

**ANALIZA POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZE  
SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM NIERUCHOMOŚCI  
PRZEZNACZONYCH LUB WYKORZYSTYWANYCH NA  
CELE MIESZKANIOWE ZA ROK 2016**

Opracowanie:

**Instytut Rozwoju Miast**



dr Aleksandra Jadach-Sepioto (red.)

Paweł Nowakowski (red.)

dr Bogumiła Krystek-Kucewicz

Katarzyna Spadło

Edyta Tomczyk

## Spis treści

Opracowanie: .....	2
Spis treści.....	3
Wprowadzenie .....	7
1 Analiza makroekonomicznych przyczyn zmian cen nieruchomości .....	10
1.1 Zmiany wskaźników makroekonomicznych a zmiany średnich cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w Polsce.....	10
1.2 Zmiany wskaźników makroekonomicznych a zmiany średnich cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w poszczególnych województwach .....	25
2 Analiza czynników wpływających na poziom średnich cen nieruchomości w skali miast wojewódzkich i marszałkowskich.....	69
2.1. Informacje wstępne.....	69
2.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie – analiza cen 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w relacji do innych czynników ekonomicznych .....	70
2.2.1 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej.....	70
2.2.2. Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.....	74
2.2.3. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania .....	80
2.2.4. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto .....	85
2.2.5. Średni czas sprzedaży lokali mieszkalnych/nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rynku wtórnym .....	91
2.2.6. Koszt zakupu gruntu pod budownictwo mieszkaniowe .....	94
2.2.7. Średni koszt budowy mieszkań .....	98
3 Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości .....	104
3.1 Wprowadzenie .....	104
3.2 Polska.....	104
3.2.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych.....	104
3.2.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi.....	105
3.2.3 Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (lub inne).....	106
3.3 Województwa.....	107
3.3.1 Wprowadzenie .....	107
3.3.2 Średnie ceny lokali mieszkalnych.....	107
3.3.3 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi.....	110
3.3.4 Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (lub inne).....	111
3.4 Główne aglomeracje miejskie .....	113
3.4.1 Aglomeracja krakowska .....	113

3.4.2	Aglomeracja lubelska .....	116
3.4.3	Aglomeracja łódzka .....	119
3.4.4	Aglomeracja poznańska .....	122
3.4.5	Aglomeracja szczecińska .....	124
3.4.6	Aglomeracja warszawska .....	124
3.4.7	Aglomeracja wrocławska .....	128
3.5	Konurbacje.....	131
3.5.1	Konurbacja bydgosko-toruńska .....	131
3.5.2	Konurbacja trójmiejska .....	134
3.5.3	Konurbacja śląska.....	137
3.6	Miasta wojewódzkie /marszałkowskie.....	141
3.6.1	Białystok.....	141
3.6.2	Bydgoszcz .....	143
3.6.3	Gdańsk .....	145
3.6.4	Gorzów Wielkopolski .....	147
3.6.5	Katowice.....	149
3.6.6	Kielce.....	151
3.6.7	Kraków .....	153
3.6.8	Lublin.....	155
3.6.9	Łódź.....	157
3.6.10	Olsztyn.....	159
3.6.11	Opole.....	161
3.6.12	Poznań.....	163
3.6.13	Rzeszów.....	165
3.6.14	Warszawa .....	167
3.6.15	Wrocław .....	169
3.6.16	Szczecin .....	171
3.6.17	Toruń.....	173
3.6.18	Zielona Góra .....	175
3.7	Miasta na prawach powiatu i inne wybrane miasta .....	177
3.7.1	Miasta w regionie północnym .....	178
3.7.2	Miasta w regionie północno-zachodnim .....	183
3.7.3	Miasta w regionie centralnym .....	189
3.7.4	Miasta w regionie wschodnim .....	195

3.7.5	Miasta w regionie południowym .....	201
3.7.6	Miasta w regionie południowo-zachodnim .....	208
4	Cechy nieruchomości w największym stopniu wpływające na ich ceny na wybranych rynkach lokalnych.....	212
4.1	Wprowadzenie .....	212
4.2	Ogólne wyniki badania ankietowego .....	213
4.3	Białystok .....	215
4.3.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	215
4.3.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę .....	215
4.4	Bydgoszcz .....	216
4.4.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	216
4.4.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę .....	216
4.5	Gdańsk.....	217
4.5.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	217
4.5.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę .....	217
4.6	Gorzów Wielkopolski.....	218
4.6.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	218
4.6.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę .....	219
4.7	Katowice .....	219
4.7.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	219
4.7.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę .....	220
4.8	Kielce .....	220
4.8.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	220
4.8.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę .....	221
4.9	Kraków.....	221
4.9.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	221
4.9.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę .....	222
4.10	Lublin .....	223
4.10.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	223
4.10.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	223
4.11	Łódź .....	224
4.11.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę.....	224
4.11.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	224
4.12	Olsztyn.....	225

4.12.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	225
4.12.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	225
4.13	Opole .....	226
4.13.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	226
4.13.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	226
4.14	Poznań .....	227
4.14.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	227
4.14.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	228
4.15	Rzeszów .....	228
4.15.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	228
4.15.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	229
4.16	Szczecin.....	229
4.16.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	229
4.16.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	230
4.17	Toruń .....	230
4.17.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	230
4.17.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	231
4.18	Warszawa .....	231
4.18.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	231
4.18.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	232
4.19	Wrocław .....	233
4.19.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	233
4.19.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	233
4.20	Zielona Góra .....	234
4.20.1	Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę .....	234
4.20.2	Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę.....	234
5	Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem mieszkań na wybranych rynkach lokalnych	236
	236	
5.1	Wprowadzenie .....	236
5.2	Wysokość opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2016 roku.....	236
5.3	Dynamika opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2016 roku.....	242

## Wprowadzenie

Raport „Analiza polskiego rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe za 2016 rok” (Raport) powstał na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

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

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

W pierwszej części Raportu badaniem zostały objęte zmiany makroekonomiczne zachodzące w Polsce i poszczególnych województwach oraz wahania ogólnodostępnych wskaźników obrazujących rynek nieruchomości, zakres ich wpływu na częstotliwość obrotu i ceny określonych typów nieruchomości. W badaniu wykorzystano dane gromadzone i publikowane przez GUS dotyczące: PKB, przeciętnych wynagrodzeń, inflacji, zatrudnienia, bezrobocia, dochodu do dyspozycji, liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, których budowę rozpoczęto oraz oddanych do użytkowania, a także dane odnośnie do sprzedaży produkcji budowlano-montażowej. Wykorzystano też dane publikowane przez NBP, w tym dane dotyczące rachunku bieżącego bilansu płatniczego i stóp procentowych.

Dane zostały przedstawione w najniższym dostępnym poziomie agregacji, przy czym część gromadzona i badana jest jedynie na poziomie kraju. Zmiany czynników makroekonomicznych zostały odniesione do zmian średnich cen i częstotliwości obrotu trzema typami nieruchomości: lokalami mieszkalnymi, domami jednorodzinnymi oraz gruntami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę.

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

- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- liczby wydawanych pozwoleń na budowę,
- liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym,
- liczby mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania,
- liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto,
- średniego czasu sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym,
- kosztu zakupu gruntu pod budownictwo mieszkaniowe,

- średniego kosztu budowy mieszkań.

Badanie przeprowadzono w oparciu o dane GUS udostępniane w ramach Banku Danych Lokalnych i zamówione przez Instytut Rozwoju Miast na potrzeby niniejszego Raportu. Wykorzystano również dane z cyklicznych publikacji NBP dotyczących rynku nieruchomości i innych podmiotów prywatnych działających na rynku nieruchomości oraz wyniki prowadzonych ankiet wśród profesjonalistów rynku nieruchomości (pośredników w obrocie nieruchomościami i rzeczoznawców majątkowych). Badaniem objęto 16 miast wojewódzkich i 2 miasta stanowiące siedziby marszałków województw. Okres badania obejmował 2016 rok, chociaż na potrzeby wskazania zmian zachodzących w 2016 roku w szerszym kontekście wykorzystano także dane za lata wcześniejsze.

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

Kolejną część Raportu stanowi badanie cech nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich wartość. Badaniu zostały poddane cechy nieruchomości dwóch typów – lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Badaniem objęto 18 miast, w których przeprowadzono ankietę wśród profesjonalistów rynku nieruchomości – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami. Prezentowane wyniki badania stanowią uśrednione odpowiedzi respondentów. Badaniem dotyczyło 2016 roku.

Przedmiotem analizy były średnie ceny 1 m<sup>2</sup> poszczególnych typów nieruchomości analizowanych w ramach niniejszego raportu jednak zgodnie z podziałem prowadzonym w statystyce GUS, tj.:

- mieszkania – nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne,
- domy jednorodzinne – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- grunty przeznaczone pod zabudowę – nieruchomości gruntowe niezabudowane, grunty zabudowane przeznaczone pod zabudowę ogółem.

Ostatnią część Raportu stanowi analiza średnich stawek za najem lokali mieszkalnych. Badanie oparto na danych gromadzonych i publikowanych przez NBP, a także informacjach pozyskanych z portali internetowych gromadzących i publikujących ogłoszenia o nieruchomościach na sprzedaż i wynajem.

W opracowaniu w toku analizy średnich cen i częstotliwości obrotu wykorzystano głównie dane GUS gromadzone w ramach Badania 1.26.04. W związku z tym w opracowaniu wykorzystywano zamiennie (zgodnie z potocznym rozumieniem oraz zgodnie ze statystyką GUS) następujące terminy:

**Domy jednorodzinne** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako **nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi**.

**Grunt pod budownictwo mieszkaniowe i grunty niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako **nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową**.



**Grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako **grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem**.

**Lokale mieszkalne** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako **lokale mieszkalne**.

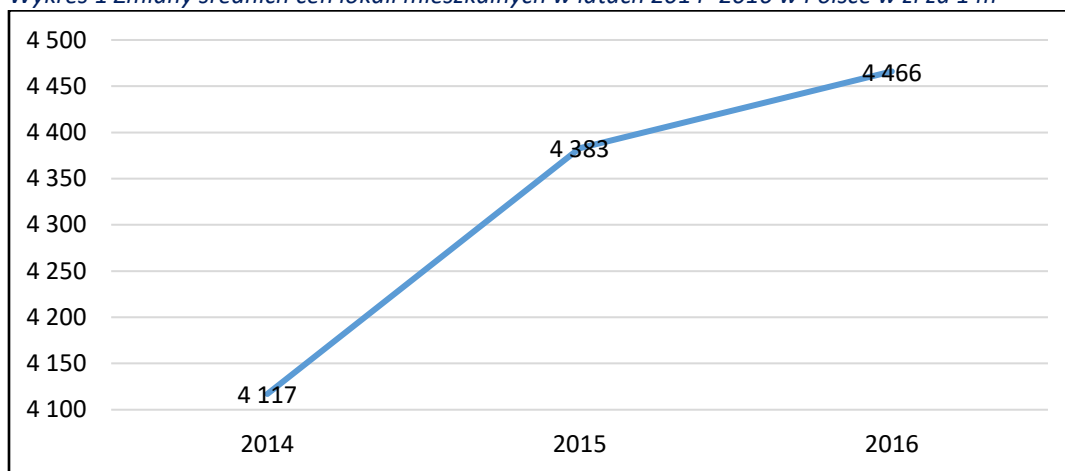
**Nieruchomości gruntowe niezabudowane** – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako **nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem**.

# 1 Analiza makroekonomicznych przyczyn zmian cen nieruchomości

## 1.1 Zmiany wskaźników makroekonomicznych a zmiany średnich cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w Polsce

W latach 2014–2016 średnie ceny na rynku nieruchomości w Polsce podlegały znaczącym wahaniom. W analizowanym okresie średni poziom cen lokali mieszkalnych wzrósł o 349 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli o 8,5%. Zmianę poziomu cen lokali charakteryzowała tendencja wzrostowa, w tym największy przyrost zanotowano w 2015 roku w porównaniu do 2014 – o 6,5%, natomiast w kolejnym okresie dynamika wzrostu uległa zahamowaniu i wyniosła 1,9%.

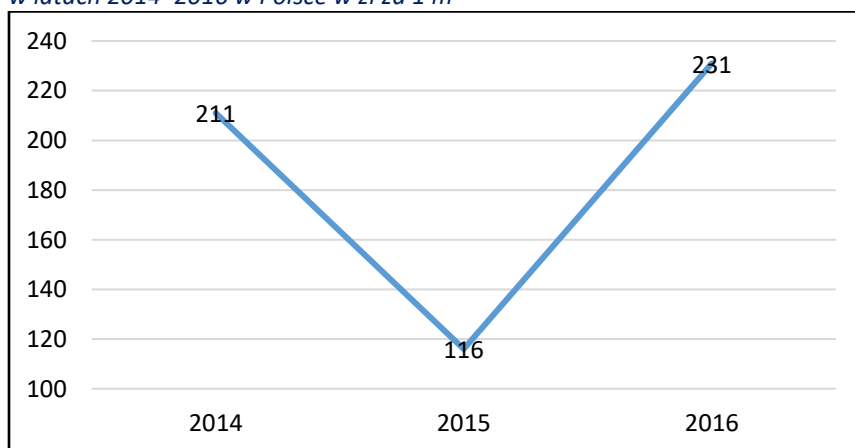
Wykres 1 Zmiany średnich cen lokali mieszkalnych w latach 2014–2016 w Polsce w zł za 1 m<sup>2</sup>



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W analizowanym okresie największym wahaniom ulegał średni poziom cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Zmianę cen nieruchomości zabudowanych charakteryzował dynamiczny spadek w roku 2015 w porównaniu do 2014 – o 55%, natomiast w kolejnym okresie tendencja ta została odwrócona – w 2016 roku w porównaniu do 2015 nastąpił przyrost cen o 99%. Średni poziom cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zanotowany w 2016 roku wzrósł więc w porównaniu do 2014 roku o 20 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli o 9,5%.

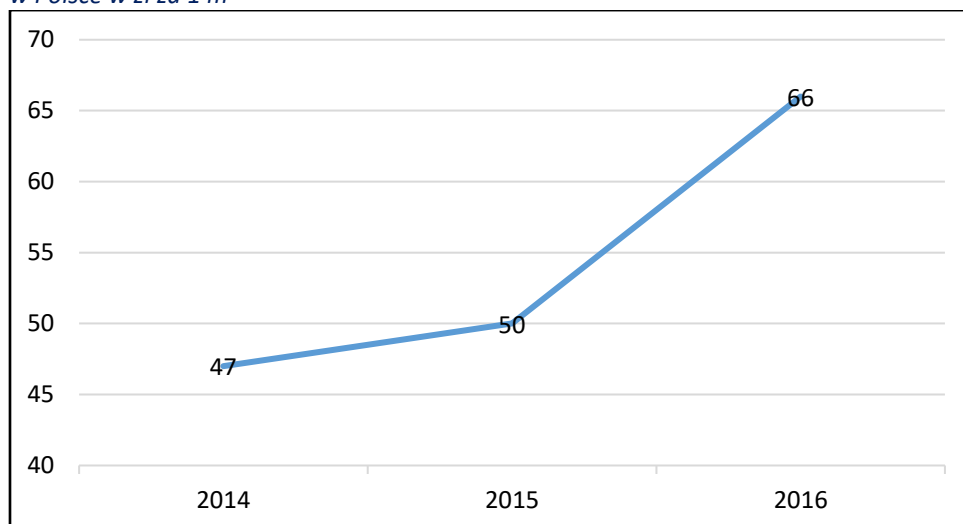
Wykres 2 Zmiany średnich cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2014–2016 w Polsce w zł za 1 m<sup>2</sup>



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W odniesieniu do średniego poziomu cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych można mówić o wzmacniającej się tendencji wzrostowej w latach 2014–2016. W analizowanym okresie ceny nieruchomości gruntowych wzrosły o 19 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli o 40,4%. W 2015 roku w porównaniu do roku 2014 był to wzrost o 6,4%, natomiast w kolejnym okresie zanotowano dynamiczny przyrost – w 2016 roku w porównaniu do 2015 dynamika wzrostu cen wyniosła 32%.

*Wykres 3 Zmiany średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2014–2016 w Polsce w zł za 1 m<sup>2</sup>*



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W latach 2014–2016 częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w Polsce charakteryzowała systematyczna tendencja wzrostowa. W 2016 roku częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi zwiększyła się o 55 758 transakcji w porównaniu do 2014 roku, tj. o 47,4%. W 2015 liczba transakcji wzrosła dynamicznie r/r o 36,6% (43 080 transakcji), a w kolejnym roku zanotowała już słabszy wzrost – 12 678 transakcji (tj. o 7,9%).

W odniesieniu do liczby transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi można mówić o analogicznej tendencji. W 2016 roku ich liczba była większa od odnotowanej w 2014 roku o 16 932 (tj. o 41,7%). W 2015 roku liczba transakcji wzrosła dynamicznie r/r o 36,8% (14 936 transakcji), w kolejnym roku zanotowano słabszy wzrost o 1996 transakcji (tj. o 3,6%).

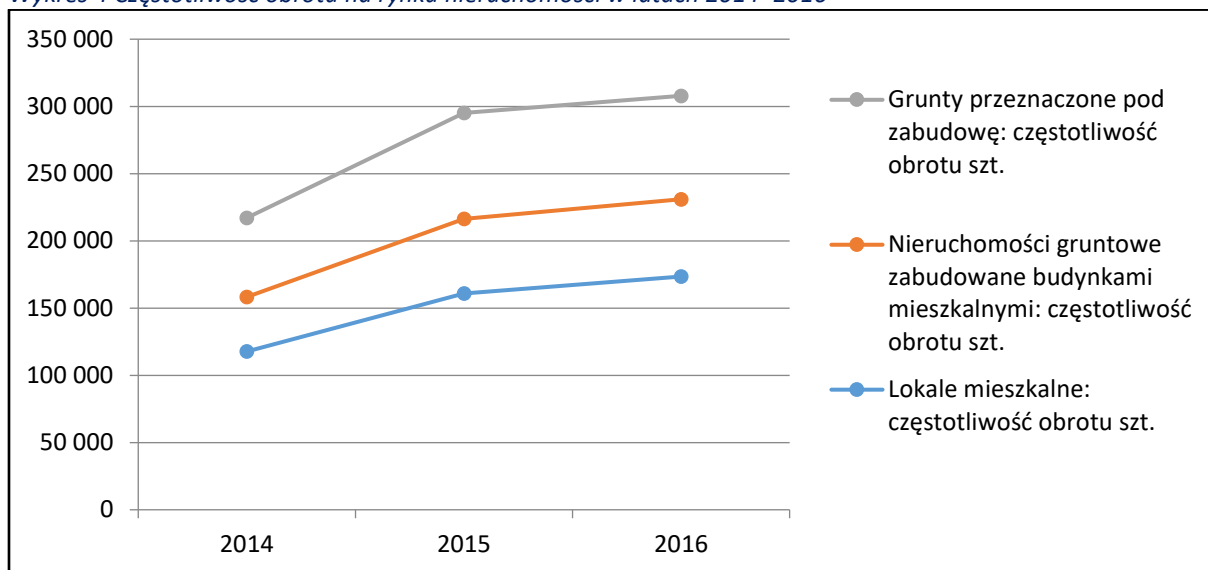
Największym wahaniom w zakresie częstotliwości obrotu podlegał segment nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. W całym analizowanym okresie liczba transakcji wzrosła o 18 068 (tj. o 30,7%). W poszczególnych latach zaobserwowano duże zróżnicowanie aktywności na tym rynku. W 2015 roku w porównaniu do roku poprzedniego liczba transakcji gruntami niezabudowanymi była wyższa o 19 958 (tj. o 34%), jednak w 2016 nastąpił już znaczący spadek obrotu – o 1890 (tj. o 2,4%).

*Tabela 1 Częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w latach 2014–2016*

Rodzaj nieruchomości	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	117 709 szt.	160 789 szt.	173 467 szt.
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	40 554 szt.	55 490 szt.	57 486 szt.
Grunty przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	58 860 szt.	78 818 szt.	76 928 szt.

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

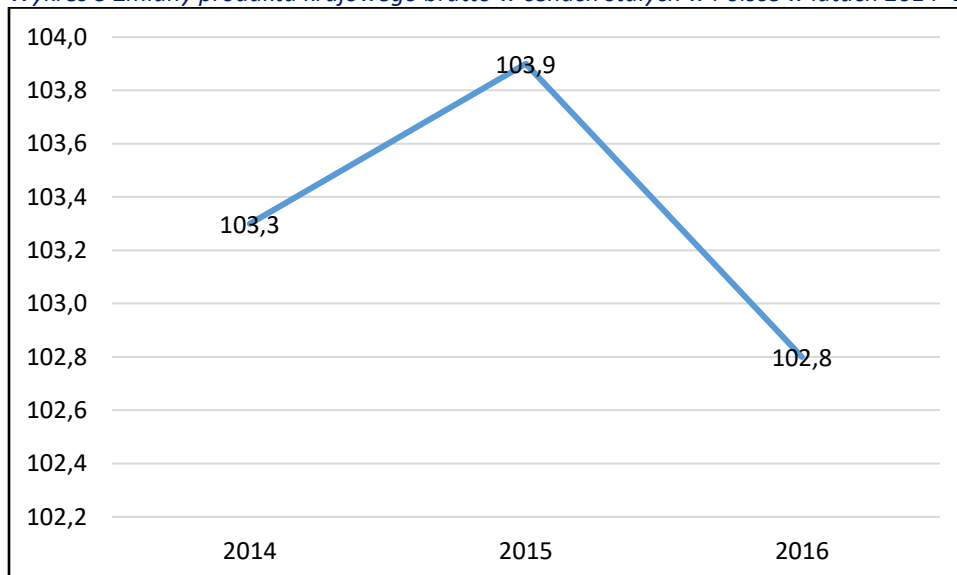
Wykres 4 Częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w latach 2014–2016



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Poniżej analizie zostaną poddane główne wskaźniki makroekonomiczne dla Polski w celu zbadania ich potencjalnego wpływu na wahania cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości. W latach 2014–2016 dynamika zmiany produktu krajowego brutto w cenach stałych w Polsce wyniosła średniorocznie 3,33%. Według wstępnego szacunku produkt krajowy brutto (PKB) w 2016 roku był realnie wyższy o 2,8% w porównaniu do roku 2015 – o 3,9% (w cenach stałych roku poprzedniego). Natomiast w 2015 roku w porównaniu do roku 2014 dynamika zmian PKB wyniosła 3,3%.

Wykres 5 Zmiany produktu krajowego brutto w cenach stałych w Polsce w latach 2014–2016



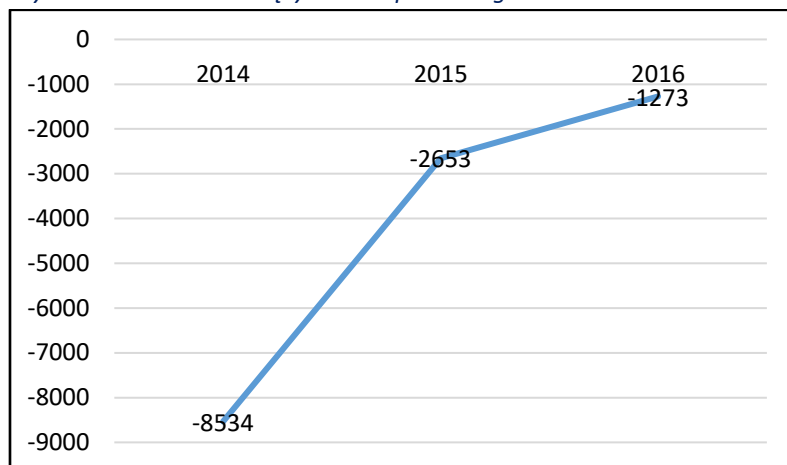
Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Obserwowany systematyczny przyrost produktu krajowego brutto wpływa na poprawę wskaźników sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych, które generują popyt na mieszkania oraz nieruchomości przeznaczone pod zabudowę. Odnosząc się do średniego poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości, można mówić o zależności od zmian PKB, który konsekwentnie rośnie, choć z dużo mniejszą dynamiką niż ceny nieruchomości. W szczególności analogiczne tendencje wahań

między poziomem PKB a częstotliwością obrotu na rynku nieruchomości można zaobserwować w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Rachunek bieżący bilansu płatniczego w badanym okresie charakteryzuje deficyt, który powoduje zmniejszenie się rezerw. Deficyt ten jednak systematycznie się zmniejsza – w 2015 roku w porównaniu do roku 2014 – o 322%, w kolejnym okresie – o 208%. W 2016 roku w odniesieniu do roku 2014 deficyt zmniejszył się łącznie o 7261 mln euro.

Wykres 6 Rachunek bieżący bilansu płatniczego Polski w latach 2014–2016 w mln euro

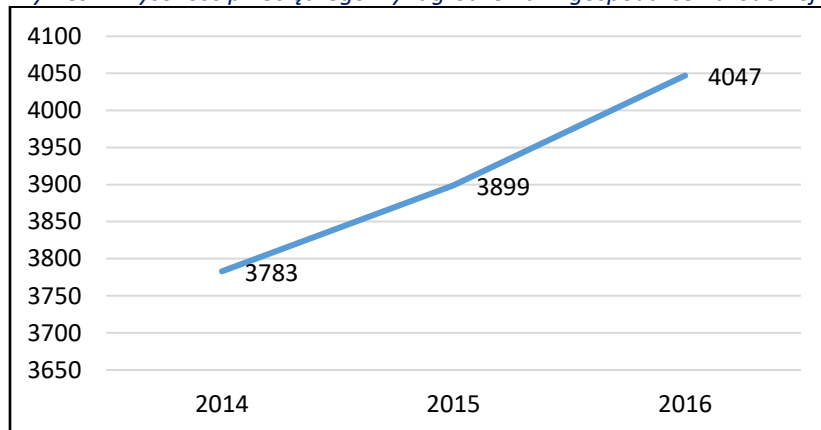


Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Analizowane zmniejszenie deficytu bilansu płatniczego nie oddziałuje wprost na rynek nieruchomości – w omawianym okresie nie obserwuje się zbieżności między badanymi wskaźnikami. Zależność cen nieruchomości i bilansu płatniczego ma charakter pośredni. Wśród składowych bilansu płatniczego znajdują się dochody inwestorów bezpośrednich z tytułu ich inwestycji w Polsce, w tym z dywidend. Największymi płatnikami wśród inwestorów z Niemiec, Holandii, Szwecji, Luksemburga i Francji w analizowanych latach były firmy związane z obsługą nieruchomości. W odniesieniu do częstotliwości obrotu zależności nie stwierdzono.

W 2016 roku przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce wyniosło 4047 zł i w ciągu trzech lat wzrosło o 264 zł, czyli o 6,98%. Wzrost płac w latach 2014–2016 utrzymywał się na poziomie powyżej 3% rocznie, odpowiednio 3,6%, 3,1%, 3,8%.

Wykres 7 Wysokość przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w Polsce 2014–2016 w zł



Źródło: <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-roczne>, opracowanie własne

Chociaż wynagrodzenie w okresach rocznych stale rośnie, w okresach kwartalnych podlega wahaniom. W poniższej tabeli zestawiono wysokość przeciętnego wynagrodzenia w układzie kwartalnym.

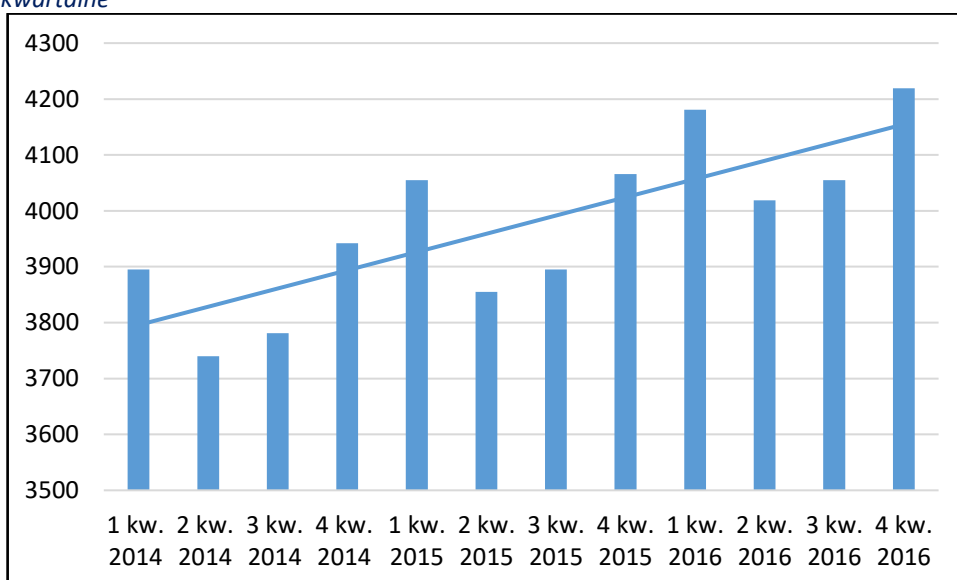
*Tabela 2 Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce w latach 2014–2016 – dane kwartalne*

Kwartał	Wysokość wynagrodzenia
1 kw. 2014	3895 zł
2 kw. 2014	3740 zł
3 kw. 2014	3781 zł
4 kw. 2014	3942 zł
1 kw. 2015	4055 zł
2 kw. 2015	3855 zł
3 kw. 2015	3895 zł
4 kw. 2015	4066 zł
1 kw. 2016	4181 zł
2 kw. 2016	4019 zł
3 kw. 2016	4055 zł
4 kw. 2016	4218 zł

Źródło: <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>, opracowanie własne

Dane z tabeli naniesiono na wykres, który ilustruje znaczne wahania w trakcie każdego roku i wskazuje na ich regularność. Zawsze po spadku wynagrodzeń w 2 kwartale następuje wzrost trwający aż do 1 kwartału kolejnego roku. W 2015 roku przeciętne wynagrodzenie w ostatnim kwartale wyniosło 4066 zł i było wyższe od wynagrodzenia w 4 kwartale 2014 roku o 3,1%. W 2016 roku przeciętne wynagrodzenie w ostatnim kwartale wyniosło 4219 zł i było wyższe od wynagrodzenia w 4 kwartale 2015 roku o 3,8%.

*Wykres 8 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w latach 2014–2016 w zł – dane kwartalne*



Źródło: <http://wynagrodzenia.pl/gus/dane-kwartalne>, opracowanie własne

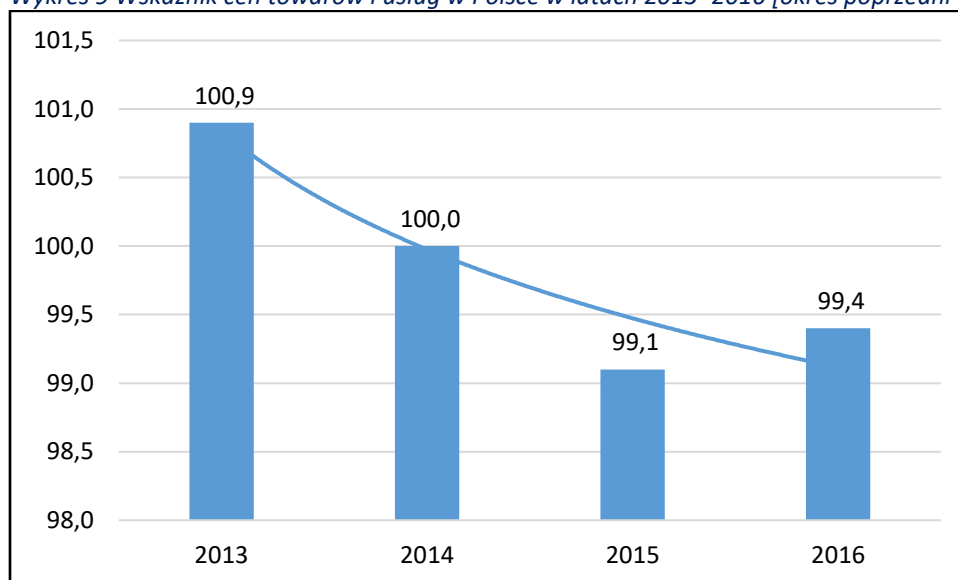
Decyzje dotyczące zakupu nieruchomości podejmowane są w dłuższym czasie i kilkuprocentowe kwartalne wahania wynagrodzeń nie mają zasadniczego wpływu na zachowania kupujących. Istotną natomiast informacją jest zdiagnozowany stały wzrost wynagrodzeń w układzie rocznym. Ma on wpływ

zarówno na skłonność konsumentów do zaciągania długoterminowych zobowiązań w przypadku zakupu nieruchomości w kredycie, jak i na ich możliwość opłacania rat, która z każdym rokiem rośnie. Należy podkreślić, że w analizowanych latach inflacja spadała, a od 3 kwartału 2014 roku jest ujemna, co oznacza, że siła nabywcza rośnie bardziej, niż wynika to ze wzrostu wynagrodzeń. Zdiagnozowany wzrost wynagrodzeń rocznych na poziomie ponad 3%, wzmocniony ujemną inflacją, należy zatem do czynników sprzyjających wzrostowi popytu na mieszkania, a co za tym idzie wzrostowi cen nieruchomości mieszkaniowych i częstotliwości obrotu. Nie ma on bezpośredniego wpływu na rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, natomiast na rynek gruntów niezabudowanych działa w niewielkim stopniu, przekładając się na wzrostu popytu działek pod budownictwo indywidualne.

Wskaźnik cen towarów i usług informuje o wzroście lub spadku cen. Jego wzrost wpływa na wzrost cen nieruchomości – głównie przez koszty materiałów. Jak wynika z zamieszczonego wykresu, w 2013 roku ceny towarów i usług rosły, zaś w 2014 pozostawały na niezmiennym poziomie w stosunku do 2013 roku. W 2015 spadły o 0,9%, natomiast w 2016 roku zmniejszyły się o 0,6%. Zaobserwowana tendencja spadkowa wskaźnika oznacza dalsze zmniejszanie udziału kosztów materiałów i pracy w całkowitym koszcie inwestycji budowlanych. Wskaźnik cen towarów i usług należy do grupy czynników oddziałujących na ceny nieruchomości mieszkaniowych. Zaobserwowana dynamika spadku wskaźnika winna mieć wpływ na obniżenie cen na rynku nieruchomości. Tymczasem z analizy wynika, że spadały jedynie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Jednak wysoka dynamika spadku cen tego typu nieruchomości w wysokości 55% w 2015 roku w porównaniu do 2014 roku charakterem znacząco odbiega od konsekwentnej, ale słabej dynamiki spadku wskaźnika cen towarów i usług. W analizowanym okresie ceny lokali i nieruchomości gruntowych systematycznie rosły, co przeczy tezie, że poziom inflacji w bezpośredni sposób na nie wpływa.

Zaobserwowana dynamika spadku wskaźnika szczególnie w 2015 roku koreluje z zaobserwowanym w tym samym okresie dynamicznym wzrostem liczby transakcji na rynku – lokali mieszkalnych o 36,6% r/r, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – o 36,8% r/r, a niezabudowanych – o 33,9% r/r.

Wykres 9 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce w latach 2013–2016 [okres poprzedni = 100]



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen), opracowanie własne

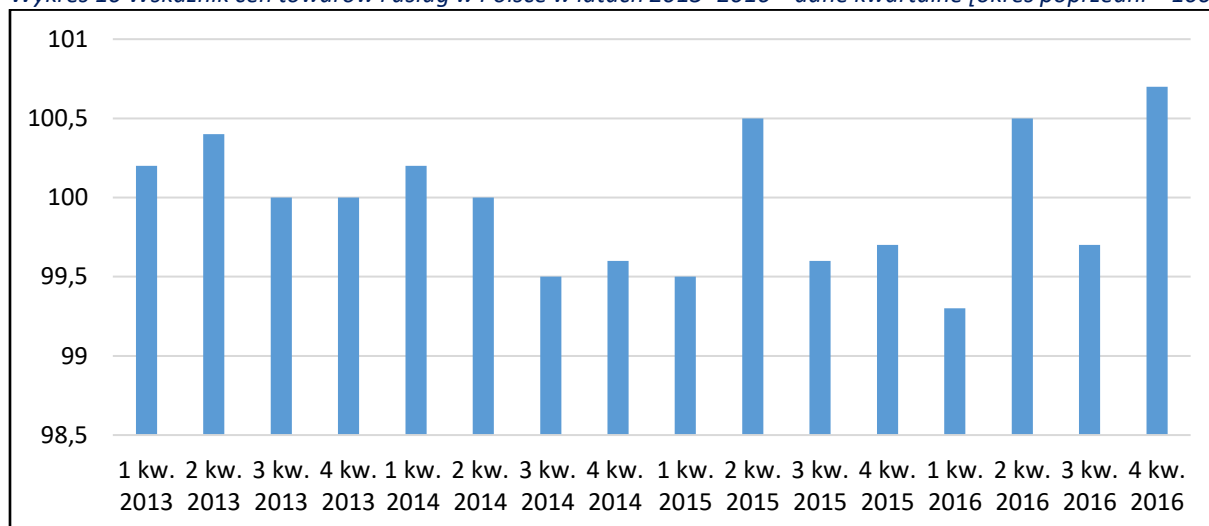
Chociaż wskaźnik cen w przedziałach rocznych regularnie spada, to w okresach kwartalnych podlega wahaniom. Jego wartości liczbowe w kolejnych kwartałach zostały przedstawione w tabeli, natomiast wykres ilustruje analizowane dane. Widoczna jest wyraźna tendencja spadkowa wskaźnika, a chwilowe wzrosty, nienoszące znamion regularności, są szybko korygowane w kolejnym kwartale. Kwartalne wahania wskaźnika cen nie mają wpływu na rynek nieruchomości, który reaguje na zmiany w dłuższym okresie.

Tabela 3 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce 2013–2016 – dane kwortalne [poprzedni kwartał = 100]

Kwartał	Wysokość wskaźnika
1 kw. 2013	100,2
2 kw. 2013	100,4
3 kw. 2013	100,0
4 kw. 2013	100,0
1 kw. 2014	100,2
2 kw. 2014	100,0
3 kw. 2014	99,5
4 kw. 2014	99,6
1 kw. 2015	99,5
2 kw. 2015	100,5
3 kw. 2015	99,6
4 kw. 2015	99,7
1 kw. 2016	99,3
2 kw. 2016	100,5
3 kw. 2016	99,7
4 kw. 2016	100,7

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen), opracowanie własne

Wykres 10 Wskaźnik cen towarów i usług w Polsce w latach 2013–2016 – dane kwortalne [okres poprzedni = 100]



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/ceny/wskaźniki cen), opracowanie własne

Wysokość stopy referencyjnej wyznaczonej przez Radę Polityki Pieniężnej ma duży wpływ na rynek nieruchomości, ponieważ jest ważnym składnikiem ostatecznej wysokości oprocentowania kredytów. O ostatecznej jego wysokości decyduje także marża banku, jednak oprocentowanie kredytów jest



w największej mierze pochodną poziomu stóp. W poniższej tabeli zestawiono daty zmian referencyjnej stopy procentowej od 2011 roku.

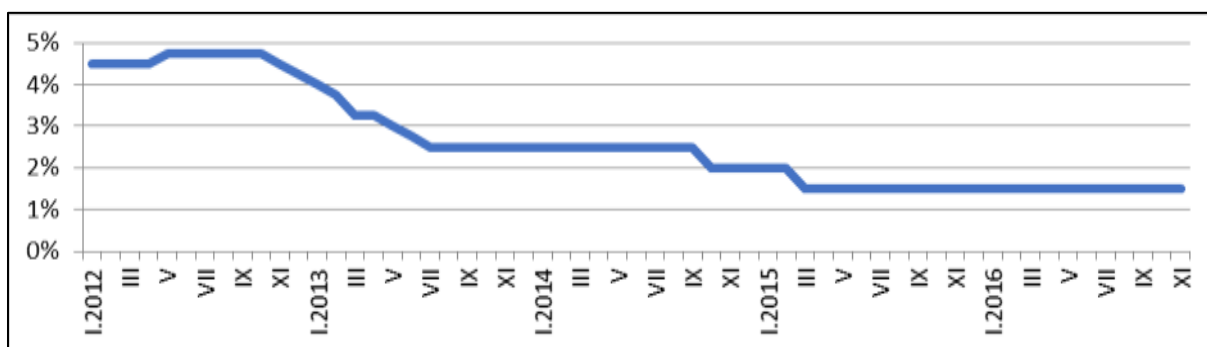
Tabela 4 Zmiany stopy referencyjnej NBP w Polsce w latach 2011–2016 w %

Rok	Obowiązuje od	Stopa referencyjna
2011	09.06.2011	4,50
2012	10.05.2012	4,75
	08.11.2012	4,50
	06.12.2012	4,25
2013	10.01.2013	4,00
	07.02.2013	3,75
	07.03.2013	3,25
	09.05.2013	3,00
	06.06.2013	2,75
	04.07.2013	2,50
2014	09.10.2014	2,00
2015–2016	05.03.2015	1,50

Źródło: [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy\\_archiwum.htm](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy_archiwum.htm), opracowanie własne

Od 2012 roku można zaobserwować konsekwentny spadek poziomu referencyjnej stopy procentowej. Obniżki najczęściej wynosiły 0,25 p.p. W 2013 roku nastąpiła najgłębsza obniżka stopy procentowej – łącznie o 1,5 p.p. Od 2015 roku stopa referencyjna utrzymuje się na tym samym, niezmiennym poziomie 1,5%. Powyższe informacje zostały naniesione na wykres przez przyporządkowanie każdemu miesiącowi w badanym okresie wysokości stopy procentowej, która w nim obowiązywała. Po okresie systematycznego obniżania stopy procentowej widać długi okres stabilizacji na poziomie 2,5% – przez ponad rok, od lipca 2013 do października 2014 roku; kolejny okres stabilnej, jeszcze niższej stopy procentowej (1,5%) trwał od marca 2015 do momentu przygotowania niniejszego opracowania w 2017 roku.

Wykres 11 Poziom stopy referencyjnej NBP w Polsce w latach 2012–2016



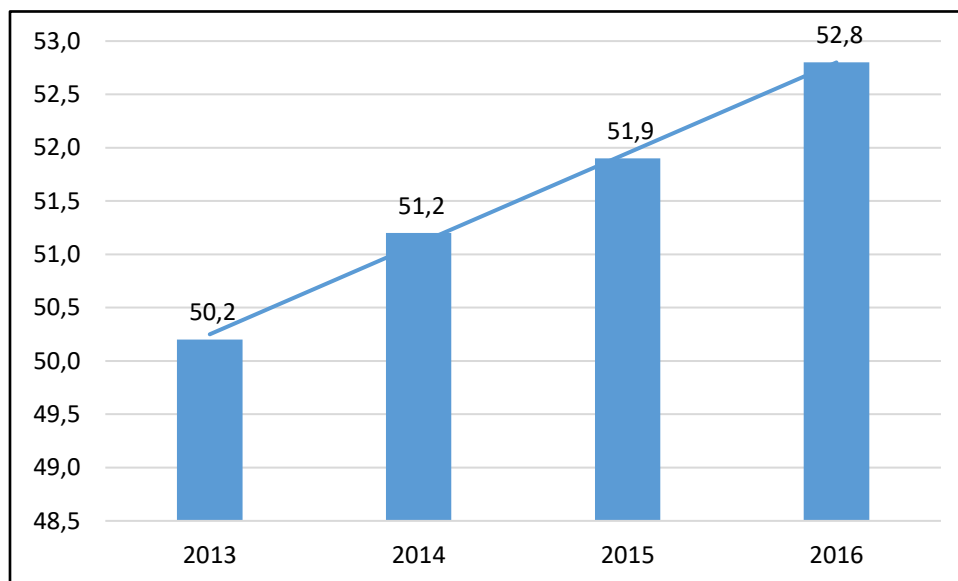
Źródło: [http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy\\_archiwum.htm](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy_archiwum.htm), opracowanie własne

Utrzymująca się od 2015 roku na bardzo niskim poziomie stopa referencyjna koreluje z zaobserwowanym w tym samym okresie dynamicznym wzrostem liczby transakcji na rynku – lokali mieszkalnych o 36,6% r/r, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – o 36,8% r/r, a niezabudowanych – o 33,9% r/r. Niskie oprocentowanie kredytów, które są pochodną niskiej stopy referencyjnej, sprzyja kupującym mieszkania w oparciu o długoterminowy kredyt. Rosnąca dostępność kredytów zwiększa efektywny popyt na rynku mieszkaniowym. Jednocześnie tani kredyt dla firm budowlanych obniża koszty, co może przełożyć się na zwiększenie marży lub na redukcję cen. W tym

aspekcie wpływ stóp procentowych nie jest znaczący z powodu niewielkiego udziału kosztów kredytu w całkowitych kosztach inwestycji. Natomiast niskie oprocentowanie kredytów dla przedsiębiorców uruchamia aktywność w innych segmentach rynku nieruchomości, np. na rynku gruntów niezabudowanych i zabudowanych.

Wskaźnik zatrudnienia ogółem, rozumiany jako udział pracujących w ogólnej liczbie ludności w wieku 15 lat i więcej<sup>1</sup>, w 2016 roku wynosił w Polsce 52,8% i był wyższy o 2,6 p.p. w porównaniu z 2013 rokiem. Z analizy wykresu wynika, że w okresach rocznych wskaźnik regularnie rośnie.

Wykres 12 Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2013–2016-dane z 4 kwartału w %



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

Analizując zmiany wskaźnika zatrudnienia w ujęciu kwartalnym, można zauważyć, że w ciągu każdego roku poziom wskaźnika ulega cyklicznym spadkom i wzrostom. Zazwyczaj wskaźnik osiąga największą wartość w 3 kwartale każdego roku, natomiast najmniejszą w 1 kwartale. Różnice w ciągu jednego roku wynoszą od 1,1 p.p. do 1,7 p.p. Prawidłowości te są widoczne w poniższej tabeli i na wykresie.

Tabela 5 Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2013–2016 – dane kwartalne w %

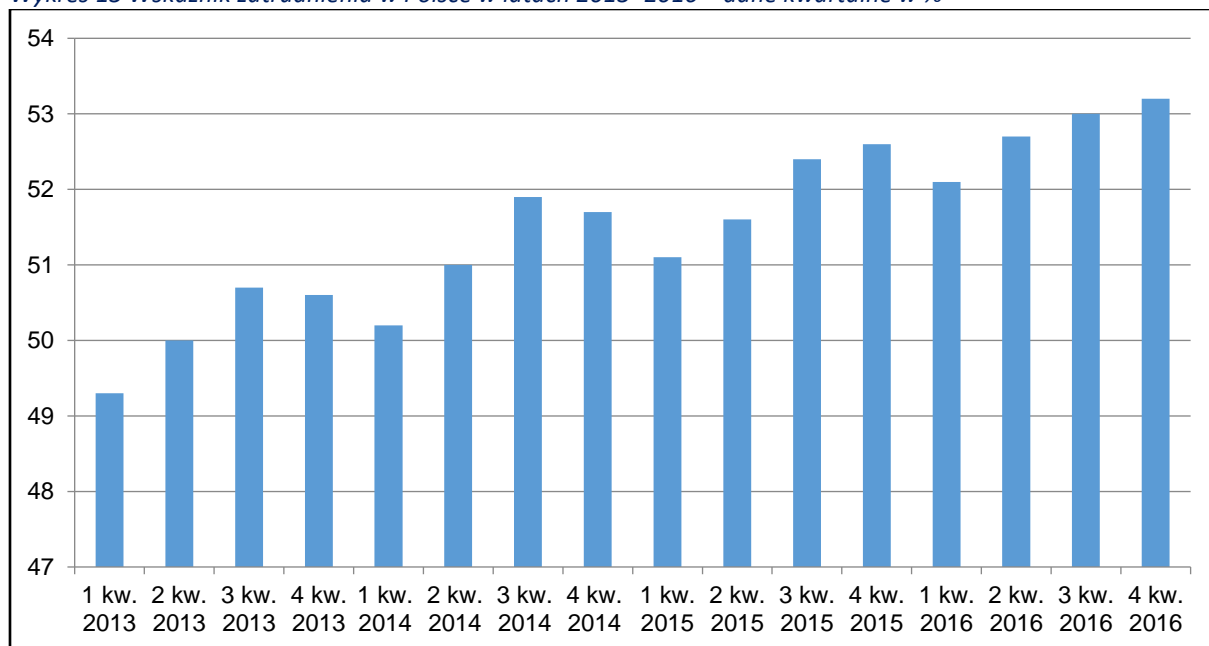
Kwartał	Poziom zatrudnienia
1 kw. 2013	49,3
2 kw. 2013	50,0
3 kw. 2013	50,7
4 kw. 2013	50,6
1 kw. 2014	50,2
2 kw. 2014	51,0
3 kw. 2014	51,9
4 kw. 2014	51,7
1 kw. 2015	51,1
2 kw. 2015	51,6

<sup>1</sup> Zgodnie z definicją Głównego Urzędu Statystycznego wykorzystywanej w Badaniu Aktywności Ekonomicznej Ludności.

Kwartał	Poziom zatrudnienia
3 kw. 2015	52,4
4 kw. 2015	52,6
1 kw. 2016	52,1
2 kw.2016	52,7
3 kw. 2016	53,0
4 kw. 2016	53,2

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

Wykres 13 Wskaźnik zatrudnienia w Polsce w latach 2013–2016 – dane kwartalne w %

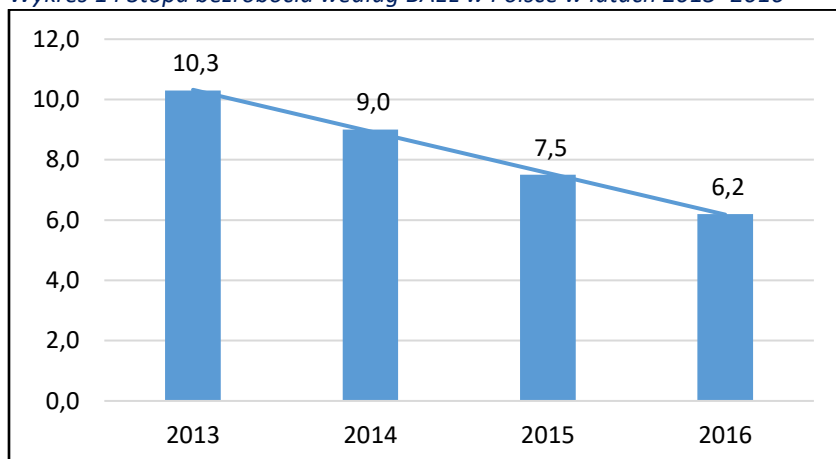


Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl> (dane/rynek pracy/aktywność ekonomiczna ludności – dane kwartalne/wskaźnik zatrudnienia według grup wieku i płci), opracowanie własne

Wskaźnik zatrudnienia należy do czynników wpływających na rynek nieruchomości, szczególnie na sferę lokali mieszkalnych – przez oddziaływanie na wzrost popytu i cen. Im większa jest liczba osób aktywnych zawodowo, tym większa jest grupa potencjalnych nabywców mieszkań i rośnie częstotliwość sprzedaży. Rosnący wskaźnik działa stymulująco na rynek, jednak jest tylko jednym z wielu determinant sytuacji na rynku mieszkaniowym. Wskaźnik ten nie wpływa natomiast na ceny pozostałych rodzajów rynku nieruchomości i na częstotliwość obrotu w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów niezabudowanych.

W 2016 roku stopa bezrobocia według BAEL wyniosła w Polsce 6,2% i była niższa niż w roku 2013 o 4,1 p.p. W okresach rocznych tempo spadku wskaźnika wynosiło od 1,3 p.p. w 2014 roku (w porównaniu do 2013) oraz w 2016 roku (w porównaniu do 2015) do 1,5 p.p. w 2015 roku (w porównaniu do 2014 roku).

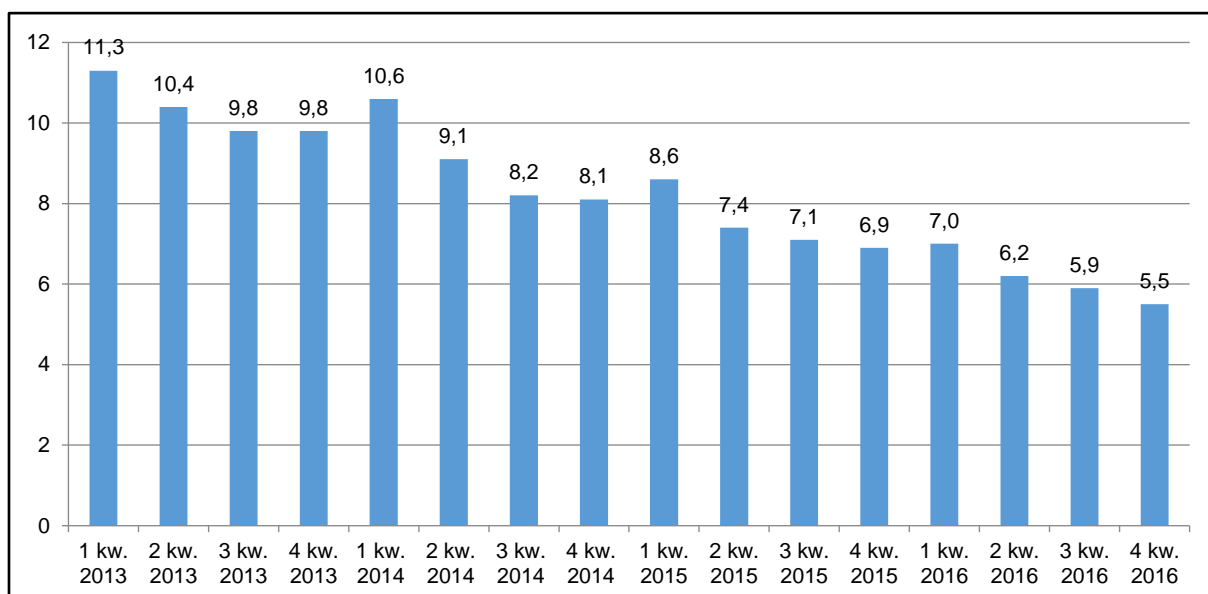
Wykres 14 Stopa bezrobocia według BAEL w Polsce w latach 2013–2016



Źródło: <http://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne> (roczne wskaźniki makroekonomiczne), opracowanie własne

Analiza kwartalna wskaźnika dowodzi, że największe bezrobocie notuje się w 1 kwartale każdego roku. W ostatnim okresie różnice kwartalne są coraz mniejsze. W 2016 roku zauważalne jest ograniczenie zróżnicowania wskaźnika między poszczególnymi kwartałami.

Wykres 15 Stopa bezrobocia według BAEL w Polsce w latach 2013–2016 – dane kwartalne w %



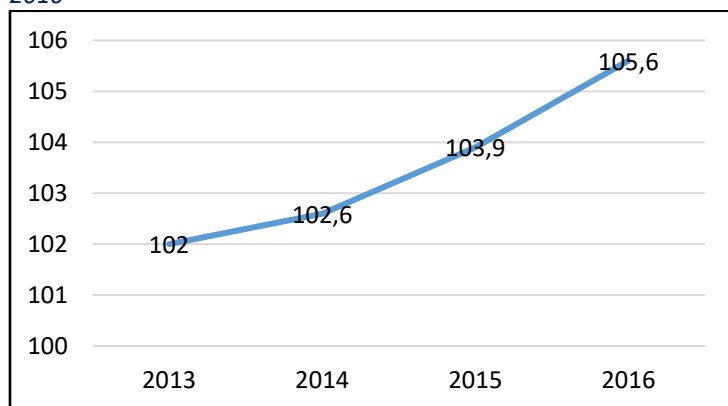
Źródło: <http://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne> (kwartalne wskaźniki makroekonomiczne), opracowanie własne

Niskie bezrobocie sprzyja wzrostowi popytu i cen na rynku nieruchomości. Spadek bezrobocia w ostatnich latach oznacza wzrost dochodów w gospodarstwach domowych, a tym samym zwiększenie popytu głównie na nieruchomości lokalowe oraz na wzrost ich cen i liczby transakcji. Wskaźnik bezrobocia nie ma natomiast wpływu na ceny i częstotliwość obrotu w pozostałych segmentach rynku. Dochód realny do dyspozycji brutto w sektorze gospodarstw domowych wprost oddziałuje na zmiany popytu generowanego przez gospodarstwa domowe. Z danych NBP<sup>2</sup> wynika, że dynamika zmian dochodu systematycznie rośnie, nasilając się od 2013 roku. W 2014 w porównaniu

<sup>2</sup> Na podstawie raportów na temat sytuacji finansowej sektora gospodarstw domowych za 4 kwartał 2014, 4 kwartał 2015, 4 kwartał 2016, <https://www.nbp.pl>.

do roku poprzedniego dynamika dochodu realnego wzrosła o 0,6 p.p., w roku następnym – o 1,3 p.p., a w 2016 w porównaniu do roku 2015 – o 1,7 p.p.

Wykres 16 Dynamiki roczne dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych w ujęciu realnym w latach 2013–2016



Źródło: <http://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne> (kwartalne wskaźniki makroekonomiczne), opracowanie własne

Wzrost dochodów do dyspozycji brutto bezpośrednio wpływa na wysoką dynamikę spożycia w sektorze gospodarstw domowych, które w 4 kwartale 2016 roku w porównaniu do 4 kwartału 2015 wzrosło realnie o 4,5%. W analizowanym okresie na wysokich poziomach znajdują się także pozostałe wskaźniki koniunktury konsumenckiej. Większość sygnałów pochodzących z danych dla krótszych okresów wskazuje na możliwość podtrzymania lub przyspieszenia dynamiki popytu konsumpcyjnego w 2017 roku<sup>3</sup>.

Poprawa pozycji finansowej gospodarstw domowych silnie oddziałuje na sprzedaż detaliczną towarów, dla której obserwuje się przyspieszenie tempa wzrostu (dynamika tej kategorii wyniosła 5,8% w 4 kwartale 2016 roku w porównaniu do 4 kwartału 2015 roku).

Wskaźnik dochodu realnego do dyspozycji brutto w sektorze gospodarstw domowych należy do czynników wpływających na rynek nieruchomości przez swoje oddziaływanie na wzrost popytu i cen – szczególnie w odniesieniu do lokali mieszkalnych i gruntów pod zabudowę. Im lepsza jest sytuacja finansowa gospodarstw domowych, tym częściej zgłaszane jest zapotrzebowanie na poprawę sytuacji mieszkaniowej. Rosnący wskaźnik działa stymulująco na rynek, jednak jest tylko jednym z wielu determinant sytuacji na rynku mieszkaniowym. Wskaźnik ten nie wpływa natomiast na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Poprawa pozycji finansowej gospodarstw domowych oddziałuje – oprócz innych czynników makroekonomicznych – na zaobserwowany w 2015 roku dynamiczny wzrost liczby transakcji na rynku – lokali mieszkalnych o 36,6% r/r, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – o 36,8% r/r, a niezabudowanych – o 33,9% r/r. Jednak z dalszej analizy tendencji w 2016 roku wynika, że wskaźnik ten nie wpływa na liczbę transakcji nieruchomościami gruntowymi, które pomimo wzrostu dochodu realnego do dyspozycji brutto o 1,7 p.p. są rzadziej sprzedawane o 2,4%.

<sup>3</sup> NBP, „Sytuacja finansowa sektora gospodarstw domowych w IV kw. 2016 r.”, nr 02/17.

Dostosowania podaży zasobu nieruchomości do popytu odbywają się przez budowę nowych obiektów. Miernikiem wyprzedzającym, prezentującym przyszłe rozmiary budownictwa, są mieszkania rozpoczęte oraz budynki posiadające pozwolenia na budowę. Podaż mieszkań dostosowuje się do wzrostu popytu z opóźnieniem około ośmiu kwartałów, wynikającym z długiego procesu budowlanego, brakującej infrastruktury albo problemów z dostępnością do materiałów i transportu.

Nowe mieszkania są zbywane na pierwotnym rynku mieszkaniowym i zaspokajają nowe potrzeby, jak też potrzeby wynikające z deprecjacji już istniejącego zasobu. Poniżej przedstawiono wskaźniki dotyczące liczby nowych mieszkań na rynku.

*Tabela 6 Wskaźniki dot. liczby nowych mieszkań w budynkach w latach 2013–2016*

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	131 493	149 775	181 641	203 876
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania	145 136	143 166	147 711	163 325
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto	127 392	148 122	168 403	173 932
Budynki nowe oddane do użytkowania	99 606	96 345	100 492	98 949

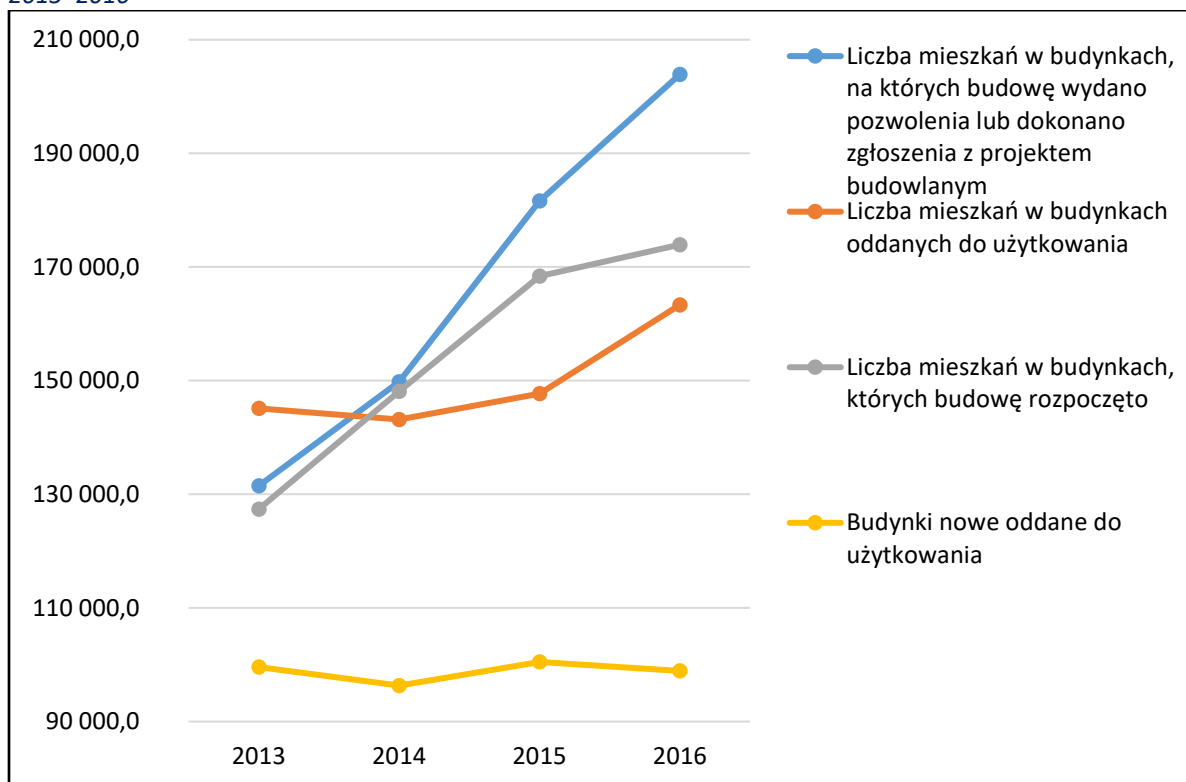
Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w analizowanym okresie systematycznie wzrasta, osiągając w 2016 roku stan wyższy od zanotowanego w 2013 roku o 72 383 sztuk, tj. o 55% więcej. W latach 2013–2016 średnioroczny poziom dynamiki wzrostu wskaźnika osiągnął 15,8%.

Wskaźnik liczby mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania osiągnął w 2016 roku poziom o 18 189 sztuk wyższy niż w 2013 roku (tj. o 12,5%). Średnioroczne tempo wzrostu wskaźnika wyniosło w badanym okresie 4,1% pomimo odnotowania spadku o około 1,4% w 2014 w porównaniu z rokiem poprzednim. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, konsekwentnie z roku na rok się zwiększa i w 2016 roku jest wyższa od stanu odnotowanego w 2013 roku o 46 540 sztuk, tj. o 36,5%. Średnioroczne tempo wzrostu wskaźnika w analizowanych latach wyniosło 11,1%.

Wskaźnik liczby nowych budynków oddanych do użytkowania charakteryzują wahania dynamiki. W 2014 roku w porównaniu do 2013 roku jego poziom uległ zmniejszeniu o 3261 sztuk (tj. o 3,3%), a w 2015 roku wzrósł w odniesieniu do poprzedniego roku o 4147 sztuk (tj. o 4,3%). W 2016 roku oddano do użytku o 657 mniej nowych budynków niż w 2013 roku i aż o 1543 mniej niż w 2015 roku.

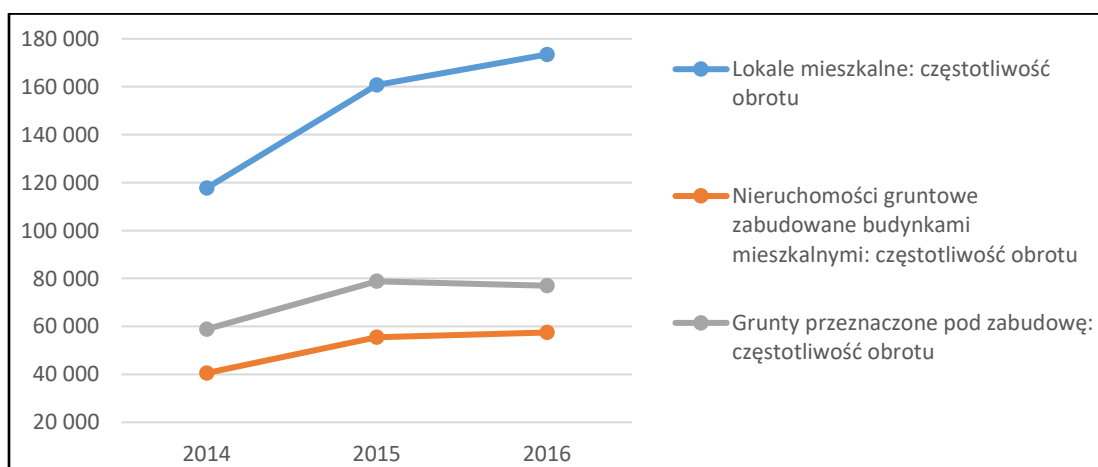
Wykres 17 Zestawienie wartości wskaźników dotyczących budowy nowych mieszkań w budynkach w latach 2013–2016



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W warunkach niskiej konkurencji na rynku wzrost popytu na zasób lokali, wspierany dodatkowo przez programy rządowe, przekłada się na wzrost cen mieszkań. Gdy zasób ten jest duży, ceny nie rosną lub rosną z opóźnieniem pomimo wzrostu popytu. Gdy zasób jest niski, ceny w odpowiedzi na impuls popytowy zaczynają rosnąć, a deweloperzy zwiększają produkcję. W analizowanych latach mamy do czynienia z ograniczoną konkurencją na rynku nowych lokali mieszkalnych, na co wskazują wzrosty cen tego segmentu rynku, będące odpowiedzią na impuls popytowy. Świadczy o tym średnioroczne tempo wzrostu cen lokali mieszkalnych w wysokości 4,2%, odnotowane w latach 2013–2016.

Wykres 18 Częstotliwość obrotu poszczególnych segmentów rynku nieruchomości w latach 2014–2016

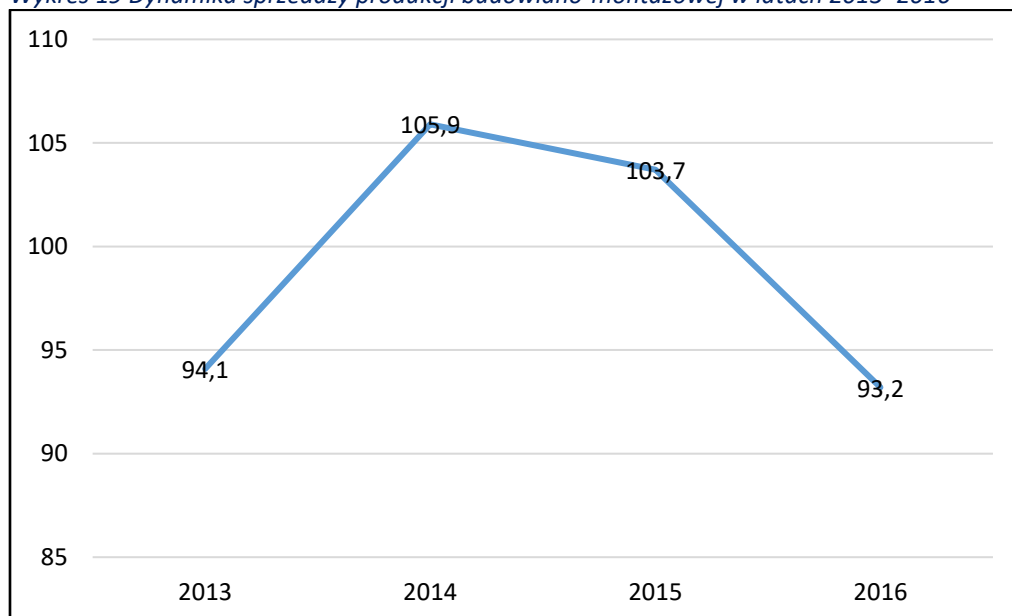


Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Obserwowane w latach 2014–2016 zwiększenie produkcji deweloperów w sferze nowych mieszkań wprost oddziałuje na częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości, zarówno w odniesieniu do lokali mieszkalnych, jak i gruntów planowanych pod zabudowę mieszkaniową. Istotny wzrost popytu na pierwotnym rynku mieszkaniowym w 2015 roku odzwierciedla wysoka dynamika przyrostu częstotliwości obrotu nieruchomościami lokalowymi. Wysoki popyt na mieszkania był konsekwencją wzrostu wynagrodzeń gospodarstw domowych, utrzymywania się niskich nominalnych stóp procentowych (zarówno depozytów, jak i kredytów), obowiązywania programu subsydiów Mieszkanie dla Młodych (MDM) i zapowiedzi braku jego kontynuacji po 2018 roku. W konsekwencji obserwowano przyspieszenie zakupów mieszkań deweloperskich dla celów własnych i inwestycyjnych.

Analizując wskaźnik dynamiki produkcji budowlano-montażowej, można zauważyć, czy wzrost popytu na tę produkcję ma wpływ na rynek nieruchomości. Dynamika produkcji budowlano-montażowej w roku 2015 spadła r/r o 2,2 p.p., wobec wzrostu o 11,8 p.p. w 2014 roku. W 2016 wskaźnik dynamiki zanotował kolejny spadek o 10,5 p.p. w stosunku do 2015 roku.

*Wykres 19 Dynamika sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w latach 2013–2016*



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Dynamika sprzedaży produkcji budowlano-montażowej nie odzwierciedla się w tendencjach zaobserwowanych w sferze cen poszczególnych sektorów rynku nieruchomości, stąd można wywnioskować, że nie ma na nie bezpośredniego wpływu. Dynamika sprzedaży produkcji budowlano-montażowej jest skorelowana z częstotliwością obrotu w segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Z analizy obu wskaźników w latach 2014–2016 wynika wyraźna korelacja na poziomie dynamiki zmian ich poziomów. Po systematycznym wzroście wartości wskaźnika w latach 2014–2015, w 2016 roku – w odniesieniu do poprzedniego okresu – nastąpił spadek dynamiki sprzedaży produkcji budowlano-montażowej o 10,5 p.p. Dynamika zmian wskaźnika częstotliwości obrotu nieruchomościami niezabudowanymi wskazywała analogicznie wzrost w latach 2014–2015 o 33,9% i spadek w 2016 (w odniesieniu do roku poprzedniego) o 2,4%.



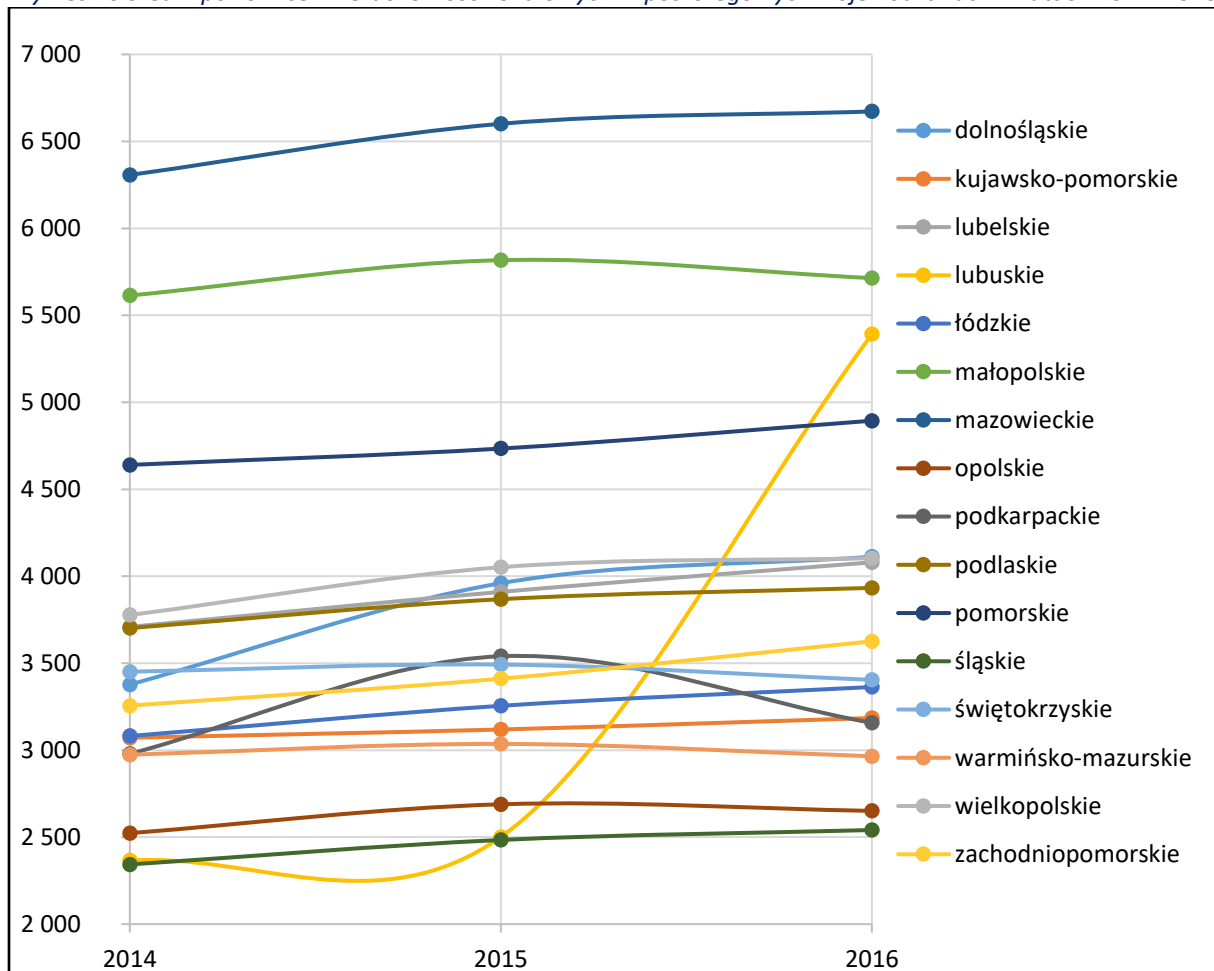
## 1.2 Zmiany wskaźników makroekonomicznych a zmiany średnich cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w poszczególnych województwach

Skalę zróżnicowania średnich cen na rynku nieruchomości w województwach ilustrują zamieszczone wykresy, na których zestawiono dane dla poszczególnych typów nieruchomości z lat 2014–2016.

W 2016 roku średnia cena nieruchomości lokalowych w Polsce wyniosła 4466 zł za 1 m<sup>2</sup>. W odniesieniu do średnich cen nieruchomości lokalowych w 2016 roku stwierdzono najniższy poziom cen na Śląsku – 2541 zł za 1 m<sup>2</sup> (56,9% średniej krajowej) wobec poziomu notowanego na Mazowszu – 6672 zł za 1 m<sup>2</sup>, który przekracza średnią krajową o 49%. Powyżej średniej krajowej ukształtowały się ceny lokali mieszkalnych tylko w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, lubuskim i pomorskim.

W pozostałych regionach średnie ceny lokali utrzymywały się znacznie poniżej średniej. Ceny nieruchomości lokalowych w większości wykazywały tendencję rosnącą w latach 2014–2016. Na szczególną uwagę zasługuje przypadek województwa lubuskiego, w którym odnotowano silny jednorazowy wzrost cen tego typu nieruchomości w 2016 roku w porównaniu do roku 2015 – o 215,6%. W przypadku 4 województw zaobserwowano ujemną dynamikę zmian poziomu cen lokali w 2016 roku w odniesieniu do 2015 – są to województwa: małopolskie (spadek o 1,8%), opolskie (spadek o 1,4%), podkarpackie (spadek o 10,8%), świętokrzyskie (spadek o 2,5%) i warmińsko-mazurskie (spadek o 2,3%).

Wykres 20 Średni poziom cen nieruchomości lokalowych w poszczególnych województwach w latach 2014–2016

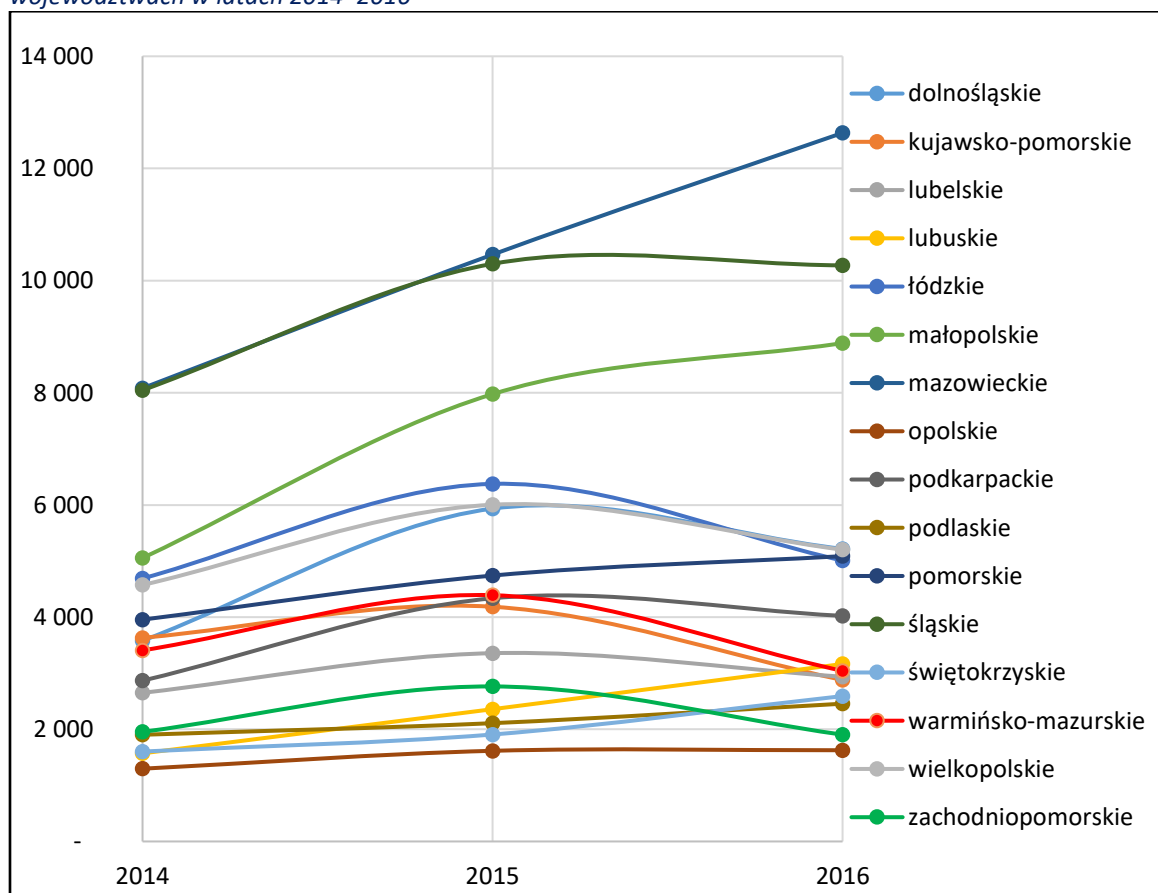


Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W 2016 roku średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Polsce wyniosła 231 zł za 1 m<sup>2</sup>. W odniesieniu do średnich cen tego typu nieruchomości w 2016 roku stwierdzono najniższy poziom cen w województwie dolnośląskim – 61 zł za 1 m<sup>2</sup> (26,4% średniej krajowej) wobec poziomu notowanego na Mazowszu – 957 zł za 1 m<sup>2</sup>, który przekracza średnią krajową o 414%. Powyżej średniej krajowej ukształtowały się ceny nieruchomości zabudowanych tylko w 3 województwach: mazowieckim (957 zł za 1 m<sup>2</sup>), wielkopolskim (330 zł za 1 m<sup>2</sup>) i pomorskim (250 zł za 1 m<sup>2</sup>). W pozostałych regionach średnie ceny nieruchomości zabudowanych utrzymywały się znacznie poniżej średniej krajowej.

W latach 2014–2016 dynamika cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w poszczególnych województwach charakteryzowała się dużymi wahaniami. Stabilny trend wzrostowy cen tej kategorii nieruchomości w analizowanym okresie odnotowano w województwach: kujawsko-pomorskim, łódzkim, podkarpackim, podlaskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim. Znaczny spadek cen w 2015 roku (w odniesieniu do roku poprzedniego) zanotowano w przypadku województw: dolnośląskiego, małopolskiego, mazowieckiego, opolskiego, pomorskiego, śląskiego i świętokrzyskiego. W tych województwach w kolejnym okresie nastąpił jednak duży przyrost cen nieruchomości. Na szczególną uwagę zasługuje tutaj przypadek województwa mazowieckiego, w którym w 2015 roku ceny nieruchomości zmalały r/r o 465%, po czym wzrosły w kolejnym okresie o 456%. Podobne zjawisko zaobserwowano w przypadku województwa pomorskiego, lecz o mniejszym natężeniu – w 2015 roku ceny nieruchomości uległy tu obniżeniu r/r o 296%, po czym wzrosły w kolejnym okresie o 454%.

Wykres 21 Średni poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w poszczególnych województwach w latach 2014–2016

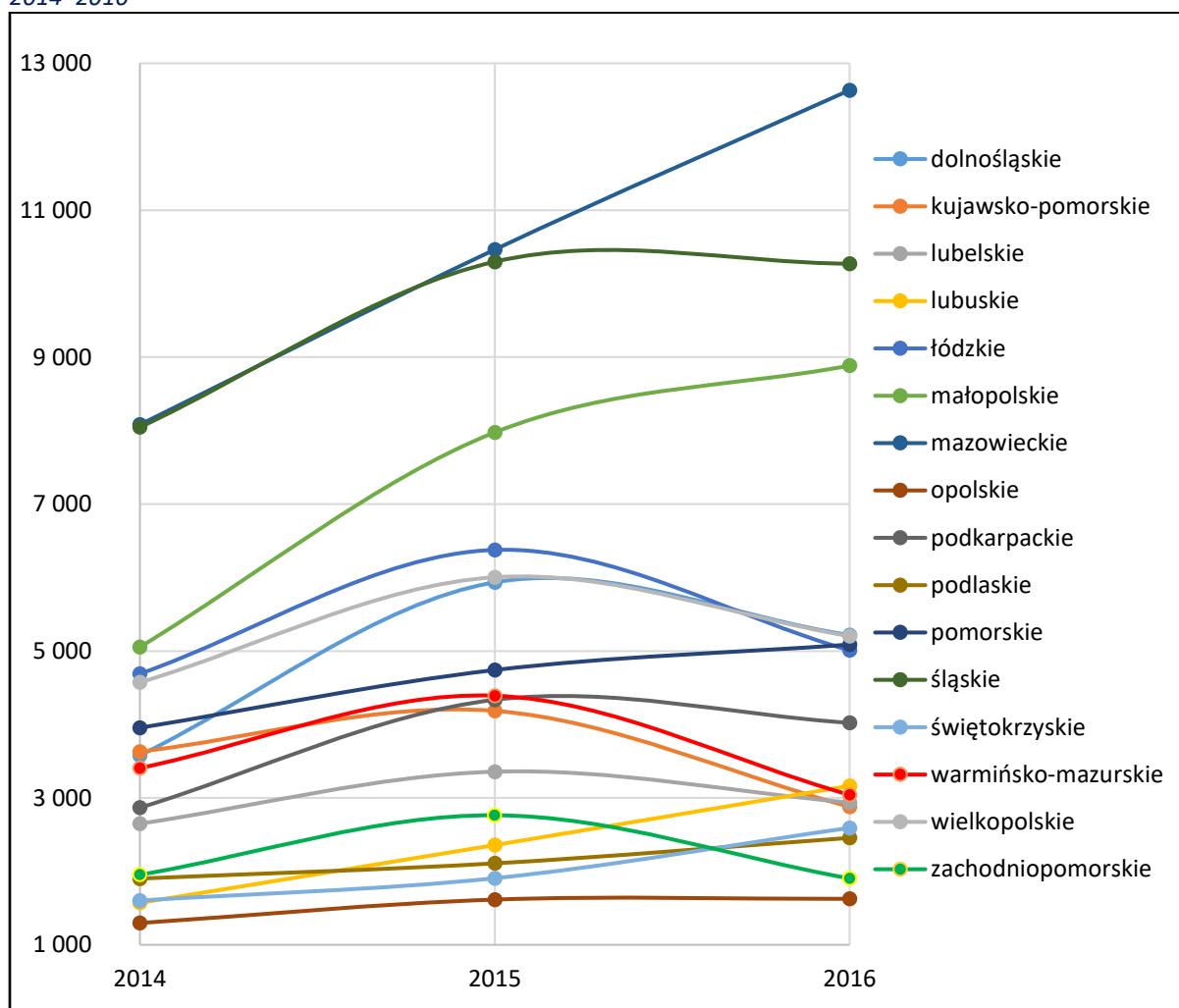


Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W 2016 roku średnia cena nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Polsce wyniosła 66 zł za 1 m<sup>2</sup>. W odniesieniu do średnich cen tego typu nieruchomości w 2016 roku stwierdzono najniższy poziom cen w województwie lubuskim i warmińsko-mazurskim – odpowiednio 18 zł za 1 m<sup>2</sup> i 17 zł (26–27% średniej krajowej) wobec poziomu notowanego w Pomorskiem – 141 zł za 1 m<sup>2</sup>, który przekracza średnią krajową o 213%. Do województw z najwyższą ceną nieruchomości pod zabudowę w 2016 roku należy ponadto województwo mazowieckie – 117 zł za 1 m<sup>2</sup> oraz zachodniopomorskie 117 zł za 1 m<sup>2</sup>. W pozostałych regionach średnie ceny nieruchomości zabudowanych utrzymywały się znacznie poniżej średniej krajowej.

Dynamika cen nieruchomości pod zabudowę w latach 2014–2016 w poszczególnych województwach charakteryzowała się dużymi wahaniami. Stabilny trend wzrostowy cen tej kategorii nieruchomości w analizowanym okresie odnotowano tylko w 3 województwach: pomorskim, kujawsko-pomorskim i warmińsko-mazurskim. Dynamiczny spadek cen w 2015 roku (w odniesieniu do roku poprzedniego) występował w przypadku wszystkich pozostałych regionów. W tych województwach w kolejnym okresie nastąpił jednak znaczący przyrost cen nieruchomości pod zabudowę. Na szczególną uwagę zasługuje tutaj przypadek województwa małopolskiego, w którym w całym badanym okresie występuje ujemna dynamika zmiany cen – w 2015 roku ceny nieruchomości gruntowych zmniejszyły się r/r o 46 zł za 1 m<sup>2</sup>, a w kolejnym okresie o dodatkowe 54 zł za 1 m<sup>2</sup>, osiągając w 2016 roku 47 zł za 1 m<sup>2</sup>, tj. o 100 zł mniej niż w 2014 roku.

Wykres 22 Średni poziom cen nieruchomości niezabudowanych w poszczególnych województwach w latach 2014–2016



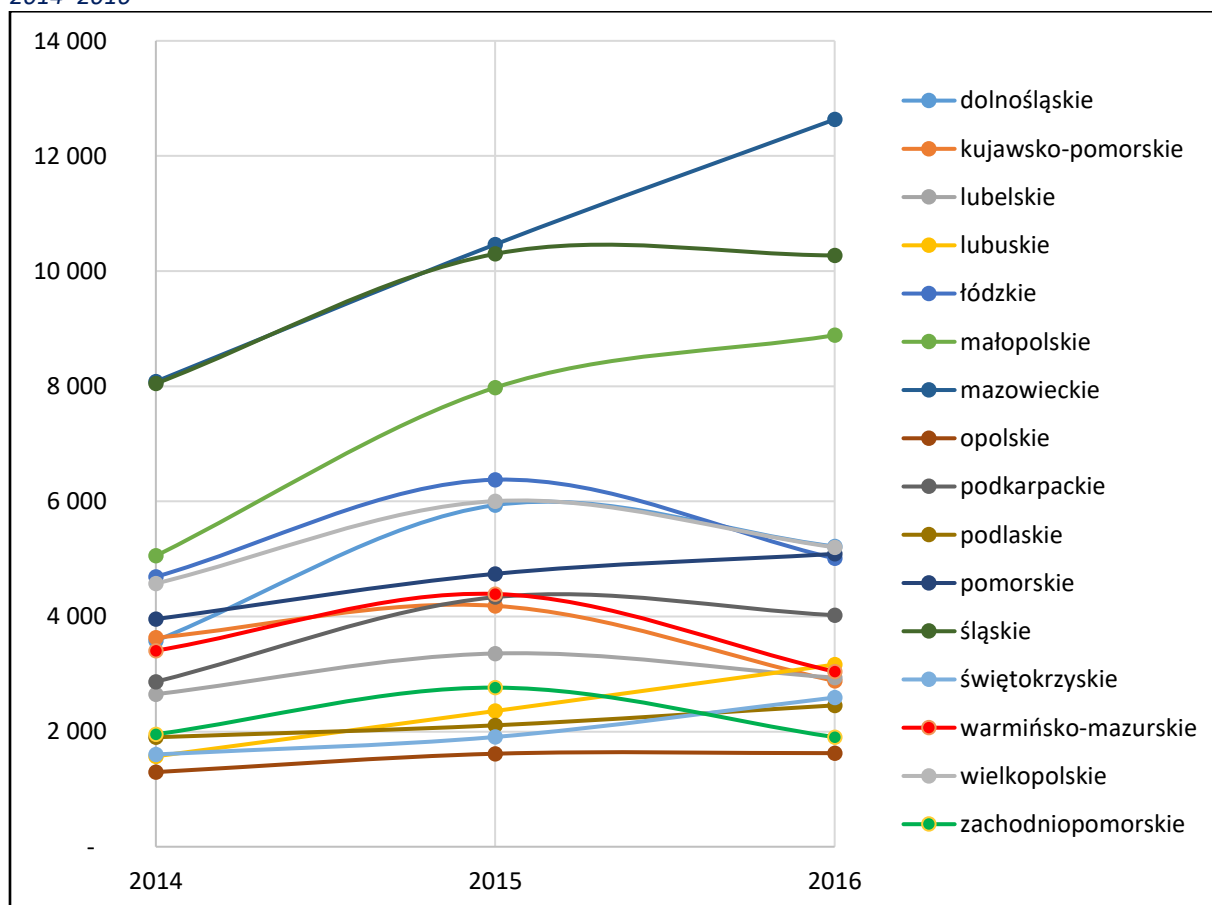
Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Skalę zróżnicowania częstotliwości obrotu rynku nieruchomości w województwach ilustrują zamieszczone poniżej wykresy, na których zestawiono dane z lat 2014–2016 dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. W analizie w odniesieniu do lokali mieszkalnych posłużono się danymi obrazującymi liczbę umów. W odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów niezabudowanych przedstawiono informację o liczbie działek będących przedmiotem obrotu ze względu na brak danych o liczbie umów w danych GUS. Konsekwentnie w dalszej części opracowania przez liczbę transakcji w odniesieniu do lokali mieszkalnych należy rozumieć liczbę umów, a w odniesieniu do pozostałych rodzajów nieruchomości – liczbę działek będących przedmiotem obrotu.

W 2016 roku częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w Polsce wyniosła 173 467 sztuk. W odniesieniu do wielkości obrotu nieruchomościami lokalowymi w 2016 roku stwierdzono najniższą częstotliwość w województwie świętokrzyskim – 2250 sztuk (1,3% obrotu krajowego) wobec najwyższego poziomu notowanego w województwie mazowieckim – 34 181 (19,7% obrotu krajowego).

Wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi w większości województw charakteryzuje stabilna tendencja rosnąca w latach 2014–2016. Średnioroczne tempo wzrostu rynku lokali mieszkalnych wynosiło w poszczególnych regionach od 3,0% (województwo warmińsko-mazurskie) do 52% (województwo dolnośląskie). W przypadku 4 województw zaobserwowano ujemną dynamikę zmian poziomu częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi w 2016 roku w odniesieniu do roku 2015 – są to województwa: kujawsko-pomorskie (spadek o 1,9%), łódzkie (spadek o 2,0%), małopolskie (spadek o 1,0%), podkarpackie (spadek o 20%).

Wykres 23 Częstotliwość obrotu nieruchomościami lokalowymi w poszczególnych województwach w latach 2014–2016

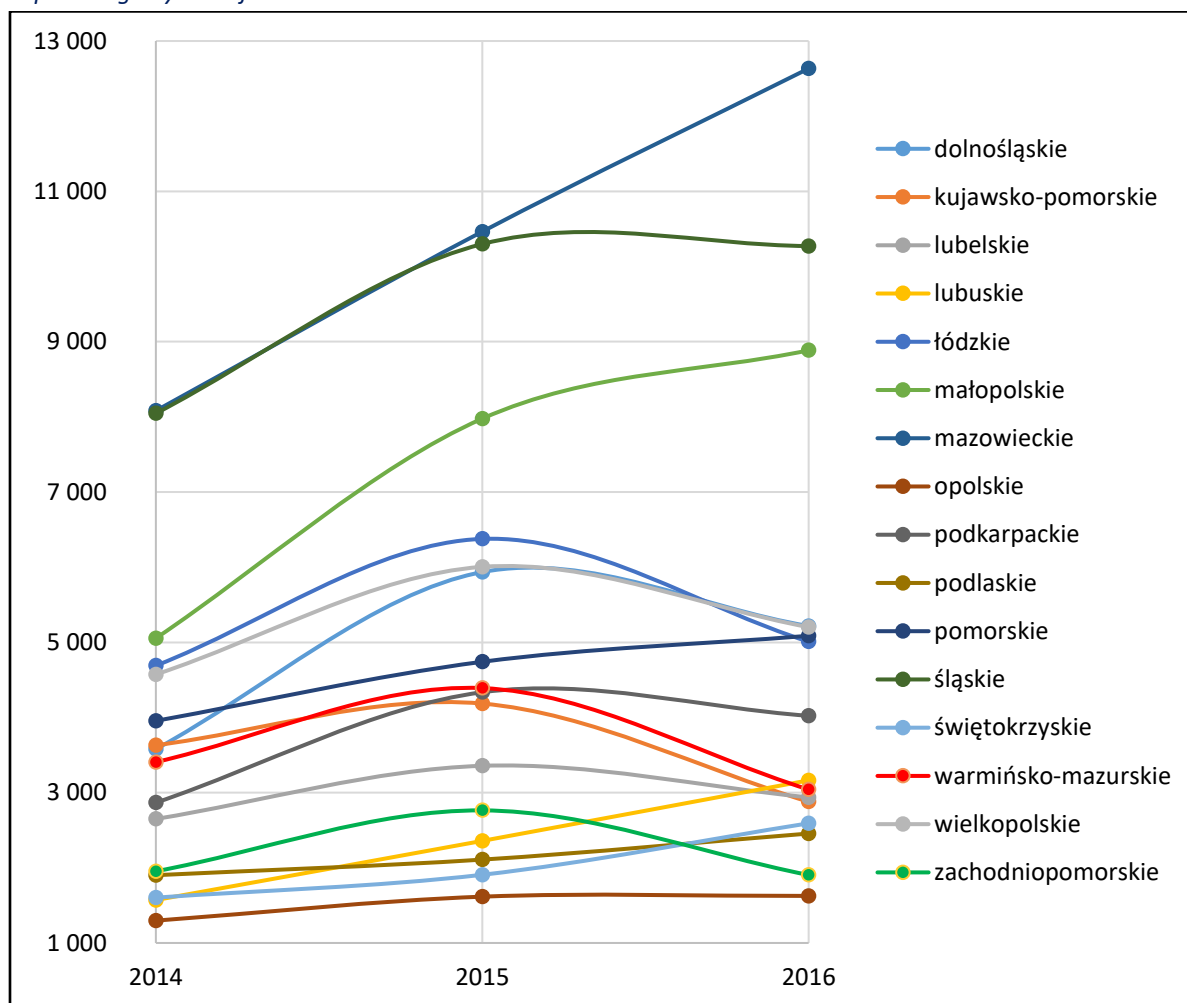


Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Częstotliwość obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w Polsce w 2016 roku wyniosła 57 486 sztuk. Najmniejsze obroty w tym sektorze rynku nieruchomości (963) zanotowano w 2016 roku w województwie świętokrzyskim, natomiast największe w przypadku województwa śląskiego (11 620), które tworzy w ten sposób 20% obrotu krajowego. W większości województw średnia wielkość rynku nieruchomości zabudowanych wyniosła w 2016 roku od około 1500 (województwo lubelskie, lubuskie, opolskie, podlaskie) do 8700 sztuk (województwo mazowieckie).

Dynamika zmian wielkości obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w latach 2014–2016 w poszczególnych województwach charakteryzowała się dużymi wahaniami. Stabilny trend wzrostowy cen tej kategorii nieruchomości w analizowanym okresie odnotowano w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubelskim, lubuskim, mazowieckim, opolskim, podlaskim, pomorskim, śląskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim. Rok 2015 charakteryzował się we wszystkich województwach przyrostem wielkości obrotów tego sektora rynku. Natomiast już w 2016 roku (w odniesieniu do roku poprzedniego) w przypadku 5 województw nastąpił duży spadek ilości transakcji, z czego największy odnotowano w województwie warmińsko-mazurskim w wysokości 41,4%. Ograniczenie liczby obrotów nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w 2016 roku zaszło również w przypadku województw: łódzkiego (spadek o 9,8%), małopolskiego (spadek o 17,6%), podkarpackiego (spadek o 8%), świętokrzyskiego (spadek o 1,5%).

Wykres 24 Częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w poszczególnych województwach w latach 2014–2016

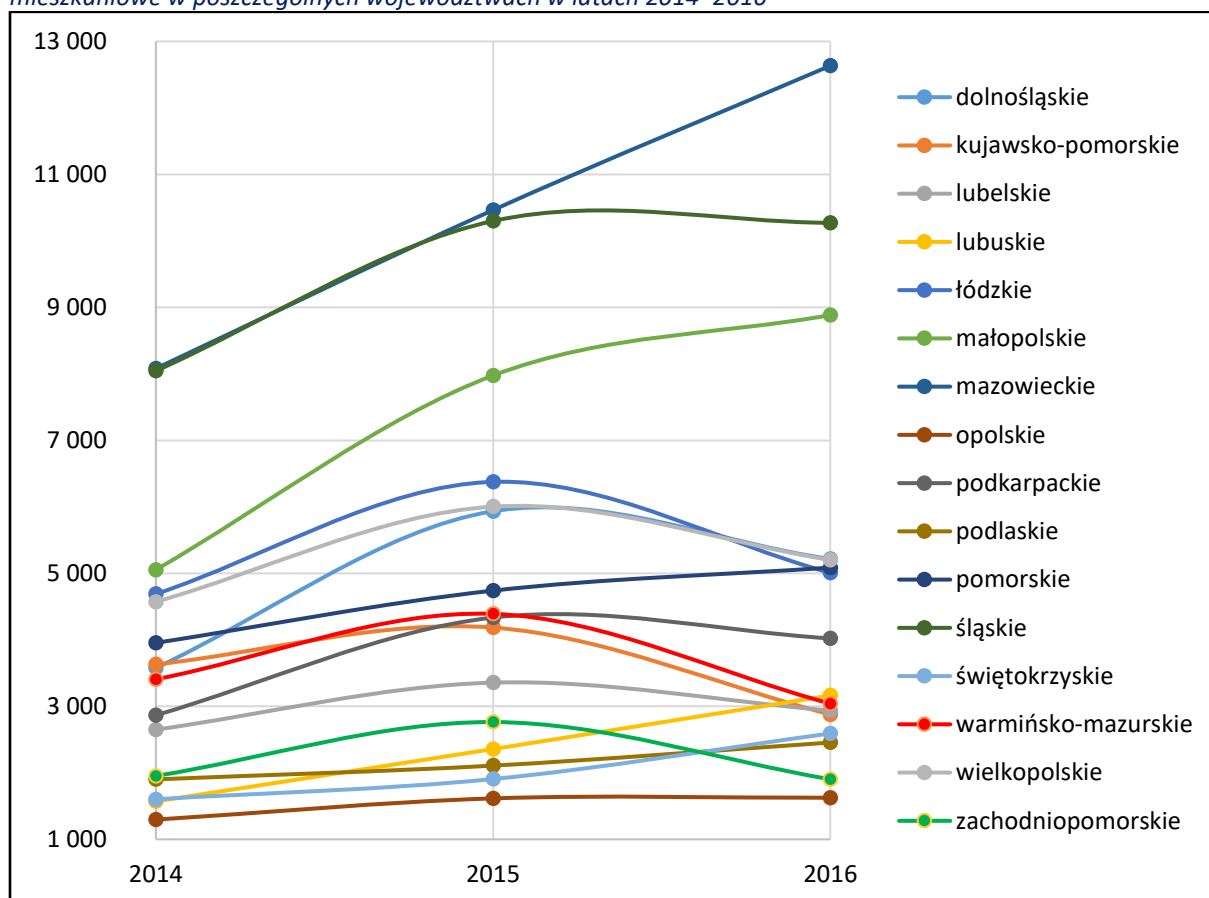


Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W 2016 roku wielkość obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Polsce wyniosła 76 928 sztuk. Najmniejsze obroty w tym sektorze rynku nieruchomości – 1626 sztuk zanotowano w 2016 roku w województwie opolskim, natomiast największe w województwie mazowieckim – 12 634 sztuk, które tworzy w ten sposób 16,4% obrotu krajowego. W większości województw średnia wielkość rynku nieruchomości zabudowanych wyniosła w 2016 roku od około 2500 (województwo świętokrzyskie, kujawsko-pomorskie, lubelskie, podlaskie) do 10 300 sztuk (województwo śląskie). W latach 2014–2016 dynamika zmian wielkości obrotu nieruchomościami pod zabudowę w poszczególnych województwach charakteryzowała się dużymi wahaniami. Stabilny trend wzrostowy wielkości obrotu w tej kategorii nieruchomości w analizowanym okresie odnotowano w województwach: lubuskim, mazowieckim, małopolskim, opolskim, podlaskim, pomorskim i świętokrzyskim.

Rok 2015 we wszystkich województwach charakteryzował się przyrostem wielkości obrotów tego sektora rynku. Natomiast już w 2016 roku (w odniesieniu do roku poprzedniego) w przypadku aż 9 województw nastąpił duży spadek liczby transakcji, z czego największy odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim – w wysokości 31,2%. Ograniczenie liczby obrotów nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w 2016 roku zaszło również w przypadku województw: dolnośląskiego (spadek o 12,1%), lubelskiego (spadek o 12,5%), łódzkiego (spadek o 21,4%), podkarpackiego (spadek o 7,2%), śląskiego (spadek o 0,3%), warmińsko-mazurskiego (spadek o 30,7%), wielkopolskiego (spadek o 13,4%) i zachodniopomorskiego (spadek o 31,1%).

Wykres 25 Częstotliwość obrotu na rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w poszczególnych województwach w latach 2014–2016



Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Poniżej zostaną poddane analizie główne wskaźniki makroekonomiczne systemu gospodarczego Polski w celu zbadania ich potencjalnego wpływu na wahania poziomu cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w poszczególnych województwach. Kluczowe w analizie były wskaźniki z 2016 roku, jednak ze względu na chęć przedstawienia szerszego kontekstu zaprezentowano je na tle danych z lat 2014–2015. Badaniem objęto wszystkie wskaźniki makroekonomiczne analizowane w podrozdziale 2.1 w ujęciu regionalnym, przy czym dla produktu krajowego brutto w cenach stałych możliwe było zaprezentowanie jedynie danych z 2014 roku, ponieważ nie opublikowano jeszcze danych za lata 2015 i 2016<sup>4</sup>. Sytuacja w każdym z województw zostanie przedstawiona oddzielnie i skomentowana w odniesieniu do opisanych powyżej zmian średnich cen i częstotliwości transakcji na rynku nieruchomości. W odniesieniu do nieruchomości lokalowych częstotliwość obrotu wyraża się w liczbie umów, zaś do pozostałych nieruchomości w liczbie działek, będących przedmiotem obrotu.

### Województwo dolnośląskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa dolnośląskiego.

*Tabela 7 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie dolnośląskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,5	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	100,0	99,2	99,3
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	4474	4417	4616
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1366	1472	1586
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę – dochód do dyspozycji	zł	1313	1418	1534
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	50,0	51,4	53,3
Stopa bezrobocia według BAEL	%	9,1	7,0	5,4
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	7078	6902	6869
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	5707	5546	5453

<sup>4</sup> BDL/Rachunki regionalne/Produkt krajowy brutto (ceny stałe) – PKD 2007 – ESA 2010.

budynki jednorodzinne	szt.	5181	5039	4793
budynki wielorodzinne	szt.	526	507	660
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	13 953	14 035	16 506
Indywidualne	szt.	5702	5784	5325
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	7303	8073	10672
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	12 275	16 860	17 051
Indywidualne	szt.	4954	5404	5356
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	6948	10 810	11 241
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	14 400	19 258	21 987
Indywidualne	szt.	4780	6293	6933
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	9415	12 824	14 402
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	6 265 686	6 727 395	5 679 881
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	1 505 898	1 750 271	1 514 227
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3378	3960	4112
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	79	58	61
Grunty, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1m <sup>2</sup>	47	68	64
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	11 086	21 109	24 027
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	3133	5561	6500
Grunty przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	3579	5935	5217

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne



W województwie dolnośląskim zaobserwowano pozytywny wpływ wzrostu PKB w kolejnych analizowanych latach i znaczną poprawę rachunku bieżącego bilansu płatniczego. Przy niskich stopach procentowych może być to odbiciem inwestycji instytucjonalnych na rynku mieszkaniowym, co widoczne jest w liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Liczba tych mieszkań, przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, wzrosła w 2015 roku o 36,2% w stosunku do 2014 roku, a następnie o 12,3% w 2016 roku w stosunku do 2015 roku. Obserwujemy także poprawę wskaźników makroekonomicznych dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – znaczący w latach 2014–2015 i nieco mniejszy w 2016 roku. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) spadł znacząco od 2014 do 2015 roku, ale nieznacznie zwiększył się w 2016 roku. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie był najwyższy w 2015 roku. Poprawa koniunktury na rynku pracy bardziej idzie więc w parze ze wzrostem cen mieszkań niż domów jednorodzinnych, następuje też stopniowy wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

W całym analizowanym okresie w województwie dolnośląskim nastąpił dynamiczny wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi. Przy wzrastającym przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce, wskaźniku zatrudnienia oraz dynamicznie spadającej stopie bezrobocia świadczy to o zwiększeniu płynności na rynku nieruchomości i poprawie kondycji finansowej uczestników obrotu. Z kolei spadek częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w 2016 roku przy znacznym wzroście w 2015 w stosunku do roku 2014 i wysokiej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, może oznaczać krótkookresowe nasycenie rynku i być sygnałem rezerw gruntów u inwestorów.

W analizowanym okresie w województwie dolnośląskim następował r/r spadek liczby budynków oddanych do użytkowania, a wśród nich liczby budynków mieszkalnych, przy czym spadek liczby budynków mieszkalnych w tej liczbie odznaczał się nieco niższą dynamiką. Przyczyną spadku było zmniejszanie się r/r liczby budynków jednorodzinnych, przy wzrastającej liczbie budynków wielorodzinnych, w których mieszkania przeznaczone były na sprzedaż bądź wynajem. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła jedynie w 2016 roku – w 2015 oddano mniej mieszkań do użytkowania w stosunku do 2014 roku. Wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania mimo spadającej liczby budynków potwierdza zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej w województwie dolnośląskim, szczególnie w miastach. Jest to także widoczne w zestawieniu liczby mieszkań indywidualnych oddanych do użytkowania (spadek w 2016 w stosunku do 2015, gdy wartość była niewiele wyższa niż w 2014) i liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (stały wzrost r/r – o 10,54% w 2015 w stosunku do 2014 i aż o 32,2% w 2016 w stosunku do 2015).

Wzrastała także r/r liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym nie przekłada się jeszcze na wzrost dynamiki przyrostu liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto. Inwestycje są więc odsunięte w czasie, co jest widoczne także w wartości produkcji budowlano-montażowej.

Występuje zbieżność między średnim poziomem cen lokali mieszkalnych (wzrost w latach 2014–2016) i wzrostem częstotliwości obrotu tymi lokalami a wzrostem liczby mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania. Może to świadczyć o nienasyconym popycie oraz o nabywaniu mieszkań w celach inwestycyjnych. Napływ inwestycji bezpośrednich (poprawa rachunku bieżącego bilansu płatniczego) jest w tym przypadku czynnikiem skłaniającym zarówno podmioty gospodarcze, jak i osoby prywatne do inwestycji mieszkaniowych, gwarantujących stały dochód z najmu. Warto również zestawić informację o tym, że ceny lokali mieszkalnych rosną, a częstotliwość obrotu rośnie (o 90% w latach 2014–2015 oraz o niespełna 14% między 2016 a 2015). Jest to oznaka wzrostu przeciętnego poziomu wynagrodzeń i przeciętnego poziomu miesięcznego dochodu rozporządzalnego na osobę. W takiej sytuacji decyzja o kredycie mieszkaniowym jest łatwiejsza, do czego zachęcają także niskie stopy procentowe, zagrożenie zaostrzeniem wymogów kredytowych i obniżaniem LtV przez banki.

W segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi (domy jednorodzinne) widać natomiast zwiększenie płynności (wzrost liczby transakcji r/r w latach 2014–2016) połączone ze spadkiem cen. Z kolei w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nastąpił wzrost cen w 2015 roku w stosunku do 2014, a w kolejnym roku – spadek, co jest odzwierciedleniem wyższego popytu na te nieruchomości w 2015 roku niż w latach 2014 i 2016.

#### Województwo kujawsko-pomorskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa kujawsko-pomorskiego.

*Tabela 8 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie kujawsko-pomorskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,9	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,8	99,1	99,5
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3588	3724	3848
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1201	1245	1308
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1159	1208	1276
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	49,4	50,7	51,0
Stopa bezrobocia według BAEL	%	10,6	8,0	7,4

Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	4921	5253	5302
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	3716	3852	3 957
budynki jednorodzinne	szt.	3605	3726	3829
budynki wielorodzinne	szt.	111	126	128
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	6246	6714	6262
Indywidualne	szt.	3796	3980	4025
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2122	2206	2071
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	6365	6631	7523
Indywidualne	szt.	3545	3595	4227
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2430	2874	2956
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	7289	8085	7569
Indywidualne	szt.	3951	4287	4825
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	3731	4110	3075
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	4 174 431	4 286 663	3 578 084
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	1 278 337	1 467 438	1 214 308
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3071	3119	3185
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	53	92	102
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	34	53	65
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	5075	7018	6883
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	2069	2696	2701
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	3631	4185	2879

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie kujawsko-pomorskim obserwujemy systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL, a także spadek cen, wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce, przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na osobę i dochodu do dyspozycji na osobę. Dane te ilustrują poprawę kondycji gospodarstw domowych. Tym tendencjom towarzyszy nieznaczny wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych, dynamiczny wzrost średniego poziomu cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) i gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Poprawa koniunktury na rynku

pracy w większym stopniu wiąże się ze wzrostem cen domów jednorodzinnych i gruntów pod zabudowę niż lokali mieszkalnych.

W analizowanym okresie w województwie kujawsko-pomorskim nastąpił niewielki wzrost liczby nowych budynków oddanych do użytkowania, w tym budynków mieszkalnych, jedno- i wielorodzinnych, chociaż liczba tych ostatnich przyrosła jedynie śladowo. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła w latach 2014–2015, a następnie w 2016 roku spadła do poziomu zbliżonego do 2014 roku. Należy zauważyć, że wzrost od 2014 do 2015 roku wynikał głównie z dużego przyrostu liczby mieszkań społecznych czynszowych i liczby mieszkań indywidualnych. Liczba tych ostatnich mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła także w 2016 roku w stosunku do roku 2015, jednak ten przyrost nie wystarczył do wygenerowania łącznego przyrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania, ponieważ nastąpił duży spadek liczby mieszkań społecznych czynszowych i nieznaczny spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania, przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem.

Poprawa ogólnej sytuacji gospodarstw domowych w połączeniu ze stałym wzrostem liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto w analizowanym okresie, może sugerować, że w kolejnym roku wzrośnie liczba mieszkań oddanych do użytkowania, szczególnie w przypadku mieszkań indywidualnych, zwłaszcza na wsi. Tendencja ta będzie się też utrzymywać w kolejnych latach, ponieważ również w przypadku mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w całym analizowanym okresie nastąpił przyrost liczby w przypadku mieszkań indywidualnych. Mimo znacznej dynamiki wzrostu nie przeważały one w łącznej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Spadek liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, o 25% w 2016 roku w stosunku do roku 2015, spowodował, że łączna liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, spadła w 2016 roku w stosunku do 2015 – mimo wzrostu w 2015 roku w stosunku do 2014 roku. Odsunięcie inwestycji w czasie jest także widoczne w spadającej wartości produkcji budowlano-montażowej w 2016 roku w stosunku do 2015, do poziomu niższego niż w 2014 roku, przy wzroście w 2015 roku w stosunku do 2014 roku oraz w produkcji przedsiębiorstw budowlanych, gdzie zaobserwowano analogiczne zmiany.

W 2016 roku w województwie kujawsko-pomorskim nastąpił niewielki (2%) spadek częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi w stosunku do 2015 roku – jednak w 2015 roku w stosunku do 2014 odnotowano znaczny (38%) wzrost częstotliwości obrotu w tym segmencie rynku. Zmiany te zaszyły przy nieznacznie wzrastającym poziomie cen. W 2016 roku ceny domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi) wzrosły, a zwiększenie obrotu w 2015 roku w stosunku do 2014 roku powiązane było ze wzrostem cen. W przypadku gruntów niezabudowanych ceny rosły w całym badanym okresie, ale częstotliwość obrotu zmieniała się – wzrosła w 2015 roku w stosunku do 2014 roku o 15,25% i znacząco (31%) spadła w 2016 w stosunku do 2015 roku. Wzrost cen jest odbiciem natężenia transakcji w tym segmencie rynku, które skutkują wzrostem liczby mieszkań indywidualnych w budynkach, których budowę rozpoczęto w 2016 roku, oraz liczby indywidualnych mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w całym badanym okresie. Spadek częstotliwości transakcji w tym segmencie może sugerować chwilowe nasycenie rynku. Z kolei spadek liczby inwestycji w mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem w połączeniu ze zmniejszającą się częstotliwością

transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę może wskazywać na pogłębianie zastoju w rozwoju tych inwestycji w województwie kujawsko-pomorskim.

### Województwo lubelskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa lubelskiego.

*Tabela 9 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubelskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	100,0	98,8	99,1
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3781	3854	4029
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1208	1227	1299
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1160	1175	1245
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	50,7	50,8	50,6
Stopa bezrobocia według BAEL	%	9,9	9,3	8,0
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	5107	5225	5172
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	3709	3749	3920
budynki jednorodzinne	szt.	3607	3633	3769
budynki wielorodzinne	szt.	102	116	151
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	5694	6229	7020
Indywidualne	szt.	4231	4383	4400
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1114	1486	2152
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	6353	7653	6902
Indywidualne	szt.	4377	4406	4431
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1601	2808	1967
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	5686	7833	7847
Indywidualne	szt.	4208	4694	5266
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1212	2627	2180

Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	2 924 458	2 800 581	2 498 846
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	862 425	880 754	767 268
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3709	3910	4080
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	92	104	102
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	39	31	45
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	2949	4555	5096
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	1241	1404	1544
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	2650	3357	2937

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W analizowanym okresie w województwie lubelskim wskaźniki makroekonomiczne pozostawały na zbliżonym poziomie, przy korzystnej sytuacji w kraju (rosnące PKB i poprawa bieżącego bilansu płatniczego). Obniżyła się stopa bezrobocia według BAEL, jednak wskaźnik zatrudnienia zmienił się jedynie nieznacznie i należy traktować tę zmianę jako fluktuację, podobnie jak ruch cen. Jednocześnie, co istotne z punktu widzenia gospodarstw domowych, zwiększył się przeciętny poziom dochodu rozporządzalnego i dochodu do dyspozycji na osobę. Równocześnie następował stały, powolny wzrost cen lokali mieszkalnych. Zaobserwowano niewielki (ok. 10%) przyrost cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2015 roku w stosunku do 2014 i niewielki spadek w 2016 w stosunku do 2015 roku. W przypadku cen gruntów przeznaczonych do zabudowy odnotowano spadek w 2015 roku w stosunku do 2014, natomiast w 2016 nastąpił dynamiczny wzrost cen w stosunku do 2015 roku o 45%. W całym analizowanym okresie w województwie lubelskim nastąpił dynamiczny wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi. Przy wzrastającym przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce i spadającej stopie bezrobocia, świadczy to o zwiększeniu płynności na rynku nieruchomości i poprawie kondycji finansowej uczestników obrotu. Z kolei spadek częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w 2016 roku przy znacznym wzroście w 2015 roku w stosunku do 2014 i nieznacznie spadającej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, może oznaczać krótkookresowe nasycenie rynku.

Wahania r/r liczby budynków oddanych do użytkowania między okresami 2015–2014 a 2016–2015 nie miały odbicia w kształtowaniu się liczby budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w województwie lubelskim. Liczba ta wzrastała w całym analizowanym okresie, zarówno ogółem, jak i w dwóch analizowanych segmentach – liczbie budynków jednorodzinnych i liczbie budynków wielorodzinnych. W przypadku tych ostatnich wzrost był dużo bardziej dynamiczny między rokiem

2016 a 2015 (30%), co głównie wynika z niewielkiej liczby budynków wielorodzinnych oddanych do użytkowania w badanych latach. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrasta konsekwentnie od 2014 roku, w przypadku mieszkań indywidualnych był to niewielki, stabilny wzrost. Znaczną dynamikę wzrostu zaobserwowano w przypadku liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem – w latach 2015–2014 nastąpił wzrost ich liczby o 33,4%, a następnie między 2016 a 2015 o 44,8%, co łącznie w analizowanym okresie przyniosło wzrost ich liczby o 93% w całym analizowanym okresie. Jest to odbiciem wzrostu liczby budynków wielorodzinnych oddanych do użytkowania, ale też zwiększenia intensywności zabudowy w badanym okresie. Nie ma to odzwierciedlenia w wartości produkcji budowlano-montażowej, która spadała.

Liczba mieszkań ogółem, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wzrosła znacząco (niespełna 38%) w 2015 roku w stosunku do 2014, a następnie wyhamowała w 2016 roku. Niewielki wzrost zanotowano w przypadku liczby mieszkań indywidualnych, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (ponad 10% r/r w badanym okresie). Znacznie większą dynamikę zmian zaobserwowano w przypadku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W 2015 roku w stosunku do 2014 roku ich liczba wzrosła ponad dwukrotnie (216,75%), a następnie w 2016 roku w stosunku do 2015 spadła o 17%. Łączny przyrost liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w badanym okresie wyniósł więc 79,9%. Co interesujące, wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, nie przekłada się na wzrost dynamiki przyrostu liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto. Inwestycje są więc odsunięte w czasie, co jest widoczne także w wartości produkcji budowlano-montażowej. Podobnie jak w przypadku liczby mieszkań ogółem, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrosła w 2015 roku w stosunku do 2014 i nieznacznie spadła w 2016 w stosunku do 2015 roku. Nie zanotowano znaczących zmian w przypadku liczby mieszkań indywidualnych, natomiast liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, których budowę rozpoczęto w 2015 roku, w stosunku do 2014 wzrosła o 75,4%, zaś w 2016 spadła o 30% w stosunku do 2015 roku, przy czym łączna zmiana w latach 2014–2016 wyniosła +22,86%. Można więc stwierdzić, że w 2016 roku nastąpiło wyhamowanie przygotowań do inwestycji w mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem i finalizowanie inwestycji w tym segmencie rozpoczętych we wcześniejszych latach.

#### Województwo lubuskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa lubuskiego.

*Tabela 10 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie lubuskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,0	- <sup>n</sup>	- <sup>n</sup>

Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	100,5	99,6	99,8
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3581	3718	3963
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1285	1420	1499
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1239	1354	1453
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	49,6	51,1	53,0
Stopa bezrobocia według BAEL	%	8,4	6,3	4,7
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	2566	2506	2399
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	1660	1780	1743
budynki jednorodzinne	szt.	1595	1680	1634
budynki wielorodzinne	szt.	65	100	109
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	3355	3233	3583
Indywidualne	szt.	1757	1824	1791
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1218	1174	1592
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	3261	4000	4172
Indywidualne	szt.	1563	1711	1939
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1598	2131	1822
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	4345	4269	5499
Indywidualne	szt.	2079	2125	2561
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2160	1995	2729
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	1 121 334	1 228 191	1 076 265
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	445 653	465 456	343 591
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	2366	2501	5391
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	127	118	70
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	17	14	18



Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	3663	4413	5391
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	877	1208	1466
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	1571	2358	3164

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie lubuskim obserwujemy systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL, a także poziomu wynagrodzenia, poprawiły się wskaźniki dotyczące całej gospodarki PKB i rachunek bieżący bilansu płatniczego, spadały ceny. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – stabilny w latach 2014–2015 oraz bardzo dynamiczny w 2016 roku (o 215%). Na tym tle szczególnie widoczny jest spadek poziomu cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi), znaczący w analizowanym okresie. W 2016 roku ceny tych nieruchomości osiągnęły 55% poziomu zanotowanego w 2014 roku. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie wzrósł, przy czym w międzyczasie w 2015 roku w stosunku do 2014 uległ obniżce o 18%. Poprawa koniunktury na rynku pracy bardziej idzie więc ze wzrostem cen mieszkań niż domów jednorodzinnych, następuje też stopniowy wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Jednocześnie poprawa koniunktury powoduje dużo większą płynność lokalnego rynku nieruchomości, co przekłada się na wzrost częstotliwości transakcji we wszystkich trzech analizowanych segmentach. W latach 2014–2016 w województwie lubuskim nastąpił dynamiczny wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi, domami jednorodzinnymi oraz gruntami przeznaczonymi pod zabudowę. Ciągły wzrost częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przy wzrastającej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, może sygnalizować tendencję wzrostową na rynku nieruchomości w tym regionie.

W całym analizowanym okresie w województwie lubuskim nastąpił spadek liczby budynków oddanych do użytkowania. Liczba budynków mieszkalnych, wchodząca w skład tej wartości, wahała się r/r – wzrosła w roku 2015 w stosunku do 2014 roku, a następnie nieco wzrosła w kolejnym roku w stosunku do 2015 r. Warto zwrócić uwagę, że w analizowanym okresie rósł udział budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe w ogólnej sumie budynków oddanych do użytkowania. W latach 2014, 2015 i 2016 wynosił on odpowiednio – 64,7%, 71% i 72,6%. Nieznacznie wahał się udział budynków jednorodzinnych wśród budynków mieszkalnych, jednak pozostawał dominujący. Budynków wielorodzinnych z roku na rok przybywało, ale przyrost mieszkań z tego wynikający był nierównomierny – najczęściej były to inwestycje obejmujące kilkanaście mieszkań w budynku.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła jedynie w 2016 roku. W 2015 oddano mniej mieszkań do użytkowania w stosunku do 2014 roku. Wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania mimo spadającej liczby budynków świadczy o coraz bardziej intensywnym budownictwie mieszkaniowym w województwie lubuskim. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, rośnie r/r w całym badanym okresie, przy czym w przypadku jej głównych składowych w segmencie mieszkalnictwa indywidualnego następuje stabilny wzrost, natomiast w przypadku mieszkań

przeznaczonych do sprzedaży lub wynajmu ich liczba wzrosła w 2015 roku w stosunku do 2014 roku o 33,3%, zaś w 2016 roku spadła w stosunku do 2015 o 14,5%. Dane te należy czytać łącznie z informacją o liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W przypadku budownictwa indywidualnego następuje stały wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, natomiast w przypadku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem – nastąpił istotny wzrost liczby w 2016 roku, częściowo jako reakcja po niskim przyroście rozpoczętych inwestycji w poprzednim roku. Inwestycje w budownictwie wielorodzinnym są więc odsunięte w czasie, co jest widoczne także w wartości produkcji budowlano-montażowej.

### Województwo łódzkie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa łódzkiego.

*Tabela 11 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie łódzkim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	103,0	„n	„n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,5	98,8	99,4
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3877	4018	4171
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1293	1362	1458
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1236	1307	1404
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	53,1	52,9	53,4
Stopa bezrobocia według BAEL	%	8,8	7,7	5,6
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	6280	6424	6410
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	4451	4598	4495
budynki jednorodzinne	szt.	4332	4477	4369
budynki wielorodzinne	szt.	65	100	109
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	6501	7150	7065
Indywidualne	szt.	4715	4908	5035
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1432	1972	1771

Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	6617	7498	7633
Indywidualne	szt.	4224	4933	5516
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2306	2349	2040
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	7686	8184	10 898
Indywidualne	szt.	4724	5587	6538
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2707	2222	4017
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	4 445 901	4 617 203	3 326 097
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	1 630 471	1 772 352	988 027
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3081	3255	3363
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	87	119	199
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	23	22	45
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	7381	8813	8638
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	2206	2736	2469
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	4690	6376	5009

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie łódzkim obserwujemy systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Jedynym czynnikiem zakłócającym jest wzrost cen, co jednak równoważone jest systematycznym wzrostem dochodów. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – znaczący od 2014 do 2015 roku i nieco mniejszy w 2016 roku. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) również w analizowanym okresie wzrasta. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie był najwyższy w 2016 roku i wzrósł o 96% w porównaniu do 2014 roku. W 2016 roku w województwie łódzkim nastąpił niewielki (2%) spadek częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi w stosunku do 2015 – jednak w 2015 roku w stosunku do 2014 odnotowano wzrost częstotliwości w tym segmencie rynku o 19%. Zmiany te zaszły przy nieznacznie wzrastającym poziomie cen. Podobne zmiany odnotowano na rynku domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi), jednak w tym przypadku w całym analizowanym okresie następował dynamiczny wzrost cen, co może oznaczać przewagę popytu nad podażą w tym segmencie rynku. Z kolei spadek częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w 2016 roku przy znacznym wzroście w 2015 w stosunku do 2014 roku i wzrastającej liczbie mieszkań w budynkach, na

których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, może oznaczać krótkookresowe nasycenie rynku.

Liczba budynków oddanych do użytkowania waha się, podobnie jak zawarta w nich liczba budynków mieszkalnych. Warto zauważyć, że wahaniom ulega także udział liczby budynków mieszkalnych w ogólnej liczbie budynków oddanych do użytkowania. Liczba budynków wielorodzinnych wzrastała w całym analizowanym okresie. Z kolei liczba mieszkań oddanych do użytkowania wahała się, przy jednoznacznie rosnącej r/r liczbie mieszkań w budownictwie indywidualnym oddanych do użytkowania. Wahania odnotowano natomiast w przypadku oddanych do użytkowania mieszkań przeznaczonych do sprzedaży lub wynajmu.

W całym analizowanym okresie w województwie łódzkim nastąpił bardzo dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, nie przekłada się jeszcze na wzrost dynamiki przyrostu liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto. Inwestycje są więc odsunięte w czasie, co jest widoczne również w wartości produkcji budowlano-montażowej.

#### Województwo małopolskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa małopolskiego.

*Tabela 12 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie małopolskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	104,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,9	99,2	99,6
Rachunek bieżący bilansu płatniczego;	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3916	4161	4213
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1261	1305	1423
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1227	1269	1390
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	50,8	51,5	53,1
Stopa bezrobocia według BAEL	%	9,1	7,2	5,2
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szk.	9518	9687	9220

budynki mieszkalne, w tym:	szt.	7828	8132	7787
budynki jednorodzinne	szt.	7390	7664	7264
budynki wielorodzinne	szt.	438	468	523
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	15 630	14 600	17 379
Indywidualne	szt.	8475	8366	8308
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	7086	6081	8736
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	17 521	19 373	16 553
Indywidualne	szt.	8945	8626	8685
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	8447	10 645	7751
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	13 536	17 334	20 742
Indywidualne	szt.	7757	8610	9781
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	5629	8710	10 929
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	8 787 085	9 046 798	8 436 804
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	3 198 504	3 210 750	3 178 524
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	5614	5817	5714
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	154	120	221
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	147	101	47
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	12 930	14 246	14 104
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	3547	5759	4748
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	5054	7976	8885

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie małopolskim obserwujemy systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL, a także poziomu dochodów ludności przy obniżającym się poziomie cen. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – znaczący w latach 2014–2015, natomiast w 2016 roku charakteryzujący się spadkiem o 2% w porównaniu do 2015 roku. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) spadł znacząco od 2014 do 2015 roku, ale zwiększył się prawie dwukrotnie w 2016 roku. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie charakteryzuje systematyczny spadek. Poprawa koniunktury na rynku pracy

bardziej idzie więc w parze ze wzrostem cen mieszkań oraz domów jednorodzinnych niż cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę, co może oznaczać nasycenie rynku w tym ostatnim segmencie.

W 2016 roku w województwie małopolskim nastąpił niewielki (1%) spadek częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi w stosunku do 2015, a w roku 2015 w stosunku do 2014 roku odnotowano wzrost częstotliwości o 10% w tym segmencie rynku. Zmiany te zaszły przy prawie stabilnym poziomie cen, co oznacza krótkookresową stabilizację na rynku. Na rynku domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi) odnotowano zmiany podobne co do kierunku, jednak o wyższej dynamice i znacznych wahaniami cen. Na wzrost częstotliwości obrotu w 2015 roku rynek zareagował wzrostem przeciętnego poziomu cen w 2016 roku przy obniżonej częstotliwości obrotu. Z kolei częstotliwość obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w całym badanym okresie wzrastała przy spadającym poziomie cen i wzrastającej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, co może oznaczać dobre warunki do rozwoju inwestycji w tym regionie.

Województwo małopolskie należy do liderów (oprócz mazowieckiego i wielkopolskiego), jeśli chodzi o liczbę budynków oddawanych w analizowanych latach do użytkowania. Warto podkreślić, że udział budynków mieszkalnych w tej liczbie był stale bardzo wysoki i wzrastał. W 2014, 2015 i 2016 roku wynosił on odpowiednio 82,24%, 83,95% i 84,45%. Rosła liczba budynków wielorodzinnych r/r, przy czym sama liczba budynków mieszkalnych, a w tym także liczba budynków w budownictwie indywidualnym wahała się, odnotowując spadek r/r w 2015 roku w stosunku do 2014, a następnie wzrost w kolejnym okresie r/r. Podobnie liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Wzrosła jedynie w 2016 roku – w 2015 mniej oddano mieszkań do użytkowania w stosunku do 2014 roku, przy czym w budownictwie indywidualnym przez cały okres objęty analizą (2014–2016) liczba ta spadała. Wyróżnikiem województwa małopolskiego jest przewaga w latach 2014–2015 liczby rozpoczętych budów nad liczbą mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W całym analizowanym okresie w województwie małopolskim nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Tendencja ta nie znalazła jednak odzwierciedlenia w liczbie budynków oddanych do użytkowania.

#### Województwo mazowieckie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa mazowieckiego.

*Tabela 13 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie mazowieckim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	103,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	100,0	99,1	99,5
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	5048	5231	5403
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1704	1756	1781
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1639	1691	1709
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	57,1	57,3	56,6
Stopa bezrobocia według BAEL	%	7,2	6,4	5,5
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	13 835	14 556	13 882
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	11 075	11 681	11 224
budynki jednorodzinne	szt.	10 238	10 537	10 082
budynki wielorodzinne	szt.	837	1144	1142
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	30 670	29 227	36 049
indywidualne	szt.	11 272	12 023	11 372
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	17 167	16 247	23 344
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	33 125	34 964	38 588
indywidualne	szt.	10 554	10 717	12 156
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	22 278	24 082	26 259
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	35 578	41 922	42 140
indywidualne	szt.	11 055	12 334	14 373
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	23 777	28 811	27 154
Produkcja budowlano-montażowa –ogółem	tys. zł	22 264 962	19 795 305	18 612 341
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	7 528 695	5 995 166	5 497 317
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	6307	6601	6672
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	977	210	957
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	120	90	117
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	20 140	30 406	34 181
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	5705	7365	8709

Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szł.	8081	10 464	12 634
---	------	------	--------	--------

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie mazowieckim obserwujemy stabilizację wskaźników makroekonomicznych dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem w latach 2014–2015 i jednorazowy spadek w 2016 roku o 1 p.p., dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Jednocześnie w tym regionie najbardziej rosną wynagrodzenia, a także przeciętny miesięczny dochód na osobę – rozporządzalny i do dyspozycji. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – znaczący w latach 2014–2015 i nieco mniejszy w 2016 roku. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) podlegał znacznym wahaniom – spadł znacząco ponad czterokrotnie<sup>5</sup> od 2014 do 2015 roku, po czym wrócił do wysokiego poziomu w 2016 roku. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie był najwyższy w 2014 roku. Poprawa koniunktury na rynku pracy bardziej idzie więc w parze ze wzrostem cen mieszkań niż domów jednorodzinnych.

W całym analizowanym okresie w województwie mazowieckim nastąpił dynamiczny wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinymi. Przy wzrastającym przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce i spadającej stopie bezrobocia świadczy to o zwiększeniu płynności na rynku nieruchomości i poprawie kondycji finansowej uczestników obrotu. Stabilny poziom częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę oraz liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, może oznaczać tendencję do stabilizacji poziomu inwestycji mieszkaniowych w regionie.

W przypadku budynków oddanych do użytkowania w każdym przypadku z analizowanych danych nastąpił wzrost w 2015 roku w stosunku do 2014 i następnie spadek w 2016 w stosunku do 2015 do wartości niewiele wyższych niż w 2014 roku, a w przypadku budynków w budownictwie indywidualnym nawet jeszcze niższej. Jedynie liczba budynków wielorodzinnych, osiągnięta w 2015 roku, nie zmniejszyła się znacząco w kolejnym roku, co dało równie duży przyrost budynków w kolejnych. Można powiedzieć też, że w 2015 roku mieszkań w tych budynkach było znacząco mniej niż w 2016, gdy odnotowano bardzo dynamiczny przyrost r/r liczby mieszkań przeznaczonych do sprzedaży lub wynajmu oddanych do użytkowania. Liczba ta będzie w przyszłości dalej rosła, ponieważ obserwujemy stały dynamiczny wzrost r/r liczby rozpoczętych budów w tym segmencie, a także znaczną liczbę mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Inwestycje są jeszcze odsunięte w czasie i mimo wzrostu liczby mieszkań wartość produkcji budowlano-montażowej spada r/r.

### Województwo opolskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa opolskiego.

<sup>5</sup> Prawdopodobnie błąd w danych źródłowych.



Tabela 14 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie opolskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	103,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,7	98,9	99,4
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3737	3958	4132
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1245	1289	1390
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1196	1233	1330
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	49,8	50,8	51,9
Stopa bezrobocia według BAEL	%	7,8	6,5	5,0
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	1786	1799	1772
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	1324	1288	1220
budynki jednorodzinne	szt.	1284	1253	1185
budynki wielorodzinne	szt.	40	35	35
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	1933	1723	1768
Indywidualne	szt.	1411	1397	1300
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	383	322	448
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	1650	1613	2025
Indywidualne	szt.	1241	1292	1355
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	401	321	660
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	1 682	1 771	2 536
Indywidualne	szt.	1404	1336	1659
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	273	302	689
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	1 419 215	1 537 750	1 452 744
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	531 504	628 935	576 966
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	2523	2689	2651

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	125	112	134
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	44	36	47
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	2561	3008	3263
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	845	1237	1349
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	1297	1616	1626

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie opolskim obserwujemy systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych ogólnogospodarczych i dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, wzrost dochodów oraz dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – znaczący w latach 2014–2015, wyhamowany o 1,5% w 2016 roku. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) spadł znacząco od 2014 do 2015 roku, ale zwiększył się w 2016 roku, przewyższając poziom z 2014 o 7%. Z kolei w 2015 roku średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę charakteryzował spadek, a w kolejnym okresie wzrost – w 2016 roku był najwyższy od początku badanego okresu. Poprawa koniunktury na rynku pracy bardziej idzie więc w parze ze wzrostem cen mieszkań niż domów jednorodzinnych. W przypadku każdego z analizowanych segmentów rynku w 2016 roku nastąpił wzrost ceny, po spadku w 2015 następował wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi, domami jednorodzinnymi i gruntami przeznaczonymi pod zabudowę. Przy wzrastającym przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce i dynamicznie spadającej stopie bezrobocia świadczy to o zwiększeniu płynności na rynku nieruchomości i poprawie kondycji finansowej uczestników obrotu. Stabilizacja poziomu częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę na wyższym poziomie i wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, może sygnalizować tendencję do zwiększenia liczby inwestycji mieszkaniowych w regionie.

W całym analizowanym okresie w województwie opolskim powstało najmniej w Polsce budynków mieszkalnych i najmniej mieszkań oddano do użytkowania w każdym z kolejnych lat oraz sumarycznie. Należy podkreślić, że liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania spada r/r, szczególnie w najważniejszym segmencie w regionie – w budownictwie indywidualnym. Znacząco wzrosła liczba mieszkań przeznaczonych do sprzedaży lub wynajmu w 2016 roku w stosunku do poprzednich lat (szczególnie do 2015 – prawie półtora razy). Jeszcze bardziej widoczne jest to w przypadku rozpoczętych budów – niespełna dwukrotność. Wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, nie przekłada się jeszcze na wzrost dynamiki przyrostu liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto.

Inwestycje są więc odsunięte w czasie, co jest widoczne także w wartości produkcji budowlano-montażowej.

### Województwo podkarpackie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa podkarpackiego.

*Tabela 15 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podkarpackim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	100,2	98,9	99,1
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3571	3672	3837
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1053	1082	1134
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1010	1034	1096
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	46,9	48,0	50,6
Stopa bezrobocia według BAEL	%	14,0	11,7	9,6
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	6202	6478	6339
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	4774	5082	5044
budynki jednorodzinne	szt.	4671	4909	4925
budynki wielorodzinne	szt.	103	173	119
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	6437	7640	7875
Indywidualne	szt.	5016	5399	5237
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	788	1698	2090
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	7592	7159	8108
Indywidualne	szt.	5558	5066	5494
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1300	1818	1993
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	7605	7658	9331
Indywidualne	szt.	5867	5936	6168

przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1559	1692	2989
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	3 621 848	3 408 210	2 868 623
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	1 258 306	1 177 897	988 832
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	2979	3540	3157
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	59	78	119
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	50	39	45
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	2172	3830	3063
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	2037	2557	2352
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	2867	4336	4022

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie podkarpackim obserwujemy podobną jak w całej Polsce systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych, jednak wzrost dochodów w tym województwie należy do najniższych w kraju. Bardzo niski jest też przyrost wskaźnika zatrudnienia. Spadek stopy bezrobocia według BAEL – z wysokiej wartości 14% do 9,6%, także obrazuje stan koniunktury w regionie. Obserwowany był wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – znaczący w latach 2014–2015, przechodzący w spadek w 2016 roku o 11%. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) systematycznie wzrasta w całym okresie, jednocześnie jednak jest to wartość w skali kraju bardzo niska. Średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie był najwyższy w 2014 roku, jednak po spadku w 2015, ponownie podniósł się w 2016 roku.

W 2016 roku w województwie podkarpackim nastąpił niewielki spadek częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi w stosunku do 2015, a w 2015 roku w stosunku do 2014 odnotowano wzrost częstotliwości w tym segmencie rynku. Zmiany te zachodziły przy wahaniach poziomu cen o analogicznym kierunku. Analogiczne zmiany zaszły w częstotliwości obrotu i cenach w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Na rynku domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi) odnotowano zmiany podobne co do kierunku, jednak przy wzroście cen. Niskie ceny gruntów w tym województwie mogą przy wysokiej częstotliwości obrotu sugerować funkcje tezauryzacyjne.

W 2015 roku w stosunku do 2014 nastąpił wyraźny wzrost liczby budynków oddanych do użytkowania, a następnie niewielki spadek tej liczby w 2016 roku w stosunku do 2015, przy stale wzrastającym udziale budynków mieszkaniowych w ogóle budynków oddanych do użytkowania w każdym

z analizowanych lat. W całym omawianym okresie nastąpił przyrost liczby budynków w budownictwie indywidualnym, podczas gdy znacząco wzrosła liczba budynków wielorodzinnych w 2015 roku w stosunku do 2014, a następnie spadła w 2016 roku do poziomu niewiele wyższego niż w 2014 roku. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w analizowanym okresie rosła niezmiennie w latach 2014–2016, ale ten wzrost przełożył się przede wszystkim na dynamiczny wzrost liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W przypadku mieszkań w budownictwie indywidualnym szczytową liczbę odnotowano w 2015 roku, następnie w 2016 roku odnotowano nieznaczny spadek.

W całym analizowanym okresie w województwie podkarpackim nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Tendencja ta nie znalazła jednak odzwierciedlenia w liczbie budynków oddanych do użytkowania. Po wzroście wskaźnika w 2015 roku (r/r) nastąpił spadek liczby budynków o 2,1% w 2016 w odniesieniu do poprzedniego okresu. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania systematycznie wzrasta, a w 2016 roku zanotowano najwyższą liczbę budynków oddanych do użytkowania w stosunku do lat 2014–2015. Wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania mimo spadającej liczby budynków świadczy o coraz intensywniejszym budownictwie mieszkaniowym w województwie podkarpackim. Wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, nie przekłada się jeszcze na wzrost dynamiki przyrostu liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto. Inwestycje są więc odsunięte w czasie, co jest widoczne także w wartości produkcji budowlano-montażowej.

#### Województwo podlaskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa podlaskiego.

*Tabela 16 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie podlaskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	100,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,7	98,7	99,0
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3717	3827	3985
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1259	1258	1420

Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1216	1209	1372
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	50,8	52,1	52,5
Stopa bezrobocia według BAEL	%	9,1	6,9	6,8
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	3253	3245	3289
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	2242	2326	2356
budynki jednorodzinne	szt.	2180	2229	2256
budynki wielorodzinne	szt.	62	97	100
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	4197	4762	4699
Indywidualne	szt.	2145	2208	2176
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1928	2388	2277
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	4570	4746	4405
Indywidualne	szt.	1915	2281	2143
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2560	2438	2052
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	3806	5456	4830
Indywidualne	szt.	1961	2775	2538
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1842	2557	2062
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	2 200 443	2 222 841	1 933 152
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	903 777	844 701	846 594
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3702	3868	3933
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	135	151	252
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	19	16	21
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	3145	3667	4215
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	1133	1217	1470
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	1902	2109	2456

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie podlaskim obserwujemy stabilną sytuację makroekonomiczną wyrażoną brakiem dynamiki dochodów do dyspozycji brutto ogółem, a także poprawę wskaźników makroekonomicznych dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Stopa bezrobocia według BAEL spadła w 2016 roku do rekordowo niskiego

poziomu 6,8%. Tym tendencjom towarzyszy umiarkowany spadek cen przy wzroście dochodów. Taka sytuacja sprzyja inwestycjom mieszkaniowym, co ilustruje systematyczny wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych w całym analizowanym okresie. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) również znacząco wzrasta w latach 2014–2016, przy czym najwyższą dynamikę wzrostu osiągnął w 2016 i 2015 roku. Średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie po spadku w 2015 roku podniósł się w stosunku do 2014 roku. Poprawa koniunktury na rynku pracy wiąże się w większym stopniu ze wzrostem cen domów jednorodzinnych niż mieszkań, następuje też stopniowy wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę, co jest związane z wyraźną preferencją mieszkańców regionu do zabudowy jednorodzinnej.

W całym analizowanym okresie w województwie podlaskim następował wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi przy wzrastającym poziomie cen, co jest sygnałem zwiększenia popytu na tym rynku. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zaobserwowano w 2015 roku spadek częstotliwości obrotu w stosunku do 2014, a następnie wzrost powyżej poziomu z 2014 w 2016 roku. Było to powiązane ze stałym wzrostem cen, co może sygnalizować krótkotrwałą nadwyżkę popytu nad podażą. Wzrost poziomu częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przy spadającej w 2016 roku liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym może sygnalizować nadchodzące ożywienie.

W latach 2014–2016 liczba budynków oddanych do użytkowania pozostawała na stabilnym poziomie z drobnymi fluktuacjami. Największy procentowy wzrost (ale niewielki w liczbach bezwzględnych) jest widoczny w liczbie budynków wielorodzinnych w latach 2015–2014. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania zarówno ogółem, jak i w analizowanych segmentach wzrosła w 2015 roku w stosunku do 2014, a następnie spadła w 2016 w stosunku do 2015 roku. W latach 2014–2015 w województwie podlaskim nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Jednak już w 2016 roku trend ten uległ wyhamowaniu – liczba mieszkań zmniejszyła się r/r o 12%. Tendencja ta nie znalazła odzwierciedlenia w liczbie budynków oddanych do użytkowania. Obserwowano systematyczny spadek tej liczby w latach 2014–2015 oraz wzrost w 2016 roku o 1,4% w stosunku do lat 2014–2015.

### Województwo pomorskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa pomorskiego.

*Tabela 17 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie pomorskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	103,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,9	99,2	99,7
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	4164	4350	4468
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1376	1381	1560
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1333	1339	1509
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	50,9	53,7	54,5
Stopa bezrobocia według BAEL	%	8,6	6,6	5,7
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	5694	6330	6165
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	4723	5149	5078
budynki jednorodzinne	szt.	4341	4570	4413
budynki wielorodzinne	szt.	382	579	665
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	10 891	13 182	13 155
indywidualne	szt.	4766	5104	4717
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	5558	7519	7952
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	11 525	13 925	15 527
indywidualne	szt.	4760	5438	6247
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	6447	8281	8946
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	13 532	15 484	19 606
indywidualne	szt.	4772	6129	8280
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	8257	9235	10 853
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	5 162 936	5 707 197	4 958 886
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	1 738 030	1 978 188	1 680 185
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	4640	4734	4894
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	163	55	250
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	73	86	141
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	12 232	16 216	17 458
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	2110	3075	3340



Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szł.	3955	4741	5087
---	------	------	------	------

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie pomorskim obserwujemy systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych (dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem w 2014), stabilny spadek cen i poprawę koniunktury na rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL do bardzo niskiego poziomu 5,7% w 2016 roku i wyraźny wzrost dochodów, szczególnie w 2016 roku. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) spadł znacząco w latach 2014–2015, po czym w 2016 roku wrócił do poziomu wyższego o 53% niż w 2014 roku. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całym badanym okresie konsekwentnie wzrasta i osiągnął najwyższą wartość w 2016 roku. Poprawa koniunktury na rynku pracy w większym stopniu wiąże się ze wzrostem cen mieszkań i gruntów niezabudowanych niż domów jednorodzinnych.

W całym analizowanym okresie w województwie pomorskim następował dynamiczny wzrost częstotliwości obrotu wszystkimi rodzajami nieruchomości, z czego największą dynamiką charakteryzował się sektor nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Jest to wyraźny sygnał zwiększenia popytu na tym rynku, wynikającego z optymizmu gospodarczego, budowanego przez pozytywne trendy wskaźników rynku pracy.

Liczba budynków oddanych do użytkowania wzrosła w 2015 roku w stosunku do 2014 roku, a następnie spadła w 2016 w stosunku do 2015 roku, podobnie w przypadku liczby budynków mieszkalnych oraz, zawartej w tej liczbie, liczby budynków nowych w budownictwie indywidualnym. Jedynie w przypadku budynków wielorodzinnych liczba budynków rośnie w latach 2014–2016 r/r. W całym analizowanym okresie w województwie pomorskim nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Tendencja ta nie znalazła jednak odzwierciedlenia w liczbie budynków oddanych do użytkowania. Obserwowano wzrost tej liczby w latach 2014–2015, po czym nastąpił jej spadek w 2016 roku o 2,6%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania po dużym wzroście w latach 2014–2015 zanotowała spadek w 2016 (r/r) o 0,2%.

### Województwo śląskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa śląskiego.

*Tabela 18 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie śląskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,0	-n	-n

Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,9	98,8	99,2
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	4459	4557	4535
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1382	1421	1513
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1328	1366	1454
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	49,2	49,3	50,5
Stopa bezrobocia według BAEL	%	8,6	7,2	5,4
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	8719	9373	9828
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	6698	7210	7375
budynki jednorodzinne	szt.	6432	6877	7028
budynki wielorodzinne	szt.	266	333	347
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	9749	10 152	11 020
Indywidualne	szt.	6836	7265	7426
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2640	2589	3431
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	9226	11 066	13 022
Indywidualne	szt.	7248	7675	7985
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1860	3210	4149
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	10 314	13 591	14 963
Indywidualne	szt.	7501	8981	9406
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2670	4129	5017
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	10 718 920	10 421 159	9 183 786
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	2 853 250	2 898 696	2 590 988
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	2343	2484	2541
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	86	52	87
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	66	54	79

Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	11 474	14 092	14 957
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	7937	11 061	11 620
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	8046	10 299	10 272

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie śląskim obserwujemy stały spadek cen, stabilny poziom wskaźnika zatrudnienia ogółem w analizowanym okresie i przeciętnego poziomu wynagrodzeń, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Poprawiają się także dochody gospodarstw domowych. Tym tendencjom towarzyszy konsekwentny wzrost średniego poziomu cen lokali. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) spadł znacząco w latach 2014–2015, ale nieznacznie zwiększył się w 2016 roku i powrócił do poziomu sprzed spadku. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę również znacząco się obniżył w 2015 roku, po czym wzrósł o 46% w 2016 roku. Poprawa koniunktury na rynku pracy bardziej idzie więc ze wzrostem cen mieszkań niż domów jednorodzinnych, następuje też stopniowy wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

W analizowanym okresie w województwie śląskim następował wzrost częstotliwości obrotu wszystkimi rodzajami nieruchomości (z wyjątkiem niewielkiego spadku częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w 2016 w stosunku do 2015), z czego największą dynamiką charakteryzował się sektor nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Jest to wyraźny sygnał zwiększenia popytu na tym rynku, wynikającego z optymizmu gospodarczego, budowanego przez pozytywne trendy wskaźników rynku pracy. Było to powiązane ze stałym wzrostem cen nieruchomości, co może sygnalizować krótkotrwałą nadwyżkę popytu nad podażą. Wzrost poziomu częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przy wzrastającej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wskazuje, że w województwie śląskim aktualnie trwa proces ożywienia rynku nieruchomości.

W całym analizowanym okresie w województwie śląskim nastąpił dynamiczny wzrost liczby budynków oddanych do użytkowania, w tym budynków mieszkalnych i zawierających się w nich liczb – budynków w budownictwie indywidualnym, jak i wielorodzinnych. Podobne tendencje zaobserwowano w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto i w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania przy jednoczesnym wzroście liczby budynków świadczy o przyspieszeniu cyklu budowlanego w coraz intensywniejszym budownictwie mieszkaniowym w województwie śląskim.

#### Województwo świętokrzyskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa świętokrzyskiego.

Tabela 19 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie świętokrzyskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	103,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,7	98,3	99,4
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3582	3791	3904
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1200	1203	1306
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1165	1171	1273
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	49,0	50,4	50,2
Stopa bezrobocia według BAEL	%	11,3	10,1	8,9
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	2933	3291	3170
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	2161	2415	2320
budynki jednorodzinne	szt.	2109	2358	2289
budynki wielorodzinne	szt.	52	57	31
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	3533	3409	3020
Indywidualne	szt.	2385	2444	2388
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	517	743	485
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	3275	3168	3387
Indywidualne	szt.	2691	2495	2741
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	435	615	629
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	2985	3063	4380
Indywidualne	szt.	2408	2382	2862
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	503	519	1106
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	2 202 888	2 050 458	2 026 346
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	737 092	706 024	646 154
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3451	3492	3404

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	84	75	75
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	24	16	24
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	1874	2140	2250
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	858	978	963
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	1603	1907	2592

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie świętokrzyskim obserwujemy stabilizację wskaźników makroekonomicznych – spadek cen, stabilizację wskaźnika zatrudnienia ogółem i nieznaczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Wzrastają dochody – przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na osobę i przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na osobę. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych – w latach 2014–2015 oraz spadek w 2016 i 2015 roku. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) spadł znacząco od 2014 do 2015 roku, a poziom z 2015 roku utrzymuje się również w 2016 roku. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie po spadku w 2015 roku wzrósł do poziomu z 2014 roku. W latach 2014–2016 odnotowano zatem stabilny poziom cen. Ceny mieszkań zanotowały spadek zarówno w latach 2015–2016, jak i w całym analizowanym okresie.

W całym omawianym okresie w województwie świętokrzyskim następował wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi i gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, z czego największą dynamiką charakteryzował się sektor nieruchomości pod zabudowę. Jest to wyraźny sygnał zwiększenia popytu na tym rynku, który wynika z optymizmu gospodarczego, budowanego przez pozytywne trendy wskaźników rynku pracy. Dynamiczny wzrost poziomu częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przy wzrastającej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wskazuje, że w województwie świętokrzyskim aktualnie trwa proces ożywienia na rynku nieruchomości.

Liczba budynków oddanych do użytkowania wzrosła w 2015 roku w stosunku do 2014 roku, a następnie spadła w 2016 w stosunku do 2015, podobnie w przypadku liczby budynków mieszkalnych i zawartej w tej liczbie, liczby budynków nowych w budownictwie indywidualnym. W całym analizowanym okresie w województwie świętokrzyskim nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Tendencja ta nie znalazła jednak odzwierciedlenia w liczbie budynków oddanych do użytkowania. Po okresie wzrostu w latach 2014–2015 w 2016 roku nastąpił spadek tej liczby o 4%. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania ulega systematycznie obniżeniu – w 2016 roku wskaźnik osiągnął poziom niższy o 15% od stanu w 2014 roku.

## Województwo warmińsko-mazurskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa warmińsko-mazurskiego.

*Tabela 20 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie warmińsko-mazurskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	99,9	99,2	99,5
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3536	3713	3828
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1230	1281	1372
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1194	1241	1334
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	46,1	47,2	49,0
Stopa bezrobocia według BAEL	%	9,8	9,4	8,8
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	3145	3164	2870
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	2215	2191	2032
budynki jednorodzinne	szt.	2112	2100	1897
budynki wielorodzinne	szt.	103	91	135
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	4325	4310	4571
Indywidualne	szt.	2344	2286	2399
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1784	1790	2005
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	3763	4300	3975
Indywidualne	szt.	2029	2289	2313
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1634	1966	1453
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	4273	6706	5754
Indywidualne	szt.	2323	2618	2993
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1858	3821	2481
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	1 876 549	2 175 448	1 697 690

Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	847 061	876 920	781 194
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	2974	3036	2965
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	75	80	158
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	16	16	17
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	6451	6859	6884
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	1269	1748	1025
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	3407	4391	3042

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie warmińsko-mazurskim obserwujemy stabilny poziom wskaźnika zatrudnienia ogółem, wzrasta natomiast stopa bezrobocia według BAEL i przeciętny poziom wynagrodzenia. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych od 2014 do 2015 roku i spadek w 2016 roku – o 3%. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) wzrósł znacząco w latach 2014–2016. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie jest stabilny. Poprawa koniunktury na rynku pracy bardziej idzie więc w parze ze wzrostem cen domów jednorodzinnych niż mieszkań.

W analizowanym okresie w województwie warmińsko-mazurskim wzrost częstotliwości obrotu następował wyłącznie w odniesieniu do lokali mieszkalnych. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i nieruchomości pod zabudowę po wzroście liczby transakcji w 2015 roku (r/r) nastąpiło w 2016 roku ich znaczące obniżenie, co należy łączyć w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych z drastycznym przyrostem cen w tym segmencie rynku (o 97,5% w porównaniu do 2015). Na tę sytuację wyraźnie oddziałują niekorzystne trendy wskaźników makroekonomicznych odnoszących się do rynku pracy, jak np. obniżenie w 2016 roku tempa przyrostu przeciętnego wynagrodzenia, przyrost stopy bezrobocia i brak dynamiki wzrostu wskaźnika zatrudnienia. Obniżenie popytu w województwie warmińsko-mazurskim należy więc łączyć z brakiem optymizmu gospodarczego w regionie. Obserwowany spadek cen nieruchomości lokalowych w 2016 roku w niewielkim stopniu wpłynął na zwiększenie częstotliwości ich obrotu – liczba tych transakcji uległa zwiększeniu zaledwie o 0,4% w 2016 roku.

Obniżenie częstotliwości obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę o 30,7% w 2016 roku (r/r) przy równoczesnym spadku liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wskazuje, że w regionie trwa regres na rynku nieruchomości. W latach 2014–2015 w województwie warmińsko-mazurskim nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia

z projektem budowlanym. Tendencja ta uległa zmianie w kolejnym okresie i wskaźnik zanotował spadek o 16% w stosunku do poprzedniego roku.

### Województwo wielkopolskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa wielkopolskiego.

*Tabela 21 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie wielkopolskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	103,0	-n	-n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	100,2	98,9	99,4
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3772	3849	4008
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1269	1288	1400
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1237	1259	1370
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	53,2	54,2	55,3
Stopa bezrobocia według BAEL	%	7,7	5,8	4,8
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	11 264	12 227	12 038
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	8070	8944	9137
budynki jednorodzinne	szt.	7262	7968	7883
budynki wielorodzinne	szt.	808	976	1254
Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	14 636	16 068	16 412
Indywidualne	szt.	8236	9313	9055
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	6017	6364	7002
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	15 873	18 715	18 338
Indywidualne	szt.	8045	9496	9481
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	7618	9025	8588
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	17 265	19 467	24 689
Indywidualne	szt.	7787	9853	10 536
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	9354	9201	12 684



Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	8 241 527	9 167 020	7 495 730
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	2 551 155	2 704 523	2 461 605
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3777	4052	4104
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	243	270	330
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	69	63	94
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	9387	12 792	13 629
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	4041	4815	5050
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	4573	6004	5202

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

Województwo wielkopolskie należy do najszybciej rozwijających się w kraju w zakresie mieszkalnictwa. Obserwujemy tu systematyczną poprawę wszystkich wskaźników makroekonomicznych, w tym dotyczących rynku pracy: wzrost wskaźnika zatrudnienia ogółem, wartości przeciętnych dochodów i dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Tym tendencjom towarzyszy wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych w całym okresie. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) również charakteryzuje dodatnia dynamika wzrostu. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie znacząco obniżył się w 2015 roku, po czym wzrósł w 2016, przewyższając poziom z 2014 roku o 36%. Poprawa koniunktury na rynku pracy w województwie wielkopolskim idzie więc w parze ze wzrostem cen mieszkań i domów jednorodzinnych.

W całym analizowanym okresie w województwie wielkopolskim następował wzrost częstotliwości obrotu w odniesieniu do lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W przypadku nieruchomości pod zabudowę po wzroście liczby transakcji w 2015 roku (r/r) w 2016 roku nastąpił spadek częstotliwości ich obrotu, co w odniesieniu do nieruchomości gruntowych należy łączyć z przyrostem cen w tym segmencie rynku (o 49,2% w porównaniu do 2015). Jest to wyraźny sygnał zwiększenia popytu na tym rynku, który wynika z optymizmu gospodarczego, budowanego przez pozytywne trendy wskaźników rynku pracy. Dynamiczny wzrost poziomu częstotliwości obrotu lokalami i nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi przy wzrastającej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wskazuje, że w województwie wielkopolskim rynek nieruchomości aktualnie jest w fazie dynamicznego wzrostu.

Liczba budynków oddanych do użytkowania wzrosła w 2015 roku w stosunku do roku 2014, a następnie spadła w 2016 w stosunku do 2015 roku. Jeśli jednak przeanalizujemy liczbę budynków

mieszkalnych w tych latach, obserwujemy stały wzrost. Istotny jest zwłaszcza wzrost liczby budynków wielorodzinnych – stale r/r powyżej 20% w analizowanym okresie. Rośnie także liczba mieszkań oddanych do użytkowania r/r w latach 2014–2016, jednak liczba mieszkań w budownictwie indywidualnym wzrosła jedynie w 2015 roku w stosunku do 2014, a następnie w 2016 w stosunku do 2015 roku nastąpił nieznaczny spadek. To liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem rosła r/r stale i przyniosła stabilny wzrost łącznej liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

W całym analizowanym okresie w województwie wielkopolskim nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Tendencja ta nie znalazła jednak odzwierciedlenia w liczbie budynków oddanych do użytkowania. Wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, nie przekłada się jeszcze na wzrost dynamiki przyrostu liczby mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto. Inwestycje są więc odsunięte w czasie, co także jest widoczne w wartości produkcji budowlano-montażowej.

### Województwo zachodniopomorskie

W poniższej tabeli przedstawiono analizowane wskaźniki makroekonomiczne dla województwa zachodniopomorskiego.

*Tabela 22 Zmiany cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości na tle wskaźników makroekonomicznych w województwie zachodniopomorskim w roku 2016 na tle lat 2014–2015*

Wskaźnik	jedn. miary	2014	2015	2016
Dynamika dochodów do dyspozycji brutto ogółem, rok poprzedni=100	%	102,0	_n	_n
Dynamika produktu krajowego brutto w cenach stałych; dane dla całego kraju	(okres poprzedni = 100)	103,3	103,9	102,8
Stopa referencyjna (wartość na koniec roku)	%	2,0	1,5	1,5
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	(okres poprzedni = 100)	100,3	99,7	99,1
Rachunek bieżący bilansu płatniczego	mln euro	-8534	-2653	-1273
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	zł	3818	3974	4177
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę	zł	1365	1427	1483
Przeciętny miesięczny dochód do dyspozycji na 1 osobę	zł	1321	1384	1441
Wskaźnik zatrudnienia ogółem	%	48,3	48,0	49,6
Stopa bezrobocia według BAEL	%	8,5	7,5	6,9
Budynki nowe oddane do użytkowania, w tym:	szt.	4044	4032	4224
budynki mieszkalne, w tym:	szt.	2719	2720	2736
budynki jednorodzinne	szt.	2541	2538	2502
budynki wielorodzinne	szt.	178	182	234

Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania, w tym:	szt.	5416	5277	6941
Indywidualne	szt.	3042	3074	3108
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2008	1768	3132
Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto, w tym:	szt.	5131	6732	6723
Indywidualne	szt.	2719	3431	3511
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	1860	3125	2991
Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w tym:	szt.	6230	8255	8351
Indywidualne	szt.	3340	3637	3852
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	szt.	2542	4493	4276
Produkcja budowlano-montażowa – ogółem	tys. zł	2 907 403	3 445 216	2 271 023
Produkcja według przeważającej działalności przedsiębiorstw – budowa budynków	tys. zł	950 031	1 116 075	775 059
Lokale mieszkalne: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	3256	3411	3626
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	90	104	182
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: średni poziom cen	zł za 1 m <sup>2</sup>	68	56	115
Lokale mieszkalne: częstotliwość obrotu	szt.	5189	7625	9428
Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: częstotliwość obrotu	szt.	1546	2073	2180
Grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę: częstotliwość obrotu	szt.	1954	2764	1904

Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl>, opracowanie własne

W województwie zachodniopomorskim obserwujemy systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych, w tym głównie dotyczących dochodów i rynku pracy: stabilny poziom wskaźnika zatrudnienia ogółem, dynamiczny spadek stopy bezrobocia według BAEL. Spada także poziom cen. Tym tendencjom towarzyszy konsekwentny wzrost średniego poziomu cen lokali mieszkalnych. Średni poziom cen domów jednorodzinnych (nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi) również charakteryzuje dodatnia dynamika wzrostu. Z kolei średni poziom cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę w badanym okresie obniżył się znacząco w 2015 roku, po czym wzrósł w 2016 roku, przewyższając poziom z 2014 o 69%. Poprawa koniunktury na rynku pracy w województwie zachodniopomorskim wiąże się ze wzrostem cen mieszkań i domów jednorodzinnych.

W całym analizowanym okresie w województwie zachodniopomorskim następował wzrost częstotliwości obrotu w odniesieniu do lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W przypadku nieruchomości pod zabudowę po wzroście liczby transakcji w 2015 roku (r/r) w 2016 roku nastąpił spadek częstotliwości ich obrotu, co należy łączyć w odniesieniu do nieruchomości gruntowych z przyrostem cen w tym segmencie rynku (o 105% w porównaniu do 2015). Jest to wyraźny sygnał zwiększenia popytu na tym rynku, który wynika z optymizmu gospodarczego, budowanego przez pozytywne trendy wskaźników rynku pracy.

Dynamiczny wzrost poziomu częstotliwości obrotu lokalami i nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi przy wzrastającej liczbie mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wskazuje, że w województwie zachodniopomorskim rynek nieruchomości aktualnie jest w fazie wzrostu.

W analizowanym okresie w województwie zachodniopomorskim na zbliżonym poziomie pozostawała liczba budynków oddanych do użytkowania. W latach 2014–2015 nastąpił dynamiczny wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Tendencja ta uległa jednak zahamowaniu w 2016 roku, w którym wskaźnik liczby mieszkań obniżył się o 1% w stosunku do okresu poprzedniego. Natomiast liczba budynków oddanych do użytkowania charakteryzowała się spadkiem w latach 2014–2015 i wzrostem w 2016 roku.

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

### 2.1. Informacje wstępne

Analizą objęto 18 miast, w tym 16 miast wojewódzkich i dwa miasta będące siedzibami marszałków województw (Toruń i Gorzów Wielkopolski), które w dalszej części opracowania zbiorczo są oznaczane jako M18. Na potrzeby badania czynników wpływających na poziom średnich cen na lokalnych rynkach nieruchomości zostały poddane analizie dane dostępne na poziomie agregacji – miast na prawach powiatu – oraz dane zbierane z różną częstotliwością – dane roczne i kwartalne. W ramach analizy zostały zaprezentowane relacje między średnimi cenami poszczególnych typów nieruchomości a poszczególnymi elementami wywierającymi wpływ na rynek nieruchomości w zestawieniach tabelarycznych i za pomocą wykresu. Wykresy i tabele prezentują wyniki dla wszystkich miast M18, co umożliwiło przeprowadzenie porównania i wskazanie miast, w których omawiane czynniki istotnie odbiegały od przeciętnej lub dostępne dane w kilku obszarach sugerowały występowanie istotnych czynników wpływających lub mogących wpływać na ceny nieruchomości.

Według danych NBP średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkań w pierwszej połowie 2016 roku były stabilne, natomiast w drugiej połowie analizowanego okresu nieznacznie wzrosły. Najwyższe ceny na wolnym rynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> odnotowano w Warszawie (7783 zł) i w Krakowie (6377 zł), a w dalszej kolejności również w Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu, gdzie ceny mieszkań oscylowały powyżej 5000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Według danych NBP ruch na rynku nieruchomości tych miast dotyczył zwłaszcza transakcji mieszkaniami małymi (o powierzchni do 40 m<sup>2</sup>) i dużymi (o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>). Natomiast na rynkach pozostałych 10 miast najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> odnotowano dla mieszkań o małych metrażach. Średnio wśród analizowanych miast ceny mieszkań w 2016 roku mieściły się w przedziale od 3900 zł do 4200 zł za 1 m<sup>2</sup>, a najniższe były w Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze, Katowicach i Łodzi. Sprzedawane tam mieszkania osiągały ceny od 3000 zł do 3700 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Największą cenę w 2016 roku za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi trzeba było zapłacić w Warszawie i Krakowie, gdzie odpowiednio kształtowała się ona na poziomie 2580 zł i 871 zł. W większości z M18 cena 1 m<sup>2</sup> gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi wynosiła około 700–800 zł (Kraków, Gdańsk, Poznań, Szczecin) i 250–400 zł (Kielce, Lublin, Olsztyn, Zielona Góra, Rzeszów). Za najniższą cenę można było kupić nieruchomość we Wrocławiu i Katowicach (35–39 zł za 1 m<sup>2</sup>). Pomimo zebranych danych z GUS ta informacja budzi wątpliwość, ponieważ dysproporcje między średnią ceną dla M18 a cenami we Wrocławiu i Katowicach są znaczące i niepokojące, także w zestawieniu z przeciętnymi cenami 1 m<sup>2</sup> gruntów niezabudowanych w tych miastach, które są około dziesięciokrotnie wyższe.

Poniżej zamieszczono zestawienie tabelaryczne, które było materiałem wyjściowym, bazowym do analizy relacji średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2016 roku.

*Tabela 23 Poziom średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2016 roku*

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Białystok	4364 zł	649 zł
Bydgoszcz	3958 zł	481 zł

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Gdańsk	5719 zł	773 zł
Gorzów Wielkopolski	3075 zł	204 zł
Katowice	3364 zł	39 zł
Kielce	4025 zł	308 zł
Kraków	6377 zł	871 zł
Lublin	4957 zł	389 zł
Łódź	3700 zł	446 zł
Olsztyn	4156 zł	383 zł
Opole	3880 zł	570 zł
Poznań	5470 zł	762 zł
Rzeszów	4157 zł	264 zł
Szczecin	4281 zł	712 zł
Toruń	3995 zł	503 zł
Warszawa	7783 zł	2580 zł
Wrocław	5387 zł	35 zł
Zielona Góra	3324 zł	350 zł

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

## 2.2. Miasta wojewódzkie i marszałkowskie – analiza cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w relacji do innych czynników ekonomicznych

### 2.2.1 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej

W celu analizy średnich miesięcznych wynagrodzeń w miastach analogicznie do raportu z 2015 roku posłużono się danymi GUS o przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu brutto bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób. Są one dostępne w układzie rocznym i agregowane do poziomu powiatu.

W tabeli zestawiono wysokość płac w miastach objętych badaniem w latach 2014–2016. Do miast, w których w 2016 roku przeciętne wynagrodzenie było najwyższe, należały: Warszawa, Katowice i Gdańsk. W tych miastach wysokość średniego wynagrodzenia była wyższa niż 5000 zł. Są to również miasta, które we wcześniejszych latach, tj. 2014 i 2015, umożliwiały uzyskanie najwyższego przeciętnego wynagrodzenia w skali kraju – rocznie wzrastało ono średnio o 100–150 zł (Gdańsk, Katowice) i około 200 zł w Warszawie. Wśród miast, które oferują nieco niższe przeciętne miesięczne wynagrodzenie niż w Warszawie, Katowicach i Gdańsku, jest Wrocław (4800 zł), Poznań (4771 zł), Kraków (4635 zł) i Szczecin (4539 zł), ze średnią powyżej 4500 zł. Najbardziej liczną grupę stanowiły miasta, w których poziom przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia oscylował w 2016 roku od 4000 zł do 5000 zł, podobnie jak w przypadku 2015 roku było ich 10.

Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w latach 2014–2016 według danych NBP istotnie wpłynął na wzrost popytu i podaży na pierwotnych rynkach mieszkaniowych, jednak był on tylko jednym z kilku czynników działających na poziom cen. Jak wynika z publikacji NBP, wysoki popyt na mieszkania był konsekwencją wzrostu wynagrodzeń gospodarstw domowych, ale także utrzymywania się historycznie niskich nominalnych stóp procentowych, obowiązywania programu subsydiów

Mieszkanie dla Młodych (MDM) i zapowiedzi braku jego kontynuacji po 2018 roku. W konsekwencji obserwowano przyspieszenie zakupów mieszkań deweloperskich dla celów własnych i inwestycyjnych (Raport NBP 2016).

Tabela 24 Poziom przeciętnego miesięcznego wynagrodzenie brutto w miastach w latach 2014–2016

Miasto	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie		
	2014	2015	2016
Białystok	3706,73 zł	3844,68 zł	3967,71 zł
Bydgoszcz	3677,79 zł	3850,09 zł	3950,95 zł
Gdańsk	4814,14 zł	4992,14 zł	5118,59 zł
Gorzów Wielkopolski	3432,87 zł	3532,91 zł	3670,29 zł
Katowice	5199,41 zł	5262,02 zł	5274,86 zł
Kielce	3669,64 zł	3845,52 zł	3920,24 zł
Kraków	4152,52 zł	4431,17 zł	4635,26 zł
Lublin	3955,65 zł	4060,17 zł	4169,46 zł
Łódź	3837,47 zł	4047,78 zł	4230,12 zł
Olsztyn	3954,40 zł	4104,05 zł	4254,72 zł
Opole	4009,85 zł	4225,15 zł	4378,37 zł
Poznań	4354,40 zł	4549,11 zł	4770,94 zł
Rzeszów	4087,48 zł	4231,81 zł	4319,48 zł
Szczecin	4176,65 zł	4381,58 zł	4539,15 zł
Toruń	3876,00 zł	3991,61 zł	4170,83 zł
Warszawa	5385,80 zł	5585,89 zł	5739,61 zł
Wrocław	4337,99 zł	4569,88 zł	4800,54 zł
Zielona Góra	3578,27 zł	3731,67 zł	3919,96 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące wynagrodzeń i świadczeń społecznych – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (dane roczne), opracowanie własne

Analiza relacji średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obrazuje, ile metrów kwadratowych mieszkania można było nabyć za przeciętną pensję w poszczególnych miastach M18. W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wskaźnik ten świadczy o tym, ile metrów kwadratowych nieruchomości gruntowej zabudowanej tego typu budynkiem (w praktyce domem jednorodzinny) można nabyć za przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych miastach. Jest to również wskaźnik dostępności mieszkań w poszczególnych miastach.

### Lokale mieszkalne

Pomimo tego, że w Warszawie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto było w 2016 roku na najwyższym poziomie wśród analizowanych miast, to kwota 5739,61 zł pozwala przeciętnie na zakup zaledwie 0,74 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania. W Krakowie, głównie z uwagi na znacząco niższy poziom przeciętnego wynagrodzenia, wskaźnik ten był jeszcze niższy i wyniósł 0,73 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania. Był to wynik najgorszy wśród analizowanych miast. Tak liczony wskaźnik dostępności mieszkań w Krakowie i Warszawie widocznie odbiega od pozostałych miast, z uwagi na to dostępność lokali mieszkalnych w tych dwóch miastach należy uznać za bardzo niską. Odmienna sytuacja dotyczy Katowic, gdzie średni poziom cen lokali mieszkalnych jest dość niski w grupie badanych miast, podczas gdy poziom przeciętnego wynagrodzenia osiąga drugi najwyższy wynik w badanej grupie miast. To pozwala na zakup przeciętnie 1,57 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego za przeciętne miesięczne wynagrodzenie.

Wynik odnotowany w przypadku Katowic jest znacząco wyższy w stosunku do pozostałych miast. W kolejnych miastach, Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze, Łodzi i Opolu, wskaźnik dostępności lokali mieszkalnych wynosił od 1,10 do 1,19 m. W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego i Zielonej Góry głównym czynnikiem wpływającym na relatywnie wysoką dostępność lokali mieszkalnych w porównaniu do innych miast była niska średnia cena lokali mieszkalnych. W przypadku Łodzi i Opolu wskaźniki zarówno poziomu wynagrodzenia, jak i przeciętnej ceny lokowały te miasta w środku analizowanej grupy. W takich miastach jak Bydgoszcz, Olsztyn, Rzeszów, Toruń i Szczecin, relacja przeciętnych cen 1 m<sup>2</sup> mieszkania do średnich miesięcznych zarobków była także dość wysoka i pozwalała na zakup nieznacznie ponad 1 m<sup>2</sup> mieszkania.

Najliczniejszą grupę – sześć miast – cechowała dostępność lokali mieszkalnych na poziomie od 0,84 do 0,97 m<sup>2</sup>. Do tej grupy zaliczały się miasta, w których poziom średniej ceny lokali mieszkalnych nie przekraczał 4000 zł za 1 m<sup>2</sup> (Białystok, Kielce) lub nieznacznie przekraczał ten poziom (Lublin), oraz miasta, w których poziom średniej ceny był jednym z wyższych w badanej grupie (Poznań, Wrocław, Gdańsk).

*Tabela 25 Relacje średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkaniowych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w 2016 roku*

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>		Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto	Wskaźnik relacji	
	Lokale mieszkalne	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi		Lokale mieszkalne	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi
Białystok	4364 zł	649 zł	3967,71 zł	0,91 m <sup>2</sup>	6,11 m <sup>2</sup>
Bydgoszcz	3958 zł	481 zł	3950,95 zł	1,00 m <sup>2</sup>	8,21 m <sup>2</sup>
Gdańsk	5719 zł	773 zł	5118,59 zł	0,90 m <sup>2</sup>	6,62 m <sup>2</sup>
Gorzów Wielkopolski	3075 zł	204 zł	3670,29 zł	1,19 m <sup>2</sup>	17,99 m <sup>2</sup>
Katowice	3364 zł	39 zł	5274,86 zł	1,57 m <sup>2</sup>	135,25 m <sup>2</sup>
Kielce	4025 zł	308 zł	3920,24 zł	0,97 m <sup>2</sup>	12,73 m <sup>2</sup>
Kraków	6377 zł	871 zł	4635,26 zł	0,73 m <sup>2</sup>	5,32 m <sup>2</sup>
Lublin	4957 zł	389 zł	4169,46 zł	0,84 m <sup>2</sup>	10,72 m <sup>2</sup>
Łódź	3700 zł	446 zł	4230,12 zł	1,14 m <sup>2</sup>	9,48 m <sup>2</sup>
Olsztyn	4156 zł	383 zł	4254,72 zł	1,02 m <sup>2</sup>	11,11 m <sup>2</sup>
Opole	3880 zł	570 zł	4378,37 zł	1,13 m <sup>2</sup>	7,68 m <sup>2</sup>
Poznań	5470 zł	762 zł	4770,94 zł	0,87 m <sup>2</sup>	6,26 m <sup>2</sup>
Rzeszów	4157 zł	264 zł	4319,48 zł	1,04 m <sup>2</sup>	16,36 m <sup>2</sup>
Szczecin	4281 zł	712 zł	4539,15 zł	1,06 m <sup>2</sup>	6,38 m <sup>2</sup>
Toruń	3995 zł	503 zł	4170,83 zł	1,04 m <sup>2</sup>	8,29 m <sup>2</sup>
Warszawa	7783 zł	2580 zł	5739,61 zł	0,74 m <sup>2</sup>	2,22 m <sup>2</sup>
Wrocław	5387 zł	35 zł	4800,54 zł	0,89 m <sup>2</sup>	137,16 m <sup>2</sup>
Zielona Góra	3324 zł	350 zł	3919,96 zł	1,18 m <sup>2</sup>	11,20 m <sup>2</sup>

*Źródło: dane GUS – dane dotyczące wynagrodzeń i świadczeń społecznych – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej (dane roczne) oraz dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne*

### **Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi**

Największą dostępność nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2016 roku odnotowano w Katowicach i Wrocławiu, czego główną przyczyną była najniższa w porównaniu z resztą kraju średnia cena 1 m<sup>2</sup> tego typu nieruchomości. Oscylowała w przedziale od 30 zł 40 zł, co

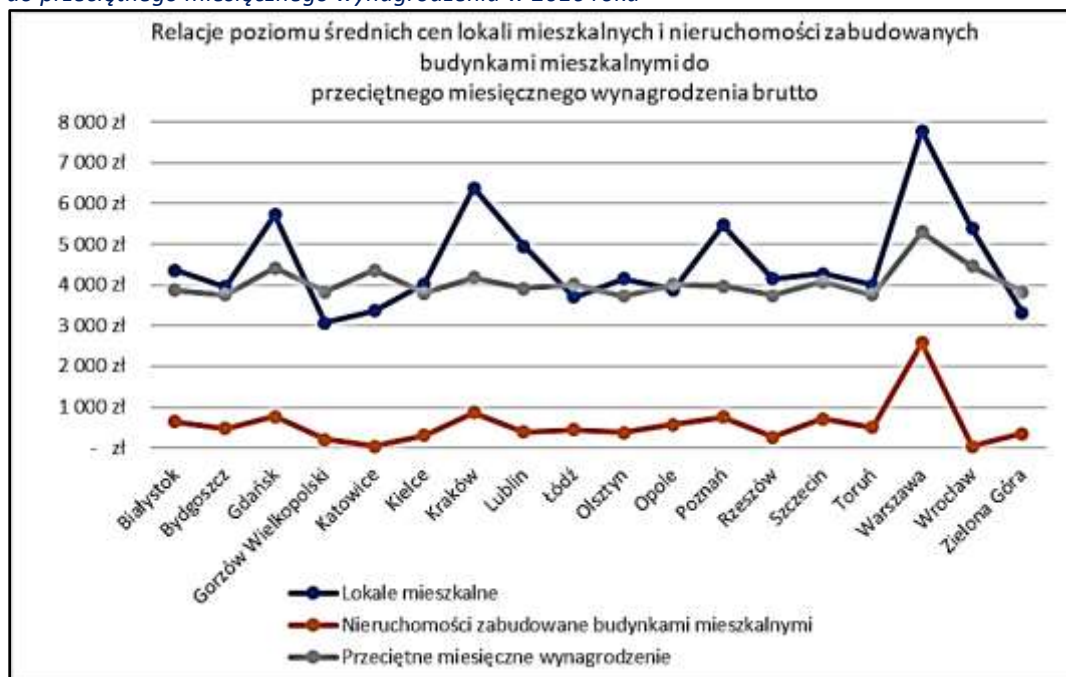


umożliwiło nabycie w tych miastach odpowiednio około 137 m<sup>2</sup> i 135 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi za średnie miesięczne wynagrodzenie. Są to jednak przykłady skrajne, które budzą istotne wątpliwości odnośnie do wiarygodności z uwagi na ich poziom, jak i znaczące odchylenie od cen w innych miastach oraz od cen gruntów niezabudowanych we Wrocławiu i Katowicach. Głównej przyczyny takiej relacji należy upatrywać w błędnych lub zniekształconych danych dotyczących poziomu średniej ceny nieruchomości.

Relacja ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia była również korzystna w Gorzowie Wielkopolskim, Rzeszowie, Kielcach, Zielonej Górze i Olsztynie. W tych miastach za przeciętne miesięczne wynagrodzenie statystycznie można było nabyć około 10–20 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Najliczniejszą grupę stanowiły miasta, w których przeciętne miesięczne wynagrodzenie pozwalało na zakup 6–10 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi za ich średnią cenę. Były to takie miasta, jak: Toruń, Opole, Łódź, Bydgoszcz, Szczecin, Poznań, Kraków, Gdańsk i Białystok. Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych, najmniejszą powierzchnię gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi można było kupić w Warszawie (nieco ponad 2 m<sup>2</sup>) i Krakowie (5,32 m<sup>2</sup>). Z wyjątkiem Katowic i Wrocławia, dla których dane dotyczące przeciętnej ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi budzą duże wątpliwości, miasta, w których przeciętne miesięczne wynagrodzenie było na relatywnie wysokie (przekraczało 4500 zł), charakteryzowała jednocześnie niska dostępność nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi za ich przeciętną cenę.

Zamieszczony wykres prezentuje największe różnice przeciętnego wynagrodzenia w relacji do średniej ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w poszczególnych miastach w 2016 roku. Największe różnice między poziomem wynagrodzenia a przeciętną ceną lokali mieszkalnych odnotowano w Gdańsku, Katowicach, Poznaniu i Wrocławiu.

*Wykres 26 Relacje średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 2016 roku*



Źródło: dane GUS – dane dotyczące wynagrodzeń i świadczeń społecznych – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej (dane kwartalne) oraz dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Analiza relacji średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego do przeciętnego wynagrodzenia pozwala na stwierdzenie, że występuje zależność między tymi zmiennymi. Miasta, w których ceny są na wysokim poziomie, pozwalają również na osiągnięcie wyższych niż w innych miastach grupy M18 dochodów. Takie odzwierciedlenie relacji między tymi dwoma zmiennymi wstępuje w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu. Wyjątek stanowi Kraków, w którym bardzo wysokim średnim cenom mieszkań towarzyszyły przeciętne w grupie M18 zarobki, znacząco niższe od tych osiąganych w omawianych pozostałych miastach. Odmienna relacja dotyczy także Katowic, w których w 2016 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie było bardzo wysokie na tle innych miast (porównywalne z Warszawą), a ceny mieszkań – niskie.

O występowaniu korelacji między ceną mieszkania a miesięcznymi dochodami świadczy również fakt, że w miastach, w których poziom przeciętnego wynagrodzenia był podobny i dość niski, w 2016 roku dostępne były również mieszkania na podobnym, przeciętnym poziomie cenowym. W odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi widoczna jest analogiczna zależność.

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

Statystyki GUS pozwalają na analizę liczby wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych budowanych ogółem i w budownictwie indywidualnym. Liczba wydawanych pozwoleń na budowę jest ważną wskazówką analizy stanu rynku nieruchomości, ponieważ świadczy o aktywności inwestorów. Pozwala przewidywać zmiany na lokalnym rynku nieruchomości. Tendencja wzrostowa liczby wydawanych pozwoleń na budowę świadczy o poprawiających się nastrojach inwestorów, o ich gotowości do inwestowania kapitału w nieruchomości. Pozwala oczekiwać wzrostu tempa przyrostu zasobu nieruchomości i podaży lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w najbliższej przyszłości.

Statystyki GUS pozwalają na analizę liczby wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych budowanych ogółem i w budownictwie indywidualnym. Aktywność inwestorów indywidualnych świadczy o rosnącym zainteresowaniu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi lub w zabudowie bliźniaczej, przeznaczonych na potrzeby własne. Taka sytuacja nasila się przede wszystkim w przypadku dobrej dostępności gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną i głównie w miastach, w których ceny mieszkań osiągają taki poziom, że koszty realizacji własnej inwestycji nie są istotnie większe, a pozwalają na posiadanie lokalu mieszkalnego o większym potencjale aniżeli mieszkanie w budynku wielorodzinnym.

W latach 2014–2016 nastąpiła tendencja wzrostowa w przypadku 12 z 18 analizowanych miast. Bardzo zbliżony poziom do roku poprzedniego dotyczył Bydgoszczy, zaś spadek widoczny był w Białymstoku, Katowicach, Krakowie, Olsztynie i Szczecinie. W 2016 roku najwięcej pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych wydano w Warszawie, a w dalszej kolejności w Krakowie i Łodzi. Najmniej pozwoleń na budowę wydano w Olsztynie, Opolu i Gorzowie Wielkopolskim.

W odniesieniu do budownictwa indywidualnego w 2016 roku największą liczbę pozwoleń na budowę wydano w Warszawie, Krakowie i Łodzi. Tendencja wzrostowa widoczna była w 9 analizowanych miastach (Warszawie, Łodzi, Rzeszowie, Poznaniu, Wrocławiu, Zielonej Górze, Opolu, Kielcach i Olsztynie). Spadek odnotowano w Krakowie, Białymstoku, Gdańsku, Lublinie i Szczecinie. Podobny poziom aktywności inwestorów obrazowany liczbę wydanych pozwoleń na budowę dotyczył Gorzowa Wielkopolskiego, Katowic i Bydgoszczy.

Tabela 26 Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych ogółem i w budownictwie indywidualnym w latach 2014–2016

Miasto	Liczba wydanych pozwoleń na budowę					
	Budynki mieszkalne ogółem			Budownictwo indywidualne		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Białystok	126	197	168	110	178	151
Bydgoszcz	142	140	141	104	111	113
Gdańsk	176	267	279	135	205	185
Gorzów Wielkopolski	66	77	84	43	70	70
Katowice	131	159	122	113	99	100
Kielce	112	102	114	91	77	91
Kraków	537	703	601	425	577	445
Lublin	160	184	197	138	154	147
Łódź	447	502	525	403	425	436
Olsztyn	41	54	52	37	44	44
Opole	75	73	83	74	64	71
Poznań	263	293	350	227	254	283
Rzeszów	276	289	352	218	222	304
Szczecin	101	113	222	132	160	134
Toruń	674	891	113	78	89	86
Warszawa	162	229	1057	441	524	570
Wrocław	297	368	370	219	236	237
Zielona Góra	67	186	247	52	168	210

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

## Lokale mieszkalne

Analiza relacji ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych do liczby wydanych pozwoleń na budowę została podzielona na analizę budynków o dwóch mieszkaniach oraz budynków wielomieszkaniowych.

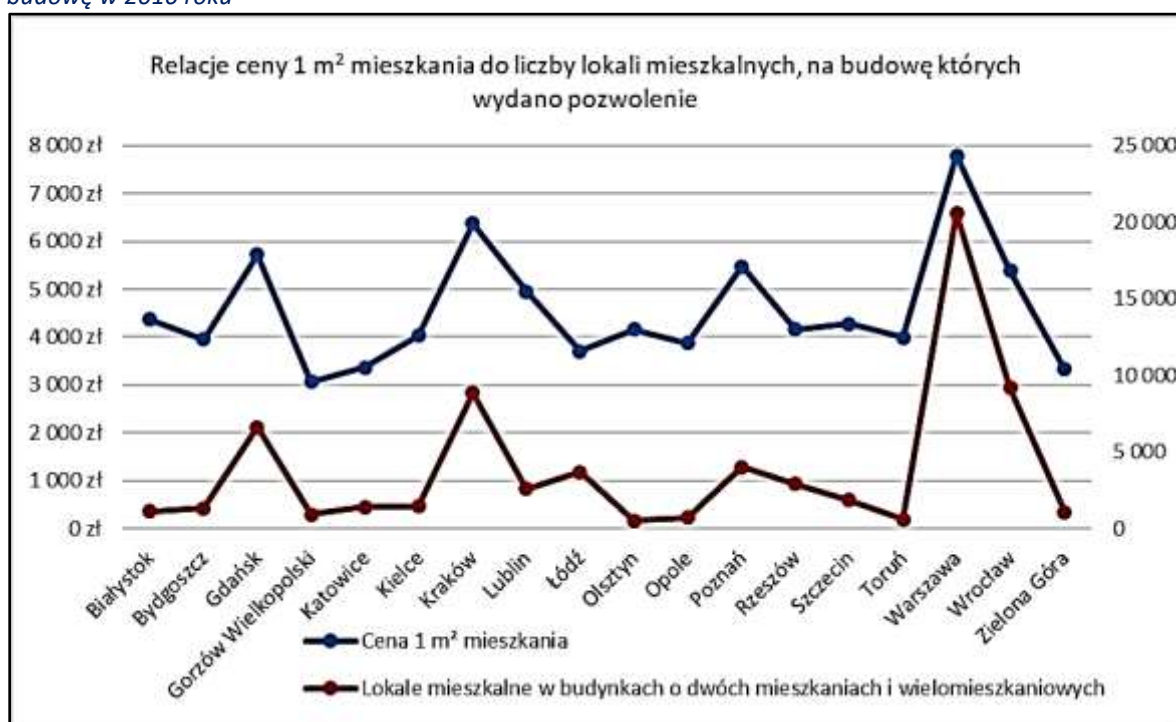
Najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w 2016 roku były powiązane z największą liczbą wydanych pozwoleń na budowę budynków wielorodzinnych. Miasta, w których ceny 1 m<sup>2</sup> były najwyższe, to także miasta cieszące się największym zainteresowaniem inwestorów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk). W Warszawie wysoki poziom średniej ceny, przekraczający 7700 zł za 1 m<sup>2</sup>, motywował inwestorów do budowania nowych mieszkań. W 2016 roku uzyskano tam pozwolenia na budowę 20 552 mieszkań w budynkach 2- i wielomieszkaniowych. Wśród miast, w których notowano wysokie przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych, wydawano też pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań, np. w Krakowie, gdzie cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła 6377 zł, wydano pozwolenia na budowę 8849 mieszkań. Wysokie ceny 1 m<sup>2</sup> motywowały do inwestycji mieszkaniowych nie tylko w Warszawie i Krakowie, w których ceny znacznie odbiegały od cen w pozostałych miastach, ale również w Gdańsku i we Wrocławiu, gdzie ceny były na wysokim poziomie w relacji do wszystkich analizowanych M18. Wśród miast, w których ceny 1 m<sup>2</sup> były na wysokim poziomie, był jednak wyjątek. W Poznaniu pomimo wysokiej ceny 1 m<sup>2</sup> wydano pozwolenia na budowę w liczbie odpowiadającej miastu Łodzi, w której występowały relatywnie małe ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkań.

Tabela 27 Relacje średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczby lokali mieszkalnych, na które wydano pozwolenia na budowę w 2016 roku

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych, na które wydano pozwolenia na budowę	Liczba lokali, na które wydano pozwolenia na budowę na 1000 mieszkańców
		Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe	
Białystok	4364 zł	1132	3,82
Bydgoszcz	3958 zł	1352	3,82
Gdańsk	5719 zł	6628	14,29
Gorzów Wielkopolski	3075 zł	938	7,56
Katowice	3364 zł	1444	4,84
Kielce	4025 zł	1463	7,40
Kraków	6377 zł	8849	11,56
Lublin	4957 zł	2606	7,65
Łódź	3700 zł	3696	5,31
Olsztyn	4156 zł	540	3,12
Opole	3880 zł	737	6,21
Poznań	5470 zł	4008	7,42
Rzeszów	4157 zł	2922	15,59
Szczecin	4281 zł	1872	4,62
Toruń	3995 zł	630	3,11
Warszawa	7783 zł	20 552	11,72
Wrocław	5387 zł	9183	14,40
Zielona Góra	3324 zł	1088	7,81

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

Wykres 27 Relacje średnich cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczby lokali, na które wydano pozwolenia na budowę w 2016 roku



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

Jak wynika z wykresu powyżej, miasta, w których notowano najwyższy poziom średnich cen lokali mieszkalnych, to także miasta, w których w 2016 roku uzyskano najwięcej pozwoleń na budowę lokali mieszkalnych. Szczególne odchylenia od przeciętnej w odniesieniu do liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia dla całej analizowanej grupy, dotyczą Gdańska, Krakowa, Warszawy i Wrocławia. W Łodzi i Poznania liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia, także była wysoka (ok. 4000), jednak w Łodzi nie szła w parze z wysoką przeciętną ceną 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych.

W przypadku Lublina i Rzeszowa wydano pozwolenia na budowę odpowiednio około 2600 i około 2900 mieszkań, przy czym średnie ceny kształtowały się tam na generalnie przeciętnym poziomie. Dużą grupę stanowiły miasta, w których wydano pozwolenia na budowę od 1000 do 2000 mieszkań. Zaliczały się do niej: Szczecin, Kielce, Katowice, Bydgoszcz, Białystok i Zielona Góra. W tej grupie wyróżniały się Katowice i Zielona Góra jako miasta o najniższych średnich cenach lokali mieszkalnych. W Gorzowie Wielkopolskim, Opolu, Toruniu i Olsztynie wydano pozwolenia na mniej niż 1000 mieszkań, jednak średnie ceny lokali w tych miastach (z wyjątkiem Gorzowa Wielkopolskiego) nie odbiegały znacząco w dół od średniej dla badanej grupy miast.

Podsumowując, w oparciu o przedstawione dane można dojść do wniosku, że występuje zależność między średnią ceną lokalu mieszkalnego a liczbą lokali mieszkalnych, na którą wydano pozwolenie na budowę w przypadku miast, w których poziom średnich cen jest wysoki. W miastach, w których mieszkania były drogie, tj. Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu, była widoczna aktywność mieszkaniowa deweloperów. Uzyskali oni pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań wśród wszystkich analizowanych miast. W przypadku miast, w których poziom średnich cen był niski, w badanej grupie nie występowała korelacja z równie niską liczbą lokali mieszkalnych, na które wydano pozwolenia.

Warto wspomnieć również o przypadku Łodzi, w której w 2016 roku wydano znaczącą ilość pozwoleń na budowę, porównywalną z Poznaniem, chociaż ceny mieszkań pozostawały tam relatywnie niskie. Pomimo znacznej liczby bezwzględnej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, z uwagi na dużą liczbę mieszkańców relacje uzyskanych pozwoleń na budowę 3694 mieszkań do liczby mieszkańców w Łodzi jest niewielka.

Nałożenie na te informacje dodatkowych danych odnoszących się do liczby mieszkańców w poszczególnych miastach pozwala na bardziej jednoznaczną próbę odpowiedzi na pytanie o występujące w 2016 roku relacje między zmiennymi, ponieważ odniesienie do liczby mieszkańców urealnia skalę realizowanych inwestycji mieszkaniowych. Zastosowany wskaźnik ludnościowy ukazał miasta, w których wydano najwięcej pozwoleń na budowę na 1000 mieszkańców. Stało się tak w Rzeszowie oraz w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Gdańsku – zatem z wyjątkiem Rzeszowa w największych aglomeracjach. Najmniejsza liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, dotyczyła Olsztyna i Torunia, gdzie wydano najmniej pozwoleń na budowę mieszkań również w ujęciu bezwzględnym, ale i w Białymstoku i Bydgoszczy, które w poprzednim zestawieniu plasowały się w środku grupy.

Z wyjątkiem kilku miast o najwyższym poziomie cen i największej aktywności inwestycyjnej wartości liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę, nie są powiązane z wysokimi czy niskimi cenami mieszkań. Dlatego ten wskaźnik pokazuje brak relacji między ceną mieszkania a liczbą wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych miastach w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

## Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

W celu przeanalizowania relacji między średnią ceną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczbą mieszkań, na których budowę w 2016 roku wydano pozwolenia, zestawiono poziom średnich cen tych nieruchomości w poszczególnych miastach z danymi GUS dla budownictwa jednorodzinnego ogółem. W przypadku danych dotyczących budownictwa jednorodzinnego widoczny jest znaczący udział budownictwa indywidualnego. Jak wynika z zestawienia w tabeli poniżej, w 2016 roku w większości miast wynosił on ponad 80%. Wyjątek stanowiły duże miasta jak Kraków, Warszawa i Wrocław, gdzie ten odsetek spadał do około 60–70%. Podobny wynik odnotowano także w Kielcach.

Miasta, w których wydano pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań w ramach budownictwa jednorodzinnego, to Warszawa, Kraków i Łódź, tj. trzy największe miasta w Polsce. Kolejne miejsce zajmuje Rzeszów z 494 mieszkaniami, na których budowę wydano pozwolenia. Następne miasta to Wrocław i Białystok, gdzie wydano pozwolenia na budowę od 300 do 400 mieszkań w ramach budownictwa jednorodzinnego.

Zdecydowanie najmniej inwestycji tego typu zanotowano w Olsztynie (25 mieszkań), niewielką wartość wskaźnik ten przyjmuje także w przypadku Opola, Gorzowa Wielkopolskiego, Bydgoszczy i Torunia, gdzie nie przekracza 100. Od 120 do 154 mieszkań zostało w 2016 roku objętych pozwoleniem na budowę w Katowicach, Lublinie, Szczecinie i Kielcach, a od 220 do 276 w Poznaniu, Zielonej Górze i Gdańsku.

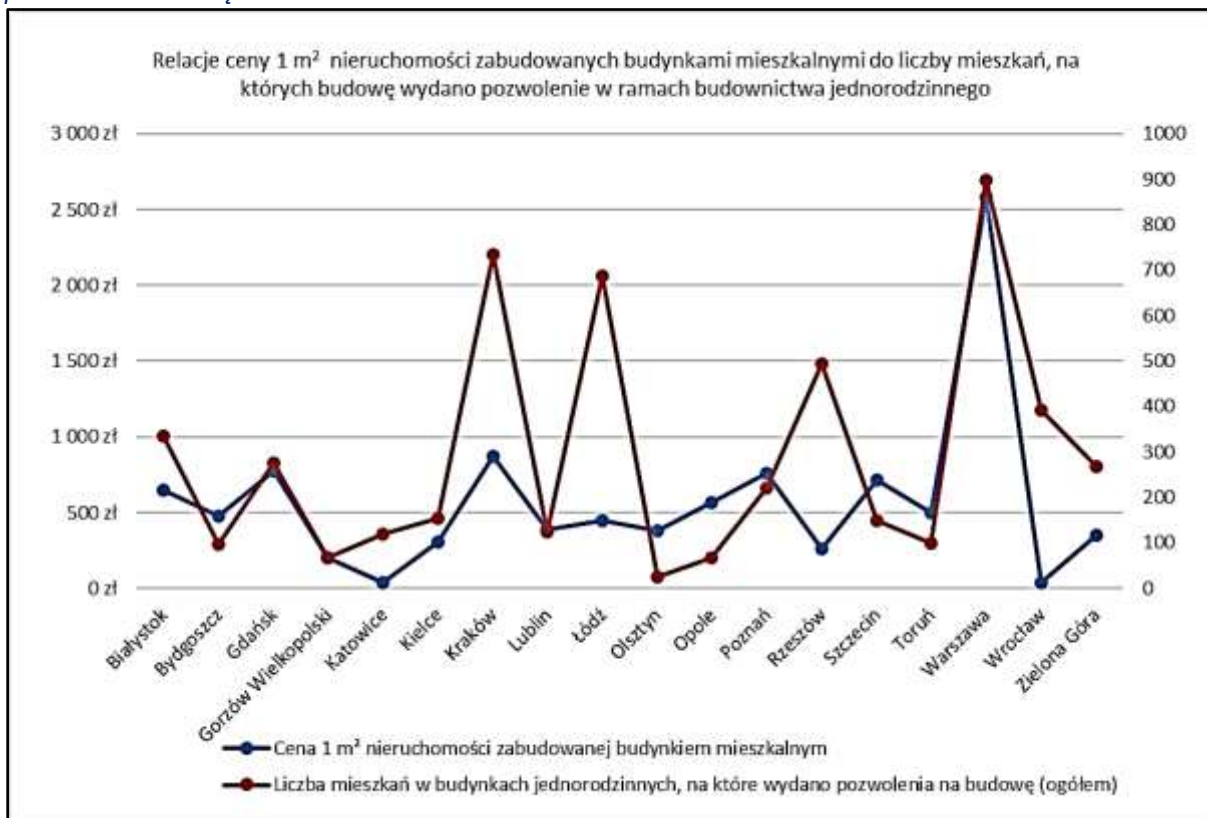
*Tabela 28 Relacja ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby wydanych na nie pozwoleń na budowę w 2016 roku*

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	Liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na które wydano pozwolenia na budowę		Liczba nieruchomości, na które wydano pozwolenie na budowę na 1000 mieszkańców
		Ogółem	Budownictwo indywidualne	
Białystok	649 zł	334	298	1,13
Bydgoszcz	481 zł	98	98	0,28
Gdańsk	773 zł	276	164	0,60
Gorzów Wielkopolski	204 zł	68	68	0,55
Katowice	39 zł	120	97	0,40
Kielce	308 zł	154	90	0,78
Kraków	871 zł	734	593	0,96
Lublin	389 zł	125	113	0,37
Łódź	446 zł	686	601	0,98
Olsztyn	383 zł	25	25	0,14
Opole	570 zł	67	66	0,56
Poznań	762 zł	222	212	0,41
Rzeszów	264 zł	494	413	2,64
Szczecin	712 zł	150	130	0,37
Toruń	503 zł	99	88	0,49
Warszawa	2580 zł	899	577	0,51
Wrocław	35 zł	393	273	0,62

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	Liczba mieszkań w budynkach jednorodzinnych, na które wydano pozwolenia na budowę		Liczba nieruchomości, na które wydano pozwolenie na budowę na 1000 mieszkańców
		Ogółem	Budownictwo indywidualne	
Zielona Góra	350 zł	268	232	1,92

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

Wykres 28 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby wydanych na nie pozwoleń na budowę w 2016 roku



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

Zamieszczony wykres przedstawia wielkości średniej ceny cenę 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz liczbę mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie w poszczególnych miastach. Wskazuje on na brak korelacji między analizowanymi zmiennymi, przy czym dane dla Wrocławia i Katowic należy traktować w tym zakresie z ostrożnością.

Pomijając dane dla tych dwóch miast, widoczny jest wysoki poziom cen i duża liczba mieszkań z pozwoleniem na budowę w Krakowie i Warszawie, jednocześnie w przypadku Rzeszowa bardzo dużej liczbie mieszkań objętych pozwoleniem na budowę towarzyszy jedna z niższych cen średnich nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, podobna sytuacja dotyczy także Łodzi. Jednocześnie miasta jak Toruń, Białystok czy Opole, z niewielką liczbą mieszkań z wydanym pozwoleniem na budowę w budownictwie jednorodzinym charakteryzowały się wysokim średnim poziomem cen.

Oczyszczenie tych zmiennych z czynnika w postaci wielkości miasta poprzez przeliczenie liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie na 1000 mieszkańców, nie zmienia wyników analizy.

Z uwagi na powyższe analiza wszelkich zebranych informacji pozwala na wyciągnięcie wniosku, że nie występuje korelacja między ceną nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym a liczbą mieszkań, na które uzyskano w 2016 roku pozwolenia na budowę w poszczególnych miastach.

### 2.2.3. Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania

Jak wynika z analizy danych dla grupy badanych miast, w 2016 roku oddano do użytku 64 899 mieszkań, co w porównaniu do 51 231 w 2014 i 50 737 w 2015 roku stanowiło znaczny wzrost. W 2016 roku w analizowanych miastach średnio oddano do użytkowania do 3606 mieszkań. W 2016 roku najczęściej mieszkań zostało oddanych do użytkowania w Warszawie (20 199), a w dalszej kolejności w Krakowie (9363) i Wrocławiu (8475). W latach 2014–2016 w wielu miastach nastąpił rozwój budownictwa mieszkaniowego. Znaczący i systematyczny wzrost nastąpił we Wrocławiu, Rzeszowie i Gdańsku. Skokowy wzrost zaszedł w Warszawie między 2015 i 2016 rokiem. Najmniejszą liczbę mieszkań oddano do użytkowania w Opolu (453), Gorzowie Wielkopolskim (510) i Olsztynie (548). Systematyczny spadek liczby oddawanych do użytkowania mieszkań w ciągu analizowanych lat odnotowano w Bydgoszczy, Kielcach, Olsztynie i Poznaniu.

Tabela 29 Liczba mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania latach 2014–2016 roku

Miasto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budynkach mieszkalnych, niemieszkalnych nowych i rozbudowywanych w poszczególnych latach		
	2014	2015	2016
Białystok	1736	2088	1795
Bydgoszcz	1225	940	864
Gdańsk	3945	4506	5080
Gorzów Wielkopolski	534	555	510
Katowice	1314	1159	1675
Kielce	1377	943	755
Kraków	7346	6455	9363
Lublin	1336	1836	2298
Łódź	1752	2252	2066
Olsztyn	873	700	548
Opole	449	328	453
Poznań	3642	3629	2915
Rzeszów	1649	2392	2958
Szczecin	1404	1132	2955
Toruń	907	1109	925
Warszawa	14 964	13 306	20 119
Wrocław	5935	6671	8475
Zielona Góra	843	736	1145

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – budynki nowe oddane do użytkowania (dane roczne), opracowanie własne

### Lokale mieszkalne

W analizowanych miastach dominujący udział wśród lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania stanowiły lokale przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, które można generalnie traktować jako realizowane przez deweloperów. Najwięcej takich mieszkań oddano w Warszawie, a w dalszej kolejności w Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku. Są to również miasta, które charakteryzują się najwyższą ceną 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych. Wydawać by się mogło, że w miastach, w których utrudniony jest dostęp do przystępnych cenowo mieszkań, niewiele mieszkań będzie oddawanych do użytkowania, a mieszkańcy będą preferować inne miasta lub gminy ościenne. Jednak jest inaczej – wysoka cena 1 m<sup>2</sup>



nie odstrasza inwestorów od budowania i oddawania kolejnych mieszkań do użytkowania. Z poniższej tabeli wynika, że mieszkańcy nie mają wielu wyborów, ponieważ do użytkowania oddaje się niewiele innych mieszkań poza tymi przeznaczonymi na sprzedaż lub wynajem na wolnym rynku.

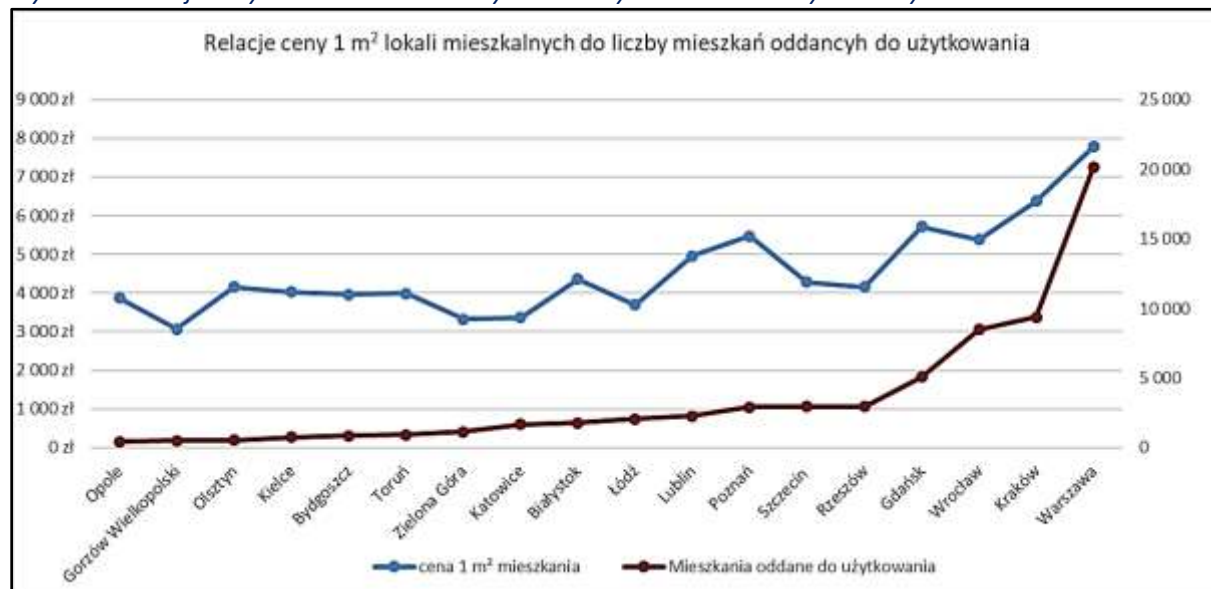
Tabela 30 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczba oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych w 2016 roku

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> lokali mieszcz.	Lokale mieszkalne według form budownictwa						Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców
		Zakładowe	Komunalne	Spółdzielcze	Społeczne czynszowe	Na sprzedaż lub wynajem	Indywidualne	
Białystok	4364 zł	0	101	0	69	1387	238	6,10
Bydgoszcz	3958 zł	0	0	0	0	753	111	2,40
Gdańsk	5719 zł	1	24	62	162	4631	200	11,00
Gorzów Wielkopolski	3075 zł	0	0	106	0	336	68	4,10
Katowice	3364 zł	0	0	0	0	1479	196	5,60
Kielce	4025 zł	0	6	98	0	482	169	3,80
Kraków	6377 zł	2	48	112	0	7972	1229	12,20
Lublin	4957 zł	0	0	328	0	1474	496	6,70
Łódź	3700 zł	0	0	0	0	1379	687	3,00
Olsztyn	4156 zł	0	0	0	0	428	120	3,20
Opole	3880 zł	0	0	0	20	318	115	3,80
Poznań	5470 zł	0	62	0	0	2453	400	5,40
Rzeszów	4157 zł	0	0	489	0	1818	651	15,80
Szczecin	4281 zł	30	0	48	325	2108	444	7,30
Toruń	3995 zł	0	20	0	65	729	111	4,60
Warszawa	7783 zł	150	135	301	0	18 400	1133	11,50
Wrocław	5387 zł	0	0	61	48	7965	401	13,30
Zielona Góra	3324 zł	0	70	0	0	865	210	8,20

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – budownictwo mieszkaniowe, mieszkania oddane do użytkowania według form własności (dane roczne), opracowanie własne

Jak wynika z analizy, wysoka cena mieszkania była powiązana z dużą liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 mieszkańców. Dotyczyło to Krakowa, Wrocławia, Warszawy i Gdańska. Wyjątek stanowi Rzeszów, gdzie osiągnięto najwyższą wartość wskaźnika przy przeciętnej cenie za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na średnim poziomie w relacji do wielu innych miast. Dlatego na 5 przypadków, 1 nie potwierdza korelacji. Jednocześnie wśród miast, w których oddano do użytkowania najmniejszą liczbę mieszkań, są zarówno Gorzów Wielkopolski, w którym poziom średniej ceny był jednym z najniższych spośród analizowanych miast, jak i Olsztyn, Kielce, Bydgoszcz i Toruń, gdzie notowany poziom średnich cen był przeciętny w analizowanej grupie.

Wykres 29 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2016 roku



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – budownictwo mieszkaniowe, mieszkania oddane do użytkowania według form własności (dane roczne), opracowanie własne

### Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

W celu zbadania zależności pomiędzy liczbą mieszkań oddawanych do użytku a ceną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykorzystano udostępniane przez GUS dane dotyczące liczby mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego.

W większości analizowanych miast występowały znaczne dysproporcje między liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa jednorodzinnego na użytek własny a tymi realizowanymi na sprzedaż i wynajem. W większości przypadków analizowanych M18 były one na korzyść nieruchomości realizowanych na użytek własny.

Zdecydowanie najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego w 2016 roku w Warszawie i Krakowie, gdzie ich liczba przekroczyła 1000 sztuk. Drugą niewielką grupę miast, w których oddano do użytkowania widocznie mniej, jednak nadal bardzo dużo takich mieszkań, tworzą Łódź i Rzeszów (po ok. 650–690) – miasta różniące się znacząco liczbą mieszkańców. Z kolei w Poznaniu, Wrocławiu, Szczecinie i Lublinie w 2016 roku oddano do użytkowania od 400 do 500 mieszkań w ramach inwestycji indywidualnych. Wreszcie około 200–250 mieszkań tego typu oddano w Białymstoku, Katowicach Gdańsku i Zielonej Górze, a od 100 do 190 w Bydgoszczy, Toruniu Opolu, Olsztynie i Kielcach. Najmniej mieszkań analizowanego typu oddano do użytkowania w Gorzowie Wielkopolskim – zaledwie 68.

W Krakowie, Lublinie, Olsztynie, Opolu, Szczecinie i Bydgoszczy w ramach budownictwa indywidualnego oddano do użytkowania większą liczbę mieszkań budowanych na sprzedaż niż tych budowanych na użytek własny. Najwięcej mieszkań realizowanych w ramach budownictwa indywidualnego na sprzedaż oddano do użytkowania w Krakowie (625) i Warszawie (489), najmniej w Toruniu (29) i Zielonej Górze (35). W miastach, w których zrealizowano najmniejszą liczbę nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż, obowiązywały stosunkowo wysokie ceny 1 m<sup>2</sup> w relacji do wszystkich analizowanych M18.

Analiza liczby nieruchomości oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców wskazała, że najwięcej nieruchomości oddano w Rzeszowie, a w dalszej kolejności w Krakowie, Lublinie, Zielonej Górze i Szczecinie. Najmniej nieruchomości na 1000 mieszkańców oddano w Bydgoszczy i Gdańsku.

Zestawienie danych dotyczących liczby mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego z przeciętnymi cenami nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi nie wskazuje na jakąkolwiek zależność między obiema zmiennymi. Co prawda miastem, gdzie ceny były najniższe i oddano najmniej mieszkań w ramach budownictwa indywidualnego, był Gorzów Wielkopolski, jednak w przypadku Warszawy, Krakowa, Łodzi, Rzeszowa i Lublina oraz innych miast brak jest widocznej korelacji pomiędzy przeciętną ceną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczbą mieszkań oddanych do użytkowania. Dotyczy to zarówno zestawienia z liczbą mieszkań oddanych do użytkowania ogółem, jak i w ramach budownictwa indywidualnego.

Powyższe wnioski nie ulegają zmianie także po odrzuceniu wpływu wielkości miasta przez przeliczenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego na 1000 mieszkańców miasta. Analiza liczby nieruchomości oddanych do użytkowania wskazała, że najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oddano w Rzeszowie, a w dalszej kolejności w Krakowie, Lublinie, Zielonej Górze i Szczecinie. Najmniej nieruchomości na 1000 mieszkańców oddano w Bydgoszczy i Gdańsku. Warszawa z najwyższymi cenami nieruchomości charakteryzowała się bardzo przeciętną wielkością liczby mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 mieszkańców, jednocześnie w Lublinie, Zielonej Górze i Krakowie, gdzie wskaźnik ten wynosił około 1,5, średnie ceny były bardzo zróżnicowane.

*Tabela 31 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby oddanych do użytkowania w 2016 roku*

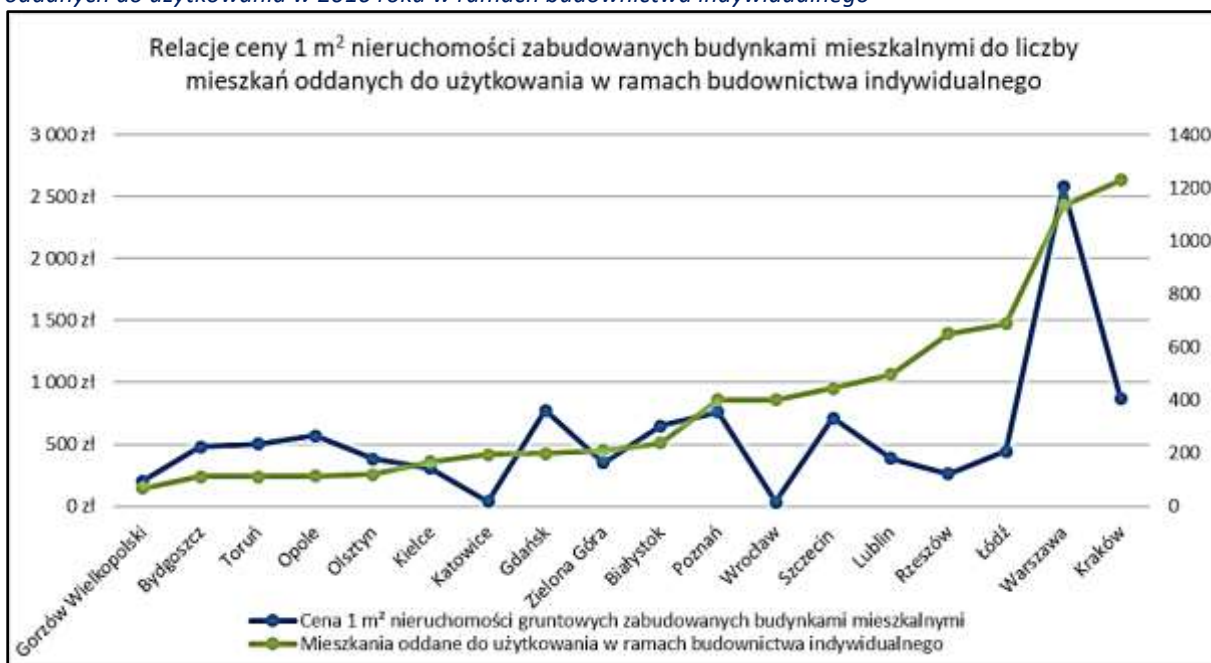
Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	Mieszkania oddane do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego			Nieruchomości oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców
		łącznie	Realizowane z przeznaczeniem na użytek własny inwestora	Realizowane na sprzedaż lub wynajem	
Białystok	649 zł	238	177	61	0,80
Bydgoszcz	481 zł	111	48	63	0,31
Gdańsk	773 zł	200	183	17	0,43
Gorzów Wielkopolski	204 zł	68	68	0	0,55
Katowice	39 zł	196	108	88	0,66
Kielce	308 zł	169	123	46	0,62
Kraków	871 zł	1229	604	625	1,61
Lublin	389 zł	496	131	365	1,46
Łódź	446 zł	687	394	293	0,99
Olsztyn	383 zł	120	51	69	0,69
Opole	570 zł	115	50	65	0,97
Poznań	762 zł	400	317	83	0,74
Rzeszów	264 zł	651	346	305	3,47
Szczecin	712 zł	444	156	288	1,10
Toruń	503 zł	111	82	29	0,55
Warszawa	2580 zł	1133	644	489	0,65
Wrocław	35 zł	401	230	171	0,63
Zielona Góra	350 zł	210	175	35	1,51

*Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – budynki nowe oddane do użytkowania (dane roczne), opracowanie własne*

Wykresy poniżej obrazują relacje trzech zmiennych, ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa

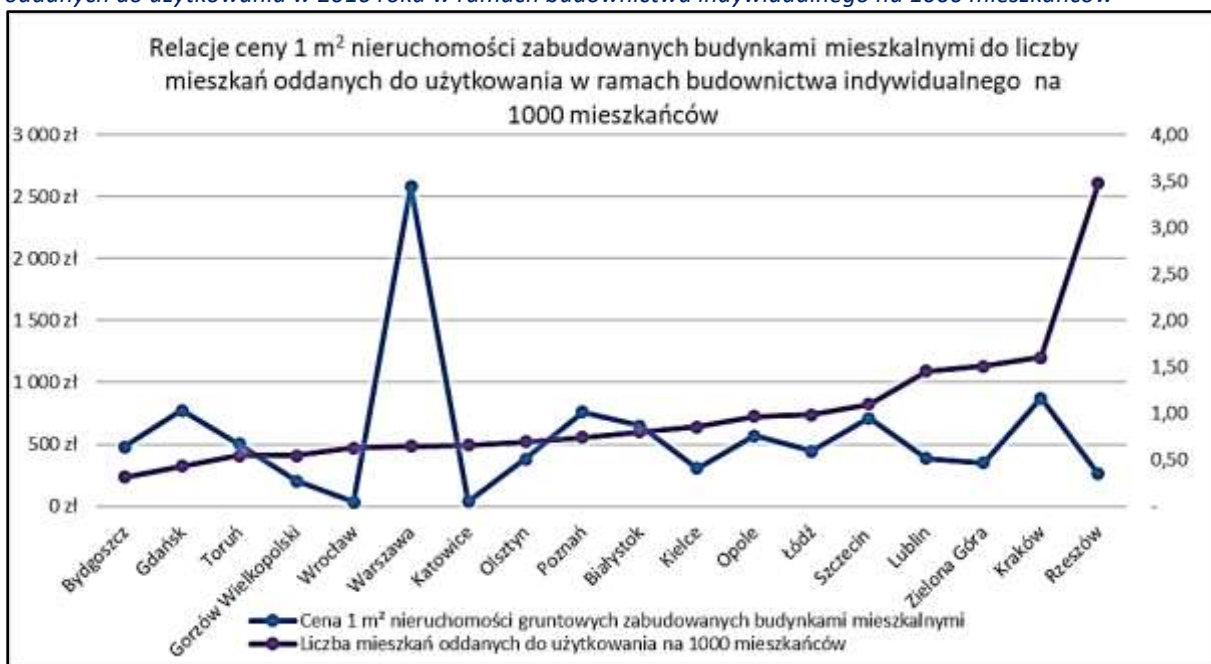
jednorodzinnego – w ujęciu bezwzględny i w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Obrazują wcześniej wyciągnięty wniosek o braku zależności między przeciętną ceną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania w ramach takich nieruchomości.

Wykres 30 Relacja ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2016 roku w ramach budownictwa indywidualnego



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – budynki nowe oddane do użytkowania (dane roczne), opracowanie własne

Wykres 31 Relacja ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2016 roku w ramach budownictwa indywidualnego na 1000 mieszkańców



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – budynki nowe oddane do użytkowania (dane roczne), opracowanie własne

#### 2.2.4. Liczba mieszkań w budynkach, których budowę rozpoczęto

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

Według danych NBP liczba oddanych i nowo rozpoczętych mieszkań w 2016 roku kształtowała się na rekordowym poziomie, jednak ze względu na wysoki poziom popytu i sprzedaży nie zaobserwowano nadpodaży mieszkań na rynku. Jak wskazuje analiza danych GUS z 2016 roku, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w grupie M18, świadczy o utrzymującej się koniunkturze na rynku budowlanym, chociaż w poszczególnych miastach występowały różnice w tych charakterystykach. W większości analizowanych miast w 2016 roku nastąpił wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, choć znalazły się wyjątki od tej reguły. Spadek nastąpił w Białymstoku, Krakowie, Olsztynie, Poznaniu, Szczecinie, Toruniu i Wrocławiu. Znaczny wzrost odnotowano w latach 2014–2016 w Warszawie, Katowicach, Gorzowie Wielkopolskim, Gdańsku, Opolu i Rzeszowie.

Tabela 32 Liczba lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto w latach 2014–2016

Miasto	Liczba lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto		
	2014	2015	2016
Białystok	2031	1893	1514
Bydgoszcz	1208	1129	1261
Gdańsk	5057	6007	6461
Gorzów Wielkopolski	488	932	1034
Katowice	625	1365	1795
Kielce	907	766	892
Kraków	9266	10 942	8054
Lublin	1940	3339	2267
Łódź	2361	2717	2340
Olsztyn	655	564	357
Opole	405	414	600
Poznań	3817	4570	3553
Rzeszów	2613	2435	3167
Szczecin	1494	2648	2205
Toruń	1177	1256	1014
Warszawa	18 340	20 156	21 992
Wrocław	6191	9422	9205
Zielona Góra	960	1164	1103

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

## Lokale mieszkalne

W celu analizy relacji między przeciętną ceną 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, wykorzystano dane GUS dotyczące mieszkań, których budowę rozpoczęto w miesiącach od stycznia do grudnia ogółem.

Najwięcej lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto w 2016 roku, było w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku. Są to też miasta, w których przeciętna cena za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w 2016 roku znajdowała się na najwyższym poziomie w analizowanej grupie 18 miast. W Warszawie rozpoczęto budowę 21 992 mieszkań, w tym czasie lokale mieszkalne osiągały tam przeciętnie cenę 7783 zł za 1 m<sup>2</sup>. W Krakowie rozpoczęto budowę 8054 mieszkań przy średniej cenie notowanej na lokalnym rynku na poziomie 6377 zł za 1 m<sup>2</sup>, a we Wrocławiu – mieszkań 8824 przy średniej cenie notowanej w tym czasie na rynku na poziomie 5387 zł za 1 m<sup>2</sup> a w Gdańsku 6461 mieszkań, podczas gdy średnia cena na lokalnym rynku wynosiła 5719 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Najmniej nowych inwestycji mieszkaniowych rozpoczęto w 2016 roku w Olsztynie (357), Opolu (600) i Kielcach (892) – były to jedyne miasta, w których rozpoczęto budowę mniej niż 1000 mieszkań. Od 1000 do około 1800 mieszkań zaczęto budować w tym czasie w Toruniu, Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze, Bydgoszczy, Białymstoku i Katowicach. Kolejną grupę miast stanowią Szczecin, Lublin i Łódź, gdzie rozpoczęto budowę około 2200–2350 mieszkań. Budowę nieco ponad 3000 lokali rozpoczęto z kolei w Rzeszowie i Poznaniu. Zestawienie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto z wielkością miast, pokazuje, że generalnie w większych miastach rozpoczynano budowę większej liczby mieszkań, a miasta najmniejsze charakteryzowała też niewielka liczba rozpoczynanych budów, jednak od tej reguły obserwowane były wyjątki. Dotyczy to głównie Rzeszowa, który charakteryzował się bardzo dużą liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto przy niewielkiej liczbie mieszkańców, oraz Łódź, w przypadku której ta zależność była odwrotna – niewiele nowych mieszkań w budowie przy trzeciej najliczniejszej populacji miasta.

Analiza relacji wysokości ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2016 roku, wskazuje, że najdroższe lokalizacje wiązały się z największą atrakcyjnością po stronie popytu, co wiązało się z realizacją licznych nowych inwestycji mieszkaniowych.

Tabela 33 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczby lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto w 2016 roku

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalnych, których budowę rozpoczęto		Liczba lokali, których budowę rozpoczęto na 1000 mieszkańców
		Łącznie	W tym na sprzedaż i wynajem	
Białystok	4364 zł	1514	1312	4,40
Bydgoszcz	3958 zł	1261	1132	3,30
Gdańsk	5719 zł	6461	6035	13,10
Gorzów Wielkopolski	3075 zł	1034	550	7,40
Katowice	3364 zł	1795	1444	5,20
Kielce	4025 zł	892	532	2,80
Kraków	6377 zł	8054	7152	9,50
Lublin	4957 zł	2267	1533	5,10
Łódź	3700 zł	2340	1636	2,30
Olsztyn	4156 zł	357	239	1,80
Opole	3880 zł	600	458	3,90
Poznań	5470 zł	3553	3215	5,90

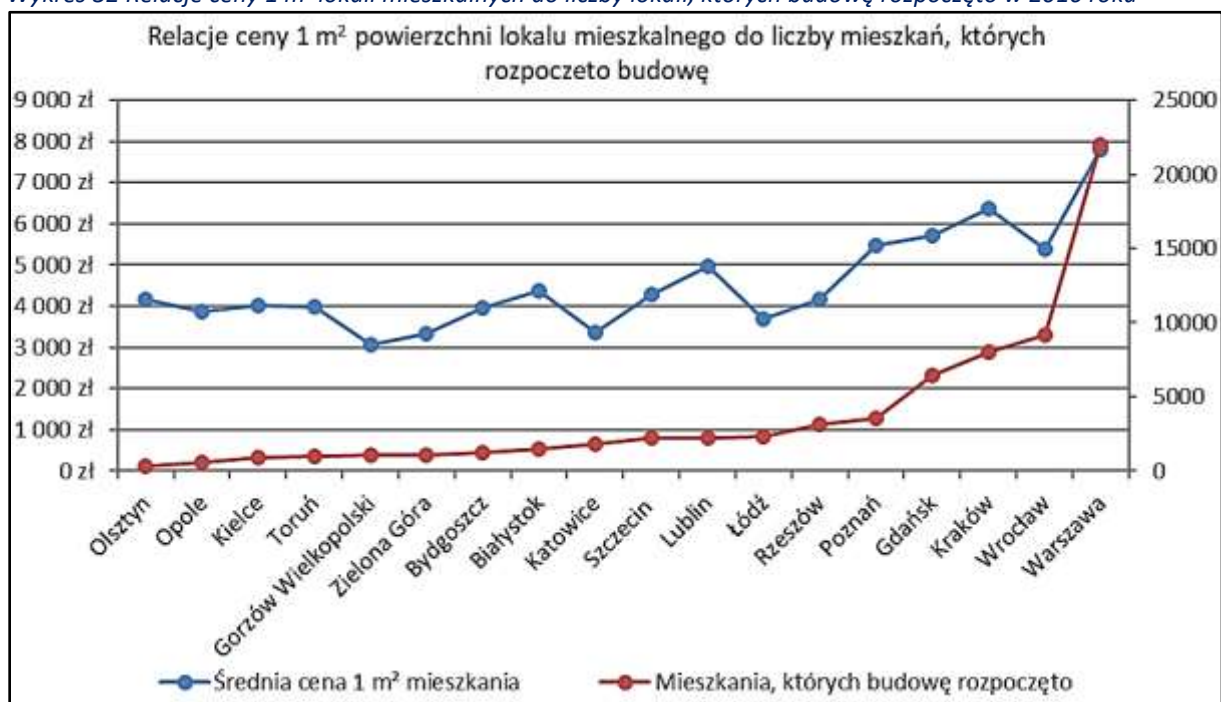
Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> lokali mieszk.	Lokale mieszkalnych, których budowę rozpoczęto		Liczba lokali, których budowę rozpoczęto na 1000 mieszkańców
		łącznie	W tym na sprzedaż i wynajem	
Rzeszów	4157 zł	3167	1587	11,30
Szczecin	4281 zł	2205	1742	4,80
Toruń	3995 zł	1014	727	4,40
Warszawa	7783 zł	21 992	21 278	12,20
Wrocław	5387 zł	9205	8667	13,80
Zielona Góra	3324 zł	1103	867	6,20

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

Poniższe wykresy obrazują relacje między dwoma zmiennymi, tj. ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkaniowego oraz liczbą mieszkań, których rozpoczęto budowę w ujęciu bezwzględnym i w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

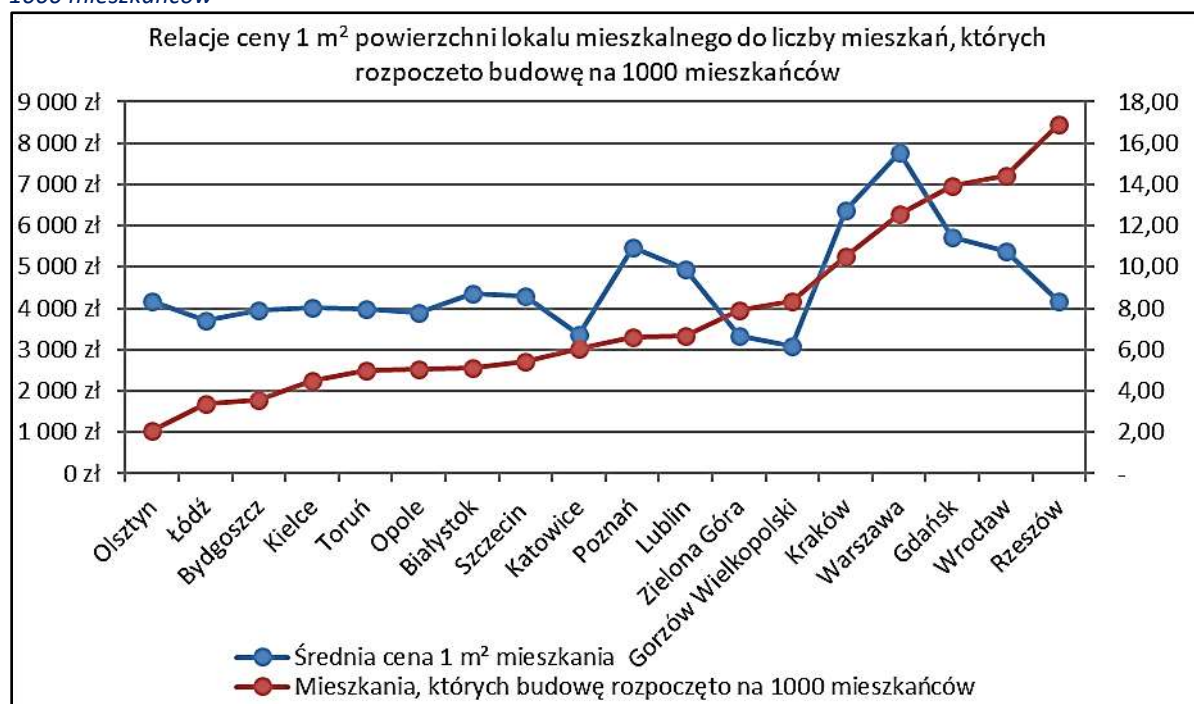
Trzeba zauważyć, że największe wahania występują w Gdańsku, Krakowie i Warszawie. W tych miastach liczba budowanych lokali mieszkaniowych znacząco odbiega od średniej dla wszystkich analizowanych M18. W większości przypadków cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania jest wprost proporcjonalna do liczby budowanych mieszkań i nie wykazuje znacznej dynamiki.

Wykres 32 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczby lokali, których budowę rozpoczęto w 2016 roku



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

Wykres 33 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do liczby lokali, których budowę rozpoczęto w 2016 roku na 1000 mieszkańców



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

Podsumowując, w oparciu o zebrane dane i analizę wskaźnika można stwierdzić, że występuje korelacja między zmiennym, tj. ceną 1 m<sup>2</sup> mieszkania a liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto wraz z analizą liczby ludności (wskaźnik). Zastosowany wskaźnik jednoznacznie umożliwił stwierdzenie, że najwyższe ceny korelują z liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto na 1000 mieszkańców. Dotyczy to Wrocławia, Gdańska i Warszawy. Wyjątkiem jest Rzeszów, w którym rozpoczęto budowę stosunkowo wielu mieszkań w 2016 roku, jednak ich średnie ceny plasują się w środku stawki i przedziale, osiągając nieco ponad 4100 zł za 1 m<sup>2</sup>.

### Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

W celu zbadania zależności między przeciętną ceną nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi a liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto, oprócz danych dotyczących liczby mieszkań ogółem posłużono się danymi dotyczącymi liczby mieszkań w budownictwie indywidualnym – jako obrazujących aktywność inwestorów indywidualnych realizujących budynki mieszkalne głównie na potrzeby własne.

Najwięcej rozpoczętych inwestycji związanych lokalami mieszkalnymi w budownictwie indywidualnym w 2016 roku było w Rzeszowie (1047). Tym samym Rzeszów znacznie odbiegał od pozostałych analizowanych miast. W Rzeszowie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi notowały także przeciętnie jedne z najniższych średnich cen w grupie badanych 18 miast. Przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w Rzeszowie wynosiła 264 zł. Jest to druga najniższa średnia po Gorzowie Wielkopolskim (204 zł za 1 m<sup>2</sup>), pomijając dane dla Wrocławia i Katowic ze średnią ceną 30–40 zł za 1 m<sup>2</sup>. Podobna liczba inwestycji mieszkaniowych została rozpoczęta w 2016 roku w Krakowie, Warszawie i Łodzi (700–820), jednak w tych miastach średnia cena za 1 m<sup>2</sup> była znacznie wyższa. Z wyjątkiem Warszawy (2580 zł za 1 m<sup>2</sup>) średnia cena



w omawianych miastach mieściła się w przedziale 400–900 zł za 1 m<sup>2</sup>. Jest to dość duża rozpiętość cenowa.

Średnio w analizowanych miastach rozpoczęto budowę około 300–400 mieszkań w budownictwie indywidualnym. Poziom zbliżony do średniej odnotowano w Gdańsku, Kielcach, Poznaniu i Wrocławiu. Wśród miast, w których rozpoczęto budowę mniejszej liczby mieszkań w budownictwie indywidualnym, tj. około 200–300, był Białystok, Katowice, Szczecin i Zielona Góra. Najmniejsze zainteresowanie inwestorów w tym zakresie odnotowano w Olsztynie (53), Bydgoszczy (107), Toruniu (114) i Gorzowie Wielkopolskim (118).

Olsztyn, który nie cieszył się atrakcyjnością mieszkaniową w 2016 roku, nie wykazywał niskich cen za 1 m<sup>2</sup> w jednorodinnym budownictwie mieszkaniowym. Cena 383 zł za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi w Olsztynie mieściła się w środku skali i średniej dla M18. W przedziale cenowym do 400 zł za 1 m<sup>2</sup> można było kupić nieruchomości nie tylko w Olsztynie, ale i w Kielcach, Lublinie, Gorzowie Wielkopolskim, Katowicach, Rzeszowie, Wrocławiu oraz Zielonej Górze. Niska atrakcyjność Olsztyna nie wiązała się z możliwością spadku cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2016 roku.

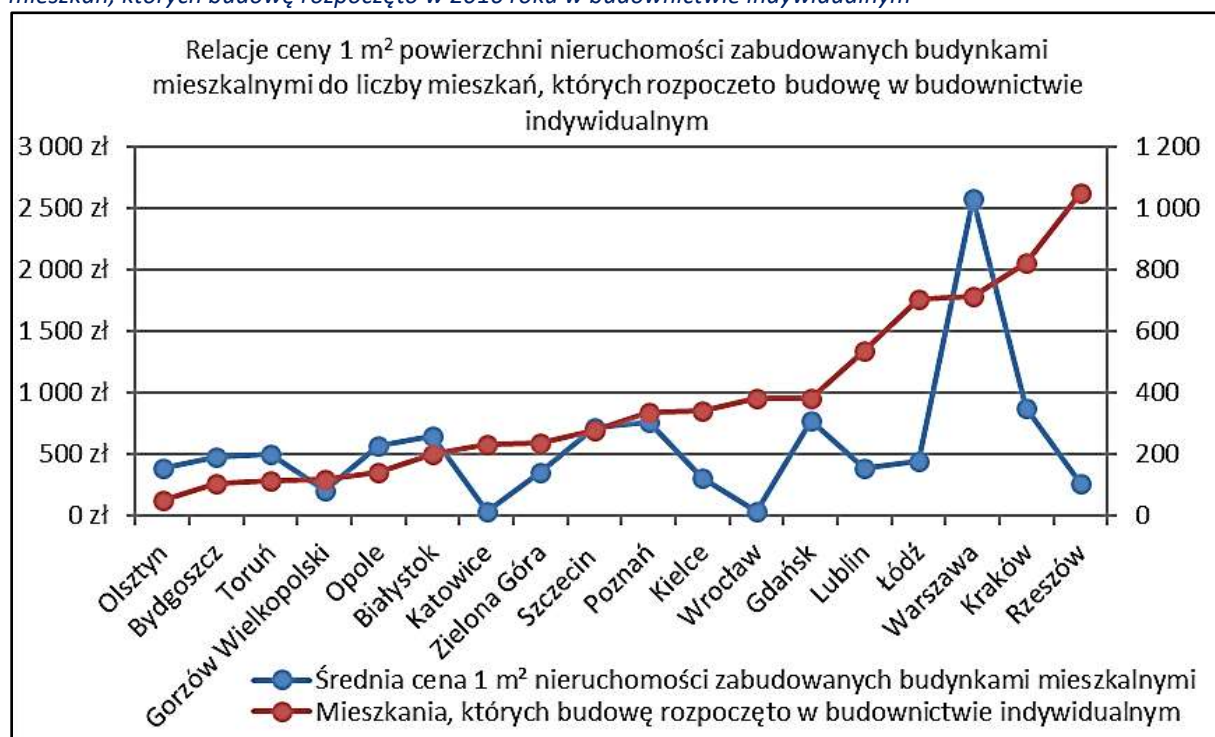
*Tabela 34 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby nieruchomości, których budowę rozpoczęto w 2016 roku*

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	Lokale mieszkalnych, których budowę rozpoczęto		Liczba lokali w bud. indywidualnym, których budowę rozpoczęto na 1000 mieszkańców
		Łącznie	W tym indywidualnie	
Białystok	649 zł	1514	202	0,68
Bydgoszcz	481 zł	1261	107	0,30
Gdańsk	773 zł	6461	382	0,82
Gorzów Wielkopolski	204 zł	1034	118	0,95
Katowice	39 zł	1795	231	0,77
Kielce	308 zł	892	343	1,73
Kraków	871 zł	8054	820	1,07
Lublin	389 zł	2267	538	1,58
Łódź	446 zł	2340	704	1,01
Olsztyn	383 zł	357	53	0,31
Opole	570 zł	600	142	1,20
Poznań	762 zł	3553	338	0,63
Rzeszów	264 zł	3167	1047	5,59
Szczecin	712 zł	2205	276	0,68
Toruń	503 zł	1014	114	0,56
Warszawa	2580 zł	21 992	714	0,41
Wrocław	35 zł	9205	381	0,60
Zielona Góra	350 zł	1103	236	1,69

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

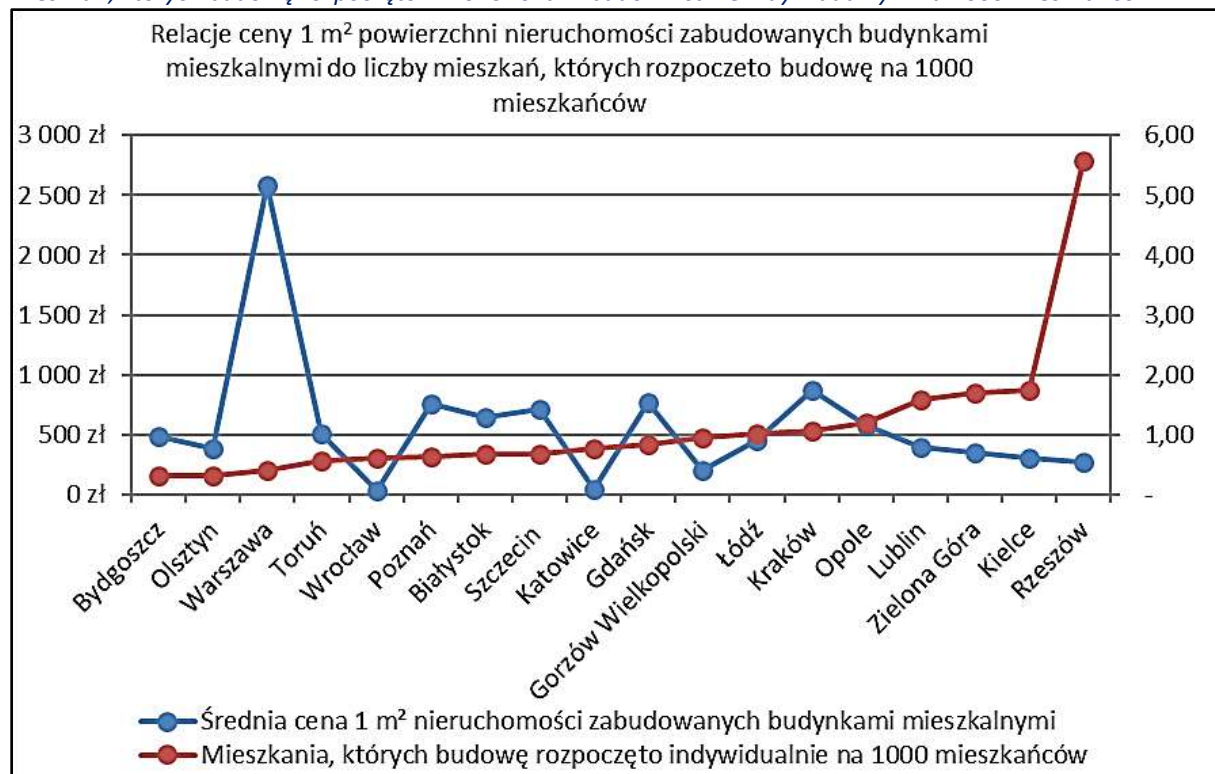
Analiza wskaźnika, tj. liczby nieruchomości, których budowę rozpoczęto w 2016 roku na 1000 mieszkańców, wykazała, że najwięcej mieszkań w relacji do liczby ludności wybudowano w Rzeszowie, a w dalszej kolejności w Zielonej Górze, Kielcach i Opolu. Są to miasta niezbyt intensywnie zasiedlone, przez co zastosowany w badaniu wskaźnik wykazał inne relacje niż analiza wartości bezwzględnych.

Wykres 34 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2016 roku w budownictwie indywidualnym



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – mieszkania, których budowę rozpoczęto, na których realizację wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia i oddane do użytkowania (dane miesięczne za okres styczeń-grudzień), opracowanie własne

Wykres 35 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2016 roku w budownictwie indywidualnym na 1000 mieszkańców



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – mieszkania, których budowę rozpoczęto, na których realizację wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia i oddane do użytkowania (dane miesięczne za okres styczeń-grudzień), opracowanie własne

Podsumowując, dzięki analizie wspartej wskaźnikiem (odniesienie do 1000 mieszkańców) można stwierdzić, że nie ma korelacji między ceną 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi a liczbą nieruchomości, które zostały rozpoczęte w analizowanych miastach.

#### 2.2.5. Średni czas sprzedaży lokali mieszkalnych/nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rynku wtórnym

Średni czas niezbędny dla sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym przede wszystkim obrazuje popytową stronę lokalnego rynku nieruchomości. Nie należy go jednak traktować jako jednoznacznego wskaźnika równowagi między popytem i podażą nieruchomości na lokalnym rynku. W przypadku poszczególnych rynków lokalnych może występować niedopasowanie podaży i popytu pod kątem charakterystyki oferowanych i poszukiwanych nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza lokali mieszkalnych w budynkach z wielkiej płyty oraz domów jednorodzinnych – tzw. „klocków” wznoszonych w czasach PRL. Ich oferta na wielu rynkach lokalnych jest szeroka, podczas gdy popyt dotyczy jedynie lokali w nowoczesnym budownictwie i domów o nowoczesnej charakterystyce.

Pamiętając o powyższych ograniczeniach, przeprowadzono badanie ankietowe wśród profesjonalistów lokalnych rynku nieruchomości w analizowanych miastach – tj. wśród pośredników w obrocie nieruchomościami i rzeczoznawców majątkowych. Badanie zostało przeprowadzone łącznie wraz z badaniem opisanym w rozdziale 4 raportu – tj. w rozdziale poświęconym wpływowi określonych cech nieruchomości na ich cenę. Pytania dotyczące czasu niezbędnego do sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych miastach stanowiło jedno z pytań w przeprowadzanej ankiecie.

#### Lokale mieszkalne

Jak wynika z przeprowadzonego badania, przeciętny czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w analizowanych miastach był krótszy niż 6 miesięcy – wyniósł 5,34 miesiąca. Czas widocznie dłuższy niż średnia dotyczył Rzeszowa (8,5 miesiąca) i Kielc (7,8 miesiąca). Długi czas ekspozycji nieruchomości na rynku w przypadku tych miast nie wskazywał na niski poziom ceny średniej. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w tych miastach nie odbiegały od średnich cen w porównywalnych wielkościowo miastach, gdzie średni czas sprzedaży był widocznie niższy – np. w Białymstoku (5,25 miesiąca) czy w Zielonej Górze (4,80 miesiąca). Najkrótszy czas, niezbędny do sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym, odnotowano w Szczecinie i Wrocławiu – gdzie wyniósł przeciętnie poniżej 4 miesięcy. Poziom średnich cen lokali w tych miastach pozostawał na zbliżonym poziomie do cen w miastach o zbliżonej wielkości, w których czas niezbędny do sprzedania mieszkania był dłuższy – jak np. w Poznaniu (5,63 miesiąca), Białymstoku i Lublinie. Krótki czas sprzedaży mieszkania w Gorzowie Wielkopolskim oraz Zielonej Górze czy Katowicach nie przekłada się na wyższy poziom cen. Najwyższy poziom średnich cen notowany w Warszawie, Krakowie oraz Gdańsku także nie wykazywał związku z przeciętnym czasem niezbędnym do sprzedaży lokalu mieszkalnego. Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że w oparciu o zgromadzone i przeanalizowane dane nie można wykazać zależności między poziomem średniej ceny lokalu mieszkalnego w danym mieście a czasem niezbędnym na sprzedaż takiego lokalu.

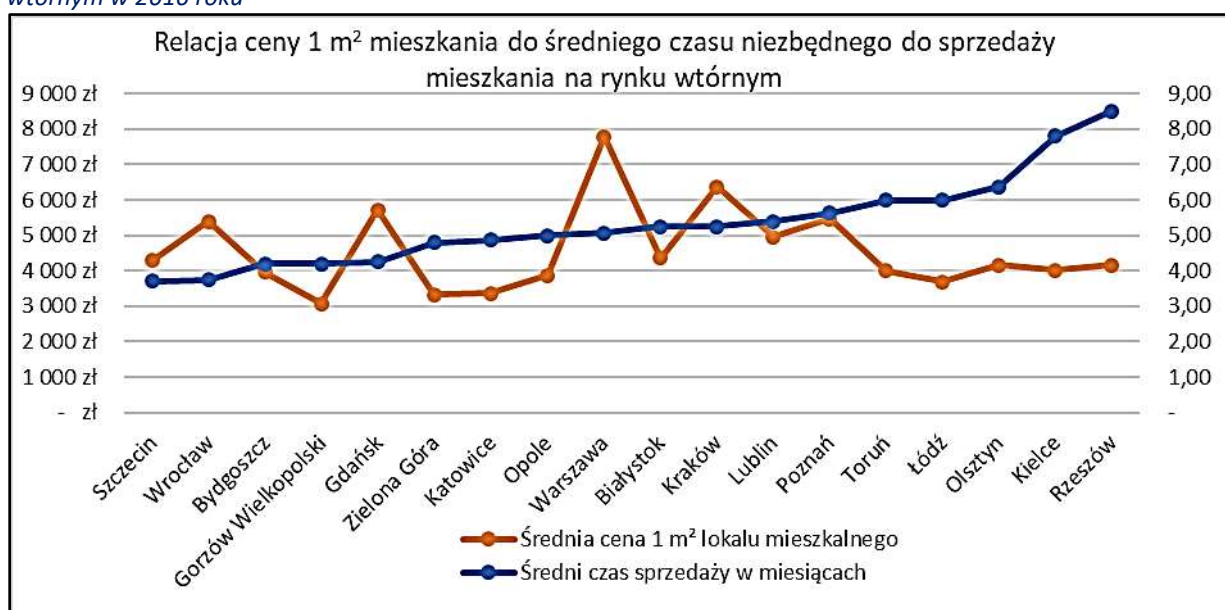
Tabela 35 Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w miesiącach w 2016 roku

Miasto	Średni czas sprzedaży w miesiącach	Średnia cena 1m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego
Białystok	5,25	4364 zł
Bydgoszcz	4,20	3958 zł
Gdańsk	4,25	5719 zł

Miasto	Średni czas sprzedaży w miesiącach	Średnia cena 1m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego
Gorzów Wielkopolski	4,20	3075 zł
Katowice	4,88	3364 zł
Kielce	7,80	4025 zł
Kraków	5,25	6377 zł
Lublin	5,40	4957 zł
Łódź	6,00	3700 zł
Olsztyn	6,38	4156 zł
Opole	5,00	3880 zł
Poznań	5,63	5470 zł
Rzeszów	8,50	4157 zł
Szczecin	3,71	4281 zł
Toruń	6,00	3995 zł
Warszawa	5,08	7783 zł
Wrocław	3,75	5387 zł
Zielona Góra	4,80	3324 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – średnia cena lokali mieszkalnych, własne badanie ankietowe, opracowanie własne

Wykres 36 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości lokalowych do czasu sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w 2016 roku



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – średnia cena lokali mieszkalnych, własne badanie ankietowe, opracowanie własne

## Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

Jak wynika z przeprowadzonego badania, przeciętny czas sprzedaży domu jednorodzinnego na rynku wtórnym w analizowanych miastach był wyraźnie dłuższy aniżeli w przypadku lokali mieszkalnych i wynosił 12,73 miesiąca. Dłuższy czas niezbędny do zbycia domu dotyczył: Krakowa, Lublina, Łodzi, Wrocławia, Kielc, Rzeszowa i Warszawy. W przypadku Kielc, Warszawy i Rzeszowa czas ten był wyraźnie najdłuższy i przekraczał 16 miesięcy. Wyniki w pobliżu wartości średniej dotyczyły Białegostoku, Gdańska i Olsztyna. Najkrótszy czas niezbędny do sprzedaży domu dotyczył Katowic, Bydgoszczy i Gorzowa Wielkopolskiego (od 9 do 10 miesięcy). W przypadku Opola, Torunia, Zielonej Góry, Poznania i Szczecina wahał się w przedziale 10,5 – 11,14 miesiąca.

Wykres poniżej pokazuje, że długość czasu niezbędnego do sprzedaży domu jednorodzinnego na rynku wtórnym nie przekłada się na poziom cen na lokalnym rynku nieruchomości w porównaniu z innymi rynkami.

Wykres 37 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do czasu niezbędnego do ich sprzedaży na rynku wtórnym w 2016 roku



Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, własne badanie ankietowe, opracowanie własne

Tabela 36 Średni czas sprzedaży domów jednorodzinnych na rynku wtórnym w miesiącach w 2016 roku oraz średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Miasto	Średni czas sprzedaży w miesiącach	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Białystok	12,00	649 zł
Bydgoszcz	9,60	481 zł
Gdańsk	12,00	773 zł
Gorzów Wielkopolski	9,60	204 zł
Katowice	9,00	39 zł
Kielce	16,80	308 zł
Kraków	14,25	871 zł
Lublin	14,40	389 zł
Łódź	14,40	446 zł
Olsztyn	13,50	383 zł
Opole	10,50	570 zł
Poznań	10,88	762 zł
Rzeszów	17,00	264 zł
Szczecin	11,14	712 zł
Toruń	10,80	503 zł
Warszawa	17,54	2580 zł
Wrocław	15,00	35 zł

Miasto	Średni czas sprzedaży w miesiącach	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Zielona Góra	10,80	350 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS – średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, własne badanie ankietowe, opracowanie własne

#### 2.2.6. Koszt zakupu gruntu pod budownictwo mieszkaniowe

Koszt zakupu gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jest istotnym elementem w procesie inwestycyjnym na rynku nieruchomości. Dotyczy to budowy nowych mieszkań zarówno w inwestycjach realizowanych przez deweloperów, jak i indywidualnych realizowanych na potrzeby własne inwestora. Dostępność i koszt zakupu gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wpływa na opłacalność inwestycji jako alternatywy dla zakupu mieszkania, przez co może decydować o popycie na lokale mieszkalne. Jest to szczególnie istotne z uwagi na to, że znaczna część inwestycji w budownictwie jednorodzinnym jest realizowana systemem gospodarczym, co powoduje, że ich koszty w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> są niższe niż przy inwestycjach deweloperskich, natomiast w ich przypadku większą rolę odgrywa koszt zakupu gruntu.

Koszt zakupu gruntów jest jednym z istotnych elementów struktury kosztowej także w wielorodzinnym. Biorąc pod uwagę lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która przeważnie znajduje się znacznie bliżej centrum miast aniżeli zabudowa jednorodzinna, ceny gruntów tego typu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> są generalnie znacznie wyższe. Na wyższy poziom cen tego typu gruntów oprócz lokalizacji wpływa większa niż w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszczalna intensywność zabudowy.

Na potrzeby analizy i wykazania relacji ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkaniowego i nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkaniowym do kosztu zakupu gruntu pod budownictwo mieszkaniowe wykorzystano dane GUS dotyczące transakcji gruntami sklasyfikowanymi jako: „grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe” oraz „nieruchomości gruntowe niezabudowane”. Analizie w pierwszej kolejności poddano grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jednak z uwagi na to, że transakcje gruntami tak sklasyfikowanymi odnotowano jedynie w pojedynczych miastach, przeanalizowano również grunty niezabudowane ogółem.

Zgodnie z danymi GUS transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wystąpiły w 2016 roku jedynie w siedmiu spośród analizowanych miast, tj. w Bydgoszczy, Gorzowie Wielkopolskim, Lublinie, Łodzi, Rzeszowie, Wrocławiu i Zielonej Górze. Najwięcej działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedano w Łodzi (164), a w dalszej kolejności w Lublinie (142). W Łodzi miały one najmniejszą wartość i najniższą średnią cenę z pośród wszystkich analizowanych miast (93 zł za 1 m<sup>2</sup>). Najwyższą średnią cenę za 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod zabudowę trzeba było zapłacić we Wrocławiu (377 zł) i w Bydgoszczy (308 zł).

Tabela 37 Transakcje w zakresie obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w 2016 roku

Miasto	Obrót gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową			
	Liczba działek	Wartość nieruchomości	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>
Białystok	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Bydgoszcz	119	39 963 175 zł	129 793	308 zł
Gdańsk	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.

Miasto	Obrót gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową			
	Liczba działek	Wartość nieruchomości	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>
Gorzów Wielkopolski	86	19 954 020 zł	182 828	109 zł
Katowice	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Kielce	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Kraków	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Lublin	142	52 837 462 zł	186 925	283 zł
Łódź	164	20 374 568 zł	218 843	93 zł
Olsztyn	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Opole	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Poznań	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Rzeszów	76	22 479 253 zł	123 966	181 zł
Szczecin	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Toruń	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Warszawa	b.t.	b.t.	b.t.	b.t.
Wrocław	52	22 750 404 zł	60 424	377 zł
Zielona Góra	53	9 847 443 zł	65 118	151 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.t. – brak odnotowanych transakcji tego typu gruntami

Analiza transakcji obrotu gruntami niezabudowanymi w 2016 roku w badanych miastach wykazała, że największej liczby transakcji dokonano w Krakowie. Liczba podpisanych umów wyniosła tam 1343, a liczba działek będących przedmiotem transakcji 2343, co znacznie odbiega od średniej dla analizowanych miast. Wśród miast, w których dokonano największej liczby transakcji, były również Warszawa (933), Łódź (643), Poznań (545), Rzeszów (539), Gdańsk (502) i Wrocław (498). W pięciu miastach dokonano od około 230 do około 320 transakcji, dotyczyło to Katowic, Białegostoku, Szczecina, Lublina i Bydgoszczy. Najmniej transakcji zanotowano w Zielonej Górze (79), w pozostałych miastach – Olsztynie, Opolu, Gorzowie Wielkopolskim, Toruniu i Kielcach od 126 do 170.

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> działki – nieruchomości gruntowej niezabudowanej - nie była zbieżna z popytem na działki i liczbą podpisanych umów w poszczególnych miastach. Co prawda w 2016 roku najwyższa średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu odnotowana została w Warszawie (1008 zł), przy jednocześnie prawie największej liczbie zawartych transakcji i najwyższej cenie średniej lokali mieszkalnych. Jednak obserwacje w pozostałych miastach nie potwierdzają tej zależności.

Tabela 38 Transakcje w zakresie obrotu gruntami niezabudowanymi w 2016 roku

Miasto	Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem				
	Liczba umów	Liczba działek	Wartość transakcji	Powierzchnia gruntu będącego przedmiotem transakcji	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>
Białystok	292	485	118 069 954 zł	408 501	289 zł
Bydgoszcz	228	311	124 811 499 zł	744 419	168 zł
Gdańsk	502	1156	526 920 812 zł	1 412 323	373 zł
Gorzów Wielkopolski	158	240	54 517 680 zł	669 407	81 zł
Katowice	324	742	277 872 556 zł	864 838	321 zł
Kielce	170	305	56 627 531 zł	418 771	135 zł
Kraków	1343	2343	641 429 054 zł	3 283 266	195 zł

Miasto	Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem				
	Liczba umów	Liczba działek	Wartość transakcji	Powierzchnia gruntu będącego przedmiotem transakcji	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>
Lublin	260	378	147 100 601 zł	712 283	207 zł
Łódź	643	1107	335 107 012 zł	1 889 904	177 zł
Olsztyn	126	182	32 514 914 zł	174 735	186 zł
Opole	146	231	48 782 587 zł	564 856	86 zł
Poznań	545	888	427 375 931 zł	1 270 777	336 zł
Rzeszów	539	992	129 888 779 zł	1 291 908	101 zł
Szczecin	279	448	126 650 227 zł	685 470	185 zł
Toruń	166	255	89 081 480 zł	452 511	197 zł
Warszawa	933	933	2 356 416 896 zł	2 337 155	1 008 zł
Wrocław	498	498	438 938 958 zł	1 292 813	340 zł
Zielona Góra	79	108	17 894 521 zł	141 518	126 zł

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

W 2016 roku średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych niezabudowanych ogółem w poszczególnych miastach stanowiła od 15 do 53% przeciętnej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (pomijamy dane dla Wrocławia i Katowic dotyczące cen gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi) i przeważnie 2–7% ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Wyjątek stanowią Katowice i Warszawa, gdzie udział średniej ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu w cenie 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosi odpowiednio 10 i 13%.

Tabela 39 Relacja ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i powierzchni lokali mieszkalnych do ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę w 2016 roku

Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>				Udział ceny z kolumn o numerach:	
	Nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	Lokali mieszkalnych	Nieruchomości gruntowych niezabudowanych	Gruntów przeznaczonych pod zabudowę		
	1.	2.	3.	4.	3/1	3/2
Białystok	649 zł	4364zł	340 zł	0	7%	45%
Bydgoszcz	481 zł	3958zł	168 zł	308 zł	4%	35%
Gdańsk	773 zł	5719 zł	197 zł	0	7%	48%
Gorzów Wielkopolski	204 zł	3075 zł	207 zł	109 zł	3%	40%
Katowice	39 zł	3364 zł	81 zł	0	10%	823%
Kielce	308 zł	4025 zł	126 zł	0	3%	44%
Kraków	871 zł	6377 zł	177 zł	0	3%	22%
Lublin	389 zł	4957 zł	195 zł	283 zł	4%	53%
Łódź	446 zł	3700 zł	1008 zł	93 zł	5%	40%
Olsztyn	383 zł	4156 zł	86 zł	0	4%	49%
Opole	570 zł	3880 zł	101 zł	0	2%	15%
Poznań	762 zł	5470 zł	289 zł	0	6%	44%
Rzeszów	264 zł	4157 zł	373 zł	181 zł	2%	38%
Szczecin	712 zł	4281 zł	321 zł	0	4%	26%
Toruń	503 zł	3995 zł	135 zł	0	5%	39%

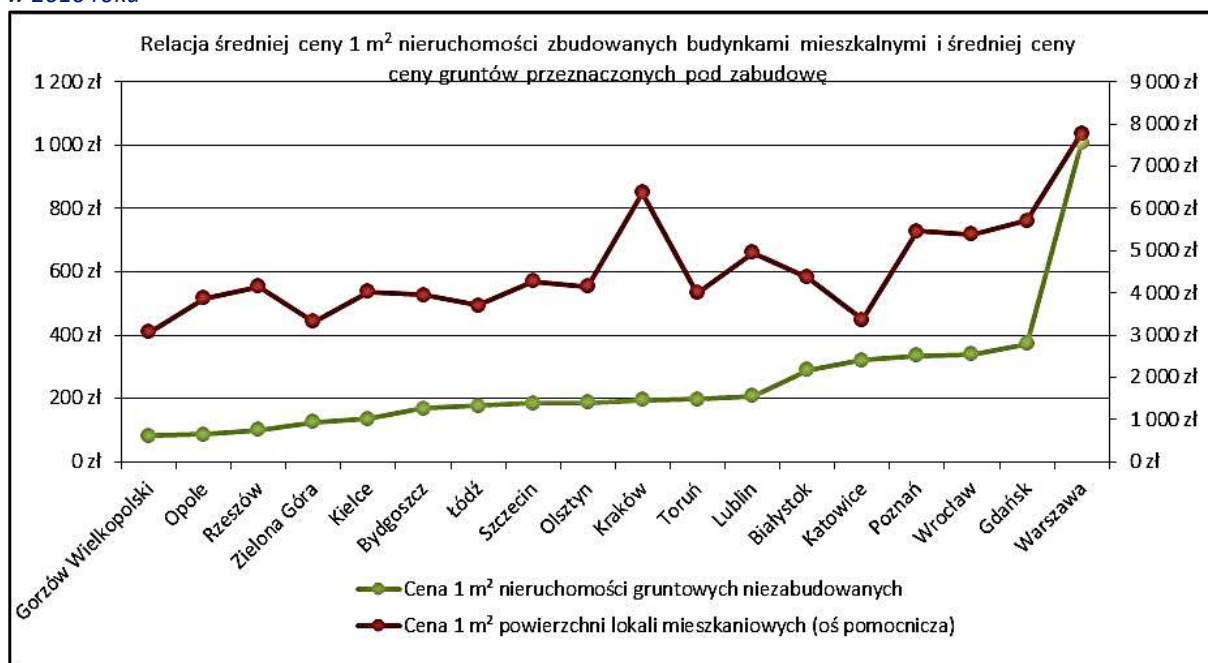


Miasto	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>				Udział ceny z kolumn o numerach:	
	Nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	Lokali mieszkalnych	Nieruchomości gruntowych niezabudowanych	Gruntów przeznaczonych pod zabudowę		
	1.	2.	3.	4.	3/1	3/2
Warszawa	2580 zł	7783 zł	186 zł	0	13%	39%
Wrocław	35 zł	5387 zł	336 zł	377 zł	6%	971%
Zielona Góra	350 zł	3324 zł	185 zł	151 zł	4%	36%

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

Poniżej przedstawiono na dwóch wykresach relację cen 1 m<sup>2</sup> gruntów niezabudowanych do przeciętnej ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

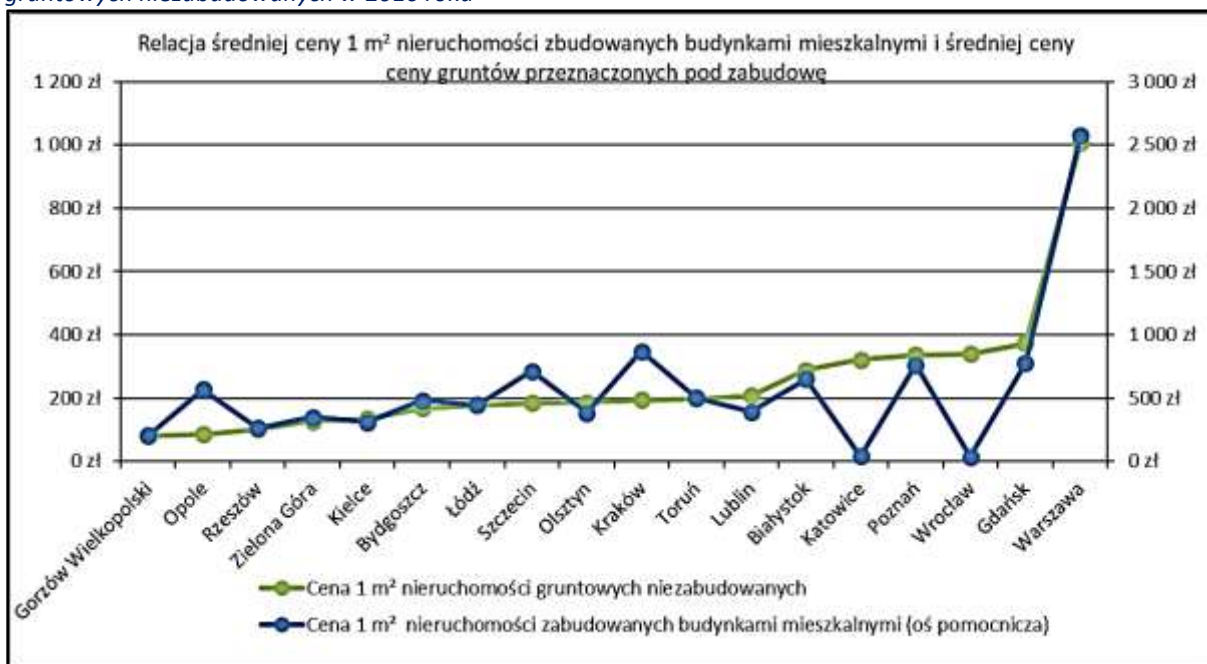
Wykres 38 Relacja ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych niezabudowanych w 2016 roku



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

Wykres w umiarkowanym stopniu obrazuje pewną zależność między przeciętnymi cenami gruntów niezabudowanych a cenami lokali mieszkalnych. W oparciu o dostępne dane można wnioskować, że ceny gruntów niezabudowanych w większym stopniu wpływają na poziom cen lokali mieszkalnych po przekroczeniu pewnego przeciętnego poziomu. W większości miast przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych nie przekracza 200 zł za 1 m<sup>2</sup> (co ciekawe do grupy tej zalicza się także Kraków), co stanowi niewielki ułamek przeciętnej ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego. Dopiero wzrost przeciętnej ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu powyżej pewnego poziomu jak np. w Poznaniu, Wrocławiu czy Gdańsku może w widoczny sposób przekładać się na wzrost średniej ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.

Wykres 39 Relacja ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami do ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych niezabudowanych w 2016 roku



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

Analiza porównawcza cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i cen 1 m<sup>2</sup> gruntów niezabudowanych wskazuje na występowanie zależności w tym zakresie. Pomijając dane dla Wrocławia i Katowic, widoczny jest wyższy poziom średnich cen gruntów w miastach, w których wysoki poziom notują też grunty zabudowane.

### 2.2.7. Średni koszt budowy mieszkań

Jednym z czynników, którego zmiany mogą wpływać na poziom cen nieruchomości na lokalnych rynkach, są koszty realizacji inwestycji mieszkaniowych. W literaturze branżowej koszty budowy mieszkań są dzielone na różne kategorie, zależnie od celu analizy. Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, że główne pozycje kosztowe, stanowiące łącznie koszty inwestycji mieszkaniowych, to:

- koszty zakupu gruntu (omówione wyżej),
- koszty budowy – tzw. koszty twarde, w tym koszt materiałów budowlanych i instalacyjnych oraz koszt robocizny.

Na potrzeby niniejszego opracowania do analizy twardych kosztów budowy lokali mieszkaniowych wykorzystano informacje gromadzone przez Sekocenbud na temat kosztorysowych wartości materiałów i robót dla typowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 5 kondygnacjach naziemnych, 1 kondygnacji podziemnej, wykończonego w stanie deweloperskim (typ 1122–302). Dane te są publikowane dla typowych budynków mieszkalnych z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego dla poszczególnych województw.

W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi przyjęto do analizy dom jednorodzinny wolnostojący – bez podpiwniczenia (typ 1110–103). Dane te są publikowane dla typowych domów z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego dla poszczególnych województw oraz wyszczególnieniem miasta Warszawy.

Sekocenbud publikuje również informacje dotyczące kosztów robocizny dla poszczególnych województw, a także dla największych miast w ramach poszczególnych województw. Przyjmując, że koszty transportu materiałów budowlanych w granicach województwa są ograniczone, można założyć, że czynnikiem różnicującym poziom twardych kosztów budowy jest przede wszystkim wysokość robocizny – z uwagi na mniejszą mobilność pracowników aniżeli materiałów budowlanych. W oparciu o to założenie przeprowadzono analizę kosztów budowy mieszkań w poszczególnych miastach wojewódzkich.

Stawka robocizny w 2016 roku najwyższa była w Warszawie i przekroczyła 32 zł. Stosunkowo wysoka stawka roboczogodziny była również w Poznaniu – wynosiła 29 zł. W większości M18 ta stawka oscylowała między 25 a 26 zł (Bydgoszcz, Gorzów Wielkopolski, Lublin, Rzeszów, Toruń, Wrocław, Zielona Góra) oraz między 27 a 28 zł (Gdańsk, Kraków, Łódź, Olsztyn, Opole). Znowu najniższa była w Kielcach, gdzie wynosiła 24 zł.

Stawki robocizny w poszczególnych kwartałach roku 2016 w większości miast ulegały zmianie – przeważnie zwiększały się, choć były miasta, w których stawka roboczogodziny w poszczególnych kwartałach nie ulegała zmianie – to przypadek Kielc i Łodzi.

Tabela 40 Stawki robocizny kosztorysowej w robotach ogólnobudowlanych inwestycyjnych w 2016 roku

Miasto	Stawka robocizny kosztorysowej brutto za 1 h				
	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016	Średnio w 2016
Białystok	24,50 zł	24,80 zł	25,00 zł	25,20 zł	24,88 zł
Bydgoszcz	25,20 zł	25,40 zł	25,70 zł	25,80 zł	25,53 zł
Gdańsk	27,10 zł	27,20 zł	27,30 zł	27,40 zł	27,25 zł
Gorzów Wielkopolski	25,00 zł	25,50 zł	25,50 zł	25,50 zł	25,38 zł
Katowice	25,70 zł	26,50 zł	26,60 zł	26,80 zł	26,40 zł
Kielce	24,00 zł	24,00 zł	24,00 zł	24,00 zł	24,00 zł
Kraków	27,50 zł	27,50 zł	27,20 zł	27,00 zł	27,30 zł
Lublin	25,00 zł	24,50 zł	24,50 zł	25,00zł	24,75 zł
Łódź	27,50 zł	27,50 zł	27,50 zł	27,50 zł	27,50 zł
Olsztyn	27,40 zł	27,50 zł	27,80 zł	29,20 zł	27,98 zł
Opole	26,90 zł	27,70 zł	27,70 zł	27,60 zł	27,48 zł
Poznań	28,50 zł	29,50 zł	29,00 zł	28,50 zł	28,88 zł
Rzeszów	26,00 zł	26,00 zł	25,60 zł	25,70 zł	25,83 zł
Szczecin	27,40 zł	27,40 zł	26,20 zł	26,00zł	26,75 zł
Toruń	25,10 zł	25,30 zł	25,30 zł	25,40 zł	25,28 zł
Warszawa	32,55 zł	32,90 zł	33,10 zł	32,90 zł	32,86 zł
Wrocław	24,70 zł	25,50 zł	26,00 zł	25,40 zł	25,40 zł
Zielona Góra	25,50 zł	25,80 zł	25,80 zł	26,00 zł	25,78 zł

Źródło: Sekocenbud, Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie w 1, 2, 3, 4 kwartale 2016 roku, opracowanie własne

## Lokale mieszkalne

Przeciętny koszt budowy w 2016 roku 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych był najwyższy w Warszawie – wynosił 3015 zł. W 9 z 18 analizowanych miast koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania był porównywalny i oscylował między 2800 a 2890 zł. Do tej grupy należały miasta takie, jak: Gdańsk, Gorzów Wielkopolski, Kielce, Kraków, Łódź, Olsztyn, Szczecin, Wrocław i Zielona Góra. Najniższy koszt budowy 1 m<sup>2</sup> mieszkań odnotowano natomiast w Katowicach (2640 zł) i w Lublinie (2678 zł).

Analiza kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych z podziałem na poszczególne kwartały 2016 roku wykazała, że w większości miast nastąpił wzrost kosztów budowy, jednak miał on raczej symboliczny znaczenie, od 0,1 do 1,3%. Wyjątek stanowiły Szczecin i Olsztyn, gdzie w ciągu roku koszty budowy wzrosły odpowiednio o 3,7 i 3,9%. Spadek przeciętnego poziomu kosztów budowy w skali roku wystąpił w Warszawie – gdzie wyniósł 8,4 %. Nieznaczne spadki zanotowano także w Krakowie, Poznaniu, Lublinie i Wrocławiu, jednak nie przekraczały one 1%. Biorąc pod uwagę wartości bezwzględne, z wyjątkiem Warszawy, Szczecina i Olsztyna wahania kosztów budowy są nieznaczne i zamykają się w kwocie 60 zł za 1 m<sup>2</sup>. Jedynie w wymienionych miastach zmiany przekraczały 100 zł za 1 m<sup>2</sup>, a w przypadku Warszawy korekta w dół wynosiła ponad 200 zł za 1 m<sup>2</sup>. Pomijając te miasta, można uznać, że koszty budowy były w 2016 roku stabilne.

Tabela 41 Przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego typ 1122–302 w 2016 roku

Miasto	Przeciętny koszt budowy 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych				
	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016	Średnia w 2016
Białystok	2765 zł	2771 zł	2782 zł	2798 zł	2779 zł
Bydgoszcz	2711 zł	2723 zł	2723 zł	2715 zł	2718 zł
Gdańsk	2907 zł	2862 zł	2900 zł	2911 zł	2895 zł
Gorzów Wielkopolski	2791 zł	2813 zł	2822 zł	2828 zł	2813 zł
Katowice	2622 zł	2650 zł	2644 zł	2644 zł	2640 zł
Kielce	2804 zł	2800 zł	2802 zł	2820 zł	2807 zł
Kraków	2882 zł	2896 zł	2896 zł	2855 zł	2882 zł
Lublin	2677 zł	2674 zł	2700 zł	2662 zł	2678 zł
Łódź	2810 zł	2830 zł	2812 zł	2820 zł	2818 zł
Olsztyn	2837 zł	2864 zł	2903 zł	2947 zł	2888 zł
Opole	2933 zł	2945 zł	2954 zł	2971 zł	2951 zł
Poznań	2958 zł	2983 zł	3000 zł	2939 zł	2970 zł
Rzeszów	2714 zł	2730 zł	2721 zł	2722 zł	2722 zł
Szczecin	2784 zł	2836 zł	2863 zł	2888 zł	2843 zł
Toruń	2711 zł	2723 zł	2723 zł	2715 zł	2718 zł
Warszawa	3062 zł	3089 zł	3104 zł	2805 zł	3015 zł
Wrocław	2811 zł	2810 zł	2808 zł	2797 zł	2806 zł
Zielona Góra	2791 zł	2813 zł	2822 zł	2828 zł	2813 zł

Źródło: Sekocenbud, Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie w 1, 2, 3, 4 kwartale 2016 roku, opracowanie własne

Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> mieszkań oraz stawki za roboczogodzinę przedstawiono w tabeli i na wykresie poniżej.

Tabela 42 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> budynku mieszkalnego wielorodzinnego typ 1122–302 do przeciętnego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> i stawki roboczogodziny kosztorysowej

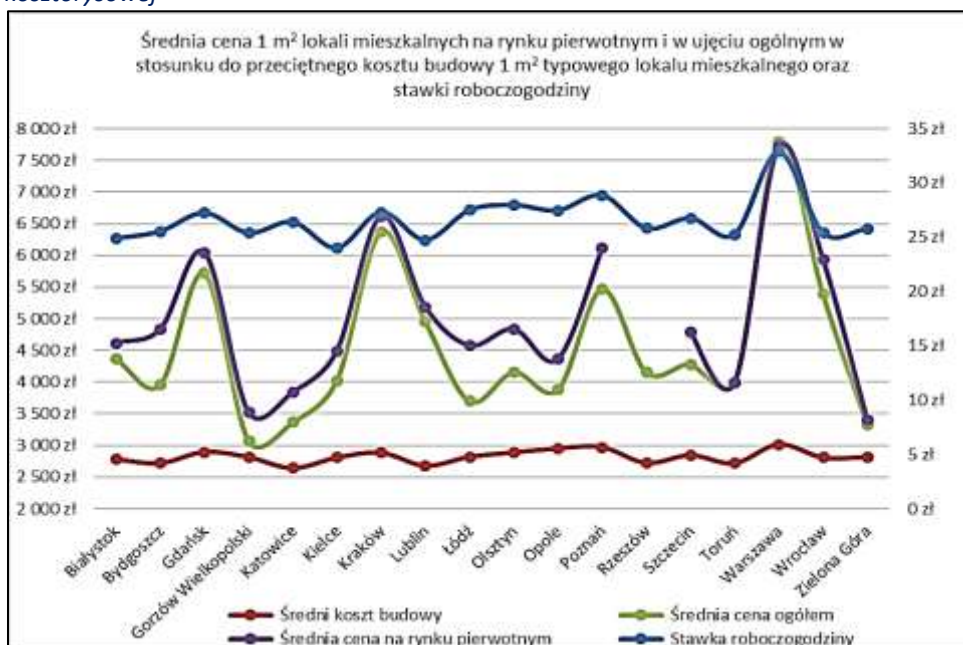
Miasto	Stawka roboczogodziny	Średni koszt budowy	Średnia cena ogółem	Średnia cena na rynku pierwotnym	Udział kosztu budowy w średniej cenie w ujęciu ogólnym	Udział w cenie na rynku pierwotnym
Warszawa	32,86 zł	3015 zł	7783 zł	7712 zł	39%	39%
Kraków	27,30 zł	2882 zł	6377 zł	6617 zł	45%	44%
Wrocław	25,40 zł	2806 zł	5387 zł	5928 zł	52%	47%
Gdańsk	27,25 zł	2895 zł	5719 zł	6045 zł	51%	48%
Poznań	28,88 zł	2970 zł	5470 zł	6109 zł	54%	49%

Miasto	Stawka roboczogodzinny	Średni koszt budowy	Średnia cena ogółem	Średnia cena na rynku pierwotnym	Udział kosztu budowy w średniej cenie w ujęciu ogólnym	Udział w cenie na rynku pierwotnym
Lublin	24,75 zł	2678 zł	4957 zł	5183 zł	54%	52%
Bydgoszcz	25,53 zł	2718 zł	3958 zł	4830 zł	69%	56%
Szczecin	26,75 zł	2843 zł	4281 zł	4782 zł	66%	59%
Olsztyn	27,98 zł	2888 zł	4156 zł	4834 zł	69%	60%
Białystok	24,88 zł	2779 zł	4364 zł	4614 zł	64%	60%
Łódź	27,50 zł	2818 zł	3700 zł	4575 zł	76%	62%
Kielce	24,00 zł	2807 zł	4025 zł	4491 zł	70%	62%
Opole	27,48 zł	2951 zł	3880 zł	4359 zł	76%	68%
Toruń	25,28 zł	2718 zł	3995 zł	3990 zł	68%	68%
Katowice	26,40 zł	2640 zł	3364 zł	3837 zł	78%	69%
Gorzów Wielkopolski	25,38 zł	2813 zł	3075 zł	3521 zł	91%	80%
Zielona Góra	25,78 zł	2813 zł	3324 zł	3405 zł	85%	83%
Rzeszów	25,83 zł	2722 zł	4157 zł	b.d.	65%	b.d.

Źródło: Sekocenbud, Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie w 1, 2, 3, 4 kwartale 2016 roku, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Analiza relacji cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych do przeciętnego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> i stawki roboczogodzinny wskazuje, że koszty budowy 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych są przeważnie najwyższe w miastach, w których są także wysokie przeciętne ceny, jednak nie jest to żelazną regułą. Wyjątki stanowią m.in. Opole i Olsztyn, w których relatywnie wysokie koszty budowy towarzyszyły przeciętnym średnim cenom 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych. Wysokie koszty budowy przeważnie idą też w parze z wysokimi stawkami za roboczogodzinę. Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych do kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> mieszkań prezentuje również zamieszczony wykres.

Wykres 40 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkaniowych do przeciętnego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> i stawki roboczogodzinny kosztorysowej



Źródło: Sekocenbud, Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie w 1, 2, 3, 4 kwartale 2016 roku, opracowanie własne

Jak wynika z zestawionych danych, zmienność kosztów budowy i stawek roboczogodzin między poszczególnymi miastami jest znacznie mniejsza niż zmienność przeciętnych cen lokali mieszkalnych. To powoduje, że potencjalna rentowność inwestycji w budowę lokali mieszkalnych jest znacznie wyższa w miastach, w których ceny lokali mieszkalnych są wyższe. Najlepsza relacja przeciętnej ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego do kosztów budowy dotyczy Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Gdańska i Poznania, czyli miast stanowiących stolice największych aglomeracji, w zestawieniu tym brakuje jednak Katowic.

Relacji takiej nie widać także w przypadku miast, w których w 2016 roku notowano niskie koszty budowy mieszkań, np. Lublina i Katowic. Ceny za 1 m<sup>2</sup> w tych miastach są stosunkowo wysokie.

Jednocześnie zmienność kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w poszczególnych miastach jedynie w niewielkim stopniu tłumaczy występujące różnice cen średnich. Analogiczne wnioski płyną z analizy porównawczej kosztów roboczogodzin i przeciętnych cen 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.

### Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

W 2016 roku przeciętny koszt realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne był najwyższy w Warszawie (3160 zł 1 m<sup>2</sup>) oraz w Poznaniu i Opolu. Średni koszt budowy domów jednorodzinnych mieścił się w przedziale cenowym od 2710 do 2890 zł za 1 m<sup>2</sup> i dotyczył Białegostoku, Bydgoszczy, Gdańska, Gorzowa Wielkopolskiego, Kielc, Krakowa, Łodzi, Rzeszowa, Szczecina, Torunia, Wrocławia i Zielonej Góry. Najniższy koszt budowy był w Katowicach i Lublinie.

Analiza relacji cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do przeciętnego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> budynków jednorodzinnych i stawki roboczogodziny wskazuje, że najwyższe koszty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne oprócz Warszawy notowano w Poznaniu, Opolu, Krakowie i Olsztynie. Z przeprowadzonej analizy i zestawienia tabelarycznego wynika, że przeciętne koszty budowy 1 m<sup>2</sup> w 2016 roku między poszczególnymi miastami były znacznie mniej zróżnicowane aniżeli średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Sugeruje to przede wszystkim niewielką zależność pomiędzy tymi zmiennymi, czego obrazem jest także zamieszczony poniżej wykres.

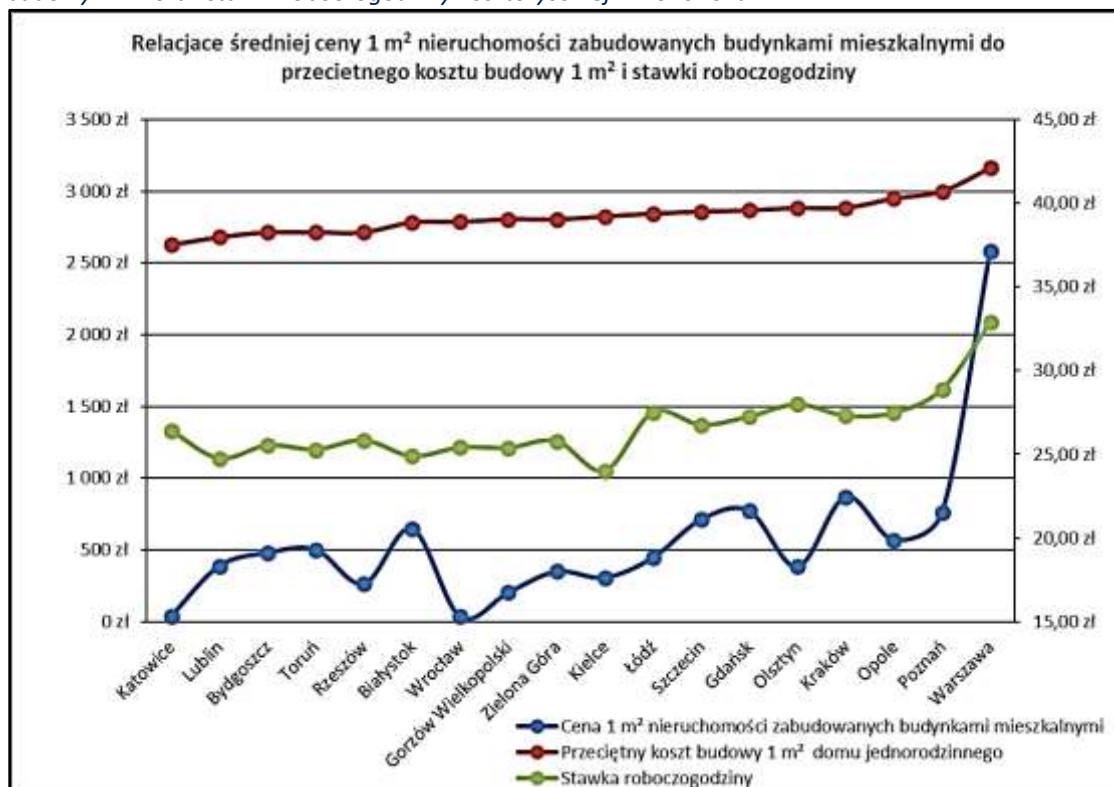
*Tabela 43 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi do przeciętnego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> oraz stawki roboczogodziny kosztorysowej w 2016 roku*

Miasto	Relacja ceny i kosztu budowy		
	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	Przeciętny koszt 1m <sup>2</sup> domu jednorodzinne	Stawka roboczogodziny
Białystok	649 zł	2783,72zł	24,88 zł
Bydgoszcz	481 zł	2714,20 zł	25,53 zł
Gdańsk	773 zł	2866,68 zł	27,25 zł
Gorzów Wielkopolski	204 zł	2805,07 zł	25,38 zł
Katowice	39 zł	2626,54 zł	26,40 zł
Kielce	308 zł	2825,46 zł	24,00 zł
Kraków	871 zł	2885,00 zł	27,30 zł
Lublin	389 zł	2680,49 zł	24,75 zł
Łódź	446 zł	2844,51 zł	27,50 zł
Olsztyn	383 zł	2884,00 zł	27,98 zł
Opole	570 zł	2949,50 zł	27,48 zł
Poznań	762 zł	2999,69 zł	28,88 zł

Rzeszów	264 zł	2714,67 zł	25,83 zł
Szczecin	712 zł	2859,26 zł	26,75 zł
Toruń	503 zł	2714,20 zł	25,28 zł
Warszawa	2580 zł	3160,96 zł	32,86 zł
Wrocław	35 zł	2787,81 zł	25,40 zł
Zielona Góra	350 zł	2805,07 zł	25,78 zł

Źródło: Sekocenbud, Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie w 1, 2, 3, 4 kwartale 2016 roku, opracowanie własne

Wykres 41 Relacje ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi do przeciętnego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> oraz stawki roboczogodziny kosztorysowej w 2016 roku



Źródło: Sekocenbud, Biuletyn Cen Regionalnych w Budownictwie w 1, 2, 3, 4 kwartale 2016 roku, opracowanie własne

Analiza zestawienia cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi nie wykazała korelacji między ceną a kosztami budowy domu jednorodzinnego. Korelacja występuje wyłącznie w przypadku lokali mieszkaniowych.

## 3 Analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości

### 3.1 Wprowadzenie

Tematem rozdziału jest analiza poziomu i dynamiki średnich cen nieruchomości podawana w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni i liczona jako iloraz wartości transakcji zawartych na danym rynku w poszczególnych kwartałach i powierzchni nieruchomości będących przedmiotem transakcji. Z uwagi na nierównomierne rozproszenie danych dotyczących cen nieruchomości zabudowanych i nieruchomości niezabudowanych na poziomach agregacji niższych niż województwa, indeksy dynamiki w zakresie ww. rodzajów nieruchomości zostały przedstawione wyłącznie na poziomie województw. W ocenie autorów opracowania wykresy towarzyszące danym dotyczącym poziomu cen ww. rodzajów nieruchomości w większości przypadków wydają się wystarczające dla zobrazowania skali fluktuacji tych cen. W analizie korzystano z danych gromadzonych przez Główny Urząd Statystyczny. Przedmiotem badania objęto lokale mieszkalne, domy jednorodzinne i grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. W przypadku lokali mieszkalnych uwzględniono średnią cenę lokali ogółem oraz gromadzone od 2016 roku przez GUS średnie ceny lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w ujęciu kwartalnym. Dla kategorii „domy jednorodzinne” uwzględniono dane dla nieruchomości klasyfikowanych w badaniu 1.26.04 prowadzonym przez GUS jako nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi. Wreszcie dla trzeciego typu nieruchomości, gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe, korzystano z danych dla nieruchomości klasyfikowanych w badaniu 1.26.04 prowadzonym przez GUS jako nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku braku takich danych lub gdy stanowiły one niewielki odsetek wszystkich transakcji przeanalizowano transakcje nieruchomościami kwalifikowanymi w badaniu 1.26.04 jako nieruchomości gruntowe niebudowane ogółem.

Przestrzenny zakres analiz objął Polskę, poszczególne województwa, aglomeracje (według systematyki Eurostat – Functional Urban Areas): warszawską, łódzką, krakowską, wrocławską, poznańską, szczecińską, lubelską; konurbacje (według systematyki Eurostat – Functional Urban Areas): trójmiejską, górnośląską i bydgosko-toruńską; wszystkie miasta wojewódzkie/marszałkowskie; wszystkie byłe miasta wojewódzkie oraz miasta na prawach powiatu leżące w województwie śląskim uporządkowane według regionów w ślad za podziałem NTS (Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych) stworzonym przez GUS. Zakres czasowy analizy objął 2016 rok w podziale na kwartały z odniesieniem do wcześniejszego roku. Dla przejrzystego zobrazowania danych zastosowano tabele i wykresy.

### 3.2 Polska

#### 3.2.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

Jeśli chodzi o średnią cenę lokali mieszkalnych ogółem, to w 2016 roku w skali kraju najwyższą cenę w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> odnotowano w 3 (3828 zł) i w 4 kwartale (3749 zł), najniższą zaś w 2 (3534 zł) i w 1 kwartale (3615 zł). Można stwierdzić, że są to ceny zbliżone do 2015 roku z wyjątkiem ostatnich dwóch kwartałów poprzedniego roku, podczas których ceny zauważalnie wzrosły. Największy wzrost



w ujęciu kwartalnym dotyczył 3 kwartału 2016 roku, gdy dynamika osiągnęła 108,32%. Szczegółowe dane dotyczące średnich cen lokali ogółem oraz ich dynamiki w ostatnich latach przedstawia tabela.

Tabela 44 Średnia cena lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Polska

Średnia cena lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Polska							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3681 zł	3628 zł	3587 zł	3752 zł	3615 zł	3534 zł	3828 zł	3749 zł
Dynamika zmian średnich cen lokali mieszkalnych ogółem – Polska							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
102,6%	98,6%	98,9%	104,6%	96,4%	97,8%	108,3%	97,9%

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

Jeśli chodzi o ceny, jakie lokale mieszkalne osiągały w 2016 roku na rynku pierwotnym i wtórnym, przede wszystkim należy zauważyć różnicę między tymi rynkami. Ceny z rynku pierwotnego były średnio o około 1200 zł wyższe w stosunku do cen lokali sprzedawanych na rynku wtórnym. W przypadku rynku pierwotnego ceny nie wykazywały większych wahań – ich dynamika, począwszy od 1 kwartału 2016 roku jako kwartału bazowego (dane za wcześniejsze lata w podziale na rynek pierwotny i wtórny są niedostępne), wahała się od 100,2% (4 kwartał) do 100,72 % (2 kwartał), jednak w każdym kwartale ceny nieznacznie rosły. W poszczególnych kwartałach ceny wyniosły 4534 zł (1 kwartał) i 4556 zł (2 kwartał), 4589 zł (3 kwartał) i 4598 zł (4 kwartał). Większe wahania dotyczyły rynku wtórnego, na którym najwyższe ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> osiągnięto w 3 (3390 zł) i 4 (3474 zł) kwartale. Dynamika liczona między kolejnymi kwartałami osiągnęła największy poziom w 3 kwartale roku – 103,73%, podobnie jak w przypadku rynku wtórnego ceny ciągle rosły. Szczegóły na temat cen na rynku pierwotnym i wtórnym wraz z ich dynamiką przedstawia tabela.

Tabela 45 Średnia cena lokali mieszkalnych w 2016 roku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Polska

Rynek pierwotny				Rynek wtórny			
Średnia cena lokali mieszkalnych w 2016 roku w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Polska							
1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
4534 zł	4556 zł	4589 zł	4598 zł	3243 zł	3268 zł	3390 zł	3474 zł
Dynamika zmian średnich cen lokali mieszkalnych w 2016 roku – Polska							
100,%	101,1%	100,9%	101,2%	100,0%	106,0%	104,0%	102,8%

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.2.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Jeśli chodzi o średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, można zauważyć wzrost cen w 3, a zwłaszcza w 4 kwartale ostatniego roku. W 2016 roku cena 1 m<sup>2</sup> tego rodzaju nieruchomości wyniosła w 1 kwartale 141 zł, a w 2 kwartale – zaledwie o 3 zł więcej – 144 zł. Natomiast w 3 kwartale osiągnęła już 213 zł, by w ostatnim kwartale wrosnąć do 220 zł. Analiza zamieszczonej tabeli z cenami pozwala na stwierdzenie, że tendencja skokowego wzrostu cen nie wystąpiła w poprzednim, 2015 roku – wtedy, przeciwnie, ceny w ostatnim kwartale znacznie spadły, do 141 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dobrze obrazuje to dynamika cen, która świadczy o spadku średnich w 2015 roku oraz utrzymywaniu się ich na posobnym poziomie 1 i 2 kwartale 2016 roku, a następnie wzroście w 3 i 4 kwartale zeszłego roku. Zamieszczona tabela szczegółowo prezentuje średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz ich dynamikę w omawianym okresie.

Tabela 46 Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Polska

Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Polska							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
146 zł	152 zł	143 zł	141 zł	141 zł	144 zł	213 zł	220 zł
Dynamika zmian średnich cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi – Polska							
77,7%	104,1%	94,1%	98,6%	100,0%	102,1%	147,9%	103,3%

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi) w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.2.3 Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (lub inne)

W 2016 roku średnie ceny gruntów pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 52 do 70 zł, najwyższe wartości osiągając w 3 i 4 kwartale roku, najniższe zaś w 1 i 2 kwartale. Podobnie jak w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi można zauważyć spadek cen po 4 kwartale 2014 roku, który trwał aż do połowy 2016 roku. W 2 połowie 2016 roku nastąpił jednak wzrost cen. Zamieszczona tablica prezentuje ceny nieruchomości gruntowych niebudowanych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wraz z ich dynamiką w poszczególnych kwartałach omawianego okresu.

Tabela 47 Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Polska

Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Polska							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
49 zł	46 zł	51 zł	49 zł	52 zł	49 zł	64 zł	70 zł
Dynamika zmian średnich cen nieruchomości gruntowych zabudowanych ogółem – Polska							
87,5%	93,9%	110,9%	96,1%	106,1%	94,2%	130,6%	109,4%

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

W zeszłym roku ceny gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 45 zł do 74 zł. Pierwszą połowę roku charakteryzowały niższe ceny, które potem zaczęły rosnąć, by najwyższe wartości osiągnąć w ostatnim kwartale roku. Można stwierdzić, że ceny z 1 półrocza 2016 roku kształtowały się na podobnym poziomie, co ceny w 2015 roku, dopiero 2 połowę zeszłego roku cechuje wzrost cen. Zamieszczona tablica prezentuje ceny gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wraz z ich dynamiką w poszczególnych kwartałach omawianego okresu.

Tabela 48 Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Polska

Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Polska							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
42 zł	50 zł	49 zł	40 zł	51 zł	45 zł	66 zł	74 zł
Dynamika zmian średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ogółem – Polska							
82,4%	119,0%	98,0%	81,6%	127,5%	88,2%	146,7%	112,1%

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

### 3.3 Województwa

#### 3.3.1 Wprowadzenie

W niniejszym podrozdziale omówiono poziom i dynamikę średnich cen w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla wybranych i opisanych we wstępie rozdziału typów nieruchomości, korzystając z danych zbieranych przez Główny Urząd Statystyczny. Analizą objęto wszystkie 16 województw. Do zilustrowania badania wykorzystano tabele.

#### 3.3.2 Średnie ceny lokali mieszkalnych

Jeśli chodzi o średnią cenę lokali mieszkalnych ogółem, to analiza pozyskanych danych pozwala na stwierdzenie, że najwyższe ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> odnotowano w województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim, wielkopolskim i lubelskim. Ogólnie ceny wahały się od 2460 do 6919 zł za 1 m<sup>2</sup>. W najdroższym województwie mazowieckim ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych wniosły: 6022 zł (1 kwartał), 5883 (2 kwartał), 6919 zł (3 kwartał) i 6415 zł (4 kwartał). W plasującym się na drugim miejscu województwie małopolskim ceny były o około 1200 zł niższe – i w poszczególnych kwartałach wyniosły odpowiednio: 4885 zł, 4523 zł, 5752 zł i 5667 zł. Na nieco niższym poziomie kształtowały się ceny w województwie pomorskim – 4626 zł (1 kwartał), 5004 zł (2 kwartał), 4984 zł (3 kwartał) i 5027 zł (4 kwartał) oraz w województwach: wielkopolskim (4136 zł – 1 kwartał, 4130 zł – 2 kwartał, 4135 – 3 kwartał i 4083 zł – 4 kwartał) i województwie lubelskim (3942 zł – 1 kwartał, 3581 zł – 2 kwartał, 3961 zł – 3 kwartał, 4248 zł – 4 kwartał). Z kolei najniższe ceny lokali mieszkalnych ogółem w 2016 roku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> odnotowano w województwach: śląskim (2582 zł – 1 kwartał, 2579 zł – 2 kwartał, 2639 zł – 3 kwartał, 2460 zł – 4 kwartał), opolskim (2614 zł – 1 kwartał, 2376 zł – 2 kwartał, 2622 zł – 3 kwartał, 2564 zł – 4 kwartał) i lubuskim (2484 zł – 1 kwartał, 2489 zł – 2 kwartał, 2621 zł – 3 kwartał, 2653 zł – 4 kwartał). Do województw, w których ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> osiągnęły w 2016 roku średnie stawki, należą: podlaskie ze stawką 3952 zł w 4 kwartale zeszłego roku, dolnośląskie ze stawką 3909 zł, zachodniopomorskie ze stawką 3777 zł, łódzkie ze stawką 3426 zł, podkarpackie ze stawką 3055 zł, kujawsko-pomorskie ze stawką 3032 zł, warmińsko-mazurskie ze stawką 2915 zł i świętokrzyskie ze stawką 2812 zł. Najwyższe ceny w omawianym okresie odnotowywano często w 3 kwartale 2016 roku – było tak przypadku województw: małopolskiego (dynamika: 127%), dolnośląskiego (123%), podlaskiego (119,8%) mazowieckiego (117,6%), lubelskiego (110,6%), opolskiego (110,4%), zachodniopomorskiego (109,4%). Najniższe ceny dotyczyły różnych kwartałów dla poszczególnych województw – małopolskiego (dynamika: 82,1% w 1 kwartale 2016), świętokrzyskiego (82,6% w 4 kwartale 2016) i podlaskiego (83,5% w 2 kwartale 2016). Szczegółowo średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach przedstawia tabela.

Tabela 49 Średnia cena lokali mieszkalnych ogółem w poszczególnych województwach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach

Średnia cena lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> w poszczególnych województwach								
Województwo	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2016	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Dolnośląskie	3665 zł	3437 zł	3319 zł	3937 zł	3511 zł	3391 zł	4170 zł	3903 zł
Kujawsko-pomorskie	3049 zł	2959 zł	2948 zł	2996 zł	3011 zł	3073 zł	3246 zł	3032 zł
Lubelskie	3921 zł	3916 zł	3752 zł	4120 zł	3942 zł	3581 zł	3961 zł	4248 zł
Lubuskie	2345 zł	2397 zł	2417 zł	2451 zł	2484 zł	2489 zł	2621 zł	2653 zł
Łódzkie	3126 zł	3089 zł	2845 zł	3272 zł	3183 zł	3326 zł	3347 zł	3426 zł

Małopolskie	5674 zł	5608 zł	5881 zł	5916 zł	4855 zł	4523 zł	5752 zł	5667 zł
Mazowieckie	6496 zł	6435 zł	6377 zł	5923 zł	6022 zł	5883 zł	6919 zł	6415 zł
Opolskie	2385 zł	2502 zł	2392 zł	2748 zł	2614 zł	2376 zł	2622 zł	2564 zł
Podkarpackie	3116 zł	3398 zł	3096 zł	3515 zł	3211 zł	3049 zł	2870 zł	3055 zł
Podlaskie	3942 zł	3801 zł	3866 zł	3813 zł	3953 zł	3300 zł	3952 zł	3952 zł
Pomorskie	4747 zł	4726 zł	4577 zł	4739 zł	4626 zł	5004 zł	4984 zł	5027 zł
Śląskie	2362 zł	2420 zł	2489 zł	2548 zł	2582 zł	2579 zł	2639 zł	2460 zł
Świętokrzyskie	3501 zł	3298 zł	3188 zł	3776 zł	3587 zł	3602 zł	3406 zł	2812 zł
Warmińsko-mazurskie	3023 zł	2947 zł	2777 zł	2859 zł	2927 zł	2902 zł	2966 zł	2915 zł
Wielkopolskie	4069 zł	3701 zł	4057 zł	4138 zł	4136 zł	4130 zł	4157 zł	4083 zł
Zachodniopomorskie	3481 zł	3408 zł	3415 zł	3275 zł	3199 zł	3329 zł	3642 zł	3777 zł

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

Jeśli chodzi o sytuację na rynku pierwotnym w 2016 roku, to można stwierdzić, że najwyższe ceny lokale mieszkalne osiągały w tych samych województwach co w przypadku lokali mieszkalnych ogółem. Najdroższe mieszkania w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> sprzedawano w województwach: mazowieckim (6133 zł w 1 kwartale, 6067 zł w 2 kwartale, 6111 zł w 3 kwartale i 6004 zł w 4 kwartale), małopolskim (6112 zł w 1 kwartale, 5541 zł w 2 kwartale, 5802 zł w 3 kwartale, 6785 zł w 4 kwartale) i pomorskim (5237 zł w 1 kwartale, 5699 zł w 2 kwartale, 5839 zł w 3 kwartale i 6037 zł w 4 kwartale), przy czym różnica cen między tymi województwami była mniejsza, a w przypadku 4 kwartału średnie ceny na rynku pierwotnym w województwie małopolskim i pomorskim przewyższyły ceny z województwa mazowieckiego. Z kolei najniższe ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym odnotowano w województwach: lubuskim (3355 zł w 1 kwartale, 3425 zł w 2 kwartale, 3452 zł w 3 kwartale, 3433 zł w 4 kwartale), kujawsko-pomorskim (3049 zł w 1 kwartale, 3283 zł w 2 kwartale, 4197 zł w 3 kwartale, 3806 zł w 4 kwartale) oraz opolskim (2767 zł w 1 kwartale, 3821 zł w 2 kwartale, 2948 zł w 3 kwartale, 4293 zł w 4 kwartale), warmińsko-mazurskim (3593 zł w 1 kwartale, 3932 zł w 2 kwartale, 3844 zł w 3 kwartale i 3860 zł w 4 kwartale) i śląskim (3774 zł w 1 kwartale, 3685 zł w 2 kwartale, 3918 zł w 3 kwartale, 3820 zł w 4 kwartale).

Podobnie jak w przypadku danych dla całego kraju, można stwierdzić, że ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym są niższe od cen lokali sprzedawanych na rynku pierwotnym. Najwyższe ceny osiągały lokale w województwie mazowieckim, gdzie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wyniosły: 5939 zł w 1 kwartale, 5809 zł w 2 kwartale, 6148 zł w 3 kwartale i 5965 w 4 kwartale 2016 roku. Na drugim miejscu podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych ogółem, uplasowało się województwo małopolskie (3701 zł za 1 m<sup>2</sup> w 1 kwartale, 4168 zł w 2 kwartale, 4640 zł w 3 kwartale, 4902 zł w 4 kwartale) i województwo pomorskie (4228 zł w 1 kwartale, 4648 zł w 2 kwartale, 4572 zł w 3 kwartale, 4873 zł w 4 kwartale). Nieco mniejsze ceny występowały w województwach wielkopolskim (3513 zł za 1 m<sup>2</sup> w 1 kwartale, 3610 zł w 2 kwartale, 3683 zł w 3 kwartale, 3693 zł w 4 kwartale), podlaskim (3505 zł w 1 kwartale, 3272 zł w 2 kwartale, 3517 zł w 3 kwartale, 3614 w 4 kwartale) i dolnośląskim (3213 zł w 1 kwartale, 3228 zł w 2 kwartale, 3368 zł w 3 kwartale, 3393 zł w 4 kwartale). Z kolei najniższe ceny na rynku wtórnym uzyskały lokale w województwach: lubuskim (2280 zł w 1 kwartale, 2365 zł w 2 kwartale, 2309 zł w 3 kwartale, 2430 zł w 4 kwartale), opolskim (2546 zł w 1 kwartale, 2358 zł w 2 kwartale, 2226 zł w 3 kwartale, 2528 zł w 4 kwartale) i śląskim (2492 zł w 1 kwartale, 2479 zł w 2 kwartale, 2723 zł w 3 kwartale, 2599 zł w 4 kwartale), a także w województwie kujawsko-pomorskim w 1 i 2 kwartale,

gdzie ceny osiągnęły odpowiednio 2270 zł i 2219 zł w przeliczeniu na m<sup>2</sup>. Szczegółowe dane odnośnie do cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym przedstawia tabela.

*Tabela 50 Średnia cena lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w 2016 roku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach*

Średnia cena lokali mieszkalnych w 2016 roku w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> w poszczególnych województwach								
Województwo	Rynek pierwotny				Rynek wtórny			
	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Dolnośląskie	5294 zł	4913 zł	5212 zł	4982 zł	3231 zł	3228 zł	3368 zł	3392 zł
Kujawsko-pomorskie	3049 zł	3283 zł	4197 zł	3806 zł	2270 zł	2219 zł	3047 zł	3031 zł
Lubelskie	4897 zł	4872 zł	4671 zł	4755 zł	3575 zł	3224 zł	3447 zł	3562 zł
Lubuskie	3355 zł	3425 zł	3452 zł	3433 zł	2280 zł	2365 zł	2308 zł	2430 zł
Łódzkie	4192 zł	4360 zł	4173 zł	4531 zł	2941 zł	3530 zł	2904 zł	3221 zł
Małopolskie	6112 zł	5541 zł	5802 zł	6785 zł	3701 zł	4168 zł	4640 zł	4902 zł
Mazowieckie	6133 zł	6067 zł	6111 zł	6004 zł	5939 zł	5809 zł	6148 zł	5965 zł
Opolskie	3767 zł	3821 zł	2948 zł	4293 zł	2546 zł	2358 zł	2226 zł	2528 zł
Podkarpackie	3975 zł	4249 zł	3907 zł	4135 zł	2912 zł	2874 zł	2876 zł	3028 zł
Podlaskie	4301 zł	4272 zł	4444 zł	4312 zł	3505 zł	3272 zł	3517 zł	3614 zł
Pomorskie	5237 zł	5699 zł	5839 zł	6037 zł	4228 zł	4648 zł	4572 zł	4837 zł
Śląskie	3774 zł	3685 zł	3918 zł	3820 zł	2492 zł	2479 zł	2723 zł	2599 zł
Świętokrzyskie	4614 zł	4290 zł	4459 zł	3586 zł	3030 zł	3081 zł	2803 zł	2686 zł
Warmińsko-mazurskie	3593 zł	3932 zł	3844 zł	3860 zł	2832 zł	2792 zł	2767 zł	2798 zł
Wielkopolskie	5156 zł	5239 zł	5220 zł	4570 zł	3513 zł	3610 zł	3683 zł	3693 zł
Zachodniopomorskie	5101 zł	5256 zł	5221 zł	4665 zł	2916 zł	3128 zł	3217 zł	3291 zł

*Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne*

Jeśli chodzi o dynamikę liczoną rozpoczynając od 1 kwartału 2016 roku, to największe wahania na rynku pierwotnym można było zaobserwować w województwie opolskim – między 77,2% w 3 kwartale a 145% w 4 kwartale zeszłego roku. Dużą dynamikę cen odnotowano również w województwie kujawsko-pomorskim (127,8% w 3 kwartale), a także w województwach: małopolskim (116,9% w 4 kwartale), świętokrzyskim (109,4% w 2 kwartale), pomorskim (108,8% w 2 kwartale) i łódzkim (108,6% w 4 kwartale). Najmniejsze wartości w omawianym okresie oprócz województwa opolskiego występowały zaś w województwach: świętokrzyskim (80,4% w 4 kwartale), wielkopolskim (87,6% w 4 kwartale) i zachodniopomorskim (89,3% w 4 kwartale). Analiza dynamiki cen dla lokali mieszkalnych na rynku wtórnym nie wykazuje żadnych trwałych trendów. Największe wartości zmian cen liczone z kwartału na kwartał zaobserwowano w województwie kujawsko-pomorskim (137,3% w 3 kwartale w stosunku do 2 kwartału), województwie łódzkim (120,0% w 2 kwartale w stosunku do 1 kwartału), w województwie opolskim (113,6% w 4 kwartale) i w województwie małopolskim (112,6% w 2 kwartale). Najmniejsze wartości dynamiki odnotowano natomiast w województwach: łódzkim (82,3% w 2 kwartale), świętokrzyskim (90,9% w 2 kwartale) i lubelskim (90,1% w 2 kwartale).

### 3.3.3 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W poprzednim roku średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 38 do 803 zł w zależności od województwa i od poszczególnych kwartałów. Województwami, w których ceny tego rodzaju gruntów osiągnęły najwyższe wartości, były: mazowieckie (438 zł w 1 kwartale, 614 zł w 2 kwartale, 654 zł w 3 kwartale, 803 zł w 4 kwartale), a także wielkopolskie (282 zł w 1 kwartale, 267 zł w 2 kwartale, 366 zł w 3 kwartale, 323 zł w 4 kwartale) i podlaskie (201 zł w 1 kwartale, 217 zł w 2 kwartale, 255 zł w 3 kwartale, 288 zł w 4 kwartale). Analiza wykazała też województwa o dużych wahaniami cen, w których tego typu grunty osiągnęły wysokie ceny w dwóch ostatnich kwartałach roku. Do takich województw należą: pomorskie, gdzie wysokie ceny przypadły na 3 i 4 kwartał (odpowiednio 287 zł i 318 zł), małopolskie (odpowiednio 288 zł i 275 zł) i zachodniopomorskie (odpowiednio 257 zł i 212 zł). Z kolei najniższe ceny przez cały rok utrzymywały się w województwie dolnośląskim (74 zł w 1 kwartale, 84 zł w 2 kwartale, 56 zł w 3 kwartale, 76 zł w 4 kwartale). W innych województwach niskie ceny przypadały tylko w niektórych, głównie w dwóch pierwszych kwartałach. Do takich województw należą: kujawsko-pomorskie (52 zł w 1 kwartale, 86 zł w 2 kwartale), lubuskie (91 zł w 1 kwartale, 38 zł w 2 kwartale) czy świętokrzyskie (76 zł w 1 kwartale, 51 zł w 2 kwartale). Szczegółowe dane dotyczące średnich cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach przedstawia tabela.

Tabela 51 Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach

Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> w poszczególnych województwach								
Województwo	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Dolnośląskie	47 zł	70 zł	107 zł	66 zł	74 zł	84 zł	56 zł	76 zł
Kujawsko-pomorskie	21 zł	77 zł	102 zł	51 zł	52 zł	86 zł	130 zł	131 zł
Lubelskie	38 zł	126 zł	117 zł	110 zł	90 zł	83 zł	94 zł	125 zł
Lubuskie	110 zł	177 zł	93 zł	108 zł	91 zł	38 zł	133 zł	145 zł
Łódzkie	103 zł	95 zł	148 zł	93 zł	148 zł	132 zł	210 zł	240 zł
Małopolskie	115 zł	133 zł	111 zł	170 zł	137 zł	84 zł	288 zł	275 zł
Mazowieckie	959 zł	652 zł	518 zł	678 zł	438 zł	614 zł	654 zł	803 zł
Opolskie	87 zł	90 zł	165 zł	101 zł	137 zł	114 zł	134 zł	136 zł
Podkarpackie	45 zł	91 zł	70 zł	66 zł	95 zł	90 zł	148 zł	128 zł
Podlaskie	176 zł	118 zł	146 zł	124 zł	201 zł	217 zł	255 zł	288 zł
Pomorskie	59 zł	73 zł	106 zł	20 zł	77 zł	137 zł	287 zł	318 zł
Śląskie	118 zł	136 zł	74 zł	70 zł	101 zł	76 zł	105 zł	79 zł
Świętokrzyskie	91 zł	89 zł	55 zł	73 zł	76 zł	51 zł	115 zł	91 zł
Warmińsko-mazurskie	61 zł	108 zł	65 zł	83 zł	179 zł	88 zł	168 zł	156 zł
Wielkopolskie	267 zł	245 zł	263 zł	342 zł	282 zł	267 zł	366 zł	323 zł
Zachodniopomorskie	36 zł	139 zł	140 zł	100 zł	82 zł	135 zł	257 zł	212 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Z wyjątkiem kilku województw, np. podlaskiego, wielkopolskiego czy lubelskiego, ceny omawianego typu nieruchomości wykazywały w 2016 roku podobnie jak i rok wcześniej duże wahania

i charakteryzowały się zmiennością. Analiza danych nie pozwala na stwierdzenie istnienia trwałego trendu co do poszczególnych województw. Największe wartości zmian cen liczone z kwartału na kwartał odnotowano w województwie pomorskim (385,0% w 1 kwartale w stosunku do 4 kwartału 2015 roku), województwie lubuskim (350% w 3 kwartale) i województwie małopolskim (342,9% także w 3 kwartale). Najmniejsze wartości dynamika osiągnęła natomiast w województwach: lubuskim (41,8% w 2 kwartale), warmińsko-mazurskim (49,2 zł w 2 kwartale) i małopolskim (61,3% w 2 kwartale).

### 3.3.4 Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (lub inne)

W zeszłym roku ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem wahały się od 10 do 163 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny tego typu nieruchomości odnotowano w województwach: pomorskim (83 zł w 1 kwartale, 122 zł w 2 kwartale, 161 zł w 3 kwartale, 163 zł w 4 kwartale), zachodniopomorskim (74 zł w 1 kwartale, 131 w 2 drugim kwartale, 96 zł w 3 kwartale, 114 zł w 4 kwartale) i w wielkopolskim (121 zł w 1 kwartale, 66 zł w 2 kwartale, 85 zł w 3 kwartale, 87 zł w 4 kwartale). Wysokie ceny występowały też w województwie mazowieckim 3 i 4 kwartałach (odpowiednio 126 zł i 104 zł). Z kolei najniższe ceny tego rodzaju nieruchomości odnotowano w województwach lubuskim (24 zł w 1 kwartale, 10 zł w 2 kwartale, 32 zł w 3 kwartale, 35 zł w 4 kwartale) i warmińsko-mazurskim (14 zł w 1 kwartale, 13 zł w 2 kwartale, 20 zł w 3 kwartale, 21 zł w 4 kwartale). Ponadto, szczególnie w 1 połowie zeszłego roku niskie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem występowały w województwach: podlaskim (odpowiednio 17 i 15 zł), lubelskim (odpowiednio 25 i 24 zł), łódzkim (odpowiednio 21 i 28 zł) oraz świętokrzyskim, gdzie grunty osiągały niskie ceny w 3 ostatnich kwartałach (odpowiednio 27, 21 i 18 zł). Szczegółowo średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach prezentuje tabela.

Tabela 52 Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach

Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> w poszczególnych województwach								
Województwo	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Dolnośląskie	38 zł	68 zł	65 zł	69 zł	81 zł	41 zł	64 zł	79 zł
Kujawsko-pomorskie	75 zł	47 zł	39 zł	57 zł	44 zł	58 zł	77 zł	87 zł
Lubelskie	22 zł	25 zł	49 zł	27 zł	25 zł	24 zł	34 zł	72 zł
Lubuskie	20 zł	17 zł	8 zł	15 zł	24 zł	10 zł	32 zł	35 zł
Łódzkie	19 zł	14 zł	25 zł	27 zł	21 zł	28 zł	39 zł	81 zł
Małopolskie	115 zł	137 zł	114 zł	82 zł	51 zł	34 zł	39 zł	69 zł
Mazowieckie	65 zł	71 zł	102 zł	72 zł	65 zł	66 zł	126 zł	104 zł
Opolskie	29 zł	29 zł	55 zł	38 zł	50 zł	45 zł	53 zł	44 zł
Podkarpackie	35 zł	42 zł	30 zł	32 zł	31 zł	38 zł	46 zł	44 zł
Podlaskie	24 zł	15 zł	17 zł	12 zł	17 zł	15 zł	32 zł	41 zł
Pomorskie	85 zł	66 zł	108 zł	122 zł	83 zł	122 zł	161 zł	163 zł
Śląskie	72 zł	56 zł	42 zł	54 zł	92 zł	73 zł	93 zł	68 zł
Świętokrzyskie	23 zł	23 zł	18 zł	11 zł	41 zł	27 zł	21 zł	18 zł
Warmińsko-mazurskie	22 zł	14 zł	15 zł	16 zł	14 zł	13 zł	20 zł	21 zł
Wielkopolskie	66 zł	43 zł	66 zł	84 zł	121 zł	66 zł	85 zł	87 zł
Zachodniopomorskie	81 zł	69 zł	55 zł	62 zł	74 zł	131 zł	96 zł	114 zł

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

Analiza dynamiki cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w ujęciu kwartalnym pozwala na stwierdzenie, że wyższe wartości były osiągane w poszczególnych województwa w różnych kwartałach – trudno mówić tu o jednej przeważającej tendencji, podobnie było też w 2015 roku. Najwyższe ceny w 1 kwartale odnotowano w województwie świętokrzyskim (372,7% – w stosunku do 4 kwartału 2015 roku) i jest to w ogóle najwyższa wartość w skali wszystkich województw oraz w województwie wielkopolskim (144,0%). W 2 kwartale największą dynamiką charakteryzowało się z kolei województwo zachodniopomorskie (177,00%) i pomorskie (147,0%). W 3 kwartale liderem rankingu było województwo lubuskie (320,0%), a na dalszych miejscach województwa: podlaskie (213,3%) i mazowieckie (190,9%). W 4 kwartale wiodącymi pod względem dynamiki cen były województwa: lubelskie (211,8%), łódzkie (207,7%) i małopolskie (176,9%). Z kolei najmniejsze wartości pojawiały się często w 2 i 1 kwartale zeszłego roku – odnotowano je w województwach: lubuskim (41,7% w 2 kwartale), dolnośląskim (50,6% w 2 kwartale), wielkopolskim (54,5% w 2 kwartale), a także małopolskim (62,2% w 1 kwartale, 66,7% w 2 kwartale) i pomorskim (68,0% w 1 kwartale).

W zeszłym roku ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wahały się od 30 zł do 231 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny tego typu nieruchomości odnotowano w 2 i 3 kwartale w województwie kujawsko-pomorskim – było to odpowiednio 167 i 231 zł. Wysokie ceny wystąpiły też w 1 kwartale w województwie dolnośląskim (111 zł), 3 kwartale w województwie zachodniopomorskim (108 zł) oraz w 3 i 4 kwartale w województwie pomorskim (odpowiednio 107 i 102 zł). Z kolei najniższe ceny do 35 zł za 1 m<sup>2</sup> odnotowano w ciągu całego roku w województwie świętokrzyskim (odpowiednio 33, 27, 33 i 34 zł), w 1 i 2 kwartale w województwach łódzkim (odpowiednio 26 i 27 zł) i kujawsko-pomorskim (30 zł), w 2 i 3 kwartale w województwach małopolskim (odpowiednio 33 i 30 zł) i warmińsko-mazurskim (odpowiednio 33 i 29 zł), a także w 1 kwartale w województwie lubuskim (31 zł). Na podstawie analizy danych można stwierdzić, że ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w zeszłym roku cechowały się sporą zmiennością – najbardziej widoczną w przypadku województwa kujawsko-pomorskiego. Najbardziej stabilne ceny były w województwach: podlaskim, śląskim i świętokrzyskim. Można też zauważyć, że w stosunku do 2015 roku ceny w przypadku niektórych województw wzrosły (np. w województwach kujawsko-pomorskim, podkarpackim, śląskim) lub utrzymywały się na zbliżonym poziomie (np. w województwach łódzkim, świętokrzyskim). Szczegółowo średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach prezentuje tabela.

*Tabela 53 Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych województwach*

Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> w poszczególnych województwach								
Województwo	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Dolnośląskie	46 zł	112 zł	90 zł	44 zł	111 zł	81 zł	55 zł	78 zł
Kujawsko-pomorskie	28 zł	13 zł	46 zł	24 zł	30 zł	30 zł	167 zł	231 zł
Lubelskie	41 zł	89 zł	90 zł	40 zł	54 zł	49 zł	75 zł	94 zł
Lubuskie	48 zł	87 zł	40 zł	61 zł	31 zł	67 zł	37 zł	71 zł
Łódzkie	28 zł	25 zł	23 zł	26 zł	26 zł	27 zł	43 zł	61 zł
Małopolskie	33 zł	61 zł	35 zł	27 zł	40 zł	32 zł	30 zł	36 zł
Mazowieckie	76 zł	56 zł	56 zł	46 zł	52 zł	55 zł	75 zł	91 zł
Opolskie	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	61 zł	51 zł



Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> w poszczególnych województwach								
Podkarpackie	31 zł	33 zł	44 zł	34 zł	38 zł	30 zł	52 zł	51 zł
Podlaskie	47 zł	18 zł	56 zł	44 zł	57 zł	53 zł	78 zł	70 zł
Pomorskie	49 zł	86 zł	50 zł	44 zł	84 zł	51 zł	107 zł	102 zł
Śląskie	47 zł	45 zł	40 zł	35 zł	50 zł	53 zł	69 zł	67 zł
Świętokrzyskie	22 zł	21 zł	21 zł	30 zł	33 zł	27 zł	33 zł	34 zł
Warmińsko-mazurskie	42 zł	23 zł	34 zł	47 zł	53 zł	33 zł	29 zł	41 zł
Wielkopolskie	44 zł	25 zł	55 zł	61 zł	50 zł	37 zł	42 zł	36 zł
Zachodniopomorskie	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	108 zł	74 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową) dla poszczególnych województw w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

### 3.4 Główne aglomeracje miejskie

W podrozdziale tym zostaną przeanalizowane średnie ceny omawianych w opracowaniu typów nieruchomości w poszczególnych aglomeracjach określonych według systematyki Eurostat – Functional Urban Areas – z uwzględnieniem danych na poziomie powiatów w całości bądź w dominującej części wchodzących w skład FUA. Analizie zostaną poddane następujące aglomeracje: krakowska, lubelska, łódzka, poznańska, szczecińska i warszawska, wrocławska.

W tabelach zostały przedstawione średnie ceny nieruchomości poszczególnych typów dla aglomeracji liczone jako iloraz sumy wartości transakcji określonego typu nieruchomości we wszystkich analizowanych powiatach w ramach aglomeracji oraz powierzchni tych nieruchomości. W ten sposób w naturalny sposób został zważony udział poszczególnych lokalny rynków nieruchomości w ramach aglomeracji.

#### 3.4.1 Aglomeracja krakowska

W ramach aglomeracji krakowskiej przeanalizowano średnią cenę nieruchomości obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: bocheńskim, krakowskim, myślenickim, proszowickim, wielickim i mieście Kraków. Są to powiaty, których gminy w większości wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

##### 3.4.1.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych liczonych ogółem wahały się od 1725 zł do 6535 zł za 1 m<sup>2</sup>. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> dla aglomeracji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 5729 zł w 1 kwartale, 5398 zł w 2 kwartale, w 6268 zł w 3 kwartale i 6205 zł w 4 kwartale.

W zeszłym roku, podobnie jak i 2015 roku, najwyższe średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni odnotowano w powiecie miasto Kraków (6535 zł w 1 kwartale, 5894 zł w 2 kwartale, 6481 zł w 3 kwartale, 6469 zł w 4 kwartale). Najniższe ceny wystąpiły natomiast w powiecie bocheńskim (3761 zł w 1 kwartale, 3701 zł w 2 kwartale, 2547 zł w 3 kwartale, 3608 zł w 4 kwartale). Średnie ceny dotyczyły pozostałych powiatów: krakowskiego, myślenickiego i wielickiego – kształtowały się one od 2760 do 4456 zł za 1 m<sup>2</sup>. Brak całościowych danych dla powiatu proszowickiego uniemożliwił uwzględnienie go w analizie.

Ogólnie sytuację na rynku lokali mieszkalnych w aglomeracji krakowskiej można uznać za stabilną – niewielkie wahania cen przypadają na różne kwartały w zależności od powiatu, nie wskazując na zauważalny ogólny trend. Dynamika średnich cen dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach

2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 89,4%, 94,2%, 116,1%, 99,0%. Szczegółowe dane pokazujące średnie ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla aglomeracji krakowskiej przedstawia tabela.

Tabela 54 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja krakowska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja krakowska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Bocheński	3674 zł	2936 zł	4139 zł	3830 zł	3761 zł	3701 zł	2547 zł	3608 zł
Myślenicki	3512 zł	4530 zł	4090 zł	4496 zł	2760 zł	b.d.	4292 zł	4149 zł
Proszowicki	2955 zł	3447 zł	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	2929 zł	1725 zł
Krakowski	4489 zł	4269 zł	4150 zł	4231 zł	3846 zł	4068 zł	4456 zł	3872 zł
Wielicki	4481 zł	4519 zł	4240 zł	4230 zł	4049 zł	4209 zł	3943 zł	4398 zł
Kraków (m.)	6274 zł	6194 zł	6537 zł	6556 zł	6535 zł	5894 zł	6481 zł	6469 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>6154 zł</b>	<b>6064 zł</b>	<b>6361 zł</b>	<b>6406 zł</b>	<b>5729 zł</b>	<b>5398 zł</b>	<b>6268 zł</b>	<b>6205 zł</b>

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

Wykres 42 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – aglomeracja krakowska



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

#### 3.4.1.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Najwyższe średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2016 roku były w Krakowie. W mieście ceny utrzymywały się na wysokim poziomie w 1 i 4 kwartale roku i wynosiły ponad 1000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższe ceny były w powiecie bocheńskim, dopiero w 4 kwartale uległy zmianie i znacznie wzrosły. W odniesieniu do analizowanych gmin nie można wskazać ogólnej dynamiki zmian, ponieważ każda z gmin wykazywała inne zmiany. Jednak na tle 2015 roku można jednoznacznie stwierdzić, że poziom średniej ceny w poszczególnych kwartałach wzrastał. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w aglomeracji krakowskiej były najwyższe w ostatnim kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 509 zł. Była to cena znacznie wyższa od średniej z ostatniego, porównywalnego kwartału 2015 roku (309 zł), co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 87,4%, 60,4%, 271,2%, 115,2%.

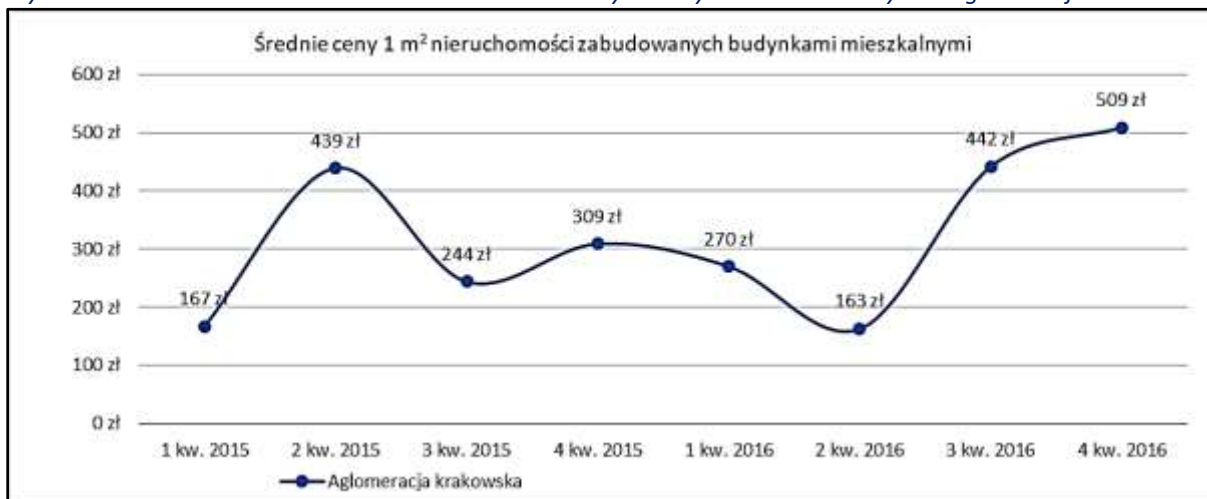
Natomiast średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w 2016 roku w aglomeracji krakowskiej w większości przypadków uległy wzrostowi – tak było w powiatach: bocheńskim, krakowskim, proszowickim i wielickim. Inaczej było w Krakowie, gdzie najwyższe ceny odnotowano w 1 kwartale roku 2016 wśród wszystkich powiatów tworzących aglomerację (ponad 300 zł za 1 m<sup>2</sup>), jednak z czasem ceny zmniejszały się. W 4 kwartale 2016 roku były one już porównywalne z cenami w powiecie krakowskim. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w aglomeracji krakowskiej były najwyższe w 3 kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 147 zł. Była to cena niższa od średniej ceny z analogicznego, tj. 3 kwartału 2015 roku, co świadczy o spadku cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 56,0%, 54,5%, 222,7%, 76,2%.

*Tabela 55 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja krakowska*

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja krakowska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Bocheński	25 zł	88 zł	45 zł	71 zł	53 zł	20 zł	65 zł	205 zł
Krakowski	58 zł	336 zł	124 zł	123 zł	194 zł	296 zł	485 zł	327 zł
Myślenicki	41 zł	86 zł	138 zł	118 zł	149 zł	192 zł	269 zł	194 zł
Proszowicki	3 zł	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	532 zł	163 zł
Wielicki	157 zł	166 zł	194 zł	320 zł	394 zł	125 zł	278 zł	317 zł
Kraków	960 zł	837 zł	682 zł	804 zł	1013 zł	370 zł	657 zł	1211 zł
<b>Aglomeracja</b>	167 zł	439 zł	244 zł	309 zł	270 zł	163 zł	442 zł	509 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja krakowska								
Bocheński	21 zł	29 zł	28 zł	19 zł	22 zł	13 zł	34 zł	40 zł
Krakowski	279 zł	130 zł	2042 zł	20 zł	34 zł	134 zł	115 zł	178 zł
Myślenicki	33 zł	236 zł	35 zł	b.d.	b.d.	b.d.	138 zł	114 zł
Proszowicki	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	3 zł	10 zł
Wielicki	62 zł	49 zł	87 zł	65 zł	67 zł	83 zł	91 zł	94 zł
Kraków (m.)	339 zł	419 zł	290 zł	309 zł	379 zł	237 zł	362 zł	190 zł
<b>Aglomeracja</b>	260 zł	276 zł	253 zł	216 zł	121 zł	66 zł	147 zł	112 zł

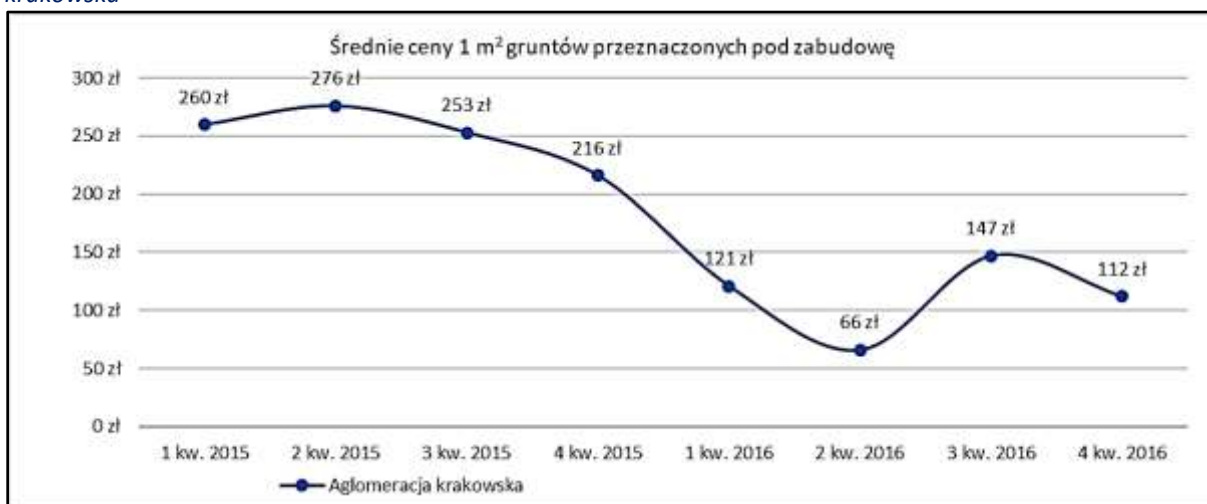
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, m. – miasto

Wykres 43 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – aglomeracja krakowska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 44 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – aglomeracja krakowska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.4.2 Aglomeracja lubelska

W ramach aglomeracji lubelskiej przeanalizowano średnią cenę nieruchomości poszczególnych rodzajów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości poszczególnych typów będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Lublin, lubelskim i świdnickim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

#### 3.4.2.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w aglomeracji lubelskiej ceny lokali mieszkalnych wahały się od 2851 do 5089 zł za 1 m<sup>2</sup>. Średnie ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla aglomeracji kształtowały się następująco: 4791 zł w 1 kwartale, 4751 zł w 2 kwartale, 4830 zł w 3 kwartale, 5026 zł w 4 kwartale zeszłego roku. Najwyższe ceny odnotowano w mieście Lublin – było to 4894 zł w 1 kwartale, 4883 zł w 2 kwartale, 4915 zł w 3 kwartale i 5089 zł w 4 kwartale. Na drugim miejscu uplasował się powiat świdnicki, w którym cena 1 m<sup>2</sup> lokalu

mieszkalnego wyniosła odpowiednio 3734 zł, 3892 zł, 3663 zł i 4089 zł. Najniższe ceny za 1 m<sup>2</sup> odnotowano w powiecie lubelskim – 2851 zł w 1 kwartale, 3615 zł w 2 kwartale, 3651 zł w 3 kwartale i 3809 zł w 4 kwartale. Analiza danych pozwala na stwierdzenie, że ceny w aglomeracji lubelskiej w 2016 roku powoli rosły i były najwyższe w ostatnim kwartale. Dynamika średnich cen lokali mieszkalnych dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 100,3%, 99,2%, 101,7%, 104,1%. Trzeba odnotować, że tendencja ta nie występowała w 2015 roku, gdy ceny wykazywały większe wahania. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych w aglomeracji lubelskiej przedstawia tabela.

Tabela 56 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja lubelska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja lubelska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Lubelski	3450 zł	3902 zł	3572 zł	3352 zł	2851 zł	3615 zł	3651 zł	3809 zł
Świdnicki	3564 zł	3969 zł	3375 zł	3600 zł	3734 zł	3892 zł	3663 zł	4089 zł
Lublin (m.)	4636 zł	4848 zł	4729 zł	4832 zł	4894 zł	4883 zł	4951 zł	5089 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>4571 zł</b>	<b>4792 zł</b>	<b>4606 zł</b>	<b>4776 zł</b>	<b>4791 zł</b>	<b>4751 zł</b>	<b>4830 zł</b>	<b>5026 zł</b>

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

Wykres 45 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – aglomeracja lubelska



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

### 3.4.2.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższą przeciętną cenę za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi trzeba było zapłacić w Lublinie. Cena utrzymywała się na wysokim poziomie zwłaszcza w 2 i 4 kwartale roku. Najniższą średnią cenę odnotowano w 2 kwartale roku w powiecie lubelskim (77 zł za 1 m<sup>2</sup>). Wyjątek stanowił 3 kwartał, w przypadku którego, w Lublinie i powiecie lubelskim poziom średniej ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi uległ zmniejszeniu w relacji do cen 1 m<sup>2</sup> z 2 kwartału. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi aglomeracji lubelskiej były najwyższe w 4 kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 322 zł. Była to cena niższa od średniej ceny z analogicznego, tj. 4 kwartału 2015 roku, co świadczy o spadku cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej aglomeracji

w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 41,8%, 95,9%, 125,5%, 155,6%.

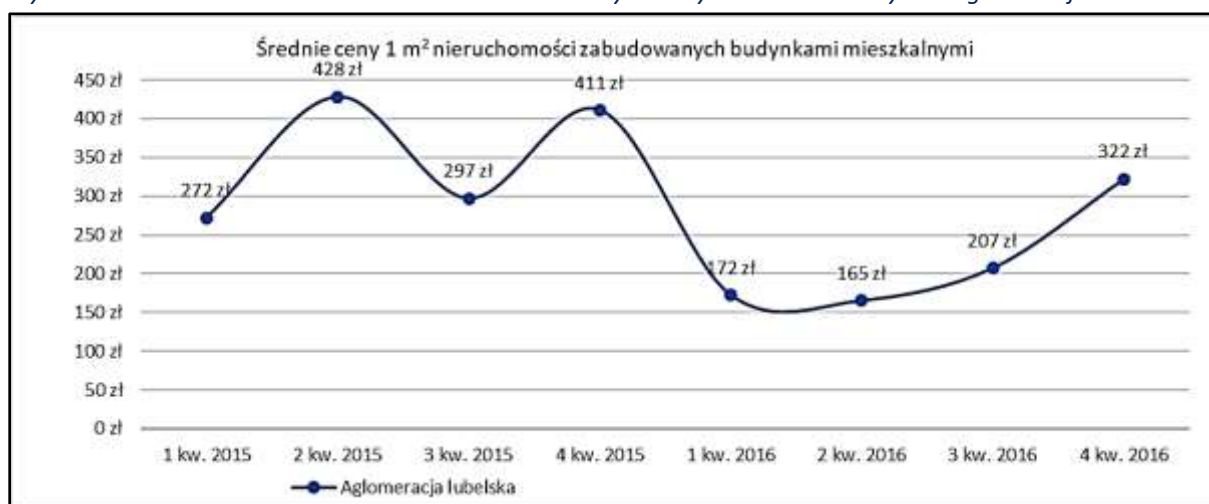
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w 2016 roku były najwyższe w 1 kwartale roku w Lublinie, gdzie przekroczyły 500 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższe były w powiecie lubelskim, w którym w 1 i 2 kwartałe wynosiły od 30 do 40 zł za 1 m<sup>2</sup>. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w aglomeracji lubelskiej były najwyższe w ostatnim kwartale roku i osiągnęły średnio 188 zł. Była to cena znacznie wyższa od średniej ceny z porównywalnego, ostatniego kwartału 2015 roku (82 zł), co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 148,8%, 55,7%, 132,4%, 208,9%.

Tabela 57 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja lubelska

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja lubelska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Lubelski	156 zł	203 zł	147 zł	96 zł	108 zł	77 zł	102 zł	200 zł
Świdnicki	b.d.	1151 zł	534 zł	250 zł	131 zł	373 zł	519 zł	370 zł
Lublin (m.)	377 zł	814 zł	733 zł	720 zł	288 zł	614 zł	393 zł	490 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>272 zł</b>	<b>428 zł</b>	<b>297 zł</b>	<b>411 zł</b>	<b>172 zł</b>	<b>165 zł</b>	<b>207 zł</b>	<b>322 zł</b>
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja lubelska								
Lubelski	24 zł	33 zł	25 zł	15 zł	30 zł	40 zł	43 zł	78 zł
Świdnicki	68 zł	81 zł	85 zł	9 zł	193 zł	110 zł	42 zł	254 zł
Lublin (m.)	205 zł	328 zł	427 zł	332 zł	550 zł	197 zł	280 zł	240 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>61 zł</b>	<b>103 zł</b>	<b>121 zł</b>	<b>82 zł</b>	<b>122 zł</b>	<b>68 zł</b>	<b>90 zł</b>	<b>188 zł</b>

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; m. – miasto

Wykres 46 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – aglomeracja lubelska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 47 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – aglomeracja lubelska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.4.3 Aglomeracja łódzka

W ramach aglomeracji łódzkiej przeanalizowano średnią cenę poszczególnych rodzajów nieruchomości obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości z poszczególnych grup będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Łódź, łódzkim wschodnim i zgierskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

#### 3.4.3.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W zeszłym roku w aglomeracji łódzkiej średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 2590 do 3859 zł. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> dla aglomeracji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 3476 zł w 1 kwartale, 3794 zł w 2 kwartale, 3597 zł w 3 kwartale, 3741 zł w 4 kwartale. Najwyższe ceny we wszystkich kwartałach 2016 roku były w mieście Łodzi (3524 zł w 1 kwartale, 3859 zł w 2 kwartale, 3656 zł w 3 kwartale, 3801 zł w 4 kwartale). Niższe ceny charakteryzowały powiat łódzki wschodni (2548 zł w 1 kwartale, 2254 zł w 2 kwartale, 2334 zł w 3 kwartale) i zgierski (2660 zł w 1 kwartale, 2740 zł w 2 kwartale, 2710 zł w 3 kwartale, 2590 zł w 4 kwartale). Analiza danych nie pozwala na stwierdzenie wystąpienia wyraźnej tendencji odnośnie do kształtowania się cen. Dynamika średnich cen lokali mieszkalnych dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 96,2%, 109,1%, 94,8%, 104,0%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 58 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja łódzka

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja łódzka								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Łódź (m.)	3439 zł	3461 zł	3306 zł	3663 zł	3524 zł	3859 zł	3656 zł	3801 zł
Łódzki wschodni	2177 zł	1784 zł	1207 zł	1642 zł	2548 zł	2254 zł	2334 zł	b.d.
Zgierski	2506 zł	2780 zł	2952 zł	2693 zł	2660 zł	2740 zł	2710 zł	2590 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>3417 zł</b>	<b>3378 zł</b>	<b>3268 zł</b>	<b>3612 zł</b>	<b>3476 zł</b>	<b>3794 zł</b>	<b>3597 zł</b>	<b>3741 zł</b>

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

Wykres 48 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – aglomeracja łódzka



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

### 3.4.3.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Najwyższe średnie ceny nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi notowane były w Łodzi w 4 kwartale 2016 roku i wynosiły ponad 540 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny w Łodzi były najwyższe w porównaniu do pozostałych gmin tworzących aglomerację we wszystkich kwartałach 2016 roku. Z kolei najniższe ceny trzeba było zapłacić za nieruchomości w powiecie zgierskim w 2 kwartale roku. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w aglomeracji łódzkiej były najwyższe w ostatnim kwartale 2016 roku i wyniosły średnio 407 zł. Była to cena znacznie wyższa od średniej z porównywalnego, ostatniego kwartału 2015 roku (181 zł), co świadczy o wzroście cen 1 m<sup>2</sup> w 2016 roku. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 144,2%, 86,6%, 133,6%, 134,8%.

W 2016 roku ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę były najwyższe w Łodzi w 4 kwartale 2016 roku – wynosiły ponad 700 zł za 1 m<sup>2</sup>. Była to bardzo wysoka cena w stosunku do wcześniejszych kwartałów i pozostałych gmin. Dynamika zmian w powiatach tworzących aglomerację nie była zbyt wielka, można nawet powiedzieć, że jest stała w przypadku powiatów łódzkiego wschodniego i zgierskiego. Jedynie w Łodzi nastąpił znaczny wzrost cen w 4 kwartale 2016 roku. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w aglomeracji łódzkiej były najwyższe w ostatnim kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 283 zł. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 72,1%, 67,5%, 135,2%, 387,7%.

Tabela 59 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja łódzka

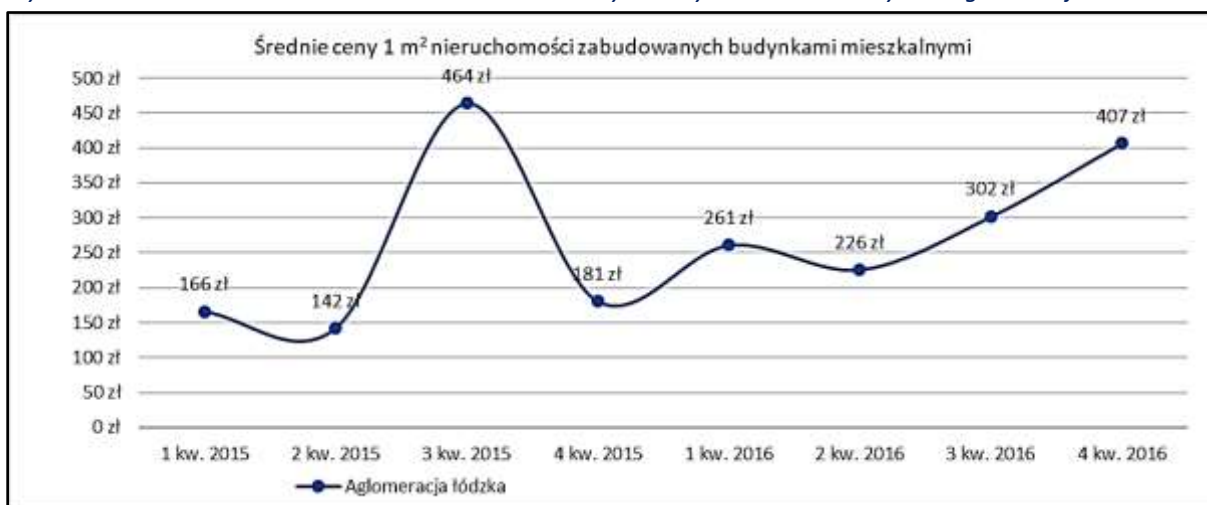
Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja łódzka								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Łódź (m.)	323 zł	514 zł	951 zł	342 zł	327 zł	396 zł	448 zł	546 zł
Łódzki wschodni	93 zł	137 zł	192 zł	196 zł	246 zł	214 zł	127 zł	213 zł



Zgierski	12 zł	76 zł	180 zł	82 zł	b.d.	97 zł	212 zł	243 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>166 zł</b>	<b>142 zł</b>	<b>464 zł</b>	<b>181 zł</b>	<b>261 zł</b>	<b>226 zł</b>	<b>302 zł</b>	<b>407 zł</b>
<b>Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja łódzka</b>								
Łódź (m.)	366 zł	174 zł	879 zł	307 zł	295 zł	204 zł	189 zł	720 zł
Łódzki wschodni	62 zł	46 zł	54 zł	47 zł	47 zł	36 zł	49 zł	48 zł
Zgierski	31 zł	43 zł	31 zł	36 zł	33 zł	34 zł	40 zł	59 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>84 zł</b>	<b>47 zł</b>	<b>141 zł</b>	<b>111 zł</b>	<b>80 zł</b>	<b>54 zł</b>	<b>73 zł</b>	<b>283 zł</b>

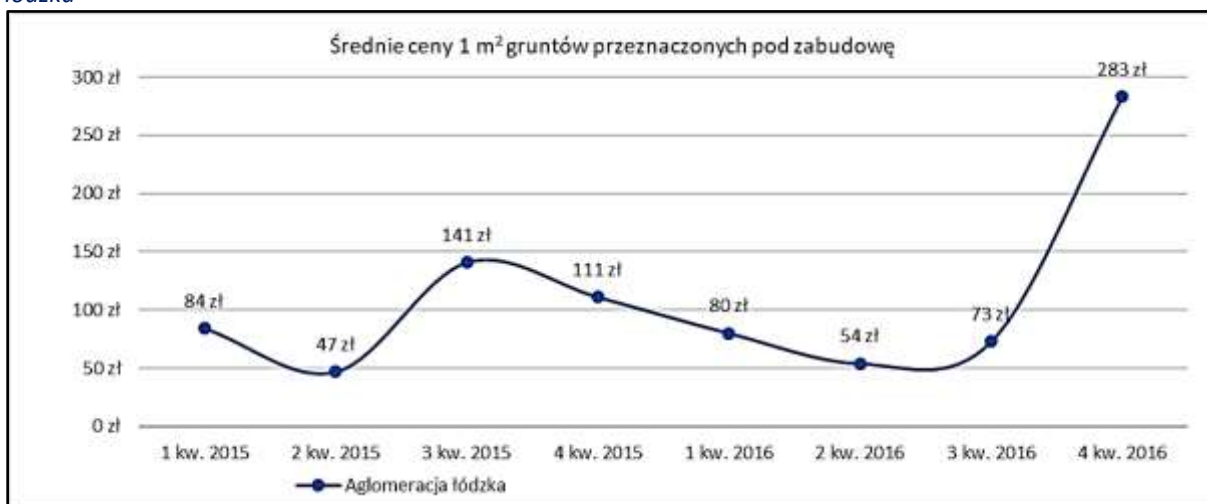
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, m. – miasto

Wykres 49 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – aglomeracja łódzka



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 50 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – aglomeracja łódzka



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.4.4 Aglomeracja poznańska

W ramach aglomeracji poznańskiej przeanalizowano średnią cenę nieruchomości poszczególnych rodzajów obliczoną w oparciu o łączną wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Poznań, grodziskim, poznańskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

#### 3.4.4.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji poznańskiej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 1379 do 5541 zł. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> dla aglomeracji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 5208 zł w 1 kwartale, 5181 zł w 2 kwartale, 5055 zł w 3 kwartale, 5086 zł w 4 kwartale. Najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> w ciągu całego roku odnotowano w powiecie miasto Poznań, gdzie wyniosły 5441 zł w 1 kwartale, 5400 zł w 2 kwartale, 5541 w 3 kwartale i 5463 zł w 4 kwartale. Najniższe ceny wystąpiły w powiecie grodziskim, dla którego dysponujemy jedynie danymi z 2 półrocza, gdy ceny osiągnęły 1379 zł w 3 kwartale i 2709 zł w 4 kwartale. W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji poznańskiej wykazywały dużą stabilność. Dynamika średnich cen lokali mieszkalnych dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 100,4%, 99,5%, 97,6%, 100,6%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych w aglomeracji poznańskiej prezentuje tabela.

Tabela 60 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja poznańska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja poznańska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Grodziski	1057 zł	2925 zł	2197 zł	2687 zł	b.d.	b.d.	1379 zł	2709 zł
Poznański	3916 zł	3755 zł	3835 zł	3890 zł	3742 zł	3834 zł	3970 zł	3898 zł
Poznań (m.)	5673 zł	5164 zł	5273 zł	5609 zł	5441 zł	5400 zł	5541 zł	5463 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>5135 zł</b>	<b>4755 zł</b>	<b>4921 zł</b>	<b>5189 zł</b>	<b>5208 zł</b>	<b>5181 zł</b>	<b>5055 zł</b>	<b>5086 zł</b>

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

Wykres 51 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – aglomeracja poznańska



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

### 3.4.4.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w aglomeracji poznańskiej osiągnęły najwyższy poziom w 1 kwartale 2016 roku i wyniosły średnio 577 zł za 1 m<sup>2</sup>. Była to cena znacznie wyższa od średniej ceny z porównywalnego, 1 kwartału 2015 roku, co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 96,0%, 92,5%, 99,4%, 102,8%.

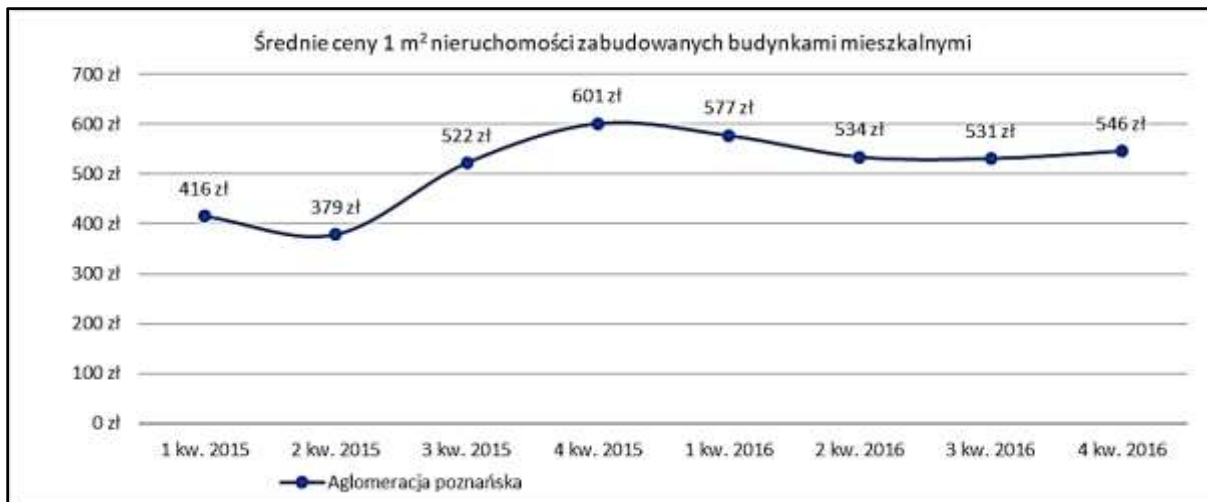
W 2016 roku ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę były najwyższe w Poznaniu w 1 kwartale 2016 roku, wynosiły średnio 2821 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższe ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów odnotowano w powiecie poznańskim w 4 kwartale roku, kiedy to wynosiły one średnio 121 zł za 1 m<sup>2</sup>. Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w aglomeracji poznańskiej były najwyższe w 2 kwartale 2016 roku i osiągnęły średnio 519 zł za 1 m<sup>2</sup>. Była to cena bardzo wysoka w relacji do średniej ceny z analogicznego, tj. 2 kwartału 2015 roku, co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 37,2%, 239,2%, 55,7%, 100,0%.

Tabela 61 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja poznańska

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja poznańska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Grodziski	b.d.	163 zł	118 zł	95 zł	b.d.	183 zł	172 zł	191 zł
Poznański	347 zł	359 zł	438 zł	410 zł	530 zł	437 zł	500 zł	438 zł
Poznań (m.)	557 zł	486 zł	763 zł	993 zł	674 zł	725 zł	662 zł	788 zł
<b>Aglomeracja:</b>	<b>416 zł</b>	<b>379 zł</b>	<b>522 zł</b>	<b>601 zł</b>	<b>577 zł</b>	<b>534 zł</b>	<b>531 zł</b>	<b>546 zł</b>
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja poznańska								
Grodziski	b.d.	b.d.	2 zł	b.d.	b.d.	b.d.	298 zł	b.d.
Poznański	172 zł	207 zł	246 zł	224 zł	176 zł	298 zł	179 zł	121 zł
Poznań (m.)	352 zł	313 zł	204 zł	701 zł	2821 zł	565 zł	371 zł	335 zł
<b>Aglomeracja:</b>	<b>314 zł</b>	<b>263 zł</b>	<b>215 zł</b>	<b>583 zł</b>	<b>217 zł</b>	<b>519 zł</b>	<b>289 zł</b>	<b>289 zł</b>

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, m. – miasto

Wykres 52 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – aglomeracja poznańska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 53 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – aglomeracja poznańska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.4.5 Aglomeracja szczecińska

W skład aglomeracji szczecińskiej według systematyki Eurostat – Functional Urban Areas wchodzi powiat miasto Szczecin i takie gminy, jak: Gryfino, Stare Czarnowo, Dobra (Szczecińska), Kołbaskowo, Bielice, Kobylanka. Powyższe gminy zlokalizowane są w różnych powiatach, w żadnym z nich nie stanowią większości. Z uwagi na to oraz na fakt, że dane GUS dotyczące transakcji na rynku nieruchomości agregowane są na poziomie powiatów, w ramach aglomeracji szczecińskiej należałoby przeanalizować wyłącznie dane dla Szczecina jako miasta na prawach powiatu. Analiza taka została wykonana w części opracowania dotyczącej miast wojewódzkich.

### 3.4.6 Aglomeracja warszawska

W ramach aglomeracji warszawskiej przeanalizowano średnią cenę poszczególnych typów nieruchomości obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Warszawa, grodziskim, legionowskim, mińskim, nowodworskim,

otwockim, pruszkowskim, warszawskim zachodnim i wołomińskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

#### 3.4.6.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w aglomeracji warszawskiej wahały się od 3214 zł do 7925 zł. Średnie ceny dla aglomeracji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 6582 zł w 1 kwartale, 6522 zł w 2 kwartale, 7410 zł w 3 kwartale, 6952 zł w 4 kwartale. Najwyższe ceny przez cały rok utrzymywały się w mieście Warszawa, gdzie wyniosły: 7531 zł w 1 kwartale, 7493 zł w 2 kwartale, 7925 zł w 3 kwartale i 7641 zł w 4 kwartale. Z kolei najniższe ceny występowały w powiatach nowodworskim (3604 zł w 1 kwartale, 3775 zł w 2 kwartale, 3548 zł w 3 kwartale, 3774 zł w 4 kwartale) i grodziskim (3214 zł w 1 kwartale, 3972 zł w 3 kwartale, 3846 zł w 4 kwartale). Ceny w pozostałych powiatach aglomeracji warszawskiej oscylowały od około 4000 zł do około 5000 zł za 1 m<sup>2</sup>. W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji warszawskiej utrzymywały się na podobnym poziomie – w niektórych przypadkach, jak w powiatach miasto Warszawa, grodziskim, legionowskim, lekko wzrosły w 2 połowie roku. W innych powiatach ceny rosły i spadały naprzemiennie, nie wykazując żadnych zauważalnych tendencji. Można też stwierdzić, że generalnie były one wyższe niż w 2015 roku. Dynamika średnich cen lokali mieszkalnych dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 101,6%, 99,1%, 113,6%, 93,8%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w aglomeracji warszawskiej przedstawia tabela.

Tabela 62 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja warszawska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja warszawska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Warszawa (m.)	7504 zł	7663 zł	7643 zł	7424 zł	7531 zł	7493 zł	7925 zł	7641 zł
Grodziski	3768 zł	3926 zł	4230 zł	3826 zł	3214 zł	b.d.	3972 zł	3846 zł
Legionowski	4029 zł	3782 zł	2660 zł	4114 zł	4185 zł	4046 zł	4487 zł	4605 zł
Miński	4278 zł	3846 zł	3524 zł	3681 zł	3695 zł	3617 zł	3751 zł	3921 zł
Nowodworski	3650 zł	3900 zł	3984 zł	3770 zł	3604 zł	3775 zł	3548 zł	3774 zł
Otwocki	4572 zł	4539 zł	4724 zł	4656 zł	4488 zł	4807 zł	4625 zł	4708 zł
Pruszkowski	4790 zł	4785 zł	5089 zł	4809 zł	4935 zł	5006 zł	4789 zł	4764 zł
Warszawski zachodni	4281 zł	4336 zł	4249 zł	4080 zł	4261 zł	4282 zł	4783 zł	4270 zł
Wołomiński	4188 zł	3923 zł	3982 zł	4243 zł	4062 zł	4117 zł	4053 zł	3980 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>6941 zł</b>	<b>6936 zł</b>	<b>6958 zł</b>	<b>6478 zł</b>	<b>6582 zł</b>	<b>6522 zł</b>	<b>7410 zł</b>	<b>6952 zł</b>

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

Wykres 54 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – aglomeracja warszawska



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

#### 3.4.6.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższy poziom średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w całej aglomeracji warszawskiej odnotowano w 4 kwartale. Najwyższe ceny w całym analizowanym okresie występowały w Warszawie, tam we wszystkich kwartałach 2016 roku były co najmniej dwukrotnie wyższe niż najwyższe ceny średnie w pozostałych powiatach aglomeracji. Najniższy poziom ceny średniej odnotowano w powiecie mińskim w 2 kwartale roku, gdy wyniósł 98 zł za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi. Średnie ceny tego rodzaju nieruchomości w aglomeracji warszawskiej były najwyższe w ostatnim kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 1201 zł za 1 m<sup>2</sup>. Była to cena wyższa od średniej ceny z analogicznego, tj. 4 kwartału 2015 roku (1014 zł za 1 m<sup>2</sup>), co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 53,9%, 190,3%, 82,5%, 139,8%.

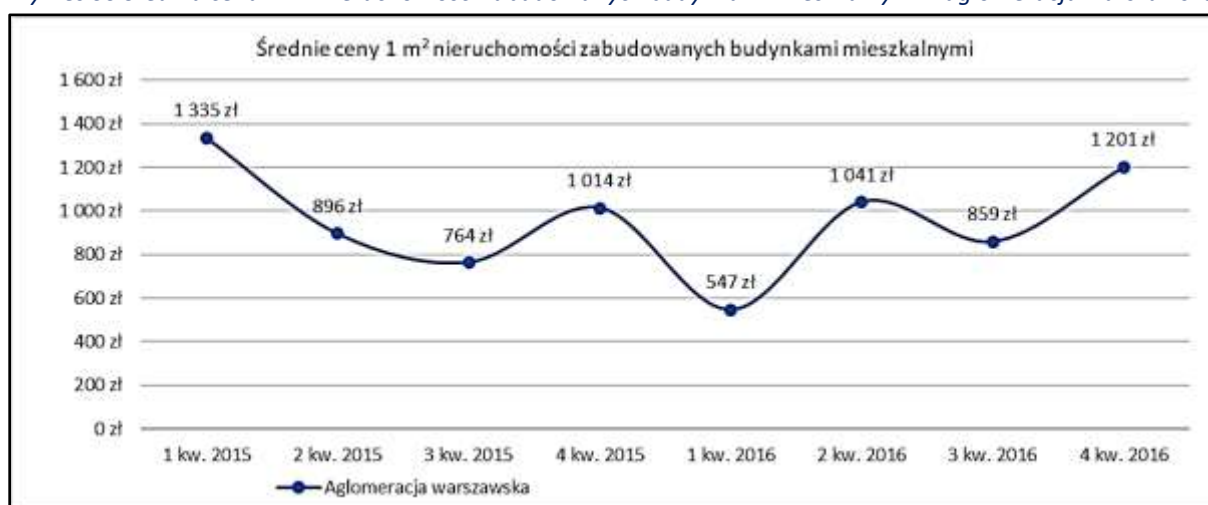
Najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> za grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w Warszawie w 3 kwartale roku 2016 – 893 zł, co przełożyło się także na najwyższą średnią cenę w aglomeracji warszawskiej w analizowanym okresie, która była na poziomie 272 zł. Najniższe ceny wśród powiatów aglomeracji odnotowano w powiecie nowodworskim w 2 kwartale roku (średnio 36 zł za 1 m<sup>2</sup>), podczas gdy w pozostałych kwartałach roku średnie ceny w tym powiecie także były na najniższym poziomie w aglomeracji. Była to cena niższa od średniej ceny z analogicznego 1 kwartału 2015 roku (310 zł), co świadczy o spadku cen w 2016 roku w ujęciu rok do roku. Jednocześnie w samym 2016 roku, licząc od 1 do 4 kwartału widoczna była generalna tendencja wzrostowa. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 64,2%, 118,4%, 111,5%, 96,0%.

Tabela 63 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja warszawska

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja warszawska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Warszawa (m.)	1965 zł	1993 zł	1633 zł	2181 zł	1034 zł	2347 zł	1528 zł	2191 zł
Grodziski	170 zł	356 zł	274 zł	350 zł	134 zł	246 zł	264 zł	366 zł
Legionowski	274 zł	288 zł	118 zł	262 zł	178 zł	194 zł	249 zł	316 zł
Miński	330 zł	221 zł	69 zł	152 zł	156 zł	98 zł	219 zł	177 zł
Nowodworski	63 zł	166 zł	113 zł	197 zł	134 zł	112 zł	52 zł	286 zł
Otwocki	308 zł	392 zł	439 zł	427 zł	326 zł	549 zł	332 zł	413 zł
Pruszkowski	471 zł	592 zł	289 zł	492 zł	462 zł	461 zł	574 zł	533 zł
Warszawski zachodni	126 zł	252 zł	369 zł	433 zł	256 zł	226 zł	286 zł	326 zł
Wołomiński	446 zł	130 zł	414 zł	214 zł	452 zł	404 zł	413 zł	417 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>1335 zł</b>	<b>896 zł</b>	<b>764 zł</b>	<b>1014 zł</b>	<b>547 zł</b>	<b>1041 zł</b>	<b>859 zł</b>	<b>1201 zł</b>
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja warszawska								
Warszawa (m.)	678 zł	607 zł	865 zł	972 zł	566 zł	594 zł	893 zł	846 zł
Grodziski	8 zł	57 zł	59 zł	95 zł	116 zł	65 zł	113 zł	57 zł
Legionowski	43 zł	87 zł	45 zł	77 zł	58 zł	73 zł	66 zł	69 zł
Miński	114 zł	233 zł	26 zł	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Nowodworski	29 zł	37 zł	34 zł	50 zł	39 zł	36 zł	61 zł	45 zł
Otwocki	111 zł	133 zł	118 zł	68 zł	113 zł	89 zł	120 zł	92 zł
Pruszkowski	194 zł	100 zł	866 zł	b.d.	274 zł	222 zł	213 zł	176 zł
Warszawski zachodni	200 zł	296 zł	159 zł	217 zł	184 zł	163 zł	195 zł	262 zł
Wołomiński	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
<b>Aglomeracja</b>	<b>226 zł</b>	<b>206 zł</b>	<b>310 zł</b>	<b>321 zł</b>	<b>206 zł</b>	<b>244 zł</b>	<b>272 zł</b>	<b>261 zł</b>

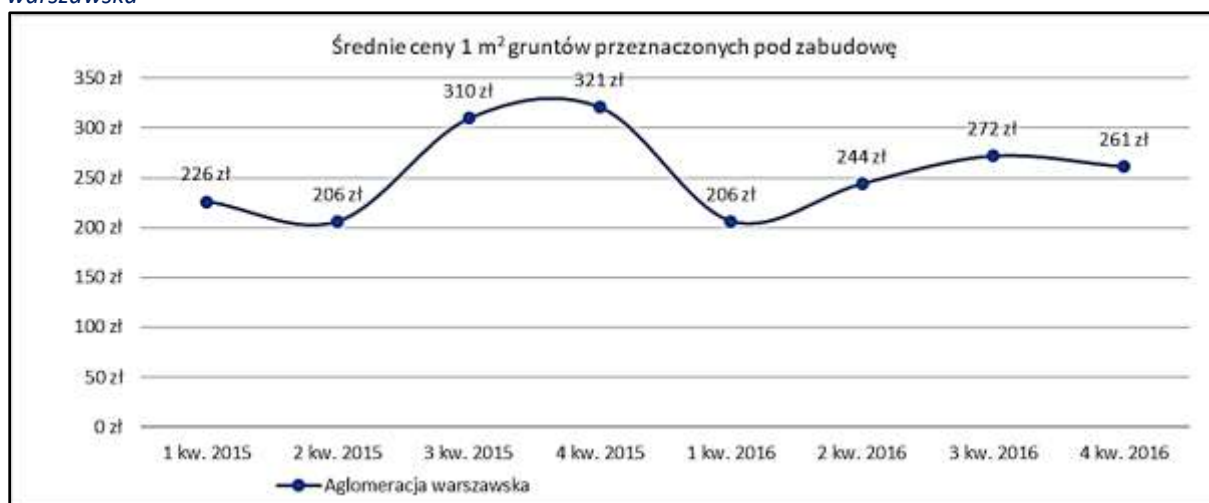
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, m. – miasto

Wykres 55 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – aglomeracja warszawska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 56 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – aglomeracja warszawska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.4.7 Aglomeracja wrocławska

W ramach aglomeracji wrocławskiej przeanalizowano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Wrocław, trzebnickim i wrocławskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

#### 3.4.7.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji wrocławskiej wahały się od 2925 zł do 5497 zł za 1 m<sup>2</sup>. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> dla aglomeracji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 5024 zł w 1 kwartale, 4785 zł w 2 kwartale, 5309 zł w 3 kwartale, 5218 zł w 4 kwartale. Najwyższe średnie ceny w ciągu całego roku wystąpiły we Wrocławiu, gdzie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wyniosły – 5166 zł w 1 kwartale, 4970 zł w 2 kwartale, 5497 zł w 3 kwartale i 5421 zł w 4 kwartale. Z kolei najniższe ceny odnotowano w powiecie trzebnickim, gdzie za 1 m<sup>2</sup> trzeba było zapłacić: 2782 zł w 1 kwartale, 3126 zł w 2 kwartale, 3524 zł w 3 kwartale i 2925 zł w 4 kwartale. W powiecie wrocławskim ceny oscyływały natomiast około 4000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Analiza danych nie pozwala na wyznaczenie zauważalnej tendencji – ceny w poszczególnych kwartałach naprzemiennie rosły i malały. Dynamika średnich cen lokali mieszkalnych dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 93,5%, 95,2%, 111,0%, 98,3%. Szczegółowo średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla aglomeracji wrocławskiej przedstawia tabela.

Tabela 64 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja wrocławska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja wrocławska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Wrocław (m.)	5387 zł	5181 zł	5120 zł	5484 zł	5166 zł	4970 zł	5497 zł	5421 zł
Trzebnicki	2871 zł	3469 zł	2969 zł	2906 zł	2782 zł	3126 zł	3524 zł	2925 zł
Wrocławski	4083 zł	3517 zł	3747 zł	3800 zł	4060 zł	3581 zł	3952 zł	4193 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>5175 zł</b>	<b>4983 zł</b>	<b>4905 zł</b>	<b>5375 zł</b>	<b>5024 zł</b>	<b>4785 zł</b>	<b>5309 zł</b>	<b>5218 zł</b>

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



Wykres 57 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – aglomeracja wrocławska



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

### 3.4.7.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w aglomeracji wrocławskiej odnotowano w powiecie wrocławskim w 4 kwartale 2016 roku (481 zł). Najniższa średnia cena 1 m<sup>2</sup> dotyczyła natomiast Wrocławia w 3 kwartale 2016 roku (26 zł). Dane na temat Wrocławia znacząco odbiegają od danych z innych miast, co budzi wątpliwości co do ich poprawności, zwłaszcza w odniesieniu do cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę, które we Wrocławiu są niemal dziesięciokrotnie wyższe. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w aglomeracji wrocławskiej były najwyższe w 2 kwartale 2016 roku i wyniosły średnio 73 zł. Była to cena wyższa od średniej ceny 1 m<sup>2</sup> w analogicznym 2 kwartale 2015 roku, co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 103,1%, 109,0%, 54,8%, 160,0%.

Najwyższą cenę za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę trzeba było zapłacić w 4 kwartale 2016 roku we Wrocławiu. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w aglomeracji były najwyższe w 1 kwartale 2016 roku (191 zł). Cena 1 m<sup>2</sup> była znacznie wyższa od średniej ceny z porównywalnego, tj. 1 kwartału 2015 roku (71 zł), co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej aglomeracji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 141,5%, 62,8%, 135,0%, 98,8%.

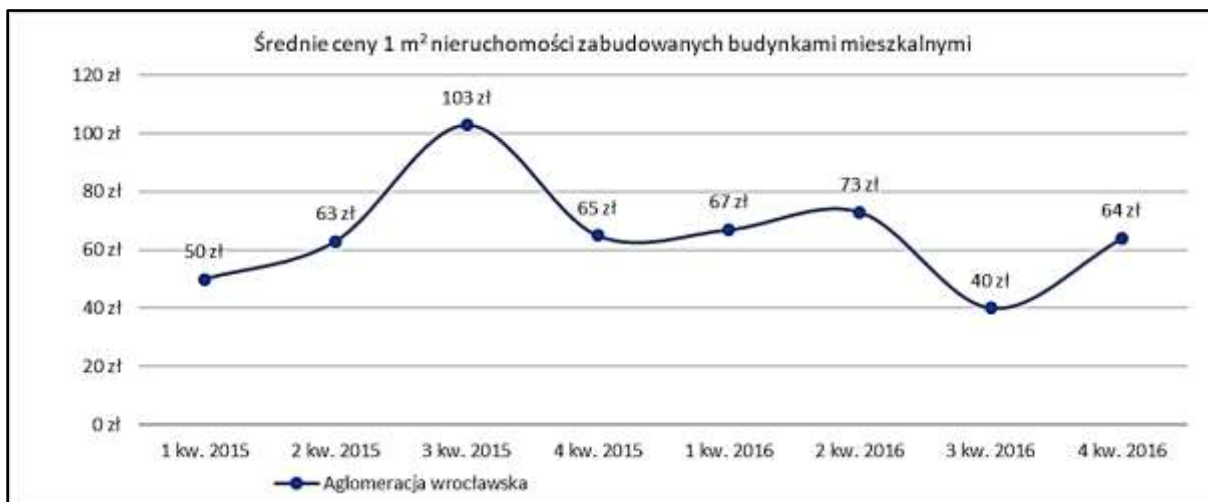
Tabela 65 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – aglomeracja wrocławska

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja wrocławska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Wrocław (m.)	45 zł	49 zł	82 zł	52 zł	46 zł	51 zł	26 zł	49 zł
Trzebnicki	5 zł	185 zł	98 zł	126 zł	172 zł	127 zł	205 zł	237 zł
Wrocławski	331 zł	334 zł	335 zł	435 zł	423 zł	373 zł	318 zł	481 zł
<b>Aglomeracja</b>	50 zł	63 zł	103 zł	65 zł	67 zł	73 zł	40 zł	64 zł

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja wrocławska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – aglomeracja wrocławska								
Wrocław (m.)	117 zł	394 zł	371 zł	438 zł	381 zł	340 zł	483 zł	546 zł
Trzebnicki	118 zł	42 zł	29 zł	63 zł	41 zł	90 zł	202 zł	95 zł
Wrocławski	65 zł	86 zł	90 zł	93 zł	159 zł	92 zł	109 zł	127 zł
<b>Aglomeracja</b>	<b>71 zł</b>	<b>93 zł</b>	<b>99 zł</b>	<b>135 zł</b>	<b>191 zł</b>	<b>120 zł</b>	<b>162 zł</b>	<b>160 zł</b>

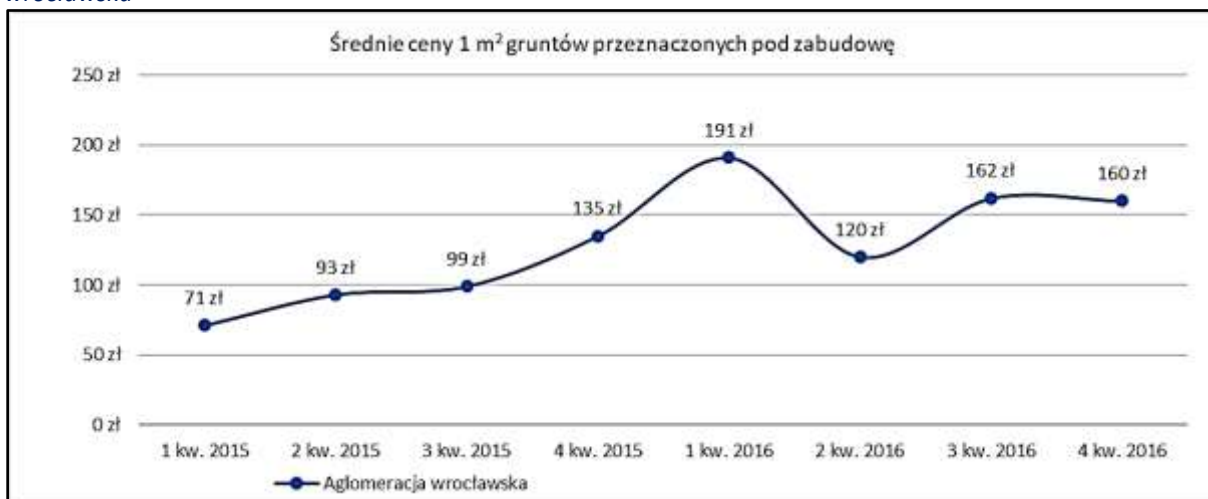
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; m. – miasto

Wykres 58 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – aglomeracja wrocławska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 59 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – aglomeracja wrocławska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.5 Konurbacje

W podrozdziale tym zostaną przeanalizowane średnie ceny omawianych w opracowaniu typów nieruchomości w poszczególnych aglomeracjach określonych według systematyki Eurostat – Functional Urban Areas – z uwzględnieniem danych na poziomie powiatów w całości bądź w dominującej części wchodzących w skład FUA. Analizie zostaną poddane następujące konurbacje: bydgosko-toruńska, trójmiejska i śląska.

#### 3.5.1 Konurbacja bydgosko-toruńska

W ramach konurbacji bydgosko-toruńskiej przeanalizowano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości z poszczególnych grup będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Toruń, miasto Bydgoszcz, bydgoskim i toruńskim. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

##### 3.5.1.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w konurbacji bydgosko-toruńskiej wahały się od 1942 zł do 4120 zł. Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> dla konurbacji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 3793 zł w 1 kwartale, 3929 zł w 2 kwartale, 3966 zł w 3 kwartale, 3739 zł w 4 kwartale. Najwyższe ceny odnotowano w Toruniu i Bydgoszczy, w jednym i drugim mieście najwyższe ceny nie dotyczyły jednak całego roku tylko trzech kwartałów. W Toruniu były to kwartały 2, 3 i 4, podczas których ceny 1 m<sup>2</sup> wyniosły odpowiednio: 4089 zł, 4065 zł i 4120 zł. W Bydgoszczy natomiast wysokie ceny utrzymywały się przez 1, 2 i 3 kwartał, gdy ceny wyniosły odpowiednio: 3966 zł, 3974 zł i 4028 zł. Najniższe ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> odnotowano w całym roku w powiecie toruńskim (1942 zł w 1 kwartale, 2483 zł w 2 kwartale, 2723 zł w 3 kwartale i 2497 zł w 4 kwartale), a także w powiecie bydgoskim w 1 kwartale (2108 zł). Dynamika średnich cen lokali mieszkalnych dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 102,7%, 103,6%, 100,9%, 94,3%. Szczegółowe średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w konurbacji bydgosko-toruńskiej przedstawia tabela.

Tabela 66 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja bydgosko-toruńska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja bydgosko-toruńska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Bydgoszcz	3919 zł	4341 zł	3718 zł	3781 zł	3966 zł	3974 zł	4028 zł	3718 zł
Toruń	3676 zł	3832 zł	3804 zł	3709 zł	3698 zł	4089 zł	4065 zł	4120 zł
Bydgoski	b.d.	2442 zł	3050 zł	3582 zł	2108 zł	b.d.	3659 zł	3174 zł
Toruński	1723 zł	2043 zł	1852 zł	2259 zł	1942 zł	2483 zł	2723 zł	2497 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>3753 zł</b>	<b>3933 zł</b>	<b>3562 zł</b>	<b>3692 zł</b>	<b>3793 zł</b>	<b>3929 zł</b>	<b>3966 zł</b>	<b>3739 zł</b>

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

Wykres 60 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – konurbacja bydgosko-toruńska



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

### 3.5.1.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższa średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wśród wszystkich powiatów tworzących aglomerację bydgosko-toruńską była w 4 kwartale w Toruniu. Przeciętna cena osiągnęła tam wysokość 702 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższa cena w 2016 roku była w powiecie bydgoskim w 1 kwartale, gdzie wyniosła 21 zł za 1 m<sup>2</sup>. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w konurbacji bydgosko-toruńskiej były najwyższe w 2 kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 400 zł. Była to cena prawie dwukrotnie wyższa od średniej ceny 1 m<sup>2</sup> z 2 kwartału 2015 roku (204 zł), co świadczy o wzroście przeciętnej ceny w tym okresie. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 54,6%, 519,5%, 49,8%, 143,2%.

Najwyższe średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w 2 kwartale 2016 roku w Toruniu (275 zł), najniższe – w powiecie bydgoskim także w 2 kwartale. W każdym z powiatów konurbacji zmiany cen następowały w innym kwartale. Z wyjątkiem Torunia średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w konurbacji bydgosko-toruńskiej były najwyższe w 4 kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 186 zł. Była to cena wyższa od średniej ceny dla porównywalnego 4 kwartału 2015 roku (87 zł za 1 m<sup>2</sup>), co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 74,7%, 267,7%, 69,0%, 155,0%. Szczegółowe zestawienie średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w konurbacji bydgosko-toruńskiej znajduje się w tabeli.

Tabela 67 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja bydgosko-toruńska

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja bydgosko-toruńska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Bydgoszcz	492 zł	522 zł	577 zł	456 zł	351 zł	620 zł	473 zł	461 zł
Toruń	348 zł	421 zł	914 zł	816 zł	595 zł	603 zł	358 zł	702 zł

Bydgoski	b.d.	191 zł	234 zł	82 zł	21 zł	195 zł	160 zł	56 zł
Toruński	3 zł	132 zł	71 zł	147 zł	134 zł	264 zł	116 zł	224 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>20 zł</b>	<b>204 zł</b>	<b>200 zł</b>	<b>141 zł</b>	<b>77 zł</b>	<b>400 zł</b>	<b>199 zł</b>	<b>285 zł</b>
<b>Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja bydgosko-toruńska</b>								
Bydgoszcz	171 zł	162 zł	149 zł	154 zł	115 zł	195 zł	132 zł	253 zł
Toruń	248 zł	222 zł	279 zł	167 zł	120 zł	275 zł	171 zł	196 zł
Bydgoski	b.d.	73 zł	61 zł	28 zł	25 zł	22 zł	69 zł	77 zł
Toruński	131 zł	38 zł	32 zł	31 zł	40 zł	75 zł	67 zł	68 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>183 zł</b>	<b>84 zł</b>	<b>63 zł</b>	<b>87 zł</b>	<b>65 zł</b>	<b>174 zł</b>	<b>120 zł</b>	<b>186 zł</b>

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 61 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – konurbacja bydgosko-toruńska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 62 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – konurbacja bydgosko-toruńska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.5.2 Konurbacja trójmiejska

W ramach konurbacji trójmiejskiej przeanalizowano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Gdańsk, miasto Gdynia, miasto Sopot, wejherowski, gdański, kartuski i nowodworski. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

#### 3.5.2.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w konurbacji trójmiejskiej wahały się od 3411 zł do 7467 zł. Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> dla konurbacji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 5199 zł w 1 kwartale, 5470 zł w 2 kwartale, 5570 zł w 3 kwartale, 5708 zł w 4 kwartale. Najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> w zeszłym roku, podobnie jak w 2015 roku, osiągały lokale mieszkalne w Sopocie (7467 zł w 1 kwartale, 7005 zł w 2 kwartale, 7425 zł w 3 kwartale, 7338 zł w 4 kwartale). Wysokie ceny występowały ponadto w Gdańsku (5461 zł w 1 kwartale, 5589 zł w 2 kwartale, 5686 zł w 3 kwartale, 6120 zł w 4 kwartale) i Gdyni (5412 zł w 1 kwartale, 5702 zł w 2 kwartale, 6186 zł w 3 kwartale, 5811 zł w 4 kwartale). Z kolei najniższe ceny za 1 m<sup>2</sup> przez cały rok były w powiecie kartuskim (3484 zł w 1 kwartale, 3552 zł w 2 kwartale, 3454 zł w 3 kwartale, 3411 zł w 4 kwartale), a także w pojedynczych kwartałach w różnych powiatach – wejherowski (3905 zł w 1 kwartale, 3509 zł w 2 kwartale, 3833 zł w 3 kwartale) i gdański (3492 zł w 1 kwartale, 3941 zł w 4 kwartale). Analiza danych pozwala na stwierdzenie występowania zauważalnego trendu wzrostowego średnich cen lokali mieszkalnych w konurbacji trójmiejskiej, chociaż w poszczególnych powiatach ceny zmieniały się one w zróżnicowany sposób. Ceny nieznacznie wahały się w ciągu roku, w przypadku Gdyni i Gdańska rosły w wybranych kwartałach 2 połowy roku, w przypadku Sopotu najwyższe ceny były w 1 i 4 kwartale, natomiast w powiecie kartuskim, gdzie ceny najbardziej utrzymywały się na jednakowym poziomie, największy wzrost nastąpił w 2 kwartale roku. Dynamika średnich cen lokali mieszkalnych dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 99,5%, 105,2%, 101,8%, 102,5%. Szczegółowe zestawienie średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w konurbacji trójmiejskiej znajduje się w tabeli.

Tabela 68 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja trójmiejska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja trójmiejska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Gdańsk (m.)	5373 zł	5391 zł	5437 zł	5368 zł	5461 zł	5589 zł	5686 zł	6120 zł
Gdynia (m.)	5352 zł	5342 zł	5085 zł	b.d.	5412 zł	5702 zł	6186 zł	5811 zł
Sopot (m.)	7894 zł	8076 zł	7640 zł	7910 zł	7467 zł	7005 zł	7425 zł	7338 zł
Wejherowski	3980 zł	3709 zł	3806 zł	3795 zł	3905 zł	3509 zł	3833 zł	4102 zł
Gdański	4009 zł	4002 zł	3080 zł	3890 zł	3492 zł	4057 zł	4074 zł	3941 zł
Kartuski	3377 zł	3625 zł	3202 zł	3534 zł	3484 zł	3552 zł	3454 zł	3411 zł
Nowodworski	3844 zł	4072 zł	4780 zł	5260 zł	5488 zł	5509 zł	6069 zł	4318 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>5168 zł</b>	<b>5146 zł</b>	<b>5276 zł</b>	<b>5225 zł</b>	<b>5199 zł</b>	<b>5470 zł</b>	<b>5570 zł</b>	<b>5708 zł</b>

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

Wykres 63 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – konurbacja trójmiejska



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

### 3.5.2.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Najwyższe średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi występowały w 2 i 4 kwartale 2016 roku w Sopocie. Ceny osiągały tam ponad 2000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższe ceny były w 2 kwartale w Gdyni oraz w powiecie wejherowskim i nowodworskim. W przypadku powiatów nowodworskiego, kartuskiego i gdańskiego tendencja średniej ceny była wzrostowa. W pozostałych powiatach cena 1 m<sup>2</sup> ulegała dynamicznej zmianie w poszczególnych kwartałach, naprzemiennie wzrastała i zmniejszała się (Gdańsk, Gdynia, Sopot). Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w konurbacji trójmiejskiej były najwyższe w ostatnim kwartale 2016 roku i wyniosły średnio 471 zł za 1 m<sup>2</sup>. Była to cena wyższa od średniej z ostatniego kwartału 2015 roku (253 zł za 1 m<sup>2</sup>), co świadczy o wzroście cen w 2016 roku. Znaczny spadek średniej ceny w 2 kwartale 2016 roku spowodowany był przede wszystkim gwałtownym spadkiem średniej ceny nieruchomości tego typu w Gdyni. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 168,4%, 47,9%, 220,6%, 104,7%.

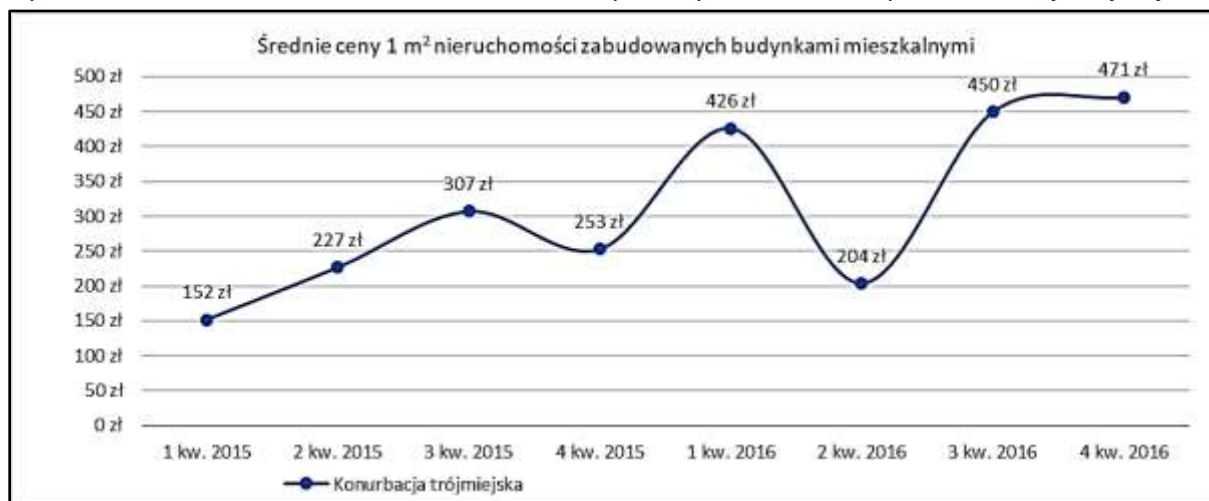
Najwyższe średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę notowano w 4 kwartale 2016 roku. W trzech powiatach konurbacji cena średnia osiągnięta w 1 kwartale znacząco odbiegała od pozostałych kwartałów oraz cen dla pozostałych powiatów (Sopot, Gdynia i Gdańsk). Najniższa cena była w 3 kwartale 2016 roku, dotyczyło to Sopotu, jednak dane dla tego miasta opierają się na niewielkiej liczbie transakcji, a co za tym idzie, w niewielkim stopniu stanowią odzwierciedlenie sytuacji na lokalnym rynku. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w całej konurbacji trójmiejskiej były najwyższe w ostatnim kwartale 2016 roku i wyniosły średnio 256 zł. Była to cena wyższa od średniej z 4 kwartału 2015 roku (280 zł za 1 m<sup>2</sup>), wynika to jednak ze znacznego wzrostu odnotowanej średniej w 4 kwartale 2015 roku w porównaniu do pozostałych kwartałów objętych analizą. W 2016 roku z kwartału na kwartał średnie ceny nieruchomości dla całej aglomeracji charakteryzowała tendencja wzrostowa. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 42,9%, 189,2%, 100,0%, 112,8%.

Tabela 69 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja trójmiejska

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja trójmiejska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Gdańsk (m.)	260 zł	171 zł	204 zł	193 zł	871 zł	524 zł	1257 zł	747 zł
Gdynia (m.)	800 zł	612 zł	804 zł	b.d.	574 zł	111 zł	1238 zł	703 zł
Sopot (m.)	b.d.	2602 zł	4761 zł	432 zł	b.d.	2161 zł	787 zł	2322 zł
Wejherowski	300 zł	231 zł	456 zł	443 zł	258 zł	187 zł	258 zł	437 zł
Gdański	227 zł	251 zł	195 zł	290 zł	251 zł	207 zł	352 zł	252 zł
Kartuski	10 zł	122 zł	208 zł	197 zł	411 zł	201 zł	340 zł	360 zł
Nowodworski	174 zł	153 zł	134 zł	224 zł	233 zł	191 zł	216 zł	258 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>152 zł</b>	<b>227 zł</b>	<b>307 zł</b>	<b>253 zł</b>	<b>426 zł</b>	<b>204 zł</b>	<b>450 zł</b>	<b>471 zł</b>
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja trójmiejska								
Gdańsk (m.)	638 zł	554 zł	1088 zł	1745 zł	234 zł	407 zł	529 zł	753 zł
Gdynia (m.)	172 zł	103 zł	318 zł	b.d.	293 zł	698 zł	1144 zł	1217 zł
Sopot (m.)	70 zł	b.d.	4029 zł	b.d.	b.d.	1154 zł	4 zł	454 zł
Wejherowski	52 zł	80 zł	58 zł	60 zł	88 zł	41 zł	159 zł	99 zł
Gdański	95 zł	228 zł	116 zł	10 zł	62 zł	110 zł	141 zł	154 zł
Kartuski	100 zł	41 zł	42 zł	27 zł	133 zł	60 zł	75 zł	61 zł
Nowodworski	19 zł	21 zł	112 zł	69 zł	30 zł	122 zł	503 zł	84 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>115 zł</b>	<b>91 zł</b>	<b>162 zł</b>	<b>280 zł</b>	<b>120 zł</b>	<b>227 zł</b>	<b>227 zł</b>	<b>256 zł</b>

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, m. – miasto

Wykres 64 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – konurbacja trójmiejska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne



Wykres 65 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – konurbacja trójmiejska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.5.3 Konurbacja śląska

W ramach konurbacji śląskiej przeanalizowano średnią cenę nieruchomości poszczególnych typów obliczoną w oparciu o wartość i powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem transakcji w powiatach: miasto Katowice, będzińskim, gliwickim, mikołowskim, rybnickim, tarnogórskim, bieruńsko-lędzińskim oraz miasta – Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy i Zabrze. Są to powiaty, których większość gmin wchodzi w skład aglomeracji według Eurostat – Functional Urban Areas.

#### 3.5.3.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w konurbacji śląskiej średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 1170 zł do 3590 zł. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> dla konurbacji w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco: 2634 zł w 1 kwartale, 2612 zł w 2 kwartale, 2589 zł w 3 kwartale, 2404 zł w 4 kwartale. Najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> w zeszłym roku, podobnie jak i rok wcześniej, odnotowano w 3 kwartale w Mysłowicach (3590 zł) oraz w ciągu całego roku w Katowicach (3176 zł w 1 kwartale, 3373 zł w 2 kwartale, 3445 zł w 3 kwartale, 3494 zł w 4 kwartale) i Tychach (3297 zł w 1 kwartale, 3269 zł w 2 kwartale, 3059 zł w 3 kwartale, 3221 zł w 4 kwartale). Średnie ceny powyżej 3000 zł za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych występowały także w niektórych kwartałach w powiatach: mikołowskim (4 kwartał), Dąbrowie Górniczej (1 i 3 kwartał), Gliwicach (3 kwartał), Jaworznie (3 kwartał). Z kolei najniższe ceny, podobnie jak w 2015 roku, odnotowano w Bytomiu (1462 zł w 1 kwartale, 1642 zł w 2 kwartale, 1277 zł w 3 kwartale, 1420 zł w 4 kwartale). Niskie, do 2000 zł za 1 m<sup>2</sup>, ceny występowały także w poszczególnych kwartałach i w innych powiatach: rybnickim (1, 2, 3, 4 kwartał), tarnogórskim (2 i 4 kwartał), Piekarach Śląskich (1 kwartał), Rudzie Śląskiej (4 kwartał) i Sosnowcu (4 kwartał). Pozostałe powiaty, w tym będziński, gliwicki, chorzowski, a także Siemianowice Śląskie, Świętochłowice i Zabrze charakteryzowały się średnimi dla tej konurbacji cenami od 2000 zł do 3000 zł. Szczegółowo średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> zostały przedstawione w tabeli.

Tabela 70 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja śląska

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja śląska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Katowice	3031 zł	3751 zł	3316 zł	3386 zł	3176 zł	3373 zł	3445 zł	3494 zł
Będziński	2087 zł	2376 zł	2223 zł	2394 zł	2324 zł	2455 zł	2450 zł	2354 zł
Gliwicki	2266 zł	2031 zł	2166 zł	1889 zł	2243 zł	2316 zł	2231 zł	2315 zł
Mikołowski	2055 zł	3087 zł	3144 zł	2507 zł	2845 zł	2717 zł	2687 zł	3410 zł
Rybnicki	b.d.	b.d.	1717 zł	1354 zł	1525 zł	1717 zł	1170 zł	1628 zł
Tarnogórski	2373 zł	2458 zł	2457 zł	2742 zł	2272 zł	1587 zł	2537 zł	1729 zł
Bieruńsko- lędziński	2652 zł	2147 zł	1739 zł	2494 zł	2519 zł	2620 zł	2232 zł	1939 zł
Bytom	1448 zł	1396 zł	1469 zł	1346 zł	1462 zł	1642 zł	1277 zł	1420 zł
Chorzów	2490 zł	2433 zł	2565 zł	2613 zł	2365 zł	2749 zł	2800 zł	2436 zł
Dąbrowa Górnicza	2578 zł	2454 zł	2750 zł	2703 zł	3245 zł	2617 zł	3127 zł	2715 zł
Gliwice	2792 zł	2698 zł	2555 zł	2484 zł	2832 zł	2773 zł	3087 zł	2408 zł
Jaworzno	2876 zł	2805 zł	2773 zł	2910 zł	2903 zł	2957 zł	3153 zł	2947 zł
Mysłowice	2445 zł	2647 zł	2395 zł	2513 zł	2344 zł	2570 zł	3590 zł	2636 zł
Piekary Śląskie	2177 zł	1983 zł	1427 zł	2161 zł	1994 zł	2165 zł	2243 zł	2220 zł
Ruda Śląska	2333 zł	2063 zł	2312 zł	3034 zł	2205 zł	2220 zł	2201 zł	1692 zł
Siemianowice Śląskie	2407 zł	2469 zł	2126 zł	2363 zł	2383 zł	2358 zł	2456 zł	2278 zł
Sosnowiec	2607 zł	2387 zł	2238 zł	1986 zł	2482 zł	2132 zł	2083 zł	1413 zł
Świętochłowice	2324 zł	2765 zł	2973 zł	3191 zł	2721 zł	2579 zł	2412 zł	2862 zł
Tychy	3317 zł	3280 zł	3434 zł	3558 zł	3297 zł	3269 zł	3059 zł	3221 zł
Zabrze	2192 zł	2310 zł	2317 zł	2335 zł	2288 zł	2314 zł	2295 zł	2410 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>2459 zł</b>	<b>2421 zł</b>	<b>2511 zł</b>	<b>2554 zł</b>	<b>2634 zł</b>	<b>2612 zł</b>	<b>2589 zł</b>	<b>2404 zł</b>

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

Wykres 66 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – konurbacja śląska



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

Analiza danych pozwala na stwierdzenie, że średnie ceny lokali mieszkalnych w konurbacji śląskiej wykazywały się dużą stabilnością tak w zeszłym, jak i 2015 roku. Na podobnym poziomie ceny utrzymywały się w Katowicach, powiecie będzińskim, rybnickim, Bytomiu, Chorzowie, Siemianowicach, Sosnowcu, Świętochłowicach, Tychach i Zabrze. Większe wahania cen dotyczą natomiast powiatów: mikołowskiego, tarnogórskiego, Dąbrowy Górniczej, Gliwic, Jaworzna i Piekar Śląskich. Dynamika

średnich cen lokali mieszkalnych dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 103,1%, 99,2%, 99,1%, 92,9%.

### 3.5.3.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Wśród powiatów aglomeracji katowickiej najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnym odnotowano w 1 kwartale 2016 roku w Świętochłowicach. Najniższe ceny występowały w Zabrze – 15 zł w 4 kwartale 2016 roku. W większości powiatów poziom średniej ceny znacząco wahał się między kwartałami, średnie ceny wzrastały i obniżały się z kwartału na kwartał. Dynamika zmian była duża, choć niejednorodna we wszystkich powiatach. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w całej konurbacji śląskiej były najwyższe w 1 kwartale 2016 roku i wynosiły średnio 89 zł. Była to cena niższa od średniej ceny 1 m<sup>2</sup> z porównywalnego, tj. 1 kwartału 2015 roku (110 zł), co świadczy o spadkowej tendencji w skali roku. Dynamika średnich cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 158,9%, 69,7%, 137,1%, 71,8%.

Tabela 71 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja śląska

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja śląska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Katowice	74 zł	97 zł	34 zł	38 zł	61 zł	27 zł	40 zł	59 zł
Będziński	204 zł	194 zł	231 zł	207 zł	189 zł	251 zł	241 zł	349 zł
Gliwicki	147 zł	57 zł	422 zł	2349 zł	164 zł	204 zł	294 zł	266 zł
Mikołowski	157 zł	469 zł	286 zł	253 zł	129 zł	222 zł	226 zł	281 zł
Rybnicki	139 zł	153 zł	109 zł	73 zł	122 zł	160 zł	111 zł	124 zł
Tarnogórski	179 zł	269 zł	207 zł	299 zł	183 zł	244 zł	310 zł	186 zł
Bieruńsko- lędziński	621 zł	226 zł	309 zł	85 zł	591 zł	375 zł	102 zł	218 zł
Bytom	542 zł	208 zł	601 zł	387 zł	244 zł	317 zł	325 zł	367 zł
Chorzów	45 zł	62 zł	109 zł	55 zł	98 zł	135 zł	125 zł	90 zł
Dąbrowa Górnicza	427 zł	291 zł	142 zł	143 zł	b.d.	69 zł	222 zł	210 zł
Gliwice	361 zł	347 zł	480 zł	282 zł	351 zł	444 zł	519 zł	518 zł
Jaworzno	82 zł	295 zł	246 zł	280 zł	229 zł	196 zł	343 zł	249 zł
Mysłowice	510 zł	502 zł	448 zł	455 zł	451 zł	508 zł	486 zł	618 zł
Piekary Śląskie	254 zł	219 zł	164 zł	408 zł	465 zł	400 zł	408 zł	480 zł
Ruda Śląska	b.d.	168 zł	114 zł	143 zł	287 zł	261 zł	225 zł	219 zł
Siemianowice Śląskie	340 zł	577 zł	492 zł	626 zł	567 zł	547 zł	821 zł	837 zł
Sosnowiec	284 zł	205 zł	184 zł	178 zł	222 zł	167 zł	135 zł	185 zł
Świętochłowice	355 zł	839 zł	719 zł	b.d.	694 zł	43 zł	531 zł	30 zł
Tychy	771 zł	444 zł	595 zł	14 zł	528 zł	622 zł	420 zł	546 zł
Zabrze	121 zł	97 zł	89 zł	91 zł	68 zł	75 zł	104 zł	15 zł
<b>Konurbacja</b>	110 zł	147 zł	59 zł	56 zł	89 zł	62 zł	85 zł	61 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 67 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – konurbacja śląska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.5.3.3 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Najwyższy poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę wśród analizowanych powiatów konurbacji śląskiej odnotowano w Katowicach w 2 kwartale 2016 roku, gdzie średnia cena wyniosła 1879 zł za 1 m<sup>2</sup>. Z kolei najniższy poziom średniej ceny odnotowano w powiecie gliwickim (13 zł za 1 m<sup>2</sup>), co miało miejsce także w 2 kwartale minionego roku. Dynamika zmian średnich cen w poszczególnych analizowanych powiatach konurbacji była bardzo zróżnicowana. Choć można wskazać pewne tendencje wskazujące na to, że najwyższe ceny notowano w 1 kwartale. W 2 i 3 kwartale ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę znacząco spadały, a w 4 kwartale wzrastały. Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów w konurbacji śląskiej były najwyższe w 2 kwartale 2016 roku i wyniosły średnio 147 zł. Była to cena znacząco wyższa od średniej ceny 1 m<sup>2</sup> z porównywalnego kwartału 2015 roku (58 zł za 1 m<sup>2</sup>). W całym 2016 roku poziom średnich cen w konurbacji był widocznie wyższy od notowanego w 2015 roku. Dynamika średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem dla całej konurbacji w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 147,8%, 144,1%, 87,1%, 75,0%.

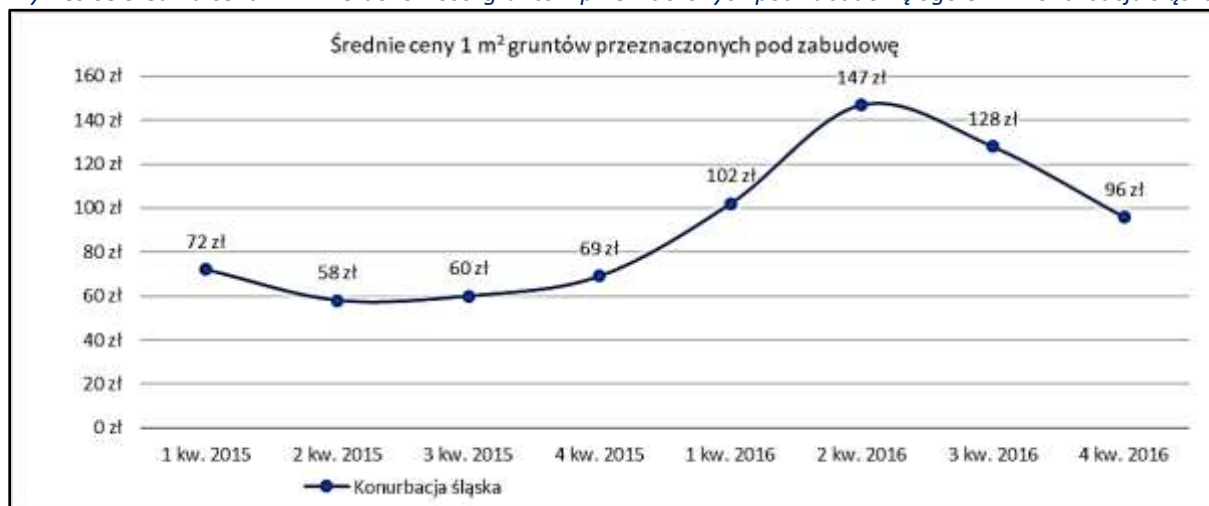
Tabela 72 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – konurbacja śląska

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja śląska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Katowice	140 zł	237 zł	72 zł	16 zł	600 zł	1879 zł	1300 zł	105 zł
Będziński	37 zł	73 zł	102 zł	80 zł	65 zł	37 zł	73 zł	132 zł
Gliwicki	39 zł	45 zł	b.d.	35 zł	44 zł	38 zł	105 zł	13 zł
Mikołowski	24 zł	46 zł	44 zł	45 zł	72 zł	62 zł	61 zł	69 zł
Rybnicki	23 zł	20 zł	22 zł	22 zł	36 zł	20 zł	37 zł	40 zł
Tarnogórski	236 zł	115 zł	180 zł	386 zł	448 zł	139 zł	99 zł	149 zł
Bieruńsko- łędzki	68 zł	45 zł	57 zł	30 zł	73 zł	152 zł	73 zł	94 zł
Bytom	128 zł	29 zł	38 zł	58 zł	61 zł	128 zł	72 zł	170 zł
Chorzów	39 zł	129 zł	353 zł	169 zł	207 zł	131 zł	75 zł	242 zł
Gliwice	138 zł	148 zł	249 zł	186 zł	153 zł	102 zł	78 zł	104 zł

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem na 1 m <sup>2</sup> – konurbacja śląska								
Powiat	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Jaworzno	64 zł	110 zł	124 zł	86 zł	66 zł	62 zł	59 zł	101 zł
Dąbrowa Górnicza	48 zł	271 zł	229 zł	101 zł	b.d.	22 zł	98 zł	77 zł
Ruda Śląska	412 zł	42 zł	57 zł	141 zł	92 zł	79 zł	84 zł	86 zł
Siemianowice Śląskie	167 zł	116 zł	63 zł	101 zł	487 zł	34 zł	69 zł	111 zł
Mysłowice	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	94 zł	80 zł	75 zł	2 zł
Sosnowiec	92 zł	43 zł	68 zł	116 zł	69 zł	84 zł	117 zł	106 zł
Świętochłowice	152 zł	120 zł	89 zł	b.d.	324 zł	59 zł	95 zł	56 zł
Tychy	215 zł	147 zł	167 zł	124 zł	168 zł	169 zł	185 zł	143 zł
Zabrze	16 zł	10 zł	19 zł	34 zł	39 zł	531 zł	140 zł	111 zł
<b>Konurbacja</b>	<b>72 zł</b>	<b>58 zł</b>	<b>60 zł</b>	<b>69 zł</b>	<b>102 zł</b>	<b>147 zł</b>	<b>128 zł</b>	<b>96 zł</b>

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 68 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – konurbacja śląska



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6 Miasta wojewódzkie /marszałkowskie

#### 3.6.1 Białystok

##### 3.6.1.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w Białymstoku średnie ceny lokali mieszkalnych liczonych ogółem wahały się od 4312 zł do 4462 zł za 1 m<sup>2</sup>, przy czym najwyższe wartości przypadły na 4 kwartał. W stosunku do końca 2014 roku przeciętne ceny lokali utrzymywały się jednak na podobnym poziomie, choć w 2 półroczu 2016 roku na nieco wyższym poziomie. W zeszłym roku dynamika cen liczona z kwartału na kwartał, przyjmując jako początkowy 4 kwartał 2015 roku, kształtowała się w kolejnych kwartałach następująco: 99,8%, 99,8%, 101,3%, 102,2%. Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> przedstawia tabela.

Tabela 73 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Białystok

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Białystok							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
4469 zł	4310 zł	4437 zł	4327 zł	4319 zł	4312 zł	4366 zł	4462 zł

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

W 2016 roku średnie ceny na rynku wtórnym były nieco niższe w porównaniu do średnich cen lokali mieszkalnych ogółem – w 1 i 2 kwartale wynosiły poniżej 4000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Z kolei rynek pierwotny charakteryzował się wyższymi cenami – powyżej 4500 zł za 1 m<sup>2</sup>. Analiza danych pozwala na stwierdzenie, że ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w Białymstoku w ciągu ostatniego roku powoli i stabilnie rosły, co można prześledzić na wykresie.

Wykres 69 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Białystok



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.1.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Białymstoku były widoczne w 3 kwartale roku, a na podobnym, ale niższym poziomie w 2 i 4 kwartale. W 2016 roku dynamika zmian cen w Białymstoku była zróżnicowana, w kolejnych kwartałach liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 77,5%, 125,7%, 130,3%, 74,3%.

Najwyższy poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> odnotowano w 3 kwartale 2016 roku (776 zł), na podobnym poziomie ceny kształtowały się także w 3 i 4 kwartale roku. Najniższy poziom odnotowano w 2 kwartale roku – 589 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 174,4%, 76,6%, 131,7%, 94,7%. Średni poziom ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów w 2016 roku uległ zwiększeniu w relacji do średnich cen odnotowanych w 2015 roku.

Tabela 74 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Białystok

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Białystok							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
125 zł	302 zł	592 zł	653 zł	506 zł	636 zł	829 zł	616 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
377 zł	482 zł	195 zł	441 zł	769 zł	589 zł	776 zł	735 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 70 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Białystok



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.2 Bydgoszcz

#### 3.6.2.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w Bydgoszczy średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 3966 zł do 4028 zł. Najniższa cena przypadła na 1 kwartał, najwyższa na 3 kwartał, po którym nastąpił ponowny spadek ceny. W zeszłym roku dynamika średnich cen lokali mieszkalnych liczona z kwartału na kwartał kształtowała się w kolejnych kwartałach następująco: 104,9%, 100,2%, 101,4%, 92,3%. Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Bydgoszczy przedstawia tabela.

Tabela 75 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Bydgoszcz

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Bydgoszcz							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3919 zł	4341 zł	3718 zł	3781 zł	3966 zł	3974 zł	4028 zł	3718 zł

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

Jeśli chodzi o rynek pierwotny, to w zeszłym roku średnie ceny oscylowały od 4566 zł do 4715 zł, przy czym najwyższe ceny odnotowano w 1 kwartale, po którym nastąpił powolny spadek cen w kolejnych kwartałach. Na rynku wtórnym ceny lokali mieszkalnych nieco wzrosły w 2 kwartale (do 3686 zł za 1 m<sup>2</sup>), a następnie nieco spadły do 3501 zł w ostatnim kwartale. Tendencje, jakie wystąpiły w 2016 roku na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Bydgoszczy, przedstawia wykres.

Wykres 71 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Bydgoszcz



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.2.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w 2 kwartale roku (620 zł). Dynamika zmian cen była bardzo zróżnicowana, poziom średnich cen utrzymywał się na podobnym poziomie jedynie w 3 i 4 kwartale roku 2016. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 77,0%, 176,6%, 76,3%, 97,5%.

W 2016 roku transakcje gruntami klasyfikowanymi jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w Bydgoszczy zostały odnotowane jedynie w 3 i 4 kwartale 2016 roku. Ich średnie ceny wyniosły odpowiednio 248 zł i 355 zł za 1 m<sup>2</sup>. Z uwagi na powyższe na przestrzeni całego roku analizie poddano grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem.

Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem były najwyższe w 4 kwartale roku i wynosiły 253 zł za 1 m<sup>2</sup>. Była to cena znacznie wyższa od odnotowanej w analogicznym okresie 2015 roku (154 zł) i pozostałych kwartałach okresu analizy. We wcześniejszych kwartałach 2016 roku poziom średniej ceny także ulegał znaczącym wahaniom od 115 zł do 195 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 74,7%, 169,6%, 67,7%, 191,7%.

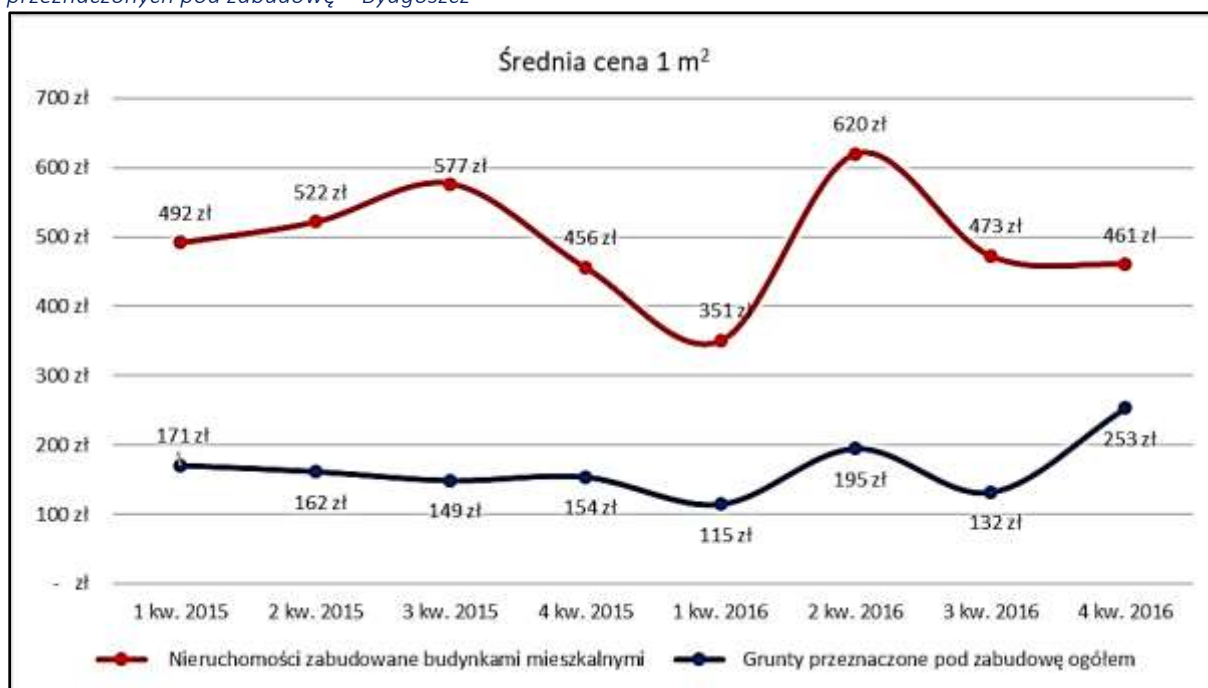
Tabela 76 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Bydgoszcz

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Bydgoszcz							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
492 zł	522 zł	577 zł	456 zł	351 zł	620 zł	473 zł	461 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
171 zł	162 zł	149 zł	154 zł	115 zł	195 zł	132 zł	253 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne



Wykres 72 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Bydgoszcz



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grнты przeznaczony pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.3 Gdańsk

#### 3.6.3.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w Gdańsku średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 5461 zł w 1 kwartale do 6120 zł w 4 kwartale. Średnie ceny, najniższe na początku roku, powoli rosły w 2 i 3 kwartale, natomiast szybszy wzrost nastąpił w ostatnim kwartale roku. Analiza danych pozwala zauważyć, że średnia cena lokali mieszkalnych liczonych ogółem nieznacznie wzrosła w stosunku do ostatniego kwartału 2014 roku, jak i 2015 roku. Najwyższe wartości dynamika cen osiągnęła w 2016 roku w ostatnim kwartale (107,6% liczona w stosunku do 4 kwartału 2015). We wcześniejszych kwartałach względem kwartałów poprzedzających kształtowała się następująco: 101,7% w 1 kwartale, 102,3% w 2 kwartale i 101,7% w 3 kwartale. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Gdańsku przedstawia tabela.

Tabela 77 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Gdańsk

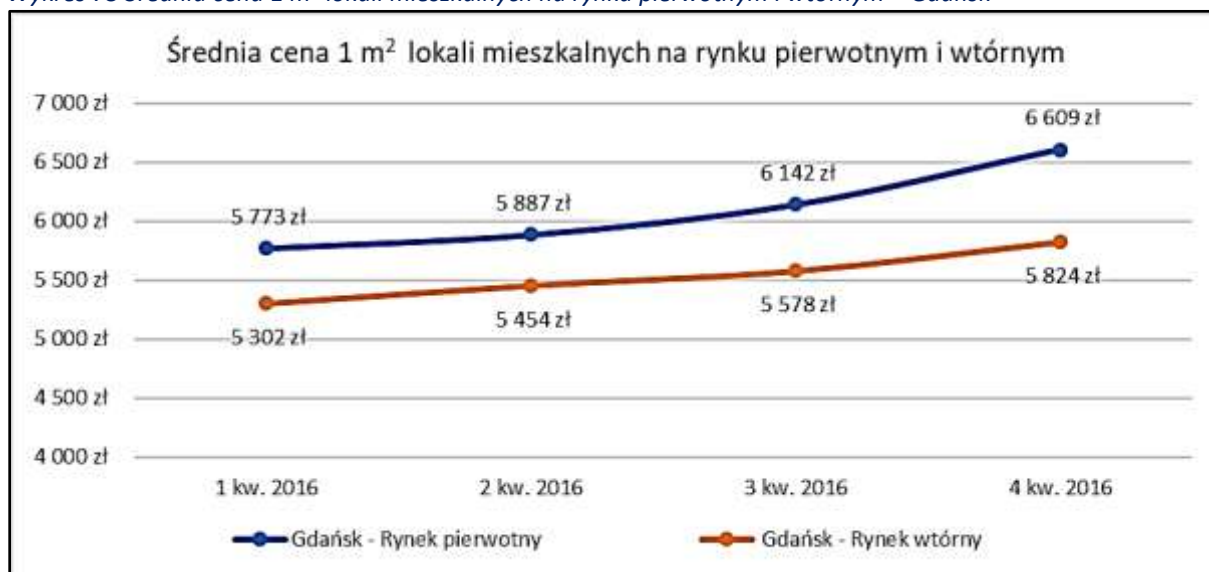
Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Gdańsk							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
5373 zł	5391 zł	5437 zł	5368 zł	5461 zł	5589 zł	5686 zł	6120 zł

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

Jeśli chodzi o sytuację na rynku pierwotnym i wtórnym w Gdańsku, należy zauważyć, że podobnie jak w innych miastach ceny na rynku pierwotnym były wyższe i przez cały rok rosły od 5773 zł za 1 m<sup>2</sup> w 1 kwartale do 6609 zł w 4 kwartale. Rosły także ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, od

5302 zł za 1 m<sup>2</sup> w 1 kwartale do 5824 zł w ostatnim kwartale 2016 roku. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Gdańsku prezentuje wykres.

Wykres 73 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Gdańsk



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.3.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 3 kwartale roku i wynosiły ponad 1200 zł. Różnica cenowa między 3 a pozostałymi kwartałami 2016 roku była znacząca, ponieważ wynosiła od 700 zł do 500 zł za 1 m<sup>2</sup>. W Gdańsku w 2016 roku była znacząca dynamika zmian średniej ceny, wahała się ona o kilkaset złotych z kwartału na kwartał. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 451,3%, 60,2%, 239,9%, 59,4%.

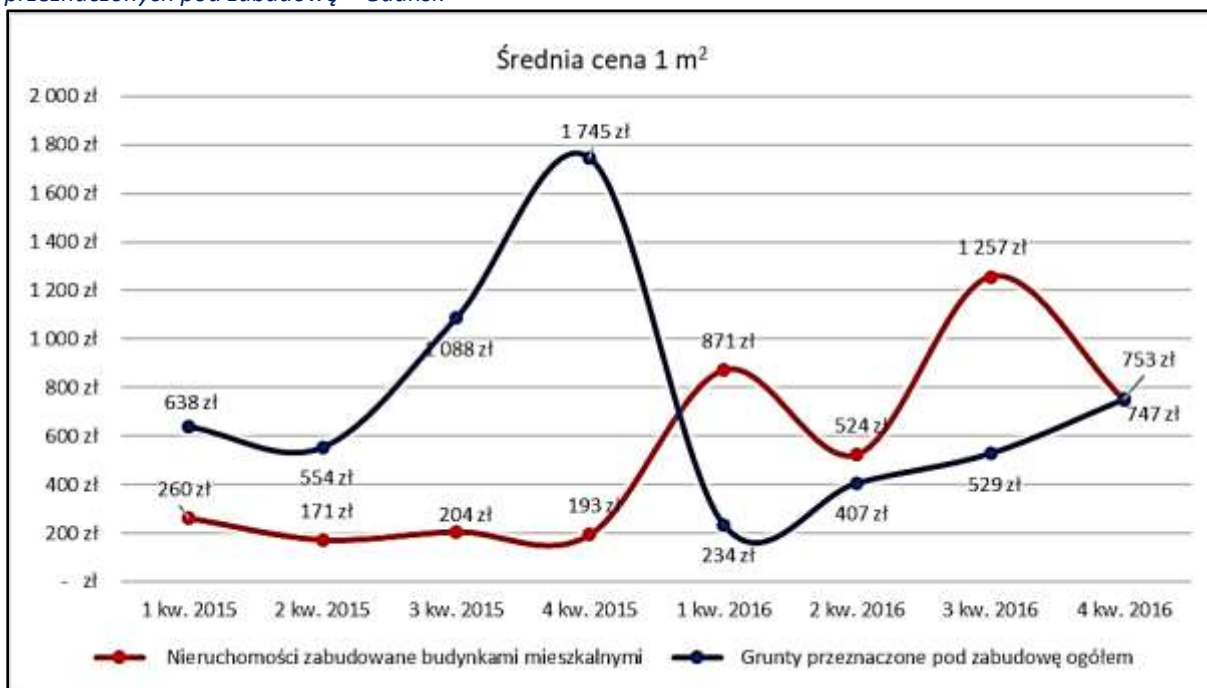
Poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę najwyższy był w 4 kwartale roku i wyniósł 753 zł za 1 m<sup>2</sup>, był to jednocześnie poziom wyraźnie niższy niż notowany w 3 i 4 kwartale 2015 roku. W perspektywie 2016 roku notowano stopniowy wzrost poziomu ceny średniej, dynamika zmian była bardzo duża, jednak poziom średniej ceny generalnie był wyraźnie niższy niż w 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 13,4%, 173,9%, 130,0%, 142,3%.

Tabela 78 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Gdańsk

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Gdańsk							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
260 zł	171 zł	204 zł	193 zł	871 zł	524 zł	1257 zł	747 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
638 zł	554 zł	1088 zł	1745 zł	234 zł	407 zł	529 zł	753 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 74 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Gdańsk



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.4 Gorzów Wielkopolski

#### 3.6.4.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w Gorzowie Wielkopolskim średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 3373 zł do 3751 zł, przy czym przez cały rok rosły, począwszy od 1 kwartału. Najwyższy skok cen dotyczył 2 kwartału. W porównaniu do poprzedniego roku ceny pozostawały na podobnym poziomie, choć w przypadku 2015 roku były wyższe w 2 kwartale roku. W zeszłym roku dynamika cen liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 106,2%, 102,1%, 101,4%, 107,4%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Gorzowie Wielkopolskim przedstawia tabela.

Tabela 79 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Gorzów Wielkopolski

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Gorzów Wielkopolski							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3751 zł	3316 zł	3386 zł	3176 zł	3373 zł	3445 zł	3494 zł	3751 zł

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

Jeśli chodzi o sytuację na rynku pierwotnym i wtórnym w Gorzowie Wielkopolskim, należy zauważyć, że podobnie jak w innych miastach, ceny na rynku pierwotnym były wyższe i przez cały rok rosły, choć powoli, od 3342 zł za 1 m<sup>2</sup> w 1 kwartale do 3625 zł w 4 kwartale. Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym rosły od 2780 zł za 1 m<sup>2</sup> w 1 kwartale do 3002 zł w 3 kwartale 2016 roku. Potem nastąpił

spadek cen do nieco niższej niż na początku roku wartości. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Gorzowie Wielkopolskim prezentuje wykres.

Wykres 75 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Gorzów Wielkopolski



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

#### 3.6.4.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku w Gorzowie Wielkopolskim średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahały się od 177 zł do 247 zł, przy czym najwyższe ceny odnotowano w 2 kwartale, najniższe zaś w 4 kwartale roku. W porównaniu do wcześniejszego roku poziom średniej ceny w 2016 znacząco wzrósł, szczególnie w porównaniu z 1 kwartałem 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 153,7%, 130,7%, 91,9%, 78,0%.

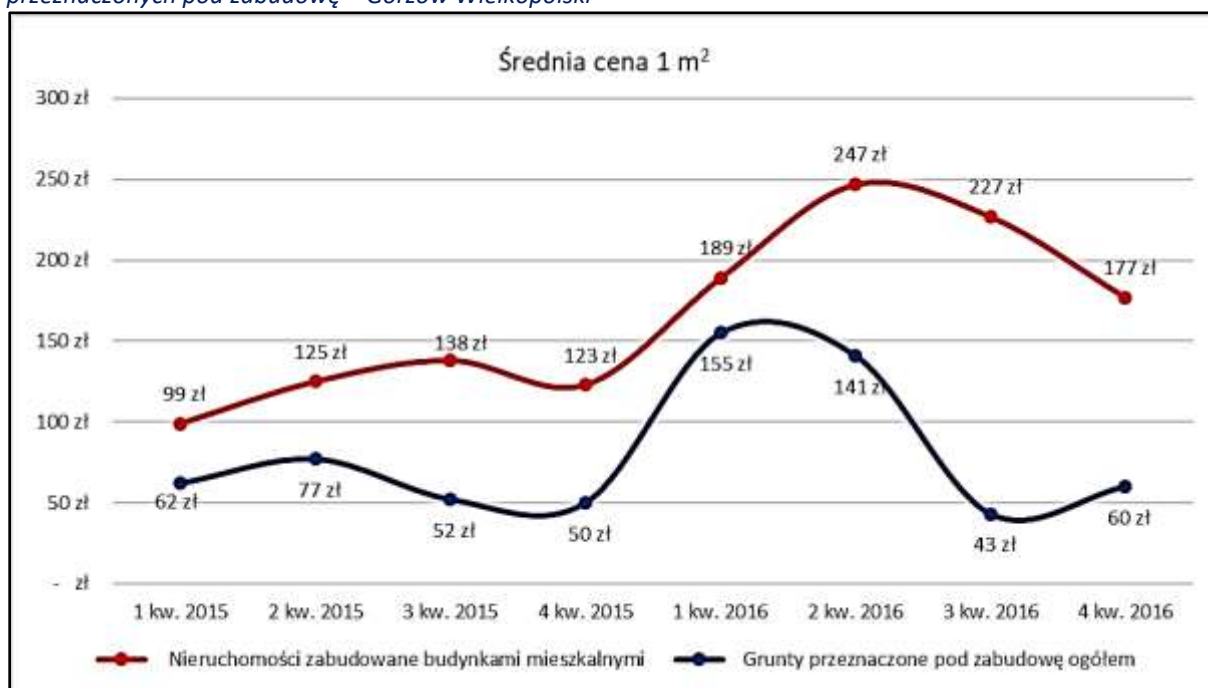
Jeśli chodzi o grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem, ich ceny oscylowały od 43 zł do 155 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najwyższy poziom średniej ceny odnotowano w 1 kwartale roku. W 2 kwartale ceny nieco spadły, ale dopiero w 3 kwartale nastąpił znaczący spadek średniej ceny do poziomu zbliżonego do notowanego w 2015 roku. W 4 kwartale odnotowano tylko niewielki wzrost. Można stwierdzić, że ceny z 2 półrocza 2016 roku utrzymywały się na podobnym poziomie co w 2015 roku. Ponad dwukrotny wzrost cen dotyczy 1 i 2 kwartału zeszłego roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 310,0%, 91,0%, 30,5%, 139,5%.

Tabela 80 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Gorzów Wielkopolski

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Gorzów Wielkopolski							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
99 zł	125 zł	138 zł	123 zł	189 zł	247 zł	227 zł	177 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
62 zł	77 zł	52 zł	50 zł	155 zł	141 zł	43 zł	60 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 76 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Gorzów Wielkopolski



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.5 Katowice

#### 3.6.5.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w Katowicach średnie ceny dla lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 3176 zł do 3494 zł, przy czym trzeba zauważyć, że ceny od 1 kwartału stopniowo rosły i osiągnęły najwyższy pułap pod koniec roku. Od końca 2014 roku ceny utrzymują się na podobnym poziomie, nawet jeśli są nieznacznie wyższe. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku wygląda z kwartału na kwartał następująco: 93,8%, 106,1%, 102,1% i 101,4%. Szczegółowe dane ze średnimi cenami lokali mieszkalnych ogółem w Katowicach przedstawia tabela.

Tabela 81 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Katowice

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Katowice							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3031 zł	3751 zł	3316 zł	3386 zł	3176 zł	3373 zł	3445 zł	3494 zł

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

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Katowicach wahały się od 3646 zł do 4812 zł za 1 m<sup>2</sup>, przy czym w 1 i 3 kwartale ceny były wyższe, a 2 i 4 kwartałach niższe. Inaczej przedstawiała się w zeszłym roku sytuacja na rynku wtórnym, na którym ceny charakteryzowały się

większą stabilnością i w ciągu roku nieco wzrosły z 3239 zł do 3442 zł. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Katowicach prezentuje wykres.

Wykres 77 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Katowice



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.5.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższy poziom średni cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 1 kwartale roku – 61 zł. W dwóch kolejnych kwartałach poziom średniej ceny znacznie spadł do 27–40 zł za 1 m<sup>2</sup>, by w ostatnim kwartale wrócić do poziomu z początku roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 160,5%, 44,3%, 148,1%, 147,5%.

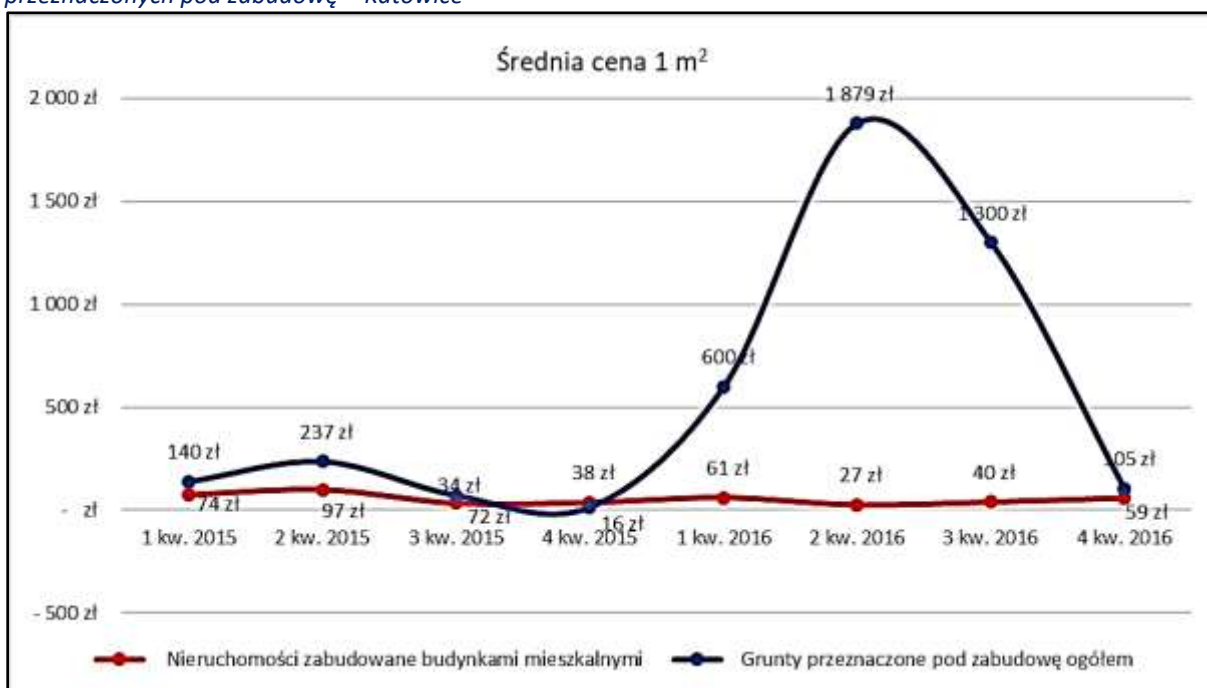
Poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Katowicach był najwyższy w 2 i 3 kwartale roku i wynosił odpowiednio 1879 zł i 1300 zł. W ostatnim kwartale roku poziom średniej ceny zanotowanych transakcji znacznie spadł do 105 zł za 1 m<sup>2</sup>. W relacji do 2015 roku średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w 2016 znacząco wzrosły. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 3750,0%, 313,2%, 69,2%, 8,1%.

Tabela 82 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Katowice

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Katowice							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
74 zł	97 zł	34 zł	38 zł	61 zł	27 zł	40 zł	59 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
140 zł	237 zł	72 zł	16 zł	600 zł	1879 zł	1300 zł	105 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 78 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Katowice



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.6 Kielce

#### 3.6.6.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Kielcach wahały się od 3681 zł do 4163 zł. Najwyższe ceny były w 1 kwartale roku – w następnych kwartałach ceny stopniowo spadały. Trzeba też zauważyć, że ceny w 2016 roku kształtowały się na podobnym poziomie co w poprzednim roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku wygląda z kwartału na kwartał następująco: 98,3%, 97,4%, 98,3%, 92,3%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Kielcach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 83 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Kielce

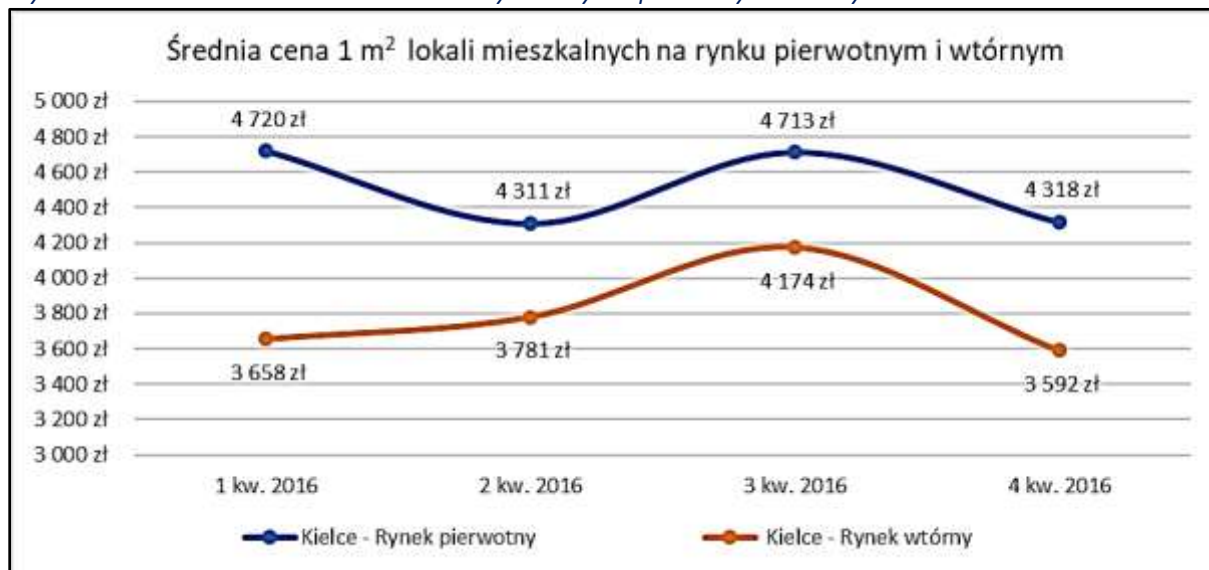
Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Kielce							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
4014 zł	3907 zł	3678 zł	4235 zł	4163 zł	4055 zł	3986 zł	3681 zł

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

Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, to poziom średniej ceny wahał się od 4720 zł do 4311 zł. Najwyższe przeciętne ceny były w 1 kwartale, najniższe w 2 kwartale. W 3 kwartale ceny nieco wzrosły, by znów spaść w końcu roku. Na rynku wtórnym, na którym ceny oscylowały między 3592 zł a 4174 zł za 1 m<sup>2</sup>, ceny rosły w pierwszych trzech kwartałach roku, by spaść w ostatnim

kwartale. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Kielcach prezentuje wykres.

Wykres 79 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Kielce



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.6.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Kielcach odnotowano w 3 kwartale roku – ponad 400 zł za 1 m<sup>2</sup>. Analiza całego 2016 roku wskazała, że średni poziom cen wzrastał w poszczególnych kwartałach – dość niskie był w 1 i 2 kwartale a w 3 i 4 kwartale utrzymywał się na podobnym, znacznie wyższym poziomie – około 400 zł na 1 m<sup>2</sup>. W relacji do cen z 2015 roku w 2016 były one na przeciętnie niższym poziomie. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 66,8%, 111,5%, 151,5%, 95,1%.

W Kielcach, podobnie jak w innych miastach, w 2016 roku nie odnotowano transakcji gruntami klasyfikowanymi jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na to analizie poddano ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Najwyższe ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w ostatnim kwartale roku, gdy wyniosły 382 zł za 1 m<sup>2</sup>, a najniższe w 2 kwartale. Przeciętne ceny gruntów w 2016 roku w Kielcach były niższe w relacji do przeciętnych cen w 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 88,0%, 39,0%, 163,8%, 291,6%.

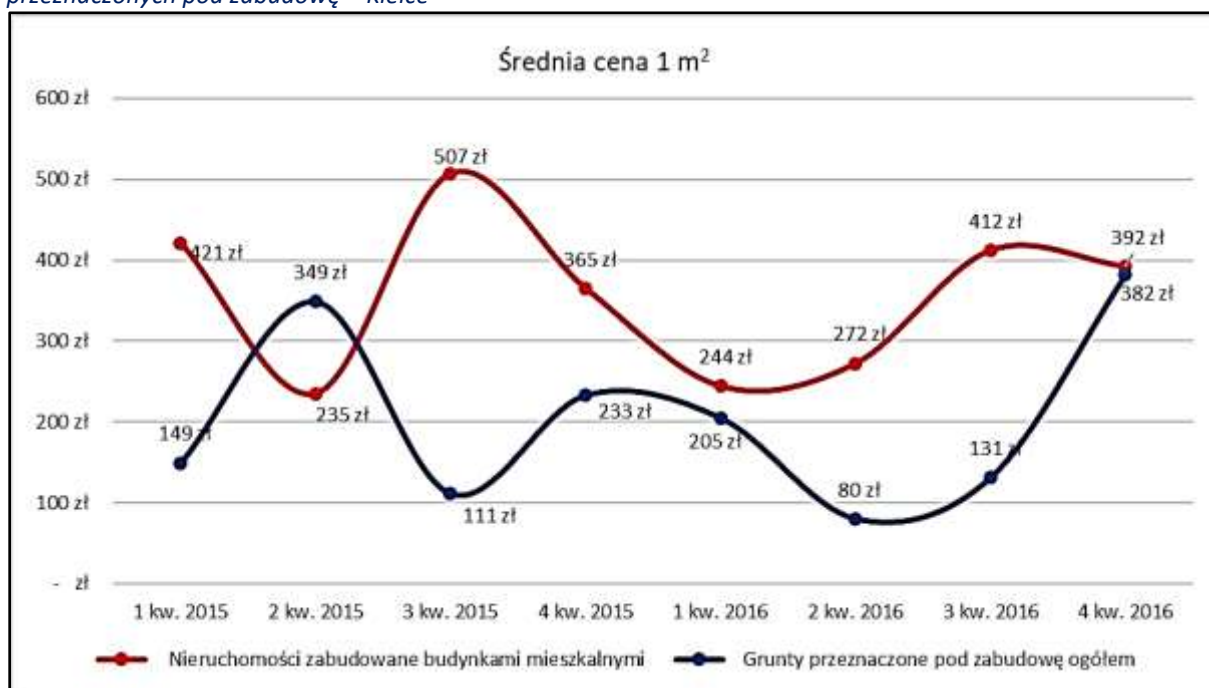
Tabela 84 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Kielce

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Kielce							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
421 zł	235 zł	507 zł	365 zł	244 zł	272 zł	412 zł	392 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
149 zł	349 zł	111 zł	233 zł	205 zł	80 zł	131 zł	382 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne



Wykres 80 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Kielce



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomości (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.7 Kraków

#### 3.6.7.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w Krakowie średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 5894 zł do 6481 zł. Najwyższe ceny przypadły na 3 kwartał, najniższe na 2 kwartał zeszłego roku. Analiza danych pozwala stwierdzić, że ceny lokali mieszkalnych w 2016 roku nie różnią się specjalnie od cen z 2015 roku z wyjątkiem 2 kwartału 2016 roku, gdy są jednak nieco niższe. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku wygląda z kwartału na kwartał następująco: 99,7%, 90,2%, 110,0%, 99,8%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Krakowie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 85 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Kraków

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Kraków							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
6274 zł	6194 zł	6537 zł	6556 zł	6535 zł	5894 zł	6481 zł	6469 zł

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

Jeśli chodzi o rynek pierwotny, to ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 6098 zł do 7360 zł. Najniższe ceny przypadły na 2 kwartał roku, potem powoli rosły. Nieco inaczej sytuacja wyglądała na rynku wtórnym, na którym ceny oscylowały między 5716 zł a 6357 zł. I tu najniższa cena przypadła na 2 kwartał, w 3 wzrosła, ale 4 kwartał ponownie, choć nieznacznie spadła. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Krakowie prezentuje wykres.

Wykres 81 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Kraków



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.7.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Najwyższą średnią cenę 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w Krakowie w 4 kwartale 2016 roku, a najniższą w 2 kwartale. Bardzo wysoki na początku roku poziom średniej ceny spadł znacząco w 2 i 3 kwartale, a pod koniec roku znów osiągnął bardzo wysoki, zbliżony do wyjściowego poziom, tj. około 1200 zł za 1 m<sup>2</sup>. Wysokość średniej ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w relacji do cen z 2015 roku wykazywał się dużą dynamiką. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 126,0%, 36,5%, 177,6%, 184,3%.

Podobnie jak w przypadku innych miast, w Krakowie z uwagi na brak odnotowanych transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową poddano analizie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem. Poziom średniej ceny tego typu gruntów był najwyższy w 1 kwartale roku i wynosił 379 zł za 1 m<sup>2</sup>. W kolejnym kwartale roku poziom ceny średniej był na znacząco niższym poziomie. Najniższą wartość średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę osiągnęła pod koniec roku – 190 zł za 1 m<sup>2</sup>. W całym roku 2016 poziom średniej ceny naprzemiennie wzrastał i spadał, przez co zmiany cen w roku 2016 były bardzo dynamiczne. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 122,7%, 62,5%, 152,7%, 52,5%.

Tabela 86 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Kraków

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Kraków							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
960 zł	837 zł	682 zł	804 zł	1 013 zł	370 zł	657 zł	1 211 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
339 zł	419 zł	290 zł	309 zł	379 zł	237 zł	362 zł	190 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 82 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Kraków



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.8 Lublin

#### 3.6.8.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Lublinie wahały się od 4883 zł do 5089 zł. Najniższa cena przypadła na 2 kwartał, potem ceny stopniowo rosły aż do ostatniego kwartału roku. Analiza danych pozwala na stwierdzenie, że średnie ceny lokali w Lublinie nieco wzrosły w stosunku do 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 101,3%, 99,8%, 101,4%, 102,8%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Lublinie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 87 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Lublin

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Lublin							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
4636 zł	4848 zł	4729 zł	4832 zł	4894 zł	4883 zł	4951 zł	5089 zł

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

W zeszłym roku ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na lubelskim rynku pierwotnym były dość stabilne, oscylując między 5127 a 5224 zł za 1 m<sup>2</sup>. Niewielkie zmiany następowały w każdym kwartale – ceny naprzemiennie rosły i spadały, by w końcu roku osiągnąć największe wartości. Nieco inaczej było na rynku wtórnym, na którym ceny wahały się od 4455 do 4766 zł za 1 m<sup>2</sup>, przy czym najniższa cena przypadła na 2 kwartał, a najwyższa na 3 kwartał roku. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Lublinie prezentuje wykres.

Wykres 83 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Lublin



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.8.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 2 kwartale roku (614 zł), a najniższy w 1 kwartale (288 zł). Dynamika zmian cen w poszczególnych kwartałach była wysoka, ponieważ ceny naprzemiennie wzrastały i opadały. W relacji do 2015 roku ceny nieruchomości zanotowały spadek w 2016 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 122,7%, 62,5%, 152,7%, 52,5%.

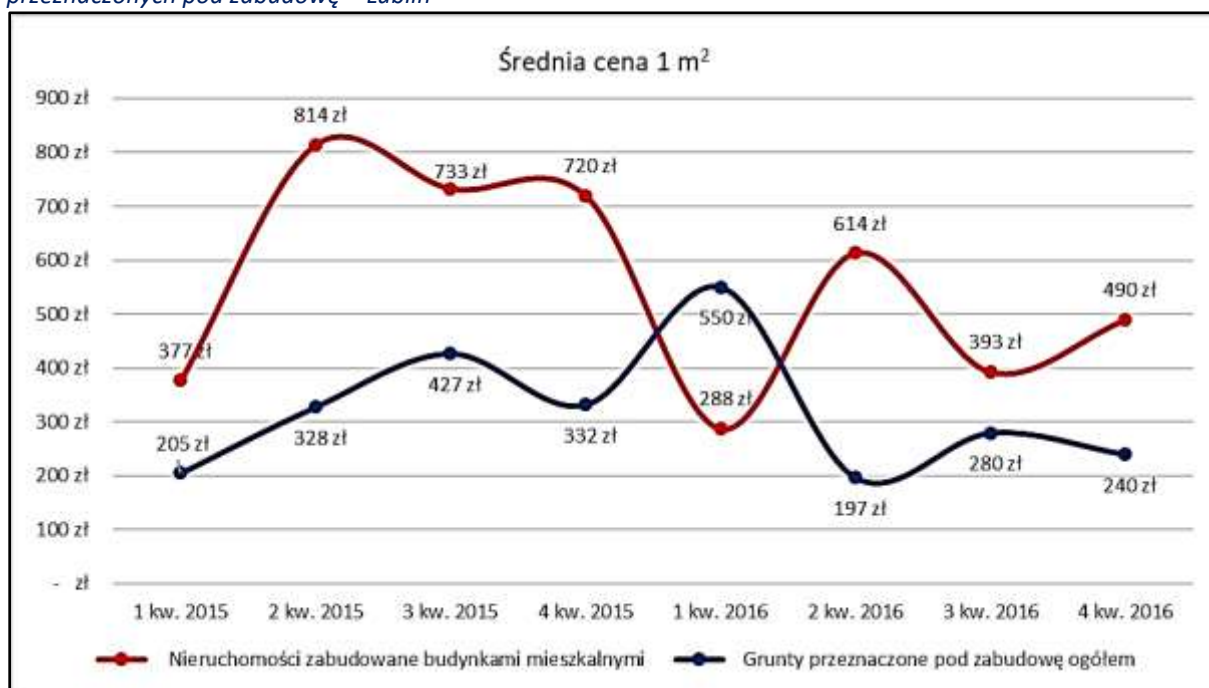
Poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w Lublinie był najwyższy w 1 kwartale 2016 roku i wyniósł 454 zł, a najniższy w 2 kwartale roku, tj. 197 zł. Poziom średniej ceny gruntów tego typu w 2016 roku uległ obniżeniu w relacji do cen 1 m<sup>2</sup> z 2015 roku. Między kwartałami miały miejsce znaczące wahania poziomu średniej ceny. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 136,7%, 43,4%, 142,1%, 85,7%.

Tabela 88 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Lublin

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Lublin							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
377 zł	814 zł	733 zł	720 zł	288 zł	614 zł	393 zł	490 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
205 zł	328 zł	427 zł	332 zł	454 zł	197 zł	280 zł	240 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 84 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Lublin



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.9 Łódź

#### 3.6.9.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Łodzi wahały się od 3524 zł do 3859 zł. Najtańsze mieszkania były w 1 kwartale roku, najdroższe w 2 kwartale, w 3 kwartale ceny spadły, by pod koniec roku wzrosnąć. Na podstawie analizy danych można stwierdzić, że ceny lokali mieszkalnych nieco wzrosły w stosunku do 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał, kształtowała się następująco: 96,2%, 109,5%, 94,7%, 104,0%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Łodzi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

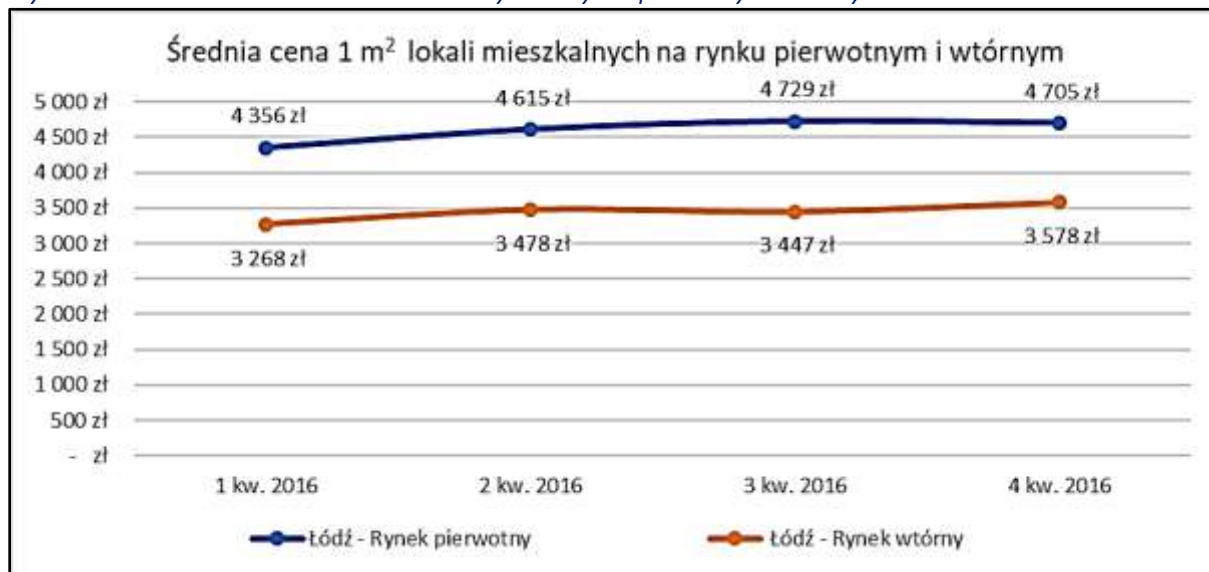
Tabela 89 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Łódź

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Łódź							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3439 zł	3461 zł	3306 zł	3663 zł	3524 zł	3859 zł	3656 zł	3801 zł

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

Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, w 2016 roku utrzymywały się one na podobnym poziomie, oscylując między 4356 zł a 4729 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny, począwszy od 1 kwartału rosły aż do 3 kwartału, by nieco spaść pod koniec roku. Ceny w ciągu roku rosły także na rynku wtórnym, gdzie wahały się od 3268 zł w 1 kwartale do 3578 zł za 1 m<sup>2</sup> w 4 kwartale. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Łodzi prezentuje wykres.

Wykres 85 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Łódź



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.9.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi był w 4 kwartale roku i wynosił 546 zł. Charakteryzowała je tendencja rosnąca od 1 kwartału 2016 roku, kiedy poziom średniej ceny był najniższy, osiągając 327 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 95,6%, 121,1%, 113,1%, 121,9%.

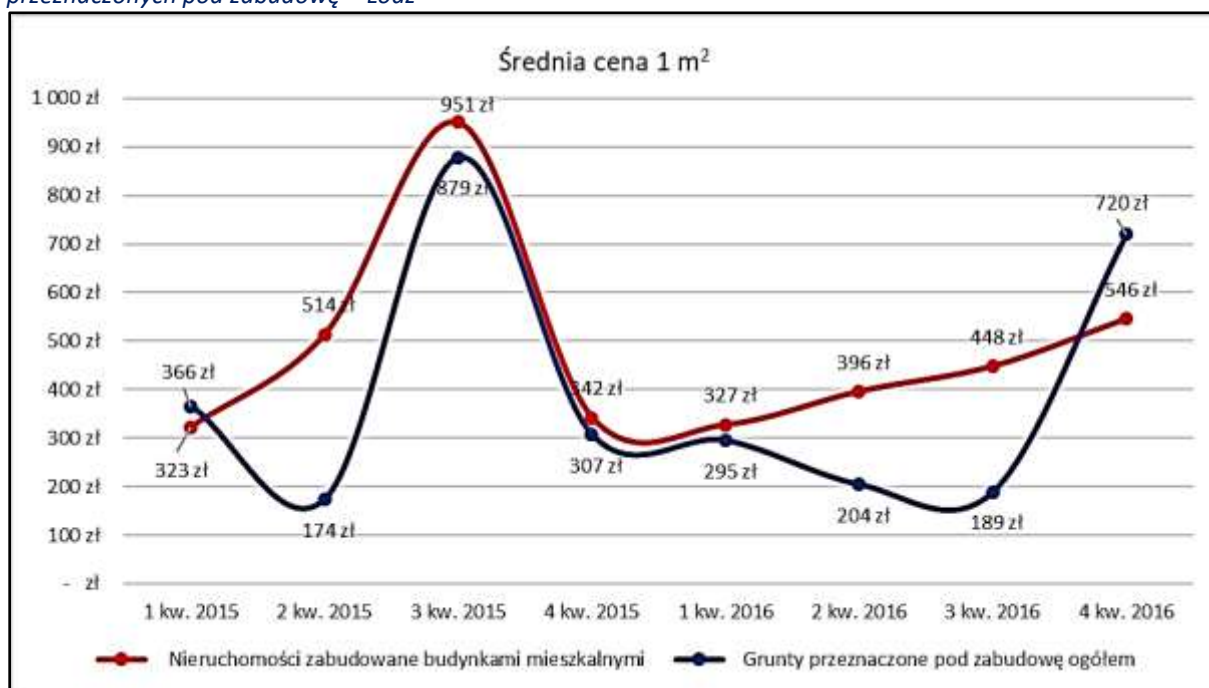
Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Łodzi z uwagi na brak transakcji gruntami klasyfikowanymi jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową były analizowane w ujęciu ogólnym. Najwyższy poziom średniej ceny tego typu gruntów również odnotowano w 4 kwartale 2016 roku – 720 zł za 1 m<sup>2</sup>. We wcześniejszych kwartałach poziom średnich cen był znacznie niższy – od 189 zł do 295 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 96,1%, 69,2%, 92,6%, 381,0%.

Tabela 90 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Łódź

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Łódź							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
323 zł	514 zł	951 zł	342 zł	327 zł	396 zł	448 zł	546 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
366 zł	174 zł	879 zł	307 zł	295 zł	204 zł	189 zł	720 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 86 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Łódź



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.10 Olsztyn

#### 3.6.10.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Olsztynie wahały się między 4058 zł a 4284 zł, przy czym najniższe ceny odnotowano w 1 kwartale, najwyższe zaś w 2 kwartale. W 2 półroczu ceny spadły, a w końcu roku tylko nieznacznie wzrosły. Na podstawie analizy danych można zauważyć, że średnie ceny lokali mieszkalnych spadły w stosunku do 1 i 2 kwartału 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 95,1%, 105,6%, 97%, 100,4%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Olsztynie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 91 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Olsztyn

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Olsztyn							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
4194 zł	4300 zł	4083 zł	4265 zł	4058 zł	4284 zł	4155 zł	4171 zł

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

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych na olsztyńskim rynku pierwotnym oscylowały między 4590 zł a 4831 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższe i najwyższe wartości przypadły odpowiednio na 3 i 4 kwartał. Inaczej prezentowała się sytuacja na rynku wtórnym, gdzie z kolei najwyższą cenę odnotowano

w 2 kwartale (4266 zł za 1 m<sup>2</sup>), najniższą zaś w 4 kwartale (3998 zł za 1 m<sup>2</sup>). Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Olsztynie przedstawia wykres.

Wykres 87 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Olsztyn



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.10.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 1 kwartale. Ceny gruntów osiągnęły wtedy 936 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższy poziom średniej ceny był w 3 kwartale i wynosił 209 zł. Dynamika zmian cen w Olsztynie w 2016 roku była zróżnicowana, ceny wzrastały i spadały naprzemiennie. Jednak ceny 1 m<sup>2</sup> z 2016 roku w relacji do cen z 2015 roku były wyższe. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 200,4%, 77,5%, 28,8%, 401,9%.

W 2016 roku poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę był najwyższy w 3 kwartale roku i wynosił 409 zł za 1 m<sup>2</sup>. W kolejnych kwartałach roku poziom średniej ceny wahał się istotnie, najniższą wartość osiągając w 2 kwartale roku (108 zł za 1 m<sup>2</sup>). W 2016 roku średnie ceny gruntów były niższe niż ceny gruntów w 2015 roku, szczególnie w porównaniu do 1 kwartału tamtego roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 80,2%, 39,9%, 378,7%, 41,1%.

Tabela 92 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Olsztyn

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Olsztyn							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
202 zł	352 zł	389 zł	467 zł	936 zł	725 zł	209 zł	840 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
625 zł	248 zł	491 zł	338 zł	271 zł	108 zł	409 zł	168 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne



Wykres 88 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Olsztyn



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.11 Opole

#### 3.6.11.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku w Opolu średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> oscylowały między 3718 zł a 3941 zł. Najniższe ceny przypadły na 1 kwartał, najwyższe na ostatni kwartał roku, przy czym ceny w 2 kwartale były o kilkadziesiąt złotych wyższe od cen w 3 kwartale. Na podstawie analizy danych można stwierdzić, że średnie ceny w zeszłym roku z wyjątkiem 1 kwartału były nieco wyższe od cen w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 97,0%, 104,8%, 98,8%, 102,3%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Opolu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 93 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Opole

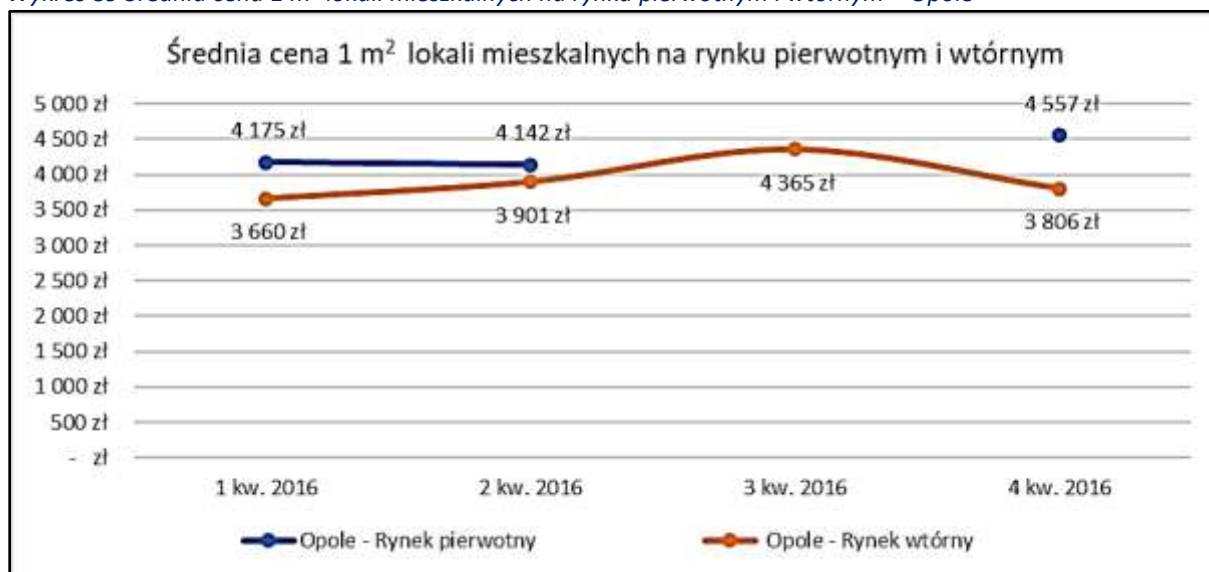
Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Opole							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3737 zł	3781 zł	3669 zł	3833 zł	3718 zł	3897 zł	3851 zł	3941 zł

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

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych na opolskim rynku pierwotnym oscylowały między 4142 zł a 4557 zł za 1 m<sup>2</sup>. Zgodnie z danymi GUS transakcje tego typu nieruchomościami miały miejsce tylko w 1, 2 i 4 kwartale roku. Najwyższe ceny przypadły na 4 kwartał. Inaczej prezentowała się sytuacja na rynku wtórnym, gdzie do 3 kwartału ceny rosły – do 4365 zł za 1 m<sup>2</sup>, by w ostatnim kwartale spaść do

poziomu 3806 zł. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Opolu przedstawia wykres.

Wykres 89 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Opole



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.11.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi był w 2 połowie roku – 599 zł w 3 kwartale i 652 zł w ostatnim kwartale roku. Z kolei najniższa średnia cena odnotowana została w 2 kwartale roku i wynosiła 396 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika zmian cen była zróżnicowana. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 87,1%, 85,3%, 151,3%, 108,8%.

Poziom średniej ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w 2016 roku był najwyższy w 2 połowie roku, w 3 kwartale wyniósł 131 zł za 1 m<sup>2</sup>, zaś w ostatnim kwartale osiągnął poziom 134 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższy poziom średni cen to 64 zł za 1 m<sup>2</sup> odnotowany w 2 kwartale roku. W 2016 i 2015 roku ceny gruntów utrzymywały się na podobnym poziomie. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 77,8%, 70,3%, 204,7%, 102,3%.

Tabela 94 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Opole

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Opole							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
427 zł	345 zł	488 zł	533 zł	464 zł	396 zł	599 zł	652 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
88 zł	129 zł	129 zł	117 zł	91 zł	64 zł	131 zł	134 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 90 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Opole



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.12 Poznań

#### 3.6.12.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> utrzymywały się w Poznaniu na zbliżonym poziomie, oscylując między 5400 zł w 2 kwartale a 5463 zł w 4 kwartale. Na podstawie analizy danych można stwierdzić, że w stosunku do końca 2014 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w Poznaniu wzrosły, choć były niższe od cen z 1 i 4 kwartału 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 97,0%, 99,2%, 102,6%, 98,6%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Poznaniu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 95 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Poznań

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Poznań							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
5673 zł	5164 zł	5273 zł	5609 zł	5441 zł	5400 zł	5541 zł	5463 zł

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

Stabilna sytuacja w odniesieniu do cen poznańskich lokali mieszkalnych ogółem dotyczyła też rynku pierwotnego i wtórnego w 2016 roku. Na rynku pierwotnym ceny oscylowały między 6010 zł a 6291 zł za 1 m<sup>2</sup>, przy czym najniższe wartości przypadły na 2 kwartał, a najwyższe na 4 kwartał roku. Na rynku wtórnym najniższe ceny odnotowano w 1 kwartale (4866 zł za 1 m<sup>2</sup>). W kolejnych kwartałach ceny

powoli rosną, by w ostatnim dojść do 5206 zł za 1 m<sup>2</sup>. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Poznaniu przedstawia wykres.

Wykres 91 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Poznań



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.12.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku w Poznaniu najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w ostatnim kwartale roku i wynosił on 788 zł. Najniższą cenę średnią odnotowano w 3 kwartale roku. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wynosiły wtedy 662 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika zmian cen była zmienna, poziom średni cen oscylował od 662 zł do 788 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 67,9%, 107,6%, 91,3%, 119,0%.

W Poznaniu nie notowano transakcji gruntami klasyfikowanymi jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. W 2016 roku średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem była najwyższa w 2 kwartale roku i wynosiła około 565 zł za 1 m<sup>2</sup>, a najniższa w 1 kwartale roku (225 zł za 1 m<sup>2</sup>). Cena średnia w 3 i 4 kwartale oscylowała na podobnym poziomie, od 335 zł do 371 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika zmian cen gruntów w 2016 w Poznaniu była zmienna. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 32,1%, 251,1%, 65,7%, 90,3%.

Tabela 96 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Poznań

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Poznań							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
557 zł	486 zł	763 zł	993 zł	674 zł	725 zł	662 zł	788 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
352 zł	313 zł	204 zł	701 zł	225 zł	565 zł	371 zł	335 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 92 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Poznań



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.13 Rzeszów

#### 3.6.13.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> utrzymywały się w Rzeszowie na zbliżonym poziomie, oscylując między 4172 zł a 3904 zł, przy czym najwyższe ceny wystąpiły w 1 kwartale, najniższe zaś w 3 kwartale. Na podstawie analizy danych można stwierdzić, że średnie ceny lokali mieszkalnych wzrosły w stosunku do 1 kwartału 2015 roku, natomiast zmalały w stosunku do 2, 3 i 4 kwartału 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 94,1%, 99,9%, 93,7%, 106,0%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Rzeszowie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 97 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Rzeszów

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Rzeszów							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
4068 zł	4486 zł	4287 zł	4432 zł	4172 zł	4167 zł	3904 zł	4139 zł

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

Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, to autorzy opracowania dysponowali wyłącznie danymi za 1 kwartał 2016 roku – gdy cena za 1 m<sup>2</sup> na tym rynku wyniosła 4317 zł. Natomiast na rynku wtórnym ceny 1 m<sup>2</sup> oscylowały między 4343 zł w 1 kwartale a 2167 zł w 4 kwartale roku. Po 1 kwartale ceny na rynku wtórnym najpierw skokowo, a potem powoli spadały aż do końca roku. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Rzeszowie przedstawia wykres.

Wykres 93 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Rzeszów



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.13.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższą średnią cenę 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 3 kwartale roku, a na podobnym poziomie średnia cena kształtowała się też w 2 i 4 kwartale (od 282 zł do 284 zł). Dynamika zmian cen wykazywała przeciętne wahania z kwartału na kwartał 2016 roku i liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 112,0%, 143,9%, 114,2%, 88,2%. Ceny nieruchomości w 2016 roku były wyższe niż w 2015 roku.

Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę była najwyższa w 2 kwartale roku i wynosiła 178 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższą średnią cenę odnotowano w ostatnim kwartale 2016 roku, gdy osiągnęła 107 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 71,5%, 112,7%, 68,0%, 88,4%.

Tabela 98 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Rzeszów

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Rzeszów							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
371 zł	251 zł	180 zł	175 zł	196 zł	282 zł	322 zł	284 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
237 zł	86 zł	159 zł	221 zł	158 zł	178 zł	121 zł	107 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 94 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Rzeszów



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.14 Warszawa

#### 3.6.14.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Warszawie oscylowały między 7493 zł a 7925 zł. Najtańsze lokale były w 2 kwartale, najdroższe 3 kwartale roku. Analiza danych z poprzednich lat pozwala stwierdzić, że średnie ceny warszawskich lokali mieszkalnych utrzymują się na podobnym poziomie. Wyjątkiem jest wyższa cena w 3 kwartale zeszłego roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 101,4%, 99,5%, 105,8%, 96,4%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem w Warszawie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

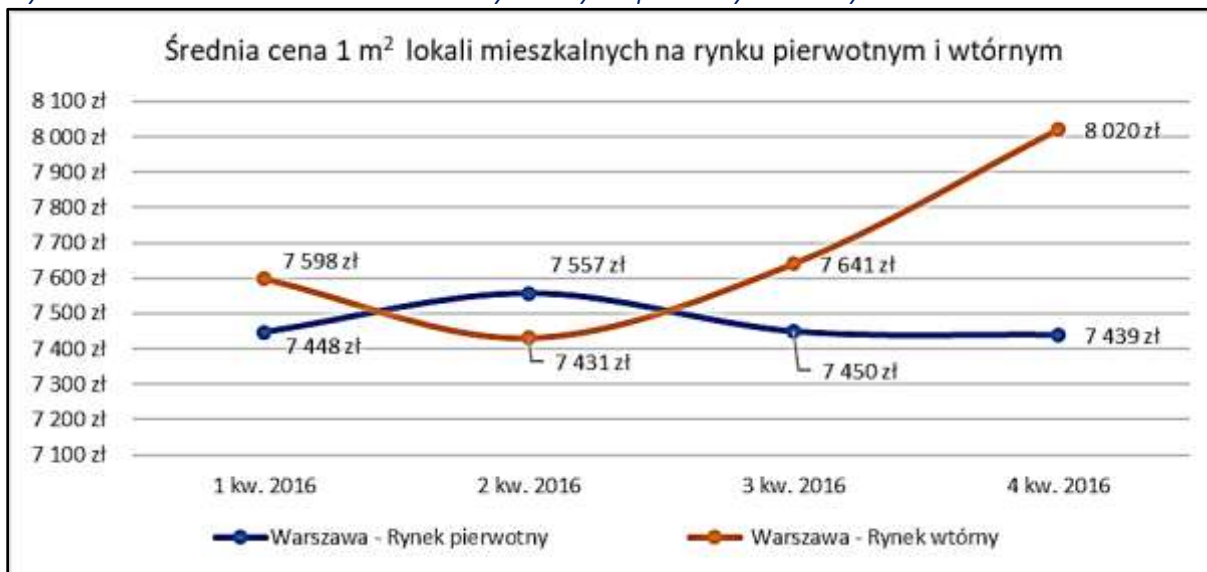
Tabela 99 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Warszawa

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Warszawa							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
7504 zł	7663 zł	7643 zł	7424 zł	7531 zł	7493 zł	7925 zł	7641 zł

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

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych na warszawskim rynku pierwotnym utrzymywały się podobnym poziomie i oscylowały między 7439 zł a 7557 zł za 1 m<sup>2</sup>, przy czym najwyższe ceny przypadły na 2 kwartał, a najniższe na 4 kwartał. Inaczej kształtowały się natomiast ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. W ich przypadku najniższa cena w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> przypadła w 2 kwartale (7431 zł), a najwyższa w 4 kwartale (8020 zł). Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Warszawie przedstawia wykres.

Wykres 95 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Warszawa



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.14.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższa średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Warszawie odnotowana została w 2 kwartale roku, gdy wyniosła 2347 zł. Najniższa średnia cena wystąpiła w 3 kwartale (1034 zł). Dynamika zmian cen była bardzo duża i zróżnicowana, widoczny był naprzemienny wzrost i spadek cen w poszczególnych kwartałach roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 47,4%, 227,0%, 65,1%, 143,4%. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z 2016 roku były wyższe w relacji do tych z 2015 roku.

Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę była najwyższa w 3 kwartale roku – 893 zł za 1 m<sup>2</sup>, podobny poziom osiągnęła w 4 kwartale 2016 roku. Najniższą średnią cenę za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w 1 kwartale 2016 roku – 566 zł. Ceny w 2016 roku były na zbliżonym poziomie do tych notowanych w Warszawie w 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 58,2%, 104,9%, 150,3%, 94,7%.

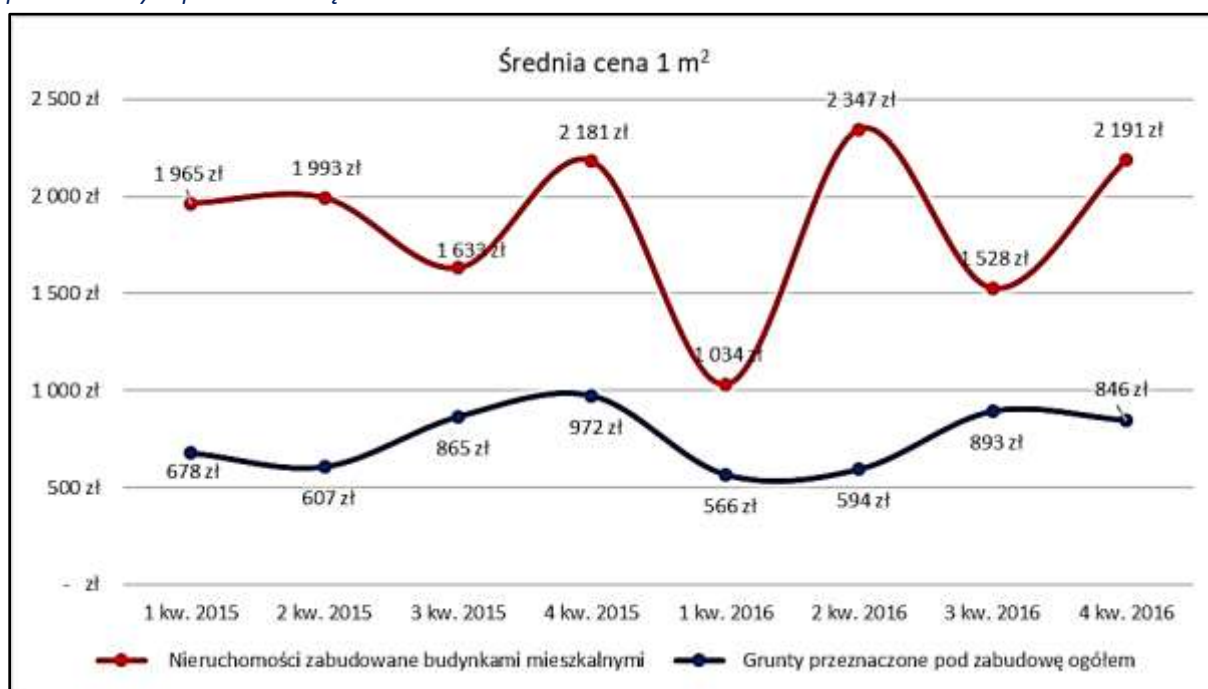
Tabela 100 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Warszawa

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Warszawa							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
1965 zł	1993 zł	1633 zł	2181 zł	1034 zł	2347 zł	1528 zł	2191 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
678 zł	607 zł	865 zł	972 zł	566 zł	594 zł	893 zł	846 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne



Wykres 96 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Warszawa



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.15 Wrocław

#### 3.6.15.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> we Wrocławiu utrzymywały się na zbliżonym poziomie i oscylowały między 4970 zł a 5497 zł. Najniższe ceny odnotowano w 2 kwartale, najwyższe zaś w 3 kwartale roku. Na podstawie analizy danych z poprzednich lat można stwierdzić, że ceny we Wrocławiu są dość stabilne. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 94,2%, 96,2%, 110,6%, 98,6%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych ogółem we Wrocławiu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> prezentuje tabela.

Tabela 101 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Wrocław

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Wrocław							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
5387 zł	5181 zł	5120 zł	5484 zł	5166 zł	4970 zł	5497 zł	5421 zł

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

O podobnie stabilnej sytuacji można mówić w przypadku lokali mieszkalnych sprzedanych w zeszłym roku tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym we Wrocławiu. Na rynku pierwotnym ceny oscylowały między 6115 zł a 5793 zł, przy czym najwyższe przypadły na 1 kwartał, najniższe zaś na 2 kwartał zeszłego roku. W 2 półroczu ceny rosły, nie osiągnęły jednak wartości z początku roku. Natomiast na rynku wtórnym ceny wahały się od 4647 zł do 4941 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższe odnotowano w 2 kwartale,

najwyższe w 3 kwartale. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych we Wrocławiu przedstawia wykres.

Wykres 97 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Wrocław



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.15.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

Dane dotyczące cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi we Wrocławiu budzą duże wątpliwości odnośnie do ich adekwatności w sytuacji rynkowej. W opinii opracowujących ten raport dane te są prawdopodobnie wynikiem systemowego błędu w procesie przekazywania informacji z RCiWN we Wrocławiu do GUS. Dane przedstawione w tabeli poniżej zostały wielokrotnie zweryfikowane. W 2016 roku najwyższe ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi były w 2 kwartale roku (51 zł za 1 m<sup>2</sup>), na podobnym poziomie kształtowały się ceny w 1 i 4 kwartale 2016 roku, niższy poziom (26 zł za 1 m<sup>2</sup>) odnotowano w 3 kwartale 2016 roku.

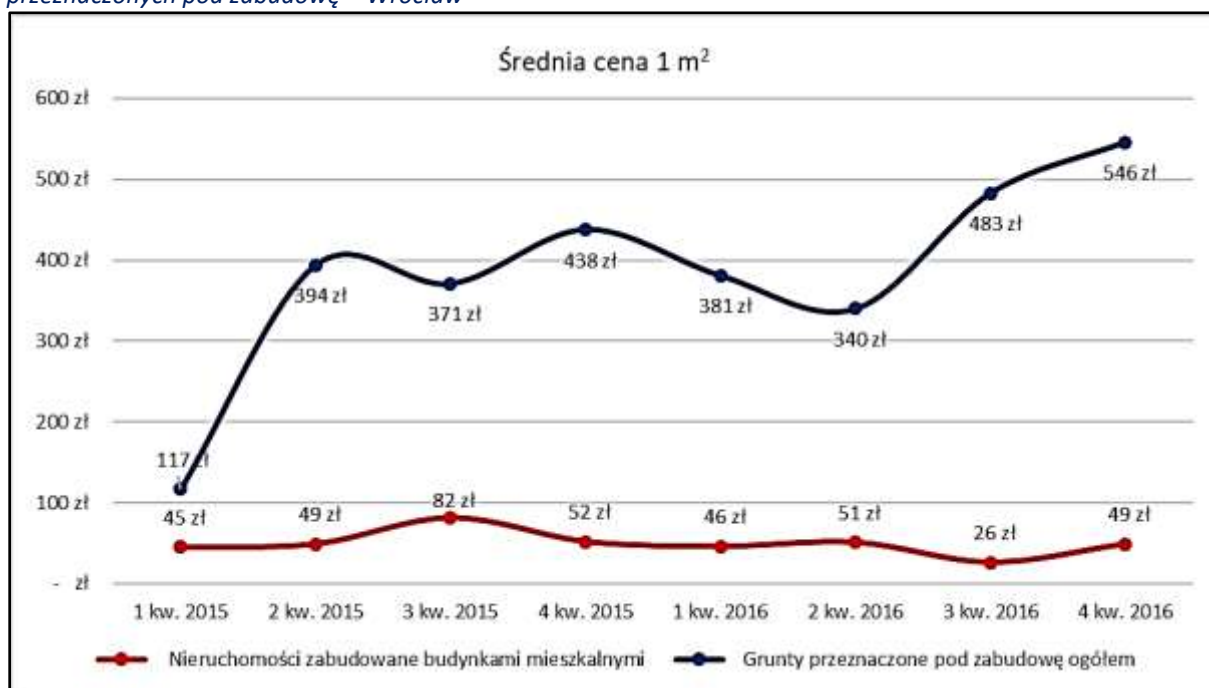
Poziom średniej ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ogółem w 2016 roku kształtował się na poziomie zbliżonym do 2015 roku. W 2016 roku w 4 kwartale średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę osiągnęła maksimum dla tego okresu i wyniosła 546 zł za 1 m<sup>2</sup>. Z kolei najniższy poziom średniej ceny zanotowano w 2 kwartale, gdy 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod zabudowę we Wrocławiu osiągnął przeciętną cenę 340 zł. Ceny gruntu wykazywały się dynamiką wzrostową, począwszy od 2 kwartału 2016 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 87,0%, 89,2%, 142,1%, 113,0%.

Tabela 102 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Wrocław

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Wrocław							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
45 zł	49 zł	82 zł	52 zł	46 zł	51 zł	26 zł	49 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
117 zł	394 zł	371 zł	438 zł	381 zł	340 zł	483 zł	546 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 98 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Wrocław



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.16 Szczecin

#### 3.6.16.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Szczecinie wahały się między 4098 zł a 4400 zł, przy czym najniższa cena przypada na 1 kwartał, a najwyższa na 3 kwartał zeszłego roku. Poziom średniej ceny rósł nieprzerwanie od 3 kwartału 2015 roku z lekką korektą w 4 kwartale 2016 roku do poziomu 4364 zł za 1m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 100,3%, 101,8%, 105,5%, 99,2%. Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla Szczecina przedstawia tabela.

Tabela 103 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Szczecin

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Szczecin							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
4160 zł	4137 zł	4030 zł	4084 zł	4098 zł	4170 zł	4400 zł	4364 zł

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

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych na szczecińskim rynku pierwotnym wykazywały się sporą dynamikę i oscylowały między 4288 zł a 5075 zł za 1 m<sup>2</sup>, przy czym najniższe ceny przypadły na 2 kwartał, a najwyższe na 3 kwartał. Inaczej natomiast kształtowały się ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, który charakteryzował się też większą stabilnością. W ich przypadku najniższa cena w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> przypadła w 1 kwartale (3668 zł), a najwyższa w 2 kwartale (4108 zł). Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Szczecinie przedstawia wykres.

Wykres 99 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Szczecin



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.16.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku najwyższą średnią cenę 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w ostatnim kwartale roku. Było to ponad 1100 zł za 1 m<sup>2</sup>. Widoczna była tendencja wzrostowa średniej ceny tych nieruchomości, począwszy od 2 kwartału i 385 zł aż po 1112 zł za 1 m<sup>2</sup> w 4 kwartale 2016 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 116,9%, 52,5%, 207,8%, 139,0%.

Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę była najwyższa w 1 kwartale 2016 roku i wynosiła 300 zł za 1 m<sup>2</sup>. Z kolei najniższy poziom średniej ceny odnotowano w 2 kwartale – 135 zł za 1 m<sup>2</sup>. Podobny poziom średniej ceny utrzymywał się też w 3 i 4 kwartale, ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Szczecinie oscylowały więc w przedziale od 135 do 154 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 188,7%, 45,0%, 113,3%, 100,7%.

Tabela 104 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Szczecin

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Szczecin							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
618 zł	536 zł	738 zł	628 zł	734 zł	385 zł	800 zł	1112 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
116 zł	98 zł	87 zł	159 zł	300 zł	135 zł	153 zł	154 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 100 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Szczecin



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.17 Toruń

#### 3.6.17.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Toruniu wahały się między 3698 zł a 4120 zł, przy czym najniższe ceny odnotowano w 1 kwartale, najwyższe zaś w ostatnim kwartale roku. Znaczny wzrost cen nastąpił po 1 kwartale, natomiast ceny z 2 kwartału lekko przewyższyły ceny z 3 kwartału. Na podstawie analizy danych można stwierdzić, że po 1 kwartale 2016 odnotowano wyższe ceny w stosunku do 2015 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 99,7%, 110,6%, 99,4%, 101,4%. Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla Torunia przedstawia tabela.

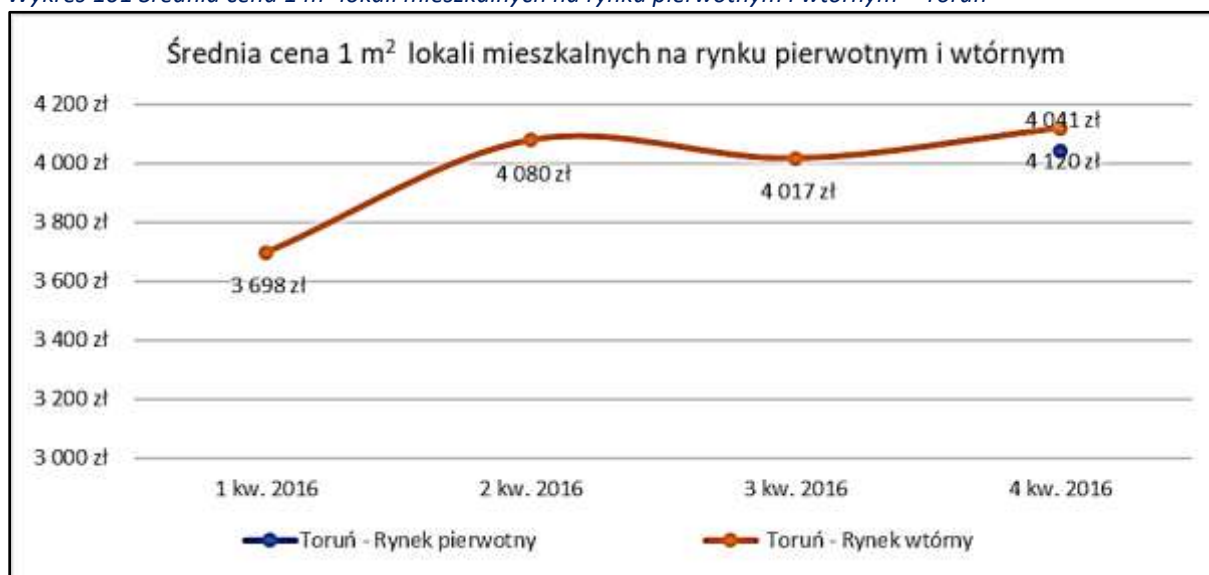
Tabela 105 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Toruń

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Toruń							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3676 zł	3832 zł	3804 zł	3709 zł	3698 zł	4089 zł	4065 zł	4120 zł

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

Brak pełnych danych dotyczących cen lokali mieszkalnych na toruńskim rynku pierwotnym uniemożliwia analizę poziomu i dynamiki cen. Natomiast jeśli chodzi o rynek wtórny, ceny na nim rosły przez cały rok od 3698 zł, by od 2 kwartału przekroczyć 4000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Toruniu przedstawia wykres.

Wykres 101 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Toruń



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.17.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Toruniu wahały się od 358 zł do 702 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny odnotowano w 4 kwartale, najniższe zaś w 3 kwartale. W ciągu roku ceny naprzemiennie spadały i rosły, przy czym największą dynamiką charakteryzował się spadek po 2 kwartale. Ceny tego rodzaju nieruchomości były niższe w porównaniu do 3 i 4 kwartału 2015 roku, a zbliżone do tych z 1 i 2 kwartału. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 72,9%, 101,3%, 59,4%, 196,1%.

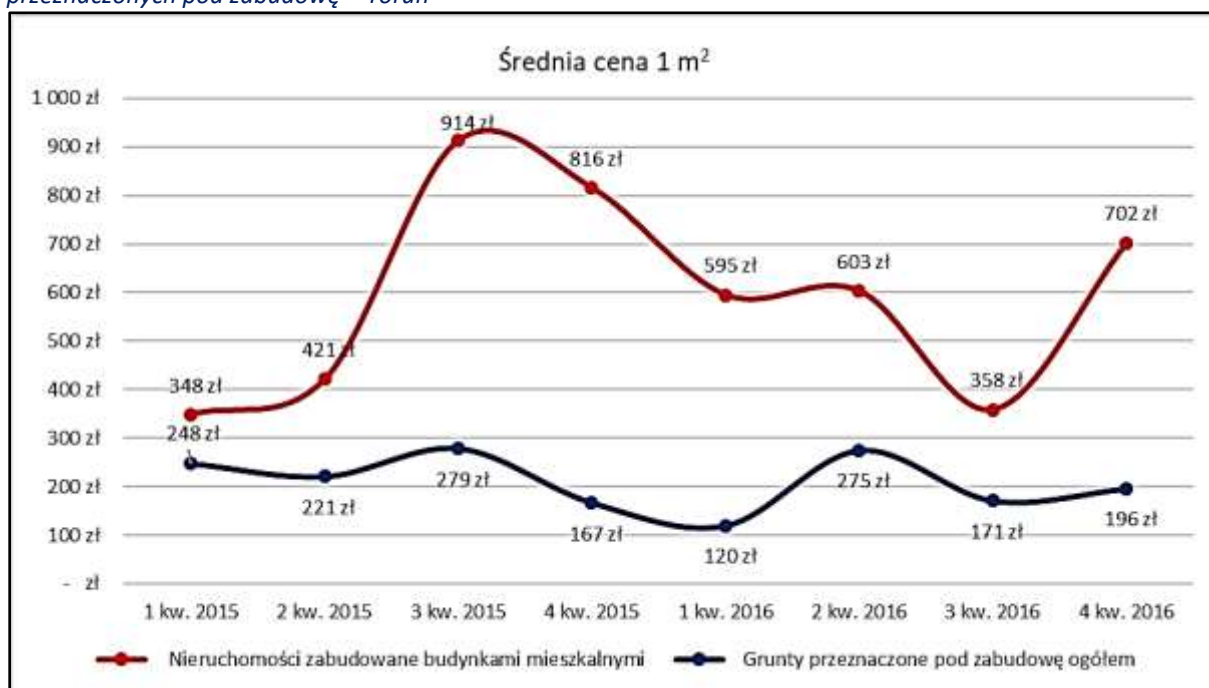
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w zeszłym roku wahały się w Toruniu od 120 zł do 275 zł. Najniższy poziom średniej ceny przypadł na 1 kwartał, najwyższy na 2 kwartał. Potem ceny znacząco spadły, by nieco podnieść się w ostatnim kwartale roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał, kształtowała się następująco: 71,9%, 229,2%, 62,2%, 114,6%. W stosunku do 2015 roku zeszłoroczne ceny kształtowały się na podobnym poziomie i wykazywały się podobną zmiennością.

Tabela 106 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Toruń

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Toruń							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
348 zł	421 zł	914 zł	816 zł	595 zł	603 zł	358 zł	702 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
248 zł	221 zł	279 zł	167 zł	120 zł	275 zł	171 zł	196 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 102 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Toruń



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.18 Zielona Góra

#### 3.6.18.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych

W 2016 roku średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w Zielonej Górze utrzymywały się na podobnym poziomie i wahały między 2935 zł a 3430 zł, przy czym najniższe ceny odnotowano w 2 kwartale a najwyższe w 4 kwartale roku. Na podstawie analizy danych z poprzednich lat można stwierdzić, że średnie ceny lokali mieszkalnych w Zielonej Górze były stabilne – w okresie tym naprzemiennie rosły i malały. W odniesieniu do końca 2014 roku nastąpił jednak wzrost cen, który jedynie nie dotyczył 2 kwartału 2016 roku. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 106,7%, 86,4%, 115,2%, 101,4%. Szczegółowe dane na temat średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla Zielonej Góry przedstawia tabela.

Tabela 107 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Zielona Góra

Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Zielona Góra							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
3157 zł	3066 zł	2974 zł	3185 zł	3398 zł	2935 zł	3382 zł	3430 zł

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

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych na zielonogórskim rynku pierwotnym wykazywały się pewną dynamiką i oscyływały między 3239 zł a 3774 zł za 1 m<sup>2</sup>, przy czym najniższe ceny przypadły na 2 kwartał, a najwyższe na 3 kwartał. Inaczej kształtowały się natomiast ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, który charakteryzował się większą stabilnością i powolnym wzrostem cen w ciągu

całego roku, od 3100 zł za 1 m<sup>2</sup> w 1 kwartale do 3358 zł w ostatnim kwartale roku. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w Zielonej Górze przedstawia wykres.

Wykres 103 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym – Zielona Góra



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.6.18.2 Średnie ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem

W 2016 roku w Zielonej Górze najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano w 2 kwartale roku i – 1289 zł. Najniższe średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> wystąpiła w 1 kwartale 2016 roku – 264 zł. Analiza danych pozwala na stwierdzenie, że w 2016 roku ceny tego rodzaju nieruchomości w Zielonej Górze były podobne do cen z 2015 roku, jednak cechowały się bardzo dużymi wahaniami. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 55,0%, 488,3%, 33,5%, 125,0%.

Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Zielonej Górze w zeszłym roku była najwyższa w ostatnim kwartale roku i wynosiła 144 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższą cenę średnią odnotowano w 1 kwartale roku – 65 zł za 1 m<sup>2</sup>. Natomiast ceny gruntów w 2, 3 i 4 kwartale mieściły się w przedziale od 73 zł do 144 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dynamika cen w kolejnych kwartałach 2016 roku liczona z kwartału na kwartał kształtowała się następująco: 30,4%, 184,6%, 60,8%, 197,3%. W 2016 roku średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę były niższe od tych notowanych w 2015 roku.

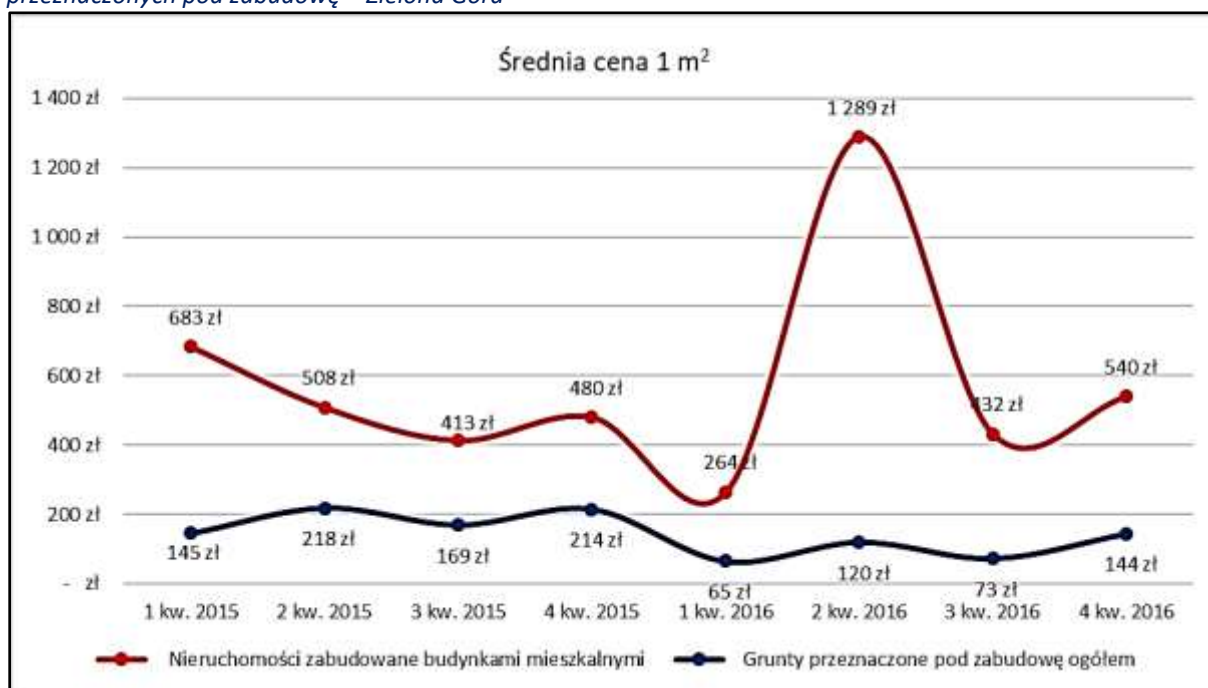
Tabela 108 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – Zielona Góra

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – Zielona Góra							
1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
683 zł	508 zł	413 zł	480 zł	264 zł	1289 zł	432 zł	540 zł
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>							
145 zł	218 zł	169 zł	214 zł	65 zł	120 zł	73 zł	144 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne



Wykres 104 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę – Zielona Góra



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7 Miasta na prawach powiatu i inne wybrane miasta

Omówione w tym podrozdziale miasta na prawach powiatu zostały zgrupowane zgodnie z podziałem na regiony NTS (Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych) stworzone przez Główny Urząd Statystyczny. Podział ten polegał na wyznaczeniu pięciu regionów, którym zostały przyporządkowane województwa, powiaty i gminy. Autorzy opracowania zastosowali taki sam podział i w ramach danego regionu uwzględnili także podział na województwa i powiaty. W ramach regionu północnego zaprezentowano więc miasta na prawach powiatu wchodzące w skład województw: kujawsko-pomorskiego, pomorskiego i warmińsko-mazurskiego, w ramach regionu północno-zachodniego – miasta województw: zachodniopomorskiego, lubuskiego i wielkopolskiego, w ramach regionu centralnego – miasta województwa mazowieckiego i łódzkiego, w ramach regionu wschodniego – miasta województw: podlaskiego, lubelskiego i podkarpackiego, wreszcie w ramach regionu południowo-zachodniego – miasta województw małopolskiego i śląskiego.

Dla zilustrowania danych zastosowano: tabele – do przedstawienia cen poszczególnych rodzajów nieruchomości w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w podziale na kwartały z ostatnich dwóch lat, oraz wykresy – do zaprezentowania dynamiki zmian cen poszczególnych typów nieruchomości w podziale na kwartały 2016 roku.

### 3.7.1 Miasta w regionie północnym

W podrozdziale tym omówiono ceny różnych rodzajów nieruchomości w miastach na prawach powiatu, które należą do województw: kujawsko-pomorskiego, pomorskiego i warmińsko-mazurskiego.

#### 3.7.1.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu – region północny

W 2016 roku w miastach na prawach powiatu, które wchodzą w skład regionu północnego, średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 2532 zł do 7467 zł. Najwyższe ceny odnotowano w dwóch miastach leżących w województwie pomorskim – Sopocie, w którym przekraczały one we wszystkich kwartałach 7000 zł za 1 m<sup>2</sup>, i w Gdyni, w której z kolei oscylowały między 5400 zł a 6186 zł za 1 m<sup>2</sup>. Natomiast Grudziądz i Włocławek z województwa kujawsko-pomorskiego charakteryzowały się najniższymi cenami w regionie – w ciągu całego roku oscylowały koło 2500 zł za 1 m<sup>2</sup>. Pozostałe miasta, Słupsk i Elbląg, cechowały ceny zbliżające się lub przekraczające 3000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Niezależnie od miasta ceny w zeszłym roku utrzymywały się na podobnym poziomie, lekko wrosły w 2 półroczu lub pod koniec roku w Elblągu, Gdyni, Sopocie i Włocławku. Wyjątkiem jest Słupsk, w którym ceny w 2 półroczu spadły. Analiza danych pozwala też na stwierdzenie, że w porównaniu z wcześniejszym rokiem ceny w 2016 roku pozostawały na podobnym poziomie, choć w przypadku Sopotu były o kilkaset złotych niższe niż w 2 kwartale 2015 roku. Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla regionie północnym przedstawia tabela.

Tabela 109 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region północny

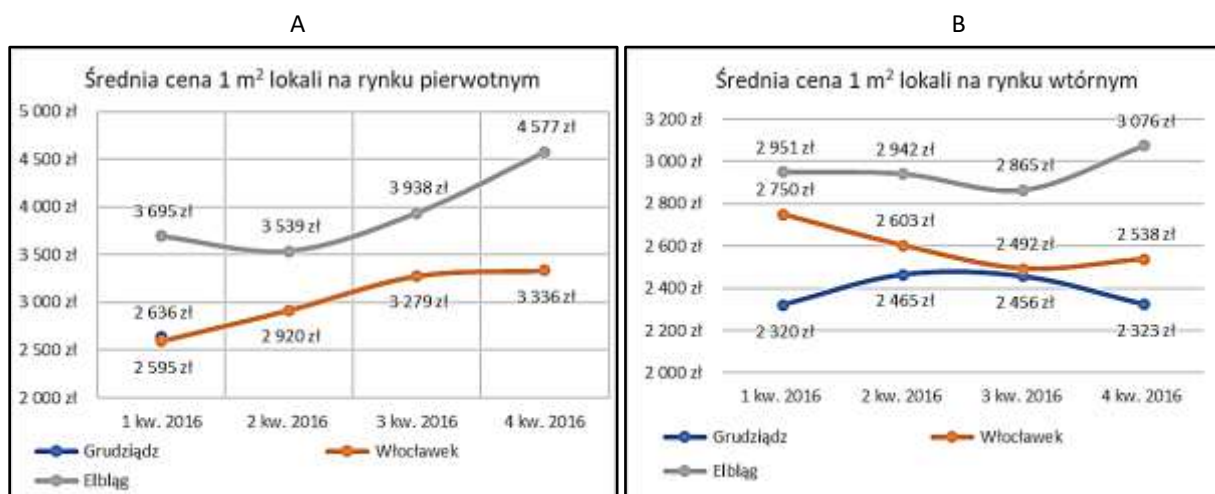
Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region północny								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa kujawsko-pomorskiego</b>								
Włocławek	2354 zł	2455 zł	2744 zł	2474 zł	2685 zł	2591 zł	2532 zł	2735 zł
Grudziądz	2576 zł	2454 zł	2412 zł	2498 zł	2448 zł	2522 zł	2569 zł	2599 zł
<b>Miasta województwa pomorskiego</b>								
Gdynia	5352 zł	5342 zł	5085 zł	b.d.	5412 zł	5702 zł	6186 zł	5811 zł
Słupsk	2856 zł	2815 zł	2815 zł	3004 zł	3268 zł	3252 zł	2960 zł	2913 zł
Sopot	7894 zł	8076 zł	7640 zł	7910 zł	7467 zł	7005 zł	7425 zł	7338 zł
<b>Miasta województwa warmińsko-mazurskiego</b>								
Elbląg	2880 zł	2829 zł	2780 zł	2902 zł	2960 zł	2981 zł	2847 zł	3306 zł

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

Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych w regionie północnym na rynku pierwotnym, sytuacja w zeszłym roku była zróżnicowana. Ceny charakteryzowały się dużą rozpiętością od 2595 zł do 12943 zł za 1 m<sup>2</sup>. A ich wysokość uzależniona od konkretnego miasta pokrywa się z uwagami dotyczącymi cen lokali mieszkalnych ogółem. Miastami, w których ceny przez cały roku rosły, był Włocławek i Elbląg. W przypadku Sopotu ceny po 2 kwartale spadły. W Gdyni ceny przez pierwsze trzy kwartały rosły, potem zaś nastąpił ich spadek. Z kolei w Słupsku ceny od początku roku powoli spadały, by nieco wzrosnąć pod koniec roku. Brak danych w przypadku niektórych kwartałów w wybranych miastach uniemożliwia dokładniejsze opisanie tendencji. Jeśli natomiast chodzi o rynek wtórny, to wykazał się on większą stabilnością. Ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> oscylowały na nim od 2320 zł do 10 003 zł. Podobnie jak opisano wcześniej, najwyższe ceny odnotowano w Sopocie i Gdyni, najniższe w Grudziądzu i Włocławku. Ogólnie można stwierdzić, że ceny w regionie utrzymywały się na podobnym poziomie,

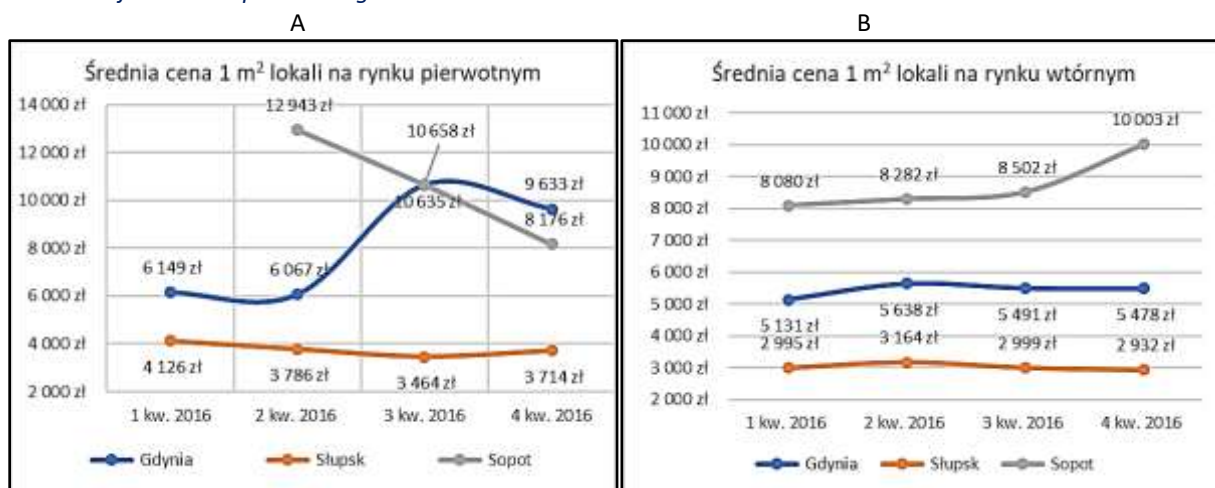
w niektórych przypadkach lekko rosły lub malały. Do miast, w których rosły ceny, należy Sopot i Elbląg. We Włocławku natomiast lekko spadły.

Wykres 105 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region północny – miasta województwa kujawsko-pomorskiego i warmińsko-mazurskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 106 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region północny – miasta województwa pomorskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.1.2 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północny

W 2016 roku najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w regionie północnym odnotowano w Sopocie, gdzie osiągnęły 2322 zł w 4 kwartale roku. W Sopocie wysoki poziom średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> występował także w 2 kwartale roku (2161 zł). Najniższe ceny za tego typu nieruchomości odnotowano w Słupsku zarówno w 3, jak i 4 kwartale 2016 roku (od 32 do 127 zł za 1 m<sup>2</sup>) – co stanowiło skokową zmianę w porównaniu do roku ubiegłego oraz pierwszych

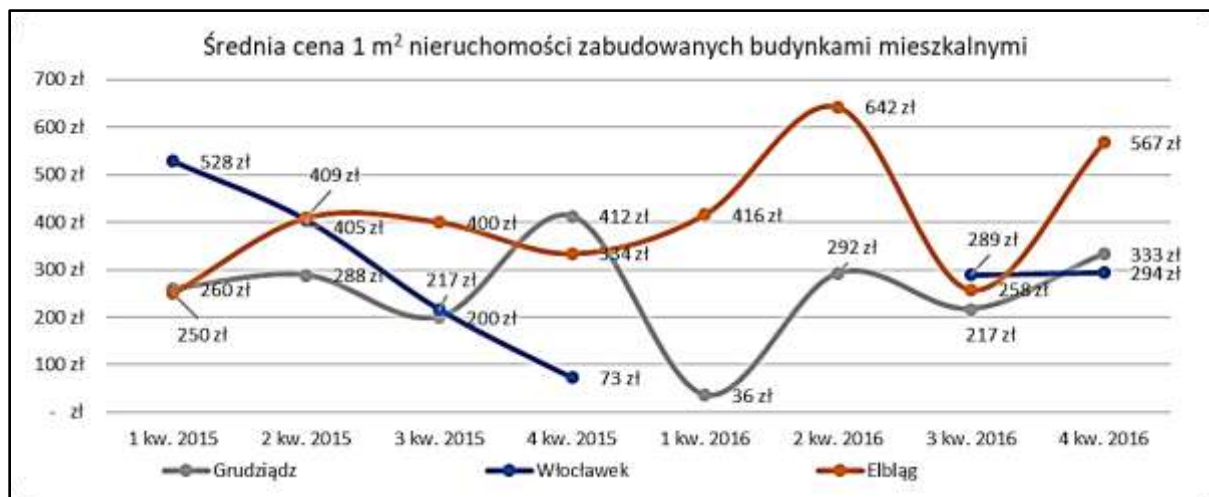
dwóch kwartałów 2016 roku. Z wyjątkiem wspomnianego Słupska większość powiatów wykazywała tendencję wzrostową cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Tabela 110 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region północny

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region północny								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa kujawsko-pomorskiego</b>								
Włocławek	528 zł	405 zł	217 zł	73 zł	b.d.	b.d.	289 zł	294 zł
Grudziądz	260 zł	288 zł	200 zł	412 zł	36 zł	292 zł	217 zł	333 zł
<b>Miasta województwa pomorskiego</b>								
Gdynia	800 zł	612 zł	804 zł	b.d.	574 zł	111 zł	1 238 zł	703 zł
Słupsk	488 zł	459 zł	250 zł	580 zł	689 zł	621 zł	32 zł	127 zł
Sopot	b.d.	2602 zł	4761 zł	432 zł	b.d.	2161 zł	787 zł	2 322 zł
<b>Miasta województwa warmińsko-mazurskiego</b>								
Elbląg	250 zł	409 zł	400 zł	334 zł	416 zł	642 zł	258 zł	567 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 107 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północny – miasta województwa kujawsko-pomorskiego i warmińsko-mazurskiego



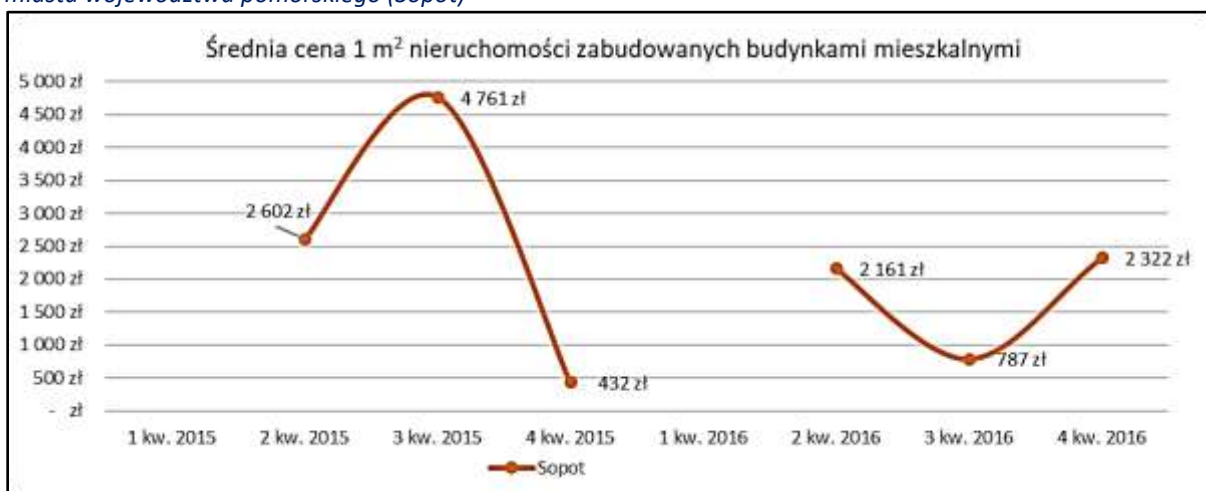
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 108 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północny – miasta województwa pomorskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 109 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północny – miasta województwa pomorskiego (Sopot)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.1.3 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – region północny

W 2016 roku najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w ujęciu ogólnym w regionie północnym występowały w Sopocie i Gdyni. W Sopocie kwartał po kwartale odnotowano także najwyższy i najniższy poziom średniej ceny, co sugeruje, że wahania są przede wszystkim skutkiem niewielkiej liczby transakcji zawieranych na rynku, które znacząco wpływają na poziom średniej ceny. Średnie ceny w Gdyni także charakteryzowały znacznie wahania, jednocześnie widoczna jest wyraźna tendencja wzrostowa średniej w całym 2016 roku. Najniższy poziom średniej ceny dotyczył Grudziądza i Elbląga, nieruchomości przeznaczone pod zabudowę osiągały tam cenę odpowiednio w przedziale od 38 zł do 82 zł za 1 m<sup>2</sup> oraz od 35 zł do 131 zł za 1 m<sup>2</sup>. W większości

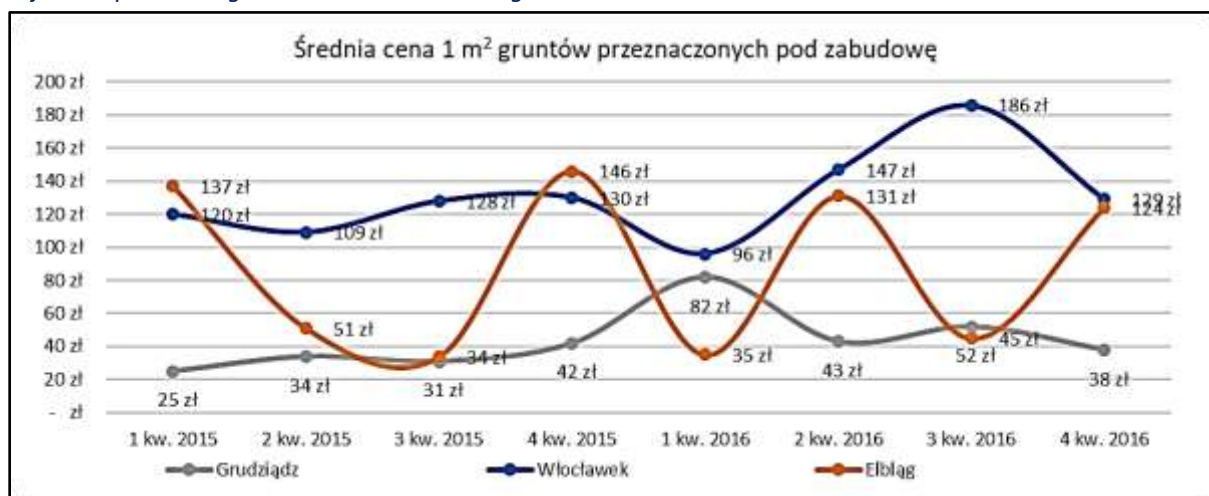
powiatów dynamika zmian cen gruntów była dość różnorodna, gdyż wzrost i spadek cen 1 m<sup>2</sup> naprzemiennie następowały.

Tabela 111 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region północny

Średnie ceny gruntu przeznaczonego pod zabudowę w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region północny								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa kujawsko-pomorskiego</b>								
Włocławek	120 zł	109 zł	128 zł	130 zł	96 zł	147 zł	186 zł	129 zł
Grudziądz	25 zł	34 zł	31 zł	42 zł	82 zł	43 zł	52 zł	38 zł
<b>Miasta województwa pomorskiego</b>								
Gdynia	172 zł	103 zł	318 zł	b.d.	293 zł	698 zł	1144 zł	1217 zł
Słupsk	109 zł	304 zł	237 zł	101 zł	174 zł	262 zł	331 zł	168 zł
Sopot	70 zł	b.d.	4029 zł	b.d.	b.d.	1154 zł	4 zł	454 zł
<b>Miasta województwa warmińsko-mazurskiego</b>								
Elbląg	137 zł	51 zł	34 zł	146 zł	35 zł	131 zł	45 zł	124 zł

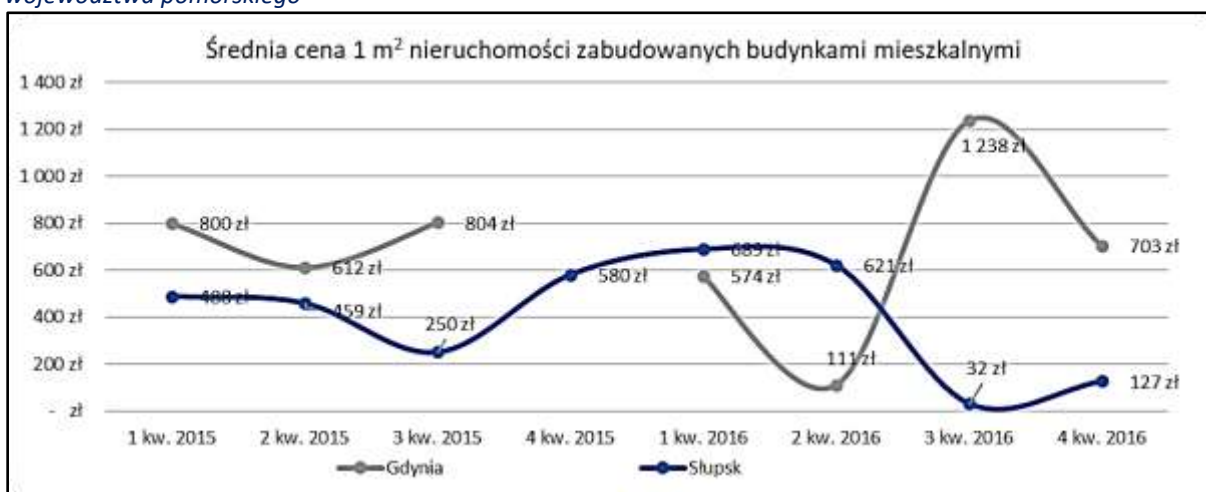
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 110 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region północny – miasta województwa kujawsko-pomorskiego i warmińsko-mazurskiego



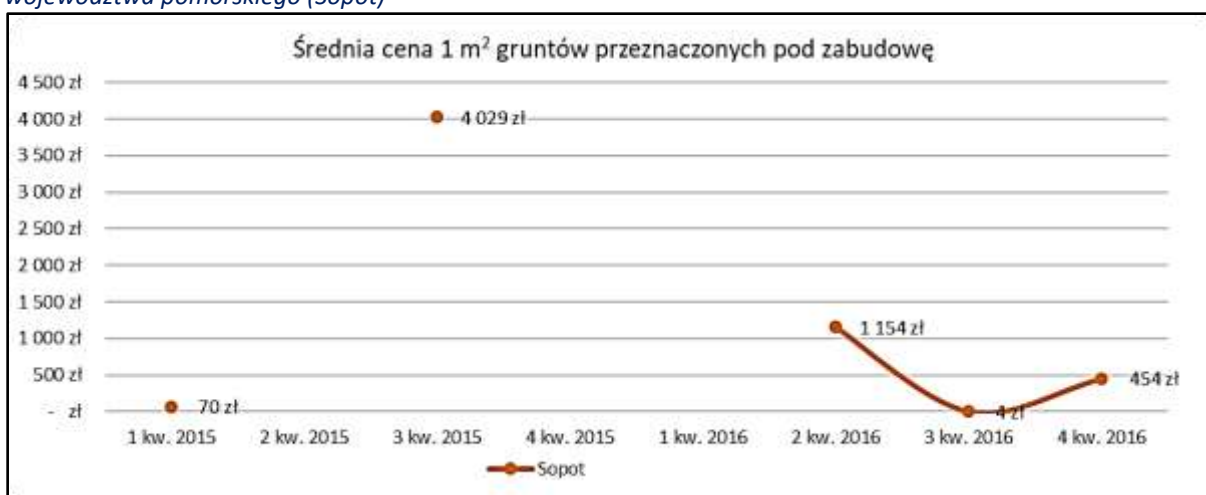
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 111 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region północny – miasta województwa pomorskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 112 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region północny – miasta województwa pomorskiego (Sopot)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.2 Miasta w regionie północno-zachodnim

W podrozdziale tym omówiono ceny różnych rodzajów nieruchomości w miastach na prawach powiatu, które należą do województw: zachodniopomorskiego i wielkopolskiego.

#### 3.7.2.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu – region północno-zachodni

W 2016 roku w miastach na prawach powiatu, które wchodzą w skład regionu północno-zachodniego, średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 2568 zł do 5183 zł. Najwyższe ceny odnotowano w Świnoujściu, w którym przekraczały 5000 zł za 1 m<sup>2</sup>, oraz w Koninie, w którym dochodziły do 3779 zł za 1 m<sup>2</sup>. Podobne ceny jak w Koninie, odnotowano w Koszalinie. W miastach województwa wielkopolskiego – w Pile i Kaliszu wystąpiły najniższe ceny w regionie – poniżej 3000 zł za 1 m<sup>2</sup> (z wyjątkiem 4 kwartału w Kaliszu). Ceny w regionie utrzymywały się na podobnym poziomie, w ciągu roku nieco wzrosły w Koszalinie, Kaliszu, Koninie i Pile, spadły natomiast

w Lesznie. W Świnoujściu najwyższe ceny były w 2 i 3 kwartale. Analiza danych pozwala stwierdzić, że w stosunku do końca 2014 roku ceny wzrosły w Świnoujściu, natomiast w pozostałych miastach utrzymywały się na zbliżonym poziomie. Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla regionie północno-zachodnim przedstawia tabela.

Tabela 112 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region północno-zachodni

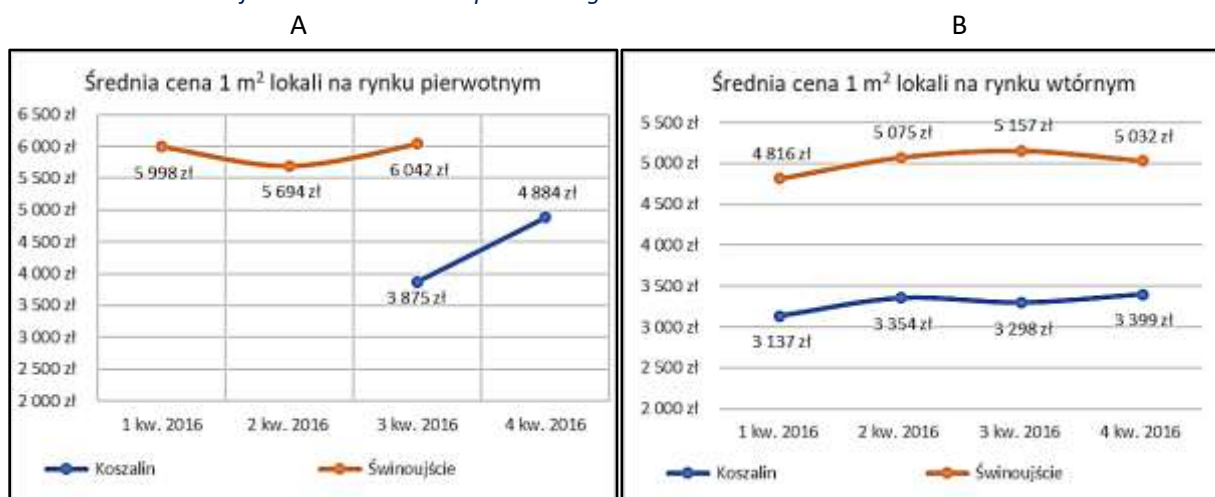
Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region północno-zachodni								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa zachodniopomorskiego</b>								
Koszalin	3103 zł	3077 zł	3212 zł	3229 zł	3138 zł	3355 zł	3293 zł	3447 zł
Świnoujście	4748 zł	b.d.	b.d.	4636 zł	5009 zł	5136 zł	5183 zł	5097 zł
<b>Miasta województwa wielkopolskiego</b>								
Kalisz	5002 zł	2726 zł	2659 zł	2639 zł	2568 zł	2902 zł	2824 zł	3053 zł
Konin	2974 zł	3278 zł	3255 zł	3128 zł	3186 zł	3054 zł	3025 zł	3779 zł
Leszno	3155 zł	3191 zł	2811 zł	3018 zł	3190 zł	2841 zł	3161 zł	2658 zł
Piła*	2821 zł	2577 zł	2600 zł	2816 zł	2635 zł	2770 zł	2824 zł	2854 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, \*Piła nie jest miastem na prawach powiatu, z uwagi na to wykorzystano dane dla powiatu pilskiego dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast

Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w regionie północno-zachodnim, sytuacja w zeszłym roku była dość zróżnicowana w zależności od miasta, a ceny wahały się od 2781 zł do 6042 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ich wysokość pokrywa się z uwagami dotyczącymi cen lokali mieszkalnych ogółem. Miastami, w których ceny wrosły, było Świnoujście, Koszalin, Konin i Kalisz. Jednak brak danych dotyczących 1 półrocza w Koszalinie uniemożliwia dokładniejsze opisanie tendencji w tym mieście. W przypadku Leszna i powiatu pilskiego ceny w 2 półroczu spadły. Podobne tendencje występowały na rynku wtórnym w regionie, gdzie ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 2566 zł do 5157 zł. Podobnie jak opisano wcześniej, najwyższe ceny odnotowano w Świnoujściu, Koszalinie i Koninie – choć na rynku wtórnym mieszkania w Koninie okazały się droższe od lokali koszalińskich. Najniższe ceny występowały natomiast w Kaliszu, powiecie pilskim. Ogólnie można stwierdzić, że ceny w regionie utrzymywały się na podobnym poziomie, w niektórych przypadkach lekko rosły lub malały. Do miast, w których rosły ceny, należą: Koszalin, Kalisz i Konin. Natomiast w Świnoujściu, powiecie pilskim i Lesznie ceny lekko spadły.

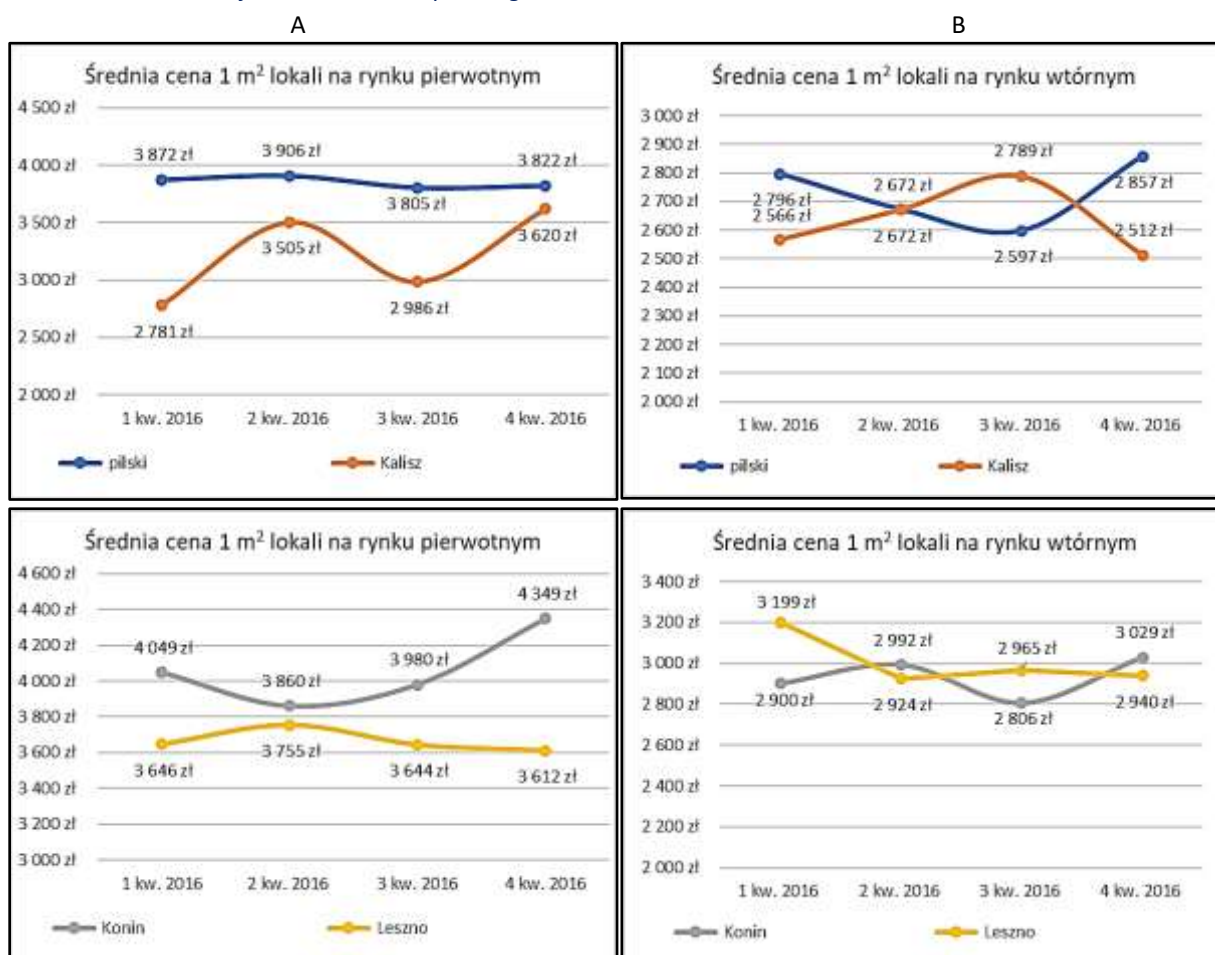


Wykres 113 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region północno-zachodni – miasta województwa zachodniopomorskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 114 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region północno-zachodni – miasta województwa wielkopolskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.2.2 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północno-zachodni

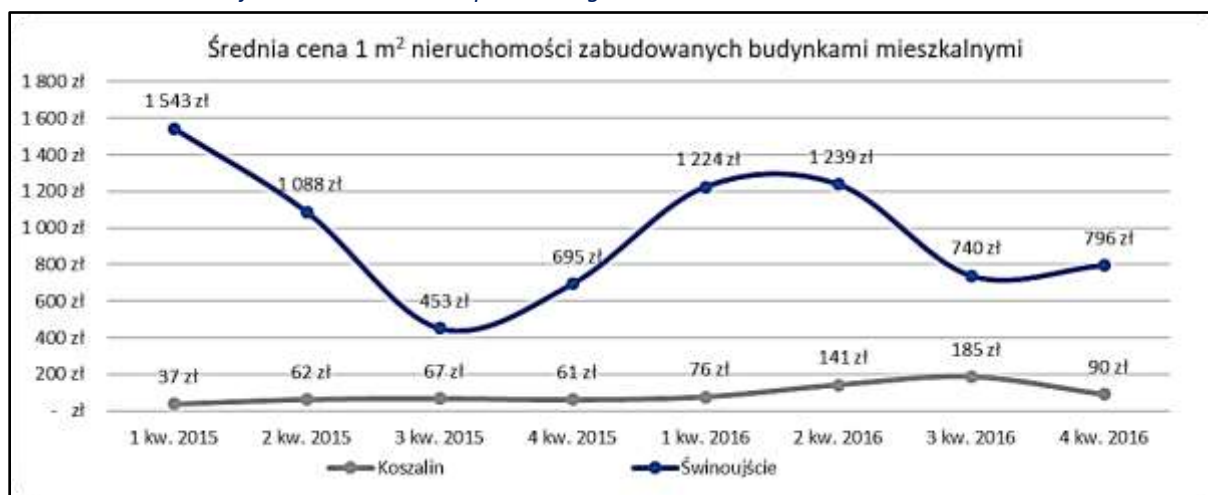
Najwyższe średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w regionie północno-zachodnim odnotowano w Świnoujściu w 2 kwartale 2016 roku – było to 1239 zł. Najniższy poziom średniej ceny dotyczył Koszalina, w którym w 1 kwartale 2016 roku wyniósł 76 zł za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Większość gmin wykazywała brak tendencji spadkowych i dość dużą dynamikę zmian, która charakteryzowała się naprzemiennym wzrostem i spadkiem cen nieruchomości. Wśród analizowanych gmin regionu północno-zachodniego były również takie, które odnotowały stały wzrost cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości. Miało to miejsce w Kaliszu.

Tabela 113 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region północno-zachodni

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region północno-zachodni								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa zachodniopomorskiego</b>								
Koszalin	37 zł	62 zł	67 zł	61 zł	76 zł	141 zł	185 zł	90 zł
Świnoujście	1543 zł	1088 zł	453 zł	695 zł	1224 zł	1 239 zł	740 zł	796 zł
<b>Miasta województwa wielkopolskiego</b>								
Kalisz	221 zł	279 zł	266 zł	318 zł	253 zł	222 zł	335 zł	365 zł
Konin	243 zł	404 zł	374 zł	548 zł	234 zł	480 zł	523 zł	382 zł
Leszno	840 zł	431 zł	787 zł	488 zł	464 zł	254 zł	656 zł	377 zł
Piła*	74 zł	246 zł	197 zł	168 zł	572 zł	579 zł	770 zł	363 zł

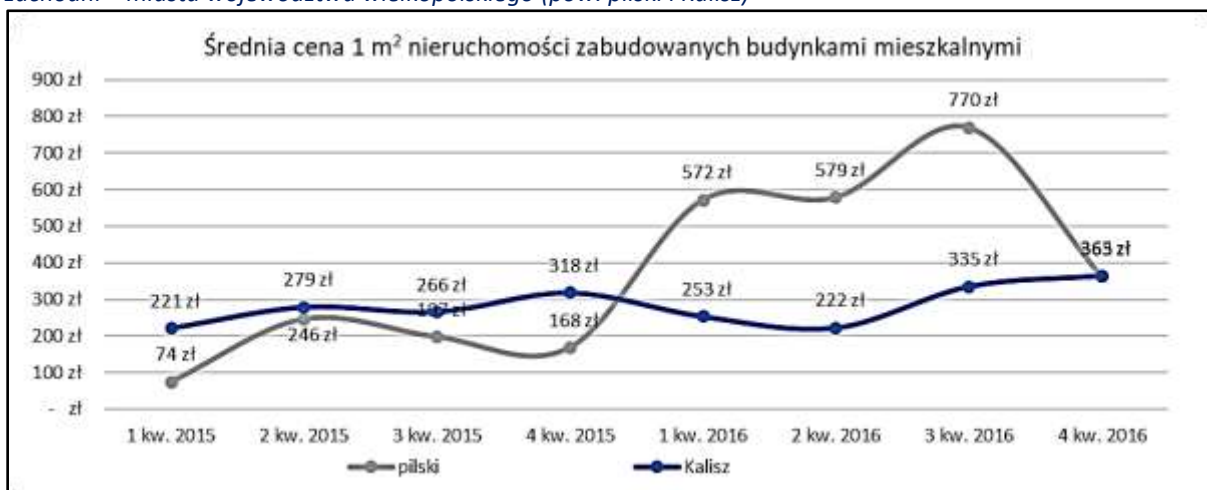
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; \*Piła nie jest miastem na prawach powiatu, z uwagi na to wykorzystano dane dla powiatu piłskiego dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast

Wykres 115 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północno-zachodni – miasta województwa zachodniopomorskiego



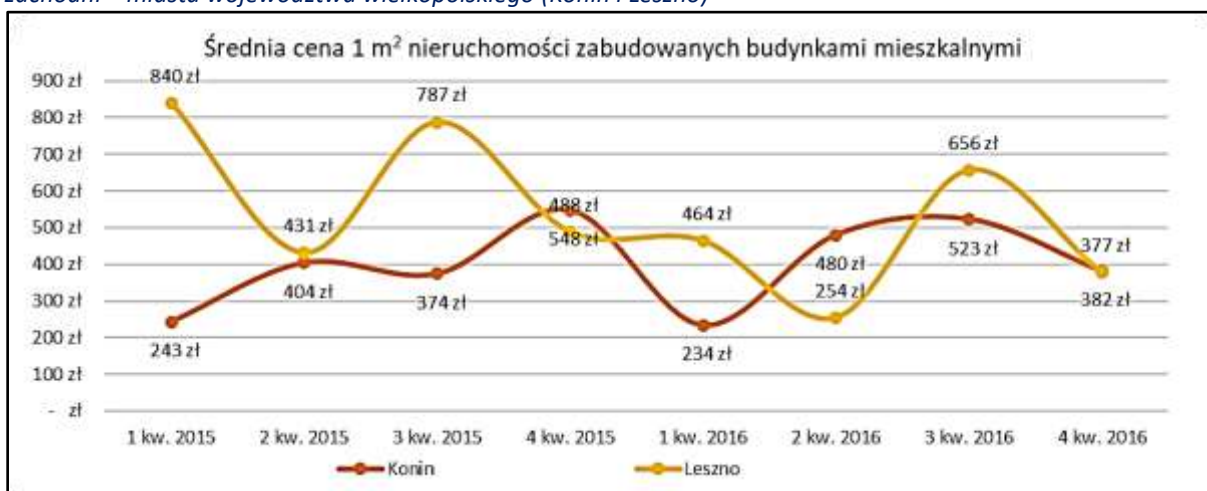
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 116 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północno-zachodni – miasta województwa wielkopolskiego (pow. pilski i Kalisz)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 117 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region północno-zachodni – miasta województwa wielkopolskiego (Konin i Leszno)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.2.3 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – region północno-zachodni

W 2016 roku najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w regionie północno-zachodnim odnotowano w 1 kwartale 2016 roku w Lesznie (565 zł) i Świnoujściu (400 zł). Najniższa średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wystąpiła w Koninie, jednak jej bardzo niski poziom sugeruje, że jest efektem pojedynczej, niekoniecznie zawartej na rynkowych zasadach transakcji. Najniższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> dotyczył Piły (58 zł) i Koszalina (70 zł)

w 2 kwartale 2016 roku oraz Konina w 3 kwartale – 75 zł. Ceny 2, 3 i 4 kwartale 2016 roku utrzymywały się na podobnym poziomie.

Tabela 114 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region północno-zachodni

Średnie ceny gruntu przeznaczonego pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region północno-zachodni								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa zachodniopomorskiego</b>								
Koszalin	113 zł	235 zł	77 zł	162 zł	80 zł	70 zł	152 zł	75 zł
Świnoujście	355 zł	387 zł	205 zł	162 zł	400 zł	188 zł	331 zł	109 zł
<b>Miasta województwa wielkopolskiego</b>								
Kalisz	92 zł	64 zł	102 zł	100 zł	76 zł	124 zł	149 zł	141 zł
Konin	235 zł	b.d.	939 zł	47 zł	148 zł	6 zł	75 zł	b.d.
Leszno	86 zł	111 zł	124 zł	205 zł	126 zł	214 zł	293 zł	565 zł
Piła*	107 zł	132 zł	157 zł	117 zł	163 zł	58 zł	81 zł	79 zł

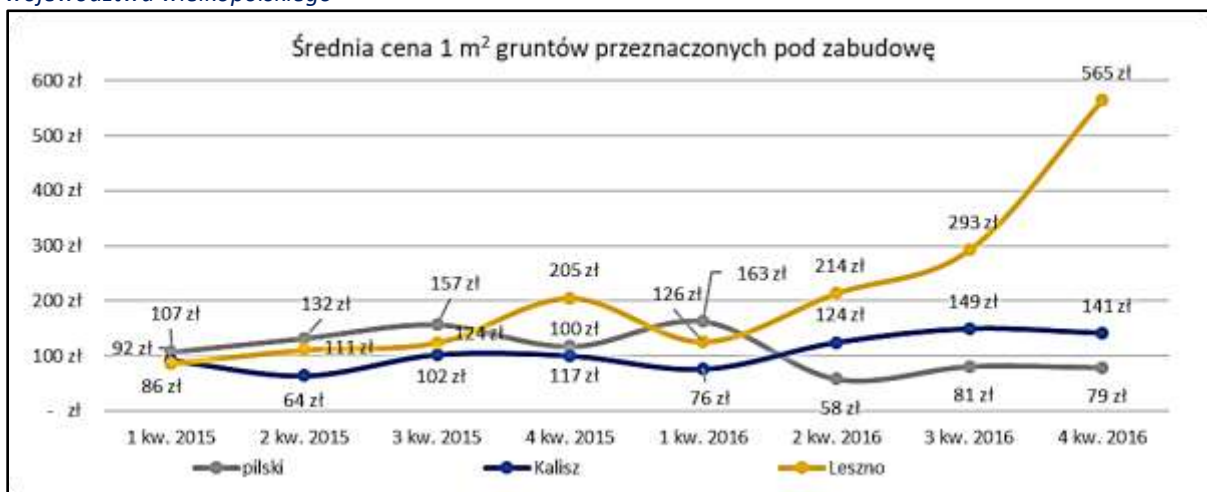
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, \*Piła nie jest miastem na prawach powiatu, z uwagi na to wykorzystano dane dla powiatu pilskiego dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast

Wykres 118 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region północno-zachodni – miasta województwa zachodniopomorskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 119 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region północno-zachodni – miasta województwa wielkopolskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 120 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region północno-zachodni – miasta województwa wielkopolskiego (Konin)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.3 Miasta w regionie centralnym

W podrozdziale tym omówiono ceny różnych rodzajów nieruchomości w miastach na prawach powiatu, które należą do województw mazowieckiego i łódzkiego.

#### 3.7.3.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu – region centralny

W 2016 roku w miastach na prawach powiatu, które wchodzą w skład regionu centralnego, średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 1853 zł do 3766 zł. Najwyższe ceny odnotowano, w leżących w innych województwach, Siedlcach, w których ceny oscylowały między 3622 zł a 3766 zł za 1 m<sup>2</sup>, Skierniewicach, w których wahały się od 3465 zł do 3669 zł i Płocku, gdzie dochodziły do 3685 zł. Nieco mniejsze ceny były w Ostrołęce. Najtańsze lokale mieszkalne można było kupić w leżącym w województwie łódzkim Sieradzu, w którym średnie ceny wyniosły od 1853 zł do 2391 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny w miastach regionu charakteryzowały się więc stosunkowo małą rozpiętością w porównaniu np. do regionu północnego i wykazywały niewielkie tylko, ale różnorodne w zależności od miasta wahania. Najwyższe ceny notowano w 2 i 4 kwartale (Ostrołęka, Sieradz), 2 i 3 (Płock),

1 (Radom, Ciechanów, Piotrków Trybunalski), 1 i 3 (Siedlce), 3 i 4 kwartały (Skierniewice). Analiza danych pozwala stwierdzić, że w stosunku do końca 2014 roku ceny pozostałych miastach utrzymywały się na zbliżonym poziomie, o niewielkim wzroście można mówić w przypadku Piotrkowa Trybunalskiego i Siedlec, choć w tym drugim mieście wyższe ceny odnotowano w 2 kwartale 2015 roku. Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla regionu centralnego przedstawia tabela.

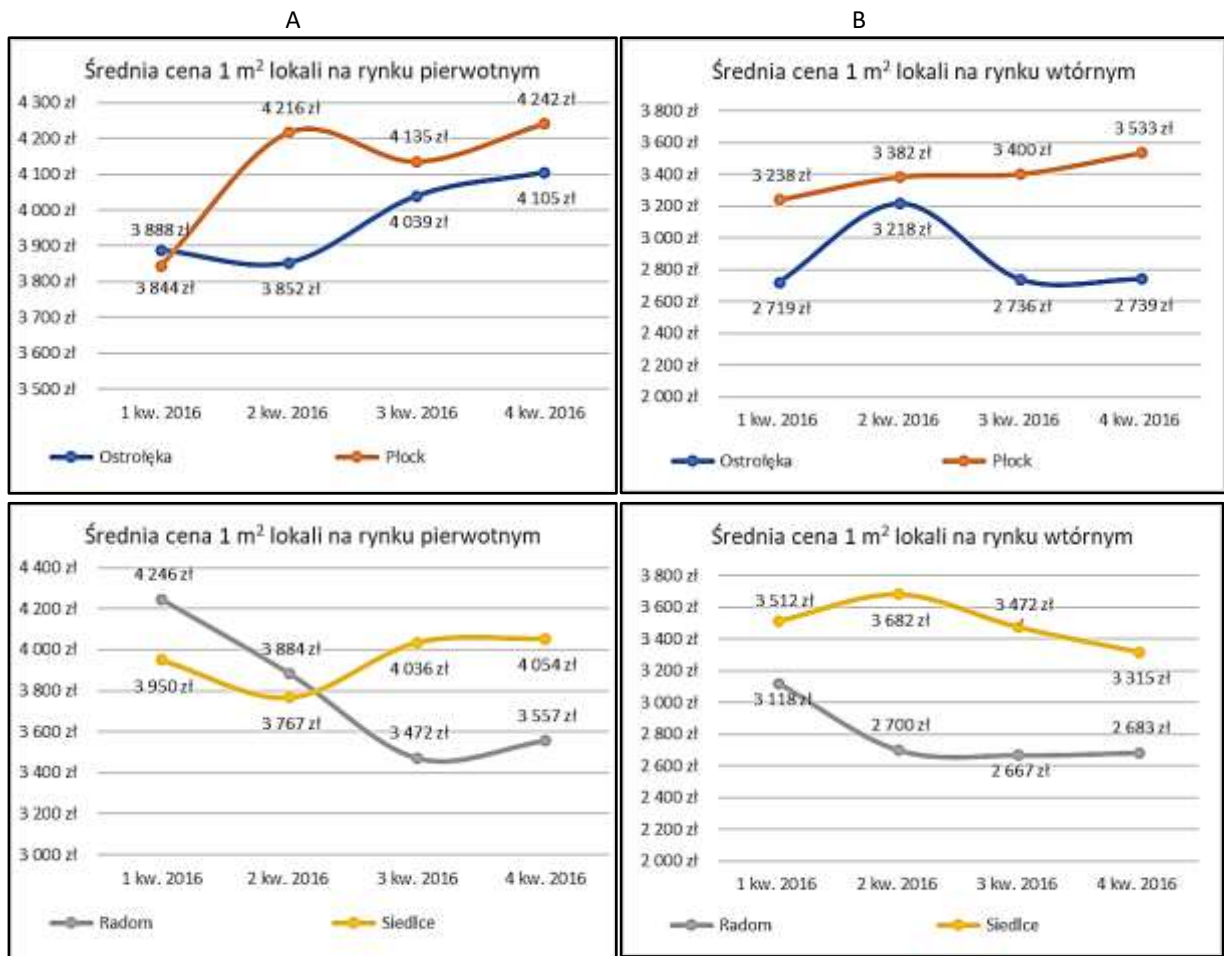
Tabela 115 Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region centralny

Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region centralny								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa mazowieckiego</b>								
Ostrołęka	2854 zł	2908 zł	3031 zł	3187 zł	3090 zł	3375 zł	3260 zł	3635 zł
Płock	3454 zł	3577 zł	3329 zł	3542 zł	3348 zł	3620 zł	3685 zł	3203 zł
Radom	2886 zł	2918 zł	3063 zł	3090 zł	3380 zł	2863 zł	3216 zł	2830 zł
Siedlce	4106 zł	3668 zł	3735 zł	3653 zł	3740 zł	3689 zł	3766 zł	3622 zł
Ciechanów*	2682 zł	2993 zł	2942 zł	2672 zł	3081 zł	2849 zł	2932 zł	2605 zł
<b>Miasta województwa łódzkiego</b>								
Piotrków Trybunalski	1875 zł	2821 zł	1755 zł	3283 zł	3291 zł	2725 zł	2141 zł	2742 zł
Skierniewice	3494 zł	3641 zł	3486 zł	3514 zł	3482 zł	3465 zł	3669 zł	3632 zł
Sieradz*	2252 zł	2331 zł	2211 zł	2129 zł	2233 zł	2409 zł	1853 zł	2391 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (lokale mieszkalne ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; \*Sieradz i Ciechanów nie są miastami na prawach powiatu, z uwagi na to wykorzystano dane dla powiatu sieradzkiego i ciechanowskiego dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast

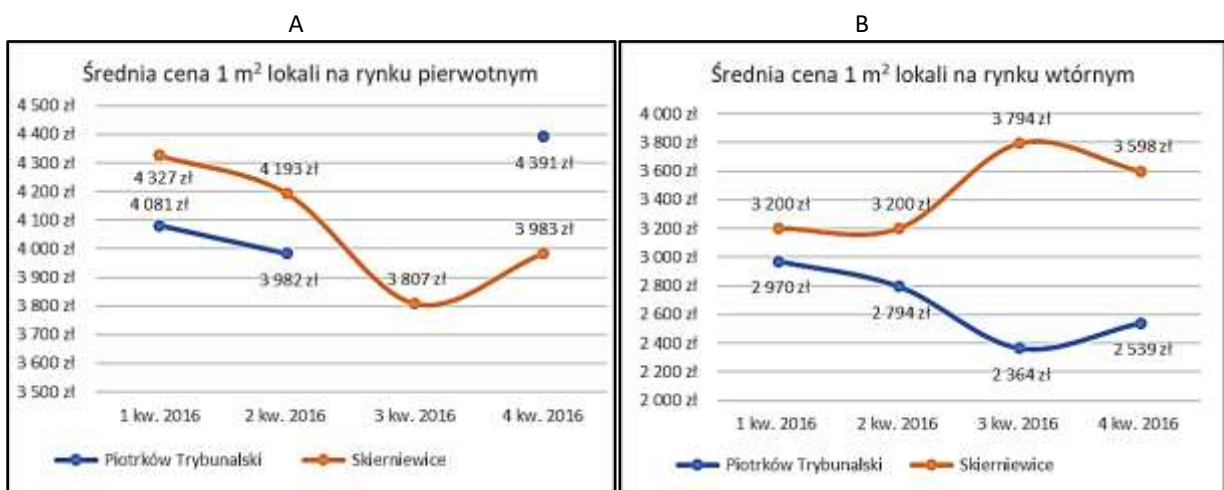
Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w regionie centralnym, sytuacja w zeszłym roku była w obu województwach zbliżona, gdyż w ciągu roku ceny we wszystkich miastach z wyjątkiem Radomia wzrosły. Ceny wahały się od 3557 zł do 4327 zł za 1 m<sup>2</sup>, wykazywały się więc małą rozpiętością. Miastami, w których ceny przekroczyły 4000 zł za 1 m<sup>2</sup>, były: Radom (w 1 kwartale), Płock (w 1, 2, 3 kwartały), Ostrołęka i Siedlce (w 3, 4 kwartały), Skierniewice (w 1, 2 kwartały), Piotrków Trybunalski (w 4 kwartały). Bardziej zróżnicowana sytuacja wystąpiła na rynku wtórnym, na którym ceny wahały się od 1667 zł do 3669 zł za 1 m<sup>2</sup>. W przypadku tego rynku trudno mówić o wyraźnej tendencji – najwyższe ceny przypadają w różnych miastach w różnych kwartałach. Najwyższe ceny w Siedlcach, Sieradzu i Piotrkowie Trybunalskim przypadły na 1 i 4 kwartał, w Ostrołęce na 2 i 3 kwartał, w Skierniewicach na 3 i 4 kwartał, w Radomiu i Ciechanowie na 1 kwartał. Najbardziej stabilne ceny odnotowano w Płocku, natomiast w Ciechanowie ceny przez cały rok równomiernie spadały.

Wykres 121 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region centralny – miasta województwa mazowieckiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; Ciechanów – brak danych

Wykres 122 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region centralny – miasta województwa łódzkiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; \*Sieradz – w przypadku Sieradza notowano tylko ceny na rynku wtórnym, z uwagi na to ujęcie ogólne odpowiada w całości rynkowi wtórnemu

### 3.7.3.2 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region centralny

W 2016 roku najwyższy poziom średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w regionie centralnym odnotowano w 2 kwartale roku w Płocku (538 zł). Wysoki i najbardziej stabilny poziom cen średnich dotyczył także Radomia, nieco bardziej zmienny był natomiast w Siedlcach i Piotrkowie Trybunalskim. Zgodnie z danymi GUS dla poszczególnych kwartałów transakcji tego typu nieruchomości nie notowano w 2016 roku w Skierniewicach. Spośród pozostałych miast najniższe ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi notowano w Sieradzu – ceny z przedziału od 164 zł do 228 zł za 1 m<sup>2</sup>. Większość miast charakteryzowały tendencje spadkowe, np. Ostrołękę, Płock, Radom, Ciechanów i Piotrków Trybunalski.

Tabela 116 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region centralny

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region centralny								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa mazowieckiego</b>								
Ostrołęka	365 zł	158 zł	621 zł	447 zł	174 zł	458 zł	173 zł	241 zł
Płock	606 zł	425 zł	240 zł	298 zł	511 zł	538 zł	295 zł	214 zł
Radom	225 zł	285 zł	360 zł	362 zł	390 zł	480 zł	405 zł	414 zł
Siedlce	304 zł	288 zł	416 zł	337 zł	499 zł	136 zł	399 zł	365 zł
Ciechanów*	296 zł	162 zł	240 zł	380 zł	229 zł	252 zł	332 zł	141 zł
<b>Miasta województwa łódzkiego</b>								
Piotrków Trybunalski	180 zł	170 zł	183 zł	147 zł	446 zł	228 zł	316 zł	238 zł
Skierniewice	100 zł	104 zł	204 zł	1629 zł	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Sieradz*	130 zł	144 zł	95 zł	68 zł	164 zł	169 zł	228 zł	206 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, \*Sieradz i Ciechanów nie są miastami na prawach powiatu, z uwagi na to wykorzystano dane dla powiatu sieradzkiego i ciechanowskiego dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast

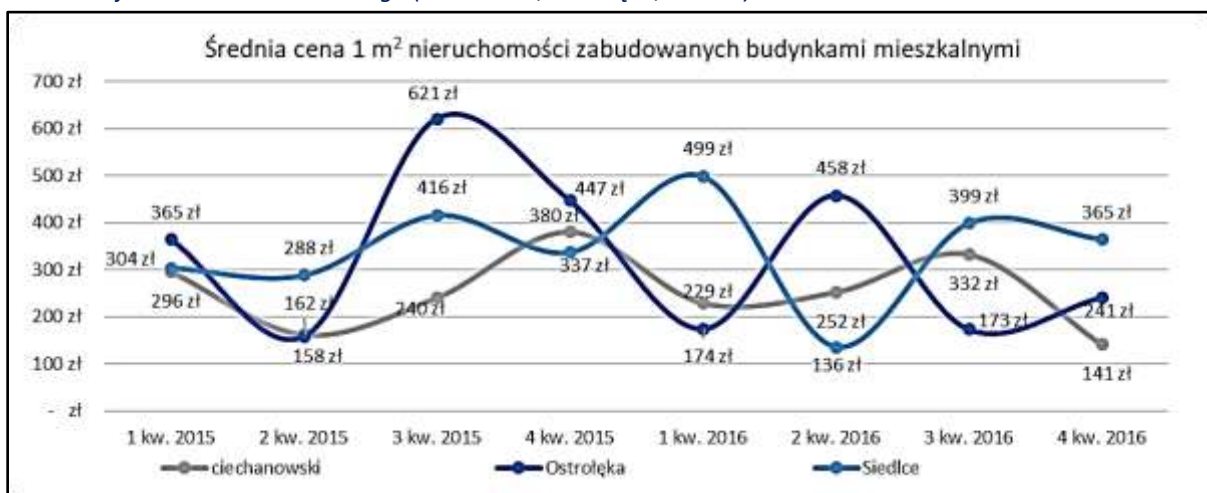
Wykres 123 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region centralny – miasta województwa łódzkiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

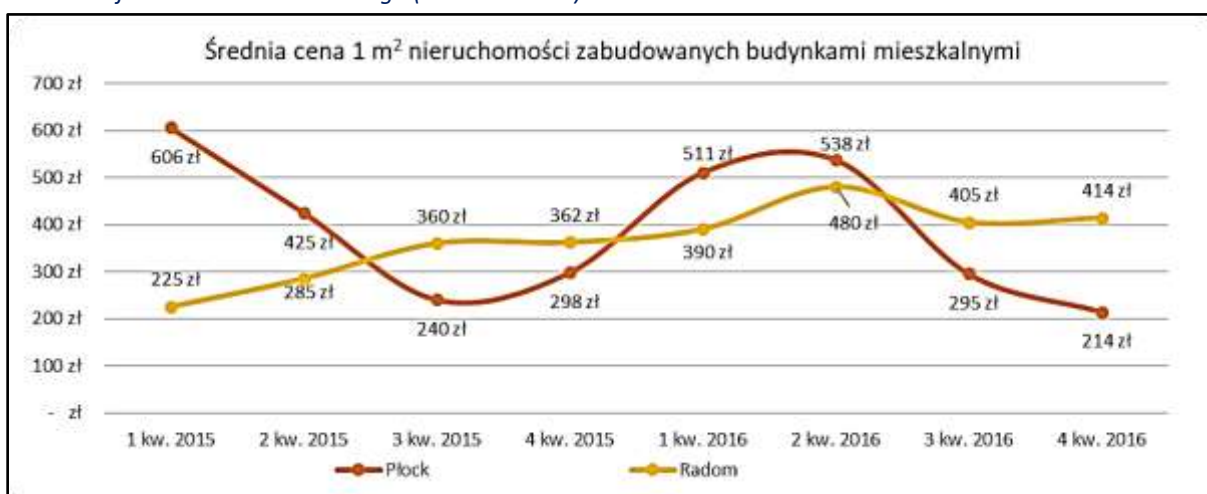


Wykres 124 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region centralny – miasta województwa mazowieckiego (Ciechanów, Ostrołęka, Siedlce)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 125 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region centralny – miasta województwa mazowieckiego (Płock i Radom)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.3.3 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – region centralny

W 2016 roku najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę, przekraczające 200 zł, w regionie centralnym odnotowano w 2 kwartale 2016 roku w Ostrołęce (284 zł) oraz w Siedlcach (216 zł). Najniższe średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> występowały w Sieradzu, gdzie w 2016 roku wahały się od 22 zł do 63 zł. W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku podobny poziom cen dotyczył także Ciechanowa. Wśród analizowanych powiatów regionu centralnego brak nie odnotowano widocznych tendencji spadku lub wzrostu cen. W analizowanych miastach ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów były dość zróżnicowane, co nie pozwala na stwierdzenie trwałej tendencji w dynamice cen.

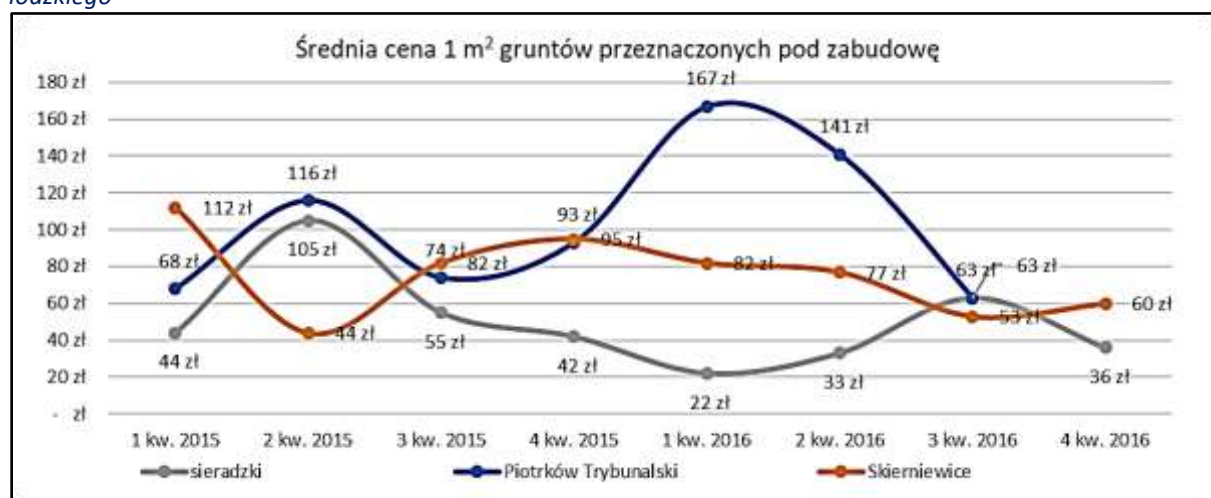
Tabela 117 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region centralny

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region centralny								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Miasta województwa mazowieckiego								

Ostrołęka	310 zł	115 zł	37 zł	84 zł	74 zł	284 zł	185 zł	115 zł
Płock	65 zł	71 zł	43 zł	77 zł	37 zł	77 zł	76 zł	237 zł
Radom	134 zł	357 zł	453 zł	180 zł	75 zł	121 zł	154 zł	105 zł
Siedlce	155 zł	163 zł	81 zł	75 zł	200 zł	131 zł	216 zł	133 zł
Ciechanów*	64 zł	114 zł	64 zł	108 zł	42 zł	83 zł	167 zł	34 zł
Miasta województwa łódzkiego								
Piotrków Trybunalski	68 zł	116 zł	74 zł	93 zł	167 zł	141 zł	63 zł	b.d.
Skierzwice	112 zł	44 zł	82 zł	95 zł	82 zł	77 zł	53 zł	60 zł
Sieradz*	44 zł	105 zł	55 zł	42 zł	22 zł	33 zł	63 zł	36 zł

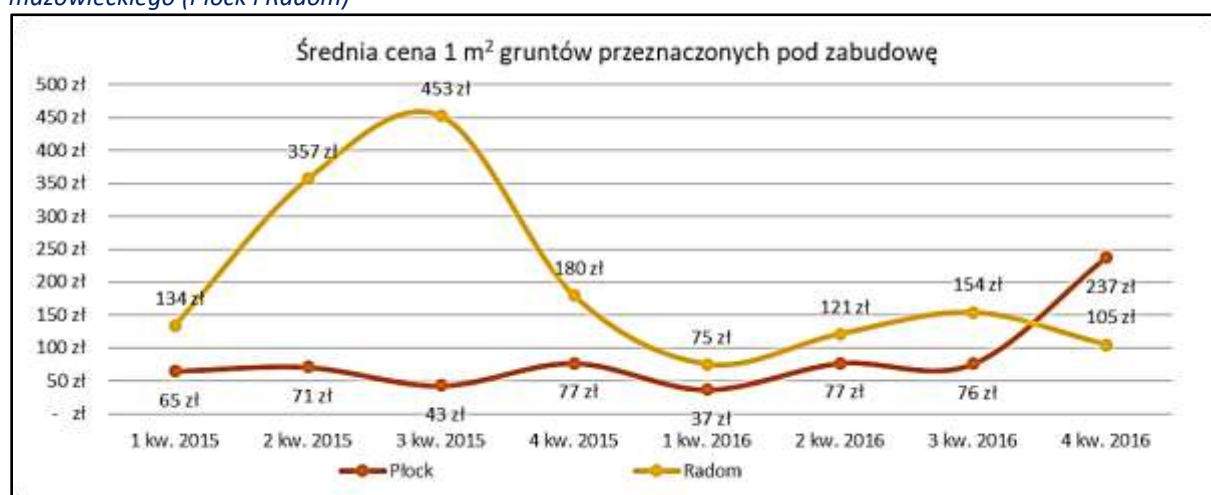
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych, \*Sieradz i Ciechanów nie są miastami na prawach powiatu, z uwagi na to wykorzystano dane dla powiatu sieradzkiego i ciechanowskiego dotyczące nieruchomości położonych w granicach miast

Wykres 126 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region centralny – miasta województwa łódzkiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 127 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region centralny – miasta województwa mazowieckiego (Płock i Radom)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 128 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region centralny – miasta województwa mazowieckiego (Ciechanów, Ostrołęka, Siedlce)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.4 Miasta w regionie wschodnim

W podrzdziale tym omówiono ceny różnych rodzajów nieruchomości w miastach na prawach powiatu, które należą do województw: podlaskiego, lubelskiego i podkarpackiego.

#### 3.7.4.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu – region wschodni

W 2016 roku w miastach na prawach powiatu, które wchodziły w skład regionu wschodniego, średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 2167 zł do 3593 zł, co ogólnie świadczy o małej rozpiętości cen w regionie. Najwyższe ceny odnotowano w miastach leżących w województwie podlaskim – Łomży, w której ceny doszły do około 3500 zł za 1 m<sup>2</sup>, oraz Suwałkach, w których oscylowały około 3200 za 1 m<sup>2</sup>. Nieco niższe ceny odnotowano w leżącej w województwie lubelskim – w Białej Podlaskiej (ok. 3000 zł za 1 m<sup>2</sup>). Najniższymi cenami charakteryzowały się miasta województwa podkarpackiego – Krosno, Przemyśl, w których ceny wahały się od 2500 zł do 3000 zł za 1 m<sup>2</sup>, oraz Tarnobrzeg, gdzie z wyjątkiem 1 kwartału występowały ceny poniżej 2500 zł. Choć ceny w regionie utrzymywały się na podobnym poziomie, to w ciągu roku nieco wzrosły w Chełmie, Zamościu i Krośnie, natomiast trochę spadły w Łomży, Przemyślu i Tarnobrzegu. Brak danych dla 2 półrocza dla Suwałk uniemożliwia opisanie tendencji dla tego miasta. Analiza danych pozwala stwierdzić, że w stosunku do końca 2014 roku ceny wzrosły w Łomży, Chełmie, Zamościu, natomiast w Suwałkach, Białej Podlaskiej, Krośnie, Przemyślu utrzymywały się na zbliżonym poziomie. W przypadku Tarnobrzega odnotowuje się niewielki spadek cen. Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla regionie wschodnim przedstawia tabela.

Tabela 118 Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region wschodni

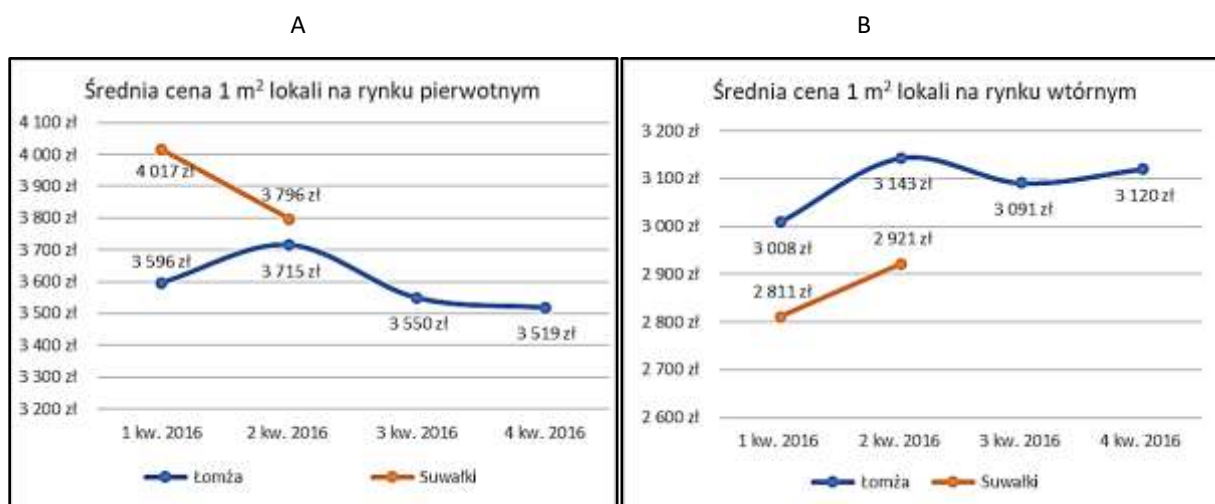
Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region wschodni								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa podlaskiego</b>								
Łomża	3270 zł	3109 zł	2500 zł	3005 zł	3419 zł	3593 zł	3126 zł	3230 zł
Suwałki	2768 zł	3128 zł	3288 zł	3192 zł	3210 zł	3276 zł	b.d.	b.d.
<b>Miasta województwa lubelskiego</b>								
Biała Podlaska	3190 zł	3274 zł	2853 zł	2981 zł	3069 zł	2840 zł	3061 zł	3005 zł
Chełm	2687 zł	2638 zł	2719 zł	2700 zł	2621 zł	2703 zł	2614 zł	3140 zł

Zamość	2729 zł	2851 zł	2967 zł	2739 zł	2991 zł	2651 zł	2851 zł	3145 zł
<b>Miasta województwa podkarpackiego</b>								
Krosno	2623 zł	2553 zł	2968 zł	3586 zł	2602 zł	2753 zł	2670 zł	2704 zł
Przemyśl	2321 zł	2625 zł	2842 zł	2763 zł	2944 zł	2591 zł	2338 zł	2672 zł
Tarnobrzeg	2524 zł	2889 zł	2487 zł	2329 zł	2285 zł	2329 zł	2247 zł	2167 zł

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

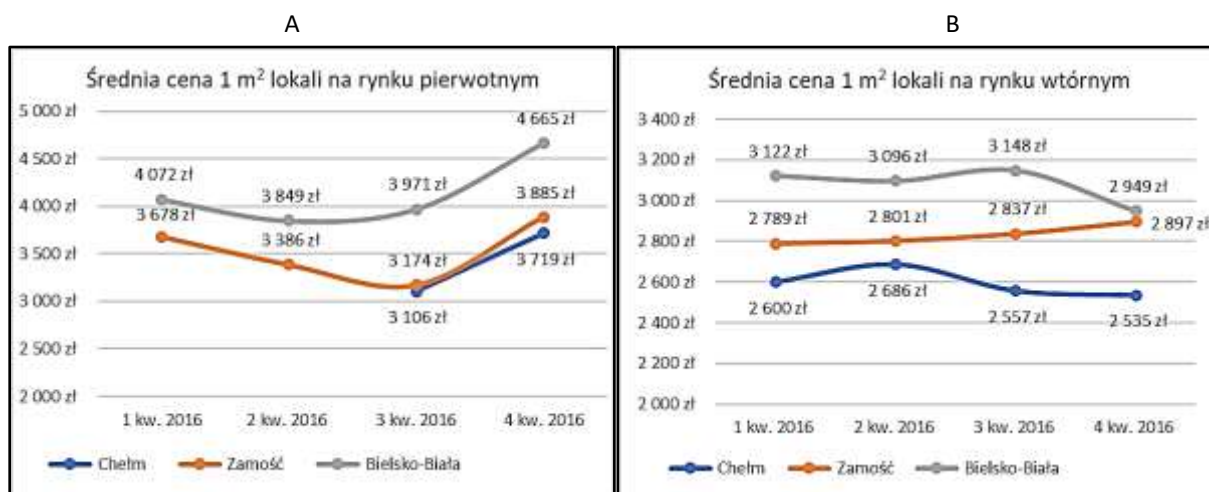
Jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w regionie wschodnim, sytuacja w zeszłym roku była dość zróżnicowana w zależności od miasta, a ceny wahały się od 2940 zł do 4481 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny, powyżej 4000 zł za 1 m<sup>2</sup>, odnotowano w Tarnobrzegu i Suwałkach, najniższe zaś w Białej Podlaskiej. W pozostałych miastach ceny wyniosły powyżej 3000 zł za 1 m<sup>2</sup>. W ciągu roku ceny wzrosły w Zamościu, natomiast spadły w Łomży. Brak pełnych danych dla Suwałk, Białej Podlaskiej, Krosna, Chełma, Przemyśla i Tarnobrzegu uniemożliwia dokładniejsze opisanie tendencji w tym miastach. Podobne tendencje występowały na rynku wtórnym w regionie, gdzie ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> oscylowały od 2254 zł do 3232 zł. Najwyższe ceny odnotowano w Tarnobrzegu, przy czym gwałtowny wzrost nastąpił po 1 kwartale roku. Ceny pod koniec roku wzrosły też choć niewiele w Zamościu, Chełmie i Przemyślu, natomiast spadły w Białej Podlaskiej, Krośnie i Łomży.

Wykres 129 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region wschodni – miasta województwa podlaskiego



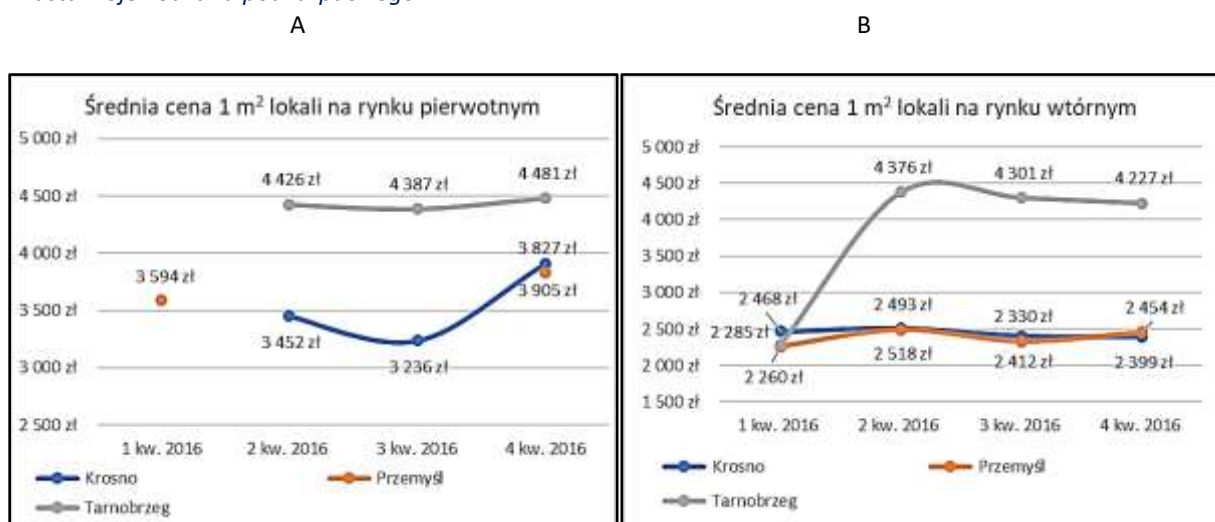
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 130 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region wschodni – miasta województwa lubelskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 131 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region wschodni – miasta województwa podkarpackiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.4.2 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region wschodni

W 2016 roku najwyższy poziom średniej ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w regionie wschodnim notowano w Łomży, w rekordowym 2 kwartale roku było to 950 zł. W pozostałych kwartałach ceny nieruchomości tego typu w Łomży były wyraźnie niższe, jednak i tak jedne z najwyższych spośród analizowanych miast. W przypadku Suwałk brak danych dla 3 z 4 kwartałów uniemożliwia wskazanie jakiegokolwiek tendencji. W Białej Podlaskiej, Chełmie i Zamościu ceny w niemal wszystkich kwartałach wahały się od około 200 do 450 zł za 1 m<sup>2</sup>.

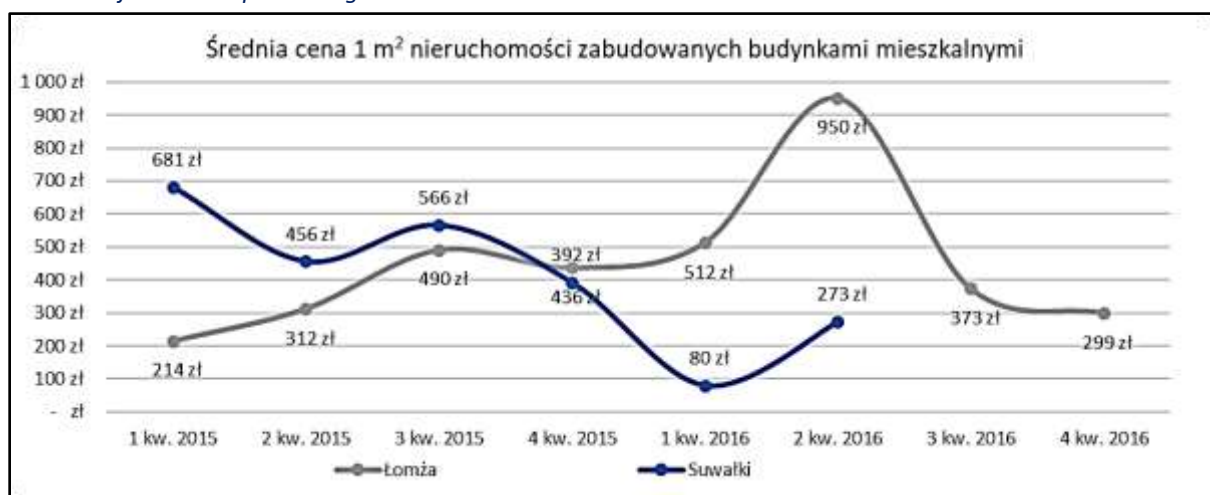
Najniższy przeciętny poziom średniej ceny dotyczył nieruchomości w Przemyślu, chociaż najniższy ogólnie poziom ceny średniej odnotowano w 4 kwartale w Tarnobrzegu – 98 zł za 1 m<sup>2</sup>. Większość powiatów wykazywała tendencje wzrostu cen 1 m<sup>2</sup>, było tak w Chełmie, Zamościu i Krośnie.

Tabela 119 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region wschodni

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region wschodni								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa podlaskiego</b>								
Łomża	214 zł	312 zł	490 zł	436 zł	512 zł	950 zł	373 zł	299 zł
Suwałki	681 zł	456 zł	566 zł	392 zł	b.d.	273 zł	b.d.	b.d.
<b>Miasta województwa lubelskiego</b>								
Biała Podlaska	292 zł	218 zł	65 zł	306 zł	213 zł	433 zł	339 zł	257 zł
Chełm	336 zł	325 zł	302 zł	278 zł	361 zł	292 zł	306 zł	461 zł
Zamość	229 zł	80 zł	320 zł	b.d.	444 zł	154 zł	245 zł	249 zł
<b>Miasta województwa podkarpackiego</b>								
Krosno	60 zł	177 zł	166 zł	163 zł	325 zł	285 zł	188 zł	284 zł
Przemysł	265 zł	250 zł	443 zł	416 zł	119 zł	164 zł	271 zł	163 zł
Tarnobrzeg	419 zł	443 zł	200 zł	118 zł	381 zł	410 zł	693 zł	98 zł

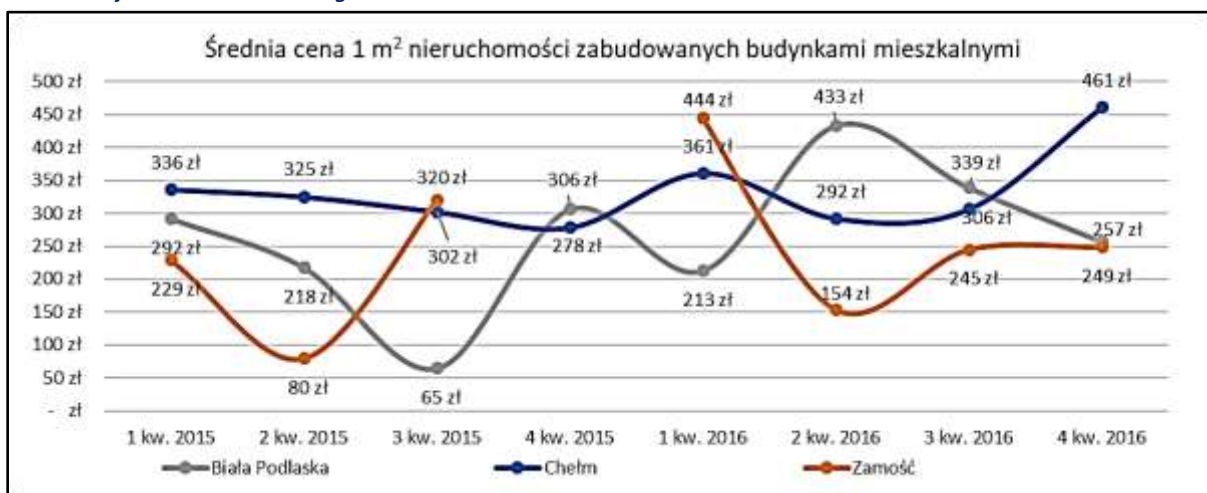
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 132 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region wschodni – miasta województwa podlaskiego



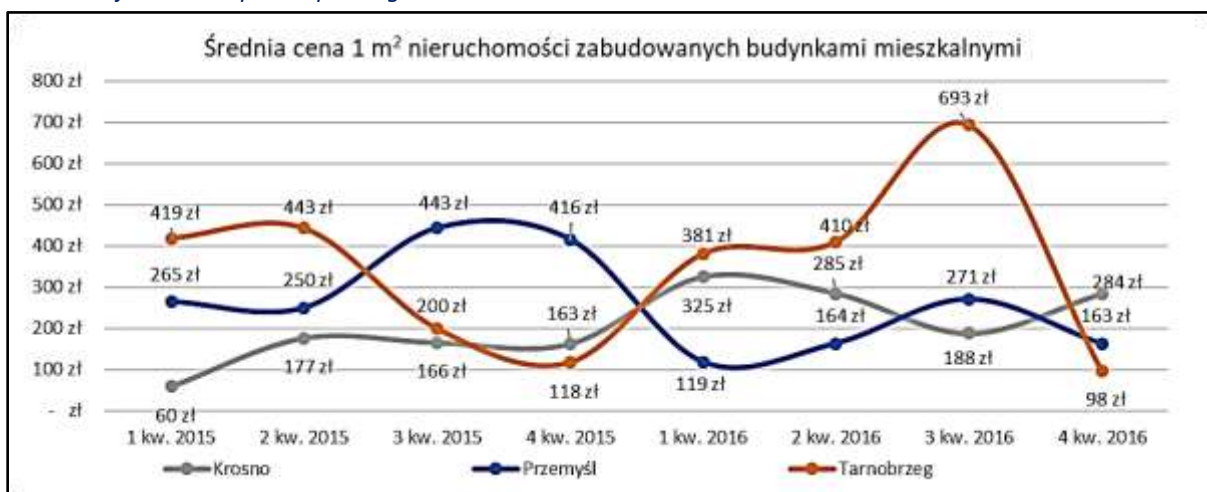
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 133 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region wschodni – miasta województwa lubelskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 134 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region wschodni – miasta województwa podkarpackiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.4.3 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – region wschodni

W 2016 roku najwyższe średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w regionie wschodnim odnotowano w pojedynczych kwartałach w Łomży, Zamościu, Chełmie i Krośnie. W miastach tych średnie ceny przeważnie wahały się od około 100 zł do około 200 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższy poziom średnich cen dotyczył Przemyśla i Tarnobrzega, gdzie nie przekraczał 50 zł za 1 m<sup>2</sup>. Duże wahania cen dotyczyły też Krosna, czego przyczyn należy upatrywać w niewielkiej liczbie transakcji zawieranych w poszczególnych kwartałach. W analizowanych miastach nie jest widoczna wyraźna tendencja spadkowa lub wzrostowa – o stabilizacji cen można mówić w Przemyślu i Tarnobrzegu.

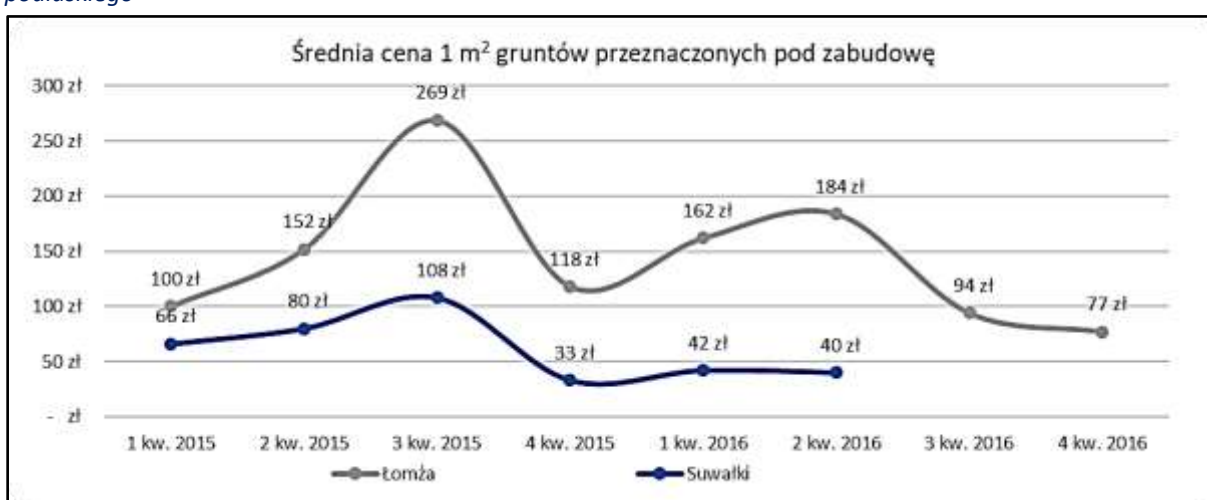
Tabela 120 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region wschodni

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region wschodni								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa podlaskiego</b>								

Łomża	100 zł	152 zł	269 zł	118 zł	162 zł	184 zł	94 zł	77 zł
Suwałki	66 zł	80 zł	108 zł	33 zł	b.d.	40 zł	b.d.	b.d.
<b>Miasta województwa lubelskiego</b>								
Biała Podlaska	110 zł	46 zł	92 zł	62 zł	92 zł	55 zł	76 zł	125 zł
Chełm	24 zł	27 zł	61 zł	41 zł	68 zł	56 zł	71 zł	191 zł
Zamość	59 zł	85 zł	163 zł	b.d.	79 zł	82 zł	107 zł	109 zł
<b>Miasta województwa podkarpackiego</b>								
Krosno	b.d.	31 zł	40 zł	97 zł	97 zł	256 zł	10 zł	19 zł
Przemyśl	32 zł	29 zł	45 zł	22 zł	22 zł	22 zł	40 zł	23 zł
Tarnobrzeg	87 zł	106 zł	65 zł	45 zł	45 zł	48 zł	45 zł	33 zł

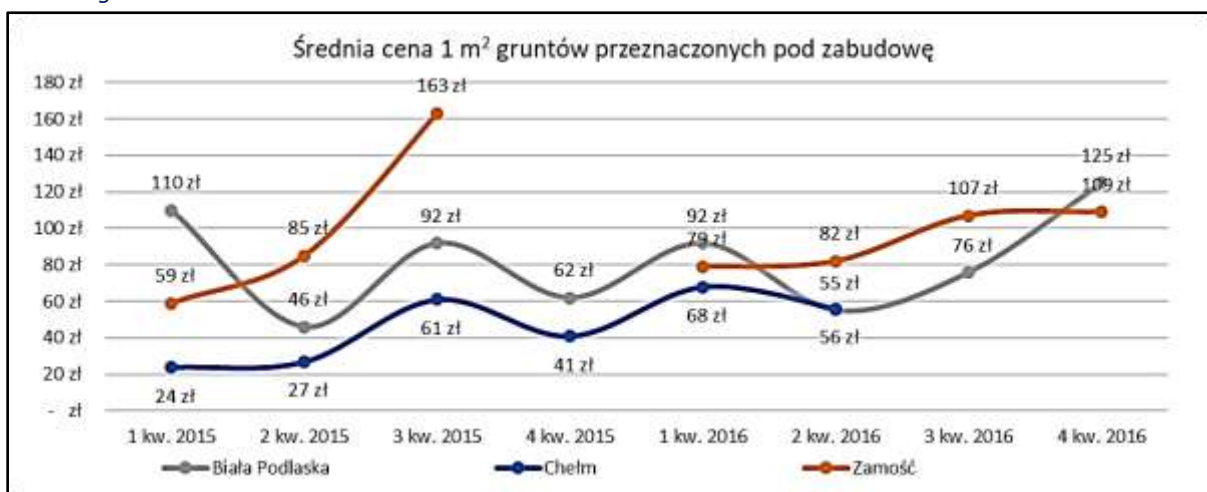
Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 135 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region wschodni – miasta województwa podlaskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 136 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region wschodni – miasta województwa lubelskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne



Wykres 137 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region wschodni – miasta województwa podkarpackiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.5 Miasta w regionie południowym

W podrozdziale tym omówiono ceny różnych rodzajów nieruchomości w miastach na prawach powiatu, które należą do województw małopolskiego i śląskiego, przy czym województwo śląskie zostało podzielone na dawne miasta wojewódzkie oraz pozostałe miasta na prawach powiatu.

#### 3.7.5.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu – region południowy

W 2016 roku w miastach na prawach powiatu, które wchodziły w skład regionu południowego, średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 1277 zł do 3590 zł, co ogólnie świadczy o niezbyt dużej rozpiętości cen w regionie. Najwyższe ceny, powyżej 3000 zł za 1 m<sup>2</sup>, nie występowały w żadnym z miast we wszystkich kwartałach roku, ale dotyczyły tylko wybranych kwartałów. Do miast o najwyższych cenach należą: Tychy (1 i 2 kwartał), Dąbrowa Górnicza, Bielsko-Biała (1 i 3 kwartał), Nowy Sącz (4 kwartał), Mysłowice i Jaworzno (3 kwartał). Natomiast niskie ceny do 2000 zł za 1 m<sup>2</sup> odnotowano we wszystkich kwartałach w Bytomiu, w 1 kwartale w Piekarach Śląskich oraz 4 kwartał w Rudzie Śląskiej i Sosnowcu. W pozostałych miastach ceny w ciągu roku albo spadły – tak było w Tarnowie, Bielsku-Białej, Dąbrowie Górniczej, Gliwicach albo wzrosły jak w przypadku Nowego Sącza, Częstochowy, Jastrzębia Zdroju. Ceny w Bytomiu, Chorzowie, Siemianowicach, Tychach i Zabrze cechowały się największą stabilnością. Na podstawie analizy można jednak stwierdzić, że od 2015 roku ceny w regionie utrzymywały się na podobnym poziomie (w Bielsku-Białej, Bytomiu, Chorzowie, Gliwicach, Jastrzębiu Zdroju, Jaworznie), lekko wzrosły (w Nowym Sączu, Tarnowie, Częstochowie) lub wręcz pod koniec 2016 roku spadły (w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu). Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla regionu południowego przedstawia tabela.

Tabela 121 Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region południowy

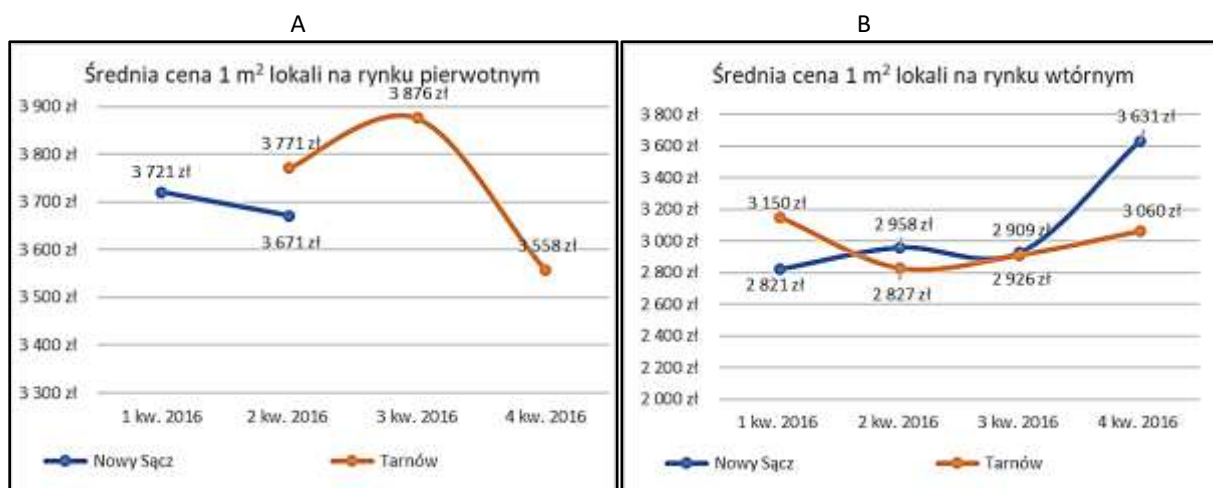
Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region południowy								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa małopolskiego</b>								
Nowy Sącz	2600 zł	2513 zł	2640 zł	2616 zł	2966 zł	3059 zł	2929 zł	3466 zł
Tarnów	2797 zł	2587 zł	2865 zł	2787 zł	3135 zł	2735 zł	3279 zł	2943 zł
<b>Miasta województwa śląskiego – dawne miasta wojewódzkie</b>								

Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region południowy								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Bielsko- Biała	2918 zł	2765 zł	3135 zł	3267 zł	3297 zł	3140 zł	3280 zł	2889 zł
Częstochowa	1608 zł	2419 zł	2482 zł	2604 zł	2574 zł	2496 zł	2312 zł	3014 zł
Miasta województwa śląskiego – pozostałe miasta na prawach powiatu								
Bytom	1448 zł	1396 zł	1469 zł	1346 zł	1462 zł	1642 zł	1277 zł	1420 zł
Chorzów	2490 zł	2433 zł	2565 zł	2613 zł	2365 zł	2749 zł	2800 zł	2436 zł
Dąbrowa Górnicza	2578 zł	2454 zł	2750 zł	2703 zł	3245 zł	2617 zł	3127 zł	2715 zł
Gliwice	2792 zł	2698 zł	2555 zł	2484 zł	2832 zł	2773 zł	3087 zł	2408 zł
Jastrzębie Zdrój	2241 zł	2245 zł	2128 zł	2125 zł	2242 zł	2062 zł	2326 zł	2559 zł
Jaworzno	2876 zł	2805 zł	2773 zł	2910 zł	2903 zł	2957 zł	3153 zł	2947 zł
Mysłowice	2445 zł	2647 zł	2395 zł	2513 zł	2344 zł	2570 zł	3590 zł	2636 zł
Piekary Śląskie	2177 zł	1983 zł	1427 zł	2161 zł	1994 zł	2165 zł	2243 zł	2220 zł
Ruda Śląska	2333 zł	2063 zł	2312 zł	3034 zł	2205 zł	2220 zł	2201 zł	1692 zł
Rybnik	2503 zł	2359 zł	b.d.	2523 zł	2688 zł	2380 zł	2691 zł	2617 zł
Siemianowice	2407 zł	2469 zł	2126 zł	2363 zł	2383 zł	2358 zł	2456 zł	2278 zł
Sosnowiec	2607 zł	2387 zł	2238 zł	1986 zł	2482 zł	2132 zł	2083 zł	1413 zł
Świętochłowice	2324 zł	2765 zł	2973 zł	3191 zł	2721 zł	2579 zł	2412 zł	2862 zł
Tychy	3317 zł	3280 zł	3434 zł	3558 zł	3297 zł	3269 zł	3059 zł	3221 zł
Zabrze	2192 zł	2310 zł	2317 zł	2335 zł	2288 zł	2314 zł	2295 zł	2410 zł
Żory	2341 zł	2519 zł	2362 zł	2604 zł	2784 zł	2530 zł	2480 zł	2796 zł

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

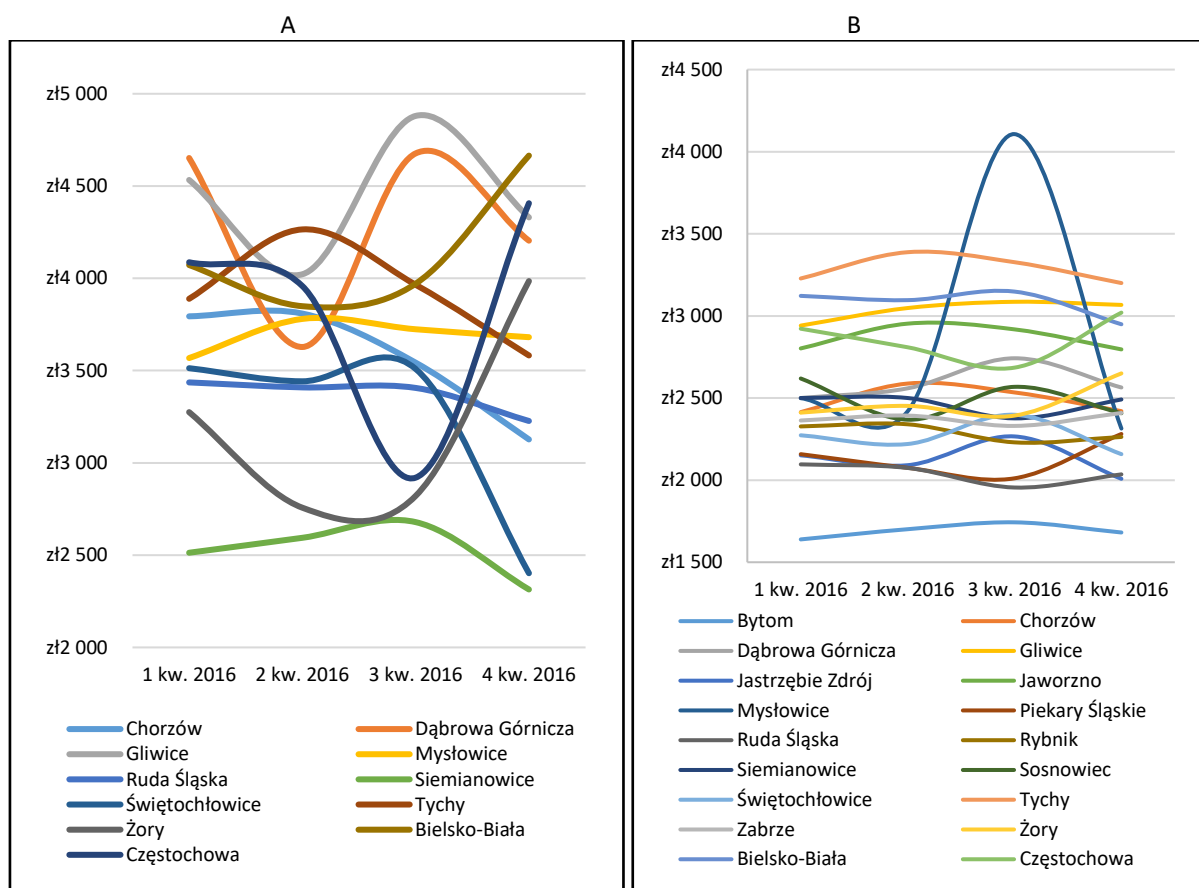
Brak pełnych danych dla 8 miast uniemożliwia dokładne określenie tendencji, jakie występowały przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Wśród miast, dla których są dane, najwyższe ceny, powyżej 4000 zł za 1 m<sup>2</sup>, odnotowano w województwie śląskim w Gliwicach oraz 1, 3 i 4 kwartale w Dąbrowie Górniczej, w 1 i 2 kwartale w Bielsku-Białej i Częstochowie. Najniższe ceny, do 3000 zł za 1 m<sup>2</sup>, występowały przez cały rok w Siemianowicach, a także Częstochowie (w 3 kwartale), Sosnowcu (w 3 kwartale), Świętochłowicach (w 4 kwartale) oraz w Żorach (w 2 i 3 kwartale). Jeśli chodzi o województwo śląskie (w województwie małopolskim brakuje całościowych danych), ceny w ciągu roku nieznacznie wahały – pod koniec roku spadły w przypadku Chorzowa, Dąbrowy Górniczej, Gliwic, Rudy Śląskiej, Siemianowic, Świętochłowic, Tych; nieznacznie wzrosły natomiast w Mysłowicach i Żorach. Podobne tendencje występowały na rynku wtórnym w regionie, gdzie ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> oscylowały od 2075 zł do 4100 zł. Najwyższe ceny, powyżej 3200 zł za 1 m<sup>2</sup>, odnotowano w Mysłowicach (3 kwartał), Nowym Sączu (4 kwartał), Tychach (1, 2, 3, 4 kwartał). Niskie ceny, poniżej 2000 zł za 1 m<sup>2</sup>, utrzymywały się przez cały rok w Bytomiu. Wysokość cen w poszczególnych kwartałach zachowywała się stabilnie, niewielkie wahania dotyczyły różnych kwartałów w zależności od miasta bez jakiegoś wyraźnego trendu. Tendencje na rynku pierwotnym i wtórnym sprzedaży lokali mieszkalnych w regionie południowym przedstawiają wykresy i tabela.

Wykres 138 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region południowy – miasta województwa małopolskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 139 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A)<sup>6</sup> i wtórnym (B) – region południowy – miasta województwa śląskiego



<sup>6</sup> Na wykresie zestawiono zmiany cen na rynku pierwotnym we wszystkich pozostałych miastach na prawach powiatu województwa śląskiego, dla których były dostępne dane. Ze względu na czytelność wykresu zrezygnowano z umieszczania wartości oraz punktowych informacji w przypadku miast, dla których dane były niepełne.

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Tabela 122 Średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym i wtórnym – region południowy – miasta województwa śląskiego – pozostałe miasta na prawach powiatu

Średnie ceny lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> na rynku pierwotnym i wtórnym – miasta województwa śląskiego – pozostałe miasta na prawach powiatu								
Miasto	Rynek pierwotny				Rynek wtórny			
	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
Bytom	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	1639 zł	1701 zł	1743 zł	1681 zł
Chorzów	3794 zł	3809 zł	3543 zł	3127	2414 zł	2588 zł	2534 zł	2420 zł
Dąbrowa Górnicza	4652 zł	3628 zł	4677 zł	4204 zł	2500 zł	2559 zł	2742 zł	2564 zł
Gliwice	4533 zł	4022 zł	4880 zł	4330 zł	2941 zł	3048 zł	3086 zł	3067 zł
Jastrzębie Zdrój	b.d.	b.d.	b.d.	3810 zł	2151 zł	2091 zł	2266 zł	2008 zł
Jaworzno	3264 zł	b.d.	3497 zł	3055 zł	2802 zł	2953 zł	2918 zł	2796 zł
Mysłowice	3568 zł	3780 zł	3724 zł	3681 zł	2499 zł	2419 zł	4107 zł	2314 zł
Piekary Śląskie	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	2158 zł	2075 zł	2011 zł	2281 zł
Ruda Śląska	3436 zł	3409 zł	3406 zł	3227 zł	2096 zł	2074 zł	1955 zł	2035 zł
Rybnik	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	2327 zł	2340 zł	2230 zł	2263 zł
Siemianowice	2513 zł	2594 zł	2679 zł	2314 zł	2500 zł	2500 zł	2376 zł	2491 zł
Sosnowiec	b.d.	3529 zł	2893 zł	b.d.	2619 zł	2368 zł	2568 zł	2407 zł
Świętochłowice	3513 zł	3442 zł	3509 zł	2402 zł	2273 zł	2220 zł	2398 zł	2158 zł
Tychy	3889 zł	4265 zł	3965 zł	3582 zł	3228 zł	3388 zł	3327 zł	3200 zł
Zabrze	b.d.	b.d.	3094 zł	b.d.	2363 zł	2393 zł	2330 zł	2409 zł
Żory	3275 zł	2757 zł	2821 zł	3985 zł	2411 zł	2452 zł	2393 zł	2650 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym i wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

### 3.7.5.2 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region południowy

Średni poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach regionu południowego był dość zróżnicowany, jednak widoczne były też grupy miast, które cechował podobny poziom cen i dynamika ich zmian. Spośród miast województwa małopolskiego widocznie wyższy poziom cen tego typu gruntów odnotowano w 2016 roku w Tarnowie, gdzie w poszczególnych kwartałach przyjmowały one wartości od 349 zł do 677 zł za 1 m<sup>2</sup>. W Nowym Sączu z wyjątkiem 1 kwartału 2016 roku, gdy ceny spadły do 92 zł za 1 m<sup>2</sup>, zmieniały się od 317 zł do 514 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny w Częstochowie i Bielsko-Białej w województwie śląskim kształtowały się na zbliżonym poziomie od około 200 zł do około 396 zł za 1 m<sup>2</sup>. W obu miastach najwyższy poziom cen odnotowano w 4 kwartale roku. Spośród pozostałych miast województwa śląskiego można wyróżnić grupę miast, w których poziom średnich cen analizowanych nieruchomości był relatywnie wysoki i wahał się od około 300 zł do około 837 zł za 1 m<sup>2</sup>. Do tej grupy miast można zaliczyć: Bytom, Gliwice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Siemianowice, Tychy, Żory. Z kolei grupę miast o najniższym poziomie średnim cen tworzą: Chorzów

i Zabrze, gdzie średnie ceny wahały się od kilkudziesięciu do około 135 zł za 1 m<sup>2</sup>. W pozostałych miastach ceny w poszczególnych kwartałach przyjmowały wartości pośrednie.

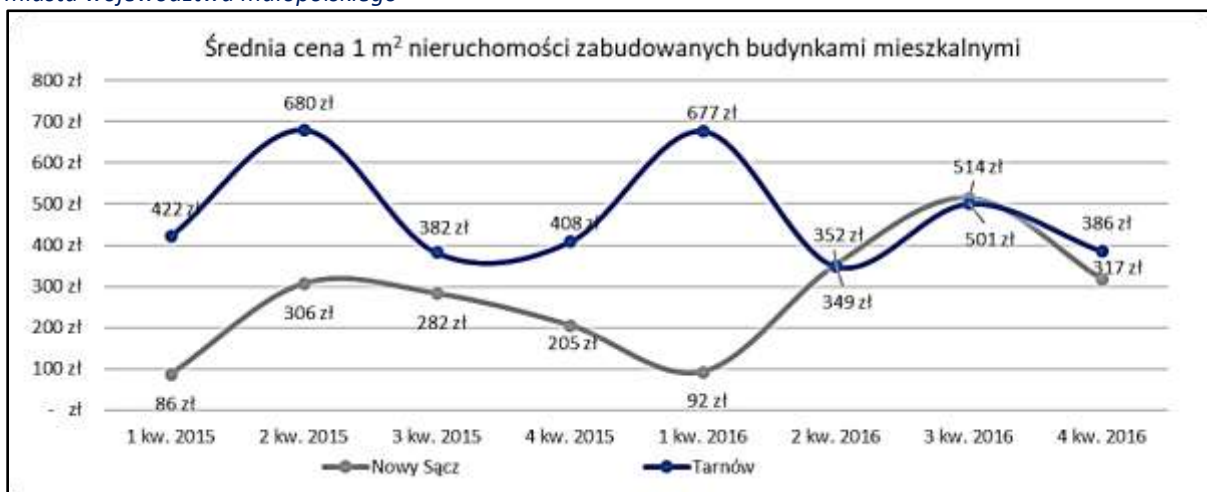
Trend wzrostowy cen widoczny jest w Bytomiu, Gliwicach, Mysłowicach i Siemianowicach. W żadnym z miast nie obserwowano wyraźnej tendencji spadkowej cen w 2016 roku. W pozostałych miastach ceny zmieniały się bez wyraźnego trendu.

*Tabela 123 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region południowy*

Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region południowy								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa małopolskiego</b>								
Nowy Sącz	86 zł	306 zł	282 zł	205 zł	92 zł	352 zł	514 zł	317 zł
Tarnów	422 zł	680 zł	382 zł	408 zł	677 zł	349 zł	501 zł	386 zł
<b>Miasta województwa śląskiego – dawne miasta wojewódzkie</b>								
Bielsko-Biała	358 zł	259 zł	561 zł	294 zł	288 zł	278 zł	250 zł	396 zł
Częstochowa	268 zł	229 zł	239 zł	223 zł	176 zł	213 zł	282 zł	359 zł
<b>Miasta województwa śląskiego – pozostałe miasta na prawach powiatu</b>								
Bytom	542 zł	208 zł	601 zł	387 zł	244 zł	317 zł	325 zł	367 zł
Chorzów	45 zł	62 zł	109 zł	55 zł	98 zł	135 zł	125 zł	90 zł
Dąbrowa Górnicza	427 zł	291 zł	142 zł	143 zł	b.d.	69 zł	222 zł	210 zł
Gliwice	361 zł	347 zł	480 zł	282 zł	351 zł	444 zł	519 zł	518 zł
Jastrzębie Zdrój	260 zł	117 zł	220 zł	129 zł	147 zł	260 zł	275 zł	69 zł
Jaworzno	82 zł	295 zł	246 zł	280 zł	229 zł	196 zł	343 zł	249 zł
Mysłowice	510 zł	502 zł	448 zł	455 zł	451 zł	508 zł	486 zł	618 zł
Piekary Śląskie	254 zł	219 zł	164 zł	408 zł	465 zł	400 zł	408 zł	480 zł
Ruda Śląska	b.d.	168 zł	114 zł	143 zł	287 zł	261 zł	225 zł	219 zł
Rybnik	287 zł	b.d.	351 zł	337 zł	560 zł	171 zł	392 zł	316 zł
Siemianowice	340 zł	577 zł	492 zł	626 zł	567 zł	547 zł	821 zł	837 zł
Sosnowiec	284 zł	205 zł	184 zł	178 zł	222 zł	167 zł	135 zł	185 zł
Świętochłowice	355 zł	839 zł	719 zł	b.d.	694 zł	43 zł	531 zł	30 zł
Tychy	771 zł	444 zł	595 zł	14 zł	528 zł	622 zł	420 zł	546 zł
Zabrze	121 zł	97 zł	89 zł	91 zł	68 zł	75 zł	104 zł	15 zł
Żory	422 zł	272 zł	509 zł	524 zł	329 zł	280 zł	295 zł	392 zł

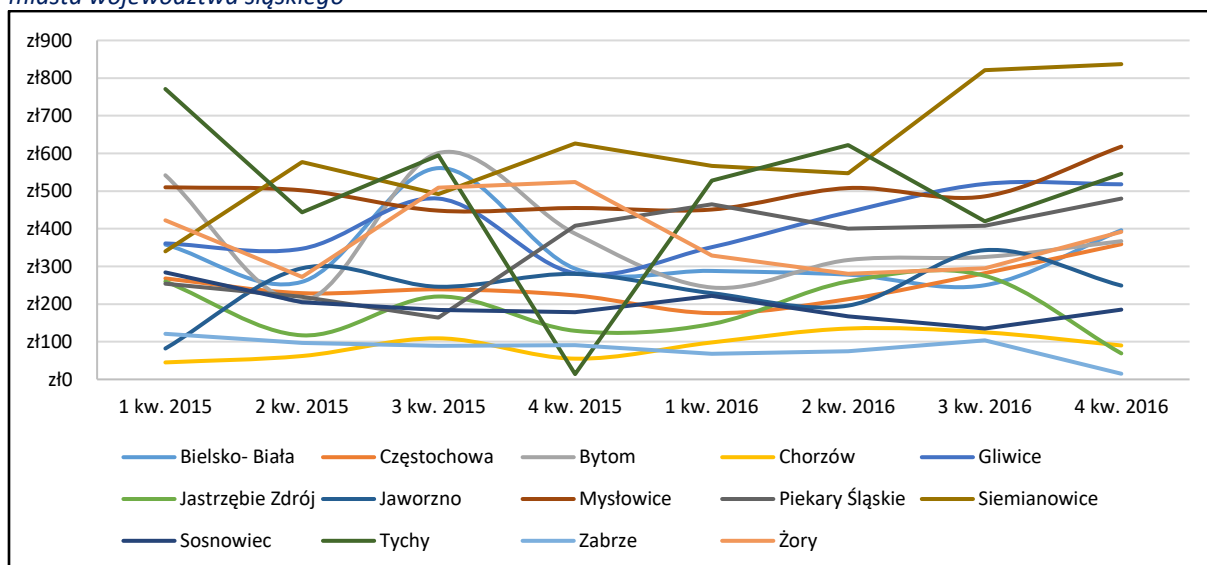
*Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych*

Wykres 140 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region południowy – miasta województwa małopolskiego



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

Wykres 141 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region południowy – miasta województwa śląskiego<sup>7</sup>



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

### 3.7.5.3 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – region południowy

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę w miastach regionu południowego charakteryzował zbliżony poziom, jednak znalazły się miasta, które cechował wysoki poziom cen i dynamika ich zmian. Spośród miast województwa małopolskiego widocznie wyższy poziom cen tego typu gruntów odnotowano w 2016 roku w Nowym Sączu, gdzie z wyjątkiem 1 kwartału 2016 roku przyjmowały one wartości od 218 zł do 262 zł za 1 m<sup>2</sup>. W Tarnowie ceny zmieniały się w od 97 zł do 126 zł za 1 m<sup>2</sup>. W obu miastach cen średnie rosły od początku roku. Ceny tego typu gruntów w Częstochowie i Bielsko-Białej w województwie śląskim kształtowały się na zróżnicowanym poziomie.

<sup>7</sup> Na wykresie zestawiono zmiany cen na rynku pierwotnym we wszystkich pozostałych miastach na prawach powiatu województwa śląskiego, dla których były dostępne dane. Ze względu na czytelność wykresu zrezygnowano z umieszczania wartości oraz punktowych informacji w przypadku miast, dla których dane były niepełne.

W Częstochowie były wyraźnie niższe i w trzech na cztery kwartały nie przekroczyły 50 zł za 1 m<sup>2</sup>. W obu miastach najwyższy poziom średni ceny odnotowano w 4 kwartale roku. Wyraźny trend wzrostowy lub spadkowy cen nie był widoczny w żadnym z analizowanych miast województwa śląskiego. W analizowanych miastach ceny zmieniały się z kwartału na kwartał bez wyraźnego trendu.

Tabela 124 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region południowy

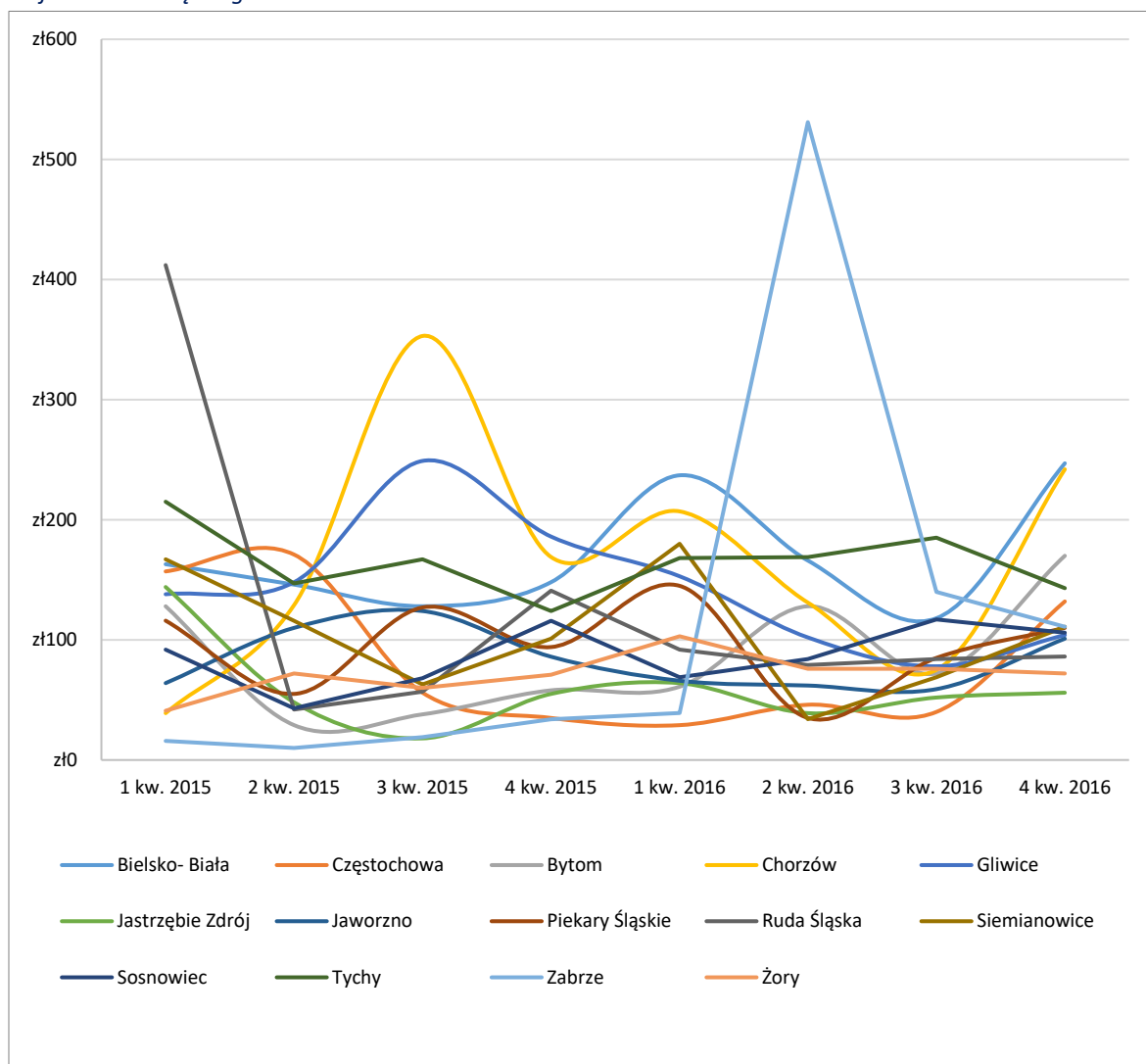
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region południowy								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa małopolskiego</b>								
Nowy Sącz	312 zł	b.d.	b.d.	b.d.	136 zł	218 zł	231 zł	262 zł
Tarnów	121 zł	122 zł	171 zł	342 zł	97 zł	107 zł	123 zł	126 zł
<b>Miasta województwa śląskiego – dawne miasta wojewódzkie</b>								
Bielsko- Biała	163 zł	146 zł	128 zł	148 zł	237 zł	166 zł	118 zł	247 zł
Częstochowa	157 zł	171 zł	56 zł	35 zł	29 zł	46 zł	40 zł	132 zł
<b>Miasta województwa śląskiego – pozostałe miasta na prawach powiatu</b>								
Bytom	128 zł	29 zł	38 zł	58 zł	61 zł	128 zł	72 zł	170 zł
Chorzów	39 zł	129 zł	353 zł	169 zł	207 zł	131 zł	75 zł	242 zł
Dąbrowa Górnicza	48 zł	271 zł	229 zł	101 zł	b.d.	22 zł	98 zł	77 zł
Gliwice	138 zł	148 zł	249 zł	186 zł	153 zł	102 zł	78 zł	104 zł
Jastrzębie Zdrój	144 zł	48 zł	18 zł	55 zł	64 zł	39 zł	52 zł	56 zł
Jaworzno	64 zł	110 zł	124 zł	86 zł	66 zł	62 zł	59 zł	101 zł
Mysłowice	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	94 zł	80 zł	75 zł	2 zł
Piekary Śląskie	116 zł	55 zł	127 zł	94 zł	145 zł	35 zł	85 zł	110 zł
Ruda Śląska	412 zł	42 zł	57 zł	141 zł	92 zł	79 zł	84 zł	86 zł
Rybnik	91 zł	b.d.	b.d.	b.d.	121 zł	b.d.	38 zł	370 zł
Siemianowice	167 zł	116 zł	63 zł	101 zł	180 zł	34 zł	69 zł	111 zł
Sosnowiec	92 zł	43 zł	68 zł	116 zł	69 zł	84 zł	117 zł	106 zł
Świętochłowice	152 zł	120 zł	89 zł	b.d.	324 zł	59 zł	95 zł	56 zł
Tychy	215 zł	147 zł	167 zł	124 zł	168 zł	169 zł	185 zł	143 zł
Zabrze	16 zł	10 zł	19 zł	34 zł	39 zł	531 zł	140 zł	111 zł
Żory	41 zł	72 zł	60 zł	71 zł	103 zł	76 zł	76 zł	72 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych  
Wykres 142 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region południowy – miasta województwa małopolskiego



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

Wykres 143 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region południowy – miasta województwa śląskiego<sup>8</sup>



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

### 3.7.6 Miasta w regionie południowo-zachodnim

W podrozdziale tym omówiono ceny różnych rodzajów nieruchomości w miastach na prawach powiatu, które należą do województwa dolnośląskiego.

#### 3.7.6.1 Średnie ceny lokali mieszkalnych w miastach na prawach powiatu – region południowo-zachodni

W 2016 roku w miastach na prawach powiatu, które wchodzą w skład regionu południowo-zachodniego, średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wahały się od 1732 zł do 2599 zł. Najwyższe ceny odnotowano w Jeleniej Górze (w 1 kwartale) i w Legnicy (w 2, 3, i 4 kwartale), najniższe zaś były w Wałbrzychu. Można stwierdzić, że średnie ceny lokali w regionie utrzymywały się w ciągu roku na stabilnym poziomie. W przypadku Jeleniej Góry w ciągu roku lekko spadły,

<sup>8</sup> Na wykresie zestawiono zmiany cen na rynku pierwotnym we wszystkich pozostałych miastach na prawach powiatu województwa śląskiego, dla których były dostępne dane. Ze względu na czytelność wykresu zrezygnowano z umieszczania wartości oraz punktowych informacji w przypadku miast, dla których dane były niepełne.



w przypadku Legnicy – wzrosły. W Wałbrzychu najwyższa cena wystąpiła w 3 kwartale, w pozostałych ceny były prawie takie same. Analiza danych pozwala stwierdzić, że w porównaniu do 2015 roku ceny lokali mieszkalnych wzrosły w Jeleniej Górze, natomiast w dwóch pozostałych miastach zachowywały się stabilnie. Szczegółowe dane średnich cen lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dla regionie południowo-zachodnim przedstawia tabela.

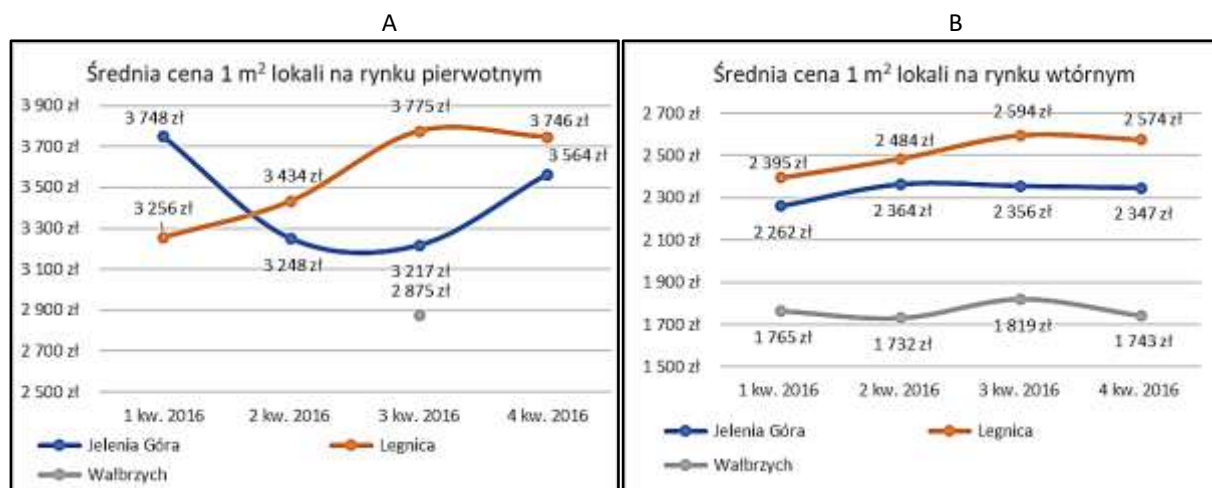
Tabela 125 Średnie ceny lokali mieszkalnych ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region południowo-zachodni

Średnie ceny lokali mieszkaniowych ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region południowo-zachodni									
Miasto	4 kw. 2014	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa dolnośląskiego</b>									
Jelenia Góra	2203 zł	2038 zł	2213 zł	2221 zł	2178 zł	2569 zł	2390 zł	2354 zł	2348 zł
Legnica	2460 zł	2576 zł	2454 zł	2412 zł	2498 zł	2448 zł	2522 zł	2569 zł	2599 zł
Wałbrzych	1856 zł	1785 zł	1707 zł	1840 zł	1733 zł	1765 zł	1732 zł	1819 zł	1743 zł

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

W porównaniu do średnich cel lokali ogółem sytuacja na rynku pierwotnym charakteryzowała się większą zmiennością. Najwyższą cenę za 1 m<sup>2</sup> odnotowano na rynku pierwotnym w Legnicy (3775 zł), najniższą w Wałbrzychu (2875 zł). Ceny w Legnicy w 1, 2 i 3 kwartale rosły, by nieco spaść pod koniec roku. Ceny w Jeleniej Górze najwyższe w 1 kwartale spadały w 2 i 3 kwartale, by ponownie zacząć rosnąć w 4 kwartale roku. Brak pełnych danych dla Wałbrzycha uniemożliwia określenie tendencji dla tego miasta. Większą stabilność wykazywał rynek wtórny w regionie – ceny na nim wahały się od 1800 zł do 2594 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny lokali na rynku wtórnym lekko rosły do 2 lub 3 kwartału, by w 4 kwartale spaść mniej więcej do ceny z początku roku.

Wykres 144 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (A) i wtórnym (B) – region południowo-zachodni – miasta województwa dolnośląskiego



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

### 3.7.6.2 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region południowo-zachodni

W 2016 roku najwyższy poziom średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w miastach województwa dolnośląskiego odnotowano w Legnicy w 4 kwartale roku (1115 zł). W Legnicy i Wałbrzychu średnie ceny tego typu nieruchomości z pojedynczymi

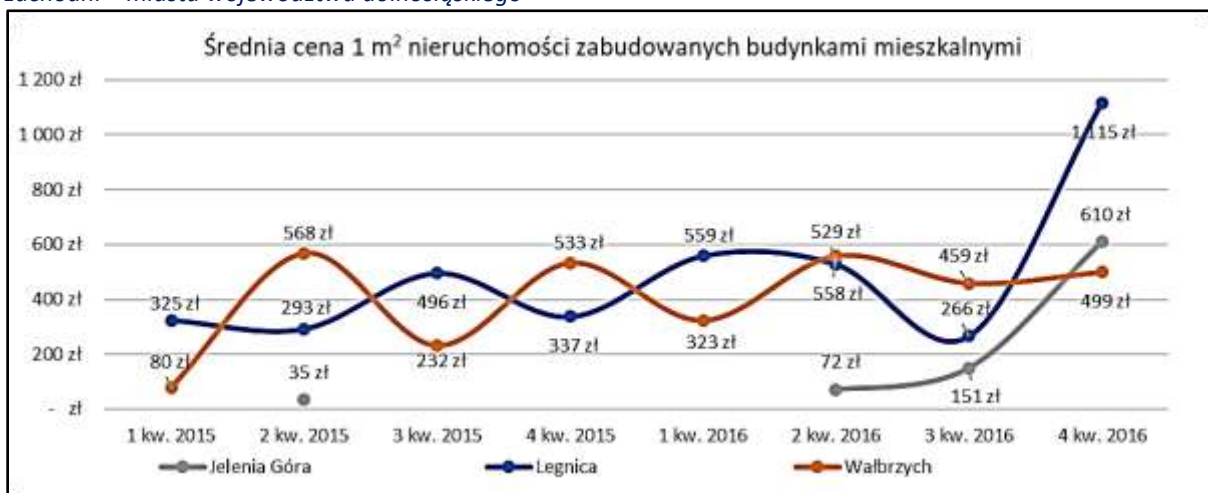
wyjątkami charakteryzowały się dużą zbieżnością. Ceny w tych miastach przeważnie wahały się od 450 zł do 550 zł za 1 m<sup>2</sup>. Najniższy poziom średni ceny dotyczył Jeleniej Góry, jednak dane dla tego miasta należy traktować z ostrożnością z uwagi m.in. na brak danych za 2015 rok dla tego miasta. Średnia cena w Jeleniej Górze w 4 kwartale roku wyniosła już 610 zł za 1 m<sup>2</sup>. W pozostałych miastach nie występowała widoczna tendencja spadkowa lub wzrostowa. Ceny między poszczególnymi kwartałami istotnie się wahały.

Tabela 126 Średnie ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region południowo-zachodni

Średnie ceny nieruchomości ogółem zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region południowo-zachodni								
Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa dolnośląskiego</b>								
Jelenia Góra	b.d.	35 zł	b.d.	b.d.	b.d.	72 zł	151 zł	610 zł
Legnica	325 zł	293 zł	496 zł	337 zł	559 zł	529 zł	266 zł	1115 zł
Wałbrzych	80 zł	568 zł	232 zł	533 zł	323 zł	558 zł	459 zł	499 zł

Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi) dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Wykres 145 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – region południowo-zachodni – miasta województwa dolnośląskiego



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

### 3.7.6.3 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem – region południowo-zachodni

W 2016 roku najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę w województwie dolnośląskim odnotowano w Wałbrzychu w 1 kwartale i Legnicy w 1 i 4 kwartale roku. Były to ceny z przedziału od 148 zł do 188 zł za 1 m<sup>2</sup>. Można stwierdzić, że bardzo wysokie ceny w 1 kwartale roku 2016 w późniejszym okresie stawały się bardziej przystępne – w przypadku Wałbrzycha działo się tak szczególnie w 2 i 4 kwartale, w przypadku Legnicy – 2 i 3 kwartale. Najniższe i najbardziej stabilne ceny gruntów odnotowano w ciągu zeszłego roku w Jeleniej Górze – kilkanaście złotych za 1 m<sup>2</sup>.

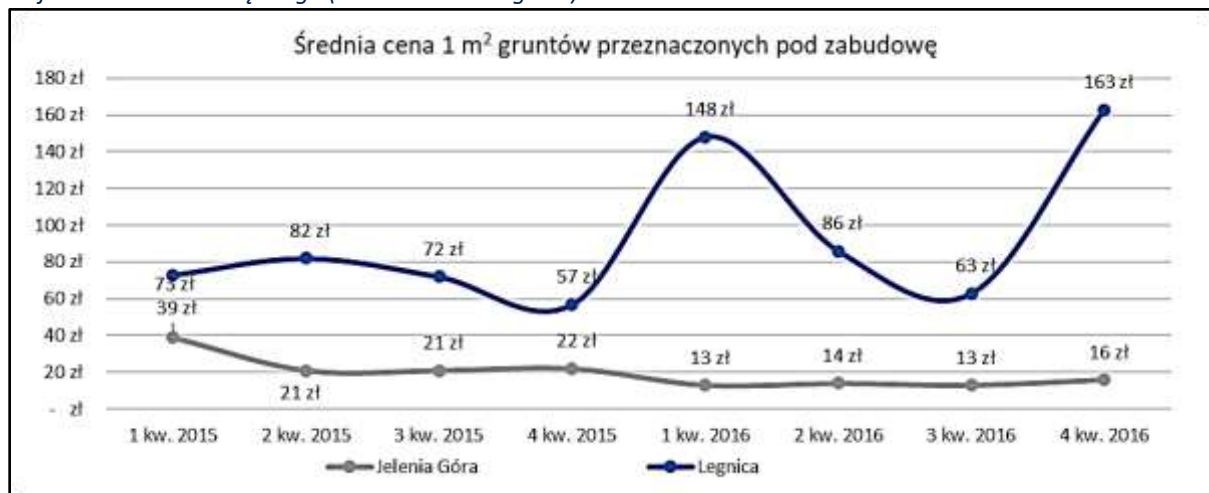
Tabela 127 Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – region południowo-zachodni

Średnie ceny gruntu przeznaczonego pod zabudowę ogółem w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> – region południowo-zachodni	
--	--

Miasto	1 kw. 2015	2 kw. 2015	3 kw. 2015	4 kw. 2015	1 kw. 2016	2 kw. 2016	3 kw. 2016	4 kw. 2016
<b>Miasta województwa dolnośląskiego</b>								
Jelenia Góra	39 zł	21 zł	21 zł	22 zł	13 zł	14 zł	13 zł	16 zł
Legnica	73 zł	82 zł	72 zł	57 zł	148 zł	86 zł	63 zł	163 zł
Wałbrzych	625 zł	49 zł	410 zł	49 zł	188 zł	47 zł	102 zł	55 zł

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

Wykres 146 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region południowo-zachodni – miasta województwa dolnośląskiego (Jelenia Góra i Legnica)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

Wykres 147 Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę – region południowo-zachodni – miasta województwa dolnośląskiego (Wałbrzych)



Źródło: dane GUS – dane dotyczące transakcji nieruchomościami na rynku pierwotnym dla poszczególnych powiatów w ujęciu kwartalnym – udostępnione na zamówienie IRM, opracowanie własne

## 4 Cechy nieruchomości w największym stopniu wpływające na ich ceny na wybranych rynkach lokalnych

### 4.1 Wprowadzenie

W rozdziale przedstawiono cechy nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na ich ceny, oraz procentowy wpływ danej cechy na wysokość cen osiągniętych w 2016 roku. Zakres przestrzenny analizy dotyczy wybranych rynków lokalnych, obejmujących 18 największych miast w Polsce.

Badanie w formie ankiety, skierowane do profesjonalistów rynku nieruchomości działających na wybranych rynkach lokalnych – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomości, przeprowadzono dla dwóch typów nieruchomości: lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych na rynku wtórnym.

W przypadku lokali mieszkalnych badanymi cechami były: lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa lokalu, liczba izb, położenie w budynku, dostępność komunikacyjna, standard wykończenia lokalu, efektywność energetyczna budynku i dostępność miejsc parkingowych. Pierwsze zadanie polegało na uporządkowaniu przez respondentów cech lokali mieszkalnych, od najważniejszej do najmniej ważnej, które według nich przekładają się na wysokość ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> (pytanie brzmiało: „Proszę wskazać cechy lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływające na poziom ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>, ustawiając je w kolejności od najbardziej do najmniej istotnych”; poniżej pytania znajdowała się lista cech, które można było uporządkować w dowolny sposób). W drugim pytaniu respondentów proszono o przypisanie wyżej wymienionym cechom wagi od 1 do 10 (pytanie brzmiało: „Proszę wskazać cechy lokali mieszkalnych, które w największym stopniu wpływają na poziom cen w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>, przypisując im wagę od 1 do 10”; poniżej znajdowała się lista cech wraz punktacją od 1 do 10; kliknięciem myszki można było zaznaczyć wybraną wagę).

Wagi przypisane przez respondentów cechom lokali mieszkalnych, od 1 do 10, po zakończeniu gromadzenia ankiet pozwoliły na przeliczenie podawanych wartości na udział w procentach. W tym celu przeprowadzono kilka działań pozwalających na taką interpretację odpowiedzi. W pierwszej kolejności przyjęto, że wszystkie analizowane cechy wyjaśniają 95% wartości nieruchomości. Przyjęto, że pozostałe 5% stanowią czynniki nie ujęte w analizie, mogące stanowić indywidualne cechy każdej nieruchomości. Następnie w celu obliczenia procentowego wpływu każdej z cech wagę przypisaną przez respondenta każdej z analizowanych cech ustalono przez odniesienie jej do sumy wszystkich wag przypisanych przez tego respondenta wszystkim analizowanym cechom. W ten sposób wyeliminowano indywidualne skłonności respondentów do przypisywania niskich lub wysokich wag każdej z cech. Z uwagi na wprowadzone ograniczenie skali wag od 1 do 10 oraz w celu wskazania cech kluczowych i najmniej istotnych w obliczeniach uwzględniono stosunek różnicy wagi danej cechy i średniej wagi dla wszystkich cech przypisanej przed danego respondenta. Osiągnięte wyniki skalkulowano następnie zgodnie z pierwotnym założeniem – że analizowane cechy determinują 95% wartości nieruchomości.

Z kolei domy jednorodzinne zostały przebadane pod kątem: lokalizacji, sąsiedztwa, powierzchni użytkowej budynku, dostępności komunikacyjnej, standardu wykończenia budynku, efektywności energetycznej budynku i formy zabudowy. Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych respondenci mieli dwa zadania: ustawić w kolejności cechy, od najważniejszej do najmniej ważnej, które według nich przekładają się na wysokość ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>, oraz przypisać im wagi od 1 do 10. Pytania i możliwości odpowiedzi na nie opracowano tak jak dla lokali mieszkalnych. W ten sam sposób

skalkulowano także procentowy wpływ danej cechy na wartość domów jednorodzinnych z tą różnicą, że uwzględniono 7 a nie 9 cech.

Ponadto respondentów proszono o podanie miejsca prowadzenia działalności oraz o sposób wypełnienia ankiety – mailowy lub telefoniczny. Respondenci mieli również możliwość dodawania uwag, zaproponowania własnej dodatkowej cechy lub cechy wraz jej wagą.

Ankieta została dwukrotnie rozesłana drogą elektroniczną do stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w poszczególnych województwach, rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami w oparciu o przygotowaną przez IRM listę licencjonowanych rzeczoznawców i pośredników dostępnych na stronach internetowych. Kolejnym etapem gromadzenia ankiet były wywiady telefoniczne prowadzone z osobami, do których ankiety zostały wysłane w celu przeprowadzenia badania lub z prośbą o uzupełnienie i odesłanie ankiety drogą elektroniczną.

#### 4.2 Ogólne wyniki badania ankietowego

W przypadku cech lokali mieszkalnych, które miały największy wpływ na ich ceny na rynku wtórnym w 2016 roku, respondenci niezależnie od miasta na pierwszym miejscu umieszczali lokalizację. W następnej kolejności na cenę 1 m<sup>2</sup> miały według nich wpływ: standard wykończenia lokalu, powierzchnia lokalu użytkowego i sąsiedztwo. Nieco mniejszy wpływ na cenę miało zdaniem ankietowanych położenie w budynku, liczba izb i dostępność komunikacyjna. Najmniejszą rolę odgrywała zaś dostępność miejsc parkingowych i efektywność energetyczna. Dane prezentujące znaczenie przypisywane przez respondentów poszczególnym cechom przedstawia tabela.

*Tabela 128 Uporządkowane według preferencji cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów ogółem*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Znaczenie
Lokalizacja	8,5
Standard wykończenia lokalu	5,8
Powierzchnia użytkowa lokalu	5,4
Sąsiedztwo	5,2
Położenie w budynku	4,9
Liczba izb	4,8
Dostępność komunikacyjna	4,0
Dostępność miejsc parkingowych	2,2
Efektywność energetyczna	1,0

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych we wszystkich badanych miastach został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 129 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów ogółem*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	22%	22%
Sąsiedztwo	10%	10%
Powierzchnia użytkowa lokalu	11%	12%

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Liczba izb	8%	8%
Położenie w budynku	11%	10%
Dostępność komunikacyjna	7%	8%
Standard wykończenia lokalu	14%	14%
Efektywność energetyczna	3%	2%
Dostępność miejsc parkingowych	6%	6%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Także w przypadku cech domów jednorodzinnych, które miały największy wpływ na ich ceny na rynku wtórnym w 2016 roku, prawie wszyscy respondenci na pierwszym miejscu umieszczali lokalizację. Wyjątek stanowiły odpowiedzi z Olsztyna i Torunia, gdzie zdaniem ankietowanych większy wpływ na cenę miał standard wykończenia budynku. W miastach tych lokalizacja znalazła się na drugim miejscu pod względem ważności. Następnie w trochę innej niż w lokalach mieszkalnych kolejności na cenę 1 m<sup>2</sup> miały wpływ standard wykończenia lokalu, sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa lokalu. Nieco mniejszy wpływ na cenę miała według respondentów forma zabudowy. Najmniejszą rolę odgrywała zaś dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna. Dane prezentujące znaczenie przypisywane przez respondentów poszczególnym cechom przedstawia tabela.

Tabela 130 Uporządkowane według preferencji cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów ogółem

Cechy domów jednorodzinnych	Znaczenie
Lokalizacja	6,1
Standard wykończenia budynku	3,7
Sąsiedztwo	3,5
Powierzchnia użytkowa budynku	3,5
Forma zabudowy	2,6
Dostępność komunikacyjna	2,0
Efektywność energetyczna	1,0

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych we wszystkich badanych miastach został przedstawiony w tabeli.

Tabela 131 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów ogółem

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	24 %	25%
Sąsiedztwo	14%	14%
Powierzchnia użytkowa budynku	11%	11%
Dostępność komunikacyjna	8%	8%
Standard wykończenia budynku	17%	17%
Efektywność energetyczna	7%	6%
Forma zabudowy	11%	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

W dalszej części rozdziału przedstawiono wyniki badania ankietowego dla poszczególnych analizowanych miast.

## 4.3 Białystok

### 4.3.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Białymstoku, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejna cecha decydująca o cenie lokalu mieszkalnego zostało wskazane położenie lokalu w budynku. Nieco mniejsze znaczenie według respondentów odgrywały: standard wykończenia lokalu, sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa lokalu. Z kolei w grupie cech, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, wskazywano: liczbę izb, efektywność energetyczną, dostępność komunikacyjną i dostępność miejsc parkingowych – dwie ostatnie cechy zdaniem ankietowanych w najmniejszym stopniu miały wpływać na cenę lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Białymstoku został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 132 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Białystok*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	26%	26%
Sąsiedztwo	11%	9%
Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	10%
Liczba izb	6%	6%
Położenie w budynku	16%	18%
Dostępność komunikacyjna	4%	4%
Standard wykończenia lokalu	13%	12%
Efektywność energetyczna	5%	3%
Dostępność miejsc parkingowych	4%	4%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

### 4.3.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Białymstoku, tak jak i w przeważającej liczbie innych badanych miast, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były sąsiedztwo oraz standard wykończenia budynku i forma zabudowy. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywała powierzchnia użytkowa domu. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniła efektywność energetyczna budynku i dostępność komunikacyjna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Białymstoku został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 133 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Białystok*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	29%	29%
Sąsiedztwo	18%	16%

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Powierzchnia użytkowa budynku	11%	12%
Dostępność komunikacyjna	5%	5%
Standard wykończenia budynku	13%	14%
Efektywność energetyczna	6%	6%
Forma zabudowy	13%	13%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

## 4.4 Bydgoszcz

### 4.4.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Bydgoszczy, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejna cecha decydująca o cenie lokalu mieszkalnego został wskazany standard wykończenia lokalu. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen odgrywały według respondentów położenie w budynku, powierzchnia użytkowa lokalu oraz liczba izb. Natomiast w grupie cech, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, wskazywano: sąsiedztwo, dostępność komunikacyjną i dostępność miejsc parkingowych. Efektywność energetyczna zdaniem ankietowanych odgrywała najmniejszą rolę w kształtowaniu się cen.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Bydgoszczy został przedstawiony w tabeli.

Tabela 134 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Bydgoszcz

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	22%	25%
Sąsiedztwo	8%	6%
Powierzchnia użytkowa lokalu	12%	10%
Liczba izb	11%	9%
Położenie w budynku	13%	13%
Dostępność komunikacyjna	7%	9%
Standard wykończenia budynku	16%	17%
Efektywność energetyczna	2%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	6%	4%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

### 4.4.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Bydgoszczy, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były według nich standard wykończenia budynku i forma zabudowy. Znacznie mniejszy wpływ na cenę zdaniem respondentów odgrywało sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa budynku. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych według badanych pełniły dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna budynku.



Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Bydgoszczy został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 135 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Bydgoszcz*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	26%	29%
Sąsiedztwo	9%	10%
Powierzchnia użytkowa budynku	9%	7%
Dostępność komunikacyjna	8%	10%
Standard wykończenia budynku	20%	19%
Efektywność energetyczna	7%	5%
Forma zabudowy	16%	14%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

## 4.5 Gdańsk

### 4.5.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Gdańsku, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejna cecha decydująca o cenie lokalu mieszkalnego zostały wybrane standard wykończenia lokalu i sąsiedztwo. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen odgrywały według respondentów: powierzchnia użytkowa lokalu, położenie w budynku oraz liczba izb. Natomiast w grupie cech, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, wskazywano: dostępność miejsc parkingowych, dostępność komunikacyjną i efektywność energetyczną.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Gdańsku został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 136 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Gdańsk*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	24%	24%
Sąsiedztwo	13%	12%
Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	9%
Liczba izb	8%	5%
Położenie w budynku	10%	11%
Dostępność komunikacyjna	5%	3%
Standard wykończenia lokalu	16%	16%
Efektywność energetyczna	2%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	6%	5%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

### 4.5.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Gdańsku, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były standard

wykończenia budynku i sąsiedztwo. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywały powierzchnia użytkowa budynku i jego forma zabudowy. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniły dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna budynku.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Gdańsku został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 137 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Gdańsk*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	26%	26%
Sąsiedztwo	15%	15%
Powierzchnia użytkowa budynku	12%	13%
Dostępność komunikacyjna	6%	3%
Standard wykończenia budynku	18%	16%
Efektywność energetyczna	6%	4%
Forma zabudowy	12%	12%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

## 4.6 Gorzów Wielkopolski

### 4.6.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Gorzowie Wielkopolskim, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejne cechy, o podobnym wpływie na poziom cen lokalu mieszkalnego, zostały wybrane: położenie w budynku, standard wykończenia lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu i liczba izb. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen odgrywały według respondentów sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna. Natomiast w grupie cech, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, wskazywano dostępność miejsc parkingowych i efektywność energetyczną.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Gorzowie Wielkopolskim został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 138 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Gorzów Wielkopolski*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	22%	23%
Sąsiedztwo	5%	6%
Powierzchnia użytkowa lokalu	14%	15%
Liczba izb	14%	14%
Położenie w budynku	16%	19%
Dostępność komunikacyjna	5%	6%
Standard wykończenia lokalu	14%	15%
Efektywność energetyczna	1%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	3%	1%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

#### 4.6.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Gorzowie Wielkopolskim, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: standard wykończenia budynku, powierzchnia użytkowa budynku i forma zabudowy. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywało sąsiedztwo. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniła dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna budynku.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Gorzowie Wielkopolskim został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 139 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Gorzów Wielkopolski*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	26%	27%
Sąsiedztwo	9%	7%
Powierzchnia użytkowa budynku	14%	15%
Dostępność komunikacyjna	6%	7%
Standard wykończenia budynku	21%	22%
Efektywność energetyczna	5%	7%
Forma zabudowy	14%	18%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

#### 4.7 Katowice

##### 4.7.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Katowicach, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejne cechy, o podobnym wpływie na poziom cen lokalu mieszkalnego, zostały wybrane: sąsiedztwo i dostępność miejsc parkingowych. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: położenie w budynku, powierzchnia użytkowa lokalu, standard wykończenia lokalu oraz dostępność komunikacyjna i liczba izb. Natomiast cechą, która w najmniejszym stopniu wywierała wpływ na cenę lokali mieszkalnych, była zdaniem ankietowanych efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Katowicach został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 140 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Katowice*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	22%	23%
Sąsiedztwo	13%	13%
Powierzchnia użytkowa lokalu	9%	9%
Liczba izb	8%	8%

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Położenie w budynku	10%	9%
Dostępność komunikacyjna	8%	7%
Standard wykończenia lokalu	9%	10%
Efektywność energetyczna	2%	2%
Dostępność miejsc parkingowych	13%	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

#### 4.7.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Katowicach, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były sąsiedztwo i standard wykończenia budynku. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywały powierzchnia użytkowa budynku i forma zabudowy. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniła dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna budynku.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Katowicach został przedstawiony w tabeli.

Tabela 141 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Katowice

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	25%	25%
Sąsiedztwo	19%	19%
Powierzchnia użytkowa budynku	11%	10%
Dostępność komunikacyjna	9%	8%
Standard wykończenia budynku	13%	14%
Efektywność energetyczna	8%	5%
Forma zabudowy	10%	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

## 4.8 Kielce

### 4.8.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Kielcach, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejną cechę wpływającą na poziom cen lokalu mieszkalnego uznano sąsiedztwo. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen odgrywały według respondentów: standard wykończenia lokalu, jego powierzchnia użytkowa i położenie w budynku. Jeszcze mniejsze przełożenie na cenę miały liczba izb i dostępność miejsc parkingowych. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były zdaniem ankietowanych dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Kielcach został przedstawiony w tabeli.

Tabela 142 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Kielce

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	28%	28%
Sąsiedztwo	17%	17%
Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	10%
Liczba izb	7%	8%
Położenie w budynku	10%	10%
Dostępność komunikacyjna	4%	3%
Standard wykończenia lokalu	11%	8%
Efektywność energetyczna	2%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	7%	5%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

#### 4.8.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Kielcach, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa budynku. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywały: standard wykończenia budynku, jego efektywność energetyczna i forma zabudowy. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniła dostępność komunikacyjna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Kielcach został przedstawiony w tabeli.

Tabela 143 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Kielce

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	26%	27%
Sąsiedztwo	18%	18%
Powierzchnia użytkowa budynku	14%	12%
Dostępność komunikacyjna	4%	3%
Standard wykończenia budynku	11%	11%
Efektywność energetyczna	11%	12%
Forma zabudowy	10%	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

## 4.9 Kraków

### 4.9.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Krakowie, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejne cechy wpływające na poziom cen lokalu mieszkalnego uznawano: powierzchnię lokalu, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjną i standard wykończenia lokalu. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: położenie lokalu w budynku, liczba izb i dostępność miejsc

parkingowych. Natomiast cechą, która w najmniejszym stopniu wywierała wpływ na cenę lokali mieszkalnych, była zdaniem ankietowanych efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Krakowie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 144 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Kraków*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	20%	19%
Sąsiedztwo	11%	10%
Powierzchnia użytkowa lokalu	12%	12%
Liczba izb	9%	10%
Położenie w budynku	10%	9%
Dostępność komunikacyjna	11%	11%
Standard wykończenia lokalu	11%	12%
Efektywność energetyczna	2%	2%
Dostępność miejsc parkingowych	8%	9%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

#### 4.9.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Krakowie, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były sąsiedztwo i standard wykończenia budynku. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywały: dostępność komunikacyjna, forma zabudowy i powierzchnia użytkowa budynku. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniła efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Krakowie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 145 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Kraków*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	23%	23%
Sąsiedztwo	14%	13%
Powierzchnia użytkowa budynku	11%	11%
Dostępność komunikacyjna	13%	14%
Standard wykończenia budynku	14%	15%
Efektywność energetyczna	6%	4%
Forma zabudowy	13%	15%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

## 4.10 Lublin

### 4.10.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Lublinie, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejne cechy wpływające na poziom cen lokalu mieszkalnego uznawano standard wykończenia lokalu. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: powierzchnia użytkowa lokalu, położenie lokalu w budynku i sąsiedztwo. Jeszcze mniejszy wpływ na ceny miały: liczba izb, dostępność komunikacyjna i dostępność miejsc parkingowych. Natomiast cechą, która w najmniejszym stopniu wywierała wpływ na cenę lokali mieszkalnych, była zdaniem ankietowanych efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Lublinie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 146 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Lublin*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	28%	29%
Sąsiedztwo	10%	11%
Powierzchnia użytkowa lokalu	12%	13%
Liczba izb	5%	4%
Położenie w budynku	12%	12%
Dostępność komunikacyjna	4%	4%
Standard wykończenia lokalu	18%	20%
Efektywność energetyczna	1%	0%
Dostępność miejsc parkingowych	4%	1%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

### 4.10.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Lublinie, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejną pod względem ważności cechą przekładającą się na cenę był standard wykończenia budynku. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywały: sąsiedztwo, forma zabudowy i powierzchnia użytkowa budynku. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniły dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Lublinie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 147 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Lublin*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	29%	29%
Sąsiedztwo	13%	11%
Powierzchnia użytkowa budynku	11%	11%

Dostępność komunikacyjna	5%	5%
Standard wykończenia budynku	22%	23%
Efektywność energetyczna	4%	3%
Forma zabudowy	11%	3%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

## 4.11 Łódź

### 4.11.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Łodzi, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Jako kolejne cechy wpływające na poziom cen lokalu mieszkalnego uznawano: powierzchnię użytkową lokalu, standard jego wykończenia i sąsiedztwo. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen odgrywały według respondentów: liczba izb, dostępność komunikacyjna, położenie lokalu w budynku i dostępność miejsc parkingowych. Natomiast cechą, która w najmniejszym stopniu wywierała wpływ na cenę lokali mieszkalnych, była zdaniem ankietowanych efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Łodzi został przedstawiony w tabeli.

Tabela 148 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Łódź

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	23%	21%
Sąsiedztwo	12%	16%
Powierzchnia użytkowa lokalu	18%	19%
Liczba izb	8%	12%
Położenie w budynku	5%	3%
Dostępność komunikacyjna	8%	5%
Standard wykończenia lokalu	14%	16%
Efektywność energetyczna	2%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	5%	6%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

### 4.11.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Łodzi, tak jak i w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były sąsiedztwo i standard wykończenia budynku. Nieco mniejszy wpływ na cenę według respondentów odgrywały: powierzchnia użytkowa budynku, forma zabudowy i dostępność komunikacyjna. Natomiast najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem ankietowanych pełniła efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Łodzi został przedstawiony w tabeli.



Tabela 149 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Łódź

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	32%	27%
Sąsiedztwo	14%	13%
Powierzchnia użytkowa budynku	12%	8%
Dostępność komunikacyjna	9%	5%
Standard wykończenia budynku	14%	13%
Efektywność energetyczna	3%	3%
Forma zabudowy	10%	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

## 4.12 Olsztyn

### 4.12.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Olsztynie, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Równie wysoką pozycję wśród ankietowanych osiągnął też standard wykończenia lokalu. Kolejne cechy wpływające na poziom cen lokalu mieszkalnego to: powierzchnia użytkowa lokalu, położenie w budynku, dostępność komunikacyjna i dostępność miejsc parkingowych. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen zdaniem ankietowanych odegrało sąsiedztwo. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były według respondentów efektywność energetyczna i liczba izb.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Olsztynie został przedstawiony w tabeli.

Tabela 150 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Olsztyn

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	18%	18%
Sąsiedztwo	9%	8%
Powierzchnia użytkowa lokalu	13%	13%
Liczba izb	4%	2%
Położenie w budynku	10%	10%
Dostępność komunikacyjna	10%	9%
Standard wykończenia lokalu	18%	14%
Efektywność energetyczna	5%	2%
Dostępność miejsc parkingowych	10%	10%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

### 4.12.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Olsztynie, w przeciwieństwie do innych miast, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali standard wykończenia budynku. Lokalizacja jako czynnik wpływający na cenę uplasowała się natomiast na drugim miejscu. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku i dostępność komunikacyjna. Najmniejszą rolę

w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych według ankietowanych pełniły efektywność energetyczna i forma zabudowy.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Olsztynie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 151 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Olsztyn*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	18%	22%
Sąsiedztwo	16%	17%
Powierzchnia użytkowa budynku	13%	12%
Dostępność komunikacyjna	10%	8%
Standard wykończenia budynku	23%	19%
Efektywność energetyczna	8%	6%
Forma zabudowy	7%	4%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

## 4.13 Opole

### 4.13.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Opolu, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Wysoką pozycję wśród ankietowanych osiągnęły też: sąsiedztwo, położenie w budynku i efektywność energetyczna. Tylko nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: liczba izb, powierzchnia użytkowa lokalu, dostępność komunikacyjna, standard wykończenia lokalu i dostępność miejsc parkingowych.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Opolu został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 152 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Opole*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	18%	19%
Sąsiedztwo	13%	12%
Powierzchnia użytkowa lokalu	8%	8%
Liczba izb	9%	9%
Położenie w budynku	12%	12%
Dostępność komunikacyjna	8%	7%
Standard wykończenia lokalu	8%	9%
Efektywność energetyczna	11%	6%
Dostępność miejsc parkingowych	8%	4%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

### 4.13.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Opolu, podobnie jak w przeważającej liczbie badanych miast, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali

lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: standard wykończenia budynku i dostępność komunikacyjna. Nieco mniejszą rolę według respondentów odegrały: sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku i efektywność energetyczna. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych pełniła forma zabudowy.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Opolu został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 153 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Opole*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	21%	23%
Sąsiedztwo	12%	11%
Powierzchnia użytkowa budynku	12%	10%
Dostępność komunikacyjna	14%	8%
Standard wykończenia budynku	15%	15%
Efektywność energetyczna	12%	12%
Forma zabudowy	9%	8%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

## 4.14 Poznań

### 4.14.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Poznaniu, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Wysoką pozycję wśród ankietowanych osiągnął też standard wykończenia lokalu. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen zdaniem respondentów odgrywały sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa lokalu. Kolejne cechy wymieniane przez ankietowanych to: dostępność komunikacyjna, liczba izb, położenie w budynku i dostępność miejsc parkingowych. Natomiast cechą, która w najmniejszym stopniu wywierała wpływ na cenę lokali mieszkalnych, była według respondentów efektywność energetyczna. Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Poznaniu został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 154 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Poznań*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	20%	20%
Sąsiedztwo	13%	12%
Powierzchnia użytkowa lokalu	13%	12%
Liczba izb	7%	6%
Położenie w budynku	7%	7%
Dostępność komunikacyjna	9%	9%
Standard wykończenia lokalu	18%	17%
Efektywność energetyczna	2%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	6%	5%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

#### 4.14.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Poznaniu, podobnie jak w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Wysoką pozycję wśród ankietowanych osiągnął też standard wykończenia budynku. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku i forma zabudowy. Nieco mniejszą rolę według respondentów odegrała dostępność komunikacyjna. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych pełniła natomiast efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Poznaniu został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 155 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Poznań*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	24%	24%
Sąsiedztwo	12%	13%
Powierzchnia użytkowa budynku	12%	12%
Dostępność komunikacyjna	10%	10%
Standard wykończenia budynku	20%	17%
Efektywność energetyczna	6%	3%
Forma zabudowy	12%	13%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

#### 4.15 Rzeszów

##### 4.15.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Rzeszowie, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Kolejne cechy wymieniane przez ankietowanych to: położenie w budynku, standard wykończenia lokalu i sąsiedztwo. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały liczba izb i dostępność komunikacyjna. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były zdaniem badanych: powierzchnia użytkowa lokalu, efektywność energetyczna i dostępność miejsc parkingowych.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Rzeszowie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 156 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Rzeszów*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	20%	22%
Sąsiedztwo	10%	10%
Powierzchnia użytkowa lokalu	7%	8%
Liczba izb	9%	10%
Położenie w budynku	15%	15%
Dostępność komunikacyjna	8%	7%
Standard wykończenia lokalu	13%	11%

Efektywność energetyczna	7%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	6%	4%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

#### 4.15.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Rzeszowie, podobnie jak w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: sąsiedztwo, standard wykończenia budynku, forma zabudowy i powierzchnia użytkowa budynku. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych pełniły natomiast zdaniem respondentów dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Rzeszowie został przedstawiony w tabeli.

Tabela 157 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Rzeszów

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	23%	25%
Sąsiedztwo	17%	17%
Powierzchnia użytkowa budynku	11%	13%
Dostępność komunikacyjna	9%	8%
Standard wykończenia budynku	14%	14%
Efektywność energetyczna	9%	5%
Forma zabudowy	11%	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

#### 4.16 Szczecin

##### 4.16.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Szczecinie, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Kolejne cechy wymieniane przez ankietowanych to powierzchnia użytkowa lokalu i standard wykończenia lokalu. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: sąsiedztwo, położenie w budynku, dostępność komunikacyjna i liczba izb. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były zdaniem badanych dostępność miejsc parkingowych i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Szczecinie został przedstawiony w tabeli.

Tabela 158 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Szczecin

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	25%	25%
Sąsiedztwo	10%	9%
Powierzchnia użytkowa lokalu	15%	17%
Liczba izb	7%	6%

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Położenie w budynku	9%	9%
Dostępność komunikacyjna	8%	7%
Standard wykończenia lokalu	14%	13%
Efektywność energetyczna	2%	2%
Dostępność miejsc parkingowych	5%	5%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

#### 4.16.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Szczecinie, podobnie jak w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Wysoką pozycję wśród ankietowanych osiągnął też standard wykończenia budynku. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: powierzchnia użytkowa lokalu, sąsiedztwo i forma zabudowy. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych według respondentów pełniły natomiast dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Szczecinie został przedstawiony w tabeli.

Tabela 159 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Szczecin

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	26%	25%
Sąsiedztwo	11%	12%
Powierzchnia użytkowa budynku	13%	12%
Dostępność komunikacyjna	7%	5%
Standard wykończenia budynku	22%	22%
Efektywność energetyczna	6%	5%
Forma zabudowy	10%	7%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

#### 4.17 Toruń

##### 4.17.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Toruniu, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Wysoką pozycję wśród ankietowanych osiągnął też standard wykończenia budynku. Kolejne cechy wymieniane przez ankietowanych to położenie lokalu w budynku i liczba izb. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa lokalu. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były zdaniem badanych dostępność miejsc parkingowych i efektywność energetyczna i dostępność komunikacyjna. Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Toruniu został przedstawiony w tabeli.

Tabela 160 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Toruń

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	20%	25%
Sąsiedztwo	8%	6%
Powierzchnia użytkowa lokalu	8%	8%
Liczba izb	10%	12%
Położenie w budynku	11%	10%
Dostępność komunikacyjna	6%	4%
Standard wykończenia lokalu	18%	16%
Efektywność energetyczna	7%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	7%	4%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

#### 4.17.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Toruniu, w przeciwieństwie do innych miast, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali standard wykończenia budynku. Lokalizacja zajęła wysoką, ale drugą pozycję wśród ankietowanych. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę zdaniem ankietowanych były: forma zabudowy, powierzchnia użytkowa lokalu i sąsiedztwo. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych według respondentów pełniły natomiast efektywność energetyczna i dostępność komunikacyjna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Toruniu został przedstawiony w tabeli.

Tabela 161 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Toruń

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	22%	25%
Sąsiedztwo	9%	5%
Powierzchnia użytkowa budynku	10%	9%
Dostępność komunikacyjna	6%	5%
Standard wykończenia budynku	24%	24%
Efektywność energetyczna	8%	6%
Forma zabudowy	16%	12%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

## 4.18 Warszawa

### 4.18.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Warszawie, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Kolejne cechy wymieniane przez ankietowanych to standard wykończenia lokalu i jego powierzchnia użytkowa. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: liczba izb, sąsiedztwo i dostępność miejsc parkingowych. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały

wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były zdaniem ankietowanych: położenie w budynku, dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Warszawie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 162 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Warszawa*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	17%	18%
Sąsiedztwo	9%	10%
Powierzchnia użytkowa lokalu	12%	10%
Liczba izb	10%	7%
Położenie w budynku	8%	7%
Dostępność komunikacyjna	8%	8%
Standard wykończenia lokalu	13%	15%
Efektywność energetyczna	8%	1%
Dostępność miejsc parkingowych	9%	7%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

#### 4.18.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Warszawie, podobnie w przeważającej liczbie badanych miast, za cechę domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Wysokie pozycje wśród ankietowanych zajęły również standard wykończenia budynku i sąsiedztwo. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: powierzchnia użytkowa budynku, forma zabudowy i efektywność energetyczna. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych według respondentów pełniła natomiast dostępność komunikacyjna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Warszawie został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 163 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Warszawa*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	20%	21%
Sąsiedztwo	15%	16%
Powierzchnia użytkowa budynku	12%	15%
Dostępność komunikacyjna	10%	9%
Standard wykończenia budynku	16%	16%
Efektywność energetyczna	11%	5%
Forma zabudowy	11%	12%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*



## 4.19 Wrocław

### 4.19.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

We Wrocławiu, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Wysoką pozycję wśród ankietowanych osiągnęły również powierzchnia użytkowa lokalu i standard jego wykończenia. Kolejne cechy wymieniane przez badanych to liczba izb i dostępność komunikacyjna. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały sąsiedztwo i położenie w budynku. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były zdaniem ankietowanych dostępność miejsc parkingowych i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych we Wrocławiu został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 164 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Wrocław*

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	20%	20%
Sąsiedztwo	8%	9%
Powierzchnia użytkowa lokalu	17%	16%
Liczba izb	9%	9%
Położenie w budynku	7%	6%
Dostępność komunikacyjna	9%	9%
Standard wykończenia lokalu	17%	18%
Efektywność energetyczna	3%	2%
Dostępność miejsc parkingowych	6%	4%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

### 4.19.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

We Wrocławiu, podobnie w innych miastach, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Wysoką pozycję wśród ankietowanych zajęło też sąsiedztwo. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: standard wykończenia budynku, forma zabudowy i jego powierzchnia użytkowa. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych zdaniem respondentów pełniła natomiast dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych we Wrocławiu został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 165 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Wrocław*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	22%	23%
Sąsiedztwo	17%	15%
Powierzchnia użytkowa budynku	11%	11%

Dostępność komunikacyjna	9%	10%
Standard wykończenia budynku	15%	15%
Efektywność energetyczna	7%	7%
Forma zabudowy	13%	11%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

## 4.20 Zielona Góra

### 4.20.1 Cechy lokali mieszkalnych wpływające na ich cenę

W Zielonej Górze, tak jak i w innych badanych miastach, wskazywaną cechą lokali mieszkalnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> była lokalizacja. Kolejne cechy wymieniane przez ankietowanych to: położenie w budynku, standard wykończenia, powierzchnia użytkowa lokalu i liczba izb. Nieco mniejsze znaczenie w kształtowaniu się cen według respondentów odgrywały: sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna. Natomiast cechami, które w najmniejszym stopniu wywierały wpływ na cenę lokali mieszkalnych, były zdaniem badanych efektywność energetyczna i dostępność miejsc parkingowych.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w Zielonej Górze został przedstawiony w tabeli.

Tabela 166 Procentowy wpływ cech lokali mieszkalnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Zielona Góra

Cechy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	24%	26%
Sąsiedztwo	6%	7%
Powierzchnia użytkowa lokalu	12%	11%
Liczba izb	12%	14%
Położenie w budynku	17%	19%
Dostępność komunikacyjna	6%	5%
Standard wykończenia lokalu	13%	11%
Efektywność energetyczna	2%	3%
Dostępność miejsc parkingowych	1%	1%

Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne

### 4.20.2 Cechy domów jednorodzinnych wpływające na ich cenę

W Zielonej Górze, podobnie w przeważającej liczbie badanych miast, za cechą domów jednorodzinnych w największym stopniu wpływającą na ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> uczestnicy badania wskazywali lokalizację. Wysoką pozycję wśród ankietowanych zajął też standard wykończenia budynku. Kolejnymi pod względem ważności cechami przekładającymi się na cenę były: forma zabudowy, sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa budynku. Najmniejszą rolę w kształtowaniu się ceny domów jednorodzinnych pełniła natomiast według respondentów dostępność komunikacyjna i efektywność energetyczna.

Obliczony na podstawie badania ankietowego przeciętny procentowy wpływ poszczególnych cech na wartość domów jednorodzinnych w Zielonej Górze został przedstawiony w tabeli.

*Tabela 167 Procentowy wpływ cech domów jednorodzinnych na ich cenę na rynku wtórnym według respondentów – Zielona Góra*

Cechy domów jednorodzinnych	Średnia	Mediana
	(%)	(%)
Lokalizacja	29%	30%
Sąsiedztwo	13%	14%
Powierzchnia użytkowa budynku	9%	8%
Dostępność komunikacyjna	7%	6%
Standard wykończenia budynku	19%	18%
Efektywność energetyczna	4%	5%
Forma zabudowy	15%	14%

*Źródło: badanie ankietowe prowadzone przez IRM, opracowanie własne*

## 5 Analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem mieszkań na wybranych rynkach lokalnych

### 5.1 Wprowadzenie

Tematem rozdziału jest analiza poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem mieszkań na wybranych rynkach lokalnych w 2016 roku. W odróżnieniu od cen związanych ze sprzedażą poszczególnych rodzajów nieruchomości, które są rejestrowane w powiatowych Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości, stawki za najem lokali nie są zbierane przez urzędy państwowe ani administrację samorządową. Lokale mieszkalne, znajdujące się w zasobach gmin i innych JST, podlegają w większości regulacjom dotyczącym wysokości czynszu, a co za tym idzie, stawki za najem tego typu lokali nie mogą być traktowane jako rynkowe.

W celu zbadania poziomu i dynamiki średnich stawek za najem mieszkań posłużono się danymi, które znajdują się w rocznych raportach Narodowego Banku Polskiego (NBP)<sup>9</sup> poświęconych rynkowi nieruchomości w głównych miastach w Polsce oraz opracowaniami internetowego serwisu gratka.pl dokonanymi w oparciu o dane z portalu dom.gratka.pl oraz serwisu bankier.pl w oparciu o dane z portalu ogłoszeniowego otodom.pl.

Każdego roku NBP opracowuje „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce”, w którym analizuje miasta wojewódzkie oraz Gdynię i Sopot. Dane zbierane przez oddziały okręgowe pochodzą od lokalnych pośredników na rynku nieruchomości. Dane w postaci stawek transakcyjnych i ofertowych publikowane są dla poszczególnych miast w ujęciu kwartalnym. Należy też dodać, że stawki te są wartościami uśrednionymi dla mieszkań objętych bazą danych w konkretnym mieście, nie są uśredniane dla mieszkań o konkretnych parametrach. Na ich podstawie dokonano obliczeń i zestawień umieszczonych w niniejszym rozdziale. Dla pozostałych miast objętych analizą wykorzystano informacje pozyskane z wymienionych wcześniej portali internetowych. Ponadto, jak wspomniano, w niniejszym rozdziale korzystano też z danych z serwisów internetowych dom.gratka.pl i otodom.pl. Trzeba nadmienić, że bazy danych tych portali obejmują rosnącą, jednak ciągle tylko niewielką część rynku najmu mieszkań, oraz to, że są to stawki ofertowe. Każdy z tych portali posługuje się też odrębną metodologią ich opracowywania. Pomimo to bazy danych pozostają dobrą podstawą do analiz, zarówno porównawczych między miastami, jak i porównawczych dla różnych okresów czasowych dla tego samego miasta.

Zakresem czasowym analizy objęto 2016 rok w podziale na kwartały z odniesieniem do 2015 roku. Dla przejrzystego zobrazowania danych zastosowano tabele.

### 5.2 Wysokość opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2016 roku

W analizie wysokości opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2016 roku uwzględniono miasta wojewódzkie, które są przedmiotem cyklicznych badań prowadzonych przez NBP, oraz dwa miasta marszałkowskie: Gorzów Wielkopolski i Toruń, dla których dane zostały uzyskane z portalu gratka.pl.

Stawki ofertowe najmu za lokale mieszkalne w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> charakteryzowały się dużym zróżnicowaniem pomiędzy analizowanymi miastami. Wahwały się od 18,1 zł (Zielona Góra, 1 kwartał) do

---

<sup>9</sup> „Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 roku”, NBP, Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi Warszawa, wrzesień 2017. Z Raportu pobrano dane kwartalne.

56,7 zł (Warszawa, 4 kwartał) – co stanowi niemal trzykrotną różnicę w przeciętnym koszcie najmu lokalu mieszkalnego między tymi miastami. Z kolei stawki transakcyjne były tylko nieznacznie mniej zróżnicowane i oscylowały między 18,0 zł (Białystok, 2 kwartał) do 48,4 zł (Warszawa, 4 kwartał). Nadal jednak różnice w poziomie stawek czynszowych między największymi polskimi miastami były bardzo duże.

W analizach rynkowych zwyczajowo przyjmuje się, że transakcyjne stawki najmu czy ceny sprzedaży są o około 10% niższe od stawek ofertowych. Analiza stawek za najem lokali mieszkalnych w 2016 roku pozwala potwierdzić tę regułę. Średnie ceny transakcyjne przez cały zeszły rok były niższe w następujących miastach: Białymstoku, Gdańsku, Kielcach, Krakowie, Łodzi, Olsztynie, Opolu, Poznaniu, Rzeszowie, Szczecinie i Warszawie. Natomiast w przypadku kilku miast – Bydgoszczy (w 1 i 4 kwartale), Lublinie (w 1, 2 i 4 kwartale), Wrocławiu (we wszystkich kwartałach) i Zielonej Górze (w 1, 2, i 3 kwartale) – średnie ceny transakcyjne były wyższe od średnich cen oferowanych. Główną przyczyną takiego zjawiska należy upatrywać w zróżnicowaniu analizowanych zbiorów lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem i wynajętych. Różnice między tymi zbiorami wpływające na średnią stawkę najmu mogą występować na poziomie struktury podaży. Sytuacja, w której średnia stawka ofertowa jest niższa od średniej stawki transakcyjnej, może być spowodowana tym, że w analizowanym zbiorze ofert więcej jest mieszkań niżej wycenianych, podczas gdy w zbiorze mieszkań wynajętych (co do których zawarto transakcję najmu) więcej jest „lepszych” lokali mieszkalnych, drożej wycenianych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>. Przyczyną takiego zróżnicowania może być także niedopasowanie na lokalnym rynku podaży do popytu – dzieje się tak np. w sytuacji, gdy na rynku dostępne są lokale mieszkalne o niskim standardzie, natomiast potencjalni najemcy poszukują mieszkań w dobrym stanie technicznym i o wysokim standardzie wykończenia, nawet jeżeli wiąże się to ze znacznie większymi opłatami za wynajem. Takie zjawisko może prowadzić z kolei do opisanego wcześniej niedopasowania zbioru analizowanych mieszkań w ofercie i w grupie mieszkań wynajętych. Największe różnice między stawką transakcyjną a ofertową – na rzecz tej drugiej – odnotowano w Krakowie (aż 31,9% w 1 kwartale). Innymi miastami, gdzie cena transakcyjna była znacząco niższa od ceny ofertowej, były: Poznań (do 22,7% w 3 kwartale), Gdańsk (do 17,9% w 4 kwartale), Kielce (do 16,5% w 1 kwartale), Białystok (do 16,1% w 2 kwartale), Warszawa (do 14,6% w 4 kwartale). Z kolei największą różnicę między stawką transakcyjną i ofertową – na rzecz tej pierwszej – odnotowano we Wrocławiu (16,8% w 4 kwartale). W 2016 roku najwyższe stawki zarówno transakcyjne, jak i ofertowe, występowały w Warszawie, gdzie oscylowały na poziomie około 54 zł za 1 m<sup>2</sup> w przypadku stawek ofertowych i 47 zł za 1 m<sup>2</sup> w przypadku stawek transakcyjnych. Do grupy miast o wysokich stawkach należą też: Kraków (stawka ofertowa: ok. 40 zł za 1 m<sup>2</sup>, stawka transakcyjna: ok. 32 zł za 1 m<sup>2</sup>), Gdańsk (odpowiednio: ok. 38 zł i 32 zł za 1 m<sup>2</sup>), Poznań (odpowiednio: ok. 35 zł i 30 zł za 1 m<sup>2</sup>) i Wrocław (odpowiednio: ok. 33 zł i 37 zł za 1 m<sup>2</sup>). Z kolei najniższe stawki w badanym okresie odnotowano w Zielonej Górze (stawka ofertowa: ok. 20 zł za 1 m<sup>2</sup>, stawka transakcyjna: ok. 21 zł za 1 m<sup>2</sup>), Gorzowie Wielkopolskim (stawka ofertowa: ok. 23 zł za 1 m<sup>2</sup>) i Kielcach (stawka ofertowa: ok. 23 zł za 1 m<sup>2</sup>, stawka transakcyjna: ok. 19 zł za 1 m<sup>2</sup>). W pozostałych miastach stawki w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> kształtowały się w przedziale od 20 zł do 30 zł. Szczegółowe dane stawek transakcyjnych i ofertowych w poszczególnych miastach w zeszłym roku prezentuje tabela poniżej.

Tabela 168 Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> – miasta wojewódzkie i marszałkowskie

Miasto	Stawki transakcyjne w poszczególnych kwartałach 2016 za 1 m <sup>2</sup>				Stawki ofertowe w poszczególnych kwartałach za 1 m <sup>2</sup>			
	1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.	1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.
Białystok	24,8 zł	18,0 zł	25,8 zł	22,5 zł	26,1 zł	25,5 zł	28,0 zł	26,8 zł
Bydgoszcz	27,2 zł	24,6 zł	23,8 zł	27,6 zł	25,6 zł	26,4 zł	27,6 zł	27,5 zł
Gdańsk	32,6 zł	29,6 zł	33,9 zł	33,3 zł	37,6 zł	38,3 zł	38,7 zł	40,6 zł
Gorzów Wlkp.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	21,0 zł	25,0 zł	23,0 zł	24,0 zł
Katowice	26,5 zł	28,6 zł	27,1 zł	30,7 zł	31,1 zł	28,4 zł	32,0 zł	27,1 zł
Kielce	18,6 zł	19,4 zł	19,7 zł	21,2 zł	22,3 zł	23,1 zł	22,9 zł	25,1 zł
Kraków	27,7 zł	36,2 zł	35,0 zł	30,2 zł	40,7 zł	40,8 zł	39,9 zł	40,4 zł
Lublin	35,0 zł	35,0 zł	32,0 zł	34,0 zł	33,0 zł	32,0 zł	33,0 zł	33,0 zł
Łódź	22,2 zł	26,9 zł	22,1 zł	24,3 zł	29,3 zł	29,2 zł	26,3 zł	27,0 zł
Olsztyn	23,2 zł	22,5 zł	22,5 zł	24,0 zł	24,8 zł	25,1 zł	26,8 zł	26,6 zł
Opole	28,8 zł	30,4 zł	27,8 zł	28,4 zł	29,6 zł	31,6 zł	29,4 zł	30,4 zł
Poznań	30,3 zł	31,5 zł	28,8 zł	30,8 zł	35,2 zł	35,7 zł	37,3 zł	34,9 zł
Rzeszów	26,3 zł	23,9 zł	26,3 zł	27,3 zł	27,5 zł	28,6 zł	27,8 zł	28,8 zł
Szczecin	24,5 zł	25,7 zł	27,2 zł	29,5 zł	27,9 zł	31,5 zł	30,4 zł	32,1 zł
Toruń	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	25,0 zł	25,0 zł	25,0 zł	25,0 zł
Warszawa	47,4 zł	46,4 zł	45,8 zł	48,4 zł	53,2 zł	54,7 zł	54,3 zł	56,7 zł
Wrocław	38,6 zł	36,5 zł	36,1 zł	38,8 zł	33,2 zł	32,3 zł	34,0 zł	33,2 zł
Zielona Góra	20,6 zł	21,3 zł	23,1 zł	b.d.	18,1 zł	20,8 zł	20,6 zł	22,8 zł

Źródło: NBP, dom.gratka.pl dla miast: Gorzów Wielkopolski, Toruń, opracowanie własne; b.d. – brak danych

Odmienne podejście do kalkulacji stawek najmu nieruchomości prezentują raporty publikowane przez portal gratka.pl oraz bankier.pl w oparciu o dane z serwisu otodom.pl. W przypadku raportów gratka.pl w 2016 roku ukazały się dwa raporty, po 1 kwartale i na koniec roku. Średnie stawki za najem w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> zostały w nich opublikowane w podziale na lokale 1-, 2- i 3-pokojowe dla miast wojewódzkich. Analiza danych potwierdza, że najwyższe i najniższe ceny wynajmu mieszkań pokrywają się z wynikami badania prowadzonego przez NBP.

Jeśli chodzi o zależność między stawką ofertową a liczbą pokoi w 2016 roku, można mówić o pewnym zauważalnym trendzie – najwyższą cenę w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w wielu miastach osiągały bowiem mieszkania 2-pokojowe. Tak było w przypadku Białegostoku, Bydgoszczy, Gorzowa Wielkopolskiego, Katowic, Kielc, Lublina, Poznania i Warszawy. W Gdańsku, Łodzi, Olsztynie, Opolu, Rzeszowie i Szczecinie najwięcej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> kosztowały mieszkania 1-pokojowe. W Krakowie najwięcej trzeba było zapłacić za mieszkania zarówno 1-, jak i 2-pokojowe. Generalnie najtańsze w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> były mieszkania 3-pokojowe. Wyjątkiem był Wrocław, gdzie w styczniu 2016 roku najwyższe ceny osiągnęły 1 m<sup>2</sup> mieszkań 3-pokojowych.

W przypadku mieszkań 1-pokojowych w skali zeszłego roku najwięcej wzrosły stawki w Poznaniu (o 6,2%), Wrocławiu (o 3,9%), Katowicach (o 3,5%) i Warszawie (o 2,0%). Z kolei największe

spadki cen odnotowano w Rzeszowie (o 4,0%), Gdańsku (o 3,9%), Olsztynie (o 3,7%), Gorzowie Wielkopolskim (o 3,5%) i Łodzi (o 3,1%). Stawki za wynajem mieszkań 1-pokojowych nie zmieniły się natomiast w Białymstoku, Kielcach i Lublinie.

W przypadku mieszkań 2-pokojowych w ciągu 2016 roku najbardziej wzrosły stawki w Olsztynie (o 4,3%), Opolu (o 4,1%), Łodzi (o 4,0%) i Rzeszowie (o 4,0%). Najbardziej zaś spadły w Gorzowie Wielkopolskim (o 2,5%), Szczecinie (o 1,7%), Krakowie (o 1,3%). Stawki pozostały na tym samym poziomie w Bydgoszczy, Katowicach, Kielcach, Lublinie i Poznaniu.

W przypadku mieszkań 3-pokojowych największy wzrost cen nastąpił w Poznaniu (o 8,9%), a także Katowicach (o 3,4%), Kielcach (o 3,1%), Opolu (o 2,6%), Bydgoszczy (o 2,5%) i Szczecinie (o 2,3%). Największy spadek w tej kategorii odnotowano w Rzeszowie (o 5,7%), Białymstoku (o 5,2%), Olsztynie (o 4,1%), Lublinie (o 4,0%) i Wrocławiu (o 3,8%). Jedynie w Łodzi i Krakowie stawki za wynajem mieszkań 3-pokojowych nie zmieniły się w skali roku. Szczegółowe dane na temat średnich stawek ofertowych wynajmu lokali mieszkalnych na koniec stycznia i grudnia 2016 roku dla miast uwzględnionych w zestawieniu portalu gratka.pl prezentuje tabela.

*Tabela 169 Średnia wysokość ofertowych stawek czynszowych za wynajem mieszkań w zależności od ich wielkości w 2016 roku*

Średnia cena za 1 m <sup>2</sup> za wynajem w zależności od ich liczby pokoi						
Miasto	Styczeń 2016			Grudzień 2016		
	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje
Białystok	16,0 zł	27,0 zł	19,0 zł	16,0 zł	28,0 zł	18,0 zł
Bydgoszcz	19,0 zł	25,0 zł	20,0 zł	19,5 zł	25,0 zł	20,5 zł
Gdańsk	38,0 zł	35,0 zł	25,0 zł	36,5 zł	35,5 zł	24,5 zł
Gorzów Wlkp.	14,0 zł	20,0 zł	15,0 zł	13,5 zł	19,5 zł	15,0 zł
Katowice	28,0 zł	35,0 zł	29,0 zł	29,0 zł	35,0 zł	30,0 zł
Kielce	21,0 zł	25,0 zł	16,0 zł	21,0 zł	25,0 zł	16,5 zł
Kraków	36,0 zł	36,0 zł	25,0 zł	35,5 zł	35,5 zł	25,0 zł
Lublin	25,0 zł	35,0 zł	25,0 zł	25,0 zł	35,0 zł	24,0 zł
Łódź	32,0 zł	25,0 zł	29,0 zł	31,0 zł	26,0 zł	29,0 zł
Olsztyn	27,0 zł	23,0 zł	24,0 zł	26,0 zł	24,0 zł	23,0 zł
Opole	29,0 zł	24,0 zł	19,0 zł	29,0 zł	25,0 zł	19,5 zł
Poznań	24,0 zł	31,0 zł	28,0 zł	25,5 zł	31,0 zł	30,5 zł
Rzeszów	37,0 zł	25,0 zł	26,0 zł	35,5 zł	26,0 zł	24,5 zł
Szczecin	30,0 zł	28,0 zł	21,0 zł	30,5 zł	27,5 zł	21,5 zł
Warszawa	48,0 zł	55,0 zł	36,0 zł	49,0 zł	54,5 zł	35,0 zł
Wrocław	38,0 zł	34,0 zł	39,0 zł	39,5 zł	34,5 zł	37,5 zł

Źródło: Raport z rynku nieruchomości gratka.pl (raport roczny za 2016), opracowanie własne

W raportach publikowanych na portalu gratka.pl zaprezentowano także dane dotyczące struktury mieszkań przeznaczonych na wynajem. Zaprezentowano w nich dane dotyczące sytuacji na koniec 1 i 4 kwartału 2016 roku w miastach wojewódzkich. Należy stwierdzić, że struktura mieszkań

oferowanych na wynajem nie uległa znacznym zmianom w ciągu zeszłego roku. Zarówno w 1, jak i 4 kwartale na wynajem najczęściej oferowano mieszkań 2-pokojowych. Na drugim miejscu pod względem liczby ofert plasowały się mieszkania 3-pokojowe. Mieszkania 3-pokojowe i większe oraz 1-pokojowe stanowiły zdecydowaną mniejszość. Miasta, w których na koniec 2016 roku mieszkania dwupokojowe stanowiły największy odsetek spośród mieszkań ofertowanych na wynajem, to: Białystok (60%), Gdańsk (58%), Poznań (55%), Rzeszów (55%), Katowice (53%), Bydgoszcz (52%) i Olsztyn (52%). Najmniejszy udział w ofercie mieszkań wystąpił z kolei w Opolu (35%) i Gorzowie Wielkopolskim (39%). W przypadku mieszkań 3-pokojowych największy ich udział w ofercie mieszkań na wynajem odnotowano w Warszawie (35%), Gorzowie Wielkopolskim (35%), Opolu (34%), Rzeszowie (33%) i Wrocławiu (33%). Najmniej mieszkań tej wielkości oferowano w Poznaniu (20%), Bydgoszczy (25%), Szczecinie (25%), Gdańsku (26%) i Olsztynie (26%). Największy udział mieszkań większych niż 3-pokojowe w ofercie mieszkań na wynajem odnotowano w Warszawie (18%) i Lublinie (14%), najmniejszy – w Rzeszowie (4%), Białymstoku (5%) i Olsztynie (5%). Mieszkania 1-pokojowe najbardziej były dostępne w Opolu (21%), Poznaniu (19%), Kielcach (18%) i Olsztynie (18%). Najmniej lokali na wynajem tej kategorii odnotowano w Białymstoku (4%) i Warszawie (5%). Szczegółowe dane na temat struktury liczby ofert mieszkań na wynajem w 2016 roku, opracowane na podstawie portalu gratka.pl, prezentuje tabela.

*Tabela 170 Struktura liczby ofert mieszkań na wynajem w 1 i 4 kwartale 2016 roku w 16 miastach w Polsce na podstawie portalu gratka.pl*

Miasto	1 kwartał 2016				4 kwartał 2016			
	Liczba pokoi w mieszkaniu				Liczba pokoi w mieszkaniu			
	1	2	3	>=4	1	2	3	>=4
Białystok	4%	59%	32%	5%	4%	60%	31%	5%
Bydgoszcz	14%	52%	25%	9%	14%	52%	25%	9%
Gdańsk	11%	56%	26%	7%	9%	58%	26%	7%
Gorzów Wlkp.	17%	39%	35%	9%	17%	39%	35%	9%
Katowice	14%	53%	27%	6%	14%	53%	27%	6%
Kielce	18%	50%	25%	6%	18%	48%	27%	6%
Kraków	15%	50%	27%	8%	15%	50%	27%	8%
Lublin	10%	50%	26%	14%	10%	48%	28%	14%
Łódź	14%	45%	30%	10%	14%	45%	30%	10%
Olsztyn	18%	52%	26%	5%	18%	52%	26%	5%
Opole	21%	35%	34%	10%	21%	35%	34%	10%
Poznań	20%	55%	20%	5%	19%	55%	20%	6%
Rzeszów	8%	58%	30%	4%	8%	55%	33%	4%
Szczecin	15%	49%	25%	11%	15%	49%	25%	11%
Warszawa	5%	41%	35%	18%	5%	41%	35%	18%
Wrocław	9%	47%	33%	11%	9%	47%	33%	11%
<b>Ogółem</b>	<b>10%</b>	<b>47%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>47%</b>	<b>30%</b>	<b>13 %</b>

Źródło: Raport z rynku nieruchomości gratka.pl (za I kwartał 2016 i za cały 2016), opracowanie własne



Odmienne podejście do rynku najmu prezentuje portal bankier.pl korzystający z danych portalu otodom.pl. W ramach miesięcznych raportów analizuje się tam stawki ofertowe za najem mieszkań o powierzchni w podziale: 1) do 38 m<sup>2</sup> (które można traktować jako odpowiednik mieszkania 1-pokojowego); 2) od 38 do 60 m<sup>2</sup> (które można traktować jako odpowiednik mieszkania 2-pokojowego); 3) od 60 do 90 m<sup>2</sup> (które można traktować jako odpowiednik mieszkań co najmniej 3-pokojowych). Autorzy niniejszego opracowania przyjęli taki podział, aby umożliwić porównanie danych pochodzących z innych źródeł i korzystających z innej metodologii. Analizy publikowane są dla 10 największych miast. Dla potrzeb niniejszego badania stawki te zostały przeliczone na ceny na 1 m<sup>2</sup>, przy czym dla 1) przyjęto 33 m<sup>2</sup>, a dla 2) i 3) średnie wartości.

Analiza danych dla 10 największych miast Polski pozwala na stwierdzenie, że w 2016 roku najwyższe stawki, niezależnie od powierzchni mieszkania, odnotowano w Warszawie (średnia stawka: 58 zł za 1 m<sup>2</sup>). Wysokie – od 37 zł do 45 zł za 1 m<sup>2</sup> – stawki odnotowano też w takich miastach, jak: Gdańsk, Kraków i Wrocław. Z kolei najniższe stawki – od około 27 zł do około 31 zł za 1 m<sup>2</sup> występowały w zeszłym roku w Bydgoszczy, Łodzi, Szczecinie. Nieco więcej trzeba było zapłacić w Poznaniu (ok. 33 zł za 1 m<sup>2</sup>), Lublinie (ok. 35 zł za 1 m<sup>2</sup>), Katowicach (ok. 36 zł za 1 m<sup>2</sup>). W przypadku wszystkich analizowanych miast najwięcej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni przyszło płacić za najmniejsze mieszkania o powierzchni do 38 m<sup>2</sup>, zaś najmniej za mieszkania o największej powierzchni. Szczegółowe dane na temat średnich stawek najmu mieszkań w podziale ze względu na powierzchnię oraz w ujęciu kwartalnym dla 10 największych miast polskich prezentuje tabela.

*Tabela 171 Średnia stawka najmu mieszkania w 2016 roku w 10 miastach w Polsce w ujęciu kwartalnym*

Miasto	Pow. w m <sup>2</sup>	Średnia stawka najmu mieszkania w zł na koniec				Średnia stawka najmu w zł w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>			
		1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.	1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.
Bydgoszcz	0–38	1015,0	1062,6	1041,0	1097,6	30,7	32,2	31,5	33,3
	38–60	1297,3	1313,0	1348,6	1441,3	26,5	26,8	27,7	29,4
	60–90	1712,0	1582,6	1855,0	1961,0	22,8	21,1	24,7	26,1
Gdańsk	0–38	1417,0	1409,3	1522,3	1562,6	42,9	42,7	46,1	47,3
	38–60	1991,3	2073,0	2243,6	2223,6	40,6	42,3	45,8	45,4
	60–90	2604,0	2717,6	2971,0	2973,6	34,7	36,2	39,6	39,6
Katowice	0–38	1268,0	1237,3	1209,0	1246,6	38,4	37,5	36,6	37,8
	38–60	1794,6	1821,6	1824,0	1854,0	36,6	37,1	37,2	37,8
	60–90	2476,3	2482,0	2477,3	2501,3	33,0	33,1	33,0	33,3
Kraków	0–38	1448,6	1462,3	1469,0	1508,3	43,9	44,3	44,5	45,7
	38–60	1925,3	1956,0	1917,3	1998,3	39,3	39,9	39,1	40,8
	60–90	2650,6	2721,3	2616,0	2856,0	35,3	36,3	34,8	38,1
Lublin	0–38	1292,6	1280,6	1310,0	1364,3	39,2	38,8	39,7	41,3
	38–60	1678,6	1689,6	1730,3	1790,6	34,3	34,5	35,3	36,5
	60–90	2234,6	2262,6	2249,6	2303,6	29,8	30,2	30,0	30,7
Łódź	0–38	1194,6	1128,0	991,6	1014,6	36,2	34,2	30,0	30,7
	38–60	1666,3	1536,0	1476,6	1531,6	34,0	31,3	30,1	31,2

Miasto	Pow. w m <sup>2</sup>	Średnia stawka najmu mieszkania w zł na koniec				Średnia stawka najmu w zł w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>			
		1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.	1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.
	60–90	2493,3	2173,0	2178,0	2249,0	33,2	29,0	29,0	30,0
Poznań	0–38	1176,0	1140,6	1111,6	1162,0	35,6	34,6	33,7	35,2
	38–60	1671,6	1581,3	1633,6	1764,6	34,1	32,3	33,3	36,0
	60–90	2187,6	2149,3	2151,0	2359,6	29,2	28,6	29,1	31,5
Szczecin	0–38	1151,0	1181,3	1188,3	1182,6	34,9	35,8	36,0	35,8
	38–60	1549,3	1553,3	1567,0	1598,6	31,6	31,7	32,0	32,6
	60–90	1993,0	2077,3	2138,0	2171,6	26,6	27,7	28,5	28,9
Warszawa	0–38	2011,6	2025,3	2061,6	2155,3	60,9	61,4	62,5	65,3
	38–60	2822,0	2767,6	2805,6	2922,6	57,6	56,5	57,3	59,6
	60–90	3980,0	3948,3	3978,6	4221,3	53,1	52,6	53,0	56,3
Wrocław	0–38	1481,0	1477,0	1529,3	1688,6	44,9	44,7	46,3	51,2
	38–60	2195,6	2113,0	2137,6	2327,3	44,8	43,1	43,6	47,5
	60–90	2848,3	2759,3	2735,0	2953,3	38,0	36,8	36,5	60,3

Źródło: [www.bankier.pl](http://www.bankier.pl), [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl) – raporty miesięczne dotyczące poziomu średnich cen wynajmu mieszkań w 2015, opracowanie własne; \* średnia stawka została obliczona w przypadku grup lokali z przedziałów 38–60 oraz 60–90 dla wartości średniej, w przypadku lokali o powierzchni 0–38 m<sup>2</sup> dla lokali o powierzchni 33 m<sup>2</sup>

### 5.3 Dynamika opłat czynszowych za wynajem mieszkań w 2016 roku

W podrozdziale tym omówiono dynamikę stawek za wynajem mieszkań w 2016 roku w oparciu o stawki transakcyjne notowane w ramach rocznego badania prowadzonego przez NBP dla miast wojewódzkich i marszałkowskich oraz stawek ofertowych zbieranych przez portal bankier.pl przy współpracy portalu otodom.pl dla 10 największych miast Polski dzielonych ze względu na powierzchnię na trzy kategorie.

Jeśli chodzi o dynamikę średnich transakcyjnych stawek czynszowych, to w 2016 roku w przypadku kilku miast można mówić o wzroście cen w stosunku do roku poprzedniego. Najwyższy wzrost cen dotyczył Krakowa, Gdańska, Opola, Poznania i Bydgoszczy. Dla tych miast dynamika osiągnęła najwyższe wartości – w przypadku Krakowa było to aż 167,5 w 2 kwartale roku. Niewielki wzrost cen dotyczył Warszawy (średnia dynamika liczona w stosunku do 4 kwartału 2015 roku wyniosła 104,4) i Olsztyna (średnia dynamika 106,6). Z kolei miastami, w których najbardziej spadły stawki, były: Kielce, Katowice i Rzeszów, przy czym swoisty rekord padł w Kielcach w 1 kwartale – dynamika liczona w stosunku do 4 kwartału 2015 roku wyniosła tam 65,0. Analiza danych nie pozwala na stwierdzenie trwałych trendów odnośnie do wzrostu lub spadku cen w ciągu roku. Najwyższe stawki w przypadku różnych miast odnotowywano bowiem w różnych kwartałach – w 1 i 3 w Białymstoku, 1 i 4 w Bydgoszczy, Olsztynie, Warszawie, Wrocławiu, 1, 3, i 4 w Rzeszowie, 2 i 4 w Katowicach, Łodzi, Poznaniu, 3 i 4 w Gdańsku, Kielcach i Szczecinie, 2 i 3 w Krakowie, 1 i 2 w Lublinie oraz Opolu, 3 w Zielonej Górze. Szczegółowo dynamikę średnich stawek czynszowych dla miast wojewódzkich/marszałkowskich w podziale na kwartały 2016 roku przedstawia tabela.

Tabela 172 Dynamika średnich stawek czynszowych za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkań w 2016 roku

Dynamika średnich stawek za wynajem 1 m <sup>2</sup> mieszkań				
Miasto	1 kwartał 2016	2 kwartał 2016	3 kwartał 2016	4 kwartał 2016
Białystok	108,7	78,9	113,1	98,6
Bydgoszcz	123,6	111,8	108,1	125,4
Gdańsk	129,3	117,4	134,5	132,1
Gorzów Wlkp.*	97,2	115,7	106,4	111,1
Katowice	76,4	82,3	78,0	88,4
Kielce	65,0	67,8	68,8	74,1
Kraków	128,2	167,5	162,0	139,8
Lublin	101,7	101,7	93,0	89,8
Łódź	76,5	92,7	76,2	83,7
Olsztyn	107,4	104,1	104,1	111,1
Opole	123,6	130,4	119,3	121,8
Poznań	123,6	128,5	117,5	125,7
Rzeszów	84,5	76,8	84,5	87,7
Szczecin	83,9	88,0	93,1	101,0
Toruń*	104,1	104,1	104,1	104,1
Warszawa	105,3	103,1	101,7	107,5
Wrocław	98,9	93,5	92,5	99,4
Zielona Góra	91,5	94,6	102,6	b.d.

Źródło: NBP, dla miast: Gorzów Wielkopolski i Toruń z powodu braku danych stawek transakcyjnych przeanalizowano dynamikę stawek ofertowych, opracowanie własne; 100 – wartość z poprzedniego kwartału; b.d. – brak danych

Analiza dynamiki średnich ofertowych stawek najmu dla 10 największych miast w oparciu o dane publikowane w raportach bankier.pl wskazuje na wzrostową tendencję stawek w 2016 roku niezależnie od wielkości lokalu. Chociaż w niektórych kwartałach w poszczególnych miastach stawki spadały poniżej tych z ostatniego kwartału 2015 roku, to można stwierdzić, że na koniec zeszłego roku były jednak wyższe niż w roku poprzednim. Według tych danych największy wzrost cen nastąpił w Bydgoszczy i Gdańsku, a nieco mniejszy w Krakowie, Lublinie i Poznaniu. Wyraźny spadek cen dotyczył zaś Łodzi. Analiza danych pozwala też zauważyć w przeważającej większości miast trend wzrostu cen w 4 kwartale roku. Szczegółowe dane na temat dynamiki średnich stawek ofertowych za wynajem mieszkań w 10 największych miastach polskich w podziale ze względu na powierzchnię oraz w ujęciu kwartalnym prezentuje tabela.

Tabela 173 Dynamika średnich stawek czynszowych za wynajem mieszkań w 2016 roku

Miasto	Pow. w m <sup>2</sup>	Dynamika średnich stawek najmu mieszkania na koniec			
		1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.
Bydgoszcz	0–38	101,9	106,7	104,5	110,2
	38–60	102,4	103,6	106,4	113,7
	60–90	99,9	92,4	108,3	114,5
Gdańsk	0–38	104,7	104,2	112,5	115,6
	38–60	99,8	103,9	112,5	111,5
	60–90	100,5	104,9	114,7	114,8

Miasto	Pow. w m <sup>2</sup>	Dynamika średnich stawek najmu mieszkania na koniec			
		1 kw.	2 kw.	3 kw.	4 kw.
Katowice	0–38	99,1	96,7	94,5	97,5
	38–60	101,4	103,0	103,1	104,8
	60–90	103,2	103,6	103,3	104,3
Kraków	0–38	100,2	101,5	101,7	104,4
	38–60	102,6	104,2	102,1	106,5
	60–90	102,5	105,3	101,2	110,5
Lublin	0–38	99,0	98,0	100,3	104,5
	38–60	99,4	100,1	102,5	106,1
	60–90	101,3	102,6	102,0	104,5
Łódź	0–38	99,3	93,8	82,4	84,3
	38–60	101,3	93,4	89,8	93,1
	60–90	96,6	84,2	84,4	87,1
Poznań	0–38	101,5	98,4	95,9	100,6
	38–60	102,2	96,6	99,8	107,9
	60–90	99,4	97,6	97,7	107,2
Szczecin	0–38	97,0	99,6	100,2	99,7
	38–60	99,8	100,1	101,0	103,0
	60–90	98,9	103,1	106,2	107,8
Warszawa	0–38	101,2	102,1	103,9	108,6
	38–60	100,8	98,9	100,2	100,2
	60–90	99,1	98,3	99,1	99,1
Wrocław	0–38	100,3	100,0	103,5	114,3
	38–60	97,1	93,5	94,6	94,6
	60–90	97,5	94,4	93,6	93,6

Źródło: [www.bankier.pl](http://www.bankier.pl), [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl) – raporty miesięczne dotyczące poziomu średnich cen wynajmu mieszkań w 2016, opracowanie własne; 100 – wartość z poprzedniego kwartału

Podsumowując, trzeba zauważyć trudność, jaka wiąże się z analizą średnich stawek za najem mieszkań w Polsce. Dane te nie są gromadzone przez urzędy państwowe ani administrację samorządową. Najpełniejszymi danymi dysponuje Narodowy Bank Polski, który pozyskuje je od pośredników na potrzeby prowadzonego przez siebie rocznego badania – przy czym bada on stawki ofertowe i transakcyjne dla miast wojewódzkich/marszałkowskich. Uzupełnieniem są dane zbierane w różnych ujęciach i dla różnych miast przez portale branżowe – jednak dotyczą one tylko stawek ofertowych. Przeprowadzona na potrzeby tego badania analiza danych pozyskanych z tak różnych źródeł może być obciążona sporym błędem, jednak niewątpliwie wskazuje na pewne cechy tego segmentu rynku nieruchomości. Można na jej podstawie dowiedzieć się, jak ogólnie kształtują się ceny

w poszczególnych miastach, jakie tendencje dają się zauważyć w ciągu roku, a także o ile różnią się ceny ofertowe i transakcyjne.