

Załącznik 1. Białystok

1.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

Białostocki rynek nieruchomości w 2011 r. minął pod znakiem stabilności i specyfiki ukształtowanej w poprzednich latach. W dalszym ciągu największy wpływ na lokalnym rynku odgrywali deweloperzy za sprawą zbyt małej, w ocenie konsumentów, różnicy ceny metra kwadratowego pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym.

Podstawowe dane demograficzne w odniesieniu do poprzedniego roku uległy pogorszeniu. Wzrosło ujemne saldo migracji oraz spadł przyrost naturalny i liczba zawartych małżeństw. W dalszym ciągu obserwuje się negatywne zmiany w strukturze ludzi w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym oraz wzrost bezrobocia wśród osób najmłodszych (do 34. roku życia), co w bezpośredni sposób przekłada się na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Białymstoku. Niezmiennie obserwuje się wyższą dynamikę wzrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w kraju niż w Mieście, co przekłada się na pogłębienie obecnych, regionalnych różnic i zdolność finansową mieszkańców Białegostoku. Dostępność metra kwadratowego mieszkania pozostała na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku (podobnie jak wolumen kredytów mieszkaniowych udzielonych w Białymstoku), jednak już dostępność kredytu mieszkaniowego złotowego uległa obniżeniu. W całym roku wartość kredytów udzielonych w programie RNS stanowiła niespełna połowę całości kredytów mieszkaniowych udzielonych w Białymstoku.

W 2011 r. w Białymstoku oddano największą od kilku lat liczbę mieszkań, co w znacznym stopniu jest pochodną boomu lat poprzednich i kilkuletnim czasem realizacji poszczególnych inwestycji. Spadła liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia oraz rozpoczętych budów, co przełoży się na spadek oddawanych mieszkań w przyszłych okresach. Obecnie decyzje dotyczące inwestycji są podejmowane przez deweloperów bardziej ostrożnie, a kolejne etapy budów lub nowe lokalizacje rozpoczynane są gdy poprzednie inwestycje mają już znaczny udział sprzedanych lokali. Na rynku pierwotnym obserwuje się tendencję do zmniejszania metrażu oddawanych mieszkań, a w ślad za nim zmniejszania liczby pokoi, co jest przede wszystkim wynikiem zmniejszającej się zdolności i dostępności kredytowej klientów. Mimo tego na rynku pierwotnym w dalszym ciągu utrzymuje się nierównowaga podaży i popytu pod względem metrażowym. W pierwszych kwartałach w biurach białostockich deweloperów obserwowano umiarkowane zainteresowanie lokalami, które wyraźnie wzrosło pod koniec roku w obawie przed zmianami w programie RNS.

Rynek wtórny w Białymstoku 2011 r. również charakteryzował się stabilizacją połączoną z niską liczbą zawartych transakcji oraz dużą podażą. Ceny transakcyjne nominalnie kształtowały się na poziomie zbliżonym do 2010 r. jednak uwzględniając inflację i wzrost wynagrodzeń realnie mieszkania potaniały. W przypadku ofert zanotowano niewielki wzrost średniej ceny. Około 60 % transakcji dotyczy mieszkań jedno i dwupokojowych czyli najmniejszych (w przypadku ofert takie lokale nie stanowią więcej niż połowę lokali). Niezmiennie od początku badania prowadzonego przez Narodowy Bank Polski najwyżej wyceniane są mieszkania „młode”, wybudowane po 2002 r., a najniżej wybudowane w okresie 1979-1988, czyli w technologii prefabrykowanej. Mieszkania w technologii prefabrykowanej cieszą się jednak sporym zainteresowaniem, przede wszystkim ze względu na niższą cenę oraz dobrą infrastrukturę i małą odległość do kluczowych punktów w mieście. Przeciętny czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym był zbliżony do poprzedniego roku i oscylował wokół trzech miesięcy. Duża konkurencja na rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami sprawia, że coraz częściej pojawiają się oferty biur pobierające prowizję

jedynie od strony sprzedającej. Pomimo dużej liczby biur obserwuje się nowe podmioty na rynku, co dodatkowo wpływa na zaostrzenie walki o klienta.

W najbliższych okresie nie oczekuje się większych zmian na białostockim rynku nieruchomości. Sytuacja wydaje się być relatywnie ustabilizowana, a decyzje podejmowane zarówno przez deweloperów jak i nabywców zdecydowanie bardziej wyważone niż w poprzednich latach. Mimo presji na obniżkę cen, w szczególności na rynku wtórnym, nie zanotowano większych przecen nieruchomości, a raczej ich nominalne utrzymywanie się na zbliżonym poziomie (realne spadki). Na rynku pierwotnym obecnie oferowana cena zapewnia przyzwoitą (w ocenie deweloperów) sprzedaż więc nie są oni zainteresowani w dalszymi, a tym większymi, obniżkami cen.

1.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Białymstoku

Tabela 1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	100460	107585	109000	110099	112121	113683	115133	116576	117942	119347
- mieszkania na 1000 ludności	344	369	373	377	380	386	391	396	400	404
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	5831973	6260535	6361024	6448957	6614570	6731221	6859634	6979045	7096795	7215376
- przeciętna (m kw.)	58,1	58,2	58,4	58,6	59	59,2	59,6	59,9	60,2	60,5
- na osobę (m kw.)	20	21,4	21,8	22,1	22,4	22,9	23,3	23,7	24,0	24,3
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,53	2,5	2,5
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	115492									
L. gospodarstw dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,15									

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku, rok 2011 – szacunek O/O w Białymstoku.

1.2.1 Czynniki demograficzne w Białymstoku

Tabela 2. Czynniki demograficzne w Białymstoku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	291660	171	771	942	1356	0,6	2,6	4,6
2003	291465	229	-119	110	1361	0,8	-0,4	4,7
2004	292150	204	-228	-24	1467	0,7	-0,8	5,0
2005	291823	325	-294	31	1483	1,1	-1,0	5,1
2006	294830	408	-250	158	1593	1,4	-0,8	5,4
2007	294143	500	-637	-137	1683	1,7	-2,2	5,7
2008	294153	641	-337	304	1833	2,2	-1,1	6,2
2009	294685	797	-418	379	1800	2,7	-1,4	6,1
2010	295198	701	-188	513	1704	2,4	-0,6	5,8
2011	295718	557	-414	143	1435	1,9	-1,4	4,9

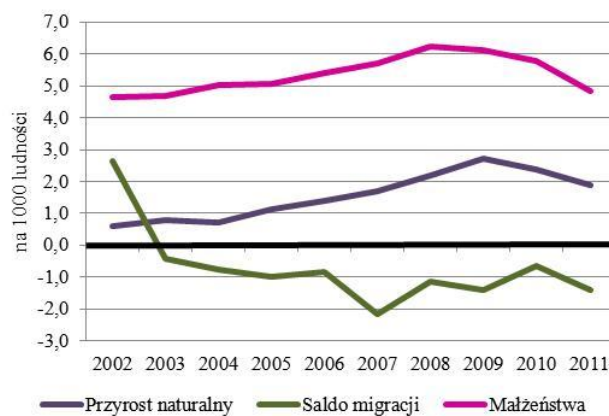
Rok 2011 – szacunek NBP. Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Białegostoku



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 2. Relacje demograficzne w Białymstoku



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Tabela 3. Gospodarstwa domowe w Białymstoku

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	115492	100,0
jednorodzinne ogółem	73491	63,6
jednorodzinne 2 osobowe	24578	
jednorodzinne 3 osobowe	22228	
jednorodzinne 4 i więcej os.	26685	
dwurodzinne	2082	1,8
trzy i więcej rodzinne	62	0,1
nierodzinne ogółem	39857	34,5
nierodzinne 1 osobowe	37692	
nierodzinne 2 osobowe	1928	
nierodzinne 3 osobowe	192	
nierodzinne 4 i więcej os.	45	

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

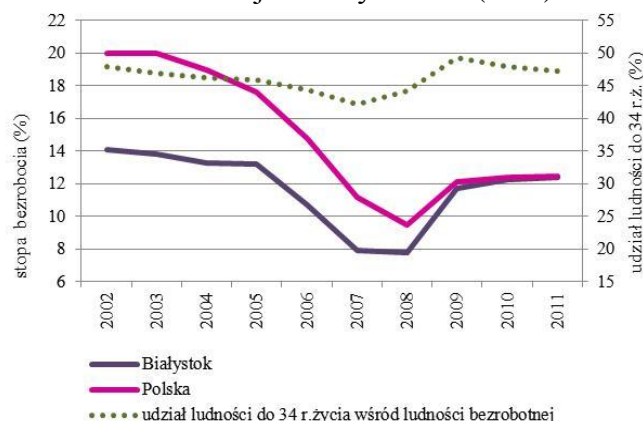
Tabela 4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Białymstoku

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,2	20,9	13,9
2005	66,5	18,8	14,7
2010	66,5	16,9	16,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

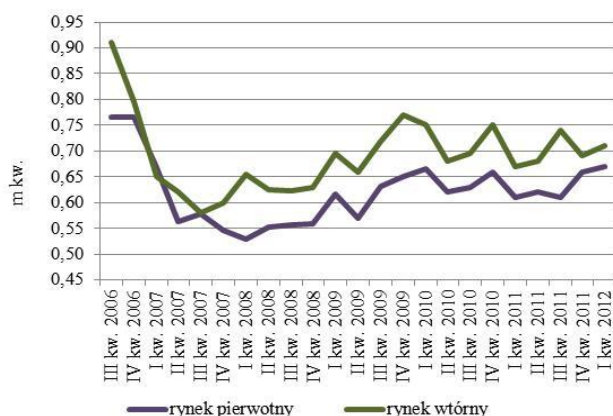
1.2.2 Czynniki ekonomiczne w Białymstoku

Wykres 3. Stopa bezrobocia oraz wybrana struktura ludności bezrobotnej w Białymstoku (w %)



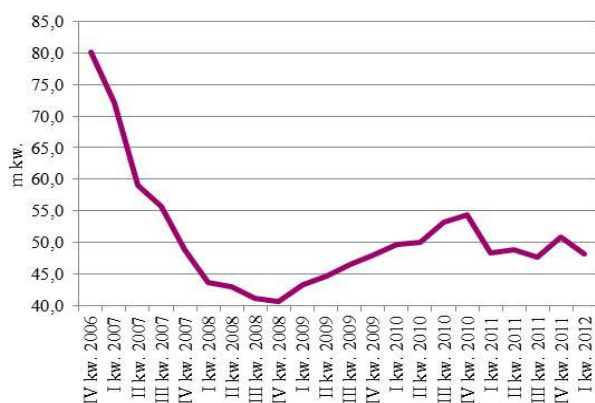
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 5. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Białymstoku



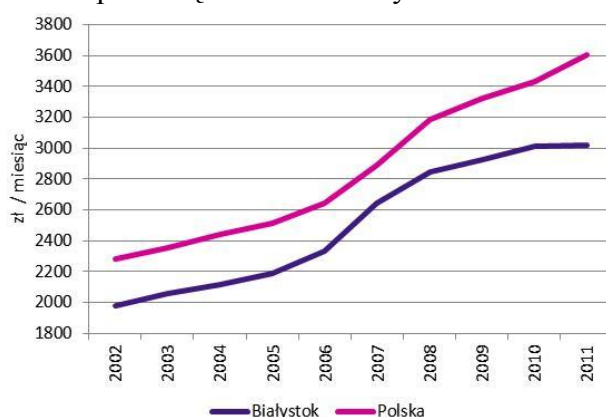
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 7. Kredytowa dostępność mieszkania w Białymstoku



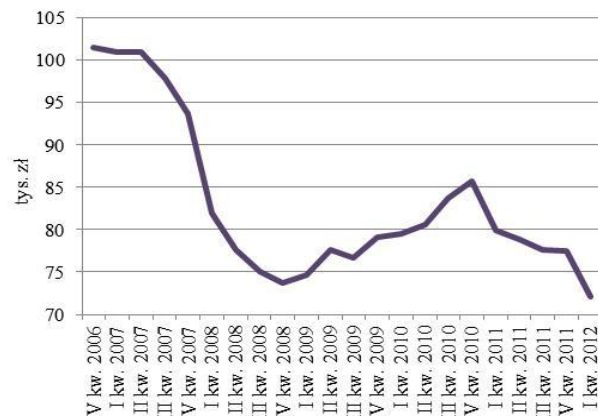
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Białymstoku



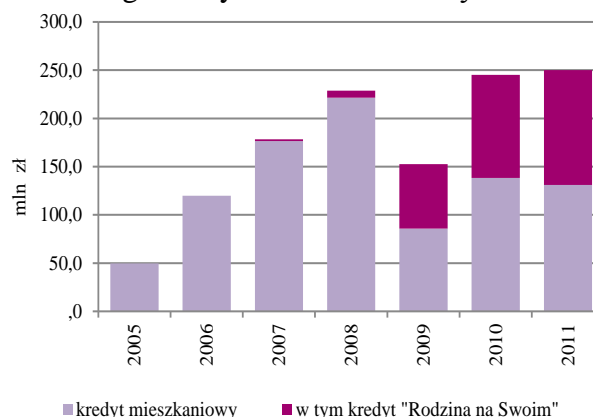
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 6. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Białymstoku



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 8. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Białymstoku



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

1.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

Tabela 5. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	803	608	962	1143	1636	1083	2023	1245	1457	1184
- indywidualne	98	83	139	112	230	165	188	168	197	156
- na sprzedaż lub wynajem	366	109	421	726	902	572	1582	1077	1172	1028
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	788	616	728	1338	1850	1722	2058	1300	2075	1191
- indywidualne	125	114	178	104	137	156	151	162	190	150
- na sprzedaż lub wynajem	311	314	291	767	1044	1449	1576	1038	1798	1041
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	1249	1760	1570	1225	1219	1667	1574	1553	1632	1713
- indywidualne	213	358	292	297	250	228	345	281	220	214
- spółdzielcze	380	480	254	314	154	379	220	276	0	79
- na sprzedaż lub wynajem	508	519	695	514	583	652	1652	909	1187	1331
- społeczne czynszowe	0	269	308	0	162	338	0	87	125	0
- komunalne	148	134	0	100	70	70	0	0	100	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

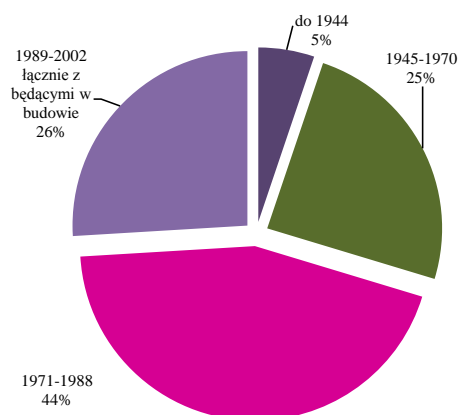
Tabela 6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	1249	1760	1570	1225	1219	1667	1574	1553	1632	1713
- ogółem pow. użytk.(m kw.)	93675	131472	114139	100450	96911	124025	141030	126896	130825	128881
- na 1000 ludności	4,3	6,0	5,4	4,2	4,1	5,7	5,4	5,3	5,5	5,8
- na 1000 zaw. małżeństw	921	1293	1070	846	765	990	859	863	958	1194
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	107	-399	-103	258	374	16	259	247	72	-278
- na 1000 ludności	0,37	-1,37	-0,35	0,88	1,27	0,05	0,88	0,84	0,24	-0,94
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	75,0	74,7	72,7	82,0	79,5	74,4	89,6	82,8	83,2	75,2
Liczba izb oddanych	6142	6385	6972	5381	3420	7013	6316	5316	5671	5919
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,2	3,5	3,6	3,5	3,8	3,5	3,3	3,5	3,3	3,5
Przec. pow. izby (m kw.)	20,5	21,5	21,3	23,1	23,4	22,1	23,7	23,9	23,1	21,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

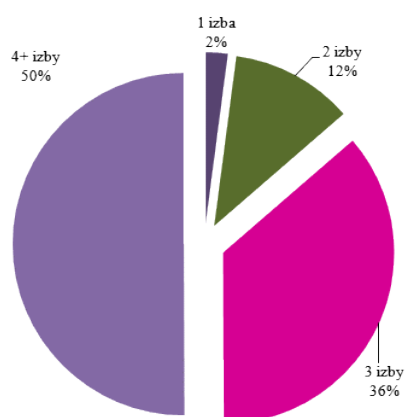
1.2.4 Zasób mieszkaniowy w Białymstoku

Wykres 9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Białymstoku w 2002 r.



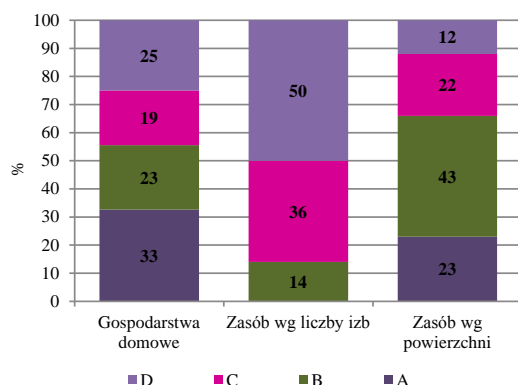
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Białymstoku w 2002 r.



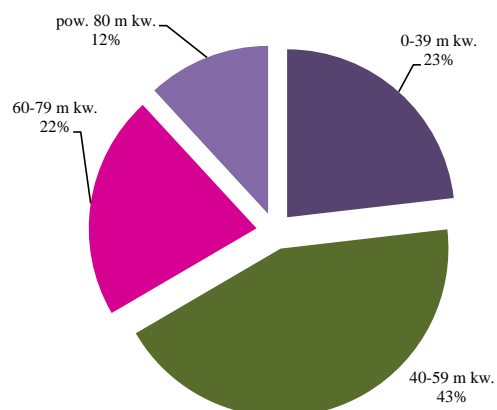
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 13. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Białymstoku



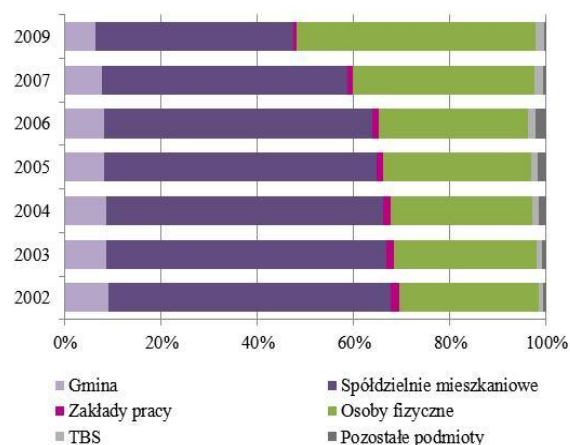
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Białymstoku w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Białymstoku



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Legenda do wykresu 13:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Gospodarstwa domowe | A – jednoosobowe |
| | B – dwuosobowe |
| | C – trzyosobowe |
| | D – czteroosobowe i więcej |
| Zasób wg liczby izb | B – jedno i dwuizbowe |
| | C – trzyizbowe |
| | D – czteroizbowe i więcej |
| Zasób wg powierzchni | A – poniżej 39 m kw. |
| | B – 40 - 59 m kw. |
| | C – 60 - 79 m kw. |
| | D – powyżej 80 m kw. |

1.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Białymstoku

Tabela 7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	8	9	10
2	Biura pośredników	60	70	80
3	Kancelarie notarialne	22	22	25
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	37	40	42
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	400	400	420

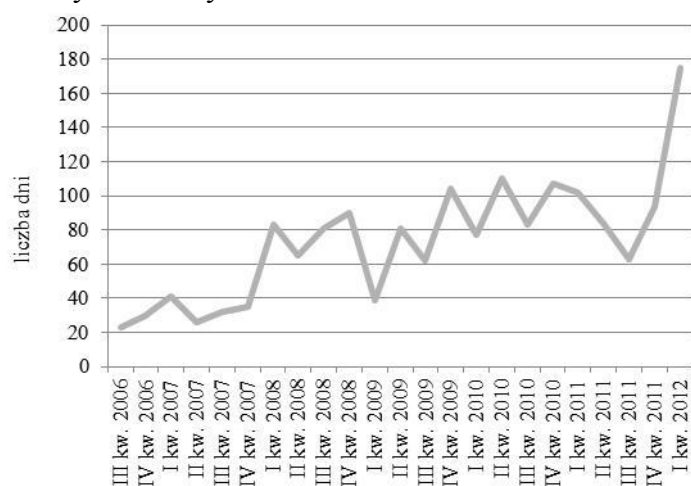
Źródło: szacunki NBP O/O w Białymstoku na podstawie danych o przedsiębiorcach.

Tabela 8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1610	1753	2256	2750
Wartość w tys. zł	408100	443452	566769	683872

Źródło: szacunki NBP O/O w Białymstoku na podstawie danych BaRN.

Wykres 14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Białymstoku



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

1.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Białymstoku (wg bazy NBP)

Tabela 9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	2727	3008	3070	2529	4169
IV kw. 2006	2727	3117	3408	2998	4389
I kw. 2007	4181	3500	3986	3590	4411
II kw. 2007	4725	4422	4418	4009	4428
III kw. 2007	4199	4651	4580	4635	4396
IV kw. 2007	4995	5079	4637	4637	4429
I kw. 2008	5128	5160	4738	4168	4280
II kw. 2008	5651	4973	4853	4404	4508
III kw. 2008	5115	5141	4777	4604	4603
IV kw. 2008	4725	5177	4744	4601	4301
I kw. 2009	5510	5005	4613	4432	4755
II kw. 2009	4738	4976	4614	4301	4458
III kw. 2009	4925	4787	4641	4201	4111
IV kw. 2009	4830	4838	4620	4086	4413
I kw. 2010	4791	4790	4729	4243	4358
II kw. 2010	4640	4802	4709	4369	4296
III kw. 2010	4790	4732	4752	4286	4424
IV kw. 2010	4778	4755	4809	4169	4378
I kw. 2011	4830	4821	4862	4391	4393
II kw. 2011	4823	4782	4810	4334	4435
III kw. 2011	4828	4843	4778	4044	4421
IV kw. 2011	4825	4601	4754	4349	4466
I kw. 2012	4776	4577	4724	4304	4486

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Tabela 10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	100,0	103,6	111,0	118,5	105,3	.	.	.	.	.
I kw. 2007	153,3	112,3	117,0	119,7	100,5	.	.	.	.	.
II kw. 2007	113,0	126,3	110,8	111,7	100,4	.	.	.	.	.
III kw. 2007	88,9	105,2	103,7	115,6	99,3	154,0	154,6	149,2	183,3	105,4
IV kw. 2007	119,0	109,2	101,2	100,0	100,8	183,2	162,9	136,1	154,7	100,9
I kw. 2008	102,7	101,6	102,2	89,9	96,6	122,7	147,4	118,9	116,1	97,0
II kw. 2008	110,2	96,4	102,4	105,7	105,3	119,6	112,5	109,8	109,9	101,8
III kw. 2008	90,5	103,4	98,4	104,5	102,1	121,8	110,5	104,3	99,3	104,7

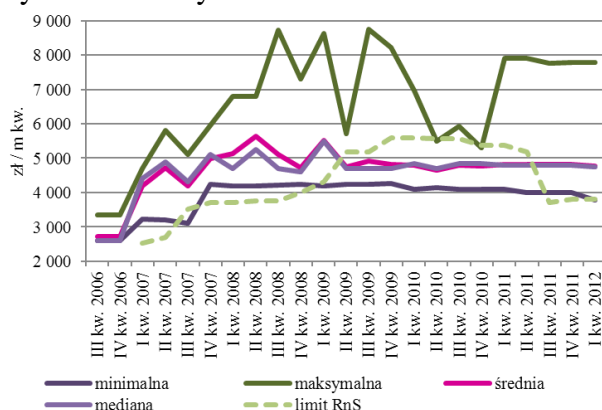
IV kw. 2008	92,4	100,7	99,3	99,9	93,4	94,6	101,9	102,3	99,2	97,1
I kw. 2009	116,6	96,7	97,2	96,3	110,6	107,4	97,0	97,4	106,3	111,1
II kw. 2009	86,0	99,4	100,0	97,0	93,8	83,8	100,1	95,1	97,7	98,9
III kw. 2009	103,9	96,2	100,6	97,7	92,2	96,3	93,1	97,2	91,2	89,3
IV kw. 2009	98,1	101,1	99,5	97,3	107,3	102,2	93,5	97,4	88,8	102,6
I kw. 2010	99,2	99,0	102,4	103,8	98,8	87,0	95,7	102,5	95,7	91,7
II kw. 2010	96,8	100,3	99,6	103,0	98,6	97,9	96,5	102,1	101,6	96,4
III kw. 2010	103,2	98,5	100,9	98,1	103,0	97,3	98,9	102,4	102,0	107,6
IV kw. 2010	99,7	100,5	101,2	97,3	99,0	98,9	98,3	104,1	102,0	99,2
I kw. 2011	101,1	101,4	101,1	105,3	100,3	100,8	100,6	102,8	103,5	100,8
II kw. 2011	99,9	99,2	98,9	98,7	101,0	103,9	99,6	102,1	99,2	103,2
III kw. 2011	100,1	101,3	99,3	93,3	99,7	100,8	102,3	100,5	94,4	99,9
IV kw. 2011	99,9	95,0	99,5	107,5	101,0	101,0	96,8	98,9	104,3	102,0
I kw. 2012	99,0	99,5	99,4	99,0	100,4	98,9	94,9	97,2	98,0	102,1

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

1.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

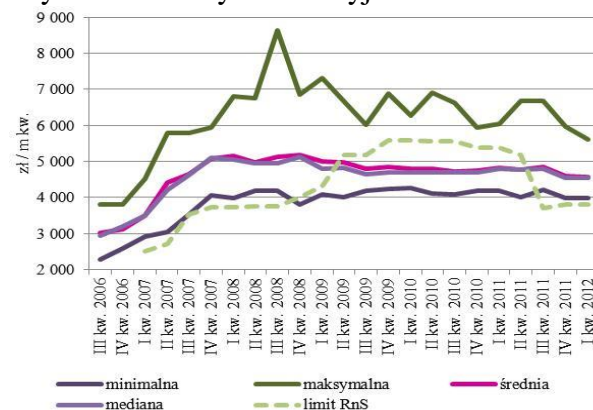
1.3.3 Rynek pierwotny w Białymstoku

Wykres 15. Ceny ofertowe na RP



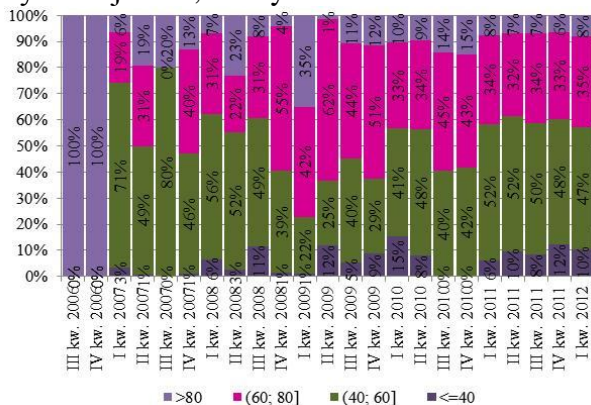
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 16. Ceny transakcyjne na RP



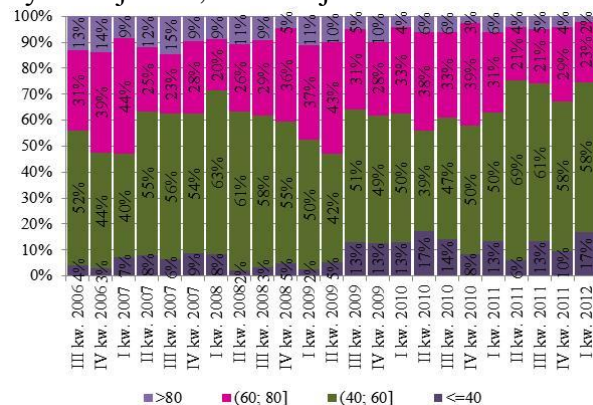
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



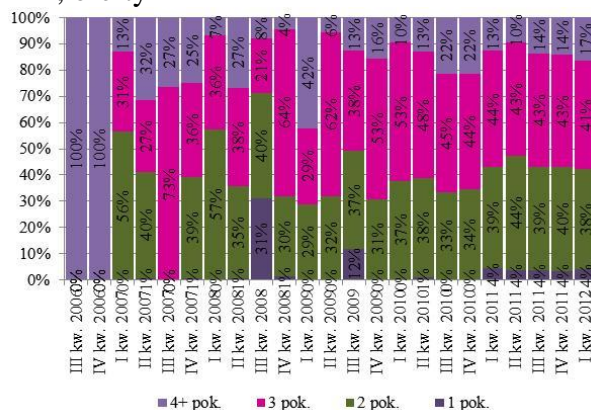
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



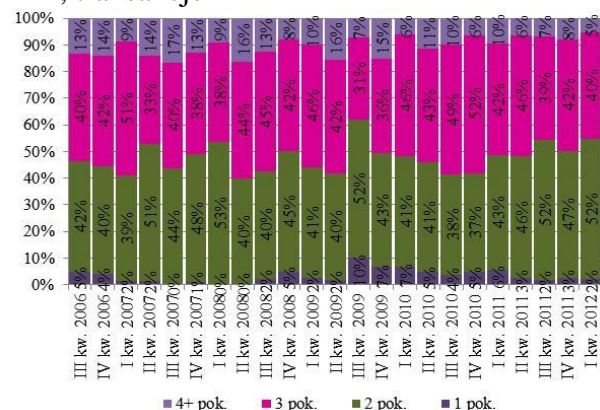
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



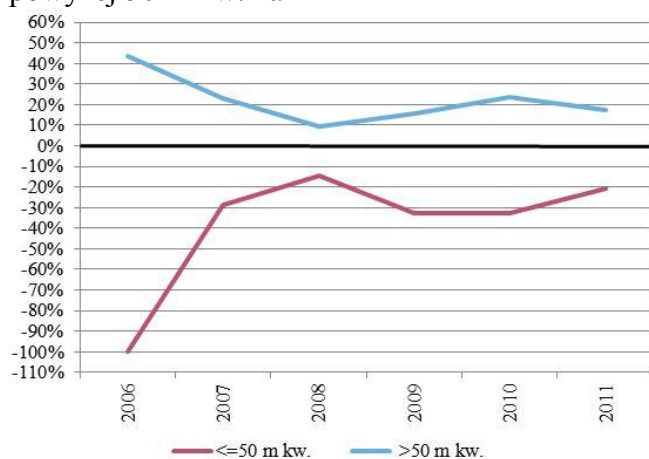
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

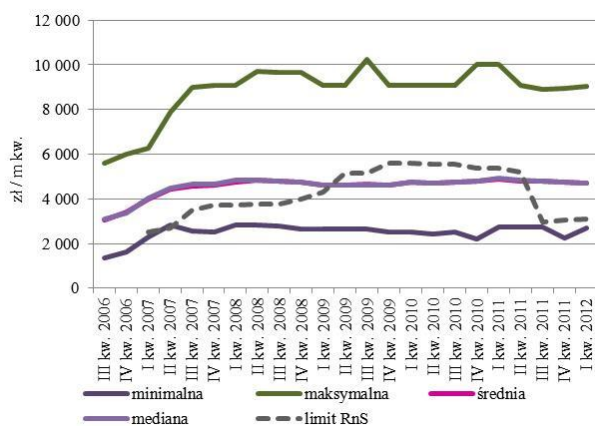
Wykres 21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

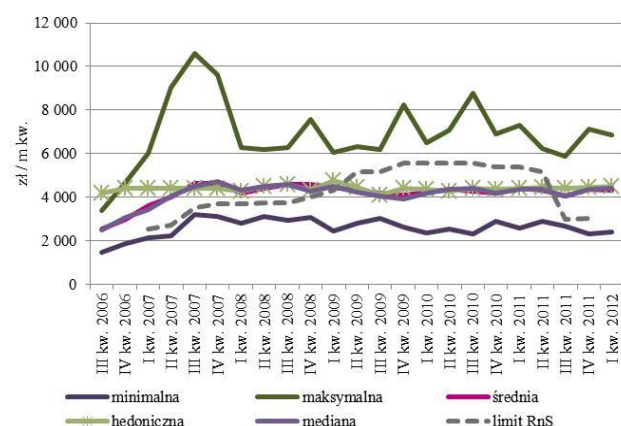
1.3.4 Rynek wtórny w Białymstoku

Wykres 22. Ceny mieszkań na RW – oferty



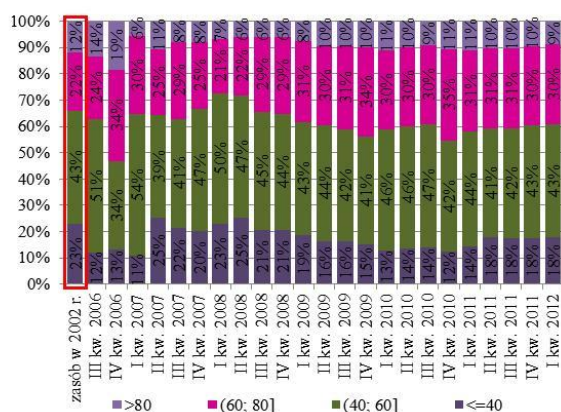
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



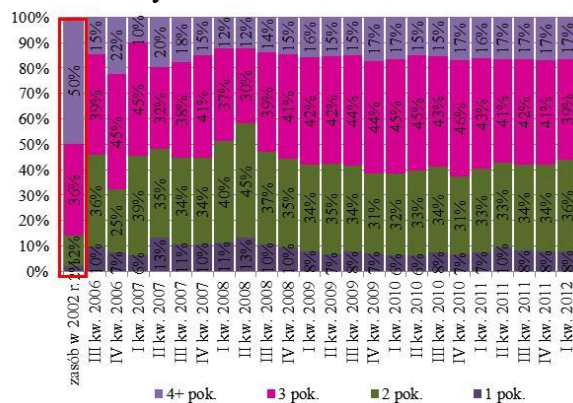
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



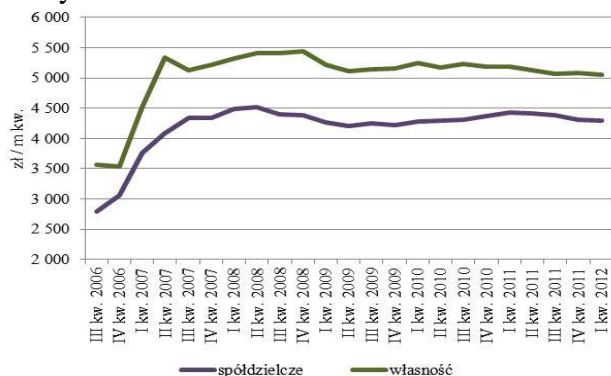
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



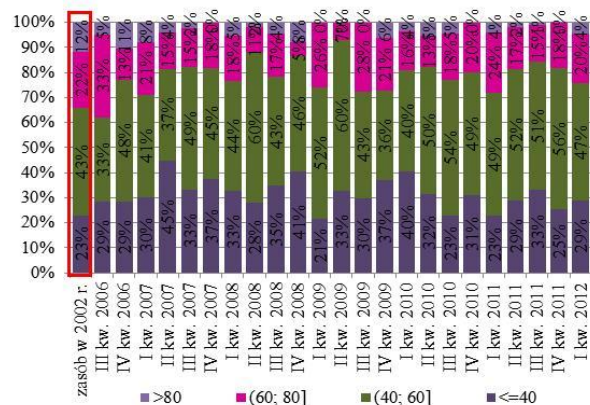
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



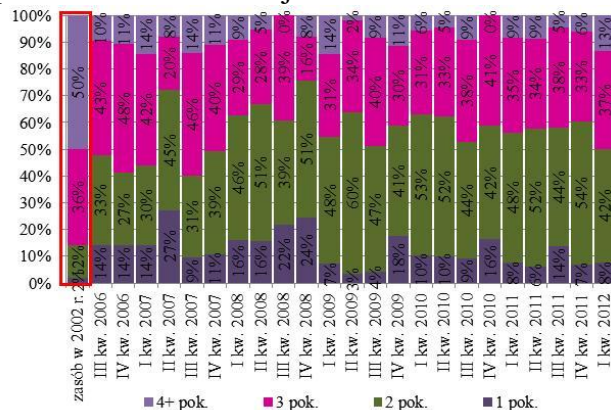
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



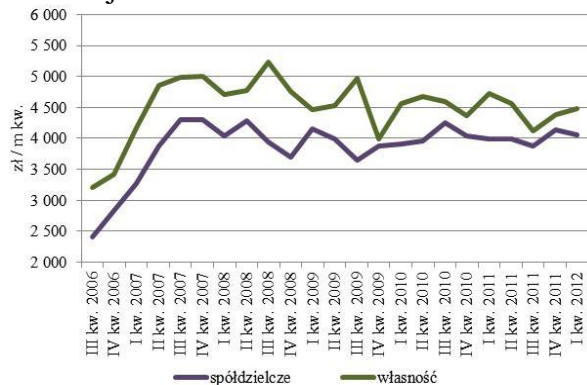
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



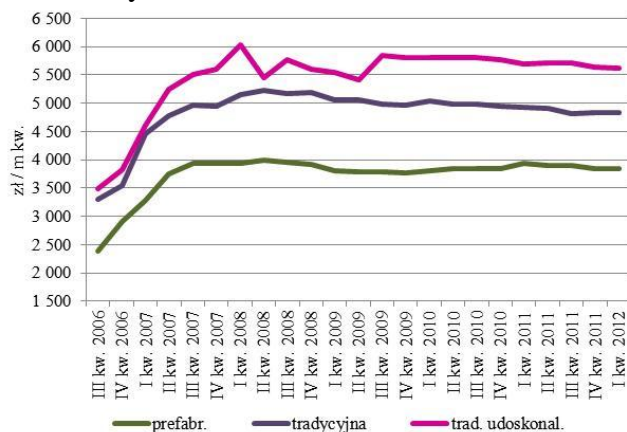
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



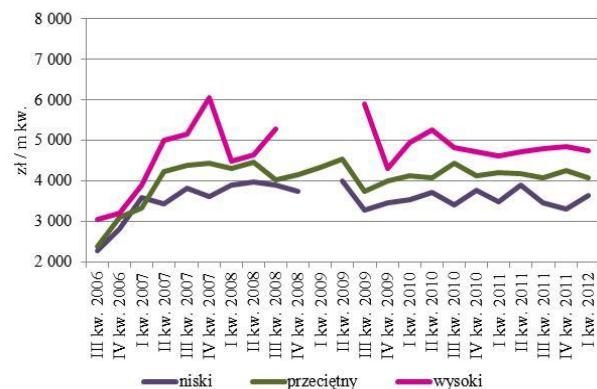
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



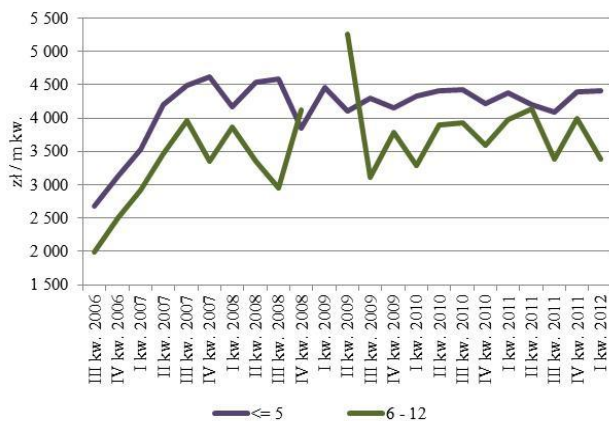
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



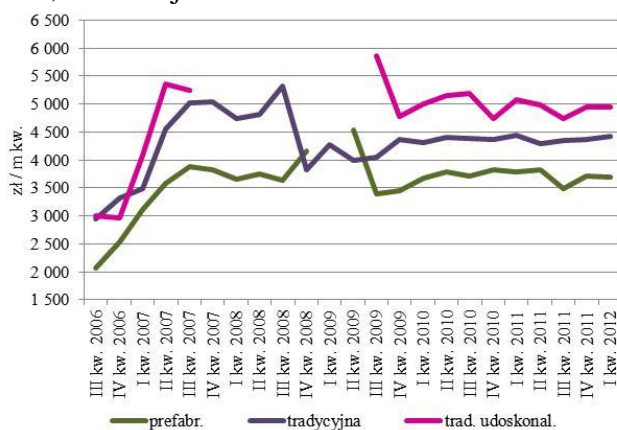
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



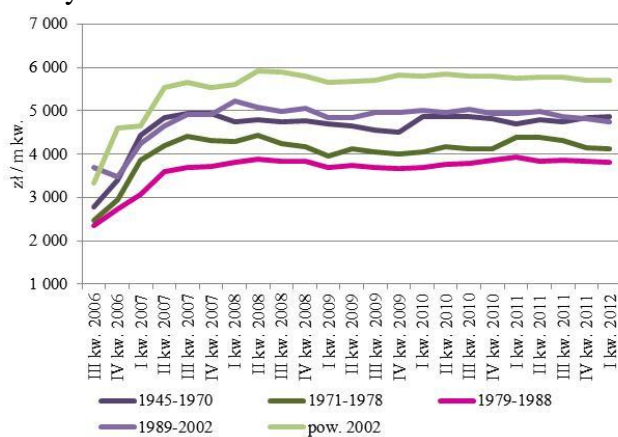
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



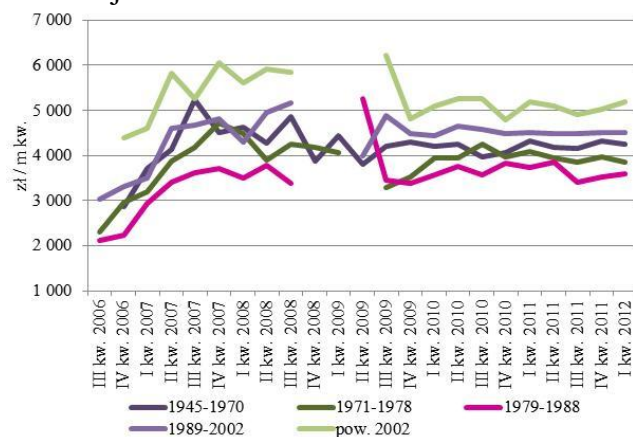
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Załącznik 2. Bydgoszcz

2.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

Bydgoski rynek nieruchomości w 2011 r. podobnie jak w roku poprzednim charakteryzował się większym zainteresowaniem kupnem mieszkań nowych na rynku pierwotnym, niż mieszkań używanych na rynku wtórnym. Branża deweloperska odczuwała ożywienie mimo, obowiązujących od 31 sierpnia 2011 r., zmian regulacji dotyczących programu RNS. W Bydgoszczy zadłużenie w ramach programu stanowiło ok. 40 % całego zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego. Wartość udzielonego kredytu w ramach programu RNS w 2011 r. była wyższa niż w 2010 r. o ok. 24%.

Sytuacja demograficzna Bydgoszczy w ostatnich latach zmienia się na niekorzyść. Od 2002 r. systematycznie zmniejsza się liczba ludności, co jest efektem utrzymującego się ujemnego salda przyrostu naturalnego i salda migracji. W 2011 r. w Bydgoszczy zawarto 1876 małżeństw, tj. o 226 (10,75%) mniej niż przed rokiem. Współczynnik małżeństw obniżył się w skali roku o 0,7 pkt promilowy – do poziomu wskaźnika 5,2%. W 2011 r. nadal obserwuje się odpływ mieszkańców Bydgoszczy zameldowanych na pobyt stały. Oznacza to utrzymujące się ujemne saldo migracji stałej, które wyniosło minus 1115 w 2011 r. i było minimalnie mniejsze niż w 2010 r. Saldo migracji stałej w Bydgoszczy wyniosło – 3,1% wobec – 3,6% przed rokiem.

W ostatnich latach w Bydgoszczy również można zaobserwować niepokojące tendencje świadczące o starzeniu się społeczeństwa, co przejawia się m.in. zmianą struktury wiekowej ludności. Na koniec 2010 r. liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, tj. 0-17 lat zmniejszyła się i stanowiła 16,2% mieszkańców Bydgoszczy (w 2009 r. 16,4%). Podobnie udział ludności w wieku produkcyjnym (18-59 lat w przypadku kobiet, 18-64 lata – mężczyźni) zmalał z 64,7% w 2009 r. do 64,3% w 2010 r. Natomiast udział ludności w wieku poprodukcyjnym (kobiety powyżej 60. roku życia, mężczyźni powyżej 65. roku życia) systematycznie rośnie i w 2009 r. wyniósł 18,9%, by w 2010 r. wzrosnąć do 19,5%.

Stopa bezrobocia w Bydgoszczy w 2011 r. ukształtowała się na poziomie 7,9%. Niepokojący jest udział wśród ludności bezrobotnej znacznej liczby ludności w wieku do 34 r. życia.

Niepewność zatrudnienia, rosnące koszty życia, trudności w spełnieniu kryteriów niezbędnych do uzyskania kredytu i ogólna niechęć do podejmowania ryzyka, jakim jest zaciągnięcie zobowiązania na wiele lat, powodują że od wielu miesięcy na rynku sprzedaży mieszkań widać wyraźny marazm, szczególnie w przypadku rynku wtórnego. Przy utrzymującej się na stałym poziomie podaży kurczy się grono chętnych do zakupów.

W 2011 r. w Bydgoszczy oddano do użytkowania 865 mieszkań, to jest o 13% mniej niż w roku poprzednim. Z kolei liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań wyniosła 1255 i była o 59% wyższa niż w 2010 r. Więcej było także mieszkań, których budowę rozpoczęto (1261 mieszkań, tj. o 68% więcej niż w 2010 r.). Rozpoczęcie nowych projektów inwestycyjnych deweloperzy w dużej mierze uzależniają od sprzedaży lokali już istniejących i wielkości popytu na rynku.

Dane statystyczne dotyczące zasobu mieszkaniowego Bydgoszczy w 2010 r. wskazują na jego wzrost o 0,7% w porównaniu do 2009 r. Liczba lokali przypadająca na 1000 mieszkańców na koniec 2010 r. wzrosła o 1% i wyniosła 394. Przeciętna liczba osób przypadających na mieszkanie utrzymała się na podobnym poziomie, jak w 2009 r. Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wzrósł o 1,3%; przeciętna ilość izb w mieszkaniu utrzymała się na takim samym poziomie tj. 3,4.

Rynek wtórny w Bydgoszczy w 2011 r. charakteryzował się dużą podażą. Ceny transakcyjne nominalnie kształtowały się na podobnym poziomie jak w 2010 r. Natomiast ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym były dość „wygórowane” w stosunku do cen mieszkań na rynku pierwotnym. Oferenci w znacznej części nie byli chętni do obniżek cen, woleli raczej wyczekać lub zamienić ofertę sprzedaży na wynajem. Klienci natomiast preferowali zakup mieszkań na rynku pierwotnym, gdzie można było liczyć na większe upusty i rabaty zwłaszcza, że zakup mieszkań używanych wiąże się z ponoszeniem kosztów remontów.

Stagnacja na rynku wtórnym, wysokie ceny ofertowe oraz duża podaż sprawiają, że stale wydłuża się przeciętny czas sprzedaży mieszkania. Coraz częściej spotykane są sytuacje, kiedy klienci negocjują z pośrednikami wysokość prowizji od przeprowadzonych transakcji. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania 2-3 pokojowe o metrażu do 60 m kw., zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Mieszkania wybudowane po 2002 r. są wyceniane znacznie drożej niż mieszkania „starsze”, budowane w technologii prefabrykowanej. Największe znaczenie w większości przypadków ma lokalizacja mieszkania.

Na przestrzeni ostatnich lat mamy do czynienia z systematycznym wzrostem przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw. W 2011 r. wynagrodzenie to w Bydgoszczy wyniosło 3160 zł i było o 150 zł wyższe niż w 2010 r. Efektem tego jest minimalny, ale jednak wzrost siły nabywczej tego wynagrodzenia w odniesieniu do rynku mieszkaniowego. W przypadku rynku pierwotnego za przeciętne wynagrodzenie w Bydgoszczy w 2011 r. można było zakupić 0,72 m kw. nowego mieszkania (w 2010 r. 0,68 m kw.). Z kolei na rynku wtórnym w 2011 r. można było nabyć 0,84 m kw. mieszkania (w 2010 r. 0,81 m kw.).

2.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Bydgoszczy

Tabela 11. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	128629	135163	135575	135893	136500	136957	138456	139442	140438	141303
- mieszkania na 1000 ludności	346	365	368	371	376	379	386	390	394	398
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	7331853	7690775	7714218	7745901	7780500	7820245	7919683	7977254	8047227	8110469
- przeciętna (m kw.)	57	56,9	56,9	57	57	57,1	57,2	57,2	57,3	57,4
-na osobę (m kw.)	19,7	20,8	21	21,1	21,4	21,6	22	22,3	22,6	22,9
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	144502									
L. gospodarstw dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,12									

* Dane mają charakter szacunkowy. Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

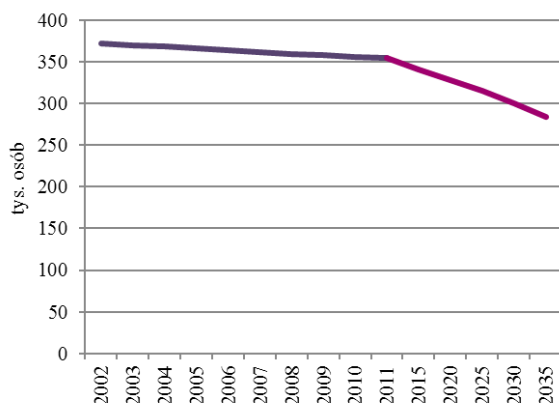
2.2.1 Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Tabela 12. Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	372104	-391	-946	-1337	1752	-1,1	-2,5	4,7
2003	370245	-542	-985	-1527	1736	-1,5	-2,7	4,7
2004	368235	-482	-1556	-2038	1702	-1,3	-4,2	4,6
2005	366074	-352	-1654	-2006	2011	-1,0	-4,5	5,5
2006	363468	-343	-1908	-2251	2194	-0,9	-5,2	6,0
2007	361222	-102	-2157	-2259	2354	-0,3	-6,0	6,5
2008	358928	-170	-1734	-1904	2394	-0,5	-4,8	6,7
2009	357650	-196	-1595	-1791	2352	-0,5	-4,5	6,6
2010	356177	-206	-1267	-1473	2102	-0,6	-3,6	5,9
2011	354754*	-308	-1115	-1423	1876	-0,9	-3,1	5,3

* Dane mają charakter szacunkowy. Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 38. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 39. Relacje demograficzne w Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Tabela 13. Gospodarstwa domowe w Bydgoszczy

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	144502	100,0
jednorodzinne ogółem	98817	68,4
jednorodzinne 2 osobowe	35677	
jednorodzinne 3 osobowe	31444	
jednorodzinne 4 i więcej os.	31696	
dwurodzinne	3647	2,5
trzy i więcej rodzinne	107	0,1
nierodzinne ogółem	41931	29,0
nierodzinne 1 osobowe	39188	
nierodzinne 2 osobowe	2431	

nirodzinne 3 osobowe	223	
nirodzinne 4 i więcej os.	89	

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

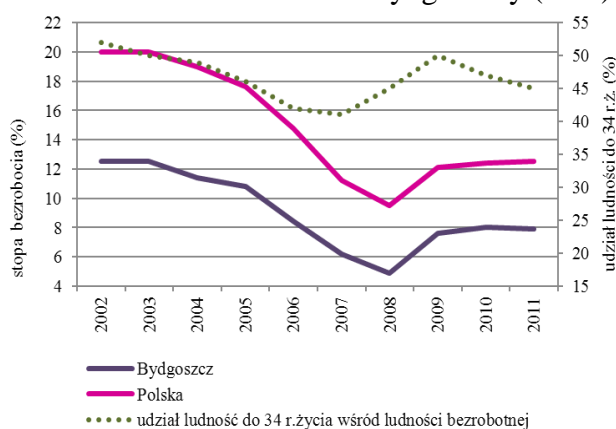
Tabela 14. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Bydgoszczy

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	64,5	19,5	16,0
2005	65,6	17,7	16,8
2010	64,3	16,2	19,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

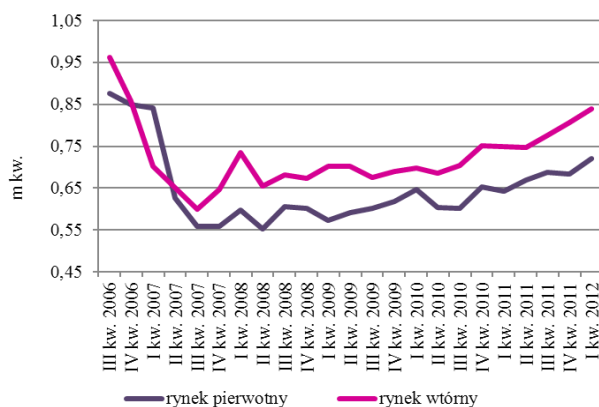
2.2.2 Czynniki ekonomiczne w Bydgoszczy

Wykres 40. Stopa bezrobocia oraz wybrana struktura ludności bezrob. w Bydgoszczy (w %)



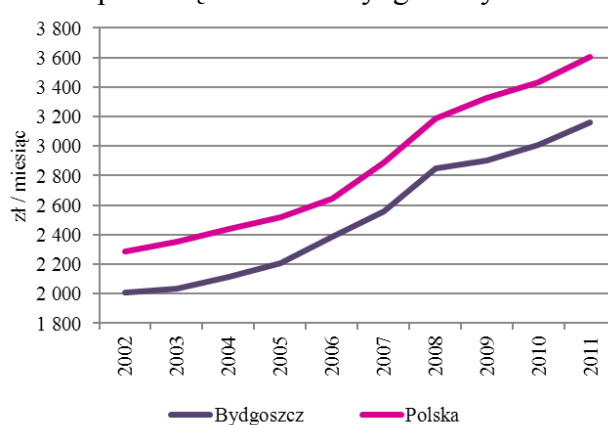
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 42. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Bydgoszczy



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 41. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 43. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Bydgoszczy



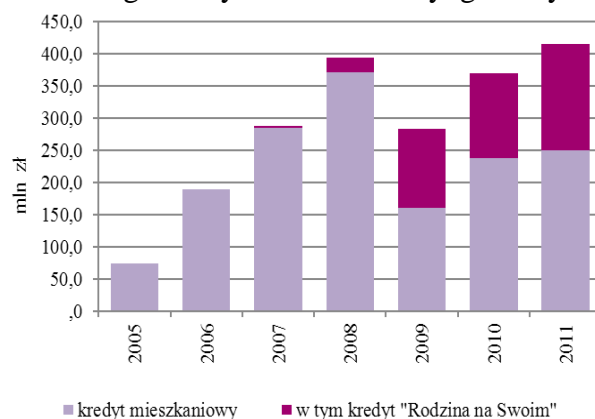
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 44. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Bydgoszczy



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 45. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Bydgoszczy



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

2.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

Tabela 15. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	474	276	395	882	875	2984	2396	1158	788	1255
- indywidualne	57	52	60	61	101	190	136	141	232	139
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	93	89	bd.	738	1914	2133	1017	484	1116
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	417	522	86	633	1184	1243	1604	1131	750	1261
- indywidualne	120	108	78	96	116	161	159	113	91	107
- na sprzedaż lub wynajem	311	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	717	334	910
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	832	1083	540	505	681	668	1512	987	996	865
- indywidualne	138	279	196	65	154	120	129	109	113	123
- spółdzielcze	174	531	164	201	161	221	471	82	169	81
- na sprzedaż lub wynajem	302	224	162	116	212	239	772	377	714	534
- społeczne czynszowe	143	bd.	bd.	bd.	145	88	140	35	0	127
- komunalne	50	1	bd.	34	bd.	0	0	384	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Tabela 16. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

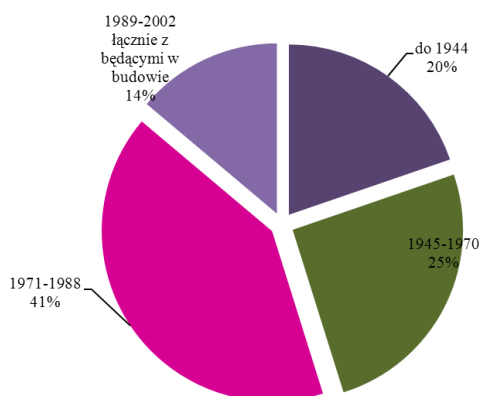
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	832	1083	540	505	681	668	1512	987	996	865
- ogółem pow. użytł. (m kw.)	61710	88074	44632	36432	53404	47342	99284	63134	69973	63242
- na 1000 ludności	2,2	2,9	1,5	1,4	1,9	1,8	4,2	2,8	2,8	2,4
- na 1000 zaw. małżeństw	475	624	317	251	310	284	632	420	474	461
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	920	653	1162	1506	1513	1686	882	1365	1106	1011
- na 1000 ludności	2,47	1,76	3,16	4,11	4,16	4,67	2,46	3,82	3,11	2,85

Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	74,2	81,3	82,7	72,1	78,4	70,9	65,7	64,0	70,3	73,1
Liczba izb oddanych	2811	3836	2015	1812	2333	2165	4761	2993	3404	2793
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,4	3,5	3,7	3,6	3,4	3,2	3,1	3,0	3,4	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)	22,0	23,0	22,1	20,1	22,9	21,9	20,9	21,1	20,6	22,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

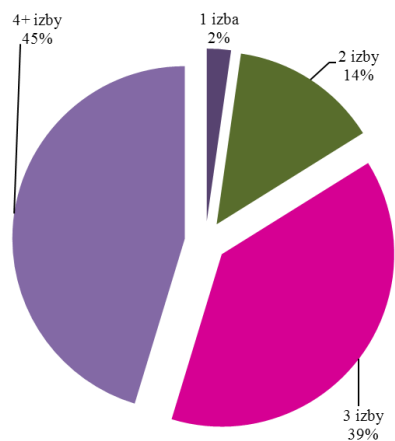
2.2.4 Zasób mieszkaniowy w Bydgoszczy

Wykres 46. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Bydgoszczy w 2002 r.



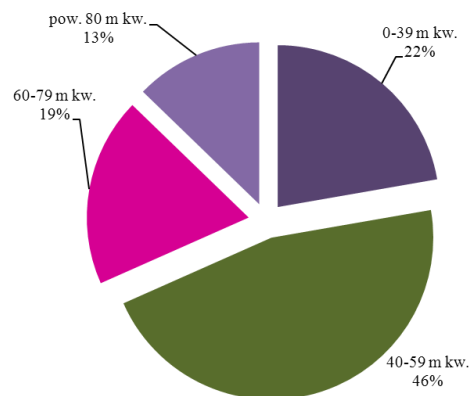
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 48. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Bydgoszczy w 2002 r.



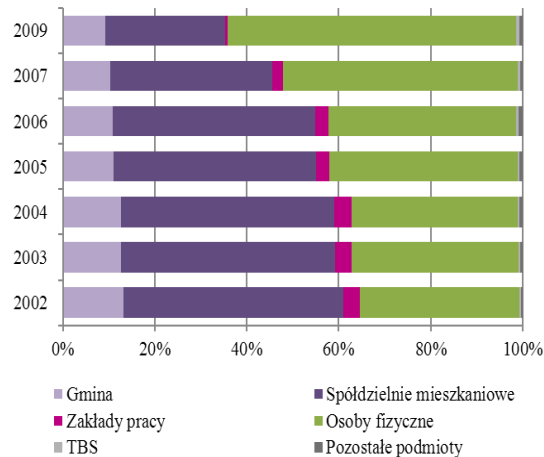
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 47. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Bydgoszczy w 2002 r.



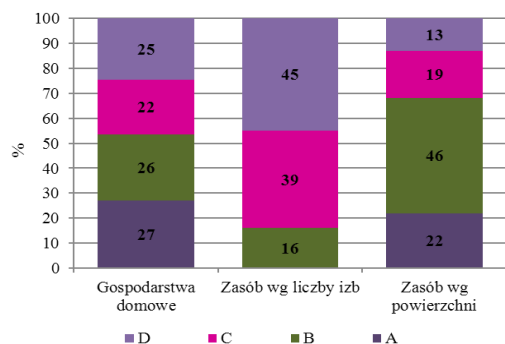
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 49. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 50. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Bydgoszczy



Legenda do wykresu 50:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

2.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

Tabela 17. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	19	25	25
2	Pośrednicy	260	296	323
3	Kancelarie notarialne	30	32	34
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	84	84	84
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	20	20	20
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1354	1405	1444

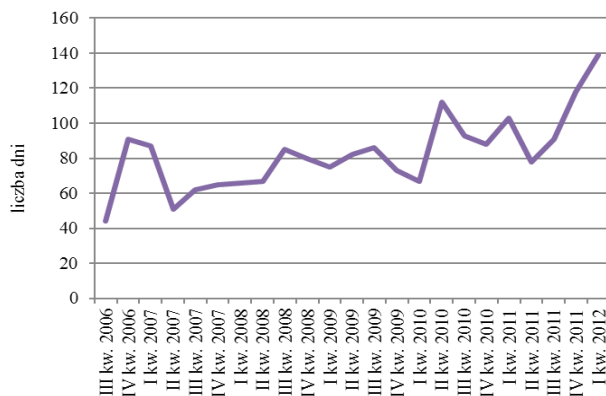
Źródło: szacunki NBP O/O w Bydgoszczy na podstawie danych z GUS i MTBiGM.

Tabela 18. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1057	906	1295	1443
Wartość w tys. zł	243049	214125	311938	332932

Źródło: szacunki NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 51. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Bydgoszczy



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

2.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy (wg bazy NBP)

Tabela 19. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	3243	2663	2530	2424	3793
IV kw. 2006	3947	2811	2784	2359	3672
I kw. 2007	4501	3017	3607	2836	3505
II kw. 2007	5700	4092	3932	3424	3597
III kw. 2007	4994	4466	4150	3913	3830
IV kw. 2007	4829	4582	3956	3758	3859
I kw. 2008	4893	4540	3685	3801	3845
II kw. 2008	5035	4982	4202	3984	3780
III kw. 2008	4959	4670	4151	3957	3848
IV kw. 2008	4989	4749	4240	3917	3816
I kw. 2009	4940	5023	4095	3876	3987
II kw. 2009	4897	4835	4017	3541	3602
III kw. 2009	4920	4757	4244	3885	4003
IV kw. 2009	4939	4694	4203	3964	3827
I kw. 2010	5080	4524	4202	3850	3843
II kw. 2010	5026	4856	4270	3596	3616
III kw. 2010	5036	4954	4233	3866	3760
IV kw. 2010	4733	4606	4005	3814	3715
I kw. 2011	4764	4730	4055	3945	3770
II kw. 2011	4849	4635	4153	3733	3630
III kw. 2011	4841	4575	4058	3583	3604
IV kw. 2011	4880	4626	3923	3625	3548
I kw. 2012	4846	4520	3885	3503	3587

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Tabela 20. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	121,7	105,6	110,0	97,3	96,8	.	.	.	.	.
I kw. 2007	114,0	107,3	129,6	120,2	95,4	.	.	.	.	.
II kw. 2007	126,6	135,6	109,0	120,7	102,6	.	.	.	.	.
III kw. 2007	87,6	109,1	105,5	114,3	106,5	154,0	167,7	164,0	161,4	101,0
IV kw. 2007	96,7	102,6	95,3	96,0	100,8	122,3	163,0	142,1	159,3	105,1
I kw. 2008	101,3	99,1	93,1	101,1	99,6	108,7	150,5	102,2	134,0	109,7
II kw. 2008	102,9	109,7	114,0	104,8	98,3	88,3	121,7	106,9	116,4	105,1
III kw. 2008	98,5	93,7	98,8	99,3	101,8	99,3	104,6	100,0	101,1	100,5

IV kw. 2008	100,6	101,7	102,1	99,0	99,2	103,3	103,6	107,2	104,2	98,9
I kw. 2009	99,0	105,8	96,6	99,0	104,5	101,0	110,6	111,1	102,0	103,7
II kw. 2009	99,1	96,3	98,1	91,4	90,3	97,3	97,0	95,6	88,9	95,3
III kw. 2009	100,5	98,4	105,7	109,7	111,2	99,2	101,9	102,2	98,2	104,0
IV kw. 2009	100,4	98,7	99,0	102,0	95,6	99,0	98,8	99,1	101,2	100,3
I kw. 2010	102,9	96,4	100,0	97,1	100,4	102,8	90,1	102,6	99,3	96,4
II kw. 2010	98,9	107,3	101,6	93,4	94,1	102,6	100,4	106,3	101,6	100,4
III kw. 2010	100,2	102,0	99,1	107,5	104,0	102,4	104,1	99,7	99,5	93,9
IV kw. 2010	94,0	93,0	94,6	98,7	98,8	95,8	98,1	95,3	96,2	97,1
I kw. 2011	100,7	102,7	101,2	103,4	101,5	93,8	104,6	96,5	102,5	98,1
II kw. 2011	101,8	98,0	102,4	94,6	96,3	96,5	95,4	97,3	103,8	100,4
III kw. 2011	99,8	98,7	97,7	96,0	99,3	96,1	92,3	95,9	92,7	95,8
IV kw. 2011	100,8	101,1	96,7	101,2	98,4	103,1	100,4	98,0	95,0	95,5
I kw. 2012	99,3	97,7	99,0	96,6	101,1	101,7	95,6	95,8	88,8	95,1

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Tabela 21. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Bydgoszczy

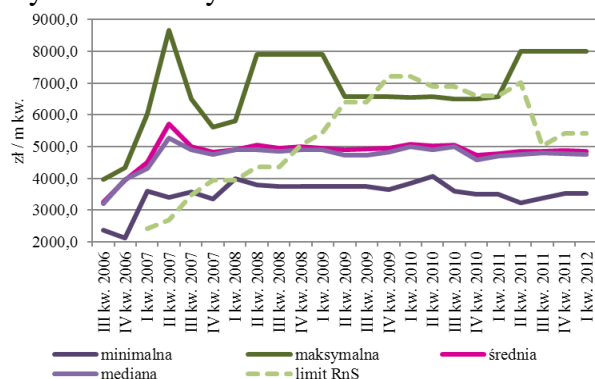
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	bd.	18,3	18,3
IV kw. 2006	bd.	17,2	17,2
I kw. 2007	bd.	18,0	18,0
II kw. 2007	bd.	17,9	17,9
III kw. 2007	bd.	23,0	23,0
IV kw. 2007	bd.	27,0	27,0
I kw. 2008	bd.	22,1	22,1
II kw. 2008	bd.	22,0	22,0
III kw. 2008	bd.	21,7	21,7
IV kw. 2008	bd.	19,7	19,7
I kw. 2009	bd.	20,3	20,3
II kw. 2009	bd.	23,1	23,1
III kw. 2009	bd.	19,8	19,8
IV kw. 2009	bd.	22,0	22,0
I kw. 2010	bd.	18,0	18,0
II kw. 2010	bd.	16,1	16,1
III kw. 2010	bd.	18,8	18,8
IV kw. 2010	bd.	21,2	21,2
I kw. 2011	bd.	19,4	19,4
II kw. 2011	bd.	21,4	21,4
III kw. 2011	bd.	17,9	17,9
IV kw. 2011	bd.	24,0	24,0
I kw. 2012	bd.	21,6	21,6

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

2.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

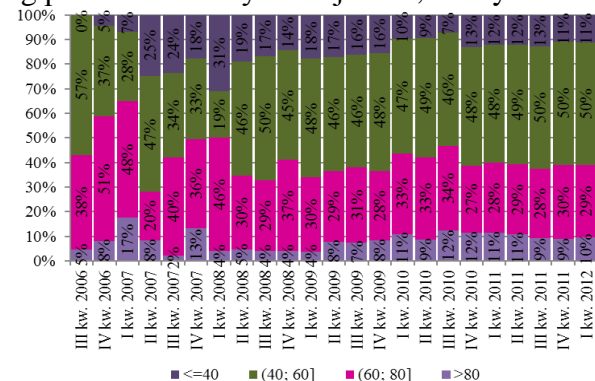
2.3.3 Rynek pierwotny w Bydgoszczy

Wykres 52. Ceny ofertowe na RP



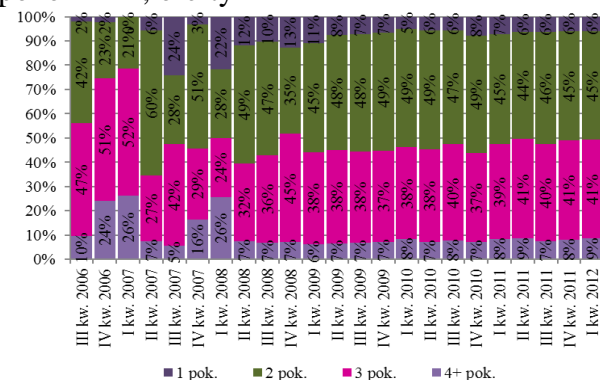
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 54. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



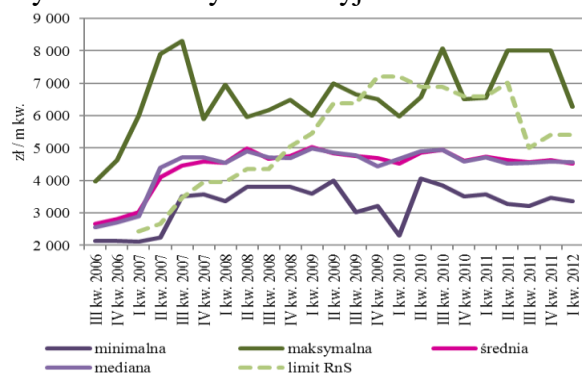
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 56. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 53. Ceny transakcyjne na RP



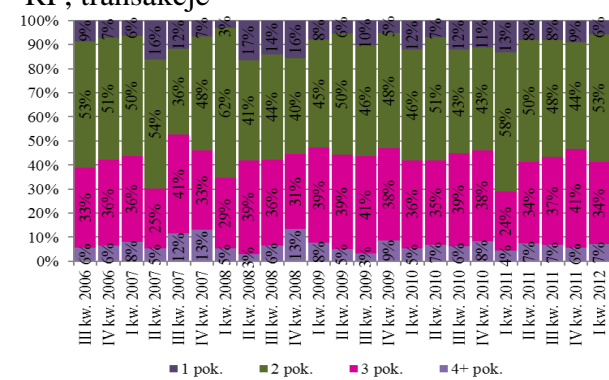
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 55. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



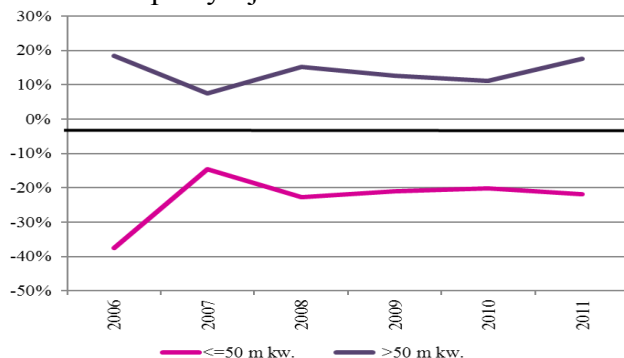
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 57. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

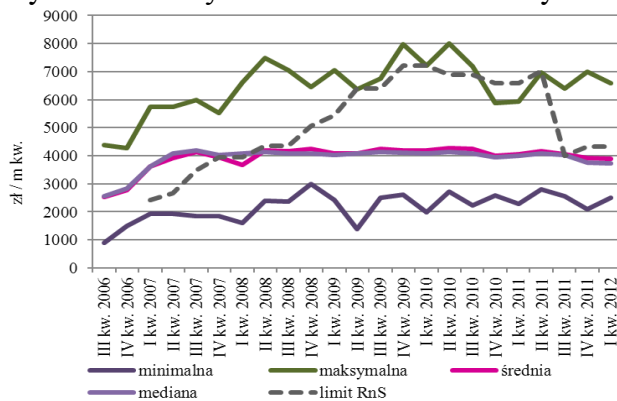
Wykres 58. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

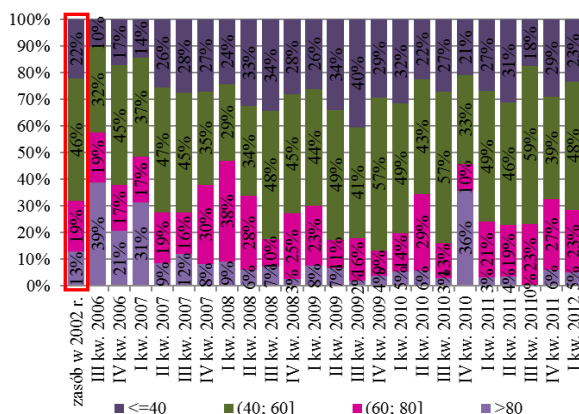
2.3.4 Rynek wtórny w Bydgoszczy

Wykres 59. Ceny mieszkań na RW – oferty



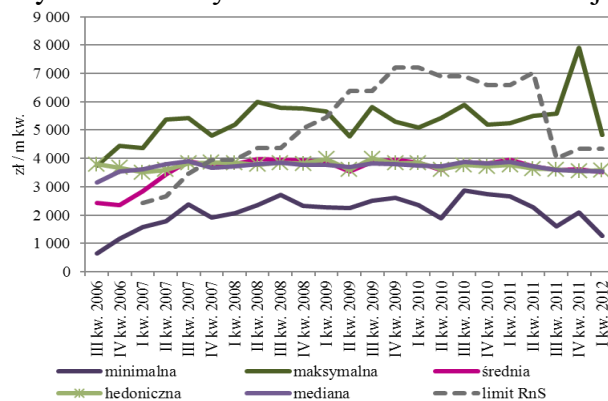
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 61. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



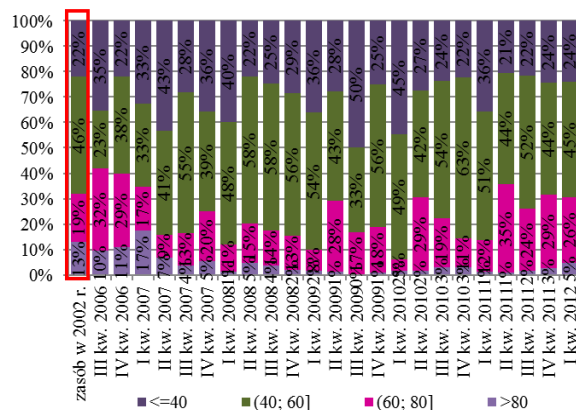
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 60. Ceny mieszkań na RW – transakcje



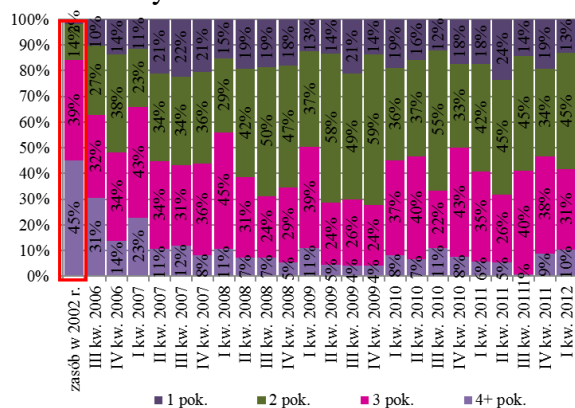
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 62. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 63. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



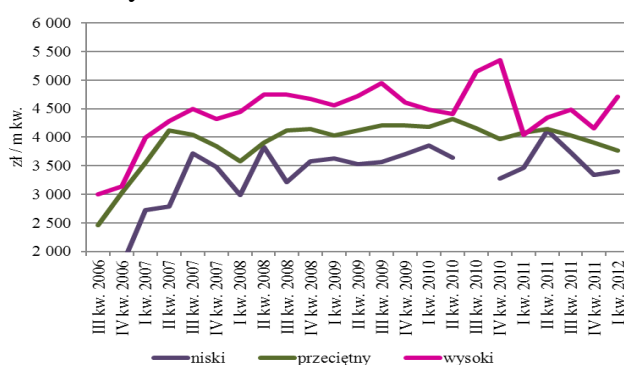
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 65. Ceny wg formy własności – RW, oferty



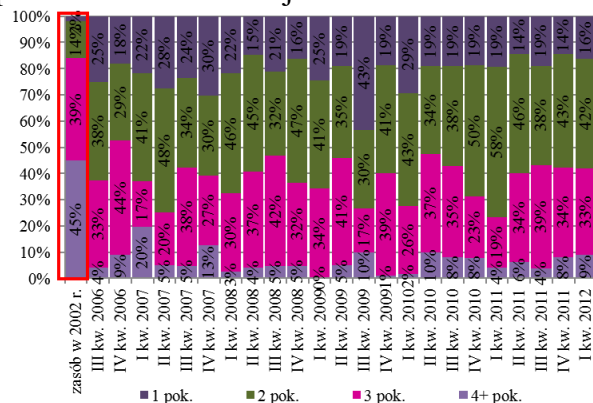
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 67. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



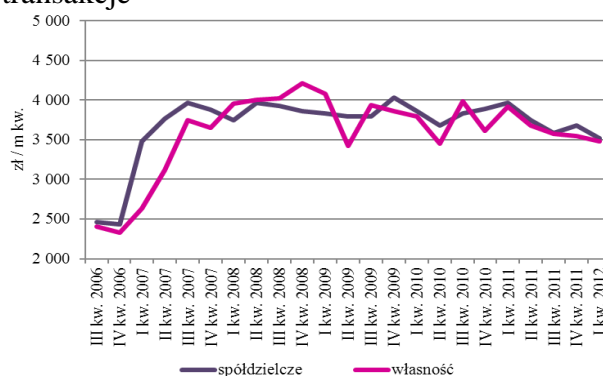
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 64. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



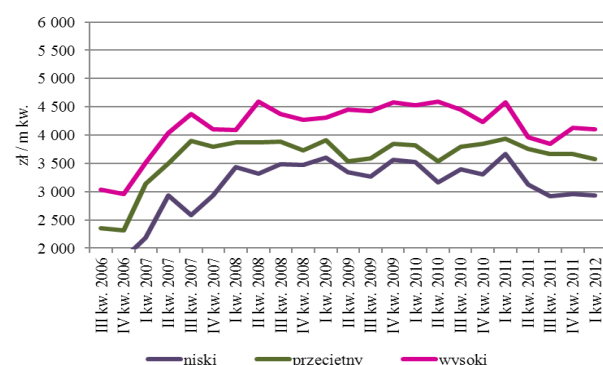
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 66. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



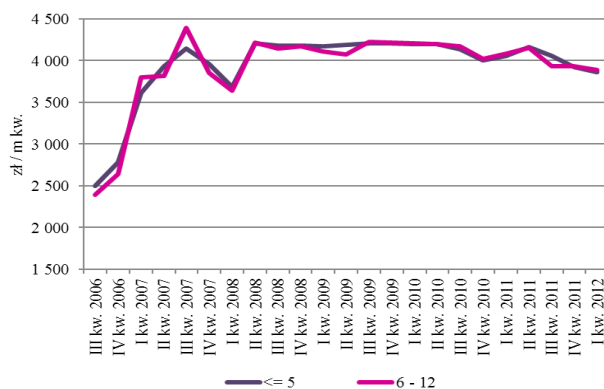
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 68. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



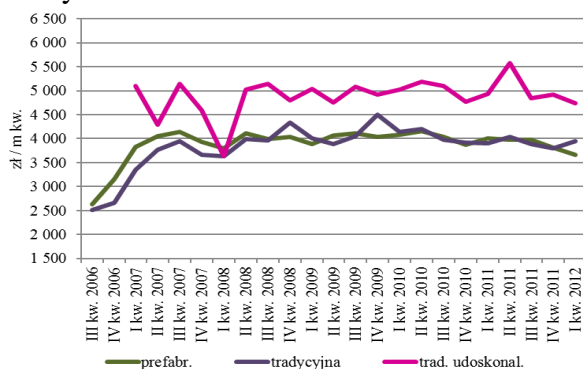
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 69. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



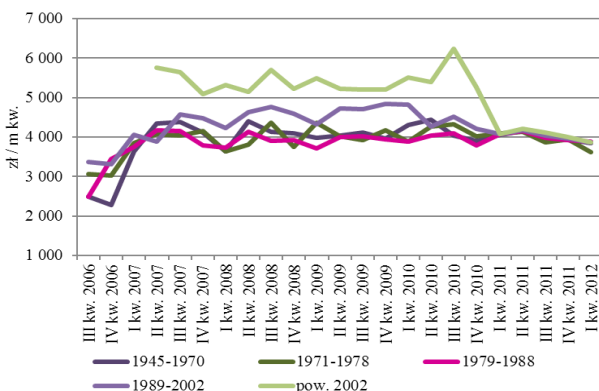
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 71. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



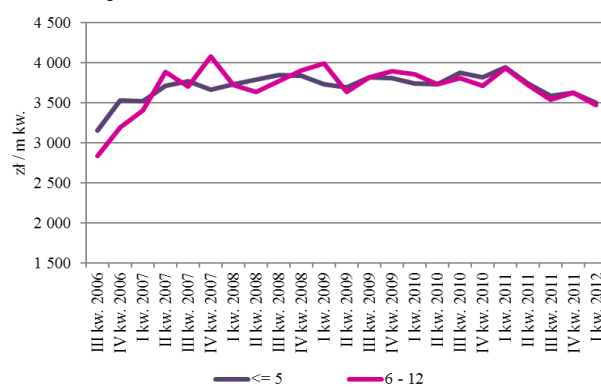
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 73. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



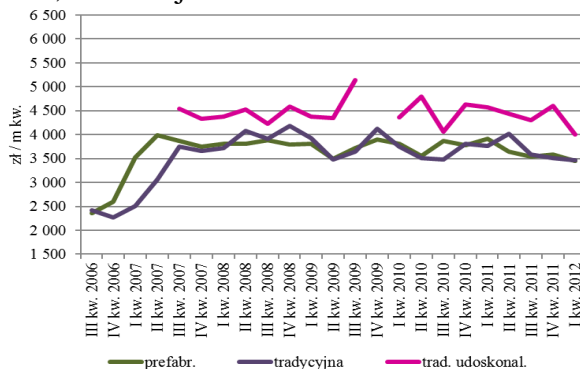
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 70. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



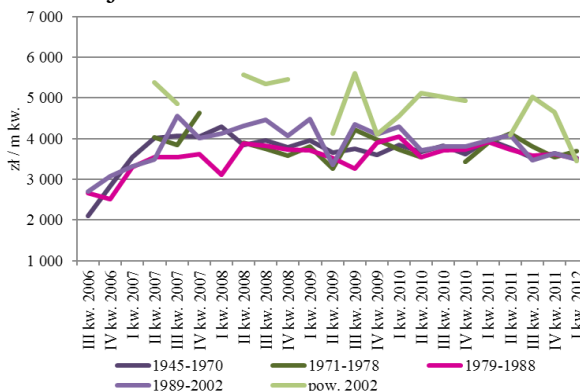
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 72. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 74. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Załącznik 3. Katowice

3.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

Katowice leżą w centrum największej aglomeracji w Polsce i są siedzibą Górnośląskiego Związku Metropolitalnego (oprócz Katowic należy do niego 13 miast sąsiadujących ze sobą). Miasto jest jednym z większych w kraju ośrodków miejsko – przemysłowych. W ostatnich latach, w wyniku restrukturyzacji przedsiębiorstw przemysłowych znajdujących się na jego obszarze, miasto zmieniło swój wizerunek.

W 2011 r. w Katowicach nadal zachodziły niekorzystne procesy demograficzne. W dalszym ciągu zmniejszała się liczba ludności na skutek utrzymującego się ujemnego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji. W perspektywie najbliższych lat prognozy wskazują na dalszy spadek liczby ludności oraz pogorszenie wskaźników obciążenia demograficznego ze względu na rosnący odsetek osób w wieku poprodukcyjnym. Sytuacja mieszkaniowa nie uległa zasadniczym zmianom. Wskaźniki charakteryzujące zaludnienie mieszkań w Katowicach (przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę i przeciętna liczba osób w mieszkaniu) pozostały na tym samym poziomie.

Pomimo wzrostu stopy bezrobocia w dalszym ciągu należała ona do najniższych w kraju. Należy zaznaczyć, że wśród bezrobotnych obniża się odsetek osób do 34 roku życia. Z jednej strony może mieć to związek z korzystniejszą niż w innych miastach sytuacją na rynku pracy, z drugiej strony zaś z negatywnymi tendencjami demograficznymi.

Wynagrodzenia utrzymywały się na najwyższym poziomie w kraju. Czynnikiem wpływającym na ich poziom były płace w górnictwie węgla kamiennego i przemyśle przetwórczym.

Relatywnie wysoki poziom przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia oraz stosunkowo niskie, na tle innych miast, ceny mieszkań wpływały na wzrost siły nabywczej potencjalnych nabywców na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym. Powyższe uwarunkowania przełożyły się na rosnący trend kredytowej dostępności mieszkania. Elementem hamującym popyt na kredyty hipoteczne były nowe regulacje zmniejszające zdolność kredytową potencjalnych pożyczkobiorców, co z kolei wpłynęło na ograniczenie dostępności złotowego kredytu mieszkaniowego.

Dane statystyczne pozwalają scharakteryzować stan zasobów mieszkaniowych jako relatywnie stary, o niskiej jakości i w złym stanie technicznym. Co czwarte mieszkanie pochodzi sprzed 1944 r., blisko dwie trzecie powstało w latach 1945 – 1988, a nowe mieszkania, wybudowane po 1988 r., stanowią zaledwie 5% ogółu zasobów. Najwięcej, zasobu mieszkaniowego, stanowią mieszkania o powierzchni od 40 do 59 m kw. Co trzecie mieszkanie charakteryzuje się powierzchnią powyżej 60 m kw., a co piąte nie przekracza 39 m kw. W ostatnich latach jednak znaczna część osiedli została zmodernizowana, co wpłynęło na poprawę jakości budynków mieszkalnych. W strukturze własnościowej zasobu nastąpiły zmiany. Dotychczas dominowały w niej mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych. W ostatnim okresie największy udział osiągnęły mieszkania osób fizycznych.

W 2011 r. zmniejszyła się liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz pogorszyły się wskaźniki intensywności budownictwa mieszkaniowego. Jednak wzrost liczby pozwoleń na budowę i rozpoczętych budów pozwala przypuszczać, że w najbliższych latach rezultaty budownictwa mieszkaniowego poprawią się. Fakt, że Katowice stanowią część silnie zurbanizowanej Aglomeracji Śląskiej, gdzie zatarte są granice między miastami, powoduje ograniczoną podaż terenów budowlanych. W związku z tym, część nowych inwestycji mieszkaniowych jest realizowana w sąsiednich miastach.

W 2011 r. w Katowicach na rynku pierwotnym nie rozpoczęto realizacji znaczących projektów inwestycyjnych. Oferowane były mieszkania w projektach już zrealizowanych, głównie w południowych dzielnicach miasta. Brakowało nowych inwestycji w centrum miasta. Z powodu niejednoznacznej sytuacji na rynku mieszkaniowym wstrzymano realizację wcześniej planowanych inwestycji. Jednak w bieżącym roku niektórzy deweloperzy przystąpili do budowy nowych mieszkań. Obecnie zauważalna jest tendencja do zmniejszania powierzchni nowych mieszkań, która utrzyma się, dopóki sytuacja na rynku kredytowym nie będzie korzystniejsza dla osób zaciągających kredyty na mieszkania. W ofercie na rynku pierwotnym dominują mieszkania dwu- i trzypokojowe o powierzchni od 40 do 60 m kw.

W 2011 r. spadkowi cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym towarzyszyło mniejsze tempo spadku cen transakcyjnych. W wyniku tego nastąpiło zmniejszenie odchylenia średniej ceny ofertowej od transakcyjnej. W praktyce deweloperzy, w celu skłonienia potencjalnych kupujących do nabycia mieszkania, stosują różne bonifikaty.

Na rynku wtórnym w dalszym ciągu widoczny był trend wzrostu średniego czasu potrzebnego do sprzedania mieszkania. Istotny wpływ na tę sytuację miało odwlekane w czasie decyzji o zakupie mieszkań, wynikające z przekonania kupujących, że ceny w dalszym ciągu będą spadać.

Na rynku wtórnym, podobnie jak na rynku pierwotnym, zarówno w ofertach jak i w transakcjach, przeważały mieszkania dwupokojowe o powierzchni od 40 do 60 m kw. Na rynku wtórnym również zaobserwowano obniżenie cen mieszkań, chociaż skala tego spadku była mniejsza. Zaznaczyło się także niewielkie zmniejszenie indeksu hedonicznego cen transakcyjnych mieszkań, które obrazuje spadek cen mieszkań wynikający z innych czynników niż różnice w ich jakości.

Podaż mieszkań na wynajem w Katowicach była kształtowana m.in. przez sytuację na wtórnym rynku mieszkaniowym. W związku ze spadkiem cen, część właścicieli zamieniła ofertę sprzedaży mieszkania na ofertę wynajmu. Sytuacja taka miała miejsce w przypadku mieszkań zakupionych w okresie wzmożonego wzrostu cen, których obecna możliwa cena sprzedaży nie zadowala sprzedającego. Popyt na mieszkania do wynajęcia, jak w większości ośrodków akademickich, cechowała sezonowość. Wpływ na wysokość ceny wynajmu mieszkania miała lokalizacja, bliskość środków komunikacji, szybkość dojazdu do centrum, a przede wszystkim jego standard.

Oferta domów na rynku pierwotnym obejmowała w większości domy w zabudowie szeregowej, o powierzchni zbliżonej do metrażu dużych mieszkań. Na rynku wtórnym oferowano przede wszystkim domy w zabudowie wolnostojącej.

Ze względu na ograniczoną podaż działek budowlanych w Katowicach potencjalni nabywcy poszukiwali możliwości ich kupna poza granicami administracyjnymi miasta (głównie w Tychach i Mikołowie).

Miasta sąsiadujące z Katowicami, objęte badaniem rynku nieruchomości charakteryzują się dużym zróżnicowaniem cen mieszkań. Najwyższe ceny poza Katowicami utrzymywały się w Tychach i Mikołowie, najniższe zaś w Bytomiu, Rudzie Śląskiej i Piekarach Śląskich.

3.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Katowicach

Tabela 22. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Katowicach

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	131553	132169	132697	132802	133163	133636	134798	135648	136626	137174
- mieszkania na 1000 ludności	405	410	415	419	423	428	435	440	445	450
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	7206153	7612307	7658426	7681719	7723644	7768523	7883320	7955890	8035994	8010962
- przeciętna (m kw.)	57,4	57,6	57,7	57,8	58,0	58,1	58,5	58,7	58,8	58,4
-na osobę (m kw.)	22,2	23,6	23,9	24,2	24,6	24,9	25,5	25,8	26,2	25,9
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	135579									
L. gospodarstw dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,08									

*szacunki własne; Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

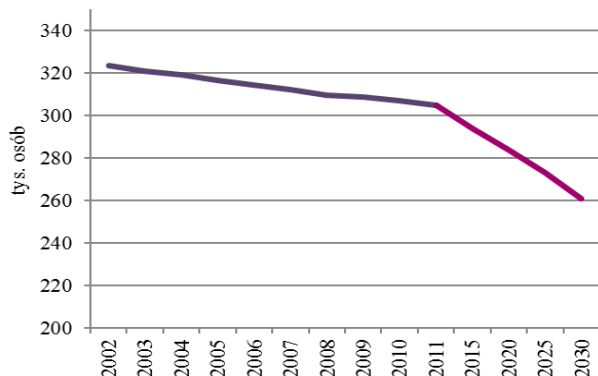
3.2.1 Czynniki demograficzne w Katowicach

Tabela 23. Czynniki demograficzne w Katowicach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	323504	-1156	-1155	-2311	1462	-3,6	-3,6	4,5
2003	320929	-1066	-1159	-2225	1532	-3,3	-3,6	4,8
2004	318917	-1117	-1090	-2207	1471	-3,5	-3,4	4,6
2005	316672	-1123	-1099	-2222	1523	-3,5	-3,5	4,8
2006	314386	-913	-1478	-2391	1745	-2,9	-4,7	5,6
2007	312180	-875	-1593	-2468	1937	-2,8	-5,1	6,2
2008	309729	-794	-1074	-1868	1915	-2,6	-3,5	6,2
2009	308548	-712	-992	-1704	2094	-2,3	-3,2	6,8
2010	306826	-644	-1078	-1722	1874	-2,1	-3,5	6,1
2011*	304709	-957	-1160	-2117	1763	-3,1	-3,8	5,8

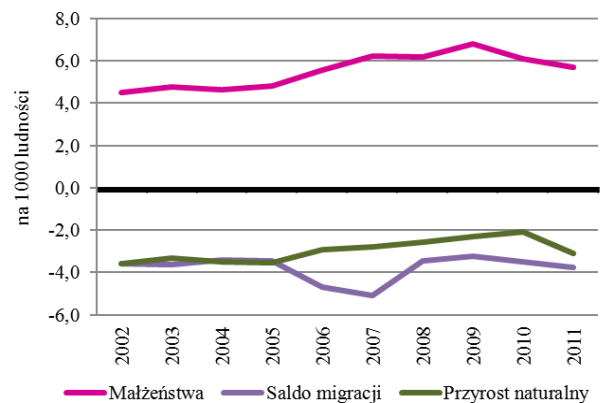
*szacunki własne; Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 75. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Katowic



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 76. Relacje demograficzne w Katowicach



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 24. Gospodarstwa domowe w Katowicach

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	135579	100,0
jednorodzinne ogółem	87207	64,3
jednorodzinne 2 osobowe	33740	
jednorodzinne 3 osobowe	27461	
jednorodzinne 4 i więcej os.	26006	
dwurodzinne	1950	1,4
trzy i więcej rodzinne	46	0,0
nierodzinne ogółem	46376	34,2
nierodzinne 1 osobowe	43720	
nierodzinne 2 osobowe	2428	
nierodzinne 3 osobowe	174	
nierodzinne 4 i więcej os.	54	

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

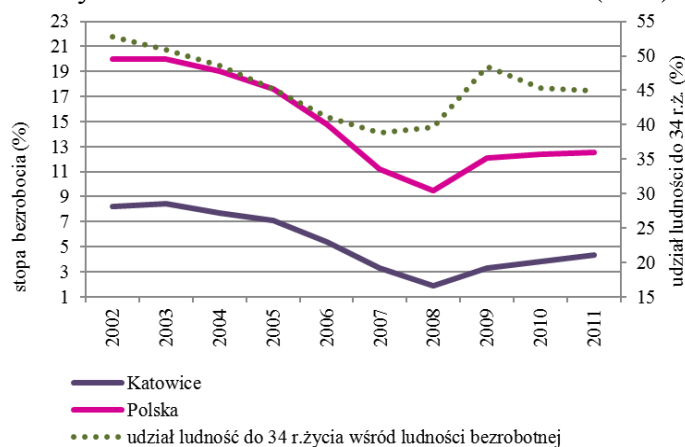
Tabela 25. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Katowicach

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	64,6	18,5	16,9
2005	65,1	16,7	18,2
2010	64,3	15,0	20,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

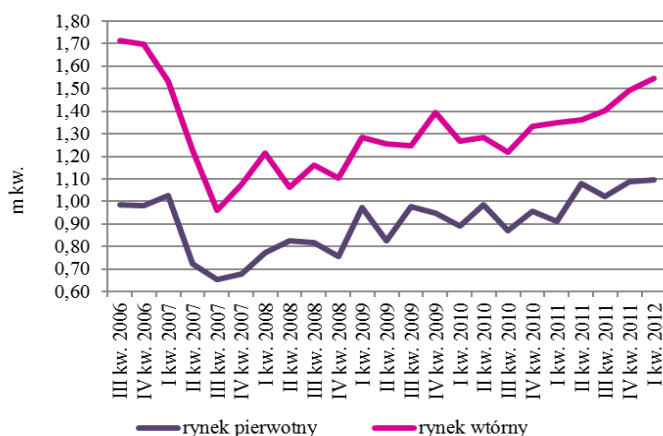
3.2.2 Czynniki ekonomiczne w Katowicach

Wykres 77. Stopa bezrobocia oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludn. bezrob. w Katowicach (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 79. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Katowicach



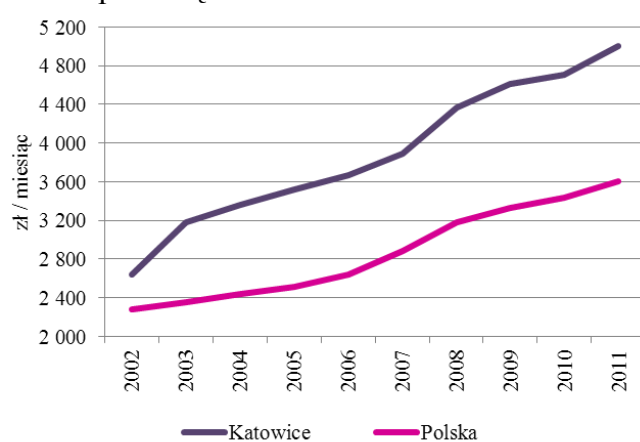
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 81. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Katowicach



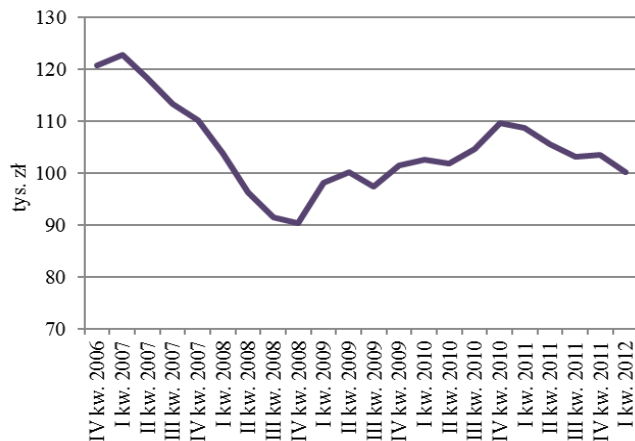
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 78. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Katowicach



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 80. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Katowicach



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 82. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Katowicach



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

3.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

Tabela 26. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	314	816	382	1320	1119	1570	3592	756	970	1351
- indywidualne	65	100	188	260	140	136	217	240	167	130
- na sprzedaż lub wynajem	138	347	45	274	974	1218	3365	484	803	1213
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	709	785	207	320	416	769	658	920	1000	1290
- indywidualne	134	100	169	178	178	150	149	205	188	109
- na sprzedaż lub wynajem	309	272	38	142	238	513	457	643	634	1131
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	287	833	711	317	440	619	1303	949	1177	663
- indywidualne	139	331	211	176	155	123	152	150	157	207
- spółdzielcze	58	23	0	7	93	48	39	66	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	90	324	87	107	126	163	1068	459	929	188
- społeczne czynszowe	0	154	366	27	66	265	0	274	91	268
- komunalne	0	1	47	0	0	20	44	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

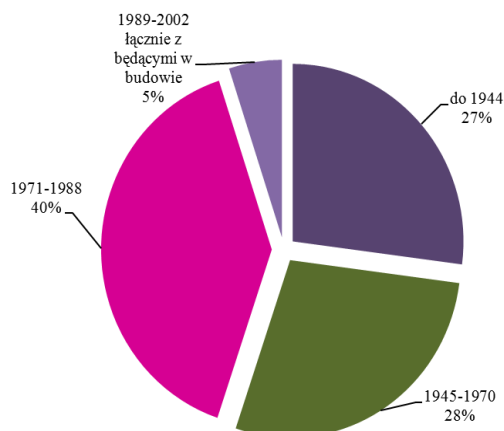
Tabela 27. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	287	833	711	317	440	619	1303	949	1177	663
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	35139	93218	57718	39046	47502	53499	124197	79960	89923	52492
- na 1000 ludności	0,9	2,6	2,2	1,0	1,4	2,0	4,2	3,1	3,8	2,2
- na 1000 zaw. małżeństw	196	544	483	208	252	320	680	453	628	376
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	1175	699	760	1206	1305	1318	612	1145	697	1100
- na 1000 ludności	3,63	2,18	2,38	3,81	4,15	4,22	1,98	3,71	2,27	3,61
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	122,4	111,9	81,2	123,2	108,0	86,4	95,3	84,3	79,1	79,2
Liczba izb oddanych	1392	3961	2600	1397	1881	2467	4867	3498	3538	2396
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	4,9	4,8	3,7	4,4	4,3	4,0	3,7	3,7	3,1	3,6
Przec. pow. izby (m kw.)	25,2	23,5	22,2	27,9	25,3	21,7	25,5	22,9	25,4	21,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

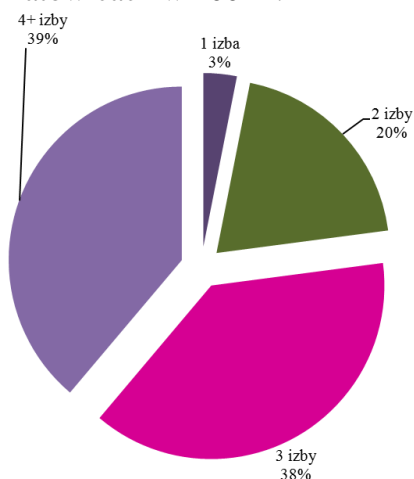
3.2.4 Zasób mieszkaniowy w Katowicach

Wykres 83. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Katowicach w 2002 r.



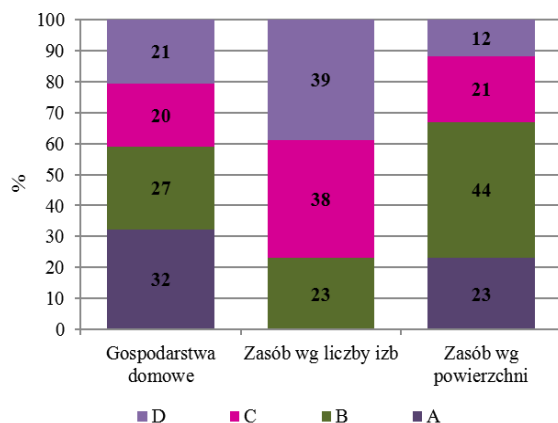
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 85. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Katowicach w 2002 r.



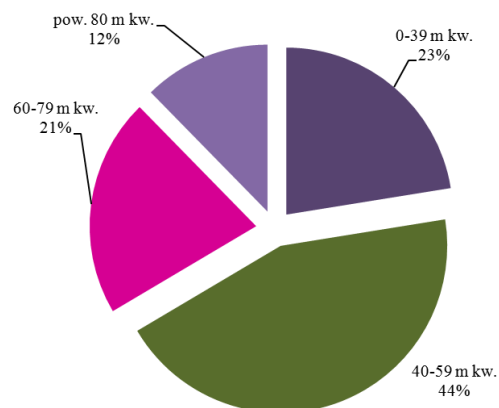
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 87 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Katowicach



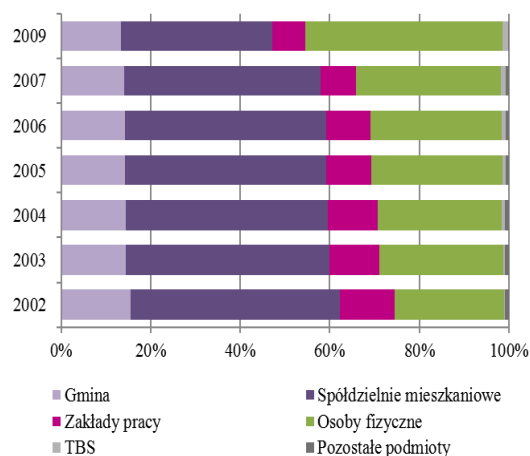
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 84. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Katowicach w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 86. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Katowicach



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Legenda do wykresu 87:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

3.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Katowicach

Tabela 28. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	30	30	30
2	Pośrednicy	90	100	110
3	Kancelarie notarialne	11	18	20
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	25	25	25
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	22	22	22
6	Wspólnoty mieszkaniowe	bd.	bd.	bd.

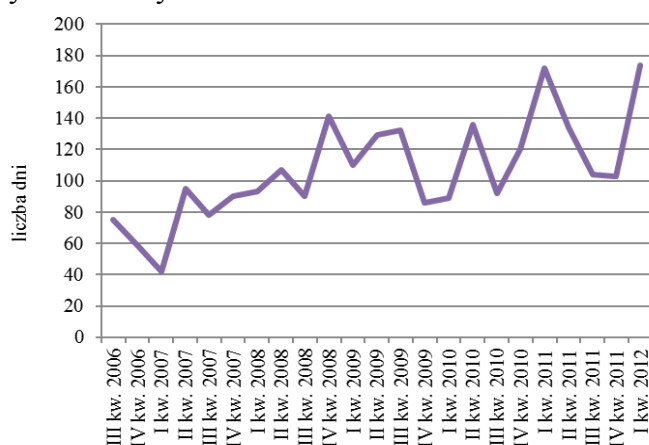
Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach na podstawie www.bck.pl, www.zwiazeksm.katowice.pl, <http://rynekpierwotny.com>, www.notariat.katowice.pl, <http://panoramafirm.pl>.

Tabela 29. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	3041	3033	3071	3491
Wartość w tys. zł	565360	565247	550075	475538

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach na podstawie danych otrzymanych z Izby Skarbowej w Katowicach.

Wykres 88. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Katowicach



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

3.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Katowicach (wg bazy NBP)

Tabela 30. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	3986	3523	2508	2028	3570
IV kw. 2006	4062	3735	2649	2160	3392
I kw. 2007	4518	3806	3704	2542	3404
II kw. 2007	5181	5094	4152	3013	3357
III kw. 2007	6236	5698	4151	3870	3310
IV kw. 2007	6458	5718	4473	3612	4367
I kw. 2008	6258	5791	4739	3685	4235
II kw. 2008	6599	5113	4638	3968	3269
III kw. 2008	6303	5154	4555	3622	3233
IV kw. 2008	6677	5772	4360	3952	3594
I kw. 2009	6482	4995	4340	3777	3631
II kw. 2009	6615	5411	4288	3563	3482
III kw. 2009	5990	4524	4370	3541	3270
IV kw. 2009	5909	4866	4181	3303	3334
I kw. 2010	6467	5303	4136	3722	3604
II kw. 2010	6360	4511	4256	3455	3377
III kw. 2010	6420	5071	4323	3632	3475
IV kw. 2010	6085	4914	4108	3528	3384
I kw. 2011	6122	5329	4234	3607	3344
II kw. 2011	6141	4417	3974	3500	3330
III kw. 2011	5451	4697	3965	3418	3302
IV kw. 2011	5413	4604	4152	3356	3349
I kw. 2012	4741	4679	4053	3318	3331

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Tabela 31. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	101,9	106,0	105,6	106,5	95,0	.	.	.	.	.
I kw. 2007	111,2	101,9	139,8	117,7	100,4	.	.	.	.	.
II kw. 2007	114,7	133,8	112,1	118,5	98,6	.	.	.	.	.
III kw. 2007	120,4	111,9	100,0	128,4	98,6	156,4	161,7	165,5	190,8	92,7
IV kw. 2007	103,6	100,4	107,8	93,3	131,9	159,0	153,1	168,9	167,2	128,8
I kw. 2008	96,9	101,3	106,0	102,0	97,0	138,5	152,2	128,0	145,0	124,4
II kw. 2008	105,5	88,3	97,9	107,7	77,2	127,4	100,4	111,7	131,7	97,4
III kw. 2008	95,5	100,8	98,2	91,3	98,9	101,1	90,5	109,7	93,6	97,7

IV kw. 2008	105,9	112,0	95,7	109,1	111,2	103,4	101,0	97,5	109,4	82,3
I kw. 2009	97,1	86,5	99,5	95,6	101,0	103,6	86,3	91,6	102,5	85,7
II kw. 2009	102,0	108,3	98,8	94,4	95,9	100,2	105,8	92,5	89,8	106,5
III kw. 2009	90,6	83,6	101,9	99,4	93,9	95,0	87,8	95,9	97,8	101,2
IV kw. 2009	98,6	107,6	95,7	93,3	101,9	88,5	84,3	95,9	83,6	92,8
I kw. 2010	109,4	109,0	98,9	112,7	108,1	99,8	106,2	95,3	98,6	99,3
II kw. 2010	98,3	85,1	102,9	92,8	93,7	96,2	83,4	99,2	97,0	97,0
III kw. 2010	100,9	112,4	101,6	105,1	102,9	107,2	112,1	98,9	102,6	106,3
IV kw. 2010	94,8	96,9	95,0	97,1	97,4	103,0	101,0	98,3	106,8	101,5
I kw. 2011	100,6	108,4	103,1	102,2	98,8	94,7	100,5	102,4	96,9	92,8
II kw. 2011	100,3	82,9	93,9	97,0	99,6	96,6	97,9	93,4	101,3	98,6
III kw. 2011	88,8	106,3	99,8	97,6	99,2	84,9	92,6	91,7	94,1	95,0
IV kw. 2011	99,3	98,0	104,7	98,2	101,4	89,0	93,7	101,1	95,1	99,0
I kw. 2012	87,6	101,6	97,6	98,9	99,5	77,4	87,8	95,7	92,0	99,6

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Tabela 32. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Katowicach

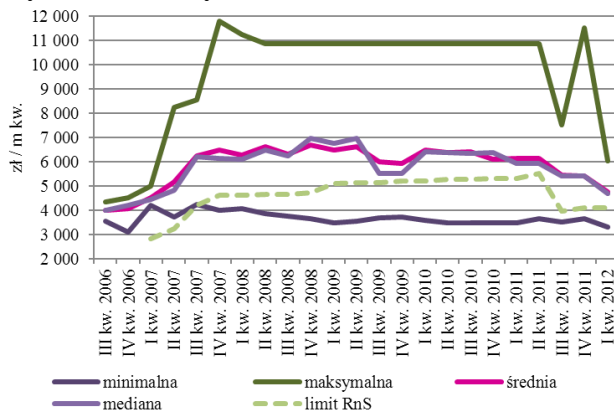
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	17,8	19,2	18,5
IV kw. 2006	21,6	14,9	18,2
I kw. 2007	20,6	20,6	20,6
II kw. 2007	21,1	18,1	19,6
III kw. 2007	23,5	21,3	22,4
IV kw. 2007	23,6	18,7	21,2
I kw. 2008	26,3	21,2	23,8
II kw. 2008	28,3	25,3	26,8
III kw. 2008	28,7	29,5	29,1
IV kw. 2008	28,6	25,4	27,0
I kw. 2009	27,4	32,1	29,7
II kw. 2009	26,5	24,2	25,3
III kw. 2009	30,9	27,1	29,0
IV kw. 2009	26,6	25,7	26,2
I kw. 2010	29,0	25,8	27,4
II kw. 2010	31,1	21,3	26,2
III kw. 2010	29,0	24,2	26,6
IV kw. 2010	28,1	30,2	29,2
I kw. 2011	32,5	28,1	30,3
II kw. 2011	30,6	25,9	28,2
III kw. 2011	29,5	28,9	29,2
IV kw. 2011	28,9	26,4	27,7
I kw. 2012	29,1	27,9	28,5

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

3.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

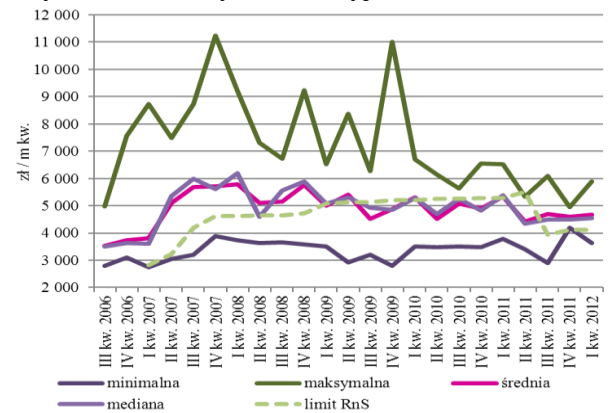
3.3.3 Rynek pierwotny w Katowicach

Wykres 89. Ceny ofertowe na RP



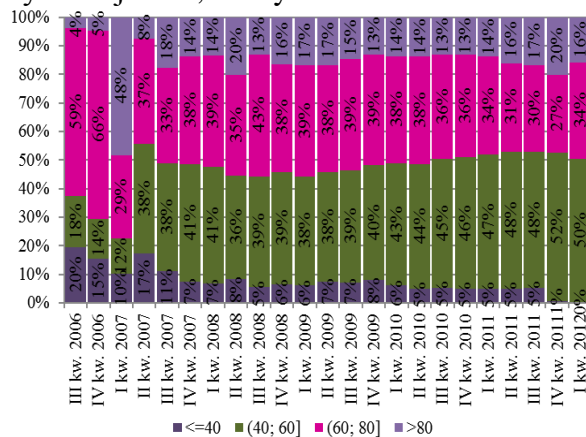
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 90. Ceny transakcyjne na RP



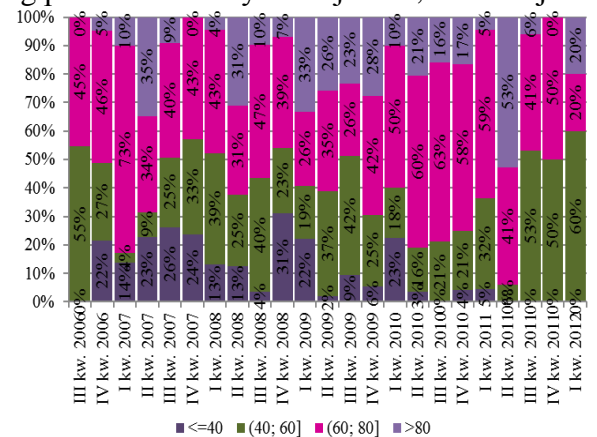
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 91. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



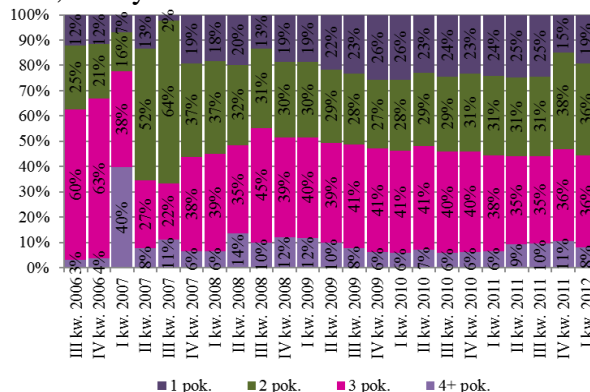
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 92. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



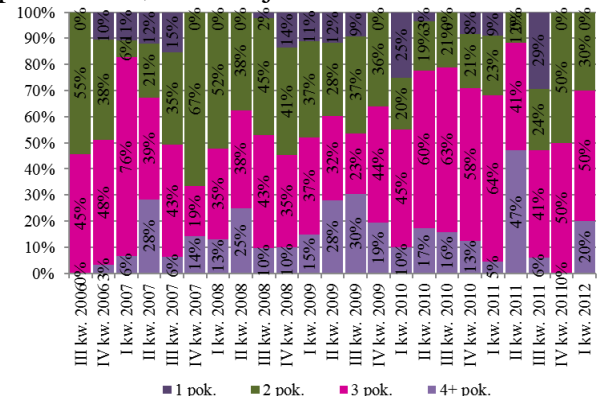
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 93. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



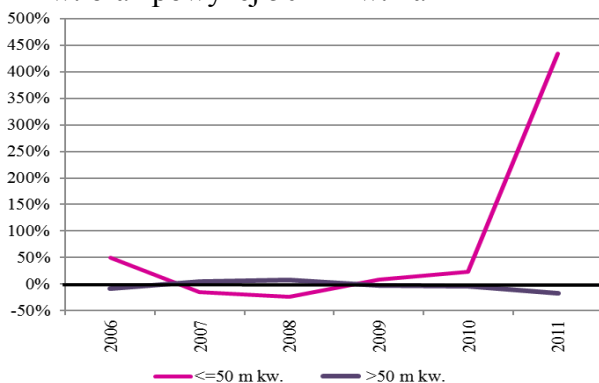
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 94. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

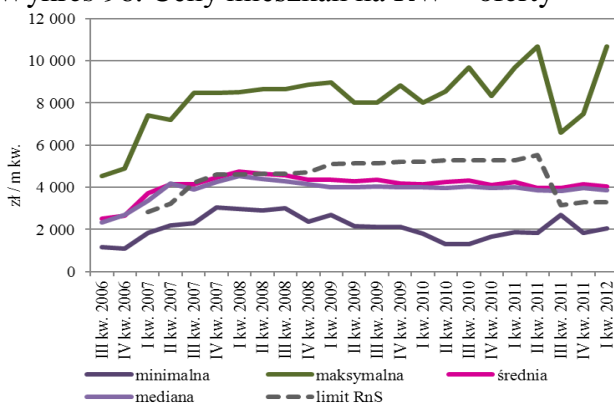
Wykres 95. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

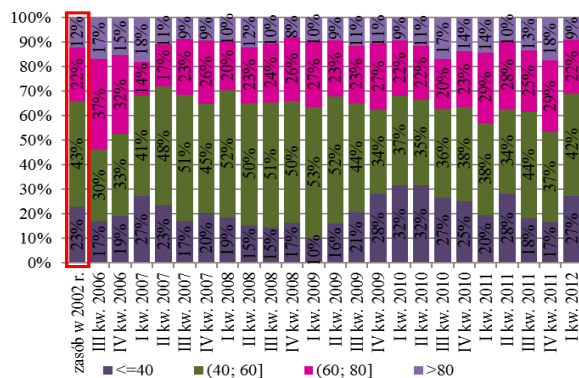
3.3.4 Rynek wtórny w Katowicach

Wykres 96. Ceny mieszkań na RW – oferty



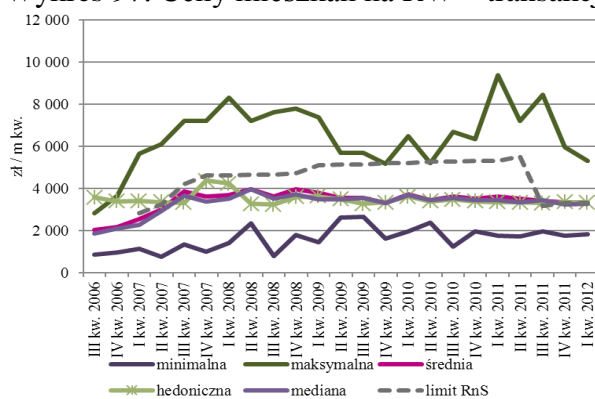
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 98. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



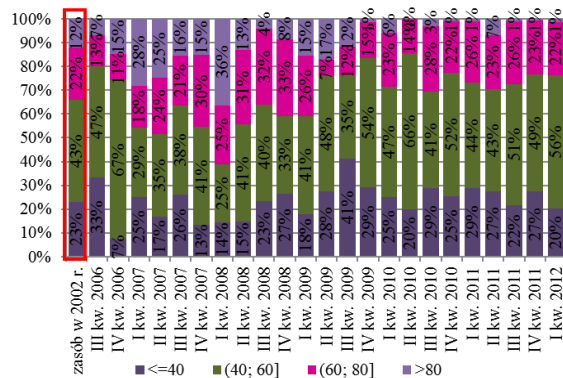
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 97. Ceny mieszkań na RW – transakcje



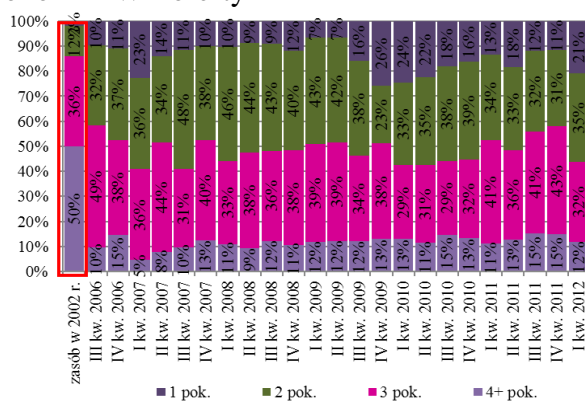
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 99. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



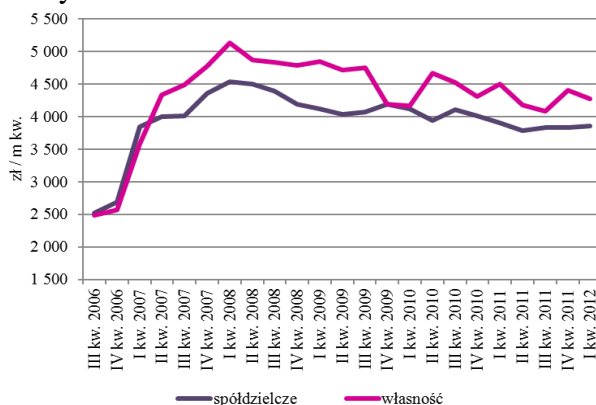
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 100. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



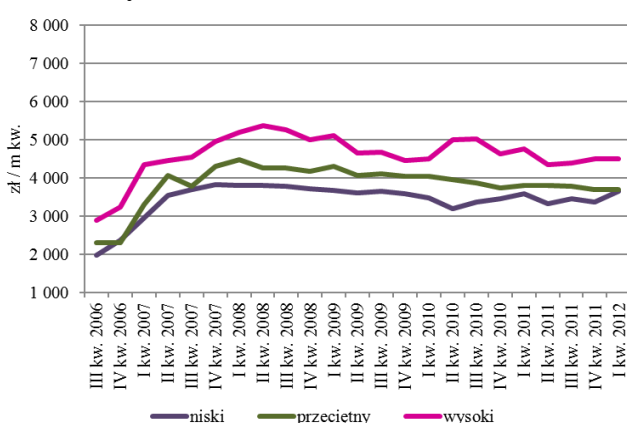
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 102. Ceny wg formy własności – RW, oferty



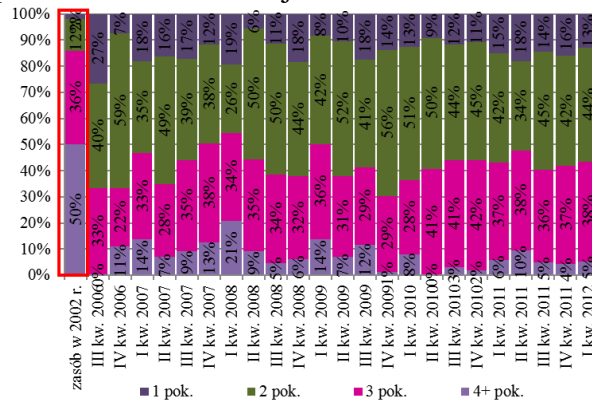
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 104. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



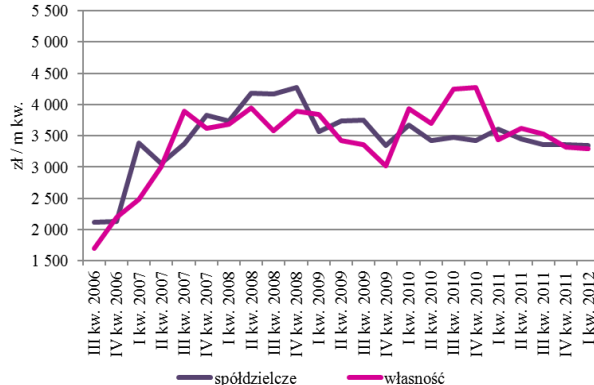
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 101. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



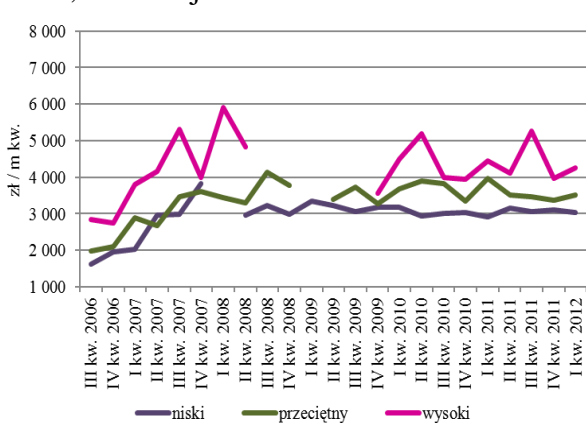
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 103. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



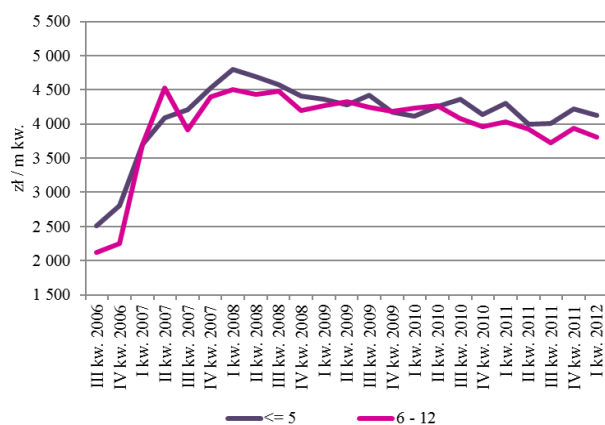
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 105. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 106. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



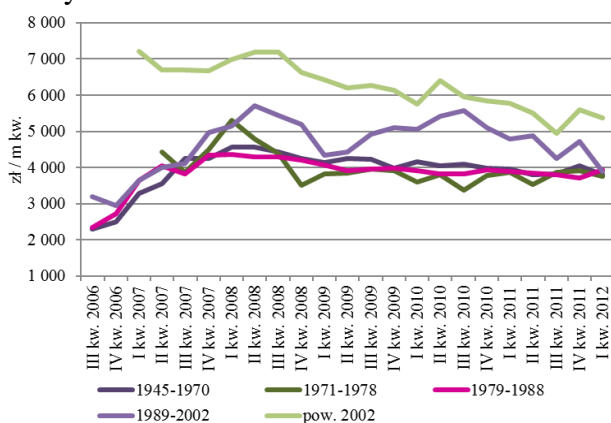
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 108. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



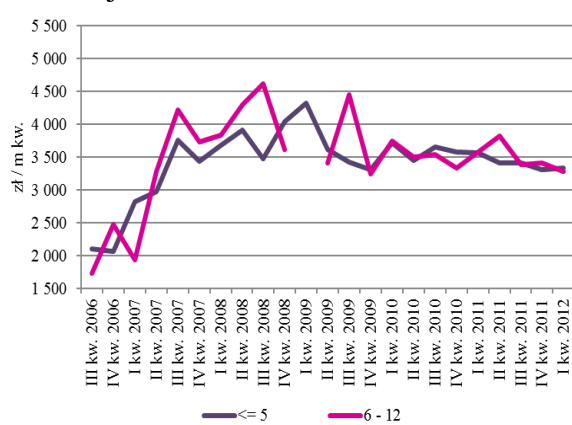
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 110. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



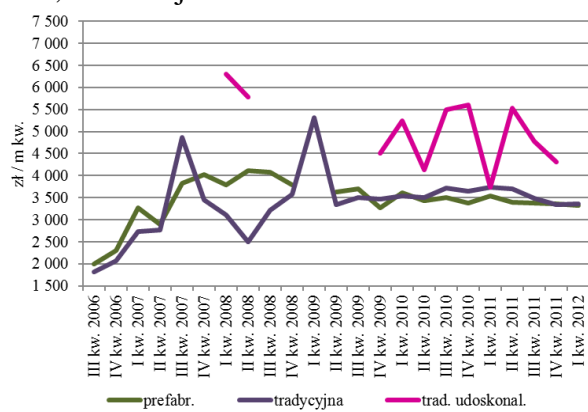
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 107. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



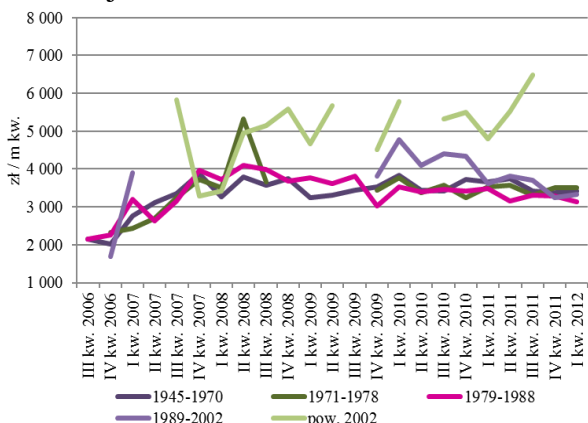
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 109. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 111. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Załącznik 4. Kielce

4.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

Podstawowe dane demograficzne w 2011 r. w odniesieniu do poprzedniego roku uległy pogorszeniu. Zmniejszył się przyrost naturalny i liczba zawartych małżeństw. W dalszym ciągu obserwuje się negatywne zmiany w strukturze wiekowej ludności - spada udział ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym, wzrasta natomiast udział ludności w wieku poprodukcyjnym. Prognoza liczby ludności opracowana przez GUS zakłada, że do 2035 r. tempo spadku liczby mieszkańców Kielc będzie się zwiększać.

Istotnymi czynnikami ekonomicznymi, wpływającymi na popyt na mieszkania są dochody ludności, stopa bezrobocia oraz dostępność kredytów. W 2011 r. utrzymana została tendencja wzrostowa przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. Stopa bezrobocia w Kielcach uległa obniżeniu i kształtowała się nadal poniżej średniego wskaźnika dla kraju. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w 2011 r. w porównaniu do roku poprzedniego poprawiła się, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Dostępność kredytu mieszkaniowego (w walucie krajowej) dla mieszkańca Kielc mierzona możliwością nabycia określonej ilości m kw. mieszkania przy określonym oprocentowaniu kredytów mieszkaniowych i przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw w 2011 r. systematycznie spadała. Było to spowodowane głównie wzrostem przeciętnego oprocentowania kredytów złotych. Zwiększyły się również wymagania banków w zakresie zdolności kredytowej klientów. Udział kredytów mieszkaniowych udzielanych w ramach programu RNS w kredytach mieszkaniowych udzielanych w PLN stopniowo wzrastał i w 2011 r. stanowił prawie połowę zadłużenia kredytowego mieszkańców Kielc z tego tytułu.

W 2011 r. utrzymany został trend wzrostowy zasobu mieszkaniowego, chociaż w mieście nadal występuje deficyt mieszkaniowy - zasób mieszkań ogółem jest niższy od liczby gospodarstw domowych. Pozytywnym zjawiskiem na kieleckim rynku mieszkaniowym w 2011 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, jest wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

W 2011 r. odnotowano niewielki wzrost liczby firm deweloperskich i pośredniczących w obrocie nieruchomościami, choć z rozmów prowadzonych z deweloperami i pośrednikami wynika, że konkurencja na kieleckim rynku nieruchomości jest bardzo silna.

Na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Kielcach od 2009 r. widoczna jest tendencja spadkowa liczby transakcji, natomiast na rynku wtórnym obserwujemy trend wzrostowy liczby transakcji, co może sugerować przeniesienie się części kupujących z rynku pierwotnego do wtórnego. Głównymi powodami takich zachowań mogą być wzrastające koszty życia, pogorszenie się sytuacji na rynku pracy oraz niska zdolność kredytowa, która powoduje trudności w uzyskaniu kredytu mieszkaniowego lub wymusza konieczność zakupu mieszkania o mniejszym metrażu albo na rynku wtórnym.

Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Kielcach, w 2011 r. wyniósł 120 dni i utrzymywał się na poziomie zbliżonym do lat 2009 i 2010. Poziom ten można uznać za punkt równowagi czasu sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Kielcach.

Na rynku pierwotnym w okresie pierwszych trzech kwartałów 2011 r. najczęściej sprzedawane były mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40-59 m kw., natomiast w okresie od IV kwartału 2011 r. do I kwartału 2012 r. wzrosła sprzedaż mieszkań jednopokojowych o powierzchni do 40 m kw. oraz trzypokojowych o powierzchni 60-80 m kw. Obserwowana w ostatnim okresie zmiana preferencji zakupowych może być spowodowana spadkiem

średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym. Natomiast na rynku wtórnym najczęściej sprzedawane były mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40-59 m kw.

Na podstawie danych z przeprowadzonych badań, na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Kielcach, począwszy od III kwartału 2011 r. można zaobserwować tendencję spadkową średnich cen transakcyjnych, jednak skala spadków jest niewielka i nie przekracza 3,3 pkt. proc. Na rynku wtórnym w 2011 r. widoczna jest stabilizacja średnich cen transakcyjnych mieszkań. Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Kielcach wydają się zachęcająco dla nabywców, m. in. dzięki spadkowej tendencji średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym. Firmy deweloperskie nie planują wstrzymywania rozpoczętych inwestycji oraz wprowadzają do sprzedaży nowe projekty inwestycyjne. W bieżącym roku planowane jest rozpoczęcie przynajmniej dwóch dużych inwestycji w budownictwie mieszkaniowym w Kielcach.

Porównując odchylenie średniej ceny ofertowej od średniej ceny transakcyjnej, można zaobserwować tendencję spadkową odchylenia, zarówno na rynku pierwotnym (z 4,5% w 2010 r. do 1,4% w 2011 r.), jak i wtórnym (z 11,0% w 2010 r. do 6,5% w 2011 r.). Ponadto można zauważyć, że odchylenia są mniejsze na rynku pierwotnym niż na rynku wtórnym.

4.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Kielcach

Tabela 33. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Kielcach

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	70999	75014	75493	76144	76537	77075	77843	78464	79168	80044
- mieszkania na 1000 ludności	335	356	360	366	369	374	380	383	388	395
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	3989187	4288326	4338473	4382979	4418277	4459270	4525619	4576168	4629446	4697400
- przeciętna (m kw.)	56,2	57,2	57,5	57,6	57,7	57,9	58,1	58,3	58,5	58,7
-na osobę (m kw.)	18,8	20,4	20,7	21,1	21,3	21,7	22,1	22,3	22,7	23,2
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	3,0	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	83296									
L. gospodarstw dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,17									

*szacunek własny O/O NBP w Kielcach; Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

4.2.1 Czynniki demograficzne w Kielcach

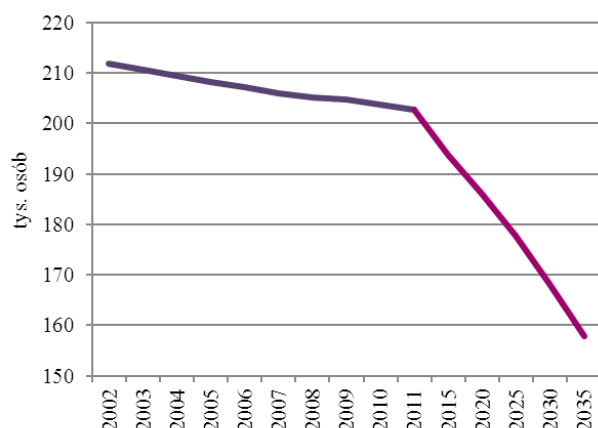
Tabela 34. Czynniki demograficzne w Kielcach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	211810	-37	-984	-1021	1153	-0,2	-4,6	5,4
2003	210639	-91	-1240	-1331	1092	-0,4	-5,9	5,2
2004	209455	-91	-1394	-1485	1088	-0,4	-6,7	5,2
2005	208193	-59	-1026	-1085	1072	-0,3	-4,9	5,1
2006	207188	-22	-1160	-1182	1204	-0,1	-5,6	5,8
2007	205902	-1	-1256	-1257	1318	0,0	-6,1	6,4

2008	205094	146	-839	-693	1335	0,7	-4,1	6,5
2009	204835	235	-846	-611	1343	1,1	-4,1	6,6
2010	203804	91	-1122	-1031	1235	0,4	-5,5	6,1
2011*	202754	64	-699	-635	1037	0,3	-3,5	5,1

*szacunek własny O/O NBP w Kielcach; Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 112. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Kielc



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 113. Relacje demograficzne w Kielcach



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Tabela 35. Gospodarstwa domowe w Kielcach

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	83296	100,0
jednorodzinne ogółem	54290	65,2
jednorodzinne 2 osobowe	19119	
jednorodzinne 3 osobowe	17288	
jednorodzinne 4 i więcej os.	17883	
dwurodzinne	2123	2,5
trzy i więcej rodzinne	62	0,1
nierodzinne ogółem	26821	32,2
nierodzinne 1 osobowe	25556	
nierodzinne 2 osobowe	1118	
nierodzinne 3 osobowe	111	
nierodzinne 4 i więcej os.	36	

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

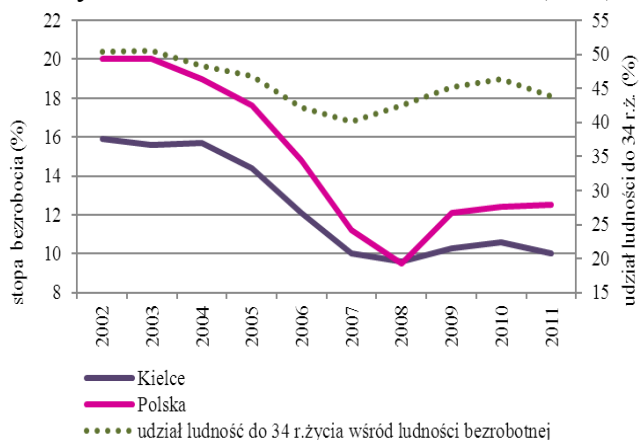
Tabela 36. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Kielcach

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	66,3	19,2	14,5
2005	67,3	17,0	15,7
2010	65,6	15,5	18,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

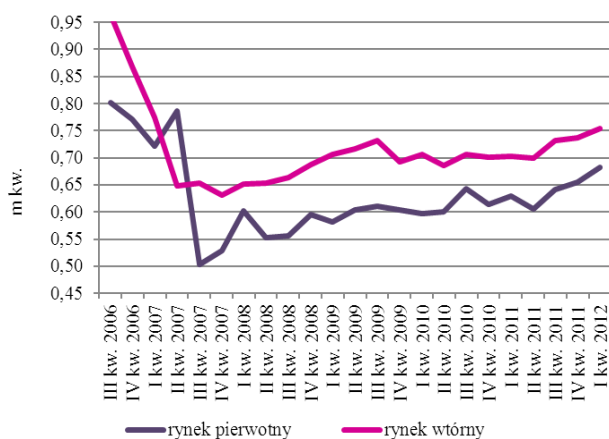
4.2.2 Czynniki ekonomiczne w Kielcach

Wykres 114. Stopa bezrob. oraz udział ludność do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Kielcach (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 116. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Kielcach



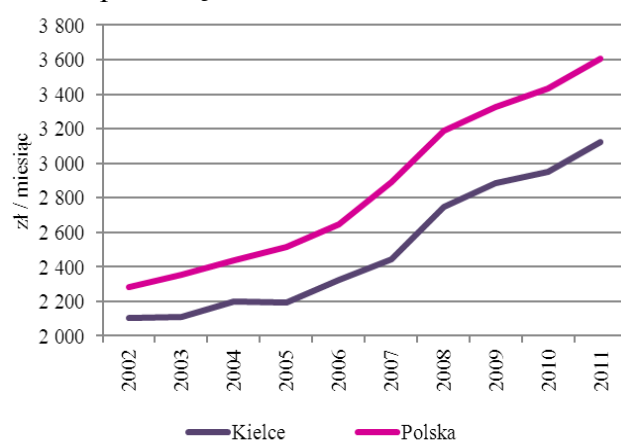
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 118. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Kielcach



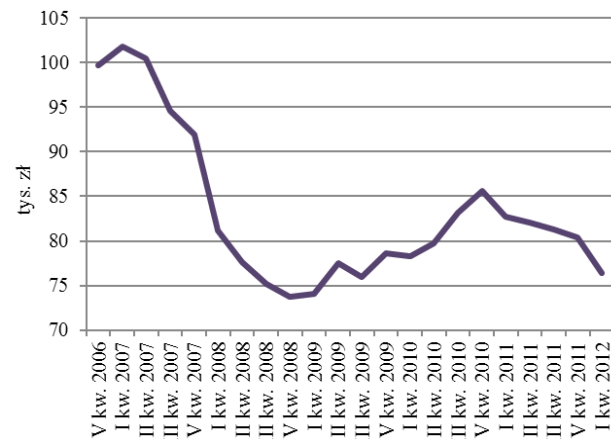
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 115. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Kielcach



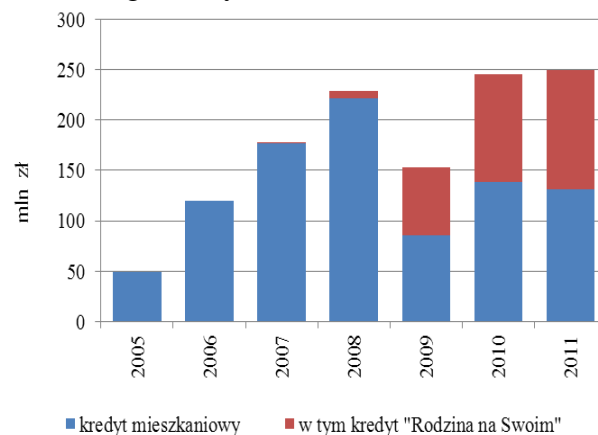
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 117. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Kielcach



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 119. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Kielcach



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

4.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

Tabela 37. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	265	197	398	377	728	456	1150	645	824	1378
- indywidualne	76	93	78	129	264	305	219	199	241	226
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	238	bd.	257	bd.	bd.
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	215	270	bd.	302	480	407	604	473	589	792
- indywidualne	158	126	bd.	bd.	bd.	144	bd.	161	142	134
- na sprzedaż lub wynajem	43	144	bd.	bd.	bd.	192	bd.	280	337	403
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	964	722	503	726	442	578	768	626	744	876
- indywidualne	259	373	173	170	160	159	164	108	123	204
- spółdzielcze	142	178	36	199	140	132	5	150	98	139
- na sprzedaż lub wynajem	235	96	145	280	88	228	592	316	483	516
- społeczne czynszowe	268	0	148	65	0	59	0	0	0	0
- komunalne	60	65	1	8	54	0	7	54	40	17

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

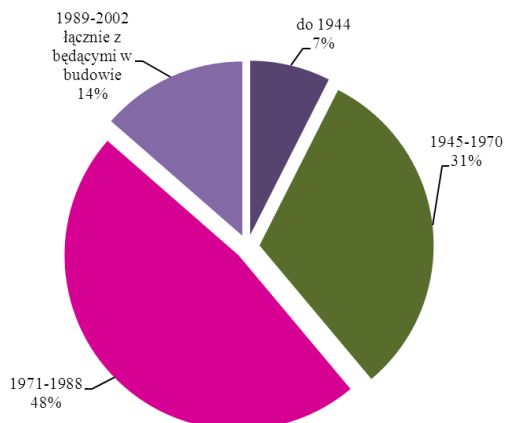
Tabela 38. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	964	722	503	726	442	578	768	626	744	876
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	93857	94687	51851	50855	40510	46092	66349	50793	55361	67954
- na 1000 ludności	4,6	3,4	2,4	3,5	2,1	2,8	3,7	3,1	3,7	4,3
- na 1000 zaw. małżeństw	836	661	462	677	367	439	575	466	602	845
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	189	370	585	346	762	740	567	717	491	161
- na 1000 ludności	0,89	1,76	2,79	1,66	3,68	3,59	2,76	3,50	2,41	0,79
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	97,4	131,1	103,1	70,0	91,7	79,7	86,4	81,1	74,4	77,6
Liczba izb oddanych	3899	3411	2234	2421	1736	2135	2943	2168	2452	3224
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	4,0	4,7	4,4	3,3	3,9	3,7	3,8	3,5	3,3	3,7
Przec. pow. izby (m kw.)	24,1	27,8	23,2	21,0	23,3	21,6	22,5	23,4	22,6	21,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

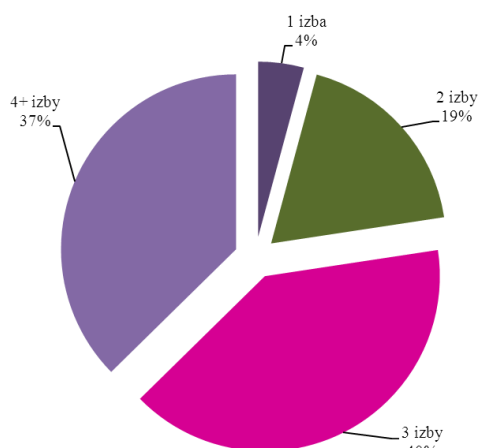
4.2.4 Zasób mieszkaniowy w Kielcach

Wykres 120. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Kielcach w 2002 r.



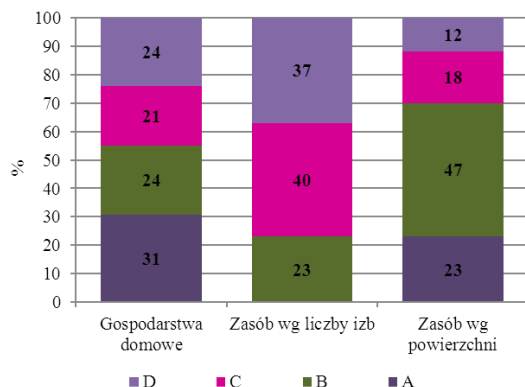
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 122. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Kielcach w 2002 r.



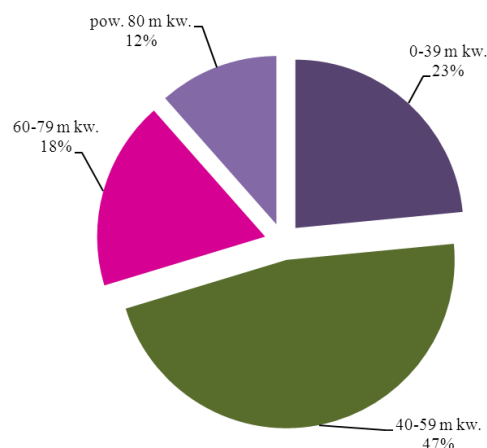
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 124 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Kielcach



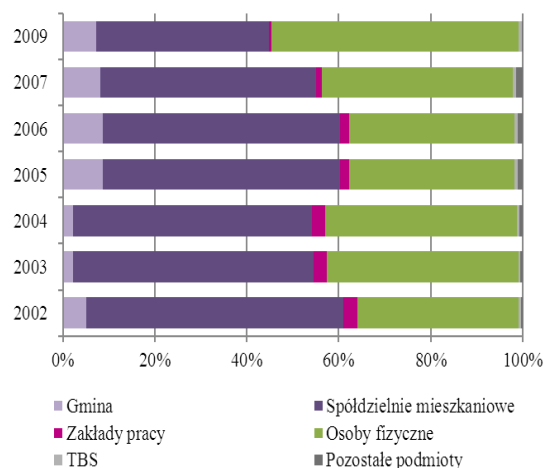
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 121. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Kielcach w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 123. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Kielcach



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Legenda do wykresu 124:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroiizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 -59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

4.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Kielcach

Tabela 39. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	35	40	43
2	Pośrednicy	32	35	41
3	Kancelarie notarialne	28	27	27
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	47	48	49
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	14	18	18
6	Wspólnoty mieszkaniowe	596	629	653

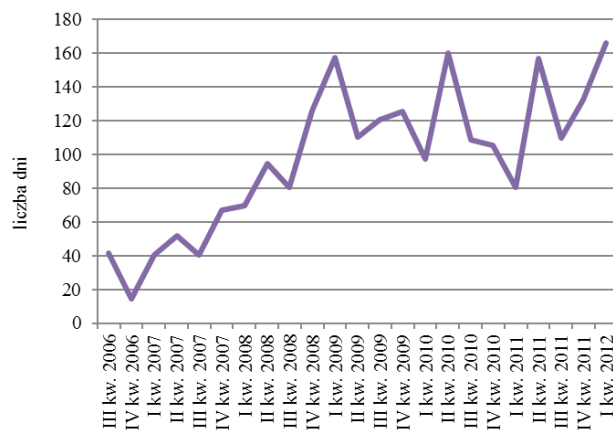
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach oraz szacunki NBP O/O w Kielcach na podstawie danych z internetu.

Tabela 40. Transakcje mieszkaniowe na rynku wtórnym w Kielcach

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	564	509	578	764
Wartość w tys. zł	116927	104648	121309	164890

Źródło: szacunki NBP O/O w Kielcach.

Wykres 125. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Kielcach



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

4.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Kielcach (wg bazy NBP)

Tabela 41. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	2919	2835	2425	2355	4134
IV kw. 2006	3493	3014	3127	2673	4162
I kw. 2007	3382	3241	3904	3022	4115
II kw. 2007	3902	3018	4121	3661	4210
III kw. 2007	4651	4766	4231	3670	4059
IV kw. 2007	4475	4629	4300	3876	4128
I kw. 2008	4529	4408	4528	4078	4150
II kw. 2008	5281	4880	4478	4127	4088
III kw. 2008	5396	4918	4574	4122	4149
IV kw. 2008	5208	4609	4356	3996	4033
I kw. 2009	5111	4822	4467	3970	4124
II kw. 2009	5099	4716	4287	3982	4134
III kw. 2009	5122	4678	4499	3911	4109
IV kw. 2009	4978	4778	4434	4167	4201
I kw. 2010	4958	4798	4605	4049	4126
II kw. 2010	4947	4829	4506	4230	4175
III kw. 2010	4945	4523	4626	4114	4153
IV kw. 2010	4951	4803	4707	4223	4169
I kw. 2011	4907	4790	4678	4285	4143
II kw. 2011	4954	4967	4622	4427	4236
III kw. 2011	4867	4804	4436	4201	4153
IV kw. 2011	4876	4768	4536	4239	4107
I kw. 2012	4982	4663	4510	4218	4171

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Tabela 42. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	119,7	106,3	129,0	113,5	100,7	.	.	.	.	.
I kw. 2007	96,8	107,5	124,8	113,0	98,9	.	.	.	.	.
II kw. 2007	115,4	93,1	105,6	121,2	102,3	.	.	.	.	.
III kw. 2007	119,2	157,9	102,7	100,2	96,4	159,4	168,1	174,5	155,8	98,2
IV kw. 2007	96,2	97,1	101,6	105,6	101,7	128,1	153,6	137,5	145,0	99,2
I kw. 2008	101,2	95,2	105,3	105,2	100,5	133,9	136,0	116,0	135,0	100,9
II kw. 2008	116,6	110,7	98,9	101,2	98,5	135,4	161,7	108,7	112,7	97,1
III kw. 2008	102,2	100,8	102,1	99,9	101,5	116,0	103,2	108,1	112,3	102,2

IV kw. 2008	96,5	93,7	95,2	96,9	97,2	116,4	99,6	101,3	103,1	97,7
I kw. 2009	98,1	104,6	102,5	99,3	102,3	112,9	109,4	98,6	97,3	99,4
II kw. 2009	99,8	97,8	96,0	100,3	100,2	96,5	96,6	95,7	96,5	101,1
III kw. 2009	100,5	99,2	104,9	98,2	99,4	94,9	95,1	98,4	94,9	99,0
IV kw. 2009	97,2	102,1	98,6	106,5	102,2	95,6	103,7	101,8	104,3	104,2
I kw. 2010	99,6	100,4	103,9	97,2	98,2	97,0	99,5	103,1	102,0	100,1
II kw. 2010	99,8	100,7	97,8	104,5	101,2	97,0	102,4	105,1	106,2	101,0
III kw. 2010	99,9	93,7	102,7	97,3	99,5	96,5	96,7	102,8	105,2	101,1
IV kw. 2010	100,1	106,2	101,7	102,6	100,4	99,5	100,5	106,2	101,3	99,3
I kw. 2011	99,1	99,7	99,4	101,5	99,4	99,0	99,8	101,6	105,8	100,4
II kw. 2011	101,0	103,7	98,8	103,3	102,2	100,1	102,8	102,6	104,7	101,5
III kw. 2011	98,2	96,7	96,0	94,9	98,0	98,4	106,2	95,9	102,1	100,0
IV kw. 2011	100,2	99,3	102,2	100,9	98,9	98,5	99,3	96,4	100,4	98,5
I kw. 2012	102,2	97,8	99,4	99,5	101,6	101,5	97,3	96,4	98,4	100,7

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Tabela 43. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Kielcach

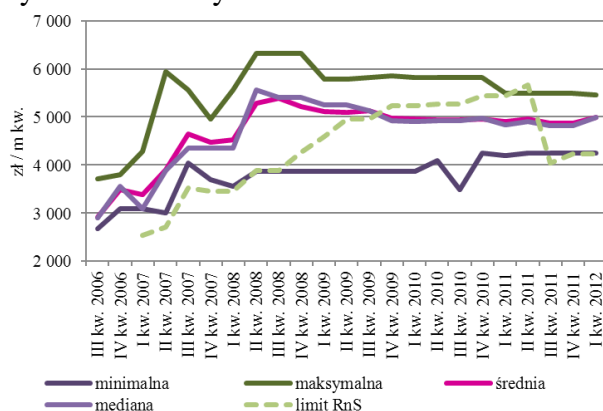
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	22,8	18,1	20,5
IV kw. 2006	17,4	15,9	16,7
I kw. 2007	16,6	18,4	17,5
II kw. 2007	20,2	19,9	20,1
III kw. 2007	24,2	24,2	24,2
IV kw. 2007	19,4	21,9	20,6
I kw. 2008	27,1	21,2	24,1
II kw. 2008	23,8	26,0	24,9
III kw. 2008	28,5	24,5	26,5
IV kw. 2008	29,4	28,0	28,7
I kw. 2009	27,3	25,1	26,2
II kw. 2009	29,5	24,5	27,0
III kw. 2009	26,3	27,7	27,0
IV kw. 2009	29,3	24,3	26,8
I kw. 2010	25,2	27,9	26,6
II kw. 2010	bd.	23,4	23,4
III kw. 2010	28,8	25,9	27,3
IV kw. 2010	27,5	26,0	26,8
I kw. 2011	bd.	22,7	22,7
II kw. 2011	26,7	23,2	25,0
III kw. 2011	16,5	26,9	21,7
IV kw. 2011	28,1	24,9	26,5
I kw. 2012	26,1	23,8	24,9

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

4.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

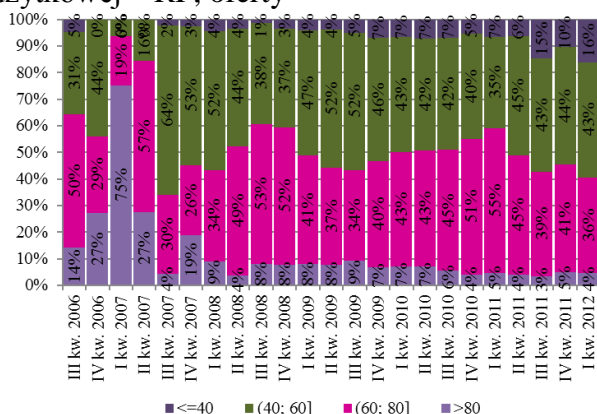
4.3.3 Rynek pierwotny w Kielcach

Wykres 126. Ceny ofertowe na RP



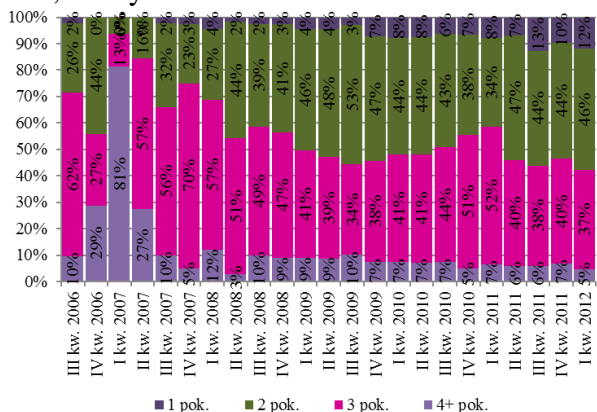
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 128. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



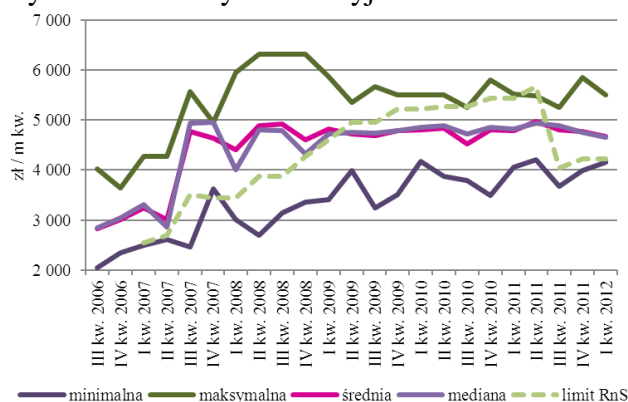
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 130. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



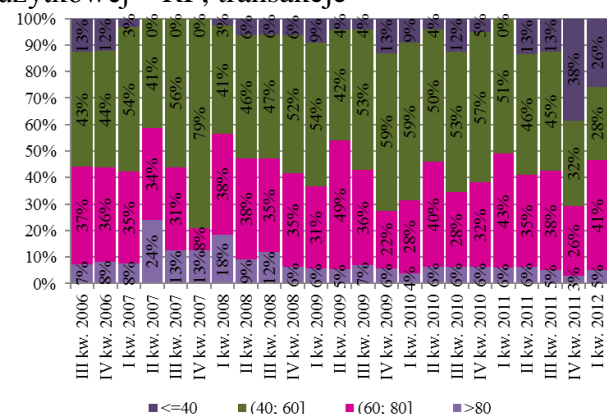
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 127. Ceny transakcyjne na RP



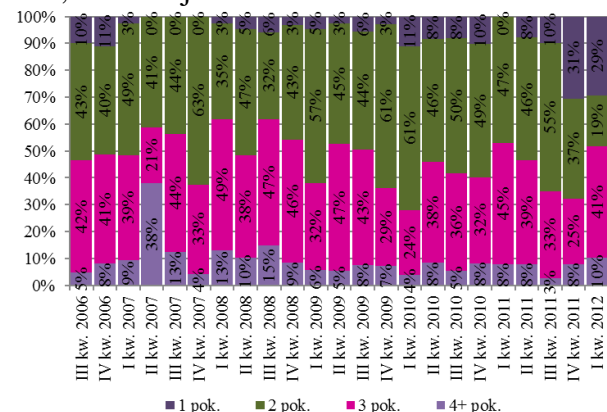
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 129. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 131. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

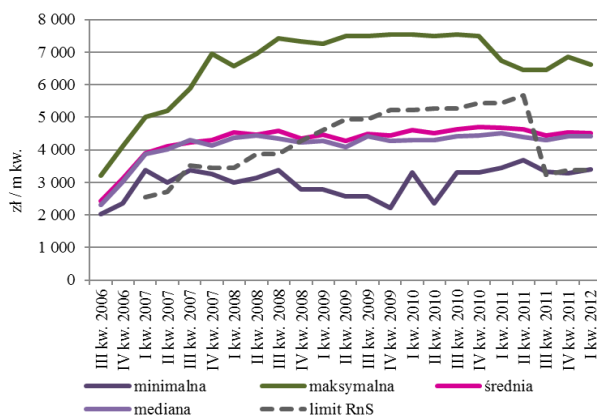
Wykres 132. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

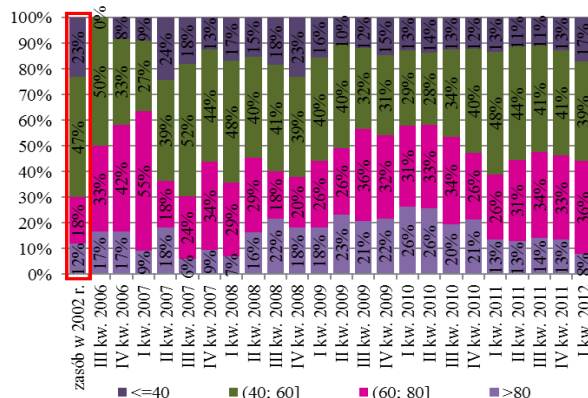
4.3.4 Rynek wtórny w Kielcach

Wykres 133. Ceny mieszkań na RW – oferty



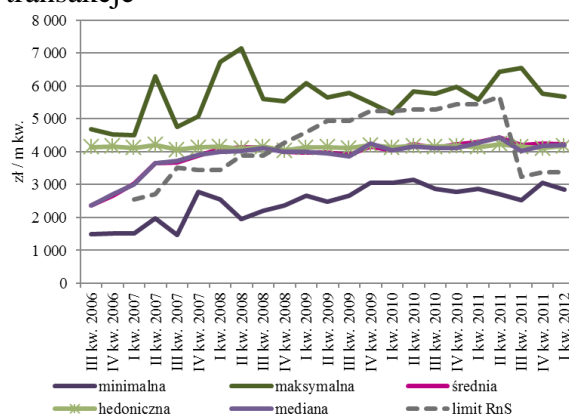
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 135. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



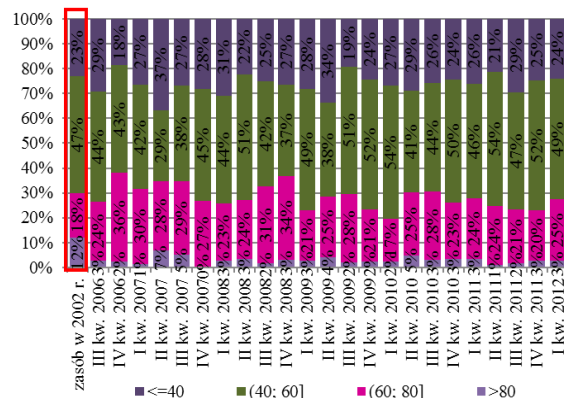
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 134. Ceny mieszkań na RW – transakcje



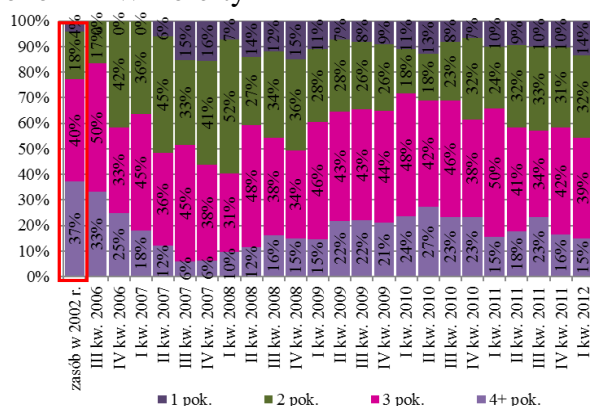
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 136. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



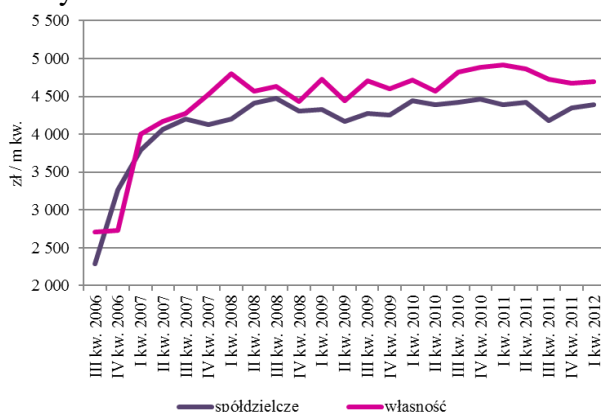
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 137. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



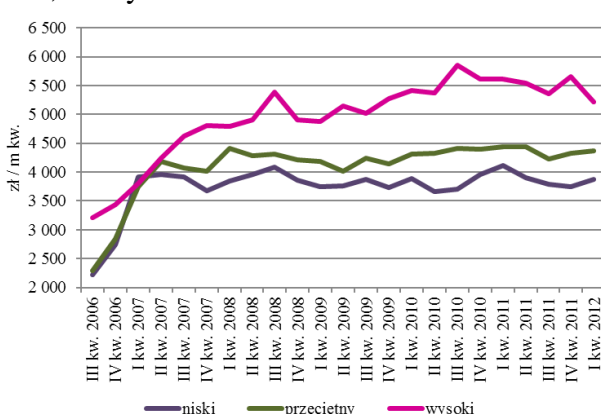
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 139. Ceny wg formy własności – RW, oferty



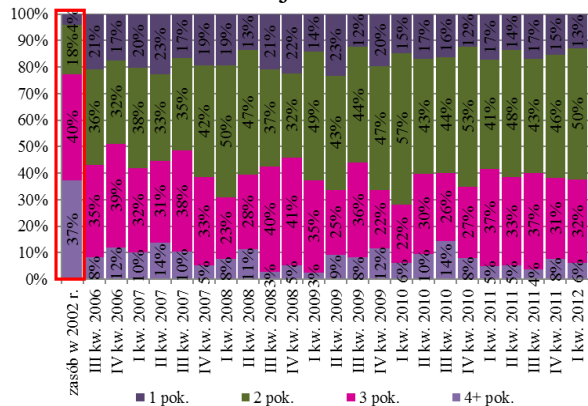
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 141. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



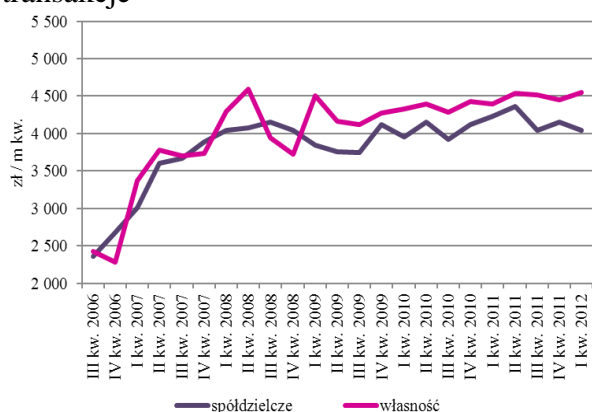
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 138. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



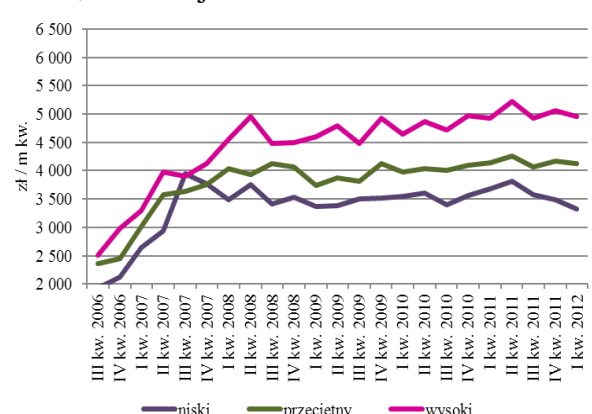
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 140. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



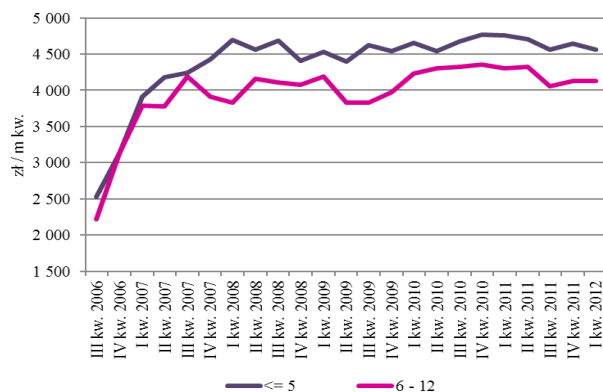
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 142. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



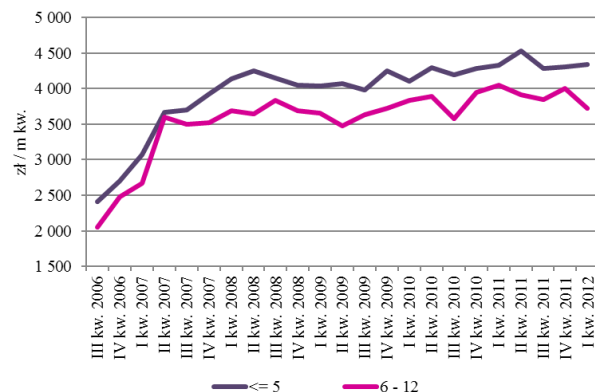
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 143. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



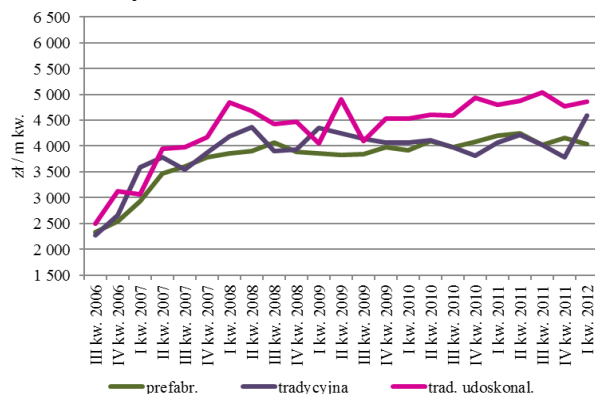
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 144. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



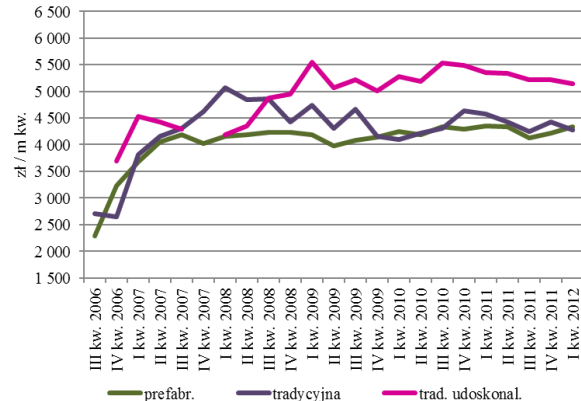
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 145. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



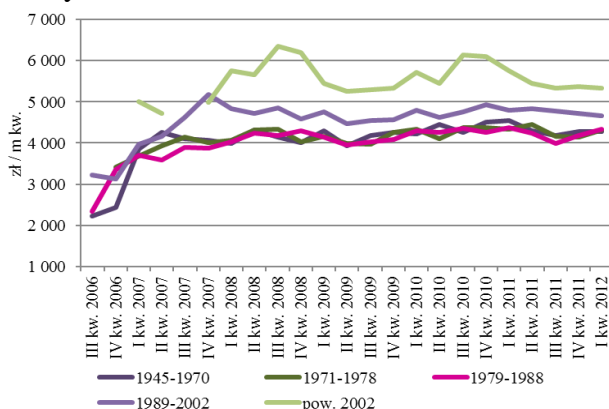
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 146. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



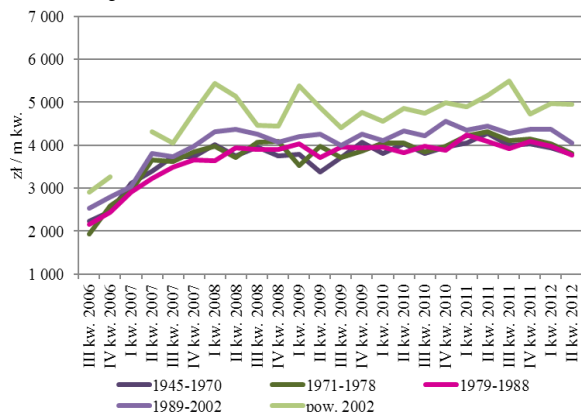
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 147. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 148. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Załącznik 5. Kraków

5.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Krakowie

Rok 2011 był bardzo intensywny pod względem inwestycji prowadzonych na terenie Krakowa, zarówno w sferze mieszkaniowej, jak i komercyjnej. Niektóre obszary miasta zyskują nowy wygląd poprzez zagospodarowywanie terenów przemysłowych nowymi apartamentowcami, galeriami handlowymi czy hotelami. Wg stanu na koniec 2011 r. tylko 36,1% powierzchni miasta było pokryte planem zagospodarowania przestrzennego; oznacza to przyrost w ciągu roku o 4,8 pkt. proc. Nie przeszkodziło to jednak deweloperom w rozpoczynaniu nowych budów - wzrosła liczba mieszkań budowanych na sprzedaż lub wynajem. Jest to efekt dużej liczby wydanych pozwoleń na budowę w 2010 roku (niemal dwukrotny wzrost wzgl. 2009 r.). Kontynuacja tego trendu jest widoczna w początkach 2012 r. Obecnie na rynku istnieje ok. 200 inwestycji mieszkaniowych, z czego blisko połowa to inwestycje zakończone. Stanowią one blisko 30% oferty nowych mieszkań. W końcu marca 2012 r. oferta deweloperów wyniosła 9140 mieszkań. Według szacunków Instytutu Analiz MRN oznacza to, iż oferta przekroczyła dwuletnią prognozę sprzedaży.

Przyczyn tak dynamicznego wzrostu liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych upatrywać należy również w *Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego*¹. Nakłada ona na deweloperów dodatkowe obowiązki, i co jest z tym związane, dodatkowe koszty, dlatego inwestorzy starali się rozpocząć budowy przed dniem 29 kwietnia br. Ostatecznie wpłynęło to na wzrost podaży mieszkań na rynku, i tym samym na spadki cen. Nowe mieszkania deweloperzy oferują za bardziej przystępne ceny niż w latach poprzednich.

Od strony popytowej wygasają czynniki wspierające do tej pory sprzedaż mieszkań. Rządowy program RNS² wzmacniał popyt w pierwszym kwartale br. Wraz z obniżeniem wskaźnika przeliczeniowego, spadała liczba kredytów udzielanych z dopłatą rządową. W 2011 r. do 30 sierpnia udzielono 1313 kredytów na łączną kwotę 259,7 mln zł; zaś po 31 sierpnia tylko 340 kredytów na kwotę 32,9 mln zł. Zaostrzanie polityki kredytowej banków zmniejszyło dostępność kredytu mieszkaniowego, co wpłynęło na spadek aktywności kupujących. Efekty obu tych zmian są widoczne dopiero w danych za 2012 r.

Popyt w Krakowie w dużej mierze generowany jest przez ludzi młodych. Z badań przeprowadzonych na giełdzie SBDiM przez Instytut Analiz MRN³ wynika, że 50,9% zainteresowanych kupnem mieszkania jest w wieku poniżej 30 roku życia. Kolejne 19,8% zainteresowanych jest w przedziale wiekowym 30-35 lat. Kraków jest miastem studenckim - w 2011 r. krakowskie uczelnie ukończyło 47,2 tys. studentów. Część absolwentów decyduje się na pozostanie w Krakowie, co w dłuższej perspektywie oznacza zakup mieszkania. Znajduje to odzwierciedlenie w rosnącym saldzie migracji ludności.

Wyniki badań ankietowych IA MRN³ diagnozują preferencje kupujących w Krakowie. Nabywcy szukają mieszkań na bezpiecznych osiedlach. Bliskość ruchliwej ulicy jest czynnikiem zniechęcającym. Jeśli chodzi o preferencje lokalizacyjne powodzeniem cieszą się atrakcyjne, dobrze skomunikowane dzielnice. Zaobserwowano spadek zainteresowania

¹ Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego weszła w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r. Inwestycje rozpoczęte przed dniem obowiązywania nowego rozporządzenia nie są zobligowane do prowadzenia rachunku w formie funduszu powierniczego, zabezpieczającego wpłaty klientów.

² Od 31 sierpnia 2011r. zaczęły obowiązywać nowe wskaźniki przeliczeniowe w programie RNS, klasyfikujące mieszkanie do rządowej dopłaty z 1,4 do 1 dla rynku pierwotnego oraz do 0,8 dla rynku wtórnego. Cena metra kwadratowego mieszkania w Krakowie nie może być wyższa niż 4 587,5 na rynku pierwotnym, zaś na rynku wtórnym – 3 670 zł. Zmiany te zmierzają do całkowitego wygaszenia programu z końcem 2012 r.

³ Badania zostały przeprowadzone na krakowskiej giełdzie organizowanej przez Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań w IV kw. 2011 r. przez Instytut Analiz MRN, mrn.pl. Ankietowani są potencjalni nabywcy mieszkań odwiedzający giełdę. Poprzednie edycje miały miejsce w IV kw. 2008r.; IV kw. 2009r. oraz IV kw. 2010r.

terenami podmiejskimi. Klienci z ograniczoną zdolnością kredytową decydują się na kupno mieszkania w blokach z „wielkiej płyty”, które są tańsze średnio o 14% od mieszkań w budynkach z cegły. Jednak decydującym kryterium jest cena - największym zainteresowaniem kupujących cieszą się mieszkania małe. Spośród odwiedzających giełdę 41,6% ankietowanych deklaroowało zakup mieszkania o powierzchni do 49 m kw., kolejne 28% mieszkania o powierzchni powyżej 50 m kw., ale mniejsze niż 59 m kw. Te preferencje znajdują potwierdzenie w czynnikach determinujących sprzedaż mieszkań w modelu hedonicznym⁴ dla Krakowa. Mieszkania o powierzchni do 50 m kw. w 2011 r. w bazie BaRN stanowiły 53% transakcji. Małe mieszkania 1- lub 2-pokojowe stanowiły aż 74% ogółu transakcji bazy BaRN (w tym 1-pokojowe 27%). Popularnością cieszą się mieszkania z większą liczbą pokoi, ale na małej powierzchni, bowiem ostateczna cena mieszkań relatywnie małych jest akceptowalna przez przeciętnego kupującego. Mieszkania o większym metrażu (powyżej 80 m kw.) nie cieszą się dużym zainteresowaniem, aczkolwiek i one znajdują nabywców wśród klientów wymagających. Mieszkania z segmentu apartamentowego stanowią ok. 7 % mieszkań w ofercie.

Zauważalna jest współzależność dwóch rynków mieszkaniowych: pierwotnego i wtórnego. Deweloperzy dostosowują swoją ofertę nowych mieszkań do panujących tendencji. Dlatego w nowych inwestycjach struktura mieszkań odzwierciedla zapotrzebowanie kupujących, dominują mieszkania 2-pokojowe. Również zauważalne są dostosowania cenowe. By uatrakcyjnić ofertę sprzedaży mieszkań, inwestorzy stosują promocje i obniżki cen aby skłonić klienta do zakupu. Tym samym, rynek nowych mieszkań staje się konkurencyjny wobec rynku wtórnego. Spadek średnich cen m kw. nowego mieszkania skłania oferentów z rynku wtórnego do obniżenia cen. W 2011 r. średni czas ekspozycji mieszkania w obrocie wtórnym wynosił 150 dni. Jeśli sprzedający mieszkanie decydował się na korektę ceny, oferta zniknęła z rynku w ciągu kilku dni.

Alternatywą dla kupujących, których nie stać na kupno własnego lokum, jest wynajem. Średnia stawka najmu wynosiła 30 zł za m kw. Kryterium ekonomiczne jest podstawą wyboru mieszkania. Najlepiej wynajmują się mieszkania małe – dwupokojowe z jasną kuchnią i tanie w utrzymaniu. Średnia stawka najmu mieszkania o powierzchni do 40 m kw. wynosiła 34 zł, za metraż większy powyżej 80 m kw. trzeba było zapłacić 28 zł.

Popularne stają się mieszkania w odremontowanych kamienicach, często z widokiem na starą część Krakowa. Oferta kupna takich mieszkań skierowana jest przede wszystkim do obcokrajowców, ale także do rodzimych klientów oczarowanych pięknem podwawelskiego grodu.

Duża nadpodaż mieszkań nowych a zarazem spadek popytu może skutkować spadkiem cen. Zaostrzenie warunków udzielania kredytów przez banki wpływa na zmniejszenie liczby transakcji. Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym zaczynają się zbliżać do cen na rynku pierwotnym.

⁴ Model hedoniczny – model regresyjny wyjaśniający cenę mieszkań na rynku wtórnym; uzyskany indeks hedoniczny to wskaźnik odzwierciedlający zmianę cen wynikający z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań; por. NBP, „Materiały i Studia” Zeszyt nr 247

5.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Krakowie

Tabela 44. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Krakowie

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	259032	285 093	289 029	293 275	299 754	304 536	311 153	321 496	326 212	331 060
- mieszkania na 1000 ludności	342	376	382	388	396	403	412	426	431	437
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	14556773	15895241	16143208	16417109	16801648	17128132	17552095	18183400	18520049	18843767
- przeciętna (m kw.)	56,2	55,8	55,9	56	56,1	56,2	56,4	56,6	56,8	56,9
-na osobę (m kw.)	19,2	21	21,3	21,7	22,2	22,6	23,3	24,1	24,5	24,9
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	306874									
L. gospodarstw dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,19									

* szacunki własne O/O na podstawie danych GUS; Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

5.2.1 Czynniki demograficzne w Krakowie

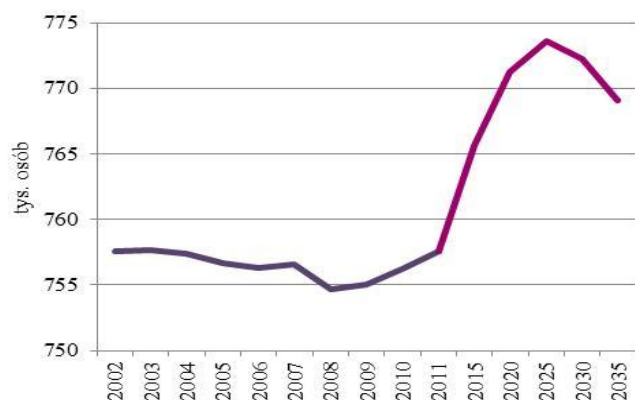
Tabela 45. Czynniki demograficzne w Krakowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	757547	-956	1839	883	3355	-1,3	2,4	4,4
2003	757685	-925	1171	246	3480	-1,2	1,5	4,6
2004	757430	-598	1078	480	3357	-0,8	1,4	4,4
2005	756629	-590	1447	857	3557	-0,8	1,9	4,7
2006	756267	-279	825	546	3892	-0,4	1,1	5,1
2007	756583	-412	358	-54	4214	-0,5	0,5	5,6
2008	754624	422	-62	360	4420	0,6	-0,1	5,9
2009	755000	691	412	1103	4412	0,9	0,5	5,8
2010	756183	767	416	1183	4078	1,0	0,6	5,4
2011*	757580	422	975	1397	3732	0,6	1,3	4,9

* dane dotyczące ludności w 2011 r. - szacunki własne O/O na podstawie danych GUS;

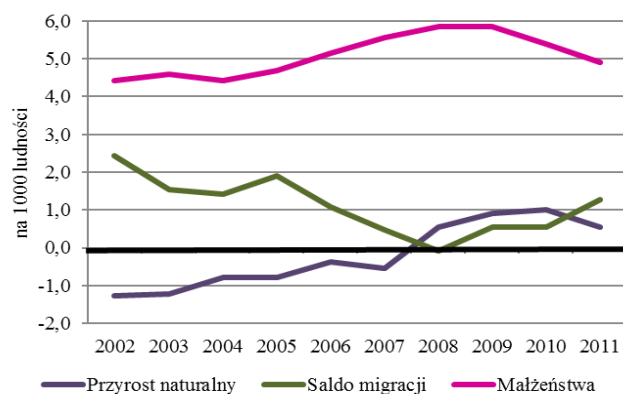
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 149. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Krakowa



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 150. Relacje demograficzne w Krakowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Tabela 46. Gospodarstwa domowe w Krakowie

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	306874	100,0
jednorodzinne ogółem	183969	59,9
jednorodzinne 2 osobowe	68330	
jednorodzinne 3 osobowe	58919	
jednorodzinne 4 i więcej os.	56720	
dwurodzinne	8145	2,7
trzy i więcej rodzinne	288	0,1
nierodzinne ogółem	114472	37,3
nierodzinne 1 osobowe	107727	
nierodzinne 2 osobowe	5868	
nierodzinne 3 osobowe	613	
nierodzinne 4 i więcej os.	264	

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

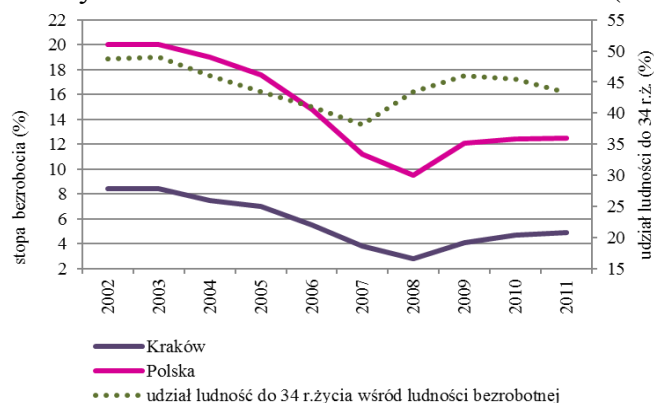
Tabela 47. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Krakowie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,9	17,6	16,5
2005	66,4	16,2	17,4
2010	65,2	15,4	19,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

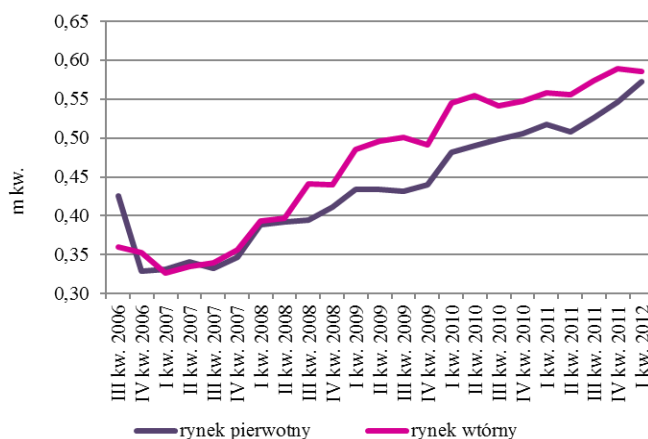
5.2.2 Czynniki ekonomiczne w Krakowie

Wykres 151. Stopa bezrobocia oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrob. w Krakowie (w %)



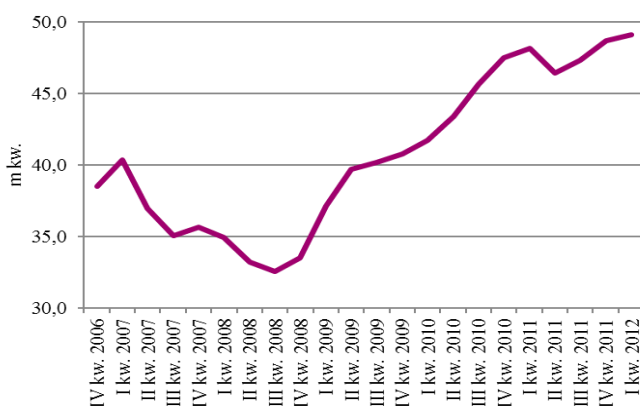
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 153. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Krakowie



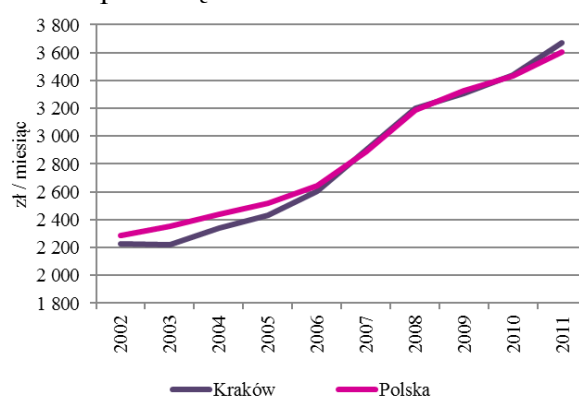
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 155. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Krakowie



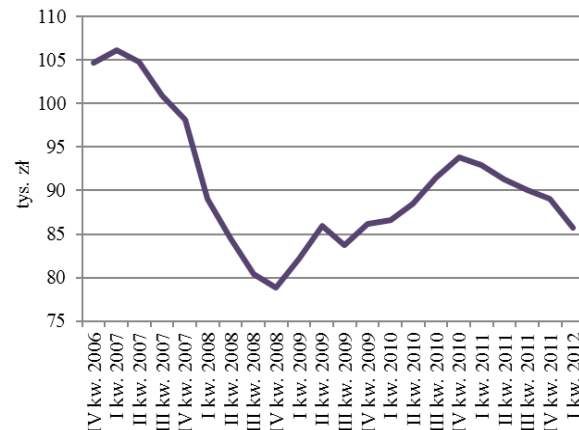
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 152. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Krakowie



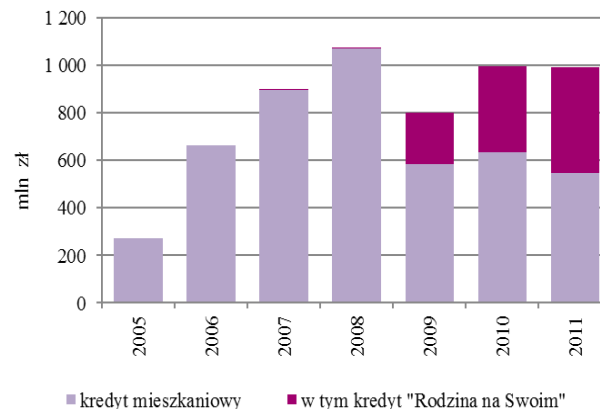
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 154. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Krakowie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 156. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Krakowie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

5.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

Tabela 48. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	4194	2297	4211	5743	10341	11168	12051	6238	12180	8620
- indywidualne	509	276	356	352	706	750	794	635	659	494
- na sprzedaż lub wynajem	2470	1669	3360	5231	8685	9882	11229	5603	11521	8126
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	2984	1215	4189	4306	9649	10499	7583	6199	9158	9423
- indywidualne	392	330	241	365	1017	841	1906	1541	1246	1056
- na sprzedaż lub wynajem	1530	647	2553	3102	6954	9148	5658	4658	7912	8255
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	3481	4123	4472	4557	6612	4922	6621	10344	4710	4852
- indywidualne	429	1039	867	725	782	600	713	774	682	1048
- spółdzielcze	557	550	249	377	1120	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1451	1896	2385	2787	3988	4233	5674	9570	4018	3804
- społeczne czynszowe	1021	545	913	668	722	0	0	0	0	0
- komunalne	0	35	0	0	0	89	234	0	10	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

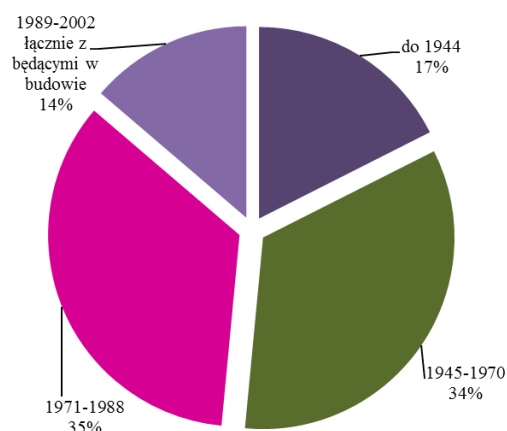
Tabela 49. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	3481	4123	4472	4557	6612	4922	6621	10344	4716	4852
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	219731	312922	301824	303627	400877	342818	424155	631349	336649	323896
- na 1000 ludności	4,6	5,4	5,9	6,0	8,7	6,5	8,8	13,7	6,2	6,4
- na 1000 zaw. małżeństw	1038	1185	1332	1281	1699	1168	1498	2345	1156	1300
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-126	-643	-1115	-1000	-2720	-708	-2201	-5932	-638	-1120
- na 1000 ludności	-0,17	-0,85	-1,47	-1,32	-3,60	-0,94	-2,92	-7,86	-0,84	-1,48
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	63,1	75,9	67,5	66,6	60,6	69,7	64,1	61,0	71,4	66,8
Liczba izb oddanych	10199	13510	14325	14557	20438	15615	20499	29299	14589	14087
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	2,9	3,3	3,2	3,2	3,1	3,2	3,1	2,8	3,1	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	21,5	23,2	21,1	20,9	19,6	22,0	20,7	21,5	23,1	23,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

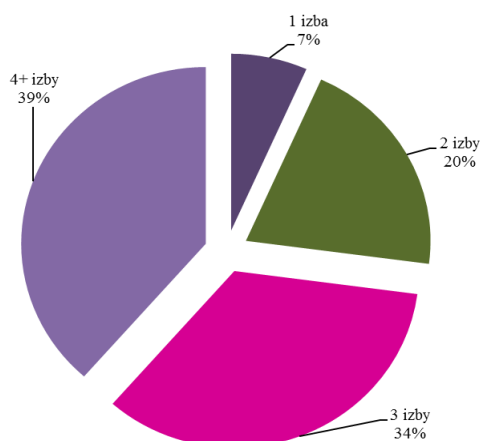
5.2.4 Zasób mieszkaniowy w Krakowie

Wykres 157. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Krakowie w 2002 r.



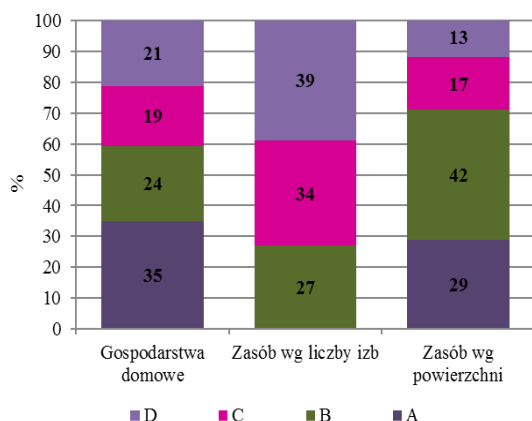
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 159. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Krakowie w 2002 r.



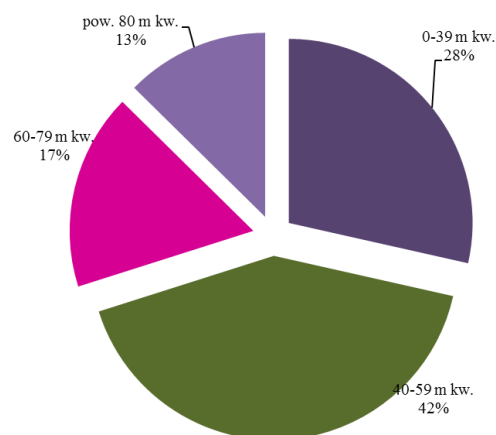
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 161 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Krakowie



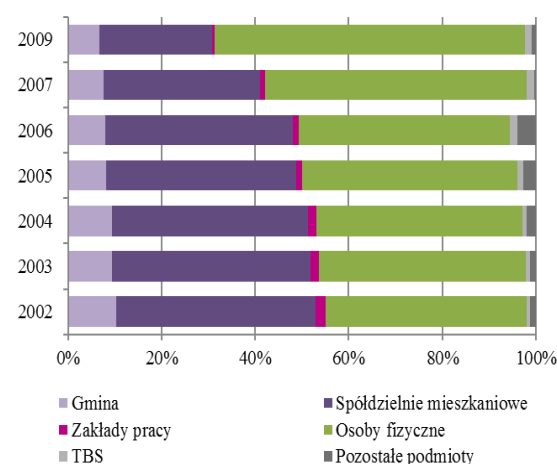
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 158. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Krakowie w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 160. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Krakowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Legenda do wykresu 161:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Gospodarstwa domowe | A – jednoosobowe |
| | B – dwuosobowe |
| | C – trzyosobowe |
| | D – czteroosobowe i więcej |
| Zasób wg liczby izb | B – jedno i dwuizbowe |
| | C – trzyizbowe |
| | D – czteroizbowe i więcej |
| Zasób wg powierzchni | A – poniżej 39 m kw. |
| | B – 40 - 59 m kw. |
| | C – 60 - 79 m kw. |
| | D – powyżej 80 m kw. |

5.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Krakowie

Tabela 50. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	135	141	154
2	Pośrednicy*	931	1056	1181
3	Kancelarie notarialne	63	67	71
4	Rzeczoznawcy majątkowi*	184	190	209
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	178	179	178
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3549	3749	3926

*z uwagi na brak informacji o liczbie biur rzeczoznawców, podano liczbę osób z uprawnieniami rzeczoznawcy;

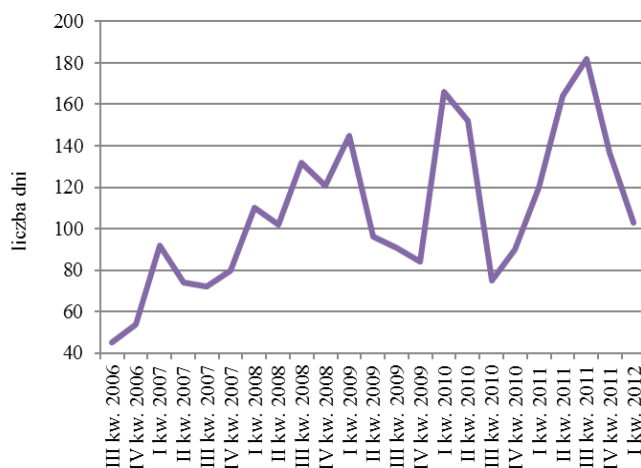
Źródło: szacunki NBP O/O w Krakowie na podstawie danych: Baza REGON stan w końcu roku 2011
Krakowska Izba Notarialna, Ministerstwo Sprawiedliwości, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i
Gospodarki Morskiej, portal internetowy www.dominium.pl.

Tabela 51. Transakcje na rynku wtórnym w Krakowie

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	3140	3200	3510	3330
Wartość w tys. zł	1030000	970000	1090000	1050000

Źródło: szacunki NBP O/O w Krakowie na podstawie danych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości,
IA MRN; mrn.pl.

Wykres 162. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

5.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Krakowie (wg bazy NBP)

Tabela 52. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	6021	6816	7114	5193	5362
IV kw. 2006	7929	7089	7383	6349	6285
I kw. 2007	8247	7192	8369	6267	6049
II kw. 2007	8129	7856	8272	7309	7269
III kw. 2007	8420	8060	8255	7193	6817
IV kw. 2007	8355	7985	8140	6715	6589
I kw. 2008	8084	8000	7979	6777	6572
II kw. 2008	8034	8027	7934	6629	6432
III kw. 2008	8012	7814	7180	6294	5904
IV kw. 2008	7751	7518	7251	6530	6374
I kw. 2009	7675	7373	6864	6110	5665
II kw. 2009	7622	7169	6678	6065	5731
III kw. 2009	7631	6866	6564	5975	5977
IV kw. 2009	7521	6981	6734	6155	6176
I kw. 2010	7595	6985	6916	6182	6412
II kw. 2010	7559	6920	6937	6115	6179
III kw. 2010	7526	6834	6909	6296	5788
IV kw. 2010	7564	6789	6964	6284	5917
I kw. 2011	7517	6886	7206	6394	5620
II kw. 2011	7209	7082	7246	6478	5790
III kw. 2011	7061	6958	6949	6369	5697
IV kw. 2011	7039	6711	6989	6224	5673
I kw. 2012	7112	6637	6776	6489	5796

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Tabela 53. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	131,7	104,0	103,8	122,3	117,2	.	.	.	.	.
I kw. 2007	104,0	101,5	113,4	98,7	96,2	.	.	.	.	.
II kw. 2007	98,6	109,2	98,8	116,6	120,2	.	.	.	.	.
III kw. 2007	103,6	102,6	99,8	98,4	93,8	139,8	118,3	116,0	138,5	127,1
IV kw. 2007	99,2	99,1	98,6	93,4	96,7	105,4	112,6	110,3	105,8	104,8
I kw. 2008	96,8	100,2	98,0	100,9	99,7	98,0	111,2	95,3	108,1	108,7
II kw. 2008	99,4	100,3	99,4	97,8	97,9	98,8	102,2	95,9	90,7	88,5
III kw. 2008	99,7	97,3	90,5	94,9	91,8	95,2	96,9	87,0	87,5	86,6

IV kw. 2008	96,7	96,2	101,0	103,7	108,0	92,8	94,2	89,1	97,2	96,7
I kw. 2009	99,0	98,1	94,7	93,6	88,9	94,9	92,2	86,0	90,2	86,2
II kw. 2009	99,3	97,2	97,3	99,3	101,2	94,9	89,3	84,2	91,5	89,1
III kw. 2009	100,1	95,8	98,3	98,5	104,3	95,2	87,9	91,4	94,9	101,2
IV kw. 2009	98,6	101,7	102,6	103,0	103,3	97,0	92,9	92,9	94,3	96,9
I kw. 2010	101,0	100,1	102,7	100,4	103,8	99,0	94,7	100,8	101,2	113,2
II kw. 2010	99,5	99,1	100,3	98,9	96,4	99,2	96,5	103,9	100,8	107,8
III kw. 2010	99,6	98,8	99,6	103,0	93,7	98,6	99,5	105,3	105,4	96,8
IV kw. 2010	100,5	99,3	100,8	99,8	102,2	100,6	97,2	103,4	102,1	95,8
I kw. 2011	99,4	101,4	103,5	101,8	95,0	99,0	98,6	104,2	103,4	87,6
II kw. 2011	95,9	102,8	100,6	101,3	103,0	95,4	102,3	104,5	105,9	93,7
III kw. 2011	97,9	98,2	95,9	98,3	98,4	93,8	101,8	100,6	101,2	98,4
IV kw. 2011	99,7	96,5	100,6	97,7	99,6	93,1	98,9	100,4	99,0	95,9
I kw. 2012	101,0	98,9	96,9	104,3	102,2	94,6	96,4	94,0	101,5	103,1

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Tabela 54. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Krakowie

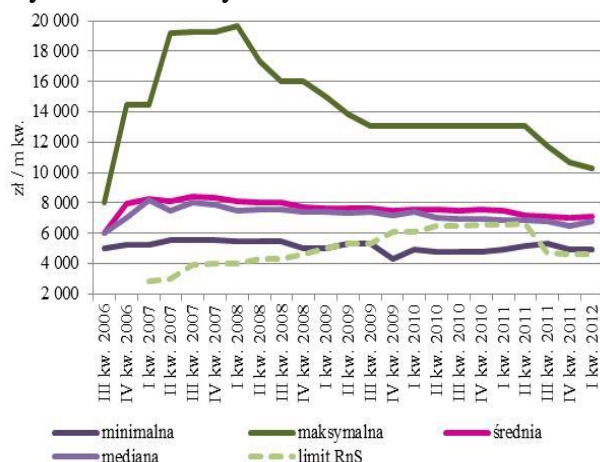
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	23,8	18,8	21,3
IV kw. 2006	24,5	24,5	24,5
I kw. 2007	27,6	28,0	27,8
II kw. 2007	27,4	22,9	25,2
III kw. 2007	30,2	23,6	26,9
IV kw. 2007	34,9	24,8	29,8
I kw. 2008	31,9	30,8	31,3
II kw. 2008	29,0	34,0	31,5
III kw. 2008	35,7	26,7	31,2
IV kw. 2008	33,3	30,3	31,8
I kw. 2009	33,3	32,6	33,0
II kw. 2009	32,2	31,4	31,8
III kw. 2009	31,7	38,8	35,3
IV kw. 2009	33,5	28,1	30,8
I kw. 2010	32,0	31,9	32,0
II kw. 2010	33,7	33,3	33,5
III kw. 2010	28,1	29,9	29,0
IV kw. 2010	37,4	28,7	33,1
I kw. 2011	28,1	31,8	30,0
II kw. 2011	31,0	28,6	29,8
III kw. 2011	25,7	29,6	27,7
IV kw. 2011	32,0	30,1	31,0
I kw. 2012	35,2	31,1	33,2

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

5.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

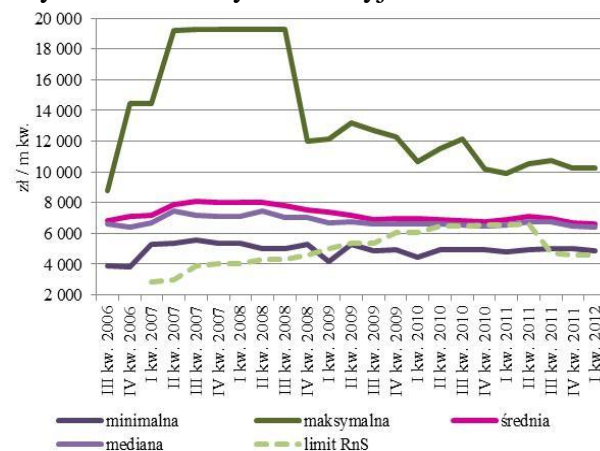
5.3.3 Rynek pierwotny w Krakowie

Wykres 163. Ceny ofertowe na RP



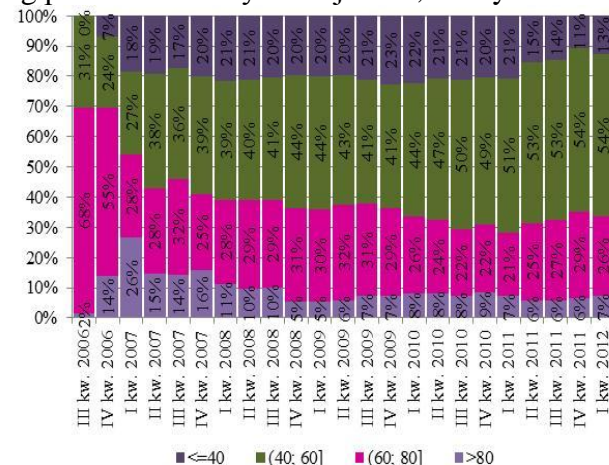
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 164. Ceny transakcyjne na RP



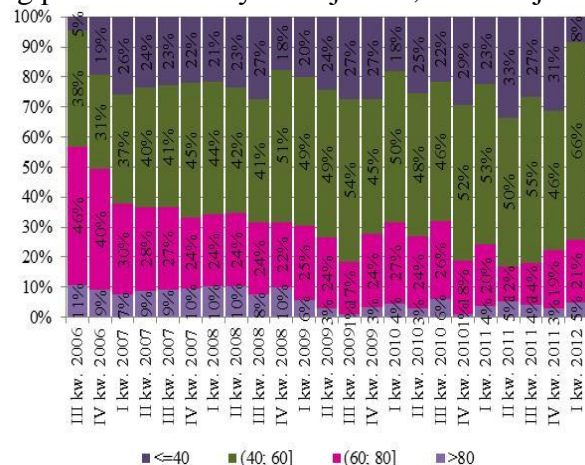
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 165. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



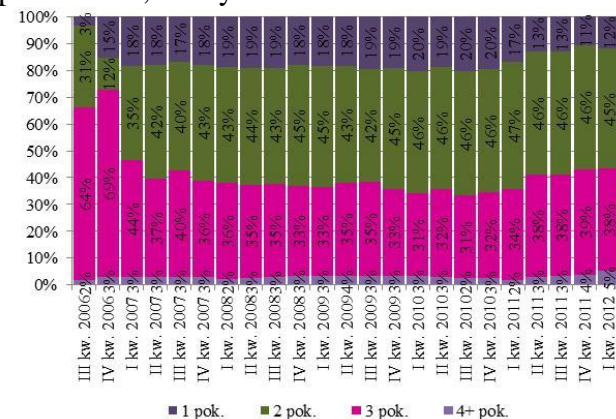
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 166. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



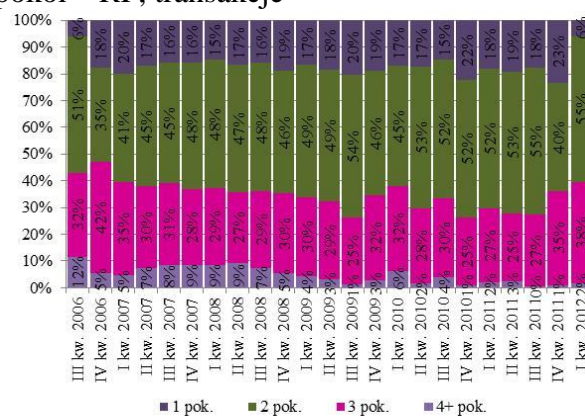
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 167. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 168. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

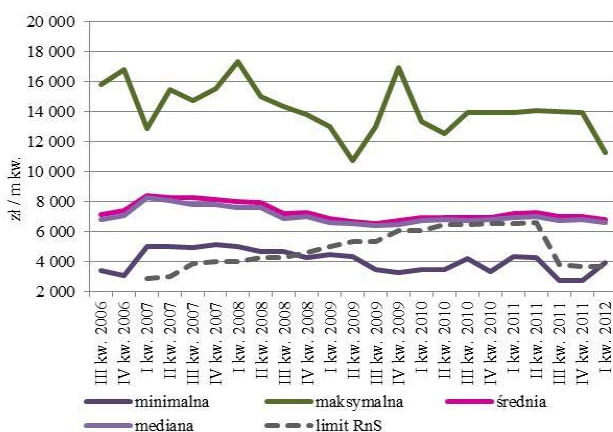
Wykres 169. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

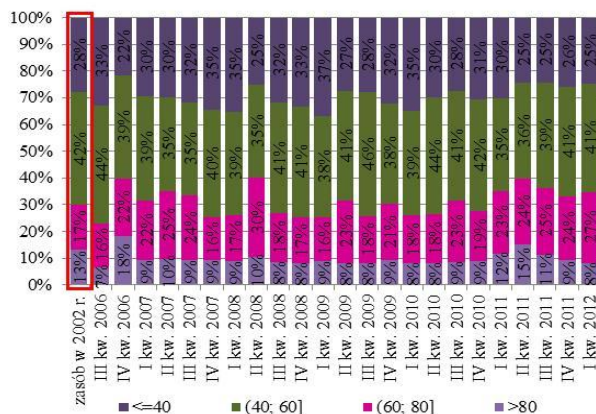
5.3.4 Rynek wtórny w Krakowie

Wykres 170. Ceny mieszkań na RW – oferty



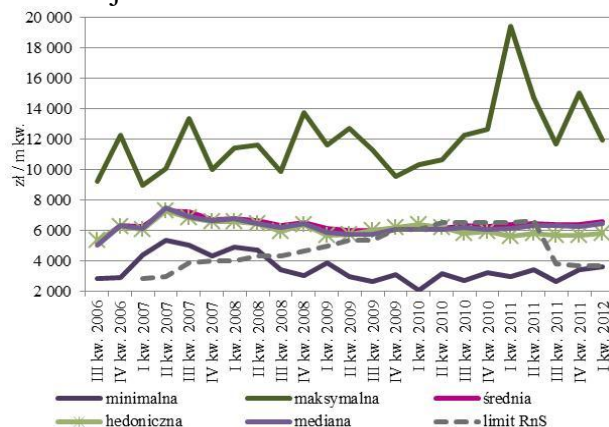
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 172. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



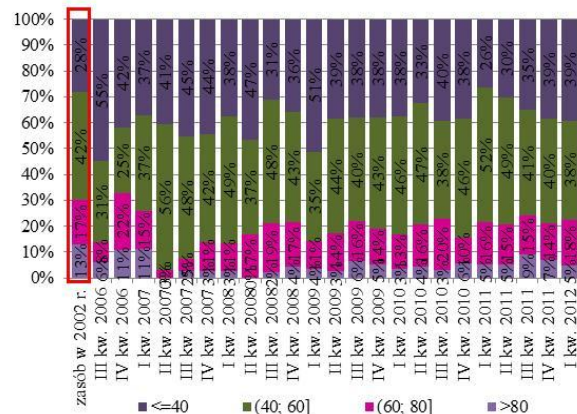
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 171. Ceny mieszkań na RW – transakcje



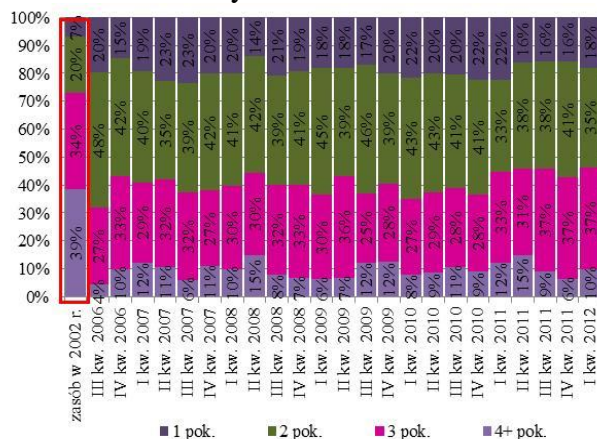
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 173. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 174. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



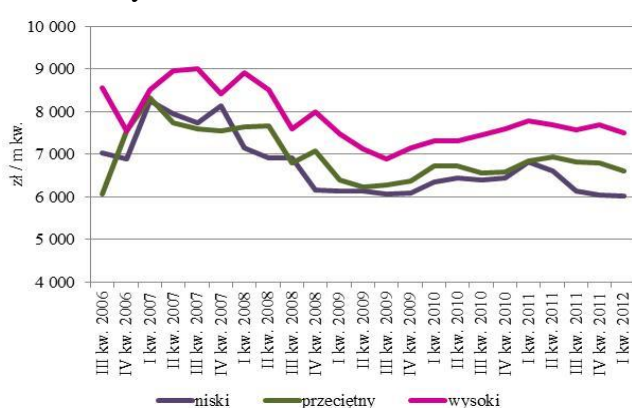
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 176. Ceny wg formy własności – RW, oferty



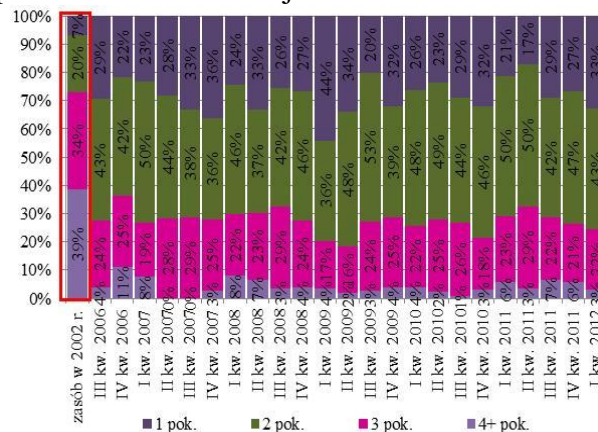
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 178. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



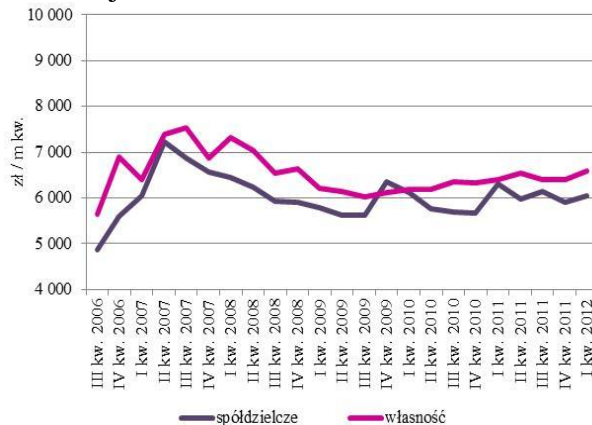
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 175. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



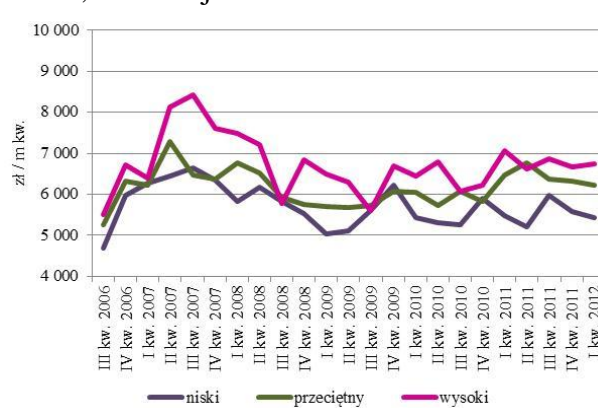
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 177. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 179. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



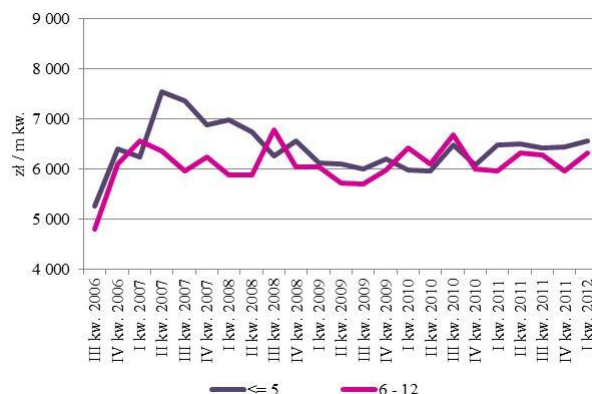
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 180. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



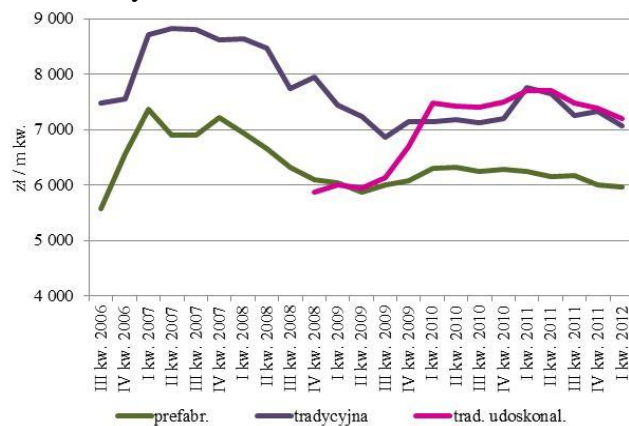
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 181. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



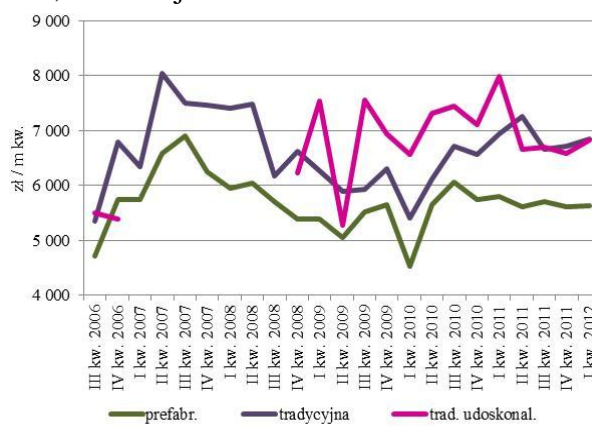
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 182. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



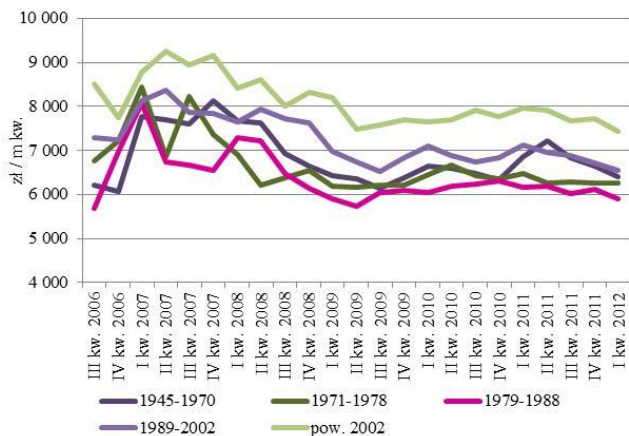
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 183. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



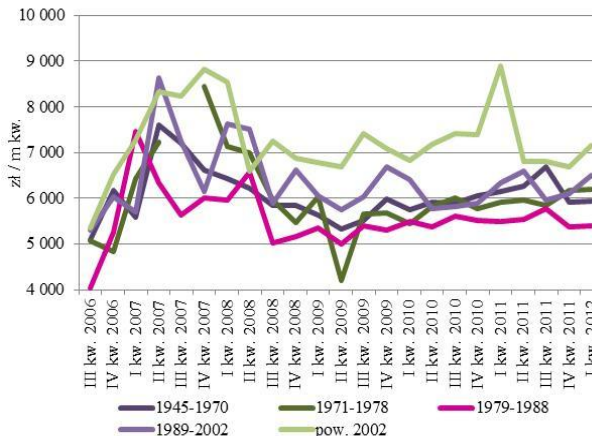
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 184. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 185. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Załącznik 6. Lublin

6.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

Na lubelskim rynku mieszkaniowym w 2011 r. wystąpiła kontynuacja większości procesów, rozpoczętych po okresie boomu mieszkaniowego 2005-2007, w zakresie kształtowania się cen mieszkań, struktury popytu i podaży oraz dostępności do kredytów.

Na rynku pierwotnym i wtórnym wystąpiła dalsza stabilizacja cen, które w ciągu roku podlegały niewielkiej fluktuacji. Na rynku pierwotnym zaobserwowano ok. 9% wzrost popytu na mieszkania w porównaniu do poprzedniego roku. Deweloperzy zainteresowani sprzedażą mieszkań w obawie przed skutkami zapowiedzianej od 2012 r. zmiany przepisów dotyczących rekomendacji S ograniczającej dostęp do kredytów hipotecznych, wykazali się dużą elastycznością i obniżali ceny mieszkań nawet o kilkadziesiąt tysięcy złotych. Równocześnie zapowiedź wprowadzenia nowych regulacji dotyczących ochrony nabywców mieszkań spowodowała, że deweloperzy rozpoczynali przed końcem roku nowe inwestycje. Ceny oferowanych mieszkań (od 4800 zł do 6000 zł za m kw.) uzależnione były od lokalizacji i standardu wykończenia. Deweloperzy dostosowują oferty do obecnych możliwości klientów i wprowadzają do sprzedaży mieszkania o mniejszych metrażach, a tym samym niższej ich całkowitej cenie.

Wyniki badań wskazują, że cenowa oferta rynku wtórnego znacznie odbiegała od oczekiwań kupujących. Większość oferowanych mieszkań była w cenach zbyt wysokich w stosunku do możliwości osób rzeczywiście zainteresowanych dokonaniem zakupu. W efekcie popyt na mieszkania był niższy o ok. 6%. Pośrednicy rynku nieruchomości uważają, że było to spowodowane głównie ograniczeniem dostępu do kredytów hipotecznych oraz obniżeniem od II półrocza wskaźnika limitu cen w programie RNS. Nieliczni pośrednicy obniżali sporadycznie wysokość prowizji przy zawieraniu transakcji. Podobnie jak w poprzednich latach, najwyższe ceny i udział w zawieranych transakcjach miały mieszkania wybudowane po 2002 r. Ponad jedną trzecią zawieranych transakcji stanowiły mieszkania wybudowane w technologii z wielkiej płyty, głównie z uwagi na popularny wśród kupujących metraż (ok. 50 m kw.) oraz dobrą infrastrukturę komunikacyjną z centrum miasta. Niższe ceny m kw. tych mieszkań umożliwiały skorzystanie nabywcom z kredytu w ramach programu RNS.

Największym zainteresowaniem na obu rynkach cieszyły się mieszkania dwu i trzy pokojowe o powierzchni użytkowej od 40 do 60 m kw. Zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, takie mieszkania znajdowały nabywców w pierwszej kolejności.

Pomimo niekorzystnie kształtujących się wskaźników demograficznych mających wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych, tj. systematyczny spadek liczby mieszkańców (od 1999 r. do 2011 r. o ok. 2%), zmniejszania liczby zawieranych małżeństw oraz zmniejszającego się przyrostu naturalnego (choć nadal od 2003 r. dodatniego), zdaniem deweloperów i pośredników rynku nieruchomości, w Lublinie występuje popyt na mieszkania na obu rynkach. Ilość mieszkań w zasobach mieszkaniowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2011 r. wynosiła ok. 403, co wskazuje na potrzebę nowych inwestycji. Zaznaczają jednak, że zainteresowani zakupem mieszkania zachowują ostrożność przy zaciąganiu długoterminowych zobowiązań, co powoduje odwlekanie w czasie decyzji o ich zakupie. Kupujący oczekują, że ceny w dalszym ciągu będą spadać.

Na rynku wtórnym, m.in. w wyniku wycofywania wielu ofert z rynku lub zamiany na ofertę wynajmu, zmniejszył się średni czas sprzedaży mieszkań z 9 do 5 miesięcy. W 2011 r. w Lublinie, w porównaniu z poprzednim rokiem, banki udzieliły o ok. 6% więcej kredytów mieszkaniowych. Przy czym o ok. 40% wzrosła kwota kredytów udzielonych w ramach programu RNS.

W wyniku wzrostu wynagrodzeń (o 11,0%) a nie spadku cen mieszkań, wzrosła kredytowa dostępność mieszkania w relacji ceny m kw. mieszkania do przeciętnego miesięcznego dochodu. Jednocześnie zmniejszyła się dostępność do kredytu złotowego. W sektorze nieruchomości mieszkaniowych w 2011 r. nastąpił spadek o 14,7% liczby mieszkań oddanych do użytku w porównaniu do roku poprzedniego oraz spadek o 13,0% liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W tym samym okresie zaobserwowano zwiększenie aktywności wśród deweloperów, o czym świadczy wzrost o ok. 36% liczby wydanych pozwoleń na budynki wielorodzinne. W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania najwyższy udział miało budownictwo na sprzedaż i wynajem.

Obecnie na obu rynkach w ofercie sprzedaży jest dużo mieszkań. W opinii pośredników rynku nieruchomości i deweloperów dla osób posiadających wolne środki i mających zamiar kupić mieszkanie w celach inwestycyjnych jest to dobry moment. Ich zdaniem ceny nieruchomości już nie spadną. Prognozują, że w najbliższym czasie (dwa trzy lata) ceny mieszkań zaczną rosnąć przynosząc znaczne zyski.

6.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Lublinie

Tabela 55. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Lublinie

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	119354	128102	129037	130585	131942	133242	135386	136537	138189	139940
- mieszkania na 1000 ludności	333	359	363	368	373	379	386	391	396	403
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	6925515	7461803	7530875	7640086	7736105	7844968	7996931	8100187	8217307	8333164
- przeciętna (m kw.)	58	58,2	58,4	58,5	58,6	58,9	59,1	59,3	59,5	59,5
-na osobę (m kw.)	19,3	20,9	21,2	21,5	21,9	22,3	22,8	23,2	23,6	24,0
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,8
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,8	2,8	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	140523									
L. gosp. dom. na mieszk. w zasobie w 2002 r.	1,18									

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

6.2.1 Czynniki demograficzne w Lublinie

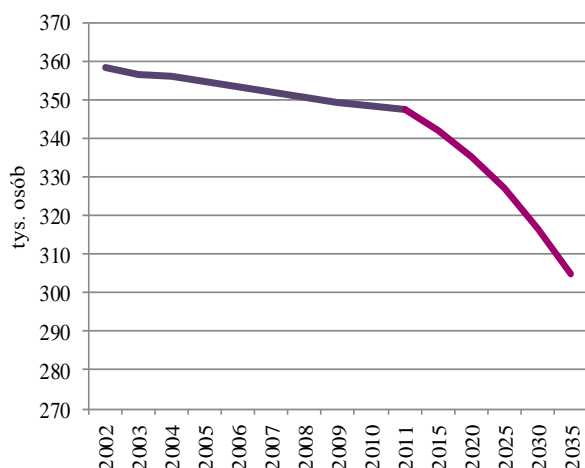
Tabela 56. Czynniki demograficzne w Lublinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	358354	-64	-197	-261	1736	-0,2	-0,5	4,8
2003	356563	160	-328	-168	1759	0,4	-0,9	4,9
2004	355998	23	-1206	-1183	1802	0,1	-3,4	5,1
2005	354967	12	-856	-844	1990	0,0	-2,4	5,6
2006	353483	194	-1127	-933	2124	0,5	-3,2	6,0

2007	351806	116	-1372	-1256	2241	0,3	-3,9	6,4
2008	350462	186	-844	-658	2161	0,5	-2,4	6,2
2009	349440	489	-797	-308	2253	1,4	-2,3	6,4
2010	348450	323	-1313	-990	1956	0,9	-3,8	5,6
2011*	347534	208	-1124	-916	1736	0,6	-3,2	5,0

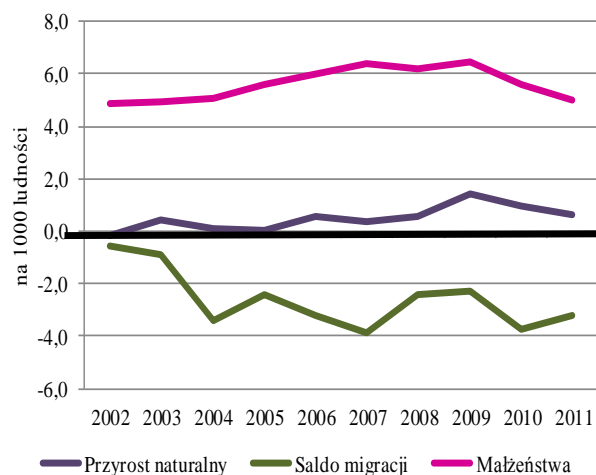
2011* szacunek własny; Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 186. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Lublina



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 187. Relacje demograficzne w Lublinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Tabela 57. Gospodarstwa domowe w Lublinie

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	140523	100,0
jednorodzinne ogółem	88640	63,1
jednorodzinne 2 osobowe	30877	
jednorodzinne 3 osobowe	28246	
jednorodzinne 4 i więcej os.	29517	
dwurodzinne	3318	2,4
trzy i więcej rodzinne	98	0,1
nierodzinne ogółem	48467	34,5
nierodzinne 1 osobowe	45597	
nierodzinne 2 osobowe	2487	
nierodzinne 3 osobowe	285	
nierodzinne 4 i więcej os.	98	

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

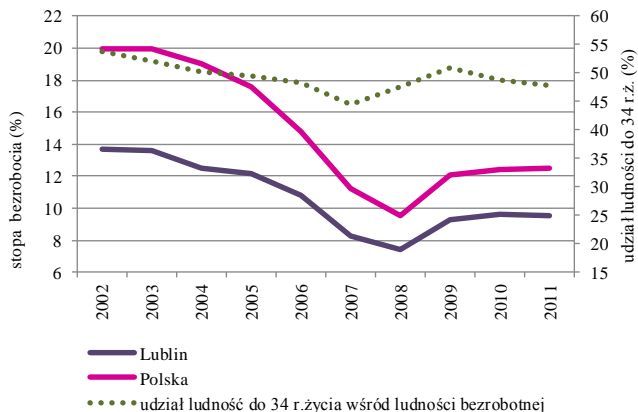
Tabela 58. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Lublinie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	66,5	19,1	14,5
2005	67,1	17,3	15,5
2010	65,8	16,2	18,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

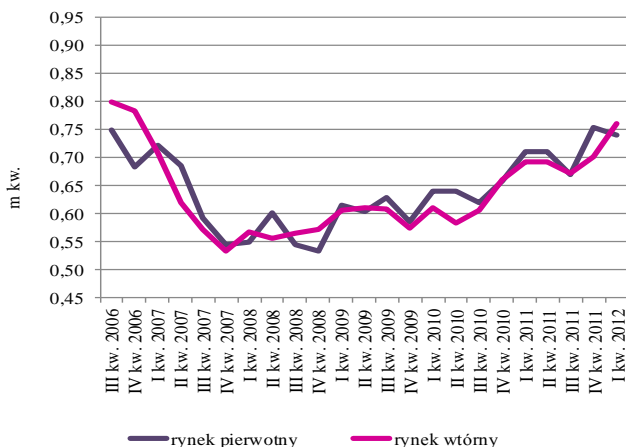
6.2.2 Czynniki ekonomiczne w Lublinie

Wykres 188. Stopa bezrobocia oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrob. w Lublinie (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 190. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Lublinie



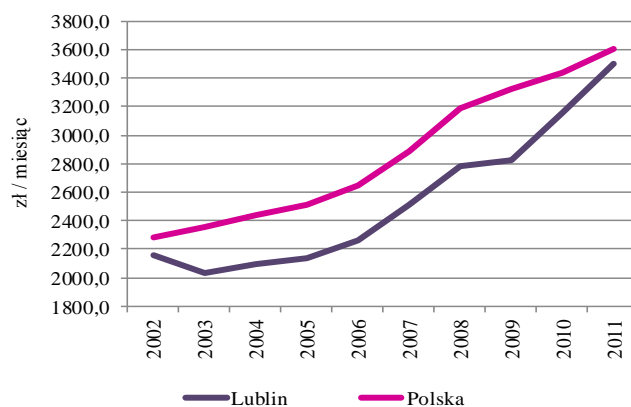
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 192. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Lublinie



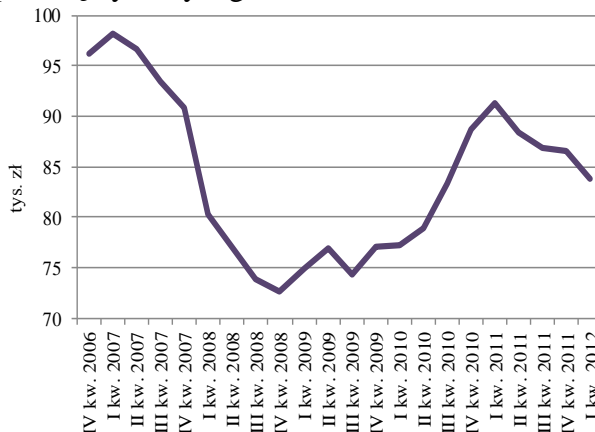
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 189. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Lublinie



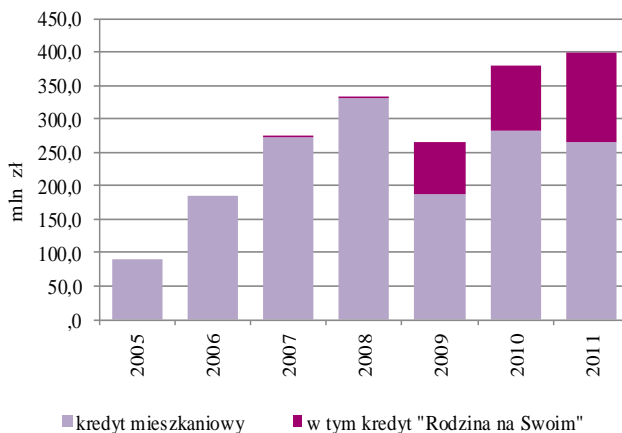
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 191. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Lublinie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 193. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego w Lublinie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

6.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

Tabela 59. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	371	1009	1233	1111	1576	2276	1586	1723	1615	2267
- indywidualne	126	173	175	232	192	246	179	218	237	207
- na sprzedaż lub wynajem	110	577	536	530	1203	1553	1020	1185	1093	1482
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	789	879	1238	1331	1658	1529	1275	1350	1951	1698
- indywidualne	151	180	222	313	174	230	169	187	225	318
- na sprzedaż lub wynajem	49	435	572	597	1306	1094	823	641	1191	978
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	1125	1453	1081	1661	1404	1379	2196	1250	1751	1493
- indywidualne	203	429	305	291	199	329	253	253	315	208
- spółdzielcze	428	490	338	434	275	297	273	28	478	318
- na sprzedaż lub wynajem	398	305	320	856	830	624	1582	899	838	778
- społeczne czynszowe	68	153	91	80	0	73	88	0	84	70
- komunalne	28	30	27	0	100	56	0	30	36	119

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

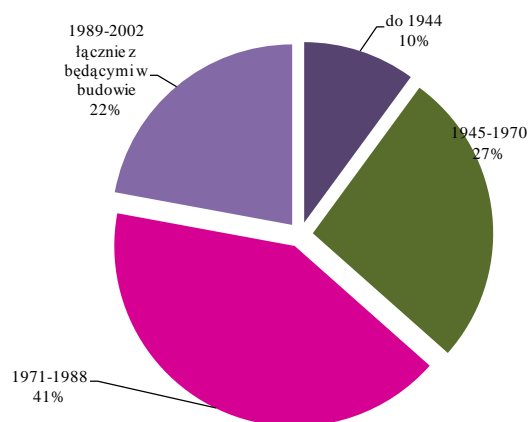
Tabela 60. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	1125	1453	1081	1661	1404	1379	2196	1250	1751	1493
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	80078	116337	85744	119866	101732	116687	158462	110908	122884	114720
- na 1000 ludności	3,1	4,1	3,0	4,7	4,0	3,9	6,3	3,6	5,0	4,3
- na 1000 zaw. małżeństw	648	826	600	835	661	615	1016	555	895	860
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	611	306	721	329	720	862	-35	1003	205	243
- na 1000 ludności	1,71	0,86	2,03	0,93	2,04	2,45	-0,10	2,87	0,59	0,7
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	71,2	80,1	79,3	72,2	72,5	84,6	72,2	90,3	71,8	77,6
Liczba izb oddanych	4408	5784	4154	6068	5090	5469	8418	5122	6024	5611
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,9	4,0	3,8	3,7	3,6	4,0	3,8	3,3	3,4	3,8
Przec. pow. izby (m kw.)	18,2	20,1	20,6	19,8	20,0	21,3	18,8	21,7	20,4	20,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

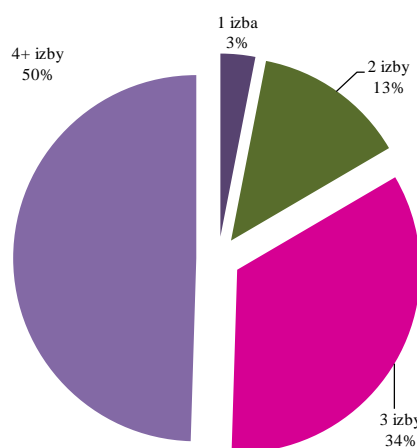
6.2.4 Zasób mieszkaniowy w Lublinie

Wykres 194. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Lublinie w 2002 r.



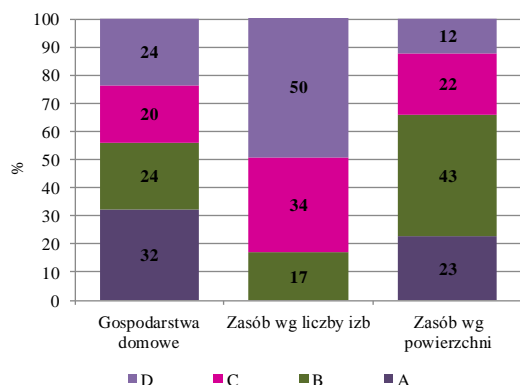
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 196. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Lublinie w 2002 r.



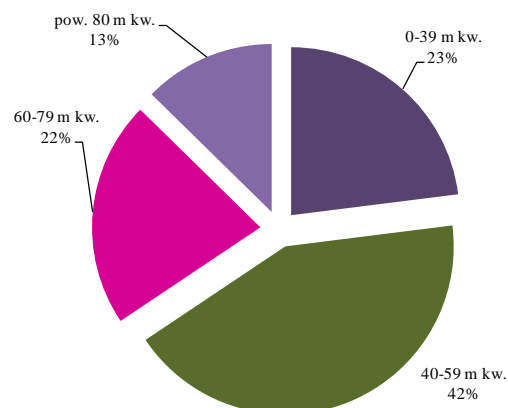
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 198 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Lublinie



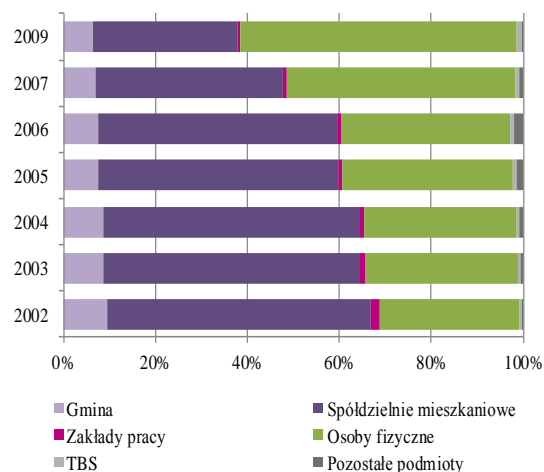
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 195. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Lublinie w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 197. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Lublinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Legenda do wykresu 198:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

6.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Lublinie

Tabela 61. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	20	15	20
2	Pośrednicy	37	50	55
3	Kancelarie notarialne	31	37	44
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	48	48	59
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	33	33	54
6	Wspólnoty mieszkaniowe	485	490	902

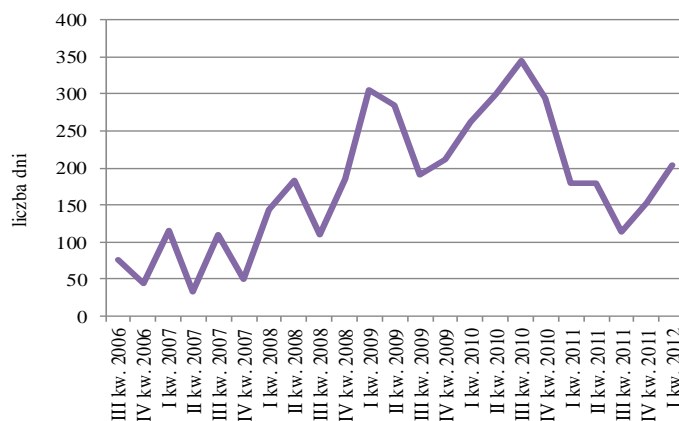
Źródło: szacunki NBP O/O w Lublinie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Lublinie.

Tabela 62. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	816	988	1013	1072
Wartość w tys. zł	219370	257699	268512	289473

Źródło: szacunki NBP O/O w Lublinie na podstawie danych BaRN.

Wykres 199. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Lublinie



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

6.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Lublinie (wg bazy NBP)

Tabela 63. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	3456	3022	3160	2769	2772
IV kw. 2006	3314	3304	3562	2884	2878
I kw. 2007	3604	3309	3986	3373	3461
II kw. 2007	4143	3503	4699	3870	3884
III kw. 2007	4645	4125	4815	4265	4274
IV kw. 2007	5047	4597	4962	4713	4707
I kw. 2008	5011	4861	5141	4718	4718
II kw. 2008	5174	4531	5071	4890	4890
III kw. 2008	5170	5073	5111	4885	4904
IV kw. 2008	5266	5217	5091	4859	4853
I kw. 2009	5177	4746	5062	4805	4805
II kw. 2009	5079	4693	5017	4650	4649
III kw. 2009	5329	4437	5010	4589	4574
IV kw. 2009	5287	4830	4977	4926	4926
I kw. 2010	5113	4495	5028	4720	4728
II kw. 2010	5257	4535	5037	4959	4975
III kw. 2010	5002	4821	5063	4930	4929
IV kw. 2010	5003	4819	5139	4774	4783
I kw. 2011	4993	4896	5161	5019	4975
II kw. 2011	5053	4827	5199	4945	5007
III kw. 2011	5121	5133	5149	5206	5268
IV kw. 2011	5031	4644	5050	4989	4992
I kw. 2012	5080	4935	5057	4848	4802

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Tabela 64. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	95,9	109,3	112,7	104,2	103,8	.	.	.	.	.
I kw. 2007	108,8	100,2	111,9	117,0	120,2	.	.	.	.	.
II kw. 2007	115,0	105,9	117,9	114,7	112,2	.	.	.	.	.
III kw. 2007	112,1	117,8	102,5	110,2	110,0	134,4	136,5	152,4	154,0	154,2
IV kw. 2007	108,7	111,4	103,1	110,5	110,1	152,3	139,1	139,3	163,4	163,5
I kw. 2008	99,3	105,7	103,6	100,1	100,2	139,0	146,9	129,0	139,9	136,3
II kw. 2008	103,3	93,2	98,6	103,6	103,6	124,9	129,3	107,9	126,4	125,9
III kw. 2008	99,9	112,0	100,8	99,9	100,3	111,3	123,0	106,1	114,5	114,7

IV kw. 2008	101,9	102,8	99,6	99,5	99,0	104,3	113,5	102,6	103,1	103,1
I kw. 2009	98,3	91,0	99,4	98,9	99,0	103,3	97,6	98,5	101,8	101,8
II kw. 2009	98,1	98,9	99,1	96,8	96,8	98,2	103,6	98,9	95,1	95,1
III kw. 2009	104,9	94,5	99,9	98,7	98,4	103,1	87,5	98,0	93,9	93,3
IV kw. 2009	99,2	108,9	99,3	107,3	107,7	100,4	92,6	97,8	101,4	101,5
I kw. 2010	96,7	93,1	101,0	95,8	96,0	98,8	94,7	99,3	98,2	98,4
II kw. 2010	102,8	100,9	100,2	105,1	105,2	103,5	96,6	100,4	106,6	107,0
III kw. 2010	95,1	106,7	100,5	99,4	99,1	93,9	108,7	101,1	107,4	107,8
IV kw. 2010	100,0	100,0	101,5	96,8	97,0	94,6	99,8	103,3	96,9	97,1
I kw. 2011	99,8	101,6	100,4	105,1	104,0	97,7	108,9	102,6	106,3	105,2
II kw. 2011	101,2	98,6	100,7	98,5	100,6	96,1	106,8	103,2	99,9	100,6
III kw. 2011	101,3	106,3	99,0	105,3	105,2	102,4	106,5	101,7	105,6	106,9
IV kw. 2011	98,2	90,5	98,1	95,8	94,8	100,6	96,4	98,3	104,5	104,4
I kw. 2012	101,0	106,3	100,1	97,2	96,2	101,7	100,8	98,0	96,6	96,5

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Tabela 65. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Lublinie

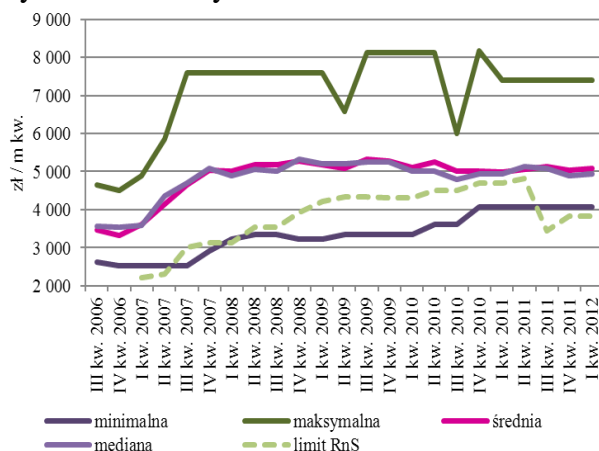
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	22,0	21,0	21,5
IV kw. 2006	22,0	22,0	22,0
I kw. 2007	24,0	23,0	23,5
II kw. 2007	25,0	24,0	24,5
III kw. 2007	29,0	26,0	27,5
IV kw. 2007	29,0	27,0	28,0
I kw. 2008	35,0	24,0	29,5
II kw. 2008	0,0	0,0	0,0
III kw. 2008	0,0	0,0	0,0
IV kw. 2008	38,0	35,0	36,5
I kw. 2009	39,0	41,0	40,0
II kw. 2009	36,0	40,0	38,0
III kw. 2009	38,0	37,0	37,5
IV kw. 2009	34,0	31,0	32,5
I kw. 2010	33,0	45,0	39,0
II kw. 2010	32,0	28,0	30,0
III kw. 2010	36,0	31,0	33,5
IV kw. 2010	29,0	48,0	38,5
I kw. 2011	27,0	23,0	25,0
II kw. 2011	28,0	24,0	26,0
III kw. 2011	31,0	22,0	26,5
IV kw. 2011	30,0	25,0	27,5
I kw. 2012	29,0	31,0	30,0

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

6.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

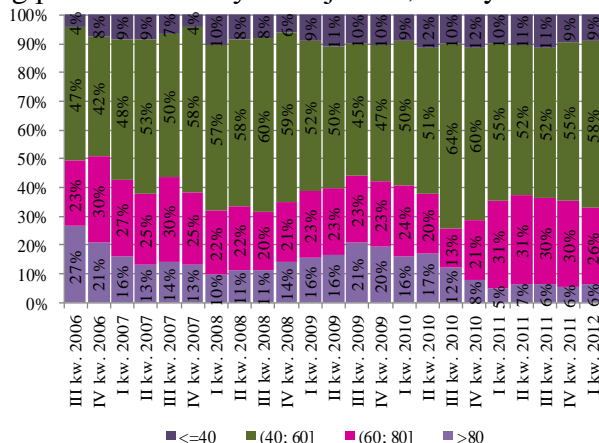
6.3.3 Rynek pierwotny w Lublinie

Wykres 200. Ceny ofertowe na RP



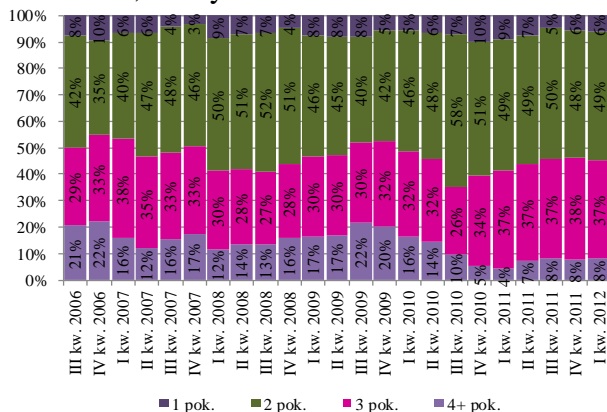
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 202. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



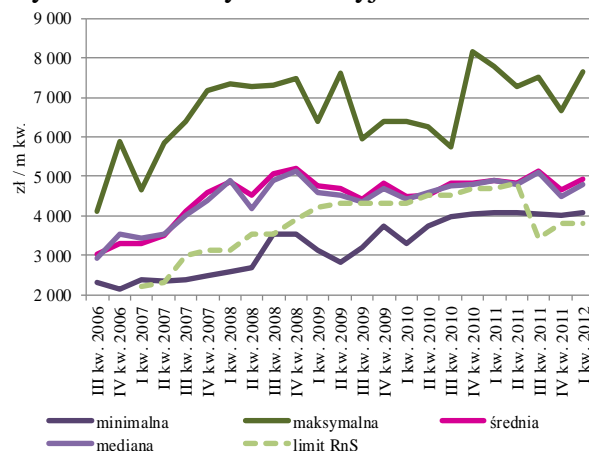
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 204. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



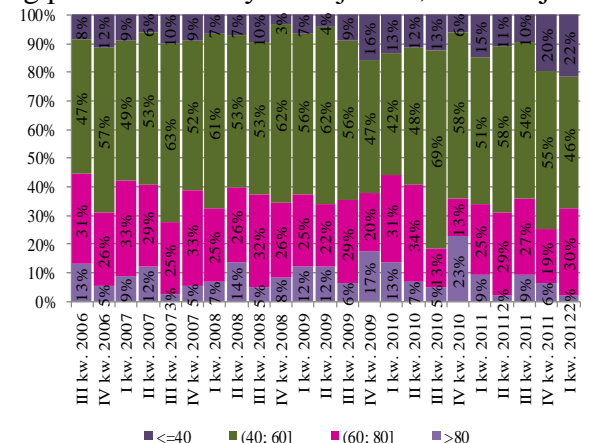
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 201. Ceny transakcyjne na RP



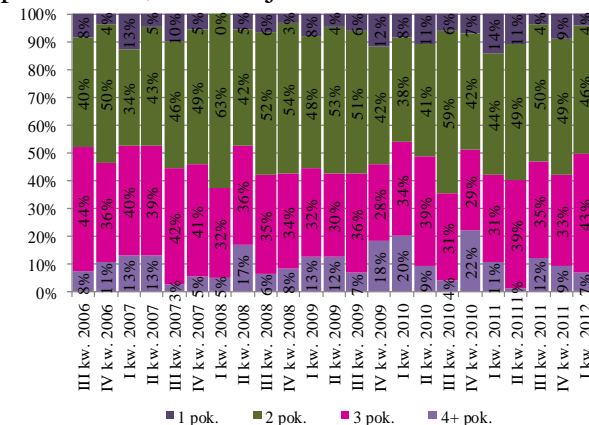
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 203. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



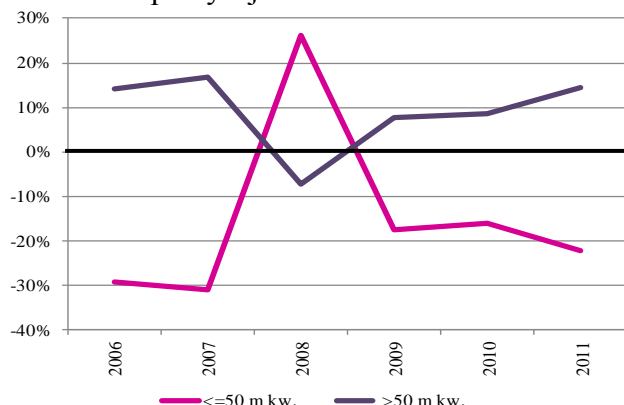
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 205. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

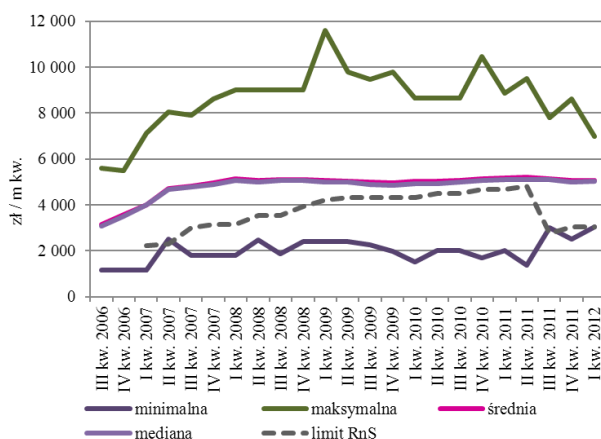
Wykres 206. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

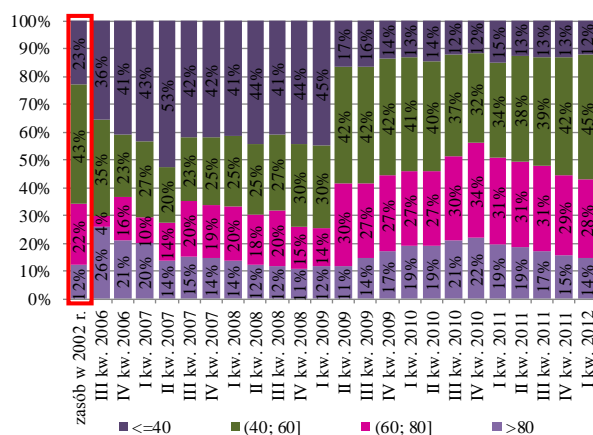
6.3.4 Rynek wtórny w Lublinie

Wykres 207. Ceny mieszkań na RW – oferty



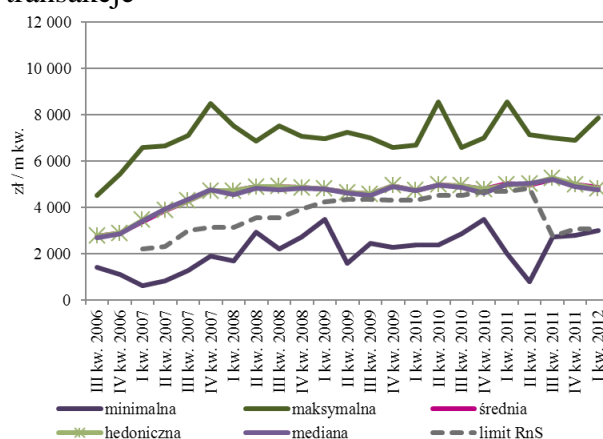
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 209. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



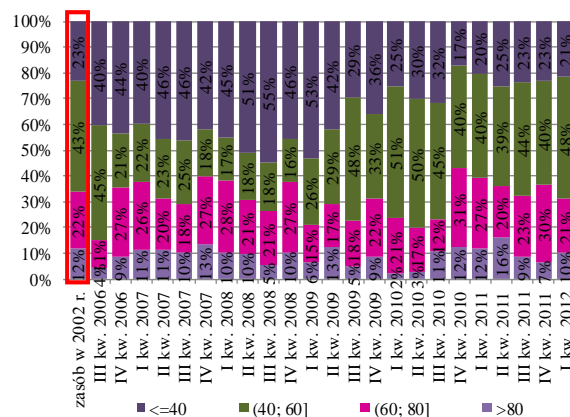
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 208. Ceny mieszkań na RW – transakcje



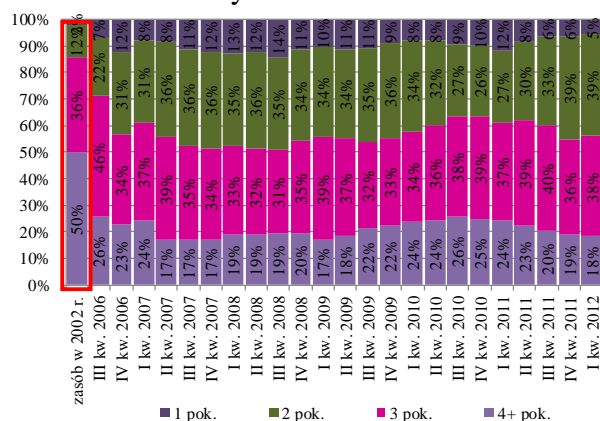
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 210. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



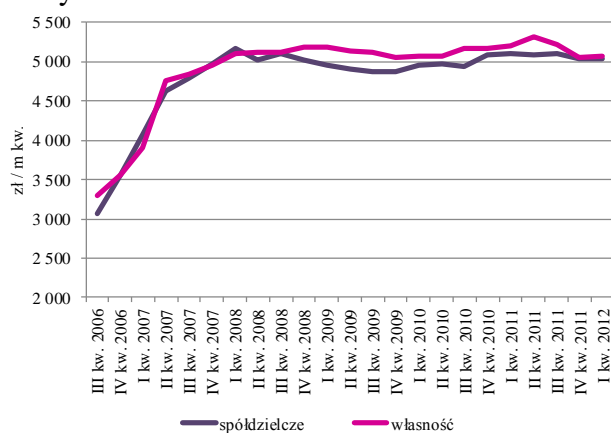
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 211. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



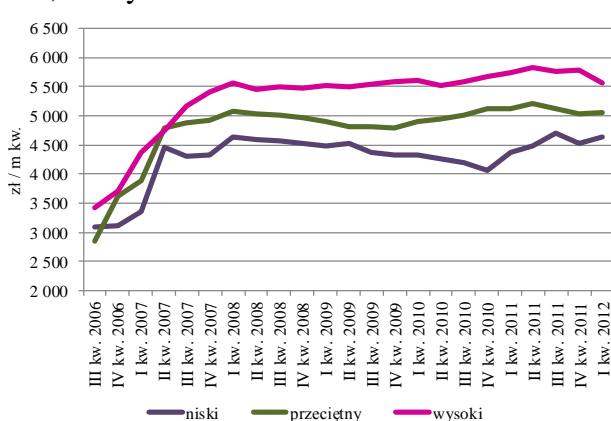
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 213. Ceny wg formy własności – RW, oferty



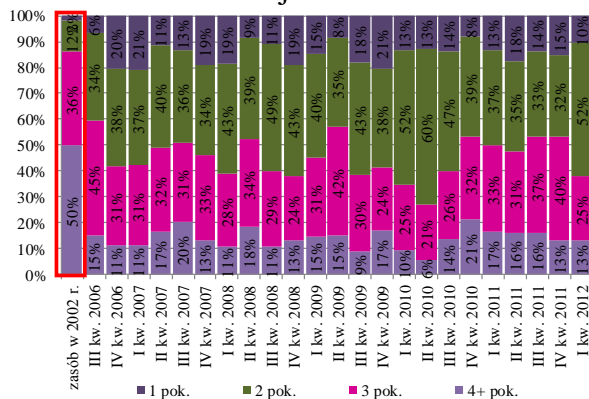
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 215. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 212. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



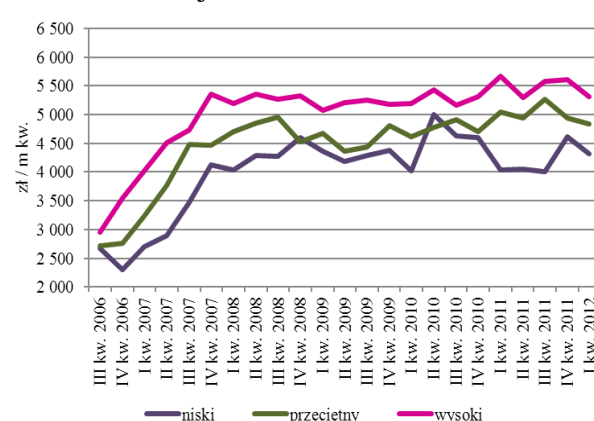
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 214. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



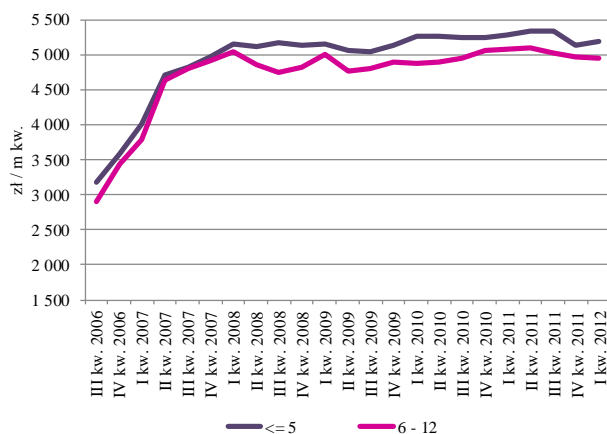
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 216. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



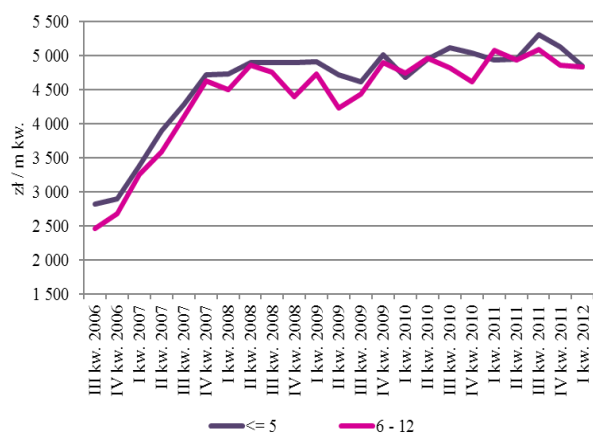
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 217. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



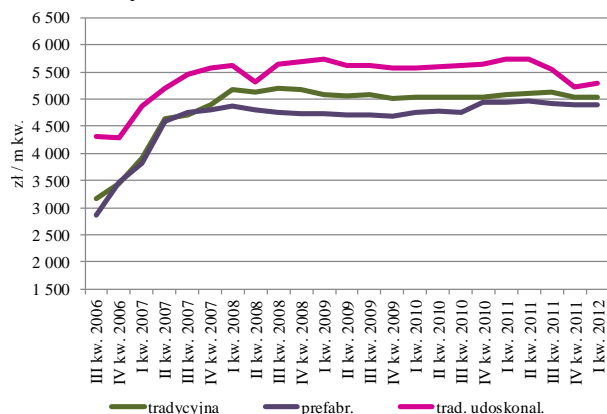
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 218. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



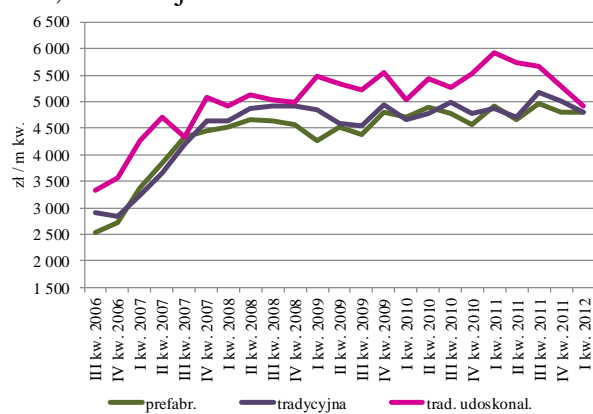
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 219. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



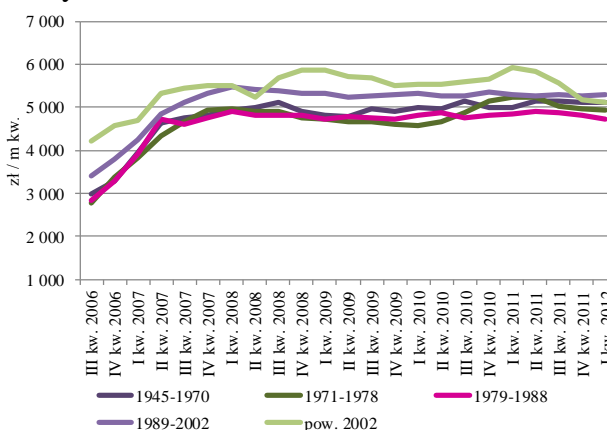
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 220. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



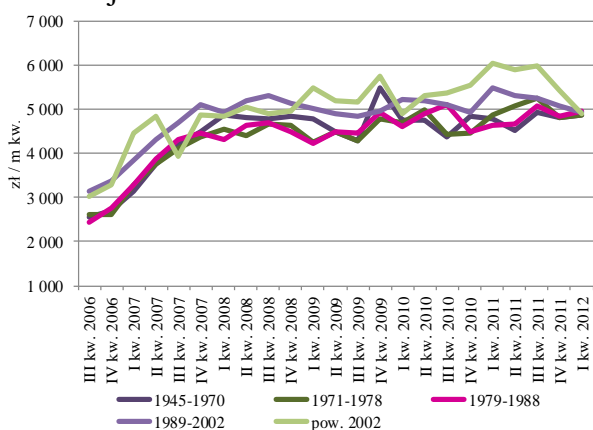
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 221. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 222. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Załącznik 7. Łódź

7.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

W ujęciu wskaźników makroekonomicznych, rok 2011 był dla Łodzi udany. W podstawowych sekcjach gospodarki narodowej, tj. w przemyśle, budownictwie, handlu zanotowano znaczące wzrosty w stosunku do 2010 r. Jednak ogólna sytuacja w Europie negatywnie wpłynęła na sytuację strony popytowej rynku mieszkaniowego, poprzez wyhamowanie tempa wzrostu wynagrodzeń, czy też wzrost bezrobocia.

Od lat demografia Łodzi nie budzi optymizmu, w przeciągu ostatnich 5 lat udział osób w wieku produkcyjnym zmniejszył prawie 2 p. p. Sygnałne dane WUS w Łodzi wskazują, że utrzymujący się od lat ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego w 2011 r. osiągnął wartość, która potwierdza prognozy znacznego spadku liczby mieszkańców Łodzi w perspektywie kolejnych 20 lat. Również od lat ujemne jest saldo migracji i rok 2011 również nie przyniósł tutaj poprawy. Ale z punktu widzenia deweloperów, patrząc na rynek nieruchomości przez pryzmat demografii rynku pracy, nie ma powodów do obaw. Według nich przy realizowanych obecnie wielkościach budownictwa mieszkaniowego, w ujęciu statystycznym rynek łódzki posiada potencjał. Dane z lat 2009-2010 wskazują, że liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 osób w produkcyjnym wieku mobilnym (wiek 18-44 - osób stanowiących zasadniczą grupę klientów deweloperów) wynosiła odpowiednio 4 i 5, podczas gdy np. w Krakowie 30 i 12. Co prawda poziom stopy bezrobocia w 2011 r. istotnie wzrósł przerywając cykl spadku w poprzednich latach, to szacowana stopa bezrobocia osób w wieku do 34 lat jest nieco niższa od poziomu bezrobocia w całym mieście. W badaniu BAEŁ wskaźniki aktywności zawodowej osób w wieku 25-54 w 2011 r. dla Łodzi należały do najwyższych w kraju.

Od początku boomu cenowego na rynku nieruchomości w Łodzi, pomimo widocznego rozwoju wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, w ujęciu statystycznym efekty tej działalności daleko odstają od pozostałych dużych miast w kraju. Procentowa wielkość przyrostu zasobów mieszkaniowych w latach 2006-2010 plasuje Łódź na ostatnim miejscu wśród miast wojewódzkich, w których średnio przyrost liczby mieszkań od 2006 do 2010 wyniósł 5,9%, podczas gdy w Łodzi tylko 2%. Znaczny wpływ na tak niską wartość ma największa w kraju liczba mieszkań zlikwidowanych (ubytki mieszkań), a poziom zastępowania ich nowymi mieszkaniami jest niewielki. Stanowi to jeden z argumentów dla nowych inwestycji deweloperskich, pomimo tego, że zasoby mieszkaniowe są relatywnie duże, a statystyczny Łodzianin ma do dyspozycji 24,7 m kw., co jest wielkością równą średniej w miastach wojewódzkich.

Rok 2011 na pierwotnym łódzkim rynku mieszkaniowym był rokiem rekordowej podaży, czego efektem była większa niż rok wcześniej sprzedaż i dość dynamiczny spadek cen w IV kw. 2011 r. Potwierdzają to również statystyki programu RNS dla rynku pierwotnego w Łodzi. Jednocześnie odnotowano znacznie większą, od wcześniej notowanych w ujęciu kwartalnym, liczbę udzielonych kredytów w tym programie.

W IV kwartale 2011 r., po prawie trzech latach poruszania się średniej ceny transakcyjnej w korytarzu z trudem wyznaczającym niewielki trend spadkowy, nastąpił jej dość gwałtowny spadek. Ostatnio poziom taki w badaniu BARN zanotowano w 2009 r. Prawdopodobnie do spadku cen przyczyniła się decyzja jednego z deweloperów o sprzedaży mieszkań w dużej inwestycji za niezwykle atrakcyjną cenę, która w pewnym stopniu pobudziła rynek. Pośrednio nie bez wpływu pozostało znaczące obniżenie wskaźnika w programie RNS i zapowiadane na 2012 r., zaostrzenie warunków udzielania kredytów w związku z rekomendacjami KNF. Rok 2012 mógł tylko przynieść już kolejny spadek cen i to, jak się okazało, z jeszcze większą dynamiką. Średnia cena transakcyjna na rynku

pierwotnym w I kw. 2012 r. znalazła się na poziomie, który był ostatnio notowany 6 lat temu, tj. w trakcie trwania boomu cenowego na rynku mieszkaniowym w Łodzi i wyniosła 4610 zł/m kw. Wobec tak znaczących zmian, które miały miejsce na przełomie lat 2011/2012 i pomimo pojawienia się pewnych negatywnych czynników, łódzki rynek mieszkaniowy znalazł się w zupełnie nowej sytuacji. Negatywne czynniki to wyhamowanie w 2011 r. tempa wzrostu wynagrodzeń, które w dalszym ciągu pozostają jednymi z najniższych w dużych miastach w kraju oraz zmiana notowanej w latach 2008-2010 tendencji wzrostu wartości dostępnego kredytu w PLN i jej znaczny spadek w 2011 r. Spadek ten wystąpił we wszystkich dużych miastach wojewódzkich, ale w Łodzi był on największy. Z drugiej strony przy średniej cenie transakcyjnej w I kw. 2012 r. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw można było kupić 0,73 m kw. nowego mieszkania, tj. najwięcej od ponad pięciu lat. Z kwartału na kwartał w 2011 r. zwiększała się również powierzchnia mieszkania dostępna za kredyt złotowy. Z oferty deweloperów najczęściej kupowane były mieszkania o powierzchni 40-60 m kw. (2 pokojowe). Średnia powierzchnia kupionego w IV kw. 2011 r. mieszkania wyniosła 59,1 m kw. i była o ponad 7 m kw. mniejsza niż rok wcześniej, co może świadczyć zarówno o zmianie preferencji kupujących, jak i ich braku potencjału ekonomicznego. W ubiegłym roku liczba transakcji sprzedaży mieszkań o powierzchni powyżej 60 m kw. zmniejszała się i w ciągu roku spadła o ponad 10 p. p. i to przy niższych cenach niż ceny mieszkań mniejszych. Większość kupionych mieszkań miała powierzchnię powyżej 50 m kw., ale w ciągu roku zanotowano dwukrotny wzrost odsetka mieszkań o powierzchni do 50 m kw., który w IV kw. osiągnął już poziom 42%. Ponadto warto zwrócić uwagę na to, że gdy w całym 2010 r. w badaniu BARN nie zanotowano transakcji dotyczącej zakupu mieszkania jednopokojowego, to w 2011 r. takie mieszkania znajdowały nabywców.

Na bazie relatywnie dobrych doświadczeń z poprzednich lat na płytkim rynku, deweloperzy nie zrażają się do łódzkiego rynku. W 2011 r. roku pojawiły się nowe oferty zarówno dużych ogólnopolskich deweloperów, w tym takich, którzy dotychczas nie prowadzili inwestycji w Łodzi, jaki i tych dotychczas realizujących swoje projekty. Ci ostatni przystępują nawet do realizacji nowych inwestycji. Tylko nieco gorsze statystyki budownictwa mieszkaniowego dla Łodzi w 2011 r. wskazują, iż rok 2012 będzie rokiem możliwości szerokiego wyboru z oferty mieszkań, przy czym deweloperzy dostrzegli zmianę preferencji kupujących. Jeszcze w 2009 r. udział mieszkań o powierzchni do 50 m kw. w ofercie wahał się w przedziale od 40 do 50%, a w 2011 r. zawarty był w przedziale 50-60%. Poziom cen i ich rozkład na przełomie lat 2011/2012 mogą świadczyć o tym, że deweloperzy przygotowani są na to, że w najbliższych kilku miesiącach ceny transakcyjne będą się zawierały w przedziale 4400 - 4600 zł/m kw. przy popycie, który chociaż ograniczany mniejszymi możliwościami otrzymania kredytu, może być, jak wskazują badania w I kw. 2012 r, nieco mniejszy, jednak stabilny. Tak, więc wydaje się, że trwający obecnie swoisty wyścig między zmniejszającą się dostępnością kredytową, a mniejszymi cenami, wygryają kupujący, wspomagani jeszcze ostatnim rokiem funkcjonowania programu RNS.

Należy jednak zauważyć, że średnia cena transakcyjna z IV kw. 2011 r. przybliżyła się do wartości, przy której udział zysku w cenie transakcyjnej deweloperów sprzedających na łódzkim rynku wyznacza praktycznie minimum akceptowalnej opłacalności.

Podobnie jak na rynku pierwotnym, gdzie sprzedaż była większa niż w 2010 r., na rynku wtórnym liczba transakcji sprzedaży mieszkań była większa, co również potwierdzają statystyki programu RNS. Jednocześnie średni czas sprzedaży mieszkania w 2011 r. wyniósł około 5 miesięcy i nie zmienił się w porównaniu z rokiem 2010. Podobnie, jak na rynku pierwotnym, IV kw. 2011 r. przyniósł znaczące zmiany dla rynku wtórnego, który przez ostatnie lata był odporny na relatywnie mały popyt i reagował nań bardzo powolnym, chociaż konsekwentnym spadkiem cen ofertowych. To właśnie w IV kw. 2011 r. sprzedający z dużą dynamiką urealniali swoje oczekiwania, obniżając znacznie ceny ofertowe mieszkań,

zwłaszcza o wysokim standardzie. Zaskakujący z perspektywy wcześniejszych niewielkich zmian cen ofertowych spadek wynikał z rosnącej presji rynku pierwotnego i obaw przed zmianami w finansowaniu rynku. W IV kw. 2011 r. średnia cena ofertowa na rynku wtórnym w badaniu BARN znalazła się na poziomie poniżej 4000 zł/ kw., czyli najniższym od pięciu lat. Natomiast nie odnotowano zasadniczych zmian średnich cen transakcyjnych, które przy małej liczbie transakcji wahały się w szerokim korytarzu wartości. Warto jednak przyjrzeć się wartości median, które w 2011 r. wyznaczają trend spadkowy. W I kw. 2012 r. średnia cena transakcyjna w dosyć nieoczekiwanej skali spadła do poziomu 3650 zł/m kw. Spadek ten związany był z niewielką liczbą transakcji przeprowadzonych przez współpracujące z NBP biura i wynikał ze wzrostu liczby transakcji mieszkań o niskim standardzie. Wydaje się, że właśnie udział w transakcjach takich mieszkań może rosnąć. Odwrotnie niż na rynku pierwotnym, w porównaniu do IV kw. 2010 r., średnia wielkość kupionego mieszkania wzrosła o 6 m kw.

W 2011 r. kontynuowany był, trwający od dwóch lat, renesans mieszkań z „wielkiej płyty”. Najczęściej przedmiotem transakcji były mieszkania budowane w takiej technologii. Ich ceny ofertowe w kolejnych kwartałach 2011 r. spadały, a transakcyjne rosły, wpisując się w trend zapoczątkowany w 2010 r., co świadczy o niesłabnącym popycie na te mieszkania, pomimo ich wad. Presja rynku pierwotnego przyniosła znaczący spadek zarówno cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań w budynkach zbudowanych w technologii tradycyjnej udoskonalonej. Potwierdza to również mała liczba transakcji przeprowadzanych za pośrednictwem biur nieruchomości, dotycząca mieszkań wybudowanych po 2002 r. oraz największy spadek ich cen transakcyjnych. Najbardziej stabilne były ceny transakcyjne mieszkań o przeciętnym standardzie wykończenia. W połowie 2011 r. gwałtownie spadły ceny ofertowe mieszkań o wysokim standardzie wykończenia, chociaż udział procentowy takich mieszkań w transakcjach jest stabilny, a więc w dalszym ciągu jest grupa klientów zainteresowanych takimi mieszkaniami, pomimo konkurencyjności rynku pierwotnego. Wygasa się rynek dużych mieszkań w starych kamieniach o wysokim standardzie, z oferty dotyczącej zasobów przedwojennych. Największym zainteresowaniem w 2011 r. cieszyły się tanie mieszkania o niskim standardzie wykończenia.

Z jednej strony mamy presję rynku pierwotnego i ograniczenie w finansowaniu strony popytowej, które może ograniczyć wielkość rynku wtórnego, ale z drugiej strony przy poziomie cen odnotowanym w I kw. 2012 r. lub ewentualnie jeszcze trochę niższym, znacznie poprawią się warunki finansowania zakupu mieszkań na rynku wtórnym.

Dane dotyczące liczby kredytów mieszkaniowych udzielonych w ramach programu RNS w Łodzi wskazują, że I kw. 2012 r. był rekordowy, a średnia wartość kredytu przy obecnych cenach jest znacznie niższa. I chociaż dane te rozmiągają się z doświadczeniami łódzkich biur nieruchomości, za pośrednictwem których w tym okresie przeprowadzono bardzo mało transakcji, to wydaje się, że rok 2012 może być udany dla rynku wtórnego.

Poprzednie lata na łódzkim rynku mieszkaniowym, na którym boom cenowy wywołany został przez popyt zewnętrzny były relatywnie stabilne. Przełom roku 2011/2012 postawił ten rynek w sytuacji, która nie miała precedensu w ostatnich latach. Ceny spadły i wydaje się, że brakuje przesłanek, które mogłyby spowodować ich wzrost w najbliższych miesiącach. Dlatego pomimo pogorszenia możliwości finansowania rynku, rok 2012 będzie udany dla wszystkich uczestników rynku.

7.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Łodzi

Tabela 66. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Łodzi

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	316206	331300	331848	331918	332692	333886	336104	337636	339504	340940.
- mieszkania na 1000 ludności	403	425	429	432	438	443	450	455	461	466.
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	16456476	17373645	17461143	17512876	17607369	17722695	17905157	18039297	18205532	18274384
- przeciętna (m kw.)	52	52,4	52,6	52,8	52,9	53,1	53,3	53,4	53,6	53,6
-na osobę (m kw.)	21	22,3	22,6	22,8	23,2	23,5	24	24,3	24,7	25
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	351952									
L. gospodarstw dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,11									

*/ szacunki NBP O/O w Łodzi; Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

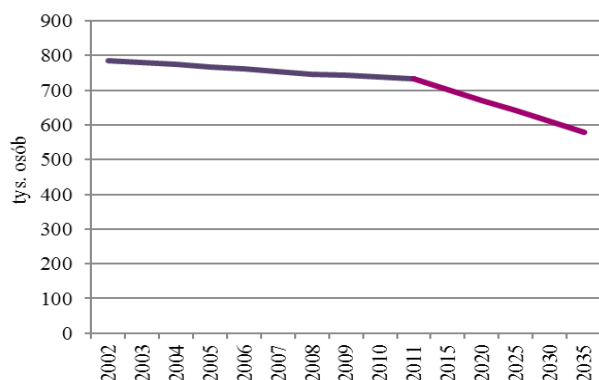
7.2.1 Czynniki demograficzne w Łodzi

Tabela 67. Czynniki demograficzne w Łodzi

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	785134	-4924	-968	-5892	3440	-6,3	-1,2	4,4
2003	779129	-4785	-957	-5742	3609	-6,1	-1,2	4,6
2004	774004	-4500	-1149	-5649	3517	-5,8	-1,5	4,5
2005	767628	-4674	-1369	-6043	3437	-6,1	-1,8	4,5
2006	760251	-4926	-1791	-6717	3790	-6,5	-2,4	5,0
2007	753192	-4852	-2072	-6924	3973	-6,4	-2,8	5,3
2008	747152	-4146	-1638	-5784	4267	-5,5	-2,2	5,7
2009	742387	-3700	-1367	-5067	4095	-5,0	-1,8	5,5
2010	737098	-3620	-1669	-5289	3751	-4,9	-2,3	5,1
2011*	731520	-4111	-1467	-5578	3233	-5,6	-2,0	4,4

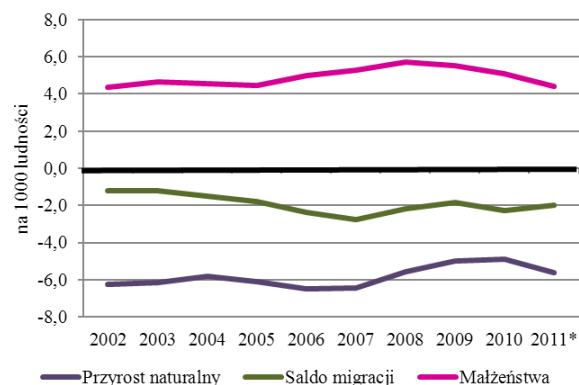
*/liczba ludności - szacunek NBP O/O w Łodzi; Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 223. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Łodzi



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 224. Relacje demograficzne w Łodzi.



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Tabela 68. Gospodarstwa domowe w Łodzi

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	351952	100
jednorodzinne ogółem	212286	60,3
jednorodzinne 2 osobowe	92164	
jednorodzinne 3 osobowe	72402	
jednorodzinne 4 i więcej os.	47720	
dwurodzinne	6046	1,7
trzy i więcej rodzinne	110	0
nierodzinne ogółem	133510	37,9
nierodzinne 1 osobowe	124601	
nierodzinne 2 osobowe	8235	
nierodzinne 3 osobowe	559	
nierodzinne 4 i więcej os.	115	

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

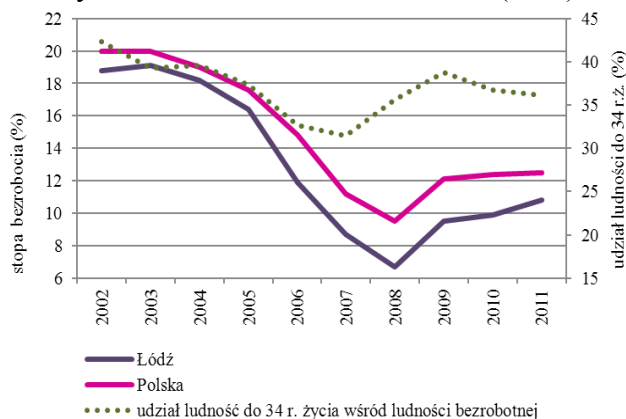
Tabela 69. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Łodzi

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,0	15,8	19,2
2005	66,0	14,6	19,4
2010	64,3	13,9	21,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

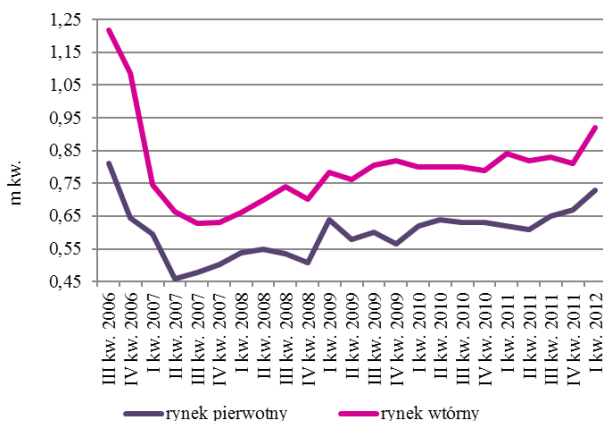
7.2.2 Czynniki ekonomiczne w Łodzi

Wykres 225. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Łodzi (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 227. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Łodzi



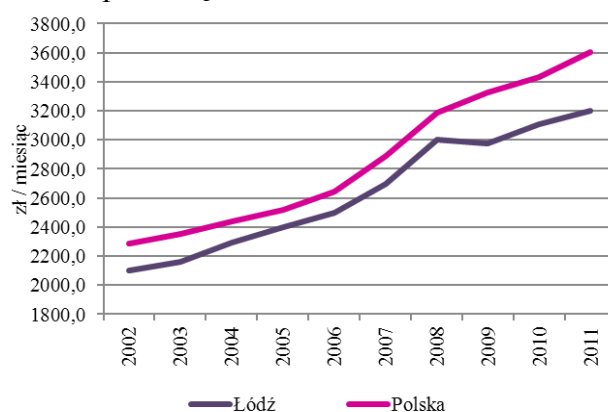
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 229. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Łodzi



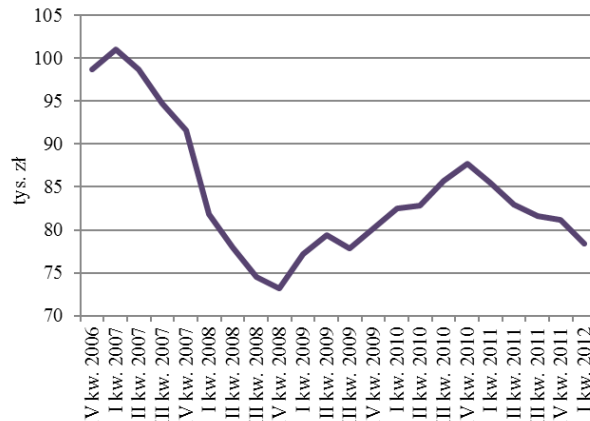
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 226. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Łodzi



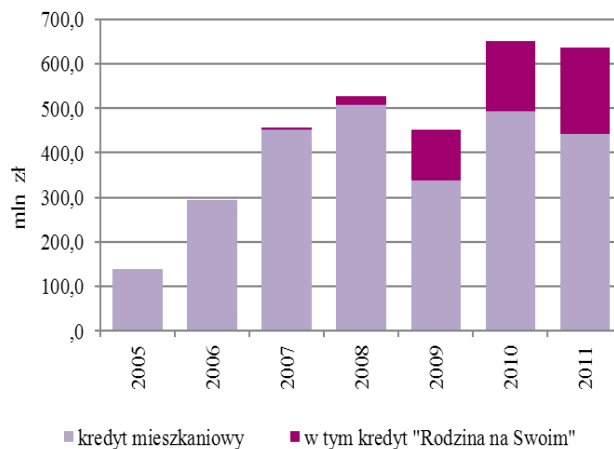
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 228. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Łodzi



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 230. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego w Łodzi



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

7.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

Tabela 70. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	904	435	679	1067	1489	4275	3660	2868	2479	2562
- indywidualne	309	313	329	434	433	1157	707	525	1010	655
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	107	41	298	606	2703	2118	2051	1423	1825
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	537	583	455	880	994	2061	1529	1452	2374	1972
- indywidualne	224	296	bd.	191	206	284	290	352	390	410
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	bd.	bd.	615	727	1192	1196	836	1984	1400
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	1255	1273	1384	682	1186	1559	2397	1800	2089	1526
- indywidualne	583	956	454	362	316	437	471	411	407	528
- spółdzielcze	380	100	126	233	31	176	162	54	83	0
- na sprzedaż lub wynajem	359	59	425	131	521	754	1534	1247	1481	788
- społeczne czynszowe	52	48	188	81	176	147	140	0	0	155
- komunalne	161	84	84	77	46	58	159	88	118	55

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

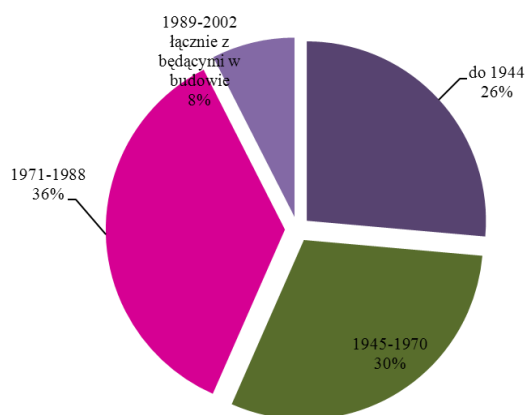
Tabela 71. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	1255	1273	1384	682	1186	1559	2397	1800	2082	1525
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	147074	193932	149392	89685	122017	146804	202625	159423	183997	128089
- na 1000 ludności	1,6	1,6	1,8	0,9	1,6	2,1	3,2	2,4	2,8	2,1
- na 1000 zaw. małżeństw	365	353	394	198	313	392	562	440	555	472
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	2185	2336	2133	2755	2604	2414	1870	2295	1669	1708
- na 1000 ludności	2,78	3,00	2,76	3,59	3,43	3,21	2,50	3,09	2,26	2,33
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	117,2	152,3	107,9	131,5	102,9	94,2	84,5	88,6	88,4	84,0
Liczba izb oddanych	5453	6326	6226	3322	5097	6068	8659	6624	6975	5298
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	4,3	5,0	4,5	4,9	4,3	3,9	3,6	3,7	3,4	3,5
Przec. pow. izby (m kw.)	27,0	30,7	24,0	27,0	23,9	24,2	23,4	24,1	26,4	24,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

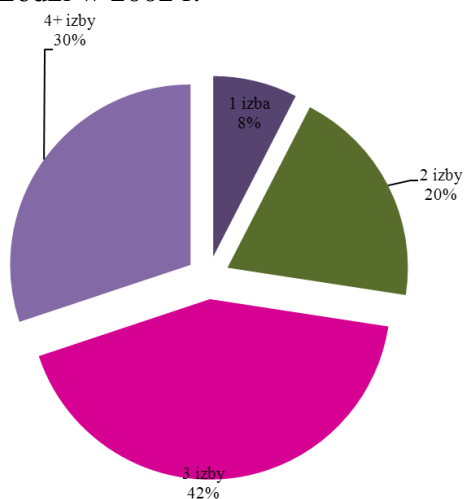
7.2.4 Zasób mieszkaniowy w Łodzi

Wykres 231. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Łodzi w 2002 r.



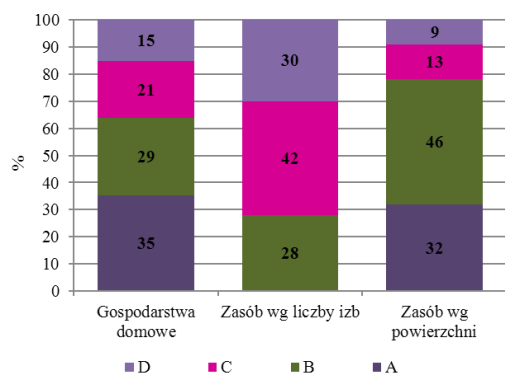
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 233. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Łodzi w 2002 r.



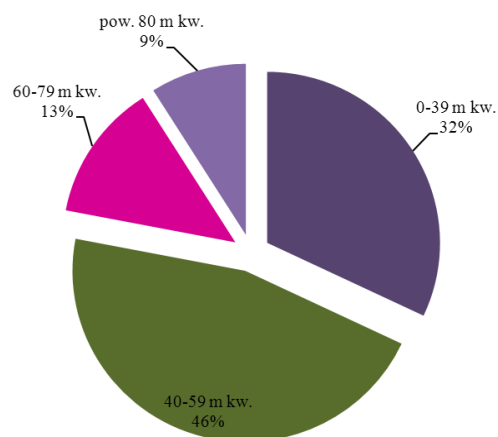
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 235 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Łodzi



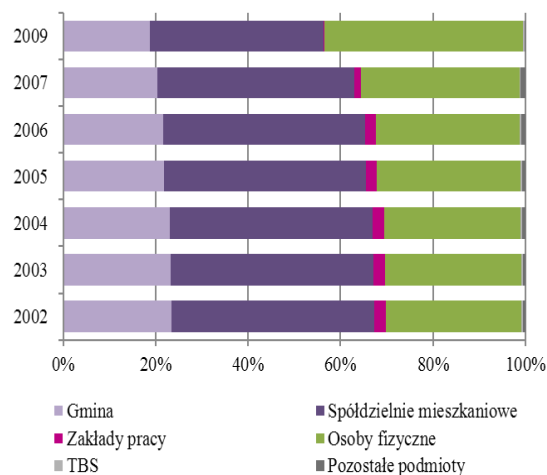
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 232. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Łodzi w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 234. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Łodzi



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Legenda do wykresu 235:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 -59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

7.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Łodzi

Tabela 72. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	48	46	52
2	Biura pośredników	161	176	191
3	Kancelarie notarialne	51	46	45
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	162	121	121
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	60	43	43
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2740	2787	2831

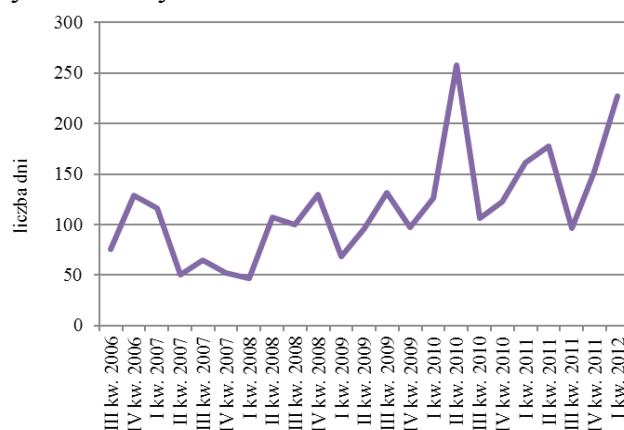
Źródło: szacunki NBP O/O w Łodzi.

Tabela 73. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1790	2150	2400	2500
Wartość w tys. zł	352000	394000	456000	460000

Źródło: szacunki NBP O/O w Łodzi.

Wykres 236. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

7.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Łodzi (wg bazy NBP)

Tabela 74. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	3210	2860	2740	1905	3778
IV kw. 2006	4237	3642	3316	2160	3732
I kw. 2007	4927	4209	4130	3360	3998
II kw. 2007	5453	5403	4609	3749	3954
III kw. 2007	5201	5212	4721	3981	3905
IV kw. 2007	5062	5076	4686	4039	3827
I kw. 2008	5048	5103	4737	4160	4043
II kw. 2008	4962	5041	4668	3961	3976
III kw. 2008	5480	5214	4544	3780	3817
IV kw. 2008	5329	5542	4873	4020	3894
I kw. 2009	5308	4746	4730	3874	3774
II kw. 2009	4960	5101	4431	3870	3949
III kw. 2009	5261	4957	4643	3677	3874
IV kw. 2009	5250	5275	4400	3636	3798
I kw. 2010	5290	5020	4558	3933	4079
II kw. 2010	5366	4846	4407	3845	3916
III kw. 2010	5367	4936	4406	3874	4025
IV kw. 2010	5215	4905	4457	3924	4163
I kw. 2011	5265	5066	4469	3753	3909
II kw. 2011	5002	5123	4363	3843	3833
III kw. 2011	5113	4907	4238	3798	4042
IV kw. 2011	5038	4793	3990	3939	3926
I kw. 2012	5176	4610	4006	3647	4009

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Tabela 75. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	132,0	127,3	121,0	113,4	98,8	.	.	.	.	.
I kw. 2007	116,3	115,6	124,5	155,6	107,1	.	.	.	.	.
II kw. 2007	110,7	128,4	111,6	111,6	98,9	.	.	.	.	.
III kw. 2007	95,4	96,5	102,4	106,2	98,8	162,0	182,2	172,3	209,0	103,4
IV kw. 2007	97,3	97,4	99,3	101,5	98,0	119,5	139,4	141,3	187,0	102,5
I kw. 2008	99,7	100,5	101,1	103,0	105,6	102,5	121,2	114,7	123,8	101,1
II kw. 2008	98,3	98,8	98,5	95,2	98,3	91,0	93,3	101,3	105,7	100,6
III kw. 2008	110,4	103,4	97,3	95,4	96,0	105,4	100,0	96,3	95,0	97,7

IV kw. 2008	97,2	106,3	107,2	106,3	102,0	105,3	109,2	104,0	99,5	101,8
I kw. 2009	99,6	85,6	97,1	96,4	96,9	105,2	93,0	99,9	93,1	93,3
II kw. 2009	93,4	107,5	93,7	99,9	104,6	100,0	101,2	94,9	97,7	99,3
III kw. 2009	106,1	97,2	104,8	95,0	98,1	96,0	95,1	102,2	97,3	101,5
IV kw. 2009	99,8	106,4	94,8	98,9	98,0	98,5	95,2	90,3	90,4	97,5
I kw. 2010	100,8	95,2	103,6	108,2	107,4	99,7	105,8	96,4	101,5	108,1
II kw. 2010	101,4	96,5	96,7	97,8	96,0	108,2	95,0	99,5	99,4	99,2
III kw. 2010	100,0	101,9	100,0	100,8	102,8	102,0	99,6	94,9	105,4	103,9
IV kw. 2010	97,2	99,4	101,2	101,3	103,4	99,3	93,0	101,3	107,9	109,6
I kw. 2011	101,0	103,3	100,3	95,6	93,9	99,5	100,9	98,0	95,4	95,8
II kw. 2011	95,0	101,1	97,6	102,4	98,1	93,2	105,7	99,0	99,9	97,9
III kw. 2011	102,2	95,8	97,1	98,8	105,5	95,3	99,4	96,2	98,0	100,4
IV kw. 2011	98,5	97,7	94,1	103,7	97,1	96,6	97,7	89,5	100,4	94,3
I kw. 2012	102,7	96,2	100,4	92,6	102,1	98,3	91,0	89,6	97,2	102,6

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Tabela 76. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Łodzi

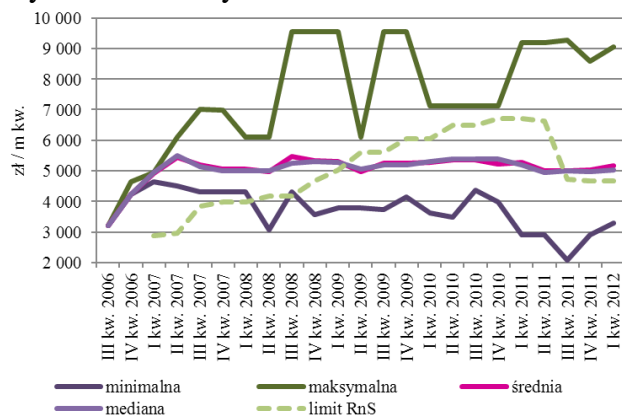
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	14,2	14,7	14,5
IV kw. 2006	21,9	16,8	19,4
I kw. 2007	26,5	17,4	22,0
II kw. 2007	24,3	24,6	24,5
III kw. 2007	25,2	25,3	25,3
IV kw. 2007	29,4	20,5	25,0
I kw. 2008	27,3	30,3	28,8
II kw. 2008	29,0	23,9	26,5
III kw. 2008	23,8	22,9	23,4
IV kw. 2008	bd.	26,9	26,9
I kw. 2009	23,8	20,9	22,4
II kw. 2009	26,7	18,8	22,8
III kw. 2009	27,5	14,3	20,9
IV kw. 2009	22,1	22,6	22,4
I kw. 2010	27,3	28,8	28,1
II kw. 2010	27,7	22,5	25,1
III kw. 2010	27,3	20,5	23,9
IV kw. 2010	22,2	23,0	22,6
I kw. 2011	28,0	27,1	27,6
II kw. 2011	26,9	23,3	25,1
III kw. 2011	27,6	21,4	24,5
IV kw. 2011	23,8	22,6	23,2
I kw. 2012	23,6	17,7	20,7

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

7.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

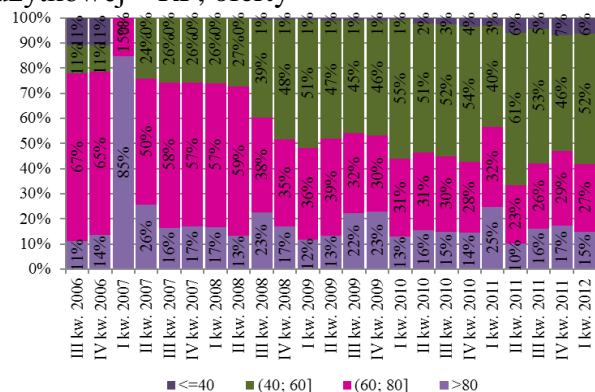
7.3.3 Rynek pierwotny w Łodzi

Wykres 237. Ceny ofertowe na RP



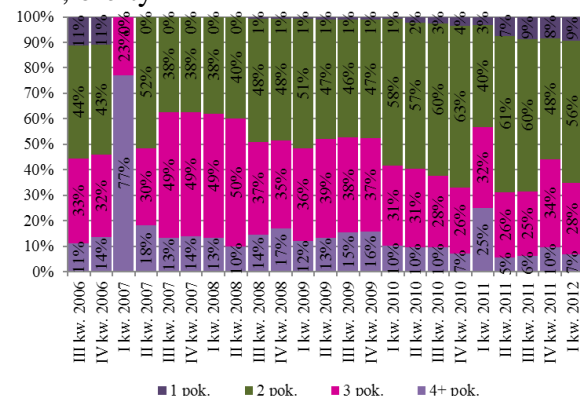
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 239. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



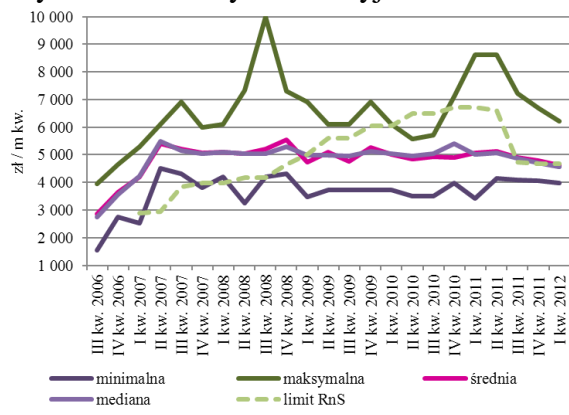
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 241. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



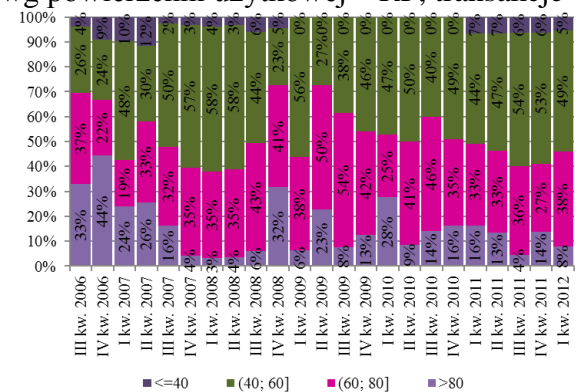
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 238. Ceny transakcyjne na RP



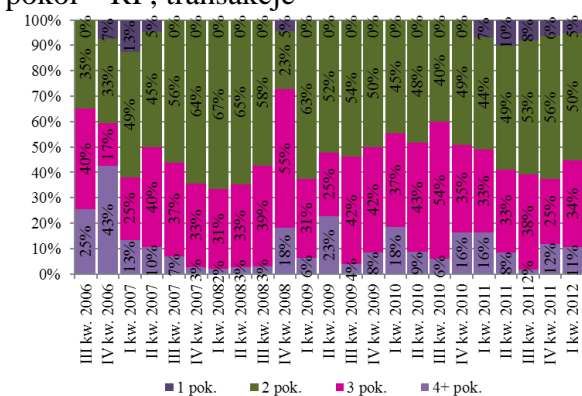
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 240. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



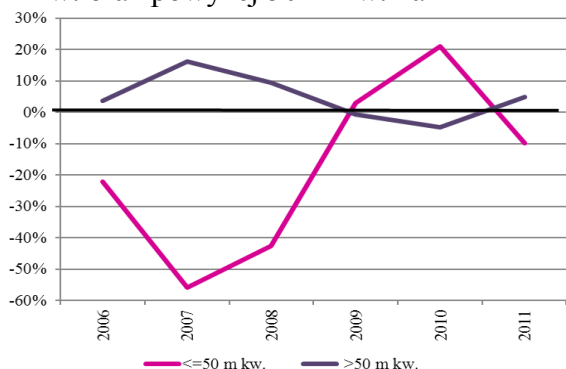
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 242. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

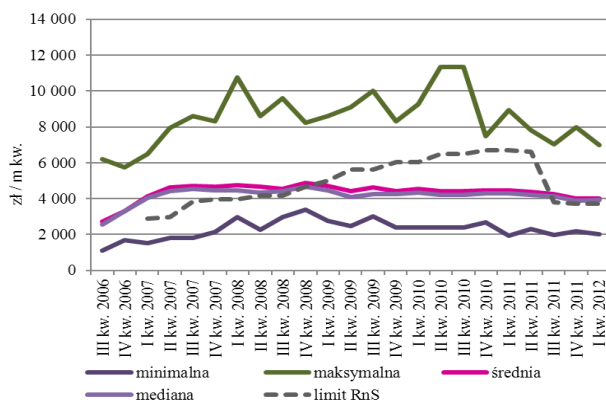
Wykres 243. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

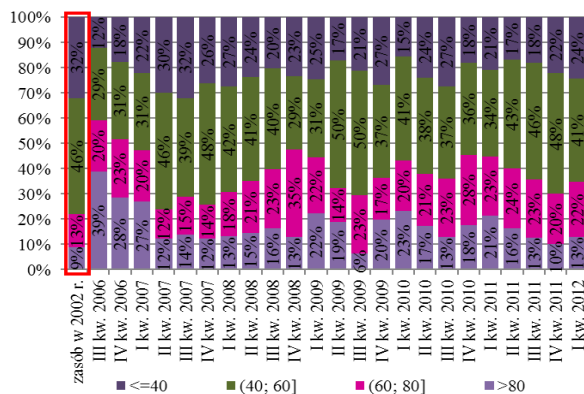
7.3.4 Rynek wtórny w Łodzi

Wykres 244. Ceny mieszkań na RW – oferty



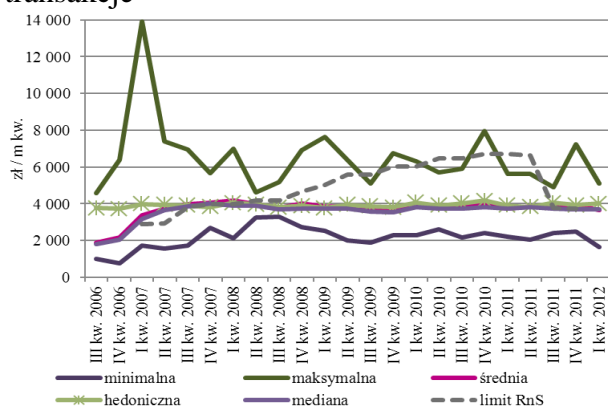
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 246. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



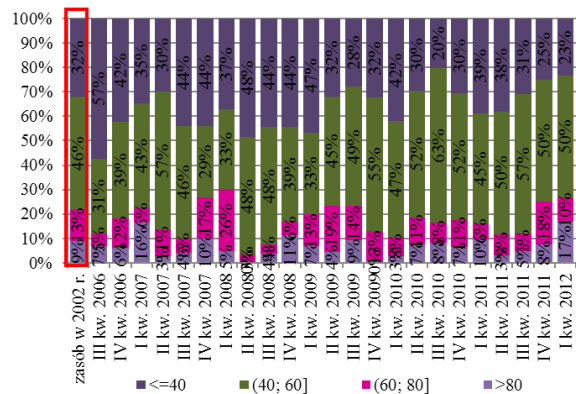
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 245. Ceny mieszkań na RW – transakcje



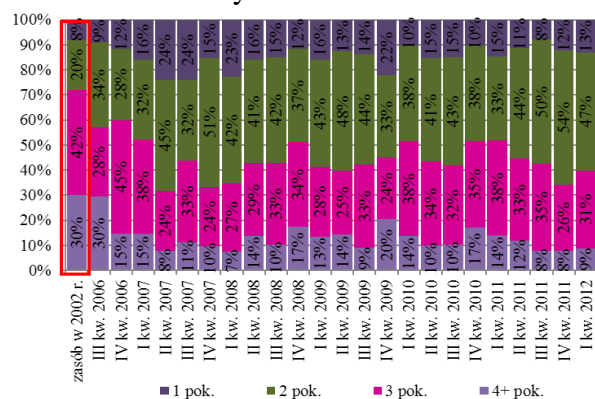
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 247. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



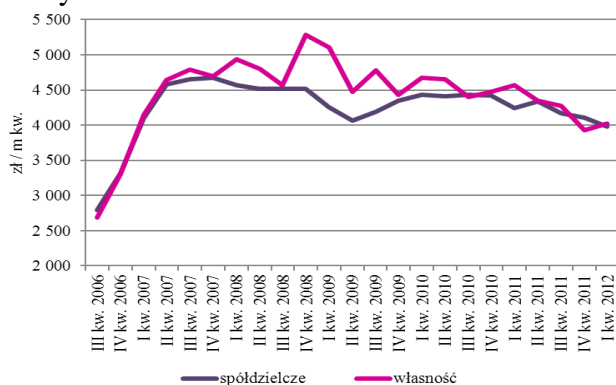
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 248. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



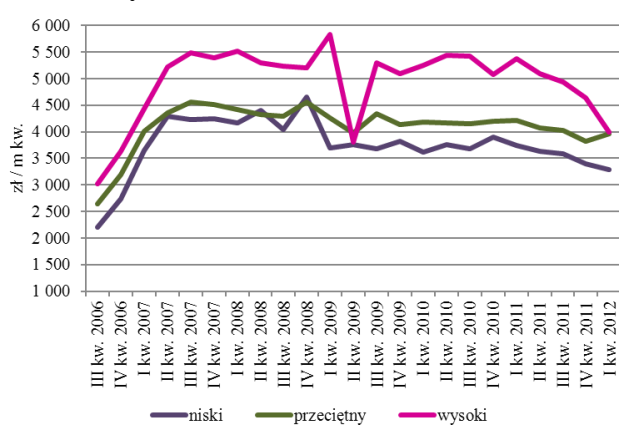
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 250. Ceny wg formy własności – RW, oferty



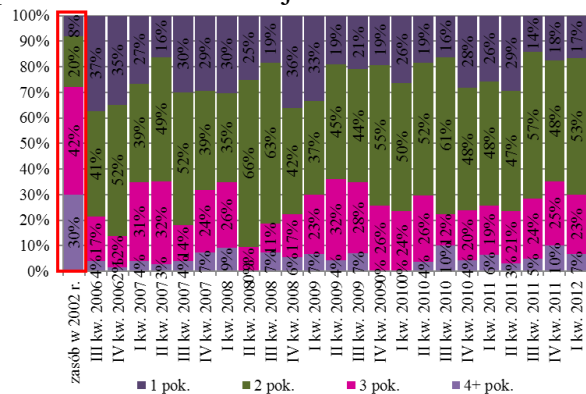
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 252. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



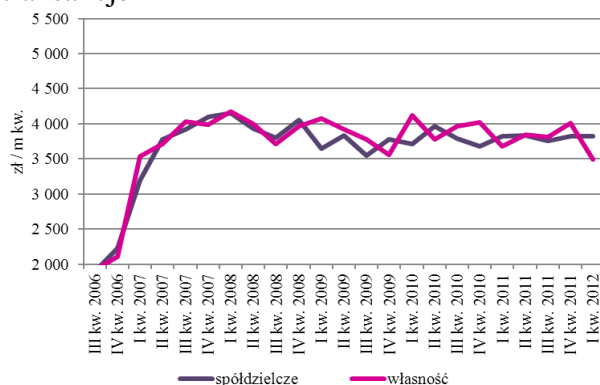
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 249. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



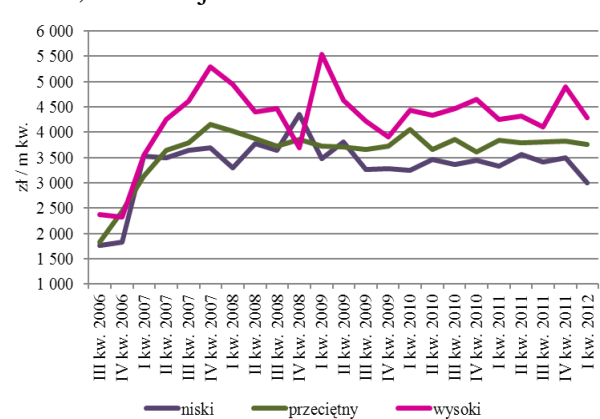
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 251. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



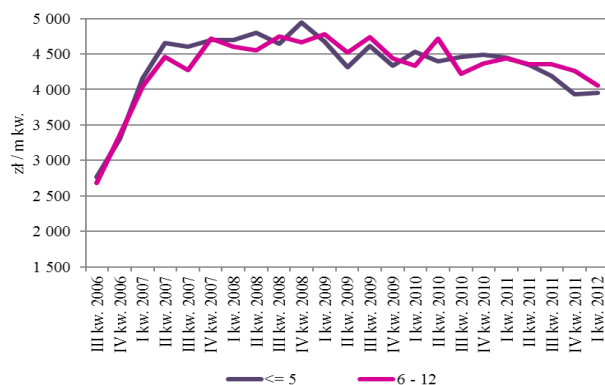
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 253. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



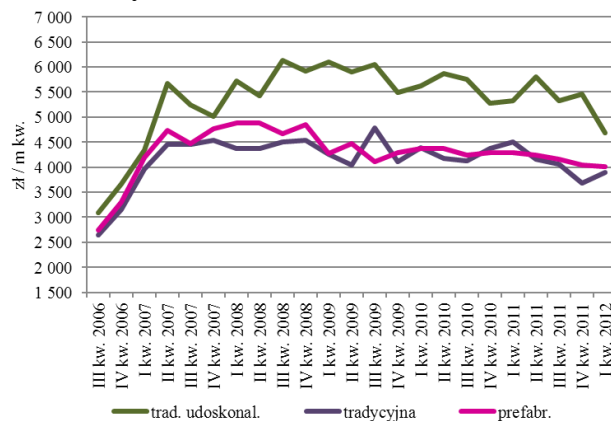
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 254. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



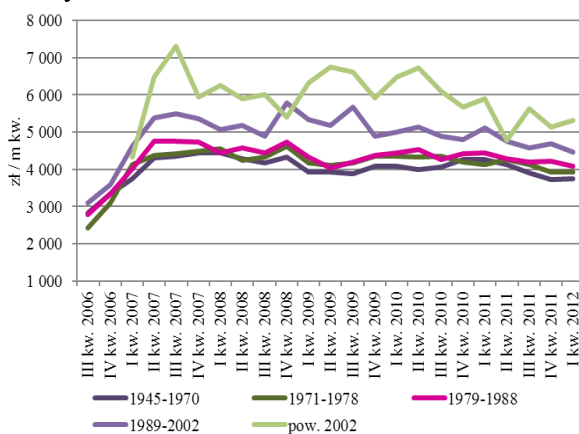
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 256. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



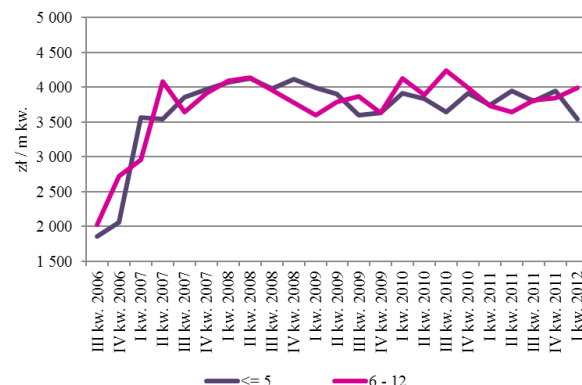
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 258. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



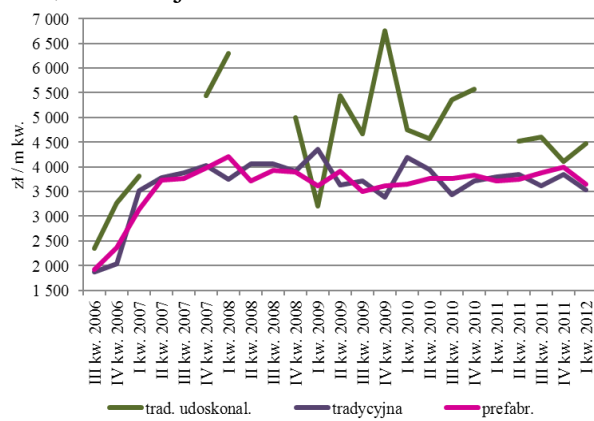
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 255. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



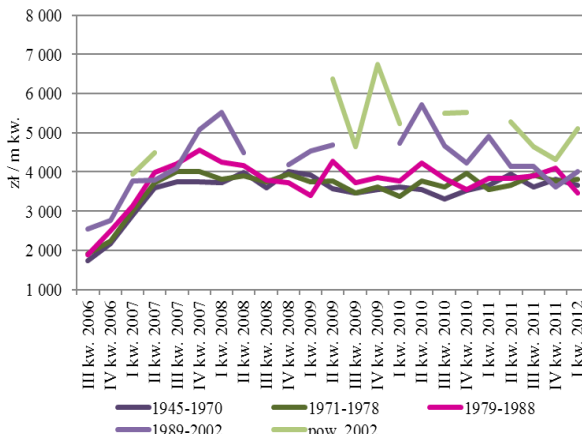
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 257. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 259. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Załącznik 8. Olsztyn

8.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Dane dotyczące rynku mieszkaniowego Olsztyna w 2011 r. wskazują na oznaki dekonstrukcji. Ceny mieszkań spadły w drugiej połowie 2011 r. do poziomu najniższego od 2007 r. Spadek zbiegł się w czasie ze znacznym obniżeniem limitów w programie Rodzina na Swoim (RNS). W I kw. 2012 r. tendencja spadkowa średniej ceny m kw. była jeszcze wyraźniejsza. Mniejszy popyt nie wpłynął natomiast na spadek ilości nowych mieszkań budowanych przez deweloperów tj. oddanych i rozpoczynanych - tu poziom inwestycji w 2011r. był jeszcze pochodną minionego boomu mieszkaniowego. Natomiast w przypadku aktywności budownictwa indywidualnego mierzonego liczbą oddanych mieszkań, poziom inwestycji był najniższy od przynajmniej 10 lat i prawie 6 krotnie niższy niż w rekordowym 2008 r.

W 2011 r. na rynku pierwotnym większość transakcji stanowiła sprzedaż mieszkań i inwestycji niedaleko centrum miasta, na terenach powojennych i przemysłowych. W dużym stopniu zawarte akty notarialne były jednak efektem umów kupna zawartych z deweloperami w latach wcześniejszych. Od września 2011 r. sprzedaż droższych mieszkań w centrum miasta natrafia na dodatkową barierę popytową, ponieważ mieszkania te znalazły się powyżej limitu cenowego programu RNS i zauważalna jest już dominacja zainteresowania kupujących tańszymi lokalizacjami.

Na rynku wtórnym co czwarte sprzedane mieszkanie zlokalizowane było na osiedlach Jaroty lub Generałów, co piąte na Podleśna lub Zatorze, co siódme na Pojezierze lub Kormoran. Najłatwiej było sprzedać małe mieszkania. Pogarszająca się dostępność kredytowa podtrzymuje ten proces. Udział małych mieszkań do 40 m kw. w transakcjach ogółem wynosił ok. 30% natomiast w ofertach tylko ok. 15%. Mieszkania duże powyżej 60 m kw. były przedmiotem 22% transakcji i stanowiły 45% ofert ogółem.

Rośnie oferta nowych mieszkań na rynku wtórnym. W 2011 r. udział mieszkań wybudowanych w nowej technologii stanowiła ok. 40% wtórnego rynku transakcji w Olsztynie. Wprowadzenie o 20% niższego limitu ceny m kw. dla rynku wtórnego niż pierwotnego w programie RNS wpłynęło na osłabienie konkurencyjności rynku wtórnego. W limicie ceny m kw. z II kw. 2011 (6848 zł) mieściło się ok. 99% transakcji zawartych na rynku wtórnym w Olsztynie w 2011 r., natomiast w limicie z września ub.r. (3913 zł) już tylko 40%, w limicie z IV kw. (3638 zł) zaledwie ok. 30%. Biorąc pod uwagę, że wartość rocznej sprzedaży, na olsztyńskim rynku mieszkaniowym wtórnym i pierwotnym, była podobnej wielkości (po ok. 200 – 250 mln zł), wprowadzone uprzywilejowanie rynku pierwotnego może poprawić sytuację deweloperów w perspektywie krótkoterminowej, jednak pogorszenie perspektyw odsprzedaży mieszkań może zniechęcić część kupujących traktujących mieszkanie jako inwestycję.

Od czasu poprzedniego NSP ludności w 2002 r. liczba mieszkańców Olsztyna wzrosła wg danych GUS o ok. 5 tys. tj. o ok. 3%, a zasób mieszkaniowy wzrósł w tym czasie o ponad 10 tys. mieszkań tj. ponad 17%. Natomiast według danych Urzędu Miasta w Olsztynie liczba osób zameldowanych w Olsztynie nie zmieniła się istotnie. O ok. 14 tys. zmniejszyła się liczba mieszkańców zameldowanych w starych osiedlach i o prawie tyle samo wzrosła liczba osób, które zameldowały się w osiedlach, w których wybudowano najwięcej nowych mieszkań. Słabną czynniki: demograficzny oraz związany z sytuacją makroekonomiczną, które pobudzały wzrost rynku budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie w ostatnim 10-leciu (na poziomie ok. 1,0 tys. mieszkań rocznie).

Ostania prognoza demograficzna GUS zakłada niewielki wzrost liczby mieszkańców stolicy Warmii i Mazur do roku 2030 o ok. 200-300 osób rocznie, czyli ok. 2-krotnie mniej

niż w okresie minionego dziesięciolecia. Nie można też wykluczyć, że bliższa rzeczywistości okaże się wcześniejsza prognoza GUS dla Olsztyna, która zakładała spadek liczby mieszkańców.

Prawdopodobnie Olsztyn w najbliższych latach w mniejszym stopniu będzie korzystał z napływu ludności wskutek kurczenia się zasobów mobilnej i najbardziej skłonnej do migracji ludności przybywającej do Olsztyna w celu podjęcia nauki lub pracy (w wieku do 30 lat). Proces ten jest obserwowany już od ok. 5 lat. Mieszkańcy regionu często wybierają migrację do Warszawy i Trójmiasta, gdzie statystyczne średnie wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw jest ok. 30-40% wyższe niż w Olsztynie. Emigracja, choć obecnie mniejsza, także systematycznie wpływa na ubytek ludności. Wzrosła popularność osiedlania się w gminach przyległych do Olsztyna. Na przestrzeni ostatnich 10 lat liczba mieszkańców powiatu olsztyńskiego wzrosła o ok. 8 tys. tj. ponad 7%. W przyległej do granic Olsztyna gminie Stawiguda wzrost wyniósł prawie 40%, gm. Jonkowo 30%, gm. Dywity 31%, gm. Gietrzwałd 13%. Proces ten prawdopodobnie będzie się pogłębiać w związku z rozwojem budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego poza administracyjnymi granicami miasta.

8.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Olsztynie

Tabela 77. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Olsztynie

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	61691	63002	64153	65230	66506	68133	69704	70375	71361	72318
- mieszkania na 1000 ludności	358	364	369	374	383	388	396	399	410	413
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	3359691	3606873	3689764	3759157	3843878	3942368	4057300	4104700	4169550	4239390
- przeciętna (m kw.)	56,9	57,3	57,5	57,6	57,8	57,9	58,2	58,3	58,4	58,6
-na osobę (m kw.)	20,0	20,8	21,2	21,5	22,1	22,4	23,0	23,3	23,6	23,9
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	68850									
L. gosp. dom. na mieszk. w zasobie w 2002 r.	1,12									

*/szacunek własny O/O w Olsztynie; Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

8.2.1 Czynniki demograficzne w Olsztynie

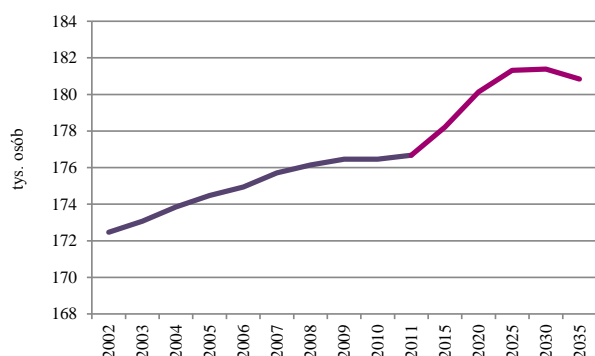
Tabela 78. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>w liczbach bezwzględnych</i>				<i>na 1000 ludności</i>			
2002	172467	268	585	853	788	1,6	3,4	4,6
2003	173075	162	466	628	829	0,9	2,7	4,8
2004	173850	335	224	559	750	1,9	1,3	4,3
2005	174473	206	74	280	929	1,2	0,4	5,3
2006	174941	362	-13	349	903	2,1	-0,1	5,2

2007	175710	398	6	404	1057	2,3	0,0	6,0
2008	176142	470	-147	323	1094	2,7	-0,8	6,2
2009	176457	535	-167	368	1056	3,0	-0,9	6,0
2010	176463	413	-407	6	943	2,3	-2,3	5,3
2011*	176623	309	-277	66	905	1,7	-1,4	5,1

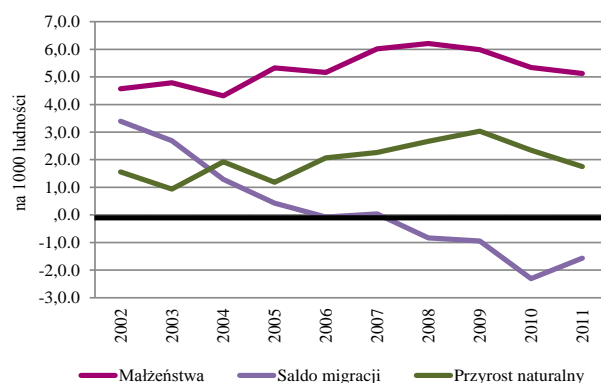
*dane szacunkowe O/O w Olsztynie; Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 260. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Olsztyna



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 261. Relacje demograficzne w Olsztynie



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 79. Gospodarstwa domowe w Olsztynie

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	68850	100,0
jednorodzinne ogółem	44325	64,4
jednorodzinne 2 osobowe	16074	
jednorodzinne 3 osobowe	14396	
jednorodzinne 4 i więcej os.	13855	
dwurodzinne	1320	1,9
trzy i więcej rodzinne	42	0,1
nierodzinne ogółem	23163	33,6
nierodzinne 1 osobowe	22046	
nierodzinne 2 osobowe	988	
nierodzinne 3 osobowe	95	
nierodzinne 4 i więcej os.	34	

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

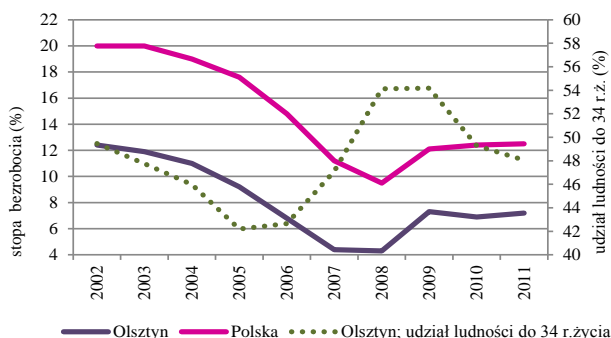
Tabela 80. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Olsztynie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	67,1	19,7	13,3
2005	68,2	17,9	13,9
2010	67,2	16,6	16,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

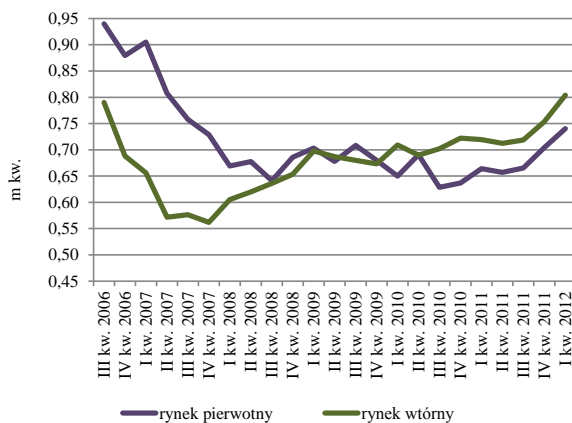
8.2.2 Czynniki ekonomiczne w Olsztynie

Wykres 262. Stopa bezrob. w Olsztynie (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 264. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Olsztynie



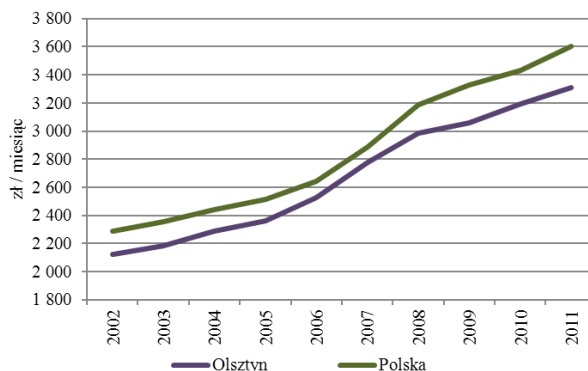
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 266. Kredytowa dostępność mieszkania w Olsztynie



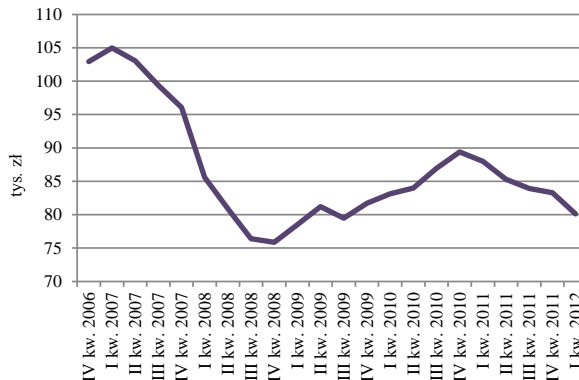
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 263. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Olsztynie



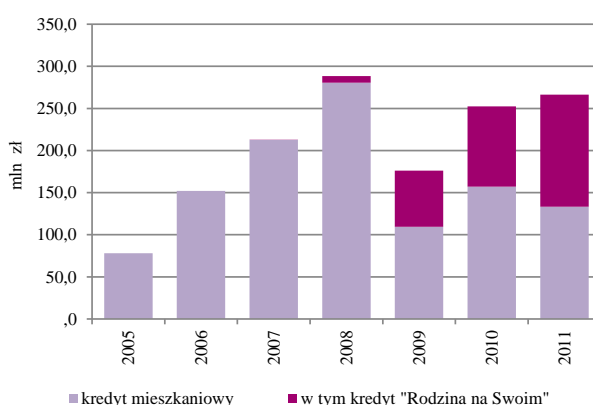
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 265. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Olsztynie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 267. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Olsztynie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

8.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

Tabela 81. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	bd.	bd.	994	1004	2241	1519	1068	881	1432	911
- indywidualne	bd.	bd.	139	73	300	170	98	52	78	72
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	bd.	421	670	1387	979	914	797	1354	839
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	bd.	bd.	1066	891	1650	1477	1070	665	662	1165
- indywidualne	bd.	bd.	108	74	294	166	83	315	108	278
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	bd.	724	642	1016	830	823	176	554	851
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	912	1337	1213	1119	1299	1653	1575	675	994	957
- indywidualne	171	377	262	221	372	326	564	172	141	98
- spółdzielcze	308	484	139	243	167	227	316	160	30	78
- na sprzedaż lub wynajem	286	326	692	527	720	962	650	199	823	781
- społeczne czynszowe	0	150	120	72	40	99	0	80	0	0
- komunalne	147	0	0	56	0	39	45	64	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

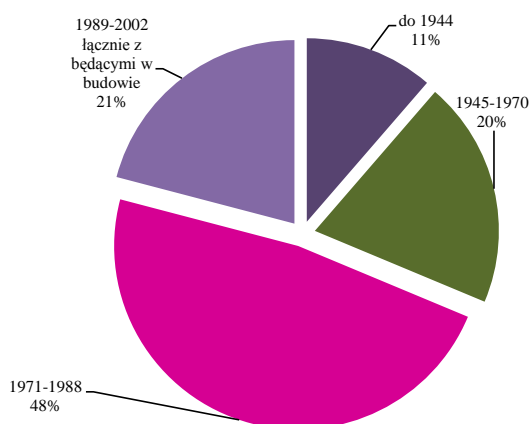
Tabela 82. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	912	1337	1213	1119	1299	1653	1575	675	994	957
- ogółem pow. użytk.(m kw.)	52404	104901	93595	76685	86877	101676	115054	47674	65553	69840
- na 1000 ludności	5,3	7,7	7,0	6,4	7,4	9,4	8,9	3,8	5,6	5,4
- na 1000 zaw. małżeństw	1157	1613	1617	1205	1439	1503	1439	639	1054	1057
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-124	-508	-463	-190	-396	-596	-481	381	-51	-52
- na 1000 ludności	-0,72	-2,94	-2,66	-1,09	-2,26	-3,39	-2,73	2,16	-0,29	-0,29
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	57,5	78,5	77,2	68,5	66,9	61,5	73,1	70,5	65,9	73,0
Liczba izb oddanych	2752	4797	4273	3807	4375	5480	5431	2257	3171	bd
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,0	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3	3,5	3,3	3,2	bd
Przec. pow. izby (m kw.)	19,0	21,9	21,9	20,1	19,9	18,6	21,2	21,1	20,7	bd

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

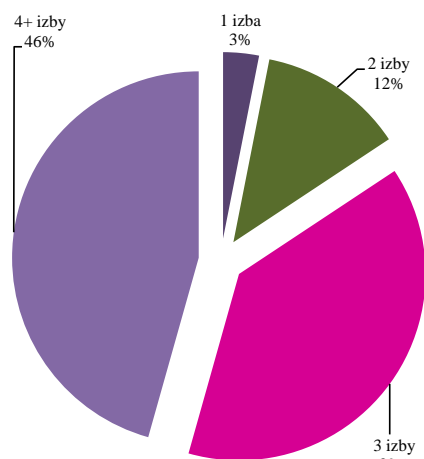
8.2.4 Zasób mieszkaniowy w Olsztynie

Wykres 268. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Olsztynie w 2002 r.



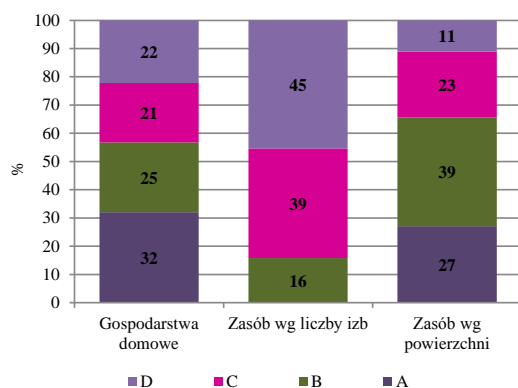
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 270. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Olsztynie. w 2002 r.



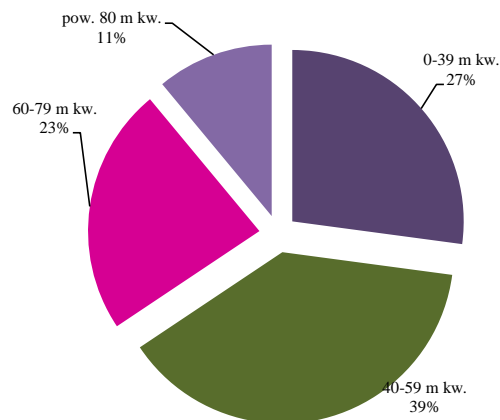
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 272 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Olsztynie



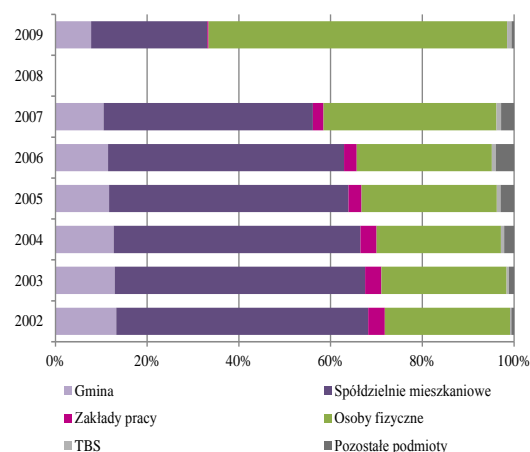
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 269. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Olsztynie w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 271. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Olsztynie



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Legenda do wykresu 272:

Gospodarstwa domowe

A – jednoosobowe
B – dwuosobowe
C – trzyosobowe
D – czterooosobowe i więcej

Zasób wg liczby izb

B – jedno i dwuizbowe
C - trzyizbowe
D – czteroizbowe i więcej

Zasób wg powierzchni

A – poniżej 39 m kw.
B – 40 -59 m kw.
C – 60 - 79 m kw.
D – powyżej 80 m kw.

8.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Tabela 83. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	12	14	19
2	Pośrednicy	140	156	174
3	Kancelarie notarialne	13	13	14
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	69	77	79
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	18	17	17
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1232	1254	1265

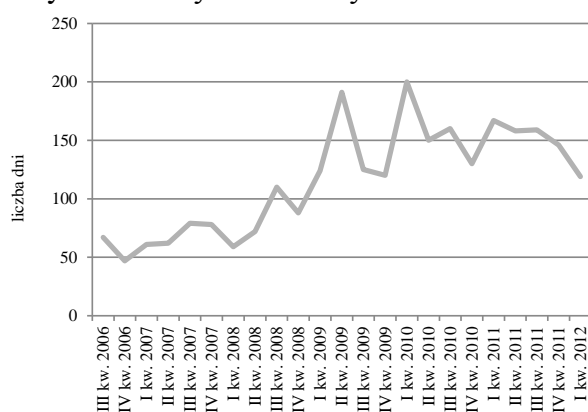
Źródło: szacunki NBP O/O w Olsztynie, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 84. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Rynek pierwotny	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	2814	2203	2539	2475
Wartość w tys. zł	579880	444087	533906	537785

Źródło: szacunki NBP O/O w Olsztynie na podstawie danych Urzędu Skarbowego w Olsztynie.

Wykres 273. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Olsztynie



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

8.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Olsztynie (wg bazy NBP)

Tabela 85. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	4000	2640	3360	3126	3045
IV kw. 2006	4800	2869	4104	3665	3726
I kw. 2007	5149	2960	5049	4082	3697
II kw. 2007	4776	3318	5352	4687	4399
III kw. 2007	4900	3588	5394	4716	4570
IV kw. 2007	4900	3806	5170	4938	4628
I kw. 2008	4800	4389	5200	4854	5039
II kw. 2008	4800	4324	5014	4726	4577
III kw. 2008	4924	4524	4964	4560	4386
IV kw. 2008	4761	4353	4947	4570	4609
I kw. 2009	4650	4419	4730	4455	4497
II kw. 2009	4600	4485	4710	4424	4450
III kw. 2009	4496	4297	4733	4478	4367
IV kw. 2009	4913	4494	4720	4541	4601
I kw. 2010	5290	4877	4763	4470	4466
II kw. 2010	4840	4546	4709	4552	4547
III kw. 2010	5100	5025	4759	4500	4505
IV kw. 2010	5135	5010	4726	4419	4390
I kw. 2011	4858	4955	4719	4575	4572
II kw. 2011	4938	4963	4698	4577	4577
III kw. 2011	4920	4942	4679	4574	4589
IV kw. 2011	4854	4703	4625	4396	4490
I kw. 2012	4944	4674	4628	4299	4449

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Tabela 86. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	120,0	108,7	122,2	117,3	122,4	.	.	.	.	.
I kw. 2007	107,3	103,2	123,0	111,4	99,2	.	.	.	.	.
II kw. 2007	92,8	112,1	106,0	114,8	119,0	.	.	.	.	.
III kw. 2007	102,6	108,1	100,8	100,6	103,9	122,5	135,9	160,5	150,9	150,1
IV kw. 2007	100,0	106,1	95,8	104,7	101,3	102,1	132,7	126,0	134,7	124,2
I kw. 2008	98,0	115,3	100,6	98,3	108,9	93,2	148,3	103,0	118,9	136,3
II kw. 2008	100,0	98,5	96,4	97,3	90,8	100,5	130,3	93,7	100,8	104,1
III kw. 2008	102,6	104,6	99,0	96,5	95,8	100,5	126,1	92,0	96,7	96,0

IV kw. 2008	96,7	96,2	99,6	100,2	105,1	97,2	114,4	95,7	92,5	99,6
I kw. 2009	97,7	101,5	95,6	97,5	97,6	96,9	100,7	91,0	91,8	89,2
II kw. 2009	98,9	101,5	99,6	99,3	98,9	95,8	103,7	93,9	93,6	97,2
III kw. 2009	97,7	95,8	100,5	101,2	98,1	91,3	95,0	95,4	98,2	99,6
IV kw. 2009	109,3	104,6	99,7	101,4	105,4	103,2	103,2	95,4	99,4	99,8
I kw. 2010	107,7	108,5	100,9	98,4	97,0	113,8	110,4	100,7	100,3	99,3
II kw. 2010	91,5	93,2	98,9	101,8	101,8	105,2	101,4	100,0	102,9	102,2
III kw. 2010	105,4	110,5	101,1	98,9	99,1	113,4	116,9	100,5	100,5	103,1
IV kw. 2010	100,7	99,7	99,3	98,2	97,5	104,5	111,5	100,1	97,3	95,4
I kw. 2011	94,6	98,9	99,9	103,5	104,1	91,8	101,6	99,1	102,3	102,4
II kw. 2011	101,6	100,2	99,6	100,0	100,1	102,0	109,2	99,8	100,5	100,7
III kw. 2011	99,6	99,6	99,6	99,9	100,3	96,5	98,3	98,3	101,6	101,9
IV kw. 2011	98,7	95,2	98,8	96,1	97,8	94,5	93,9	97,9	99,5	102,3
I kw. 2012	101,9	99,4	100,1	97,8	99,1	101,8	94,2	98,1	94,0	97,3

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Tabela 87. Poziom średniej ceny najmu m kw. mieszkania w Olsztynie

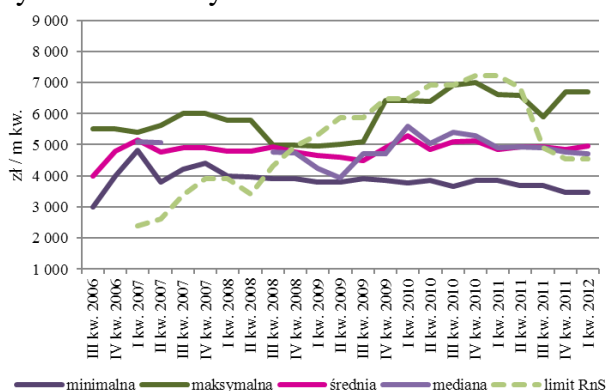
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	23,6	21,8	22,7
IV kw. 2006	21,9	24,6	23,3
I kw. 2007	23,6	bd.	23,6
II kw. 2007	25,8	26,0	25,9
III kw. 2007	22,0	23,1	22,6
IV kw. 2007	25,5	18,8	22,2
I kw. 2008	28,2	21,3	24,8
II kw. 2008	24,3	17,4	20,9
III kw. 2008	29,8	26,8	28,3
IV kw. 2008	26,9	26,4	26,7
I kw. 2009	27,9	20,2	24,1
II kw. 2009	24,1	24,1	24,1
III kw. 2009	22,9	25,3	24,1
IV kw. 2009	23,2	bd.	23,2
I kw. 2010	26,4	24,1	25,3
II kw. 2010	22,8	30,4	26,6
III kw. 2010	25,4	20,7	23,1
IV kw. 2010	26,1	25,8	26,0
I kw. 2011	26,0	29,8	27,9
II kw. 2011	25,1	25,0	25,0
III kw. 2011	25,1	bd.	25,1
IV kw. 2011	25,8	24,4	25,1
I kw. 2012	25,6	29,2	27,4

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

8.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

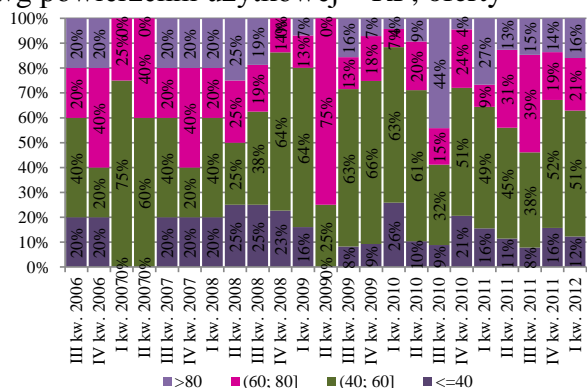
8.3.3 Rynek pierwotny w Olsztynie

Wykres 274. Ceny ofertowe na RP



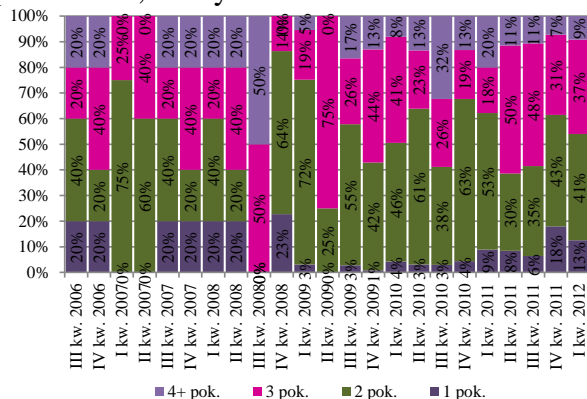
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 276. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



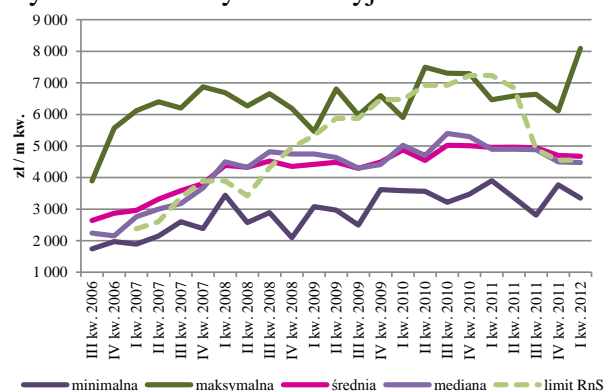
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 278. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



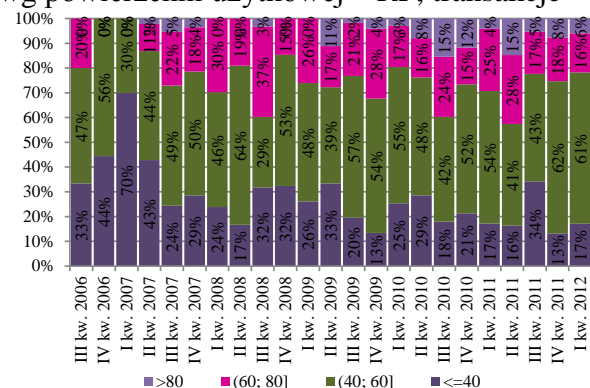
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 275. Ceny transakcyjne na RP



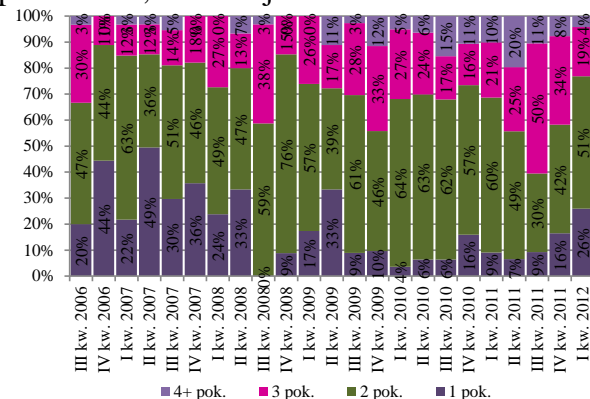
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 277. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



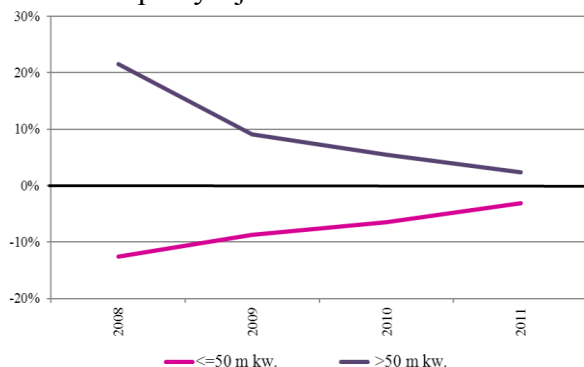
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 279. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

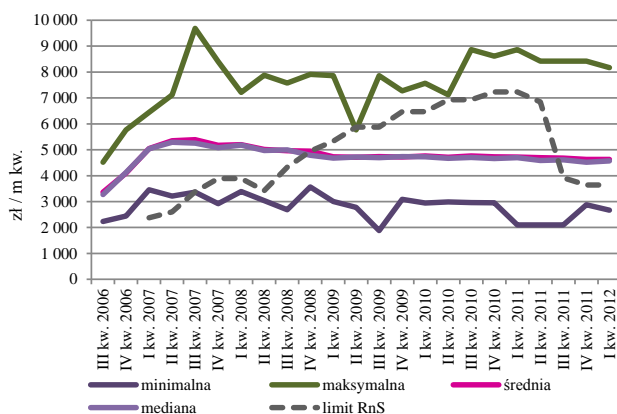
Wykres 280. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

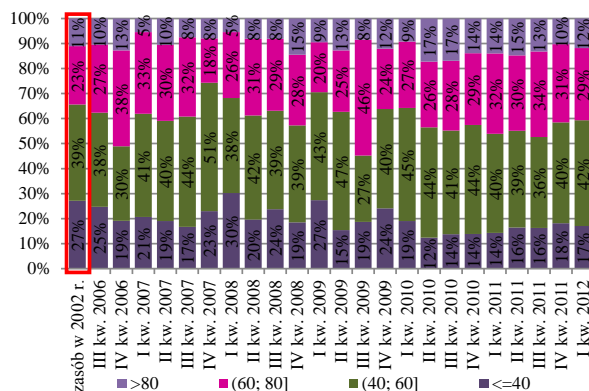
8.3.4 Rynek wtórny w Olsztynie

Wykres 281. Ceny mieszkań na RW – oferty



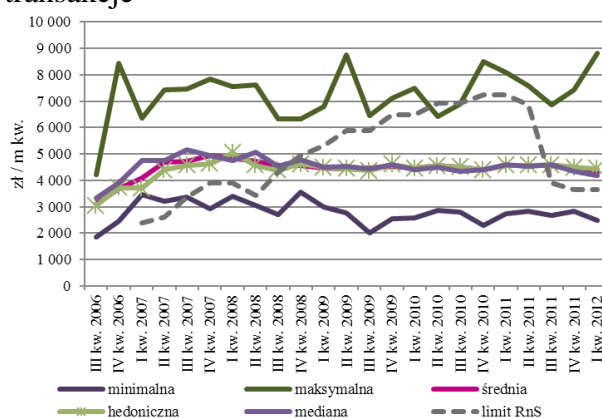
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 283. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



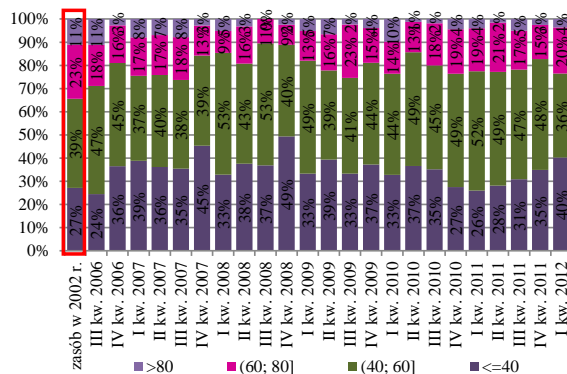
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 282. Ceny mieszkań na RW – transakcje



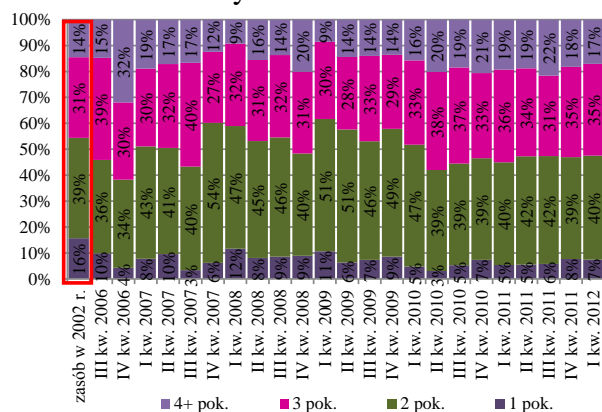
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 284. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



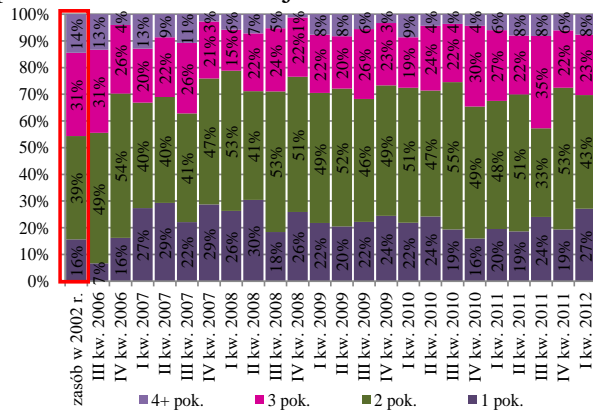
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 285. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



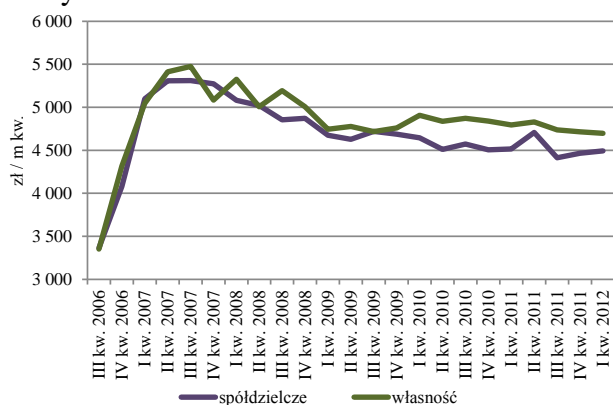
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 286. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



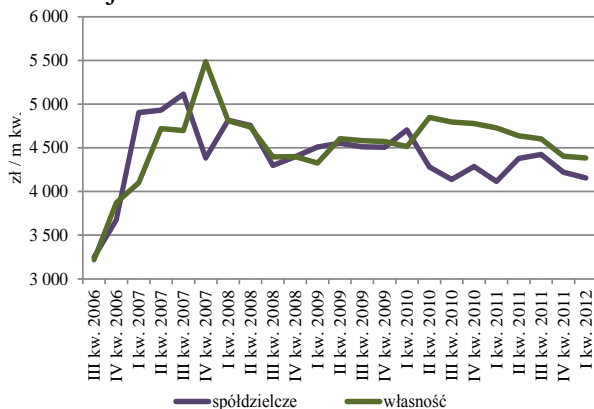
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 287. Ceny wg formy własności – RW, oferty



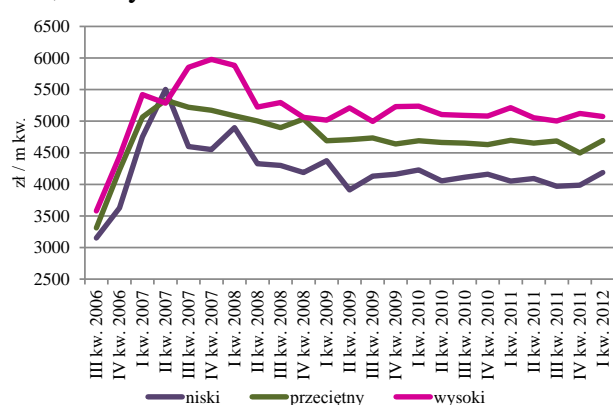
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 288. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



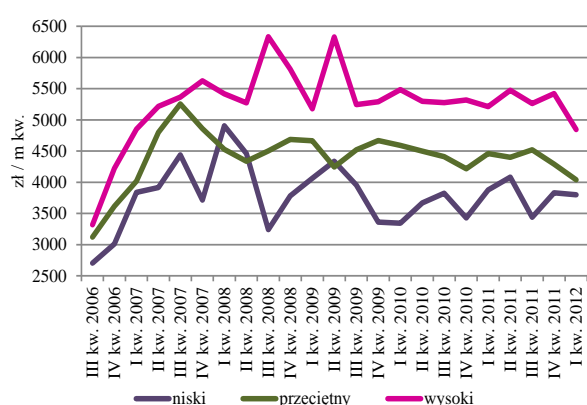
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 289. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



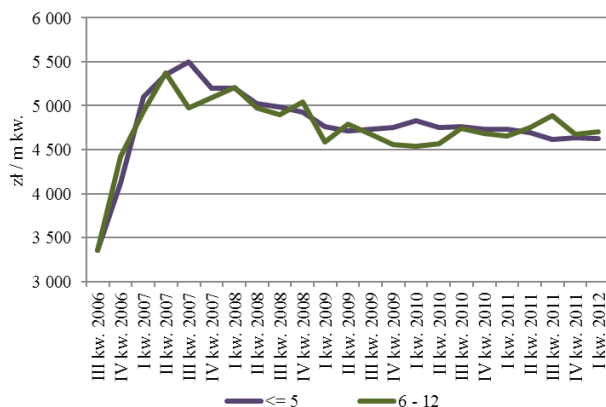
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 290. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



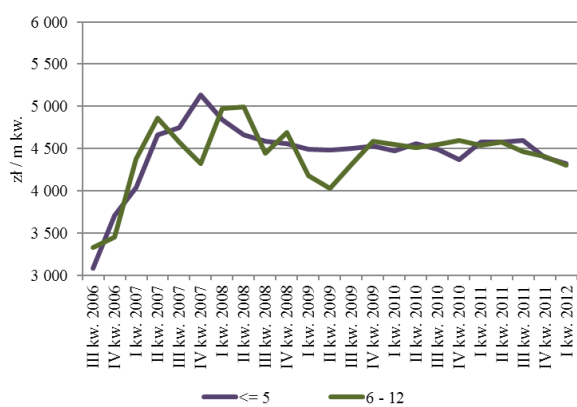
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 291. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



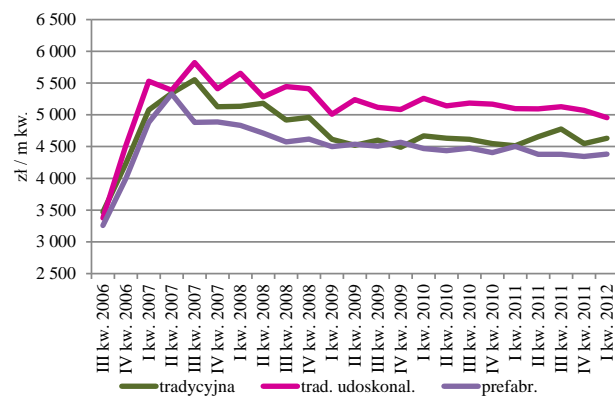
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 292. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



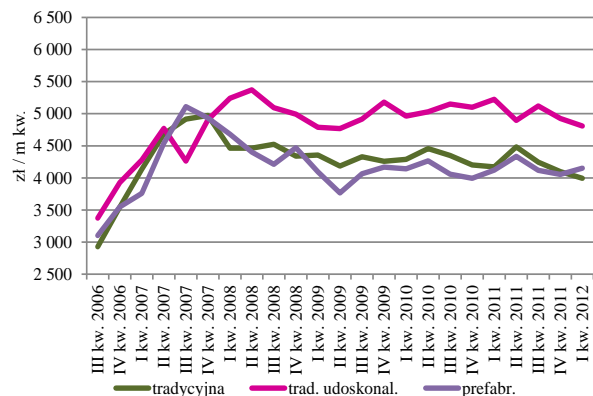
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 293. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



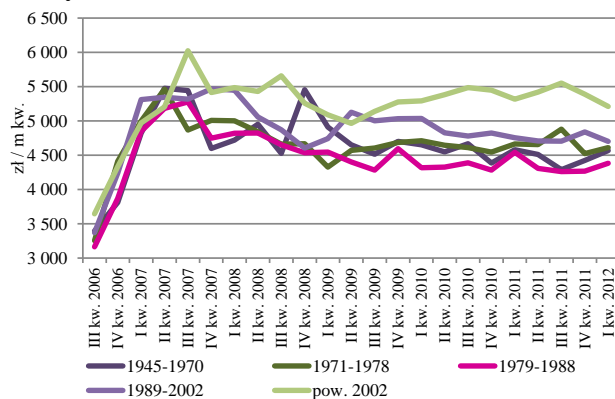
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 294. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



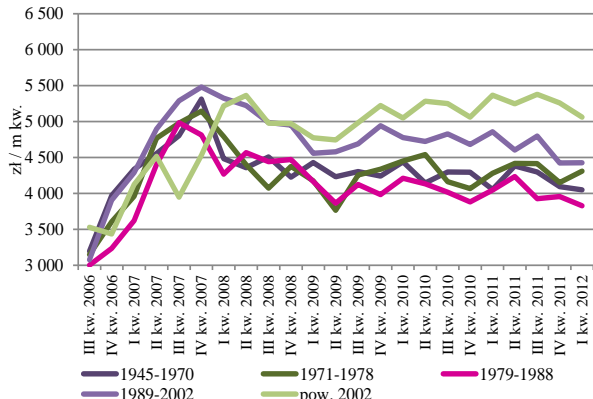
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 295. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 296. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Załącznik 9. Opole

9.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Opolu

Sytuacja na opolskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2011 r. cechowała się podobną strukturą sprzedaży w odniesieniu do liczby pokoi oraz powierzchni mieszkania, jak w roku 2010. Analogicznie, jak w roku poprzednim, największym zainteresowaniem wśród kupujących cieszyły się mieszkania dwupokojowe o metrażu w przedziale od 40 do 60 m kw. Ceny oferowanych mieszkań utrzymywały się na zbliżonym poziomie, licząc rok do roku. Natomiast poddając analizie średnią cenę transakcyjną m kw. zasobu mieszkaniowego uzyskaną w 2011 r, możemy stwierdzić, że jest ona o 150 zł wyższa od średniej ceny m kw., jaką klienci płacili za mieszkanie w 2010 r⁵. Podejmując próbę wyjaśnienia wzrostu średniej ceny m kw., należy zaznaczyć, iż w analizowanym okresie sprzedano się ponad dwukrotnie więcej mieszkań z ceną wyższą niż 5000 zł za m kw., w stosunku do 2010 r. Sytuacja odwrotna występowała w mieszkaniach z ceną nieprzekraczającą 3000 zł - w 2011 r. mieszkań tych sprzedano się o 1/5 mniej niż w poprzednim roku. Ogólna liczba sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym była zbliżona w analizowanych okresach. Podsumowując, można stwierdzić, iż statystycznie istotna różnica ceny m kw. mieszkania w 2011 r. w stosunku do 2010 r., nie była spowodowana wzrostem średniej ceny, a jedynie zmianą struktury nabywanych mieszkań w krótkim okresie. Kupujący chętniej niż dotychczas dokonywali zakupów mieszkań o wysokim standardzie oraz w atrakcyjnej lokalizacji i przy tym dysponowali funduszami na ich zakup. Nie możemy mówić o zmianie tendencji na wzrostową, gdyż nie mamy potwierdzenia tej zmiany w dłuższym okresie. Mediana ceny transakcyjnej jest cały czas zbliżona do średniej, a więc nadal kupujący dzielą się prawie po równo na tych, którzy kupują mieszkania tańsze (poniżej średniej) i na tych, których stać na mieszkania droższe (powyżej średniej). Na opolskim rynku mieszkaniowym w latach 2006-2007 ceny wzrosły w mniejszym stopniu niż w innych większych miastach. Po tym okresie ceny ustabilizowały się, dlatego też aktualnie nie obserwujemy istotnych spadków cen. Biorąc pod uwagę ceny realne, a więc uwzględniające wzrost wynagrodzeń i inflację, ceny mieszkań nieznacznie spadły.

Przedstawiając rynek nieruchomości mieszkaniowych w Opolu należy odnotować, iż w roku 2011 oddano do użytkowania o ok. 44% mniej mieszkań niż w roku poprzednim. Należy jednocześnie zaznaczyć, że tak znaczący spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania nie jest bezpośrednio spowodowany załamaniem w zakresie realizacji inwestycji na rynku pierwotnym, ale faktem iż na lata 2009 i 2010 przypadała większość finalizacji inwestycji deweloperskich rozpoczętych w okresie tzw. boomu budowlanego. W dalszym ciągu największy udział w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania mają mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem. W roku ubiegłym odnotowano także spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, jak i liczby wydanych pozwoleń na ich budowę w porównaniu z 2010 r. Możemy się więc spodziewać w najbliższej przyszłości spadku liczby oddawanych mieszkań do użytkowania. Wynika to z dużej ostrożności inwestorów.

Rok 2011, analogicznie jak lata poprzednie, potwierdza specyfikę opolskiego rynku nieruchomości polegającą na dominującym udziale budownictwa jednorodzinnego indywidualnego. Potwierdzeniem tej specyfiki są statystyki dotyczące przeciętnej powierzchni mieszkania wynoszącej dla 2011 r. 87,8 m kw. oraz przeciętnej liczby izb dla zasobu mieszkaniowego wynoszącej 4 izby.

⁵ Poddając statystycznej analizie istotność różnic w obliczonych średnich możemy stwierdzić, że cena metra kwadratowego jest wyższa w 2011 i wynosi 3900 zł, w stosunku do roku 2010, w którym wynosiła 3750. Do obliczeń wykorzystano analizę ANOVA.

Stopa bezrobocia w Opolu na koniec 2011 r. wynosiła 6,2%. W porównaniu z 2010 r. odnotowano jej niewielki spadek o 0,2 p. p. Prognozy liczby ludności dla miasta Opolą, które wskazują na znaczny jej spadek, jak i zagraniczne wyjazdy zarobkowe młodych ludzi, którzy nie mogą znaleźć pracy w regionie (prawie połowa bezrobotnych to ludzie do 34 roku życia) mogą w przyszłości spowodować pojawienie się negatywnej tendencji po stronie popytowej na lokalnym rynku nieruchomości. Pierwszy raz od trzech lat w Opolu odnotowano ujemny przyrost naturalny, który może być wynikiem kryzysu gospodarczego. Ze względu na niepewną sytuację na rynku pracy mniej ludzi decyduje się na urodzenie dziecka. Rok 2011 charakteryzował się także mniejszą liczbą zawartych małżeństw w Opolu.

Rozpatrując kształtowanie się wartości kredytów mieszkaniowych udzielanych w Opolu możemy zauważyć, że po znacznym spadku w 2009 r. i wyraźnej poprawie w 2010 r., która mogła sugerować powrót do tendencji wzrostowej, miniony rok był bardzo podobny do roku 2010. Związane jest to zapewne z trudniejszym dostępem do kredytów i niepewnością jaka panuje aktualnie na rynku. Zmniejszeniu, w porównaniu z 2010 r., uległa także dostępność przeciętnego złotowego kredytu mieszkaniowego.

W najbliższym okresie nie należy oczekiwać większych zmian na rynku mieszkaniowym w Opolu. Ceny ofertowe na rynku wtórnym będą nieznacznie spadać lub pozostaną na niezmienionym poziomie, natomiast ceny transakcyjne pozostaną na względnie stałym poziomie, podlegając nieznacznym wahaniom. Na rynku pierwotnym deweloperzy będą starali się utrzymać aktualne ceny, jednak ze względu na prawdopodobny spadek popytu mogą być zmuszeni do obniżenia ceny oferowanych mieszkań.

9.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Opolu

Tabela 88. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Opolu

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	44362	46681	47033	47115	47490	47666	47912	48452	49174	49584
- mieszkania na 1000 ludności	343	362	365	367	372	376	380	385	391	395
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	2769434	2925009	2949566	2961919	2991445	3010317	3033086	3073393	3123890	3159885
- przeciętna (m kw.)	62,4	62,7	62,7	62,9	63	63,2	63,3	63,4	63,5	63,7
- na osobę (m kw.)	21,4	22,7	22,9	23,1	23,4	23,8	24	24,4	24,8	25,2
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,56	3,54	3,54	3,54	3,54	3,54	3,56	3,56	3,56	3,57
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,82	2,76	2,74	2,72	2,69	2,66	2,63	2,6	2,56	2,53
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	52369									
L. gosp. domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,18049									

*/szacunek NBP O/O w Opolu; Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

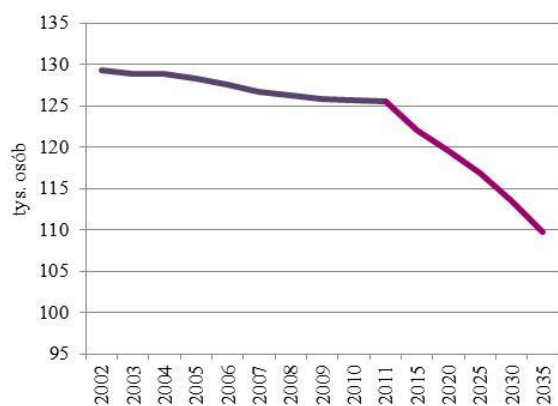
9.2.1 Czynniki demograficzne w Opolu

Tabela 89. Czynniki demograficzne w Opolu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	129342	-135	-320	-455	576	-1,0	-2,5	4,5
2003	128827	-82	-475	-557	521	-0,6	-3,7	4,0
2004	128864	-115	-282	-397	546	-0,9	-2,2	4,2
2005	128268	-66	-414	-480	530	-0,5	-3,2	4,1
2006	127602	-30	-505	-535	666	-0,2	-4,0	5,2
2007	126748	-42	-671	-713	681	-0,3	-5,3	5,4
2008	126203	7	-498	-491	730	0,1	-3,9	5,8
2009	125792	84	-418	-334	752	0,7	-3,3	6,0
2010	125710	77	-159	-82	654	0,6	-1,3	5,2
2011*	125493	-48	-169	-217	564	-0,4	-1,3	4,5

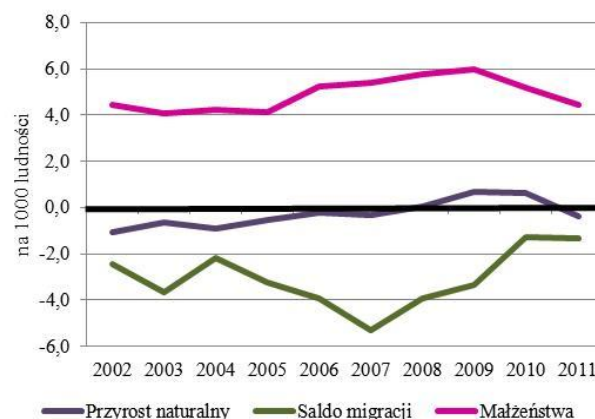
*Szacunek NBP O/O w Opolu; Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 297. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Opolu



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 298. Relacje demograficzne w Opolu



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Tabela 90. Gospodarstwa domowe w Opolu

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	52369	100,0
jednorodzinne ogółem	32899	62,8
jednorodzinne 2 osobowe	12280	
jednorodzinne 3 osobowe	10445	
jednorodzinne 4 i więcej os.	10174	
dwurodzinne	963	1,8
trzy i więcej rodzinne	35	0,1
nierodzinne ogółem	18472	35,3
nierodzinne 1 osobowe	17406	
nierodzinne 2 osobowe	915	

nerodzinne 3 osobowe	109	
nerodzinne 4 i więcej os.	42	

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

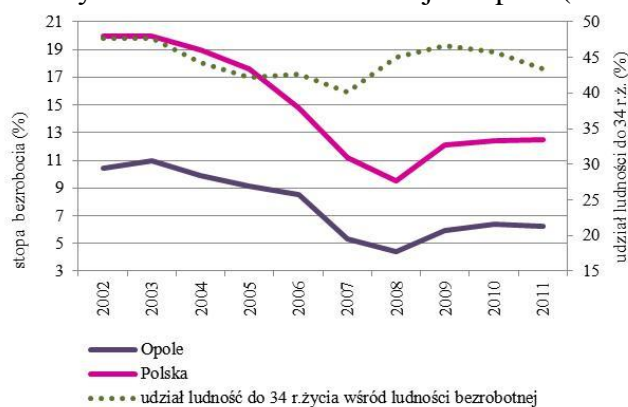
Tabela 91. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Opolu

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	67,3	18,1	14,6
2005	68,2	16,2	15,6
2010	66,7	14,7	18,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

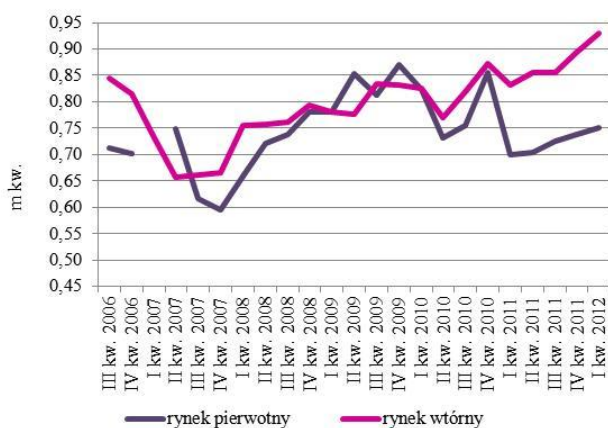
9.2.2 Czynniki ekonomiczne w Opolu

Wykres 299. Stopa bezrob. oraz udział ludność do 34 r. życia wśród lud. bezrobotnej w Opolu (w %)



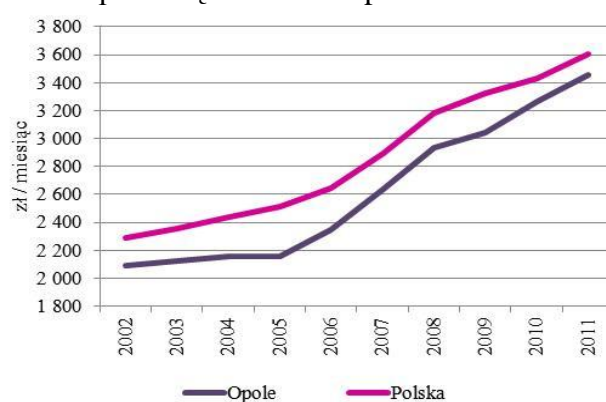
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 301. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Opolu



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 300. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Opolu



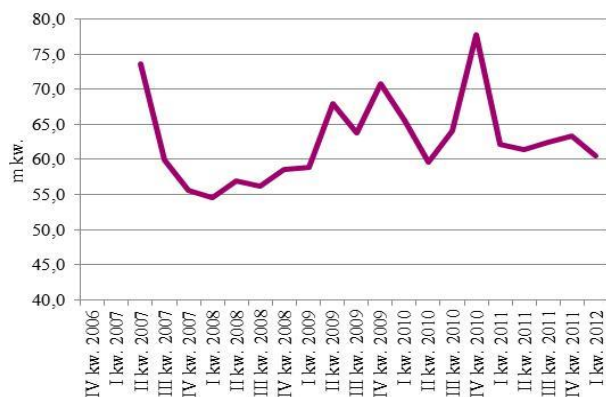
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 302. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Opolu



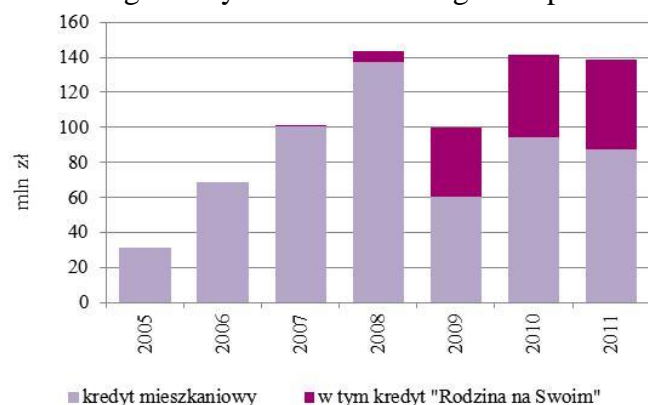
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 303. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Opolu



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 304. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego w Opolu



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

9.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

Tabela 92. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	135	192	247	148	664	1143	925	200	474	270
- indywidualne	47	62	64	67	191	159	259	82	91	76
- na sprzedaż lub wynajem	7	0	109	0	0	872	627	108	343	194
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	61	84	100	111	143	1103	627	188	484	260
- indywidualne	55	82	69	0	69	99	73	84	100	74
- na sprzedaż lub wynajem	0	1	30	0	62	870	554	27	384	166
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	278	501	368	114	391	186	247	541	727	410
- indywidualne	111	237	96	104	130	121	99	90	133	85
- spółdzielcze	42	0	32	0	32	0	1	16	9	0
- na sprzedaż lub wynajem	123	165	141	0	145	53	55	395	526	325
- społeczne czynszowe	0	99	99	0	68	0	88	0	59	0
- komunalne	0	0	0	10	16	12	4	40	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Tabela 93. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

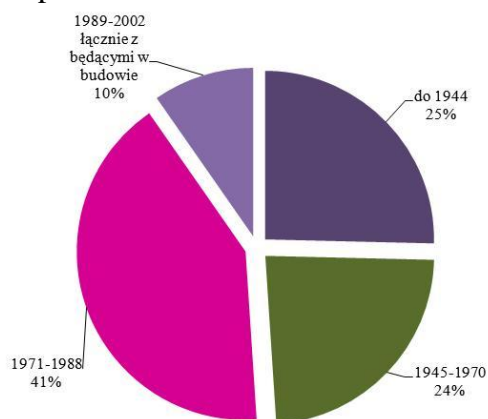
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	278	501	368	114	391	186	247	541	727	410
- ogółem pow. użytł. (m kw.)	26498	45335	26351	17134	31319	19485	22859	40654	51248	35995
- na 1000 ludności	2,1	3,9	2,9	0,9	3,1	1,5	2,0	4,3	5,8	3,3
- na 1000 zaw. małżeństw	483	962	674	215	587	273	338	719	1112	727
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	298	20	178	416	275	495	483	211	-73	154
- na 1000 ludności	2,30	0,16	1,38	3,24	2,16	3,91	3,83	1,68	-0,58	1,23

Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	95,3	90,5	71,6	150,3	80,1	104,8	92,5	75,1	70,5	87,8
Liczba izb oddanych	1087	1844	1050	583	1273	881	1397	2134	2829	1620
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,9	3,7	2,9	5,1	3,3	4,7	5,7	3,9	3,9	4,0
Przec. pow. izby (m kw.)	24,4	24,6	25,1	29,4	24,6	22,1	16,4	19,1	18,1	22,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

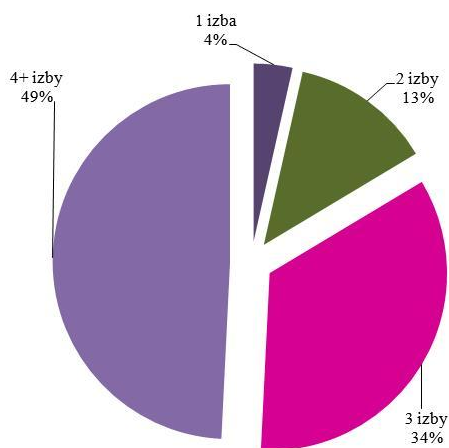
9.2.4 Zasób mieszkaniowy w Opolu

Wykres 305. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Opolu w 2002 r.



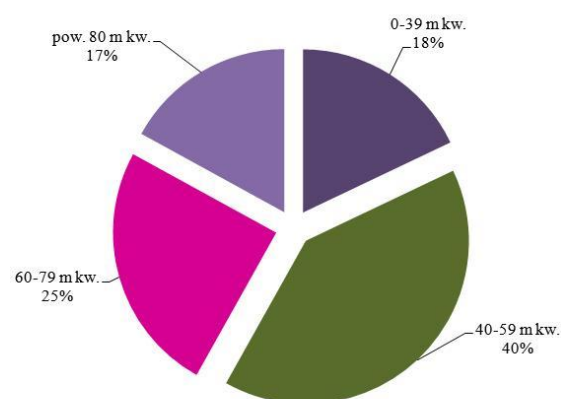
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 307. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Opolu w 2002 r.



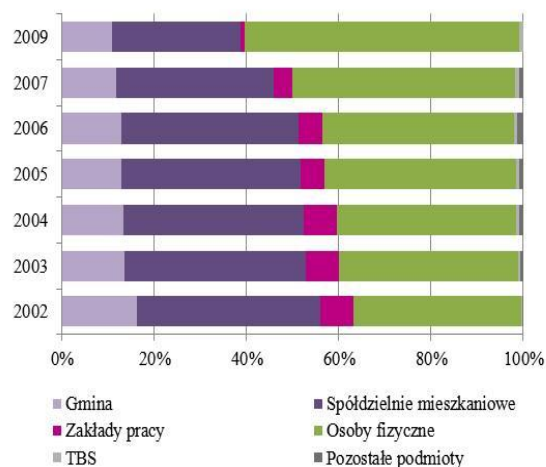
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 306. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Opolu w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

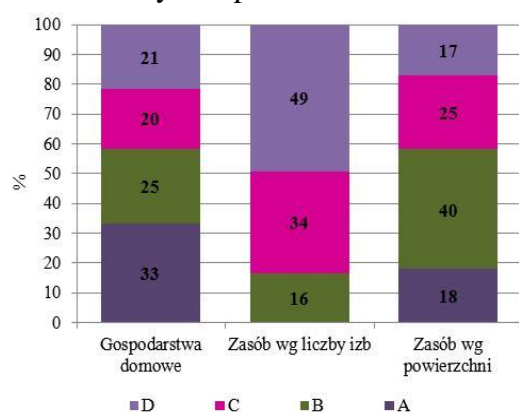
Wykres 308. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Opolu



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 309 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Opolu

Legenda do wykresu 309:



Gospodarstwa domowe
A – jednoosobowe
B – dwuosobowe
C – trzyosobowe
D – czteroosobowe i więcej

Zasób wg liczby izb
B – jedno i dwuizbowe
C – trzyizbowe
D – czteroizbowe i więcej

Zasób wg powierzchni
A – poniżej 39 m kw.
B – 40 - 59 m kw.
C – 60 - 79 m kw.
D – powyżej 80 m kw.

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

9.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Opolu

Tabela 94. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	7	11	11
2	Pośrednicy	107	110	156
3	Kancelarie notarialne	10	12	12
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	73	72	71
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	6	14	16
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1402	1414	1431

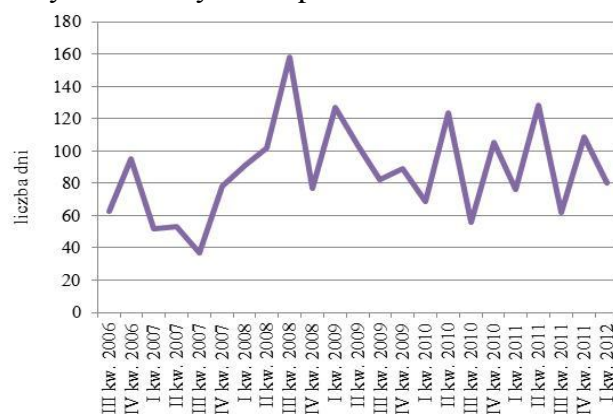
Źródło: szacunki NBP O/O w Opolu na podstawie danych z GUS, rejestry Ministerstwa Transportu, budownictwa i Gospodarki Morskiej oraz Izby Notarialnej we Wrocławiu, Internet.

Tabela 95. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	323	416	711	687
Wartość w tys. zł	64414	78437	154690	143282

Źródło: szacunki NBP O/O w Opolu na podstawie danych z BaRN.

Wykres 310. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Opolu



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

9.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Opolu (wg bazy NBP)

Tabela 96. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	3343	3299	3164	2777	4389
IV kw. 2006	bd.	3343	3585	2885	3551
I kw. 2007	bd.	bd.	3349	3295	3410
II kw. 2007	bd.	3307	4150	3771	4123
III kw. 2007	4784	4253	4136	3958	3863
IV kw. 2007	4937	4442	4363	3967	3833
I kw. 2008	4920	4253	4235	3712	4040
II kw. 2008	4931	3917	4068	3729	4033
III kw. 2008	4943	3916	4187	3797	3592
IV kw. 2008	4968	3765	4143	3700	3587
I kw. 2009	4993	3776	4235	3772	3898
II kw. 2009	5015	3471	4283	3814	4052
III kw. 2009	5083	3669	4083	3582	3979
IV kw. 2009	5223	3492	4154	3649	4130
I kw. 2010	5276	3627	4166	3617	4011
II kw. 2010	5355	4125	4194	3919	3729
III kw. 2010	5429	4054	4252	3735	3843
IV kw. 2010	5497	3817	4137	3742	4228
I kw. 2011	4840	4760	4222	4010	4313
II kw. 2011	4841	4776	4252	3914	4287
III kw. 2011	4839	4726	4456	4002	3767
IV kw. 2011	4837	4676	4146	3864	3577
I kw. 2012	4835	4645	4072	3746	3715

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Tabela 97. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	.	101,3	113,3	103,9	80,9	.	.	.	.	.
I kw. 2007	.	.	93,4	114,2	96,0	.	.	.	.	.
II kw. 2007	.	.	123,9	114,5	120,9	.	.	.	.	.
III kw. 2007	.	128,6	99,7	104,9	93,7	143,1	128,9	130,7	142,5	88,0
IV kw. 2007	103,2	104,4	105,5	100,2	99,2	.	132,9	121,7	137,5	107,9
I kw. 2008	99,6	95,7	97,1	93,6	105,4	.	.	126,4	112,7	118,5
II kw. 2008	100,2	92,1	96,1	100,5	99,8	.	118,4	98,0	98,9	97,8
III kw. 2008	100,2	100,0	102,9	101,8	89,1	103,3	92,1	101,2	95,9	93,0

IV kw. 2008	100,5	96,1	99,0	97,5	99,8	100,6	84,8	95,0	93,3	93,6
I kw. 2009	100,5	100,3	102,2	101,9	108,7	101,5	88,8	100,0	101,6	96,5
II kw. 2009	100,4	91,9	101,1	101,1	104,0	101,7	88,6	105,3	102,3	100,5
III kw. 2009	101,4	105,7	95,3	93,9	98,2	102,8	93,7	97,5	94,3	110,8
IV kw. 2009	102,8	95,2	101,8	101,9	103,8	105,2	92,7	100,3	98,6	115,1
I kw. 2010	101,0	103,9	100,3	99,1	97,1	105,7	96,0	98,4	95,9	102,9
II kw. 2010	101,5	113,7	100,7	108,4	93,0	106,8	118,8	97,9	102,7	92,0
III kw. 2010	101,4	98,3	101,4	95,3	103,1	106,8	110,5	104,1	104,3	96,6
IV kw. 2010	101,2	94,1	97,3	100,2	110,0	105,2	109,3	99,6	102,6	102,4
I kw. 2011	88,0	124,7	102,0	107,2	102,0	91,7	131,2	101,3	110,9	107,5
II kw. 2011	100,0	100,3	100,7	97,6	99,4	90,4	115,8	101,4	99,9	115,0
III kw. 2011	100,0	99,0	104,8	102,3	87,9	89,1	116,6	104,8	107,1	98,0
IV kw. 2011	100,0	98,9	93,0	96,5	95,0	88,0	122,5	100,2	103,2	84,6
I kw. 2012	100,0	99,3	98,2	97,0	103,9	99,9	97,6	96,5	93,4	86,1

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Tabela 98. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Opolu

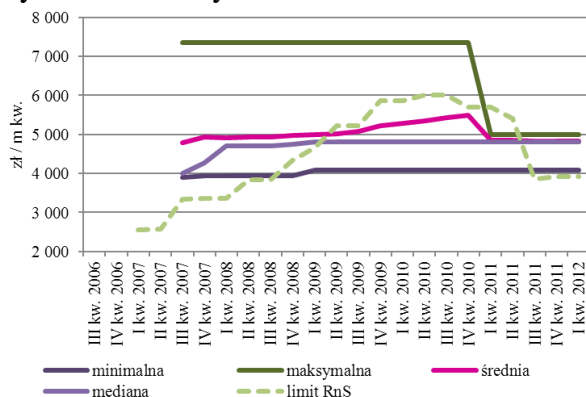
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	15,6	19,4	17,5
IV kw. 2006	18,1	17,7	17,9
I kw. 2007	22,6	19,9	21,3
II kw. 2007	19,8	51,8	35,8
III kw. 2007	19,4	17,9	18,6
IV kw. 2007	20,0	21,4	20,7
I kw. 2008	18,2	19,0	18,6
II kw. 2008	21,7	25,5	23,6
III kw. 2008	23,5	29,1	26,3
IV kw. 2008	24,5	23,3	23,9
I kw. 2009	30,4	31,6	31,0
II kw. 2009	31,8	25,7	28,8
III kw. 2009	25,2	26,5	25,9
IV kw. 2009	25,5	24,5	25,0
I kw. 2010	29,6	25,0	27,3
II kw. 2010	24,0	28,5	26,2
III kw. 2010	31,3		31,3
IV kw. 2010	19,4	20,4	19,9
I kw. 2011		15,6	15,6
II kw. 2011	19,5	21,3	20,4
III kw. 2011	25,2	17,6	21,4
IV kw. 2011	17,8	26,7	22,2
I kw. 2012	19,8	24,2	22,0

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

9.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

9.3.3 Rynek pierwotny w Opolu

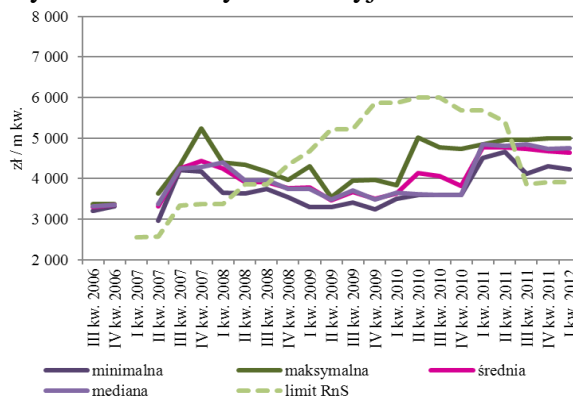
Wykres 311. Ceny ofertowe na RP*



* spadek ceny maksymalnej związany jest z usunięciem jednej z inwestycji

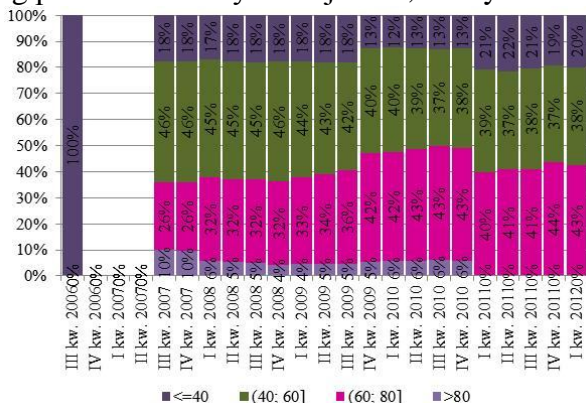
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 312. Ceny transakcyjne na RP



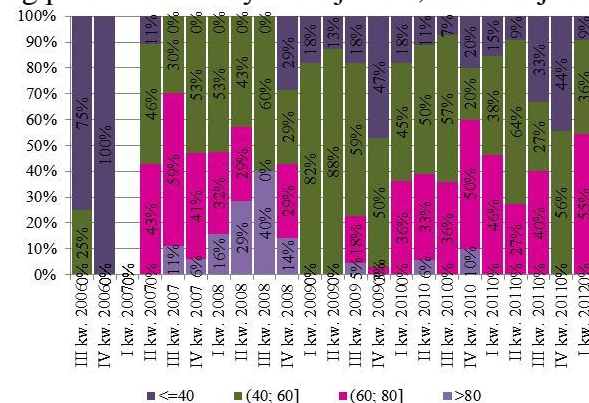
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 313. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



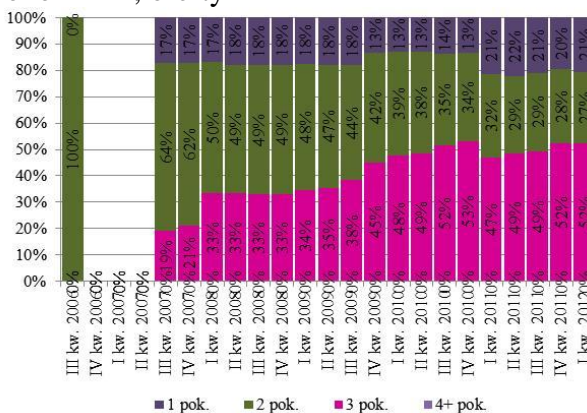
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 314. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



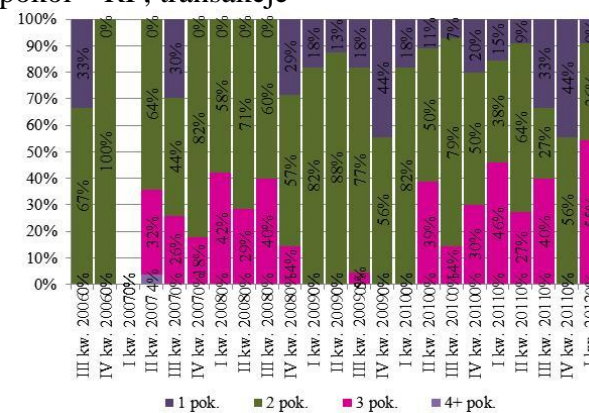
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 315. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 316. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

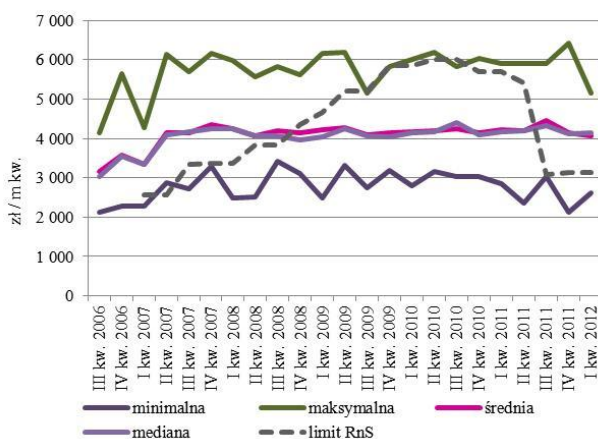
Wykres 317. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

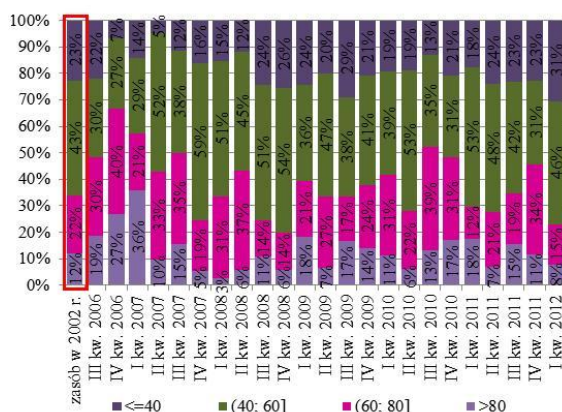
9.3.4 Rynek wtórny w Opolu

Wykres 318. Ceny mieszkań na RW – oferty



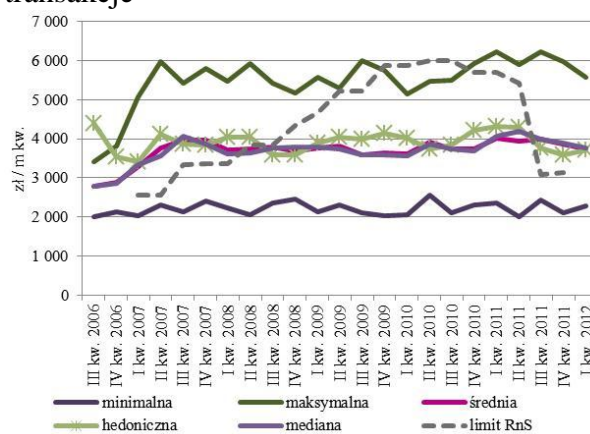
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 320. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



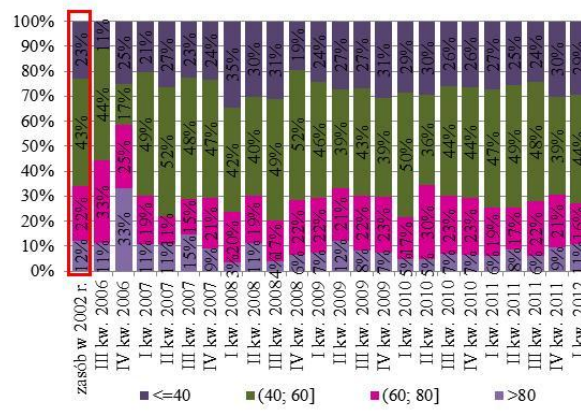
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 319. Ceny mieszkań na RW – transakcje



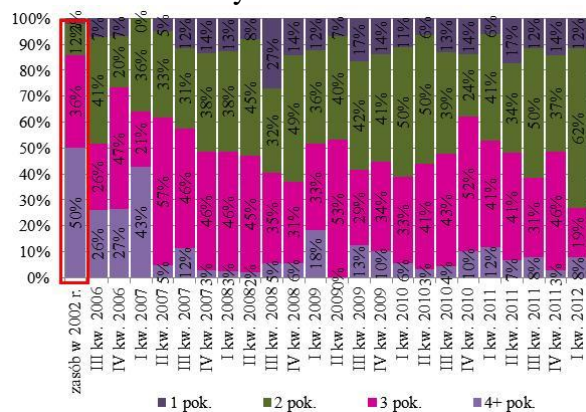
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 321. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



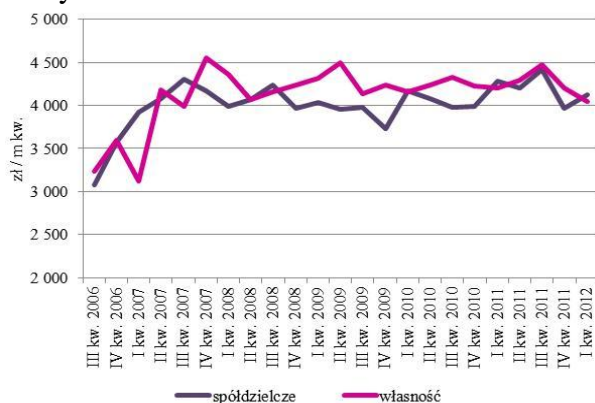
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 322. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



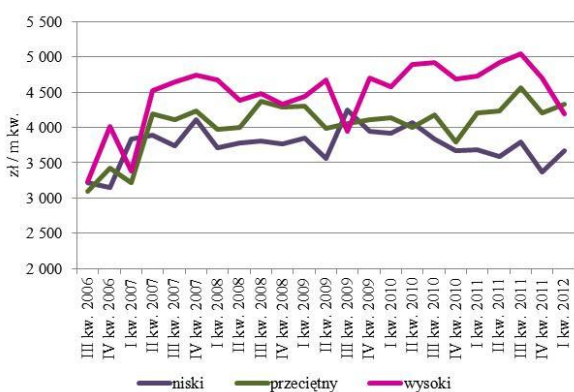
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 324. Ceny wg formy własności – RW, oferty



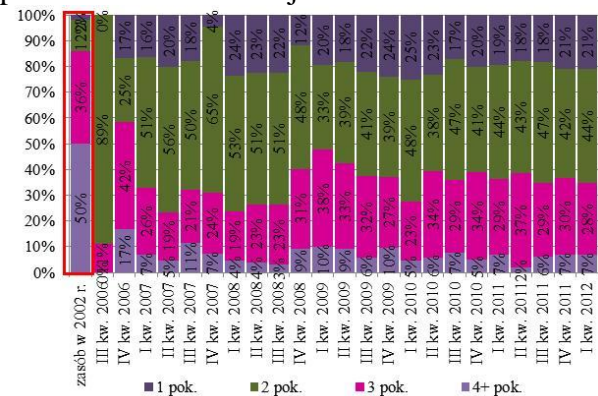
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 326. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



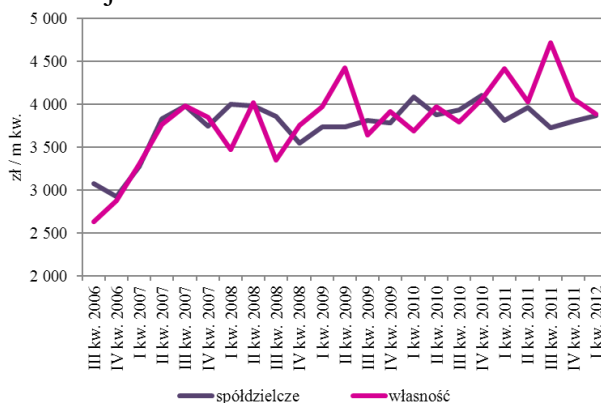
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 323. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



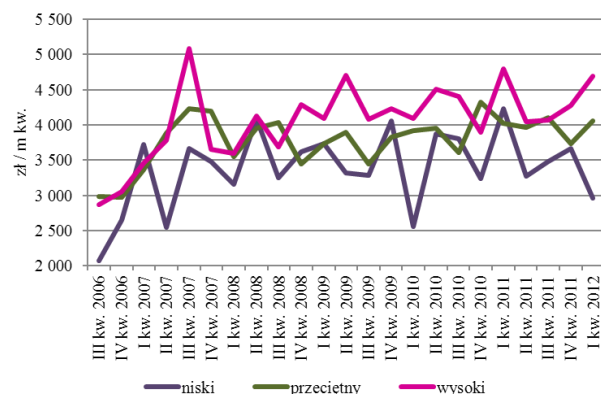
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 325. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



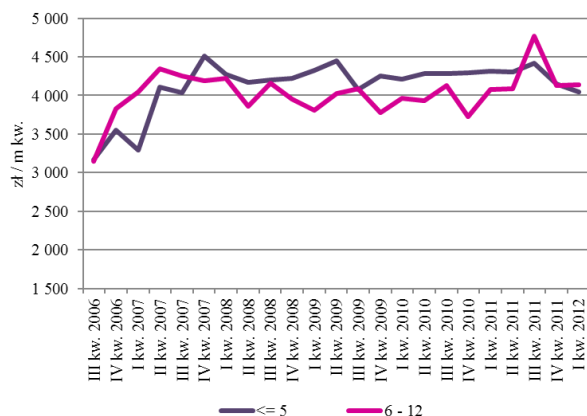
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 327. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



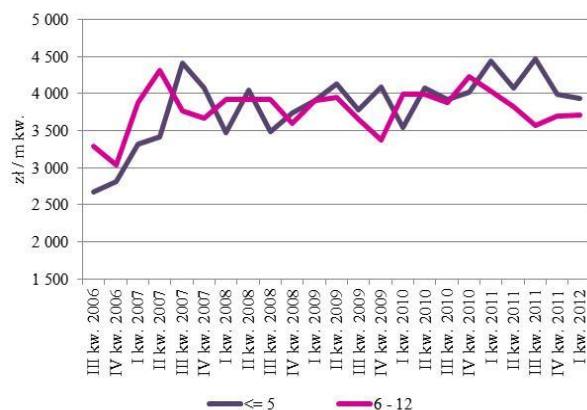
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 328. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



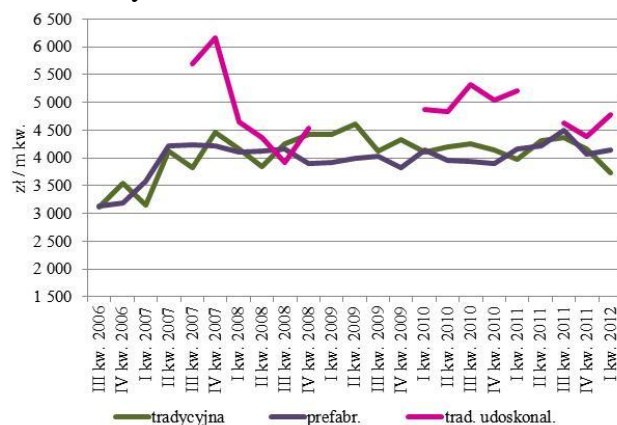
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 329. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



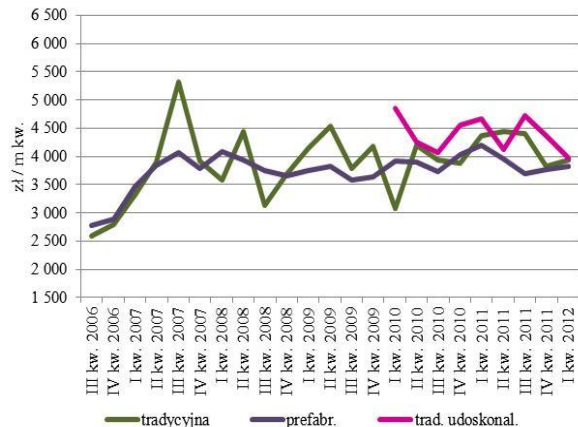
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 330. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



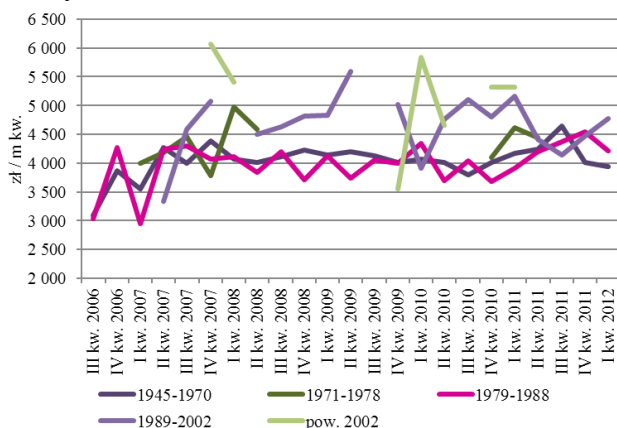
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 331. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



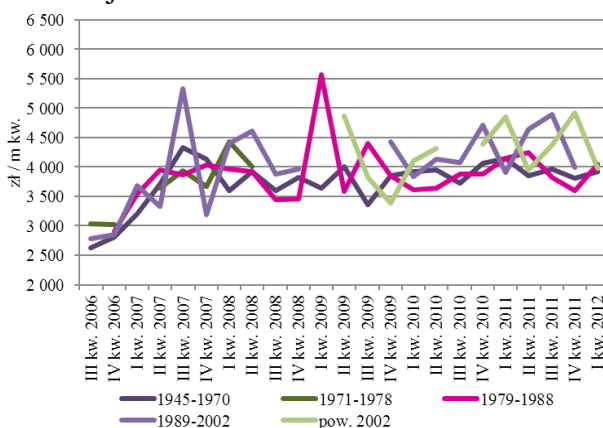
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 332. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 333. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Załącznik 10. Poznań

10.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

W 2011 r. rynek mieszkaniowy w Poznaniu, po okresie silnego przewartościowania nieruchomości, cechowała deprecjacja, na rynku pierwotnym utrzymująca się również na początku 2012 r.

Po analizie danych zebranych w ramach badania BaRN, uwzględniając opinie respondentów, można pokusić się o prognozę powolnego, acz trwałego spadku cen. Wpływ na zaistniałą sytuację mają wprowadzone przez banki bardziej surowe kryteria oceny zdolności kredytowej, a także obawy przed kolejną falą kryzysu. Zarówno deweloperzy, jak i pośrednicy, są zgodni co do tego, iż dzisiejszy rynek nieruchomości jest rynkiem kupujących, a podstawowym kryterium wyboru jest cena. Nie ulega wątpliwości, że poznaniacy ostrożniej inwestują w nieruchomości.

Rok 2011 był kolejnym rokiem wzrostu zasobu mieszkaniowego w Poznaniu. Po trwającym od 2002 r. do 2010 r. spadku liczby ludności, w 2011 r. odnotowano wzrost liczby osób zameldowanych. W stosunku do poprzedniego okresu poprawiło się saldo migracji i przyrost naturalny. Obniżeniu natomiast uległa liczba zawartych małżeństw. Liczba ludności Poznania (oszacowana przez GUS na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego 2011) wynosi 555 tys. Prognoza GUS na lata 2011-2035 zakłada systematyczny spadek liczby mieszkańców stolicy Wielkopolski do 490 tys. Liczby te nie napawają optymizmem.

Pozytywnie natomiast przedstawia się wielkość przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, utrzymująca się od kilku lat na poziomie wyższym niż przeciętny w kraju. W 2011 r. nastąpiło odwrócenie negatywnej tendencji w zakresie kredytowej dostępności mieszkania przy kredycie złotowym – wskaźnik ten osiągnął 55 m kw. Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych, obecnie zaciąganych głównie w złotych, ponownie osiągnęło odnotowany w 2009 r. rekordowy poziom 900 mln zł, przy czym ponad 1/3 stanowiły kredyty udzielone w ramach programu RNS.

W ocenie pośredników mieszkania z wielkiej płyty z lat 1971-1988 są nadal poszukiwane, jednak zainteresowanie nimi jest zdecydowanie mniejsze niż w latach ubiegłych. Atutem jest tutaj bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura – sklepy, szkoły itp.

W 2011 r. nadal większość mieszkań oferowanych na rynku wtórnym stanowiły lokale o powierzchni przekraczającej 50 m kw., jednak mieszkania te znacznie trudniej znajdowały nabywców niż mniejsze lokale.

Wśród mieszkańców Poznania, podobnie jak w 2010 r., największym zainteresowaniem cieszyły się lokale dwupokojowe. Zdaniem pośredników, klient decydując się na mniejszy lokal, mając do wyboru przy zbliżonej cenie pokój z kuchnią lub dwa małe pokoje z aneksem kuchennym, wybiera dwa pokoje kosztem samodzielnej kuchni. Single lub osoby starsze częściej wybierają kawalerki, a młode rodziny mieszkania dwupokojowe. Mimo, iż m kw. mniejszych lokali jest droższy niż w przypadku mieszkań 3- lub 4-pokojowych, to i tak jest to najszybsza droga do własnego mieszkania. Z danych zebranych przez NBP wynika, że mimo tych zalet, oferty sprzedaży kawalerek mają nadal niewielki udział w ogólnej podaży ofert.

Ograniczona podaż przy stosunkowo dużym popycie (w porównaniu z lokalami większymi) sprawiają, że właściciele tego rodzaju mieszkań nie są skłonni do negocjowania stawek. W efekcie tego ceny transakcyjne niewiele odbiegają od ofertowych. Od 2011 r. sytuacja ta ulega stopniowej zmianie za sprawą ofert z rynku pierwotnego. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów małe, 1 i 2-pokojowe mieszkania mają stanowić znaczną część ofert w nowych, rozpoczynanych właśnie inwestycjach. Największe firmy deweloperskie działające na rynku poznańskim dostosowują swoje oferty do oczekiwań klientów

w zależności od ich możliwości finansowych. Obok bardzo małych kawalerek, zbudowanych z myślą o jak najniższej cenie, są też mieszkania, które można łączyć z kilku lokali, uzyskując dużą, jak na mieszkanie, przestrzeń. Ofert mieszkaniowych na poznańskim rynku przybywa. Rośnie zainteresowanie nowo wybudowanymi mieszkaniami, jak również tymi pochodzącymi z rynku wtórnego. Zdaniem naszych respondentów liczba zawieranych transakcji odbiega od ich oczekiwań.

Rośnie zainteresowanie budownictwem jednorodzinnym. Istnieją także przedsiębiorstwa oferujące domy w cenie mieszkania.

10.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Poznaniu

Tabela 99. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Poznaniu

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	213335	216365	218602	221689	224322	228158	231380	234806	237586	240098
- mieszkania na 1000 ludności	370	377	383	390	397	407	415	424	430	432
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	13322500	13622500	13817800	14068000	14264600	14564300	14851300	15088431	15288940	15474414
- przeciętna (m kw.)	62,5	63,0	63,2	63,5	63,6	63,8	64,2	64,3	64,4	64,5
- na osobę (m kw.)	23,1	23,7	24,2	24,8	25,2	26	26,7	27,2	27,7	27,9
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,46	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,36	2,3	2,3
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	233867									
L. gosp. domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,17									

*szacunek Oddziału Okręgowego NBP w Poznaniu na podst. danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu;

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

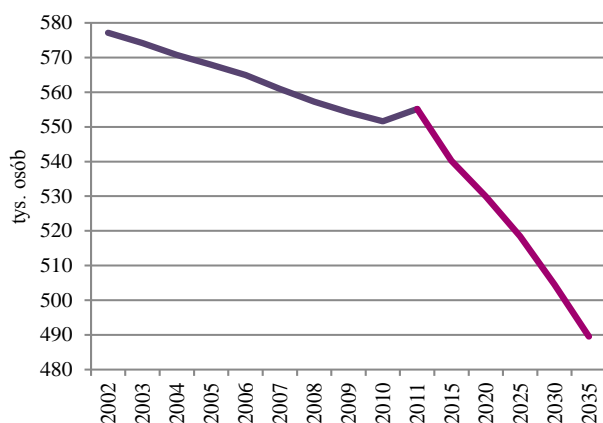
10.2.1 Czynniki demograficzne w Poznaniu

Tabela 100. Czynniki demograficzne w Poznaniu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	577117	-1227	-686	-1913	2752	-2,1	-1,2	4,8
2003	574125	-788	-1513	-2301	2786	-1,4	-2,6	4,9
2004	570778	-697	-2021	-2718	2655	-1,2	-3,5	4,7
2005	567882	-6	-2075	-2081	2888	0,0	-3,7	5,1
2006	564951	23	-2424	-2401	3084	0,0	-4,3	5,5
2007	560932	13	-3058	-3045	3375	0,0	-5,5	6,0
2008	557264	382	-3121	-2739	3667	0,7	-5,6	6,6
2009	554221	661	-2298	-1637	3502	1,2	-4,1	6,3
2010	551627	411	-3005	-2594	3163	0,7	-5,4	5,7
2011*	555147	443	-2493	-2050	2907	0,8	-4,5	5,2

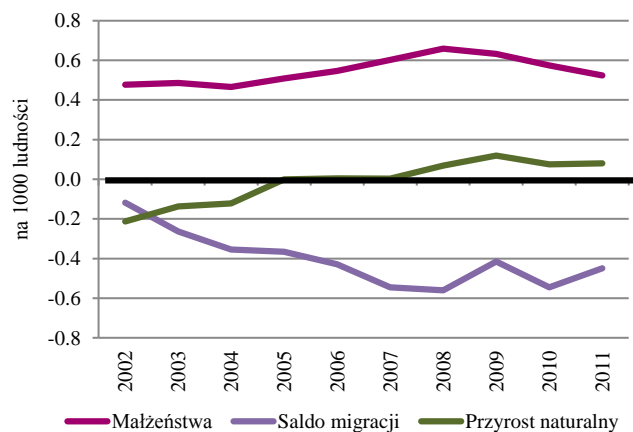
*szacunek Oddziału Okręgowego NBP w Poznaniu; Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 334. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Poznania



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 335. Relacje demograficzne w Poznaniu



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Tabela 101. Gospodarstwa domowe w Poznaniu

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	233867	100,0
jednorodzinne ogółem	145547	62,2
jednorodzinne 2 osobowe	53736	
jednorodzinne 3 osobowe	45855	
jednorodzinne 4 i więcej os.	45956	
dwurodzinne	5788	2,5
trzy i więcej rodzinne	201	0,1
nierodzinne ogółem	82331	35,2
nierodzinne 1 osobowe	77334	
nierodzinne 2 osobowe	4327	
nierodzinne 3 osobowe	473	
nierodzinne 4 i więcej os.	197	

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

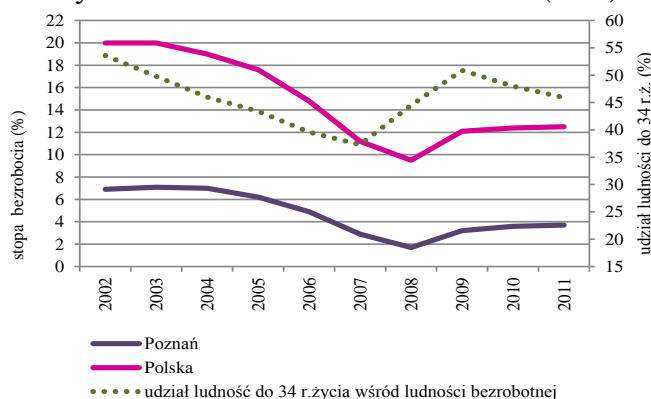
Tabela 102. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Poznaniu

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	66,3	17,4	16,3
2005	67,4	15,9	16,7
2010	66,1	15,2	18,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

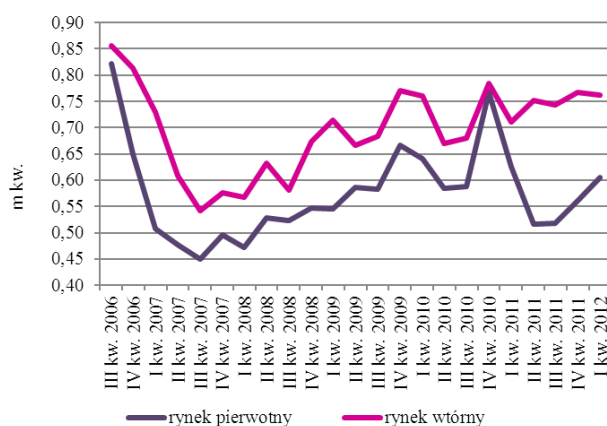
10.2.2 Czynniki ekonomiczne w Poznaniu

Wykres 336. Stopa bezrob. oraz udział ludność do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Poznaniu (w %)



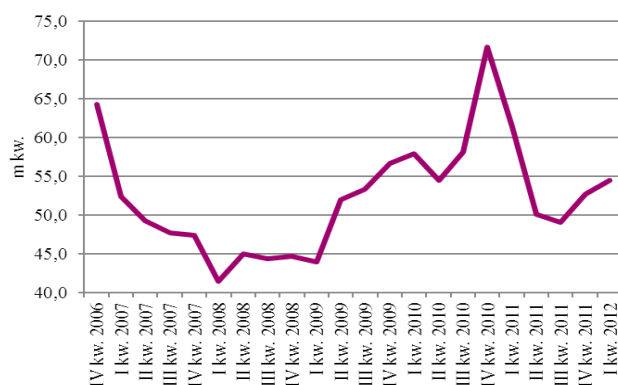
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 338. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Poznaniu



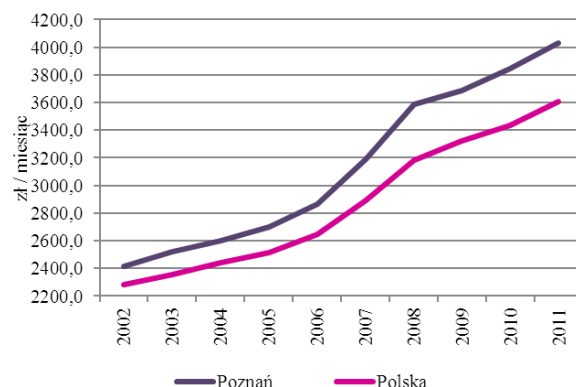
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 340. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Poznaniu



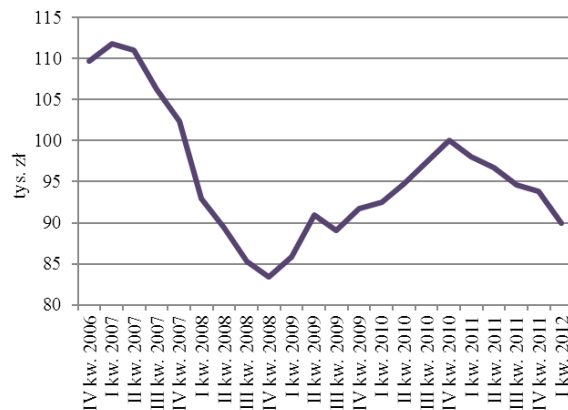
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 337. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Poznaniu



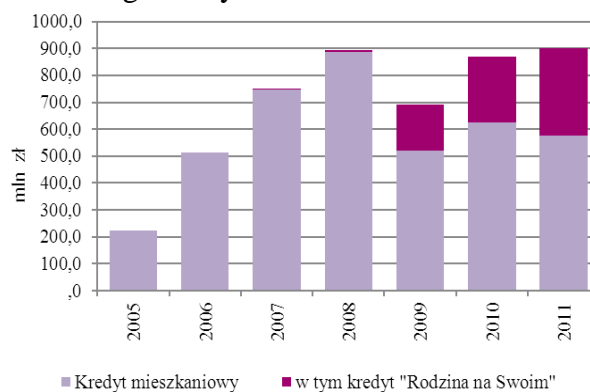
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 339. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Poznaniu



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 341. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Poznaniu



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

10.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

Tabela 103. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	1392	771	2332	2622	3175	4537	3487	4204	2760	4438
- indywidualne	300	283	614	864	607	1880	925	771	669	526
- na sprzedaż lub wynajem	0	0	1005	1326	1959	2639	2622	3047	2028	3681
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	797	251	388	1263	2500	3803	2220	2433	2762	2167
- indywidualne	82	62	363	541	219	394	310	288	274	254
- na sprzedaż lub wynajem	446	139	15	429	1149	3409	1910	2142	2463	1913
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	2890	3054	2509	3375	2828	3986	3343	3531	3180	2512
- indywidualne	716	1326	726	736	467	533	768	543	543	474
- spółdzielcze	155	174	269	2	20	5	77	21	15	1
- na sprzedaż lub wynajem	1731	1234	1121	2299	2053	3227	2446	2728	2586	2017
- społeczne czynszowe	204	311	393	230	145	185	0	149	0	0
- komunalne	12	8	0	108	143	36	28	90	36	20

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

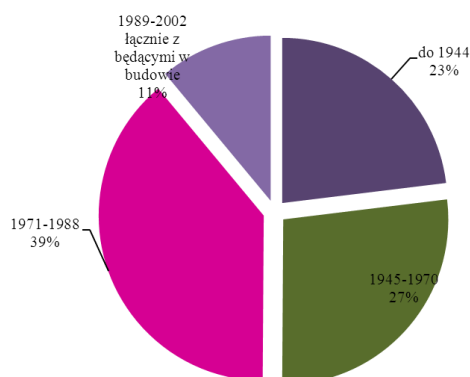
Tabela 104. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	2890	3054	2509	3375	2828	3986	3343	3531	3180	2512
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	233260	302664	234302	283128	220976	321717	301670	246448	230615	185474
- na 1000 ludności	5,0	5,3	4,4	5,9	5,0	7,1	6,0	6,4	5,8	4,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1351	1096	945	1169	917	1181	912	1008	1005	860
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-118	-268	146	-487	256	-611	324	-29	-17	395
- na 1000 ludności	-0,20	-0,47	0,26	-0,86	0,45	-1,09	0,58	-0,05	-0,03	0,71
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	80,7	99,1	93,4	83,9	78,1	80,7	90,2	69,8	72,5	73,8
Liczba izb oddanych	9501	12050	9081	11303	9501	13036	11206	11286	10386	8092
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,3	3,9	3,6	3,3	3,4	3,3	3,4	3,2	3,3	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)	24,5	25,4	25,9	25,4	23,0	24,5	26,5	21,8	22,0	22,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

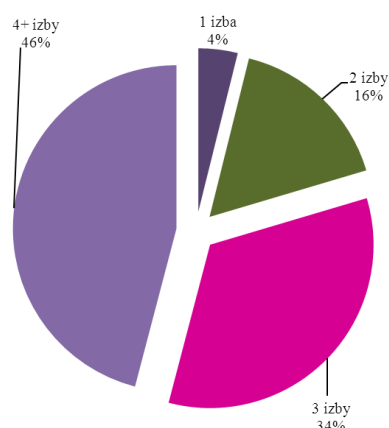
10.2.4 Zasób mieszkaniowy w Poznaniu

Wykres 342. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Poznaniu w 2002 r.



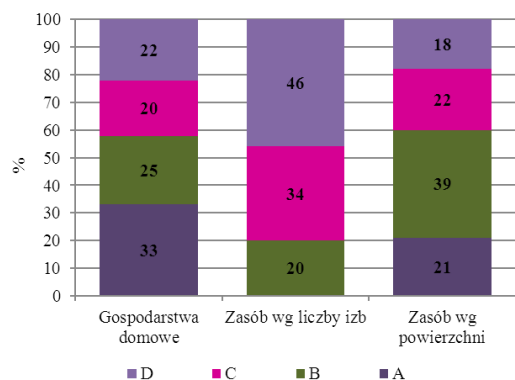
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 344. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Poznaniu w 2002 r.



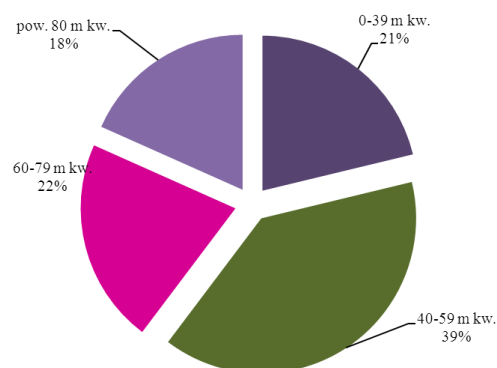
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 346 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Poznaniu



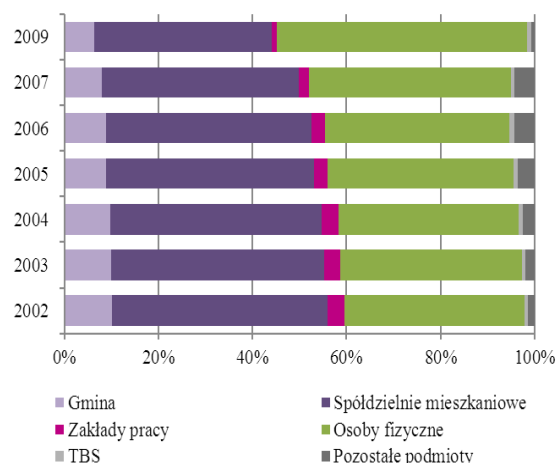
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 343. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Poznaniu w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 345. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Poznaniu



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Legenda do wykresu 346:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

10.2.5 Informacje o rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Tabela 105. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	40	41	45
2	Pośrednicy	689	795	861
3	Kancelarie notarialne	71	76	76
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	133	137	149
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	8	10	11
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1994	2097	2201

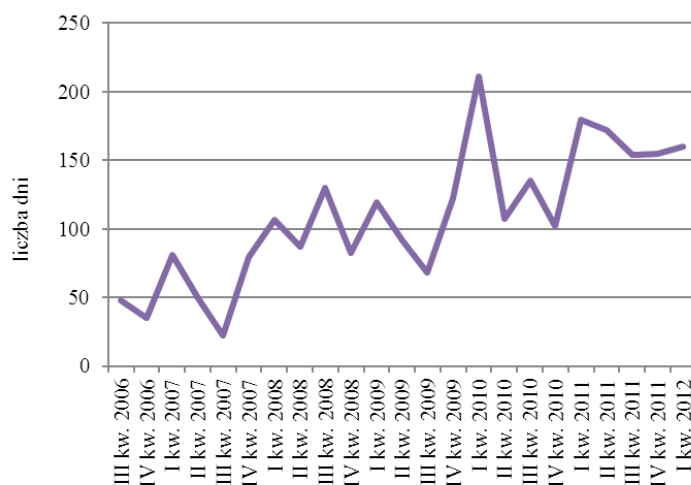
Źródło: szacunki NBP O/O w Poznaniu na podstawie danych z: Urzędu Statystycznego w Poznaniu, Centralnego Rejestru Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, Poznańskiej Izby Notarialnej.

Tabela 106. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1046	851	2258	5903
Wartość w tys. zł	291096	214738	589307	222734

Źródło: Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu.

Wykres 347. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Poznaniu



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

10.2.6 Ceny na rynku mieszkaniowym w Poznaniu (wg bazy NBP)

Tabela 107. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	4770	3468	3752	3332	5624
IV kw. 2006		4890	4462	3903	5692
I kw. 2007	6970	6509	6104	4523	5902
II kw. 2007	11476	7059	6698	5538	5719
III kw. 2007	9118	6993	6387	5805	5835
IV kw. 2007	8755	6899	6472	5948	6020
I kw. 2008	8795	7639	6235	6357	6027
II kw. 2008	7505	7018	6097	5858	5811
III kw. 2008	7363	6831	5980	6143	6097
IV kw. 2008	7309	6684	5954	5430	5457
I kw. 2009	7219	7028	5979	5226	6748
II kw. 2009	7246	6378	6216	5613	6237
III kw. 2009	6932	6116	5970	5221	5849
IV kw. 2009	6726	5979	5924	5181	5837
I kw. 2010	6693	6434	6074	5397	6279
II kw. 2010	6607	6644	6122	5575	6142
III kw. 2010	6605	6366	6012	5496	6166
IV kw. 2010	6063	5363	6047	5246	6182
I kw. 2011	8230	6266	5940	5520	6311
II kw. 2011	8312	7738	5911	5321	6009
III kw. 2011	7746	7708	5804	5380	6038
IV kw. 2011	7355	7186	5737	5256	6043
I kw. 2012	7182	6796	5795	5403	6187

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Tabela 108. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	0,0	141,0	118,9	117,1	101,2	.	.	.	.	.
I kw. 2007	.	133,1	136,8	115,9	103,7	.	.	.	.	.
II kw. 2007	164,7	108,4	109,7	122,4	96,9	.	.	.	.	.
III kw. 2007	79,5	99,1	95,4	104,8	102,0	191,2	201,7	170,2	174,2	103,7
IV kw. 2007	96,0	98,7	101,3	102,5	103,2	.	141,1	145,1	152,4	105,8
I kw. 2008	100,5	110,7	96,3	106,9	100,1	126,2	117,4	102,2	140,6	102,1
II kw. 2008	85,3	91,9	97,8	92,1	96,4	65,4	99,4	91,0	105,8	101,6
III kw. 2008	98,1	97,3	98,1	104,9	104,9	80,7	97,7	93,6	105,8	104,5

IV kw. 2008	99,0	97,9	99,6	88,4	89,5	83,3	96,9	92,0	91,3	90,7
I kw. 2009	99,0	105,1	100,4	94,9	123,6	82,1	92,0	95,9	82,2	112,0
II kw. 2009	100,4	90,7	104,0	108,9	92,4	96,5	90,9	102,0	95,8	107,3
III kw. 2009	95,7	95,9	96,0	93,0	93,8	94,2	89,5	99,8	85,0	95,9
IV kw. 2009	97,0	97,8	99,2	99,2	99,8	92,2	89,4	99,5	95,4	107,0
I kw. 2010	99,5	107,6	102,5	104,2	107,6	92,7	91,5	101,6	103,3	93,0
II kw. 2010	98,7	103,3	100,8	103,3	97,8	91,2	104,2	98,5	99,3	98,5
III kw. 2010	100,0	95,8	98,2	98,6	100,4	95,3	104,1	100,7	105,3	105,4
IV kw. 2010	91,8	84,2	100,6	95,4	100,3	90,1	89,7	102,1	101,2	105,9
I kw. 2011	135,8	116,9	98,2	105,2	102,1	123,0	97,4	97,8	102,3	100,5
II kw. 2011	101,0	123,5	99,5	96,4	95,2	125,8	116,5	96,5	95,4	97,8
III kw. 2011	93,2	99,6	98,2	101,1	100,5	117,3	121,1	96,5	97,9	97,9
IV kw. 2011	94,9	93,2	98,8	97,7	100,1	121,3	134,0	94,9	100,2	97,8
I kw. 2012	97,7	94,6	101,0	102,8	102,4	87,3	108,5	97,6	97,9	98,0

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Tabela 109. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Poznaniu

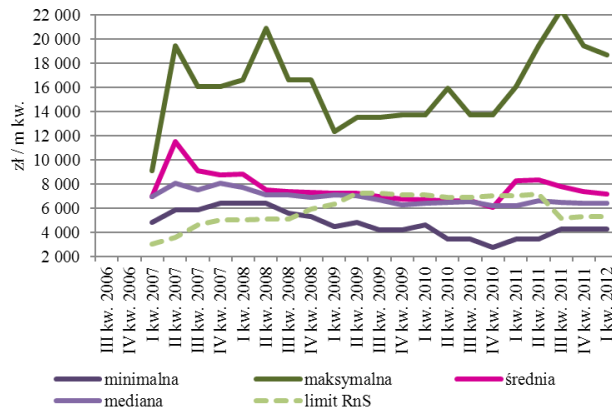
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	23,0	21,6	22,3
IV kw. 2006	25,2	19,5	22,3
I kw. 2007	20,4	21,0	20,7
II kw. 2007	22,8	18,4	20,6
III kw. 2007	26,4	22,0	24,2
IV kw. 2007	29,2	25,2	27,2
I kw. 2008	28,4	28,0	28,2
II kw. 2008	33,2	30,1	31,7
III kw. 2008	33,1	28,7	30,9
IV kw. 2008	29,4	27,2	28,3
I kw. 2009	27,4	26,6	27,0
II kw. 2009	32,5	31,1	31,8
III kw. 2009	33,1	26,4	29,7
IV kw. 2009	31,9	31,0	31,5
I kw. 2010	29,9	29,4	29,6
II kw. 2010	30,5	29,0	29,8
III kw. 2010	28,8	29,0	28,9
IV kw. 2010	31,0	30,3	30,6
I kw. 2011	28,8	27,3	28,0
II kw. 2011	30,5	29,9	30,2
III kw. 2011	29,4	29,3	29,4
IV kw. 2011	30,8	28,5	29,7
I kw. 2012	36,8	27,4	32,1

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

10.2.7 Ceny mieszkań i ich cechy

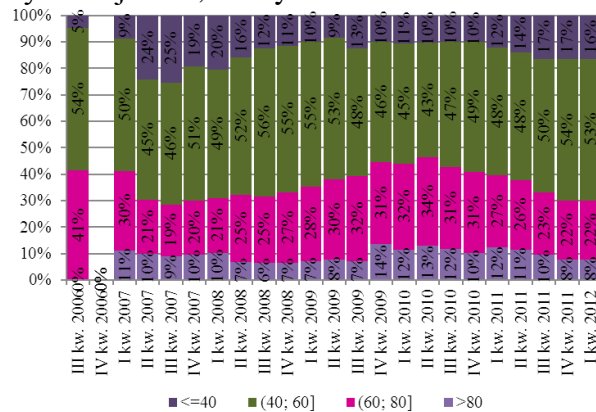
10.2.8 Rynek pierwotny w Poznaniu

Wykres 348. Ceny ofertowe na RP



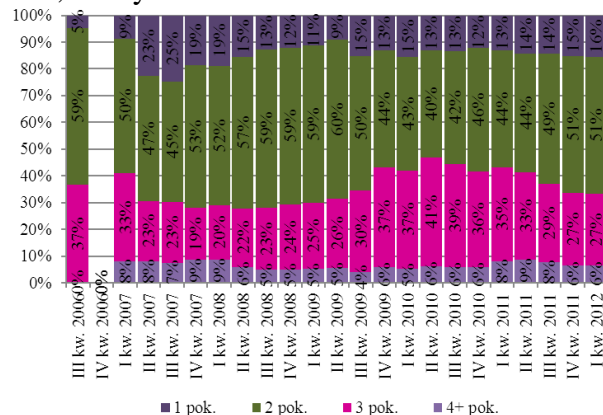
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 350. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



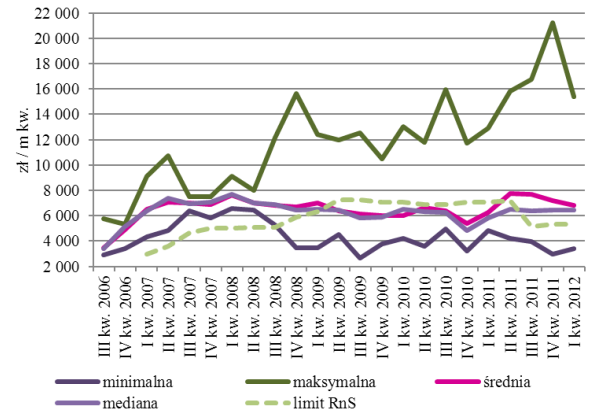
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 352. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



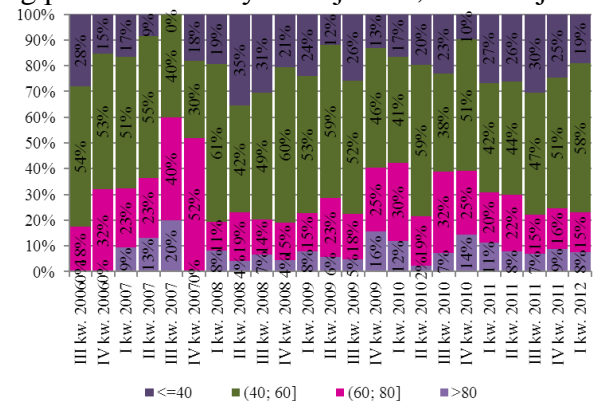
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 349. Ceny transakcyjne na RP



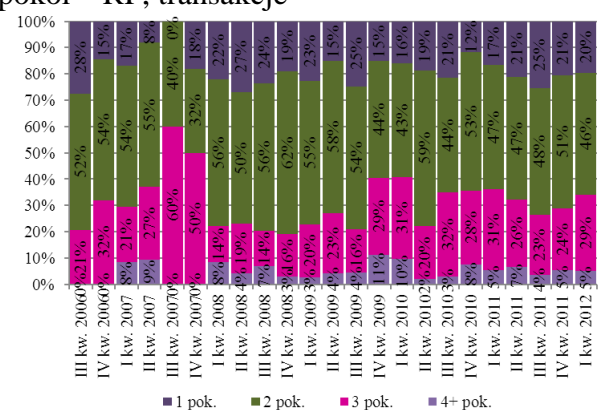
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 351. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



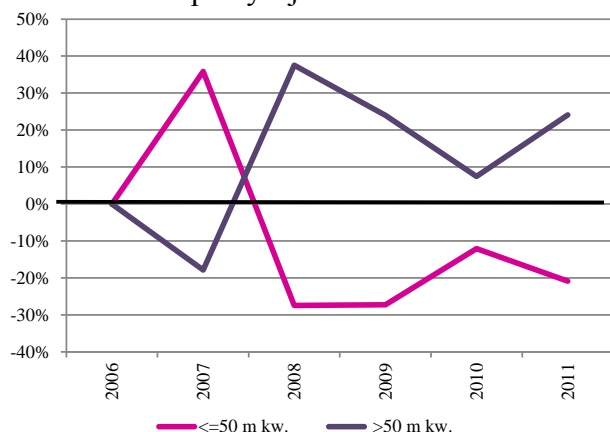
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 353. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

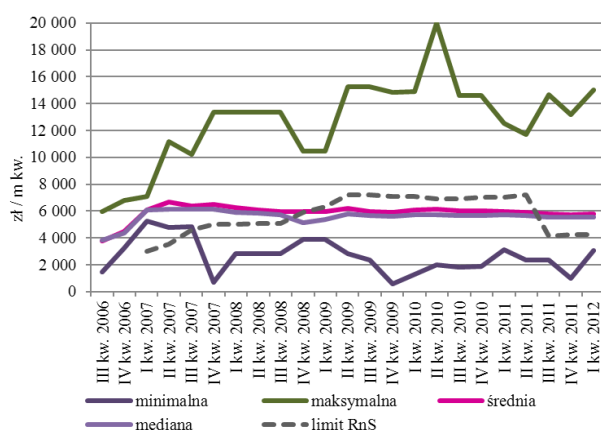
Wykres 354. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej lub równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

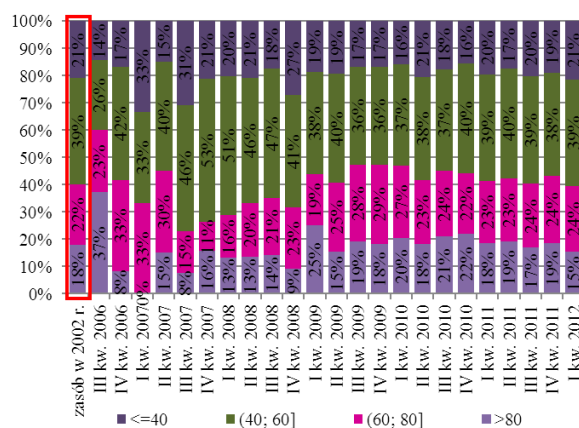
10.2.9 Rynek wtórny w Poznaniu

Wykres 355. Ceny mieszkań na RW – oferty



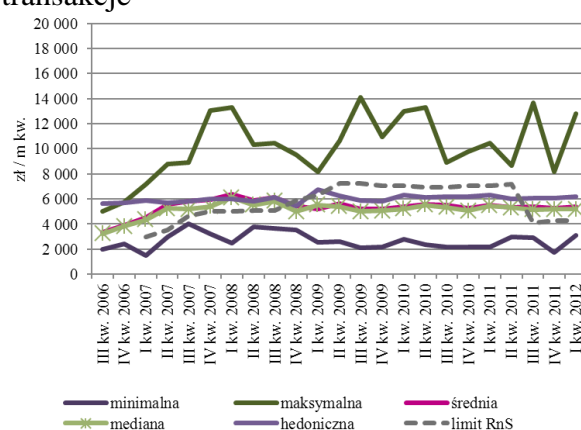
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 357. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



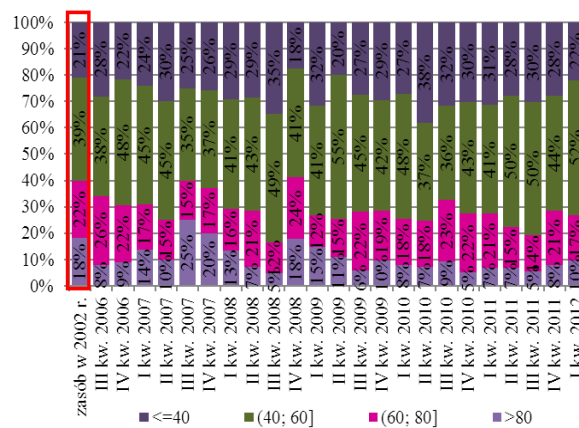
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 356. Ceny mieszkań na RW – transakcje



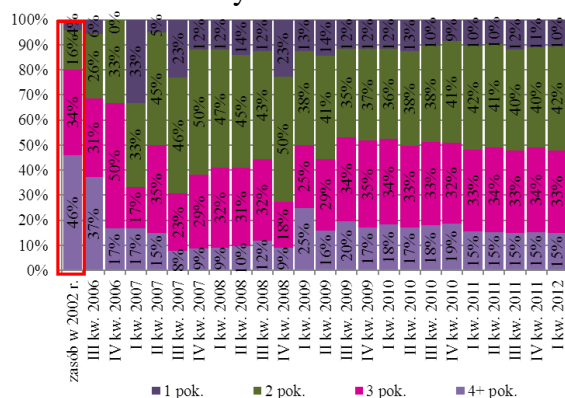
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 358. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



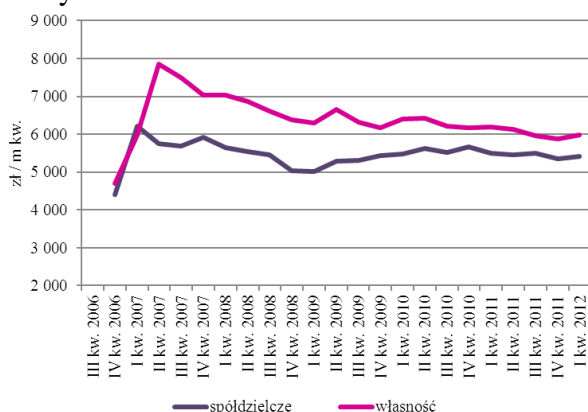
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 359. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



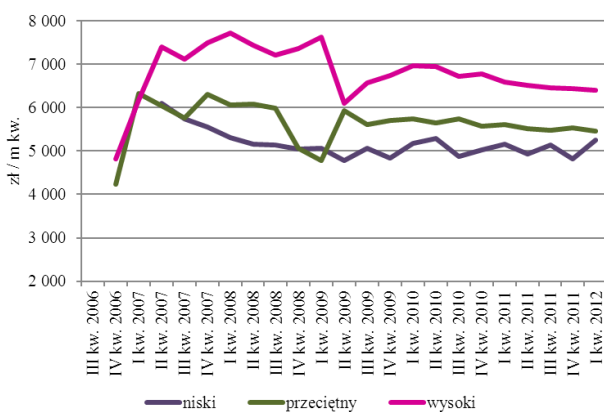
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 361. Ceny wg formy własności – RW, oferty



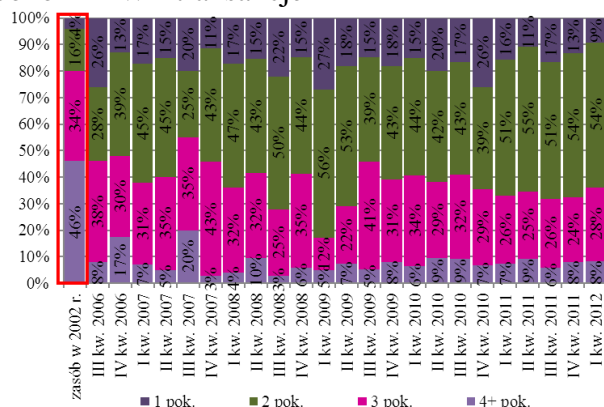
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 363. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



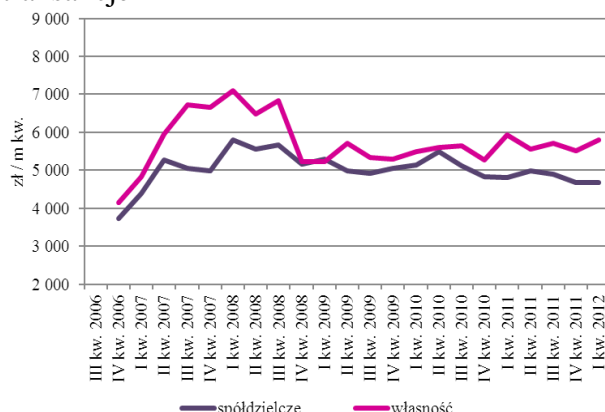
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 360. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



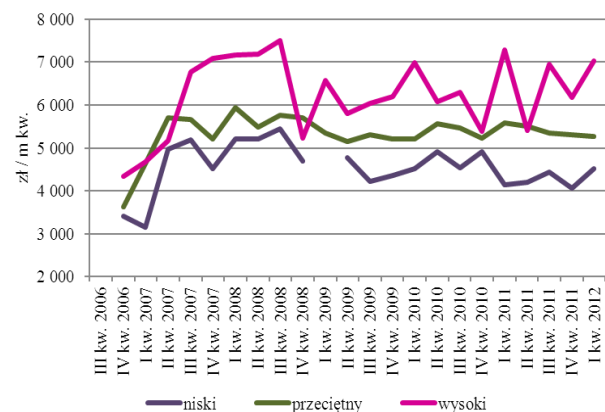
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 362. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



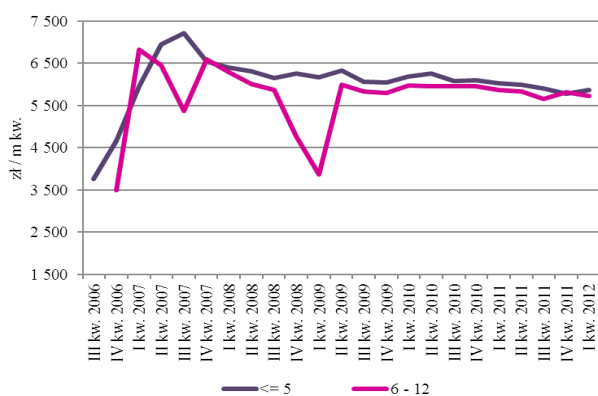
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 364. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



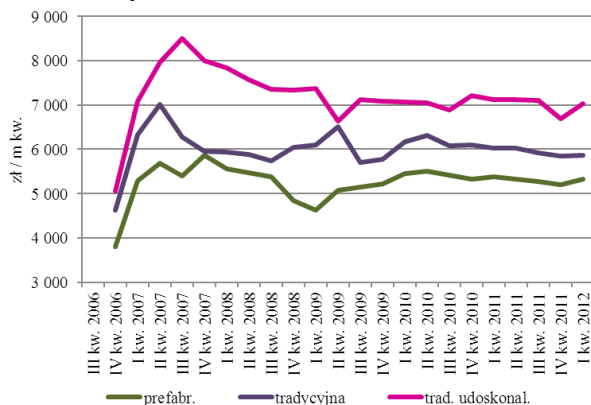
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 365. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



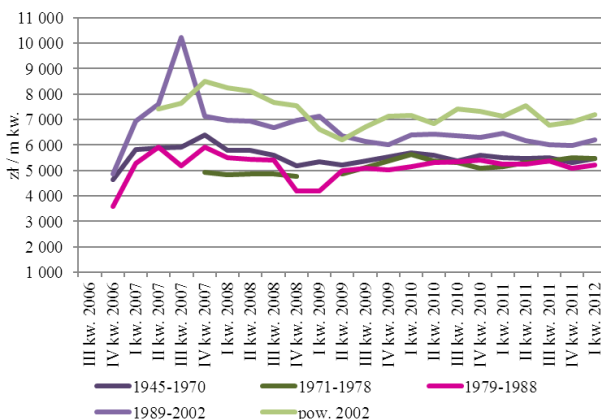
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 367. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



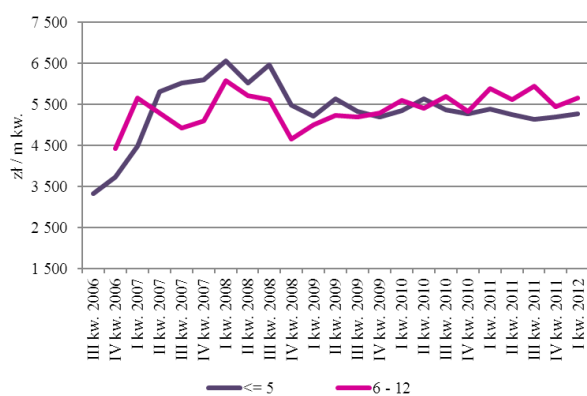
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 369. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



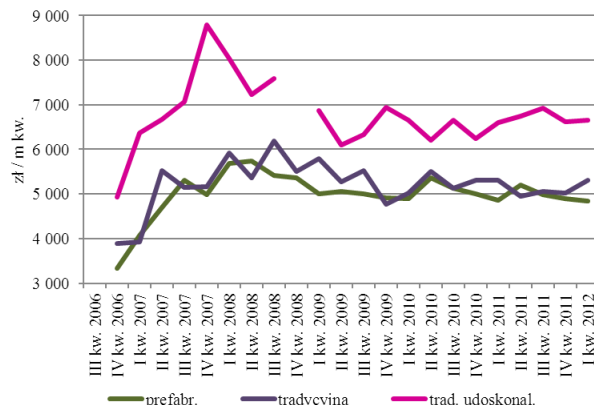
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 366. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



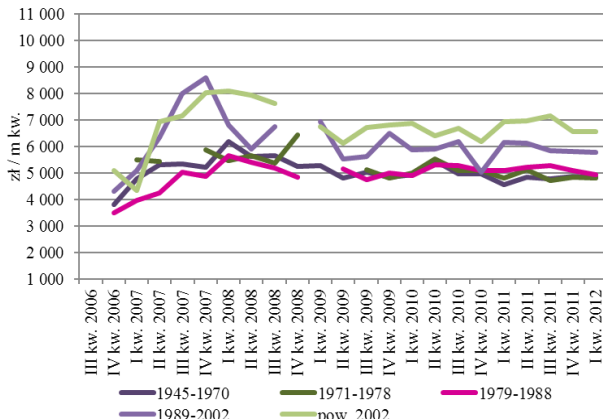
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 368. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 370. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Załącznik 11. Rzeszów

11.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

W 2011 roku, podobnie jak w poprzednich latach odnotowano w Rzeszowie wzrost liczby mieszkań ogółem, wzrost ich przeciętnego metrażu oraz łącznej powierzchni użytkowej mieszkań. Struktura zasobu mieszkaniowego w Rzeszowie praktycznie nie uległa zmianie. Ponad połowa mieszkań należy do osób fizycznych, a niemal co trzecie mieszkanie znajduje się w gestii spółdzielni mieszkaniowych. Zaznaczył się wyraźny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku, przy czym uległa zmianie ich struktura – w 2011 r. najczęściej oddano do użytku mieszkań na sprzedaż lub wynajem (w poprzednim roku mieszkań indywidualnych). Wzrost odnotowano również w ilości wydanych pozwoleń na budowę oraz w ilości rozpoczętych budów z przewagą w obu przypadkach mieszkań na sprzedaż lub wynajem (tendencja niezmienna od trzech lat).

Według szacunkowych danych, w 2011 r. w Rzeszowie zwiększyła się liczba ludności – wzrósł przyrost naturalny a saldo migracji było dodatnie. Rzeszów jest miastem z napływem młodych ludzi (na studia, do pracy), którzy decydują się tu osiedlić. Spadła, w porównaniu do 2010 roku liczba zawieranych małżeństw.

Analizując sytuację ekonomiczną ludności Rzeszowa zauważamy poprawę w odniesieniu do poprzedniego roku. Odnotowano nieznaczny spadek bezrobocia, również wśród młodych ludzi do 34 roku życia, potencjalnych nabywców mieszkań i wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, co przekłada się na kredytową dostępność mieszkania na nieco wyższym poziomie niż w 2010 r.

Jeśli chodzi o ilość zawartych transakcji to początek 2011 roku, według ekspertów uznano za stosunkowo udany - kupujący starali się zdążyć przed nowelizacją programu RNS. Natomiast od drugiego półrocza rzeszowscy deweloperzy i pośrednicy w obrocie nieruchomościami zauważyli spadek ilości zawieranych transakcji. Jednym z powodów było oczekiwanie klientów na spadek cen. Generalnie pod koniec roku dominował ograniczony popyt. Klienci ostrożnie podchodzili do kupna, mając na uwadze niepewną sytuację gospodarczą – obawa kryzysu, obawa przed zaciąganiem długoterminowych kredytów, bądź zwlekali z zakupem licząc na znaczny spadek cen. Sprzedający (deweloperzy) oferowali w tym czasie znaczne upusty, podczas gdy poprzednio to kupujący występowali z propozycją obniżki cen. Podobna sytuacja występowała na początku 2012 roku.

Nadal utrzymuje się zainteresowanie kupujących ofertami mieszkań dwu ewentualnie trzy pokojowych o metrażu 50 - 55 m kw.. Dotyczy to zarówno rynku pierwotnego jaki i wtórnego. Dobrze sprzedają się również mieszkania do 40 m kw. (łączna cena za mieszkanie nie jest tak wysoka), ale ofert sprzedaży tego typu mieszkań jest mniej niż ofert mieszkań o większym metrażu. Relatywnie mało, w odniesieniu do liczby ofert, sprzedawanych jest mieszkań dużych, powyżej 80 m kw. Wysoka łączna cena związana z dużym metrażem niekiedy powoduje, że zainteresowanie kupujących przenosi się na zakup domu szeregowego.

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w 2011 r. na rynku pierwotnym i wtórnym na przestrzeni kwartałów utrzymywały się raczej na zbliżonym poziomie. Niezmiennie cena ofertowa na rynku wtórnym jest wyższa niż cena ofertowa na rynku pierwotnym. Średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym w Rzeszowie są również wyższe od rynku pierwotnego. Niższe ceny uzyskiwały mieszkania w budynkach wysokich, z lat 1971-1988 (wielka płyta).

Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w stosunku do 2010 r. był dłuższy, a pod koniec roku jeszcze się wydłużył, co może wynikać zarówno ze zbyt wysokich cen ofertowych, jak i dużej podaży nowych mieszkań.

11.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Rzeszowie

Tabela 110. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Rzeszowie

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	50352	53551	54116	54546	56743	58033	60309	62465	64785	66350
- mieszkania na 1000 ludności	315	337	340	344	347	349	353	362	363,5	368,3
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	3047768	3279134	3328217	3367596	3561572	3673741	3871539	4039400	4254400	4365235
- przeciętna (m kw.)	60,6	61,2	61,5	61,7	62,8	63,3	64,2	64,7	65,7	65,8
- na osobę (m kw.)	19,1	20,6	20,9	21,2	21,8	22,1	22,7	23,4	23,9	24,2
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	3,2	3	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,7
L. gospodarstw mieszk. w 2002 r.	57855									
L. gosp. domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,16									

*2011 rok szacunek własny NBP O/O w Rzeszowie; Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

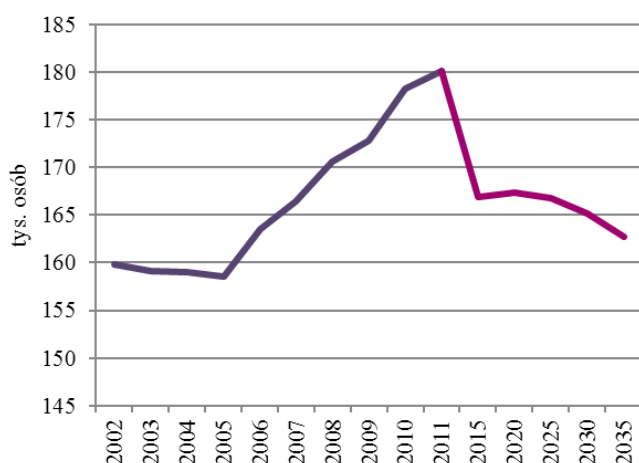
11.2.1 Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Tabela 111. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	159791	146	-284	-138	779	0,9	-1,8	4,9
2003	159088	176	-539	-363	772	1,1	-3,4	4,9
2004	159020	251	-490	-239	772	1,6	-3,1	4,9
2005	158539	288	-314	-26	835	1,8	-2,0	5,3
2006	163508	393	-215	178	924	2,4	-1,3	5,7
2007	166454	409	517	926	1047	2,5	3,1	6,3
2008	170653	504	-88	416	1123	3,0	-0,5	6,6
2009	172770	408	-75	333	1117	2,4	-0,4	6,5
2010	178227	519	187	706	1154	2,9	1,0	6,5
2011	180173	557	275	832	1013	3,1	1,5	5,6

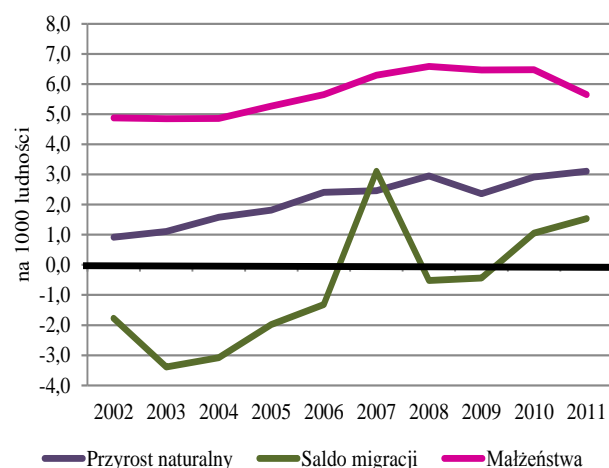
*Liczba ludności w 2011 roku Urząd Miasta Rzeszowa; Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 371. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Rzeszowa



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie i UM Rzeszów.

Wykres 372. Relacje demograficzne w Rzeszowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Tabela 112. Gospodarstwa domowe w Rzeszowie

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	57855	100,0
jednorodzinne ogółem	37878	65,5
jednorodzinne 2 osobowe	11644	
jednorodzinne 3 osobowe	11198	
jednorodzinne 4 i więcej os.	15036	
dwurodzinne	1709	3,0
trzy i więcej rodzinne	73	0,1
nierodzinne ogółem	18195	31,4
nierodzinne 1 osobowe	17114	
nierodzinne 2 osobowe	926	
nierodzinne 3 osobowe	107	
nierodzinne 4 i więcej os.	48	

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

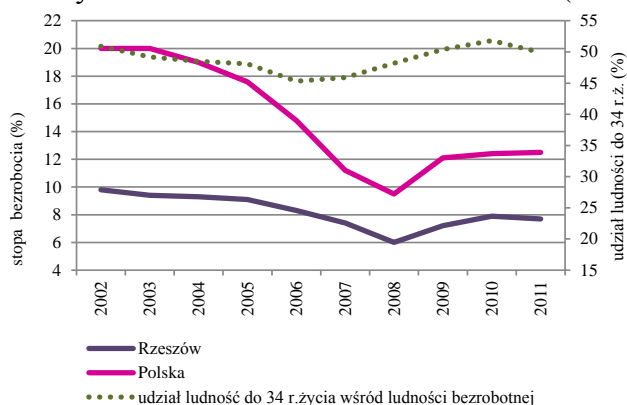
Tabela 113. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Rzeszowie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,9	20,7	13,4
2005	67,0	18,6	14,4
2010	66,2	17,4	16,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

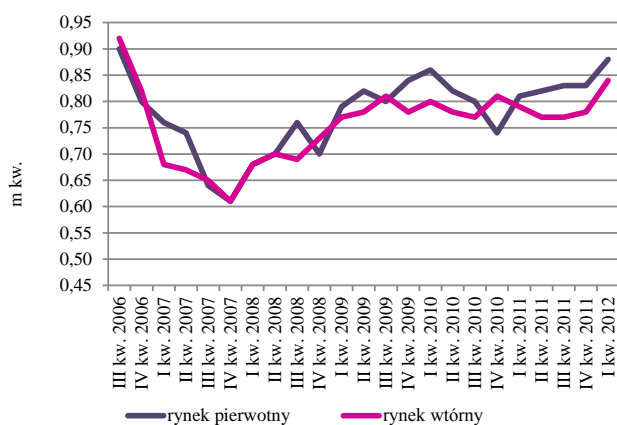
11.2.2 Czynniki ekonomiczne w Rzeszowie

Wykres 373. Stopa bezrob. oraz udział ludność do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Rzeszowie (w %)



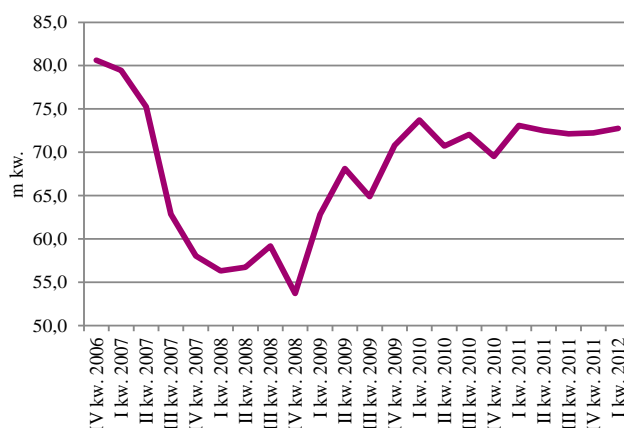
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 375. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Rzeszowie



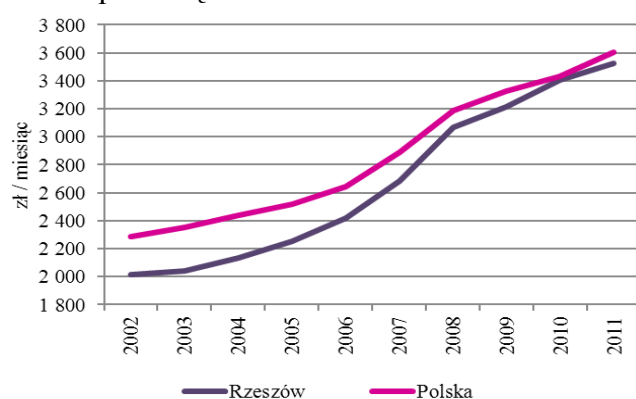
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 377. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Rzeszowie



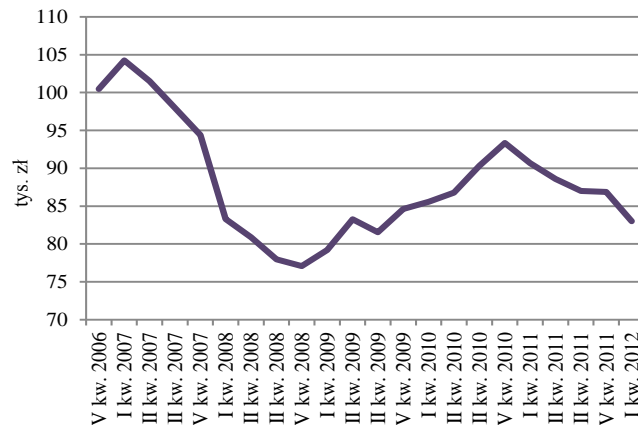
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 374. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Rzeszowie



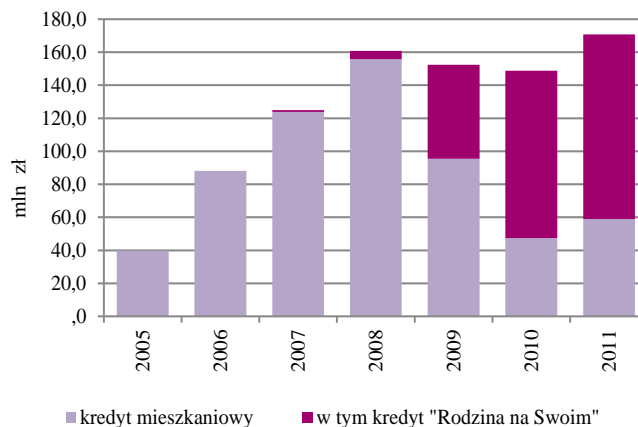
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 376. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Rzeszowie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 378. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego w Rzeszowie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

11.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

Tabela 114. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	420	449	872	412	1621	1792	1148	1192	1246	1486
- indywidualne	117	101	191	166	273	786	331	372	313	669
- na sprzedaż lub wynajem	32	8	188	32	462	432	521	541	905	817
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	148	309	849	374	1273	1797	794	1306	1496	1595
- indywidualne	101	85	114	158	296	596	258	272	466	587
- na sprzedaż lub wynajem	0	0	64	16	223	525	313	538	568	650
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	505	866	645	456	1011	793	918	1570	941	1565
- indywidualne	210	481	274	182	176	301	329	360	394	331
- spółdzielcze	293	321	271	188	747	386	426	610	266	291
- na sprzedaż lub wynajem	0	0	11	86	29	106	163	559	280	922
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- komunalne	2	2	89	0	59	0	0	0	0	20

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

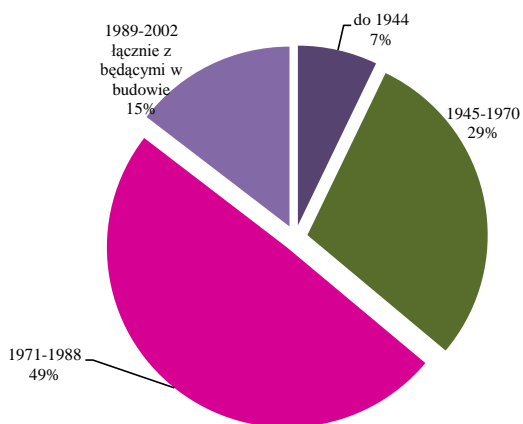
Tabela 115. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	505	866	645	456	1011	793	918	1546	937	1565
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	46824	93401	56812	42249	74379	67562	72976	106240	76824	110835
- na 1000 ludności	3,2	5,4	4,1	2,9	6,2	4,8	5,4	8,9	5,3	8,7
- na 1000 zaw. małżeństw	648	1122	835	546	1094	757	817	1384	812	1544
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	274	-94	127	379	-87	254	205	-429	217	-552
- na 1000 ludności	1,71	-0,59	0,80	2,39	-0,53	1,53	1,20	-2,48	1,22	-3,06
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	92,7	107,9	88,1	92,7	73,6	85,2	79,5	68,7	82,0	70,8
Liczba izb oddanych	2014	4023	2710	1792	3987	3441	3596	5517	3782	5420
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	4,0	4,7	4,2	3,9	3,9	4,3	3,9	3,6	4,0	3,5
Przec. pow. izby (m kw.)	23,2	23,2	21,0	23,6	18,7	19,6	20,3	19,3	20,3	20,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

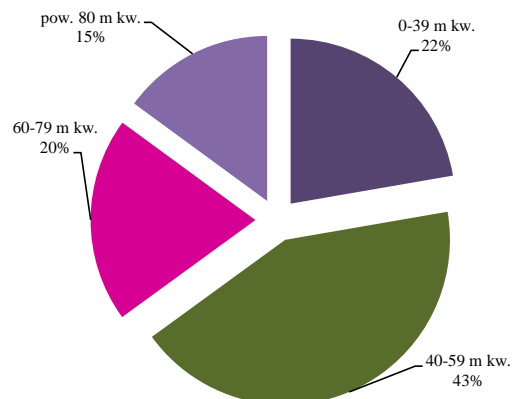
11.2.4 Zasób mieszkaniowy w Rzeszowie

Wykres 379. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Rzeszowie w 2002 r.



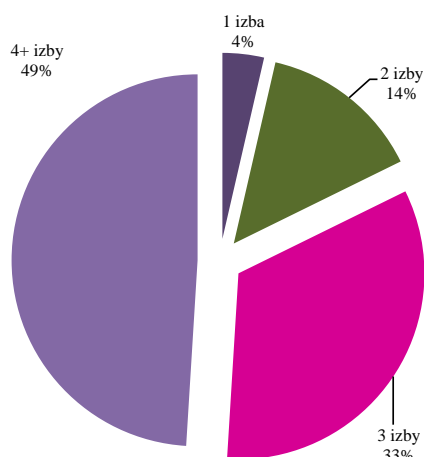
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 380. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Rzeszowie w 2002 r.



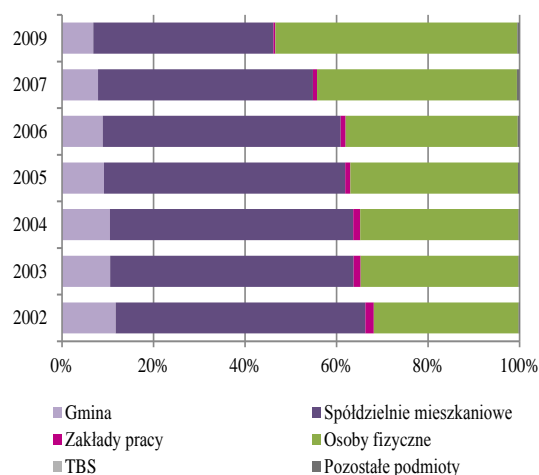
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 381. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Rzeszowie w 2002 r.



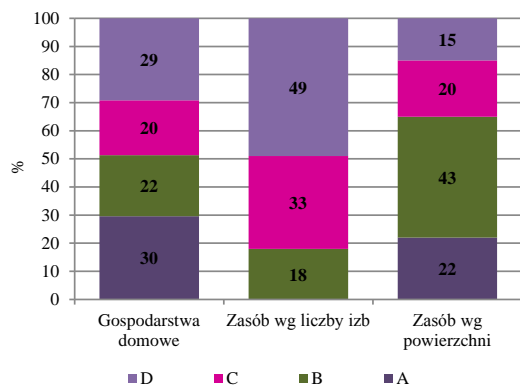
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 382. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Rzeszowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 383 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Rzeszowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Legenda do wykresu 383:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

11.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

Tabela 116. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	59	93	110
2	Pośrednicy	54	58	64
3	Kancelarie notarialne	19	25	26
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	39	41	45
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	28	25	27
6	Wspólnoty mieszkaniowe	427	454	477

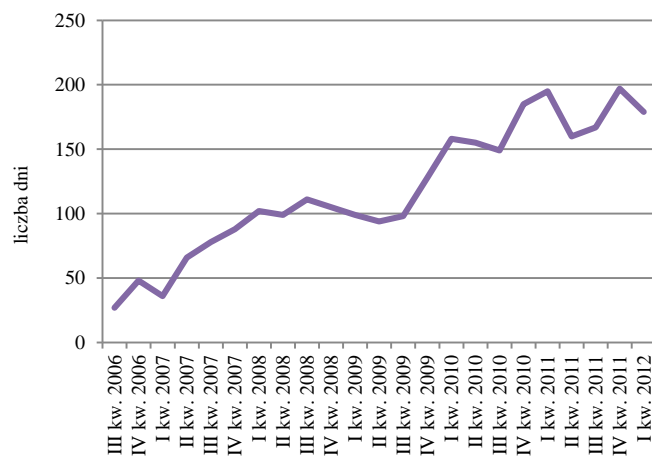
Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie na podstawie danych o przedsiębiorcach oraz Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Tabela 117. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1132	1824	1470	1838
Wartość w tys. zł	234937	381489	316771	413866

Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie na podstawie danych BaRN.

Wykres 384. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Rzeszowie



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

11.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie (wg bazy NBP)

Tabela 118. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	2862	2656	2851	2591	3811
IV kw. 2006	3401	3013	3734	2935	3853
I kw. 2007	3420	3469	4187	3916	4446
II kw. 2007	4080	3517	4647	3918	3967
III kw. 2007	4069	4124	4814	4073	4003
IV kw. 2007	4357	4365	4849	4424	3938
I kw. 2008	4188	4163	4901	4169	3916
II kw. 2008	4215	4177	4824	4187	3881
III kw. 2008	4433	3947	4790	4366	4000
IV kw. 2008	4069	4401	4640	4217	3897
I kw. 2009	3966	3965	4683	4071	3929
II kw. 2009	3787	3849	4684	4058	4133
III kw. 2009	3742	3969	4641	3896	3831
IV kw. 2009	4021	3843	4681	4096	3911
I kw. 2010	4159	3837	4611	4134	3877
II kw. 2010	4274	4039	4654	4232	3857
III kw. 2010	4305	4191	4615	4359	3940
IV kw. 2010	4254	4572	4696	4224	3932
I kw. 2011	4077	4264	4726	4333	3927
II kw. 2011	4142	4202	4777	4485	3897
III kw. 2011	4283	4178	4729	4472	4068
IV kw. 2011	4271	4239	4791	4522	3928
I kw. 2012	4457	4138	4801	4325	3865

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Tabela 119. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	118,8	113,4	131,0	113,3	101,1	.	.	.	.	.
I kw. 2007	100,6	115,1	112,1	133,4	115,4	.	.	.	.	.
II kw. 2007	119,3	101,4	111,0	100,1	89,2	.	.	.	.	.
III kw. 2007	99,7	117,3	103,6	104,0	100,9	142,2	155,3	168,9	157,2	105,0
IV kw. 2007	107,1	105,8	100,7	108,6	98,4	128,1	144,9	129,9	150,7	102,2
I kw. 2008	96,1	95,4	101,1	94,2	99,4	122,5	120,0	117,1	106,5	88,1
II kw. 2008	100,6	100,3	98,4	100,4	99,1	103,3	118,8	103,8	106,9	97,8
III kw. 2008	105,2	94,5	99,3	104,3	103,1	108,9	95,7	99,5	107,2	99,9

IV kw. 2008	91,8	111,5	96,9	96,6	97,4	93,4	100,8	95,7	95,3	99,0
I kw. 2009	97,5	90,1	100,9	96,5	100,8	94,7	95,2	95,6	97,6	100,3
II kw. 2009	95,5	97,1	100,0	99,7	105,2	89,8	92,1	97,1	96,9	106,5
III kw. 2009	98,8	103,1	99,1	96,0	92,7	84,4	100,6	96,9	89,2	95,8
IV kw. 2009	107,5	96,8	100,9	105,1	102,1	98,8	87,3	100,9	97,1	100,4
I kw. 2010	103,4	99,8	98,5	100,9	99,1	104,9	96,8	98,5	101,5	98,7
II kw. 2010	102,8	105,3	100,9	102,4	99,5	112,9	104,9	99,4	104,3	93,3
III kw. 2010	100,7	103,8	99,2	103,0	102,2	115,0	105,6	99,4	111,9	102,8
IV kw. 2010	98,8	109,1	101,8	96,9	99,8	105,8	119,0	100,3	103,1	100,5
I kw. 2011	95,8	93,3	100,6	102,6	99,9	98,0	111,1	102,5	104,8	101,3
II kw. 2011	101,6	98,5	101,1	103,5	99,2	96,9	104,0	102,6	106,0	101,0
III kw. 2011	103,4	99,4	99,0	99,7	104,4	99,5	99,7	102,5	102,6	103,2
IV kw. 2011	99,7	101,5	101,3	101,1	96,6	100,4	92,7	102,0	107,1	99,9
I kw. 2012	104,4	97,6	100,2	95,6	98,4	109,3	97,0	101,6	99,8	98,4

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Tabela 120. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Rzeszowie

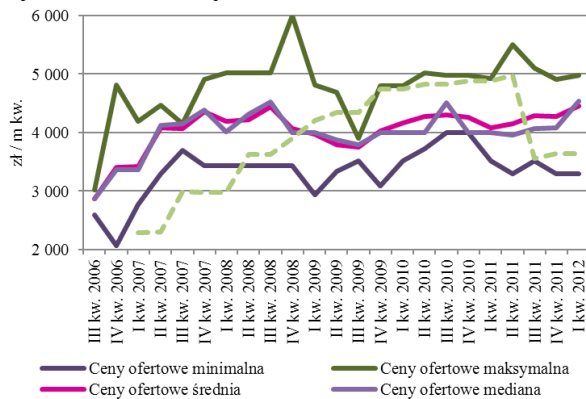
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	14,8	13,6	14,2
IV kw. 2006	16,5	19,1	17,8
I kw. 2007	20,5	19,5	20,0
II kw. 2007	18,3	21,7	20,0
III kw. 2007	21,0	19,1	20,1
IV kw. 2007	24,0	18,6	21,3
I kw. 2008	23,0	24,3	23,7
II kw. 2008	21,8	18,6	20,2
III kw. 2008	22,4	19,4	20,9
IV kw. 2008	23,2	21,4	22,3
I kw. 2009	23,5	21,4	22,5
II kw. 2009	24,1	21,9	23,0
III kw. 2009	26,0	22,3	24,2
IV kw. 2009	25,7	23,4	24,6
I kw. 2010	25,2	23,7	24,5
II kw. 2010	25,4	24,4	24,9
III kw. 2010	32,7	28,8	30,8
IV kw. 2010	29,3	27,5	28,4
I kw. 2011	28,1	26,9	27,5
II kw. 2011	30,0	26,8	28,4
III kw. 2011	28,8	25,1	27,0
IV kw. 2011	33,3	27,2	30,3
I kw. 2012	27,3	25,4	26,4

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

11.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

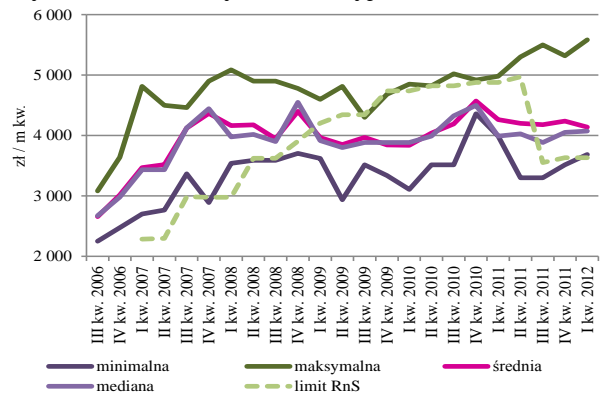
11.3.3 Rynek pierwotny w Rzeszowie

Wykres 385. Ceny ofertowe na RP



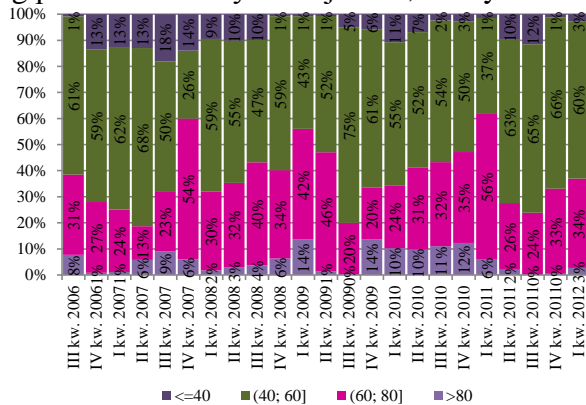
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 386. Ceny transakcyjne na RP



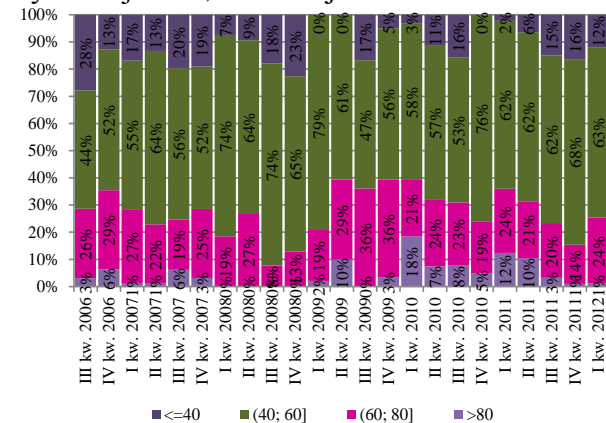
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 387. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



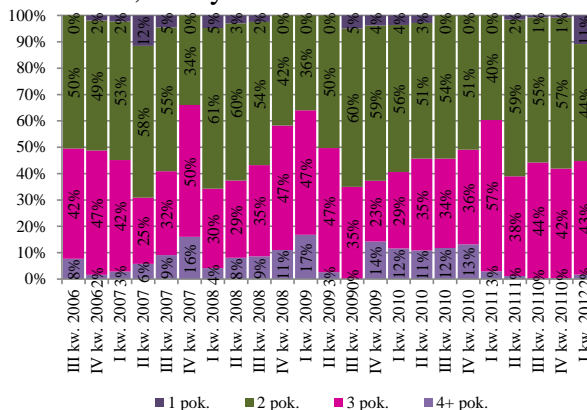
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 388. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



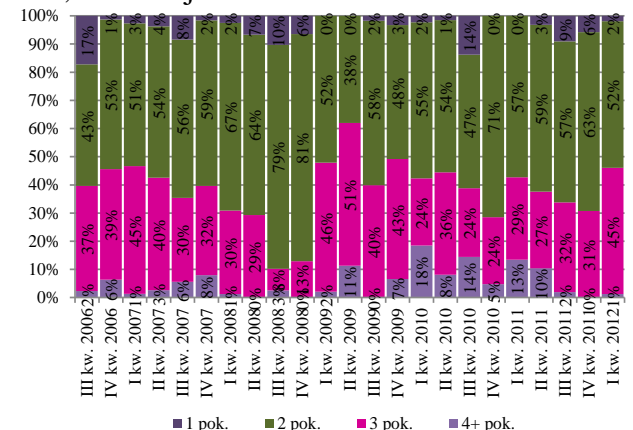
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 389. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



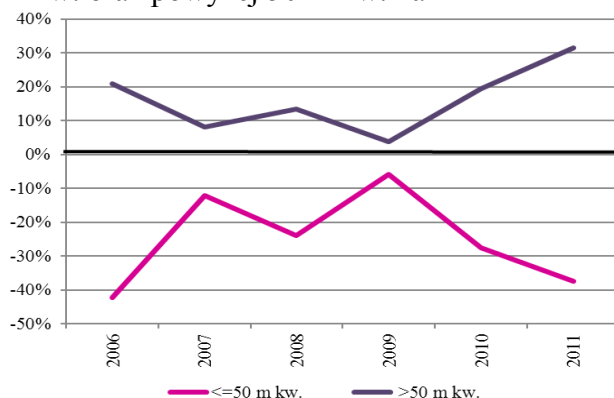
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 390. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

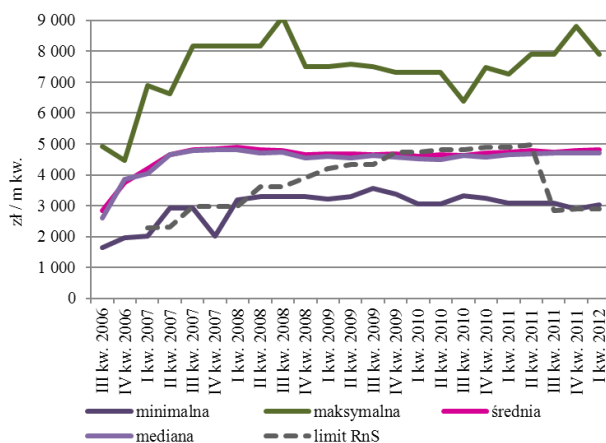
Wykres 391. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

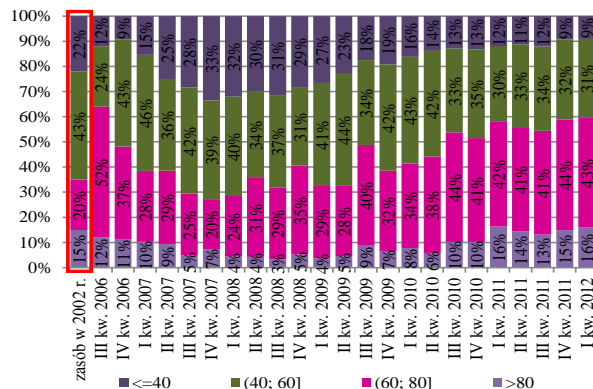
11.3.4 Rynek wtórny w Rzeszowie

Wykres 392. Ceny mieszkań na RW – oferty



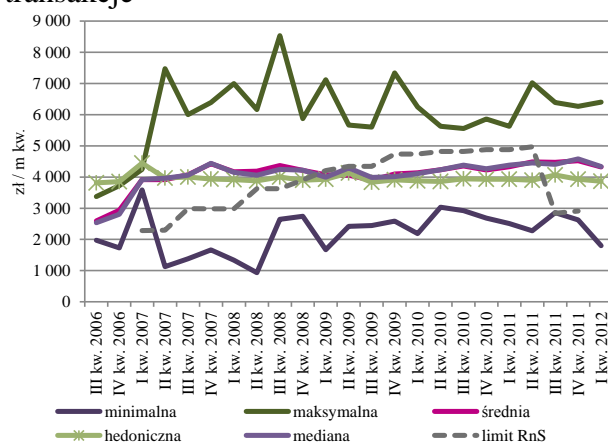
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 394. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



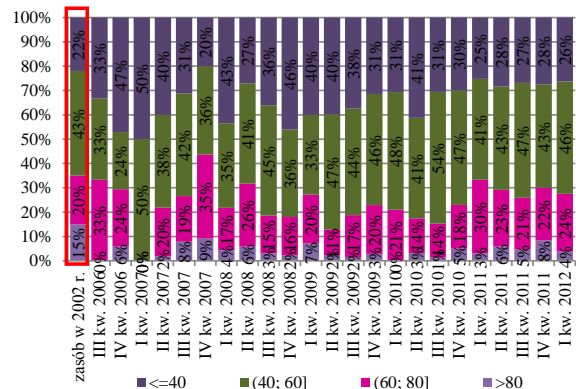
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 393. Ceny mieszkań na RW – transakcje



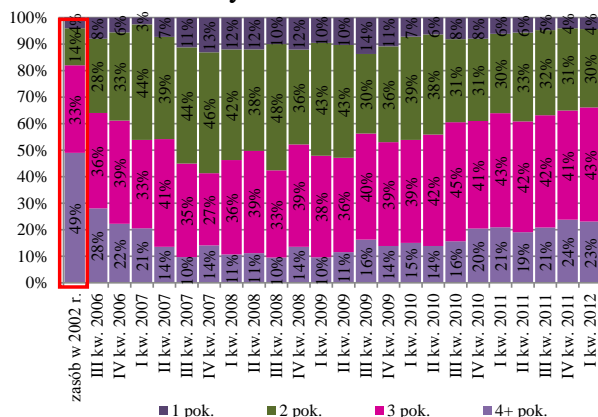
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 395. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



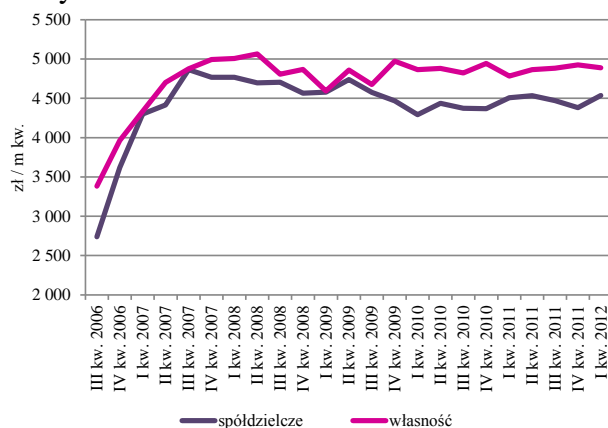
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 396. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



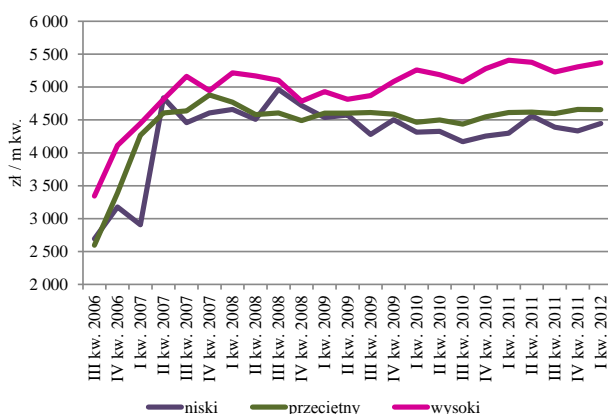
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 398. Ceny wg formy własności – RW, oferty



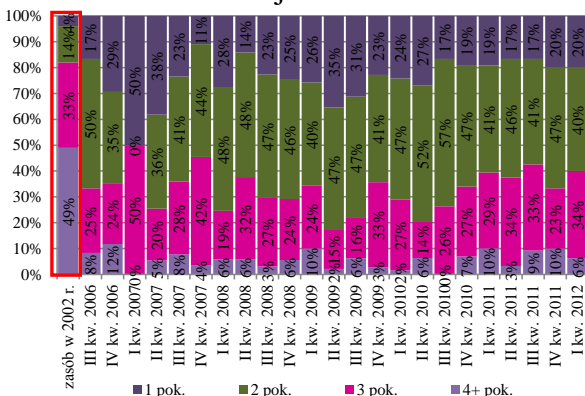
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 400. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 397. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



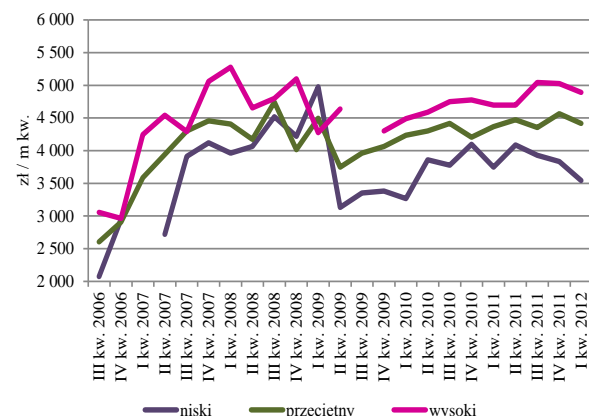
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 399. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



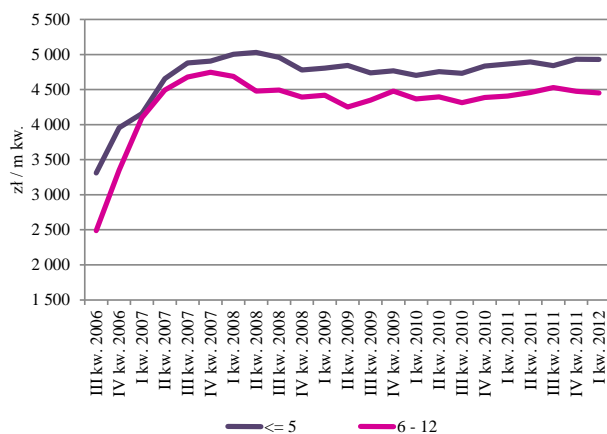
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 401. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



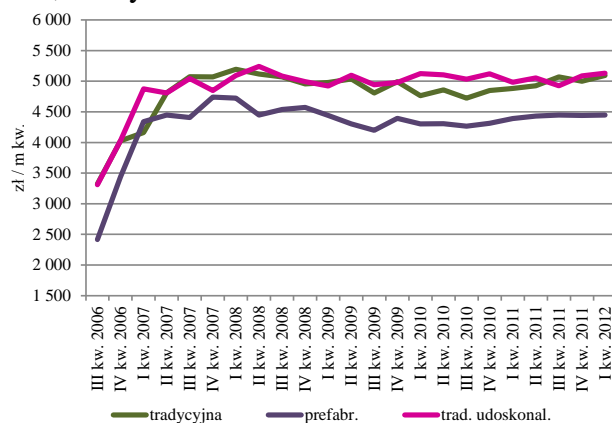
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 402. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



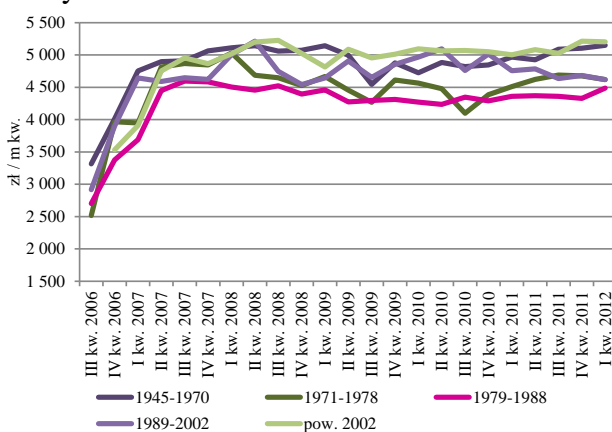
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 404. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



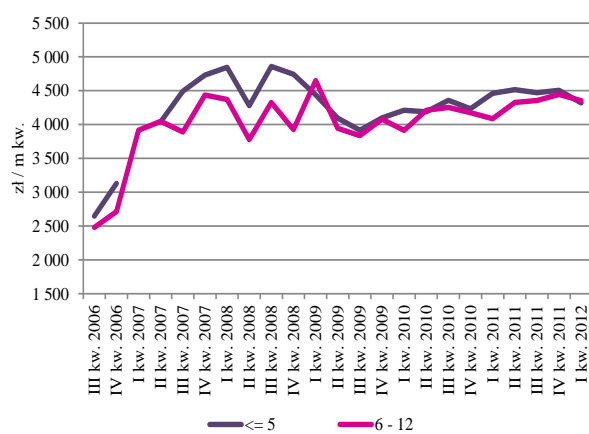
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 406. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



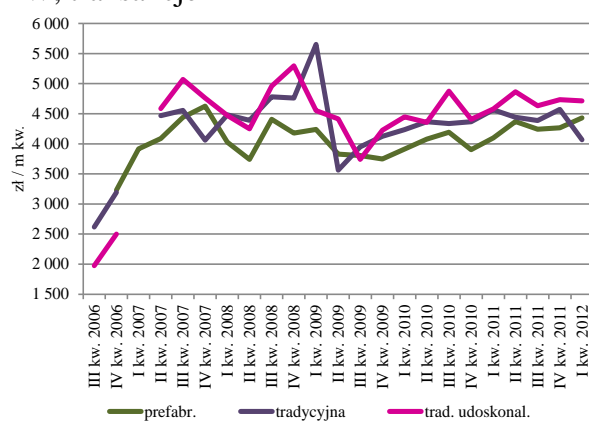
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 403. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



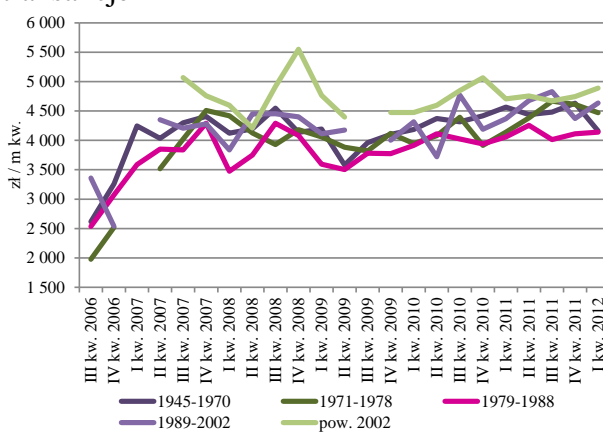
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 405. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 407. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Załącznik 12. Szczecin

12.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

W 2011 r. sytuacja mieszkaniowa w Szczecinie uległa dalszej niewielkiej poprawie. Zwiększyły się zasoby mieszkaniowe, co sprzyjało polepszeniu warunków mieszkaniowych szczecinian. Wzrosła też przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania i jej wielkość przypadająca na jednego mieszkańca. Odnotowano dynamiczny wzrost lokali budowanych przez firmy deweloperskie. Natomiast już od kilku lat obserwowane jest zmniejszanie się liczby projektów realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Wzmoczona aktywność przedsiębiorstw budujących nowe mieszkania utrzymuje się od 2010 r. Na terenie miasta inwestycje mieszkaniowe prowadzili zarówno lokalni deweloperzy, jak też firmy o znanej i uznanej marce w innych regionach kraju, którzy pojawili się na szczecińskim rynku w ostatnich dwóch latach. Ponadregionalni deweloperzy na ogół budowali duże osiedla mieszkaniowe. Generalnie można było zauważyć ekspansję nowego budownictwa wielorodzinnego na północy i zachodzie miasta.

Szacuje się, że na koniec 2011 r. łącznie budowano w mieście około 3 tys. mieszkań. Jednocześnie według ekspertów szczecińskiego rynku nieruchomości blisko połowa mieszkań oddanych do użytku w 2011 r. nie znalazła nabywcę. Dodatkowo na szczecińskim rynku po raz pierwszy pojawiły się nowe mieszkania przeznaczone wyłącznie pod wynajem. Nasycenie rynku mieszkaniem skutkowało zmniejszeniem ilości lokali mieszkalnych, których budowę rozpoczęto, jak również wzmogło konkurencję wśród podmiotów budujących nowe mieszkania. Deweloperzy konkurowali jakością, standardem wykończenia, dostępnością do komunikacji miejskiej i instytucji publicznych. W ofertach pojawiły się dodatkowe elementy, m.in. w cenie mieszkania oferowano piwnicę, miejsce postojowe dla samochodu, wykończenie mieszkania bądź dodatkowe usługi architekta aranżującego wnętrze lokalu.

Mimo obserwowanej wysokiej podaży mieszkań podmioty budujące nowe mieszkania nadal były zainteresowane rozwojem swojej działalności w mieście. W 2011 r. uzyskały podobną, jak w poprzednim roku ilość pozwoleń na budowę mieszkań. Działania deweloperów z jednej strony determinowane były danymi statystycznymi, które wskazywały, że w Szczecinie nadal będzie istniało zapotrzebowanie na lokale mieszkalne (np. pod względem średniej liczby osób zamieszkujących jedno mieszkanie, Szczecin ze wskaźnikiem 2,49 uplasował się wśród miast wojewódzkich dopiero na 10 miejscu), z drugiej strony relatywnie wysokimi cenami mieszkań, które nawet przy ewentualnej konieczności ich obniżenia, pozwolą inwestorom na osiągnięcie zadowalających zysków. Dodatkowo uzyskanie pozwolenia i rozpoczęcie inwestycji przed wejściem w życie w kwietniu br. nowej ustawy deweloperskiej, umożliwiało deweloperom prowadzenie budowy na dotychczasowych zasadach, bez konieczności poddania się nowym rygorom, gwarantującym większą ochronę praw nabywców lokali mieszkalnych.

Większość firm oferujących do sprzedaży nowe mieszkania zaobserwowała zainteresowanie swoją ofertą dopiero w grudniu. Jednak byli także deweloperzy zadowoleni ze sprzedaży uzyskanej w całym roku. Firmy te wyszły naprzeciw potrzebom rynku zwiększając w nowych inwestycjach liczbę mieszkań nie przekraczających 50 m kw., decydując się tym samym na dostosowanie parametrów mieszkań do wymogów programu RNS.

Pomimo przyrostu w 2011 r. ofert mieszkań o mniejszej powierzchni pierwotny rynek mieszkaniowy w Szczecinie, odmiennie niż w większości miast wojewódzkich, nadal charakteryzował się dużą powierzchnią mieszkaniową przeciętnego mieszkania oddanego do użytku, a średnia wielkość lokalu oferowanego do sprzedaży wynosiła około 60 m kw.

Najlepiej sprzedawały się jednak, podobnie jak w roku poprzednim, mieszkania mniejsze o powierzchni od 40 do 60 m kw.

Wysoka podaż mieszkań na rynku pierwotnym nie miała większego wpływu na poziom ich cen. Deweloperzy niechętnie obniżali ceny lokali, tłumacząc to wysokimi kosztami budowy. Średnie ceny (ofertowa i transakcyjna) metra kwadratowego mieszkania oscylowały w granicach 5000 zł i były zbliżone do ubiegłorocznych, a za m kw. mieszkania w atrakcyjnej lokalizacji i w wysokiej klasie budynku trzeba było zapłacić 7000 zł.

Dzięki stabilizacji cen na rynku pierwotnym i systematycznemu wzrostowi wynagrodzeń w 2011 r. nieznacznie zwiększyła się w Szczecinie dostępność nowego mieszkania za przeciętne wynagrodzenie, a także kredytowa dostępność takiego mieszkania przy kredycie złotowym. Mniejsza jednak była dostępność złotowego kredytu mieszkaniowego. Zwracali na to uwagę deweloperzy, którzy podkreślali, że coraz częściej odnotowują przypadki rezygnacji klientów z zakupu mieszkania ze względu na trudności z uzyskaniem kredytu.

Pula nowych mieszkań oferowanych do sprzedaży uzupełniona była bogatą ofertą mieszkań z rynku wtórnego. W opinii pośredników obrotu nieruchomościami w tym segmencie rynku obserwowano zmniejszenie zainteresowania ofertą. Podobnie jak na rynku pierwotnym, spadek popytu na mieszkania używane spowodowany był m. in. dalszym ograniczeniem dostępności do kredytu mieszkaniowego. Poza tym zmiany w rządowym programie RNS, obniżające górne limity cenowe m kw. powierzchni użytkowej mieszkania, ograniczyły ilość mieszkań, których zakup mógł być wsparty dopłatą.

Trudności w pozyskaniu źródeł finansowania nieruchomości skłaniały nabywców do poszukiwania najtańszych ofert na rynku. Mimo stale rosnącej wartości wskaźnika dostępności mieszkania używanego za przeciętne wynagrodzenie, zdecydowana większość transakcji (ok. 75%) dotyczyła lokali mieszkalnych, których wartość nie przekraczała 250 tys. zł. Podobnie jak na rynku pierwotnym, największym powodzeniem cieszyły się mieszkania mniejsze o powierzchni 40 – 60 m kw., w tym zwłaszcza lokale dwupokojowe.

W obliczu znacznej przewagi podaży nad popytem mieszkań używanych, ceny tych mieszkań w 2011 r. zarówno ofertowe jak i transakcyjne uległy obniżeniu w stosunku do roku poprzedniego. Jednocześnie wzrosły możliwości negocjacyjne potencjalnych nabywców. Średnia wartość m kw. dla danych transakcyjnych w 2011 r. była o 13% niższa niż dla danych ofertowych.

Stolica województwa zachodniopomorskiego charakteryzuje się dość nietypowym rozkładem wartości używanych nieruchomości mieszkalnych ze względu na lokalizację. Ceny mieszkań położonych w centrum Szczecina są zwykle niższe od wartości średniej dla całego miasta. Powodem takiego kształtowania się tej zmiennej jest niska jakość i standard wykończenia nieruchomości. Zasoby mieszkaniowe centrum miasta składają się głównie z przedwojennych kamienic i budynków wykonanych w technologii prefabrykowanej w latach siedemdziesiątych XX w. i zakup tych lokali wiąże się zwykle z poniesieniem dodatkowych, niemałych kosztów remontu.

Prognozy dla szczecińskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych na 2012 r. nie są optymistyczne ani dla nabywców mieszkań ani dla inwestorów budujących nowe mieszkania. Stale rosnąca stopa bezrobocia w Szczecinie oraz duży udział osób młodych wśród osób bezrobotnych (najbardziej zainteresowanych zakupem mieszkań) nie sprzyjają poprawie sytuacji na rynku. Perspektywa utraty pracy zniechęca potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągania kredytów. Podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania nie sprzyja zarówno Rekomendacja S, jak i ograniczenia w dostępie do kredytu w ramach programu RNS. Preferencyjne kredyty w nowej formule mogą okazać się w praktyce niedostępne dla mieszkańców miasta, co potwierdzają dane wprowadzone do bazy BaRN w 2011 r. Na początku roku w limitach cenowych programu mieściło się ponad 60% mieszkań sprzedanych

na rynku pierwotnym i 80% mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym. W IV kw., po wprowadzeniu zmian, żadne mieszkanie sprzedane na rynku pierwotnym nie spełniało wymagań cenowych RNS, a liczba mieszkań używanych mogących zostać objętych dopłatą zmniejszyła się do 10%.

Deweloperzy podkreślają, że oprócz pojawienia się dodatkowych ograniczeń w dostępności kredytów dla potencjalnych klientów, problemem dla nich będą nowe regulacje tzw. ustawy deweloperskiej. Mogą one spowodować znaczące zmniejszenie rozpoczynanych inwestycji, wskutek dalszego ograniczenia finansowania, i tak już trudno dostępnego, zwłaszcza dla małych firm budowlanych.

12.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Szczecinie

Tabela 121. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Szczecinie

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 *
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	150093	151835	153522	154880	155698	157607	159472	161240	162286	164090
- mieszkania na 1000 ludności	362	367	373	377	381	386	392	397	400	405
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	8930300	9079917	9202647	9307301	9382011	9533346	9687723	9838873	9919626	10058479
- przeciętna (m kw.)	59,5	59,8	59,9	60,1	60,3	60,5	60,8	61	61,1	61,3
-na osobę (m kw.)	21,5	21,9	22,3	22,6	22,9	23,4	23,8	24,2	24,5	24,8
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	170061									
L. gosp. domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,13									

* szacunek NBP O/O w Szczecinie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Szczecinie;

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

12.2.1 Czynniki demograficzne w Szczecinie

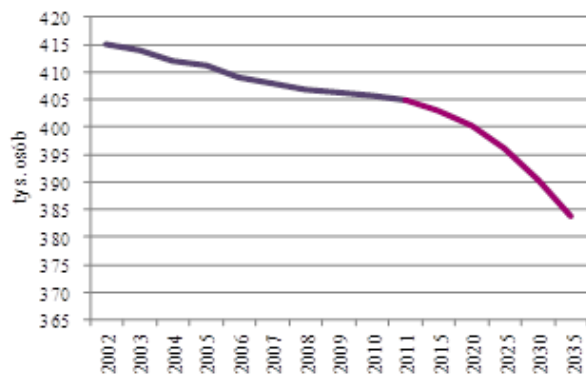
Tabela 122. Czynniki demograficzne w Szczecinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	415117	-897	463	-434	1824	-2,2	1,1	4,4
2003	414032	-677	-166	-843	1875	-1,6	-0,4	4,5
2004	411900	-704	-492	-1196	1816	-1,7	-1,2	4,4
2005	411119	-525	58	-467	1997	-1,3	0,1	4,9
2006	409068	-683	-61	-744	2198	-1,7	-0,1	5,4
2007	407811	-562	-676	-1238	2392	-1,4	-1,7	5,9
2008	406941	-204	-783	-987	2499	-0,5	-1,9	6,1
2009	406307	-489	-365	-854	2469	-1,2	-0,9	6,1
2010	405606	-411	-290	-701	2065	-1,0	-0,7	5,1
2011*	*404957	-681	32	-649	1951	-1,7	0,1	4,8

* szacunek NBP O/O w Szczecinie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Szczecinie;

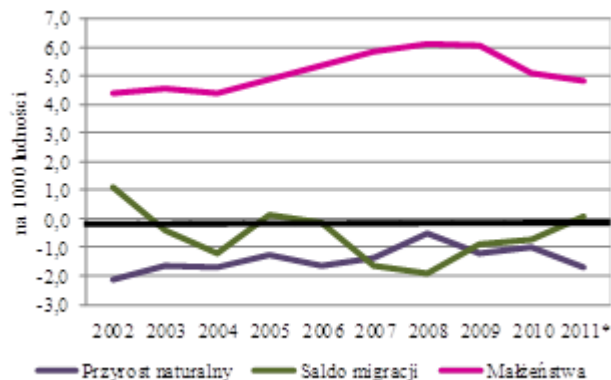
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 408. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Szczecina



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 409. Relacje demograficzne w Szczecinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Tabela 123. Gospodarstwa domowe w Szczecinie

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	170061	100,0
jednorodzinne ogółem	108232	63,6
jednorodzinne 2 osobowe	42466	
jednorodzinne 3 osobowe	35009	
jednorodzinne 4 i więcej os.	30757	
dwurodzinne	4056	2,4
trzy i więcej rodzinne	153	0,1
nierodzinne ogółem	57620	33,9
nierodzinne 1 osobowe	54586	
nierodzinne 2 osobowe	2729	
nierodzinne 3 osobowe	237	
nierodzinne 4 i więcej os.	68	

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

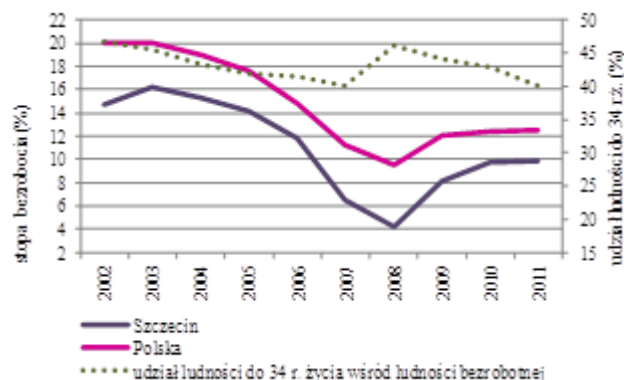
Tabela 124. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Szczecinie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,9	17,9	16,2
2005	66,7	16,6	16,7
2010	65,6	15,6	18,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

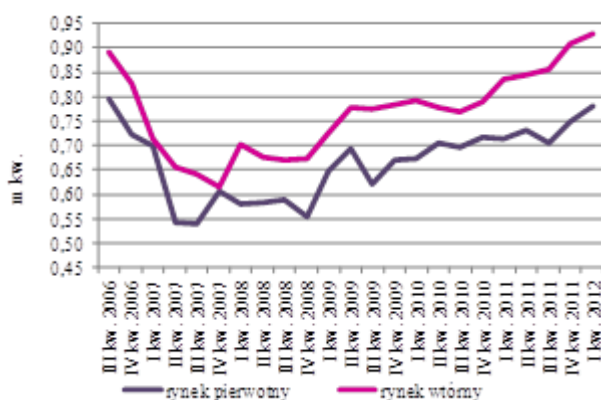
12.2.2 Czynniki ekonomiczne w Szczecinie

Wykres 410. Stopa bezrob. oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Szczecinie (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 412. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Szczecinie



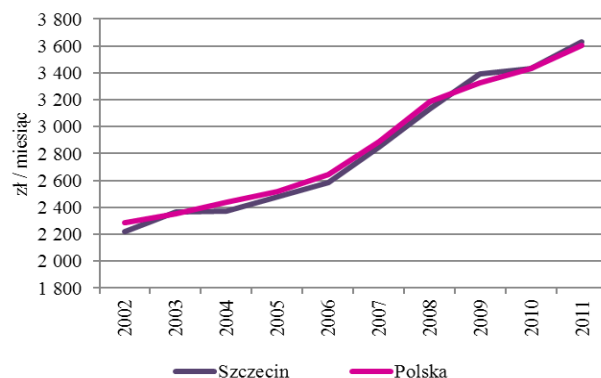
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 414. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Szczecinie



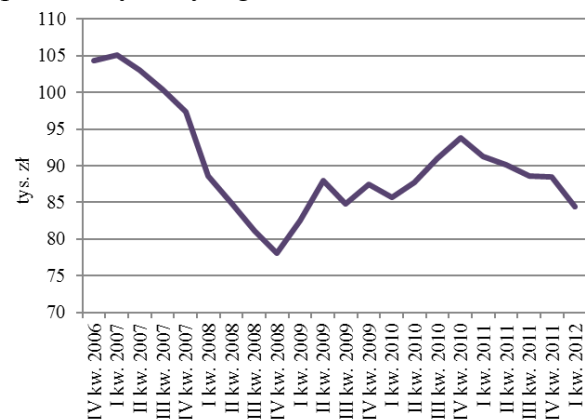
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 411. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Szczecinie



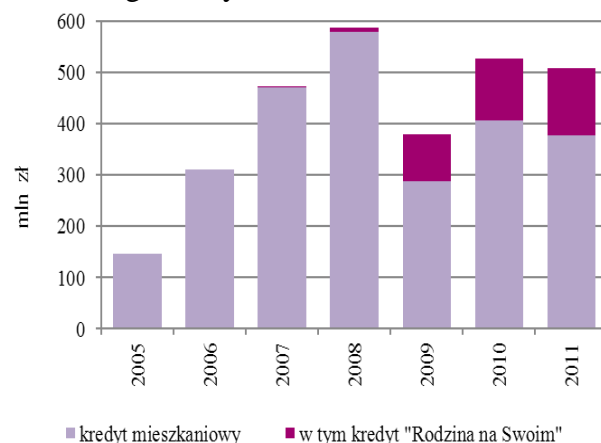
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 413. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Szczecinie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 415. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Szczecinie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

12.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

Tabela 125. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	1189	757	1540	2076	2441	3462	3463	1544	2694	2704
- indywidualne	117	250	289	197	1203	1564	2398	1131	1162	226
- na sprzedaż lub wynajem	481	150	369	550	1170	1355	778	268	1091	2362
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	800	2054	1540	1589	1485	2521	2212	1565	3060	2560
- indywidualne	180	243	240	240	203	267	269	487	250	439
- na sprzedaż lub wynajem	199	877	1130	391	1003	1499	1568	855	2405	1735
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	1904	1844	1934	1536	897	1992	1911	1810	1509	1804
- indywidualne	375	538	381	338	253	274	225	255	199	348
- spółdzielcze	623	459	394	420	277	276	177	185	76	60
- na sprzedaż lub wynajem	408	418	915	521	367	959	1264	1350	753	1396
- społeczne czynszowe	455	348	244	257	0	483	245	21	481	0
- komunalne	40	81	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

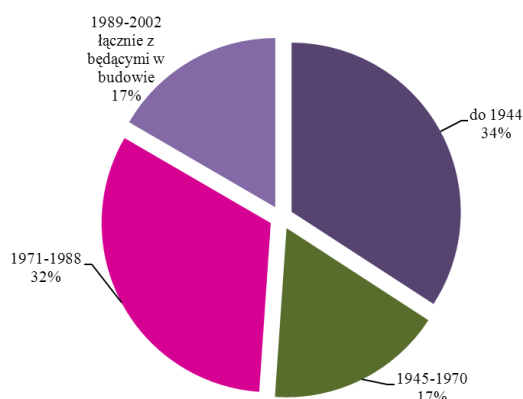
Tabela 126. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	1904	1844	1934	1536	897	1992	1911	1810	1509	1804
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	136212	154582	147607	120972	83253	161132	159597	156423	119150	138853
- na 1000 ludności	4,6	4,5	4,7	3,7	2,2	4,9	4,7	4,5	3,7	4,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1044	983	1065	769	408	833	765	733	731	925
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-80	31	-118	461	1301	400	588	659	556	147
- na 1000 ludności	-0,19	0,07	-0,29	1,12	3,18	0,98	1,44	1,62	1,37	0,36
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	71,5	83,8	76,3	78,8	92,8	80,9	83,5	86,4	79,0	77,0
Liczba izb oddanych	6142	6385	6972	5381	3420	7013	6316	6114	5260	5768
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,2	3,5	3,6	3,5	3,8	3,5	3,2	3,4	3,5	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)	22,2	24,2	21,2	22,5	24,3	23,0	25,3	25,6	22,7	24,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

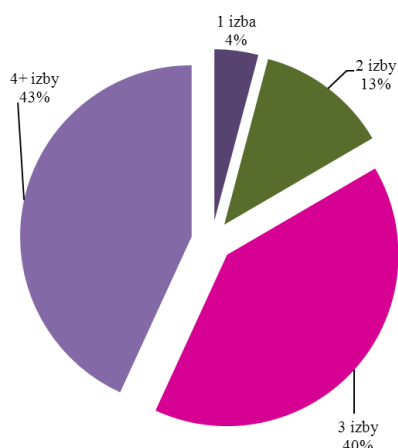
12.2.4 Zasób mieszkaniowy w Szczecinie

Wykres 416. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Szczecinie w 2002 r.



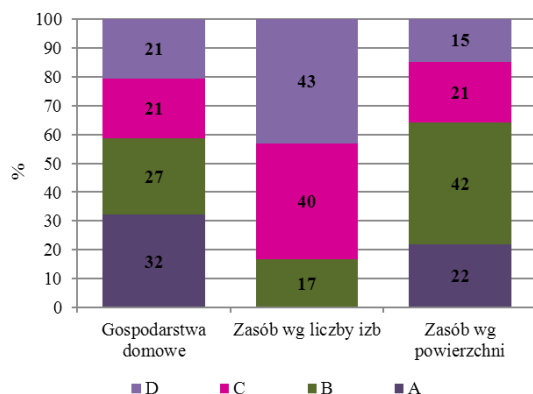
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 418. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Szczecinie w 2002 r.



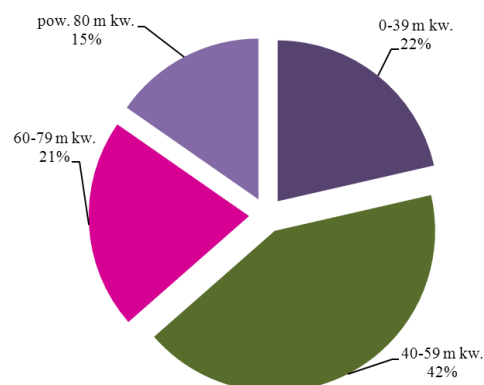
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 420 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Szczecinie



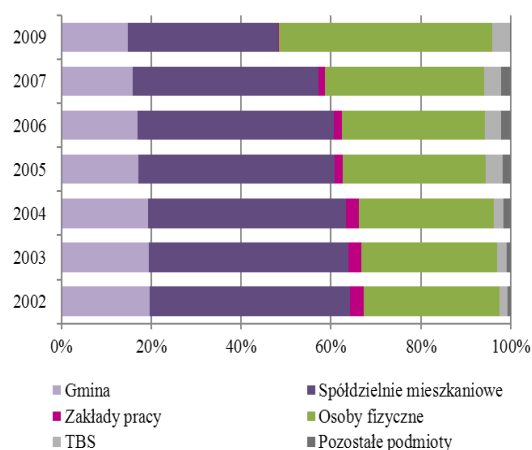
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 417. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Szczecinie w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 419. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Szczecinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Legenda do wykresu 420:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czterooosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

12.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Szczecinie

Tabela 127. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	40	45	45
2	Biura pośredników	190	200	200
3	Kancelarie notarialne	41	44	43
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	45	45	45
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	40	40	40
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2300	2500	2700

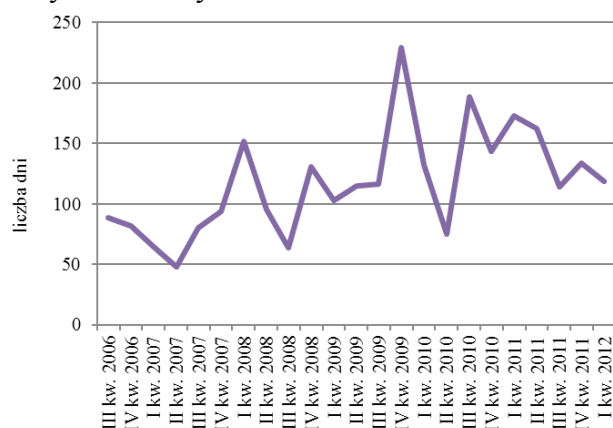
Źródło: szacunki NBP O/O w Szczecinie.

Tabela 128. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie (nie obejmują kupna/sprzedaży mieszkań spółdzielczych)

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1719	1319	1677	2416
Wartość w tys. zł	536074	394313	456272	691241

Źródło: Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie.

Wykres 421. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Szczecinie



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

12.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Szczecinie (wg bazy NBP)

Tabela 129. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Rynek pierwotny				
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	3215	3234	3190	2888	4497
IV kw. 2006	3679	3575	3857	3133	4590
I kw. 2007	4749	3831	4735	3755	4426
II kw. 2007	5050	4933	4959	4083	4635
III kw. 2007	5035	5121	5094	4321	4542
IV kw. 2007	5731	4697	5297	4647	4563
I kw. 2008	5723	5362	5124	4438	4606
II kw. 2008	5664	5448	5180	4699	4630
III kw. 2008	5521	5455	5174	4794	4668
IV kw. 2008	5469	5663	5079	4651	4658
I kw. 2009	5310	5174	4965	4616	4657
II kw. 2009	5324	4958	4860	4426	4645
III kw. 2009	5181	5406	4964	4330	4419
IV kw. 2009	4987	5057	4834	4320	4604
I kw. 2010	5206	4916	4868	4175	4556
II kw. 2010	5004	4751	4844	4303	4720
III kw. 2010	4983	4840	4864	4392	4341
IV kw. 2010	4959	4794	4760	4346	4642
I kw. 2011	4980	4855	4759	4153	4498
II kw. 2011	5049	4819	4733	4171	4505
III kw. 2011	5017	5048	4707	4161	4491
IV kw. 2011	5000	4847	4704	3990	4544
I kw. 2012	4951	4735	4586	3996	4599

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Tabela 130. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	114,4	110,5	120,9	108,5	102,1	.	.	.	.	.
I kw. 2007	129,1	107,2	122,8	119,9	96,4	.	.	.	.	.
II kw. 2007	106,3	128,7	104,7	108,8	104,7	.	.	.	.	.
III kw. 2007	99,7	103,8	102,7	105,8	98,0	156,6	158,4	159,7	149,6	101,0
IV kw. 2007	113,8	91,7	104,0	107,6	100,5	155,8	131,4	137,4	148,4	99,4
I kw. 2008	99,9	114,2	96,7	95,5	100,9	120,5	139,9	108,2	118,2	104,1
II kw. 2008	99,0	101,6	101,1	105,9	100,5	112,2	110,5	104,5	115,1	99,9
III kw. 2008	97,5	100,1	99,9	102,0	100,8	109,7	106,5	101,6	110,9	102,8

IV kw. 2008	99,1	103,8	98,2	97,0	99,8	95,4	120,6	95,9	100,1	102,1
I kw. 2009	97,1	91,4	97,8	99,2	100,0	92,8	96,5	96,9	104,0	101,1
II kw. 2009	100,3	95,8	97,9	95,9	99,7	94,0	91,0	93,8	94,2	100,3
III kw. 2009	97,3	109,0	102,1	97,8	95,1	93,9	99,1	95,9	90,3	94,7
IV kw. 2009	96,3	93,5	97,4	99,8	104,2	91,2	89,3	95,2	92,9	98,8
I kw. 2010	104,4	97,2	100,7	96,6	99,0	98,0	95,0	98,0	90,4	97,8
II kw. 2010	96,1	96,6	99,5	103,1	103,6	94,0	95,8	99,7	97,2	101,6
III kw. 2010	99,6	101,9	100,4	102,1	92,0	96,2	89,5	98,0	101,4	98,2
IV kw. 2010	99,5	99,0	97,9	98,9	106,9	99,4	94,8	98,5	100,6	100,8
I kw. 2011	100,4	101,3	100,0	95,6	96,9	95,7	98,7	97,8	99,5	98,7
II kw. 2011	101,4	99,3	99,5	100,4	100,2	100,9	101,4	97,7	96,9	95,5
III kw. 2011	99,4	104,8	99,5	99,8	99,7	100,7	104,3	96,8	94,7	103,5
IV kw. 2011	99,7	96,0	99,9	95,9	101,2	100,8	101,1	98,8	91,8	97,9
I kw. 2012	99,0	97,7	97,5	100,2	101,2	99,4	97,5	96,4	96,2	102,2

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Tabela 131. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Szczecinie

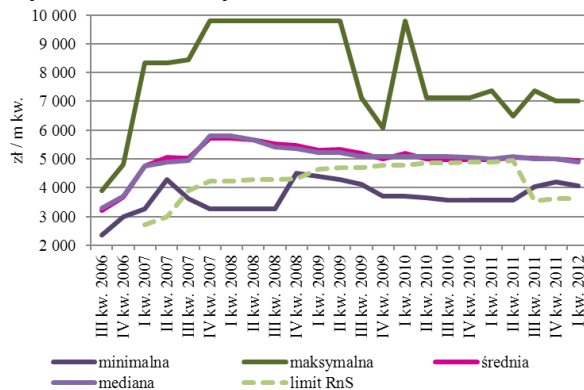
Notowanie	Rynek wtórny		
	Stawka ofertowa	Stawka transakcyjna	Stawka średnia
III kw. 2006	24,7	23,3	24,0
IV kw. 2006	25,7	23,4	24,6
I kw. 2007	28,4	23,5	26,0
II kw. 2007	27,3	24,2	25,8
III kw. 2007	26,8	26,1	26,4
IV kw. 2007	27,3	22,2	24,8
I kw. 2008	26,0	23,0	24,5
II kw. 2008	29,3	26,1	27,7
III kw. 2008	33,1	26,1	29,6
IV kw. 2008	29,6	26,0	27,8
I kw. 2009	28,3	26,7	27,5
II kw. 2009	27,1	27,0	27,1
III kw. 2009	28,1	30,9	29,5
IV kw. 2009	26,1	30,2	28,1
I kw. 2010	35,8	25,7	30,8
II kw. 2010	28,1	25,3	26,7
III kw. 2010	27,6	29,3	28,5
IV kw. 2010	27,4	25,1	26,2
I kw. 2011	34,7	32,4	33,6
II kw. 2011	28,6	20,1	24,4
III kw. 2011	27,2	24,3	25,8
IV kw. 2011	25,3	22,8	24,0
I kw. 2012	26,0	23,4	24,7

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

12.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

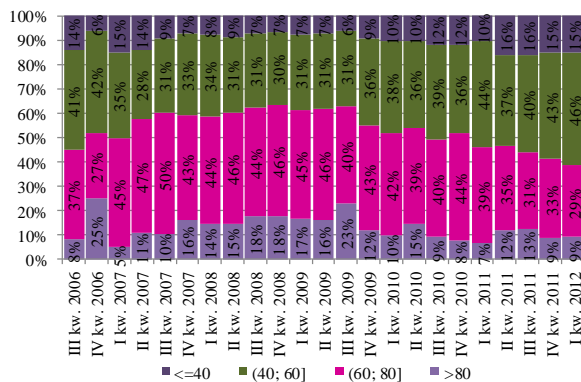
12.3.3 Rynek pierwotny w Szczecinie

Wykres 422. Ceny ofertowe na RP



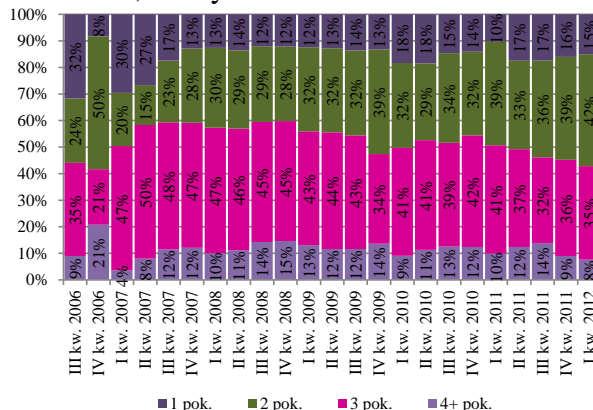
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 424. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



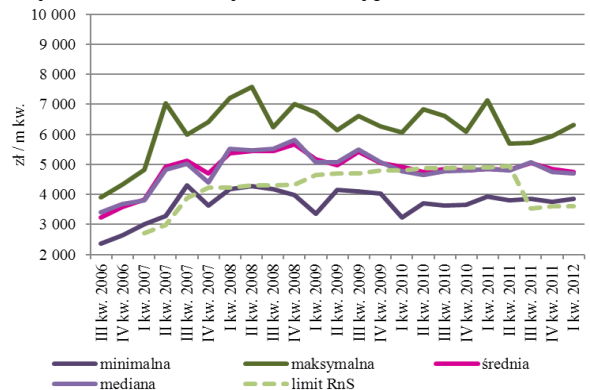
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 426. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



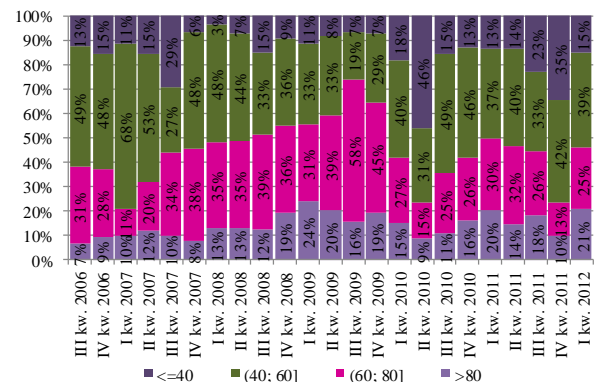
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 423. Ceny transakcyjne na RP



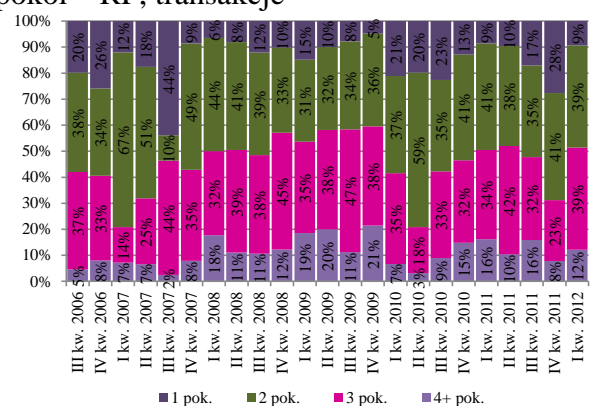
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 425. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 427. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

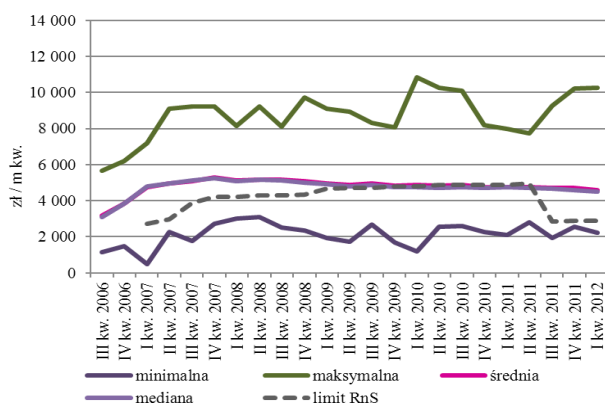
Wykres 428. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

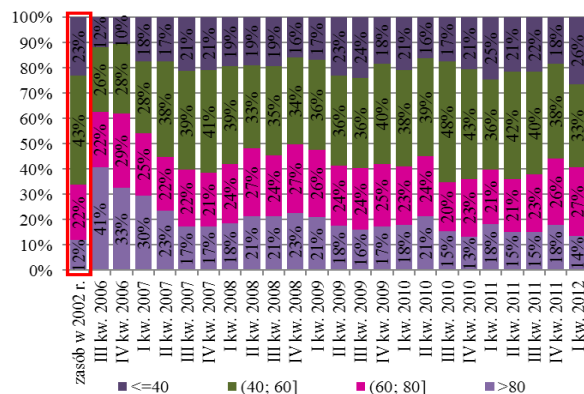
12.3.4 Rynek wtórny w Szczecinie

Wykres 429. Ceny mieszkań na RW – oferty



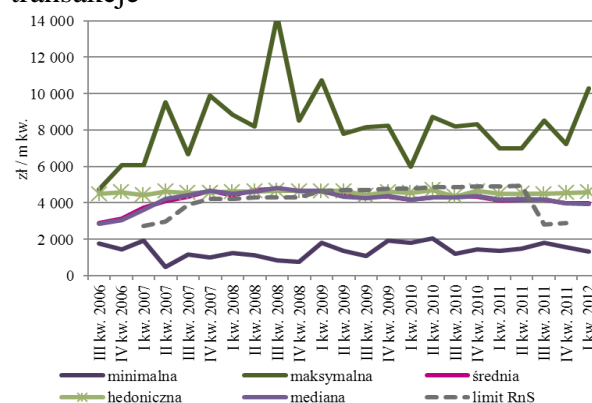
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 431. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



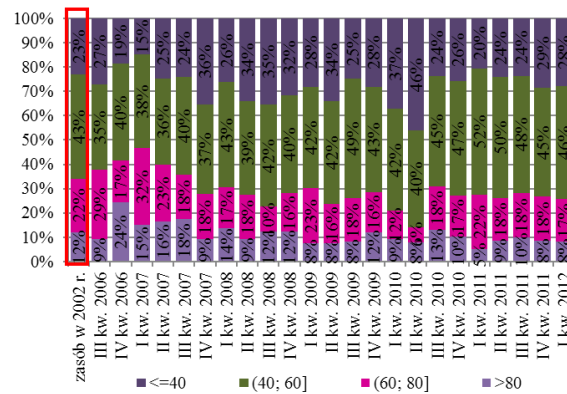
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 430. Ceny mieszkań na RW – transakcje



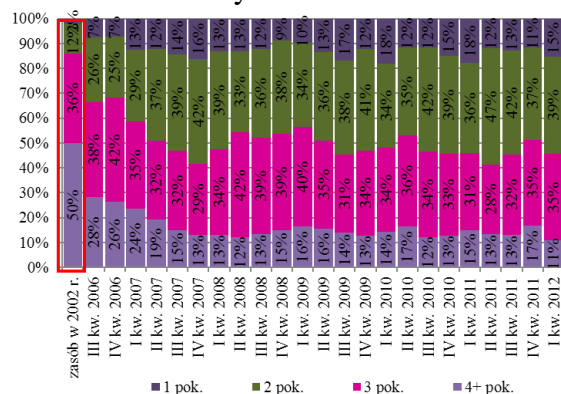
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 432. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 433. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



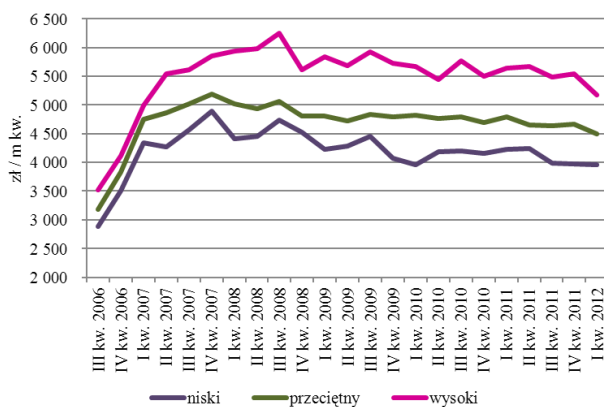
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 435. Ceny wg formy własności – RW, oferty



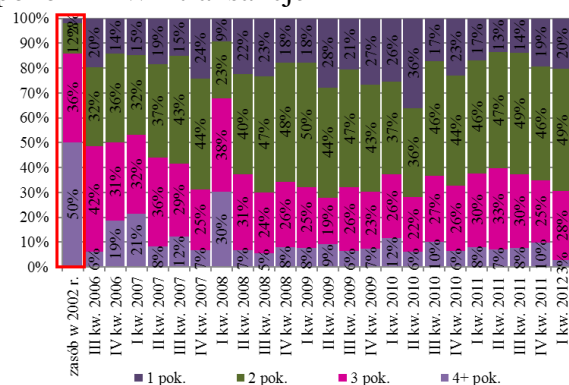
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 437. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



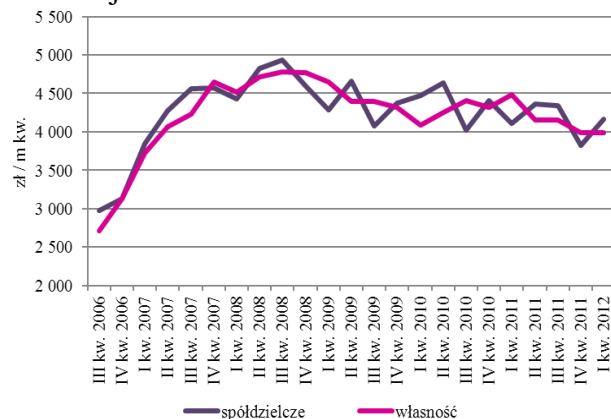
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 434. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



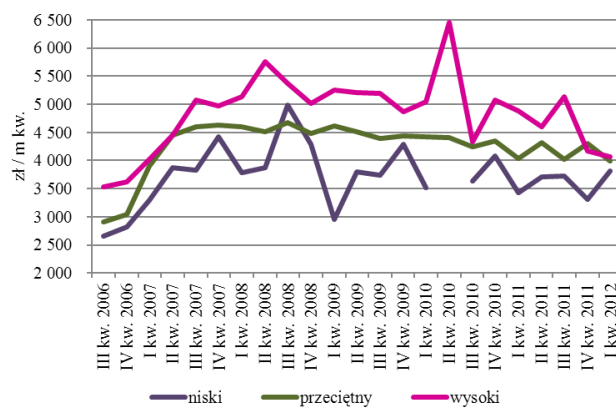
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 436. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



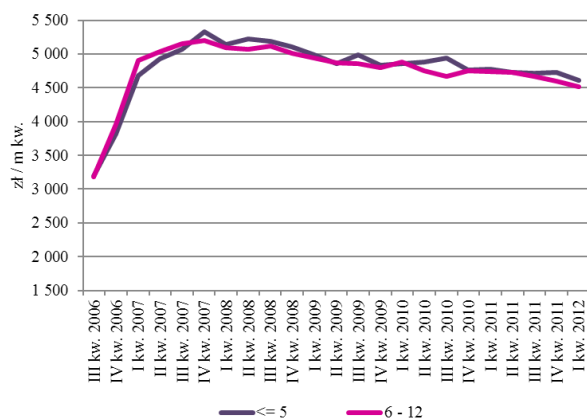
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 438. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



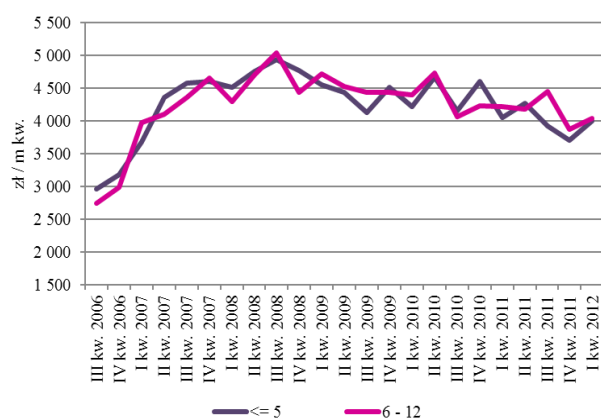
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 439. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



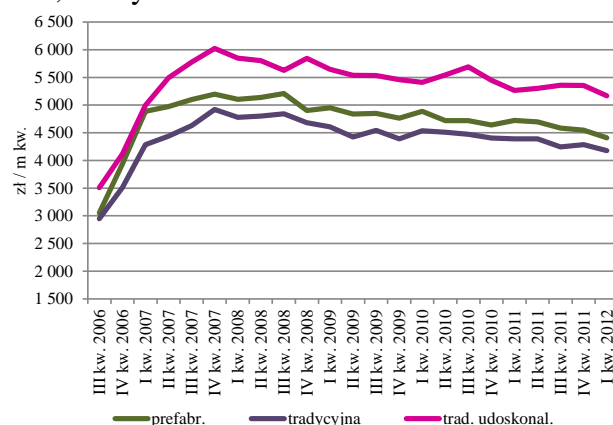
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 440. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



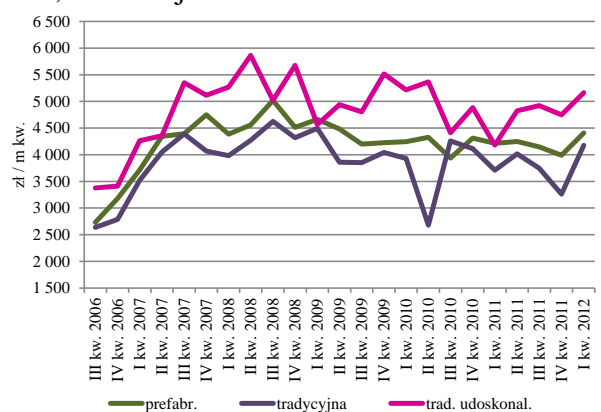
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 441. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



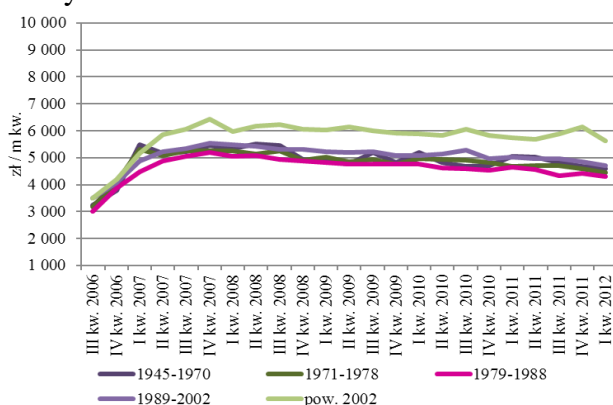
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 442. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



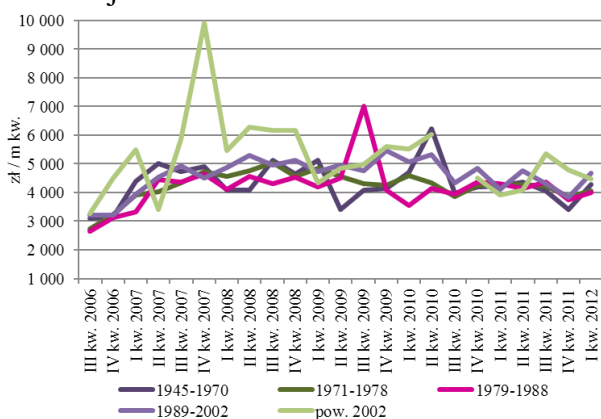
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 443. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 444. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Załącznik 13. Trójmiasto

13.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Trójmieście

Analiza podstawowych danych o sytuacji mieszkaniowej w Trójmieście i ich zmiana w skali roku nie napawa zbyt dużym optymizmem. Wielkość zasobu mieszkaniowego utrzymuje się na podobnym poziomie jak przed rokiem. W Gdyni warunki mieszkaniowe są nieco lepsze niż w Gdańsku, wyższa przeciętna powierzchnia mieszkań i większa liczba izb przypada na taką samą ilość osób w lokalu. W Sopocie, mimo budownictwa mieszkaniowego prowadzonego na niewielką skalę, sytuacja mieszkaniowa kształtuje się na znacznie lepszym poziomie.

Zarówno w Gdańsku, w Gdyni, jak i w Sopocie odnotowuje się pogorszenie relacji podstawowych czynników demograficznych (liczba małżeństw, saldo migracji, przyrost naturalny). W dużym stopniu wynika to z faktu osiedlania się młodych rodzin w nowo powstających osiedlach w miejscowościach przyległych do Trójmiasta. Niepokojącym zjawiskiem jest notowany od kilku lat wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym spadku odsetka ludzi młodych.

Z obserwacji czynników ekonomicznych decydujących o sytuacji gospodarstw domowych wynika narastający od dwóch lat problem bezrobocia wśród ludzi powyżej 34 roku życia i wysoki w strukturze bezrobotnych udział ludzi młodych (tj. do 34 lat), potencjalnych beneficjentów kredytów hipotecznych. W 2011 r. w Gdańsku utrzymała się tendencja wzrostu wynagrodzeń, w Gdyni i w Sopocie po spadkach notowanych w dwóch ostatnich latach poziom płac uległ wyraźnej poprawie. Przełożyło się to na dostępność mieszkania - najwyższą i stopniowo ulegającą poprawie zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym odnotowano w Gdańsku. Poprawa wskaźnika dotyczyła również rynku mieszkaniowego w Gdyni i w Sopocie, głównie wtórnego. Kredytowa dostępność mieszkania z uwagi na niższy poziom średniej ceny za m kw. jest znacznie korzystniejsza w Gdańsku niż w Gdyni, czy w Sopocie. W rezultacie kredytowa dostępność mieszkania oraz relacja ceny przeciętnego mieszkania do przeciętnego dochodu wracają do poziomu sprzed boomu.

Obserwowaną od roku sytuację na trójmiejskim rynku nieruchomości mieszkaniowych można określić jako stabilną. Utrzymał się dalszy, niewielki wzrost liczby rozpoczętych inwestycji z tendencją do mniejszych projektów niż realizowano dotychczas. Dane statystyczne za ubiegły rok wskazują na ożywienie budownictwa mieszkaniowego w Gdyni. W skali roku niemal ponad dwukrotnie wzrosła liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Zwiększyła się także ilość mieszkań, których budowę rozpoczęto. W Gdańsku odnotowano spadek wspomnianych wskaźników, przy wzroście realnych rozmiarów budownictwa, mierzonych mieszkaniami oddanymi do eksploatacji. Na trójmiejskim rynku niezmiennie dominują lokalni deweloperzy ciesząc się już ugruntowaną pozycją. Dalszy, w miarę stabilny rozwój budownictwa mieszkaniowego zwiększył liczbę biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (wzrost aktywności na rynku pierwotnym) oraz założonych wspólnot mieszkaniowych.

Deweloperzy dostosowując się do słabszego popytu, mniej korzystnych warunków kredytowania i wzrostu kosztów produkcji ukierunkowują się na budowę tańszych mieszkań w segmencie popularnym, nieco zmniejszając powierzchnię lokali wprowadzanych na rynek i przeciętną ilość izb w mieszkaniu. Utrzymuje się zainteresowanie zakupem nowych mieszkań na wstępnym etapie budowy. Do podejmowania ryzyka skłania atrakcyjna cena i większy wybór lokali. Wzrosło nieco zainteresowanie mieszkaniami wykończonymi pod klucz.

Stronę popytową w znacznym stopniu regulował realny spadek cen mieszkań i wpływ czynników ekonomicznych. Pogorszenie nastrojów konsumenckich w drugiej połowie 2011 r. i w I kw. 2012 r. wynikało m.in. z ograniczeń w dostępie do kredytów hipotecznych (wygaszanie programu RNS, wprowadzenie rekomendacji S, która obniżyła zdolność kredytową potencjalnych nabywców nieruchomości, a tym samym doprowadziła do urealnienia potencjału nabywczego osób nie dysponujących środkami własnymi). Mimo to ogólna liczba zawartych transakcji była dość dobra i regularna, co wynikało z lepszego dostosowania podaży do oczekiwań nabywców. Wprowadzanie na rynek tańszych lokali i działania promocyjne przełożyły się na wyższą sprzedaż na rynku pierwotnym niż wtórnym. Zaobserwowano duże zróżnicowanie sytuacji w poszczególnych firmach deweloperskich: w jednych sprzedaż utrzymuje się niemalże na stałym, wysokim poziomie, a w innych znacznie spada, powodując zagrożenie utraty płynności finansowej. Według deweloperów mimo zaostrzenia polityki kredytowej banków, problemów na rynku pracy zwiększa się grupa osób zainteresowana zakupem własnego mieszkania.

W okresie od stycznia 2011 r. do marca 2012 r. zarówno w Gdańsku, jak i w Gdyni obserwowano zmienną dynamikę cen ofertowych i transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym. W I kw. 2012 r. średnie ceny ofertowe nowych lokali w Gdańsku i w Gdyni były znacznie wyższe niż notowane w kwartale poprzednim i analogicznym okresie ubiegłego roku. Średnie ceny transakcyjne utrzymały się na zbliżonym lub nieco niższym poziomie. W Gdyni odnotowano znacznie mniejsze odchylenie średniej ceny ofertowej nowych lokali od transakcyjnej niż w Gdańsku. Znaczny wzrost cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w Gdyni w poszczególnych kwartałach 2011 r., w porównaniu z analogicznymi okresami 2010 r., wynikał z wprowadzenia do badanej próby droższych projektów inwestycyjnych respondentów, z którym Oddział rozpoczął współpracę od stycznia 2011 r. W Sopocie średnie ceny nowych lokali należą do najwyższych, mimo że od II kw. 2011 r. odnotowuje się systematyczny spadek wartości mieszkań na rynku pierwotnym. Coraz więcej nowych projektów powstaje nie tylko na obrzeżach Trójmiasta, ale i w centrum, a ich ceny są porównywalne do tych z przedmieść.

Na rynku wtórnym zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym odnotowano stałe, kilkuprocentowe spadki średniej ceny za m kw. lokali sprzedanych i znajdujących się w ofercie. Mimo to średnie ceny ofertowe lokali używanych w Gdańsku są znacznie wyższe niż nowych mieszkań, w Gdyni na zbliżonym poziomie i na znacznie niższym w Sopocie. Pod względem lokalizacji najwyższe ceny nowych i używanych mieszkań odnotowano tradycyjnie wzdłuż wybrzeża (Sopot, Gdynia: Orłowo, Śródmieście, Gdańsk: Brzeźno i Jelitkowo) i na Starym Mieście w Gdańsku. Zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym zwiększył się udział mieszkań sprzedanych w niższym przedziale cenowym od 4000 do 6000 zł/m kw. i tym samym zmniejszył w przedziale droższym od 6000 do 8000 zł/m kw.

Stale rosnąca podaż mieszkań przeznaczonych na wynajem przełożyła się na niewielki spadek czynszu najmu w skali roku. Wzrost podaży lokali pod wynajem wynikał z niechęci właścicieli do odsprzedaży po mniej atrakcyjnych cenach niż w momencie ich zakupu. Potwierdzeniem prawidłowego szacunku poziomu średniej ceny transakcyjnej na rynku wtórnym i jej dynamiki jest zbliżona wartość i dynamika średniej ceny hedonicznej dla sprzedaży lokali używanych. Zarówno średnia cena hedoniczna, jak i jej dynamika są wyliczane w oparciu o model zbudowany z wykorzystaniem istotnych parametrów kształtujących poziom cen mieszkań na trójmiejskim rynku.

W Trójmieście strukturę mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku pierwotnym pod względem powierzchni najlepiej dostosowali do popytu deweloperzy w Sopocie i w Gdańsku. Dla porównania w I kw. 2012 r. lokale najmniejsze – do 50 m kw. największy udział stanowiły w Sopocie (61% w ofercie, 50% wśród zawartych transakcji), mniejszy w Gdańsku (37% w ofercie, 43% w sprzedaży) i najniższy w Gdyni (19% w ofercie, 40% w sprzedaży). Zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym ponad połowa mieszkań sprzedanych to lokale

dwu- i trzypokojowe od 40 do 60 m kw. w niskiej zabudowie do pięciu kondygnacji. Większość potencjalnych nabywców lokali używanych zainteresowana była tańszymi mieszkaniami o średnim stanie technicznym, niewymagającymi generalnego remontu. W kształtowaniu ceny lokali oferowanych do sprzedaży, oprócz lokalizacji, coraz większy wpływ ma standard wykończenia. W dalszym ciągu są chętni do kupna mieszkania w budynkach z wielkiej płyty z uwagi na atrakcyjną cenę i dobrą lokalizację. W analizowanym okresie najwyższą cenę osiągnęły mieszkania w technologii tradycyjnej udoskonalonej i w niskiej zabudowie, co ma ścisły związek z budownictwem wzniesionym w latach 2000.

W najbliższych miesiącach rosnąca ostrożność klientów przy zaciąganiu długoterminowych zobowiązań może przełożyć się na utrwalenie ograniczonego popytu i niewielki spadek cen mieszkań.

13.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Trójmieście

Tabela 132. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*/
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	158564	168102	169894	172257	175192	178343	182699	186552	188500	190500
- mieszkania na 1000 ludności	344	365	370	376	384	391	401	408	413	417
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	9029542	9648811	9793321	9966769	10177775	10393331	10690533	10978346	11123338	11250000
- przeciętna (m kw.)	56,9	57,4	57,6	57,9	58,1	58,3	58,5	58,8	59,0	59,1
- na osobę (m kw.)	19,6	20,9	21,3	21,8	22,3	22,8	23,5	24,0	24,3	24,6
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4	2,4	2,4
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	184067									
L. gospodarstw dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,16									

*/ szacunki własne; Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 133. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*/
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	88961	96672	97610	98817	100177	101242	102936	103872	104938	106500
- mieszkania na 1000 ludności	351	381	385	391	398	405	413	420	424	432
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	5262322	5733278	5813303	5913103	6022844	6103198	6250253	6326597	6411299	6490000
- przeciętna (m kw.)	59,2	59,3	59,6	59,8	60,1	60,3	60,7	60,9	61,1	60,9
- na osobę (m kw.)	20,8	22,6	22,9	23,4	23,9	24,4	25,1	25,5	25,9	26,3
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	101293									
L. gosp. domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,14									

*/ szacunki własne; Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 134. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*/
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	15867	17345	17409	17627	17851	18001	18135	18261	18374	18500
- mieszkania na 1000 ludności	383	423	429	440	451	460	467	477	482	489
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	986317	1075506	1081291	1097407	1112409	1122862	1132058	1141005	1149212	1150000
- przeciętna (m kw.)	62,2	62	62,1	62,3	62,3	62,4	62,4	62,5	62,5	62,2
-na osobę (m kw.)	23,8	26,2	26,7	27,4	28,1	28,7	29,2	29,8	30,1	30,4
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,6	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0
L. gospodarstw dom. w 2002 r.	18925									
L. gosp. domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,19									

*/ szacunki własne; Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

13.2.1 Czynniki demograficzne w Trójmieście

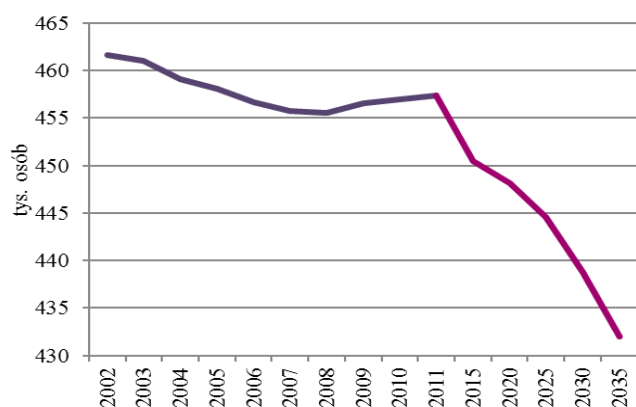
Tabela 135. Czynniki demograficzne w Gdańsku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	461653	-562	-516	-1078	2304	-1,2	-1,1	5,0
2003	461011	-349	-415	-764	2310	-0,8	-0,9	5,0
2004	459072	-395	-644	-1039	2258	-0,9	-1,4	4,9
2005	458053	-5	-326	-331	2351	0,0	-0,7	5,1
2006	456658	-94	-746	-840	2610	-0,2	-1,6	5,7
2007	455717	-50	-803	-853	2900	-0,1	-1,8	6,4
2008	455581	337	18	355	2932	0,7	0,0	6,4
2009	456591	557	-92	465	2904	1,2	-0,2	6,4
2010	456967	488	-112	376	2501	1,1	-0,2	5,5
2011*/	457378	91	-83	8	2253	0,2	-0,2	4,9

*/ liczba ludności - szacunek własny, saldo migracji - dane wstępne Urzędu Statystycznego w Gdańsku

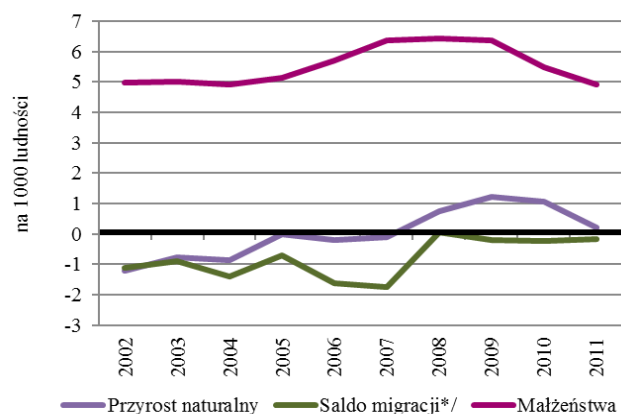
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 445. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska*/



*/ dla wykresów 445-450 dane wstępne za 2011 r.;
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 446. Relacje demograficzne w Gdańsku



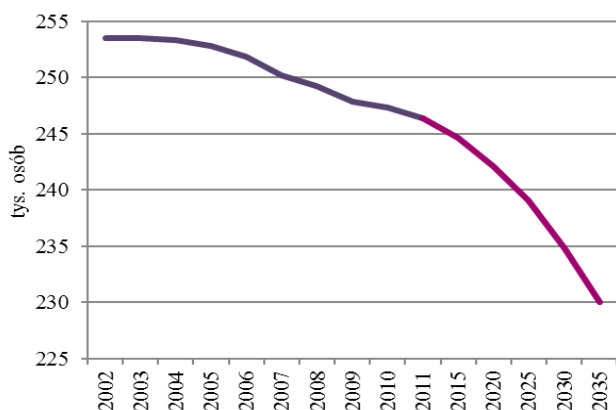
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 136. Czynniki demograficzne w Gdyni

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	253508	-51	489	438	1274	-0,2	1,9	5,0
2003	253500	16	182	198	1248	0,1	0,7	4,9
2004	253324	-37	241	204	1261	-0,1	1,0	5,0
2005	252791	-127	-212	-339	1369	-0,5	-0,8	5,4
2006	251844	93	-907	-814	1490	0,4	-3,6	5,9
2007	250242	-46	-1515	-1561	1658	-0,2	-6,1	6,6
2008	249257	119	-956	-837	1630	0,5	-3,8	6,5
2009	247859	94	-947	-853	1611	0,4	-3,8	6,5
2010	247324	87	-622	-535	1509	0,4	-2,5	6,1
2011*/	246359	-178	-344	-522	1250	-0,7	-1,4	5,1

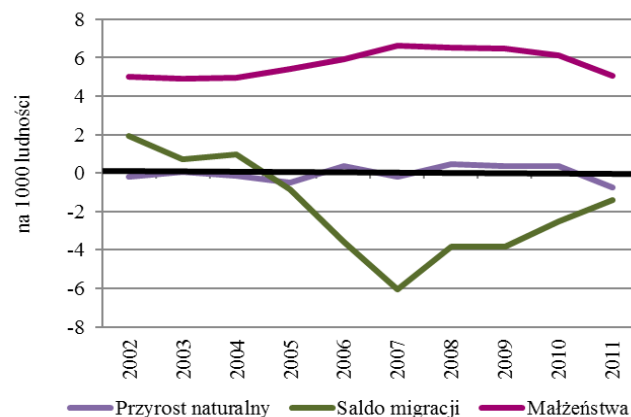
*/ liczba ludności - szacunek własny, saldo migracji - dane wstępne Urzędu Statystycznego w Gdańsku;
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 447. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni*/



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 448. Relacje demograficzne w Gdyni



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

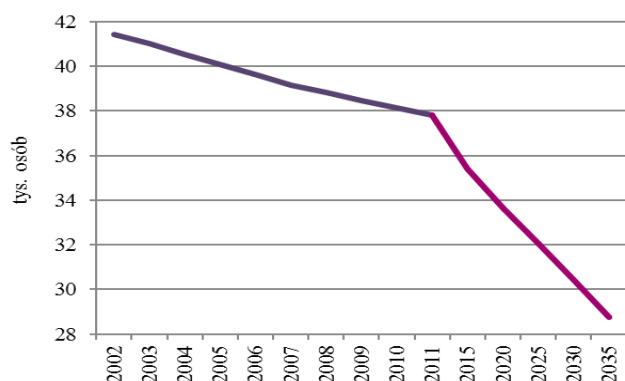
Tabela 137. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	41410	-254	-214	-468	176	-6,1	-5,2	4,3
2003	41017	-241	-140	-381	213	-5,9	-3,4	5,2
2004	40547	-208	-141	-349	153	-5,1	-3,5	3,8
2005	40075	-204	-100	-304	182	-5,1	-2,5	4,5
2006	39624	-225	-298	-523	182	-5,7	-7,5	4,6
2007	39154	-199	-299	-498	213	-5,1	-7,6	5,4
2008	38821	-171	-255	-426	225	-4,4	-6,6	5,8
2009	38460	-201	-134	-335	234	-5,2	-3,5	6,1
2010	38141	-170	-149	-319	237	-4,5	-3,9	6,2
2011*/	37809	-210	-64	-274	190	-5,6	-1,7	5,0

*/ liczba ludności - szacunek własny, saldo migracji - dane wstępne Urzędu Statystycznego w Gdańsku;

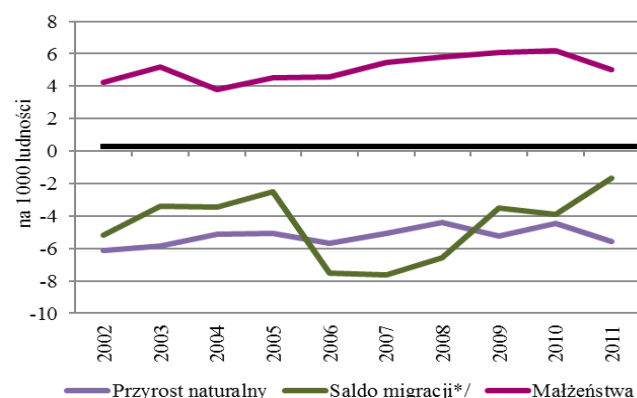
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 449. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu*/



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 450. Relacje demograficzne w Sopocie



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 138. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe			Udział(w %)		
	Gdańsk	Gdynia	Sopot	Gdańsk	Gdynia	Sopot
OGÓŁEM	184067	101293	18925	100,0	100,0	100,0
jednorodzinne ogółem	117799	67503	10511	64,0	66,6	55,5
jednorodzinne 2 osobowe	43964	24949	4483			
jednorodzinne 3 osobowe	37274	21495	3276			
jednorodzinne 4 i więcej os.	36561	21059	2752			
dwurodzinne	4823	2383	409	2,6	2,4	2,2
trzy i więcej rodzinne	173	97	19	0,1	0,1	0,1
nierodzinne ogółem	61272	31310	7986	33,3	30,9	42,2
nierodzinne 1 osobowe	56925	29766	7572			
nierodzinne 2 osobowe	3772	1366	362			
nierodzinne 3 osobowe	431	144	38			
nierodzinne 4 i więcej os.	144	34	14			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 139. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Gdańsku

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,5	18,2	16,3
2005	66,0	16,9	17,1
2010	64,3	16,4	19,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 140. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Gdyni

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,0	18,7	16,3
2005	65,6	17,3	17,1
2010	63,7	16,2	20,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

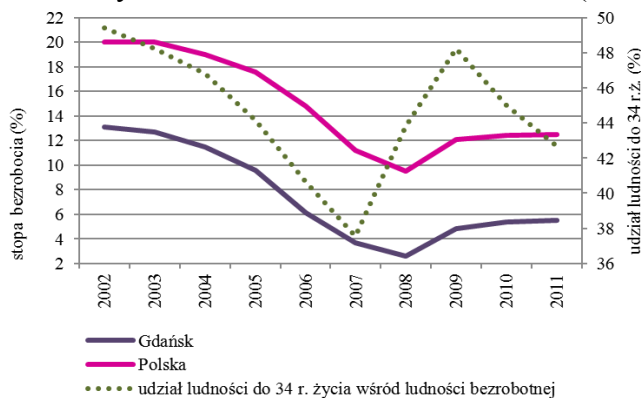
Tabela 141. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Sopocie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	62,9	15,2	21,9
2005	63,5	13,6	22,9
2010	62,5	11,9	25,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

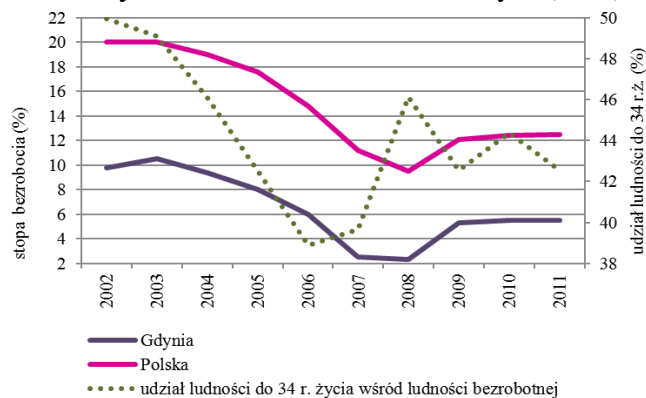
13.2.2 Czynniki ekonomiczne w Trójmieście

Wykres 451. Stopa bezrobocia oraz udział ludności do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Gdańsku (w %)



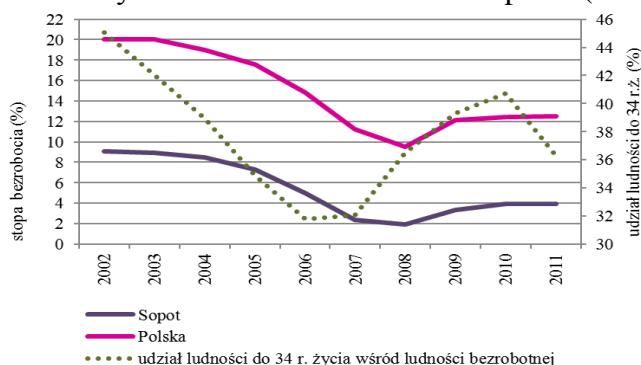
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 452. Stopa bezrobocia oraz udział ludności do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Gdyni (w %)



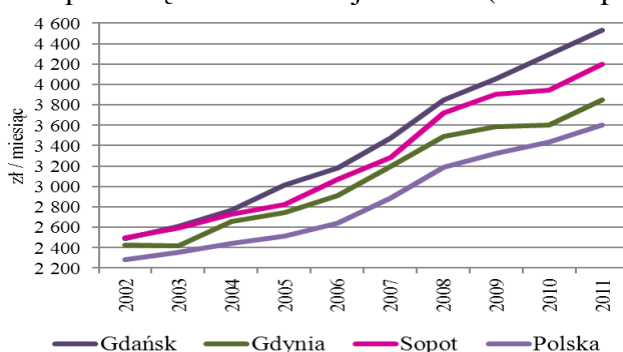
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 453. Stopa bezrobocia oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludn. bezrob. w Sopocie (w %)



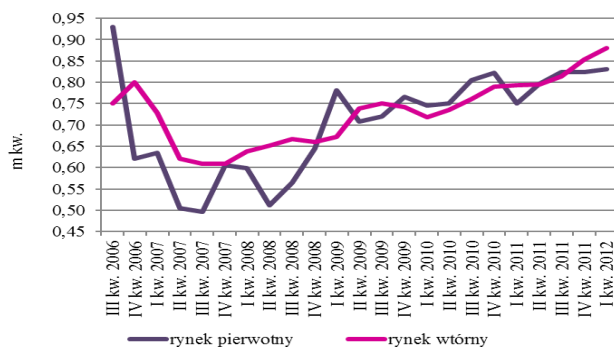
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 454. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Trójmieście*/(szac. Sopot)



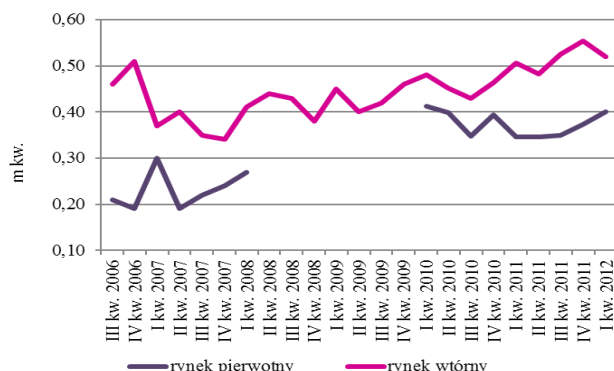
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 455. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku



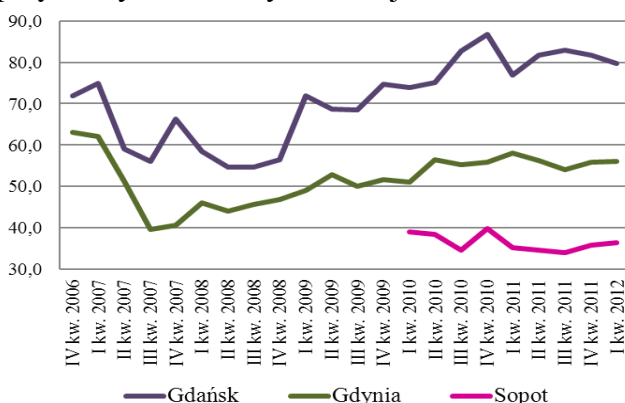
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 457. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie



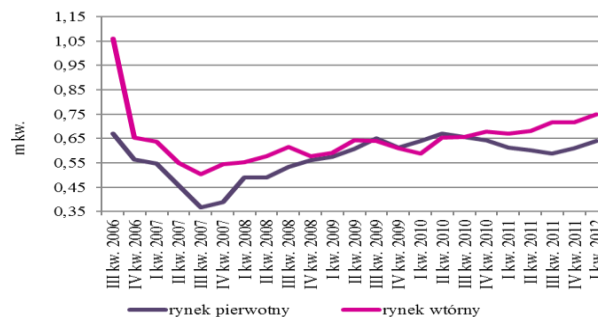
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 459. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Trójmieście



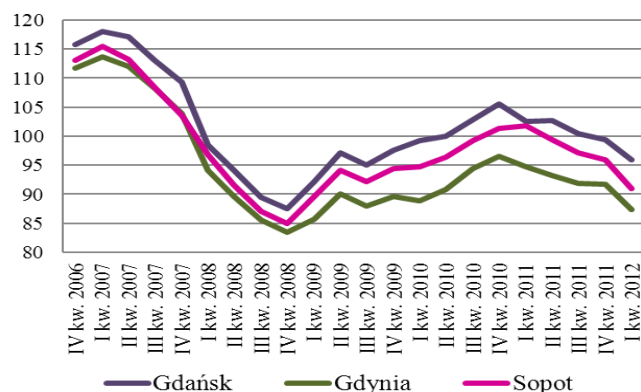
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 456. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni



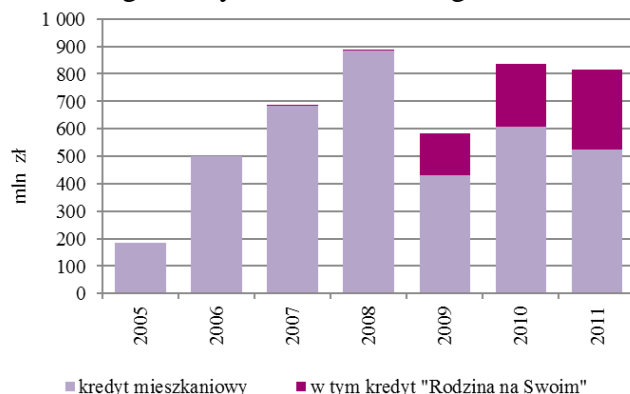
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 458. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Trójmieście



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 460. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego w Gdańsku



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

13.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Trójmieście

Tabela 142. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	1636	1111	2810	4291	5494	6696	6836	4984	3373	3203
– indywidualne	100	167	360	212	259	415	340	243	220	279
– na sprzedaż lub wynaj.	653	613	1692	3600	4553	5656	5978	4097	2924	2924

Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	1443	1797	2606	3299	6065	5857	5740	4092	4688	4595
– indywidualne	177	235	211	242	398	432	344	220	166	188
– na sprzedaż lub wynajem	693	1185	1633	2497	4627	5085	4865	3500	4397	4039
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	2939	2981	2115	2636	3099	3295	4550	4276	3534	4422
– indywidualne	248	518	345	338	261	234	377	322	377	287
– spółdzielcze	903	562	58	97	32	1	132	51	260	192
– na sprzedaż lub wynaj.	1687	1682	1554	1850	2741	3060	3704	3653	2761	3899
– społeczne czynszowe	0	216	158	350	65	0	172	36	136	44
– komunalne	101	3	0	1	0	0	165	214	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 143. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	1157	571	1950	988	1570	2297	908	642	558	1515
– indywidualne	96	99	222	109	303	209	169	134	135	100
– na sprzedaż lub wynajem	1 048	383	1705	847	1179	1883	663	508	423	1415
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	1081	895	1345	864	1487	1758	1192	859	890	1035
– indywidualne	122	94	114	92	160	239	162	145	116	105
– na sprzedaż lub wynajem	959	703	1197	772	1239	1445	833	714	774	886
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	1334	1595	1025	1300	1448	1256	1747	965	1119	1100
– indywidualne	217	349	243	209	215	240	251	202	162	256
– spółdzielcze	206	63	1	0	0	149	44	0	0	0
– na sprzedaż lub wynaj.	675	1084	578	1091	1228	645	1452	689	829	844
– społeczne czynszowe	230	32	0	0	0	178	0	0	0	0
– komunalne	6	0	4	0	0	44	0	74	128	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 144. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	255	41	262	154	154	160	193	212	34	115
– indywidualne	6	2	8	1	16	7	0	13	24	11
– na sprzedaż lub wynajem	178	62	252	168	31	130	135	199	10	103
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	124	140	224	131	72	176	145	33	186	13
– indywidualne	29	21	35	17	21	19	26	26	13	13
– na sprzedaż lub wynajem	95	119	189	114	51	157	103	7	173	0
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	177	283	99	232	242	159	144	136	120	87
– indywidualne	15	12	33	10	17	12	25	16	13	16
– spółdzielcze	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
– na sprzedaż lub wynaj.	162	271	27	222	224	147	119	120	48	71
– społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– komunalne	0	0	39	0	0	0	0	0	59	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 145. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	2939	2981	2115	2636	3099	3295	4550	4276	3572	4422
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	206089	238423	176181	201172	226095	229781	311693	315762	269898	313348
- na 1000 ludności	6,4	6,5	4,6	5,8	6,8	7,2	10,0	9,4	7,8	9,7
- na 1000 zaw. małżeństw	1276	1290	937	1121	1187	1136	1552	1472	1383	1963
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-635	-671	143	-285	-489	-395	-1618	-1372	-989	-2169
- na 1000 ludności	-1,38	-1,46	0,31	-0,62	-1,07	-0,87	-3,55	-3,00	0,17	0,15
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	70,1	80,0	83,3	76,3	73,0	69,7	68,5	73,8	75,6	70,9
Liczba izb oddanych	8924	9754	7163	8683	9602	10316	13783	14229	11294	12915
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,0	3,3	3,4	3,3	3,1	3,1	3,0	3,3	3,2	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	23,1	24,4	24,6	23,2	23,5	22,3	22,6	22,2	23,9	24,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 146. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	1334	1595	1025	1300	1448	1256	1747	965	1120	1100
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	100700	121154	91138	109656	118544	95211	152564	78966	91261	89086
- na 1000 ludności	5,3	6,3	4,0	5,1	5,7	5,0	7,0	3,9	4,5	4,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1047	1278	813	950	972	758	1072	599	723	880
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-60	-347	236	69	42	402	-117	646	430	150
- na 1000 ludności	-0,24	-1,37	0,93	0,27	0,17	1,61	-0,47	2,61	0,33	0,33
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	75,5	76,0	88,9	84,4	81,9	75,8	87,3	81,8	81,5	81,0
Liczba izb oddanych	4618	5313	3566	4414	4432	3920	5924	3174	3668	3369
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,5	3,3	3,5	3,4	3,1	3,1	3,4	3,3	3,3	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	21,8	22,8	25,6	24,8	26,7	24,3	25,8	24,9	24,9	26,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

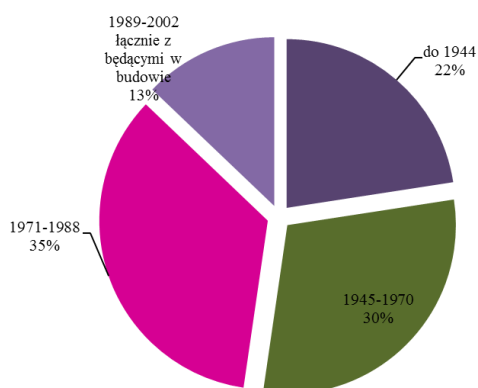
Tabela 147. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	177	283	99	232	242	159	144	136	120	87
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	11975	22384	7630	17236	16113	11361	10183	9954	9063	6679
- na 1000 ludności	4,3	6,9	2,4	5,8	6,1	4,1	3,7	3,5	3,1	2,3
- na 1000 zaw. małżeństw	1006	1329	647	1275	1330	746	640	581	531	458
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-1	-70	54	-50	-60	54	81	98	106	103
- na 1000 ludności	-0,02	-1,71	1,33	-1,25	-1,51	1,38	2,09	2,55	1,98	2,72
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	67,7	79,1	77,1	74,3	66,6	71,5	70,7	73,2	75,5	76,8
Liczba izb oddanych	440	829	229	622	815	467	387	411	347	251
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	2,5	2,9	2,3	2,7	3,4	2,9	2,7	3,0	2,9	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	27,2	27,0	33,3	27,7	19,8	24,3	26,3	24,2	26,1	26,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

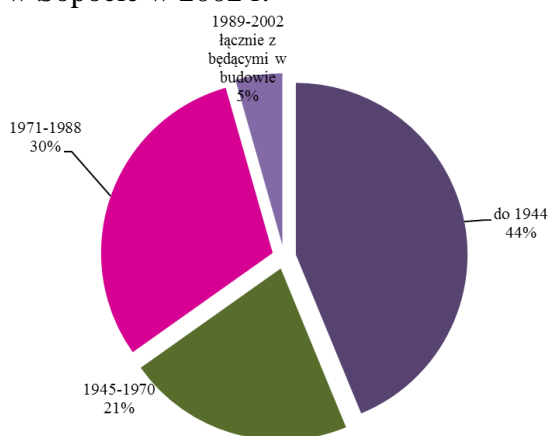
13.2.4 Zasób mieszkaniowy w Trójmieście

Wykres 461. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Gdańsku w 2002 r.



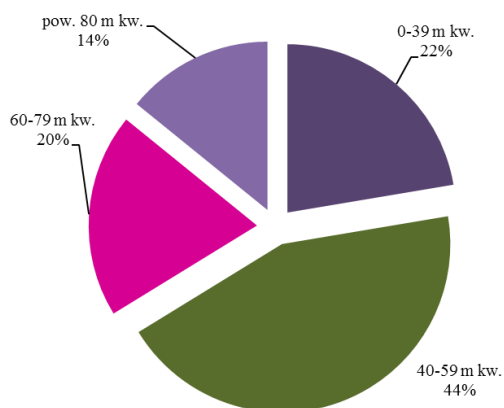
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 463. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Sopocie w 2002 r.



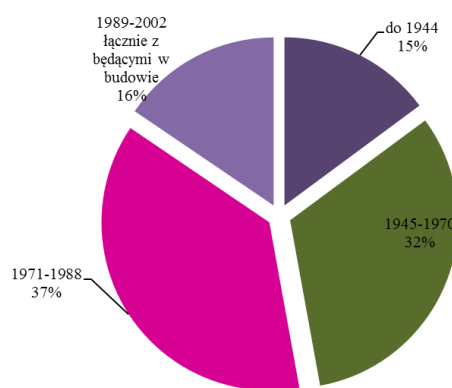
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 465. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Gdyni w 2002 r.



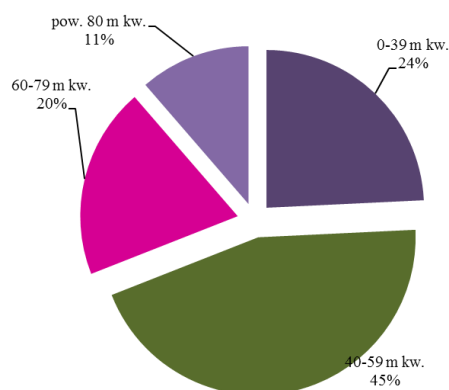
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 462. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Gdyni w 2002 r.



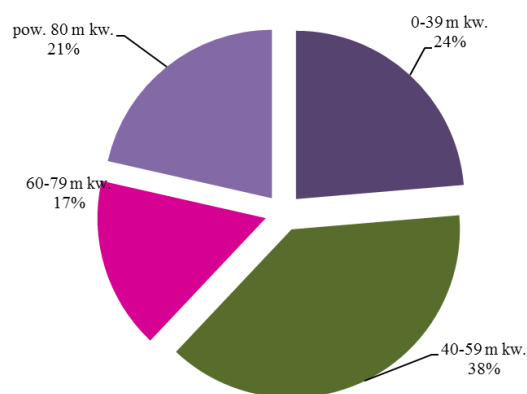
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 464. Zasób mieszkaniowy wg powierzchni użytkowej w Gdańsku w 2002 r.



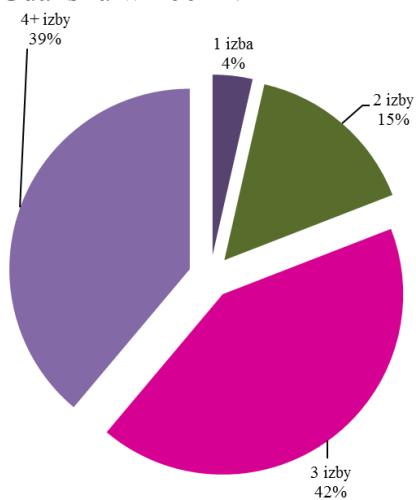
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 466. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Sopocie w 2002 r.



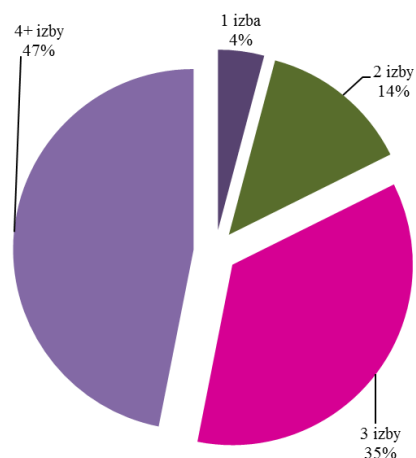
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 467. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Gdańsku w 2002 r.



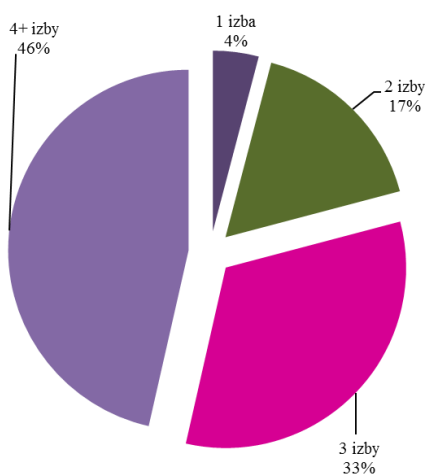
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 468. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Gdyni w 2002 r.



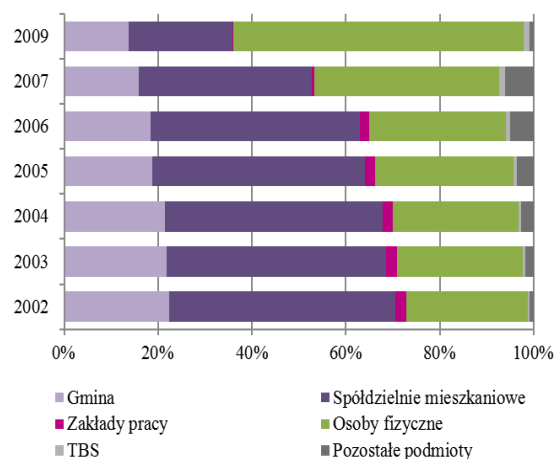
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 469. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Sopocie w 2002 r.



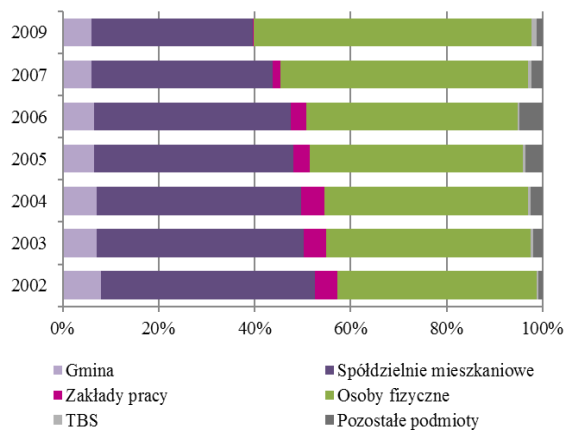
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 470. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Gdańsku



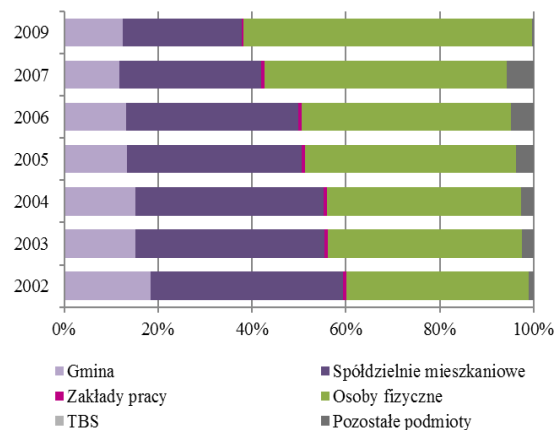
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 471. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Gdyni



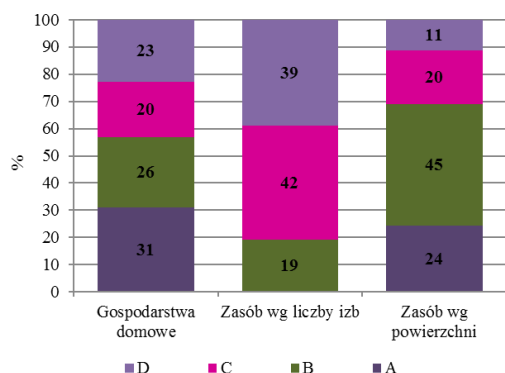
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 472. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Sopocie



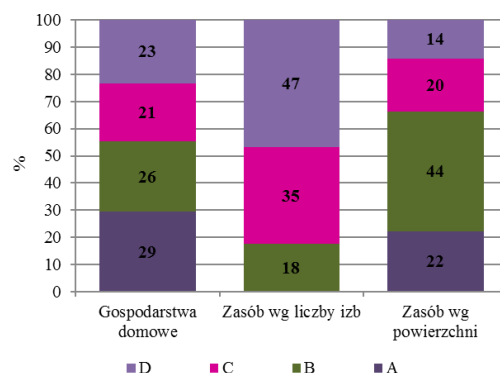
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 473. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Gdańsku



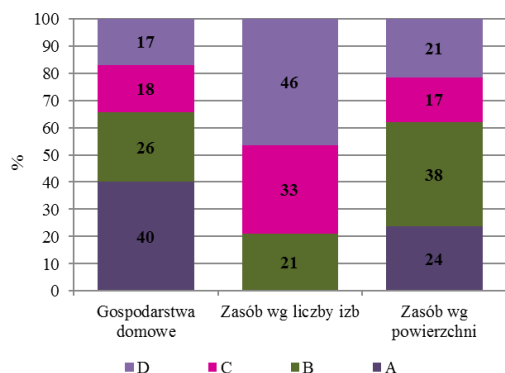
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 474. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Gdyni



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 475. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Sopocie



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Legenda do wykresów 473-475:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

13.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Trójmieście

Tabela 148. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	49	50	52
2	Pośrednicy	bd.	164	186
3	Kancelarie notarialne	45	34	38
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	bd.	45	49
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	74	74	53
6	Wspólnoty mieszkaniowe	4751	4860	5018

Źródło: szacunki NBP O/O w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 149. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	33	31	32
2	Pośrednicy	bd.	181	195
3	Kancelarie notarialne	29	21	20
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	bd.	24	26
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	36	37	31
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1423	1442	1457

Źródło: szacunki NBP O/O w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 150. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	20	20	20
2	Pośrednicy	bd.	38	42
3	Kancelarie notarialne	6	5	6
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	bd.	5	9
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	9	9	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1047	1046	1055

Źródło: szacunki NBP O/O w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 151. Transakcje na rynku mieszkaniowym*/ w Gdańsku

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	7961	7039	7752	6327
Wartość w tys. zł	2848613	2429870	2669324	1887515

*/ dla wykresów 151-153 łącznie: lokale w budownictwie wielomieszkaniowym, domy i grunty pod budownictwo mieszkaniowe;

Źródło: liczba umów - Izba Skarbowa w Gdańsku, wartość w tys. zł - szacunek własny NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 152. Transakcje na rynku mieszkaniowym*/ w Gdańsku

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	3338	2835	3135	3099
Wartość w tys. zł	1037413	990977	992964	949316

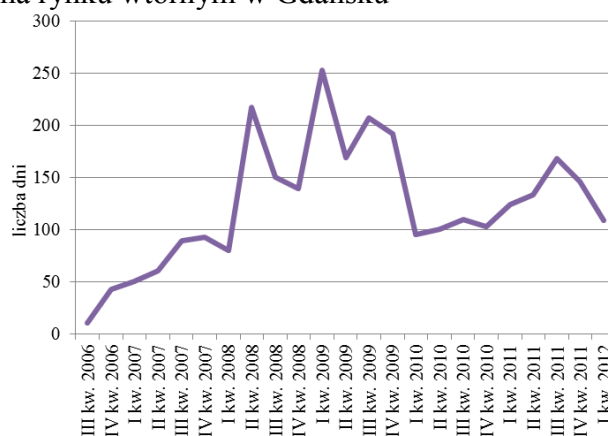
Źródło: Izba Skarbowa w Gdańsku.

Tabela 153. Transakcje na rynku mieszkaniowym*/ w Gdańsku

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	524	371	537	512
Wartość w tys. zł	287183	197494	307500	254123

Źródło: dane z 2008 r., 2009 r. i 2011 r. - Izba Skarbowa w Gdańsku, liczba umów w 2010 r. - Urząd Miasta w Sopocie, wartość w tys. zł - szacunek własny.

Wykres 476. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Gdańsku



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

13.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Trójmieście (wg bazy NBP)

Tabela 154. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	5004	3494	4541	3926	4002
IV kw. 2006	6199	5252	5406	4072	4768
I kw. 2007	6437	5490	6115	4787	4844
II kw. 2007	7999	7137	6602	5806	5997
III kw. 2007	8053	7440	6740	6059	6061
IV kw. 2007	7402	6294	6824	6267	6800
I kw. 2008	7210	6473	6795	6074	7302
II kw. 2008	8509	7740	6704	6087	7110
III kw. 2008	8454	7042	6608	5952	6680
IV kw. 2008	6609	6193	6793	6048	6701
I kw. 2009	6800	5309	6648	6166	6322
II kw. 2009	6875	5907	6644	5651	6725
III kw. 2009	6096	5804	6449	5570	6419
IV kw. 2009	6179	5476	6350	5653	6401
I kw. 2010	6078	5839	6465	6052	6723
II kw. 2010	5730	5678	6491	5798	6775
III kw. 2010	5456	5272	6286	5579	6412
IV kw. 2010	5577	5216	6494	5433	5840
I kw. 2011	5732	5692	6536	5383	5891
II kw. 2011	5630	5661	6573	5671	6092
III kw. 2011	5804	5479	6472	5548	5559
IV kw. 2011	5910	5506	6242	5316	5680
I kw. 2012	6248	5594	6384	5295	5419

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 155. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna
III kw. 2006	4937	4467	5756	2782
IV kw. 2006	5284	5284	6496	4561
I kw. 2007	6466	5797	7211	4966
II kw. 2007	8934	6992	6747	5817
III kw. 2007	8114	8938	7188	6483
IV kw. 2007	7887	8495	6917	6069
I kw. 2008	7737	7151	6984	6321
II kw. 2008	7897	7209	6854	6119
III kw. 2008	7169	6694	6960	5816
IV kw. 2008	6342	6384	7059	6208
I kw. 2009	6290	6241	7104	6063

II kw. 2009	6084	5891	6949	5554
III kw. 2009	6294	5504	6901	5582
IV kw. 2009	6134	5774	6991	5797
I kw. 2010	6128	5495	7032	5981
II kw. 2010	5693	5278	6901	5416
III kw. 2010	6030	5461	6700	5470
IV kw. 2010	6327	5617	6510	5317
I kw. 2011	6344	6004	6522	5481
II kw. 2011	6541	6205	6493	5483
III kw. 2011	6344	6430	6430	5288
IV kw. 2011	6441	6313	6463	5370
I kw. 2012	6879	6106	6370	5219

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 156. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna
III kw. 2006	13910	14846	8236	6645
IV kw. 2006	16050	16398	9268	5984
I kw. 2007	17120	10801	9956	8913
II kw. 2007	18190	17644	10185	8172
III kw. 2007	18190	14900	11108	9339
IV kw. 2007	17685	13910	10984	9694
I kw. 2008	13910	13686	10885	9086
II kw. 2008	.	.	10559	8429
III kw. 2008	.	.	10409	8567
IV kw. 2008	.	.	10047	9846
I kw. 2009	.	.	9991	8736
II kw. 2009	.	.	10177	9637
III kw. 2009	.	.	9558	9364
IV kw. 2009	.	.	10011	8449
I kw. 2010	11157	9564	10683	8268
II kw. 2010	11157	9900	10005	8726
III kw. 2010	11564	11334	10250	9191
IV kw. 2010	11581	10028	9668	8504
I kw. 2011	11818	12143	9874	8307
II kw. 2011	11757	12112	9618	8706
III kw. 2011	11440	12051	9854	8006
IV kw. 2011	10757	11253	9412	7584
I kw. 2012	10619	10490	8899	8098

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 157. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	123,9	150,3	119,0	103,7	119,1	.	.	.	.	.
I kw. 2007	103,8	104,5	113,1	117,6	101,6	.	.	.	.	.
II kw. 2007	124,3	130,0	108,0	121,3	123,8	.	.	.	.	.
III kw. 2007	100,7	104,2	102,1	104,4	101,1	160,9	212,9	148,4	154,3	151,4
IV kw. 2007	91,9	84,6	101,2	103,4	112,2	119,4	119,8	126,2	153,9	142,6
I kw. 2008	97,4	102,8	99,6	96,9	107,4	112,0	117,9	111,1	126,9	150,8
II kw. 2008	118,0	119,6	98,7	100,2	97,4	106,4	108,4	101,5	104,8	118,6
III kw. 2008	99,4	91,0	98,6	97,8	93,9	105,0	94,7	98,0	98,2	110,2
IV kw. 2008	78,2	87,9	102,8	101,6	100,3	89,3	98,4	99,5	96,5	98,5
I kw. 2009	102,9	85,7	97,9	102,0	94,4	94,3	82,0	97,8	101,5	86,6
II kw. 2009	101,1	111,3	99,9	91,6	106,4	80,8	76,3	99,1	92,8	94,6
III kw. 2009	88,7	98,3	97,1	98,6	95,5	72,1	82,4	97,6	93,6	96,1
IV kw. 2009	101,4	94,3	98,5	101,5	99,7	93,5	88,4	93,5	93,5	95,5
I kw. 2010	98,4	106,6	101,8	107,1	105,0	89,4	110,0	97,2	98,2	106,3
II kw. 2010	94,3	97,2	100,4	95,8	100,8	83,3	96,1	97,7	102,6	100,7
III kw. 2010	95,2	92,9	96,8	96,2	94,6	89,5	90,8	97,5	100,2	99,9
IV kw. 2010	102,2	98,9	103,3	97,4	91,1	90,3	95,3	102,3	96,1	91,2
I kw. 2011	102,8	109,1	100,6	99,1	100,9	94,3	97,5	101,1	88,9	87,6
II kw. 2011	98,2	99,5	100,6	105,4	103,4	98,3	99,7	101,3	97,8	89,9
III kw. 2011	103,1	96,8	98,5	97,8	91,3	106,4	103,9	103,0	99,4	86,7
IV kw. 2011	101,8	100,5	96,4	95,8	102,2	106,0	105,6	96,1	97,9	97,3
I kw. 2012	105,7	101,6	102,3	99,6	95,4	109,0	98,3	97,7	98,4	92,0

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 158. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Dynamika kw./kw.				Dynamika r/r			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.*/	Cena ofert.	Cena trans.
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	107,0	118,3	112,9	163,9	.	.	.	.
I kw. 2007	122,4	109,7	111,0	108,9	.	.	.	.
II kw. 2007	138,2	120,6	93,6	117,1	.	.	.	.
III kw. 2007	90,8	127,8	106,5	111,4	164,4	200,1	124,9	233,0
IV kw. 2007	97,2	95,0	96,2	93,6	149,3	160,8	106,5	133,1
I kw. 2008	98,1	84,2	101,0	104,2	119,7	123,4	96,9	127,3
II kw. 2008	102,1	100,8	98,1	96,8	88,4	103,1	101,6	105,2
III kw. 2008	90,8	92,9	101,5	95,0	88,4	74,9	96,8	89,7
IV kw. 2008	88,5	95,4	101,4	106,7	80,4	75,2	102,1	102,3
I kw. 2009	99,2	97,8	100,6	97,7	81,3	87,3	101,7	95,9

II kw. 2009	96,7	94,4	97,8	91,6	77,0	81,7	101,4	90,8
III kw. 2009	103,5	93,4	99,3	100,5	87,8	82,2	99,2	96,0
IV kw. 2009	97,5	104,9	101,3	103,9	96,7	90,4	99,0	93,4
I kw. 2010	99,9	95,2	100,6	103,2	97,4	88,0	99,0	98,6
II kw. 2010	92,9	96,0	98,1	90,6	93,6	89,6	99,3	97,5
III kw. 2010	105,9	103,5	97,1	101,0	95,8	99,2	97,1	98,0
IV kw. 2010	104,9	102,9	97,2	97,2	103,1	97,3	93,1	91,7
I kw. 2011	100,3	106,9	100,2	103,1	103,5	109,3	92,7	91,6
II kw. 2011	103,1	103,3	99,6	100,0	114,9	117,6	94,1	101,2
III kw. 2011	97,0	103,6	99,0	96,4	105,2	117,8	96,0	96,7
IV kw. 2011	101,5	98,2	100,5	101,5	101,8	112,4	99,3	101,0
I kw. 2012	106,8	96,7	98,6	97,2	108,4	101,7	97,7	95,2

Uwaga: Znaczny wzrost cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w Gdyni w poszczególnych kwartałach 2011 r. w porównaniu z analogicznymi okresami 2010 r. wynikał z wprowadzenia do badanej próby droższych projektów inwestycyjnych respondenta, z którym Oddział rozpoczął współpracę od stycznia 2011 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 159. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Dynamika kw./kw.				Dynamika r/r			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	115,4	110,5	112,5	90,1	.	.	.	.
I kw. 2007	106,7	65,9	107,4	148,9	.	.	.	.
II kw. 2007	106,3	163,4	102,3	91,7	.	.	.	.
III kw. 2007	100,0	84,4	109,1	114,3	130,8	100,4	134,9	140,5
IV kw. 2007	97,2	93,4	98,9	103,8	110,2	84,8	118,5	162,0
I kw. 2008	78,7	98,4	99,1	93,7	81,3	126,7	109,3	101,9
II kw. 2008	.	.	97,0	92,8	.	.	103,7	103,1
III kw. 2008	.	.	98,6	101,6	.	.	93,7	91,7
IV kw. 2008	.	.	96,5	114,9	.	.	91,5	101,6
I kw. 2009	.	.	99,4	88,7	.	.	91,8	96,1
II kw. 2009	.	.	101,9	110,3	.	.	96,4	114,3
III kw. 2009	.	.	93,9	97,2	.	.	91,8	109,3
IV kw. 2009	.	.	104,7	90,2	.	.	99,6	85,8
I kw. 2010	.	.	106,7	97,9	.	.	106,9	94,6
II kw. 2010	100,0	103,5	93,7	105,5	.	.	98,3	90,5
III kw. 2010	103,6	114,5	102,4	105,3	.	.	107,2	98,2
IV kw. 2010	100,1	88,5	94,3	92,5	.	.	96,6	100,7
I kw. 2011	102,0	121,1	102,1	97,7	105,9	127,0	92,4	100,5
II kw. 2011	99,5	99,7	97,4	104,8	105,4	122,3	96,1	99,8
III kw. 2011	97,3	99,5	102,5	92,0	98,9	106,3	96,1	87,1
IV kw. 2011	94,0	93,4	95,5	94,7	92,9	112,2	97,3	89,2
I kw. 2012	98,7	93,2	94,6	106,8	89,9	86,4	90,1	97,5

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 160. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	29,8	36,3	33,1
IV kw. 2006	31,4	34,2	32,8
I kw. 2007	31,3	27,8	29,6
II kw. 2007	34,3	25,0	29,6
III kw. 2007	36,3	32,4	34,4
IV kw. 2007	36,0	27,2	31,6
I kw. 2008	33,5	31,8	32,6
II kw. 2008	36,2	28,6	32,4
III kw. 2008	37,7		37,7
IV kw. 2008	33,7	31,8	32,7
I kw. 2009	34,3	32,8	33,6
II kw. 2009	35,0	35,7	35,4
III kw. 2009	33,5	30,8	32,2
IV kw. 2009	33,9	34,3	34,1
I kw. 2010	33,8		33,8
II kw. 2010	33,4	27,4	30,4
III kw. 2010	34,3	27,3	30,8
IV kw. 2010	34,8	29,0	31,9
I kw. 2011	33,7	29,5	31,6
II kw. 2011	34,0	27,1	30,6
III kw. 2011	34,9	27,4	31,1
IV kw. 2011	33,8	27,1	30,4
I kw. 2012	33,0	27,4	30,2

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 161. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	28,6		28,6
IV kw. 2006	31,3	25,9	28,6
I kw. 2007	31,5		31,5
II kw. 2007	29,6	31,5	30,6
III kw. 2007	33,2	17,1	25,1
IV kw. 2007	32,0		32,0
I kw. 2008	31,7		31,7
II kw. 2008	34,9		34,9
III kw. 2008	35,1		35,1
IV kw. 2008	35,2	30,9	33,1
I kw. 2009	33,5		33,5
II kw. 2009	32,5		32,5
III kw. 2009	33,0		33,0
IV kw. 2009	32,9	18,2	25,6
I kw. 2010	31,7	32,7	32,2

II kw. 2010	30,3	33,8	32,1
III kw. 2010	31,5	22,4	27,0
IV kw. 2010	30,4	26,2	28,3
I kw. 2011	30,0	25,8	27,9
II kw. 2011	29,5	28,3	28,9
III kw. 2011	32,6	25,2	28,9
IV kw. 2011	30,5	24,9	27,7
I kw. 2012	28,7	24,6	26,6

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 162. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Sopocie

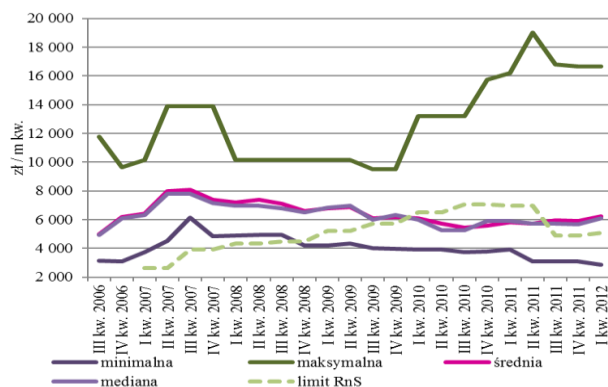
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	43,6	37,4	40,5
IV kw. 2006	41,6	50,0	45,8
I kw. 2007	39,3	42,5	40,9
II kw. 2007	40,8	38,4	39,6
III kw. 2007	42,5	30,3	36,4
IV kw. 2007	41,9	30,5	36,2
I kw. 2008	43,5	37,2	40,4
II kw. 2008	45,0		45,0
III kw. 2008	43,6		43,6
IV kw. 2008	40,7		40,7
I kw. 2009	40,7	46,0	43,4
II kw. 2009	39,5		39,5
III kw. 2009	41,0		41,0
IV kw. 2009	40,4		40,4
I kw. 2010	43,5		43,5
II kw. 2010	45,8	34,4	40,1
III kw. 2010	42,7	47,9	45,3
IV kw. 2010	40,7	30,0	35,3
I kw. 2011	41,7	28,5	35,1
II kw. 2011	42,7	36,7	39,7
III kw. 2011	42,6	31,9	37,3
IV kw. 2011	39,8	34,8	37,3
I kw. 2012	39,3	30,9	35,1

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

13.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

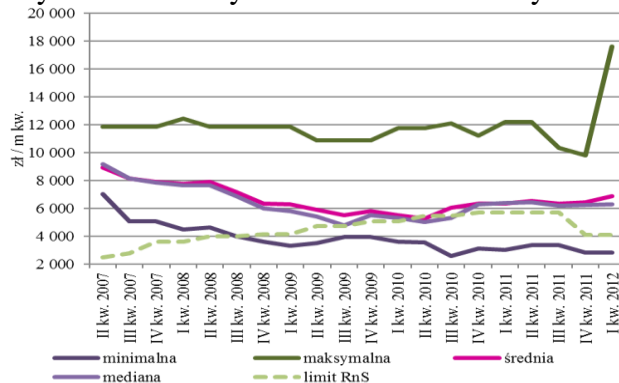
13.3.3 Rynek pierwotny w Trójmieście

Wykres 477. Ceny ofertowe na RP w Gdańsku



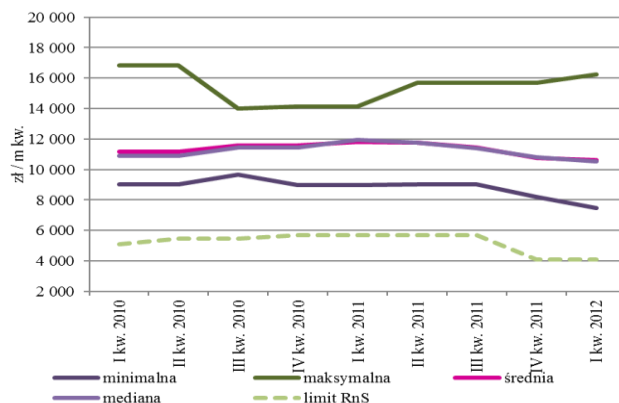
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 479. Ceny ofertowe na RP w Gdyni



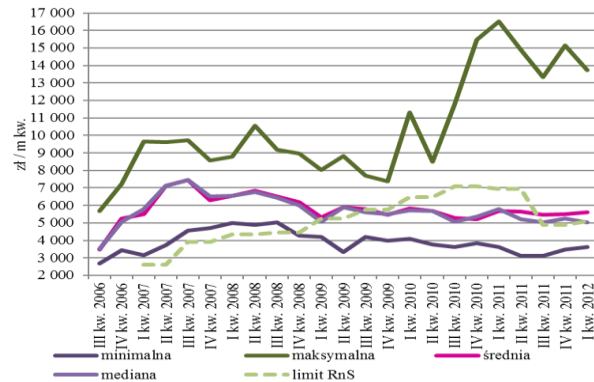
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 481. Ceny ofertowe na RP w Sopocie



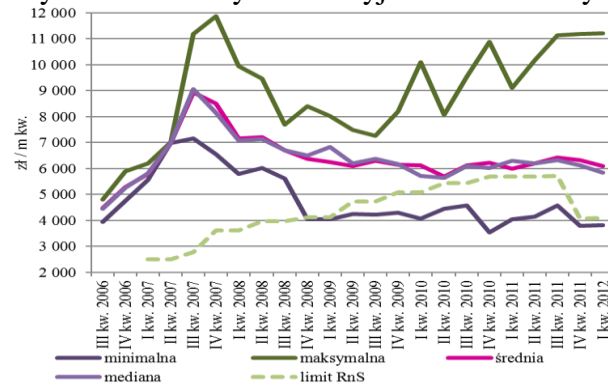
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 478. Ceny transakcyjne na RP w Gdańsku



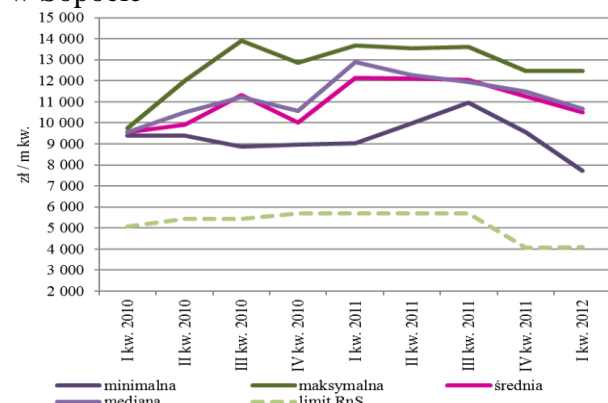
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 480. Ceny transakcyjne na RP w Gdyni



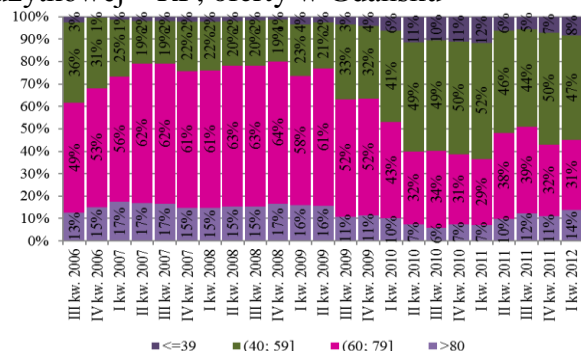
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 482. Ceny transakcyjne na RP w Sopocie



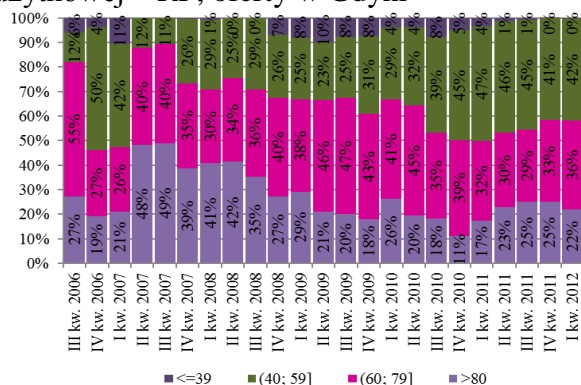
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 483. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty w Gdańsku



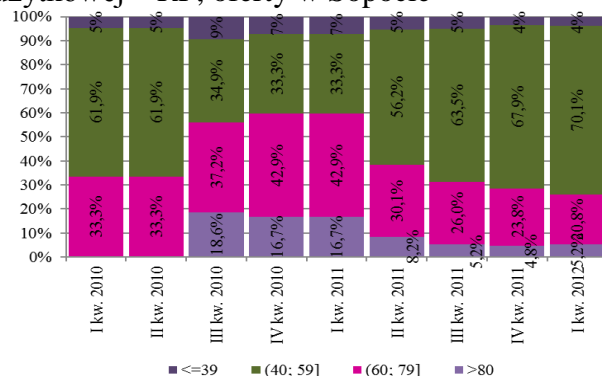
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 485. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty w Gdyni



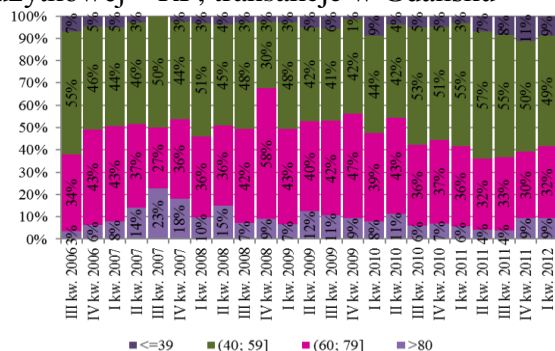
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 487. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty w Sopocie



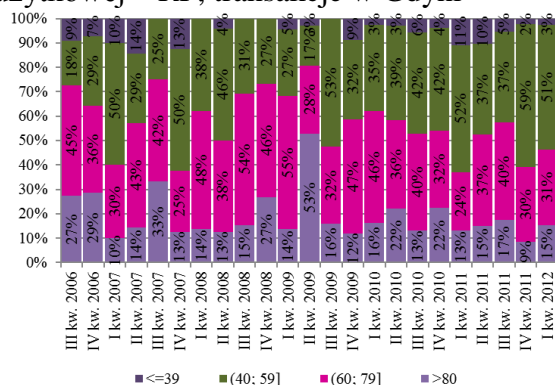
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 484. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, transakcje w Gdańsku



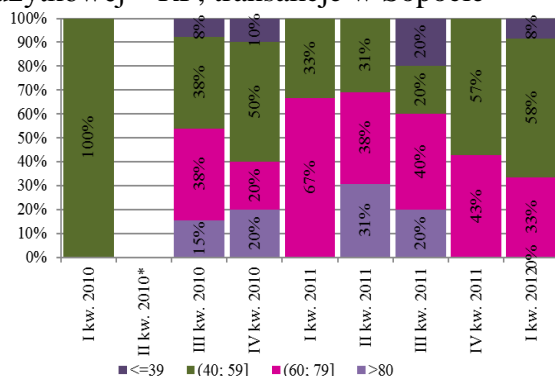
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 486. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, transakcje w Gdyni



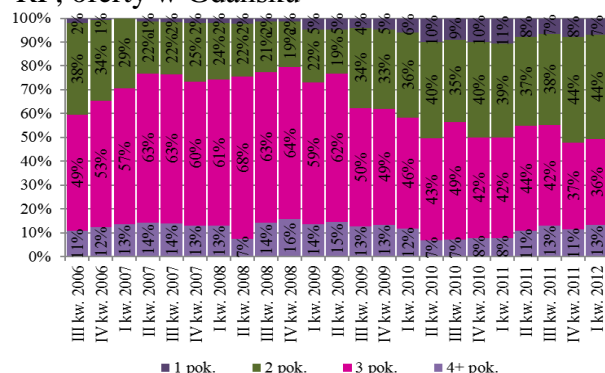
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 488. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, transakcje w Sopocie



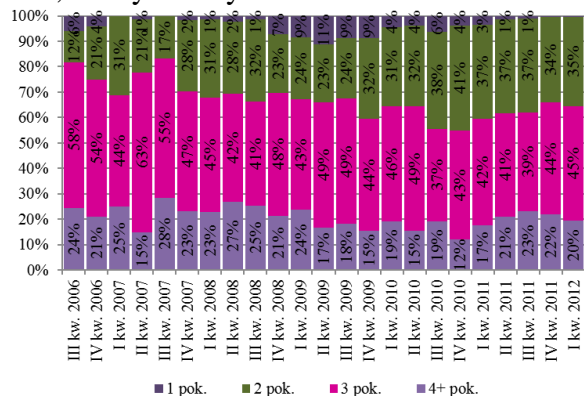
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 489. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty w Gdańsku



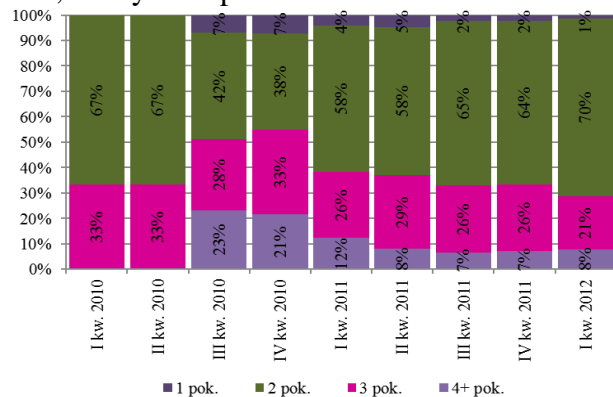
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 491. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty w Gdyni



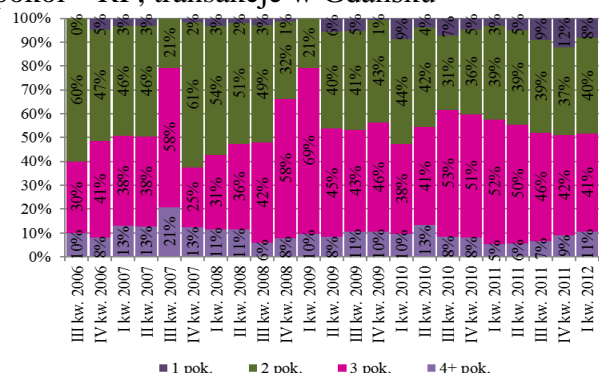
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 493. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty w Sopocie



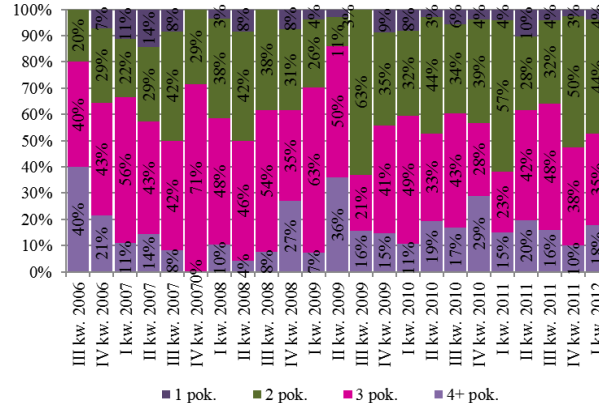
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 490. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje w Gdańsku



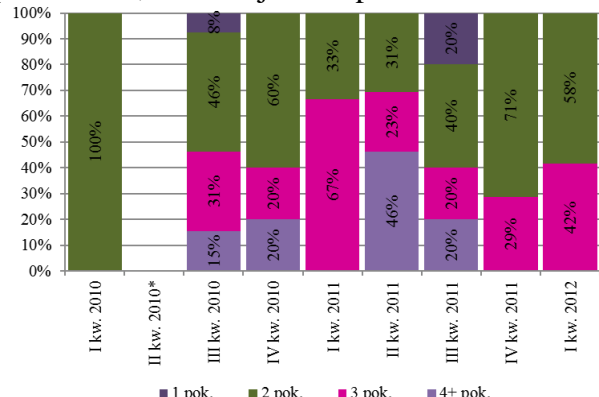
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 492. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje w Gdyni



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

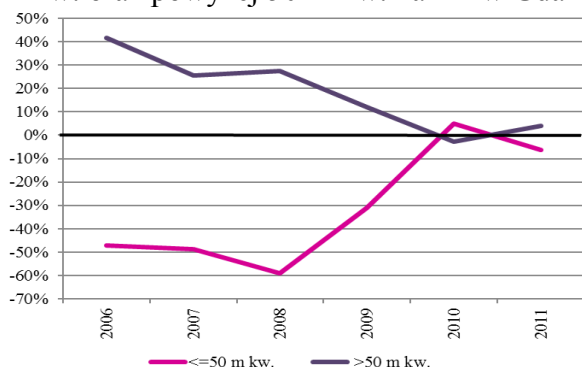
Wykres 494. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje w Sopocie



*/W II kw.2010 r. nie odnotowano transakcji;

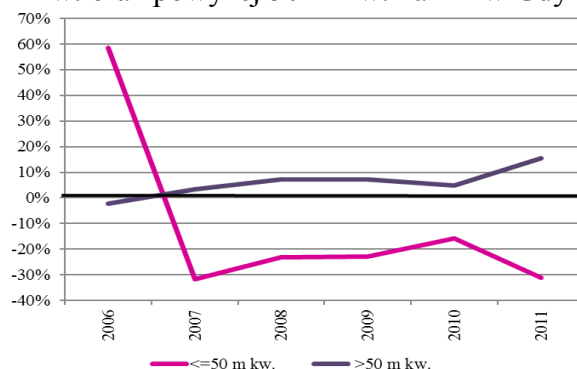
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 495. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Gdańsku



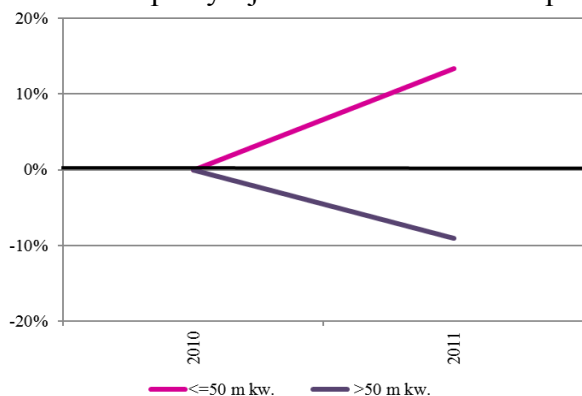
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 496. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Gdyni



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

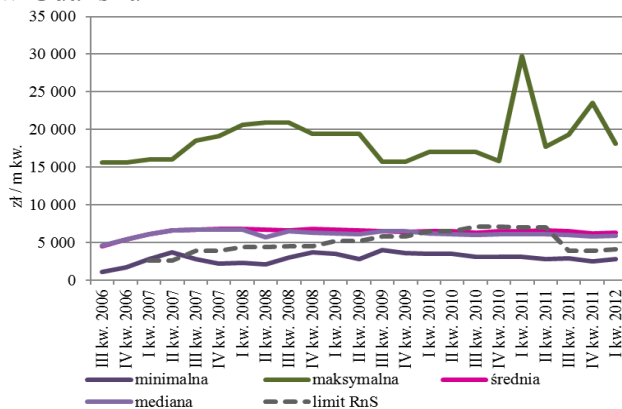
Wykres 497. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Sopocie



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

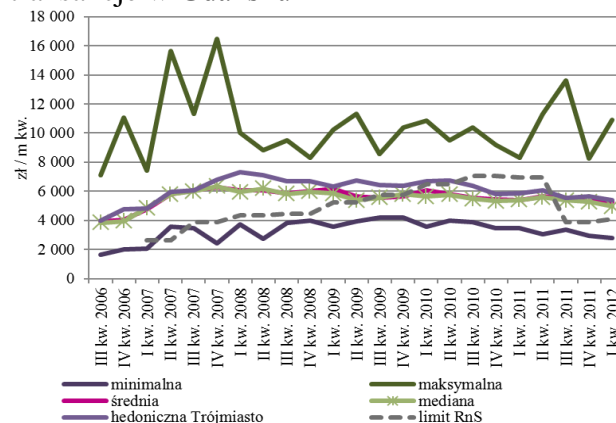
13.3.4 Rynek wtórny w Trójmieście

Wykres 498. Ceny mieszkań na RW – oferty w Gdańsku



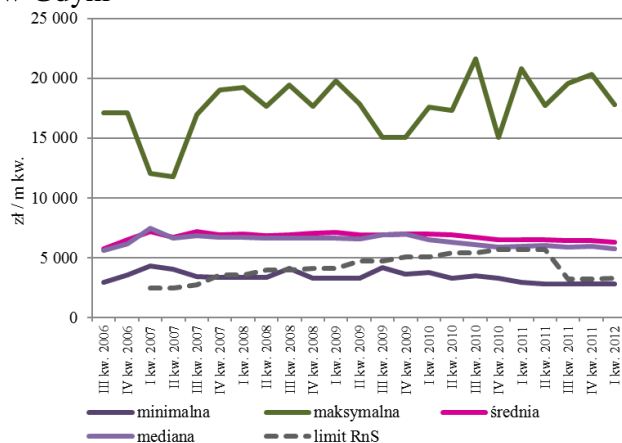
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 499. Ceny mieszkań na RW – transakcje w Gdańsku



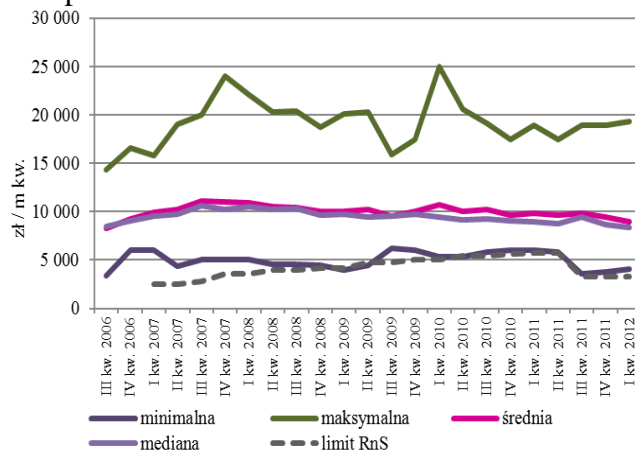
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 500. Ceny mieszkań na RW – oferty w Gdyni



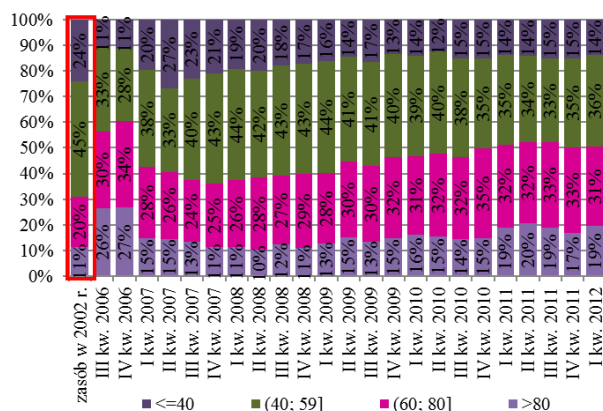
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 502. Ceny mieszkań na RW – oferty w Sopocie



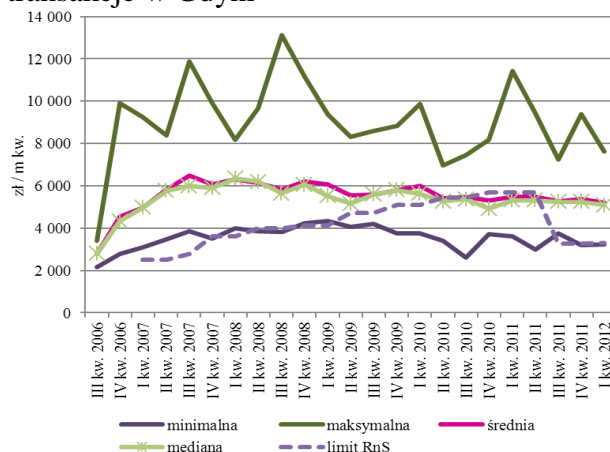
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 504. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW – oferty w Gdańsku



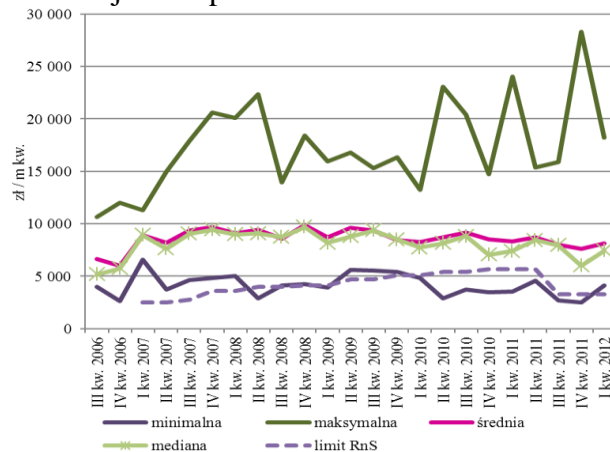
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 501. Ceny mieszkań na RW – transakcje w Gdyni



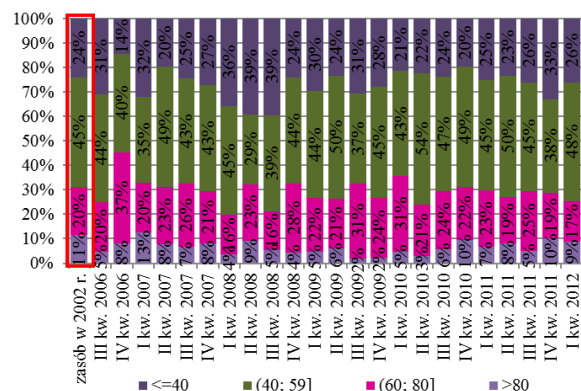
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 503. Ceny mieszkań na RW – transakcje w Sopocie



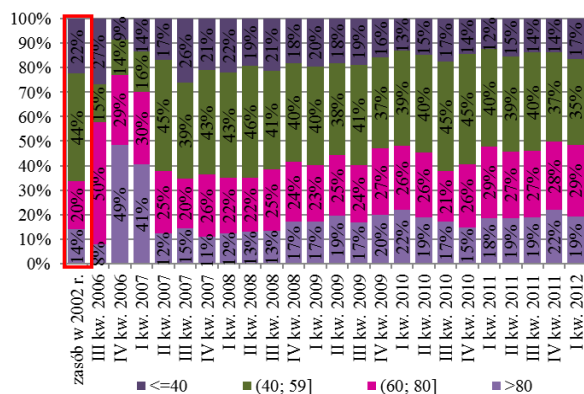
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 505. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – transakcje w Gdańsku



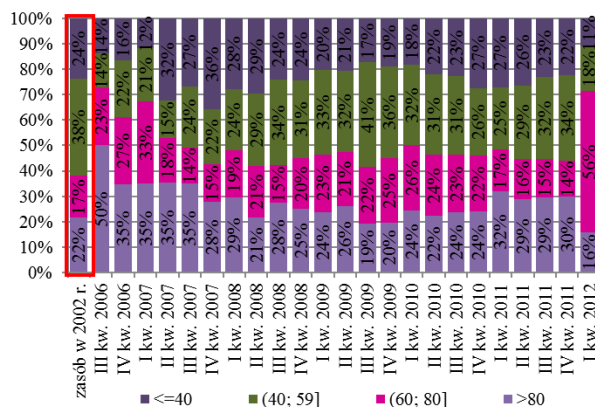
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 506. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW – oferty w Gdyni



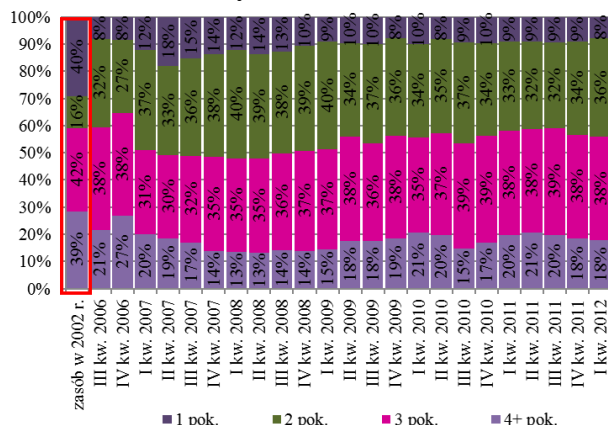
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 508. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW – oferty w Sopocie



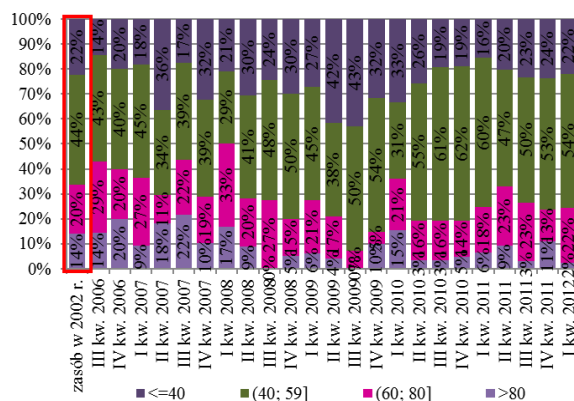
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 510. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – oferty w Gdańsku



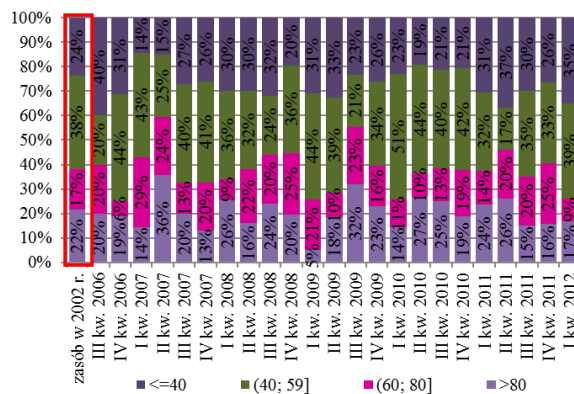
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 507. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – transakcje w Gdyni



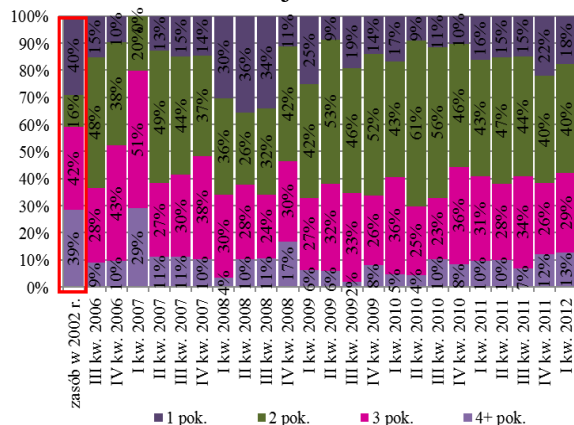
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 509. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – transakcje w Sopocie



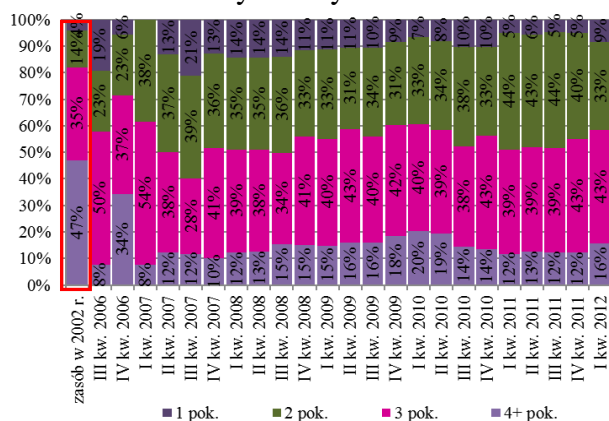
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 511. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – transakcje w Gdańsku



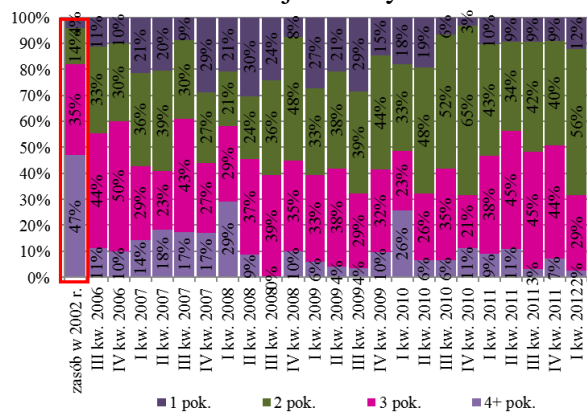
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 512. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – oferty w Gdyni



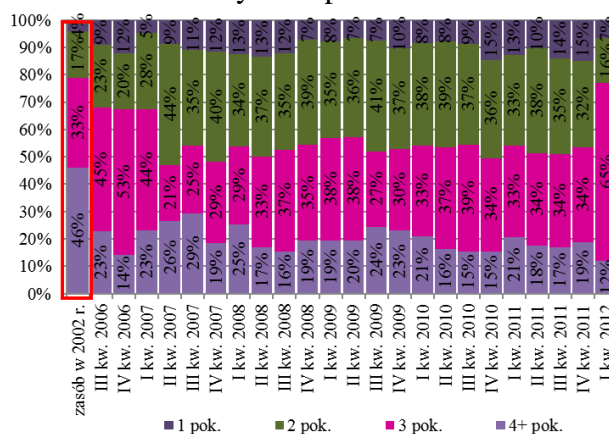
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 513. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – transakcje w Gdyni



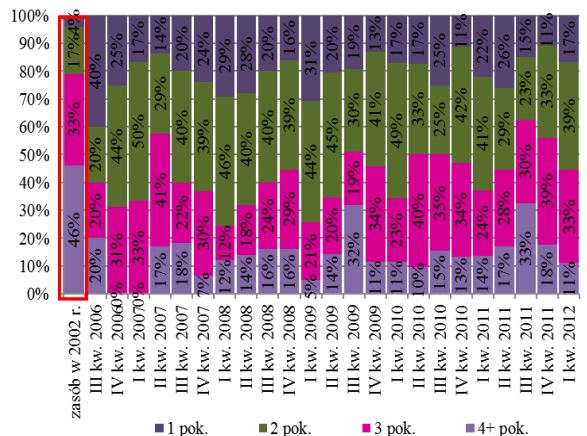
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 514. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – oferty w Sopocie



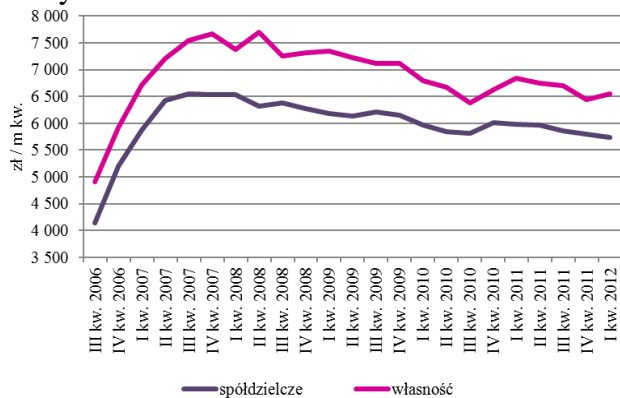
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 515. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – transakcje w Sopocie



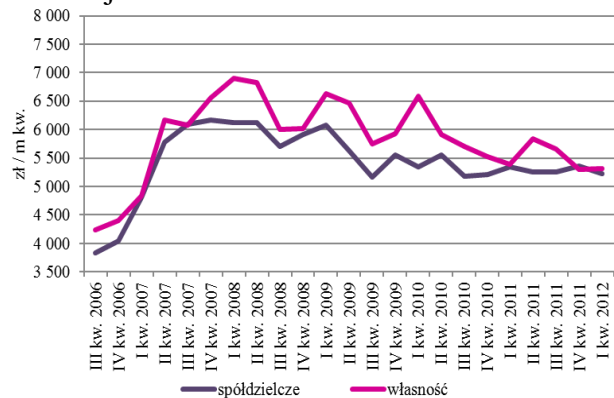
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 516. Ceny wg formy własności – RW, oferty w Gdańsku



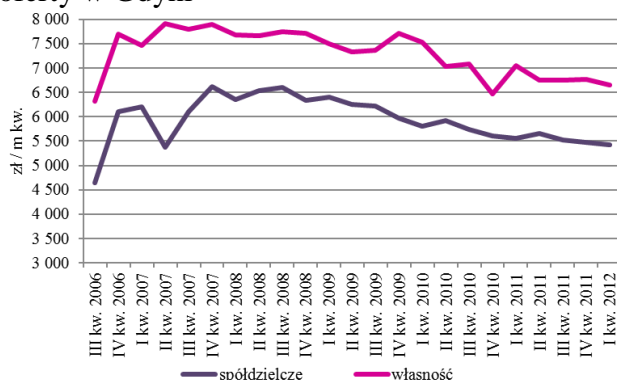
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 517. Ceny wg formy własności – RW, transakcje w Gdańsku



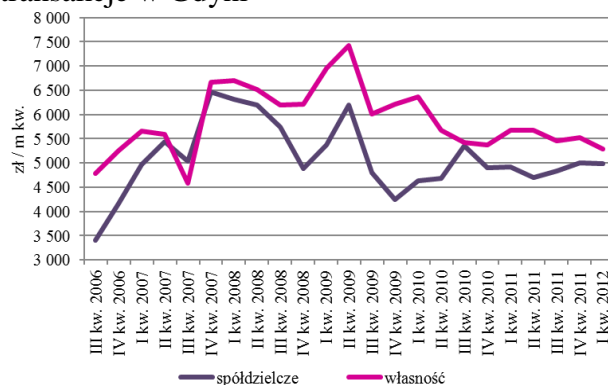
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 518. Ceny wg formy własności – RW, oferty w Gdyni



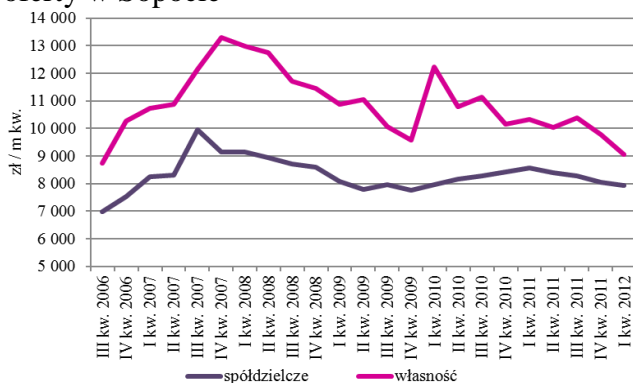
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 519. Ceny wg formy własności – RW, transakcje w Gdyni



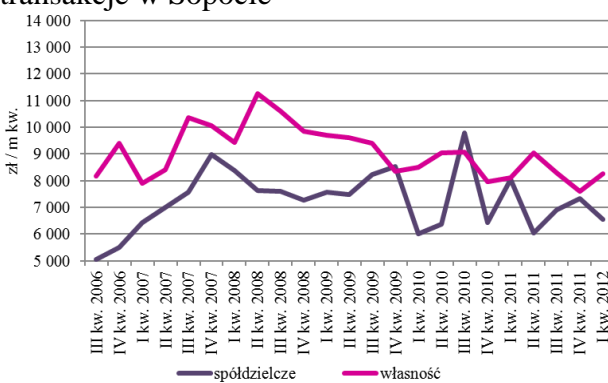
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 520. Ceny wg formy własności – RW, oferty w Sopocie



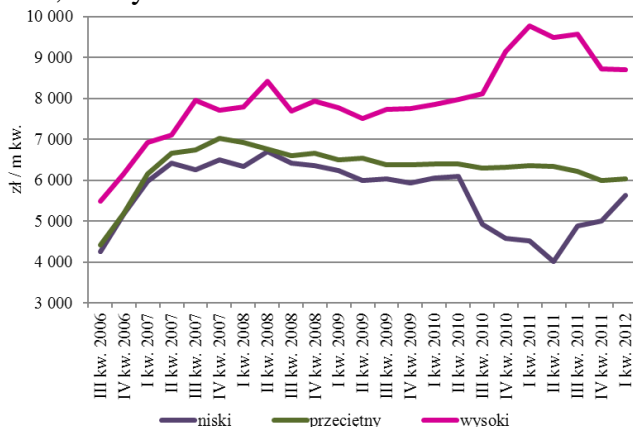
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 521. Ceny wg formy własności – RW, transakcje w Sopocie



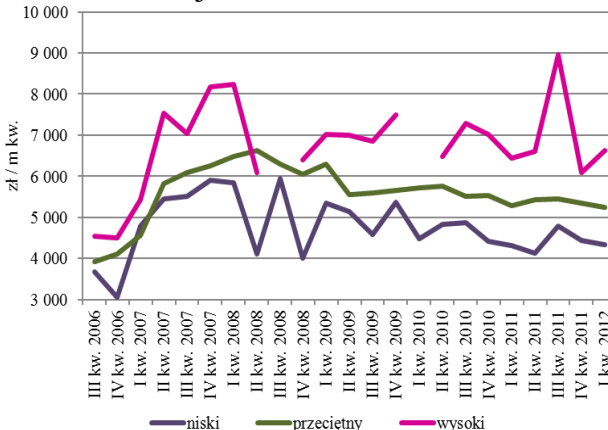
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 522. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty w Gdańsku



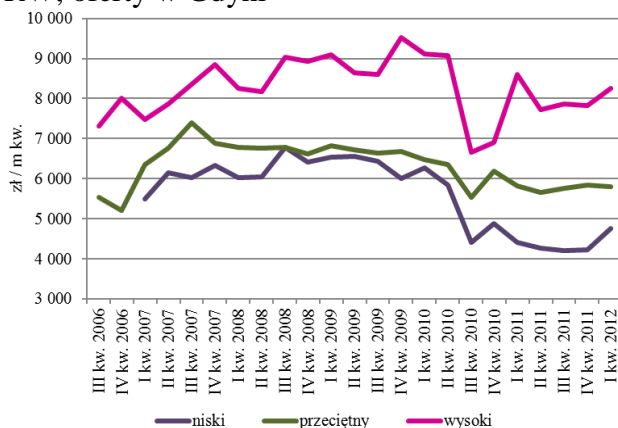
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 523. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje w Gdańsku



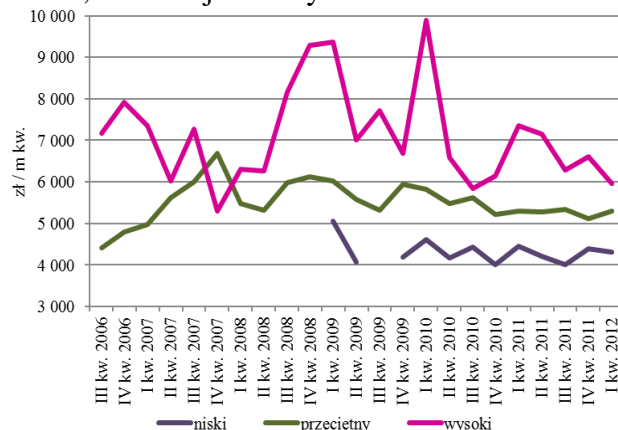
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 524. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty w Gdyni



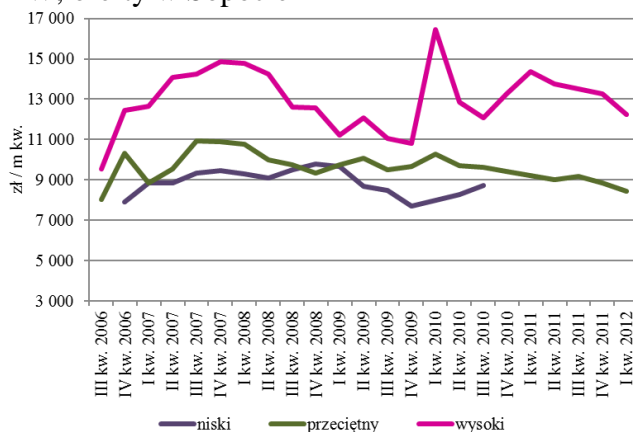
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 525. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje w Gdyni



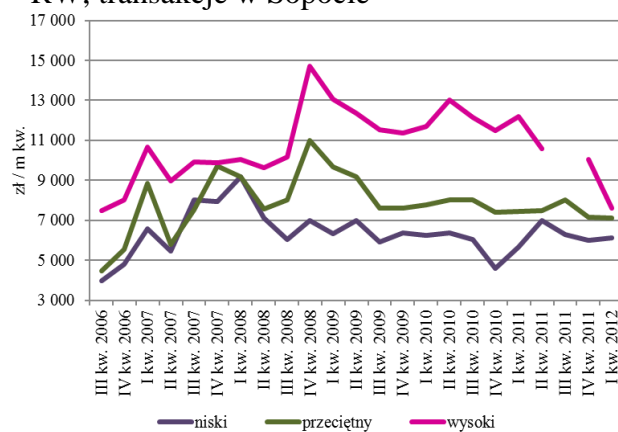
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 526. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty w Sopocie



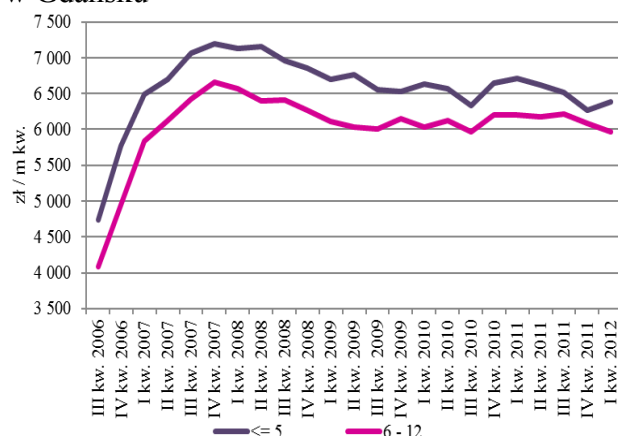
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 527. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje w Sopocie



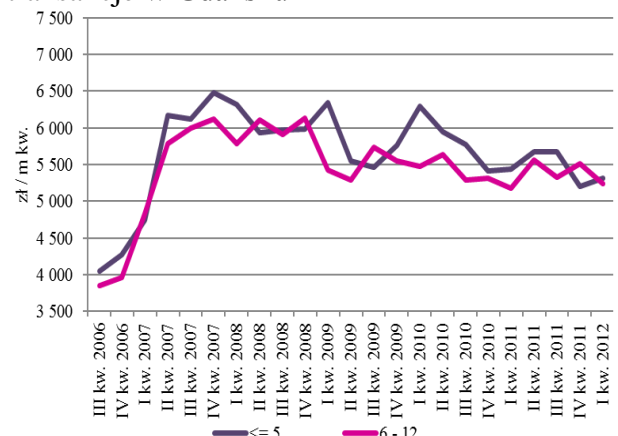
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 528. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty w Gdańsku



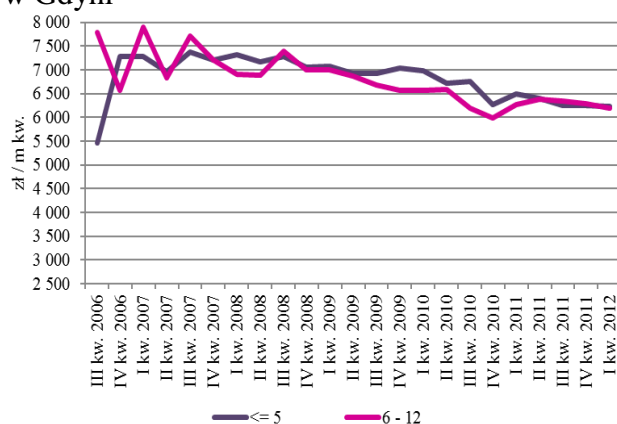
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 529. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje w Gdańsku



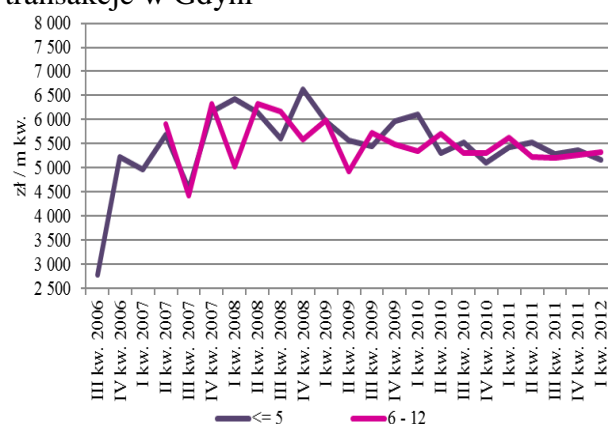
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 530. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty w Gdyni



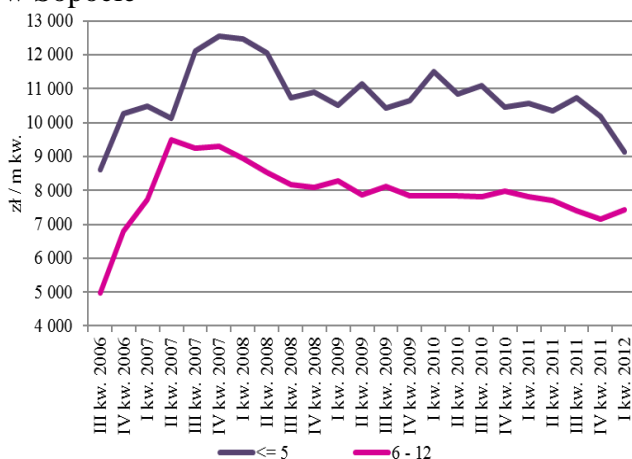
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 531. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje w Gdyni



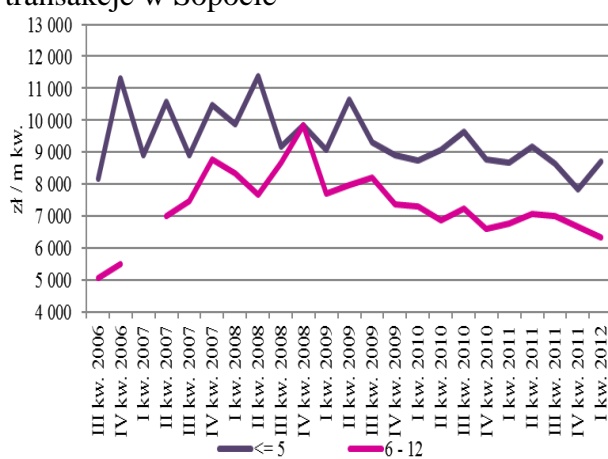
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 532. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty w Sopocie



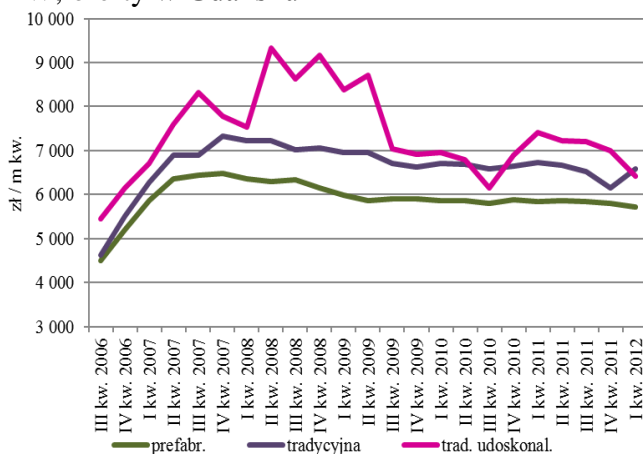
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 533. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje w Sopocie



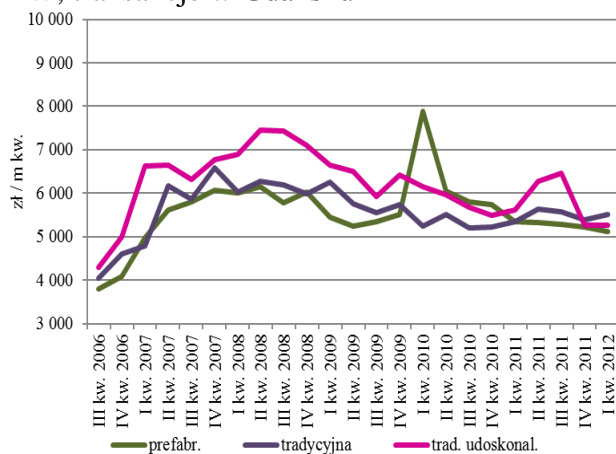
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 534. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty w Gdańsku



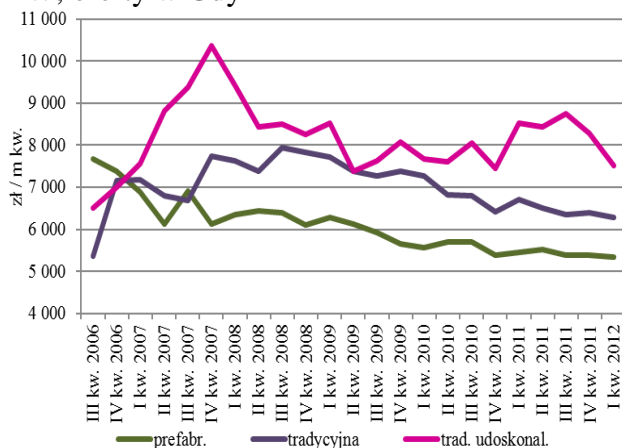
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 535. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje w Gdańsku



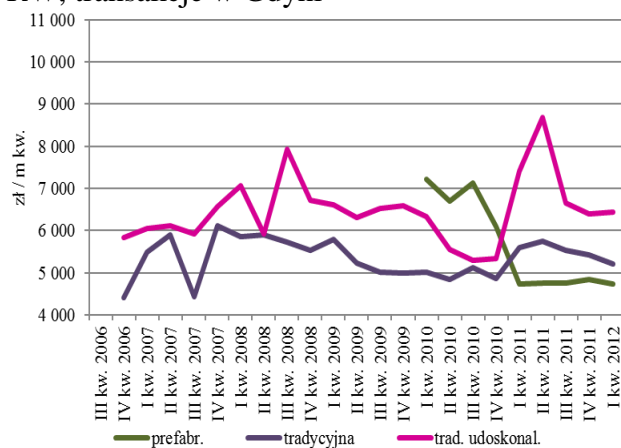
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 536. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty w Gdyni



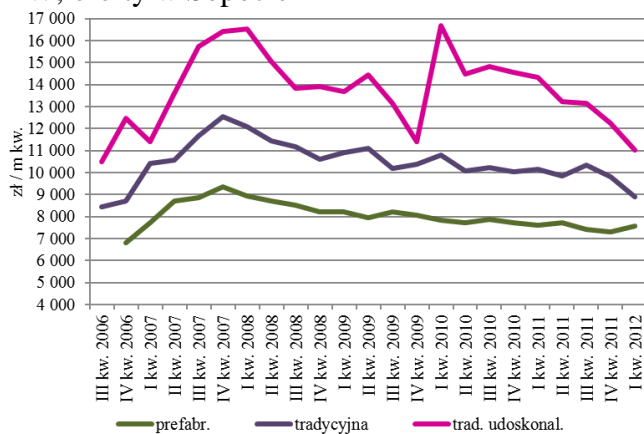
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 537. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje w Gdyni



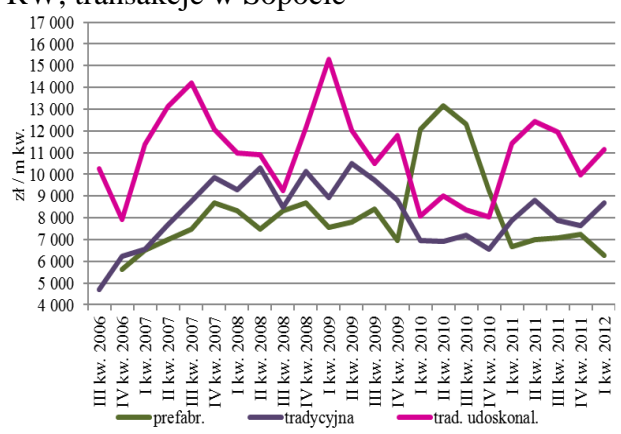
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 538. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty w Sopocie



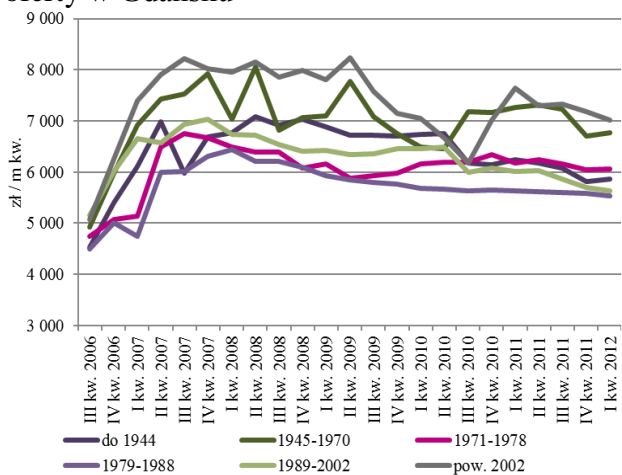
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 539. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje w Sopocie



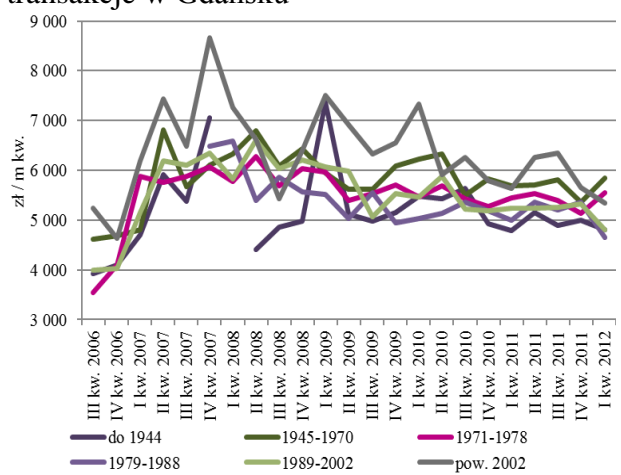
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 540. Ceny wg roku budowy – RW, oferty w Gdańsku



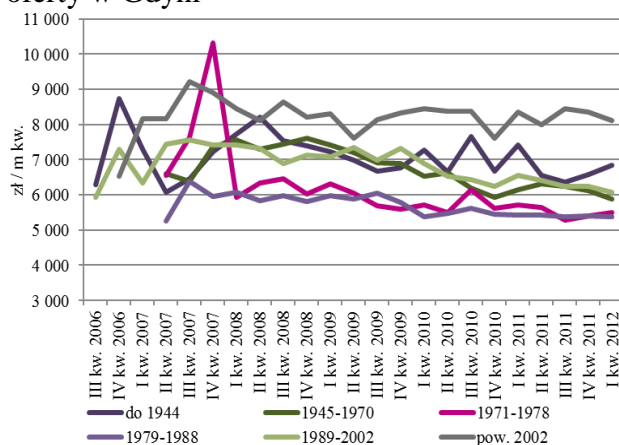
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 541. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje w Gdańsku



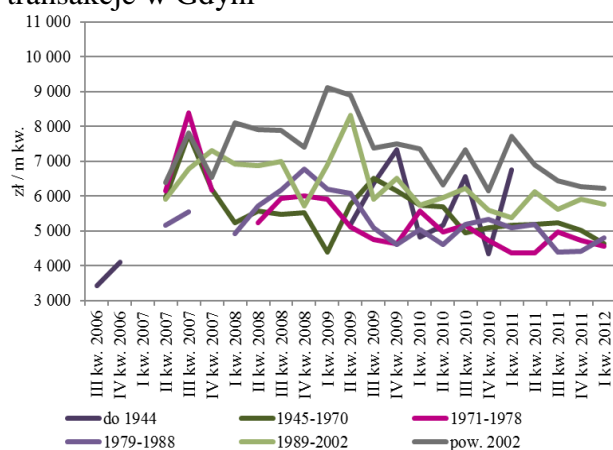
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 542. Ceny wg roku budowy – RW, oferty w Gdyni



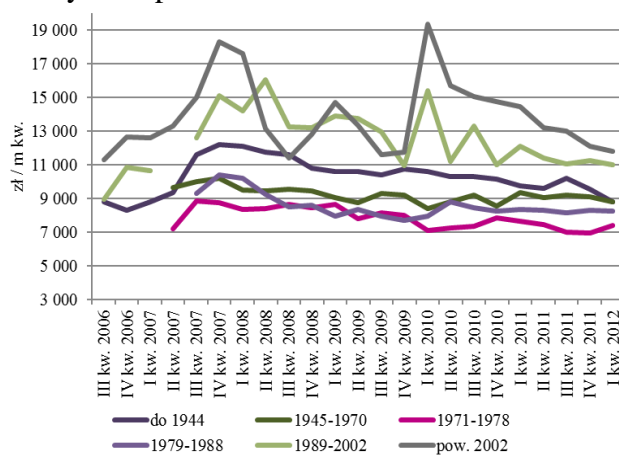
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 543. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje w Gdyni



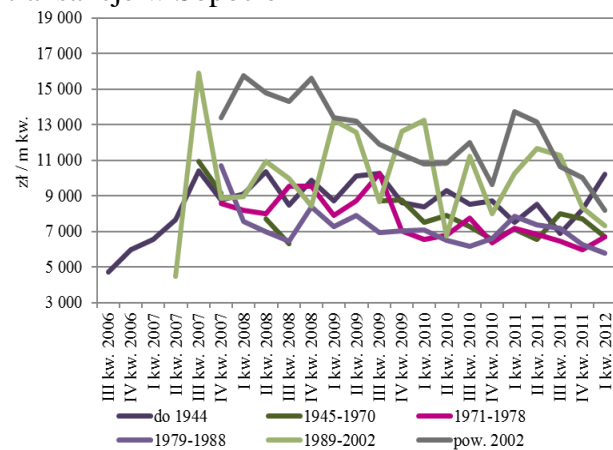
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 544. Ceny wg roku budowy – RW, oferty w Sopocie



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 545. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje w Sopocie



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Załącznik 14. Warszawa

14.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

W 2011 r. na stołecznym rynku mieszkaniowym podmioty reprezentujące stronę podażową starały się dostosować do nowej sytuacji rynkowej. Redukcja parametrów cenowych w rządowym programie RNS w wyższej wysokości na rynku wtórnym, spowodowała przesunięcie popytu w kierunku rynku pierwotnego. Poza tym, podaż atrakcyjnych mieszkań na rynku wtórnym ograniczała często hipoteka ustanowiona z tytułu kredytu walutowego zaciągniętego na zakup lokalu. W przypadku osłabienia złotówki i korekty cen nieruchomości, kredyt przewyższał wartość mieszkania, przez co na sprzedaż decydowali się jedynie właściciele, których zmusiła do tego sytuacja.

Większość agencji nieruchomości w celu zwiększenia swojej konkurencyjności na rynku i poprawienia wyników sprzedaży zrezygnowała z pobierania prowizji od kupującego, a pośrednicy koncentrowali się na poszukiwaniu mieszkań z okazjonalną ceną w stosunku do lokalizacji, gdyż te dawały gwarancję szybkiej realizacji transakcji. Na rynku wystąpiły przypadki likwidacji bądź ograniczenia liczebności biur przez agencje nieruchomości oraz rozszerzenia zakresu prowadzonej działalności.

Firmy deweloperskie, pomimo posiadanego zapasu gotowych mieszkań i możliwego pogorszenia rozmiarów popytu związanego z czynnikami fundamentalnymi, zdecydowały się rozpocząć nowe inwestycje mieszkaniowe. Wzrost realizacji nowych kontraktów mógł wynikać z chęci ograniczenia ryzyka inwestycji w związku z brakiem zweryfikowanych przez rynek rozwiązań, wprowadzonych w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, której *vacatio legis* skończył się w kwietniu br. Natomiast spadek na rynku liczebności lokali mieszkalnych oddanych do eksploatacji wiązał się z ograniczeniem inwestycji mieszkaniowych przez firmy deweloperskie w 2009 r., co było następstwem kryzysu finansowego.

W Warszawie czynnikiem pobudzającym popyt był rządowy program RNS, z którego pomimo obniżenia limitów cen, skorzystało w 2011 r. więcej gospodarstw domowych, niż rok wcześniej. Na wzrost akcji kredytowej RNS wpłynęło poszerzenie kręgu osób uprawnionych do skorzystania z programu (o tzw. singli) oraz aspekt psychologiczny, tj. obawa przed kolejnymi obniżkami limitów i przypomnienie o jego likwidacji w końcu br. Kolejnym stymulatorem popytu była zapowiedź wprowadzenia z dniem 1 stycznia 2012 r. nowelizacji rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, w wyniku której banki zostały zobowiązane do wdrożenia bardziej restrykcyjnych procedur badania zdolności kredytowej klientów.

Na stołecznym rynku mieszkaniowym w 2011 r., podobnie jak rok wcześniej wystąpiła silna presja na obniżkę cen, które w ocenie kupujących nadal są za wysokie w stosunku do dochodów gospodarstw domowych. Utrzymująca się na wysokim poziomie oferta podażowa firm deweloperskich spowodowała wzrost konkurencji na rynku. Zwiększona elastyczność inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem, w zakresie negocjacji cenowych z kupującymi oraz dostosowanie nowych kontraktów do aktualnie zgłaszanego popytu na mieszkania pod względem powierzchni użytkowej i liczby pokoi, pozwoliła osiągnąć większości deweloperów rozmiary sprzedaży na poziomie porównywalnym z 2010 r. Kłopoty z osiągnięciem planowanego poziomu sprzedaży miały natomiast firmy, w których ofercie dominowały mieszkania nie spełniające kryteriów programu RNS lub lokale, których budowę rozpoczęto w innych realiach rynkowych i inaczej zdefiniowanych potrzebach. Dlatego niektóre z nich, mając jednocześnie problem z finansowaniem inwestycji, zdecydowały się na weryfikację i zmianę projektów, wstrzymanie realizacji inwestycji bądź sprzedaż gruntów z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Inni deweloperzy, w celu pozbycia się mieszkań

z dużym metrażem w ukończonych inwestycjach, oferowali wysokie bonifikaty wynoszące nawet kilkadziesiąt tysięcy zł, dzięki czemu w niewielkim zakresie zmniejszyła się na rynku ich nadpodaż.

W Warszawie, w wyniku nieznacznej korekty cen nieruchomości mieszkaniowych i wzrostu wynagrodzeń, zwiększyła się dostępność mieszkania, przy czym w większym zakresie na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym w 2011 r., podobnie jak rok wcześniej oczekiwania sprzedających były bardziej wygórowane w stosunku do cen akceptowanych przez rynek, przez co rozpiętość pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi ukształtowała się na znacznie wyższym poziomie, niż w przypadku rynku pierwotnego.

Podobnie, jak w 2010 r. w stolicy poszukiwane były głównie mieszkania kompaktowe tj. o małej powierzchni użytkowej z możliwie dużą liczbą pokoi. Na rynku wtórnym, z uwagi na niższą cenę lokalu, korzystną lokalizację i dobrze rozwiniętą infrastrukturą powodzeniem cieszyły się mieszkania wybudowane w technologii prefabrykowanej.

W 2012 r. sytuacja na warszawskim rynku mieszkaniowym będzie uzależniona od kondycji gospodarki kraju. Decyzje zakupowe gospodarstw domowych, z uwagi na pogarszające się czynniki ekonomiczne (tj. wysokie stopy procentowe, inflację i obniżającą się dostępność kredytu), będą podejmowane z coraz większą ostrożnością. Na rynku utrzyma się presja na obniżkę cen lokali mieszkalnych, która może być skutkiem mniejszego efektywnego popytu i rosnącej konkurencji pomiędzy firmami deweloperskimi związanej z wysokim poziomem podaży. Negatywnie na rynek mogą oddziaływać czynniki demograficzne, tj.: odnotowane spadkowe tempo liczebności nowo zawartych małżeństw, spadek przyrostu naturalnego oraz nadal utrzymujący się na wysokim poziomie w strukturze bezrobotnych udział ludzi młodych, tj. do 34 lat, którzy powinni stanowić najliczniejszą grupę nabywców mieszkań. Pozytywnym sygnałem dla stołecznego rynku mieszkaniowego jest wzrost poziomu dodatniego salda migracji. Wpływa na to niska stopa bezrobocia oraz wysokie średnie wynagrodzenie.

14.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Warszawie

Tabela 163. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Warszawie

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	717784	729889	739324	753182	766223	780911	799661	818874	831014	840370
- mieszkania na 1000 ludności	425	432	437	444	450	458	468	478	483	486
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	39849890	40738203	41394522	42376069	43370640	44506242	45906295	47312305	48198253	48941119
- przeciętna (m kw.)	55,5	55,8	56,0	56,3	56,6	57,0	57,4	57,8	58,0	58,2
- na osobę (m kw.)	23,6	24,1	24,5	25	25,5	26,1	26,8	27,6	28,0	28,3
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,15	3,15	3,15	3,14	3,14	3,13	3,13	3,12	3,12	3,12
Przeciętna l. osób w mieszk.	2,35	2,31	2,29	2,25	2,22	2,19	2,14	2,09	2,07	2,06
L. gosp. dom. W 2002 r.	757578									
L. gosp. dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,06									

*Uwaga: Szacunek Oddziału Okręgowego w Warszawie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Warszawie; Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

14.2.1 Czynniki demograficzne w Warszawie

Tabela 164. Czynniki demograficzne w Warszawie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	1688194	-5295	6413	1118	7636	-3,2	3,8	4,6
2003	1689559	-5085	7272	2187	8104	-3,0	4,3	4,8
2004	1692854	-3474	6841	3367	8231	-2,1	4,1	4,9
2005	1697596	-2477	8282	5805	8379	-1,5	4,9	5,0
2006	1702139	-960	8179	7219	9023	-0,6	4,8	5,3
2007	1706624	-117	5785	5668	9511	-0,1	3,4	5,6
2008	1709781	728	3897	4625	9865	0,4	2,3	5,8
2009	1714446	636	3837	4473	9800	0,4	2,3	5,7
2010	1720398	2012	3940	5952	8961	1,2	2,3	5,2
2011	1729614*	1277	7102	8379	8217	0,7	4,1*	4,7*

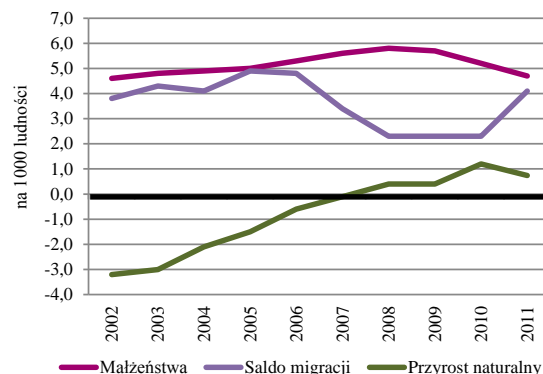
*Uwaga: Szacunek Oddziału Okręgowego w Warszawie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Warszawie; Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 546. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Warszawy



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 547. Relacje demograficzne w Warszawie



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Tabela 165. Gospodarstwa domowe w Warszawie

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	757578	100,0
jednorodzinne ogółem	439062	58,0
jednorodzinne 2 osobowe	189267	
jednorodzinne 3 osobowe	139058	
jednorodzinne 4 i więcej os.	110737	
dwurodzinne	12696	1,7
trzy i więcej rodzinne	358	0,0
nierodzinne ogółem	305462	40,3
nierodzinne 1 osobowe	289790	
nierodzinne 2 osobowe	13637	
nierodzinne 3 osobowe	1510	
nierodzinne 4 i więcej os.	525	

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

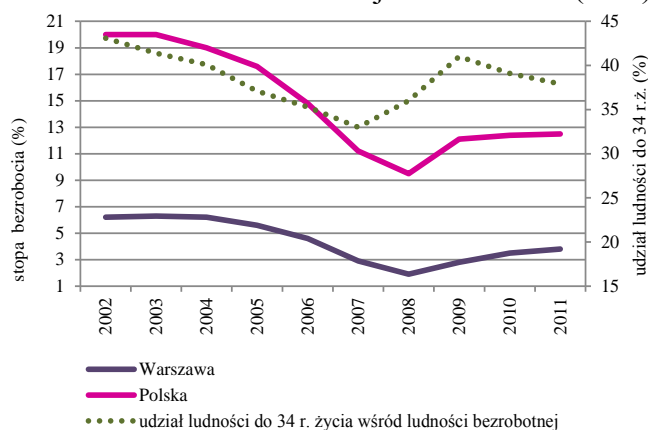
Tabela 166. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Warszawie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	64,9	15,7	19,5
2005	65,6	14,7	19,8
2010	63,9	15,0	21,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

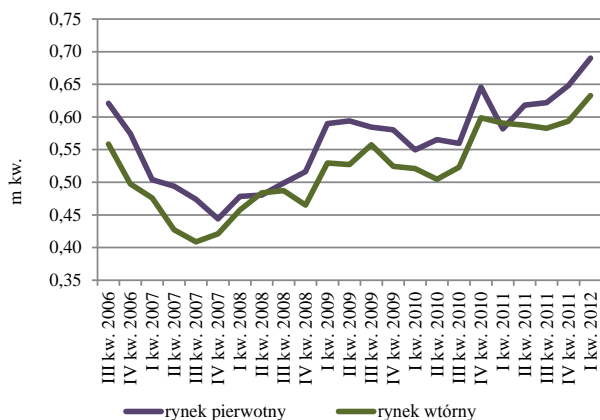
14.2.2 Czynniki ekonomiczne w Warszawie

Wykres 548. Stopa bezrobocia oraz wybrana struktura ludności bezrobotnej w Warszawie (w %)



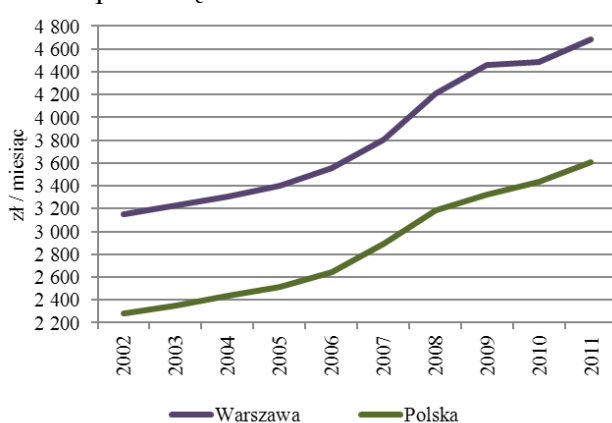
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 550. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Warszawie



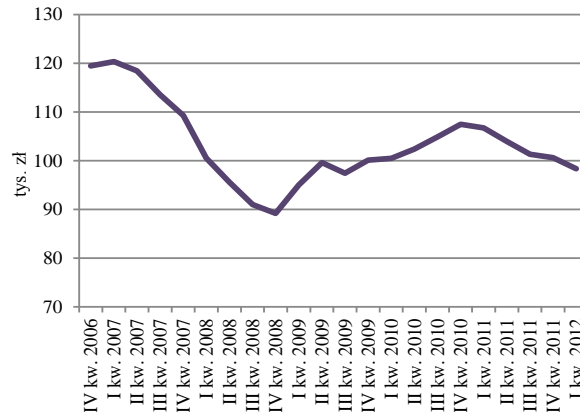
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 549. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Warszawie



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 551. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Warszawie



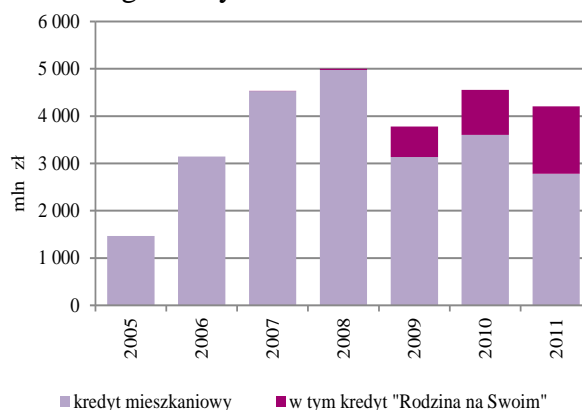
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 552. Kredytowa dostępność mieszkania w Warszawie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 553. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Warszawie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

14.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

Tabela 167. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	10914	6849	12233	13036	18110	30047	20911	14527	10636	15663
- indywidualne	1025	998	1188	1049	1295	1887	1390	974	1051	980
- na sprzedaż lub wynajem	7463	3922	8934	10958	16426	27772	19040	13047	9424	13927
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	8616	6116	11635	16042	17670	24170	21330	11273	13855	14737
- indywidualne	831	836	925	1043	1326	1610	1343	834	825	705
- na sprzedaż lub wynajem	5546	3807	8203	12549	14301	20594	18622	9306	12144	13605
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	13070	12335	10300	14436	13686	15729	19049	19482	12462	9356
- indywidualne	1360	1582	990	1439	1408	1252	1551	1127	930	1175
- spółdzielcze	4668	2679	2554	1931	2472	1495	1876	1230	831	622
- na sprzedaż lub wynajem	6755	7862	6085	10569	9176	12478	15371	16576	10555	7297
- społeczne czynszowe	206	127	518	395	159	413	0	0	0	0
- komunalne	0	2	4	102	471	91	251	549	146	262

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Tabela 168. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

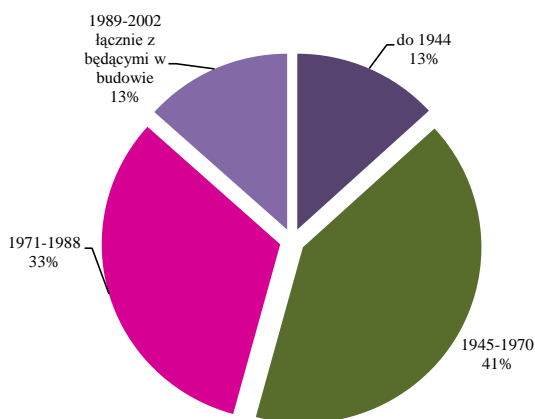
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	13070	12335	10300	14436	13686	15729	19049	19482	12462	9356
- ogółem pow. użytł. (m kw.)	905751	900455	734390	1046610	1059296	1215852	1434390	1439720	919696	742866
- na 1000 ludności	7,7	7,3	6,1	8,5	8,0	9,2	11,2	11,4	7,2	5,4
- na 1000 zaw. małżeństw	1712	1522	1251	1723	1517	1654	1931	1988	1391	1139
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-5434	-4231	-2069	-6057	-4663	-6218	-9184	-9682	-3501	-1139
- na 1000 ludności	-3,22	-2,50	-1,22	-3,57	-2,74	-3,64	-5,37	-5,65	-2,03	-0,66
Przec. pow. użytł. mieszk. odd. (m kw.)	69,3	73,0	71,3	72,5	77,4	77,3	75,3	73,9	73,8	79,4
Liczba izb oddanych	40356	37833	28353	41735	40353	45824	57667	56635	36800	28602

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,1	3,1	2,8	2,9	2,9	2,9	3,0	2,9	3,0	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	22,4	23,8	25,9	25,1	26,3	26,5	24,9	25,4	25,0	b.d.

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

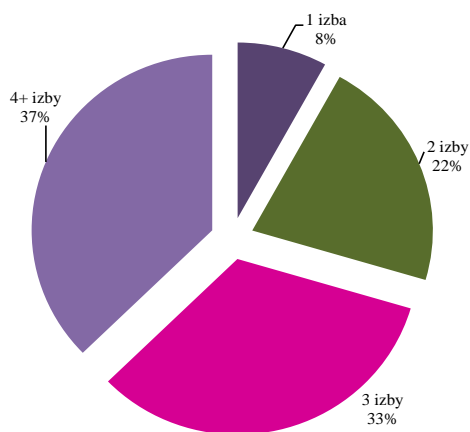
14.2.4 Zasób mieszkaniowy w Warszawie

Wykres 554. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Warszawie w 2002 r.



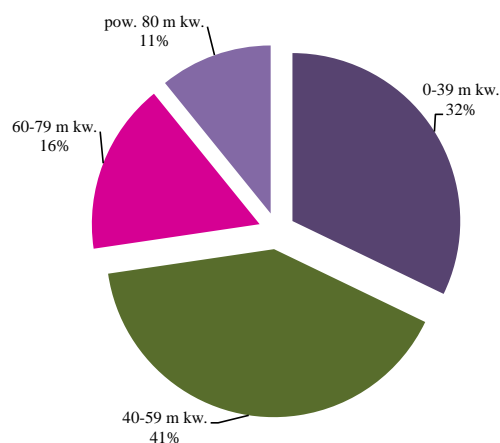
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 556. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Warszawie w 2002 r.



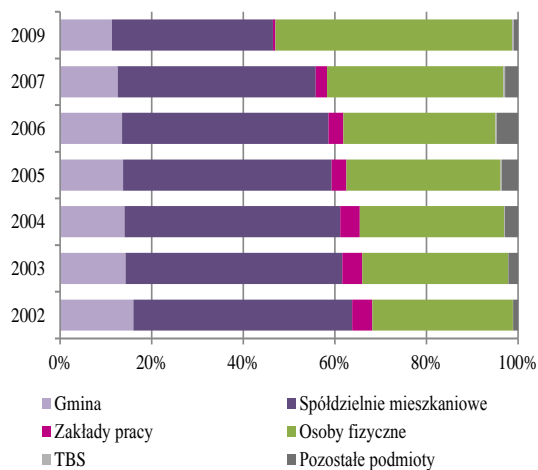
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 555. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Warszawie w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

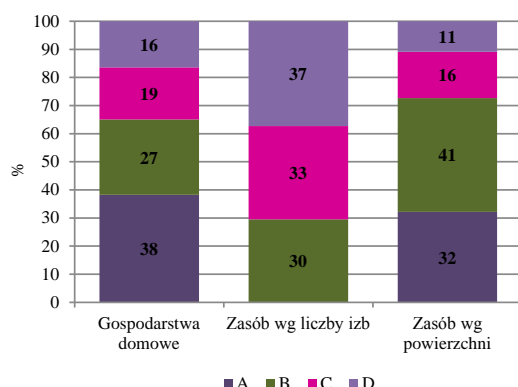
Wykres 557. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Warszawie



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 558 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Warszawie

Legenda do wykresu 558:



Gospodarstwa domowe
A – jednoosobowe
B – dwuosobowe
C – trzyosobowe
D – czteroosobowe i więcej

Zasób wg liczby izb
B – jedno i dwuizbowe
C – trzyizbowe
D – czteroizbowe i więcej

Zasób wg powierzchni
A – poniżej 39 m kw.
B – 40 -59 m kw.
C – 60 - 79 m kw.
D – powyżej 80 m kw.

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

14.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Warszawie

Tabela 169. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy ⁶	144	274	266
2	Pośrednicy ⁷	1967	2213	2494
3	Kancelarie notarialne ⁸	289	302	305
4	Rzeczoznawcy majątkowi ⁹	482	517	580
5	Spółdzielnie mieszkaniowe ¹⁰	972	953	940
6	Wspólnoty mieszkaniowe ⁵	7155	7352	7583

Źródło: szacunki NBP O/O w Warszawie na podstawie danych Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministerstwa Sprawiedliwości, Urzędu Statystycznego w Warszawie oraz Internetu.

Tabela 170. Transakcje mieszkaniowe na rynku pierwotnym w Warszawie

Rynek pierwotny	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	31389	26259	28085	18125
Wartość w tys. zł	16988680	12452844	13390867	8117720

Źródło: szacunki NBP O/O w Warszawie na podstawie zaktualizowanych danych Urzędów Skarbowych w Warszawie.

⁶ Źródło: Szacunek Oddziału na podstawie mapy inwestycji mieszkaniowych.

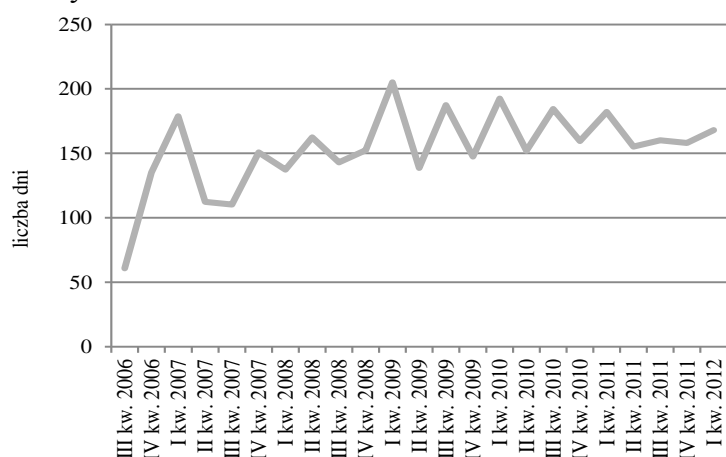
⁷ Źródło: Centralny Rejestr Pośredników w Obrocie Nieruchomościami publikowany przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – stan na 31.01.2010 r.; stan na 31.01.2011 r. oraz stan na 30.04.2012 r.

⁸ Źródło: Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.03.2010 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M.P. z 2010 r., Nr 14, poz. 146, stan na 31.12.2009 r.; Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12.01.2011 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M.P. z 2011 r., Nr 7, poz. 24), stan na 31.12.2010 r. oraz Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19.01.2012 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M.P. z 2012 r., Nr. 34), stan na 31.12.2011 r.

⁹ Źródło: Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych publikowany przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – stan na 31.01.2010 r.; stan na 31.01.2011 r. oraz stan na 30.04.2012 r.

¹⁰ Źródło: Dane dot. spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych: Urząd Statystyczny w Warszawie (wg REGON) – stan na 31.01.2010 r., 31.01.2011 r. i 30.04.2012 r.

Wykres 559. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Warszawie



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

14.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Warszawie (wg bazy NBP)

Tabela 171. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	5873	5605	7179	6232	8618
IV kw. 2006	6095	6186	8751	7143	8670
I kw. 2007	7509	7302	9316	7730	8667
II kw. 2007	8000	7523	9740	8696	8540
III kw. 2007	8740	7879	10078	9137	8638
IV kw. 2007	9561	8571	9952	9034	8716
I kw. 2008	9427	8535	9850	8921	8732
II kw. 2008	9300	8611	9783	8546	8428
III kw. 2008	9235	8325	9679	8528	8196
IV kw. 2008	9821	8149	10196	9046	8950
I kw. 2009	9880	7543	9626	8406	8626
II kw. 2009	9859	7461	10133	8406	8706
III kw. 2009	9993	7585	9705	7949	8375
IV kw. 2009	9915	7680	9671	8497	8620
I kw. 2010	9119	8173	9901	8620	8719
II kw. 2010	8551	7974	9982	8933	8860
III kw. 2010	8295	7940	9788	8493	8698
IV kw. 2010	8133	7441	9767	8024	8513
I kw. 2011	8211	8037	9706	7915	8529
II kw. 2011	8396	7527	9472	7920	8475
III kw. 2011	8025	7423	9397	7920	8496

IV kw. 2011	7826	7226	9363	7889	8650
I kw. 2012	7879	6967	9111	7601	8418

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Tabela 172. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	103,8	110,4	121,9	114,6	100,6	.	.	.	.	.
I kw. 2007	123,2	118,0	106,5	108,2	100,0	.	.	.	.	.
II kw. 2007	106,5	103,0	104,6	112,5	98,5	.	.	.	.	.
III kw. 2007	109,3	104,7	103,5	105,1	101,1	148,8	140,6	140,4	146,6	100,2
IV kw. 2007	109,4	108,8	98,7	98,9	100,9	156,9	138,6	113,7	126,5	100,5
I kw. 2008	98,6	99,6	99,0	98,7	100,2	125,5	116,9	105,7	115,4	100,8
II kw. 2008	98,7	100,9	99,3	95,8	96,5	116,3	114,5	100,4	98,3	98,7
III kw. 2008	99,3	96,7	98,9	99,8	97,2	105,7	105,7	96,0	93,3	94,9
IV kw. 2008	106,3	97,9	105,3	106,1	109,2	102,7	95,1	102,5	100,1	102,7
I kw. 2009	100,6	92,6	94,4	92,9	96,4	104,8	88,4	97,7	94,2	98,8
II kw. 2009	99,8	98,9	105,3	100,0	100,9	106,0	86,6	103,6	98,4	103,3
III kw. 2009	101,4	101,7	95,8	94,6	96,2	108,2	91,1	100,3	93,2	102,2
IV kw. 2009	99,2	101,2	99,7	106,9	102,9	101,0	94,2	94,9	93,9	96,3
I kw. 2010	92,0	106,4	102,4	101,4	101,1	92,3	108,4	102,9	102,5	101,1
II kw. 2010	93,8	97,6	100,8	103,6	101,6	86,7	106,9	98,5	106,3	101,8
III kw. 2010	97,0	99,6	98,1	95,1	98,2	83,0	104,7	100,8	106,8	103,9
IV kw. 2010	98,1	93,7	99,8	94,5	97,9	82,0	96,9	101,0	94,4	98,8
I kw. 2011	101,0	108,0	99,4	98,7	100,2	90,0	98,3	98,0	91,8	97,8
II kw. 2011	102,3	93,7	97,6	100,1	99,4	98,2	94,4	94,9	88,7	95,7
III kw. 2011	95,6	98,6	99,2	100,0	100,2	96,7	93,5	96,0	93,3	97,7
IV kw. 2011	97,5	97,3	99,6	99,6	101,8	96,2	97,1	95,9	98,3	101,6
I kw. 2012	100,7	96,4	97,3	96,4	97,3	96,0	86,7	93,9	96,0	98,7

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Tabela 173. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	39,0	36,0	37,5
IV kw. 2006	45,0	36,0	40,5
I kw. 2007	45,0	38,0	41,5
II kw. 2007	46,0	37,0	41,5
III kw. 2007	49,0	41,0	45,0
IV kw. 2007	52,0	41,0	46,5
I kw. 2008	52,0	43,0	47,5
II kw. 2008	52,0	45,0	48,5
III kw. 2008	54,0	45,0	49,5

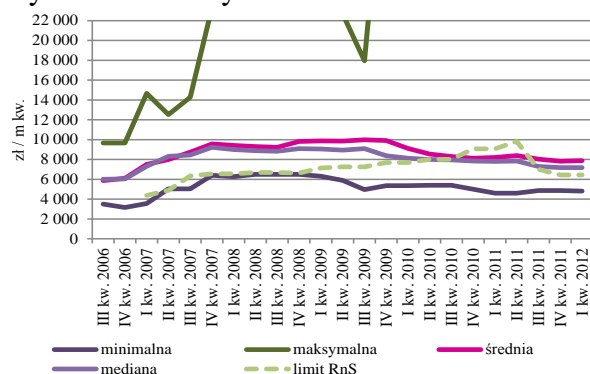
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
IV kw. 2008	53,0	47,0	50,0
I kw. 2009	51,0	48,0	49,5
II kw. 2009	51,0	44,0	47,5
III kw. 2009	46,7	41,9	44,3
IV kw. 2009	47,9	44,8	46,3
I kw. 2010	49,4	41,2	45,3
II kw. 2010	47,9	41,0	44,4
III kw. 2010	48,7	42,2	45,5
IV kw. 2010	48,9	43,6	46,2
I kw. 2011	48,3	41,6	44,9
II kw. 2011	47,3	42,1	44,7
III kw. 2011	47,9	40,6	44,3
IV kw. 2011	48,1	41,5	44,8
I kw. 2012	48,4	42,7	45,6

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

14.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

14.3.3 Rynek pierwotny w Warszawie

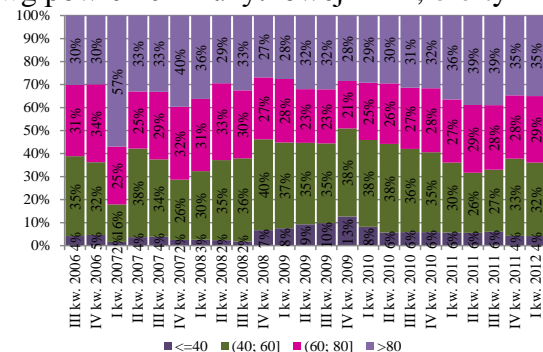
Wykres 560. Ceny ofertowe na RP



Uwaga: ograniczona cena maks. (do 57,2 tys.zł);

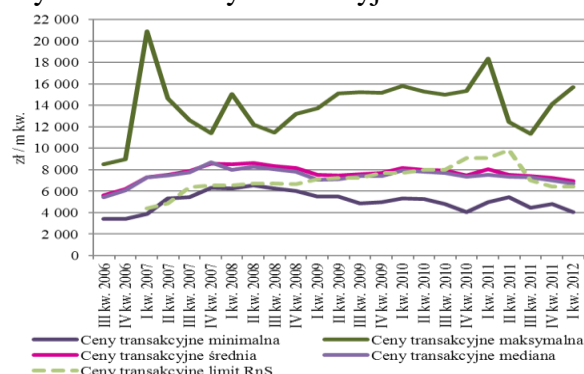
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 562. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



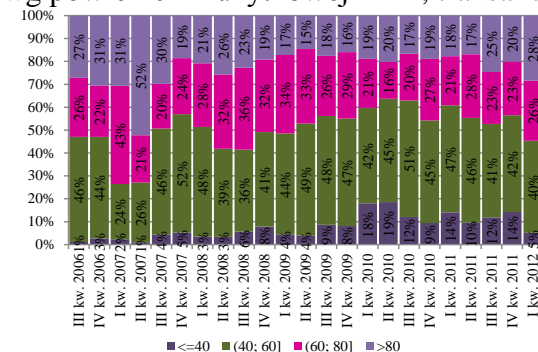
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 561. Ceny transakcyjne na RP



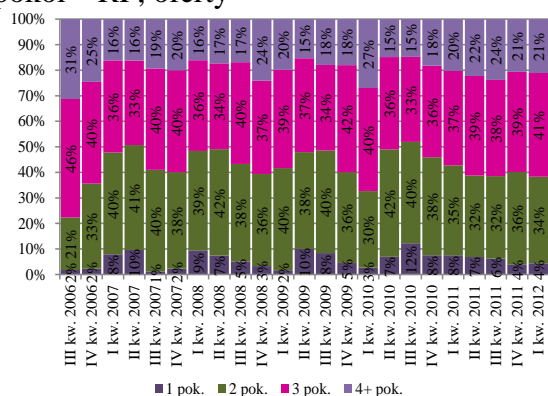
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 563. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



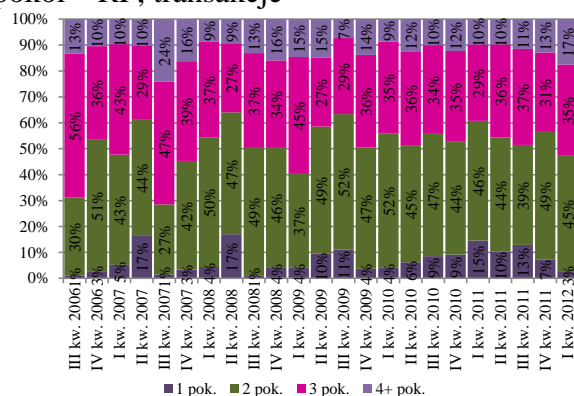
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 564. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



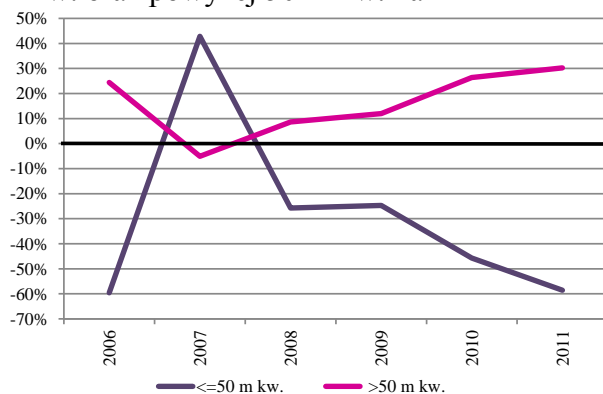
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 565. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

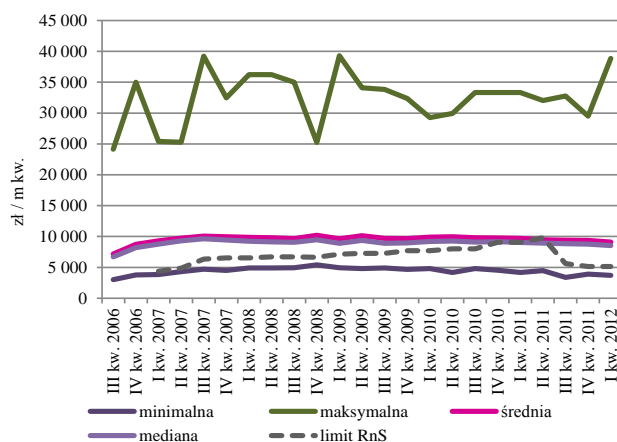
Wykres 566. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

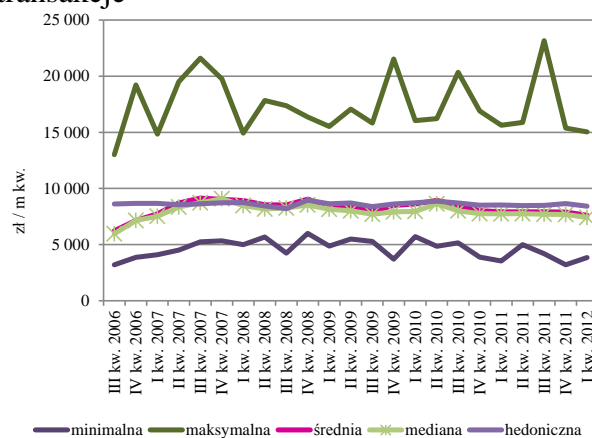
14.3.4 Rynek wtórny w Warszawie

Wykres 567. Ceny mieszkań na RW – oferty



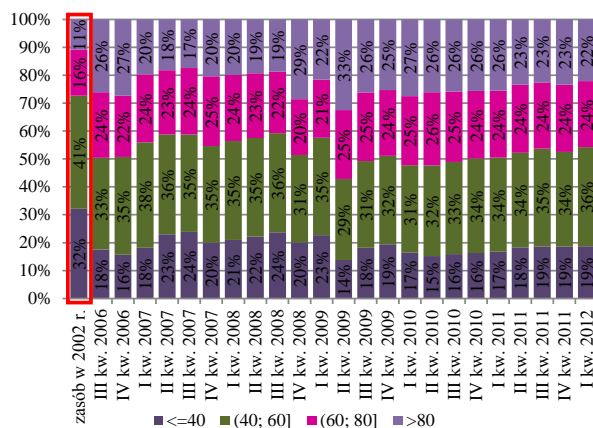
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 568. Ceny mieszkań na RW – transakcje



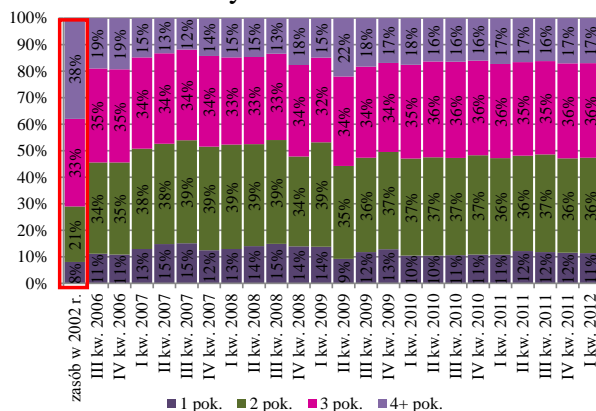
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 569. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



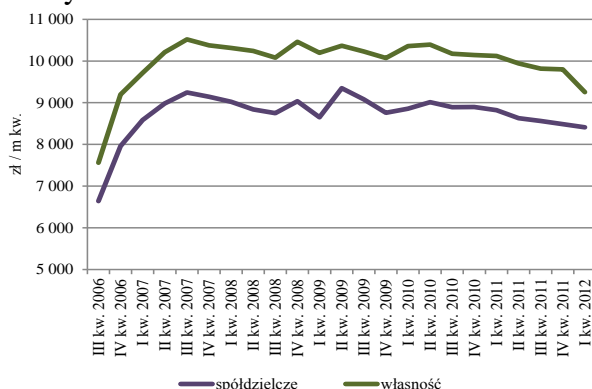
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 571. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



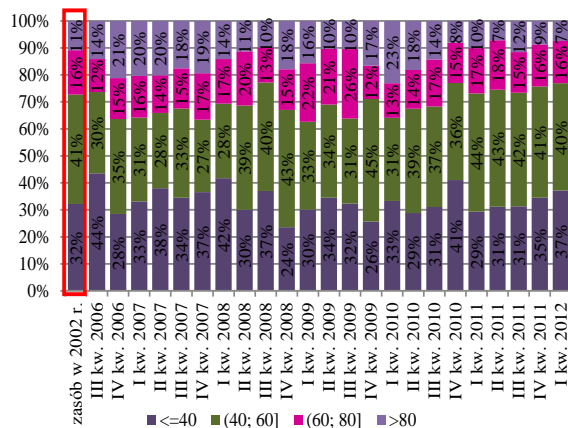
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 573. Ceny wg formy własności – RW, oferty



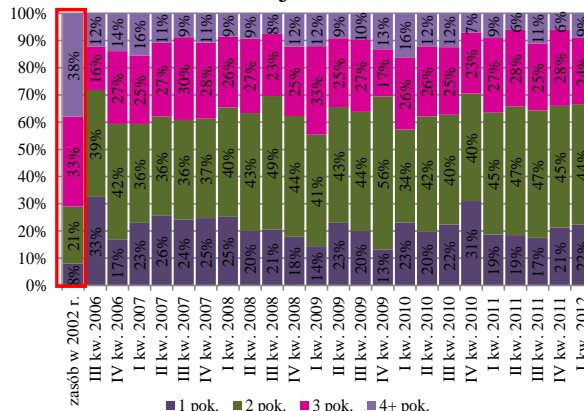
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 570. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



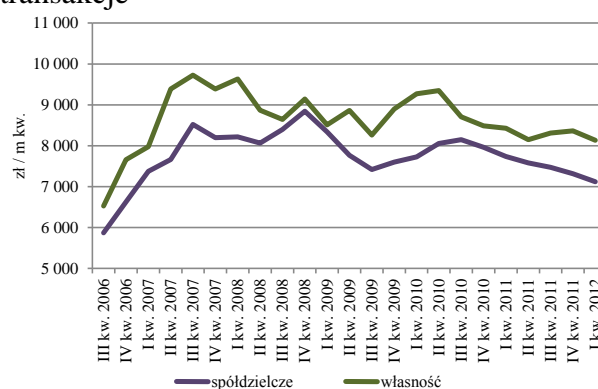
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 572. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



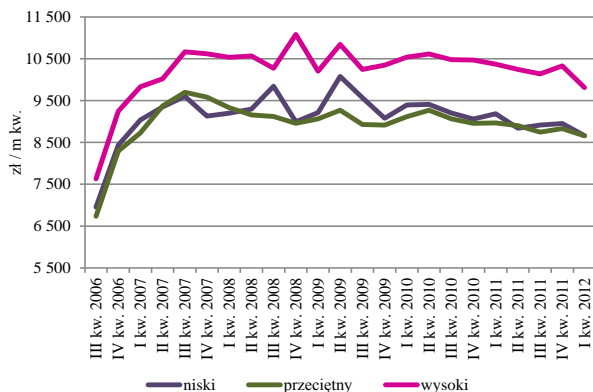
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 574. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



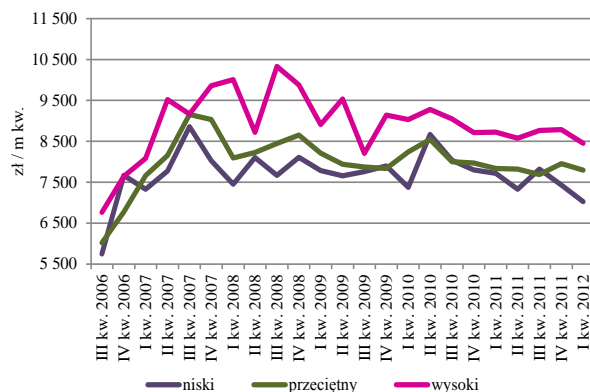
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 575. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



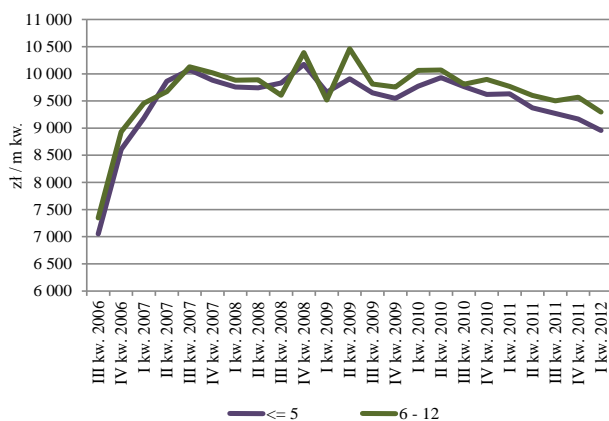
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie..

Wykres 576. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



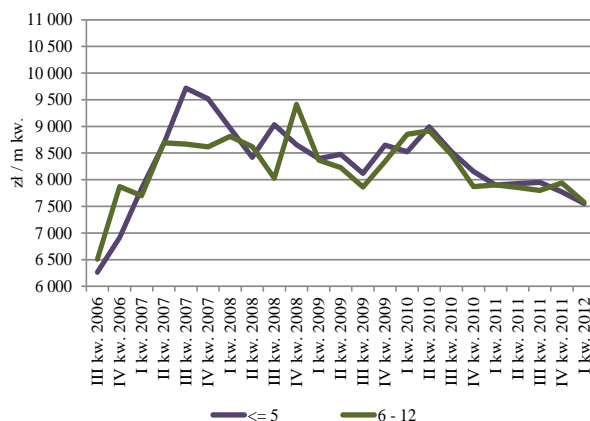
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 577. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



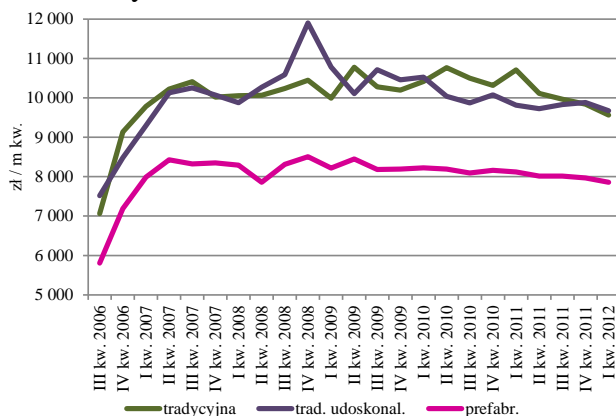
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie..

Wykres 578. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



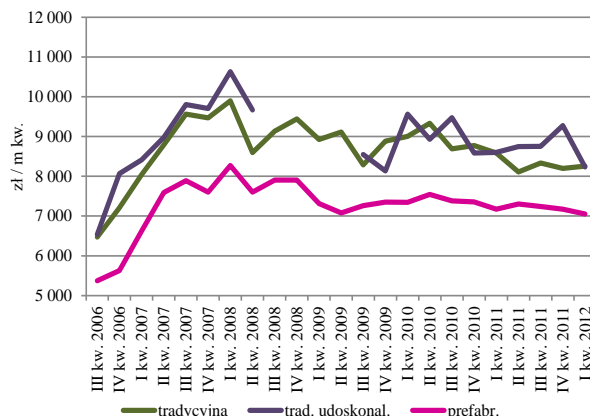
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 579. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



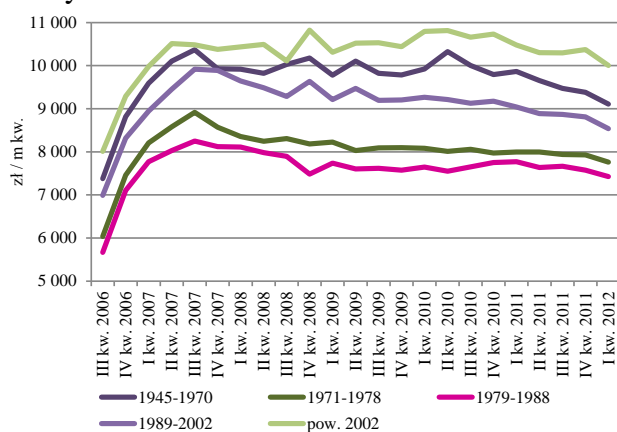
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 580. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



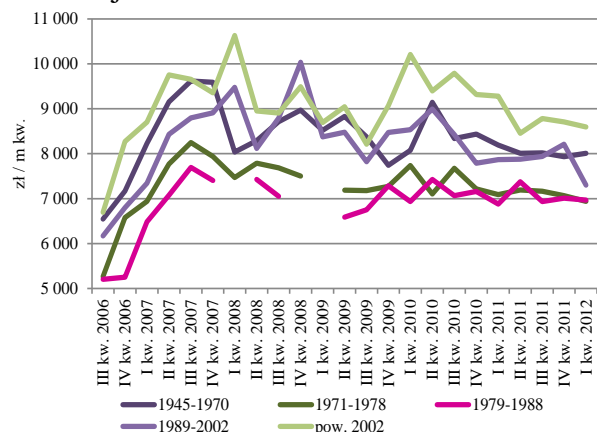
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 581. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 582. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Załącznik 15. Wrocław

15.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu w 2011 r. zauważalne były zróżnicowane tendencje, co wynikało zarówno z uwarunkowań lokalnych, jak i czynników zewnętrznych, w szczególności regulacji prawnych.

Dane demograficzne w 2011 r. we Wrocławiu w porównaniu z poprzednim rokiem uległy niewielkiemu pogorszeniu. Obniżył się przyrost naturalny i liczba zawartych małżeństw. Spadło też saldo migracji. Nadal zauważalne było zjawisko przeprowadzania się mieszkańców Wrocławia do miejscowości położonych w aglomeracji wrocławskiej.

Czynniki ekonomiczne w 2011 r. miały pozytywny wpływ na popyt na rynku mieszkaniowym. Wzrosła przeciętne wynagrodzenie, co przy jednoczesnym spadku cen mieszkań spowodowało wzrost wskaźnika ich dostępności. Obniżyła się stopa bezrobocia, chociaż jednocześnie nadal utrzymuje się wysoki odsetek osób młodych wśród bezrobotnych. Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych we Wrocławiu wzrosła w porównaniu z poprzednim rokiem, na co przez większość roku duży wpływ miał program RNS. Zmiany w tym programie, a zwłaszcza obniżenie limitów cenowych, spowodowały wyraźny spadek liczby kredytów w IV kwartale 2011 r.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2011 r. obniżyła się o blisko 20%. Na spadek mogły mieć wpływ trudne warunki pogodowe w I kw. 2011 r. Jednocześnie popyt na mieszkania był zbliżony do obserwowanego w 2010 r., a pod koniec roku nawet nieco większy, co skłoniło deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji. W skali roku bardzo mocno (o 50%) wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę. W jeszcze większym stopniu wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o blisko 56%). Wg różnych ocen (w tym REAS, RynekPierwotny.com) na koniec 2011 r. w ofercie sprzedaży we Wrocławiu było ok. 8 tys. mieszkań, w tym ok. 20% w budynkach już oddanych do użytku. Pomimo utrzymującej się sprzedaży mieszkań, szacowanej w 2011 r. przez REAS na ok. 1 tys. mieszkań w kwartale, liczba mieszkań będących w ofercie systematycznie wzrastała od początku 2010 r. Rosnąca liczba oferowanych mieszkań w połączeniu z dynamicznie rosnącą liczbą nowych, rozpoczynanych budów może powodować w przyszłości istotną nadpodaż mieszkań. Wg opinii deweloperów sprzedaż w IV kw. 2011 r. utrzymywała się na poziomie wyższym niż w poprzednich okresach, pomimo tego, że od 30 sierpnia 2011 r. zmieniły się regulacje dotyczące programu RNS. Należy wziąć pod uwagę, że skutki zmniejszenia limitów w programie zaczną oddziaływać dopiero w 2012 r., w którym jednocześnie przewidziane jest zamknięcie programu, co może ponownie chwilowo zwiększyć popyt na ten kredyt. Czynnikiem, który istotnie pobudził popyt była zarówno perspektywa wprowadzenia od 2012 r. Rekomendacji S i T Komisji Nadzoru Finansowego, które ograniczą dostępność walutowych kredytów hipotecznych¹¹, jak też pospieszne przystosowywanie się deweloperów do wejścia w życie zapisów *Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, obligujących przedsiębiorcę do zapewnienia nabywcy odpowiednich środków ochrony.

Zmieniła się struktura mieszkań oddanych do użytku. Wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa oraz przeciętna liczba izb w nowym mieszkaniu. Obniżyła się przeciętna powierzchnia izby w mieszkaniu oddanym do użytku. Powyższe wskaźniki powróciły do poziomu obserwowanego w poprzednich latach (z wyjątkiem 2010 r.).

¹¹ Kupujący chcieli zdążyć ze złożeniem wniosków kredytowych przed końcem 2011 r.,

Poprawa układu komunikacyjnego w zachodniej i północnej części miasta (oddanie do użytku obwodnicy śródmiejskiej, Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, ulicy Granicznej, oraz nowych linii tramwajowych) sprawiła, że wzrosła atrakcyjność tych części Wrocławia. W 2011 r. deweloperzy rozpoczęli ponad 10 nowych inwestycji w zachodniej części miasta (Maślice, Stabłowice), najczęściej w cenach poniżej średniej rynkowej. Wysoki był również popyt na tereny inwestycyjne w tych okolicach. Na północy miasta powstaje kilka dużych inwestycji położonych na terenach w bliskim sąsiedztwie Odry i jej kanałów. Oprócz budynków mieszkalnych planowane jest też zagospodarowanie nabrzeży w celach rekreacyjnych.

Ceny ofertowe na rynku pierwotnym w 2011 r. wzrastały w niewielkim stopniu, co wynikało w pewnej mierze z poszerzenia oferty deweloperów. Jednocześnie zauważalne był wyraźny spadek cen transakcyjnych w drugiej połowie roku. Spadek cen był prawdopodobnie jednym z powodów obserwowanego w IV kwartale 2011 r. wzrostu popytu.

Znaczące obniżenie wskaźnika w programie "Rodzina na Swoim" dla rynku wtórnego spowodowało gwałtowny spadek liczby kredytów udzielonych na zakup mieszkań na tym rynku. Kupujący znaleźli inne źródła finansowania, gdyż z analizy danych udostępnionych przez Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego wynika, że liczba transakcji na rynku wtórnym w 2011 r. była zbliżona do zanotowanej w 2010 r. Najczęściej przedmiotem transakcji były mieszkania 2-pokojowe o powierzchni od 40 do 60 m kw., najbardziej atrakcyjne cenowo. Z uwagi na rok budowy najbardziej popularne były mieszkania w budynkach powstałych przed 1945 r. – blisko 26% transakcji, oraz mieszkania z lat 1979-88 – ponad 18% transakcji zgromadzonych w bazie BARN na podstawie informacji z Katastru. Ceny ofertowe na rynku wtórnym nadal wykazywały obserwowany od dłuższego czasu lekki trend spadkowy. Ceny transakcyjne, po niewielkim wzroście w II kw. 2011 r. również się obniżyły. Te tendencje obserwowane były również w I kw. 2012.

Pewną konkurencję dla rynku pierwotnego we Wrocławiu stanowią mieszkania budowane w gminach sąsiadujących z miastem, chociaż znaczenie tego budownictwa w 2011 r. nieco się zmniejszyło. Mieszkania w aglomeracji wrocławskiej są atrakcyjne cenowo z uwagi na niższe ceny gruntu, ale ich kupno wiąże się najczęściej z kłopotami komunikacyjnymi przyszłych nabywców. W 2011 r. w powiecie wrocławskim (ziemskim, otaczającym Wrocław) oddano do użytku wyraźnie mniej mieszkań, jednocześnie spadek ten był większy niż we Wrocławiu.

Na przetargach organizowanych przez Urząd Miejski Wrocławia w 2011 r. sprzedano firmom deweloperskim kilka dużych działek przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne (o powierzchni od kilku do ponad 10 tys. m kw.) w cenach zbliżonych do zanotowanych w 2010 r. Zauważalny był również duży popyt na działki pod budownictwo jednorodzinne sprzedawane w przetargach. Ceny były mocno zróżnicowane i uzależnione od lokalizacji i uzbrojenia działek, przy czym większość działek położona była w zachodniej części miasta. Na rynku wtórnym, popyt na działki położone w innych rejonach, był mniejszy.

W 2012 r. można spodziewać się utrwalenia tendencji obserwowanych w 2011 r. czyli spadku cen, zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym. Wysoka podaż nowych mieszkań prawdopodobnie skłoni deweloperów do ograniczenia działalności inwestycyjnej.

15.2 Podstawowe dane mieszkaniowe we Wrocławiu

Tabela 174. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	226489	242972	244569	246323	250519	253708	258877	264610	269188	272892
- mieszkania na 1000 ludności	374	381	384	387	395	401	410	419	425	431
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
-łączna (w m kw.)	13602586	14523375	14625803	14740860	15003113	15211053	15563966	15918739	16201226	16449164
-przeciętna (w m kw.)	60,1	59,8	59,8	59,8	59,9	60	60,1	60,2	60,2	60,3
-na osobę (w m kw.)	21,3	22,8	23	23,2	23,6	24	24,6	25,2	25,6	26,0
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,41	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,77	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3
L. gosp. dom. W 2002 r.	268645	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	b.d.
L. gosp. dom. na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,19	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	b.d.

* Szacunek NBP O/O Wrocław; Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

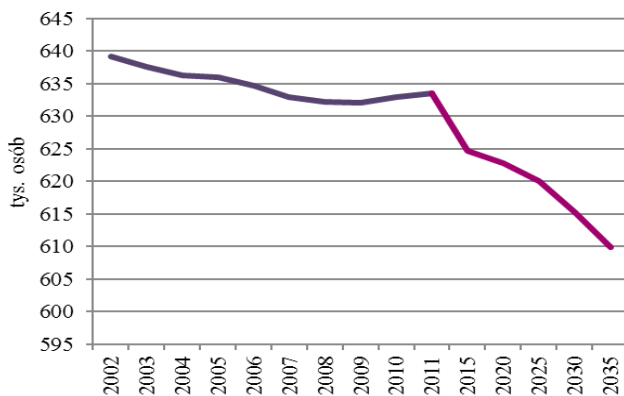
15.2.1 Czynniki demograficzne we Wrocławiu

Tabela 175. Czynniki demograficzne we Wrocławiu.

Wg stanu na XII:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiana liczby ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	639150	-1525	635	-890	2728	-2,4	1,0	4,3
2003	637548	-1484	180	-1304	2946	-2,3	0,3	4,6
2004	636268	-1382	772	-610	2927	-2,2	1,2	4,6
2005	635932	-1112	1369	257	3230	-1,7	2,2	5,1
2006	634630	-919	-305	-1224	3479	-1,4	-0,5	5,5
2007	632930	-835	-219	-1054	3901	-1,3	-0,3	6,2
2008	632162	-268	183	-85	3993	-0,4	0,3	6,3
2009	632146	-498	304	-194	3907	-0,8	0,5	6,2
2010	632996	157	693	850	3536	0,2	1,1	5,6
2011	633540*	-71	615	544	3156	-0,1	1,0	5,0

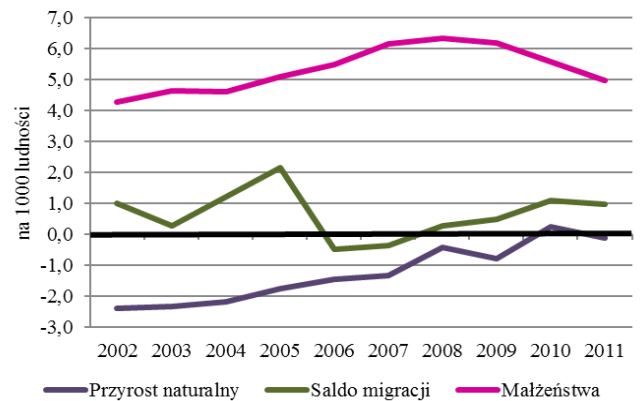
* Szacunek O/O NBP we Wrocławiu; Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 583. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 584. Relacje demograficzne we Wrocławiu



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Tabela 176. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	268645	100,0
jednorodzinne ogółem	162915	60,6
jednorodzinne 2 osobowe	63687	
jednorodzinne 3 osobowe	53462	
jednorodzinne 4 i więcej os.	45766	
dwurodzinne	6065	2,3
trzy i więcej rodzinne	197	0,1
nierodzinne ogółem	99468	37,0
nierodzinne 1 osobowe	92281	
nierodzinne 2 osobowe	6401	
nierodzinne 3 osobowe	600	
nierodzinne 4 i więcej os.	186	

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

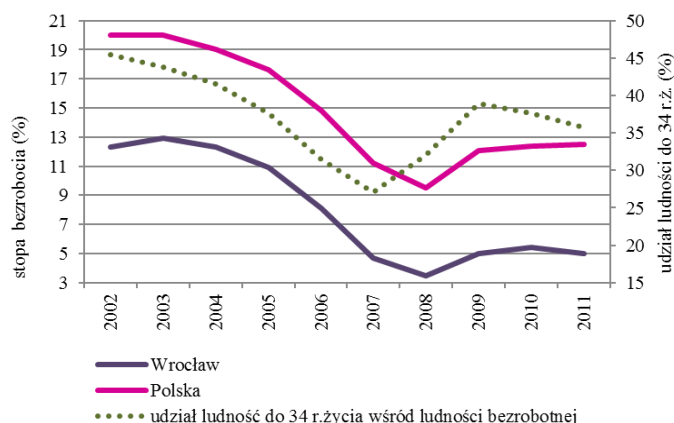
Tabela 177. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym we Wrocławiu

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,9	16,7	17,4
2005	67,0	15,1	17,8
2009	66,2	14,7	19,2
2010	65,7	14,7	19,6

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

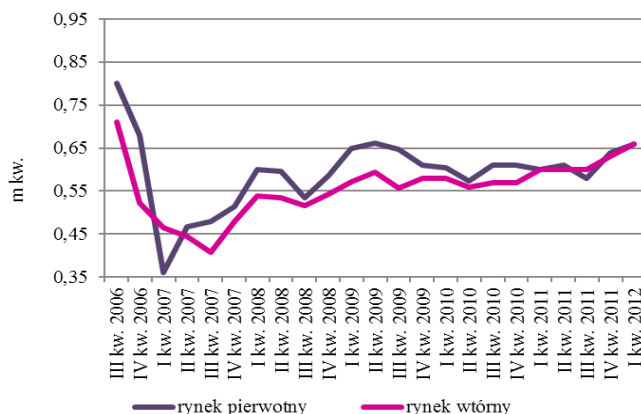
15.2.2 Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu

Wykres 585. Stopa bezrobocia w % we Wrocławiu



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 587. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (m kw.) we Wrocławiu



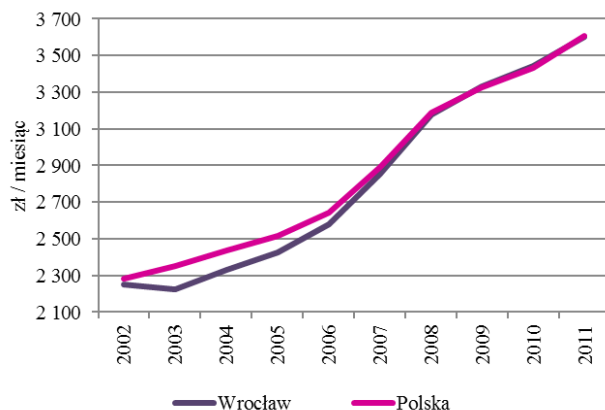
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 589. Kredytowa dostępność mieszkania we Wrocławiu



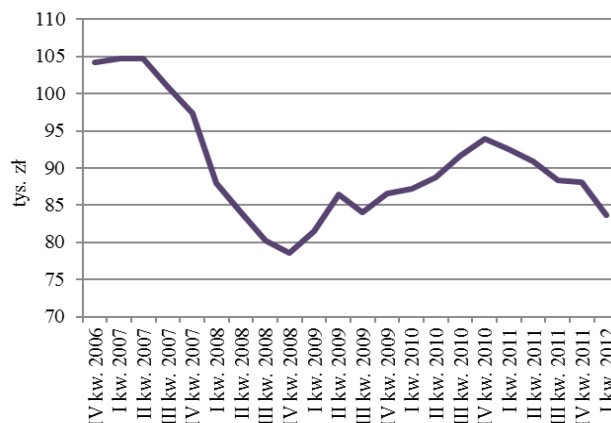
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 586. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw we Wrocławiu



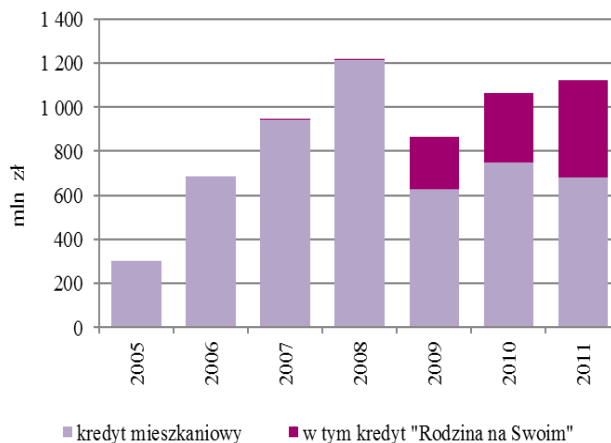
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 588. Dostępność kredytu (tys. zł) we Wrocławiu



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 590. Kredyt mieszkaniowy udzielony we Wrocławiu



Źródło: NBP na podstawie BIK i BGK SA.

15.2.3 Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

Tabela 178. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	2738	2009	4046	5177	7830	8877	7287	4977	5366	8053
- indywidualne	390	171	170	181	343	379	397	622	715	479
- na sprzedaż lub wynajem	2348	1838	3876	4996	7487	8498	6890	2858	4156	7243
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	bd	1349	2350	1351	3984	424	5430	1986	4724	7364
- indywidualne	bd	136	208	77	108	300	276	249	213	251
- na sprzedaż lub wynajem	bd	788	895	677	3563	104	4861	1495	4064	5709
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	3548	3902	2021	1979	4379	3327	5287	5889	4671	3754
- indywidualne	417	1119	478	377	306	322	427	461	264	312
- spółdzielcze	1499	524	487	412	735	486	504	840	665	269
- na sprzedaż lub wynajem	1258	2072	667	1158	2651	2288	4080	4115	3075	3033
- społeczne czynszowe	28	106	364	0	518	111	258	205	666	140
- komunalne	346	81	25	32	169	120	18	240	160	0

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

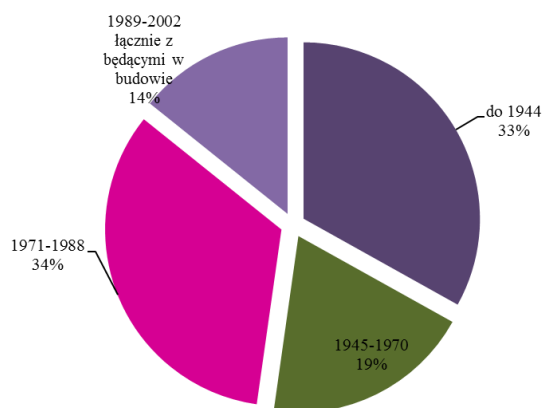
Tabela 179. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	3548	3902	2021	1979	4379	3327	5287	5889	4671	3754
- ogółem pow. użytk.	226024	311718	142079	135438	277978	219275	358342	364978	287193	251284
- na 1000 ludności	5,6	6,1	3,2	3,1	6,9	5,2	8,4	9,3	7,4	5,9
- na 1000 zaw. małżeństw	1301	1325	690	613	1259	853	1324	1507	1321	1189
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	-820	-956	906	1251	-900	574	-1294	-1982	-1135	-598
- na 1000 ludności	-1,28	-1,50	1,42	1,97	-1,42	0,91	-2,05	-3,14	-1,79	-0,94
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	63,7	79,9	70,3	68,4	63,5	65,9	67,8	62,0	61,5	66,7
Liczba izb oddanych	10363	13578	6243	6205	12868	9707	15897	16543	10810	11314
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	2,9	3,5	3,1	3,1	2,9	2,9	3,0	2,7	2,3	3,0
Przec. pow. izby	22,0	23,0	22,8	21,8	21,6	22,6	22,5	22,8	26,7	22,2

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

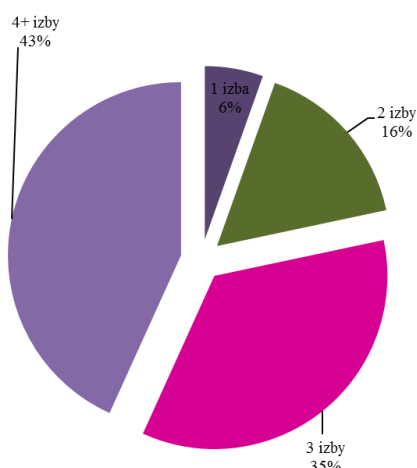
15.2.4 Zasób mieszkaniowy we Wrocławiu

Wykres 591. Zasób mieszkaniowy wg wieku w 2002 r. we Wrocławiu



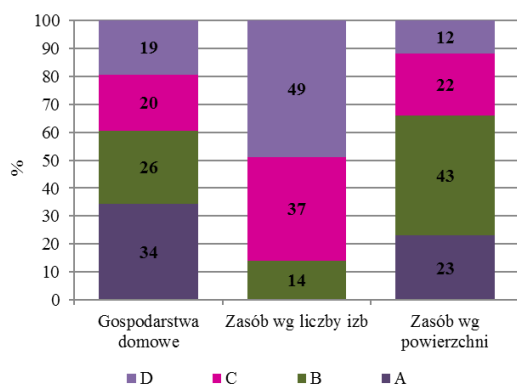
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 593. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w 2002 r. we Wrocławiu



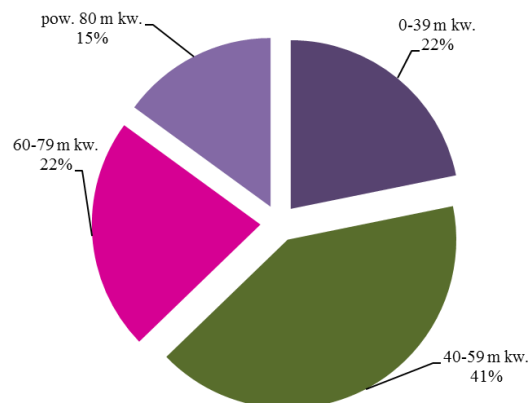
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 595 Gospodarstwa domowe vs. zasób we Wrocławiu



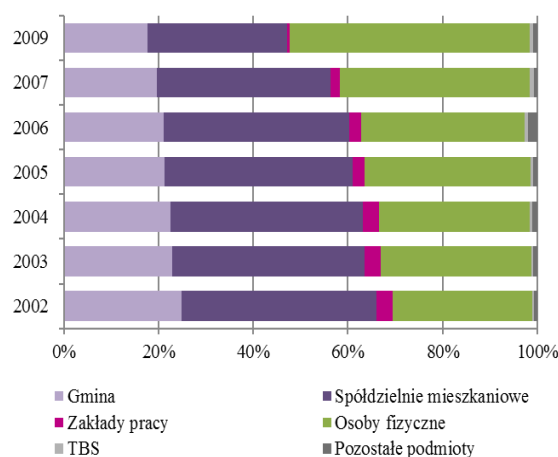
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 592. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w 2002 r. we Wrocławiu



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 594. Zasób mieszkaniowy wg form własności we Wrocławiu



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Legenda do wykresu 595:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Gospodarstwa domowe | A – jednoosobowe |
| | B – dwuosobowe |
| | C – trzyosobowe |
| | D – czteroosobowe i więcej |
| Zasób wg liczby izb | B – jedno i dwuizbowe |
| | C – trzyizbowe |
| | D – czteroizbowe i więcej |
| Zasób wg powierzchni | A – poniżej 39 m kw. |
| | B – 40 - 59 m kw. |
| | C – 60 - 79 m kw. |
| | D – powyżej 80 m kw. |

15.3 Informacje o rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

Tabela 180. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	65*	75*	100*
2	Pośrednicy	130*	135*	160
3	Kancelarie notarialne	55	60	63
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	77	80	86
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	98	195	167
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5000	6411	6538*

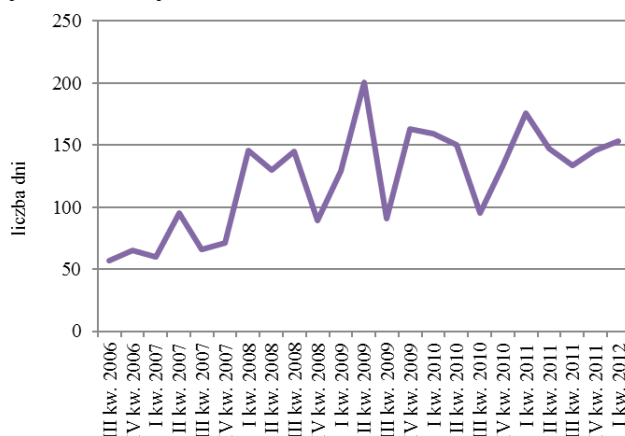
Źródło: * szacunki NBP O/O we Wrocławiu.

Tabela 181. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	5 000	7 000	5 500	5 200
Wartość w tys. zł	2 200 000	2 600 000	2 000 000	1 800 000

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu na podstawie informacji z Katastru Miejskiego.

Wykres 596. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

15.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu (wg bazy NBP)

Tabela 182. Poziom średniej ceny mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna
III kw. 2006	4750	3211	5261	4734	5471
IV kw. 2006	5759	3777	5857	4932	5455
I kw. 2007	6309	7063	6747	5732	5928

II kw. 2007	6294	5289	7038	6217	6039
III kw. 2007	6444	5836	7194	6862	5843
IV kw. 2007	5495	5545	7266	5965	5797
I kw. 2008	5728	5157	7138	5758	5774
II kw. 2008	6299	5272	7159	5891	5767
III kw. 2008	5704	5893	6922	6105	6036
IV kw. 2008	5027	5426	6859	5867	5842
I kw. 2009	5014	5063	6785	5753	5847
II kw. 2009	5093	5045	6749	5615	6018
III kw. 2009	5362	5105	6842	5927	5894
IV kw. 2009	5640	5472	6758	5753	5739
I kw. 2010	6020	5628	6725	5871	5803
II kw. 2010	6090	5938	6678	6102	5835
III kw. 2010	6231	5591	6562	5990	5775
IV kw. 2010	6342	5653	6602	6050	5900
I kw. 2011	6 129	5 909	6 576	5 883	5 799
II kw. 2011	6 281	5 911	6 420	6 004	5 919
III kw. 2011	6 388	6 149	6 541	5 918	5 812
IV kw. 2011	6 370	5 643	6 397	5 728	5 743
I kw. 2012	6 406	5 546	6 367	5 533	5 519

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Tabela 183. Dynamika zmian średniej ceny mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon.
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	121,2	117,6	111,3	104,2	103,3	.	.	.	.	.
I kw. 2007	109,5	187,0	115,2	116,2	107,6	.	.	.	.	.
II kw. 2007	99,8	74,9	104,3	108,5	108,7	.	.	.	.	.
III kw. 2007	102,4	110,3	102,2	110,4	112,3	135,7	181,7	136,7	144,9	106,8
IV kw. 2007	85,3	95,0	101,0	86,9	86,3	95,4	146,8	124,1	121,0	106,3
I kw. 2008	104,2	93,0	98,2	96,5	98,4	90,8	73,0	105,8	100,4	97,4
II kw. 2008	110,0	102,2	100,3	102,3	101,1	100,1	99,7	101,7	94,8	95,5
III kw. 2008	90,6	111,8	96,7	103,6	99,2	88,5	101,0	96,2	89,0	103,3
IV kw. 2008	88,1	92,1	99,1	96,1	99,0	91,5	97,9	94,4	98,4	100,8
I kw. 2009	99,7	93,3	98,9	98,0	99,4	87,5	98,2	95,0	99,9	101,3
II kw. 2009	101,6	99,6	99,5	97,6	94,0	80,9	95,7	94,3	95,3	104,4
III kw. 2009	105,3	101,2	101,4	105,6	104,0	94,0	86,6	98,8	97,1	97,6
IV kw. 2009	105,2	107,2	98,8	97,1	103,4	112,2	100,9	98,5	98,1	98,2
I kw. 2010	106,7	102,9	99,5	102,0	102,3	120,1	111,2	99,1	102,1	99,3
II kw. 2010	101,2	105,5	99,3	103,9	101,6	119,6	117,7	98,9	108,7	97,0
III kw. 2010	102,3	94,2	98,3	98,2	98,8	116,2	109,5	95,9	101,1	98,0
IV kw. 2010	101,8	101,1	100,6	101,0	98,3	112,4	103,3	97,7	105,2	102,8

I kw. 2011	96,6	104,5	99,6	97,2	98,3	101,8	105,0	97,8	100,2	99,9
II kw. 2011	102,5	100,0	97,6	102,1	102,1	103,1	99,5	96,1	98,4	101,4
III kw. 2011	101,7	104,0	101,9	98,6	98,2	102,5	110,0	99,7	98,8	100,6
IV kw. 2011	99,7	91,8	97,8	96,8	98,8	100,4	99,8	96,9	94,7	97,3
I kw. 2012	100,6	98,3	99,5	96,6	96,1	104,5	93,9	96,8	94,1	95,2

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Tabela 184. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania we Wrocławiu

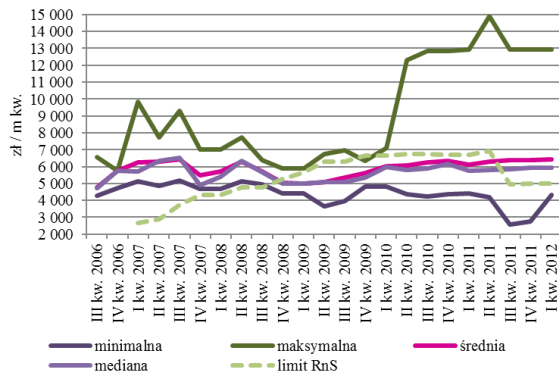
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	28,9	25,0	27,0
IV kw. 2006	28,8	27,9	28,4
I kw. 2007	37,8	30,0	33,9
II kw. 2007	36,6	32,5	34,6
III kw. 2007	41,4	45,0	43,2
IV kw. 2007	39,8	37,9	38,9
I kw. 2008	37,3	32,3	34,8
II kw. 2008	37,9	35,0	36,5
III kw. 2008	40,3	38,0	39,2
IV kw. 2008	43,9	37,4	40,7
I kw. 2009	41,4	35,8	38,6
II kw. 2009	37,5	32,1	34,8
III kw. 2009	39,3	35,0	37,2
IV kw. 2009	36,7	33,5	35,1
I kw. 2010	38,7	30,9	34,8
II kw. 2010	35,0	35,8	35,4
III kw. 2010	35,3	27,8	31,6
IV kw. 2010	33,0	26,0	29,5
I kw. 2011	31,5	30,0	30,8
II kw. 2011	38,2	36,7	37,5
III kw. 2011	34,4	35,4	34,9
IV kw. 2011	34,9	33,5	34,2
I kw. 2012	34,1	28,0	31,1

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

15.4 Ceny mieszkań i ich cechy

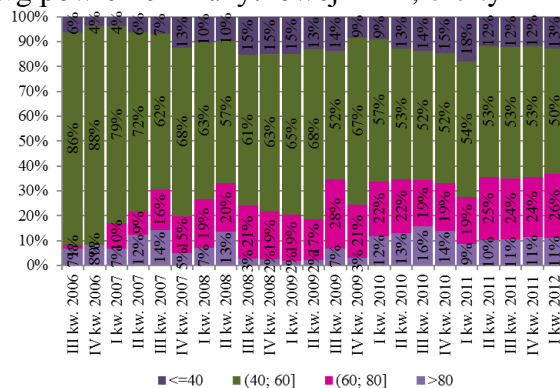
15.4.1 Rynek pierwotny we Wrocławiu

Wykres 597. Ceny ofertowe na RP



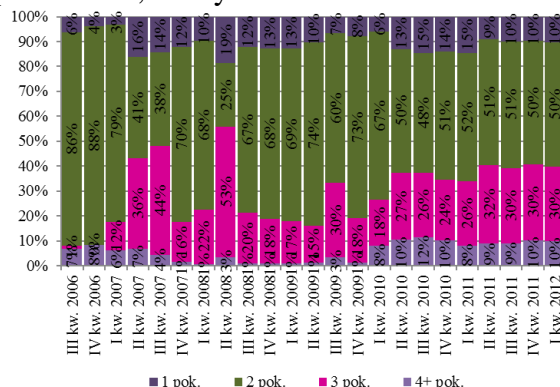
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 599. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



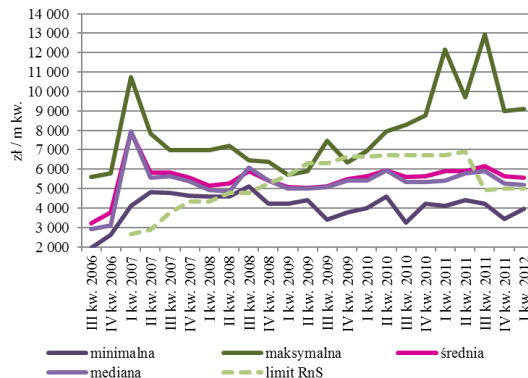
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 601. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



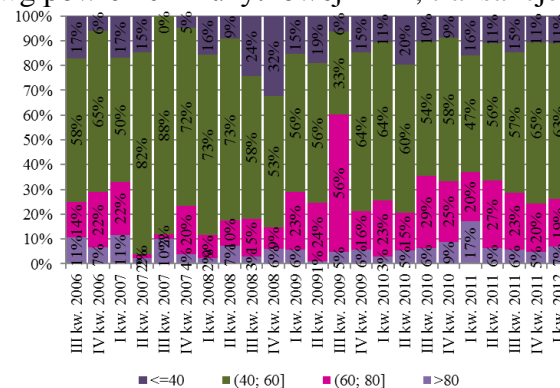
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 598. Ceny transakcyjne na RP



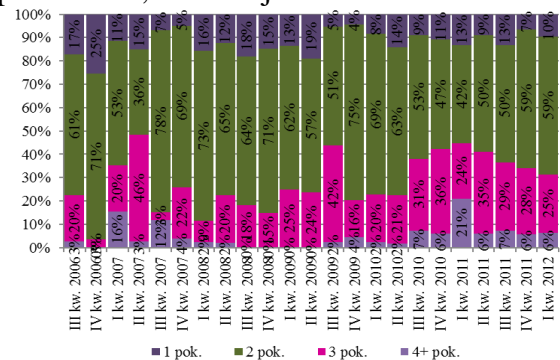
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 600. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 602. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

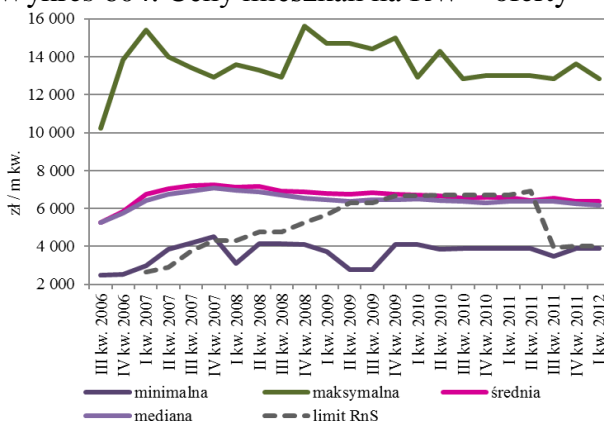
Wykres 603. Relacja podaży i popytu na mieszkania powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

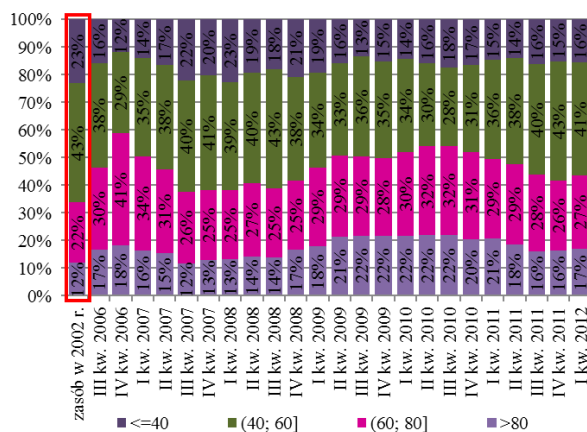
15.4.2 Rynek wtórny we Wrocławiu

Wykres 604. Ceny mieszkań na RW – oferty



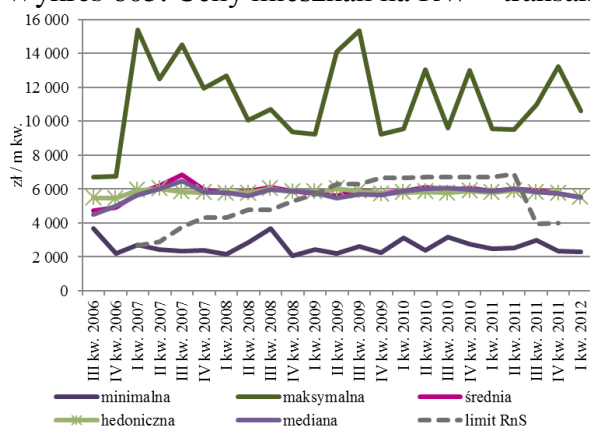
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 606. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



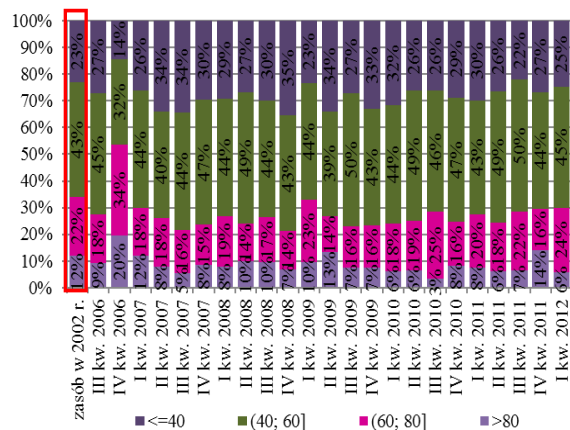
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 605. Ceny mieszkań na RW – transakcje



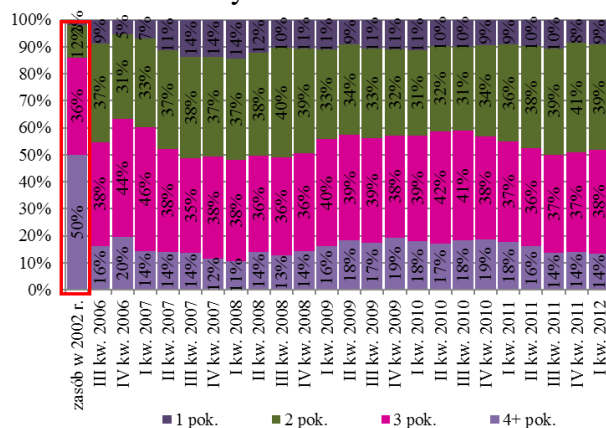
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 607. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



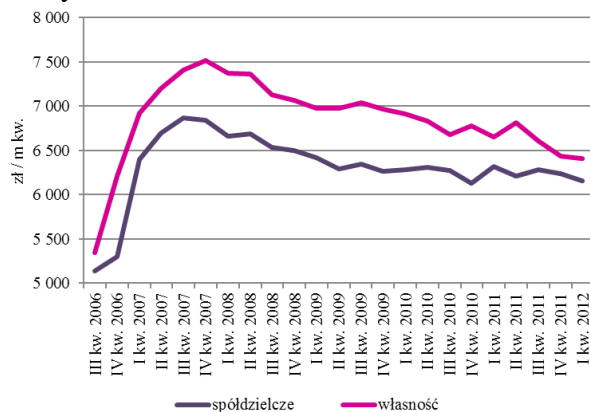
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 608. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



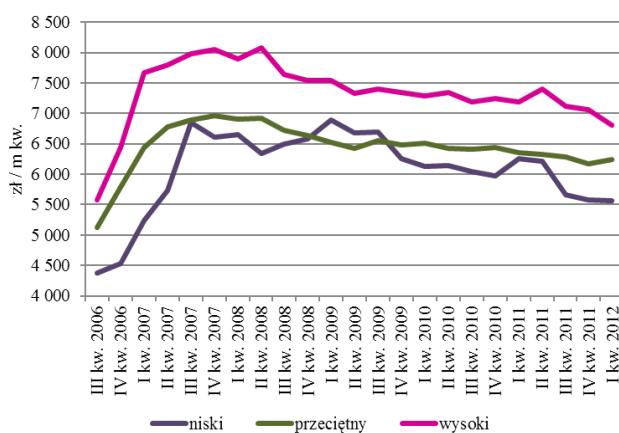
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 610. Ceny wg formy własności – RW, oferty



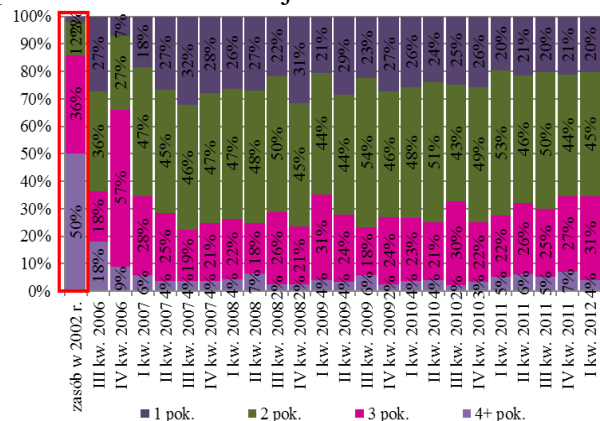
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 612. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



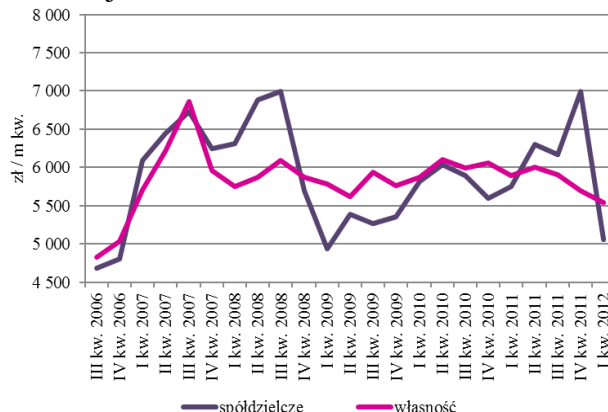
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 609. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



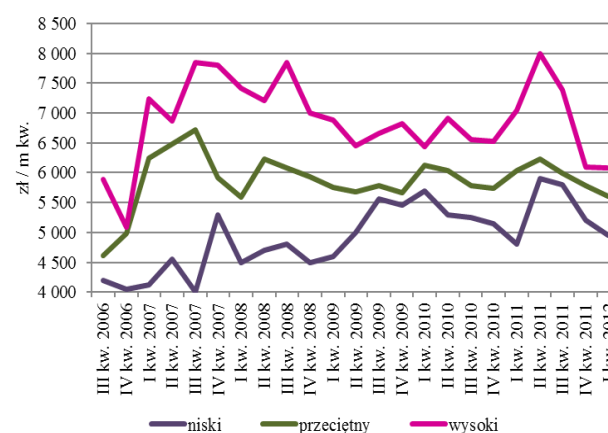
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 611. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



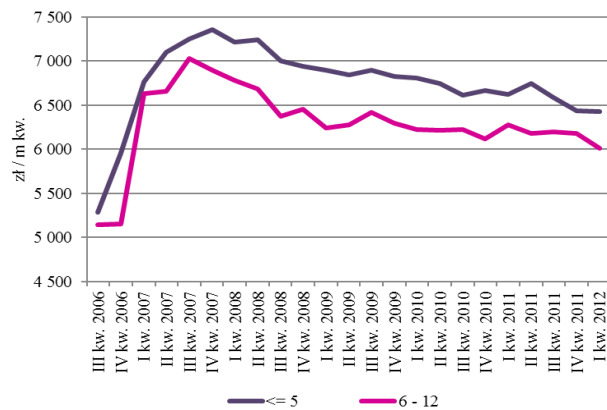
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 613. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



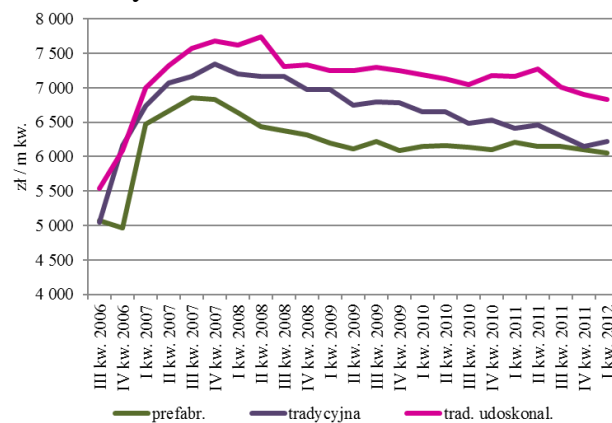
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 614. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



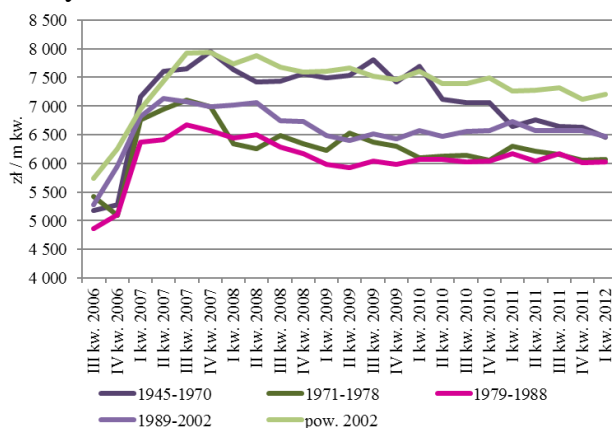
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 616. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



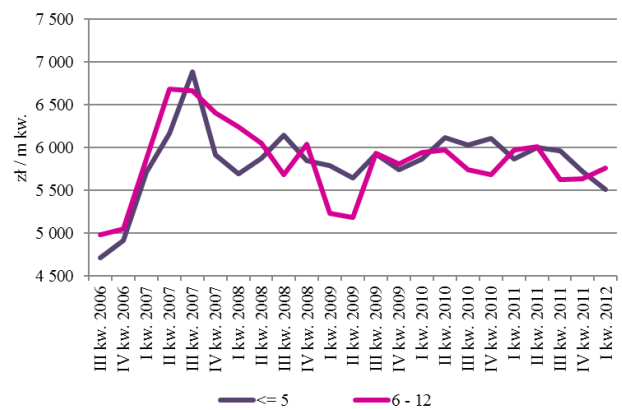
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 618. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



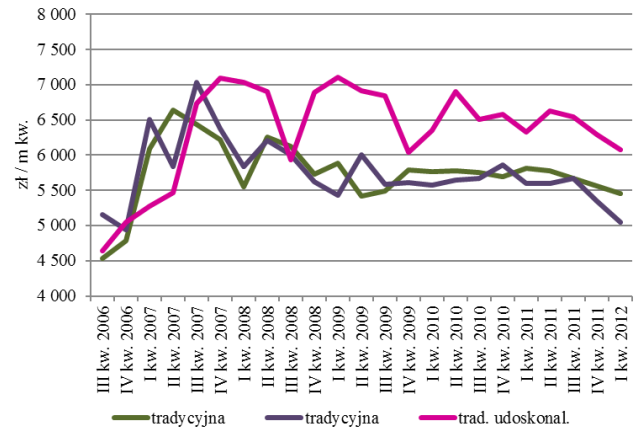
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 615. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



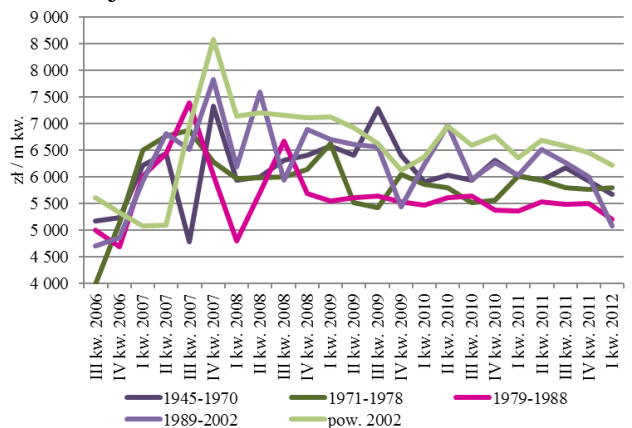
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 617. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 619. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Załącznik 16. Zielona Góra

16.1 Tendencje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

Rok 2011 na zielonogórskim rynku nieruchomości cechowała względna stabilność, będąca konsekwencją tendencji występujących na rynku w poprzednich okresach.

Czynniki ekonomiczne miały istotny wpływ na kształtowanie się popytu na rynku nieruchomości. Nieznacznie wzrosła stopa bezrobocia, jednocześnie spadł odsetek ludzi do 34 roku życia wśród osób bezrobotnych. Wzrost wskaźnika dostępności mieszkania za przeciętne wynagrodzenie, w przypadku rynku wtórnego, wynikał z niewielkiego spadku cen transakcyjnych oraz stale rosnącego wynagrodzenia. W obszarze kredytów hipotecznych można już było zaobserwować skutki zaostrzenia polityki kredytowej w postaci spadku dostępności kredytów udzielanych przez banki oraz zmniejszenia limitu cenowego w rządowym programie dopłat RNS.

Nieoczekiwanie nisko ukształtowała się w 2011 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Taki stan rzeczy należy raczej wiązać z mniejszą liczbą pozwoleń wydanych w roku 2010, a nie ze zmniejszonym popytem czy też ograniczeniem oferty deweloperów. Z informacji uzyskanych od deweloperów wynika, że sytuacja ta w dużej mierze była podyktowana chęcią wprowadzenia na rynek jak największej liczby mieszkań przed wprowadzeniem w życie nowych przepisów zawartych w „ustawie deweloperskiej”, związanych z rachunkami powierniczymi.

Mimo wygasania rządowego programu RNS oraz coraz większych trudności w zaciąganiu kredytów hipotecznych, deweloperzy nie zdecydowali się na obniżenie stawek. w IV kw. 2011 r. średnia cena metra kwadratowego w ofercie wynosiła 3764 zł. natomiast cena transakcyjna kształtowała się na poziomie 3747 zł. Na rynku pozostało dwóch głównych graczy i wobec braku konkurencji popyt był uwarunkowany w głównej mierze podażą a nie faktycznym zapotrzebowaniem klientów. Konsekwencją opisanej sytuacji były zakupy mieszkań będących we wstępnej fazie budowy bądź też będących w trakcie projektowania. Decydując się na mniej ryzykowny zakup lokali gotowych, trzeba się było liczyć z niewielką pulą mieszkań do wyboru.

W roku 2011 (w odróżnieniu od roku 2010) powróciła tendencja do budowania mniejszych mieszkań o powierzchni 40-60 m kw., co było konsekwencją większego zainteresowania kupujących mieszkaniem z tego przedziału w latach poprzednich. Na stałym poziomie utrzymywała się podaż mieszkań powyżej 80 m kw., natomiast zwiększyła się ilość będących w ofercie mieszkań poniżej 40 m kw.

Względna stabilność cechowała również rynek wtórny w Zielonej Górze. Ceny ofertowe i transakcyjne pozostawały na poziomie podobnym do roku 2010. W IV kw. 2011 r. średnia cena metra kwadratowego w ofercie wynosiła 3555 zł. natomiast cena transakcyjna była niższa i kształtowała się na poziomie 3078 zł. Powodzeniem cieszyły się mieszkania o powierzchni 40-60 m kw. oraz poniżej 40 m kw. Według pośredników, w tym segmencie niewiele się zmienia - większość klientów szukających mieszkań o mniejszym metrażu stanowili młodzi ludzie poszukujący swojego pierwszego lokum. Nadal można było zaobserwować różnicę w cenach, zarówno transakcyjnych jak i ofertowych, między mieszkaniami wybudowanymi w technologii tradycyjnej udoskonalonej a tradycyjnej i prefabrykowanej. Najwyżej wyceniano mieszkania wybudowane w technologii tradycyjnej udoskonalonej. Wynika to z wieku tych mieszkań oraz z zazwyczaj wysokiego standardu wykończenia. Mieszkania wybudowane w technologii tradycyjnej to przede wszystkim mieszkania w kamienicach w centrum miasta (mieszkania o różnym standardzie, ale w dobrym położeniu) oraz niskich blokach (do 5 kondygnacji). Mieszkania w „wielkiej

plycie” to głównie mieszkania ulokowane w budynkach powyżej 5 kondygnacji oraz w wieku 30-40 lat, dlatego też wyceniano je najniżej. Forma własności miała większe znaczenie dla sprzedających niż dla kupujących.

Akademicki charakter Zielonej Góry sprzyja wynajmowaniu mieszkań poza biurami obrotu nieruchomości. Z powodu małej ilości danych trudno analizować zielonogórski rynek najmu.

Deweloperzy mają w planach kolejne inwestycje. Duża liczba wydanych pozwoleń w 2011 r. pozwala przypuszczać że liczba oddanych do użytkowania mieszkań w roku 2012 znacznie wzrośnie. Można założyć, że podaż i ceny ofertowe pozostaną na co najmniej tym samym poziomie, a najważniejszym czynnikiem determinującym popyt będzie sytuacja na rynku kredytowym.

16.2 Podstawowe dane mieszkaniowe w Zielonej Górze

Tabela 185. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Zasób mieszkaniowy										
- mieszkania ogółem	41107	43753	44067	44769	45220	45688	46442	47086	47750	48307
- mieszkania na 1000 ludności	347	369	372	379	383	389	395	400	406	410
Powierzchnia użytkowa mieszkań										
- łączna (m kw.)	2457407	2622269	2654828	2705937	2743058	2783745	2844213	2894014	2948216	2991350
- przeciętna (m kw.)	59,8	59,9	60,2	60,4	60,7	60,9	61,2	61,5	61,7	61,9
- na osobę (m kw.)	20,8	22,1	22,4	22,9	23,2	23,7	24,2	24,6	25	25,4
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4
L. gosp. dom. w 2002 r.	46500									
L. gosp. domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,13									

*szacunki NBP O/O w Zielonej Górze; Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

16.2.1 Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

Tabela 186. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	118362	-98	223	125	543	-0,8	1,9	4,6
2003	118730	44	112	156	535	0,4	0,9	4,5
2004	118516	121	-261	-140	539	1,0	-2,2	4,5
2005	118221	57	-69	-12	589	0,5	-0,6	5,0
2006	118115	41	-56	-15	673	0,3	-0,5	5,7
2007	117523	167	-329	-162	756	1,4	-2,8	6,4
2008	117557	74	-87	-13	826	0,6	-0,7	7,0
2009	117503	103	18	121	722	0,9	0,2	6,1

2010	117699	48	148	196	709	0,4	1,3	6,0
2011*	117699	107	140	247	593	0,9	1,2	5,0

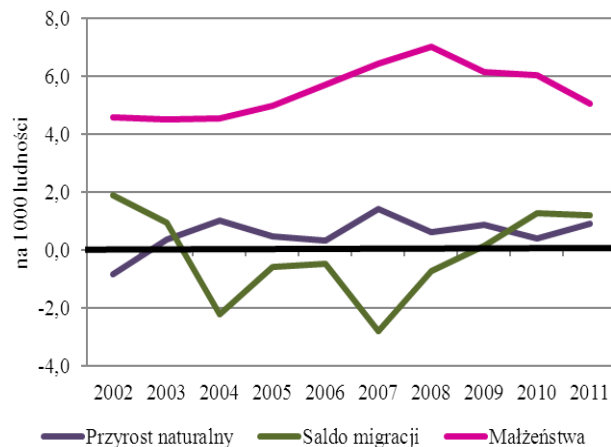
*Z powodu braku danych za liczbę ludności przyjęto stan z roku 2010.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 620. Liczba ludności* oraz jej prognoza dla Zielonej Góry



Wykres 621. Relacje demograficzne w Zielonej Górze



*Z powodu braku danych za liczbę ludności przyjęto stan z roku 2010. Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

*Z powodu braku danych za liczbę ludności przyjęto stan z roku 2010. Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Tabela 187. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	46456	100,0
jednorodzinne ogółem	30596	65,9
jednorodzinne 2 osobowe	11289	
jednorodzinne 3 osobowe	9874	
jednorodzinne 4 i więcej os.	9433	
dwurodzinne	1236	2,7
trzy i więcej rodzinne	41	0,1
nierodzinne ogółem	14583	31,4
nierodzinne 1 osobowe	13662	
nierodzinne 2 osobowe	811	
nierodzinne 3 osobowe	84	
nierodzinne 4 i więcej os.	26	

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

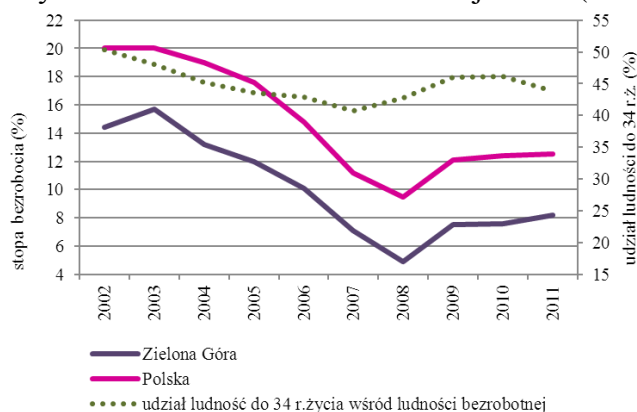
Tabela 188. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Zielonej Górze

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	66,5	18,8	14,7
2005	67,5	17,1	15,4
2010	65,5	16,5	18,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

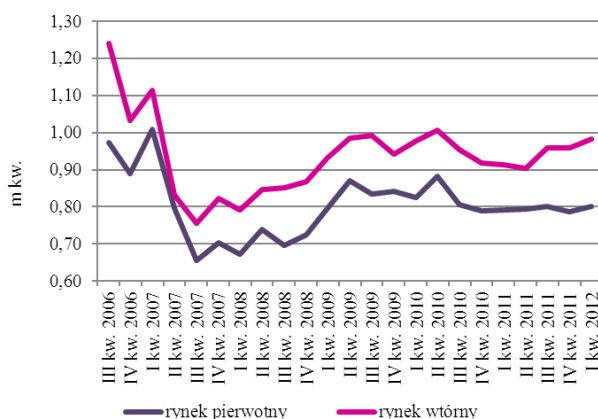
16.2.2 Czynniki ekonomiczne w Zielonej Górze

Wykres 622. Stopa bezrob. oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Zielonej Górze (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 624. Dostępność mieszkania (m kw.) za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze



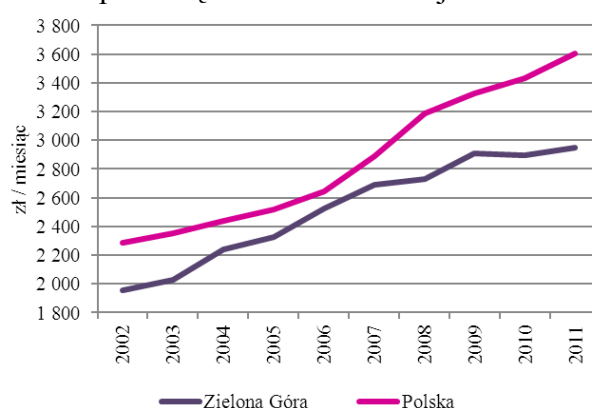
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 626. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 623. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 625. Dostępność kredytu (tys. zł) przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 627. Aktualne zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu mieszk. w Zielonej Górze



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

16.2.3 Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

Tabela 189. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pozwolenia na budowę mieszkań										
Ogółem, w tym:	432	369	277	528	501	708	628	888	422	1144
- indywidualne	77	152	69	130	132	323	200	113	102	133
- na sprzedaż lub wynajem								340	284	975
Mieszkania, których budowę rozpoczęto										
Ogółem, w tym:	389	327	521	443	632	346	409	435	461	769
- indywidualne					87	108	135	78	78	80
- na sprzedaż lub wynajem								224	187	509
Mieszkania oddane do użytkowania										
Ogółem, w tym:	499	877	400	784	479	489	759	645	665	557
- indywidualne	200	382	324	314	156	333	305	139	163	117
- spółdzielcze	19	31	44	76	82	38	114	0	73	36
- na sprzedaż lub wynajem	35	85	32	0	131	44	340	429	353	244
- społeczne czynszowe	160	299	0	325	110	43	0	77	76	160
- komunalne	44	0	0	69	0	31	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

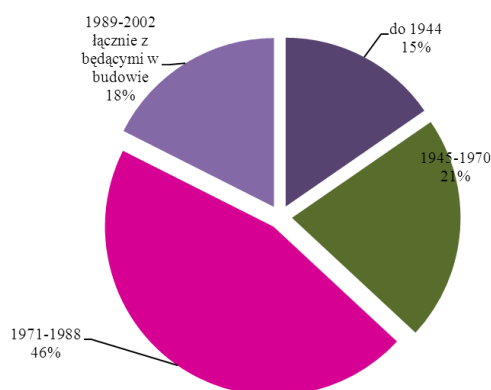
Tabela 190. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania oddane do użytkowania										
- ogółem	449	877	400	784	479	489	759	645	665	557
- ogółem pow. użytk. (m kw.)	35336	76435	44520	60928	40571	44352	60644	49801	54331	43134
- na 1000 ludności	3,8	7,4	3,4	6,6	4,1	4,2	6,5	5,5	5,7	4,7
- na 1000 zaw. małżeństw	919	1693	742	1331	712	647	919	893	938	939
Małżeństwa minus mieszkania oddane										
- różnica ogółem	94	-342	139	-195	194	267	67	77	44	36
- na 1000 ludności	0,79	-2,88	1,17	-1,65	1,64	2,27	0,57	0,66	0,37	0,31
Przec. pow. użytk. mieszk. oddanego (m kw.)	78,7	87,2	111,3	77,7	84,7	90,7	79,9	77,2	81,7	77,4
Liczba izb oddanych	1846	3157	1847	3075	1937	1915	2664	2330	2429	bd.
Przeciętna ilość izb w mieszkaniu oddanym	3,7	3,6	4,6	3,9	4,0	3,9	3,5	3,6	bd.	bd.
Przec. pow. izby (m kw.)	19,1	24,2	24,1	19,8	20,9	23,2	22,8	21,4	bd.	bd.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

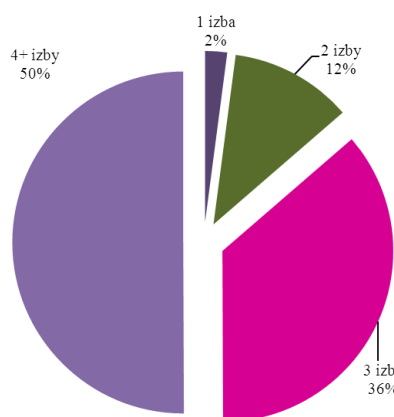
16.2.4 Zasób mieszkaniowy w Zielonej Górze

Wykres 628. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Zielonej Górze w 2002 r.



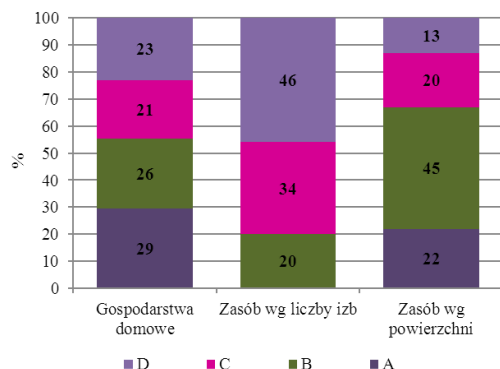
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 630. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Zielonej Górze w 2002 r.



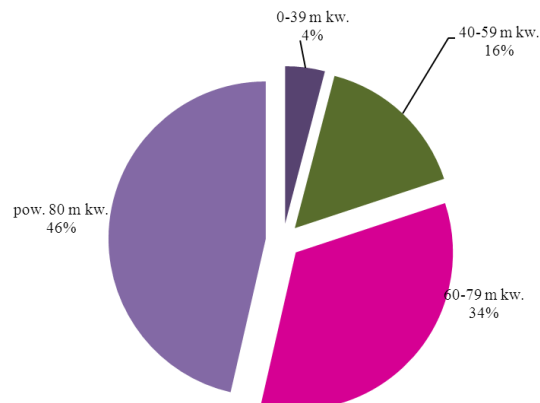
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 632 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Zielonej Górze



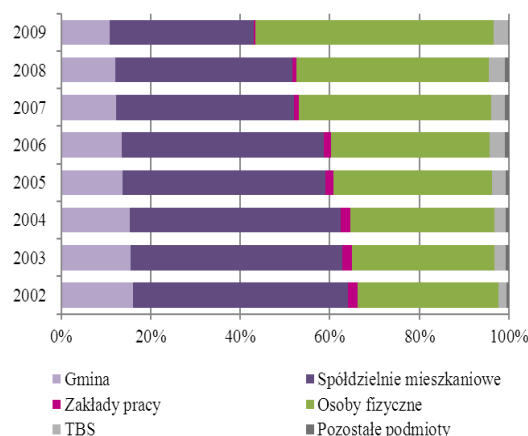
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 629. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Zielonej Górze w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 631. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Zielonej Górze



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Legenda do wykresu 632:

- Gospodarstwa domowe**
- A – jednoosobowe
 - B – dwuosobowe
 - C – trzyosobowe
 - D – czteroosobowe i więcej
- Zasób wg liczby izb**
- B – jedno i dwuizbowe
 - C – trzyizbowe
 - D – czteroizbowe i więcej
- Zasób wg powierzchni**
- A – poniżej 39 m kw.
 - B – 40 - 59 m kw.
 - C – 60 - 79 m kw.
 - D – powyżej 80 m kw.

16.3 Informacje o rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

Tabela 191. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	Deweloperzy	10	10	10
2	Pośrednicy	69	76	82
3	Kancelarie notarialne	9	10	10
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	56	57	57
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	5	5	7
6	Wspólnoty mieszkaniowe	bd.	bd.	bd.

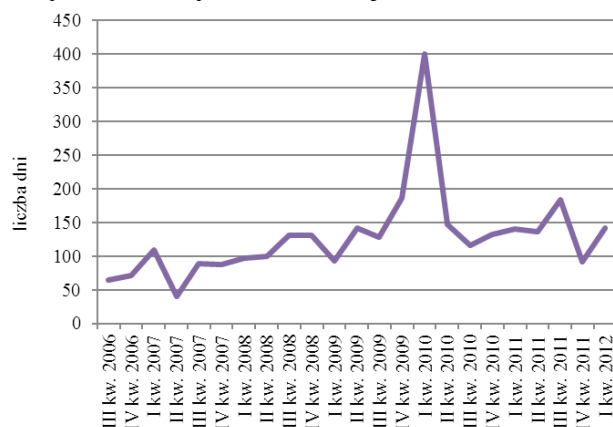
Źródło: szacunki NBP O/O w Zielonej Górze.

Tabela 192. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1163	1259	1299	1117
Wartość w tys. zł	192787	205705	220515	191112

Źródło: szacunki NBP O/O w Zielonej górze na podstawie danych z Pierwszego i Drugiego Urzędu Skarbowego w Zielonej Górze.

Wykres 633. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Zielonej Górze



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

16.3.1 Ceny na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze (wg bazy NBP)

Tabela 193. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena hedoniczna (trans.)
III kw. 2006	2754	2499	2137	1960	3111
IV kw. 2006	2869	2769	2384	2381	3121
I kw. 2007	2872	2500	2993	2264	2957
II kw. 2007	4153	3258	3199	3126	3337
III kw. 2007	4208	4015	3565	3483	3277
IV kw. 2007	3965	3823	3441	3270	3119
I kw. 2008	3965	4108	3417	3492	3367
II kw. 2008	3986	3842	3490	3354	3248
III kw. 2008	4012	3892	3506	3180	3153
IV kw. 2008	3892	3771	3488	3143	3250
I kw. 2009	3575	3646	3430	3114	3152
II kw. 2009	3538	3366	3365	2972	3395
III kw. 2009	3571	3500	3347	2941	3300
IV kw. 2009	3530	3459	3331	3085	3411
I kw. 2010	3554	3511	3402	2963	3364
II kw. 2010	3584	3538	3332	3098	3239
III kw. 2010	3628	3563	3388	3009	3222
IV kw. 2010	3673	3663	3507	3150	3222
I kw. 2011	3660	3651	3579	3166	3136
II kw. 2011	3644	3671	3522	3222	3270
III kw. 2011	3757	3679	3511	3070	3281
IV kw. 2011	3764	3747	3555	3078	3214
I kw. 2012	3756	3750	3570	3064	3116

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Tabela 194. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
IV kw. 2006	104,2	110,8	111,6	121,5	100,3	.	.	.	.	.
I kw. 2007	100,1	90,3	125,6	95,1	94,7	.	.	.	.	.
II kw. 2007	144,6	130,3	106,9	138,1	112,9	.	.	.	.	.
III kw. 2007	101,3	123,2	111,4	111,4	98,2	152,8	160,7	166,9	177,7	105,3
IV kw. 2007	94,2	95,2	96,5	93,9	95,2	138,2	138,1	144,3	137,3	99,9
I kw. 2008	100,0	107,5	99,3	106,8	108,0	138,1	164,3	114,1	154,2	113,9
II kw. 2008	100,5	93,5	102,1	96,1	96,5	96,0	117,9	109,1	107,3	97,3
III kw. 2008	100,7	101,3	100,4	94,8	97,1	95,4	96,9	98,3	91,3	96,2

IV kw. 2008	97,0	96,9	99,5	98,9	103,1	98,1	98,6	101,3	96,1	104,2
I kw. 2009	91,9	96,7	98,4	99,1	97,0	90,2	88,8	100,4	89,2	93,6
II kw. 2009	99,0	92,3	98,1	95,4	107,7	88,8	87,6	96,4	88,6	104,5
III kw. 2009	100,9	104,0	99,5	98,9	97,2	89,0	89,9	95,5	92,5	104,7
IV kw. 2009	98,9	98,8	99,5	104,9	103,4	90,7	91,7	95,5	98,1	105,0
I kw. 2010	100,7	101,5	102,1	96,0	98,6	99,4	96,3	99,2	95,1	106,7
II kw. 2010	100,8	100,8	97,9	104,6	96,3	101,3	105,1	99,0	104,2	95,4
III kw. 2010	101,2	100,7	101,7	97,1	99,5	101,6	101,8	101,2	102,3	97,6
IV kw. 2010	101,2	102,8	103,5	104,7	100,0	104,1	105,9	105,3	102,1	94,5
I kw. 2011	99,6	99,7	102,1	100,5	97,3	103,0	104,0	105,2	106,9	93,2
II kw. 2011	99,6	100,5	98,4	101,8	104,3	101,7	103,8	105,7	104,0	101,0
III kw. 2011	103,1	100,2	99,7	95,3	100,3	103,6	103,3	103,6	102,0	101,8
IV kw. 2011	100,2	101,8	101,3	100,3	98,0	102,5	102,3	101,4	97,7	99,8
I kw. 2012	99,8	100,1	100,4	99,5	97,0	102,6	102,7	99,7	96,8	99,4

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Tabela 195. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Zielonej Górze

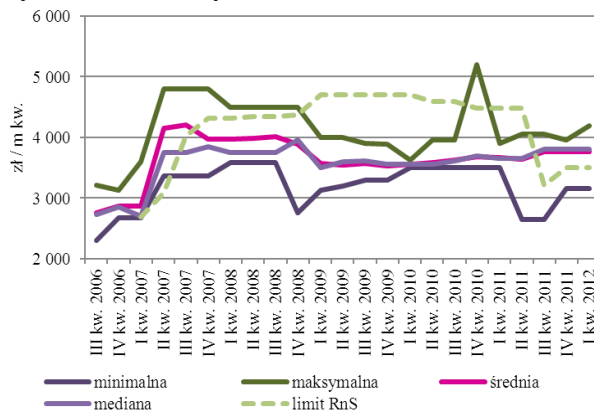
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena średnia
III kw. 2006	21,1	16,5	18,8
IV kw. 2006	18,2	20,9	19,6
I kw. 2007	15,2	.	15,2
II kw. 2007	15,2	.	15,2
III kw. 2007	.	.	.
IV kw. 2007	.	16,8	16,8
I kw. 2008	21,8	17,8	19,8
II kw. 2008	22,8	18,7	20,7
III kw. 2008	19,6	18,7	19,2
IV kw. 2008	20,0	19,8	19,9
I kw. 2009	17,6	20,6	19,1
II kw. 2009	16,9	24,1	20,5
III kw. 2009	19,3	17,7	18,5
IV kw. 2009	26,8	28,1	27,4
I kw. 2010	22,0	.	22,0
II kw. 2010	21,8	21,5	21,7
III kw. 2010	23,5	20,1	21,8
IV kw. 2010	27,8	20,1	23,9
I kw. 2011	22,0	29,1	25,5
II kw. 2011	19,6	19,1	19,3
III kw. 2011	21,7	17,3	19,5
IV kw. 2011	21,9	27,0	24,5
I kw. 2012	21,5	18,4	19,9

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

16.3.2 Ceny mieszkań i ich cechy

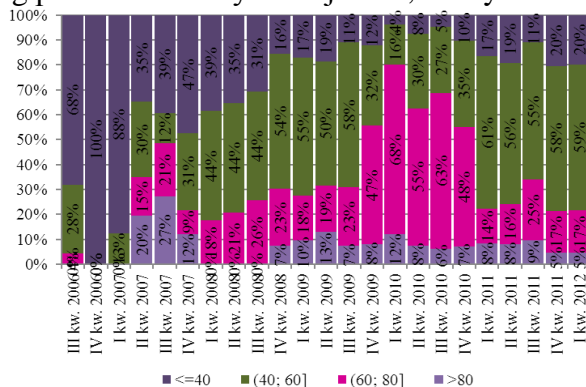
16.3.3 Rynek pierwotny w Zielonej Górze

Wykres 634. Ceny ofertowe na RP



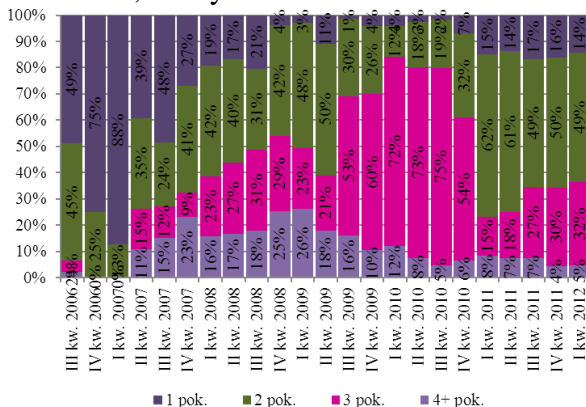
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 636. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



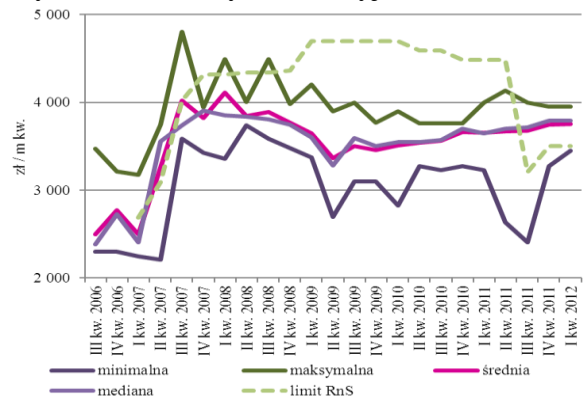
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 638. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



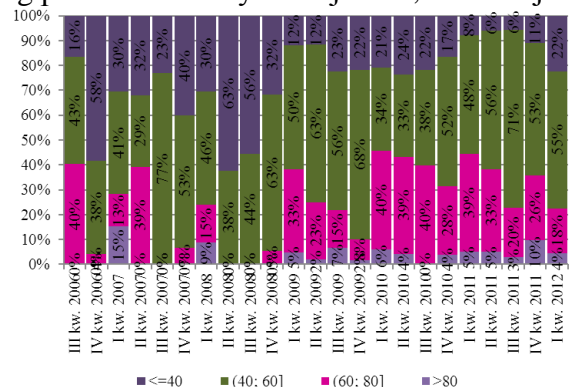
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 635. Ceny transakcyjne na RP



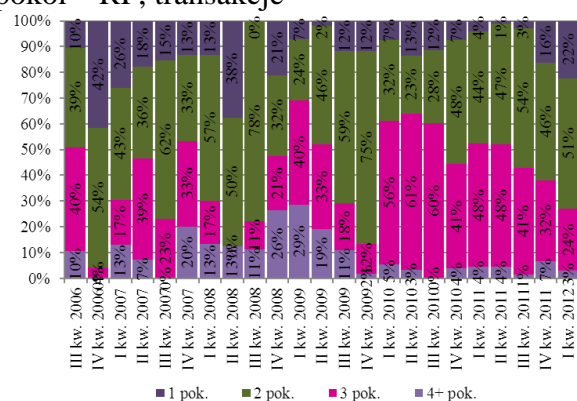
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 637. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 639. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

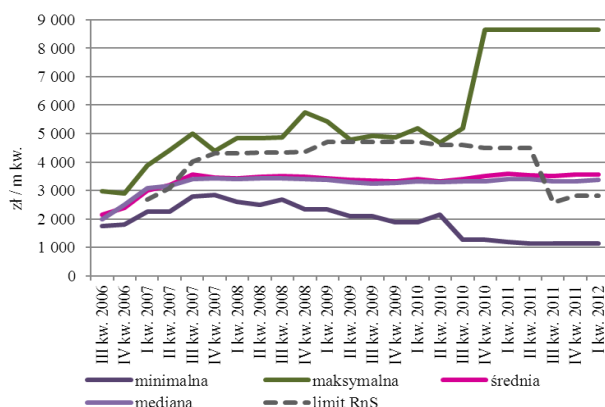
Wykres 640. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

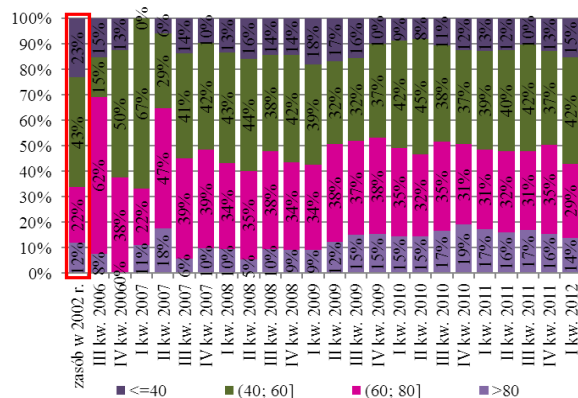
16.3.4 Rynek wtórny w Zielonej Górze

Wykres 641. Ceny mieszkań na RW – oferty



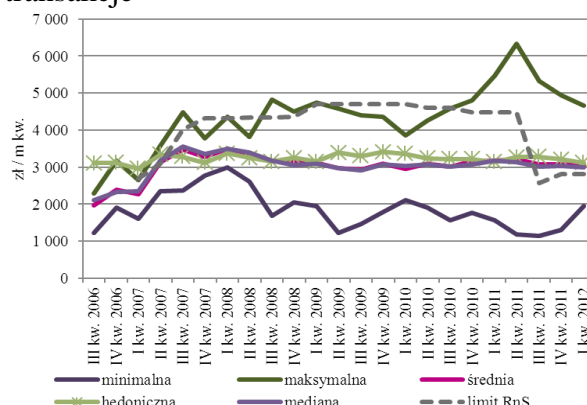
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 643. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



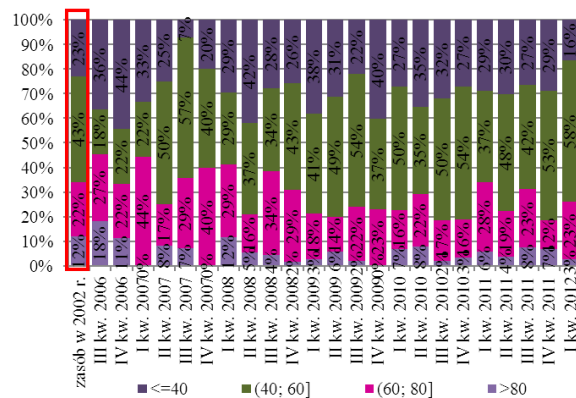
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 642. Ceny mieszkań na RW – transakcje



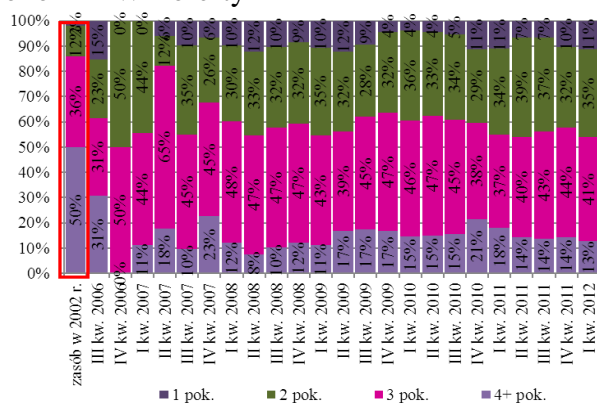
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 644. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



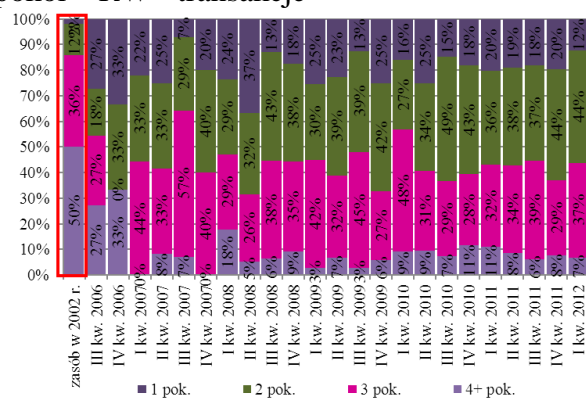
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 645. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



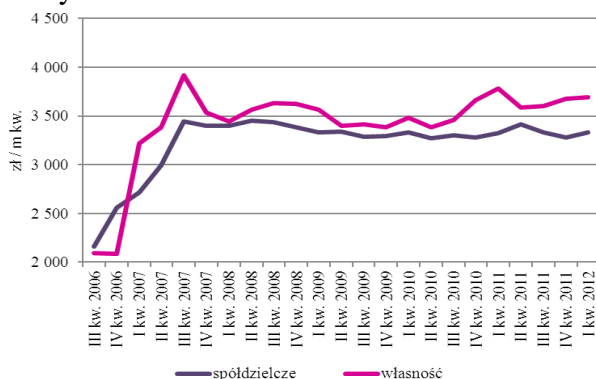
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 646. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



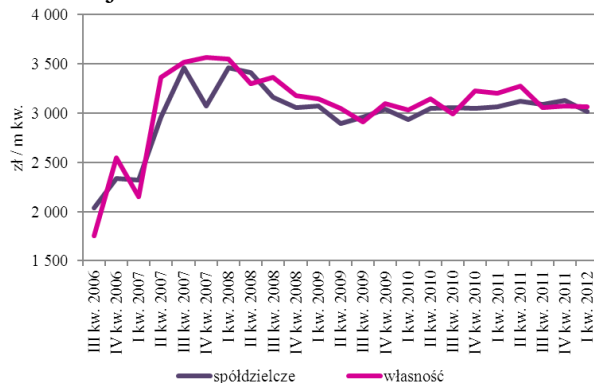
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 647. Ceny wg formy własności – RW, oferty



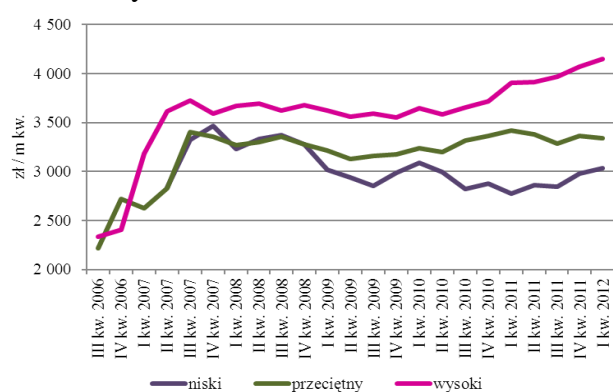
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 648. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



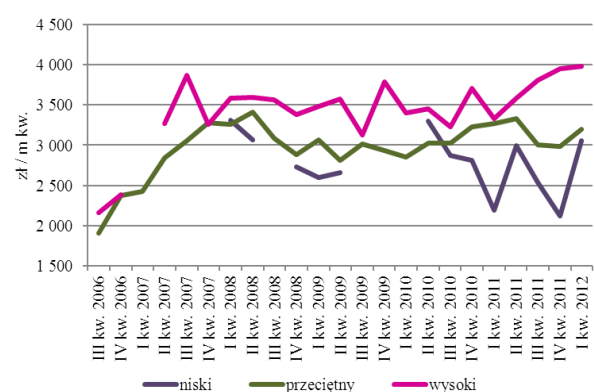
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 649. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



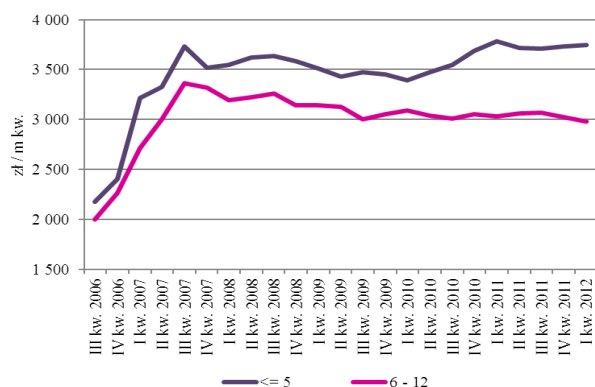
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 650. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



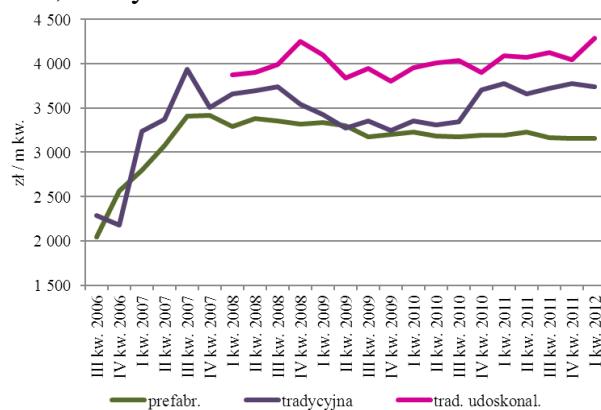
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 651. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



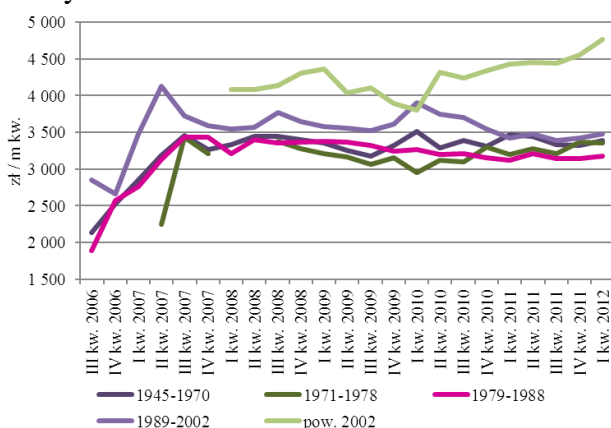
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 653. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



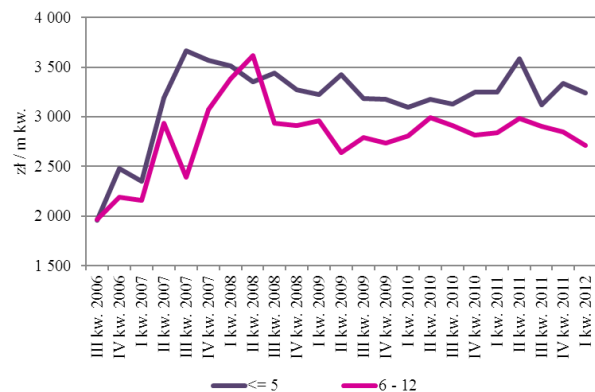
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 655. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



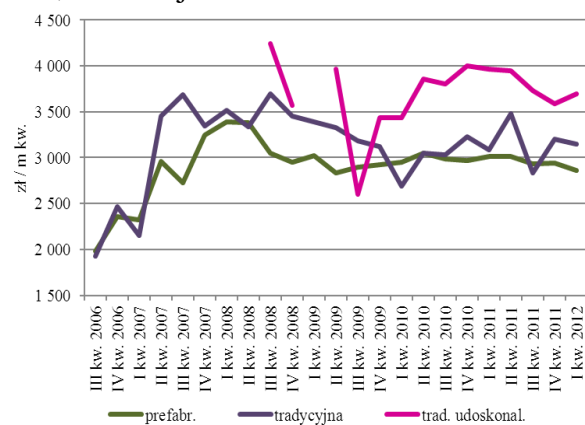
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 652. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



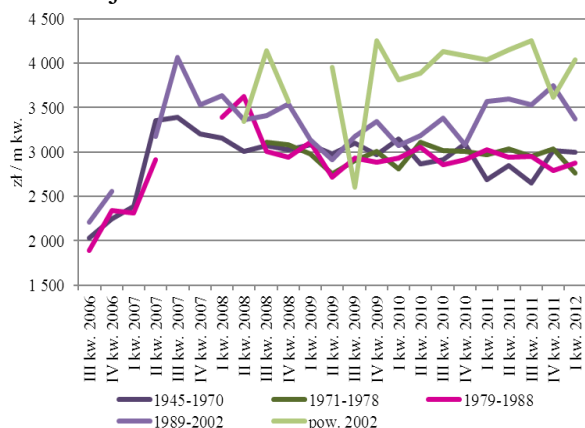
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 654. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 656. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.