

1. Białystok

1.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

Białostocki rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2012 r., podobnie jak w latach poprzednich, charakteryzował się większym zainteresowaniem klientów rynkiem pierwotnym niż wtórnym. Branża deweloperska, mimo znacznie mniejszej sprzedaży niż w 2011 r., pozytywnie ocenia osiągnięte wyniki. Rynek pierwotny cechuje się znacznie większą elastycznością w kształtowaniu cen niż rynek wtórny. W związku z likwidacją z końcem roku programu Rodzina na Swoim obserwowano większe zainteresowanie mieszkaniami w ostatnich miesiącach 2012 roku niż obserwowane w latach ubiegłych.

Podstawowe dane demograficzne w odniesieniu do lat poprzednich uległy poprawie. Po raz pierwszy od dekady zanotowano dodatnie saldo migracji, mimo ciągle spadającego przyrostu naturalnego. W dalszym ciągu obserwuje się negatywne zmiany na rynku pracy (wzrost stopy bezrobocia) oraz w strukturze ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym. Rok 2012 okazał się również kolejnym rokiem, w którym obserwowano wyższą dynamikę przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w Polsce niż w Białymstoku, co sprawia, że różnica ta w stosunku do innych regionów się pogłębia. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w skali roku wzrosło w Białymstoku o ponad 3%. Dodatnia dynamika wynagrodzeń połączona z ujemną dynamiką średniej rocznej ceny mieszkania zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym sprawiła, że dostępność metra kwadratowego mieszkania na obu analizowanych rynkach średniorocznie wzrosła o około 10%. Niekorzystne zmiany na rynku pracy związane z kryzysem, wzrost wymagań przez banki w stosunku do kredytobiorców hipotecznych (w związku z obostrzeniami wprowadzonymi przez KNF) przyczyniły się do zmniejszenia wolumenu kredytu mieszkaniowego. Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w Białymstoku w 2012 r. w relacji do 2011 r. spadła o ponad 27%, w tym kredytów udzielonych w ramach programu Rodzina na Swoim o ponad 50%.

W 2012 r. w Białymstoku oddano do użytkowania rekordową, w ostatniej dekadzie, liczbę mieszkań, co w znacznym stopniu jest efektem boomu budowlanego z lat poprzednich i kilkuletnim okresem realizacji procesu inwestycyjnego. Bardzo wysoka była również liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia (liczba porównywalna jedynie z rekordowym 2008 r.). Rozpoczęto znacznie większą liczbę budów mieszkań niż w poprzednim roku, jednak wartości te są zbliżone do stanu z roku 2010. Systematycznie spada metraż mieszkań będących w ofercie oraz sprzedawanych, co jest odzwierciedleniem zapotrzebowania rynku.

Rynek wtórny w Białymstoku w 2012 r., podobnie jak w roku 2011, charakteryzował się niewielką aktywnością. Liczba zawartych transakcji była na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego, jednak niższa w stosunku do 2010 r. Średnioroczna cena ofertowa w 2012 r. spadła nominalnie o ok. 4%, a transakcyjna

o ok. 5% (realne spadki ze względu na inflację i wzrost wynagrodzeń były zdecydowanie głębsze). Nie zanotowano zmiany zainteresowań klientów pod względem metrażu mieszkań. W dalszym ciągu największym popytem cieszą się mieszkania jedno- i dwupokojowe, które stanowiły blisko 60% wszystkich transakcji. Zdecydowanie najwyżej, zarówno w przypadku ofert jak i transakcji, wyceniane są mieszkania najmłodsze, wybudowane po 2002 r. Najmniej cenione są mieszkania wybudowane w latach 1979-1988 w technologii z wielkiej płyty. Słaba koniunktura na rynku wtórnym przełożyła się na wydłużenie przeciętnego okresu sprzedaży mieszkania o ponad połowę – do ok. 5 miesięcy.

W najbliższym okresie nie przewiduje się większych zmian na białostockim rynku mieszkaniowym. Nie oczekuje się znaczących, obniżek cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Obniżki stóp procentowych (i w związku z tym obniżenie skłonności gospodarstw domowych do oszczędzania w bankach) spowodowały, że zwiększa się liczba transakcji realizowanych „w gotówce” (spadek sprzedaży mieszkań kupowanych na kredyt). Ponadto obserwuje się, że rynek nieruchomości coraz częściej postrzegany jest jako dobro inwestycyjne (lokata kapitału) przynosząca dochody z tytułu najmu.

1.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Białymstoku

Tabela 1.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	100460	110099	112121	113683	115133	116576	117942	117400	119649
- mieszkania na 1000 ludności	344	377	380	386	391	396	400	398	406
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	5832	6449	6615	6731	6860	6979	7097	7215	7350
- przeciętna (m kw.)	58,1	58,6	59,0	59,2	59,6	59,9	60,2	58,7	59
- na osobę (m kw.)	20,0	22,1	22,4	22,9	23,3	23,7	24,0	24,3	24,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	115 492								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie (2002r.)	1,15								

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku; dane dla lat 2003-2004 dostępne w raporcie z 2011 r.; rok 2012 – szacunek OO w Białymstoku.

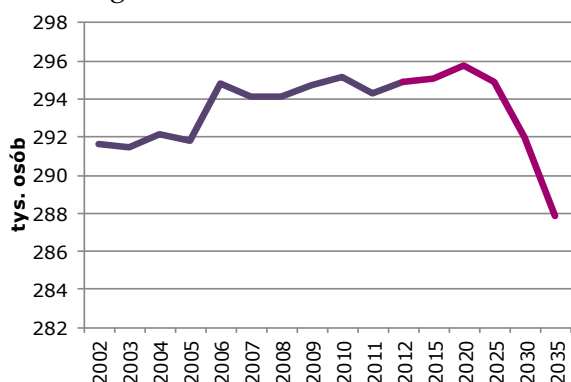
1.2.1. Czynniki demograficzne w Białymstoku

Tabela 1.2. 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	294298	557	-414	143	1435	1,9	-1,4	4,9
2012	294921	542	74	616	1444	1,8	0,3	4,9

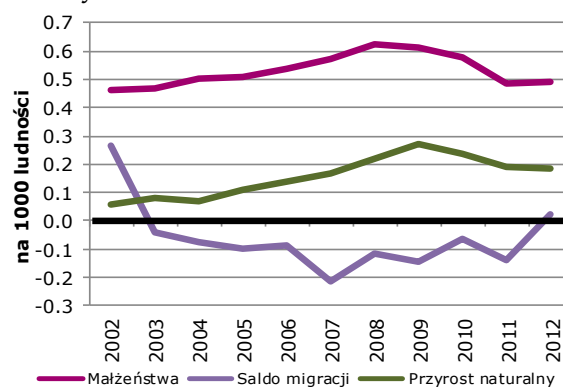
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku, rok 2012 – szacunek NBP.

Wykres 1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Białegostoku



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.2. Relacje demograficzne w Białymstoku



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Tabela 1.3. 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.

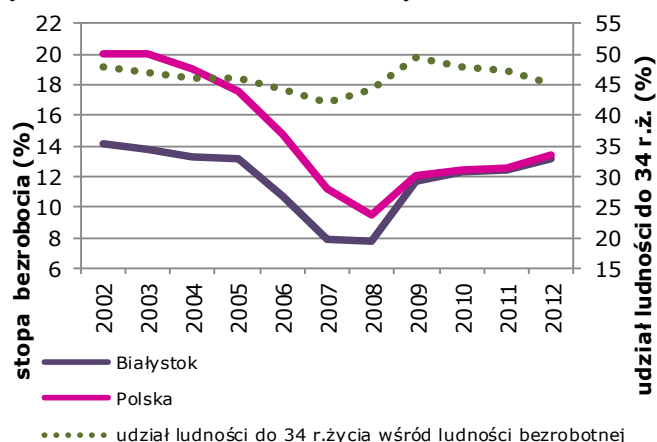
Tabela 1.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Białymstoku

	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
2011	66,1	16,9	17,0
2012	65,6	16,8	17,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

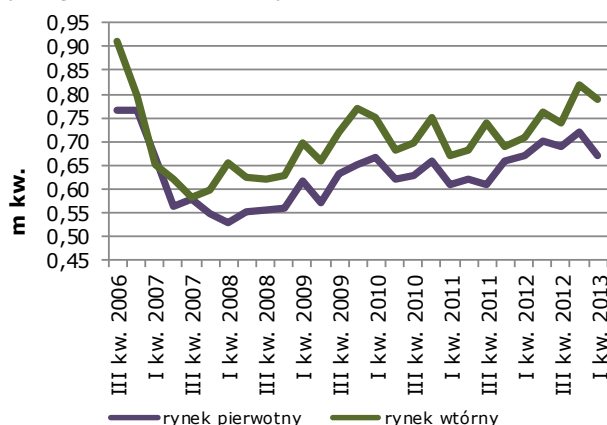
1.2.2. Czynniki ekonomiczne w Białymstoku

Wykres 1.3. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Białymstoku



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Białymstoku



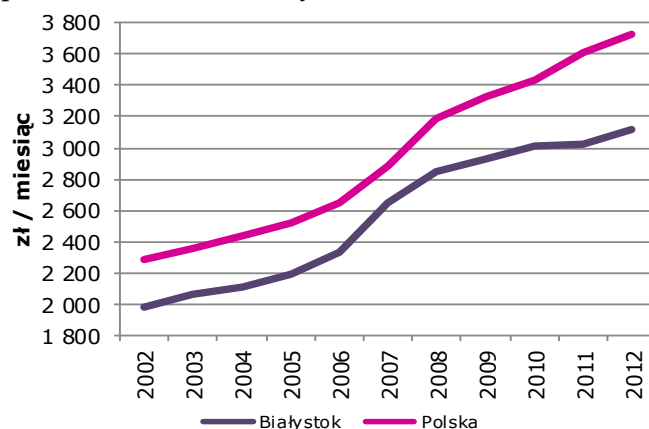
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Białymstoku



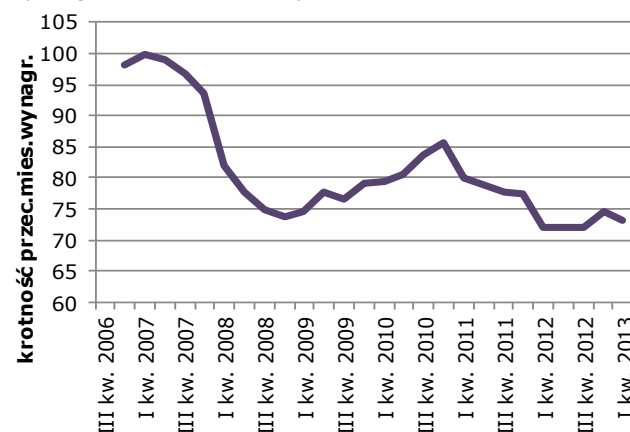
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Białymstoku



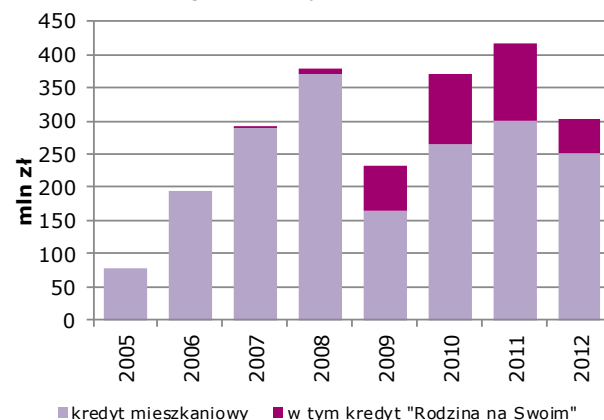
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Białymstoku



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 1.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Białymstoku



Źródło: NBP na podstawie BIK oraz BGK.

1.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

Tabela 1.5. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	803	1143	1636	1083	2023	1245	1457	1184	1845
- indywidualne	98	112	230	165	188	168	197	156	270
- na sprzedaż lub wynajem	366	726	902	572	1582	1077	1172	1028	1515
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	788	1338	1850	1722	2058	1300	2075	1191	2013
- indywidualne	125	104	137	156	151	162	190	150	146
- na sprzedaż lub wynajem	311	767	1044	1449	1576	1038	1798	1041	1867
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	1249	1225	1219	1667	1574	1553	1632	1713	2249
- indywidualne	213	297	250	228	345	281	220	214	239
- spółdzielcze	380	314	154	379	220	276	0	79	0
- na sprzedaż lub wynajem	508	514	583	652	1652	909	1187	1331	1904
- społeczne czynszowe	0	0	162	338	0	87	125	0	0
- komunalne	148	100	70	70	0	0	100	0	87

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

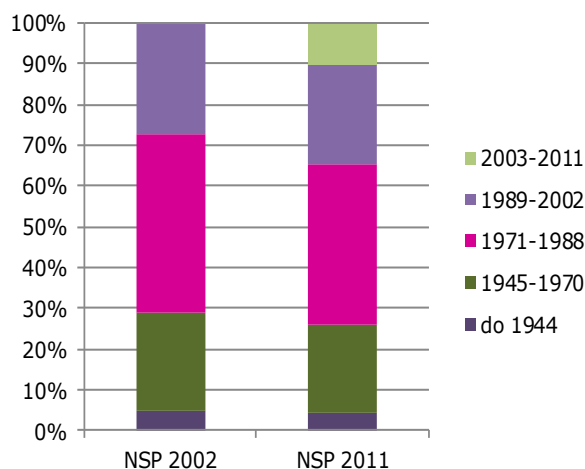
Tabela 1.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	1249	1225	1219	1667	1574	1553	1632	1713	2249
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	93,7	100,5	96,9	124,0	141,0	126,9	130,8	128,9	155,2
- na 1000 ludności	4,3	4,2	4,1	5,7	5,4	5,3	5,5	5,8	7,6
- na 1000 zaw. małżeństw	921	846	765	990	859	863	958	1194	1557
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	107	258	374	16	259	247	72	-278	-805
- na 1000 ludności	0,4	0,9	1,3	0,1	0,9	0,8	0,2	-0,9	-2,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	75,0	82,0	79,5	74,4	89,6	82,8	83,2	75,2	69,0
Liczba izb oddanych	6142	5381	3420	7013	6316	5316	5671	5919	7037
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,2	3,5	3,8	3,5	3,3	3,5	3,3	3,5	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	20,5	23,1	23,4	22,1	23,7	23,9	23,1	21,8	22,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

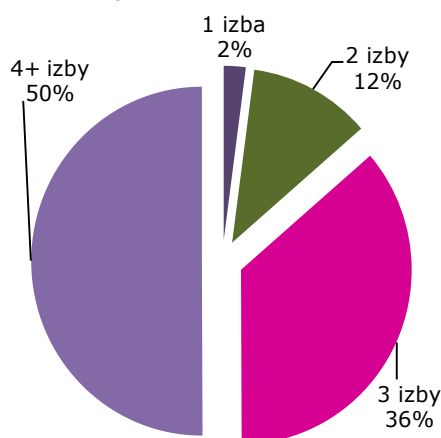
1.2.4. Zasób mieszkaniowy w Białymstoku

Wykres 1.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Białymstoku wg NSP



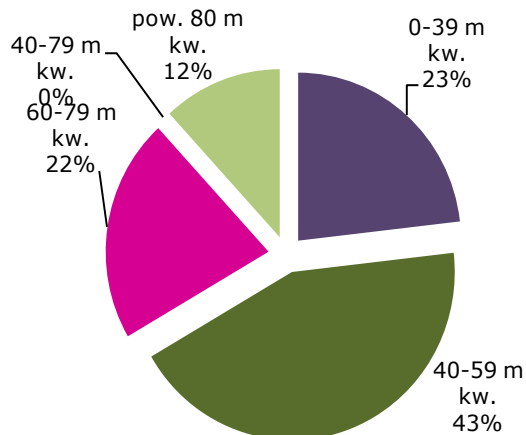
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Białymstoku wg NSP w 2002 r.



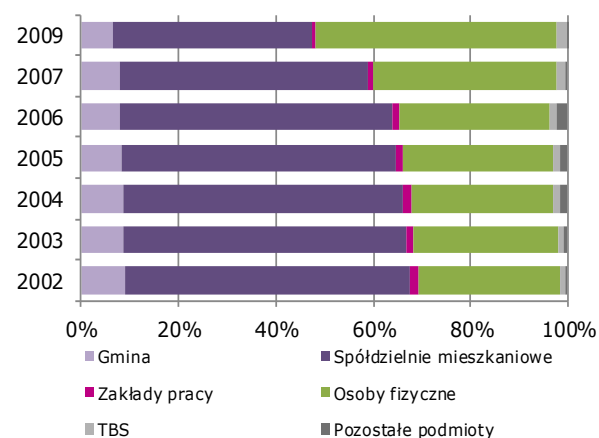
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Białymstoku wg NSP w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

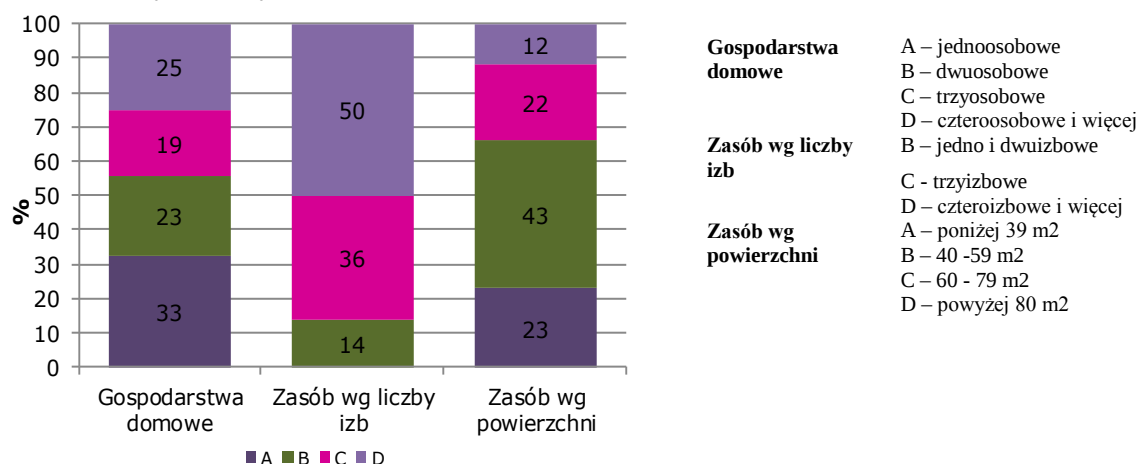
Wykres 1.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Białymstoku



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Białymstoku

Legenda do wykresu 1.13:



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

1.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Białymstoku

Tabela 1.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	8	9	10	10
2	Biura pośredników	60	70	80	85
3	Kancelarie notarialne	22	22	25	25
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	37	40	42	45
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	400	400	420	420

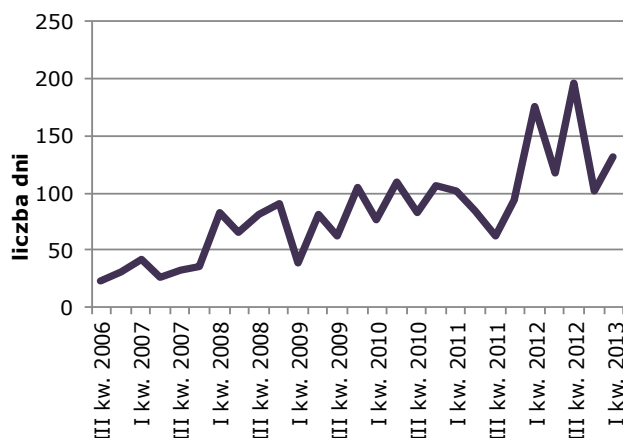
Źródło: szacunki NBP OO w Białymstoku na podstawie danych o przedsiębiorcach.

Tabela 1.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	1610	1753	2256	2750	2275
Wartość w mln zł	408,10	443,45	566,77	683,87	488,78

Źródło: szacunki NBP OO w Białymstoku na podstawie danych BaRN.

Wykres 1.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Białymstoku



Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

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

Tabela 1.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	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
II kw. 2012	4731	4384	4674	4018	4411
III kw. 2012	5011	4507	4588	4177	4455
IV kw. 2012	4951	4357	4583	3797	4353
I kw. 2013	4965	4610	4576	3899	4407

Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Tabela 1.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Białymstoku

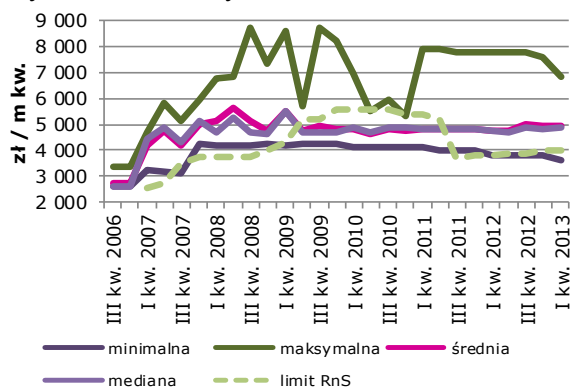
Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
IV kw. 2006	100,0	103,6	111,0	118,5	105,3	.	.	.	.	.
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
II kw. 2011	99,1	95,8	98,9	93,4	98,3	98,1	91,7	97,2	92,7	99,5
III kw. 2011	105,9	102,8	98,2	104,0	101,0	103,8	93,1	96,0	103,3	100,8
IV kw. 2011	98,8	96,7	99,9	90,9	97,7	102,6	94,7	96,4	87,3	97,5
I kw. 2013	100,3	105,8	99,8	102,7	101,2	104,0	100,7	96,9	90,6	98,2

Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

1.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

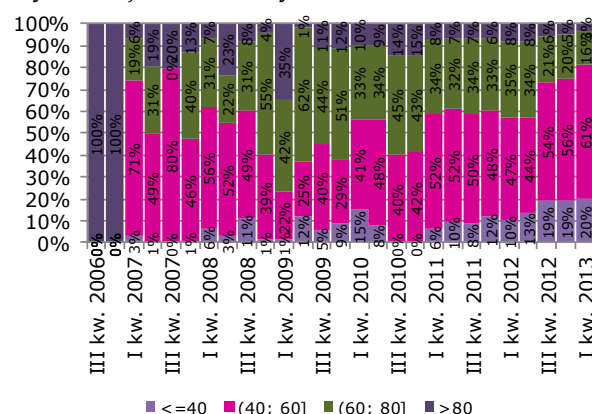
1.3.2.1. Rynek pierwotny w Białymstoku

Wykres 1.15. Ceny ofertowe na RP



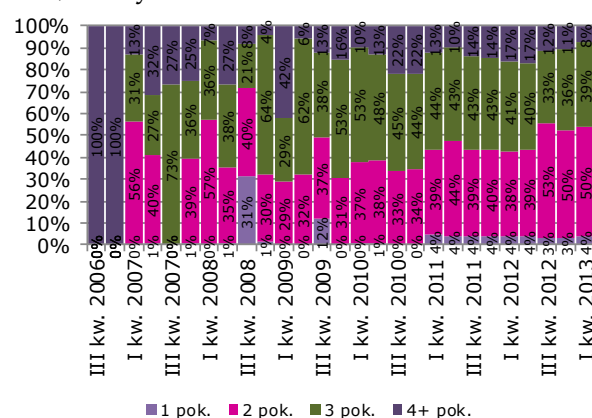
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



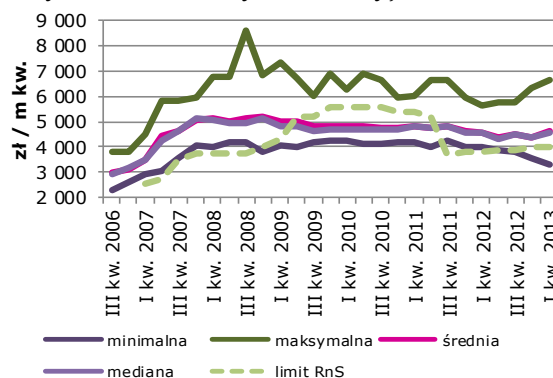
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



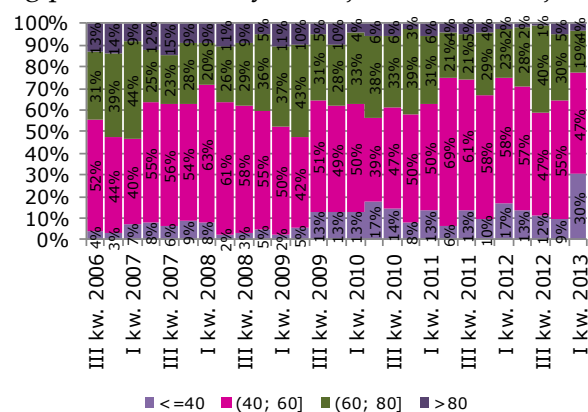
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.16. Ceny transakcyjne na RP



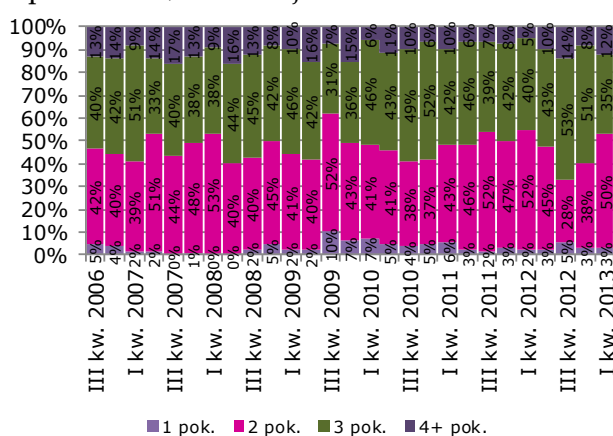
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

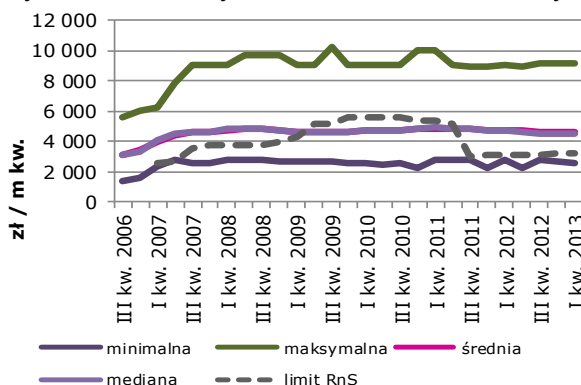
Wykres 1.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

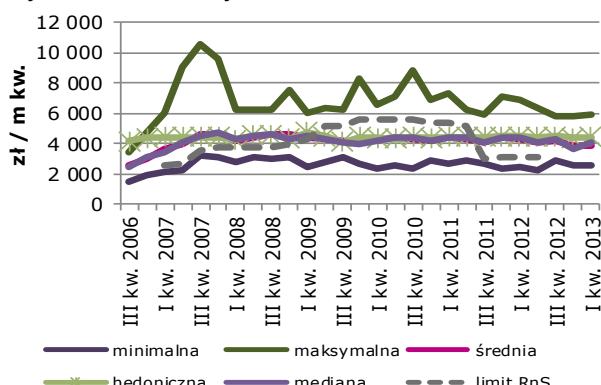
1.3.2.2. Rynek wtórny w Białymstoku

Wykres 1.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



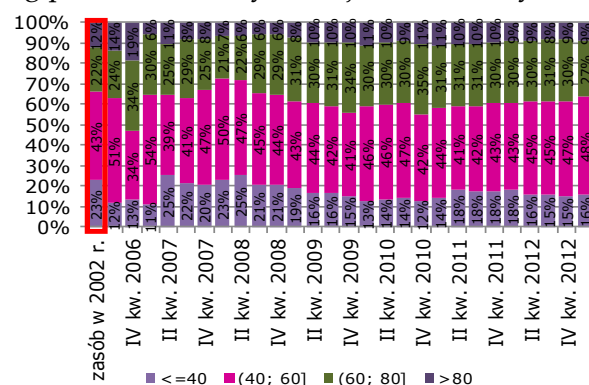
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



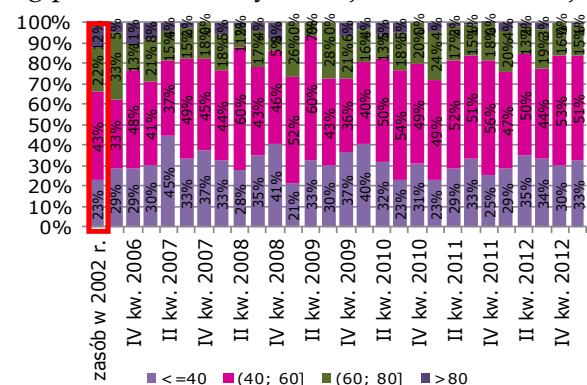
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



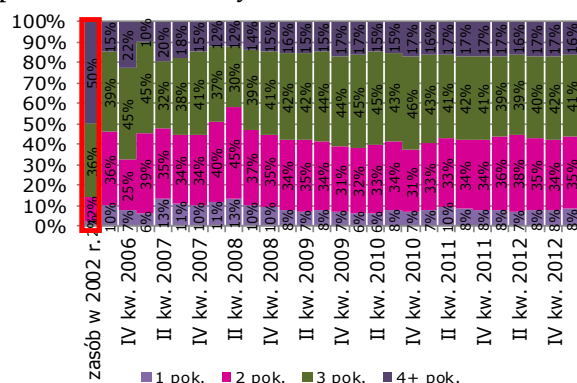
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



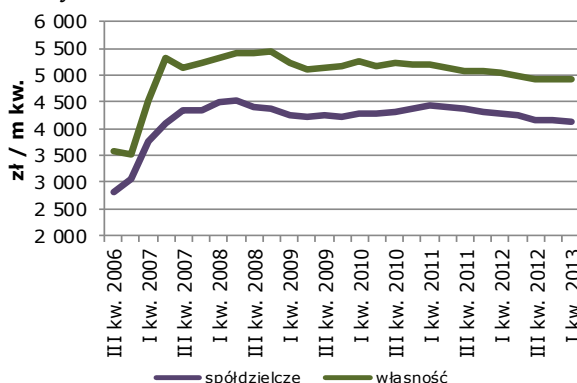
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



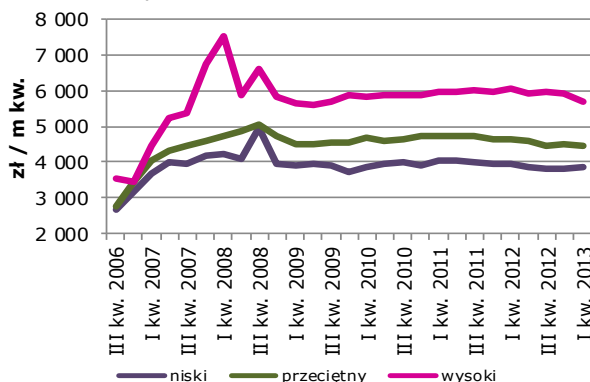
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



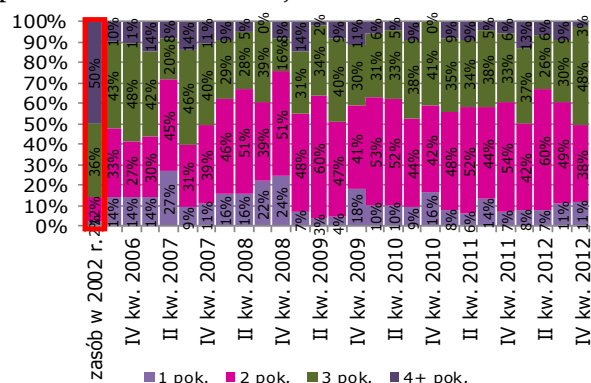
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



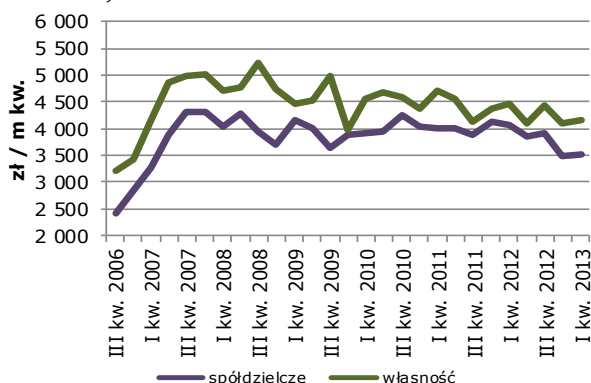
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



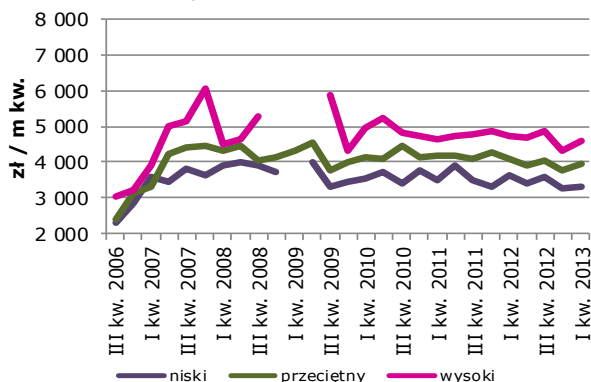
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



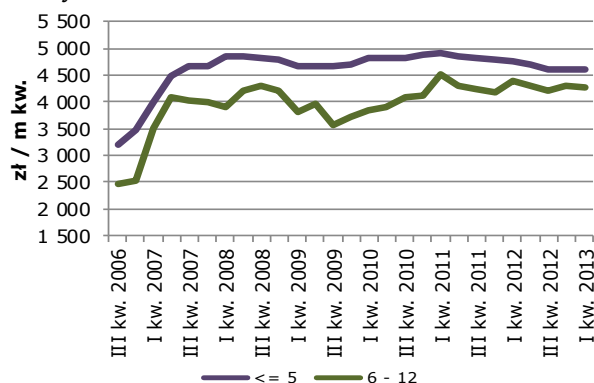
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



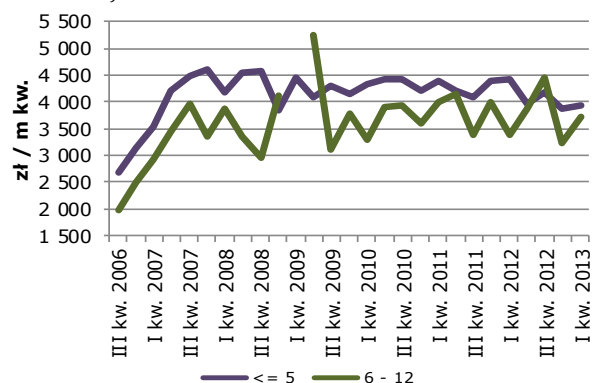
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



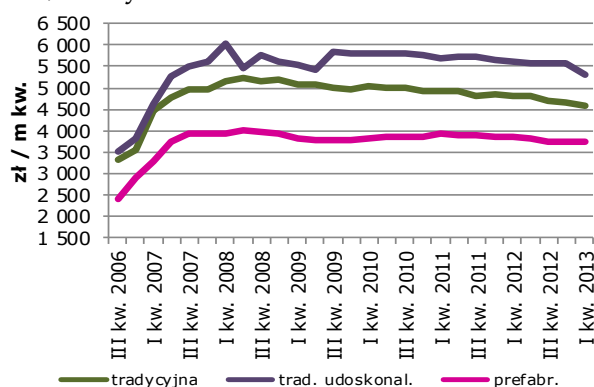
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



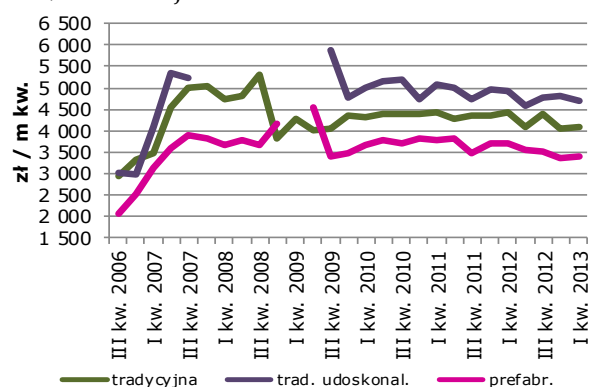
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



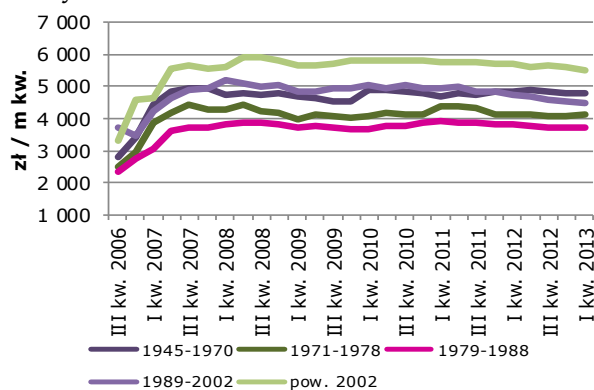
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



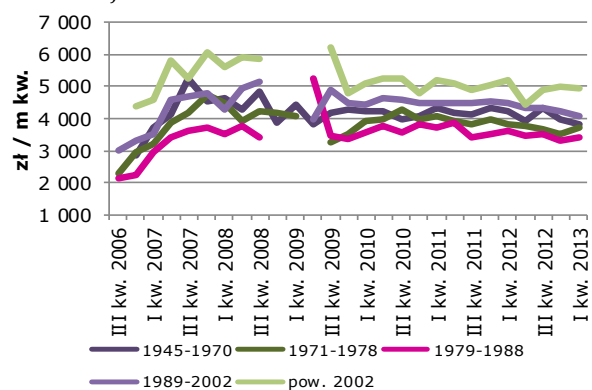
Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

Wykres 1.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Białymstoku.

2. Bydgoszcz

2.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

Bydgoski rynek nieruchomości w 2012 r. podobnie jak w roku poprzednim charakteryzował się większym zainteresowaniem kupnem mieszkań nowych na rynku pierwotnym, niż mieszkań używanych na rynku wtórnym. Branża deweloperska w 2012 r. nie odczuła zbyt mocno spadku wielkości akcji kredytowej prowadzonej przez banki komercyjne, ze względu na bardzo efektywne wykorzystywanie przez mieszkańców programu „Rodzina na Swoim” (dalej RNS). W Bydgoszczy zadłużenie w ramach tego programu stanowiło ok. 45% całego zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego (w 2011 r. stanowiło to 24%). Wartość udzielonego kredytu w ramach programu RNS w 2012 r. była wyższa niż w 2011 r. o ok. 35,5%.

Sytuacja demograficzna Bydgoszczy w ostatnich latach zmienia się na niekorzyść, co jest skutkiem utrzymujących się ujemnych sald przyrostu naturalnego i migracji. W 2012 r. w Bydgoszczy zawarto 1865 małżeństw, tj. o 11 mniej niż przed rokiem. Współczynnik małżeństw utrzymał się na tym samym poziomie 5,2%.

W 2012 r. nadal obserwujemy odpływ mieszkańców Bydgoszczy zameldowanych na pobyt stały. Oznacza to utrzymujące się ujemne saldo migracji stałej, które wyniosło minus 1075 w 2012 r. i było nieznacznie mniejsze niż w 2011 r. Współczynnik migracji stałej w Bydgoszczy wyniósł w 2012 r. 3,0%, wobec 3,1% przed rokiem.

W ostatnich latach w Bydgoszczy można również zaobserwować niepokojące tendencje świadczące o starzeniu się społeczeństwa, co przejawia się m.in. zmianą struktury wiekowej ludności. Na koniec 2012 r. liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, tj. 0-17 lat zmniejszyła się i stanowiła 15,7% mieszkańców Bydgoszczy (w 2011 r. 15,9%). Podobnie zmalał udział ludności w wieku produkcyjnym (18-59 lat w przypadku kobiet, 18-64 lata – mężczyźni) z 64,0% w 2011 r. do 63,5% w 2012 r. Natomiast udział ludności w wieku poprodukcyjnym (kobiety powyżej 60. roku życia, mężczyźni powyżej 65. roku życia) systematycznie rośnie - w 2011 r. wyniósł 20,1%, by w 2012 r. wzrosnąć do 20,8%.

Stopa bezrobocia w Bydgoszczy w 2012 r. wzrosła do poziomu 8,5%, z 7,9% w 2011 r. Niepokojący jest udział znacznej liczby ludności w wieku do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej.

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 2012 r. w Bydgoszczy oddano do użytkowania 1023 mieszkania, jest to o 18% więcej niż w roku poprzednim. Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań wyniosła 1258 i była o 3 pozwolenia wyższa niż w 2011 r. Zdecydowanie mniej było mieszkań, których budowę rozpoczęto (837 mieszkań, tj. o 33,6% mniej niż w 2011 r.). Rozpoczęcie nowych projektów inwestycyjnych deweloperzy uzależniają w dużej mierze od sprzedaży lokali już istniejących i wielkości popytu na rynku.

Dane statystyczne dotyczące zasobu mieszkaniowego Bydgoszczy w 2012 r. wskazują na wzrost ogółem o 0,7% w porównaniu do 2011 r. Liczba lokali przypadająca na 1000 mieszkańców na koniec 2012 r. wyniosła 399. Przeciętna liczba osób przypadających na 1 mieszkanie utrzymała się na podobnym poziomie, jak w 2011 r. Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę wzrósł o 1,3%; przeciętna ilość izb w mieszkaniu utrzymała się, podobnie jak w roku ubiegłym, na poziomie tj. 3,4.

Rynek wtórny w Bydgoszczy w 2012 r. odznaczał się dużą podażą. Ceny transakcyjne nominalnie charakteryzowały się tendencją spadkową. 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 wyczekiwać 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 i tak wiąże się z ponoszeniem kosztów remontów.

Stagnacja na rynku wtórnym, wysokie ceny ofertowe oraz duża podaż sprawiają, że znacznie wydłużył 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. Decydujące znaczenie w większości przypadków ma w pierwszej kolejności lokalizacja mieszkania, a później cena.

Na przestrzeni ostatnich lat mamy do czynienia z systematycznym, niewielkim wzrostem przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw. W 2012 r. wynagrodzenie to w Bydgoszczy wyniosło 3273 zł i było o 113 zł wyższe niż w 2011 r. Efektem jest minimalny, ale jednak wzrost siły nabywczej przeciętnego wynagrodzenia w odniesieniu do rynku wtórnego. W przypadku tego rynku w Bydgoszczy za przeciętne wynagrodzenie można było zakupić w 2012 r. 0,95 m kw. mieszkania (2011 r. - 0,84 m kw.) Z kolei na rynku pierwotnym podobnie jak w ubiegłym roku można było nabyć 0,71 m kw. nowego mieszkania (2011 r. 0,72 m kw.)

2.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Bydgoszczy

Tabela 2.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	128629	135893	136500	136957	138456	139442	140438	143250	144273
- mieszkania na 1000 ludności	346	371	376	379	386	390	394	394	399
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	7332	7746	7781	7820	7920	7977	8047	8194	8258
- przeciętna (m kw.)	57	57	57	57,1	57,2	57,2	57,3	57,2	57,2
- na osobę (m kw.)	19,7	21,1	21,4	21,6	22,0	22,3	22,6	22,6	22,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	144 502								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie (2002r.)	1,12								

2012 r. - dane mają charakter szacunkowy. Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

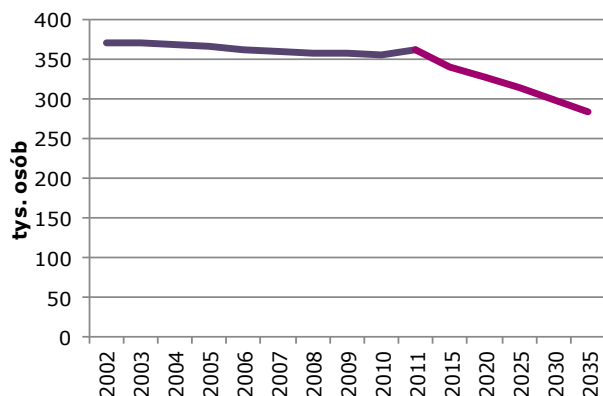
2.2.1. Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Tabela 2.2. 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	363020	-308	-1115	-1423	1876	-0,8	-3,1	5,2
2012	361254	-577	-1075	-1652	1865	-1,6	-3,0	5,2

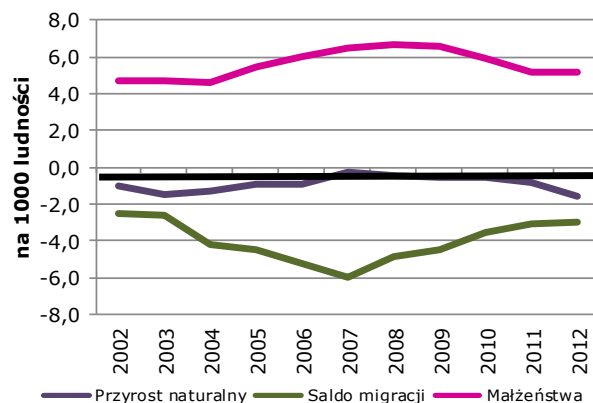
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.2. Relacje demograficzne w Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Tabela 2.3. 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	
nierodzinne 3 osobowe	223	
nierodzinne 4 i więcej os.	89	

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

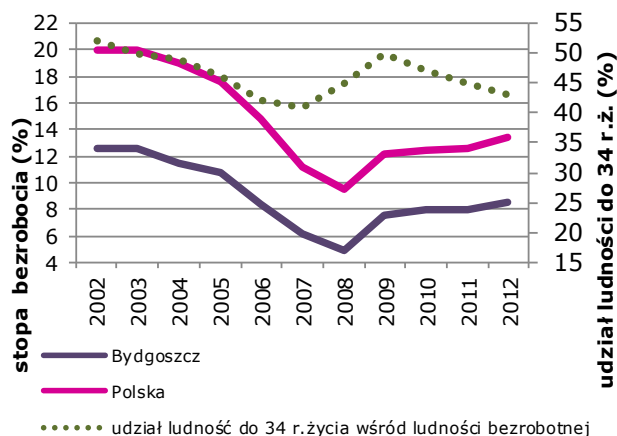
Tabela 2.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Bydgoszczy

	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
2011	64,0	15,9	20,1
2012	63,5	15,7	20,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

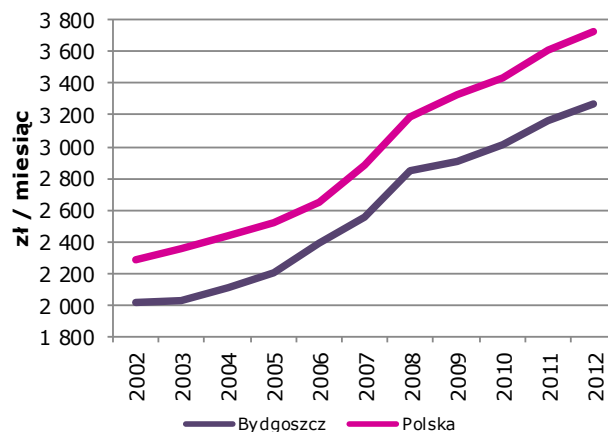
2.2.2. Czynniki ekonomiczne w Bydgoszczy

Wykres 2.3. Stopa bezrobocia oraz wybrana strukt. ludności bezrobotnej w Bydgoszczy (w %)



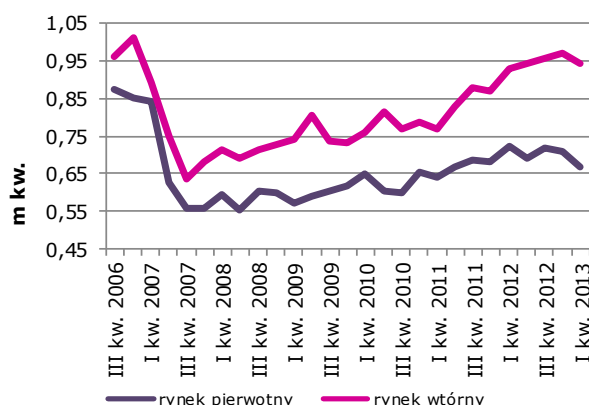
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Bydgoszczy



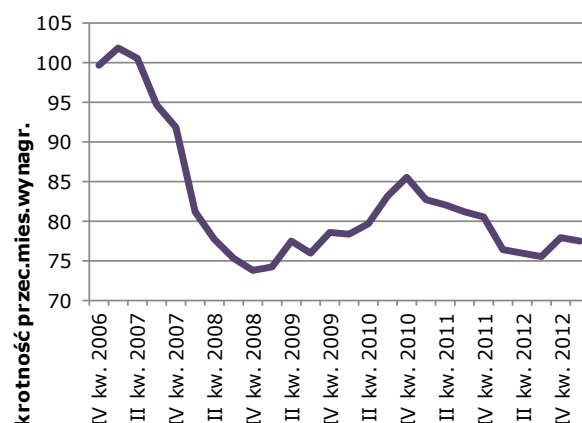
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Bydgoszczy



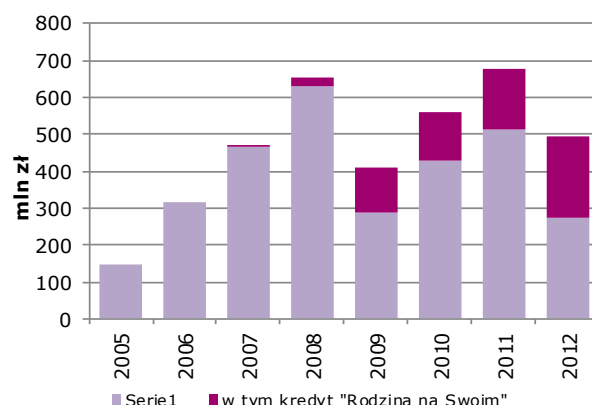
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Bydgoszczy



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Bydgoszczy



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

2.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

Tabela 2.5. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	474	882	875	2984	2396	1158	788	1255	1258
- indywidualne	57	61	101	190	136	141	232	139	113
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	bd.	738	1914	2133	1017	484	1116	1145
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	417	633	1184	1243	1604	1131	750	1261	837
- indywidualne	120	96	116	161	159	113	91	107	120
- na sprzedaż lub wynajem	311	bd.	bd.	bd.	bd.	717	334	910	717
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	832	505	681	668	1512	987	996	865	1023
- indywidualne	138	65	154	120	129	109	113	123	141
- spółdzielcze	174	201	161	221	471	82	169	81	0
- na sprzedaż lub wynajem	302	116	212	239	772	377	714	534	810
- społeczne czynszowe	143	0	145	88	140	35	0	127	0
- komunalne	50	34	0	0	0	384	0	0	72

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

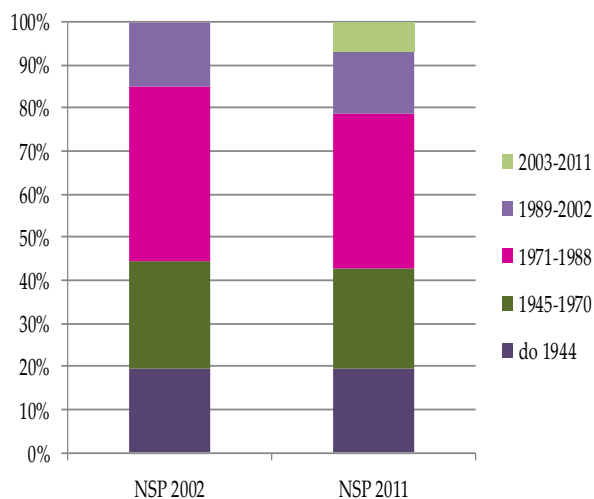
Tabela 2.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	832	505	681	668	1512	987	996	865	1023
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	61,7	36,4	53,4	47,3	99,3	63,1	70,0	63,2	64,2
- na 1000 ludności	2,2	1,4	1,9	1,8	4,2	2,8	2,8	2,4	2,8
- na 1000 zaw. małżeństw	475	251	310	284	632	420	474	461	549
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	920	1506	1513	1686	882	1365	1106	1011	842
- na 1000 ludności	2,47	4,11	4,16	4,67	2,46	3,82	3,11	2,78	2,33
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	74,2	72,1	78,4	70,9	65,7	64,0	70,3	73,1	62,8
Liczba izb oddanych	2811	1812	2333	2165	4761	2993	3404	2793	3073
Przeciętna liczba izb w mieszkanu oddanym	3,4	3,6	3,4	3,2	3,1	3,0	3,4	3,2	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	22,0	20,1	22,9	21,9	20,9	21,1	20,6	22,6	20,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

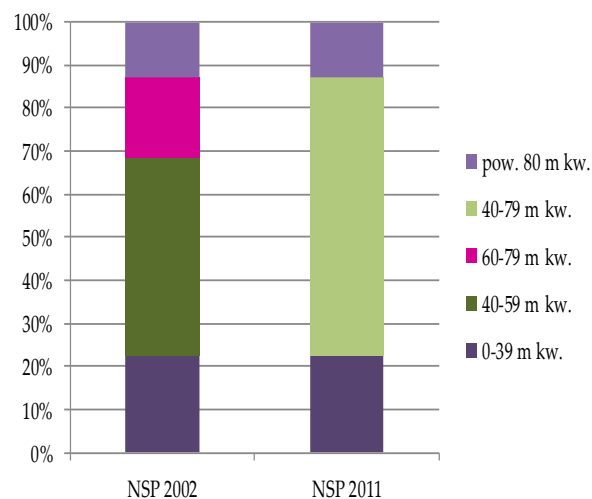
2.2.4. Zasób mieszkaniowy w Bydgoszczy

Wykres 2.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Bydgoszczy wg NSP w 2002 r.



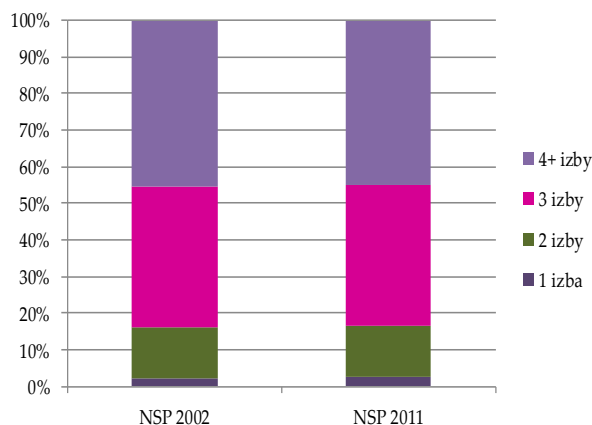
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Bydgoszczy wg NSP w 2002 r.



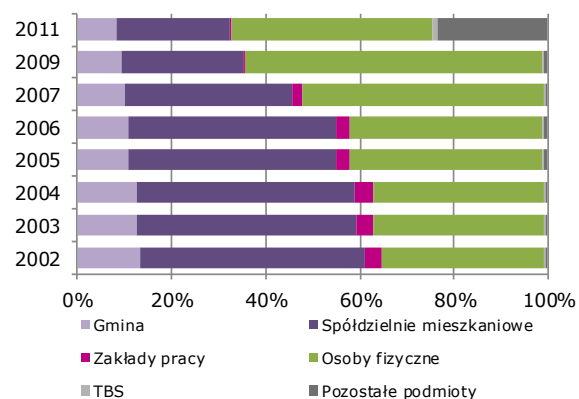
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Bydgoszczy w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

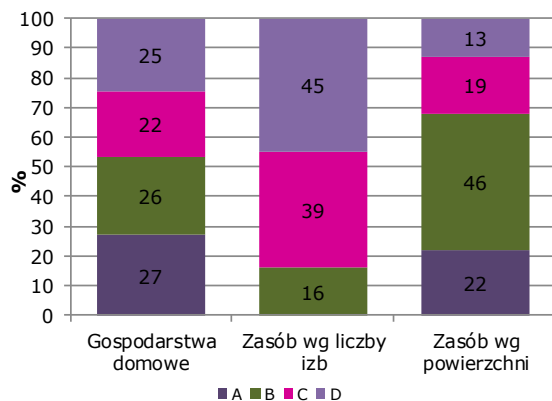
Wykres 2.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Bydgoszczy



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, 2011r.
dane dot. osób fiz. mają charakter szacunkowy

Legenda do wykresu 13:

Wykres 2.13. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Bydgoszczy



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

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

Zasób wg powierzchni
A – poniżej 39 m²
B – 40 - 59 m²
C – 60 - 79 m²
D – powyżej 80 m²

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

2.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

Tabela 2.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	19	25	25	25
2	Biura pośredników	260	296	323	312
3	Kancelarie notarialne	30	32	34	34
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	84	84	84	87
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	20	20	20	20
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1354	1405	1444	1491

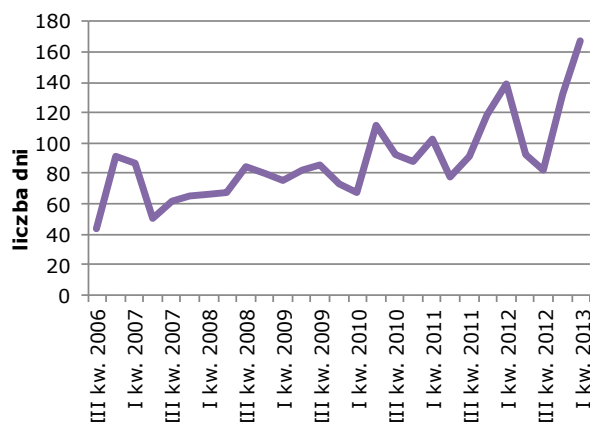
Źródło: szacunki NBP OO w Bydgoszczy na podstawie danych z GUS i MTBiGM.

Tabela 2.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	1057	906	1295	1443	1301
Wartość w mln zł	243,05	214,13	311,94	332,93	285,34

Źródło: szacunki NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.14. Średni czas sprzedaży mieszkania
na rynku wtórnym w Bydgoszczy



Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

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

Tabela 2.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hed. (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
II kw. 2012	4851	4686	3932	3429	3587
III kw. 2012	4859	4502	3606	3405	3614
IV kw. 2012	4787	4615	3882	3371	3592
I kw. 2013	4934	4855	3639	3434	3640

Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Tabela 2.10. 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.)
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
II kw. 2012	100,1	103,7	101,2	97,9	100,0	100,0	101,1	94,7	91,9	98,8
III kw. 2012	100,2	96,1	91,7	99,3	100,8	100,4	98,4	88,9	95,0	100,3
IV kw. 2012	98,5	102,5	107,7	99,0	99,4	98,1	99,8	99,0	93,0	101,2
I kw. 2013	103,1	105,2	93,7	101,9	101,3	101,8	107,4	93,7	98,0	101,5

Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Tabela 2.11. Średnie stawki najmu mieszkań m kw. w Bydgoszczy

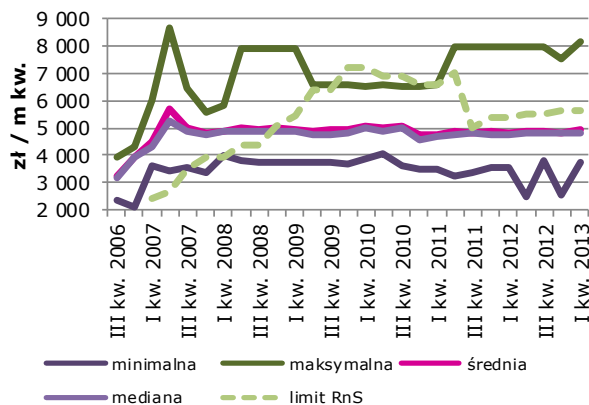
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	bd.	18,3	18,3
IV kw. 2006	bd.	17,2	17,2
I kw. 2007	bd.	18,0	18,0
II kw. 2007	bd.	17,9	17,9
III kw. 2007	bd.	23,0	23,0
IV kw. 2007	bd.	27,0	27,0
I kw. 2008	bd.	22,1	22,1
II kw. 2008	bd.	22,0	22,0
III kw. 2008	bd.	21,7	21,7
IV 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
II kw. 2012	bd.	20,8	20,8
III kw. 2012	bd.	21,0	21,0
IV kw. 2012	bd.	17,0	17,0
I kw. 2013	bd.	18,0	18,0

Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

2.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

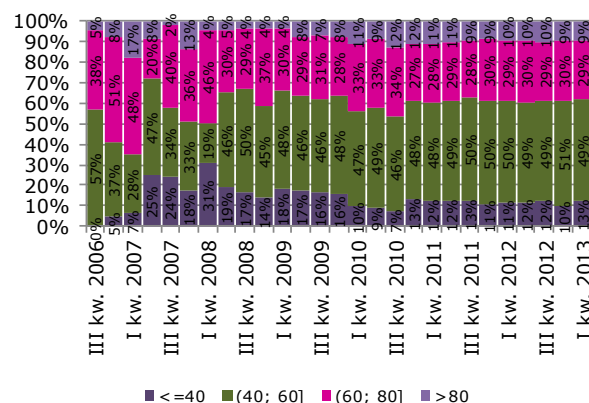
2.3.2.1. Rynek pierwotny w Bydgoszczy

Wykres 2.15. Ceny ofertowe na RP



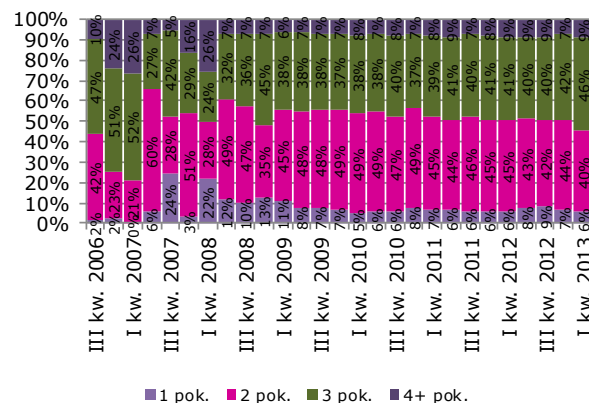
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



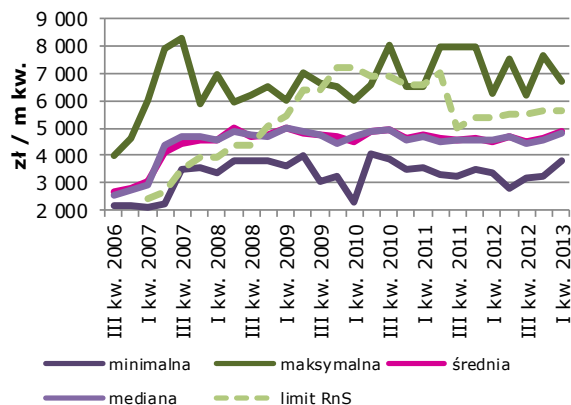
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



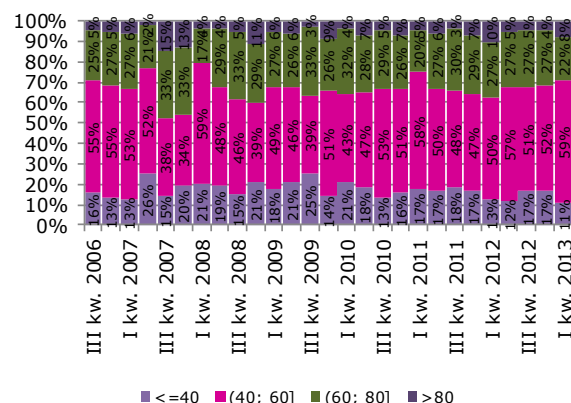
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.16. Ceny transakcyjne na RP



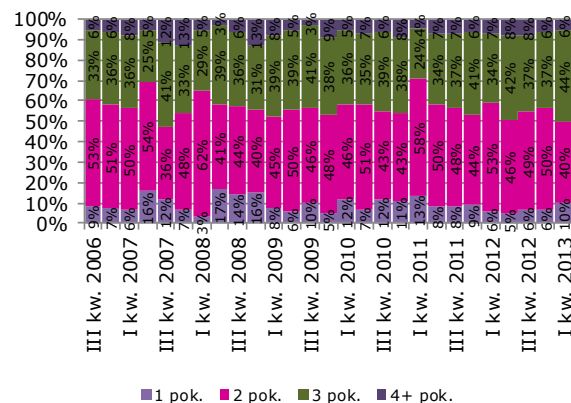
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



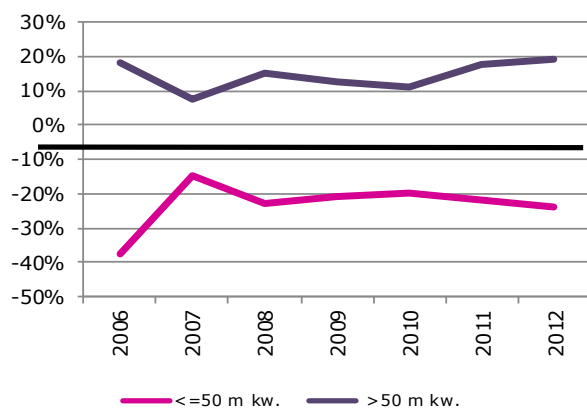
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

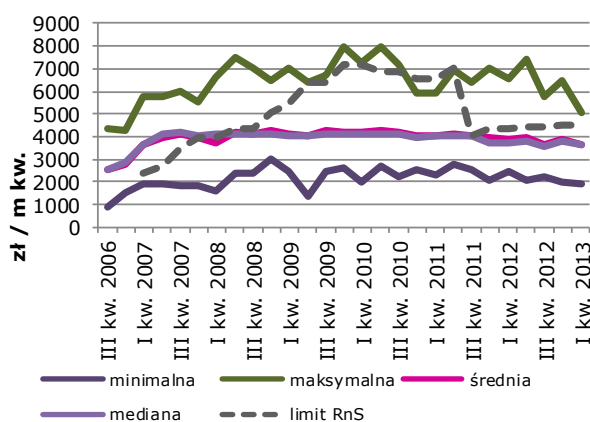
Wykres 2.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

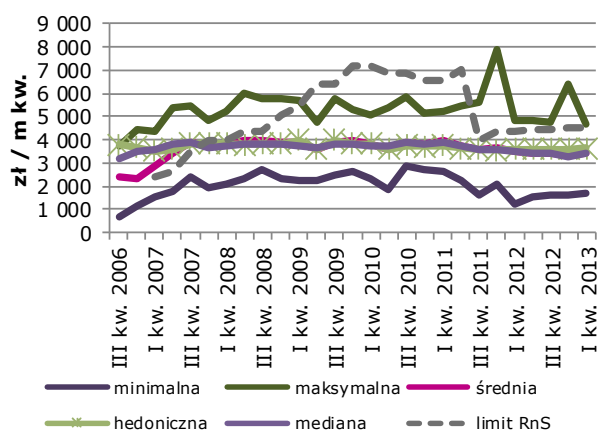
2.3.2.2. Rynek wtórny w Bydgoszczy

Wykres 2.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



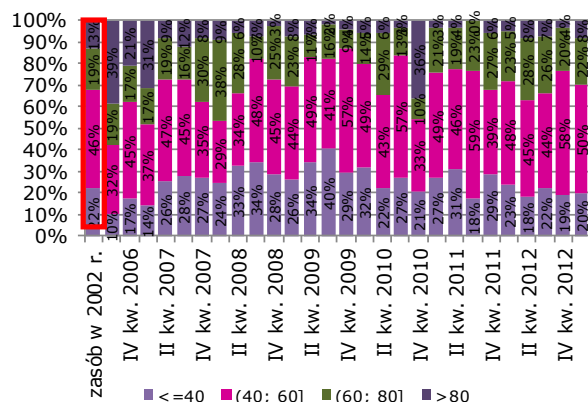
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



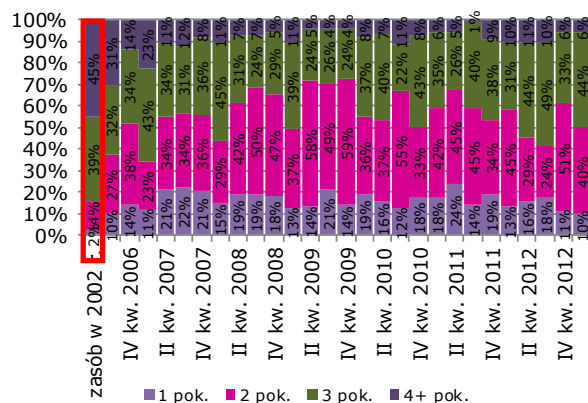
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.24. Struktura mieszkań
wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



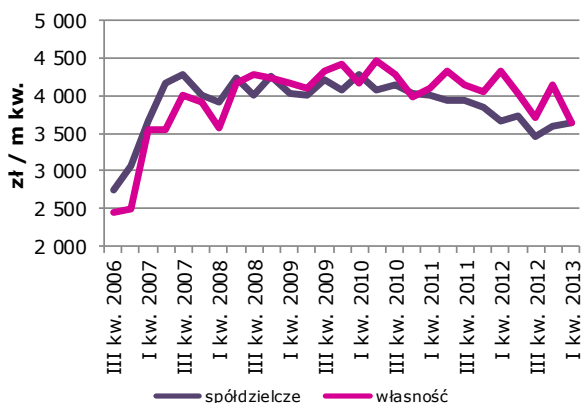
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.26. Struktura mieszkań wg liczby
pokoi – RW - oferty



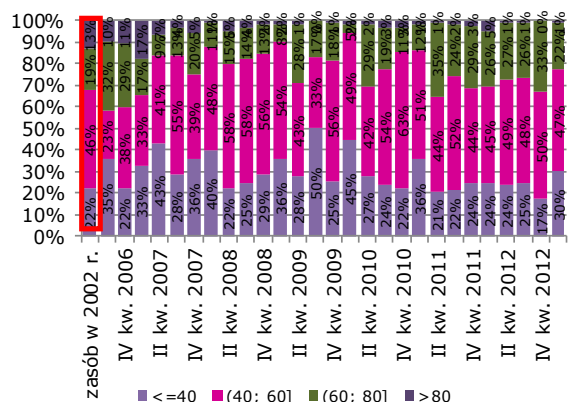
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.28. Ceny wg formy własności – RW,
oferty



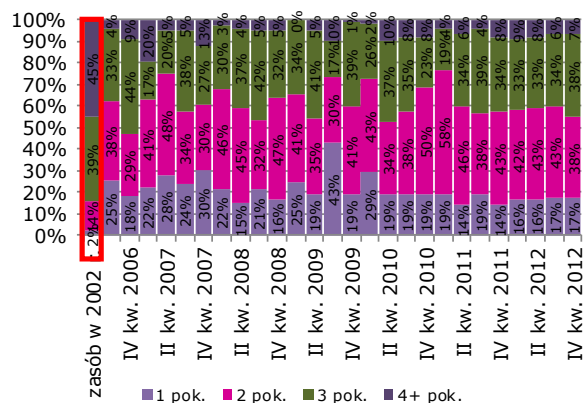
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.25. Struktura mieszkań
wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.27. Struktura mieszkań wg liczby
pokoi – RW - transakcje



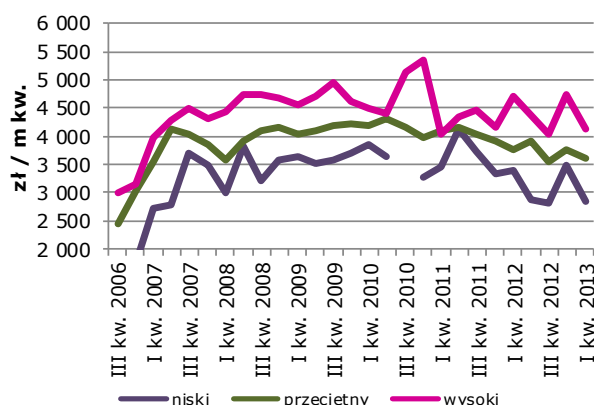
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.29. Ceny wg formy własności – RW,
transakcje



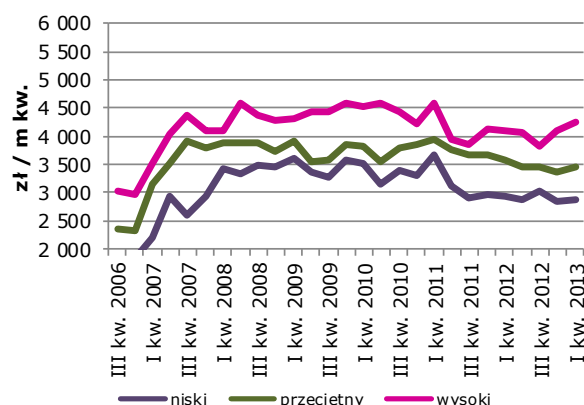
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



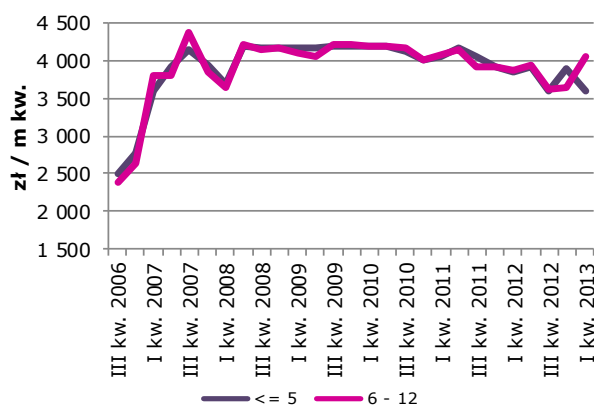
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



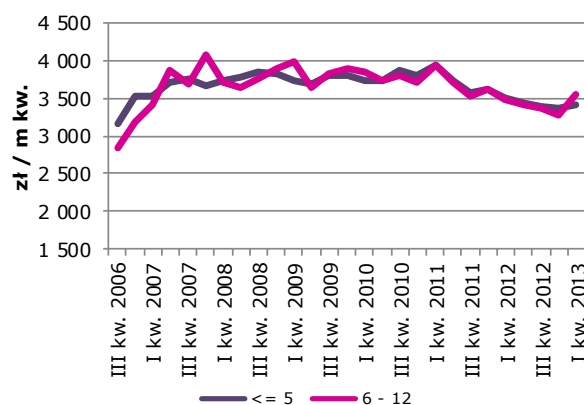
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



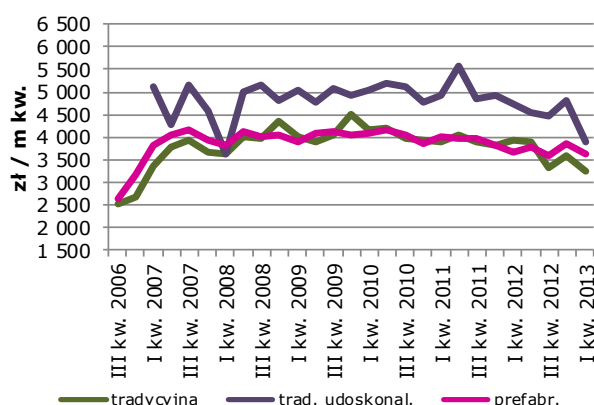
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



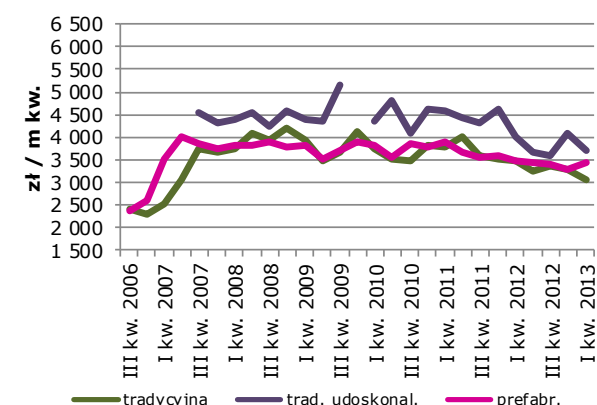
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.3438. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



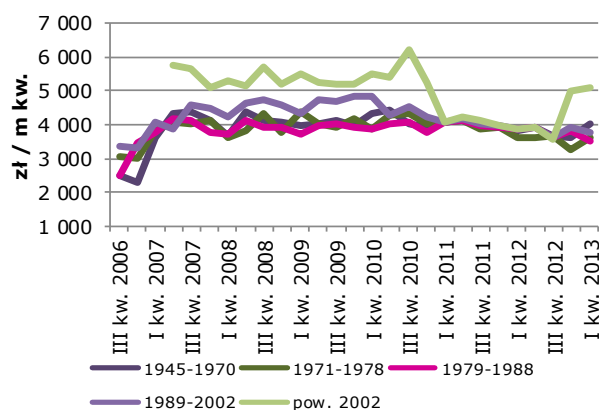
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



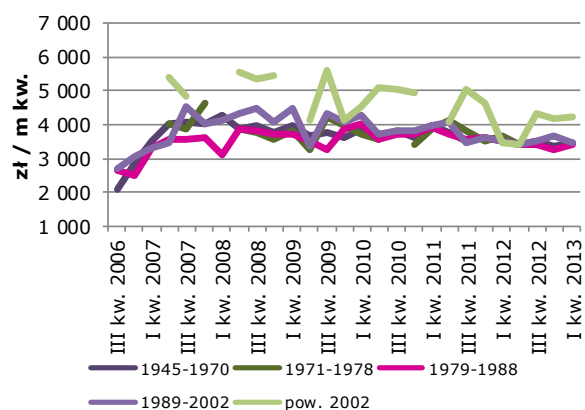
Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

Wykres 2.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Bydgoszczy.

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 zmieniło swój wizerunek w wyniku restrukturyzacji przedsiębiorstw przemysłowych znajdujących się na jego obszarze.

W 2012 r. w Katowicach nadal zachodziły niekorzystne procesy demograficzne na skutek utrzymującego się ujemnego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji. W perspektywie najbliższych lat prognozy wskazują na 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 1 osobę i przeciętna liczba osób w mieszkaniu) pozostały na zbliżonym poziomie.

Stopa bezrobocia w Katowicach w dalszym ciągu należała do najniższych w kraju, pomimo jej wzrostu, trwającego od 2009 r. W 2012 r. nieznacznie wzrósł również odsetek osób do 34 roku życia wśród bezrobotnych.

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

Na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym utrzymywała się tendencja wzrostowa siły nabywczej potencjalnych klientów. Czynnikiem wpływającym na to były m.in. relatywnie wysoki poziom przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia oraz niższe, niż w innych miastach, ceny mieszkań. Ponadto obniżki stóp procentowych przez RPP powodowały, że miesięcznie raty kredytów hipotecznych obniżały się, a potencjalni nabywcy mieszkań uzyskiwali wyższą zdolność kredytową. Znalazło to odbicie we wzrostowej tendencji dostępności złotowego kredytu mieszkaniowego i kredytowej dostępności mieszkania przy kredycie złotowym.

Na podstawie danych z NSP 2011 można stwierdzić, że stan zasobów mieszkaniowych jest relatywnie stary. Co czwarte mieszkanie pochodzi sprzed 1944 r., blisko dwie trzecie powstało w latach 1945 – 1988, a nowe mieszkania, wybudowane po 1988 r., stanowią niespełna 10% ogółu zasobów. Najwięcej, zasobu mieszkaniowego, stanowią mieszkania o powierzchni od 40 do 79 m kw. Co czwarte mieszkanie charakteryzuje się powierzchnią powyżej 39 m kw., a nieco ponad 10% mieszkań w zasobach mieszkaniowych ma powierzchnię przekraczającą 80 m kw. W ostatnich latach znaczna część osiedli została zmodernizowana, co wpłynęło na poprawę jakości budynków mieszkalnych.

W 2012 r. zmniejszyła się liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Spadek liczby pozwoleń na budowę i rozpoczętych budów pozwala przypuszczać, że deweloperzy odkładają rozpoczęcie realizacji kolejnych inwestycji. 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 Katowicach na rynku pierwotnym oferowane były mieszkania w projektach już zrealizowanych. Jeden z deweloperów przystąpił do budowy apartamentowca w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta. Blisko połowa mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym w Katowicach miała powierzchnię od 40 do 60 m kw. Było to spowodowane z jednej strony ograniczonymi zdolnościami kredytowymi potencjalnych kupujących, a z drugiej wynikało z limitów wielkości mieszkań programu „Rodzina na swoim”.

W 2012 r. w Katowicach na rynku pierwotnym ceny ofertowe kształtowały się na zbliżonym poziomie, natomiast nastąpił wzrost cen transakcyjnych mieszkań. W praktyce deweloperzy, w celu skłonienia potencjalnych kupujących do nabycia mieszkania, stosowali różne bonifikaty, np. miejsce garażowe lub komórka lokatorska gratis.

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. Ponadto niektóre mieszkania były zbyt drogo wyceniane przez właścicieli, którym nie zależało na szybkiej transakcji i nie byli oni skłonni do zbytznego obniżania proponowanej przez siebie ceny ofertowej.

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 tym rynku również zaobserwowano obniżenie cen mieszkań, chociaż skala tego spadku była mniejsza niż na rynku pierwotnym.

Na przestrzeni 2012 r. nie zaobserwowano znaczących zmian średniej ceny wynajmu mieszkania w Katowicach. Podaż mieszkań na wynajem w Katowicach była kształtowana m.in. przez sytuację na wtórnym rynku mieszkaniowym. Właściciele mieszkań kupionych kilka lat temu w okresie wzrostu cen, zamieniali ofertę sprzedaży na ofertę wynajmu. Ich sprzedaż w obecnej sytuacji rynkowej wiązałaby się ze stratami, na które właściciele mieszkań nie chcieli lub nie mogli sobie pozwolić. Jednym z czynników kształtujących popyt na mieszkania do wynajęcia była niepewna sytuacja na rynku pracy. Rynek mieszkań do wynajęcia, jak w większości ośrodków akademickich, ma charakter sezonowy. 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. Inwestycje deweloperów budujących domy jednorodzinne

były realizowane głównie w południowych dzielnicach Katowic. Pomimo tego, że są one oddalone od ścisłego centrum miasta, są one atrakcyjne dla potencjalnych kupujących ze względu na przewagę terenów zielonych i znikomą obecność przemysłu. 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, najniższe zaś w Bytomiu, Rudzie Śląskiej i Piekarach Śląskich.

3.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Katowicach

Tabela 3.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Katowicach

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	131553	132802	133163	133636	134798	135648	136626	137600	137976
- mieszkania na 1000 ludności	405	419	423	428	435	440	445	445	449
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	7206	7682	7724	7769	7883	7956	8036	8011	8055
- przeciętna (m kw.)	57,4	57,8	58,0	58,1	58,5	58,7	58,8	57,5	58,6
- na osobę (m kw.)	22,2	24,2	24,6	24,9	25,5	25,8	26,2	25,9	26,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	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	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	135579								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,08								

Dane dla 2012 r. - szacunek własny OO NBP w Katowicach.

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

3.2.1. Czynniki demograficzne w Katowicach

Tabela 3.2. 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	309304	-957	-1160	-2117	1763	-3,1	-3,8	5,7
2012	307233	-905	-994	-1899	1576	-2,9	-3,2	5,1

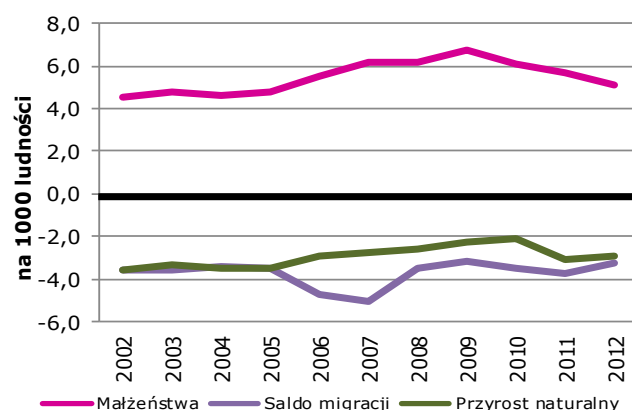
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Katowic



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.2. Relacje demograficzne w Katowicach



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 3.3. 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.

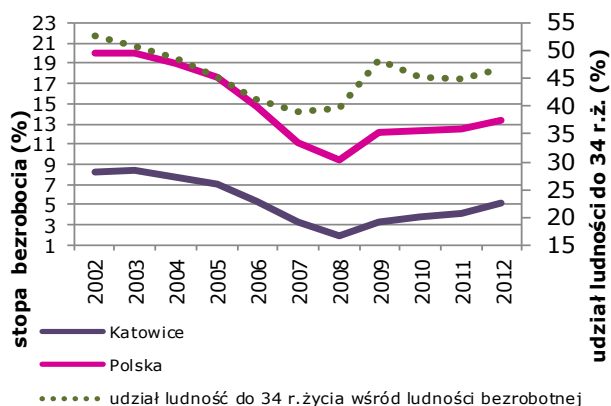
Tabela 3.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Katowicach

	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
2011	64,3	14,5	21,2
2012	66,4	11,8	21,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

3.2.2. Czynniki ekonomiczne w Katowicach

Wykres 3.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Katowicach (w %)



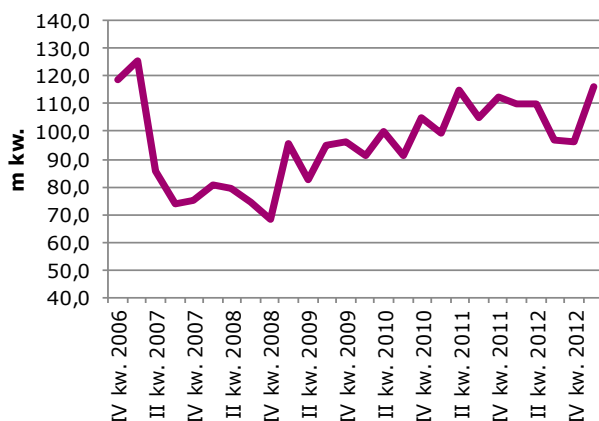
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Katowicach



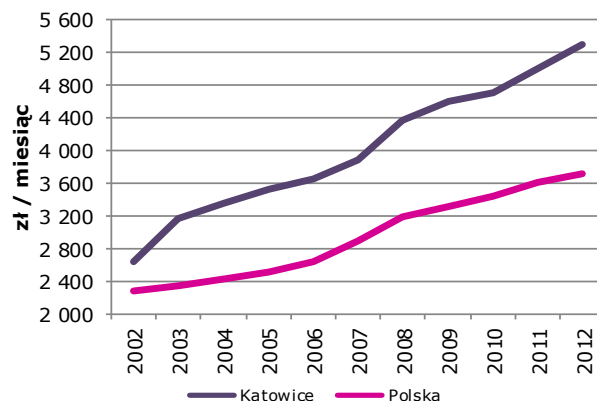
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Katowicach



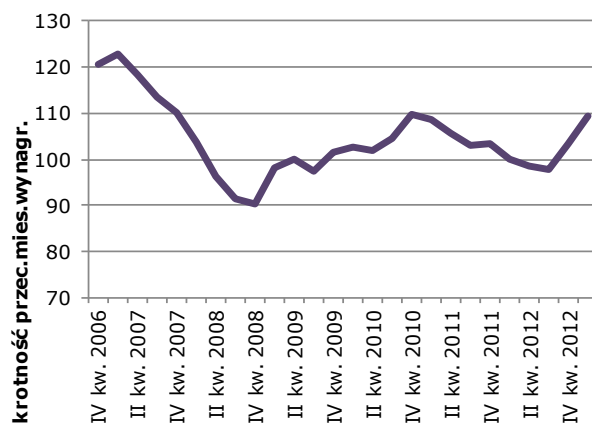
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Katowicach



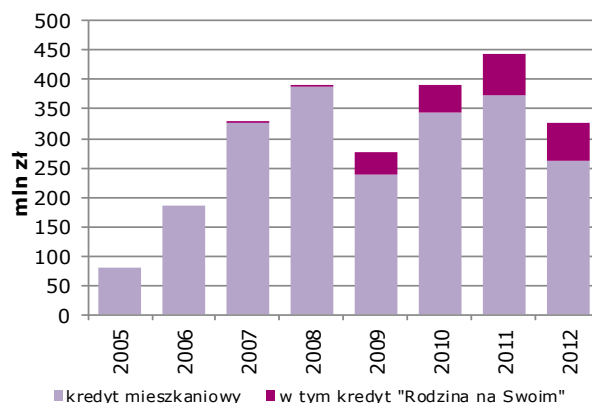
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Katowicach



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Katowicach



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

3.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

Tabela 3.5. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	314	1320	1119	1570	3592	756	970	1351	1099
- indywidualne	65	260	140	136	217	240	167	130	210
- na sprzedaż lub wynajem	138	274	974	1218	3365	484	803	1213	860
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	709	320	416	769	658	920	1000	1290	606
- indywidualne	134	178	178	150	149	205	188	109	128
- na sprzedaż lub wynajem	309	142	238	513	457	643	634	1131	478
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	287	317	440	619	1303	949	1177	663	376
- indywidualne	139	176	155	123	152	150	157	207	181
- spółdzielcze	58	7	93	48	39	66	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	90	107	126	163	1068	459	929	188	175
- społeczne czynszowe	0	27	66	265	0	274	91	268	0
- komunalne	0	0	0	20	44	0	0	0	20

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

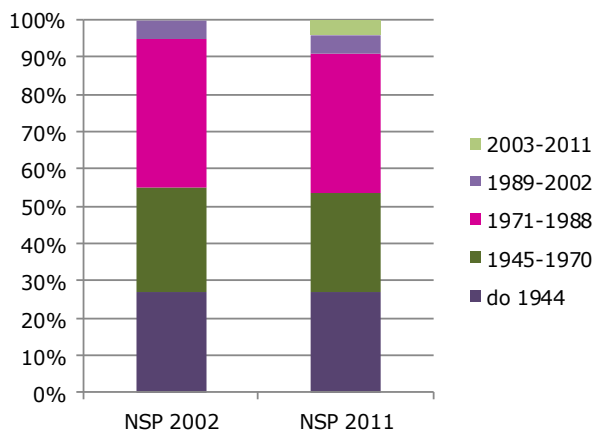
Tabela 3.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	287	317	440	619	1303	949	1177	663	376
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	35,1	39,0	47,5	53,5	124,2	80,0	89,9	52,5	43,6
- na 1000 ludności	0,9	1,0	1,4	2,0	4,2	3,1	3,8	2,1	1,2
- na 1000 zaw. małżeństw	196	208	252	320	680	453	628	376	239
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	1175	1206	1305	1318	612	1145	697	1100	1200
- na 1000 ludności	3,6	3,8	4,2	4,2	2,0	3,7	2,3	3,6	3,9
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	122,4	123,2	108,0	86,4	95,3	84,3	79,1	79,2	115,9
Liczba izb oddanych	1392	1397	1881	2467	4867	3498	3538	2396	1624
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	4,9	4,4	4,3	4,0	3,7	3,7	3,1	3,6	4,3
Przec. pow. izby (m kw.)	25,2	27,9	25,3	21,7	25,5	22,9	25,4	21,9	26,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

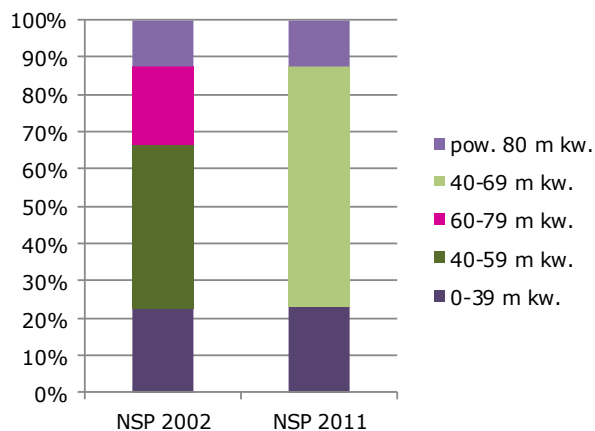
3.2.4. Zasób mieszkaniowy w Katowicach

Wykres 3.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Katowicach wg NSP



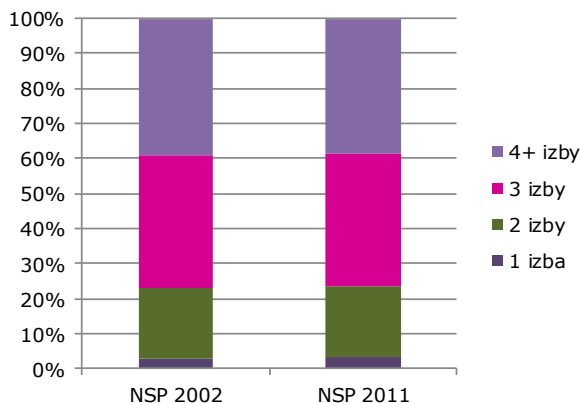
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.10. Zasób mieszkaniowy wg powierzchni użytkowej w Katowicach wg NSP



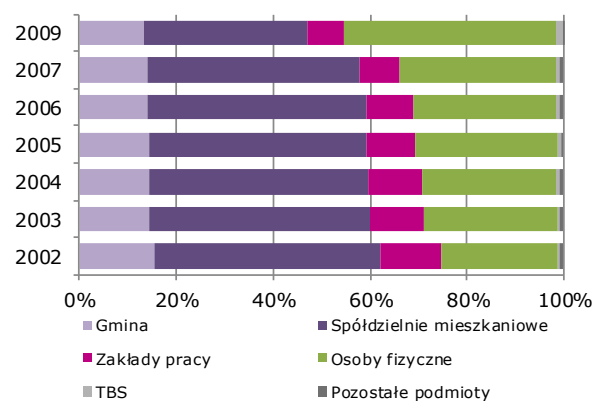
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Katowicach wg NSP



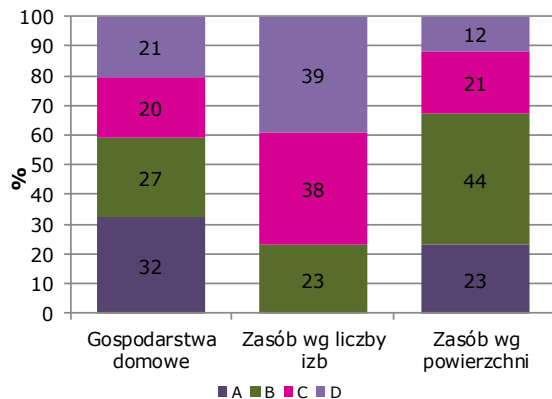
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Katowicach



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Katowicach



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

3.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Katowicach

Tabela 3.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	30	30	30	32
2	Biura pośredników	90	100	110	100
3	Kancelarie notarialne	11	18	20	21
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	25	25	25	23
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	22	22	22	22
6	Wspólnoty mieszkaniowe	bd.	bd.	bd.	bd.

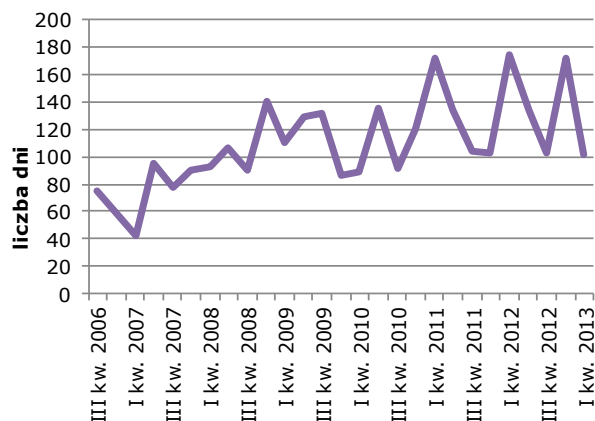
Źródło: szacunki NBP OO w Katowicach na podstawie www.bck.pl, www.związeksm.katowice.pl, <http://rynekpierwotny.com>, www.notariat.katowice.pl, <http://panoramafirm.pl>.

Tabela 3.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	3041	3033	3071	3491	1920
Wartość w mln zł	565,36	565,25	550,08	475,54	308,32

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

Wykres 3.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Katowicach



Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

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

Tabela 3.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	5351	4443	4122	3399	3469
III kw. 2012	5411	5004	4057	3371	3355
IV kw. 2012	5318	5685	4138	3357	3432
I kw. 2013	5526	5104	3955	3116	3304

Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Tabela 3.10. 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.)
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
II kw. 2012	112,9	95,0	101,7	102,4	104,1	87,1	100,6	103,7	97,1	104,2
III kw. 2012	101,1	112,6	98,4	99,2	96,7	99,3	106,5	102,3	98,6	101,6
IV kw. 2012	98,3	113,6	102,0	99,6	102,3	98,2	123,5	99,6	100,0	102,5
I kw. 2013	103,9	89,8	95,6	92,8	96,3	116,6	109,1	97,6	93,9	99,2

Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Tabela 3.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Katowicach

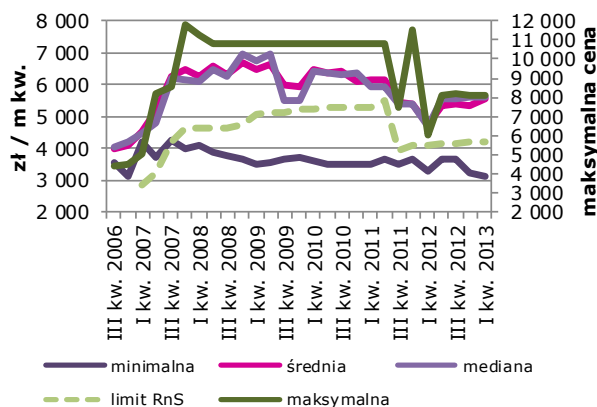
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia
III kw. 2006	17,8	19,2	18,5
IV kw. 2006	21,6	14,9	18,2
I kw. 2007	20,6	20,6	20,6
II kw. 2007	21,1	18,1	19,6
III kw. 2007	23,5	21,3	22,4
IV kw. 2007	23,6	18,7	21,2
I kw. 2008	26,3	21,2	23,8
II kw. 2008	28,3	25,3	26,8
III kw. 2008	28,7	29,5	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
II kw. 2012	30,1	24,2	27,1
III kw. 2012	28,0	28,5	28,3
IV kw. 2012	30,6	28,4	29,5
I kw. 2013	34,7	30,4	32,5

Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

3.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

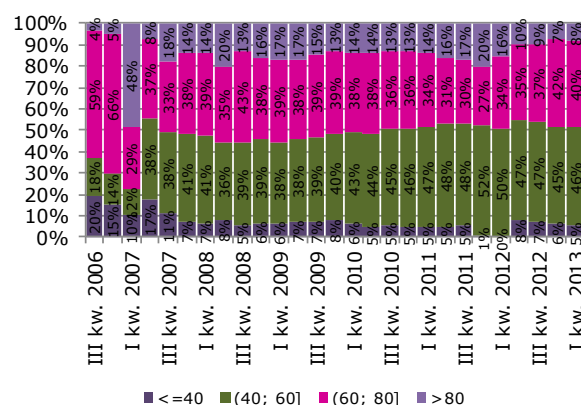
3.3.2.1. Rynek pierwotny w Katowicach

Wykres 3.15. Ceny ofertowe na RP



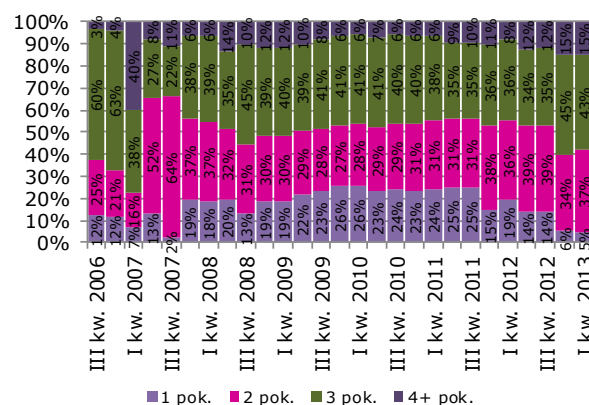
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



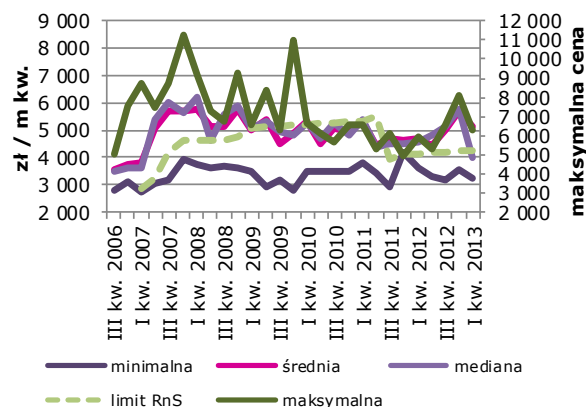
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



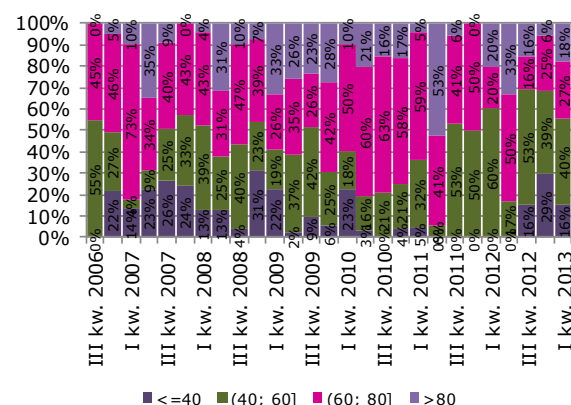
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.16. Ceny transakcyjne na RP



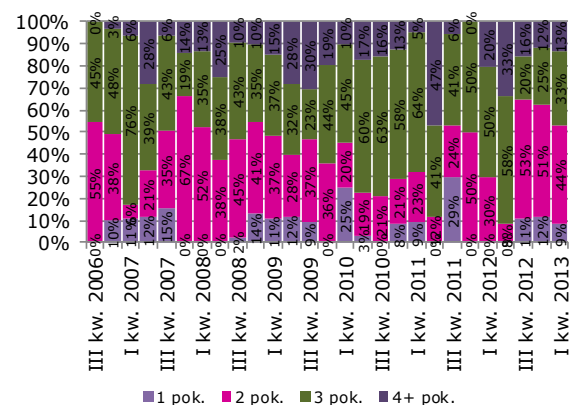
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



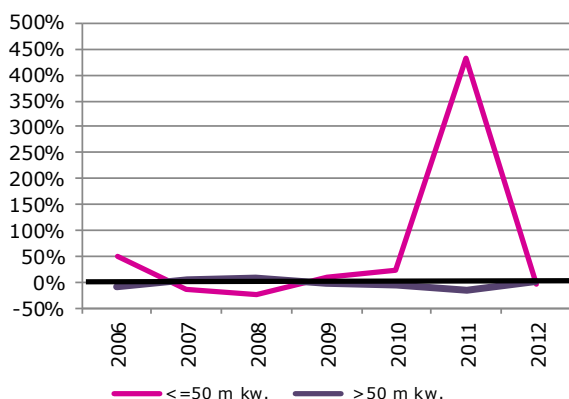
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

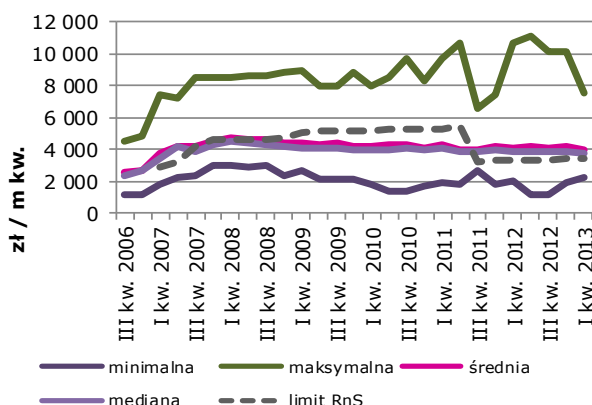
Wykres 3.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

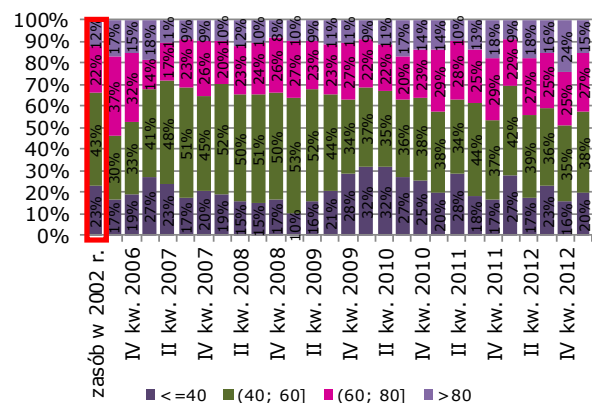
3.3.2.2. Rynek wtórny w Katowicach

Wykres 3.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



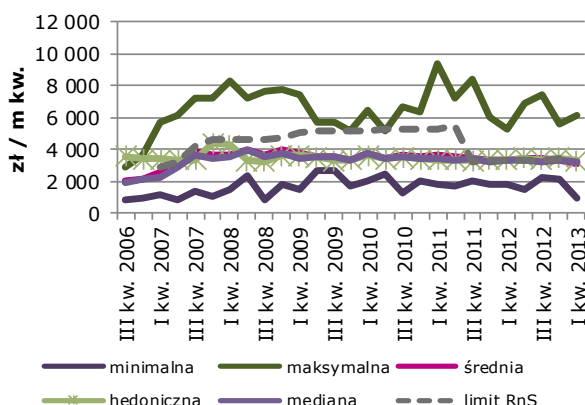
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



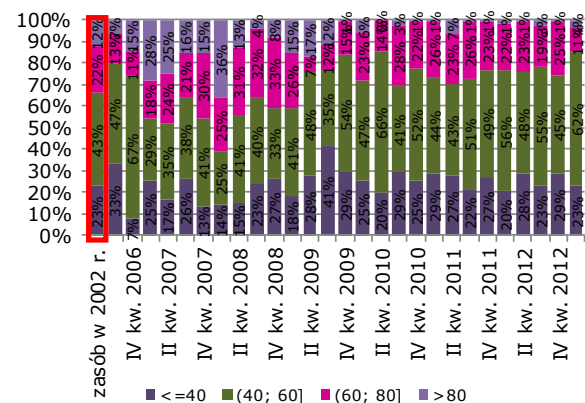
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



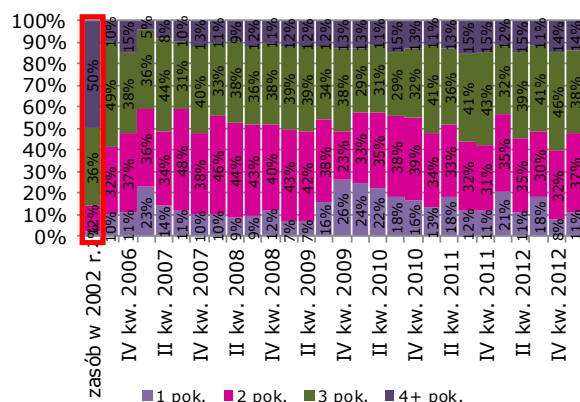
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



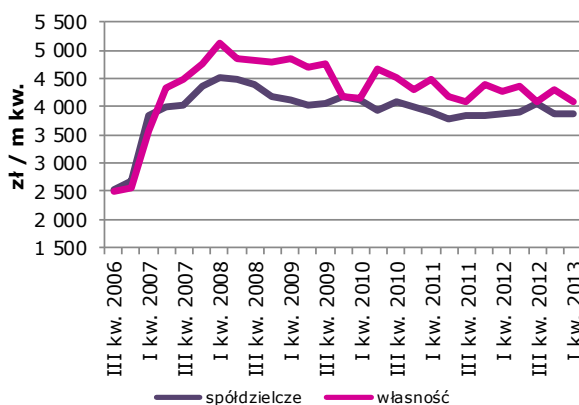
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



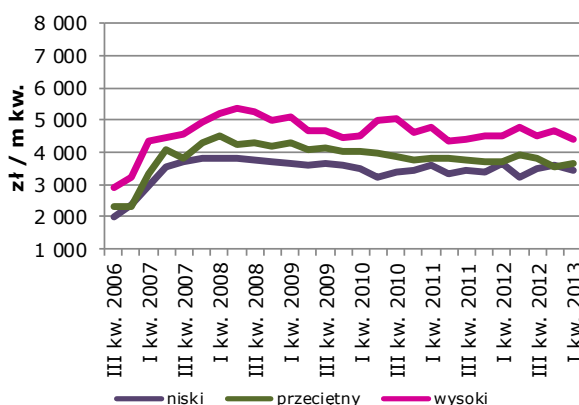
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



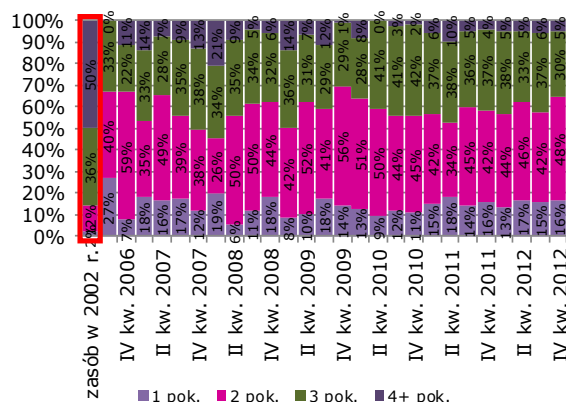
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



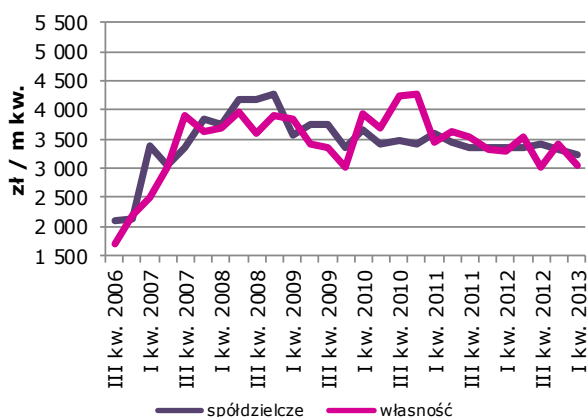
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



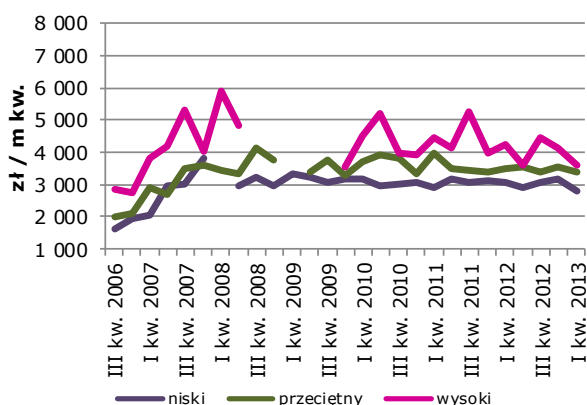
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



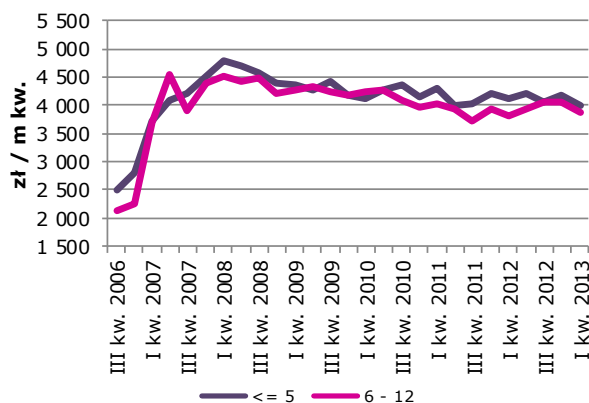
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



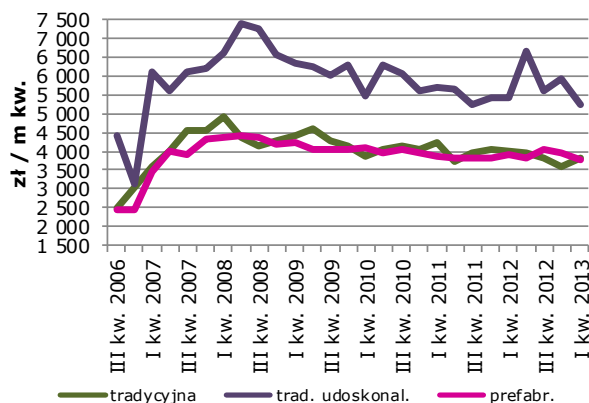
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



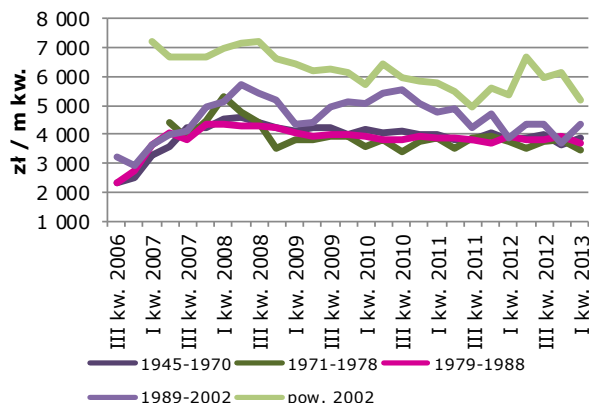
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



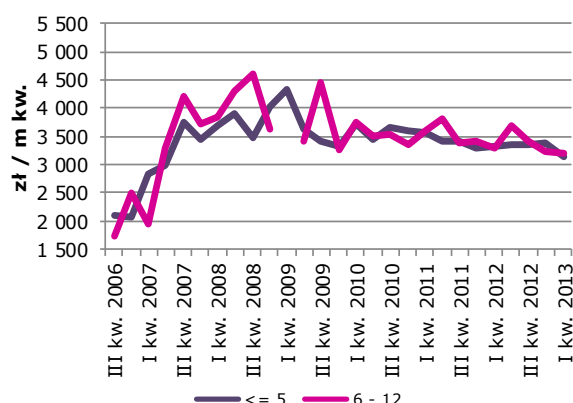
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



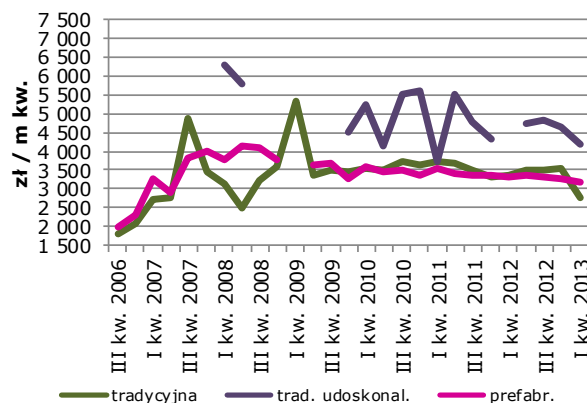
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



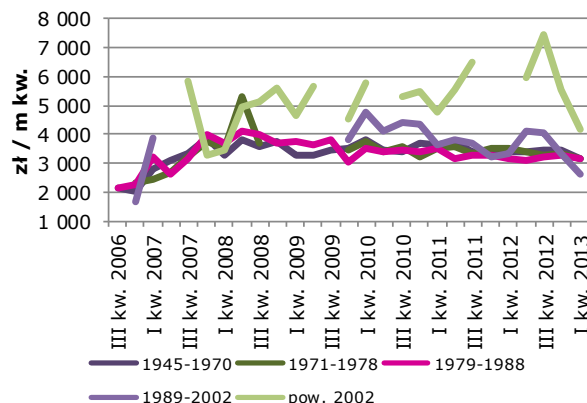
Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

Wykres 3.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Katowicach.

4. Kielce

4.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

Podstawowe dane demograficzne w 2012 r. w odniesieniu do poprzedniego roku uległy pogorszeniu. Przyrost naturalny po raz pierwszy od 5 lat był ujemny, spadła również liczba zawartych małżeństw. W dalszym ciągu obserwuje się negatywne zmiany w strukturze wiekowej ludności – zmniejsza się 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 2012 roku utrzymana została tendencja wzrostowa przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. Stopa bezrobocia w Kielcach wzrosła w stopniu zbliżonym do wskaźnika krajowego i jej poziom kształtował się nadal poniżej średniego wskaźnika dla kraju. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w 2012 r. w porównaniu do roku poprzedniego poprawiła się, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Zwiększyła się 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 2012 r. Było to spowodowane wzrostem przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw przy jednoczesnym spadku przeciętnej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na rynku pierwotnym. Udział kredytów udzielanych w PLN w ramach programu „Rodzina na swoim” (RNS) w kredytach mieszkaniowych w 2012 roku obniżył się i stanowił mniej niż 1/5 wartości zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych.

W 2012 roku utrzymany został trend wzrostowy zasobu mieszkaniowego, chociaż nadal w mieście występuje deficyt mieszkaniowy - zasób mieszkań ogółem jest nadal niższy od liczby gospodarstw domowych. Niekorzystnym zjawiskiem na kieleckim rynku mieszkaniowym w 2012 roku w porównaniu z rokiem poprzednim jest spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz zmniejszenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

2012 r. jest kolejnym rokiem wzrostu liczby firm deweloperskich, natomiast odnotowano niewielki spadek agencji pośredniczących w obrocie nieruchomościami i biur rzeczoznawców majątkowych. Firmy działające na kieleckim rynku nieruchomości obserwują wzrost konkurencji, szczególnie widoczny w okresie spowolnienia gospodarczego.

Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Kielcach, z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań są zachęcające. Firmy deweloperskie dostosowują ofertę mieszkań do preferencji kupujących, przybywa więc nowoczesnych mieszkań o ciekawej architekturze w korzystnych lokalizacjach.

W 2012 r. również spółdzielnie mieszkaniowe wdrożyły do realizacji nowe projekty inwestycyjne.

Na podstawie danych z przeprowadzonych badań wynika, że w 2012 r. na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Kielcach, obserwujemy wzrost liczby transakcji. Prawdopodobnie na ten wzrost wpływ miał kończący się program RNS, który zmobilizował część kupujących do podjęcia decyzji o zakupie, aby wykorzystać ostatnie miesiące dopłat. Natomiast na rynku wtórnym, obserwowany od 2009 r. trend wzrostowy uległ wyhamowaniu. Ogółem liczba transakcji ukształtowała się na poziomie podobnym jak w 2011 r.

Średni roczny czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Kielcach, w 2012 r. wyniósł 131 dni i wzrósł w porównaniu do poziomu z 2011 r. Tendencję wzrostową czasu sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym możemy zaobserwować począwszy od 2010 r.

Zarówno na rynku pierwotnym, jaki i wtórnym, struktura transakcji sprzedaży mieszkań w 2012 r. wygląda podobnie, najczęściej sprzedawane były mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40-59 m kw. Zmniejszone możliwości finansowe kupujących spowodowały, że najczęściej poszukiwane są funkcjonalne, mniejsze mieszkania, o niższej cenie nabycia.

W 2012 r. średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach, wykazują silne zróżnicowanie około 12 pkt. proc., co może być spowodowane wprowadzeniem do sprzedaży kilku nowych inwestycji deweloperskich w atrakcyjnych lokalizacjach, po wyższych cenach i równoczesną wyprzedażą po promocyjnych cenach ostatnich mieszkań w zakończonych inwestycjach. Na rynku wtórnym w 2012 r. obserwujemy wyraźny trend spadkowy średnich cen transakcyjnych. Skala spadków wyniosła około 9 pkt. proc. Spadające ceny transakcyjne są prawdopodobnie wynikiem dużej podaży, a także ograniczonego dostępu do źródeł finansowania zakupów mieszkaniowych. Występująca na rynku mieszkaniowym sytuacja podaży przewyższającej popyt, stwarza kupującym większą możliwość negocjacji ceny.

Porównując odchylenie średniej ceny ofertowej od średniej ceny transakcyjnej, można zaobserwować wzrost odchylenia, zarówno na rynku pierwotnym z 1,4% w 2011 r. do 5,9% w 2012 r., jak i wtórnym z 6,5% w 2011 r. do 12,7% w 2012 r. Ponadto można zauważyć, że odchylenia są mniejsze na rynku pierwotnym niż na rynku wtórnym, gdzie ceny ofertowe mieszkań są wyraźnie przeszacowane, w stosunku do ich obecnej rzeczywistej wartości rynkowej. Przeszacowane przeważnie są nowsze mieszkania kupowane na kredyt w okresie maksimum cenowego. Dzisiejsza ich sprzedaż wiązałaby się ze stratą, co jest nie do zaakceptowania przez sprzedających.

4.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Kielcach

Tabela 4.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Kielcach

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	74310	76144	76537	77075	77843	78464	79168	80044	80854
- mieszkania na 1000 ludności	351	366	369	374	380	383	391	397	402
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	4195	4383	4418	4459	4526	4576	4629	4697	4758
- przeciętna (m kw.)	56,5	57,6	57,7	57,9	58,1	58,3	58,5	58,7	58,8
-na osobę (m kw.)	19,8	21,1	21,3	21,7	22,1	22,3	22,9	23,3	23,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	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	2,6	2,5	2,5
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	83296								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,12								

Dla 2012 r. - szacunek własny OO NBP w Kielcach;

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

4.2.1. Czynniki demograficzne w Kielcach

Tabela 4.2. 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	202450	91	-1122	-1031	1235	0,4	-5,5	6,1
2011	201815	64	-699	-635	1037	0,3	-3,5	5,1
2012	200938	-78	-687	-765	1008	-0,4	-3,4	5,0

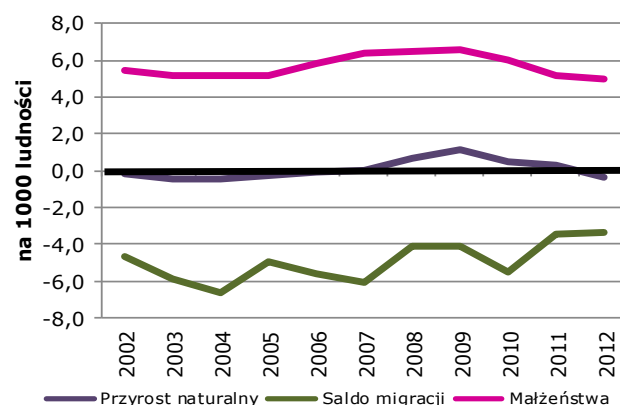
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Kielc



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.2. Relacje demograficzne w Kielcach



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Tabela 4.3. 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.

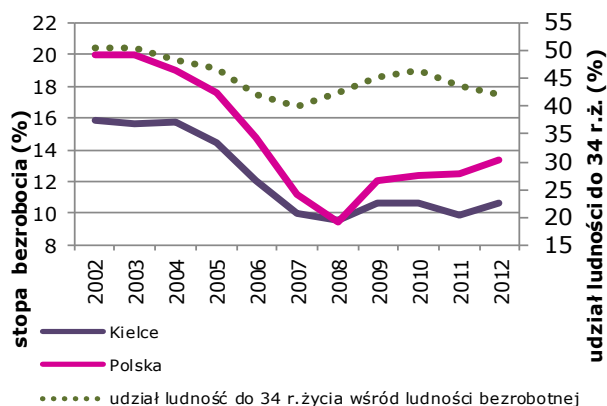
Tabela 4.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Kielcach

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	66,3	19,2	14,5
2005	67,3	17,0	15,7
2010	65,3	15,8	18,9
2011	64,5	15,7	19,8
2012	63,7	15,6	20,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

4.2.2. Czynniki ekonomiczne w Kielcach

Wykres 4.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Kielcach (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Kielcach



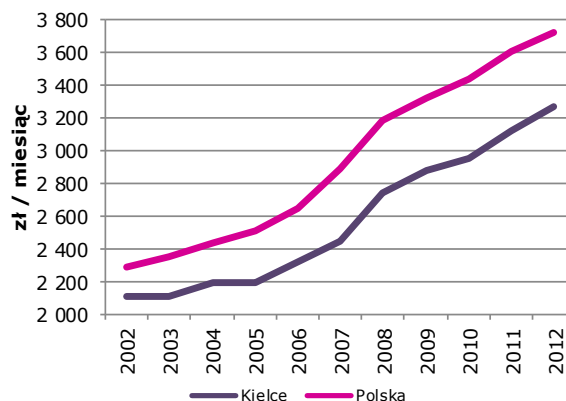
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Kielcach



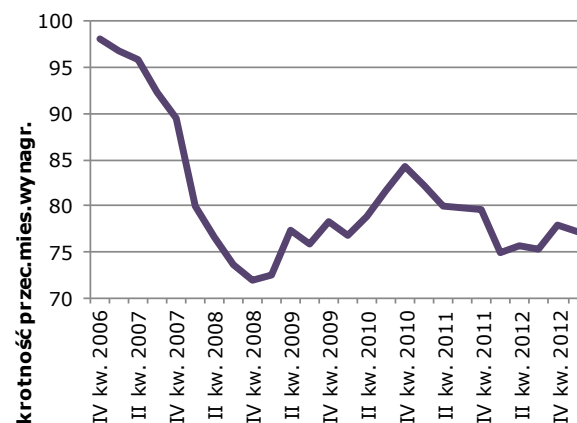
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Kielcach



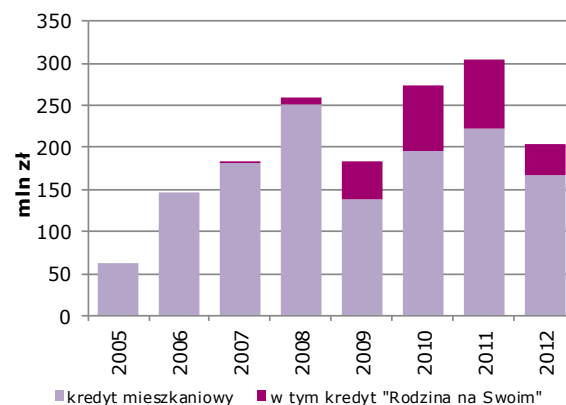
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Kielcach



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Kielcach



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

4.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

Tabela 4.5. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	265	377	728	456	1150	691	903	1419	1195
- indywidualne	76	129	264	305	219	239	314	249	174
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	bd.	bd.	238	bd.	257	433	915	833
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	215	302	480	407	604	473	589	792	977
- indywidualne	158	bd.	bd.	144	bd.	161	142	134	141
- na sprzedaż lub wynajem	43	bd.	bd.	192	bd.	280	337	403	647
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	964	726	442	578	768	626	744	876	810
- indywidualne	259	170	160	159	164	106	123	204	344
- spółdzielcze	142	199	140	132	5	150	98	139	0
- na sprzedaż lub wynajem	235	280	88	228	592	316	483	516	466
- społeczne czynszowe	268	65	0	59	0	0	0	0	0
- komunalne	60	8	54	0	7	54	40	17	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

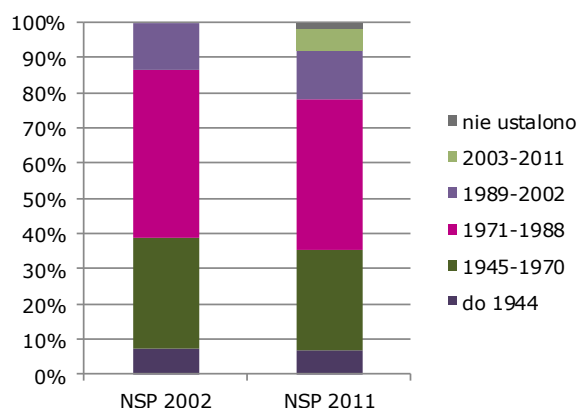
Tabela 4.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	964	726	442	578	768	626	744	876	810
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	93,9	50,9	40,5	46,1	66,3	50,8	55,4	68,0	60,2
- na 1000 ludności	4,6	3,5	2,1	2,8	3,7	3,1	3,7	4,3	4,0
- na 1000 zaw. małżeństw	836	677	367	439	575	466	602	845	804
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	189	346	762	740	567	717	491	161	198
- na 1000 ludności	0,89	1,66	3,68	3,59	2,76	3,50	2,43	0,80	0,99
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	97,4	70,0	91,7	79,7	86,4	81,1	74,4	77,6	74,3
Liczba izb oddanych	3899	2421	1736	2135	2943	2168	2452	3224	2680
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	4,0	3,3	3,9	3,7	3,8	3,5	3,3	3,7	3,3
Przec. pow. izby (m kw.)	24,1	21,0	23,3	21,6	22,5	23,4	22,6	21,1	22,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

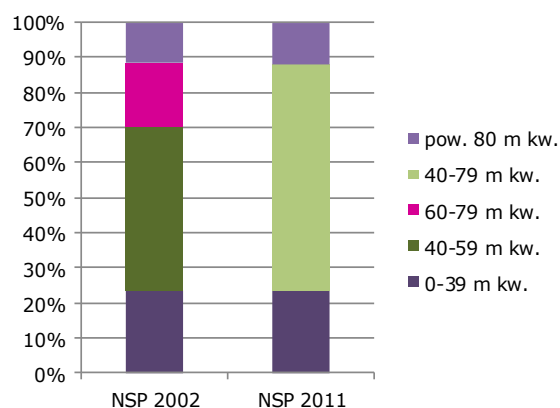
4.2.4. Zasób mieszkaniowy w Kielcach

Wykres 4.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Kielcach w 2002 r.



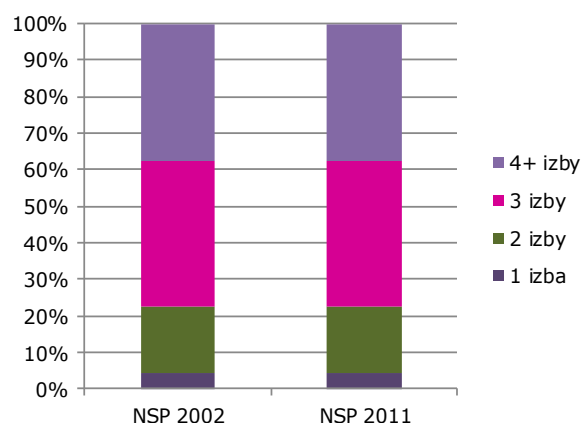
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Kielcach w 2002 r.



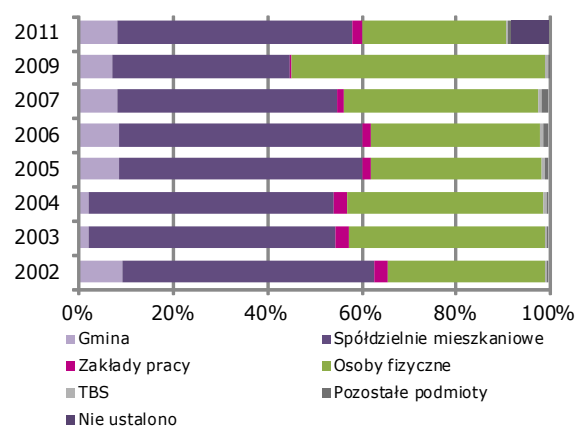
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Kielcach w 2002 r.



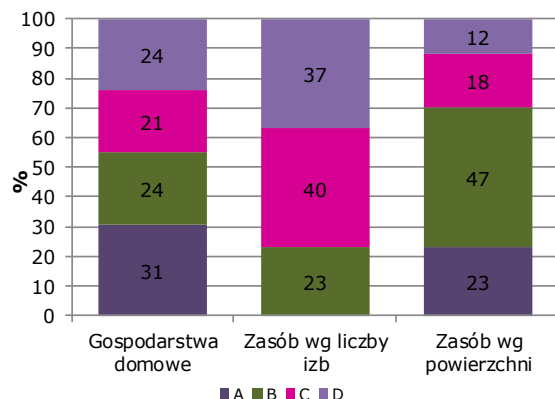
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Kielcach



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Kielcach



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

4.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Kielcach

Tabela 4.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	35	40	43	45
2	Biura pośredników	32	35	41	40
3	Kancelarie notarialne	28	27	27	23
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	47	48	49	46
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	14	18	18	18
6	Wspólnoty mieszkaniowe	596	629	653	695

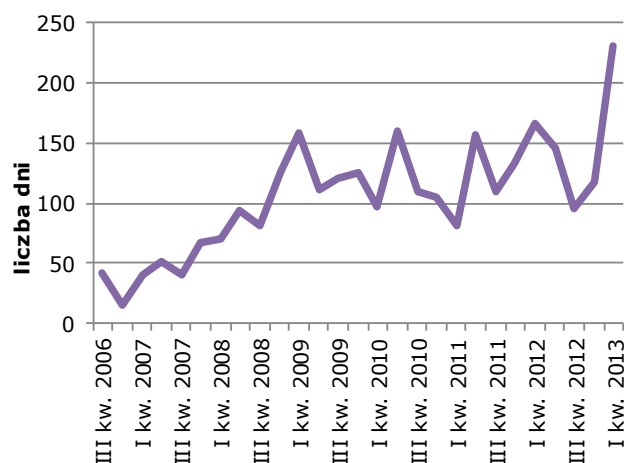
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach oraz szacunki NBP OO w Kielcach na podstawie danych z internetu.

Tabela 4.8. Transakcje mieszkaniowe na rynku wtórnym w Kielcach

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	564	509	578	764	765
Wartość w mln zł	116,93	104,65	121,31	164,89	152,18

Źródło: szacunki NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Kielcach



Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

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

Tabela 4.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedoniz na (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
II kw. 2012	5071	4944	4545	3941	4061
III kw. 2012	5219	5161	4464	3987	4046
IV kw. 2012	5110	4516	4469	3829	3891
I kw. 2013	5061	4647	4367	3691	3927

Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Tabela 4.10. 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.)
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
II kw. 2012	101,8	106,0	100,8	93,4	97,4	102,4	99,5	98,3	89,0	95,9
III kw. 2012	102,9	104,4	98,2	101,2	99,6	107,2	107,4	100,6	94,9	97,4
IV kw. 2012	97,9	87,5	100,1	96,0	96,2	104,8	94,7	98,5	90,3	94,7
I kw. 2013	99,0	102,9	97,7	96,4	100,9	101,6	99,7	96,8	87,5	94,1

Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Tabela 4.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Kielcach

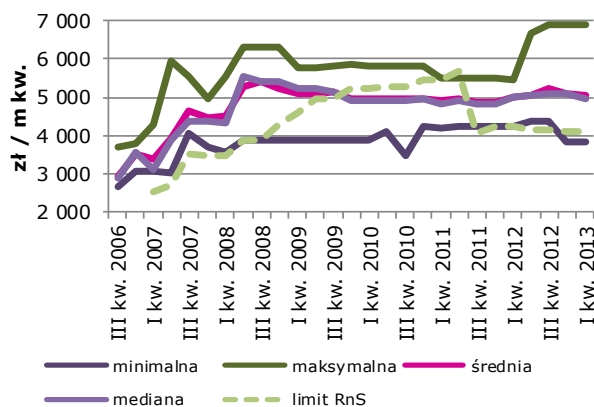
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	22,8	18,1	20,5
IV kw. 2006	17,4	15,9	16,7
I kw. 2007	16,6	18,4	17,5
II kw. 2007	20,2	19,9	20,1
III kw. 2007	24,2	24,2	24,2
IV kw. 2007	19,4	21,9	20,6
I kw. 2008	27,1	21,2	24,1
II kw. 2008	23,8	26,0	24,9
III kw. 2008	28,5	24,5	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
II kw. 2012	26,1	22,2	24,1
III kw. 2012	24,2	23,5	23,9
IV kw. 2012	24,2	23,8	24,0
I kw. 2013	24,2	21,8	23,0

Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

4.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

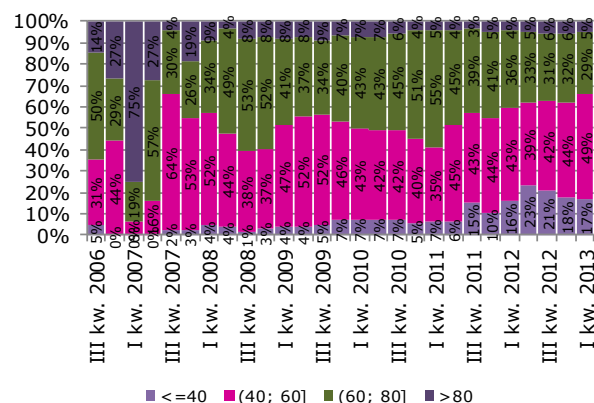
4.3.2.1. Rynek pierwotny w Kielcach

Wykres 4.15. Ceny ofertowe na RP



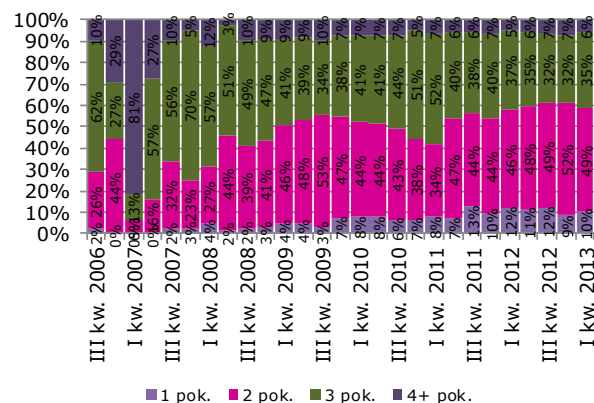
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



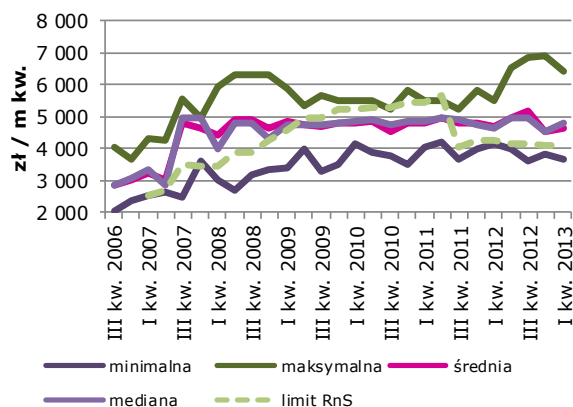
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



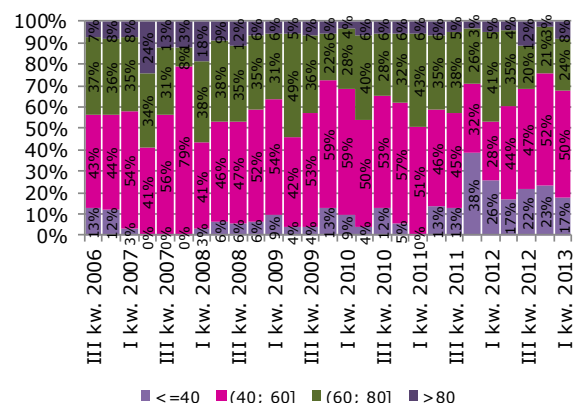
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.16. Ceny transakcyjne na RP



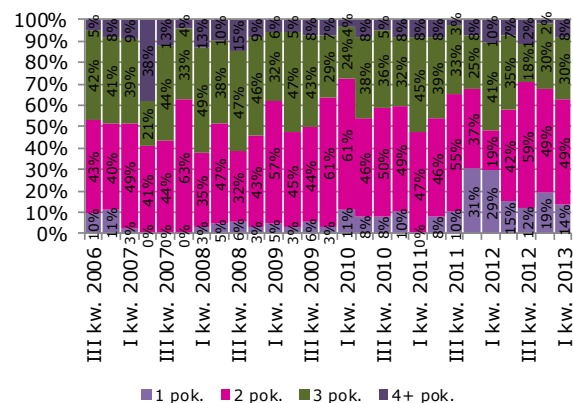
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



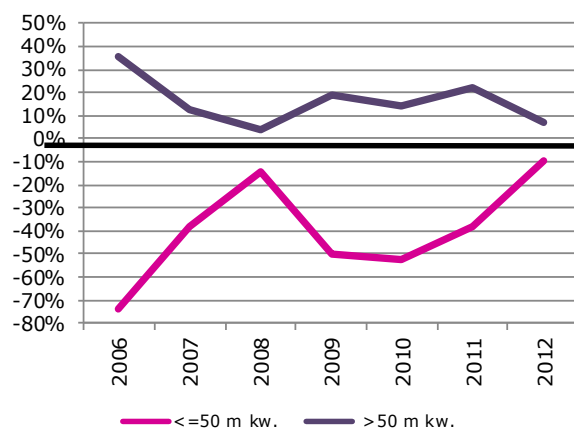
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

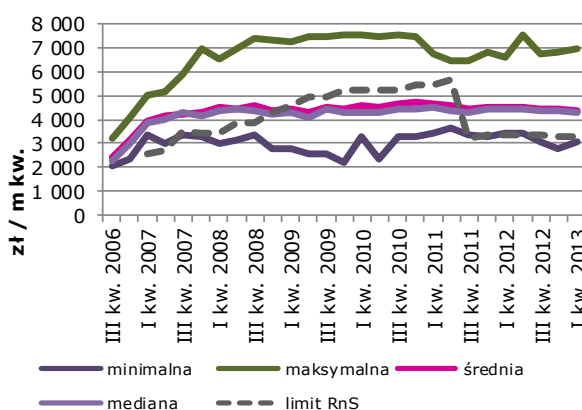
Wykres 4.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

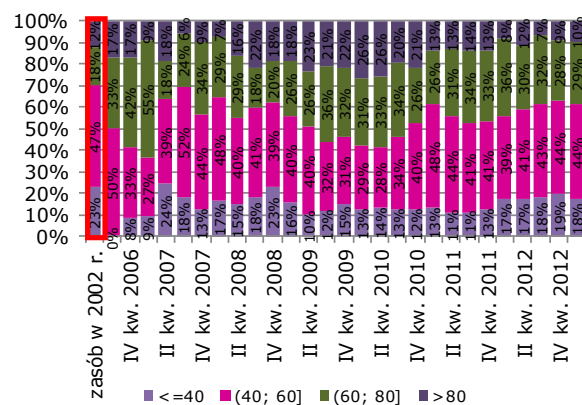
4.3.2.2. Rynek wtórny w Kielcach

Wykres 4.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



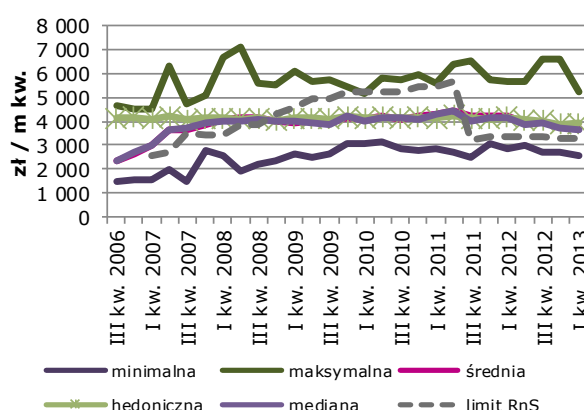
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



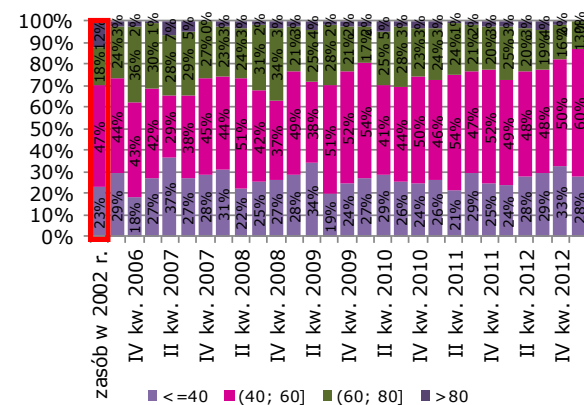
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



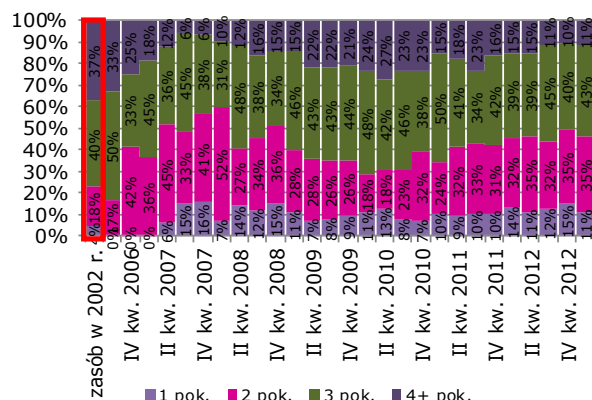
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



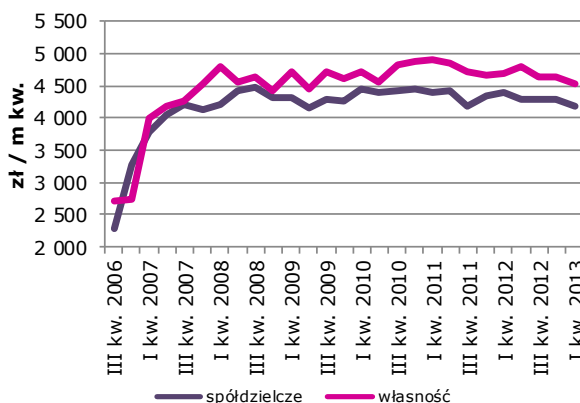
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



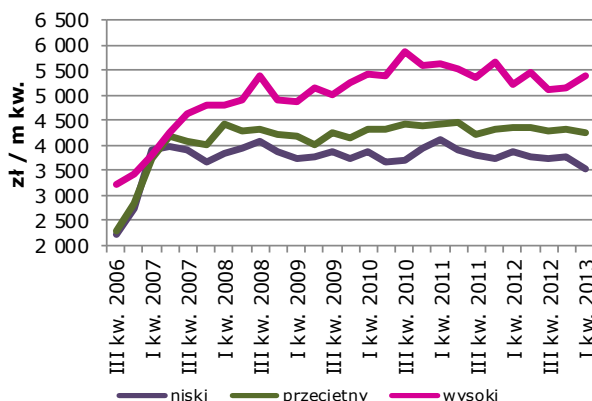
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



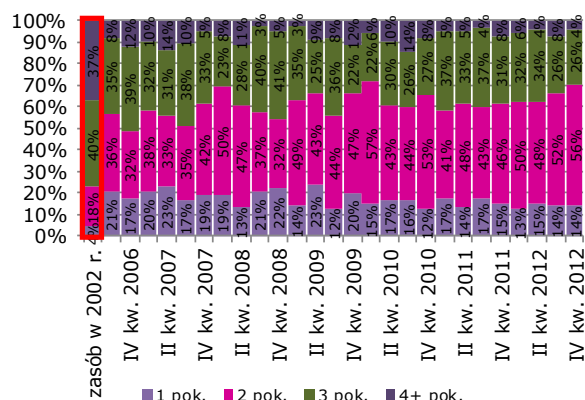
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



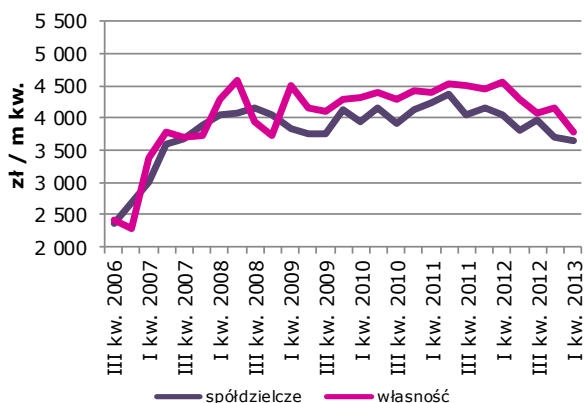
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



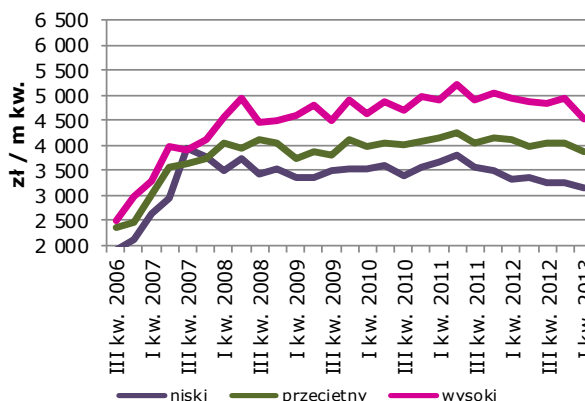
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



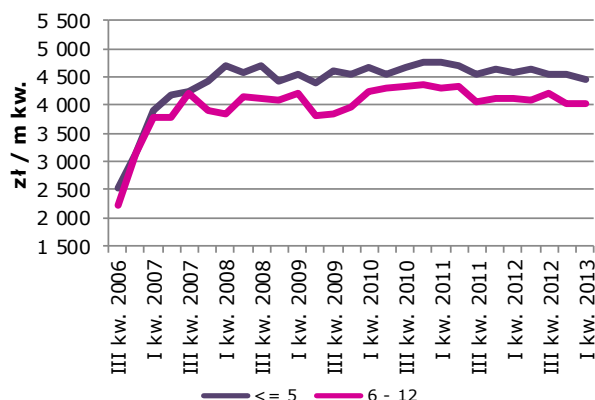
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



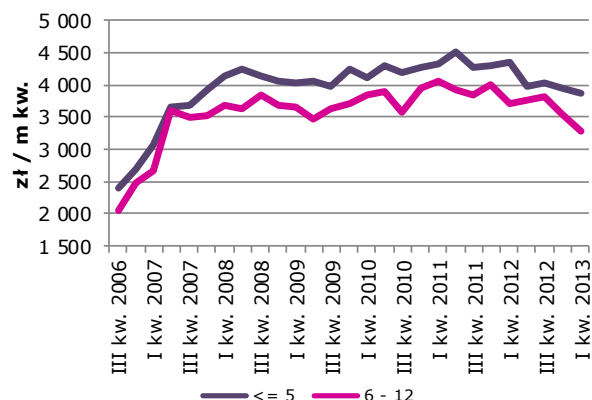
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



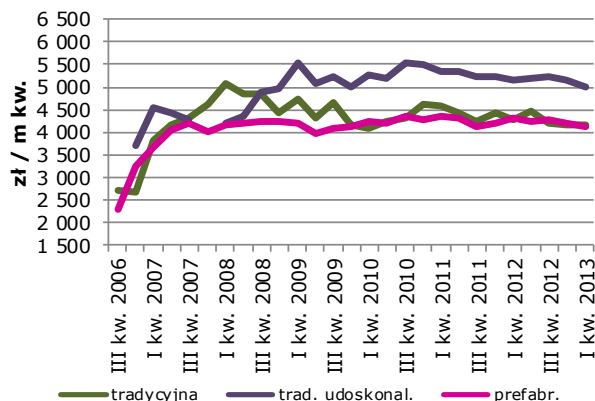
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



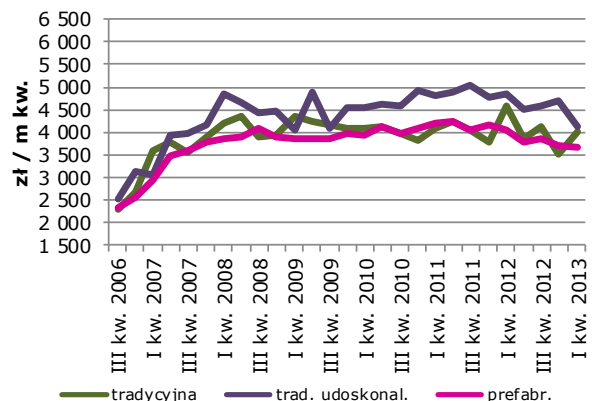
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



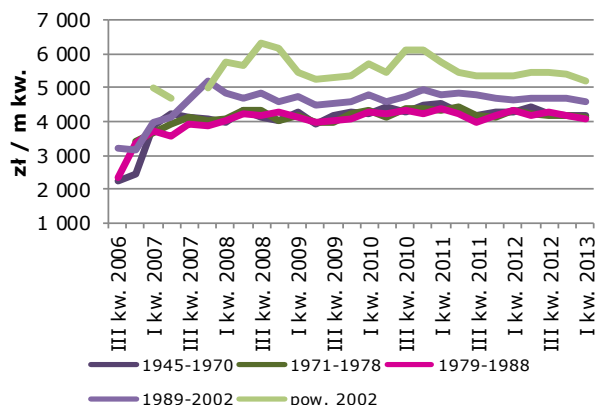
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



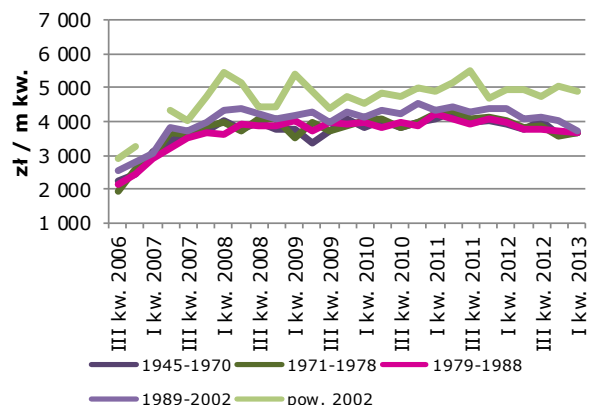
Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

Wykres 4.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Kielcach.

5. Kraków

5.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Krakowie

Stolica Małopolski jest ważnym ośrodkiem nauki, kultury i biznesu, o dużym potencjale demograficznym i naukowym. Przyjazne otoczenie biznesowe i dostęp do wykwalifikowanych pracowników tworzą bazę do dynamicznego rozwoju sektora wyspecjalizowanych usług i wysokich technologii, a tym samym do tworzenia nowych miejsc pracy. Stopa bezrobocia rejestrowanego dla miasta Krakowa na koniec grudnia 2012 r. wyniosła 5,9%. Niepokojący jest jednak wzrost wśród bezrobotnych odsetka młodych osób do 34 roku życia.

Według stanu na koniec 2012 r. liczba mieszkańców wyniosła 758,3 tysięcy tj. zmniejsza się od 2008 r. Również czynniki demograficzne w 2012 r. zmieniły się na niekorzyść. W relacji do ubiegłego roku odnotowano spadek przyrostu naturalnego oraz spadek salda migracji. Spadła również liczba zawieranych małżeństw.

Prawie 60% mieszkańców to ludzie młodzi poniżej 44 roku życia. Większość z nich wiąże swoją przyszłość z Krakowem i osiedla się na stałe. Jak wynika z badań przeprowadzonych przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości (IA MRN) wśród odwiedzających Krakowską Giełdę Domów i Mieszkań, popyt mieszkaniowy generują młode gospodarstwa domowe, gdzie wiek głowy rodziny nie przekracza 30 lat (37%), natomiast 19% jest w przedziale wiekowym 30-34 lat. W docelowej grupie klientów inwestycji deweloperskich dominują małe gospodarstwa domowe 2 osobowe (44,4%) oraz 3-osobowe (20,6%). W ocenie IA MRN, wyniki badań w IV kwartale 2012 r. pokrywają się w dużej mierze z analizą popytu w roku ubiegłym. Można zatem stwierdzić, że sytuacja rynkowa nie zmieniła się, a preferencje nabywców mieszkań są stabilne.

Wraz z rozwojem infrastruktury drogowej, dynamicznie rozwijają się gminy wokół miasta gdzie buduje się osiedla domów jednorodzinnych. Są to powiaty krakowski i wielicki, stanowiące tzw. zaplecze dla stolicy województwa.

Obecnie w Krakowie 42,7% powierzchni miasta pokryte jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego (wg stanu na 15.05.2013 r.). Pozwala to na uporządkowanie przestrzeni miasta i określenie harmonijnego rozwoju.

Rok 2012 charakteryzował się dużą podażą nowych mieszkań i spadkiem średnich cen ofertowych i transakcyjnych. W Krakowie oddano o 40,6% więcej nowych mieszkań niż w roku poprzednim. W 2012 r. wydano 107 decyzji z pozwoleniami na budowę nowych budynków wielorodzinnych i zespołów mieszkaniowych. Pozwolenia te dotyczyły 166 nowych budynków wielorodzinnych. Od 2009 r. liczba wydawanych decyzji na budynki wielorodzinne maleje. Pomimo tego początek 2012 r. był rekordowy pod względem sprzedawanych inwestycji deweloperskich. Kolejne miesiące przyniosły spadki, część inwestycji została wyprzedana, a część wycofana, bądź wstrzymana. Według stanu na koniec 2012 r. na terenie Krakowa sprzedawanych było 226 inwestycji mieszkaniowych. Lokalizacja inwestycji na terenie Krakowa pozostaje niezmienna. Dominującą dzielnicą jest

Podgórze (45,6% inwestycji), kolejną – Krowodrza (30,1% inwestycji). W tych dzielnicach jest najwięcej terenów pod inwestycje mieszkaniowe. Najmniej inwestycji jest prowadzonych w Śródmieściu (16,8%) oraz Nowej Hucie (7,5%). Na rynku pierwotnym na koniec 2012 r. było w obrocie ponad 10 500 mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, z czego 82% już mieszkań wybudowanych.

Rok 2012 był ostatnim rokiem funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” (RNS). Nowy program wsparcia „Mieszkanie dla Młodych” ma zacząć obowiązywać dopiero od 2014 r. Jednak ostatni rok obowiązywania programu RNS nie wzmacniał popytu w sposób istotny. Kredyty udzielone w ramach rządowego programu pomocowego stanowiły zaledwie 8,8% kredytów mieszkaniowych udzielonych w Krakowie. W 2012 r. dofinansowano jedynie 479 kredytów. Jest to dalece poniżej rekordowych poziomów z 2010 r. (dofinansowano 1714 kredytów) oraz z 2011 r. (1690 kredytów). Lekkie ożywienie nastąpiło dopiero w IV kwartale 2012 r., kiedy udzielono ponad połowę wszystkich kredytów z dofinansowaniem - 250. Kontynuacja tego ożywienia przeniosła się jeszcze na I kw. 2013 r., kiedy wypłacono ostatnie 225 kredytów w programie RNS. W głównej mierze były to mieszkania zakupione na rynku pierwotnym. Średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym z dofinansowaniem RNS wynosiła w IV kw. 2012 – 4381 zł/m kw. oraz podobnie w I kw. 2013 r. – 4384 zł/m kw.

W 2012 r. rozpoczęto mniej budów mieszkań niż w 2011 r. Zmniejszyła się przeciętna powierzchnia użytkowa oddawanych mieszkań. Deweloperzy, aby sprzedać mieszkania stosowali liczne promocje i bonusy zachęcające do kupna. Najpopularniejszą formą promocji było wykończenie „pod klucz” w ramach ceny mieszkania. Sprzedający byli bardziej skłonni do negocjowania cen i stosowania upustów. W ocenie pośredników działających na lokalnym rynku nieruchomości, liczba zawieranych transakcji za pośrednictwem biur wyraźnie zmniejszyła się w porównaniu do lat ubiegłych. Jeżeli już dochodzi do kupna mieszkania, klienci finansują je ze środków własnych. Obecnie rynek wtórny jest w trudnej sytuacji, ponieważ musi konkurować z atrakcyjniejszą ofertą deweloperską.

5.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Krakowie

Tabela 5.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Krakowie.

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	281 022	293 275	299 754	304 536	311 153	321 496	326 208	331 100	337 924
- mieszkania na 1000 ludności	371	388	396	403	412	426	431	437	446
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	15586	16417	16802	17128	17552	18183	18520	18844	19274
- przeciętna (m kw.)	55,5	56,0	56,1	56,2	56,4	56,6	56,8	56,4	57,0
- na osobę (m kw.)	20,6	21,7	22,2	22,6	23,3	24,1	24,5	24,9	25,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,2
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	306874								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,19								

2011 oraz 2012 - szacunki własne OO na podstawie danych GUS;

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

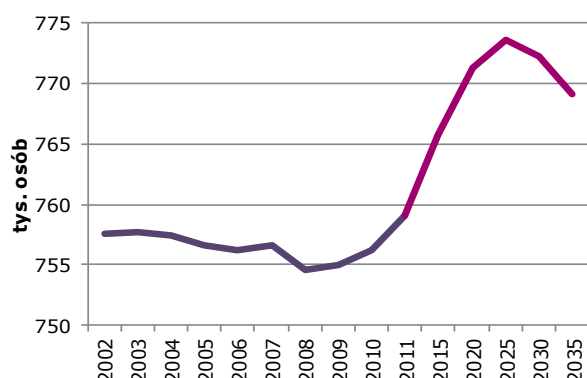
5.2.1. Czynniki demograficzne w Krakowie

Tabela 5.2. 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	759137	422	975	1397	3732	0,6	1,3	4,9
2012	758334	9	738	-803	3447	0,0	1,0	4,5

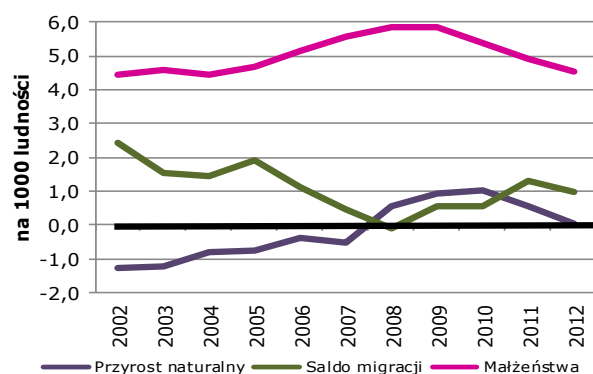
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Krakowa



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.2. Relacje demograficzne w Krakowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Tabela 5.3. 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.

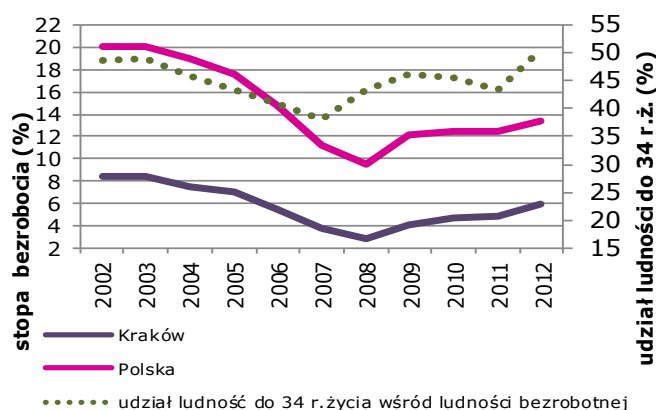
Tabela 5.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Krakowie

	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
2011	64,7	15,4	19,9
2012	64,1	15,5	20,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

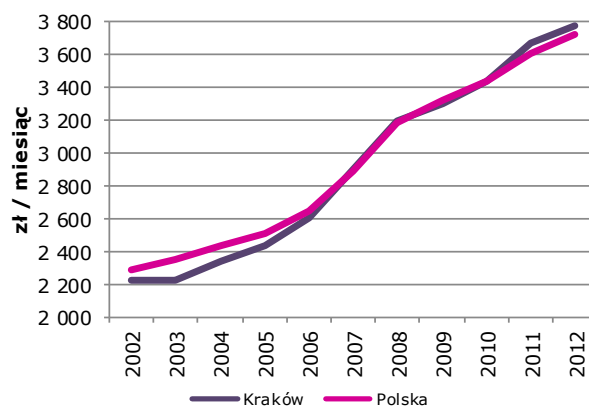
5.2.2. Czynniki ekonomiczne w Krakowie

Wykres 5.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrob. w Krakowie



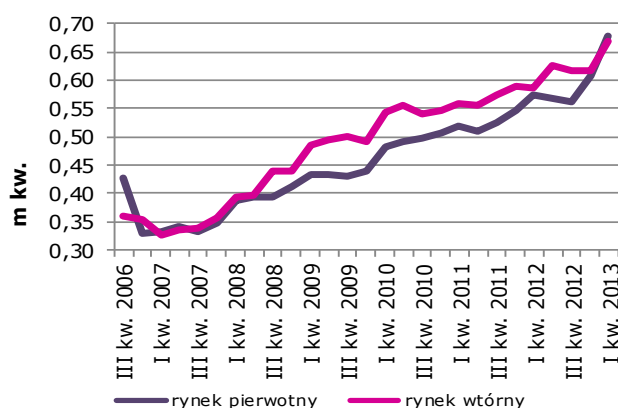
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Krakowie



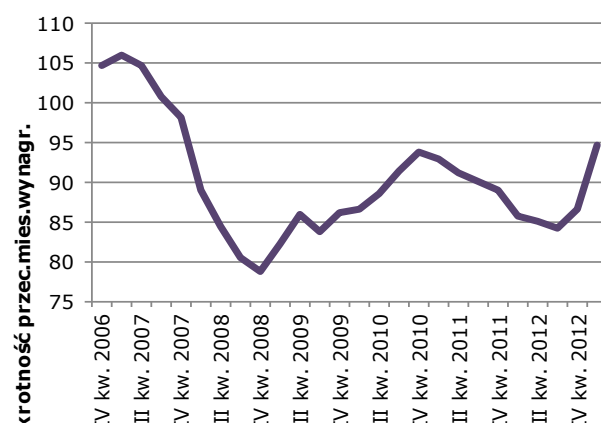
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Krakowie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Krakowie



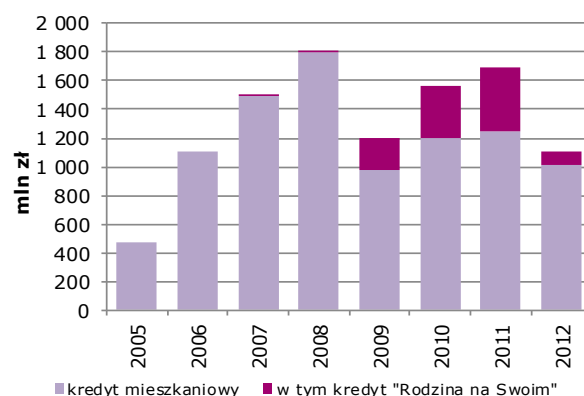
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Krakowie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Krakowie



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

5.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

Tabela 5.5. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	4194	5743	10341	11168	12051	6238	12180	8620	8466
- indywidualne	509	352	706	750	794	635	659	494	472
- na sprzedaż lub wynajem	2470	5231	8685	9882	11229	5603	11521	8126	7994
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	2984	4306	9649	10499	7583	6199	9158	9423	9021
- indywidualne	392	365	1017	841	1906	1541	1246	1056	874
- na sprzedaż lub wynajem	1530	3102	6954	9148	5658	4658	7912	8255	8147
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	3481	4557	6612	4922	6621	10344	4710	4852	6824
- indywidualne	429	725	782	600	713	774	682	1048	1097
- spółdzielcze	557	377	1120	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1451	2787	3988	4233	5674	9570	4018	3804	5696
- społeczne czynszowe	1021	668	722	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	89	234	0	10	0	31

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

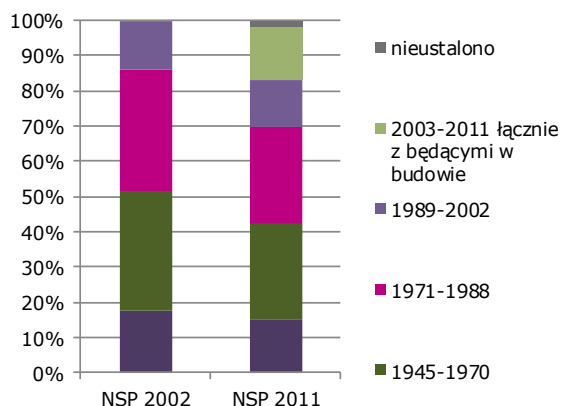
Tabela 5.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	3481	4557	6612	4922	6621	10344	4716	4852	6824
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	219,7	303,6	400,9	342,8	424,2	631,3	336,6	323,9	430,6
- na 1000 ludności	4,6	6,0	8,7	6,5	8,8	13,7	6,2	6,4	9,0
- na 1000 zaw. małżeństw	1038	1281	1699	1168	1498	2345	1156	1300	1980
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-126	-1000	-2720	-708	-2201	-5932	-638	-1120	-3377
- na 1000 ludności	-0,2	-1,3	-3,6	-0,9	-2,9	-7,9	-0,8	-1,5	-4,5
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	63,1	66,6	60,6	69,7	64,1	61,0	71,4	66,8	63,1
Liczba izb oddanych	10199	14557	20438	15615	20499	29299	14589	14087	19346
Przeciętna liczba izb w mieszkanu oddanym	2,9	3,2	3,1	3,2	3,1	2,8	3,1	2,9	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	21,5	20,9	19,6	22,0	20,7	21,5	23,1	23,0	22,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

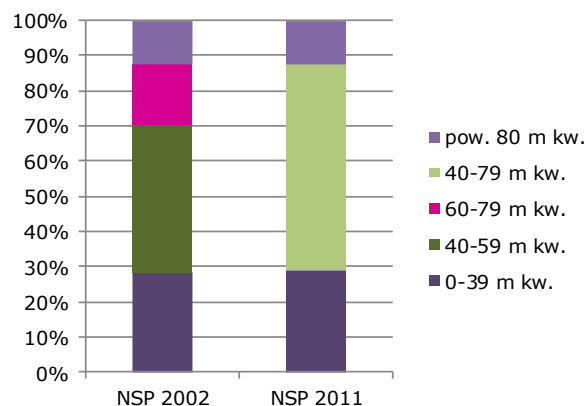
5.2.4. Zasób mieszkaniowy w Krakowie

Wykres 5.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku wg NSP w Krakowie



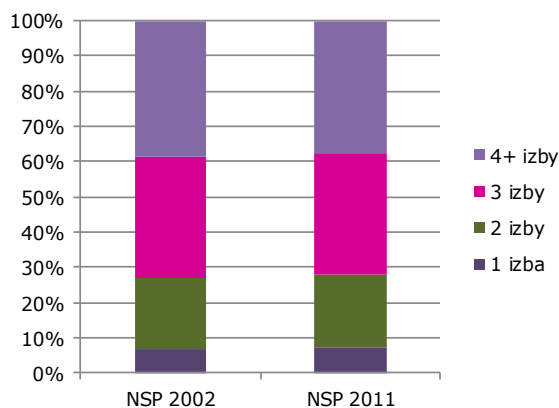
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej wg NSP w Krakowie



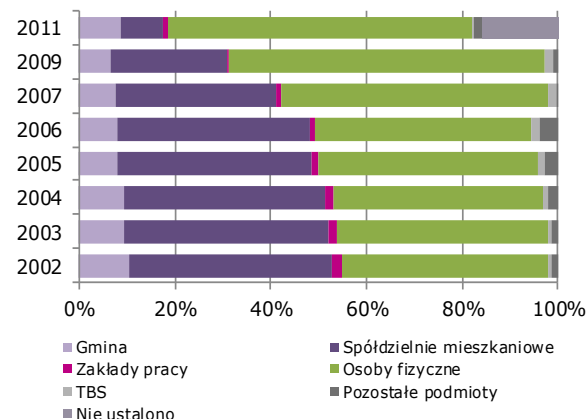
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb wg NSP w Krakowie



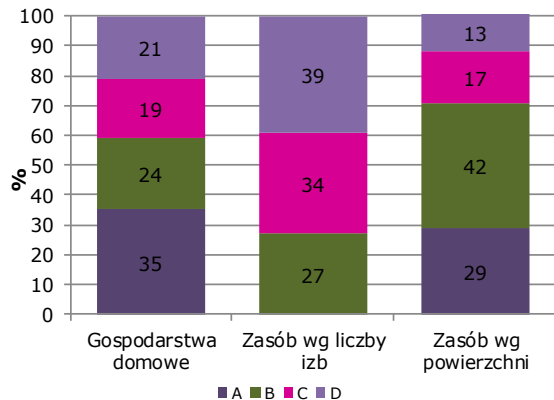
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Krakowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.13. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Krakowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

5.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Krakowie

Tabela 5.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	bd.	141	154	120
2	Pośrednicy	931	1056	1181	1258
3	Kancelarie notarialne	63	67	71	78
4	Rzeczoznawcy majątkowi	184	190	209	221
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	181	180	180	177
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3549	3749	3926	4106

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

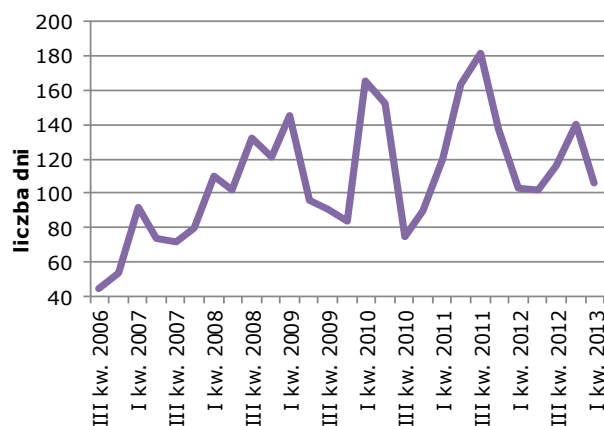
Źródło: szacunki NBP OO w Krakowie na podstawie danych: Baza REGON stan w końcu roku 2012
Krakowska Izba Notarialna, Ministerstwo Sprawiedliwości, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, portal internetowy www.dominium.pl

Tabela 5.8. Transakcje na rynku wtórnym w Krakowie

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	3140	3200	3510	3500	3480
Wartość w mln zł	1030,0	970,0	1090,0	1070,0	1010,0

Źródło: szacunki NBP OO w Krakowie na podstawie "Krakowski Rynek Nieruchomości 2012", Wydział Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa

Wykres 5.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie



Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

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

Tabela 5.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	7087	6614	6724	6011	5672
III kw. 2012	6893	6711	6617	6096	5763
IV kw. 2012	6671	6210	6648	6115	5707
I kw. 2013	6305	5847	6644	5931	5831

Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Tabela 5.10. 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.)
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
II kw. 2012	99,6	99,7	99,2	92,6	97,9	98,3	93,4	92,8	92,8	98,0
III kw. 2012	97,3	101,5	98,4	101,4	101,6	97,6	96,4	95,2	95,7	101,2
IV kw. 2012	96,8	92,5	100,5	100,3	99,0	94,8	92,5	95,1	98,3	100,6
I kw. 2013	94,5	94,2	99,9	97,0	102,2	88,7	88,1	98,1	91,4	100,6

Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Tabela 5.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Krakowie

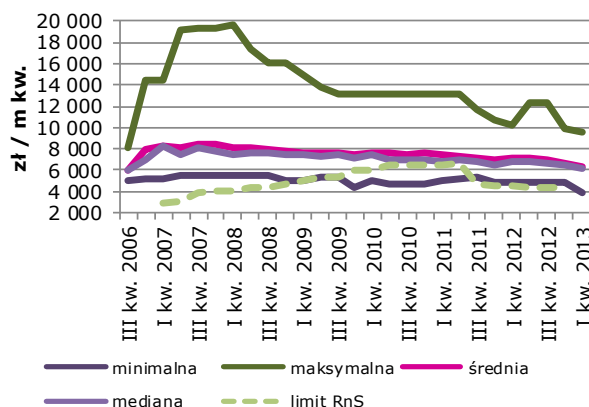
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	23,8	18,8	21,3
IV kw. 2006	24,5	24,5	24,5
I kw. 2007	27,6	28,0	27,8
II kw. 2007	27,4	22,9	25,2
III kw. 2007	30,2	23,6	26,9
IV kw. 2007	34,9	24,8	29,8
I kw. 2008	31,9	30,8	31,3
II kw. 2008	29,0	34,0	31,5
III kw. 2008	35,7	26,7	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
II kw. 2012	35,2	25,8	30,5
III kw. 2012	35,3	29,7	32,5
IV kw. 2012	35,3	29,2	32,3
I kw. 2013	37,0	26,6	31,8

Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

5.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

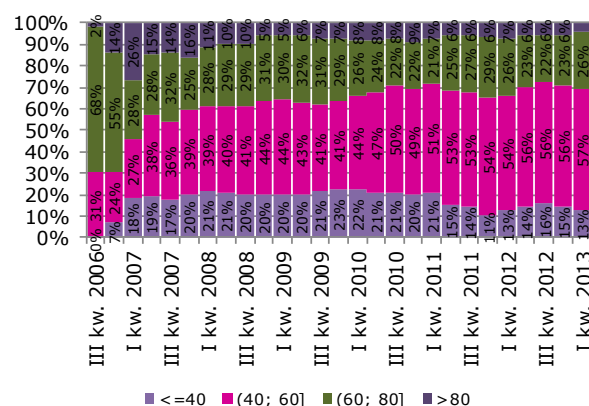
5.3.2.1. Rynek pierwotny w Krakowie

Wykres 5.15. Ceny ofertowe na RP



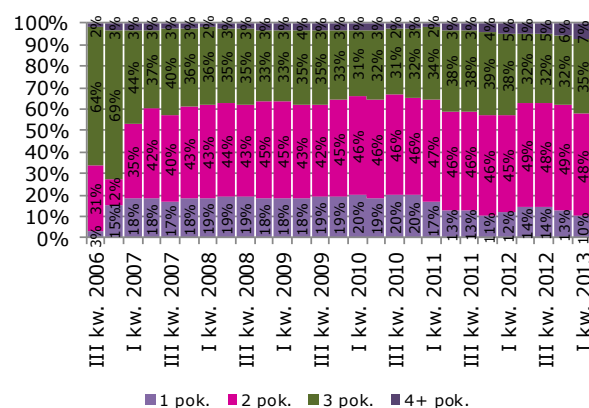
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



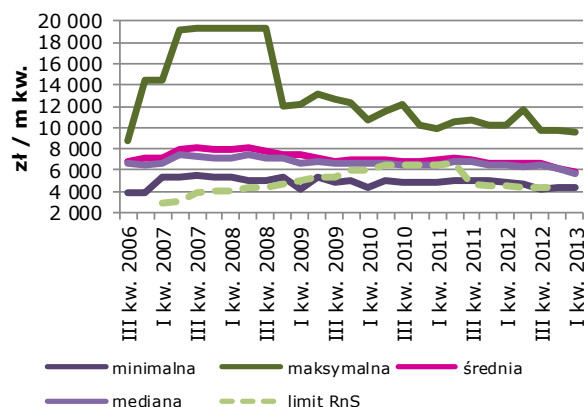
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



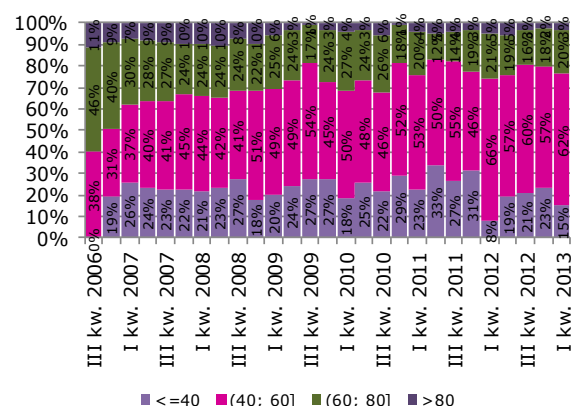
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.16. Ceny transakcyjne na RP



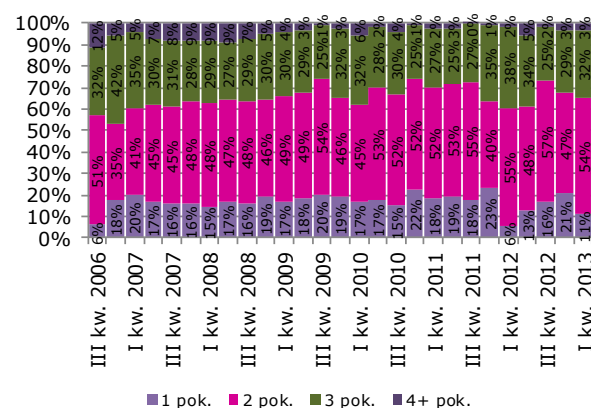
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



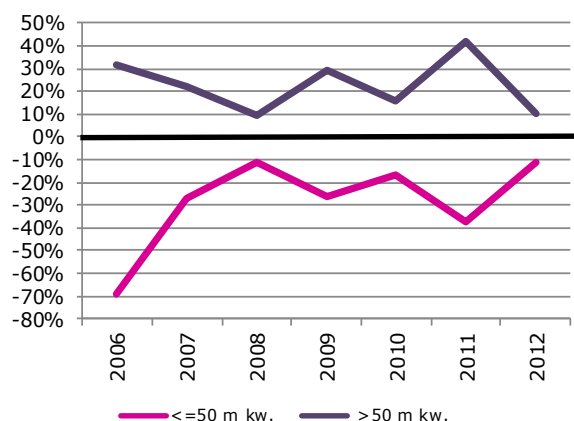
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

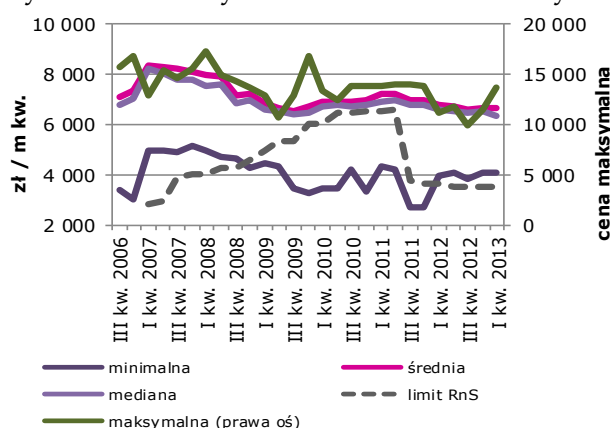
Wykres 5.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

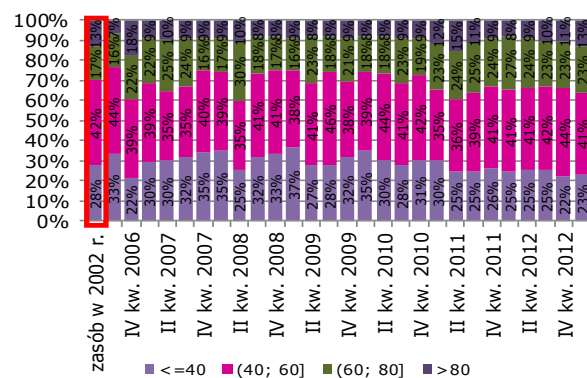
5.3.2.2. Rynek wtórny w Krakowie

Wykres 5.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



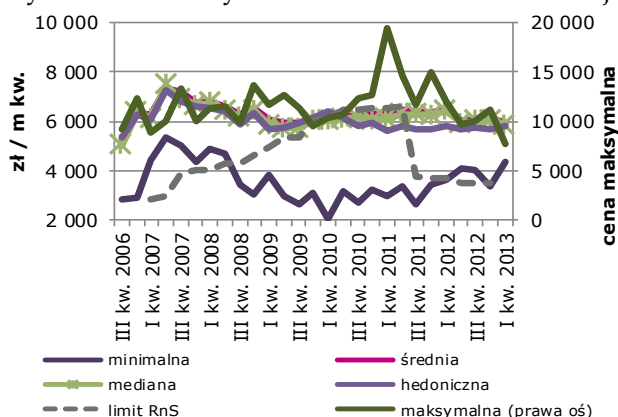
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



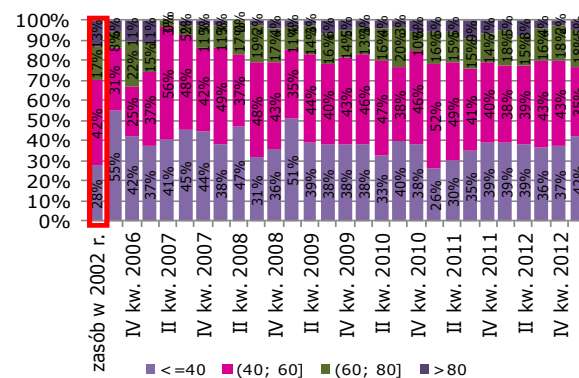
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



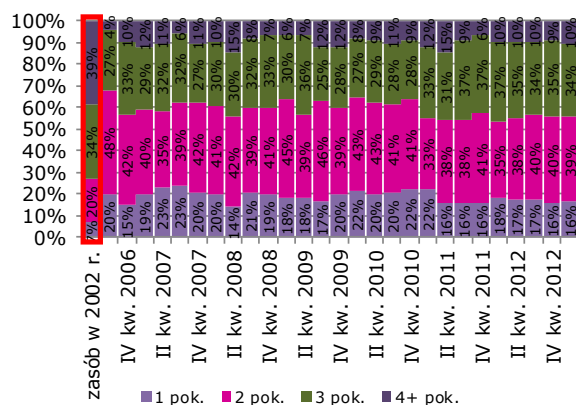
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



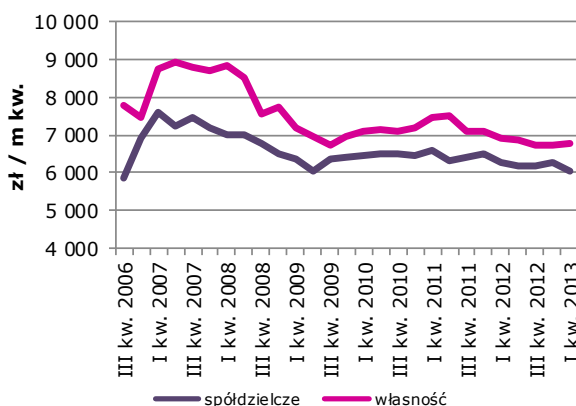
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



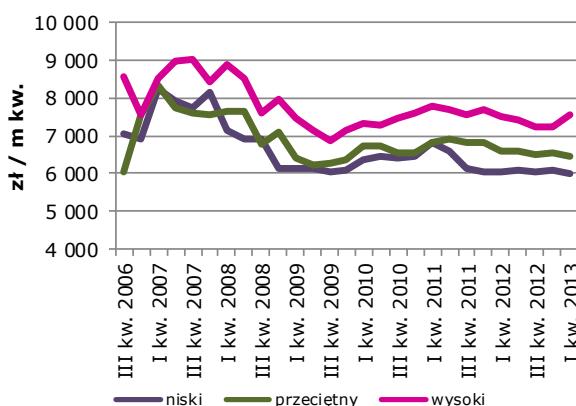
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



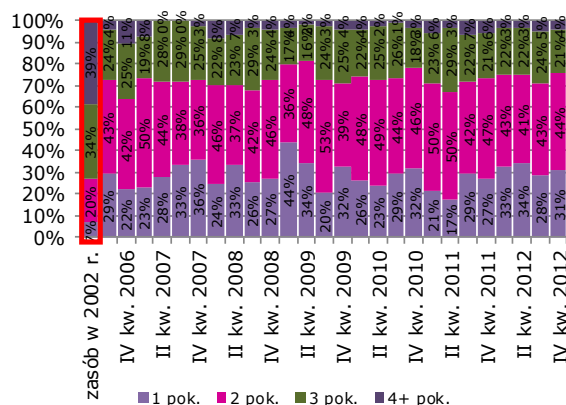
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



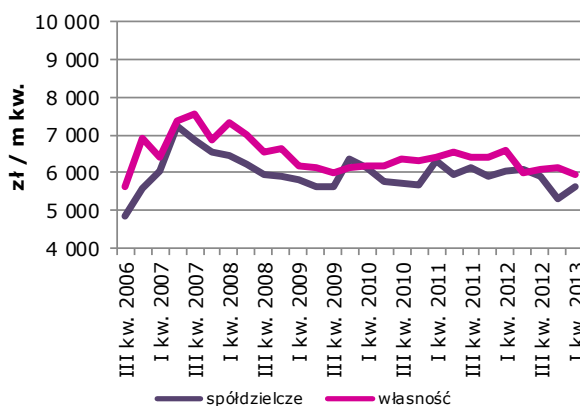
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



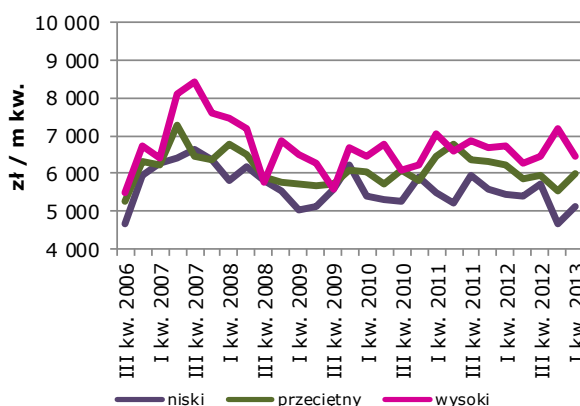
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



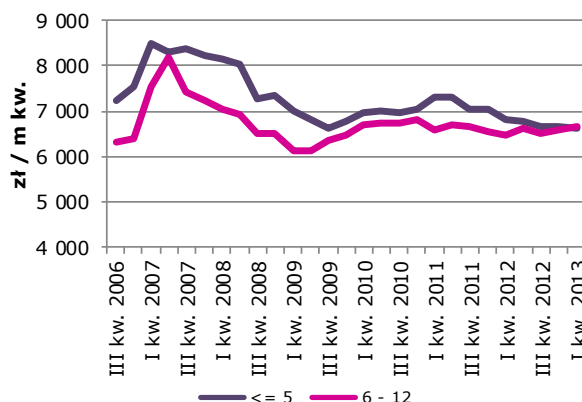
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



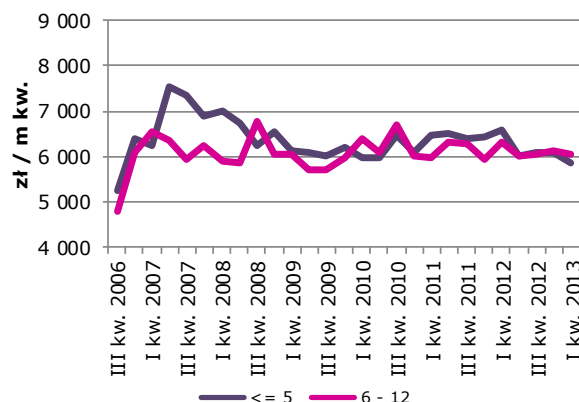
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



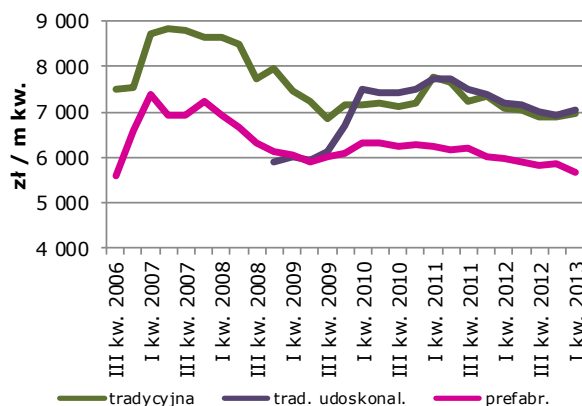
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



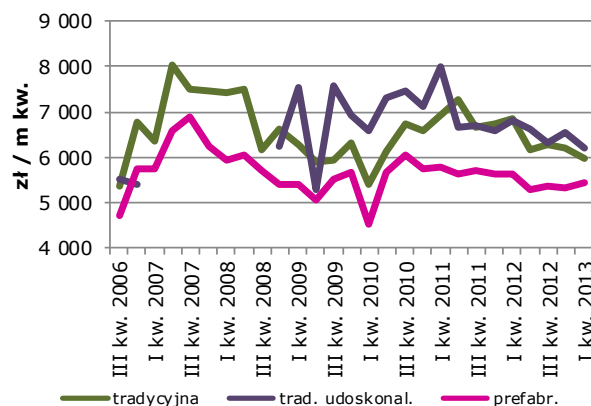
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



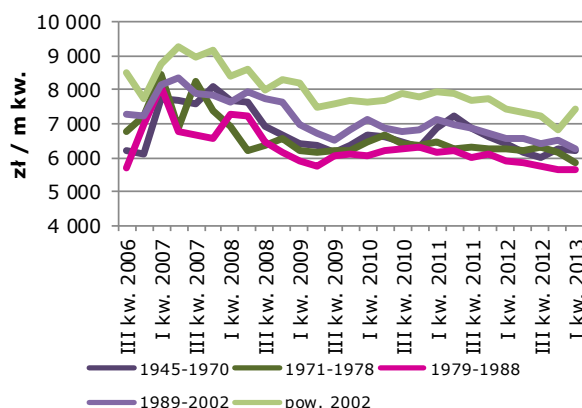
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



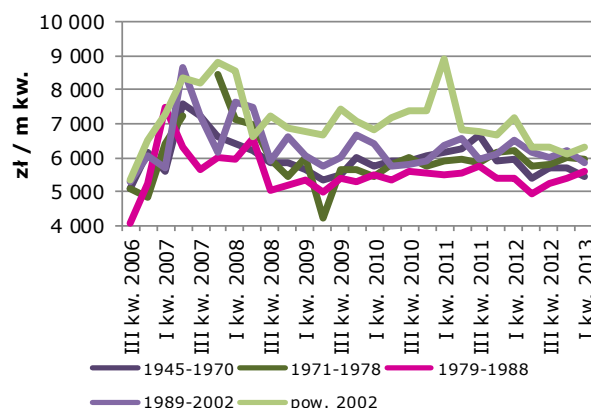
Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

Wykres 5.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Krakowie.

6. Lublin

6.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

Na rynku pierwotnym i wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w 2012 r. wystąpiła znaczna nadpodaż mieszkań. Deweloperzy oddali do użytkowania o 61% więcej mieszkań niż w 2011 r. Ponadto, wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań deweloperskich (w porównaniu do 2011 r. wzrost o 11%). Pomimo że deweloperzy posiadali znaczne zasoby niesprzedanych mieszkań jeszcze z 2011 r. uruchamiali kolejne inwestycje m.in. w celu uniknięcia stosowania zapisów wynikających z wejścia w życie od 29.04.2012 r. tzw. ustawy deweloperskiej. Jednocześnie wzrostowi temu towarzyszył spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (w porównaniu do 2011 r. mniej o 1,6%).

Nadpodaż mieszkań na obu rynkach i różnorodność ofert sprzyjała spadkowi cen.

W Lublinie średnie ceny transakcyjne m kw. mieszkań w ciągu 2012 r. (liczone IV kw./I kw.) na rynku pierwotnym były niższe o 4,8%, na rynku wtórnym o 5,4%.

W 2012 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych w Lublinie był rynkiem kupującego, a sprzedający musieli intensyfikować działania zachęcające do zakupów. Deweloperzy zmuszeni byli do większej elastyczności cenowej, zwłaszcza w lokalizacjach, w których realizowanych jest kilka inwestycji i kupujący mają duży wybór mieszkań. O cenie metra kwadratowego mieszkania decydował w dużej mierze koszt zakupu gruntu pod inwestycję, wynikający głównie z lokalizacji. Stąd różnica w cenie m kw. mieszkania w centrum czy prestiżowych dzielnicach, w relacji do zlokalizowanych na obrzeżach (np. LSM-5965 zł/m kw., Czechów-5743 zł/m kw., Węglin-4490 zł/m kw., Dziesiąta-3822 zł/m kw.).

W strukturze sprzedaży mieszkań na obu rynkach zwiększył się udział mieszkań o powierzchni użytkowej od 40 do 60 m kw. (na rynku pierwotnym z 45,7% w I kw. 2012 r. do 68,4% w IV kw. 2012 r., na rynku wtórnym odpowiednio z 48,0% do 55,0%).

W IV kw. 2012 r. średnia powierzchnia oddawanych przez deweloperów mieszkań wynosiła 56,7 m kw., na rynku wtórnym średnia powierzchnia sprzedanych mieszkań wynosiła 49,3 m kw. Wśród nabywców wciąż najbardziej popularne są mieszkania jedno i dwupokojowe (rynek pierwotny - 8,0% i 42,0% zawartych transakcji, rynek wtórny odpowiednio - 14,0% i 52,0%).

Wyniki badań wskazują, że na rynku wtórnym istotnym czynnikiem branym pod uwagę przy zakupie mieszkania, mającym wpływ na cenę był wiek budynku (stopień zużycia technicznego, technologia wykonania). W IV kw. 2012 r. w strukturze mieszkań wg wieku ok. 35% to mieszkania wybudowane w latach 1989-2002, w średniej cenie za m kw. 5160 zł. Mieszkania te, stanowiły konkurencję dla lokali oferowanych przez deweloperów na rynku pierwotnym.

Sprzedaż mieszkań w 2012 r., pomimo zaostrzonych kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki, była wyższa niż 2011 r. Niewątpliwie wpływ na

to miał IV kw. 2012 r., w którym część nabywców chciała skorzystać z możliwości uzyskania pomocy finansowej na warunkach oferowanych w jeszcze obowiązującym programie *Rodzina na swoim*. W 2012 r. w Lublinie, w porównaniu z poprzednim rokiem banki udzieliły o ok. 28% mniej kredytów mieszkaniowych. Przy czym o ok. 59% zmalała kwota kredytów udzielonych w ramach RNS.

W poszczególnych kwartałach 2012 r. znacznym wahaniom ulegała kredytowa dostępność mieszkania (relacja ceny m kw. mieszkania do przeciętnego miesięcznego dochodu) oraz dostępność kredytu złotowego. Był to głównie wynik spadku cen mieszkań, a nie wzrostu wynagrodzeń.

Wg danych GUS, liczba mieszkańców Lublina systematycznie się zmniejsza (od 2002 do 2012 r. o ok. 3,0%). Jest to głównie wynik ujemnego salda migracji (w 2012 r. wskaźnik wynosił -2,8). Utrzymują się również niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej ludności, zmniejsza się udział ludności w wieku produkcyjnym, a zwiększa w wieku poprodukcyjnym. Pozytywnym zjawiskiem jest utrzymujący się od 2003 r. dodatni przyrost naturalny (0,7). Pogarsza się natomiast sytuacja ekonomiczna ludności (spadek zatrudnienia, wzrost stopy bezrobocia).

Prognozy na 2013 r. przewidują mniejsze zainteresowanie kupnem mieszkań związane m. in. z pogorszającą się sytuacją makroekonomiczną oraz oczekiwaniem wejścia w życie kolejnego programu *Mieszkanie dla młodych*. W przypadku deweloperów wpływ na decyzje ograniczające inwestycje mają spadające ceny nieruchomości, rekordowa oferta mieszkań oczekujących na sprzedaż na rynku pierwotnym oraz trudności w pozyskiwaniu finansowania budów.

6.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Lublinie

Tabela 6.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Lublinie

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	119354	130585	131942	133242	135386	136537	138189	141395	143589
- mieszkania na 1000 ludności	333	368	373	379	386	391	396	406	413
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	6926	7640	7736	7845	7997	8100	8217	8384	8544
- przeciętna (m kw.)	58	58,5	58,6	58,9	59,1	59,3	59,5	59,3	59,5
- na osobę (m kw.)	19,3	21,5	21,9	22,3	22,8	23,2	23,6	24,1	24,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,8	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	140523								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,18								

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie, Dane dla 2012 r. - szacunek własny OO NBP w Lublinie.

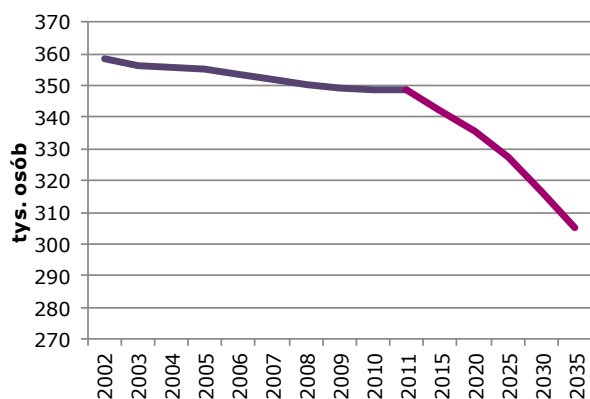
6.2.1. Czynniki demograficzne w Lublinie

Tabela 6.2. 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	348567	208	-1124	-916	1736	0,6	-3,2	5,0
2012	347678	243	-957	-714	1670	0,7	-2,8	4,8

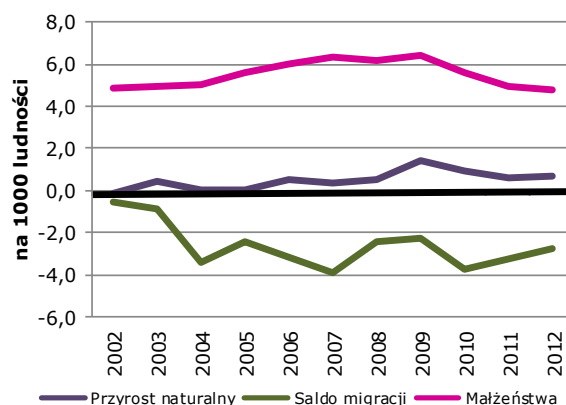
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Lublina



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.2. Relacje demograficzne w Lublinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Tabela 6.3. 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.

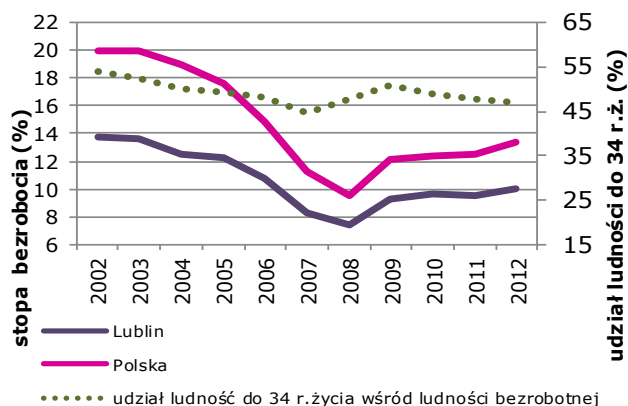
Tabela 6.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Lublinie

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	66,5	19,1	14,5
2005	67,1	17,3	15,5
2010	65,5	16,4	18,1
2011	65,1	16,2	18,8
2012	64,3	16,2	19,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

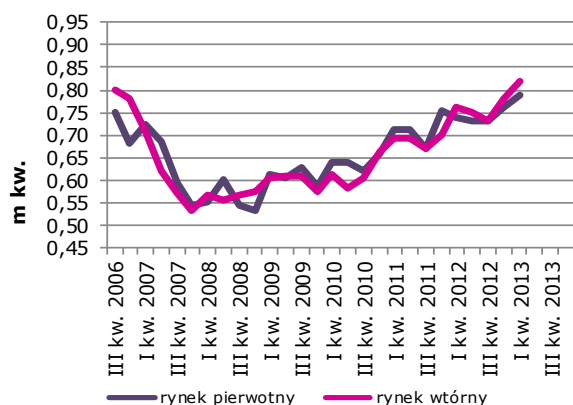
6.2.2. Czynniki ekonomiczne w Lublinie

Wykres 6.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrob. w Lublinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Lublinie



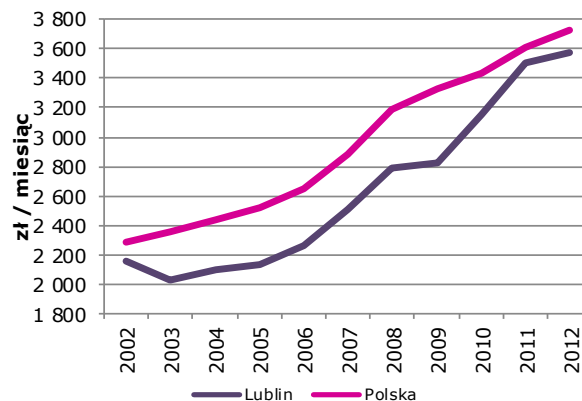
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Lublinie



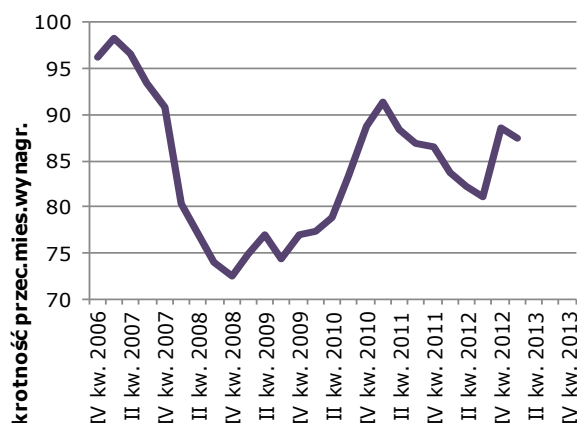
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Lublinie



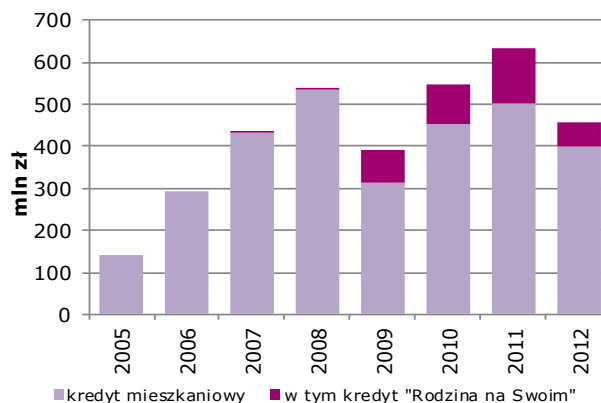
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Lublinie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Lublinie



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

6.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

Tabela 6.5. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	371	1111	1576	2276	1586	1723	1615	2267	2171
- indywidualne	126	232	192	246	179	218	237	207	235
- na sprzedaż lub wynajem	110	530	1203	1553	1020	1185	1093	1482	1651
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	789	1331	1658	1529	1275	1350	1951	1698	1479
- indywidualne	151	313	174	230	169	187	225	318	324
- na sprzedaż lub wynajem	49	597	1306	1094	823	641	1191	978	962
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	1125	1661	1404	1379	2196	1250	1751	1493	2194
- indywidualne	203	291	199	329	253	253	315	208	523
- spółdzielcze	428	434	275	297	273	28	478	318	411
- na sprzedaż lub wynajem	398	856	830	624	1582	899	838	778	1260
- społeczne czynszowe	68	80	0	73	88	0	84	70	0
- komunalne	28	0	100	56	0	30	36	119	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

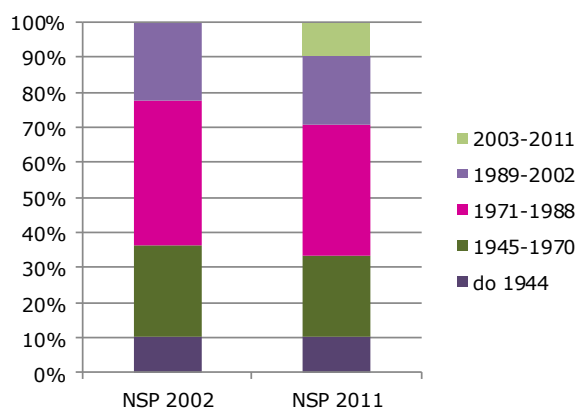
Tabela 6.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	1 125	1 661	1 404	1 379	2 196	1 250	1 751	1 493	2194
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	80,1	119,9	101,7	116,7	158,5	110,9	122,9	114,7	159,1
- na 1000 ludności	3,1	4,7	4,0	3,9	6,3	3,6	5,0	4,3	6,3
- na 1000 zaw. małżeństw	648	835	661	615	1 016	555	895	860	1314
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	611	329	720	862	-35	1 003	205	243	-524
- na 1000 ludności	1,7	0,9	2,0	2,5	-0,1	2,9	0,6	0,7	-1,5
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	71,2	72,2	72,5	84,6	72,2	90,3	71,8	77,6	72,5
Liczba izb oddanych	4 408	6 068	5 090	5 469	8 418	5 122	6 024	5 611	7973
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,9	3,7	3,6	4,0	3,8	3,3	3,4	3,8	3,6
Przec. pow. izby (m kw.)	18,2	19,8	20,0	21,3	18,8	21,7	20,4	20,4	20,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

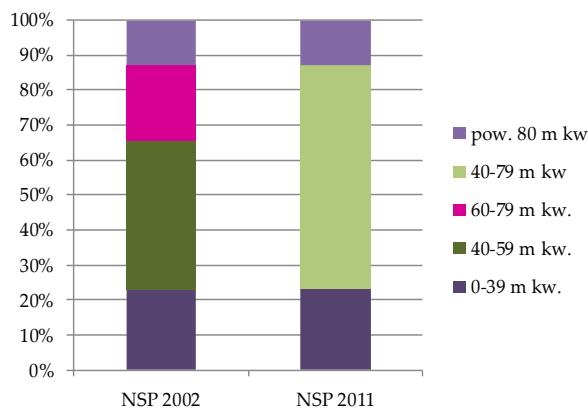
6.2.4. Zasób mieszkaniowy w Lublinie

Wykres 6.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Lublinie wg NSP



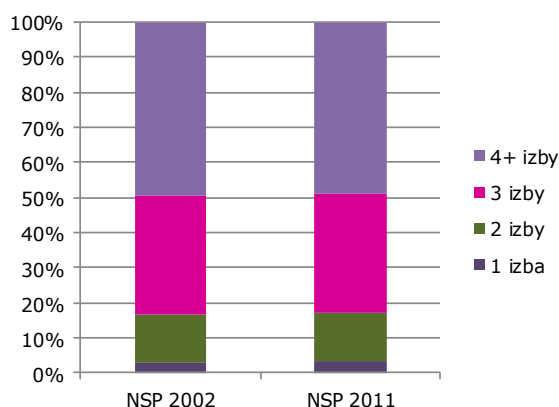
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.10. Zasób mieszkaniowy wg powierzchni użytkowej w Lublinie wg NSP



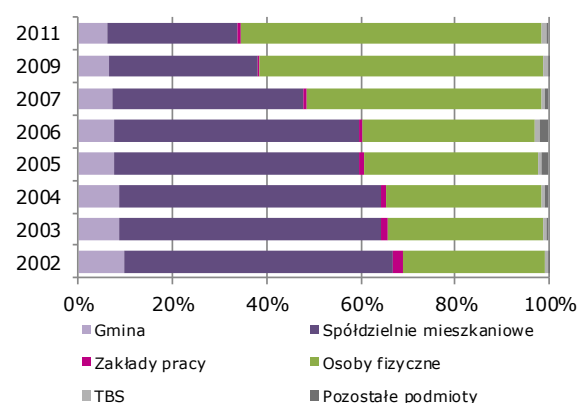
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Lublinie wg NSP



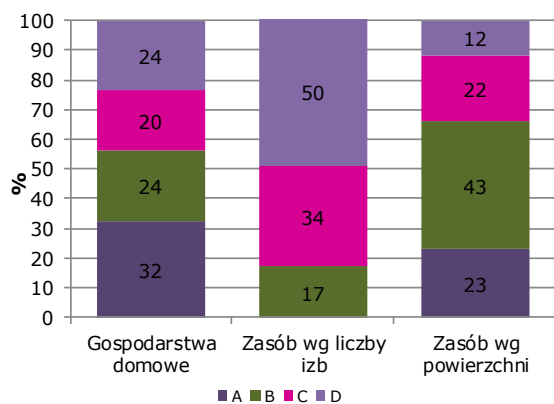
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Lublinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Lublinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

6.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Lublinie

Tabela 6.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	20	15	20	30
2	Biura pośredników	37	50	55	51
3	Kancelarie notarialne	31	37	44	44
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	48	48	59	95
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	33	33	54	67
6	Wspólnoty mieszkaniowe	485	490	902	906

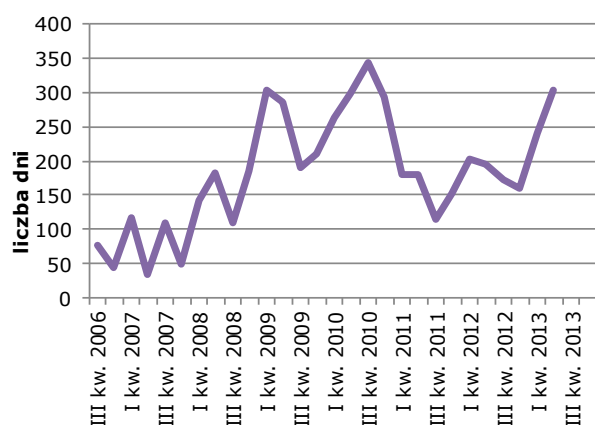
Źródło: szacunki NBP OO w Lublinie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Lublinie.

Tabela 6.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	816	988	1013	1072	1221
Wartość w mln zł	219,37	257,70	268,51	289,47	316,68

Źródło: szacunki NBP OO w Lublinie na podstawie danych BaRN.

Wykres 6.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Lublinie



Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

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

Tabela 6.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	5134	4906	5076	4805	4779
III kw. 2012	5111	4864	5065	4886	4828
IV kw. 2012	5043	4699	4995	4588	4521
I kw. 2013	5126	4679	4491	4917	4499

Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Tabela 6.10. 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.)
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
II kw. 2012	101,1	99,4	100,4	99,1	99,5	101,6	101,6	97,6	97,2	95,4
III kw. 2012	99,6	99,1	99,8	101,7	101,0	99,8	94,8	98,4	93,9	91,6
IV kw. 2012	98,7	96,6	98,6	93,9	93,6	100,2	101,2	98,9	92,0	90,6
I kw. 2013	101,6	99,6	89,9	107,2	99,5	100,9	94,8	88,8	101,4	93,7

Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Tabela 6.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Lublinie

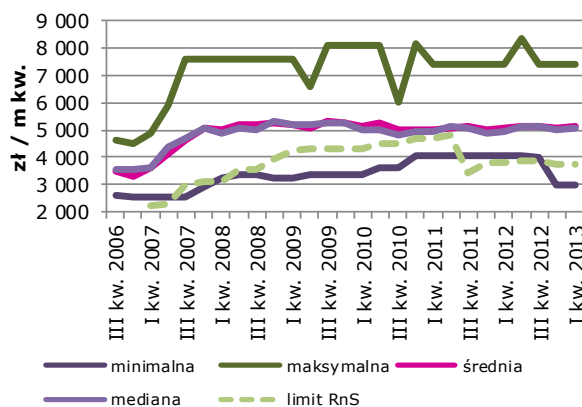
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	22,0	21,0	21,5
IV kw. 2006	22,0	22,0	22,0
I kw. 2007	24,0	23,0	23,5
II kw. 2007	25,0	24,0	24,5
III kw. 2007	29,0	26,0	27,5
IV kw. 2007	29,0	27,0	28,0
I kw. 2008	35,0	24,0	29,5
II kw. 2008	bd.	bd.	bd.
III kw. 2008	bd.	bd.	bd.
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
II kw. 2012	30,0	31,0	30,5
III kw. 2012	29,0	26,0	27,5
IV kw. 2012	28,0	30,0	29,0
I kw. 2013	29,0	29,0	29,0

Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

6.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

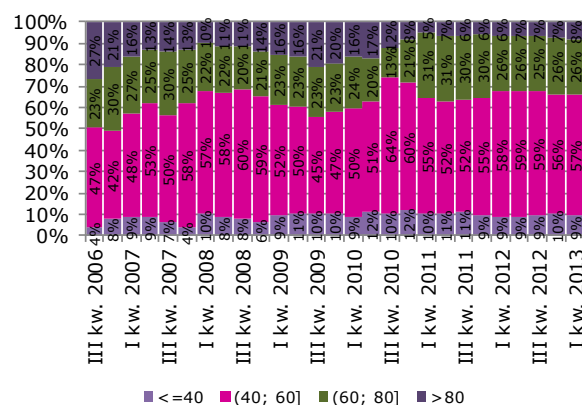
6.3.2.1. Rynek pierwotny w Lublinie

Wykres 6.15. Ceny ofertowe na RP



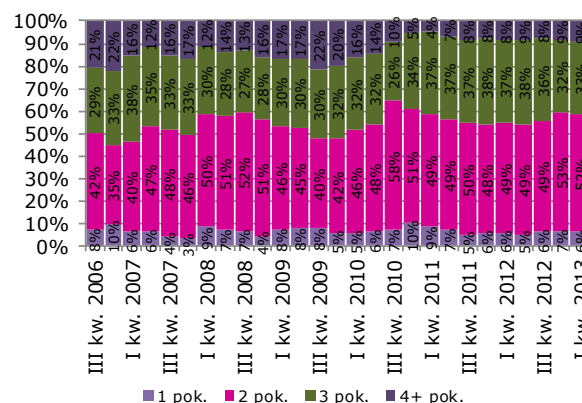
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



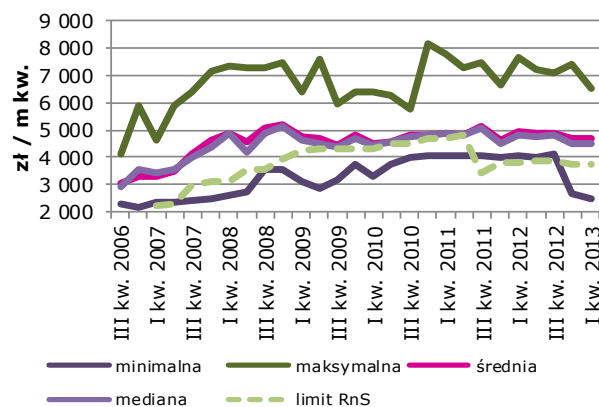
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



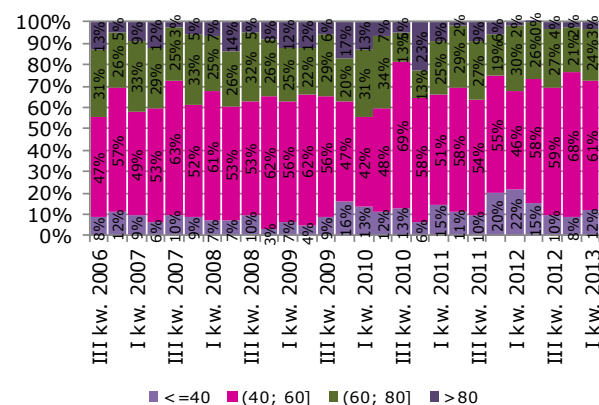
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.16. Ceny transakcyjne na RP



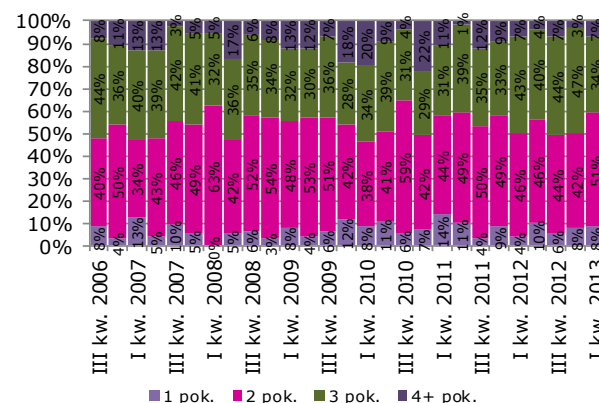
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



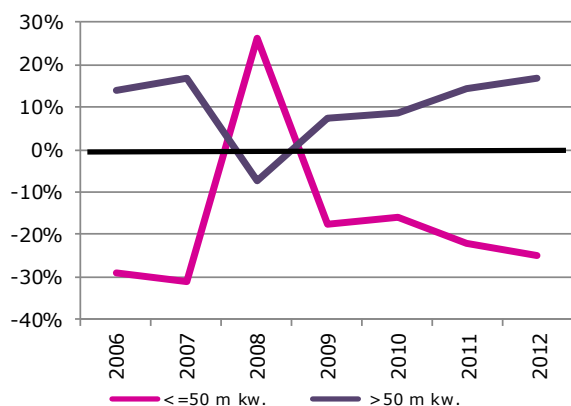
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

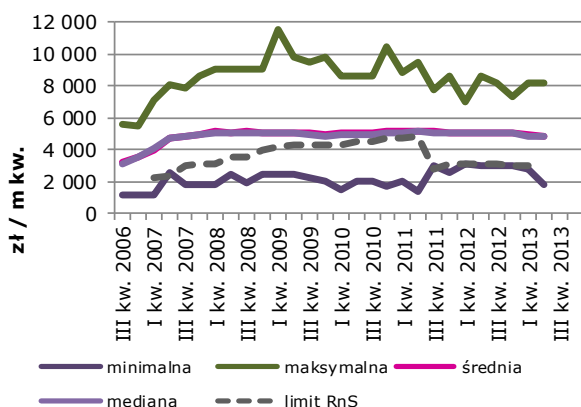
Wykres 6.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

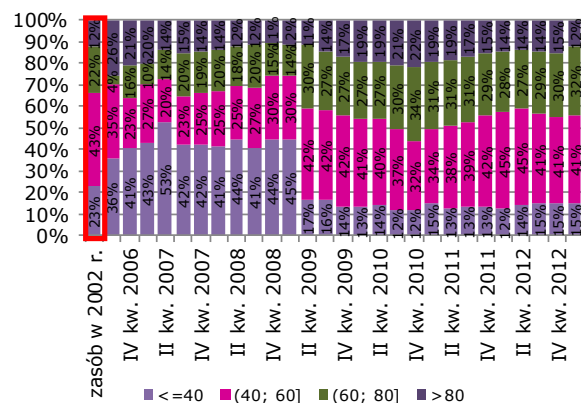
6.3.2.2. Rynek wtórny w Lublinie

Wykres 6.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



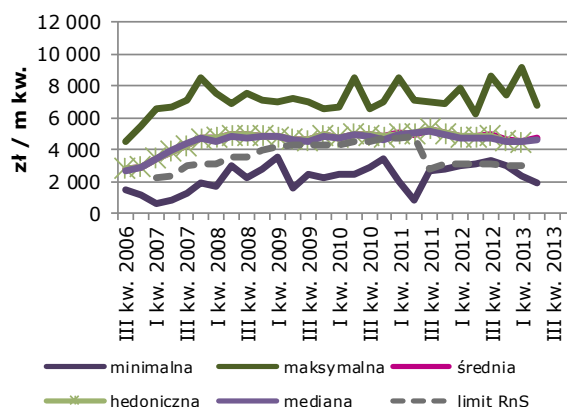
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



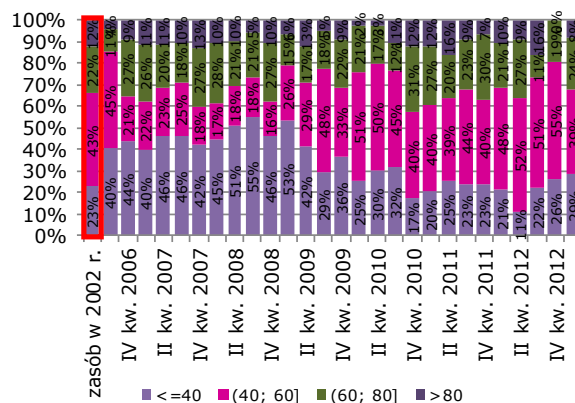
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



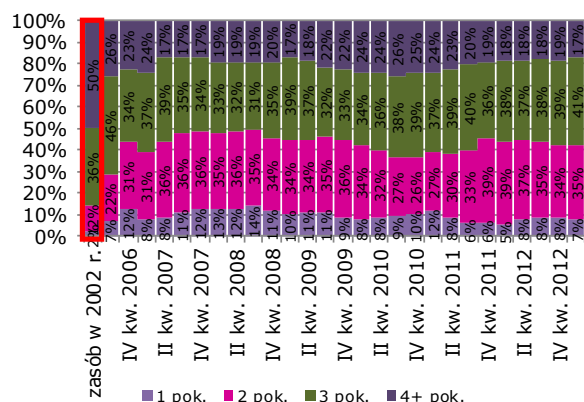
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



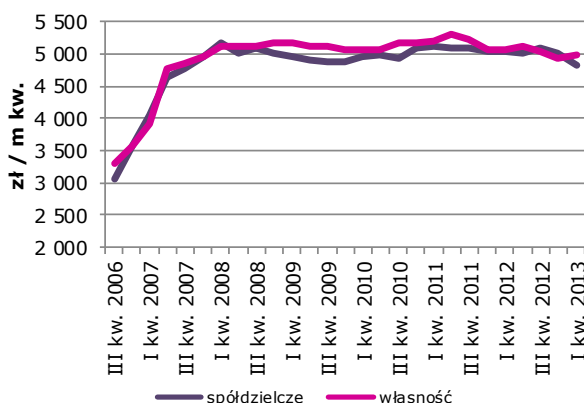
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



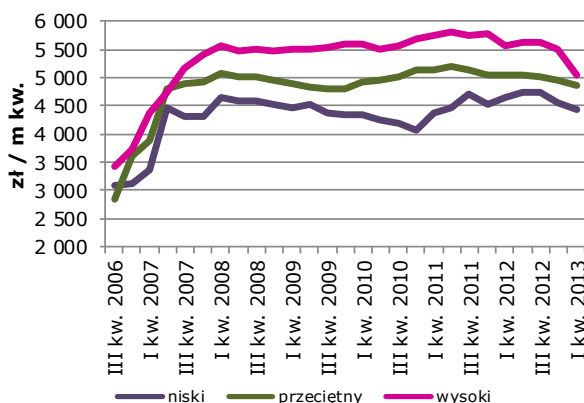
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



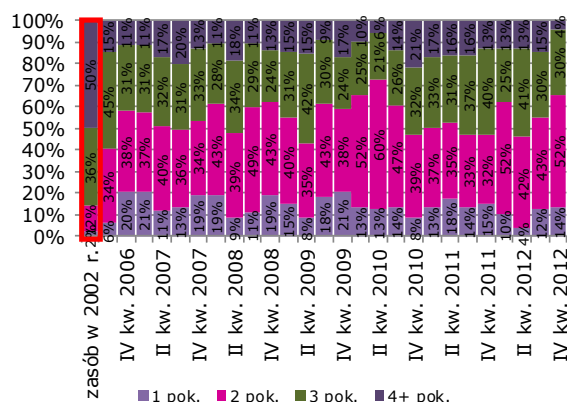
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



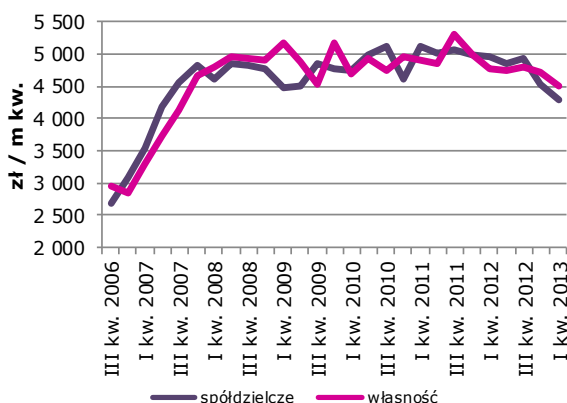
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



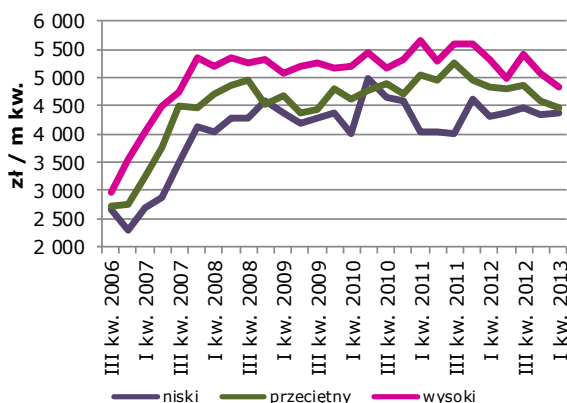
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



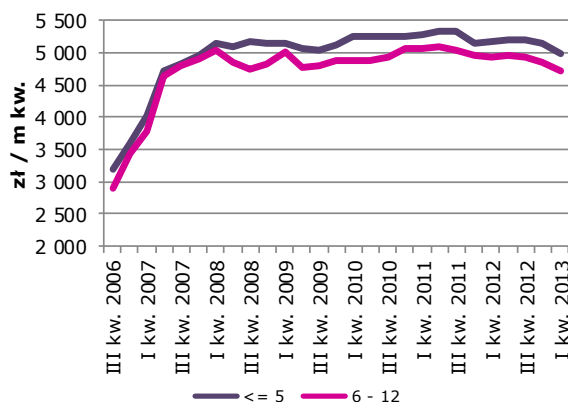
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie..

Wykres 6.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



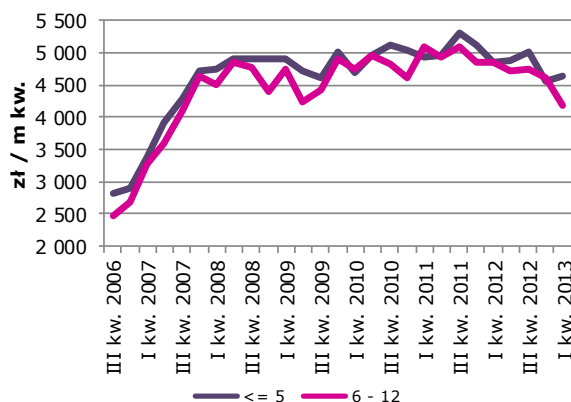
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



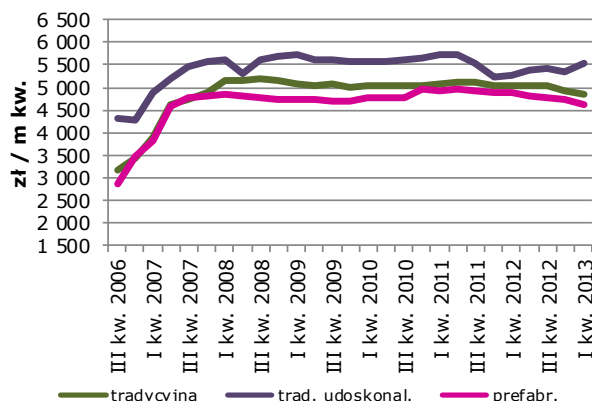
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



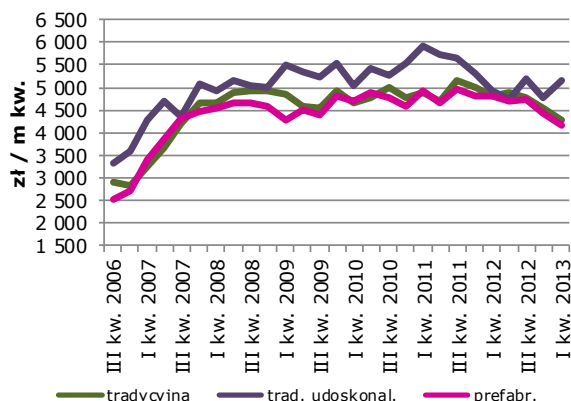
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



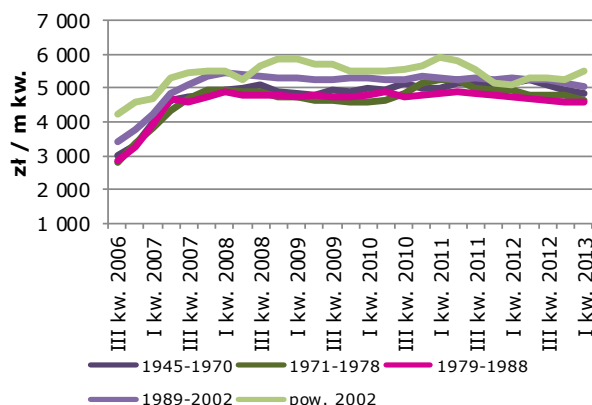
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



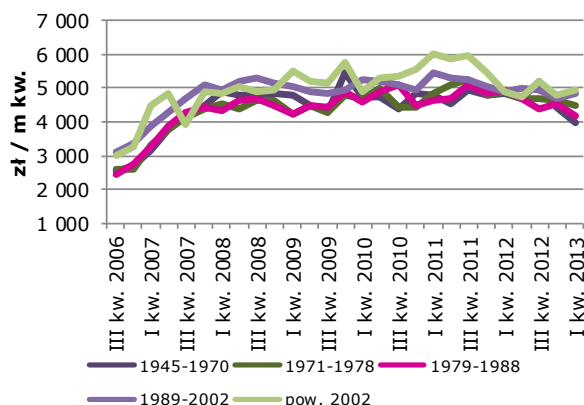
Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

Wykres 6.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Lublinie.

7. Łódź

7.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

Rosnąca oferta mieszkań, długi czas sprzedaży oraz kończący się program „Rodzina na Swoim” (dalej RNS) przyniosły wreszcie dynamiczne zmiany cen na rynku pierwotnym w Łodzi w 2012 r. O ile spadek średniej ceny ofertowej nieco poniżej 5000 zł/m kw., chociaż długo wyczekiwany, można uznać za znaczące wydarzenie dla łódzkiego rynku, to spadek cen ofertowych z kwartału na kwartał, a jesienią roku 2012 o ponad 6% do poziomu 4650 zł/m kw., był już wydarzeniem bez precedensu. Decydujący wpływ na aktywność deweloperów miał kończący się w ub. roku program RNS, czego konsekwencją stał się spadek średniej ceny transakcyjnej latem poniżej poziomu 4500 zł/m kw. Jednak „wymuszone” kończącym się programem dopłat gwałtowne urealnienie cen ofertowych i transakcyjnych nie przyniosło do końca satysfakcjonującego deweloperów wzrostu sprzedaży. Z kolei dla kupujących kończący się program RNS stał się przesłanką do akceptacji wzrostu cen w II połowie roku. Takie podejście spowodowało średnią cenę transakcyjną do poziomu z końca 2011 r. Natomiast początek 2013 roku był próbą „odreagowania” podaży, która przyniosła kolejny wzrost cen.

Efektom zmian cen transakcyjnych w Łodzi w 2012 r. było sprowadzenie zysku deweloperskiego do poziomu nie dosyć, że najniższego wśród dużych miast wojewódzkich w Polsce, to także do poziomu, który należy uznać za minimum stopy zwrotu na kapitale własnym. Zjawisko takie może stać się sygnałem ograniczającym skłonność do akceptacji dalszego spadku cen w 2013 r, co znalazło już potwierdzenie w danych za I kw. 2013 r.

W Łodzi za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w IV kw. 2012 r. można było kupić 0,75 m kw. nowego mieszkania, podczas, gdy w okresie boomu cenowego było to 0,48-0,50 m kw.

W warunkach kolejnej poprawy wskaźników dostępności mieszkania za przeciętne wynagrodzenia i dostępności kredytowej mierzonej wielkością metrażu mieszkania, które można kupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego, a także ostatniej możliwości skorzystania z RNS, nie odnotowano znaczącego wzrostu popytu na rynku pierwotnym. Przyczyną tego była zapewne m.in. zaostrzona w 2012 r. polityka banków, skutkująca znacznym ograniczeniem możliwości finansowania zakupu mieszkania. Pomimo tego, że liczba udzielonych kredytów w programie RNS była blisko dwukrotnie większa niż w poprzednim roku, to ogólna wartość kredytów udzielonych na cele mieszkaniowe spadła w stosunku do 2011 roku o około 20%.

Rok 2013 - przynajmniej jego pierwsza połowa - stawia rynek w nowej „czystej” sytuacji, w której uczestnicy rynku pierwotnego będą musieli szukać równowagi bez programów wspomagających. Problemem staje się ogólne pogorszenie sytuacji gospodarczej w kraju, w tym w Łodzi, wzrost bezrobocia, prawdopodobny spadek tempa wzrostu wynagrodzeń, co ogranicza skłonność potencjalnych kupujących do

podjęcia ryzyka związanego z zakupem mieszkania i to nawet pomimo znacznego spadku odsetkowych kosztów kredytu. Taką sytuację potwierdzają ogólnopolskie dane dotyczące liczby i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych. W warunkach presji wynikającej z takiej sytuacji i przy obecnej wielkości podaży, łódzki rynek pierwotny może stać się aktywniejszy pod warunkiem szukania równowagi w nieco niższych przedziałach cenowych. Wydaje się, że w 2012 r. wyznaczył się trwały korytarz, tj. przedział 4400- 4600 zł/m kw., w którym powinny się poruszać też ceny transakcyjne w 2013 r., a z upływem czasu kierując się raczej w dolne rejony tego przedziału. Spadek cen m kw. może być również wymuszony brakiem zainteresowania kupujących mieszkaniami większymi. Deweloperzy dostosowują ofertę do zapotrzebowania na mniejsze mieszkania, ale nie zmienia to faktu, że istnieje problem ze sprzedażą już istniejącej puli większych mieszkań.

W segmencie mieszkań w budynkach wybudowanych w standardzie podstawowym w przeciągu roku 2012 średnia powierzchnia kupionego mieszkania zmniejszyła się o 7 m kw., a ceny mieszkań dużych, tj. 4 i więcej pokojowych zmniejszyły się o prawie 5%.

Boom cenowy w latach 2007-2008, na trudnym, płytkim łódzkim rynku pierwotnym, przyciągnął dużych deweloperów, których oferta wynikająca z podjętych wtedy decyzji znalazła swoją kulminację w 2012 r. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem była 2,5 razy większa niż w roku 2011 z rekordową wielkością ponad 2000 mieszkań. Biorąc pod uwagę dotychczasowy czas sprzedaży mieszkań, zapewniło to bardzo szeroki wybór potencjalnym kupującym (na dwa – trzy lata). Konsekwencją raczej niezadowolających do tej pory doświadczeń deweloperów jest istotna weryfikacja planów związanych z łódzkim rynkiem pierwotnym. W 2012 roku znacznie spadła, prawie do poziomu sprzed boomu cenowego, tj. roku 2006 liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem i jest średnio trzy-krotnie mniejsza niż w ostatnich latach. Wydaje się, że na realizację podobnej liczby inwestycji mieszkaniowych, jak w okresie 2007 – 2012, Łódź będzie musiała długo poczekać. Tym bardziej, że wielkość istniejącego starzejącego się zasobu mieszkaniowego w Łodzi, statystycznie wskazuje, że przeciętna liczba osób w mieszkaniu należy do najmniejszych wśród innych miast wojewódzkich. Ponadto, bardzo niekorzystne perspektywy demograficzne, które kolejny raz potwierdzają dane za 2012 r. oraz słabe efekty ekonomiczne deweloperów raczej nie skłonią znacznej grupy deweloperów do ponownego, szerokiego zmierzenia się z łódzkim rynkiem mieszkaniowym.

Rok 2012 przyniósł również przełomowe zmiany w poziomie cen transakcyjnych na łódzkim rynku wtórnym. Już pierwszy kwartał 2012 r. stanowił istotny sygnał szukania ceny równowagi rynkowej i urealnienia cen transakcyjnych, co jednak nie wystarczyło do zwiększenia popytu. W kolejnych miesiącach roku kontynuowany był spadek cen transakcyjnych i to ze znaczną dynamiką. Latem, przy niewielkim popycie, średnia cena transakcyjna spadła do poziomu najniższego od sześciu lat - 3340 zł za mkw. Jednym z czynników, który miał wpływ na taką

sytuację była zmiana preferencji kupujących, którzy coraz częściej kupowali mieszkania o niskim standardzie. Odsetek transakcji dotyczących takich mieszkań wyraźnie wzrósł w 2012 r., a w I kw. 2013 r. wyniósł już około 30% ogółu transakcji, podczas gdy na początku roku 2012 było to o 7 pp. mniej.

Porównując rok 2012 do roku 2011, średnia cena transakcyjna m kw. mieszkań o niskim standardzie w IV kw. 2012 r. była niższa o 9%, a w I kw. 2013 r. znalazła się na poziomie poniżej 3000 zł. W ofercie łódzkich pośredników, mieszkania oferowane w tak niskiej cenie stanowiły 13% całej przedstawionej oferty. Przy czym warto odnotować fakt, że w grupie tej znajdują się również małe mieszkania w wyremontowanych bardzo przeciętnych budynkach, np. zbudowanych w latach. 50 XX wieku, które zostały wcześniej kupione w celu najmu lub sprzedaży.

Cena mieszkań najczęściej kupowanych, tj. wybudowanych w technologii „wielkiej płyty”, o powierzchni 40-60 m kw., których cena w połowie 2011 r. po kilku kwartałach wzrostu osiągała poziom średnio 4000 zł/m kw., jesienią 2012 r. spadła i osiągnęła poziom nieco ponad 3300 zł, czyli o 17% mniej. Niewielki odwrót od kupna takich mieszkań następuje na rzecz starszego zasobu mieszkaniowego – udział transakcji mieszkaniami w budynkach z lat 1945-1970 w I kw. 2013 r. wyniósł 40%, przy 13% spadku cen takich mieszkań w ciągu 12 miesięcy, co wydaje się być istotnym wyznacznikiem kondycji łódzkiego rynku wtórnego.

Miernikiem słabej kondycji finansowej nabywców jest mniejsza powierzchnia kupionych mieszkań, która na początku roku 2012 r. wynosiła średnio prawie 57 m kw., a już pod koniec roku niecałe 51 m kw.

Pomimo tego, że za średnie wynagrodzenie w sektorze łódzkich przedsiębiorstw można było kupić na rynku wtórnym nieco ponad 1 m kw. mieszkania (tak dużo można był ostatnio kupić sześć lat temu), to brak jest przesłanek, które by zmieniły istotnie obraz łódzkiego rynku w perspektywie 2013 r. Tym bardziej, że na podstawie obserwacji z lat poprzednich, można wywnioskować, że strona podaźowa po mocnej korekcie cen ofertowych latem 2012 r. wyczerpała już skłonności do dalszego obniżania cen. Jednak jak można zauważyć, kupujący z aktualnymi preferencjami znajdują odpowiednią ofertę i mogą wynegocjować akceptowaną przez obie strony cenę transakcyjną.

Ścieżka spadków, na którą weszła średnia cena transakcyjna z początkiem roku 2012 raczej nie ma szans na kontynuację w 2013 r. Współpracujący pośrednicy w I kw. 2013 r. sygnalizują pojawienie się na rynku klientów zainteresowanych kupnem małych mieszkań za gotówkę z przeznaczeniem na wynajem, co może przyczynić się do nieznacznego ożywienia łódzkiego rynku wtórnego. Reasumując w 2013 r., można spodziewać się niewielkiego wzrostu aktywności mieszkaniowego rynku wtórnego mierzonego liczbą transakcji, przy raczej stabilnym poziomie cen transakcyjnych w przedziale 3300-3400 zł za m kw.

7.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Łodzi

Tabela 7.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Łodzi

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	316206	331918	332692	333886	336104	337636	339504	344100	346695
- mieszkania na 1000 ludności	403	432	438	443	450	455	461	475	479
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	16456	17513	17607	17723	17905	18039	18206	18390	18575
- przeciętna (m kw.)	52,0	52,8	52,9	53,1	53,3	53,4	53,6	52,3	53,6
- na osobę (m kw.)	21,0	22,8	23,2	23,5	24,0	24,3	24,7	25,4	25,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	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	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	351952								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,11								

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi. Lata 2011, Dane dla 2012 r. - szacunek własny na podstawie danych GUS.

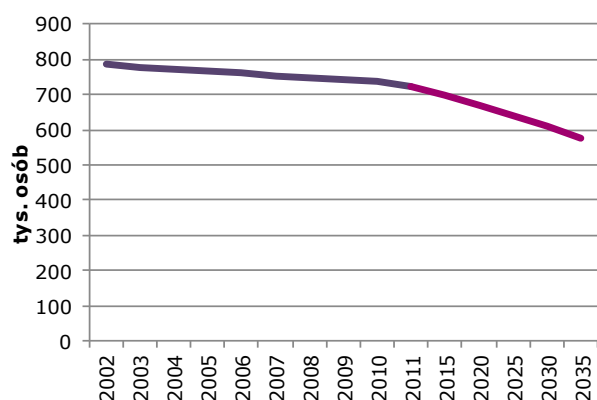
7.2.1. Czynniki demograficzne w Łodzi

Tabela 7.2. Czynniki demograficzne w Łodzi

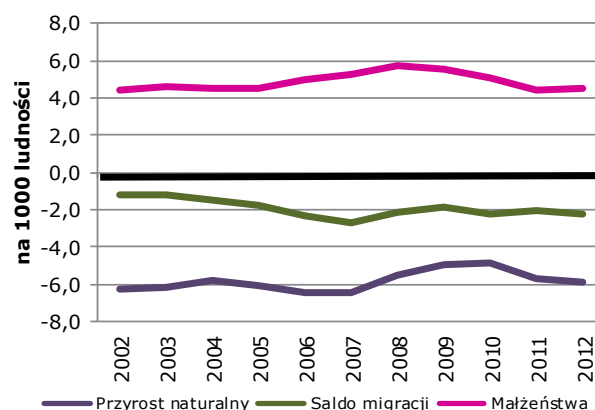
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	785134	-4924	-968	-5892	3440	-6,3	-1,2	4,4
2003	779129	-4785	-957	-5742	3609	-6,1	-1,2	4,6
2004	774004	-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	725055	-4111	-1467	-5578	3233	-5,7	-2,0	4,5
2012	718960	-4215	-1643	-5858	3264	-5,9	-2,3	4,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Łodzi



Wykres 7.2. Relacje demograficzne w Łodzi



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Tabela 7.3. Gospodarstwa domowe w Łodzi

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	351952	100,0
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	0,0
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.

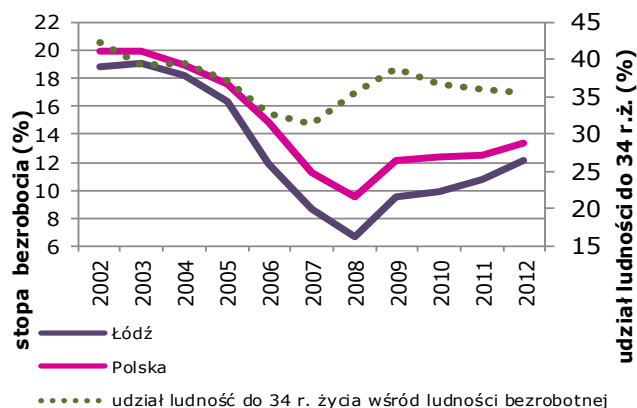
Tabela 7.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Łodzi

	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
2011	63,3	14,1	22,6
2012	62,5	14,1	23,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

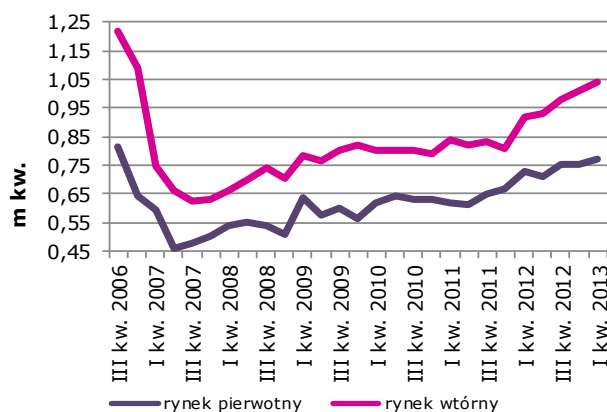
7.2.2. Czynniki ekonomiczne w Łodzi

Wykres 7.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrob. w Łodzi



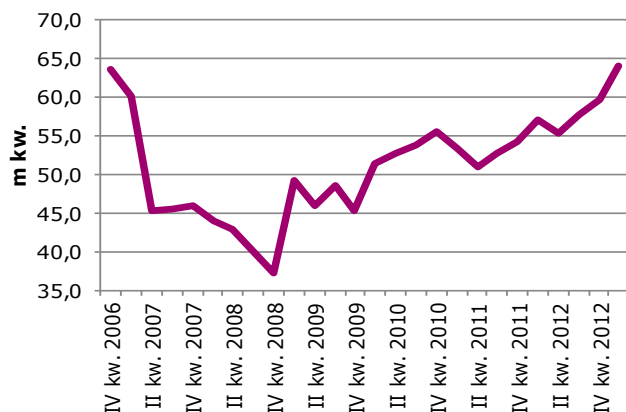
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Łodzi



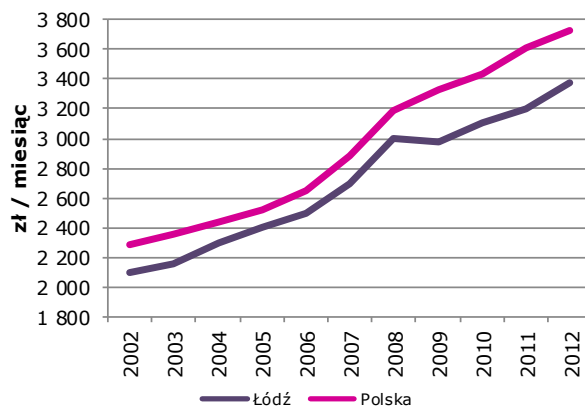
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Łodzi



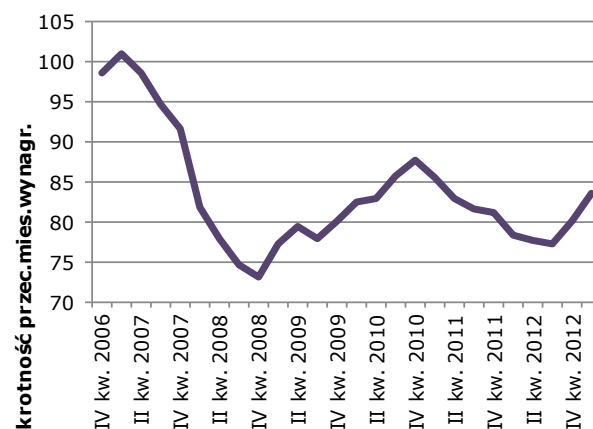
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Łodzi



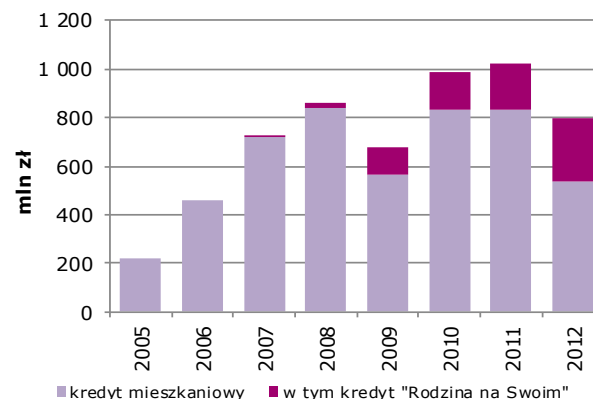
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Łodzi



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Łodzi



Źródło NBP na podst. BIK oraz BGK.

7.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

Tabela 7.5. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	904	1067	1489	4275	3660	2868	2479	2562	1702
- indywidualne	309	434	433	1157	707	525	1010	655	975
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	298	606	2703	2118	2051	1423	1825	727
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	537	880	994	2061	1529	1452	2374	1972	915
- indywidualne	224	191	206	284	290	352	390	410	454
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	615	727	1192	1196	836	1984	1400	461
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	1255	682	1186	1559	2397	1800	2089	1526	2595
- indywidualne	583	362	316	437	471	411	407	528	417
- spółdzielcze	380	233	31	176	162	54	83	0	36
- na sprzedaż lub wynajem	359	131	521	754	1534	1247	1481	788	2040
- społeczne czynszowe	52	81	176	147	140	0	0	155	102
- komunalne	161	77	46	58	159	88	118	55	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

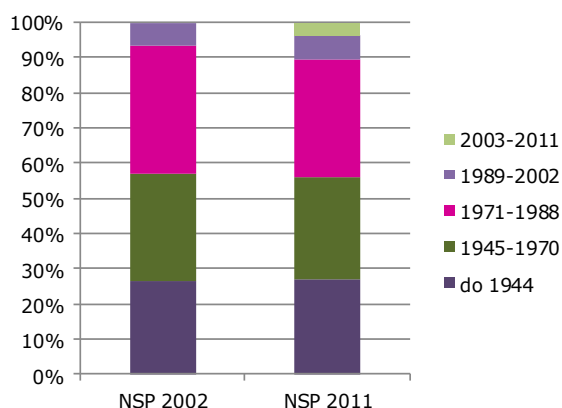
Tabela 7.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	1255	682	1186	1559	2397	1800	2082	1526	2595
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	147,1	89,7	122,0	146,8	202,6	159,4	184,0	128,1	185,2
- na 1000 ludności	1,6	0,9	1,6	2,1	3,2	2,4	2,8	2,1	3,6
- na 1000 zaw. małżeństw	365	198	313	392	562	440	555	472	795
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	2185	2755	2604	2414	1870	2295	1669	1707	669
- na 1000 ludności	2,8	3,6	3,4	3,2	2,5	3,1	2,3	2,4	0,9
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	117,2	131,5	102,9	94,2	84,5	88,6	88,4	84,0	71,3
Liczba izb oddanych	5453	3322	5097	6068	8659	6624	6975	5298	8088
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	4,3	4,9	4,3	3,9	3,6	3,7	3,4	3,5	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	27,0	27,0	23,9	24,2	23,4	24,1	26,4	24,2	22,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

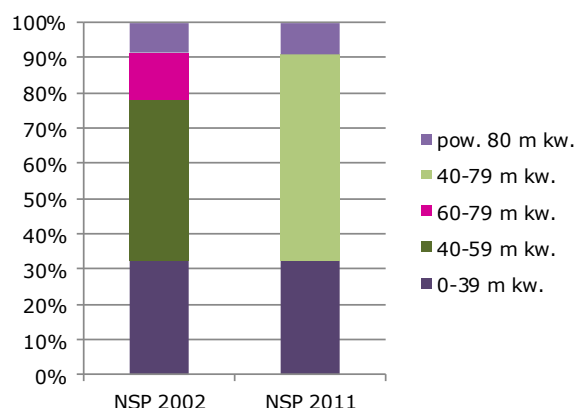
7.2.4. Zasób mieszkaniowy w Łodzi

Wykres 7.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Łodzi wg NSP



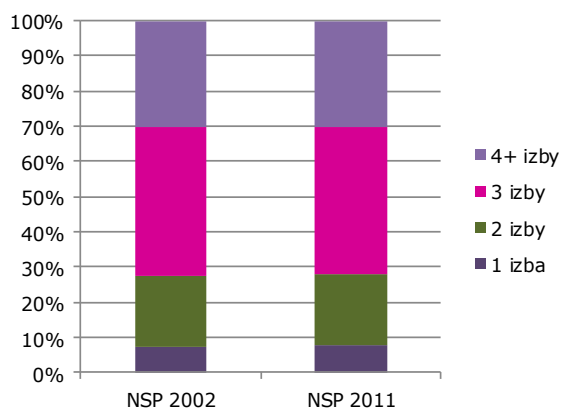
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.10. Zasób mieszkaniowy wg powierzchni użytkowej w Łodzi wg NSP



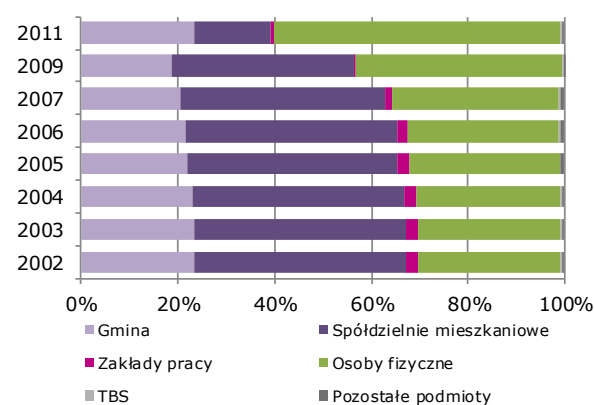
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Łodzi wg NSP



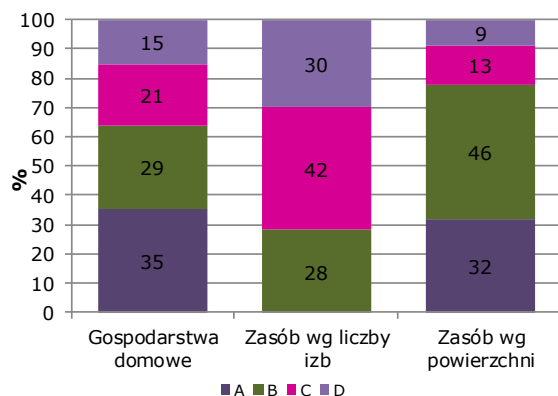
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Łodzi



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Łodzi w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

7.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Łodzi

Tabela 7.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	48	46	52	48
2	Biura pośredników	161	176	191	194
3	Kancelarie notarialne	51	46	45	50
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	162	121	121	167
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	60	43	43	56
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2740	2787	2831	2887

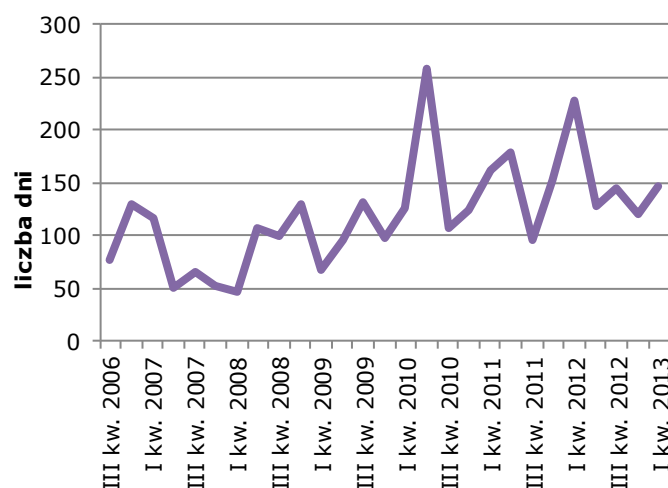
Źródło: szacunki NBP OO w Łodzi.

Tabela 7.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	1790	2150	2400	2500	2100
Wartość w mln zł	352,00	394,00	456,00	460,00	392,00

Źródło: szacunki NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi



Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

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

Tabela 7.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	4948	4668	4033	3587	4080
III kw. 2012	4969	4473	3794	3418	3664
IV kw. 2012	4646	4536	3854	3341	3837
I kw. 2013	4898	4629	3975	3422	3960

Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Tabela 7.10. 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.)
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
II kw. 2012	95,6	101,3	100,7	98,4	101,8	98,9	91,1	92,4	93,3	106,4
III kw. 2012	100,4	95,8	94,1	95,3	89,8	97,2	91,2	89,5	90,0	90,6
IV kw. 2012	93,5	101,4	101,6	97,7	104,7	92,2	94,6	96,6	84,8	97,7
I kw. 2013	105,4	102,1	103,1	102,4	103,2	94,6	100,4	99,2	93,8	98,8

Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Tabela 7.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Łodzi

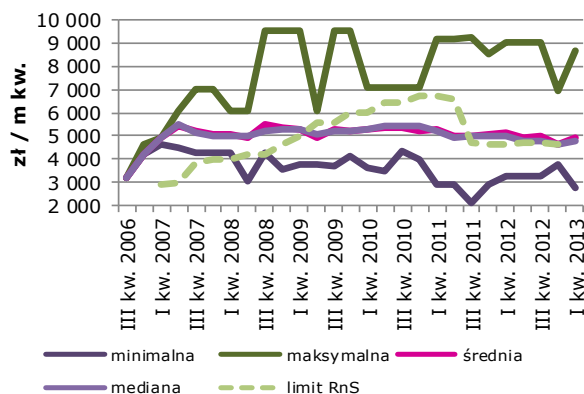
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	14,2	14,7	14,5
IV kw. 2006	21,9	16,8	19,4
I kw. 2007	26,5	17,4	22,0
II kw. 2007	24,3	24,6	24,5
III kw. 2007	25,2	25,3	25,3
IV kw. 2007	29,4	20,5	25,0
I kw. 2008	27,3	30,3	28,8
II kw. 2008	29,0	23,9	26,5
III kw. 2008	23,8	22,9	23,4
IV kw. 2008	b.d	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
II kw. 2012	19,4	22,5	21,0
III kw. 2012	22,0	20,3	21,1
IV kw. 2012	22,9	21,2	22,1
I kw. 2013	25,5	18,8	22,2

Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

7.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

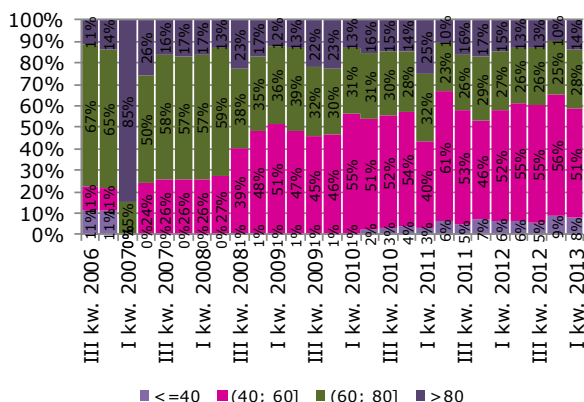
7.3.2.1. Rynek pierwotny w Łodzi

Wykres 7.15. Ceny ofertowe na RP



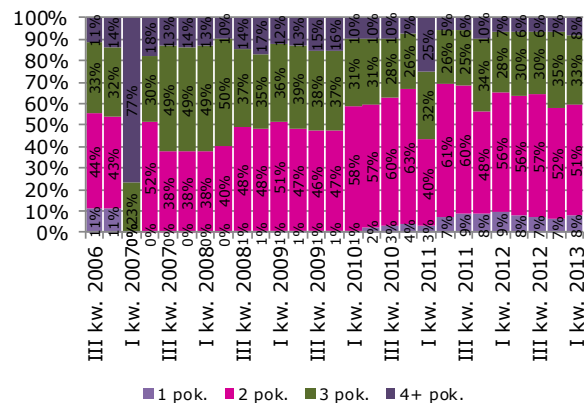
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



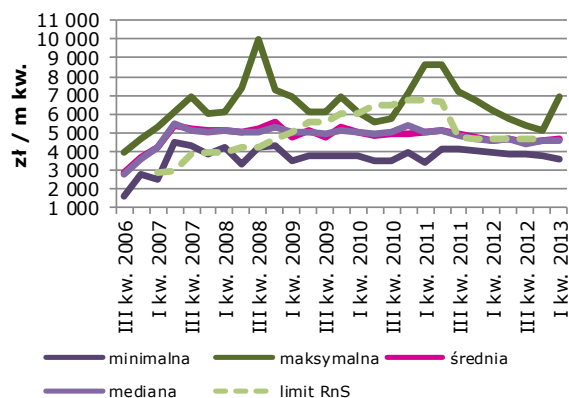
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



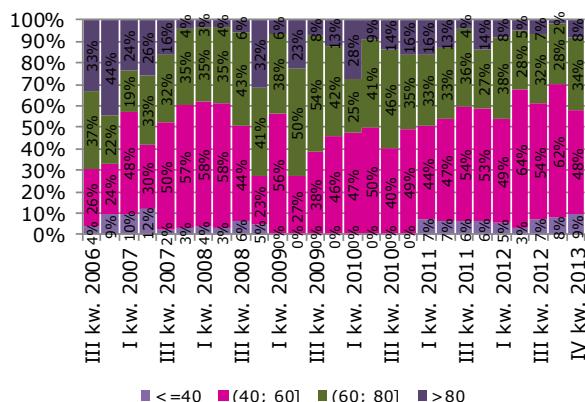
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.16. Ceny transakcyjne na RP



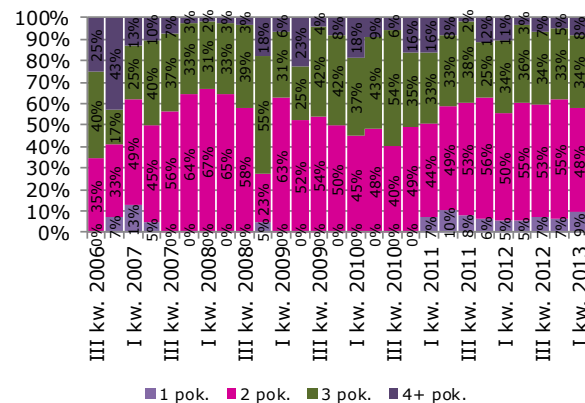
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



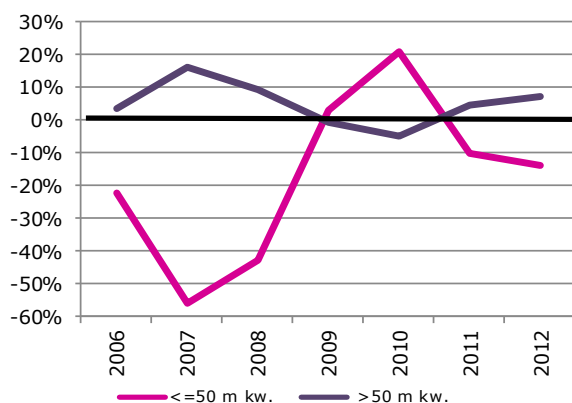
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

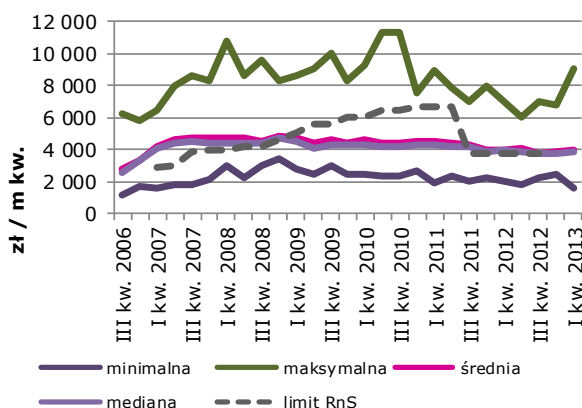
Wykres 7.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

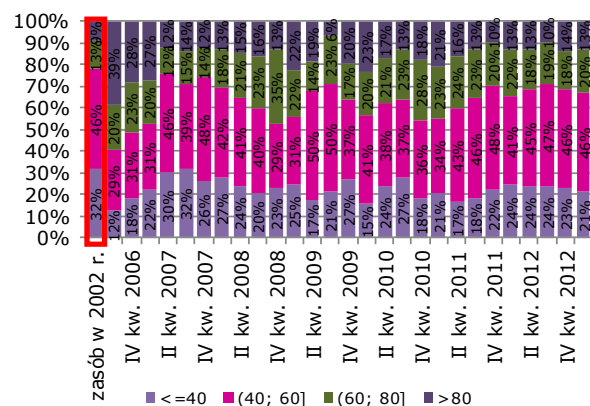
7.3.2.2. Rynek wtórny w Łodzi

Wykres 7.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



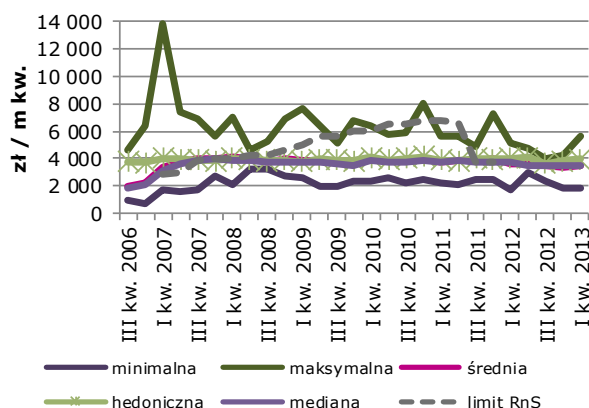
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



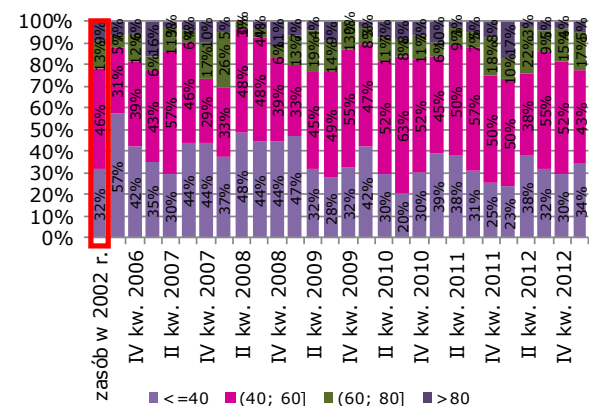
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



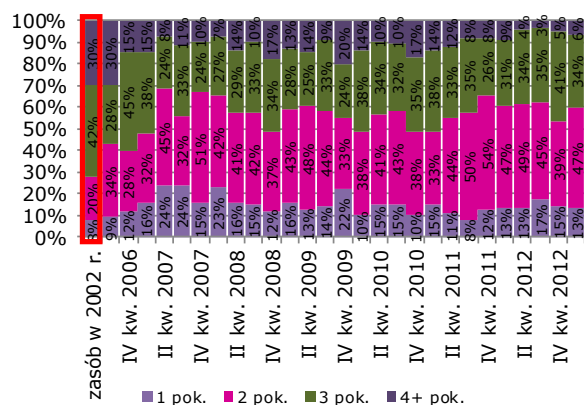
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



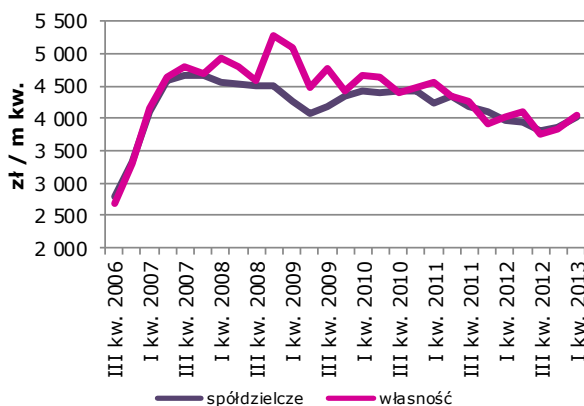
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



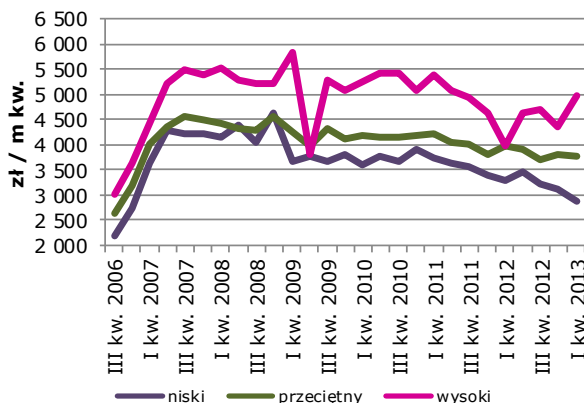
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



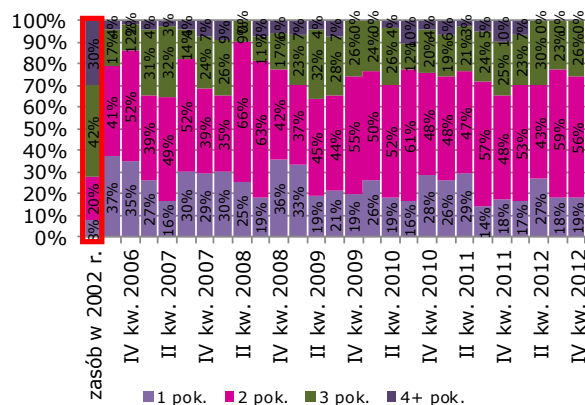
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



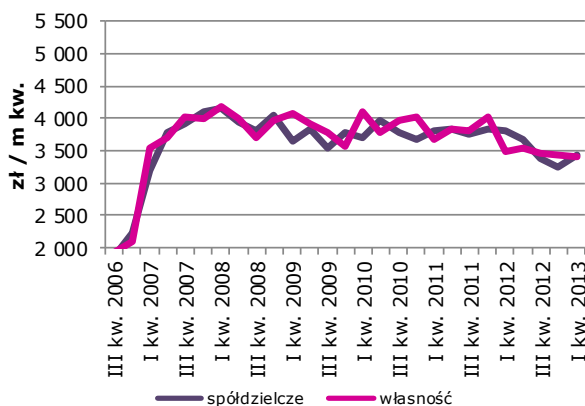
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



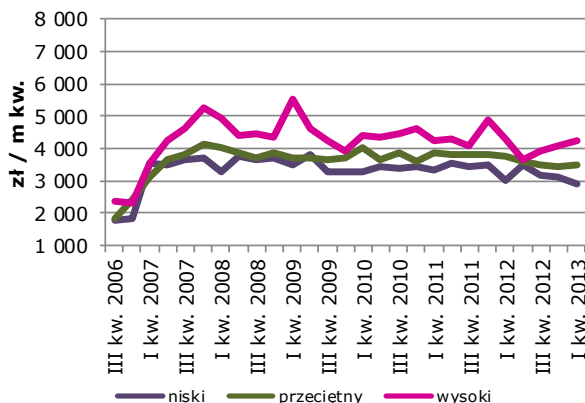
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



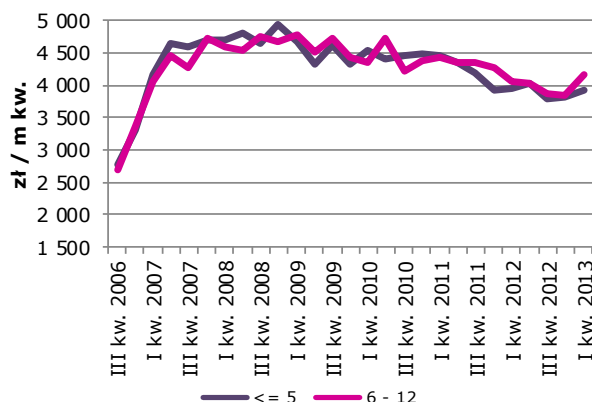
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



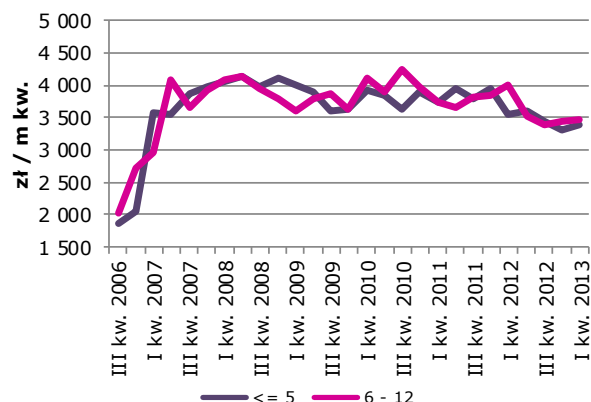
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



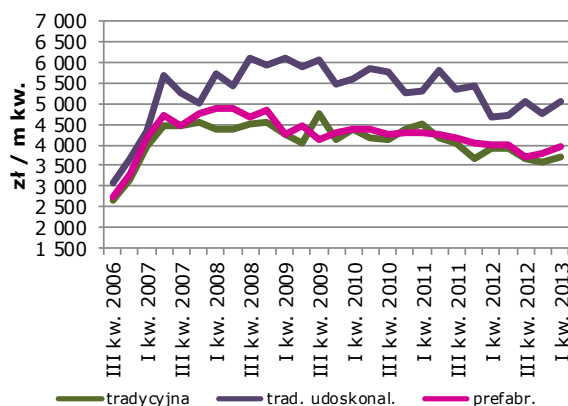
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



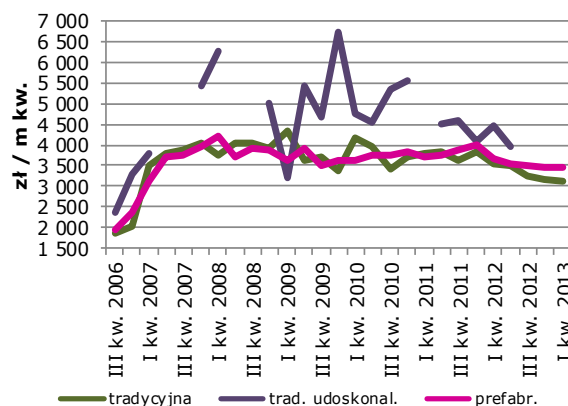
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



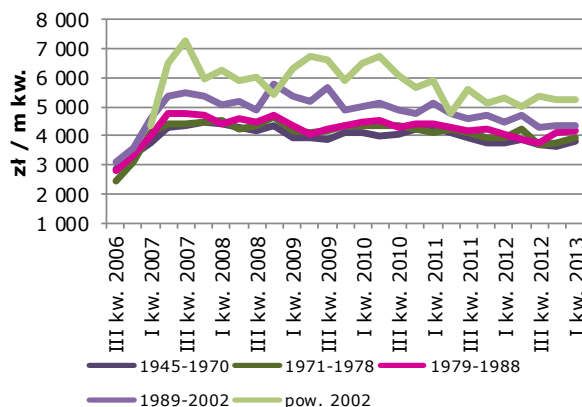
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



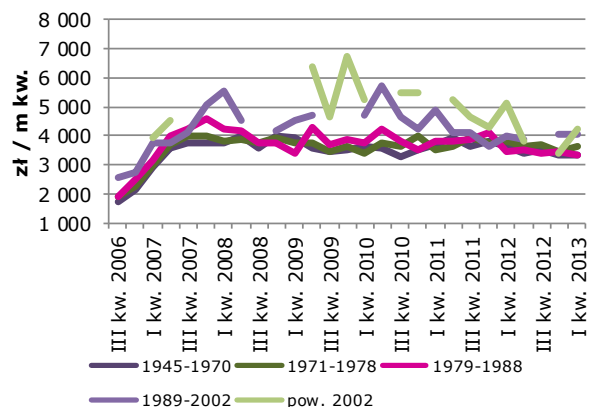
Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

Wykres 7.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Łodzi.

8. Olsztyn

8.1. *Tendencje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie*

W roku 2012 nasiliły się oznaki dekonunktury na rynku mieszkaniowym w Olsztynie. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania spadła w stolicy Warmii i Mazur o 7%¹ w stosunku do 2011 r., natomiast spadek wartości rynku transakcji mieszkaniowych, liczony na podstawie aktów notarialnych był jeszcze głębszy² przy czym liczba umów zawartych na rynku pierwotnym i wtórnym pozostawała na podobnym poziomie jak rok wcześniej. Kupujący częściej jednak decydowali się na zakup mieszkań mniejszych i tańszych. Nie bez znaczenia, zwłaszcza dla rynku wtórnego, było drastyczne obniżenie limitów cenowych w programie Rodzina na Swoim (RNS) w końcu 2011 r. Czynnikiem pozytywnym jest natomiast fakt, że niższe ceny i poprawa warunków finansowania pobudziły popyt na przełomie roku 2012 i 2013. Wyhamowanie spadków w I kw. 2013 r. budzi nadzieje na poprawę nastrojów na rynku mieszkaniowym w perspektywie krótkoterminowej.

Deweloperzy w okresie od stycznia 2010 do marca 2013 oddali do użytkowania ponad 3000 mieszkań, w tym blisko połowa przypada na rok 2012 i I kw. 2013 r. Obecność na rynku znacznej liczby mieszkań gotowych i w trakcie realizacji wpłynęła na większą ostrożność deweloperów w rozpoczynaniu nowych budów w 2012 r. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto była niewiele wyższa niż w kryzysowym 2009 r. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez inwestorów indywidualnych utrzymuje się na bardzo niskim poziomie od roku 2009, co łagodzi skutki zjawiska nadpodaży nowych mieszkań generowanego przez deweloperów. Sprzedaż zasobu mieszkań gotowych lub w trakcie zaawansowanej budowy, które znajdują się obecnie w ofercie deweloperów³, zajmie co najmniej 2-3 najbliższe lata, przy założeniu utrzymania się popytu na poziomie z ostatnich dwóch lat, cen nieodbiegających istotnie od otoczenia rynkowego oraz zahamowania nowych inwestycji. Pewnym zagrożeniem dla rynku pierwotnego jest zwiększająca się presja podażowa mieszkań z rynku wtórnego wybudowanych w nowej technologii i obecny brak preferencyjnych instrumentów kredytowych wspierających finansowanie zakupów na rynku pierwotnym.

Rosnąca liczba osób zainteresowanych szybką sprzedażą mieszkania na rynku wtórnym i ograniczona liczba kupujących wpłynęła na obniżenie średniej ceny metra kwadratowego mieszkań do najniższego poziomu od 2006 r. Od szczytu cenowego na przełomie roku 2007/2008 jej poziom obniżył się o 19%, z tego w ciągu ostatnich dwóch lat o 13%. Biura pośrednictwa, które w okresie koniunktury w znacznej

¹ Na podstawie Badania Rynku Nieruchomości NBP.

² Z porównania zgłoszeń do Urzędu Skarbowego w Olsztynie (CZM) o zawartych aktach notarialnych w roku 2011 i 2012 wynika, że spadek wartości transakcji mieszkaniowych wyniósł 14% ; zob. Tabela 9.8

³ W czerwcu 2013 w ofercie sprzedaży u deweloperów było ponad 1300 mieszkań. Szacunkowo dalszych kilkaset, nie zostało jeszcze wprowadzonych do publicznej oferty ze względów negocjacyjnych i marketingowych. Około 30% oferty to mieszkania o podwyższonym standardzie, których cena przewyższa o min. 30% średnią rynkową.

części powstały lub rozwinęły działalność, teraz ograniczają, zawieszają lub likwidują działalność gospodarczą. Tylko część transakcji zawierana jest z udziałem pośredników, a dekonstrukcja i konkurencja ogranicza przychody. Łatwiej radzą sobie pośrednicy, którzy zdywersyfikowali działalność.

Rok 2012 był kolejnym rokiem spadku liczby ludności Olsztyna. Od 2009 r. ubyło ok. 2000 mieszkańców. W 2012 r. stan ludności zameldowanej w starych osiedlach wybudowanych w okresie PRL i wcześniej zmalał o ponad 1100, a przyrost stanu zameldowanych na terenach nowego budownictwa w granicach administracyjnych miasta wyniósł, co najmniej 800⁴. Ubytek ludności miasta kompensuje przyrost liczby nowych mieszkańców w przyległych gminach, który w 2012 r. wyniósł ponad 900 osób i głównie jest efektem rozwoju budownictwa jedno- i wielorodzinnego w sąsiedztwie Olsztyna.

W najbliższych latach będziemy mieli do czynienia z nasileniem się niekorzystnych czynników demograficznych, które wpłyną negatywnie na koniunkturę na olsztyńskim rynku nieruchomości. Grupa wiekowa mieszkańców Olsztyna w wieku 20-34 lata, która najbardziej wpływa na rynek mieszkań, w ciągu ubiegłych 5 lat zmniejszyła się o ponad 4%, a w aglomeracji olsztyńskiej⁵ o 5%. Natomiast w ciągu nadchodzącej pięciolatki, liczebność tej grupy wiekowej skurczy się w aglomeracji olsztyńskiej w porównaniu ze stanem obecnym o 12-15%. Szczególnie odczuwalny dla rynku nieruchomości Olsztyna, jako ośrodka akademickiego, może być niż demograficzny w grupie edukacyjnej 19-24 lata. Obecnie stolica Warmii i Mazur ma w tej grupie ponad 27% mniej osób w porównaniu do 2007 r., a aglomeracja olsztyńska 22%. Można przypuszczać, że za kolejne pięć lat liczba mieszkańców w tej grupie wiekowej stopnieje do 54-56% stanu z okresu szczytu boomu mieszkaniowego w 2007 r.⁶

Mimo wielu niekorzystnych czynników rynkowych, inwestycje w nieruchomości, zwłaszcza w atrakcyjnych lokalizacjach, należą do najbardziej bezpiecznych. Duży udział transakcji gotówkowych zawieranych w ostatnim czasie jest dowodem, że dostrzegają to inwestorzy dysponujący kapitałem. Wzrost ryzyka i spadek opłacalności innych rodzajów inwestycji, wcześniej uważanych za bezpieczne, może wpłynąć na poprawę sytuacji sprzedających na rynku nieruchomości.

⁴ Referat Ewidencji Ludności UM Olsztyn zanotował przyrost 815 mieszkańców w roku 2012 na osiedlach: Brzeziny, Generałów, Gutkowo, Jaroty, Likusy, Mazurskie, Nad Jeziorem Długim, Podleśna, Redykajny, Wojska Polskiego, Zielona Górka.

⁵ Łącznie miasto Olsztyn i gminy powiatu olsztyńskiego.

⁶ Obliczenia własne na podstawie GUS: Bank Danych Lokalnych Ludność miejska według płci i wieku.

8.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Olsztynie

Tabela 8.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Olsztynie

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	61691	65230	66506	68133	69704	70375	71361	72318	73542
- mieszkania na 1000 ludności	358	374	383	388	396	399	410	413	421
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	3360	3759	3844	3942	4057	4105	4170	4239	4317
- przeciętna (m kw.)	56,9	57,6	57,8	57,9	58,2	58,3	58,4	58,6	58,7
- na osobę (m kw.)	20,0	21,5	22,1	22,4	23,0	23,3	23,6	23,9	24,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	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	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	68850								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,12								

Dane dla 2012 r. - szacunek własny OO w Olsztynie;

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

8.2.1. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Tabela 8.2. Czynniki demograficzne w Olsztynie

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	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	176510	535	-167	368	1056	3,0	-0,9	6,0
2010	175457	413	-407	6	943	2,4	-2,3	5,4
2011	175389	309	-277	32	905	1,8	-1,6	5,2
2012	174641	179	-36	143	842	1,0	-0,2	4,8

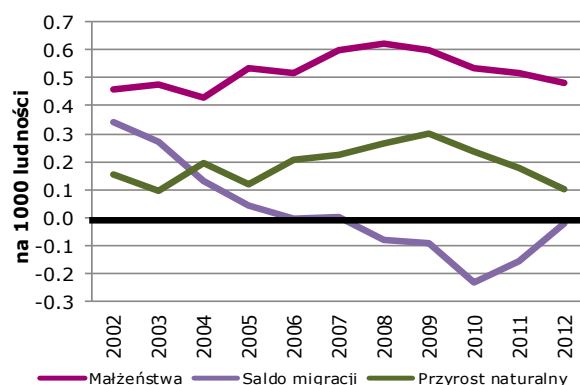
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Olsztyna



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.2. Relacje demograficzne w Olsztynie



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 8.3. 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.

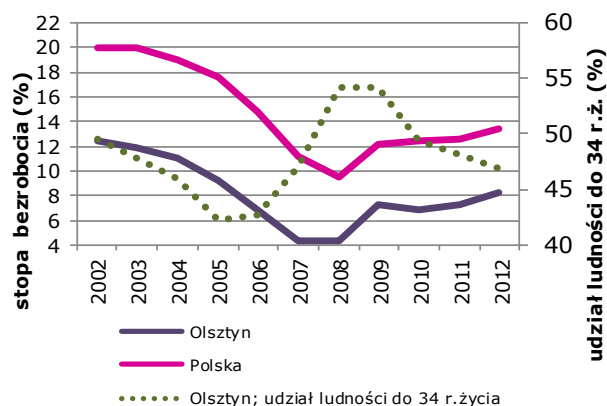
Tabela 8.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Olsztynie

	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
2011	66,3	16,3	16,8
2012	65,1	16,3	17,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

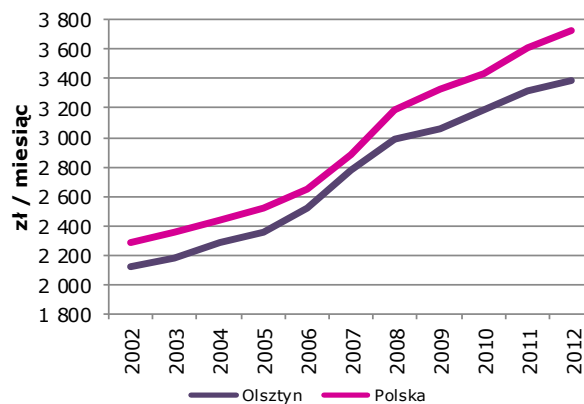
8.2.2. Czynniki ekonomiczne w Olsztynie

Wykres 8.3. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Olsztynie



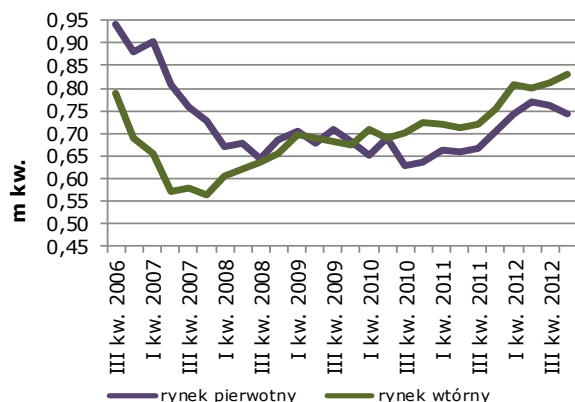
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Olsztynie



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Olsztynie



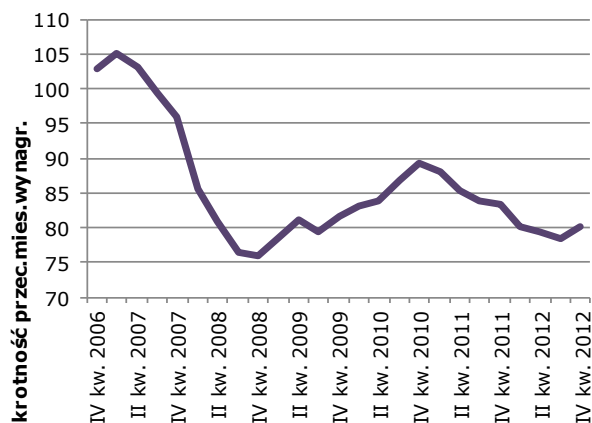
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.7. Kredytowa dostępność mieszkania w Olsztynie



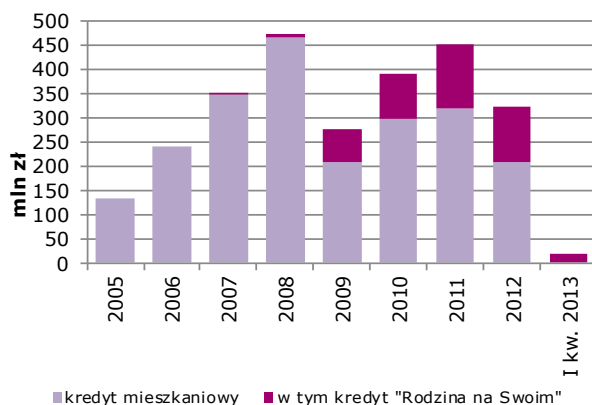
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Olsztynie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Olsztynie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

8.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

Tabela 8.5. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	bd.	1004	2241	1519	1068	881	1432	911	630
- indywidualne	bd.	73	300	170	98	52	78	72	76
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	670	1387	979	914	797	1354	839	554
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	bd.	891	1650	1477	1070	665	662	1165	347
- indywidualne	bd.	74	294	166	83	315	108	278	93
- na sprzedaż lub wynajem	bd.	642	1016	830	823	176	554	851	234
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	912	1119	1299	1653	1575	675	994	957	1224
- indywidualne	171	221	372	326	564	172	141	98	117
- spółdzielcze	308	243	167	227	316	160	30	78	100
- na sprzedaż lub wynajem	286	527	720	962	650	199	823	781	971
- społeczne czynszowe	0	72	40	99	0	80	0	0	36
- komunalne	147	56	0	39	45	64	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

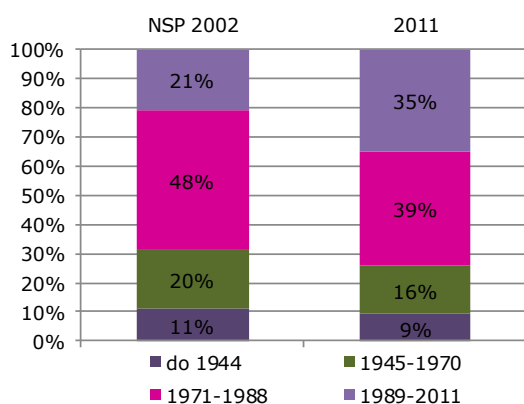
Tabela 8.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	912	1119	1299	1653	1575	675	994	957	1224
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	52,4	76,7	86,9	101,7	115,1	47,7	65,6	63,2	77,7
- na 1000 ludności	5,3	6,4	7,4	9,4	8,9	3,8	5,6	5,5	7,0
- na 1000 zaw. małżeństw	1157	1205	1439	1503	1439	639	1054	1057	1454
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-124	-190	-396	-596	-481	381	-51	-52	-382
- na 1000 ludności	-0,7	-1,1	-2,3	-3,4	-2,7	2,2	-0,3	-0,3	-2,2
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	57,5	68,5	66,9	61,5	73,1	70,5	65,9	66,1	63,5
Liczba izb oddanych	2752	3807	4375	5480	5431	2257	3171	3096	3697
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,0	3,4	3,4	3,3	3,5	3,3	3,2	3,2	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	19,0	20,1	19,9	18,6	21,2	21,1	20,7	20,4	21,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

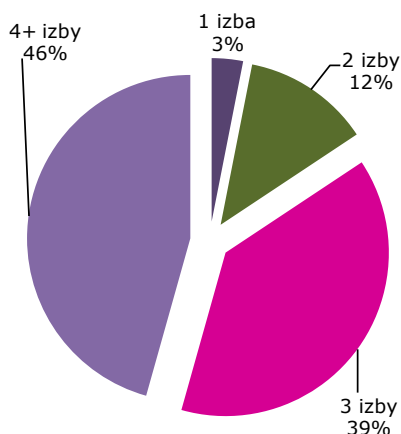
8.2.4. Zasób mieszkaniowy w Olsztynie

Wykres 8.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku wg NSP w Olsztynie



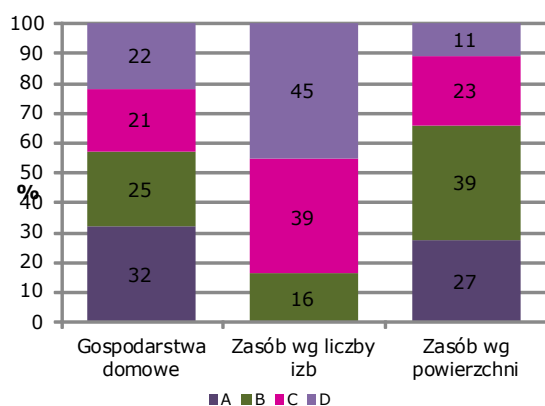
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb wg NSP 2002 r. w Olsztynie



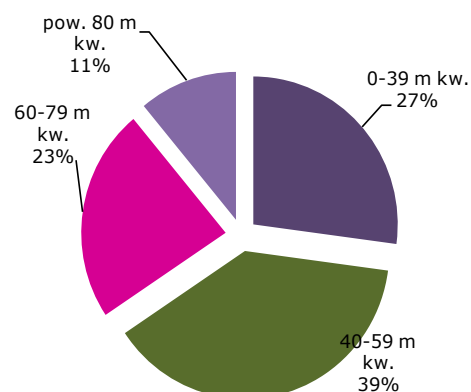
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Olsztynie



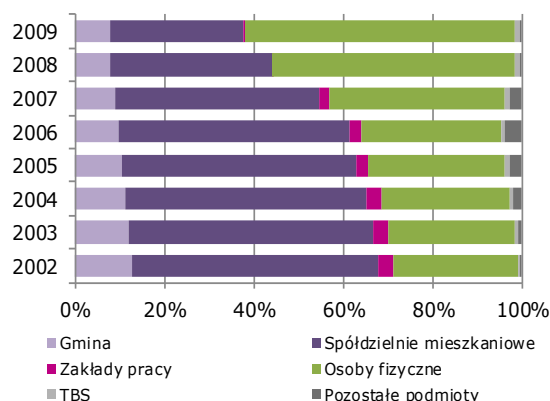
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej wg NSP 2002 r. w Olsztynie



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Olsztynie



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

8.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Tabela 8.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	12	14	19	19
2	Biura pośredników	140	156	174	*175
3	Kancelarie notarialne	13	13	14	19
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	69	77	79	83
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	18	17	17	17
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1232	1254	1265	1288

* w tym: 16 zarejestrowanych podmiotów ogranicza działalność do rzeczoznawstwa, a 13 nie działa pod wskazanym adresem.

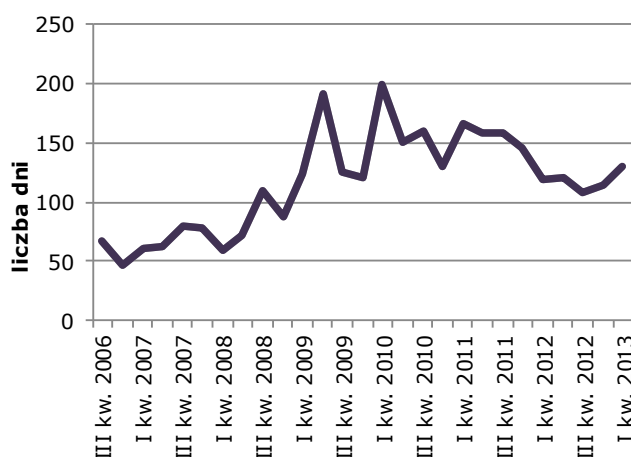
Źródło: szacunki NBP OO w Olsztynie, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 8.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	2814	2203	2539	2475	2458
Wartość w mln zł	579,88	444,09	533,91	537,78	461,64

Źródło: Urząd Skarbowy w Olsztynie (CZM).

Wykres 8.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Olsztynie



Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

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

Tabela 8.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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	4663	4628	4269	4449
II kw. 2012	4846	4452	4632	4271	4439
III kw. 2012	4840	4480	4544	4202	4398
IV kw. 2012	4595	4556	4465	4084	4389
I kw. 2013	4592	4369	4379	4005	4398

Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Tabela 8.10. 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.)
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	99,1	100,1	97,1	99,1	101,8	94,1	98,1	93,3	97,3
II kw. 2012	98,0	95,5	100,1	100,0	99,8	98,1	89,7	98,6	93,3	97,0
III kw. 2012	99,9	100,6	98,1	98,4	99,1	98,4	90,7	97,1	91,9	95,8
IV kw. 2012	94,9	101,7	98,3	97,2	99,8	94,7	96,9	96,5	92,9	97,7
I kw. 2013	99,9	95,9	98,1	98,1	100,2	92,9	93,7	94,6	93,8	98,8

Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Tabela 8.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Olsztynie

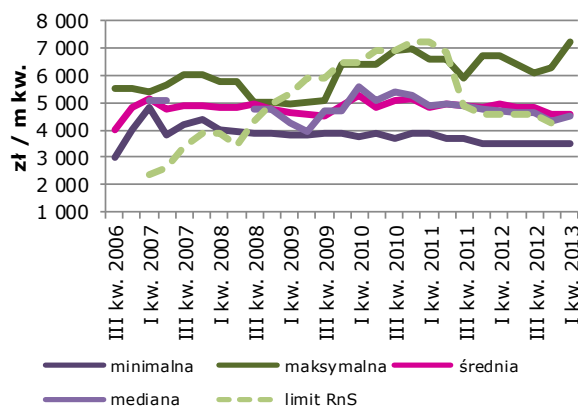
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia
III kw. 2006	23,6	21,8	22,7
IV kw. 2006	21,9	24,6	23,3
I kw. 2007	23,6	bd	23,6
II kw. 2007	25,8	26,0	25,9
III kw. 2007	22,0	23,1	22,6
IV kw. 2007	25,5	18,8	22,2
I kw. 2008	28,2	21,3	24,8
II kw. 2008	24,3	17,4	20,9
III kw. 2008	29,8	26,8	28,3
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
II kw. 2012	26,0	30,0	28,0
III kw. 2012	26,8	27,0	26,9
IV kw. 2012	25,7	24,2	25,0
I kw. 2013	24,5	23,2	23,9

Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

8.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

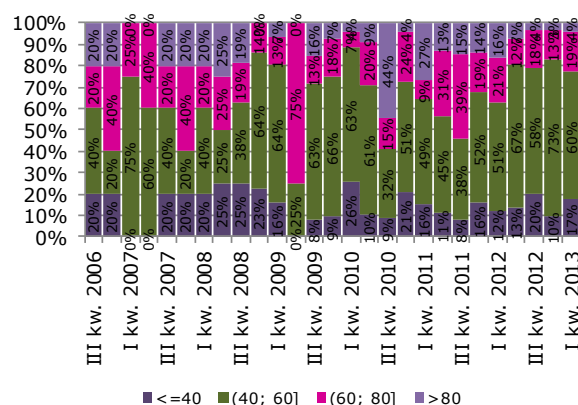
8.3.2.1. Rynek pierwotny w Olsztynie

Wykres 8.15. Ceny ofertowe na RP



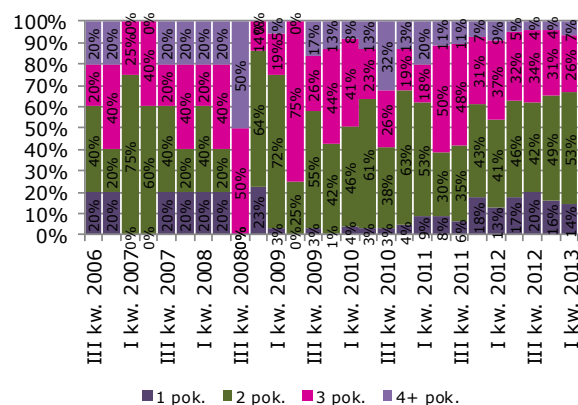
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



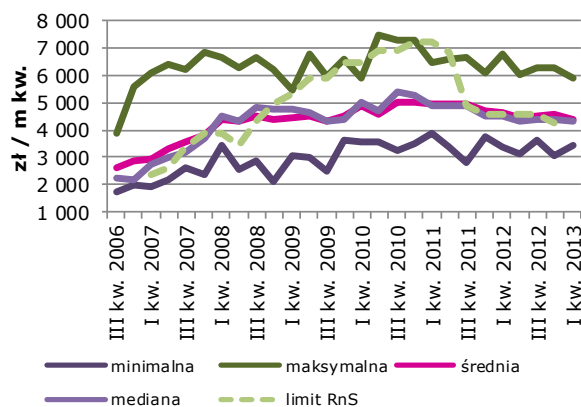
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



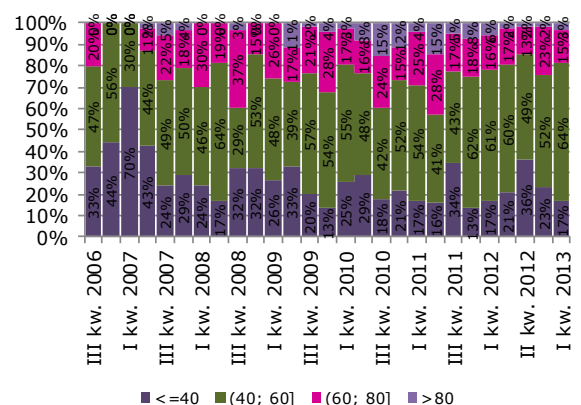
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.16. Ceny transakcyjne na RP



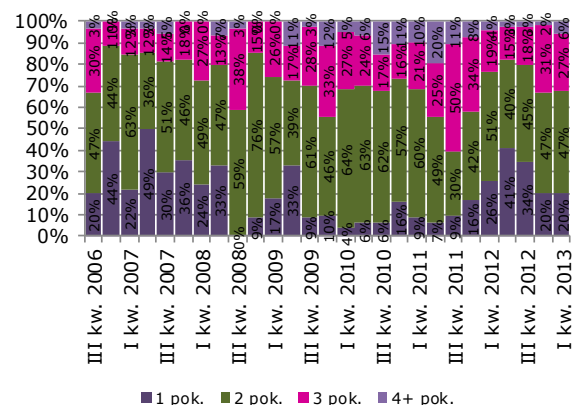
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



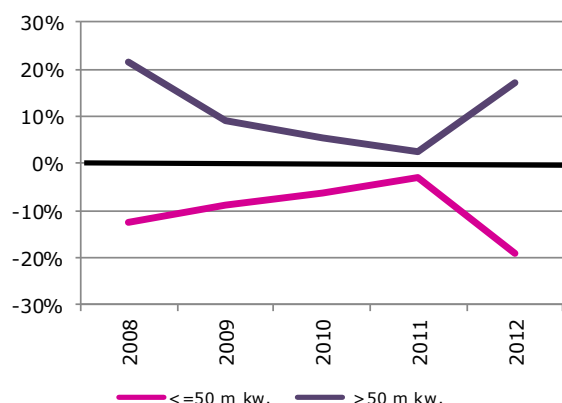
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

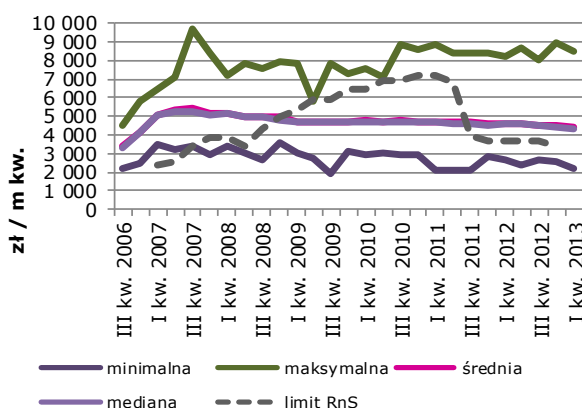
Wykres 8.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

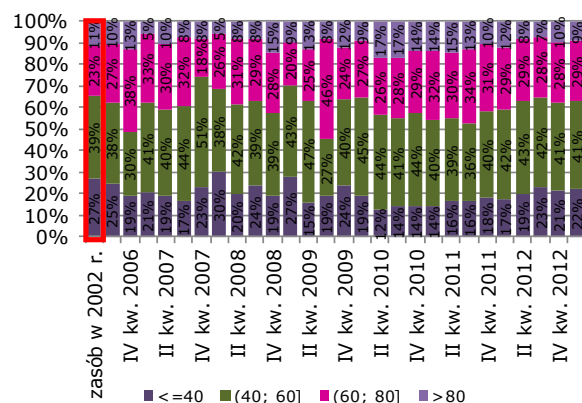
8.3.2.2. Rynek wtórny w Olsztynie

Wykres 8.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



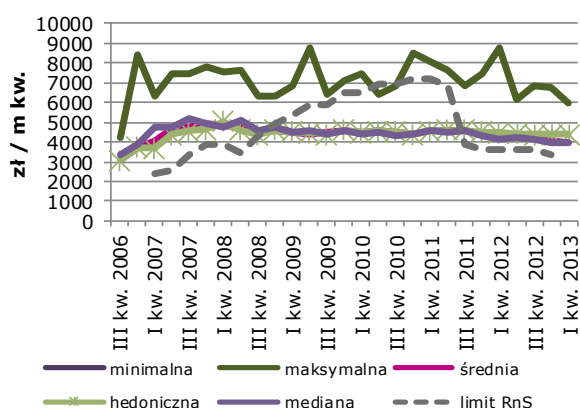
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW – oferty



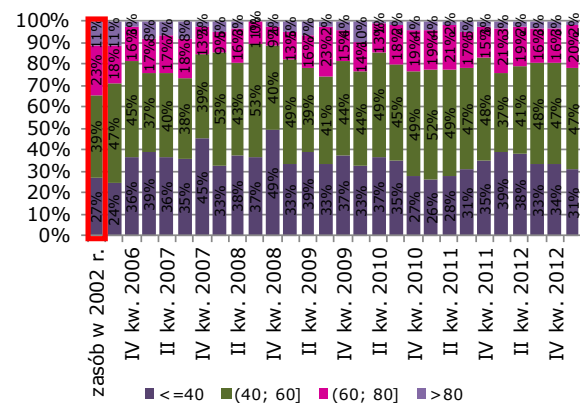
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



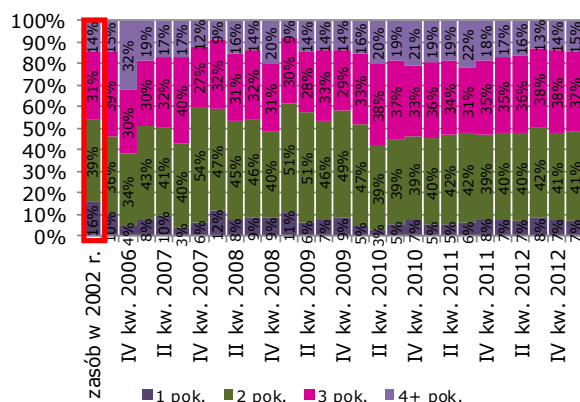
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



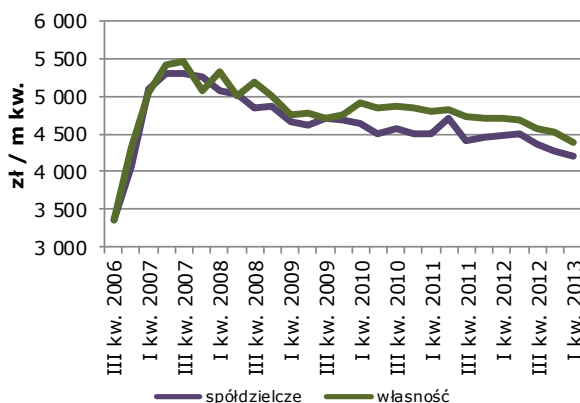
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



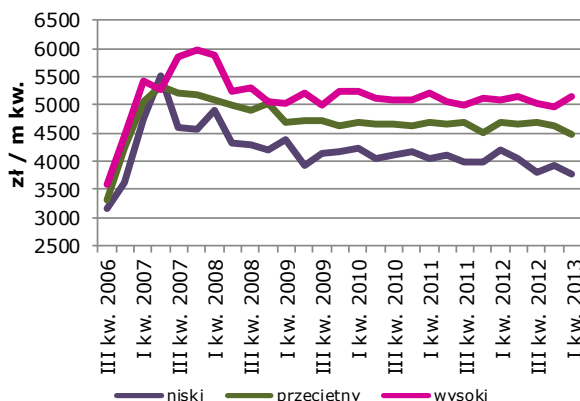
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



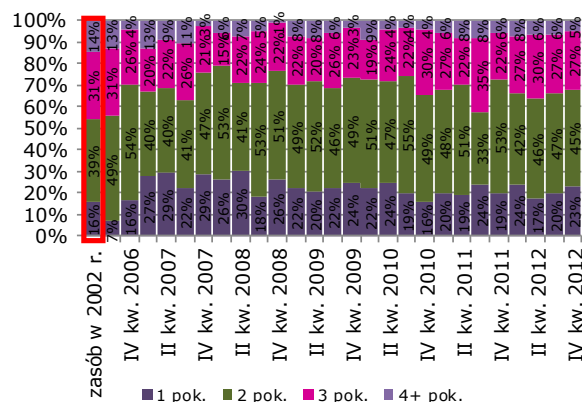
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



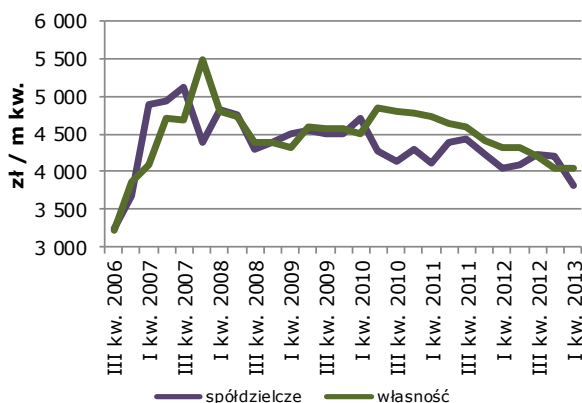
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



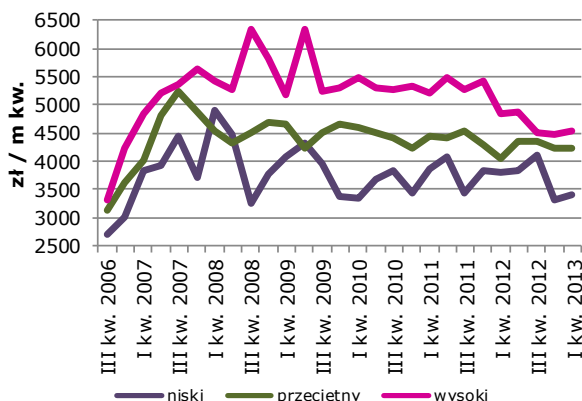
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



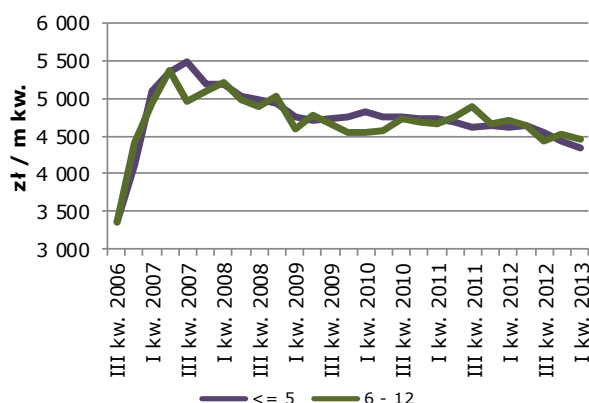
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



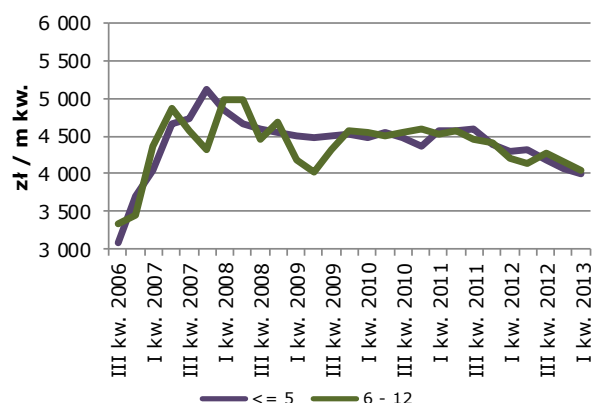
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



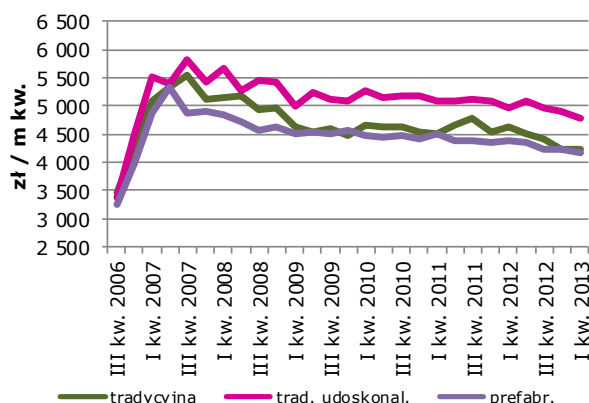
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



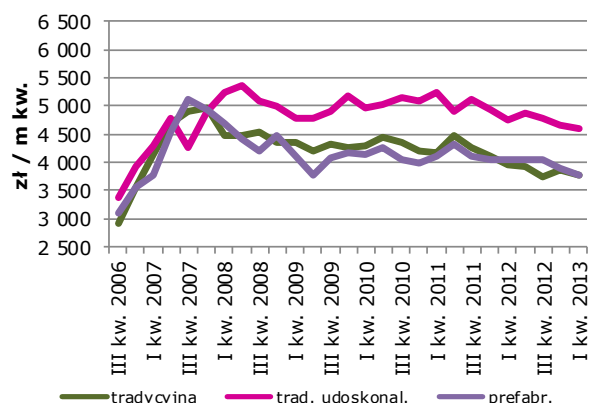
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



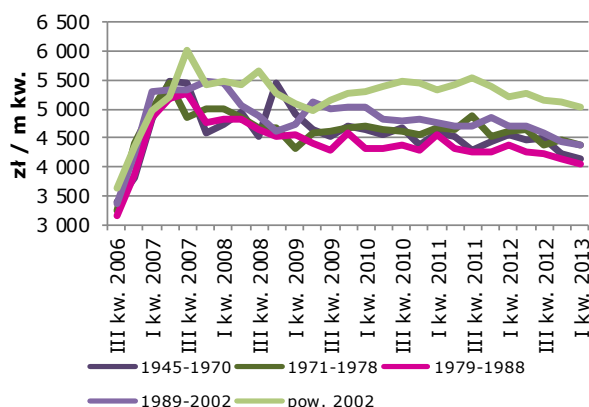
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



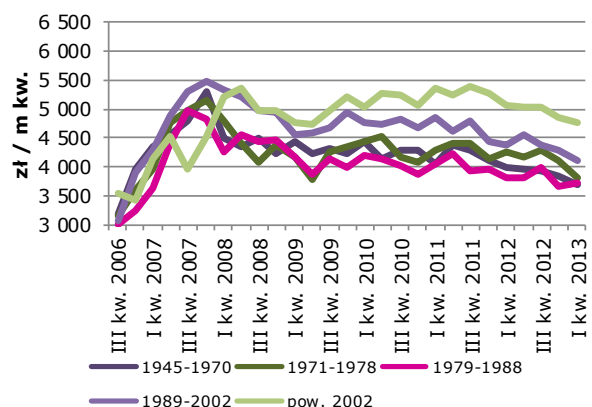
Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

Wykres 8.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Olsztynie.

9. Opole

9.1. *Tendencje na rynku mieszkaniowym w Opolu*

Sytuacja na opolskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2012 r. cechowała się podobną strukturą sprzedaży w odniesieniu do liczby pokoi oraz powierzchni mieszkania jak w roku 2011. Analogicznie jak w roku poprzednim, największym zainteresowaniem wśród kupujących cieszyły się mieszkania dwupokojowe o metrażu w przedziale od 40 do 60 m kw. W roku 2012 cena m kw. oferowanych mieszkań spadła o 5,1% w stosunku do ceny m kw. z 2011 r., i wynosiła 4048 zł. Poddając analizie średnią cenę transakcyjną m kw. zasobu mieszkaniowego wynoszącą w 2012 r. 3767 zł, możemy stwierdzić, że jest ona o 4,8% niższa od średniej ceny m kw., jaką klienci płacili za mieszkanie w 2011 r. Poddając analizie istotność zaobserwowanej różnicy średnich cen ofertowych i transakcyjnych możemy stwierdzić, iż są one statystycznie istotne na przyjętym poziomie istotności równym 0,05. Zaobserwowany spadek średniej ceny ofertowej oraz transakcyjnej m kw. nieruchomości mieszkaniowych w 2012 r., możemy uzasadnić trwającą od 2008 r. niestabilną sytuacją gospodarczą, determinującą w analizowanym okresie niekorzystne wskaźniki makroekonomiczne negatywnie wpływające na rynek nieruchomości mieszkaniowych⁷. 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).

Przedstawiając rynek nieruchomości mieszkaniowych w mieście Opole w ujęciu cech ilościowych należy odnotować, iż w roku 2012 oddano do użytkowania o ok. 14,1% mniej mieszkań niż w roku poprzednim. Należy jednocześnie zaznaczyć, iż spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania nie jest bezpośrednio spowodowany załamaniem w zakresie realizacji nowych inwestycji na rynku pierwotnym, ale faktem iż na lata 2009 i 2010 przypadała większość finalizacji inwestycji deweloperskich rozpoczętych w okresie tzw. boomu budowlanego. Istotny jest tutaj także fakt, iż inwestycje oddane do użytkowania w latach 2011 i 2012 nadal posiadają w ofercie mieszkania do sprzedaży. W dalszym ciągu największy udział w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania mają mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem (63,6%). Pozostałą część stanowią mieszkania budowane przez inwestorów indywidualnych. W roku ubiegłym odnotowano wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 34,2%), jak i liczby wydanych pozwoleń na budowę (o 84,4%) w porównaniu z 2011 r. Możemy się więc spodziewać w najbliższej przyszłości wzrostu liczby oddawanych mieszkań do użytkowania. Na rynku nowych nieruchomości mieszkaniowych w Opolu można

⁷ Wzrost stopy bezrobocia, inflacja na poziomie 3,7%, wzrost płac na poziomie 1,5%, restrykcyjna polityka banków w obszarze kredytów hipotecznych.

zauważyć, iż po okresie dużej niepewności związanej z sytuacją jaka panowała na rynku, inwestorzy zaczynają realizować nowe inwestycje. Część z tych inwestycji jest realizowana na gruntach, które zostały kupione w latach wcześniejszych przez inwestorów, gdyż nie odnotowano znaczącego wzrostu transakcji wśród gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

Rok 2012 pokazuje, iż charakterystyczny dla naszego regionu udział budownictwa jednorodzinnego indywidualnego, który istotnie wpływał na wzrost przeciętnej powierzchni mieszkań, zaczyna tracić na rzecz budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem. Potwierdzeniem tej tezy jest spadek statystyki dotyczącej przeciętnej powierzchni mieszkania wynoszącej dla 2012 r. 77,7 m kw. (mniej o 10,1 m kw.) oraz przeciętnej liczby izb dla zasobu mieszkaniowego wynoszącej 3,7 izby (w roku 2011 były to 4,0 izby). Spadek obu statystyk, pomimo wzrostu liczby oddanych do użytkowania mieszkań w budownictwie indywidualnym, prawdopodobnie wynika z tego, iż inwestorzy indywidualni budują domki o mniejszej powierzchni niż w latach ubiegłych. Tendencja ta może być zachowana, gdyż udział budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem wyrażających się w liczbie wydanych pozwoleń na budowę oraz liczbie rozpoczętych budów w 2012 roku wynosi odpowiednio: 86,1% oraz 79,1%.

Stopa bezrobocia w Opolu na koniec 2012 r. wynosiła 7,1%. W porównaniu z 2011 r. odnotowano jej wzrost o 0,9 pp. Prognozy liczby ludności dla miasta Opolu, które wskazują na znaczny jej spadek, jak i ujemny przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji, powodują że po stronie potencjalnych kupujących mieszkania nadal obserwujemy negatywną tendencję. W roku 2011 pierwszy raz od trzech lat w Opolu odnotowano ujemny przyrost naturalny. W roku 2012 wskaźnik ten obniżył się jeszcze wyraźniej co może sugerować zmianę tendencji. Wynika to prawdopodobnie z faktu, iż wielu młodych ludzi jest bez pracy (bezrobotni w wieku do 34 lat stanowią 42,2% wszystkich bezrobotnych w Opolu), a jeżeli już mają pracę, to brakuje im poczucia stabilizacji zatrudnienia. Trudno jest także przewidzieć jak długo potrwa ta sytuacja, więc decyzja o zakupie mieszkania, która związana jest z dużym ryzykiem odkładana jest na „lepsze czasy”. Rok 2012 charakteryzował się zbliżoną do roku ubiegłego liczbą zawartych małżeństw w Opolu. Negatywna tendencja, świadcząca o starzeniu się społeczeństwa, występuje w strukturze osób według wieku. Przybywa w Opolu osób w wieku poprodukcyjnym (w 2012 roku stanowili oni 20,2%) a ubywa osób w wieku produkcyjnym (w 2012 roku stanowili oni 65,1%).

Rozpatrując kształtowanie się wartości udzielanych kredytów w Opolu możemy zauważyć, że po znacznym spadku w 2009 r. i powrocie do tendencji wzrostowej w latach 2010 i 2011, rok 2012 okazał się zdecydowanie słabszy. Wartość udzielonych kredytów była o 27,9% niższa od tej z roku poprzedniego. Związane jest to na pewno z trudniejszym dostępem do kredytów i dużą niepewnością jaka panuje aktualnie na rynku wśród potencjalnych kupujących, która związana jest zarówno z możliwością utraty pracy jak i wysokością wynagrodzeń oraz rodzajem zawieranych umów o pracę. Sytuację w drugiej połowie roku 2013 może nieco poprawić planowane wprowadzenie od stycznia 2014 roku rekomendacji S, która

zakłada m.in. długość okresu spłaty zobowiązań rekomendowaną przez bank na 25 lat, a w przypadku decyzji klienta o wydłużeniu okresu, nie więcej niż 35 lat oraz posiadanie wkładu własnego w wysokości początkowo 5% wartości nieruchomości⁸. Wprowadzenie rekomendacji w roku 2014 może spowodować spadek liczby zawieranych transakcji na rynku mieszkaniowym w wyniku braku możliwości uzyskania kredytu przez osoby zainteresowane kupnem mieszkania.

W najbliższym okresie nie należy oczekiwać większych zmian na rynku mieszkaniowym w Opolu. Ceny ofertowe i transakcyjne na rynku wtórnym będą nieznacznie spadać lub pozostaną na niezmienionym poziomie. Na rynku pierwotnym deweloperzy będą się starali sprzedać mieszkania już wybudowane, jednak ze względu na utrzymujący się słaby popyt mogą być zmuszeni do obniżenia ceny oferowanych mieszkań. Możemy oczekiwać, że w Opolu będą się pojawiały nowe inwestycje deweloperskie, których lokalizacja będzie poza ścisłym centrum, w którym brakuje gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

9.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Opolu

Tabela 9.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Opolu

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	44362	47115	47490	47666	47912	48452	49174	49584	49936
- mieszkania na 1000 ludności	343	367	372	376	380	385	391	405	411
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	2769	2962	2991	3010	3033	3073	3124	3160	3187
- przeciętna (m kw.)	62,4	62,9	63,0	63,2	63,3	63,4	63,5	63,7	63,8
- na osobę (m kw.)	21,4	23,1	23,4	23,8	24,0	24,4	24,8	25,8	26,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,5	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,4
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	52369								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,18049								

*/

Dane dla 2012 r. - szacunek własny OO NBP w Opolu;

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

⁸ http://www.knf.gov.pl/aktualnosci/2013/Najistotniejsze_zmiany_Rekomendacji_S.html

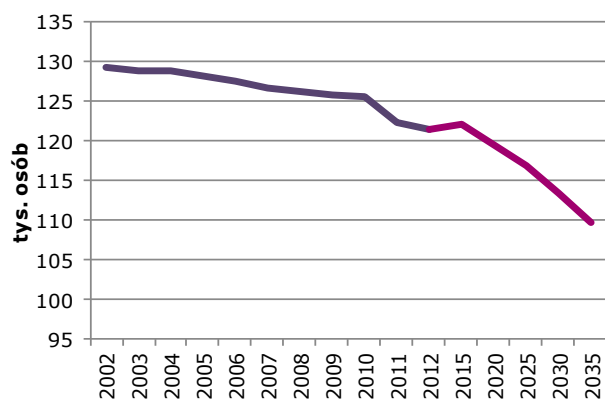
9.2.1. Czynniki demograficzne w Opolu

Tabela 9.2. 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	122439	-48	-169	-217	564	-0,4	-1,4	4,6
2012	121576	-107	-296	-403	589	-0,9	-2,4	4,8

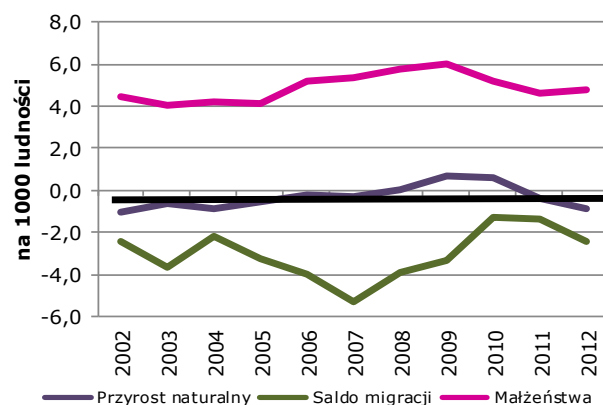
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Opolu



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.2. Relacje demograficzne w Opolu



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Tabela 9.3. 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	
nierodzinne 3 osobowe	109	
nierodzinne 4 i więcej os.	42	

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

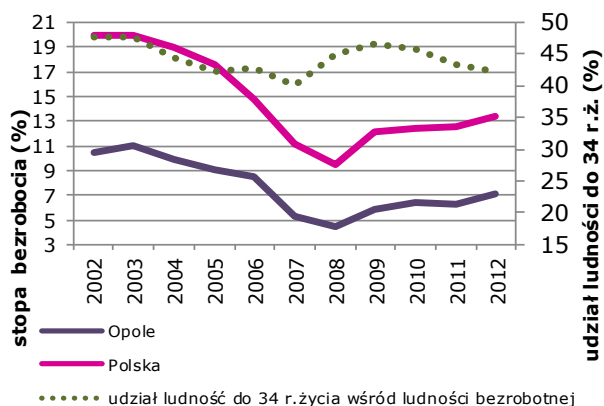
Tabela 9.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Opolu

	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
2011	66,0	14,7	19,3
2012	65,1	14,7	20,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

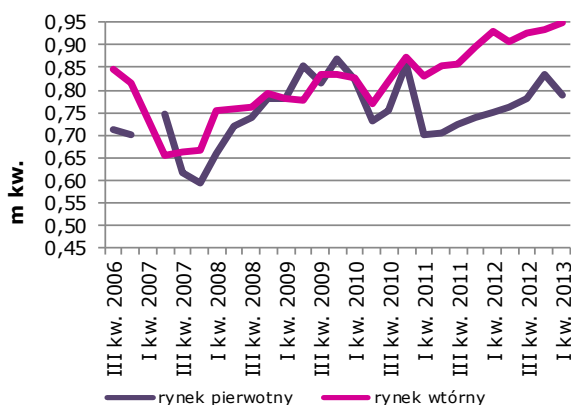
9.2.2. Czynniki ekonomiczne w Opolu

Wykres 9.3. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród ludności bezrob.w Opolu



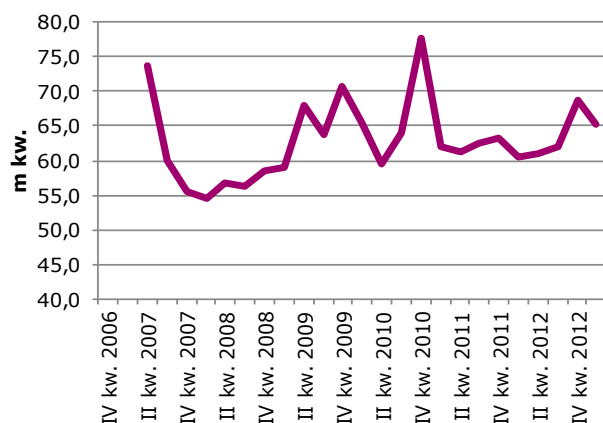
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Opolu



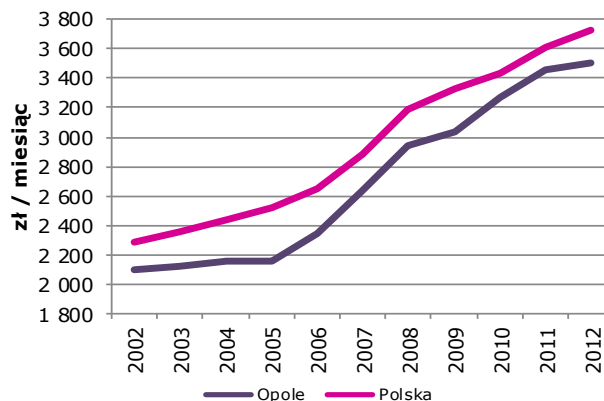
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Opolu



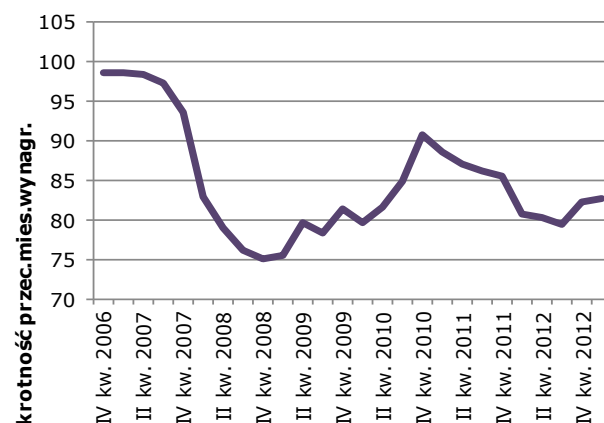
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Opolu



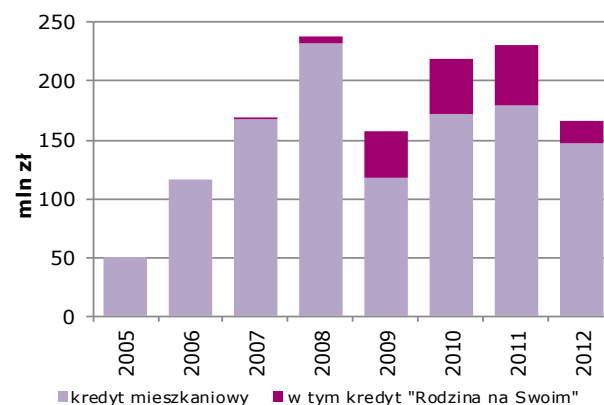
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Opolu



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Opolu



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

9.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

Tabela 9.5. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	135	148	664	1143	925	200	474	270	498
- indywidualne	47	67	191	159	259	82	91	76	69
- na sprzedaż lub wynajem	7	0	0	872	627	108	343	194	429
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	61	111	143	1103	627	188	484	260	349
- indywidualne	55	0	69	99	73	84	100	74	73
- na sprzedaż lub wynajem	0	0	62	870	554	27	384	166	276
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	278	114	391	186	247	541	727	410	352
- indywidualne	111	104	130	121	99	90	133	85	128
- spółdzielcze	42	0	32	0	1	16	9	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	123	0	145	53	55	395	526	325	224
- społeczne czynszowe	0	0	68	0	88	0	59	0	0
- komunalne	0	10	16	12	4	40	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

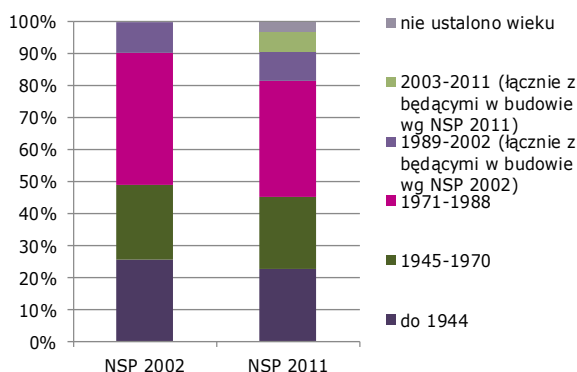
Tabela 9.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	278	114	391	186	247	541	727	410	352
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	26,5	17,1	31,3	19,5	22,9	40,7	51,2	36,0	27,3
- na 1000 ludności	2,1	0,9	3,1	1,5	2,0	4,3	5,8	3,3	2,9
- na 1000 zaw. małżeństw	483	215	587	273	338	719	1112	727	598
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	298	416	275	495	483	211	-73	154	237
- na 1000 ludności	2,3	3,2	2,2	3,9	3,8	1,7	-0,6	1,3	2,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	95,3	150,3	80,1	104,8	92,5	75,1	70,5	87,8	77,7
Liczba izb oddanych	1087	583	1273	881	1397	2134	2829	1620	1295
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,9	5,1	3,3	4,7	5,7	3,9	3,9	4,0	3,7
Przec. pow. izby (m kw.)	24,4	29,4	24,6	22,1	16,4	19,1	18,1	22,2	21,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

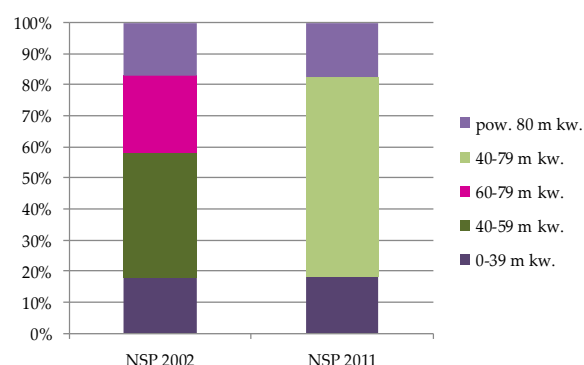
9.2.4. Zasób mieszkaniowy w Opolu

Wykres 9.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Opolu



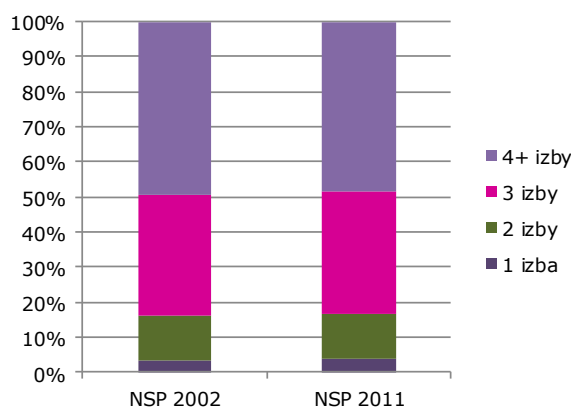
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.10. Zasób mieszkaniowy wg powierzchni użytkowej w Opolu



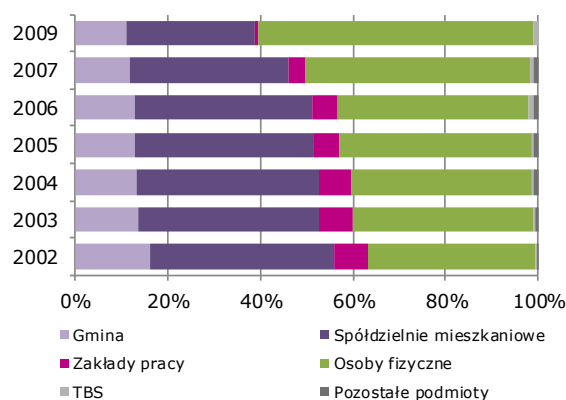
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Opolu



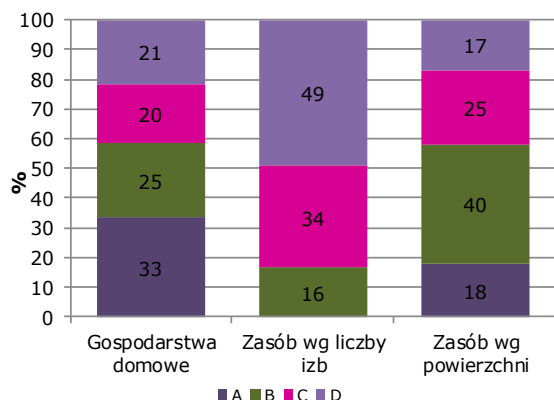
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Opolu



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.13. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Opolu



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

9.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Opolu

Tabela 9.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	7	11	11	11
2	Biura pośredników	107	110	156	198
3	Kancelarie notarialne	10	12	12	11
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	73	72	71	72
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	6	14	16	16
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1402	1414	1431	1444

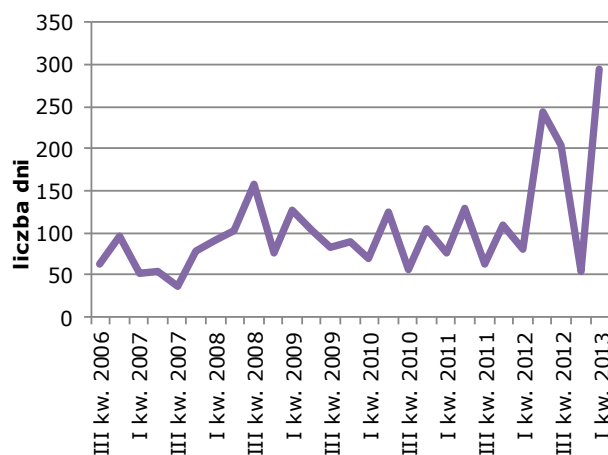
Źródło: szacunki NBP OO w Opolu na podstawie danych z GUS, rejestry Ministerstwa Transportu, budownictwa i Gospodarki Morskiej oraz Izby Notarialnej we Wrocławiu, Internet.

Tabela 9.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	323	416	711	687	714
Wartość w mln zł	64,41	78,44	154,69	143,28	149,91

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

Wykres 9.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Opolu



Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

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

Tabela 9.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	4832	4557	3981	3829	3698
III kw. 2012	4829	4428	4066	3740	4072
IV kw. 2012	4829	4203	4013	3753	3996
I kw. 2013	4821	4428	4074	3689	3621

Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Tabela 9.10. 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.)
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
II kw. 2012	99,9	98,1	97,8	102,2	99,5	99,8	95,4	93,6	97,8	86,3
III kw. 2012	99,9	97,2	102,1	97,7	110,1	99,8	93,7	91,2	93,4	108,1
IV kw. 2012	100,0	94,9	98,7	100,3	98,1	99,8	89,9	96,8	97,1	111,7
I kw. 2013	99,8	105,3	101,5	98,3	90,6	99,7	95,3	100,0	98,5	97,5

Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Tabela 9.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Opolu

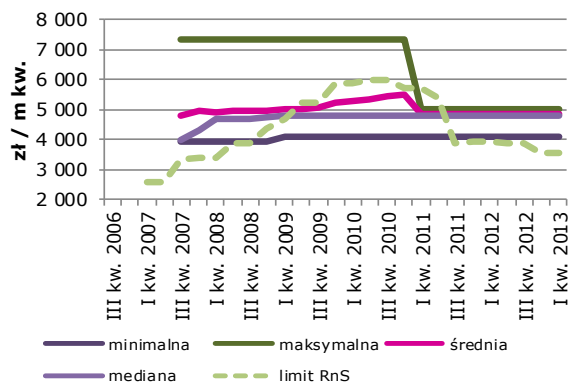
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	15,6	19,4	17,5
IV kw. 2006	18,1	17,7	17,9
I kw. 2007	22,6	19,9	21,3
II kw. 2007	19,8	51,8	35,8
III kw. 2007	19,4	17,9	18,6
IV kw. 2007	20,0	21,4	20,7
I kw. 2008	18,2	19,0	18,6
II kw. 2008	21,7	25,5	23,6
III kw. 2008	23,5	29,1	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	bd.	31,3
IV kw. 2010	19,4	20,4	19,9
I kw. 2011	bd.	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
II kw. 2012	25,3	26,9	26,1
III kw. 2012	23,8	28,6	26,2
IV kw. 2012	25,8	21,0	23,4
I kw. 2013	25,7	26,7	26,2

Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

9.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

9.3.2.1. Rynek pierwotny w Opolu

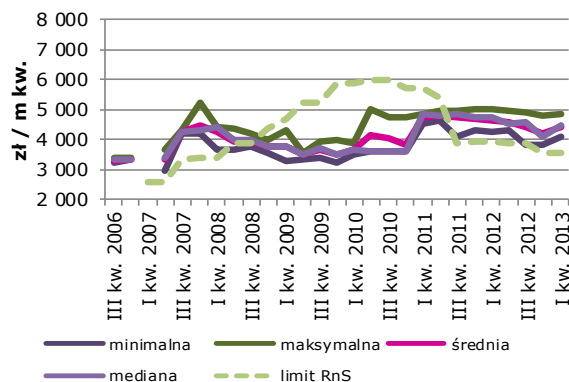
Wykres 9.15. Ceny ofertowe na RP*



* spadek ceny maksymalnej związany jest z usunięciem jednej z inwestycji

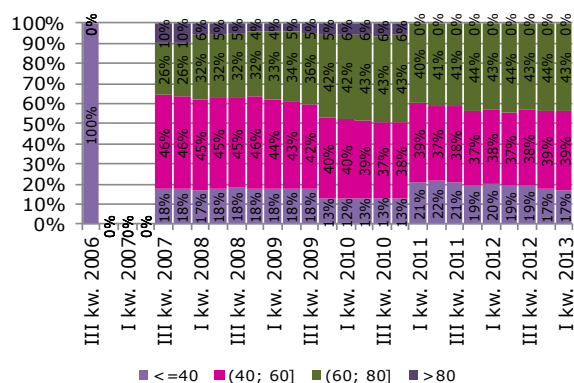
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.16. Ceny transakcyjne na RP



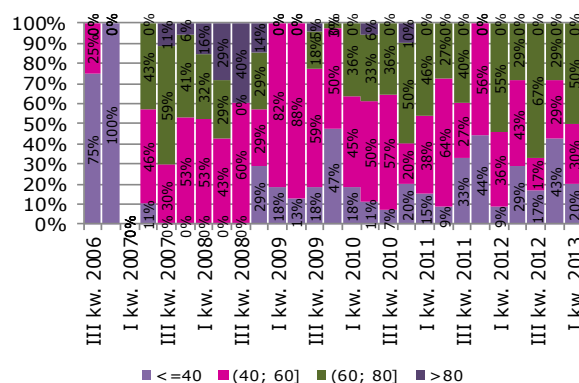
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



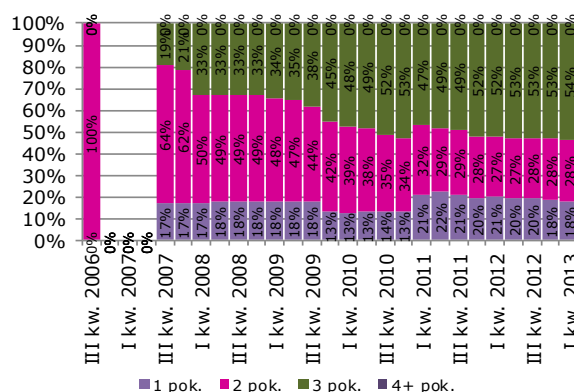
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



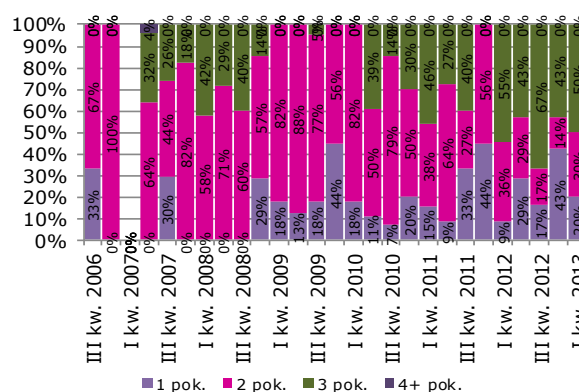
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



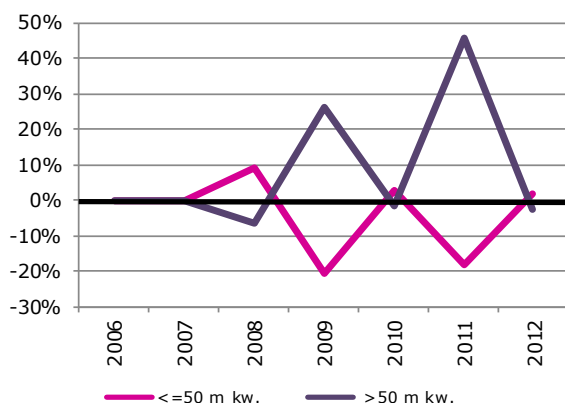
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

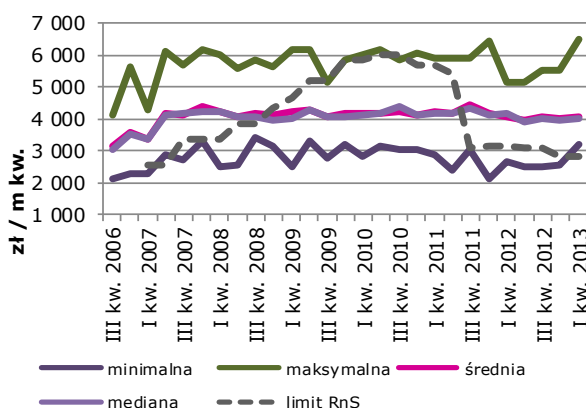
Wykres 9.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

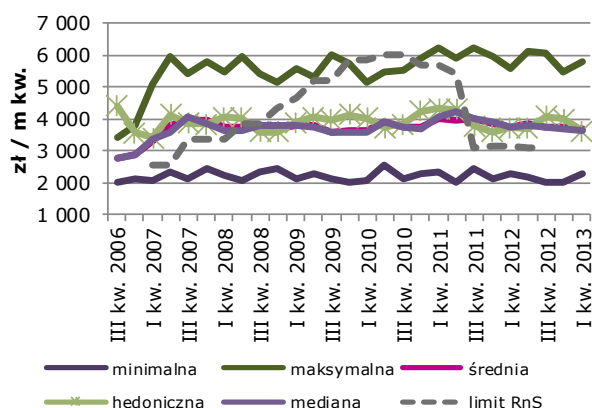
9.3.2.2. Rynek wtórny w Opolu

Wykres 9.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



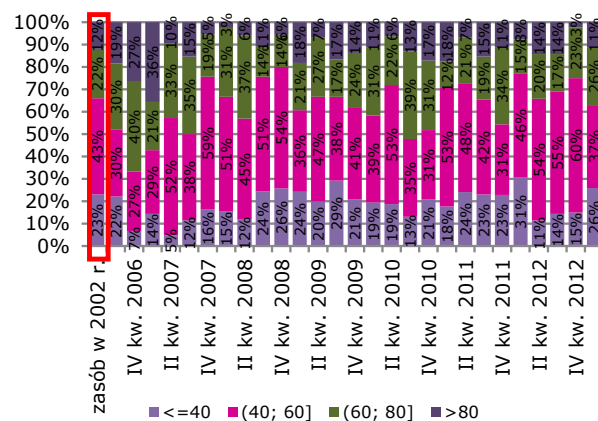
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



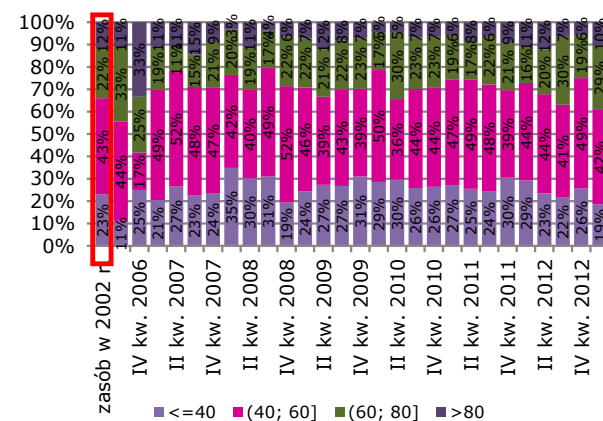
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



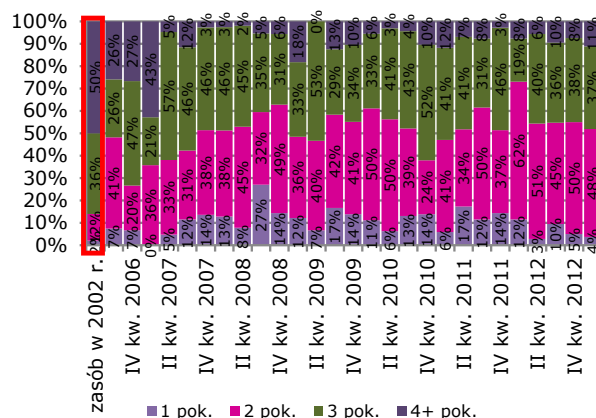
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



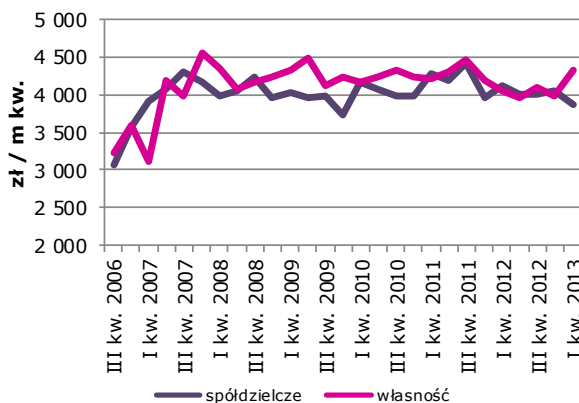
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



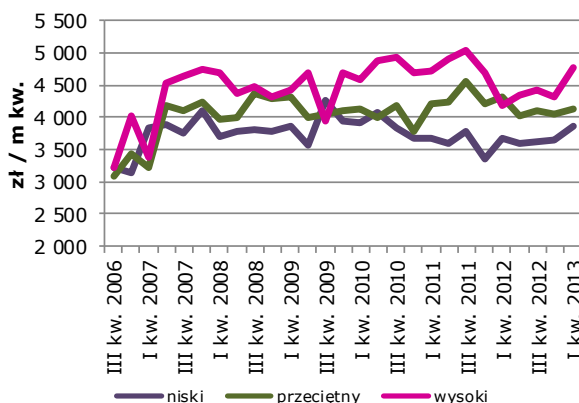
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



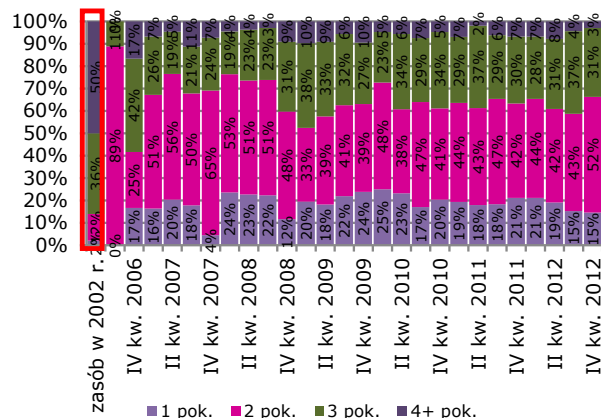
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



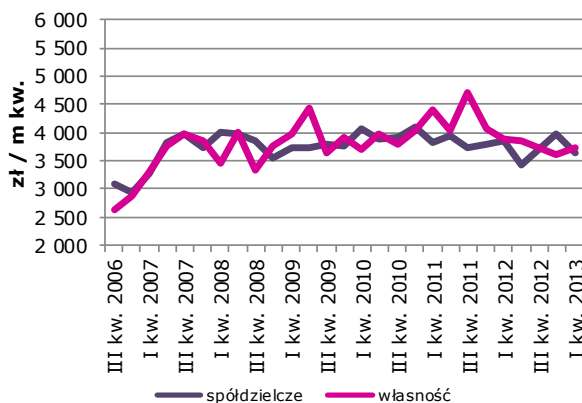
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



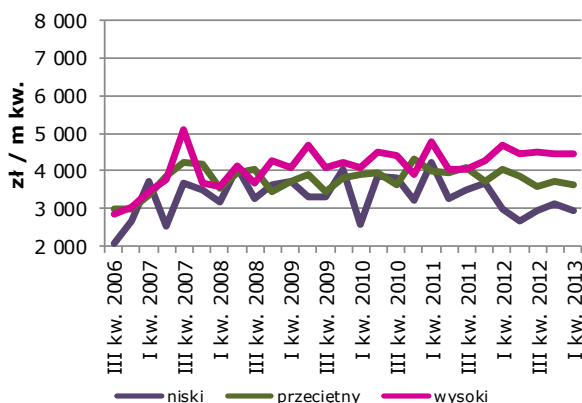
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



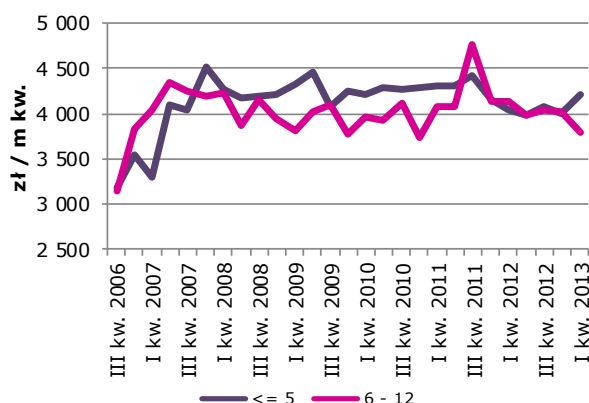
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



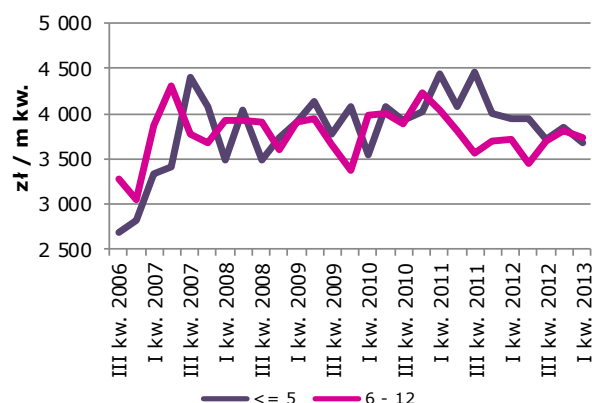
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



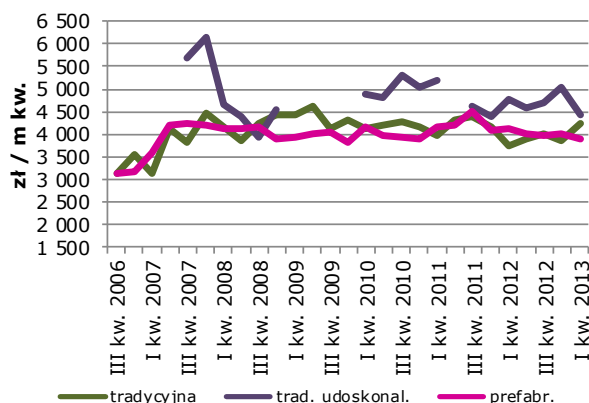
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



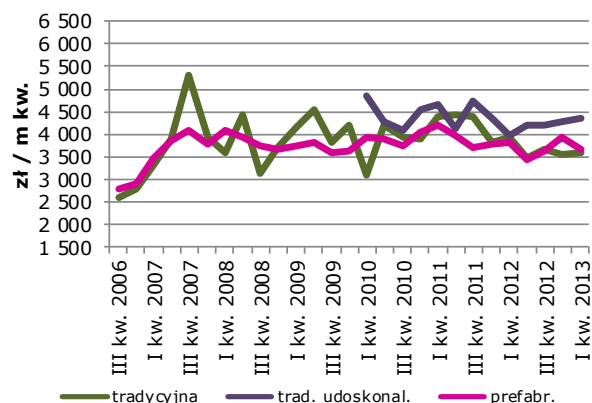
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



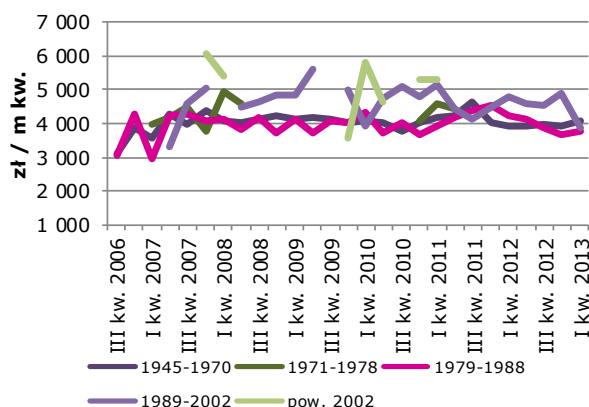
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



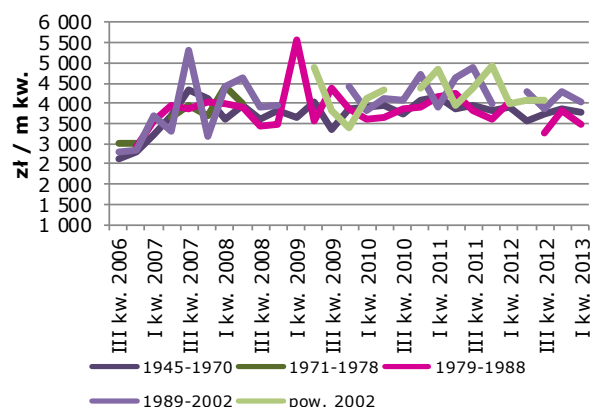
Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

Wykres 9.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Opolu.

10. Poznań

10.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Analizując rynek mieszkaniowy w Poznaniu, należy wziąć pod uwagę zarówno tendencje zachodzące na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Zdaniem deweloperów w stolicy Wielkopolski w 2012 r., podobnie jak w 2011, większym zainteresowaniem wśród nabywców cieszyły się lokale ukończone. Gotowe mieszkania cieszą się popularnością wśród kupujących głównie dlatego, że gwarantują większe bezpieczeństwo zakupu i dają możliwość natychmiastowego zamieszkania.

Zasób mieszkaniowy w Poznaniu tworzą budynki i lokale należące do osób fizycznych, a także mieszkania stanowiące m.in. własność spółdzielni mieszkaniowych, miasta Poznania oraz Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Należy zaznaczyć, iż rok 2012 był kolejnym rokiem wzrostu zasobu mieszkaniowego w Poznaniu.

W 2012 r., po jednorazowej przerwie w 2011 r., nastąpił powrót do obserwowanego od kilkunastu lat systematycznego spadku liczby osób zameldowanych w Poznaniu. Saldo migracji nie odbiegało od średniej dla ostatniej dekady. Liczba zawartych małżeństw na 1000 mieszkańców była najniższa od 2005 r., natomiast przyrost naturalny, choć dodatni, był bliski zera. Omówione zjawiska demograficzne mogą przyczyniać się do zmniejszenia deficytu mieszkaniowego.

Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw od dekady pozostaje wyższe od średniej krajowej.

Kryzys w gospodarce światowej od 2009 r. w Poznaniu odbił się na lokalnym rynku pracy. Stopa bezrobocia od 2008 r. stopniowo rosła od 1,7%, by w 2012 r. osiągnąć 4,2%.

W 2012 r. wydano ok. 2% mniej pozwoleń na budowę mieszkań niż w rekordowym pod tym względem roku 2011. W budownictwie indywidualnym spadek ten osiągnął jednak aż 19%, podtrzymując tendencję spadkową obserwowaną od 2007 r. Zdecydowaną większość (85%) stanowiły pozwolenia na budowę mieszkań na sprzedaż lub wynajem, wobec 12% budowanych indywidualnie. Sytuacja była zatem znacząco różna od wspomnianego roku 2007, gdy osoby fizyczne otrzymały 41% pozwoleń, przy ich globalnej liczbie niewiele wyższej niż w 2012 r.

Odnotować należy, iż w 2012 r. w porównaniu do r. poprzedniego nastąpił zauważalny spadek średnich cen transakcyjnych mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym (o 4,1%), jak i wtórnym (o 3,6%). Ceny istniejących lokali w licznych budynkach powstałych z elementów prefabrykowanych spadały ponad dwukrotnie szybciej, niż w obiektach zbudowanych z wykorzystaniem udoskonalonej technologii tradycyjnej.

W 2012 r. nadal większość mieszkań oferowanych na rynku wtórnym stanowiły lokale o powierzchni od 40 do 59 m kw. W tym przedziale mieszkań odnotowano największą liczbę transakcji. Najtrudniej sprzedawały się mieszkania największe, o powierzchni przekraczającej 80 m kw.

Podobnie jak w latach ubiegłych w 2012 r. największym zainteresowaniem cieszyły się lokale dwupokojowe. Zdaniem pośredników sezonowym zainteresowaniem cieszą się kawalerki. Okres wzmożonego zainteresowania nimi przypada na sierpień i wrzesień i oznacza zakup mieszkania dla studenta. Zdaniem nabywców zakup małego mieszkania jest bardziej opłacalny niż wynajem. Z danych zebranych przez NBP wynika, że mimo wyższej opłacalności oferty sprzedaży kawalerek mają nadal niewielki udział w ogólnej podaży lokali. Nadal utrzymuje się zainteresowanie nowo wybudowanymi mieszkaniami.

10.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Poznaniu

Tabela 10.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Poznaniu

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	213335	221689	224322	228158	231380	234806	237586	240098	242832
- mieszkania na 1000 ludności	370	390	397	407	415	424	430	440	441
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	13323	14068	14265	14564	14851	15088	15289	15474	15668
- przeciętna (m kw.)	62,5	63,5	63,6	63,8	64,2	64,3	64,4	64,5	64,5
- na osobę (m kw.)	23,1	24,8	25,2	26,0	26,7	27,2	27,7	28,0	28,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	233867								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,17								

Dane dla 2012 r. - szacunek własny OO NBP w Poznaniu na podst. danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu;

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

10.2.1. Czynniki demograficzne w Poznaniu

Tabela 10.2. 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	553564	443	-2493	-2050	2907	0,8	-4,5	5,3
2012	550742	119	-2310	-2191	2806	0,2	-4,2	5,08

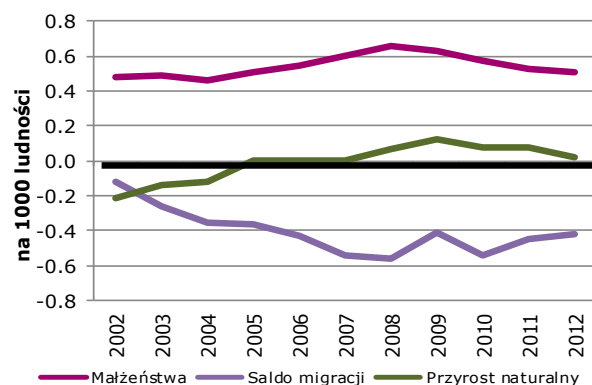
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Poznania



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.2. Relacje demograficzne w Poznaniu



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Tabela 10.3. 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.

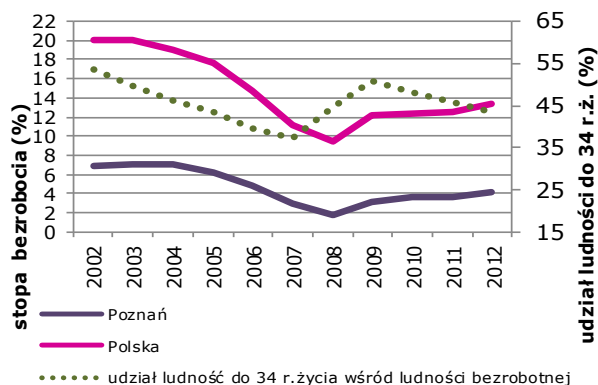
Tabela 10.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Poznaniu

	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
2011	64,9	15,3	19,8
2012	64,0	15,4	20,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

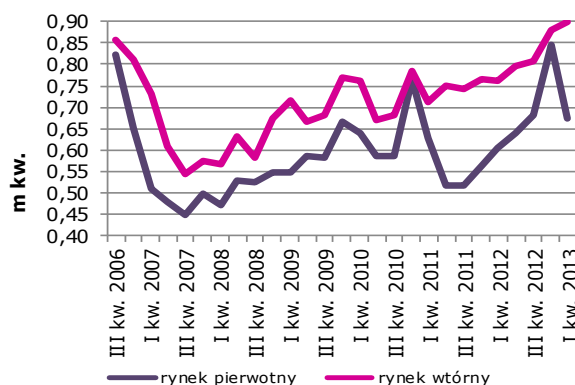
10.2.2. Czynniki ekonomiczne w Poznaniu

Wykres 10.3. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Poznaniu



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Poznaniu



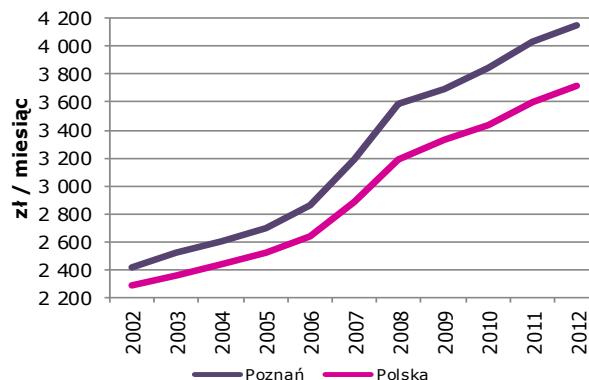
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Poznaniu



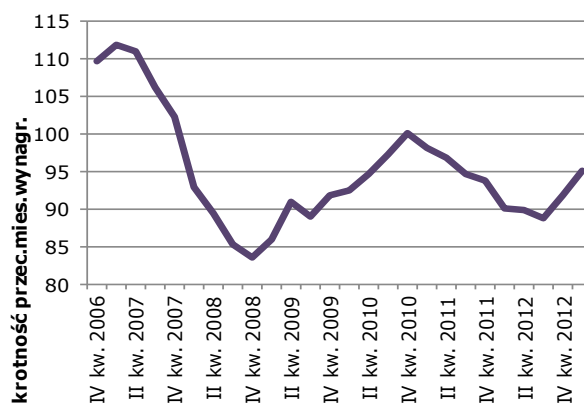
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Poznaniu



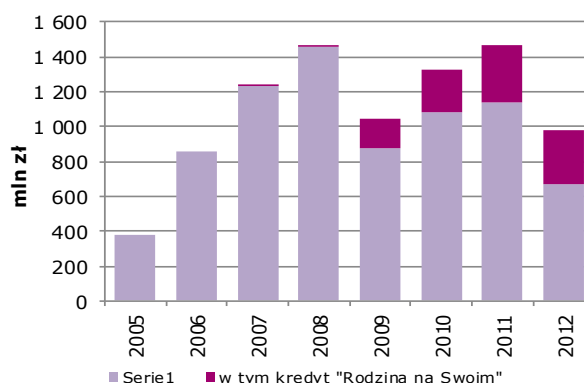
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Poznaniu



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Poznaniu



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

10.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

Tabela 10.5. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	1392	2622	3175	4537	3487	4204	2760	4438	4134
- indywidualne	300	864	607	1880	925	771	669	526	493
- na sprzedaż lub wynajem	0	1326	1959	2639	2622	3047	2028	3681	3504
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	797	1263	2500	3803	2220	2433	2762	2167	3319
- indywidualne	82	541	219	394	310	288	274	254	362
- na sprzedaż lub wynajem	446	429	1149	3409	1910	2142	2463	1913	2829
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	2890	3375	2828	3986	3343	3531	3180	2512	2734
- indywidualne	716	736	467	533	768	543	543	474	494
- spółdzielcze	155	2	20	5	77	21	15	1	0
- na sprzedaż lub wynajem	1731	2299	2053	3227	2446	2728	2586	2017	2102
- społeczne czynszowe	204	230	145	185	0	149	0	0	0
- komunalne	12	108	143	36	28	90	36	20	138

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

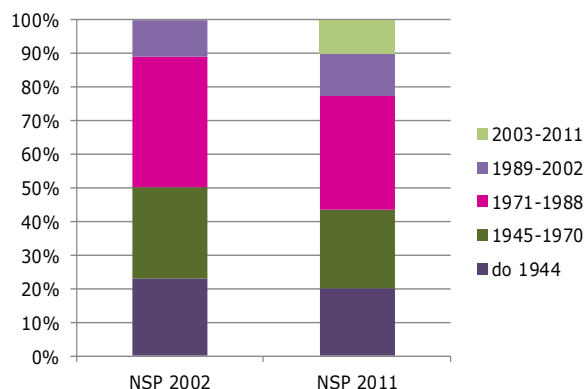
Tabela 10.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	2890	3375	2828	3986	3343	3531	3180	2512	2734
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	233,3	283,1	221,0	321,7	301,7	246,4	230,6	185,5	194,1
- na 1000 ludności	5,0	5,9	5,0	7,1	6,0	6,4	5,8	4,5	5,0
- na 1000 zaw. małżeństw	1351	1169	917	1181	912	1008	1005	860	974
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-118	-487	256	-611	324	-29	-17	395	72
- na 1000 ludności	-0,2	-0,9	0,5	-1,1	0,6	-0,1	0,0	0,7	0,1
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	80,7	83,9	78,1	80,7	90,2	69,8	72,5	73,8	71,0
Liczba izb oddanych	9501	11303	9501	13036	11206	11286	10386	8092	8512
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,3	3,3	3,4	3,3	3,4	3,2	3,3	3,2	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	24,5	25,4	23,0	24,5	26,5	21,8	22,0	22,9	22,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

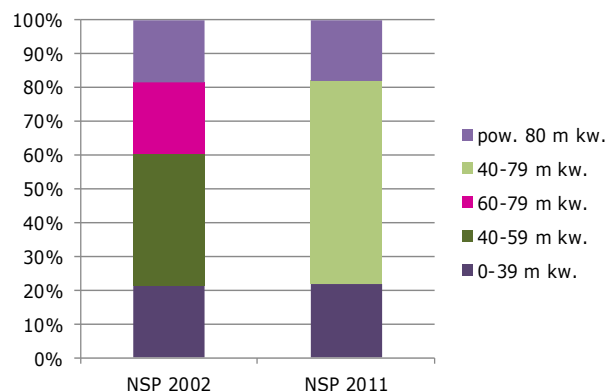
10.2.4. Zasób mieszkaniowy w Poznaniu

Wykres 10.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku wg NSP w Poznaniu



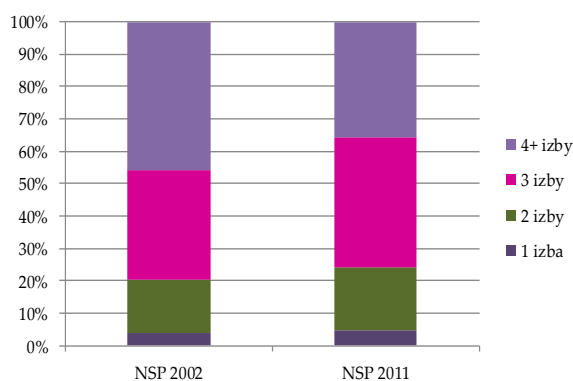
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.10. Zasób mieszkaniowy wg powierzchni użytk. wg NSP w Poznaniu



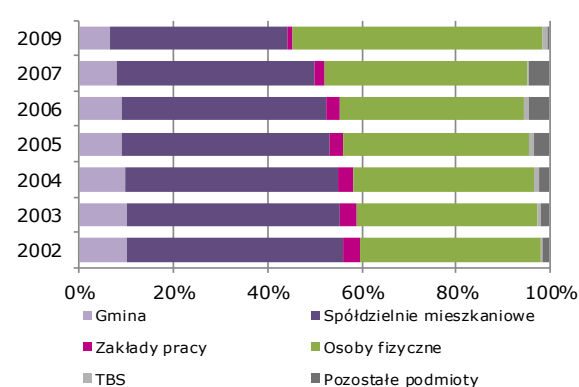
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb wg NSP w Poznaniu



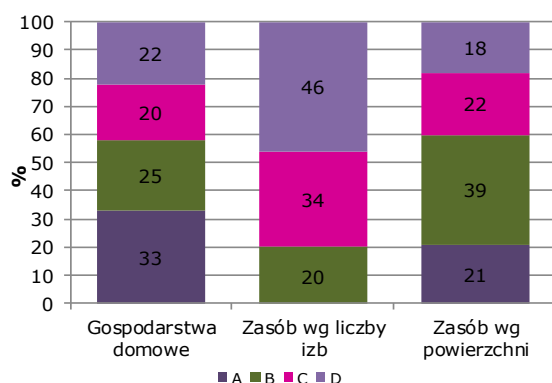
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Poznaniu



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Poznaniu



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

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 ²
	B – 40 - 59 m ²
	C – 60 - 79 m ²
	D – powyżej 80 m ²

10.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Tabela 10.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	40	41	45	49
2	Pośrednicy	689	795	861	931
3	Kancelarie notarialne	71	76	76	60
4	Rzeczoznawcy majątkowi	133	137	149	156
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	8	10	11	11
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1994	2097	2201	2310

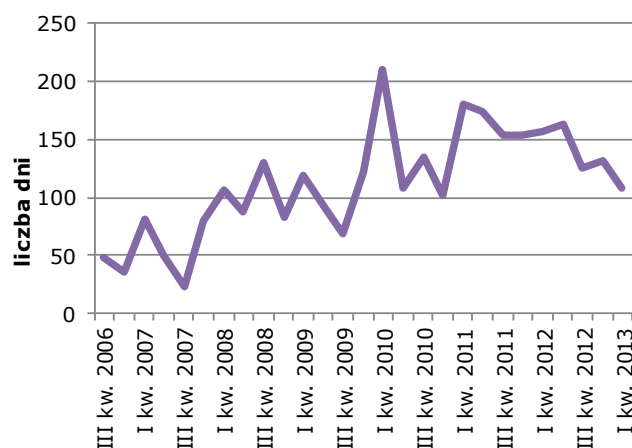
Źródło: szacunki NBP OO w Poznaniu na podstawie danych z: Urzędu Statystycznego w Poznaniu, Centralnego Rejestru Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, Poznańskiej Izby Notarialnej.

Tabela 10.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	1046	851	2258	5903	7306
Wartość w mln zł	291,1	214,7	589,3	2227,7	2455,9

Źródło: Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu.

Wykres 10.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Poznaniu



Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

10.3.1. Ceny na rynku mieszkaniowym w Poznaniu (wg bazy NBP)

Tabela 10.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	4770	3621	3752	3332	5624
IV kw. 2006	4827	4726	4462	3903	5692
I kw. 2007	7275	6455	6104	4523	5902
II kw. 2007	10266	7276	6698	5538	5719
III kw. 2007	8431	6426	6387	5805	5835
IV kw. 2007	8260	6865	6472	5948	6020
I kw. 2008	8149	7847	6235	6357	6027
II kw. 2008	7415	7070	6097	5858	5811
III kw. 2008	7320	6942	5980	6143	6097
IV kw. 2008	7277	6840	5954	5430	5457
I kw. 2009	7200	6365	5979	5226	6748
II kw. 2009	7233	6284	6216	5613	6237
III kw. 2009	7030	6146	5970	5221	5849
IV kw. 2009	6725	6130	5924	5181	5837
I kw. 2010	6685	6436	6074	5397	6279
II kw. 2010	6587	6632	6122	5575	6142
III kw. 2010	6600	6304	6012	5496	6166
IV kw. 2010	6524	6645	6047	5246	6182
I kw. 2011	7586	6274	5940	5520	6311
II kw. 2011	7497	7766	5911	5321	6009
III kw. 2011	6914	7728	5804	5380	6038
IV kw. 2011	6629	7180	5737	5254	6043
I kw. 2012	6442	6829	5604	5396	6187
II kw. 2012	6169	6417	5535	5159	6222
III kw. 2012	6204	6022	5519	5074	6142
IV kw. 2012	6137	5386	5446	5067	6074
I kw. 2013	6414	6296	5421	4730	5743

Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Tabela 10.10. 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.)
IV kw. 2006	101,2	130,5	118,9	117,1	101,2	.	.	.	.	.
I kw. 2007	150,7	136,6	136,8	115,9	103,7	.	.	.	.	.
II kw. 2007	141,1	112,7	109,7	122,4	96,9	.	.	.	.	.
III kw. 2007	82,1	88,3	95,4	104,8	102,0	176,8	177,5	170,2	174,2	103,7
IV kw. 2007	98,0	106,8	101,3	102,5	103,2	171,1	145,3	145,1	152,4	105,8
I kw. 2008	98,7	114,3	96,3	106,9	100,1	112,0	121,6	102,2	140,6	102,1
II kw. 2008	91,0	90,1	97,8	92,1	96,4	72,2	97,2	91,0	105,8	101,6
III kw. 2008	98,7	98,2	98,1	104,9	104,9	86,8	108,0	93,6	105,8	104,5
IV kw. 2008	99,4	98,5	99,6	88,4	89,5	88,1	99,6	92,0	91,3	90,7
I kw. 2009	98,9	93,1	100,4	96,2	123,6	88,4	81,1	95,9	82,2	112,0
II kw. 2009	100,4	98,7	104,0	107,4	92,4	97,5	88,9	102,0	95,8	107,3
III kw. 2009	97,2	97,8	96,0	93,0	93,8	96,0	88,5	99,8	85,0	95,9
IV kw. 2009	95,7	99,7	99,2	99,2	99,8	92,4	89,6	99,5	95,4	107,0
I kw. 2010	99,4	105,0	102,5	104,2	107,6	92,8	101,1	101,6	103,3	93,0
II kw. 2010	98,5	103,0	100,8	103,3	97,8	91,1	105,5	98,5	99,3	98,5
III kw. 2010	100,2	95,1	98,2	98,6	100,4	93,9	102,6	100,7	105,3	105,4
IV kw. 2010	98,8	105,4	100,6	95,4	100,3	97,0	108,4	102,1	101,2	105,9
I kw. 2011	116,3	94,4	98,2	105,2	102,1	113,5	97,5	97,8	102,3	100,5
II kw. 2011	98,8	123,8	99,5	96,4	95,2	113,8	117,1	96,5	95,4	97,8
III kw. 2011	92,2	99,5	98,2	101,1	100,5	104,8	122,6	96,5	97,9	97,9
IV kw. 2011	95,9	92,9	98,8	97,7	100,1	101,6	108,0	94,9	100,2	97,8
I kw. 2012	97,2	95,1	97,7	102,7	102,4	84,9	108,9	94,3	97,7	98,0
II kw. 2012	95,8	94,0	98,8	95,6	100,6	82,3	82,6	93,6	97,0	103,5
III kw. 2012	100,6	93,8	99,7	98,4	98,7	89,7	77,9	95,1	94,3	101,7
IV kw. 2012	98,9	89,4	98,7	99,9	98,9	92,6	75,0	94,9	96,4	100,5
I kw. 2013	104,5	116,9	99,5	93,3	94,5	99,6	92,2	96,7	87,7	92,8

Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Tabela 10.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Poznaniu

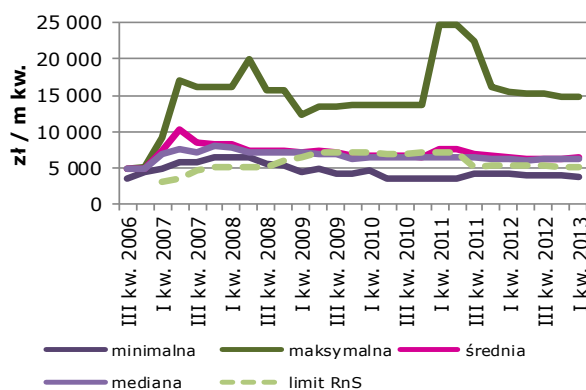
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia
III kw. 2006	23,0	21,6	22,3
IV kw. 2006	25,2	19,5	22,3
I kw. 2007	20,4	21,0	20,7
II kw. 2007	22,8	18,4	20,6
III kw. 2007	26,4	22,0	24,2
IV kw. 2007	29,2	25,2	27,2
I kw. 2008	28,4	28,0	28,2
II kw. 2008	33,2	30,1	31,7
III kw. 2008	33,1	28,7	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	29,6	29,5
IV kw. 2011	30,8	28,2	29,5
I kw. 2012	29,9	27,5	28,7
II kw. 2012	41,8	30,9	36,3
III kw. 2012	28,3	30,9	29,6
IV kw. 2012	27,3	28,3	27,8
I kw. 2013	26,7	27,9	27,3

Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

10.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

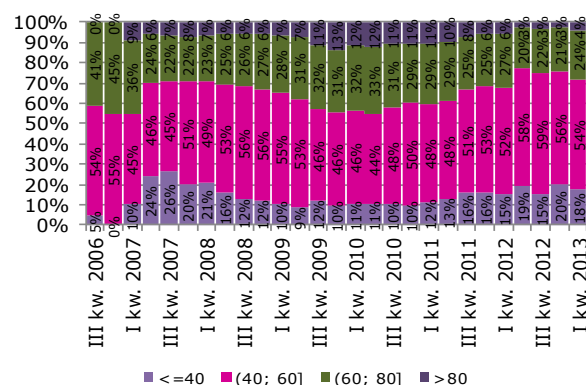
10.3.2.1. Rynek pierwotny w Poznaniu

Wykres 10.15. Ceny ofertowe na RP



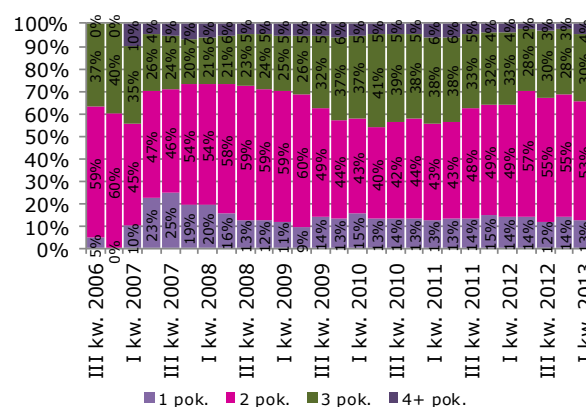
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



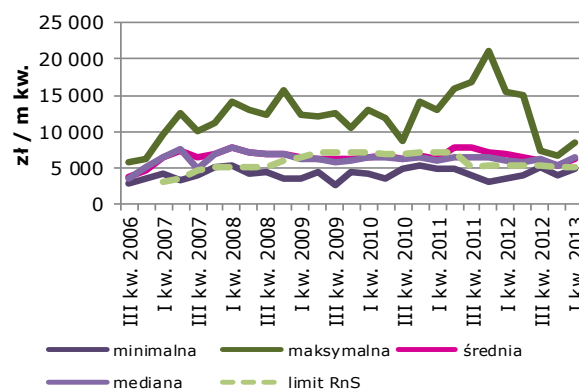
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



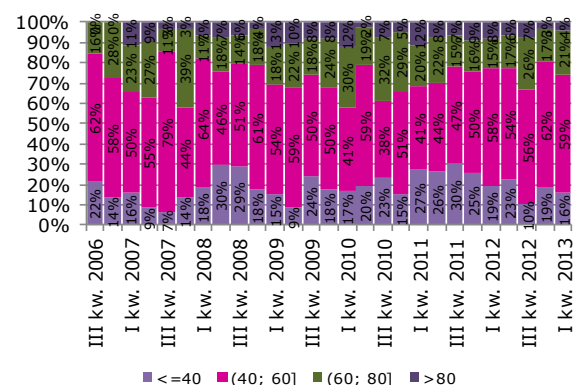
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.16. Ceny transakcyjne na RP



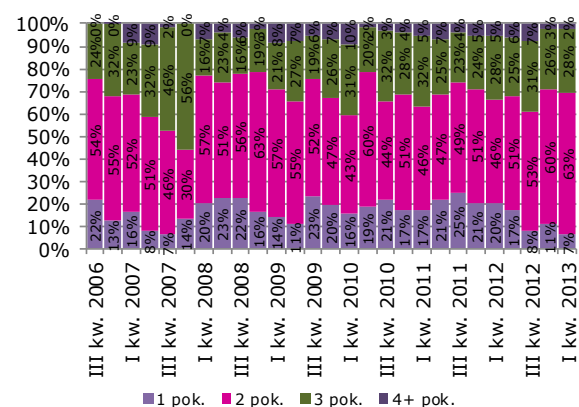
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



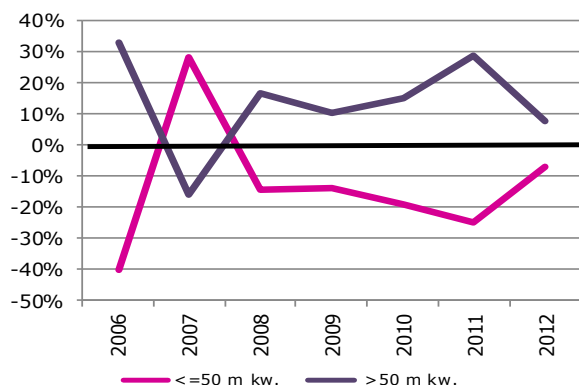
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

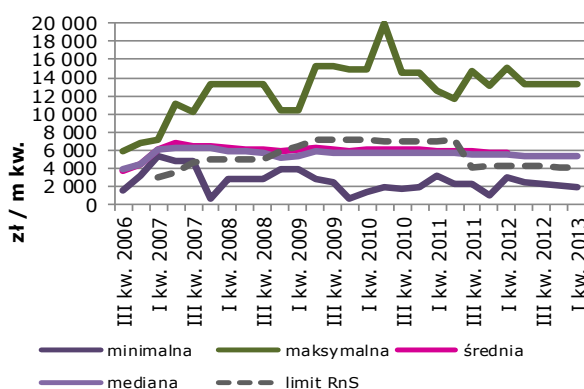
Wykres 10.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej lub równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

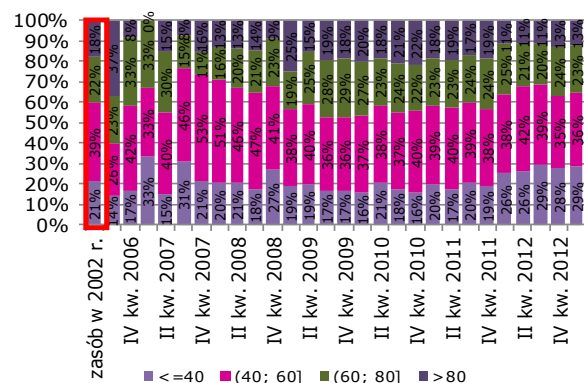
10.3.2.2. Rynek wtórny w Poznaniu

Wykres 10.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



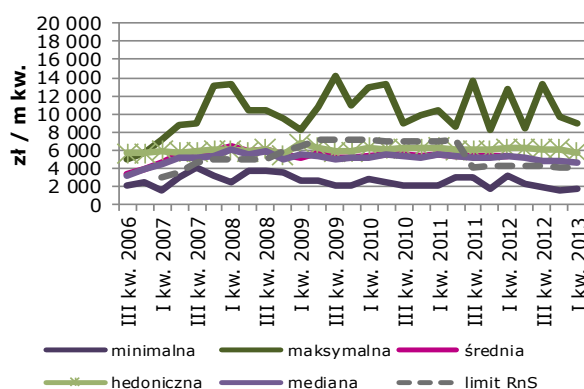
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



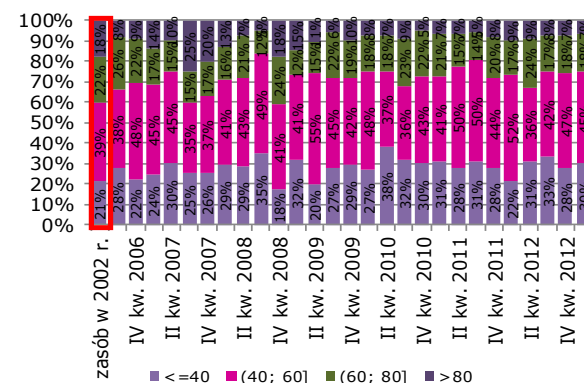
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



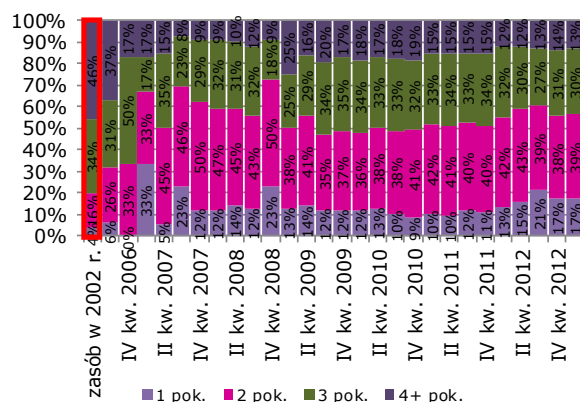
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



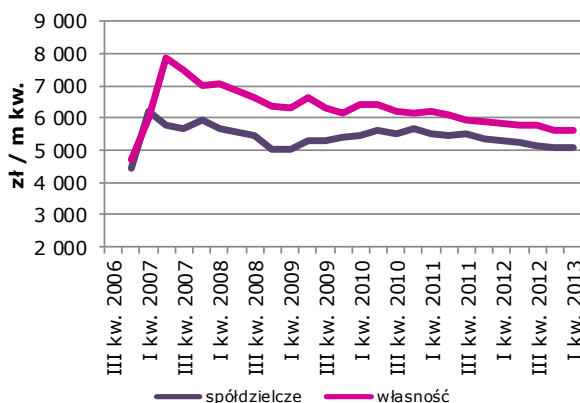
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – oferty



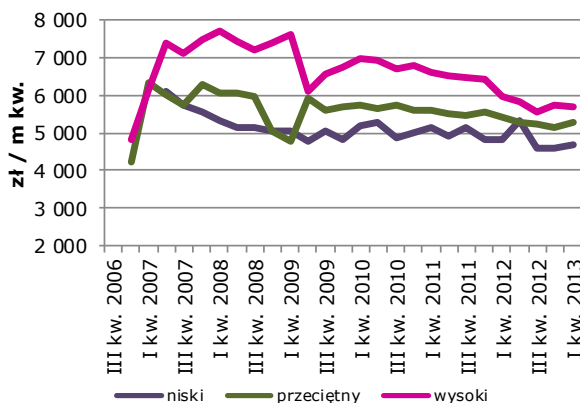
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



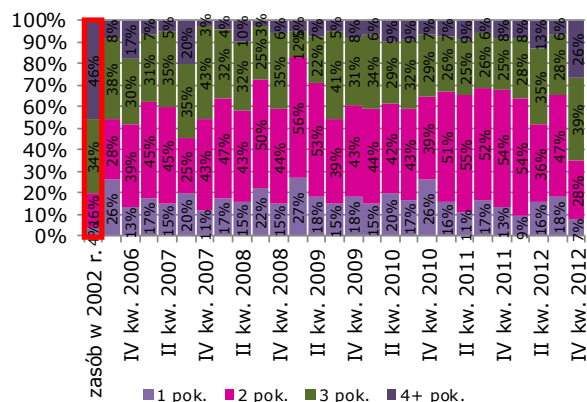
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



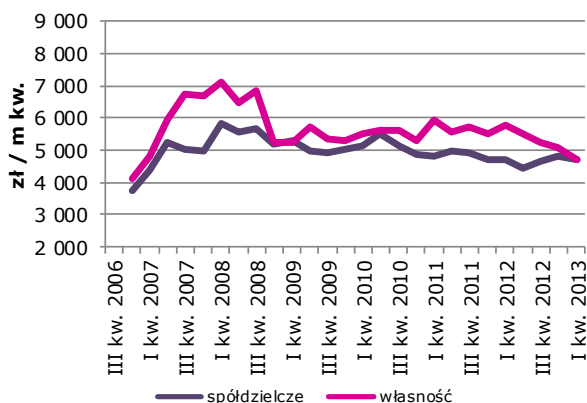
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



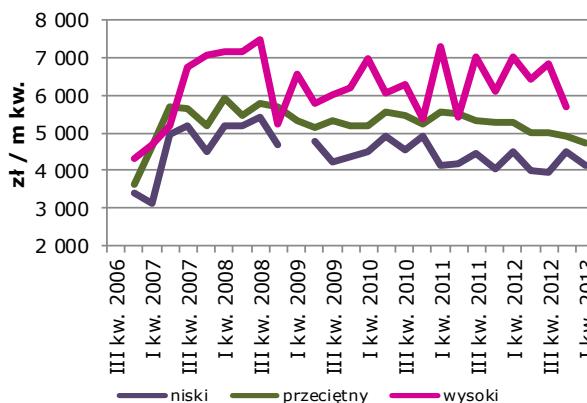
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



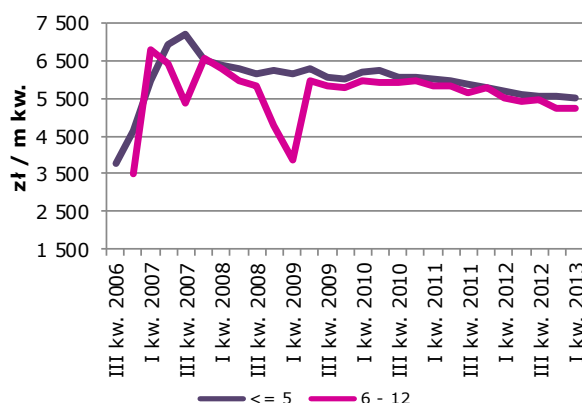
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



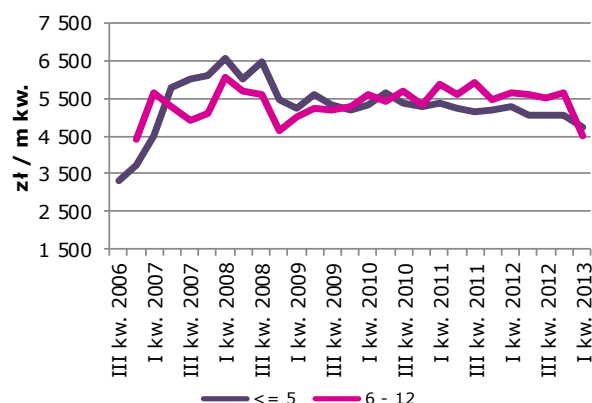
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



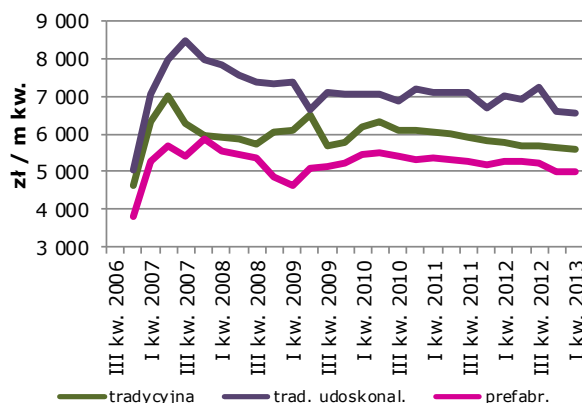
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



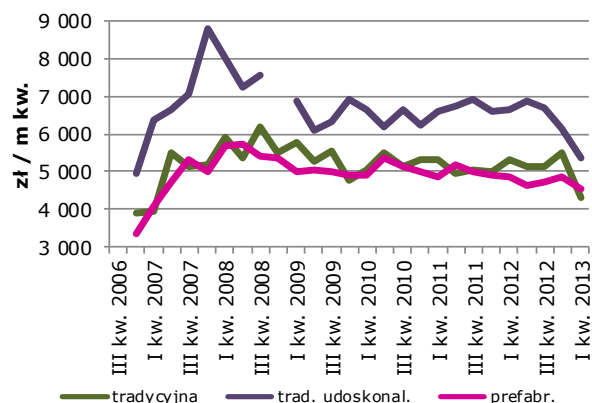
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



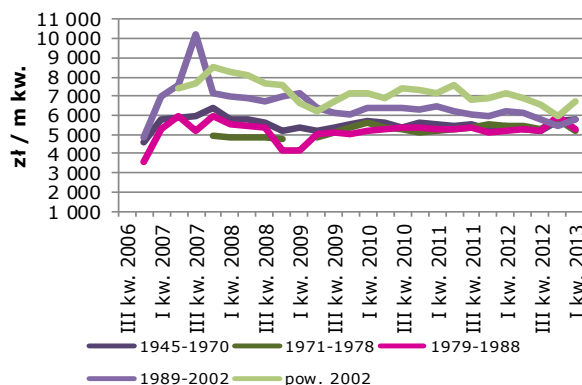
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



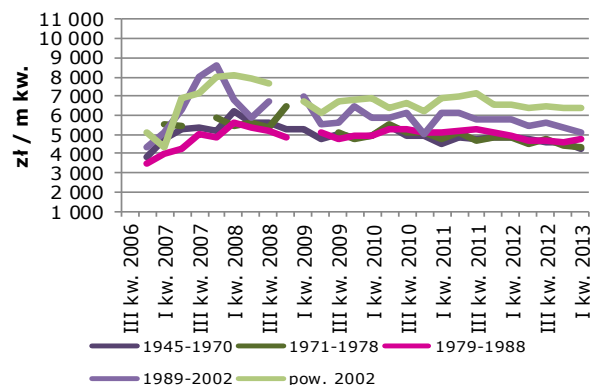
Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

Wykres 10.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Poznaniu.

11. Rzeszów

11.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

Sytuacja na rzeszowskim rynku mieszkaniowym w 2012 roku nie uległa istotnym zmianom w odniesieniu do poprzedniego roku. Podobnie jak w poprzednich okresach wzrosła liczba mieszkań, przy czym struktura zasobu nie uległa zmianom. Wzrosła również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań.

Odnotowano niewielki wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania a ich struktura nie uległa zmianie. W dalszym ciągu najwięcej do użytkowania oddano mieszkań na sprzedaż i wynajem przy czym zauważalny jest w porównaniu do 2011 roku znaczny wzrost liczby oddanych do użytkowania mieszkań indywidualnych i spółdzielczych.

W 2012 roku odnotowano wzrost ilości wydanych pozwoleń na budowę mieszkań oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Zgodnie z danymi statystycznymi liczba ludności Rzeszowa w dalszym ciągu wzrasta, w 2012 roku odnotowano wzrost w porównaniu do poprzedniego roku o 1,1%. Wzrósł przyrost naturalny i kolejny już rok saldo migracji jest dodatnie.

Biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną ludności Rzeszowa w 2012 roku odnotowano nieznaczny wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, które w dalszym ciągu jest niższe od przeciętnego wynagrodzenia w Polsce. Wzrosło bezrobocie, jednak zmniejszył się udział wśród bezrobotnych ludzi do 34 roku życia.

W 2012 roku zaobserwowano negatywne zmiany we wskaźniku ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym – zmniejszyła się liczba ludzi w wieku produkcyjnym a wzrosła w wieku poprodukcyjnym.

Dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym nie uległa większym zmianom w odniesieniu do 2011 roku, natomiast na rynku wtórnym zwiększyła się i jest na poziomie z rynku pierwotnego.

Kupujący w dalszym ciągu zainteresowani są mniejszymi mieszkaniami, z reguły dwu-trzypokojowymi o powierzchni między 40 a 60 m kw. (dotyczy to zarówno rynku pierwotnego jak i wtórnego).

W 2012 roku zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym średnie ceny ofertowe i transakcyjne były minimalnie wyższe niż w 2011 roku, przy czym ceny transakcyjne były niższe niż ceny ofertowe.

W 2012 roku niższe ceny uzyskiwały mieszkania budowane metodą prefabrykowaną i te budowane metodą tradycyjną (w 2011 roku metodą prefabrykowaną).

Według ekspertów rynku nieruchomości ceny nowych mieszkań w Rzeszowie nie zmniejszały się, bo marże budujących deweloperów nie były wysokie, a jeśli nie zmniejszały się ceny na rynku pierwotnym nie zmniejszały się również ceny na rynku wtórnym.

W dalszym ciągu utrzymuje się tendencja, że średnia cena ofertowa na rynku wtórnym jest wyższa niż cena ofertowa na rynku pierwotnym i podobnie średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym jest wyższa od cen na rynku pierwotnym.

Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w 2012 roku był minimalnie dłuższy niż w roku poprzednim, spowodowany zbyt wysokimi cenami ofertowymi.

11.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Rzeszowie

Tabela 11.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Rzeszowie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	50352	54546	56743	58033	60309	62465	64785	66300	67876
- mieszkania na 1000 ludności	315	344	347	349	353	362	364	368	373
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	3048	3368	3562	3674	3872	4039	4254	4365	4476
- przeciętna (m kw.)	60,6	61,7	62,8	63,3	64,2	64,7	65,7	65,8	65,9
- na osobę (m kw.)	19,1	21,2	21,8	22,1	22,7	23,4	23,9	24,2	24,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	3,2	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,7	2,7
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	57855								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,16								

*

Dane dla 2012 r. - szacunek własny OO w Rzeszowie;

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

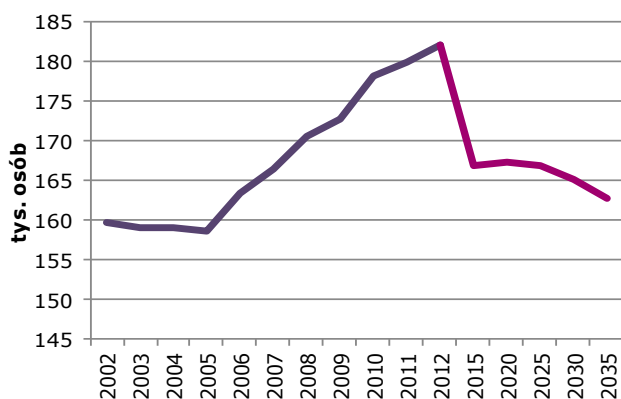
11.2.1. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Tabela 11.2. 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	180031	557	275	832	1013	3,1	1,5	5,6
2012	182028	675	678	1353	890	3,7	3,7	4,9

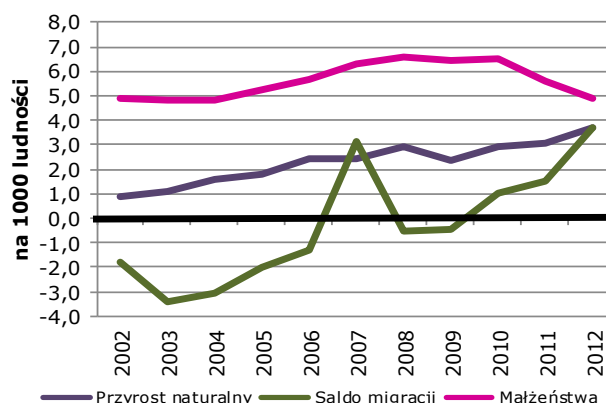
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Rzeszowa



Źródło: US w Rzeszowie i UM Rzeszowa.

Wykres 11.2. Relacje demograficzne w Rzeszowie



Źródło: US w Rzeszowie i UM Rzeszowa.

Tabela 11.3. 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.

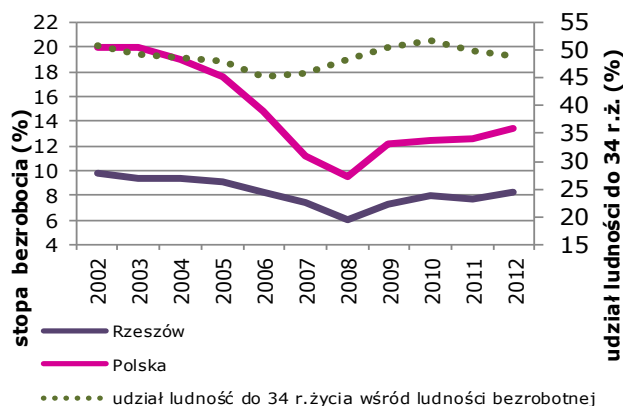
Tabela 11.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Rzeszowie

	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
2011	66,2	17,1	16,7
2012	65,6	17,2	17,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

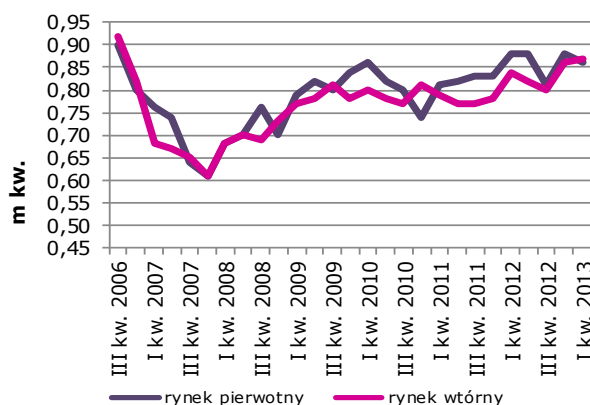
11.2.2. Czynniki ekonomiczne w Rzeszowie

Wykres 11.3. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród ludności bezrob. w Rzeszowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Rzeszowie



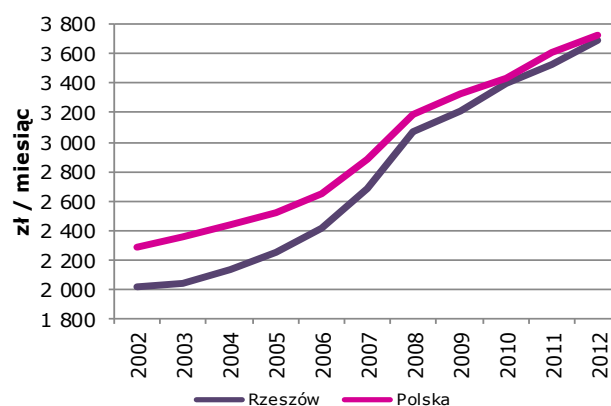
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Rzeszowie



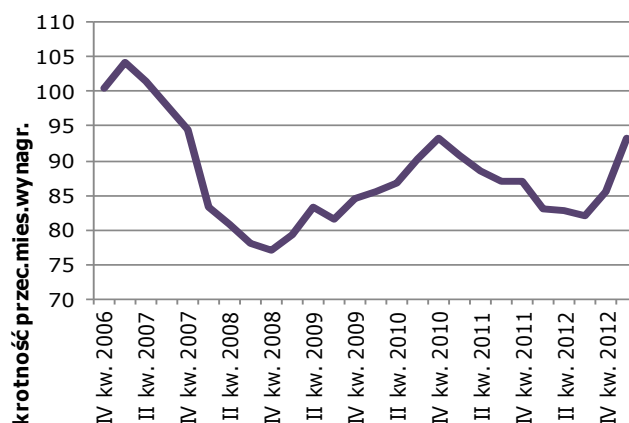
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Rzeszowie



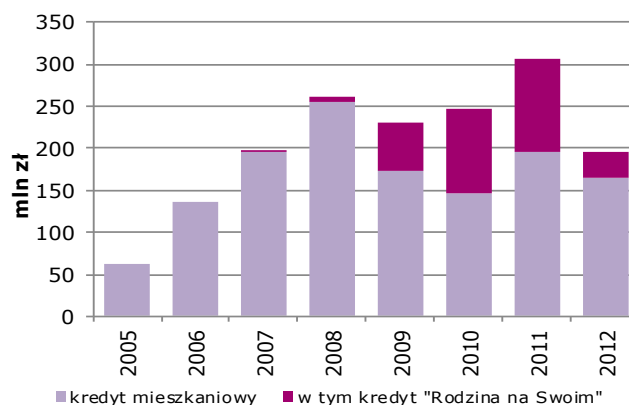
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Rzeszowie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Rzeszowie



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

11.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

Tabela 11.5. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	420	412	1621	1792	1148	1192	1246	1486	1925
- indywidualne	117	166	273	786	331	372	313	669	620
- na sprzedaż lub wynajem	32	32	462	432	521	541	905	817	1305
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	148	374	1273	1797	794	1306	1496	1595	1944
- indywidualne	101	158	296	596	258	272	466	587	453
- na sprzedaż lub wynajem	0	16	223	525	313	538	568	650	1345
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	505	456	1011	793	918	1570	941	1565	1576
- indywidualne	210	182	176	301	329	360	394	331	481
- spółdzielcze	293	188	747	386	426	610	266	291	449
- na sprzedaż lub wynajem	0	86	29	106	163	559	280	922	646
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- komunalne	2	0	59	0	0	0	0	20	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

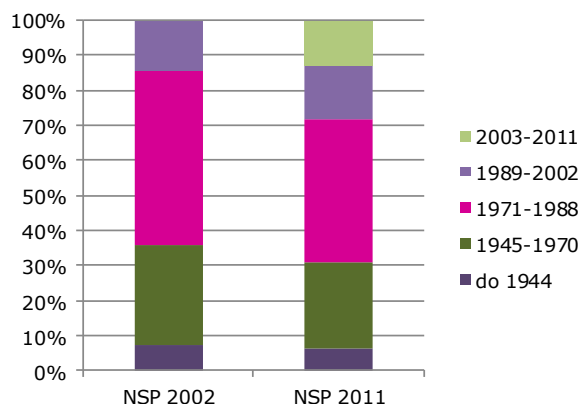
Tabela 11.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	505	456	1011	793	918	1546	937	1565	1576
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	46,8	42,2	74,4	67,6	73,0	106,2	76,8	110,8	111,1
- na 1000 ludności	3,2	2,9	6,2	4,8	5,4	8,9	5,3	8,7	8,7
- na 1000 zaw. małżeństw	648	546	1094	757	817	1384	812	1544	1771
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	274	379	-87	254	205	-429	217	-552	-686
- na 1000 ludności	1,7	2,4	-0,5	1,5	1,2	-2,5	1,2	-3,1	-3,8
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	92,7	92,7	73,6	85,2	79,5	68,7	82,0	70,8	70,5
Liczba izb oddanych	2014	1792	3987	3441	3596	5517	3782	5420	5370
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	4,0	3,9	3,9	4,3	3,9	3,6	4,0	3,5	3,4
Przec. pow. izby (m kw.)	23,2	23,6	18,7	19,6	20,3	19,3	20,3	20,4	20,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

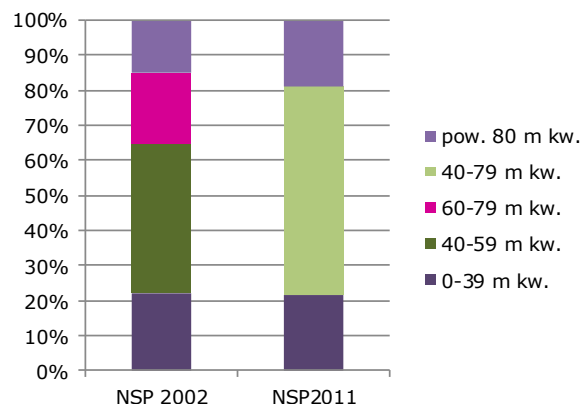
11.2.4. Zasób mieszkaniowy w Rzeszowie

Wykres 11.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Rzeszowie wg NSP



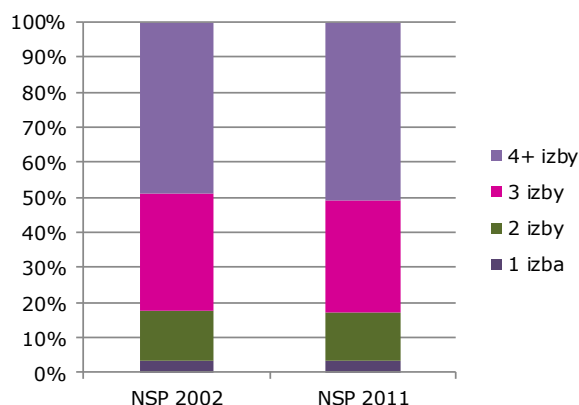
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. Użytk. w Rzeszowie wg NSP



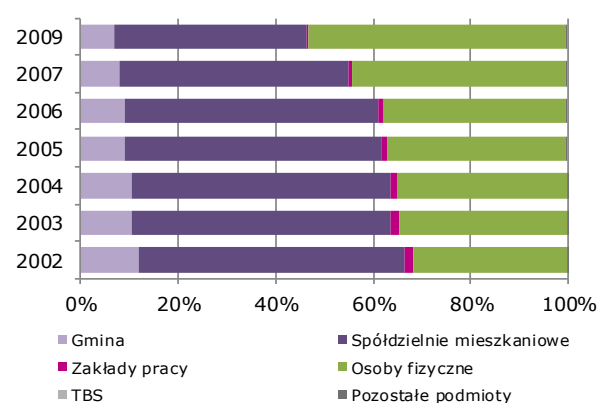
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Rzeszowie wg NSP



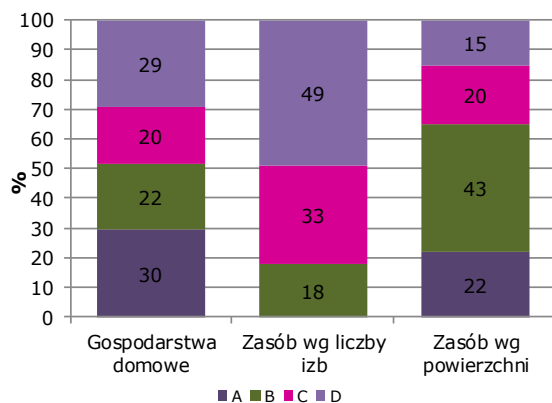
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Rzeszowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Rzeszowie



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

11.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

Tabela 11.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	59	93	110	112
2	Biura pośredników	54	58	64	57
3	Kancelarie notarialne	19	25	26	27
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	39	41	45	44
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	28	25	27	25
6	Wspólnoty mieszkaniowe	427	454	477	502

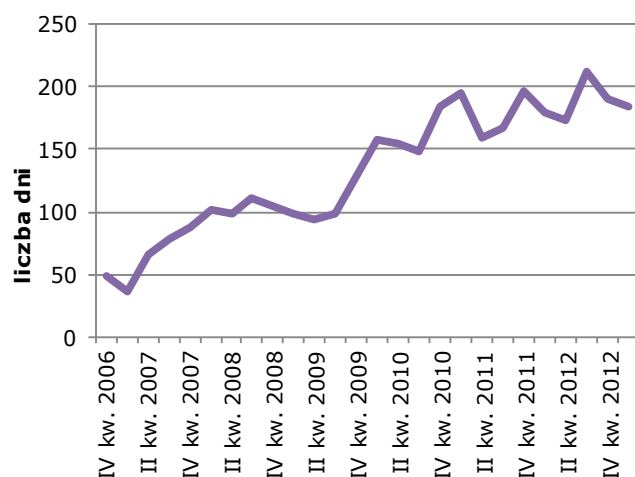
Źródło: szacunki NBP OO w Rzeszowie na podstawie danych o przedsiębiorcach oraz Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Tabela 11.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	1132	1824	1470	1138	831
Wartość w mln zł	234,94	381,49	316,77	263,87	150,84

Źródło: szacunki NBP OO w Rzeszowie na podstawie danych BaRN.

Wykres 11.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Rzeszowie



Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

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

Tabela 11.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	4565	4135	4905	4422	3966
III kw. 2012	4507	4496	4935	4547	3925
IV kw. 2012	4555	4407	4912	4549	3984
I kw. 2013	4463	4467	4908	4422	3880

Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Tabela 11.10. 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.)
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
II kw. 2012	102,4	99,9	102,2	102,2	102,6	110,2	98,4	102,7	98,6	101,8
III kw. 2012	98,7	108,7	100,6	102,8	99,0	105,2	107,6	104,4	101,7	96,5
IV kw. 2012	101,1	98,0	99,5	100,0	101,5	106,6	104,0	102,5	100,6	101,4
I kw. 2013	98,0	101,4	99,9	97,2	97,4	100,1	108,0	102,2	102,2	100,4

Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Tabela 11.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Rzeszowie

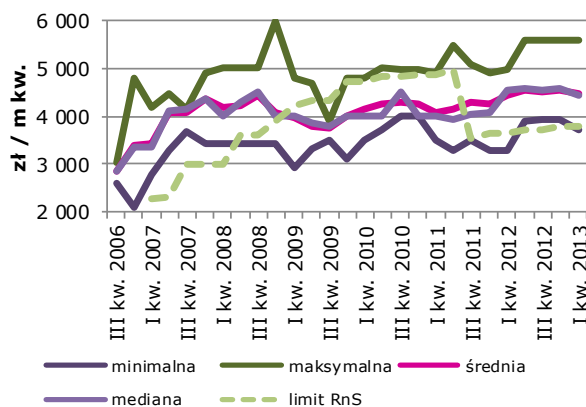
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia
III kw. 2006	14,8	13,6	14,2
IV kw. 2006	16,5	19,1	17,8
I kw. 2007	20,5	19,5	20,0
II kw. 2007	18,3	21,7	20,0
III kw. 2007	21,0	19,1	20,1
IV kw. 2007	24,0	18,6	21,3
I kw. 2008	23,0	24,3	23,7
II kw. 2008	21,8	18,6	20,2
III kw. 2008	22,4	19,4	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
II kw. 2012	24,9	21,6	23,3
III kw. 2012	25,3	25,8	25,6
IV kw. 2012	27,5	29,7	28,6
I kw. 2013	26,7	24,1	25,4

Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

11.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

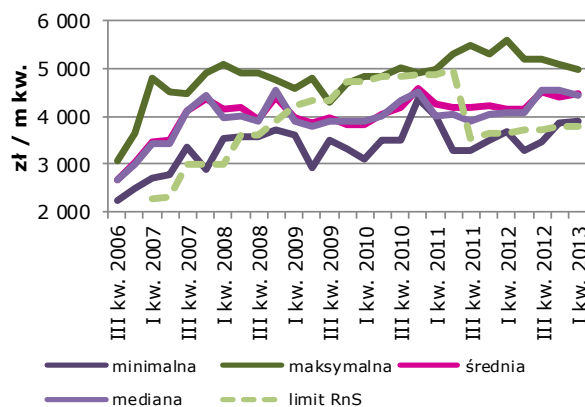
11.3.2.1. Rynek pierwotny w Rzeszowie

Wykres 11.15. Ceny ofertowe na RP



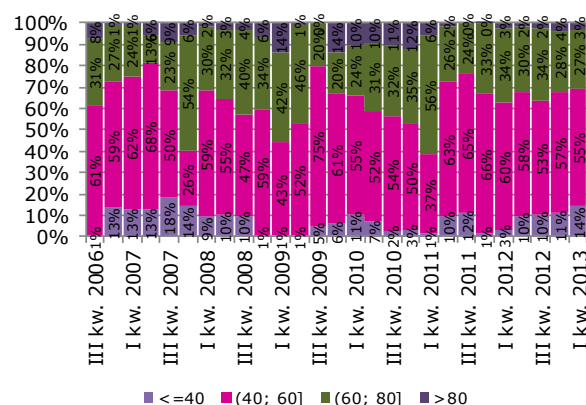
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.16. Ceny transakcyjne na RP



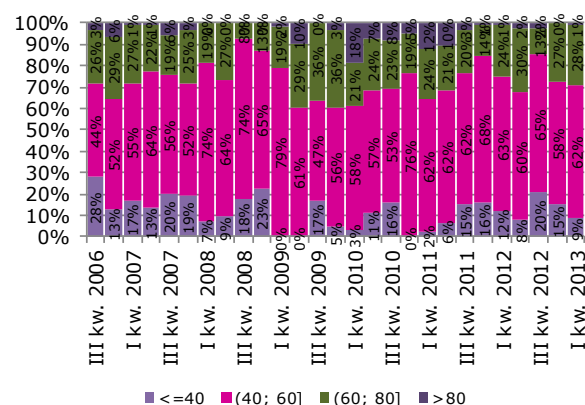
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



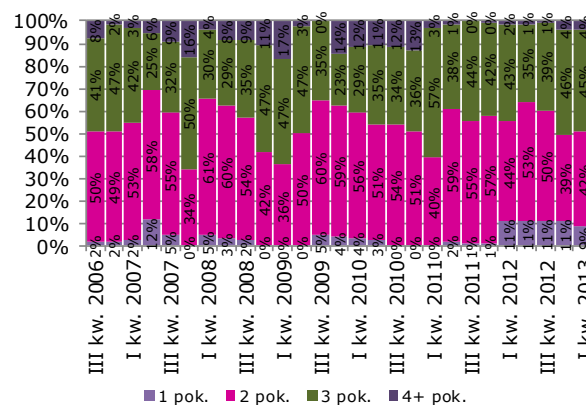
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



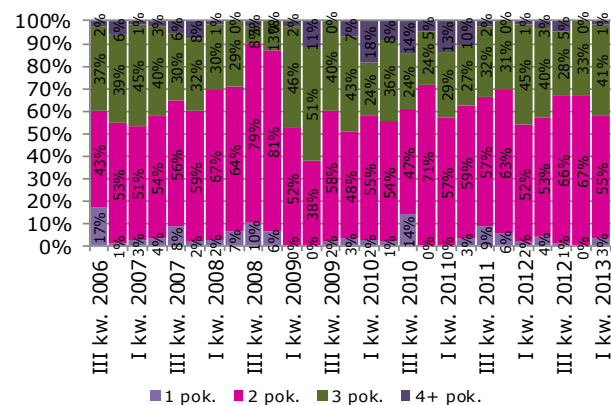
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

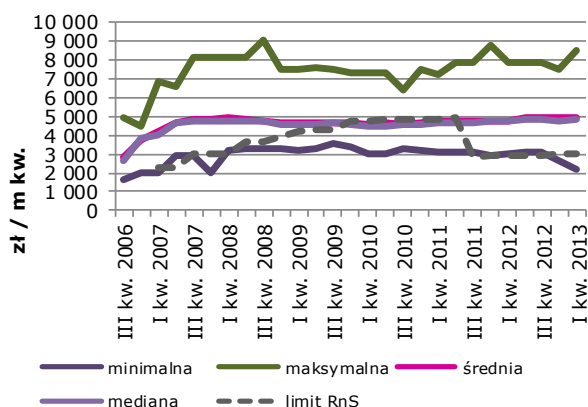
Wykres 11.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

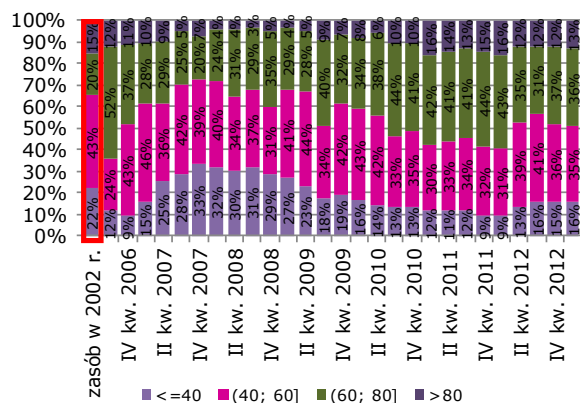
11.3.2.2. Rynek wtórny w Rzeszowie

Wykres 11.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



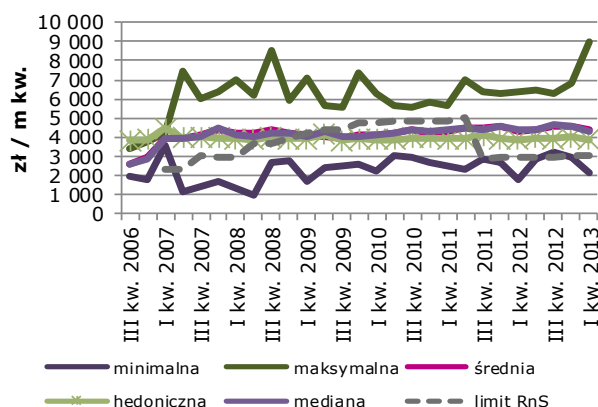
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



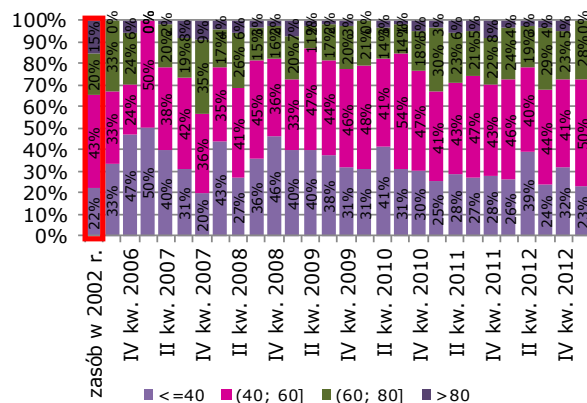
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



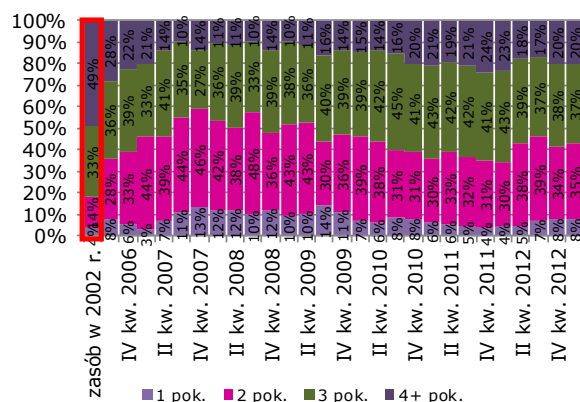
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



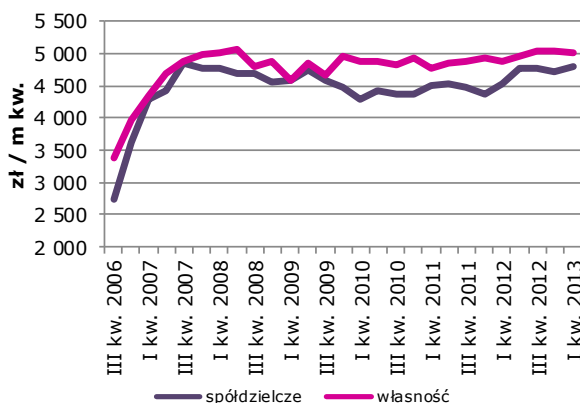
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



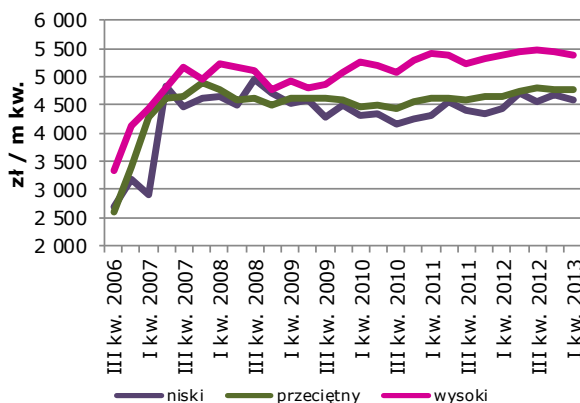
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



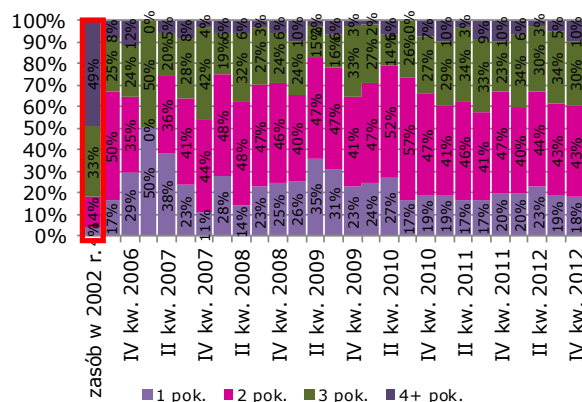
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



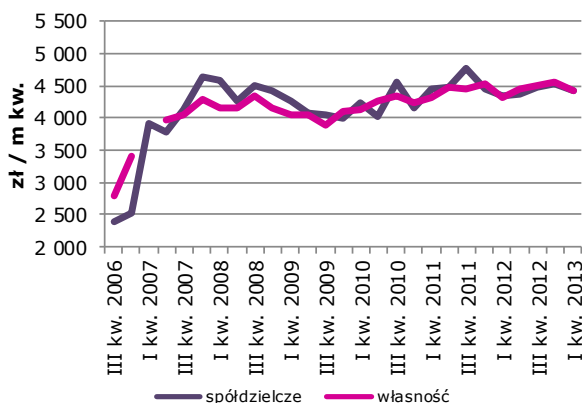
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



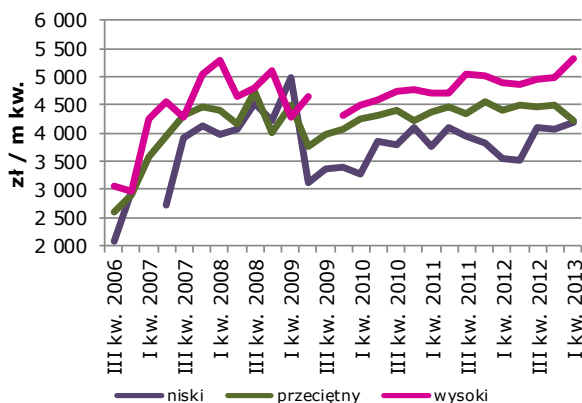
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



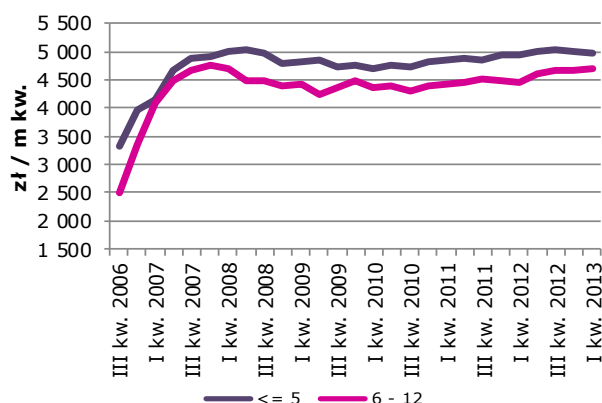
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



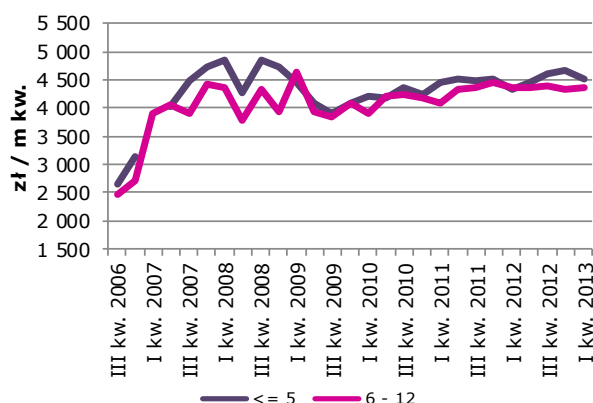
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



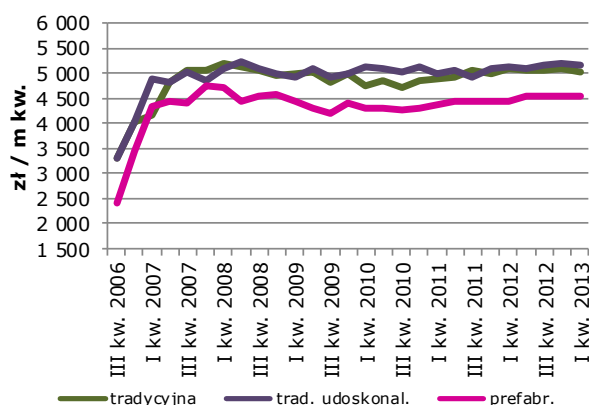
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



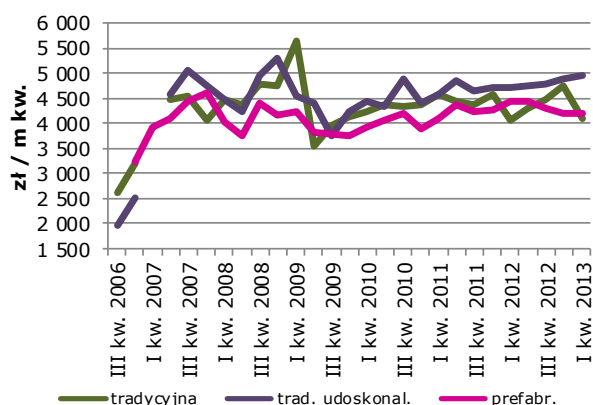
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



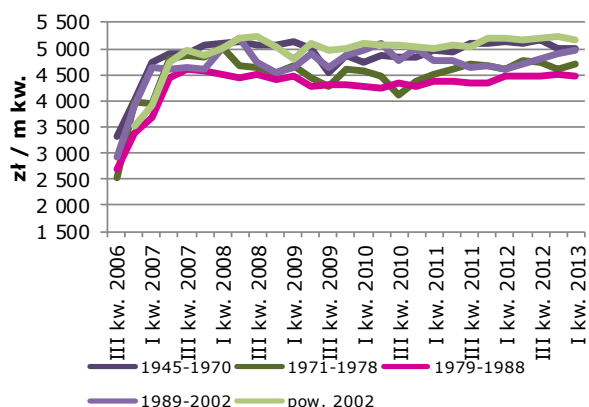
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie

Wykres 11.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



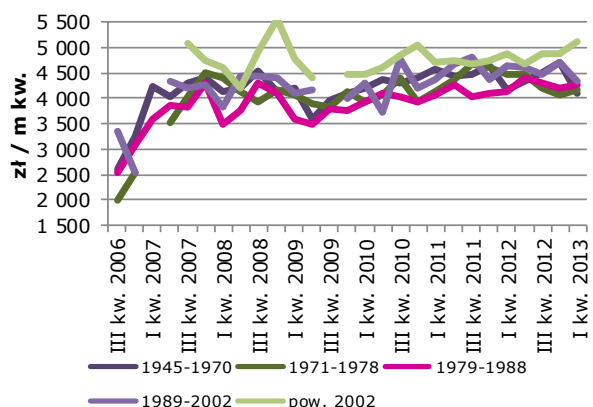
Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie

Wykres 11.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

Wykres 11.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Rzeszowie.

12. Szczecin

12.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

W 2012 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Szczecinie zauważalne były zróżnicowane tendencje. Na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych odnotowano podobną liczbę sprzedanych nieruchomości jak w 2011 r. i stabilny poziom średnich cen nowych mieszkań. Rynek wtórny cechował wzrost liczby przeprowadzonych transakcji (głównie w ostatnim kwartale 2012 r.) oraz kontynuacja spadkowej tendencji przeciętnych cen lokali. W 2012 r. zmniejszeniu uległa wartość kredytów hipotecznych - ich suma zmniejszyła się aż o 37% w relacji do ubiegłego roku.

Na rynku pierwotnym odnotowano rekordowy wzrost liczby lokali oddanych do użytkowania, w szczególności przeznaczonych na sprzedaż i wynajem. Szeroka oferta mieszkań na rynku pierwotnym nie wpłynęła jednak na spadek cen mieszkań tak silnie jak na wiodących rynkach nieruchomości w kraju, ponieważ ich wartości nie były przeszacowane. Dodatkowo deweloperzy brak obniżek cen uzasadniali utrzymującymi się wysokimi kosztami budowy (głównie kredyty inwestycyjne i pensje pracowników). Cena m kw. nowego mieszkania była zbliżona do ubiegłorocznej i oscylowała w okolicy 5000 zł. Wysoka podaż wzmogła konkurencję między deweloperami, którzy w cenie mieszkania oferowali dodatkowo, np. piwnicę, miejsce postojowe lub wykończenie mieszkania. Pomimo obecnej tendencji do zmniejszania metrażu mieszkań oddawanych do użytku, na rynku pierwotnym nadal najwięcej sprzedawało się lokali większych, tj. o powierzchni powyżej 50 m kw. W 2012 r. transakcje takie stanowiły około 64 % ogółu, ale ich liczba spadła w porównaniu z rokiem poprzednim. Średnia powierzchnia nowych mieszkań sprzedanych w Szczecinie była zbliżona do ubiegłorocznej i wynosiła ok. 59 m kw. Relatywnie duży metraż oferowanych nowych lokali wynikał głównie z tego, że w ofercie sprzedaży pozostały większe mieszkania z wcześniej zakończonych inwestycji. Takie nieruchomości kupowane były najczęściej w celu poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych. Młode osoby kupujące nieruchomość po raz pierwszy decydowały się raczej na tańsze lokale z rynku wtórnego.

Na wtórnym rynku lokali mieszkalnych w 2012 r. obserwowano dalsze spadki średnich cen m kw. Korekty dotyczyły zarówno wartości transakcyjnych, jak i ofertowych. Przeciętnie obniżka wynosiła ok. 10% w stosunku do roku poprzedniego. Przedmiotem ponad 60% transakcji były mieszkania o wartości niższej niż 200 tys. zł. Zmiany cen mieszkań skorelowane były głównie z lokalizacją i standardem wykończenia nieruchomości. Relatywnie niskie, bo 3% obniżki zanotowano w najbardziej atrakcyjnej – zachodniej części Szczecina, zaś na odległym od centrum miasta prawobrzeżu 9%. W przypadku lokali wykończonych w wysokim standardzie odnotowano wzrost średnich cen m kw. o ok. 7 %, natomiast w przypadku standardu niskiego spadek o 11%. Ubiegłoroczny poziom cen

mieszkań używanych oscylujący w okolicach 4000 zł za m kw. był zbliżony do tego z początku 2007 r.

Szczecinianie dokonując zakupu lokali kierowali się głównie kryterium cenowym. Świadczy o tym wzrost (do 34%) w strukturze sprzedaży udziału nieruchomości wykończonych w niskim standardzie. Ponadto zanotowano zwiększenie liczby transakcji mieszkaniami o powierzchni nie przekraczającej 40 m kw. W 2012 r. stanowiły one 30% ogółu sprzedaży. Miało to bezpośrednie przełożenie na strukturę mieszkań pod względem liczby pokoi – wzrosła liczba sprzedanych kawalerek, spadło natomiast zainteresowanie lokalami 3 i więcej pokojowymi. Kolejną zmianą było zdecydowane obniżenie sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w budynkach wykonanych w technologii prefabrykowanej (o 30 pp.), przeniesione w większej mierze na przedwojenne kamienice, gdzie przeciętne ceny m kw. były znacznie niższe. Skutkowało to wzrostem popularności mieszkań zlokalizowanych w centrum miasta do tego stopnia, że ich sprzedaż zwiększyła się niemal o połowę. Obniżki cen na rynku wtórnym oraz kończący się rządowy program dopłat do kredytów hipotecznych „Rodzina na swoim” (RNS) wpłynęły na zwiększenie liczby zrealizowanych transakcji, która w 2012 r. o jedną piątą przewyższyła wynik z roku 2011.

Pomimo szerokiej oferty lokali zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, oraz obniżonych cen mieszkań, Szczecinianie mieli trudności ze sfinansowaniem zakupu nieruchomości. Było to wynikiem wprowadzenia bardziej restrykcyjnych zasad przyznawania kredytów hipotecznych oraz znacznego obniżenia wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia m kw. w programie RNS (na rynku pierwotnym o 29%, a na wtórnym o 43%).

Ze względu na znaczną liczbę mieszkań pozostających w ofercie na rynku pierwotnym, deweloperzy skupiają się na sprzedaży lokali już oddanych do użytku. W związku z tym nowo powstałe inwestycje mają mniejszy zakres. Dodatkowym utrudnieniem przy rozpoczynaniu nowych projektów jest ostrożne podejście banków do finansowania działalności budowlanej. Może to być przyczyną problemów mniejszych firm deweloperskich, które nie posiadają wystarczającego zaplecza finansowego. Niekorzystnie zarysowuje się także sytuacja osób zainteresowanych kupnem mieszkania. Potencjalni nabywcy nadal mają problemy ze sfinansowaniem zakupu nieruchomości. Negatywny wpływ na rynek ma zamknięcie z końcem 2012 r. programu RNS i niepewność związana z wprowadzeniem programu „Mieszkanie dla młodych”. Klienci czekają także na złagodzenie kryteriów obliczania zdolności kredytowej i obniżki stóp procentowych. W związku z tym, część potencjalnych nabywców wstrzymuje się z decyzjami zakupowymi.

12.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Szczecinie

Tabela 12.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Szczecinie

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	150093	154880	155698	157607	159472	161240	162286	165600	167546
- mieszkania na 1000 ludności	362	377	381	386	392	397	400	404	410
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	8930	9307	9382	9533	9688	9839	9920	10058	10195
- przeciętna (m kw.)	59,5	60,1	60,3	60,5	60,8	61	61,1	60,1	60,8
- na osobę (m kw.)	21,5	22,6	22,9	23,4	23,8	24,2	24,5	24,8	24,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	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	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	170061								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,13								

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

* szacunek NBP OO w Szczecinie na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Szczecinie.

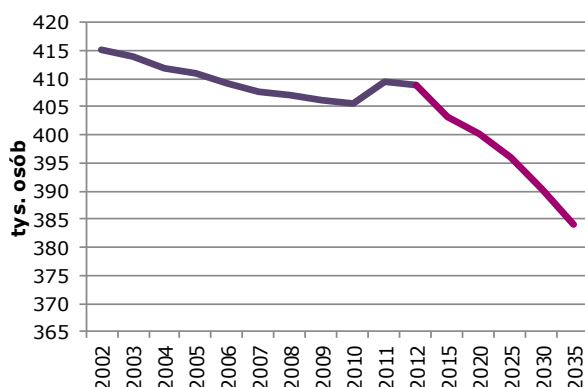
12.2.1. Czynniki demograficzne w Szczecinie

Tabela 12.2. 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	409596	-681	32	-649	1951	-1,7	0,1	4,8
2012	408913	-685	224	-461	1895	-1,7	0,5	4,6

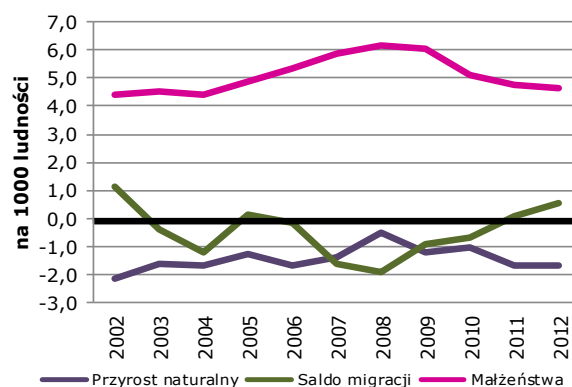
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Szczecina



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.2. Relacje demograficzne w Szczecinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Tabela 12.3. 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.

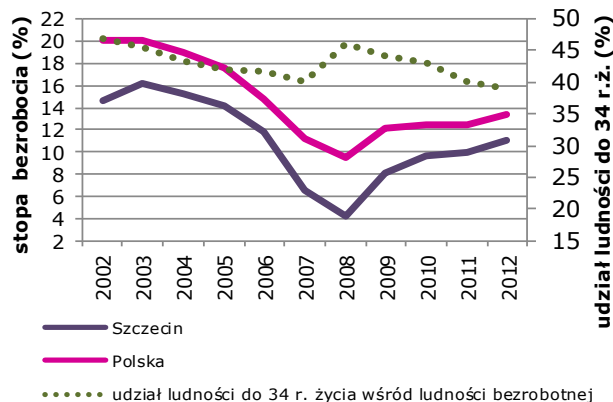
Tabela 12.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Szczecinie

	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
2011	65,0	15,5	19,5
2012	64,2	15,5	20,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

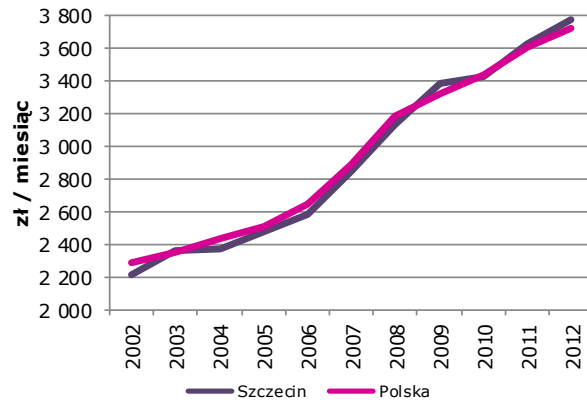
12.2.2. Czynniki ekonomiczne w Szczecinie

Wykres 12.3. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Szczecinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Szczecinie



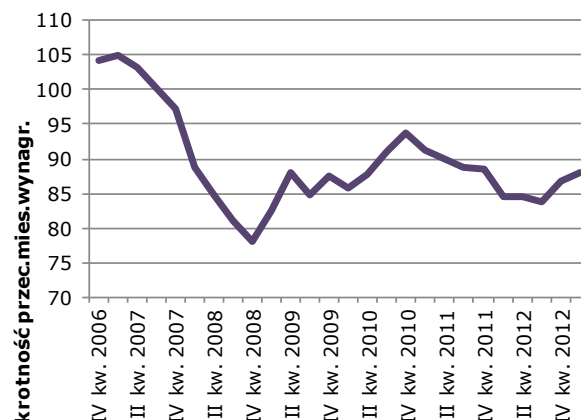
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Szczecinie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Szczecinie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Szczecinie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Szczecinie



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

12.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

Tabela 12.5. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	1189	2076	2441	3462	3463	1544	2694	2704	1179
- indywidualne	117	197	1203	1564	2398	1131	1162	226	277
- na sprzedaż lub wynajem	481	550	1170	1355	778	268	1091	2362	902
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	800	1589	1485	2521	2212	1565	3060	2560	1688
- indywidualne	180	240	203	267	269	487	250	439	360
- na sprzedaż lub wynajem	199	391	1003	1499	1568	855	2405	1735	926
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	1904	1536	897	1992	1911	1810	1509	1805	1946
- indywidualne	375	338	253	274	225	255	199	373	330
- spółdzielcze	623	420	277	276	177	185	76	60	39
- na sprzedaż lub wynajem	408	521	367	959	1264	1350	753	1372	1577
- społeczne czynszowe	455	257	0	483	245	21	481	0	0
- komunalne	40	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

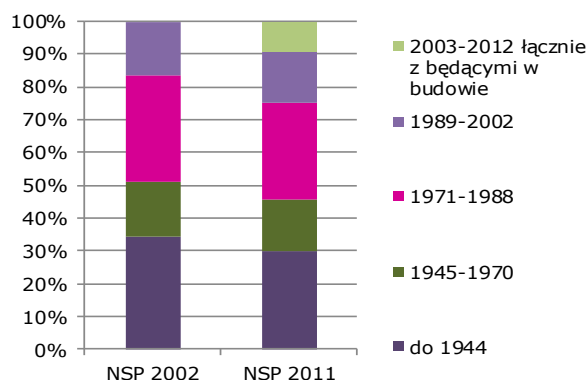
Tabela 12.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	1904	1536	897	1992	1911	1810	1509	1804	1946
- ogółem pow. użytł. (tys. m kw.)	136,2	121,0	83,3	161,1	159,6	156,4	119,2	138,8	136,5
- na 1000 ludności	4,6	3,7	2,2	4,9	4,7	4,5	3,7	4,4	4,8
- na 1000 zawartych małżeństw	1044	769	408	833	765	733	731	925	1027
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-80	461	1301	400	588	659	556	147	-51
- na 1000 ludności	-0,19	1,12	3,18	0,98	1,44	1,62	1,37	0,36	-0,12
Przec. pow. użytł. mieszkania oddanego (m kw.)	71,5	78,8	92,8	80,9	83,5	86,4	79,0	77,0	70,1
Liczba izb oddanych	6142	5381	3420	7013	6316	6114	5260	5774	5865
Przeciętna liczba izb w mieszkanu oddanym	3,2	3,5	3,8	3,5	3,2	3,4	3,5	3,2	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	22,2	22,5	24,3	23,0	25,3	25,6	22,7	24,1	23,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

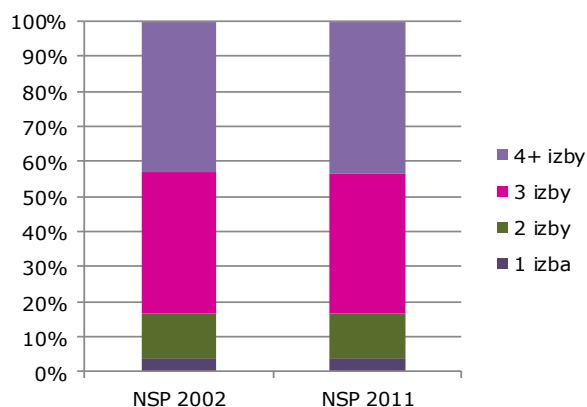
12.2.4. Zasób mieszkaniowy w Szczecinie

Wykres 12.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Szczecinie wg NSP



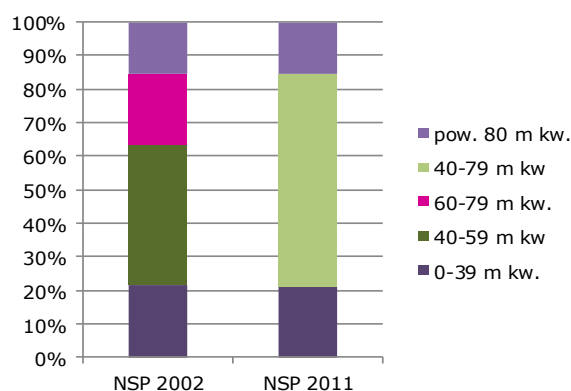
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Szczecinie wg NSP



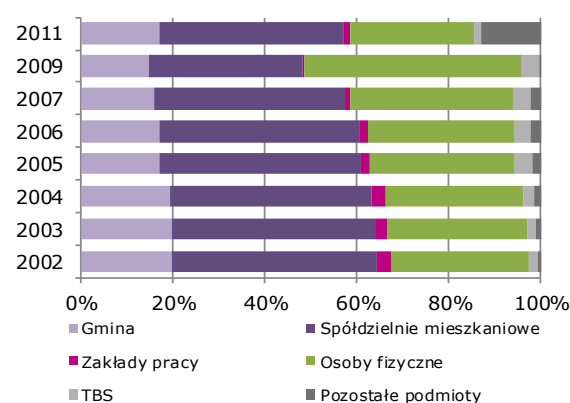
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.10. Zasób mieszkaniowy wg powierzchni użytkowej w Szczecinie wg NSP



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

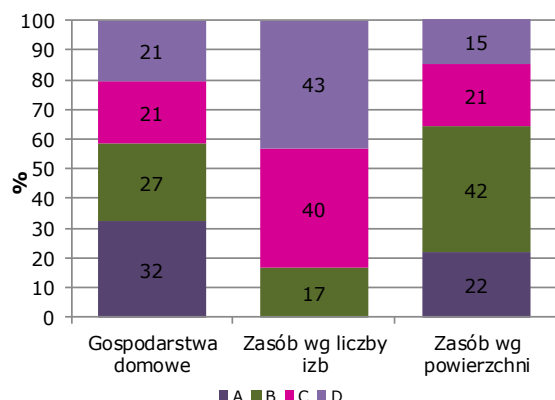
Wykres 12.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Szczecinie



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.13. Gospodarstwa domowe
a zasób mieszkaniowy w Szczecinie

Legenda do wykresu 420:



- 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 m²
 - B – 40 - 59 m²
 - C – 60 - 79 m²
 - D – powyżej 80 m²

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

12.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Szczecinie

Tabela 12.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	40	45	45	59
2	Biura pośredników	190	200	200	210
3	Kancelarie notarialne	41	44	43	49
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	45	45	45	51
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	40	40	40	54
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2300	2500	2700	2750

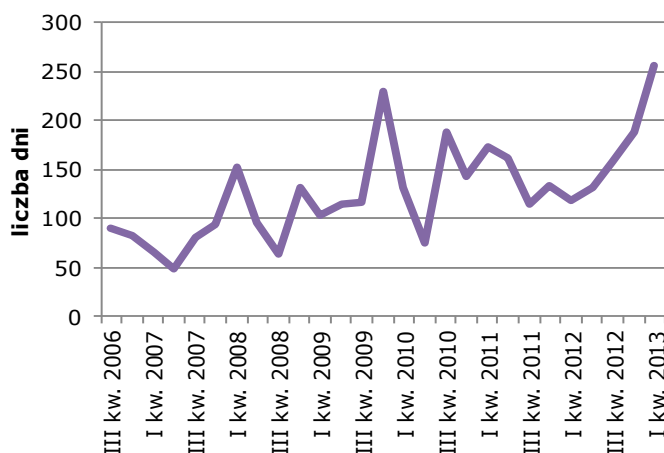
Źródło: szacunki NBP OO w Szczecinie.

Tabela 12.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie
(nie obejmują kupna/sprzedaży mieszkań spółdzielczych)

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	1719	1319	1677	2416	1653
Wartość w mln zł	536,1	394,3	456,3	691,2	334,0

Źródło: Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie.

Wykres 12.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na
rynku wtórnym w Szczecinie



Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

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

Tabela 12.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedonizna (trans.)
III kw. 2006	3 215	3 234	3 190	2 888	4 497
IV kw. 2006	3 679	3 575	3 857	3 133	4 590
I kw. 2007	4 749	3 831	4 735	3 755	4 426
II kw. 2007	5 050	4 933	4 959	4 083	4 635
III kw. 2007	5 035	5 121	5 094	4 321	4 542
IV kw. 2007	5 731	4 697	5 297	4 647	4 563
I kw. 2008	5 723	5 362	5 124	4 438	4 606
II kw. 2008	5 664	5 448	5 180	4 699	4 630
III kw. 2008	5 521	5 455	5 174	4 794	4 668
IV kw. 2008	5 469	5 663	5 079	4 651	4 658
I kw. 2009	5 310	5 174	4 965	4 616	4 657
II kw. 2009	5 324	4 958	4 860	4 426	4 645
III kw. 2009	5 181	5 406	4 964	4 330	4 419
IV kw. 2009	4 987	5 057	4 834	4 320	4 604
I kw. 2010	5 206	4 916	4 868	4 175	4 556
II kw. 2010	5 004	4 751	4 844	4 303	4 720
III kw. 2010	4 983	4 840	4 864	4 392	4 341
IV kw. 2010	4 959	4 794	4 760	4 346	4 642
I kw. 2011	4 980	4 855	4 759	4 153	4 498
II kw. 2011	5 049	4 819	4 733	4 171	4 505
III kw. 2011	5 017	5 048	4 707	4 161	4 491
IV kw. 2011	5 000	4 847	4 704	3 990	4 544
I kw. 2012	4 951	4 735	4 586	3 996	4 599
II kw. 2012	4 973	4 762	4 431	3 944	4 465
III kw. 2012	4 982	4 759	4 442	3 811	4 362
IV kw. 2012	4 986	4 567	4 336	3 750	4 388
I kw. 2013	4 836	4 547	4 434	3 808	4 584

Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Tabela 12.10. 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.)
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
II kw. 2012	100,4	100,6	96,6	98,7	97,1	98,5	98,8	93,6	94,6	99,1
III kw. 2012	100,2	99,9	100,2	96,6	97,7	99,3	94,3	94,4	91,6	97,1
IV kw. 2012	100,1	96,0	97,6	98,4	100,6	99,7	94,2	92,2	94,0	96,6
I kw. 2013	97,0	99,6	102,3	101,5	104,5	97,7	96,0	96,7	95,3	99,7

Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Tabela 12.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Szczecinie

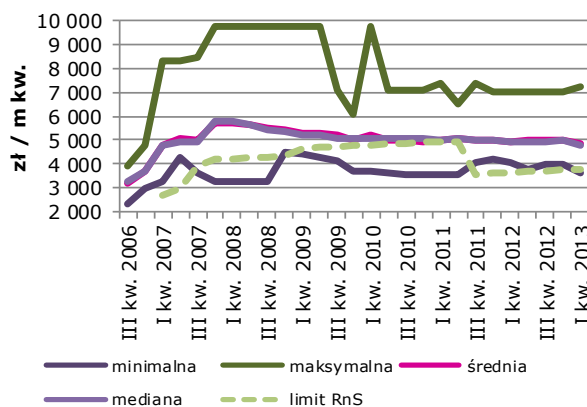
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	24,7	23,3	24,0
IV kw. 2006	25,7	23,4	24,6
I kw. 2007	28,4	23,5	26,0
II kw. 2007	27,3	24,2	25,8
III kw. 2007	26,8	26,1	26,4
IV kw. 2007	27,3	22,2	24,8
I kw. 2008	26,0	23,0	24,5
II kw. 2008	29,3	26,1	27,7
III kw. 2008	33,1	26,1	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
II kw. 2012	27,2	24,9	26,0
III kw. 2012	27,7	25,8	26,7
IV kw. 2012	26,4	25,9	26,1
I kw. 2013	27,4	23,1	25,2

Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

12.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

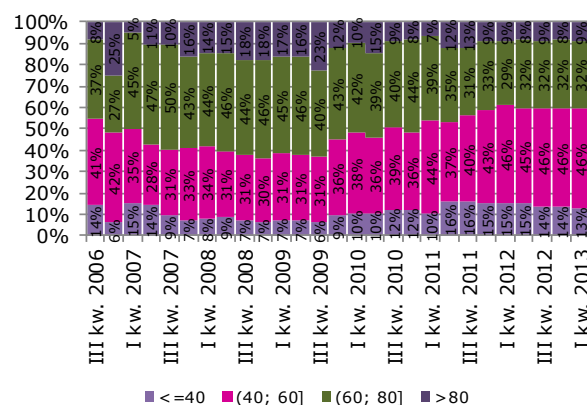
12.3.2.1. Rynek pierwotny w Szczecinie

Wykres 12.15. Ceny ofertowe na RP



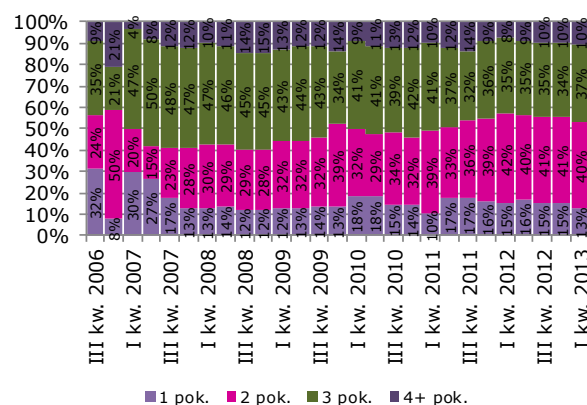
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



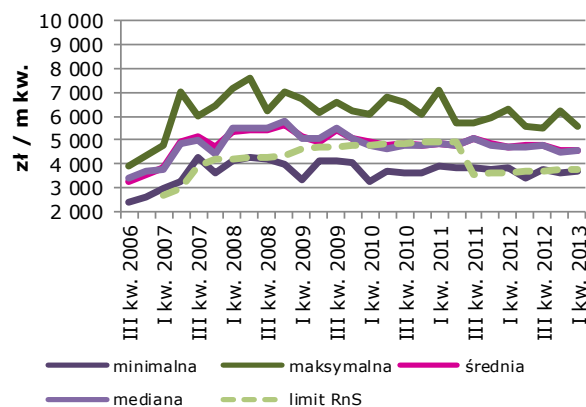
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



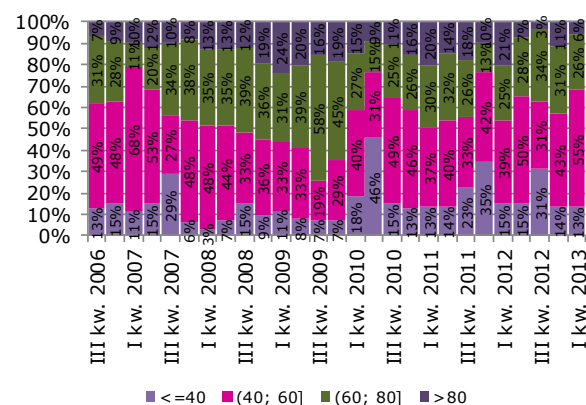
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.16. Ceny transakcyjne na RP



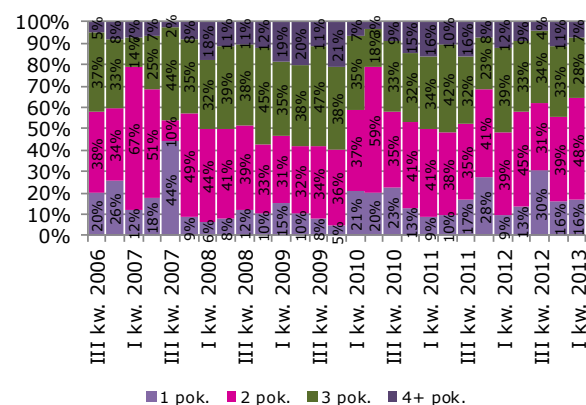
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

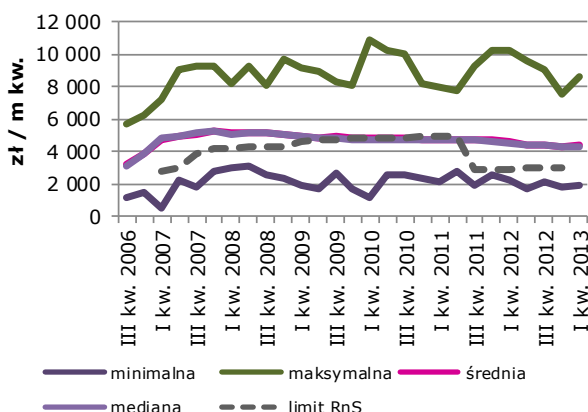
Wykres 12.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

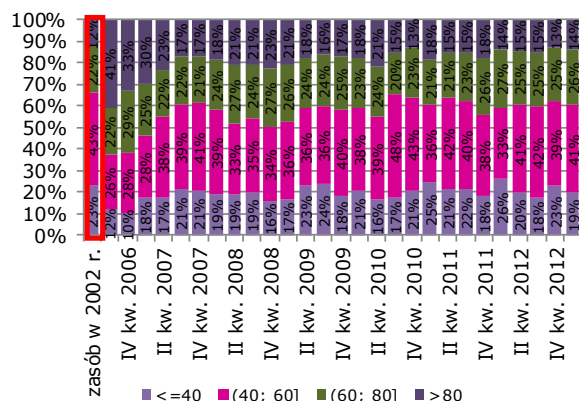
12.3.2.2. Rynek wtórny w Szczecinie

Wykres 12.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



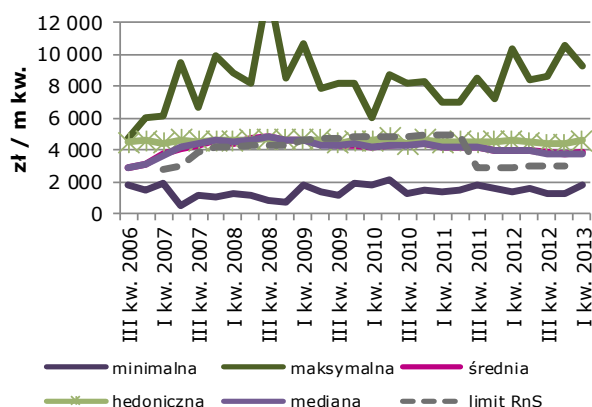
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



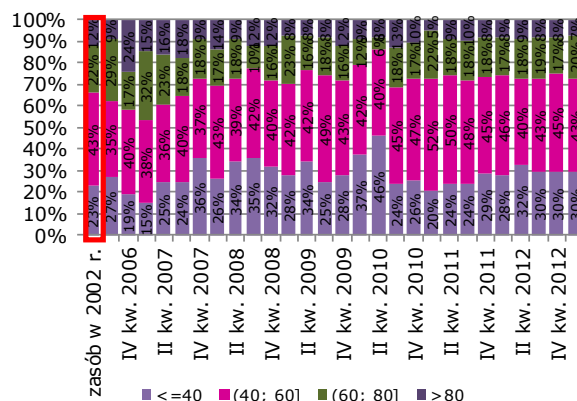
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



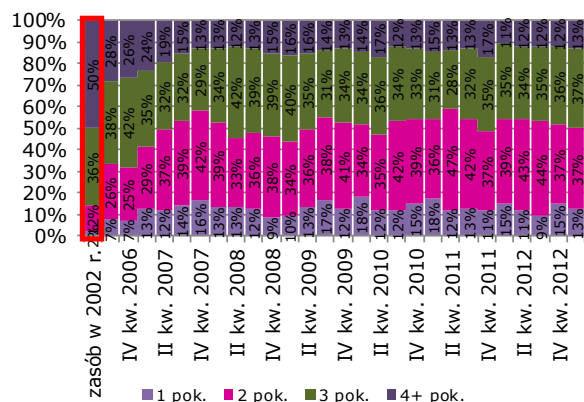
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



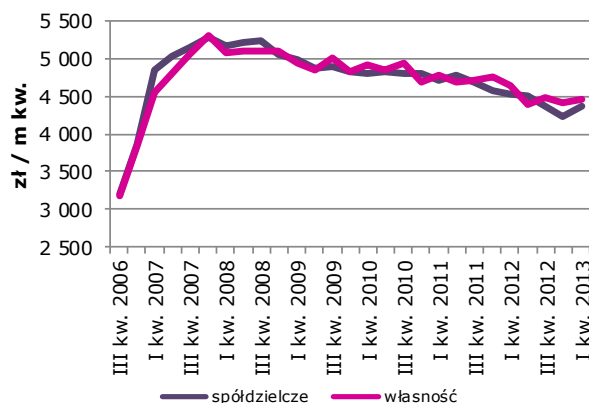
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



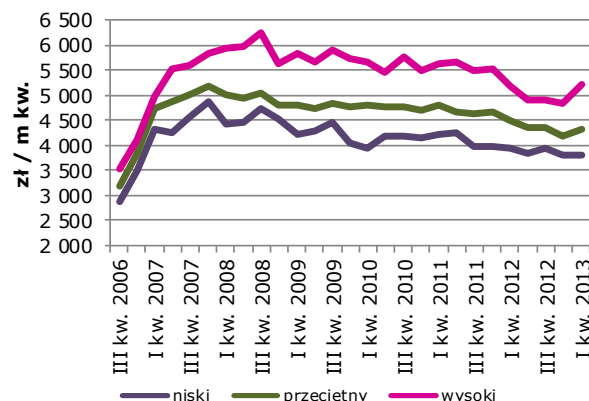
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



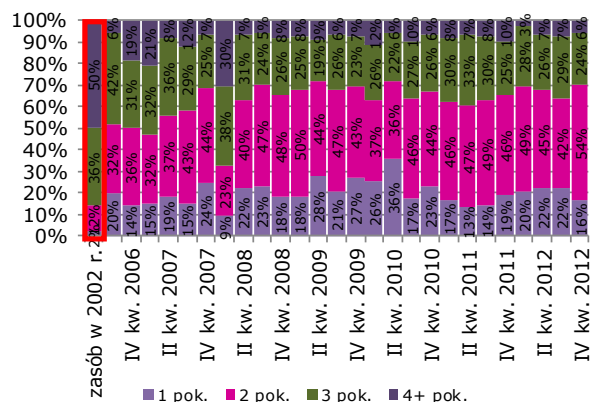
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



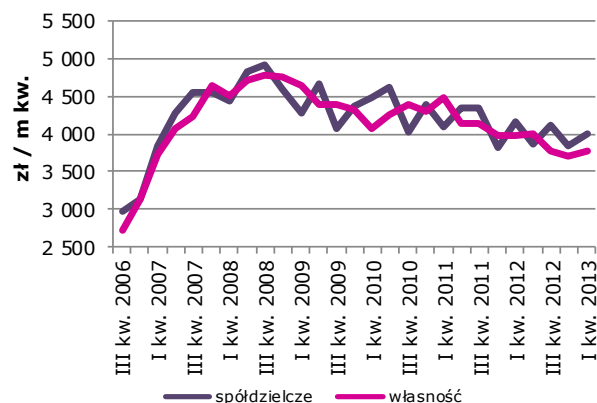
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



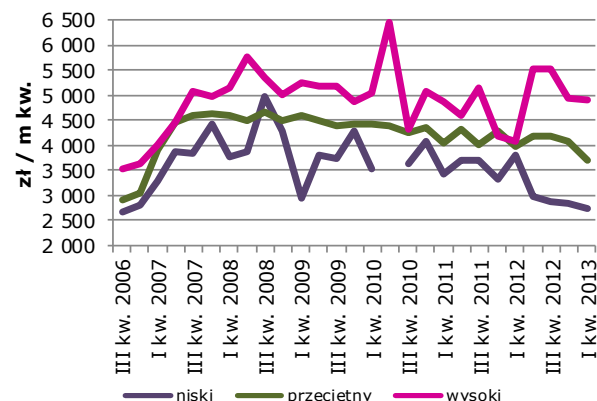
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



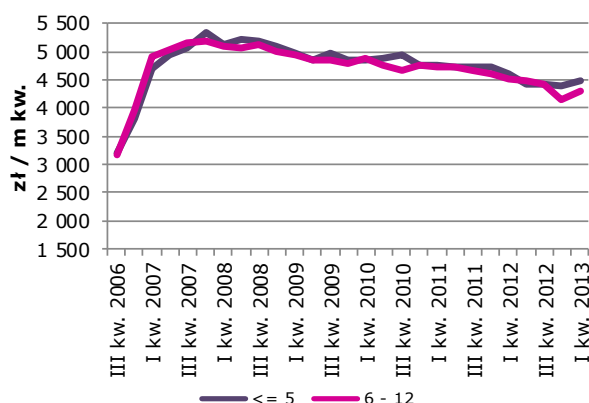
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



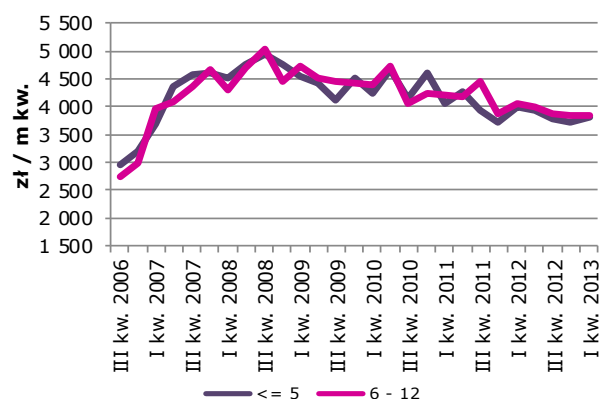
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



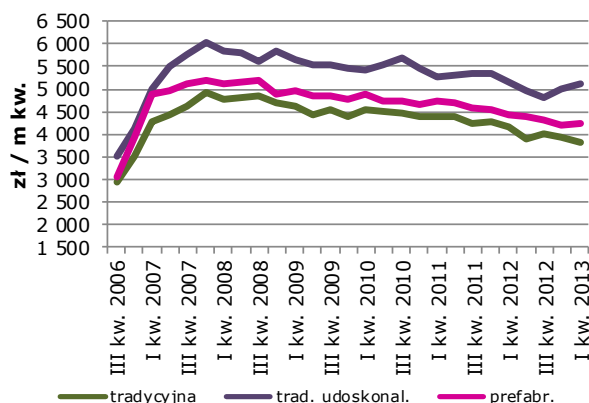
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



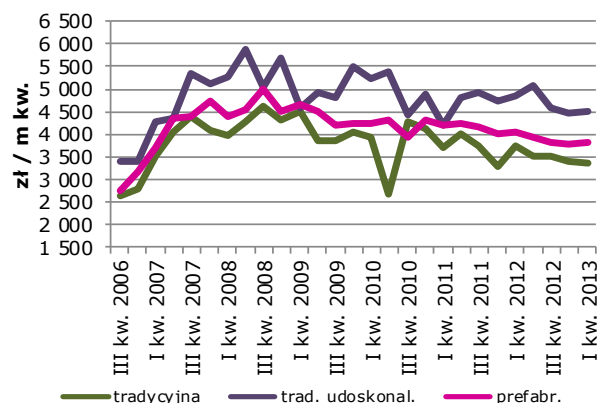
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



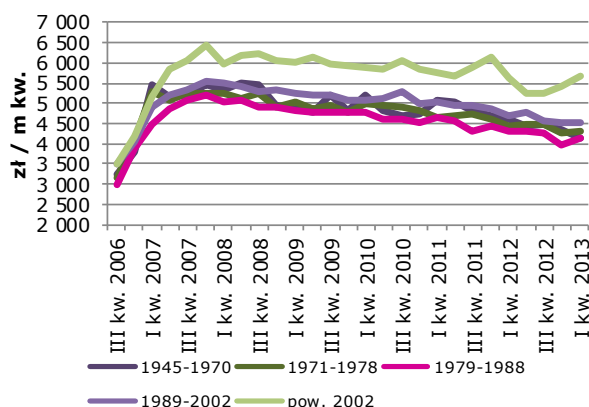
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



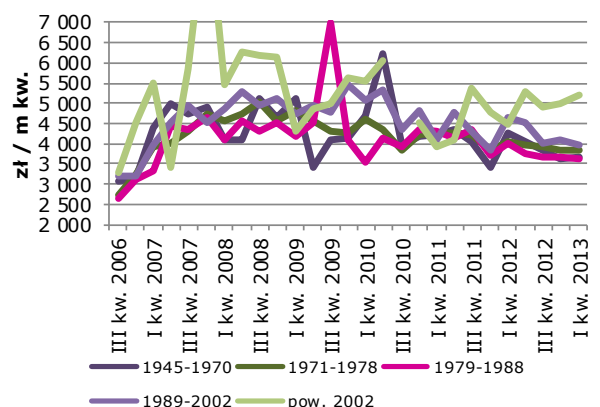
Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

Wykres 12.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Szczecinie.

13. Trójmiasto

13.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Trójmieście

Zmiany w skali roku podstawowych danych o sytuacji mieszkaniowej w Trójmieście cechuje umiarkowany optymizm. Wielkość zasobu mieszkaniowego poprawiła się o mieszkania oddane do użytkowania, dzięki czemu zarówno w Gdańsku, w Gdyni jak i w Sopocie zmniejszyła się nieznacznie przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie. W Gdyni warunki mieszkaniowe są nieco lepsze niż w Gdańsku, większa przeciętna powierzchnia mieszkania, korzystniejszy wskaźnik liczby mieszkań na 1000 osób. 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 pogorszyła się relacja podstawowych czynników demograficznych (mniej małżeństw, ujemny przyrost naturalny). Niepokojącym zjawiskiem jest, utrzymujący się od lat, wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym spadku odsetka ludzi młodych. W okresie ostatnich dziesięciu lat w Trójmieście nastąpił dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, głównie na obrzeżach Trójmiasta i na terenie gmin sąsiadujących, gdzie osiedla się znaczna część młodych rodzin.

Analiza czynników ekonomicznych decydujących o sytuacji gospodarstw domowych również nie napawa zbyt dużym optymizmem. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2012 r. podobnie jak w całym kraju i województwie pomorskim również w Trójmieście zwiększyła się wartość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Natomiast w województwie pomorskim oraz w Gdańsku odnotowano zmniejszenie się przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw. Czynnikiem osłabiającym sytuację gospodarstw domowych jest wzrost stopy bezrobocia rejestrowanego zarówno w Gdańsku, w Gdyni jak i w Sopocie. Nieco niżej niż przed rokiem, ale nadal na wysokim poziomie utrzymuje się bezrobocie wśród ludzi do 34 roku życia, potencjalnych beneficjentów kredytów hipotecznych.

Wzrost wynagrodzeń oraz utrzymanie się tendencji spadkowej cen mieszkań przełożyło się na poprawę dostępności mieszkania. W Trójmieście najwyższy wskaźnik z jednocześnie utrzymującą się tendencją wzrostu zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym odnotowano w Gdańsku z uwagi na większy udział tańszych lokali niż w Gdyni i w Sopocie. Mniej optymistyczny jest fakt zmniejszenia się w 2012 r. w porównaniu z rokiem poprzednim dostępności kredytu mieszkaniowego nominowanego w złotych. Przy czym w porównaniu z rokiem poprzednim znacznie wzrósł w ogólnej wartości kredytów mieszkaniowych udzielonych w Gdańsku udział kredytu w ramach programu „Rodzina na Swoim” (o ponad 14 pp.).

Analizując trójmiejskie budownictwo mieszkaniowe na uwagę zasługuje zmiana struktury zasobu mieszkaniowego w latach od 2003 r. do 2011 r. odnotowana na podstawie narodowych spisów powszechnych. Mieszkania wzniesione w tym okresie w ogólnym zasobie Gdańska stanowią 15%, w Gdyni 13% i w Sopocie 10%. Tym samym zmniejszył się procentowy udział starszych lokali. W Gdańsku i w Gdyni przeważa budownictwo z lat powojennych (1954-1970). W Sopocie 39% lokali zostało wybudowanych przed 1944 r. Nie odnotowano istotnych zmian w strukturze mieszkań pod względem powierzchni. W Trójmieście ponad połowa mieszkań to lokale 40 - 79 m kw. powierzchni (w Gdańsku 64%, w Gdyni 63% i w Sopocie 58%). Natomiast pod względem liczby izb głównie zmieniła się struktura mieszkań w Gdańsku. Znacznie zmniejszyła się ilość mieszkań największych – od czterech pokoi wzwyż, a wzrosła o mniejszej powierzchni (trzy i dwupokojowych).

Również w 2012 r. w porównaniu z 2011 r. wzrosły realne rozmiary budownictwa, mierzone mieszkaniami oddanymi do eksploatacji, w tym trzeci rok z rzędu głównie lokali przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Podobnie jak w całym województwie zmniejszyła się przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania. W skali województwa w ubiegłym roku najmniejsze lokale wybudowano w Sopocie, w Gdańsku i w Gdyni.

Ogólna sytuacja na trójmiejskim rynku budownictwa mieszkaniowego jest stabilna mimo zmniejszenia liczby i rozmiarów projektów inwestycyjnych w ostatnich latach. W 2012 r. w Gdańsku deweloperzy uzyskali znacznie więcej niż w 2011 r. pozwoleń na budowę mieszkań, głównie przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem przy jednoczesnym spadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w budownictwie wielorodzinnym. W Gdyni wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto mimo spadku ilości uzyskanych pozwoleń wskazuje na ożywienie budownictwa mieszkaniowego. W Sopocie udział budownictwa mieszkaniowego w skali Trójmiasta jest znikomy, jednak ze wskazaniem na jego rozwój w najbliższych latach w związku z coraz częstszymi wyburzeniami starych kamienic i przeznaczaniem terenów pod nowe budownictwo, w większości o podwyższonym standardzie lub o charakterze apartamentowym. Wypowiedzi lokalnych deweloperów wskazują na kontynuację kolejnych etapów inwestycji mieszkaniowych oraz rozpoczynanie nowych, pojedynczych projektów. W związku z dużą konkurencją w walce o klienta deweloperzy dążą do tego, aby posiadać nowy produkt, który przyciągnie klienta. Trójmiejskim nowym inwestycjom sprzyja wysoki wskaźnik pokrycia terenów obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego (Gdańsk 80%, Gdynia 70% i Sopot 75%).

W Trójmieście od lat dominuje ta sama grupa doświadczonych lokalnych deweloperów i podmiotów związanych z rynkiem mieszkaniowym. Nie odnotowano spektakularnych bankructw podmiotów działających w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Na turbulencje na rynkach finansowych bardziej odporne są firmy deweloperskie, mniej uzależnione od zewnętrznych źródeł finansowania. Źródłem problemów niektórych podmiotów jest ogólne spowolnienie,

słaby popyt, spadek rentowności oraz przedłużająca się realizacja inwestycji, których finansowanie opiera się głównie o wpłaty klientów i kredyt bankowy. Większa liczba mieszkań oddanych do użytkowania przełożyła się na zawiązanie kolejnych wspólnot mieszkaniowych.

Deweloperzy z dużą umiejętnością, elastycznie reagują na popyt dostosowując skalę podaży do możliwości sprzedania oferowanych mieszkań. Według doświadczonych analityków rynku, nadwyżka podaży na lokalnym rynku jest relatywnie najmniejsza w grupie aglomeracji o najwyższym poziomie aktywności, a relacja średniej ceny metra mieszkania do przeciętnej płacy najbardziej korzystna. W okresie od stycznia 2012 r. do marca 2013 r. zarówno w Gdańsku, w Gdyni jak i w Sopocie obserwowano zmienną dynamikę cen ofertowych i transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym. Średnia cena ofertowa i transakcyjna mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku i w Gdyni zmniejszyła się do poziomu z końca 2006 r. W tych lokalizacjach w I kwartale 2013 r. odnotowano korektę średniej ceny nowych lokali znajdujących się w ofercie oraz sprzedanych. Po umiarkowanym spadku popytu w I półroczu 2012 r. deweloperzy odnotowali niewielką poprawę wyników sprzedaży w II półroczu 2012 r. oraz w I kwartale 2013 r. Wzrost liczby transakcji w Gdańsku w dużym stopniu związany był z zapowiadaniem zakończeniem funkcjonowania programu RNS, w ramach którego oferowane były dopłaty do spłaty odsetek od kredytów zaciągniętych na zakup mieszkań. Banki uczestniczące w programie przyjmowały wnioski do ostatnich dni roku, zaś umowy kredytowe były podpisywane dopiero w pierwszych miesiącach 2013 r., łagodząc spodziewany efekt niższej sprzedaży. Mimo to spadek obrotów w I kwartale 2013 r. w porównaniu z kwartałem poprzednim był znaczny, co świadczy o istotnym wpływie programu. W mieście wojewódzkim, gdzie głównie finansowano zakup w ramach programu, odnotowano spadek sprzedaży w I kwartale 2013 r. o ponad 20% na rynku pierwotnym i o 17% na rynku wtórnym. Deweloperzy dostosowując się do potrzeb wynikających z możliwości rynku utrzymują produkcję mieszkań ukierunkowaną na budowę tańszych lokali przy zachowaniu tej samej liczby izb na mniejszej powierzchni mieszkania niż w poprzednich latach. W I kwartale 2013 r. w strukturze mieszkań analizowanej według powierzchni prawie połowa mieszkań sprzedanych w Gdańsku to lokale do 50 m kw. powierzchni. Położenie przez deweloperów głównego nacisku na mieszkania dwupokojowe to konsekwencja nie tyle preferencji popytu, ile wynik kalkulacji zdolności nabywczej kupujących mieszkania. W Gdyni i w Sopocie w tym okresie wśród lokali sprzedanych przeważały większe lokale. Mieszkania sprzedane w I kwartale 2013 r. od momentu wprowadzenia ich na rynek znajdowały się w ofercie średnio ponad 15 miesięcy w Gdańsku i ponad 19 miesięcy w Gdyni. Największym zainteresowaniem cieszą się lokale na nowych osiedlach w niewygórowanej cenie ze względu na lokalizację.

Według lokalnych pośredników w obrocie nieruchomościami trójmiejskie nieruchomości w segmencie mieszkań na rynku wtórnym nadal cechuje znaczna przewaga podaży nad popytem. W stosunku do roku poprzedniego proporcje te nie zmieniły się w sposób znaczący. Sytuacja spowodowana po części tym, że ceny lokali

na rynku pierwotnym były bardziej konkurencyjne w stosunku do porównywalnych powierzchniowo mieszkań z rynku wtórnego. Na rynku wtórnym od stycznia 2012 r. do marca 2013 r., podobnie jak na rynku pierwotnym, odnotowano dużą zmienność dynamiki średnich cen ofertowych i transakcyjnych. W Gdańsku na koniec I kwartału 2013 r. w niewielkim stopniu wzrosła przeciętna cena ofertowa i transakcyjna m kw. mieszkania po korektach notowanych w kwartale poprzednim. Natomiast w Gdyni i w Sopocie sprzedający nie byli tak skłonni do zmiany swoich oczekiwań. W puli mieszkań sprzedanych w obu miastach przeważały lokale tańsze niż w kwartale poprzednim co znacznie pogłębiło odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej. Średnio do ponad 170 dni z ponad 140 dni w poprzednim kwartale wydłużyła się sprzedaż mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku. W skali roku odnotowano wzrost średniej stawki czynszu mieszkań wynajętych oraz oferowanych do wynajęcia w Gdańsku i w Gdyni. W Sopocie stawki najmu mieszkań wynajętych i pozostających w ofercie utrzymały się na zbliżonym poziomie.

W 2012 r. na rynku wtórnym pod względem liczby izb w mieszkaniu odnotowano najwyższą sprzedaż lokali dwupokojowych w Gdańsku i w Gdyni oraz trzypokojowych w Sopocie. Niezmienną popularnością cieszą się niewielkie mieszkania z osobną kuchnią i możliwością wydzielenia dodatkowego pokoju. Nie odnotowano większego zainteresowania dużymi mieszkaniami powyżej trzech pokoi w blokach z wielkiej płyty lub w starych kamienicach. Poszukiwane są przede wszystkim mieszkania w pobliżu centrum, na dobrze skomunikowanych osiedlach (Śródmieście, Oliwa, Przymorze, Zaspą, Wrzeszcz). Wyraźnego rozgraniczenia lokalizacji nie zaobserwowano w Gdyni i w Sopocie. Model rodziny jednopokoleniowej z jednym dzieckiem często przekłada się na zainteresowanie małymi domami i mieszkaniami. Wiążą się z tym niższe koszty utrzymania oraz lepszy dostęp do kredytów hipotecznych. W I kwartale 2013 r. na rynku wtórnym domów odnotowano zróżnicowaną dynamikę cen ofertowych oraz spadek sprzedaży. Poziom średnich cen ofertowych działek pod budownictwo mieszkaniowe wykazał tendencję spadkową zarówno w Gdańsku jak i w Gdyni. W Sopocie podaż dostępnych gruntów jest znikoma.

Obecnie znaczącą rolę w kształtowaniu rynku mieszkaniowego odgrywa polityka kredytowa banków. Obniżone stopy procentowe mogą poprawić zdolność kredytową kupujących.

13.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Trójmieście

Tabela 13.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	158564	172257	175192	178343	182699	186552	188500	188500	195995
- mieszkania na 1000 ludności	344	376	384	391	401	408	413	413	426
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	9030	9967	10178	10393	10691	10978	11123	11123	11584
-przeciętna (w m ²)	56,9	57,9	58,1	58,3	58,5	58,8	59,0	59,0	59,1
-na osobę (w m ²)	19,6	21,8	22,3	22,8	23,5	24,0	24,3	24,3	25,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3
L. gospodarstw domowych w 2002 r.	184067								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,16								

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.2. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	88961	98817	100177	101242	102936	103872	104938	106500	107633
- mieszkania na 1000 ludności	351	391	398	405	413	420	424	428	433
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	5262	5913	6023	6103	6250	6327	6411	6490	6573
-przeciętna (w m ²)	59,2	59,8	60,1	60,3	60,7	60,9	61,1	59,3	61,1
-na osobę (w m ²)	20,8	23,4	23,9	24,4	25,1	25,5	25,9	26,1	26,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3
L. gospodarstw domowych w 2002 r.	101293								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,14								

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.3. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	15867	17627	17851	18001	18135	18261	18374	18700	18948
- mieszkania na 1000 ludności	383	440	451	460	467	477	482	485	496
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	986	1097	1112	1123	1132	1141	1149	1150	1165
-przeciętna (w m ²)	62,2	62,3	62,3	62,4	62,4	62,5	62,5	62,2	61,5
-na osobę (w m ²)	23,8	27,4	28,1	28,7	29,2	29,8	30,1	29,8	30,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3	3,5	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,6	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0
L. gospodarstw domowych w 2002 r.	18925								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,19								

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

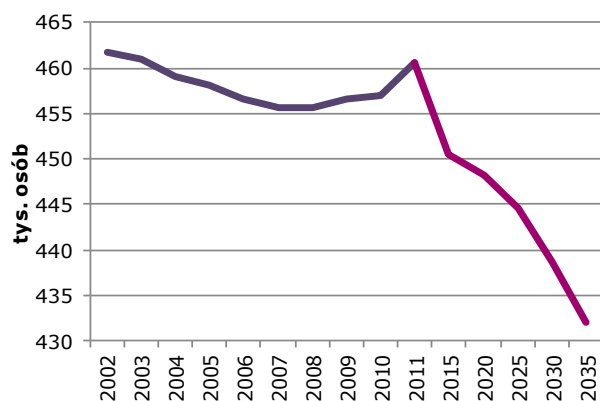
13.2.1. Czynniki demograficzne w Trójmieście

Tabela 13.4. Czynniki demograficzne w Gdańsku

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	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	460517	91	-83	8	2253	0,2	-0,2	4,9
2012	460427	-102	0	-102	2113	-0,2	0,0	4,6

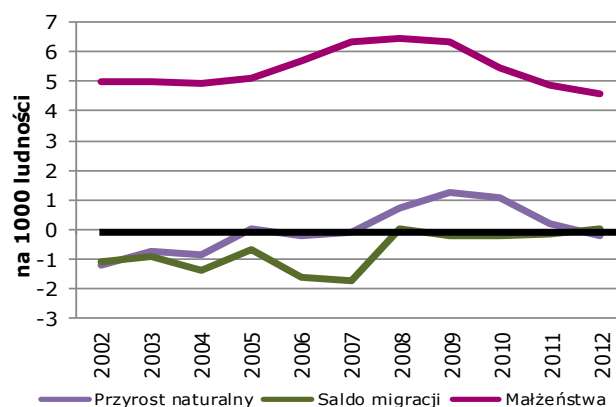
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.2. Relacje demograficzne w Gdańsku



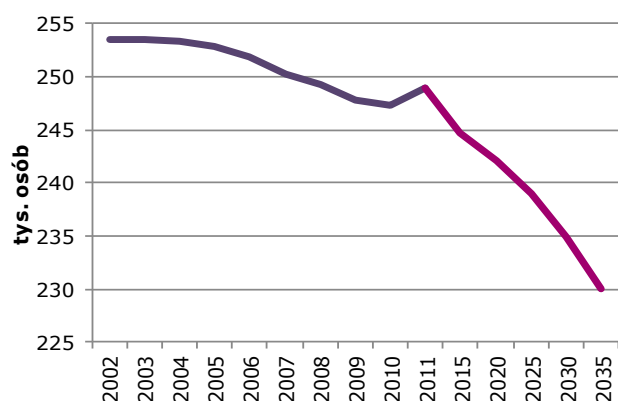
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.5. Czynniki demograficzne w Gdyni

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	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	248939	-178	-344	-522	1250	-0,7	-1,4	5,02
2012	248726	-175	-340	-515	1122	-0,7	-1,4	4,51

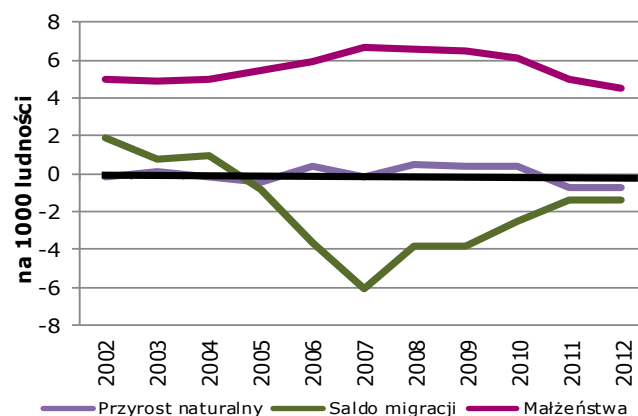
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.3. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.4. Relacje demograficzne w Gdyni



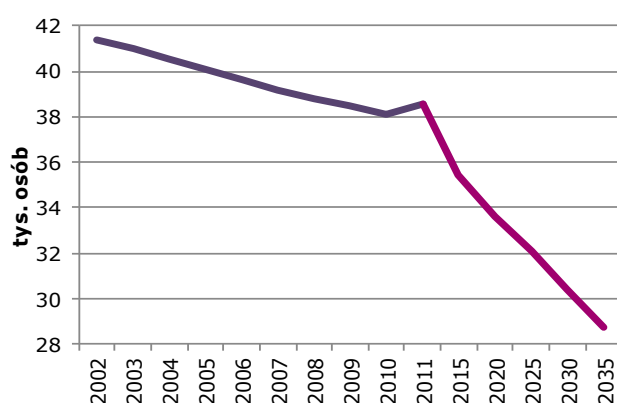
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.6. Czynniki demograficzne w Sopocie

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	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	38584	-210	-64	-274	190	-5,4	-1,7	4,9
2012	38217	-256	-84	-340	186	-6,7	-2,2	4,9

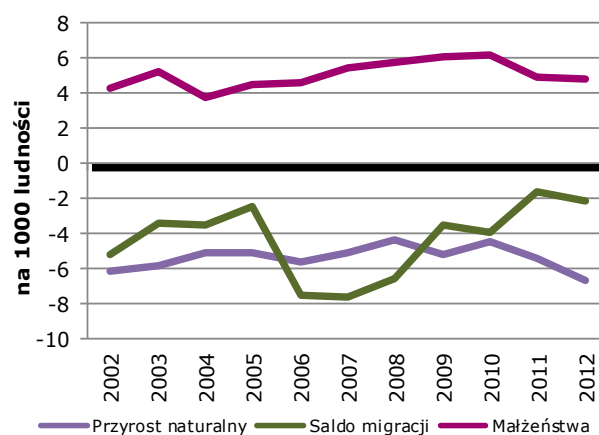
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.5. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.6. Relacje demograficzne w Sopocie



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.7. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	184067	100,0
jednorodzinne ogółem	117799	64,0
jednorodzinne 2 osobowe	43964	
jednorodzinne 3 osobowe	37274	
jednorodzinne 4 i więcej os.	36561	
dwurodzinne	4823	2,6
trzy i więcej rodzinne	173	0,1
nierodzinne ogółem	61272	33,3
nierodzinne 1 osobowe	56925	
nierodzinne 2 osobowe	3772	
nierodzinne 3 osobowe	431	
nierodzinne 4 i więcej os.	144	

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.8. Gospodarstwa domowe w Gdyni

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	101293	100,0
jednorodzinne ogółem	67503	66,6
jednorodzinne 2 osobowe	24949	
jednorodzinne 3 osobowe	21495	
jednorodzinne 4 i więcej os.	21059	
dwurodzinne	2383	2,4
trzy i więcej rodzinne	97	0,1
nierodzinne ogółem	31310	30,9
nierodzinne 1 osobowe	29766	
nierodzinne 2 osobowe	1366	
nierodzinne 3 osobowe	144	
nierodzinne 4 i więcej os.	34	

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.9. Gospodarstwa domowe w Sopocie

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	18925	100,0
jednorodzinne ogółem	10511	55,5
jednorodzinne 2 osobowe	4483	
jednorodzinne 3 osobowe	3276	
jednorodzinne 4 i więcej os.	2752	
dwurodzinne	409	2,2
trzy i więcej rodzinne	19	0,1
nierodzinne ogółem	7986	42,2
nierodzinne 1 osobowe	7572	
nierodzinne 2 osobowe	362	
nierodzinne 3 osobowe	38	
nierodzinne 4 i więcej os.	14	

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.10. 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
2011	64,1	15,9	20,0
2012	63,4	15,9	20,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.11. 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
2011	63,3	16,1	20,6
2012	62,6	16,0	21,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

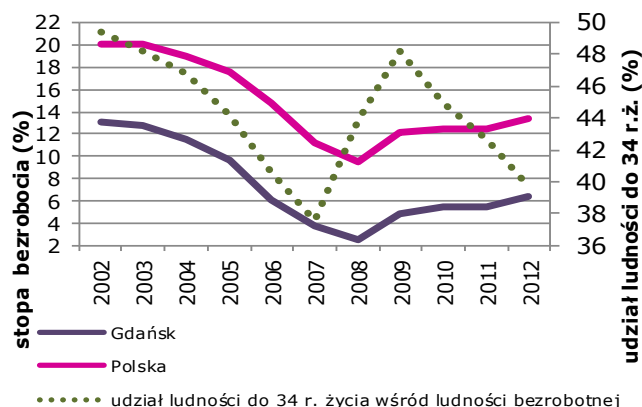
Tabela 13.12. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Sopocie

	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
2011	61,7	12,2	26,1
2012	61,1	12,1	26,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

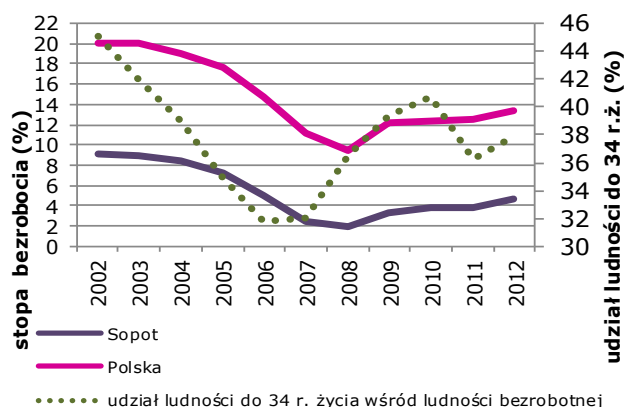
13.2.2. Czynniki ekonomiczne w Trójmieście

Wykres 13.7. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Gdańsku (w %)



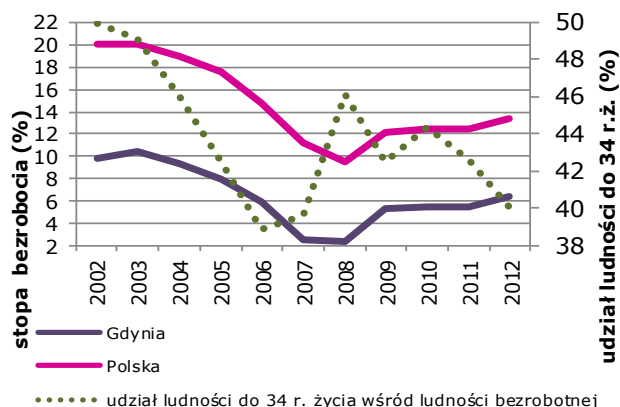
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.9. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Sopocie (w %)



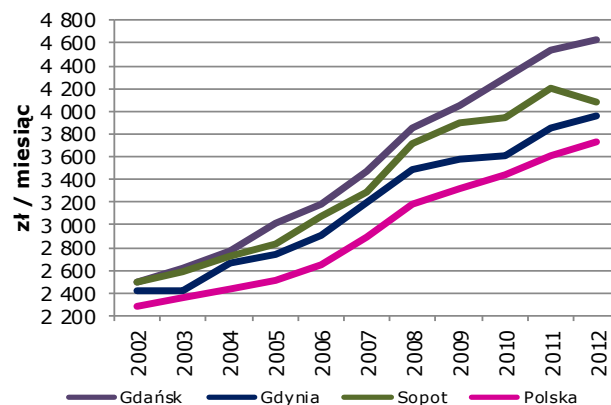
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.8. Stopa bezrobocia oraz udział lud. do 34 r. życia wśród lud. bezrob. w Gdyni (w %)



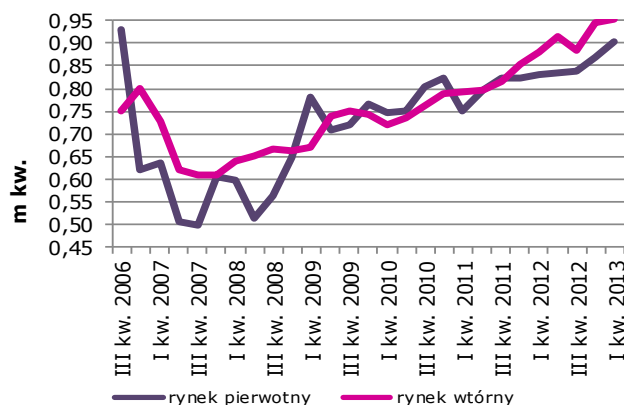
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.10. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Trójmieście



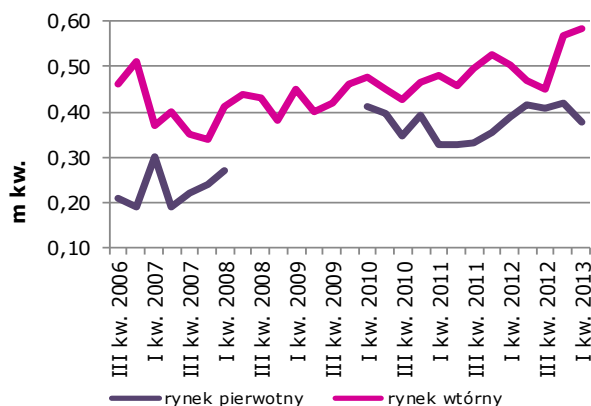
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku (Sopot za 2011 r. szacunki OO NBP w Gdańsku).

Wykres 13.11. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku



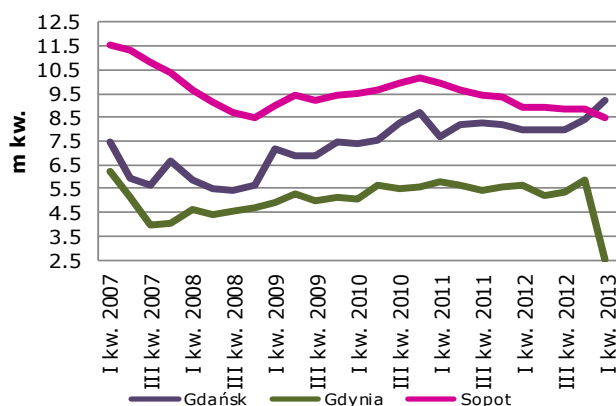
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.13. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie



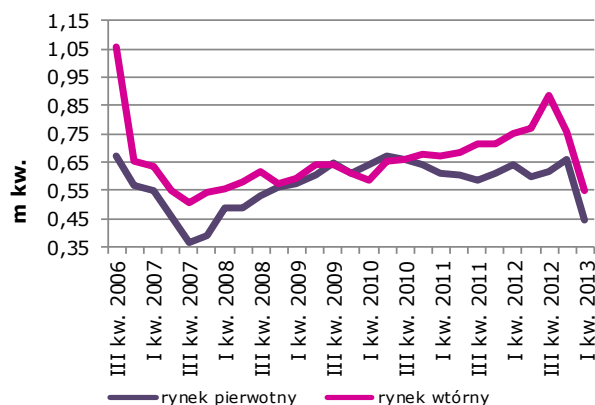
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.15. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Trójmieście



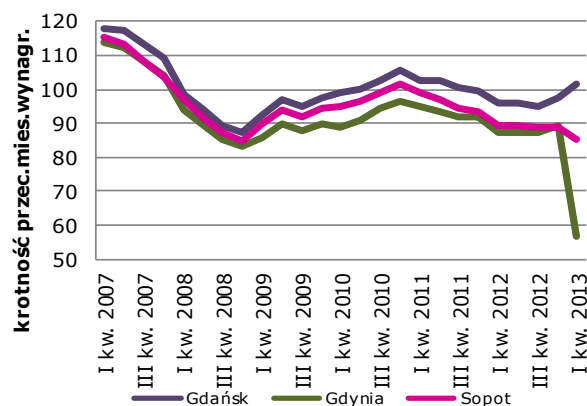
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.12. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.14. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Trójmieście



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.16. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Gdańsku



Źródło: szacunki NBP na podst. BIK oraz BGK.

13.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Trójmieście

Tabela 13.13. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	1636	4291	5494	6696	6836	4984	3373	3203	4262
- indywidualne	100	212	259	415	340	243	220	279	184
- na sprzedaż lub wynajem	653	3600	4553	5656	5978	4097	2924	2924	4078
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	1443	3299	6065	5857	5740	4092	4688	4595	3856
- indywidualne	177	242	398	432	344	220	166	188	206
- na sprzedaż lub wynajem	693	2497	4627	5085	4865	3500	4397	4039	3186
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	2939	2636	3099	3295	4550	4276	3534	4422	5095
- indywidualne	248	338	261	234	377	322	377	287	423
- spółdzielcze	903	97	32	1	132	51	260	192	209
- na sprzedaż lub wynajem	1687	1850	2741	3060	3704	3653	2761	3899	4285
- społeczne czynszowe	0	350	65	0	172	36	136	44	178
- komunalne	101	1	0	0	165	214	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.14. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	1157	988	1570	2297	908	642	558	1515	1366
- indywidualne	96	109	303	209	169	134	135	100	151
- na sprzedaż lub wynajem	1 048	847	1179	1883	663	508	423	1415	1215
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	1081	864	1487	1758	1192	859	890	1035	1494
- indywidualne	122	92	160	239	162	145	116	105	103
- na sprzedaż lub wynajem	959	772	1239	1445	833	714	774	886	1387
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	1334	1300	1448	1256	1747	965	1119	1100	1133
- indywidualne	217	209	215	240	251	202	162	256	128
- spółdzielcze	206	0	0	149	44	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	675	1091	1228	645	1452	689	829	844	1005
- społeczne czynszowe	230	0	0	178	0	0	0	0	0
- komunalne	6	0	0	44	0	74	128	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.15. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	255	154	154	160	193	212	34	115	187
- indywidualne	6	1	16	7	-	13	24	11	17
- na sprzedaż lub wynajem	178	168	31	130	135	199	10	103	66
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	124	131	72	176	145	33	186	13	15
- indywidualne	29	17	21	19	26	26	13	13	10
- na sprzedaż lub wynajem	95	114	51	157	103	7	173	0	5
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	177	232	242	159	144	136	120	87	248
- indywidualne	15	10	17	12	25	16	13	16	11
- spółdzielcze	0	0	1	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	162	222	224	147	119	120	48	71	237
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0	59	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.16. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	2939	2636	3099	3295	4550	4276	3572	4422	5095
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	206,1	201,2	226,1	229,8	311,7	315,8	269,9	313,3	333,7
- na 1000 ludności	6,4	5,8	6,8	7,2	10,0	9,4	7,8	9,6	11,1
- na 1000 zaw. małżeństw	1276	1121	1187	1136	1552	1472	1383	1963	2411
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-635	-285	-489	-395	-1618	-1372	-989	-2169	-2982
- na 1000 ludności	-1,4	-0,6	-1,1	-0,9	-3,6	-3,0	0,2	0,2	0,1
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	70,1	76,3	73,0	69,7	68,5	73,8	75,6	70,9	65,5
Liczba izb oddanych	8924	8683	9602	10316	13783	14229	11294	12915	14574
Przeciętna liczba izb w mieszkanii oddanym	3,0	3,3	3,1	3,1	3,0	3,3	3,2	2,9	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	23,1	23,2	23,5	22,3	22,6	22,2	23,9	24,3	22,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.17. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	1334	1300	1448	1256	1747	965	1120	1100	1133
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	100,7	109,7	118,5	95,2	152,6	79,0	91,3	89,1	83,0
- na 1000 ludności	5,3	5,1	5,7	5,0	7,0	3,9	4,5	4,4	4,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1047	950	972	758	1072	599	723	880	1010
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-60	69	42	402	-117	646	430	150	-11
- na 1000 ludności	-0,2	0,3	0,2	1,6	-0,5	2,6	0,3	0,3	0,3
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	75,5	84,4	81,9	75,8	87,3	81,8	81,5	81,0	73,3
Liczba izb oddanych	4618	4414	4432	3920	5924	3174	3668	3373	3353
Przeciętna liczba izb w mieszkanii oddanym	3,5	3,4	3,1	3,1	3,4	3,3	3,3	3,1	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	21,8	24,8	26,7	24,3	25,8	24,9	24,9	26,4	24,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

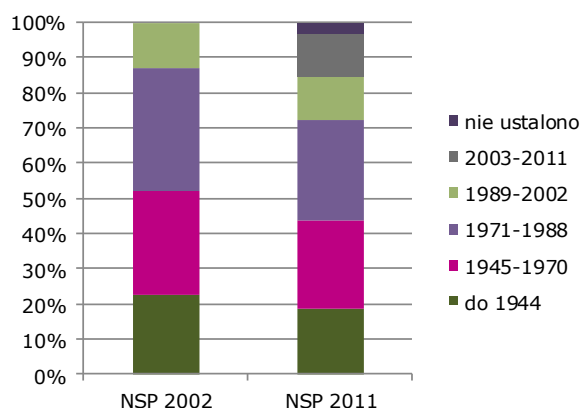
Tabela 13.18. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	177	232	242	159	144	136	120	87	248
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	12,0	17,2	16,1	11,4	10,2	10,0	9,1	6,7	14,6
- na 1000 ludności	4,3	5,8	6,1	4,1	3,7	3,5	3,1	2,3	6,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1006	1275	1330	746	640	581	531	458	1333
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-1	-50	-60	54	81	98	106	103	-62
- na 1000 ludności	0,0	-1,2	-1,5	1,4	2,1	2,5	2,8	2,7	-1,6
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	67,7	74,3	66,6	71,5	70,7	73,2	75,5	76,8	58,9
Liczba izb oddanych	440	622	815	467	387	411	347	260	686
Przeciętna liczba izb w mieszkanii oddanym	2,5	2,7	3,4	2,9	2,7	3,0	2,9	3,0	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	27,2	27,7	19,8	24,3	26,3	24,2	26,1	25,7	21,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

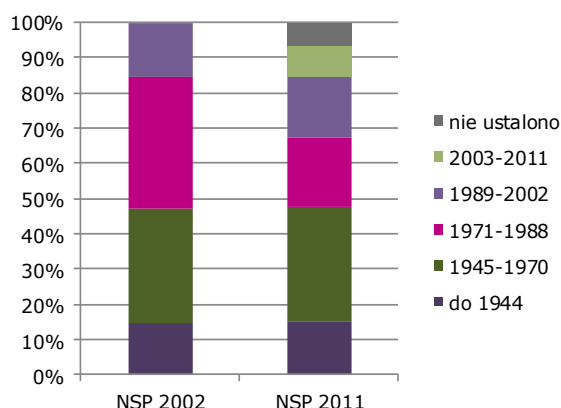
13.2.4. Zasób mieszkaniowy w Trójmieście

Wykres 13.17. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Gdańsku wg NSP



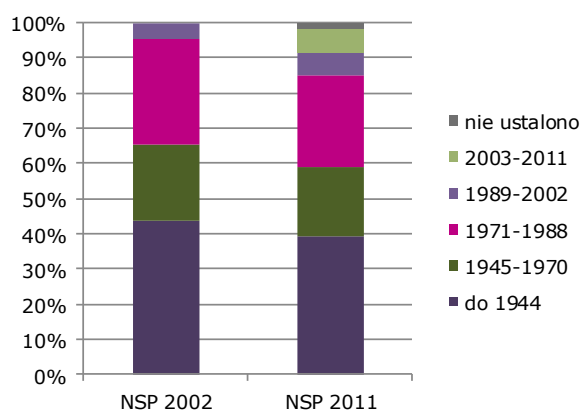
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.18. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Gdyni wg NSP



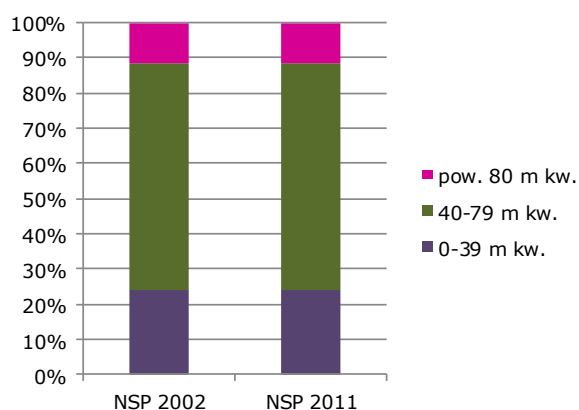
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.19. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Sopocie wg NSP



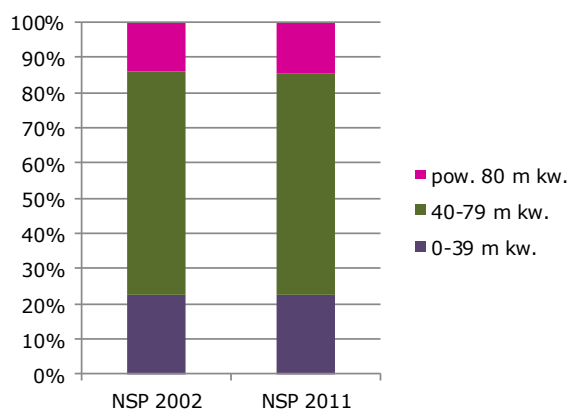
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.20. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Gdańsku wg NSP



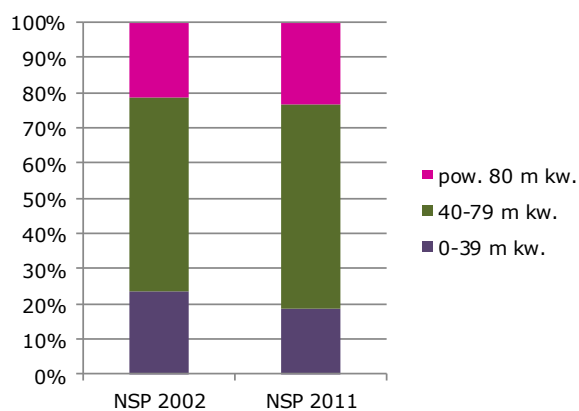
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.21. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Gdyni wg NSP



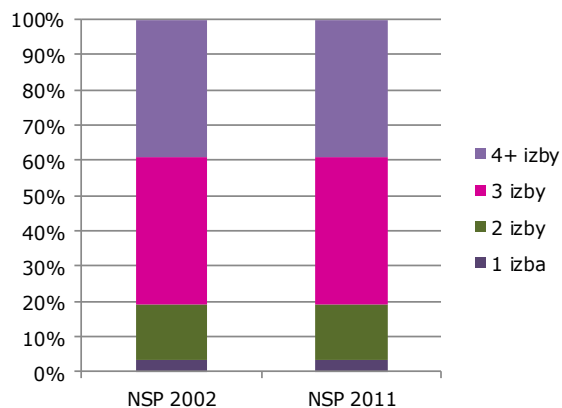
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.22. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Sopocie wg NSP



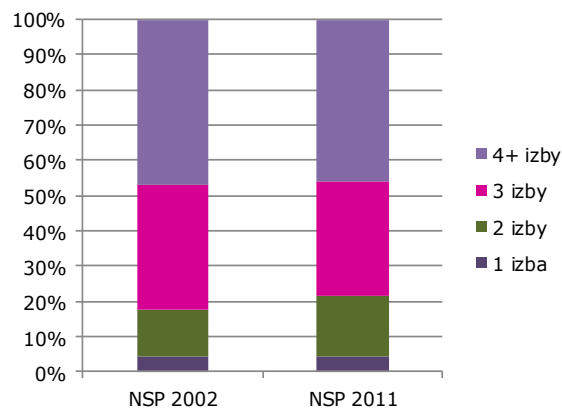
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.23. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Gdańsku wg NSP



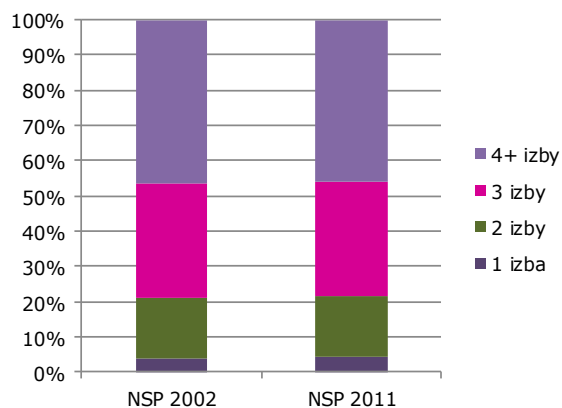
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.24. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Gdyni wg NSP



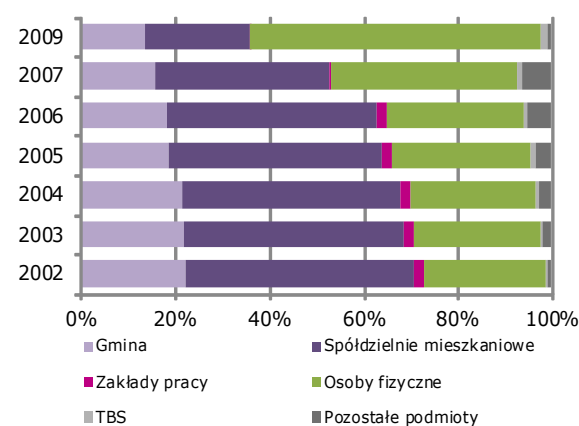
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.25. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Sopocie wg NSP



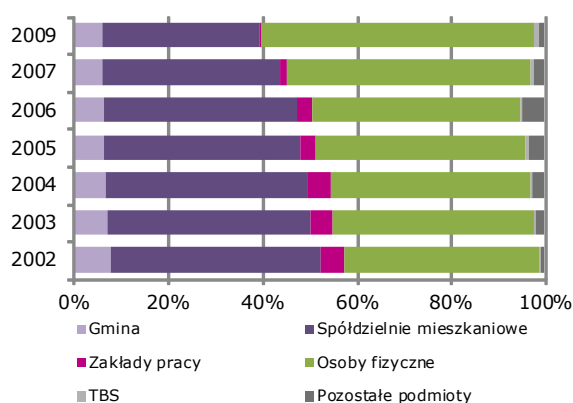
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.26. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Gdańsku



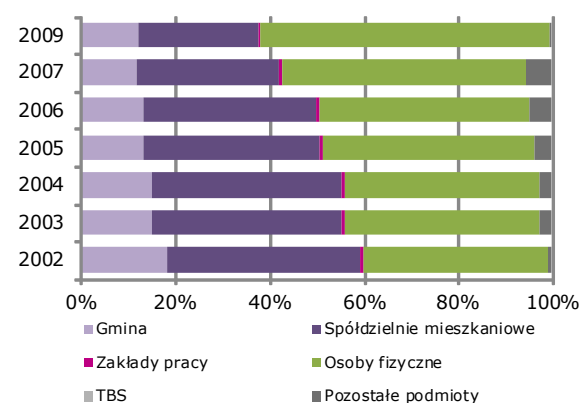
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.27. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Gdyni



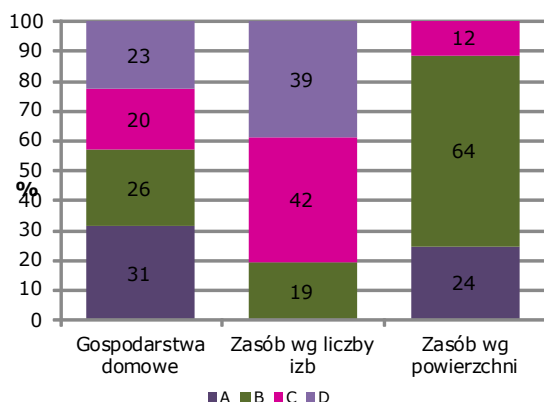
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.28. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Sopocie



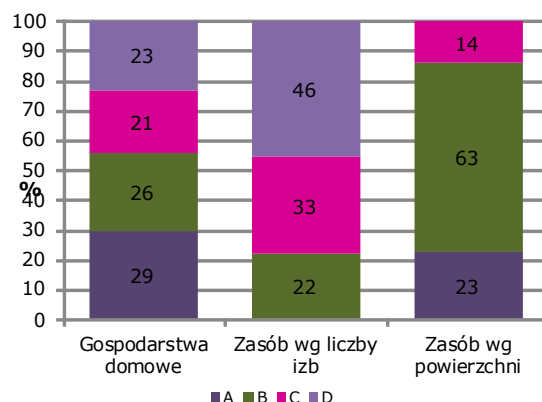
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.29. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Gdańsku



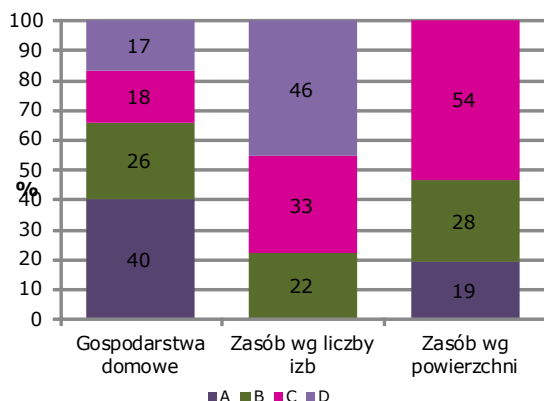
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.30. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Gdyni



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.31. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Sopocie



Legenda do wykresów: 13.29-13.31

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

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

Zasób wg powierzchni
A – poniżej 39 m²
B – 40 - 79 m²
C – powyżej 80 m²

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

13.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Trójmieście

Tabela 13.19. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	49	50	52	51
2	Biura pośredników	bd.	164	186	185
3	Kancelarie notarialne	45	34	38	42
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	bd.	45	49	57
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	74	74	53	38
6	Wspólnoty mieszkaniowe	4751	4860	5018	5155

Źródło: szacunki NBP OO w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.20. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	33	31	32	38
2	Biura pośredników	bd.	181	195	182
3	Kancelarie notarialne	29	21	20	21
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	bd.	24	26	26
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	36	37	31	18
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1423	1442	1457	1495

Źródło: szacunki NBP OO w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.21. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	20	20	20	16
2	Biura pośredników	bd.	38	42	39
3	Kancelarie notarialne	6	5	6	6
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	bd.	5	9	12
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	9	9	10	8
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1047	1046	1055	1057

Źródło: szacunki NBP OO w Gdańsku, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.22. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdańsku

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	7961	7039	7752	6327	7586
Wartość w tys. zł	2848613	2429870	2669324	1887515	1220251

Podano łącznie transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

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

Tabela 13.23. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdyni

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	3338	2835	3135	3099	3031
Wartość w tys. zł	1037413	990977	992964	949316	996547

Podano łącznie transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Źródło: Izba Skarbowa w Gdańsku.

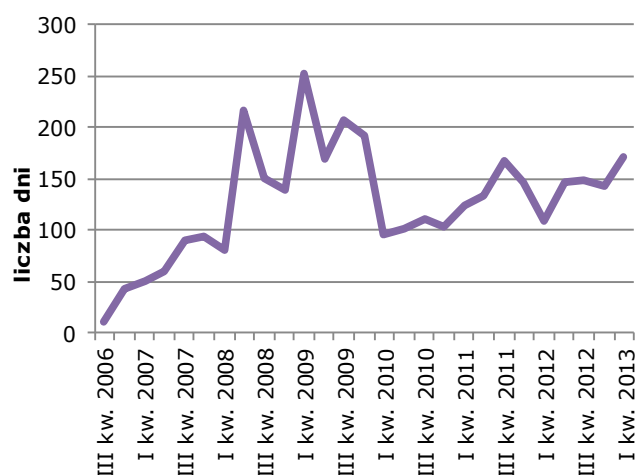
Tabela 13.24. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Sopocie

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	524	371	537	512	494
Wartość w tys. zł	287183	197494	307500	254123	277694

Podano łącznie transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

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 13.32. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Gdańsku



Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

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

Tabela 13.25. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedoniczna dla Trójmiasta (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
II kw. 2012	6358	5604	6310	5113	5723
III kw. 2012	6475	5555	6274	5269	5378
IV kw. 2012	6514	5336	6240	4903	5131
I kw. 2013	6453	5292	6278	5020	4974

Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Tabela 13.26. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.
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
II kw. 2012	6119	6604	6475	5131
III kw. 2012	6279	6439	6451	4474
IV kw. 2012	6186	6002	6475	5209
I kw. 2013	6063	5732	6608	4613

Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Tabela 13.27. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.
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
II kw. 2012	10671	9858	9237	8727
III kw. 2012	11777	9987	9190	9087
IV kw. 2012	11475	9707	8867	7176
I kw. 2013	11155	10833	8960	7008

Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Tabela 13.28. 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. dla Trójmiasta (trans.)
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
II kw. 2012	101,8	100,2	98,8	96,6	105,6	112,9	99,0	96,0	90,2	93,9
III kw. 2012	101,8	99,1	99,4	103,0	94,0	111,6	101,4	96,9	95,0	96,7
IV kw. 2012	100,6	96,1	99,5	93,1	95,4	110,2	96,9	100,0	92,2	90,3
I kw. 2013	99,1	99,2	100,6	102,4	96,9	103,3	94,6	98,3	94,8	91,8

Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Tabela 13.29. 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.
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
II kw. 2012	89,0	108,2	101,6	98,3	93,5	106,4	99,7	93,6
III kw. 2012	102,6	97,5	99,6	87,2	99,0	100,1	100,3	84,6
IV kw. 2012	98,5	93,2	100,4	116,4	96,0	95,1	100,2	97,0
I kw. 2013	98,0	95,5	102,1	88,6	88,1	93,9	103,7	88,4

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 OO w Gdańsku.

Tabela 13.30. 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.
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
II kw. 2012	100,5	94,0	103,8	107,8	90,8	81,4	96,0	100,2
III kw. 2012	110,4	101,3	99,5	104,1	102,9	82,9	93,3	113,5
IV kw. 2012	97,4	97,2	96,5	79,0	106,7	86,3	94,2	94,6
I kw. 2013	97,2	111,6	101,1	97,7	105,0	103,3	100,7	86,5

Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Tabela 13.31. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Trójmieście

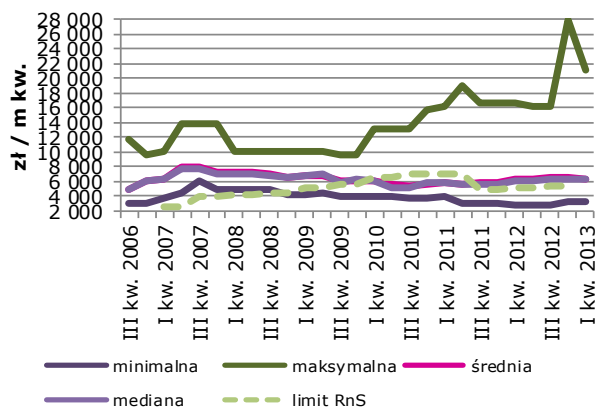
Notowanie	Gdańsk			Gdynia			Sopot		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia
III kw. 2006	29,8	36,3	33,1	28,6		28,6	43,6	37,4	40,5
IV kw. 2006	31,4	34,2	32,8	31,3	25,9	28,6	41,6	50,0	45,8
I kw. 2007	31,3	27,8	29,6	31,5		31,5	39,3	42,5	40,9
II kw. 2007	34,3	25,0	29,6	29,6	31,5	30,6	40,8	38,4	39,6
III kw. 2007	36,3	32,4	34,4	33,2	17,1	25,1	42,5	30,3	36,4
IV kw. 2007	36,0	27,2	31,6	32,0		32,0	41,9	30,5	36,2
I kw. 2008	33,5	31,8	32,6	31,7		31,7	43,5	37,2	40,4
II kw. 2008	36,2	28,6	32,4	34,9		34,9	45,0		45,0
III kw. 2008	37,7		37,7	35,1		35,1	43,6		43,6
IV kw. 2008	33,7	31,8	32,7	35,2	30,9	33,1	40,7		40,7
I kw. 2009	34,3	32,8	33,6	33,5		33,5	40,7	46,0	43,4
II kw. 2009	35,0	35,7	35,4	32,5		32,5	39,5		39,5
III kw. 2009	33,5	30,8	32,2	33,0		33,0	41,0		41,0
IV kw. 2009	33,9	34,3	34,1	32,9	18,2	25,6	40,4		40,4
I kw. 2010	33,8		33,8	31,7	32,7	32,2	43,5		43,5
II kw. 2010	33,4	27,4	30,4	30,3	33,8	32,1	45,8	34,4	40,1
III kw. 2010	34,3	27,3	30,8	31,5	22,4	27,0	42,7	47,9	45,3
IV kw. 2010	34,8	29,0	31,9	30,4	26,2	28,3	40,7	30,0	35,3
I kw. 2011	33,7	29,5	31,6	30,0	25,8	27,9	41,7	28,5	35,1
II kw. 2011	34,0	27,1	30,6	29,5	28,3	28,9	42,7	36,7	39,7
III kw. 2011	34,9	27,4	31,1	32,6	25,2	28,9	42,6	31,9	37,3
IV kw. 2011	33,8	27,1	30,4	30,5	24,9	27,7	39,8	34,8	37,3
I kw. 2012	33,0	27,4	30,2	28,7	24,6	26,6	39,3	30,9	35,1
II kw. 2012	34,0	27,9	30,9	28,8	25,9	27,4	41,0	29,6	35,3
III kw. 2012	35,3	27,2	31,3	32,4	25,5	28,9	41,6	32,7	37,1
IV kw. 2012	35,2	29,6	32,4	31,2	25,6	28,4	38,8	27,9	33,4
I kw. 2013	35,7	30,6	33,1	31,0	25,4	28,2	39,3	31,5	35,4

Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

13.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

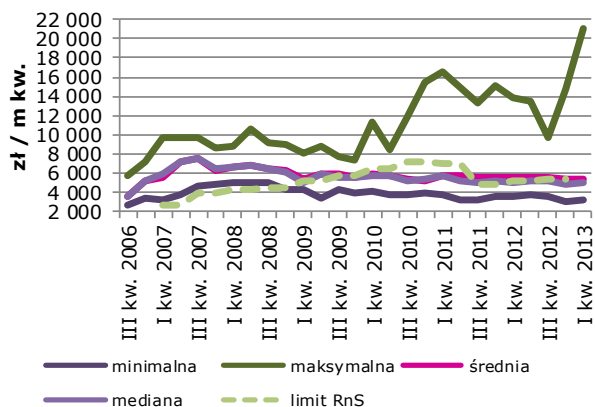
13.3.2.1. Rynek pierwotny w Trójmieście

Wykres 13.33. Ceny ofertowe na RP w Gdańsku



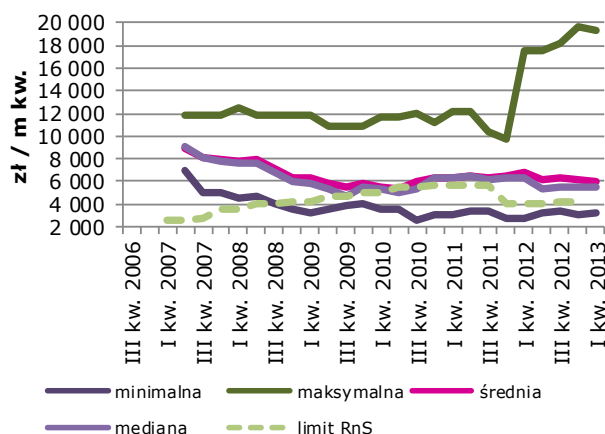
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.34. Ceny transakcyjne na RP w Gdańsku



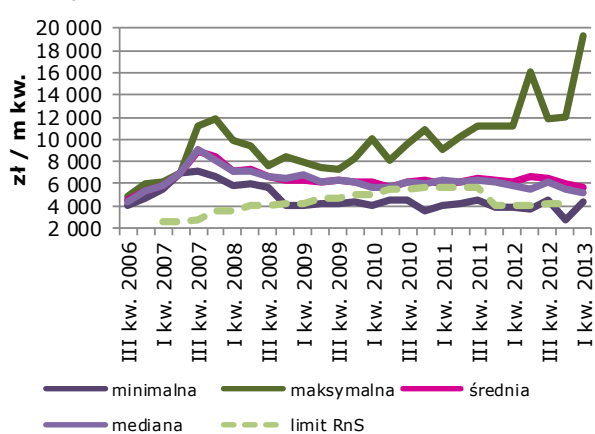
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.35. Ceny ofertowe na RP w Gdyni



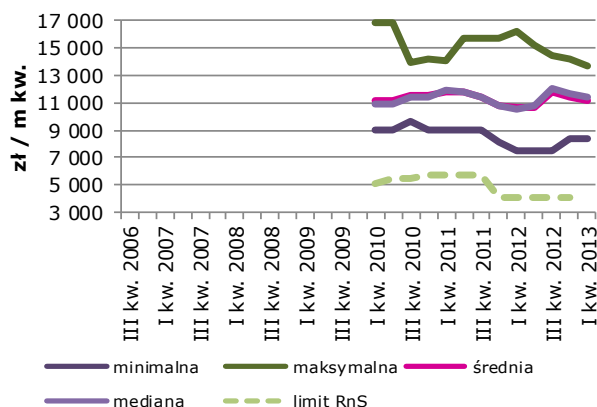
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.36. Ceny transakcyjne na RP w Gdyni



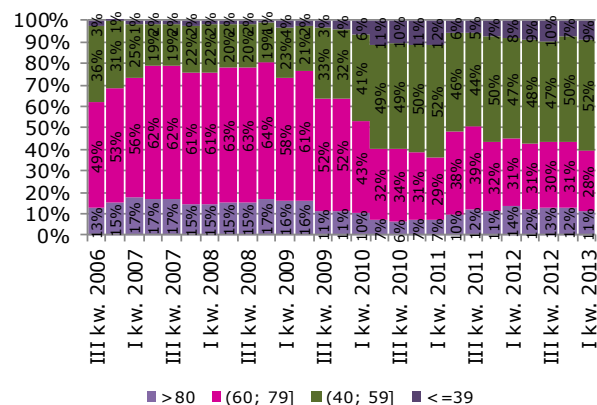
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.37. Ceny ofertowe na RP w Sopocie



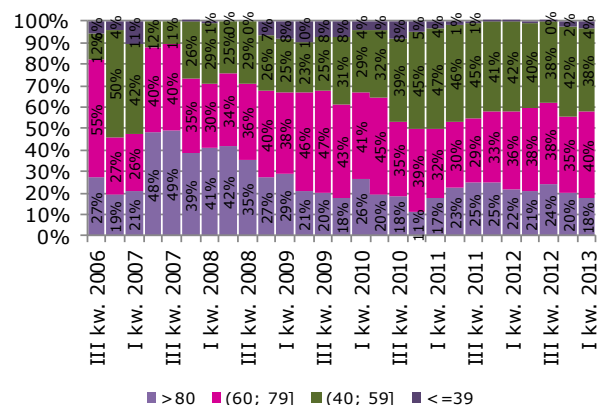
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.39. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, oferty w Gdańsku



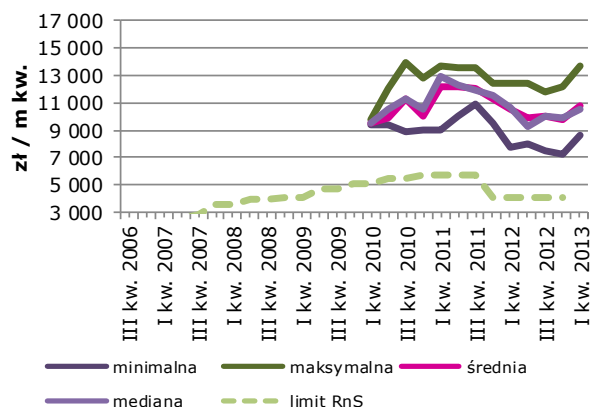
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.41. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, oferty w Gdyni



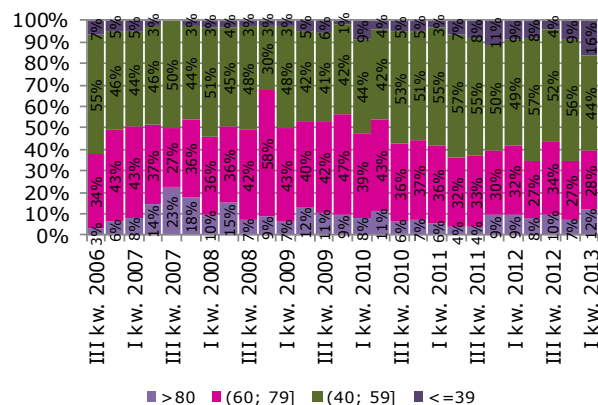
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.38. Ceny transakcyjne na RP w Sopocie



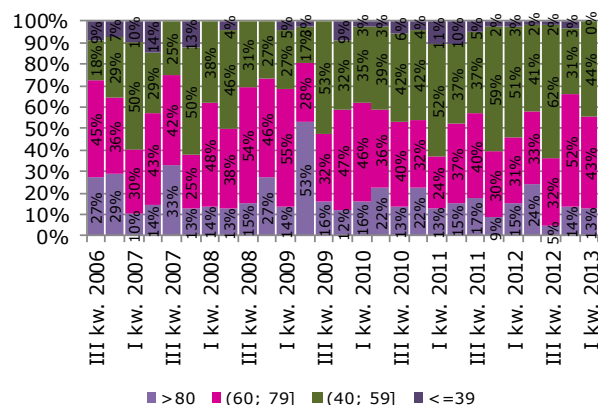
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.40. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, transakcje w Gdańsku



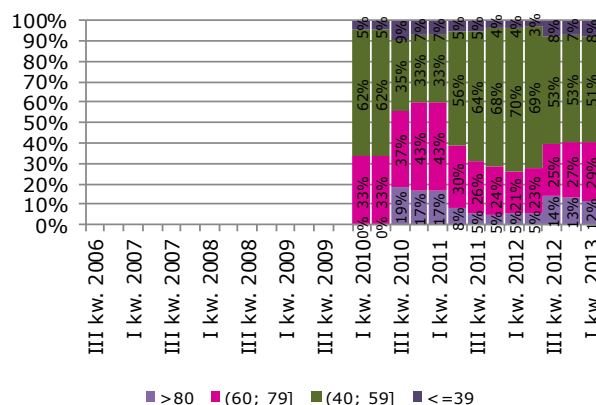
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.42. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, transakcje w Gdyni



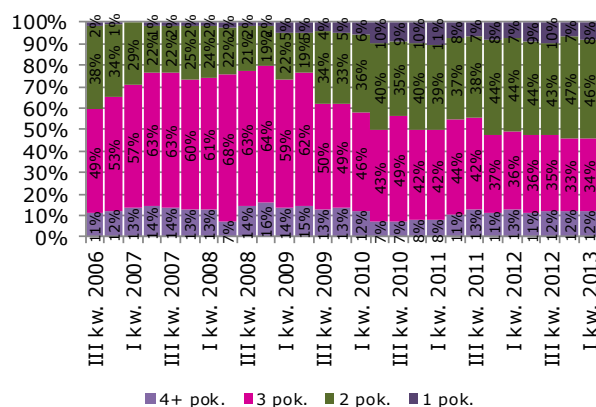
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.43. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, oferty w Sopocie



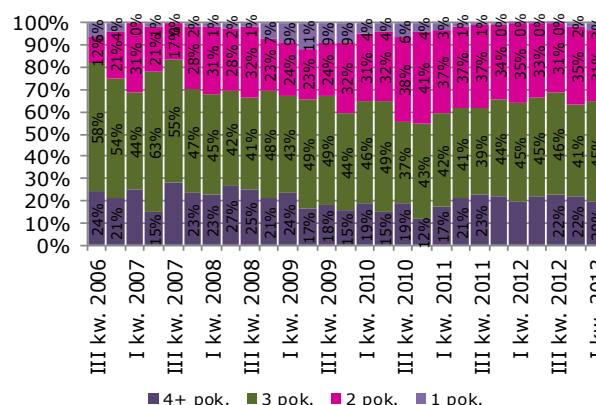
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.45. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty w Gdańsku



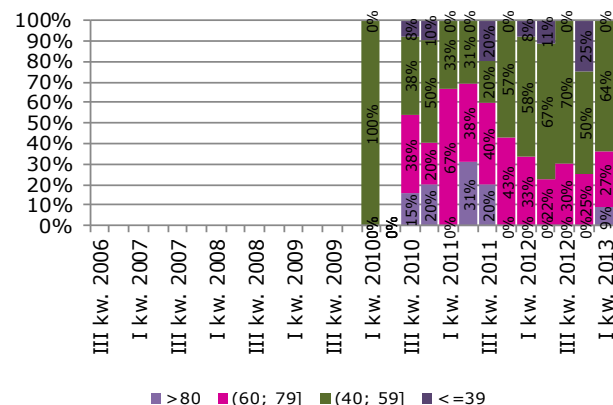
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.47. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty w Gdyni



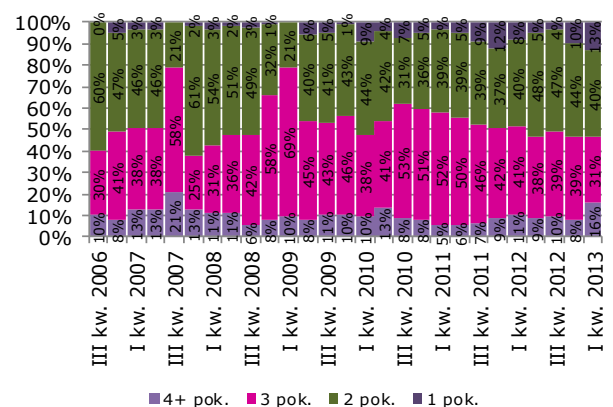
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.44. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RP, transakcje w Sopocie



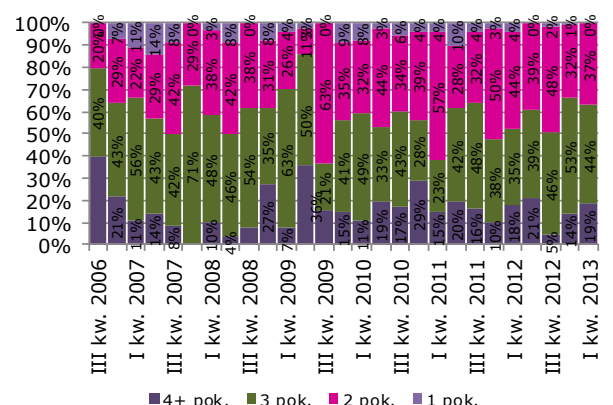
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.46. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje w Gdańsku



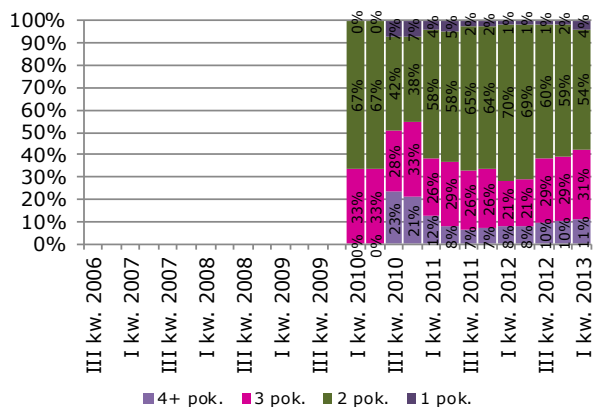
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.48. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje w Gdyni



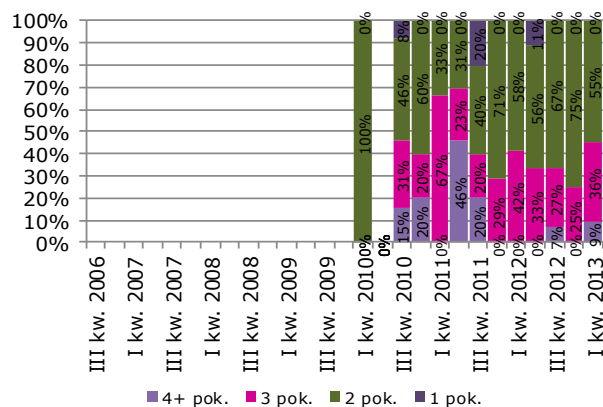
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.49. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty w Sopocie



Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku

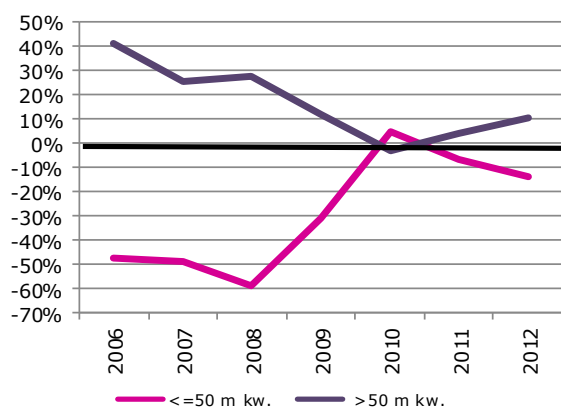
Wykres 13.50. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje w Sopocie



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

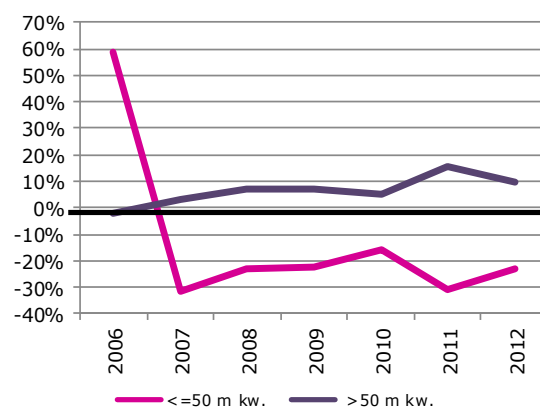
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.51. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Gdańsku



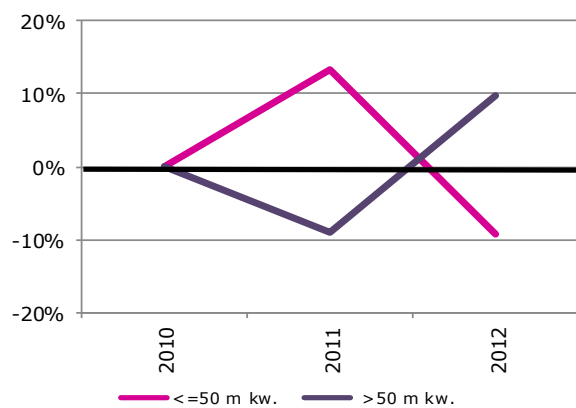
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.52. 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 OO w Gdańsku.

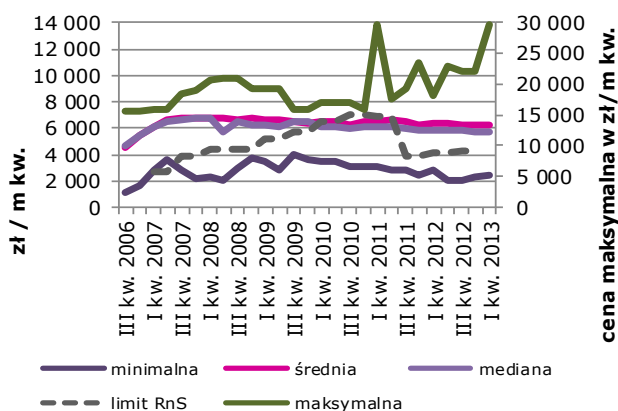
Wykres 13.53. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Sopocie



Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

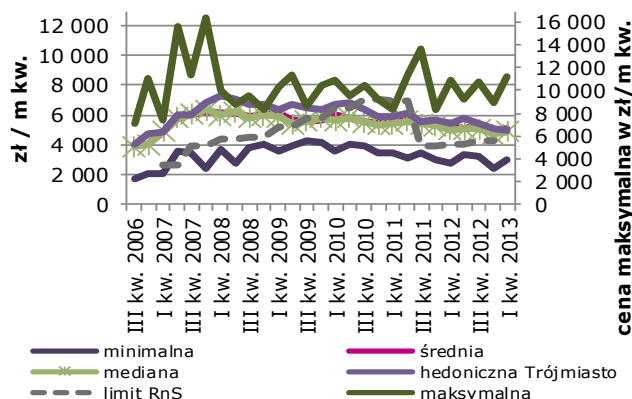
13.3.2.2. Rynek wtórny w Trójmieście

Wykres 13.54. Ceny mieszkań na RW – oferty w Gdańsku



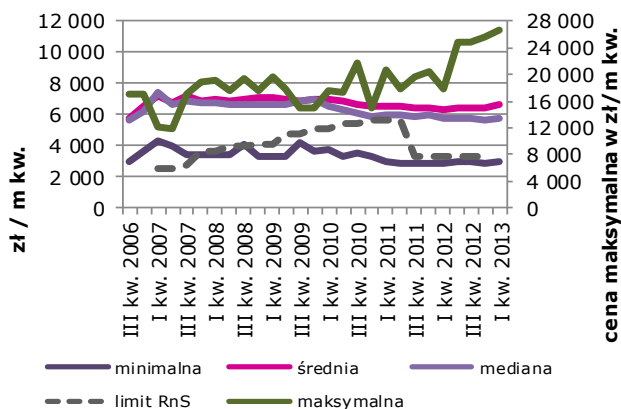
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.55. Ceny mieszkań na RW – transakcje w Gdańsku



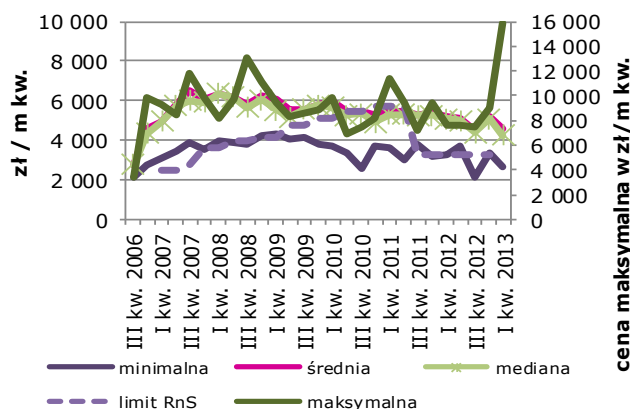
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.56. Ceny mieszkań na RW – oferty w Gdyni



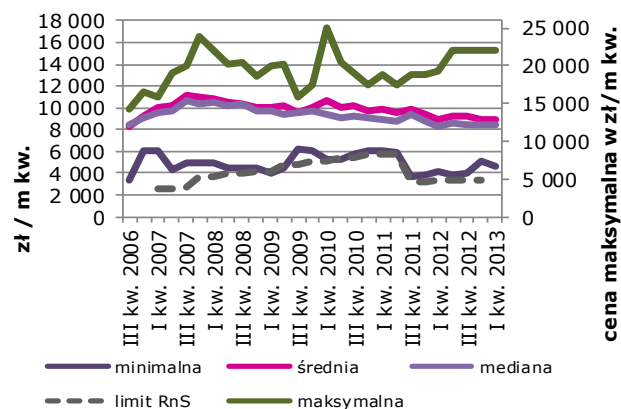
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.57. Ceny mieszkań na RW – transakcje w Gdyni



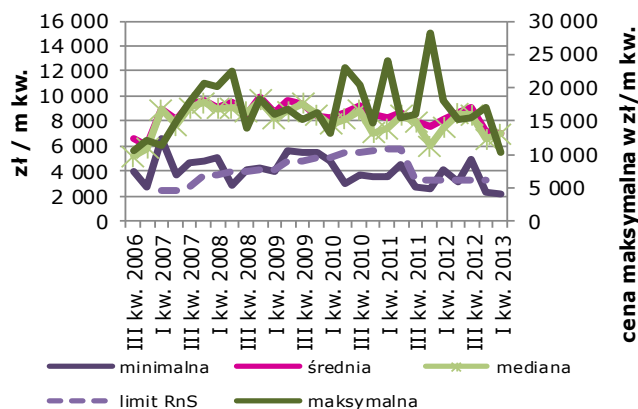
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.58. Ceny mieszkań na RW – oferty w Sopocie



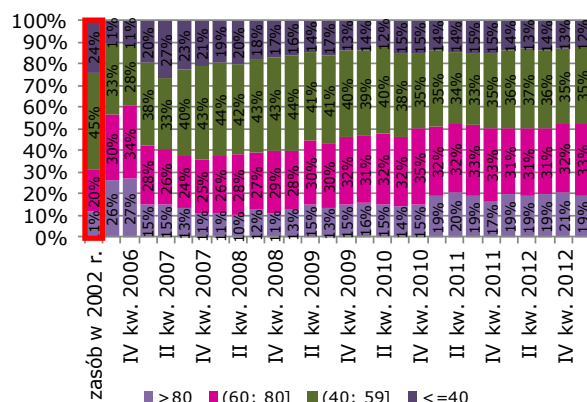
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.59. Ceny mieszkań na RW – transakcje w Sopocie



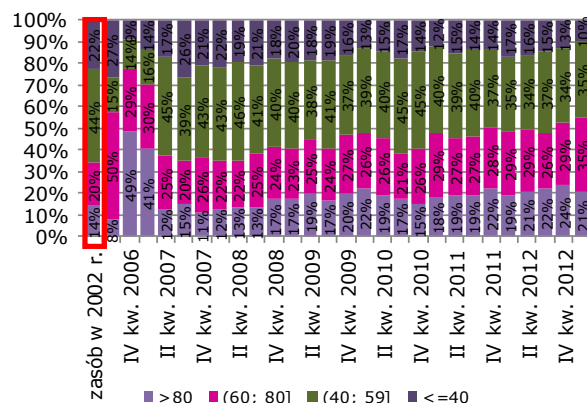
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.60. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – oferty w Gdańsku



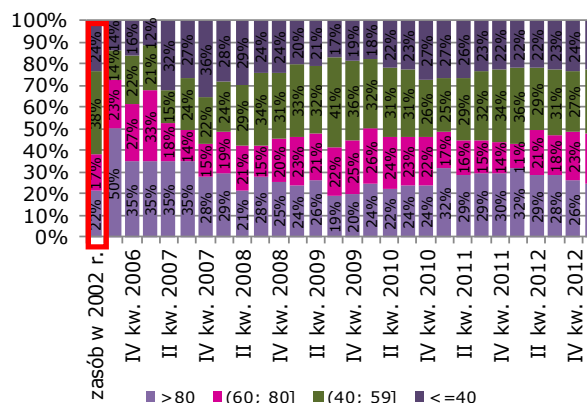
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.62. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – oferty w Gdyni



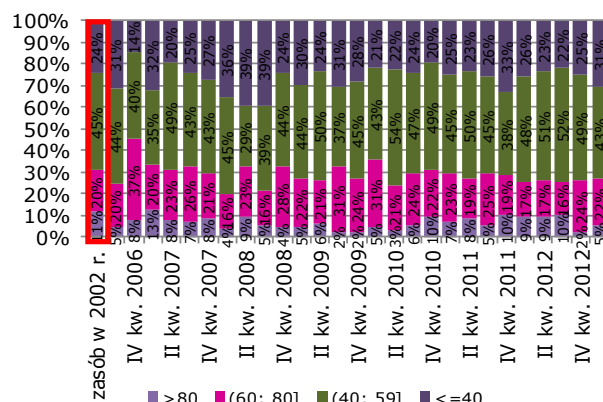
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.64. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – oferty w Sopocie



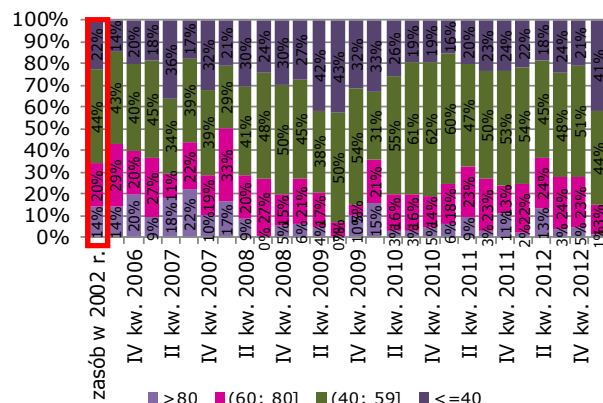
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.61. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – transakcje w Gdańsku



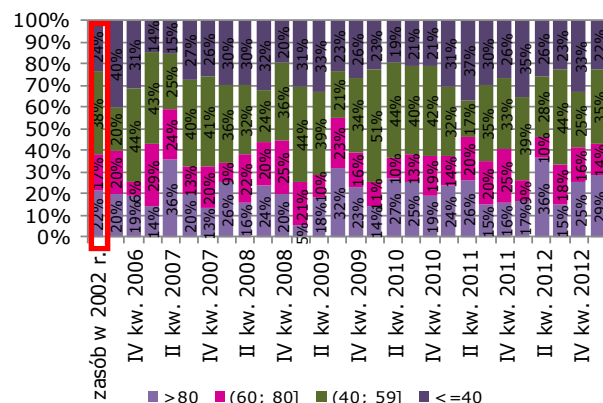
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.63. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – transakcje w Gdyni



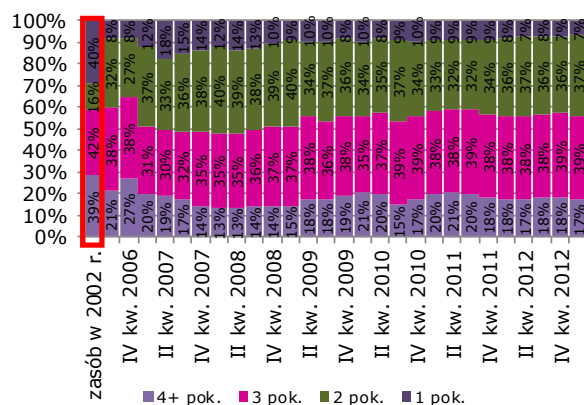
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.65. Struktura mieszkań wg pow. użytkowej – RW – transakcje w Sopocie



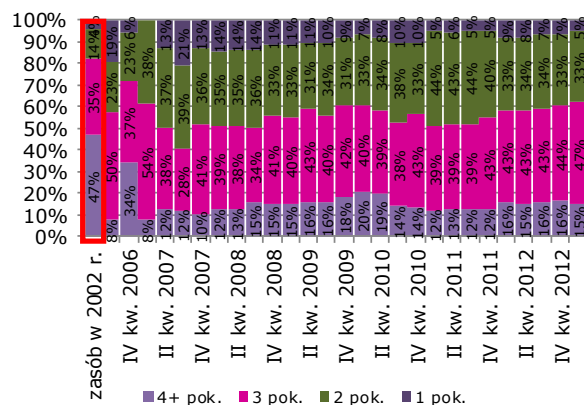
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.66. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – oferty w Gdańsku



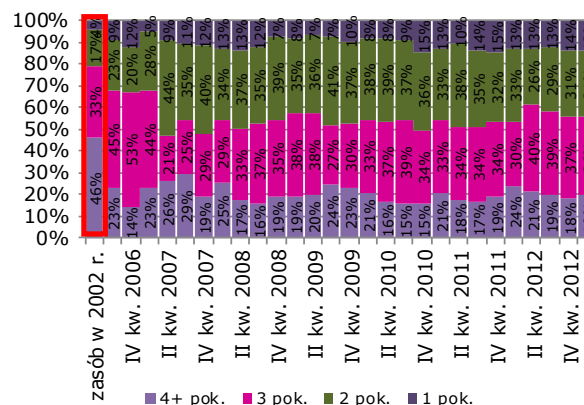
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.68. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – oferty w Gdyni



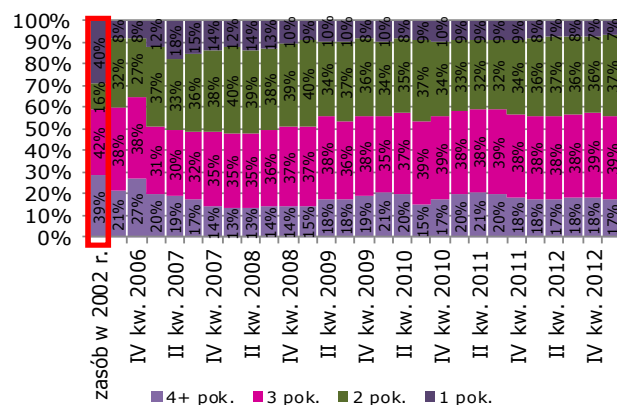
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.70. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – oferty w Sopocie



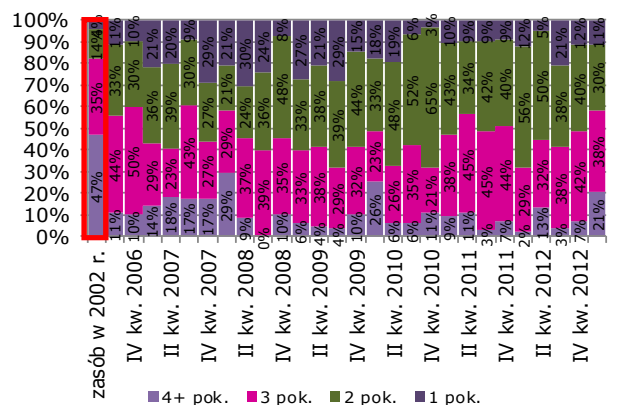
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.67. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – transakcje w Gdańsku



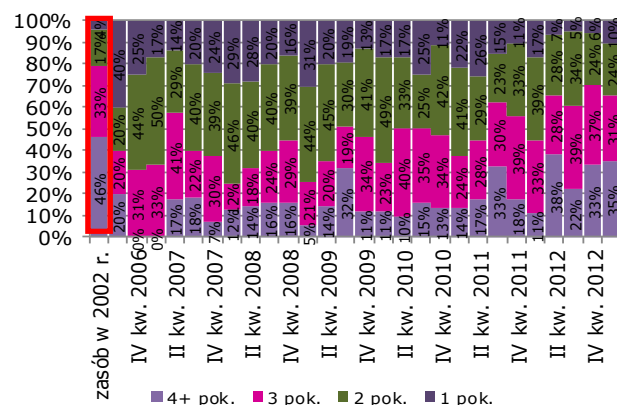
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.69. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – transakcje w Gdyni



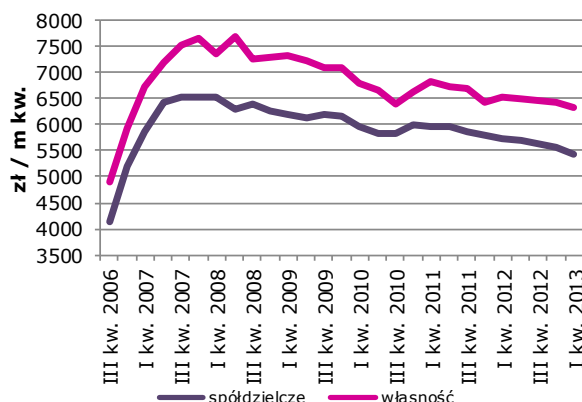
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.71. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW – transakcje w Sopocie



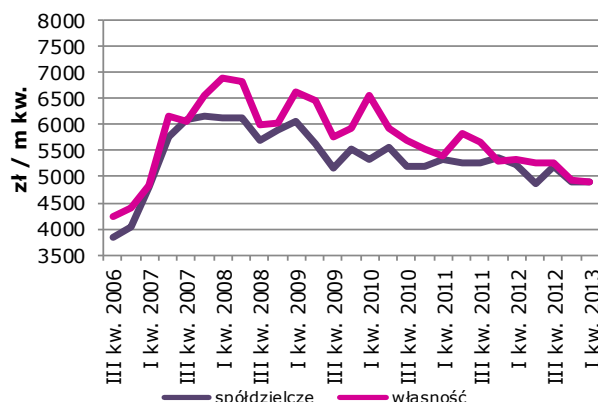
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.72. Ceny wg formy własności – RW, oferty w Gdańsku



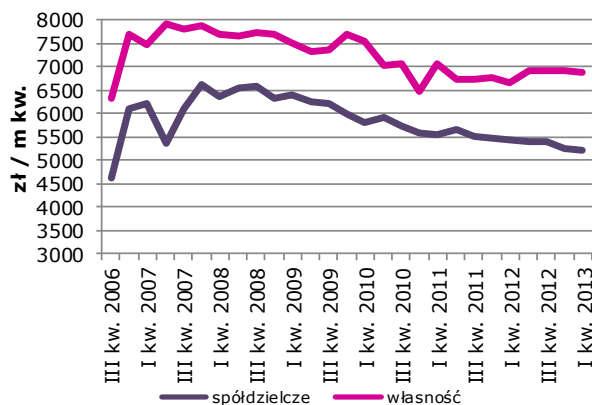
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.73. Ceny wg formy własności – RW, transakcje w Gdańsku



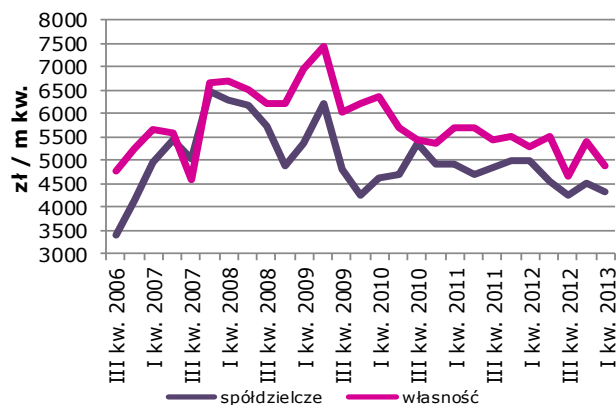
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.74. Ceny wg formy własności – RW, oferty w Gdyni



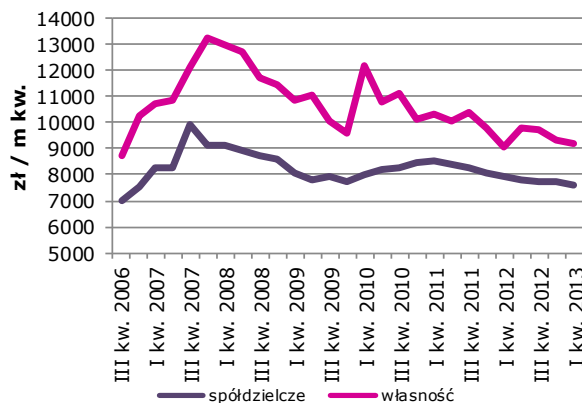
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.75. Ceny wg formy własności – RW, transakcje w Gdyni



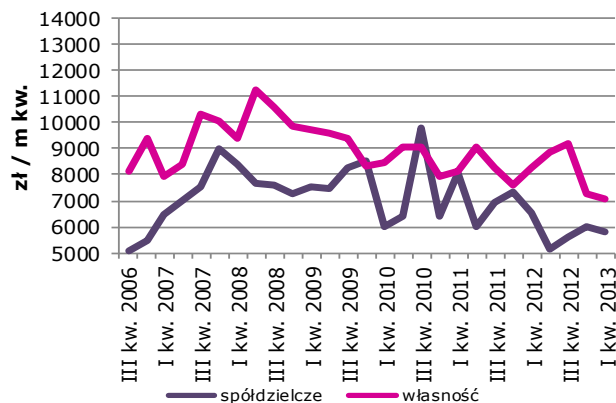
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.76. Ceny wg formy własności – RW, oferty w Sopocie



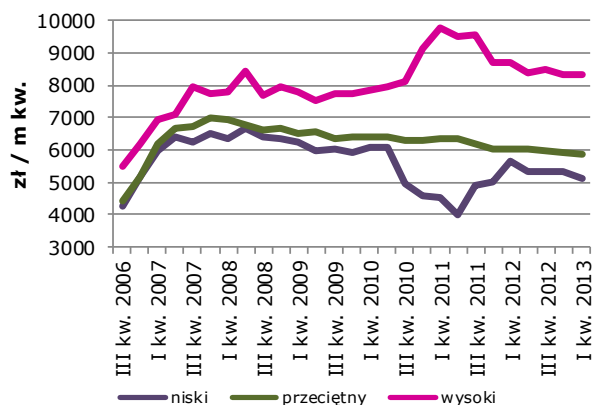
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.77. Ceny wg formy własności – RW, transakcje w Sopocie



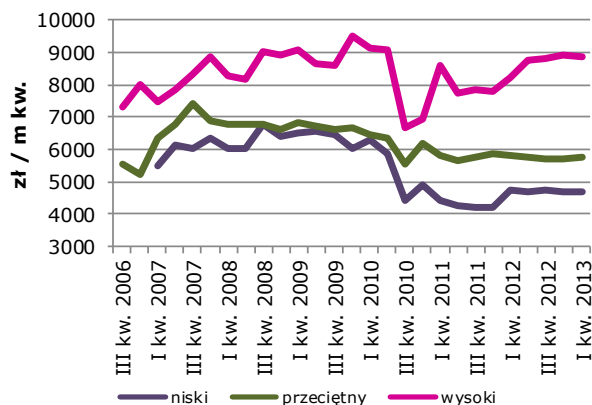
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.78. Ceny wg standardu
wykończenia – RW, oferty w Gdańsku



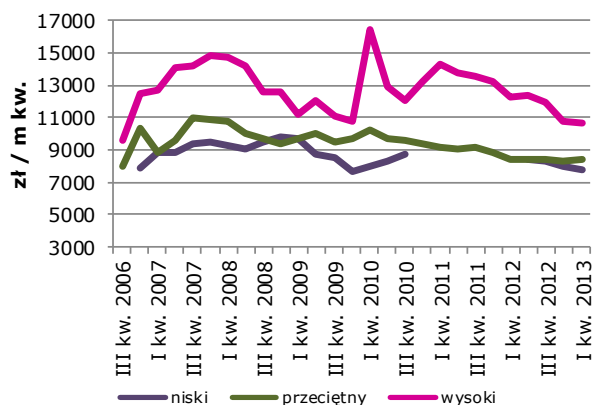
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.80. Ceny wg standardu
wykończenia – RW, oferty w Gdyni



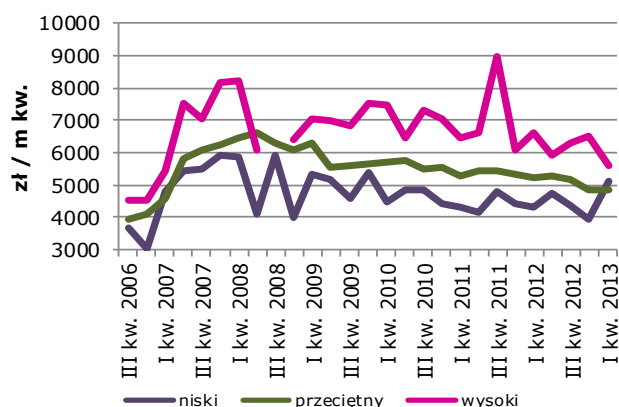
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.82. Ceny wg standardu
wykończenia – RW, oferty w Sopocie



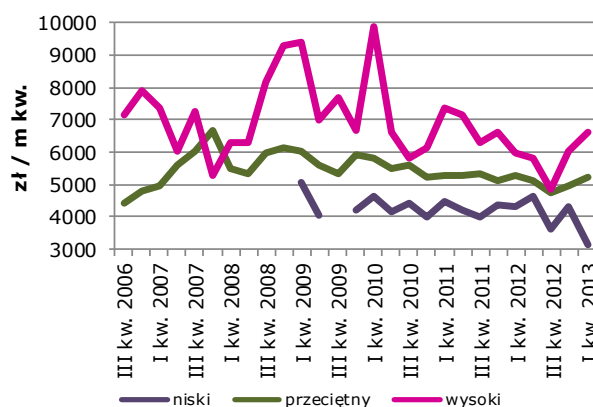
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.79. Ceny wg standardu wykończenia –
RW, transakcje w Gdańsku



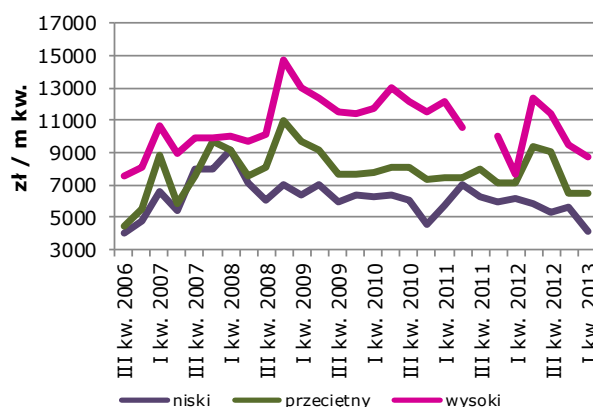
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.81. Ceny wg standardu
wykończenia – RW, transakcje w Gdyni



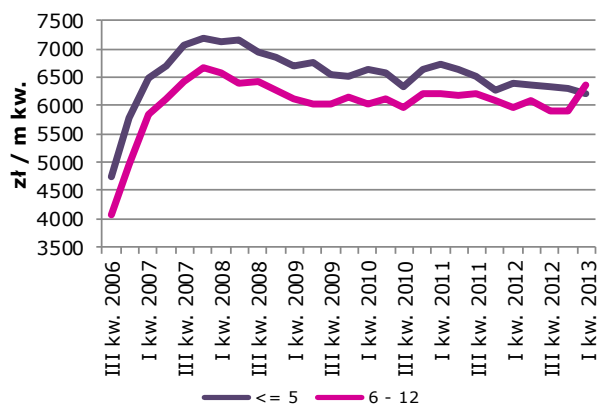
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.83. Ceny wg standardu
wykończenia – RW, transakcje w Sopocie



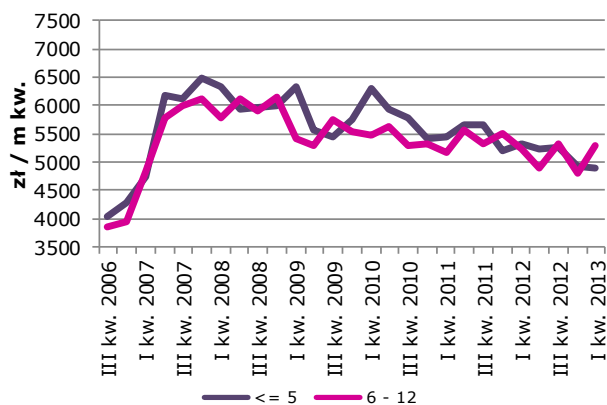
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.84. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty w Gdańsku



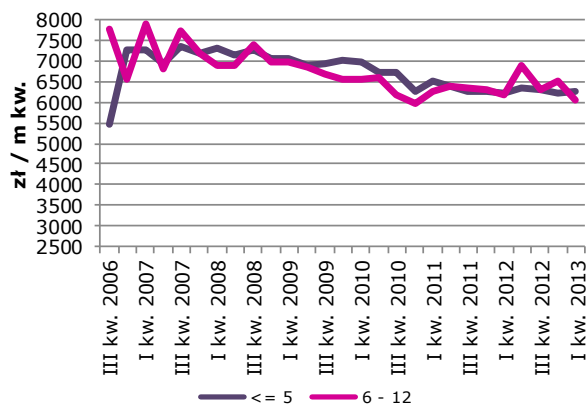
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.85. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje w Gdańsku



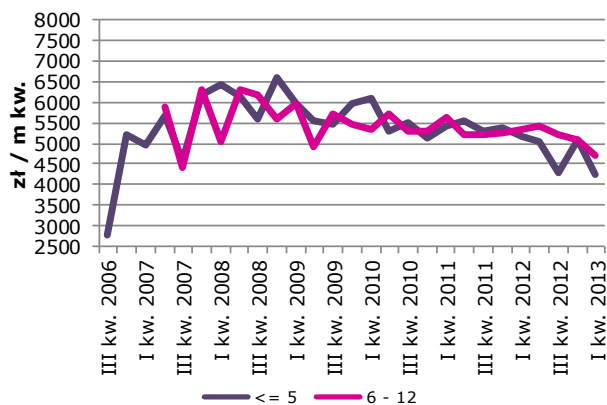
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.86. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty w Gdyni



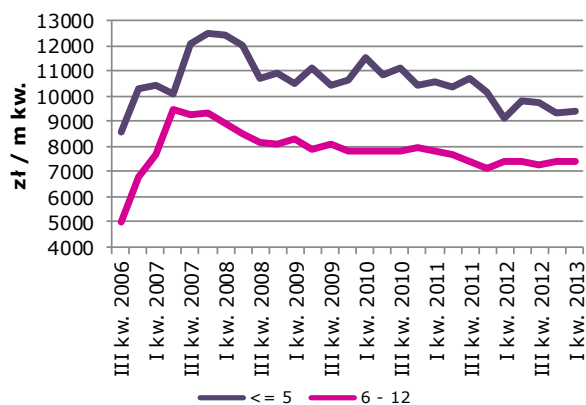
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.87. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje w Gdyni



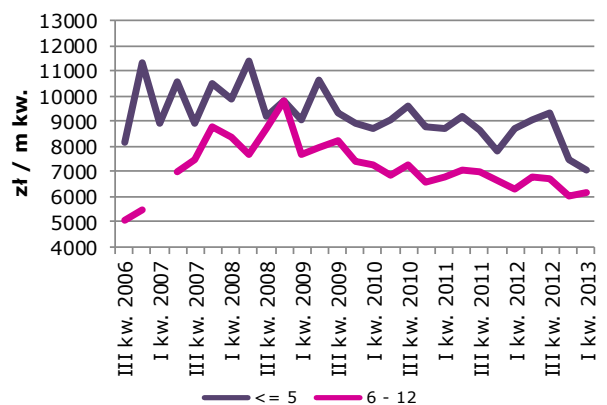
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.88. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty w Sopocie



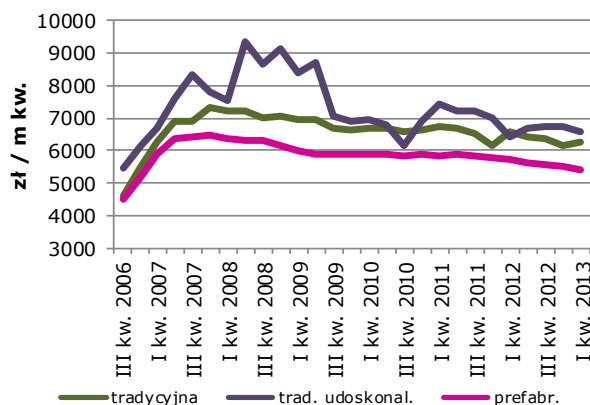
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.89. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje w Sopocie



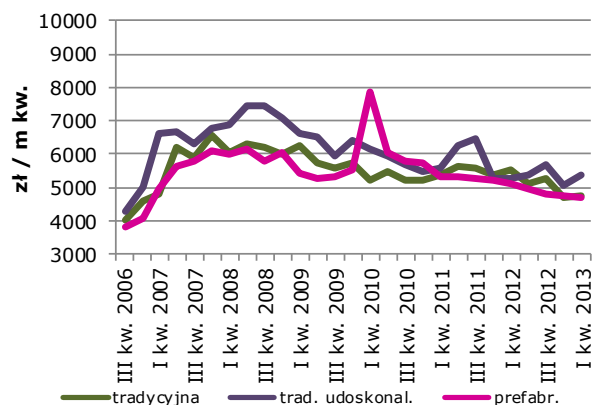
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.90. Ceny wg technologii budowy –
RW, oferty w Gdańsku



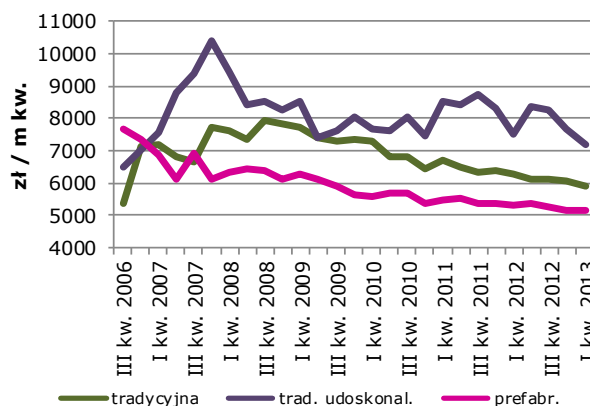
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.91. Ceny wg technologii budowy –
RW, transakcje w Gdańsku



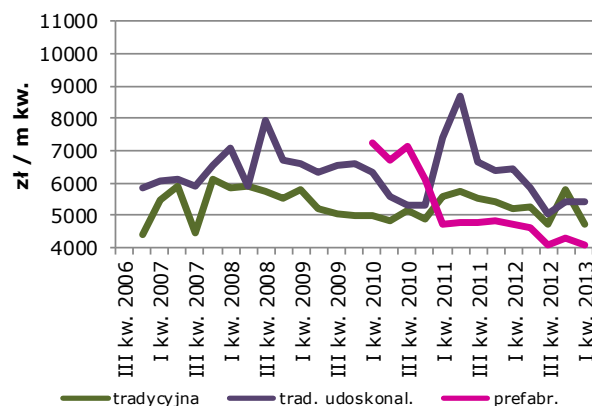
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.92. Ceny wg technologii budowy –
RW, oferty w Gdyni



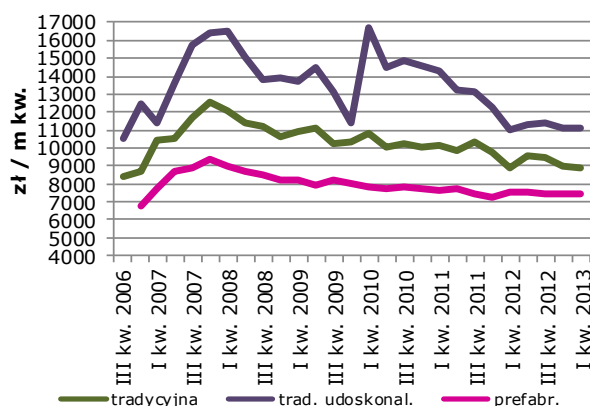
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.93. Ceny wg technologii budowy –
RW, transakcje w Gdyni



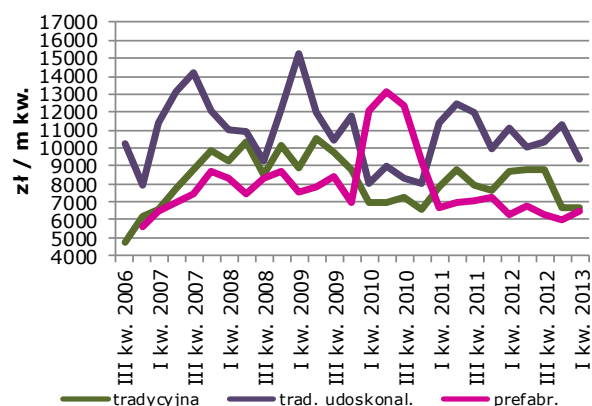
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.94. Ceny wg technologii budowy –
RW, oferty w Sopocie



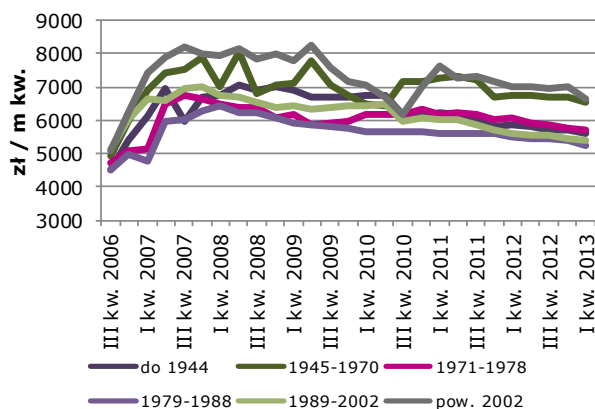
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.95. Ceny wg technologii budowy –
RW, transakcje w Sopocie



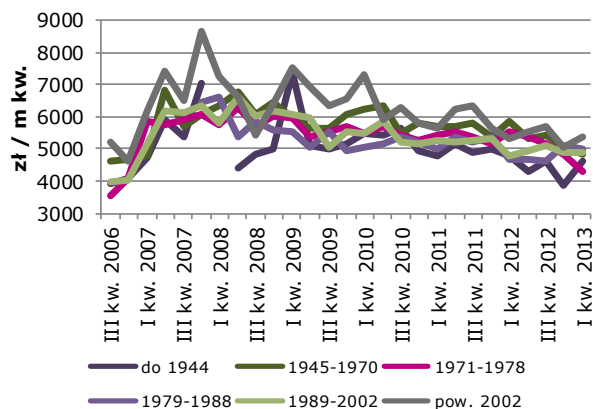
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.96. Ceny wg roku budowy – RW, oferty w Gdańsku



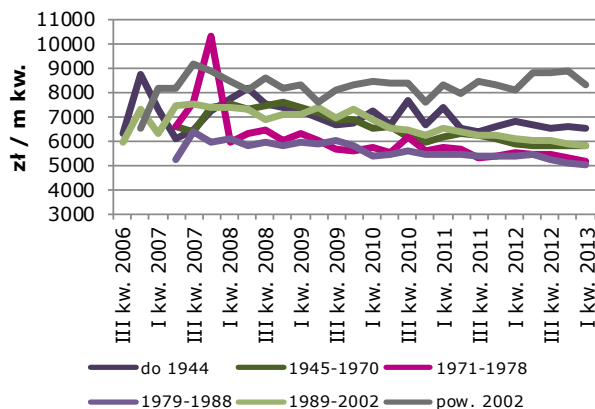
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.97. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje w Gdańsku



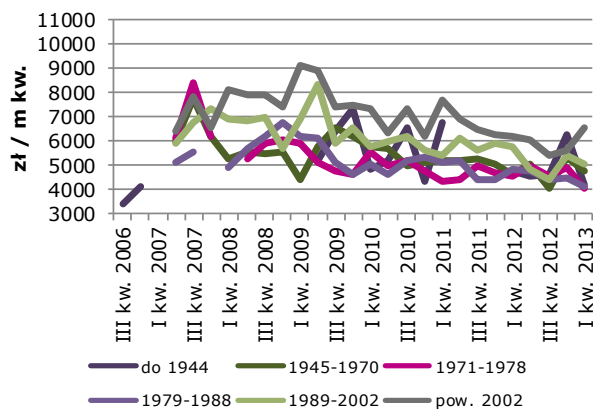
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.98. Ceny wg roku budowy – RW, oferty w Gdyni



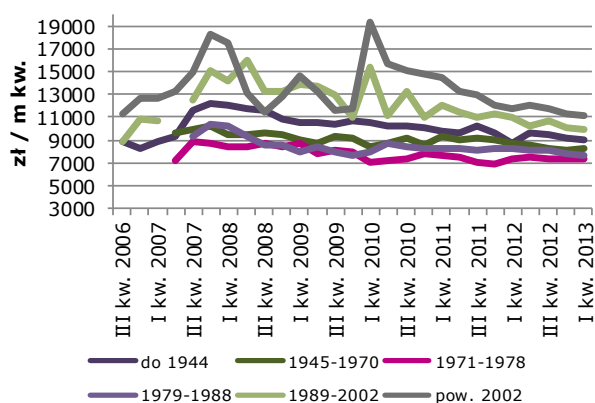
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.99. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje w Gdyni



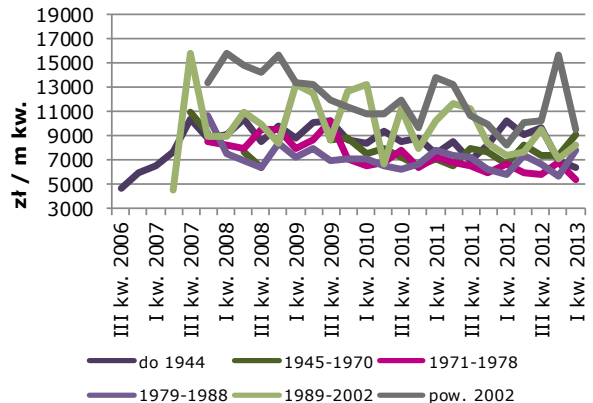
Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.100. Ceny wg roku budowy – RW, oferty w Sopocie



Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

Wykres 13.101. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje w Sopocie



Źródło: badanie NBP OO w Gdańsku.

14. Warszawa

14.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

W 2012 r., podobnie jak w latach ubiegłych istotny wpływ na sektor mieszkaniowy w Warszawie, poza czynnikami makroekonomicznymi, lokalnymi uwarunkowaniami, miały zmiany regulacji prawnych. Na stołecznym rynku nieruchomości utrwały się tendencje, zaobserwowane w 2011 r. tj.: większe zainteresowanie klientów mieszkaniami z rynku pierwotnego, bardziej elastycznego w zakresie kształtowania cen, niż rynek wtórny. Poza spadkami średnich cen: ofertowych i transakcyjnych na obu rynkach, odnotowano także podobnie jak rok wcześniej, większy popyt na mieszkania osób przyjezdnych. W przypadku rynku wtórnego nadal w strukturze transakcji dominowały mieszkania spółdzielcze ze starego zasobu, wybudowane w technologii prefabrykowanej.

W 2012 r. niepokojącym sygnałem dla stołecznego rynku mieszkaniowego były niekorzystne zmiany czynników demograficznych. W porównaniu do 2011 r. zmniejszeniu uległa liczebność nowo zawartych małżeństw, nastąpił drastyczny spadek przyrostu naturalnego oraz w niewielkim zakresie spadek salda migracji. Dla sektora mieszkaniowego, istotne będzie, czy odnotowane negatywne relacje utrzymają się w kolejnych latach, czy były wynikiem krótkotrwałego załamania spowodowanego pogorszającymi się nastrojami społecznymi w związku z występującym spowolnieniem.

Czynniki ekonomiczne w 2012 r., korzystniejsze dla Warszawy, w porównaniu z innymi ośrodkami wojewódzkimi, również nie budziły optymizmu. Wprawdzie przeciętne wynagrodzenie w okresie ostatnich kilku lat systematycznie rosło, jednak wraz z nim, także następowało ograniczenie zatrudnienia i wzrost stopy bezrobocia. Pozytywnym aspektem na warszawskim rynku pracy był spadek wśród bezrobotnych odsetka osób młodych, tj. do 34 roku życia. Z uwagi na to, że właśnie osoby młode powinny stanowić najliczniejszą grupę kupujących mieszkania, ważna dla rynku mieszkaniowego będzie perspektywa ich zatrudnienia w kolejnych latach.

W Warszawie, dzięki dodatniej dynamice wynagrodzeń oraz spadkowi rocznej średniej ceny mieszkania, wzrósł w okresie ostatnich dwóch lat na obu rynkach wskaźnik dostępności metra kwadratowego lokalu. W 2012 r., w porównaniu do 2011 r. ograniczeniu uległa natomiast dostępność kredytu mieszkaniowego. Wpłynęło na to: zaostrzona polityka kredytowa banków w zakresie oceny zdolności kredytowej (w związku z nowelizacją Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego), zmiana rocznej stopy procentowej kredytu hipotecznego oraz niekorzystna sytuacja na rynku pracy. W związku z tym, zmniejszeniu o ok. 40% uległa w 2012 r. w stosunku do 2011 r. wartość kredytów udzielonych w Warszawie.

W przypadku preferencyjnego kredytu udzielanego w ramach rządowego programu „Rodzina na Swoim” (RNS), spadek był nieco niższy i wyniósł ok. 38%.⁹

W stolicy, rozmiary budownictwa mieszkaniowego mierzone liczebnością mieszkań przekazanych do eksploatacji w 2012 r., były wyższe w odniesieniu do 2011 r. jak również 2010 r. Były one wynikiem zwiększonej aktywności głównie firm deweloperskich realizujących nowe kontrakty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w okresie ostatnich 2-3 lat. W stosunku do 2011 r., w ub.r. zmianie uległa struktura lokali mieszkalnych oddanych do użytku. Zmniejszenie pod względem liczebności izb i powierzchni użytkowej mieszkań przekazanych do eksploatacji, świadczy o dostosowywaniu oferty podażowej do oczekiwań i możliwości finansowych kupujących lokale. W 2012 r. w porównaniu do 2011 r. popyt na mieszkania był niższy, co przełożyło się na pogorszenie wyników sprzedaży zarówno na rynku pierwotnym, jak również wtórnym. Pomimo niższej skali popytu, firmy deweloperskie decydowały się rozpocząć i wprowadzić do sprzedaży kolejne inwestycje, przez co na rynku wzrosła nadpodaż mieszkań. Wzmoczona aktywność inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem w zakresie realizacji nowych kontraktów była szczególnie widoczna w I kwartale 2012 r., co należy połączyć z tzw. „ustawą deweloperską”, której *vacatio legis* upłynął 29 kwietnia ub.r. Czynnikiem pobudzającym popyt na mieszkania zwłaszcza w IV kwartale 2012 r. był kończący się z dniem 31 grudnia ub.r. okres funkcjonowania rządowego programu RNS. Brak perspektyw na uruchomienie w 2013 r. nowego programu wspierającego budownictwo mieszkaniowe, wpłynął także na ożywienie popytu: na mieszkania i kredyt preferencyjny. Kreowały go głównie osoby młode, które niejednokrotnie przyspieszały decyzje związane z zakupem lokalu. W 2012 r., pomimo obniżenia limitów cen mieszkań spełniających kryteria rządowego programu i zaostrzenia polityki kredytowej banków z kredytu preferencyjnego w Warszawie skorzystało ok. 3,3 tys. gospodarstw domowych (wobec ok. 4,3 tys. rodzin w 2011 r.). Z uwagi na przyjmowanie wniosków kredytowych do 31 grudnia 2012 r., również w I kwartale 2013 r. przyznano kredyt preferencyjny ponad 800 gospodarstwom domowym.¹⁰

Wyższy popyt na lokale mieszkalne kwalifikujące się pod względem cenowym do programu RNS był czynnikiem mobilizującym firmy deweloperskie do zwiększenia puli takich mieszkań w ofercie lub obniżenia ich ceny w przypadku realizacji transakcji sprzedaży. W rezultacie na rynku utrzymała się w 2012 r. tendencja spadku średnich cen: ofertowej i transakcyjnej. W stosunku do 2011 r., preferencje klientów pod względem metrażu i liczebności pokoi nie uległy większym zmianom. Na rynku pierwotnym nadal największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania dwu- i trzypokojowe o powierzchni użytkowej w przedziale: 40-60 i 60-80 m kw., na rynku wtórnym mniejsze lokale o powierzchni: do 40 m kw. i 40-60

⁹ Szacunek Oddziału Okręgowego w Warszawie na podstawie BIK oraz BGK

¹⁰ Bank Gospodarstwa Krajowego

m kw. W przypadku rynku pierwotnego, w 2012 r. w porównaniu do 2011 r. nieznacznie spadło zainteresowanie kawalerkami, na korzyść mieszkań o większym metrażu, co mogło wynikać z większego spadku cen mieszkań na tym rynku. Odwrotną tendencję odnotowano natomiast na rynku wtórnym, na którym wciąż rosło zainteresowanie kawalerkami. W 2012 r., podobnie jak w 2011 r., na rynku wtórnym, najchętniej kupowano mieszkania wybudowane w technologii prefabrykowanej, z uwagi na niższą cenę lokalu, korzystną lokalizację i dobrze rozwiniętą infrastrukturę.

Rozwój sektora mieszkaniowego w 2013 r. jest trudny do oszacowania. Wpływ na to, ma nietypowa sytuacja na rynku w 2012 r., będąca efektem m.in. zmian regulacji prawnych. Według danych GUS w I kwartale 2013 r. liczba rozpoczętych nowych inwestycji mieszkaniowych w Warszawie przez firmy budujące na sprzedaż i wynajem w porównaniu do analogicznego okresu 2012 r. uległa zmniejszeniu. Jest to efekt wysokiej bazy (I kwartał 2012 r. pod względem rozpoczętych nowych inwestycji był rekordowy w okresie ostatnich czterech lat). W II kwartale 2013 r. podaź mieszkań, przy obserwowanej stabilizacji popytu, powinna utrzymać się na wysokim poziomie. W dłuższej perspektywie czasu, w wyniku stopniowego ograniczania nowych kontraktów i skoncentrowania się firm deweloperskich na wyprzedaży mieszkań, podaź może spaść.

W 2013 r. niekorzystna sytuacja na rynku pracy może okazać się istotną barierą psychologiczną, ograniczającą popyt. Wsparciem popytu mogą być gospodarstwa domowe, dysponujące zasobem pieniężnym, ewentualnie posiłkujące się w niewielkim zakresie kredytem hipotecznym, poszukujące tzw. atrakcji cenowych, tj. mieszkań o korzystnej lokalizacji i funkcjonalności oraz wysokiej bonifikacie.

Na rynku wtórnym, utrzyma się duża nadpodaź mieszkań. Z uwagi na niższą cenę, powodzeniem będą cieszyły się nadal mieszkania usytuowane w budynkach wybudowanych w technologii prefabrykowanej. Nabywców znajdą też lokale mieszkalne z okazyjną ceną w stosunku do lokalizacji. W przypadku mieszkań, których cena została ustalona na zbyt wygórowanym poziomie, nie akceptowanym przez rynek, wydłuży się czas ich ekspozycji na rynku.

14.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Warszawie

Tabela 14.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Warszawie

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	717784	753182	766223	780911	799661	818874	831014	840288	853784
- mieszkania na 1000 ludności	425	444	450	458	468	478	483	492	498
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	39850	42376	43371	44506	45906	47312	48198	48936	49911
- przeciętna (m kw.)	55,5	56,3	56,6	57	57,4	57,8	58,0	58,2	58,5
- na osobę (m kw.)	23,6	25,0	25,5	26,1	26,8	27,6	28,0	28,6	29,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	757578								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,06								

Uwaga: Rok 2011 i 2012 stanowi 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 14.2. 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	1708491	1277	7102	8379	8217	0,7	4,2	4,8
2012	1715517	335	6623	6958	7729	0,2	3,9	4,5

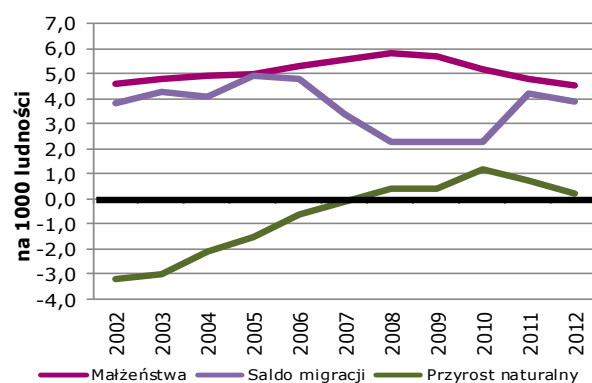
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Warszawy



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.2. Relacje demograficzne w Warszawie



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Tabela 14.3. 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.

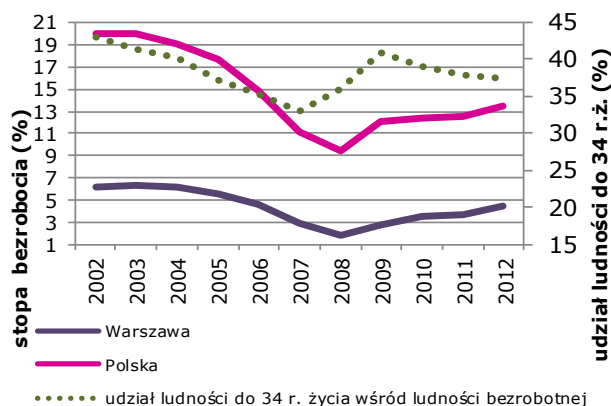
Tabela 14.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Warszawie

	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
2011	63,0	15,5	21,5
2012	62,3	15,8	22,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

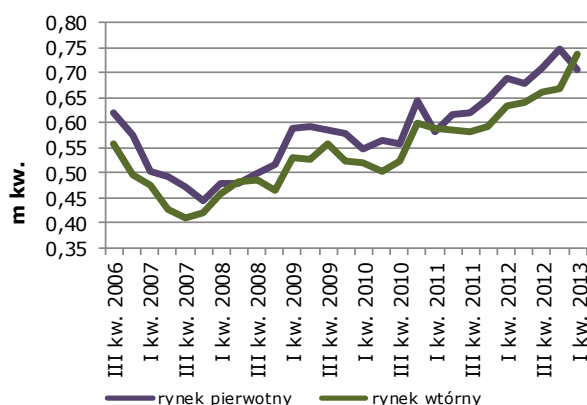
14.2.2. Czynniki ekonomiczne w Warszawie

Wykres 14.3. Stopa bezrobocia oraz wybrana struktura ludności bezrobotnej w Warszawie



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Warszawie



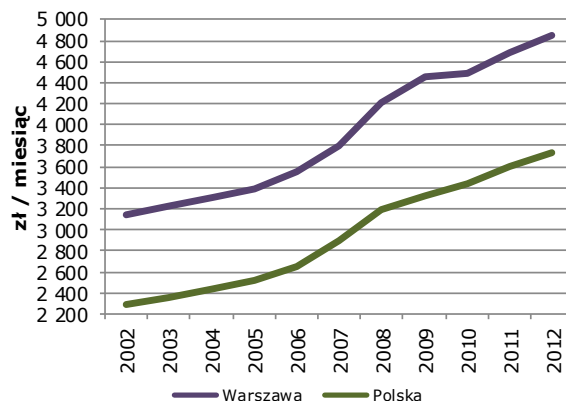
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.7. Kredytowa dostępność mieszkania w Warszawie



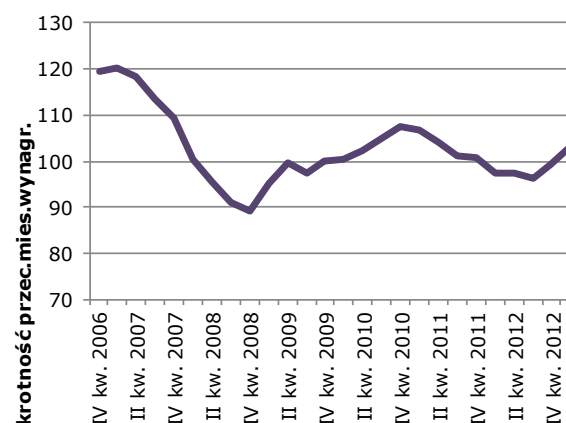
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Warszawie



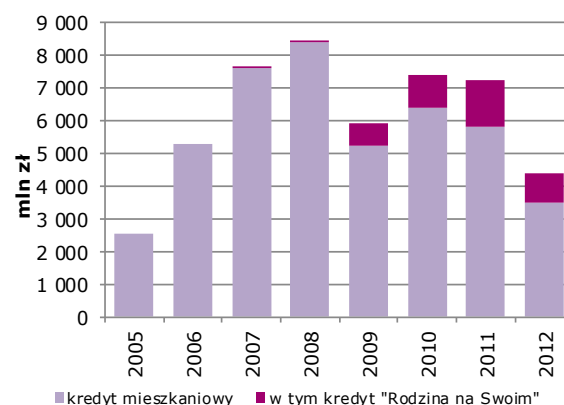
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Warszawie



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Warszawie



Źródło: szacunki NBP na podstawie BIK oraz BGK.

14.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

Tabela 14.5. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	10914	13036	18110	30047	20911	14527	10636	15663	12714
- indywidualne	1025	1049	1295	1887	1390	974	1051	980	975
- na sprzedaż lub wynajem	7463	10958	16426	27772	19040	13047	9424	13927	11283
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	8616	16042	17670	24170	21330	11273	13855	14737	11797
- indywidualne	831	1043	1326	1610	1343	834	825	705	558
- na sprzedaż lub wynajem	5546	12549	14301	20594	18622	9306	12144	13605	10562
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	13070	14436	13686	15729	19049	19482	12462	9356	13496
- indywidualne	1360	1439	1408	1252	1551	1127	930	1175	999
- spółdzielcze	4668	1931	2472	1495	1876	1230	831	622	1293
- na sprzedaż lub wynajem	6775	10569	9176	12478	15371	16576	10555	7297	10826
- społeczne czynszowe	206	395	159	413	0	0	0	0	0
- komunalne	0	102	471	91	251	549	146	262	378

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

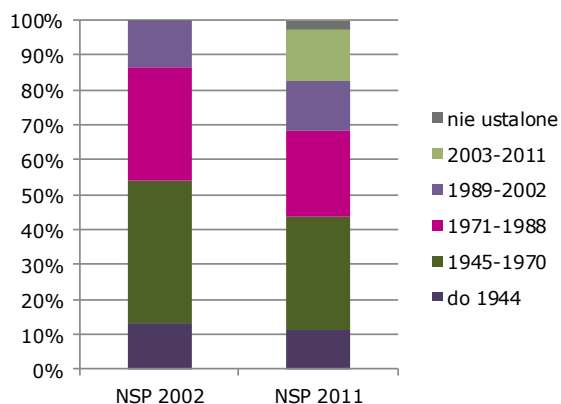
Tabela 14.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	13070	14436	13686	15729	19049	19482	12462	9356	13496
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	905,8	1046,6	1059,3	1215,9	1434,4	1439,7	919,7	742,5	970,4
- na 1000 ludności	7,7	8,5	8,0	9,2	11,1	11,4	7,2	5,5	7,9
- na 1000 zaw. małżeństw	1712	1723	1517	1654	1931	1988	1391	1139	1746
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-5434	-6057	-4663	-6218	-9184	-9682	-3501	-1139	-5767
- na 1000 ludności	-3,22	-3,57	-2,74	-3,64	-5,37	-5,65	-2,03	-0,67	-3,36
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	69,3	72,5	77,4	77,3	75,3	73,9	73,8	79,4	71,9
Liczba izb oddanych	40356	41735	40353	45824	57667	56635	36800	28602	38800
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,1	2,9	2,9	2,9	3,0	2,9	3,0	3,1	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	22,4	25,1	26,3	26,5	24,9	25,4	25,0	b.d.	b.d.

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

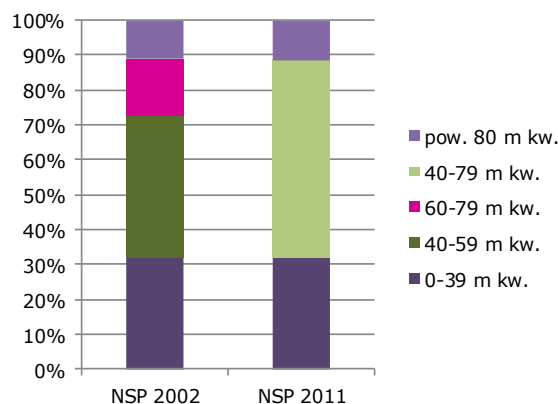
14.2.4. Zasób mieszkaniowy w Warszawie

Wykres 14.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku wg NSP w Warszawie



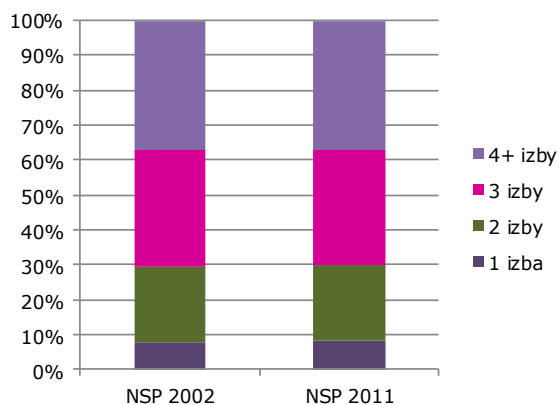
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej wg NSP w Warszawie



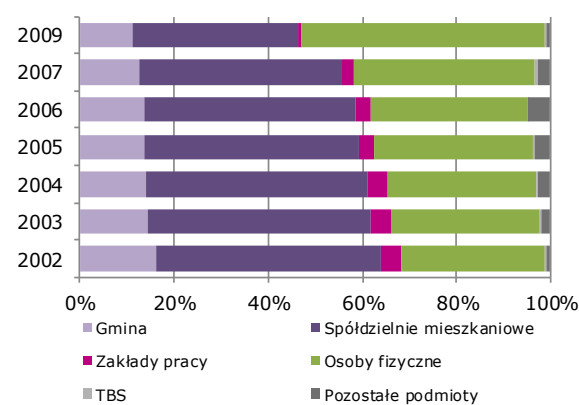
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb wg NSP w Warszawie



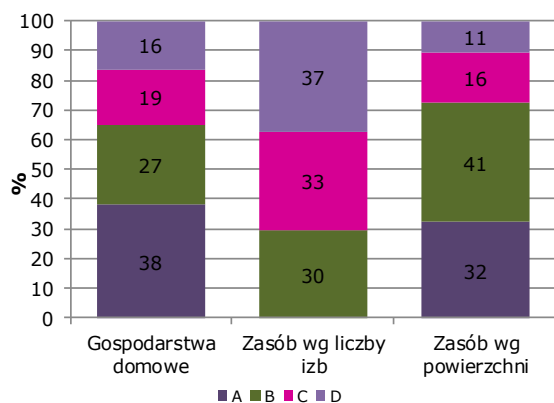
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Warszawie



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.13. Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Warszawie w 2002 r.



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Legenda do wykresu 13:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

14.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Warszawie

Tabela 14.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	144	274	266	308
2	Pośrednicy	1967	2213	2494	2684
3	Kancelarie notarialne	289	302	305	230
4	Rzeczoznawcy majątkowi	482	517	580	591
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	972	953	940	939
6	Wspólnoty mieszkaniowe	7155	7352	7583	7800

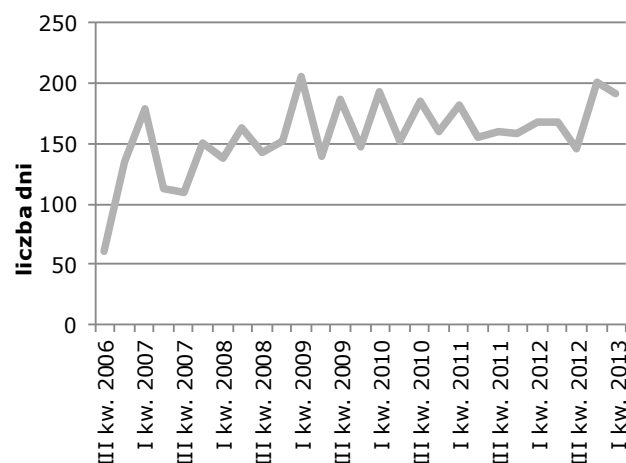
Źródło: szacunki NBP OO w Warszawie na podstawie danych Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministerstwa Sprawiedliwości, Urzędu Statystycznego w Warszawie oraz Internetu.

Tabela 14.8. Transakcje mieszkaniowe na rynku pierwotnym i wtórnym w Warszawie

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	31714	26469	28557	26344	19032
Wartość w mln zł	17164,58	12552,43	13615,92	11798,80	8048,01

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

Wykres 14.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Warszawie



Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

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

Tabela 14.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	8123	7043	9035	7522	8216
III kw. 2012	7875	6757	8900	7247	8209
IV kw. 2012	7695	6466	8768	7238	8009
I kw. 2013	8076	6990	8606	6687	8085

Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Tabela 14.10. 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.)
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	98,6	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
II kw. 2012	103,1	101,1	99,2	99,0	97,6	96,7	93,6	95,4	95,0	96,9
III kw. 2012	97,0	95,9	98,5	96,3	99,9	98,1	91,0	94,7	91,5	96,6
IV kw. 2012	97,7	95,7	98,5	99,9	97,6	98,3	89,5	93,6	91,7	92,6
I kw. 2013	105,0	108,1	98,2	92,4	101,0	102,5	100,3	94,5	88,0	96,0

Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Tabela 14.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Warszawie

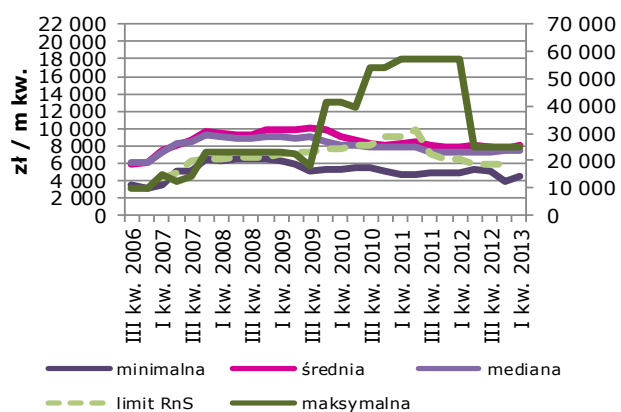
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia
III kw. 2006	39,0	36,0	37,5
IV kw. 2006	45,0	36,0	40,5
I kw. 2007	45,0	38,0	41,5
II kw. 2007	46,0	37,0	41,5
III kw. 2007	49,0	41,0	45,0
IV kw. 2007	52,0	41,0	46,5
I kw. 2008	52,0	43,0	47,5
II kw. 2008	52,0	45,0	48,5
III kw. 2008	54,0	45,0	49,5
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
II kw. 2012	47,6	42,7	45,2
III kw. 2012	48,3	41,4	44,9
IV kw. 2012	47,3	41,1	44,2
I kw. 2013	47,7	41,3	44,5

Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

14.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

Rynek pierwotny w Warszawie

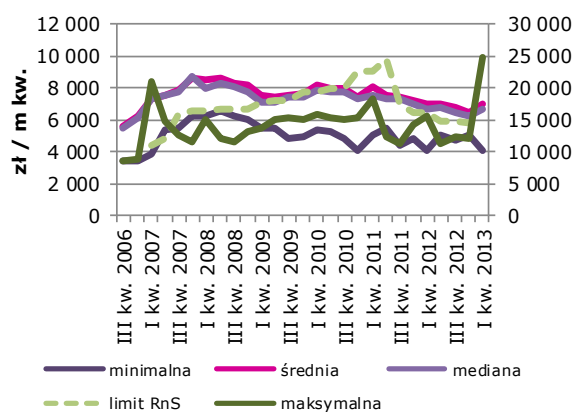
Wykres 14.15. Ceny ofertowe na RP



Uwaga: ogranicz. cena maks. z 57,2 tys. zł;

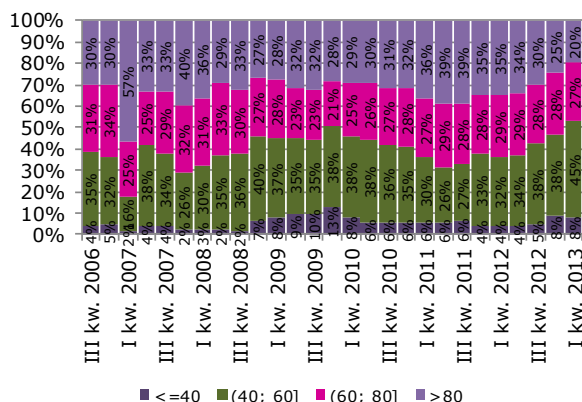
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.16. Ceny transakcyjne na RP



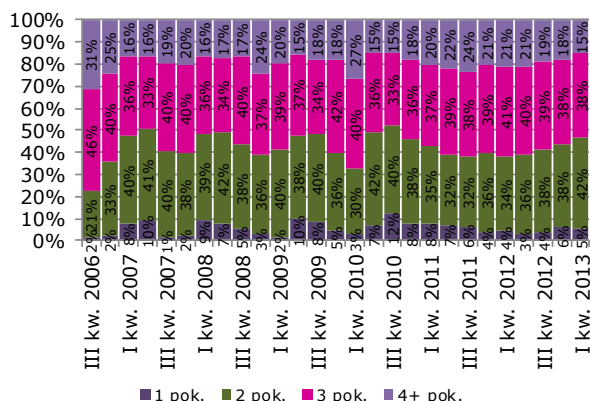
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



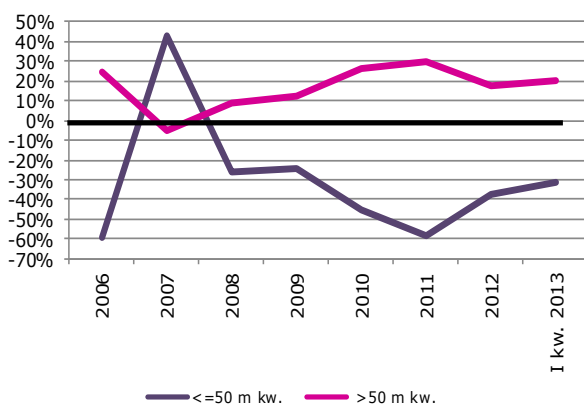
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



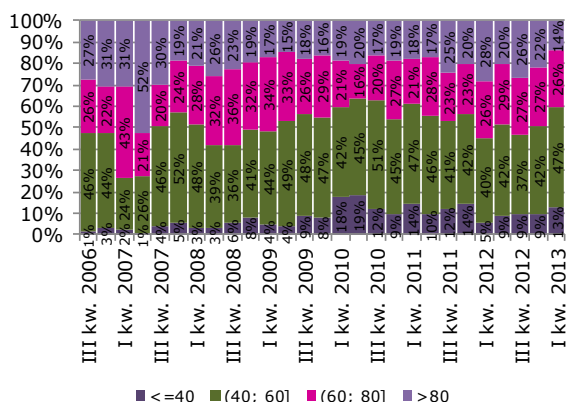
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



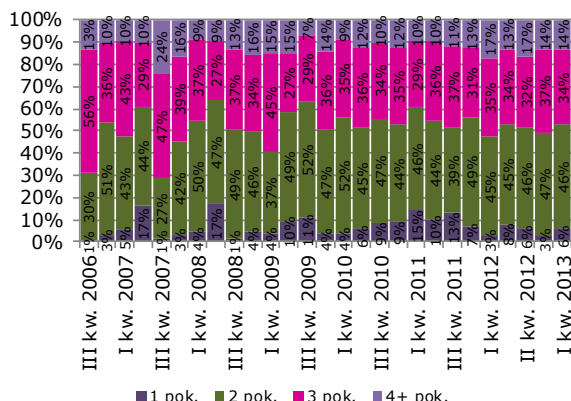
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

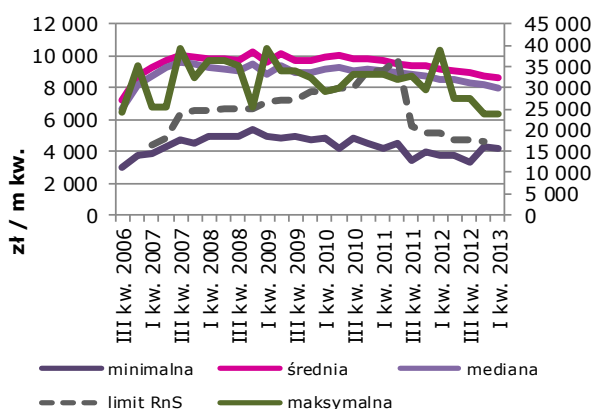
Wykres 14.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

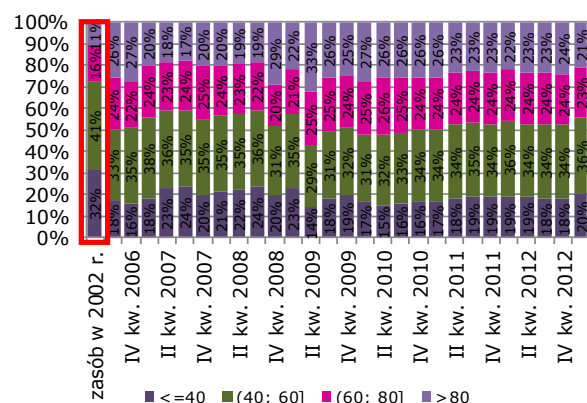
Rynek wtórny w Warszawie

Wykres 14.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



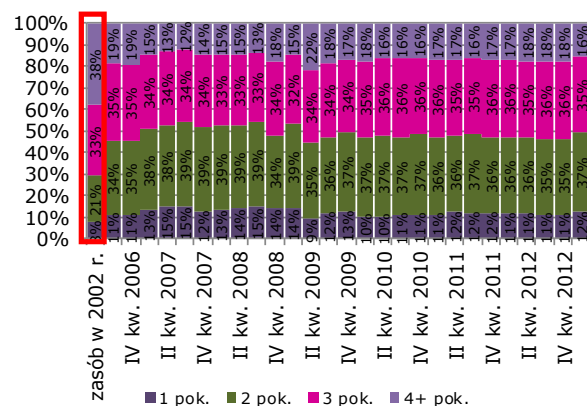
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



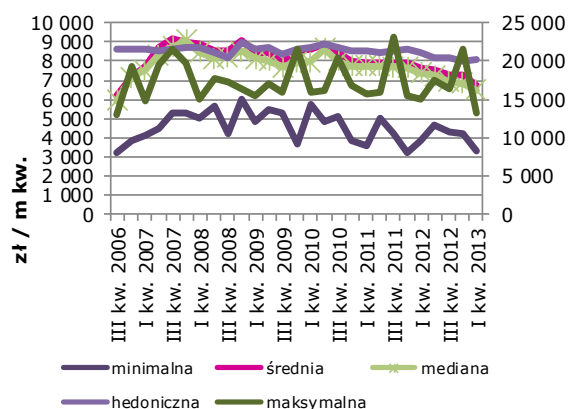
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



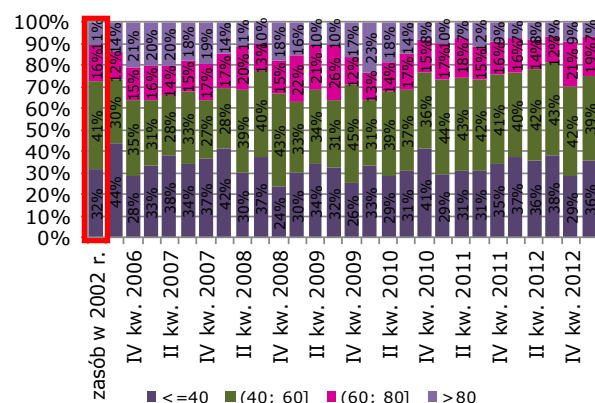
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



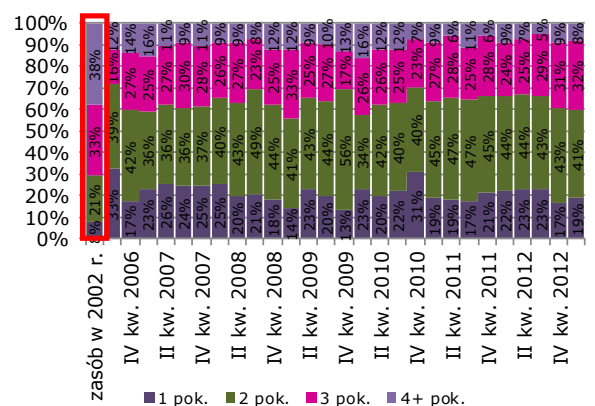
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



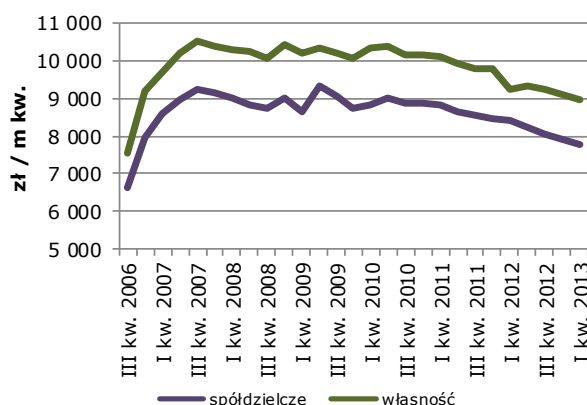
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



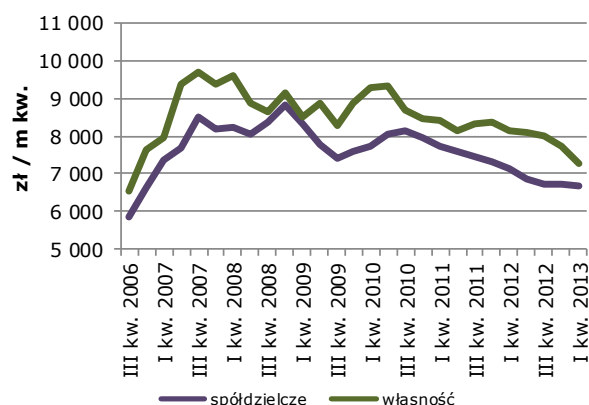
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



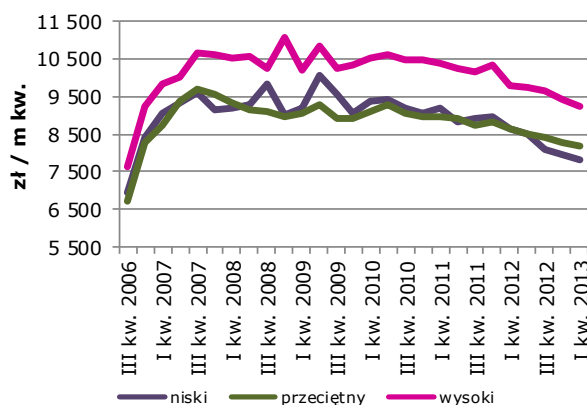
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



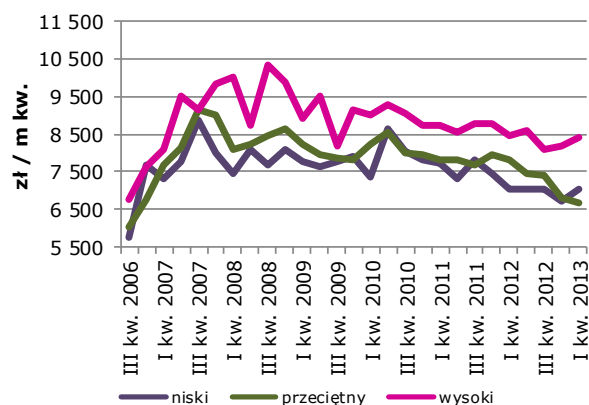
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



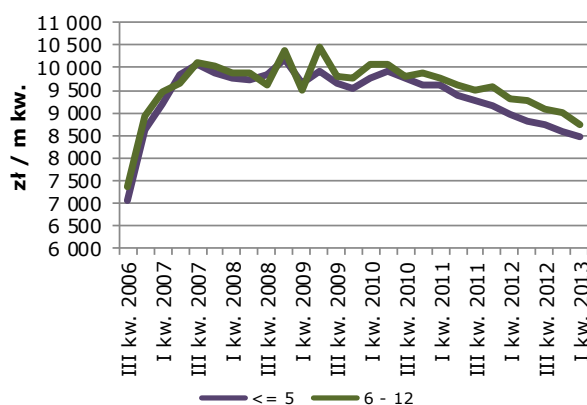
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie..

Wykres 14.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



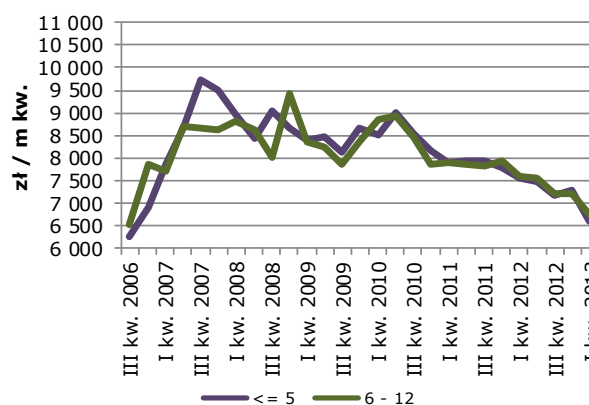
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



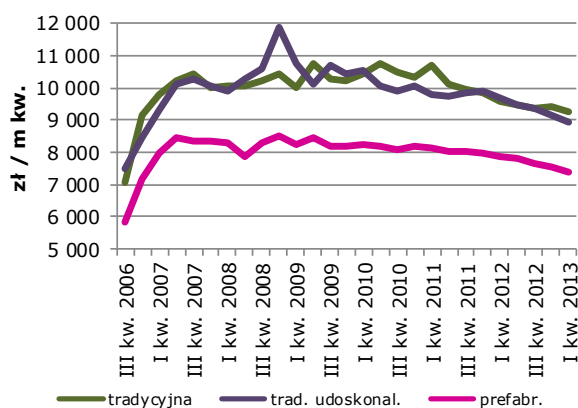
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie..

Wykres 14.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



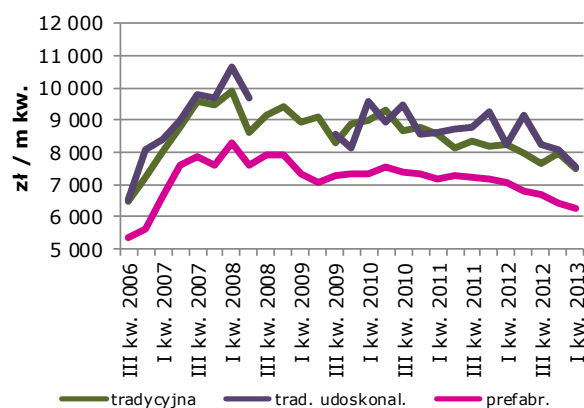
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



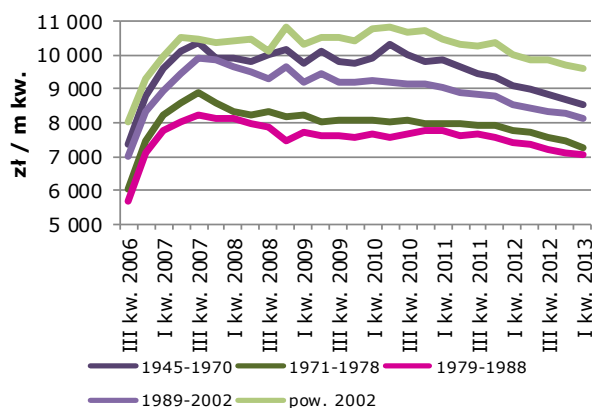
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



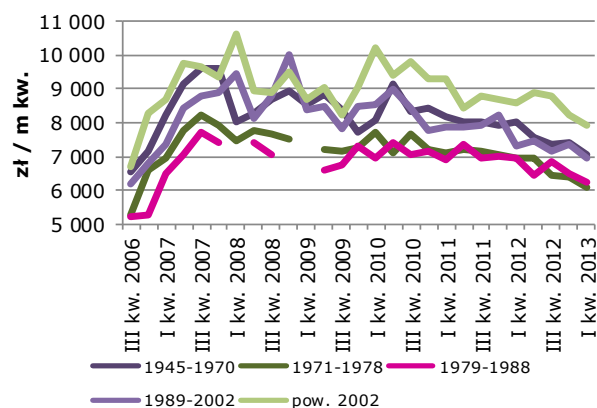
Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

Wykres 14.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Warszawie.

15. Wrocław

15.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu w 2012 r. zauważalny był wyraźny wzrost podaży nowych mieszkań, któremu towarzyszyło ożywienie popytu. Obroty na rynku wzrosły szczególnie w drugiej połowie roku, co wynikało zarówno z uwarunkowań lokalnych jak i czynników zewnętrznych, w szczególności zmian regulacji prawnych.

Dane demograficzne w 2012 r. we Wrocławiu w porównaniu z poprzednim rokiem uległy lekkiej poprawie. Co prawda obniżył się przyrost naturalny, ale liczba zawartych małżeństw nie zmieniła się, a saldo migracji wzrosło. Nadal zauważalne było zjawisko przeprowadzania się mieszkańców Wrocławia do miejscowości położonych w aglomeracji wrocławskiej.

Czynniki ekonomiczne w 2012 r. nie miały istotnego wpływu na popyt na rynku mieszkaniowym. Nieznacznie wzrosło przeciętne wynagrodzenie, co przy jednoczesnym spadku cen mieszkań spowodowało wzrost wskaźnika ich dostępności. Wzrosła stopa bezrobocia, jednocześnie nadal utrzymywał się wysoki odsetek osób młodych wśród bezrobotnych. Na sytuację rynkową korzystny wpływ miały kolejne inwestycje z sektora usługowego, w którym zatrudnienie znajdują najczęściej absolwenci wrocławskich uczelni. Ogółem dzięki nowym inwestycjom powstało ponad 5 tys. miejsc pracy w usługach i działalności produkcyjnej. Łączna wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych we Wrocławiu obniżyła się w porównaniu z poprzednim rokiem, natomiast znacząco wzrósł udział kredytów udzielonych w programie „Rodzina na Swoim”. Zapowiedź zakończenia programu z końcem 2012 r. spowodowała wyraźny wzrost liczby kredytów w drugiej połowie roku. Część wniosków złożonych w grudniu 2012 r. była jeszcze finalizowana w I kw. 2013 r.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2012 r. wyniosła ponad 6,6 tys., tj. o 77% więcej niż przed rokiem i jednocześnie najwięcej od połowy lat 80. Na tak istotny wzrost wpłynęła duża liczba budów rozpoczętych w latach 2009-2010 oraz wyraźne ożywienie popytu w II połowie 2012 r. skłaniające deweloperów do szybszego kończenia inwestycji.

Charakterystycznym zjawiskiem był wyraźny wzrost aktywności inwestorów indywidualnych. Liczba mieszkań oddanych przez nich do użytku w 2012 r. wzrosła o 109% i była najwyższa od 2003 r. Znacząco wzrosła również liczba pozwoleń na budowę mieszkania wydanych inwestorom indywidualnym – w skali roku o 88%. Natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia deweloperom, obniżyła się w porównaniu z 2011 r. o 41%. Liczba pozwoleń wydanych ogółem w skali roku była o 33% niższa od zanotowanej przed rokiem. W jeszcze większym stopniu obniżyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – o 40%. Powyższe wskaźniki oznaczają, że podaż nowych mieszkań w latach 2013-14 będzie się obniżać.

Wg różnych ocen (w tym REAS, Emmerson, Rynekpierwotny.com) na koniec 2012 r. w ofercie sprzedaży we Wrocławiu było ok. 6-8 tys. mieszkań, w tym ok. 20% w budynkach już oddanych do użytku. W ogólnej liczbie oferowanych mieszkań są też inwestycje wstrzymane z powodu kłopotów deweloperów (niektóre prawdopodobnie nie będą realizowane w najbliższych latach), więc bardziej realna jest liczba ok. 6 tys. oferowanych mieszkań, czyli ok. 150% szacunkowej rocznej sprzedaży. Zauważalna jest konsolidacja na rynku, coraz większe znaczenie ma ok. 10 firm realizujących i sprzedających na bieżąco duże inwestycje. Firmy te przyznają, że mają niższy poziom zapasów (ok. 70% rocznej sprzedaży) stąd decyzje o kolejnych projektach.

Silnemu wzrostowi nowych niesprzedanych mieszkań zapobiegło wyraźne ożywienie sprzedaży w II połowie roku. Wzrost popytu wynikał ze zmiany przepisów i planowanego z końcem 2012 r. zakończeniem programu rządowego RNS. Program ten, od czasu modyfikacji w III kw. 2011 r. i obniżenia limitów cenowych, ograniczył się w praktyce do rynku pierwotnego – udział rynku pierwotnego w liczbie kredytów RNS wzrósł z 58% w 2011 r. do blisko 90% w 2012 r. Oddziaływanie programu RNS szczególnie widoczne było w IV kw. 2012 r., gdy zarówno liczba jak i wartość udzielonych kredytów wzrosła ponadtrzykrotnie w porównaniu z IV kw. 2011 r.

Zmieniła się nieco struktura mieszkań oddanych do użytku. Obniżyła się przeciętna powierzchnia użytkowa oraz przeciętna liczba izb w nowym mieszkaniu. Wzrosła przeciętna powierzchnia izby w mieszkaniu oddanym do użytku. Powyższe wskaźniki powróciły do poziomu obserwowanego w poprzednich latach (z wyjątkiem 2010 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 2012 r. deweloperzy rozpoczęli kilka nowych inwestycji w zachodniej części miasta (Maślice, Stabłowice), najczęściej w cenach poniżej średniej rynkowej. Wysoki był również popyt na tereny inwestycyjne w tych okolicach, a ponieważ ich ceny były niższe od działek na południu miasta, oferowane mieszkania konkurowały niższą ceną (ok. 5000 zł/m kw.).

W 2012 r. realizowane były kolejne etapy dużych projektów inwestycyjnych położonych na dawnych terenach przemysłowych (Olimpia Port, Promenady Wrocławskie) w bliskim sąsiedztwie Odry i jej kanałów. Na terenie tych osiedli planowane jest też zagospodarowanie przez deweloperów nabrzeży w celach rekreacyjnych. Pojawiło się też szereg mniejszych inwestycji w centrum miasta uzupełniających luki w zabudowie śródmiejskiej.

Średnie ceny ofertowe na rynku pierwotnym w 2012 r. obniżyły się o ok. 5%, jednocześnie zauważalne były wahania średnich cen transakcyjnych. Co charakterystyczne mediana cen transakcyjnych w drugiej połowie roku była zbieżna z limitem programu RNS.

Z analizy danych udostępnionych przez Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego wynika, że liczba transakcji na rynku wtórnym w 2012 r. była zbliżona do zanotowanej w 2011 r., co oznacza, że kupujący znaleźli inne źródła finansowania, poza programem RNS. 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. – ponad 29% transakcji, oraz mieszkania wybudowane po roku 2005 – blisko 19% transakcji zgromadzonych w bazie BARN na podstawie informacji z Katastru. Ceny ofertowe na rynku wtórnym nadal wykazywały obserwowany od końca 2011 r. trend spadkowy. Ceny transakcyjne, po niewielkim wzroście w III kwartale, również się obniżyły.

Pewną konkurencję dla rynku pierwotnego we Wrocławiu stanowią mieszkania budowane w gminach sąsiadujących z miastem. W 2012 r. w powiecie wrocławskim (ziemskim, otaczającym Wrocław) oddano do użytku ponad 2 tys. mieszkań tj. o prawie 40% więcej niż przed rokiem. Blisko 56% oddanych mieszkań stanowiło budownictwo indywidualne jednorodzinne, pozostałe mieszkania to inwestycje realizowane przez deweloperów. W planach są kolejne inwestycje, chociaż zauważalny jest spadek liczby wydanych pozwoleń – o ok. 20%. Mieszkania w aglomeracji wrocławskiej są atrakcyjne cenowo z uwagi na niższe ceny gruntu, chociaż niektóre lokalizacje ściśle przylegające do południowych granic miasta są wyceniane na podobnym poziomie jak osiedla wrocławskie.

Na przetargach organizowanych przez Urząd Miejski Wrocławia w 2012 r. sprzedano firmom deweloperskim kilka dużych działek położonych poza centrum, a przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne (o powierzchni powyżej 5 tys. m kw.) w cenach zbliżonych do zanotowanych w 2011 r. Deweloperzy kupowali też mniejsze działki pod budynki uzupełniające ubytki w zabudowie w centrum miasta. Zauważalny był również duży popyt na działki pod budownictwo jednorodzinne sprzedawane w przetargach. Ceny były mocno zróżnicowane i uzależnione od lokalizacji oraz uzbrojenia działek, przy czym najwięcej działek było położonych w zachodniej części miasta, a najdroższe na południu.

15.2. Podstawowe dane mieszkaniowe we Wrocławiu

Tabela 15.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	226489	246323	250519	253708	258877	264610	269188	272892	279568
- mieszkania na 1000 ludności	374	387	395	401	410	419	425	432	443
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	13603	14741	15003	15211	15564	15919	16201	16449	16886
- przeciętna (m kw.)	60,1	59,8	59,9	60	60,1	60,2	60,2	60,3	60,4
- na osobę (m kw.)	21,3	23,2	23,6	24,0	24,6	25,2	25,6	26,1	26,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	268645	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	b.d.	
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,19	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	b.d.	

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

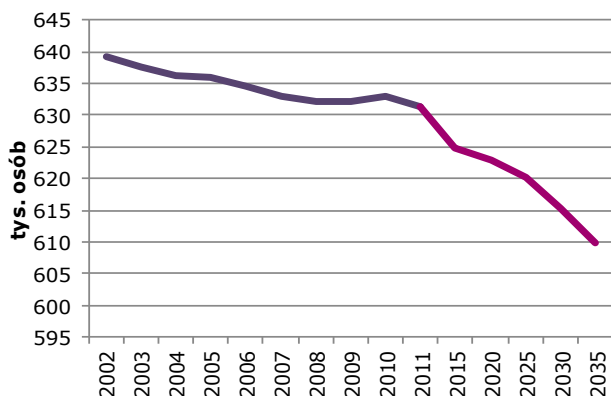
15.2.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

Tabela 15.2. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

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	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	631235	-71	615	544	3156	-0,1	1,0	5,0
2012	631188	-361	866	505	3157	-0,6	1,4	5,0

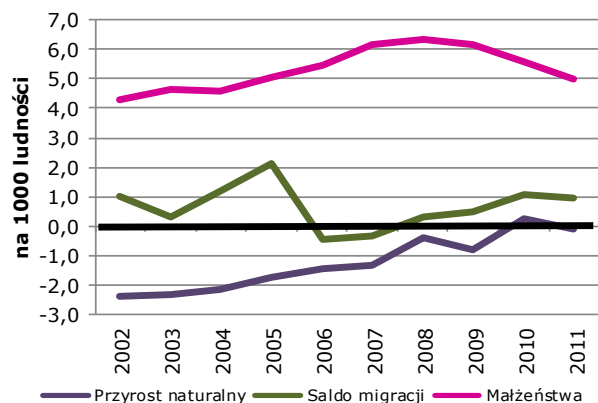
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Tabela 15.3. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

wg NSP z 2002 r.	Gospodarstwa domowe	Udział (w %)
OGÓŁEM	268 645	100,0
jednorodzinne ogółem	162 915	60,6
jednorodzinne 2 osobowe	63 687	
jednorodzinne 3 osobowe	53 462	
jednorodzinne 4 i więcej os.	45 766	
dwurodzinne	6 065	2,3
trzy i więcej rodzinne	197	0,1
nierodzinne ogółem	99 468	37,0
nierodzinne 1 osobowe	92 281	
nierodzinne 2 osobowe	6 401	
nierodzinne 3 osobowe	600	
nierodzinne 4 i więcej os.	186	

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

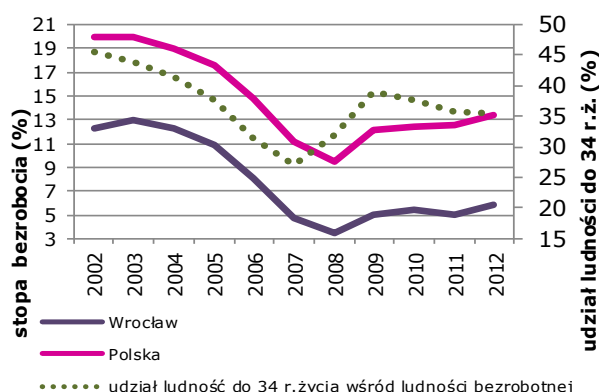
Tabela 15.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym we Wrocławiu

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2002	65,9	16,7	17,4
2005	67,0	15,1	17,8
2010	65,7	14,7	19,6
2011	65,2	14,7	20,1
2012	64,4	14,8	20,8

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

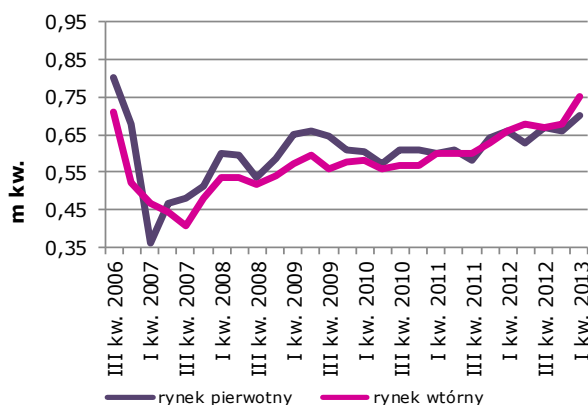
15.2.2. Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu

Wykres 15.3. Stopa bezrobocia we Wrocławiu



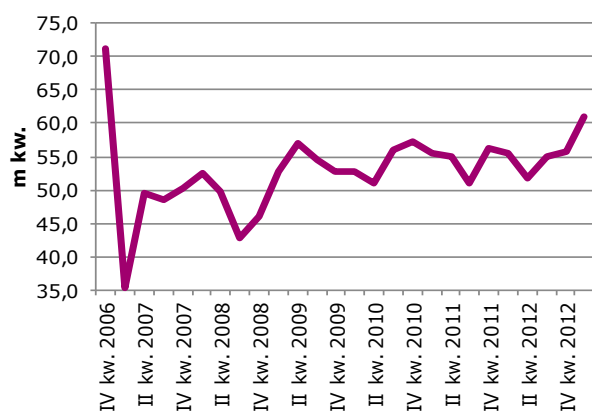
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu



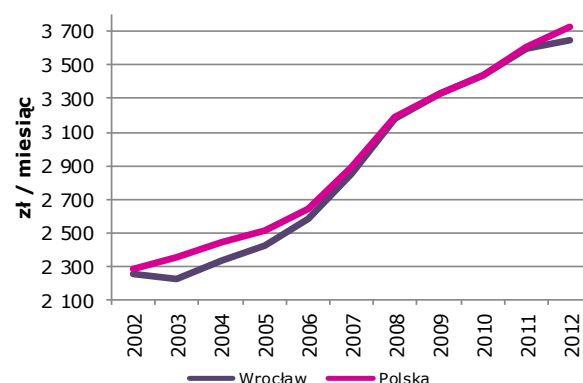
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.7. Kredytowa dostępność mieszkania we Wrocławiu



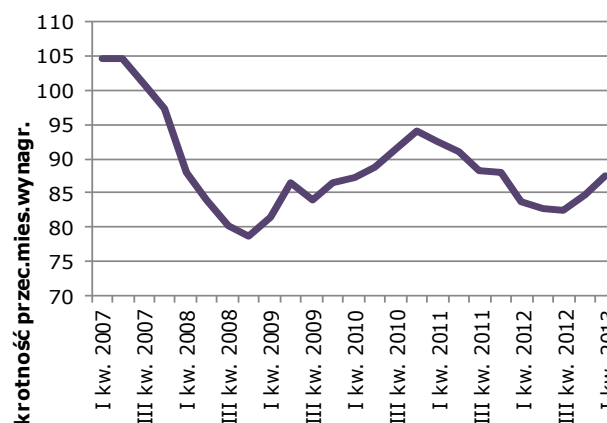
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw we Wrocławiu



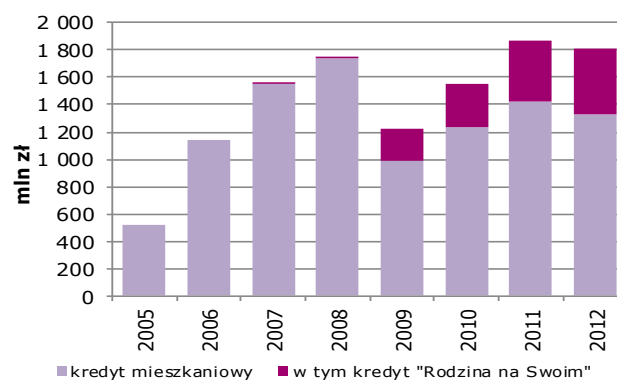
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.6. Dostępność kredytu we Wrocławiu



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego we Wrocławiu



Źródło: NBP na podstawie BIK i BGK SA.

15.2.3. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

Tabela 15.5. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	2738	5177	7830	8877	7287	4977	5366	8053	5391
- indywidualne	390	181	343	379	397	622	715	479	899
- na sprzedaż lub wynajem	2348	4996	7487	8498	6890	2858	4156	7243	4286
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	bd	1351	3984	424	5430	1986	4724	7364	4425
- indywidualne	bd	77	108	300	276	249	213	251	210
- na sprzedaż lub wynajem	bd	677	3563	104	4861	1495	4064	5709	4140
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	3548	1979	4379	3327	5287	5889	4671	3754	6676
- indywidualne	417	377	306	322	427	461	264	312	651
- spółdzielcze	1499	412	735	486	504	840	665	269	195
- na sprzedaż lub wynajem	1258	1158	2651	2288	4080	4115	3075	3033	5830
- społeczne czynszowe	28	0	518	111	258	205	666	140	0
- komunalne	346	32	169	120	18	240	160	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

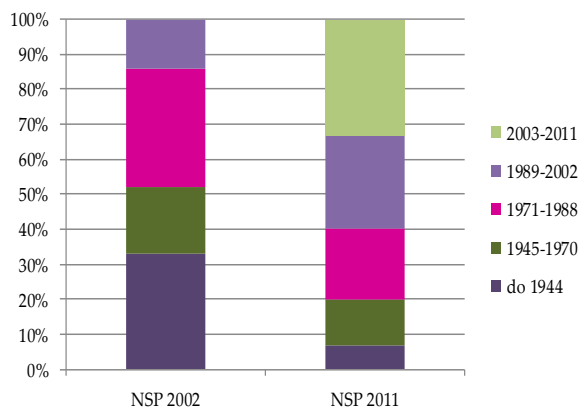
Tabela 15.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	3548	1979	4379	3327	5287	5889	4671	3754	6676
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	226,0	135,4	278,0	219,3	358,3	365,0	287,2	251,3	436,7
- na 1000 ludności	5,6	3,1	6,9	5,3	8,4	9,3	7,4	5,9	10,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1301	613	1259	853	1324	1507	1321	1189	2115
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	-820	1251	-900	574	-1294	-1982	-1135	-598	-3519
- na 1000 ludności	-1,28	1,97	-1,42	0,91	-2,05	-3,14	-1,79	-0,95	-5,58
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	63,7	68,4	63,5	65,9	67,8	62,0	61,5	66,9	65,4
Liczba izb oddanych	10363	6205	12868	9707	15897	16543	10810	11314	18718
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,9	3,1	2,9	2,9	3,0	2,7	2,3	3,0	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	22,0	21,8	21,6	22,6	22,5	22,8	26,7	22,2	23,3

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

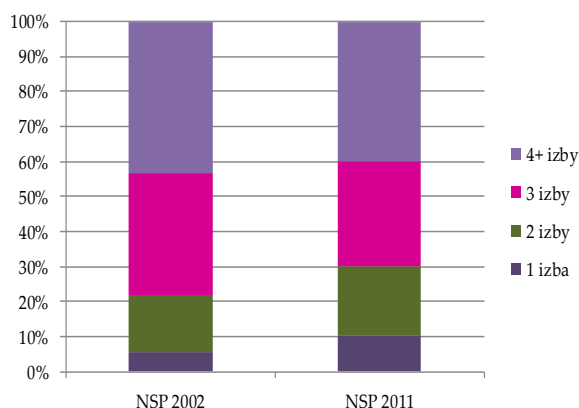
15.2.4. Zasób mieszkaniowy we Wrocławiu

Wykres 15.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku wg NSP we Wrocławiu



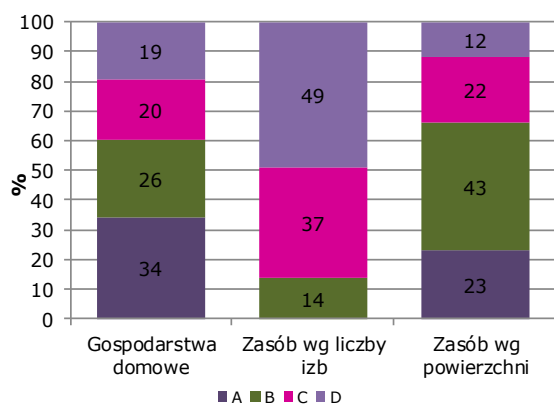
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb wg NSP we Wrocławiu



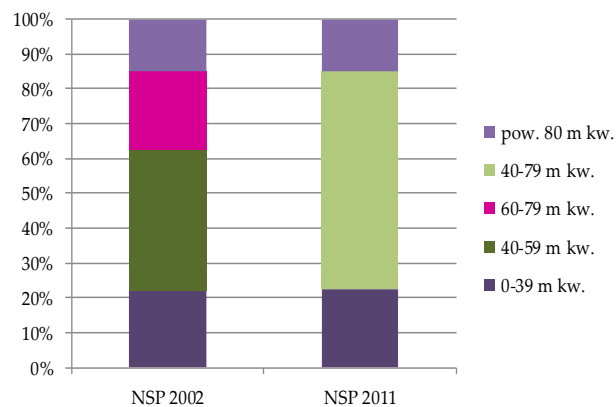
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.13 Gospodarstwa domowe vs. zasób we Wrocławiu



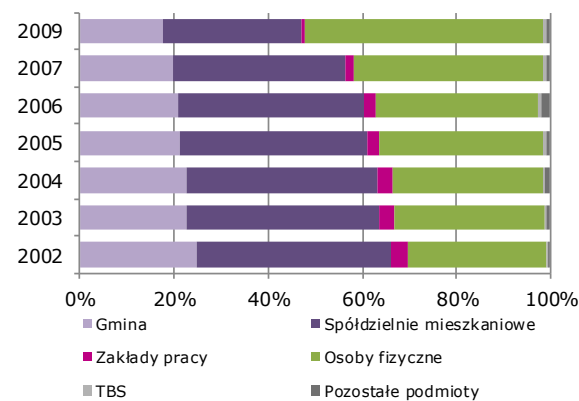
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej wg NSP we Wrocławiu



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności we Wrocławiu



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

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. |

15.3. Informacje o rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

Tabela 15.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	65	75	100	110
2	Biura pośredników	300	350	300	250
3	Kancelarie notarialne	55	60	63	71
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	77	80	86	92
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	98	195	167	204
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5000	6411	6538	6912

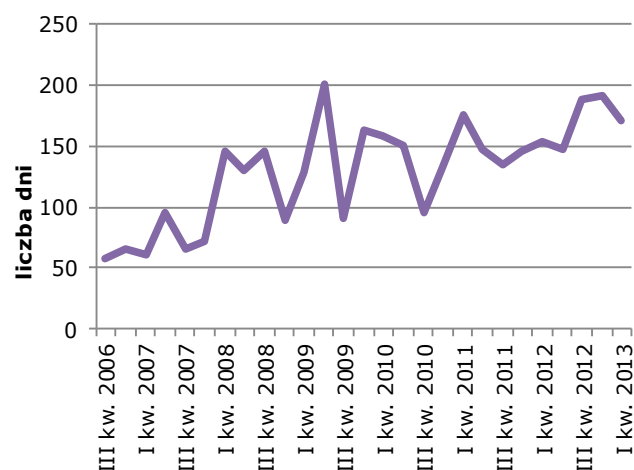
Źródło: szacunki NBP OO we Wrocławiu.

Tabela 15.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba umów	5000	7000	5800	5400	6200
Wartość w mln zł	2200,00	2600,00	2000,00	1800,00	2000,00

Źródło: szacunki NBP OO we Wrocławiu na podstawie informacji z Katastru Miejskiego

Wykres 15.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

15.3.1. Ceny na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu (wg bazy NBP)

Tabela 15.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	4 750	3 211	5 261	4 734	5 471
IV kw. 2006	5 759	3 777	5 857	4 932	5 455
I kw. 2007	6 309	7 063	6 747	5 732	5 928
II kw. 2007	6 294	5 289	7 038	6 217	6 039
III kw. 2007	6 444	5 836	7 194	6 862	5 843
IV kw. 2007	5 495	5 545	7 266	5 965	5 797
I kw. 2008	5 728	5 157	7 138	5 758	5 774
II kw. 2008	6 299	5 272	7 159	5 891	5 767
III kw. 2008	5 704	5 893	6 922	6 105	6 036
IV kw. 2008	5 027	5 426	6 859	5 867	5 842
I kw. 2009	5 014	5 063	6 785	5 753	5 847
II kw. 2009	5 093	5 045	6 749	5 615	6 018
III kw. 2009	5 362	5 105	6 842	5 927	5 894
IV kw. 2009	5 640	5 472	6 758	5 753	5 739
I kw. 2010	6 020	5 628	6 725	5 871	5 803
II kw. 2010	6 090	5 938	6 678	6 102	5 835
III kw. 2010	6 231	5 591	6 562	5 990	5 775
IV kw. 2010	6 342	5 653	6 602	6 050	5 900
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
II kw. 2012	6 467	5 784	6 307	5 357	5 748
III kw. 2012	6 267	5 467	6 182	5 477	5 853
IV kw. 2012	6 069	5 562	6 100	5 401	5 783
I kw. 2013	6 031	5 381	5 959	4 999	5 752

Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Tabela 15.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. 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. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
IV kw. 2006	121,2	117,6	111,3	104,2	99,7	.	.	.	.	.
I kw. 2007	109,5	187,0	115,2	116,2	108,7	.	.	.	.	.
II kw. 2007	99,8	74,9	104,3	108,5	101,9	.	.	.	.	.
III kw. 2007	102,4	110,3	102,2	110,4	96,8	135,7	181,7	136,7	144,9	106,8
IV kw. 2007	85,3	95,0	101,0	86,9	99,2	95,4	146,8	124,1	121,0	106,3
I kw. 2008	104,2	93,0	98,2	96,5	99,6	90,8	73,0	105,8	100,4	97,4
II kw. 2008	110,0	102,2	100,3	102,3	99,9	100,1	99,7	101,7	94,8	95,5
III kw. 2008	90,6	111,8	96,7	103,6	104,7	88,5	101,0	96,2	89,0	103,3
IV kw. 2008	88,1	92,1	99,1	96,1	96,8	91,5	97,9	94,4	98,4	100,8
I kw. 2009	99,7	93,3	98,9	98,0	100,1	87,5	98,2	95,0	99,9	101,3
II kw. 2009	101,6	99,6	99,5	97,6	102,9	80,9	95,7	94,3	95,3	104,4
III kw. 2009	105,3	101,2	101,4	105,6	97,9	94,0	86,6	98,8	97,1	97,6
IV kw. 2009	105,2	107,2	98,8	97,1	97,4	112,2	100,9	98,5	98,1	98,2
I kw. 2010	106,7	102,9	99,5	102,0	101,1	120,1	111,2	99,1	102,1	99,3
II kw. 2010	101,2	105,5	99,3	103,9	100,5	119,6	117,7	98,9	108,7	97,0
III kw. 2010	102,3	94,2	98,3	98,2	99,0	116,2	109,5	95,9	101,1	98,0
IV kw. 2010	101,8	101,1	100,6	101,0	102,2	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
II kw. 2012	101,0	104,3	99,1	96,8	104,1	103,0	97,9	98,2	89,2	97,1
III kw. 2012	96,9	94,5	98,0	102,2	101,8	98,1	88,9	94,5	92,5	100,7
IV kw. 2012	96,8	101,7	98,7	98,6	98,8	95,3	98,6	95,4	94,3	100,7
I kw. 2013	99,4	96,7	97,7	92,6	99,5	94,1	97,0	93,6	90,3	104,2

Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Tabela 15.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania we Wrocławiu

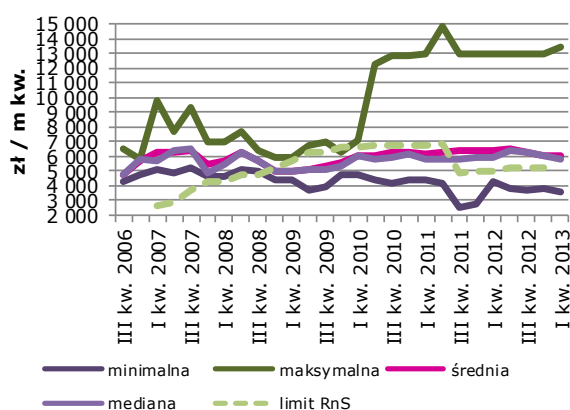
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Stawka średnia
III kw. 2006	28,9	25,0	27,0
IV kw. 2006	28,8	27,9	28,4
I kw. 2007	37,8	30,0	33,9
II kw. 2007	36,6	32,5	34,6
III kw. 2007	41,4	45,0	43,2
IV kw. 2007	39,8	37,9	38,9
I kw. 2008	37,3	32,3	34,8
II kw. 2008	37,9	35,0	36,5
III kw. 2008	40,3	38,0	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
II kw. 2012	34,3	24,0	29,2
III kw. 2012	34,5	21,3	27,9
IV kw. 2012	35,0	28,7	31,9
I kw. 2013	34,1	28,0	31,1

Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

15.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

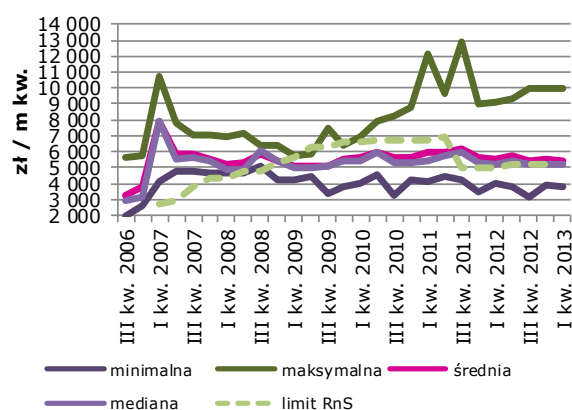
Rynek pierwotny

Wykres 15.15. Ceny ofertowe na RP



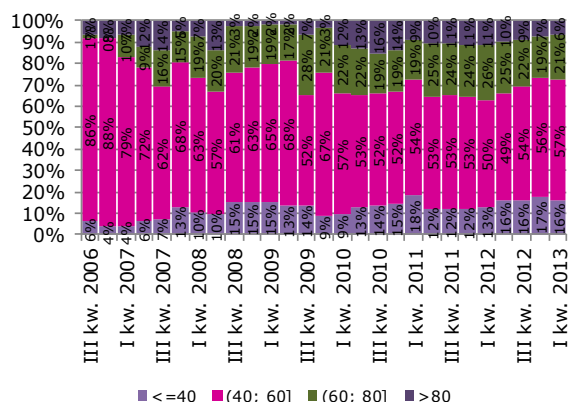
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.16. Ceny transakcyjne na RP



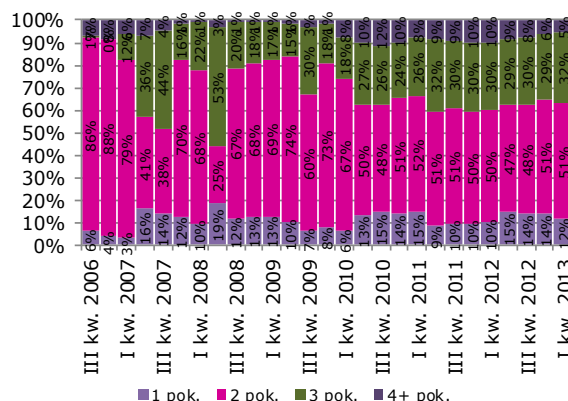
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



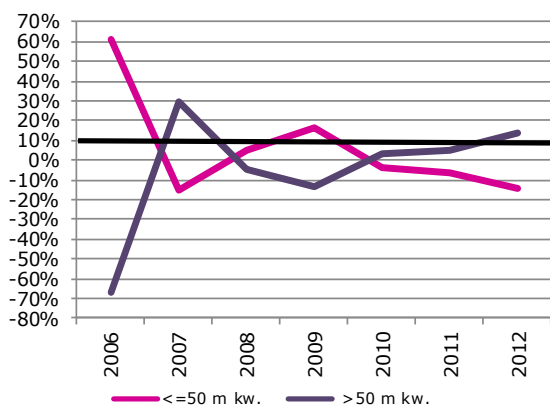
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



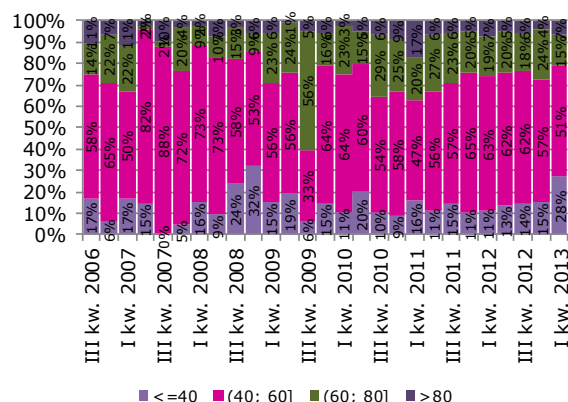
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



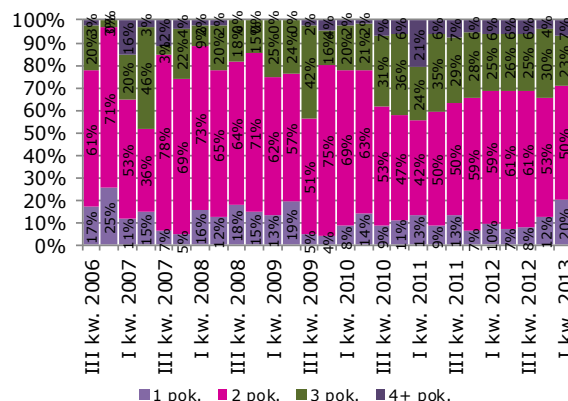
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

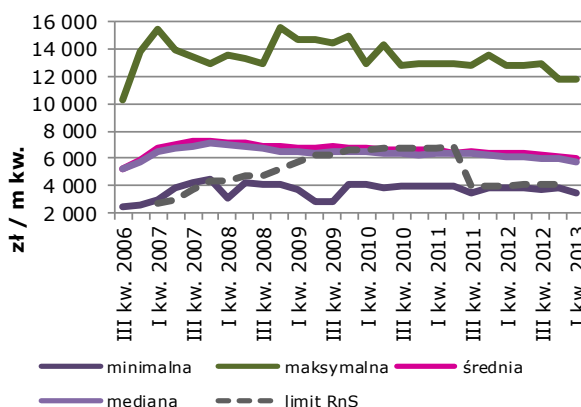
Wykres 15.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

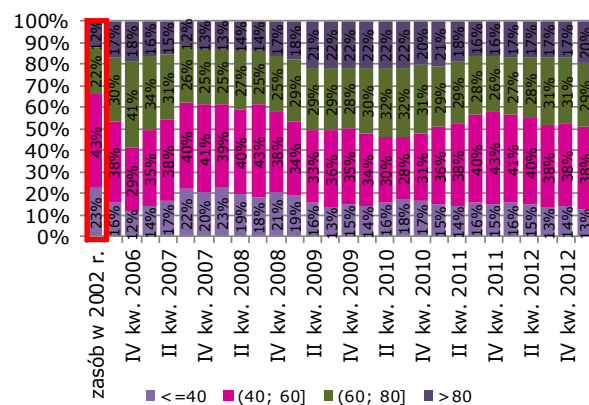
Rynek wtórny

Wykres 15.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



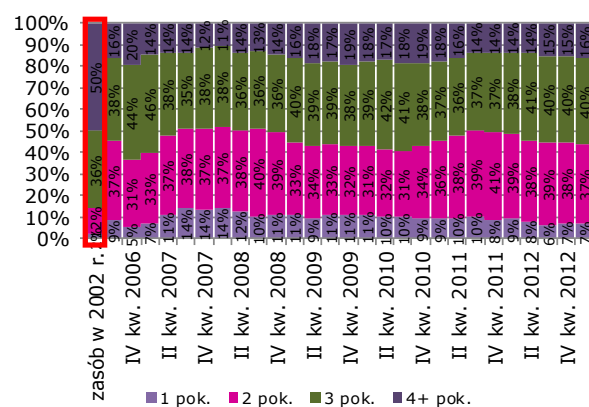
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



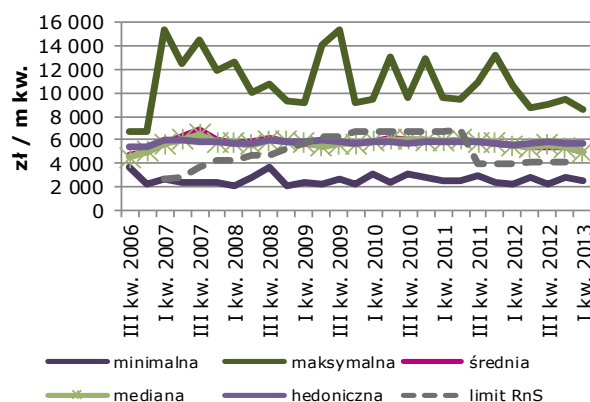
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



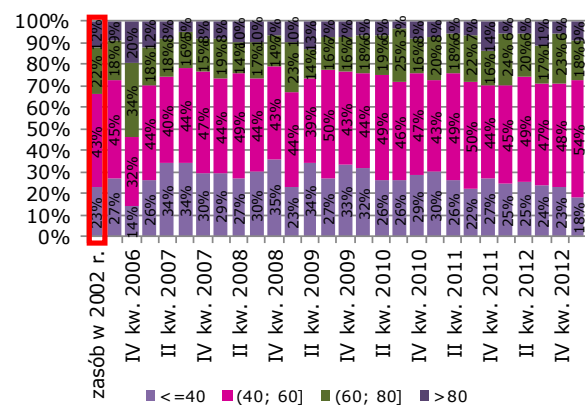
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



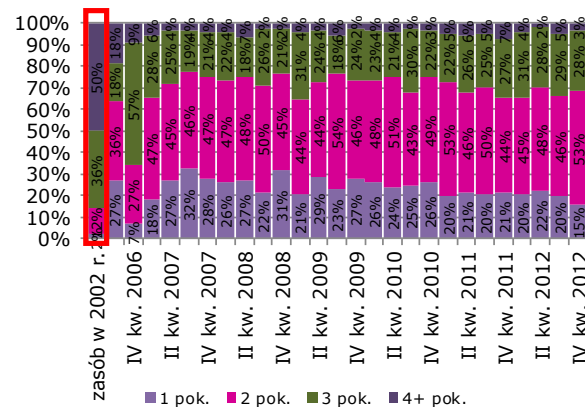
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



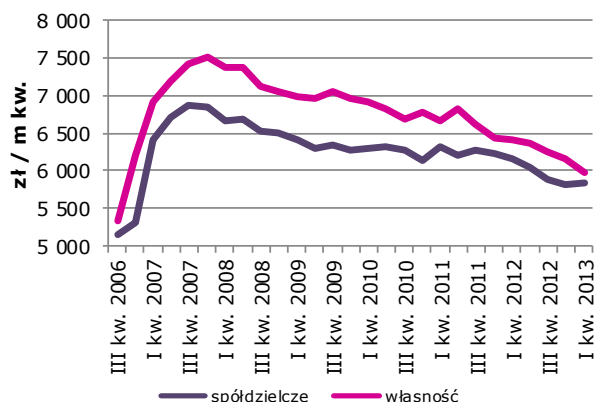
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



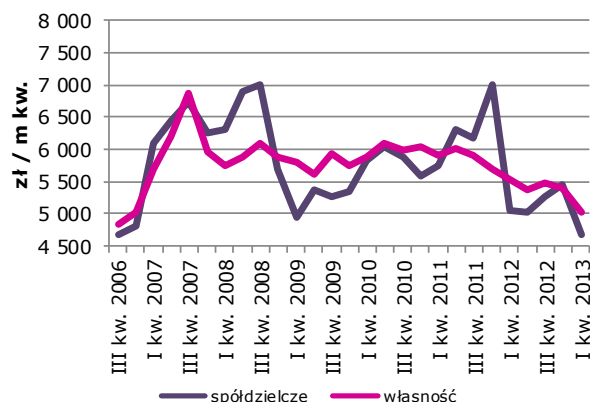
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



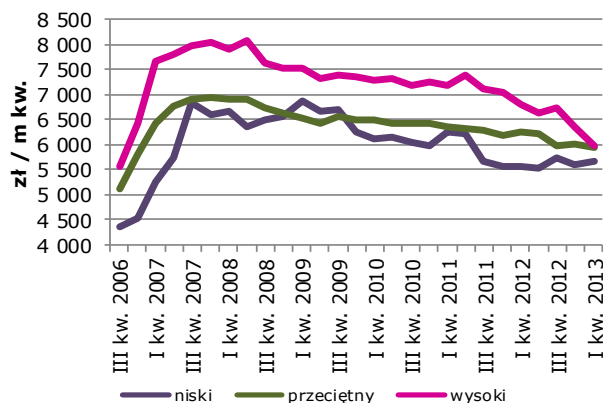
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



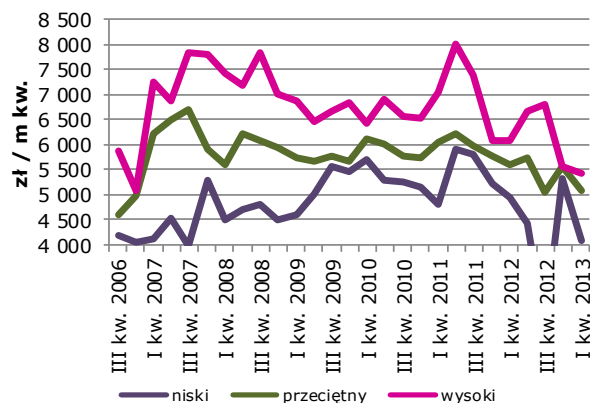
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



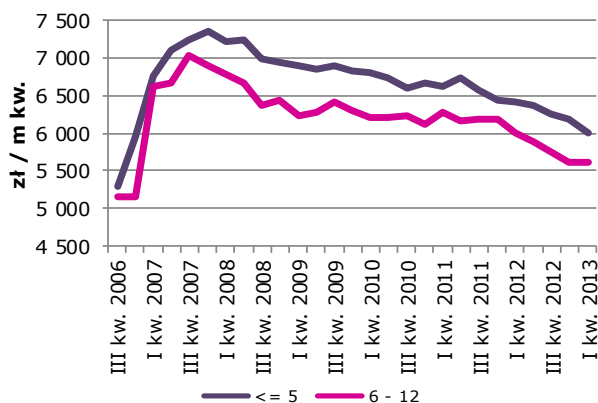
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



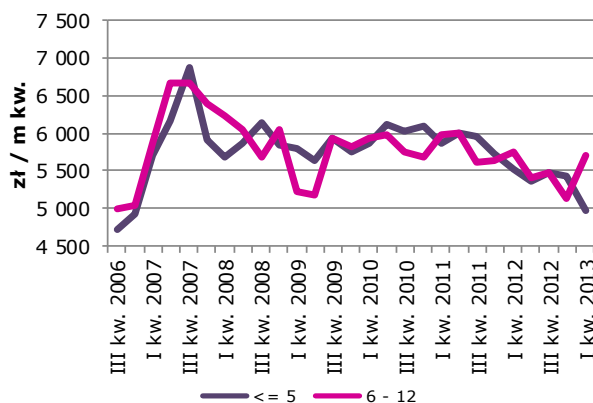
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



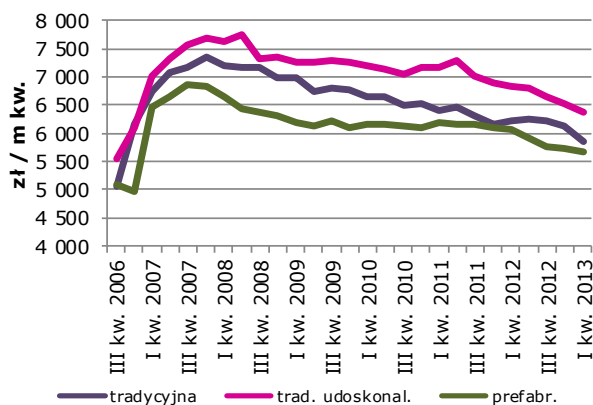
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



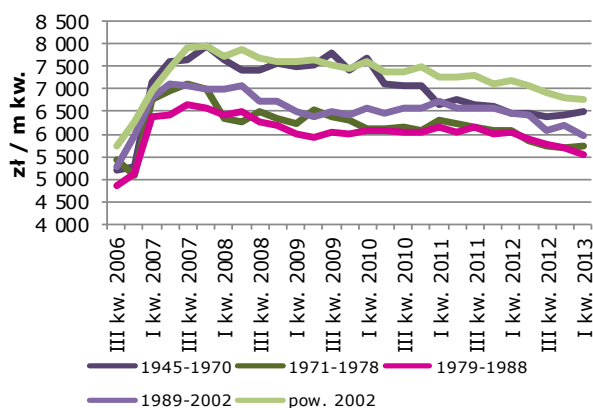
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



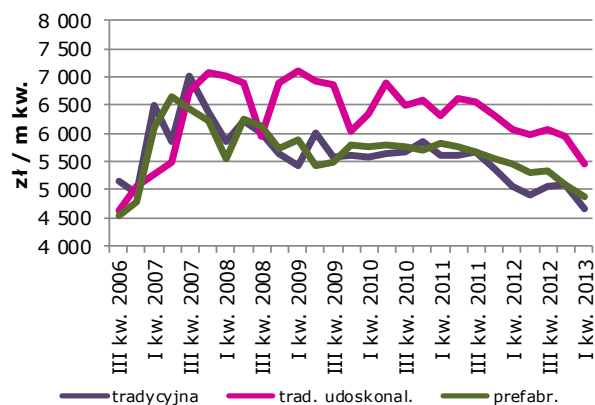
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



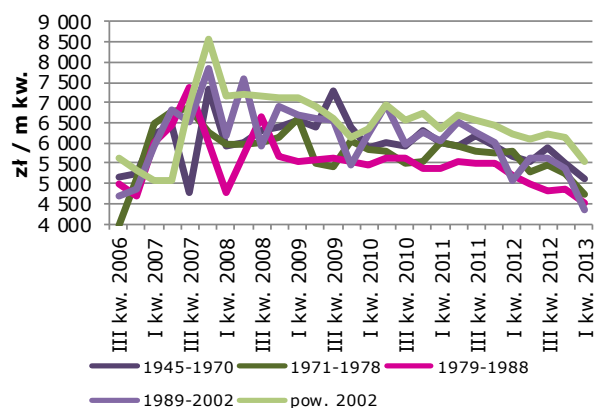
Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

Wykres 15.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO we Wrocławiu.

16. Zielona Góra

16.1. Tendencje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

Zielonogórski rynek nieruchomości w 2012 r. charakteryzował się obniżkami cen na rynku pierwotnym oraz względną ich stabilnością na rynku wtórnym.

Według stanu na koniec 2012 r. Zielona Góra liczyła 119023 mieszkańców, co oznacza ubytek 174 osób względem poprzedniego roku. Po raz pierwszy od 9 lat w Zielonej Górze zanotowano ujemny przyrost naturalny, niekorzystne (ujemne) jest także saldo migracji. Ogólnopolski efekt starzenia się społeczeństwa obserwowany jest także w Zielonej Górze. W porównaniu z 2011 r. liczba ludności w wieku produkcyjnym zmalała o 0,9% natomiast w wieku poprodukcyjnym wzrosła o 0,8%.

Czynniki ekonomiczne miały istotny wpływ na kształtowanie się popytu na rynku nieruchomości. Podobnie jak w 2011 r. nieznacznie wzrosła stopa bezrobocia przy jednoczesnym spadku bezrobocia w grupie ludzi do 34 roku życia. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw nieznacznie wzrosło w Zielonej Górze, ale dynamika jego wzrostu odbiega od średniej krajowej (powiększając już istniejące różnice). Zmniejszyło się znacznie zadłużenie zielonogórczan z tytułu udzielonego kredytu mieszkaniowego. Notariusze i pośrednicy odnotowali wzrost liczby osób finansujących zakup nieruchomości ze środków własnych. Może się to wiązać zarówno z zaostrzeniem polityki kredytowej banków, jak również z wycofywaniem przez klientów banków kapitału z mało opłacalnych lokat i lokowaniu go w nieruchomościach. Poprawiła się też dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie na rynku wtórnym, przy niezmiennym poziomie na rynku pierwotnym. W IV kw. 2012 r. w Zielonej Górze za przeciętne wynagrodzenie można było nabyć 1,01 m kw. mieszkania na rynku wtórnym oraz 0,82 m kw. na rynku pierwotnym.

Zasób mieszkaniowy Zielonej Góry szacuje się obecnie na poziomie 48,7 tys. W 2012 r. zmniejszyła się o 202 liczba wydanych pozwoleń na budowę, natomiast znacząco wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Jest to wynikiem dużej liczby pozwoleń wydanych w 2011 r. W związku z przesunięciem czasowym spowodowanym czasochłonnością procesu inwestycyjnego (liczoną w latach) w roku 2013 spodziewany jest znaczny wzrost mieszkań oddanych do użytkowania (w roku 2012 było ich zaledwie 452). Zauważa się zupełny brak aktywności spółdzielni mieszkaniowych na zielonogórskim rynku budowlanym.

Przy coraz większych trudnościach w zaciąganiu kredytów hipotecznych oraz znaczącym spadku transakcji na rynku pierwotnym, deweloperzy zdecydowali się na obniżenie cen mieszkań. W IV kw. 2012 r. średnia cena m kw. w ofercie wynosiła 3634 zł/m kw. i była o 111 zł niższa niż w analogicznym okresie 2011 r. Cena transakcyjna kształtowała się na poziomie 3691 zł/m kw. (3747 zł/m kw. w IV kw. 2011 r.).

Początek 2012 r. niewiele zmienił w strukturze mieszkań oferowanych przez deweloperów, natomiast pod koniec roku można obserwować zwiększony udział

mieszkań powyżej 80 m kw. kosztem mieszkań małych i średnich o powierzchni poniżej 40 m kw. i od 40-60 m kw. Nie miało to jednak odzwierciedlenia w transakcjach w tym okresie.

Zielonogórski rynek wtórny w 2012 r. cechowała stabilność. Ceny ofertowe i transakcyjne pozostawały na poziomie podobnym do roku 2011. W IV kw. 2012 r. średnia cena ofertowa m kw. wynosiła 3504 zł, natomiast cena transakcyjna była niższa i kształtowała się na poziomie 2978 zł/m kw. W 2012 roku niezmiennie największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania o powierzchni 40-60 m kw. oraz poniżej 40 m kw. W formie własności konsekwentnie preferowana jest pełna własność, ale cecha ta miała większe znaczenie dla sprzedających niż dla kupujących. Nieodmiennie w 2012 r., zarówno w ofertach jak i w transakcjach, najwyższe ceny osiągały mieszkania o wysokim standardzie, wybudowane po 2002 r. w technologii tradycyjnej udoskonalonej oraz ulokowane w budynkach do 5 kondygnacji. Najtaniej wyceniano mieszkania z lat 1979-1988 o niskim standardzie, wybudowane w technologii prefabrykowanej oraz usytuowane w wysokich budynkach (powyżej 6 kondygnacji). W ofertach preferencje te są bardzo widoczne natomiast w transakcjach pojawiają się wyjątki od tej reguły, z powodu małej próby.

Trwają intensywne starania Miasta o przyciągnięcie inwestorów do Lubuskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego uruchomionego w gminie Zielona Góra. Nowe miejsca pracy mogą odmienić niekorzystny trend demograficzny oraz zmniejszyć bezrobocie pozytywnie wpływając na rynek nieruchomości. Stabilizacja, dużo rozpoczętych inwestycji oraz dość duża liczba wydanych pozwoleń na budowę pozwalają sądzić, że perspektywy zielonogórskiego rynku nieruchomości są raczej dobre.

16.2. Podstawowe dane mieszkaniowe w Zielonej Górze

Tabela 16.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasób mieszkaniowy									
- mieszkania ogółem	41107	44769	45220	45688	46442	47086	47750	48307	48759
- mieszkania na 1000 ludności	347	379	383	389	395	400	406	405	410
Powierzchnia użytkowa mieszkań									
- łączna (tys. m kw.)	2457	2706	2743	2784	2844	2894	2948	2991	3029
- przeciętna (m kw.)	59,8	60,4	60,7	60,9	61,2	61,5	61,7	61,9	62,1
- na osobę (m kw.)	20,8	22,9	23,2	23,7	24,2	24,6	25,0	25,1	25,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,9	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
L. gospodarstw mieszkaniowych w 2002 r.	46500								
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie w 2002 r.	1,13								

Dane dla 2012 r. - szacunek własny OO w Zielonej Górze. Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze,

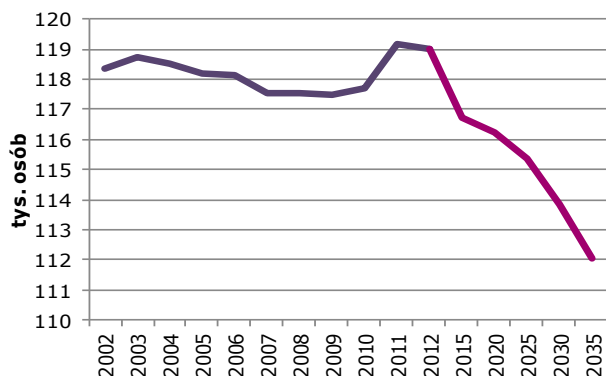
16.2.1. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

Tabela 16.2. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

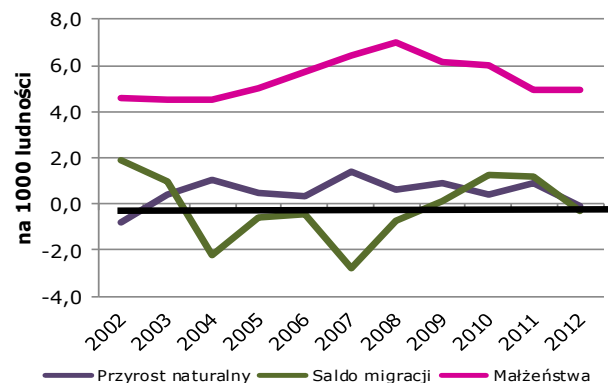
Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	w liczbach bezwzględnych					na 1000 ludności		
2002	118362	-98	223	125	543	-0,8	1,9	4,6
2003	118730	44	112	156	535	0,4	0,9	4,5
2004	118516	121	-261	-140	539	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	119197	107	140	247	593	0,9	1,2	5,0
2012	119023	-11	-38	-49	592	-0,1	-0,3	5,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Zielonej Góry



Wykres 16.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Tabela 16.3. 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.

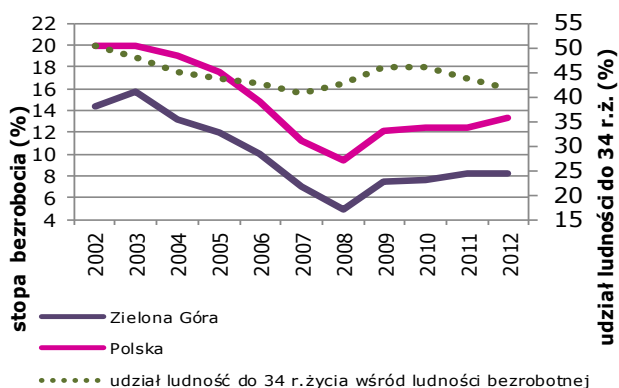
Tabela 16.4. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w Zielonej Górze

	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
2011	65,2	16,1	18,7
2012	64,3	16,2	19,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

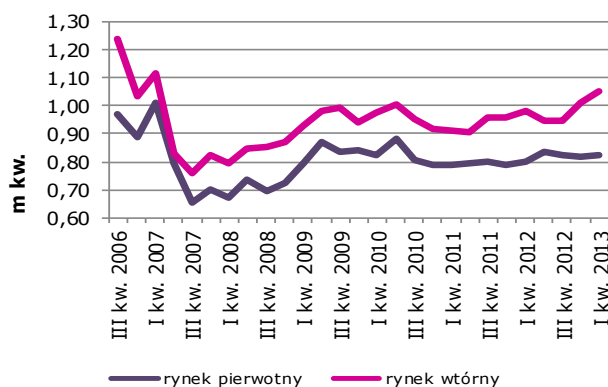
16.2.2. Czynniki ekonomiczne w Zielonej Górze

Wykres 16.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Zielonej Górze (w %)



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze



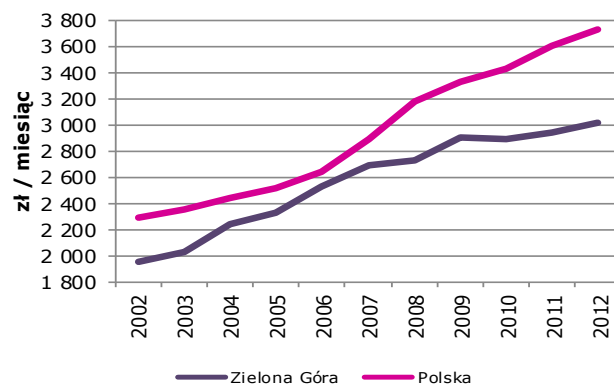
Źródło: NBP, US w Zielonej Górze.

Wykres 16.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze



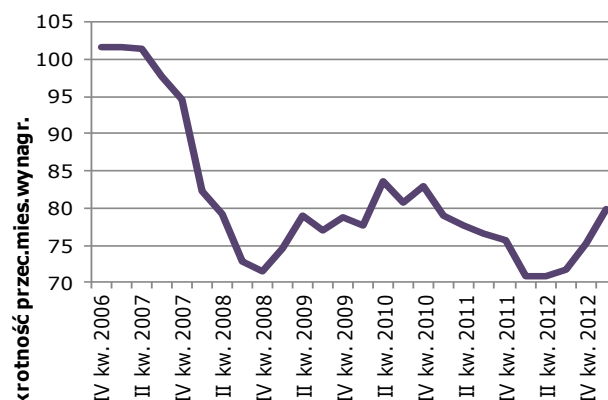
Źródło: NBP, US w Zielonej Górze.

Wykres 16.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze



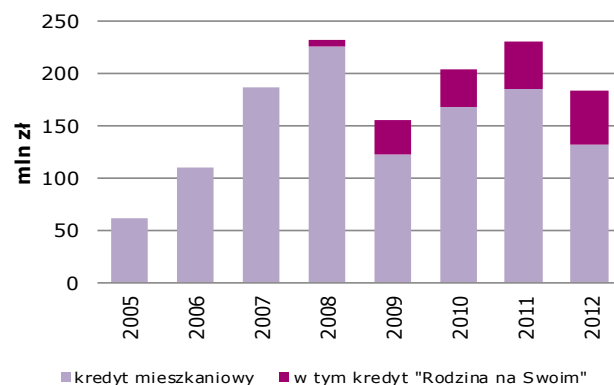
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.6. Dostępność kredytu przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.8. Szacunek aktualnych wypłat kredytu mieszkaniowego w Zielonej Górze



Źródło: NBP na podst. BIK oraz BGK.

16.2.3. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

Tabela 16.5. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pozwolenia na budowę mieszkań									
Ogółem, w tym:	432	528	501	708	628	888	422	1144	942
- indywidualne	77	130	132	323	200	113	102	133	98
- na sprzedaż lub wynajem	.	.	.	.	.	340	284	975	844
Mieszkania, których budowę rozpoczęto									
Ogółem, w tym:	389	443	632	346	409	435	461	769	1046
- indywidualne	.	.	87	108	135	78	78	80	219
- na sprzedaż lub wynajem	.	.	.	.	.	224	187	509	827
Mieszkania oddane do użytkowania									
Ogółem, w tym:	499	784	479	489	759	645	665	557	452
- indywidualne	200	314	156	333	305	139	163	117	125
- spółdzielcze	19	76	82	38	114	0	73	36	0
- na sprzedaż lub wynajem	35	0	131	44	340	429	353	244	327
- społeczne czynszowe	160	325	110	43	0	77	76	160	0
- komunalne	44	69	0	31	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

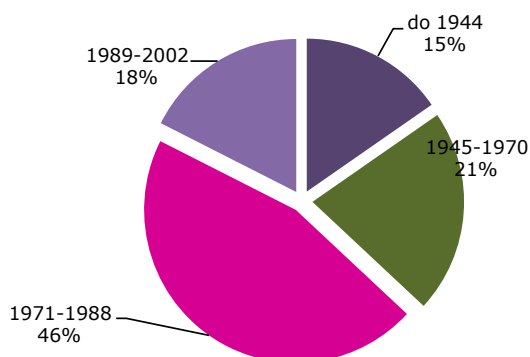
Tabela 16.6. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania oddane do użytkowania									
- ogółem	449	784	479	489	759	645	665	557	452
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	35,3	60,9	40,6	44,4	60,6	49,8	54,3	43,1	37,6
- na 1000 ludności	3,8	6,6	4,1	4,2	6,5	5,5	5,7	4,7	3,8
- na 1000 zaw. małżeństw	827	1331	712	647	919	893	938	939	764
Małżeństwa minus mieszkania oddane									
- różnica ogółem	94	-195	194	267	67	77	44	36	140
- na 1000 ludności	0,79	-1,65	1,64	2,27	0,57	0,66	0,37	0,30	1,18
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	78,7	77,7	84,7	90,7	79,9	77,2	81,7	77,4	83,2
Liczba izb oddanych	1846	3075	1937	1915	2664	2330	2429	1959	1625
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,7	3,9	4,0	3,9	3,5	3,6	3,6	3,5	3,6
Przec. pow. izby (m kw.)	19,1	19,8	20,9	23,2	22,8	21,4	22,4	22,0	23,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

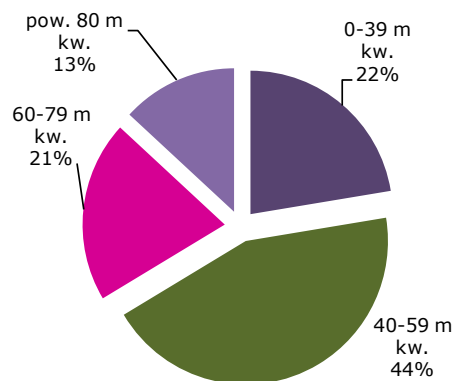
16.2.4. Zasób mieszkaniowy w Zielonej Górze

Wykres 16.9. Zasób mieszkaniowy wg wieku w Zielonej Górze w 2002 r.



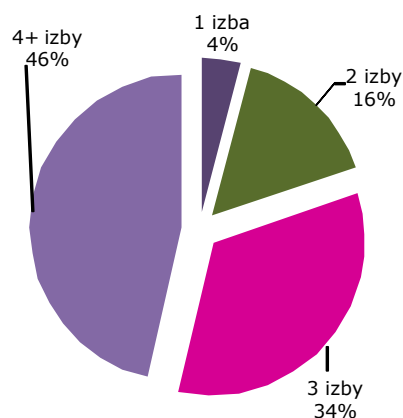
Źródło: US w Zielonej Górze.

Wykres 16.10. Zasób mieszkaniowy wg pow. użytkowej w Zielonej Górze w 2002 r.



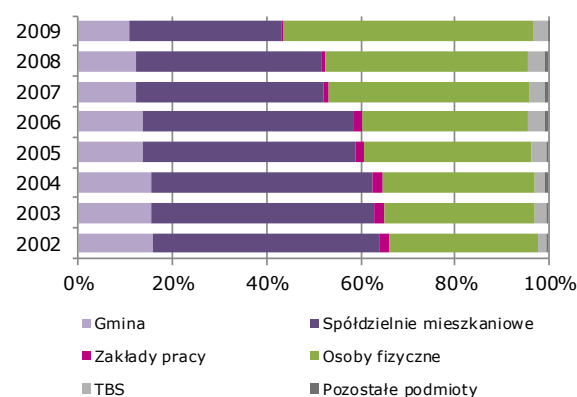
Źródło: US w Zielonej Górze.

Wykres 16.11. Zasób mieszkaniowy wg liczby izb w Zielonej Górze w 2002 r.



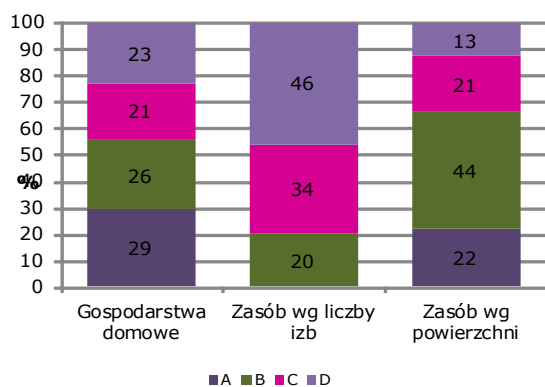
Źródło: US w Zielonej Górze.

Wykres 16.12. Zasób mieszkaniowy wg form własności w Zielonej Górze



Źródło: US w Zielonej Górze.

Wykres 16.13 Gospodarstwa domowe a zasób mieszkaniowy w Zielonej Górze



Źródło: US w Zielonej Górze.

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 ² |
| | B – 40 - 59 m ² |
| | C – 60 - 79 m ² |
| | D – powyżej 80 m ² |

16.3. Informacje o rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

Tabela 16.7. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012
1	Deweloperzy	10	10	8	6
2	Biura pośredników	69	76	82	79
3	Kancelarie notarialne	9	10	10	12
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	56	57	57	60
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	5	5	18	18
6	Wspólnoty mieszkaniowe	.	.	.	.

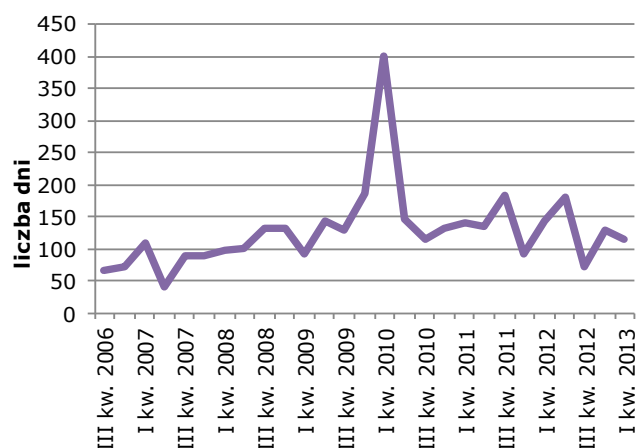
Źródło: szacunki NBP OO w Zielonej Górze.

Tabela 16.8. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2008	2009	2010	2011
Liczba umów	1163	1259	1299	1117
Wartość w mln zł	192,79	205,71	220,52	191,11

Źródło: szacunki NBP OO w Zielonej górze na podstawie danych z Pierwszego i Drugiego Urzędu Skarbowego w Zielonej Górze.

Wykres 16.14. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Zielonej Górze



Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

16.3.1. Ceny na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze (wg bazy NBP)

Tabela 16.9. Poziom średniej ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (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
II kw. 2012	3734	3602	3621	3186	3184
III kw. 2012	3744	3673	3492	3184	3448
IV kw. 2012	3653	3691	3504	2978	3064
I kw. 2013	3634	3655	3523	2867	3049

Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Tabela 16.10. 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.)
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
II kw. 2012	99,4	96,1	101,4	104,0	102,2	102,5	98,1	102,8	98,9	97,4
III kw. 2012	100,3	102,0	96,4	99,9	108,3	99,7	99,8	99,5	103,7	105,1
IV kw. 2012	97,6	100,5	100,3	93,5	88,9	97,1	98,5	98,6	96,8	95,3
I kw. 2013	99,5	99,0	100,5	96,3	99,5	96,8	97,5	98,7	93,6	97,8

Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Tabela 16.11. Poziom średniej stawki najmu m kw. mieszkania w Zielonej Górze

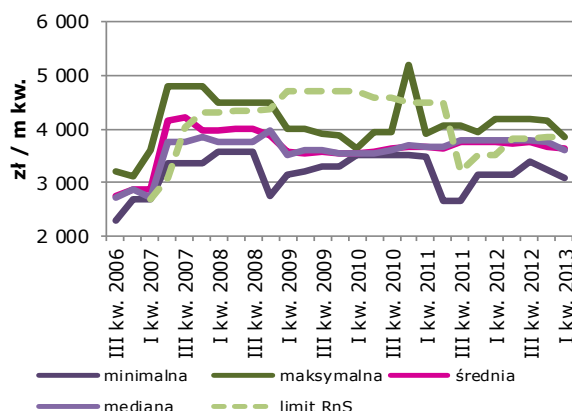
Notowanie	Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena średnia
III kw. 2006	21,1	16,5	18,8
IV kw. 2006	18,2	20,9	19,6
I kw. 2007	15,2	.	15,2
II kw. 2007	15,2	.	15,2
III kw. 2007	.	.	.
IV kw. 2007	.	16,8	16,8
I kw. 2008	21,8	17,8	19,8
II kw. 2008	22,8	18,7	20,7
III kw. 2008	19,6	18,7	19,2
IV kw. 2008	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
II kw. 2012	18,8	13,6	16,2
III kw. 2012	21,8	.	21,8
IV kw. 2012	20,7	.	20,7
I kw. 2013	20,7	15,6	18,2

Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

16.3.2. Ceny mieszkań i ich cechy

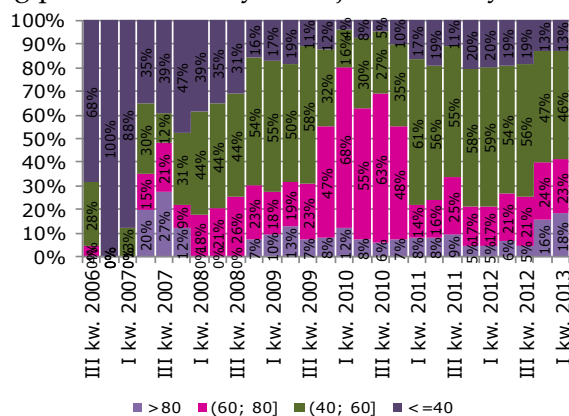
Rynek pierwotny w Zielonej Górze

Wykres 16.15. Ceny ofertowe na RP



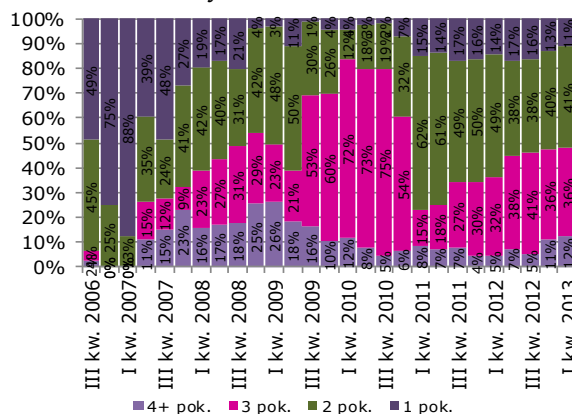
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.17. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, oferty



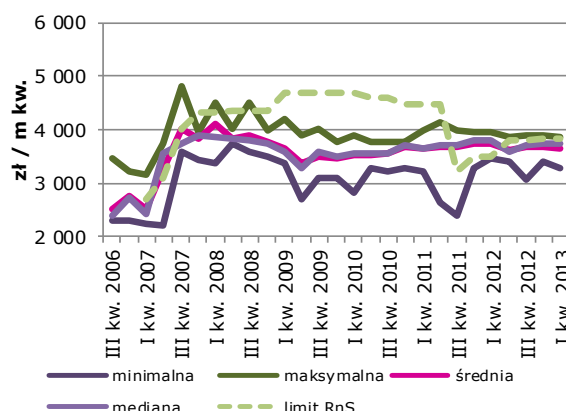
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.19. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, oferty



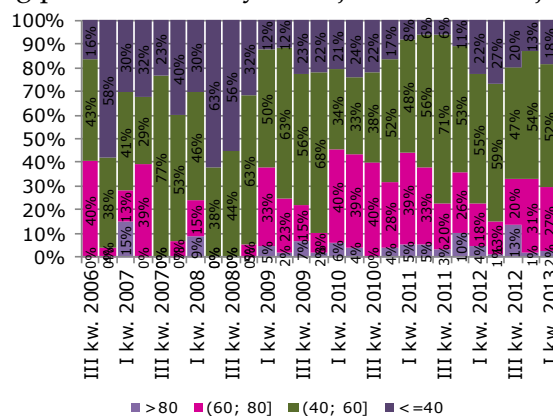
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.16. Ceny transakcyjne na RP



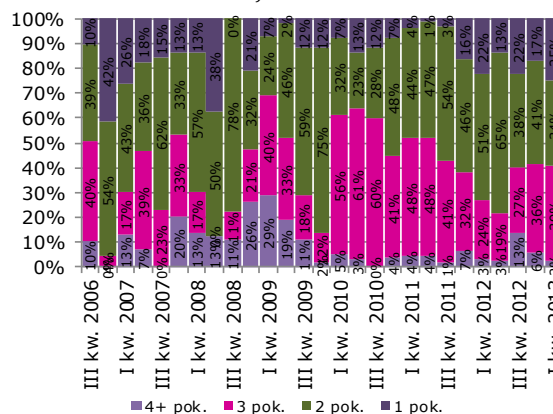
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.18. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RP, transakcje



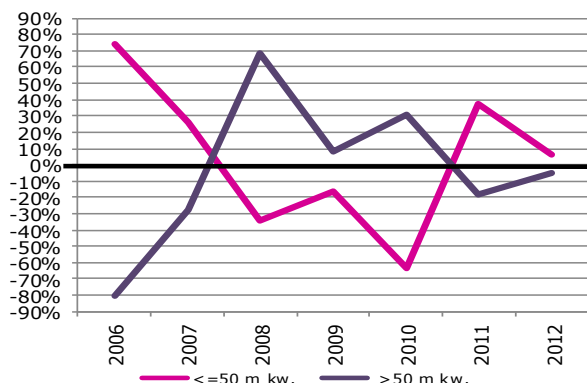
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.20. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RP, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

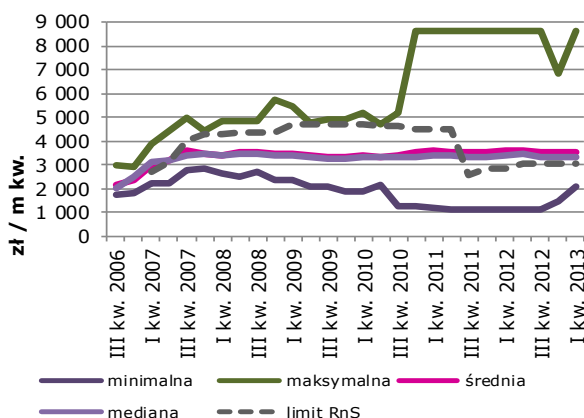
Wykres 16.21. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

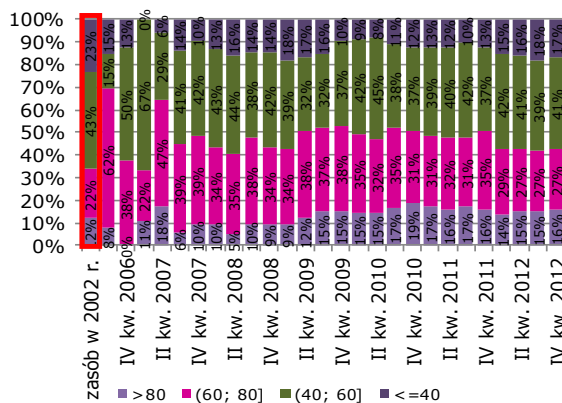
Rynek wtórny w Zielonej Górze

Wykres 16.22. Ceny mieszkań na RW – oferty



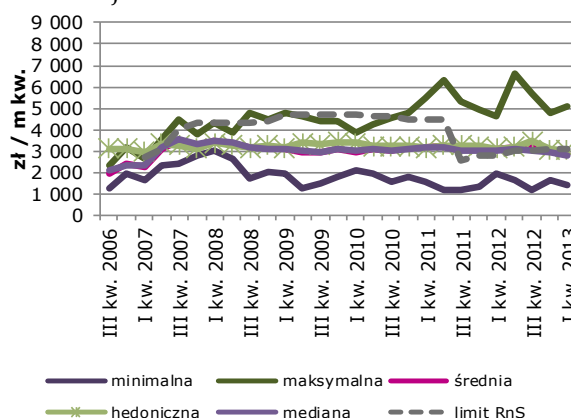
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.24. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - oferty



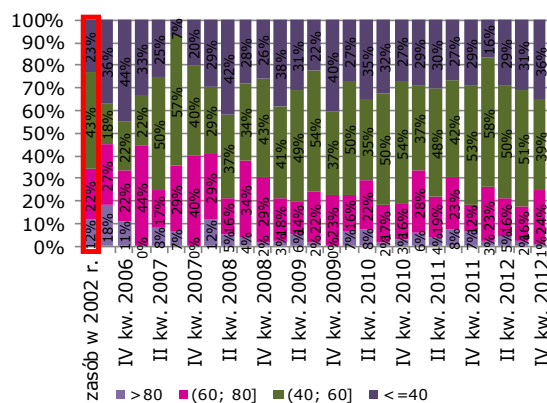
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.23. Ceny mieszkań na RW – transakcje



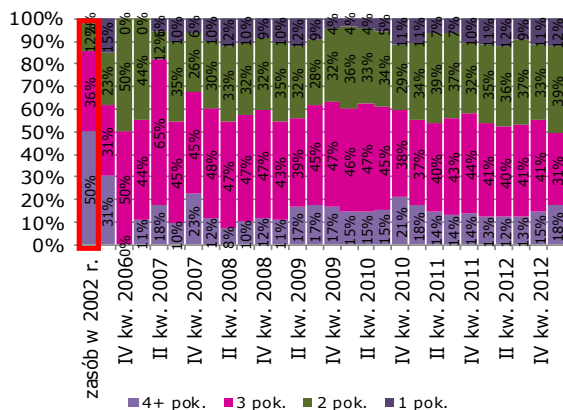
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.25. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – RW - transakcje



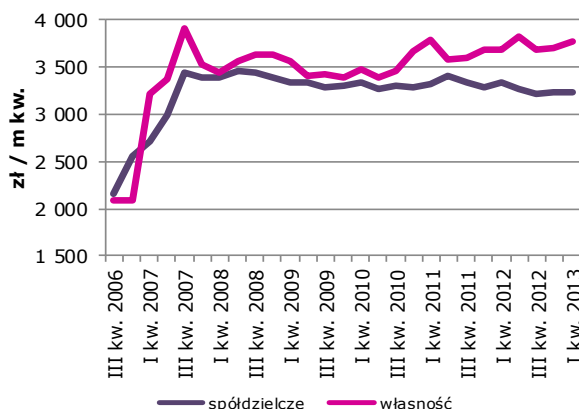
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.26. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - oferty



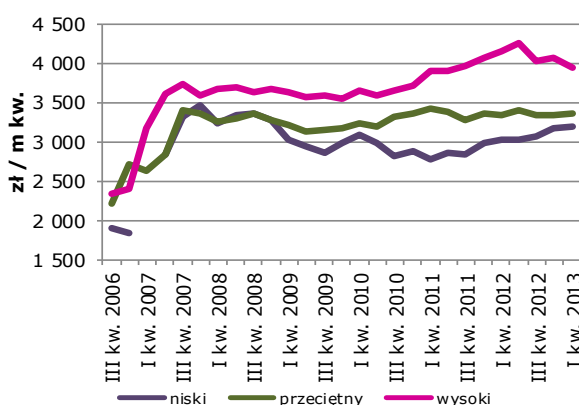
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.28. Ceny wg formy własności – RW, oferty



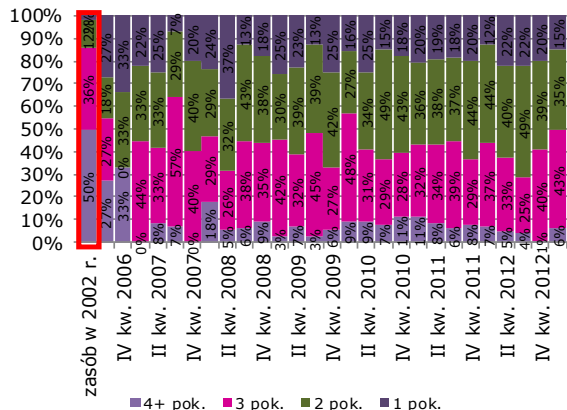
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.30. Ceny wg standardu wykończenia – RW, oferty



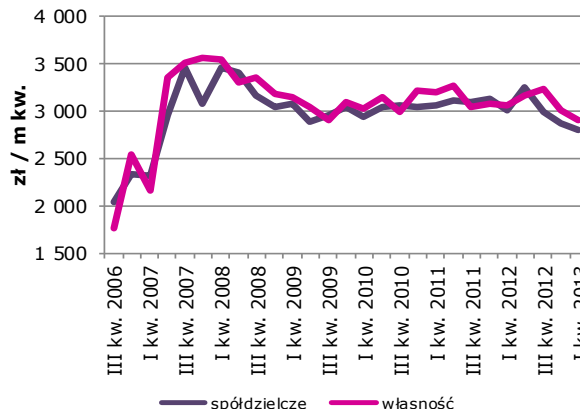
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.27. Struktura mieszkań wg liczby pokoi – RW - transakcje



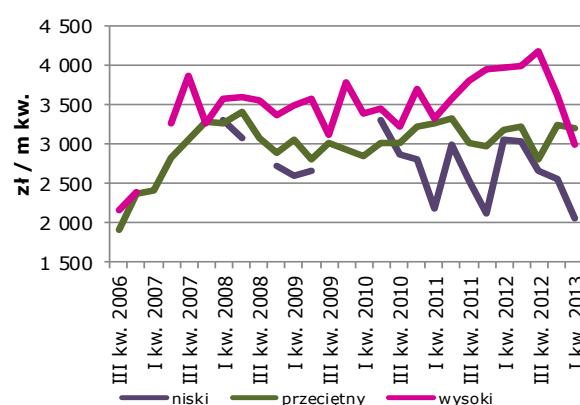
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.29. Ceny wg formy własności – RW, transakcje



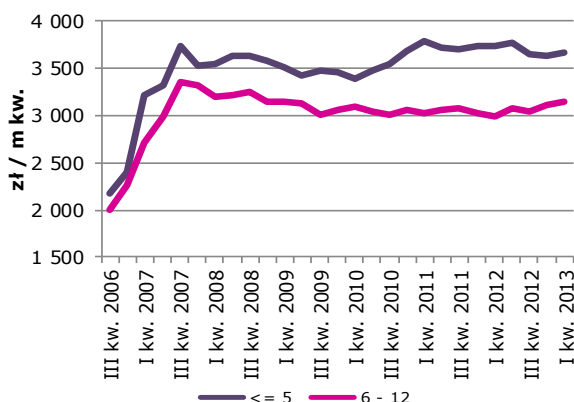
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.31. Ceny wg standardu wykończenia – RW, transakcje



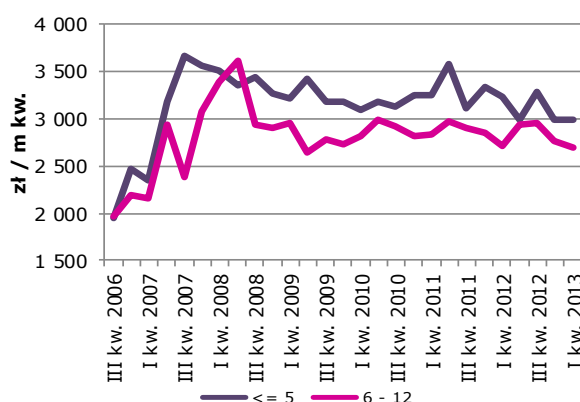
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.32. Ceny wg kondygnacji – RW, oferty



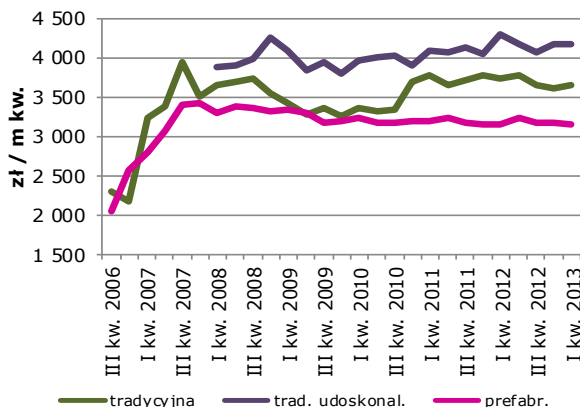
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.33. Ceny wg kondygnacji – RW, transakcje



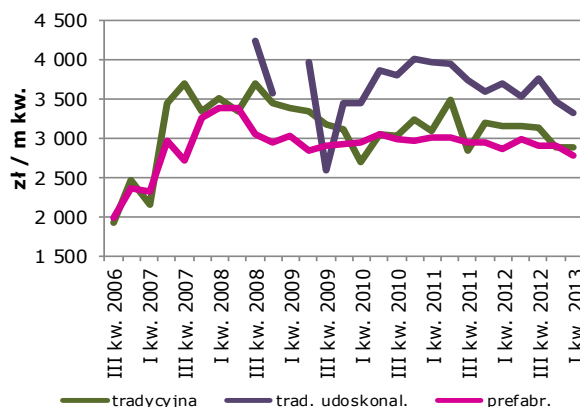
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.34. Ceny wg technologii budowy – RW, oferty



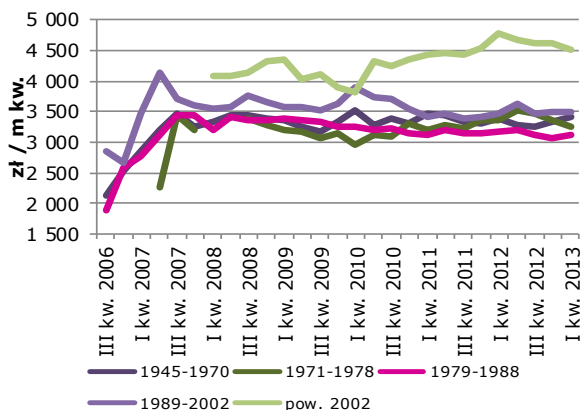
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.35. Ceny wg technologii budowy – RW, transakcje



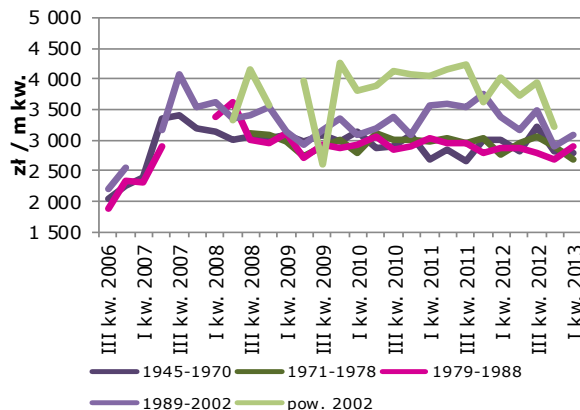
Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.36. Ceny wg roku budowy – RW, oferty



Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.

Wykres 16.37. Ceny wg roku budowy – RW, transakcje



Źródło: badanie NBP OO w Zielonej Górze.