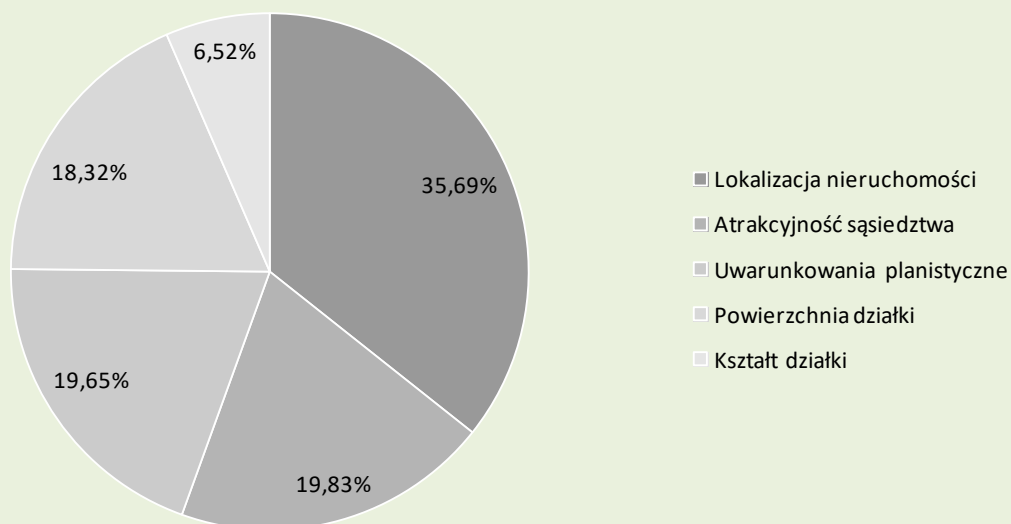
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 55,52%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (35,69%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Lokalizacja nieruchomości	35,69%
Atrakcyjność sąsiedztwa	19,83%
Uwarunkowania planistyczne	19,65%
Powierzchnia działki	18,32%
Kształt działki	6,52%

Tabela 91. Kraków. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



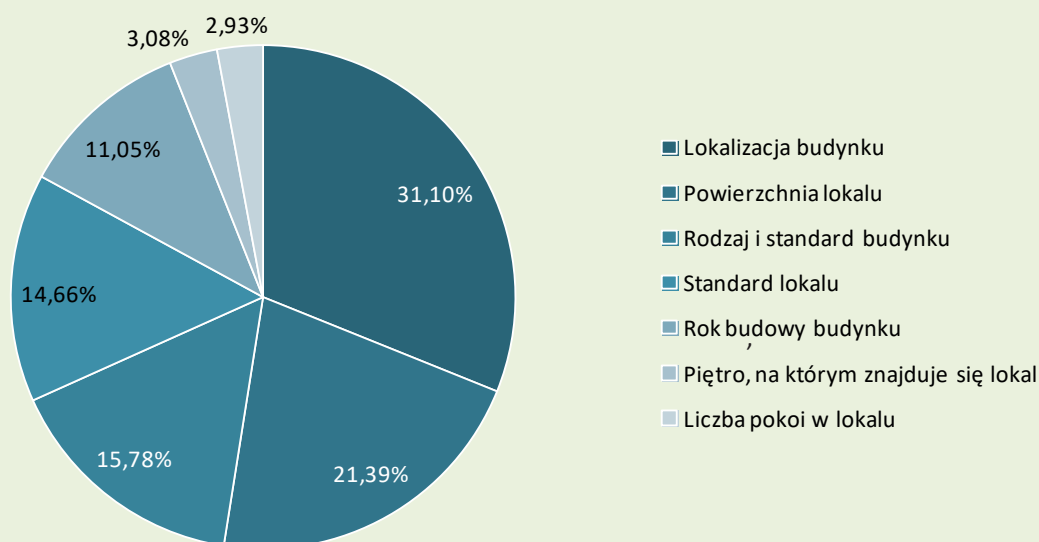
Wykres 80. Kraków. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Kraków-Krowodrza

W krakowskiej dzielnicy Krowodrza najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w 2019 roku była lokalizacja budynku (31,10%). Dwa kolejne czynniki to powierzchnia lokalu (21,39%) oraz rodzaj i standard budynku (15,78%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	31,10%
Powierzchnia lokalu	21,39%
Rodzaj i standard budynku	15,78%
Standard lokalu	14,66%
Rok budowy budynku	11,05%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,08%
Liczba pokoi w lokalu	2,93%

Tabela 92. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

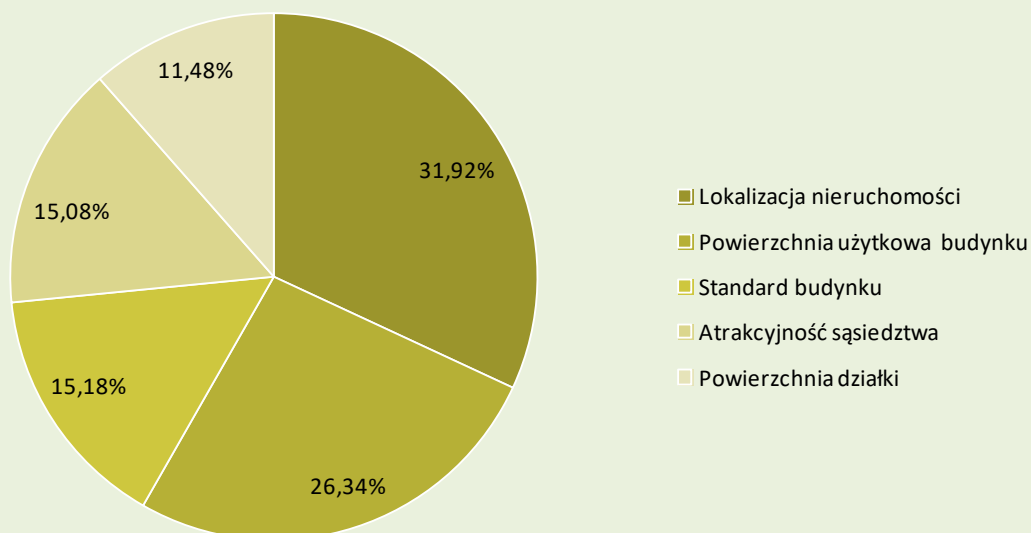


Wykres 81 - Kraków-Krowodrza, cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (31,92%). Kolejną istotną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 58,26% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	31,92%
Powierzchnia użytkowa budynku	26,34%
Standard budynku	15,18%
Atrakcyjność sąsiedztwa	15,08%
Powierzchnia działki	11,48%

Tabela 93. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

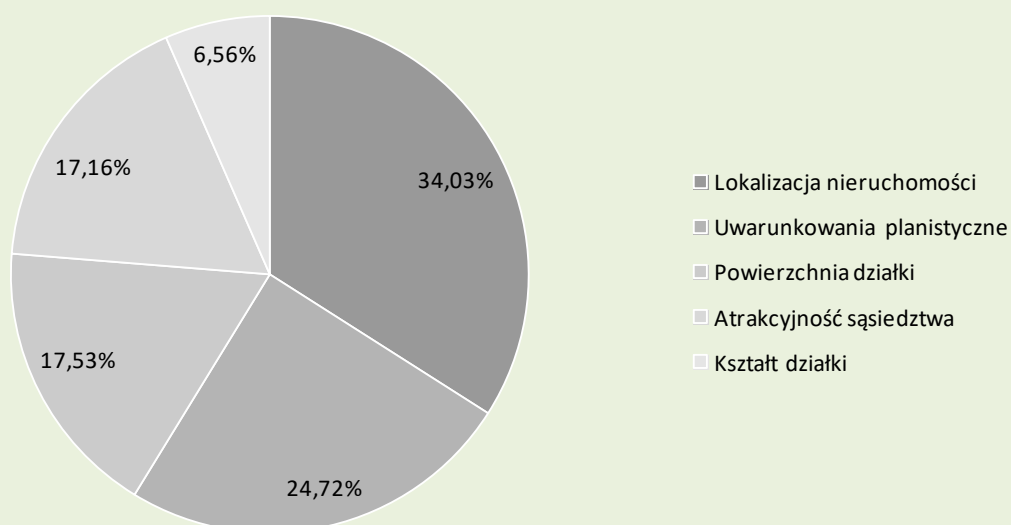


Wykres 82. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 58,75%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (34,03%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	34,03%
Uwarunkowania planistyczne	24,72%
Powierzchnia działki	17,53%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,16%
Kształt działki	6,56%

Tabela 94. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



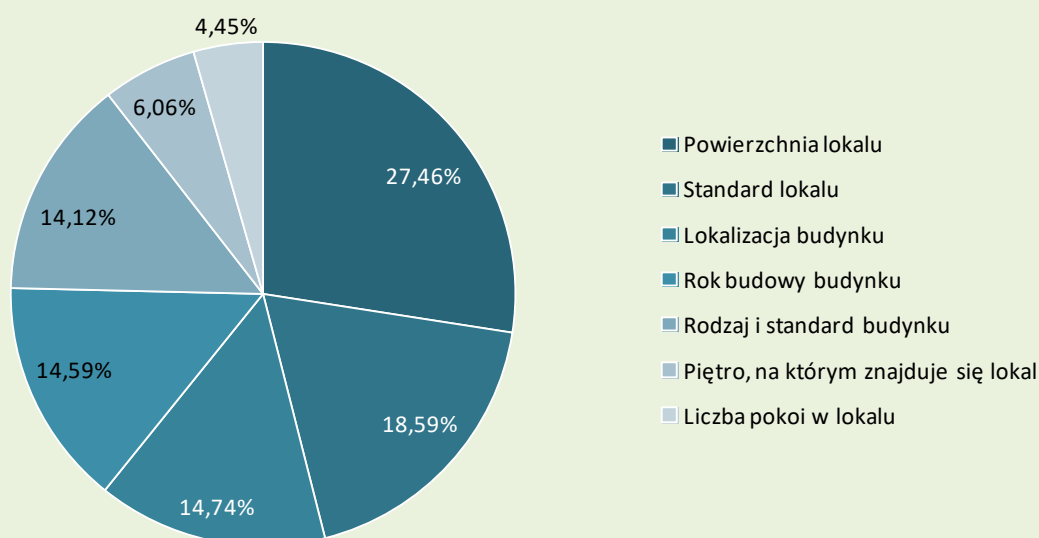
Wykres 83. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Kraków-Nowa Huta

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Nowa Huta w 2019 była powierzchnia lokalu (27,46%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz lokalizacja budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 60,79%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	27,46%
Standard lokalu	18,59%
Lokalizacja budynku	14,74%
Rok budowy budynku	14,59%
Rodzaj i standard budynku	14,12%
Piętro, na którym znajduje się lokal	6,06%
Liczba pokoi w lokalu	4,45%

Tabela 95. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

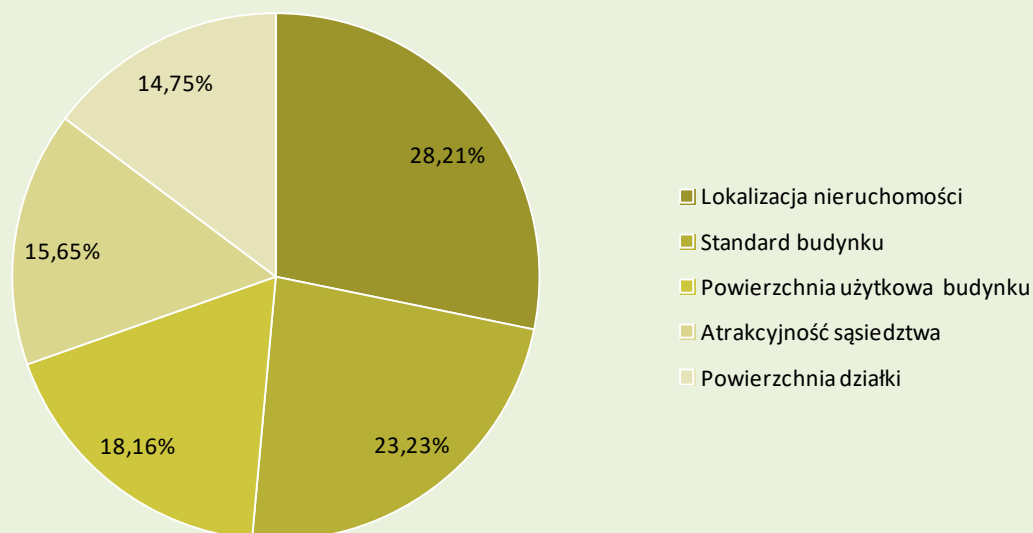


Wykres 84. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech okazała się lokalizacja nieruchomości (28,21%). Kolejną ważną cechą był standard budynku – ich wpływ to 51,44% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	28,21%
Standard budynku	23,23%
Powierzchnia użytkowa budynku	18,16%
Atrakcyjność sąsiedztwa	15,65%
Powierzchnia działki	14,75%

Tabela 96. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 85. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

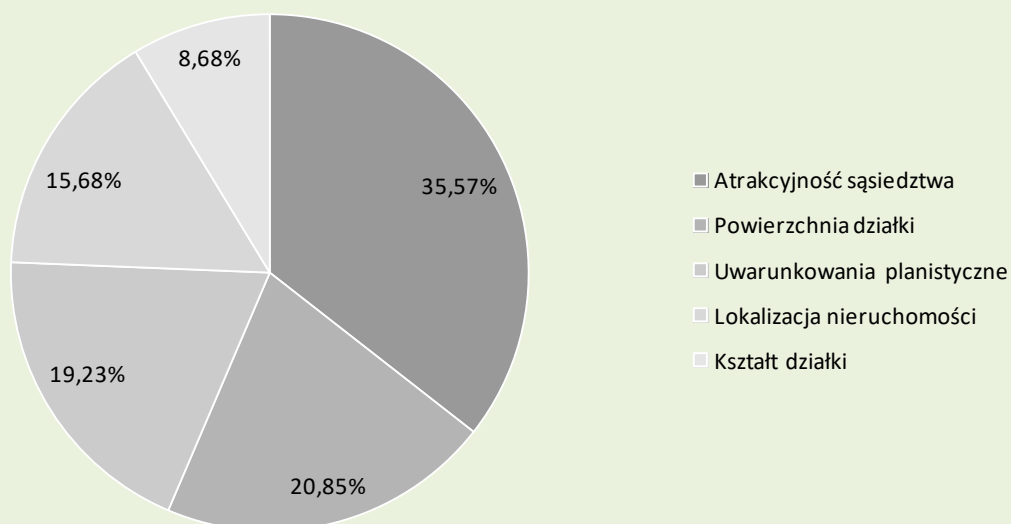
Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 56,42%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (35,57%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Atrakcyjność sąsiedztwa	35,57%
Powierzchnia działki	20,85%
Uwarunkowania planistyczne	19,23%
Lokalizacja nieruchomości	15,68%
Kształt działki	8,68%

Tabela 97. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



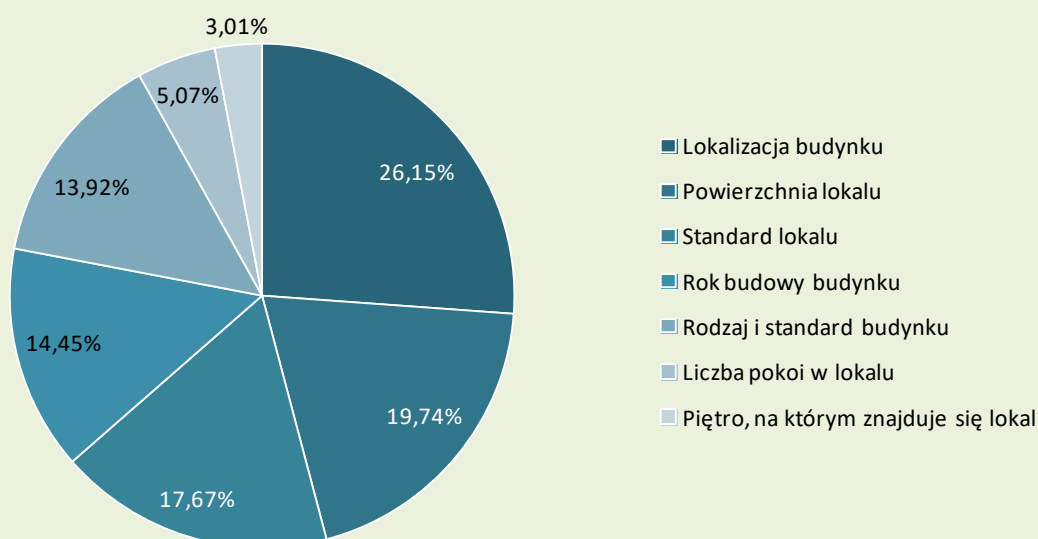
Wykres 86. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Kraków-Podgórze

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Podgórze w 2019 była lokalizacja budynku (26,15%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz jego standard – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 63,56%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	26,15%
Powierzchnia lokalu	19,74%
Standard lokalu	17,67%
Rok budowy budynku	14,45%
Rodzaj i standard budynku	13,92%
Liczba pokoi w lokalu	5,07%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,01%

Tabela 98. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

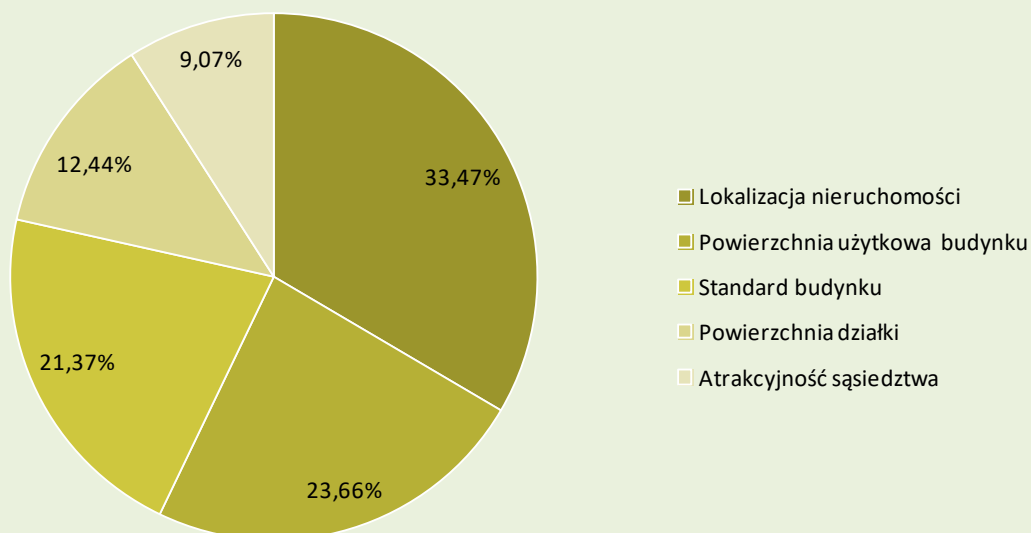


Wykres 87. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (33,47%). Kolejną istotną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 57,13% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	33,47%
Powierzchnia użytkowa budynku	23,66%
Standard budynku	21,37%
Powierzchnia działki	12,44%
Atrakcyjność sąsiedztwa	9,07%

Tabela 99. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



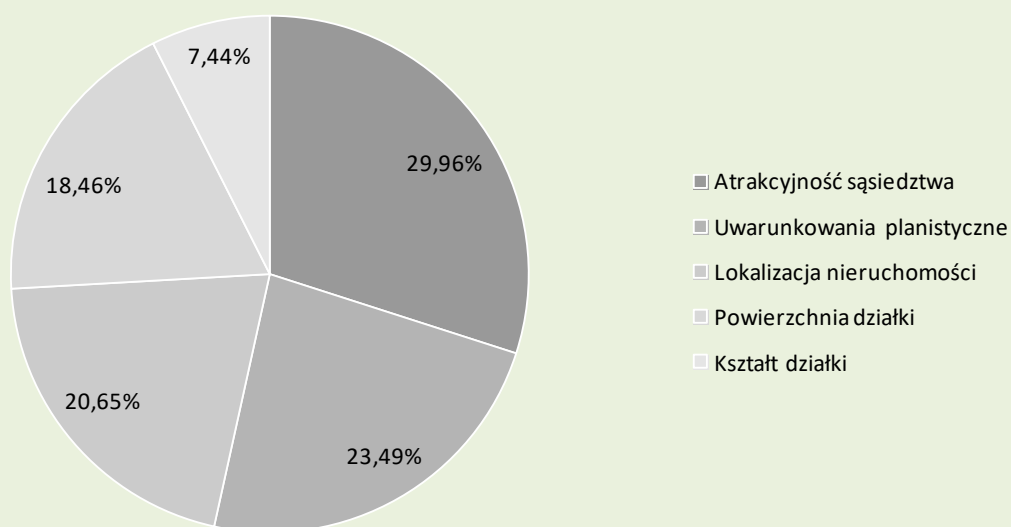
Wykres 88. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 53,45%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (29,96%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	29,96%
Uwarunkowania planistyczne	23,49%
Lokalizacja nieruchomości	20,65%
Powierzchnia działki	18,46%
Kształt działki	7,44%

Tabela 100. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



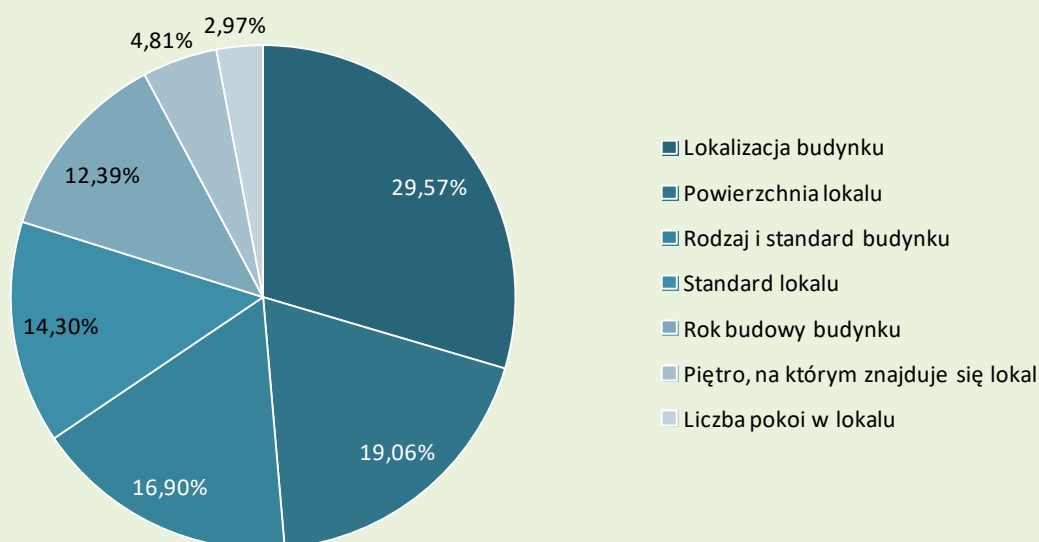
Wykres 89. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Kraków-Śródmieście

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w krakowskiej dzielnicy Śródmieście w roku 2019 była lokalizacja budynku (29,57%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 65,53%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	29,57%
Powierzchnia lokalu	19,06%
Rodzaj i standard budynku	16,90%
Standard lokalu	14,30%
Rok budowy budynku	12,39%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,81%
Liczba pokoi w lokalu	2,97%

Tabela 101. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

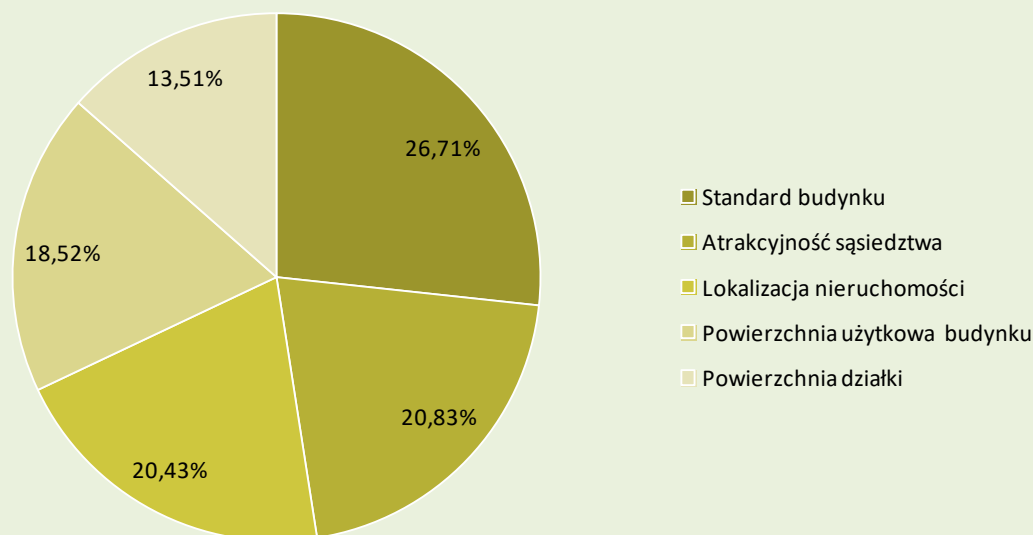


Wykres 90. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech był standard budynku (26,71%), a kolejną – atrakcyjność sąsiedztwa. Ich wpływ wynosił 47,54% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard budynku	26,71%
Atrakcyjność sąsiedztwa	20,83%
Lokalizacja nieruchomości	20,43%
Powierzchnia użytkowa budynku	18,52%
Powierzchnia działki	13,51%

Tabela 102. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 91. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

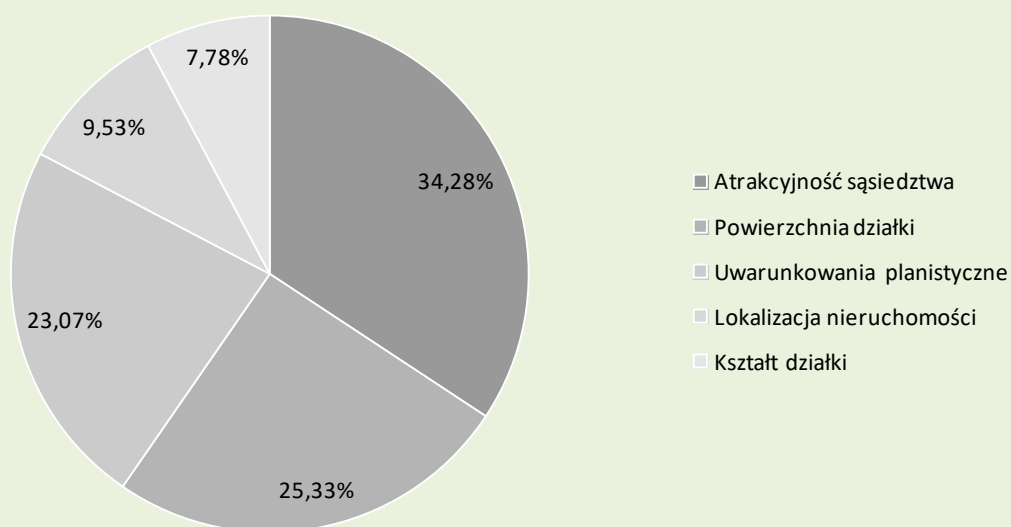
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 59,61%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (34,28%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Atrakcyjność sąsiedztwa	34,28%
Powierzchnia działki	25,33%
Uwarunkowania planistyczne	23,07%
Lokalizacja nieruchomości	9,53%
Kształt działki	7,78%

Tabela 103. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



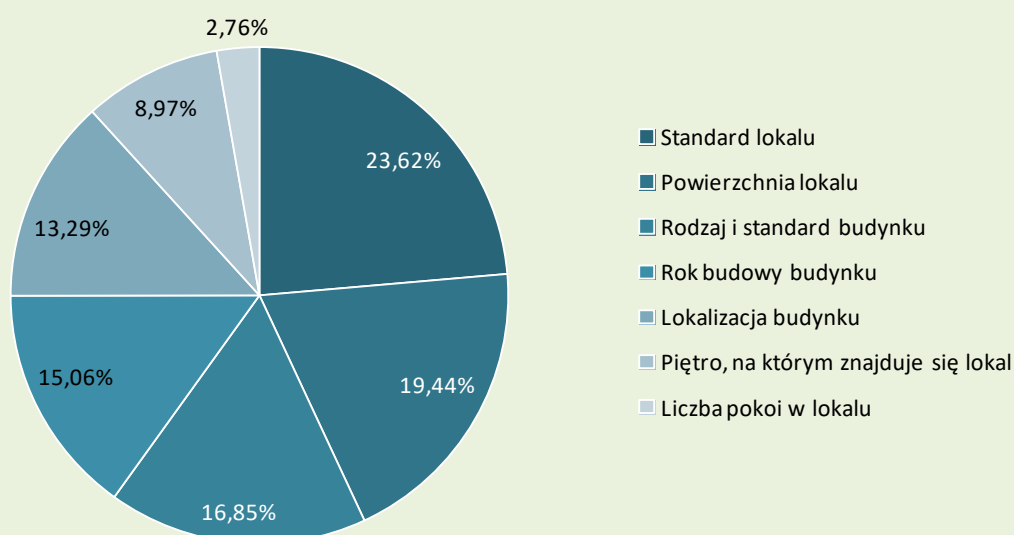
Wykres 92. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

PŁOCK

W Płocku w 2019 roku najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych był standard lokalu – jego udział we wpływie na cenę wynosił 23,62%. Istotna okazała się także powierzchnia lokalu – niecałe 20% wpływu. Najmniej istotna była liczba pokoi w lokalu (2,76%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	23,62%
Powierzchnia lokalu	19,44%
Rodzaj i standard budynku	16,85%
Rok budowy budynku	15,06%
Lokalizacja budynku	13,29%
Piętro, na którym znajduje się lokal	8,97%
Liczba pokoi w lokalu	2,76%

Tabela 104. Płock. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

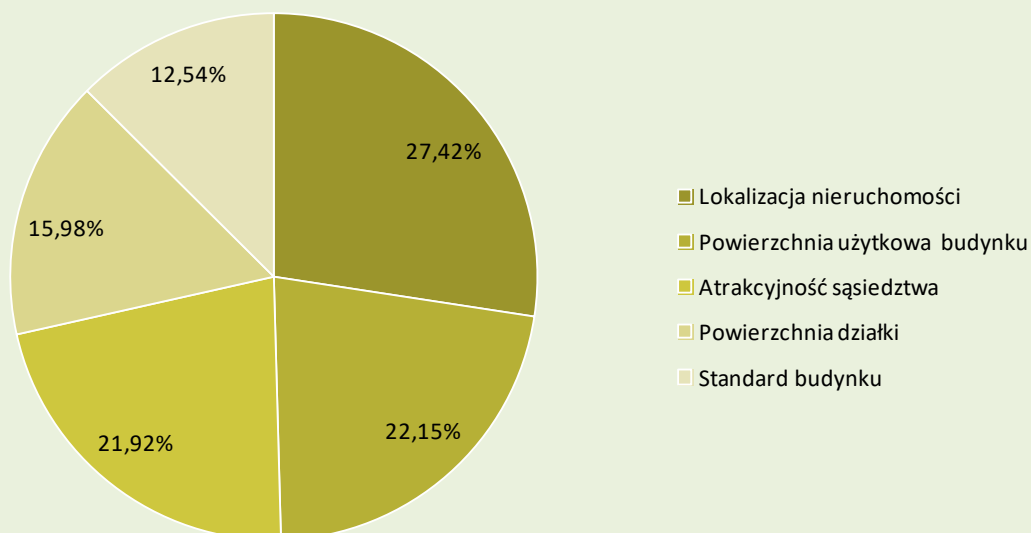


Wykres 93. Płock. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (27,42%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 49,57% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	27,42%
Powierzchnia użytkowa budynku	22,15%
Atrakcyjność sąsiedztwa	21,92%
Powierzchnia działki	15,98%
Standard budynku	12,54%

Tabela 105. Płock. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



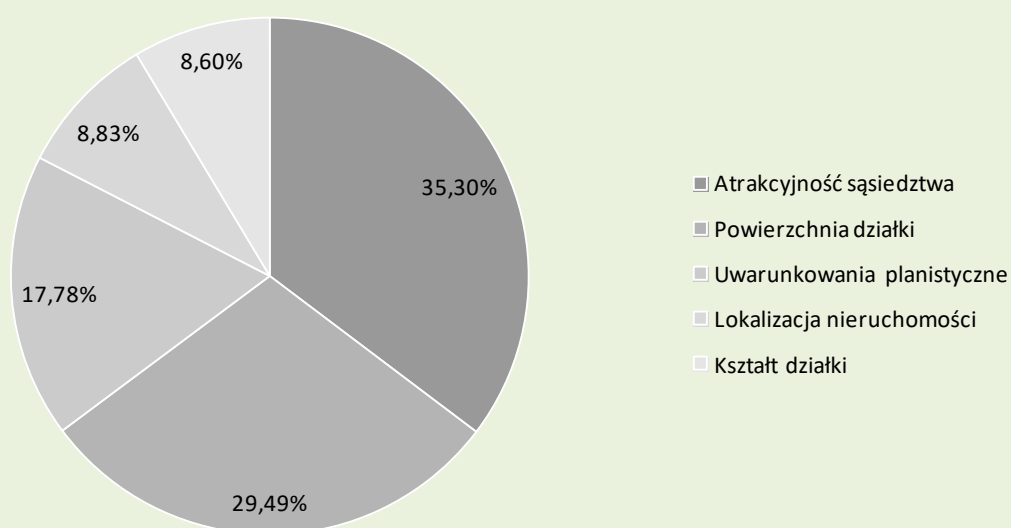
Wykres 94. Płock. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniejsze wpływające na cenę cechy w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 64,79%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (35,30%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	35,30%
Powierzchnia działki	29,49%
Uwarunkowania planistyczne	17,78%
Lokalizacja nieruchomości	8,83%
Kształt działki	8,60%

Tabela 106. Płock. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



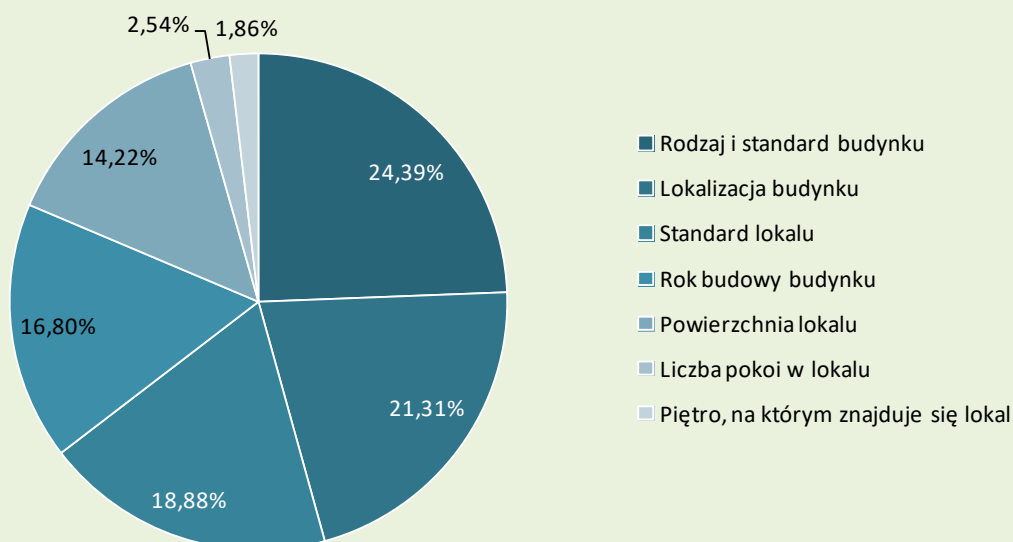
Wykres 95. Płock. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

RADOM

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Radomiu w roku 2019 był rodzaj i standard budynku (24,39%). Dwoma kolejnymi czynnikami były lokalizacja budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 64,58%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rodzaj i standard budynku	24,39%
Lokalizacja budynku	21,31%
Standard lokalu	18,88%
Rok budowy budynku	16,80%
Powierzchnia lokalu	14,22%
Liczba pokoi w lokalu	2,54%
Piętro, na którym znajduje się lokal	1,86%

Tabela 107. Radom. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

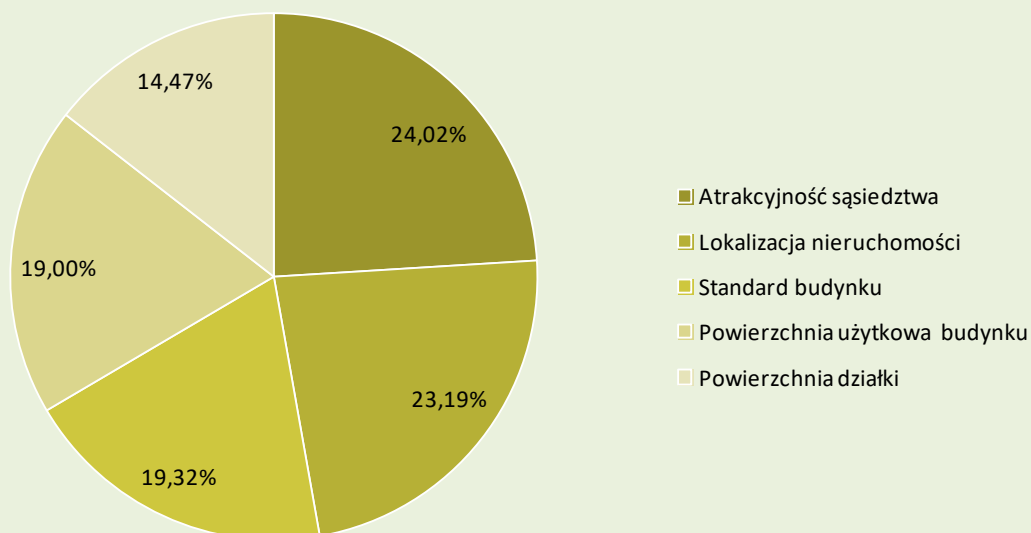


Wykres 96. Radom. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (24,02%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 47,21% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	24,02%
Lokalizacja nieruchomości	23,19%
Standard budynku	19,32%
Powierzchnia użytkowa budynku	19,00%
Powierzchnia działki	14,47%

Tabela 108. Radom. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



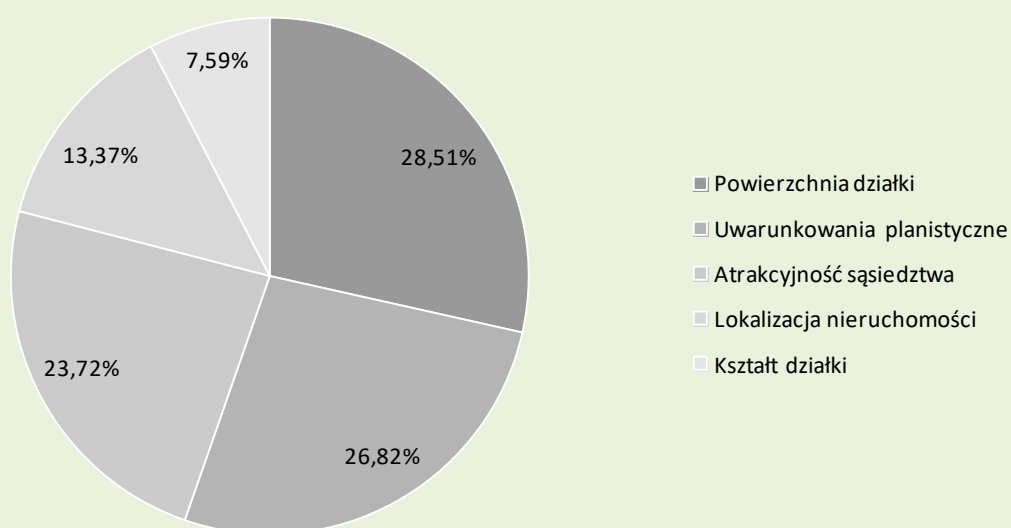
Wykres 97. Radom. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniejsze wpływające na cenę cechy w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 55,33%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (28,51%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Powierzchnia działki	28,51%
Uwarunkowania planistyczne	26,82%
Atrakcyjność sąsiedztwa	23,72%
Lokalizacja nieruchomości	13,37%
Kształt działki	7,59%

Tabela 109. Radom. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



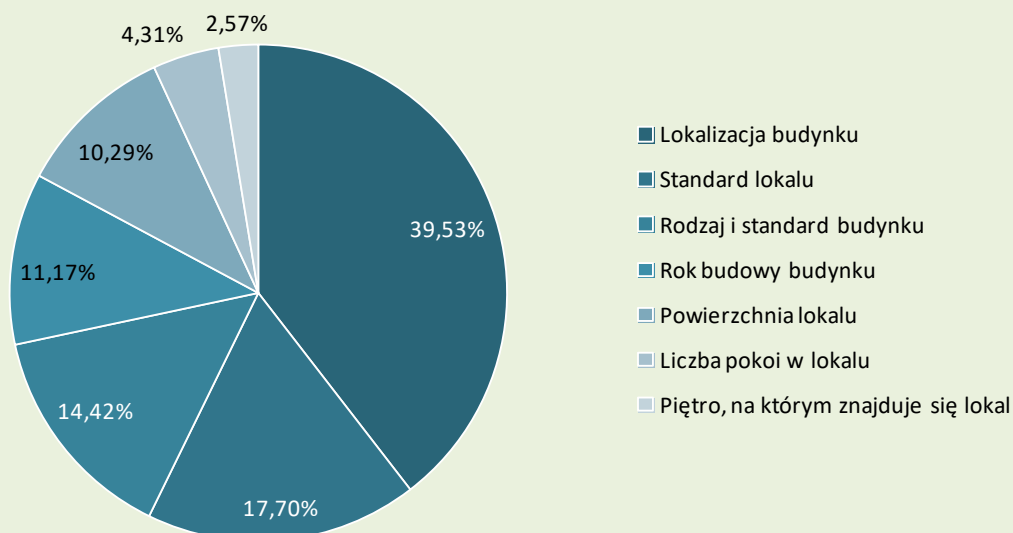
Wykres 98. Radom. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

WARSZAWA

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Warszawie w roku 2019 była lokalizacja budynku (39,53%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 71,65%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	39,53%
Standard lokalu	17,70%
Rodzaj i standard budynku	14,42%
Rok budowy budynku	11,17%
Powierzchnia lokalu	10,29%
Liczba pokoi w lokalu	4,31%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,57%

Tabela 110. Warszawa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

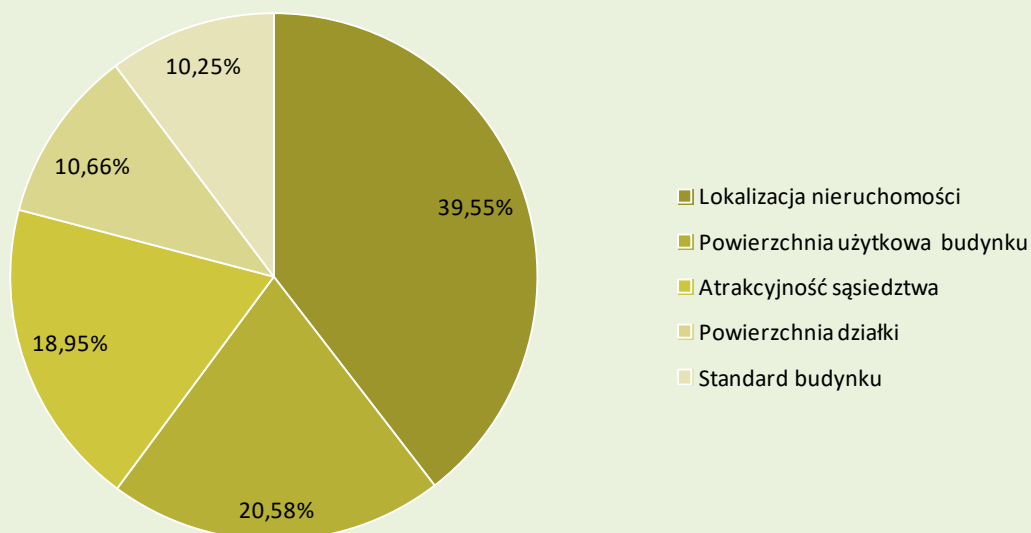


Wykres 99. Warszawa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (39,55%). Kolejną istotną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 60,13% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	39,55%
Powierzchnia użytkowa budynku	20,58%
Atrakcyjność sąsiedztwa	18,95%
Powierzchnia działki	10,66%
Standard budynku	10,25%

Tabela 111. Warszawa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



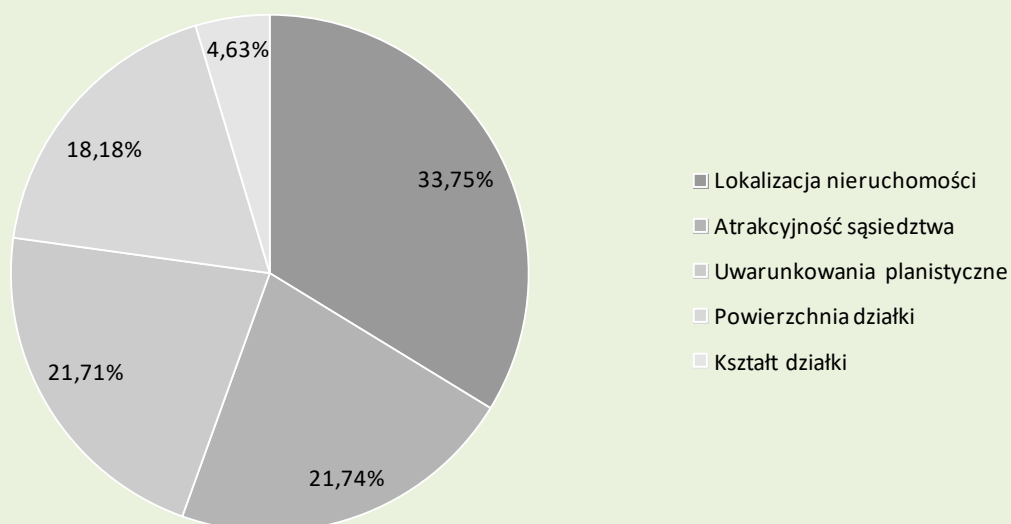
Wykres 100. Warszawa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 55,49%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (33,75%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Lokalizacja nieruchomości	33,75%
Atrakcyjność sąsiedztwa	21,74%
Uwarunkowania planistyczne	21,71%
Powierzchnia działki	18,18%
Kształt działki	4,63%

Tabela 112. Warszawa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



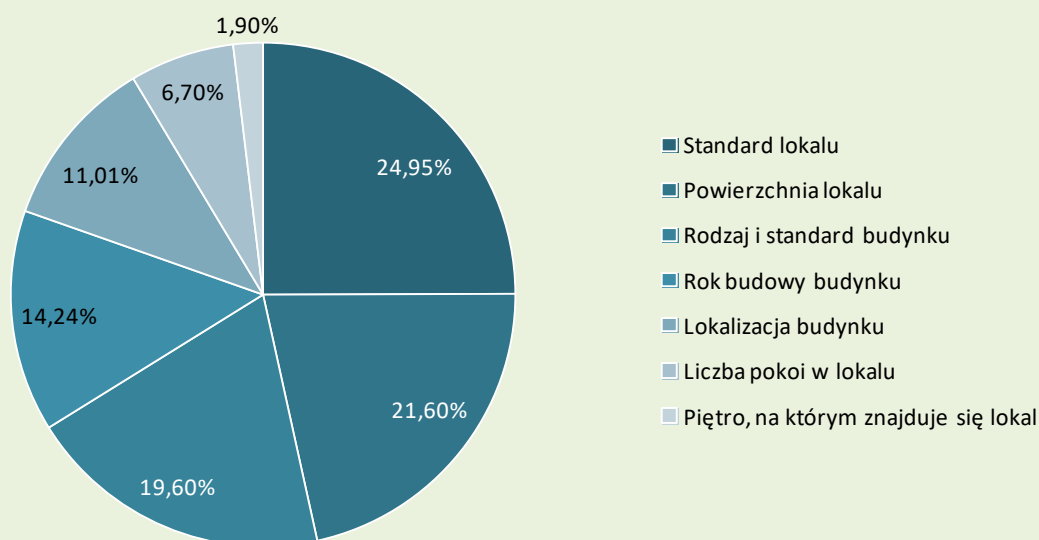
Wykres 101. Warszawa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Bemowo

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w warszawskiej dzielnicy Bemowo w roku 2019 był standard lokalu, który wpływał na cenę w 24,95%. Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 66,15%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	24,95%
Powierzchnia lokalu	21,60%
Rodzaj i standard budynku	19,60%
Rok budowy budynku	14,24%
Lokalizacja budynku	11,01%
Liczba pokoi w lokalu	6,70%
Piętro, na którym znajduje się lokal	1,90%

Tabela 113. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

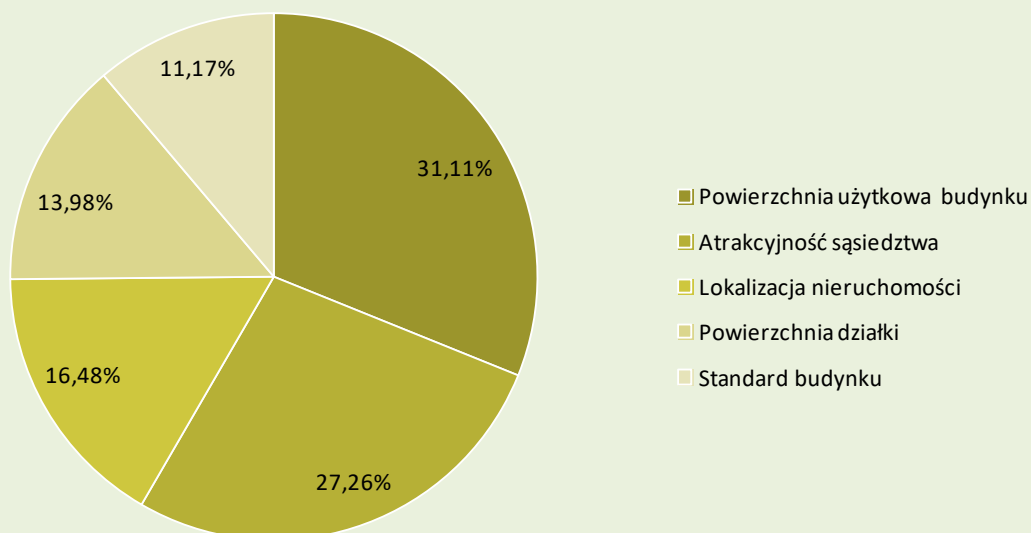


Wykres 102. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (31,11%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 58,37% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	31,11%
Atrakcyjność sąsiedztwa	27,26%
Lokalizacja nieruchomości	16,48%
Powierzchnia działki	13,98%
Standard budynku	11,17%

Tabela 114. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



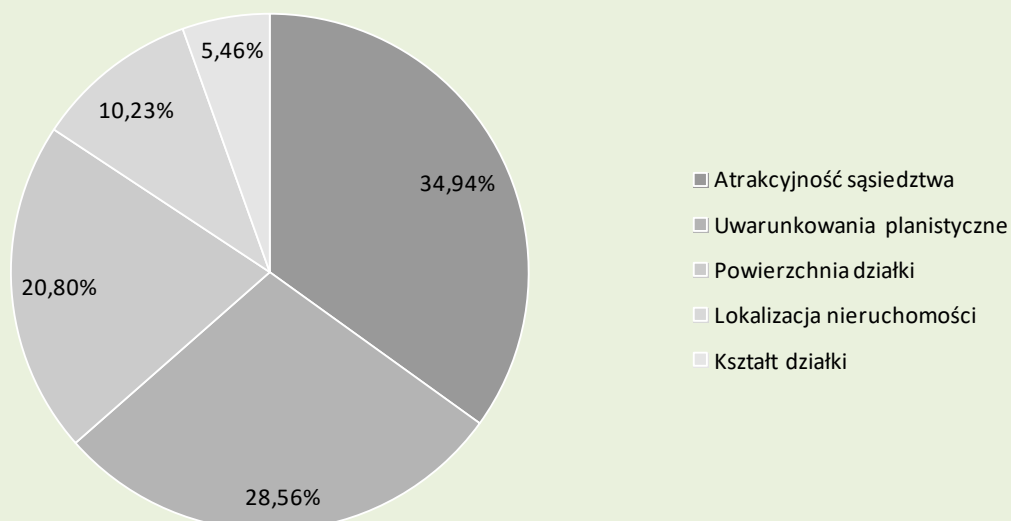
Wykres 103. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 63,50%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (34,94%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	34,94%
Uwarunkowania planistyczne	28,56%
Powierzchnia działki	20,80%
Lokalizacja nieruchomości	10,23%
Kształt działki	5,46%

Tabela 115. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



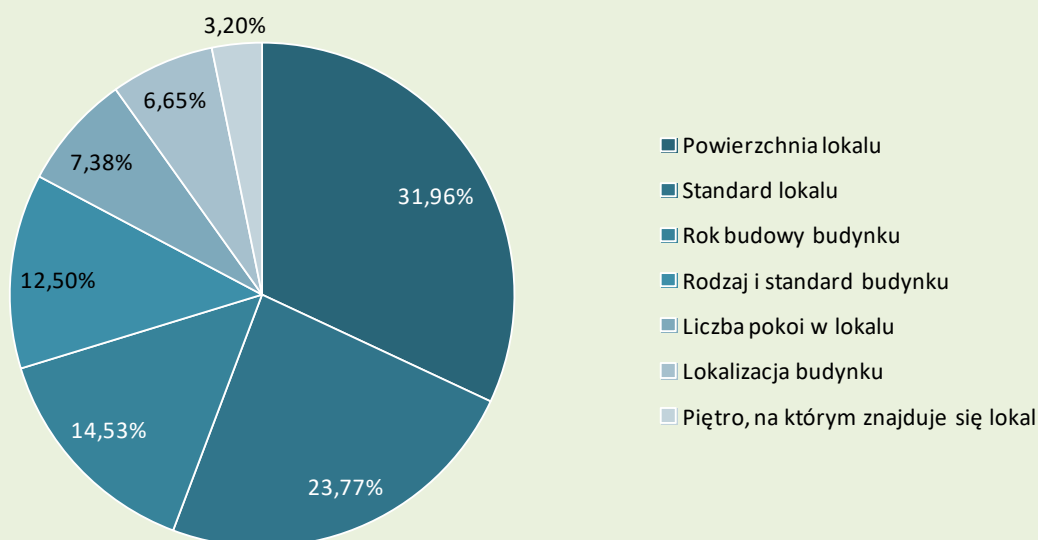
Wykres 104. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Białołęka

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Białołęka w roku 2019 była powierzchnia lokalu (31,96%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 70,26%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	31,96%
Standard lokalu	23,77%
Rok budowy budynku	14,53%
Rodzaj i standard budynku	12,50%
Liczba pokoi w lokalu	7,38%
Lokalizacja budynku	6,65%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,20%

Tabela 116. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

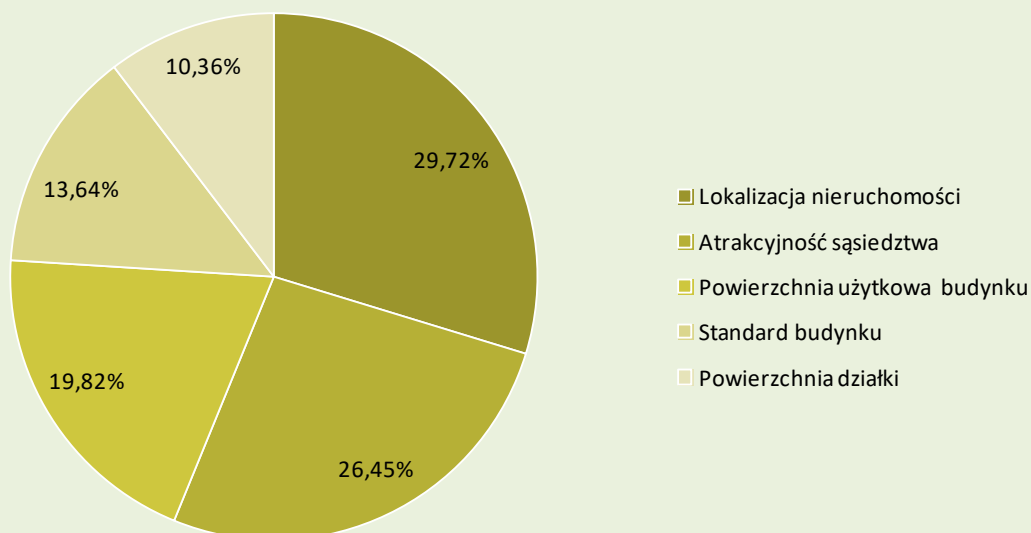


Wykres 105. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (29,72%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 56,17% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	29,72%
Atrakcyjność sąsiedztwa	26,45%
Powierzchnia użytkowa budynku	19,82%
Standard budynku	13,64%
Powierzchnia działki	10,36%

Tabela 117. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



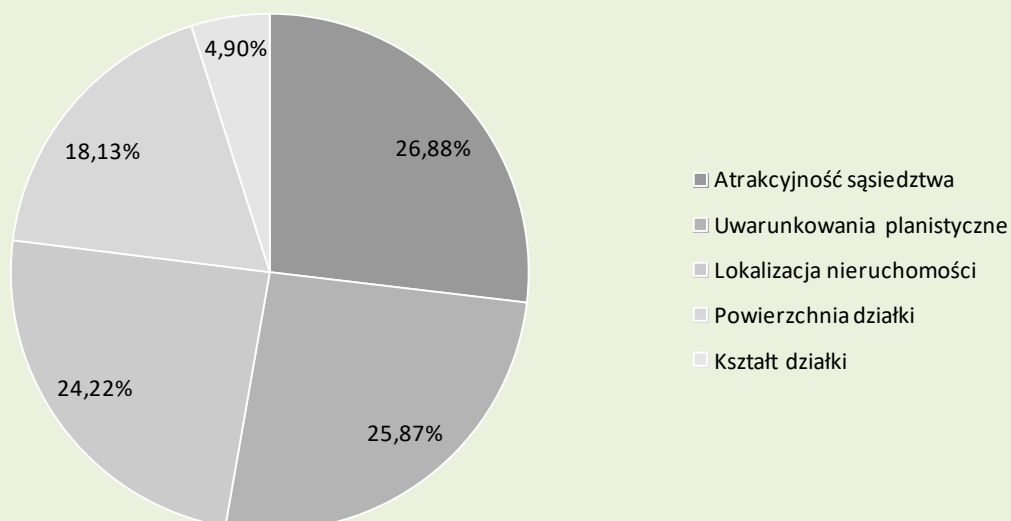
Wykres 106. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającym na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 52,75%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (26,88%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	26,88%
Uwarunkowania planistyczne	25,87%
Lokalizacja nieruchomości	24,22%
Powierzchnia działki	18,13%
Kształt działki	4,90%

Tabela 118. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



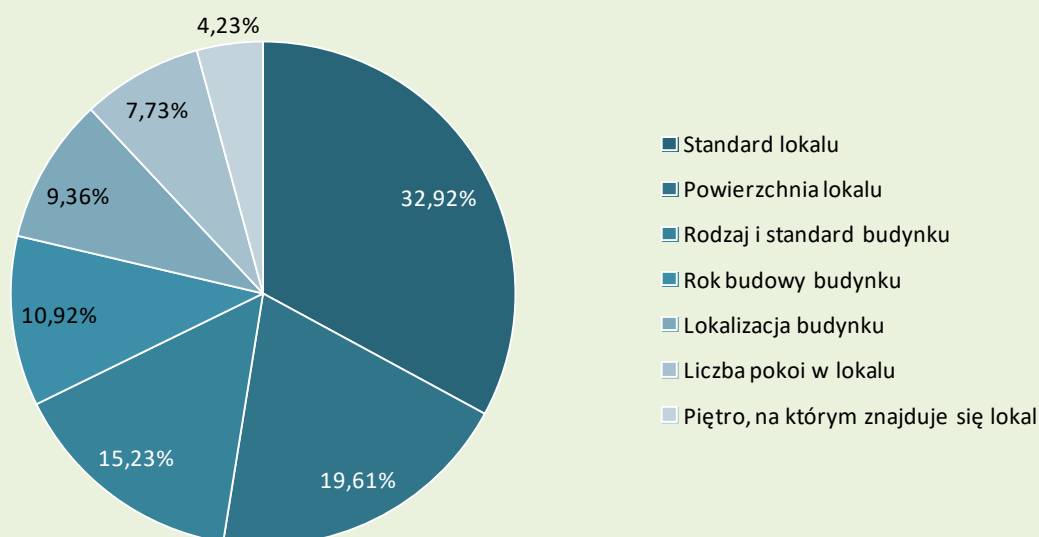
Wykres 107. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Bielany

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Bielany w roku 2019 był standard lokalu (32,92%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 67,76%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	32,92%
Powierzchnia lokalu	19,61%
Rodzaj i standard budynku	15,23%
Rok budowy budynku	10,92%
Lokalizacja budynku	9,36%
Liczba pokoi w lokalu	7,73%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,23%

Tabela 119. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

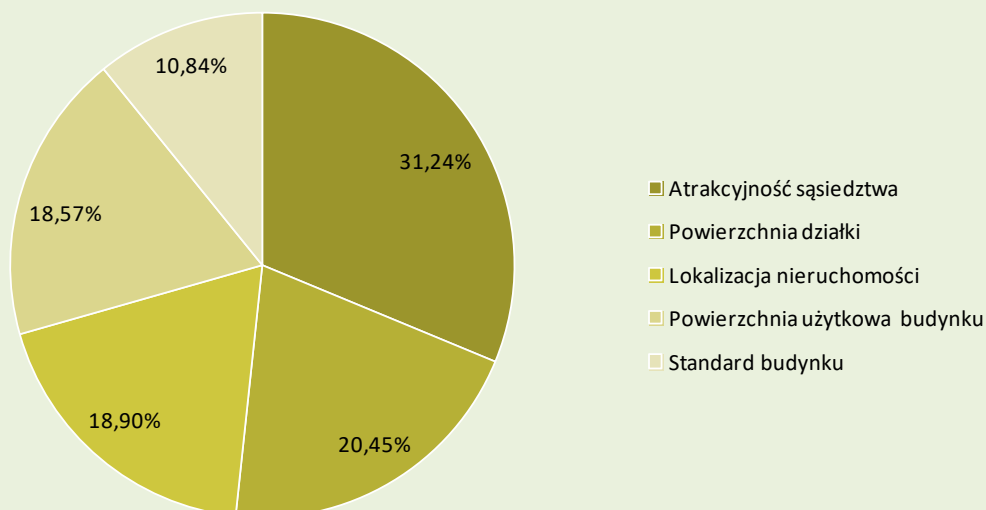


Wykres 108. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (31,24%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia działki – ich wpływ to 51,69% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	31,24%
Powierzchnia działki	20,45%
Lokalizacja nieruchomości	18,90%
Powierzchnia użytkowa budynku	18,57%
Standard budynku	10,84%

Tabela 120. Warszawa-Bielany, Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

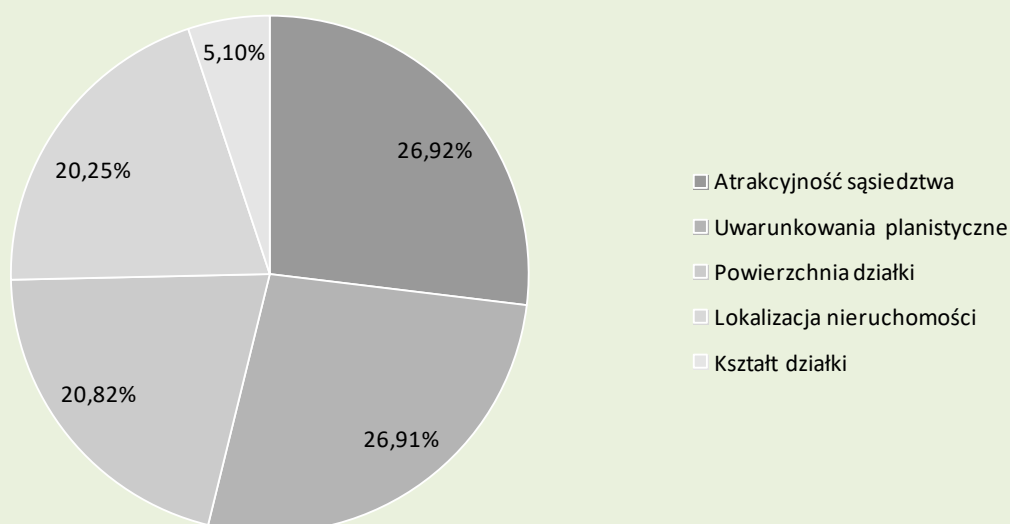


Wykres 109. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającym na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 53,83%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (26,92%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	26,92%
Uwarunkowania planistyczne	26,91%
Powierzchnia działki	20,82%
Lokalizacja nieruchomości	20,25%
Kształt działki	5,10%

Tabela 121. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



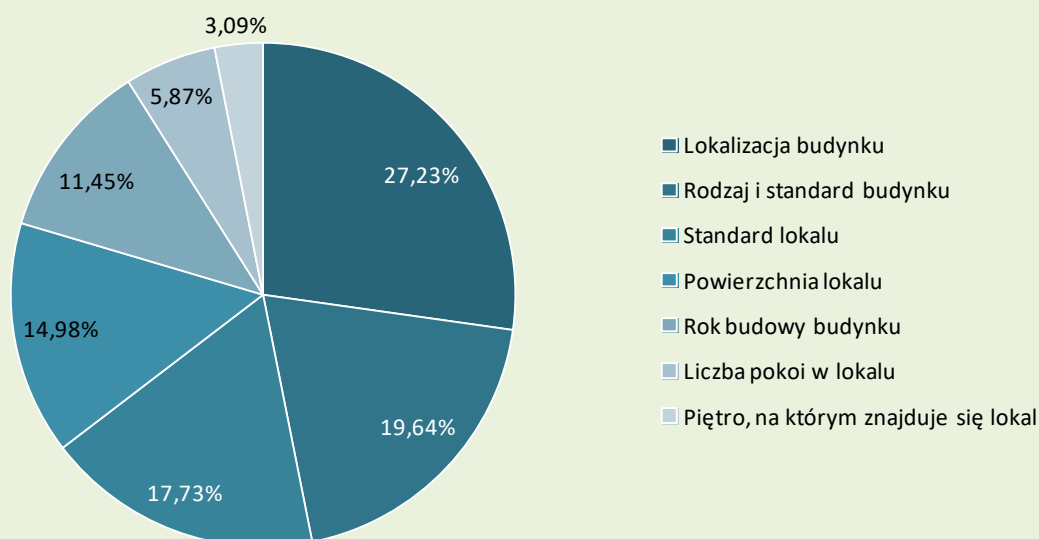
Wykres 110. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Mokotów

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Mokotów w roku 2019 była lokalizacja budynku (27,23%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 64,60%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	27,23%
Rodzaj i standard budynku	19,64%
Standard lokalu	17,73%
Powierzchnia lokalu	14,98%
Rok budowy budynku	11,45%
Liczba pokoi w lokalu	5,87%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,09%

Tabela 122. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

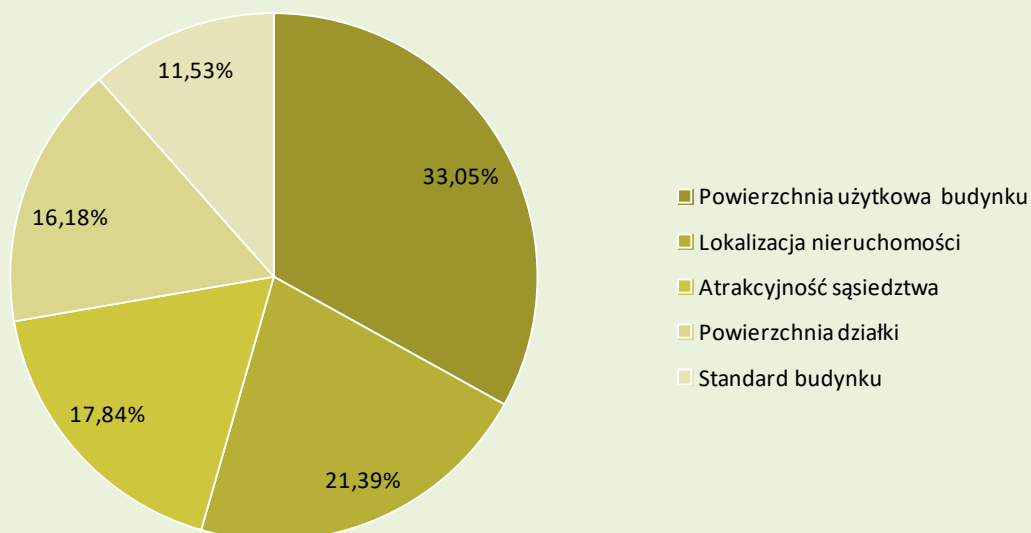


Wykres 111. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (33,05%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 54,44% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	33,05%
Lokalizacja nieruchomości	21,39%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,84%
Powierzchnia działki	16,18%
Standard budynku	11,53%

Tabela 123. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

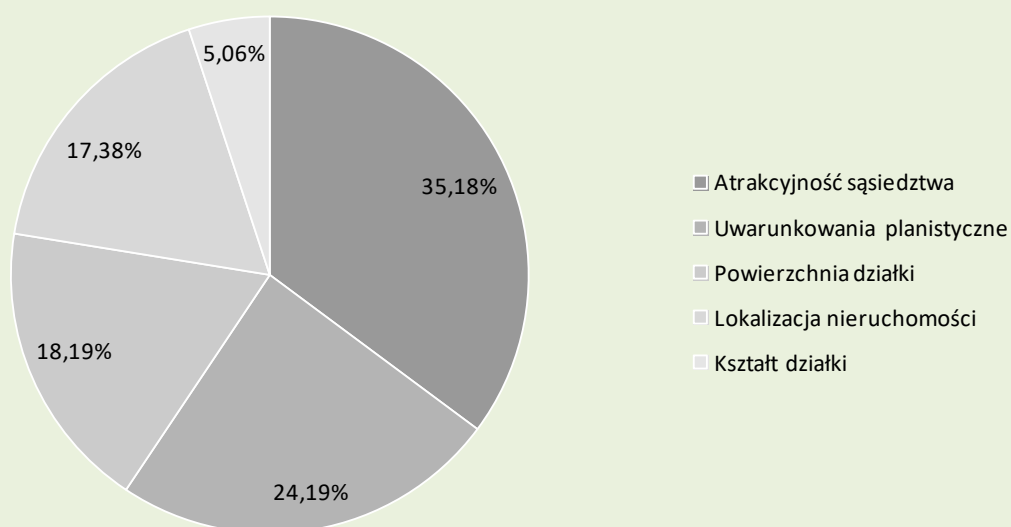


Wykres 112. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 59,37%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (35,18%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	35,18%
Uwarunkowania planistyczne	24,19%
Powierzchnia działki	18,19%
Lokalizacja nieruchomości	17,38%
Kształt działki	5,06%

Tabela 124. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



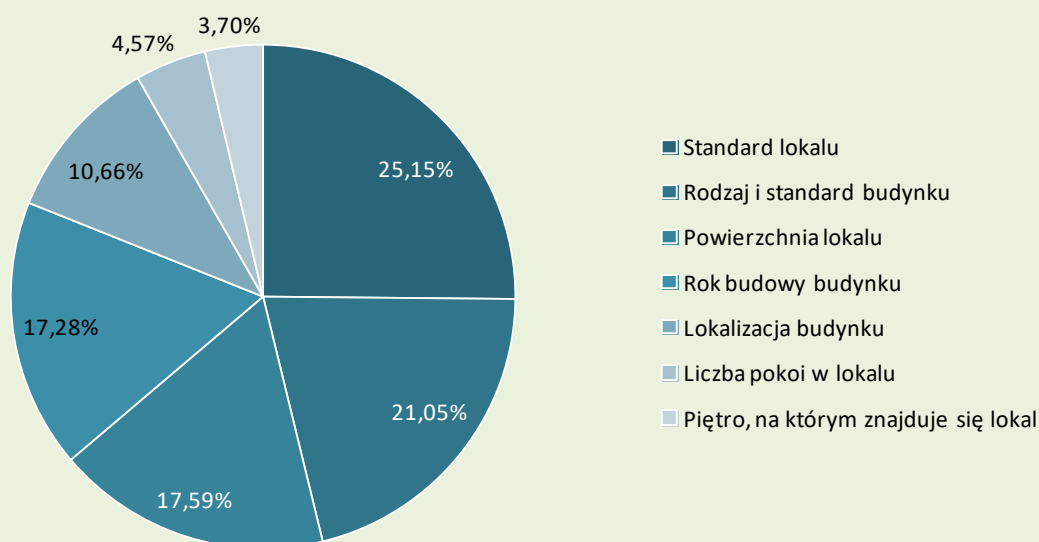
Wykres 113. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Ochota

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Ochota w roku 2019 była standard lokalu (25,15%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz powierzchnia lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 63,79%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	25,15%
Rodzaj i standard budynku	21,05%
Powierzchnia lokalu	17,59%
Rok budowy budynku	17,28%
Lokalizacja budynku	10,66%
Liczba pokoi w lokalu	4,57%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,70%

Tabela 125. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

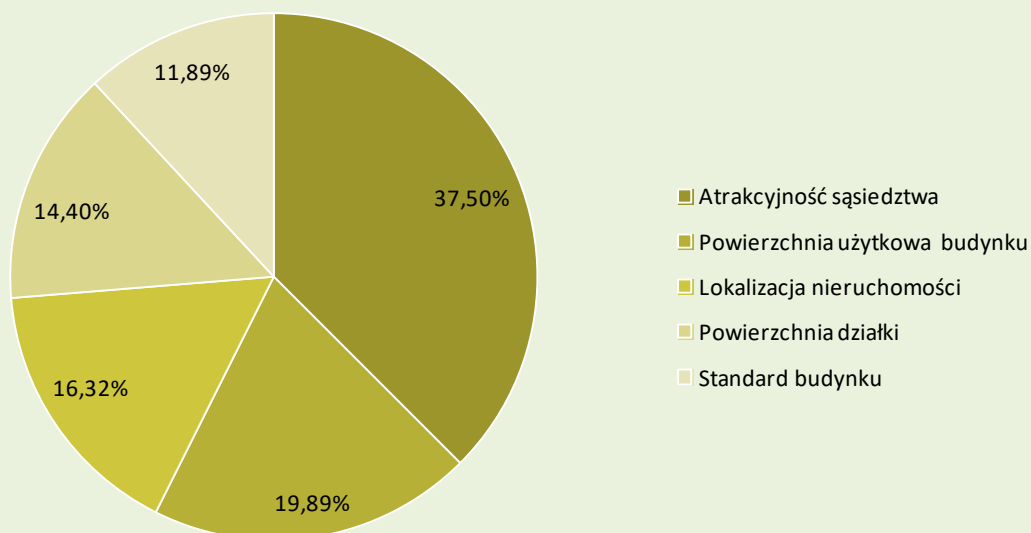


Wykres 114. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (37,50%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 57,39% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	37,50%
Powierzchnia użytkowa budynku	19,89%
Lokalizacja nieruchomości	16,32%
Powierzchnia działki	14,40%
Standard budynku	11,89%

Tabela 126. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

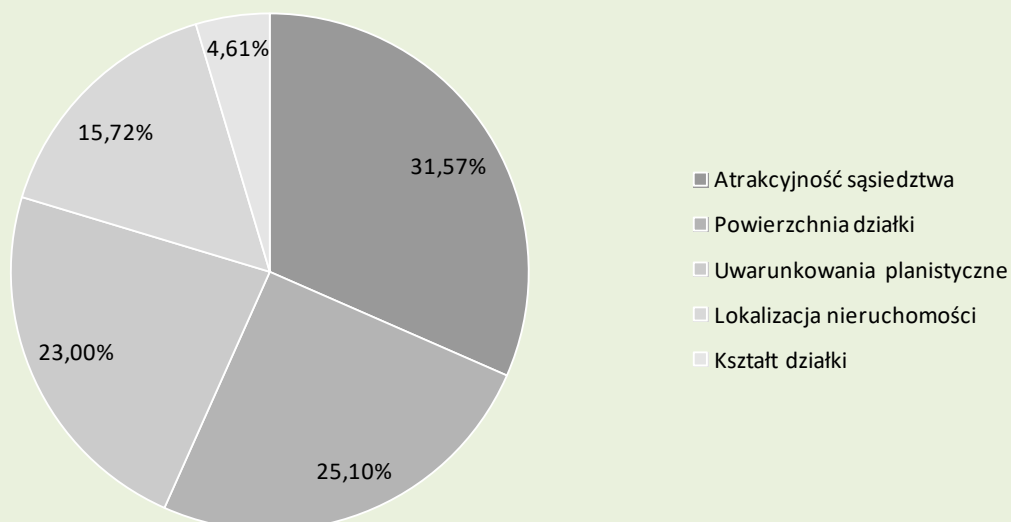


Wykres 115. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 56,67%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (31,57%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	31,57%
Powierzchnia działki	25,10%
Uwarunkowania planistyczne	23,00%
Lokalizacja nieruchomości	15,72%
Kształt działki	4,61%

Tabela 127. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



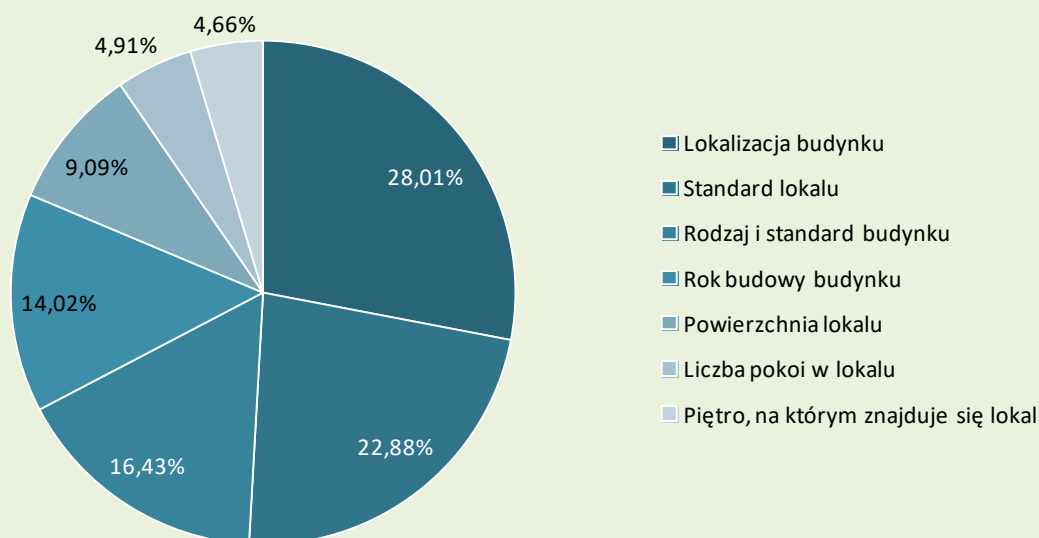
Wykres 116. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Praga-Południe

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Praga-Południe w roku 2019 była lokalizacja budynku (28,01%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 67,32%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	28,01%
Standard lokalu	22,88%
Rodzaj i standard budynku	16,43%
Rok budowy budynku	14,02%
Powierzchnia lokalu	9,09%
Liczba pokoi w lokalu	4,91%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,66%

Tabela 128. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

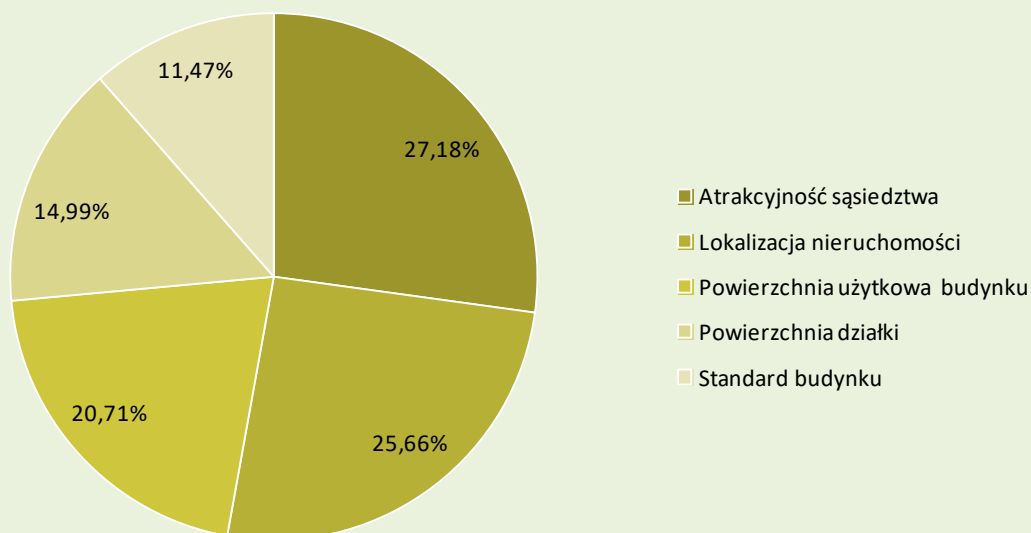


Wykres 117. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (27,18%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 52,84% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	27,18%
Lokalizacja nieruchomości	25,66%
Powierzchnia użytkowa budynku	20,71%
Powierzchnia działki	14,99%
Standard budynku	11,47%

Tabela 129. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



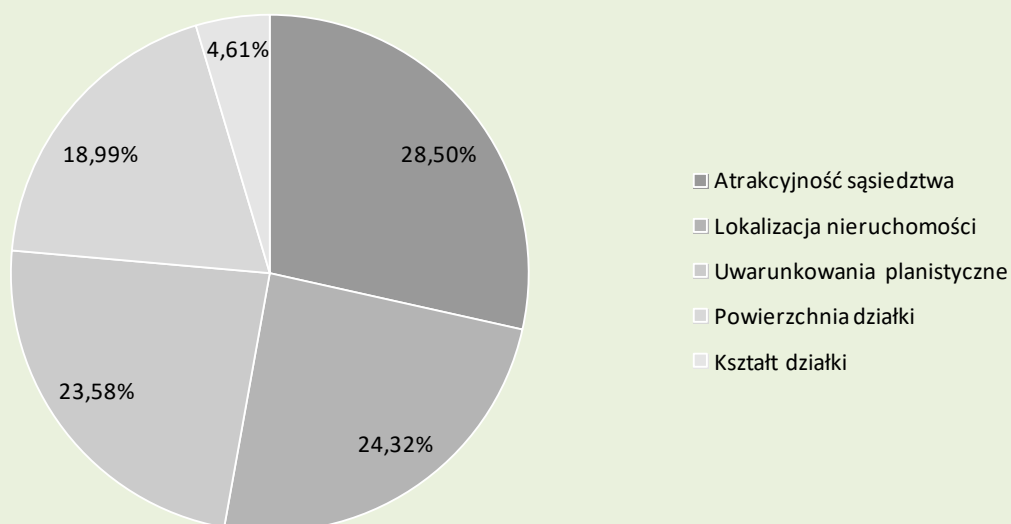
Wykres 118. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i lokalizacja nieruchomości. Ich łączny wpływ to 52,82%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (28,50%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	28,50%
Lokalizacja nieruchomości	24,32%
Uwarunkowania planistyczne	23,58%
Powierzchnia działki	18,99%
Kształt działki	4,61%

Tabela 130. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



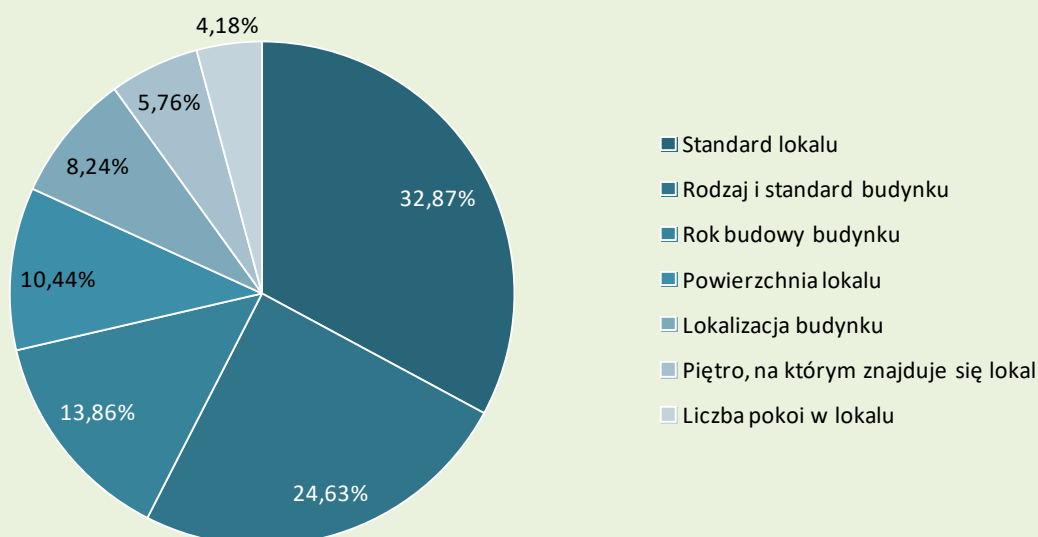
Wykres 119. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Praga-Północ

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych na Pradze-Północ w roku 2019 był standard lokalu (32,87%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 71,36%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	32,87%
Rodzaj i standard budynku	24,63%
Rok budowy budynku	13,86%
Powierzchnia lokalu	10,44%
Lokalizacja budynku	8,24%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,76%
Liczba pokoi w lokalu	4,18%

Tabela 131. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

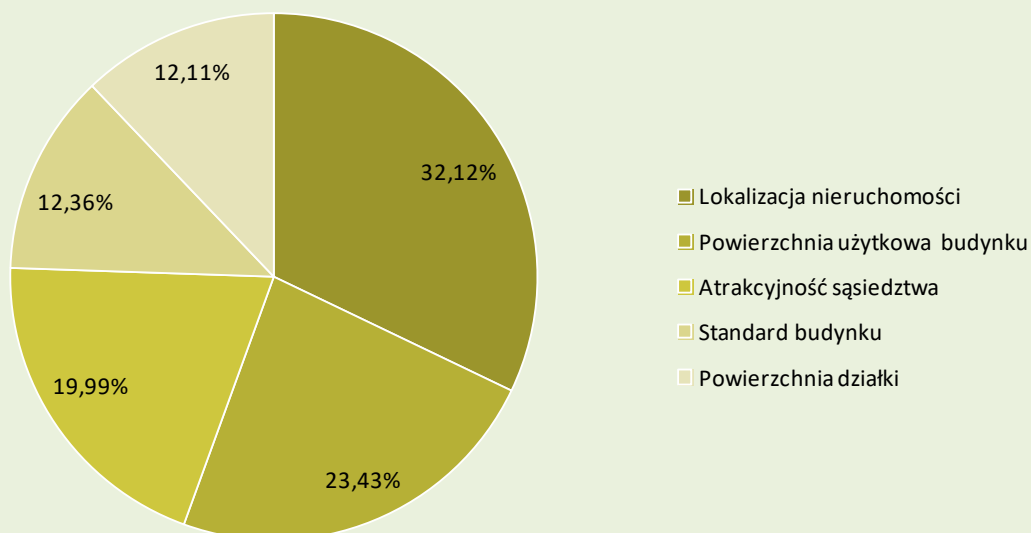


Wykres 120. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (32,12%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 55,55% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	32,12%
Powierzchnia użytkowa budynku	23,43%
Atrakcyjność sąsiedztwa	19,99%
Standard budynku	12,36%
Powierzchnia działki	12,11%

Tabela 132. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

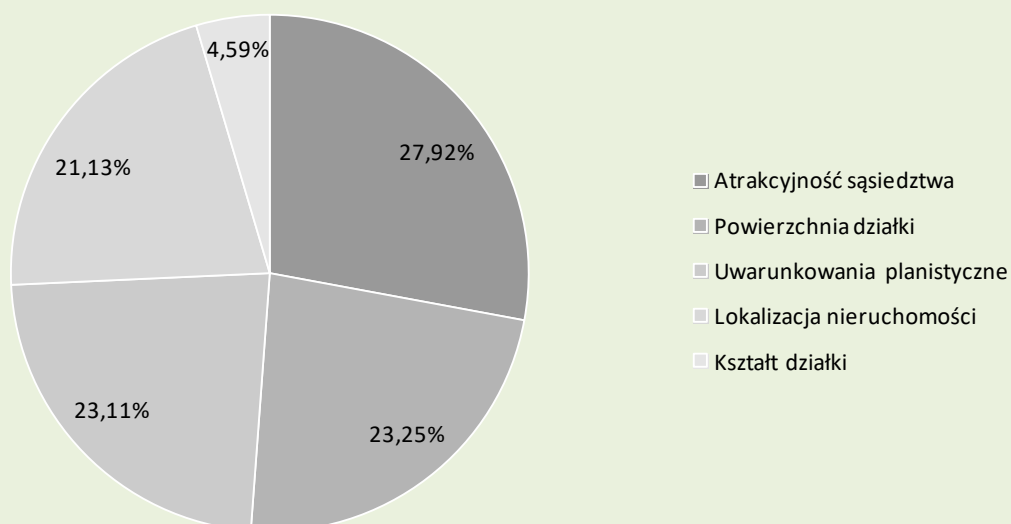


Wykres 121. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 51,17%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (27,92%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	27,92%
Powierzchnia działki	23,25%
Uwarunkowania planistyczne	23,11%
Lokalizacja nieruchomości	21,13%
Kształt działki	4,59%

Tabela 133. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



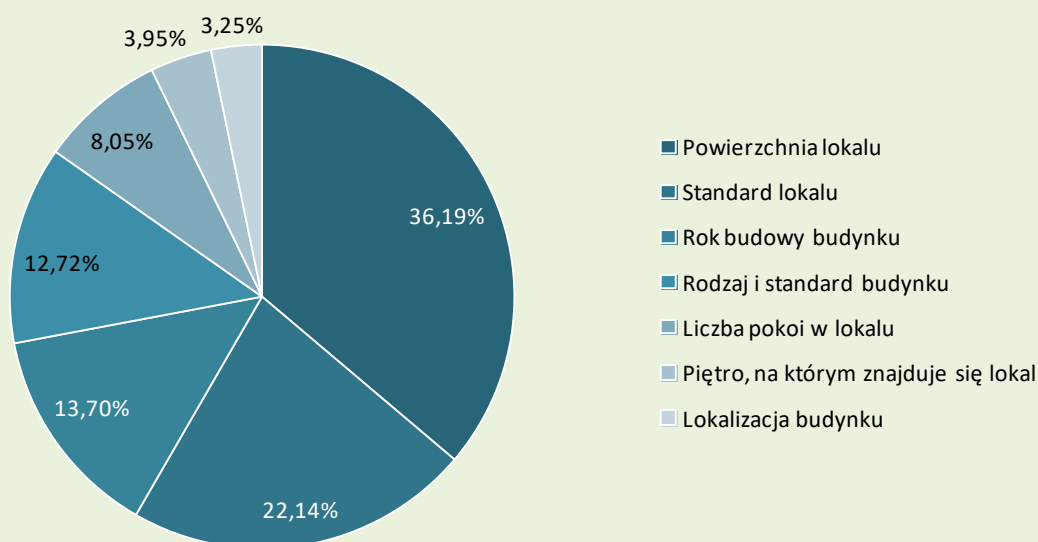
Wykres 122. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa Rembertów

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Rembertów w roku 2019 była powierzchnia lokalu (36,19%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 72,03%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	36,19%
Standard lokalu	22,14%
Rok budowy budynku	13,70%
Rodzaj i standard budynku	12,72%
Liczba pokoi w lokalu	8,05%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,95%
Lokalizacja budynku	3,25%

Tabela 134. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

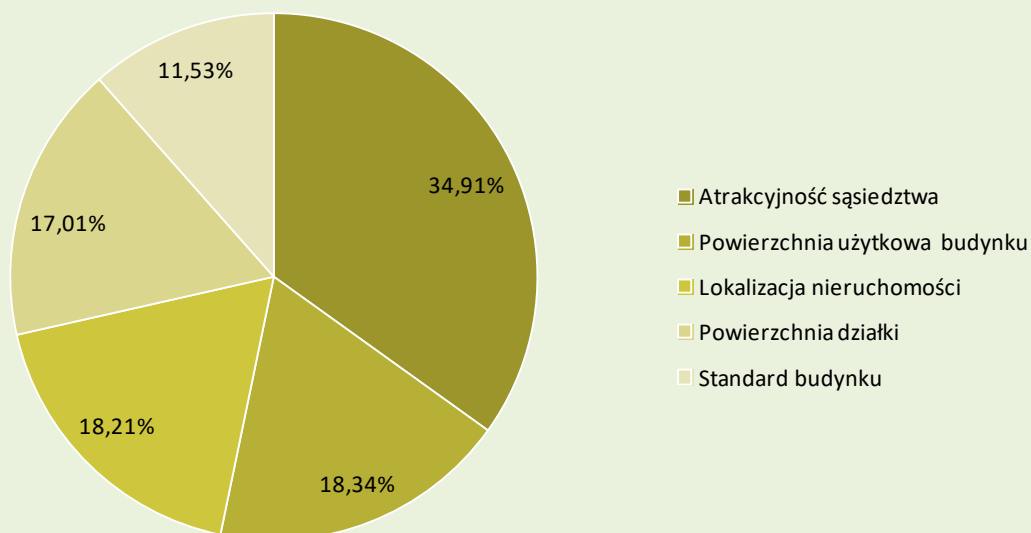


Wykres 123. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (34,91%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 53,25% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	34,91%
Powierzchnia użytkowa budynku	18,34%
Lokalizacja nieruchomości	18,21%
Powierzchnia działki	17,01%
Standard budynku	11,53%

Tabela 135. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 124. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

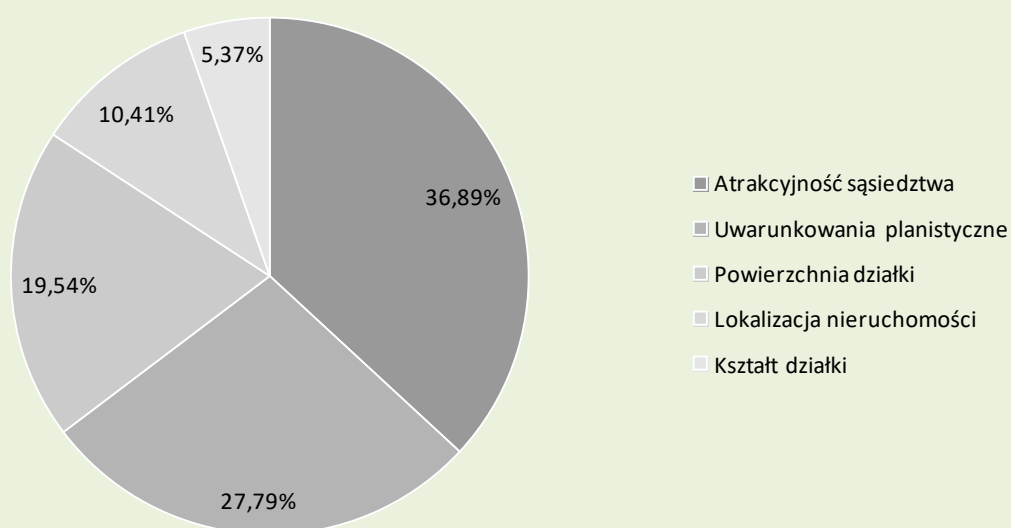
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 64,68%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (36,89%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Atrakcyjność sąsiedztwa	36,89%
Uwarunkowania planistyczne	27,79%
Powierzchnia działki	19,54%
Lokalizacja nieruchomości	10,41%
Kształt działki	5,37%

Tabela 136. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



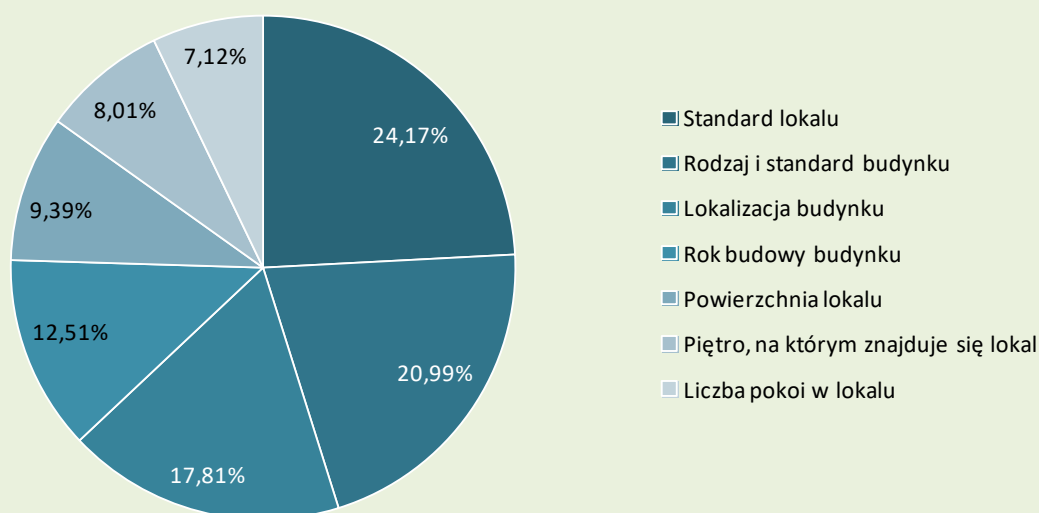
Wykres 125. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Śródmieście

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w warszawskiej dzielnicy Śródmieście w roku 2019 był standard lokalu (24,17%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz lokalizacja budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 62,97%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	24,17%
Rodzaj i standard budynku	20,99%
Lokalizacja budynku	17,81%
Rok budowy budynku	12,51%
Powierzchnia lokalu	9,39%
Piętro, na którym znajduje się lokal	8,01%
Liczba pokoi w lokalu	7,12%

Tabela 137. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

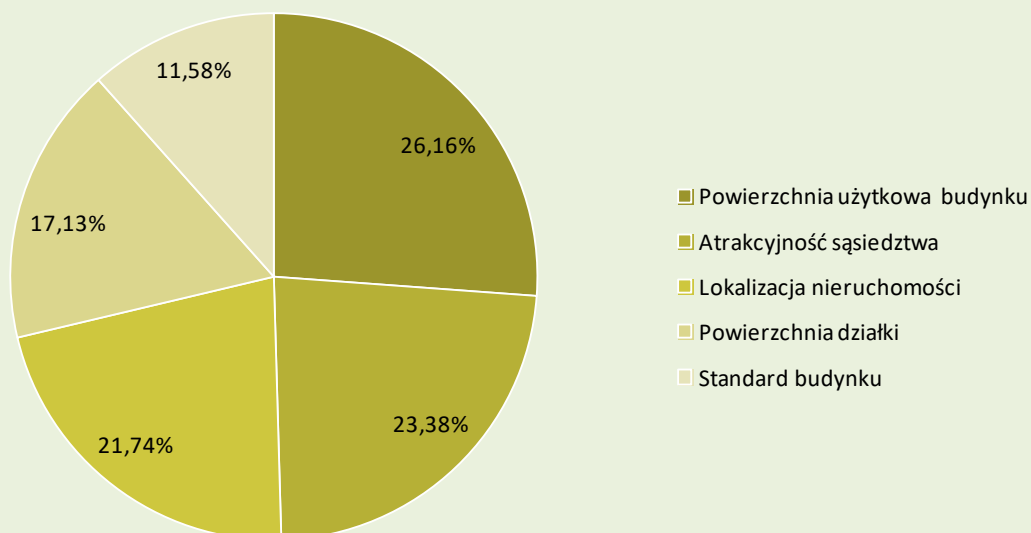


Wykres 126. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (26,16%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 49,54% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	26,16%
Atrakcyjność sąsiedztwa	23,38%
Lokalizacja nieruchomości	21,74%
Powierzchnia działki	17,13%
Standard budynku	11,58%

Tabela 138. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



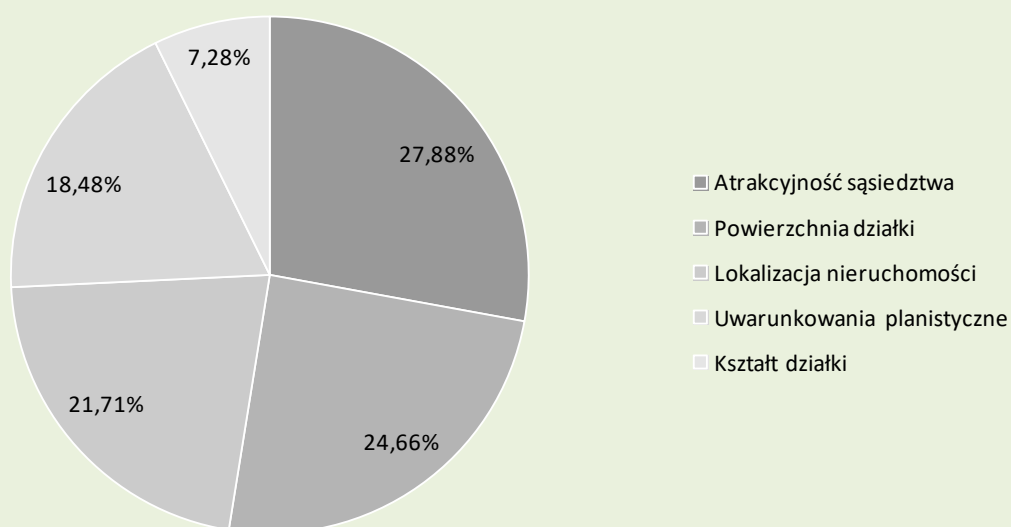
Wykres 127. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającym na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 52,54%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (27,88%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	27,88%
Powierzchnia działki	24,66%
Lokalizacja nieruchomości	21,71%
Uwarunkowania planistyczne	18,48%
Kształt działki	7,28%

Tabela 139. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



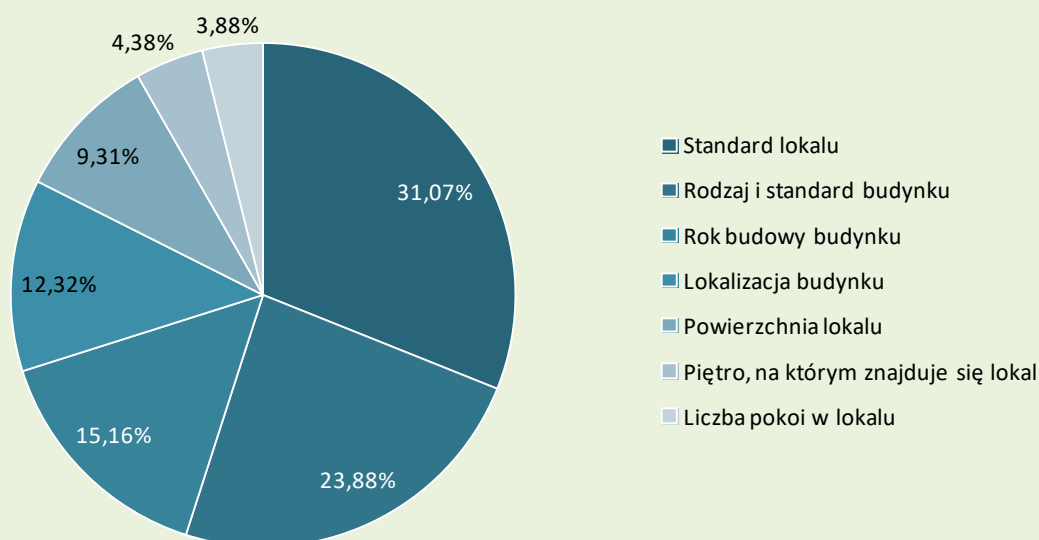
Wykres 128. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Targówek

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Targówek w roku 2019 był standard lokalu (31,07%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 70,11%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	31,07%
Rodzaj i standard budynku	23,88%
Rok budowy budynku	15,16%
Lokalizacja budynku	12,32%
Powierzchnia lokalu	9,31%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,38%
Liczba pokoi w lokalu	3,88%

Tabela 140. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

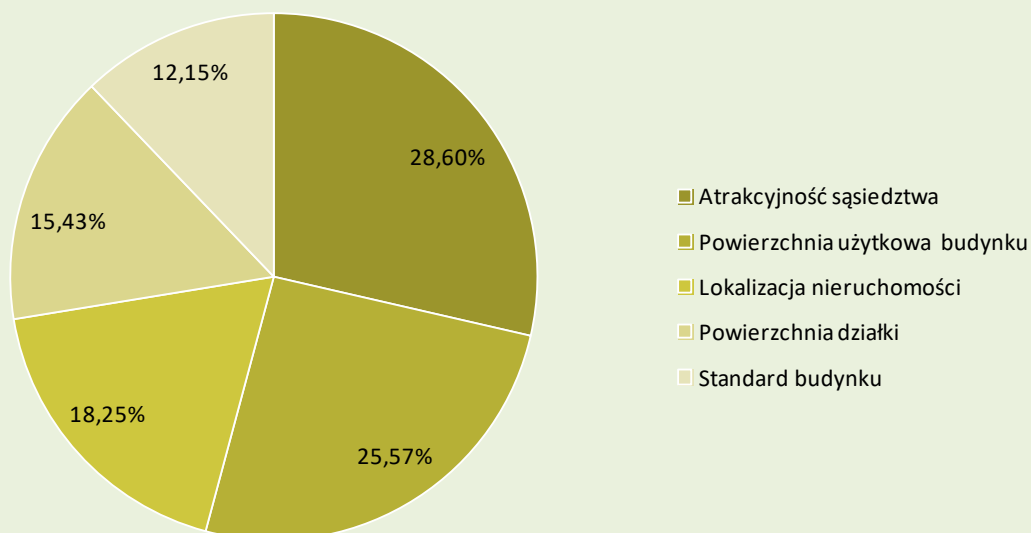


Wykres 129. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (28,60%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 54,17% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	28,60%
Powierzchnia użytkowa budynku	25,57%
Lokalizacja nieruchomości	18,25%
Powierzchnia działki	15,43%
Standard budynku	12,15%

Tabela 141. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

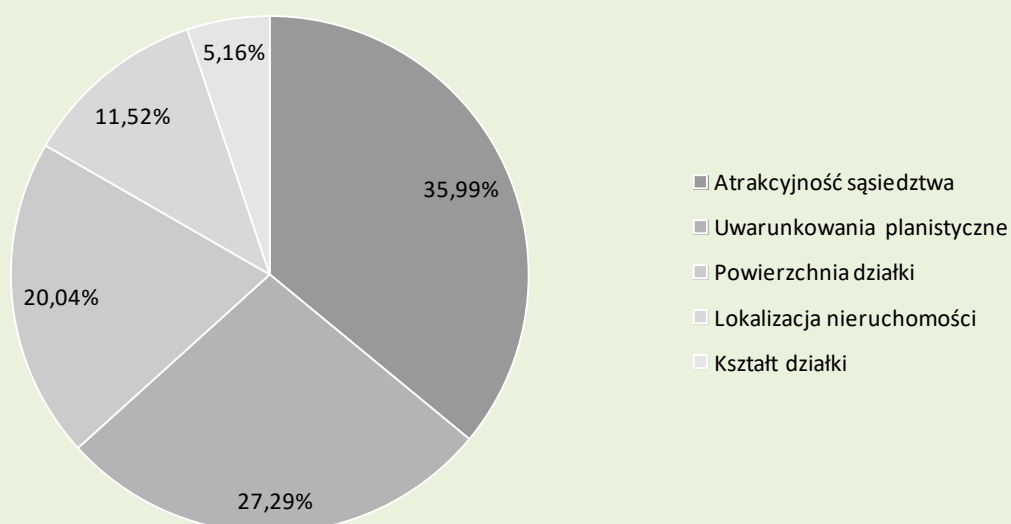


Wykres 130. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 63,28%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (35,99%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	35,99%
Uwarunkowania planistyczne	27,29%
Powierzchnia działki	20,04%
Lokalizacja nieruchomości	11,52%
Kształt działki	5,16%

Tabela 142. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



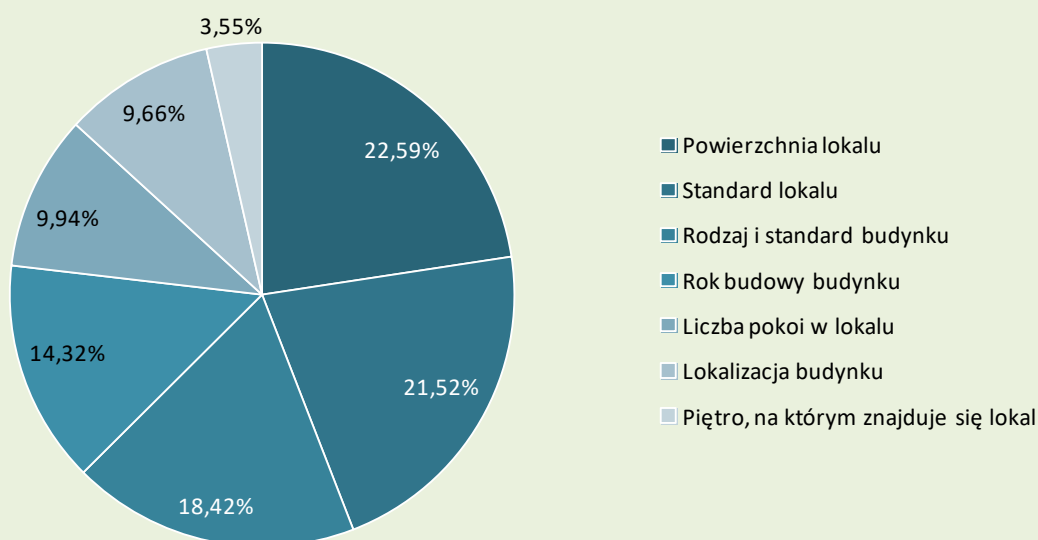
Wykres 131. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Ursus

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Ursus w roku 2019 była powierzchnia lokalu (22,59%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 62,53%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	22,59%
Standard lokalu	21,52%
Rodzaj i standard budynku	18,42%
Rok budowy budynku	14,32%
Liczba pokoi w lokalu	9,94%
Lokalizacja budynku	9,66%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,55%

Tabela 143. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

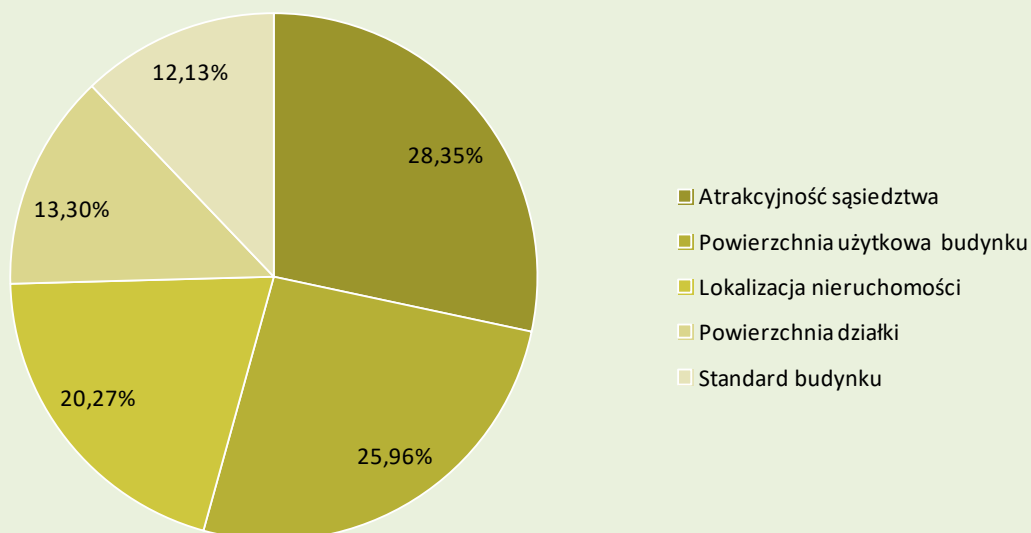


Wykres 132. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (28,35%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 54,31% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	28,35%
Powierzchnia użytkowa budynku	25,96%
Lokalizacja nieruchomości	20,27%
Powierzchnia działki	13,30%
Standard budynku	12,13%

Tabela 144. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



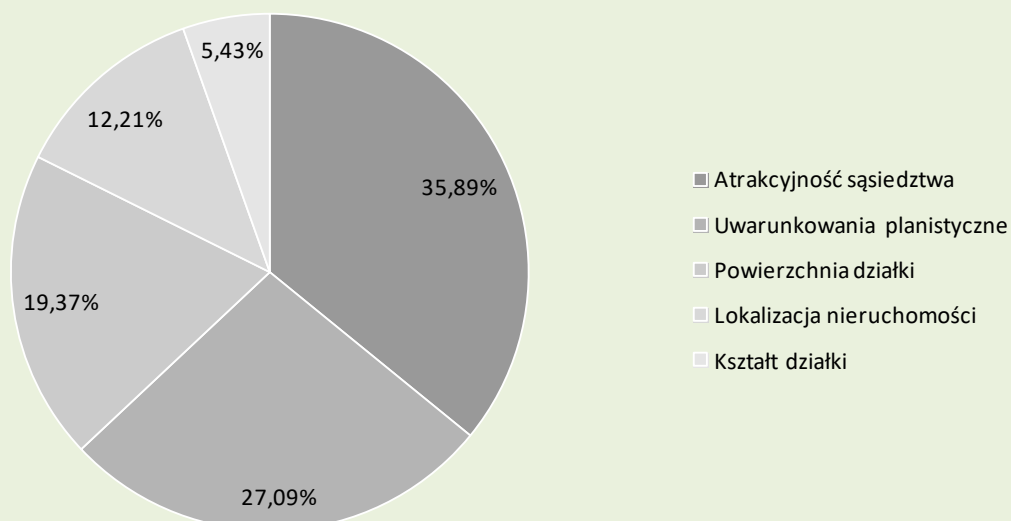
Wykres 133. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 62,98%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (35,89%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	35,89%
Uwarunkowania planistyczne	27,09%
Powierzchnia działki	19,37%
Lokalizacja nieruchomości	12,21%
Kształt działki	5,43%

Tabela 145. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



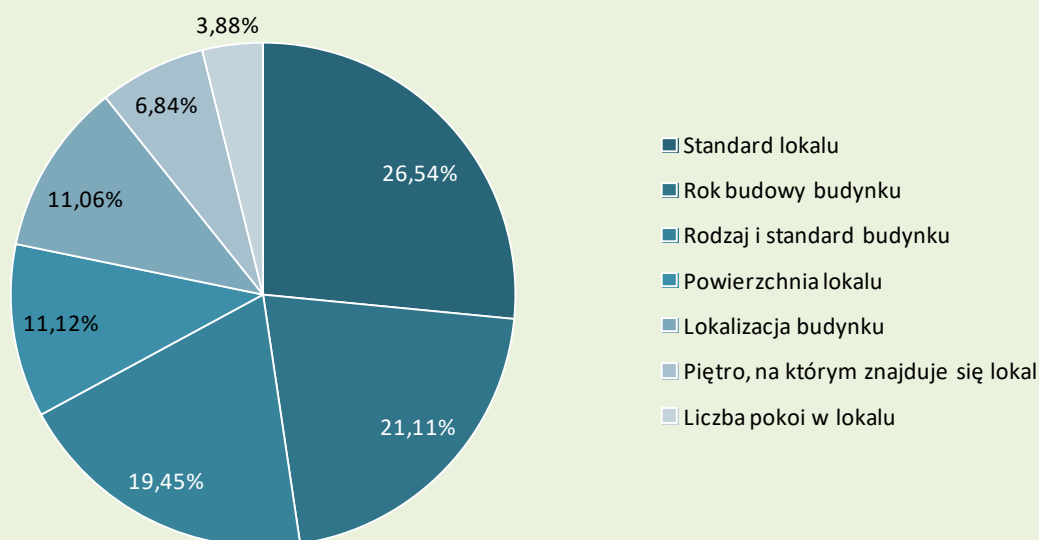
Wykres 134. – Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Ursynów

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Ursynów w roku 2019 była standard lokalu (26,54%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rok budowy budynku oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 67,10%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	26,54%
Rok budowy budynku	21,11%
Rodzaj i standard budynku	19,45%
Powierzchnia lokalu	11,12%
Lokalizacja budynku	11,06%
Piętro, na którym znajduje się lokal	6,84%
Liczba pokoi w lokalu	3,88%

Tabela 146. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

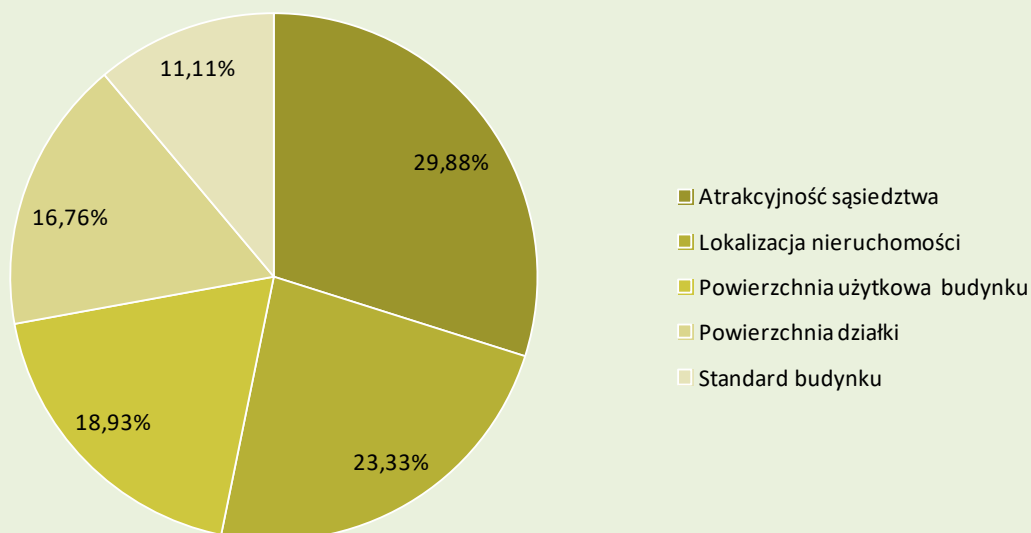


Wykres 135. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (29,88%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 53,21% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	29,88%
Lokalizacja nieruchomości	23,33%
Powierzchnia użytkowa budynku	18,93%
Powierzchnia działki	16,76%
Standard budynku	11,11%

Tabela 147. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

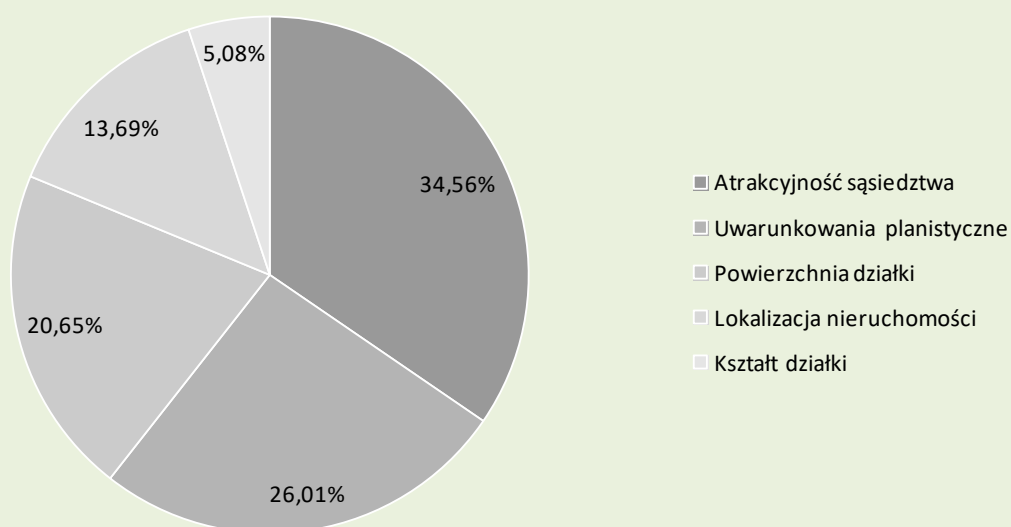


Wykres 136. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 60,57%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (34,56%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	34,56%
Uwarunkowania planistyczne	26,01%
Powierzchnia działki	20,65%
Lokalizacja nieruchomości	13,69%
Kształt działki	5,08%

Tabela 148. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



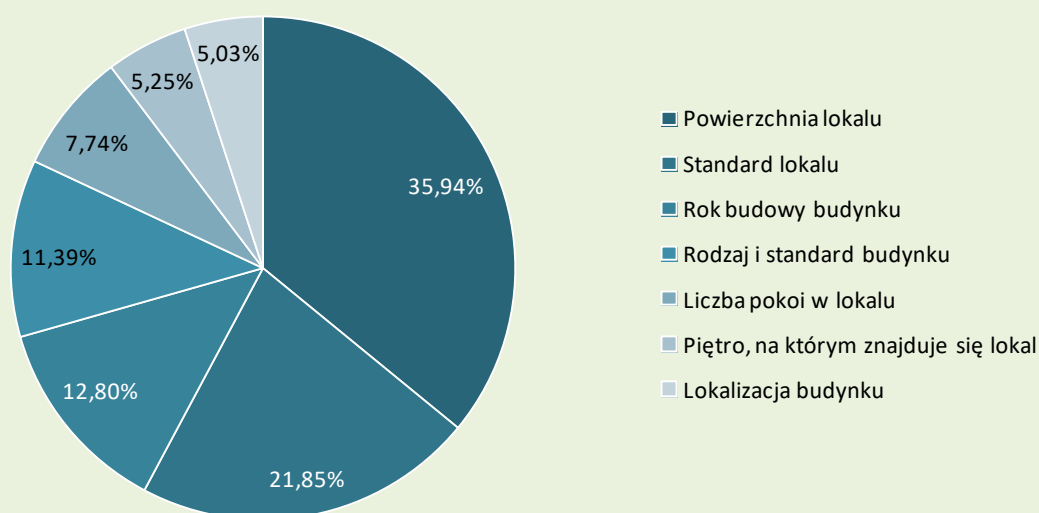
Wykres 137. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Wawer

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Wawer w roku 2019 była powierzchnia lokalu (35,94%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 70,59%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	35,94%
Standard lokalu	21,85%
Rok budowy budynku	12,80%
Rodzaj i standard budynku	11,39%
Liczba pokoi w lokalu	7,74%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,25%
Lokalizacja budynku	5,03%

Tabela 149. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

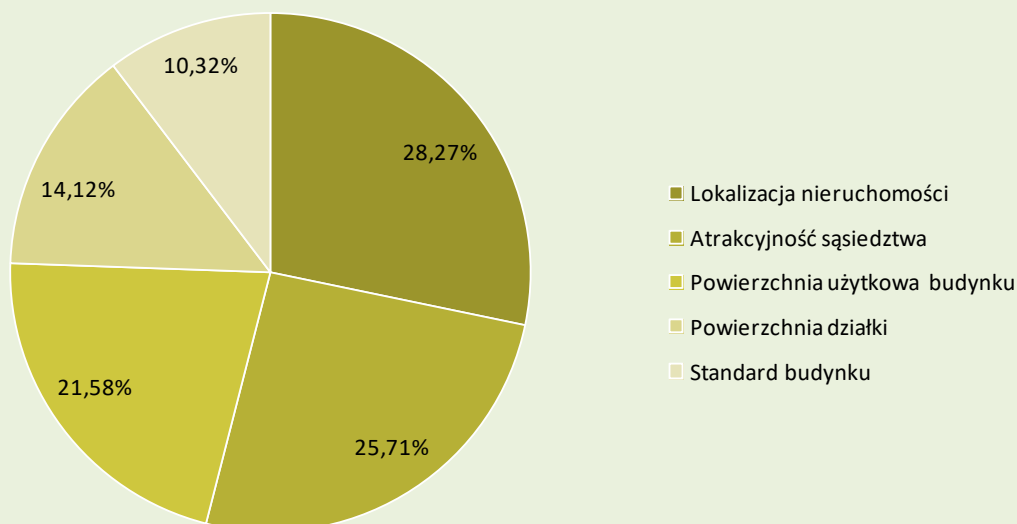


Wykres 138. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (28,27%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 53,98% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	28,27%
Atrakcyjność sąsiedztwa	25,71%
Powierzchnia użytkowa budynku	21,58%
Powierzchnia działki	14,12%
Standard budynku	10,32%

Tabela 150. Warszawa Wawer. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

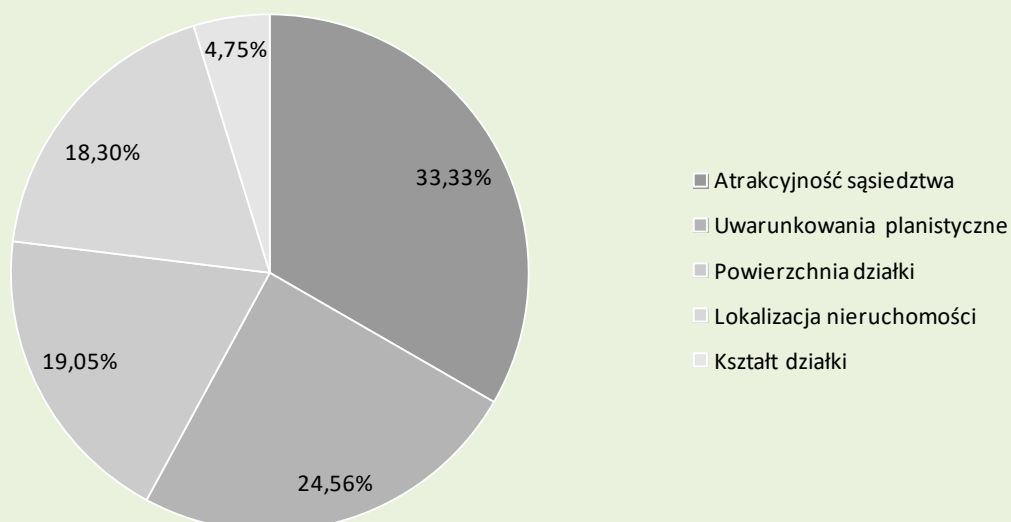


Wykres 139. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 57,89%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (33,33%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	33,33%
Uwarunkowania planistyczne	24,56%
Powierzchnia działki	19,05%
Lokalizacja nieruchomości	18,30%
Kształt działki	4,75%

Tabela 151. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



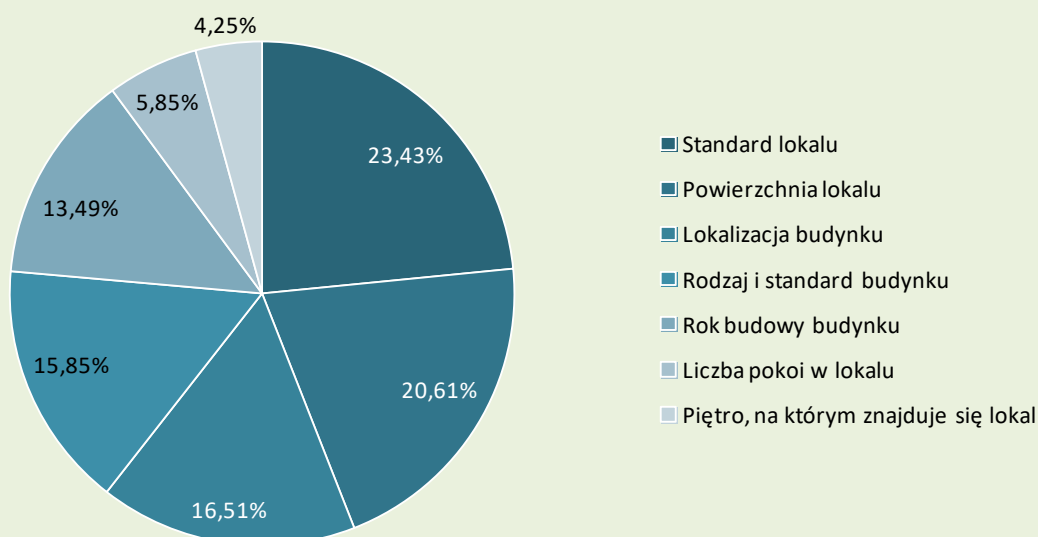
Wykres 140. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa- Wesoła

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Wesoła w roku 2019 był standard lokalu (23,43%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz lokalizacja budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 60,55%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	23,43%
Powierzchnia lokalu	20,61%
Lokalizacja budynku	16,51%
Rodzaj i standard budynku	15,85%
Rok budowy budynku	13,49%
Liczba pokoi w lokalu	5,85%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,25%

Tabela 152. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

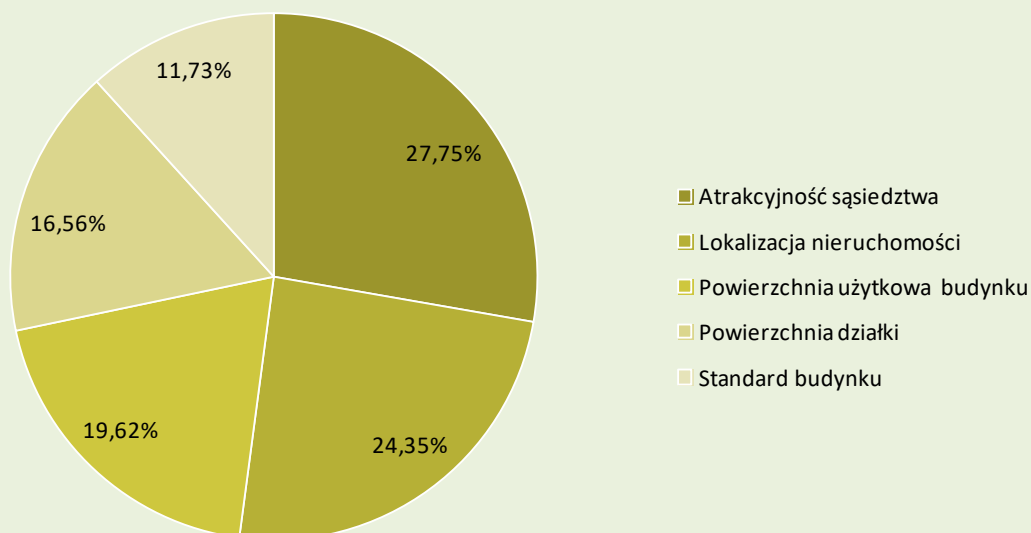


Wykres 141. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (27,75%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 52,10% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	27,75%
Lokalizacja nieruchomości	24,35%
Powierzchnia użytkowa budynku	19,62%
Powierzchnia działki	16,56%
Standard budynku	11,73%

Tabela 153. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

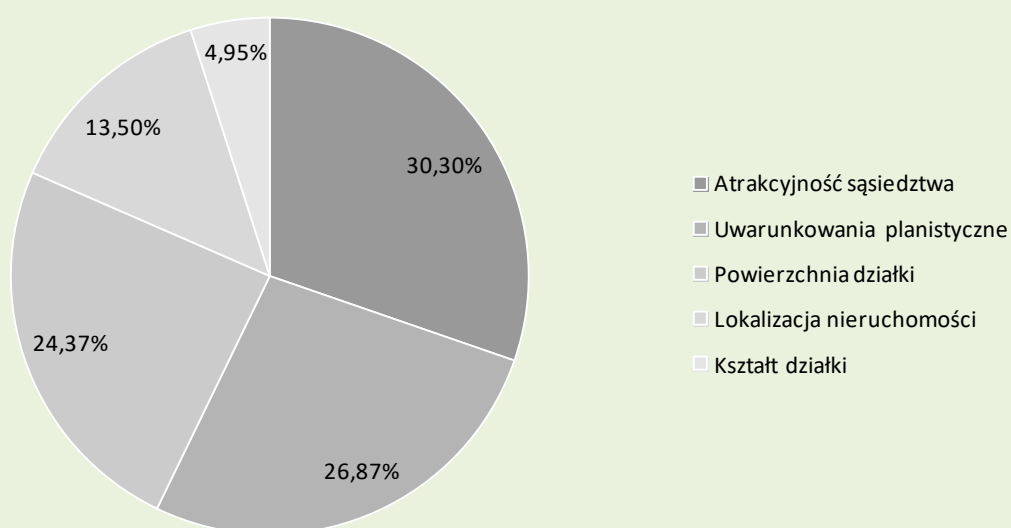


Wykres 142. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 57,17%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (30,30%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	30,30%
Kształt działki	4,95%
Lokalizacja nieruchomości	13,50%
Powierzchnia działki	24,37%
Uwarunkowania planistyczne	26,87%

Tabela 154. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



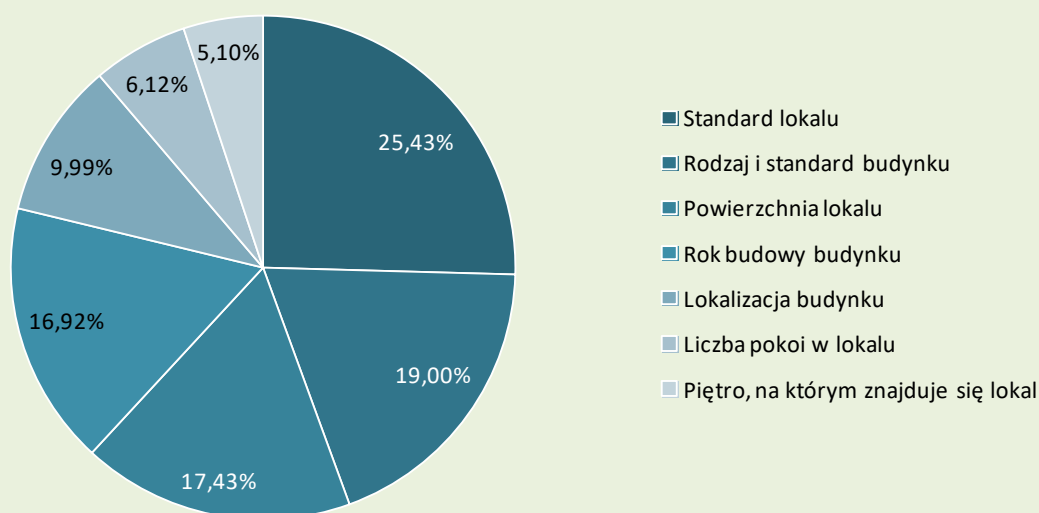
Wykres 143. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Wilanów

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Wilanów w roku 2019 był standard lokalu (25,43%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz powierzchnia lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 61,86%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	25,43%
Rodzaj i standard budynku	19,00%
Powierzchnia lokalu	17,43%
Rok budowy budynku	16,92%
Lokalizacja budynku	9,99%
Liczba pokoi w lokalu	6,12%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,10%

Tabela 155. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

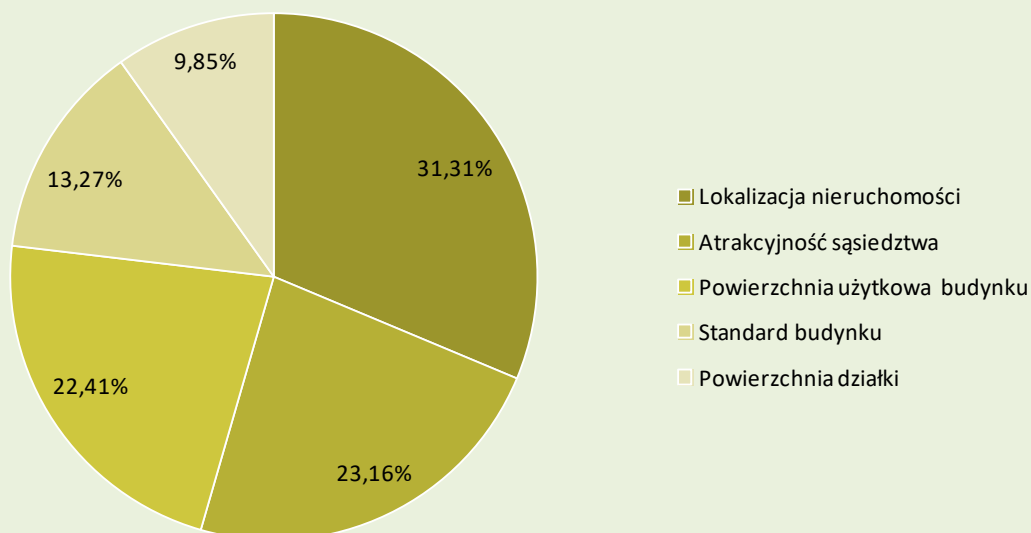


Wykres 144. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (31,31%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 54,47% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	31,31%
Atrakcyjność sąsiedztwa	23,16%
Powierzchnia użytkowa budynku	22,41%
Standard budynku	13,27%
Powierzchnia działki	9,85%

Tabela 156. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 145. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

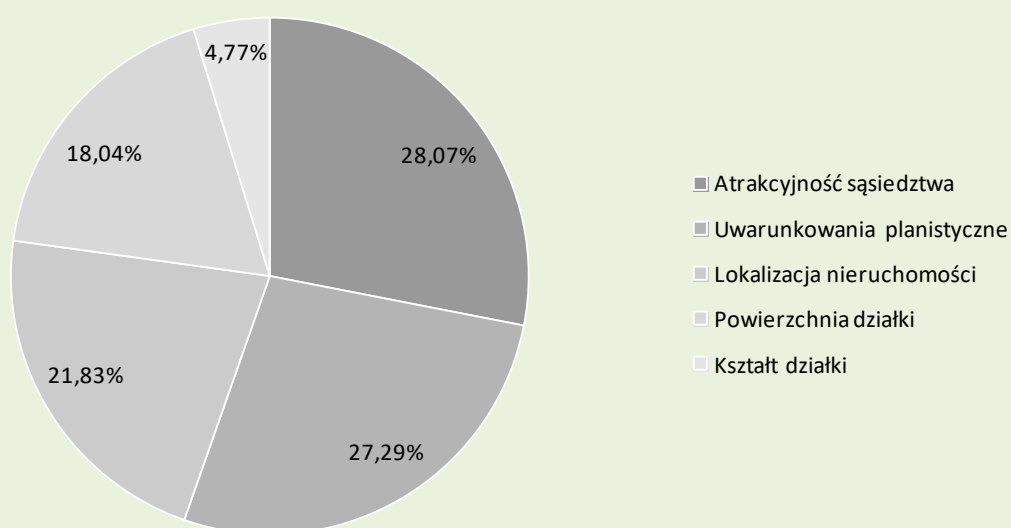
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 55,36%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (28,07%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Atrakcyjność sąsiedztwa	28,07%
Uwarunkowania planistyczne	27,29%
Lokalizacja nieruchomości	21,83%
Powierzchnia działki	18,04%
Kształt działki	4,77%

Tabela 157. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



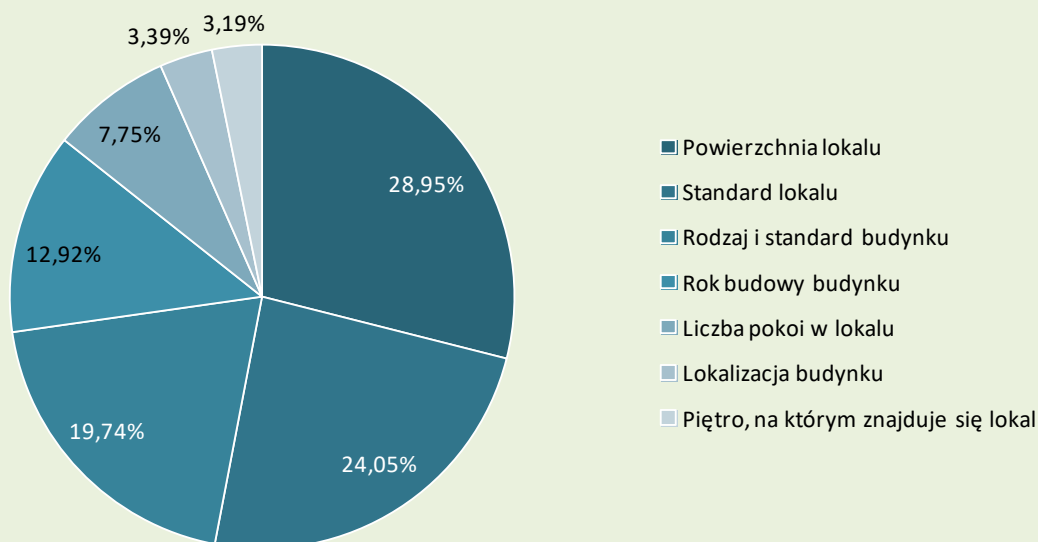
Wykres 146. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Włochy

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Włochy w roku 2019 była powierzchnia lokalu (28,95%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 72,74%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	28,95%
Standard lokalu	24,05%
Rodzaj i standard budynku	19,74%
Rok budowy budynku	12,92%
Liczba pokoi w lokalu	7,75%
Lokalizacja budynku	3,39%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,19%

Tabela 158. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

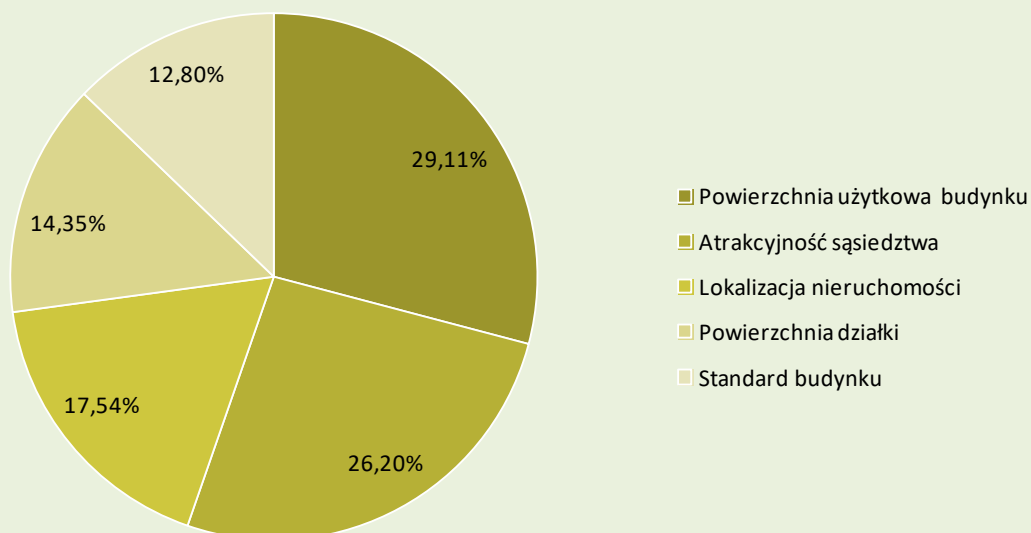


Wykres 147. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (29,11%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 55,31% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	29,11%
Atrakcyjność sąsiedztwa	26,20%
Lokalizacja nieruchomości	17,54%
Powierzchnia działki	14,35%
Standard budynku	12,80%

Tabela 159. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

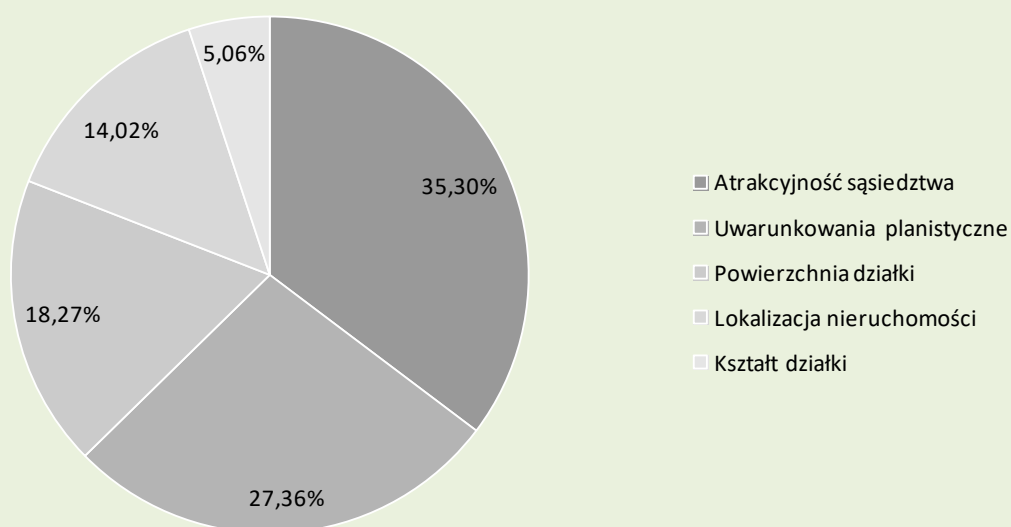


Wykres 148. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 62,66%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (35,30%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	35,30%
Uwarunkowania planistyczne	27,36%
Powierzchnia działki	18,27%
Lokalizacja nieruchomości	14,02%
Kształt działki	5,06%

Tabela 160. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



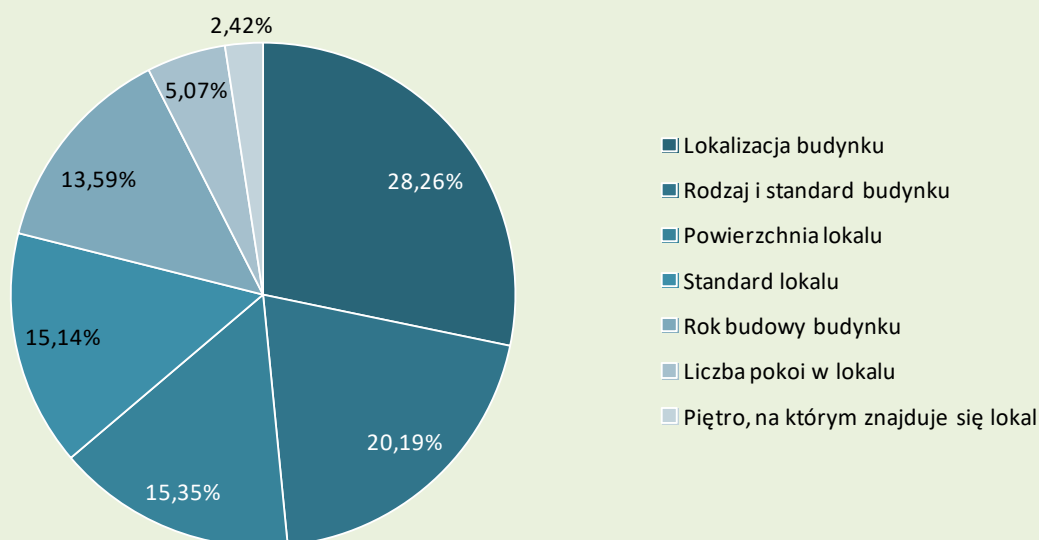
Wykres 149. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Wola

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Wola w roku 2019 była lokalizacja budynku (28,26%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz powierzchnia lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 63,80%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	28,26%
Rodzaj i standard budynku	20,19%
Powierzchnia lokalu	15,35%
Standard lokalu	15,14%
Rok budowy budynku	13,59%
Liczba pokoi w lokalu	5,07%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,42%

Tabela 161. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

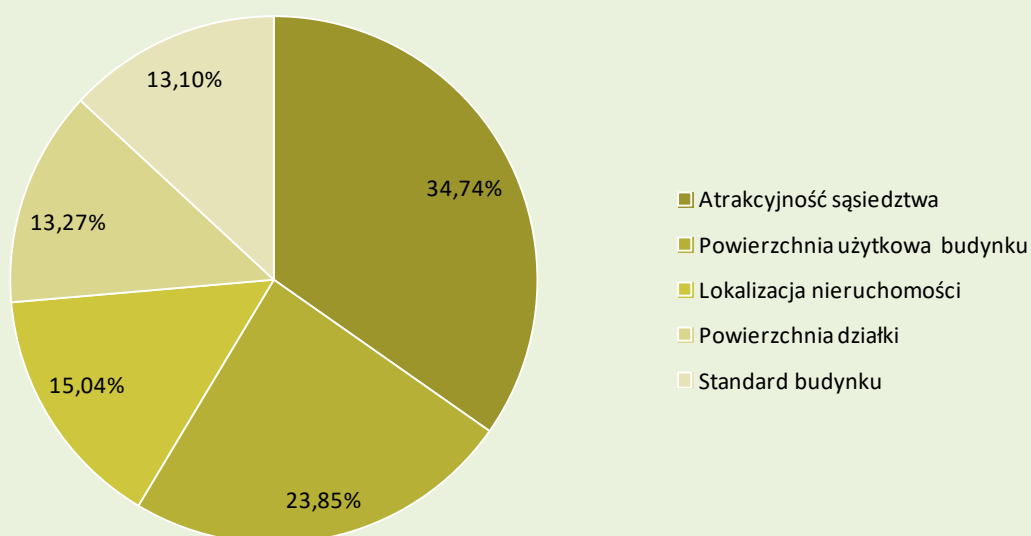


Wykres 150. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (34,74%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 58,59% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	34,74%
Powierzchnia użytkowa budynku	23,85%
Lokalizacja nieruchomości	15,04%
Powierzchnia działki	13,27%
Standard budynku	13,10%

Tabela 162. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



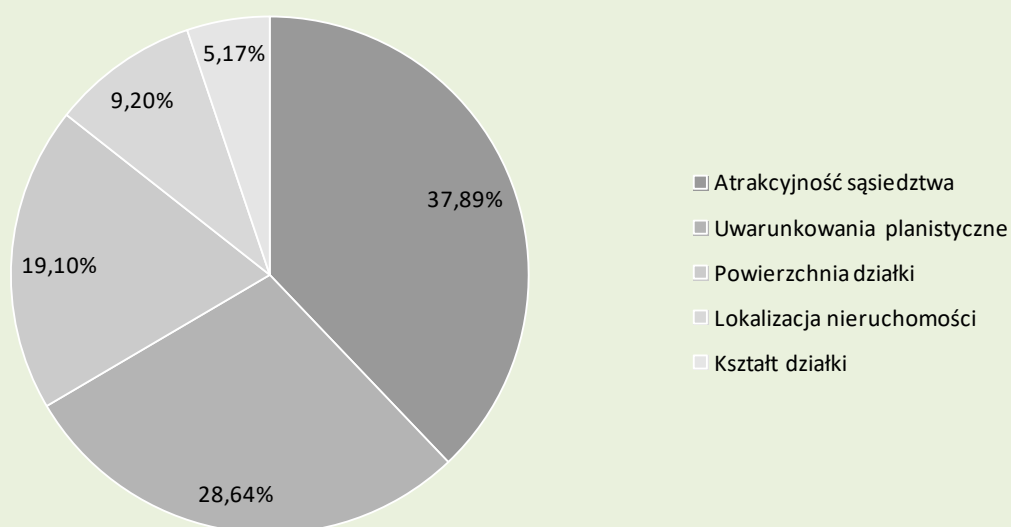
Wykres 151. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 66,53%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (37,89%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	34,74%
Powierzchnia użytkowa budynku	23,85%
Lokalizacja nieruchomości	15,04%
Powierzchnia działki	13,27%
Standard budynku	13,10%

Tabela 163. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



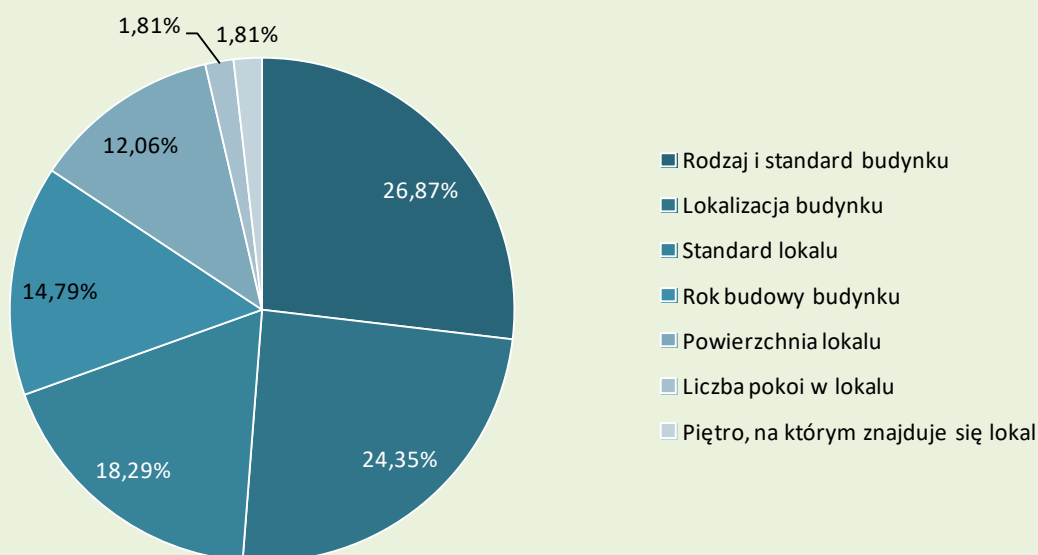
Wykres 152. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Warszawa-Żoliborz

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Żoliborz w roku 2019 był rodzaj i standard budynku (26,87%). Dwoma kolejnymi czynnikami były lokalizacja budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 69,51%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rodzaj i standard budynku	26,87%
Lokalizacja budynku	24,35%
Standard lokalu	18,29%
Rok budowy budynku	14,79%
Powierzchnia lokalu	12,06%
Liczba pokoi w lokalu	1,81%
Piętro, na którym znajduje się lokal	1,81%

Tabela 164. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

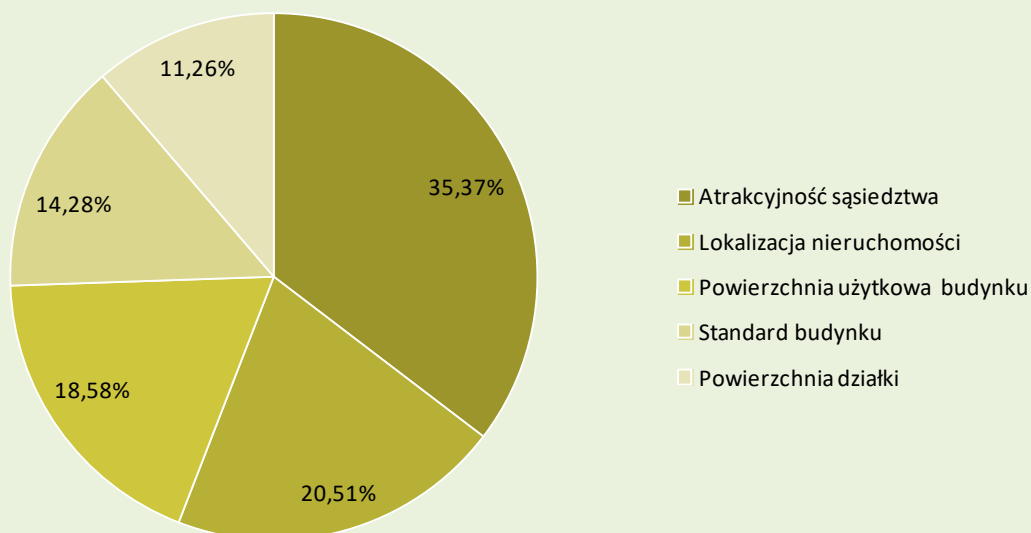


Wykres 153. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (35,37%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 55,88% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	35,37%
Lokalizacja nieruchomości	20,51%
Powierzchnia użytkowa budynku	18,58%
Standard budynku	14,28%
Powierzchnia działki	11,26%

Tabela 165. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

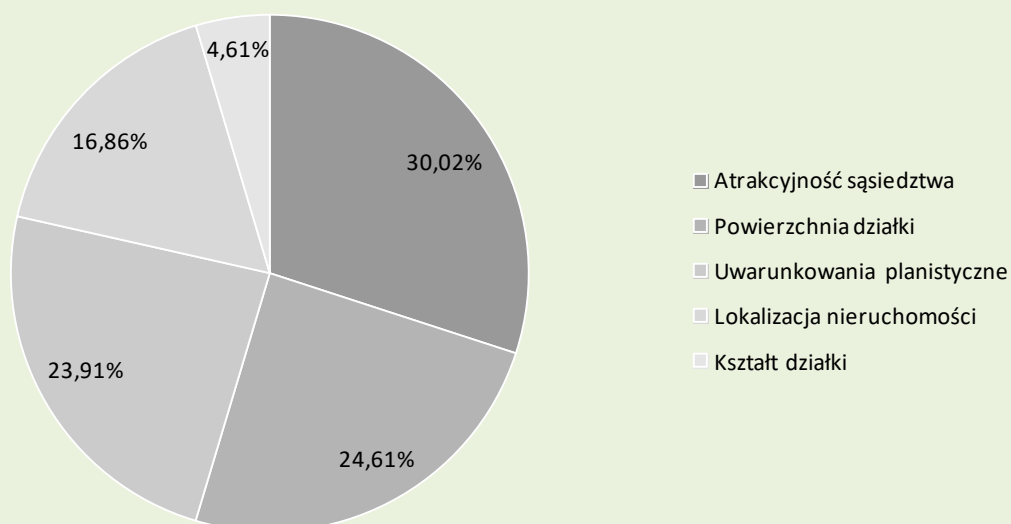


Wykres 154. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 54,63%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (30,02%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	30,02%
Powierzchnia działki	24,61%
Uwarunkowania planistyczne	23,91%
Lokalizacja nieruchomości	16,86%
Kształt działki	4,61%

Tabela 166. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



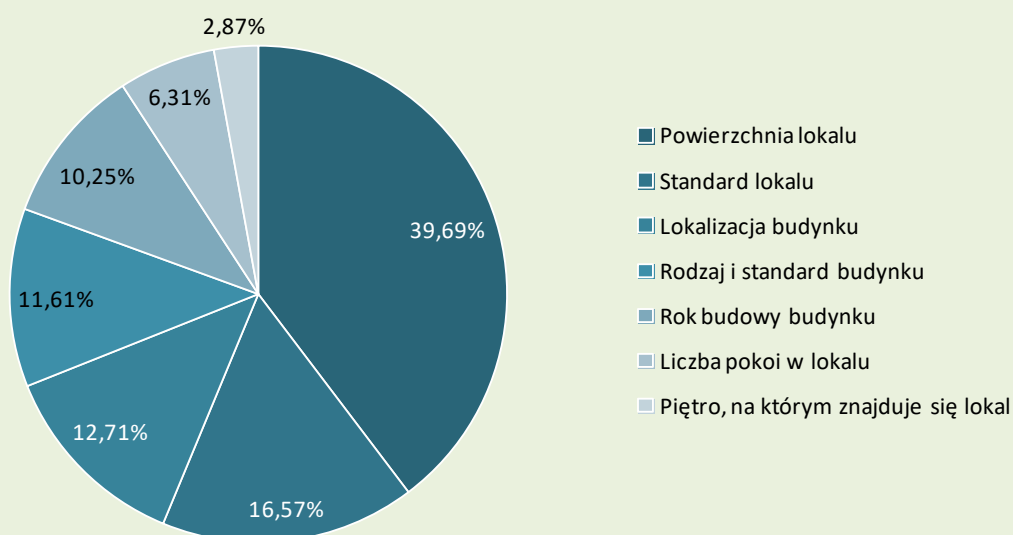
Wykres 155. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

OPOLE

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Opolu w roku 2019 była powierzchnia lokalu (39,69%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz lokalizacja budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływu na cenę mieszkania na poziomie 68,97%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	39,69%
Standard lokalu	16,57%
Lokalizacja budynku	12,71%
Rodzaj i standard budynku	11,61%
Rok budowy budynku	10,25%
Liczba pokoi w lokalu	6,31%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,87%

Tabela 167. Opole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

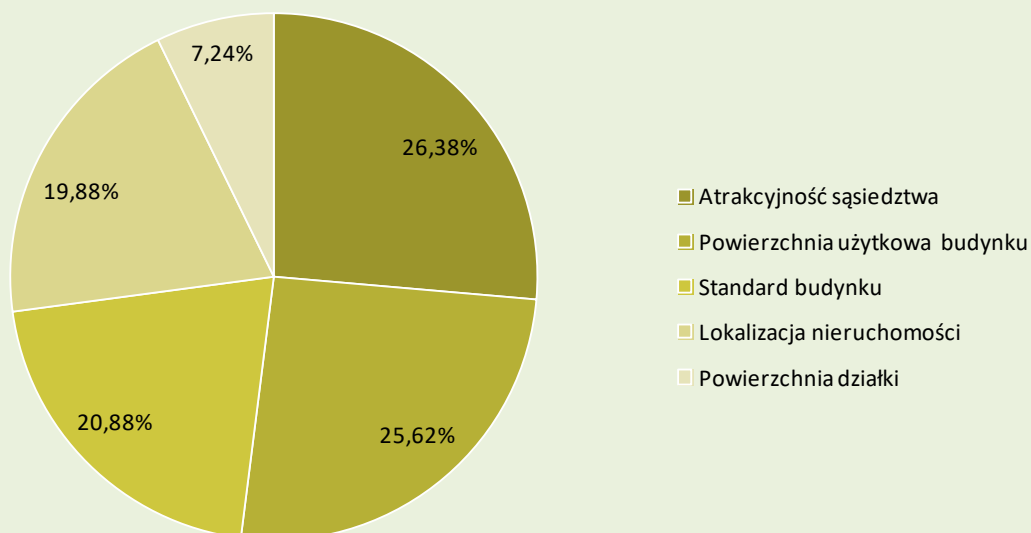


Wykres 156. Opole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była atrakcyjność sąsiedztwa (26,38%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 52,00% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	26,38%
Powierzchnia użytkowa budynku	25,62%
Standard budynku	20,88%
Lokalizacja nieruchomości	19,88%
Powierzchnia działki	7,24%

Tabela 168. Opole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



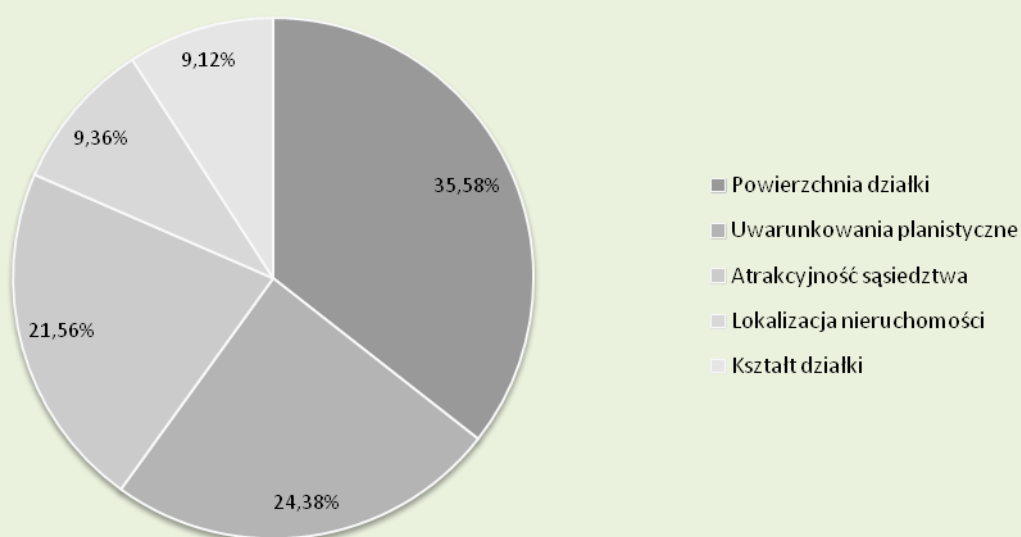
Wykres 157. Opole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniejsze wpływające na cenę cechy w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 59,96%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (35,58%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Powierzchnia działki	35,58%
Uwarunkowania planistyczne	24,38%
Atrakcyjność sąsiedztwa	21,56%
Lokalizacja nieruchomości	9,36%
Kształt działki	9,12%

Tabela 169. Opole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



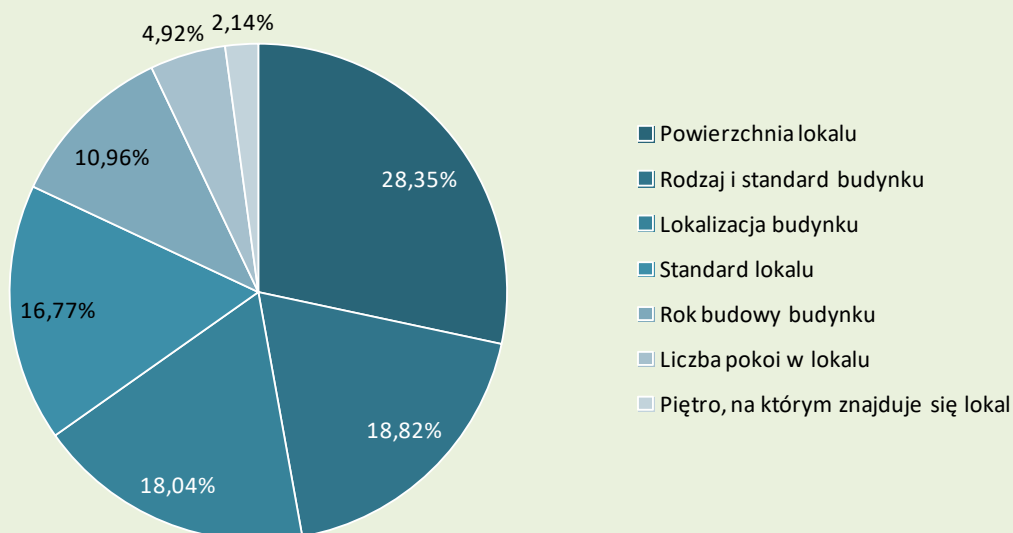
Wykres 158. Opole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

RZESZÓW

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Rzeszowie w roku 2019 była powierzchnia lokalu (28,35%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz lokalizacja budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 65,21%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	28,35%
Rodzaj i standard budynku	18,82%
Lokalizacja budynku	18,04%
Standard lokalu	16,77%
Rok budowy budynku	10,96%
Liczba pokoi w lokalu	4,92%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,14%

Tabela 170. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

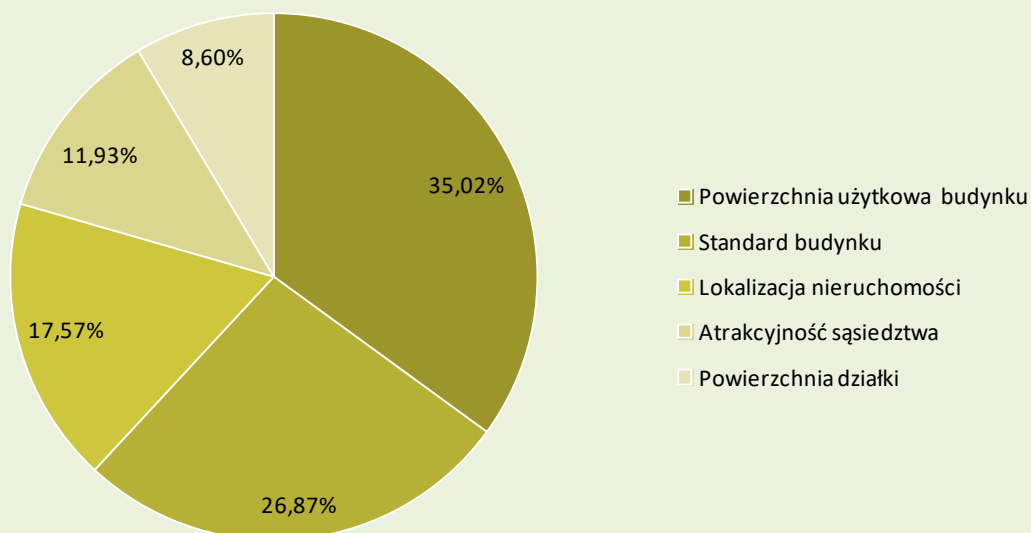


Wykres 159. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (35,02%). Kolejną ważną cechą stanowił standard budynku – ich wpływ to 61,89% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,02%
Standard budynku	26,87%
Lokalizacja nieruchomości	17,57%
Atrakcyjność sąsiedztwa	11,93%
Powierzchnia działki	8,60%

Tabela 171. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

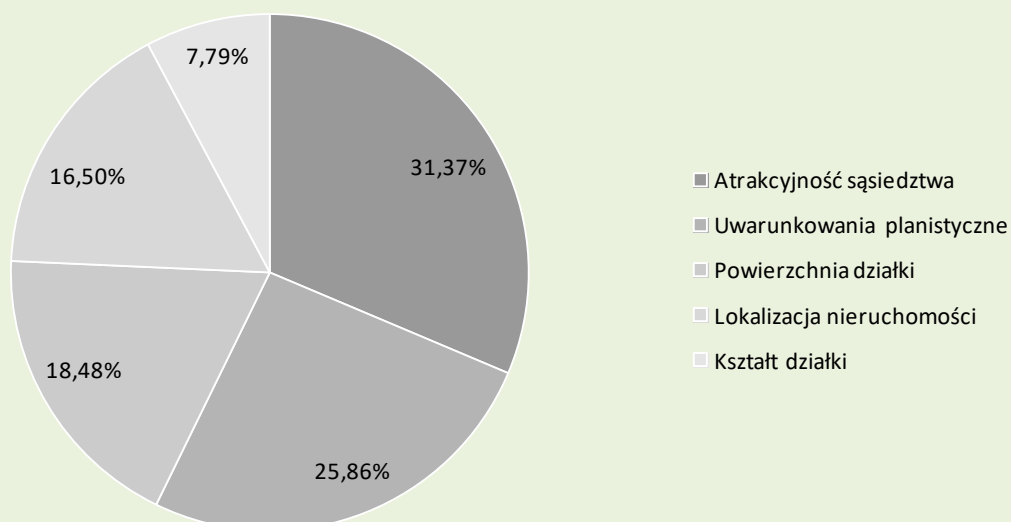


Wykres 160. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 57,23%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (31,37%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,02%
Standard budynku	26,87%
Lokalizacja nieruchomości	17,57%
Atrakcyjność sąsiedztwa	11,93%
Powierzchnia działki	8,60%

Tabela 172. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



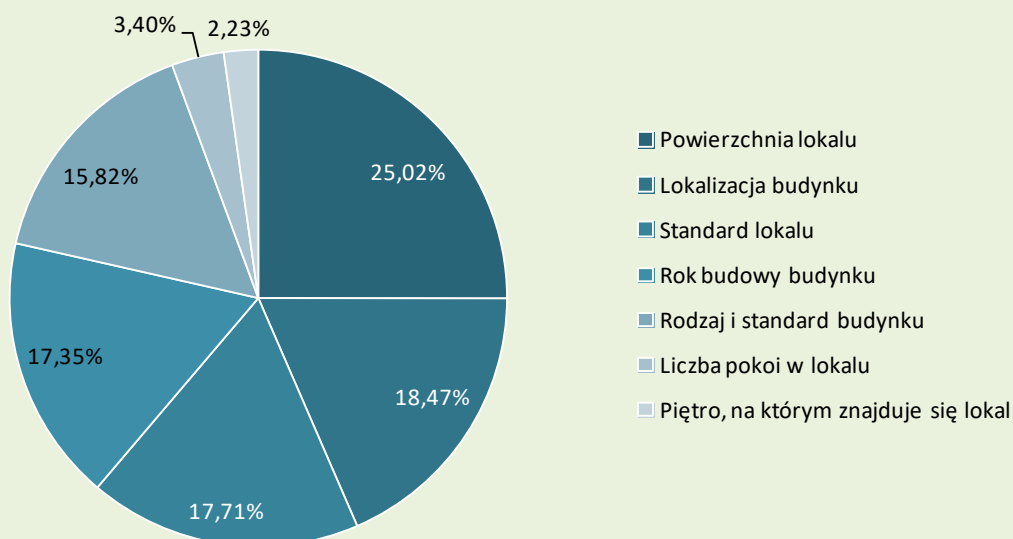
Wykres 161. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

BIAŁYSTOK

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Białymstoku w roku 2019 była powierzchnia lokalu (25,02%). Dwoma kolejnymi czynnikami były lokalizacja budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 61,20%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	25,02%
Lokalizacja budynku	18,47%
Standard lokalu	17,71%
Rok budowy budynku	17,35%
Rodzaj i standard budynku	15,82%
Liczba pokoi w lokalu	3,40%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,23%

Tabela 173. Białystok. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

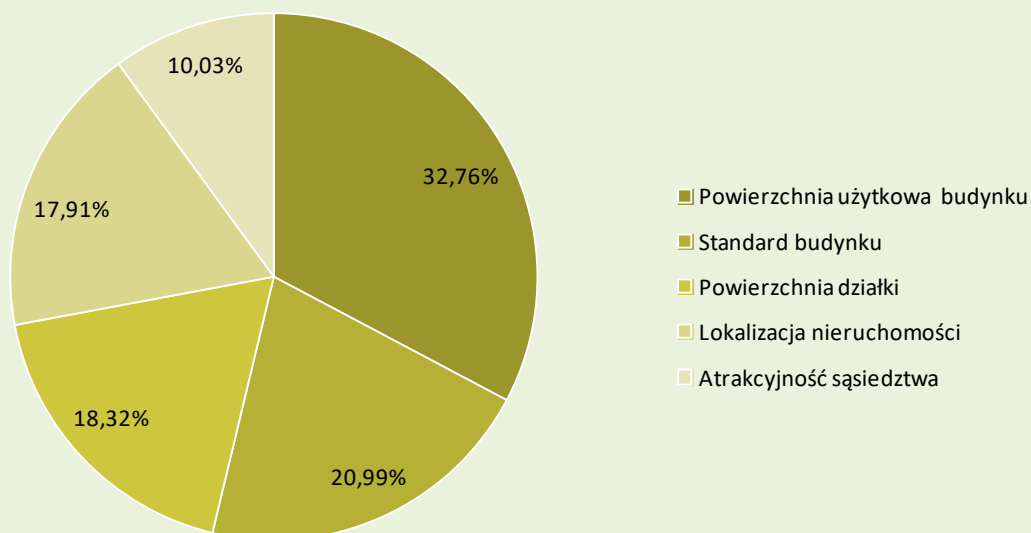


Wykres 162. Białystok. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (32,76%). Kolejną ważną cechą stanowił standard budynku – ich wpływ to 53,75% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	32,76%
Standard budynku	20,99%
Powierzchnia działki	18,32%
Lokalizacja nieruchomości	17,91%
Atrakcyjność sąsiedztwa	10,03%

Tabela 174. Białystok. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

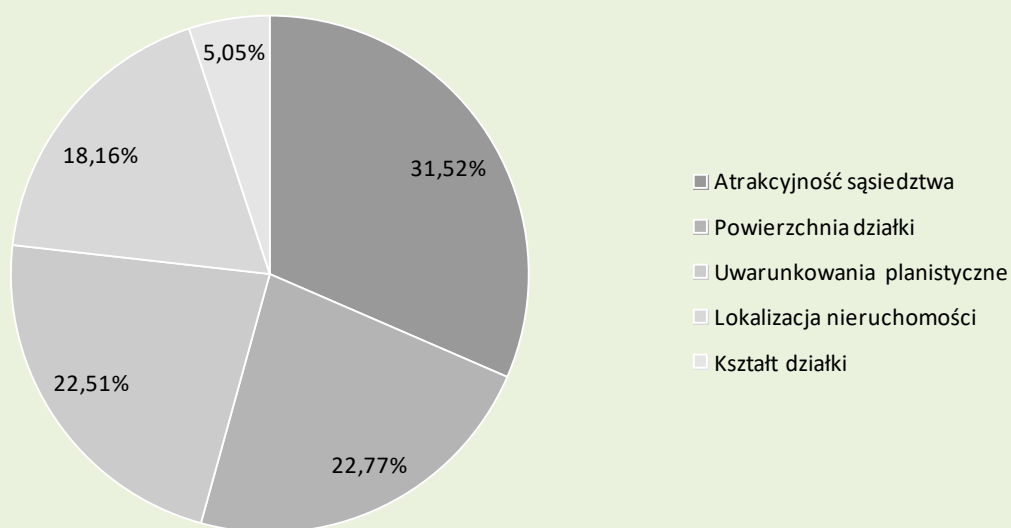


Wykres 163. Białystok. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 54,29%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (31,52%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	32,76%
Standard budynku	20,99%
Powierzchnia działki	18,32%
Lokalizacja nieruchomości	17,91%
Atrakcyjność sąsiedztwa	10,03%

Tabela 175. Białystok. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



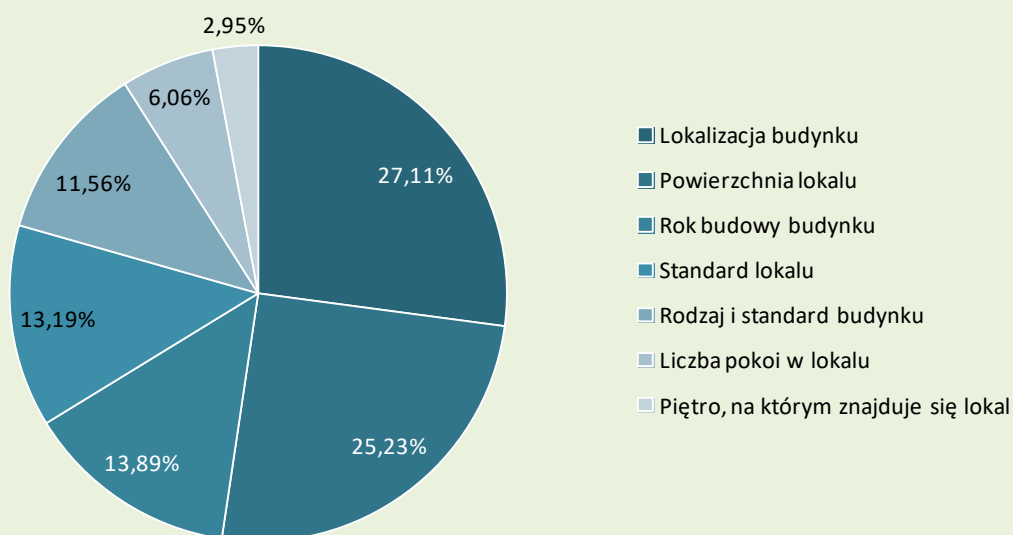
Wykres 164. Białystok. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

GDAŃSK

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Gdańsku w roku 2019 była lokalizacja budynku (27,11%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 66,23%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	27,11%
Powierzchnia lokalu	25,23%
Rok budowy budynku	13,89%
Standard lokalu	13,19%
Rodzaj i standard budynku	11,56%
Liczba pokoi w lokalu	6,06%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,95%

Tabela 176. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

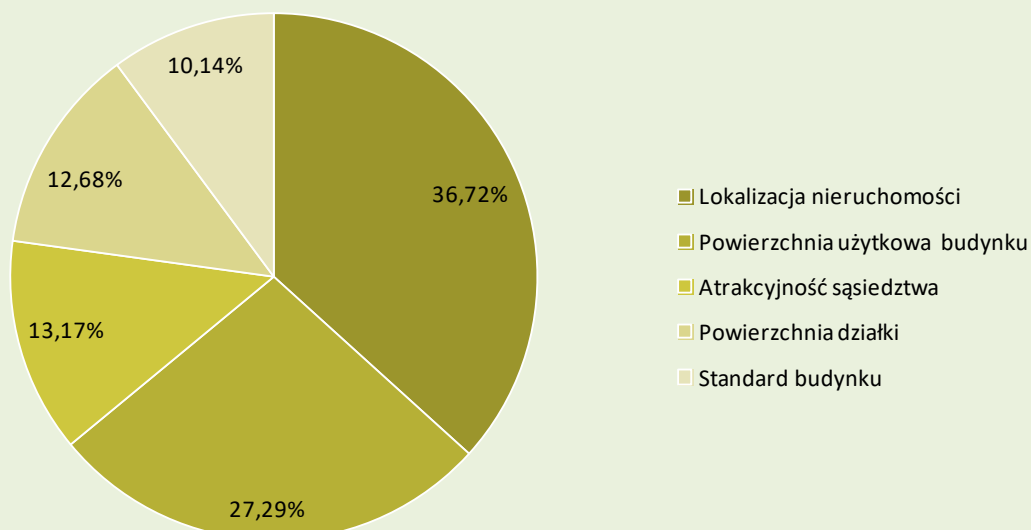


Wykres 165. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (36,72%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 64,01% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	36,72%
Powierzchnia użytkowa budynku	27,29%
Atrakcyjność sąsiedztwa	13,17%
Powierzchnia działki	12,68%
Standard budynku	10,14%

Tabela 177. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

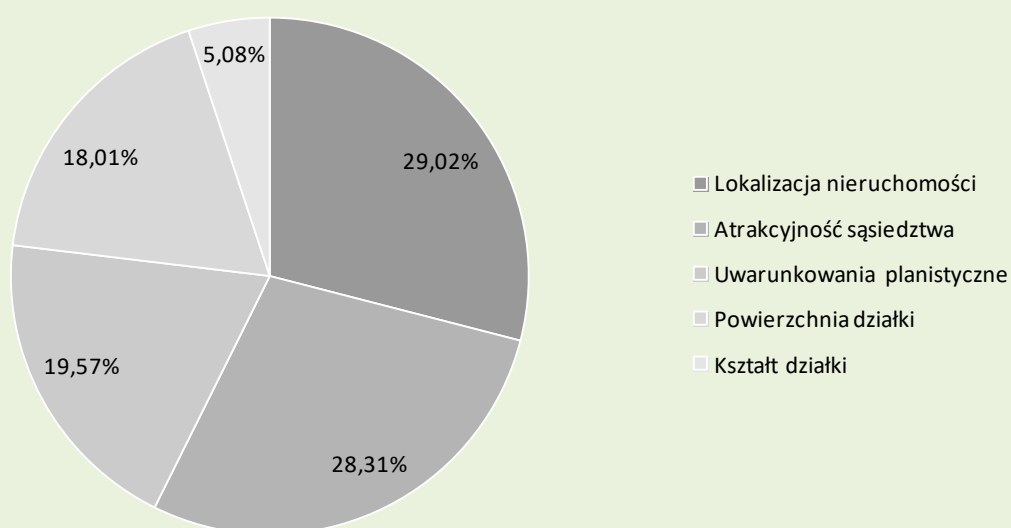


Wykres 166. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 57,33%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (29,02%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	36,72%
Powierzchnia użytkowa budynku	27,29%
Atrakcyjność sąsiedztwa	13,17%
Powierzchnia działki	12,68%
Standard budynku	10,14%

Tabela 178. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



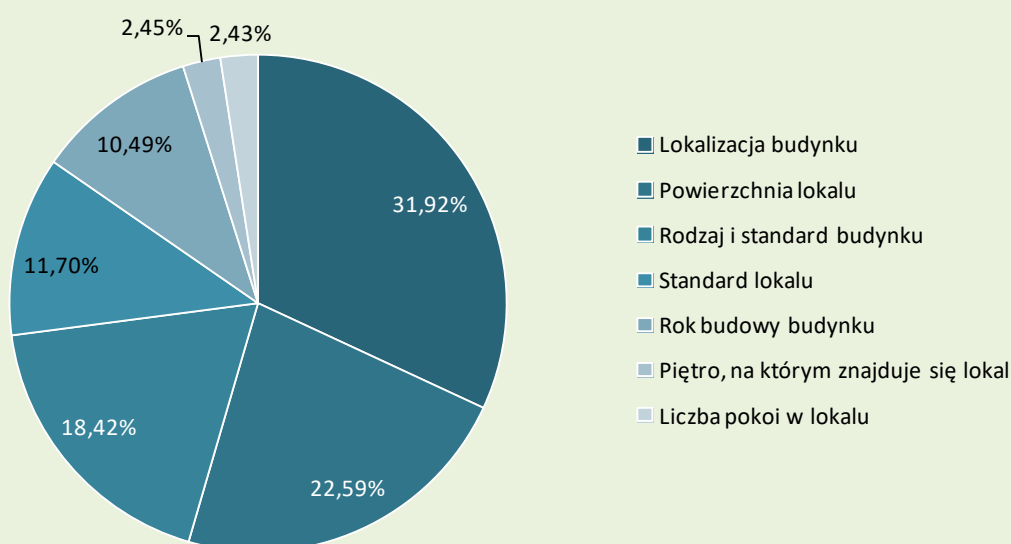
Wykres 167. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

GDYNIA

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Gdyni w roku 2019 była lokalizacja budynku (31,92%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 72,93%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	31,92%
Powierzchnia lokalu	22,59%
Rodzaj i standard budynku	18,42%
Standard lokalu	11,70%
Rok budowy budynku	10,49%
Piętro, na którym znajduje się lokal	2,45%
Liczba pokoi w lokalu	2,43%

Tabela 179. Gdynia. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

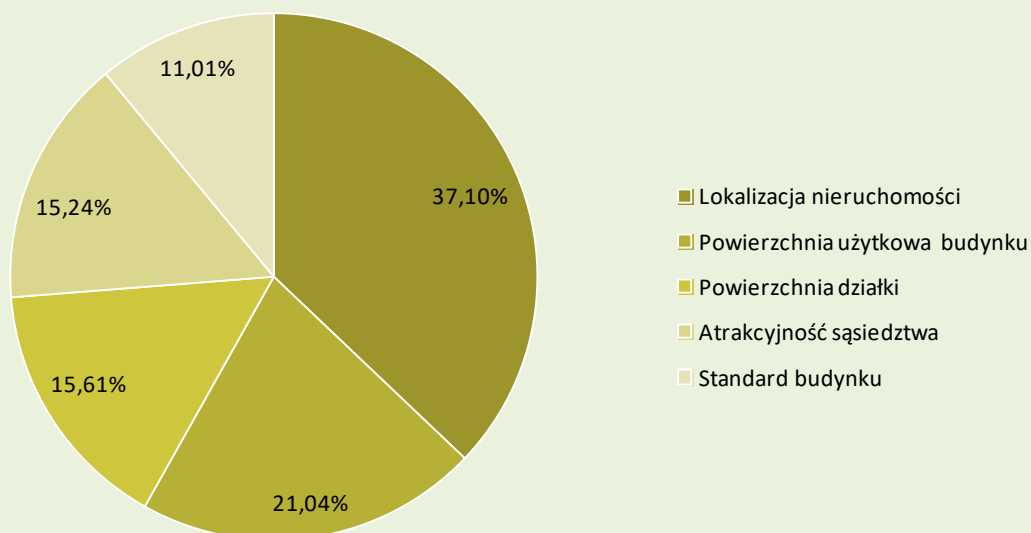


Wykres 168. Gdynia. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (37,10%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 58,14% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	37,10%
Powierzchnia użytkowa budynku	21,04%
Powierzchnia działki	15,61%
Atrakcyjność sąsiedztwa	15,24%
Standard budynku	11,01%

Tabela 180. Gdynia. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

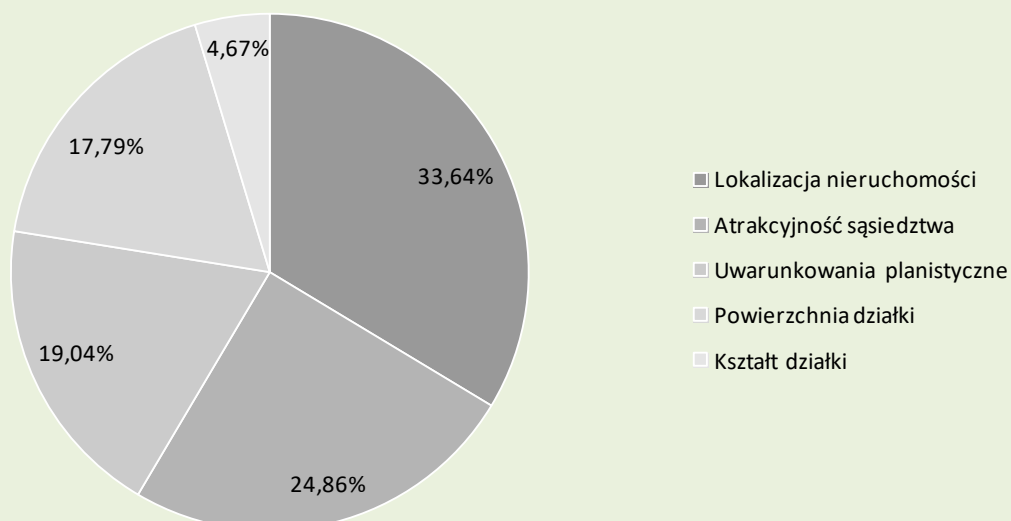


Wykres 169. Gdynia. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 58,50%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (33,64%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	33,64%
Atrakcyjność sąsiedztwa	24,86%
Uwarunkowania planistyczne	19,04%
Powierzchnia działki	17,79%
Kształt działki	4,67%

Tabela 181. Gdynia. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



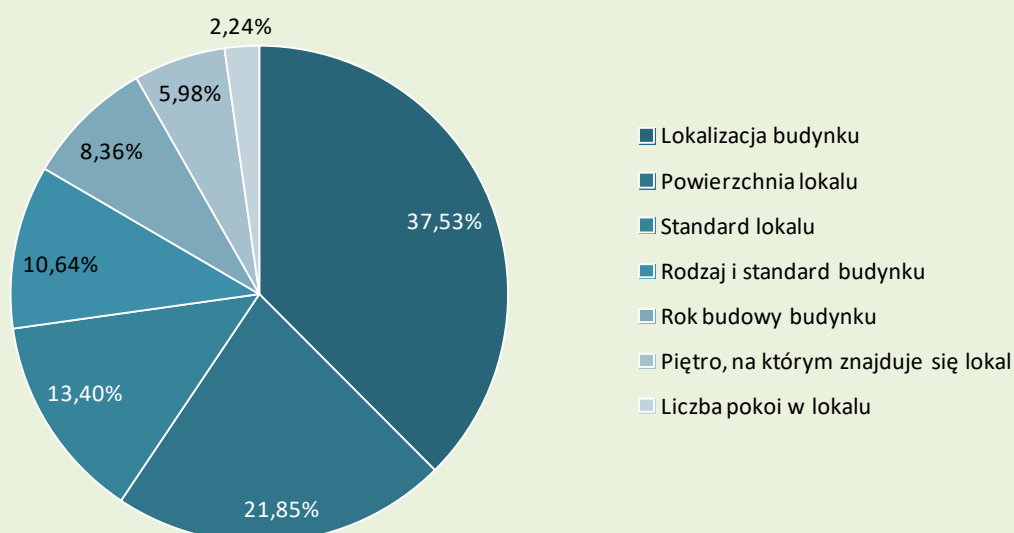
Wykres 170. Gdynia. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

SOPOT

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Sopocie w roku 2019 była lokalizacja budynku (37,53%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 72,78%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	37,53%
Powierzchnia lokalu	21,85%
Standard lokalu	13,40%
Rodzaj i standard budynku	10,64%
Rok budowy budynku	8,36%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,98%
Liczba pokoi w lokalu	2,24%

Tabela 182. Sopot. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

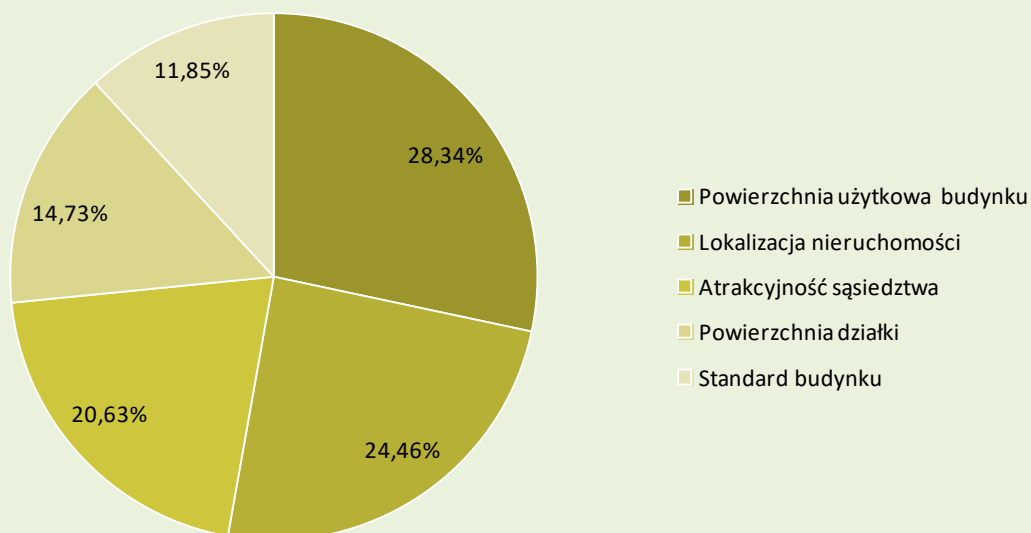


Wykres 171. Sopot. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (28,34%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 52,80% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	28,34%
Lokalizacja nieruchomości	24,46%
Atrakcyjność sąsiedztwa	20,63%
Powierzchnia działki	14,73%
Standard budynku	11,85%

Tabela 183. Sopot. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



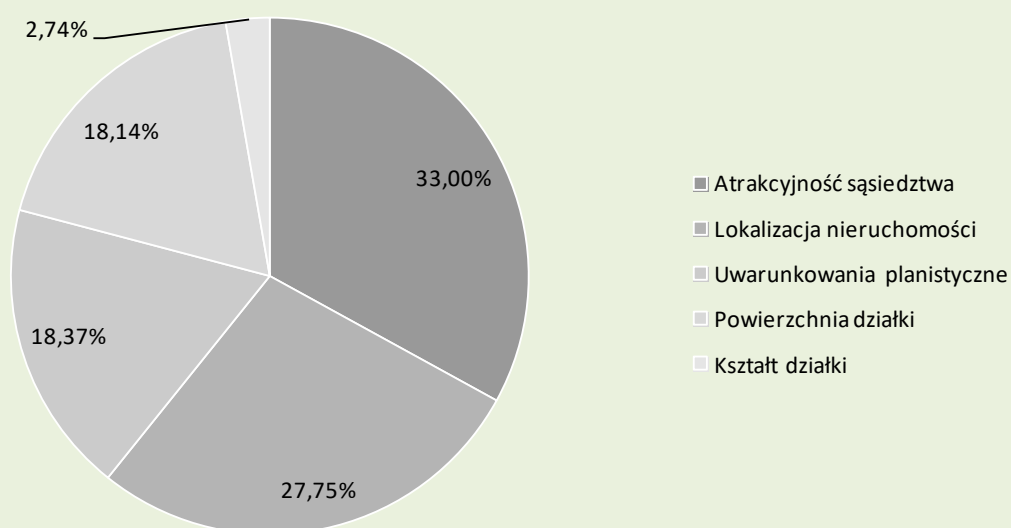
Wykres 172. Sopot. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i lokalizacja nieruchomości. Ich łączny wpływ to 60,75%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (33,00%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	33,00%
Lokalizacja nieruchomości	27,75%
Uwarunkowania planistyczne	18,37%
Powierzchnia działki	18,14%
Kształt działki	2,74%

Tabela 184. Sopot. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



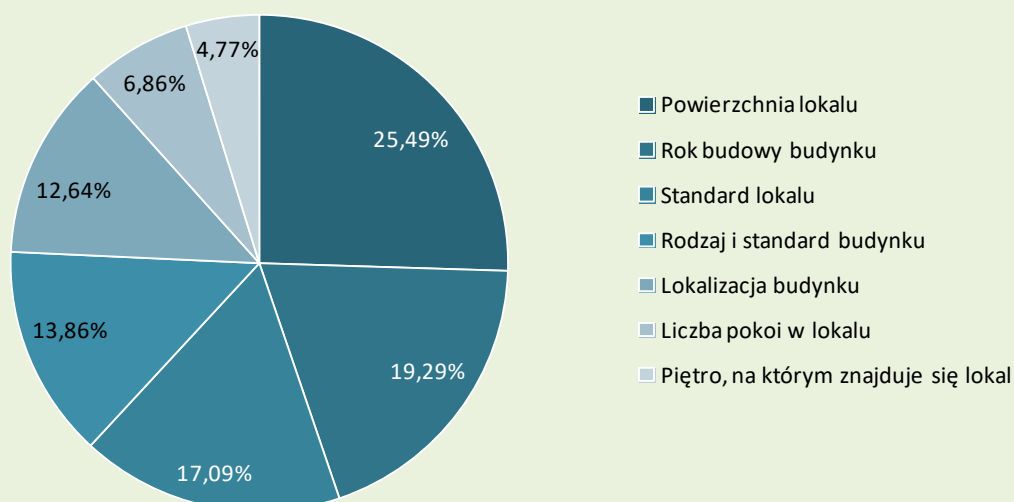
Wykres 173. Sopot. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

BIELSKO-BIAŁA

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Bielsku-Białej w roku 2019 była powierzchnia lokalu (25,49%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rok budowy budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 61,87%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	25,49%
Rok budowy budynku	19,29%
Standard lokalu	17,09%
Rodzaj i standard budynku	13,86%
Lokalizacja budynku	12,64%
Liczba pokoi w lokalu	6,86%
Piętro, na którym znajduje się lokal	4,77%

Tabela 185. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

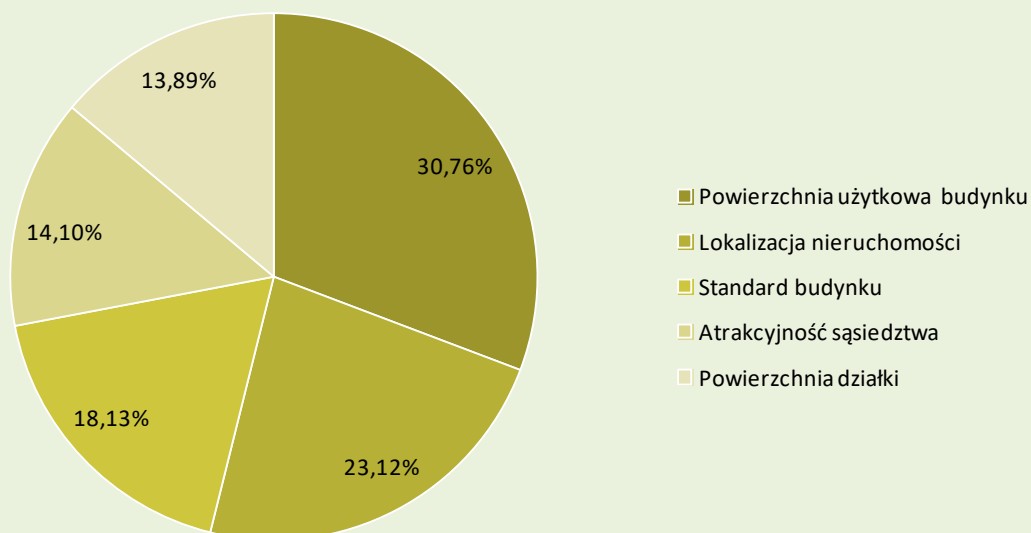


Wykres 174. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (30,76%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 53,88% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	30,76%
Lokalizacja nieruchomości	23,12%
Standard budynku	18,13%
Atrakcyjność sąsiedztwa	14,10%
Powierzchnia działki	13,89%

Tabela 186. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

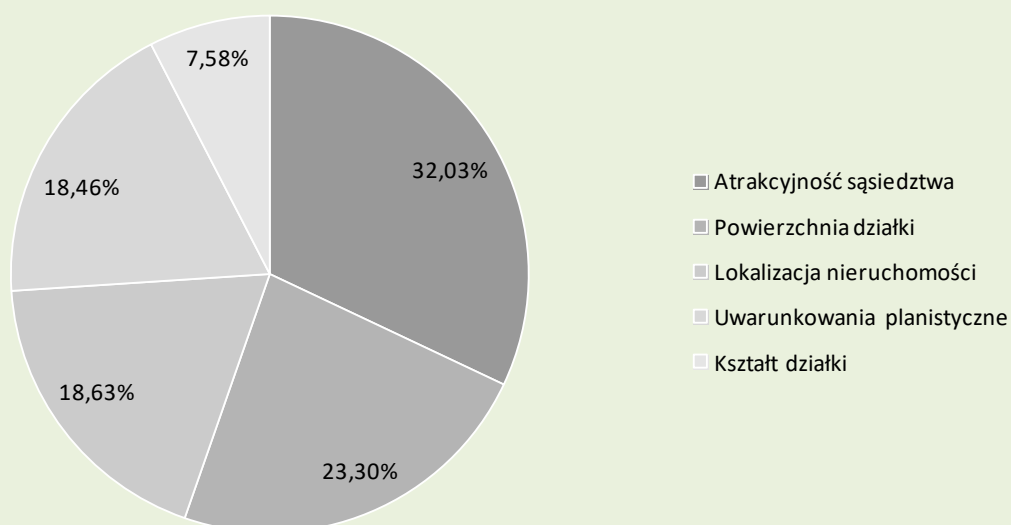


Wykres 175. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającym na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 55,33%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (32,03%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	30,76%
Lokalizacja nieruchomości	23,12%
Standard budynku	18,13%
Atrakcyjność sąsiedztwa	14,10%
Powierzchnia działki	13,89%

Tabela 187. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



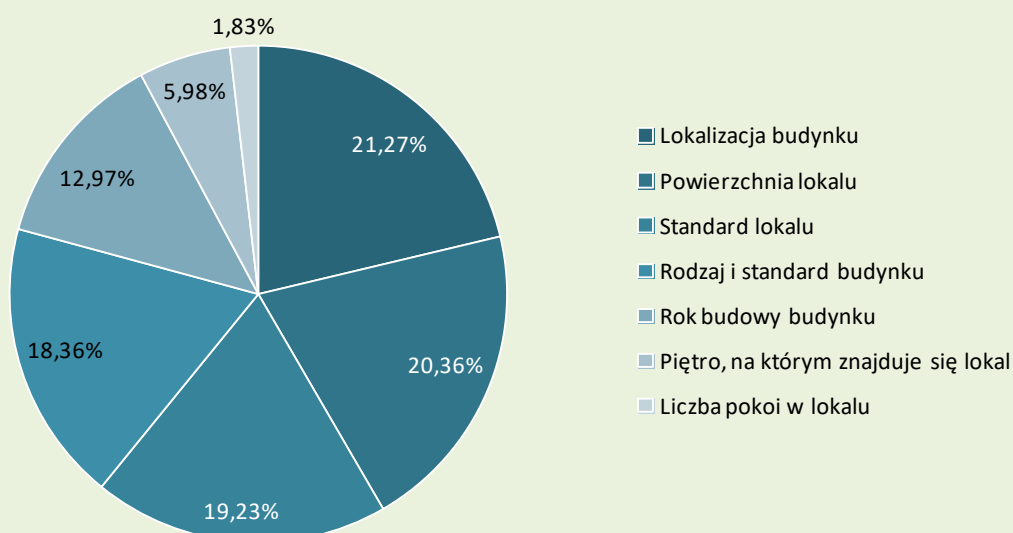
Wykres 176. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

CZĘSTOCHOWA

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Częstochowie w roku 2019 była lokalizacja budynku (21,27%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz jego standard – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 60,86%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	21,27%
Powierzchnia lokalu	20,36%
Standard lokalu	19,23%
Rodzaj i standard budynku	18,36%
Rok budowy budynku	12,97%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,98%
Liczba pokoi w lokalu	1,83%

Tabela 188. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

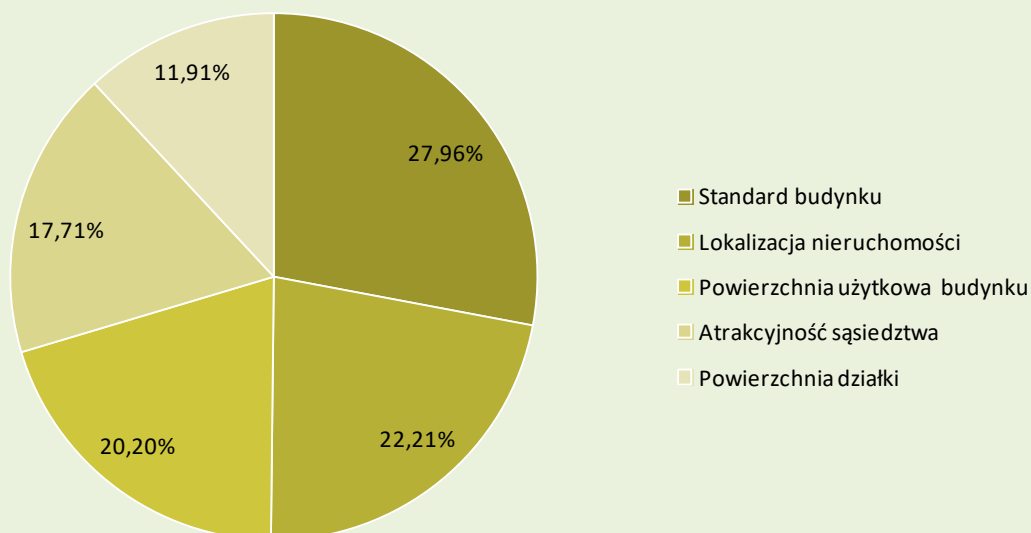


Wykres 177. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech był standard budynku (27,96%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 50,17% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard budynku	27,96%
Lokalizacja nieruchomości	22,21%
Powierzchnia użytkowa budynku	20,20%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,71%
Powierzchnia działki	11,91%

Tabela 189. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



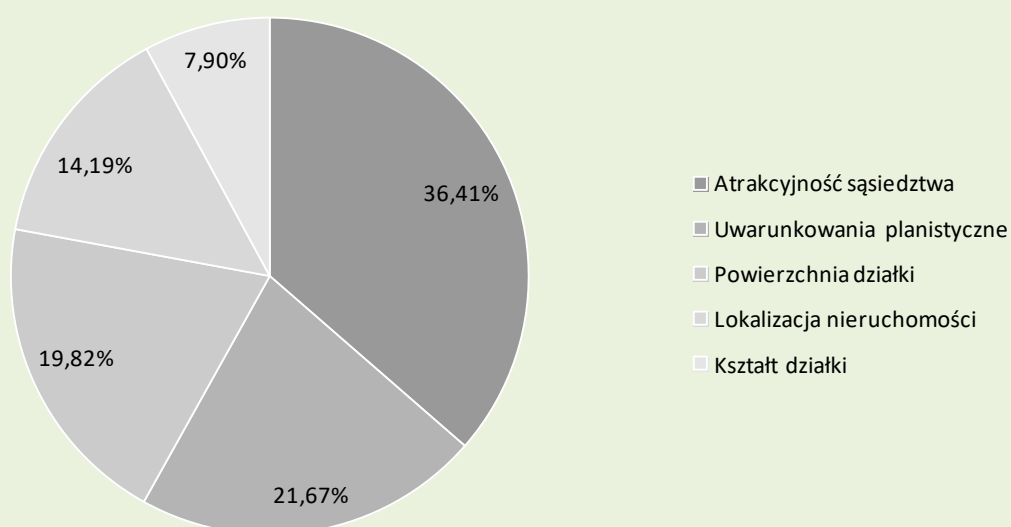
Wykres 178. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającym na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 58,08%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (36,41%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Atrakcyjność sąsiedztwa	36,41%
Uwarunkowania planistyczne	21,67%
Powierzchnia działki	19,82%
Lokalizacja nieruchomości	14,19%
Kształt działki	7,90%

Tabela 190. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



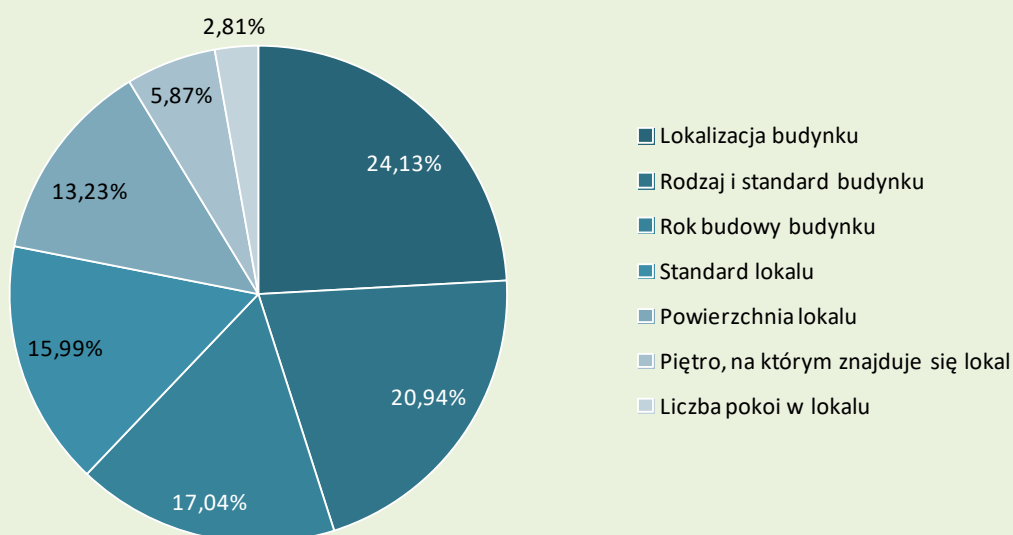
Wykres 179. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

KATOWICE

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Katowicach w roku 2019 była lokalizacja budynku (24,13%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 62,11%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	24,13%
Rodzaj i standard budynku	20,94%
Rok budowy budynku	17,04%
Standard lokalu	15,99%
Powierzchnia lokalu	13,23%
Piętro, na którym znajduje się lokal	5,87%
Liczba pokoi w lokalu	2,81%

Tabela 191. Katowice. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

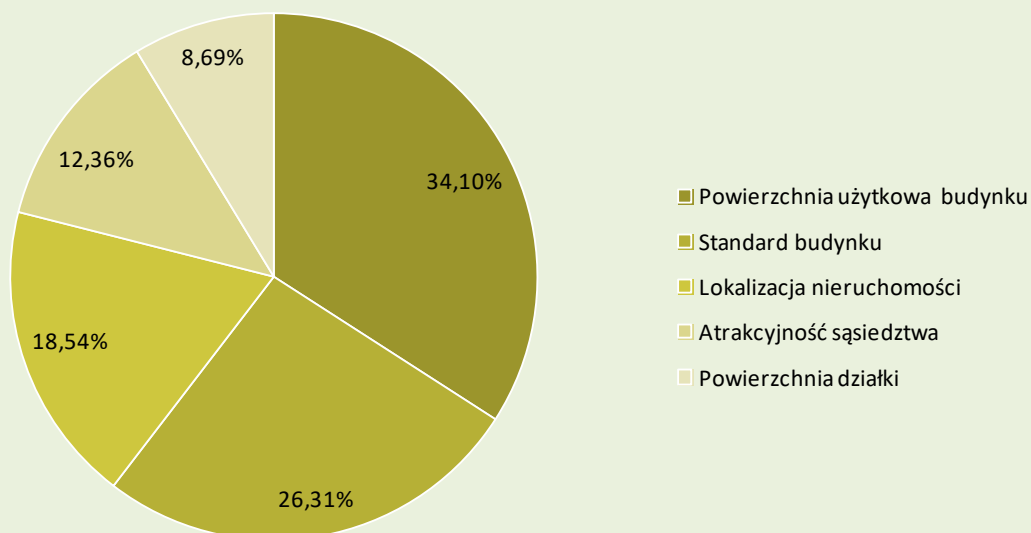


Wykres 180. Katowice. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,10%). Kolejną ważną cechą stanowił standard budynku – ich wpływ to 60,41% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,10%
Standard budynku	26,31%
Lokalizacja nieruchomości	18,54%
Atrakcyjność sąsiedztwa	12,36%
Powierzchnia działki	8,69%

Tabela 192. Katowice. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

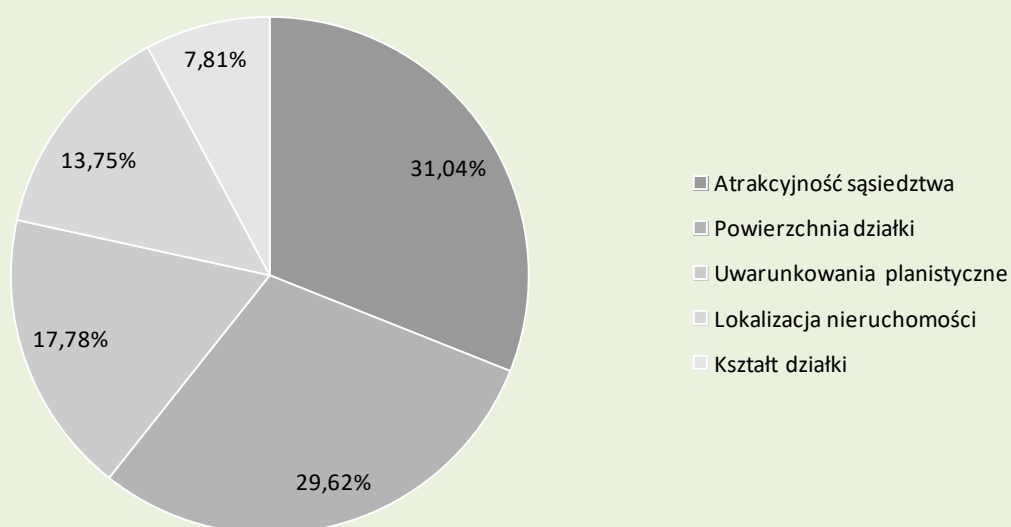


Wykres 181. Katowice. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 60,66%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (31,04%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	31,04%
Powierzchnia działki	29,62%
Uwarunkowania planistyczne	17,78%
Lokalizacja nieruchomości	13,75%
Kształt działki	7,81%

Tabela 193. Katowice. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



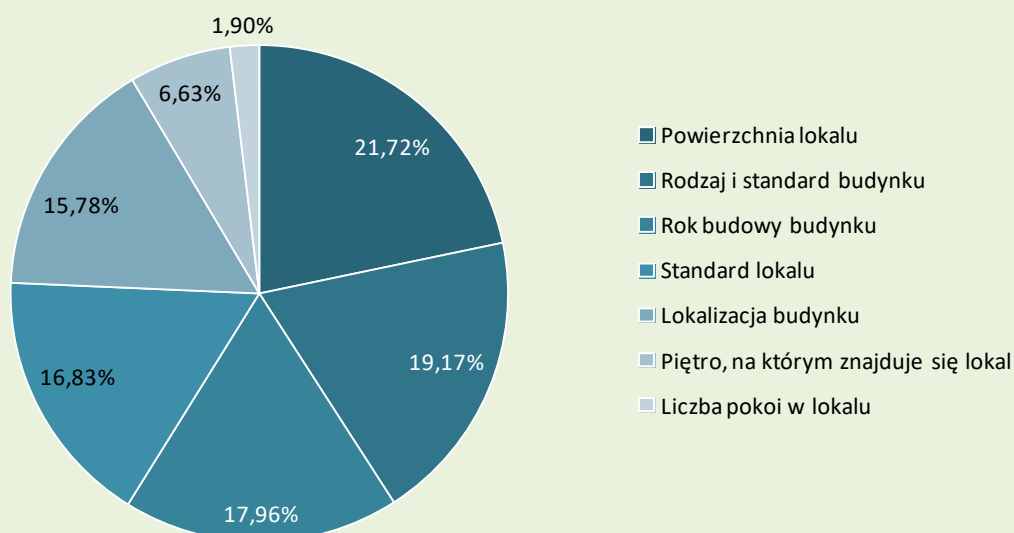
Wykres 182. Katowice. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

KIELCE

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Kielcach w roku 2019 była powierzchnia lokalu (21,72%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 58,85%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	21,72%
Rodzaj i standard budynku	19,17%
Rok budowy budynku	17,96%
Standard lokalu	16,83%
Lokalizacja budynku	15,78%
Piętro, na którym znajduje się lokal	6,63%
Liczba pokoi w lokalu	1,90%

Tabela 194. Kielce. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

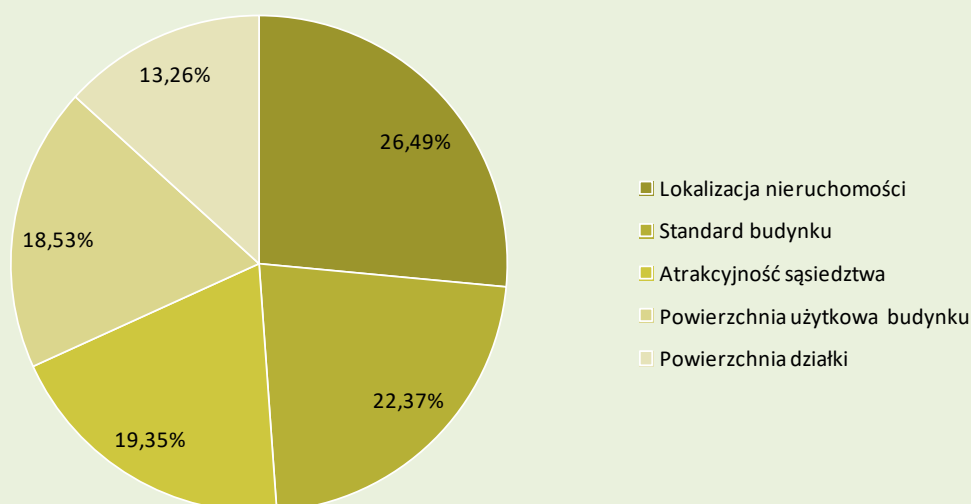


Wykres 183. Kielce. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (26,49%). Kolejną ważną cechą stanowił standard budynku – ich wpływ to 48,86% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	26,49%
Standard budynku	22,37%
Atrakcyjność sąsiedztwa	19,35%
Powierzchnia użytkowa budynku	18,53%
Powierzchnia działki	13,26%

Tabela 195. Kielce. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



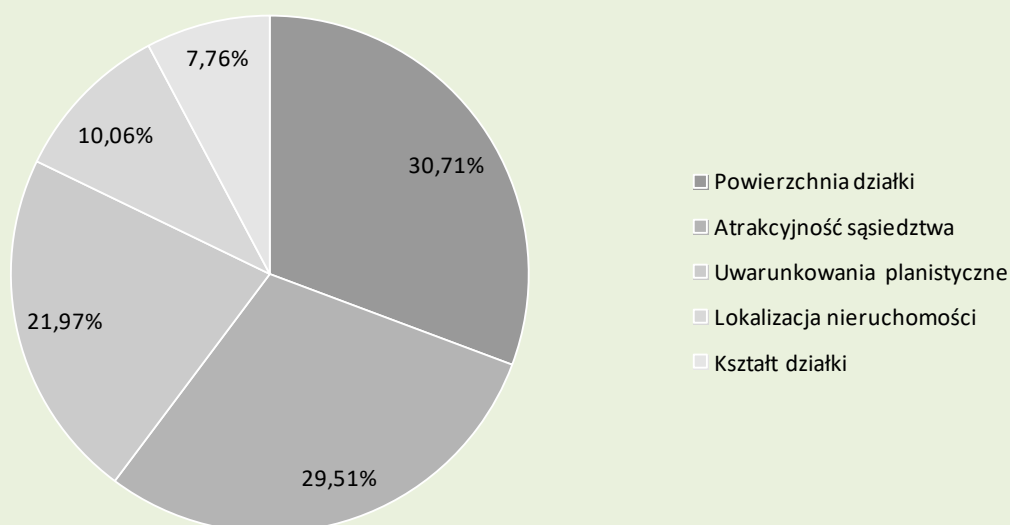
Wykres 184. Kielce. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 60,22%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (30,71%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
---------------------	--------------------------------

Powierzchnia działki	30,71%
Atrakcyjność sąsiedztwa	29,51%
Uwarunkowania planistyczne	21,97%
Lokalizacja nieruchomości	10,06%
Kształt działki	7,76%

Tabela 196. Kielce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



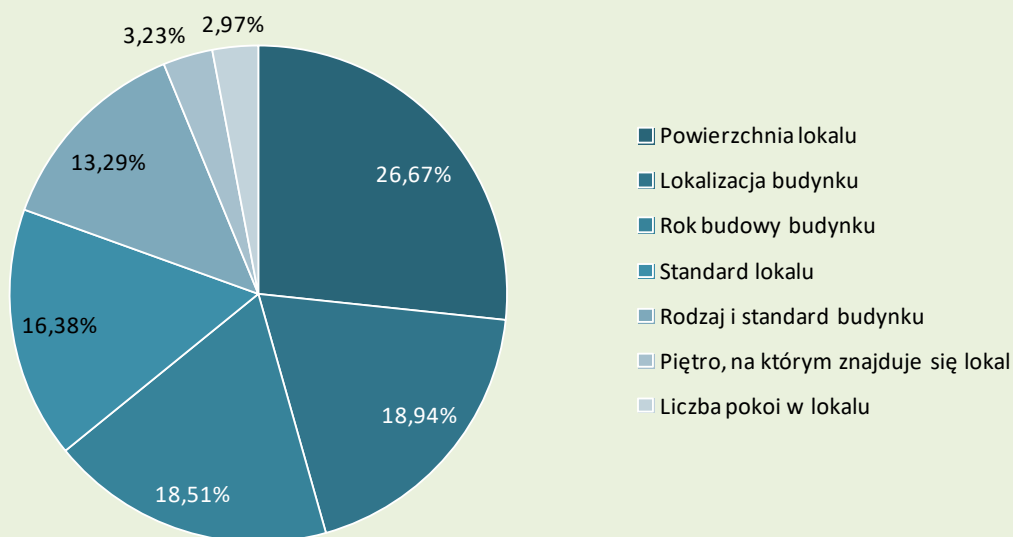
Wykres 185. Kielce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

ELBLĄG

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Elblągu w roku 2019 była powierzchnia lokalu (26,67%). Dwoma kolejnymi czynnikami były lokalizacja budynku oraz rok budowy budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 64,12%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	26,67%
Lokalizacja budynku	18,94%
Rok budowy budynku	18,51%
Standard lokalu	16,38%
Rodzaj i standard budynku	13,29%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,23%
Liczba pokoi w lokalu	2,97%

Tabela 197. Elbląg. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

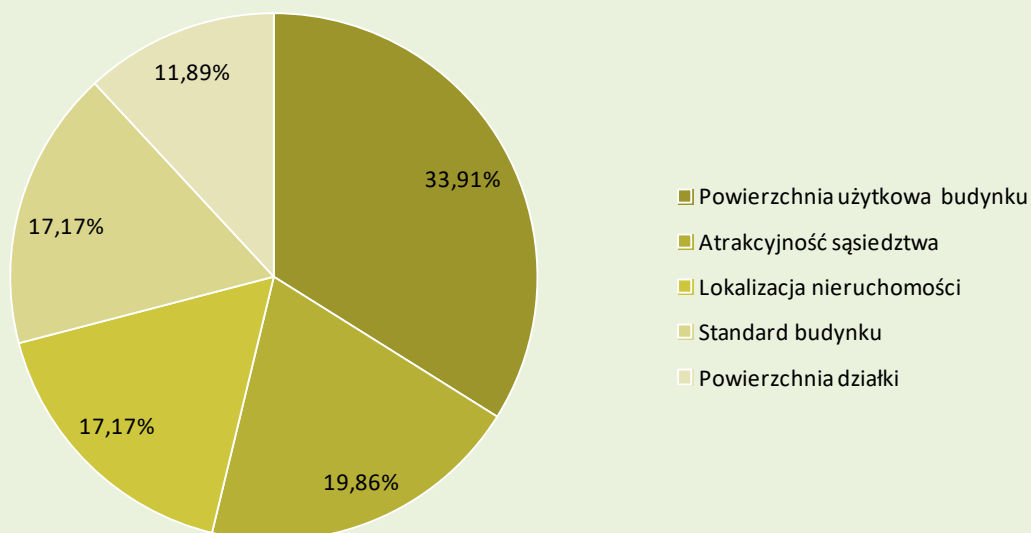


Wykres 186. Elbląg. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (33,91%). Kolejną ważną cechą stanowiła atrakcyjność sąsiedztwa – ich wpływ to 53,77% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	33,91%
Atrakcyjność sąsiedztwa	19,86%
Lokalizacja nieruchomości	17,17%
Standard budynku	17,17%
Powierzchnia działki	11,89%

Tabela 198. Elbląg. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



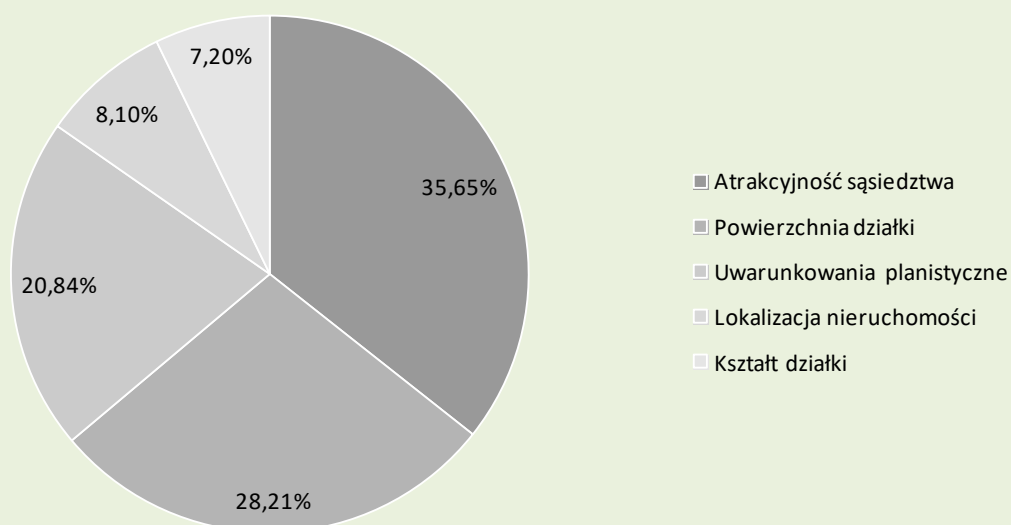
Wykres 187. Elbląg. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 63,86%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (35,65%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Powierzchnia użytkowa budynku	33,91%
Atrakcyjność sąsiedztwa	19,86%
Lokalizacja nieruchomości	17,17%
Standard budynku	17,17%
Powierzchnia działki	11,89%

Tabela 199. Elbląg. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



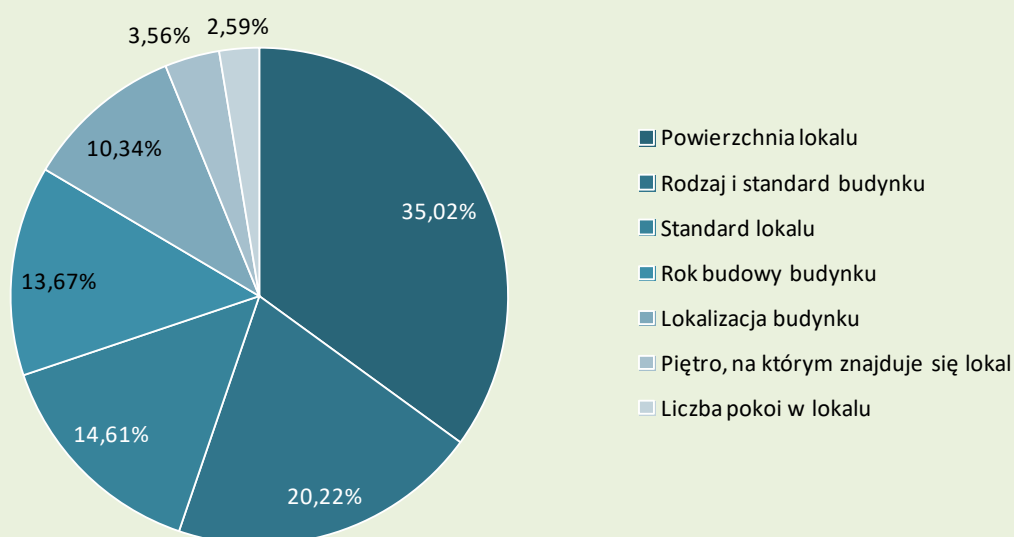
Wykres 188. Elbląg. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

OLSZTYN

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Olsztynie w roku 2019 była powierzchnia lokalu (35,02%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 69,85%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	35,02%
Rodzaj i standard budynku	20,22%
Standard lokalu	14,61%
Rok budowy budynku	13,67%
Lokalizacja budynku	10,34%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,56%
Liczba pokoi w lokalu	2,59%

Tabela 200. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

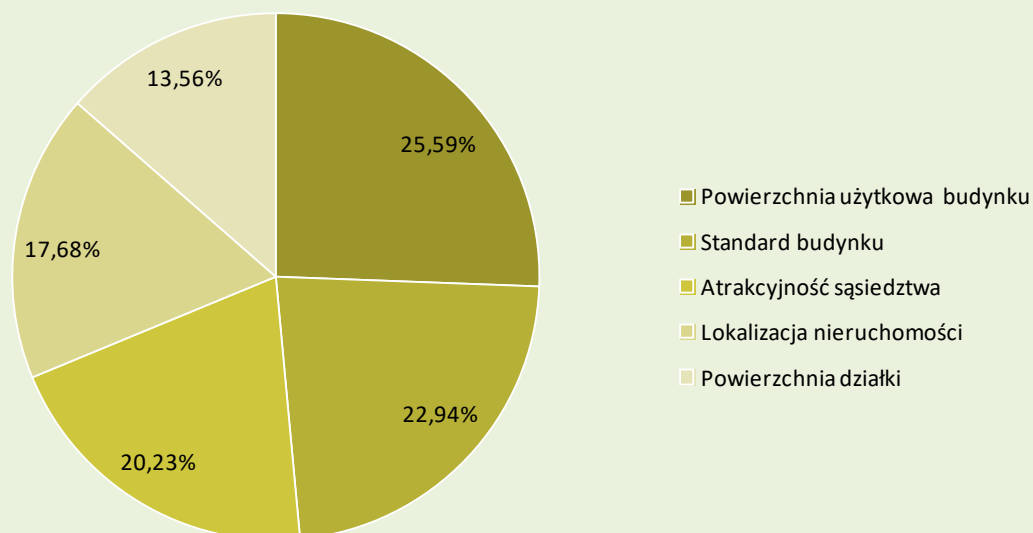


Wykres 189. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (25,59%). Kolejną ważną cechą stanowił standard budynku – ich wpływ to 48,53% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	25,59%
Standard budynku	22,94%
Atrakcyjność sąsiedztwa	20,23%
Lokalizacja nieruchomości	17,68%
Powierzchnia działki	13,56%

Tabela 201. Olsztyn Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



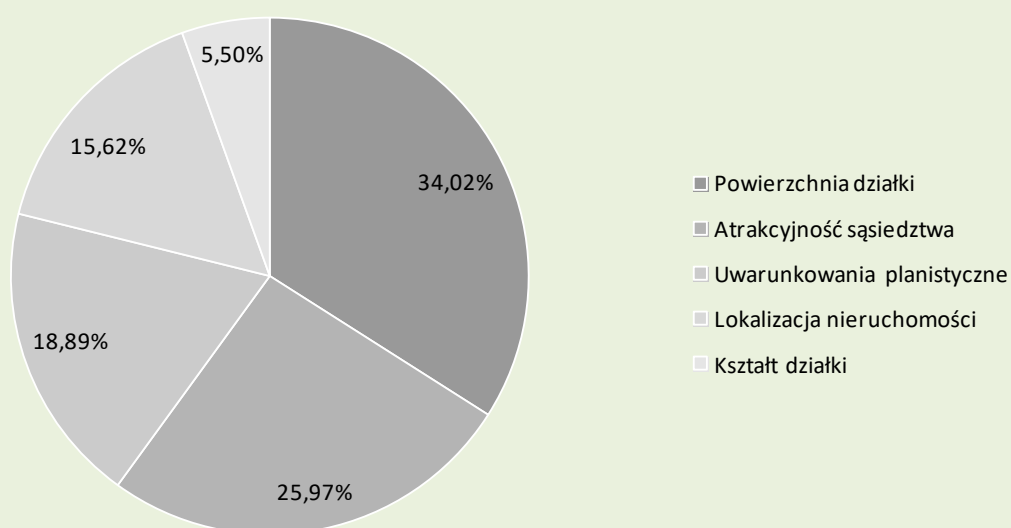
Wykres 190. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniejsze wpływające na cenę cechy w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 59,99%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (34,02%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Powierzchnia działki	34,02%
Atrakcyjność sąsiedztwa	25,97%
Uwarunkowania planistyczne	18,89%
Lokalizacja nieruchomości	15,62%
Kształt działki	5,50%

Tabela 202. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



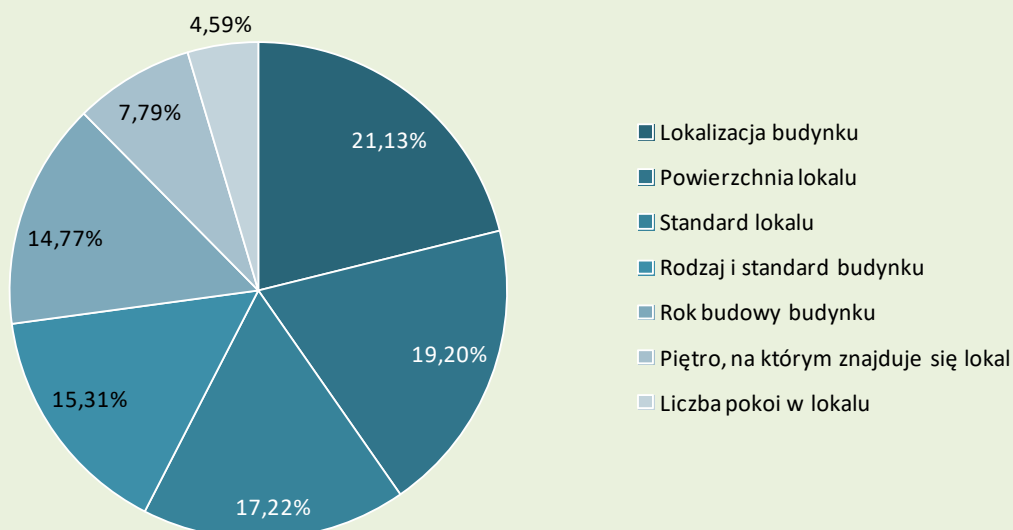
Wykres 191. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

POZNAŃ

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Poznaniu w roku 2019 była lokalizacja budynku (21,13%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 57,55%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	21,13%
Powierzchnia lokalu	19,20%
Standard lokalu	17,22%
Rodzaj i standard budynku	15,31%
Rok budowy budynku	14,77%
Piętro, na którym znajduje się lokal	7,79%
Liczba pokoi w lokalu	4,59%

Tabela 203 Poznań. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

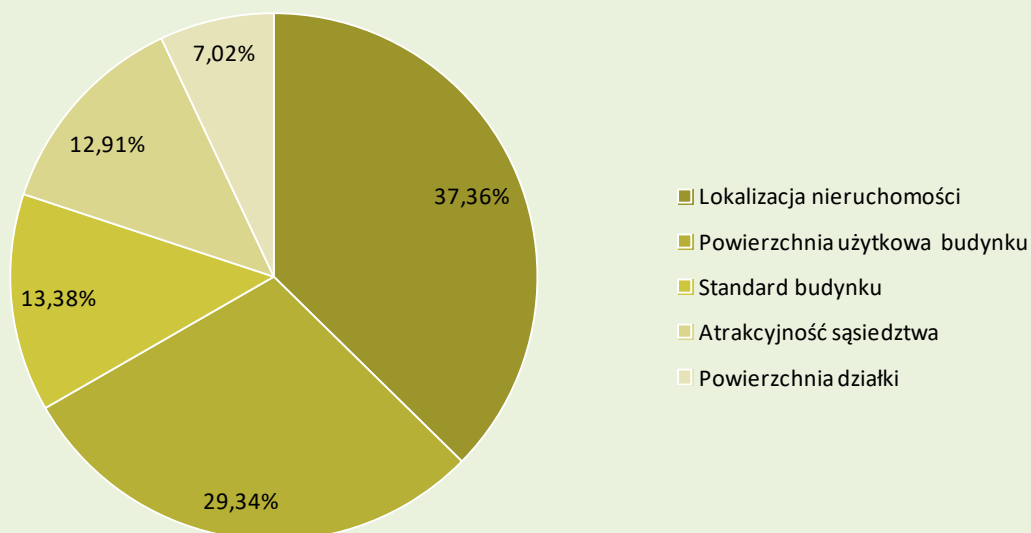


Wykres 192. Poznań. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była lokalizacja nieruchomości (37,36%). Kolejną ważną cechą stanowiła powierzchnia użytkowa budynku – ich wpływ to 66,70% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja nieruchomości	37,36%
Powierzchnia użytkowa budynku	29,34%
Standard budynku	13,38%
Atrakcyjność sąsiedztwa	12,91%
Powierzchnia działki	7,02%

Tabela 204. Poznań. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



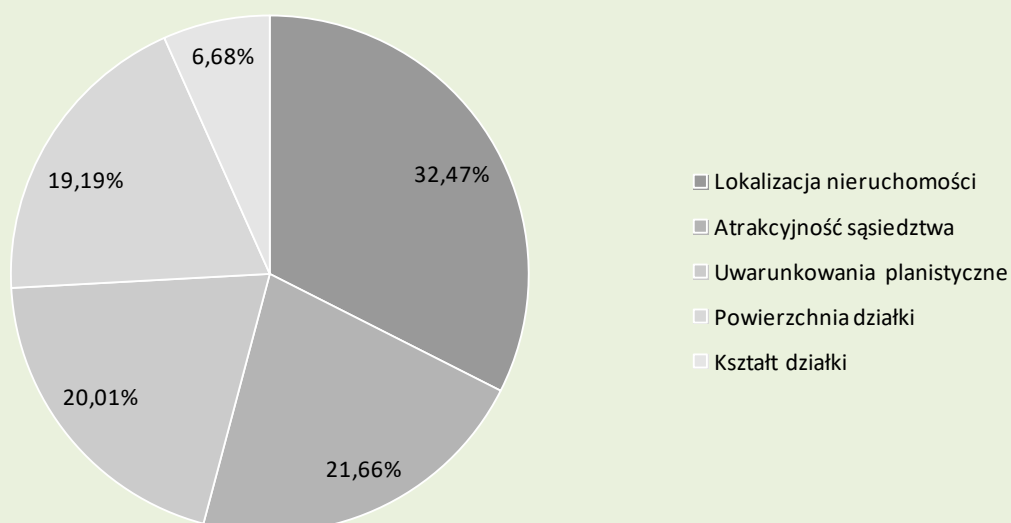
Wykres 193. Poznań. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 54,13%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (32,47%).

Nazwa badanej cechy **Procentowy wpływ cechy na cenę**

Lokalizacja nieruchomości	32,47%
Atrakcyjność sąsiedztwa	21,66%
Uwarunkowania planistyczne	20,01%
Powierzchnia działki	19,19%
Kształt działki	6,68%

Tabela 205. Poznań. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



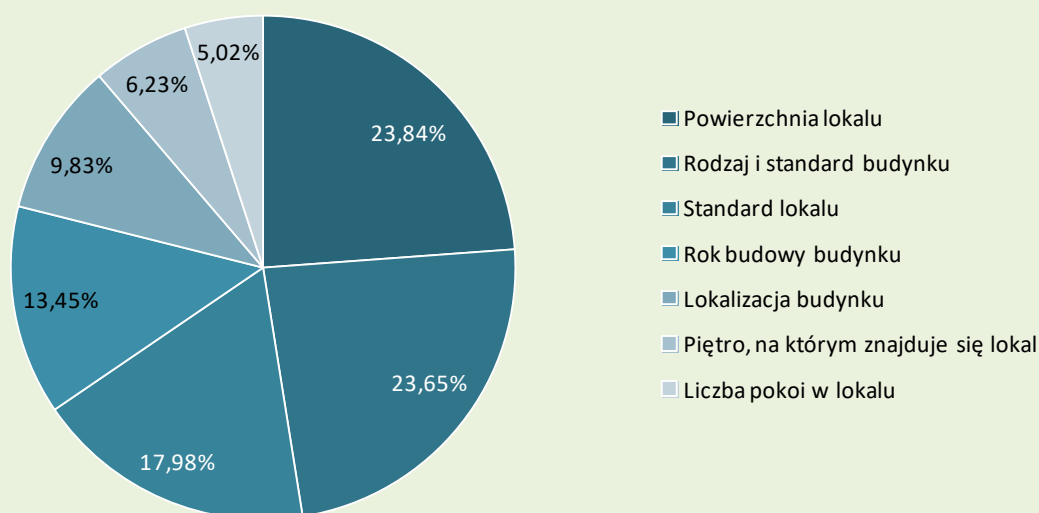
Wykres 194. Poznań. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Poznań-Grunwald

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w poznańskiej dzielnicy Grunwald w roku 2019 była powierzchnia lokalu (23,84%). Dwoma kolejnymi czynnikami były rodzaj i standard budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 65,47%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	23,84%
Rodzaj i standard budynku	23,65%
Standard lokalu	17,98%
Rok budowy budynku	13,45%
Lokalizacja budynku	9,83%
Piętro, na którym znajduje się lokal	6,23%
Liczba pokoi w lokalu	5,02%

Tabela 206. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

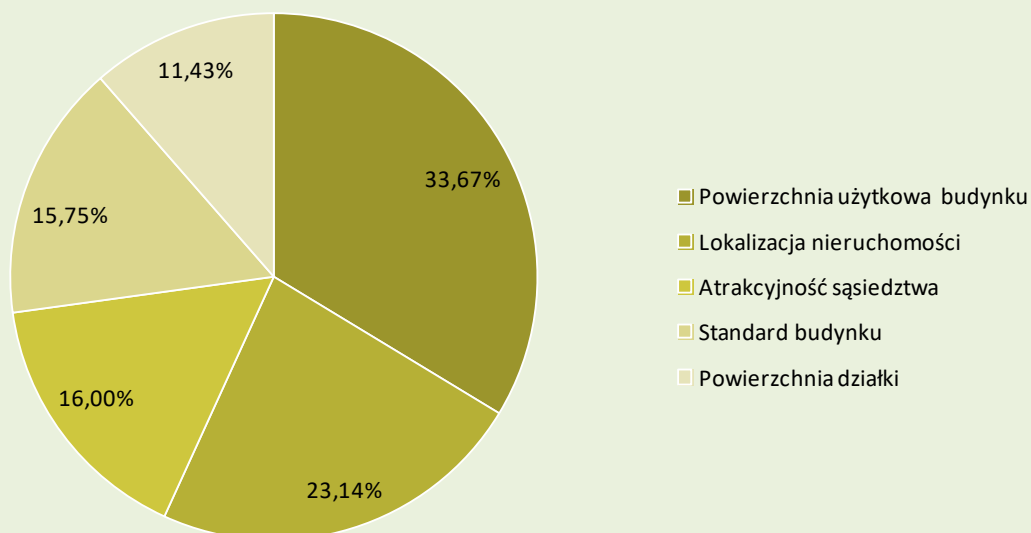


Wykres 195. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (33,67%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 56,81% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	33,67%
Lokalizacja nieruchomości	23,14%
Atrakcyjność sąsiedztwa	16,00%
Standard budynku	15,75%
Powierzchnia działki	11,43%

Tabela 207. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

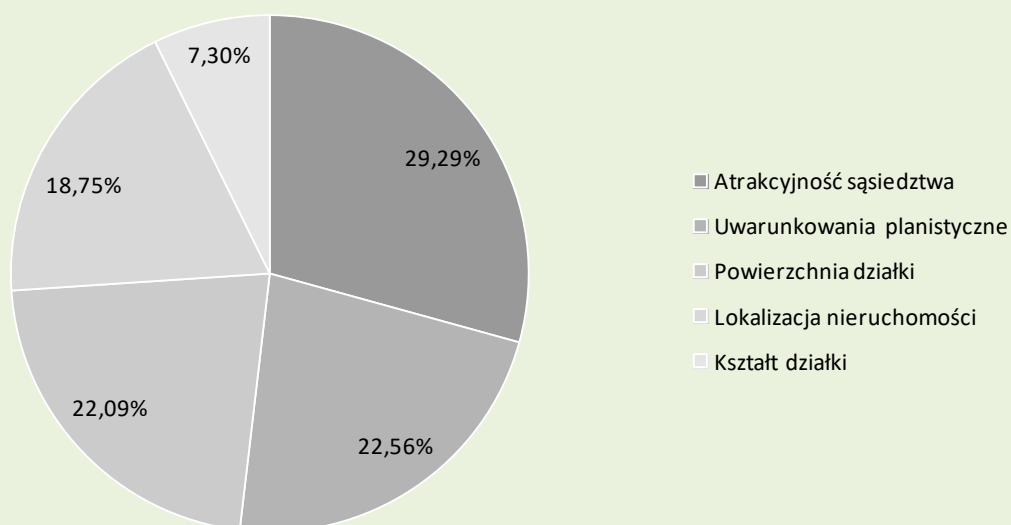


Wykres 196 Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 51,85%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (29,29%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	29,29%
Uwarunkowania planistyczne	22,56%
Powierzchnia działki	22,09%
Lokalizacja nieruchomości	18,75%
Kształt działki	7,30%

Tabela 208. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



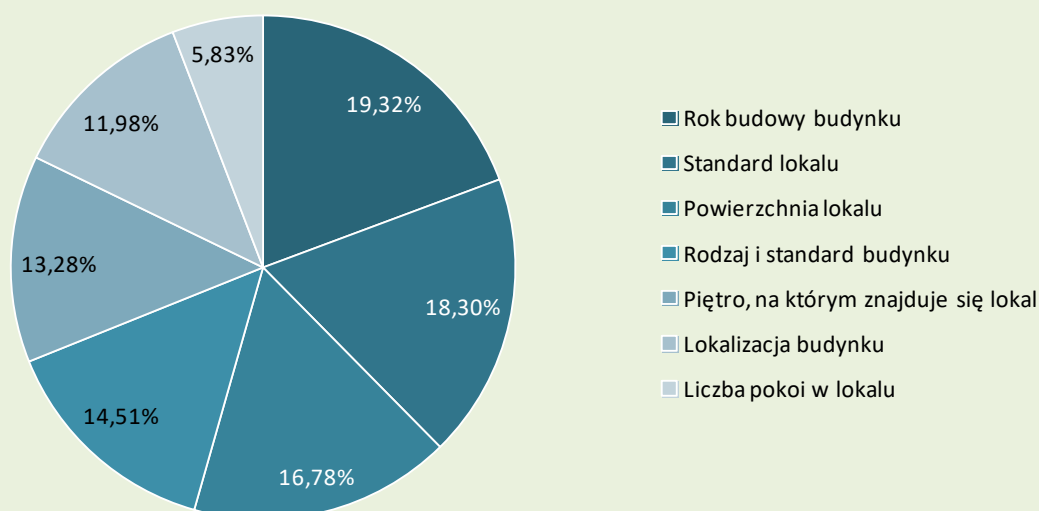
Wykres 197. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Poznań-Jeżyce

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Jeżyce w roku 2019 był rok budowy budynku (19,32%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz powierzchnia lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 54,40%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rok budowy budynku	19,32%
Standard lokalu	18,30%
Powierzchnia lokalu	16,78%
Rodzaj i standard budynku	14,51%
Piętro, na którym znajduje się lokal	13,28%
Lokalizacja budynku	11,98%
Liczba pokoi w lokalu	5,83%

Tabela 209. Poznań-Jeżyce Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

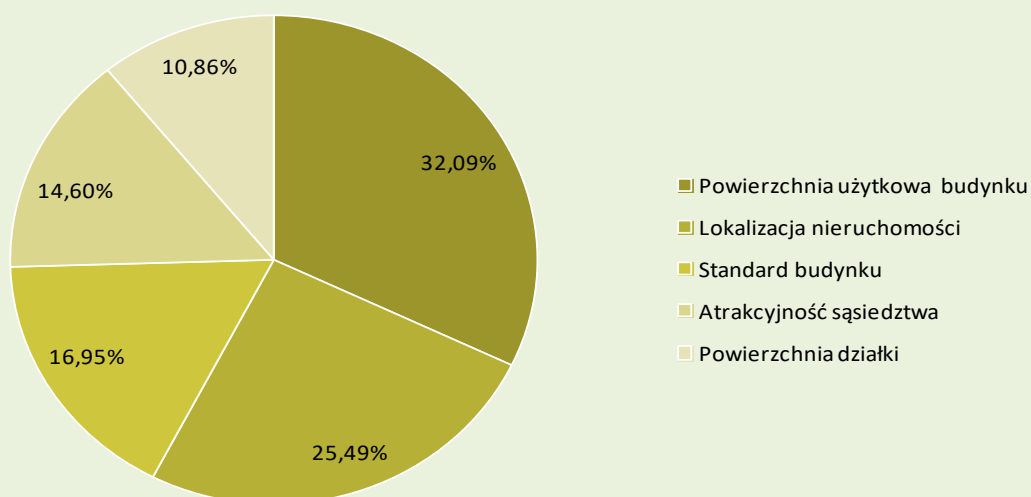


Wykres 198. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (32,09%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 57,58% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	32,09%
Lokalizacja nieruchomości	25,49%
Standard budynku	16,95%
Atrakcyjność sąsiedztwa	14,60%
Powierzchnia działki	10,86%

Tabela 210. Poznań-Jeżyce Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 199. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

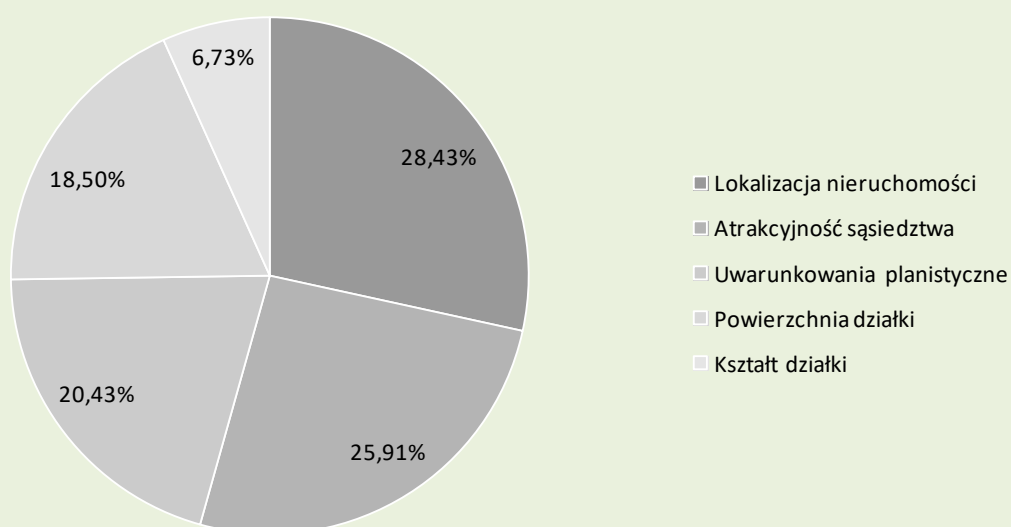
Dwie najważniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 54,34%, z czego najważniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (28,43%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Lokalizacja nieruchomości	28,43%
Atrakcyjność sąsiedztwa	25,91%
Uwarunkowania planistyczne	20,43%
Powierzchnia działki	18,50%
Kształt działki	6,73%

Tabela 211. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



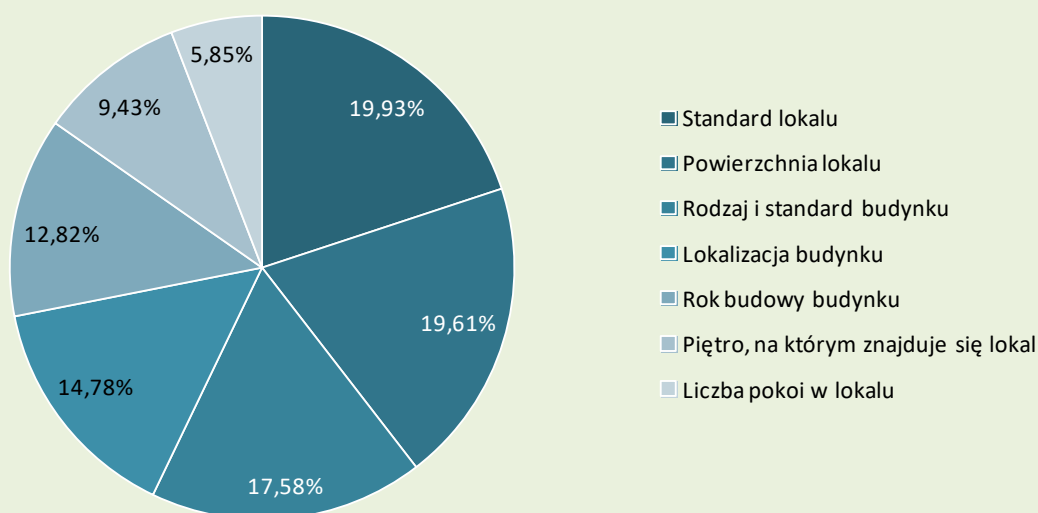
Wykres 200. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Poznań-Nowe Miasto

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Poznaniu-Nowym Mieście w roku 2019 był standard lokalu (19,93%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz rodzaj i standard budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 57,12%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Standard lokalu	19,93%
Powierzchnia lokalu	19,61%
Rodzaj i standard budynku	17,58%
Lokalizacja budynku	14,78%
Rok budowy budynku	12,82%
Piętro, na którym znajduje się lokal	9,43%
Liczba pokoi w lokalu	5,85%

Tabela 212. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

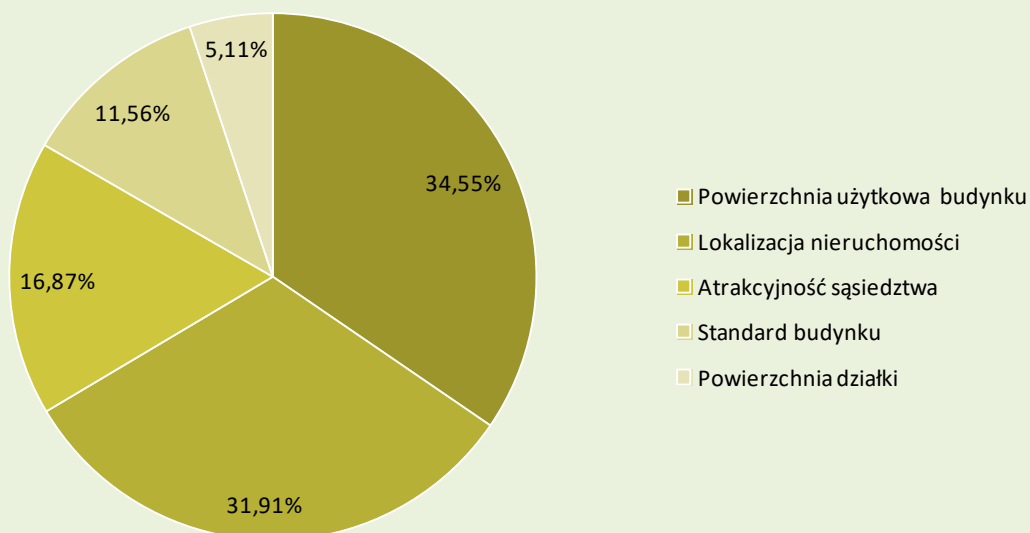


Wykres 201. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,55%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 66,46% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,55%
Lokalizacja nieruchomości	31,91%
Atrakcyjność sąsiedztwa	16,87%
Standard budynku	11,56%
Powierzchnia działki	5,11%

Tabela 213. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

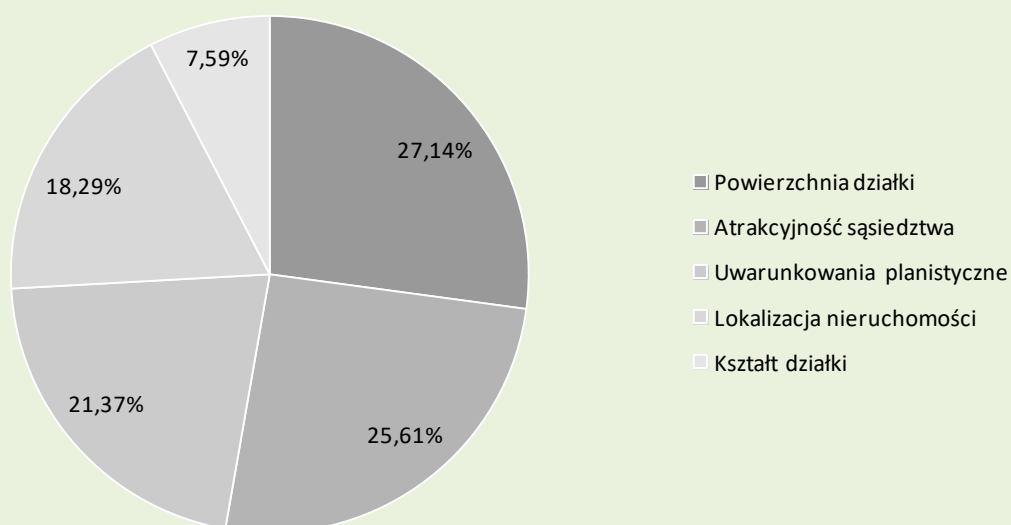


Wykres 202. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najważniejsze wpływające na cenę cechy w przypadku działek budowlanych były powierzchnia działki i atrakcyjność sąsiedztwa. Ich łączny wpływ to 52,75%, z czego najsilniej oddziaływała powierzchnia działki (27,14%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia działki	27,14%
Atrakcyjność sąsiedztwa	25,61%
Uwarunkowania planistyczne	21,37%
Lokalizacja nieruchomości	18,29%
Kształt działki	7,59%

Tabela 214. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



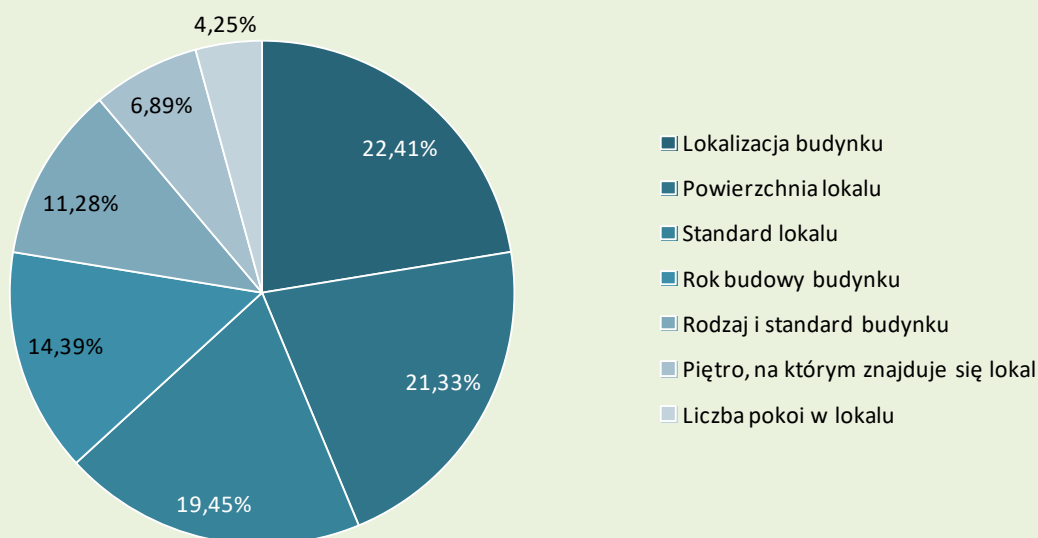
Wykres 203. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Poznań-Stare Miasto

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Poznaniu-Starym Mieście w roku 2019 była lokalizacja budynku (22,41%). Dwoma kolejnymi czynnikami były powierzchnia lokalu oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 63,19%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Lokalizacja budynku	22,41%
Powierzchnia lokalu	21,33%
Standard lokalu	19,45%
Rok budowy budynku	14,39%
Rodzaj i standard budynku	11,28%
Piętro, na którym znajduje się lokal	6,89%
Liczba pokoi w lokalu	4,25%

Tabela 215. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

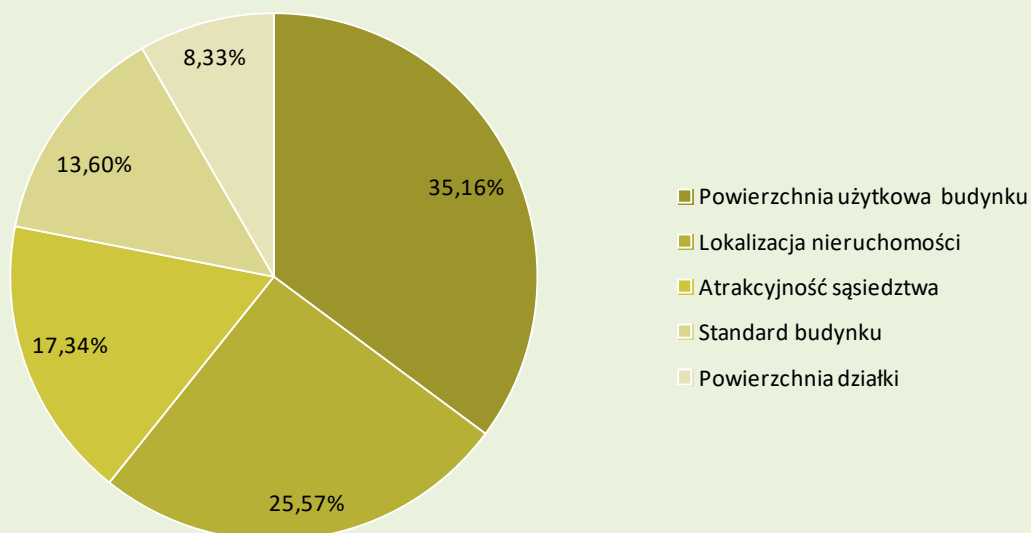


Wykres 204. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (35,16%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 60,73% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	35,16%
Lokalizacja nieruchomości	25,57%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,34%
Standard budynku	13,60%
Powierzchnia działki	8,33%

Tabela 216. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



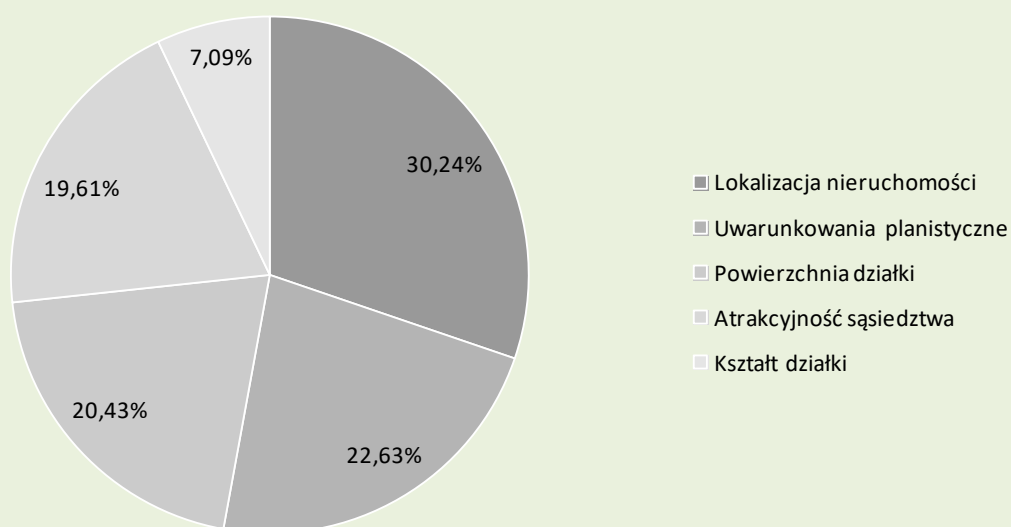
Wykres 205. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i uwarunkowania planistyczne. Ich łączny wpływ to 52,87%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (30,24%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
---------------------	--------------------------------

Lokalizacja nieruchomości	30,24%
Uwarunkowania planistyczne	22,63%
Powierzchnia działki	20,43%
Atrakcyjność sąsiedztwa	19,61%
Kształt działki	7,09%

Tabela 217. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



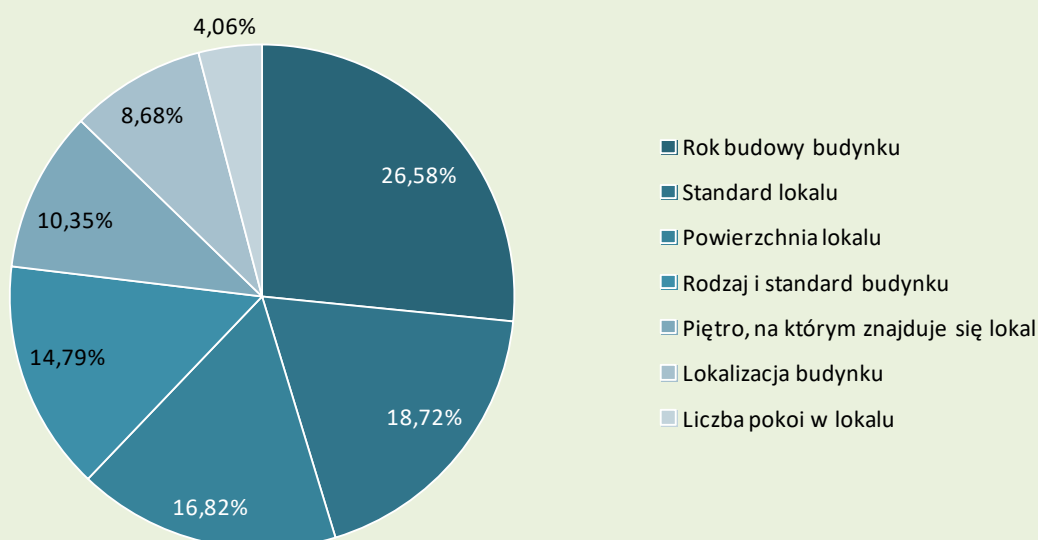
Wykres 206. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

Poznań-Wilda

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Wilda w roku 2019 był rok budowy budynku (26,58%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz powierzchnia lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 62,12%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Rok budowy budynku	26,58%
Standard lokalu	18,72%
Powierzchnia lokalu	16,82%
Rodzaj i standard budynku	14,79%
Piętro, na którym znajduje się lokal	10,35%
Lokalizacja budynku	8,68%
Liczba pokoi w lokalu	4,06%

Tabela 218. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

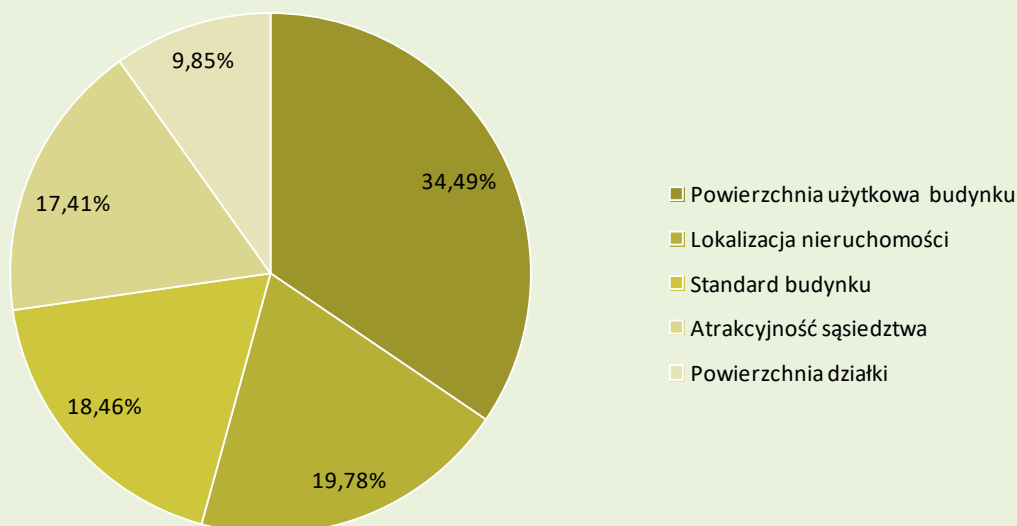


Wykres 207. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,49%). Kolejną ważną cechą stanowiła lokalizacja nieruchomości – ich wpływ to 54,27% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,49%
Lokalizacja nieruchomości	19,78%
Standard budynku	18,46%
Atrakcyjność sąsiedztwa	17,41%
Powierzchnia działki	9,85%

Tabela 219. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

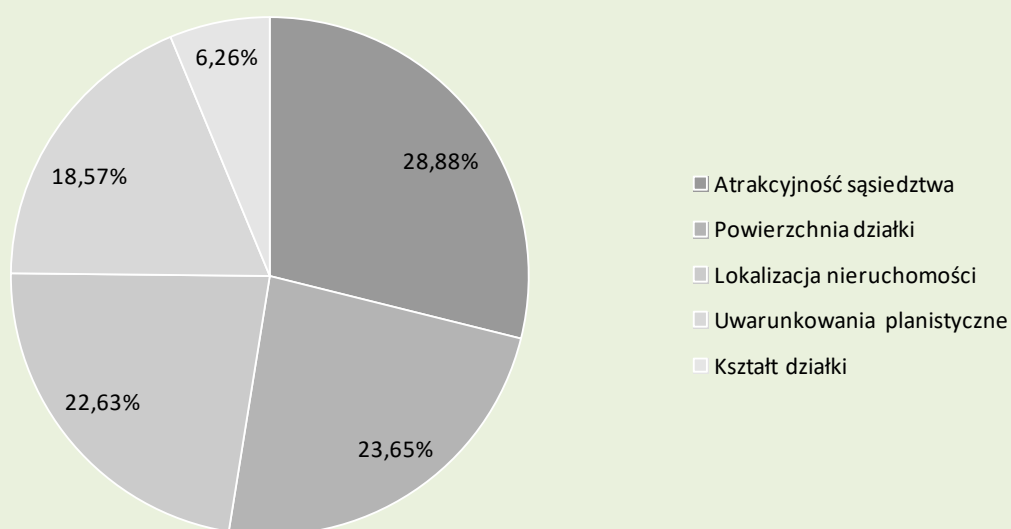


Wykres 208 Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

Dwie najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 52,53%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (28,88%).

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Atrakcyjność sąsiedztwa	28,88%
Powierzchnia działki	23,65%
Lokalizacja nieruchomości	22,63%
Uwarunkowania planistyczne	18,57%
Kształt działki	6,26%

Tabela 220. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



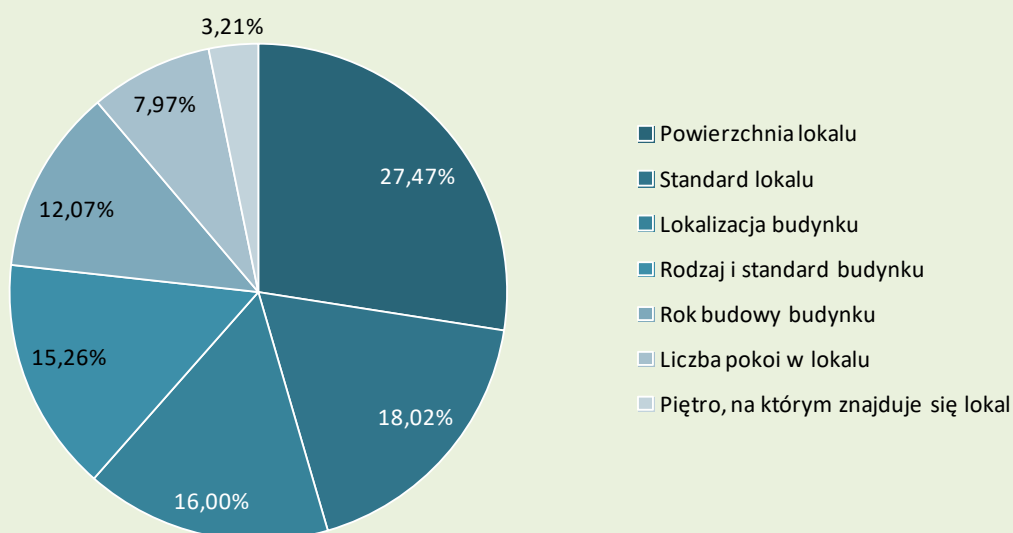
Wykres 209. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

KOSZALIN

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Koszalinie w roku 2019 była powierzchnia lokalu (27,47%). Dwoma kolejnymi czynnikami były standard lokalu oraz lokalizacja budynku – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 61,49%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	27,47%
Standard lokalu	18,02%
Lokalizacja budynku	16,00%
Rodzaj i standard budynku	15,26%
Rok budowy budynku	12,07%
Liczba pokoi w lokalu	7,97%
Piętro, na którym znajduje się lokal	3,21%

Tabela 221. Koszalin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

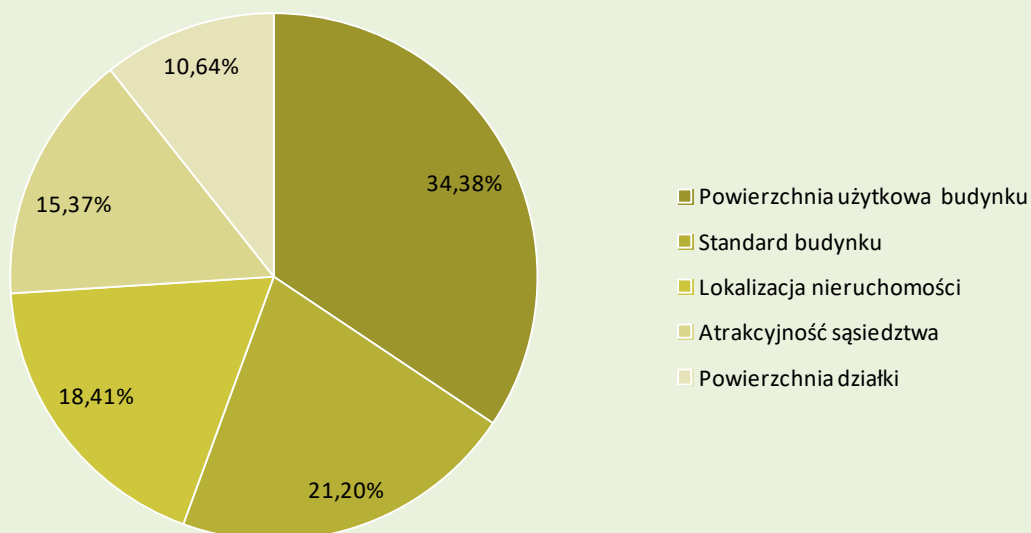


Wykres 210. Koszalin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (34,38%). Kolejną ważną cechą stanowił standard budynku – ich wpływ to 55,58% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	34,38%
Standard budynku	21,20%
Lokalizacja nieruchomości	18,41%
Atrakcyjność sąsiedztwa	15,37%
Powierzchnia działki	10,64%

Tabela 222. Koszalin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 211. Kozsalin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

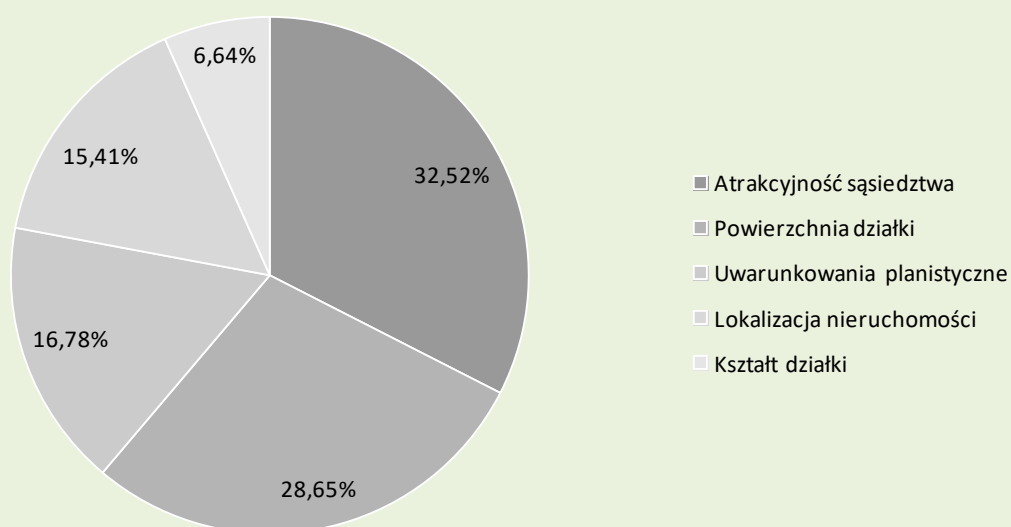
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były atrakcyjność sąsiedztwa i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 61,17%, z czego najsilniej oddziaływała atrakcyjność sąsiedztwa (32,52%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Atrakcyjność sąsiedztwa	32,52%
Powierzchnia działki	28,65%
Uwarunkowania planistyczne	16,78%
Lokalizacja nieruchomości	15,41%
Kształt działki	6,64%

Tabela 223 Kozsalin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



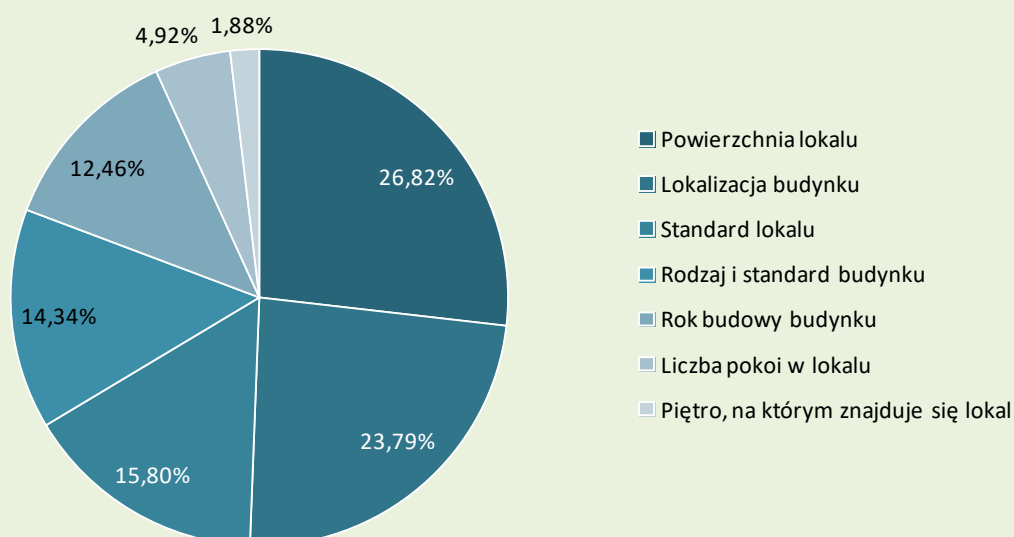
Wykres 212. Kozsalin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

SZCZECIN

Najistotniejszym czynnikiem mającym wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Szczecinie w roku 2019 była powierzchnia lokalu (26,82%). Dwoma kolejnymi czynnikami były lokalizacja budynku oraz standard lokalu – łącznie te trzy czynniki miały wpływ na cenę mieszkania na poziomie 66,41%.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia lokalu	26,82%
Lokalizacja budynku	23,79%
Standard lokalu	15,80%
Rodzaj i standard budynku	14,34%
Rok budowy budynku	12,46%
Liczba pokoi w lokalu	4,92%
Piętro, na którym znajduje się lokal	1,88%

Tabela 224. Szczecin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

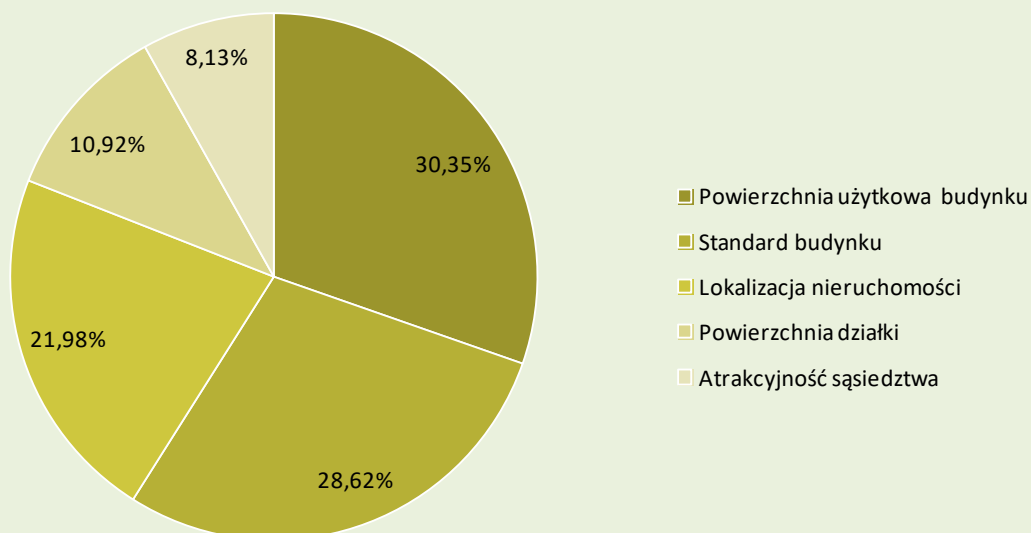


Wykres 213. Szczecin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych najistotniejszą z cech była powierzchnia użytkowa budynku (30,35%). Kolejną ważną cechą stanowił standard budynku – ich wpływ to 58,97% łącznie.

Nazwa badanej cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
Powierzchnia użytkowa budynku	30,35%
Standard budynku	28,62%
Lokalizacja nieruchomości	21,98%
Powierzchnia działki	10,92%
Atrakcyjność sąsiedztwa	8,13%

Tabela 225. Szczecin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych



Wykres 214. Szczecin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych

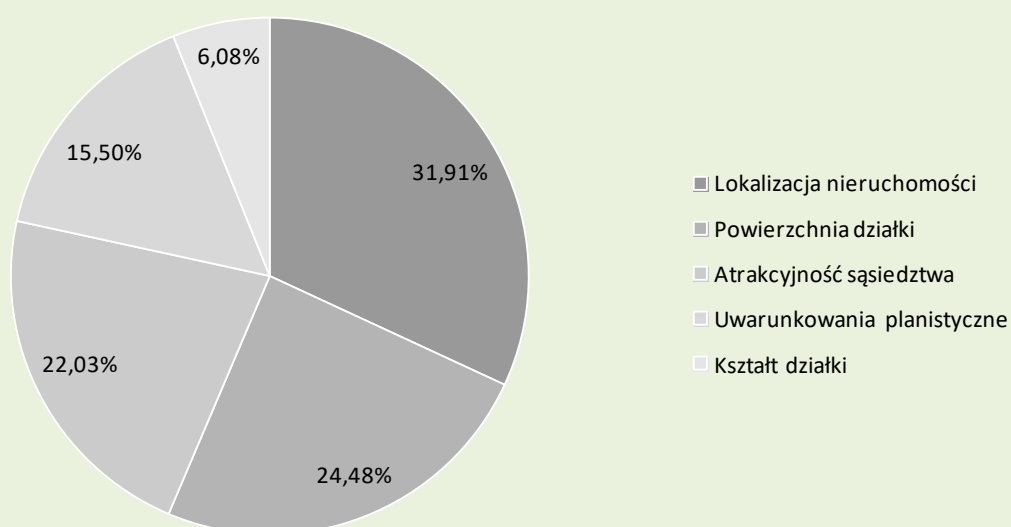
Dwoma najsilniej wpływającymi na cenę cechami w przypadku działek budowlanych były lokalizacja nieruchomości i powierzchnia działki. Ich łączny wpływ to 56,39%, z czego najsilniej oddziaływała lokalizacja nieruchomości (31,91%).

Nazwa badanej cechy

Procentowy wpływ cechy na cenę

Lokalizacja nieruchomości	31,91%
Powierzchnia działki	24,48%
Atrakcyjność sąsiedztwa	22,03%
Uwarunkowania planistyczne	15,50%
Kształt działki	6,08%

Tabela 226. Szczecin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych



Wykres 215. Szczecin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych

5. Poziom i dynamika cen średnich nieruchomości

Tematem rozdziału jest analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości podawana w przeliczeniu na 1 m². Informacje o poziomach cen i dynamice ich zmian pochodzą z indeksów cen transakcyjnych opracowanych na podstawie bazy danych Cenatorium.

Indeksy te powstają w oparciu na cenach średnich obliczonych przy wykorzystaniu próbki danych. Próbką danych obejmuje transakcje rynkowe, tzn. transakcje kupna-sprzedaży na wolnym rynku, z wyłączeniem transakcji o charakterze nierynkowym i transakcji niewiarygodnych (np. pomiędzy stronami spokrewnionymi). System odrzucał darowizny, zamiany, transakcje wymuszone i przetargowe. Odrzuceniu podlegają również wartości skrajne, niereprezentatywne dla badanego obszaru. Analityk odrzuca transakcje niepewne ze względu na parametry ceny, ceny za 1 m², powierzchni i kondygnacji. Pozostałe transakcje uzyskują parametr „waga”, będący iloczynem wag zależnych od odstawiania transakcji od 1 lub 3 kwartyła, odpowiednio dla ceny, ceny 1 m² i powierzchni. Przyjmuje on zakres od 0 do 1 i jest następnie używany do obliczania średniej ważonej. Uzyskana w ten sposób wartość charakteryzuje się dość dużą odpornością na jednorazowe skoki cen, jednocześnie stosunkowo dobrze oddaje średni poziom wartości badanych nieruchomości.

Analizą objęto Polskę w całości oraz województwa i wybrane miasta. Wartości dla województw obliczono z wyłączeniem badanych miast wchodzących w ich skład, o ile wartości dla danego typu nieruchomości były dla tych miast szacowane. Przykładowo, poziom cen lokali mieszkalnych w województwie pomorskim nie obejmuje ani Gdańska, ani Gdyni, ani też Sopotu. Natomiast poziom cen gruntów rolnych obliczony jest dla całego województwa bez żadnych wyłączeń, gdyż rynkowe transakcje nieruchomościami użytkowymi rolniczo w granicach miast wojewódzkich są raczej rzadkością. W ramach dodatkowych badań przeanalizowano również dwie aglomeracje policentryczne: Trójmiasto oraz aglomerację śląską. Tereny te przeanalizowano osobno, nie wydzielając z nich niczego ani nie uwzględniając ich w wydzieleniach z województw – z wyjątkiem lokali użytkowych w województwie pomorskim. Jako obszar aglomeracji śląskiej przyjęto następujące powiaty: będziński, gliwicki, lubliniecki, mikołowski, pszczyński, tarnogórski, bieruńsko-lędziński, zawierciański, Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze.

Lokale mieszkalne w podziale na rynek pierwotny i wtórny, domy jednorodzinne, działki budowlane i miejsca postojowe zostały objęte badaniem w ramach wszystkich miast i województw. Ceny gruntów rolnych zbadano jedynie na poziomie województw. Lokale użytkowe były przedmiotem badania na poziomie województw i 10 wybranych miast: Wrocławia, Bydgoszczy, Lublina, Łodzi, Krakowa, Warszawy, Katowic, Poznania, Szczecina, a także Trójmiasta, którego obszar przy tym badaniu wyłączono z obszaru województwa pomorskiego. Definicje typów nieruchomości objętych badaniem znajdują się we wstępie.

Ceny średnie lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, działek budowlanych oraz lokali użytkowych podano w złotych za metr kwadratowy. Ceny gruntów rolnych podano w złotych za hektar, ceny miejsc postojowych podano jako ceny całkowite za jedno miejsce postojowe.

Zakres czasowy analizy objął lata 2017–2019 w podziale na kwartały.

5.1. Poziom i dynamika cen średnich nieruchomości w Polsce

Na koniec 2019 roku cena lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Polsce wyniosła 6478 zł za m²., co oznacza, że w ciągu badanych 3 lat odnotowano wzrost na poziomie 503 zł (8,4%). W ciągu 2019 roku ceny urosły o 4,5%, a największy wzrost odnotowano na przełomie II i III kwartału 2019 roku (3,2%).

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	lokal użytkowy	grunt rolny	
	rynek pierwotny	rynek wtórny						
2017	I	5975	4734	3582	92,53	24 448	8218	30 564
	II	6065	4939	3631	92,51	24 400	8263	31 203
	III	6099	5002	3698	92,49	24 605	8368	31 995
	IV	6109	5162	3779	92,98	24 573	8451	32 509
2018	I	5978	5085	3856	93,25	24 413	8610	33 412
	II	6102	5313	3910	94,10	24 573	8687	33 038
	III	6267	5464	3938	94,62	25 431	8834	33 768
	IV	6200	5599	4029	96,89	25 394	8907	35 213
2019	I	6279	5604	4109	99,89	25 345	9129	35 710
	II	6166	5567	4249	103,68	26 233	9270	37 426
	III	6366	5602	4349	106,85	25 868	9492	37 774
	IV	6478	5734	4456	108,88	25 864	9684	39 711

Tabela 227. Poziom cen nieruchomości w Polsce w latach 2017–2019. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Na rynku wtórnym w analizowanym przedziale czasowym ceny rosły w szybszym tempie niż na rynku pierwotnym. W ciągu 3 lat odnotowano wzrost średniej stawki 1 m² na poziomie 1000 zł, czyli o 21,1%. Cena na koniec IV kwartału 2019 wyniosła 5734 zł za m². Najszybsze tempo wzrostu cen obserwowano w 2018 roku, kiedy ceny wzrosły o 8,5%. W 2019 roku dynamika wzrostu wyhamowała i wyniosła zaledwie 2,4%. Na koniec 2019 roku średnia cena 1 m². mieszkania na rynku wtórnym była o 11,5% niższa niż na rynku pierwotnym.

Ceny domów w badanym okresie wzrosły o 874 zł, czyli o 24,4%. Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 roku wyniosła 4456 zł za m² i była o 10,60% większa od ceny notowanej na koniec IV kwartału 2018 roku. Największy kwartalny wzrost średnich cen nastąpił pomiędzy I kwartałem 2019 a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,41%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 7,25% rocznie.

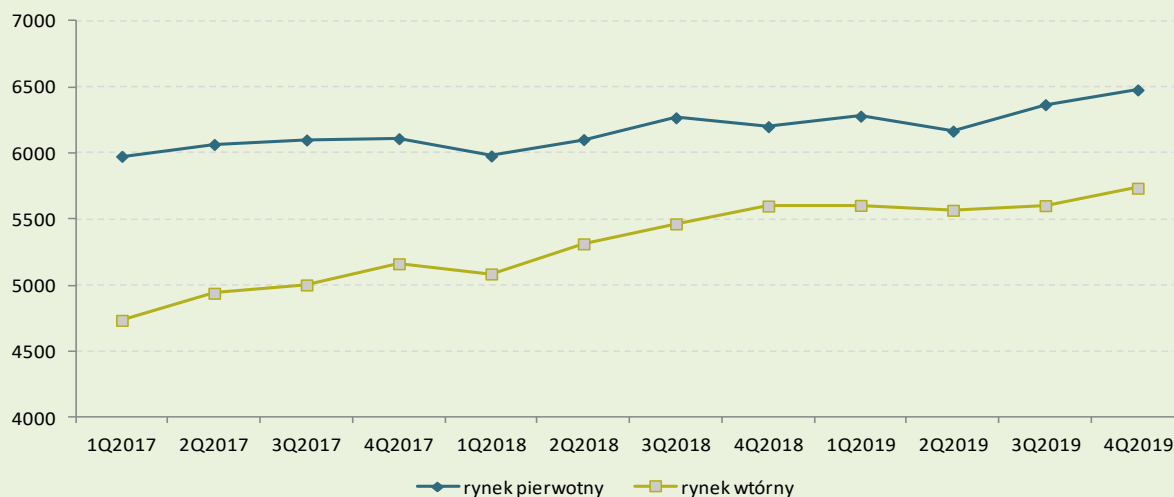
Średnia cena gruntu pod zabudowę na koniec 2019 roku wyniosła 108,9 zł za m². W ciągu 2019 roku odnotowano największą zmianę cen – dynamika wzrostu wyniosła aż 12,4%, podczas gdy w ciągu całego analizowanego okresu odnotowano wzrost na poziomie 17,7%. Przyczyną dynamicznego wzrostu stawek za grunty pod zabudowę mieszkaniową w 2019 roku był utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na domy jednorodzinne przy jednoczesnym spadku podaży wolnych gruntów.

W ciągu 2019 roku średnia cena miejsca postojowego wzrosła o 1,85% względem roku poprzedniego i na koniec IV kwartału wynosiła 25 864 zł. Największą dynamikę wzrostu cen miejsca postojowego odnotowano w 2018 roku – 3,3%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 1,88% rocznie.

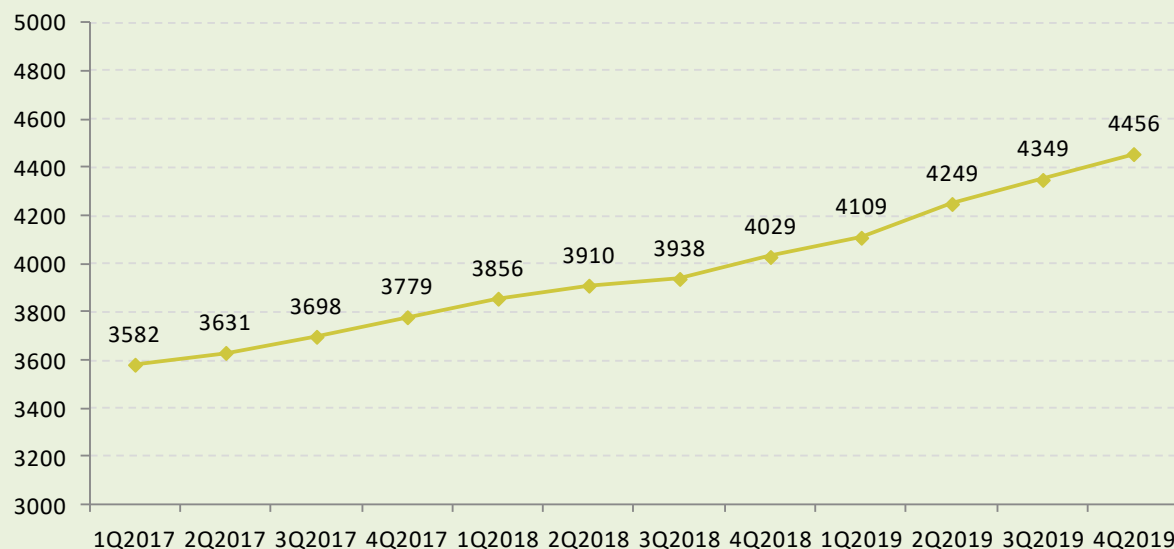
Łączna zmiana ceny lokalu użytkowego w ciągu analizowanych 3 lat to 1466 zł za m², co oznacza

wzrost o 17,8%. Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 roku wynosiła 9684 za m² i była o 8,72% większa od ceny z IV kwartału w poprzednim roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku i wyniósł 2,49%. Łącznie w ciągu 2019 roku, według danych GUS, w Polsce sprzedano 1837 lokali handlowo-usługowych oraz 153 nieruchomości biurowe.

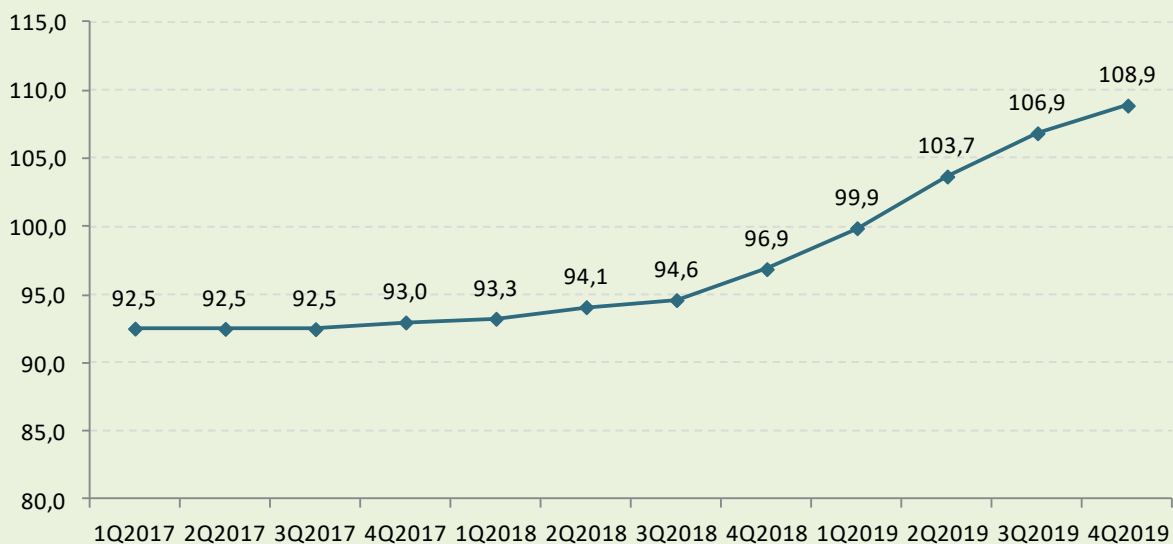
Ceny gruntów rolnych w analizowanym przedziale czasowym wzrosły o 9147 zł, co oznacza wzrost o 29,9%. Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 roku wyniosła 39 711 zł za ha i była o 12,77% większa od ceny z IV kwartału w poprzednim roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III kwartałem 2019 roku a IV kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,13%.



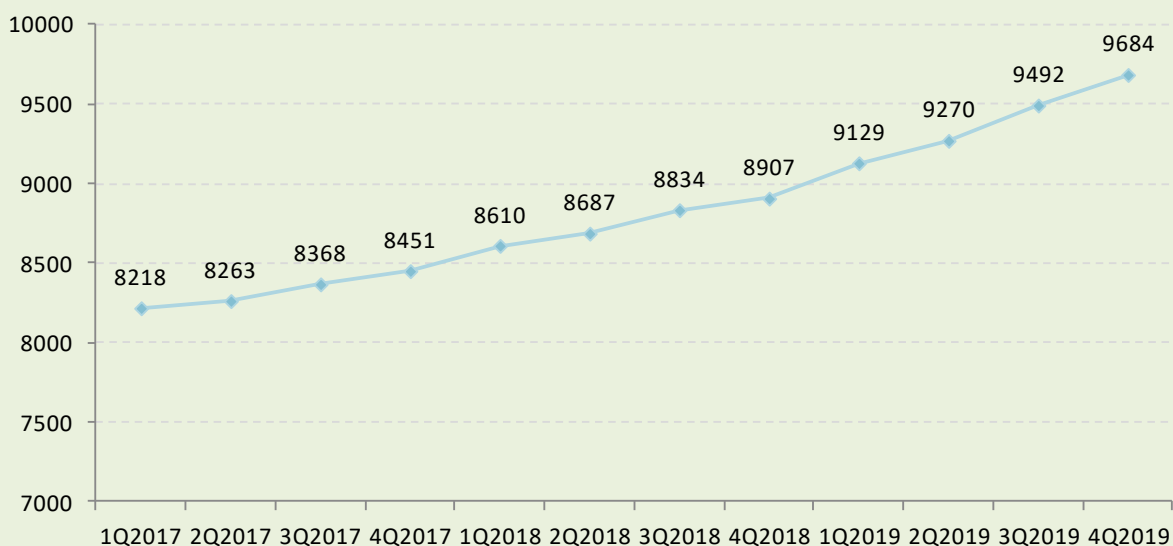
Wykres 216. Zmiana cen lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2017–2019



Wykres 217. Zmiana cen domów w Polsce w latach 2017–2019



Wykres 218. Zmiana cen działek budowlanych w Polsce w latach 2017–2019



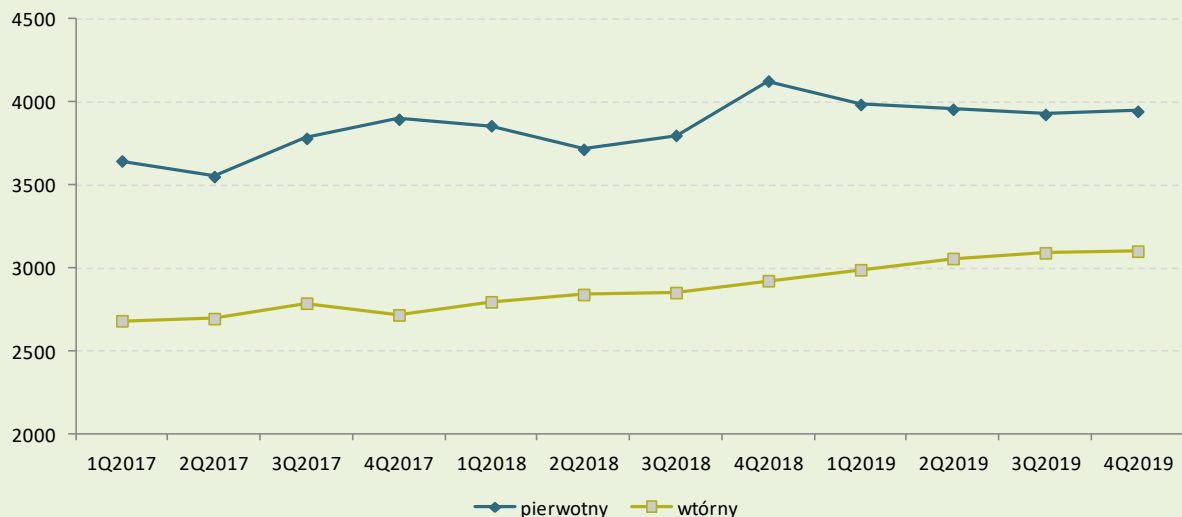
Wykres 219. Zmiana cen 1 m² lokalu użytkowego w Polsce w latach 2017–2019

5.2. Poziom i dynamika cen mieszkań, domów jednorodzinnych, działek budowlanych oraz miejsc postojowych

Województwo dolnośląskie

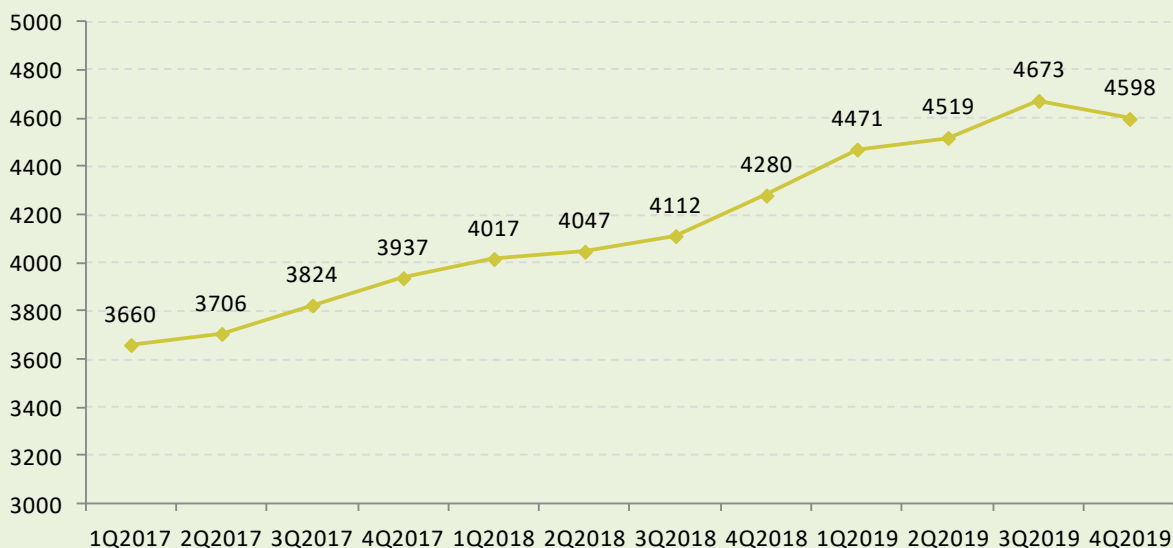
W województwie dolnośląskim w 2019 roku odnotowano spadek cen mieszkań na rynku pierwotnym. Na koniec IV kwartału 2019 roku średnia ukształtowała się na poziomie 3945 zł za m². W 2019 roku ceny spadły o 4,4%, a w całym analizowanym okresie odnotowano wzrost na poziomie 8,2%. Oprócz dolnośląskiego, spadek cen na rynku pierwotnym odnotowano w czterech innych województwach; największy był on w Zachodniopomorskim.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym na koniec 2019 roku w województwie dolnośląskim była o 27,1% niższa niż na rynku pierwotnym i kształtowała się na poziomie 3103 zł za m². W minionych 3 latach ceny używanych lokali rosły stabilnie w tempie ok. 5-6% rocznie. Względem początku 2017 roku odnotowano wzrost o 15,6%, a w samym 2019 roku – o 6,1%.



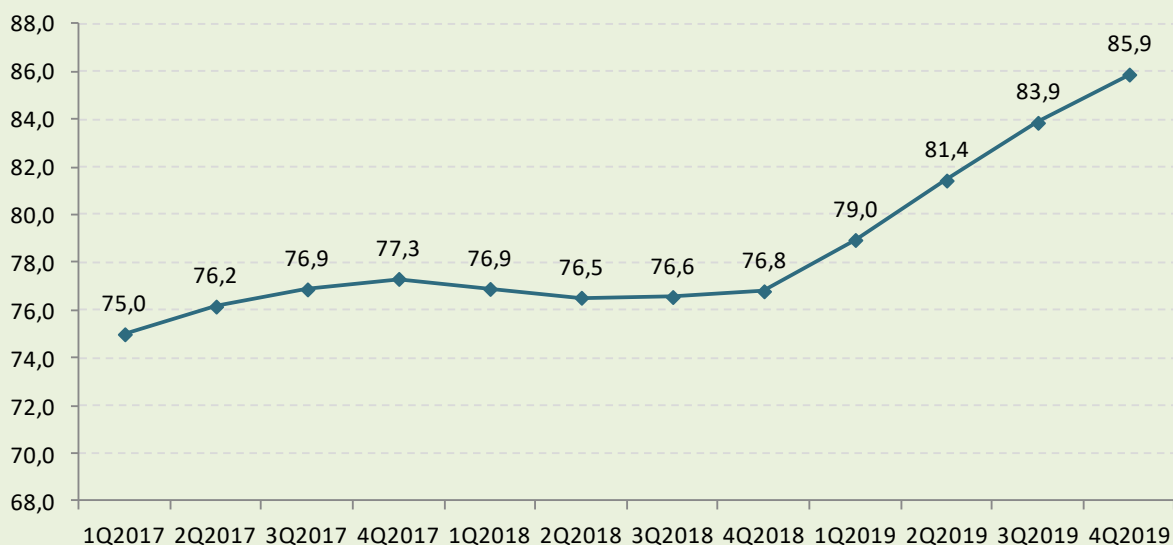
Wykres 220. Zmiana cen lokali mieszkalnych w województwie dolnośląskim

W województwie dolnośląskim ceny domów w badanym okresie wzrosły o 938 zł, co oznacza wzrost na poziomie 25,6%. Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 roku wyniosła 4598 zł za m². Oznacza to, że średnia cena domu w województwie dolnośląskim jest trzecią najwyższą w kraju w ujęciu wojewódzkim, po Zachodniopomorskim i Małopolskim. W ciągu 2019 roku odnotowano jednak najmniejszą dynamikę wzrostu cen na tle pozostałych województw – ceny wzrosły o 7,4%, a w samym IV kwartale 2019 roku odnotowano nawet spadek o 1,6%.



Wykres 221. Zmiana cen domów jednorodzinnych w województwie dolnośląskim

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w analizowanym okresie czasowym to 10,88 zł za m², czyli 11,8%. W ciągu 3 lat ceny wzrosły o 14,5%. Na tle pozostałych województw wzrost ten należy uznać za nieznaczny. Wolniej ceny rosły jedynie w województwach łódzkim, lubelskim i zachodniopomorskim. Cena średnia na koniec 2019 roku wyniosła 85,88 zł za m², co plasuje województwo dolnośląskie znacznie poniżej średniej ogólnopolskiej.



Wykres 222. Zmiana cen działek budowlanych w województwie dolnośląskim

Średnia cena miejsc postojowych w analizowanym przedziale czasowym, czyli w latach 2017–2019, zmieniła się o 4425 zł i na koniec 2019 roku wyniosła 20 612 zł. W ciągu 2019 roku ceny były stabilne, podczas gdy największy wzrost odnotowano między IV kwartałem 2018 i I kwartałem 2019 roku – o 11,2%.

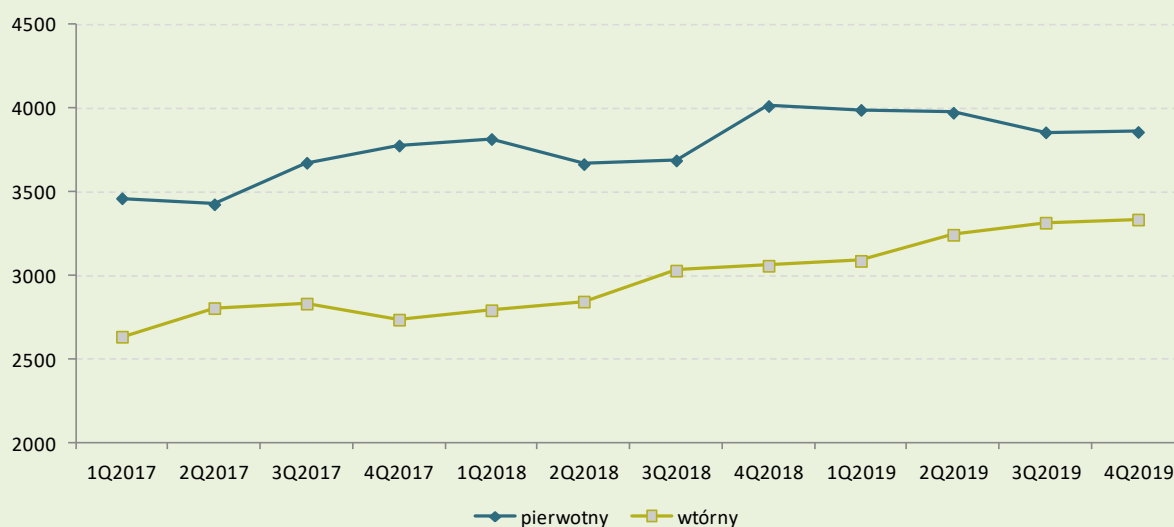
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3646	2684	3660	75,00	16 187
	II	3552	2697	3706	76,16	17 267
	III	3782	2790	3824	76,88	17 620
	IV	3897	2719	3937	77,32	17 125
2018	I	3858	2798	4017	76,90	17 445
	II	3716	2842	4047	76,53	17 823
	III	3800	2854	4112	76,56	19 532
	IV	4127	2925	4280	76,80	18 652
2019	I	3986	2991	4471	78,95	20 733
	II	3957	3059	4519	81,44	21 056
	III	3926	3093	4673	83,86	20 200
	IV	3945	3103	4598	85,88	20 612

Tabela 228. Województwo dolnośląskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

LEGNICA

W Legnicy na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych na koniec 2019 roku wynosiła 3859 zł za m², a więc była niższa od średniej obliczonej dla całego województwa o 2,2%. W ciągu analizowanych 3 lat odnotowano wzrost średniej ceny na poziomie 396 zł, czyli o 11,4%, jednakże w samym 2019 roku ceny na rynku pierwotnym w Legnicy spadły o 3,9%. Trend ten był zgodny z tendencją obserwowaną w całym województwie.

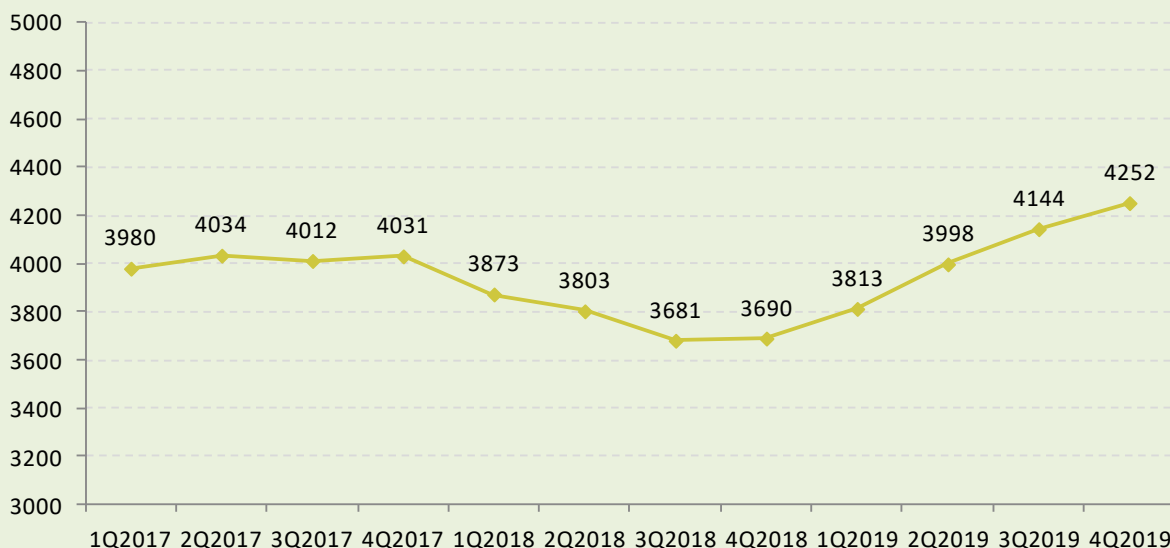
Cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego wzrosła o 700 zł w ciągu analizowanych 3 lat, co oznacza wzrost na poziomie 26,6%. W samym 2019 roku ceny rosły w tempie 9,0% rocznie i na koniec IV kwartału 2019 roku ukształtowały się na poziomie 3317 zł za m². Warto zauważyć, że wzrost cen w przypadku rynku wtórnego był znacznie wyższy niż na rynku pierwotnym, w związku z czym dysproporcja cenowa pomiędzy nowymi a używanymi mieszkaniami zmniejsza się. Na koniec 2019 roku wynosiła ona 13,6%.



Wykres 223. Legnica. Zmiana cen lokali mieszkalnych

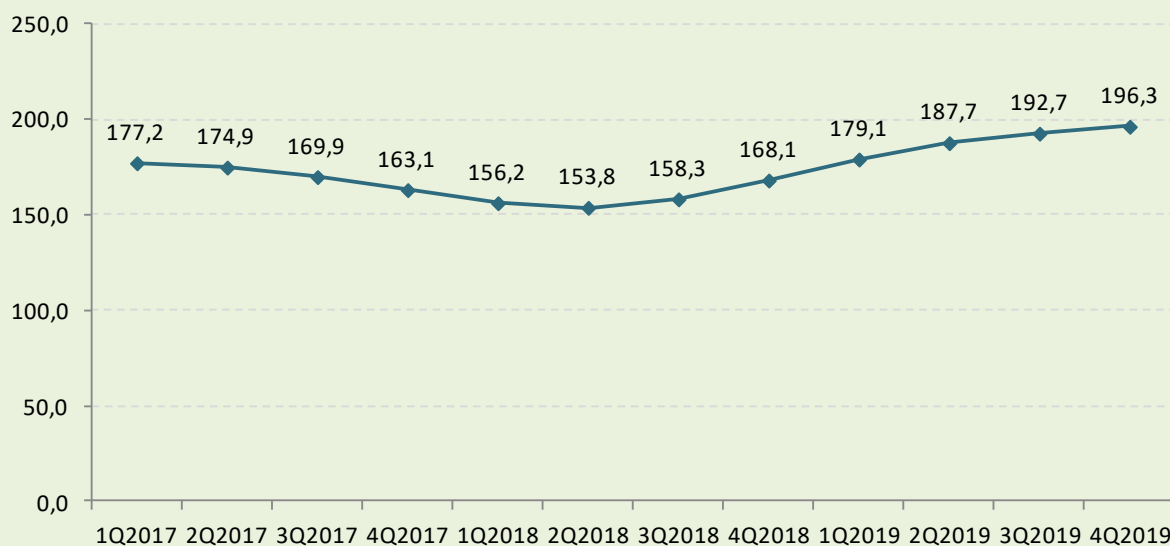
W Legnicy ceny domów jednorodzinnych w analizowanym okresie czasowym podlegały znacznym

wahaniom. W 2017 roku średnia pozostawała stabilna i kształtowała się na poziomie ok. 4 tys. zł za m². W 2018 roku odnotowano spadek cen o 8,5%, po czym w 2019 roku średnie stawki zaczęły dynamicznie rosnąć, przewyższając kwoty z 2017 roku. Na koniec 2019 roku średnia cena m²domu w Legnicy wynosiła 4252 zł za m².



Wykres 224. Legnica. Zmiana cen domów

W analizowanym okresie 3 lat zmiana cen działek budowlanych wyniosła 19,11 zł, co oznacza wzrost na poziomie 10,8%. Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 wynosiła 196,3 zł za m². Warto zauważyć, że ceny gruntów pod zabudowę jednorodzinną, podobnie jak ceny domów w Legnicy, w 2018 roku spadały, po czym w 2019 roku zaczęły rosnąć.



Wykres 225. Legnica. Zmiana cen działek budowlanych

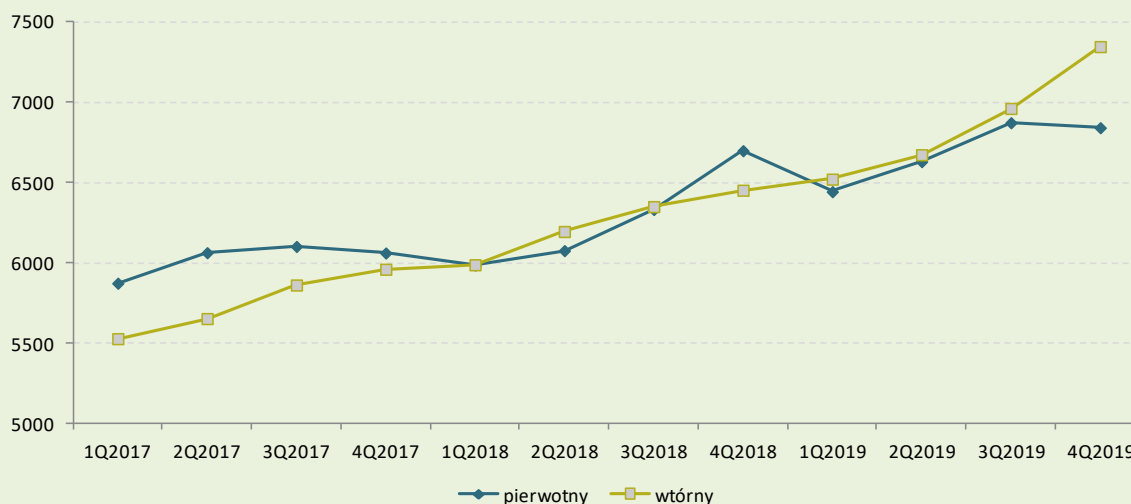
Średnia cena miejsca postojowego na koniec 2019 roku w Legnicy wyniosła 19 420 zł i była nieznacznie niższa niż średnia w województwie dolnośląskim. W skali 3 lat ceny miejsc postojowych w Legnicy wzrosły o 12,9%.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3463	2636	3980	177,17	17 207
	II	3427	2807	4034	174,90	17 747
	III	3675	2834	4012	169,92	17 924
	IV	3778	2738	4031	163,11	17 676
2018	I	3817	2794	3873	156,24	17 836
	II	3667	2846	3803	153,83	18 025
	III	3689	3031	3681	158,26	18 880
	IV	4014	3060	3690	168,13	18 440
2019	I	3991	3089	3813	179,12	19 480
	II	3974	3245	3998	187,68	19 642
	III	3857	3317	4144	192,66	19 214
	IV	3859	3317	4252	196,28	19 420

Tabela 229. Legnica. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

WROCLAW

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu na przestrzeni analizowanych 3 lat wzrosły o 16,5%, jednak największą dynamikę zmian notowano w 2018 roku (10,5%). W kolejnym, 2019 roku wzrost cen wyhamował i wyniósł 2,1%. Na koniec IV kwartału średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera kształtowała się na poziomie 6843 zł za m².

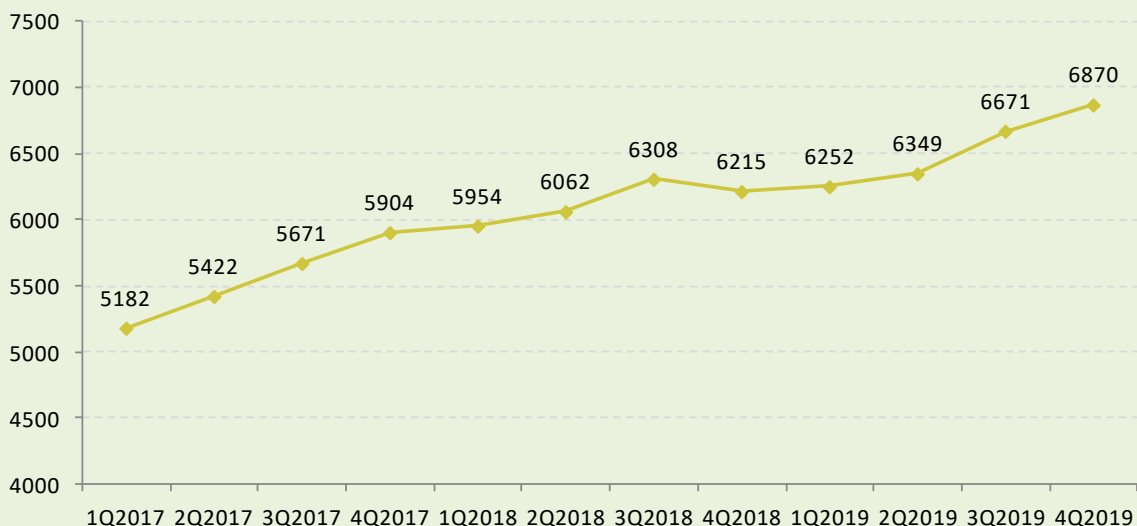


Wykres 226. Wrocław. Zmiana cen lokali mieszkalnych

Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu jeszcze w 2017 roku kształtowały się poniżej cen nowych lokali. W 2018 roku obserwowano wyrównanie się cenowe obu rynków, a od I kwartału 2019 roku średnia cena używanego mieszkania przewyższyła we Wrocławiu średnią notowaną na rynku pierwotnym. Na koniec badanego okresu 1 m² mieszkania z rynku wtórnego kosztował 7 48 zł. W okresie analizowanych 3 lat dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym we Wrocławiu wyniosła 32,9%, a w samym 2019 roku – 13,9%.

W ciągu analizowanych 3 lat ceny domów we Wrocławiu wzrosły o 32,6%, czyli praktycznie tyle samo,

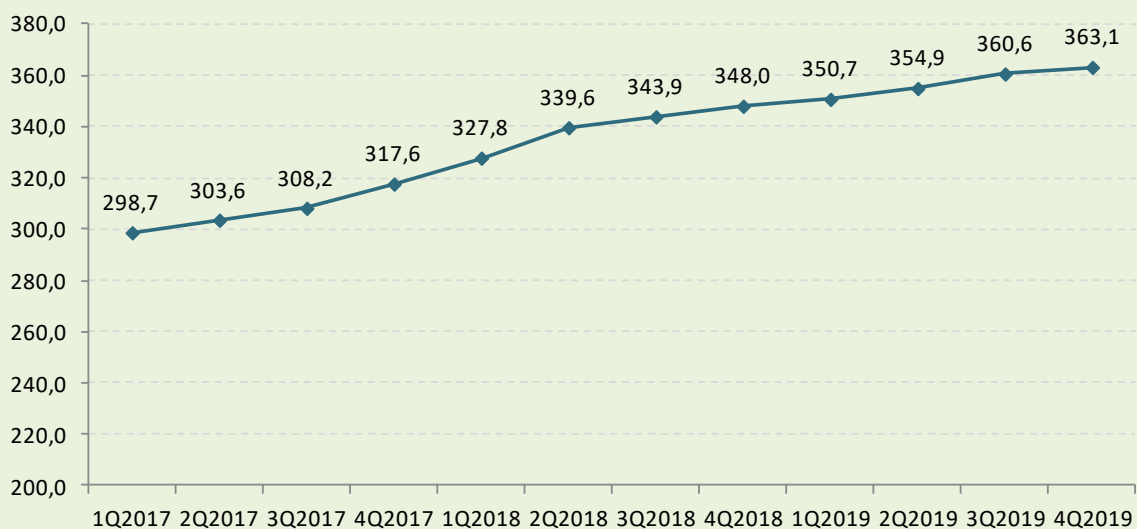
ile podrożały mieszkania na rynku wtórnym. W ujęciu nominalnym wzrost wyniósł 1688 zł za m². Na koniec 2019 roku średnia ukształtowała się na poziomie 6870 zł za m². Taka cena plasuje Wrocław na czwartym miejscu pod względem ceny domów jednorodzinnych. Droższe są jedynie domy w Sopocie, Warszawie i Krakowie.



Wykres 227. Wrocław. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych we Wrocławiu w analizowanym okresie czasowym rosły szybciej niż średnio w województwie dolnośląskim. W perspektywie 3 lat odnotowano wzrost na poziomie 21,6%, czyli o 64,47 zł. Na koniec 2019 roku za 1 m²gruntu pod zabudowę jednorodziną należało więc zapłacić 363,1 zł. Największy wzrost cen średnich nastąpił w 2018 roku, kiedy ceny wzrosły o blisko 10%. W 2019 roku tempo wzrostu wyhamowało do poziomu 4,36%. Wrocław plasuje się w czołówce polskich miast, jeśli chodzi o ceny działek pod zabudowę jednorodziną.

Średnia cena miejsca postojowego w ciągu analizowanych 3 lat wzrosła o 996 zł i na koniec 2019 roku wyniosła 21 531 zł.



Wykres 228. Wrocław. Zmiana cen działek budowlanych

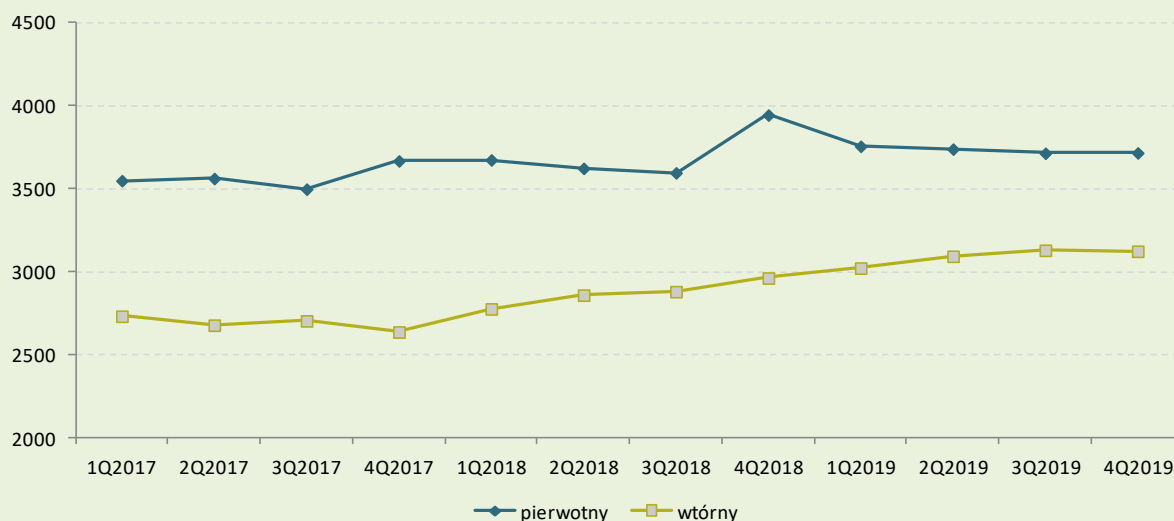
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	5875	5530	5182	298,66	20 535
	II	6065	5655	5422	303,55	21 667
	III	6104	5864	5671	308,18	20 673
	IV	6063	5962	5904	317,63	21 493
2018	I	5988	5990	5954	327,75	20 921
	II	6078	6197	6062	339,61	21 159
	III	6334	6352	6308	343,86	22 134
	IV	6700	6454	6215	347,96	21 804
2019	I	6445	6523	6252	350,67	21 198
	II	6632	6675	6349	354,90	21 595
	III	6874	6963	6671	360,55	21 430
	IV	6843	7348	6870	363,13	21 531

Tabela 230. Wrocław. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

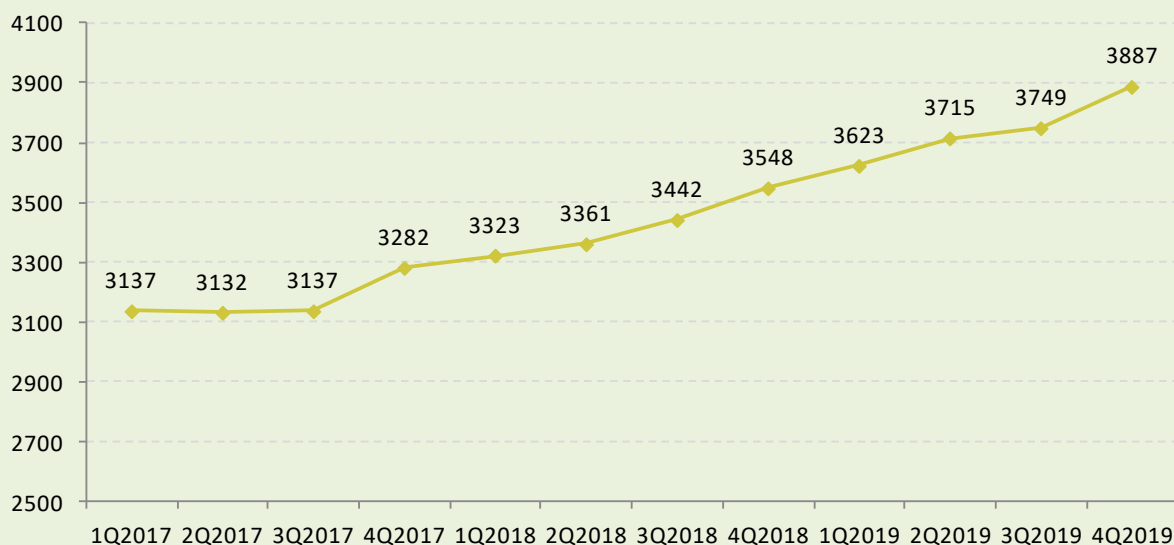
Województwo kujawsko-pomorskie

W województwie kujawsko-pomorskim zmiana cen na rynku pierwotnym była jedną z najniższych w całej Polsce. W analizowanym okresie 3 lat ceny wzrosły o 391 zł, czyli o 4,7%, a w ciągu 2019 roku odnotowano przecenę mieszkań o 5,8%. Na koniec IV kwartału 2019 roku średnia cena wyniosła 3717 zł za m².

Wzrost cen lokali na rynku wtórnym był bardziej dynamiczny niż na rynku pierwotnym. W skali 3 lat odnotowano wzrost cen na poziomie 391 zł, czyli 14,3%. W ciągu 2019 roku dynamika wzrostu wyniosła 5,4%. Na koniec badanego okresu średnio za 1 m² używanego mieszkania w województwie kujawsko-pomorskim należało zapłacić 3125 zł.



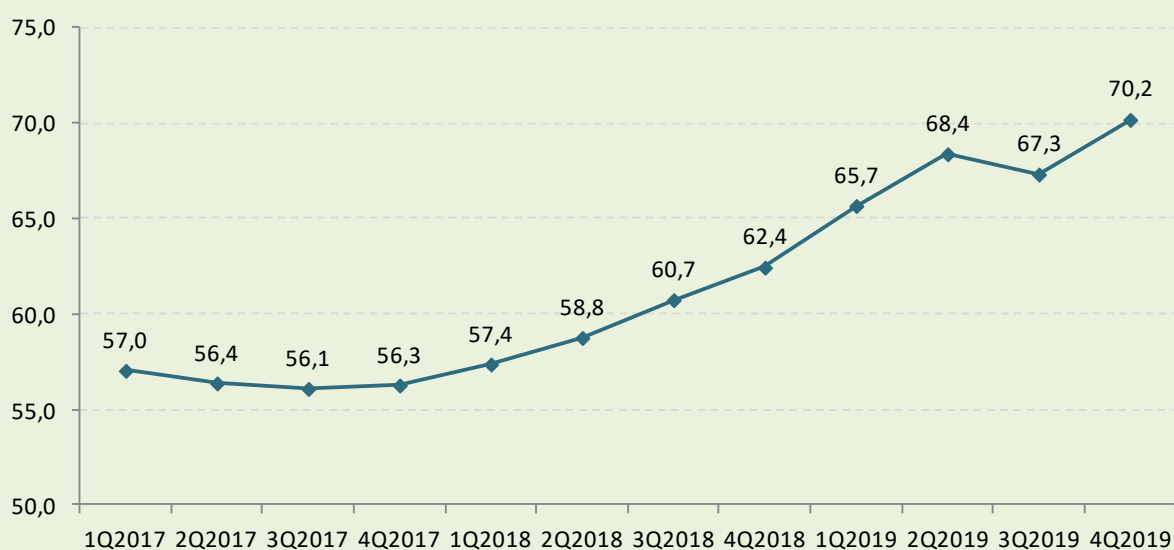
Wykres 229. Zmiana cen lokali mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2017–2019



Wykres 230. Zmiana cen domów w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2017–2019

Ceny domów w województwie kujawsko-pomorskim w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku kształtowały się na stabilnym poziomie, nie przekraczając 3200 zł za m². Od października 2017 roku ceny zaczęły rosnąć. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2017 i wyniósł 4,62%. W ciągu 2018 i 2019 roku ceny rosły w tempie 8–9% rocznie i na koniec IV kwartału 2019 roku ukształtowały się na poziomie 3887 zł za m². W ujęciu nominalnym w ciągu 3 lat odnotowano wzrost o 750 zł.

W ciągu analizowanych 3 lat zmiana cen gruntów pod zabudowę w Kujawsko-pomorskim wyniosła 13,14 zł. Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 wynosiła 70,2 zł za m². Grunty w kujawsko-pomorskim są wciąż jedynymi z najtańszych w kraju, choć dynamika wzrostu nabiera tempa. W ciągu 3 lat ceny działek pod zabudowę wzrosły o 23%, a w samym 2019 roku – o 12,4%.



Wykres 231. Województwo kujawsko-pomorskie. Zmiana cen działek budowlanych

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3 550	2 734	3 137	57,04	19 736
	II	3 563	2 680	3 132	56,38	19 551
	III	3 499	2 706	3 137	56,09	19 590
	IV	3 669	2 639	3 282	56,27	19 434
2018	I	3 675	2 778	3 323	57,37	19 698
	II	3 624	2 861	3 361	58,76	19 967
	III	3 597	2 882	3 442	60,74	20 147
	IV	3 945	2 964	3 548	62,44	21 341
2019	I	3 757	3 024	3 623	65,67	22 505
	II	3 740	3 095	3 715	68,38	23 422
	III	3 715	3 131	3 749	67,32	22 320
	IV	3 717	3 125	3 887	70,18	23 000

Tabela 231. Województwo kujawsko-pomorskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

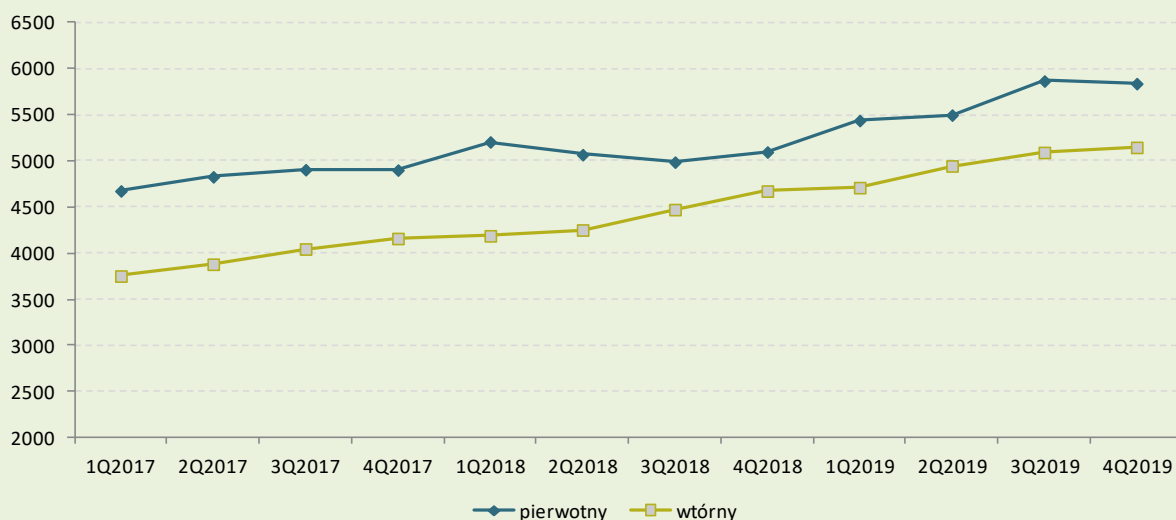
Średnia cena miejsca postojowego na koniec 2019 roku w Kujawsko-pomorskim wyniosła 23 000 zł. W ciągu 3 lat odnotowano wzrost o 3264 zł. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 5,09% rocznie.

BYDGOSZCZ

Od 2017 roku w Bydgoszczy notuje się duży wzrost wydawanych pozwoleń na budowę oraz liczby rozpoczynanych inwestycji. Wzrost podaży uwarunkowany jest rosnącym popytem na mieszkania w tym mieście, co przekłada się również na postępujący wzrost cen mieszkań.

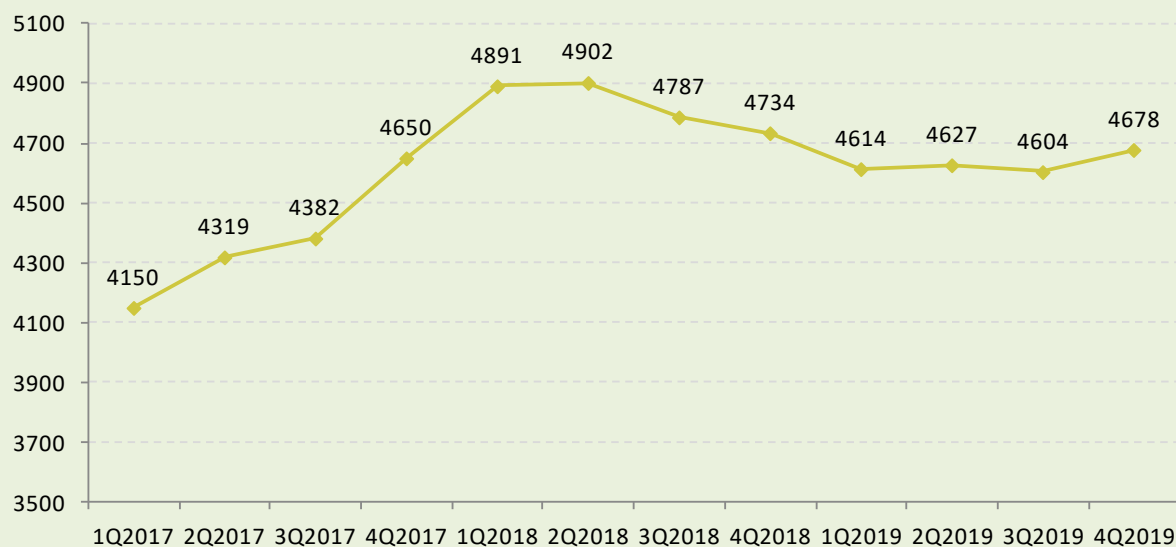
Bydgoszcz, jako stolicę województwa kujawsko-pomorskiego, cechują znacznie wyższe ceny niż średnie obliczone dla województwa. Na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych w ciągu analizowanych 3 lat wzrosła o 1163 zł, czyli o 24,9%. W samym 2019 roku dynamika zmian wyniosła 14,54% i na koniec IV kwartału ceny kształtowały się na poziomie 5838 zł za m². Ceny były więc o 46,5% wyższe niż średnio w Kujawsko-pomorskim.

Na rynku wtórnym w ujęciu 3-letnim dynamika wzrostu cen była jeszcze wyższa niż na rynku pierwotnym i wyniosła 37,1%. Metr kwadratowy podrożał w tym czasie o 1394 zł. Średnia cena na koniec 2019 roku wyniosła 5147 zł.



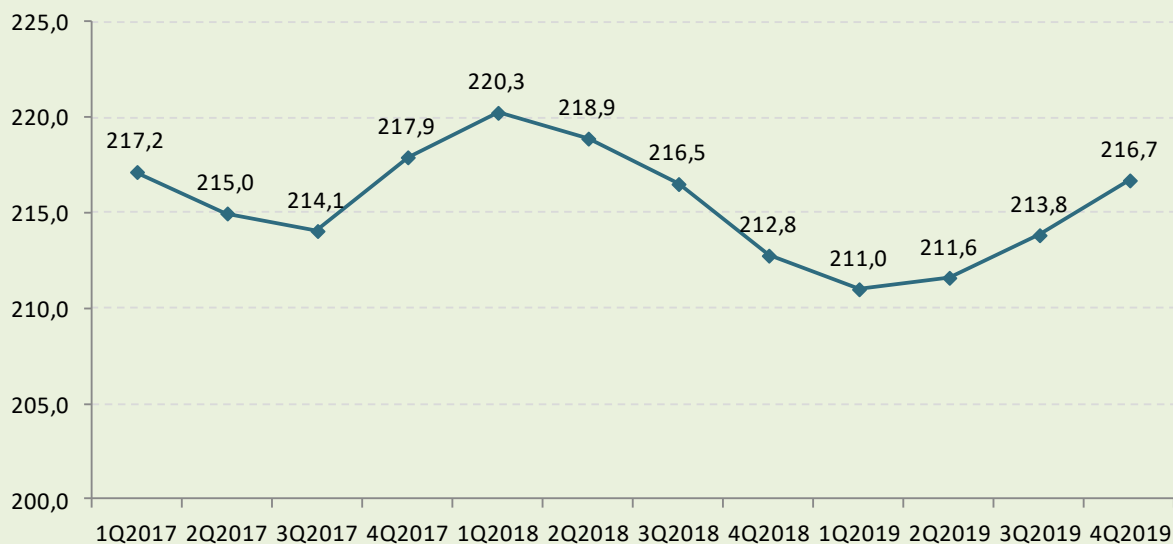
Wykres 232. Bydgoszcz. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Bydgoszczy ceny domów w 2017 oraz I połowie 2018 roku cechowały się wysoką dynamiką wzrostu. W ciągu sześciu kwartałów odnotowano wzrost cen na poziomie 18,1%. Na koniec czerwca 2018 roku średnia cena wynosiła 4902 zł za m². W kolejnych kwartałach ceny domów malały i dopiero na koniec 2019 roku tendencja powróciła do wzrostów. Na koniec 2019 roku średnia cena 1 m² domu jednorodzinnego w Bydgoszczy kształtowała się na poziomie 4678 zł.



Wykres 233. Bydgoszcz. Zmiana cen domów

W ciągu analizowanych 3 lat ceny działek pod zabudowę w Bydgoszczy były stabilne i wahały się od 211,0 do 220,3 zł za m². W IV kwartale 2019 roku średnia cena ustabilizowała się na poziomie 216,7 zł za m².



Wykres 234. Bydgoszcz. Zmiana cen działek budowlanych

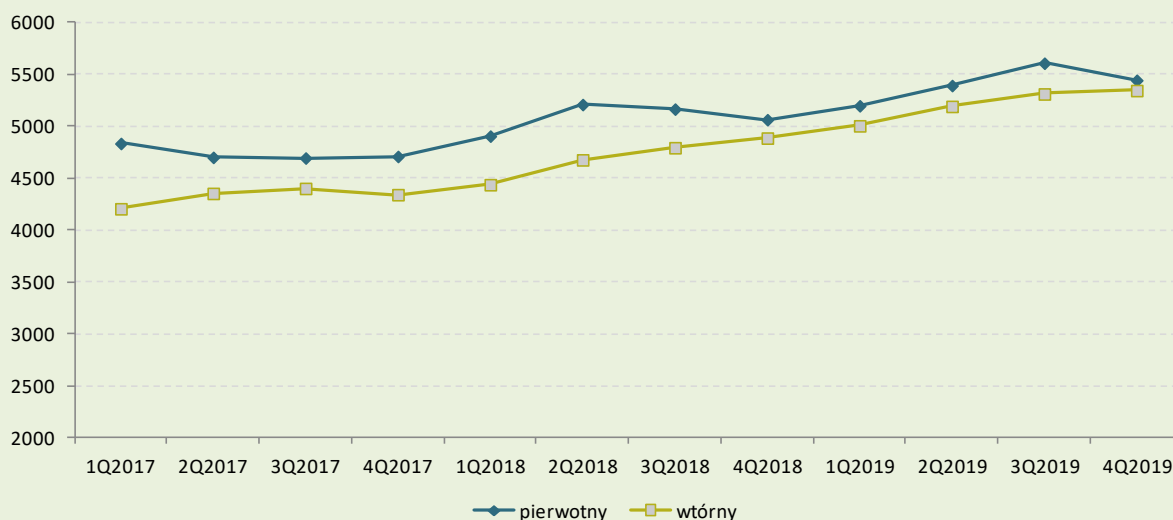
Średnia cena miejsc postojowych w Bydgoszczy w IV kwartale 2019 roku wyniosła 24 272 zł. W ciągu analizowanych 3 lat odnotowano wzrost o 3441 zł. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 5,09% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4675	3753	4150	217,15	20 831
	II	4828	3881	4319	214,98	20 479
	III	4905	4046	4382	214,06	20 934
	IV	4901	4160	4650	217,92	21 503
2018	I	5206	4189	4891	220,25	21 056
	II	5068	4252	4902	218,90	21 491
	III	4987	4473	4787	216,52	23 319
	IV	5097	4674	4734	212,77	23 823
2019	I	5438	4711	4614	211,01	23 248
	II	5497	4946	4627	211,61	24 797
	III	5866	5092	4604	213,84	24 083
	IV	5838	5147	4678	216,71	24 272

Tabela 232. Bydgoszcz. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

TORUŃ

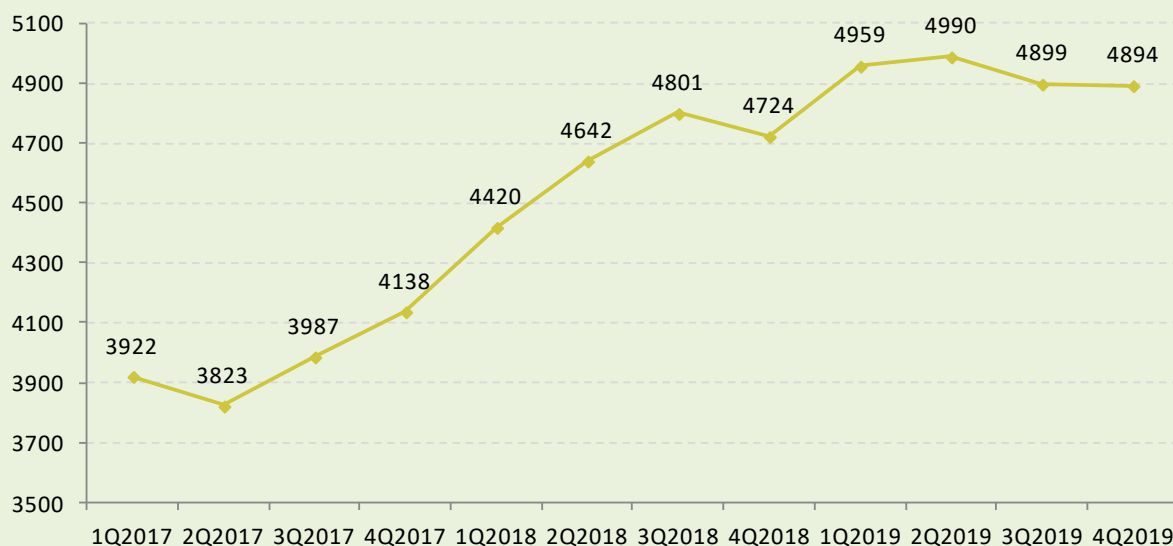
Ceny na rynku pierwotnym w Toruniu są kilka procent niższe niż w stolicy województwa, czyli Bydgoszczy. Do I kwartału 2018 roku średnia cena nie przekraczała 5,0 tys. zł za m², po czym przekroczyła ten pułap i do końca 2019 roku cechowała się tendencją rosnącą. Średnia cena na koniec 2019 roku wyniosła 5444 zł za m². W ciągu 3 lat odnotowano wzrost o 12,6%, czyli znacznie mniejszy niż w sąsiadującej Bydgoszczy (24,9%).



Wykres 235. Toruń. Zmiana cen lokali mieszkalnych

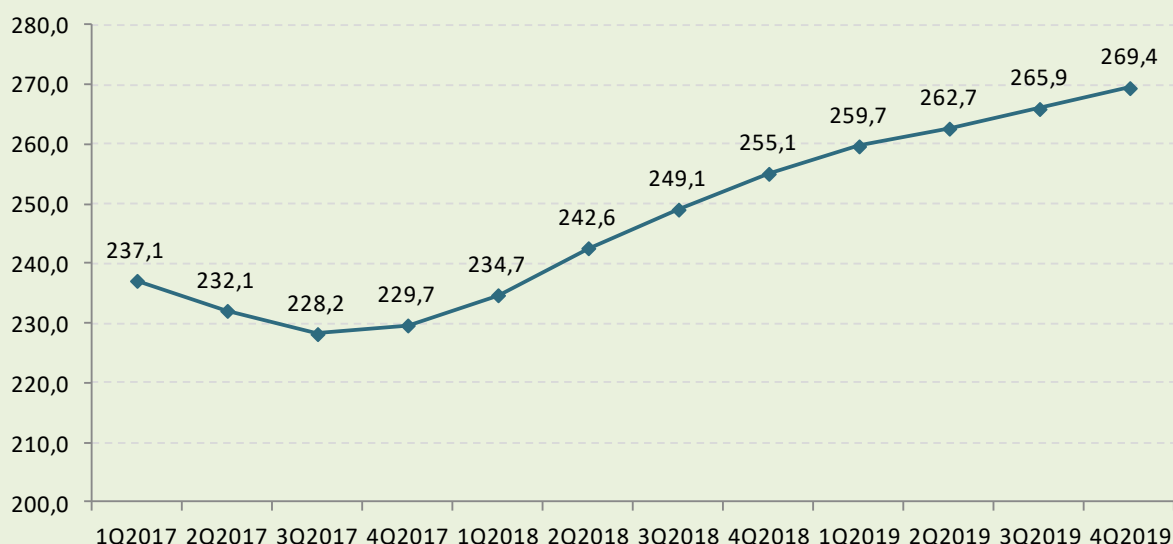
Ceny mieszkań w Toruniu na rynku wtórnym cechowały się większą dynamiką wzrostu niż na rynku pierwotnym. W ciągu 3 lat odnotowano zmianę o 27,1%, a w samym 2019 roku ceny wzrosły o 9,4%. W IV kwartale 2019 roku średnio za 1 m² używanego mieszkania należało zapłacić 5345 zł – o 101 zł mniej niż na rynku pierwotnym. Używane mieszkania w Toruniu są droższe niż w Bydgoszczy średnio o 198 zł.

W Toruniu ceny domów w badanym okresie wzrosły o 972 zł. Największą dynamikę zmian notowano w okresie od II kwartału 2017 roku do III kwartału 2018 roku, kiedy ceny kwartalnie rosły średnio o 4,7%. Najwyższą cenę 1 m² domu jednorodzinnego notowano w II kwartale 2019 roku – 4990 zł. W II połowie 2019 roku ceny uległy obniżeniu i na koniec roku średnia wynosiła niespełna 4900 zł za m².



Wykres 236. Toruń. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w Toruniu od III kwartału 2018 roku cały czas rosły. Największą dynamikę zmian notowano w 2018 roku, kiedy średnio kwartalnie cena rosła o blisko 3%. W 2019 roku tempo wzrostu wyhamowało do 1,4%. Na koniec 2019 roku średnia cena działki budowlanej w Toruniu kształtowała się na poziomie 269,4 zł za m² i była o 54 zł wyższa niż w Bydgoszczy.



Wykres 237. Toruń. Zmiana cen działek budowlanych

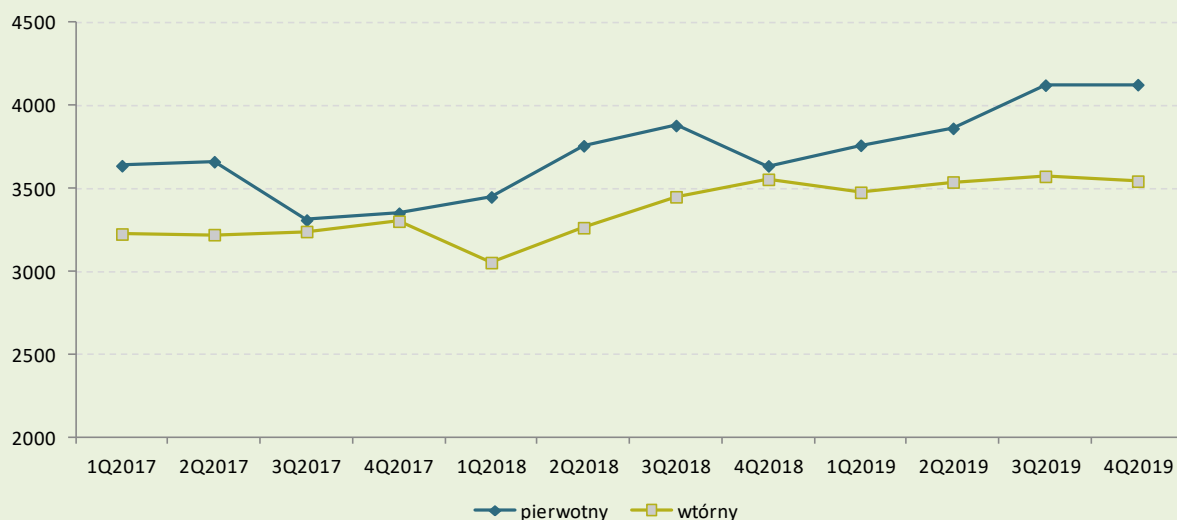
Średnia cena miejsca postojowego w Toruniu na koniec 2019 roku wyniosła 22 600 zł. W ciągu 3 lat ceny wzrosły o 2523 zł. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 3,94% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4835	4206	3922	237,14	20 077
	II	4701	4354	3823	232,11	20 479
	III	4695	4402	3987	228,22	20 795
	IV	4710	4342	4138	229,67	20 040
2018	I	4906	4438	4420	234,73	20 192
	II	5210	4677	4642	242,61	20 280
	III	5166	4794	4801	249,08	20 700
	IV	5064	4887	4724	255,08	21 252
2019	I	5198	5005	4959	259,68	22 440
	II	5393	5192	4990	262,65	21 910
	III	5608	5312	4899	265,94	22 500
	IV	5444	5345	4894	269,44	22 600

Tabela 233. Toruń. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo lubelskie

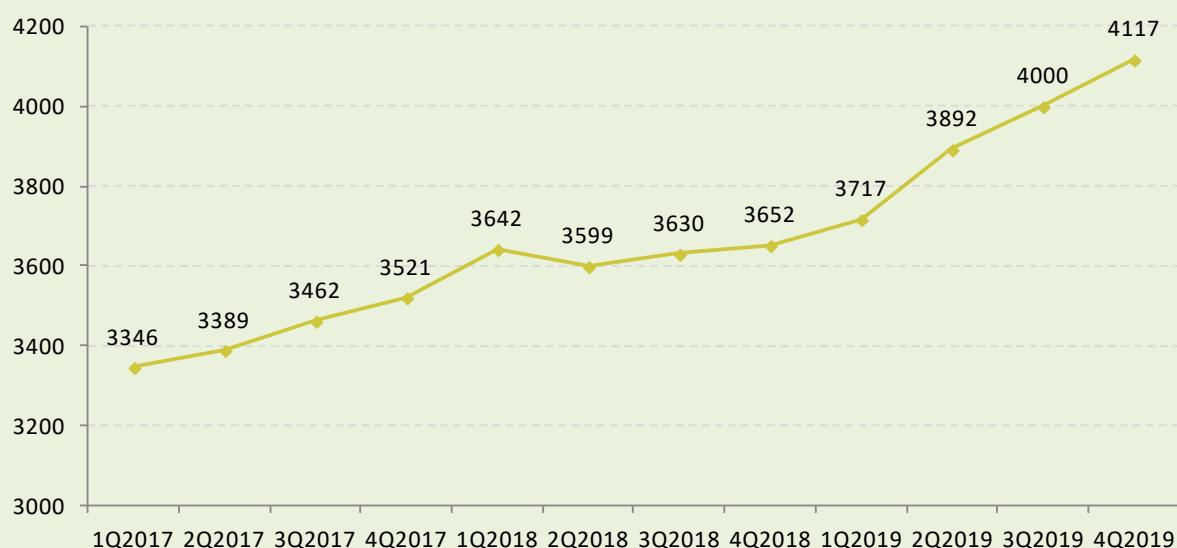
Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w województwie lubelskim w okresie analizowanych 3 lat podlegały cyklicznym wahaniom. Wzrosty notowano w I połowie roku, po czym pod koniec roku notowano spadki. W ciągu analizowanych 3 lat odnotowano wzrost cen o 488 zł, czyli o 13,4%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I kwartałem 2018 roku a II kwartałem 2018 roku i wyniósł 8,93%. Na koniec 2019 roku średnio za 1 m² nowego mieszkania należało zapłacić 4126 zł/mkw.



Wykres 238. Zmiana cen lokali mieszkalnych w województwie lubelskim

Cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego w analizowanym okresie w Lubelskim podlegała mniejszym wahanom niż na rynku pierwotnym. Dynamika wzrostu była niższa – w ciągu 3 lat ceny wzrosły o 318 zł, czyli o 9,9%. W samym 2019 roku notowano stabilizację średniej ceny, która oscylowała w okolicach 3500 zł za m². Ceny na rynku wtórnym są więc o ponad 600 zł niższe niż na rynku pierwotnym.

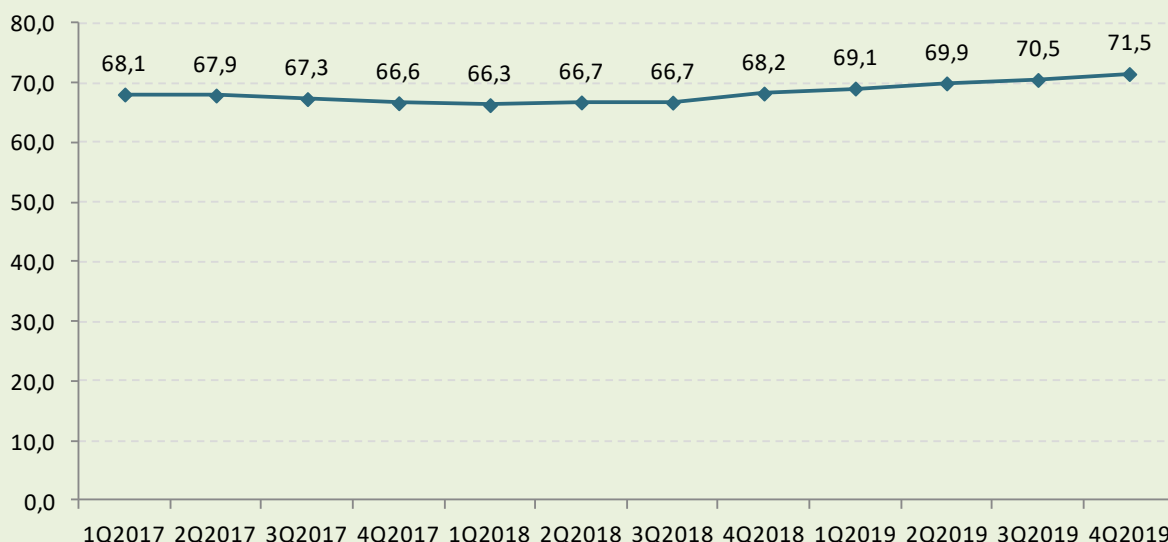
W Lubelskiem ceny domów w ciągu analizowanych 3 lat wzrosły o 771 zł, czyli o 23%. Największą dynamikę zmian odnotowano w 2019 roku, kiedy ceny wzrosły o 12,73%. Największy kwartalny wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I kwartałem 2019 roku a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,71%. Na koniec 2019 roku, aby nabyć dom w Lubelskiem, należało liczyć się ze średnim kosztem na poziomie 4117 zł za m².



Wykres 239. Województwo lubelskie. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w latach 2017–2019 podlegały bardzo niewielkim wahanom i z tego względu należy mówić o ich stabilizacji. W ciągu 3 lat odnotowano wzrost na poziomie 3,40 zł i na

koniec 2019 roku średnio za 1 m²działki budowlanej w Lubelskiem należało zapłacić 71,5 zł.



Wykres 240. Województwo lubelskie. Zmiana cen działek budowlanych

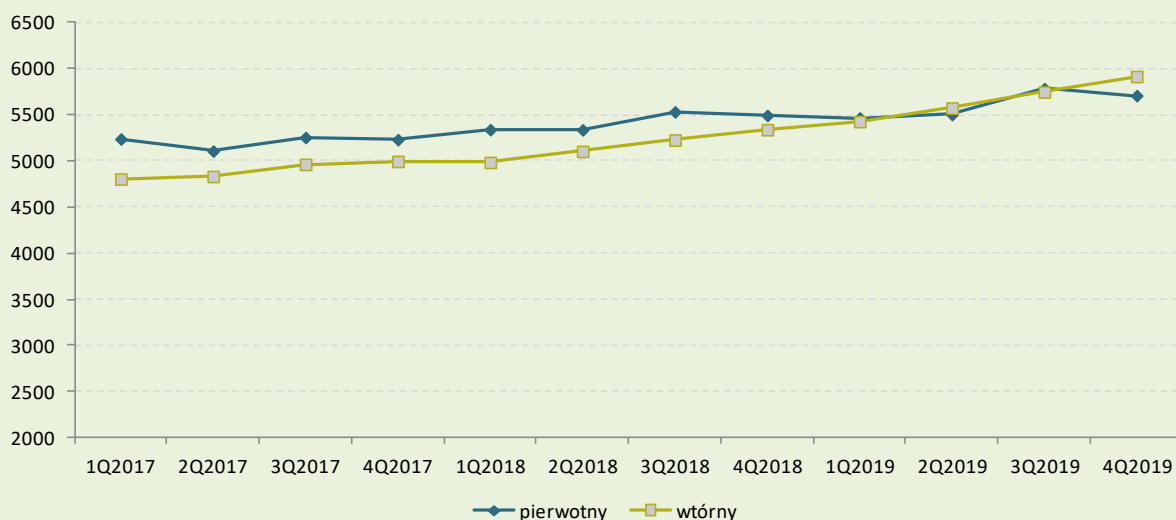
Średnia cena miejsc postojowych w województwie lubelskim cechowała się wysoką dynamiką wzrostu. Ceny w ciągu 3 lat wzrosły o średnio 4651 zł, czyli o 27,0%. Średnia roczna dynamika zmian wyniosła o 7,94% rocznie. W wyniku tego na koniec 2019 roku na zakup miejsca postojowego w Lubelskiem należało średnio zapłacić 21 851 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3638	3227	3346	68,07	17 200
	II	3662	3223	3389	67,90	19 404
	III	3311	3242	3462	67,30	18 949
	IV	3352	3304	3521	66,61	18 347
2018	I	3450	3055	3642	66,29	18 829
	II	3758	3265	3599	66,74	19 126
	III	3880	3451	3630	66,71	21 080
	IV	3637	3556	3652	68,23	21 007
2019	I	3761	3478	3717	69,07	21 684
	II	3863	3540	3892	69,93	22 230
	III	4123	3574	4000	70,51	21 440
	IV	4126	3545	4117	71,50	21 851

Tabela 234. Województwo lubelskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

LUBLIN

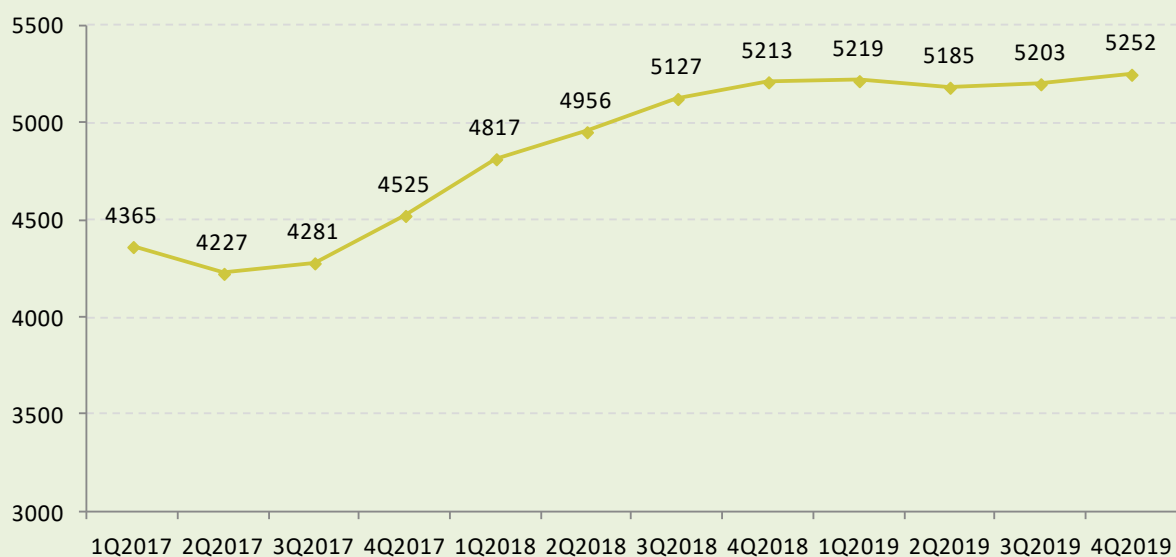
Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie cechowały się niewielką dynamiką wzrostu. W ciągu analizowanych 3 lat odnotowano wzrost cen o 470 zł, czyli 9,0%. W 2019 roku ceny rosły w tempie 3,9% rocznie i na koniec roku średnia cena ukształtowała się na poziomie 5708 zł za m². Średnia cena nowego mieszkania w Lublinie jest o ponad 1500 zł wyższa niż przeciętnie w województwie.



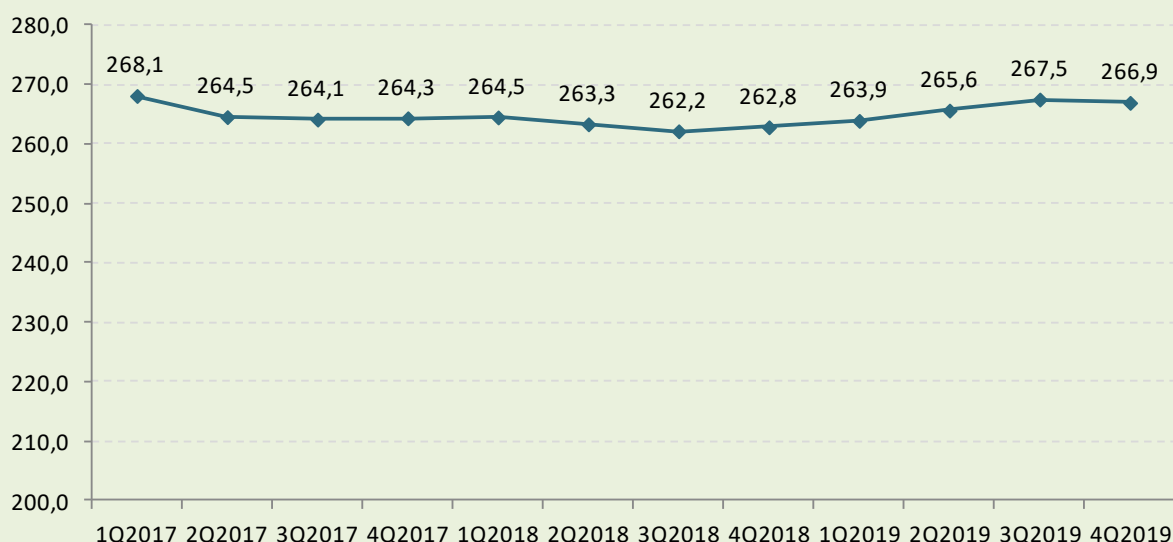
Wykres 241. Lublin. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W tym samym czasie na rynku wtórnym notowano wyższą dynamikę wzrostu cen. W ciągu 3 lat odnotowano wzrost na poziomie 23,1%, co stanowiło 1111 zł. W 2019 roku dynamika wzrostu cen nabrała tempa i wyniosła o 10,79%, w wyniku czego na koniec roku średnio na 1 m² używanego mieszkania w Lublinie należało przeznaczyć 5915 zł. Warto zauważyć, że na koniec 2019 roku ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie były wyższe niż na rynku pierwotnym.

W Lublinie ceny domów w badanym okresie wzrosły o 887 zł, czyli o 20,3% i na koniec 2019 roku średnia cena ustabilizowała się na poziomie 5252 zł za m². Największy wzrost cen notowano w okresie od IV kwartału 2017 roku do III kwartału 2018 roku, kiedy średnia kwartalna zmiana wynosiła 4,6%. W 2019 roku średnie ceny domów były dość stabilne i oscylowały w okolicach 5,2 tys. zł za m².



Wykres 242. Lublin. Zmiana cen domów



Wykres 243. Lublin. Zmiana cen działek budowlanych

Ceny działek budowlanych w latach 2017–2019 w Lublinie podlegały bardzo niewielkim wahaniom i z tego względu należy mówić o ich stabilizacji. W ciągu 3 lat odnotowano spadek na poziomie 0,4% i na koniec 2019 roku średnio za 1 m²działki budowlanej Lublinie należało zapłacić 266,9 zł. Ceny w stolicy województwa są więc blisko cztery razy wyższe niż średni w Lubelskiem.

Średnia cena miejsca postojowego w Lublinie w perspektywie ostatnich 3 lat cechowała się powolnym wzrostem. Ceny w tym czasie wzrosły o 759 zł. Na koniec 2019 roku, aby nabyć miejsce postojowe w Lublinie, należało liczyć się z kosztem na poziomie 26 800 zł.

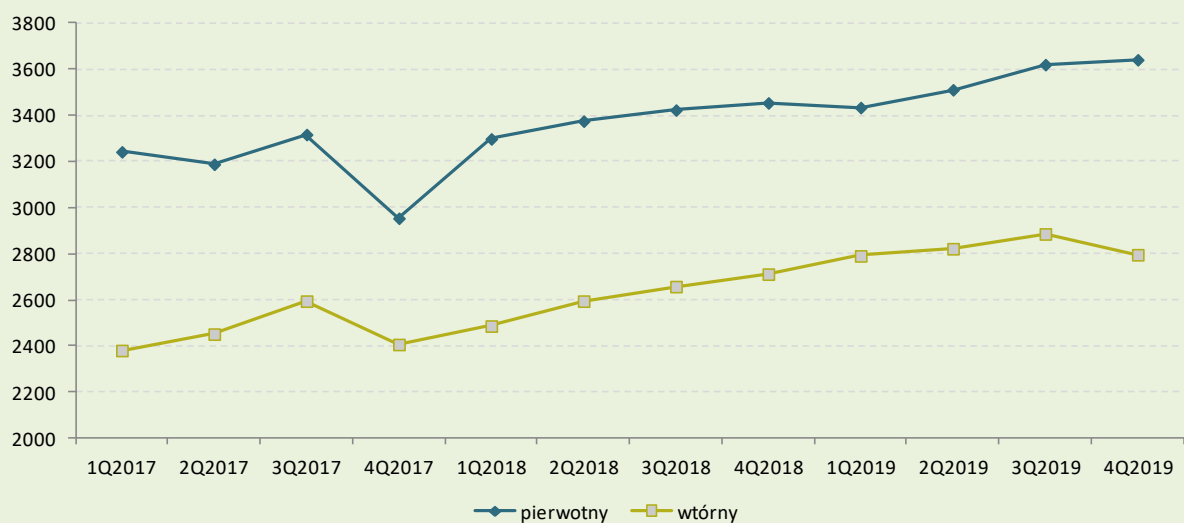
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	5238	4804	4365	268,09	26 041
	II	5107	4832	4227	264,53	25 886
	III	5254	4963	4281	264,12	25 370
	IV	5231	4995	4525	264,34	26 652
2018	I	5339	4984	4817	264,48	27 017
	II	5337	5103	4956	263,32	26 160
	III	5532	5226	5127	262,15	26 541
	IV	5493	5339	5213	262,82	26 622
2019	I	5466	5427	5219	263,90	26 384
	II	5503	5573	5185	265,63	26 891
	III	5784	5747	5203	267,49	26 691
	IV	5708	5915	5252	266,93	26 800

Tabela 235. Lublin. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo lubuskie

W województwie lubuskim średnia cena na rynku pierwotnym w ciągu analizowanych 3 lat wzrosła o 399 zł, co stanowiło 12,3%. W 2017 roku średnie ceny podlegały wahaniom, ale od 2018 roku stale

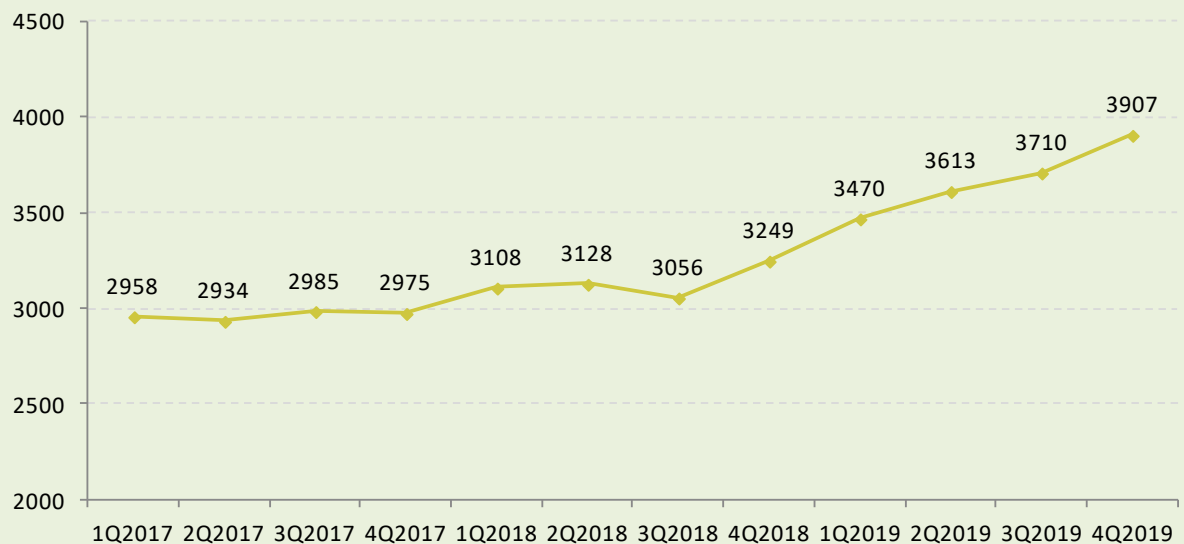
wykazywały tendencję rosnącą. W 2019 roku odnotowano wzrost na poziomie 5,41%. Na koniec 2019 roku średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera w Lubuskim kształtowała się na poziomie 3641 zł za m² i, po opolskim, była najniższa w kraju.



Wykres 244. Województwo lubuskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

Cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego w ciągu 3 lat wzrosła o 415 zł i na koniec 2019 roku wynosiła 2796 zł za m². Po województwach opolskim i świętokrzyskim była to trzecia najniższa średnia cena na rynku wtórnym.

Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 5,34% rocznie. Cena średnia w IV kwartale 2019 była o 3,10% większa od ceny w IV kwartale poprzedniego roku, a wzrost względem początku 2017 roku wyniósł 17,4%.

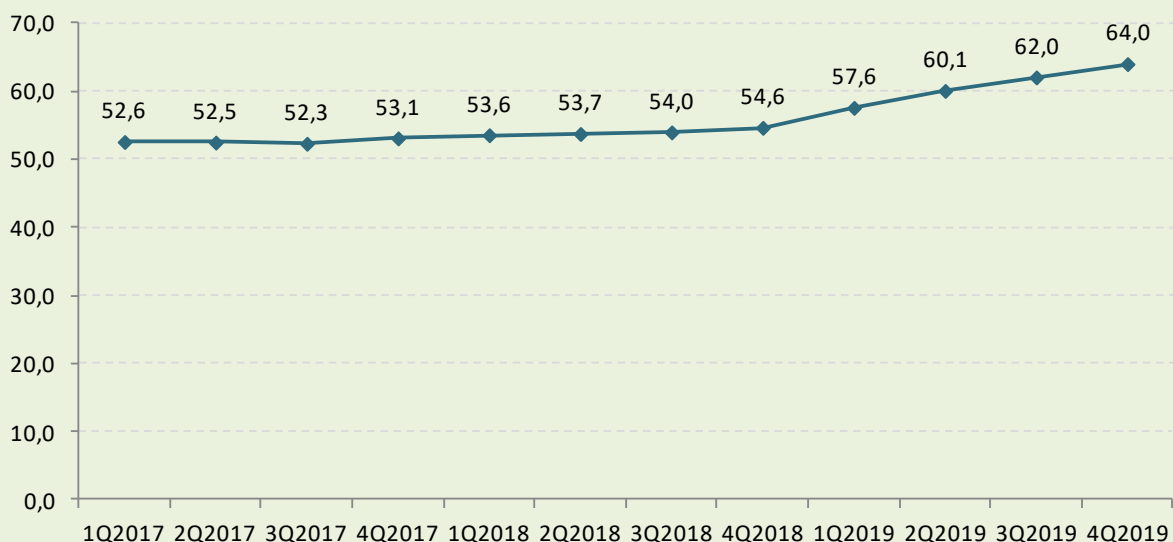


Wykres 245. Województwo lubuskie. Zmiana cen domów

W Lubuskim ceny domów jednorodzinnych w okresie od I kwartału 2017 roku do końca III kwartału 2018 były stosunkowo stabilne i mieściły się w granicach 2,9–3,1 tys. zł za m². W IV kwartale 2018 roku ceny domów zaczęły rosnąć w średnim tempie 5% kwartał do kwartału. Największy wzrost

odnotowano na przełomie 2018 i 2019 roku – 6,8%. Na koniec 2019 roku średnia cena 1 m² domu w Lubuskim wynosiła 3907 zł za m².

Ceny działek budowlanych od I kwartału 2017 roku do końca 2018 roku cechowały się niewielką dynamiką zmian. Średnia cena 1 m² gruntu wzrosła w tym czasie o 2 zł, do poziomu 54,6 zł za m². W 2019 roku dynamika zmian nabrała tempa. W skali 12 miesięcy ceny działek pod zabudowę wzrosły o 21,8%. Średnia cena na koniec 2019 roku wyniosła 64,0 zł za m² i była najniższa w kraju.



Wykres 246. Województwo lubuskie. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w czasie analizowanych 3 lat wzrosła o 1227 zł, czyli 6,8%. Dynamika zmian była jedną z najniższych w kraju, podobnie jak cena, jaką płacono na koniec 2019 roku – 19 400 zł za miejsce postojowe.

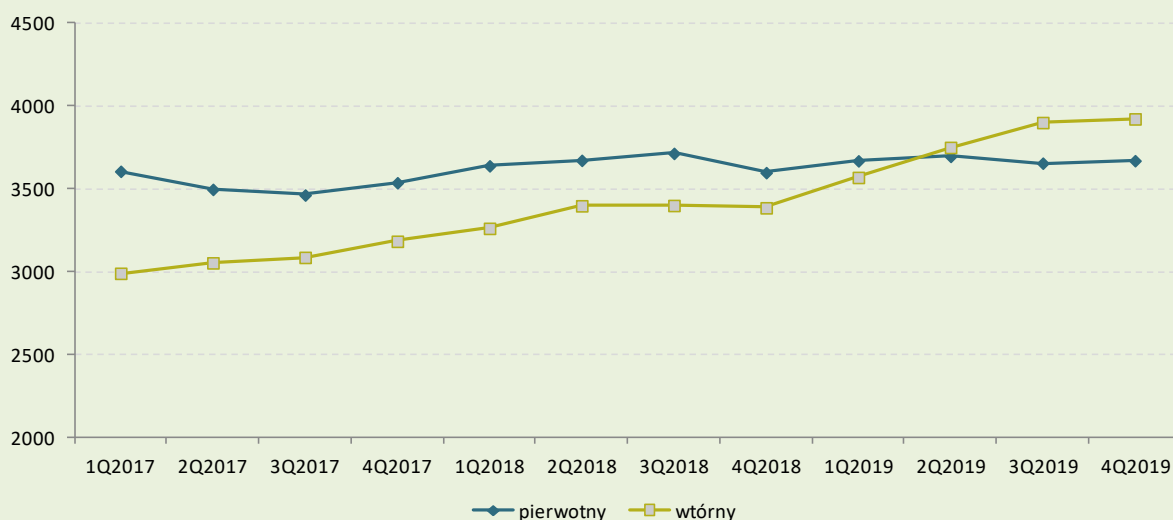
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3242	2381	2958	52,56	18 173
	II	3188	2452	2934	52,47	16 360
	III	3317	2595	2985	52,30	18 016
	IV	2954	2407	2975	53,09	17 610
2018	I	3298	2487	3108	53,55	17 554
	II	3375	2595	3128	53,74	17 405
	III	3423	2658	3056	53,97	17 130
	IV	3454	2712	3249	54,64	16 990
2019	I	3434	2791	3470	57,57	19 667
	II	3511	2822	3613	60,06	19 818
	III	3620	2886	3710	62,04	19 181
	IV	3641	2796	3907	64,00	19 400

Tabela 236. Województwo lubuskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

GORZÓW WIELKOPOLSKI

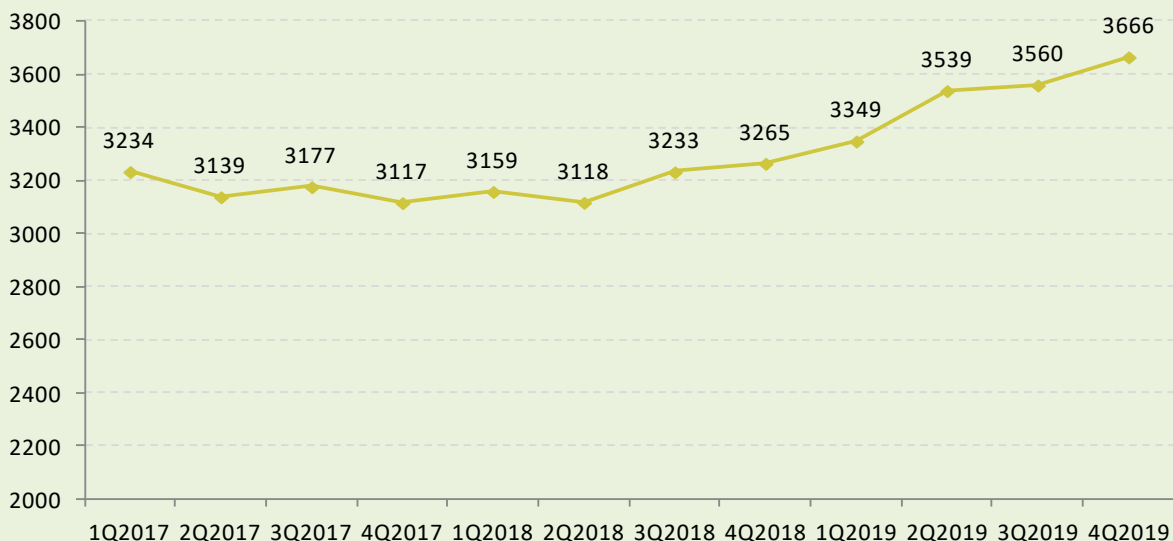
W Gorzowie Wielkopolskim na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu zmieniła się o 64 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 była o 2,0% większa od ceny notowanej rok wcześniej. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 0,59% rocznie. Na koniec 2019 roku średnio na 1 m² mieszkania od dewelopera w Gorzowie Wielkopolskim należało przeznaczyć 3 671 zł.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym cechowały się większą dynamiką zmian niż na rynku pierwotnym. W skali 3 lat odnotowano wzrost na poziomie 31,1%, przy czym w samym 2019 roku ceny wzrosły o 15,8%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,40%. Na koniec 2019 roku średnia cena na rynku wtórnym przewyższała średnią na rynku pierwotnym o 252 zł i wynosiła 3923 zł za m².



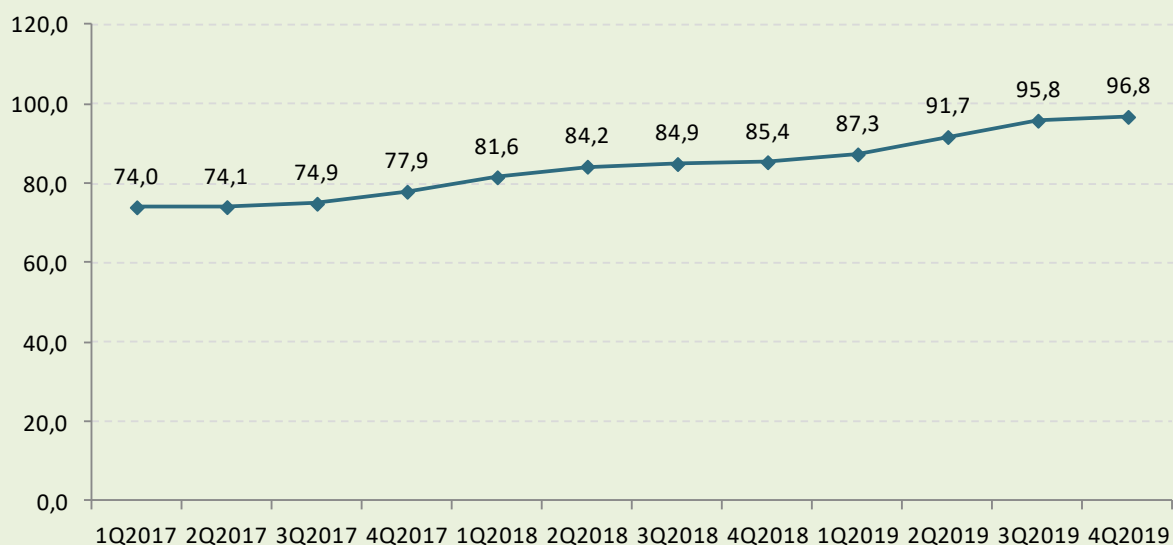
Wykres 247. Gorzów Wielkopolski. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Gorzowie Wielkopolskim ceny domów w analizowanym okresie 3 lat wzrosły o 432 zł. Od 2017 roku do końca II kwartału 2018 roku ceny domów jednorodzinnych stabilizowały się w okolicy 3,1 tys. zł za m². Od III kwartału 2018 roku notowano dynamiczny wzrost cen, które do końca 2019 roku wzrosły o 17,6% i na koniec IV kwartału ustabilizowały się na poziomie 3666 zł za m².



Wykres 248. Gorzów Wielkopolski. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w ciągu analizowanych 3 lat to 22,76 zł. Tempo wzrostu cen wyniosło 30,7% i było jednym z najwyższych w kraju. Szybciej rosły ceny gruntów w Zielonej Górze, Łodzi, Elblągu i Kielcach. Pomimo wysokiej dynamiki zmian ceny działek pod zabudowę w Gorzowie Wielkopolskim były wciąż bardzo niskie na tle innych ośrodków miejskich i nie przekroczyły 100 zł za m². Na koniec 2019 roku średnia wyniosła 96,8 zł/mkw.



Wykres 249. Gorzów Wielkopolski. Zmiana cen działek budowlanych

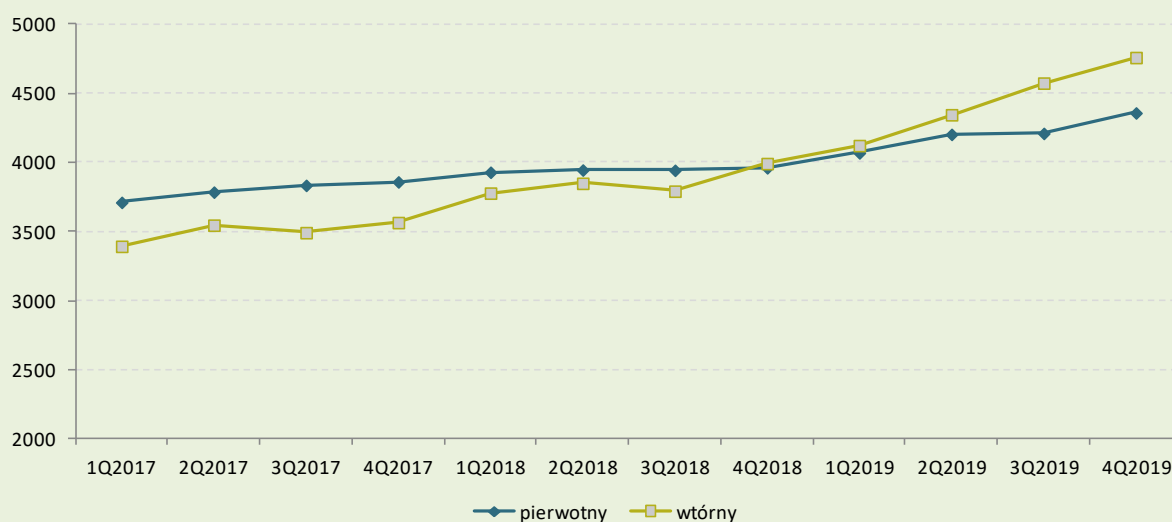
Średnia cena miejsca postojowych cechowała się wysoką dynamiką wzrostu. W skali 3 lat cena średnia wzrosła o 15,2% i na koniec badanego okresu wyniosła 24 254 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3607	2992	3234	74,02	21 048
	II	3498	3055	3139	74,06	20 125
	III	3464	3088	3177	74,92	20 685
	IV	3538	3185	3117	77,94	21 380
2018	I	3640	3263	3159	81,57	21 844
	II	3673	3399	3118	84,24	21 021
	III	3715	3401	3233	84,91	22 963
	IV	3599	3387	3265	85,37	24 356
2019	I	3670	3570	3349	87,34	25 098
	II	3697	3751	3539	91,71	24 136
	III	3656	3901	3560	95,82	24 143
	IV	3671	3923	3666	96,78	24 254

Tabela 237. Gorzów Wielkopolski, Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

ZIELONA GÓRA

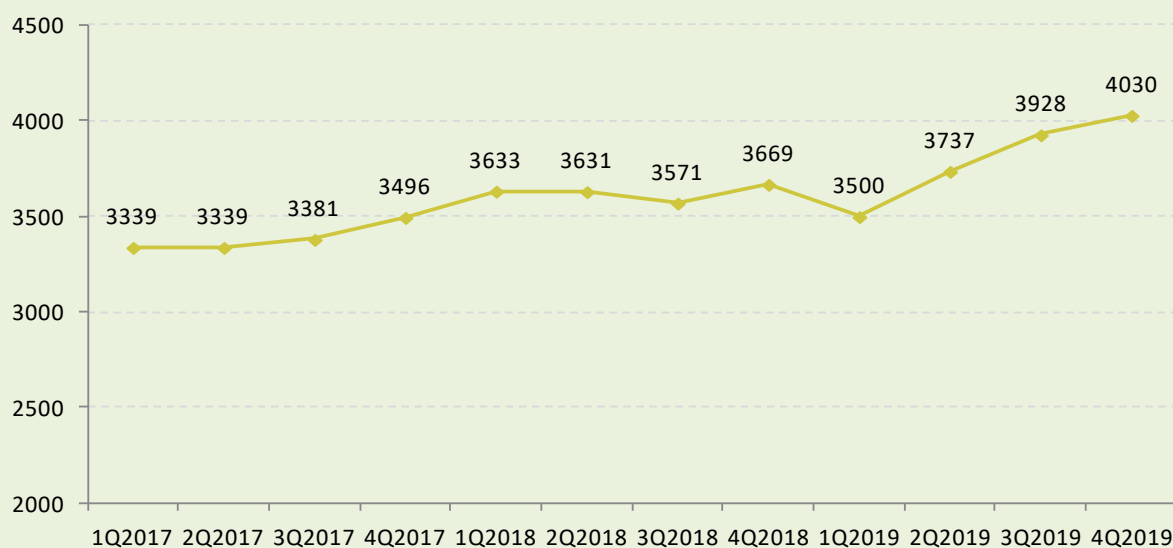
W Zielonej Górze ceny mieszkań na rynku pierwotnym w latach 2017–2019 wzrosły o 17,4%. Największy wzrost odnotowano w 2019 roku – 10,0%/r i na koniec IV kwartału cena wynosiła już 4358 zł za m². Ceny na rynku wtórnym cechowały się większą dynamiką zmian. W ciągu analizowanych 3 lat odnotowano wzrost na poziomie 40,3%, a w samym 2019 roku dynamika zmian wyniosła 19,2%. W wyniku tego na koniec 2019 roku średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Zielonej Górze była wyższa niż na rynku pierwotnym o 401 zł i wynosiła 4 759 zł za m².



Wykres 250. Zielona Góra. Zmiana cen lokali mieszkalnych

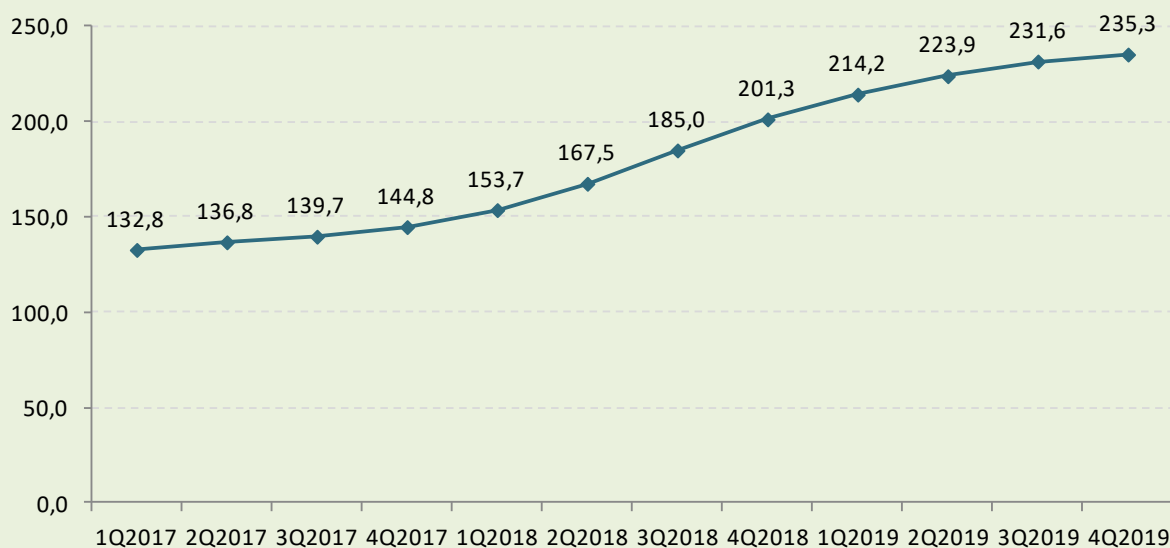
W Zielonej Górze ceny domów w ciągu analizowanych 3 lat wzrosły o 20,7%, czyli o 691 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 była o 9,84% większa od ceny w IV kwartale poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I kwartałem 2019 roku a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 6,77%. Od początku 2017 roku do końca 2019 roku ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 6,25% rocznie. Na koniec 2019 roku średnia cena domu w Zielonej Górze wynosiła 4030 zł

za m².



Wykres 251. Zielona Góra. Zmiana cen domów

W segmencie gruntów pod zabudowę w Zielonej Górze odnotowano rekordowy wzrost średniej ceny. W ciągu analizowanych 3 lat średnia stawka za 1 m² wzrosła o 77,2% i na koniec 2019 roku wyniosła 235,3 zł za m². Najszybsze tempo wzrostu cen gruntów notowano w ciągu 2018 roku.



Wykres 252. Zielona Góra. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w latach 2017–2019 wzrosła o 3124 zł, czyli o 17,6%. Na koniec 2019 roku za miejsce postojowe trzeba było zapłacić średnio 20 921 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3711	3393	3339	132,78	17 797
	II	3785	3546	3339	136,78	18 960
	III	3834	3492	3381	139,73	17 574

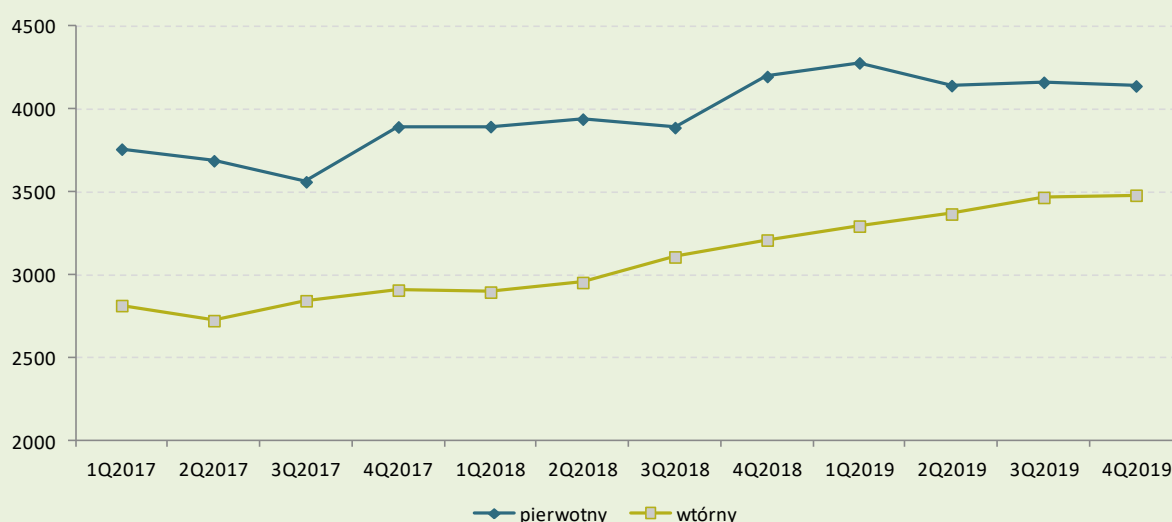
	IV	3859	3565	3496	144,75	18 212
2018	I	3929	3778	3633	153,67	18 752
	II	3945	3849	3631	167,48	19 040
	III	3943	3792	3571	184,96	16 450
	IV	3961	3992	3669	201,26	19 106
2019	I	4069	4122	3500	214,24	20 919
	II	4203	4345	3737	223,89	21 735
	III	4210	4574	3928	231,60	21 230
	IV	4358	4759	4030	235,25	20 921

Tabela 238. Zielona Góra. -Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo łódzkie

W województwie łódzkim ceny mieszkań na rynku pierwotnym w latach 2017–2019 podlegały wahaniom. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2017 roku i wyniósł 9,29%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 3,22% rocznie. W całym analizowanym okresie odnotowano wzrost o 10,1%, co stanowiło 381 zł. W 2019 roku notowano spadek cen mieszkań – średnia cena w ujęciu rok do roku spadła o 1,36%. Na koniec IV kwartału na mieszkanie z rynku pierwotnego należało przeznaczyć średnio 4140 zł za m².

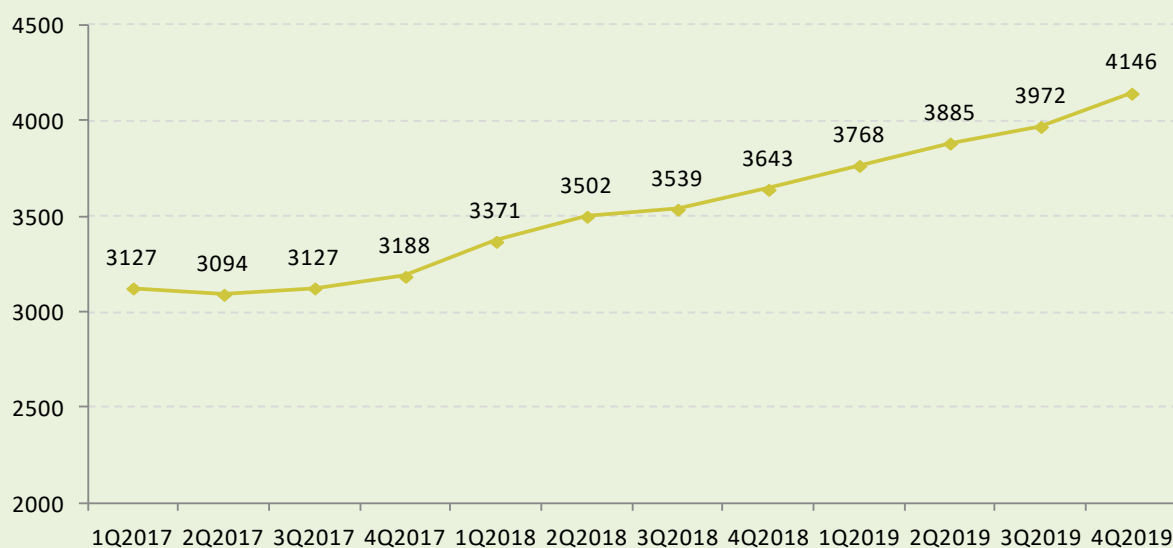
Sytuacja na rynku wtórnym w województwie łódzkim była bardziej stabilna. W ciągu analizowanych 3 lat ceny nieustannie rosły – w całym okresie odnotowano dynamikę zmian na poziomie 23,6%, a w samym 2019 roku średnia cena wzrosła o 8,4%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 5,21%. Na koniec 2019 roku 1 m²kwadratowy mieszkania z rynku wtórnego kosztował 3481 zł.



Wykres 253. Województwo łódzkie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

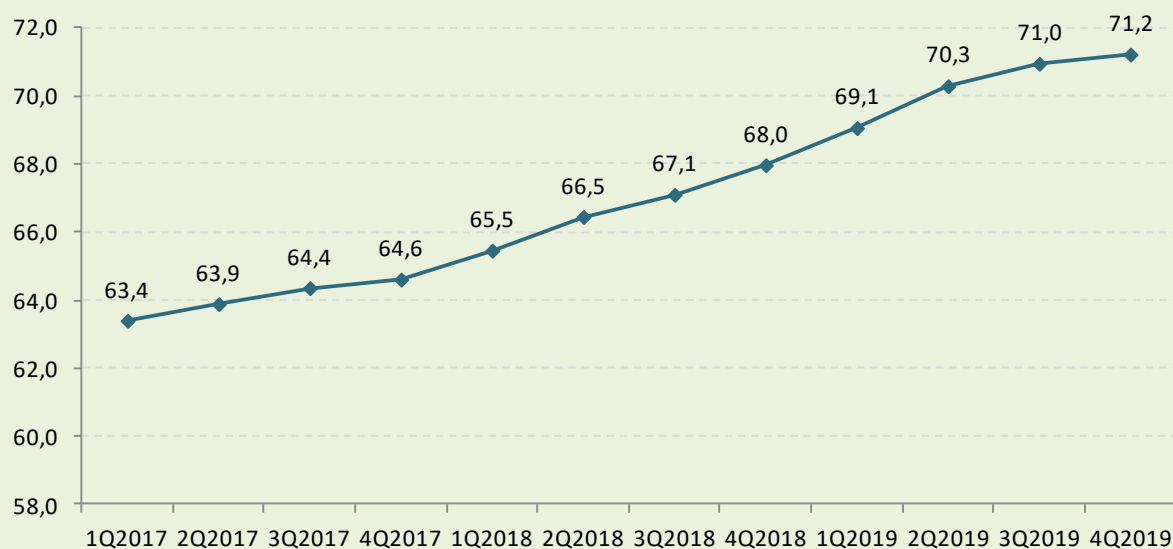
W województwie łódzkim ceny domów w badanym okresie wzrosły o 1019 zł za m² (32,6%). Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4146 zł za m² i była o 13,81% większa od ceny notowanej analogicznym kwartale roku poprzedniego. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów

jednorodzinnych rosną średnio o 9,34% rocznie.



Wykres 254. Województwo łódzkie. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w ciągu analizowanych 3 lat wyniosła 7,82 zł (12,3%). Ceny rosły w powolnym tempie. W IV kwartale 2019 roku na 1 m²gruntu pod zabudowę w województwie łódzkim należało przeznaczyć 71,2 zł. Dynamika wzrostu w samym 2019 roku wyniosła 4,8%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 1,78%. Średnia cena 1 m²działki budowlanej w województwie łódzkim jest przeciętnie o 35% niższa niż średnio w Polsce.



Wykres 255. Łódzkie. Zmiana cen działek budowlanych

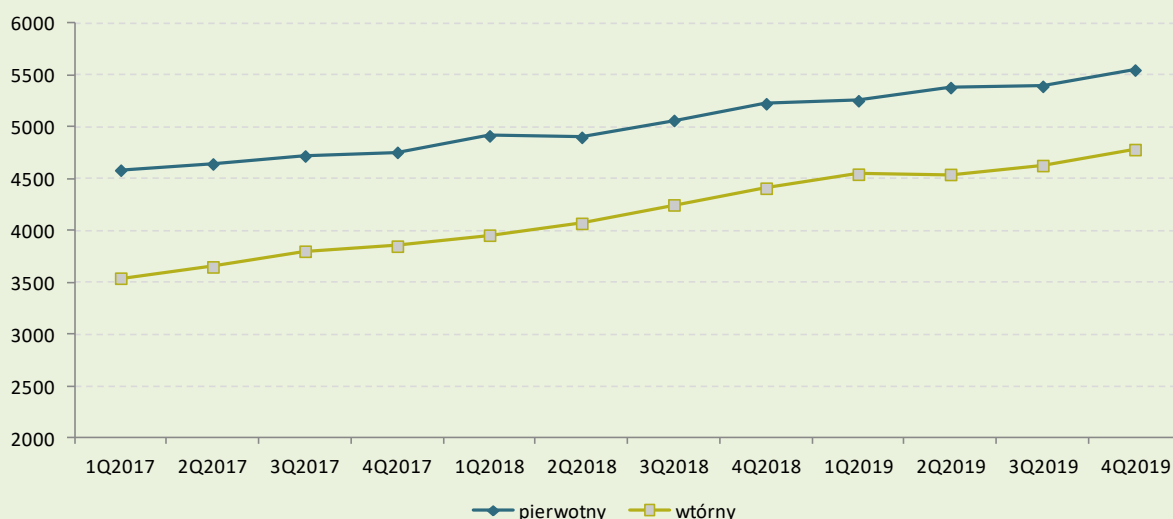
Średnia cena miejsca postojowego w województwie łódzkim w ujęciu kwartalnym podlegała wahaniom, jednak w całym okresie analizy nie odnotowano większych zmian cen. Na koniec 2019 roku za miejsce postojowe należało zapłacić 21 718 zł, czyli o 4 zł więcej niż na początku 2017 roku.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3759	2816	3127	63,40	21 714
	II	3689	2725	3094	63,89	21 086
	III	3562	2845	3127	64,36	20 877
	IV	3893	2909	3188	64,61	21 459
2018	I	3895	2897	3371	65,46	21 576
	II	3940	2955	3502	66,45	20 578
	III	3889	3109	3539	67,10	20 667
	IV	4197	3211	3643	67,97	21 703
2019	I	4279	3295	3768	69,06	21 445
	II	4142	3368	3885	70,29	22 491
	III	4162	3468	3972	70,95	21 600
	IV	4140	3481	4146	71,22	21 718

Tabela 239. Województwo łódzkie. -Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

ŁÓDŹ

Na rynku pierwotnym w Łodzi średnia cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu wzrosła o 966 zł (21,1%). W ciągu 2019 roku dynamika zmian wyniosła 6,2%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku i wyniósł 3,34%. Spadek w ujęciu kwartalnym odnotowano jedynie pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku i był on marginalny (-0,3%). Do połowy 2018 roku średnia cenami mieszkania od dewelopera w Łodzi kształtowała się poniżej 5 tys. zł za m², a na koniec 2019 roku wzrosła do poziomu 5 549 zł za m².

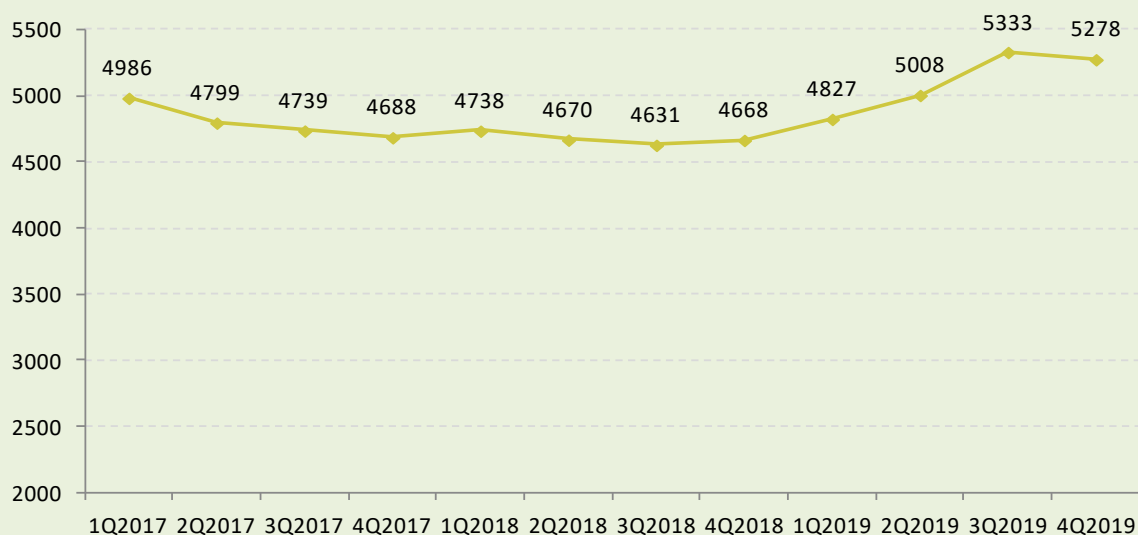


Wykres 256. Łódź. Zmiana cen lokali mieszkalnych

Dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym była znacznie wyższa niż na rynku pierwotnym. W skali 3 lat odnotowano wzrost cen na poziomie 35,0%, a w samym 2019 roku dynamika zmian wyniosła 8,5%.

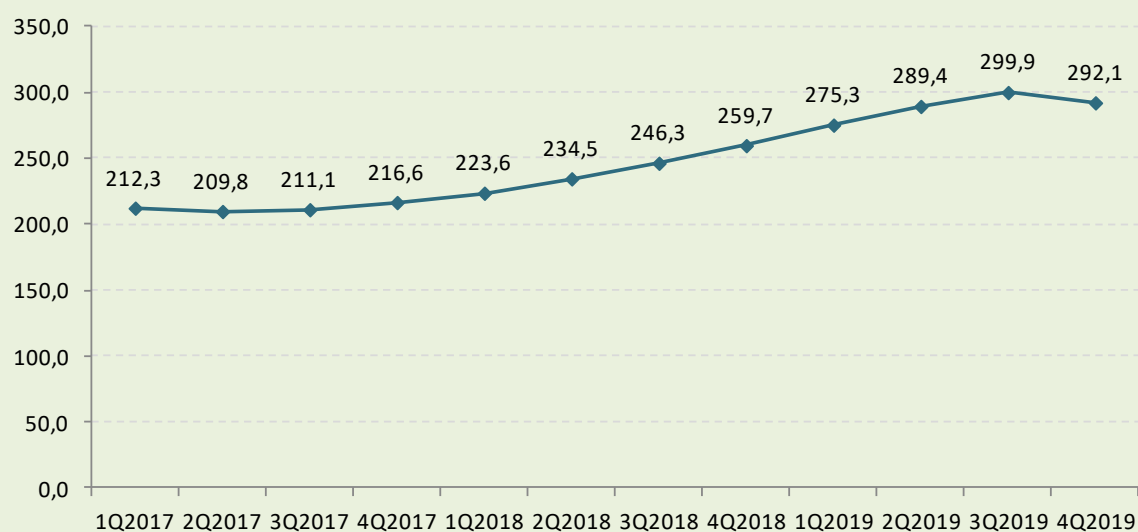
Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 4,37%. Na koniec 2019 na 1 m² używanego mieszkania w Łodzi należało przeznaczyć 4782 zł. Mieszkania na rynku wtórnym były o 14% tańsze niż na rynku pierwotnym.

W Łodzi od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 1,9% rocznie. Od początku 2017 roku do III kwartału 2018 roku średnia cena ulegała stopniowemu spadkowi, po czym pod koniec 2018 roku ceny zaczęły rosnąć, osiągając maksimum w III kwartale 2019 roku. Średnia wyniosła wówczas 5333 zł za m². W IV kwartale 2019 roku odnotowano spadek średniej ceny w ujęciu kwartał do kwartału do poziomu 5278 zł za m².



Wykres 257. Łódź. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w Łodzi w ciągu analizowanych 3 lat wzrosły o 37,6%. Był to drugi największy wzrost na tle analizowanych miast. Większą dynamikę zmian odnotowano jedynie w Zielonej Górze (77,2%). W latach 2017–2019 całkowita zmiana cen działek budowlanych wyniosła 79,85 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 292,1 zł za 1 m². Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2018 a I kwartałem 2019 i wyniósł 5,99%.



Wykres 258. Łódź. Zmiana cen działek budowlanych

Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych w Łodzi rosły średnio o 2,46% rocznie. Średnia cena miejsc postojowych w tym czasie zmieniła się o 1657 zł i w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 23 300 zł. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,72%.

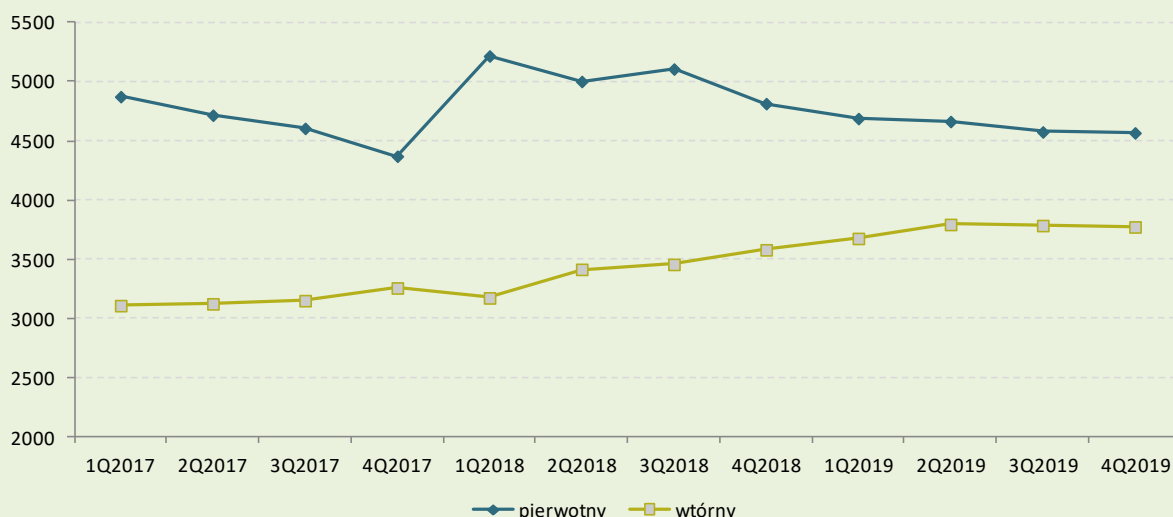
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4583	3541	4986	212,28	21 643
	II	4643	3650	4799	209,75	21 650
	III	4720	3801	4739	211,11	21 961
	IV	4755	3850	4688	216,55	21 897
2018	I	4914	3956	4738	223,62	22 101
	II	4900	4070	4670	234,52	22 213
	III	5063	4248	4631	246,34	22 969
	IV	5224	4409	4668	259,70	23 019
2019	I	5253	4544	4827	275,25	22 600
	II	5380	4542	5008	289,41	23 441
	III	5392	4628	5333	299,94	23 120
	IV	5549	4782	5278	292,13	23 300

Tabela 240. Łódź. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo małopolskie

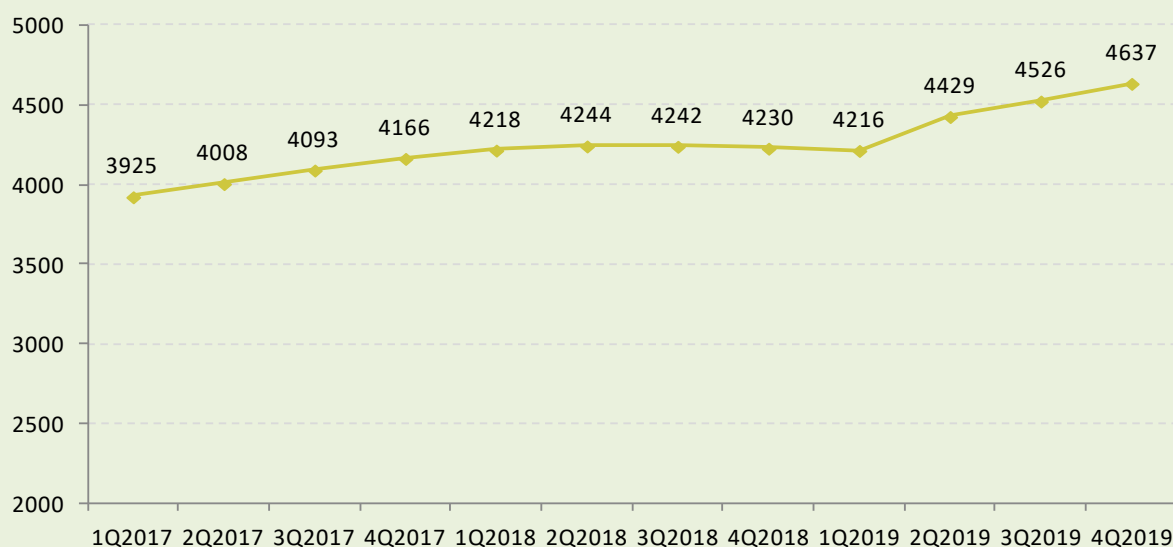
W województwie małopolskim ceny mieszkań na rynku pierwotnym podlegały wahaniom. W 2017 roku średnia cena z każdym kwartałem ulegała obniżeniu, po czym między IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku odnotowano wzrost na poziomie 19,4%. Średnia wyniosła wówczas 5217 zł za m² i była najwyższa w analizowanym okresie. W kolejnych kwartałach, aż do końca 2019 roku, notowano spadki średniej ceny nowych mieszkań. W całym analizowanym okresie średnia zmniejszyła się o 306 zł (-6,3%). Pod koniec 2019 roku średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera w województwie małopolskim wynosiła 4568 zł.

Wtórny rynek mieszkaniowy w województwie małopolskim w analizowanym okresie cechował się stabilnym wzrostem cen mieszkań. Niewielką przecenę odnotowano jedynie pomiędzy IV kwartałem 2017 roku i I kwartałem 2018 roku (-2,6%). W ciągu 3 lat ceny na rynku wtórnym wzrosły o 21,4%, a w samym 2019 roku – o 5,4%. Na koniec 2019 roku na 1 m² mieszkania z rynku wtórnego należało przeznaczyć 3774 zł, czyli blisko 800 zł mniej niż średnio na rynku pierwotnym.



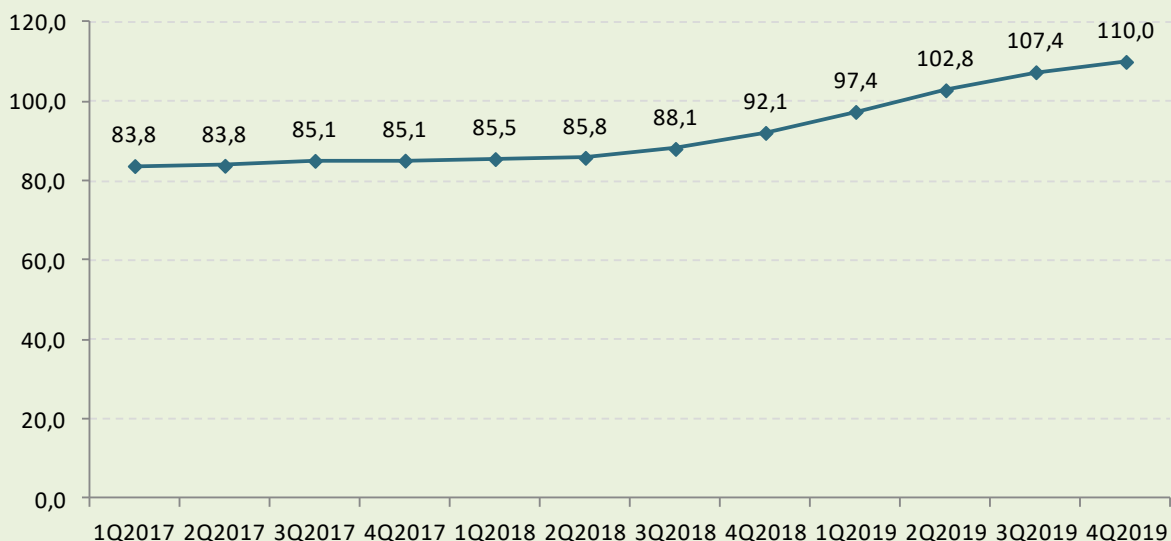
Wykres 259. Małopolskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W województwie małopolskim ceny domów w badanym okresie wzrosły o 18,1%. Największą dynamikę wzrostu cen odnotowano w 2019 roku, kiedy średnia wzrosła o 9,6%. Z kolei w 2018 roku ceny były stosunkowo stabilne i w każdym kwartale mieściły się w ramach 4218–4242 zł za m². Na koniec 2019 roku średnio za 1 m² domu jednorodzinnego w Małopolskim należało przeznaczyć 4637 zł. Na tle innych województw małopolskie zajmuje drugie miejsce pod względem średniej ceny domu jednorodzinnego.



Wykres 260. Małopolskie. Zmiana cen domów

Ceny gruntów pod zabudowę w województwie małopolskim od początku 2017 roku do połowy 2018 roku były stosunkowo stabilne i kształtowały się na poziomie 85 zł za m². Od III kwartału 2018 roku ceny zaczęły rosnąć. Największą dynamikę zmian odnotowano pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku; ceny wzrosły wówczas o 5,73%. Całkowita zmiana cen działek budowlanych w analizowanym okresie wyniosła 31,3%, a w samym 2019 roku wzrost cen wyniósł 19,4%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 110,0 zł za m².



Wykres 261. Województwo małopolskie. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w województwie małopolskim nie cechowała się wysoką dynamiką zmian. W ciągu 3 lat miejsca postojowe podrożały o 2,9%, czyli o 569 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 20 498 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4874	3110	3925	83,75	19 929
	II	4717	3125	4008	83,82	16 335
	III	4606	3152	4093	85,06	18 153
	IV	4371	3259	4166	85,11	17 488
2018	I	5217	3175	4218	85,51	17 829
	II	5002	3416	4244	85,82	17 261
	III	5107	3458	4242	88,07	19 750
	IV	4815	3581	4230	92,10	19 989
2019	I	4689	3677	4216	97,38	20 795
	II	4664	3795	4429	102,82	20 500
	III	4576	3786	4526	107,37	20 260
	IV	4568	3774	4637	109,97	20 498

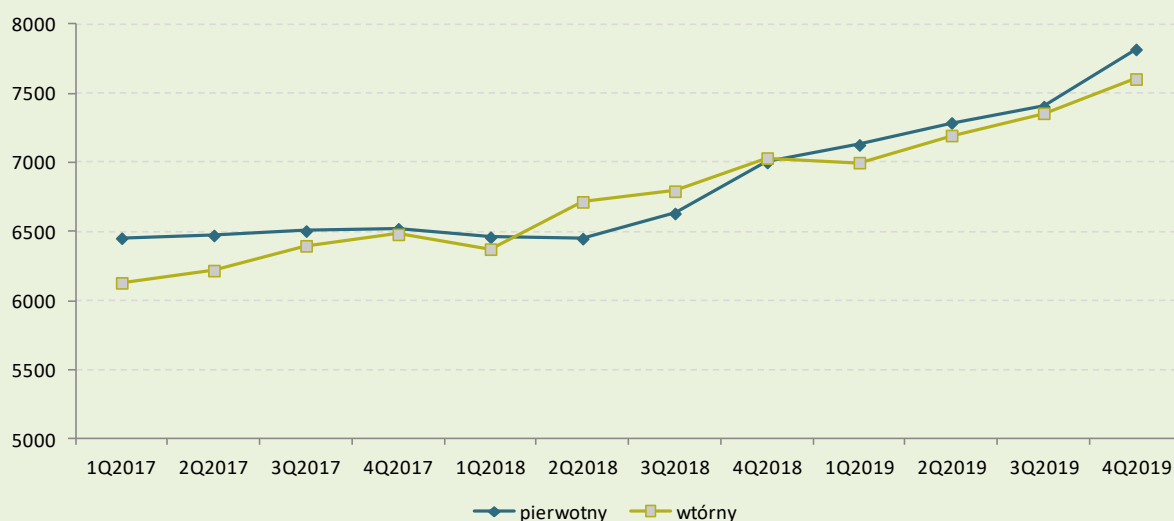
Tabela 241. Województwo małopolskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

KRAKÓW

Na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych w ciągu analizowanych 3 lat wzrosła o 21,2%. Warto jednak zauważyć, że w okresie od początku 2017 roku do połowy 2018 roku ceny na rynku pierwotnym były stosunkowo stabilne i oscylowały w okolicach 6500 zł za m². Wraz z początkiem II połowy 2018 roku średnia cena 1 m² zaczęła rosnąć i na koniec 2019 roku wyniosła 6935 zł za m². Wzrost w 2019 roku wyniósł 11,7%, a w całym analizowanym okresie – 21,2%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,59%.

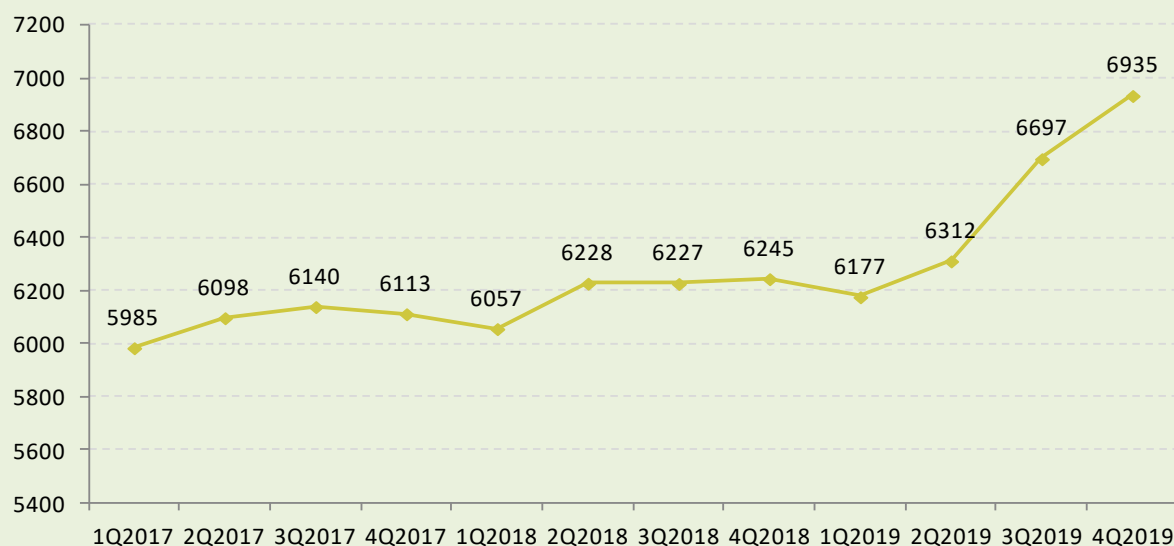
Ceny na rynku wtórnym w Krakowie w analizowanym przedziale czasowym rosły jeszcze szybciej niż

na rynku pierwotnym. W latach 2017–2019 odnotowano wzrost średniej ceny na poziomie 24,1%, czyli o 1 475 zł. Ceny lokali rosły średnio o 7,16% rocznie. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku i wyniósł 5,37%. Na koniec 2019 roku za 1 m² mieszkania z rynku wtórnego w Krakowie należało zapłacić 7604 zł, czyli 114 zł mniej niż na rynku pierwotnym.



Wykres 262. Kraków. Zmiana cen lokali mieszkalnych

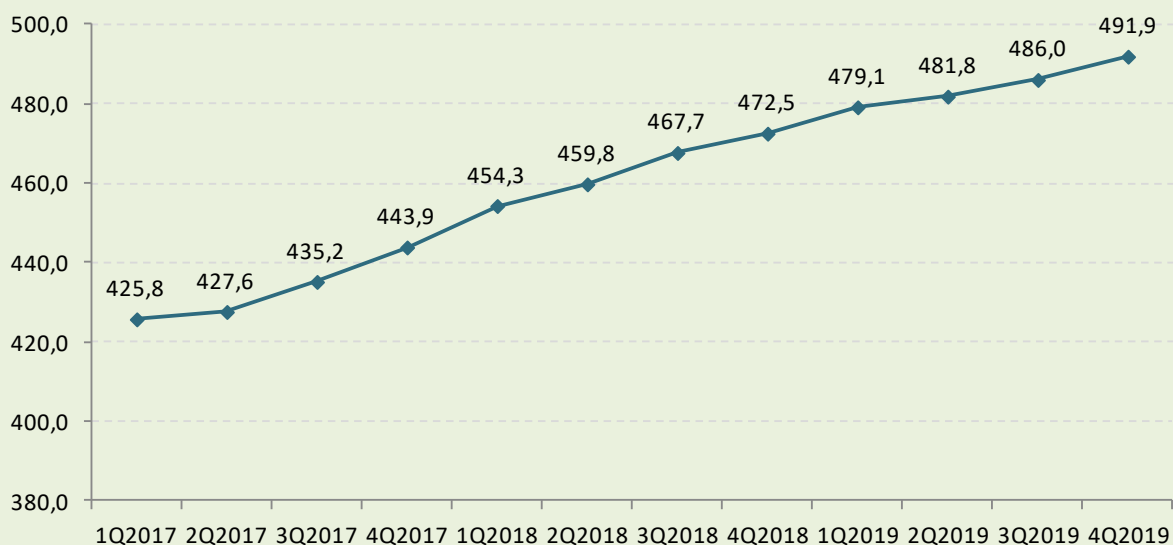
W Krakowie ceny domów w badanym okresie wzrosły o 15,9%, co stanowiło 950 zł. Największą dynamikę wzrostu cen odnotowano jednak dopiero w 2019 roku, kiedy średnia wzrosła o 11,05% w ciągu 12 miesięcy. W 2017 roku średnia cena domu nie przekraczała 6150 zł za m². W 2018 roku wzrosła do maksymalnie 6245 zł za m², a na koniec 2019 roku osiągnęła poziom bliski 7 tys. zł za m², dokładnie – 6935 zł za m².



Wykres 263. Kraków. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w perspektywie analizowanych 3 lat wyniosła 66,13 zł. W ujęciu procentowym wzrost wyniósł 15,5%, a w samym 2019 roku ceny rosły w tempie 4,1% rocznie. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 491,9 zł za m². Kraków znajduje się

w czołówce polskich miast pod względem cen działek budowlanych. Drożej jest tylko w Warszawie oraz Trójmieście.



Wykres 264. Kraków. Zmiana cen działek budowlanych

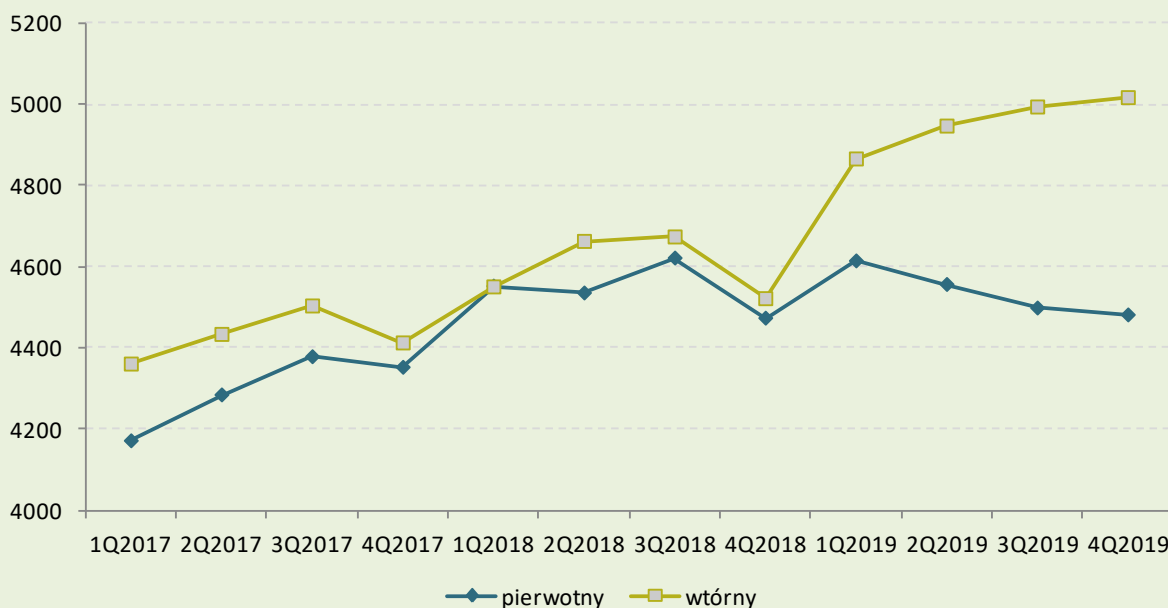
Średnia cena miejsca postojowego w Krakowie w latach 2017–2019 wzrosła o 4997 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 20,5% większa niż na początku analizowanego okresu i wynosiła 29 420 zł. Taki poziom cenowy miejsc postojowych plasuje Kraków na drugiej pozycji w kraju, zaraz po Sopocie, gdzie średnia to 34,4 tys. zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	6452	6129	5985	425,76	24 423
	II	6472	6218	6098	427,62	25 735
	III	6504	6397	6140	435,18	26 169
	IV	6520	6480	6113	443,86	26 343
2018	I	6459	6373	6057	454,29	25 484
	II	6449	6715	6228	459,75	25 871
	III	6631	6792	6227	467,65	28 869
	IV	7000	7032	6245	472,51	28 857
2019	I	7127	6999	6177	479,14	28 595
	II	7286	7195	6312	481,83	30 106
	III	7404	7356	6697	486,03	29 128
	IV	7818	7604	6935	491,89	29 420

Tabela 242. Kraków. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

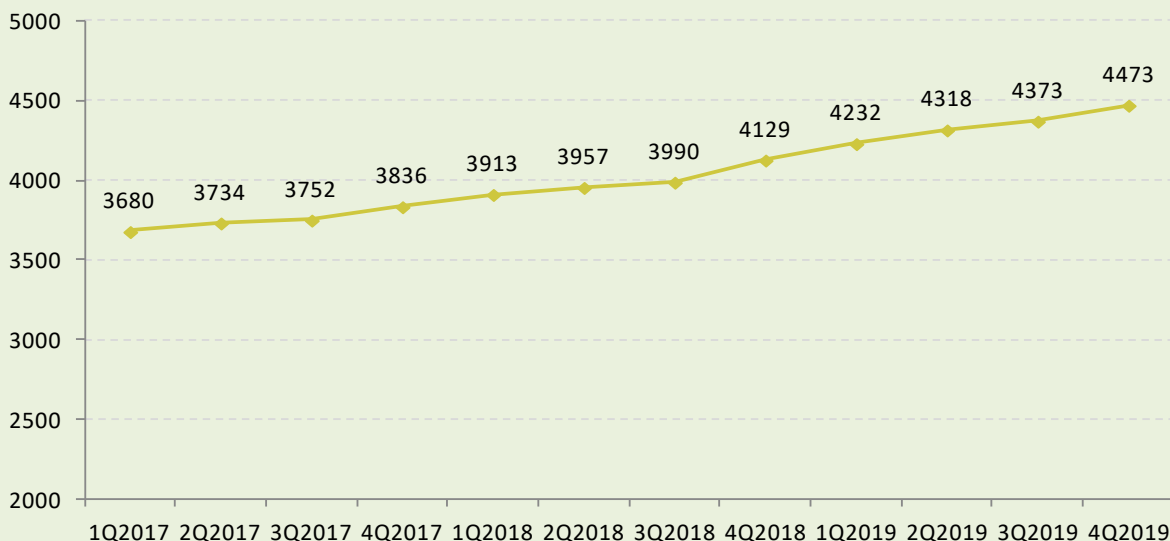
Województwo mazowieckie

Na rynku mieszkaniowym w województwie mazowieckim w 2017 i 2018 roku ceny mieszkań cechowały się tendencją rosnącą, jednakże widać było cykliczność zmian. W pierwszych trzech kwartałach roku ceny zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym rosły, po czym w IV kwartale notowano ich obniżki. Cały czas średnia cena mieszkania na rynku wtórnym kształtowała się jednak powyżej średniej notowanej na rynku pierwotnym o średnio 2,1%. W 2019 roku dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym nabrała tempa. Ceny w ujęciu rocznym wzrosły o 10,9% i na koniec 2019 roku średnia wynosiła 5016 zł za m². W tym samym czasie na rynku pierwotnym ceny wzrosły tylko w I kwartale, po czym przez kolejne 9 miesięcy notowano spadki. Najwyższa średnia cena zanotowana została w I kwartale 2019 roku. Wynosiła ona 4614 zł za m², a na koniec roku spadła do 4481 zł za m².



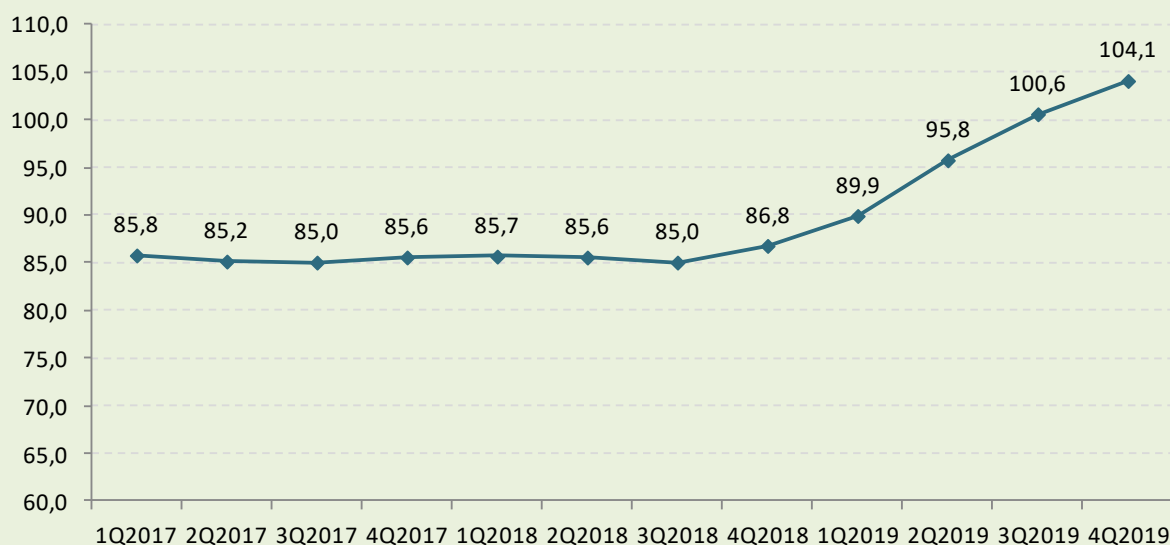
Wykres 265. Województwo mazowieckie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W województwie mazowieckim ceny domów w badanym okresie wzrosły o 21,5%, co stanowiło 793 zł. W całym analizowanym okresie ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 6,48% rocznie. Większą dynamikę wzrostu notowano pod koniec badanego okresu, czyli w 2019 roku, kiedy zmiana średniej rok do roku wyniosła 8,33%. Największy kwartalny wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 3,48%. W IV kwartale 2019 roku za 1 m²kwadratowy domu jednorodzinnego w Mazowieckiem należało zapłacić 4473 zł.



Wykres 266. Województwo mazowieckie. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w województwie mazowieckim kształtują się na poziomie zbliżonym do średniej obliczonej dla całego kraju. Na koniec 2019 roku średnia cena 1 m² wynosiła 104,1 zł i była wyższa od notowanej w I kwartale 2017 roku o 18,30 zł. Dynamika zmian w ciągu całego analizowanego okresu wyniosła 21,3%, ale największy wzrost odnotowano w 2019 roku. Wyniósł on 19,9%.



Wykres 267. Województwo mazowieckie. Zmiana cen działek budowlanych

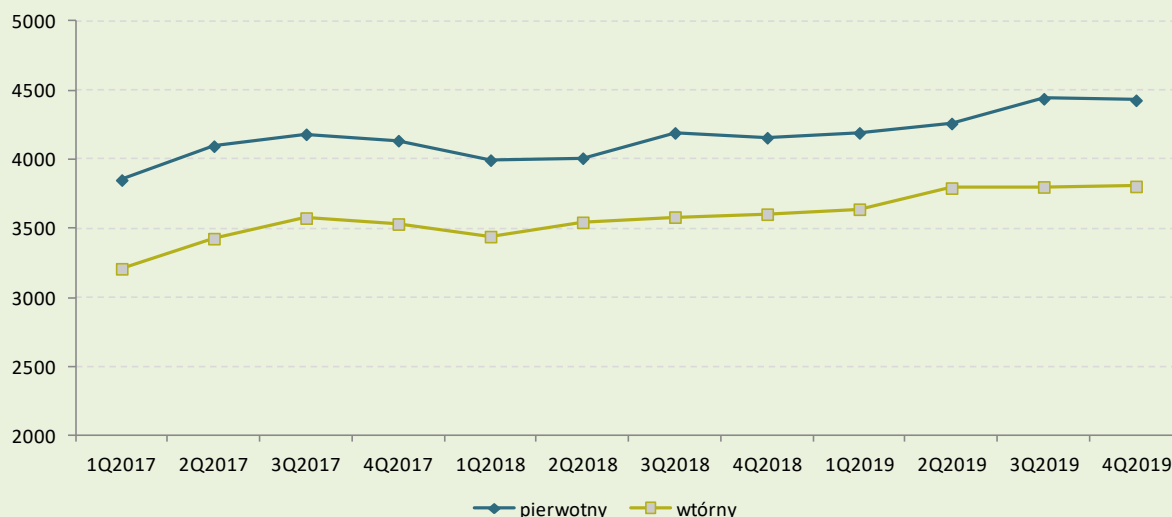
Średnia cena miejsca postojowego w latach 2017–2019 wzrosła o 3,5% i na koniec 2019 roku wyniosła 22 381 zł. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 1,15% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	171	4360	3680	85,79	21 619
	II	4 284	4433	3734	85,15	20 091
	III	4378	4503	3752	85,04	20 699
	IV	4352	4412	3836	85,58	21 460
2018	I	4552	4550	3913	85,67	20 670
	II	4535	4662	3957	85,57	20 746
	III	4621	4673	3990	85,04	20 682
	IV	4473	4521	4129	86,79	22 546
2019	I	4614	4865	4232	89,93	21 734
	II	4556	4946	4318	95,77	23 162
	III	4498	4993	4373	100,60	22 300
	IV	4481	5016	4473	104,09	22 381

Tabela 243. Województwo mazowieckie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

PŁOCK

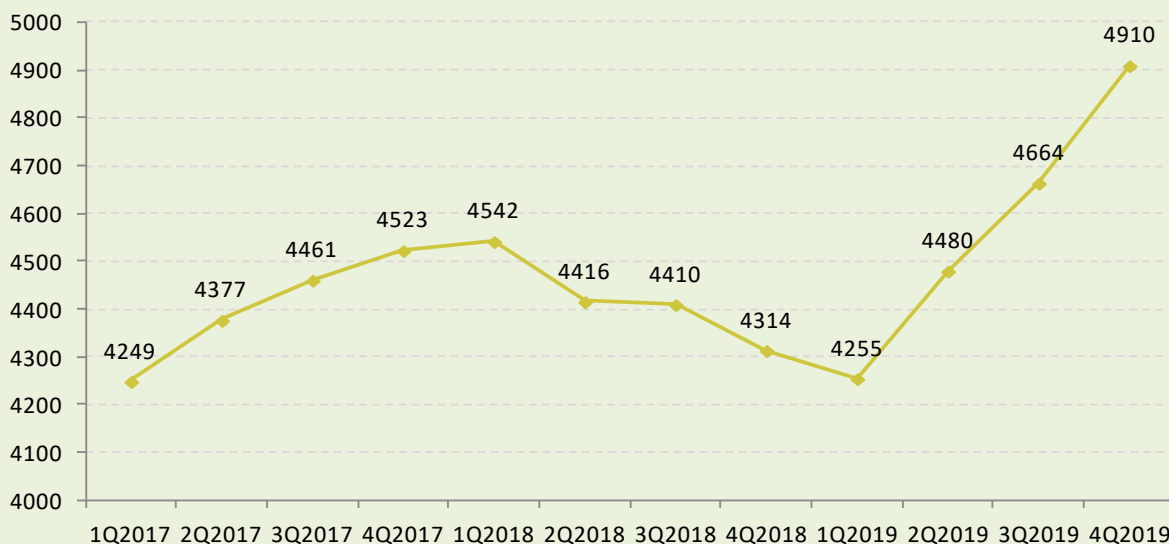
Na rynku lokali mieszkalnych w Płocku od I kwartału 2017 roku do końca 2019 roku ceny zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym zmieniały się w podobnym tempie. Średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym była średnio o 16% wyższa niż na rynku wtórnym. Średnie roczne tempo wzrostu cen mieszkań wyniosło 4,65% w przypadku rynku pierwotnego oraz 5,67% w przypadku mieszkań używanych. Na koniec 2019 roku wartości nominalne kształtowały się na poziomie 4427 zł za m² (mieszkania deweloperskie) oraz 3804 zł za m² (mieszkania używane).



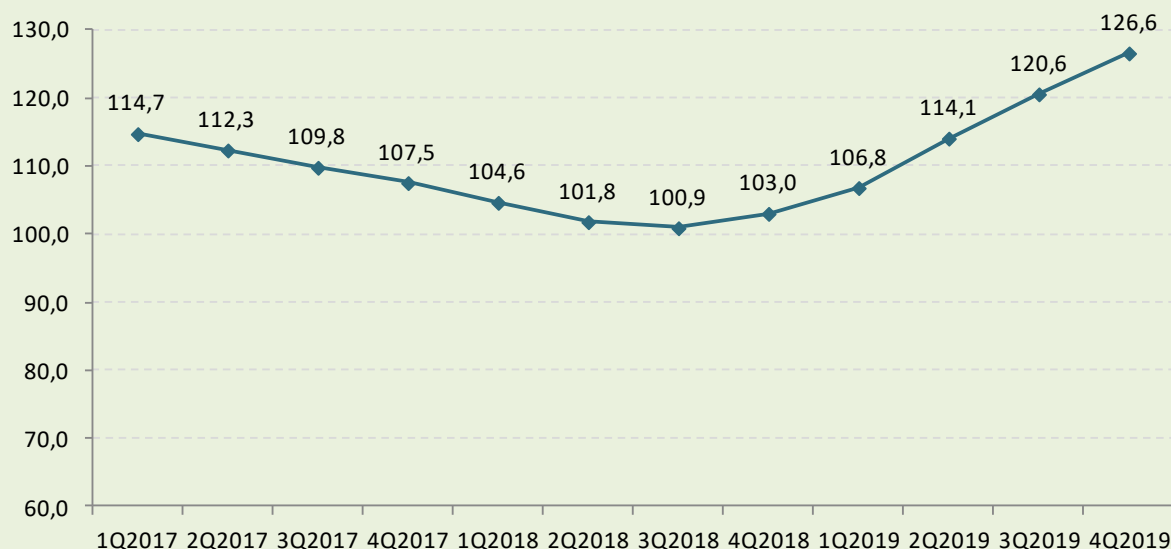
Wykres 268. Płock. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W całym badanym okresie cena mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła o 577 zł, a na rynku wtórnym o 596 zł. Ceny nowych mieszkań w Płocku były bardzo zbliżone do średniej notowanej w województwie mazowieckim, która na koniec 2019 roku wynosiła 4481 zł za m². Mieszkania z rynku wtórnego były w Płocku tańsze o 24,2% niż średnio w Mazowieckiem.

W Płocku ceny domów w badanym okresie wzrosły o 661 zł, jednakże w ujęciu kwartalnym notowano duże wahania średniej stawki. Od I kwartału 2017 do końca I kwartału 2018 roku ceny domów jednorodzinnych w Płocku rosły w średnim tempie 1,7% kwartał do kwartału, po czym przez kolejne cztery kwartały notowano spadki na średnim poziomie 1,6%. Od II kwartału 2019 roku tempo zmian cen nabrało większego tempa. Ceny domów w Płocku zaczęły dynamicznie rosnąć, średnio o 4,9% kwartał do kwartału. W ostatnich 3 miesiącach 2019 roku na dom jednorodzinny w Płocku należało przeznaczyć średnio 4910 zł za m².



Wykres 269. Płock. Zmiana cen domów



Wykres 270. Płock. Zmiana cen działek budowlanych

Ceny działek budowlanych w Płocku od I kwartału 2017 do III kwartału 2018 roku cechowały się tendencją spadkową. W tym okresie odnotowano spadek średniej ceny z 114,7 zł za m² do poziomu 100,9 zł za m² (-12,0%). Od IV kwartału 2018 roku ceny działek budowlanych zaczęły rosnąć. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 6,80%. W II połowie 2019 roku tempo wzrostu cen nadal było wysokie i wynosiło średnio 5,3% k/k. W IV kwartale

średnia cena działki budowlanej w Płocku wynosiła 126,6 zł i była o 21,6% wyższa niż przeciętna cena w województwie mazowieckim.

Średnia cena miejsc postojowych w Płocku nie podlegała dynamicznym zmianom. W całym badanym okresie średnia zmieniła się o 343 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wynosiła 19 542 zł. Najwyższą cenę notowano w II kwartale 2019 roku i wynosiła ona 19 894 zł. Średnia cena miejsca postojowego w Płocku jest przedostatnią najniższą na tle badanych miast. Tylko w Legnicy w IV kwartale 2019 roku przeciętna stawka za miejsce postojowe była niższa i wynosiła 19 420 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3850	3208	4249	114,71	19 199
	II	4095	3426	4377	112,31	18 512
	III	4181	3575	4461	109,77	18 785
	IV	4135	3532	4523	107,52	19 128
2018	I	3994	3441	4542	104,62	18 773
	II	4008	3544	4416	101,78	18 807
	III	4191	3582	4410	100,89	18 778
	IV	4156	3603	4314	103,00	19 617
2019	I	4191	3639	4255	106,79	19 251
	II	4259	3792	4480	114,05	19 894
	III	4438	3800	4664	120,55	19 506
	IV	4427	3804	4910	126,56	19 542

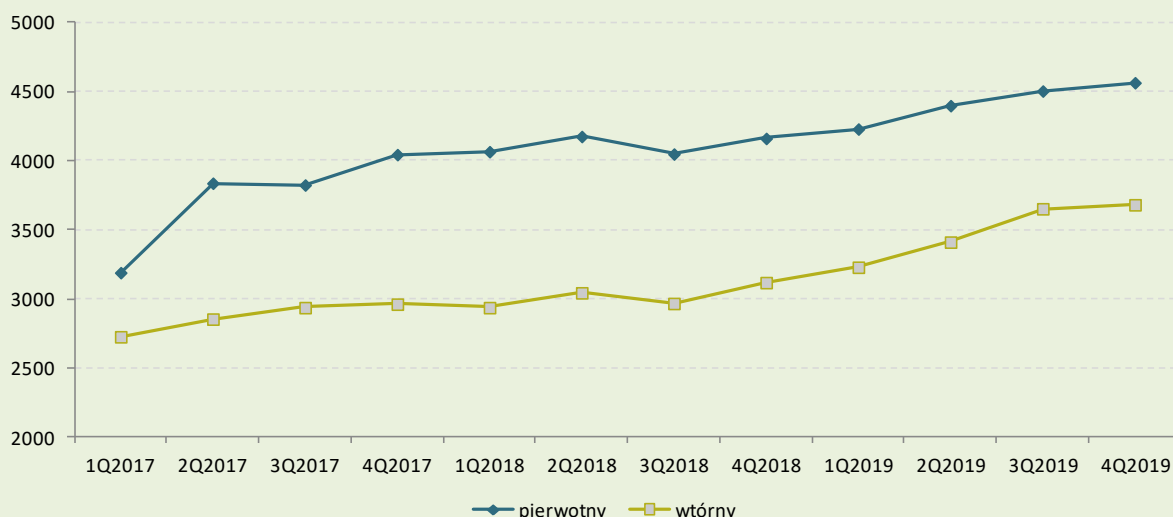
Tabela 244. Płock. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

RADOM

W Radomiu odnotowano jeden z najwyższych w skali kraju wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym w analizowanym przedziale czasowym. Średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym w badanym okresie wzrosła o 43,1%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku i wyniósł 20,28%. W 2019 roku dynamika wzrostu wyhamowała, ceny powiększyły się o 9,7% r/r i na koniec badanego okresu na 1 m² mieszkania od dewelopera należało przeznaczyć 4564 zł.

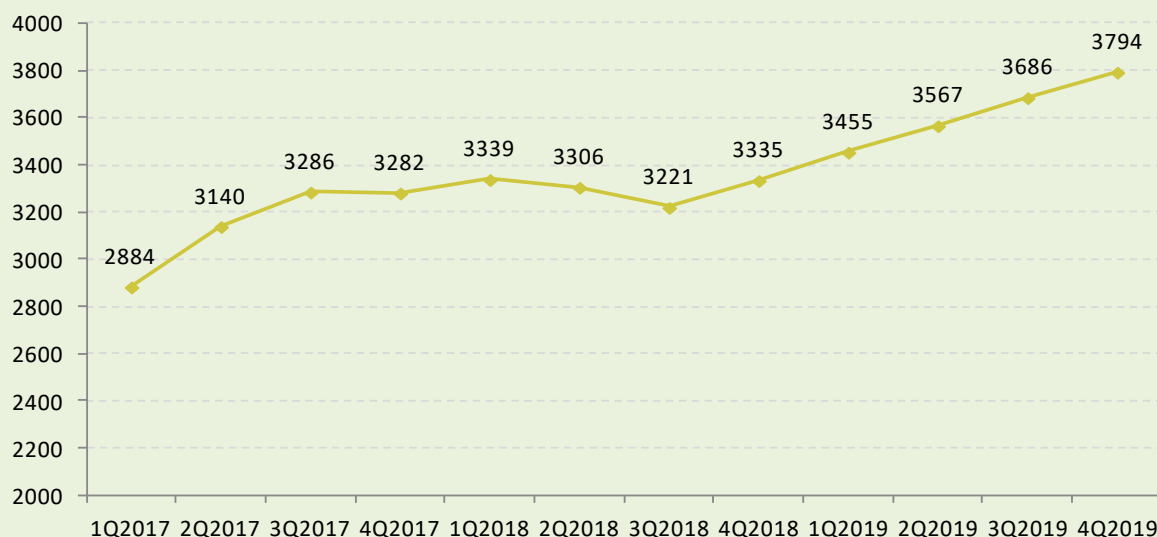
Na rynku wtórnym dynamika wzrostu cen również była bardzo wysoka i w skali 3 lat średnia cena wzrosła o 35,0%. Największą dynamikę zmian notowano od IV kwartału 2018 roku do III kwartału 2019 roku. Ceny rosły wówczas średnio o 5,3% k/k. Na koniec 2019 roku średnia ustabilizowała się na poziomie 3681 zł za m² i była o 19,3% niższa niż średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym.

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Radomiu na koniec 2019 roku były bardzo zbliżone do średniej odnotowanej w województwie mazowieckim. W przypadku rynku wtórnego średnia cena była znacznie niższa i kształtowała się o 1335 zł poniżej średniej w Mazowieckiem.



Wykres 271. Radom. -Zmiana cen lokali mieszkalnych

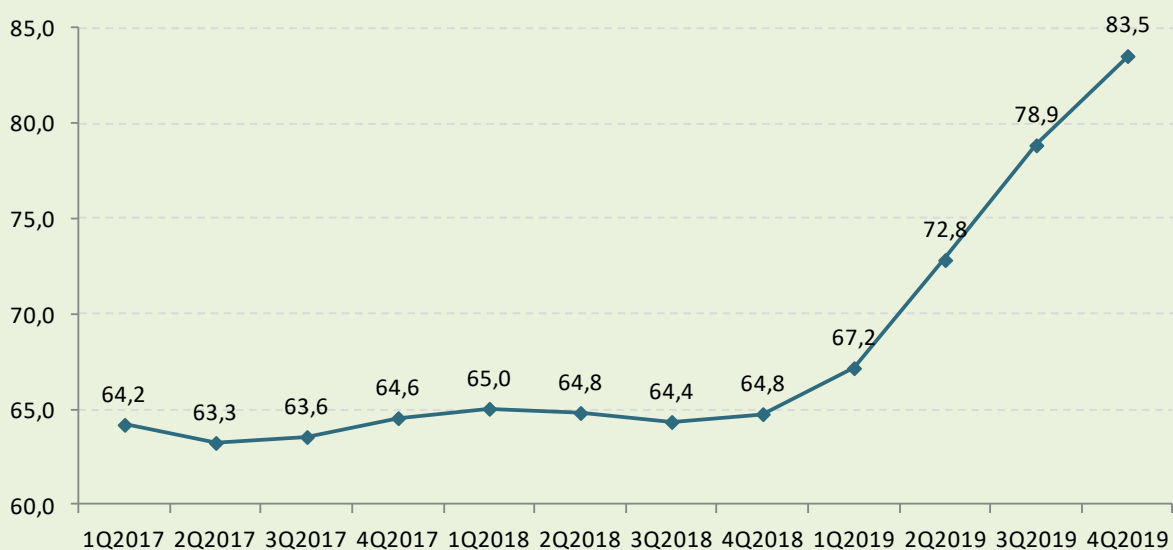
W Radomiu ceny domów w badanym okresie wzrosły o 31,6%, czyli o 910 zł za m². Pierwszy okres dynamicznego wzrostu cen odnotowano pomiędzy I a III kwartałem 2017 roku. Ceny rosły wówczas średnio o 6,8% kwartalnie. W kolejnych kwartałach średnia cena, aż do III kwartału 2018 roku, oscylowała w okolicy 3,3 tys. zł za m². Od IV kwartału 2018 roku ceny ponownie zaczęły rosnąć. W ciągu pięciu kwartałów odnotowano wzrost o 13,8%. Na koniec 2019 roku średnio na 1 m² domu jednorodzinnego w Radomiu należało przeznaczyć 3,8 tys. zł. Na tle pozostałych badanych miast Radom był drugim najtańszym miastem, jeśli chodzi o domy jednorodzinne. Tańsze domy sprzedawano jedynie w Gorzowie Wielkopolskim (3666 zł za m²).



Wykres 272. Radom. Zmiana cen domów

Zmiana cen działek budowlanych w Radomiu w ciągu analizowanych 3 lat wyniosła 19,34 zł. Warto zauważyć, że ceny w Radomiu od początku 2017 roku do końca 2018 roku kształtowały się na stabilnym poziomie, mieszcząc się w granicach 63–65 zł za m². W 2019 roku ceny zaczęły dynamicznie rosnąć. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 29,0% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Na koniec badanego okresu wynosiła 83,5 zł za m². Na tle pozostałych miast Radom był drugim najtańszym miastem pod względem cen działek budowlanych. Tańsze grunty

nabywano jedynie w Bielsku-Białej.



Wykres 273. Radom. Zmiana cen działek budowlanych

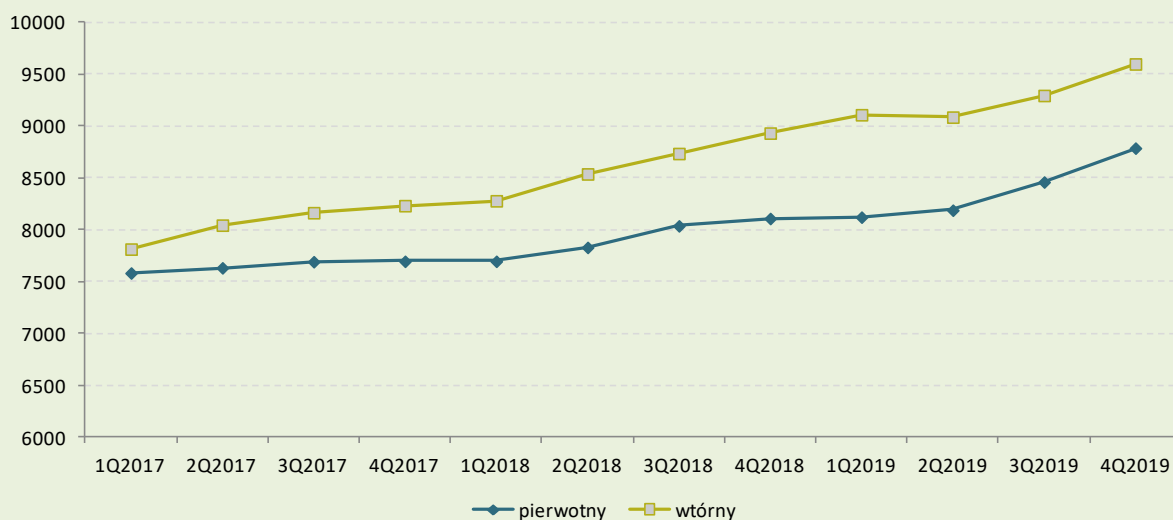
Średnia cena miejsc postojowych w Radomiu w latach 2017–2019 wzrosła o 1373 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 5,21% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku i wynosiła 20 160 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3190	2726	2884	64,20	18 787
	II	3837	2854	3140	63,25	18 169
	III	3824	2937	3286	63,56	18 415
	IV	4044	2962	3282	64,55	18 723
2018	I	4065	2937	3339	65,04	18 403
	II	4175	3044	3306	64,82	18 433
	III	4048	2967	3221	64,35	18 408
	IV	4161	3118	3335	64,76	19 162
2019	I	4229	3229	3455	67,17	18 834
	II	4398	3411	3567	72,84	19 412
	III	4504	3652	3686	78,86	20 094
	IV	4564	3681	3794	83,54	20 160

Tabela 245. Radom. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

WARSZAWA

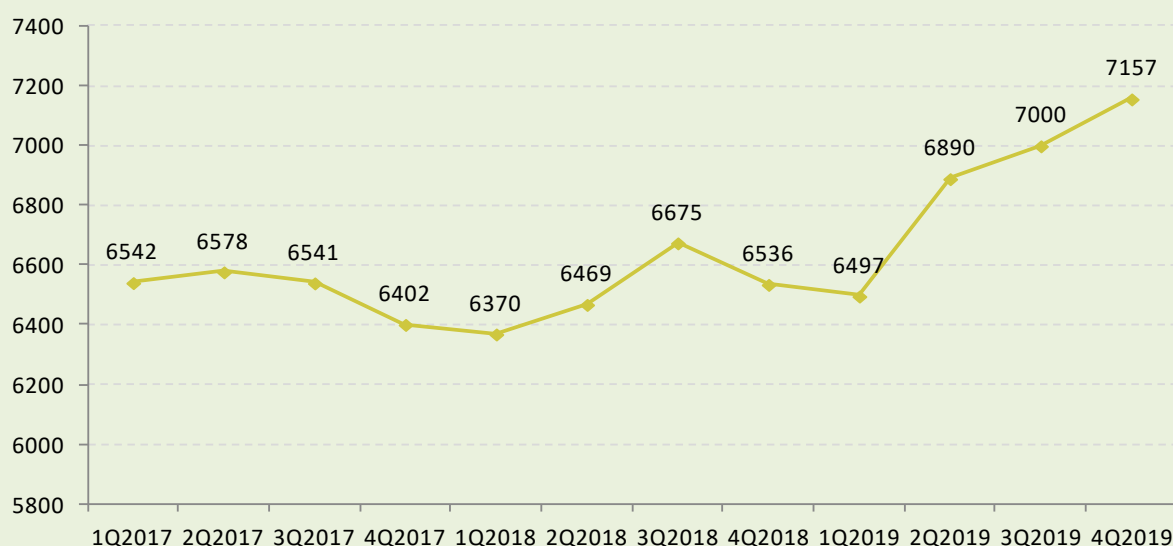
Ceny mieszkań w stolicy w latach 2017–2019 wzrosły o 15,9% w przypadku rynku pierwotnego oraz o 22,9% w przypadku mieszkań z rynku wtórnego. Przez cały okres analizy mieszkania z rynku wtórnego były przeciętnie droższe niż te od dewelopera. Średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 9600 zł za m², a na rynku pierwotnym 8788 zł za m².



Wykres 274. Warszawa. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W 2019 roku szybsze tempo wzrostu cen notowano na rynku pierwotnym. Ceny wzrosły wówczas o 8,4%, podczas gdy na rynku wtórnym o 7,5%. W całym 2019 roku średnia cena mieszkania od dewelopera kształtowała się powyżej 9 tys. zł za m².

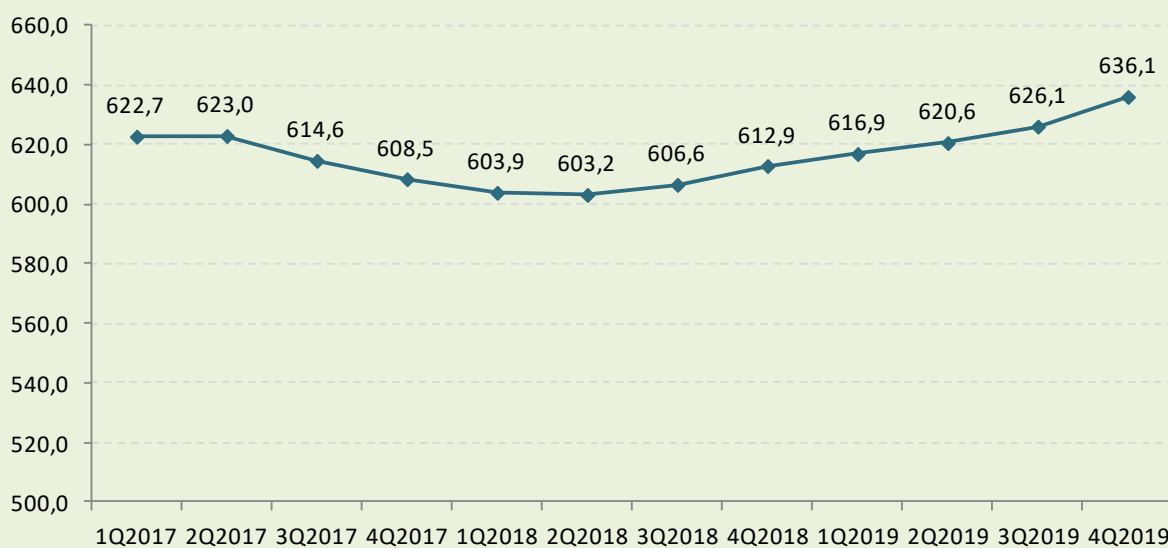
W Warszawie ceny domów podlegały wahaniom. W całym badanym okresie odnotowano wzrost o 9,4%. W ujęciu nominalnym wyniósł on 615 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wynosiła 7157 zł za m² i była drugą najwyższą w kraju po Sopocie. Największą dynamikę wzrostu cen w ujęciu rocznym notowano w 2019 roku. Ceny wzrosły wówczas o 9,5%. Największy wzrost w ujęciu kwartalnym nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 6,05%. Z kolei pomiędzy III a IV kwartałem 2017 roku odnotowano największy spadek cen – o 2,13%. Średnia cena domu w stolicy najniższą wartość osiągnęła w I kwartale 2018 roku i wynosiła 6370 zł za m².



Wykres 275. Warszawa. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w ciągu analizowanych 3 lat wyniosła 13,33 zł. Ceny od II kwartału 2017 roku do II kwartału 2018 roku cechowały się ujemną dynamiką, jednak skala zmian nie przekraczała 1,3% k/k. Od III kwartału 2018 roku ceny odwróciły trend, powoli rosły, jednak średni

kwartalny wzrost nie był wyższy niż 1%. W IV kwartale 2019 roku średnia cena działki budowlanej w stolicy wynosiła 636,1 zł za m² i na tle pozostałych badanych miast była drugą najwyższą w kraju, zaraz po Sopocie.



Wykres 276. Warszawa. Zmiana cen działek budowlanych

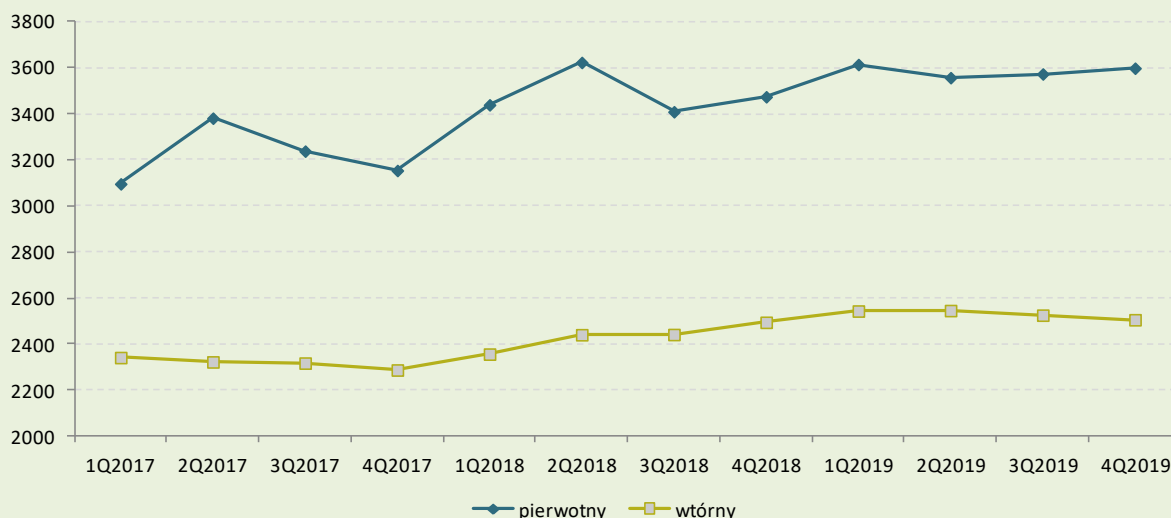
Średnia cena miejsca postojowego w Warszawie w IV kwartale 2019 roku była trzecią najwyższą w kraju, po Sopocie i Krakowie, i wynosiła 28 500 zł. Na przestrzeni analizowanych 3 lat odnotowano wzrost średniej ceny o 994 zł, czyli o 3,6%.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	7583	7814	6542	622,73	27 506
	II	7633	8045	6578	622,96	27 517
	III	7692	8165	6541	614,61	27 704
	IV	7696	8233	6402	608,45	27 516
2018	I	7696	8280	6370	603,89	27 256
	II	7830	8539	6469	603,17	27 495
	III	8038	8736	6675	606,56	28 185
	IV	8109	8933	6536	612,87	27 819
2019	I	8122	9 110	6497	616,91	27 665
	II	8189	087	6890	620,58	28 987
	III	8461	9296	7000	626,10	28 620
	IV	8788	9600	7157	636,06	28 500

Tabela 246. Warszawa. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo opolskie

Ceny mieszkań w województwie opolskim na koniec 2019 roku były najniższe w kraju. Na rynku wtórnym w IV kwartale 2019 roku średnia cena 1 m² mieszkania wynosiła 2506 zł, a na rynku pierwotnym – 3598 zł. W żadnym innym województwie nie odnotowano niższych cen średnich.

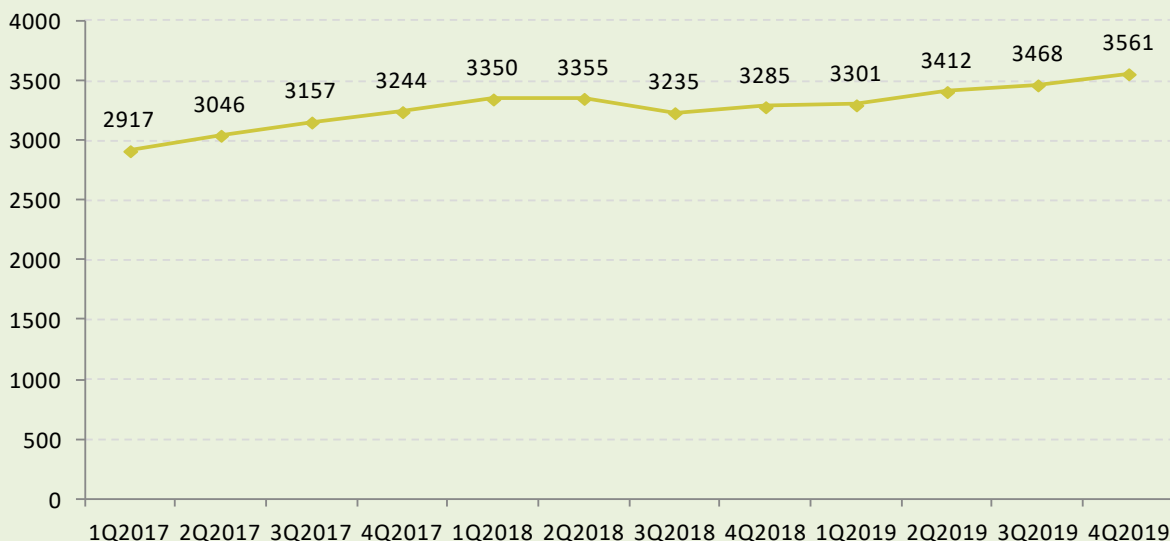


Wykres 277. Województwo opolskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W ciągu analizowanego okresu – od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku – ceny mieszkań cechowały się tendencją rosnącą. Na rynku pierwotnym, głównie ze względu na jego mniejszą skalę, widać było znaczne wahania średniej ceny, która w ciągu 3 lat mieściła się w granicach 3096–3623 zł za m². Najniższy poziom cen odnotowano na początku analizowanego okresu, a najwyższy – w II kwartale 2018.

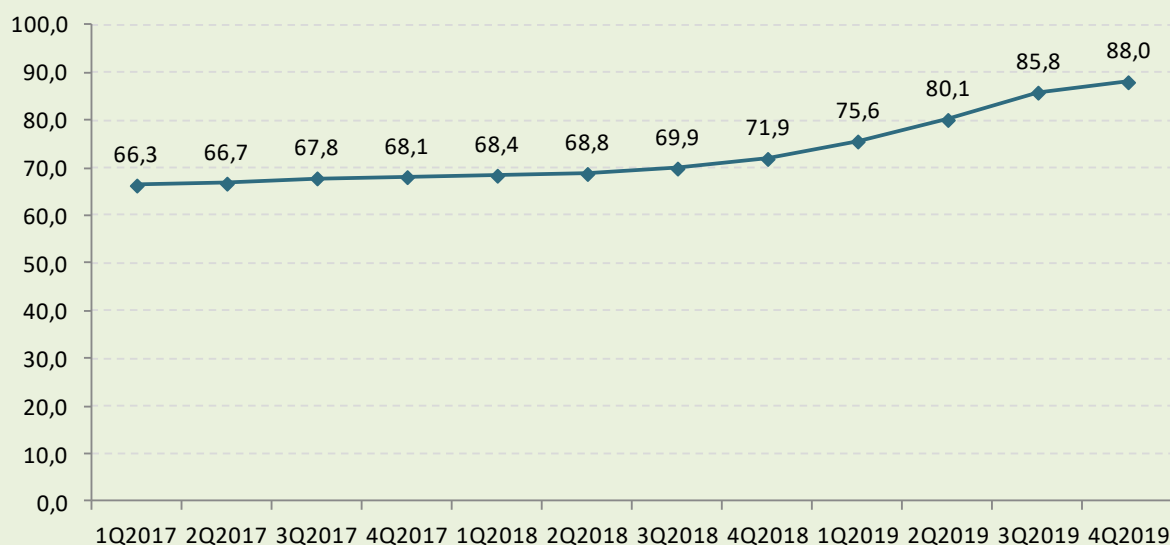
Na rynku wtórnym ceny były bardziej stabilne i podlegały mniejszym wahanom. Między początkiem a końcem analizowanego okresu odnotowano wzrost średniej ceny na poziomie 164 zł za m², a najwyższą średnią zanotowano w I kwartale 2019 roku. Wyniosła ona 2544 zł za m².

W IV kwartale 2019 roku województwo opolskie cechowały nie tylko najniższe ceny mieszkań, lecz także najniższe ceny domów. Średnia cena za 1 m² ukształtowała się w tym okresie na poziomie 3561 zł. Ceny domów w ciągu analizowanych 3 lat wzrosły o 644 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 była o 8,4% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. W ciągu 3 lat odnotowano wzrost cen domów na poziomie 22,1%.



Wykres 278. Województwo opolskie. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w województwie opolskim w analizowanym przedziale czasowym rosły w bardzo dynamicznym tempie. Całkowita zmiana cen działek budowlanych w latach 2017–2019 wyniosła 32,7%, czyli 21,67 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 22,38% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Pomimo wysokiego tempa wzrostu cen średnia w Opolskiem nadal plasowała się znacznie poniżej przeciętnej wartości obliczonej dla Polski (-23,7%).



Wykres 279. Województwo opolskie. Zmiana cen działek budowlanych

Ceny miejsc postojowych w województwie opolskim w analizowanym okresie czasowym podlegały znacznym wahaniom. Na początku analizowanego okresu średnia wynosiła 19 593 zł. Maksymalny poziom cen odnotowano w III kwartale 2018 roku. Wówczas za miejsce postojowe należało zapłacić 20 270 zł. W kolejnych kwartałach odnotowano spadek poniżej 20 tys. zł i w IV kwartale 2019 roku średnia cena wyniosła 19 516 zł.

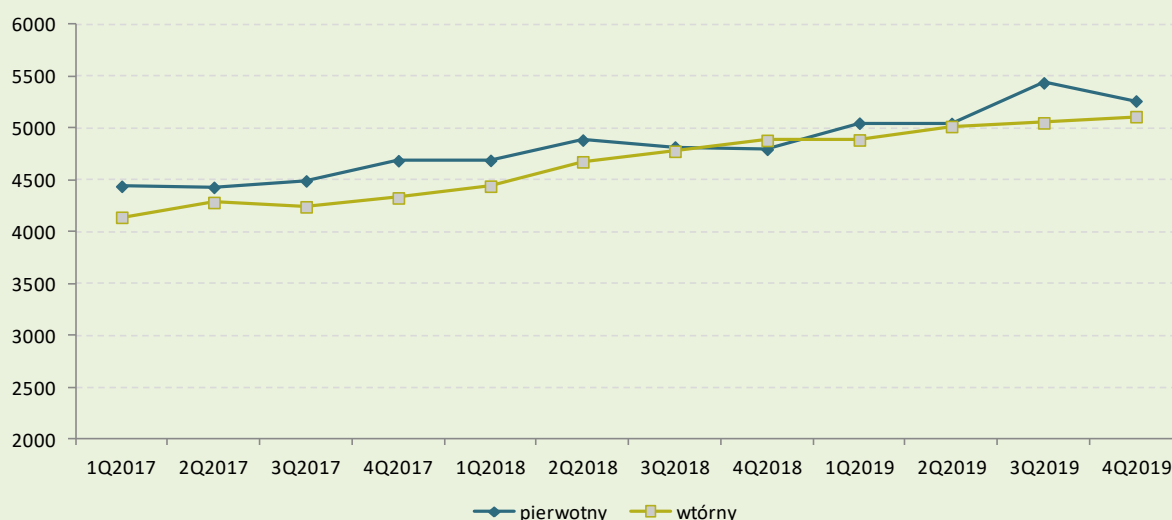
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3096	2342	2917	66,32	19 593
	II	3381	2323	3046	66,72	18 697
	III	3238	2318	3157	67,82	19 368
	IV	3154	2288	3244	68,08	18 944
2018	I	3439	2357	3350	68,38	19 043
	II	3623	2441	3355	68,75	19 010
	III	3409	2442	3235	69,88	20 270
	IV	3474	2495	3285	71,90	19 579
2019	I	3614	2544	3301	75,56	19 827
	II	3557	2546	3412	80,08	19 362
	III	3573	2526	3468	85,81	19 744
	IV	3598	2506	3561	87,99	19 516

Tabela 247. Województwo opolskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

OPOLE

Na rynku pierwotnym w Opolu średnia cena lokali mieszkalnych między I kwartałem 2017 roku a IV kwartałem 2019 roku wzrosła o 18,5%, czyli o 823 zł. Tempo wzrostu cen w 2019 roku było najwyższe w ujęciu rok do roku i wyniosło 9,7%. Średnia cena w IV kwartale 2019 roku osiągnęła 5262 zł za m² i była zaledwie o 151 zł wyższa niż na rynku wtórnym.

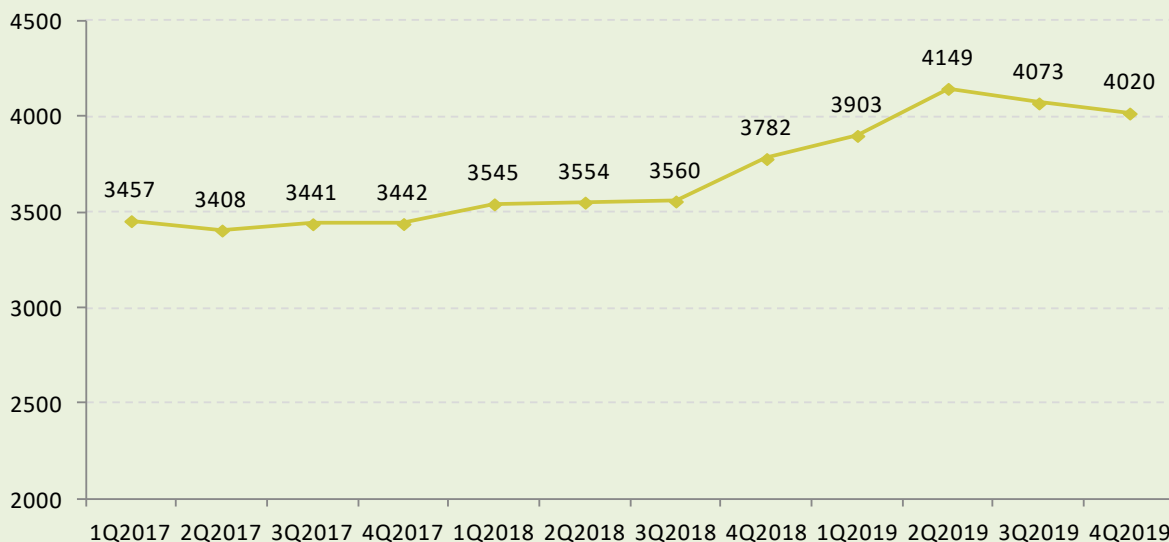
Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego w Opolu w IV kwartale 2019 roku wyniosła 5111 zł za m². W ciągu 3 lat odnotowano wzrost na poziomie 23,5%, czyli o 971 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 4,69% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił między I a II kwartałem 2018 roku i wyniósł 5,29%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 7,00% rocznie.



Wykres 280. Opole. Zmiana cen lokali mieszkalnych

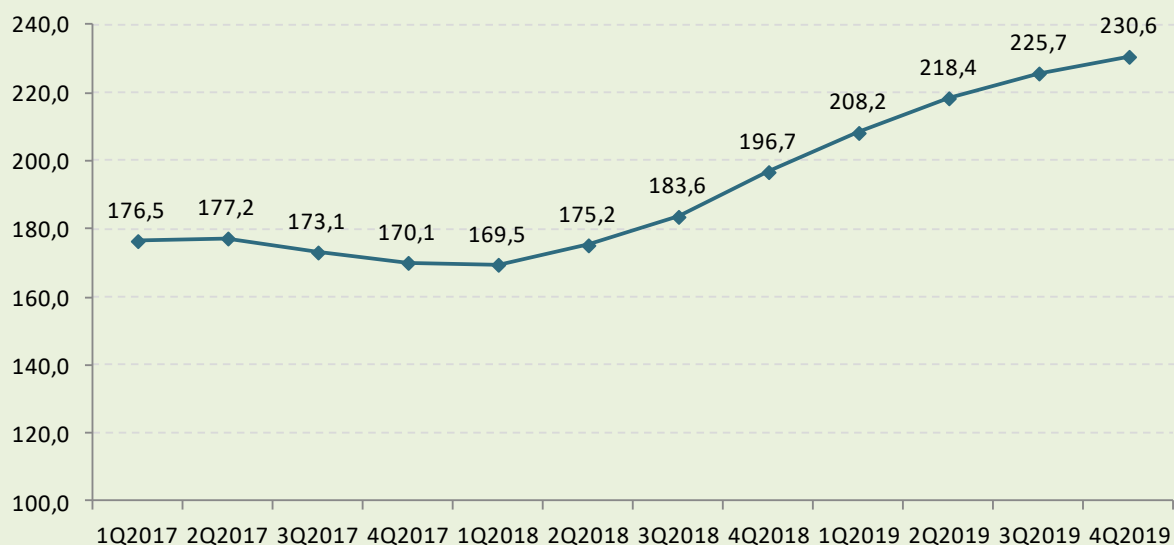
W Opolu ceny domów jednorodzinnych w 2017 roku były stosunkowo stabilne i kształtowały się w okolicach 3,4 tys. zł za m². W I kwartale 2018 roku ceny bardzo powoli zaczęły rosnąć. W połowie

2018 roku średnia osiągnęła 3554 zł za m², po czym od IV kwartału 2018 roku do II kwartału 2019 roku dynamika wzrostu cen nabrała wysokiego tempa. Średni kwartalny wzrost wyniósł wówczas 5,2%, a średnia cena w połowie 2019 roku osiągnęła maksimum na poziomie 4149 zł za m². W II połowie 2019 roku przeciętna stawka za 1 m² domu jednorodzinnego została skorygowana, jednak na koniec roku nie spadła już poniżej 4 tys. zł.



Wykres 281. Opole. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w ciągu badanych 3 lat to 54,13 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 230,6 zł za m² i była o 17,22% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 35,58%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 7,16%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 2,32%, co było najniższą wartością w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 8,86% rocznie.



Wykres 282. Opole. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsca postojowego w analizowanym czasie zmieniła się o 721 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 20 011 zł i była o 2,06% niższa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 r. wyniosła 4,81%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 12,0%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 1,22% rocznie.

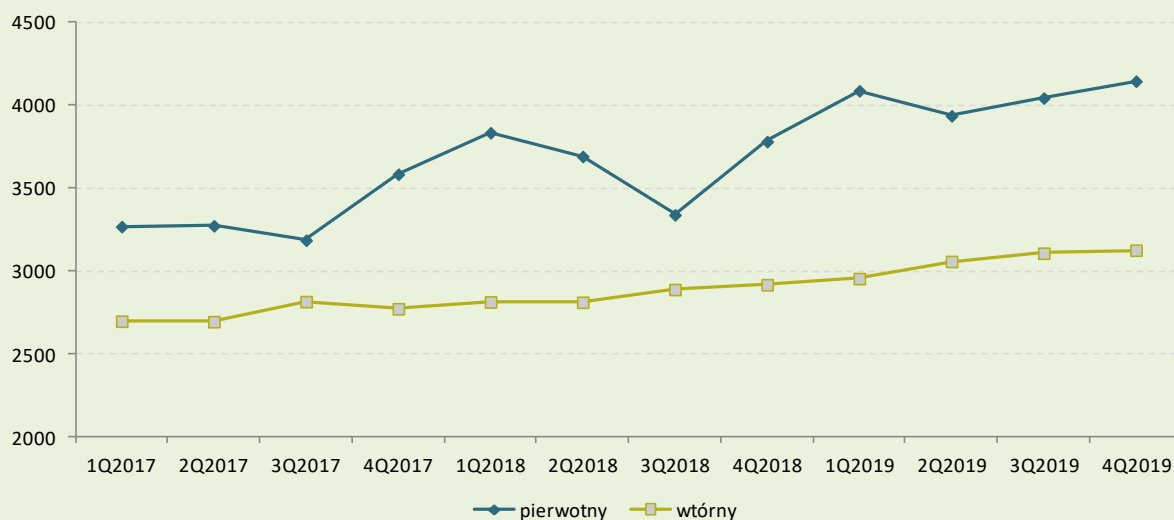
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4439	4140	3457	176,47	19 290
	II	4429	4283	3408	177,24	19 912
	III	4491	4241	3441	173,13	20 468
	IV	4686	4327	3442	170,08	19 093
2018	I	4689	4440	3545	169,52	18 300
	II	4885	4675	3554	175,23	18 785
	III	4818	4777	3560	183,59	21 039
	IV	4796	4882	3782	196,73	20 432
2019	I	5048	4886	3903	208,24	19 494
	II	5045	5016	4149	218,41	20 000
	III	5437	5051	4073	225,70	19 940
	IV	5262	5111	4020	230,60	20 011

Tabela 248. Opole. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo podkarpackie

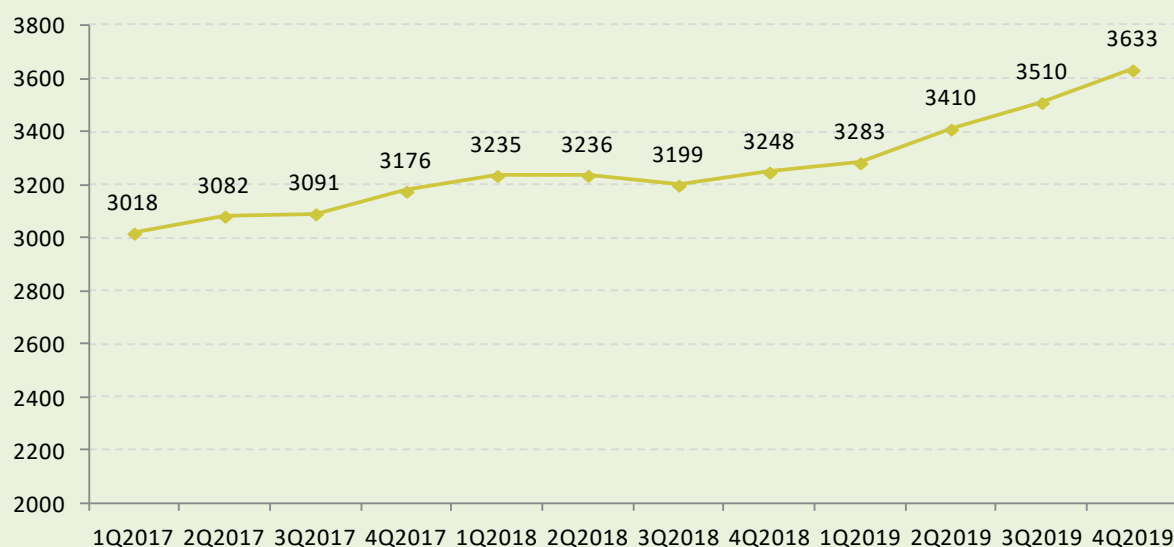
Na rynku pierwotnym średnia cena lokali mieszkalnych od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku podlegała znacznym wahaniom. Pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu zmieniła się o 26,8%, co stanowiło 877 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4146 zł za m² i była o 9,62% większa od cen w IV kwartale w poprzednim roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 15,65%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 13,23%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 9,5%, co było najwyższą korektą w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 7,88% rocznie.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Podkarpackim rosły w wolniejszym tempie niż na rynku pierwotnym. Średnia cena w całym badanym okresie wzrosła o 15,9%, czyli o 428 zł, i w IV kwartale 2019 roku wyniosła 3127 zł za m². Największy wzrost cen średnich w ujęciu kwartalnym nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku i wyniósł 4,49%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 4,90% rocznie.



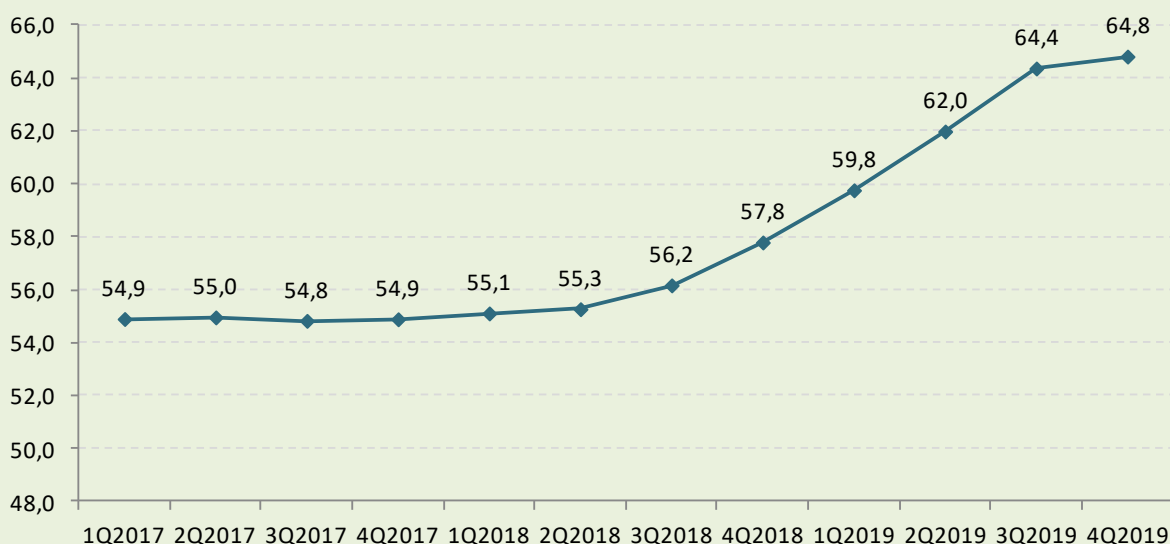
Wykres 283. Województwo podkarpackie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Podkarpackim ceny domów w badanym okresie wzrosły o 20,4%. Na koniec 2019 roku średnia cena wynosiła 3633 zł za m² i była o 11,85% wyższa od ceny zanotowanej w IV kwartale roku poprzedniego. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,87%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 1,14%, co było największą przeceną w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 6,16% rocznie.



Wykres 284. Województwo podkarpackie. Zmiana cen domów

Całkowite ceny działek budowlanych w województwie podkarpackim były, obok województwa lubuskiego, jedynymi z najniższych w kraju. Na koniec 2019 roku średnia cena wynosiła 64,8 zł za m² i była o 40,5% niższa od średniej obliczonej dla Polski.



Wykres 285. Województwo podkarpackie. Zmiana cen działek budowlanych

W analizowanym okresie czasowym ceny działek budowlanych w województwie podkarpackim rosły, a dynamika zmian wyniosła 18,1%. Warto jednak zauważyć, że do I kwartału 2018 roku ceny pozostawały stabilne, a największy wzrost cen nastąpił po III kwartale 2018 roku. W ciągu 2019 roku ceny rosły w tempie 12,1% rocznie. Największy wzrost cen średnich w ujęciu kwartalnym nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,84%.

Średnia cena miejsc postojowych w analizowanym okresie czasowym podlegała znacznym wahaniom. Minimalny poziom odnotowano w I kwartale 2018 roku (18 412 zł), a najwyższy – w II kwartale 2019 roku (21 330 zł). Na koniec 2019 roku średnia cena spadła do poziomu 20 950 zł i była tylko o 0,95% niższa. W ciągu analizowanych 3 lat wzrost średniej ceny miejsca postojowego wyniósł zaledwie 7,0%.

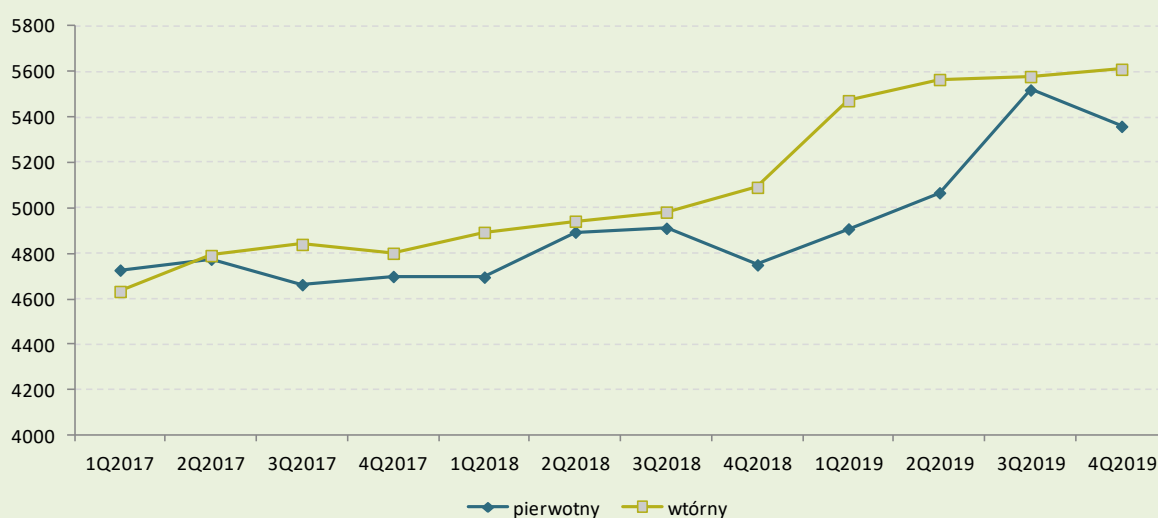
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3269	2699	3018	54,90	19 581
	II	3274	2696	3082	54,96	18 652
	III	3187	2817	3091	54,83	19 206
	IV	3585	2774	3176	54,89	18 954
2018	I	3835	2815	3235	55,11	18 412
	II	3692	2813	3236	55,27	19 003
	III	3340	2890	3199	56,17	20 882
	IV	3782	2919	3248	57,79	20 753
2019	I	4088	2956	3283	59,76	20 778
	II	3937	3059	3410	61,98	21 330
	III	4044	3109	3510	64,36	20 900
	IV	4146	3127	3633	64,81	20 950

Tabela 249. Województwo podkarpackie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

RZESZÓW

Na rynku wtórnym w Rzeszowie ceny mieszkań w analizowanym okresie wzrosły o 21,1%. W latach 2017–2018 dynamika zmian była niewielka, a ceny rosły w średnim tempie 0,1% kwartał do kwartału. W 2019 roku dynamika wzrostu cen nabrała tempa i w skali 12 miesięcy odnotowano podwyżkę stawek za 1 m² na poziomie 10,19%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 8,92%.

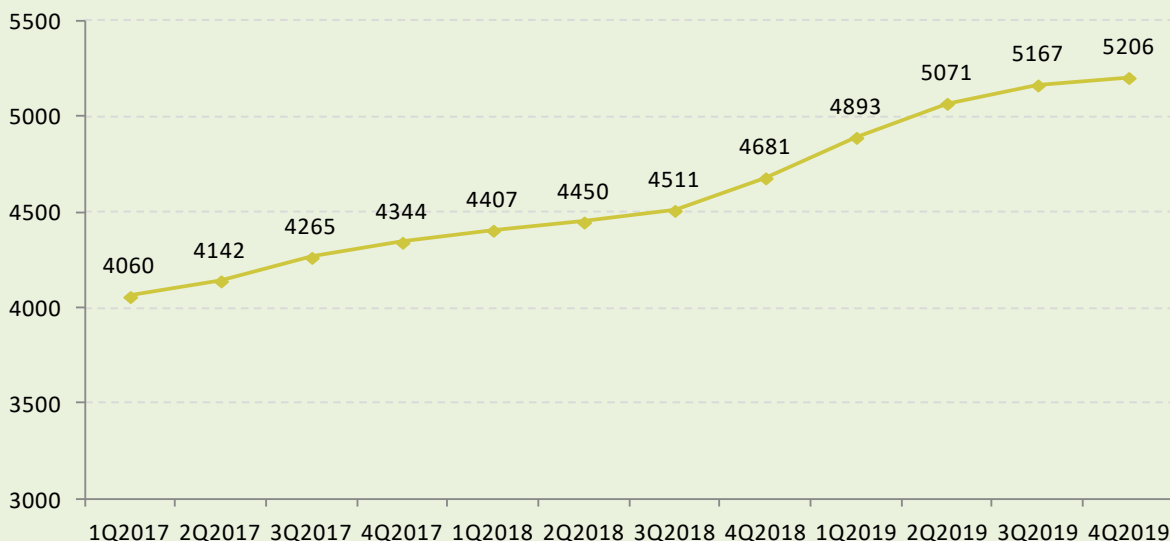
Ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego w Rzeszowie w analizowanym przedziale czasowym podlegały większym wahanom niż na rynku wtórnym. Jeszcze w I kwartale 2017 roku średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera przewyższała średnią na rynku wtórnym i wynosiła 4633 zł. Od II kwartału 2017 roku sytuacja odwróciła się i ceny na rynku pierwotnym kształtowały się już poniżej poziomu notowanego na rynku używanych lokali.



Wykres 286. Rzeszów. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W latach 2017–2018 średnia podlegała znacznym wahanom, mieszcząc się w przedziale między 4633 a 5091 zł za m². W 2019 roku dynamika zmian cen nabrała tempa. Ceny zaczęły dynamicznie rosnąć i maksymalny poziom osiągnęły w III kwartale 2019 roku; średnia wyniosła wówczas 5519 zł za m². Na koniec IV kwartału odnotowano jednak spadek do 5359 zł za m².

W Rzeszowie ceny domów w badanym okresie wzrosły z 4060 do 5206 zł za m², czyli o 1146 zł (28,2%). Cena średnia w IV kwartale 2019 była o 11,22% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 19,84%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,53%; najniższy był pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku (0,75%).



Wykres 287. Rzeszów. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w Rzeszowie od początku 2017 roku do połowy 2018 roku dynamicznie spadały. Korekta cen w tym okresie wyniosła 10,3%, a średnia spadła z 197,0 do 176,8 zł. W II połowie 2018 roku nastąpiło odbicie i średnia stawka za 1 m² zaczęła rosnąć. Zmiana w ciągu kolejnych sześciu kwartałów wyniosła prawie 18%, w wyniku czego średnia za 1 m² działki budowlanej w Rzeszowie na koniec 2019 roku wyniosła 208,3 zł i była o 5,7% wyższa niż w I kwartale 2017 roku.



Wykres 288. Rzeszów. Zmiana cen działek budowlanych

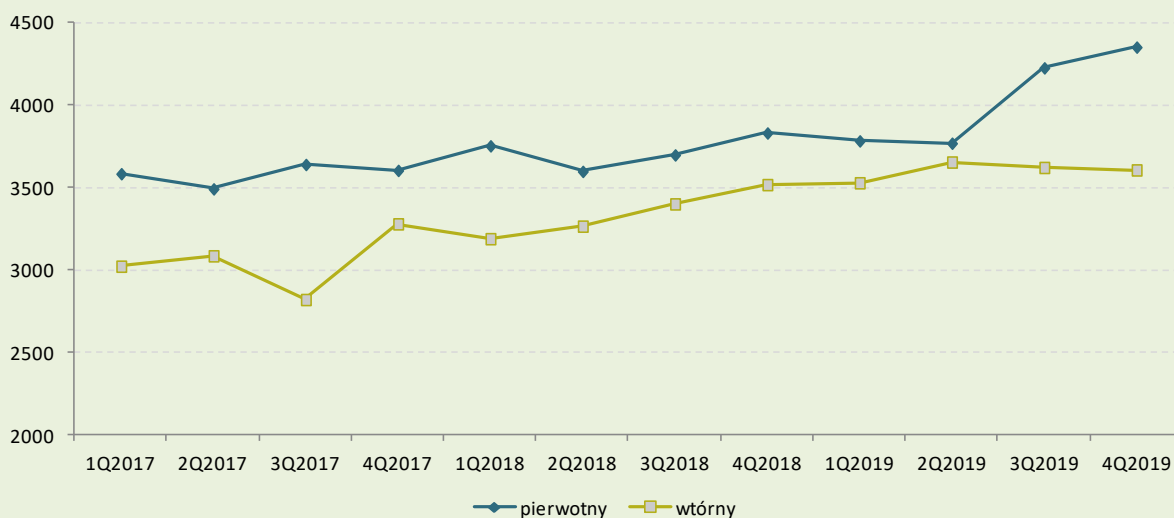
Średnia cena miejsca postojowego w analizowanym okresie czasowym podlegała wahaniom mieszcząc się w granicach 22 589–24 225 zł. Tendencja zmian była jednak rosnąca. W całym okresie ceny wzrosły o 604 zł. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 0,86% rocznie, czyli skala zmian była niewielka.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4727	4633	4060	197,00	23 164
	II	4775	4791	4142	188,67	22 589
	III	4663	4840	4265	182,51	23 635
	IV	4699	4801	4344	179,85	23 724
2018	I	4696	4893	4407	178,02	24 095
	II	4894	4942	4450	176,78	23 908
	III	4911	4982	4511	179,71	23 200
	IV	4750	5091	4681	184,17	22 803
2019	I	4908	5472	4893	189,70	23 676
	II	5067	5565	5071	196,91	24 225
	III	5519	5578	5167	202,96	23 747
	IV	5359	5610	5206	208,25	23 768

Tabela 250. Rzeszów. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo podlaskie

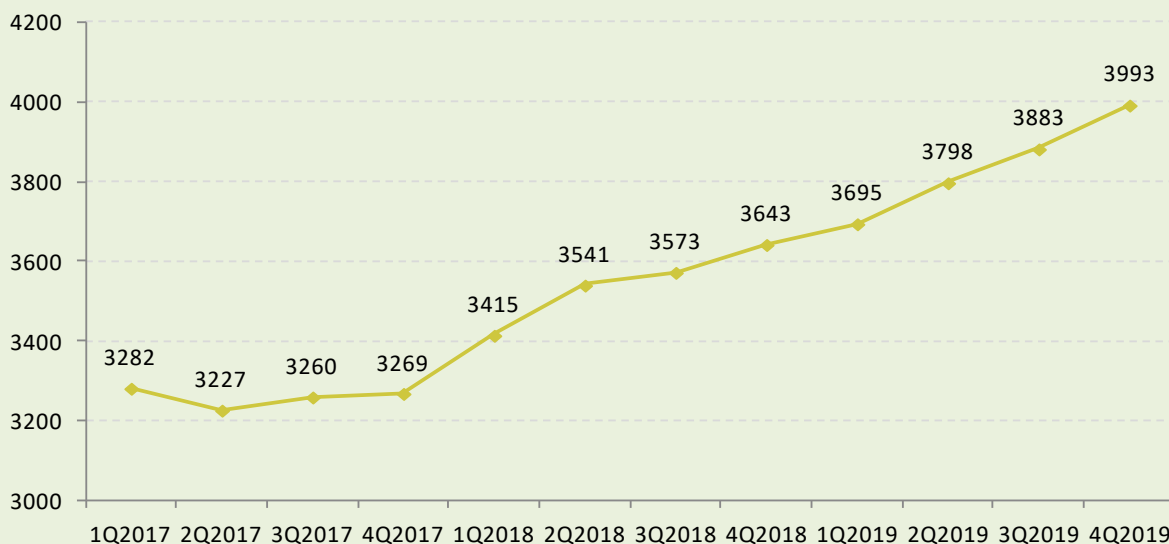
W województwie podlaskim od I kwartału 2017 do II kwartału 2019 ceny mieszkań na rynku pierwotnym podlegały niewielkim wahaniom, utrzymując tendencję rosnącą. Zmiana cen w tym okresie wyniosła 5,2%. W tym samym czasie na rynku wtórnym notowano wysoką dynamikę wzrostu cen, która wyniosła 20,9%. W wyniku tego w połowie 2019 roku ceny na obu rynkach zbliżyły się do podobnego poziomu 3,7 tys. zł za m². W II połowie 2019 roku dysproporcja cenowa pomiędzy nowymi mieszkaniami, a tymi z rynku wtórnego zaczęła się zwiększać, gdyż ceny na rynku pierwotnym zaczęły dynamicznie rosnąć, a na rynku wtórnym spadać. W IV kwartale 2019 roku różnica pomiędzy obiema średnimi wyniosła 20,6%. Średnia cena na rynku pierwotnym wyniosła 4353 zł za m², a na rynku wtórnym – 3608 zł za m².



Wykres 289. Województwo podlaskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

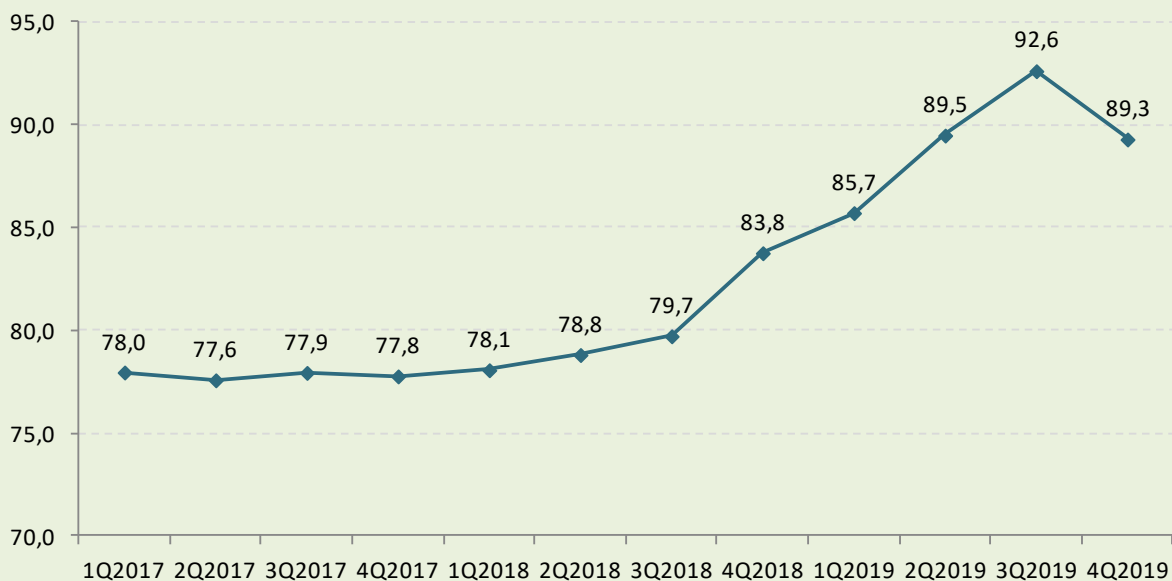
Na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu zmieniła się o 21,4%, 768 zł, a na rynku wtórnym – o 19,3%, 584 zł.

W Podlaskiem w 2017 roku ceny domów jednorodzinnych kształtowały się na stosunkowo stabilnym poziomie, oscylując w okolicach 3270 zł za m². Od I kwartału 2018 roku ceny domów zaczęły rosnąć. W 2018 roku dynamika zmian w skali roku wyniosła 11,4%, a w 2019 roku ceny wzrosły o kolejne 9,4%. W wyniku tych zmian na koniec 2019 roku za 1 m² domu jednorodzinnego w Podlaskiem należało przeznaczyć średnio 3993 zł (o 711 zł więcej niż w I kwartale 2017 roku). Największy kwartalny wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku i wyniósł 4,47%.



Wykres 290. Województwo podlaskie. Zmiana cen domów

Średnia cena działek budowlanych w analizowanym okresie czasowym wzrosła o 14,5% i na koniec 2019 roku wyniosła 89,3 zł za m². Warto jednak zauważyć, że istotny wzrost cen działek budowlanych rozpoczął się dopiero w II połowie 2018 roku i trwał do III kwartału roku następnego. W ciągu tych pięciu kwartałów ceny wzrosły o 17,5%. Największy kwartalny wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 5,07%. Z kolei pomiędzy III i IV kwartałem 2019 roku odnotowano spadek o 3,58%, co było największą przeceną w badanym okresie.



Wykres 291. Województwo podlaskie. Zmiana cen działek budowlanych

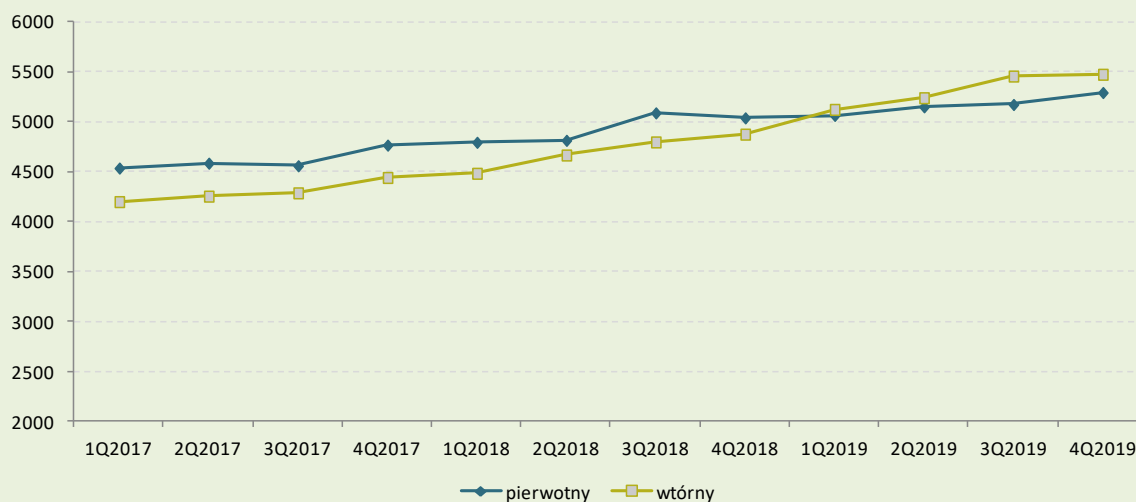
Średnia cena miejsca postojowego w latach 2017-2019 wzrosła o 13,0%, czyli w przypadku województwa podlaskiego – o 2 682 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 10,78% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku i wynosiła 23 340 zł. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 12,39%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 4,06% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe
	rynek pierwotny	rynek wtórny			
2017	I	3585	3024	77,96	20 658
	II	3493	3087	77,58	20 032
	III	3641	2822	77,94	20 595
	IV	3605	3281	77,77	20 107
2018	I	3754	3191	78,07	19 867
	II	3599	3267	78,81	20 091
	III	3699	3402	79,72	22 580
	IV	3832	3519	83,76	21 068
2019	I	3784	3530	85,71	23 643
	II	3770	3656	89,48	23 331
	III	4227	3623	92,61	23 000
	IV	4353	3608	89,29	23 340

Tabela 251. Województwo podlaskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

BIAŁYSTOK

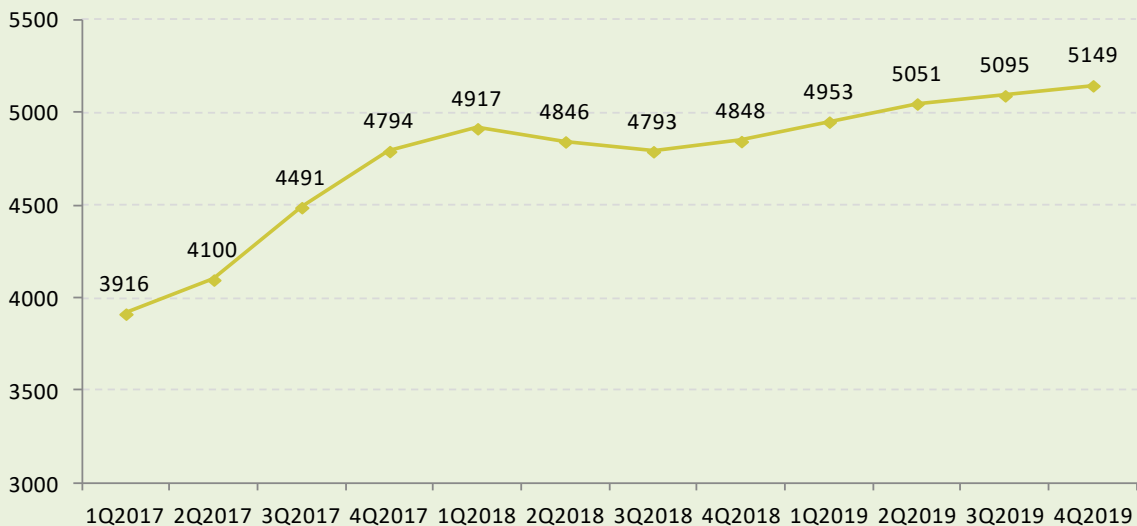
Na rynku pierwotnym w Białymstoku cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu zmieniła się o 757 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 5294 zł za m². I była o 5,04% większa od ceny odnotowanej w IV kwartale 2018 roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 i wyniósł 5,71%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 5,13% rocznie.



Wykres 292. Białystok. Zmiana cen lokali mieszkalnych

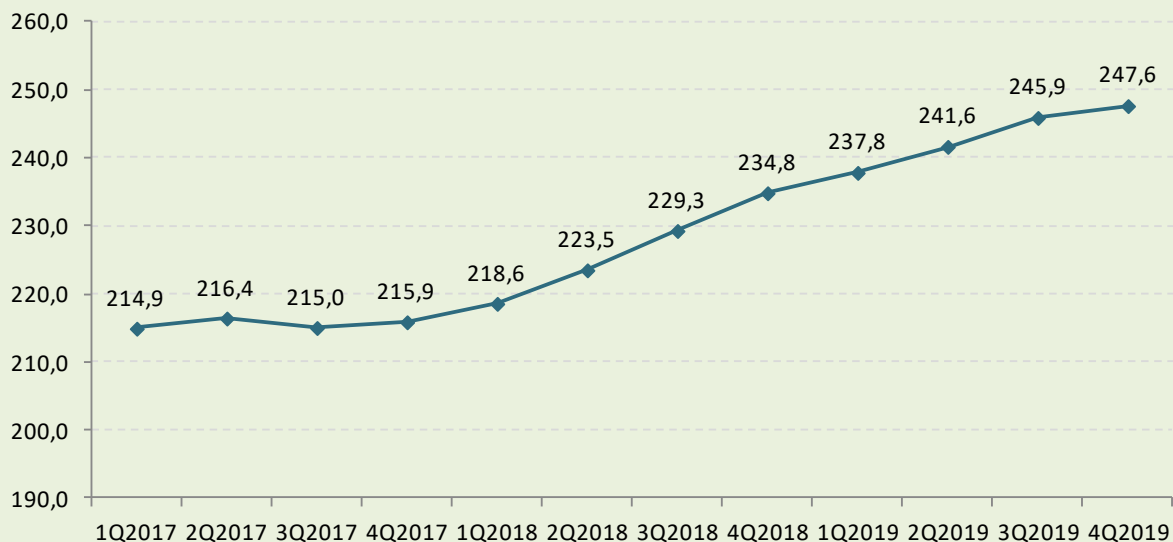
Cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego na początku analizowanego okresu, czyli w 2017 roku, była niższa niż średnia cena lokali z rynku pierwotnego i nie przekraczała 4,5 tys. zł za m². Od 2018 roku ceny używanych mieszkań zaczęły dynamicznie rosnąć. W ciągu kolejnych ośmiu kwartałów odnotowano wzrost na poziomie 23,3%, w wyniku czego na koniec 2019 roku średnia na rynku wtórnym wyniosła 5477 zł za m² i była o 183 zł wyższa niż średnia cena notowana na rynku pierwotnym. W ciągu 2019 roku dynamika wzrostu cen wyniosła 12,3% średnio rocznie.

W Białymstoku ceny domów w badanym okresie wzrosły o 31,5% (1233 zł). Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 5149 zł za m² i była o 6,21% większa od ceny notowanej na koniec IV kwartału poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kw. 2017 roku i wyniósł 9,54%. Z kolei pomiędzy I kwartałem 2018 roku a II kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 1,44%, co stanowiło największą korektę w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 9,07% rocznie.



Wykres 292. Białystok. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w analizowanym okresie wyniosła 15,2%, 32,69 zł. Warto zauważyć, że w 2017 roku ceny były stosunkowo stabilne i zaczęły rosnąć w 2018 roku. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 247,6 zł i była o 5,45% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 14,71%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 2,59%.



Wykres 293. Białystok. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w latach 2017–2019 w Białymstoku wzrosła o 13,1%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 23 264 zł i była o 2,60% niższa od ceny odnotowanej na koniec IV kwartału poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 8,57%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku nastąpił spadek o 4,28%, co było największą korektą w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 4,09% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4537	4201	3916	214,92	20 577
	II	4586	4256	4100	216,41	21 339
	III	4560	4289	4491	215,02	20 958
	IV	4767	4443	4794	215,86	21 051
2018	I	4795	4485	4917	218,57	20 545
	II	4815	4668	4846	223,49	20 667
	III	5090	4799	4793	229,27	22 000
	IV	5040	4877	4848	234,81	23 886
2019	I	5065	5125	4953	237,80	23 537
	II	5151	5242	5051	241,62	22 529
	III	5174	5459	5095	245,87	23 173
	IV	5294	5477	5149	247,61	23 264

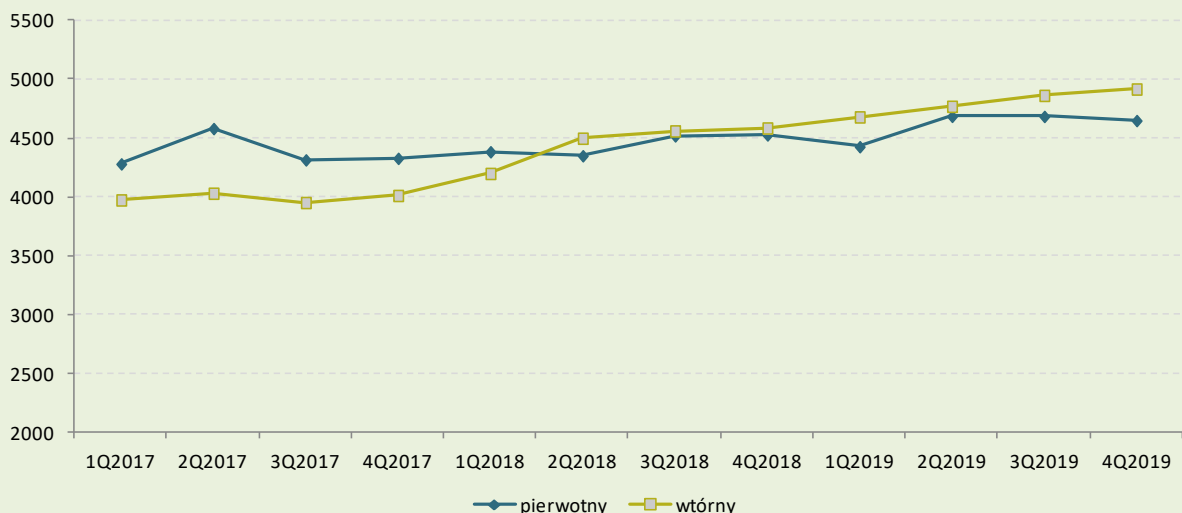
Tabela 252. Białystok. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo pomorskie

W województwie pomorskim na rynku pierwotnym ceny lokali mieszkalnych od początku 2017 roku do końca roku 2019 rosły średnio o 2,75% rocznie; łącznie zmiana w ciągu 3 lat wyniosła 8,6%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4649 zł za m² i była o 2,69% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku i wyniósł 7,01%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 5,8%, co stanowiło największą kwartalną obniżkę w badanym okresie.

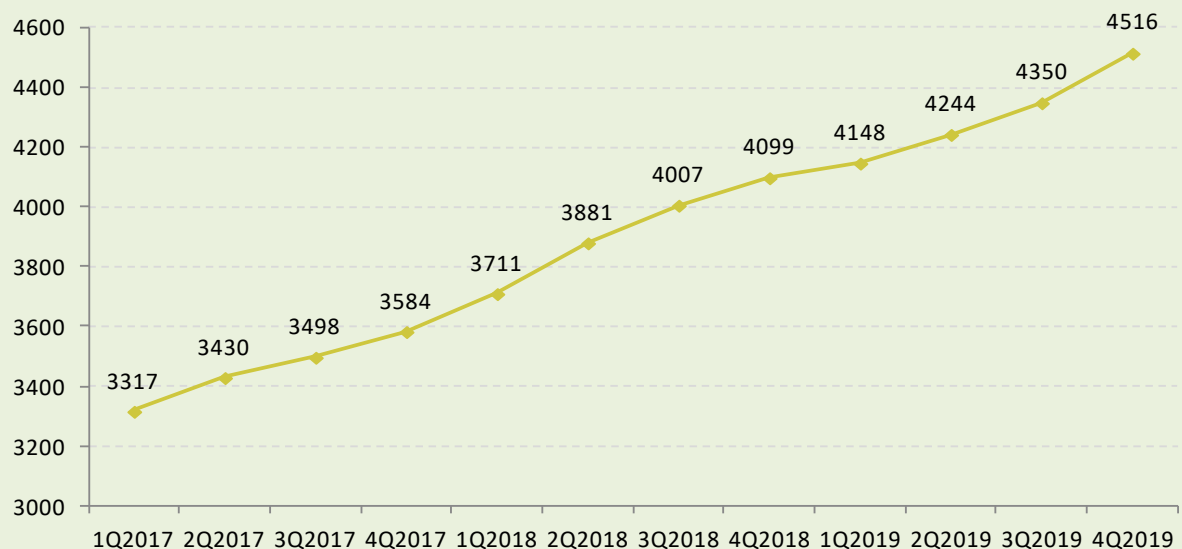
Ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego na przestrzeni analizowanych 3 lat rosły szybciej niż na rynku pierwotnym. W ciągu całego analizowanego okresu odnotowano wzrost o 23,7%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4917 zł za m² i była o 7,22% większa od ceny notowanej na koniec IV kwartału roku poprzedniego. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 7,06% rocznie.

W województwie pomorskim od II kwartału 2018 roku średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym przewyższa średnią cenę notowaną na rynku pierwotnym.



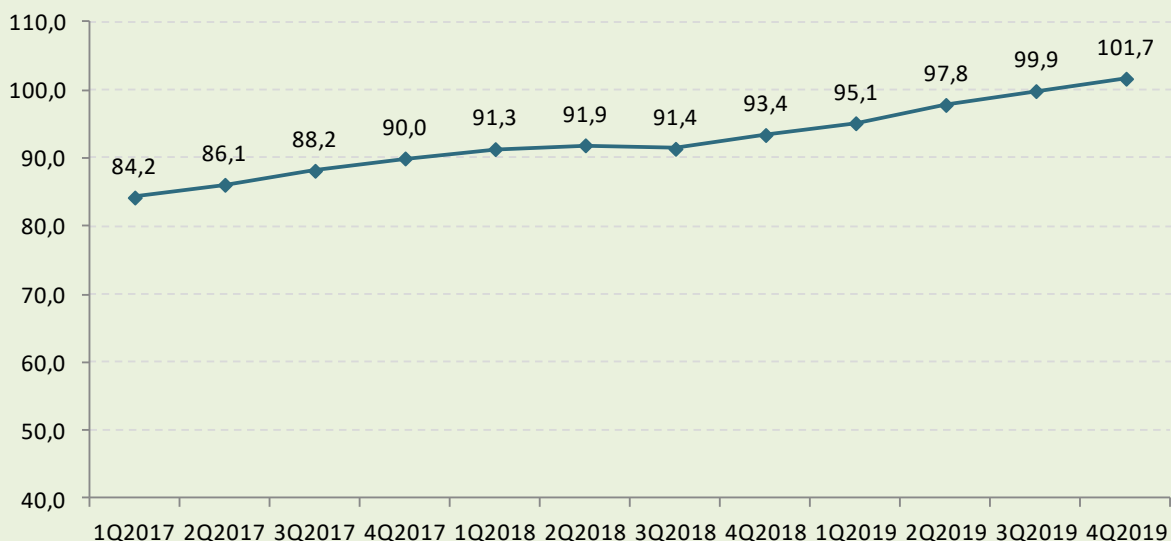
Wykres 294. Województwo pomorskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Pomorskim ceny domów w badanym okresie nieustannie rosły. Średnie roczne tempo wzrostu wyniosło 10,2%. Największy kwartalny wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku i wyniósł 4,58%. W ujęciu nominalnym cena 1 m² domu jednorodzinnego wzrosła z 3317 zł do 4516 zł w IV kwartale 2019 roku. W ciągu analizowanych 3 lat wzrost cen domów jednorodzinnych w Pomorskim był najwyższy spośród wszystkich województw (+36,1%).



Wykres 295. Województwo pomorskie. Zmiana cen domów

W województwie pomorskim całkowita zmiana cen działek budowlanych w analizowanym okresie wyniosła 17,45 zł. W ujęciu procentowym w ciągu 3 lat ceny wzrosły o 20,7%, a w samym 2019 roku – o 8,85%. Największy kwartalny wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kw. 2019 roku i wyniósł 2,83%. Na koniec 2019 roku za 1 m² działki budowlanej w województwie pomorskim należało zapłacić 101,7 zł.



Wykres 296. Województwo pomorskie. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w latach 2017–2019 wzrosła o 2096 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 21 600 i była o 2,47% większa od ceny odnotowanej w IV kwartale poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku i wyniósł 3,42%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 3,40% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4281	3975	3317	84,23	19 504
	II	4581	4032	3430	86,10	19 656
	III	4315	3953	3498	88,16	19 808
	IV	4328	4013	3584	89,97	20 053
2018	I	4384	4200	3711	91,34	19 691
	II	4350	4499	3881	91,90	20 364
	III	4519	4561	4007	91,39	20 805
	IV	4527	4586	4099	93,41	21 079
2019	I	4427	4680	4148	95,14	21 492
	II	4685	4770	4244	97,83	21 746
	III	4684	4863	4350	99,86	21 670
	IV	4649	4917	4516	101,68	21 600

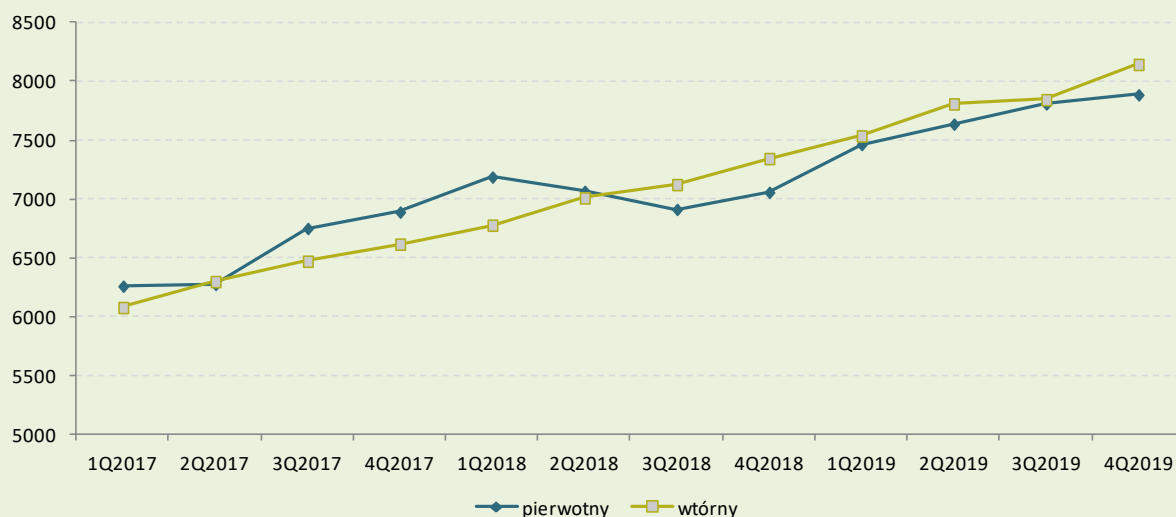
Tabela 253. Województwo pomorskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

TRÓJMIASTO

Na rynku mieszkaniowym w Trójmieście w ciągu analizowanych 3 lat widać było dynamiczny i ciągły wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym. Na początku 2017 roku średnia cena wynosiła 6080 zł za m² i była niższa o 3,0% niż średnia notowana na rynku pierwotnym. W ciągu kolejnych 11 kwartałów wzrost cen wyniósł 33,9% (2064 zł), w wyniku czego na koniec 2019 na 1 m² mieszkania na rynku wtórnym należało przeznaczyć 8144 zł– o 3,2% więcej niż na rynku pierwotnym.

Na rynku pierwotnym w analizowanym okresie czasowym ceny wzrosły o 26,0%, w ujęciu nominalnym – o 1625 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wynosiła 7886 zł za m² i była o 258 zł niższa niż na rynku wtórnym. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 7,66% rocznie.

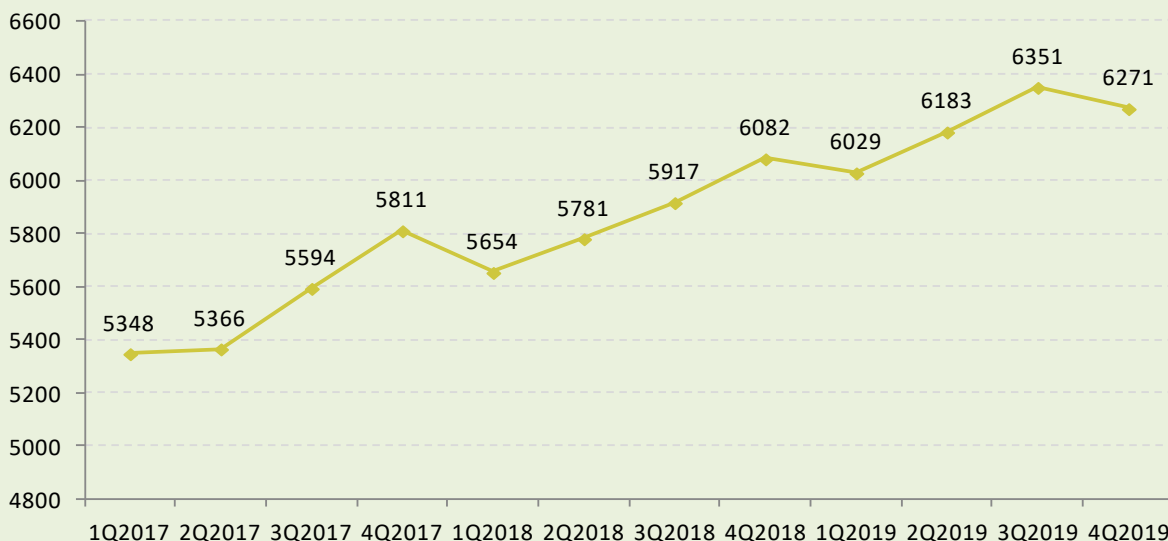
Najdroższe mieszkania, zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym, nabywano w Sopocie, a najtańsze – na rynku wtórnym w Gdyni.



Wykres 297. Trójmiasto. Zmiana cen lokali mieszkalnych

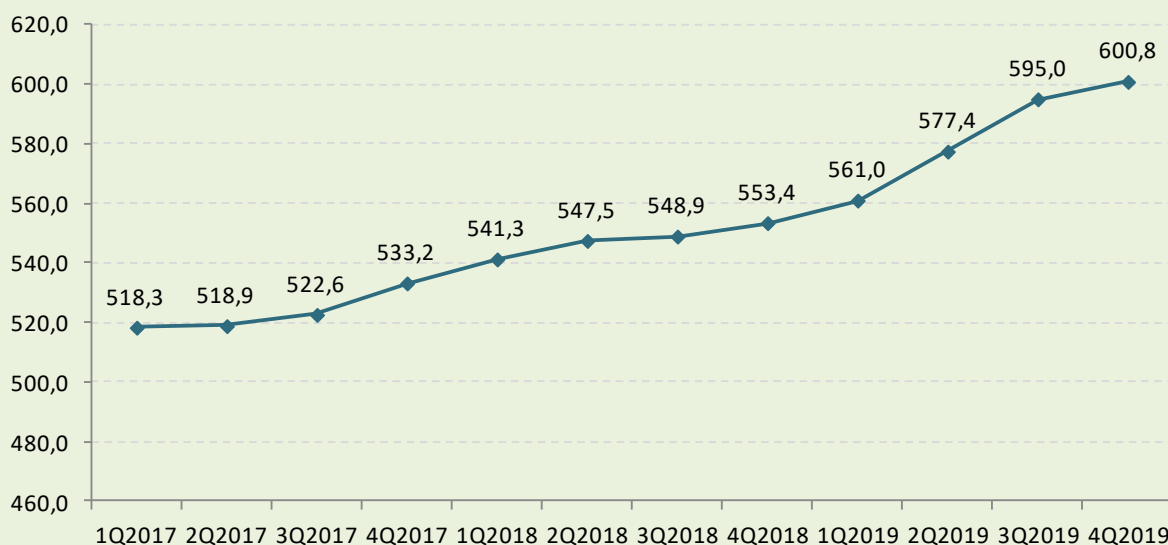
W Trójmieście ceny domów w badanym okresie wykazywały tendencję rosnącą, jednak podlegały okresowym wahaniom. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 5,30% rocznie; łącznie wzrosły o 923 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 6271 zł za m² i była o 3,11% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Najwyższy poziom cen odnotowano w III kwartale 2019 roku – 6351 zł za m².

Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku i wyniósł 4,25%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 2,70%, co było największą korektą wartości w badanym okresie. Najdroższe domy znajdowały się w Sopocie, gdzie średnia cena 1 m² w IV kwartale 2019 roku była najwyższa w kraju i wynosiła 10 630 zł. W tym samym czasie w Gdańsku i Gdyni ceny kształtowały się podobnie – za 1 m² domu jednorodzinnego należało zapłacić mniej więcej 6100 zł.



Wykres 298. Trójmiasto. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w Trójmieście wyniosła 82,50 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 600,8 zł za m² i była trzecią najwyższą w kraju (po Sopocie i Warszawie). Wzrost cen w ujęciu procentowym w perspektywie 3 lat wyniósł 15,9%, a w samym 2019 roku – 8,56%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,04%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 4,91% rocznie.



Wykres 299. Trójmiasto. Zmiana cen działek budowlanych

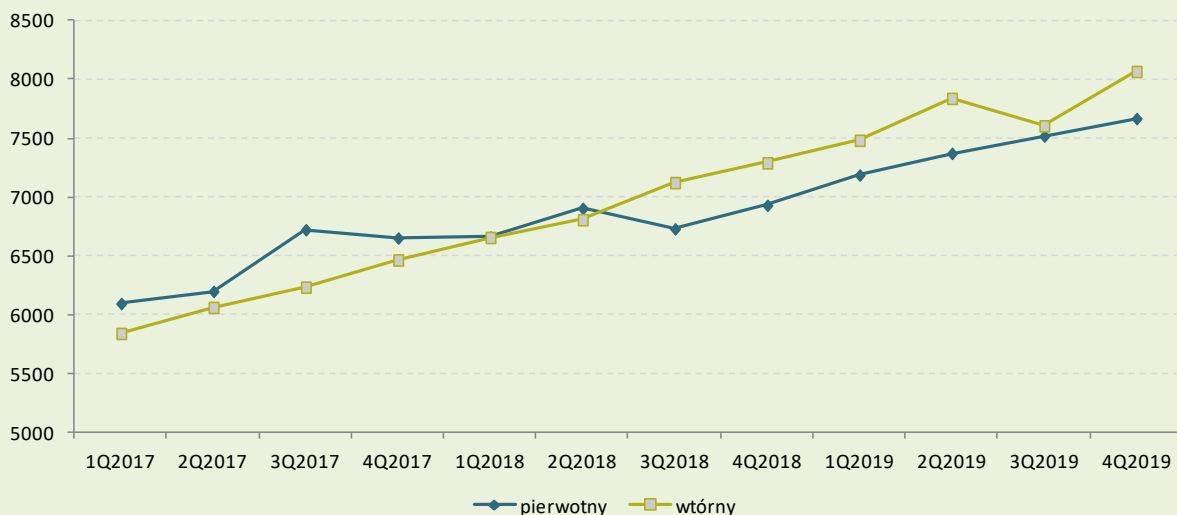
Średnia cena miejsc postojowych w latach 2017–2019 zmieniła się o 446 zł, czyli o 1,8%. Ceny miejsc postojowych pozostały stosunkowo stabilne. W całym analizowanym okresie średnia mieściła się w granicach 24,2–25,2 tys. zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 24 637 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	6261	6080	5348	518,34	24 191
	II	6276	6300	5366	518,86	24 867
	III	6751	6473	5594	522,63	24 434
	IV	6890	6618	5811	533,20	24 270
2018	I	7188	6779	5654	541,25	24 198
	II	7066	7011	5781	547,45	24 914
	III	6913	7124	5917	548,92	24 794
	IV	7058	7345	6082	553,44	25 094
2019	I	7464	7537	6029	561,00	25 161
	II	7637	7809	6183	577,43	24 569
	III	7809	7845	6351	594,99	24 658
	IV	7886	8144	6271	600,84	24 637

Tabela 254. Trójmiasto. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

GDAŃSK

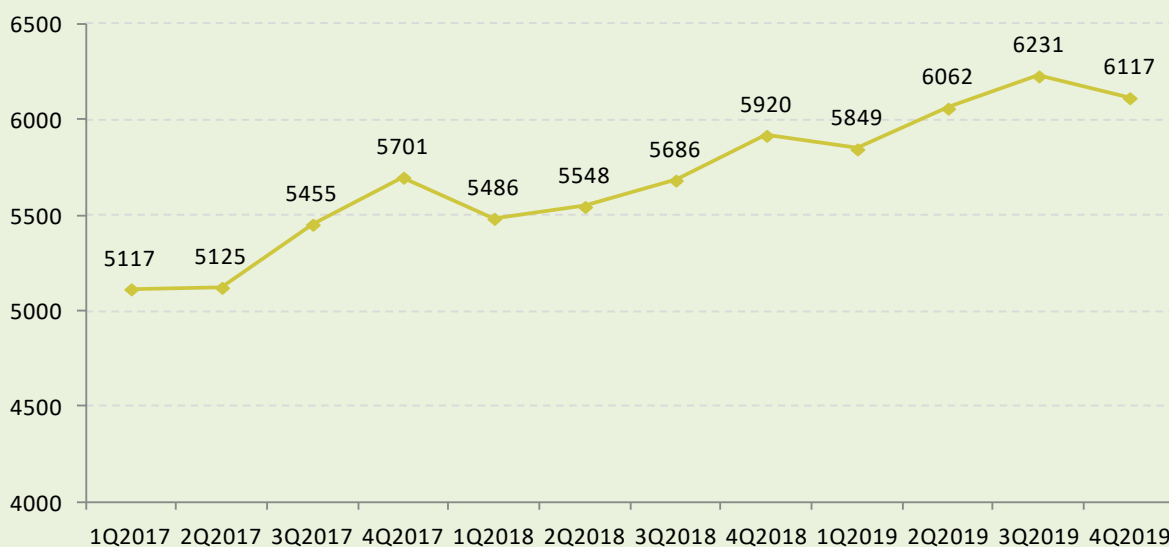
Na rynku pierwotnym w Gdańsku średnia cena lokali mieszkalnych pomiędzy I kwartałem 2017 roku a IV kwartałem 2019 roku wzrosła o 25,8%. Na początku analizowanego okresu mieszkania od dewelopera były droższe niż na rynku wtórnym średnio o 254 zł, ale wraz z upływem kolejnych kwartałów dysproporcja cenowa zacierała się. W I połowie 2018 roku średnie ceny na rynku wtórnym i pierwotnym były już praktycznie takie same, po czym od II połowy 2018 roku średnia cena na rynku wtórnym zaczęła przewyższać średnią obliczoną dla mieszkań deweloperskich. Na koniec 2019 roku na 1 m² mieszkania na rynku wtórnym należało przeznaczyć 8068 zł, a na rynku pierwotnym – 7668 zł.



Wykres 300. Gdańsk. Zmiana cen lokali mieszkalnych

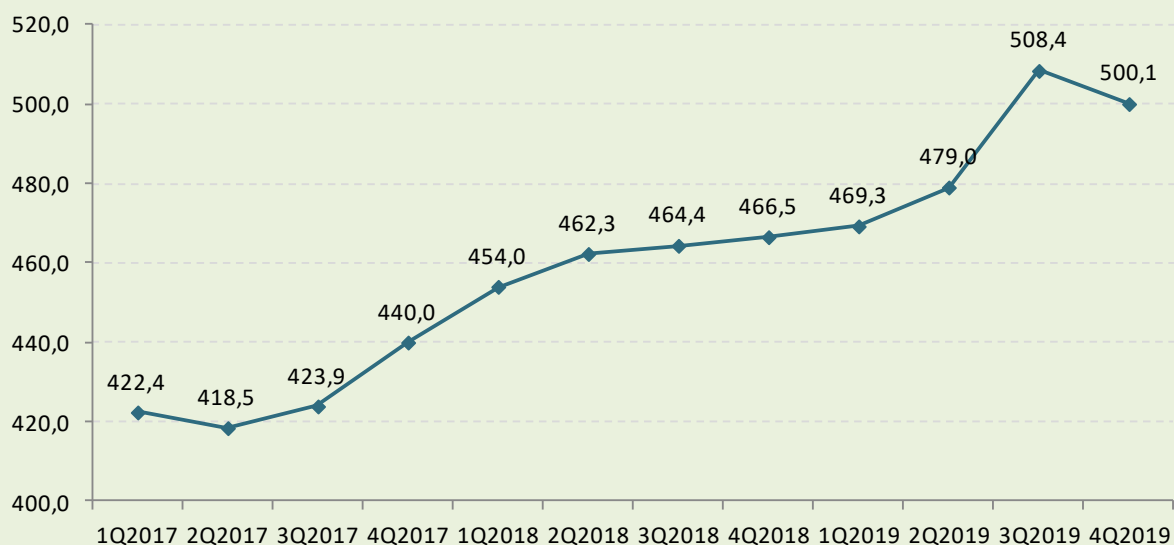
Dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym w całym badanym okresie wyniosła 38,1%, a na rynku pierwotnym – 25,8%. W 2019 roku ceny rosły w takim samym tempie (10,6% rocznie).

W Gdańsku ceny domów w badanym okresie wzrosły o 19,5%, a w ujęciu nominalnym – o 1000 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 6117 zł za m² i była o 3,33% większa od ceny notowanej na koniec 2018 roku. Największy wzrost cen średnich wystąpił pomiędzy II a IV kwartałem 2017 roku i wyniósł 11,2%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 3,77%, co było największą korektą w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 5,93% rocznie.



Wykres 301. Gdańsk. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w Gdańsku wyniosła 77,64 zł, czyli 18,4%. Wzrost średniej ceny notowano nieustannie od II kwartału 2017 roku do III kwartału 2019 roku. Pomiedzy III a IV kwartałem 2019 roku nastąpił spadek o 1,64%, co było najniższym spadkiem wartości w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 5,61% rocznie. Na koniec badanego okresu średnia cena za 1 m² działki budowlanej wyniosła 500,1 zł.



Wykres 302. Gdańsk. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w analizowanym okresie spadła o 1313 zł. Cena średnia w IV

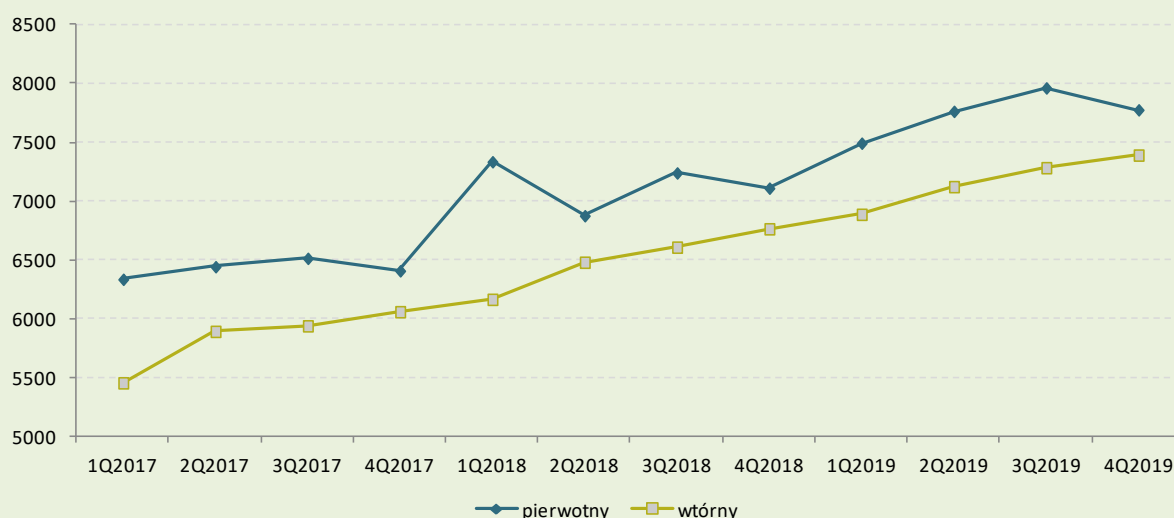
kwartale 2019 roku wyniosła 24 400 zł i była o 7,07% mniejsza od ceny odnotowanej w IV kwartale roku poprzedniego. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych spadały średnio o 1,75% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	6097	5843	5117	422,41	25 713
	II	6200	6064	5125	418,46	26 454
	III	6724	6236	5455	423,92	25 813
	IV	6653	6467	5701	440,01	25 376
2018	I	6662	6658	5486	454,03	25 241
	II	6905	6809	5548	462,30	25 976
	III	6731	7124	5686	464,36	25 614
	IV	6931	7292	5920	466,53	26 257
2019	I	7188	7483	5849	469,25	25 083
	II	7372	7839	6062	479,04	24 170
	III	7519	7606	6231	508,39	24 479
	IV	7668	8068	6117	500,05	24 400

Tabela 255. Gdańsk. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

GDYNIA

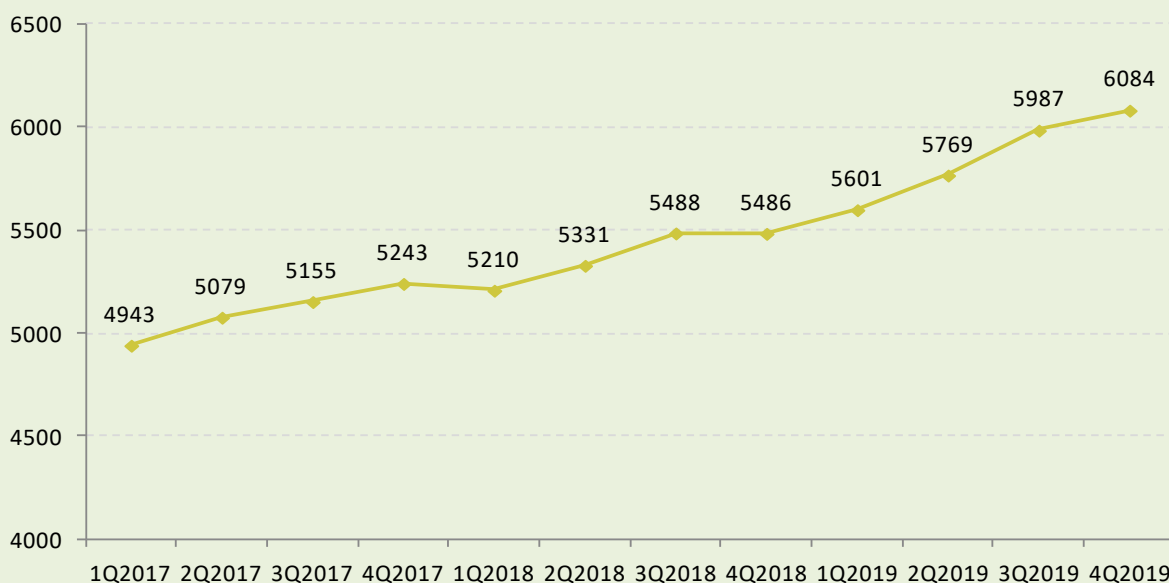
Na rynku mieszkaniowym w Gdyni ceny mieszkań od dewelopera stale kształtują się na poziomie powyżej rynku wtórnego. Na początku 2017 roku średnia cena dla obu rynku wynosiła odpowiednio 6337 zł za m² oraz 5458 zł za m². W ciągu kolejnych 11 kwartałów dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym była wyższa niż w przypadku cen na rynku pierwotnym i wyniosła 35,4% (+1934 zł za m²). W tym samym czasie na rynku pierwotnym odnotowano wzrost na poziomie 22,7%, czyli o 1439 zł za m². W IV kwartale 2019 roku różnica w cenie pomiędzy mieszkaniem z rynku wtórnego i pierwotnego wynosiła 384 zł za m². Średnia na rynku pierwotnym to 7776 zł za m², a na rynku wtórnym 7392 zł za m².



Wykres 303. Gdynia. Zmiana cen lokali mieszkalnych

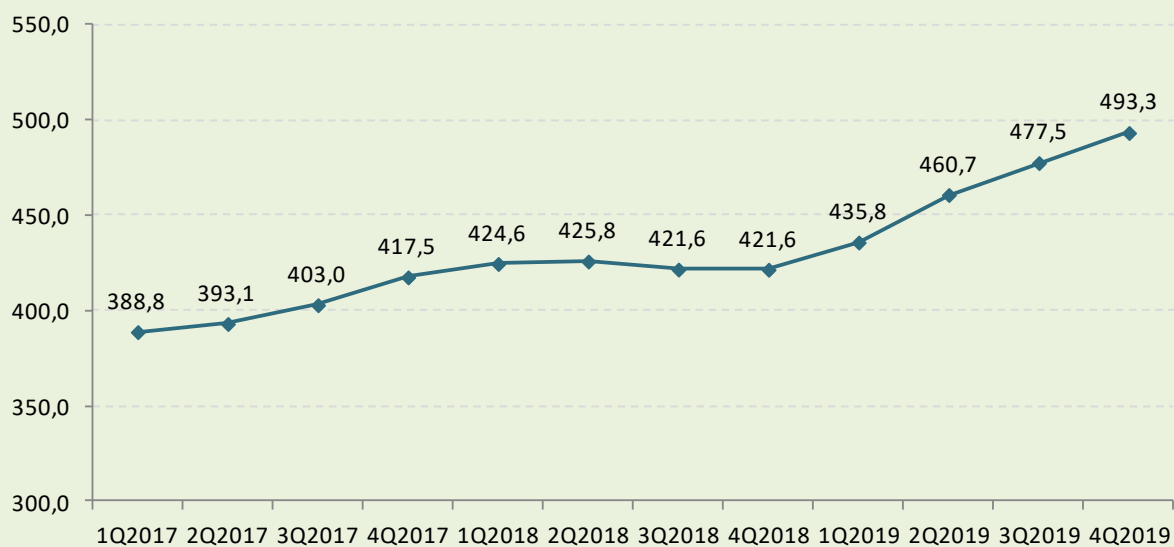
W Gdyni ceny domów w badanym okresie wzrosły o 23,1%, czyli o 1141 zł za m². Cena średnia w IV

kwartale 2019 roku wyniosła 6084 zł za m² i była o 10,90% większa od ceny odnotowanej w IV kwartale poprzedniego roku. Zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 16,04%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,78%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 0,63%, co było najniższą wartością zmian w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 6,90% rocznie.



Wykres 304. Gdynia. Zmiana cen domów

Średnia cena działki budowlanej w Gdyni w latach 2017–2019 wyniosła 26,9%. Ceny z poziomu 388,8 zł za m² wzrosły do 493,3 zł za m² w IV kwartale 2019 roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,72%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 7,89% rocznie.



Wykres 305. Gdynia. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w Gdyni w latach 2017–2019 dynamicznie rosta. Największy wzrost cen odnotowano w 2018 roku; w ciągu czterech kwartałów ceny wzrosły o 16,8%, z 20 795 zł do 24 286 zł. W roku 2019 dynamika wzrostu cen mieszkań wyhamowała. Średnia cena miejsca postojowego kształtowała się stale na poziomie powyżej 24 tys. zł, a na koniec roku wyniosła dokładnie 24 400 zł.

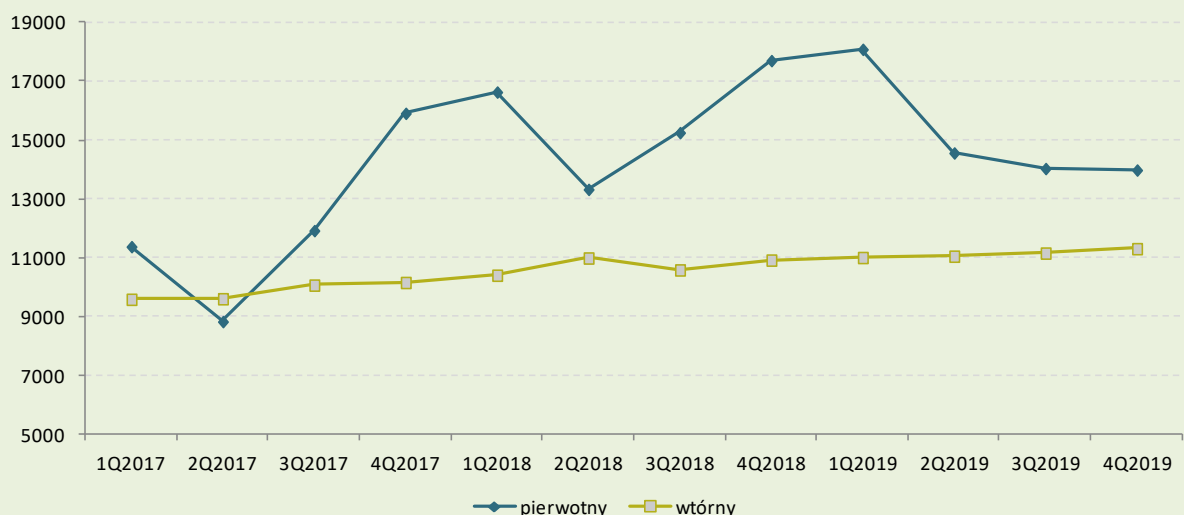
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	6337	5458	4943	388,82	19 828
	II	6444	5895	5079	393,10	20 365
	III	6515	5942	5155	402,95	20 422
	IV	6409	6062	5243	417,54	20 795
2018	I	7335	6167	5210	424,57	20 987
	II	6877	6482	5331	425,84	21 607
	III	7240	6610	5488	421,63	21 889
	IV	7111	6766	5486	421,55	24 286
2019	I	7493	6889	5601	435,81	24 618
	II	7763	7124	5769	460,73	24 800
	III	7962	7285	5987	477,49	24 300
	IV	7776	7392	6084	493,26	24 400

Tabela 256. –Gdynia. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

SOPOT

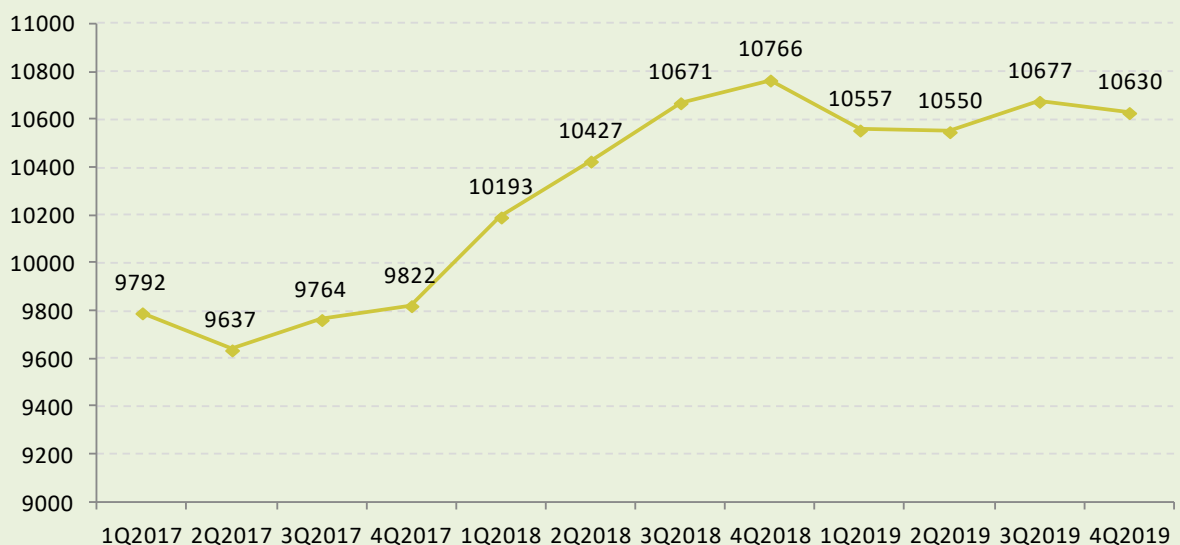
Sopot to najbardziej ekskluzywne i najdroższe miasto w Polsce, jeśli chodzi o ceny nieruchomości. W sercu Trójmiasta najdroższe są nie tylko mieszkania, ale także domy, działki, a nawet miejsca postojowe.

Sopot powierzchniowo nie jest dużym miastem, cechuje się małą podażą wolnych gruntów pod zabudowę i z tego względu skala rynku pierwotnego jest niewielka. Przekłada się to na liczbę transakcji oraz na wysokie wahania średniej ceny 1 m² mieszkania. W analizowanym okresie czasowym, czyli latach 2017–2019, średnia cena na rynku pierwotnym w Sopocie wahała się od 8835 zł za m² do 18 083 zł za m². Najniższą średnią cenę odnotowano w II kwartale 2017 roku, a najwyższą – w I kwartale 2019 roku. Cena średnia na koniec badanego okresu, czyli w IV kwartale 2019 roku, wyniosła 13 983 zł i była o 21,0% niższa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku i wyniósł aż 34,99%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Sopocie rosły średnio o 6,84% rocznie.



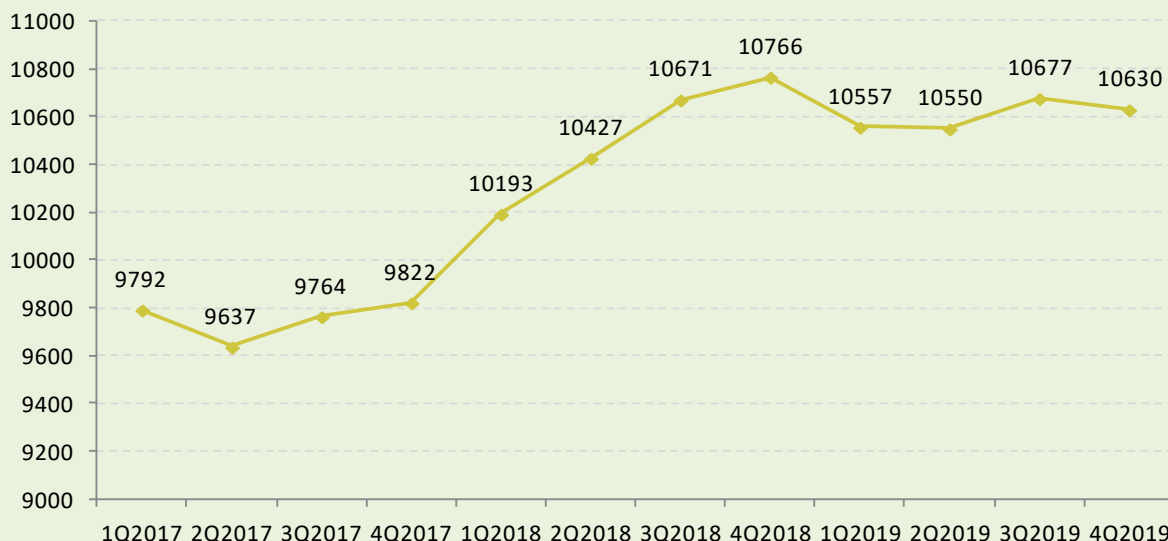
Wykres 306. Sopot. Zmiana cen lokali mieszkalnych

Rynek wtórny w Sopocie cechuje się większą płynnością niż rynek pierwotny i z tego względu średnia cena jest bardziej stabilna. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 5,48% rocznie. W ujęciu nominalnym średnia cena 1 m² lokalu zmieniła się w tym czasie o 1720 zł, wzrosła z 9593 zł do 11 313 zł w IV kwartale 2019 roku (łącznie o 17,9%).



Wykres 307. Sopot. Zmiana cen domów

W Sopocie ceny domów w badanym okresie wzrosły o 8,6%, czyli o 838 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 10 630 zł za m² i była o 1,26% niższa od cen z IV kwartału poprzedniego roku. Wówczas średnia cena była najwyższa w całym analizowanym okresie i wynosiła 10 766 zł za m². Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku i wyniósł 3,78%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 2,74% rocznie.



Wykres 308. Sopot. Zmiana cen domów

Warto zauważyć, że ceny domów jednorodzinnych w Sopocie są znacznie wyższe niż w innych miastach. Na drugim miejscu po Sopocie w IV kwartale 2019 roku znajdowała się Warszawa ze średnią na poziomie 7157 zł za m², czyli z ceną o 48,5% niższą.

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w Sopocie w latach 2017–2019 wyniosła 8,6%, czyli 63,57 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wynosiła 806,6 zł i była najwyższa w kraju. Największą dynamikę wzrostu cen działek budowlanych w ujęciu rocznym odnotowano w 2019 roku – wyniosła ona 5,10%, a w ujęciu kwartalnym największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 1,41%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 2,73% rocznie.



Wykres 309. Sopot. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsca postojowego w Sopocie, podobnie jak w Gdańsku, uległa obniżce. W ciągu 3 lat średnia spadła o 1030 zł i w IV kwartale 2019 roku wyniosła 34 445 zł. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych spadały średnio o 0,98% rocznie.

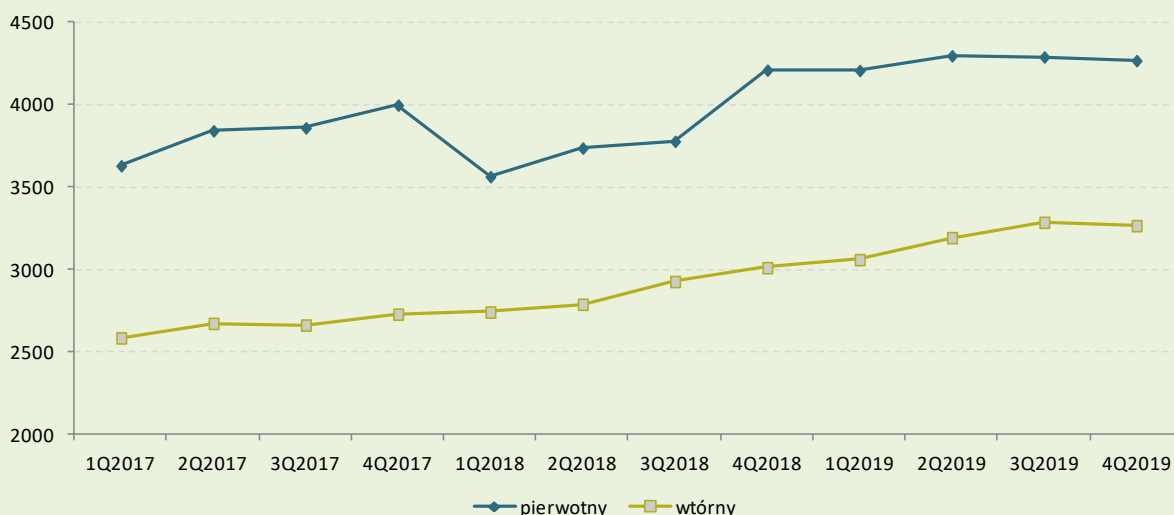
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	11 381	9593	9792	743,05	35 475
	II	8835	9612	9637	751,30	36 002
	III	11 926	10 075	9764	752,50	35 371
	IV	15 909	10 164	9822	754,56	36 307
2018	I	16 632	10 411	10 193	758,18	34 689
	II	13 326	10 996	10 427	758,18	36 100
	III	15 254	10 590	10 671	764,71	37 857
	IV	17 700	10 925	10 766	767,51	35 717
2019	I	18 083	11 012	10 557	776,53	34 256
	II	14 563	11 057	10 550	787,50	33 128
	III	14 034	11 163	10 677	796,18	34 300
	IV	13 983	11 313	10 630	806,62	34 445

Tabela 257. Sopot. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo śląskie

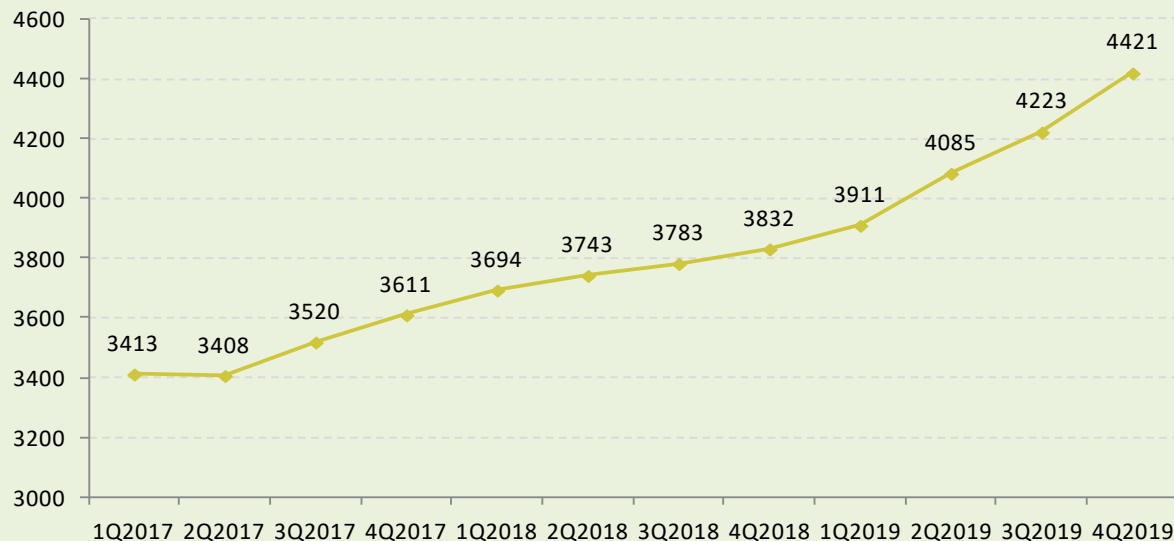
W województwie śląskim ceny mieszkań na rynku pierwotnym kształtowały się znacznie powyżej cen na rynku wtórnym. Na początku 2017 roku średnia cena mieszkania od dewelopera wynosiła 3630 zł za m², a na rynku wtórnym – 2586 zł za m². W ciągu kolejnych 3 lat ceny na rynku wtórnym rosły w średnim tempie 7,76% rocznie, a na rynku pierwotnym średnio o 5,39% rocznie. W wyniku tego w IV kwartale 2019 roku na 1 m² mieszkania od dewelopera należało przeznaczyć 4268 zł, a na mieszkanie z rynku wtórnego – średnio 3267 zł za m².

Ceny mieszkań na rynku wtórnym cechowały się większą stabilnością i średnim wzrostem na poziomie 2–2,5% kwartał do kwartału. Na rynku pierwotnym średnia podlegała większym wahaniom. Największy jej wzrost nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 r. i wyniósł 11,43%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił największy spadek – o 10,9%, co było najniższą wartością w badanym okresie.



Wykres 310. Województwo śląskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

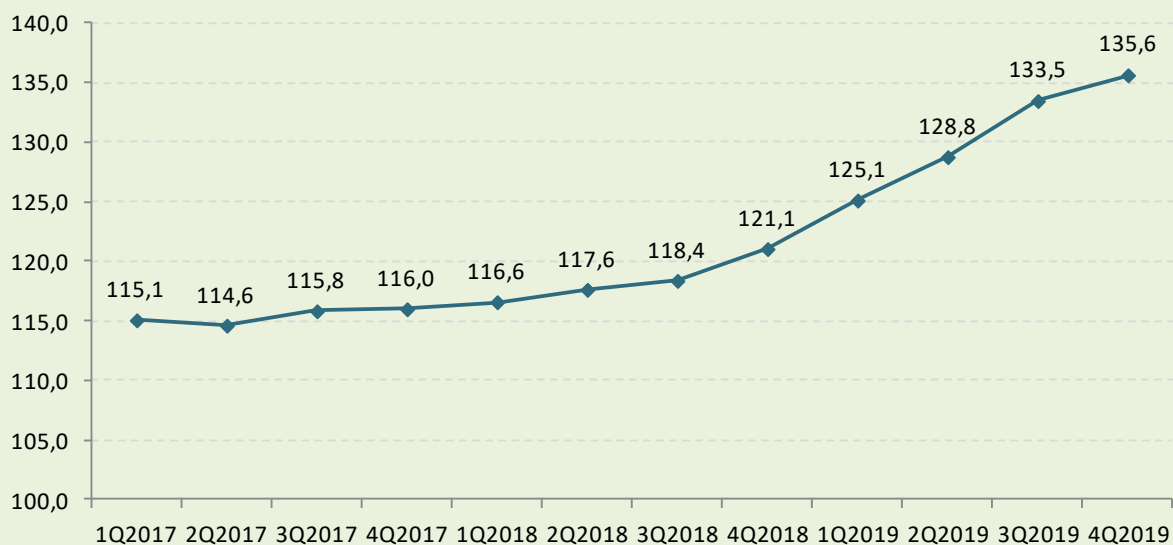
W województwie śląskim ceny domów w badanym okresie wzrosły o 29,5%, a w ujęciu nominalnym – o 1008 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 15,37% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 22,43%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,69%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 0,15%, co stanowiło najniższą wartość w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 8,58% rocznie.



Wykres 311. Województwo śląskie. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w województwie śląskim wyniosła 17,9%, czyli 20,56 zł. Średnia cena w okresie od I kwartału 2017 roku – do III kwartału 2018 roku rosła w powolnym tempie. Dynamika zmian nabrała tempa pod koniec 2018 roku i w 2019 roku notowano największy wzrost cen. Średnia cena w IV kwartale 2019 roku wyniosła 135,6 zł za m² i była o 12,04% większa od ceny z IV kwartału 2018 roku. Zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 16,92%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,66%. Od początku 2017 roku

do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 5,47% rocznie.



Wykres 312. Województwo śląskie. Zmiana cen działek budowlanych

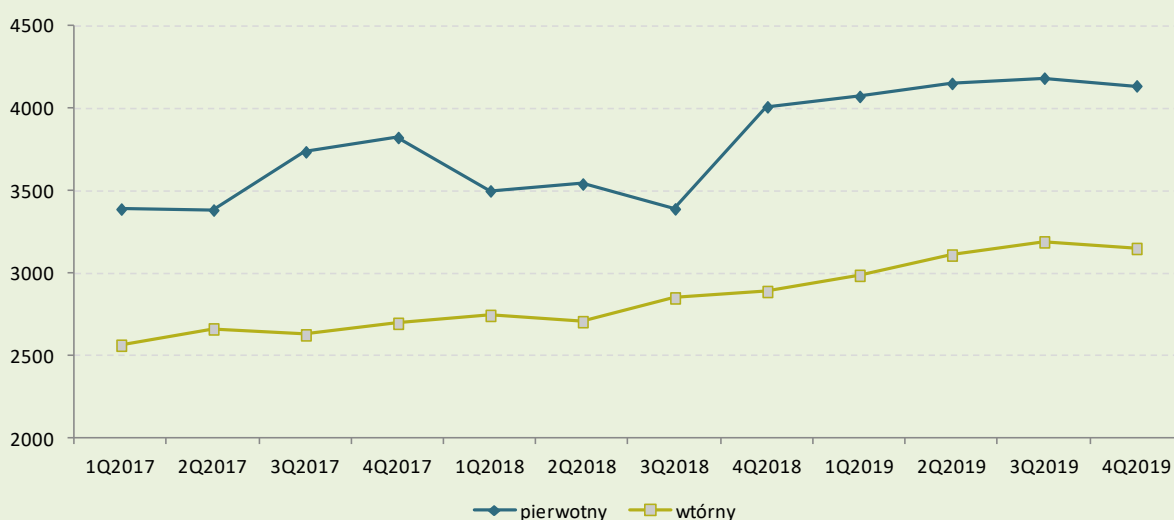
Średnia cena miejsc postojowych w analizowanym okresie w województwie śląskim zmieniła się o 1 100 zł. W ujęciu procentowym ceny wzrosły o 5,8%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku kształtowała się na poziomie 19 961 zł i była o 3,67% większa od cen z IV kwartału poprzedniego roku. Zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 11,74%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły 1,89% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3630	2586	3413	115,07	18 861
	II	3842	2674	3408	114,62	18 517
	III	3860	2664	3520	115,83	18 585
	IV	3998	2730	3611	116,00	17 864
2018	I	3564	2743	3694	116,59	17 716
	II	3737	2790	3743	117,63	18 450
	III	3778	2928	3783	118,38	20 220
	IV	4210	3012	3832	121,05	19 254
2019	I	4208	3061	3911	125,12	19 473
	II	4297	3194	4085	128,76	20 263
	III	4290	3287	4223	133,47	19 850
	IV	4268	3267	4421	135,63	19 961

Tabela 258. Województwo śląskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

AGLOMERACJA ŚLĄSKA

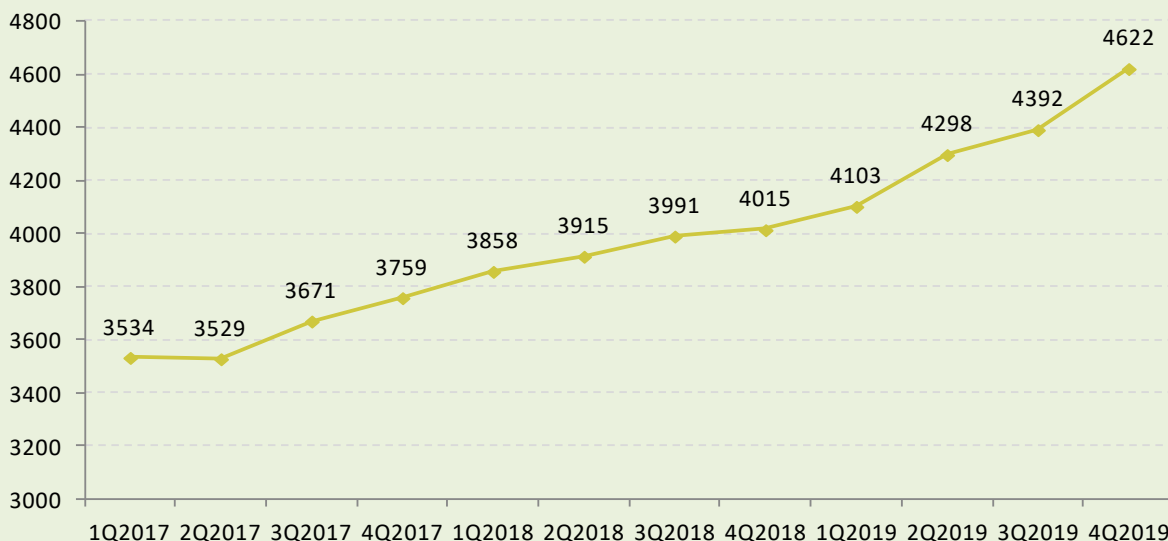
W aglomeracji śląskiej ceny mieszkań na rynku pierwotnym kształtowały się znacznie powyżej cen na rynku wtórnym. Na początku 2017 roku średnia cena mieszkania od dewelopera wynosiła 3390 zł za m², a na rynku wtórnym – 2564 zł za m². W ciągu kolejnych 3 lat ceny na rynku wtórnym rosły w średnim tempie 6,85% rocznie, a na rynku pierwotnym średnio o 6,62% rocznie. W wyniku tego w IV kwartale 2019 roku na 1 m². mieszkania od dewelopera należało przeznaczyć 4137 zł, a na mieszkanie z rynku wtórnego – średnio 3 151 zł.



Wykres 313. Aglomeracja śląska. Zmiana cen lokali mieszkalnych

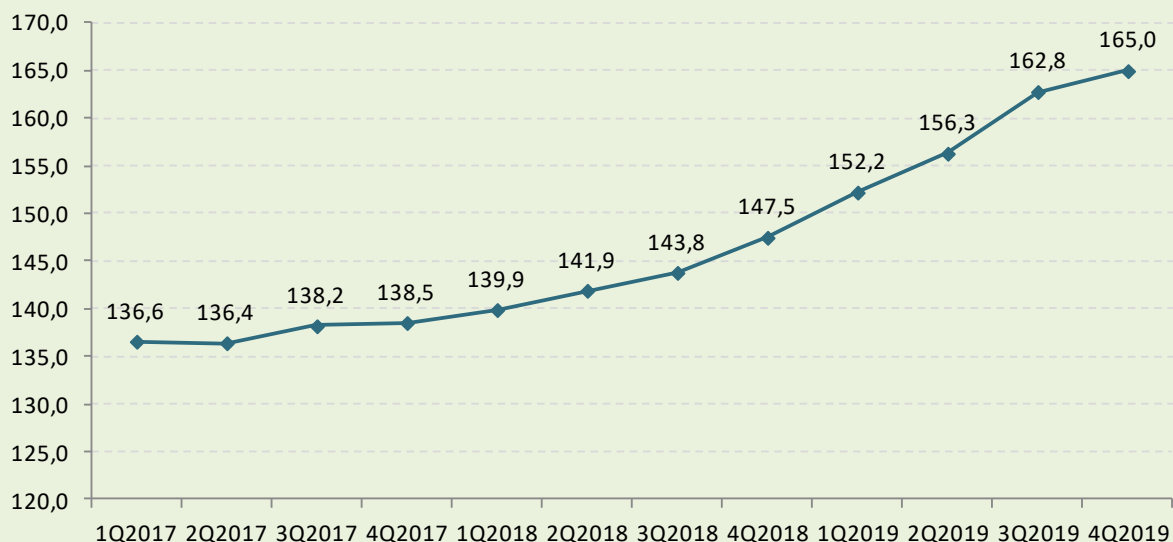
Ceny mieszkań na rynku wtórnym cechowały się większą stabilnością i średnim wzrostem na poziomie 1,7–2,2% kwartał do kwartału. Na rynku pierwotnym średnia podlegała większym wahaniom. Największy jej wzrost nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 18,25%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił największy spadek – o 8,5%, co było najniższą wartością w badanym okresie.

W aglomeracji śląskiej ceny domów w badanym okresie wzrosły o 30,8%, a w ujęciu nominalnym – o 1 088 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 15,37% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku i wynosiła 4622 zł za m². Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,24%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 0,14%, co stanowiło najniższą wartością w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 8,89% rocznie.



Wykres 314. Aglomeracja śląska. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w aglomeracji śląskiej w ciągu 3 lat wyniosła 20,8%, czyli 28,38 zł za m². Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 165,0 zł za m² i była o 11,85% większa od ceny notowanej w IV kwartale poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 19,07%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,14%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 0,12%, co było najniższą wartością w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 6,27% rocznie.



Wykres 315. Aglomeracja śląska. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w analizowanym okresie czasowym wzrosła o 550 zł. Cena średnia w okresie od I kwartału 2017 roku do I kwartału 2018 roku wykazywała tendencję malejącą, po czym od II kwartału 2018 roku średnia za miejsce postojowe zaczęła rosnąć. Na koniec 2019 roku średnia wyniosła 19 293 zł, czyli było o 2,9% wyższa niż w I kwartale 2017 roku i o 6,5% wyższa od najniższej wartości zanotowanej w I kwartale 2018 roku.

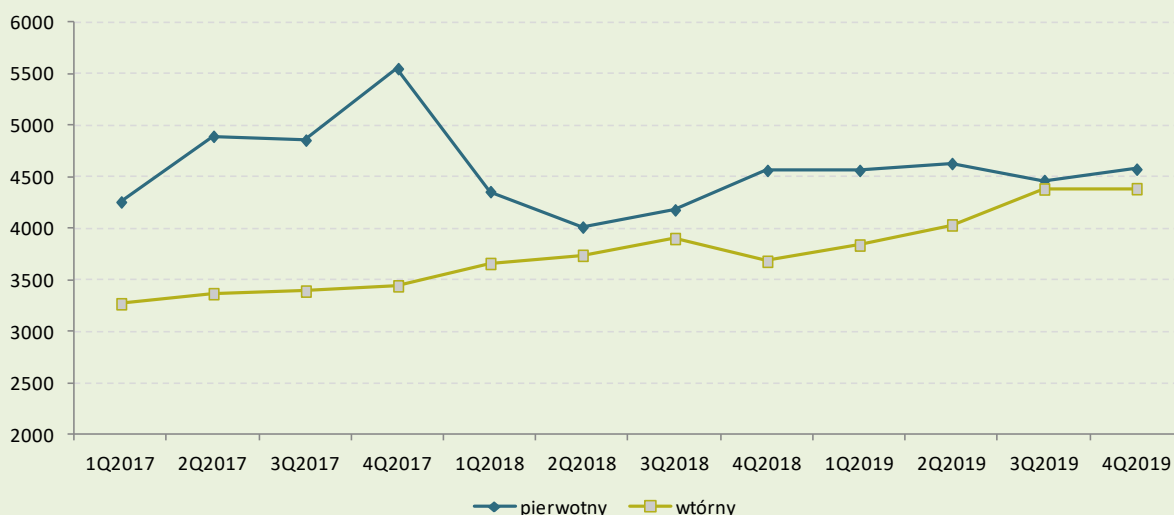
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3 390	2 564	3 534	136,57	18 743
	II	3 384	2 663	3 529	136,41	18 571
	III	3 737	2 627	3 671	138,19	18 605
	IV	3 824	2 697	3 759	138,53	18 244
2018	I	3 500	2 745	3 858	139,89	18 170
	II	3 542	2 707	3 915	141,91	18 537
	III	3 391	2 851	3 991	143,79	19 422
	IV	4 010	2 890	4 015	147,47	18 939
2019	I	4 073	2 988	4 103	152,21	19 049
	II	4 152	3 111	4 298	156,29	19 444
	III	4 184	3 191	4 392	162,76	19 237
	IV	4 137	3 151	4 622	164,95	19 293

Tabela 259. Aglomeracja śląska. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

BIELSKO-BIAŁA

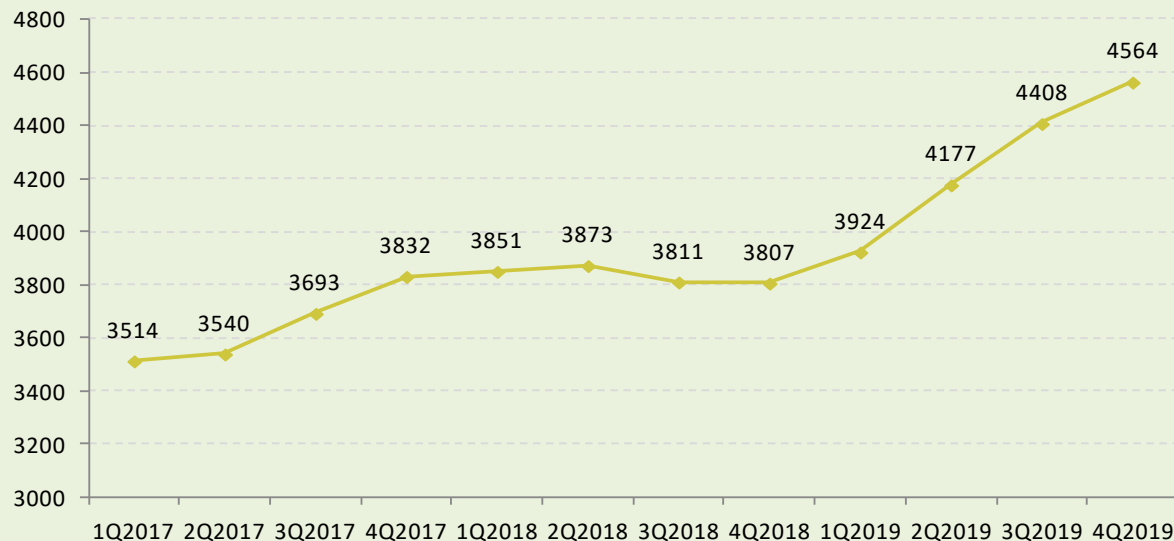
W Bielsku-Białej średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym podlegała znacznym wahaniom. Najniższy poziom cen odnotowano w II kwartale 2018 roku – 4013 zł za m², a najwyższy w IV kwartale 2017 roku – 5551 zł za m². W ciągu 2019 roku ceny mieszkań deweloperskich były bardziej stabilne. Średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4575 zł za m² i była zaledwie o 0,26% mniejsza od ceny notowanej na koniec poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła - 17,58%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku i wyniósł 14,96%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 21,5%, co było największym kwartalnym spadkiem w badanym okresie.

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego podlegała mniejszym wahaniom niż średnia na rynku pierwotnym. W okresie od I kwartału 2017 roku do III kwartału 2018 roku notowano ciągły wzrost, średnio o 3,0% k/k, po czym w IV kwartale 2018 roku nastąpił spadek o 5,66%. W 2019 roku ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bielsku-Białej powróciły do wzrostu, który wyniósł 19,2% w ujęciu rocznym. W IV kwartale 2019 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym wynosiła 4386 zł za m² i była o 1117 zł wyższa niż w I kwartale 2017 roku. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 9,73% rocznie.



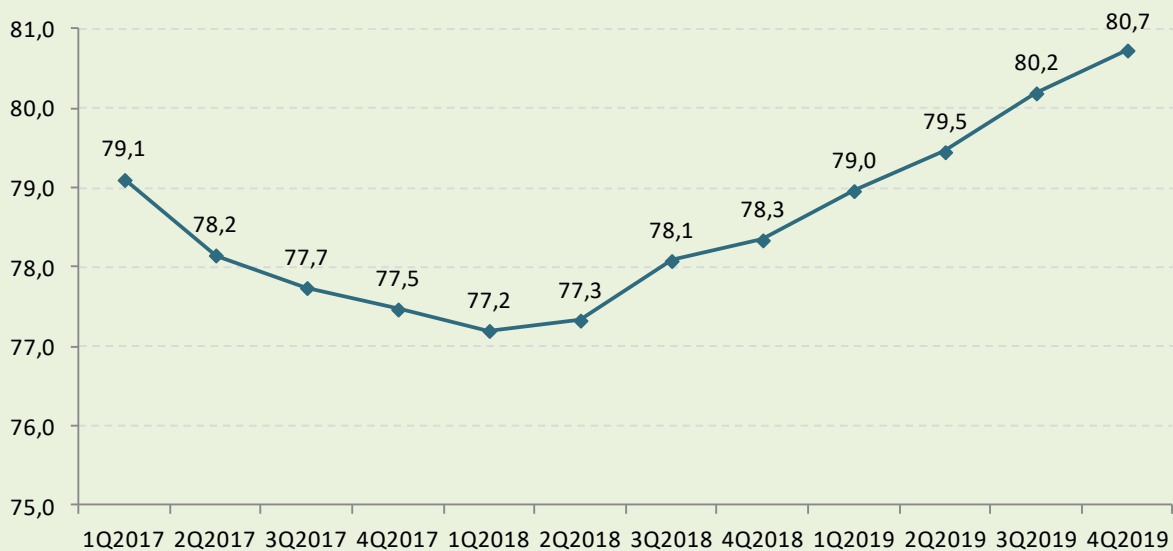
Wykres 316. Bielsko-Biała. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Bielsku-Białej ceny domów jednorodzinnych w badanym okresie wzrosły o 1050 zł, co stanowiło 29,9%. Najwyższą dynamikę wzrostu cen notowano w 2019 roku. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4564 zł za m² i była o 19,88% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 19,10%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 6,45%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 1,60%, co było największą korektą w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 8,67% rocznie.



Wykres 317. Bielsko-Biała. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w Bielsku-Białej w całym analizowanym okresie zmieniły się zaledwie o 1,63 zł. Średnia cen w okresie od I kwartału 2017 roku do I kwartału 2018 roku spadła, średnio o kilkadziesiąt groszy kwartalnie, po czym od II kwartału 2017 roku ceny bardzo powoli rosły. Skala zmian była jednak tak marginalna, że można mówić o stabilizacji cen działek na poziomie 80 zł za m².



Wykres 318. Bielsko-Biała. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w Bielsku-Białej w ciągu analizowanych 3 lat zmieniła się o 891 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 21 720 zł i była o 2,70% większa od cen z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 8,48%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 6,99%. Z kolei pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 3,57%, co było najniższą wartością w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 1,40% rocznie.

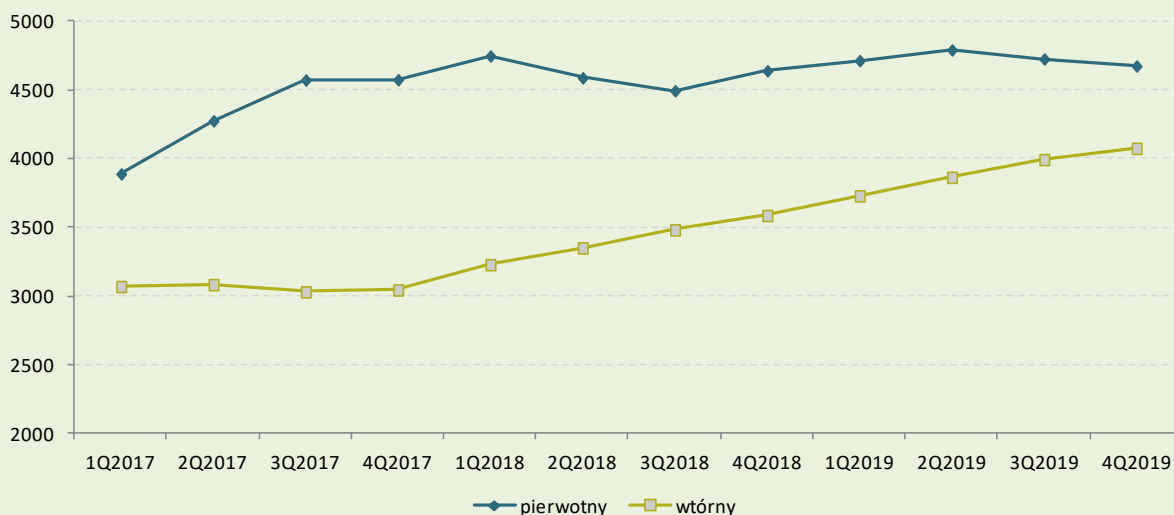
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4257	3269	3514	79,10	20 829
	II	4894	3367	3540	78,15	20 551
	III	4857	3392	3693	77,74	20 606
	IV	5551	3443	3832	77,47	20 022
2018	I	4357	3660	3851	77,20	19 902
	II	4013	3739	3873	77,33	20 497
	III	4180	3902	3811	78,08	21 930
	IV	4563	3681	3807	78,34	21 148
2019	I	4563	3839	3924	78,96	21 325
	II	4630	4034	4177	79,45	21 965
	III	4465	4383	4408	80,19	21 631
	IV	4575	4386	4564	80,73	21 720

Tabela 260. Bielsko-Biała. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

CZĘSTOCHOWA

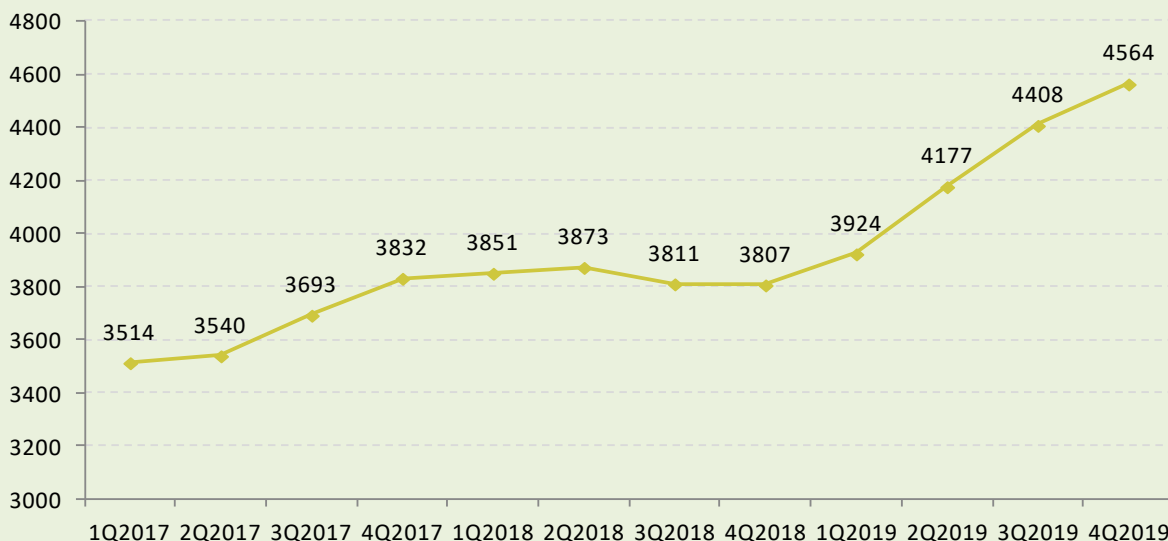
Na rynku lokali mieszkalnych w Częstochowie w analizowanym okresie czasowym rynek wtórny cechował się największą dynamiką zmian, mimo iż ceny w 2017 roku były stabilne i oscylowały w okolicach 3 tys. zł za m². Wraz z 2018 rokiem ceny zaczęły rosnąć do tego stopnia, że na koniec 2019 roku średnia cena osiągnęła poziom 4075 zł za m². W stosunku do I kwartału 2017 roku odnotowano wzrost na poziomie 32,8%.

Na rynku pierwotnym największy okres wzrostu cen w Częstochowie notowano w 2017 roku. Wówczas średnia cena wzrosła z 3889 zł za m² w I kwartale do 4574 zł za m² na koniec 2017 roku (+17,6%). W kolejnych kwartałach ceny podlegały niewielkim wahaniom. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4674 zł za m² i była o 0,75% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Częstochowie rosły średnio o 6,11% rocznie, a na rynku wtórnym – średnio 9,39% rocznie.



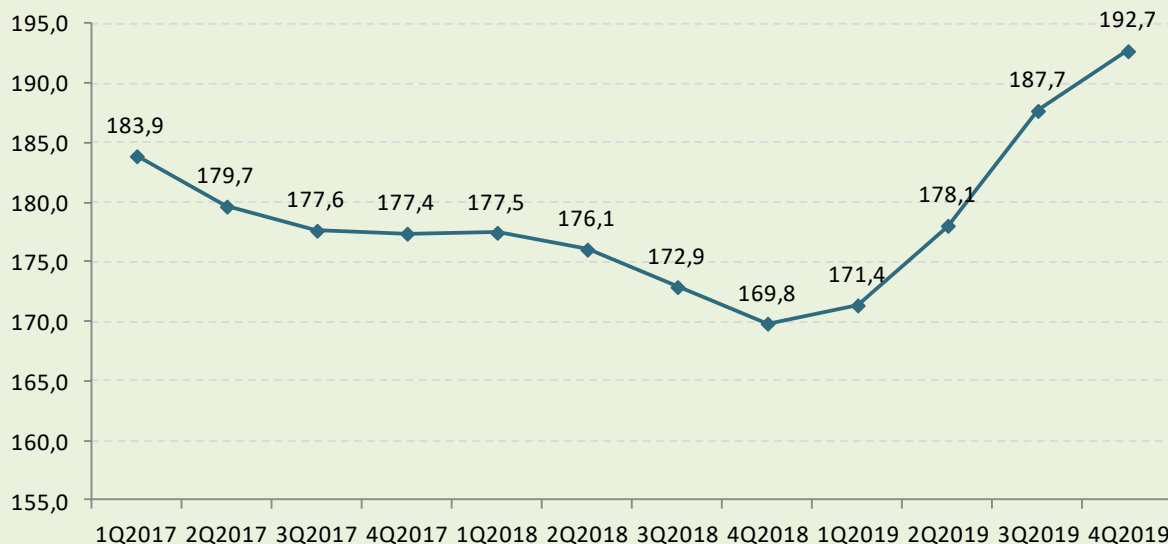
Wykres 319. Częstochowa. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Częstochowie ceny domów w badanym okresie odnotowały spektakularny wzrost. W ujęciu procentowym zmiana była najwyższa na tle pozostałych analizowanych miast i wyniosła 53,3%, a w ujęciu nominalnym – 1784 zł. Cena średnia wzrosła z poziomu 3514 zł za m² do 4564 zł za m². W IV kwartale 2019 roku. Największy wzrost cen średnich w ujęciu kwartalnym nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku i wyniósł 9,63%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 14,03% rocznie.



Wykres 320. Częstochowa. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych pomiędzy I kwartałem 2017 a IV kwartałem 2019 roku wyniosła 8,81 zł., czyli 4,8%. Ceny podlegały jednak znacznym wahaniom. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 192,7 zł za m² i była o 13,46% większa od ceny z IV kwartału 2018 roku, ale tylko 8,63% wyższa od średniej z IV kwartału 2017 roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,41%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 2,30%, co było największą korektą w badanym okresie.



Wykres 321. Częstochowa. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w analizowanym okresie czasowym wzrosła o 891 zł. Cena średnia w okresie od I kwartału 2017 roku do I kwartału 2018 roku wykazywała tendencję malejącą, po czym od II kwartału 2018 roku średnia za miejsce postojowe zaczęła rosnąć. Na koniec 2019 roku średnia wyniosła 21 720 zł, czyli była o 4,3% wyższa niż w I kwartale 2017 roku i o 9,1% wyższa od najniższej wartości zanotowanej w I kwartale 2018 roku.

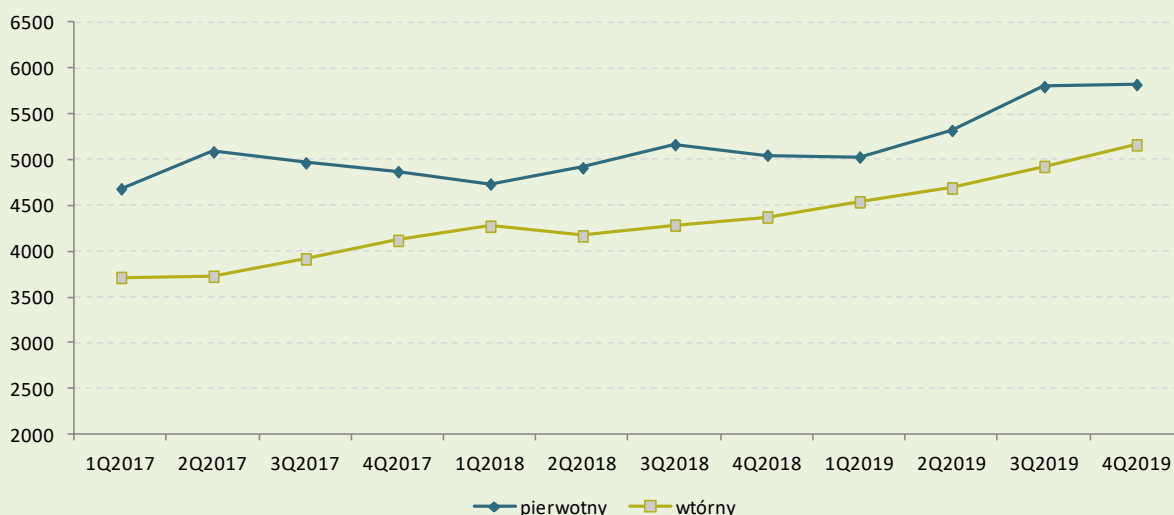
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3 889	3 069	3 348	183,89	20 829
	II	4 275	3 083	3 447	179,66	20 551
	III	4 572	3 030	3 779	177,64	20 606
	IV	4 574	3 044	3 972	177,39	20 022
2018	I	4 747	3 228	4 016	177,46	19 902
	II	4 588	3 350	4 080	176,05	20 497
	III	4 494	3 481	4 178	172,91	21 930
	IV	4 639	3 586	4 454	169,84	21 148
2019	I	4 713	3 729	4 594	171,37	21 325
	II	4 791	3 864	4 841	178,05	21 965
	III	4 725	3 993	4 900	187,69	21 631
	IV	4 674	4 075	5 132	192,70	21 720

Tabela 261. Częstochowa. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

KATOWICE

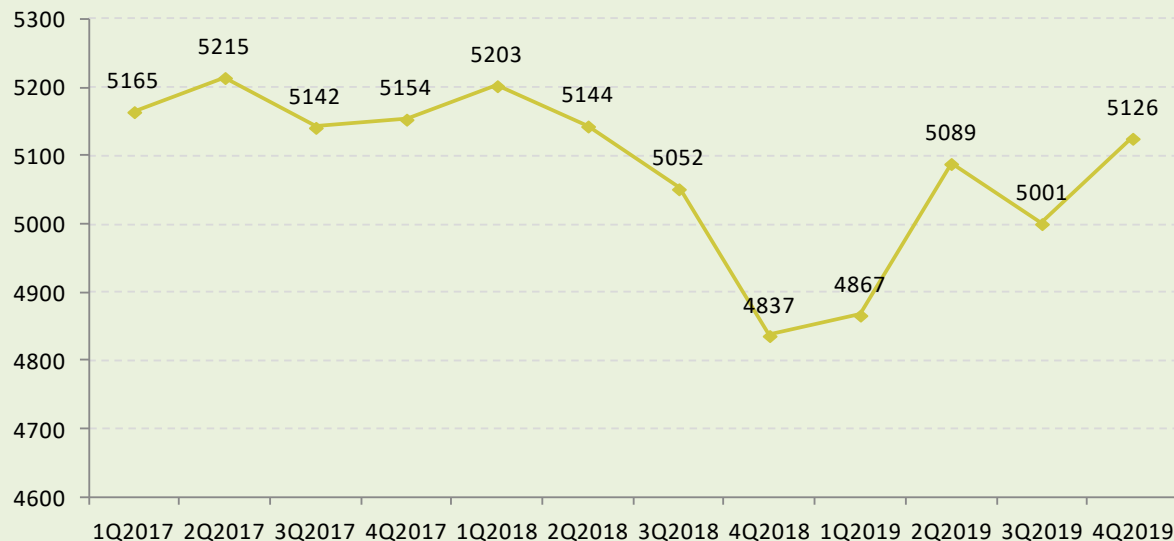
Na rynku pierwotnym w Katowicach cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu wzrosła o 24,3%, czyli o 1138 zł za m². Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 5821 zł za m². i była o 15,27% większa od ceny notowanej w IV kwartale poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 8,98%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 2,8%, co było największą przeceną w badanym okresie. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 7,22% rocznie i na koniec 2019 roku zbliżyły się do 5,9 tys. zł za m².

Cena lokali mieszkalnych w Katowicach na rynku wtórnym w analizowanym okresie czasowym wzrosła o 39,0%. W ujęciu nominalnym średnia wzrosła z 3715 zł za m² w I kwartale 2017 roku do 5163 zł za m² w IV kwartale 2019 roku (+ 1448 zł w ciągu całego badanego okresu). Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 18,01% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2017 roku i wyniósł 5,16%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 10,87% rocznie.



Wykres 322. Katowice. Zmiana cen lokali mieszkalnych

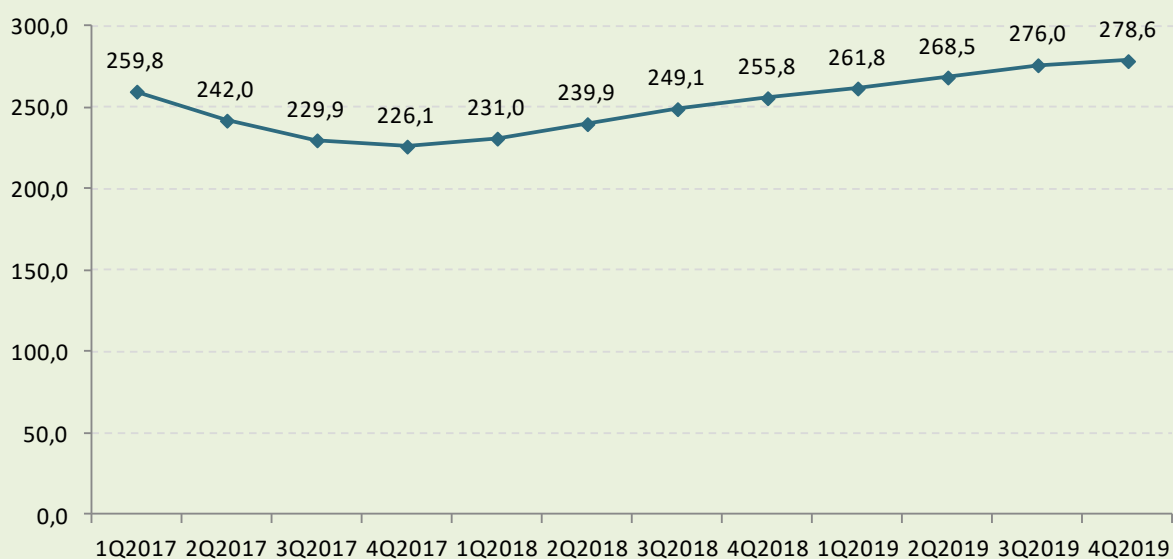
W Katowicach ceny domów w badanym okresie podlegały wahaniom. W 2017 roku ceny domów były stosunkowo stabilne i wahały się pomiędzy 5142 a 5215 zł za m². w zależności od kwartału. Od II kwartału 2018 roku średnia cena obrała trend malejący, osiągając minimalną wartość na koniec 2018 roku – 4837 zł za m². W 2019 ceny domów w Katowicach zaczęły rosnąć. W IV kwartale 2019 roku średnia cena kształtowała się na poziomie 5126 zł za m² i była o 5,97% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 i wyniósł 4,56%.



Wykres 323. Katowice. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w Katowicach w początkowym okresie cechowały się spadkiem wartości, po czym od początku 2018 roku zaczęły rosnąć. Całkowita zmiana w analizowanym okresie czasowym wyniosła 7,2%, czyli 18,74 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 278,6 zł za m². Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku i wyniósł 3,85%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 6,86%, co było największą korektą średniej wartości w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny

działek budowlanych rosły średnio o 2,32% rocznie.



Wykres 324. Katowice. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsca postojowego w latach 2017–2019 zmieniła się o 1554 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 22 071 zł i była o 5,39% większa od cen z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 8,25%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 6,84%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 2,43% rocznie.

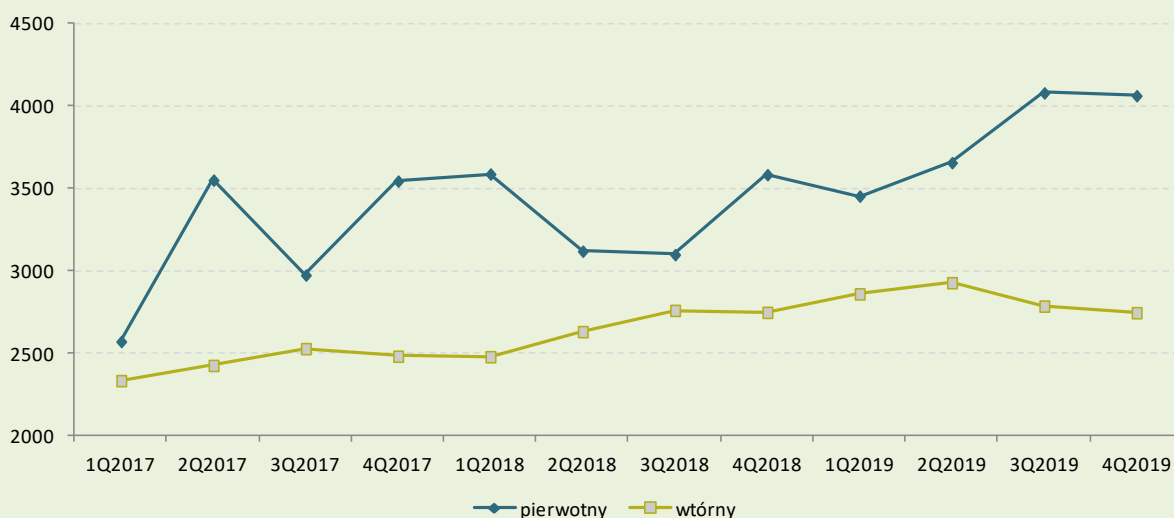
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe
	rynek pierwotny	rynek wtórny			
2017	I	4683	3715	259,82	20 517
	II	5086	3728	242,00	20 566
	III	4966	3918	229,92	20 584
	IV	4870	4120	226,10	20 388
2018	I	4735	4274	230,98	20 899
	II	4912	4169	239,87	20 928
	III	5165	4287	249,07	21 377
	IV	5050	4375	255,79	20 942
2019	I	5029	4541	261,76	21 061
	II	5320	4692	268,50	22 501
	III	5798	4927	276,03	22 066
	IV	5821	5163	278,56	22 071

Tabela 262. Katowice. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo świętokrzyskie

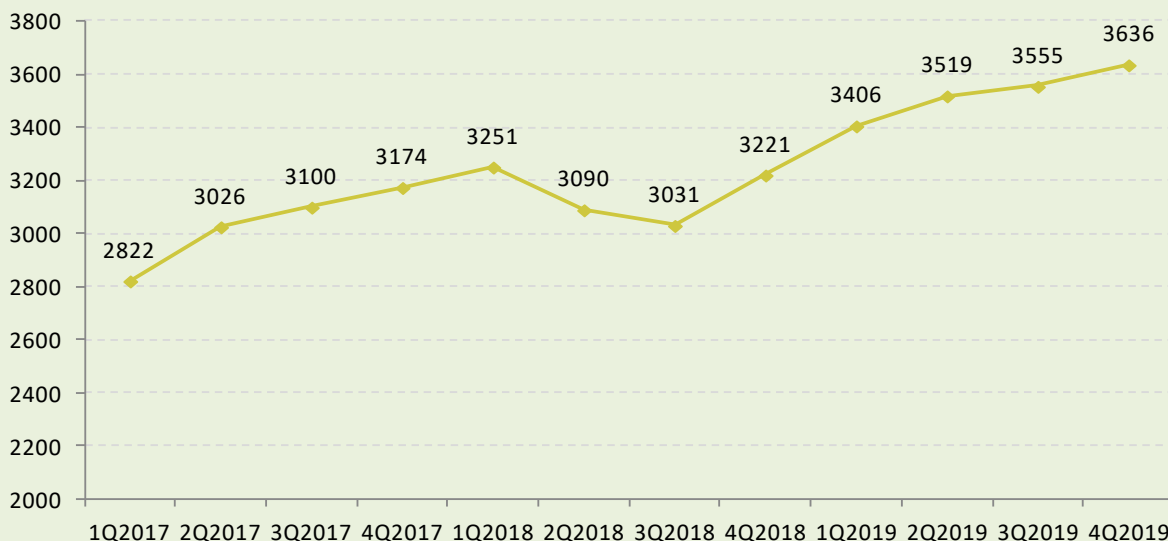
Na rynku pierwotnym w województwie świętokrzyskim w latach 2017–2019 odnotowano wzrost cen 1 m² mieszkania na poziomie 58,0%. W ujęciu procentowym wzrost ten był najwyższy w Polsce. Średnia cena wzrosła z 2572 zł za m² w I kwartale 2017 roku do 4063 zł za m² na koniec 2019 roku. W ujęciu nominalnym różnica wyniosła 1491 zł. W 2019 roku ceny rosły w tempie 13,36% r/r. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku i wyniósł 38,06%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 16,2%, co było największą przeceną w badanym okresie.

Na rynku wtórnym cena lokali mieszkalnych w analizowanym okresie czasowym zmieniła się o 412 zł, czyli o 17,6%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 2 747 i była o 47,9% niższa od średniej notowanej w tym samym czasie na rynku pierwotnym. Największy wzrost cen na rynku wtórnym nastąpił pomiędzy I a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 11,3%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku nastąpił spadek o 4,85%, co było największym spadkiem w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 5,40% rocznie.



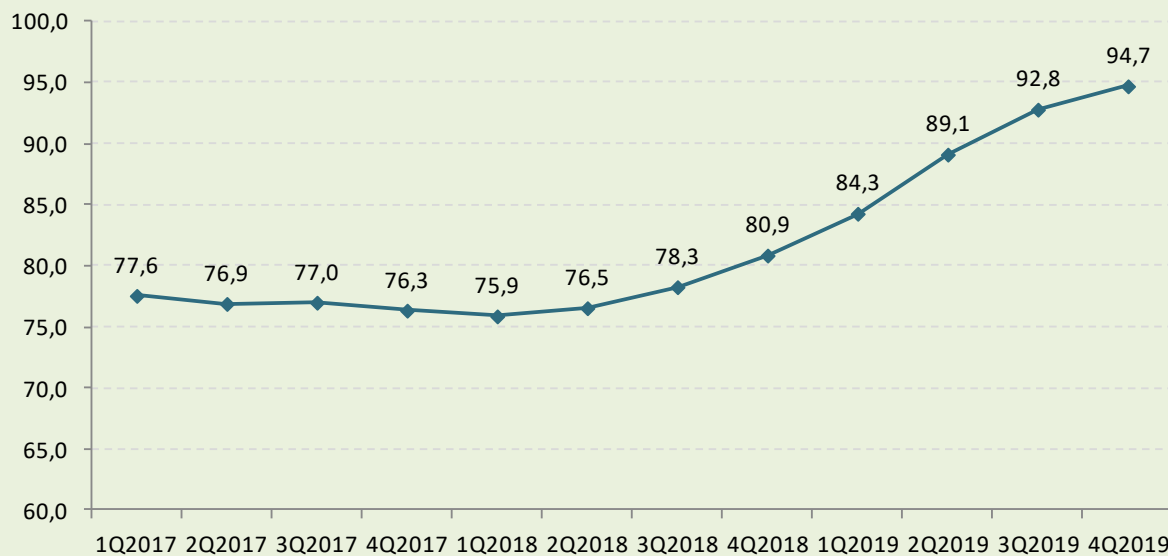
Wykres 325. Województwo świętokrzyskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W świętokrzyskim ceny domów w badanym okresie cechowały się dwoma falami wzrostu przedzielonymi okresową korektą cen. Pierwsza faza wzrostu przypadła na okres od I kwartału 2017 roku do I kwartału 2018 roku. W tym czasie dynamika zmian wyniosła 15,2%, a średnia cena na koniec tego okresu osiągnęła poziom 3251 zł za m². W kolejnych dwóch kwartałach nastąpiła obniżka średniej ceny, która wróciła do poziomów notowanych w II kwartale 2017 roku. W III kwartale 2018 roku średnia wyniosła 3031 zł za m². Od IV kwartału 2018 roku ceny ponownie zaczęły rosnąć; w ciągu pięciu kwartałów łączny wzrost wyniósł 20,0%. Na koniec 2019 roku na 1 m² domu w województwie świętokrzyskim należało więc przeznaczyć 3636 zł. Obok województwa opolskiego i podkarpackiego, ceny domów w świętokrzyskim były najniższe w Polsce.



Wykres 326. Województwo świętokrzyskie. Zmiana cen domów

Średnia cena działki budowlanej w województwie świętokrzyskim w ciągu analizowanych 12 kwartałów wzrosła o 22,1%. Całkowita zmiana średniej ceny gruntów pod zabudowę wyniosła w tym czasie 17,15 zł i na koniec badanego okresu osiągnęła cenę 94,7 zł za m². Wzrost cen działek notowano od II połowy 2018 roku, a największą dynamikę zmian stwierdzono pomiędzy I a II kw. 2019 roku. Wyniosła ona 5,74%.



Wykres 327. Województwo świętokrzyskie. Zmiana cen działek budowlanych

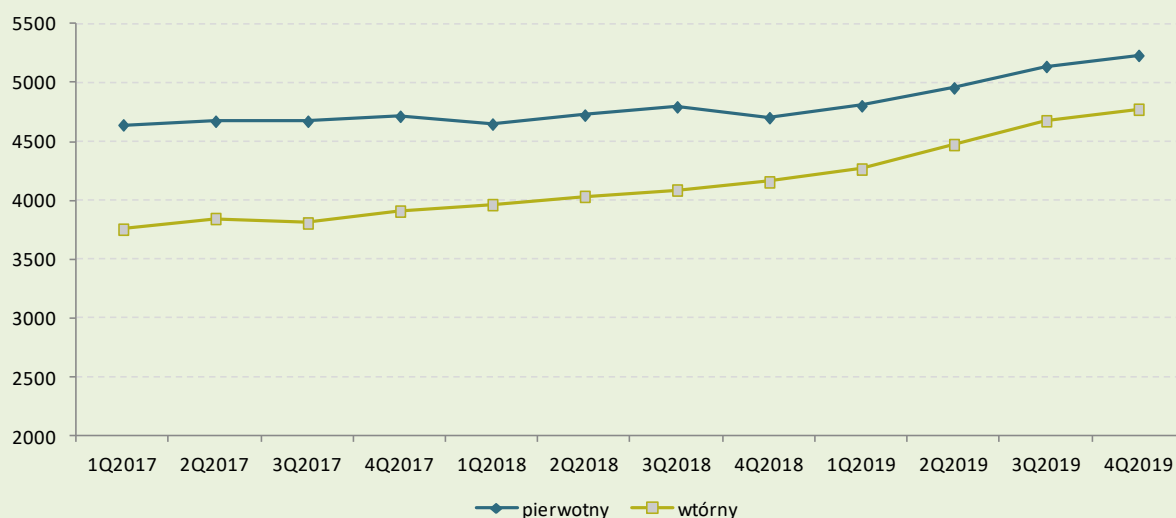
Średnia cena miejsc postojowych w analizowanym okresie czasowym wzrosła o 2245 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 22 700 zł i była o 7,82% wyższa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana w stosunku do IV kwartału 2017 roku wyniosła 13,36%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 3,47% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	2572	2335	2822	77,55	20 455
	II	3551	2427	3026	76,89	19 353
	III	2975	2529	3100	76,99	19 789
	IV	3545	2483	3174	76,34	20 024
2018	I	3588	2480	3251	75,87	19 760
	II	3120	2632	3090	76,54	19 777
	III	3099	2761	3031	78,26	20 417
	IV	3584	2749	3221	80,85	21 054
2019	I	3454	2861	3406	84,27	22 932
	II	3657	2929	3519	89,11	23 250
	III	4080	2787	3555	92,79	22 400
	IV	4063	2747	3636	94,70	22 700

Tabela 263. Województwo świętokrzyskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

KIELCE

Na rynku pierwotnym w Kielcach cena lokali mieszkalnych pomiędzy I kwartałem 2017 roku a IV kwartałem 2019 roku wzrosła o 590 zł za m². W ujęciu procentowym wzrost cen wyniósł 12,7%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 5232 zł za m² i była o 11,25% większa od cen z IV kwartału w poprzednim roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 10,97%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 3,67%. Z kolei pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 1,9%, co było największą korektą wartości w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 3,98% rocznie.

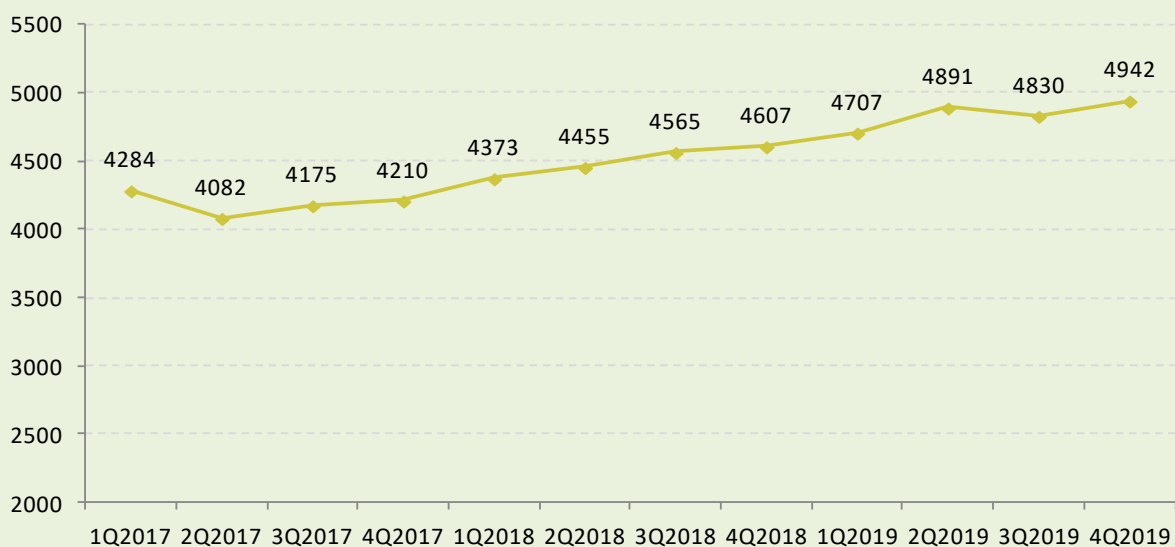


Wykres 328. Kielce. Zmiana cen lokali mieszkalnych

Dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym w Kielcach była wyższa niż na rynku pierwotnym i wyniosła

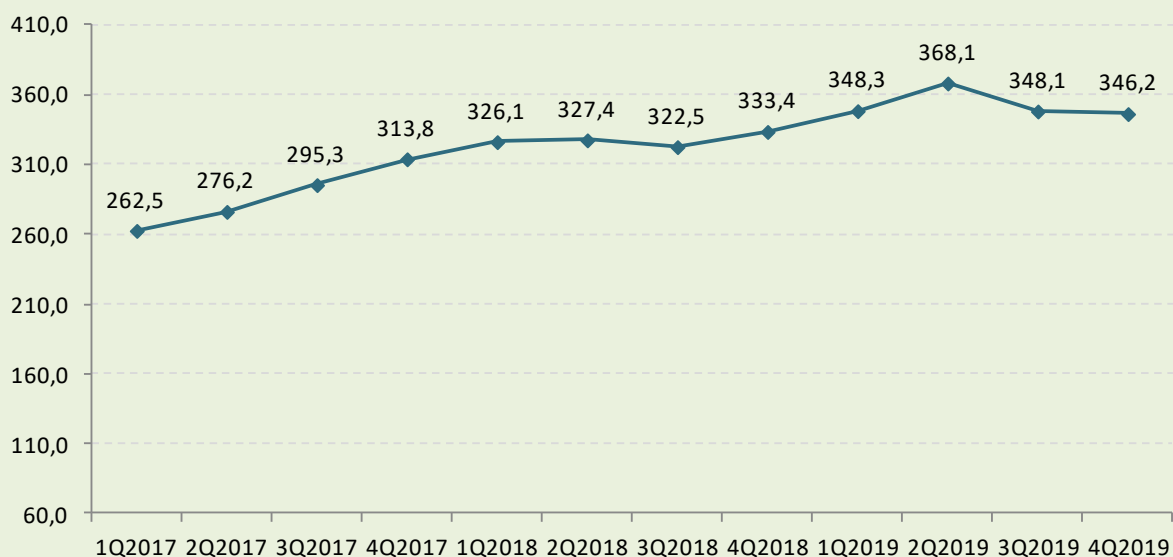
27,1%. Średnia cena w ujęciu nominalnym wzrosła o 1019 zł za m² i na koniec badanego okresu osiągnęła poziom 4775 zł za m². Dynamika wzrostu cen największa była w 2019 roku i wyniosła 14,84% r/r. Największy kwartalny wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,87%. Największą stabilizację cen odnotowano z kolei w 2017 roku. Wzrost osiągnął wtedy zaledwie 4,10%.

W Kielcach ceny domów od początku 2017 roku do końca roku 2019 rosły średnio o 4,75% rocznie. W ujęciu nominalnym w badanym okresie odnotowano wzrost o 658 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4942 zł za m² i była o 7,27% większa od cen z IV kwartału poprzedniego roku. Wyraźny spadek średniej ceny odnotowano pomiędzy I a II kw. 2017 roku. Wyniósł on 4,72%.



Wykres 329. Kielce. Zmiana cen domów

Ceny działek budowlanych w Kielcach rosły w dynamicznym tempie. W ciągu analizowanych 12 kwartałów odnotowano wzrost cen o 31,9% i był on jednym z wyższych w kraju. Średnia cena wzrosła w tym okresie z 262,5 zł za m² do 346,2 zł za m². Największy wzrost cen odnotowano pomiędzy III kwartałem 2018 a II kwartałem 2019 roku. W tym okresie średni kwartalny wzrost wyniósł 4,7%. Wyraźny spadek średniej ceny odnotowano pomiędzy II i III kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,4%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 9,16% rocznie.



Wykres 330. Kielce. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wzrosła o 2677 zł i na koniec badanego okresu wyniosła 22 720 zł. Największą dynamikę wzrostu cen notowano pomiędzy II kwartałem 2018 a II kwartałem 2019 roku. W tym okresie średnia cena miejsca postojowego wzrosła o 15,3%. W II połowie 2019 roku ceny uległy korekcie na poziomie 1,7%.

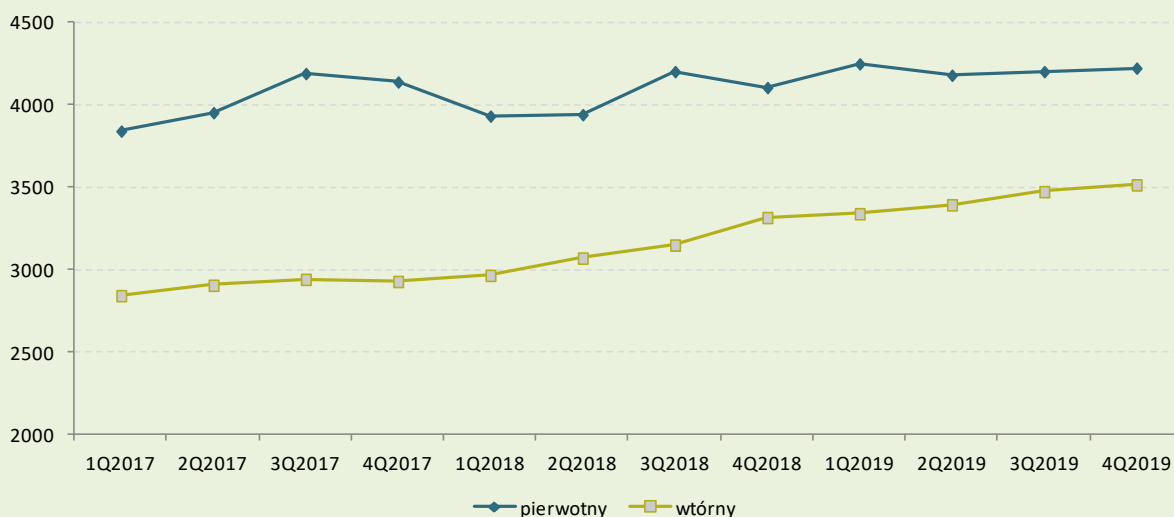
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4642	3756	4284	262,54	20 043
	II	4673	3847	4082	276,16	20 180
	III	4673	3809	4175	295,32	20 324
	IV	4715	3910	4210	313,83	20 145
2018	I	4649	3965	4373	326,09	20 046
	II	4725	4035	4455	327,39	20 937
	III	4795	4089	4565	322,52	22 702
	IV	4703	4158	4607	333,40	22 211
2019	I	4804	4267	4707	348,30	21 958
	II	4956	4475	4891	368,11	23 120
	III	5138	4677	4830	348,06	23 000
	IV	5232	4775	4942	346,21	22 720

Tabela 264. Kielce. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo warmińsko-mazurskie

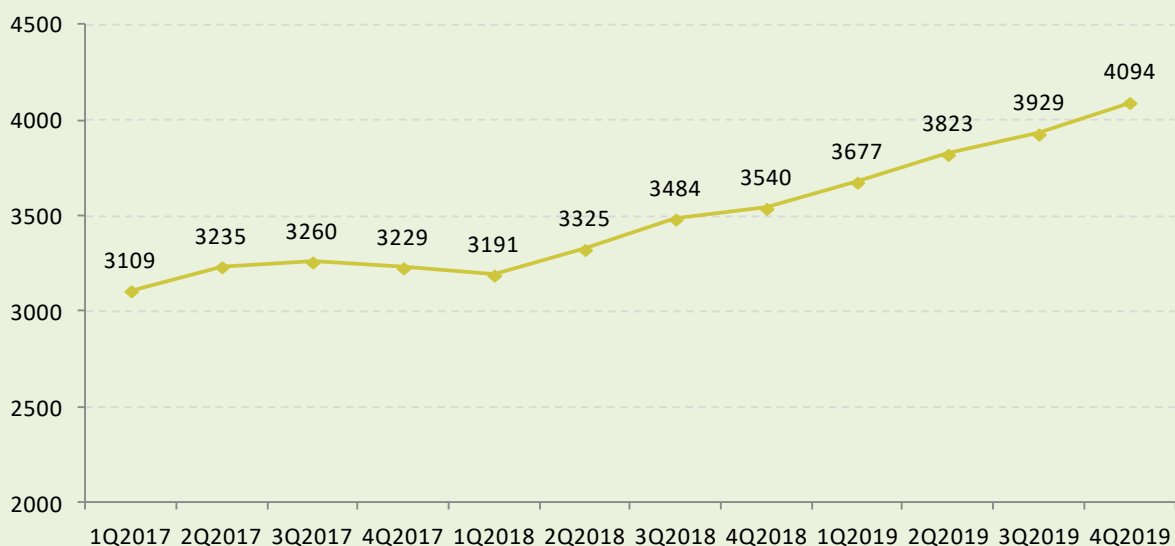
Na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych w województwie warmińsko-mazurskim w analizowanym przedziale czasowym wzrosła o 9,9%. Cena średnia w I kwartale 2017 roku wynosiła 3 841 zł, a na koniec 2019 roku była o 382 zł wyższa i sięgnęła 4 223 zł za m². Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 3,16% rocznie, jednak podlegały okresowym wahaniom. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 6,62%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 5,0%, co było najniższą obniżką w badanym okresie.

Średnia cena lokali mieszkalnych na rynku wtórnym była bardziej stabilna niż średnia obliczana dla rynku pierwotnego. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny używanych lokali mieszkalnych rosły średnio o 7,05% rocznie. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 3 515 zł za m² i była o 16,8% niższa od średniej na rynku pierwotnym. Największy wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 5,30%. Z kolei największy spadek wystąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2017 roku i wyniósł zaledwie o 0,44%.



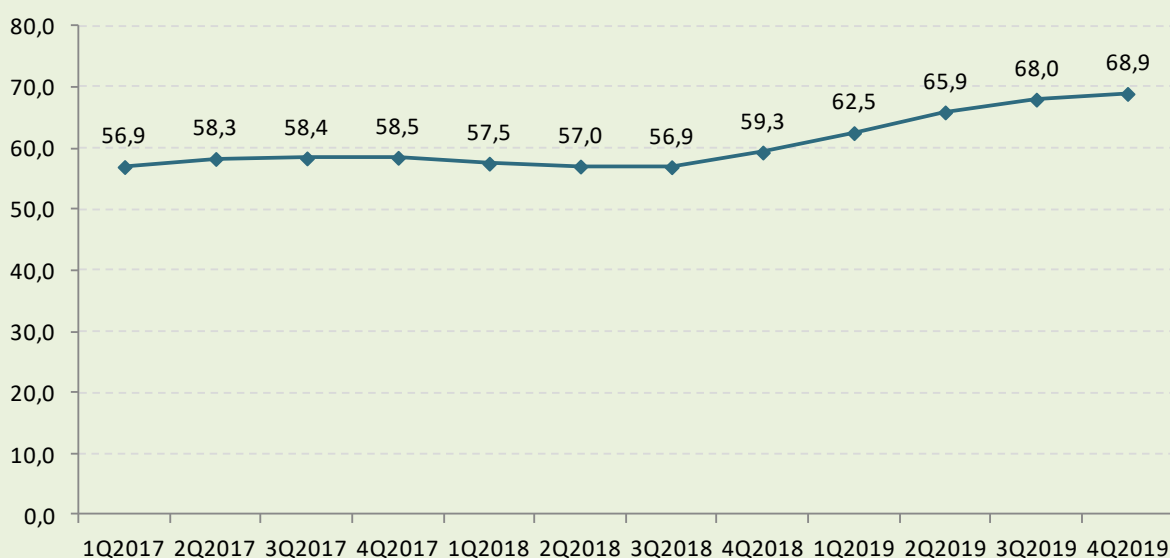
Wykres 331. Województwo warmińsko-mazurskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Warmińsko-mazurskim średnia cena domu jednorodzinnego w badanym okresie wzrosła z 3 109 zł za m² do 4 094 zł za m². Oznacza to wzrost o 985 zł, co stanowi aż 31,7%. Największą dynamikę wzrostu cen odnotowano pomiędzy I kwartałem 2018 roku a IV kwartałem 2019 roku. W ciągu siedmiu kwartałów średnia powiększyła się o 28,3%, co oznacza że średni kwartalny wzrost osiągnął 4,0%. W 2017 roku średnia cena domów w województwie warmińsko-mazurskim nie podlegała dużym wahaniom i mieściła się w granicach 3 109–3 260 zł za m².



Wykres 332. Województwo warmińsko-mazurskie. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wyniosła 21,0%, co w ujęciu nominalnym oznaczało 11,97 zł za m². Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 68,9 zł za m² i zaraz po województwach lubuskim i podkarpackim była trzecią najniższą w kraju (na tle województw). Warto zauważyć, że od początku 2017 roku do III kwartału 2018 roku ceny gruntów pod zabudowę w Warmińsko-mazurskim były stabilne. Średnia wahała się wówczas pomiędzy 56,9 zł za m² a 58,5 zł za m². Wzrost cen rozpoczął się wraz z IV kwartałem 2018 roku i trwał do końca 2019 roku. Średnie tempo wzrostu w czasie tych ostatnich pięciu kwartałów wyniosło 4,2%.



Wykres 333. Województwo warmińsko-mazurskie. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsca postojowego w Warmińsko-mazurskim w analizowanym przedziale czasowym wzrosła o 4363 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 23 587 zł i była o 7,60% wyższa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 11,98%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem

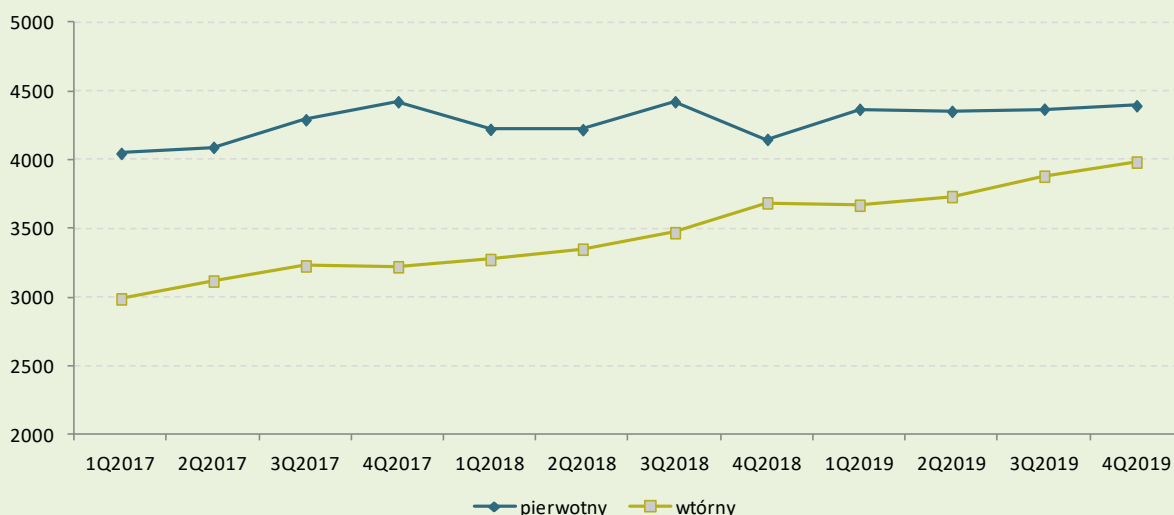
2019 roku i wyniósł 8,41%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 3,50%, co było największą obniżką w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 6,79% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3841	2843	3109	56,94	19 224
	II	3953	2906	3235	58,26	20 549
	III	4190	2942	3260	58,35	20 594
	IV	4139	2929	3229	58,45	21 063
2018	I	3932	2966	3191	57,49	20 326
	II	3941	3071	3325	57,02	21 242
	III	4202	3150	3484	56,91	22 494
	IV	4105	3317	3540	59,31	21 922
2019	I	4249	3340	3677	62,49	23 765
	II	4180	3394	3823	65,88	23 610
	III	4202	3474	3929	67,97	23 524
	IV	4223	3515	4094	68,91	23 587

Tabela 265. Województwo warmińsko-mazurskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

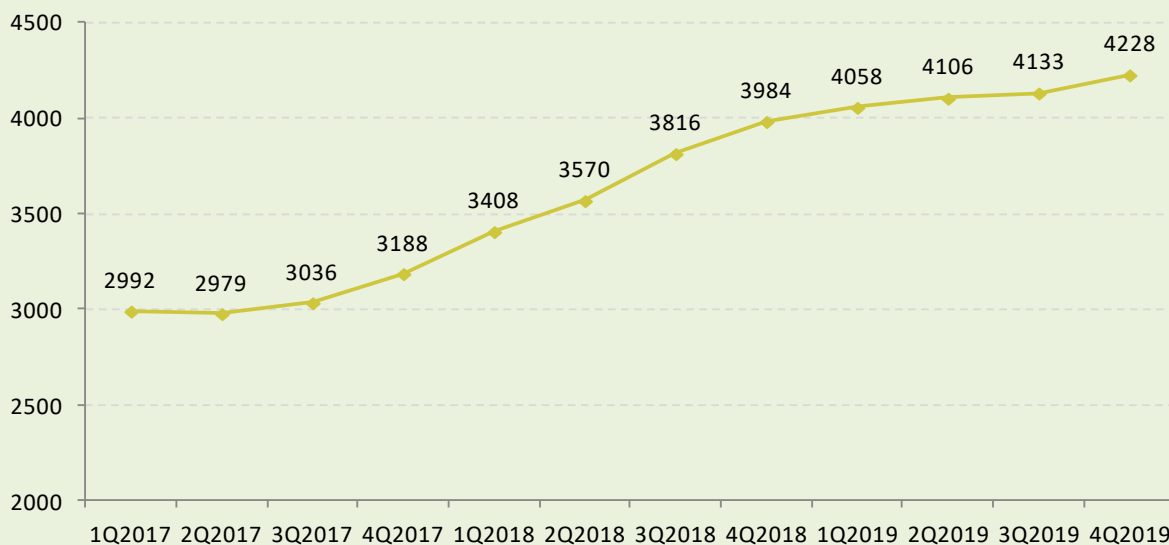
ELBLĄG

Na rynku pierwotnym średnia cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu zmieniła się nieznacznie, bo o jedynie 347 zł (+8,6%) i stale mieściła się w granicach pomiędzy 4,0 a 4,5 tys. zł za m². Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4393 zł za m² i była o 5,91% większa od średniej ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła -0,66%, co wskazuje na fakt, iż ceny podlegały wahaniom. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,28%. Z kolei największy spadek odnotowano pomiędzy III kwartałem 2018 roku a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł on 6,2%. Przez cały analizowany okres średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego w Elblągu cechowała się większą dynamiką wzrostu. W latach 2017–2019 odnotowano wzrost cen o 33,3%. W I kwartale 2017 roku średnio za 1 m² mieszkania z rynku wtórnego w Elblągu należało zapłacić 2987 zł za m², a na koniec 2019 roku cena wzrosła o 996 zł, do 3983 zł za m². Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 6,26%. Spadek cen odnotowano tylko w jednym okresie – pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku. Wyniósł on -0,46%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 9,53% rocznie.



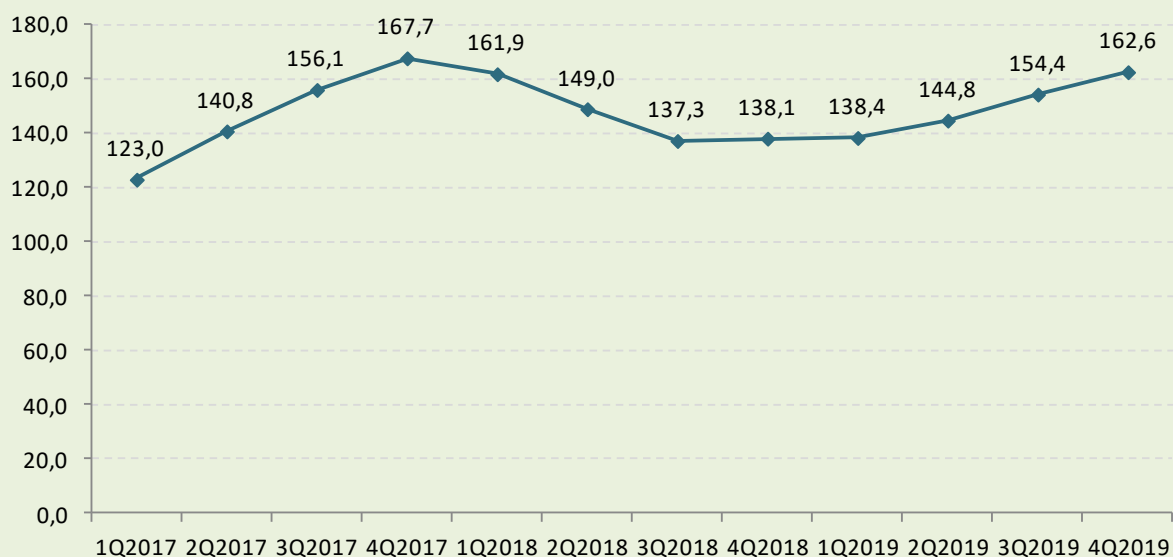
Wykres 334. Elbląg. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Elblągu ceny domów w badanym okresie wzrosły o 41,3%. W ujęciu nominalnym wzrost cen wyniósł 1236 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 4228 zł za m² i była o 6,12% większa od cen w IV kwartale poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III kwartałem 2017 roku a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 31,2%. W tym okresie średni kwartalny wzrost wyniósł 6,2%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 11,41% rocznie.



Wykres 335. Elbląg. Zmiana cen domów

Średnia cena działki budowlanej w Elblągu podlegała wahaniom. W 2017 roku ceny gruntów rosły w dynamicznym tempie. W ciągu trzech kwartałów odnotowano podwyżkę cen rzędu 36,3%. W pierwszych 9 miesiącach 2018 roku cena średnia została skorygowana i w III kwartale 2018 roku spadła do poziomu 137,3 zł za m², czyli o 18,2% wobec IV kwartału 2017 roku. Na poziomie w okolicach 140 zł za m² ceny działek w Elblągu utrzymywały się do I kwartału 2019 roku, po czym ponownie zaczęły rosnąć. Na koniec analizowanego okresu średnia cena znalazła się na poziomie 162,6 zł za m² i była o 3,1% niższa od maksymalnej stawki odnotowanej 2 lata wcześniej.



Wykres 336. Elbląg. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsca postojowego w Elblągu w analizowanych ramach czasowych wzrosła o 3142 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 wyniosła 23 891 zł i była o 5,28% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 8,24%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,85%. Z kolei pomiędzy IV kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 2,40%, co było największą korektą w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 4,69% rocznie.

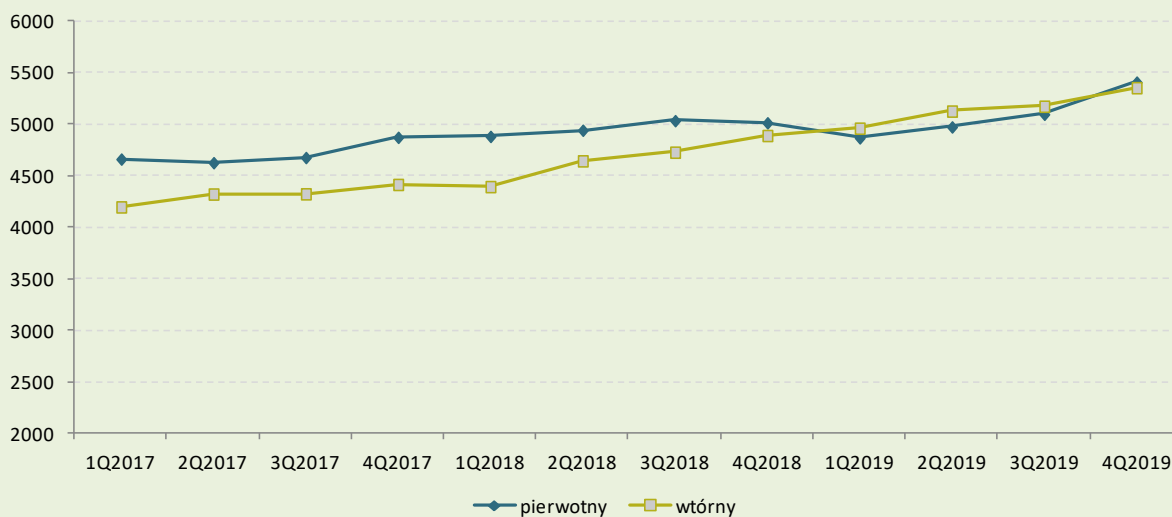
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe
	rynek pierwotny	rynek wtórny			
2017	I	4046	2 987	123,02	20 749
	II	4090	3 117	140,81	21 703
	III	4291	3 227	156,07	21 736
	IV	4422	3 221	167,72	22 073
2018	I	4221	3 274	161,87	21 543
	II	4219	3 349	148,98	22 202
	III	4422	3 469	137,27	23 104
	IV	4148	3 686	138,14	22 692
2019	I	4367	3 669	138,39	24 019
	II	4352	3 732	144,78	23 907
	III	4368	3 880	154,38	23 845
	IV	4393	3 983	162,61	23 891

Tabela 266. Elbląg. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

OLSZTYN

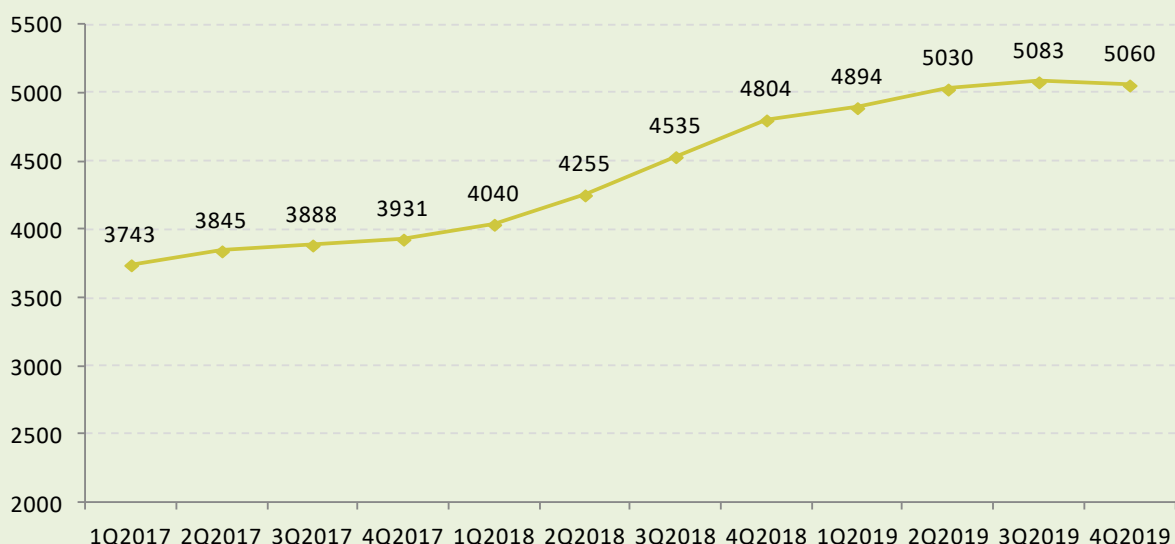
Na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu zmieniła się o 747 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 5409 zł za m². i była o 7,88% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 11,00%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku i wyniósł 6,12%. Z kolei największy spadek cen odnotowano pomiędzy IV kwartałem 2018 roku a I kwartałem 2019 roku i wyniósł on 2,9%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Olsztynie rosły średnio o 4,94% rocznie.

Cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego zmieniła się w analizowanym okresie o 1157 zł. Cena średnia w I kwartale 2017 roku wynosiła 4198 zł za m², a w IV kwartale 2019 roku – 5355 zł za m². Największą dynamikę wzrostu cen notowano od II kwartału 2018 roku do II kwartału 2019 roku. Średnie kwartalne tempo wzrostu wyniosło wówczas 3,1%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 8,07% rocznie.



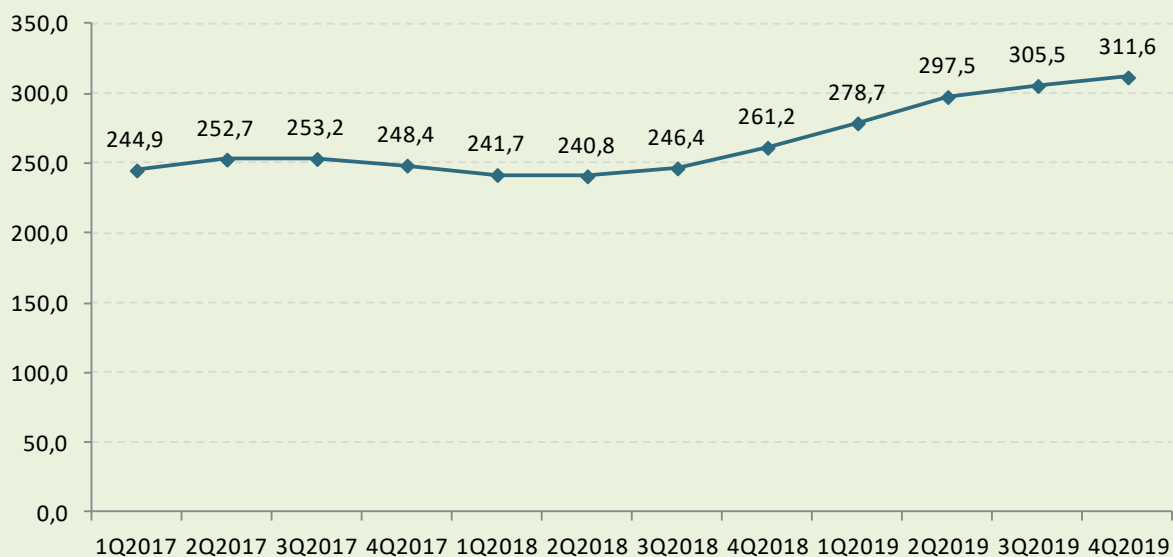
Wykres 337. Olsztyn. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Olsztynie ceny domów w badanym okresie wzrosły o 35,2%. W I kwartale 2017 roku średnia cena domu jednorodzinnego wynosiła 3743 zł za m². W ciągu kolejnych 11 kwartałów odnotowano wzrost o 1317 zł, w wyniku czego cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 5060 zł za m². Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 18,9%. Obniżka cen wystąpiła jedynie pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku i wyniosła 0,45%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 9,97% rocznie.



Wykres 338. Olsztyn. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w Olsztynie w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wyniosła 66,62 zł za m². Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 27,2% większa od ceny z I kwartału 2017 roku i wyniosła 311,6 zł za m². Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III kwartałem 2018 roku a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 20,7%; średnio kwartalnie było to 6,9%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 7,98% rocznie.



Wykres 339. Olsztyn. Zmiana cen działek budowlanych

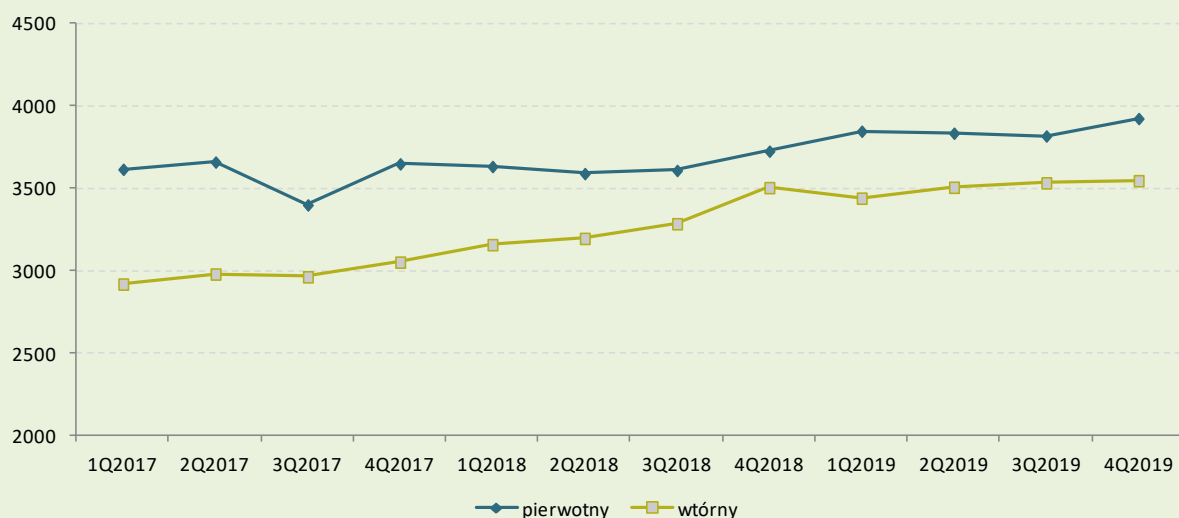
Średnia cena miejsc postojowych między I kwartałem 2017 a IV kwartałem 2019 roku wzrosła o 1300 zł. W analizowanym okresie czasowym średnia podlegała znacznym wahaniom. Minimalną wartość odnotowano w IV kwartale 2017 roku (wynosiła ona 22 046 zł), a maksymalną w III kwartale 2018 roku – 24 959 zł. Najmniejszą dynamikę zmian, a tym samym stabilizację ceny miejsca postojowego notowano pomiędzy II a IV kwartałem 2019 roku. Średnia mieściła się wówczas między 24 300 a 24 500 zł.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4662	4198	3743	244,93	23 000
	II	4627	4323	3845	252,73	23 109
	III	4677	4325	3888	253,15	22 677
	IV	4873	4416	3931	248,40	22 046
2018	I	4882	4395	4040	241,71	22 665
	II	4942	4645	4255	240,76	23 442
	III	5035	4729	4535	246,44	24 959
	IV	5014	4891	4804	261,19	24 243
2019	I	4868	4962	4894	278,67	23 706
	II	4974	5128	5030	297,52	24 500
	III	5097	5175	5083	305,46	24 500
	IV	5409	5355	5060	311,55	24 300

Tabela 267. Olsztyn. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo wielkopolskie

Na rynku mieszkaniowym w województwie wielkopolskim w okresie od I kwartału 2017 do IV kwartału 2019 roku notowano niską dynamikę wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym oraz umiarkowany wzrost na rynku wtórnym. Średnie roczne tempo wzrostu cen mieszkań deweloperskich wyniosło 2,72%.

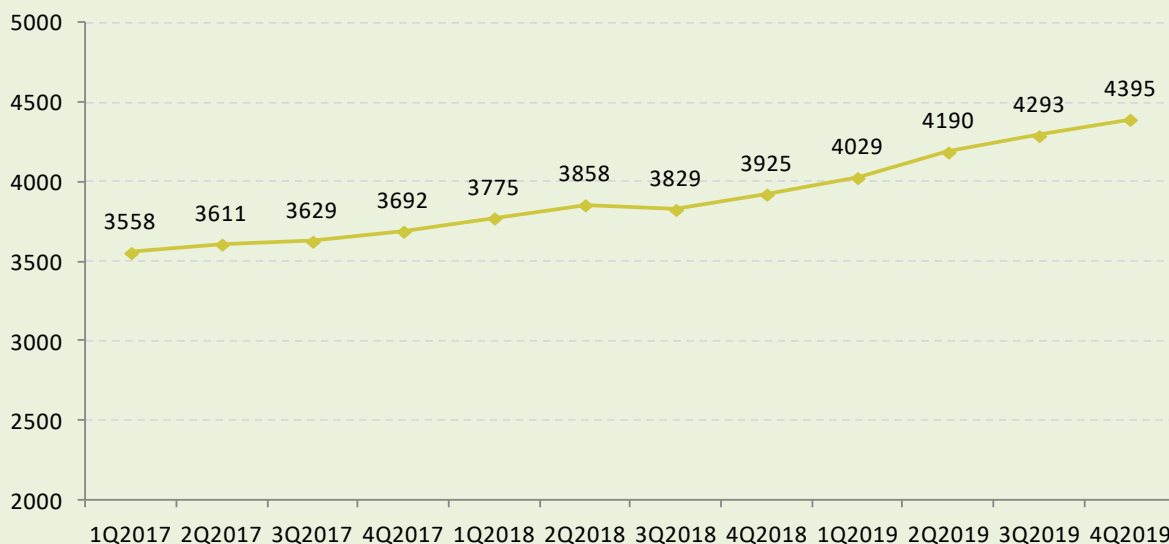


Wykres 340. Województwo wielkopolskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

Na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych pomiędzy początkiem a końcem badanego okresu zmieniła się o 308 zł i na koniec 2019 roku wyniosła 3924 zł za m². W tym samym czasie średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego zmieniła się o 627 zł w IV kwartale 2019 roku i wyniosła 3547 zł za m². Największy wzrost cen średnich w przypadku mieszkań z rynku wtórnego nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 6,66%.

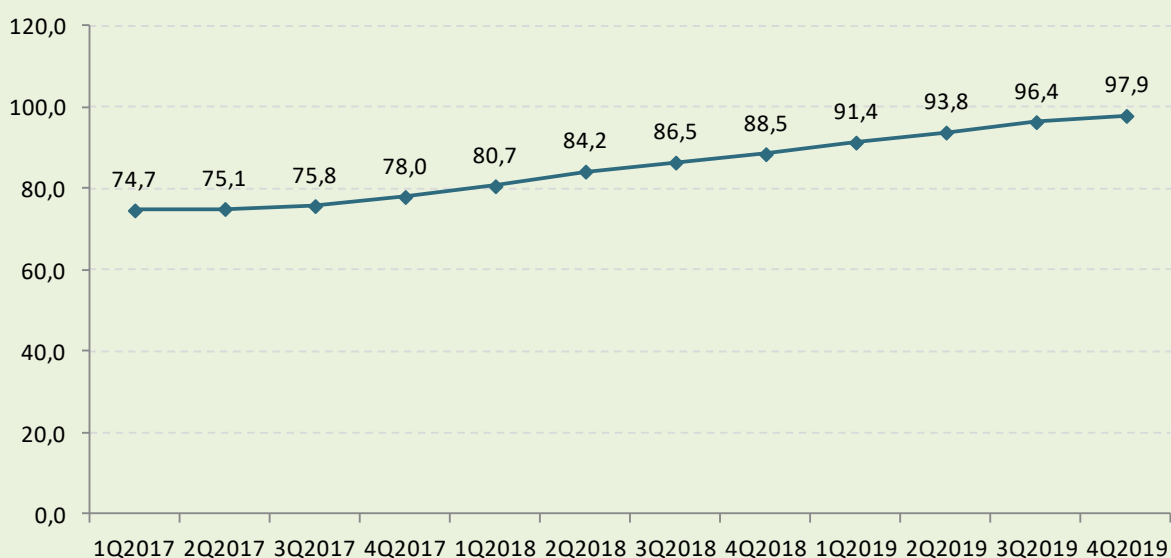
W Wielkopolskim ceny domów w badanym okresie wzrosły o 837 zł i z wyjątkiem jednego kwartału

cechowały się stabilnym wzrostem. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4395 zł za m² i była o 11,97% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 19,04%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,00%. Spadek cen odnotowano jedynie pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł on -0,75%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 7,02% rocznie.



Wykres 341. Województwo wielkopolskie. Zmiana cen domów

Średnia cena działek budowlanych w województwie wielkopolskim w analizowanych ramach czasowych wzrosła o 23,5%. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 97,9 zł/mkw. i była o 23,2 zł za m² wyższa od ceny odnotowanej w I kwartale 2017 roku. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny działek budowlanych rosły średnio o 8,97% rocznie, ale w 2019 roku tempo wzrostu wyniosło 10,62%. W ujęciu kwartalnym największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku i wyniósł 4,45%.



Średnia cena miejsc postojowych w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wzrosła o 3407 zł i w IV kwartale 2019 roku wyniosła 25 220 zł. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 4,83% rocznie.

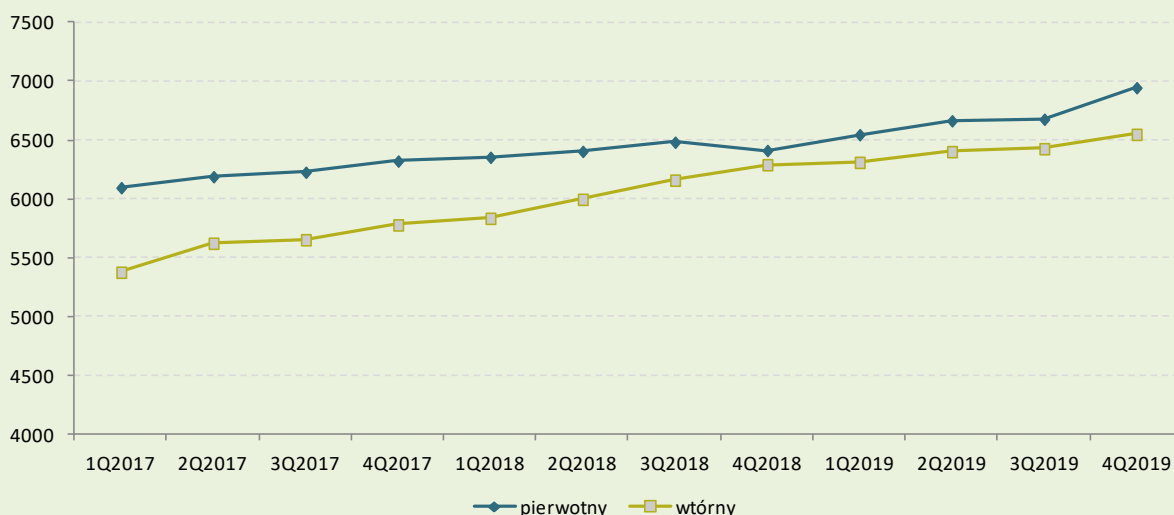
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	3616	2920	3558	74,71	21 813
	II	3660	2981	3611	75,06	21 899
	III	3400	2964	3629	75,77	21 950
	IV	3649	3053	3692	78,01	21 841
2018	I	3633	3159	3775	80,65	22 591
	II	3590	3197	3858	84,24	22 266
	III	3609	3286	3829	86,46	24 178
	IV	3726	3505	3925	88,53	23 597
2019	I	3847	3441	4029	91,37	24 976
	II	3835	3507	4190	93,84	25 658
	III	3818	3534	4293	96,40	24 770
	IV	3924	3547	4395	97,93	25 220

Tabela 268. Województwo wielkopolskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

POZNAŃ

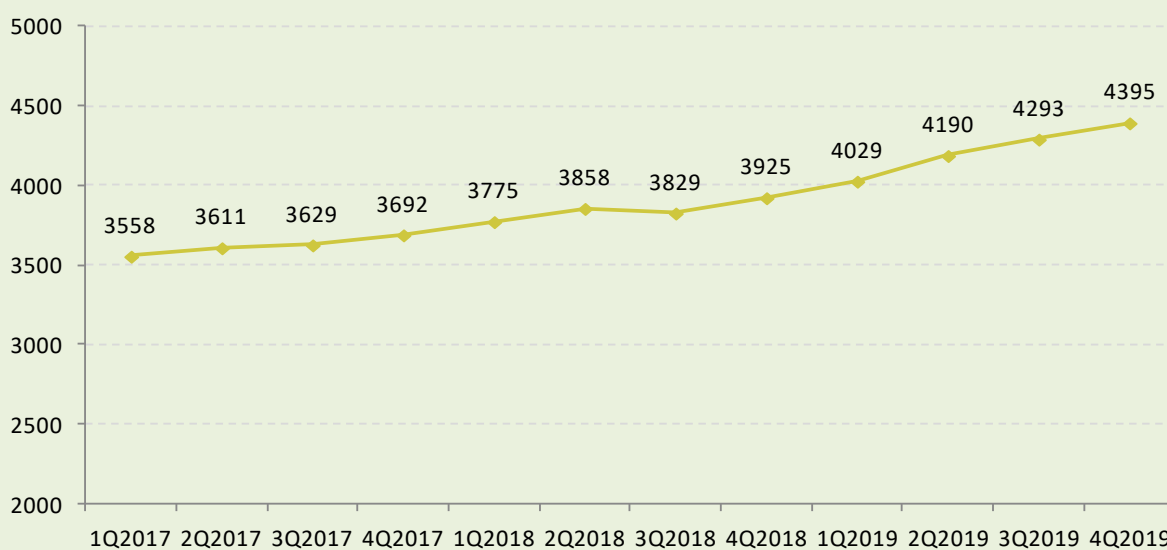
Na rynku pierwotnym cena lokali mieszkalnych pomiędzy I kwartałem 2017 a IV kwartałem 2019 roku wzrosła o 13,9%. Średnia cena, z wyjątkiem jednego kwartału, stale rosła. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 6945 zł za m² i była o 849 zł za m² wyższa niż w I kwartale 2017 roku (6096 zł za m²). Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,01%. Spadek cen odnotowano jedynie pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł on 1,1%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 4,34% rocznie.

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego cechowała się większą dynamiką wzrostu niż średnia z rynku pierwotnego i w żadnym kwartale nie odnotowano spadku cen. W perspektywie analizowanych 3 lat wzrost wyniósł 21,8%. W ujęciu nominalnym cena za 1 m² wzrosła o 1 171 zł i w IV kwartale 2019 roku wyniosła 6 549 zł za m². Największą dynamikę zmian zarejestrowano pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku i wyniosła ona 4,57%. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego rosły średnio o 6,55% rocznie.



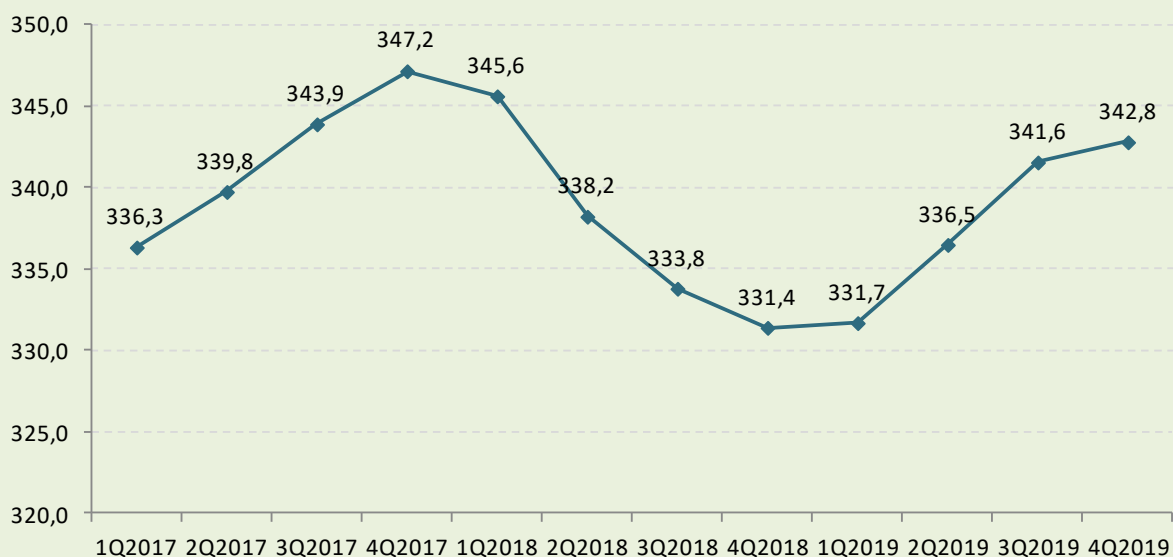
Wykres 343. Poznań. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Poznaniu ceny domów w badanym okresie wzrosły o 36,6%, czyli o 1 523 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4395 zł za m². Tym samym była ona 12,05% większa od ceny zarejestrowanej na koniec IV kwartału poprzedniego roku. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 10,32% rocznie.



Wykres 344. Poznań. Zmiana cen domów

Zmiana cen działek budowlanych pomiędzy I kwartałem 2017 a IV kwartałem 2019 roku wyniosła 6,46 zł za m². Analizując dynamikę zmiany cen kwartał po kwartale, można jednak zobaczyć, że średnia podlegała wahaniom, mieszcząc się w granicach 331–347 zł za m². Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 342,8 zł za m². Poznań znalazł się wówczas na Ósmym miejscu na tle pozostałych analizowanych miast, jeśli chodzi o cenę 1 m² gruntu pod zabudowę.



Wykres 345. Poznań. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w tym czasie zmieniła się o 1068 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 24 136 zł i była o 2,61% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2017 roku i wyniósł 6,23%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o -2,60%, co było największą korektą w badanym okresie. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 1,51% rocznie.

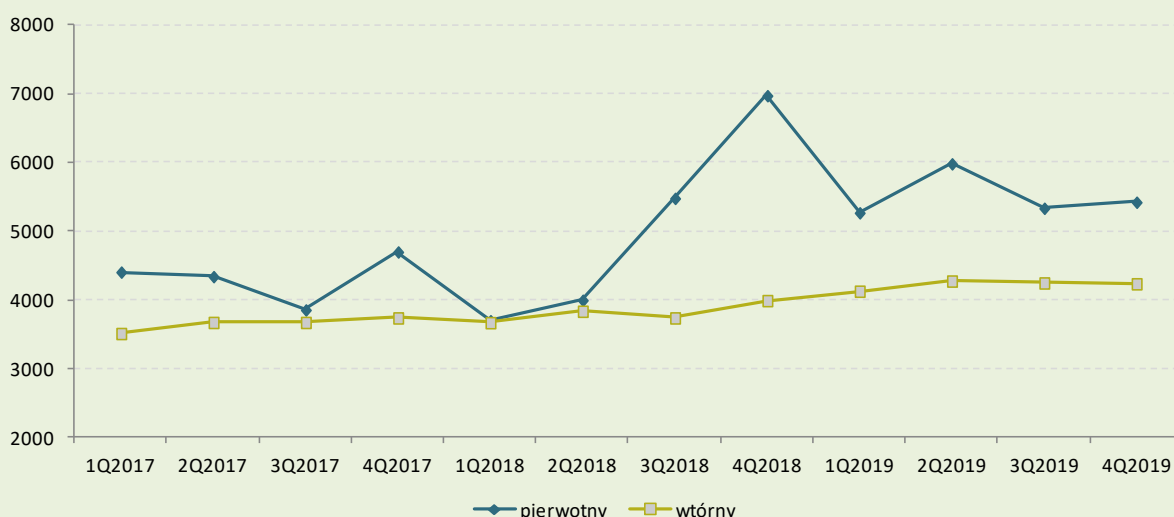
kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	6096	5378	4159	336,34	23 068
	II	6189	5624	4126	339,75	22 469
	III	6227	5654	4399	343,90	23 869
	IV	6322	5780	4627	347,16	23 546
2018	I	6354	5836	4718	345,62	23 900
	II	6404	5997	4869	338,23	23 458
	III	6482	6160	4884	333,81	23 661
	IV	6412	6291	5071	331,41	23 521
2019	I	6546	6311	5118	331,70	23 955
	II	6664	6402	5325	336,50	24 565
	III	6677	6427	5407	341,56	24 060
	IV	6945	6549	5682	342,80	24 136

Tabela 269. Poznań. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

Województwo zachodniopomorskie

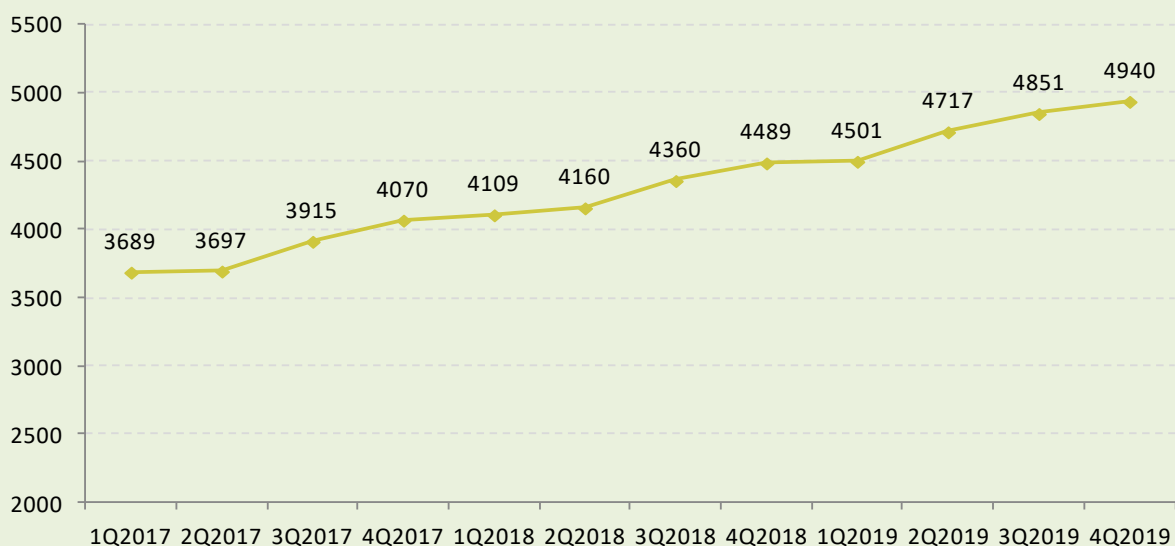
Na rynku pierwotnym w województwie zachodniopomorskim notowano duże wahania średniej ceny za 1 m². Najniższą średnią odnotowano w I kwartale 2018 roku; wyniosła ona wówczas 3 696 zł za m². Z kolei najwyższą cenę notowano w IV kwartale tego samego roku i sięgała ona 6 972 zł za m². Oznacza to, że wzrost cen pomiędzy I a IV kwartałem 2018 roku wyniósł aż 88,6%, czyli średnio kwartalnie ceny rosły o blisko 30%. W 2019 roku średnia cena została skorygowana, już w I kwartale spadła do poziomu 5 267 zł za m² i do końca 2019 roku nie przekroczyła już 6 tys. zł za m². W IV kwartale ustabilizowała się na poziomie 5 421 zł za m².

Średnia cena lokali mieszkalnych z rynku wtórnego cechowała się większą stabilnością niż średnia notowana na rynku pierwotnym. W ciągu analizowanych 3 lat odnotowano wzrost średniej ceny na poziomie 20,6%. W ujęciu nominalnym podwyżka wyniosła 724 zł za m². Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 4 234 zł za m² i była o 6,14% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 13,30%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2018 roku i wyniósł 6,74%. Z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku nastąpił spadek o 2,53%, który stanowił największą korektę w badanym okresie czasowym. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych z rynku wtórnego w województwie zachodniopomorskim rosły średnio o 6,23% rocznie.



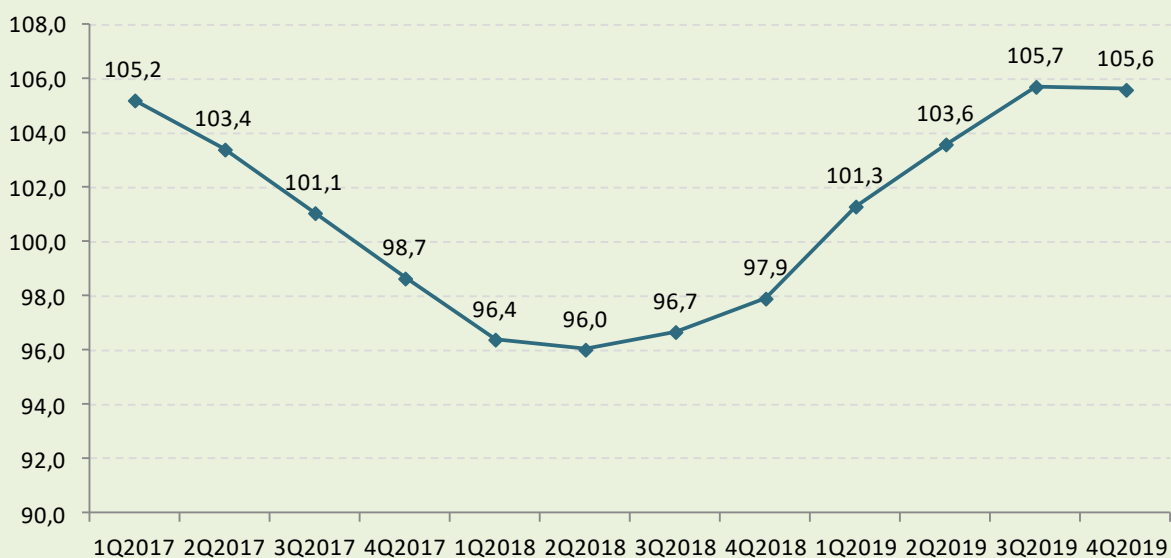
Wykres 346. Województwo zachodniopomorskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W Zachodniopomorskim ceny domów w IV kwartale 2019 roku były najwyższe na tle pozostałych województw. Średnia cena wynosiła wówczas 4 940 zł za m² i była o 33,9% wyższa od ceny zanotowanej w I kwartale 2017 roku. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny domów jednorodzinnych rosły średnio o 9,67% rocznie.



Wykres 347. Województwo zachodniopomorskie. Zmiana cen domów

Średnia cena działki budowlanej w województwie zachodniopomorskim w okresie od I kwartału 2017 roku do II kwartału 2018 roku cechowała się spadkiem wartości. W tym czasie odnotowano obniżkę średniej ceny ze 105,2 zł za m² do 96,0 zł za m² (-8,7%). W kolejnych kwartałach średnia cena rostała, osiągając maksymalny poziom w III kwartale 2019 roku – 105,7 zł za m². W IV kwartale 2019 roku nieznacznie spadła do kwoty 105,6 zł za m².



Wykres 348. Województwo zachodniopomorskie. Zmiana cen działek budowlanych

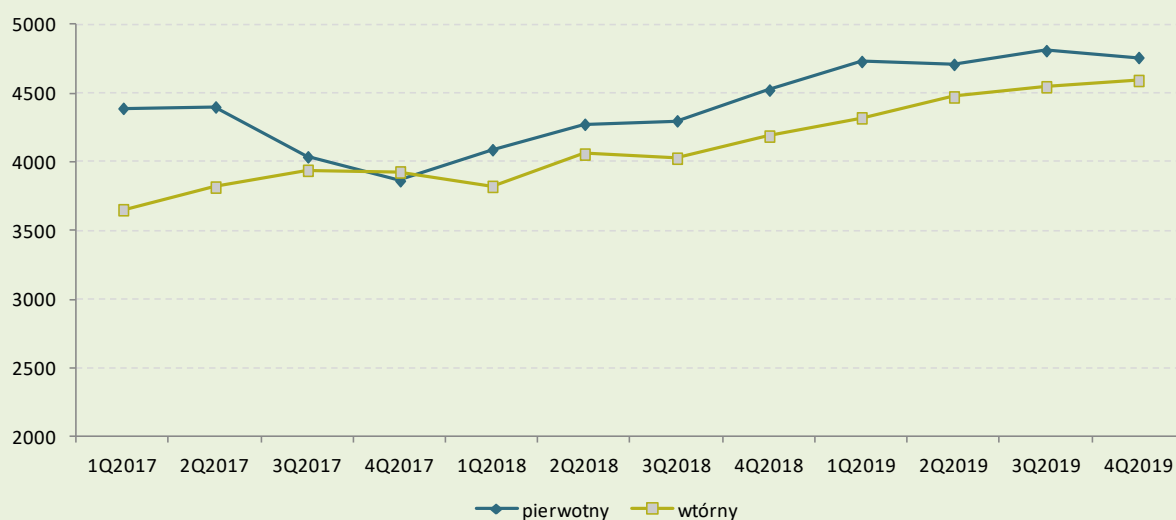
Średnia cena miejsc postojowych w Zachodniopomorskim w okresie od I kwartału 2017 roku do połowy 2018 roku była stosunkowo stabilna i kształtowała się pomiędzy 19,5 a 20,5 tys. zł. Od II połowy 2018 roku ceny miejsc postojowych zaczęły rosnąć aż do poziomu 24 tys. zł na koniec 2019 roku.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4404	3510	3689	105,22	20 276
	II	4338	3671	3697	103,41	19 484
	III	3853	3671	3915	101,07	20 183
	IV	4697	3737	4070	98,66	20 036
2018	I	3696	3668	4109	96,41	20 548
	II	3994	3834	4160	96,04	20 302
	III	5477	3737	4360	96,69	22 145
	IV	6972	3989	4489	97,92	22 078
2019	I	5267	4126	4501	101,31	23 988
	II	5980	4274	4717	103,60	24 075
	III	5333	4246	4851	105,72	23 685
	IV	5421	4234	4940	105,61	23 920

Tabela 270. Województwo zachodniopomorskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

KOSZALIN

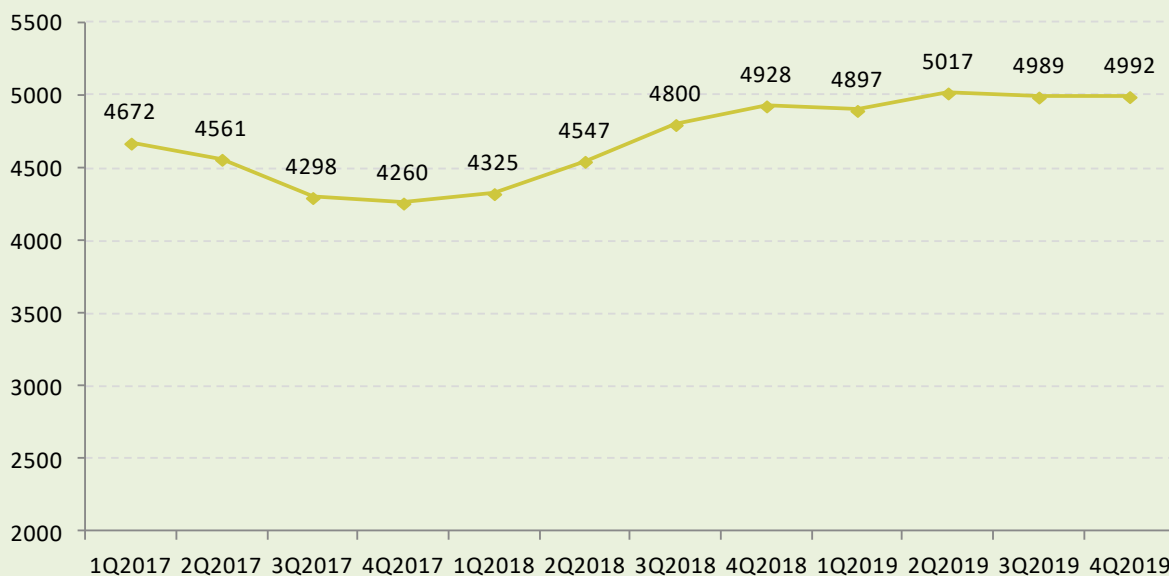
W Koszalinie od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły średnio o 2,70% rocznie, a na rynku wtórnym – o 7,61% rocznie. Rynek wtórny cieszył się więc większą dynamiką wzrostu cen i wzrost ten był bardziej stabilny. Największą kwartalną podwyżkę odnotowano pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku – wyniosła ona 6,15%. Na rynku pierwotnym średnia cena w początkowym okresie analizy uległa sporej obniżce i na koniec IV kwartału 2017 roku była niższa niż na początku tego samego roku (spadek cen osiągnął 12,0%, średnia spadła poniżej 4 tys. zł za m²). W kolejnych kwartałach średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera zaczęła rosnąć i maksimum osiągnęła w III kwartale 2019 roku – 4810 zł za m². W IV kwartale 2019 roku cena spadła do 4 760 zł za m².



Wykres 349. Koszalin. Zmiana cen lokali mieszkalnych

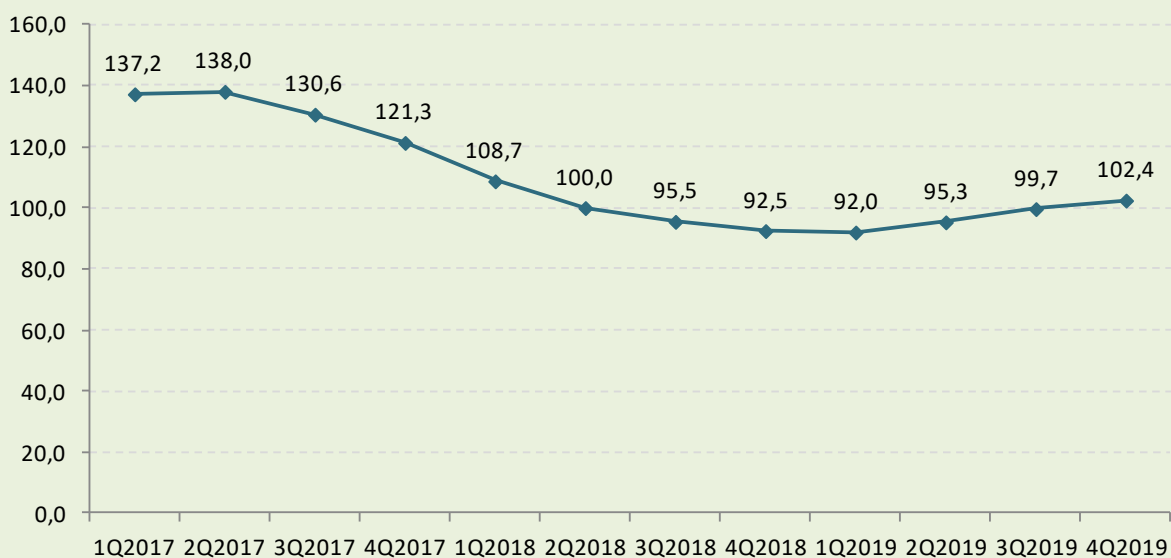
W Koszalinie ceny domów w badanym okresie wzrosły o 320 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku była o 1,30% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku i wynosiła 4 992 zł za m². Wyraźny

wzrost cen notowano pomiędzy I a III kwartałem 2018 roku. Średnia kwartalna zmiana cen wyniosła wówczas 5,3%. Wyraźny spadek cen odnotowano z kolei pomiędzy I a III kwartałem 2017 roku i wyniósł on średnio 4,1% k/k.



Wykres 350. Koszalin. Zmiana cen domów

Średnia cena działek budowlanych w Koszalinie przez dłuższy okres w latach 2017–2019 cechowała się spadkiem wartości. Taką sytuację notowano pomiędzy II kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2019 roku. W tym czasie średnia spadła z 138 zł za m² do 92,0 zł za m² (-50,1%). Największy wzrost nastąpił z kolei pomiędzy II a III kwartałem 2019 roku i wyniósł 4,55%. Na koniec analizowanego okresu średnia cena gruntu pod zabudowę w Koszalinie wyniosła 102,4 zł za m² i była o 25,4% niższa od ceny zanotowanej w I kwartale 2017 roku.



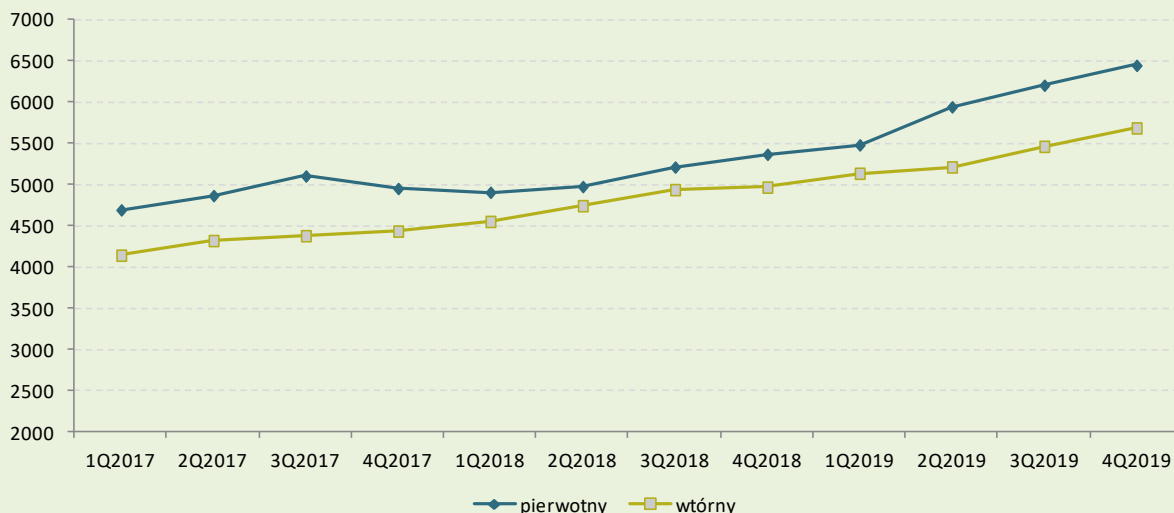
Średnia cena miejsc postojowych w Koszalinie w latach 2017–2019 wzrosła o 1 640 zł. Cena średnia w IV kwartale 2019 roku wyniosła 20 333 zł i była o 4,25% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Natomiast zmiana wobec IV kwartału 2017 roku wyniosła 9,41%. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 4,44%. Z kolei pomiędzy I a II kwartałem 2017 roku nastąpił spadek o 1,90% i stanowił on największą kwartalną korektę w analizowanym okresie. Uśredniając, od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 2,80% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4390	3652	4672	137,23	18 693
	II	4400	3817	4561	138,04	18 337
	III	4037	3939	4298	130,56	18 652
	IV	3863	3927	4260	121,31	18 585
2018	I	4089	3822	4325	108,74	18 816
	II	4274	4057	4547	99,98	18 705
	III	4299	4027	4800	95,47	19 535
	IV	4523	4188	4928	92,45	19 504
2019	I	4731	4321	4897	91,98	20 364
	II	4710	4473	5017	95,31	20 403
	III	4810	4547	4989	99,65	20 228
	IV	4760	4593	4992	102,43	20 333

Tabela 271. Koszalin. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

SZCZECIN

Na rynku lokali mieszkalnych w Szczecinie tempo wzrostu cen na rynku pierwotnym pomiędzy I kwartałem 2017 roku a IV kwartałem 2019 roku wyniosło 37,3% i było prawie takie samo jak tempo wzrostu cen na rynku wtórnym (+37,2%).

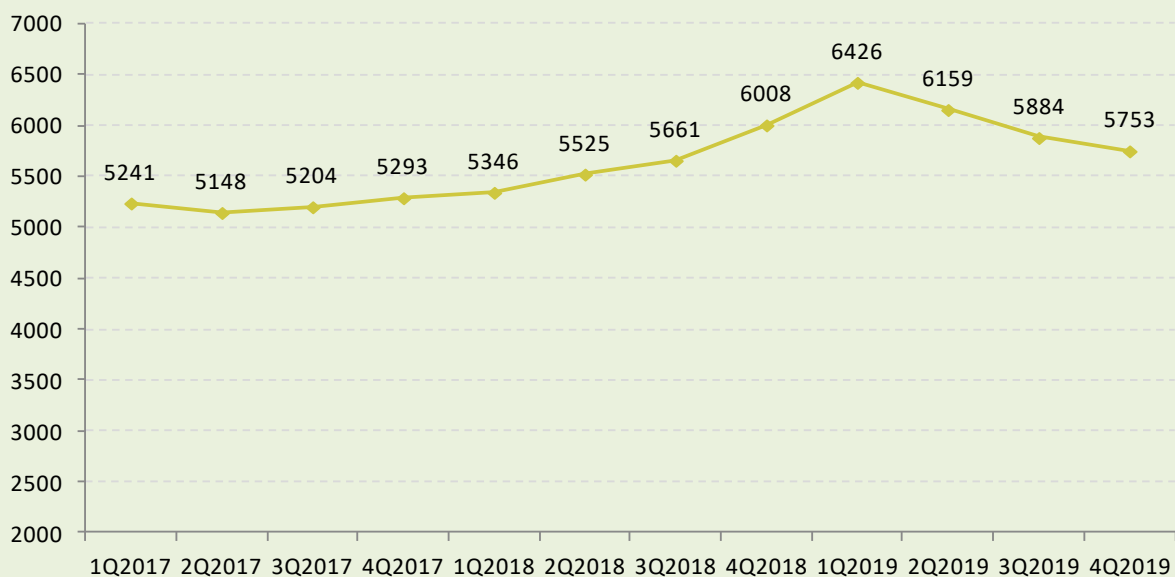


Wykres 352. Szczecin. Zmiana cen lokali mieszkalnych

W I kwartale 2017 roku na 1 m² mieszkania na rynku wtórnym należało przeznaczyć 4 145 zł, a na 1 m² mieszkania od dewelopera – 4 695 zł. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w kolejnych kwartałach rosła dość stabilnie, średnio 2,9% k/k. Na rynku pierwotnym pomiędzy III kwartałem 2017 roku a I kwartałem 2018 roku odnotowano okresowy spadek średniej o 3,9%. W pozostałych kwartałach ceny rosły, a największą dodatnią dynamikę zmian odnotowano pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku – wyniosła ona 8,43%.

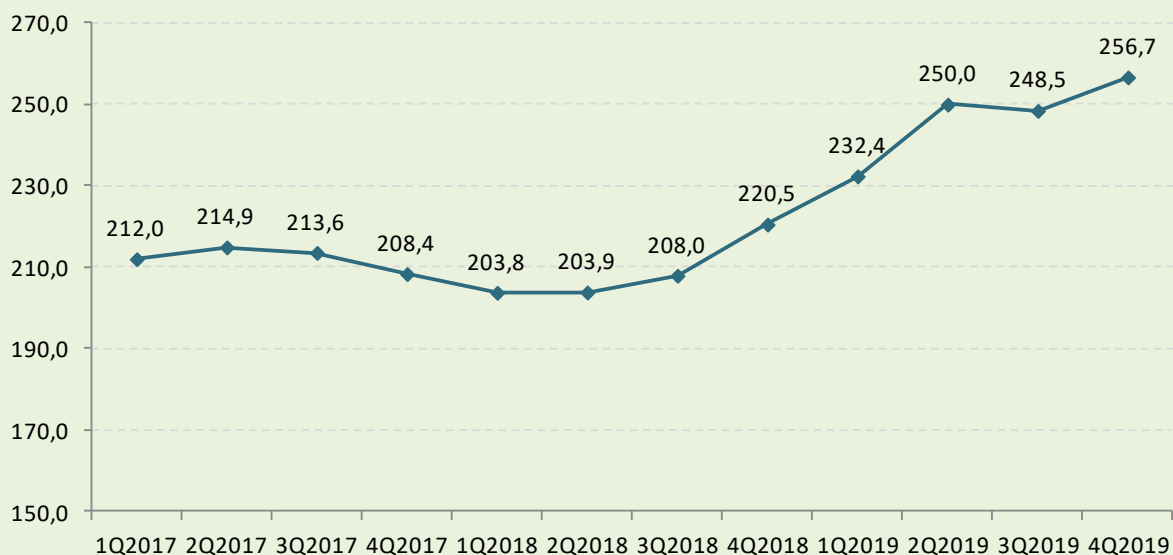
Na koniec 2019 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym wynosiła 5 689 zł za m², a na rynku pierwotnym – 6 448 zł za m².

W Szczecinie ceny domów na początku 2017 roku kształtowały się na poziomie 5 241 zł za m². W I połowie roku notowano obniżkę rzędu 1,8%, po czym od III kwartału 2017 roku aż do I kwartału 2019 roku średnia cena 1 m² domu jednorodzinnego rosła, osiągając maksymalny poziom 6 426 zł za m². W kolejnych kwartałach 2019 roku średnia cena ulegała obniżeniu, w średnim tempie 3,6% k/k. Na koniec 2019 roku za 1 m² domu w Szczecinie należało zapłacić 5 753 zł. Cena była o 9,8% wyższa niż stawka odnotowana w I kwartale 2017 roku.



Wykres 353. –Szczecin. Zmiana cen domów

Całkowita zmiana cen działek budowlanych w Szczecinie wyniosła 21,0%. Średnia cena wzrosła z 212,0 zł notowanych w I kwartale 2017 roku do 256,7 zł w IV kwartale 2019 roku. W ujęciu nominalnym wzrost wyniósł 44,63 zł za m². W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę zmian odnotowano w 2019 roku – średnia wzrosła wówczas o 16,38%. Z kolei największy kwartalny wzrost średniej nastąpił pomiędzy I a II kwartałem 2019 roku i wyniósł 7,58%.



Wykres 354. Szczecin. Zmiana cen działek budowlanych

Średnia cena miejsc postojowych w Szczecinie w analizowanym okresie czasowym wzrosła o 2 916 zł i w IV kwartale 2019 roku ukształtowała się na poziomie 27 500 zł. Największy wzrost ceny średniej nastąpił pomiędzy II a III kwartałem 2018 roku i wyniósł 6,96%. Z kolei największy spadek ceny zarejestrowano pomiędzy I a II kwartałem 2018 roku – osiągnął on 4,95%. Od początku 2017 roku do końca roku 2019 ceny miejsc postojowych rosły średnio o 3,73% rocznie.

kwartał	lokal mieszkalny		dom jednorodzinny	działka budowlana	miejsce postojowe	
	rynek pierwotny	rynek wtórny				
2017	I	4695	4145	5241	212,04	24584
	II	4868	4323	5148	214,94	24291
	III	5106	4382	5204	213,59	24561
	IV	4954	4438	5293	208,39	24546
2018	I	4908	4555	5346	203,79	25691
	II	4978	4746	5525	203,87	24419
	III	5214	4941	5661	207,98	26118
	IV	5369	4971	6008	220,54	27086
2019	I	5483	5139	6426	232,38	27387
	II	5945	5216	6159	249,99	27837
	III	6207	5466	5884	248,45	27400
	IV	6448	5689	5753	256,67	27500

Tabela 272. Szczecin. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy

5.3. Poziom i dynamika zmian cen lokali użytkowych

POZIOM I DYNAMIKA ZMIAN CEN LOKALI UŻYTKOWYCH W WOJEWÓDZTWACH

W Polsce średnia cena 1 m² lokalu użytkowego w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wzrosła o 17,8%. W ujęciu nominalnym wzrost wyniósł 1 466 zł za m². Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 roku wynosiła 9684 zł za m², i była o 8,72% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku.

	2017				2018				2019			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
dolnośląskie	6023	6038	6176	6293	6353	6293	6448	6558	6832	7073	7346	7469
kujawsko-pomorskie	5620	5585	5708	5757	5919	5919	5999	5988	6216	6397	6586	6761
lubelskie	7219	7223	7366	7312	7427	7425	7596	7636	7855	7875	8074	8292
lubuskie	5303	5300	5378	5406	5589	5646	5636	5499	5594	5760	5999	6212
łódzkie	6807	6559	6518	6521	6691	6682	6852	6963	7136	7082	7149	7149
małopolskie	7760	7673	7501	7816	8218	8521	8335	8323	8135	7976	7833	7724
mazowieckie	7801	7646	7548	7550	7631	7658	7699	7763	7921	8006	8035	7991
opolskie	5846	5829	5958	5991	6130	6108	6250	6333	6522	6608	6788	6901
podkarpackie	5402	5324	5361	5364	5578	5814	6123	6434	6756	6967	7155	7305
podlaskie	7814	7636	7815	7986	8076	8058	8261	8379	8525	8643	8848	8999
pomorskie	8804	8714	8414	8246	8229	8256	8343	8322	8415	8535	8725	8893
śląskie	6418	6344	6400	6346	6482	6495	6625	6669	6933	7031	7145	7138
świętokrzyskie	8995	8458	8027	7868	8040	8056	8263	8450	8823	9019	9161	9221
warmińsko-mazurskie	6538	6413	6418	6370	6418	6289	6329	6373	6679	6933	7051	7063
wielkopolskie	5551	5467	5462	5360	5490	5627	5865	6073	6345	6455	6621	6718
zachodniopomorskie	8116	8032	8148	8438	8649	8959	9225	9618	9839	9934	10 221	10 590

Tabela 273. Poziom średnich cen lokali użytkowych w województwach w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku

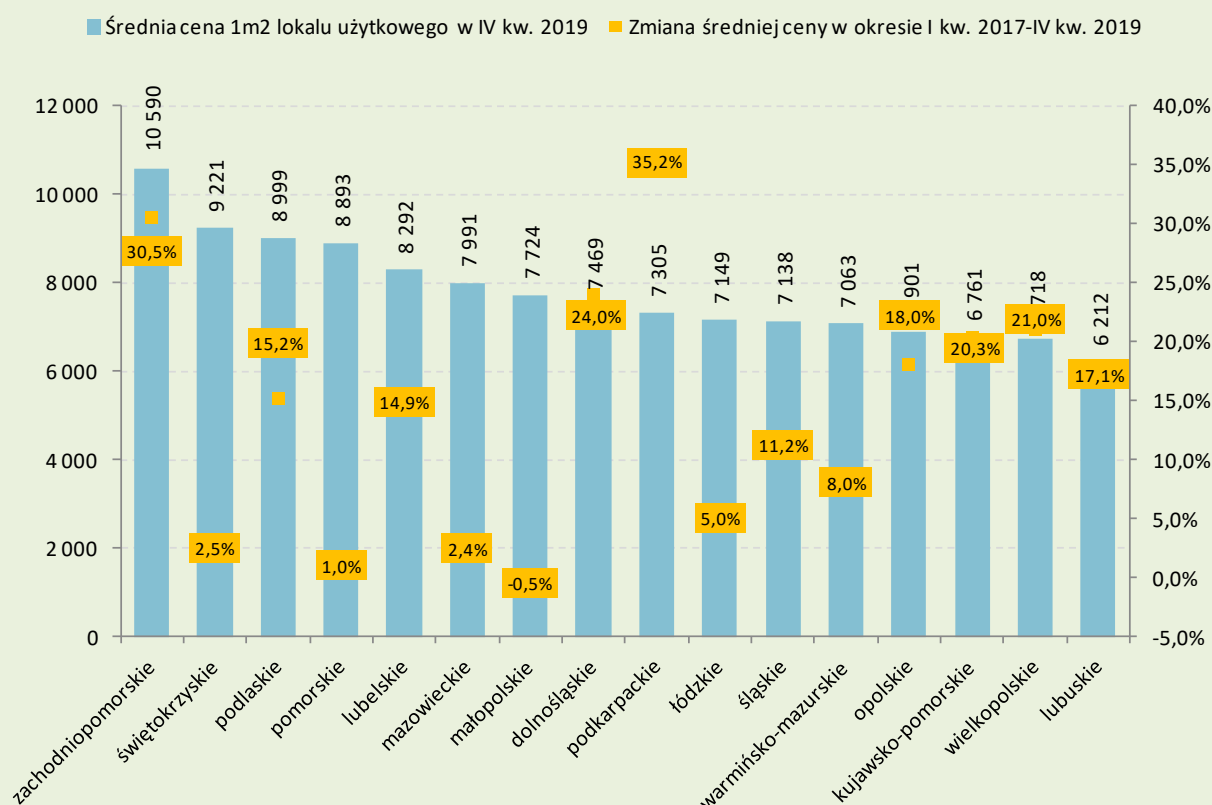
Dynamika zmian średnich cen lokali użytkowych w województwach w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wahała się od -0,5% do 35,2%. W skali kraju ceny powierzchni usługowych rosły więc w bardzo zróżnicowanym tempie, a w województwie małopolskim odnotowano nawet spadek średniej ceny o 0,5% pomiędzy początkiem a końcem analizowanego okresu.

Największą dynamikę zmian, powyżej 30%, odnotowano w województwach zachodniopomorskim (+30,5%) oraz podkarpackim (+35,2%). Bardzo wyraźny wzrost średniej ceny, przekraczający 20% w całym analizowanym okresie, odnotowano także w województwach: dolnośląskim (+24,0%), opolskim (+20,3%) oraz wielkopolskim (+21,0%). Najniższą dodatnią dynamiką zmian (do +5,0%) odznaczyły się województwa: świętokrzyskie, pomorskie, mazowieckie oraz łódzkie.

Analizując zmiany rok po roku, zauważa się, że w 2017 średnia cena lokalu użytkowego w większości województw nie ulegała dużym zmianom. Większe zmiany odnotowano jedynie w województwach świętokrzyskim oraz pomorskim, gdzie ceny skurczyły się o odpowiednio o 12,5% oraz 6,3%. W pozostałych województwach dynamika zmian pomiędzy I a IV kwartałem nie przekroczyła 5%.

W 2018 roku w prawie wszystkich województwach ceny lokali użytkowych zaczęły rosnąć. Tylko w Warmińsko-mazurskim w skali roku pozostały na niezmiennym poziomie. Największą dynamikę zmian w ujęciu rocznym odnotowano w Podkarpackim (+19,9%), Zachodniopomorskim (+14,0%) oraz Wielkopolskim (+13,3%). W pozostałych województwach ceny wzrosły nie więcej niż 7,4% w skali 12 miesięcy.

W roku 2019 dynamika wzrostu cen lokali użytkowych nabrała tempa. Już nie tylko w trzech, ale w siedmiu województwach odnotowano wzrost średniej ceny o ponad 10% w skali roku. Największą podwyżkę zarejestrowano w województwach: dolnośląskim (+13,9%), podkarpackim (+13,5%) oraz lubuskim (13,0%). Równocześnie w województwie małopolskim, jako jedynym, średnia cena lokalu użytkowego uległa obniżce o 7,2% r/r.



Wykres 355. Średnie ceny 1 m² lokalu użytkowego w województwach w IV kwartale 2019 roku oraz procentowa zmiana średniej ceny w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku

W ujęciu nominalnym ceny lokali użytkowych w IV kwartale 2019 roku najwyższe były w Zachodniopomorskim. Średnia cena tylko w tym województwie przekroczyła 10 tys. zł za m² i wyniosła 10 590 zł za m². Bardzo wysokie ceny, przekraczające 8 tys. zł za m², odnotowano także w województwach: świętokrzyskim (9221 zł za m²), podlaskim (8999 zł za m²), pomorskim (8893 zł za m²) oraz lubelskim (8292 zł za m²).

Najniższe ceny 1 m² lokali użytkowych odnotowano w województwach: lubuskim (6212 zł za 1 m²), wielkopolskim (6718 zł za m²) oraz kujawsko-pomorskim (6761 zł za m²).

POZIOM I DYNAMIKA ZMIAN CEN LOKALI UŻYTKOWYCH W WYBRANYCH MIASTACH

	2017				2018				2019			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Bydgoszcz	4175	4242	4418	4601	4871	5089	5165	5292	5199	5168	5264	5378
Katowice	5520	5805	5916	5943	5679	5479	5344	5349	5519	5748	5902	6114
Kraków	9965	9704	9711	9669	9785	9717	9953	10 164	10 530	10 712	10 996	11 303
Lublin	7597	7769	7845	7875	7872	7759	7672	7747	7781	7747	7787	7858
Łódź	4745	4896	5016	5093	5130	5021	4842	4768	4860	4947	5000	5061
Poznań	8669	8526	8455	8460	8635	8701	8944	9139	9464	9689	9889	10 206
Szczecin	6962	6946	6989	7025	7115	7086	7142	7161	7388	7538	7738	7849
Trójmiasto	10 752	11 364	11 930	12 183	12 017	11 683	11 658	11 555	11 592	11 692	11 879	12 264
Warszawa	10 357	10 902	11 322	11 447	11 853	12 168	12 380	12 229	12 625	12 903	13 304	13 511
Wrocław	10 377	10 024	9879	9900	10 042	9900	10 153	10 213	10 309	10 281	10 459	10 734

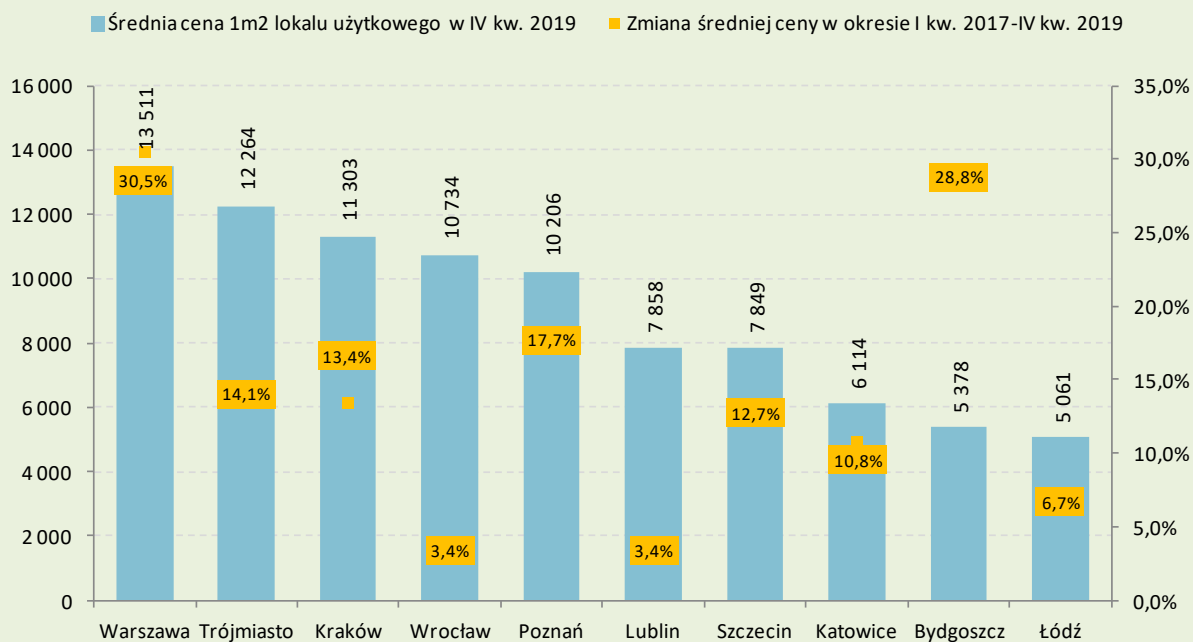
Tabela 274. Poziom średnich cen lokali użytkowych w wybranych miastach w Polsce w okresie od I kwartału 2017 do IV kwartału 2019 roku

Dynamika zmian średnich cen lokali użytkowych w województwach w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wahała się od 1,4% do 14,3%. W poszczególnych miastach ceny powierzchni usługowych rosły więc w bardzo zróżnicowanym tempie. W żadnym z analizowanych miast nie odnotowano spadku średniej ceny.

Największą dynamikę zmian pomiędzy I kwartałem 2017 a IV kwartałem 2019 roku, powyżej 30%, odnotowano w Warszawie (+30,5%). Wysoka skala zmian dotyczyła także Bydgoszczy (+28,8%). Najniższą dodatnią dynamikę zmian (do +5,0%) zarejestrowano w Lublinie (+3,4%) oraz we Wrocławiu (+3,4%).

Analizując zmiany rok po roku, można zauważyć, że w 2017 roku średnia cena lokalu użytkowego w większości z analizowanych miast rosła i to nawet w tempie 10% r/r. Taką skalę zmian odnotowano w: Bydgoszczy (+10,2%), Trójmieście (+13,3%) oraz Warszawie (+10,5%). Obniżkę średniej ceny pomiędzy I a IV kwartałem 2017 roku odnotowano jedynie w: Krakowie (-3,0%), Poznaniu (-2,4%) oraz Wrocławiu (-4,6%). W 2018 roku tylko w Bydgoszczy notowano dalszy, wyraźny wzrost średniej ceny. W skali roku dynamika zmian osiągnęła 15,0%. Znacznie podrożały także lokale w Poznaniu (+8,0%), odrabiając tym samym straty z 2017 roku. W tym samym czasie obniżce uległy lokale w: Katowicach (-10,0%), Łodzi (-6,4%), Trójmieście (-5,2%) oraz Lublinie (-1,6%).

W roku 2019 dynamika wzrostu cen lokali użytkowych nabrała tempa. Już nie tylko w trzech, ale w czterech spośród analizowanych miast odnotowano wzrost średniej ceny o ponad 10% w skali roku. Największą podwyżkę zarejestrowano w: Katowicach (+14,3%), Poznaniu (+11,7%), Krakowie (11,2%) oraz Warszawie (+10,5%). W tym samym czasie najmniej podrożały lokale użytkowe w Bydgoszczy (+1,6%), które największą fazę wzrostu miały już za sobą (2017–2018).



Wykres 356. Średnie ceny 1 m² lokalu użytkowego w wybranych miastach w IV kwartale 2019 roku oraz procentowa zmiana średniej ceny w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku

W ujęciu nominalnym ceny lokali użytkowych w IV kwartale 2019 roku najwyższe były w Warszawie (średnio 13 511 zł za m²). Średnia cena przekraczająca 10 tys. zł za m² dotyczyła także: Trójmiasta (12 264 zł za m²), Krakowa (11 303 zł za m²), Wrocławia (10 734 zł za m²) oraz Poznania (10 206 zł za m²). Najniższe średnie ceny 1 m² lokali użytkowych odnotowano w Łodzi (5 061 zł za m²) oraz Bydgoszczy (5 376 zł za m²).

5.4. Poziom i dynamika zmian cen gruntów rolnych w województwach

Średnia cena 1 ha gruntów rolnych w Polsce w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wzrosła o 9 147 zł, czyli o 29,9%. Cena średnia na koniec IV kwartału 2019 roku wyniosła 39 711 zł za ha i była o 12,77% większa od ceny z IV kwartału poprzedniego roku. Największy wzrost cen średnich nastąpił pomiędzy III a IV kwartałem 2019 roku i wyniósł 5,13%.

	2017				2018				2019			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
dolnośląskie	33 992	35 050	36 990	38 038	39 634	39 260	40 130	42 717	39 287	41 066	41 534	40 893
kujawsko-pomorskie	43 013	43 461	46 689	45 665	42 946	44 528	46 744	49 601	51 636	54 089	55 138	54 128
lubelskie	25 528	26 390	25 702	26 063	27 630	28 752	30 523	31 946	30 919	32 229	34 171	33 701
lubuskie	23 908	24 213	23 762	23 899	25 439	25 232	26 933	28 012	29 580	31 026	29 516	28 022
łódzkie	31 331	32 833	33 670	33 340	33 270	33 824	35 035	37 463	35 096	36 849	38 427	41 305
małopolskie	29 734	28 492	29 874	29 733	30 848	31 068	30 457	32 476	34 029	35 957	38 947	41 305
mazowieckie	35 151	36 184	35 748	36 163	38 106	38 146	39 793	38 151	34 923	36 335	38 369	39 288
opolskie	40 030	41 998	45 473	46 071	43 493	43 087	43 082	40 732	44 085	46 074	45 163	45 671
podkarpackie	23 034	22 965	24 535	24 444	25 841	25 633	27 669	29 398	28 190	29 501	31 509	33 156
podlaskie	34 888	34 720	33 987	34 740	34 585	34 941	36 181	37 988	36 122	37 766	39 531	38 419
pomorskie	35 604	34 068	35 776	35 955	37 148	37 491	39 007	37 482	39 255	41 156	43 087	41 219
śląskie	30 862	31 269	33 052	33 469	34 155	34 657	34 881	36 211	39 506	41 779	44 856	46 906
świętokrzyskie	24 729	25 758	24 441	25 147	26 821	27 062	28 347	29 647	32 082	33 588	36 099	38 542
warmińsko-mazurskie	31 544	33 327	35 480	36 160	37 452	37 628	38 842	41 413	38 322	39 904	36 317	38 244
wielkopolskie	46 630	45 542	47 522	47 343	45 619	46 537	49 185	49 625	50 004	52 251	54 062	55 769
zachodniopomorskie	26 043	24 916	26 923	26 278	28 635	28 971	27 978	29 845	31 725	33 216	34 839	36 856

Tabela 275. Poziom średnich cen za 1 ha gruntu rolnego w poszczególnych województwach w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku

Dynamika zmian średnich cen 1 ha gruntu rolnego w województwach w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku wahała się od 10,1% do 55,9%. W skali kraju ceny gruntów rolnych rosły więc w bardzo zróżnicowanym tempie.

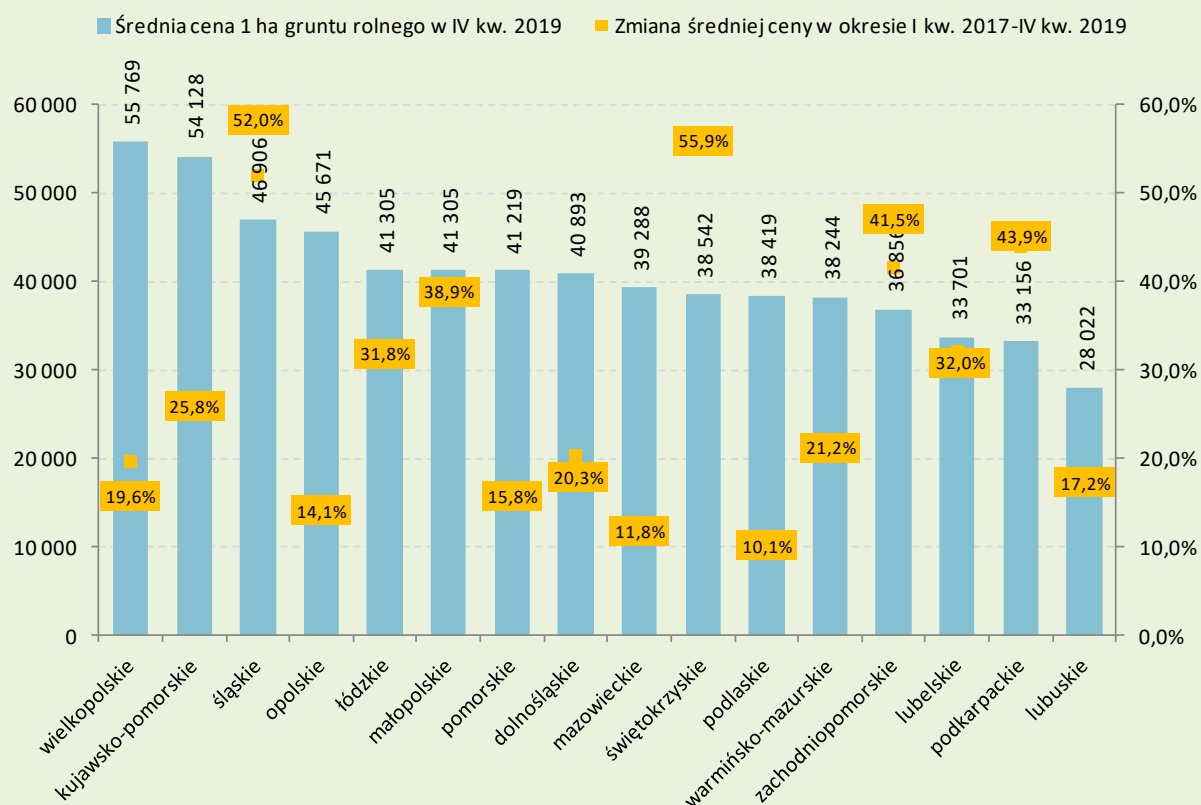
Największą dynamikę zmian, wzrost cen o ponad 40% pomiędzy I kwartałem 2017 roku a IV kwartałem 2019 roku, odnotowano w województwach: świętokrzyskim (+55,9%), śląskim (+52,0%), podkarpackim (+43,9%) oraz zachodniopomorskim (41,5%). Najniższą dodatnią dynamiką zmian (poniżej +15,0%) odznaczały się województwa: podlaskie, mazowieckie i opolskie.

Analizując zmiany rok po roku, można zauważyć, że w 2017 roku średnia 1 ha gruntu rolnego w większości województw nie ulegała dużym zmianom. Największe zmiany odnotowano w województwach opolskim (+15,1%) oraz dolnośląskim (+11,9%). Równocześnie w Lubuskim oraz Małopolskim ceny nie zmieniły się, a w Podlaskiem odnotowano niewielką obniżkę (-0,4%).

W 2018 roku w prawie wszystkich województwach średnia cena 1 ha gruntu rolnego rosła. Tylko w województwie opolskim ceny spadły, aż o 11,6%. Największą dodatnią dynamikę zmian w ujęciu

rocznym odnotowano w województwach: lubelskim (+22,6%), podkarpackim (+20,3%), świętokrzyskim (+17,9%) oraz lubuskim (+17,2%). W pozostałych województwach ceny rosły w tempie pomiędzy 4,2% a 14,5% r/r.

W roku 2019 dynamika wzrostu cen gruntów rolnych była bardzo zróżnicowana. Średnioroczny wzrost wahał się od 30,0% do -7,7%. W czterech województwach średnia cena 1 ha wzrosła o ponad 20% w skali roku. Taka sytuacja dotyczyła województw: świętokrzyskiego (+30,0%), śląskiego (+29,5%), małopolskiego (+27,2%) oraz zachodniopomorskiego (23,5%). Równocześnie w województwach dolnośląskim oraz warmińsko-mazurskim odnotowano obniżkę cen, odpowiednio o 4,3% oraz 7,7%.



Wykres 357. Średnie ceny 1 ha gruntu rolnego w poszczególnych województwach w IV kwartale 2019 roku oraz procentowa zmiana średniej ceny w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku

W ujęciu nominalnym średnia cena 1 ha gruntu rolnego w IV kwartale 2019 roku najwyższa była w Wielkopolskim (55 769 zł) oraz Kujawsko-pomorskim (54 128 zł). Ceny średnie powyżej 45 tys. zł odnotowano także w województwach opolskim oraz śląskim. Najniższe ceny za 1 ha gruntu rolnego dotyczyły z kolei takich województw jak: lubuskie (28 022 zł), podkarpackie (33 156 zł) oraz lubelskie (33 701 zł).

6. Poziom i dynamika średnich stawek za wynajem lokali mieszkalnych

Przedmiotem tego rozdziału jest zbadanie, jak kształtowały się stawki długoterminowego najmu lokali mieszkalnych w Polsce na podstawie miast wojewódzkich. Należy tutaj zauważyć, iż zasadniczo w tych miastach rynek najmu lokali mieszkalnych jest najbardziej aktywny. Analizę oparto na danych ofertowych. Według wiedzy pośredników w obrocie nieruchomościami w 2019 roku w ramach badanych miast stawka najmu z podpisanej umowy była pomiędzy 0% a 5% niższa od stawki ofertowej. Tak niewielka różnica przede wszystkim pokazuje, jak wysoki był popyt w stosunku do podaży, umożliwia także przyjęcie stawki ofertowej bez żadnej korekty. Dane użyte w analizie pochodzą z największych polskich portali ofertowych. Referencyjnie przy analizie danych używano zagregowanych informacji pochodzących od pośredników w obrocie nieruchomościami. Średnie stawki najmu podano w złotych za metr kwadratowy, w podziale na 12 miesięcy roku 2019.

6.1. Ogólna sytuacja na rynku najmu w Polsce

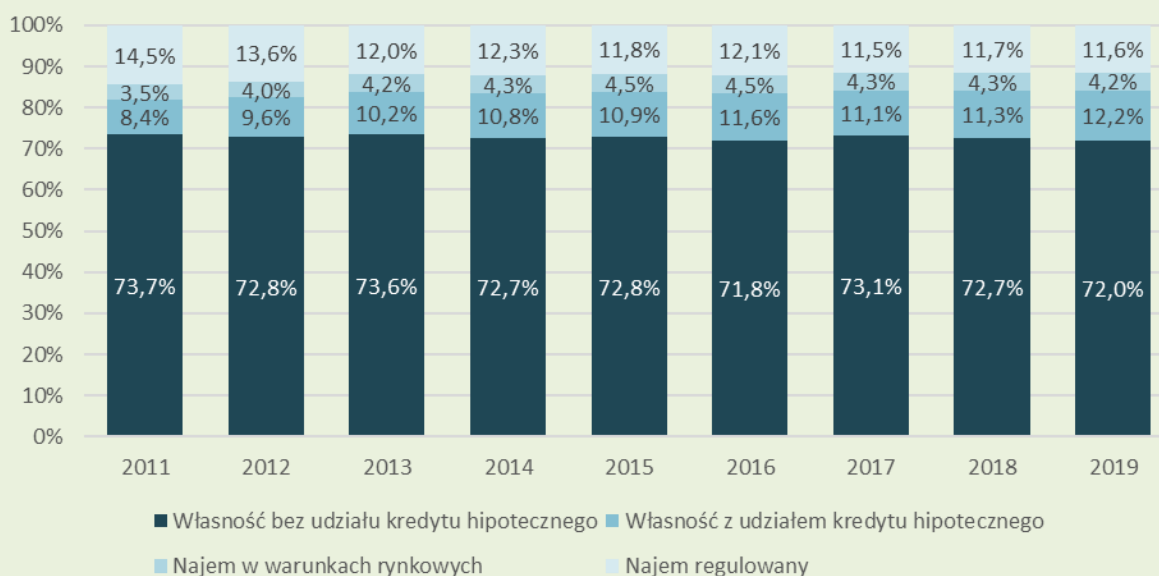
Wyrażona statystykami Eurostatu sytuacja rynku najmu lokali mieszkalnych w Polsce wydaje się dość stabilna. W ciągu ostatnich 5 lat odsetek ludności wynajmującej mieszkania na wolnym rynku pozostaje w przedziale od 4,2% do 4,5%, z niewielką tendencją spadkową. Podobnie ma się sytuacja z najmem regulowanym, gdzie widoczny od 2011 roku trend spadkowy w ciągu ostatnich 5 lat wyraźnie wyhamował i ustabilizował się w okolicach 11,5% populacji. Pomimo pewnego wzrostu w segmencie nieruchomości kredytowanych nadal najbardziej typową formą zamieszkania jest nieobciążone kredytem mieszkanie własnościowe. Sytuacja taka będzie się zmieniać poprzez stopniowy wzrost udziału mieszkań z rynku pierwotnego, których zakup w części będzie kredytowany. Zderzając tę statystykę z doniesieniami prasowymi i tempem wzrostu cen najmu lokali mieszkalnych, można poczuć pewien dysonans, gdyż według powszechnego przekonania rok 2019, przynajmniej w przypadku największych miast, był rokiem wielkiego boomu na rynku najmu lokali mieszkalnych. Należałoby więc zadać pytanie, czy w oficjalnych statystykach nie umyka zjawisko nierejestrowanego najmu oraz jak duża jest szara strefa wytworzona zwiększeniem popytu. Mimo że w tym raporcie analizowany będzie jedynie najem długoterminowy, należy mieć na uwadze, że podaż mieszkań pod tą formę najmu, szczególnie w atrakcyjnych turystycznie regionach, jest ograniczona na skutek przeznaczania lokali mieszkalnych pod najem krótkoterminowy – co oczywiście również przekłada się na wzrost cen.

Wzrost popytu na mieszkania do wynajęcia jest kształtowany przez kilka czynników. Istotna jest w tym kontekście migracja, zarówno na pobyt stały, jak i czasowy. Ten drugi typ migracji ma szczególne znaczenie w miastach będących dużymi ośrodkami akademickimi, gdzie znaczną grupą wynajmujących są studenci. Najem mieszkania ma dla nich niewątpliwie tę zaletę, że nie wiąże się z wysokimi kosztami zakupu mieszkania lub opcjonalnie z kredytem, który na długo wiązałby ich z danym miejscem. Druga grupa, dla której czasowy najem mieszkania jest optymalnym rozwiązaniem, to pracownicy zagraniczni, którzy docelowo nie wiążą swojej przyszłości ze stałym pobytem w Polsce. Niejako współlistniejąc z dwiema poprzednimi, trzecią grupę najemców stanowią ludzie, którzy nie mogą sobie pozwolić na własne mieszkanie, a którzy opuścili swoje dotychczasowe miejsce zamieszkania czy to ze względu na migrację do ośrodka miejskiego, czy też ze względu na przeludnienie. Jednym z głównych mierników stosowanych w ocenie jakości mieszkania jest

dostępność wystarczającej przestrzeni w lokalu. Wskaźnik przeludnienia określa odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkania, biorąc pod uwagę liczbę pomieszczeń dostępnych w gospodarstwie domowym, wielkość gospodarstwa domowego oraz wiek jego członków i ich sytuację rodzinną³.

Tytuł prawny do zajmowanego mieszkania	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Własność bez udziału kredytu hipotecznego	73,7%	72,8%	73,6%	72,7%	72,8%	71,8%	73,1%	72,7%	72,0%
Własność z udziałem kredytu hipotecznego	8,4%	9,6%	10,2%	10,8%	10,9%	11,6%	11,1%	11,3%	12,2%
Najem w warunkach rynkowych	3,5%	4,0%	4,2%	4,3%	4,5%	4,5%	4,3%	4,3%	4,2%
Najem regulowany	14,5%	13,6%	12,0%	12,3%	11,8%	12,1%	11,5%	11,7%	11,6%

Tabela 276. Odsetek ludności w Polsce w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań, źródło: Eurostat.



Wykres 358. Odsetek ludności w Polsce w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań

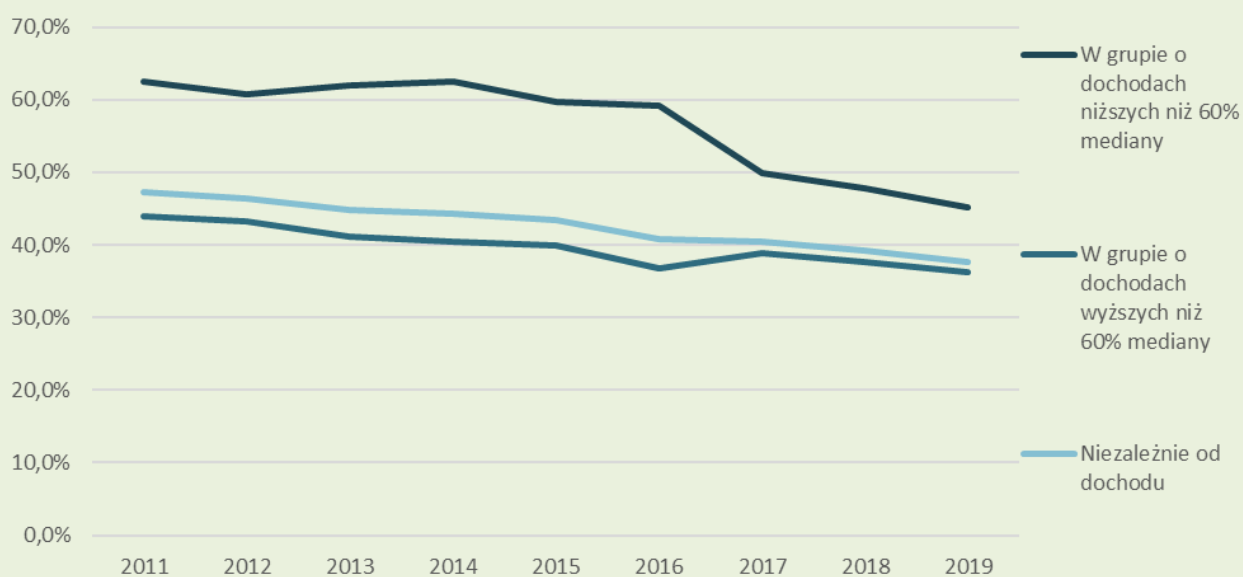
Jak widać ze statystyk, sytuacja związana z przeludnieniem na przestrzeni lat stopniowo się poprawia, niemniej jednak w grupie o niższych dochodach sytuacja ta dotyka ponad 45% osób. Mając na uwadze, iż osoby o niższych dochodach mają ograniczone możliwości zakupu mieszkania własnościowego, również w ramach kredytu, to osoby z tej grupy pragnące poprawić swoją sytuację mieszkaniową w pierwszej kolejności rozważać będą najem. Pomocą w charakterystyce tej grupy jest statystyka pokazująca odsetek populacji mieszkającej w gospodarstwach domowych, które przeznaczają co najmniej 40% swojego ekwiwalentnego dochodu do dyspozycji na wydatki

³ Zob. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate.

mieszkańciowe. Tym, co jest najbardziej wyraźne w przedstawionych danych, jest fakt, że istnieje ogromna dysproporcja w liczebności grupy osób, które ponoszą zwiększone wydatki na mieszkania wynajmowane w warunkach rynkowych w stosunku do liczebności osób, które zwiększone wydatki ponoszą na mieszkania, do których mają inne tytuły prawne. Można też zaobserwować, że o ile w pozostałych grupach widoczny jest ciągły spadek liczebności na przestrzeni lat, o tyle odsetek osób, u których wydatki mieszkaniowe przekraczają 40% ich budżetu, w przypadku najemców mieszkań nie zmienia się znacząco. Co ciekawe, od 2014 roku odsetek osób z kredytami hipotecznymi w tej grupie spadł prawie czterokrotnie, natomiast odsetek osób wynajmujących mieszkania wzrósł w tym czasie o 1,4 punktu procentowego.

Wskaźnik przeludnienia	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
W grupie o dochodach niższych niż 60% mediany ⁴	62,5%	60,8%	61,9%	62,4%	59,7%	59,2%	49,8%	47,7%	45,2%
W grupie o dochodach wyższych niż 60% mediany	43,9%	43,3%	41,2%	40,4%	39,9%	36,8%	38,8%	37,7%	36,3%
Niezależnie od dochodu	47,2%	46,3%	44,8%	44,2%	43,4%	40,7%	40,5%	39,2%	37,6%

Tabela 277. Odsetek ludności w Polsce zamieszkały w przeludnionych mieszkaniach w podziale na grupy dochodów, źródło: Eurostat



Wykres 359. Odsetek ludności w Polsce zamieszkały w przeludnionych mieszkaniach w podziale na grupy dochodów

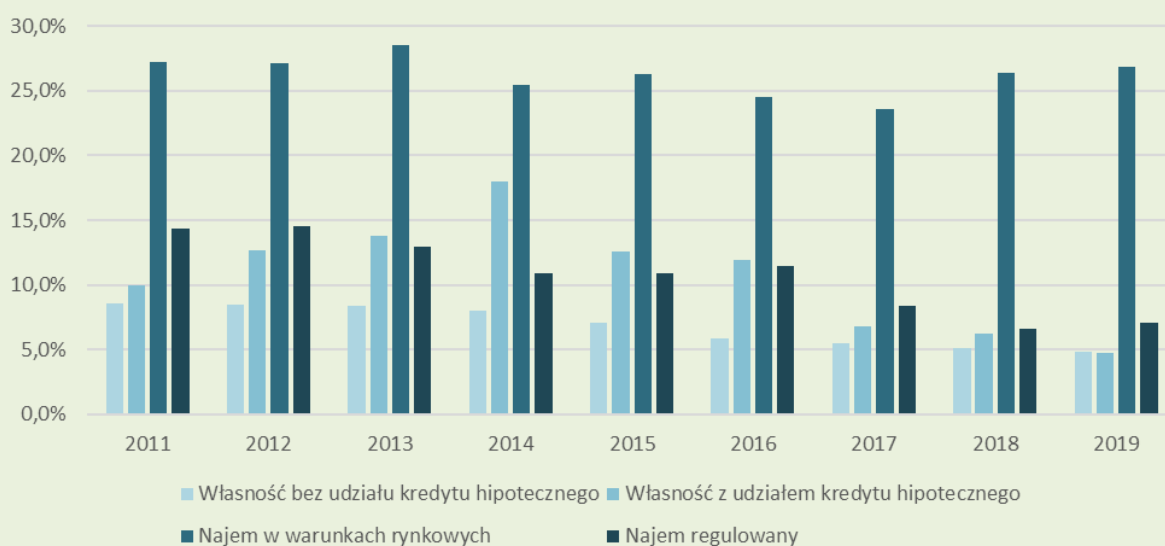
Można stwierdzić, że w 2019 roku sytuacja na rynku najmu lokali mieszkalnych była kontynuacją trendu z roku 2018. Stawki najmu nadal rosną i nadal często przekraczają ratę kredytu hipotecznego, a jednocześnie ciągle panuje wysoki popyt na tego typu nieruchomości. Mimo że w 2019 roku oddano do użytkowania 207 425 mieszkań, to wiele brakuje, aby poradzić sobie z zaspokojeniem popytu na mieszkania własnościowe. Można również zaobserwować nasilenie się zjawiska zakupów mieszkań w celach inwestycyjnych – czyli pod najem długo- i krótkoterminowy. Z jednej strony pomaga to w rozwoju rynku najmu, z drugiej strony ogranicza podaż mieszkań, co w wypadku ludzi o niższych

⁴ Tę grupę definiuje się również jako osoby zagrożone ubóstwem.

dochodach niejako skazuje ich na dalszy wynajem.

Obciążenie kosztami mieszkania według tytułu własności	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Własność bez udziału kredytu hipotecznego	8,6%	8,5%	8,4%	8,0%	7,1%	5,9%	5,5%	5,1%	4,8%
Własność z udziałem kredytu hipotecznego	10,0%	12,7%	13,8%	18,0%	12,6%	11,9%	6,8%	6,2%	4,7%
Najem w warunkach rynkowych	27,2%	27,1%	28,5%	25,5%	26,3%	24,5%	23,6%	26,4%	26,9%
Najem regulowany	14,4%	14,5%	13,0%	10,9%	10,9%	11,5%	8,4%	6,6%	7,1%

Tabela 278. Odsetek ludności w Polsce, u którego wydatki mieszkaniowe przekraczały 40% dochodu rozporządzalnego, źródło: Eurostat



Wykres 360. Odsetek ludności w Polsce, u którego wydatki mieszkaniowe przekraczały 40% dochodu rozporządzalnego

6.2. Stawki najmu w podziale na wybrane miasta i Polskę

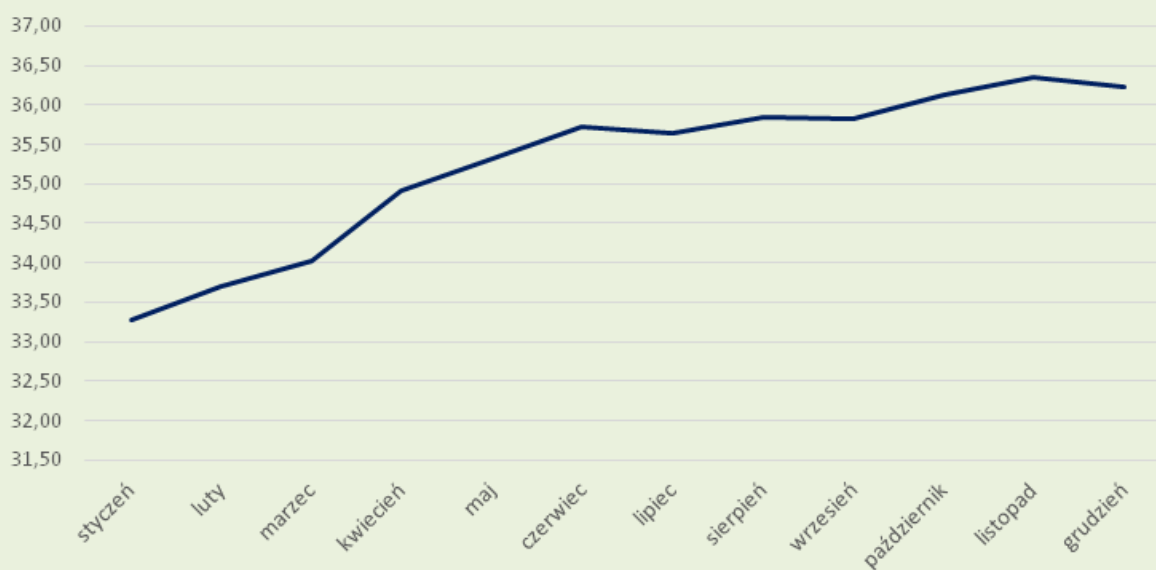
W analizowanych miastach stawki najmu za 1 m² różnią się między sobą, różna też jest dynamika ich zmian. W każdym z badanych miast pomiędzy styczniem a grudniem zaobserwowano wzrost średnich stawek najmu. W roku 2019 roku stawki najmu procentowo rosły najszybciej w: Kielcach (16,35%), Zielonej Górze (14,29%) i Szczecinie (13,33%), przy czym szybkość tego wzrostu w dwóch pierwszych miastach wynika głównie z niskiego poziomu stawek najmu. Najdroższym miastem w tym zestawieniu jest Warszawa ze średnią na poziomie 58 zł za m². Kolejne miasta były znacznie tańsze, chociaż stawek powyżej 40 zł za m² należało się spodziewać w: Gdańsku (49,05 zł za m²), Gdyni (45,22 zł za m²), Krakowie (44,96 zł za m²) i we Wrocławiu (44,73 zł/m²). Na drugim biegunie jeżeli chodzi o szybkość wzrostu w 2019 roku były Toruń, w którym od stycznia do grudnia ceny wzrosły o 5,29%, i Olsztyn (5,71%). Najniższe średnioroczne stawki najmu za 1 m² odnotowano w: Gorzowie Wielkopolskim (26,43 zł za m²), Kielcach (27,48 zł za m²) i Olsztynie (29,81 zł za m²). W tym okresie ceny najmu na obszarze całej Polski wzrosły o 8,89% przy cenie średniej rocznej cenie wynoszącej 35,25 zł/m².

Miasto	2019											
	styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	czerwiec	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień
Wrocław	42,81	43,55	44,16	45,04	43,70	45,29	44,93	44,61	45,66	44,87	45,48	46,67
Bydgoszcz	32,56	33,33	34,03	34,13	34,50	34,58	33,82	34,19	33,76	33,87	34,57	35,52
Toruń	32,33	31,38	32,11	32,19	32,08	32,54	34,01	34,03	34,47	34,05	34,11	34,04
Lublin	35,46	35,81	36,16	36,89	37,30	37,37	36,90	36,83	37,20	37,69	38,40	38,85
Gorzów Wielkopolski	24,86	25,09	25,83	25,91	26,81	27,21	26,11	26,83	26,36	27,35	27,47	27,29
Zielona Góra	28,91	27,89	28,19	28,58	29,16	30,02	29,99	30,80	31,13	32,21	32,12	33,04
Łódź	33,55	34,92	34,62	35,48	36,23	35,86	36,26	35,27	36,01	36,49	37,16	37,37
Kraków	43,46	43,69	42,79	44,64	45,40	45,29	45,61	44,78	45,60	45,91	45,32	47,04
Warszawa	55,67	56,00	55,71	57,15	58,73	58,65	58,51	59,33	58,73	59,30	58,73	59,57
Opole	29,85	30,09	30,61	32,00	32,54	31,65	31,57	32,32	33,20	32,65	31,66	31,97
Rzeszów	32,00	32,85	33,42	33,72	34,47	34,69	34,17	34,74	35,26	35,34	35,26	36,21
Gdańsk	47,48	48,41	48,33	47,83	48,08	49,29	49,40	49,41	49,91	50,03	49,67	50,72
Gdynia	43,21	44,21	44,19	43,96	44,49	45,28	46,35	46,00	45,63	46,32	46,62	46,39
Katowice	35,36	35,59	35,64	36,68	37,52	38,94	37,97	38,38	38,04	39,23	39,55	39,53
Kielce	24,96	25,66	26,48	27,18	27,24	28,34	27,36	27,68	28,17	29,22	28,48	29,04
Białystok	30,74	30,61	31,36	32,33	33,08	33,27	33,06	33,51	32,49	32,59	32,54	34,04
Olsztyn	28,57	28,53	29,13	29,90	29,59	29,95	30,46	30,13	30,23	30,69	30,33	30,20
Poznań	37,13	36,84	37,46	38,91	39,38	38,94	40,14	39,88	40,75	41,14	39,72	39,57
Szczecin	35,94	36,80	37,69	38,46	38,32	37,99	38,83	38,66	38,98	40,10	41,52	40,73
POLSKA	33,27	33,29	34,02	34,92	35,31	35,72	35,65	35,85	35,82	36,13	36,34	36,23

Tabela 279. Średnie wartości stawek najmu w złotych za metr kwadratowy

POLSKA

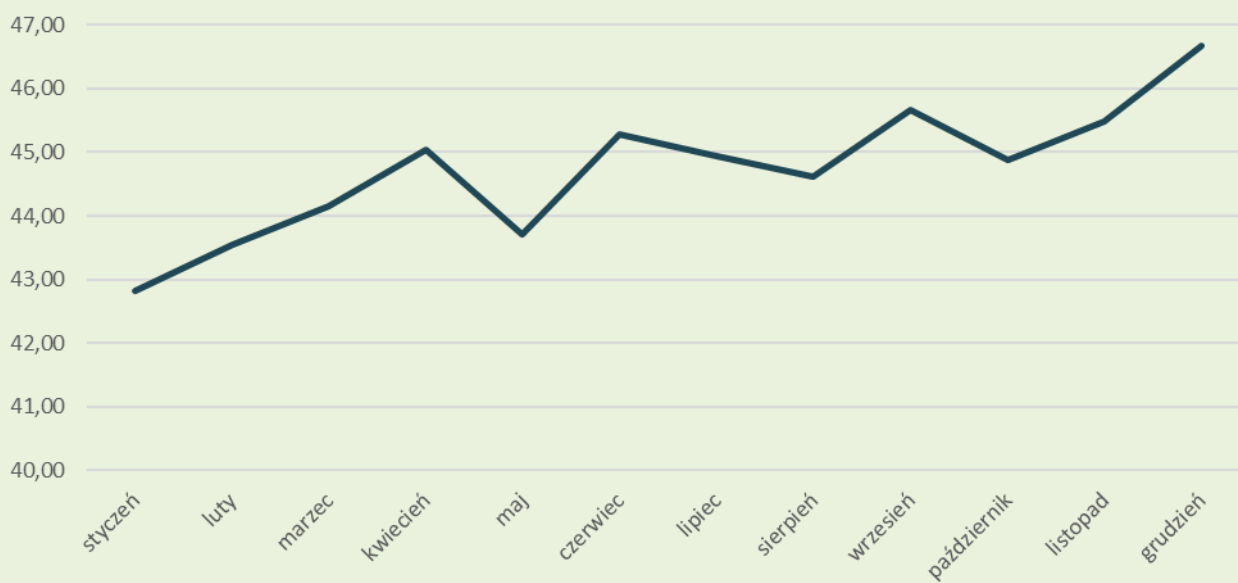
Stawki najmu w Polsce kształtowały się w przedziale od w styczniu 33,27 zł do 36,34 zł w listopadzie 2019 roku. Szczególnie szybki wzrost cen następował w pierwszej połowie roku gdy pomiędzy styczniem, a czerwcem czynsze podrożały o 7,35%. Stanowi to większość rocznego wzrostu średnich wartości czynszów który stycznia do grudnia wyniósł 8,89%, przy czym największy skok cen, o 2,63% zaobserwowano w kwietniu. W drugiej połowie roku stawki czynszów rosły znacznie wolniej ,ale realny spadek wartości czynszów w roku 2019 nie miał miejsca. Obniżenie się średniej wartości czynszów o 0,31% można potraktować jedynie jako korektę nieznaczna korektę. Podobnie należy traktować minimalne spadki jakie miały w lipcu i wrześniu 2019 roku.



Wykres 361 Polska średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

WROCLAW

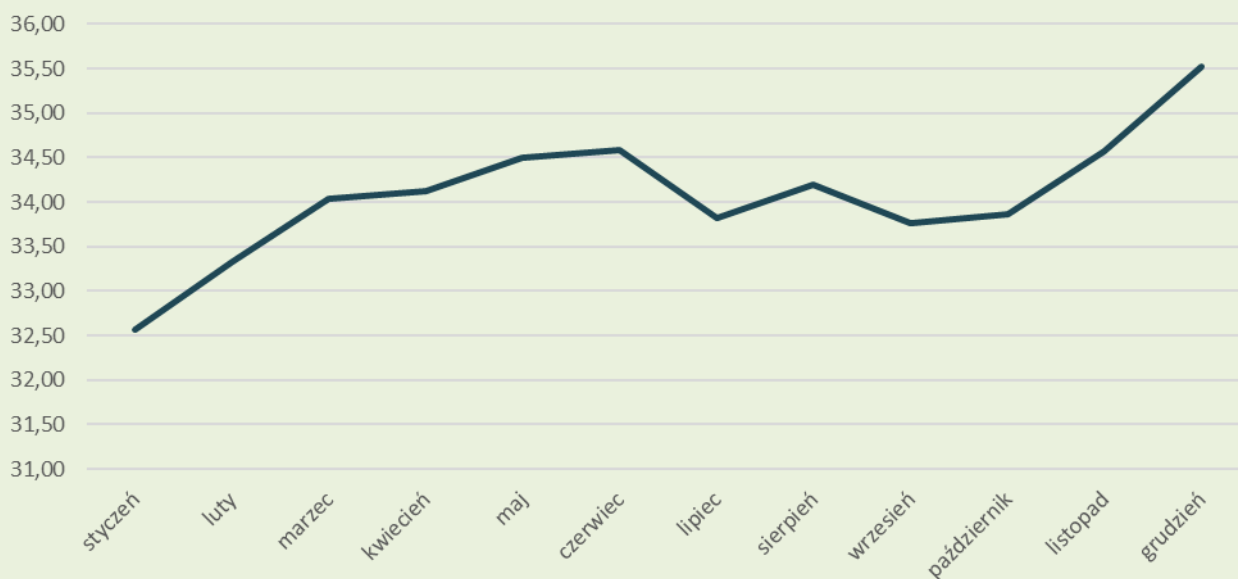
W 2019 roku stawki najmu we Wrocławiu kształtowały się w przedziale od 42,81 zł do 46,67 zł, najwyższy poziom osiągając w grudniu 2019 roku, a najniższy w styczniu. W analizowanym roku wzrost średnich wartości czynszów wyniósł 9,02%, przy czym największy wzrost, o 3,64%, zaobserwowano w czerwcu. Największy spadek miał miejsce w maju i wyniósł 2,98%.



Wykres 362. Wrocław. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

BYDGOSZCZ

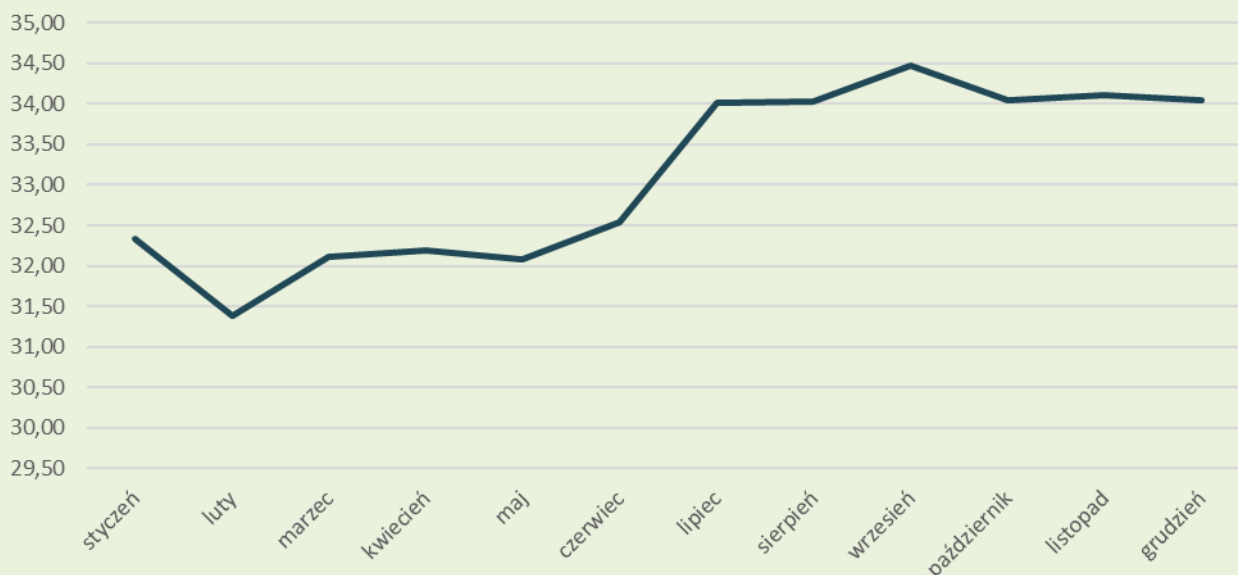
Stawki najmu w 2019 roku w Bydgoszczy miały najniższą wartość w styczniu – 32,56 zł, a najwyższą w grudniu – 35,52 zł. Od stycznia do grudnia wzrost średnich wartości czynszów wyniósł 9,09%, przy czym największy wzrost, o 2,75%, zaobserwowano w grudniu. Największy spadek miał miejsce w lipcu i wyniósł 2,20%.



Wykres 363. – Bydgoszcz. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

TORUŃ

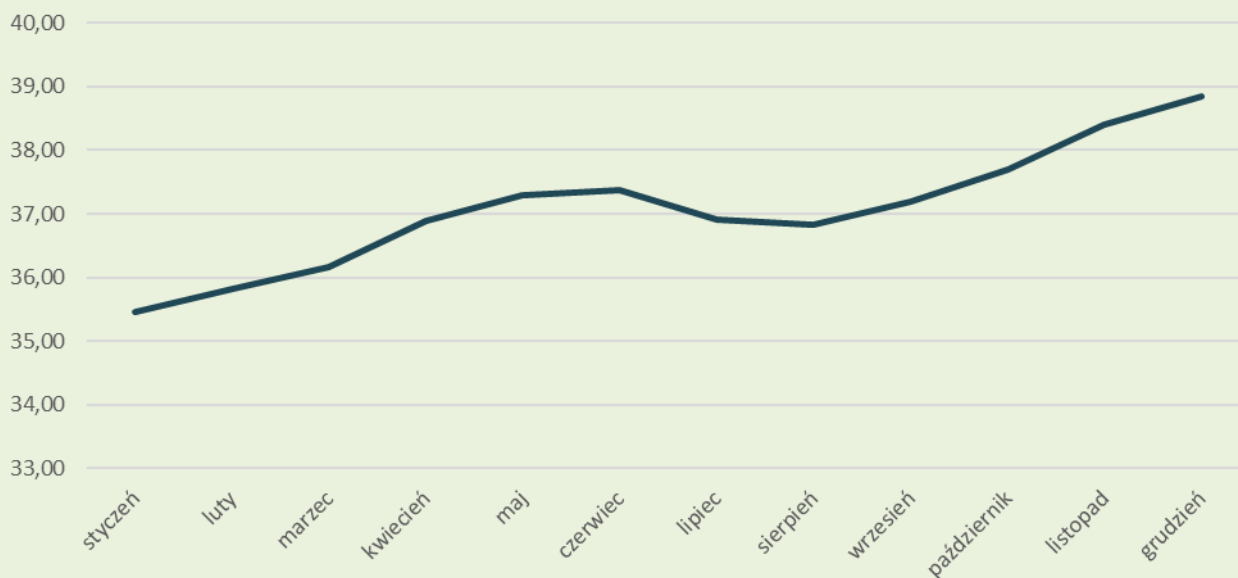
W Toruniu w 2019 roku od stycznia do grudnia wzrost średnich wartości czynszów wyniósł 5,29% i był to najniższy zarejestrowany wzrost spośród analizowanych miast. Stawki najmu osiągnęły najwyższą wartość we wrześniu i wyniosły 34,47 zł, a najniższą w lutym – 31,38 zł. Największy wzrost średniej ceny najmu wyniósł 4,52% w lipcu, spadek odnotowano w lutym – wyniósł on 2,94%.



Wykres 364. Toruń. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

LUBLIN

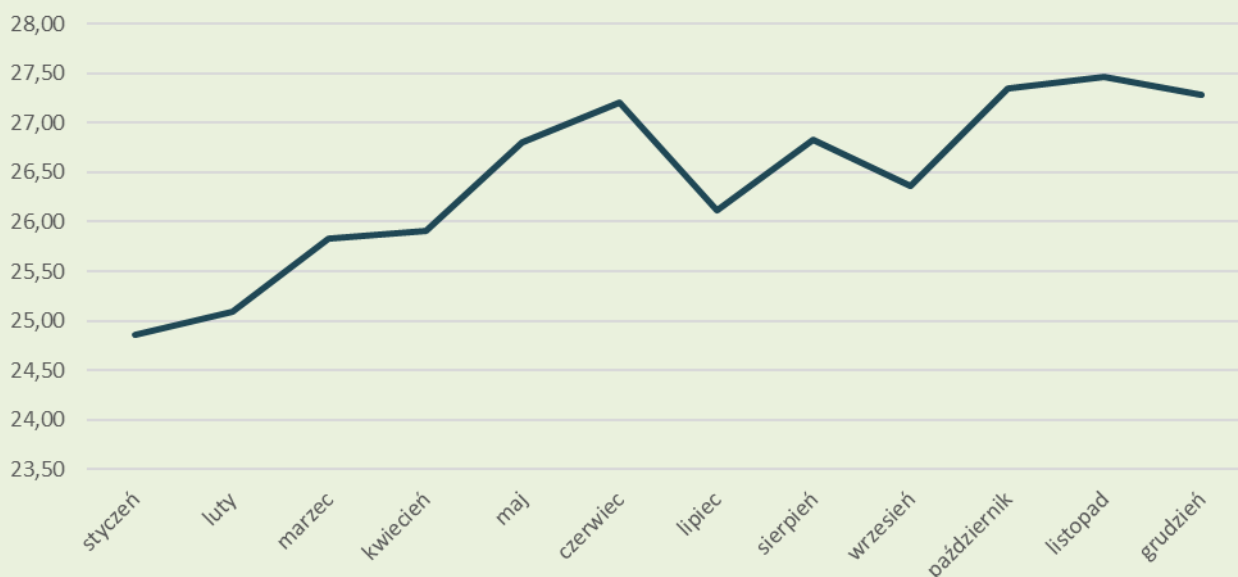
Rok 2019 przyniósł również podwyżki stawek najmu w Lublinie. W mieście kształtowały się one w przedziale od 35,46 zł do 38,85 zł, najwyższy poziom osiągając w grudniu 2019 roku. Wartość średniego wzrostu wartości czynszów od stycznia do grudnia wyniosła 9,56%, przy czym największy wzrost odnotowano w kwietniu (2,02%). Największy spadek miał miejsce w lipcu i wyniósł 1,26%, natomiast najniższa cena najmu została zaobserwowana w styczniu 2019 roku.



Wykres 365. Lublin. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

GORZÓW WIELKOPOLSKI

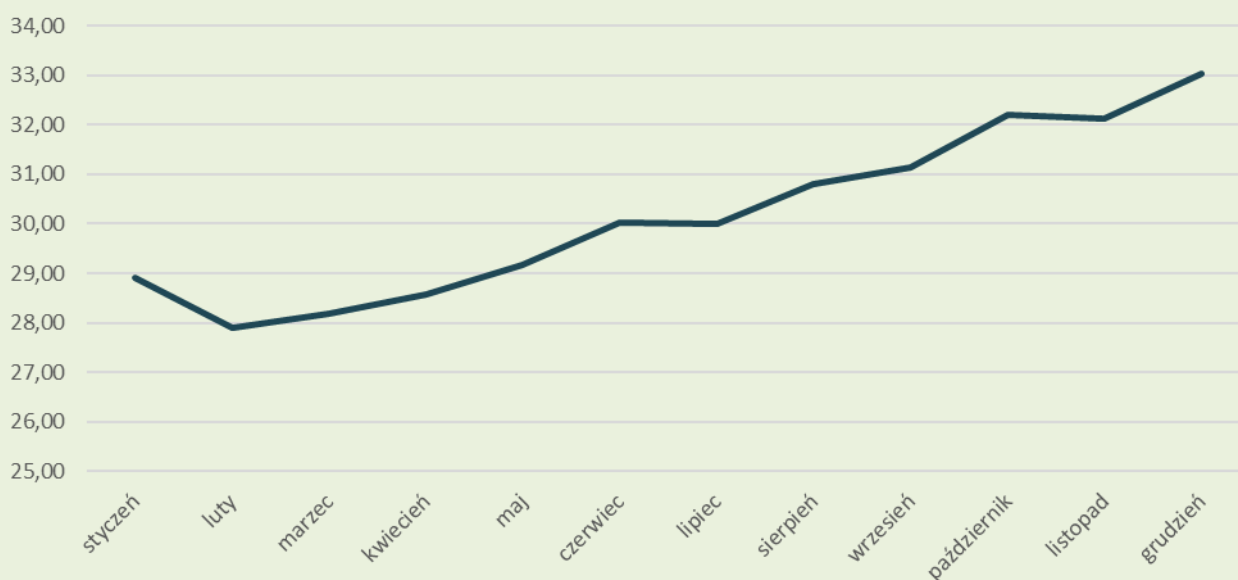
W Gorzowie Wielkopolskim odnotowano jedno z najniższych stawek najmu spośród analizowanych miast. Średnia wartość czynszu kształtowała się w przedziale od 24,86 zł do 27,47 zł, najwyższy poziom osiągając w listopadzie 2019 roku. Największy spadek odnotowano w lipcu (o 4,04%), natomiast największy wzrost w październiku (o 3,76%). W mieście województwa lubuskiego najniższą cenę zanotowano w styczniu 2019 roku.



Wykres 366. Gorzów Wielkopolski. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

ZIELONA GÓRA

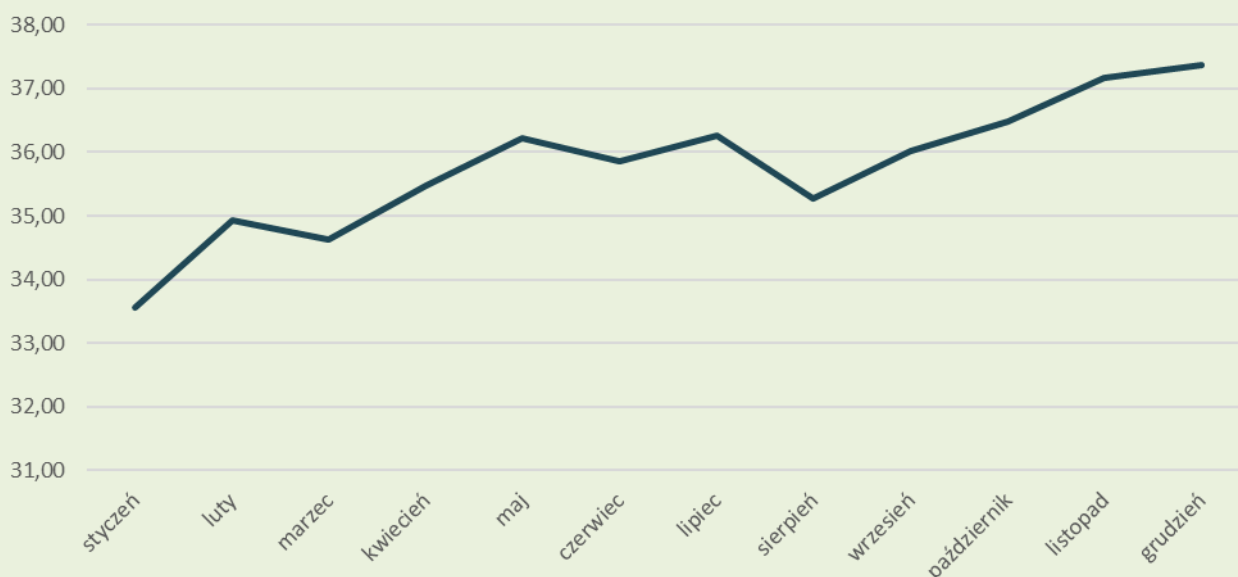
W 2019 roku stawki najmu w Zielonej Górze osiągnęły najwyższą wartość w grudniu i wyniosły 33,04 zł, najniższą zaś w lutym – 27,89 zł. Zmiana średnich wartości czynszów od stycznia do grudnia wyniosła 14,29% i był to drugi najwyższy wynik w kraju, po Kielcach. Największy wzrost zanotowano w październiku i wyniósł on 3,47%, natomiast spadek w lutym – o 3,53%. W mieście stawki najmu systematycznie rosły.



Wykres 367. Zielona Góra. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

ŁÓDŹ

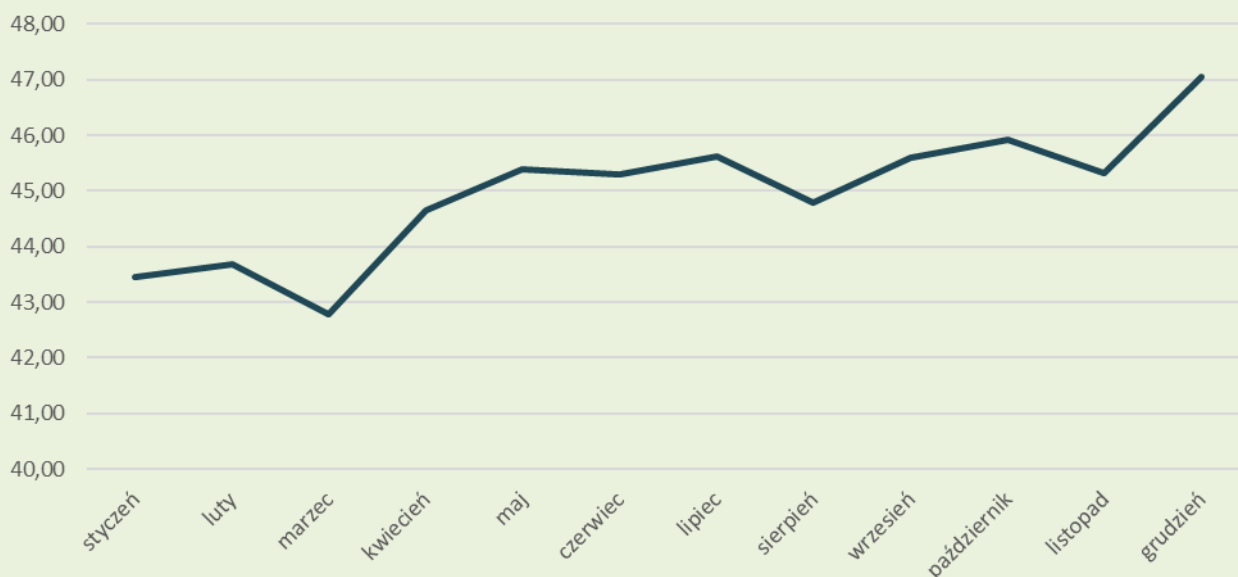
W 2019 roku, w okresie od pierwszego do ostatniego miesiąca, zarejestrowano wzrost średnich wartości czynszów o 11,39%. Największy wzrost odnotowano w lutym i wyniósł on 4,08%, spadek zarejestrowano w przypadku 3 miesięcy, a największy wyniósł 2,73% w sierpniu. W mieście stawki najmu kształtowały się w przedziale od 33,55 zł do 37,37 zł. Najwyższy poziom zarejestrowano w grudnia, a najniższy w styczniu.



Wykres 368. -Łódź. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

KRAKÓW

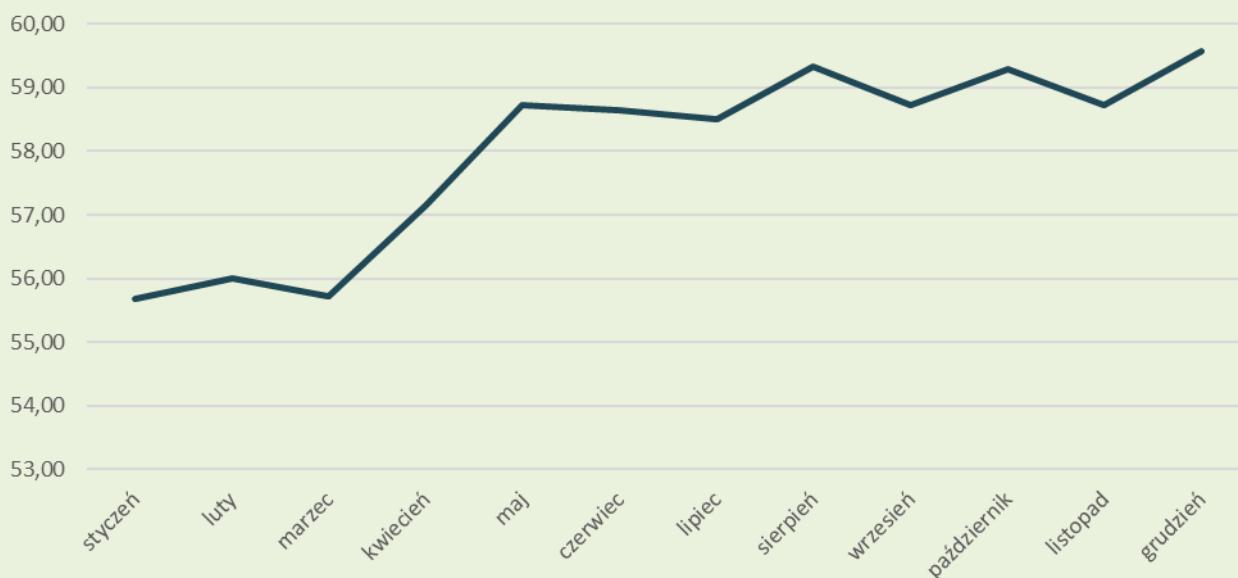
Dynamika zmiany średnich wartości czynszów w Krakowie kształtowała się w umiarkowany sposób. W ciągu roku 2019 zmiana wyniosła 8,24%. Największy wzrost zanotowano w kwietniu (o 4,32%), natomiast spadek w marcu (o 2,06%). Stawka najmu osiągnęła najwyższy poziom w grudniu i wyniosła 47,04 zł (najniższy w marcu – 42,79 zł).



Wykres 369. Kraków. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

WARSZAWA

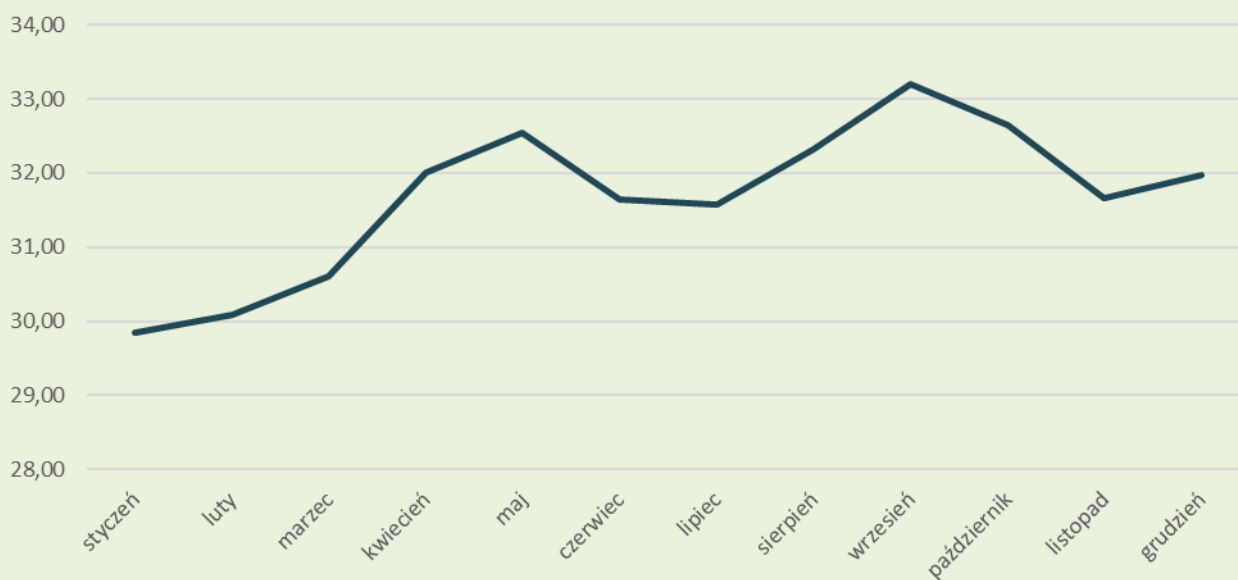
W 2019 roku w Warszawie odnotowano najwyższe stawki najmu spośród analizowanych miast. W stolicy ceny kształtowały się w przedziale od 55,67 zł do 59,57 zł, najwyższy poziom osiągając w grudniu. Średnia wartość czynszów od stycznia do grudnia wzrosła o 7,01%. Największy wzrost zarejestrowano w maju i wyniósł on 2,76%. Największy spadek notowanych stawek najmu miał miejsce we wrześniu – 1,01%. Najniższą średnią wartość czynszów zaobserwowano w styczniu 2019 roku.



Wykres 370. Warszawa. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

OPOLE

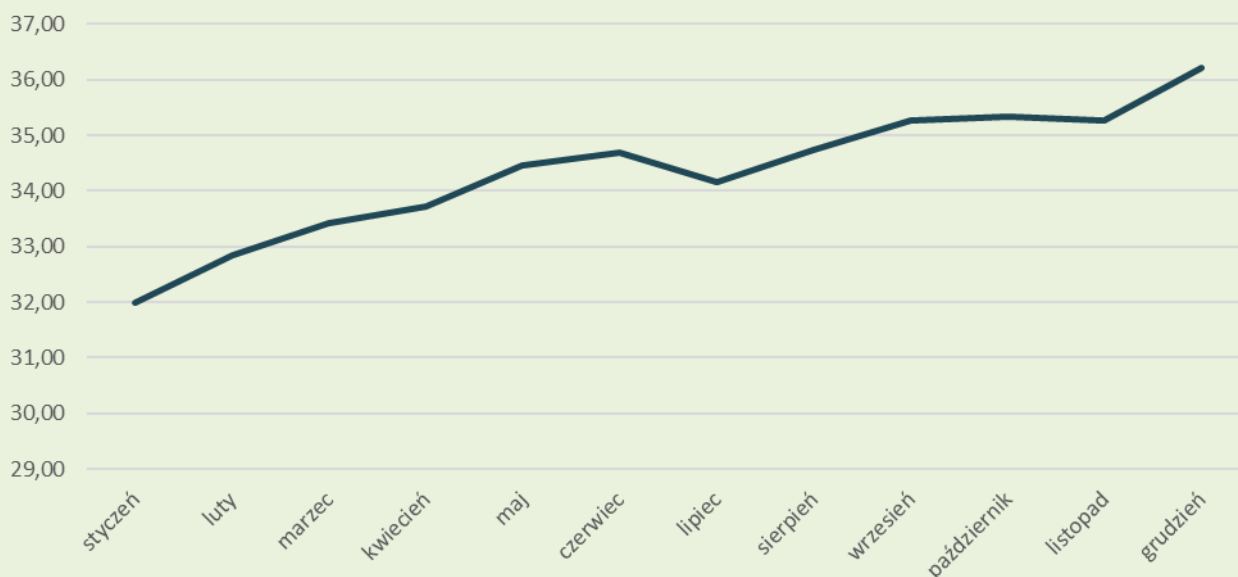
W Opolu zarejestrowane średnie ceny najmu w 2019 rozkładały się dość nierównomiernie. W okresie całego roku odnotowano wzrost wartości czynszów o 7,1%, przy czym największy, o 4,54%, odnotowano w kwietniu. Największy spadek zarejestrowano w listopadzie (o 3,03%), podobną dynamikę zmian przedstawiała sytuacja w czerwcu (spadek o 2,74%). Stawki najmu kształtowały się w przedziale od 29,85 zł do 33,20 zł, najwyższy poziom osiągając we wrześniu, a najniższy w styczniu 2019 roku.



Wykres 371. Opole. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

RZESZÓW

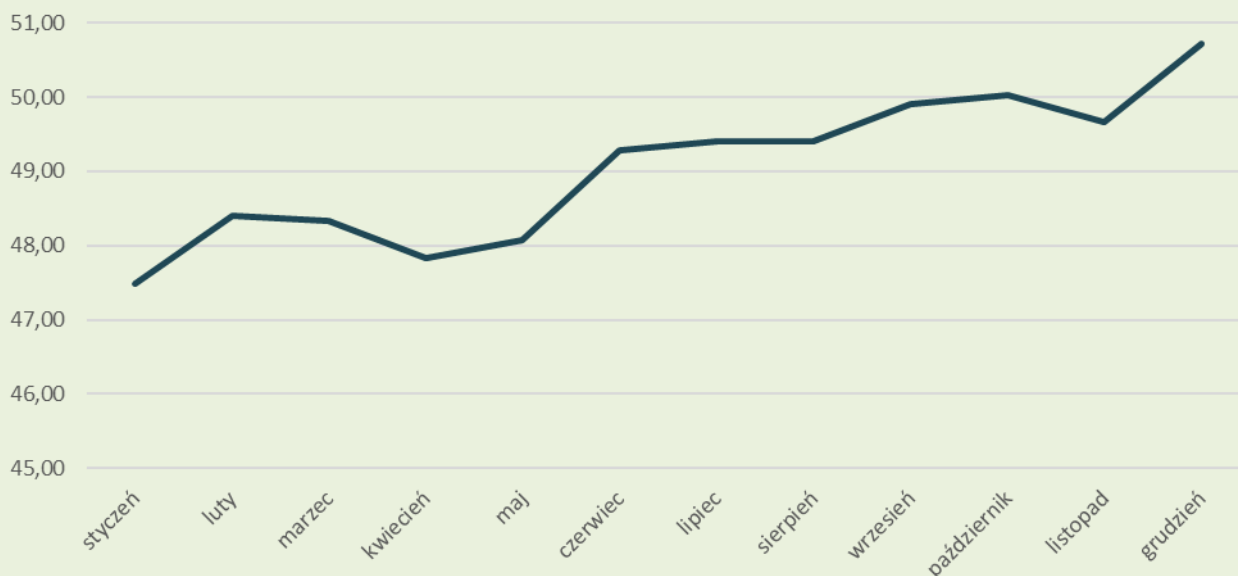
W 2019 roku w Rzeszowie zarejestrowano najwyższą wartość czynszu na poziomie 36,21 zł w grudniu, najniższą natomiast w styczniu, kiedy wyniosła 32 zł. W ciągu roku odnotowano wzrost średnich wartości czynszów o 13,16%, przy czym największy wzrost wyniósł 2,69% w grudniu. Rok 2019 przyniósł również spadki stawek najmu – największy wyniósł 1,5% w lipcu.



Wykres 372. Rzeszów. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

GDAŃSK

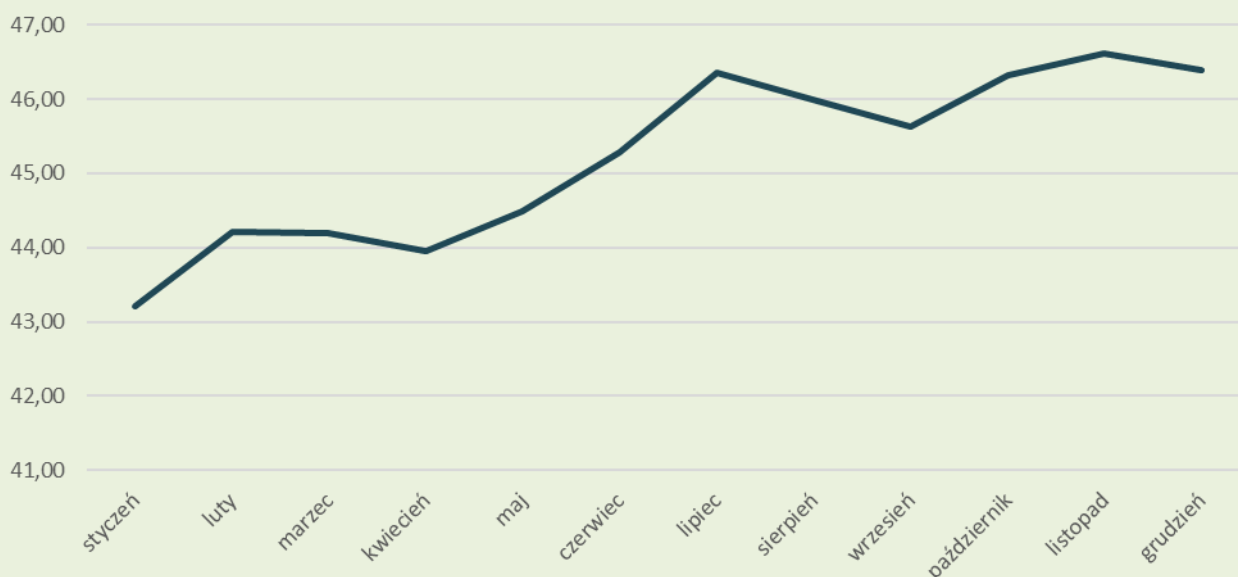
W Gdańsku odnotowano wzrost średnich stawek najmu o 6,82%, licząc od stycznia do grudnia 2019 roku. Najwyższy wzrost zarejestrowano w czerwcu i wyniósł on 2,52%, natomiast w kwietniu odnotowano największy spadek – o 1,03%. Stawki najmu w mieście kształtowały się w przedziale od 47,48 zł do 50,72 zł, najwyższy poziom osiągając w grudniu, a najniższy w styczniu 2019 roku.



Wykres 373. –Gdańsk. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

GDYNIA

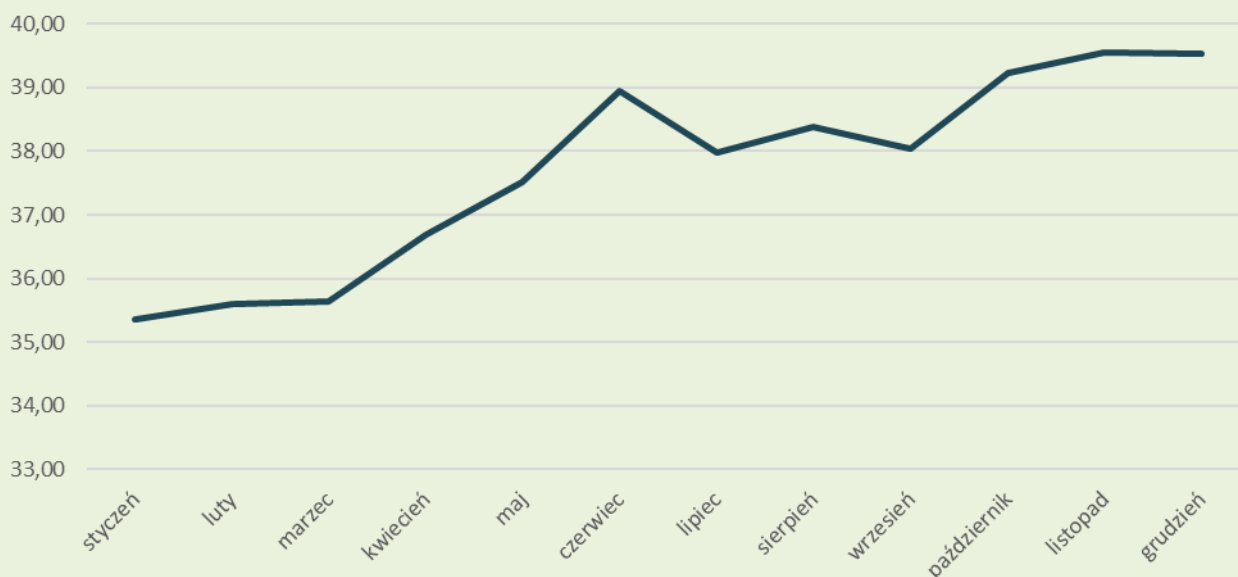
W Gdyni od stycznia do grudnia wzrost wartości czynszów w 2019 roku wyniósł 7,36%, przy czym największy wzrost, o 2,36%, odnotowano w lipcu. Największy spadek zarejestrowano we wrześniu, ale wyniósł on zaledwie 0,8%. Przedział cenowy stawek najmu w Gdańsku był dość mały. W 2019 roku najniższa średnia wartość zarejestrowana wyniosła 43,21 zł w styczniu, a najwyższa 46,62 zł w listopadzie.



Wykres 374. Gdynia. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

KATOWICE

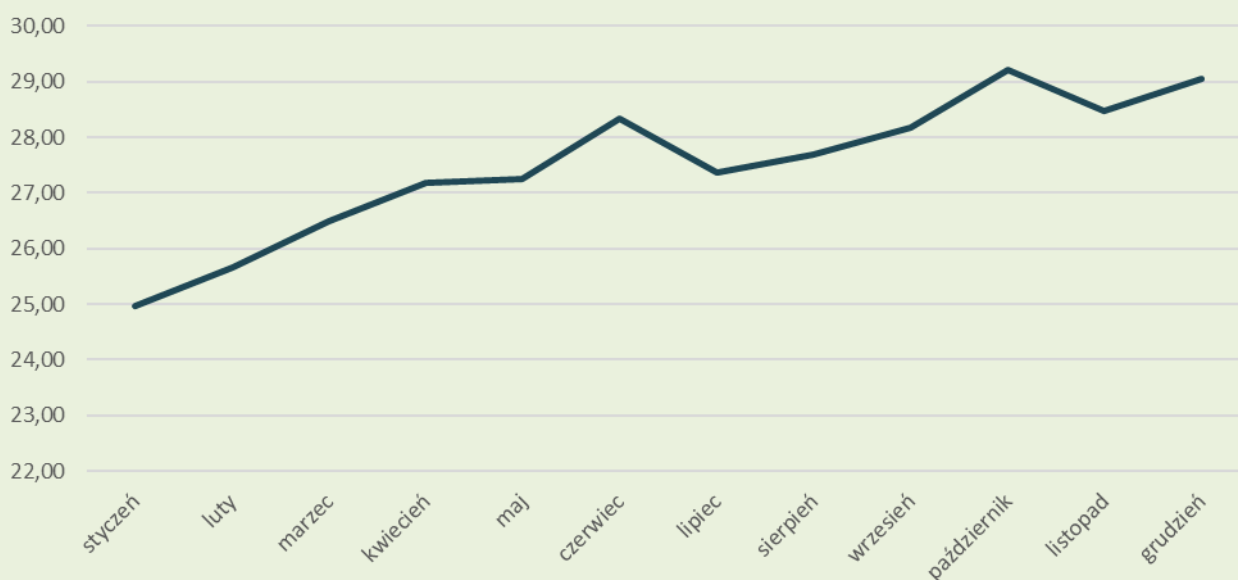
Rok 2019 przyniósł, podobnie jak we wszystkich analizowanych miastach, wzrost średniej ceny najmu w Katowicach. Od początku do końca roku zarejestrowano wzrost o 11,79%, przy czym największy wzrost wyniósł 3,78% w czerwcu. W 2019 roku odnotowano również spadki wartości czynszów – największy wyniósł 2,49% w lipcu. Stawki najmu w Katowicach kształtowały się w przedziale od 35,36 zł do 39,55 zł, najwyższy poziom osiągając w listopadzie, a najniższy w styczniu.



Wykres 375. Katowice. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

KIELCE

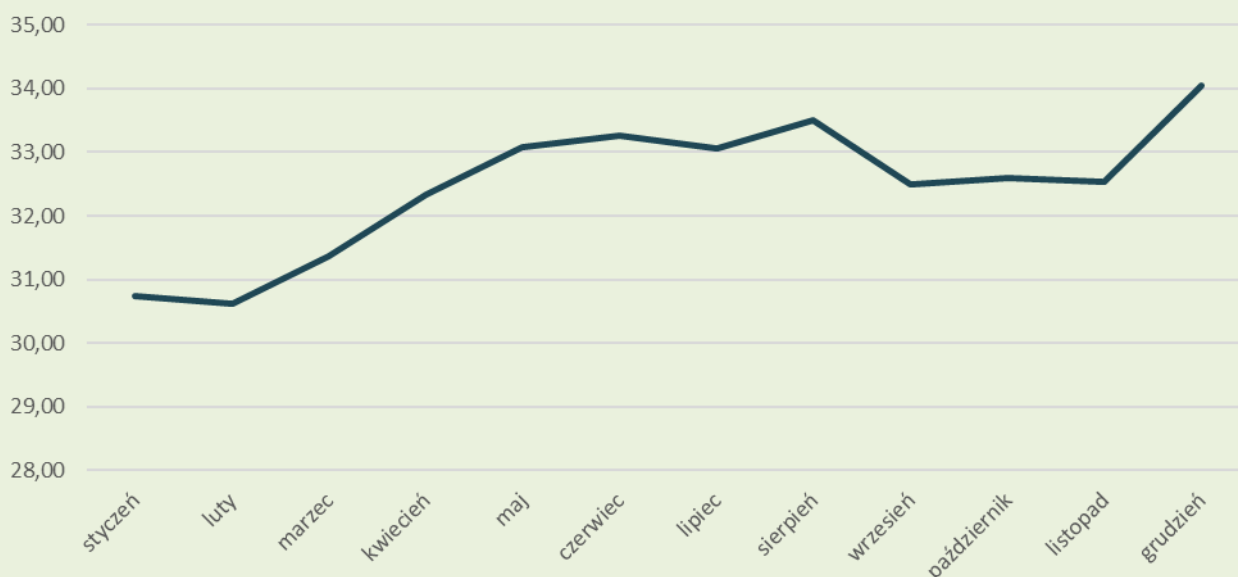
W Kielcach najwyższa średnia wartość czynszu w 2019 roku wyniosła 29,22 zł w październiku, natomiast najniższa – 24,96 zł – w styczniu. W ciągu roku odnotowano największą zmianę stawek czynszów spośród 19 analizowanych miast. Od stycznia do grudnia wzrost ten wyniósł 16,35%. Największy wzrost zarejestrowano w październiku i wyniósł on 4,04%. W mieście zanotowano również spadki wartości najmu. Największy wyniósł 3,46% w lipcu.



Wykres 376. Kielce. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

BIAŁYSTOK

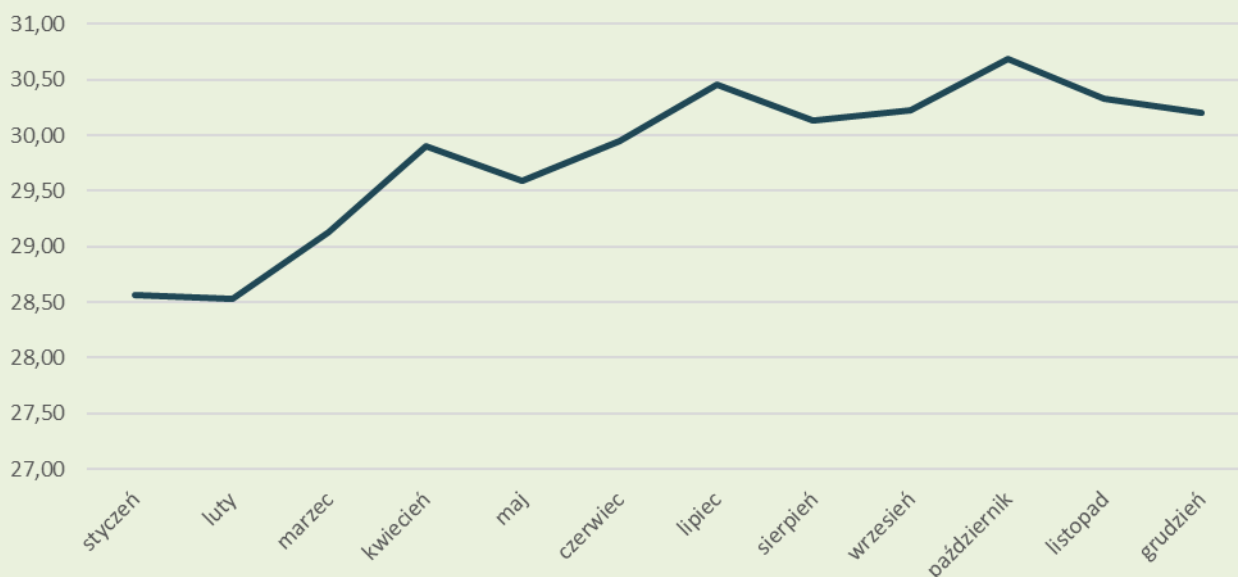
Częstotliwość zmiany stawek najmu w ciągu 2019 roku w Białymstoku utrzymała się powyżej średniej dla analizowanych miast. Zmiana zarejestrowana od stycznia do grudnia wyniosła 10,74%. Najwyższy zanotowany poziom cen wyniósł 34,04 zł w grudniu, w tym miesiącu zarejestrowano również największy wzrost – o 4,61%. Najniższa wartość najmu wyniosła 30,61 zł w lutym. W 2019 roku największy spadek wyniósł 3,04% we wrześniu.



Wykres 377. Białystok. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

OLSZTYN

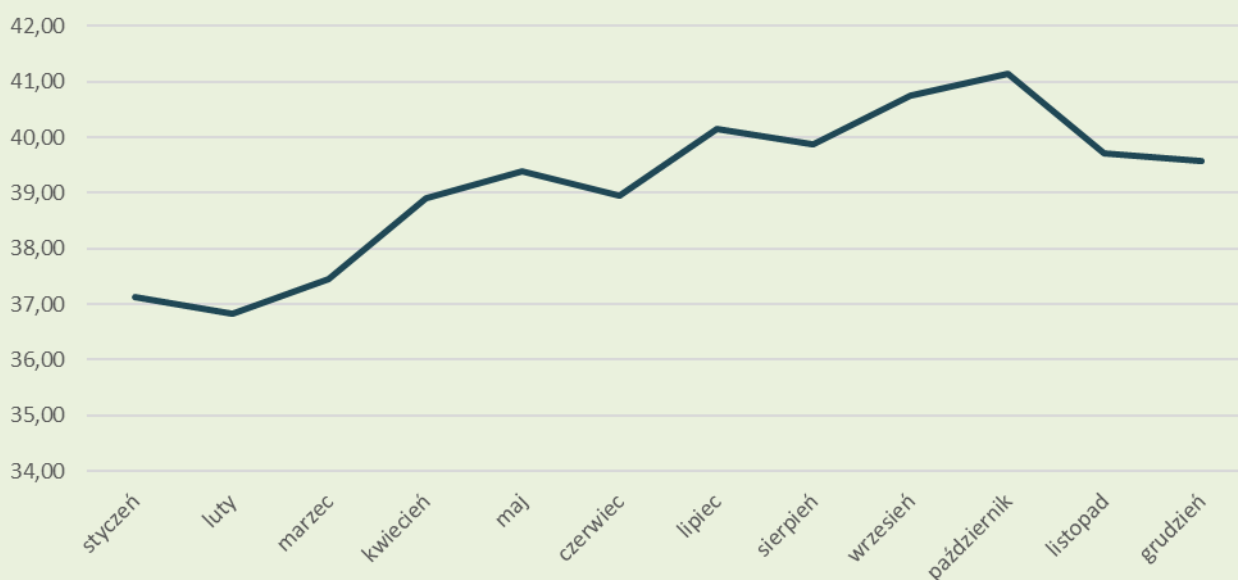
W Olsztynie zanotowano jeden z najniższych wzrostów średniej ceny najmu w 2019 roku, po Toruniu. Od stycznia do grudnia wzrost wyniósł 5,71%. Miesiącem, w którym odnotowano największy wzrost, był kwiecień (2,64%). Największy spadek, o 1,17%, miał miejsce w listopadzie. Ceny kształtowały się w przedziale od 28,53 zł do 30,69 zł, najwyższy poziom osiągając w październiku. W lutym 2019 roku zanotowano najniższą stawkę najmu.



Wykres 378. Olsztyn. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

POZNAŃ

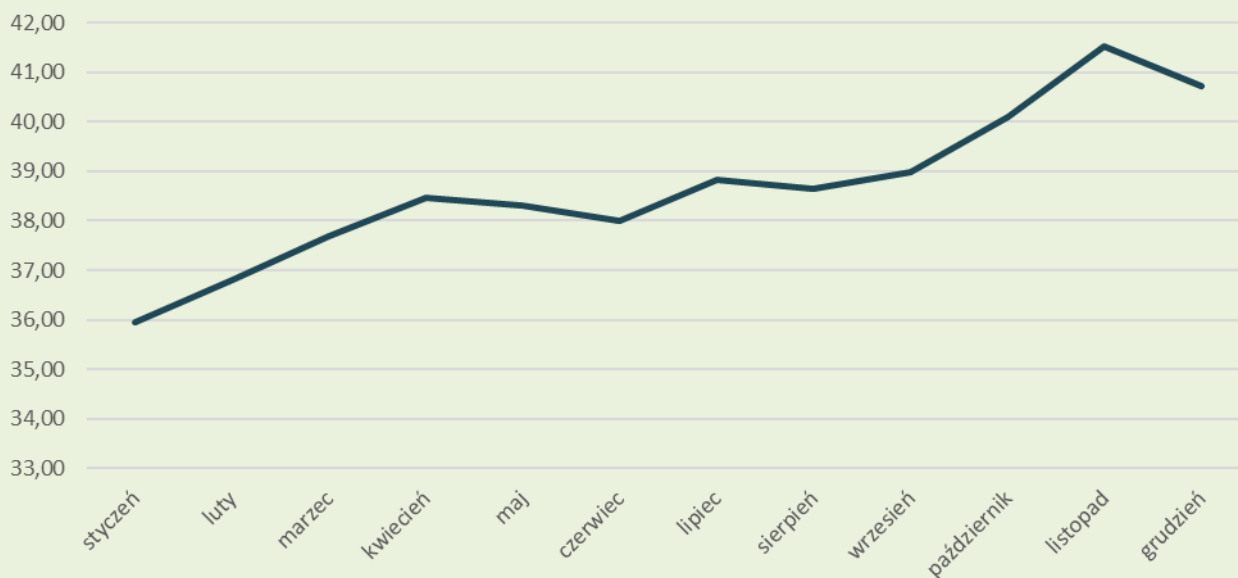
Stawki najmu w Poznaniu kształtowały się w przedziale od 36,84 zł do 41,14 zł, najwyższy poziom osiągając w październiku 2019 roku. Najniższa cena najmu została zaobserwowana w lutym. Od pierwszego do ostatniego miesiąca okresu badania odnotowano wzrost średniej wartości czynszu o 6,57%. Największy wzrost zarejestrowano w kwietniu (o 3,87%), natomiast największy spadek w listopadzie (o 3,45%).



Wykres 379. Poznań. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

SZCZECIN

Zmiana stawek najmu w Szczecinie od stycznia do grudnia 2019 roku znajdowała się wśród najwyższych notowanych i wyniosła 13,33%. Największy wzrost wyniósł 3,54% w listopadzie, w tym miesiącu osiągnięto też najwyższy poziom wartości czynszu. Średnie ceny kształtowały się w przedziale od 35,94 zł do 41,52 zł. Najniższa cena najmu zaobserwowana została w styczniu. Rok 2019 przyniósł również niewielkie spadki cen, a największy wyniósł 1,9% w grudniu.



Wykres 380. Szczecin. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019

O Cenatorium

Cenatorium jako spółka z obszaru nowych technologii FinTech działająca w sektorze nieruchomości, dostarcza **autorskie rozwiązania IT i narzędzia analityczne** oparte o machine learning, niejednokrotnie czerpiące z dużych, nieustrukturyzowanych zbiorów danych i warstw informacyjnych.

Posiadamy **Bazę Cen Transakcyjnych** zawierającą **ponad 5 mln** transakcji z całej Polski. Baza aktualizowana jest w sposób ciągły o dane, które pozyskujemy m.in. ze źródeł publicznych. Baza odzwierciedla ponad 96% transakcji z rynku nieruchomości i opiera się na faktycznych cenach zakupu/sprzedaży nieruchomości. Baza informacji o nieruchomościach spełnia **najwyższe możliwe poziomy wiarygodności**, w tym wymogi rekomendacji KNF.

Cenatorium dysponuje własną **siecią rzeczoznawców majątkowych** na terenie całej Polski.

Z dostarczanych przez nas usług korzystają firmy z sektorów m.in.:

- finansowego – banki, firmy windykacyjne, wywiadownie gospodarcze,
- towarzystwa ubezpieczeniowe,
- infrastruktury – kolejowa, energetyczna, telekomunikacyjna, pocztowa
- nieruchomości – pośrednicy nieruchomości, firmy deweloperskie, portale nieruchomościowe,
- międzynarodowe firmy z obszaru wycen.

Kolejnym najnowszym obszarem i jednocześnie zmianą jakościową w rozwoju Cenatorium jest integracja informacji dotyczących nieruchomości wytwarzanych przez podmioty trzecie, z jakimi spółka współpracuje. Kamieniem milowym w rozwoju firmy jest wyjście poza dotychczasową pozycję agregatora obcych danych i skokowa rozbudowa bazy w oparciu o dane przestrzenne wytworzone i pozyskane bezpośrednio przez Wnioskodawcę. Dzięki takiemu podejściu spółka oferuje także rozwiązania systemowe, które gromadzą dane o nieruchomościach oraz o przestrzeni dostarczając użytkownikom zintegrowaną, kontekstową i inteligentną informację o lokalizacji. Informacja taka może być w szczególności wykorzystana do opisu konkretnej oferty/nieruchomości/lokalizacji oraz do wyszukania lokalizacji/nieruchomości/oferty wg zadanych kryteriów i potrzeb klienta. Użycie metod uczenia maszynowego umożliwia zaawansowane, automatyczne pozyskiwanie danych o nieruchomościach. Jednocześnie zbudowane narzędzia ułatwiają prowadzenie zaawansowanych analiz przestrzennych dla szerokiej grupy uczestników rynku nieruchomości w Polsce.

Proaktywnie pracujemy z klientami i tworzymy wspólnie **innowacyjne rozwiązania**, zapewniając naszym klientom stałą przewagę konkurencyjną.

W wyniku tych działań zostaliśmy docenieni i wyróżnieni **nagrodami**:

- POLSKA NAGRODA INNOWACYJNOŚCI 2015
- NAJBARDZIEJ KREATYJNI W BIZNESIE 2017: ADAM SOB CZAK (CEO CENATORIUM)



Cenatorium jest "Wschodzącą Gwiazdą" według rankingu Deloitte Technology Fast 50 in Central Europe. Ranking ten obejmuje najszybciej rozwijające się przedsiębiorstwa z obszaru nowoczesnych i innowacyjnych technologii z Europy Środkowej.

Spis tabel

Tabela 1. Skala budownictwa w Polsce w ujęciu kwartalnym w latach 2016–2019, źródło: GUS	17
Tabela 2. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie dolnośląskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	18
Tabela 3. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	21
Tabela 4. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubelskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	23
Tabela 5. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubuskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	25
Tabela 6. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie łódzkim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	27
Tabela 7. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie małopolskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	29
Tabela 8. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie mazowieckim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	31
Tabela 9. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie opolskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	33
Tabela 10. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podkarpackim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	35
Tabela 11. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podlaskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	37
Tabela 12. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie pomorskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	39
Tabela 13. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie śląskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	41
Tabela 14. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie świętokrzyskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	43
Tabela 15. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	46
Tabela 16. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie wielkopolskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	49
Tabela 17. Średnie ceny i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie zachodniopomorskim w latach 2016–2019, źródło: GUS, Cenatorium	52
Tabela 18. Średnie ceny za 1 m ² powierzchni użytkowej oraz dynamika zmian średniej ceny lokali mieszkalnych w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni źródło: Cenatorium	57
Tabela 19. Dostępność cenowa lokali mieszkalnych w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Cenatorium	59
Tabela 20. Średnie ceny za 1 m ² powierzchni oraz dynamika zmian średniej ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: opracowanie własne na podstawie na podstawie danych Cenatorium	60
Tabela 21. Średnie ceny za 1 m ² nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: Cenatorium	61

Tabela 22. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS	62
Tabela 23. Dynamika zmian przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS	63
Tabela 24. Saldo migracji wewnętrznych w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS	68
Tabela 25. Saldo migracji na 1 tys. osób w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS	69
Tabela 26. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS	72
Tabela 27. Dynamika zmian liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS.....	73
Tabela 28. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, na 1000 mieszkańców w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS	75
Tabela 29. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS	76
Tabela 30. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS.....	78
Tabela 31. Liczba budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS	79
Tabela 32. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS	80
Tabela 33. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, na 1000 mieszkańców w latach 2016–2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS.....	81
Tabela 34. Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych w latach 2016-2019 w Polsce; źródło GUS.....	82
Tabela 35. Legnica, cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	87
Tabela 36. Legnica, cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	88
Tabela 37. Legnica, cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	88
Tabela 38. Wrocław. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	89
Tabela 39. Wrocław. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	90
Tabela 40. Wrocław. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	91
Tabela 41. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	92
Tabela 42. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	92
Tabela 43. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	93
Tabela 44. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	94
Tabela 45. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	95
Tabela 46. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	96
Tabela 47. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	97
Tabela 48. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	97

Tabela 49. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	98
Tabela 50. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	99
Tabela 51. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	99
Tabela 52. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	100
Tabela 53. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	101
Tabela 54. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	101
Tabela 55. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	102
Tabela 56. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	103
Tabela 57. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	103
Tabela 58. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	104
Tabela 59. Toruń. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	105
Tabela 60. Toruń. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	105
Tabela 61. Toruń. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	106
Tabela 62. Lublin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	107
Tabela 63. Lublin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	107
Tabela 64. Lublin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	108
Tabela 65. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	109
Tabela 66. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	109
Tabela 67. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	110
Tabela 68. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	111
Tabela 69. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	111
Tabela 70. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	112
Tabela 71. Łódź. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	113
Tabela 72. Łódź. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	113
Tabela 73. Łódź. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	114
Tabela 74. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	115
Tabela 75. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	115
Tabela 76. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	116
Tabela 77. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	117
Tabela 78. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	117
Tabela 79. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	118
Tabela 80. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	119
Tabela 81. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	119
Tabela 82. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	120
Tabela 83. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	121
Tabela 84. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	121
Tabela 85. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	122

Tabela 86. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	123
Tabela 87. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	123
Tabela 88. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	124
Tabela 89. Kraków. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	125
Tabela 90. Kraków. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	125
Tabela 91. Kraków. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	126
Tabela 92. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	127
Tabela 93. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	127
Tabela 94. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	128
Tabela 95. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	129
Tabela 96. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	129
Tabela 97. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	130
Tabela 98. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	131
Tabela 99. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	131
Tabela 100. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	132
Tabela 101. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	133
Tabela 102. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	133
Tabela 103. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	134
Tabela 104. Płock. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	135
Tabela 105. Płock. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	135
Tabela 106. Płock. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	136
Tabela 107. Radom. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	137
Tabela 108. Radom. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	137
Tabela 109. Radom. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	138
Tabela 110. Warszawa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	139
Tabela 111. Warszawa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	139
Tabela 112. Warszawa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	140
Tabela 113. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	141
Tabela 114. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	141
Tabela 115. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	142
Tabela 116. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	143
Tabela 117. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	143
Tabela 118. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	144
Tabela 119. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	145
Tabela 120. Warszawa-Bielany, Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	145
Tabela 121. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	146
Tabela 122. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	147

Tabela 123. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	147
Tabela 124. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	148
Tabela 125. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	149
Tabela 126. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	149
Tabela 127. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	150
Tabela 128. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	151
Tabela 129. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	151
Tabela 130. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	152
Tabela 131. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	153
Tabela 132. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	153
Tabela 133. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	154
Tabela 134. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	155
Tabela 135. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	155
Tabela 136. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	156
Tabela 137. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	157
Tabela 138. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	157
Tabela 139. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	158
Tabela 140. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	159
Tabela 141. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	159
Tabela 142. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	160
Tabela 143. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	161
Tabela 144. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	161
Tabela 145. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	162
Tabela 146. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	163
Tabela 147. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	163
Tabela 148. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	164
Tabela 149. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	165
Tabela 150. Warszawa Wawer. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	165
Tabela 151. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	166
Tabela 152. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	167
Tabela 153. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	167
Tabela 154. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	168
Tabela 155. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	169
Tabela 156. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	169
Tabela 157. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	170
Tabela 158. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	171
Tabela 159. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	171

Tabela 160. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	172
Tabela 161. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	173
Tabela 162. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	173
Tabela 163. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	174
Tabela 164. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	175
Tabela 165. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	175
Tabela 166. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	176
Tabela 167. Opole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	177
Tabela 168. Opole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	177
Tabela 169. Opole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	178
Tabela 170. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	179
Tabela 171. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	179
Tabela 172. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	180
Tabela 173. Białystok. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	181
Tabela 174. Białystok. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	181
Tabela 175. Białystok. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	182
Tabela 176. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	183
Tabela 177. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	183
Tabela 178. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	184
Tabela 179. Gdynia. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	185
Tabela 180. Gdynia. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	185
Tabela 181. Gdynia. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	186
Tabela 182. Sopot. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	187
Tabela 183. Sopot. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	187
Tabela 184. Sopot. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	188
Tabela 185. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	189
Tabela 186. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	189
Tabela 187. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	190
Tabela 188. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	191
Tabela 189. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	191
Tabela 190. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	192
Tabela 191. Katowice. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	193
Tabela 192. Katowice. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	193
Tabela 193. Katowice. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	194
Tabela 194. Kielce. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	195
Tabela 195. Kielce. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	195
Tabela 196. Kielce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	196

Tabela 197. Elbląg. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	197
Tabela 198. Elbląg. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	197
Tabela 199. Elbląg. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	198
Tabela 200. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	199
Tabela 201. Olsztyn Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	199
Tabela 202. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	200
Tabela 203 Poznań. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	201
Tabela 204. Poznań. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	201
Tabela 205. Poznań. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	202
Tabela 206. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	203
Tabela 207. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	203
Tabela 208. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	204
Tabela 209. Poznań-Jeżyce Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	205
Tabela 210. Poznań-Jeżyce Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	205
Tabela 211. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	206
Tabela 212. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	207
Tabela 213. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	207
Tabela 214. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	208
Tabela 215. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	209
Tabela 216. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	209
Tabela 217. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	210
Tabela 218. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	211
Tabela 219. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	211
Tabela 220. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	212
Tabela 221. Koszalin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	213
Tabela 222. Koszalin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	213
Tabela 223 Koszalin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	214
Tabela 224. Szczecin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	215
Tabela 225. Szczecin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	215
Tabela 226. Szczecin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	216
Tabela 227. Poziom cen nieruchomości w Polsce w latach 2017–2019. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	218
Tabela 228. Województwo dolnośląskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	223
Tabela 229. Legnica. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	225
Tabela 230. Wrocław. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	227
Tabela 231. Województwo kujawsko-pomorskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	229
Tabela 232. Bydgoszcz. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	231

Tabela 233. Toruń. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	233
Tabela 234. Województwo lubelskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	235
Tabela 235. Lublin. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	237
Tabela 236. Województwo lubuskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	239
Tabela 237. Gorzów Wielkopolski, Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	242
Tabela 238. Zielona Góra. -Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	244
Tabela 239. Województwo łódzkie. -Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	246
Tabela 240. Łódź. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	248
Tabela 241. Województwo małopolskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	250
Tabela 242. Kraków. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	252
Tabela 243. Województwo mazowieckie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	255
Tabela 244. Płock. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	257
Tabela 245. Radom. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	259
Tabela 246. Warszawa. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	261
Tabela 247. Województwo opolskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	264
Tabela 248. Opole. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	266
Tabela 249. Województwo podkarpackie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	268
Tabela 250. Rzeszów. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	271
Tabela 251. Województwo podlaskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	273
Tabela 252. Białystok. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	276
Tabela 253. Województwo pomorskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	278
Tabela 254. Trójmiasto. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	281
Tabela 255. Gdańsk. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	283
Tabela 256. –Gdynia. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	285
Tabela 257. Sopot. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	288
Tabela 258. Województwo śląskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	290
Tabela 259. Aglomeracja śląska. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	293
Tabela 260. Bielsko-Biała. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	295
Tabela 261. Częstochowa. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	298
Tabela 262. Katowice. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	300
Tabela 263. Województwo świętokrzyskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	303
Tabela 264. Kielce. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	305
Tabela 265. Województwo warmińsko-mazurskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	308
Tabela 266. Elbląg. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	310
Tabela 267. Olsztyn. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	313
Tabela 268. Województwo wielkopolskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy.....	315
Tabela 269. Poznań. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	317

Tabela 270. Województwo zachodniopomorskie. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	320
Tabela 271. Koszalin. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	322
Tabela 272. Szczecin. Ceny średnie w złotych za metr kwadratowy	325
Tabela 273. Poziom średnich cen lokali użytkowych w województwach w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku	326
Tabela 274. Poziom średnich cen lokali użytkowych w wybranych miastach w Polsce w okresie od I kwartału 2017 do IV kwartału 2019 roku	328
Tabela 275. Poziom średnich cen za 1 ha gruntu rolnego w poszczególnych województwach w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku	330
Tabela 276. Odsetek ludności w Polsce w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań, źródło: Eurostat.....	333
Tabela 277. Odsetek ludności w Polsce zamieszkały w przeludnionych mieszkaniach w podziale na grupy dochodów, źródło: Eurostat.....	334
Tabela 278. Odsetek ludności w Polsce, u którego wydatki mieszkaniowe przekraczały 40% dochodu rozporządzalnego, źródło: Eurostat	335
Tabela 279. Średnie wartości stawek najmu w złotych za metr kwadratowy.....	337

Spis wykresów

Wykres 1. Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w latach 2016–2019 w Polsce [zł].....	9
Wykres 2. Średnia cena za 1 m ² domu jednorodzinnego w latach 2016–2019 w Polsce [zł].....	10
Wykres 3. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w latach 2016–2019 w Polsce [zł]	10
Wykres. 4 Częstotliwość obrotu nieruchomościami na rynku nieruchomości w latach 2016–2019 [szt.], źródło: GUS.....	11
Wykres 5. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w latach 2016–2019 [zł], bez wypłat nagród rocznych, źródło: GUS	12
Wykres 6. Zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w Polsce w latach 2016–2019 – dane kwartalne [okres poprzedni = 100], źródło: GUS	12
Wykres 7. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych według grup towarów w 2019 roku, źródło: GUS	13
Wykres 8. Wskaźnik zatrudnienia ogółem w latach 2016–2019 [%], źródło: GUS.....	13
Wykres 9. Stopa bezrobocia według BAEL w latach 2016–2019, źródło: GUS.....	14
Wykres 10. Skala budownictwa mieszkaniowego w latach 2016–2019 w Polsce, źródło: GUS	15
Wykres 11. Mieszkania oddane do użytkowania w 2019 roku według formy budownictwa, źródło: GUS	16
Wykres 12. Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium.....	64
Wykres 13. Średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium.....	65
Wykres 14. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku w miastach	

wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS, Cenatorium.....	66
Wykres 15. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni[zł], źródło: GUS, Cenatorium	67
Wykres 16. Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło; GUS, Cenatorium	70
Wykres 17. Średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowych oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium	70
Wykres 18. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS, Cenatorium	71
Wykres 19. Średnia cena za 1 m ² powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni [zł], źródło: GUS, Cenatorium	71
Wykres 20. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, na 1000 mieszkańców oraz średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium.....	74
Wykres 21. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni, źródło: GUS, Cenatorium	77
Wykres 22 Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w 2019 roku w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni; źródło: GUS, Cenatorium	82
Wykres 23. Średnia cena 1m ² powierzchni nieruchomości gruntowych w latach 2016-2019 w miastach wojewódzkich i marszałkowskich oraz Gdyni przeznaczonych pod zabudowę oraz liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych w Polsce; źródło: GUS, Cenatorium.....	83
Wykres 24. Legnica. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	87
Wykres 25. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	88
Wykres 26 – Legnica. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	89
Wykres 27. Wrocław. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	90
Wykres 28. Wrocław. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	91
Wykres 29. Wrocław. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	91
Wykres 30. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	92
Wykres 31. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	93
Wykres 32. Wrocław-Fabryczna. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	94
Wykres 33. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	95
Wykres 34. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	96
Wykres 35. Wrocław-Krzyki. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	96
Wykres 36. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	97
Wykres 37. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	98

Wykres 38. Wrocław-Psie Pole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	98
Wykres 39. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	99
Wykres 40. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	100
Wykres 41. Wrocław-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	100
Wykres 42. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	101
Wykres 43. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	102
Wykres 44. Wrocław-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	102
Wykres 45. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	103
Wykres 46. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	104
Wykres 47. Bydgoszcz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	104
Wykres 48. Toruń. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	105
Wykres 49. Toruń. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	106
Wykres 50. Toruń. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	106
Wykres 51. –Lublin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	107
Wykres 52. Lublin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	108
Wykres 53. Lublin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	108
Wykres 54. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	109
Wykres 55. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	110
Wykres 56. Gorzów Wielkopolski. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	110
Wykres 57. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	111
Wykres 58. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	112
Wykres 59. Zielona Góra. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	112
Wykres 60. Łódź. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	113
Wykres 61. Łódź. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	114
Wykres 62. Łódź. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	114
Wykres 63. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	115
Wykres 64. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	116
Wykres 65. Łódź-Bałuty. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	116
Wykres 66. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	117
Wykres 67. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	118
Wykres 68. Łódź-Górna. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	118
Wykres 69. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	119
Wykres 70. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	120
Wykres 71. Łódź-Polesie. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	120
Wykres 72. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	121
Wykres 73. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	122
Wykres 74. Łódź-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	122

Wykres 75. Łódź-Widzew, Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	123
Wykres 76. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	124
Wykres 77. Łódź-Widzew. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	124
Wykres 78. Kraków. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	125
Wykres 79. Kraków. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	126
Wykres 80. Kraków. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	126
Wykres 81 - Kraków-Krowodrza, cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	127
Wykres 82. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	128
Wykres 83. Kraków-Krowodrza. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	128
Wykres 84. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	129
Wykres 85. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	130
Wykres 86. Kraków-Nowa Huta. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	130
Wykres 87. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	131
Wykres 88. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	132
Wykres 89. Kraków-Podgórze. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	132
Wykres 90. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	133
Wykres 91. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	134
Wykres 92. Kraków-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	134
Wykres 93. Płock. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	135
Wykres 94. Płock. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	136
Wykres 95. Płock. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	136
Wykres 96. Radom. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	137
Wykres 97. Radom. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	138
Wykres 98. Radom. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	138
Wykres 99. Warszawa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	139
Wykres 100. Warszawa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	140
Wykres 101. Warszawa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	140
Wykres 102. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	141
Wykres 103. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	142
Wykres 104. Warszawa-Bemowo. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	142
Wykres 105. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	143
Wykres 106. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	144
Wykres 107. Warszawa-Białołęka. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	144
Wykres 108. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	145
Wykres 109. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	146
Wykres 110. Warszawa-Bielany. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	146
Wykres 111. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	147

Wykres 112. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	148
Wykres 113. Warszawa-Mokotów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	148
Wykres 114. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	149
Wykres 115. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	150
Wykres 116. Warszawa-Ochota. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	150
Wykres 117. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	151
Wykres 118. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	152
Wykres 119. Warszawa-Praga-Południe. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	152
Wykres 120. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	153
Wykres 121. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	154
Wykres 122. Warszawa-Praga-Północ. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	154
Wykres 123. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	155
Wykres 124. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	156
Wykres 125. Warszawa-Rembertów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	156
Wykres 126. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	157
Wykres 127. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	158
Wykres 128. Warszawa-Śródmieście. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	158
Wykres 129. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	159
Wykres 130. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	160
Wykres 131. Warszawa-Targówek. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	160
Wykres 132. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	161
Wykres 133. Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	162
Wykres 134. – Warszawa-Ursus. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	162
Wykres 135. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	163
Wykres 136. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	164
Wykres 137. Warszawa-Ursynów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	164
Wykres 138. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	165
Wykres 139. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	166
Wykres 140. Warszawa-Wawer. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	166
Wykres 141. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	167
Wykres 142. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	168
Wykres 143. Warszawa-Wesoła. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	168
Wykres 144. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych.....	169
Wykres 145. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	170
Wykres 146. Warszawa-Wilanów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych.....	170
Wykres 147. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	171
Wykres 148. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych.....	172

Wykres 149. Warszawa-Włochy. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	172
Wykres 150. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	173
Wykres 151. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	174
Wykres 152. Warszawa-Wola. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	174
Wykres 153. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	175
Wykres 154. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	176
Wykres 155. Warszawa-Żoliborz. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	176
Wykres 156. Opole. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	177
Wykres 157. Opole. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	178
Wykres 158. Opole. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	178
Wykres 159. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	179
Wykres 160. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	180
Wykres 161. Rzeszów. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	180
Wykres 162. Białystok. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	181
Wykres 163. Białystok. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	182
Wykres 164. Białystok. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	182
Wykres 165. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	183
Wykres 166. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	184
Wykres 167. Gdańsk. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	184
Wykres 168. Gdynia. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	185
Wykres 169. Gdynia. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	186
Wykres 170. Gdynia. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	186
Wykres 171. Sopot. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	187
Wykres 172. Sopot. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	188
Wykres 173. Sopot. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	188
Wykres 174. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	189
Wykres 175. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	190
Wykres 176. Bielsko-Biała. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	190
Wykres 177. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	191
Wykres 178. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	192
Wykres 179. Częstochowa. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	192
Wykres 180. Katowice. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	193
Wykres 181. Katowice. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	194
Wykres 182. Katowice. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	194
Wykres 183. Kielce. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	195
Wykres 184. Kielce. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	196
Wykres 185. Kielce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	196

Wykres 186. Elbląg. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	197
Wykres 187. Elbląg. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	198
Wykres 188. Elbląg. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	198
Wykres 189. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	199
Wykres 190. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	200
Wykres 191. Olsztyn. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	200
Wykres 192. Poznań. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	201
Wykres 193. Poznań. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	202
Wykres 194. Poznań. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	202
Wykres 195. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	203
Wykres 196. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	204
Wykres 197. Poznań-Grunwald. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	204
Wykres 198. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	205
Wykres 199. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	206
Wykres 200. Poznań-Jeżyce. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	206
Wykres 201. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	207
Wykres 202. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	208
Wykres 203. Poznań-Nowe Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	208
Wykres 204. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	209
Wykres 205. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	210
Wykres 206. Poznań-Stare Miasto. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	210
Wykres 207. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	211
Wykres 208. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	212
Wykres 209. Poznań-Wilda. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	212
Wykres 210. Koszalin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	213
Wykres 211. Koszalin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	214
Wykres 212. Koszalin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	214
Wykres 213. Szczecin. Cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych	215
Wykres 214. Szczecin. Cechy wpływające na cenę domów jednorodzinnych	216
Wykres 215. Szczecin. Cechy wpływające na cenę działek budowlanych	216
Wykres 216. Zmiana cen lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2017–2019	219
Wykres 217. Zmiana cen domów w Polsce w latach 2017–2019	219
Wykres 218. Zmiana cen działek budowlanych w Polsce w latach 2017–2019	220
Wykres 219. Zmiana cen 1 m ² lokalu użytkowego w Polsce w latach 2017–2019	220
Wykres 220. Zmiana cen lokali mieszkalnych w województwie dolnośląskim	221
Wykres 221. Zmiana cen domów jednorodzinnych w województwie dolnośląskim	222
Wykres 222. Zmiana cen działek budowlanych w województwie dolnośląskim	222

Wykres 223. Legnica. Zmiana cen lokali mieszkalnych	223
Wykres 224. Legnica. Zmiana cen domów	224
Wykres 225. Legnica. Zmiana cen działek budowlanych	224
Wykres 226. Wrocław. Zmiana cen lokali mieszkalnych	225
Wykres 227. Wrocław. Zmiana cen domów	226
Wykres 228. Wrocław. Zmiana cen działek budowlanych	226
Wykres 229. Zmiana cen lokali mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2017–2019	228
Wykres 230. Zmiana cen domów w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2017–2019	228
Wykres 231. Województwo kujawsko-pomorskie. Zmiana cen działek budowlanych	229
Wykres 232. Bydgoszcz. Zmiana cen lokali mieszkalnych	230
Wykres 233. Bydgoszcz. Zmiana cen domów	230
Wykres 234. Bydgoszcz. Zmiana cen działek budowlanych	231
Wykres 235. Toruń. Zmiana cen lokali mieszkalnych	232
Wykres 236. Toruń. Zmiana cen domów	232
Wykres 237. Toruń. Zmiana cen działek budowlanych	233
Wykres 238. Zmiana cen lokali mieszkalnych w województwie lubelskim	234
Wykres 239. Województwo lubelskie. Zmiana cen domów	234
Wykres 240. Województwo lubelskie. Zmiana cen działek budowlanych	235
Wykres 241. Lublin. Zmiana cen lokali mieszkalnych	236
Wykres 242. Lublin. Zmiana cen domów	236
Wykres 243. Lublin. Zmiana cen działek budowlanych	237
Wykres 244. Województwo lubuskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	238
Wykres 245. Województwo lubuskie. Zmiana cen domów	238
Wykres 246. Województwo lubuskie. Zmiana cen działek budowlanych	239
Wykres 247. Gorzów Wielkopolski. Zmiana cen lokali mieszkalnych	240
Wykres 248. Gorzów Wielkopolski. Zmiana cen domów	241
Wykres 249. Gorzów Wielkopolski. Zmiana cen działek budowlanych	241
Wykres 250. Zielona Góra. Zmiana cen lokali mieszkalnych	242
Wykres 251. Zielona Góra. Zmiana cen domów	243
Wykres 252. Zielona Góra. Zmiana cen działek budowlanych	243
Wykres 253. Województwo łódzkie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	244
Wykres 254. Województwo łódzkie. Zmiana cen domów	245
Wykres 255. Łódzkie. Zmiana cen działek budowlanych	245
Wykres 256. Łódź. Zmiana cen lokali mieszkalnych	246
Wykres 257. Łódź. Zmiana cen domów	247
Wykres 258. Łódź. Zmiana cen działek budowlanych	247
Wykres 259. Małopolskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	249

Wykres 260. Małopolskie. Zmiana cen domów	249
Wykres 261. Województwo małopolskie. Zmiana cen działek budowlanych.....	250
Wykres 262. Kraków. Zmiana cen lokali mieszkalnych	251
Wykres 263. Kraków. Zmiana cen domów	251
Wykres 264. Kraków. Zmiana cen działek budowlanych	252
Wykres 265. Województwo mazowieckie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	253
Wykres 266. Województwo mazowieckie. Zmiana cen domów	254
Wykres 267. Województwo mazowieckie. Zmiana cen działek budowlanych	254
Wykres 268. Płock. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	255
Wykres 269. Płock. Zmiana cen domów	256
Wykres 270. Płock. Zmiana cen działek budowlanych	256
Wykres 271. Radom. -Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	258
Wykres 272. Radom. Zmiana cen domów.....	258
Wykres 273. Radom. Zmiana cen działek budowlanych	259
Wykres 274. Warszawa. Zmiana cen lokali mieszkalnych	260
Wykres 275. Warszawa. Zmiana cen domów	260
Wykres 276. Warszawa. Zmiana cen działek budowlanych	261
Wykres 277. Województwo opolskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	262
Wykres 278. Województwo opolskie. Zmiana cen domów	263
Wykres 279. Województwo opolskie. Zmiana cen działek budowlanych.....	263
Wykres 280. Opole. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	264
Wykres 281. Opole. Zmiana cen domów	265
Wykres 282. Opole. Zmiana cen działek budowlanych.....	265
Wykres 283. Województwo podkarpackie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	267
Wykres 284. Województwo podkarpackie. Zmiana cen domów	267
Wykres 285. Województwo podkarpackie. Zmiana cen działek budowlanych.....	268
Wykres 286. Rzeszów. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	269
Wykres 287. Rzeszów. Zmiana cen domów	270
Wykres 288. Rzeszów. Zmiana cen działek budowlanych.....	270
Wykres 289. Województwo podlaskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	271
Wykres 290. Województwo podlaskie. Zmiana cen domów	272
Wykres 291. Województwo podlaskie. Zmiana cen działek budowlanych	273
Wykres 292. Białystok. Zmiana cen lokali mieszkalnych	274
Wykres 293. Białystok. Zmiana cen działek budowlanych	275
Wykres 294. Województwo pomorskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	277
Wykres 295. Województwo pomorskie. Zmiana cen domów.....	277
Wykres 296. Województwo pomorskie. Zmiana cen działek budowlanych	278

Wykres 297. Trójmiasto. Zmiana cen lokali mieszkalnych	279
Wykres 298. Trójmiasto. Zmiana cen domów	280
Wykres 299. Trójmiasto. Zmiana cen działek budowlanych	280
Wykres 300. Gdańsk. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	281
Wykres 301. Gdańsk. Zmiana cen domów	282
Wykres 302. Gdańsk. Zmiana cen działek budowlanych.....	282
Wykres 303. Gdynia. Zmiana cen lokali mieszkalnych	283
Wykres 304. Gdynia. Zmiana cen domów	284
Wykres 305. Gdynia. Zmiana cen działek budowlanych	284
Wykres 306. Sopot. Zmiana cen lokali mieszkalnych	286
Wykres 307. Sopot. Zmiana cen domów.....	286
Wykres 308. Sopot. Zmiana cen domów.....	287
Wykres 309. Sopot. Zmiana cen działek budowlanych	287
Wykres 310. Województwo śląskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	289
Wykres 311. Województwo śląskie.Zmiana cen domów	289
Wykres 312. Województwo śląskie. Zmiana cen działek budowlanych.....	290
Wykres 313. Aglomeracja śląska. Zmiana cen lokali mieszkalnych	291
Wykres 314. Aglomeracja śląska. Zmiana cen domów	292
Wykres 315. Aglomeracja śląska. Zmiana cen działek budowlanych	292
Wykres 316. Bielsko-Biała. Zmiana cen lokali mieszkalnych	294
Wykres 317. Bielsko-Biała. Zmiana cen domów.....	294
Wykres 318. Bielsko-Biała. Zmiana cen działek budowlanych	295
Wykres 319. Częstochowa. Zmiana cen lokali mieszkalnych	296
Wykres 320. Częstochowa. Zmiana cen domów	297
Wykres 321. Częstochowa. Zmiana cen działek budowlanych	297
Wykres 322. Katowice. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	299
Wykres 323. Katowice. Zmiana cen domów	299
Wykres 324. Katowice. Zmiana cen działek budowlanych	300
Wykres 325. Województwo świętokrzyskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	301
Wykres 326. Województwo świętokrzyskie. Zmiana cen domów	302
Wykres 327. Województwo świętokrzyskie. Zmiana cen działek budowlanych	302
Wykres 328. Kielce. Zmiana cen lokali mieszkalnych	303
Wykres 329. Kielce. Zmiana cen domów.....	304
Wykres 330. Kielce. Zmiana cen działek budowlanych	305
Wykres 331. Województwo warmińsko-mazurskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	306
Wykres 332. Województwo warmińsko-mazurskie. Zmiana cen domów	307
Wykres 333. Województwo warmińsko-mazurskie. Zmiana cen działek budowlanych	307

Wykres 334. Elbląg. Zmiana cen lokali mieszkalnych	309
Wykres 335. Elbląg. Zmiana cen domów	309
Wykres 336. Elbląg. Zmiana cen działek budowlanych	310
Wykres 337. Olsztyn. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	311
Wykres 338. Olsztyn. Zmiana cen domów	312
Wykres 339. Olsztyn. Zmiana cen działek budowlanych.....	312
Wykres 340. Województwo wielkopolskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych	313
Wykres 341. Województwo wielkopolskie. Zmiana cen domów	314
Wykres 342. Województwo wielkopolskie. Zmiana cen działek budowlanych	315
Wykres 343. Poznań. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	316
Wykres 344. Poznań. Zmiana cen domów	316
Wykres 345. Poznań. Zmiana cen działek budowlanych.....	317
Wykres 346. Województwo zachodniopomorskie. Zmiana cen lokali mieszkalnych.....	318
Wykres 347. Województwo zachodniopomorskie. Zmiana cen domów	319
Wykres 348. Województwo zachodniopomorskie. Zmiana cen działek budowlanych.....	319
Wykres 349. Koszalin. Zmiana cen lokali mieszkalnych	320
Wykres 350. Koszalin. Zmiana cen domów	321
Wykres 351. Koszalin. Zmiana cen działek budowlanych	322
Wykres 352. Szczecin. Zmiana cen lokali mieszkalnych	323
Wykres 353. –Szczecin. Zmiana cen domów.....	324
Wykres 354. Szczecin. Zmiana cen działek budowlanych	324
Wykres 355. Średnie ceny 1 m ² lokalu użytkowego w województwach w IV kwartale 2019 roku oraz procentowa zmiana średniej ceny w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku.....	327
Wykres 356. Średnie ceny 1 m ² lokalu użytkowego w wybranych miastach w IV kwartale 2019 roku oraz procentowa zmiana średniej ceny w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku	329
Wykres 357. Średnie ceny 1 ha gruntu rolnego w poszczególnych województwach w IV kwartale 2019 roku oraz procentowa zmiana średniej ceny w okresie od I kwartału 2017 roku do IV kwartału 2019 roku	331
Wykres 358. Odsetek ludności w Polsce w podziale na tytuły prawne do zajmowanych mieszkań.....	333
Wykres 359. Odsetek ludności w Polsce zamieszkały w przeludnionych mieszkaniach w podziale na grupy dochodów	334
Wykres 360. Odsetek ludności w Polsce, u którego wydatki mieszkaniowe przekraczały 40% dochodu rozporządzalnego.....	335
Wykres 361. Polska średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	338
Wykres 362. Wrocław. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	339
Wykres 363. – Bydgoszcz. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	340
Wykres 364. Toruń. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019.....	340
Wykres 365. Lublin. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019.....	341
Wykres 366. Gorzów Wielkopolski. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	342

Wykres 367. Zielona Góra. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	342
Wykres 368. Łódź. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	343
Wykres 369. Kraków. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	344
Wykres 370. Warszawa. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	344
Wykres 371. Opole. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	345
Wykres 372. Rzeszów. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	346
Wykres 373. –Gdańsk. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	346
Wykres 374. Gdynia. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	347
Wykres 375. Katowice. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	348
Wykres 376. Kielce. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	348
Wykres 377. Białystok. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	349
Wykres 378. Olsztyn. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	350
Wykres 379. Poznań. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	350
Wykres 380. Szczecin. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w roku 2019	351

Cenatorium

Piękna 68
00-672 Warszawa
info@cenatorium.pl
www.cenatorium.pl

