
Monografie

1. Białystok	72
2. Bydgoszcz	85
3. Katowice	99
4. Kielce	112
5. Kraków	125
6. Lublin	138
7. Łódź	152
8. Olsztyn	166
9. Opole	179
10. Poznań	191
11. Rzeszów	205
12. Szczecin	217
13. Trójmiasto	231
14. Warszawa	262
15. Wrocław	276
16. Zielona Góra	290

1. Białystok

1.1. Nieruchomości mieszkaniowe

1.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Dane demograficzne w 2014 r. w Białymstoku poprawiły się w porównaniu do roku poprzedniego. Przyrost naturalny przyspieszył, jednak wciąż pozostawał niższy niż w latach 2008-2012. Saldo migracji zmieniło się na dodatnie, w przeciągu ostatnich 10 lat tylko w 2012 r. było dodatnie. Liczba nowo zawartych małżeństw utrzymała się na poziomie zbliżonym do średniej z ostatnich kilku lat. Wzorem ubiegłych lat ponownie pogorszył się wskaźnik obciążenia demograficznego. Obserwuje się wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym kosztem udziału ludności w wieku produkcyjnym, natomiast udział ludności w wieku przedprodukcyjnym na przestrzeni kilku ostatnich lat pozostaje stabilny.

Na białostockim rynku pracy na koniec 2014 r. zanotowano spadek stopy bezrobocia, jednak w dalszym ciągu jest ona wyższa niż średnia dla całego kraju. Wzrost wynagrodzeń w Białymstoku wyniósł, podobnie jak dla całego kraju, ok. 4%. Średnie miesięczne wynagrodzenie w Białymstoku jest niższe o 17% w porównaniu do średniej dla całego kraju (Białystok - 3298 zł; Polska - 3980 zł).

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Białymstoku w 2014 r. wyniosła blisko 348 mln zł i była niższa o blisko 1,5% od zanotowanej w roku poprzednim (w całym kraju zanotowano wzrost wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych o 4%). Liczba udzielonych kredytów spadła o 6% w stosunku do roku poprzedniego (w całym kraju spadek wyniósł 1,7%). Pod względem wartościowym najwięcej kredytów udzielono w III kw. 2014 r., natomiast pod względem ilościowym w I kw. 2014 r.

1.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy w Białymstoku powiększa się, a ubytki w zasobach mają marginalne znaczenie. W Białymstoku na koniec 2014 r. zasób wyniósł 421 mieszkań na 1000 ludności. Wzrost zasobu mieszkaniowego przekłada się na lepszą sytuację mieszkaniową, a w szczególności na wzrost powierzchni użytkowej na osobę.

W relacji do roku poprzedniego oddano do użytkowania ponad 10% więcej mieszkań, jednak wzrost ten wygenerowany został przede wszystkim przez inwestorów indywidualnych, gdyż liczba mieszkań oddanych do użytkowania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem wzrosła jedynie nieznacznie. Wyraźnie wzrosła, w stosunku do roku poprzedniego liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o ponad 50%), ale była zbliżona do liczby obserwowanej w 2012 r. i 2010 r. Liczba pozwoleń na budowę spadła o ponad 6% w stosunku do roku poprzedniego i była niższa niż średnia dla ostatnich kilku lat.

1.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

1.1.3.1. Rynek pierwotny

Podobnie, jak w kilku poprzednich latach, lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2014 r. w Białymstoku zdominowany był przez rynek pierwotny. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne na koniec 2014 r. nie odbiegały znacząco od zanotowanych na koniec 2013 r. (ceny ofertowe spadły o 0,6%, zaś ceny transakcyjne wzrosły o 1,7%). Wyraźnie zwiększyła się sprzedaż nowych mieszkań (o ponad 18%), będąca pochodną wzrostu liczby lokali oddanych do użytkowania. Wyższy wzrost wynagrodzeń niż średniej ceny m kw. przełożył się na wzrost dostępności m kw. mieszkania. Obserwowana tendencja do zmniejszania się średniej powierzchni mieszkania na rynku pierwotnym została również potwierdzona w 2014 r. zarówno w przypadku ofert jak i transakcji.

Limit ceny w ramach programu MDM# dla Białegostoku wynosił w I kw. 2015 r. 4396 zł/m kw. i został ustalony na poziomie niższym niż średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym w I kw. 2015 r. (4526 zł/m kw.).

1.1.3.2. Rynek wtórny

Na rynku wtórnym ceny ofertowe na koniec 2014 r. ukształtowały się na poziomie 4445 zł/m kw., natomiast średnia cena transakcyjna wyniosła 3702 zł/m kw. Zarówno ceny ofertowe, jak i transakcyjne, na koniec 2014 r. były zbliżone do ich poziomów sprzed roku. Wzrost wynagrodzeń, połączony ze względną stabilizacją cen, przełożył się na zwiększenie dostępności mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie i ukształtował się na koniec 2014 r. na poziomie 0,88 m kw. (wzrost względem analogicznego okresu poprzedniego roku o ok. 5%).

Szacuje się, że w całym 2014 r. liczba transakcji była zbliżona do zanotowanej w roku poprzednim. Zbliżony był również średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym (średnio w 2014 r. wynosił 121 dni), jak również przeciętna wielkość sprzedawanego mieszkania.

1.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Obserwowane od kilku lat wyraźnie większe zainteresowanie rynkiem pierwotnym niż wtórnym wystąpiło także w 2014 r. Ponadto konstrukcja programu MDM, wspierająca zakup mieszkania jedynie z rynku pierwotnego, utrwalała tę specyfikę. W odczuciu klientów różnica w cenie mieszkań z rynku pierwotnego i wtórnego jest zbyt niska, aby mogła wpłynąć na zwiększenie zainteresowania rynkiem wtórnym. Relatywnie niska skłonność sprzedających do obniżania cen oraz tendencja do zawyżania ceny szacowanej na podstawie standardu oferowanych, używanych lokali stanowi dodatkową zachętę do kupna nowego mieszkania.

1.2. Nieruchomości komercyjne

1.2.1. Biurowe

Rynek nieruchomości biurowych w Białymstoku jest słabo rozwinięty, w znacznej mierze rozdrobniony i zlokalizowany w centrum miasta. Brak jest większych nieruchomości

z przeznaczeniem na wynajem, a poziom pustostanów kształtuje się na relatywnie wysokim poziomie. Niski potencjał gospodarczy regionu oraz mały popyt na powierzchnie biurowe powoduje, że w najbliższym czasie nie oczekuje się znaczącej zmiany w tym zakresie.

1.2.2. Handlowe

Zdecydowanie najlepiej rozwinięty w przypadku nieruchomości komercyjnych jest rynek powierzchni handlowych. Bliskość rynku wschodniego oraz znaczna liczba nabywców z zagranicy spowodowała wysokie nasycenie powierzchnią handlową w mieście i dalszy jej rozwój (przekraczający potrzeby lokalnego rynku). W kwietniu 2015 r. otwarto nowy outlet (łączna powierzchnia najmu to ok. 13,3 tys. m kw.), a na koniec 2015 r. planowane jest oddanie Galerii Jurowieckiej (powierzchnia najmu to ok. 25 tys. m kw.). Duże nasycenie powierzchnią handlową sprawia, że inne komercyjne inwestycje są obecnie odsuwane w czasie lub (jak w przypadku Galerii Jagiellońskiej) zmieniana jest koncepcja rozwoju terenu na rzecz budownictwa mieszkaniowego z lokalami handlowo-usługowymi na najniższych kondygnacjach.

1.2.3. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średni czynsz w przypadku nieruchomości handlowych w Białymstoku na koniec 2014 r. wyniósł ok. 80 zł/m kw./m-c (notowanych w euro i w złotych). Średnie stawki najmu są najwyższe w największych galeriach handlowych w mieście oraz centrach handlowych. Zdecydowanie niższe czynsze, oscylujące średnio w okolicy 40 zł/m kw./m-c, notowano na koniec 2014 r. w lokalach usługowo handlowych. W przypadku lokali handlowo-usługowych trzeba podkreślić znaczne zróżnicowanie cen, ponieważ w tej kategorii znajdują się bardzo dobrze położone lokale w centrum, jak również lokale będące w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, gdzie czynsze są wielokrotnie niższe.

Średnia długość kontraktu najmu w galeriach, centrach handlowych oraz outletach wyniosła ponad 6 lat, natomiast w przypadku lokali handlowo-usługowych częstą praktyką jest podpisywanie umów bezterminowych.

W najbliższym czasie, za sprawą powiększania się powierzchni handlowej w Białymstoku (outlet oraz Galeria Jurowiecka), nie oczekuje się wzrostu stawek czynszu. Ewentualne obniżki rozłożą się na kilka lat, głównie ze względu na proces wygasania obecnie obowiązujących umów i zawierania nowych. Potencjał do dalszego rozwoju tego segmentu nieruchomości wydaje się być znacznie ograniczony i uzależniony przede wszystkim od klientów zza wschodniej granicy.

1.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

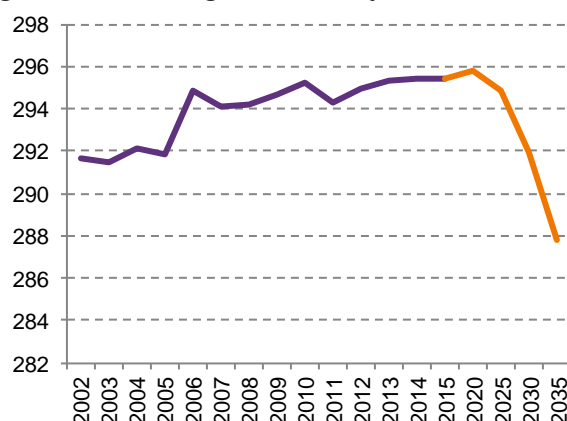
1.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 1.1. 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			
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
2013	295282	333	-279	54	1367	1,1	-0,9	4,6
2014	295459	483	35	518	1448	1,6	0,1	4,9

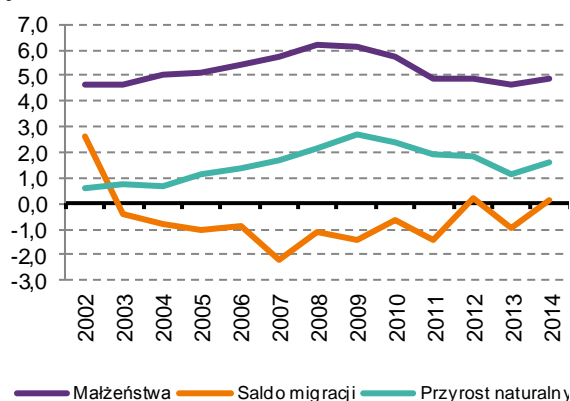
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Białegostoku (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.2. Relacje demograficzne w Białymstoku (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Tabela 1.2. Gospodarstwa domowe w Białymstoku

Gospodarstwa domowe i ludność	Gospodarstwa domowe (liczba)		Udział (w %)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	115492	118752	100%	100%
w tym z 1 osobą	37692	35056	33%	30%
w tym z 2 osobami	26506	32918	23%	28%
w tym z 3 osobami	22420	24343	19%	20%
w tym z 4 osobami	19632	18247	17%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	9242	8188	8%	7%
Ludność w gospodarstwach	286224	291908		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,46		

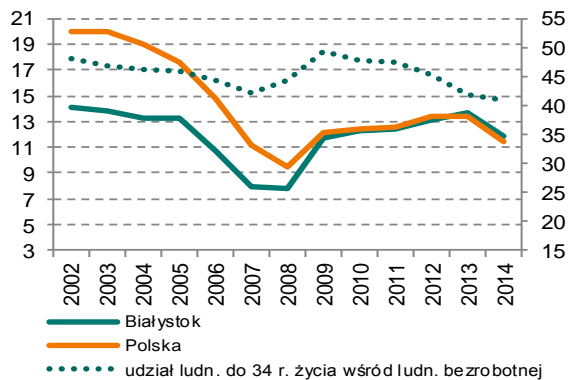
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Tabela 1.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Białymstoku

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	66,5	16,9	16,6
2011	66,1	16,9	17,0
2012	65,6	16,8	17,6
2013	65,0	16,9	18,1
2014	64,4	16,9	18,7

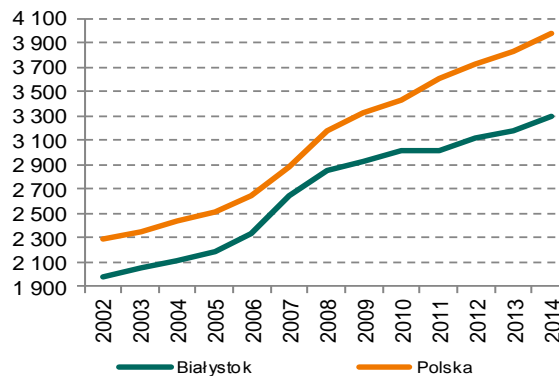
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Białymstoku (%; P. os)



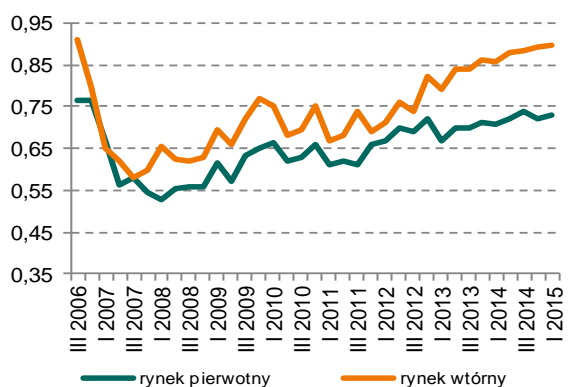
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Białymstoku (zł/miesiąc)



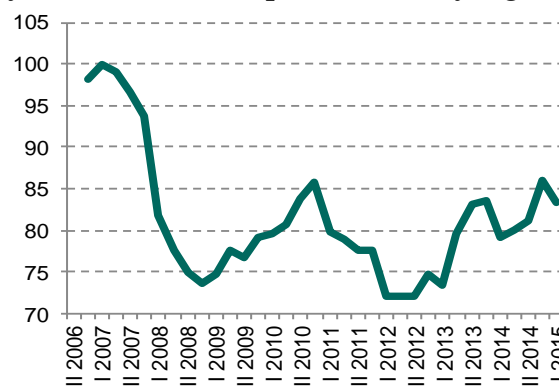
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Białymstoku (m kw.)



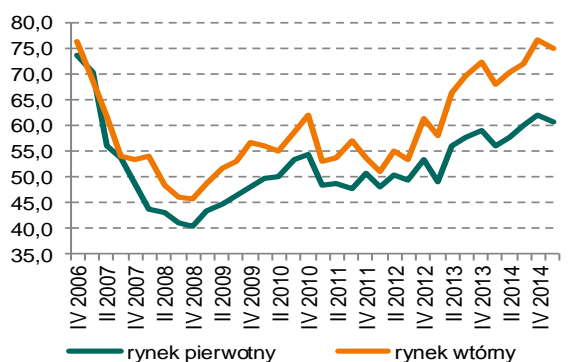
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Białymstoku (krotność przec. mies. wynagr.)



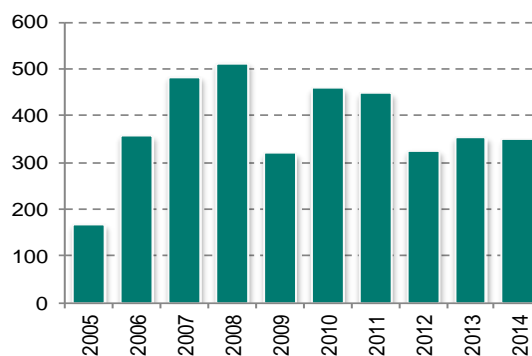
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Białymstoku (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Wykres 1.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Białymstoku (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

1.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 1.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	117942	117400	121054	122593	124330
- mieszkania na 1000 ludności	400	398	410	415	421
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	7097	7215	7334	7439	7558
- przeciętna (m kw.)	60,2	58,7	60,6	60,7	60,8
-na osobę (m kw.)	24,0	24,3	24,9	25,2	25,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,7	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4
L. gospodarstw domowych wg NSP		118752			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,01			

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

1.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 1.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	9	10	10	10	10
2	Biura pośredników	70	80	85	87	90
3	Kancelarie notarialne	22	25	25	25	25
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	40	42	45	45	50
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	400	420	420	430	450

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

Tabela 1.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	2256	2750	2275	2371	2565
Wartość w mln zł	566,77	683,87	488,78	469,26	506,43

Źródło: szacunki NBP O/O w Białymstoku.

Tabela 1.7. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	1457	1184	1845	1366	1275
- indywidualne	197	156	270	209	185
- na sprzedaż lub wynajem	1172	1028	1515	986	1090
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	2075	1191	2013	1324	2031
- indywidualne	190	150	146	152	142
- na sprzedaż lub wynajem	1798	1041	1867	1172	1889
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	1632	1713	2249	1574	1736
- indywidualne	220	214	239	172	208
- spółdzielcze	0	79	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1187	1331	1904	1402	1430
- społeczne czynszowe	125	0	0	2	38
- komunalne	100	0	87	0	60

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Tabela 1.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	1632	1713	2249	1574	1736
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	130,8	128,9	155,2	107,9	119,1
- na 1000 ludności	5,5	5,8	7,6	5,3	5,9
- na 1000 zaw. małżeństw	958	1194	1557	1151	1199
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	72	-278	-805	-207	-288
- na 1000 ludności	0,2	-0,9	-2,7	-0,7	-0,97
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)	83,2	75,2	69,0	68,6	68,6
Liczba izb oddanych	5671	5919	7037	5032	5631
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,3	3,5	3,1	3,2	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)	23,1	21,8	22,1	21,5	21,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku.

Tabela 1.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedoniczna (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	4791	4790	4729	4243	4358	.	.
II 2010	4640	4802	4709	4369	4296	.	.
III 2010	4790	4732	4752	4286	4424	.	.
IV 2010	4778	4755	4809	4169	4378	.	.
I 2011	4830	4821	4862	4391	4393	.	.
II 2011	4823	4782	4810	4334	4435	.	.
III 2011	4828	4843	4778	4044	4421	.	.
IV 2011	4825	4601	4754	4349	4466	.	.
I 2012	4776	4577	4724	4304	4486	.	.
II 2012	4731	4384	4674	4018	4411	.	.
III 2012	5011	4507	4588	4177	4455	.	.
IV 2012	4951	4357	4583	3797	4353	.	.
I 2013	4965	4610	4576	3899	4407	22,6	19,0
II 2013	4936	4428	4546	3728	4383	23,3	19,3
III 2013	4949	4526	4520	3755	4400	25,9	17,6
IV 2013	4938	4493	4494	3670	4363	25,6	23,7
I 2014	4856	4501	4510	3712	4340	23,7	22,7
II 2014	4840	4488	4450	3685	4472	23,4	27,3
III 2014	4885	4431	4443	3701	4453	23,9	23,5
IV 2014	4909	4570	4445	3702	4482	22,9	30,0
I 2015	4881	4526	4423	3665	4454	24,0	26,7

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

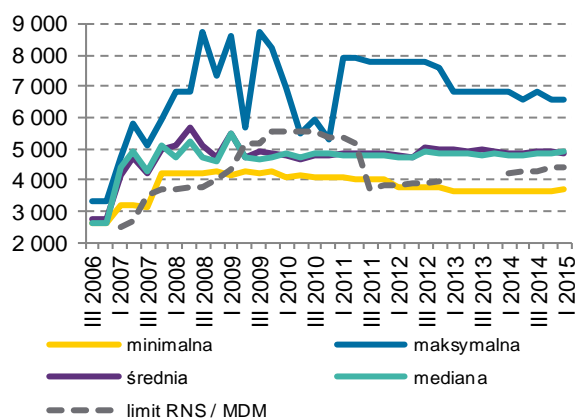
Tabela 1.10 Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Białymstoku

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.)
I 2010	99,2	99,0	102,4	103,8	98,8	87,0	95,7	102,5	95,7	91,7
II 2010	96,8	100,3	99,6	103,0	98,6	97,9	96,5	102,1	101,6	96,4
III 2010	103,2	98,5	100,9	98,1	103,0	97,3	98,9	102,4	102,0	107,6
IV 2010	99,7	100,5	101,2	97,3	99,0	98,9	98,3	104,1	102,0	99,2
I 2011	101,1	101,4	101,1	105,3	100,3	100,8	100,6	102,8	103,5	100,8
II 2011	99,9	99,2	98,9	98,7	101,0	103,9	99,6	102,1	99,2	103,2
III 2011	100,1	101,3	99,3	93,3	99,7	100,8	102,3	100,5	94,4	99,9
IV 2011	99,9	95,0	99,5	107,5	101,0	101,0	96,8	98,9	104,3	102,0
I 2012	99,0	99,5	99,4	99,0	100,4	98,9	94,9	97,2	98,0	102,1
II 2012	99,1	95,8	98,9	93,4	98,3	98,1	91,7	97,2	92,7	99,5
III 2012	105,9	102,8	98,2	104,0	101,0	103,8	93,1	96,0	103,3	100,8
IV 2012	98,8	96,7	99,9	90,9	97,7	102,6	94,7	96,4	87,3	97,5
I 2013	100,3	105,8	99,8	102,7	101,2	104,0	100,7	96,9	90,6	98,2
II 2013	99,4	96,1	99,3	95,6	99,5	104,3	101,0	97,3	92,8	99,4
III 2013	100,3	102,2	99,4	100,7	100,4	98,8	100,4	98,5	89,9	98,8
IV 2013	99,8	99,3	99,4	97,7	99,2	99,7	103,1	98,1	96,7	100,2
I 2014	98,3	100,2	100,4	101,1	99,5	97,8	97,6	98,6	95,2	98,5
II 2014	99,7	99,7	98,7	99,3	103,0	98,1	101,4	97,9	98,8	102,0
III 2014	100,9	98,7	99,8	100,4	99,6	98,7	97,9	98,3	98,6	101,2
IV 2014	100,5	103,1	100,0	100,0	100,7	99,4	101,7	98,9	100,9	102,7
I 2015	99,4	99,0	99,5	99,0	99,4	100,5	100,6	98,1	98,7	102,6

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

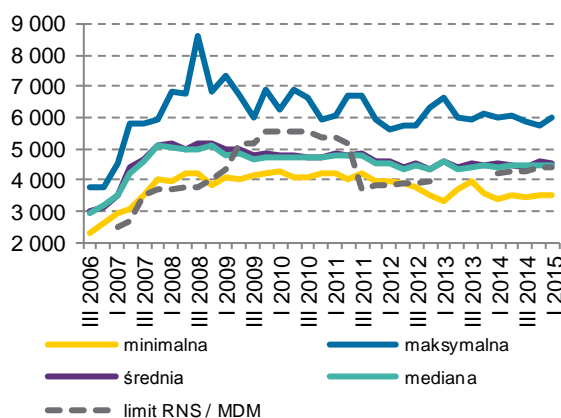
1.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 1.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.)



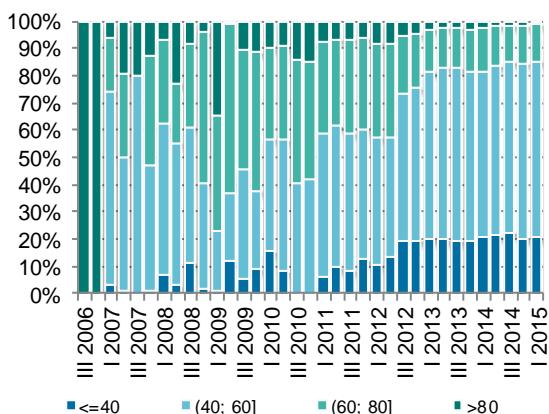
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)



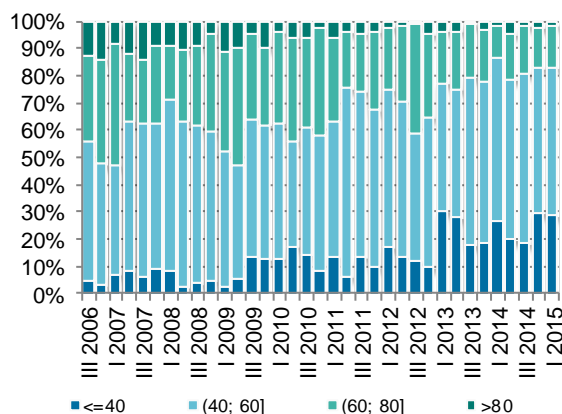
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



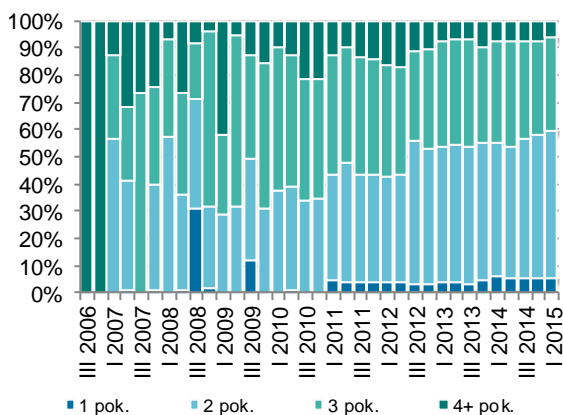
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



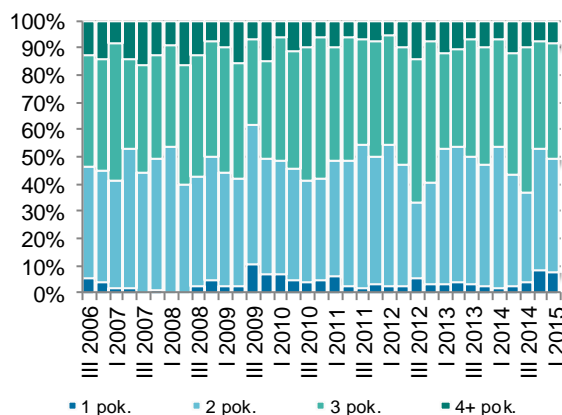
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



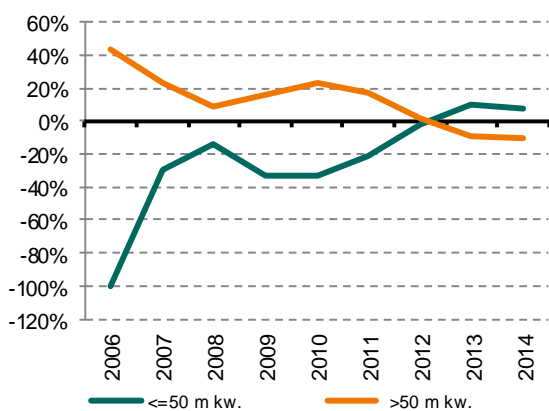
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



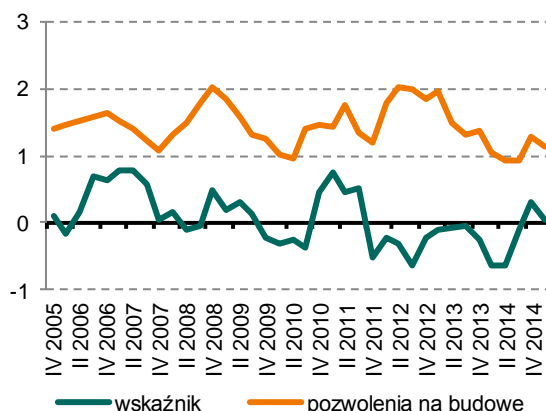
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

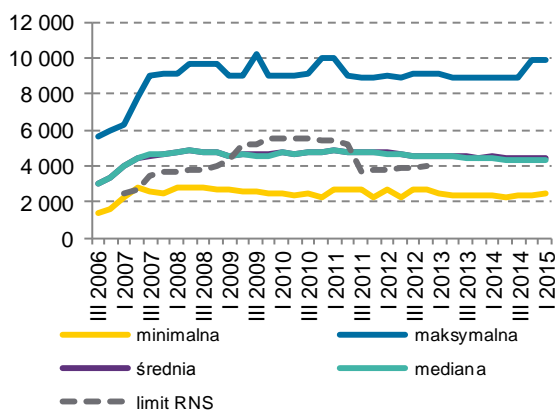
Wykres 1.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku.

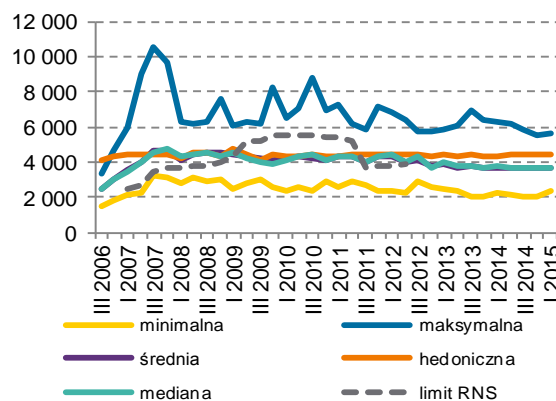
1.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 1.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



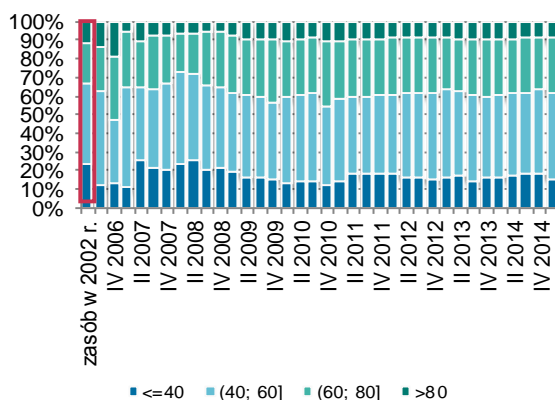
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



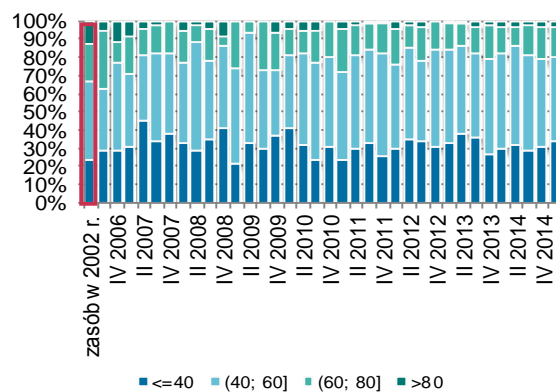
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



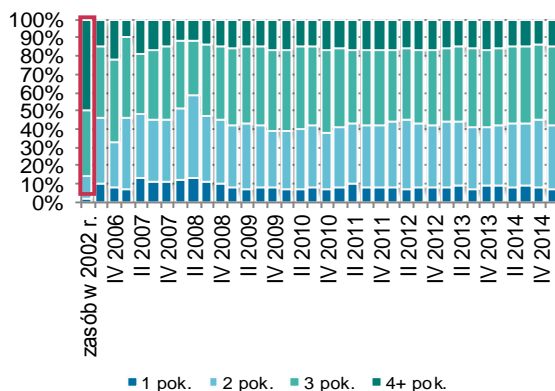
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



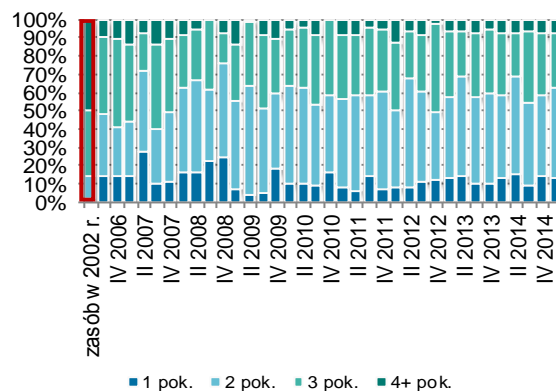
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



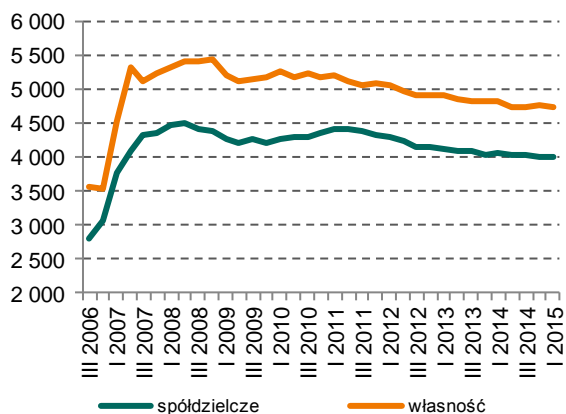
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



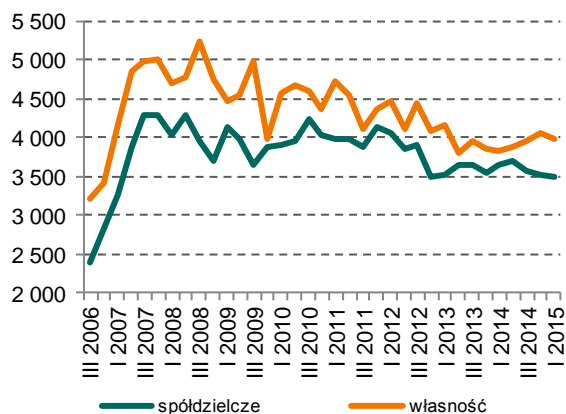
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



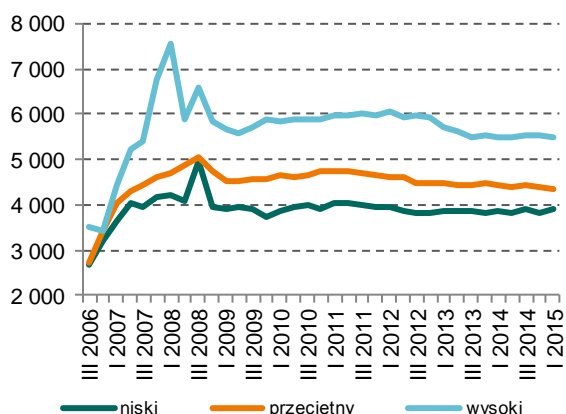
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



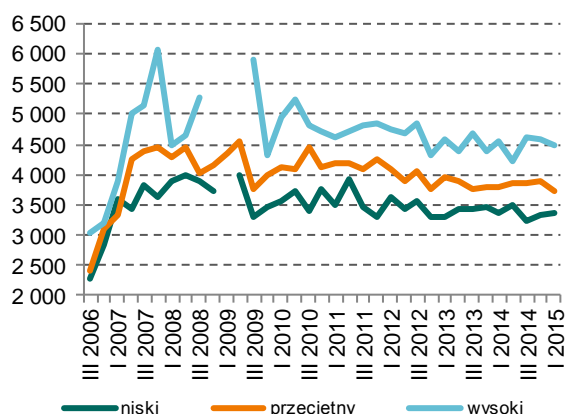
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



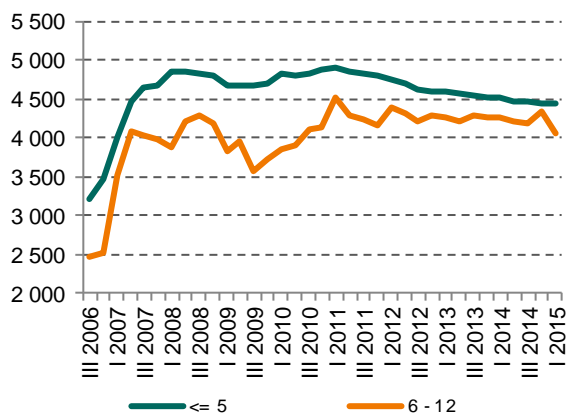
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



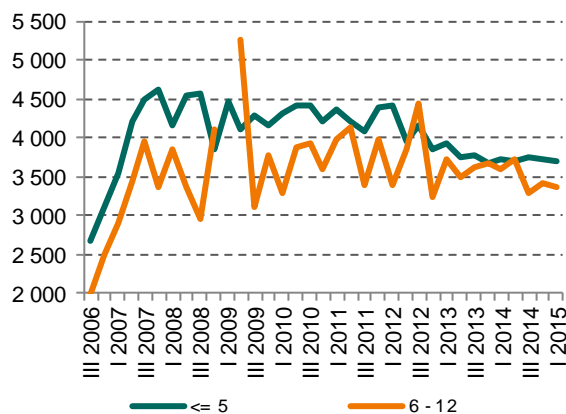
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



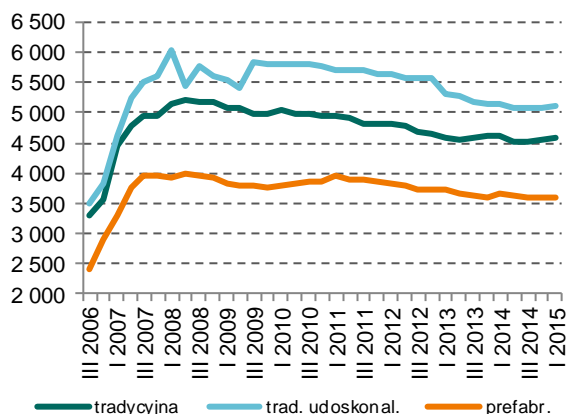
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



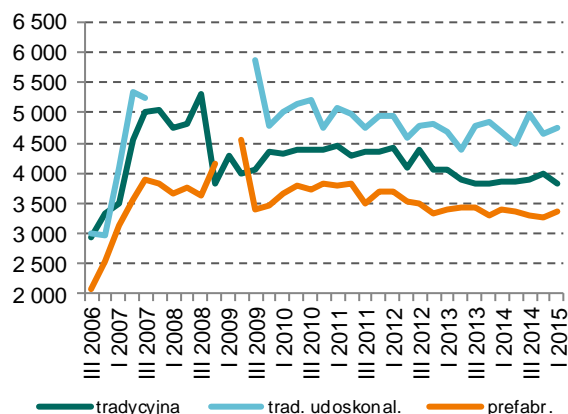
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



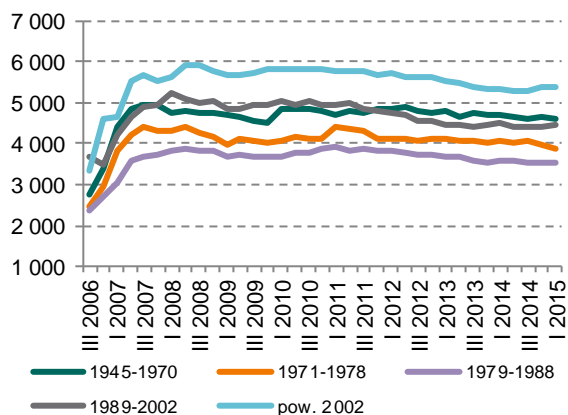
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



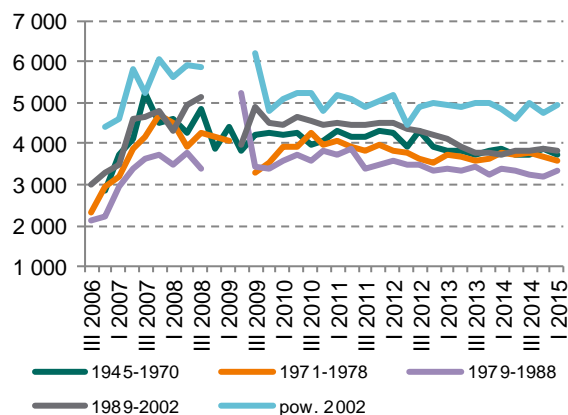
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



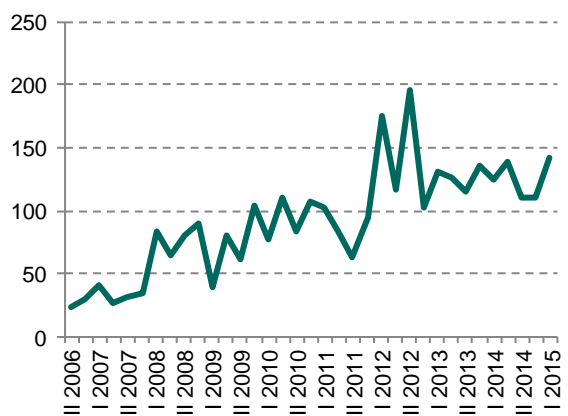
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

Wykres 1.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Białymstoku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku.

2. Bydgoszcz

2.1. Nieruchomości mieszkaniowe

2.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2014 r. w Bydgoszczy zdecydowana większość czynników demograficznych kształtujących popyt na mieszkania uległa pogorszeniu. Odnotowano kolejny rok, w którym spadła liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały. Potwierdza to powiększające się ujemne saldo migracji stałej, które wyniosło minus 1097 w 2014 r. Współczynnik migracji stałej w Bydgoszczy wyniósł w 2014 r. minus 3,1%, wobec minus 2,7% w roku poprzednim. Pozytywnie na tym tle prezentuje się liczba małżeństw zawartych w 2014 r. w Bydgoszczy, która wzrosła do 1699 (o 8,6% więcej niż przed rokiem). W związku z tym współczynnik małżeństw wzrósł o 0,4 p.p. (r/r) i wyniósł 4,8%. Na przestrzeni ostatnich lat w Bydgoszczy obserwowane jest stale powiększające się ujemne saldo przyrostu naturalnego. Saldo przyrostu naturalnego zmalało z minus 608 osób w 2013 r. do minus 424 w 2014 r. Ostatnie lata uwidocznily zmiany w strukturze wiekowej ludności zachodzące na skutek zjawiska starzenia się społeczeństwa. Na koniec 2014 r. liczba osób w wieku przedprodukcyjnym utrzymała się na poziomie z roku poprzedniego i stanowiła 15,7% mieszkańców Bydgoszczy. Systematycznie od 2005 r. maleje udział ludności w wieku produkcyjnym – w 2014 r. wyniósł on 61,9%. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym wzrósł do 22,4%.

W 2014 r. poprawie uległa część czynników ekonomicznych mających wpływ na kształtowanie się popytu na rynku mieszkaniowym. W 2014 r. w Bydgoszczy stopa bezrobocia rejestrowanego obniżyła się o 1,3 p.p. w stosunku do 2013 r. i wyniosła 7,5%. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w ubiegłym roku r/r o 123 zł do poziomu 3449 zł. Od lat utrzymuje się znaczny udział osób w wieku do 34 r. życia wśród bezrobotnych. Należy jednak podkreślić, że od 2009 r., gdy udział ten wyniósł rekordowe 50%, następuje jego zmniejszanie się i w 2014 r. ukształtował się on na poziomie 36,8%.

Według danych Biura Informacji Kredytowej w 2014 r. liczba udzielonych kredytów była o 4,5% niższa w porównaniu z poprzednim rokiem, a łączna wartość kredytów udzielonych przez banki na zakup mieszkań w Bydgoszczy wzrosła o 4,5% w stosunku do 2013 r.

2.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy w Bydgoszczy powiększył się w 2014 r. o 1225 mieszkań w porównaniu z 2013 r., co stanowi wzrost o 0,8%. Liczba lokali przypadająca na 1000 mieszkańców na koniec 2014 r. wzrosła do 411. Przeciętna liczba osób przypadających na 1 mieszkanie była taka sama, jak w 2013 r. Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrosła o 0,3 m kw. i wyniosła 23,8 m kw.

2.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

2.1.3.1. Rynek pierwotny

Ceny ofertowe na rynku pierwotnym w 2014 r. w porównaniu z 2013 r. wykazywały lekką tendencję zniżkową. Średnia cena ofertowa m kw. w IV kw. 2014 r. ukształtowała się na poziomie 5149 zł i była o 2,5% niższa od tej odnotowanej w IV kw. roku poprzedniego (5279 zł). Odmienne kształtowały się ceny transakcyjne na rynku pierwotnym, gdzie odnotowano ich wzrost o 2% r/r. W IV kw. 2014 r. średnia cena transakcyjna m kw. kształtowała się na poziomie 4618 zł, wobec 4528 zł w IV kw. 2013 r. Za przeciętne wynagrodzenie w 2014 r. na rynku pierwotnym można było nabyć 0,72 m kw. nowego mieszkania (2013 r. 0,69 m kw.).

W 2014 r. został uruchomiony rządowy program MDM#. Limit programu MDM dla Bydgoszczy w IV kw. 2014 r. wynosił 4418 zł/m kw. i został ustalony na poziomie niższym niż średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym (4618 zł/m. kw.) w IV kw. 2014 r.

W 2014 r. w Bydgoszczy oddano do użytkowania 1225 mieszkań, czyli o 17,3% więcej niż w roku poprzednim. Na przestrzeni ostatnich 13 lat, więcej mieszkań oddano do użytkowania tylko w 2008 r. – 1512 sztuk. Liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań, wyniosła 1704 w 2014 r. i była ponad dwukrotnie wyższa od tej z 2013 r. W ciągu ostatnich 13 lat więcej pozwoleń wydano tylko w 2007 r. i 2008 r. – odpowiednio 2984 i 2396. W 2014 r. rozpoczęto budowę 1208 mieszkań, co dało wynik na poziomie zbliżonym do 2013 r. - 1204 mieszkań. Według szacunków O/O NBP w Bydgoszczy w 2014 r. sprzedano na rynku pierwotnym prawie 900 mieszkań. Największym zainteresowaniem nabywców cieszyły się mieszkania 2-3 pokojowe o metrażu od 40 do 60 m kw. Należy jednak zauważyć, że o ile w 2013 r. udział mieszkań 2-3 pokojowych w łącznej sprzedaży wyniósł 84,9%, to w 2014 r. udział ten zmniejszył się do poziomu 81%. Wzrósł udział transakcji mieszkaniowymi 4 pokojowymi i większymi z 7,4 % w 2013 r. do 12,0% w 2014 r.

Rok 2014 był dla rynku pierwotnego czasem stabilnego rozwoju. Część deweloperów po ukończeniu inwestycji wstrzymała się z dalszymi realizacjami, natomiast kilka wieloetapowych projektów jest kontynuowanych. Pojawili się także nowi inwestorzy, którzy w większości przypadków rozpoczęli realizację niewielkich, do 50 mieszkań, budynków. W Bydgoszczy pojawił się nowy inwestor, który zamierza na terenie o powierzchni około 10 ha, po dawnej fabryce Makrum na Osiedlu Leśnym, wybudować docelowo 1100 lokali mieszkalnych o powierzchni 65,5 tys. m kw. W ramach tej inwestycji przewiduje się także wybudowanie 43,5 tys. m kw. powierzchni handlowych, usługowych oraz biurowych.

2.1.3.2. Rynek wtórny

Ceny ofertowe na rynku wtórnym w 2014 r. wykazywały tendencję zwyżkową w porównaniu z cenami z roku 2013. Średnia cena ofertowa m kw. mieszkania w IV kw. 2014 r. wynosiła 3830 zł i była o 2,5% wyższa niż rok wcześniej, gdy odnotowano poziom 3736 zł. Drugi rok z rzędu obserwujemy minimalny wzrost cen transakcyjnych w tym segmencie rynku mieszkaniowego. Średnia cena transakcyjna m kw. w IV kw. 2014 r. wynosiła 3450 zł i była o 1,4% wyższa niż w IV kw. roku poprzedniego, gdy wyniosła 3403 zł. Za przeciętne wynagrodzenie można było kupić

w 2014 r. na rynku wtórnym 0,99 m kw. mieszkania (2013 r. – 0,97 m kw.). Wydłużył się średni czas sprzedaży mieszkania ze 109 dni w 2013 r. do 143 dni w 2014 r. Według szacunków O/O NBP w Bydgoszczy w 2014 r. sprzedano prawie 1400 mieszkań na rynku wtórnym.

Największym zainteresowaniem nabywców cieszyły się mieszkania 2-3 pokojowe o metrażu od 40 do 60 m kw. Ich udział w łącznej liczbie transakcji nie zmienił się i wyniósł około 77%. Mieszkania wybudowane po 2002 r. były wyceniane wyżej niż mieszkania starsze, budowane w technologii prefabrykowanej. Decydujące znaczenie przy zakupie mieszkania w większości przypadków ma niezmiennie w pierwszej kolejności jego lokalizacja, a następnie cena.

Średnie stawki najmu w Bydgoszczy wzrosły z 19,5 zł/m kw./m-c w IV kw. 2013 r. do 22,5 zł/m kw./m-c w IV kw. 2014 r.

2.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Zmiany demograficzne zachodzące w Bydgoszczy mogą niekorzystnie wpływać na popyt na rynku mieszkaniowym. Z jednej strony obserwowany jest systematyczny spadek liczby ludności, ujemny przyrost naturalny, a także bardzo niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej ludności, efektem czego jest zmniejszająca się liczba mieszkańców miasta w wieku produkcyjnym, a zwiększająca się liczba osób w wieku poprodukcyjnym. Z drugiej strony liczba mieszkań stanowiących substancję mieszkaniową w mieście systematycznie wzrasta (na przestrzeni ostatnich 13 lat łącznie o 14,4%).

2.2. Nieruchomości komercyjne

2.2.1. Biurowe

Zasób nowoczesnych powierzchni biurowych w Bydgoszczy na koniec 2014 r. wynosił około 44000 m kw. i nie zmienił się względem roku poprzedniego¹. Z uwagi na fakt, że Bydgoszcz staje się coraz bardziej atrakcyjnym miejscem na inwestycje związane z sektorem usług dla biznesu (centra BPO#/SSC#) należy spodziewać się zwiększonych inwestycji mających na celu dostarczenie dla potencjalnych klientów nowoczesnych powierzchni biurowych. W 2014 r. rozpoczęto budowę 10000 m kw. powierzchni biurowej klasy A i B+, która ma być wprowadzona na rynek w 2015 r. W kolejnych latach planowane jest wybudowanie około 60000 m kw. nowoczesnych powierzchni biurowych. Obecnie stopa pustostanów wynosi około 24%². Czynsze wraz z opłatami eksploatacyjnymi są na poziomie niższym o około 10 – 20% od tych, które można spotkać w większych miastach wojewódzkich. Stawki miesięczne czynszu za nowoczesną powierzchnię biurową klasy B wahają się od 6,5 do 8,0 euro/m kw. natomiast klasy A mieszczą się w przedziale 8,0-10,0 euro/m kw.³

1 JLL, „Polska: Nowe lokalizacje biurowe”, maj 2014 r.

2 JLL, „Polska: Nowe lokalizacje biurowe”, maj 2014 r.

3 JLL, „Polska: Nowe lokalizacje biurowe”, maj 2014 r.

2.2.2. Handlowe

W trakcie 2014 r. zasób powierzchni handlowych w Bydgoszczy nie zmienił się względem 2013 r. i wyniósł około 197000 m kw.⁴ Współczynnik pustostanów oraz nasycenie powierzchnią handlową, także pozostały na podobnym poziomie jak w 2013 r. i wyniosły odpowiednio 5,3% oraz 550 m kw. na 1000 mieszkańców⁵. Na terenie Bydgoszczy w 2014 r. funkcjonowało 8 centrów handlowych oraz 1 park handlowy. W 2014 r. sfinalizowana została sprzedaż Centrum Handlowego Focus Mall Bydgoszcz za kwotę około 122 mln euro⁶. Była to druga pod względem wartości transakcja w obszarze nieruchomości handlowych w Polsce. W związku z planowanym w 2015 r. zakończeniem rozbudowy dwóch istniejących centrów handlowych oraz oddaniem do użytku Centrum Handlowego Zielone Arkady łączna podaż powierzchni handlowych w centrach handlowych zlokalizowanych w Bydgoszczy wzrośnie o 63000 m kw. i wyniesie na koniec 2015 r. łącznie około 260000 m kw. Oddanie pod koniec 2015 r. do użytku Centrum Handlowego Zielone Arkady o powierzchni najmu 51000 m kw.⁷ będzie największym tego typu przedsięwzięciem w Polsce w bieżącym roku. Koszt budowy CH Zielone Arkady ma wynieść około 150 mln euro. W 2014 r. potencjalny inwestor definitywnie wycofał się z budowy w Bydgoszczy Centrum Handlowego Makrum o łącznej powierzchni 60000 m kw. Ponadto w sierpniu 2015 r. zostanie oddany do użytku w Bydgoszczy sklep sieci Ikea o łącznej powierzchni handlowej 30000 m kw.

2.2.3. Magazynowe

Region kujawsko – pomorski charakteryzuje rozwijający się rynek magazynowy, którego atuty to centralna lokalizacja i dostęp do autostrady A1 łączącej północ z południem kraju. Na koniec 2014 r. zasób powierzchni magazynowych w regionie wyniósł około 126000 m kw., z czego w pobliżu Torunia znajdują się 2 centra magazynowo-logistyczne o łącznej powierzchni najmu 96000 m kw. i w Bydgoszczy 1 centrum magazynowe o powierzchni najmu 30000 m kw. W Toruniu i okolicach planowana jest dalsza rozbudowa istniejących powierzchni magazynowych o około 56000 m kw. oraz budowa nowego centrum magazynowo-logistycznego o powierzchni 60000 m kw. Z kolei w Bydgoszczy w drugiej połowie 2015 r. planowana jest budowa centrum produkcyjno-magazynowego i logistycznego o planowanej powierzchni zabudowy około 90000 m kw. Wskaźnik pustostanów wyniósł w grudniu 2014 r. 29,1%. Cena wyjściowa wynajmu powierzchni magazynowej w Toruniu kształtuje się na poziomie 2,8 euro/m kw./m-c, a w Bydgoszczy 3,5 euro/m kw./m-c⁸.

2.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Według stanu na koniec 2014 r. średnia transakcyjna stawka czynszu notowanego w złotych za biura ukształtowała się na poziomie 35,26 zł/m kw./m-c dla klasy A i była o 5% wyższa od tej z końca 2013 r. gdy wyniosła 33,59 zł/m kw./m-c. Średnia transakcyjna stawka czynszu notowa-

4 Dane pochodzą ze strony internetowej Polskiej Rady Centrów Handlowych.

5 Cushman & Wakefield: „MARKETBEAT Raport o rynku nieruchomości w Polsce”, wiosna 2015 r.

6 Cushman & Wakefield: „MARKETBEAT Raport o rynku nieruchomości w Polsce”, wiosna 2015 r.

7 Cushman & Wakefield: „MARKETBEAT Raport o rynku nieruchomości w Polsce”, wiosna 2015 r.

8 Cushman & Wakefield: „MARKETBEAT Raport o rynku nieruchomości w Polsce” wiosna 2015 r.

nego w złotych za biura klasy B ukształtowała się na poziomie 29,28 zł/m kw./m-c według stanu na koniec 2014 r. Średnia wysokość kosztów eksploatacyjnych dla czynszów wyrażonych w złotych na koniec 2014 r. wyniosła 11,65 zł/m kw./m-c dla budynków klasy A oraz 8,05 zł/m kw./m-c dla budynków klasy B. Średnia długość kontraktów najmu w przypadku transakcji wynosiła 5 lat.

Średnia stawka czynszów notowanych w euro z umów obowiązujących na koniec 2014 r. w lokalach handlowych typu prime# ukształtowała się na poziomie 30,04 euro/m kw./m-c i była o 13,7% niższa od stawki z końca 2013 r. gdy wyniosła 34,79 euro/m kw./m-c. W przypadku stawek czynszów notowanych w walucie polskiej, także obserwowano obniżenie stawki czynszu z poziomu 47,77 zł/m kw./m-c na koniec 2013 r., do poziomu 45,44 zł/m kw./m-c na koniec 2014 r. tj. o 4,9%. Średnie koszty eksploatacji dla czynszów wyrażonych w walucie polskiej wzrosły o 30,7% z 18,47 zł/m kw./m-c na koniec 2013 r. do 24,14 zł/m kw./m-c na koniec 2014 r. W przypadku umów zawartych w euro średnie koszty eksploatacji kształtowały się na zbliżonym poziomie 23,2 zł/m kw./m-c. Długość kontraktów najmu w przypadku umów w złotych wyniosła 4 lata w 2013 r. i 2014 r., dla umów wyrażonych w euro nastąpił spadek długości przeciętnego kontraktu z 7 lat w 2013 r. do 6 lat w 2014 r.

2.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

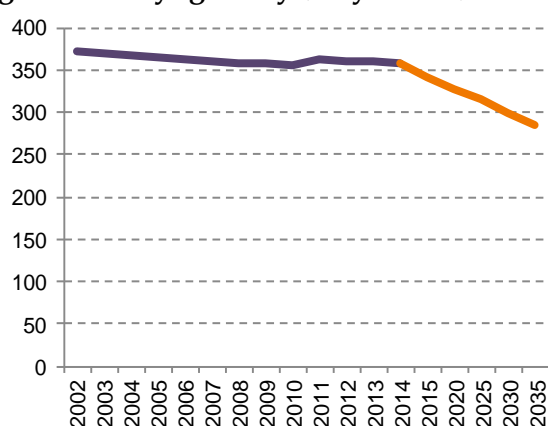
2.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 2.1. Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	359428	-608	-986	-1594	1564	-1,7	-2,7	4,4
2014	357652	-424	-1097	-1521	1699	-1,2	-3,1	4,8

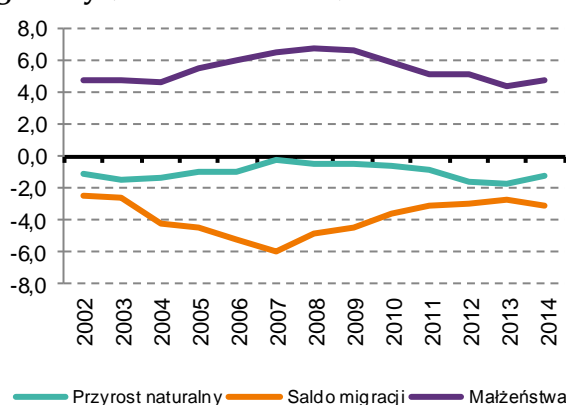
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Bydgoszczy (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.2. Relacje demograficzne w Bydgoszczy (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Tabela 2.2. Gospodarstwa domowe w Bydgoszczy

Gospodarstwa domowe i ludność	Gospodarstwa domowe (liczba)		Udział (w %)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	144502	145756	100%	100%
w tym z 1 osobą	39188	39888	27%	27%
w tym z 2 osobami	38108	43942	26%	30%
w tym z 3 osobami	31667	30756	22%	21%
w tym z 4 osobami	24849	20581	17%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	10690	10589	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	367735	361782		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,54	2,48		

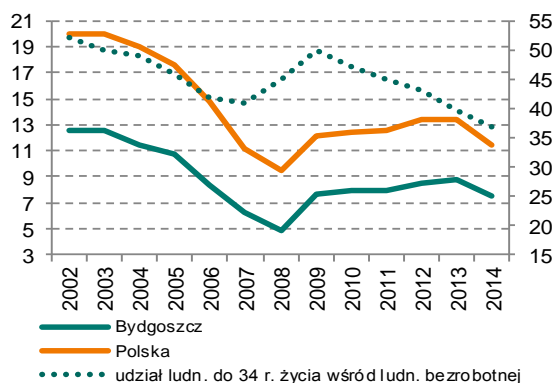
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Tabela 2.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Bydgoszczy

	Udział ludności (w %) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	64,3	16,2	19,5
2011	64,0	15,9	20,1
2012	63,5	15,7	20,8
2013	62,7	15,7	21,6
2014	61,9	15,7	22,4

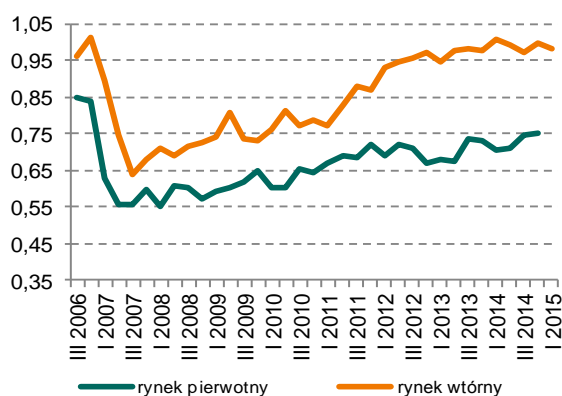
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Bydgoszczy (%; P. oś)



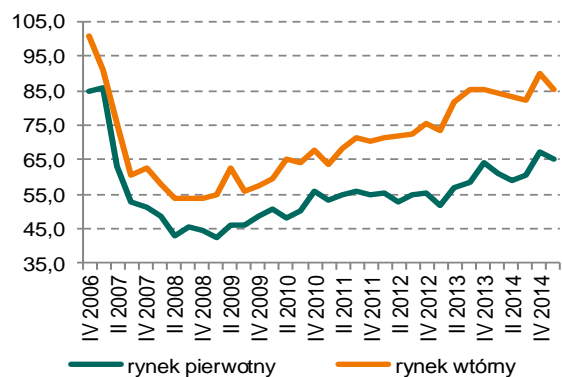
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Bydgoszczy (m kw.)



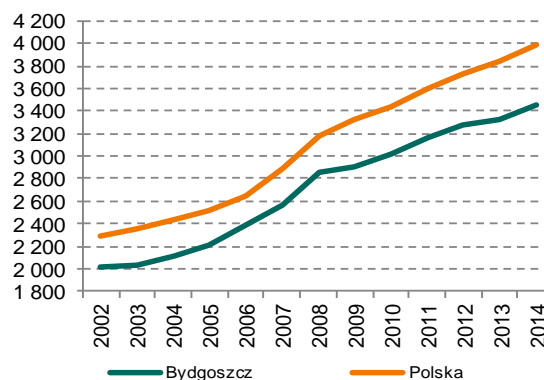
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Bydgoszczy (m kw.)



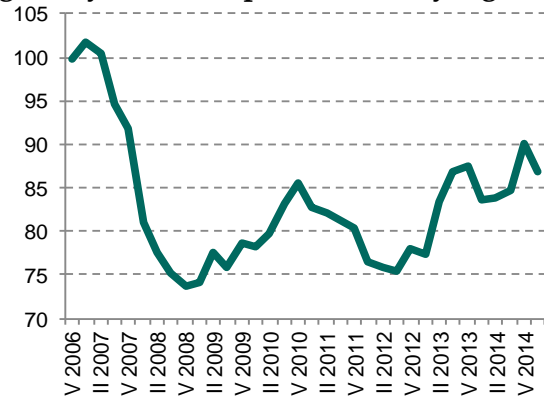
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Bydgoszczy (zł/miesiąc)



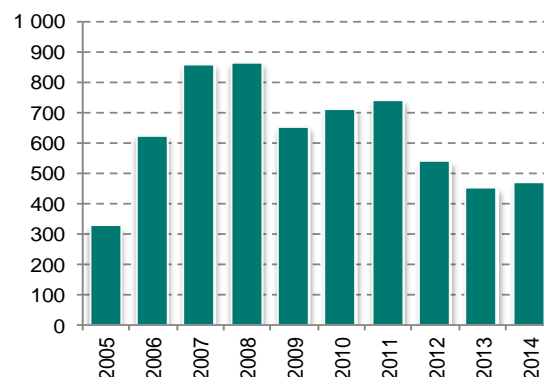
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Bydgoszczy (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Wykres 2.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Bydgoszczy (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

2.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 2.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	143192	144035	145037	145964	147128
- mieszkania na 1000 ludności	402	397	401	406	411
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	8265	8325	8386	8447	8514
- przeciętna (m kw.)	57,7	57,8	57,8	57,9	57,9
-na osobę (m kw.)	23,2	22,9	23,2	23,5	23,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,5	3,4	3,5	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
L. gospodarstw domowych wg NSP		145756			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,02			

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

2.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 2.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	25	25	25	29	29
2	Pośrednicy nieruchomości	296	323	312	312	312
3	Kancelarie notarialne	32	34	34	31	39
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	84	84	87	91	96
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	20	20	20	20	20
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1405	1444	1491	1533	1575

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

Tabela 2.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	6348	5422	6012	5830	4889
Wartość w mln zł	1096	982	982	965	842

Źródło: Izba Skarbowa w Bydgoszczy (dane obejmują także sprzedaż mieszkań komunalnych).

Tabela 2.7. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	788	1255	1258	717	1704
- indywidualne	232	139	113	121	156
- na sprzedaż lub wynajem	484	1116	1145	596	1548
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	750	1261	837	1204	1208
- indywidualne	91	107	120	109	102
- na sprzedaż lub wynajem	334	910	717	1095	1002
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	996	865	1023	1044	1225
- indywidualne	113	123	141	216	171
- spółdzielcze	169	81	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	714	534	810	732	1016
- społeczne czynszowe	0	127	0	64	38
- komunalne	0	0	72	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Tabela 2.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	996	865	1023	1044	1225
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	70,0	63,2	64,2	72,2	73,4
- na 1000 ludności	2,8	2,4	2,8	2,9	3,4
- na 1000 zaw. małżeństw	474	461	549	668	721
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	1106	1011	842	520	474
- na 1000 ludności	3,11	2,78	2,33	1,45	1,33
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	70,3	73,1	62,8	69,2	59,9
Liczba izb oddanych	3404	2793	3073	3260	3564
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,4	3,2	3,0	3,1	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	20,6	22,6	20,9	22,2	20,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

Tabela 2.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hed. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	5080	4524	4202	3850	3843	.	18,0
II 2010	5026	4856	4270	3596	3616	.	16,1
III 2010	5036	4954	4233	3866	3760	.	18,8
IV 2010	4733	4606	4005	3814	3715	.	21,2
I 2011	4764	4730	4055	3945	3770	.	19,4
II 2011	4849	4635	4153	3733	3630	.	21,4
III 2011	4841	4575	4058	3583	3604	.	17,9
IV 2011	4880	4626	3923	3625	3548	.	24,0
I 2012	4846	4520	3885	3503	3587	.	21,6
II 2012	4851	4686	3932	3429	3587	.	20,8
III 2012	4859	4502	3606	3405	3614	.	21,0
IV 2012	4787	4615	3882	3371	3592	.	17,0
I 2013	4934	4855	3639	3434	3640	.	18,0
II 2013	5131	4815	3713	3349	3667	23,0	18,0
III 2013	5185	4896	3607	3357	3687	.	19,0
IV 2013	5279	4528	3736	3403	3682	19,0	20,0
I 2014	5040	4601	4019	3342	3704	.	18,6
II 2014	4951	4808	3536	3416	3709	.	19,7
III 2014	5100	4797	3758	3514	3685	22,5	22,1
IV 2014	5149	4618	3830	3450	3704	22,1	23,4
I 2015	5200	4619	3685	3531	3757	.	32,3

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

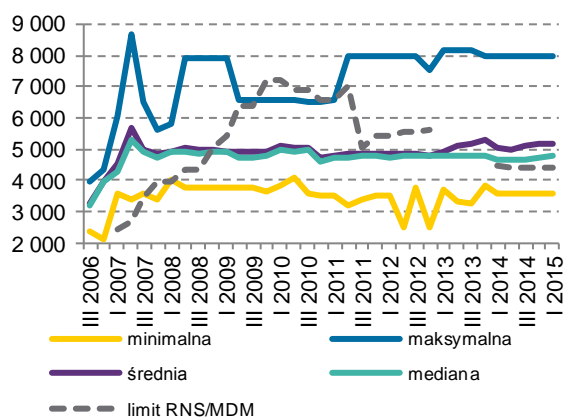
Tabela 2.10 Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy

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.)
I 2010	102,9	96,4	100,0	97,1	100,4	102,8	90,1	102,6	99,3	96,4
II 2010	98,9	107,3	101,6	93,4	94,1	102,6	100,4	106,3	101,6	100,4
III 2010	100,2	102,0	99,1	107,5	104,0	102,4	104,1	99,7	99,5	93,9
IV 2010	94,0	93,0	94,6	98,7	98,8	95,8	98,1	95,3	96,2	97,1
I 2011	100,7	102,7	101,2	103,4	101,5	93,8	104,6	96,5	102,5	98,1
II 2011	101,8	98,0	102,4	94,6	96,3	96,5	95,4	97,3	103,8	100,4
III 2011	99,8	98,7	97,7	96,0	99,3	96,1	92,3	95,9	92,7	95,8
IV 2011	100,8	101,1	96,7	101,2	98,4	103,1	100,4	98,0	95,0	95,5
I 2012	99,3	97,7	99,0	96,6	101,1	101,7	95,6	95,8	88,8	95,1
II 2012	100,1	103,7	101,2	97,9	100,0	100,0	101,1	94,7	91,9	98,8
III 2012	100,2	96,1	91,7	99,3	100,8	100,4	98,4	88,9	95,0	100,3
IV 2012	98,5	102,5	107,7	99,0	99,4	98,1	99,8	99,0	93,0	101,2
I 2013	103,1	105,2	93,7	101,9	101,3	101,8	107,4	93,7	98,0	101,5
II 2013	104,0	99,2	102,0	97,5	100,7	105,8	102,8	94,4	97,7	102,2
III 2013	101,1	101,7	97,1	100,2	100,5	106,7	108,8	100,0	98,6	102,0
IV 2013	101,8	92,5	103,6	101,4	99,9	110,3	98,1	96,2	100,9	102,5
I 2014	95,5	101,6	107,6	98,2	100,6	102,1	94,8	110,4	97,3	101,8
II 2014	98,2	104,5	88,0	102,2	100,1	96,5	99,9	95,2	102,0	101,1
III 2014	103,0	99,8	106,3	102,9	99,4	98,4	98,0	104,2	104,7	99,9
IV 2014	101,0	96,3	101,9	98,2	100,5	97,5	102,0	102,5	101,4	100,6
I 2015	101,0	100,0	96,2	102,3	101,4	103,2	100,4	91,7	105,7	101,4

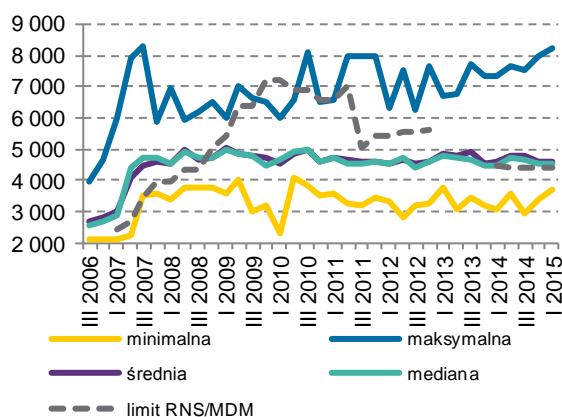
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

2.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 2.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 2.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

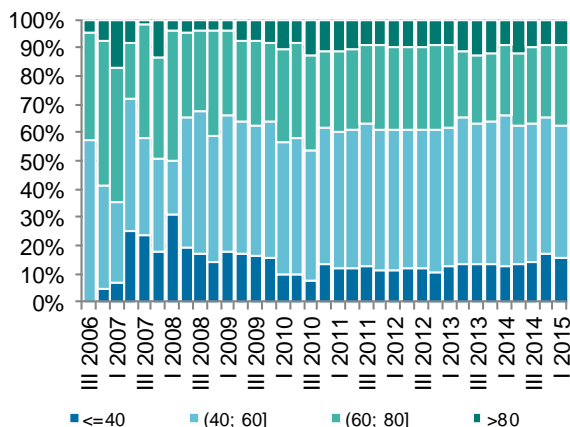


Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.



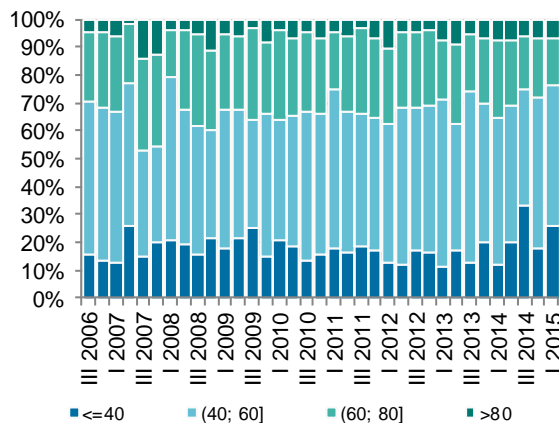
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



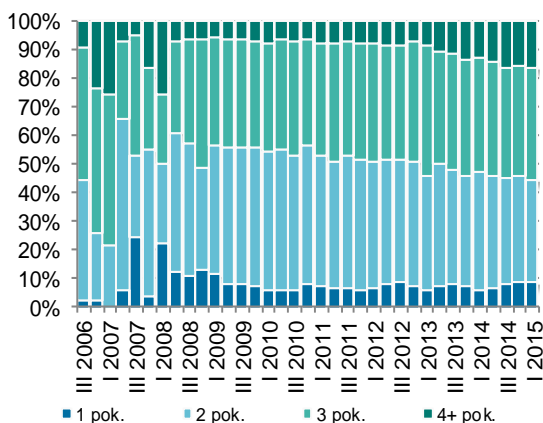
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



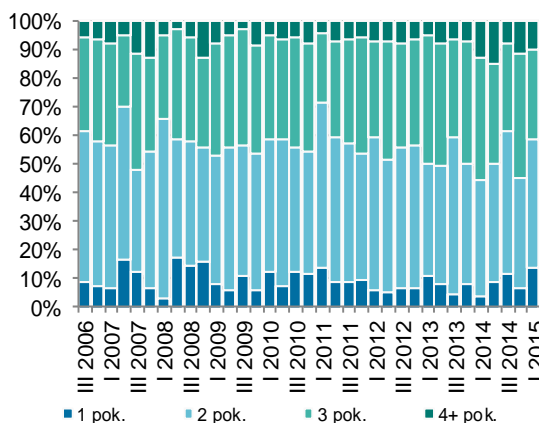
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



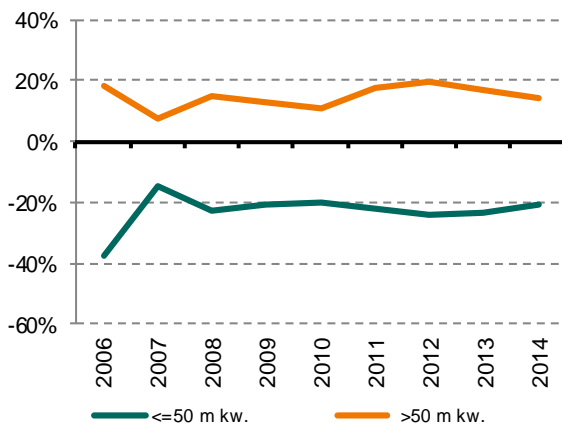
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



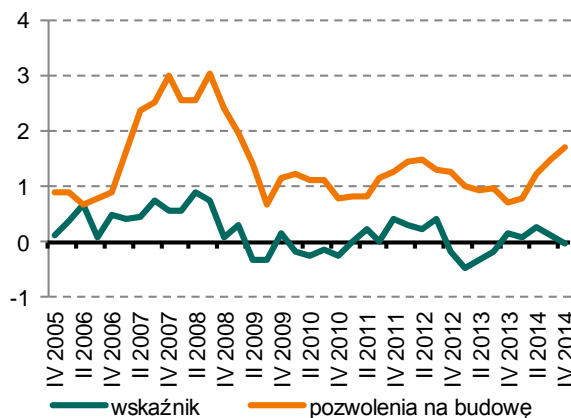
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

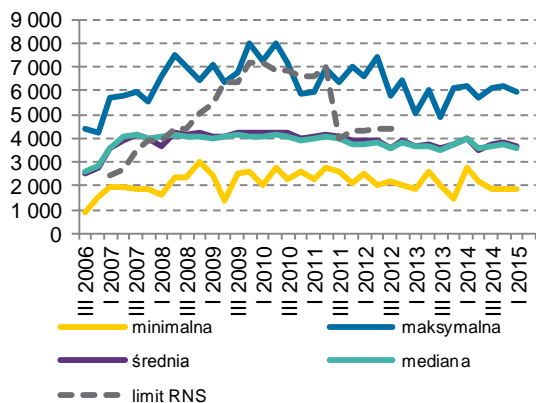
Wykres 2.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy.

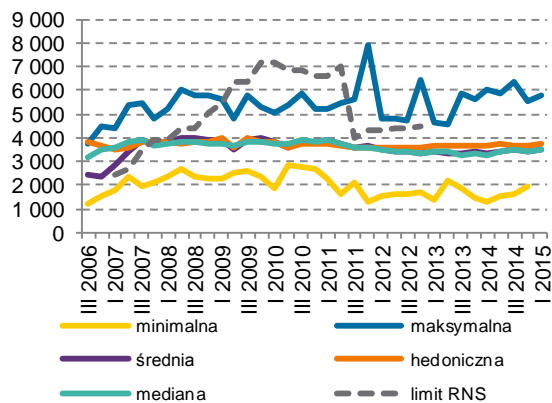
2.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 2.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



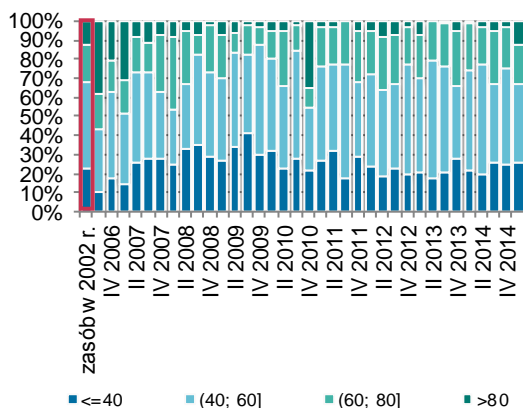
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



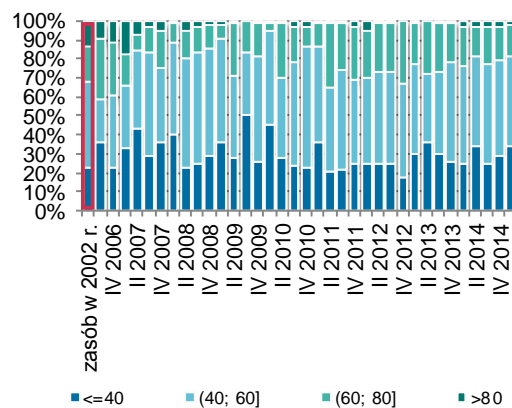
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



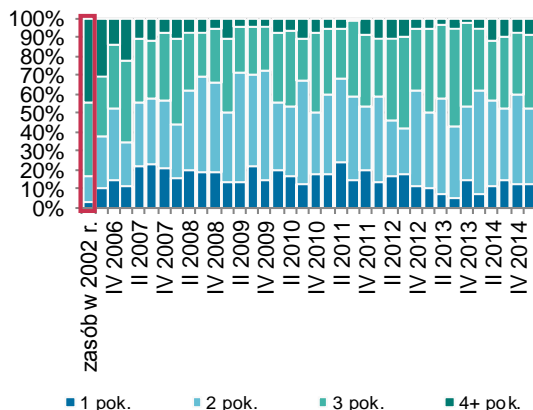
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



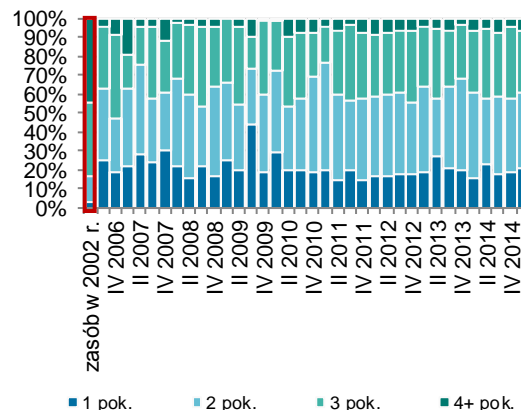
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



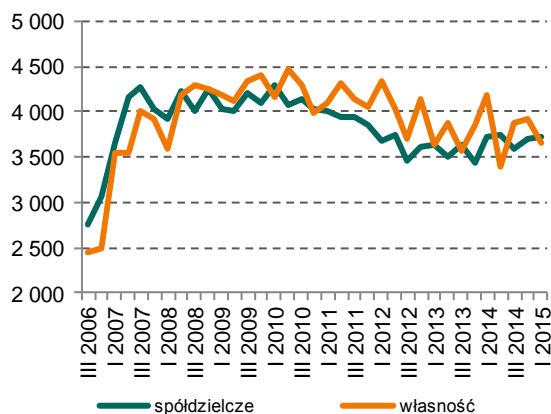
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



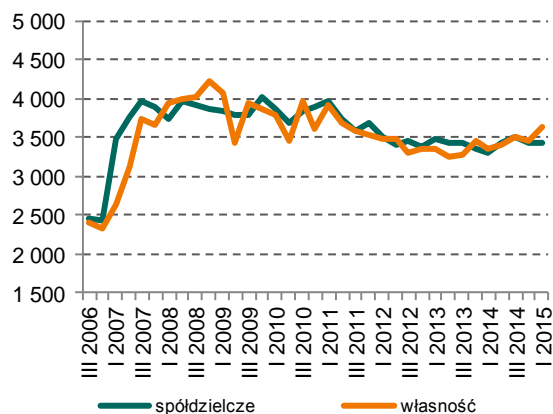
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



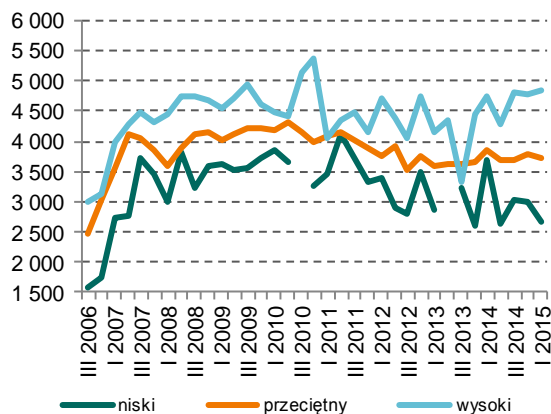
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



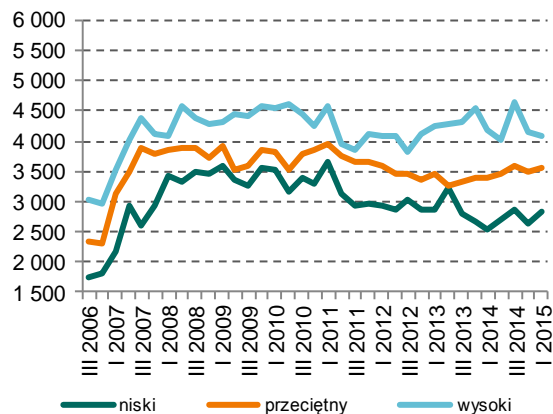
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.25. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/m kw.)



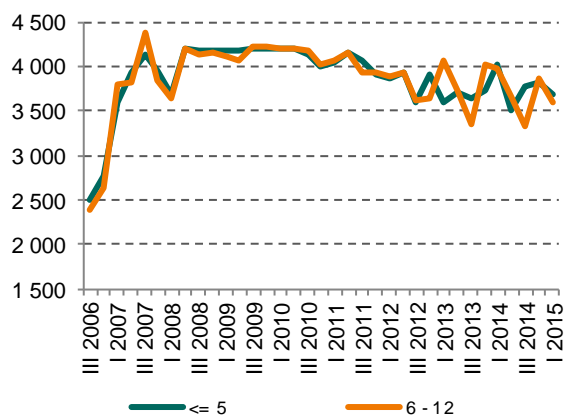
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.26. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/m kw.)



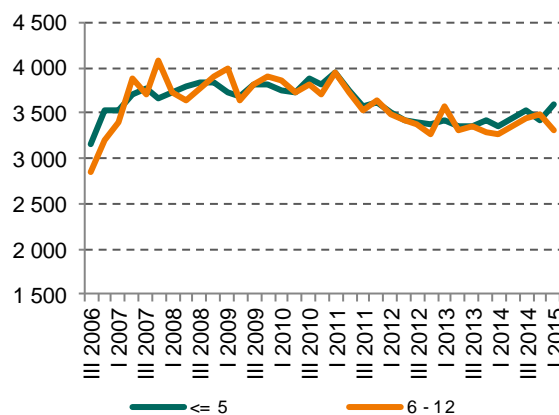
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



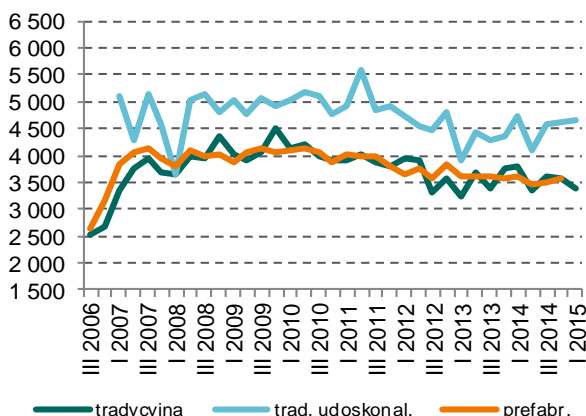
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



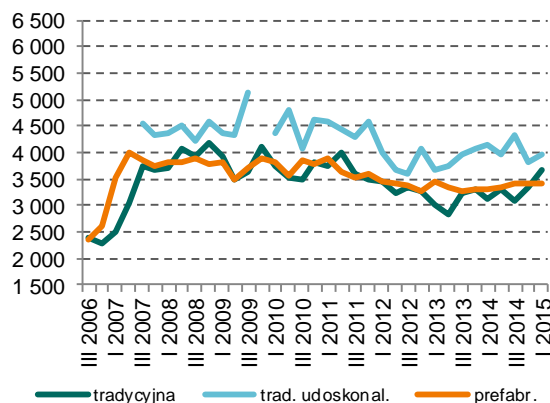
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



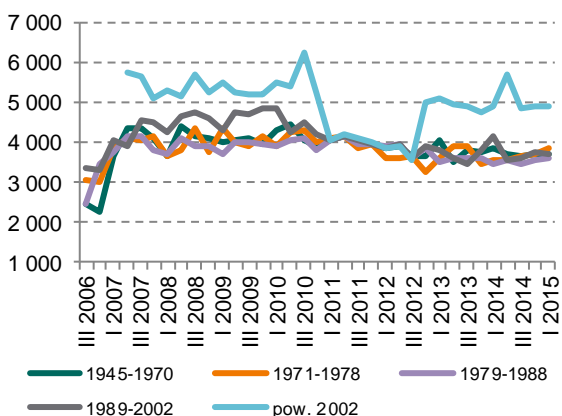
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



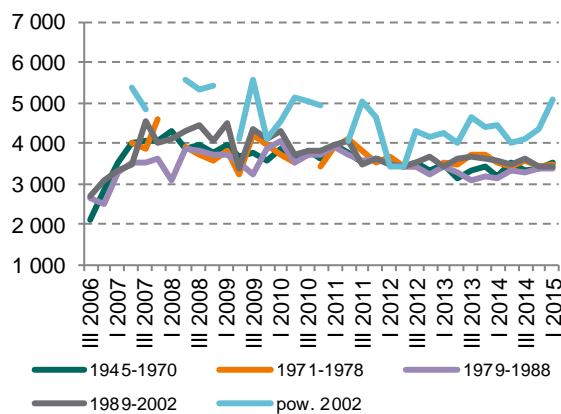
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



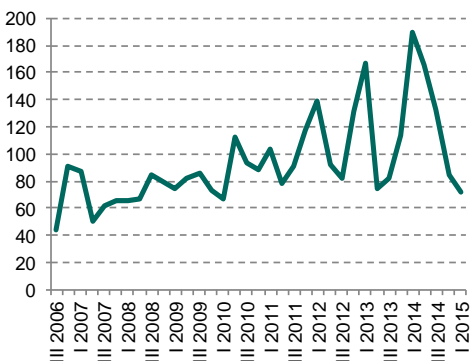
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

Wykres 2.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Bydgoszczy (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy.

3. Katowice

3.1. Nieruchomości mieszkaniowe

3.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2014 r. w Katowicach istotny wpływ na rynek mieszkaniowy miała utrzymująca się niekorzystna sytuacja demograficzna (ujemny przyrost naturalny i ujemne saldo migracji). Obserwowano korzystne zmiany czynników określających sytuację ekonomiczną mieszkańców Katowic. Zahamowany został wzrost stopy bezrobocia, a pomimo spadku przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, w relacji r/r, nadal było ono najwyższe w kraju.

W dalszym ciągu ceny mieszkań należały do najniższych w kraju. Jednym z czynników wpływających na tę sytuację była aglomeracyjna specyfika rynku mieszkaniowego, charakteryzującego się dużą podażą mieszkań zwłaszcza w technologii prefabrykowanej (zarówno w Katowicach, jak i w miastach sąsiadujących). Mieszkania te były budowane głównie w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób migrujących na Górny Śląsk w poszukiwaniu pracy.

3.1.2. Zasób mieszkaniowy

Na zasób mieszkaniowy oraz zabudowę terenu Katowic wpłynął przemysłowy charakter miasta. Stan nieruchomości mieszkaniowych zależy od okresu budowy oraz oddziaływania środowiska przemysłowego, w tym przede wszystkim szkód górniczych. W ostatnich latach znaczna część osiedli została zmodernizowana, co poprawiło jakość budynków mieszkalnych.

W 2014 r. zasób mieszkaniowy powiększył się o ponad 1300 mieszkań, a wskaźnik określający liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł do 464 mieszkań. Nie zaobserwowano większych zmian w przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania, która wyniosła 60,0 m kw. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wyniosła 27,8 m kw., tj. o 0,5 m kw. więcej niż w 2013 r.

3.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

3.1.3.1. Rynek pierwotny

W 2014 r. na rynku pierwotnym zanotowano wzrost zarówno ofertowych cen mieszkań, jak i cen transakcyjnych, przy czym tempo wzrostu cen transakcyjnych było większe niż cen ofertowych. W rezultacie w IV kw. 2014 nastąpiło zmniejszenie odchylenia średniej ceny ofertowej od transakcyjnej o 7,5 p.p. względem IV kw. 2013 r. Średnia cena ofertowa w IV kw. 2014 r. wynosiła 5545 zł/m kw., natomiast średnia cena transakcyjna 4907 zł/m kw.

Najwięcej nabywano mieszkań o powierzchni 40-60 m kw. Prawdopodobnie zakup tych mieszkań w dużej mierze był wspierany programem MDM#. W IV kw. 2014 r. w Katowicach limit programu MDM dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego wynosił 4712,95 zł/m kw. W gminach sąsiadujących z Katowicami limit ten był niższy i wynosił 4332,35 zł/m kw. W IV kw. 2014 r. średnia dostępność mieszkania za przeciętne

miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw kształtowała się na poziomie 1,1 m kw. i była nieznacznie mniejsza niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W 2014 r. w Katowicach oddano do użytkowania rekordową liczbę mieszkań ogółem (1314 mieszkań). W relacji r/r wzrosła ona ponad dwukrotnie, w tym liczba mieszkań na sprzedaż lub wynajem zwiększyła się ponad pięciokrotnie i wyniosła 1153 mieszkania. W następnych latach liczba mieszkań oddanych do użytkowania może zmniejszyć się ze względu na spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów.

3.1.3.2. Rynek wtórny

W 2014 r. na rynku wtórnym w Katowicach zaobserwowano stabilizację średnich cen ofertowych mieszkań przy nieznacznym wzroście średnich cen transakcyjnych. Średnia cena ofertowa na koniec roku wynosiła 3918 zł/m kw., natomiast średnia cena transakcyjna 3348 zł/m kw.

W IV kw. 2014 r. średnia dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosła 1,6 m kw. i kształtowała się na poziomie z roku ubiegłego.

Przedmiotem transakcji na rynku wtórnym były najczęściej mieszkania z segmentu popularnego o powierzchni do 40 m kw. (kawalerki) oraz od 40 do 60 m kw. Średnie ceny transakcyjne tych mieszkań wykazywały tendencję wzrostową, w przeciwieństwie do mieszkań o powierzchni powyżej 60 m kw. W IV kw. 2014 r. średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wyniósł 91 dni.

W aglomeracji śląskiej, na wtórnym rynku mieszkaniowym w dalszym ciągu najwyższe ceny transakcyjne (powyżej 3 tys. zł/m kw.) notowano w Tychach, Gliwicach i Mikołowie. Najniższe ceny (poniżej 2 tys./m kw.) obserwowano w Bytomiu. Relatywnie niskie ceny występowały również w Piekarach Śląskich i w Rudzie Śląskiej. Rozpiętość cen transakcyjnych pomiędzy miastami, w których ceny mieszkań były najwyższe i najniższe wynosiła około 1,4 tys. zł/m kw. Tempo zmian cen w poszczególnych miastach było zróżnicowane i wynikało z lokalnych uwarunkowań ekonomicznych (różnice w średniej płacy oraz w stopie bezrobocia). Nie bez znaczenia był element wizerunkowy danego miasta.

3.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Istotnym czynnikiem wpływającym na katowicki rynek mieszkaniowy jest jego aglomeracyjny charakter. Dobre skomunikowanie poszczególnych miast aglomeracji śląskiej sprawia, że potencjalni nabywcy mają wybór bardziej atrakcyjnych ofert pod względem cenowym w miastach sąsiadujących z Katowicami, w dalszym ciągu mając możliwość dostępu do katowickiego rynku pracy, do wyższych uczelni oraz infrastruktury społecznej i kulturalnej.

W 2014 r., w relacji r/r, wzrosła o ponad 7% liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, oddanych do użytkowania w miastach aglomeracji śląskiej poza Katowicami, najwięcej w Chorzowie, Zabrze i Tychach. Liczba rozpoczętych budów w miastach aglomeracji śląskiej

poza Katowicami wzrosła o ponad 10%, natomiast liczba wydanych pozwoleń nieznacznie zmniejszyła się o około 1%.

3.2. Nieruchomości komercyjne

3.2.1. Biurowe

Rynek powierzchni biurowych w Katowicach obejmował na koniec 2014 r. 280,2 tys. m kw. powierzchni. Czynsze kształtowały się w przedziale od 12 do 14 euro/m kw./m-c. Stopa pustostanów wynosiła 13,2% i wzrosła o ponad 4 p.p. w relacji r/r, co było konsekwencją wysokiego przyrostu podaży powierzchni biurowej w 2014 r. W ubiegłym roku oddano do użytku 55,8 tys. m kw. powierzchni (dwa razy więcej niż w poprzednim roku)⁹.

W 2014 r. oddano do użytkowania m.in. Górnośląski Park Przemysłowy II i III, Silesia Star I, Silesia Business Park I oraz pierwszy etap A4 Business Park. Stale rozwija się również kompleks biurowy w ramach Katowickiego Parku Przemysłowego Euro Centrum. W 2014 r. przekazano do użytkowania w ramach tego parku energooszczędny biurowiec pasywny. Podobnie jak w latach ubiegłych zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię biurową na rynku katowickim było w znacznym stopniu generowane przez sektor nowoczesnych usług dla biznesu (BPO#/SSC#).

3.2.2. Handlowe

Na koniec 2014 r. na Górnym Śląsku działały 44 centra handlowe o łącznej powierzchni 1,1 mln m kw. W 2014 r. oddano do użytkowania 3 nowe centra handlowe (Marcredo Center w Piekarach Śląskich, Ruda Park w Rudzie Śląskiej oraz Stara Cegielnia w Knurowie). W budowie znajdują się obecnie dwa nowe projekty – Supersam w Katowicach (powstaje w miejscu starego obiektu handlowego) oraz Galeria Galena w Jaworznie. Wskaźnik nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową nadal należał w 2014 r. do najniższych w kraju i kształtował się na poziomie 510 m kw./1000 mieszkańców. Stopa pustostanów wyniosła 3,5%¹⁰. Czynsze kształtowały się w przedziale od 45 do 49 euro/m kw./m-c.¹¹

Rosnąca konkurencja na rynku nieruchomości handlowych sprawia, że oferta centów handlowych będzie nastawiona na poszerzenie funkcjonalności obiektów (zmiana struktury istniejących obiektów tzn. łączenie działalności handlowej z kulturalno – rozrywkową oraz z wynajmem powierzchni biurowych). Potencjalnym zagrożeniem dla galerii handlowych może być obserwowany dynamiczny rozwój sklepów wielkopowierzchniowych (dyskontów).

3.2.3. Magazynowe

Na koniec 2014 r. na Górnym Śląsku całkowity zasób powierzchni magazynowych wyniósł około 1,6 mln m kw., czynsze mieściły się w przedziale od 2 do 3 euro/m kw./m-c. Wskaźnik pustostanów wyniósł 8,5% i był niższy w relacji r/r o około 1 p.p. W 2014 r. podaż nowoczesnych po-

9 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości – podsumowanie 2014 r.”

10 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości – podsumowanie 2014 r.”

11 mBank Hipoteczny, „Raport o stanie rynku nieruchomości – wiosna 2015 r.”

wierzchni magazynowych wzrosła o około 89 tys. m kw.; w budowie pozostaje 5 projektów o łącznej powierzchni 122,4 tys. m kw.¹²

Przemysłowy charakter regionu, dostęp do wykwalifikowanej kadry oraz rozwinięta i stale modernizowana infrastruktura transportowa sprawiają, że Górny Śląsk jest wiodącym ośrodkiem produkcyjno – magazynowym w kraju. Trzeba również zaznaczyć, że nieruchomości magazynowe w regionie koncentrują się nie tylko w aglomeracji śląskiej, ale i w innych miastach województwa (Rybnik, Bielsko-Biała, Żory).

3.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

W Katowicach w II półroczu 2014 r. średni czynsz netto notowany w euro dla powierzchni biurowych klasy A wynosił 11,8 euro/m kw./m-c., zaś średni czynsz netto notowany w złotych wynosił 37,0 zł/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji netto w przypadku czynszów notowanych w euro kształtowała się na poziomie 13,9 zł/m kw./m-c, natomiast w przypadku czynszów notowanych w złotych wynosiła 12,9 zł/m kw./m-c. Średnia długość kontraktu najmu w przypadku transakcji wyniosła 6,1 lat (czynsze notowane w euro) oraz 8,5 lat (czynsze notowane w złotych).

Na Górnym Śląsku w II półroczu 2014 r. średni czynsz netto notowany w euro dla lokali zlokalizowanych w centrach handlowych wynosił 27,4 euro/m kw./m-c, natomiast średni czynsz netto notowany w złotych wynosił 75,3 zł/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji netto w przypadku czynszów notowanych w euro kształtowała się na poziomie 37,4 zł/m kw./m-c, natomiast w przypadku czynszów notowanych w złotych wynosiła 30,5 zł/m kw./m-c. Średnia długość kontraktu najmu w przypadku transakcji wyniosła 6,2 lat (czynsze w euro) oraz 5,9 lat (czynsze w złotych).

W przypadku lokali usługowo – handlowych poza centrami handlowymi, średnia wysokość czynszu netto notowanego w złotych wyniosła 20,3 zł/m kw./m-c. Najemcy tych lokali dodatkowo ponosili koszty związane z użytkowaniem mediów.

W II półroczu 2014 r. na Górnym Śląsku średnia wysokość czynszu netto notowanego w euro powierzchni magazynowych wynosiła 5,9 euro/m kw./m-c, natomiast średni czynsz netto notowany w złotych wynosił 14,4 zł/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji netto w przypadku czynszów notowanych w euro kształtowała się na poziomie 5,1 zł/m kw./m-c, natomiast w przypadku czynszów notowanych w złotych wynosiła 8,6 zł/m kw./m-c. Średnia długość kontraktu najmu w przypadku transakcji wyniosła 6,1 lat (czynsze notowane w euro) oraz 5,2 lat (czynsze notowane w złotych).

12 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości – podsumowanie 2014 r.”

3.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

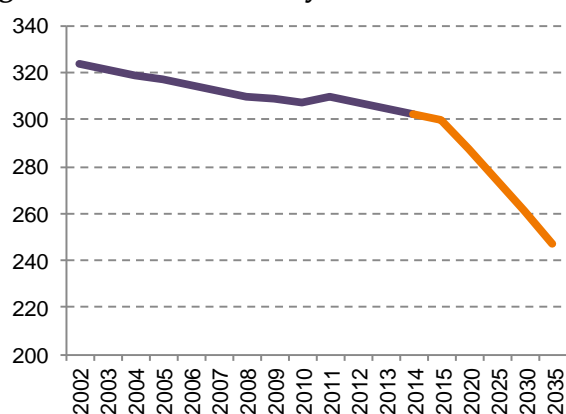
3.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.1. Czynniki demograficzne w Katowicach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	304362	-976	-1306	-2282	1395	-3,2	-4,3	4,6
2014	301834	-883	-1016	-1899	1416	-2,9	-3,4	4,7

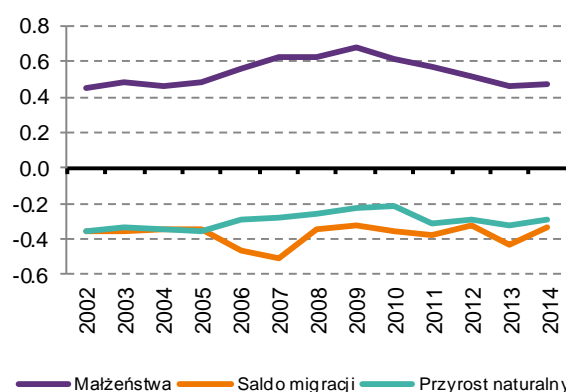
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Katowic (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.2. Relacje demograficzne w Katowicach (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 3.2. Gospodarstwa domowe w Katowicach

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	135579	134199	100%	100%
w tym z 1 osobą	43720	43926	32%	33%
w tym z 2 osobami	36168	39472	27%	29%
w tym z 3 osobami	27635	27479	20%	20%
w tym z 4 osobami	20420	16754	15%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	7636	6568	6%	5%
Ludność w gospodarstwach	321663	308283		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,37	2,30		

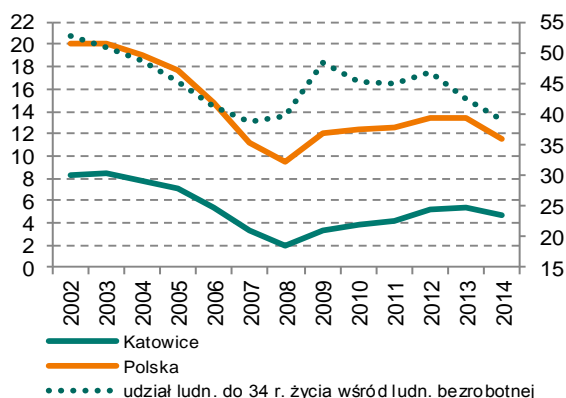
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Katowicach

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	64,3	15,0	20,7
2011	64,3	14,5	21,2
2012	63,8	14,4	21,8
2013	63,1	14,4	22,5
2014	62,5	14,3	23,2

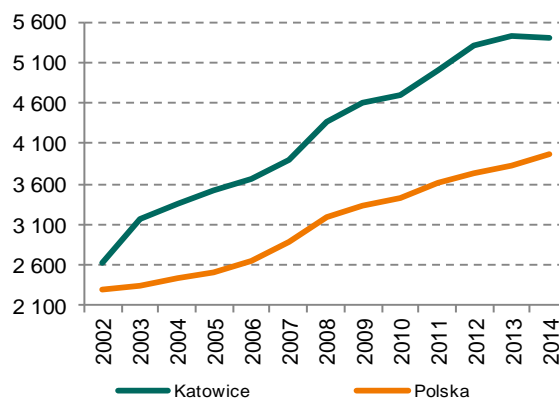
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

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



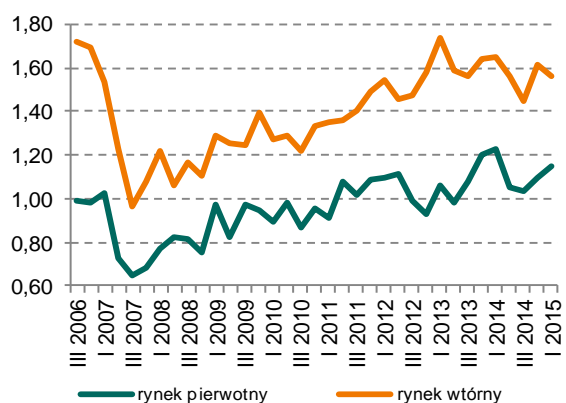
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Katowicach (zł/miesiąc)



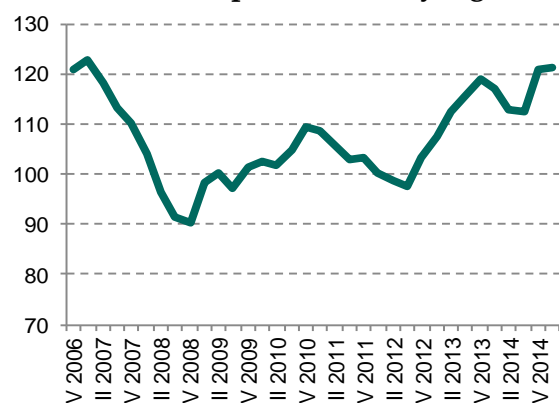
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Katowicach (m kw.)



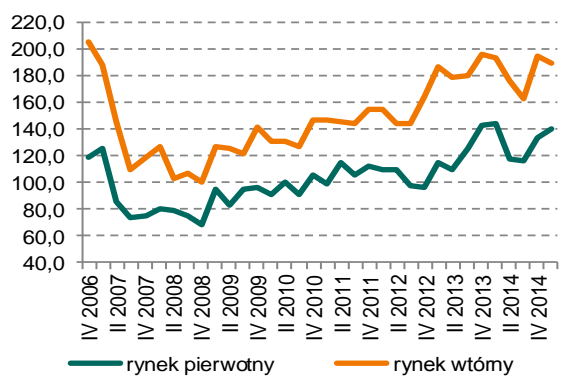
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Katowicach (krotność przec. mies. wynagr.)



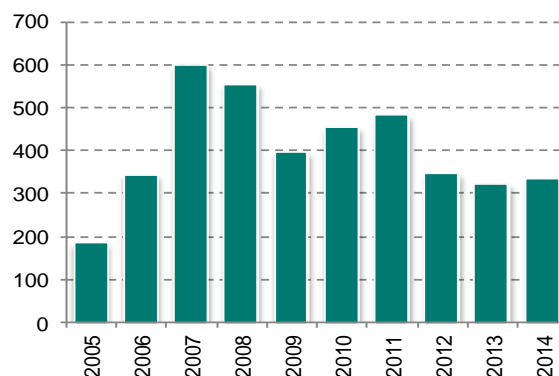
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Katowicach (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 3.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Katowicach (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

3.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 3.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Katowicach

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	137541	138089	138363	138700	140014
- mieszkania na 1000 ludności	448	447	450	456	464
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	8195	8238	8272	8307	8397
- przeciętna (m kw.)	59,6	59,7	59,8	59,9	60,0
-na osobę (m kw.)	26,7	26,6	26,9	27,3	27,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,4	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2
L. gospodarstw domowych wg NSP		134199			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

3.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 3.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	30	30	32	40	40
2	Biura pośredników	100	110	100	90	90
3	Kancelarie notarialne	18	20	21	26	30
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	25	25	23	25	25
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	22	22	22	22	22
6	Wspólnoty mieszkaniowe

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

Tabela 3.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	3071	3491	1920	2279	3005
Wartość w mln zł	550,08	475,54	308,32	393,93	327,14

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach.

Tabela 3.7. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	970	1351	1099	1006	700
- indywidualne	167	130	210	159	171
- na sprzedaż lub wynajem	803	1213	860	747	529
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	1000	1290	606	1334	625
- indywidualne	188	109	128	124	125
- na sprzedaż lub wynajem	634	1131	478	1210	423
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	1177	663	376	510	1314
- indywidualne	157	207	181	136	161
- spółdzielcze	0	0	0	128	0
- na sprzedaż lub wynajem	929	188	175	216	1153
- społeczne czynszowe	91	268	0	0	0
- komunalne	0	0	20	30	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 3.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	1177	663	376	510	1314
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	89,9	52,5	43,6	47,9	90,2
- na 1000 ludności	3,8	2,1	1,2	1,7	4,4
- na 1000 zaw. małżeństw	628	376	239	366	942
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	697	1100	1200	885	102
- na 1000 ludności	2,3	3,6	3,9	2,9	0,34
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	79,1	79,2	115,9	93,9	68,6
Liczba izb oddanych	3538	2396	1624	1897	3968
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,1	3,6	4,3	3,7	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	25,4	21,9	26,8	25,2	22,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 3.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	6467	5303	4136	3722	3604	29,0	25,8
II 2010	6360	4511	4256	3455	3377	31,1	21,3
III 2010	6420	5071	4323	3632	3475	29,0	24,2
IV 2010	6085	4914	4108	3528	3384	28,1	30,2
I 2011	6122	5329	4234	3607	3344	32,5	28,1
II 2011	6141	4417	3974	3500	3330	30,6	25,9
III 2011	5451	4697	3965	3418	3302	29,5	28,9
IV 2011	5413	4604	4152	3356	3349	28,9	26,4
I 2012	4741	4679	4053	3318	3331	29,1	27,9
II 2012	5351	4443	4122	3399	3469	30,1	24,2
III 2012	5411	5004	4057	3371	3355	28,0	28,5
IV 2012	5318	5685	4138	3357	3432	30,6	28,4
I 2013	5526	5104	3955	3116	3304	34,7	30,4
II 2013	5817	5232	4001	3222	3389	29,6	21,0
III 2013	5898	4670	3973	3254	3362	30,8	31,1
IV 2013	5456	4529	3928	3301	3394	30,5	30,2
I 2014	5531	4532	3915	3378	3350	31,2	26,8
II 2014	5602	4974	4046	3339	3316	27,3	27,0
III 2014	5397	5015	4027	3563	3221	27,7	25,9
IV 2014	5545	4907	3918	3348	3348	28,1	23,7
I 2015	5630	4795	3928	3542	3284	27,9	24,8

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

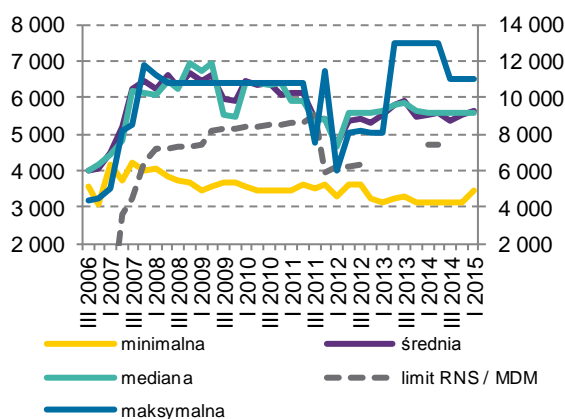
Tabela 3.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Katowicach

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.)
I 2010	109,4	109,0	98,9	112,7	108,1	99,8	106,2	95,3	98,6	99,3
II 2010	98,3	85,1	102,9	92,8	93,7	96,2	83,4	99,2	97,0	97,0
III 2010	100,9	112,4	101,6	105,1	102,9	107,2	112,1	98,9	102,6	106,3
IV 2010	94,8	96,9	95,0	97,1	97,4	103,0	101,0	98,3	106,8	101,5
I 2011	100,6	108,4	103,1	102,2	98,8	94,7	100,5	102,4	96,9	92,8
II 2011	100,3	82,9	93,9	97,0	99,6	96,6	97,9	93,4	101,3	98,6
III 2011	88,8	106,3	99,8	97,6	99,2	84,9	92,6	91,7	94,1	95,0
IV 2011	99,3	98,0	104,7	98,2	101,4	89,0	93,7	101,1	95,1	99,0
I 2012	87,6	101,6	97,6	98,9	99,5	77,4	87,8	95,7	92,0	99,6
II 2012	112,9	95,0	101,7	102,4	104,1	87,1	100,6	103,7	97,1	104,2
III 2012	101,1	112,6	98,4	99,2	96,7	99,3	106,5	102,3	98,6	101,6
IV 2012	98,3	113,6	102,0	99,6	102,3	98,2	123,5	99,6	100,0	102,5
I 2013	103,9	89,8	95,6	92,8	96,3	116,6	109,1	97,6	93,9	99,2
II 2013	105,3	102,5	101,1	103,4	102,6	108,7	117,8	97,1	94,8	97,7
III 2013	101,4	89,3	99,3	101,0	99,2	109,0	93,3	97,9	96,5	100,2
IV 2013	92,5	97,0	98,9	101,4	101,0	102,6	79,7	94,9	98,3	98,9
I 2014	101,4	100,1	99,7	102,3	98,7	100,1	88,8	99,0	108,4	101,4
II 2014	101,3	109,8	103,3	98,9	99,0	96,3	95,1	101,1	103,6	97,8
III 2014	96,3	100,8	99,5	106,7	97,1	91,5	107,4	101,4	109,5	95,8
IV 2014	102,7	97,8	97,3	94,0	104,0	101,6	108,3	99,7	101,4	98,6
I 2015	101,5	97,7	100,3	105,8	98,1	101,8	105,8	100,3	104,9	98,0

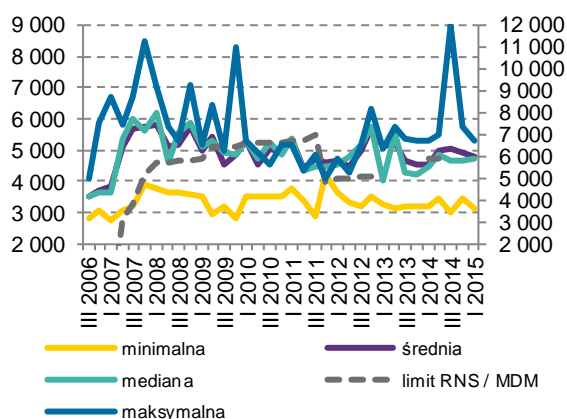
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

3.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 3.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 3.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

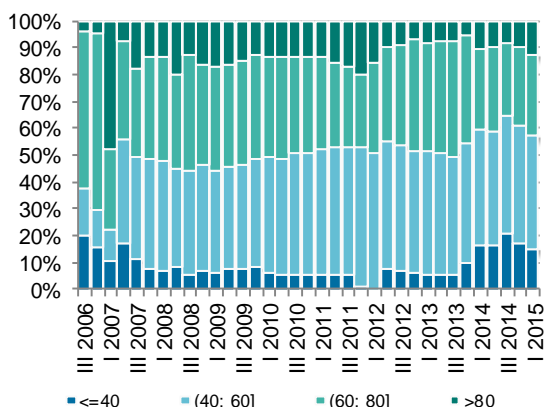


Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.



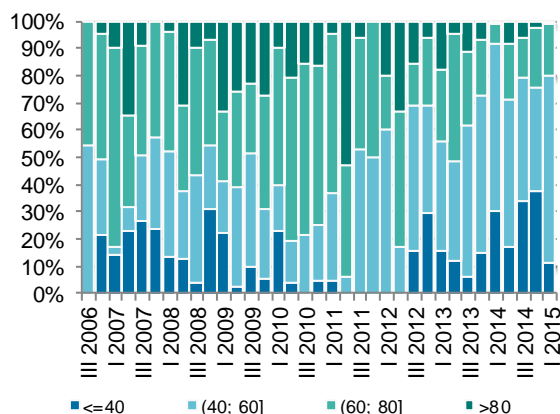
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



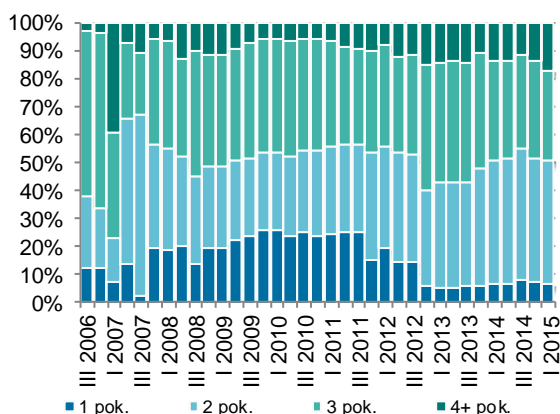
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



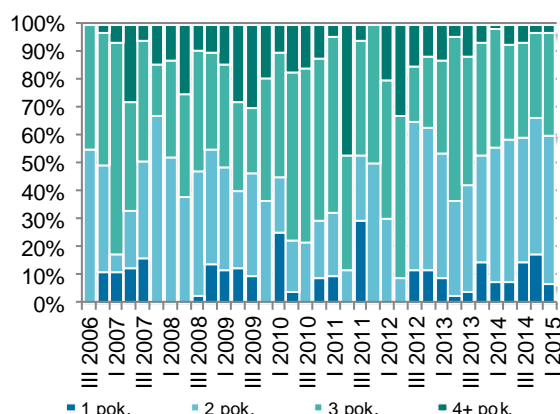
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



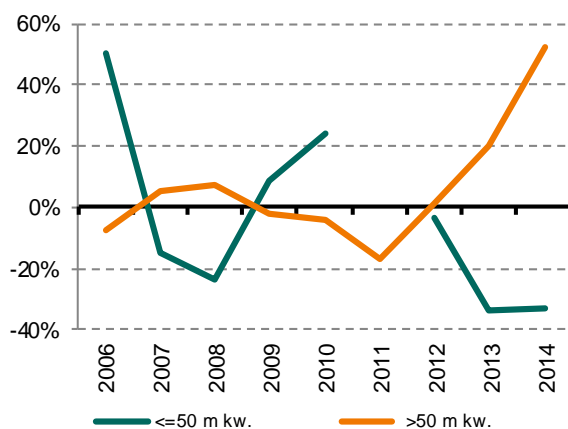
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



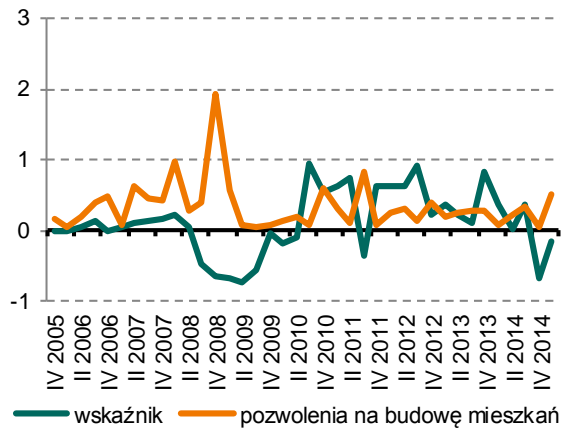
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

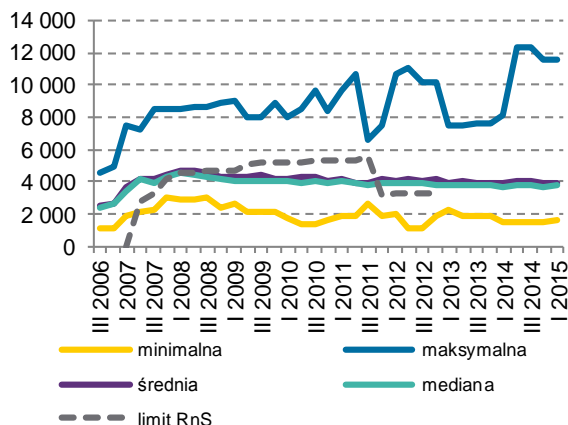
Wykres 3.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach.

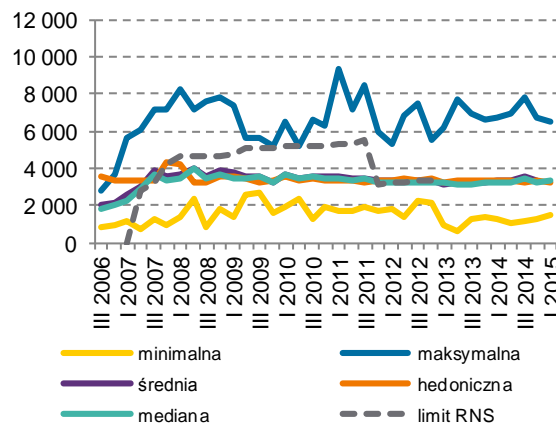
3.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 3.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



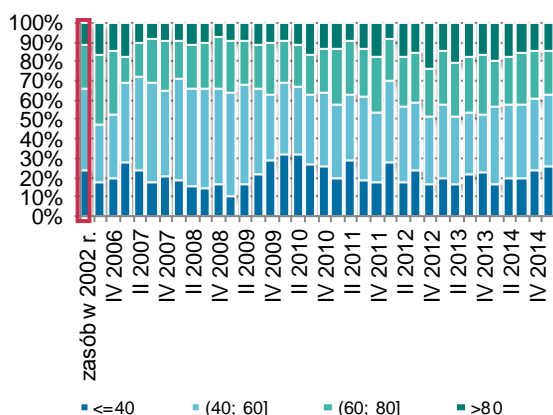
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



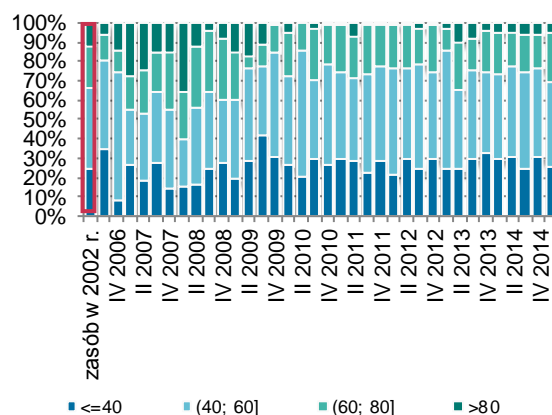
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



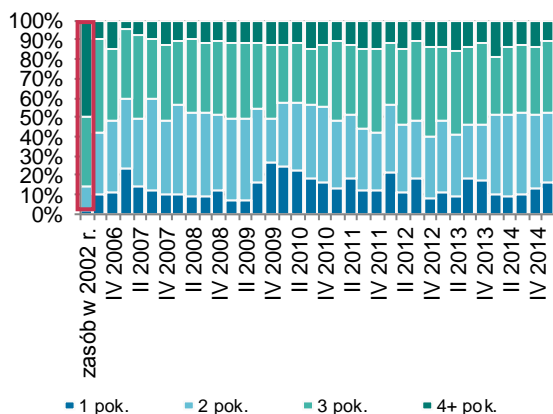
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



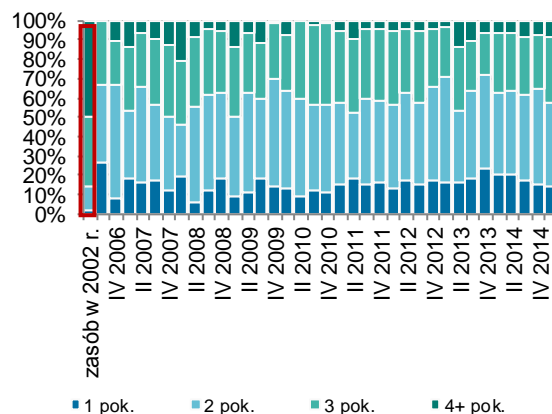
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



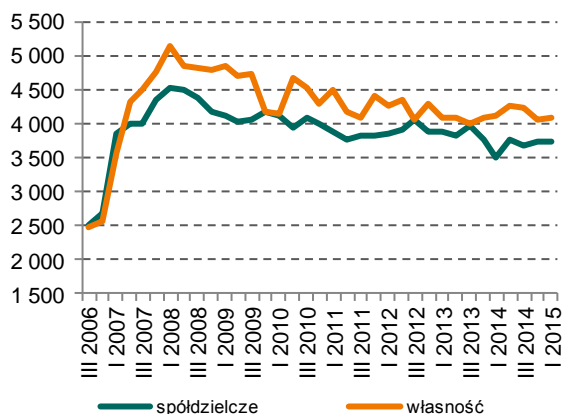
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



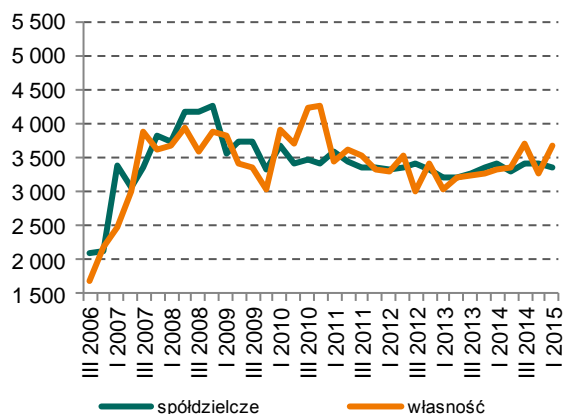
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



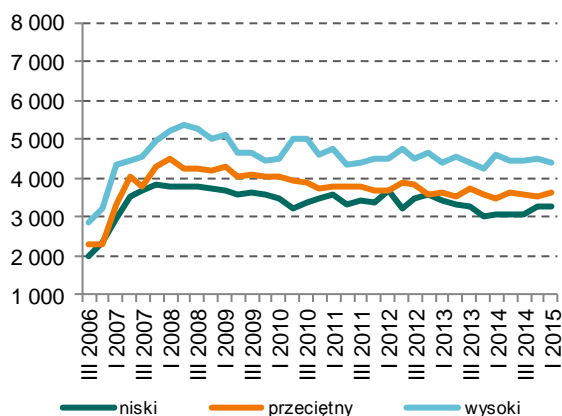
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



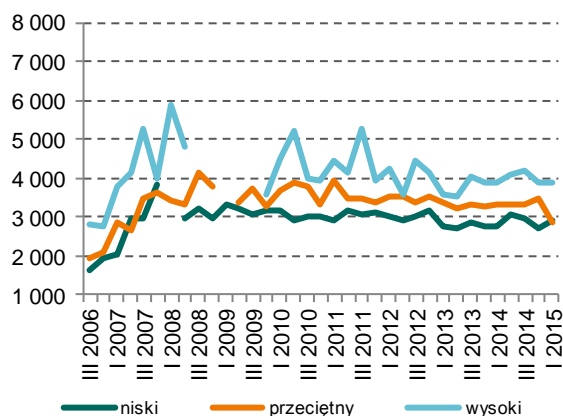
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



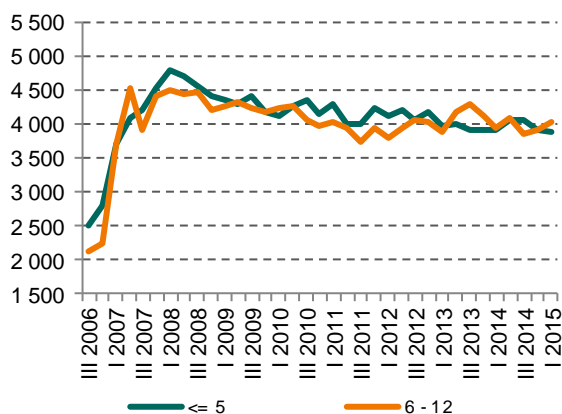
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



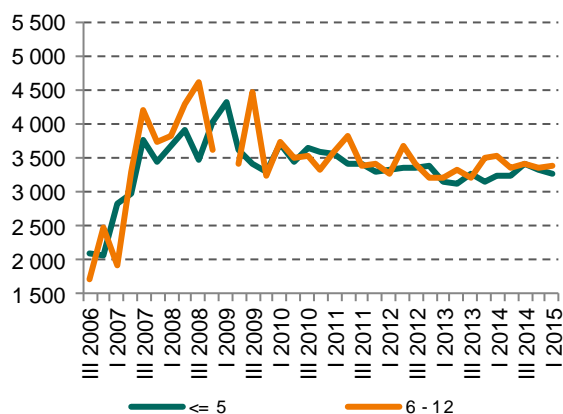
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



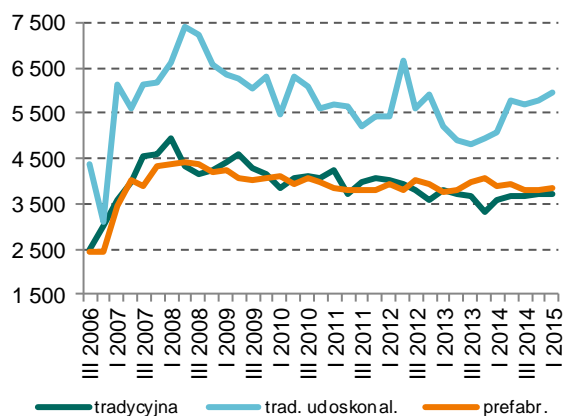
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



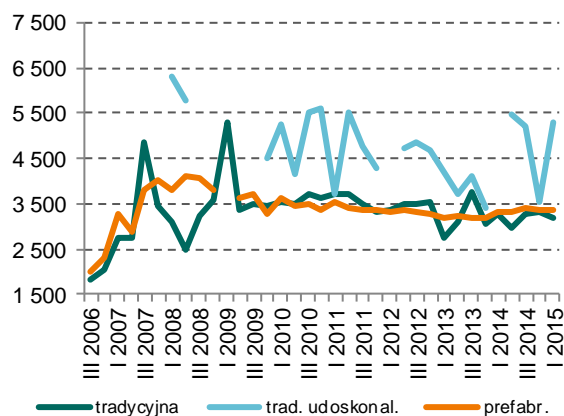
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



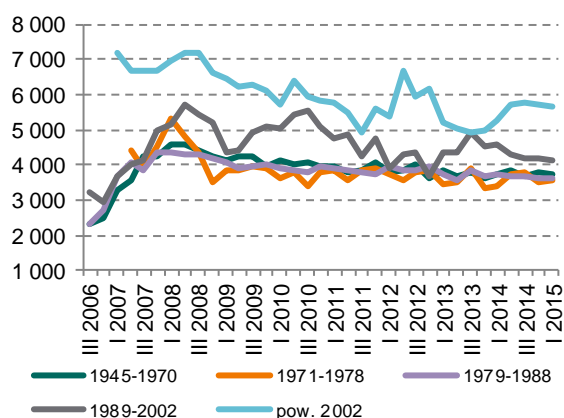
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



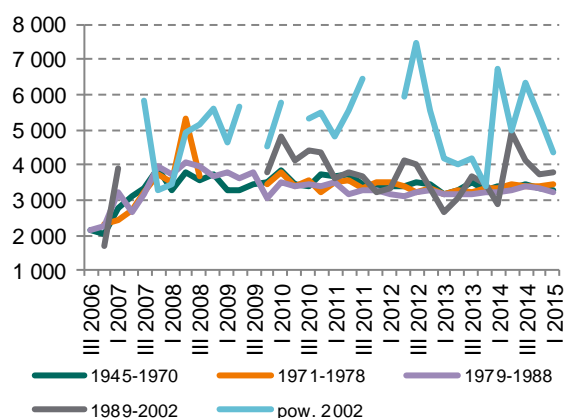
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



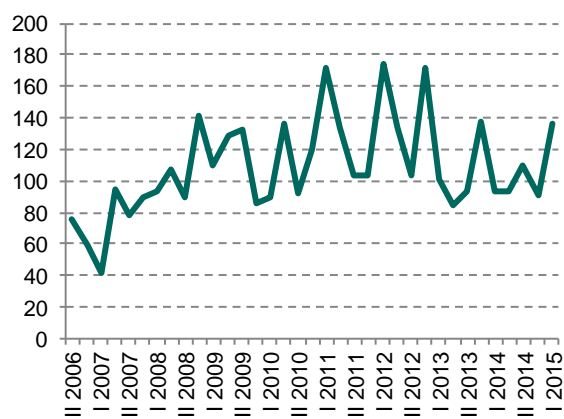
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

Wykres 3.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Katowicach (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach.

4. Kielce

4.1. Nieruchomości mieszkaniowe

4.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Wskaźniki demograficzne w Kielcach w 2014 r. są niekorzystne, ale w porównaniu z 2013 r. można zaobserwować wyhamowanie tempa spadku liczby ludności miasta. Przyrost naturalny i saldo migracji są ujemne, ale wielkość tych wskaźników wyrażona w liczbach bezwzględnych i w przeliczeniu na 1000 ludności uległa poprawie w stosunku do 2013 r. Natomiast liczba małżeństw zawartych w 2014 r. utrzymała się na poziomie z roku poprzedniego. W dalszym ciągu utrzymują się negatywne zmiany w strukturze wiekowej mieszkańców miasta. Zmniejsza się udział ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym, zwiększa się natomiast populacja osób w wieku poprodukcyjnym. Spadek liczby gospodarstw domowych przy jednoczesnym stopniowym powiększaniu się zasobu mieszkaniowego spowodował wzrost liczby mieszkań przypadających na jedno gospodarstwo domowe. Prognoza liczby ludności opracowana przez GUS do 2015 r. zakłada, że tempo spadku liczby mieszkańców Kielc będzie się zwiększać.

W 2014 r. następowały korzystne zmiany czynników określających sytuację ekonomiczną mieszkańców. Utrzymuje się tendencja wzrostowa przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw - w stosunku do 2013 r. wzrost wyniósł 3,1%. Stopa bezrobocia rejestrowanego spadła do 9,8%, tj. do najniższego poziomu od 6 lat. Udział osób młodych wśród bezrobotnych na koniec 2014 r. wyniósł 38,2%, jednak od 2009 r. systematycznie się zmniejsza. Wskaźnik dostępności mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w 2014 r. w porównaniu z rokiem poprzednim poprawił się, na co znaczący wpływ miał spadek średniej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Poprawiła się potencjalna dostępność złotowego kredytu mieszkaniowego dla mieszkańca Kielc. Było to spowodowane wzrostem przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw przy jednoczesnym spadku średniego rocznego oprocentowania kredytów mieszkaniowych w 2014 roku w porównaniu z rokiem poprzednim. Liczba i wartość nowo zawartych umów kredytowych zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego, zgodnie z tendencją utrzymującą się od 2010 r.

4.1.2. Zasób mieszkaniowy

W 2014 r. utrzymany został trend wzrostowy zasobu mieszkaniowego zarówno w ujęciu nominalnym, jak i w przeliczeniu na 1000 ludności. Do użytku oddano 1377 nowych mieszkań, tj. ponad dwukrotnie więcej niż w 2013 r. Liczba mieszkań w zasobie przypadająca na 1000 mieszkańców wzrosła do 410. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania z zasobu wynosi 58,5 m kw., tj. tyle samo co w poprzednim roku. Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wynosi 24,0 m kw., tj. o 0,4 m kw. więcej niż w 2013 r. Niepokojącym sygnałem dla kieleckiego rynku mieszkaniowego jest spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę, co może przełożyć się w najbliższej przyszłości na zmniejszenie liczby nowo wybudowanych mieszkań.

4.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

4.1.3.1. Rynek pierwotny

Na rynku pierwotnym w 2014 r. w porównaniu z rokiem poprzednim, średnie ceny ofertowe i transakcyjne wykazywały tendencję zniżkową. Średnie ceny ofertowe na koniec roku były niższe o 2,7%, a ceny transakcyjne o 1,1% od odnotowanych na koniec 2013 r. Średnia cena ofertowa w IV kw. 2014 r. wyniosła 4750 zł/m kw., natomiast średnia cena transakcyjna - 4602 zł/m kw. Maksymalna cena m kw. mieszkania dopuszczonego do programu MDM# dla Kielc wyniosła w IV kw. 2014 r. 4575 zł/m kw. i została ustalona na poziomie niższym niż średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym.

W 2014 r. utrzymywały się dobre wyniki sprzedaży mieszkań. W porównaniu do roku poprzedniego obserwujemy wzrost liczby transakcji, co było widoczne szczególnie w pierwszej połowie roku¹³. W Kielcach w porównaniu do roku poprzedniego odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz oddanych do użytkowania.

W strukturze mieszkań oferowanych do sprzedaży na koniec 2014 r. w porównaniu do końca ubiegłego roku nie zaobserwowano istotnych zmian, nadal największy udział (ponad 50%) stanowią mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40–60 m kw. W strukturze transakcji sprzedaży mieszkań najczęściej sprzedawane były mieszkania o powierzchni 40–60 m kw. Przy czym zmniejszył się udział mieszkań dwupokojowych (45%) a wzrósł udział mieszkań trzypokojowych (41%).

4.1.3.2. Rynek wtórny

Na rynku wtórnym w 2014 r. w porównaniu z rokiem poprzednim, średnie ceny ofertowe wykazywały tendencję zniżkową a ceny transakcyjne w pierwszej połowie roku wzrastały, natomiast w drugiej połowie roku spadały. Na koniec 2014 r. ceny transakcyjne były wyraźnie niższe od notowanych na koniec 2013 r. Średnia cena ofertowa w IV kw. 2014 r. wyniosła 4148 zł/m kw., natomiast średnia cena transakcyjna - 3703 zł/m kw.

W 2014 r. na rynku wtórnym w porównaniu do roku poprzedniego sprzedaż mieszkań utrzymywała się na zbliżonym poziomie. Zaobserwowano natomiast tendencję wzrostową liczby ofert mieszkań wystawionych na sprzedaż¹⁴.

Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Kielcach na koniec 2014 r. wyniósł 194 dni i był o 22 dni krótszy niż na koniec 2013 r. (216 dni).

Na rynku wtórnym w strukturze mieszkań oferowanych do sprzedaży na koniec 2014 r. w porównaniu do końca ub. r., nadal przeważają mieszkania o powierzchni 40–60 m kw. (47%) oraz dwupokojowe (40%). Ponadto obserwujemy znaczący wzrost udziału mieszkań trzypoko-

13 wg badania NBP.

14 wg badania NBP.

jowych. Przedmiotem transakcji sprzedaży były najczęściej mieszkania o powierzchni 40–60 m kw. (55%) oraz mieszkania dwupokojowe (51%) – nastąpił wzrost zainteresowania tymi mieszkaniami.

Średnie stawki najmu w Kielcach były nieznacznie wyższe w IV kwartale 2014 r. (22,9 zł/m kw.) w porównaniu do kwartału analogicznego ub. r. (22,0 zł/m kw.).

4.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Na rynku pierwotnym przeważają firmy deweloperskie, które sukcesywnie wdrażają nowe inwestycje lub kolejne etapy inwestycji rozpoczętych wcześniej. W ostatnich latach na rynku aktywne są spółdzielnie mieszkaniowe, które oddają do użytku pojedyncze budynki. Jedną ze spółdzielni mieszkaniowych w Kielcach planuje budowę aż ok. 300 mieszkań zlokalizowanych w ośmiu blokach. Inwestycja ta będzie realizowana etapami. Ceny mieszkań realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe kształtują się na poziomie niższym, niż mieszkań realizowanych przez firmy deweloperskie. Na rynku wtórnym sytuacja może ulec poprawie w wyniku rozszerzenia programu MDM o mieszkania z rynku wtórnego. W konsekwencji może to zahamować spadek cen transakcyjnych i wpłynąć na ich niewielki wzrost. Zagrożeniem dla rynku nieruchomości w Kielcach są niekorzystne prognozy demograficzne, słabe wyniki gospodarcze regionu oraz niski poziom wynagrodzeń.

4.2. Nieruchomości komercyjne

4.2.1. Biurowe

Kielecki rynek nieruchomości biurowych to około 52,7 tys. m kw. powierzchni, czynsze kształtują się w przedziale od 8 do 12 euro/m kw./m-c, a koszty eksploatacyjne przekraczają 10 zł/m kw./m-c, natomiast stopa pustostanów wynosi 6,7%¹⁵. Powierzchnie biurowe przeznaczone na wynajem to w większości budynki klasy C. Natomiast budynki biurowe klasy A i B w kilku ostatnich latach powstawały głównie w centrum miasta i jego okolicy; są to przeważnie budynki czteropiętrowe z lokalami handlowymi na parterze. Na rynku biurowym przeważają firmy lokalne, często zajmujące się również budownictwem mieszkaniowym.

4.2.2. Handlowe

W Kielcach funkcjonują 4 duże centra handlowe o łącznej powierzchni handlowej około 150 tys. m kw. oraz kilkanaście średnich i małych. W 2014 r. stopa pustostanów powierzchni handlowych wyniosła 4,6%. Czynsze kształtowały się w przedziale od 20 do 25 euro/m kw./m-c¹⁶

Charakterystycznym zjawiskiem w Kielcach jest stosunkowo dynamiczny rozwój sieci dyskontowych oraz mniejszych lokali handlowych. Ponadto w planach jest budowa nowego dużego centrum handlowego na obrzeżach Kielc przy drodze ekspresowej S7.

15 JLL, „Polska: Nowe lokalizacje biurowe”, maj 2014 r.

16 Cushman & Wakefield, „Raport o rynku nieruchomości w Polsce”, wiosna 2015 r.

4.2.3. Magazynowe

W 2014 r. w porównaniu do ub.r. nie odnotowano istotnych zmian na rynku powierzchni magazynowych. W Kielcach i okolicy nie ma nowoczesnych magazynów wielkopowierzchniowych (centrów logistycznych). Powodem takiej sytuacji jest położenie i przebieg autostrad oraz głównych szlaków kolejowych, które omijają województwo świętokrzyskie.

4.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średnia stawka czynszu notowanego w euro z umów obowiązujących na końcu 2014 r. w lokalach handlowych wyniosła 27,7 euro/m kw./m-c, dla ofert 29,5 euro/m kw./m-c. Średnie koszty eksploatacji z tych umów wyniosły 37,9 zł/m kw./m-c, dla ofert 39,2 zł/m kw./m-c. Długość kontraktów najmu w przypadku ofert wynosiła 5 lat, w przypadku transakcji 8,5 roku. Kontrakty najczęściej zawierane są na 10 lat (61% zawartych umów). Stopa pustostanów w wiodących centrach handlowych w II półroczu 2014 r. wyniosła 3,7%.

4.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

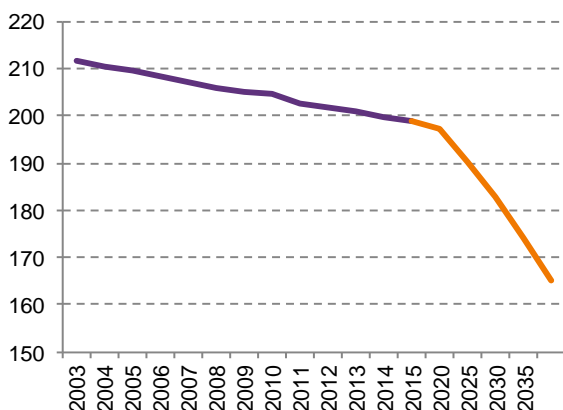
4.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.1. Czynniki demograficzne w Kielcach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	199870	-265	-875	-1140	863	-1,3	-4,4	4,3
2014	198857	-223	-579	-802	863	-1,1	-2,9	4,3

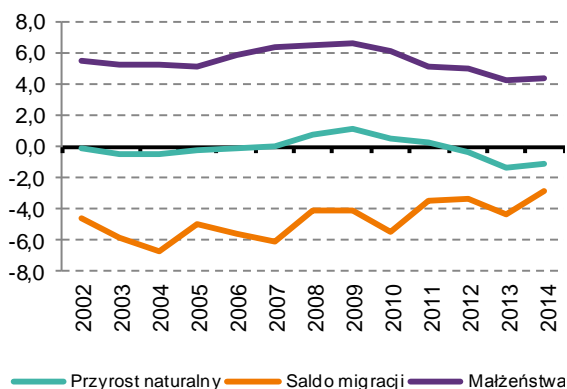
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Kielc (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.2. Relacje demograficzne w Kielcach (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Tabela 4.2. Gospodarstwa domowe w Kielcach

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	83296	79643	100%	100%
w tym z 1 osobą	25556	21904	31%	28%
w tym z 2 osobami	20237	22983	24%	29%
w tym z 3 osobami	17399	17184	21%	22%
w tym z 4 osobami	13762	11488	17%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6342	6084	8%	8%
Ludność w gospodarstwach	207736	199659		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,49	2,51		

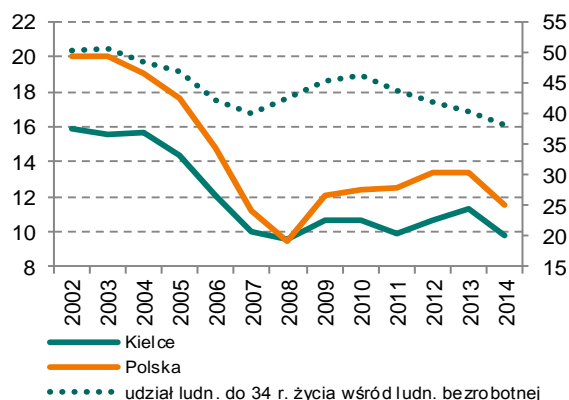
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Tabela 4.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Kielcach

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	65,2	15,8	18,9
2011	64,5	15,7	19,8
2012	63,7	15,6	20,7
2013	62,8	15,6	21,6
2014	62,0	15,5	22,5

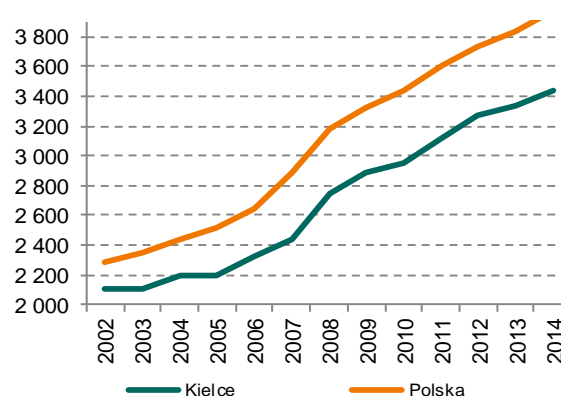
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

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



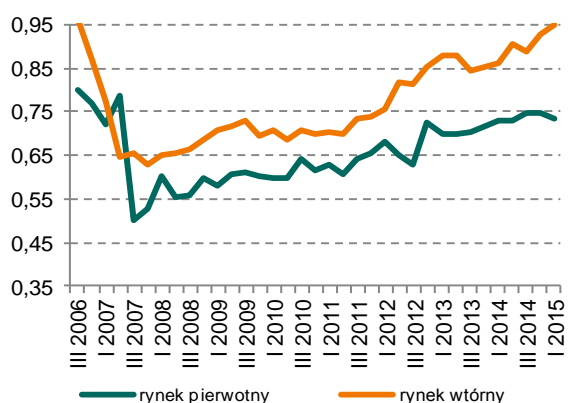
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Kielcach (zł/miesiąc)



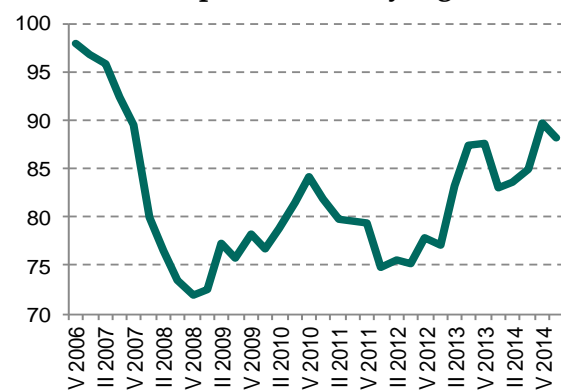
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Kielcach (m kw.)



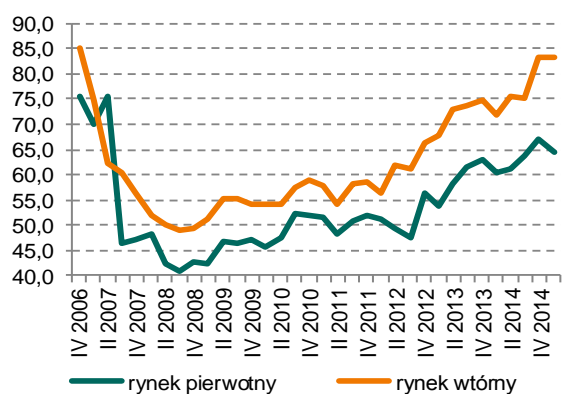
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Kielcach (krotność przec. mies. wynagr.)



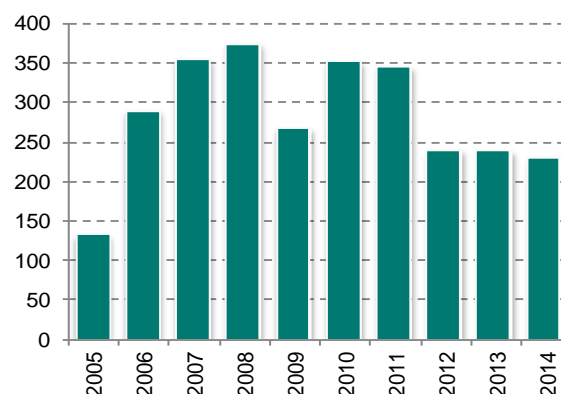
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Kielcach (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

Wykres 4.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Kielcach (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

4.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 4.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Kielcach

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	78445	79291	80036	80653	82030
- mieszkania na 1000 ludności	387	393	398	404	410
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	4553	4618	4670	4717	4798
- przeciętna (m kw.)	58	58,2	58,4	58,5	58,5
-na osobę (m kw.)	22,5	22,9	23,2	23,6	24,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4
L. gospodarstw domowych wg NSP		79643			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach, rok 2014 – szacunek O/O w Kielcach.

4.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	40	43	45	47	43
2	Biura pośredników	35	41	40	46	45
3	Kancelarie notarialne	27	27	23	24	26
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	48	49	46	59	67
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	18	18	18	18	18
6	Wspólnoty mieszkaniowe	629	653	695	720	739

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

Tabela 4.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	578	764	765	774	776
Wartość w mln zł	121,31	164,89	152,18	143,57	142,90

Źródło: szacunki NBP O/O w Kielcach.

Tabela 4.7. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	903	1419	1195	1030	669
- indywidualne	314	249	174	124	103
- na sprzedaż lub wynajem	433	915	833	886	503
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	589	792	977	876	907
- indywidualne	142	134	141	181	323
- na sprzedaż lub wynajem	337	403	647	498	435
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	744	876	810	666	1377
- indywidualne	123	204	344	232	298
- spółdzielcze	98	139	0	0	457
- na sprzedaż lub wynajem	483	516	466	411	451
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	148
- komunalne	40	17	0	23	23

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Tabela 4.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	744	876	810	666	1377
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	55,4	68,0	60,2	52,0	81,6
- na 1000 ludności	3,7	4,3	4,0	3,3	6,9
- na 1000 zaw. małżeństw	602	845	804	772	1596
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	491	161	198	197	-514
- na 1000 ludności	2,4	0,8	1,0	1,0	-2,6
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	74,4	77,6	74,3	78,0	59,3
Liczba izb oddanych	2452	3224	2680	2210	4167
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,3	3,7	3,3	3,3	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	22,6	21,1	22,5	23,5	19,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

Tabela 4.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	4958	4798	4605	4049	4126	25,2	27,9
II 2010	4947	4829	4506	4230	4175	.	23,4
III 2010	4945	4523	4626	4114	4153	28,8	25,9
IV 2010	4951	4803	4707	4223	4169	27,5	26,0
I 2011	4907	4790	4678	4285	4143	.	22,7
II 2011	4954	4967	4622	4427	4236	26,7	23,2
III 2011	4867	4804	4436	4201	4153	16,5	26,9
IV 2011	4876	4768	4536	4239	4107	28,1	24,9
I 2012	4982	4663	4510	4218	4171	26,1	23,8
II 2012	5071	4944	4545	3941	4061	26,1	22,2
III 2012	5219	5161	4464	3987	4046	24,2	23,5
IV 2012	5110	4516	4469	3829	3891	24,2	23,8
I 2013	5061	4647	4367	3691	3927	24,2	21,8
II 2013	5075	4646	4338	3707	3861	22,8	22,0
III 2013	4884	4718	4330	3933	4031	29,7	20,2
IV 2013	4882	4651	4215	3909	4075	21,7	22,3
I 2014	4852	4587	4215	3870	4061	22,0	20,8
II 2014	4878	4623	4186	3739	3903	23,3	20,4
III 2014	4767	4578	4174	3868	4078	29,0	21,0
IV 2014	4750	4602	4148	3703	3925	24,0	21,7
I 2015	4856	4736	4053	3663	3961	20,4	21,2

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

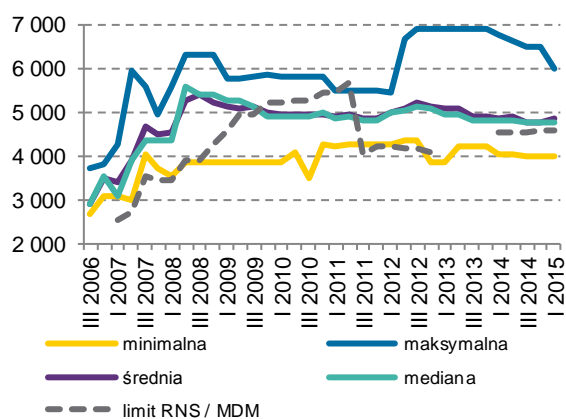
Tabela 4.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Kielcach

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.)
I 2010	99,6	100,4	103,9	97,2	98,2	97,0	99,5	103,1	102,0	100,1
II 2010	99,8	100,7	97,8	104,5	101,2	97,0	102,4	105,1	106,2	101,0
III 2010	99,9	93,7	102,7	97,3	99,5	96,5	96,7	102,8	105,2	101,1
IV 2010	100,1	106,2	101,7	102,6	100,4	99,5	100,5	106,2	101,3	99,3
I 2011	99,1	99,7	99,4	101,5	99,4	99,0	99,8	101,6	105,8	100,4
II 2011	101,0	103,7	98,8	103,3	102,2	100,1	102,8	102,6	104,7	101,5
III 2011	98,2	96,7	96,0	94,9	98,0	98,4	106,2	95,9	102,1	100,0
IV 2011	100,2	99,3	102,2	100,9	98,9	98,5	99,3	96,4	100,4	98,5
I 2012	102,2	97,8	99,4	99,5	101,6	101,5	97,3	96,4	98,4	100,7
II 2012	101,8	106,0	100,8	93,4	97,4	102,4	99,5	98,3	89,0	95,9
III 2012	102,9	104,4	98,2	101,2	99,6	107,2	107,4	100,6	94,9	97,4
IV 2012	97,9	87,5	100,1	96,0	96,2	104,8	94,7	98,5	90,3	94,7
I 2013	99,0	102,9	97,7	96,4	100,9	101,6	99,7	96,8	87,5	94,1
II 2013	100,3	100,0	99,3	100,4	98,3	100,1	94,0	95,4	94,1	95,1
III 2013	96,2	101,5	99,8	106,1	104,4	93,6	91,4	97,0	98,7	99,6
IV 2013	100,0	98,6	97,4	99,4	101,1	95,5	103,0	94,3	102,1	104,7
I 2014	99,4	98,6	100,0	99,0	99,7	95,9	98,7	96,5	104,8	103,4
II 2014	100,5	100,8	99,3	96,6	96,1	96,1	99,5	96,5	100,9	101,1
III 2014	97,7	99,0	99,7	103,4	104,5	97,6	97,0	96,4	98,3	101,2
IV 2014	99,6	100,5	99,4	95,8	96,2	97,3	98,9	98,4	94,7	96,3
I 2015	102,2	102,9	97,7	98,9	100,9	100,1	103,2	96,2	94,7	97,5

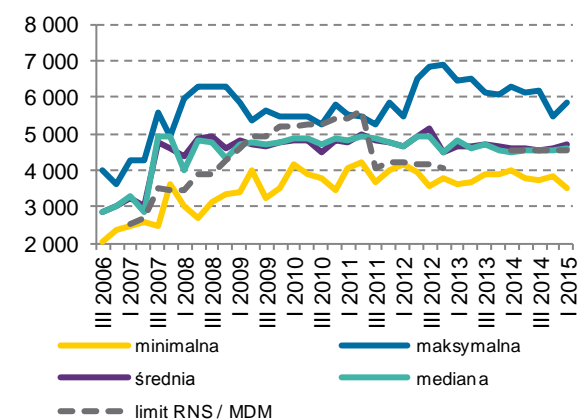
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

4.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 4.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 4.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

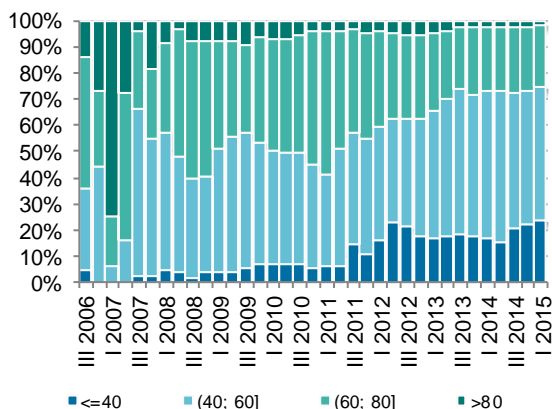


Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.



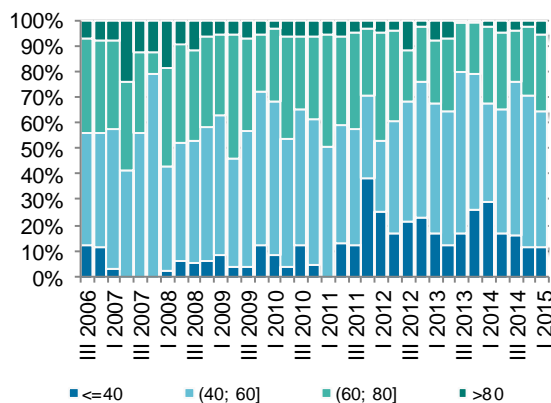
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



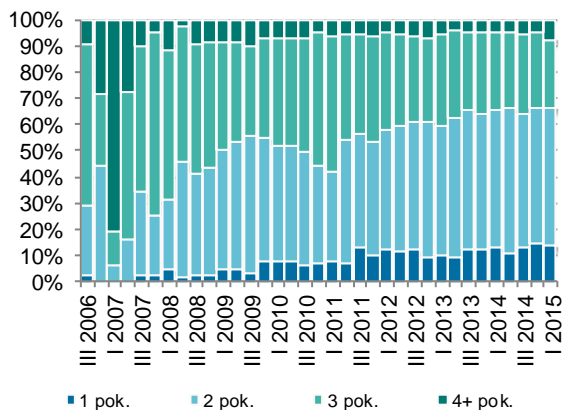
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



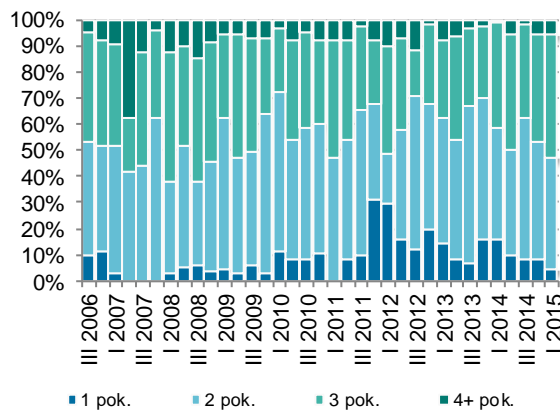
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



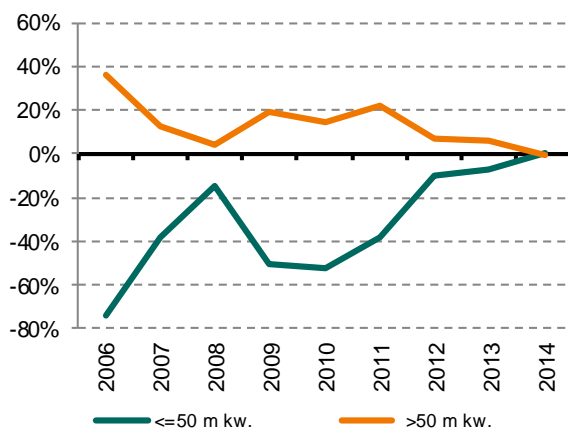
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



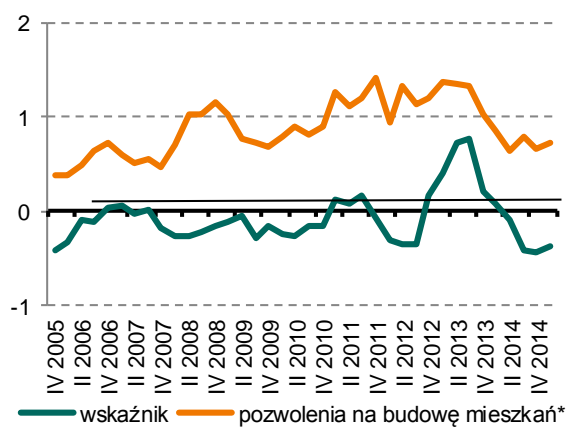
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

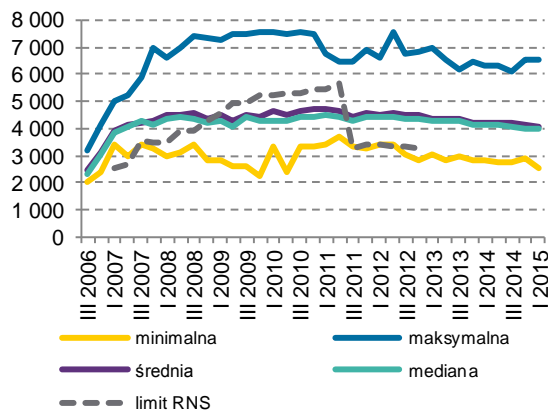
Wykres 4.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach.

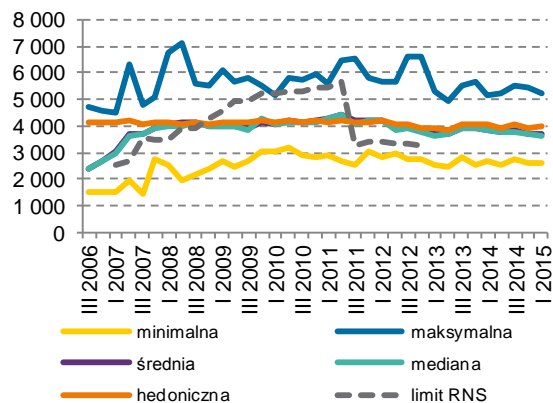
4.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 4.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



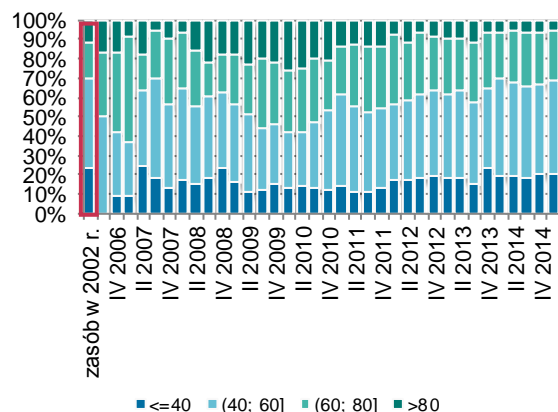
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



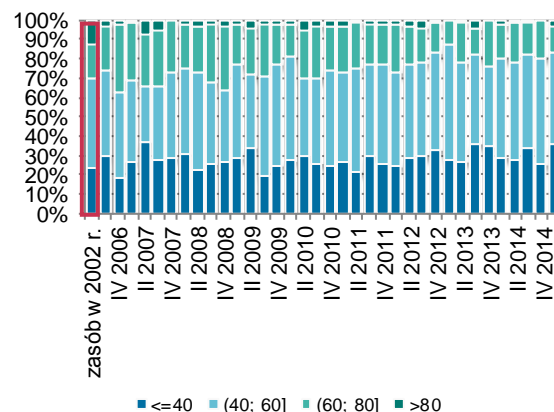
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



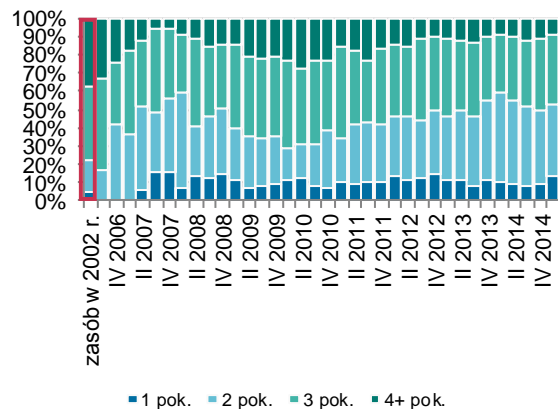
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



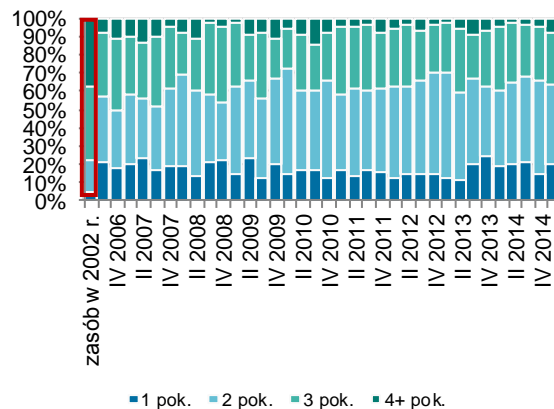
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



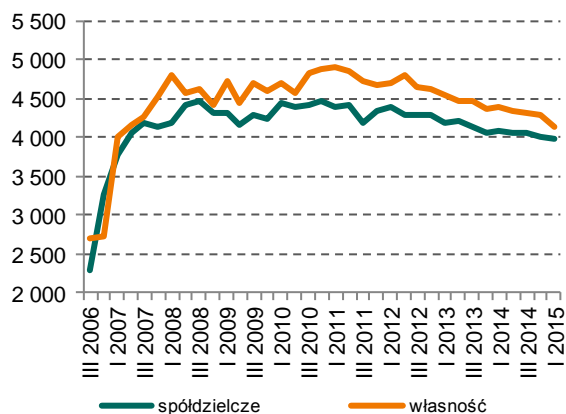
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



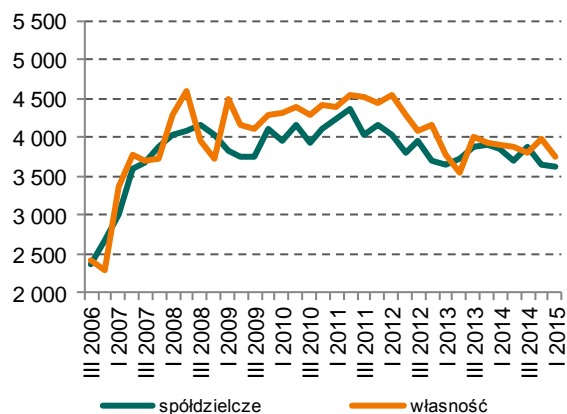
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



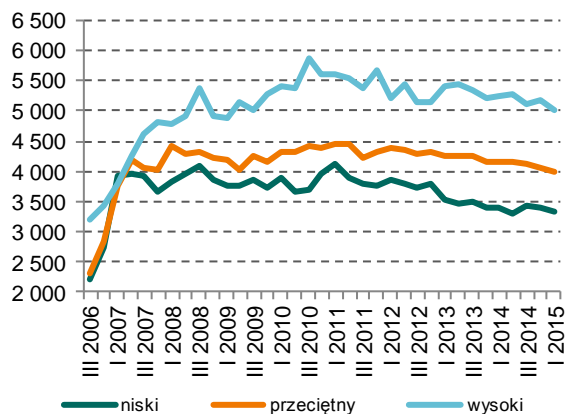
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



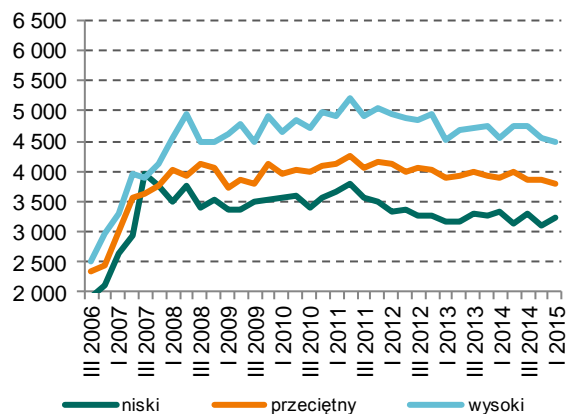
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



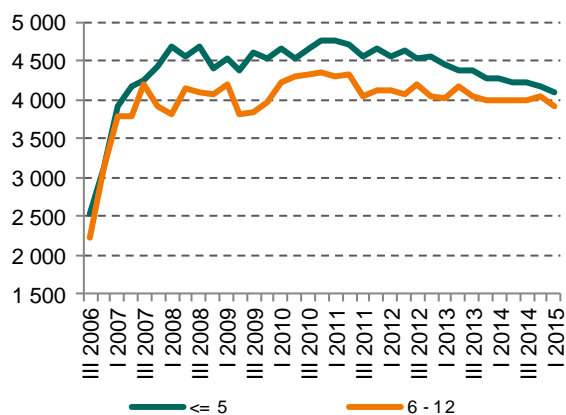
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



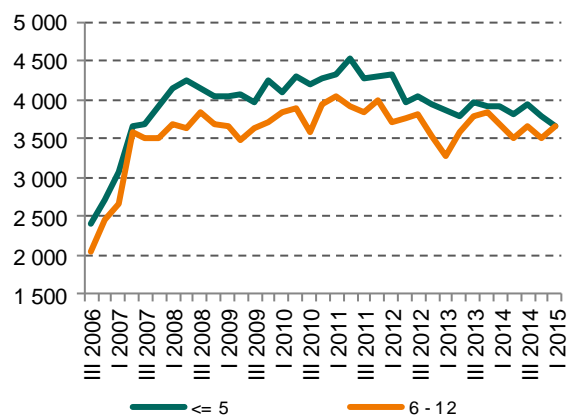
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



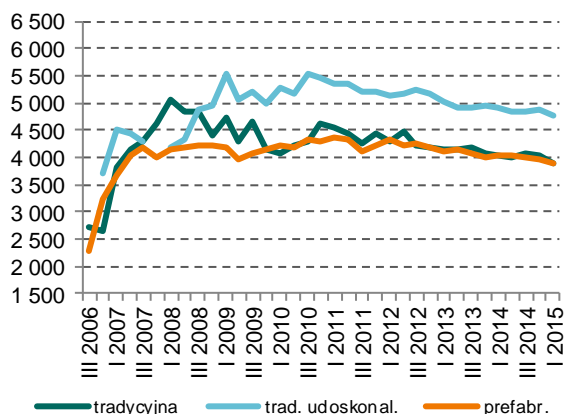
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



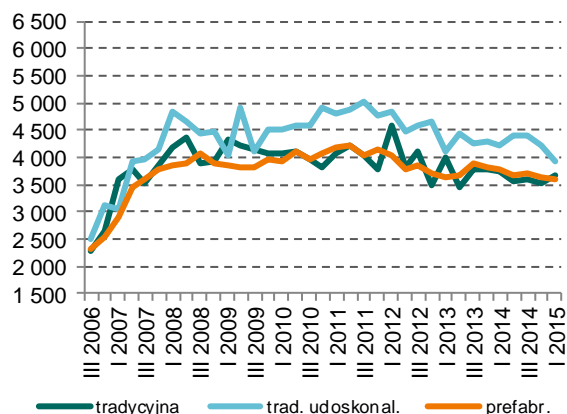
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



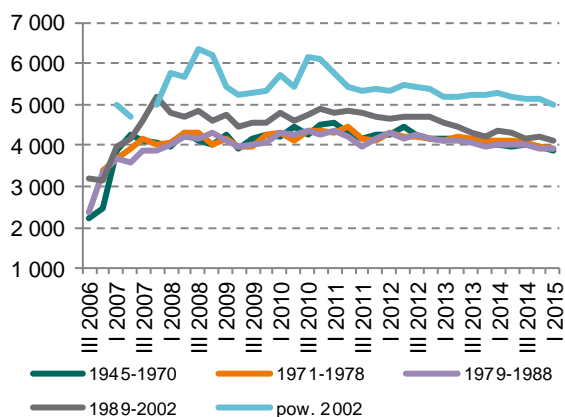
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



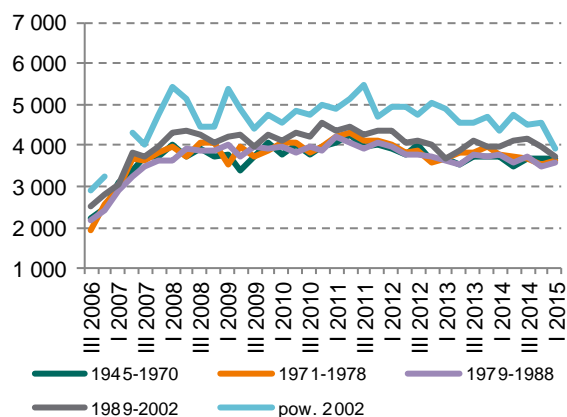
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



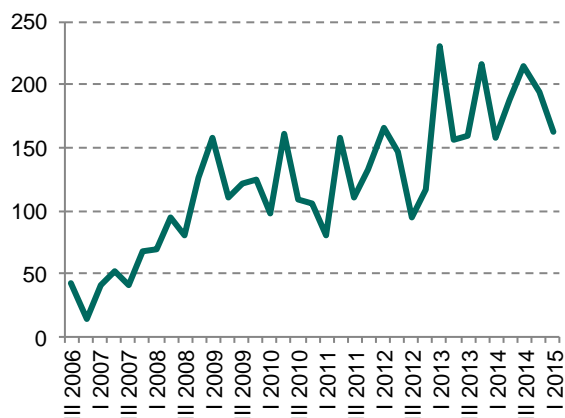
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

Wykres 4.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Kielcach (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach.

5. Kraków

5.1. Nieruchomości mieszkaniowe

5.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Liczba ludności w 2014 r. w Krakowie wzrosła, co było efektem zarówno rosnącego salda migracji, jak i dodatniego przyrostu naturalnego. Odnotowano również wzrost liczby zawieranych małżeństw. Od 2005 r. obserwujemy proces starzenia się mieszkańców Krakowa, spada liczba ludności w wieku produkcyjnym, zaś rośnie w wieku poprodukcyjnym. W 2014 r. udział ludności w wieku produkcyjnym spadł o 0,6 p.p. Prognoza liczby ludności opracowana przez GUS, również nie jest optymistyczna, zakłada spadek liczby ludności od 2017 r.

Wskaźniki ekonomiczne dla Krakowa są pozytywne. Stopa bezrobocia spadła do 5,8%. Również udział osób do 34 roku życia w ogóle bezrobotnych spadł o 2,8 p.p. Wysokość przeciętnego wynagrodzenia wzrosła na przestrzeni roku o 5,6% i wyniosła 4138 zł. Rosnące wynagrodzenia przełożyły się na wyższe wskaźniki dostępności zarówno mieszkania, jak i kredytowej dostępności mieszkania.

Wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 263,8 tys. zł. Wzrosła zarówno wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych o 7,6%, jak i ich liczba - o 6,3%.

5.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy wyniósł na koniec 2014 r. ponad 350 tys. i zwiększył się o 2,1% w porównaniu do 2013 r. Tempo jego wzrostu utrzymuje się na zbliżonym poziomie od ostatnich 5 lat. Wskaźnik określający liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł do 464 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań z zasobu w ciągu ostatniej dekady wzrosła o 1,8 m kw. i wynosi 57,7 m kw. Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę wynosi 26,8 m kw. W ciągu dekady wzrosła o 5,5 m kw.

5.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

5.1.3.1. Rynek pierwotny

Średnia cena ofertowa w IV kw. 2014 r. wyniosła 6491 zł/m kw., zaś transakcyjna – 5722 zł/m kw. W porównaniu z rokiem poprzednim ceny ofertowe wykazały tendencje wzrostową i na koniec roku były wyższe o 6%. Ceny transakcyjne na koniec roku pozostawały zbliżone do tych sprzed roku (spadek o 1%). Pomimo niewielkiej zmiany względem 2013 r., ceny w poszczególnych kwartałach 2014 r. pozostawały zmienne. W szczególności w drugiej połowie roku zauważalny był ok. 5% spadek cen. W dużej mierze było to wynikiem przesunięcia się popytu w kierunku tańszych projektów. Wraz z funkcjonowaniem programu MDM# zaczęły pojawiać się mieszkania dostępne w ramach tego dofinansowania. W I kw. 2014 r. limit ceny m kw. mieszkania przyjęty w programie MDM wyniósł 4894 zł i wzrósł po 4 kwartałach do poziomu 5083 zł. Tym samym dostępność mieszkań wzrosła z poziomu 1,5% dostępnej oferty w I kw. 2014r do 15,5% w IV kw. 2014r. (dane na podstawie bazy BaRN).

Sprzedaż prowadzona była w 201 inwestycjach deweloperskich w budownictwie wielorodzinnym (wg stanu na dzień 1 grudnia 2014 r.). Dzielnicą Krakowa dominującą pod względem liczby inwestycji niezmiennie jest Podgórze, gdzie zlokalizowanych było 38,8% inwestycji. W Krowodrzy było 28,9% inwestycji, w Śródmieściu – 19,9%, zaś w Nowej Hucie – 12,4%. Łącznie w sprzedaży na rynku pierwotnym było 9093 mieszkań, z czego 12,7% były to mieszkania gotowe. Na przestrzeni roku liczba ofert mieszkań wzrosła o 11%.

W 2014 r. wydano 70 pozwoleń, które dotyczyły 113 nowych budynków wielorodzinnych z 4959 mieszkaniami. Pomimo wzrostu samej liczby budynków w porównaniu do zeszłego roku (poprzednio 106), łączna liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie w budownictwie wielorodzinnym, spadła o 26,3%. Deweloperzy oddali do użytkowania o 4,7% więcej mieszkań niż przed rokiem. Tendencja wzrostowa utrzymuje się od 2011 r., po istotnym spadku w 2010 r. o ok. 58%. Natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto pozostaje stabilna w ciągu ostatnich 5 lat i średnio wynosi 7977 mieszkań w roku.

Większość oferowanych mieszkań jest w przedziale powyżej 50 m kw. – 56% całkowitej oferty. Natomiast najwięcej jest sprzedawanych mieszkań mniejszych, o powierzchni nie przekraczającej 50 m kw. – 53% zawartych transakcji (uśredniona wielkość dla 4 kwartałów na podstawie bazy BaRN). Spadła również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania. W omawianym okresie wskaźnik ten dla mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem wyniósł 52,4 m kw. i był niższy o 2,1 p.p. niż przed rokiem. Jednak patrząc na liczbę pokoi można mówić o dopasowaniu popytu i podaży. Jest to podyktowane preferencjami kupujących, którzy są zainteresowani maksymalizowaniem liczby pokoi, na jak najmniejszej powierzchni. Średnioroczna struktura popytu kształtowała się następująco: mieszkania 1-pokojowe - 11%, mieszkania 2-pokojowe - 49%, 3-pokojowe - 33% oraz mieszkania 4- i więcej pokojowe - 7%.

5.1.3.2. Rynek wtórny

Na rynku wtórnym odnotowano o 366 mniej transakcji względem poprzedniego roku. Wprowadzony rządowy program dopłat MDM nie obejmował mieszkań z obrotu wtórnego, co prawdopodobnie mogło przyczynić się do niższej liczby zawartych transakcji. Średni czas sprzedaży mieszkań wydłużył się o 27 dni w stosunku do poprzedniego roku i wyniósł 162 dni.

Ceny ofertowe i transakcyjne utrzymywały się na stabilnym poziomie. Różnica w cenach ofertowych między I a IV kw., wyniosła 106 zł. W IV kw. 2014 r. odnotowano wzrost średniej ceny ofertowej (6461 zł/m kw.) o 4,9% w stosunku do zanotowanej w IV kw. 2013 r., natomiast średnia cena transakcyjna m kw. wyniosła 5834 zł i osiągnęła podobny poziom jak rok wcześniej.

W transakcjach mieszkań nadal dominują mieszkania o powierzchni 40-60 m kw. Mieszkania o powierzchni użytkowej do 40 m kw. stanowiły 40% zawartych transakcji w 2014 r.

Z wszystkich dzielnic Krakowa, najtańsze mieszkania oferowane są w Nowej Hucie. W ciągu roku zanotowano niewielki wzrost ceny metra kwadratowego. Średnia cena ofertowa w ciągu roku wzrosła o 3,4%, natomiast transakcyjna o ok. 6%.

W IV kw. 2014 r. średnia stawka najmu w Krakowie kształtowała się na poziomie podobnym jak w IV kw. 2013 r. i wyniosła 33,7 zł/m kw/m-c.

5.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Rozwój gospodarczy miasta przyczynia się do ożywienia na rynku nieruchomości, zarówno hotelowym, usługowym jak i mieszkaniowym. Rynek najmu mieszkań jest dość popularny wśród studentów rozpoczynających naukę. Najchętniej wynajmują mieszkania w bliskiej odległości od obiektów uczelnianych jak Ruczaj, Dębniki czy Bronowice. Perspektywa pracy i chęć pozostania w Krakowie zachęca do kupna własnego mieszkania. Według corocznych badań prowadzonych przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, popyt mieszkaniowy tworzą młode gospodarstwa domowe, najczęściej dwuosobowe nieposiadające dzieci, gdzie średni wiek głowy rodziny nie przekracza 30 lat. Według analityków Instytutu, jest to prawidłowość typowa dla popytu mieszkaniowego. Wśród uczestników rynku są też gospodarstwa jednoosobowe (single), poszukujące niewielkiej przestrzeni¹⁷.

5.2. Nieruchomości komercyjne

5.2.1. Biurowe

Rynek powierzchni biurowej przeżywał w 2014 r. prawdziwy boom, gdyż odnotowano największy przyrost powierzchni biurowej od początku istnienia rynku. Na koniec 2014 r. oddano 111 tys. m kw. powierzchni w budynkach m.in. Kapelanka 42, Avia, Enterprise Park C, Quattro Business Park D, Alma Tower. W dalszej perspektywie deweloperzy planują wybudować i oddać do użytkowania około 140 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Popyt na powierzchnię biurową w 2014 r. wyniósł 117,2 tys. m kw., z czego ponad 30% to umowy typu pre-let#. Wskaźnik pustostanów wyniósł 5,6%. Stawki bazowe za wynajem powierzchni biurowej zamykają się w przedziale od 13,5 do 15,5 euro/m kw./m-c¹⁸.

Kompleksy biurowe zlokalizowane są w różnych częściach miasta. W centrum powstają pojedyncze budynki biurowe. Są to nowo wybudowane budynki lub odrestaurowane i odnowione stare kamienice. Powierzchnie biurowe w kamienicach obejmują ok. 35 tys. m kw.¹⁹ Jak podaje Knight Frank, 16% podaży powierzchni biurowej na wynajem zlokalizowane jest w centrum miasta, a 84% - poza nim, najczęściej u wylotu tras wyjazdowych z miasta²⁰.

Zasoby biurowe stanowią w większości nowoczesne biurowce klasy A i klasy B. Wśród budynków klasy B funkcjonują również budynki przystosowane do wynajmu, zaaranżowane na substancji dawnych biurowców.

17 Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, „Popyt i preferencje mieszkaniowe w Krakowie IV kwartał 2014”

18 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości Podsumowanie roku 2014”

19 http://lovekrakow.pl/aktualnosci/biura-pomagaja-kamienicom-niestety-czesto-kosztowaniem-mieszkancow_8170.html

20 Knight Frank, „Krakowski Rynek Nieruchomości 2014”

W strategii urbanistycznej miasta opracowanej przez Urząd Miasta Krakowa, planowana jest rewitalizacja terenów obszaru kombinatu hutniczego i zlokalizowania tam nowoczesnych usług biznesowych, parków technologicznych i centrów logistycznych – „Projekt Smart City – Kraków – Nowa Huta przyszłości”.

5.2.2. Handlowe

Na rynku powierzchni handlowych nie zaobserwowano istotnych zmian w stosunku do roku poprzedniego. W aglomeracji krakowskiej funkcjonuje 15 nowoczesnych obiektów handlowych. Podaż centrów handlowych wynosi 549,4 tys. m kw., a stopień nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową wyniósł 534 m kw./1000 mieszkańców²¹. W trakcie realizacji jest budowa centrum handlowego Serenada o powierzchni najmu 43 tys. m kw. Obecnie w Krakowie nie planuje się budowy nowych obiektów handlowych. Na koniec 2014 r. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 2,8%.

5.2.3. Magazynowe

Krakowski rynek magazynowy jest najmłodszym rynkiem w Polsce. Zasoby powierzchni magazynowej na wynajem stanowiły 2% zasobów w Polsce²².

Całkowite zasoby powierzchni magazynowej powiększyły się o 11 tys. m kw. i na koniec 2014 r. wyniosły 171 tys. m kw. Planowana jest budowa obiektów magazynowych o powierzchni 24 tys. m kw. Na koniec 2014 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 5,8% .

5.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Dla powierzchni biurowych klasy A w I półroczu 2014 r. czynsze notowane w euro wynosiły 13,2 euro/m kw. miesiąc., zaś w II półroczu 2014 r. czynsze notowane w euro wynosiły 13,6 euro/m kw. miesiąc. Średnie koszty eksploatacyjne dla budynków klasy A na koniec 2014 r. kształtowały się na poziomie 14,8 zł/m kw./m-c. Średnia długość kontraktów najmu w przypadku ofert i transakcji wyniosła 5 lat.

Dla powierzchni handlowej wg stanu na koniec 2014 r. czynsze notowane w złotych wynosiły 102,7 zł/m kw./m-c , natomiast czynsze notowane w euro wynosiły 35,1 euro/m kw./m-c. Średnie koszty eksploatacji dla powierzchni handlowej wyniosły 35,4 zł/m kw./m-c. Średnia długość kontraktów najmu dla zawartych umów wyniosła 6,5 lat.

21 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości Podsumowanie roku 2014”

22 Knight Frank, „Krakowski Rynek Nieruchomości 2014”

5.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

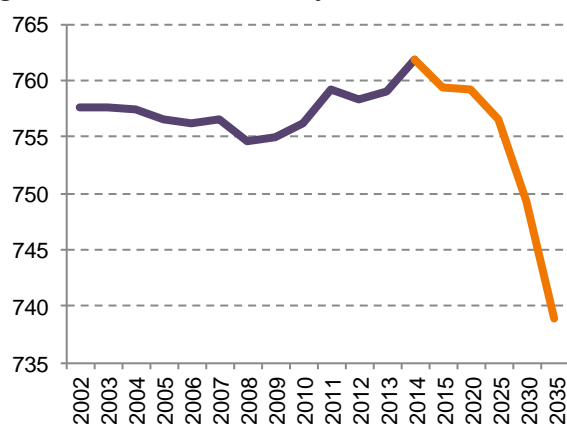
5.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.1. Czynniki demograficzne w Krakowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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	747	3447	0,01	1,0	4,5
2013	758992	199	1009	1208	3266	0,3	1,3	4,3
2014	761873	488	1531	2019	3516	0,6	2,0	4,6

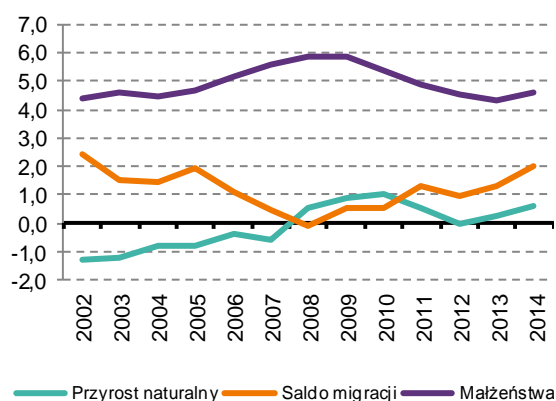
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Krakowa (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.2. Relacje demograficzne w Krakowie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Tabela 5.2. Gospodarstwa domowe w Krakowie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	306874	320926	100%	100%
w tym z 1 osobą	107727	112782	35%	35%
w tym z 2 osobami	74198	87607	24%	27%
w tym z 3 osobami	59532	59497	19%	19%
w tym z 4 osobami	44415	39999	14%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	21002	21041	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	727144	744261		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,37	2,32		

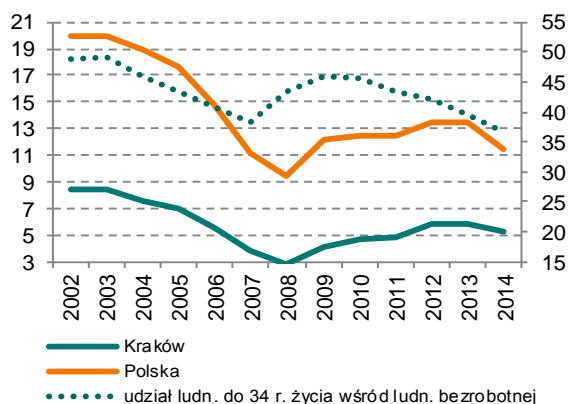
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Tabela 5.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Krakowie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	65,2	15,4	19,4
2011	64,7	15,4	19,9
2012	64,1	15,4	20,5
2013	63,4	15,6	21,0
2014	62,8	15,7	21,6

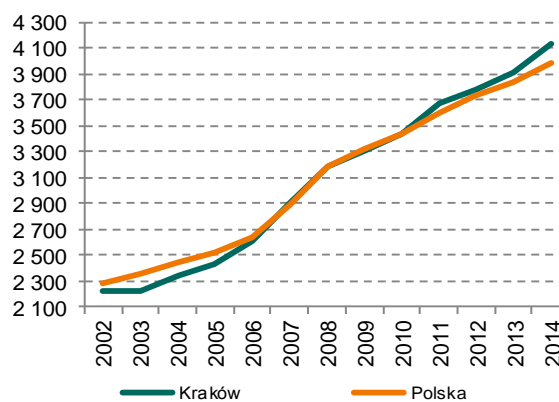
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Krakowie (% , P. óś)



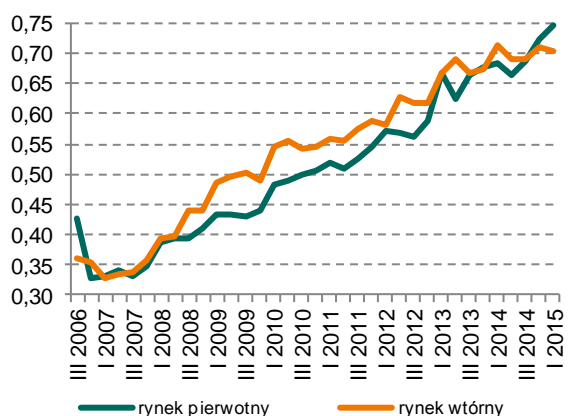
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Krakowie (zł/miesiąc)



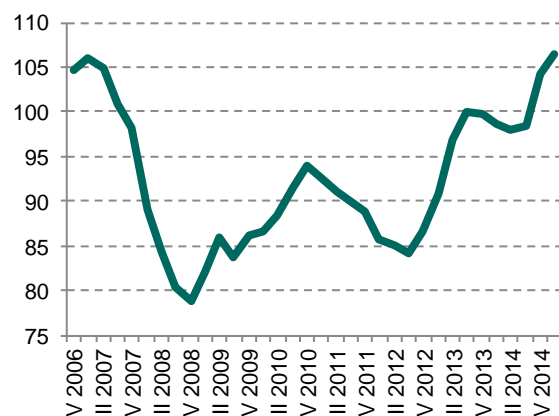
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Krakowie (m kw.)



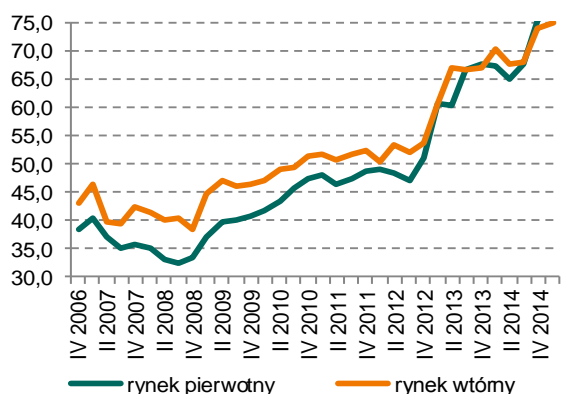
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Krakowie (krotność przec. mies. wynagr.)



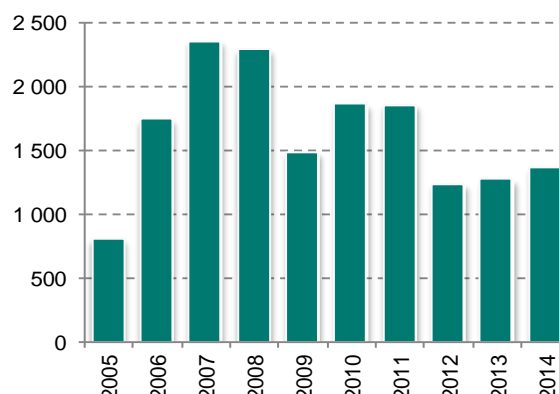
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Krakowie (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

Wykres 5.8. Wartość kredytów zawartych umów kredytowych w Krakowie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

5.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 5.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Krakowie

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	328 016	332 811	339 449	346 414	353 755
- mieszkania na 1000 ludności	434	438	448	456	464
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	18809	19124	19541	19984	20423
- przeciętna (m kw.)	57,3	57,5	57,6	57,7	57,7
-na osobę (m kw.)	24,9	25,2	25,8	26,3	26,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2
L. gospodarstw domowych wg NSP		320926			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

* Uwaga: dane za 2014 - szacunki własne na podstawie danych GUS

5.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	141	154	120	137	135
2	Pośrednicy	1056	1181	1258	1334	771
3	Kancelarie notarialne	67	71	78	86	95
4	Rzeczoznawcy majątkowi	190	209	221	234	242
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	180	180	177	177	177
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3749	3926	4106	4293	4558

Źródło: szacunki NBP O/O w Krakowie na podstawie danych z GUS i MiIR.

*Uwaga: w latach 2010,2011,2012,2013 podano liczbę osób z uprawnieniami pośrednika/rzeczoznawcy, w roku 2014 podano liczbę biur pośrednictwa (dane GUS baza REGON)

Tabela 5.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Krakowie

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	3510	3500	3180	3420	3180
Wartość w mln zł	1090,00	1070,00	950,00	963,00	910,00

Źródło: szacunki NBP O/O w Krakowie na podstawie "Krakowski Rynek Nieruchomości 2014", Wydział Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa (wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych - Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości)

Tabela 5.7. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	12180	8620	8466	7541	5591
- indywidualne	659	494	472	508	474
- na sprzedaż lub wynajem	11521	8126	7994	7033	5093
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	9158	9423	9021	8650	9266
- indywidualne	1246	1056	874	874	1449
- na sprzedaż lub wynajem	7912	8255	8147	7776	7798
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	4716	4852	6824	7019	7346
- indywidualne	739	1048	1097	989	1127
- spółdzielcze	0	0	0	5	0
- na sprzedaż lub wynajem	3967	3804	5696	5939	6219
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0
- komunalne	10	0	31	86	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Tabela 5.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	4716	4852	6824	7019	7346
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	336,6	323,9	430,6	445,3	439,1
- na 1000 ludności	6,2	6,4	9,0	9,2	9,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1156	1300	1980	2149	2089
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	-638	-1120	-3377	-3753	-3830
- na 1000 ludności	-0,8	-1,5	-4,5	-4,9	-5,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	71,4	66,8	63,1	63,4	59,8
Liczba izb oddanych	14589	14087	19346	19526	19759
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,1	2,9	2,8	2,8	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)	23,1	23,0	22,3	22,8	22,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Tabela 5.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	7595,0	6985,0	6916,0	6182,0	6412	32,0	31,9
II 2010	7559,0	6920,0	6937,0	6115,0	6179	33,7	33,3
III 2010	7526,0	6834,0	6909,0	6296,0	5788	28,1	29,9
IV 2010	7564,0	6789,0	6964,0	6284,0	5917	37,4	28,7
I 2011	7517,0	6886,0	7206,0	6394,0	5620	28,1	31,8
II 2011	7209,0	7082,0	7246,0	6478,0	5790	31,0	28,6
III 2011	7061,0	6958,0	6949,0	6369,0	5697	25,7	29,6
IV 2011	7039,0	6711,0	6989,0	6224,0	5673	32,0	30,1
I 2012	7111,9	6637,0	6775,6	6489,4	5796	35,2	31,1
II 2012	7087,0	6614,0	6724,2	6010,8	5672	35,2	25,8
III 2012	6893,0	6710,5	6617,0	6096,4	5763	35,3	29,7
IV 2012	6671,0	6210,0	6648,4	6115,3	5707	35,3	29,2
I 2013	6305,0	5847,0	6644,0	5931,0	5831	37,0	26,6
II 2013	6026,4	5873,9	6488,6	5679,9	5614	34,7	28,7
III 2013	5988,9	5847,0	6585,0	5884,0	5760	34,7	31,4
IV 2013	6122,3	5782,5	6537,0	5827,0	5747	35,2	27,8
I 2014	6472,4	5999,9	6754,2	5730,5	6051	35,1	28,1
II 2014	6433,6	6172,0	6682,4	5937,0	5646	34,6	28,5
III 2014	6214,3	5970,2	6644,2	5929,6	5759	36,3	26,6
IV 2014	6491,1	5722,2	6860,5	5833,8	5767	34,2	30,9
I 2015	6564,5	5860,7	6958,0	6130,1	5699	38,7	29,1

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

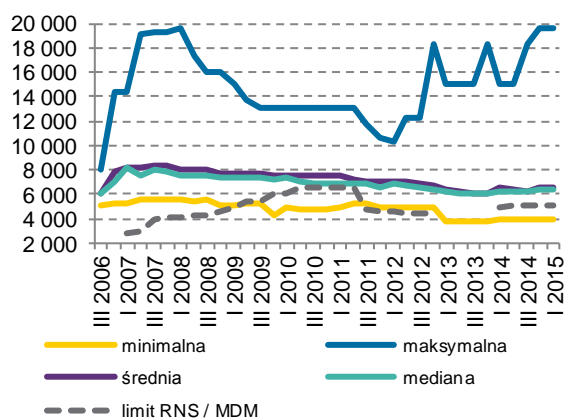
Tabela 5.10 Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Krakowie

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.)
I 2010	101,0	100,1	102,7	100,4	103,8	99,0	94,7	100,8	101,2	113,2
II 2010	99,5	99,1	100,3	98,9	96,4	99,2	96,5	103,9	100,8	107,8
III 2010	99,6	98,8	99,6	103,0	93,7	98,6	99,5	105,3	105,4	96,8
IV 2010	100,5	99,3	100,8	99,8	102,2	100,6	97,2	103,4	102,1	95,8
I 2011	99,4	101,4	103,5	101,8	95,0	99,0	98,6	104,2	103,4	87,6
II 2011	95,9	102,8	100,6	101,3	103,0	95,4	102,3	104,5	105,9	93,7
III 2011	97,9	98,2	95,9	98,3	98,4	93,8	101,8	100,6	101,2	98,4
IV 2011	99,7	96,5	100,6	97,7	99,6	93,1	98,9	100,4	99,0	95,9
I 2012	101,0	98,9	96,9	104,3	102,2	94,6	96,4	94,0	101,5	103,1
II 2012	99,6	99,7	99,2	92,6	97,9	98,2	93,4	92,8	92,8	98,0
III 2012	97,3	101,4	98,4	101,4	101,6	97,6	96,4	95,2	95,7	101,2
IV 2012	98,3	95,6	100,5	100,3	99,0	96,2	95,6	95,1	98,3	100,6
I 2013	93,9	92,4	99,9	97,0	102,2	89,5	89,3	98,1	91,4	100,6
II 2013	98,5	106,3	97,7	95,8	96,3	88,5	95,2	96,5	94,5	99,0
III 2013	96,9	93,6	101,5	103,6	102,6	88,1	87,9	99,5	96,5	100,0
IV 2013	100,8	98,1	99,3	99,0	99,8	90,4	90,1	98,3	95,3	100,7
I 2014	105,7	103,8	103,3	98,3	105,3	101,7	101,2	101,7	96,6	103,8
II 2014	99,4	102,9	98,9	103,6	93,3	102,7	98,0	103,0	104,5	100,6
III 2014	96,6	96,7	99,4	99,9	102,0	102,4	101,3	100,9	100,8	100,0
IV 2014	104,5	95,8	103,3	98,4	100,1	106,0	99,0	104,9	100,1	100,3
I 2015	101,1	102,4	102,5	106,2	98,8	101,4	97,7	104,1	108,1	94,2

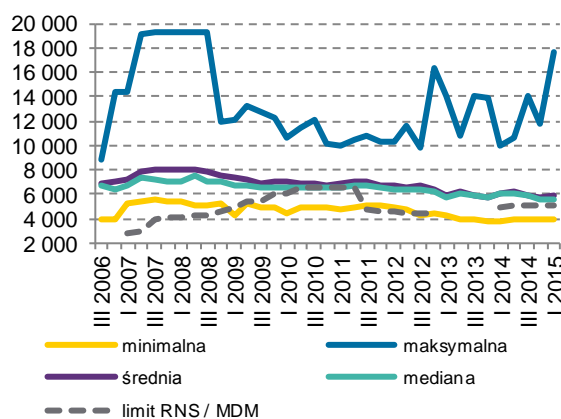
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

5.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 5.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 5.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

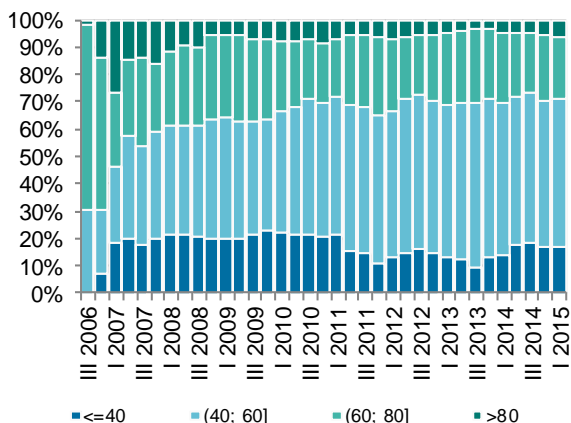


Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.



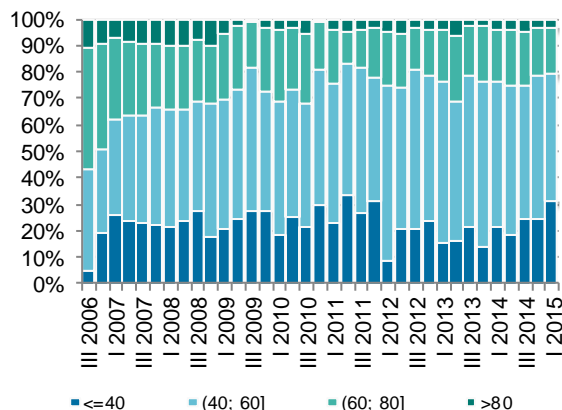
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



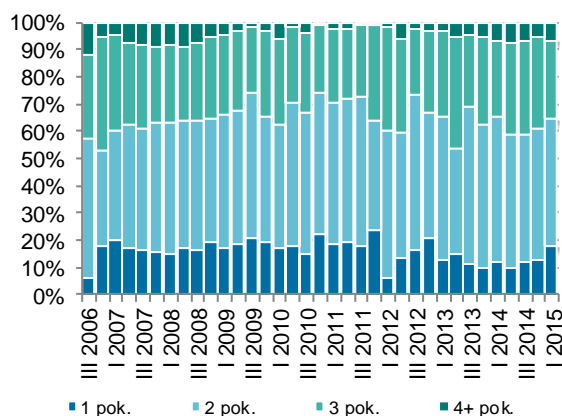
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



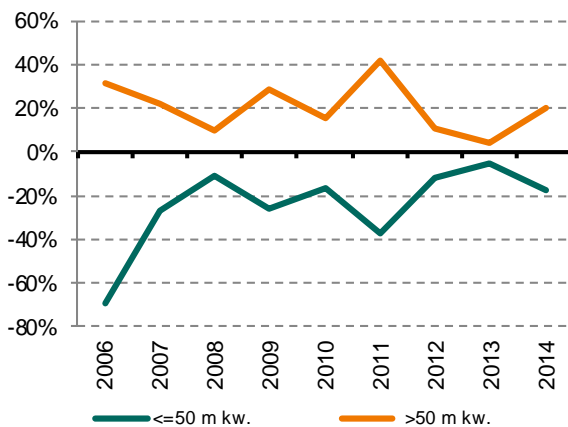
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



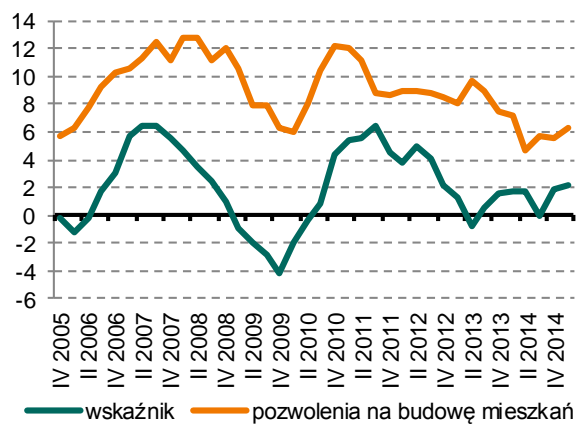
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

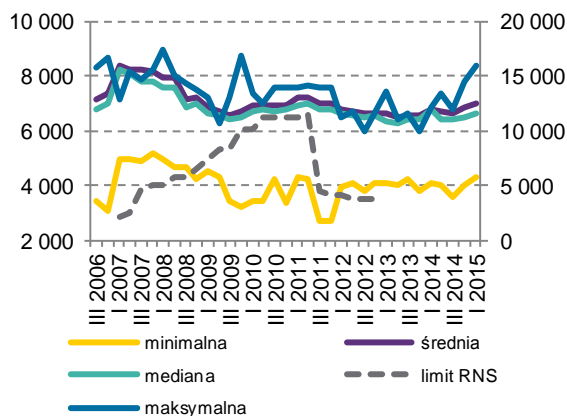
Wykres 5.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie.

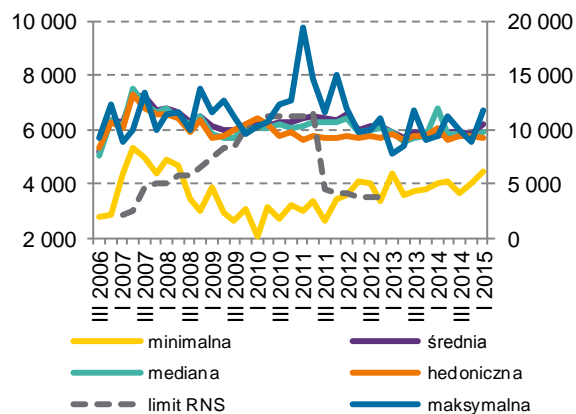
5.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 5.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.; maksymalna P. óś)



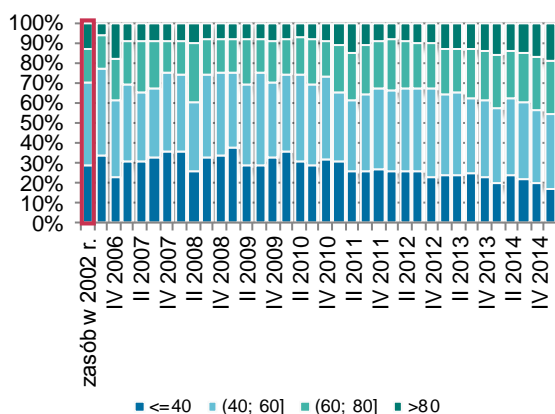
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.; maksymalna P. óś)



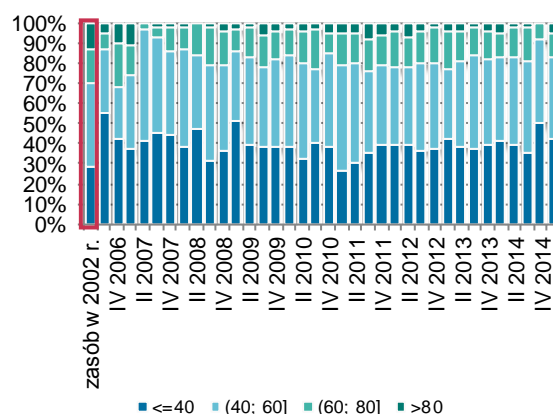
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



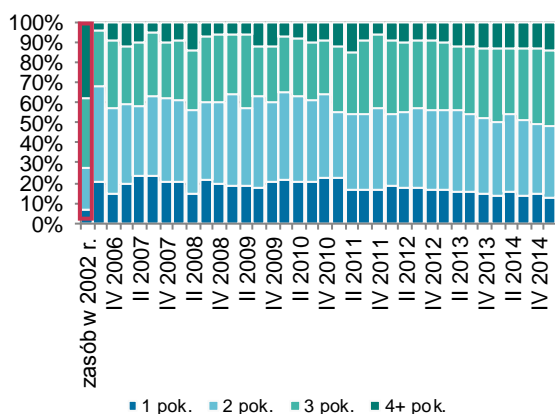
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



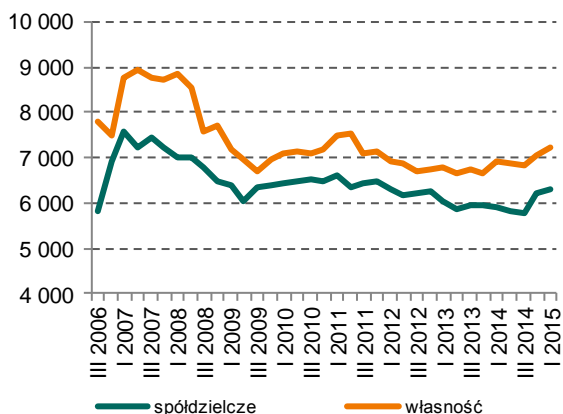
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



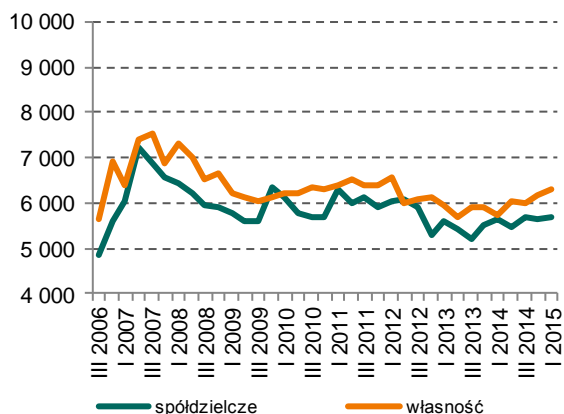
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



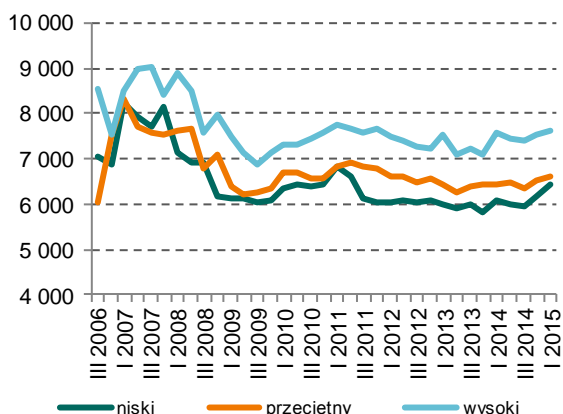
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



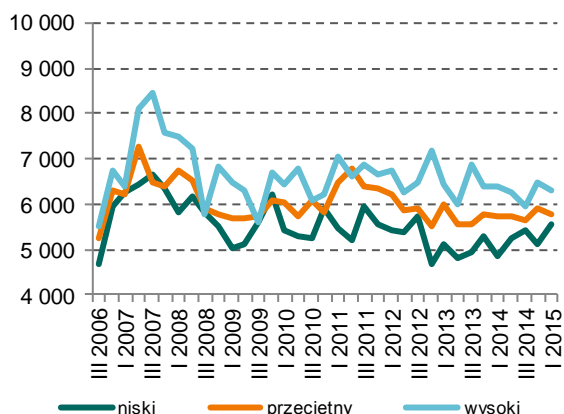
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



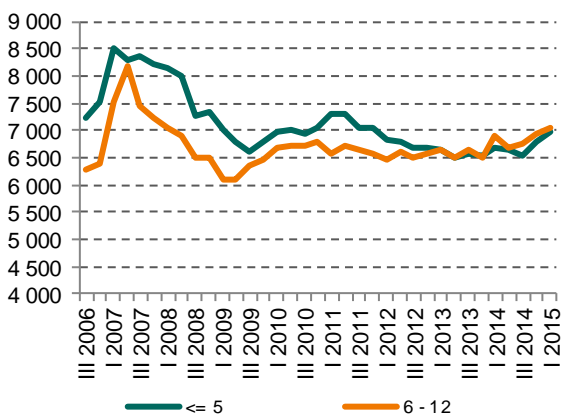
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



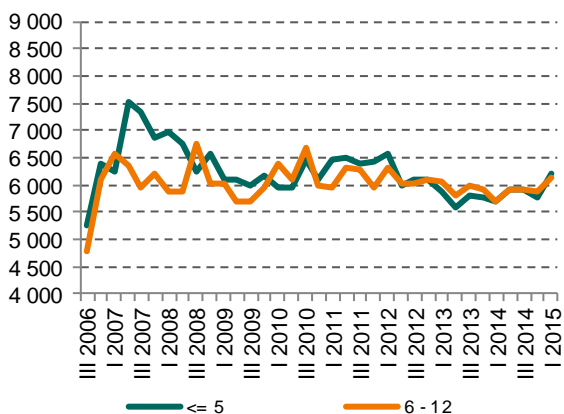
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



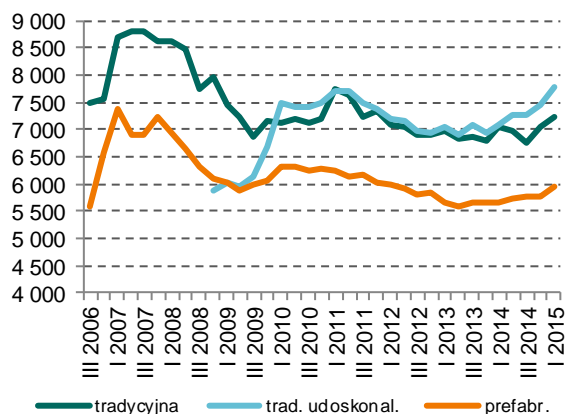
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



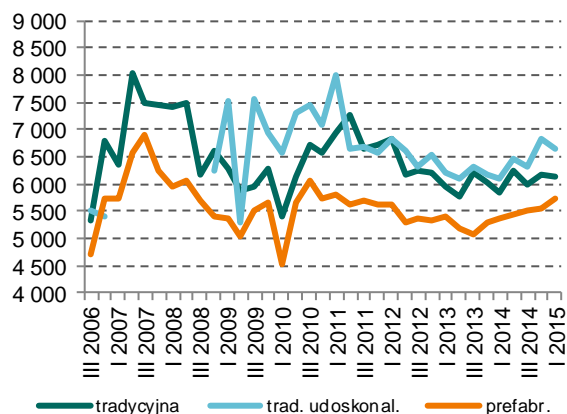
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



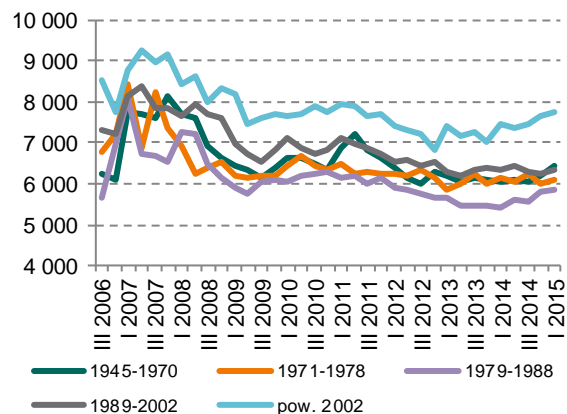
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



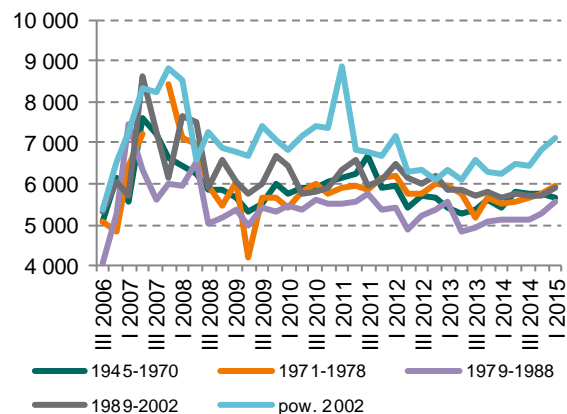
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



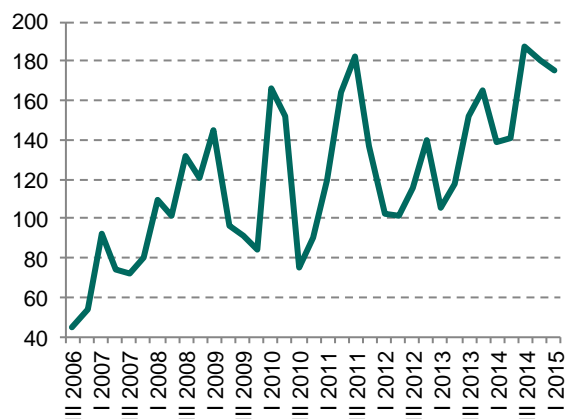
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

Wykres 5.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Krakowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie.

6. Lublin

6.1. Nieruchomości mieszkaniowe

6.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Zachodzące niekorzystne zmiany demograficzne mają istotny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W 2014 r. odnotowano dalszy spadek liczby ludności, w porównaniu do 2013 r. o 0,6%. Pozytywnymi zjawiskami były: wzrost przyrostu naturalnego, liczby zawieranych małżeństw oraz spadek ujemnego salda migracji. Niepokoją utrzymujące się niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej ludności, systematycznie zmniejsza się udział ludności w wieku produkcyjnym, a zwiększa w wieku poprodukcyjnym (w porównaniu do 2010 r. było to odpowiednio po 3,1 p.p.).

Jednocześnie poprawia się sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych w Lublinie. Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 3,7% (r/r), choć jest niższe od średniej krajowej o 4,6%. Pozytywnym zjawiskiem był również spadek stopy bezrobocia rejestrowanego (r/r) do poziomu 8,6% oraz systematyczne zmniejszanie się udziału ludności do 34 roku życia wśród ludności bezrobotnej, który na koniec 2014 r. wyniósł 40,1% (wśród miast wojewódzkich oba wskaźniki należą do jednych z najwyższych w kraju).

Pomimo wzrostu wynagrodzeń dostępność m kw. mieszkania w ciągu roku zmalała na rynku pierwotnym z 0,82 m kw. do 0,76 m kw., na rynku wtórnym z 0,87 m kw. do 0,85 m kw. Było to spowodowane wzrostem od II półrocza 2014 r. średnich cen transakcyjnych na obu rynkach.

W omawianym okresie liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych była o 6,5% niższa w porównaniu z poprzednim rokiem, przy niższej o 4,6% wartości kredytów.

6.1.2. Zasób mieszkaniowy

W Lublinie ok. 81% zasobów mieszkaniowych było wybudowanych w latach 1945-2002 (głównie przez spółdzielnie mieszkaniowe), tylko ok. 10% mieszkań wybudowano po 2002 r. Większość budynków sprzed 2002 r. została zmodernizowana poprzez termomodernizację, wymianę okien, wind lub nowe elewacje, co przedkłada się na mniejsze koszty eksploatacyjne i estetykę osiedli. Działania te zwiększają atrakcyjność tych mieszkań dla gospodarstw domowych poszukujących lokali tańszych, z dobrą lokalizacją i infrastrukturą.

W 2014 r. zasób mieszkaniowy powiększył się o 1336 mieszkań, a wskaźnik określający liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł do 423 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oscyluje wokół 60 m kw. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi 25,6 m kw., tj. o 0,4 m kw. więcej niż w 2013 r.

6.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

6.1.3.1. Rynek pierwotny

W 2014 r. ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w porównaniu z poprzednim rokiem wykazywały tendencję zniżkową. Średnie ceny ofertowe na koniec 2014 r. były o 0,2% niższe od obserwowanych na koniec 2013 r. Ceny transakcyjne w I i II kw. 2014 r. były niższe od notowanych w pierwszej połowie 2013 r. o odpowiednio 0,8% i 0,5%. W drugiej połowie roku zauważalny był wzrost cen transakcyjnych od 1,5% w III kw. do 3,6% w IV kw. ub.r. (r/r).

Średnia cena ofertowa m kw. mieszkania w IV kw. 2014 r. wynosiła 5005 zł, natomiast średnia cena transakcyjna m kw. 4967 zł. W IV kw. 2014 r., odchylenie średniej ceny ofertowej mieszkania od średniej ceny transakcyjnej wynosiło 0,8% (w IV kw. 2013 r. odchylenie wynosiło 4,6%).

W 2014 r. program MDM# nie odpowiadał rzeczywistym potrzebom rynku. Obowiązujący limit MDM dla Lublina w IV kw. ub.r. wynosił 4457 zł/m kw. i był o 10,3% niższy niż średnia cena transakcyjna m kw. mieszkania na rynku pierwotnym. W gminach sąsiadujących z Lublinem wskaźnik MDM wynosił 4166 zł/m kw. przy średnich cenach transakcyjnych 4969 zł/m kw. w Świdniku i 3543 zł/m kw. w Turce. W I kw. ub.r. w Lublinie tylko ok. 2% transakcji zgromadzonych w bazie BARN mieściło się w granicach obowiązującego limitu, a w IV kw. takich transakcji było już ok. 12%. W omawianym okresie, zdecydowana większość zawieranych transakcji w Lublinie mieściła się w przedziale od 4501 zł/m kw. do 5500 zł/m kw. mieszkania.

Z badań wynika, że popyt na nowe mieszkania w 2014 r. utrzymywał się na wysokim poziomie, w porównaniu do 2013 r. wzrost o ok. 8% przy większej podaży mieszkań. Część deweloperów rozpoczynając w Lublinie kolejne inwestycje mieszkaniowe, wpasowuje się w potrzeby lokalnego rynku i możliwości finansowe nabywców, dostosowując powierzchnię i ceny budowanych mieszkań do limitu dopłat w ramach programu MDM.

W 2014 r. deweloperzy oddali do użytkowania o 46% mniej mieszkań niż w roku poprzednim, co było wynikiem mniejszej liczby wydanych w 2013 r. pozwoleń na budowę mieszkań i rozpoczętych budów. Jednocześnie wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (w porównaniu do 2013 r. wzrost o 60,5%) oraz mniejsza była liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań deweloperskich (w porównaniu do 2013 r. spadek o 1,4%).

W Lublinie w 2014 r. najwyższy udział, zarówno w przypadku ofert, jak również transakcji, miały mieszkania dwupokojowe (średnio odpowiednio ok. 52% i ok. 48%). Były to głównie mieszkania o powierzchni użytkowej 40-60 m kw. (stanowiły one ok. 53% ofert oraz ok. 49% zawartych transakcji). Jednocześnie wzrost siły nabywczej wynagrodzeń spowodował, że zmniejszyło się zainteresowanie mieszkaniami z jednym pokojem tzw. kawalerkami. Stanowiły one ok. 7% ofert i ok. 8% zawieranych transakcji. Wzrósł również, generowany przez niskie ceny i rosnącą dostępność mieszkań, popyt na mieszkania powyżej 70 m kw.

Główne inwestycje mieszkaniowe w Lublinie skoncentrowane są na obrzeżach miasta w tzw. dzielnicach sypialniach w częściach południowo-zachodniej (Węglin, Czuby), północno-zachodniej (Sławin) oraz w północno-wschodniej (Rudnik). Atutem tych inwestycji jest

przystępna cena. Realizowane są również inwestycje w ścisłym centrum. Oferta ta jest skierowana dla zamożniejszych klientów, którzy są skłonni zapłacić więcej za bardzo dobrą lokalizację i wyższy standard wykończenia.

Według deweloperów popyt na mieszkania stymulują niskie stopy procentowe kredytów bankowych oraz transakcje w celach inwestycyjnych, z uwagi na niskie oprocentowanie depozytów. Deweloperzy przewidują utrzymanie obecnego poziomu sprzedaży, a promocje będą dotyczyły tylko wyprzedaży ostatnich mieszkań w danej inwestycji.

Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym będzie wspomagana również przez program MDM i podnoszony limit maksymalnej ceny (w I kw. 2015 r. wskaźnik dla Lublina 4457 zł/m kw., w II kw. br. 4621 zł/m kw.).

6.1.3.2. Rynek wtórny

Na rynku wtórnym w Lublinie w I półroczu 2014 r. odnotowano wzrost średnich cen ofertowych przy jednoczesnym spadku cen transakcyjnych w relacji r/r. W II półroczu tendencja się odwróciła, ceny ofertowe spadły, a transakcyjne wzrosły. W IV kw. 2014 r. średnia cena ofertowa m kw. mieszkania wynosiła 4854 zł, transakcyjna 4444 zł/ m kw. W porównaniu do analogicznego okresu 2013 r. były to odpowiednio spadek o 1,0% i wzrost o 1,2%.

W IV kw. 2014 r. odchylenie średniej ceny ofertowej mieszkania w stosunku do średniej ceny transakcyjnej wynosiło 9,2% (w IV kw. 2013 r. odchylenie wynosiło 11,6%). Sprzedający nadal wystawiają mieszkania do sprzedaży za wyższą cenę, aby mieć możliwość negocjacji.

W 2014 r., tak jak w poprzednich latach (z uwagi na akademicki charakter miasta) najwięcej transakcji było zawartych w II i III kw. ub.r. (po ok. 30%), najmniej w I i IV kw. po ok. 20%. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w 2014 r. (I kw. - IV kw.) zmniejszył się o 37 dni.

W analizowanym okresie w Lublinie na rynku wtórnym, najwyższy udział stanowiły mieszkania o powierzchni użytkowej od 40 do 60 m kw. (średnio w ofertach ok. 40%, w zawartych transakcjach ok. 47%). Pod względem liczby pokoi były to mieszkania: w ofertach trzypokojowe (ok. 39%), w zawartych transakcjach dwupokojowe (ok. 41%). Najmniej w ofertach, jak również zawartych transakcjach, było mieszkań o pow. powyżej 80 m kw. (odpowiednio ok. 14% i ok. 4%). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oferowanego na sprzedaż wynosiła 62,2 m kw., w zawartych transakcjach 50,5 m kw.

Średnie stawki najmu w 2014 r. kształtowały się na poziomie ok. 30 zł/m kw. Najpopularniejsze dzielnice wynajmowanych mieszkań to: Czuby, Sławinek, Czechów, LSM, Kalinowszczyzna, Śródmieście i Wiktoryn.

6.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Oddana do użytku w 2014 r. obwodnica Lublina w znacznym stopniu poprawiła komunikację miasta z gminami sąsiadującymi (Świdnik, Turka), które są uzupełnieniem rynku nieruchomości

w Lublinie z uwagi na niższe ceny mieszkań. W 2014 r. w relacji r/r w pow. świdnickim oddano do użytkowania więcej o 113,1% mieszkań oraz wydano o 13,3% więcej pozwoleń na budowę mieszkań niż w 2013 r.

6.2. Nieruchomości komercyjne

6.2.1. Biurowe

Na koniec 2014 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Lublinie wynosiły 98,3 tys. m kw. W 2014 r. oddano do użytku inwestycje, zrealizowane przez lokalnych deweloperów, o łącznej powierzchni 8,8 tys. m kw. Wskaźnik pustostanów wyniósł 13,5% i był o 8,6 p.p. niższy niż na koniec 2013 r. Czysze kształtowały się, podobnie jak na koniec 2013 r., w przedziale 10 – 13 euro/m kw./m-c²³.

Lublin jest najmniejszym spośród ośmiu głównych rynków regionalnych w Polsce. Nie ma wyróżnionego jednego centrum biznesowego. Biurowce zlokalizowane są w różnych rejonach miasta. Przeważają budynki małe o powierzchni najmu nieprzekraczającej 5 tys. m kw. Lubelski rynek biurowy oceniany jest jako rynek rozwijający się. Z punktu widzenia najemców głównym atutem Lublina są przede wszystkim niskie koszty pozyskania wykwalifikowanych pracowników. Dzięki realizowanym lub planowanym, głównie przez lokalnych deweloperów, inwestycjom podaż powierzchni biurowej może zwiększyć się w najbliższych pięciu latach o ponad 100 tys. m kw. W perspektywie kilku lat najemcami będą głównie firmy informatyczne i księgowo-we. W związku z realizacją nowych inwestycji przewiduje się wzrost współczynnika pustostanów, w szczególności w starszych obiektach biurowych o niższym standardzie.

6.2.2. Handlowe

W Lublinie funkcjonuje 11 obiektów handlowych o łącznej powierzchni 266,2 tys. m kw., zlokalizowanych na osiedlach i przy głównych drogach wylotowych z miasta. Są to głównie tradycyjne centra handlowe (91% zasobów) oraz jeden park handlowy i centrum wyprzedażowe. W centrach handlowych w Lublinie działa łącznie ok. 800 sklepów. W 2014 r. zostało otwarte centrum handlowe o powierzchni 7,5 tys. m kw. oraz centrum wyprzedażowe o powierzchni 12,5 tys. m kw. Czysze w centrach handlowych za lokal 100-150 m kw. kształtowały się w przedziale od 29 do 31 euro/m kw./m-c. Współczynnik pustostanów na koniec 2014 r. wyniósł ok. 2%²⁴.

Wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową w m kw. na 1000 mieszkańców w 2014 r. wynosił 773 m kw. i był jednym z najwyższych wskaźników w grupie miast o populacji 200000 – 400000 mieszkańców. W 2015 r. wskaźnik ten wzrośnie do 933 m kw. w wyniku otwarcia w I kw. b.r. kolejnego nowoczesnego centrum handlowego o powierzchni 38 tys. m kw.²⁵

Mimo tak wysokiego poziomu nasycenia powierzchnią handlową wciąż obserwuje się aktywność deweloperską w Lublinie. W br. rozpoczęto budowę, w południowo-zachodniej części mia-

23 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości. Podsumowanie 2014. Polska”

24 Colliers International, „Centra handlowe w Lublinie II poł. 2014”

25 Colliers International, „Centra handlowe w Lublinie II poł. 2014”

sta, największego parku handlowego w Polsce wschodniej, o łącznej powierzchni 60 tys. m kw. Przewidywany termin zakończenia inwestycji to koniec 2016 r.

6.2.3. Magazynowe

Lublin jest jednym z najmniejszych rynków magazynowych w Polsce. Dostępny jest jeden nowoczesny magazyn wielkopowierzchniowy o powierzchni 14 tys. m kw. oraz magazyny starego typu, mające głównie lokalne znaczenie, jako tzw. rynki pomocnicze.

Na rozwój rynku magazynowego wpływają: działania władz lokalnych promujące region i przedsiębiorczość (m.in. strefa ekonomiczna, lotnisko i bezpośrednio sąsiedztwo dróg ekspresowych) podejmowane w celu pozyskania inwestorów, konkurencyjne koszty pracy i prowadzenia działalności, dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej. Obecnie w Lublinie na terenie specjalnej strefy ekonomicznej budowany jest park logistyczny z kompleksem obiektów magazynowo-produkcyjnych oraz biurami o powierzchni 55 tys. m kw. Kolejną planowaną inwestycją jest centrum logistyczne z halami magazynowo-dystrybucyjnymi o powierzchni ok. 30 tys. m kw. Zapowiadane są także kolejne inwestycje przez wiodących deweloperów na polskim rynku magazynowym.

6.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średnia wysokość czynszów w biurach klasy A, notowana w euro pod koniec 2014 r., wynosiła 11 euro/m kw./m-c, natomiast notowana w złotych – 48 zł/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji kształtowała się na poziomie 7 zł/m kw./m-c, przy czynszach płaconych w euro i 10 zł/m kw./m-c przy czynszach płaconych w złotych. Średnia długość kontraktów najmu wynosiła 5 lat. Średnia ofertowa stawka za biura klasy A wynosiła 48 zł/m kw./m-c. W lokalach biurowych o niższym standardzie średni czynsz wynosił 34 zł/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji kształtowała się na poziomie 5 zł/m kw./m-c. Kontrakty zawierano średnio na 4 lata.

Na koniec 2014 r. średnia stawka czynszu w centrach handlowych wynosiła ok. 34 euro/m kw./m-c, średnia wysokość kosztów eksploatacyjnych, przy czynszach płaconych w euro, kształtowała się na poziomie 37 zł/m kw./m-c. Średnia długość kontraktów najmu wynosiła 6 lat. W lokalach handlowo-usługowych o niższych standardach, zlokalizowanych głównie na osiedlach mieszkaniowych, stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, średnia stawka czynszu najmu wynosiła ok. 16 zł/m kw./m-c, średnia wysokość kosztów eksploatacyjnych – 7,4 zł/m kw./m-c. Kontrakty zawierano średnio na 6 lat.

6.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

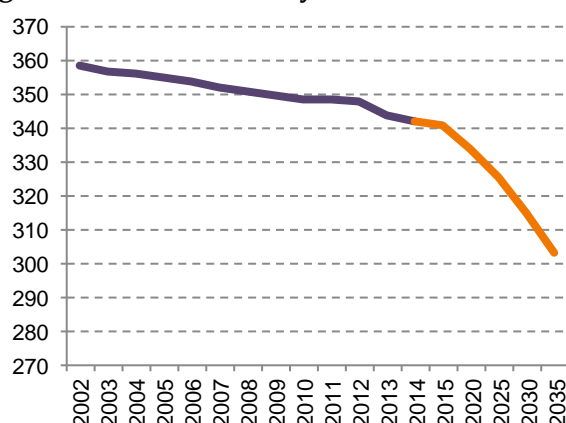
6.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.1. Czynniki demograficzne w Lublinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	343598	35	-988	-953	1483	0,1	-2,9	4,3
2014	341722	152	-943	-791	1520	0,4	-2,8	4,4

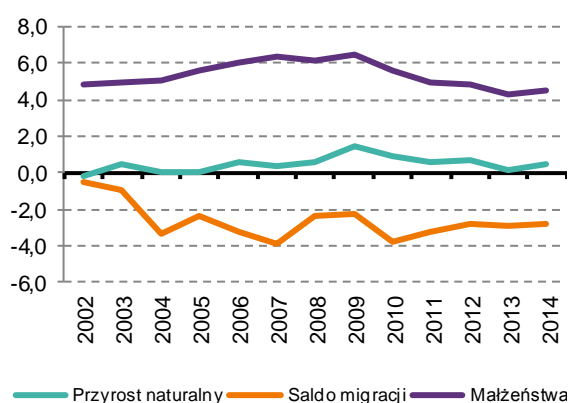
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Lublina (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.2. Relacje demograficzne w Lublinie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Tabela 6.2. Gospodarstwa domowe w Lublinie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	140523	144444	100%	100%
w tym z 1 osobą	45597	46804	32%	32%
w tym z 2 osobami	33364	39682	24%	27%
w tym z 3 osobami	28531	29125	20%	20%
w tym z 4 osobami	22604	19078	16%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	10427	9755	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	344960	344344		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,38		

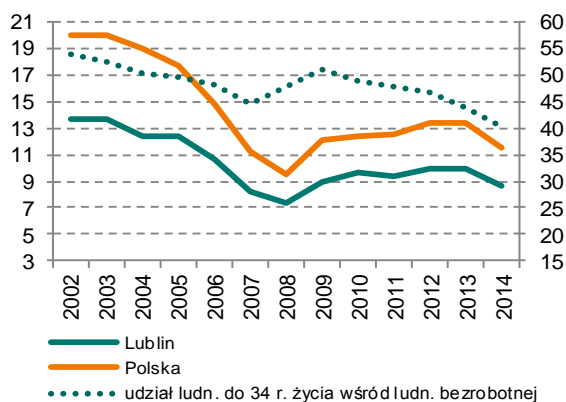
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Tabela 6.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Lublinie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	65,5	16,4	18,1
2011	65,1	16,2	18,8
2012	64,3	16,2	19,5
2013	63,3	16,3	20,4
2014	62,4	16,4	21,2

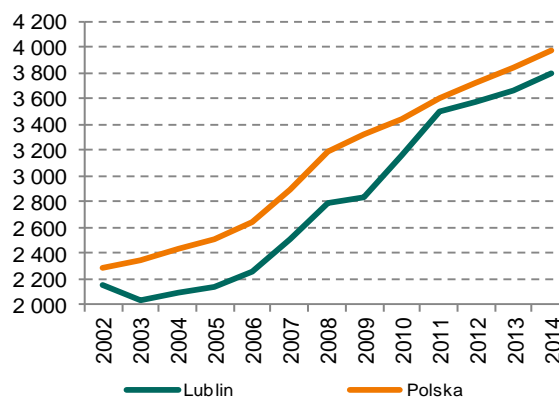
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Lublinie (%)



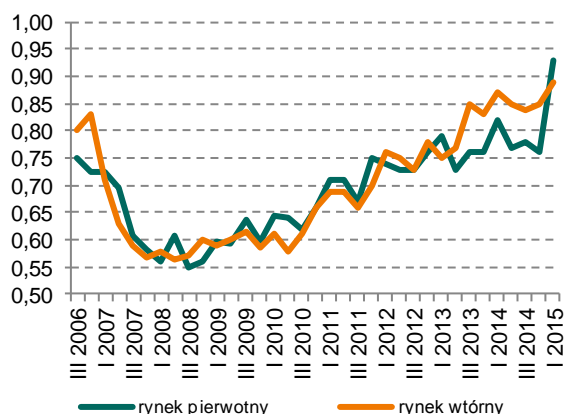
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Lublinie (zł/miesiąc)



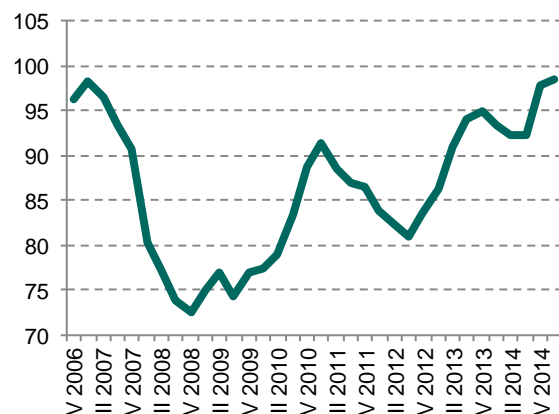
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Lublinie (m kw.)



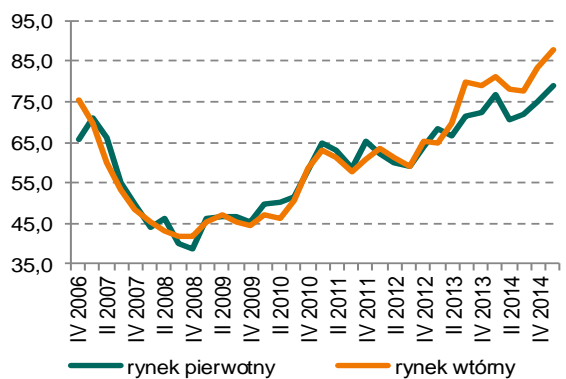
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Lublinie (krotność przec. mies. wynagr.)



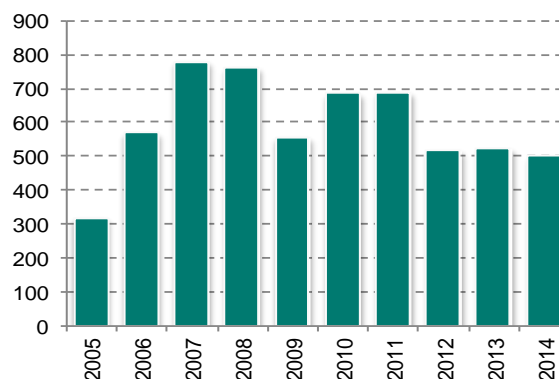
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Lublinie (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

Wykres 6.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Lublinie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

6.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 6.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Lublinie

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	138465	139897	141998	144405	145741
- mieszkania na 1000 ludności	396	401	408	420	423
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	8240	8348	8496	8649	8744
- przeciętna (m kw.)	59,5	59,7	59,8	59,9	59,99
-na osobę (m kw.)	23,6	24,0	24,4	25,2	25,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,3	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3
L. gospodarstw domowych wg NSP		144444			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,1			

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

6.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	15	20	30	37	30
2	Biura pośredników	50	55	51	62	62
3	Kancelarie notarialne	37	44	44	38	51
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	48	59	95	100	110
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	33	54	67	67	67
6	Wspólnoty mieszkaniowe	490	902	906	945	1019

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

Tabela 6.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	1013	1072	1221	1693	2587
Wartość w mln zł	268,51	289,47	316,68	414,77	626,27

Źródło: szacunki NBP O/O w Lublinie.

Tabela 6.7. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	1615	2267	2171	1181	1494
- indywidualne	237	207	235	313	514
- na sprzedaż lub wynajem	1093	1482	1651	868	856
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	1951	1698	1479	1389	1940
- indywidualne	225	318	324	545	538
- na sprzedaż lub wynajem	1191	978	962	744	1194
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	1751	1493	2194	2407	1336
- indywidualne	315	208	523	522	441
- spółdzielcze	478	318	411	437	49
- na sprzedaż lub wynajem	838	778	1260	1448	782
- społeczne czynszowe	84	70	0	0	0
- komunalne	36	119	0	0	64

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Tabela 6.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	1 751	1 493	2194	2407	1336
- ogółem pow. użytł. (tys. m kw.)	122,9	114,7	159,1	153,3	95,10
- na 1000 ludności	5,0	4,3	6,3	7,0	3,9
- na 1000 zaw. małżeństw	895	860	1314	1623	878
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	205	243	-524	-924	184
- na 1000 ludności	0,6	0,7	-1,5	-2,7	0,54
Przec. pow. użytł. mieszkania oddanego (m kw.)	71,8	77,6	72,5	63,7	71,2
Liczba izb oddanych	6 024	5 611	7973	8057	4711
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,4	3,8	3,6	3,3	3,5
Przec. pow. izby (m kw.)	20,4	20,4	20,0	19,0	20,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Tabela 6.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.	Stawka średnia
I 2010	5113	4495	5028	4720	4728	33,0	45,0	39,0
II 2010	5257	4535	5037	4959	4975	32,0	28,0	30,0
III 2010	5002	4821	5063	4930	4929	36,0	31,0	33,5
IV 2010	5003	4819	5139	4774	4783	29,0	48,0	38,5
I 2011	4993	4896	5161	5019	4975	27,0	23,0	25,0
II 2011	5053	4827	5199	4945	5007	28,0	24,0	26,0
III 2011	5121	5133	5149	5206	5268	31,0	22,0	26,5
IV 2011	5031	4644	5050	4989	4992	30,0	25,0	27,5
I 2012	5080	4935	5057	4848	4802	29,0	31,0	30,0
II 2012	5134	4906	5076	4805	4779	30,0	31,0	30,5
III 2012	5111	4864	5065	4886	4828	29,0	26,0	27,5
IV 2012	5043	4699	4995	4588	4521	28,0	30,0	29,0
I 2013	5126	4679	4491	4917	4499	29,0	29,0	29,0
II 2013	5014	4943	4858	4703	4773	30,0	26,0	28,0
III 2013	5140	4770	4935	4273	4310	31,0	29,0	30,0
IV 2013	5017	4796	4901	4392	4406	30,0	28,0	29,0
I 2014	5009	4643	4886	4382	4413	31,0	33,0	32,0
II 2014	4924	4917	4884	4441	4378	31,0	29,0	30,0
III 2014	4922	4843	4831	4487	4492	32,0	29,0	30,5
IV 2014	5005	4967	4854	4444	4454	31,0	29,0	30,0
I 2015	5008	4920	4844	4424	4454,4	31,0	23,0	27,0

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

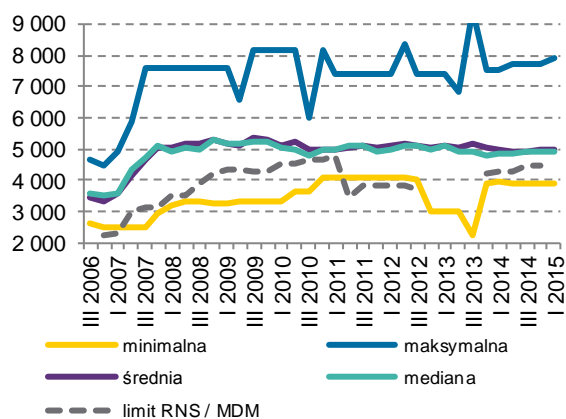
Tabela 6.10 Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Lublinie

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.)
I 2010	96,7	93,1	101,0	95,8	96,0	98,8	94,7	99,3	98,2	98,4
II 2010	102,8	100,9	100,2	105,1	105,2	103,5	96,6	100,4	106,6	107,0
III 2010	95,1	106,7	100,5	99,4	99,1	93,9	108,7	101,1	107,4	107,8
IV 2010	100,0	100,0	101,5	96,8	97,0	94,6	99,8	103,3	96,9	97,1
I 2011	99,8	101,6	100,4	105,1	104,0	97,7	108,9	102,6	106,3	105,2
II 2011	101,2	98,6	100,7	98,5	100,6	96,1	106,8	103,2	99,9	100,6
III 2011	101,3	106,3	99,0	105,3	105,2	102,4	106,5	101,7	105,6	106,9
IV 2011	98,2	90,5	98,1	95,8	94,8	100,6	96,4	98,3	104,5	104,4
I 2012	101,0	106,3	100,1	97,2	96,2	101,7	100,8	98,0	96,6	96,5
II 2012	101,1	99,4	100,4	99,1	99,5	101,6	101,6	97,6	97,2	95,4
III 2012	99,6	99,1	99,8	101,7	101,0	99,8	94,8	98,4	93,9	91,6
IV 2012	98,7	96,6	98,6	93,9	93,6	100,2	101,2	98,9	92,0	90,6
I 2013	101,6	99,6	89,9	107,2	99,5	100,9	94,8	88,8	101,4	93,7
II 2013	97,8	105,6	108,2	95,6	106,1	97,7	100,8	95,7	97,9	99,9
III 2013	102,5	96,5	101,6	90,9	90,3	100,6	98,1	97,4	87,5	89,3
IV 2013	97,6	100,5	99,3	102,8	102,2	99,5	102,1	98,1	95,7	97,5
I 2014	99,8	96,8	99,7	99,8	100,2	97,7	99,2	108,8	89,1	98,1
II 2014	98,3	105,9	100,0	101,3	99,2	98,2	99,5	100,5	94,4	91,7
III 2014	100,0	98,5	98,9	101,0	102,6	95,8	101,5	97,9	105,0	104,2
IV 2014	101,7	102,6	100,5	99,0	99,2	99,8	103,6	99,0	101,2	101,1
I 2015	100,1	99,1	99,8	99,5	100,0	100,0	106,0	99,1	101,0	100,9

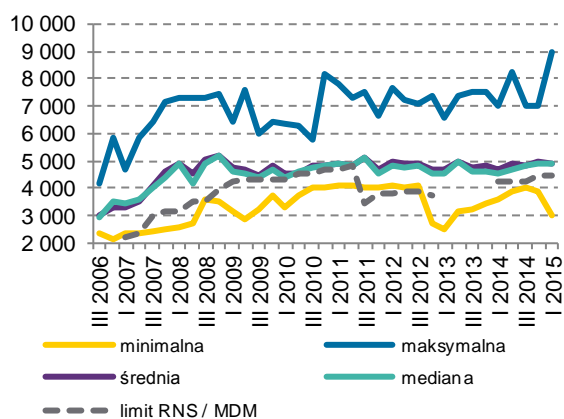
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

6.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 6.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 6.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

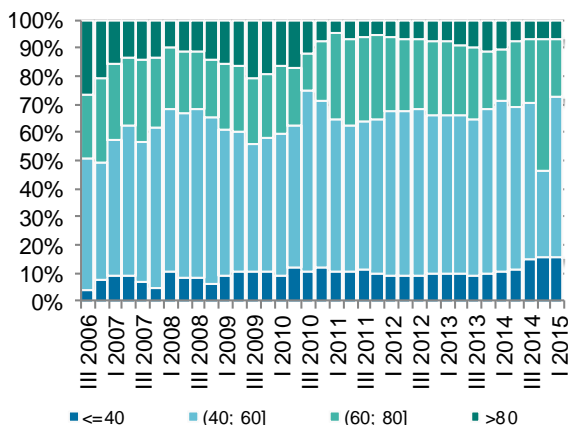


Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.



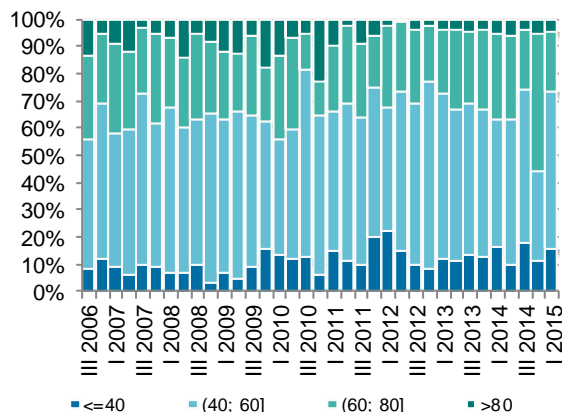
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



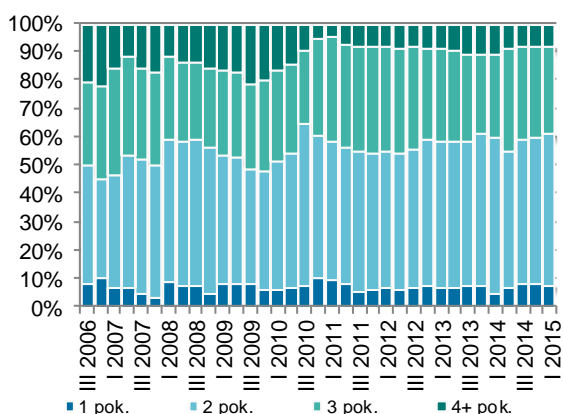
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



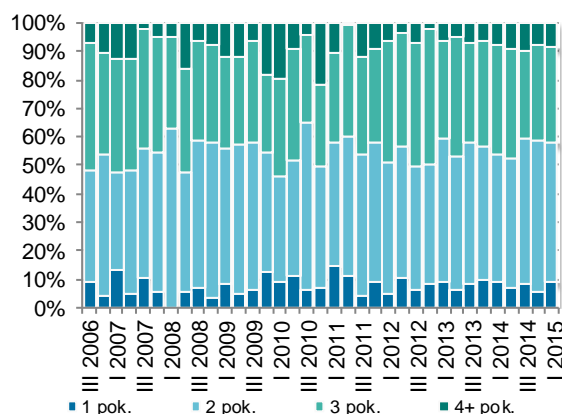
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



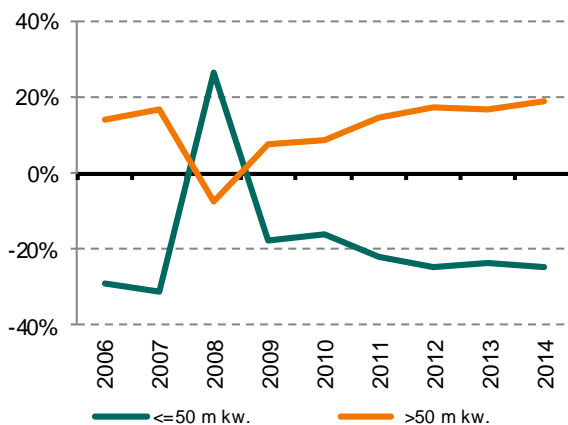
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



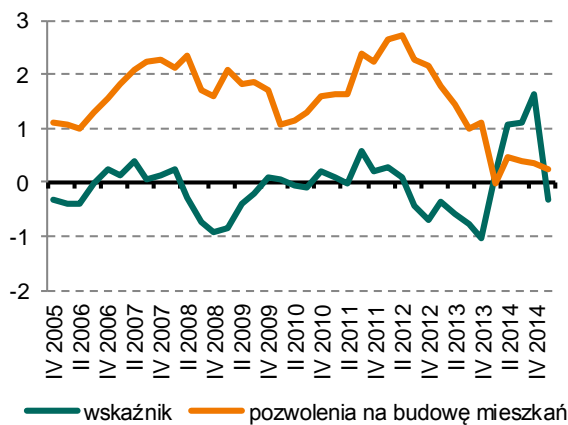
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

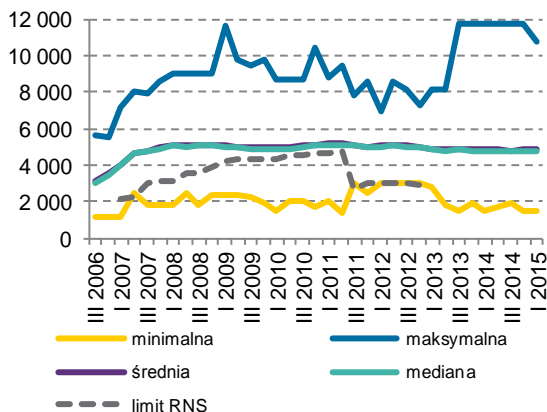
Wykres 6.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie.

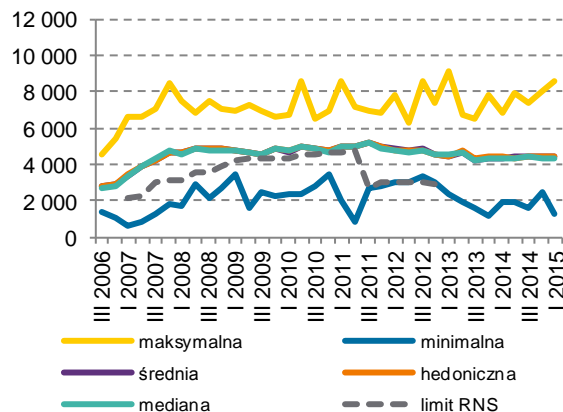
6.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 6.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



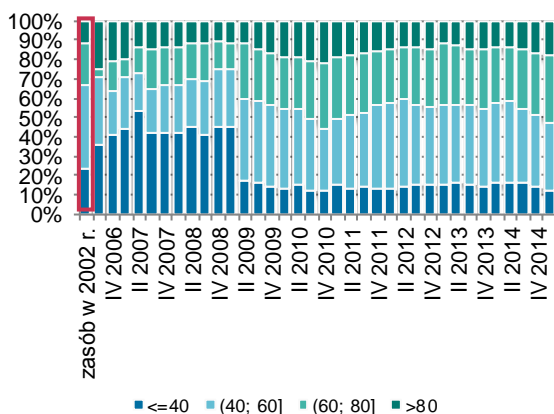
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



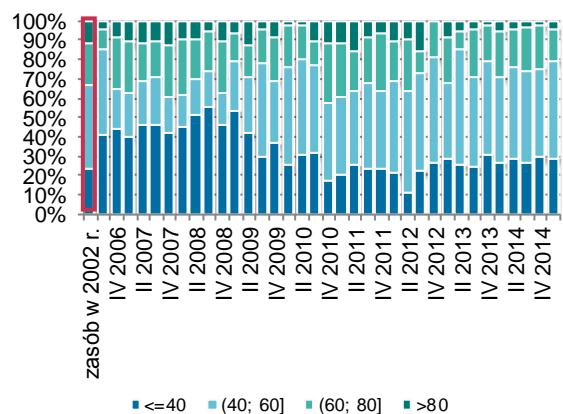
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



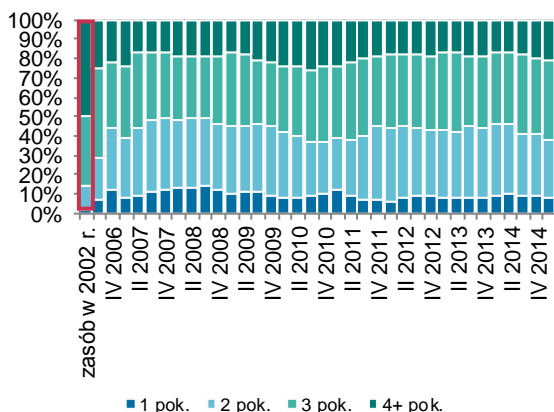
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



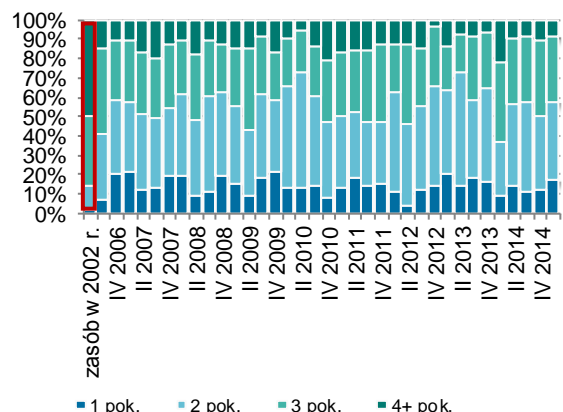
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



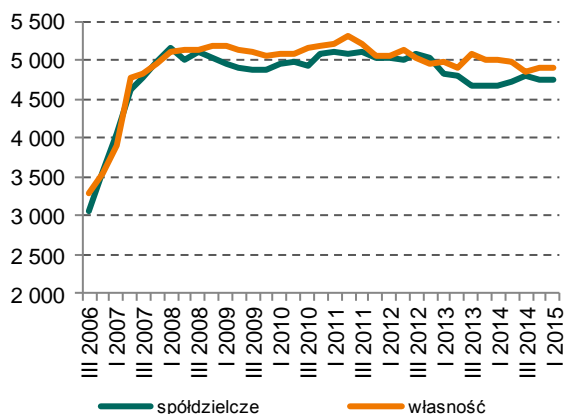
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



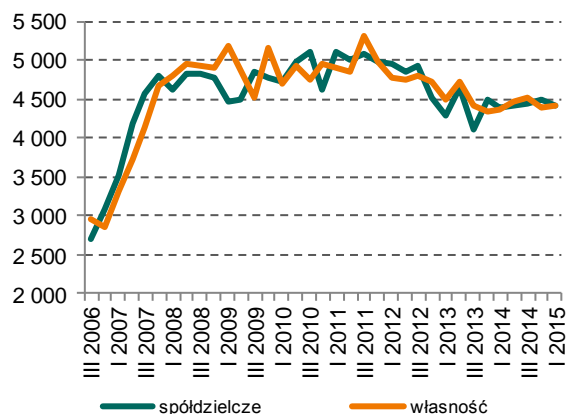
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



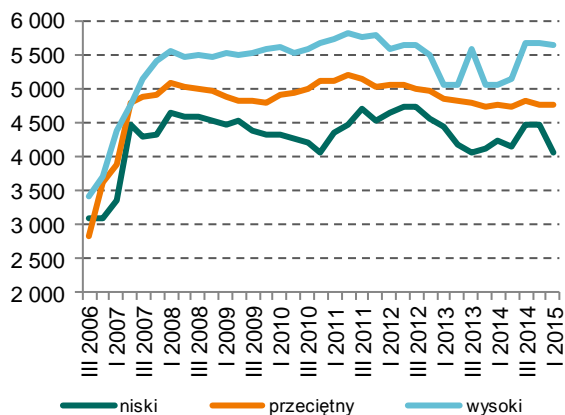
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



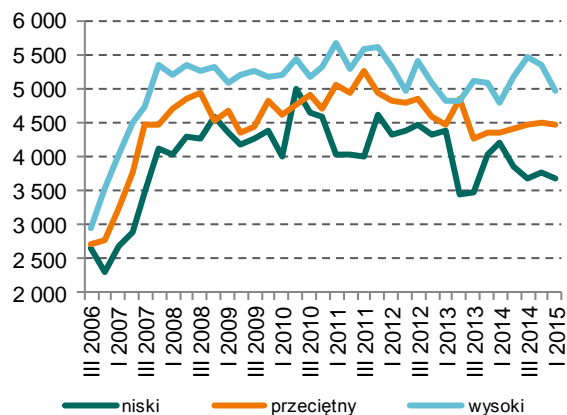
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



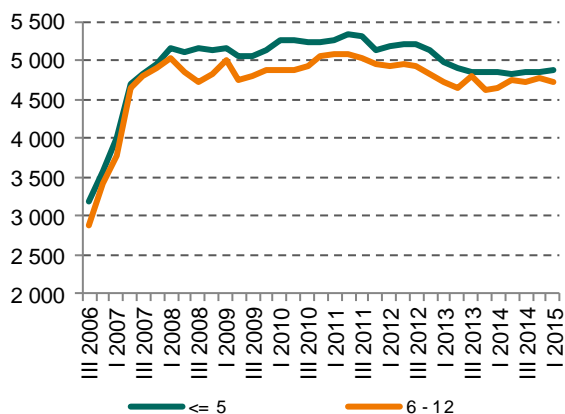
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



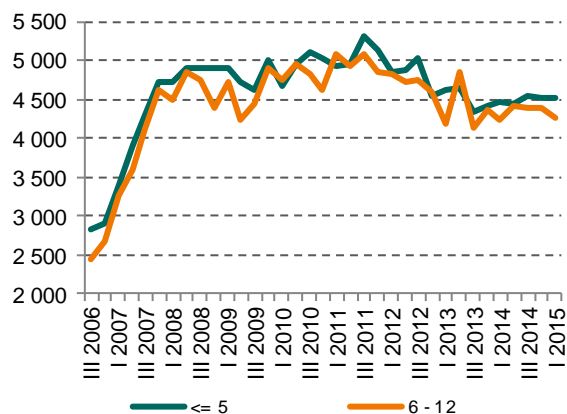
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



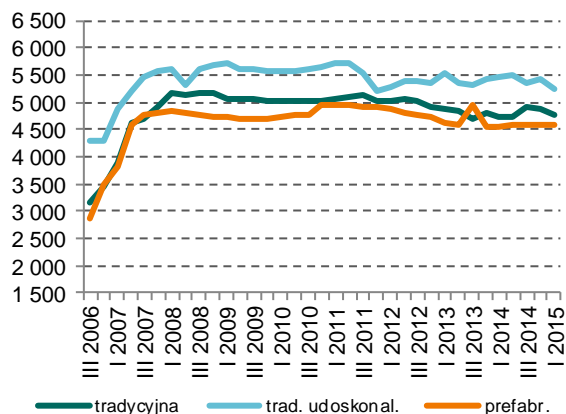
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



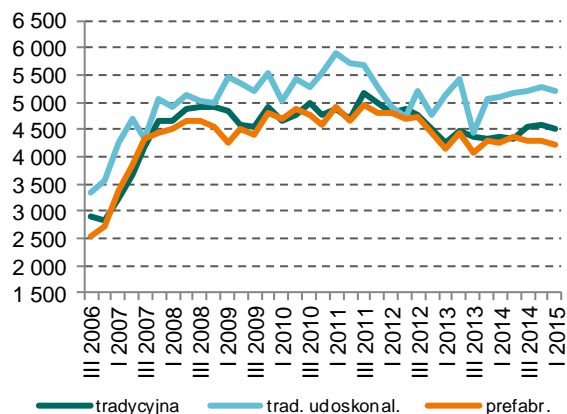
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



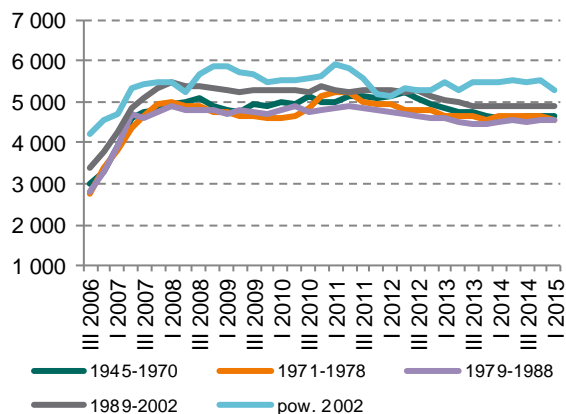
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



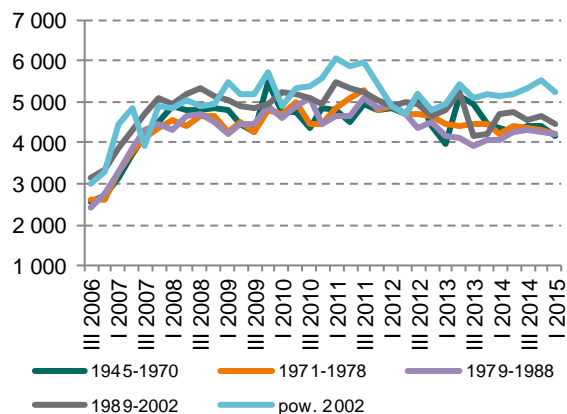
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



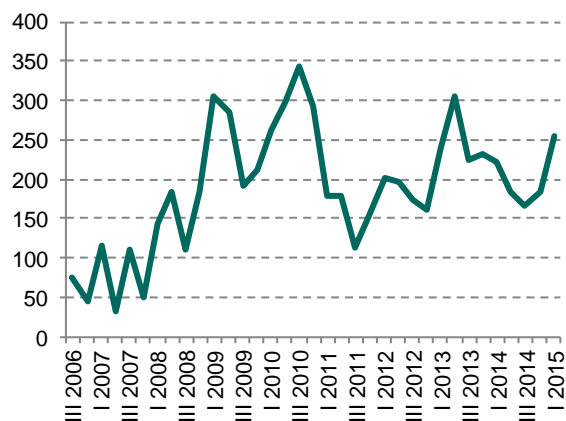
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wykres 6.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Lublinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

7. Łódź

7.1. Nieruchomości mieszkaniowe

7.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2014 r., Łódź w dalszym ciągu pozostaje z dwucyfrowym poziomem stopy bezrobocia – 10,8%. Od początku prowadzenia badań cen nieruchomości przez NBP (od 2006 r.) liczba potencjalnych uczestników rynku mieszkaniowego po stronie popytu (osób w wieku 25-54 lata) zmniejszyła się o około 40 tys. osób. W strukturze ludności nadal zmniejsza się udział osób w wieku produkcyjnym. Według ostatniej prognozy GUS, w 2030 r. w Łodzi będzie mieszkało o ok. 100 tys. mniej osób.

W 2014 r. zaobserwowano poprawę wskaźników statystycznych, określających potencjał popytu, m.in. zwiększyła się dostępność kredytu mieszkaniowego. W IV kw. 2014 roku za przeciętny kredyt mieszkaniowy na rynku pierwotnym można było kupić blisko o 2 m kw. większe mieszkanie niż rok wcześniej, natomiast na rynku wtórnym nabyć mieszkanie o powierzchni ponad 100 m kw. Za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w 2014 r. można było kupić nieco więcej powierzchni mieszkania niż w 2013 r. Pomimo tego, wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych czwarty rok z rzędu zmniejszyła się i na koniec 2014 r. wyniosła 787,8 mln zł; była niższa o ponad 35% od rekordowych lat 2007-2008, a w stosunku do 2013 r. mniejsza o 7,5%.

W 2014 r. w Łodzi kontynuowane są znaczące inwestycje w infrastrukturze drogowej, kolejowej oraz trwa proces rewitalizacji łódzkiego śródmieścia – Nowe Centrum Łodzi. Ponadto widoczne są już efekty rewitalizacji niektórych kamienic, czy przyfabrycznych osiedli oraz realizacji projektów inicjowanych przez mieszkańców a finansowanych przez miasto tzw. programów obywatelskich. Z drugiej strony nie odnotowano istotnego przyspieszenia w przygotowaniu planów zagospodarowania przestrzennego, ułatwiających procesy inwestycyjne deweloperom.

7.1.2. Zasób mieszkaniowy

Od 2006 r. do 2013 r. wg GUS w Łodzi przybyło ok. 15,5 tys. mieszkań (4,6% przyrost względem 2006 r.), podczas gdy średnia przyrostu mieszkań w 16 miastach wojewódzkich w tym okresie wyniosła 10,7%. Zasób mieszkaniowy Łodzi w stosunku do liczby ludności wskazuje, że przeciętna liczba osób na mieszkania to nieco ponad dwie osoby.

7.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

7.1.3.1. Rynek pierwotny

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w 2014 r. wyniosła 1,7 wobec 2,8 z rekordowego na łódzkim rynku pierwotnym 2012 r. Załamanie podaży nowych mieszkań, mierzone liczbą pozwoleń na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w 2012-2013 r., okazało się krótką korektą związaną z dużą podażą mieszkań oddanych do użytkowania w 2012 r. Poziom pozwoleń na budowę w 2014 r. wskazuje, że deweloperzy widzą potencjał popytu rynku łódzkiego, oczywiście w skali adekwatnej do realiów tego rynku, który

porównać można do rynku np. Katowic dwukrotnie mniejszych, czy Białegostoku - trzykrotnie mniejszego pod względem liczby mieszkańców. Na rynku łódzkim deweloperzy ogólnopolscy rozpoczynają kolejne etapy inwestycji, pojawiają się nowe firmy spoza miasta, jak również deweloperzy lokalni wprowadzają nowe oferty. Wyczerpujące się powoli zapasy działek są uzupełniane, co wskazuje że rentowność inwestycji deweloperskich jest opłacalna, tj. porównywalna lub tylko nieznacznie niższa od osiąganą w innych miastach. Wskaźnik produkcji mieszkań w 2014 r. osiągnął wartości dodatnie, co oznacza że na łódzkim rynku mamy płynną podaż - i szeroką ofertę dla kupujących.

Pierwsza połowa 2014 r. była kontynuacją wzrostu średniej ceny transakcyjnej z minimalnego poziomu, w którym znalazła się średnia cena transakcyjna latem 2013 r. W lecie 2014 r., średni poziom wyniósł 4660 zł/m kw. i w kolejnych kwartałach ulegał niewielkim spadkom do poziomu 4578 zł/m kw. w I kw. 2015 r. Dopiero w 2014 r. kupujący wykorzystując prawdopodobnie atrakcyjne warunki finansowania przystąpili do znaczących, jak na Łódź, zakupów mieszkań na rynku pierwotnym. Liczba transakcji notowanych w badaniu BaRN z kwartału na kwartału wzrastała. Znacznie częściej niż w poprzednich kilku latach kupowane były mieszkania powyżej 60 m kw. Udział w sprzedaży takich mieszkań w 2014 r. wyniósł średnio 47%, co skutkowało w tym, że w Łodzi w IV kw. ub.r. odnotowano najwyższą średnią powierzchnię kupionego mieszkania wśród miast wojewódzkich w Polsce. Ceny mieszkań o powierzchni powyżej 60 m kw. w 2014 r. w znacznym tempie rosły, ale w I kw. 2015 r. znacznie spadły przy istotnym spadku popytu. Przy mniejszej sprzedaży w stosunku do 2013 r., średnia cena mieszkań o powierzchni 40-60 m kw. w 2014 r. nieznacznie rosła, a w I kw. 2015 r. wyniosła 4684 zł/m kw. i była blisko 4% wyższa niż rok wcześniej.

Relatywnie szeroka i stabilna podaż mieszkań na łódzkim rynku pierwotnym, przy kurczącej się powoli ofercie mieszkań sprzedawanych z problemami wynikającymi np. z nietrafionej lokalizacji, nie powinna skutkować istotnymi zmianami cen w 2015 r. Czynnikiem hamującym wzrost cen na rynku pierwotnym może być znaczne obniżenie wskaźnika cen w programie MDM# oraz presja kolejnego wzrostu udziału własnego przy kredycie mieszkaniowym, który może znacząco ograniczyć potencjał popytu w 2016 r. Takie uwarunkowania rynku mogą skutkować dużą sprzedażą przy cenach na poziomie wyznaczonym w I kw. 2015 r.

7.1.3.2. Rynek wtórny

Po zakończeniu trwającego przez cały 2012 r. gwałtownego spadku średniej ceny transakcyjnej na rynku wtórnym, dane z roku 2014 zniwelowały lekki trend wzrostu, wypracowany rok wcześniej. W I kw. 2015 r. średnia cena transakcyjna w badaniu osiągnęła poziom 3342 zł/m kw. - równy minimum osiągniętemu w IV kw. 2012 r. Poziom cen był tylko nieco wyższy od najniższego zanotowanego w 2013 r. Wielu pośredników współpracujących w badaniu uznaje rok 2014 za bardzo słaby.

Niski poziom średniej ceny transakcyjnej jest tłumaczony dużym udziałem mieszkań o niskim standardzie. W 2014 r. ceny mieszkań o niskim standardzie znalazły się na poziomie 2700 - 2800 zł/m kw., kontynuując długoterminowy trend spadkowy. Na rynku oferta takich mieszkań jest

bardzo duża, a ich średnia cena ofertowa w I kw. 2015 r. była nieco poniżej 3000 zł/m kw. Natomiast ceny mieszkań o wykończeniu przeciętnym w 2014 r. lekko wzrosły.

Ceny transakcyjne mieszkań wybudowanych w latach 1945-1970 w technologii tradycyjnej odbiły się od minimum osiągniętego w 2013 r. i wzrosły w IV kw. 2014 do 3410 zł/m kw. (o 8% stosunku do IV kw. 2013 r.). Poziom ten był większy od średniej ceny transakcyjnej mieszkań wybudowanych w latach 1971-1978 (głównie w technologii prefabrykowanej). Ceny takich mieszkań przyczyniły się do wyhamowania spadku cen mieszkań w technologii tradycyjnej.

Po istotnym spadku w I kw. 2014 r., w kolejnych kwartałach 2014 r. rósł udział w ogólnej liczbie transakcji mieszkaniami w technologii prefabrykowanej, o przeciętnym standardzie i powierzchni 40-60 m kw. Średnia cena transakcyjna takich mieszkań w 2014 r. wzrastała, a w I kw. 2015 r. osiągnęła poziom 3558 zł/m kw. – tj. więcej niż średnia cena transakcyjna odnotowana w badaniu, która wyniosła 3342 zł/m kw.

Pomimo, iż w 2014 r. popyt mierzony liczbą transakcji na rynku wtórnym był bardzo mały, sprzedający nie obniżali cen ofertowych. Od początku 2012 r. ceny ofertowe wykazują nieznaczny trend spadkowy, ale tempo tych zmian jest niewspółmierne do poziomu cen akceptowanego przez nabywców.

7.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

W Łodzi na rynku pierwotnym znacznie częściej niż w innych miastach kupuje się mieszkania o powierzchni 60 i więcej m kw. Średnioroczny udział w sprzedaży mieszkań o takiej powierzchni wyniósł 47% wobec 38 % w roku 2013 r. Na płytkim łódzkim rynku liczba osób z wyższą zdolnością kredytową, pozwalającą na zakup dużych mieszkań, jest coraz mniejsza. W I kw. 2015 r., zanotowano zmianę struktury mieszkań - 56% transakcji dotyczyła mieszkań o powierzchni 40-60 m kw. Zmiana preferencji powinna zniwelować nadwyżkę podaży mieszkań o powierzchni 40-60 m kw. Jednocześnie deweloperzy budując w Łodzi jedne z największych mieszkań w kraju, zapewniają podaż odpowiadającą dotychczasowym preferencjom nabywców, których na rynku może być coraz mniej. Jedną z cech łódzkiego rynku pierwotnego jest bardzo mała sprzedaż małych, jednopokojowych mieszkań o powierzchni do 40 m kw. Średnio w 2014 r. udział transakcji takimi mieszkaniem wynosił 5,8%.

Na rynku wtórnym w 2014 r. rzadko kupowane są mieszkania o wysokim standardzie wykończenia. Obecnie w centrum miasta kupowane są mieszkania o niskim standardzie, do remontu.

7.2. Nieruchomości komercyjne

7.2.1. Biurowe

Rok 2014 nie przyniósł istotnego wzrostu podaży powierzchni biurowych w Łodzi. Według Colliers International²⁶ na koniec roku powierzchni biurowa w Łodzi wyniosła 300 tys. m kw. wobec 297,5 tys. m kw. rok wcześniej, a wskaźnik pustostanów obniżył się z 14,5% do 10,3%. Odnoto-

26 Colliers International, „Łódzki rynek nieruchomości 2015 r”.

wano jedną z większych transakcji w kraju, która dotyczyła najmu 21 tys. m kw. Poziom stawek transakcyjnych czynszu na koniec 2014 r. wynosił 11,5-13,5 euro/m kw./m-c w biurowcach klasy A, a w klasie B 9-10,5 euro/m kw./m-c. Podaż nowej powierzchni biurowej uzależniona jest od pozyskania najemców i wydaje się, że Łódź nie może liczyć na jej istotny przyrost w 2015 r.

7.2.2. Handlowe

Po kilku latach zastoju w podaży powierzchni handlowych, w 2014 r. powierzchnia handlowa w Łodzi zwiększyła się o 5,6 tys. m kw. Powierzchnia handlowa w Łodzi na koniec 2014 r. według Colliers International²⁷ wyniosła 508 m kw. powierzchni najmu brutto. Wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową wyniósł 520 m kw. powierzchni najmu brutto na 1000 mieszkańców, średnie stawki czynszu w centrach handlowych wynosiły 30 euro/m kw./m-c, podobnie jak w 2013 r. Wskaźnik pustostanów wyniósł ok. 2,5%, wobec 1,5% na koniec 2013 r. Pod koniec 2015 r. planowane jest rozpoczęcie działalności nowego centrum handlowego o powierzchni 46 tys. m kw.

7.2.3. Magazynowe

W 2014 r. zwiększyła się powierzchnia magazynowa w Polsce centralnej o 120,5 tys. m kw.²⁸, co stanowi najwyższy od kilku lat roczny przyrost powierzchni magazynowej. Łącznie, wielkość powierzchni magazynowej w Polsce centralnej na koniec roku wyniosła 1,13 mln m kw. Aktywność najemców w IV kw. 2014 r. skutkowała istotnym spadkiem wskaźnika pustostanów, który pod koniec roku wyniósł 3,9% wobec 12% w końcu 2013 r. Efektywne stawki czynszu zawierały się w przedziale 1,9-2,9 euro/m kw./m-c. Pod koniec roku 2014 r. w budowie było 91 tys. m kw.

7.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

W badaniu cen najmu powierzchni w biurowcach klasy A w Łodzi w 2014 r. odnotowano niewielkie spadki średniej stawki czynszu ustalonego w euro w stosunku do 2013 r. Średnia stawka czynszu na 31.12. 2014 r. wyniosła 13 euro/m kw./m-c, wobec 14 euro/m kw./m-c na koniec 2013 r. Średnia stawka czynszu dla umów zawartych w 2014 r. wyniosła 11,3 euro/m kw./m-c i wpisała się w trend spadkowy, rysujący się od 2009 r. Najczęściej, stawka czynszu zawarta jest w przedziale 10-12 euro/m kw./m-c (38%). Dominowały kontrakty zawierane na 5 lat (49%), przy czym średni czas kontraktu zawartego w 2014 r. był nieco dłuższy i wyniósł 5,7 lat.

W związku z szybkim wynajmem powierzchni w nowych biurowcach klasy A w 2014 r, znacząco zmniejszył się współczynnik pustostanów w biurowcach tej klasy (9,7% wobec 25,3% na koniec 2013 r.). Nie przewiduje się pojawienia na łódzkim rynku biurowym nowej oferty podaży powierzchni biurowej w klasie A, co może skutkować zmniejszeniem się współczynnika pustostanów.

Średnia stawka powierzchni biurowej w klasie B określona w złotych na koniec 2014 r. wyniosła 40,4 zł/ m kw./m-c. Najczęściej, stawka czynszu mieściła się w przedziale 35-40 zł/ m kw./m-c

27 Op. cit.

28 Op. cit.

(19% umów). W ponad połowie umów okres najmu powierzchni biurowych w omawianej klasie budynków określony był jako bezterminowy. W przypadku umów o określonym terminie najmu dominował okres 3 lub 5 letni.

W przypadku biurów klasy B nie odnotowano w 2014 r. zmian w wielkości powierzchni niewynajętej. Poziom pustostanów na koniec 2014 r wyniósł 15,6%, wobec 15,5% rok wcześniej.

Dane dotyczące stawek czynszu powierzchni handlowych w 2014 r. są istotnie zróżnicowane. Przy stawce czynszu określonego w euro dla powierzchni od 50 do 150 m kw., średnia stawka czynszu wyniosła 35,3 euro/m kw./m-c na koniec 2014 r. Przy relatywnie niskim rozrzucie, najczęściej stawki czynszu zawarte były w przedziale 40-50 euro/m kw./m-c (29% umów). Średnia stawka czynszu według umów zawartych w 2014 r. to 19,6 euro/ m kw./m-c. W obiektach o powierzchni do wynajęcia pow. 25 tys. m.kw, średnia stawka najmu na koniec roku 2014 r. wyniosła 38,2 euro/m kw./m-c, wobec 22,9 euro/ m kw./m-c w obiektach o mniejszej powierzchni do wynajęcia.

Średnia długość kontraktu w umowach zawartych w euro to 5,8 lat, przy czym średnia długość kontraktu z umowy zawartej w 2014 r. wyniosła 3,4 lat. Średnia długość kontraktu w umowach zawartych w ostatnich dwóch latach jest znacznie krótsza niż w latach wcześniejszych, gdzie najczęściej kontrakt zawierany był na 5-6 lat.

Po odrzuceniu wartości odstających średnia stawka czynszów określonych w złotych wyniosła odpowiednio 76,8 zł/m kw./m-c na koniec 2014 r. Najczęściej stawka czynszu zawarta była w przedziale 95-105 zł/m kw./m-c (17%).

Wielkość pustostanów powierzchni handlowych w stosunku do stanu na koniec 2013 r. zmniejszyła się z 5,1 do 4,5% , przy czym dla obiektów o powierzchni do wynajmu powyżej 25 tys. m kw. wskaźnik pustostanów wyniósł 5,3%, wobec 1,4% w obiektach mniejszych.

W badaniu powierzchni magazynowych uzyskano dane dotyczące stanu na 30.06.2014 r. Średnia stawka czynszu najmu powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wyniosła 11,0 zł/m kw./m-c. Wielkość pustostanów w magazynach wyniosła 19,5%.

7.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

7.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.1. Czynniki demograficzne w Łodzi

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	711332	-4635	-1598	-6233	2757	-6,5	-2,2	3,9
2014	706004	-3878	-1431	-5309	2966	-5,5	-2,0	4,2

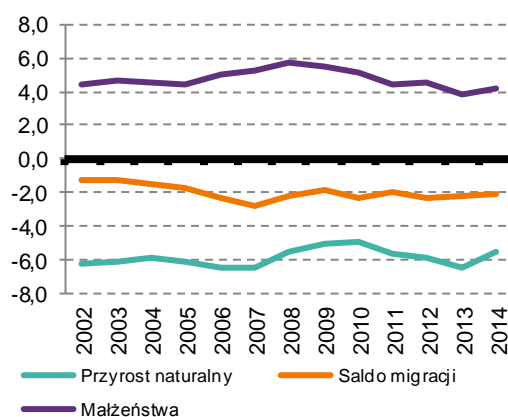
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Łodzi (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.2. Relacje demograficzne w Łodzi (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Tabela 7.2. Gospodarstwa domowe w Łodzi

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	351952	324891	100%	100%
w tym z 1 osobą	124601	109149	35%	34%
w tym z 2 osobami	100399	101816	29%	31%
w tym z 3 osobami	72961	65396	21%	20%
w tym z 4 osobami	42383	35076	12%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	11608	13455	3%	4%
Ludność w gospodarstwach	775665	722980		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,20	2,23		

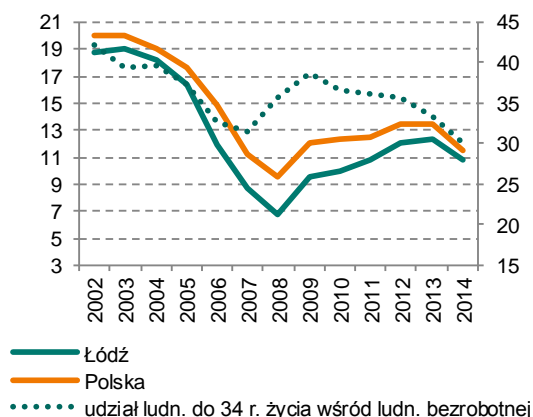
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Tabela 7.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Łodzi

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	64,3	13,9	21,8
2011	63,3	14,1	22,6
2012	62,5	14,1	23,4
2013	61,6	14,1	24,3
2014	60,7	14,2	25,1

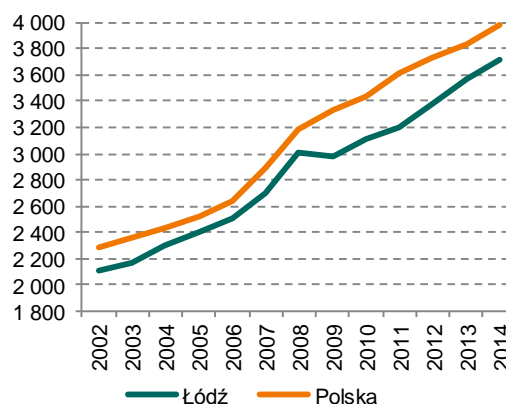
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Łodzi (%), P. oś



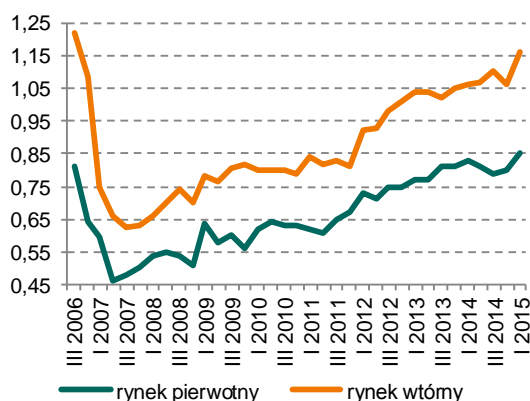
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Łodzi (zł/miesiąc)



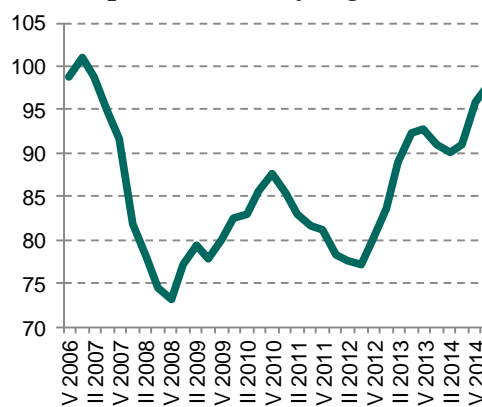
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Łodzi (m kw.)



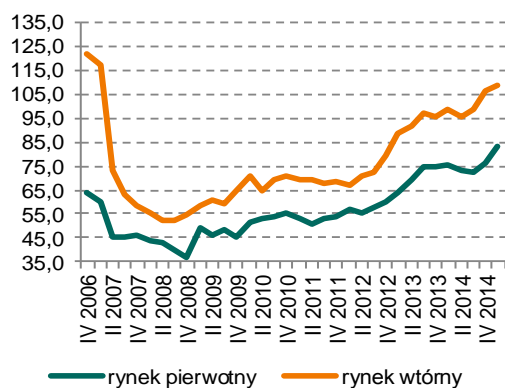
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Łodzi (krotność przec. mies. wynagr.)



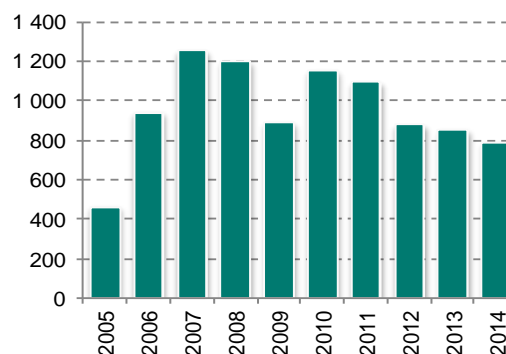
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Łodzi (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

Wykres 7.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Łodzi (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

7.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 7.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Łodzi

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	339504	344100	346751	348151	349893
- mieszkania na 1000 ludności	461	475	482	484	496
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	18206	18390	18579	18695	18836
- przeciętna (m kw.)	53,6	52,3	53,6	53,7	53,8
-na osobę (m kw.)	24,7	25,4	25,8	26,3	26,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0
L. gospodarstw mieszkaniowych		324891			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		0,9			

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

7.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	46	52	48	55	68
2	Biura pośredników	176	191	194	204	184
3	Kancelarie notarialne	46	45	50	55	63
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	121	121	167	184	160
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	43	43	56	56	56
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2787	2831	2887	2935	2975

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

Tabela 7.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	2400	2500	2100	2050	1850
Wartość w mln zł	456,00	460,00	392,00	370,00	345,00

Źródło: szacunki NBP O/O w Łodzi.

Tabela 7.7. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	2479	2562	1702	2057	2497
- indywidualne	1010	655	975	636	625
- na sprzedaż lub wynajem	1423	1825	727	1421	1846
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	2374	1972	915	1631	2361
- indywidualne	390	410	454	507	482
- na sprzedaż lub wynajem	1984	1400	461	1064	1879
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	2082	1525	2595	1445	1742
- indywidualne	407	528	417	421	490
- spółdzielcze	83	0	36	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1481	788	2040	1024	1220
- społeczne czynszowe	0	155	102	0	32
- komunalne	118	55	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Tabela 7.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	2082	1526	2595	1445	1742
- ogółem pow. użytk. (tys. m	184,0	128,1	185,2	121,3	141,6
- na 1000 ludności	2,8	2,1	3,6	2,0	2,5
- na 1000 zaw. małżeństw	555	472	795	524	587
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	1669	1707	669	1312	1224
- na 1000 ludności	2,3	2,4	0,9	1,8	1,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	88,4	84,0	71,3	84,0	81,3
Liczba izb oddanych	6975	5298	8088	5058	5947
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,4	3,5	3,1	3,5	3,4
Przec. pow. izby (m kw.)	26,4	24,2	22,9	24,0	23,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi.

Tabela 7.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	5290	5020	4558	3933	4079	27,3	28,8
II 2010	5366	4846	4407	3845	3916	27,7	22,5
III 2010	5367	4936	4406	3874	4025	27,3	20,5
IV 2010	5215	4905	4457	3924	4163	22,2	23,0
I 2011	5265	5066	4469	3753	3909	28,0	27,1
II 2011	5002	5123	4363	3843	3833	26,9	23,3
III 2011	5113	4907	4238	3798	4042	27,6	21,4
IV 2011	5038	4793	3990	3939	3926	23,8	22,6
I 2012	5176	4610	4006	3647	4009	23,6	17,7
II 2012	4948	4668	4033	3587	4080	19,4	22,5
III 2012	4969	4473	3794	3418	3664	22,0	20,3
IV 2012	4646	4536	3854	3341	3837	22,9	21,2
I 2013	4898	4629	3975	3422	3960	25,5	18,8
II 2013	4811	4531	4058	3360	3902	27,3	19,2
III 2013	4780	4388	4018	3469	4157	26,7	22,1
IV 2013	4768	4423	3978	3400	4008	27,7	19,1
I 2014	4808	4433	3984	3464	3846	27,2	22,8
II 2014	4936	4533	3915	3421	3959	27,8	19,9
III 2014	4932	4661	3907	3361	3935	28,4	22,3
IV 2014	4861	4656	3892	3490	4086	28,7	23,4
I 2015	4863	4578	3923	3342	3867	30,1	25,9

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

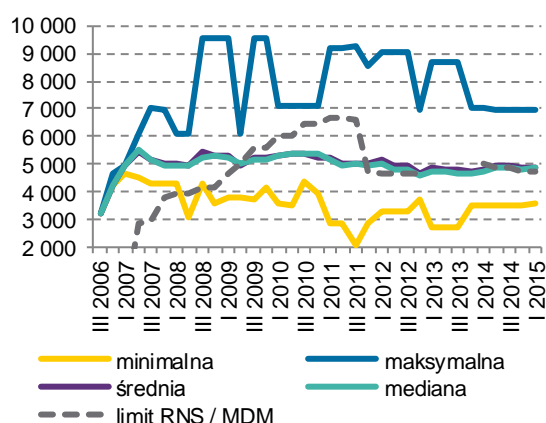
Tabela 7.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Łodzi

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.)
I 2010	100,8	95,2	103,6	108,2	107,4	99,7	105,8	96,4	101,5	108,1
II 2010	101,4	96,5	96,7	97,8	96,0	108,2	95,0	99,5	99,4	99,2
III 2010	100,0	101,9	100,0	100,8	102,8	102,0	99,6	94,9	105,4	103,9
IV 2010	97,2	99,4	101,2	101,3	103,4	99,3	93,0	101,3	107,9	109,6
I 2011	101,0	103,3	100,3	95,6	93,9	99,5	100,9	98,0	95,4	95,8
II 2011	95,0	101,1	97,6	102,4	98,1	93,2	105,7	99,0	99,9	97,9
III 2011	102,2	95,8	97,1	98,8	105,5	95,3	99,4	96,2	98,0	100,4
IV 2011	98,5	97,7	94,1	103,7	97,1	96,6	97,7	89,5	100,4	94,3
I 2012	102,7	96,2	100,4	92,6	102,1	98,3	91,0	89,6	97,2	102,6
II 2012	95,6	101,3	100,7	98,4	101,8	98,9	91,1	92,4	93,3	106,4
III 2012	100,4	95,8	94,1	95,3	89,8	97,2	91,2	89,5	90,0	90,6
IV 2012	93,5	101,4	101,6	97,7	104,7	92,2	94,6	96,6	84,8	97,7
I 2013	105,4	102,1	103,1	102,4	103,2	94,6	100,4	99,2	93,8	98,8
II 2013	98,2	97,9	102,1	98,2	98,5	97,2	97,1	100,6	93,7	95,6
III 2013	99,4	96,8	99,0	103,2	106,5	96,2	98,1	105,9	101,5	113,5
IV 2013	99,7	100,8	99,0	98,0	96,4	102,6	97,5	103,2	101,8	104,5
I 2014	100,8	100,2	100,2	101,9	96,0	98,2	95,8	100,2	101,2	97,1
II 2014	102,7	102,3	98,3	98,8	102,9	102,6	100,0	96,5	101,8	101,5
III 2014	99,9	102,8	99,8	98,2	99,4	103,2	106,2	97,2	96,9	94,7
IV 2014	98,6	99,9	99,6	103,8	103,8	102,0	105,3	97,8	102,6	101,9
I 2015	100,0	98,3	100,8	95,8	94,6	101,1	103,3	98,5	96,5	100,5

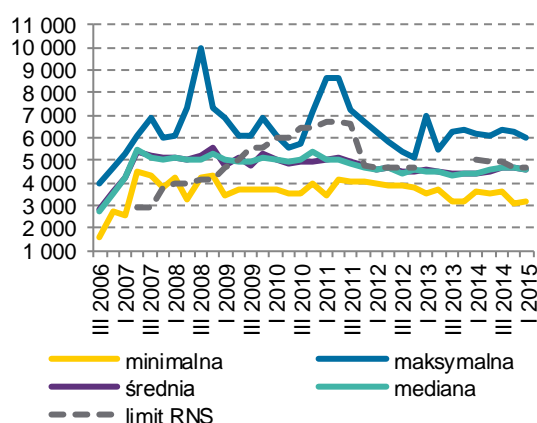
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

7.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 7.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 7.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

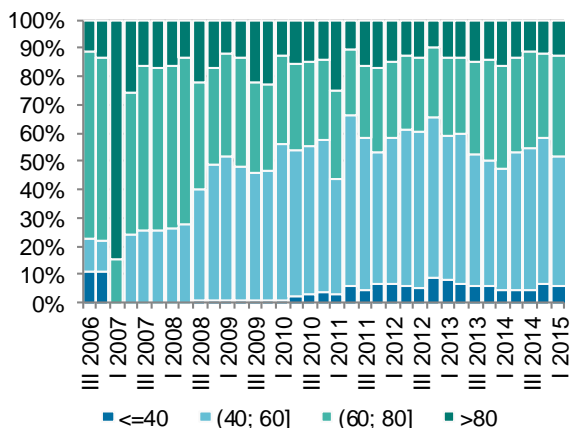


Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.



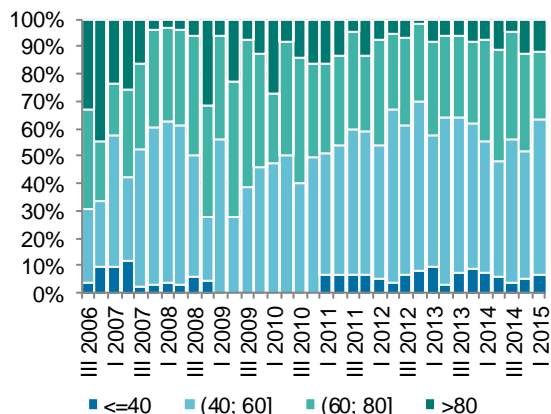
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



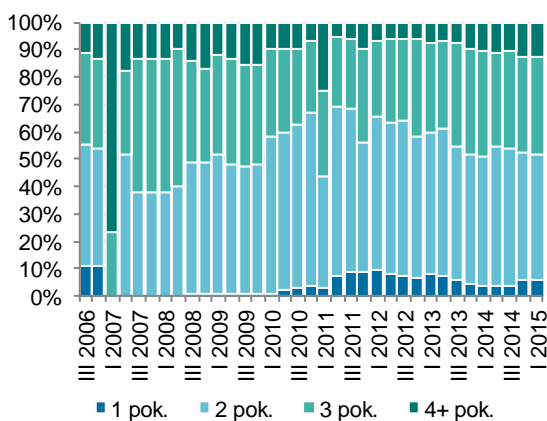
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



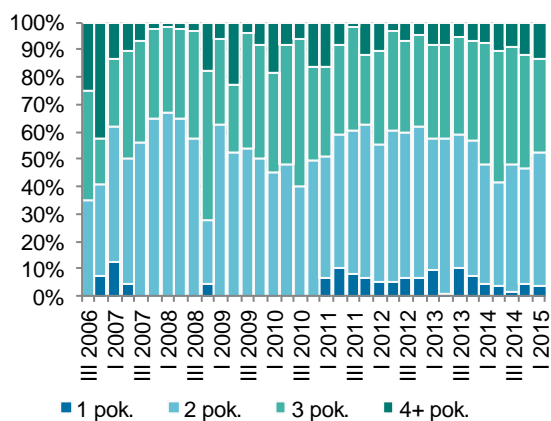
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



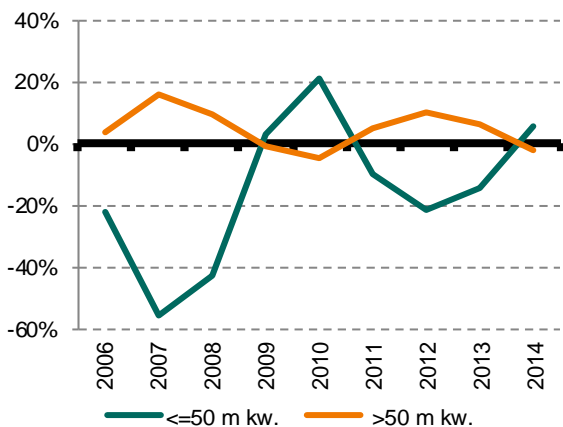
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



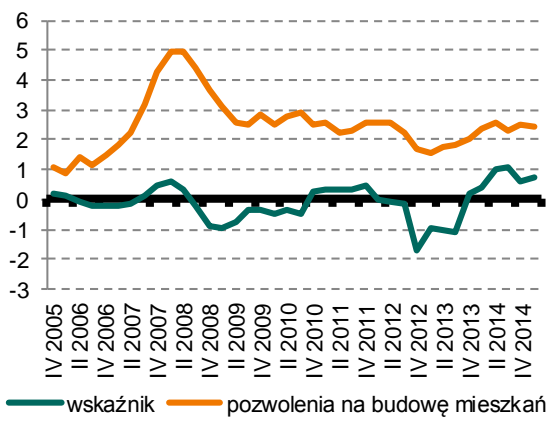
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

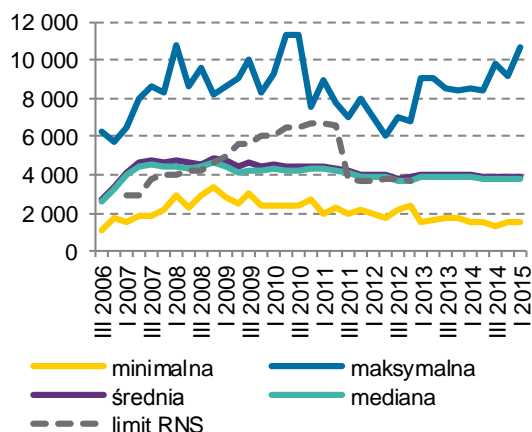
Wykres 7.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi.

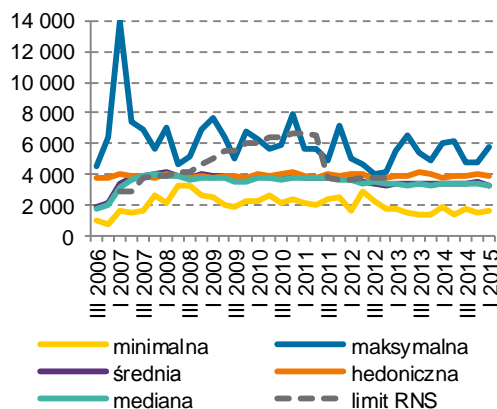
7.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 7.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



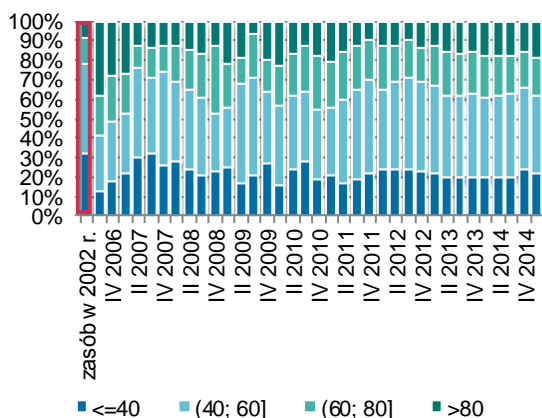
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



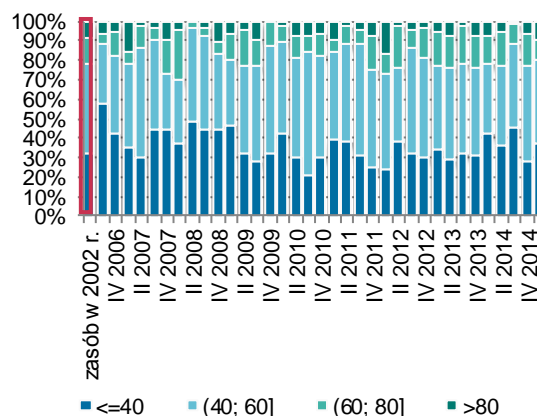
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



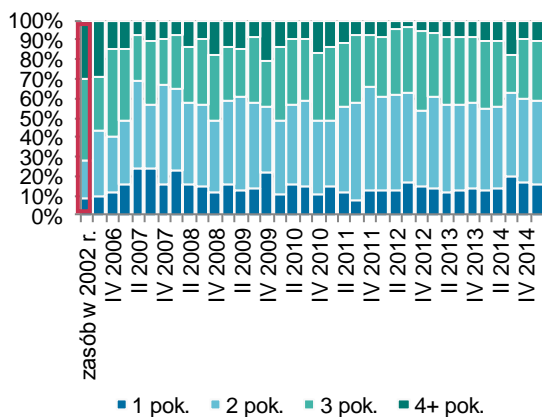
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



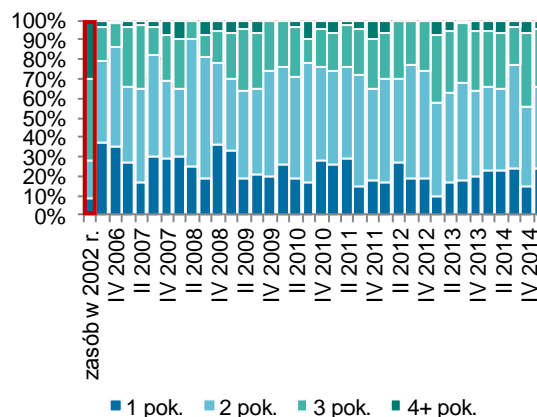
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



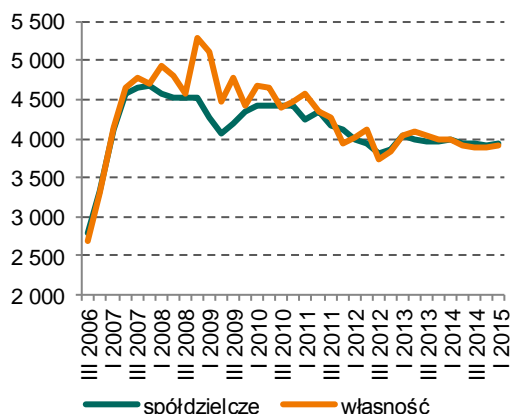
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



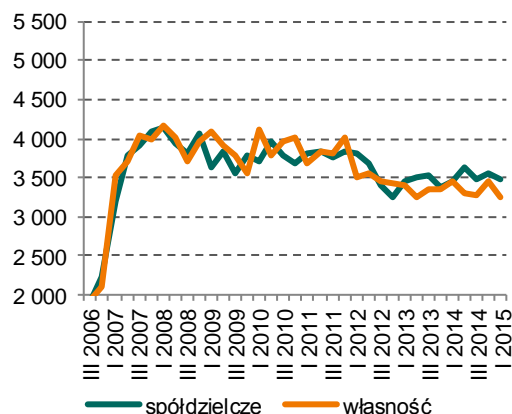
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



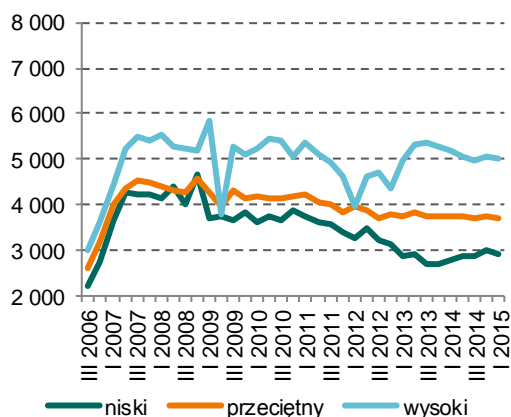
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



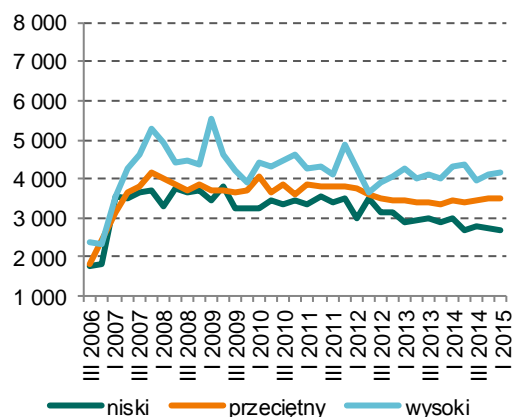
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



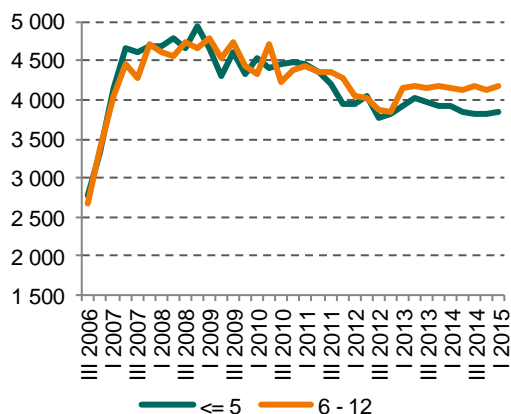
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



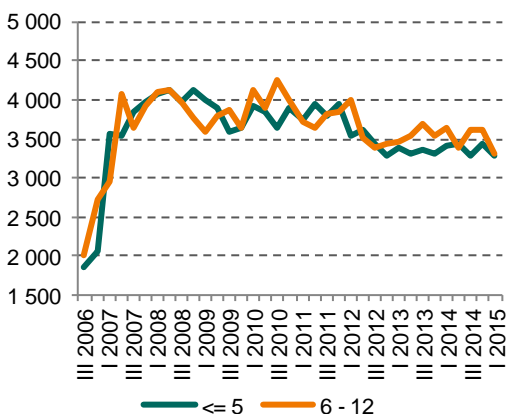
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



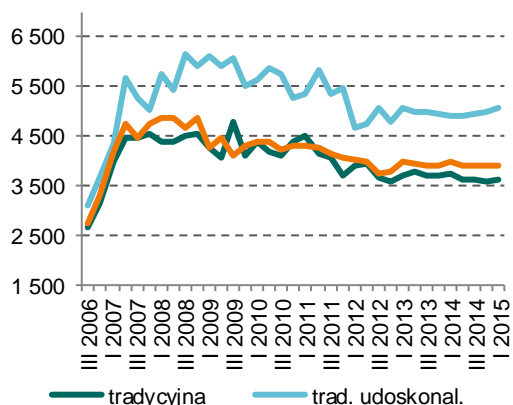
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



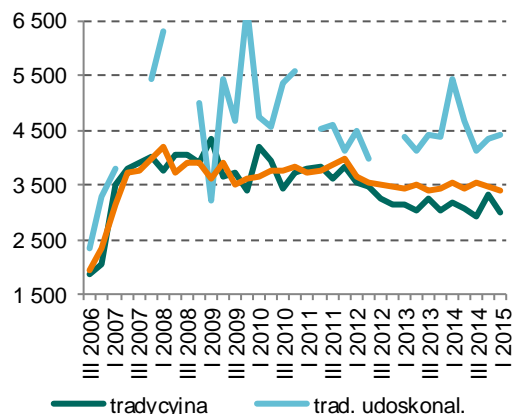
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



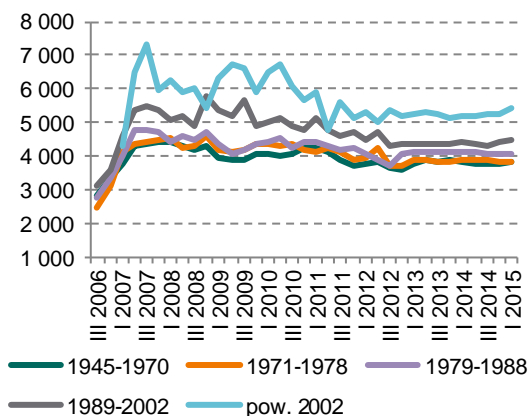
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



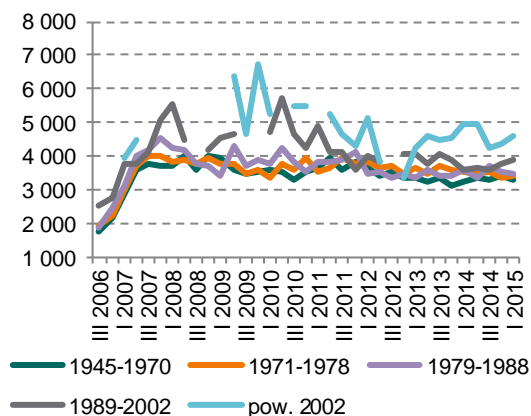
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



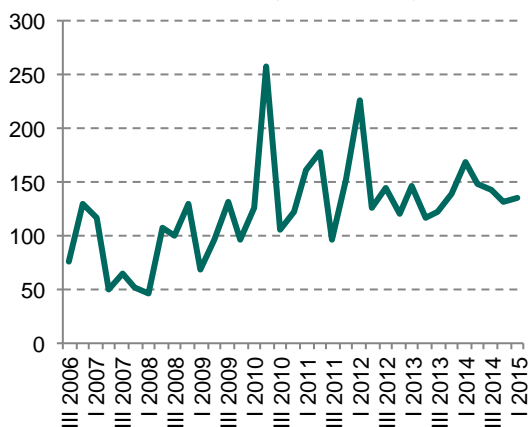
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

Wykres 7.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Łodzi (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi.

8. Olsztyn

8.1. Nieruchomości mieszkaniowe

8.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2014 r. w Olsztynie w porównaniu z poprzednim rokiem nastąpił spadek liczby mieszkańców oraz spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym. Utrzymał się natomiast wzrost liczby małżeństw oraz udziału ludności w wieku nieprodukcyjnym.

Czynniki ekonomiczne były korzystne i miały pozytywny wpływ na decyzje o zakupie mieszkania. Wzrosło przeciętne wynagrodzenie, co przy utrzymującym się poziomie cen mieszkań i malejącym oprocentowaniu kredytów spowodowało wzrost wskaźnika ich dostępności. Poprawiła się zdolność kredytowa kupujących i dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie, spadło bezrobocie, w tym odsetek osób młodych (do 34 roku życia) bez pracy, natomiast wciąż pogarsza się sytuacja demograficzna. Łączna wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w Olsztynie nieznacznie wzrosła w porównaniu z poprzednim rokiem. W ostatnich dwóch latach większe zakupy mieszkań odbywały się przy zaangażowaniu niższego poziomu kredytów bankowych. Poprawa dostępności wynikająca z czynników ekonomicznych wpłynęła na zatrzymanie spadków i stabilizację cen.

8.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób jest stosunkowo młody i w dobrym stanie technicznym. Ponad 90% zasobu mieszkaniowego Olsztyna wybudowano po roku 1944, z tego ok. 40% wybudowano w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, z dominującą technologią prefabrykowaną. Co trzecie mieszkanie wybudowano w najnowszych technologiach po roku 1989.

W ostatnim dziesięcioleciu zasób wzrastał średnio o ok. 1100-1150 mieszkań rocznie. W ostatnich 5 latach jedynie w roku 2012 i 2013 oddano więcej mieszkań niż w/w średnia tj. po ok. 1200. Miało to związek z działaniami deweloperów, by wprowadzić na rynek więcej mieszkań możliwych do sprzedaży bez obowiązku prowadzenia rachunków powierniczych. Natomiast w roku 2014 nastąpił spadek liczby oddawanych mieszkań do poziomu poniżej 900. W związku ze znacznie niższą liczbą rozpoczętych budów mieszkań i liczbą uzyskanych pozwoleń na budowę w ostatnich 3 latach, można oczekiwać niższych niż dotychczas rocznych przyrostów liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

Obecnie czynniki ekonomiczne wpływają korzystnie na rynek. Niekorzystne czynniki demograficzne będą proces wzrostu zasobów w coraz większym stopniu hamować.

8.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

8.1.3.1. Rynek pierwotny

W ostatnich dwóch latach deweloperzy sprzedawali więcej mieszkań niż wybudowali²⁹, choć w ub. roku udało się utrzymać wcześniejszy poziom sprzedaży. Mniejsze zainteresowanie nowymi inwestycjami odzwierciedla liczba wydanych pozwoleń na budowę, która w roku 2013 i 2014 była najniższa w ostatnich 10 latach³⁰. Wskaźnik produkcji mieszkań (mieszkania rozpoczęte minus oddane) osiągnął najniższy poziom. Wyprzedaż zapasów skłoniła niektórych deweloperów do decyzji o rozpoczęciu nowych budów głównie w drugiej połowie roku.

Najwięcej, bo 59% umów sprzedaży, dotyczyło mieszkań średniej wielkości tj. 40-60 m kw., 20% to lokale do 40 m kw., 17% to lokale o pow. 60-80 m kw., pozostałe 4% stanowiły mieszkania największe powyżej 80 m kw.

Zauważalne były zwiększone preferencje klientów do kupna lokali o większej liczbie pokoi. Trend ten zauważalny jest także przy porównaniu struktury sprzedaży na obu rynkach. O ile struktura transakcji według liczby pokoi nie różni się istotnie, o tyle w przypadku porównania powierzchni widoczna jest istotna różnica. Nowych sprzedanych lokali do 40 m kw. było o 15 % mniej na korzyść mieszkań większych do 60 m kw. Od roku 2010 udział umów dotyczących lokali z minimum 4 pokojami zwiększył się z ok. 5% do ponad 8%, przy czym wzrost ten dokonał się głównie kosztem zmniejszenia udziału lokali 2 pokojowych.

W IV kw. 2014 r. średnia cena ofertowa wynosiła 4752 zł/m kw. i była o ok. 0,5% niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku, natomiast średnia cena transakcyjna wzrosła o ok. 3,4% w stosunku do IV kw. 2013 r. i wyniosła 4641 zł/m kw.

8.1.3.2. Rynek wtórny

Z analizy danych transakcyjnych wynika, że w 2014 r. na rynku wtórnym zawarto ponad 1200 umów kupna-sprzedaży mieszkań. tj. zauważalnie mniej, niż w roku 2011, gdy było ich ok. 1300. Jednak poziom transakcji z ostatnich dwóch lat należy uznać za wysoki w porównaniu z latami poprzednimi (poziom ponad 800 transakcji w roku 2011 i 2012). W IV kw. 2014 r. średnia cena ofertowa wynosiła 4328 zł/m kw. i była o ok. 2% niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku, natomiast średnia cena transakcyjna wzrosła o ok. 0,1% niższa w stosunku do IV kw. 2013 r. i wyniosła 4012 zł/m kw.

Najczęściej przedmiotem transakcji były mieszkania położone na osiedlu Jaroty lub Pojezierze (po ok. 17% transakcji), na osiedlach Generałów (ok. 10%), Kormoran lub Nagórki (po ok. 7%), Podgrodzie lub Zatorze (po ok. 6%), Podleśna lub Pieczewo (po ok. 5%).

29 Według własnych wyliczeń liczba mieszkań w ofercie sprzedaży deweloperów w Olsztynie zmniejszyła się w ciągu 2014 r. z ok.1300 na początku roku do ok. tysiąca na koniec roku.

30 W roku 2013 i 2014 wydano odpowiednio 297 i 358 pozwoleń, podczas gdy średnia dla ostatnich 10 lat wynosi ok. 800.

Najbardziej popularne były mieszkania w budynkach powstałych w latach 70- i 80-tych (38% transakcji). W ub. R. kolejny raz na rynku transakcji zmalał udział mieszkań wybudowanych po roku 1990, z ponad 44% w roku 2011 i 40% w 2013 do 35% w ub.r. Spadek udziału transakcji kupna mieszkań wybudowanych w XXI w. wyniósł 5 p.p., tj. spadł z 19% do 15% r/r. Można to wiązać ze wzrostem ceny takich lokali od połowy 2014 r., podczas gdy ceny mieszkań starszych spadały. Preferencje kupujących odnośnie powierzchni mieszkania od 3 lat są podobne: 44% umów dotyczy mieszkań o wielkości 40-60 m kw. jedynie w 2014 r. można zauważyć przesunięcie udziałów o ok 2 p.p. do 35% z mieszkań większych o pow. ponad 60 m kw. na rzecz mieszkań małych do 40 m.kw. tj. powrót do stanu sprzed 2 lat. Jednocześnie wzrosły preferencje do kupna lokali o większej liczbie pokoi. Od roku 2010 udział umów dotyczących lokali z minimum 4 pokojami zwiększył się z ok. 5% do ponad 8%, przy czym wzrost ten dokonał się głównie kosztem zmniejszenia udziału lokali 2 pokojowych (spadek z 50% w 2010 r. do 47% w ostatnich dwóch latach). Lokale 1 pokojowe utraciły w ciągu 5 lat 1 p.p. udziału w rynku i w ostatnich dwóch latach stanowiły 19% transakcji (w czasie hossy mieszkaniowej 2005-2008 stanowiły 26%-27%).

8.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Olsztyński rynek pierwotny nieruchomości po stronie podaży zdominowany jest przez podmioty lokalne z terenu województwa warmińsko-mazurskiego³¹. Można zatem przyjąć, że dokonywane inwestycje deweloperów opierają się na gruntownej znajomości lokalnego rynku i jego uwarunkowań.

Warunki środowiskowe (położenie jezior i obszarów zielonych na pn.-zach. miasta) sprawiły, że budownictwo wielorodzinne rozwijało się, począwszy od lat 70-tych, głównie w kierunku południowym od centrum miasta, co oznacza że każdego dnia ruch komunikacyjny kumuluje się na osi północ-południe i powoduje poważne problemy logistyczne. W tych warunkach najważniejszymi inwestycjami infrastrukturalnymi jest budowa na tym kierunku pierwszej w mieście linii tramwajowej, która ma być gotowa w 2015 roku oraz obwodnicy południowej Olsztyna, która w perspektywie kilku lat przejmie część ruchu z ulic miasta.

8.2. Nieruchomości komercyjne

8.2.1. Biurowe

Sytuacja w 2014 r. na rynku w Olsztynie, po stabilnym roku 2013, uległa istotnym zmianom. W IV kw. 2014 r. oddano do użytku trzy nowoczesne obiekty biurowe, z czego dwa są zlokalizowane w ścisłym centrum. Można je uznać za pierwsze obiekty klasy A w Olsztynie. Podaż powierzchni biurowej zwiększyła się, w stosunku do 2013 r., o 11,8 tys. m kw. czyli prawie o 40%. Wg stanu na koniec 2014 r. całkowita podaż powierzchni biurowej w Olsztynie wynosiła ok. 41 tys. m kw.³² W IV kw. 2015 r. zostanie oddany do użytku kolejny biurowiec o pow. 2,5 tys. m kw., położony w śródmieściu. W II połowie 2015 r. w Olsztynie planowana jest budowa kolejnych obiektów biurowych o pow. ok. 15 tys. m kw. Podaż pow. biurowej istotnie wzrosła, nato-

31 Udział lokalnych deweloperów w sprzedaży nowych mieszkań wynosi ok. 80%.

32 Raport BNP Paribas Real Estate, „Rynek biurowy w Polsce w IV kw. 2014” i wyliczenia własne

miast popyt wciąż jest relatywnie mały. W Olsztynie dominują biura małe o powierzchni 20-40 m kw.

8.2.2. Handlowe

Nasycenie powierzchnią handlową w Olsztynie, po uruchomieniu we wrześniu 2014 r. dużej, nowoczesnej galerii handlowej, wzrosło do ok. 674 m kw./1 tys. mieszkańców.

8.2.3. Magazynowe

Aglomeracja olsztyńska jest regionem marginalnym w zakresie powierzchni magazynowych. Brak jest typowych wielkopowierzchniowych nowoczesnych magazynów. Wynajmowane są mniejsze magazyny starego typu po firmach zlikwidowanych, będących w likwidacji bądź działających i traktujących wynajem jako dodatkowe źródło przychodów. Wynajmowane są także magazyny po zlikwidowanych koszarach. Nowoczesne duże obiekty magazynowe są budowane i użytkowane przez firmy, ale na własny użytek.

8.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średni czynsz za wynajem powierzchni biurowej kształtował się na koniec 2014 r. na poziomie 41,4 zł/m kw./m-c i w stosunku do I półrocza 2014 spadł o ok. 3%. Średnia wysokość kosztów eksploatacji wynosiła 9,2 zł/m kw./m-c i spadła w stosunku do I półrocza 2013 r. o ok. 4%. Stopa pustostanów pow. biurowych wynosiła na koniec II półrocza 2014 r. ok. 29,5% i wzrosła w stosunku do I półrocza o ok. 3 p.p. Wzrost wskaźnika pustostanów spowodowany został wprowadzeniem na rynek pod koniec 2014 r. nowych powierzchni biurowych, które nie zostały jeszcze skomercjalizowane. Wobec dość wysokiego wskaźnika pustostanów problemem może być znalezienie najemców dla nowych powierzchni w krótkim czasie, zważywszy na fakt, że ich przyrost do końca 2014 r. wyniósł prawie 40%. Bez poprawy koniunktury tak wysoki przyrost nowej powierzchni biurowej może skutkować jej nadpodażą i spadkiem czynszów na rynku wynajmu biur.

Średni czynsz netto dla umów najmu w centrach handlowych rozliczających się w euro, wyniósł w II półroczu 2014 r. 22,5 euro/m kw./m-c i w stosunku do I półrocza wzrósł o 2,7%. Czynsz wyrażony w złotych i obejmujący wszystkie centra handlowe wyniósł 86,0 zł/m kw./m-c i spadł o 1,4% w stosunku do I półrocza. W przypadku lokali usługowo-handlowych, czynsze kształtowały się na znacznie niższym poziomie i wynosiły średnio 19,2 zł/m kw./m-c i wzrosły w stosunku do I półrocza o 5,5%. Średnia wysokość kosztów eksploatacji netto wyniosła dla centrów handlowych 23,0 zł/m kw. (wzrost o 2,2%). Dla lokali usługowo-handlowych koszty eksploatacji kształtowały się na kilkukrotnie niższym poziomie i wyniosły 3,3 zł/m kw. (wzrost o 6,4%). Stopa pustostanów w przypadku centrów handlowych wyniosła w II półroczu 2014 ok. 3,1% (spadek w stosunku do I półrocza o 2,7 pkt proc.). Ponad połowa umów najmu powierzchni handlowych w centrach była zawarta na okres do 5 lat. W przypadku lokali usługowo-handlowych sytuacja była odmienna, ponad 4/5 umów było zawartych na czas nieokreślony.

8.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

8.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

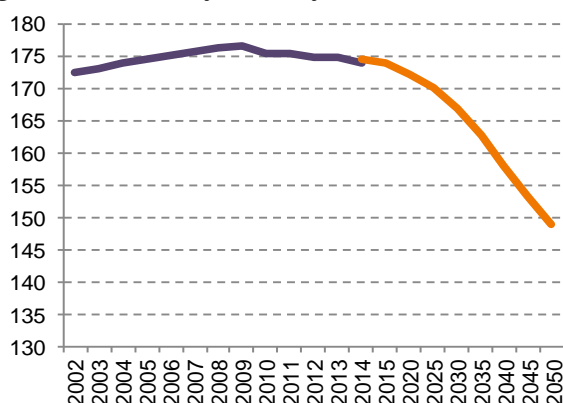
Tabela 8.1. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	174675	141	-109	32	713	0,8	-0,6	4,1
2014	173831	247	53	300	753	1,4	0,3	4,3

* Uwaga: od 2014 r. korekta danych GUS.

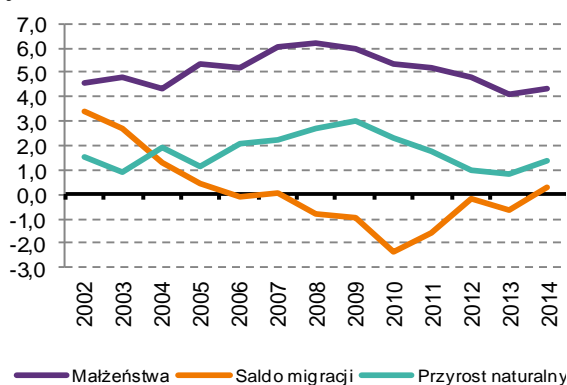
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Olsztyna (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.2. Relacje demograficzne w Olsztynie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 8.2. Gospodarstwa domowe w Olsztynie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	68850	75403	100%	100%
w tym z 1 osobą	22046	24562	32%	33%
w tym z 2 osobami	17062	22530	25%	30%
w tym z 3 osobami	14491	15273	21%	20%
w tym z 4 osobami	11114	9544	16%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	4137	3494	6%	5%
Ludność w gospodarstwach	166356	172733		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,42	2,29		

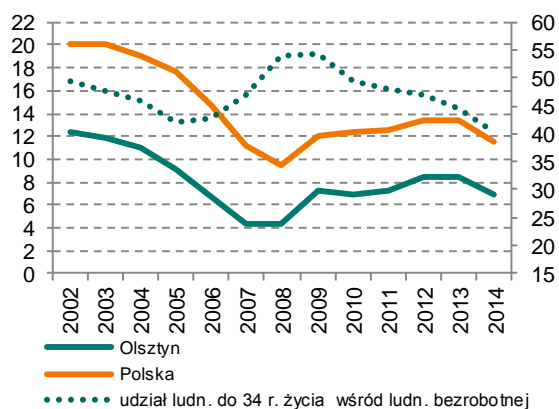
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 8.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Olsztynie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	67,2	16,6	16,2
2011	66,3	16,3	16,8
2012	65,1	16,3	17,6
2013	65,0	16,5	18,5
2014	64,0	16,6	19,4

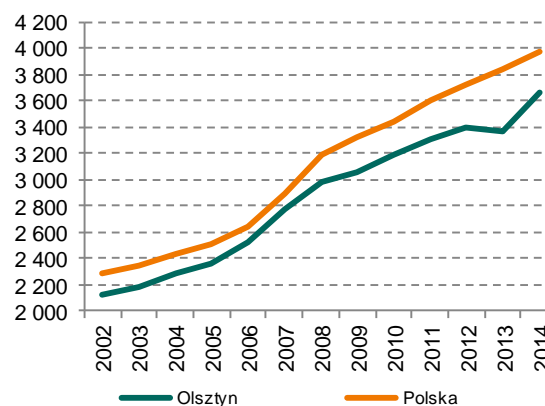
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Olsztynie (%; P. oś)



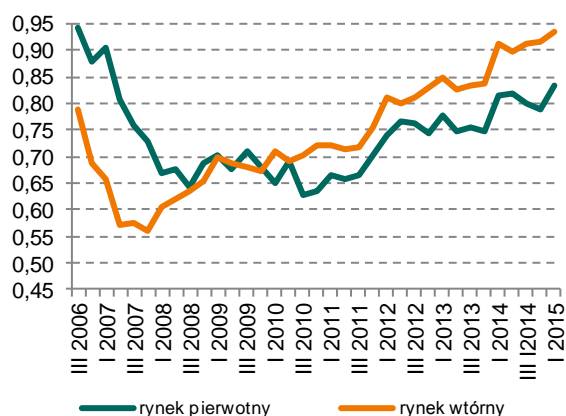
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Olsztynie (zł/miesiąc)



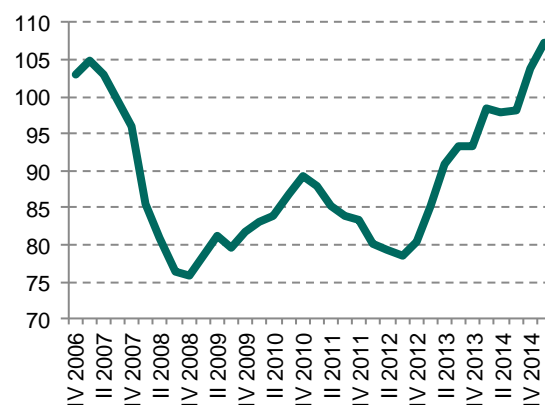
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Olsztynie (m kw.)



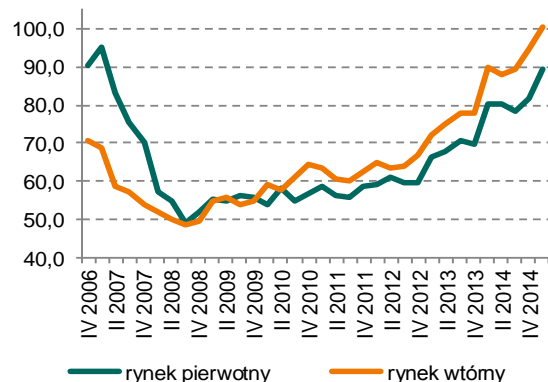
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Olsztynie (krotność przec. mies. wynagr.)



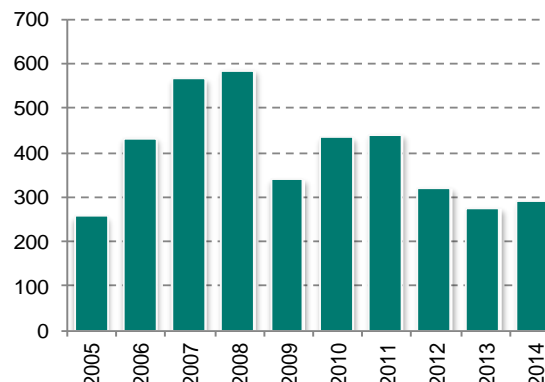
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Olsztynie (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Wykres 8.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Olsztynie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

8.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 8.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Olsztynie

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	71361	72318	73407	74581	75450
- mieszkania na 1000 ludności	410	413	420	427	434
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	4170	4239	4255	4327	4381
- przeciętna (m kw.)	58,4	58,6	58,0	58,0	58,1
-na osobę (m kw.)	23,6	23,9	24,4	24,8	25,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3
L. gospodarstw domowych wg NSP		75403			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

8.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	14	19	19	19	20
2	Biura pośredników *	156	174	173	175	162
3	Kancelarie notarialne	18	18	20	21	29
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	77	79	83	91	95
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	17	17	17	17	17
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1254	1265	1288	1361	1348

* Uwaga: liczba wg PKD - rzeczywista liczba jest mniejsza o minimum 20.

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

Tabela 8.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	2539	2475	2458	2739	2493
Wartość w mln zł	533,91	537,78	461,64	477,25	503,34

Źródło: szacunki NBP O/O w Olsztynie.

Tabela 8.7. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	1432	911	630	297	358
- indywidualne	78	72	76	72	54
- na sprzedaż lub wynajem	1354	839	554	225	304
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	662	1165	347	315	655
- indywidualne	108	278	93	65	38
- na sprzedaż lub wynajem	554	851	234	118	612
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	994	957	1224	1187	873
- indywidualne	141	98	117	233	73
- spółdzielcze	30	78	100	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	823	781	971	898	735
- społeczne czynszowe	0	0	36	0	28
- komunalne	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 8.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	994	957	1224	1187	873
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	65,6	63,2	77,7	72,0	54,1
- na 1000 ludności	5,6	5,5	7,0	6,8	5,0
- na 1000 zaw. małżeństw	1054	1057	1454	1665	1159
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	-51	-52	-382	-474	-120
- na 1000 ludności	-0,3	-0,3	-2,2	-2,7	-0,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	65,9	66,1	63,5	60,7	61,9
Liczba izb oddanych	3171	3096	3697	3386	2518
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,2	3,2	3,0	2,9	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	20,7	20,4	21,0	21,3	21,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie.

Tabela 8.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	5290	4877	4763	4470	4466	26,4	24,1
II 2010	4840	4546	4709	4552	4547	22,8	30,4
III 2010	5100	5025	4759	4500	4505	25,4	20,7
IV 2010	5135	5010	4726	4419	4390	26,1	25,8
I 2011	4858	4955	4719	4575	4572	26,0	29,8
II 2011	4938	4963	4698	4577	4577	25,1	25,0
III 2011	4920	4942	4679	4574	4589	25,1	.
IV 2011	4854	4703	4625	4396	4490	25,8	24,4
I 2012	4944	4663	4628	4269	4449	25,6	29,2
II 2012	4846	4452	4632	4271	4439	26,0	30,0
III 2012	4840	4480	4544	4202	4398	26,8	27,0
IV 2012	4595	4556	4465	4084	4389	25,7	24,2
I 2013	4592	4369	4379	4005	4398	24,5	23,2
II 2013	4662	4507	4436	4079	4399	24,0	25,2
III 2013	4763	4443	4400	4027	4352	25,4	24,3
IV 2013	4774	4487	4418	4018	4363	23,6	21,1
I 2014	4791	4479	4446	4002	4391	24,0	22,7
II 2014	4857	4457	4428	4071	4368	23,7	23,2
III 2014	4797	4569	4405	4005	4334	25,0	23,9
IV 2014	4752	4641	4328	4012	4400	24,1	23,4
I 2015	4710	4559	4373	4054	4407	24,6	24,1

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

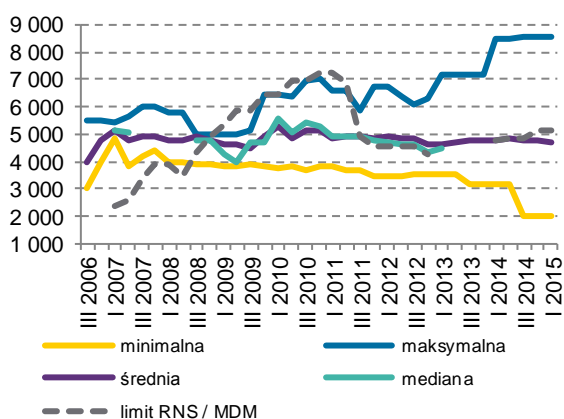
Tabela 8.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Olsztynie

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.)
I 2010	107,7	108,5	100,9	98,4	97,0	113,8	110,4	100,7	100,3	99,3
II 2010	91,5	93,2	98,9	101,8	101,8	105,2	101,4	100,0	102,9	102,2
III 2010	105,4	110,5	101,1	98,9	99,1	113,4	116,9	100,5	100,5	103,1
IV 2010	100,7	99,7	99,3	98,2	97,5	104,5	111,5	100,1	97,3	95,4
I 2011	94,6	98,9	99,9	103,5	104,1	91,8	101,6	99,1	102,3	102,4
II 2011	101,6	100,2	99,6	100,0	100,1	102,0	109,2	99,8	100,5	100,7
III 2011	99,6	99,6	99,6	99,9	100,3	96,5	98,3	98,3	101,6	101,9
IV 2011	98,7	95,2	98,8	96,1	97,8	94,5	93,9	97,9	99,5	102,3
I 2012	101,9	99,1	100,1	97,1	99,1	101,8	94,1	98,1	93,3	97,3
II 2012	98,0	95,5	100,1	100,0	99,8	98,1	89,7	98,6	93,3	97,0
III 2012	99,9	100,6	98,1	98,4	99,1	98,4	90,7	97,1	91,9	95,8
IV 2012	94,9	101,7	98,3	97,2	99,8	94,7	96,9	96,5	92,9	97,7
I 2013	99,9	95,9	98,1	98,1	100,2	92,9	93,7	94,6	93,8	98,8
II 2013	101,5	103,2	101,3	101,8	100,0	96,2	101,2	95,8	95,5	99,1
III 2013	102,2	98,6	99,2	98,7	98,9	98,4	99,2	96,8	95,8	99,0
IV 2013	100,2	101,0	100,4	99,8	100,2	103,9	98,5	98,9	98,4	99,4
I 2014	100,4	99,8	100,6	99,6	100,6	104,3	102,5	101,5	99,9	99,8
II 2014	101,4	99,5	99,6	101,7	99,5	104,2	98,9	99,8	99,8	99,3
III 2014	98,8	102,5	99,5	98,4	99,2	100,7	102,8	100,1	99,4	99,6
IV 2014	99,1	101,6	98,2	100,2	101,5	99,5	103,4	98,0	99,8	100,9
I 2015	99,1	98,2	101,0	101,1	100,2	98,3	101,8	98,4	101,3	100,4

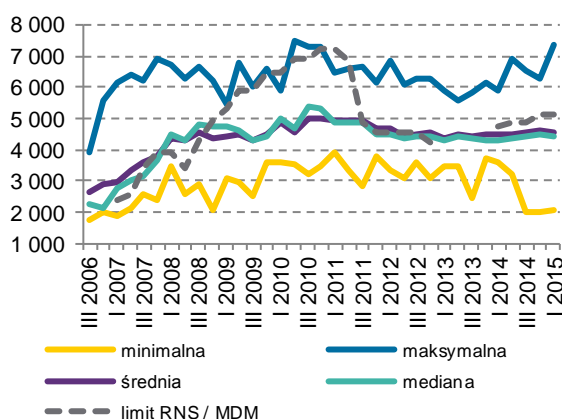
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

8.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 8.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 8.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

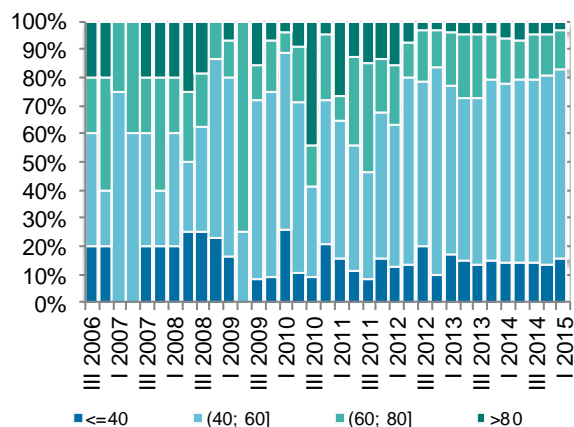


Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.



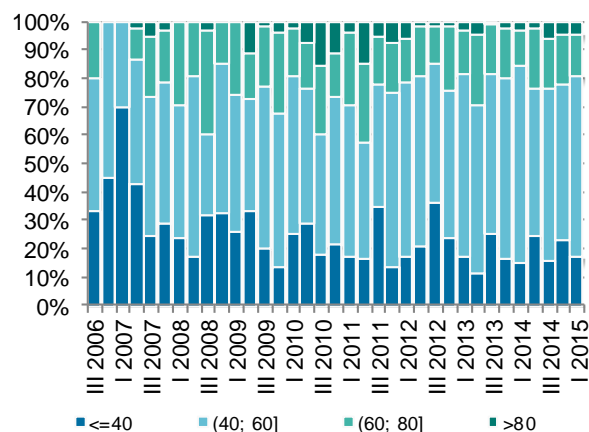
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



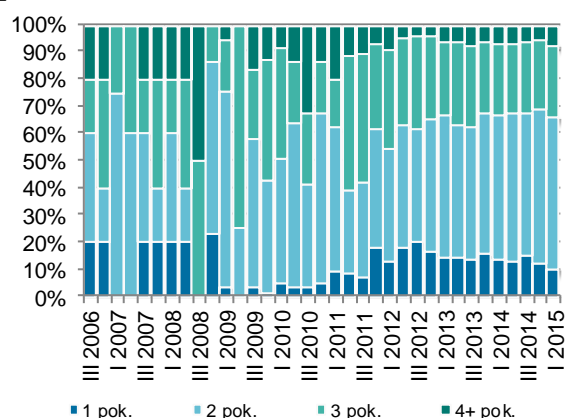
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



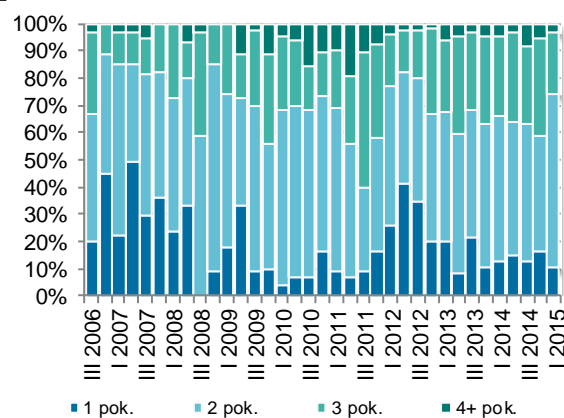
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



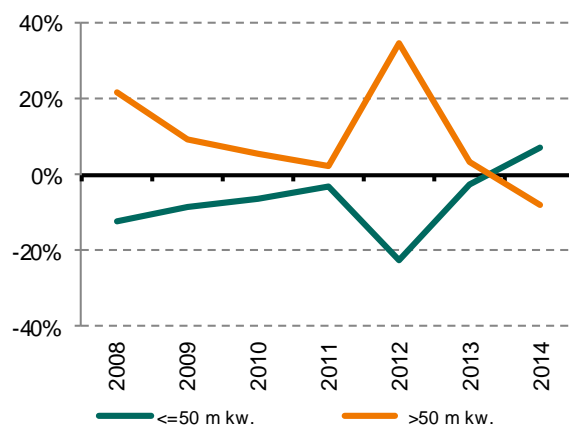
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



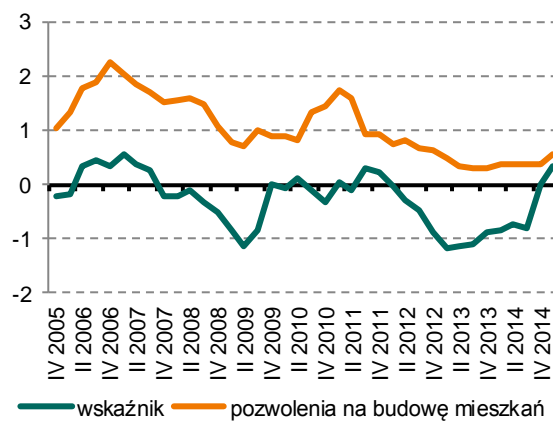
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

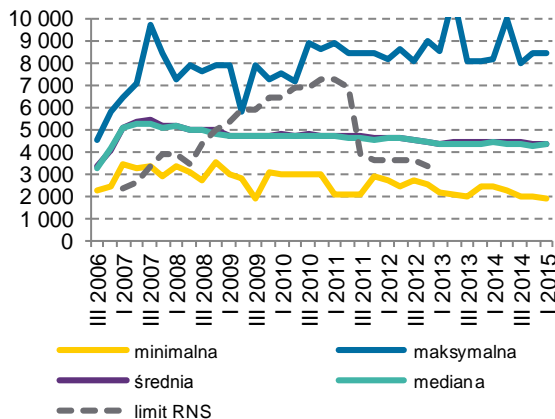
Wykres 8.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie.

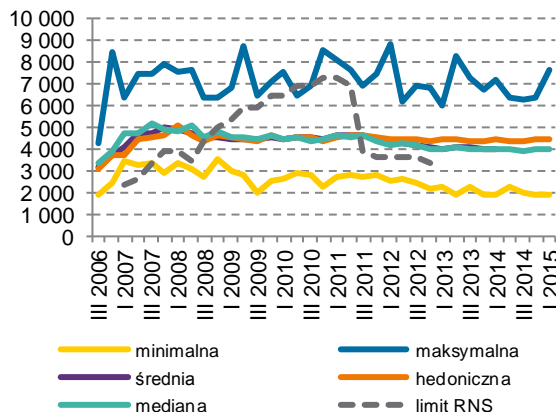
8.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 8.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



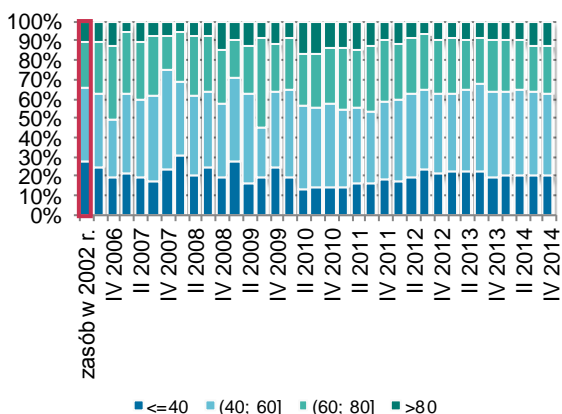
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



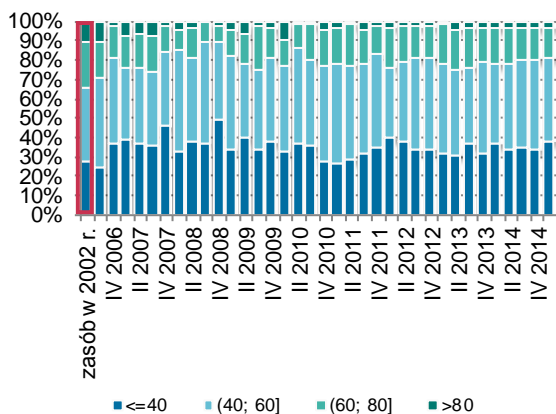
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



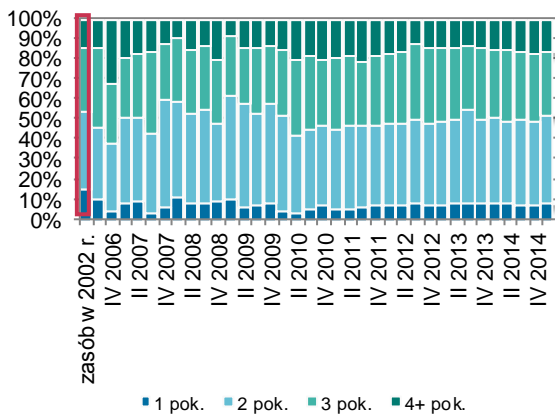
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



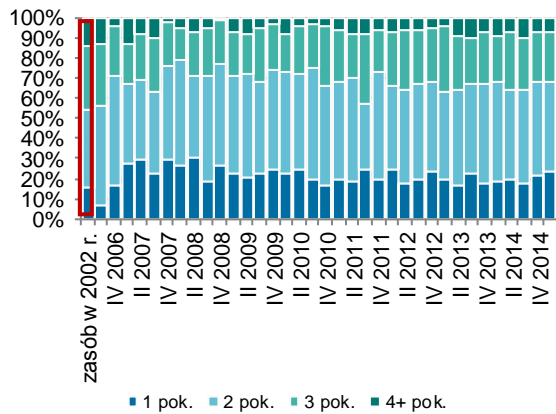
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



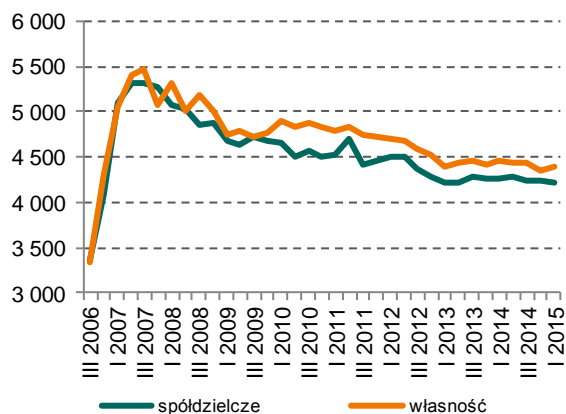
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



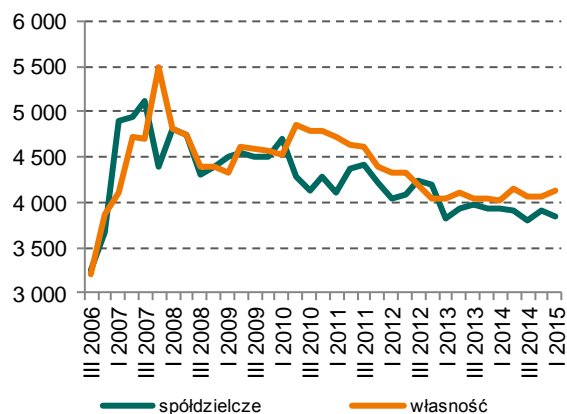
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



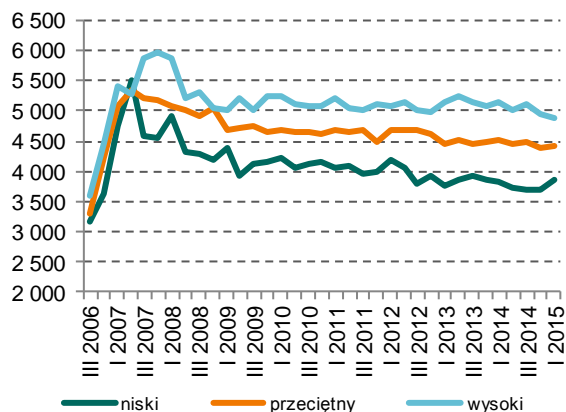
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



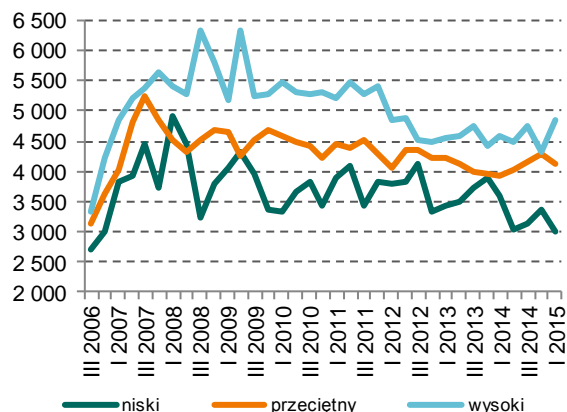
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.25. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/m kw.)



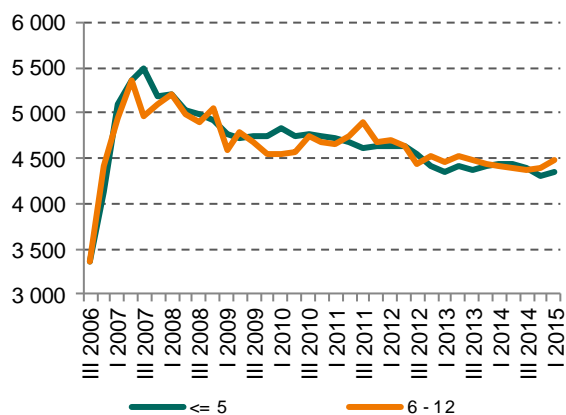
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.26. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/m kw.)



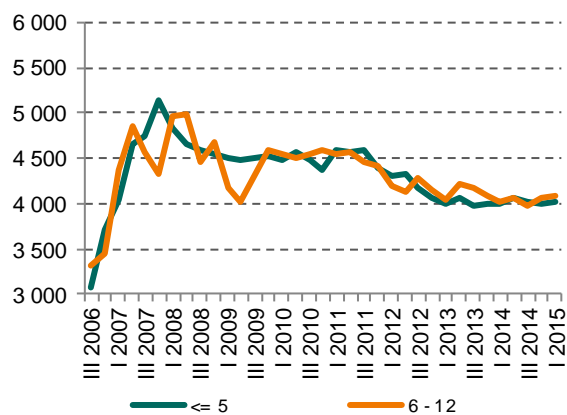
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



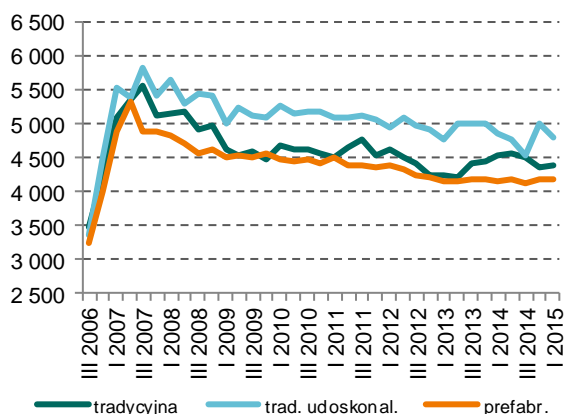
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



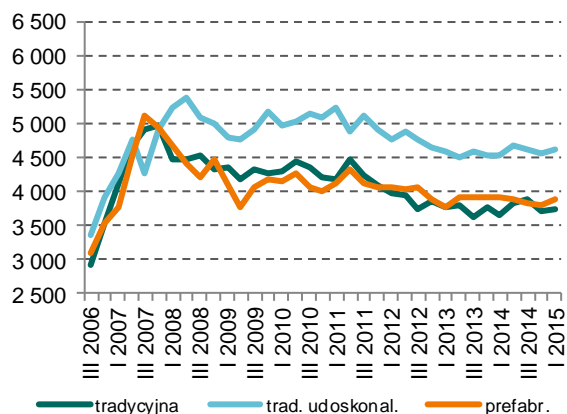
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



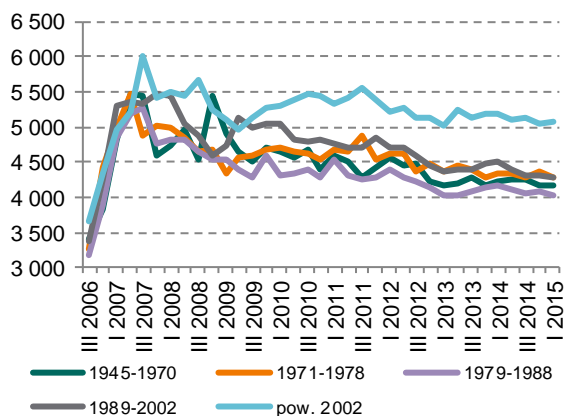
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



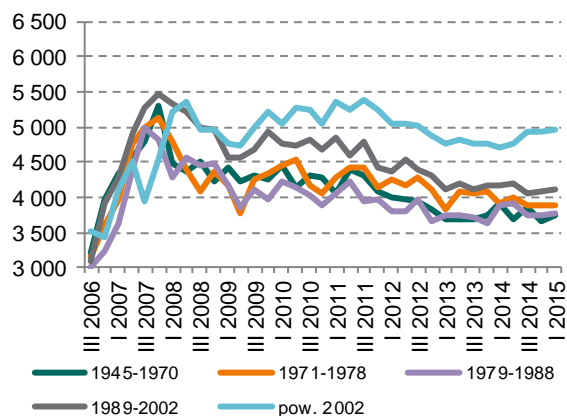
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



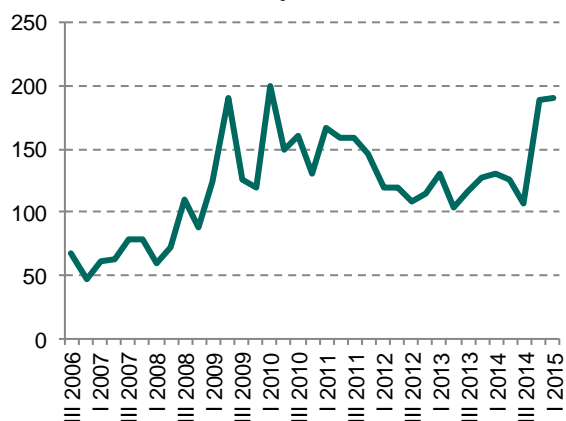
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

Wykres 8.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Olsztynie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie.

9. Opole

9.1. Nieruchomości mieszkaniowe

9.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Wskaźniki demograficzne w Opolu w 2014 r. w porównaniu z 2013 r., nadal są niekorzystne. Spadła liczba mieszkańców miasta za sprawą ujemnego salda migracji oraz ujemnego przyrostu naturalnego. Pierwszy raz od rozpoczęcia badania liczba mieszkańców Opola ukształtowała się na poziomie niższym niż 120 tys. osób i wyniosła 119574 mieszkańców. Prognozy liczby ludności wskazywały na spadek liczby mieszkańców poniżej 120 tys. dopiero w 2020 r. Wskazuje to na szybsze tempo spadku liczby ludności w mieście niż zakładano wcześniej. Odnotowano także spadek liczby zawieranych małżeństw (o ok. 10%), jednak nadal ich liczba kształtuje się na poziomie nieznacznie przekraczającym 500 w roku. Odnotowano również niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej ludności. Udział ludności w wieku produkcyjnym zmniejszył się o 0,9 p.p., zaś w wieku poprodukcyjnym zwiększył się o 0,9 p.p.

Następowały pozytywne zmiany czynników określających sytuację ekonomiczną mieszkańców Opola. Przeciętne wynagrodzenie wzrosło o 3,1% (r/r), a stopa bezrobocia rejestrowanego obniżyła się do 6,0% (spadek o 0,9 p.p.). Udział osób młodych wśród bezrobotnych od 2009 r. systematycznie zmniejsza się i na koniec 2014 r. wyniósł 36,2%.

W omawianym okresie liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych była o 8,9% niższa w porównaniu z poprzednim rokiem, przy wyższej o 3,1% wartości udzielonych kredytów. Wynika z tego, iż pomimo mniejszej liczby osób korzystających z kredytu mieszkaniowego jego przeciętna wartość była wyższa o około 13% (r/r) i wyniosła średnio 218482 zł.

9.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy w Opolu powiększył się o 449 mieszkań, a wskaźnik określający liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł do 429. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania z aktualnego zasobu wynosi 65,7 m kw., tj. o 0,2 m kw. więcej niż w roku 2013. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi 28,2 m kw., tj. o 0,4 m kw. więcej niż w 2013 r.

9.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

9.1.3.1. Rynek pierwotny

Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w 2014 r. w porównaniu z poprzednim rokiem ukształtowały się na zbliżonym poziomie. Średnia cena ofertowa osiągnęła poziom 4640 zł/m kw., a średnia cena transakcyjna poziom 4504 zł/m kw. Średnie ceny ofertowe w analizowanym okresie były o 0,2% niższe od obserwowanych w roku 2013, ponadto różnica pomiędzy tymi

wartościami jest nieistotna³³. Nieznaczny spadek cen ofertowych odnotowano w drugiej połowie roku 2013 i pierwszej połowie analizowanego roku. Wynikało to z tego, iż pojawiły się nowe inwestycje, które posiadały w ofercie więcej mieszkań po cenie niższej od średniej z okresów poprzednich.

Średnie ceny transakcyjne w roku 2014 były o 2,2% niższe od notowanych w 2013 r., różnica ta okazała się istotna. Ceny transakcyjne od dłuższego czasu utrzymują się na bardzo zbliżonym poziomie w poszczególnych kwartałach, jedynie w pierwszej połowie 2014 r. średnia cena była istotnie niższa. W pozostałych kwartałach różnica w poziomie średniej ceny transakcyjnej była nieistotna. Średnia cena ofertowa m kw. w IV kw. 2014 r. wynosiła 4772 zł, natomiast średnia cena transakcyjna m kw. w tym okresie to 4651 zł. Maksymalna cena m kw. mieszkania dopuszczonego do programu MDM# dla Opola wynosiła w IV kw. 2014 r. 3896 zł/m kw. i została ustalony na poziomie niższym niż średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym (4651 zł/m kw.). Na rynku pojawiły się nowe projekty inwestycyjne, a więc podaż mieszkań na rynku wzrosła. Z naszych obserwacji wynika, iż po stronie popytowej nie odnotowano spadku zainteresowania nowymi mieszkaniami.

W porównaniu z rokiem 2013 nieznacznie zmieniła się struktura mieszkań oddanych do użytkowania. Oddano do użytkowania najwięcej mieszkań od 2011 r. Wyraźnie obniżyła się przeciętna powierzchnia użytkowa oraz w mniejszym stopniu przeciętna liczba izb w nowym mieszkaniu. Wynika to głównie ze zmian strukturalnych, w 2014 r. spośród oddawanych mieszkań największy odsetek stanowiły mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. Pojawiły się także mieszkania społeczne czynszowe, a spadła liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym, co miało istotny wpływ na zmniejszenie się przeciętnej powierzchni mieszkania.

W 2014 r. deweloperzy oddali do użytkowania o 45,8% więcej mieszkań niż w roku poprzednim. Jednocześnie spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (w porównaniu do 2013 r. mniej o 27,3%) oraz mniejsza była liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań deweloperskich (w porównaniu do 2013 r. spadek o 18,6%). Spadek wydanych pozwoleń i rozpoczętych budów może spowodować zmniejszenie liczby oddawanych w ciągu 2 lat mieszkań do użytkowania. Prawdopodobnie przeciętna powierzchnia nowych mieszkań może wzrosnąć w najbliższych 2-3 latach, gdyż w ubiegłym roku wydane pozwolenia na budowę w budownictwie indywidualnym stanowiły aż 79,3% wszystkich pozwoleń. W przypadku mieszkań, których budowę rozpoczęto także odnotowano niewielki wzrost rozpoczętych budów w budownictwie indywidualnym (o 6,8%), przy spadku mieszkań budowanych na sprzedaż lub wynajem (o 33,7%).

33 Porównanie wartości zostało wykonane przy pomocy jednoczynnikowej analizy wariancji na poziomie istotności równym 0,05, która w wyniku weryfikacji hipotezy statystycznej pozwala na określenie czy różnica jest istotna czy nieistotna statystycznie.

9.1.3.2. Rynek wtórny

Średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym w 2014 r. były niższe od zanotowanych w 2013 r. o 1%, jednocześnie w ciągu roku zauważalny był brak jednoznacznej tendencji, a na koniec ubiegłego roku, ceny powróciły do zbliżonego poziomu jaki zanotowano w IV kwartale 2013 r. Różnica w przeciętnej cenie liczonej rok do roku okazała się nieistotna statystycznie. Ceny transakcyjne, nieznacznie wzrosły (o 2,3%) jednak wynika to głównie z odnotowanego wzrostu cen w IV kwartale analizowanego roku. Analizując średnią cenę w poszczególnych kwartałach uznano, że kształtowała się ona na takim samym poziomie jaki odnotowano w IV kwartale 2013 r. Różnica pomiędzy średnią ceną transakcyjną odnotowaną w roku 2014 a średnią ceną odnotowaną w roku 2013 okazała się istotna. Na koniec IV kw. 2014 r. ceny wzrosły o 3,1% w porównaniu do III kwartału 2014 r., i o 5,0% w porównaniu do IV kwartału roku 2013.

Według danych udostępnionych przez Urząd Miasta Opola, w 2014 r. liczba transakcji na rynku wtórnym osiągnęła poziom 500 i była na poziomie zbliżonym do odnotowanego w 2013 r. W IV kwartale 2014 r. średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wyniósł 149 dni.

Przedmiotem transakcji na rynku wtórnym były najczęściej mieszkania o powierzchni 40–60 m kw., które miały 3 pokoje. Najbardziej popularne były mieszkania w budynkach powstałych w latach 1945-70. Analogicznie kształtuje się struktura mieszkań oferowanych na rynku wtórnym.

Średnie stawki najmu w Opolu w IV kwartale 2014 r. wzrosły do 24,0 zł/m kw. z 21,7 zł/m kw. w IV kw. 2013 r.

9.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Charakterystyczna dla Opola jest wysoka przeciętna powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania, która w latach 2010-2014 kształtowała się na poziomie od 70,5 do 87,8 m kw. W roku 2014 przeciętna powierzchnia nowego mieszkania w Opolu wynosiła 78,9 m kw. i było to o 10,0% mniej niż w roku 2013. Patrząc szerzej na całą Opolszczyznę, przeciętna powierzchnia wzrasta do poziomu 126,2 m kw. i w roku ubiegłym była niższa o 5,3% od odnotowanej w 2013 r. Opole i cała Opolszczyzna są pod tym względem podobne do Łodzi i województwa łódzkiego, natomiast pozostałe miasta wojewódzkie na prawach powiatów i całe województwa pozostają na niższym poziomie, średnia przeciętna powierzchnia nowego mieszkania w pozostałych miastach i województwach ukształtowała się w roku 2014 odpowiednio na poziomie 65,6 m kw. i 101,53 m kw.

9.2. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

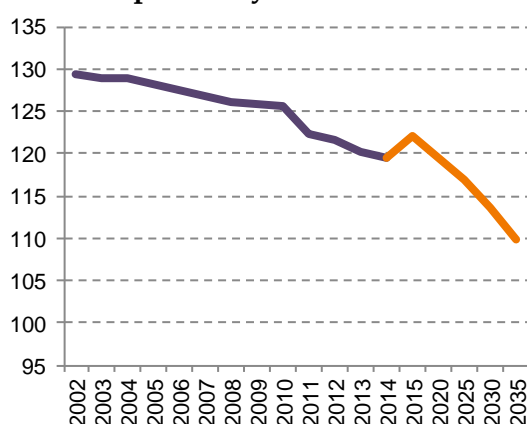
9.2.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.1. Czynniki demograficzne w Opolu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	120146	-218	-288	-506	570	-1,8	-2,4	4,7
2014	119574	-13	-128	-572	511	-0,1	-1,1	4,3

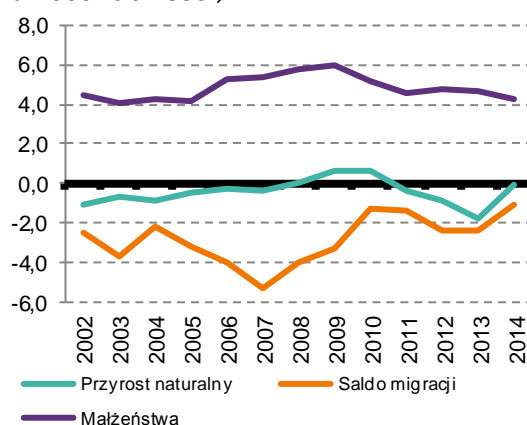
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Opola (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.2. Relacje demograficzne w Opolu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Tabela 9.2. Gospodarstwa domowe w Opolu

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	52369	51469	100%	100%
w tym z 1 osobą	17406	16165	33%	31%
w tym z 2 osobami	13195	15095	25%	29%
w tym z 3 osobami	10554	10397	20%	20%
w tym z 4 osobami	7997	6739	15%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	3217	3073	6%	6%
Ludność w gospodarstwach	124898	121551		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,38	2,36		

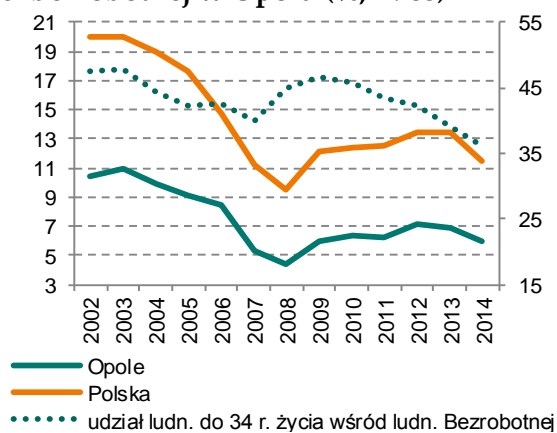
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Tabela 9.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Opolu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	66,7	14,7	18,6
2011	66,0	14,7	19,3
2012	65,1	14,7	20,2
2013	64,0	14,8	21,2
2014	63,1	14,8	22,1

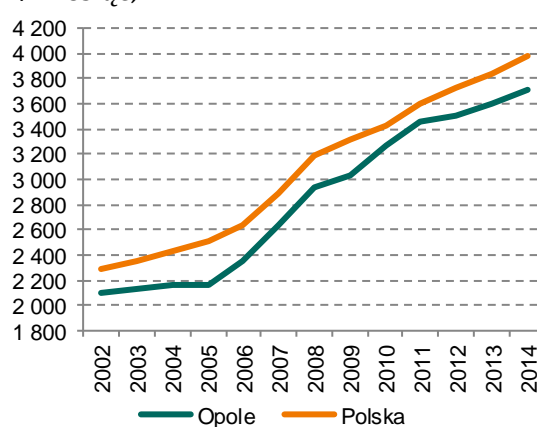
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Opolu (%; P. oś)



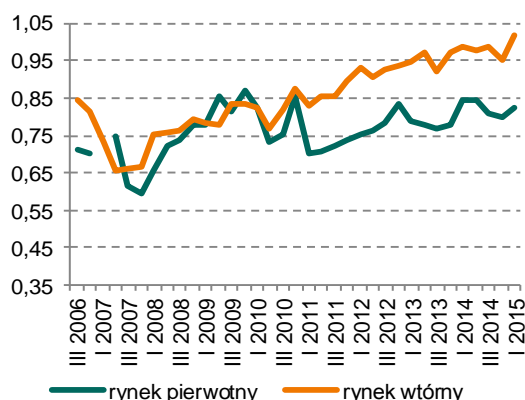
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Opolu (zł/miesiąc)



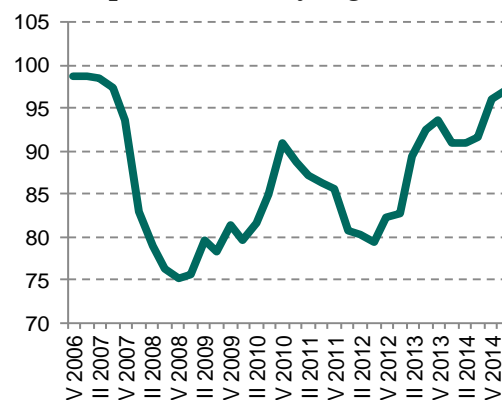
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Opolu (m kw.)



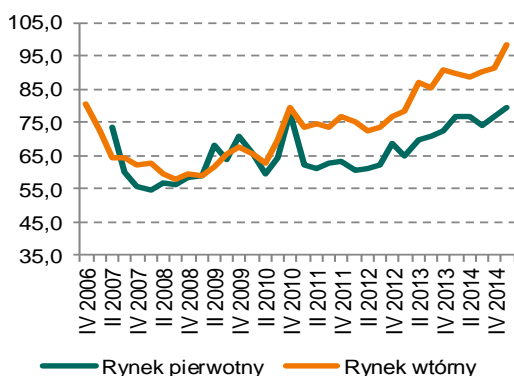
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Opolu (krotność przec. mies. wynagr.)



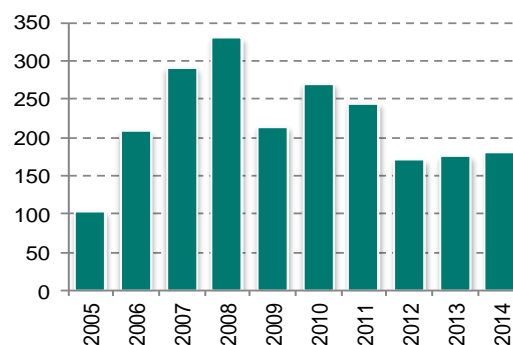
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Opolu (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

Wykres 9.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Opolu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

9.2.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 9.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Opolu

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	49876	50264	50605	50900	51349
- mieszkania na 1000 ludności	407	411	416	426	429
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	3254	3285	3311	3336	3371
- przeciętna (m kw.)	65,2	65,4	65,4	65,5	65,7
-na osobę (m kw.)	26,5	26,8	27,2	27,8	28,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,8	3,8	3,8	3,8
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3
L. gospodarstw domowych wg.		51469			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg. NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

9.2.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	11	11	11	11	10
2	Biura pośredników	110	156	198	45	51
3	Kancelarie notarialne	12	12	11	12	14
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	72	71	72	71	64
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	7	7	7	7	7
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1414	1431	1444	1450	1460

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

Tabela 9.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	711	687	714	859	768
Wartość w mln zł	154,69	143,28	149,91	172,46	159,74

Źródło: szacunki NBP O/O w Opolu.

Tabela 9.7. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	474	270	498	440	358
- indywidualne	91	76	69	100	284
- na sprzedaż lub wynajem	343	194	429	318	74
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	484	260	349	557	405
- indywidualne	100	74	73	88	94
- na sprzedaż lub wynajem	384	166	276	469	311
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	727	410	352	308	449
- indywidualne	133	85	128	155	114
- spółdzielcze	9	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	526	325	224	153	198
- społeczne czynszowe	59	0	0	0	137
- komunalne	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Tabela 9.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	727	410	352	308	449
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	51,2	36,0	27,3	27,0	35,4
- na 1000 ludności	5,8	3,3	2,9	2,6	3,8
- na 1000 zaw. małżeństw	1112	727	598	540	879
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	-73	154	237	262	62
- na 1000 ludności	-0,6	1,3	2,0	2,2	0,5
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	70,5	87,8	77,7	87,6	78,9
Liczba izb oddanych	2829	1620	1295	1242,0	1715,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,9	4,0	3,7	4,0	3,8
Przec. pow. izby (m kw.)	18,1	22,2	21,1	21,7	20,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu.

Tabela 9.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	5276	3627	4166	3617	4011	29,6	25,0
II 2010	5355	4125	4194	3919	3729	24,0	28,5
III 2010	5429	4054	4252	3735	3843	31,3	.
IV 2010	5497	3817	4137	3742	4228	19,4	20,4
I 2011	4840	4760	4222	4010	4313	.	15,6
II 2011	4841	4776	4252	3914	4287	19,5	21,3
III 2011	4839	4726	4456	4002	3767	25,2	17,6
IV 2011	4837	4676	4146	3864	3577	17,8	26,7
I 2012	4835	4645	4072	3746	3704	19,8	24,2
II 2012	4832	4557	3981	3829	3698	25,3	26,9
III 2012	4829	4428	4066	3740	4043	23,8	28,6
IV 2012	4829	4203	4013	3753	3986	25,8	21,0
I 2013	4821	4428	4074	3689	3626	25,7	26,7
II 2013	4809	4526	4062	3619	3710	23,7	.
III 2013	4674	4617	4246	3832	4018	29,1	20,8
IV 2013	4426	4638	4174	3714	3800	20,8	24,8
I 2014	4458	4370	3975	3732	3667	21,7	.
II 2014	4564	4390	4231	3791	3699	21,3	22,9
III 2014	4731	4609	4097	3784	3755	22,9	19,4
IV 2014	4772	4651	4109	3901	3744	22,4	25,7
I 2015	4802	4681	4141	3785	3779	28,5	28,2

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

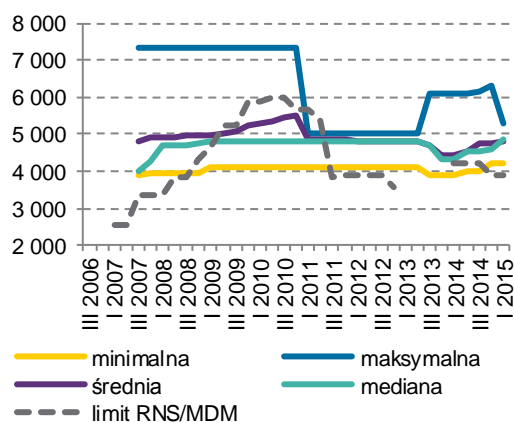
Tabela 9.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Opolu

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.)
I 2010	101,0	103,9	100,3	99,1	97,1	105,7	96,0	98,4	95,9	102,9
II 2010	101,5	113,7	100,7	108,4	93,0	106,8	118,8	97,9	102,7	92,0
III 2010	101,4	98,3	101,4	95,3	103,1	106,8	110,5	104,1	104,3	96,6
IV 2010	101,2	94,1	97,3	100,2	110,0	105,2	109,3	99,6	102,6	102,4
I 2011	88,0	124,7	102,0	107,2	102,0	91,7	131,2	101,3	110,9	107,5
II 2011	100,0	100,3	100,7	97,6	99,4	90,4	115,8	101,4	99,9	115,0
III 2011	100,0	99,0	104,8	102,3	87,9	89,1	116,6	104,8	107,1	98,0
IV 2011	100,0	98,9	93,0	96,5	95,0	88,0	122,5	100,2	103,2	84,6
I 2012	100,0	99,3	98,2	97,0	103,5	99,9	97,6	96,5	93,4	85,9
II 2012	99,9	98,1	97,8	102,2	99,8	99,8	95,4	93,6	97,8	86,3
III 2012	99,9	97,2	102,1	97,7	109,3	99,8	93,7	91,2	93,4	107,3
IV 2012	100,0	94,9	98,7	100,3	98,6	99,8	89,9	96,8	97,1	111,4
I 2013	99,8	105,3	101,5	98,3	91,0	99,7	95,3	100,0	98,5	97,9
II 2013	99,7	102,2	99,7	98,1	102,3	99,5	99,3	102,0	94,5	100,3
III 2013	97,2	102,0	104,5	105,9	108,3	96,8	104,3	104,4	102,5	99,4
IV 2013	94,7	100,5	98,3	96,9	94,6	91,7	110,4	104,0	99,0	95,3
I 2014	100,7	94,2	95,2	100,5	96,5	92,5	98,7	97,6	101,2	101,2
II 2014	102,4	100,5	106,5	101,6	100,9	94,9	97,0	104,2	104,7	99,7
III 2014	103,7	105,0	96,8	99,8	101,5	101,2	99,8	96,5	98,7	93,5
IV 2014	100,9	100,9	100,3	103,1	99,7	107,8	100,3	98,4	105,0	98,5
I 2015	100,6	100,7	100,8	97,0	100,9	107,7	107,1	104,2	101,4	103,0

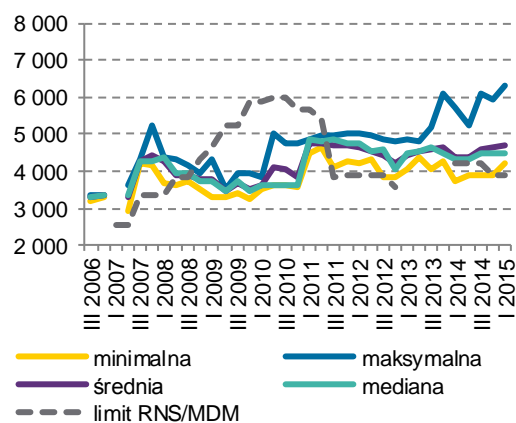
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

9.2.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 9.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.) Wykres 9.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)

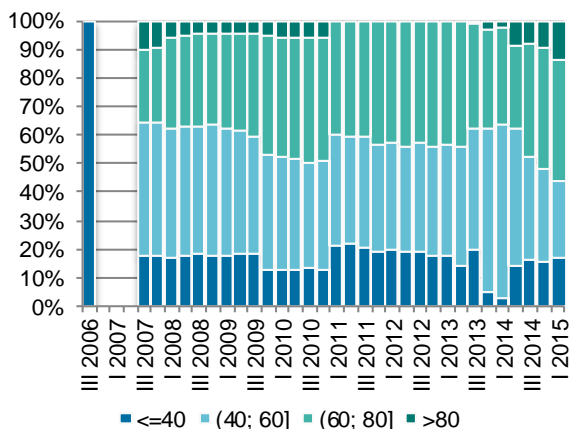


Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.



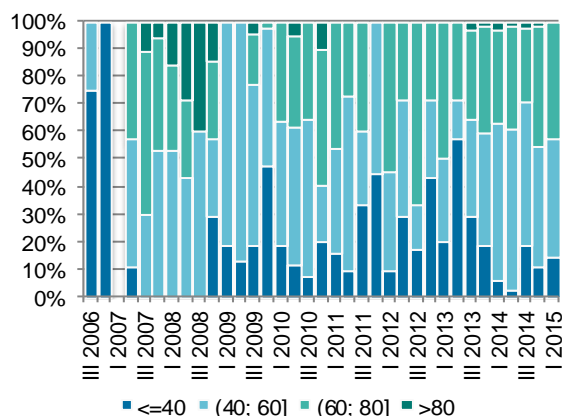
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



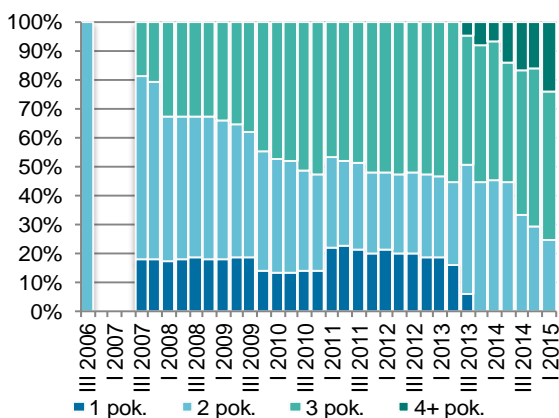
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



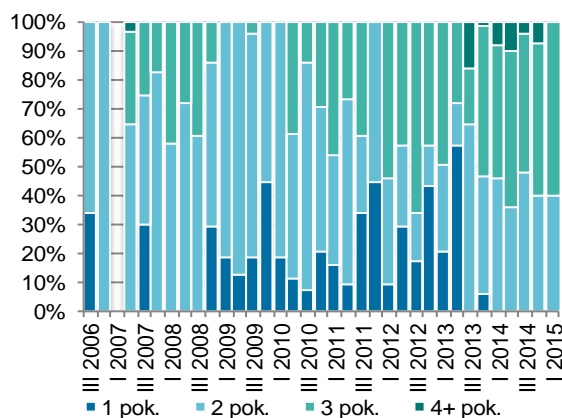
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



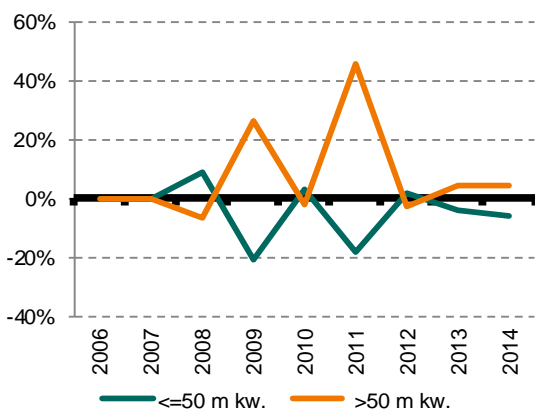
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



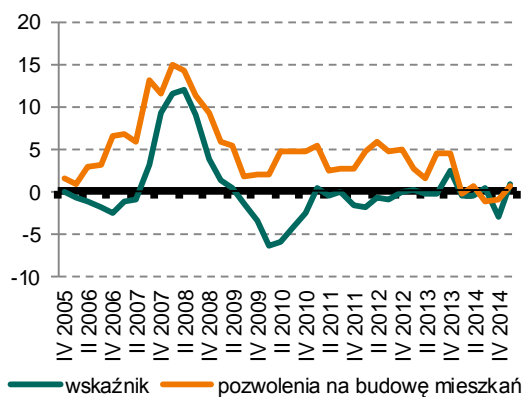
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej (tys.)# 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

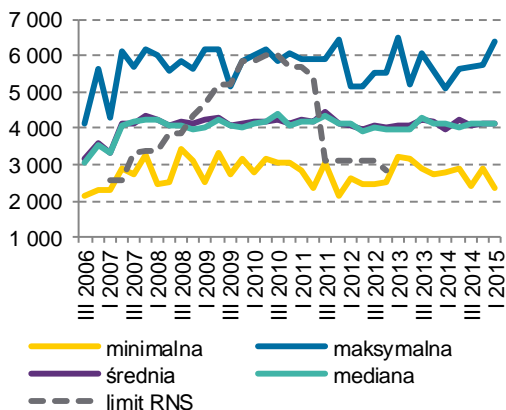
Wykres 9.16. Wskaźnik produkcji mieszkań



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu.

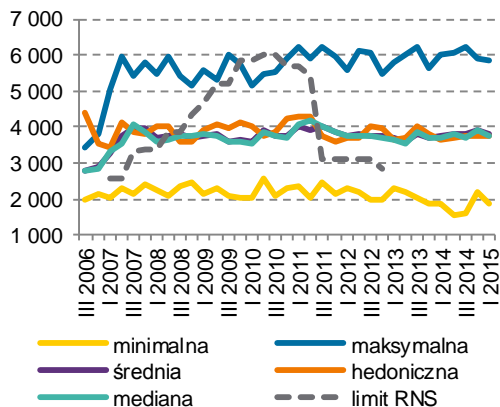
9.2.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 9.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



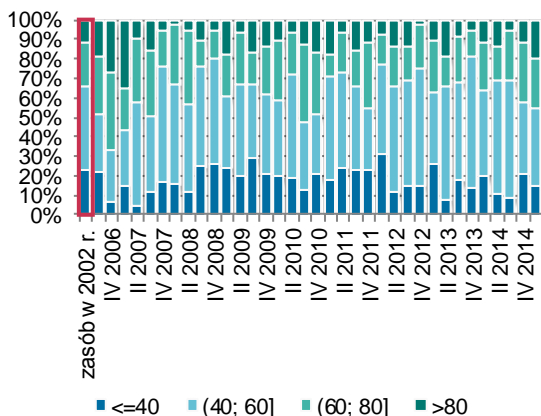
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



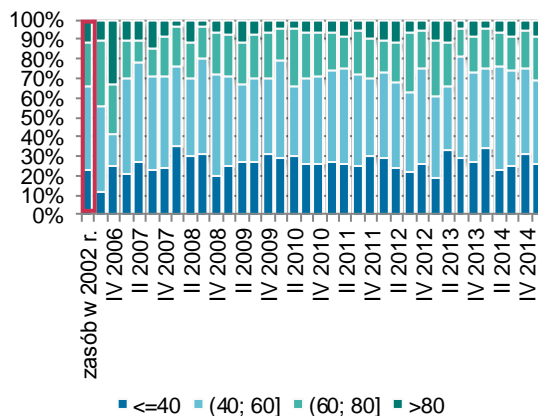
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



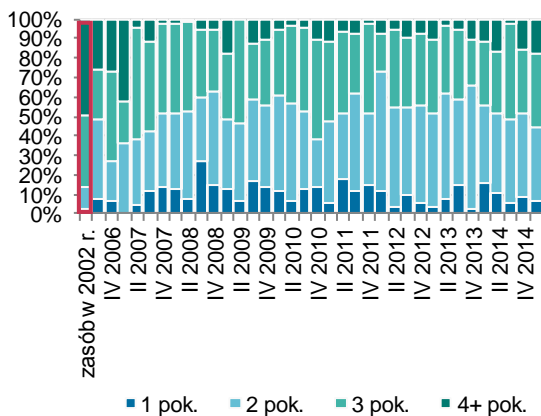
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



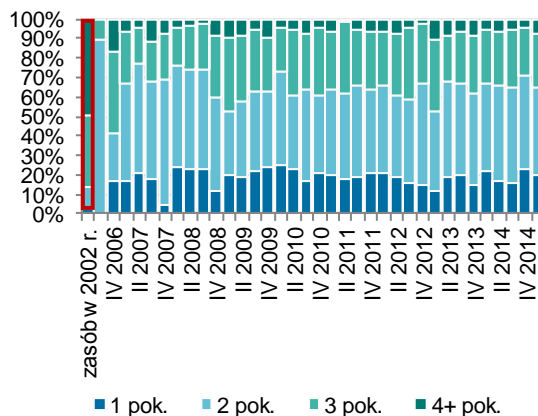
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



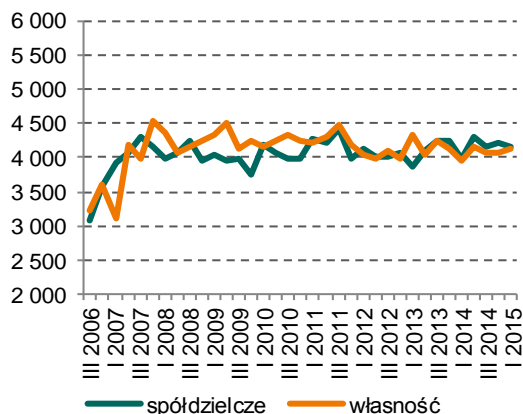
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



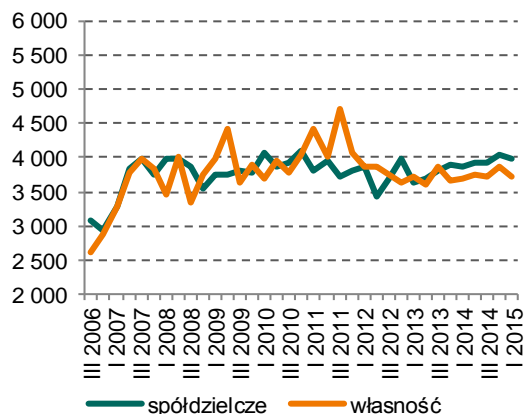
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



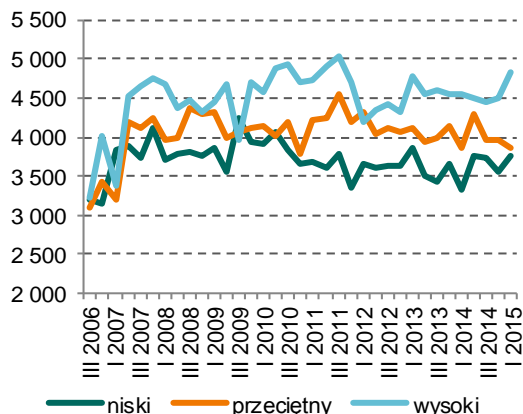
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



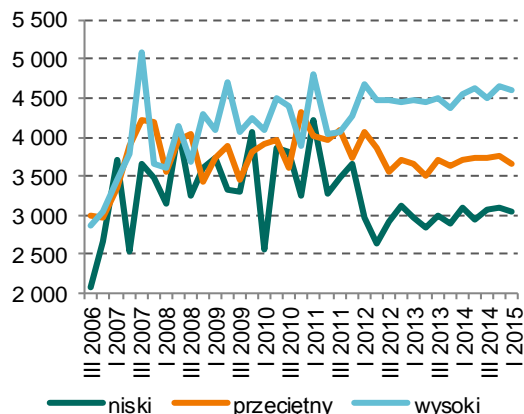
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



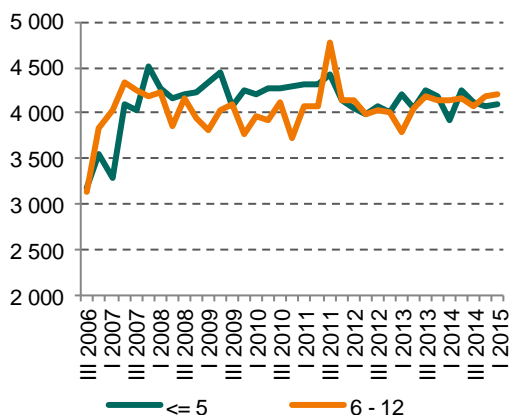
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



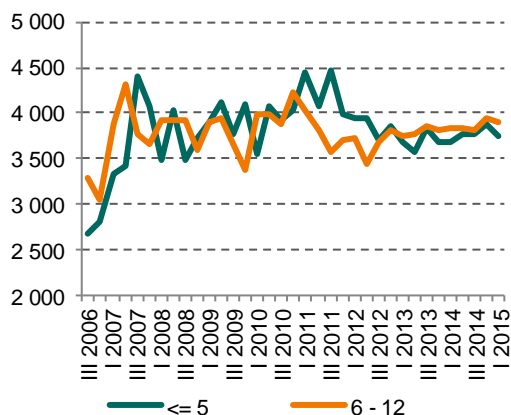
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



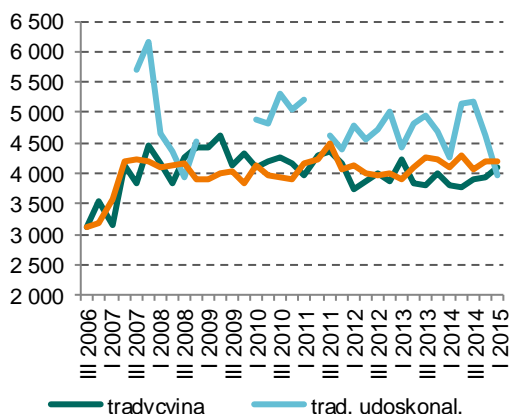
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



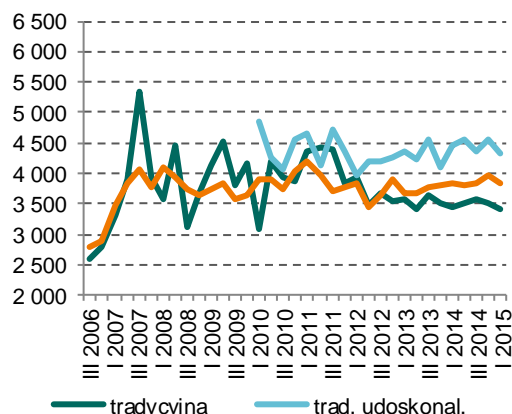
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



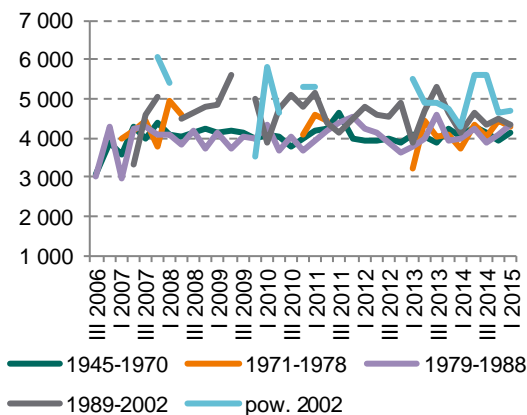
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



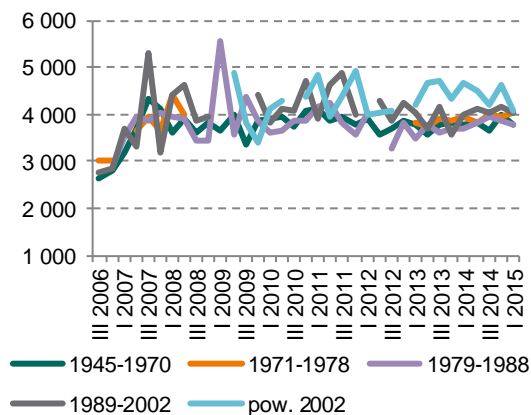
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



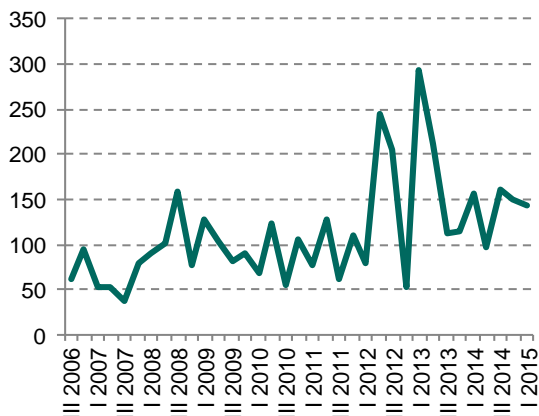
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

Wykres 9.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Opolu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu.

10. Poznań

10.1. Nieruchomości mieszkaniowe

10.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2014 r. zmiany czynników demograficznych oddziałujących na sytuację na rynku mieszkaniowym nie były korzystne. Liczby ludności Poznania w ciągu ostatnich 10 lat zmniejszyła się o 5% do 546 tys. Po jednorocznej przerwie powrócił dodatni przyrost naturalny, a ujemne w ubiegłym roku saldo migracji uległo nieznacznej poprawie. W przypadku liczby zawartych małżeństw po historycznym minimum odnotowano niewielki wzrost, lecz wielkość ta wciąż jest o niemal 1/5 niższa od średniej wieloletniej. W przyszłości na popyt na mieszkania może wpłynąć systematyczny spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym oraz wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym.

Stopa bezrobocia w Poznaniu i powiecie poznańskim nadal należy do najniższych w kraju. Udział osób do 34 roku życia spadł od 2009 r. o 30%, lecz nadal stanowią oni ponad 1/3 bezrobotnych. Przeciętne wynagrodzenie (4422 zł) rosło w 2014 r. w tempie zbliżonym do wskaźnika ogólnopolskiego (3,5%), pozostając wyższe o ok. 11% od średniej w Polsce. Wskaźnik dostępności mieszkania, pokazujący, na podstawie danych transakcyjnych zebranych przez NBP, ile m kw. mieszkania można kupić za przeciętne wynagrodzenie, nie zmienił się znacząco dla rynku pierwotnego, natomiast na rynku wtórnym wzrósł o 0,1. W 2014 r. poprawiała się potencjalna dostępność kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym wynagrodzeniu. Utrzymał się trend poprawy kredytowej dostępności przeciętnego mieszkania przy kredycie złotowym, co oznacza, że za kredyt można było kupić większe mieszkanie. W omawianym okresie wartość nowo udzielonych kredytów wzrosła o 7,0%.

10.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy powiększył się o 3638 mieszkań, a wskaźnik określający liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł do 454 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła 65 m kw., tj. bez zmian od poprzedniego roku. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wyniosła 29,4 m kw., tj. o 0,6 m kw. więcej niż w 2013 r.

10.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

10.1.3.1. Rynek pierwotny

Ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w 2014 r. wykazywały stałą tendencję zwyżkową. Średnia cena ofertowa m kw. na koniec roku wynosiła 6549 zł i była o 2,1% wyższa niż w 2013 r. W tym samym okresie średnia cena transakcyjna wzrosła o 6,1% do 6224 zł.

Rok 2014 był czwartym z rzędu, w którym odnotowano wzrost sprzedaży na rynku pierwotnym – tym razem o 15% r/r do poziomu 5 tys. lokali. Z danych otrzymanych z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego Geopoz wynika, iż udział transakcji na rynku pierwotnym w łącznym wolumenie sprzedaży wzrósł do 3/5.

Znacząco zmieniła się struktura nowego budownictwa mieszkaniowego. Deweloperzy, dostosowując ofertę do oczekiwań potencjalnych klientów, oferowali mniejsze mieszkania. Obniżyła się przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania z 71,2 m kw. w 2013 r. do 64,4 m kw. w bieżącym roku. Zmniejszeniu uległa przeciętna powierzchnia izby w mieszkaniu oddanym do użytku (z 24,1 m kw. do 21,6 m kw.). Na niezmiennym poziomie pozostała przeciętna liczba izb w mieszkaniu (3).

Deweloperzy w 2014 r. oddali do użytkowania 3093 mieszkania, tj. o 54% więcej niż w poprzednim roku. O 44% wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (do 3530). Inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem uzyskali pozwolenia na budowę 3166 mieszkań, tj. o 15% więcej niż przed rokiem.

Na rynku pierwotnym inwestycje mieszkaniowe realizowane są zarówno w ścisłym centrum Poznania, jak również poza śródmieściem. Mimo gęstej zabudowy Starego Miasta deweloperzy również tam lokują nowe inwestycje. Ataner rozbudowuje kompleks przy ul. Towarowej, stawiając kolejne wieżowce z setkami mieszkań, które szybko znajdują nabywców. Dużo inwestycji powstaje w północnej części śródmieścia: pod Wzgórzem św. Wojciecha powstały wille miejskie Konimpexu, przy ul. Północnej inwestuje firma Jakon, a przy Garbarach po długiej przerwie ukończono budynek Casa Verona. Coraz częściej deweloperzy inwestują również w innych starych dzielnicach (np. Chwaliszewo, Śródka, Łazarz), gdzie restaurują stare kamienice i budują nowe. Inwestorzy nie mają problemu ze sprzedażą takich mieszkań.

Dużym zainteresowaniem cieszą się działki, na których wcześniej funkcjonowały fabryki i magazyny. Budynki z setkami mieszkań powstają np. przy ul. Hawelańskiej oraz w rejonie ul. Drukiennickiej, a także na Marcelinie i Ogrodach.

10.1.3.2. Rynek wtórny

Ceny ofertowe na rynku wtórnym w trzech pierwszych kwartałach 2014 r. były nieznacznie wyższe od zanotowanych w analogicznym okresie 2013 r. Ceny transakcyjne, po wyraźnym wzroście (r/r) w pierwszej połowie roku, uległy nieznacznemu obniżeniu. Na koniec roku były niższe od notowanych w IV kw. 2013 r. o 1%. Średnia cena ofertowa m kw. w IV kw. 2014 r. wynosiła 5694 zł, natomiast średnia cena transakcyjna m kw. 5013 zł.

Na rynku wtórnym od 2010 roku, wyłączając rok 2013, zauważamy tendencje spadkową w liczbie zawieranych umów. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez kataster w 2014 r. liczba transakcji na rynku wtórnym osiągnęła poziom 2,1 tys. i była o 6,4% niższa od notowanej w 2013 r. Przy dużej ofercie mieszkań na rynku pierwotnym zainteresowanie nabyciem mieszkania w starych zasobach nieznacznie osłabło. Planowane włączenie do programu MDM# również lokali z rynku wtórnego z pewnością ożywi ten segment rynku mieszkaniowego.

Przedmiotem transakcji na rynku wtórnym były najczęściej mieszkania o powierzchni 40-60 m kw. Największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania 2-pokojowe.

10.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Poznań jest pierwszym miastem, w którym można wynająć mieszkanie od Funduszu Mieszkań na Wynajem należącego do państwowego BGK#. BGK kupił na początku stycznia 2015 r. od dewelopera 6-piętrowy budynek na osiedlu przy ul. Saperskiej ze 124 mieszkaniami o powierzchni od 23 do 72 m kw. Mieszkania będą wykończone pod klucz. BGK w najbliższych latach zamierza kupić około 20 tysięcy mieszkań. Zainteresowany jest lokalami w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu i Katowicach.

Poznaniacy przenoszą się do osiedli licznie powstających w otaczającym miasto powiecie poznańskim. Ludność tego powiatu przez dekadę wzrosła o 22% (osiągając niemal 360 tys.) i zgodnie z prognozami przez okres jednego pokolenia może zrównać się z ludnością stolicy Wielkopolski.

10.2. Nieruchomości komercyjne

10.2.1. Biurowe

Poznań stanowi piąty największy rynek biurowy w Polsce z powierzchnią, według stanu na koniec IV kw. 2014 r., wynoszącą około 328 tys. m kw.³⁴ Ze względu na dostępność powierzchni biurowych Poznań można podzielić na pięć stref, z których największą koncentracją charakteryzuje się centrum miasta, w szczególności okolice placu Andersa oraz zachodnia część Poznania, w szczególności dzielnica Grunwald. Nowe inwestycje plasowane są najczęściej w tych lokalizacjach oraz na Nowym Mieście w okolicach Jeziora Maltańskiego i ronda Śródka.

W minionym roku w budowie znajdowało się około 60 tys. m kw. powierzchni biurowej, jednak do końca roku udało się oddać do użytku jedynie około 19 tys. m kw. powierzchni. Do końca I kw. 2015 r. oddano do użytku kolejne 45 tys. m kw., głównie w dzielnicy Grunwald, w okolicach ulicy Bułgarskiej (kompleks 4 biurowców Business Garden, 40,6 tys. m kw.) oraz w centrum miasta przy ulicy Półwiejskiej (biurowiec K9 o charakterze biurowo-handlowym, 2,7 tys. m kw.). Mimo stosunkowo wysokiej podaży powierzchni poznański rynek biurowy charakteryzuje się w dalszym ciągu dużą aktywnością deweloperską. Kolejne powierzchnie biurowe powstają w okolicy ul. Królowej Jadwigi. Bardzo ważnym projektem inwestycyjnym jest także budowa charakterystycznego architektonicznie biurowca Bałtyk Tower w okolicach Międzynarodowych Targów Poznańskich.

Łączny wolumen transakcji na rynku powierzchni biurowych w 2014 r. wyniósł 18,8 tys. m kw., czyli blisko o połowę mniej niż w analogicznym okresie 2013 r. Udział Poznania w całości wygenerowanego popytu wyniósł tylko ok. 4% i należał do najniższych wśród miast aglomeracyjnych³⁵. Na poznańskim rynku dominowały nowe umowy, których udział w popycie wyniósł 69%.

34 "Cushman&Wakefield valuation & advisory", february 2015.

35 Główne miasta aglomeracyjne to Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Szczecin, Lublin.

Współczynnik pustostanów na koniec 2014 r. ustabilizował się na poziomie 14,3%³⁶. W związku z wysokim wskaźnikiem powierzchni niewynajętej w nowo wybudowanych budynkach, jak również wysokim poziomem podaży w budowie, wskaźnik ten ponownie wzrósł i na koniec I kw. 2015 r. wyniósł 23,3%³⁷, osiągając poziom znacznie odbiegający od pozostałej części kraju. Trudna pozycja Poznania na rynku biurowym w Polsce wynika z dużej konkurencji ze strony innych miast o podobnej wielkości w sektorze BPO, który generuje istotną część popytu. Zainteresowanie inwestorów koncentruje się głównie wokół Krakowa oraz Wrocławia. Czysze transakcyjne w Poznaniu w dalszym ciągu należą do najwyższych w Polsce. Wyjściowe ofertowe stawki czynszu budynków biurowych kształtowały się pomiędzy 14 a 15 euro/m kw./m-c.

10.2.2. Handlowe

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji poznańskiej na koniec 2014 r. wyniosła 622,3 tys. m kw. Dominującą formą są centra handlowe, które stanowią 85% całości zasobów aglomeracji. W samym Poznaniu znajduje się obecnie 19 obiektów tego rodzaju. W minionym roku powierzchnia handlowa powiększyła się o Galerię Dębiec. Nasycenie powierzchnią handlową w stolicy Wielkopolski należy do najwyższych w Polsce (wskaźnik 751 m kw. na 1000 mieszkańców na koniec III kw. 2014 r. Stawki czynszu w dużych galeriach handlowych miasta wahają się w przedziale 45-47 euro/m kw./m-c³⁸.

Wartość wskaźnika niewynajętej powierzchni handlowej w Poznaniu wynosi 3,8%. Współczynnik ten charakteryzować może tendencja wzrostowa w związku z nasyceniem rynku i spodziewaną realizacją kolejnych obiektów handlowych w mieście. Na szczególną uwagę zasługuje rozpoczęta w czerwcu 2014 r. inwestycja w okolicach ronda Rataje, która przyczyni się do wzrostu podaży powierzchni handlowej o 99 tys. m kw.

10.2.3. Magazynowe

Podaż powierzchni magazynowych w Poznaniu według stanu na koniec IV kw. 2014 r. wyniosła ok. 1,5 mln m kw., stawiając Poznań na trzecim miejscu w kraju. Większość magazynów zlokalizowana jest poza granicami miasta, w pobliżu węzłów autostrady A2 (Gądki, Komorniki, Krzesiny, Luboń) oraz drogi ekspresowej S11 (Swadzim). Pojedyncze parki znajdują się również w Bugaju, Kostrzynie, Kórniku i Swarzędzu. W minionym roku podaż na poznańskim rynku zwiększyła się o ok. 269 tys. m kw., z czego ponad połowa (54%) ukończona została w III kw. Wśród najważniejszych projektów warto wymienić magazyn dla firmy Amazon (Panattoni, 123 tys. m kw.) oraz kolejne dwa etapy Centrum Logistyczno-Inwestycyjnego Poznań o łącznej powierzchni 73 tys. m kw.). Rynek powierzchni magazynowych w Poznaniu w dalszym ciągu dy-

36 Colliers International „Przegląd rynku nieruchomości, Podsumowanie 2014 roku”, Polska, luty 2015, s. 10.

37 JLL, „Rynek biurowy w Polsce”, I kw. 2015 r., s. 2.

38 Colliers International, III kw. 2014 r.

namicznie się rozwija, o czym świadczy dziewięć projektów w trakcie realizacji o łącznej powierzchni ok. 215 tys. m kw³⁹.

W 2014 r. odnotowano dużą aktywność najemców. Zgodnie z danymi JLL i PAIZ wynajęto 383 tys. m kw. powierzchni. Czynsze najmu powierzchni magazynowych w 2014 r. wyniosły 2,8-3,5 euro/m kw.⁴⁰ Wskaźnik pustostanów na rynku powierzchni magazynowych uległ znacznemu obniżeniu osiągając 0,6% (spadek o 4 p.p. w stosunku do końca 2013 r.)⁴¹.

10.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Na podstawie danych pozyskanych w ramach badania rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu ustalono, iż średnia stawka transakcyjna powierzchni biurowej klasy A dla czynszów wyrażonych w złotych wyniosła 52 zł/m kw./m-c, natomiast dla czynszów wyrażonych w euro cena ta ukształtowała się na poziomie 15 euro/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji (netto) osiągnęła poziom 15,5 zł/m kw./m-c. Kontrakty zawierano przeciętnie na 5,5 roku.

Zgodnie z wynikami uzyskanymi w ramach analizy powierzchni handlowych średnia cena transakcyjna najmu powierzchni w centrach handlowych w pierwszej połowie 2014 r., biorąc pod uwagę umowy zawierane w walutach obcych, wyniosła 46 euro/m kw./m-c. W drugiej połowie roku czynsz transakcyjny najmu powierzchni w centrach handlowych obniżył się do 40 euro/m kw./m-c. Rynek powierzchni oferowanych w złotych jest dużo tańszy. Czynsze w centrum handlowym wynosiły średnio 79 zł/m kw./m-c w pierwszej połowie roku i 65 zł/m kw./m-c w drugiej. Średnia wysokość kosztów eksploatacji netto w analizowanym okresie ukształtowała się na poziomie 29 zł/m kw./m-c. Kontrakty najmu zawierano najczęściej na okres 5-7 lat.

Na rynku powierzchni magazynowych średnia cena transakcyjna powierzchni, której czynsze wyrażono w złotych wyniosła w pierwszej połowie 2014 r. 12 zł/m kw./m-c, natomiast dla powierzchni oferowanych w walucie obcej cena ta w drugiej połowie roku wyniosła 4 euro/m kw./m-c.

39 <http://biznes.pl/magazyny/nieruchomosci/rekordowy-rok-na-ryнку-powierzchni-magazynowych-w-polsce/c00s0>

40 http://www.paiz.gov.pl/files/?id_plik=24858

41 <http://biznes.pl/magazyny/nieruchomosci/rekordowy-rok-na-ryнку-powierzchni-magazynowych-w-polsce/c00s0>

10.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

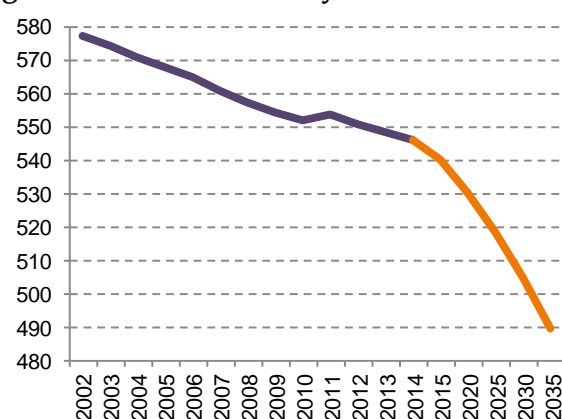
10.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.1. Czynniki demograficzne w Poznaniu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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	5,1
2013	548028	-101	-2578	-2679	2424	-0,2	-4,7	4,4
2014	545680	103	-1884	-1781	2523	0,2	-3,5	4,6

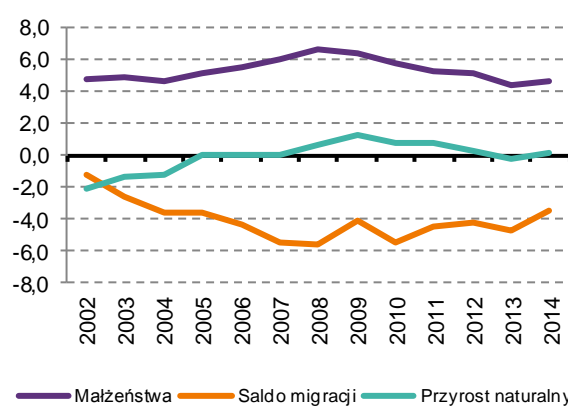
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Poznania (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.2. Relacje demograficzne w Poznaniu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Tabela 10.2. Gospodarstwa domowe w Poznaniu

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓLEM	233867	232567	100%	100%
w tym z 1 osobą	77334	77314	33%	33%
w tym z 2 osobami	58063	64667	25%	28%
w tym z 3 osobami	46328	44930	20%	19%
w tym z 4 osobami	36417	29765	16%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	15725	15892	7%	7%
Ludność w gospodarstwach	563193	549032		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,41	2,36		

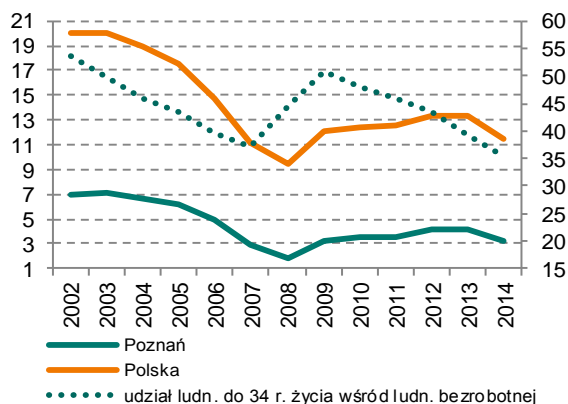
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Tabela 10.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Poznaniu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	66,1	15,2	18,7
2011	64,9	15,3	19,8
2012	64,0	15,4	20,6
2013	63,2	15,5	21,3
2014	62,2	15,7	22,1

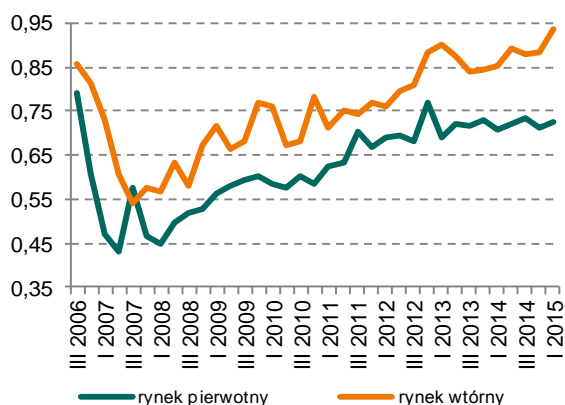
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludność do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Poznaniu (% , P. óś)



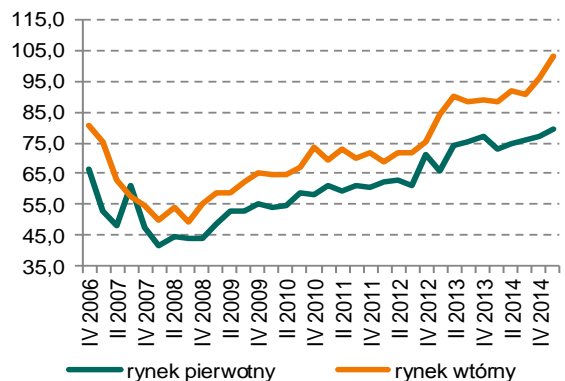
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Poznaniu (m kw.)



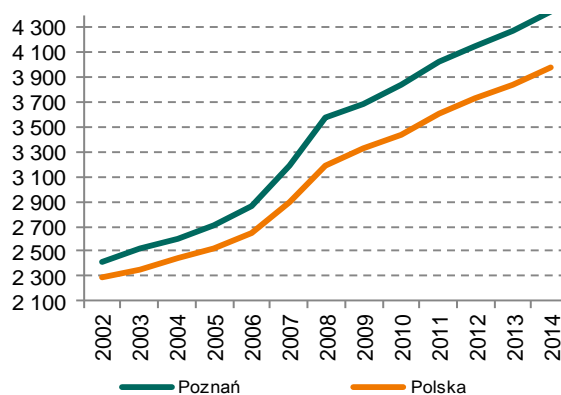
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Poznaniu (m kw.)



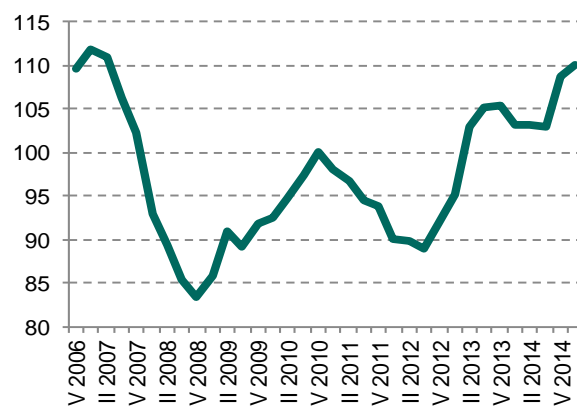
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Poznaniu (zł/miesiąc)



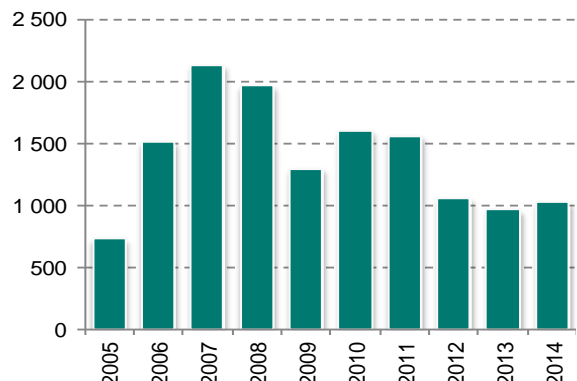
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Poznaniu (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Wykres 10.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Poznaniu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

10.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 10.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Poznaniu

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	236627	239035	241664	244170	247808
- mieszkania na 1000 ludności	426	432	439	446	454
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	15261	15435	15619	15791	16025
- przeciętna (m kw.)	64,4	64,5	64,5	64,67	64,67
-na osobę (m kw.)	27,7	28,0	28,5	28,8	29,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2
L. gospodarstw domowych wg NSP		232567			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

10.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	41	45	49	45	48
2	Pośrednicy	942	977	983	992	1049
3	Kancelarie notarialne	76	76	60	71	80
4	Rzeczoznawcy majątkowi	137	149	156	176	184
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	11	11	11	11
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2097	2201	2310	2417	2522

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

Tabela 10.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	4401	4381	4566	4779	5018
Wartość w mln zł	1409,52	1384,58	1350,19	1423,45	1412,83

Źródło: szacunki NBP O/O w Poznaniu.

Tabela 10.7. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	2760	4438	4134	3279	3716
- indywidualne	669	526	493	430	548
- na sprzedaż lub wynajem	2028	3681	3504	2755	3166
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	2762	2167	3319	1715	3817
- indywidualne	274	254	362	261	287
- na sprzedaż lub wynajem	2463	1913	2829	1454	3530
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	3180	2512	2734	2597	3638
- indywidualne	543	474	494	392	509
- spółdzielcze	15	1	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	2586	2017	2102	2004	3093
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0
- komunalne	36	20	138	198	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Tabela 10.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	3180	2512	2734	2597	3638
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	230,6	185,5	194,1	184,8	234,3
- na 1000 ludności	5,8	4,5	5,0	4,7	6,7
- na 1000 zaw. małżeństw	1005	860	974	1071	1442
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	-17	395	72	-173	-1115
- na 1000 ludności	0,0	0,7	0,1	-0,3	-2,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	72,5	73,8	71,0	71,2	64,4
Liczba izb oddanych	10386	8092	8512	7678	10868
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,3	3,2	3,1	3,0	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	22,2	22,9	22,8	24,1	21,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Tabela 10.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	6685	6436	6074	5397	6279	29,9	29,4
II 2010	6587	6632	6122	5575	6142	30,5	29,0
III 2010	6600	6304	6012	5496	6166	28,8	29,0
IV 2010	6528	6591	6047	5246	6182	31,0	30,3
I 2011	6376	6264	5940	5520	6311	28,8	27,3
II 2011	6328	6536	5911	5321	6009	30,5	29,9
III 2011	6286	6155	5804	5380	6038	29,4	29,6
IV 2011	6204	6219	5737	5254	6043	30,8	28,2
I 2012	6183	5932	5604	5396	6187	29,9	27,5
II 2012	6058	5880	5535	5159	6222	41,8	30,9
III 2012	6161	5978	5519	5074	6142	28,3	30,9
IV 2012	6131	5339	5446	5067	6074	27,3	28,3
I 2013	6382	6147	5406	4807	5924	26,7	27,9
II 2013	6334	5998	5657	4932	6251	30,8	27,5
III 2013	6342	5913	5628	5042	5973	28,8	29,0
IV 2013	6417	5868	5718	5062	6752	32,1	28,9
I 2014	6664	6175	5830	5131	6287	30,3	23,2
II 2014	6553	6125	5742	4970	6122	28,1	26,0
III 2014	6541	5981	5807	4995	5982	35,2	33,1
IV 2014	6549	6224	5694	5013	5989	35,6	28,8
I 2015	6603	6353	5836	4905	5748	32,3	29,1

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

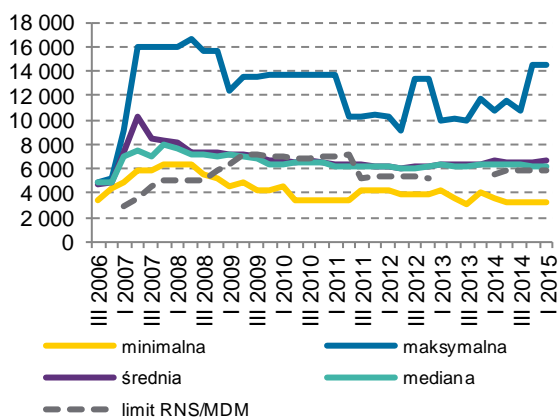
Tabela 10.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Poznaniu

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.)
I 2010	99,4	105,0	102,5	104,2	107,6	92,8	101,1	101,6	103,3	93,0
II 2010	98,5	103,0	100,8	103,3	97,8	91,1	105,5	98,5	99,3	98,5
III 2010	100,2	95,1	98,2	98,6	100,4	93,9	102,6	100,7	105,3	105,4
IV 2010	98,9	104,6	100,6	95,4	100,3	97,1	107,5	102,1	101,2	105,9
I 2011	97,7	95,0	98,2	105,2	102,1	95,4	97,3	97,8	102,3	100,5
II 2011	99,2	104,3	99,5	96,4	95,2	96,1	98,6	96,5	95,4	97,8
III 2011	99,3	94,2	98,2	101,1	100,5	95,2	97,6	96,5	97,9	97,9
IV 2011	98,7	101,0	98,8	97,7	100,1	95,0	94,4	94,9	100,2	97,8
I 2012	99,7	95,4	97,7	102,7	102,4	97,0	94,7	94,3	97,7	98,0
II 2012	98,0	99,1	98,8	95,6	100,6	95,7	90,0	93,6	97,0	103,5
III 2012	101,7	101,7	99,7	98,4	98,7	98,0	97,1	95,1	94,3	101,7
IV 2012	99,5	89,3	98,7	99,9	98,9	98,8	85,8	94,9	96,4	100,5
I 2013	104,1	115,1	99,3	94,9	97,5	103,2	103,6	96,5	89,1	95,8
II 2013	99,3	97,6	104,6	102,6	105,5	104,6	102,0	102,2	95,6	100,5
III 2013	100,1	98,6	99,5	102,2	95,6	102,9	98,9	102,0	99,4	97,3
IV 2013	101,2	99,2	101,6	100,4	113,0	104,7	109,9	105,0	99,9	111,1
I 2014	103,8	105,2	102,0	101,4	93,1	104,4	100,4	107,8	106,7	106,1
II 2014	98,3	99,2	98,5	96,9	97,4	103,4	102,1	101,5	100,8	97,9
III 2014	99,8	97,6	101,1	100,5	97,7	103,1	101,1	103,2	99,1	100,2
IV 2014	100,1	104,1	98,1	100,4	100,1	102,1	106,1	99,6	99,0	88,7
I 2015	100,8	102,1	102,5	97,8	96,0	99,1	102,9	100,1	95,6	91,4

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

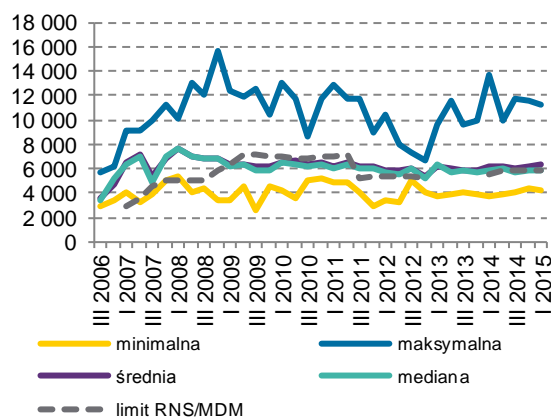
10.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 10.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.)



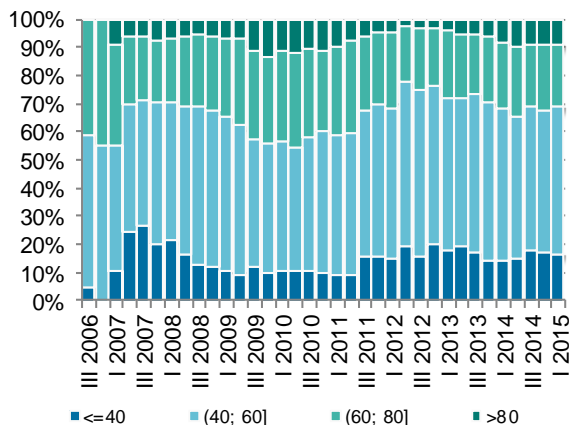
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)



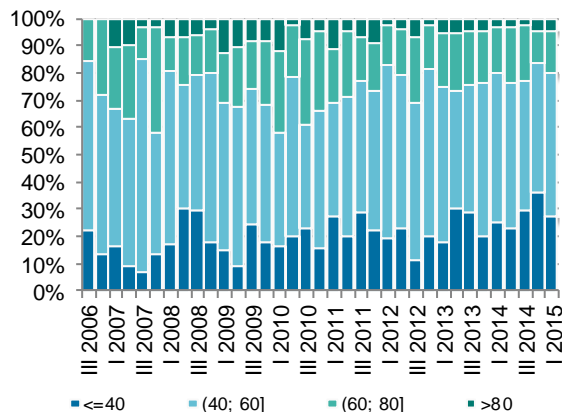
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



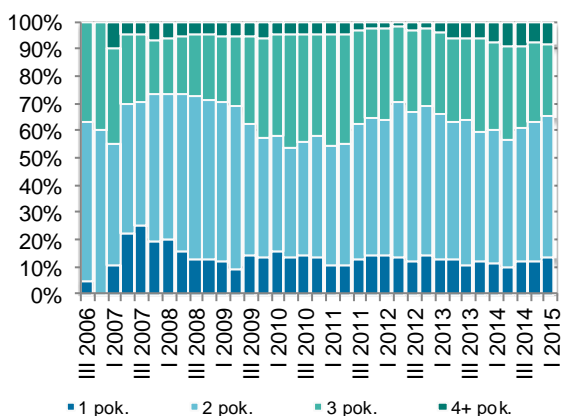
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



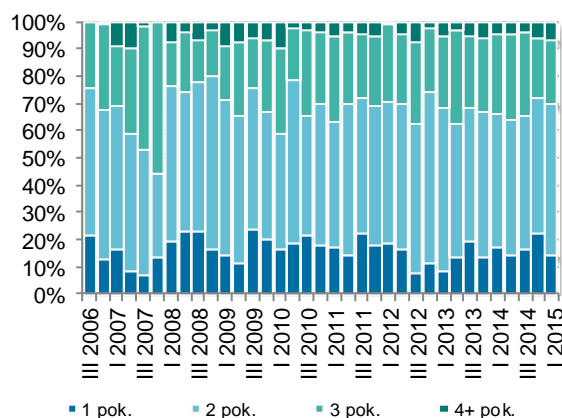
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



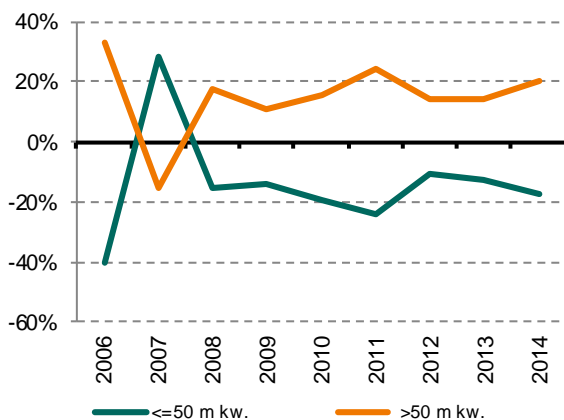
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



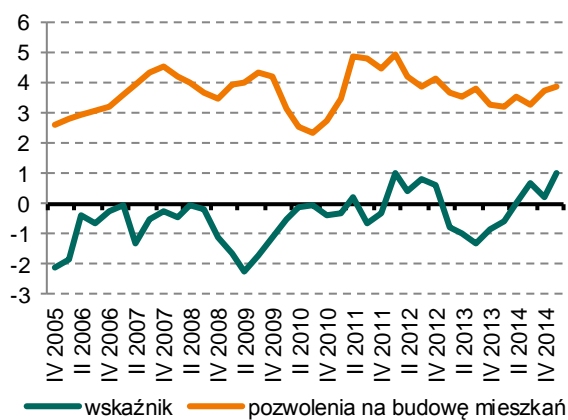
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

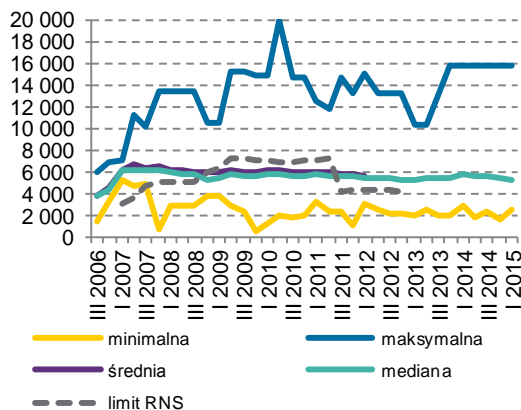
Wykres 10.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu.

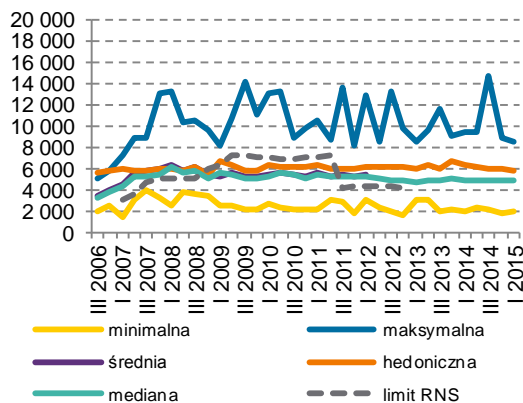
10.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 10.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



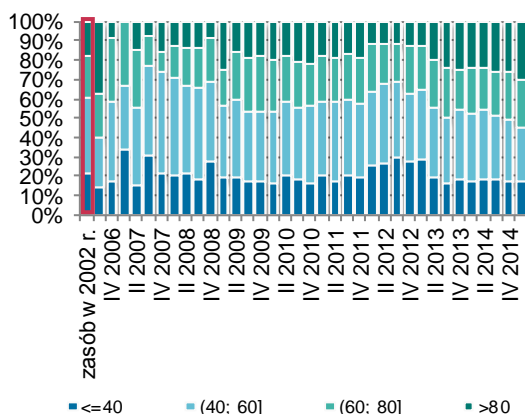
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



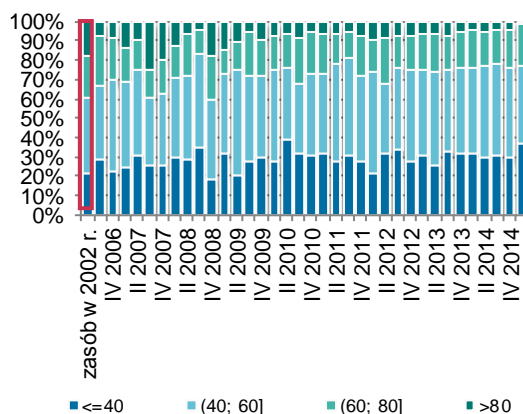
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



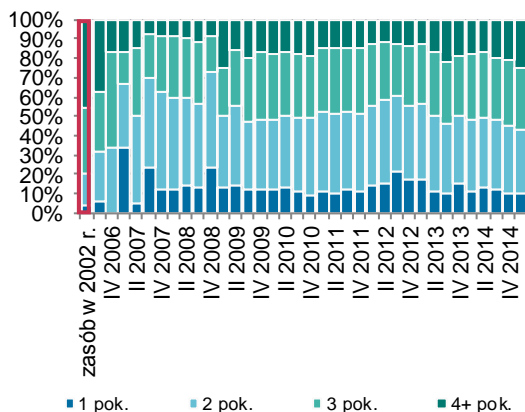
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



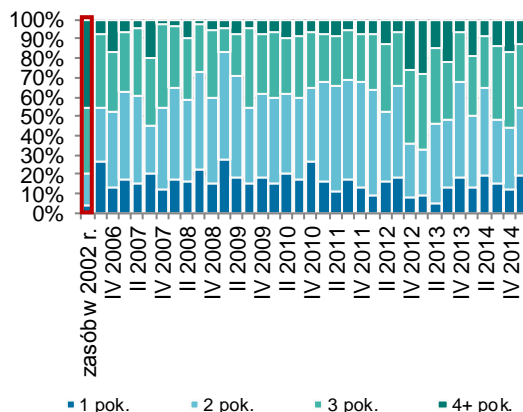
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



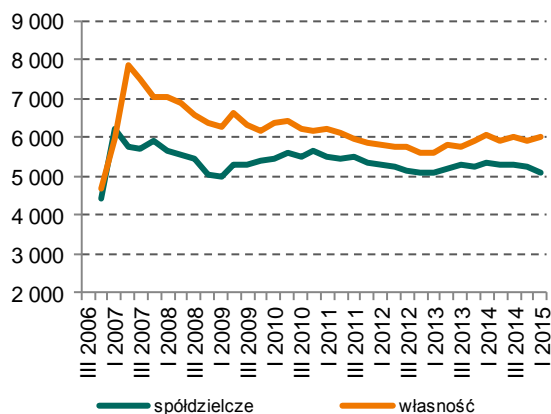
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



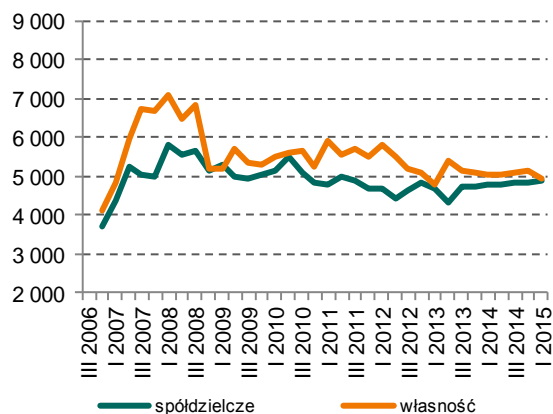
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



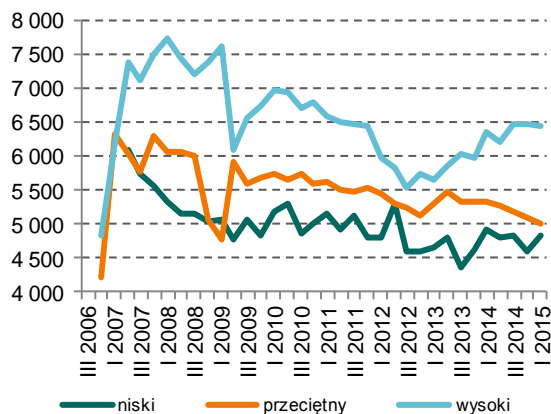
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



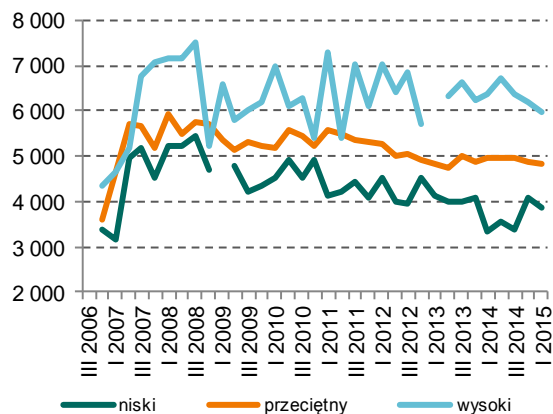
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.25. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.)



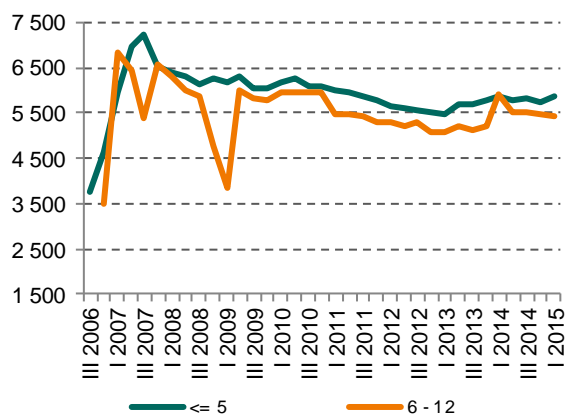
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.26. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.)



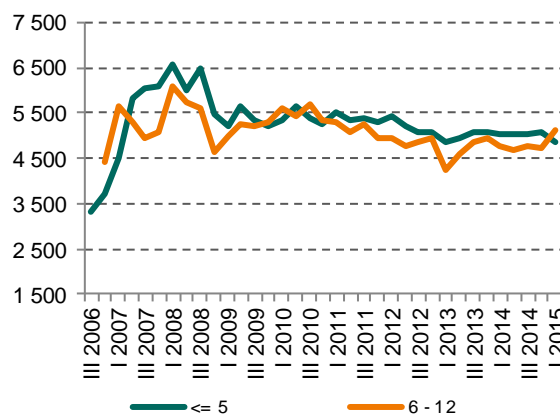
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



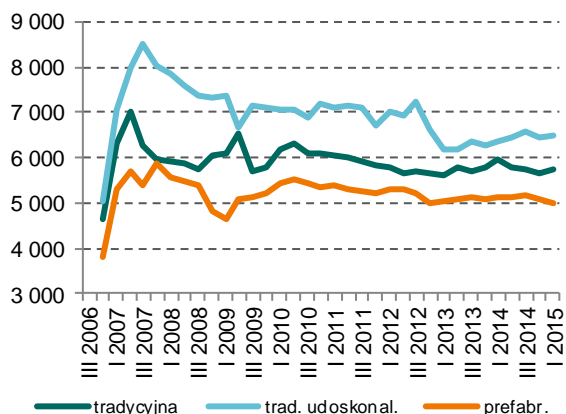
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



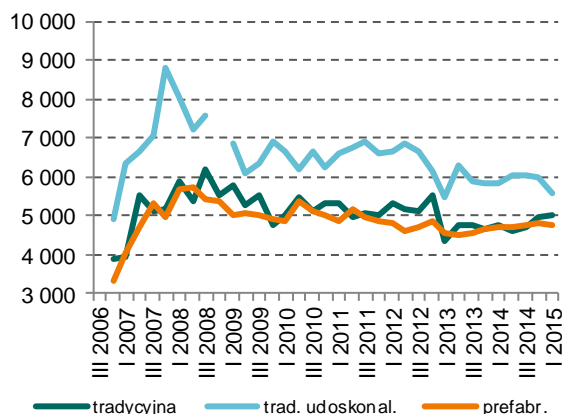
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



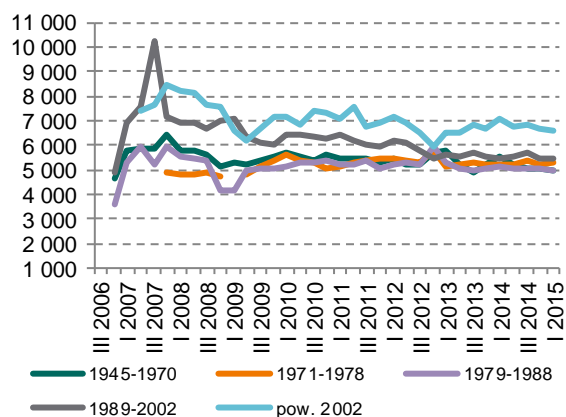
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



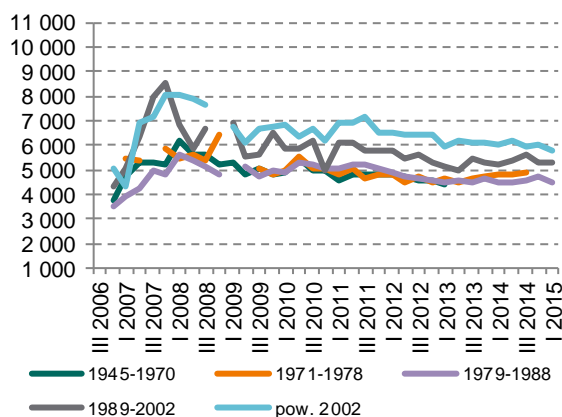
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



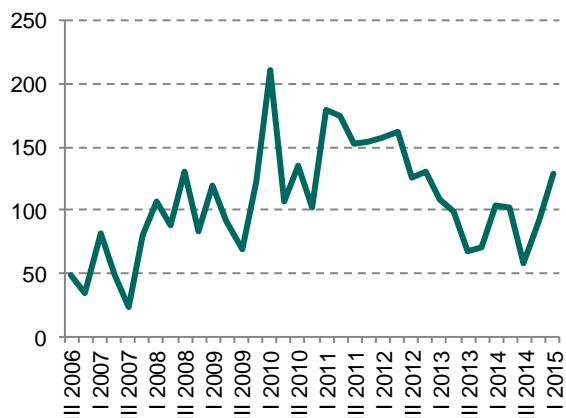
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

Wykres 10.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Poznaniu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu.

11. Rzeszów

11.1. Nieruchomości mieszkaniowe

11.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Czynnikiem wpływającym pozytywnie na lokalny rynek mieszkaniowy jest stale wzrastająca liczba ludności. W stosunku do poprzedniego roku jej wzrost wyniósł ok. 1,1%. Złożyły się na to wpływ: dodatnie saldo migracji, jak i dodatni przyrost naturalny. Oba te wskaźniki w 2014 r. odnotowały poprawę w porównaniu do ub.r., ale były na poziomie niższym niż w 2012 r. Nastąpiło także zwiększenie liczby zawieranych małżeństw w porównaniu r/r.

Zauważalne są negatywne zmiany w strukturze wiekowej ludności, tzn. spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym (o 0,6 p.p.) i towarzyszący mu wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (także o 0,6 p.p.).

W roku 2014 w Rzeszowie odnotowano wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. Pozytywną zmianą w zakresie rynku pracy w Rzeszowie jest spadek poziomu bezrobocia oraz odsetka osób poniżej 34 roku życia pośród bezrobotnych.

W omawianym okresie nastąpił wzrost wartości udzielonych kredytów o 6%.

11.1.2. Zasób mieszkaniowy

W roku 2014 sytuacja na rynku mieszkaniowym Rzeszowa uległa poprawie w stosunku do roku 2013. Rekordowa była liczba wydanych pozwoleń na budowę, (wzrost o ok. 115,1% r/r) w porównaniu do roku poprzedniego. Zauważalny wzrost nastąpił w zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 r. (wzrost o ok. 22,5%).

Od 2010 r. obserwujemy stały wzrost powierzchni użytkowej mieszkań i zasobu mieszkaniowego. Następuje także nieznaczna poprawa wskaźników zasobu mieszkaniowego na 1000 mieszkańców oraz powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę.

11.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

11.1.3.1. Rynek pierwotny

Ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w 2014 r. w porównaniu z rokiem poprzednim wykazywały tendencję zniżkową. Średnia cena ofertowa na koniec 2014 r. była niższa o 1,3% od ceny na koniec 2013 r. W przypadku cen transakcyjnych spadek wyniósł 2,3%.

Maksymalna cena m kw. mieszkania dopuszczonego do programu MDM# dla Rzeszowa wynosiła w IV kwartale 2014 r. 4352 zł i tym samym była niższa w porównaniu do średniej ceny transakcyjnej dla roku 2014 o 323 zł.

11.1.3.2. Rynek wtórny

W 2014 r. nastąpił nieznaczny wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym, dla ofert i dla faktycznych transakcji. Średnia cena ofertowa w IV kwartale 2014 r. wzrosła o 0,4% w stosunku do ceny w IV kwartale 2013 r., natomiast średnia cena transakcyjna wzrosła o ok. 2,0%.

Ceny ofertowe na mieszkaniowym rynku wtórnym w Rzeszowie są wyższe od cen transakcyjnych. Wysokie ceny ofert wpływają bezpośrednio na wydłużenie średniego czasu sprzedaży mieszkania, z 258 dni w 2013 r. do ok. 307 dni w 2014 r. Jest to kolejny duży skok, gdyż w roku 2012 średni czas sprzedaży mieszkania wyniósł 189 dni.

Największym zainteresowaniem na rynku cieszą się mieszkania o metrażu w granicach 40-60 m kw. i składające się z 2-3 pokoi.

11.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Aktywność inwestorów na lokalnym rynku dotyczy nie tylko obrzeży miasta, ale także osiedli znajdujących się w niedalekiej odległości od centrum (inwestycja „SkyRes”). Konkurując ze sobą deweloperzy stosują także różne rozwiązania architektoniczne, aby wyróżnić swoje oferty na rynku (np. duże tarasy, widokowe apartamenty na wysokich piętrach wieżowców).

11.2. Nieruchomości komercyjne handlowe

11.2.1. Biurowe

Zgodnie z informacjami analityków BNP Paribas w Rzeszowie obserwować można w ostatnich latach zwiększony rozwój rynku biurowego, jednak jego nowoczesne zasoby nie są wysokie. Podaż na koniec roku 2014 była na poziomie 36 tys. m kw. (w roku 2015 ma zostać zwiększona o 20 tys. m kw.). Współczynnik pustostanów wynosi ok. 13,5% a czynsze są na poziomie 8-12 euro/m kw/m-c.⁴²

W Rzeszowie powstaje pierwszy w tym mieście biurowiec klasy A. Jest to budynek SkyRes przy ulicy Warszawskiej, którego budowa ma być zakończona latem 2015. Atutem biurowca będzie modułowa konstrukcja, która umożliwi zmianę kształtu pomieszczeń. Potencjalnymi najemcami mają być firmy z sektorów BPO# i SSC#.⁴³

11.2.2. Handlowe

Na rzeszowskim rynku działa około 20 centrów handlowych. Część z nich to samodzielne galerie handlowe, natomiast coraz liczniej funkcjonują także ośrodki zlokalizowane przy supermarketach i hipermarketach. Zgodnie z informacjami z publikacji Cushman&Wakefield, Rzeszów jest jednym z miast o najwyższym wskaźniku nasycenia powierzchnią handlową, który w roku 2014 przekroczył 1000 m kw./1000 osób.⁴⁴

42 BNP Paribas, Real Estate, „Rynek biurowy w Polsce”, IV kw. 2014 r.

43 Nowiny, „Solidny Deweloper”, 28 maja 2015 r.

44 Cushman&Wakefield, „Raport o rynku nieruchomości w Polsce”, wiosna 2015 r.

W Rzeszowie, podobnie jak w innych miastach, nastąpiło umocnienie się pozycji najemcy, co związane jest bezpośrednio z dużą dostępnością powierzchni handlowej. Następuje proces poszukiwania przez centra najemców innych niż moda i dodatki, szczególnie w galeriach cieszących się mniej atrakcyjną lokalizacją, mniej nowoczesnymi rozwiązaniami i tym samym mniejszą popularnością. Wiąże się to z podnajmowaniem powierzchni np. gabinetom lekarskim. Dodatkowo zauważalne są częstsze niż w przeszłości zmiany lokalizacji przez najemców, co jest szczególnie widoczne w przypadku rozpoznawalnych, sieciowych sklepów, zajmujących często duże powierzchnie.

11.2.3. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średni czynsz dla lokali handlowych w centrach handlowych z umów obowiązujących na koniec 2014 r. wyniósł ok. 20 euro/m kw./m-c. Średnie koszty eksploatacji wyniosły ok. 14 zł/m kw./m-c, natomiast średnia długość kontraktu najmu wynosiła 6 lat.

11.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

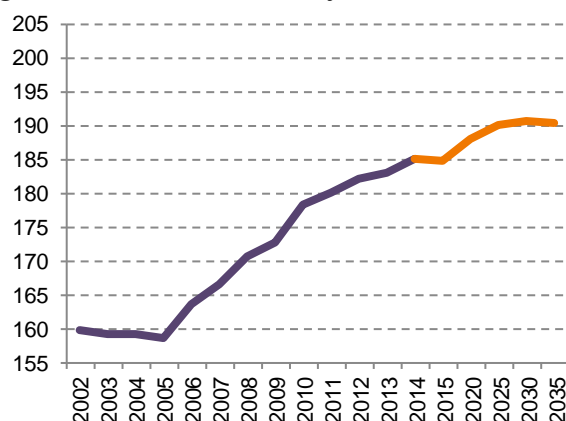
11.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.1. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	183108	560	388	948	860	3,1	2,1	4,7
2014	185123	610	430	1040	907	3,3	2,3	4,9

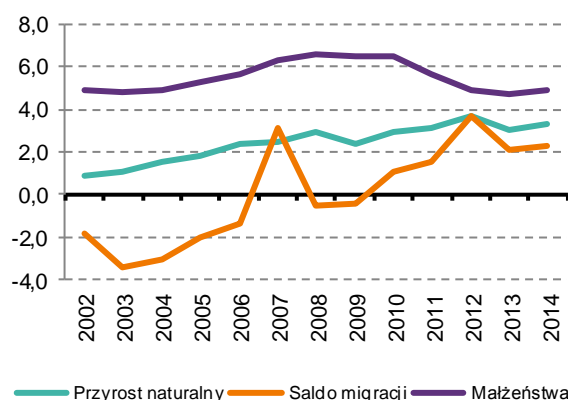
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Rzeszowa (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.2. Relacje demograficzne w Rzeszowie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Tabela 11.2. Gospodarstwa domowe w Rzeszowie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	57855	69182	100%	100%
w tym z 1 osobą	17114	20659	30%	30%
w tym z 2 osobami	12570	17806	22%	26%
w tym z 3 osobami	11305	13697	20%	20%
w tym z 4 osobami	10322	10304	18%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	6544	6716	11%	10%
Ludność w gospodarstwach	153508	176770		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,65	2,56		

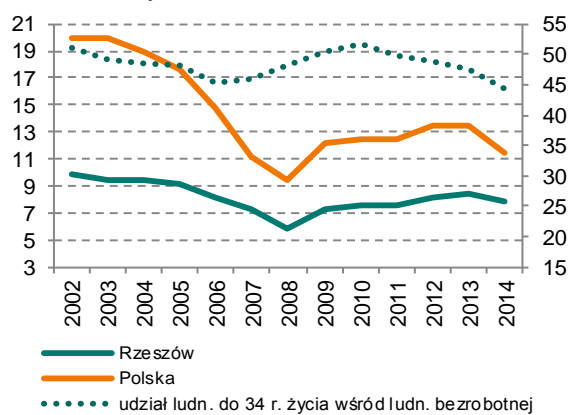
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Tabela 11.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Rzeszowie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	66,2	17,4	16,4
2011	66,2	17,1	16,7
2012	65,6	17,2	17,2
2013	64,7	17,5	17,8
2014	64,1	17,5	18,4

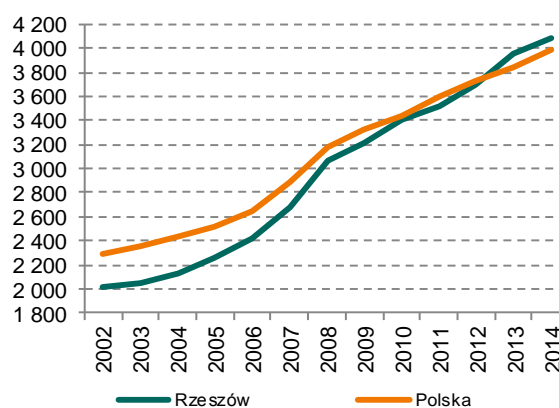
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.3. Stopa bezrobocia oraz udział ludności (%) do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Rzeszowie (%; P. óś)



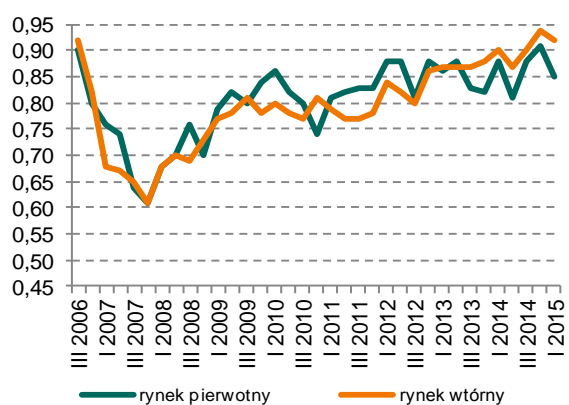
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Rzeszowie (zł/miesiąc)



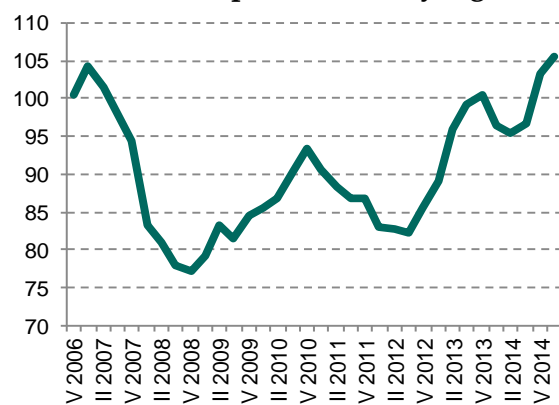
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Rzeszowie (m kw.)



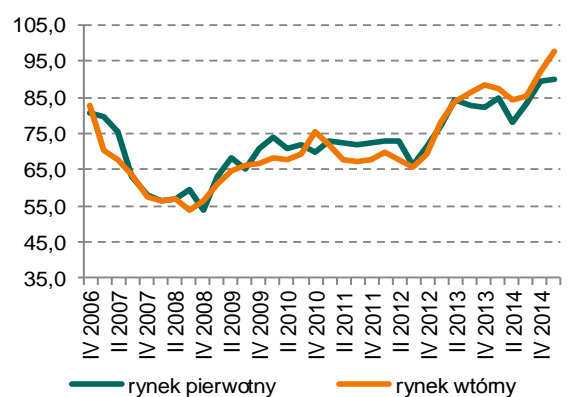
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Rzeszowie (krotność przec. mies. wynagr.)



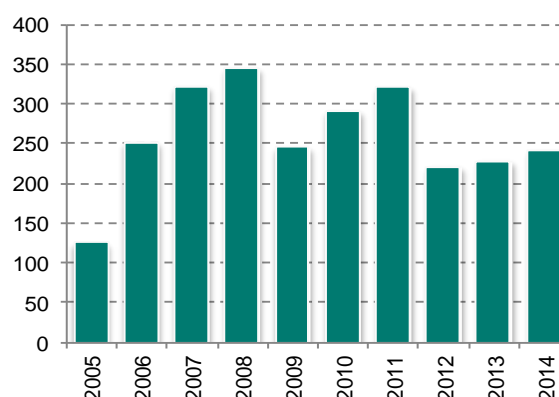
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Rzeszowie (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Wykres 11.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Rzeszowie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

11.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 11.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Rzeszowie

	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	64785	66300	68588	69804	71453
- mieszkania na 1000 ludności	364	368	377	381	386
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	4254	4365	4583	4672	4791
- przeciętna (m kw.)	65,7	65,8	66,8	66,9	67,1
-na osobę (m kw.)	23,9	24,2	25,2	25,5	25,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,8	2,7	2,7	2,6	2,6
L. gospodarstw domowych wg NSP		69182			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,1			

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

11.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	93	110	112	124	147
2	Biura pośredników	58	64	57	55	63
3	Kancelarie notarialne	25	26	27	28	32
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	41	45	44	58	58
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	25	27	25	25	26
6	Wspólnoty mieszkaniowe	454	477	502	522	552

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

Tabela 11.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	1470	1138	831	1128	736
Wartość w mln zł	316,77	263,87	150,84	215,81	138,78

Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie.

Tabela 11.7. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	1246	1486	1925	1202	2585
- indywidualne	313	669	620	532	1305
- na sprzedaż lub wynajem	905	817	1305	640	1280
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	1496	1595	1944	1325	2613
- indywidualne	466	587	453	435	1102
- na sprzedaż lub wynajem	568	650	1345	603	967
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	941	1565	1576	1346	1649
- indywidualne	394	331	481	607	617
- spółdzielcze	266	291	449	336	431
- na sprzedaż lub wynajem	280	922	646	403	601
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0
- komunalne	0	20	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

Tabela 11.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	937	1565	1576	1346	1649
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	76,8	110,8	111,1	101,8	119,5
- na 1000 ludności	5,3	8,7	8,7	7,4	8,9
- na 1000 zaw. małżeństw	812	1544	1771	1565	1818,1
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	217	-552	-686	-486	-742
- na 1000 ludności	1,2	-3,1	-3,8	-2,7	-4,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	82,0	70,8	70,5	75,6	72,5
Liczba izb oddanych	3782	5420	5370	4819	5931
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	4,0	3,5	3,4	3,6	3,6
Przec. pow. izby (m kw.)	20,3	20,4	20,7	21,1	20,2

Źródło: Urząd Statystyczny W Rzeszowie.

Tabela 11.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	4159	3837	4611	4134	3877	25,2	23,7
II 2010	4274	4039	4654	4232	3857	25,4	24,4
III 2010	4305	4191	4615	4359	3940	32,7	28,8
IV 2010	4254	4572	4696	4224	3932	29,3	27,5
I 2011	4077	4264	4726	4333	3927	28,1	26,9
II 2011	4142	4202	4777	4485	3897	30,0	26,8
III 2011	4283	4178	4729	4472	4068	28,8	25,1
IV 2011	4271	4239	4791	4522	3928	33,3	27,2
I 2012	4457	4138	4801	4325	3865	27,3	25,4
II 2012	4565	4135	4905	4422	3966	24,9	21,6
III 2012	4507	4496	4935	4547	3925	25,3	25,8
IV 2012	4555	4407	4912	4549	3984	27,5	29,7
I 2013	4463	4467	4908	4422	3880	26,7	24,1
II 2013	5141	4383	4890	4425	4102	26,7	24,8
III 2013	5148	4680	4910	4462	4038	27,2	25,7
IV 2013	5102	4821	4934	4491	3897	27,3	24,7
I 2014	5123	4515	4946	4384	3902	27,6	29,2
II 2014	5027	4828	4908	4455	3862	27,7	25,2
III 2014	5040	4649	4933	4551	3957	26,0	27,5
IV 2014	5034	4709	4953	4582	3972	26,6	26,3
I 2015	5245	4857	4959	4485	3859	26,8	26,0

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

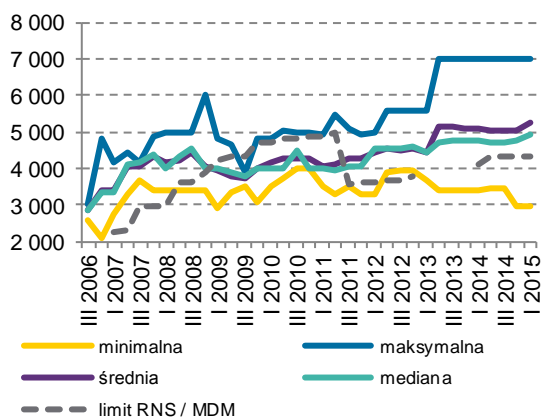
Tabela 11.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie

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.)
I 2010	103,4	99,8	98,5	100,9	99,1	104,9	96,8	98,5	101,5	98,7
II 2010	102,8	105,3	100,9	102,4	99,5	112,9	104,9	99,4	104,3	93,3
III 2010	100,7	103,8	99,2	103,0	102,2	115,0	105,6	99,4	111,9	102,8
IV 2010	98,8	109,1	101,8	96,9	99,8	105,8	119,0	100,3	103,1	100,5
I 2011	95,8	93,3	100,6	102,6	99,9	98,0	111,1	102,5	104,8	101,3
II 2011	101,6	98,5	101,1	103,5	99,2	96,9	104,0	102,6	106,0	101,0
III 2011	103,4	99,4	99,0	99,7	104,4	99,5	99,7	102,5	102,6	103,2
IV 2011	99,7	101,5	101,3	101,1	96,6	100,4	92,7	102,0	107,1	99,9
I 2012	104,4	97,6	100,2	95,6	98,4	109,3	97,0	101,6	99,8	98,4
II 2012	102,4	99,9	102,2	102,2	102,6	110,2	98,4	102,7	98,6	101,8
III 2012	98,7	108,7	100,6	102,8	99,0	105,2	107,6	104,4	101,7	96,5
IV 2012	101,1	98,0	99,5	100,0	101,5	106,6	104,0	102,5	100,6	101,4
I 2013	98,0	101,4	99,9	97,2	97,4	100,1	108,0	102,2	102,2	100,4
II 2013	115,2	98,1	99,6	100,1	105,7	112,6	106,0	99,7	100,1	103,4
III 2013	100,1	106,8	100,4	100,8	98,4	114,2	104,1	99,5	98,1	102,9
IV 2013	99,1	103,0	100,5	100,6	96,5	112,0	109,4	100,4	98,7	97,8
I 2014	100,4	93,7	100,2	97,6	100,1	114,8	101,1	100,8	99,1	100,6
II 2014	98,1	106,9	99,2	101,6	99,0	97,8	110,2	100,4	100,7	94,1
III 2014	100,3	96,3	100,5	102,2	102,5	97,9	99,3	100,5	102,0	98,0
IV 2014	99,9	101,3	100,4	100,7	100,4	98,7	97,7	100,4	102,0	101,9
I 2015	104,2	103,1	100,1	97,9	97,2	102,4	107,6	100,3	102,3	98,9

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

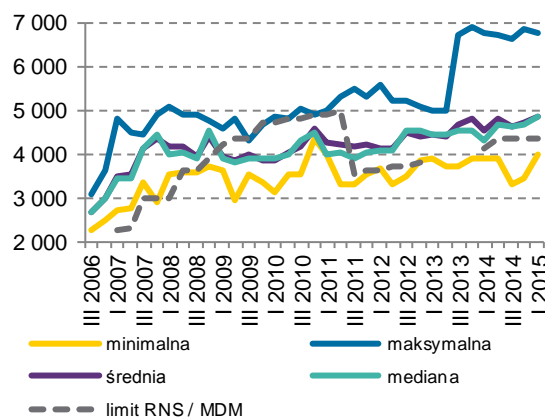
11.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 11.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.)



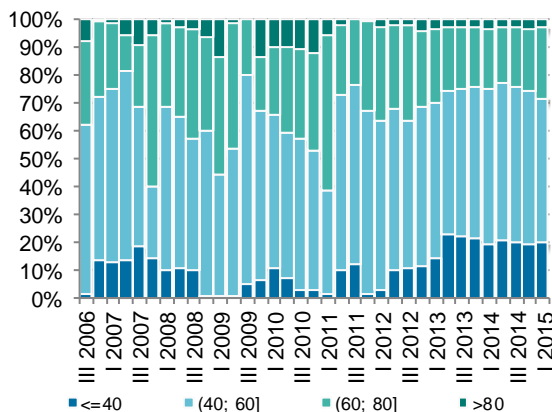
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)



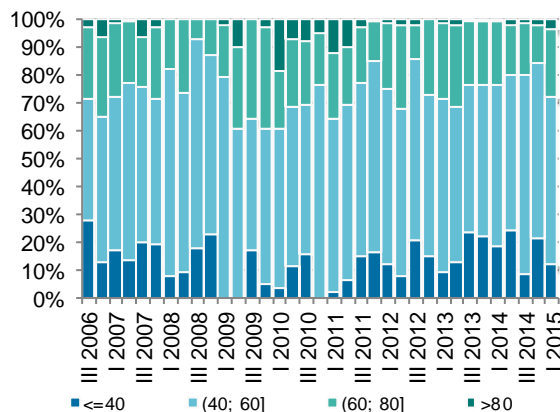
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



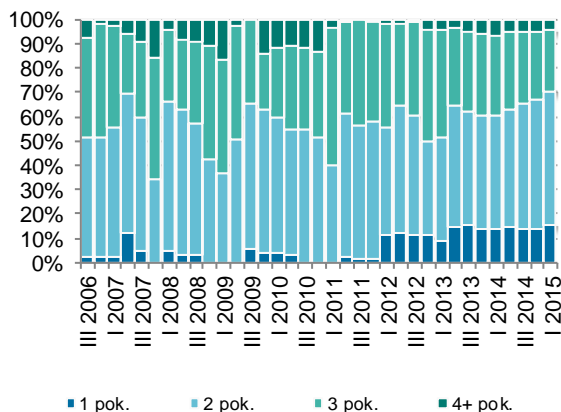
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



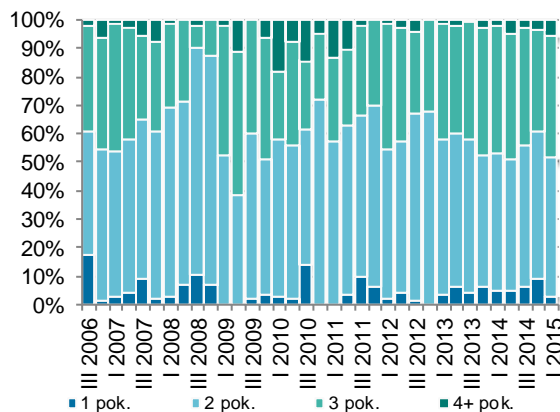
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



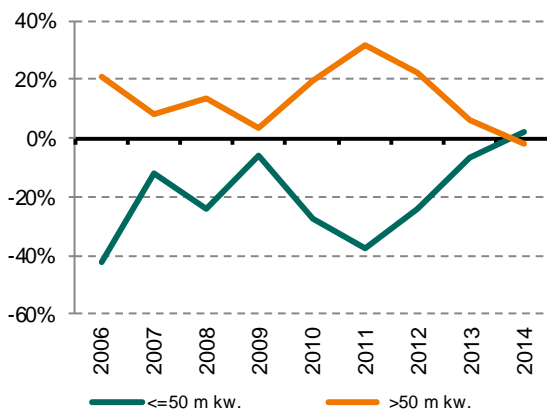
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



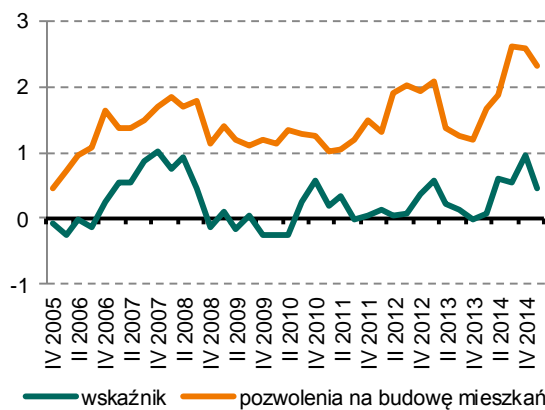
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

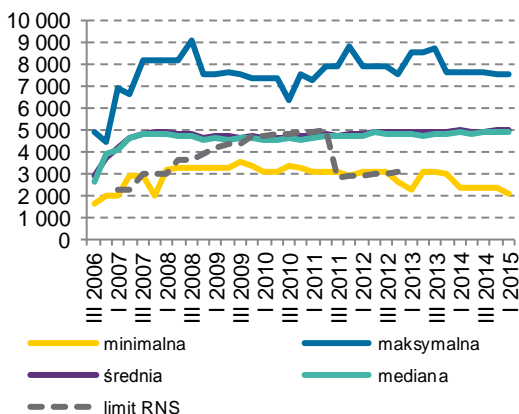
Wykres 11.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

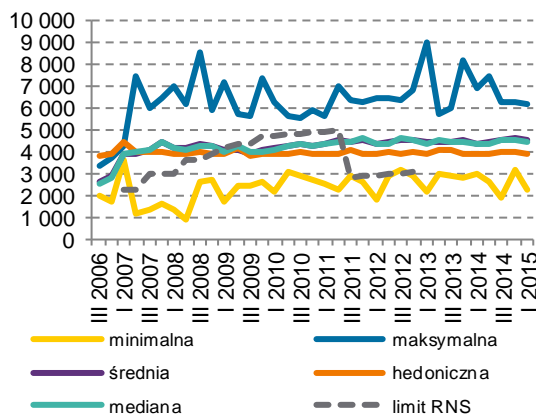
11.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 11.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



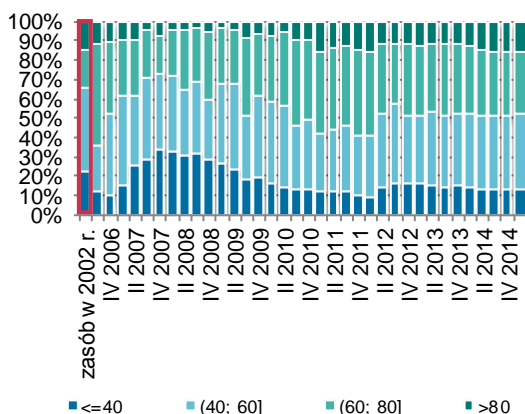
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



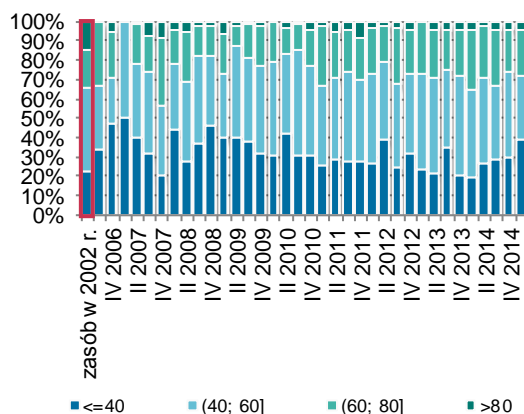
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



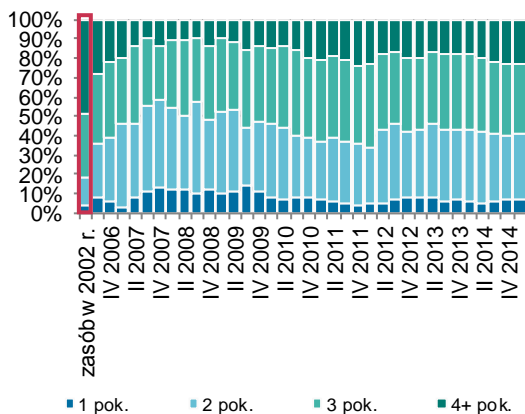
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



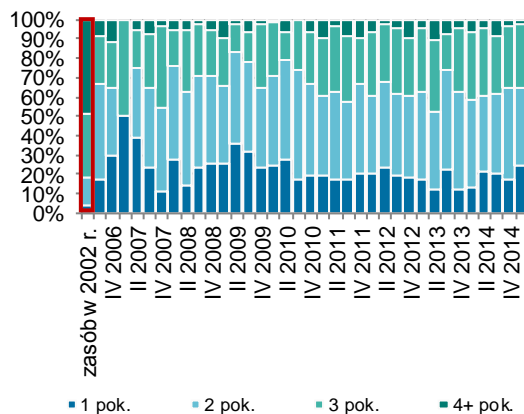
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



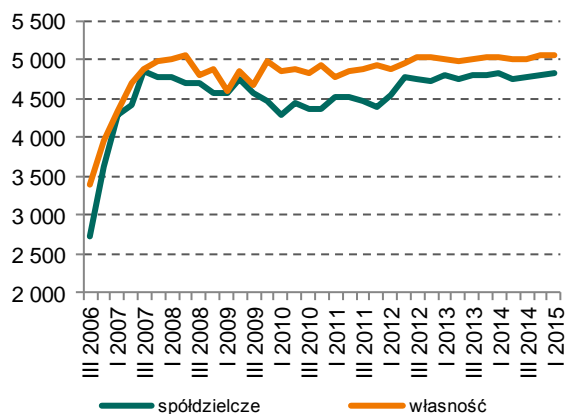
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



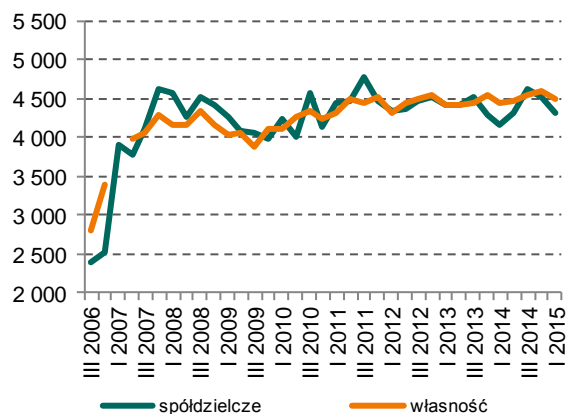
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



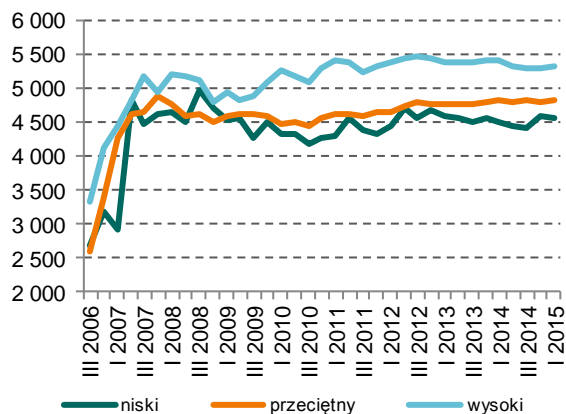
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



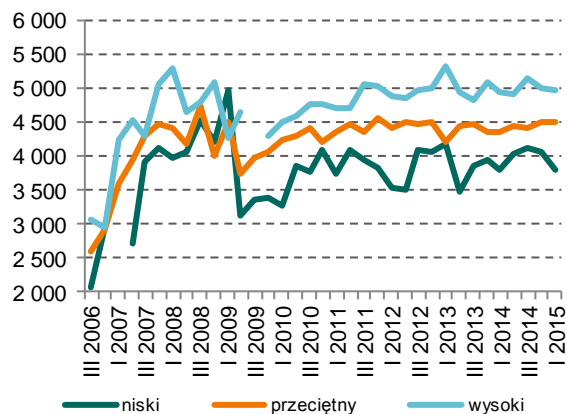
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.25. Ceny wg standardu wykonania RWO (zł/m kw.)



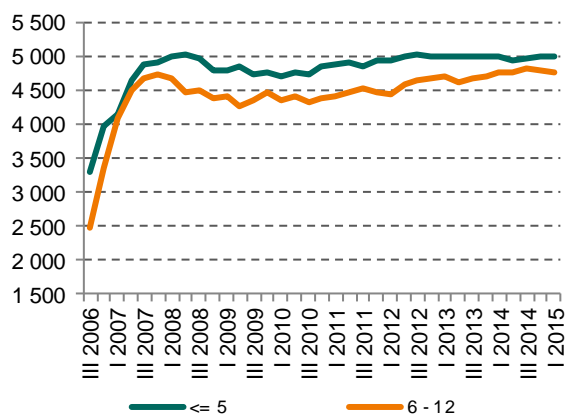
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.26. Ceny wg standardu wykonania RWT (zł/m kw.)



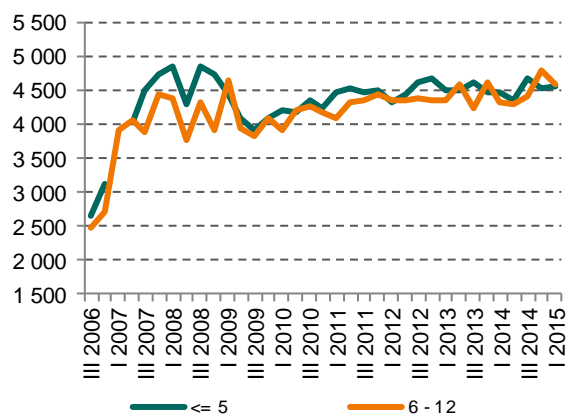
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



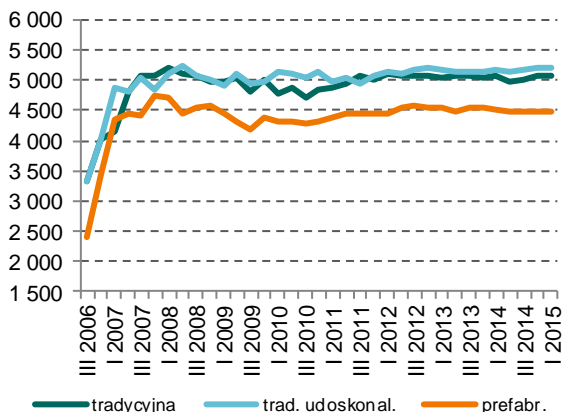
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



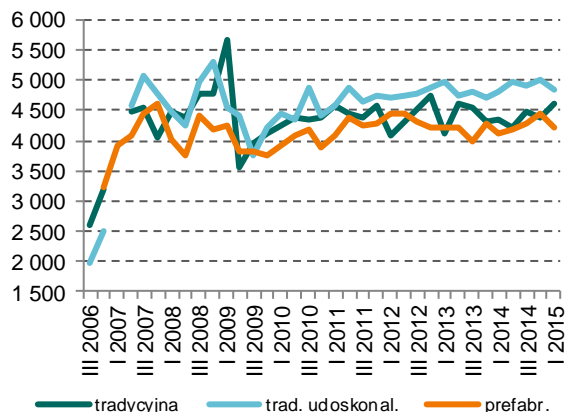
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



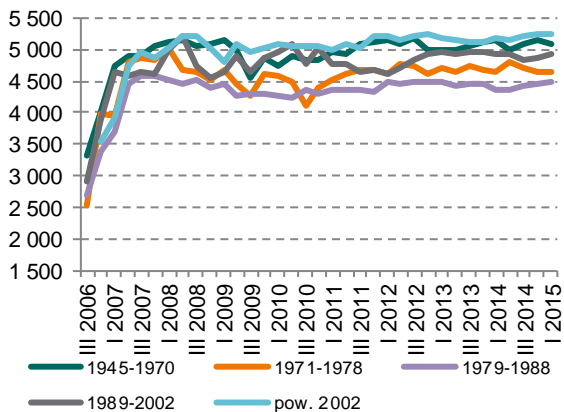
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



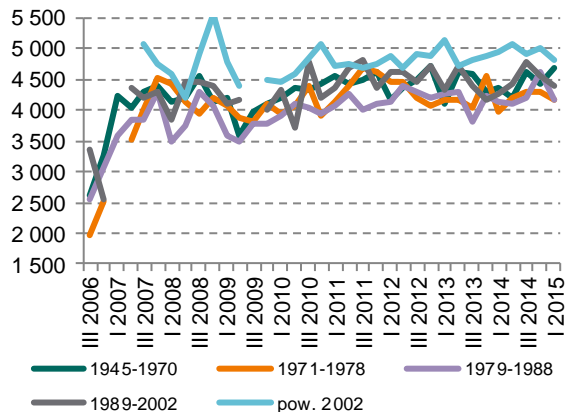
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



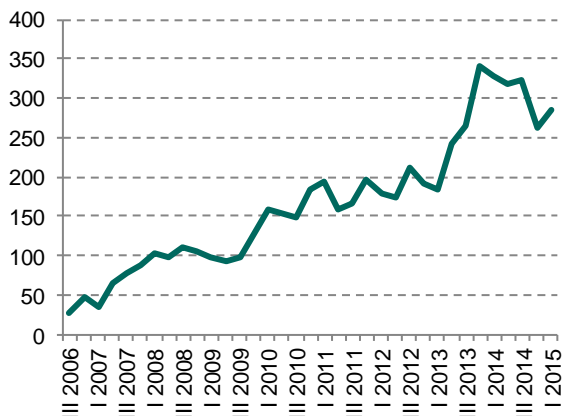
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

Wykres 11.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Rzeszowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie.

12. Szczecin

12.1. Nieruchomości mieszkaniowe

12.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2014 r. w Szczecinie odnotowano niekorzystne zmiany demograficzne. Liczba mieszkańców miasta kolejny raz zmniejszyła się za sprawą ujemnego salda migracji i przyrostu naturalnego. Według prognoz tendencja ta ma się pogłębiać. Analiza struktury wiekowej również nie jest optymistyczna. Odsetek osób w grupie przedprodukcyjnej pozostał bez zmian, zwiększył się za to udział ludności w wieku poprodukcyjnym, kosztem malejącego udziału osób w grupie produkcyjnej. Zarejestrowano wzrost liczby zawartych małżeństw w stosunku do roku 2013, ale i tak był to drugi najgorszy wynik w ciągu ostatniej dekady.

Korzystnie prezentuje się analiza czynników ekonomicznych. W 2014 r. przeciętne wynagrodzenie wzrosło o 4% (r/r) i wynosiło 4074 zł, natomiast stopa bezrobocia spadła o 1,2 p.p. do 9,4%. W dalszym ciągu zmniejsza się odsetek osób poniżej 34 roku życia poszukujących pracy. W analizowanym okresie ich liczba wynosiła 34,4% ogółu bezrobotnych. Dzięki podwyżce wynagrodzeń i obniżce stóp procentowych wzrosły wartości wskaźników dostępności kredytowej mieszkań. Wartość udzielonych kredytów powiększyła się o 10%, a liczba nowo zawartych umów kredytowych spadła o 5% w stosunku do roku 2013.

12.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy Szczecina powiększył się w 2014 r. o 1404 nieruchomości i łącznie zawierał 171235 lokali, co stanowiło 421 mieszkań na 1000 mieszkańców. Średnia powierzchnia użytkowa lokali wynosiła 64 m kw., a w odniesieniu do liczby osób 27 m kw. na jednego mieszkańca. Przedstawione wskaźniki kształtują się korzystniej niż w 2013 r., co sugeruje poprawę warunków mieszkaniowych Szczecinian.

12.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

12.1.3.1. Rynek pierwotny

Ceny ofertowe na szczecińskim rynku pierwotnym w 2014 r. były bardzo stabilne. We wszystkich kwartałach oscylowały pomiędzy 4800 a 4900 zł za m kw. Podobnie sytuacja kształtowała się w roku 2013 r. Większą amplitudą wahań charakteryzowały się przeciętne ceny transakcyjne - wzrosły z 4444 zł/m kw. w II kw. 2014 r. do 4839 zł/m kw. na koniec roku. W porównaniu do 2013 r. widać tendencję wzrostową, różnica między początkiem 2013 a końcem 2014 wynosi niemal 300 zł na m kw.

Szczecińskie limity cenowe w programie MDM# mieściły się w granicach od 4340 zł/m kw. w I kw. do 4510 zł/m kw. w IV kwartale 2014 r., czyli ok. 400 zł/m kw. poniżej poziomu cen ofertowych i niecałe 300 zł/m kw. poniżej poziomu cen transakcyjnych. Według danych przekazanych przez deweloperów działających na lokalnym rynku, spośród wszystkich nowo wybudowanych lokali tylko 14% ofert i 28% transakcji spełniało kryterium cenowe programu. Mimo sto-

sunkowo niskiej dostępności mieszkań kwalifikujących się na dopłaty rządowe w badanej grupie respondentów odnotowano wzmożoną aktywność nabywców zaraz po wprowadzeniu programu MDM. W I kw. 2014 r. zrealizowano blisko o połowę więcej transakcji niż w pozostałych kwartałach, łącznie było ich około tysiąca.

Nie odnotowano poważniejszych zmian w strukturze nowo wybudowanych nieruchomości. Nadal najpopularniejsze były lokale dwupokojowe o powierzchni 40–60 m kw. stanowiące ponad połowę wszystkich mieszkań rynku pierwotnego.

W badanym okresie na terenie Szczecina oddano do użytkowania 1404 mieszkania. Prawie trzy czwarte z nich to efekt działalności inwestycyjnej przeznaczonej na sprzedaż lub wynajem, pozostałe to głównie mieszkania indywidualne. W tym samym czasie rozpoczęto budowę 1494 mieszkań, w tym przypadku zmniejsza się znaczenie działalności deweloperskiej, bo lokale przeznaczone na sprzedaż i wynajem stanowią niecałe 60%, na rzecz budownictwa społecznego czynszowego i indywidualnego, każde po ok. 20%. Dane są zbliżone do tych z 2013 r. i nie można wskazać istotnych zmian pomiędzy dwoma okresami. Inaczej sytuacja kształtowała się dla liczby uzyskanych pozwoleń, których suma wzrosła o 85% głównie za sprawą wzmożonej działalności inwestycyjnej i na koniec roku wynosiła 1805.

12.1.3.2. Rynek wtórny

Podobnie jak na rynku pierwotnym, tak i na wtórnym przeciętne ceny ofertowe lokali mieszkalnych w Szczecinie przez cały rok 2014 nie wykazywały większych wahań. Ceny oscylujące w granicach 4300 zł/m kw. były średnio o 2% wyższe niż te zarejestrowane w roku 2013. Odmiennie wnioski przynosiła analiza wartości transakcyjnych, gdzie w porównaniu do 2013 r. odnotowano raczej niewielki spadek niż wzrost przeciętnych cen, które kształtowały się na poziomie 3800 zł/m kw. Skutkowało to wzrostem różnic pomiędzy wartościami ofertowymi i transakcyjnym zwłaszcza w pierwszej połowie analizowanego okresu (ok. 16%).

Według danych Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie na wtórnym rynku nieruchomości w 2014 r. przeprowadzono ok. 1700 transakcji, co jest wynikiem bardzo zbliżonym do tego z roku poprzedniego (wzrost o ok. 3%). Jednocześnie na podstawie danych Zachodniopomorskiego Systemu Wymiany Ofert można stwierdzić, że okres ekspozycji nieruchomości na rynku od wielu lat ulega tendencji wzrostowej. W 2014 r. od momentu przedstawienia oferty do chwili realizacji transakcji mijało średnio około 200 dni.

Standardowo największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40–60 m kw., jednak na rynku wtórnym większy udział w strukturze sprzedaży niż na pierwotnym mają kawalerki i lokale mniejsze niż 40 m kw. Nabywcy mieszkań używanych najczęściej decydowali się na zakup nieruchomości w przeciętnym standardzie wykończenia (43%) wykonanych w technologii prefabrykowanej (45%) lub tradycyjnej (35%).

W Szczecinie przeciętne stawki najmu nieruchomości mieszkalnych wykazują bardzo niski poziom zmienności. Już w 2012 r. ceny ustabilizowały się na poziomie bliskim 25 zł/m kw./m-c, i utrzymują się na tym poziomie po dziś dzień.

12.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

W 2014 r. odnotowano wzrost różnic pomiędzy średnimi cenami transakcyjnymi na rynku pierwotnym i wtórnym. W latach 2011 – 2013 lokale nowo wybudowane były droższe od używanych przeciętnie o ok. 20%, natomiast w analizowanym okresie różnica ta wzrosła do 25%.

Na obu rynkach największą aktywność odnotowano w dzielnicy Śródmieście, gdzie zrealizowano największą liczbę transakcji i przedstawiono najwięcej ofert. Na kolejnych pozycjach plasują się dzielnice Zachód i Północ. Wśród uczestników rynku wtórnego na Prawobrzeżu odnotowano większą aktywność niż w gminach ościennych będących tzw. sypialniami miasta. Odwrotnie sytuacja kształtowała się na rynku pierwotnym – większa aktywność występowała w gminach ościennych, a najniższa na Prawobrzeżu.

Większość wskaźników przedstawionych w niniejszym opracowaniu nie uległo poważniejszym zmianom, co może świadczyć o osiągnięciu pewnego poziomu równowagi. Przewidywalność i stabilizacja obserwowana w roku 2014 powinna być pozytywnym zjawiskiem dla wszystkich uczestników szczecińskiego rynku lokali mieszkalnych, ułatwiającym podejmowanie decyzji zarówno inwestycyjnych, jak i zakupowych.

12.2. Nieruchomości komercyjne

12.2.1. Biurowe

Szczeciński rynek nieruchomości biurowych staje się coraz bardziej atrakcyjną lokalizacją dla usług biznesowych. Dynamiczny przyrost nowej powierzchni biurowej w Szczecinie obserwowany jest od 2010 r. Całkowity jej zasób szacowany jest na około 160 tys. m kw., z czego prawie 70% to obiekty klasy A. W 2014 r. oddano do użytku budynki w kompleksie Piastów Office Center (6400 m kw.). W I półroczu 2015 r. rozpoczęły działalność trzy biurowce w Szczecińskim Parku Naukowo-Technologicznym (4200 m kw.) oraz centrum biznesowe Fabryka (2200 m kw.), które mieści się w odrestaurowanej dawnej Fabryce Mechanizmów Samochodowych Polmo. Do końca 2015 r. zostanie oddanych do użytku dodatkowo 12 tys. m kw. powierzchni biurowej.

Od początku 2014 r. współczynnik pustostanów w nowo wybudowanych biurowcach wykazywał trend spadkowy i na koniec grudnia wyniósł 14,7%. Duża ilość powierzchni niewynajętych stawiała potencjalnych najemców w uprzywilejowanej pozycji, mogli oni wybierać w szerszej ofercie lokali i negocjować bardziej korzystne warunki. Stawki czynszów w biurowcach klasy A mieściły się w przedziale od 10 do 16 euro/m kw./m-c.

W planach na najbliższe 3 lata jest oddanie ok. 100 tys. m kw. powierzchni biurowej, w tym największa inwestycja biurowo-usługowo-hotelowa Szczecin Odra Park (36 tys. m kw.) oraz wznowienie budowy 28-piętrowego wieżowca Hanza Tower (20 tys. m kw.). Niesłabnący przyrost nowoczesnej powierzchni biurowej wpływa na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej Szczecina i jest szansą na rozwój usług BPO# i SSC# w mieście.

12.2.2. Handlowe

W Szczecinie działa tutaj 11 centrów handlowych (w tym 2 galerie i 1 outlet park) o łącznej powierzchni najmu 250 tys. m kw. W 2014 r. nie powstało żadne nowe centrum handlowe, ostatnie - Marcredo Center (14 tys. m kw. powierzchni) oddano do użytku pod koniec 2013 r. Nasylenie powierzchnią handlową jest niskie i utrzymuje się na poziomie 495 m kw. na 1000 mieszkańców, przy średniej dla 8 największych aglomeracji równej 581 m kw. na 1000 mieszkańców⁴⁵. Stosunkowo niewielka liczba centrów handlowych jak na duże miasto, wpływa między innymi na niski współczynnik pustostanów, który wynosi 3,2%. Stawki czynszów są bardzo zróżnicowane i oscylują w przedziale od 10 do 60 euro/m kw./m-c.

W 2014 r. zostały zakończone modernizacje CH Ster i Galerii Galaxy, a w 2015 r. będzie przebudowane wnętrze Galerii Handlowej Turzyn. Planowane są również rozbudowy istniejących obiektów. W lutym 2015 r. rozpoczęto budowę II etapu Outlet Park Szczecin, który po zakończeniu inwestycji będzie jednym z największych centrów wyprzedażowych w Polsce o łącznej powierzchni handlowej 21 tys. m kw. Pod koniec br. rozpocznie się rozbudowa Galerii Galaxy o kolejne 17 tys. m kw. Po przebudowie będzie to największe centrum handlowo-rozrywkowe w Szczecinie o łącznej powierzchni handlowej 60 tys. m kw.

Sklepy przy głównych ulicach handlowych Szczecina nie są dużą konkurencją dla centrów handlowych. Lokale z branży moda i dodatki stanowią zaledwie 4% udział (w centrach handlowych jest ich aż 37%). Zlokalizowane są tam głównie usługi finansowo-ubezpieczeniowe, gabinety lekarsko - kosmetyczne, lokale gastronomiczne i sklepy spożywczo - monopolowe. Z uwagi na dużą liczbę ofert lokali do wynajęcia i niski stan techniczny wielu kamienic występuje wysoki poziom pustostanów - 11%⁴⁶, wobec wskaźnika w centrach handlowych na poziomie 3,2%. Wskaźnik ten może ulec zwiększeniu, ponieważ z powodu wprowadzenia nowej organizacji ruchu znacznemu ograniczeniu ulega handel przy ulicy Jagiellońskiej, jednej z głównych ulic miasta. Średnia stawka czynszu lokalu przy głównych ulicach handlowych wynosi 23 zł/m kw./m-c. Najdroższą ulicą w Szczecinie jest Aleja Niepodległości, przy której zlokalizowana jest największa Galeria Handlowa Kaskada. Według raportu firmy Cushman&Wakefield, Aleja Niepodległości znalazła się na 10 miejscu najdroższych ulic handlowych w Polsce (ok. 33 euro/m kw./m-c).

12.2.3. Magazynowe

Szczeciński rynek nowoczesnych nieruchomości magazynowych jest najmniejszym rynkiem w Polsce. W 2014 r. odnotowano duże ożywienie spowodowane wzrostem zasobów powierzchni magazynowych. W porównaniu ze stanem na koniec 2013 r. jej podaż wzrosła o 24,4 tys. m kw. (50%) i wyniosła 73,2 tys. m kw. Szczecin nadal pozostaje jedynym rynkiem, na którym wszystkie istniejące obiekty magazynowe klasy A są w pełni wynajęte. Średnie czynsze wynosiły ok. 4 euro/m kw./m-c.

45 Polska Rada Centrów Handlowych „Raport II połowa 2014”

46 Polska Rada Centrów Handlowych, BNP Paribas Real Estate „Ulice handlowe – analiza, strategia, potencjał”, maj 2014

W I półroczu 2015 r. oddano do użytku kolejne dwie hale magazynowe w North-West Logistics Park o łącznej powierzchni 42,4 tys. m kw. Do końca 2015 r. ma zostać wybudowana trzecia hala w Prologis Park Szczecin (27,6 tys. m kw.). W planach na 2016 i następane lata jest jeszcze budowa kolejnych trzech budynków w North-West Logistics Park o łącznej powierzchni ponad 21 tys. m kw. Za kilka lat przewidywana wielkość obu parków będzie wynosiła 158 tys. m kw.

12.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średnia stawka czynszu dla powierzchni wynajętej w biurach klasy A utrzymywała się na poziomie 14 euro/m kw./m-c. Obserwowano zjawisko przenoszenia najemców z biur o niższym standardzie do nowo wybudowanych budynków, co spowodowało zwiększenie pustostanów w biurach klasy B do 24% i obniżkę średniej stawki czynszu do 37 zł/m kw./m-c. Koszty eksploatacyjne w nowych biurach wynosiły średnio 16 zł/m kw./m-c, a w budynkach klasy B – 11 zł/m kw./m-c. Przeciętna długość zawartego kontraktu zarówno w lokalach klasy A, jak i B, wynosiła niewiele ponad 5 lat. Kontrakty na czas nieokreślony stanowiły 17% wszystkich zawartych umów w biurach A i 37% wszystkich zawartych umów w biurach B.

Ceny wynajmu powierzchni handlowej w szczecińskich centrach handlowych były zbliżone do ubiegłorocznych. Dla lokali położonych na parterze, o metrażu od 50 do 150 m kw., z branży moda i dodatki, dla stawek w euro mieściły się w przedziale od 10 do 60 euro/m kw./m-c, a średnio wynosiły 30 euro/m kw./m-c. Natomiast czynsz dla stawek wyrażanych w złotych wynosił 76 zł/m kw./m-c. Opłaty za najem lokali w galeriach handlowych położonych w samym centrum Szczecina były dwukrotnie wyższe niż w centrach handlowych zlokalizowanych przeważnie poza ścisłym centrum miasta. Koszty eksploatacyjne wynosiły średnio 23 zł/m kw./m-c. Kontrakty były zawarte średnio na 7 lat, przy czym w galeriach okres trwania umowy był dłuższy.

Stawki czynszu wynajętej powierzchni magazynowej nie uległy zmianom, a ich wysokość oscylowała w okolicach 4 euro/m kw./m-c. Koszty eksploatacyjne wynosiły niewiele ponad 4 zł/m kw./m-c. Długość zawartych kontraktów zazwyczaj nie przekraczała 5 lat.

12.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

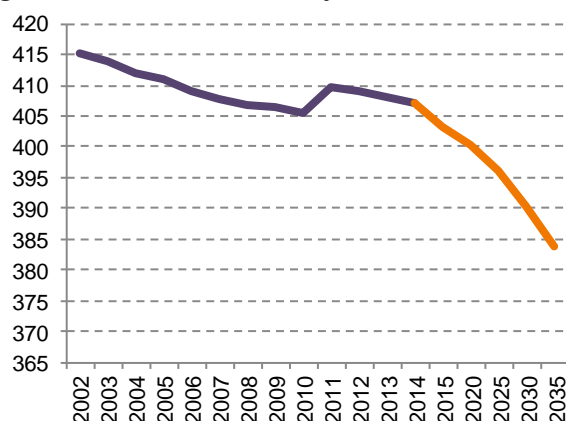
12.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.1. Czynniki demograficzne w Szczecinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	408172	-900	162	-738	1690	-2,2	0,4	4,1
2014	407180	-576	-115	-691	1837	-1,4	-0,3	4,5

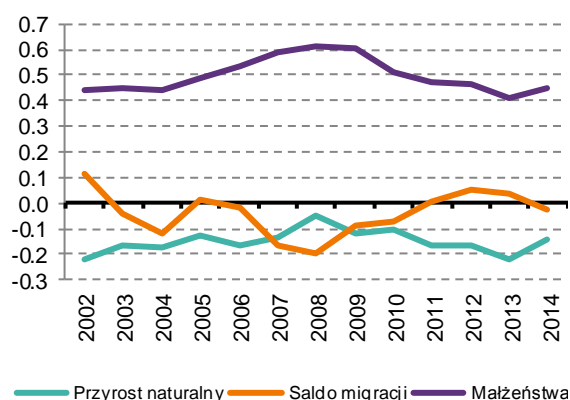
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Szczecina (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.2. Relacje demograficzne w Szczecinie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Tabela 12.2. Gospodarstwa domowe w Szczecinie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	170061	170273	100%	100%
w tym z 1 osobą	54586	50824	32%	30%
w tym z 2 osobami	45195	51303	27%	30%
w tym z 3 osobami	35246	35442	21%	21%
w tym z 4 osobami	25276	22555	15%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	9758	10150	6%	6%
Ludność w gospodarstwach	404703	406436		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,38	2,39		

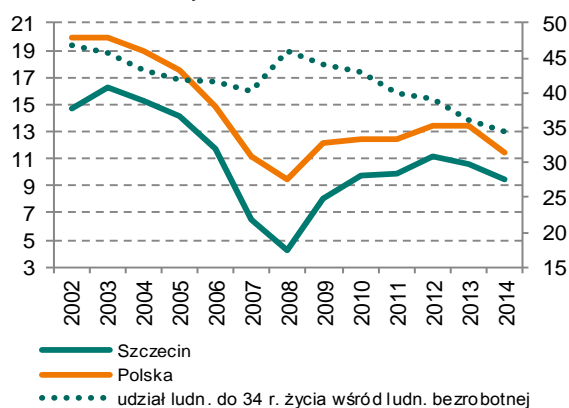
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Tabela 12.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Szczecinie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	65,6	15,6	18,8
2011	65,0	15,5	19,5
2012	64,2	15,5	20,3
2013	63,4	15,5	21,1
2014	62,6	15,5	21,9

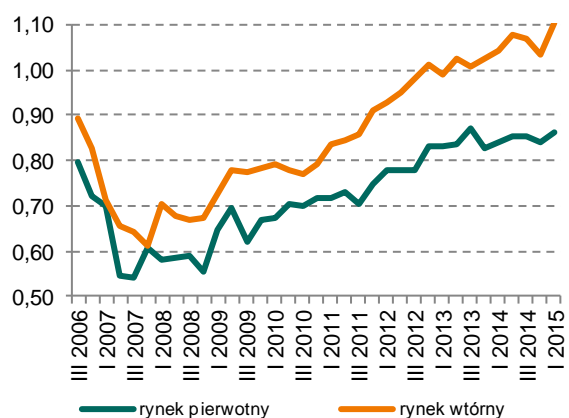
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Szczecinie (%), P. oś



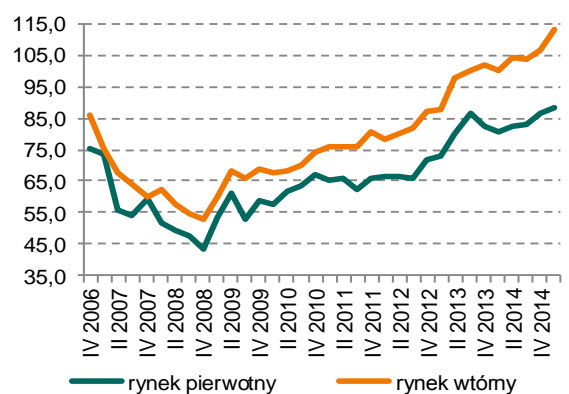
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Szczecinie (m kw.)



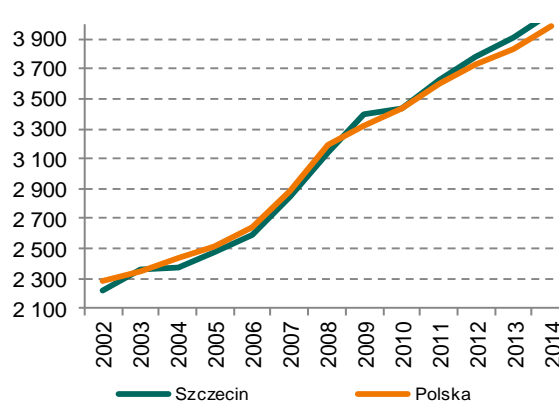
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Szczecinie (m kw.)



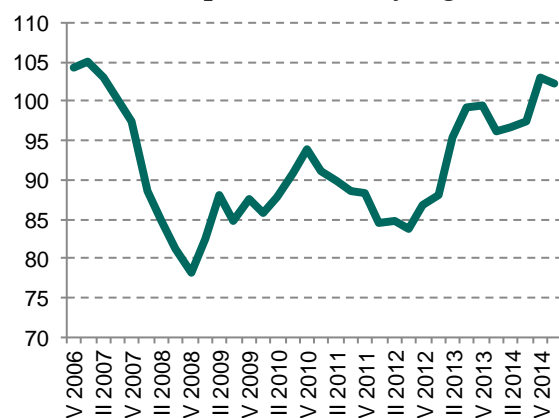
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Szczecinie (zł/miesiąc)



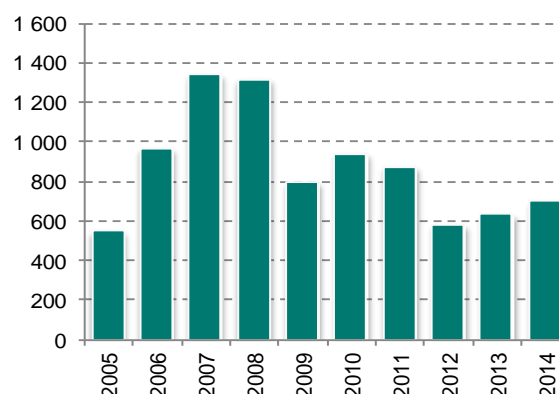
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Szczecinie (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Wykres 12.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Szczecinie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

12.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 12.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Szczecinie

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	165191	166936	168471	169831	171235
- mieszkania na 1000 ludności	403	408	412	416	421
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	10497	10630	10734	10835	10940
- przeciętna (m kw.)	63,5	63,7	63,7	63,8	63,9
-na osobę (m kw.)	25,6	26,0	26,2	26,5	26,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4
Liczba gospodarstw domowych wg NSP		170273			
Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

12.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	45	45	59	62	67
2	Biura pośredników	200	200	210	210	210
3	Kancelarie notarialne	44	43	49	56	71
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	45	45	51	51	56
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	40	40	54	52	52
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2500	2700	2750	2870	2870

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

Tabela 12.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	1730	2471	2910	3177	3564
Wartość w mln zł	475,21	713,44	745,00	748,79	787,50

Źródło: szacunki NBP O/O w Szczecinie.

Tabela 12.7. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	2694	2704	1179	977	1805
- indywidualne	1162	226	277	582	348
- na sprzedaż lub wynajem	1091	2362	902	395	1456
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	3060	2560	1688	1457	1494
- indywidualne	250	439	360	326	330
- na sprzedaż lub wynajem	2405	1735	926	854	881
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	1509	1805	1946	1426	1404
- indywidualne	199	373	330	410	320
- spółdzielcze	76	60	39	56	23
- na sprzedaż lub wynajem	753	1372	1577	960	1031
- społeczne czynszowe	481	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	30

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Tabela 12.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	1509	1804	1946	1426	1404
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	119,2	138,8	136,5	110,2	104,2
- na 1000 ludności	3,7	4,4	4,8	3,5	3,4
- na 1000 zawartych małżeństw	731	925	1027	844	764
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	556	147	-51	264	433
- na 1000 ludności	1,4	0,4	-0,1	0,6	1,1
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)					
	79,0	77,0	70,1	77,3	74,2
Liczba izb oddanych					
	5260	5774	5865	4590	4378
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym					
	3,5	3,2	3,0	3,2	3,1
Przec. pow. izby					
	22,7	24,1	23,3	24,0	23,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Tabela 12.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedoniczna (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.
I 2010	5206	4916	4868	4175	4556	35,8	25,7
II 2010	5004	4751	4844	4303	4720	28,1	25,3
III 2010	4983	4840	4864	4392	4341	27,6	29,3
IV 2010	4959	4794	4760	4346	4642	27,4	25,1
I 2011	4980	4855	4759	4153	4498	34,7	32,4
II 2011	5049	4819	4733	4171	4505	28,6	20,1
III 2011	5017	5048	4707	4161	4491	27,2	24,3
IV 2011	5000	4847	4704	3990	4544	25,3	22,8
I 2012	4951	4735	4586	3996	4599	26,0	23,4
II 2012	4973	4762	4431	3944	4465	27,2	24,9
III 2012	4982	4759	4442	3811	4362	27,7	25,8
IV 2012	4986	4567	4336	3750	4388	26,4	25,9
I 2013	4836	4547	4434	3808	4584	27,4	23,1
II 2013	4774	4581	4171	3741	4450	26,8	26,4
III 2013	4828	4444	4152	3848	4569	25,2	26,8
IV 2013	4896	4742	4247	3825	4673	26,2	26,1
I 2014	4877	4704	4399	3797	4517	26,6	22,9
II 2014	4836	4691	4315	3715	4624	24,9	28,7
III 2014	4867	4742	4289	3786	4508	26,5	24,6
IV 2014	4874	4839	4346	3937	4673	26,5	27,1
I 2015	4956	4780	4353	3741	4404	26,1	24,6

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

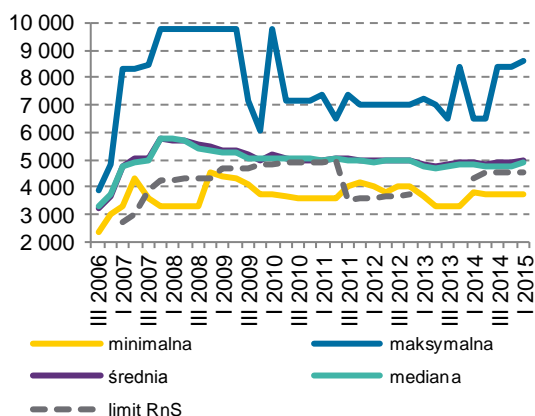
Tabela 12.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Szczecinie

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.)
I 2010	104,4	97,2	100,7	96,6	99,0	98,0	95,0	98,0	90,4	97,8
II 2010	96,1	96,6	99,5	103,1	103,6	94,0	95,8	99,7	97,2	101,6
III 2010	99,6	101,9	100,4	102,1	92,0	96,2	89,5	98,0	101,4	98,2
IV 2010	99,5	99,0	97,9	98,9	106,9	99,4	94,8	98,5	100,6	100,8
I 2011	100,4	101,3	100,0	95,6	96,9	95,7	98,7	97,8	99,5	98,7
II 2011	101,4	99,3	99,5	100,4	100,2	100,9	101,4	97,7	96,9	95,4
III 2011	99,4	104,8	99,5	99,8	99,7	100,7	104,3	96,8	94,7	103,5
IV 2011	99,7	96,0	99,9	95,9	101,2	100,8	101,1	98,8	91,8	97,9
I 2012	99,0	97,7	97,5	100,2	101,2	99,4	97,5	96,4	96,2	102,3
II 2012	100,4	100,6	96,6	98,7	97,1	98,5	98,8	93,6	94,6	99,1
III 2012	100,2	99,9	100,2	96,6	97,7	99,3	94,3	94,4	91,6	97,1
IV 2012	100,1	96,0	97,6	98,4	100,6	99,7	94,2	92,2	94,0	96,6
I 2013	97,0	99,6	102,3	101,5	104,5	97,7	96,0	96,7	95,3	99,7
II 2013	98,7	100,8	94,1	98,3	97,1	96,0	96,2	94,1	94,9	99,7
III 2013	101,1	97,0	99,5	102,9	102,7	96,9	93,4	93,5	101,0	104,8
IV 2013	101,4	106,7	102,3	99,4	102,3	98,2	103,8	97,9	102,0	106,5
I 2014	99,6	99,2	103,6	99,3	96,7	100,8	103,5	99,2	99,7	98,5
II 2014	99,2	99,7	98,1	97,8	102,4	101,3	102,4	103,5	99,3	103,9
III 2014	100,7	101,1	99,4	101,9	97,5	100,8	106,7	103,3	98,4	98,7
IV 2014	100,1	102,1	101,3	104,0	103,7	99,5	102,1	102,3	102,9	100,0
I 2015	101,7	98,8	100,2	95,0	94,2	101,6	101,6	98,9	98,5	97,5

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

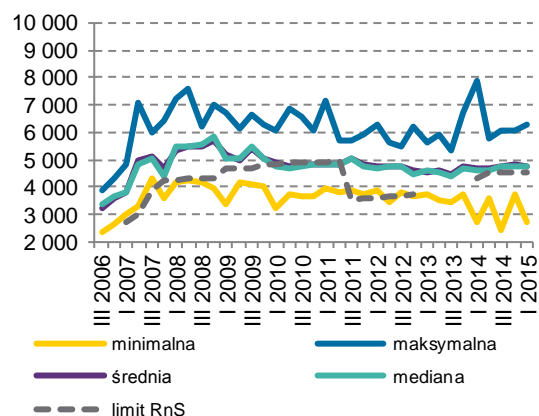
12.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 12.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.)



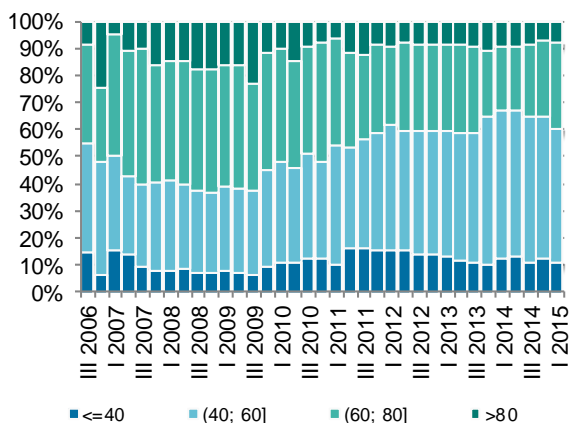
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)



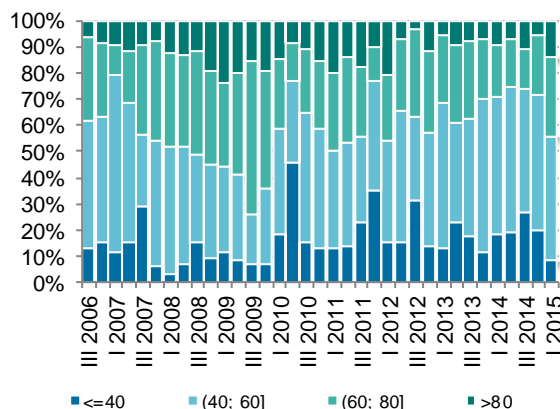
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



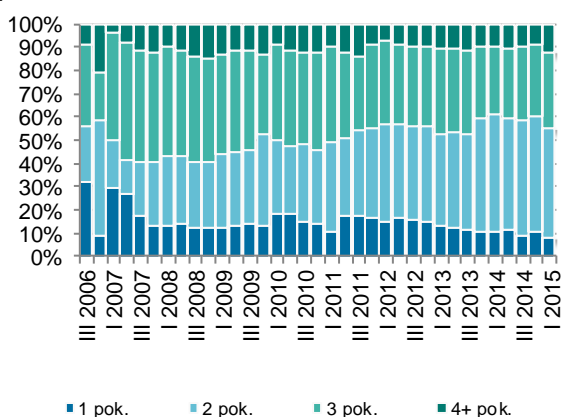
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



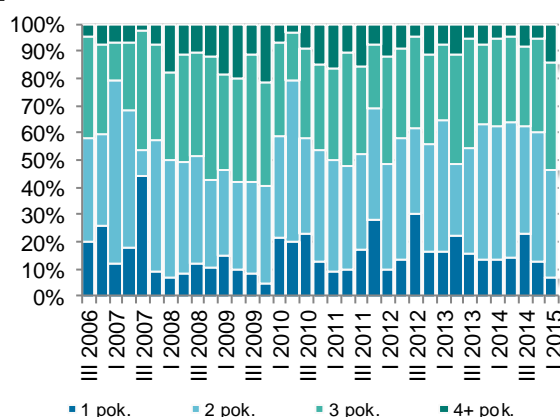
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



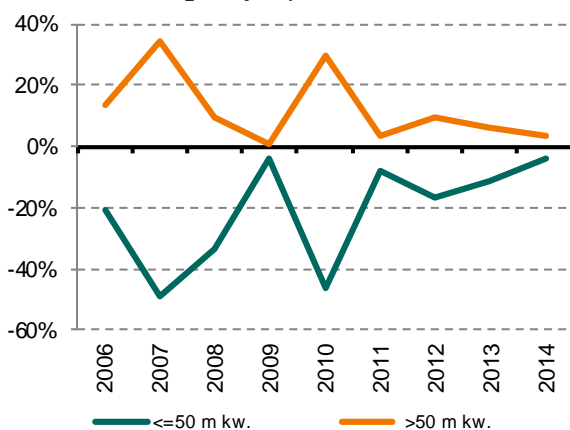
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



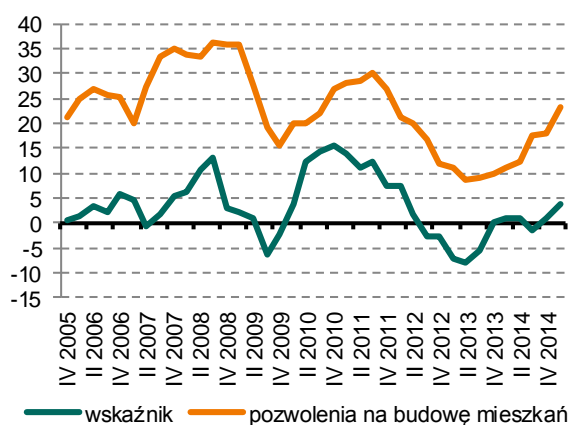
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

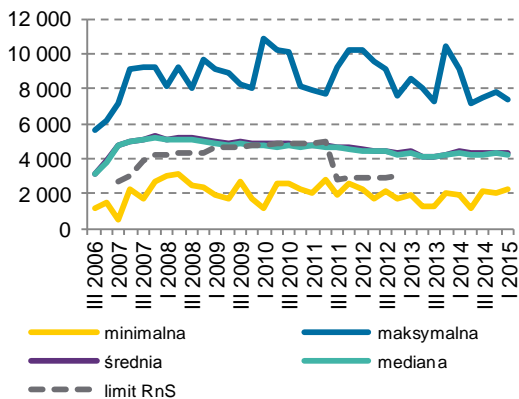
Wykres 12.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

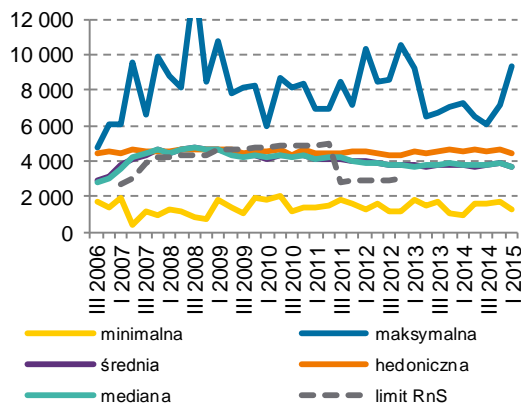
12.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 12.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



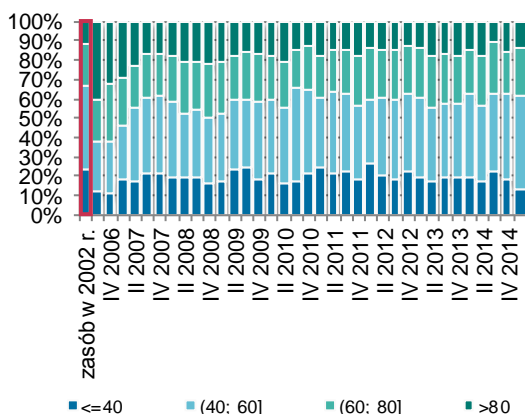
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



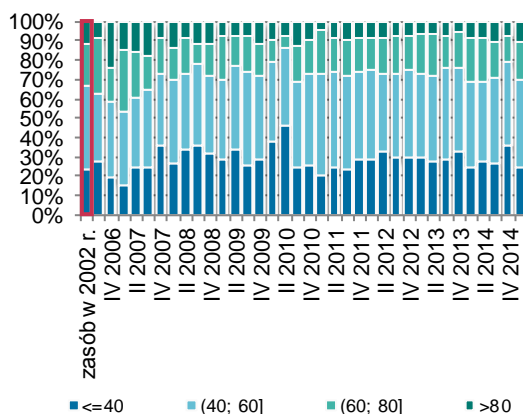
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



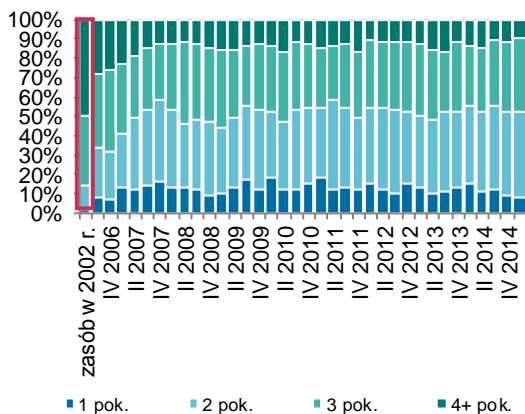
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



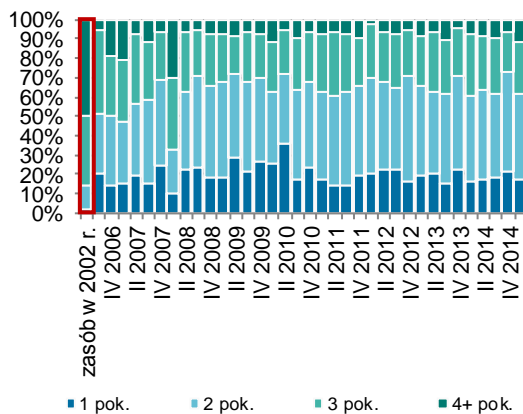
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



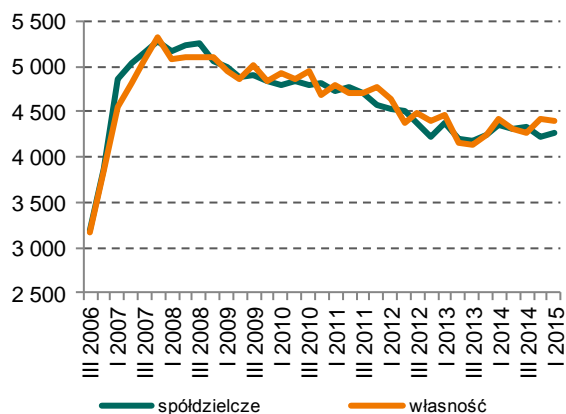
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



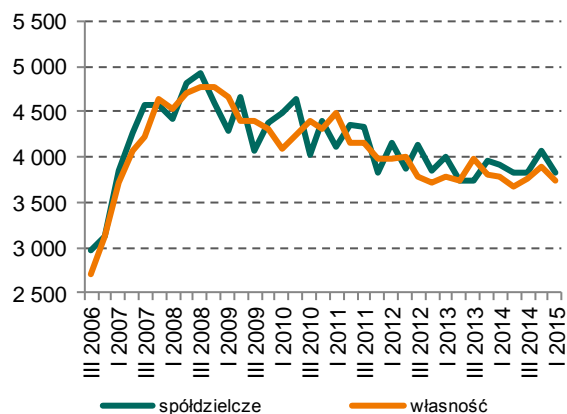
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



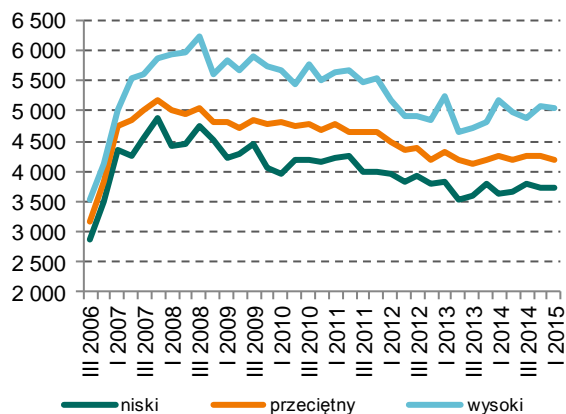
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



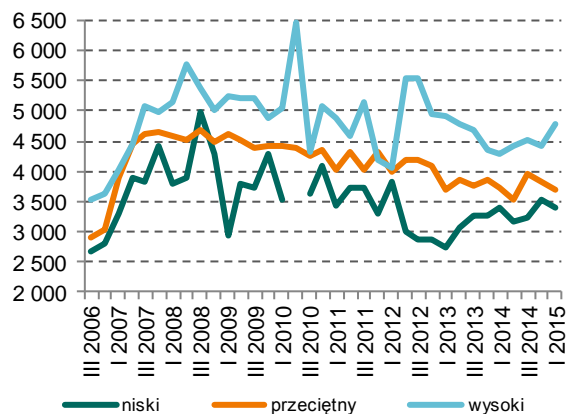
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.25. Ceny wg standardu wykonania RWO (zł/m kw.)



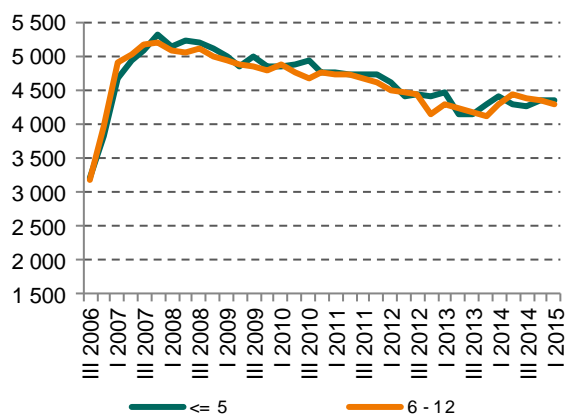
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.26. Ceny wg standardu wykonania RWT (zł/m kw.)



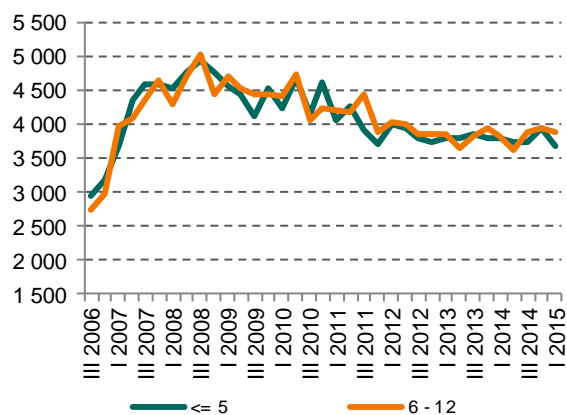
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



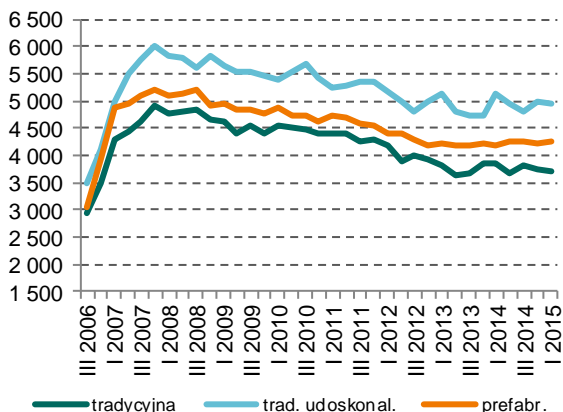
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



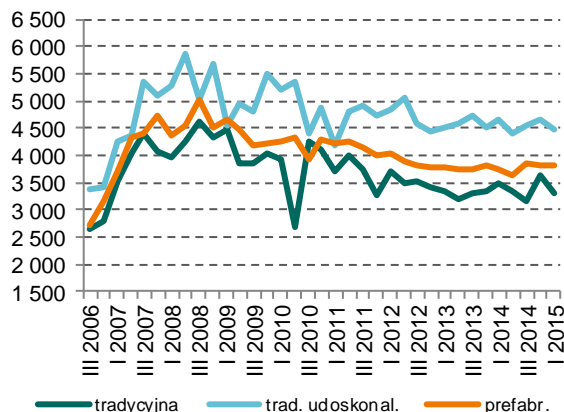
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



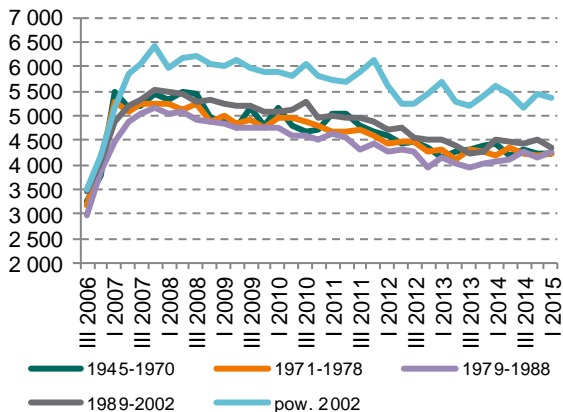
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



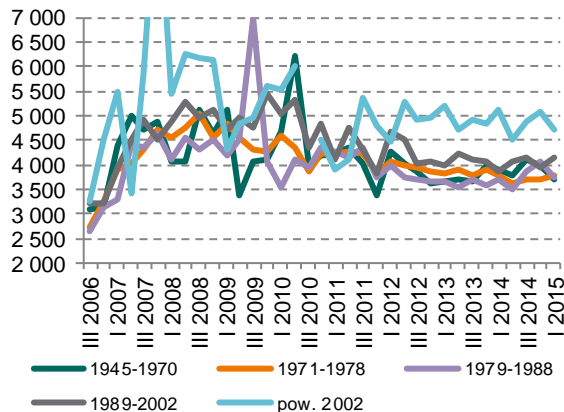
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



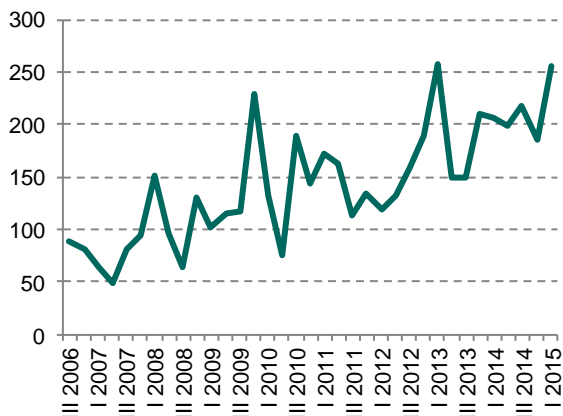
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

Wykres 12.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Szczecinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie.

13. Trójmiasto

13.1. Nieruchomości mieszkaniowe

13.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Wskaźniki demograficzne w Gdańsku w 2014 r. kształtowały się na zbliżonym poziomie w porównaniu z 2013 r. Nieznaczna zmiana liczby ludności wynikała z dodatniego, ale nieco niższego niż w 2013 r. salda migracji oraz dodatniego przyrostu naturalnego. Obserwowany od czterech lat spadek liczby ludności w Gdyni i w Sopocie spowodowany był odpływem migracyjnym i ujemnym przyrostem naturalnym. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w kolejnych latach prognozuje się systematyczny spadek ludności zarówno w Gdańsku, Gdyni, jak i w Sopocie. Największy przyrost zostanie odnotowany w gminach przyległych do Trójmiasta, głównie za sprawą salda migracji. W Trójmieście po znaczących spadkach liczby zawieranych małżeństw w 2011 r., 2012 r. i w 2013 r. odnotowano wzrost ich liczby w 2014 r. w Gdańsku i Gdyni. Od wielu lat następują przesunięcia w strukturze wieku ludności w kierunku jej starzenia się. Systematycznie zmniejsza się liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym na rzecz ludności w wieku poprodukcyjnym.

Wzrost zatrudnienia wpłynął na zmniejszenie stopy bezrobocia rejestrowanego do 5,7% w Gdańsku, 5,8% w Gdyni i 4,0% w Sopocie. Utrzymała się, coraz bardziej widoczna, tendencja spadku udziału ludności do 34. roku życia wśród ludności bezrobotnej. Na koniec 2014 r. udział ten wyniósł ok. 34% w Gdańsku, 36% w Gdyni i 32% w Sopocie.

W 2014 r. w porównaniu z 2013 r. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych była wyższa o około 1% w Gdańsku i niższa o ponad 6% w Gdyni, przy wartości kredytów z nowo zawartych umów kredytowych wyższej o ponad 8% w Gdańsku i niższej o ponad 3% w Gdyni. Według danych Biura Informacji Kredytowej 162 tys. mieszkańców aglomeracji obsługiwało 69 tys. kredytów w 2014 r. Najwyższą aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych odnotowano wśród mieszkańców gmin w pobliżu Trójmiasta⁴⁷.

Wraz ze stabilizacją cen transakcyjnych mieszkań oraz systematycznym wzrostem wynagrodzeń poprawiła się dostępność mieszkania. Od II kw. 2014 r. w Gdańsku i w Gdyni utrzymuje się znaczna poprawa wskaźników dostępności kredytu mieszkaniowego złotowego. W Trójmieście kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym utrzymuje się na wyższym poziomie na rynku wtórnym niż na rynku pierwotnym z wyraźną tendencją poprawy dostępności od trzech kwartałów na rynku pierwotnym.

13.1.2. Zasób mieszkaniowy

Mimo dynamicznie rozwijającego się budownictwa mieszkaniowego na terenie Trójmiasta po 2000 r., zasoby mieszkaniowe w przeliczeniu na 1000 mieszkańców należą do najmniejszych spo-

⁴⁷ Biuro Informacji Kredytowej, „Kredyty mieszkaniowe w aglomeracjach: warszawskiej, trójmiejskiej, krakowskiej”, marzec 2015 r.

śród największych miast. W 2014 r. zasób mieszkaniowy powiększył się o 3945 mieszkań w Gdańsku, o 932 w Gdyni i o 115 mieszkań w Sopocie. Przełożyło się to na niewielki wzrost wskaźnika określającego liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców, który na koniec roku wynosił 449 w Gdańsku, 443 w Gdyni i 507 w Sopocie. Na poziomie zbliżonym do notowanego w 2013 r. utrzymała się przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania z zasobu (59,5 m kw. w Gdańsku, 61,5 m kw. w Gdyni i 63,3 m kw. w Sopocie) oraz przeciętna liczba izb w mieszkaniu i przeciętna liczba osób w mieszkaniu.

13.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

13.1.3.1. Rynek pierwotny

Trójmiejski rynek pierwotny mieszkań, zarówno w I kw. 2015 r., jak i w całym poprzednim roku, był zrównoważony i charakteryzował się dobrą płynnością. Zdaniem deweloperów działających na lokalnym rynku zwiększył się udział kupujących za gotówkę. Niewiele inwestycji rozpoczęto, głównie kontynuowano dotychczasowe projekty. W 2014 r. region pomorski był drugim po mazowieckim w liczbie kredytów udzielonych z dopłatą w ramach programu MDM#, sprzyjały temu przyjęte limity. Według szacunków do dofinansowania w ramach programu MDM w IV kw. 2014 r. kwalifikowało się w Gdańsku około 36%, w Gdyni około 24% i w gminach przyległych około 80% mieszkań znajdujących się w ofercie na rynku pierwotnym. Na skutek obniżenia wskaźników przeliczeniowych, w I kw. 2015 r. we wszystkich wymienionych lokalizacjach zmniejszyła się liczba mieszkań kwalifikujących się do finansowania w ramach programu MDM. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym charakteryzowały się niewielką dynamiką. W IV kw. 2014 r. i w I kw. 2015 r. w porównaniu z analogicznymi okresami 2013 r. i 2014 r. średnia cena ofertowa w Gdańsku wzrosła o kilka procent. Wzrost średniej ceny wynikał z pozostania na rynku ofert mieszkań w dobrych lokalizacjach z wyższą ceną za m kw. i wzrostu sprzedaży tańszych mieszkań w słabszych lokalizacjach. Ceny transakcyjne w skali rok do roku, po niewielkiej korekcie w IV kw. 2014 r., odznaczyły się wzrostem przeciętnego poziomu w I kw. 2015 r. W 2014 r. w porównaniu z 2013 r. liczba rozpoczętych mieszkań w Gdańsku była wyższa niż oddanych do użytkowania. Wzrosła również liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań. W Gdańsku można mówić o równowadze podaży i popytu, w przeciwieństwie do Gdyni, gdzie obserwuje się niedopasowanie rynku do potrzeb kupujących. W skali rok do roku więcej mieszkań oddano do użytkowania niż rozpoczęto budowę, co dało ujemny wskaźnik produkcji mieszkań. W Gdyni, podobnie jak w Gdańsku, rośnie liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań. Odnotowano korektę zarówno średnich cen ofertowych, jak i transakcyjnych. Wynikało to z wprowadzenia na rynek nowych ofert po niższej cenie, w kolejnych etapach realizowanych inwestycji. Dodatkowo, więcej ofert przybyło w tańszych dzielnicach niż w bardziej prestiżowych lokalizacjach. W Sopocie, w skali rok do roku, poziom średniej ceny ofertowej i transakcyjnej w IV kw. 2014 r. utrzymał się na zbliżonym poziomie z niewielką tendencją wzrostową w I kw. 2015 r. Z uwagi na brak nowych terenów pod budownictwo skala budownictwa jest niewielka. Czas sprzedaży mieszkań był dłuższy niż w pozostałych regionach Trójmiasta, a deweloperzy nie byli skłonni do dużych upustów. W Sopocie w 2014 r. wydano bardzo mało pozwo-

leń na budowę mieszkań. Liczba rozpoczętych mieszkań była mniejsza niż oddanych do użytkowania, co dało ujemny wskaźnik produkcji.

Analizując efekty budownictwa mieszkaniowego w 2014 r. odnotowano utrzymujące się zmniejszanie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania. Średnia powierzchnia mieszkań oddanych wyniosła w Gdańsku 61,6 m kw., w Gdyni 73,4 m kw., w Sopocie 64,7 m kw. Deweloperzy w ten sposób dopasowywali ofertę mieszkań do możliwości finansowych potencjalnych nabywców oraz warunków programu MDM. W Gdańsku nieznacznie zwiększyła się przeciętna powierzchnia izby w mieszkaniach oddanych do użytkowania (22,4 m kw.) przy dalszym spadku przeciętnej liczby izb w mieszkaniu i liczby lokali oddanych do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw. W Gdyni zmniejszyła się zarówno przeciętna powierzchnia izby (23,9 m kw.), jak i liczba mieszkań oddanych na 1000 ludności i na 1000 zawartych małżeństw. W Sopocie odnotowano zmniejszenie przeciętnej liczby izb w mieszkaniu i przeciętnej powierzchni izby (23,4 m kw.), natomiast wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności i na 1000 zawartych małżeństw.

13.1.3.2. Rynek wtórny

Na trójmiejskim rynku wtórnym poziom średnich cen w 2014 r. utrzymywał się na zbliżonym poziomie przy niewielkiej zmianie dynamiki. W Gdańsku cena ofertowa, mierzona kwartał do kwartału, wykazała nieznaczny spadek osiągając poziom 5873 zł/m kw. w IV kw. 2014 r. Dynamika ceny transakcyjnej charakteryzowała się niewielką zmiennością wykazując wzrost w IV kw. 2014 r. (5008 zł/m kw.) w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Niewielkie zmiany liczby zawartych transakcji w poszczególnych kwartałach potwierdzają stagnację na tym rynku. Według danych szacunkowych uzyskanych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Gdańsku liczba transakcji zawarta na rynku wtórnym w Gdańsku w 2014 r. była niższa niż odnotowana rok wcześniej. Nieznacznie skrócił się czas sprzedaży mieszkań. Mieszkania sprzedane w IV kw. 2014 r. na nowego nabywcę średnio oczekiwały ponad cztery i pół miesiąca. Na tym lokalnym rynku kupujący poszukiwali mieszkań stosunkowo tanich, często do gruntownego remontu i w dobrych lokalizacjach. W Gdyni ceny mieszkań używanych od dwóch lat utrzymują się na zbliżonym poziomie. W IV kw. 2014 r. w skali roku odnotowano nieznaczny spadek ceny ofertowej (6466 zł/m kw.) i transakcyjnej (4617 zł/m kw.). Różnica pomiędzy średnią ceną ofertową a transakcyjną na rynku wtórnym przekroczyła aż 1800 zł/m kw. Sprzedawały się lokale w rejonach z pełną infrastrukturą i podobnie jak w Gdańsku najtańsze. W Sopocie w skali roku, zarówno średnia cena ofertowa (8930 zł/m kw.), jak i transakcyjna (7334 zł/m kw.) charakteryzowała się niewielkim wzrostem. Wahania dynamiki przeciętnej ceny transakcyjnej w Sopocie w poszczególnych kwartałach 2014 r. mogły wynikać z charakterystycznej dla tego regionu małej liczby transakcji. Liczba zawartych transakcji na tym rynku wykazywała nieznaczną tendencję spadkową. W Trójmieście głównymi czynnikami kształtującymi popyt i strukturę mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym były niskie stopy procentowe kredytu mieszkaniowego i depozytów oraz poprawiająca się kredytowa dostępność mieszkań na rynku pierwotnym.

W Trójmieście wraz z początkiem roku akademickiego wzrosły średnie stawki transakcyjne czynszu najmu. W IV kw. 2014 r. wzrost stawek najmu utrzymał się w Gdańsku (32,1 zł/m kw.) i w Sopocie (37,7 zł/m kw.), natomiast w Gdyni (30,7 zł/m kw.) zanotowano spadek. Wśród studentów zwiększyło się zainteresowanie mieszkaniami większymi, często do samodzielnego odświeżenia, z dostępem do Internetu i jak najbliżej uczelni. W IV kw. 2014 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynajętych wyniosła 55 m kw. w Gdańsku, 63 m kw. w Gdyni i 68 m kw. w Sopocie.

13.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

W 2014 r. w porównaniu do 2013 r. zmniejszyła się liczba transakcji zawartych na rynku pierwotnym i wtórnym. Według danych szacunkowych uzyskanych z Wydziałów Geodezji w Urzędzie Miejskim w Gdańsku i w Urzędzie Miasta Gdyni liczba transakcji w 2014 r. na rynku wtórnym w obu tych miastach była zbliżona, mimo dwukrotnie większych zasobów mieszkaniowych w Gdańsku. W 2014 r. w Gdańsku około 60% transakcji lokalami mieszkalnymi dotyczyło rynku pierwotnego, pozostała część została przeprowadzona na rynku wtórnym. W Gdyni z uwagi na niedopasowanie podaży do popytu na rynku pierwotnym, odnotowano znacznie więcej transakcji mieszkaniami na rynku wtórnym. Jedną z przyczyn może być zróżnicowanie w pokryciu obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z informacji uzyskanej w Referacie Planów i Marketingu Urzędu Miejskiego w Gdańsku w dniu 5 czerwca 2015 r. w Gdańsku pokrycie obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi ponad 64% powierzchni miasta, a z wyłączeniem terenów leśnych i rolnych sięga 75%. Według danych szacunkowych przekazanych przez Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni na dzień 28 maja 2015 r. udział procentowy pokrycia planami obowiązującymi i ich zmianami w powierzchni miasta Gdyni wyniósł ponad 28%. Biorąc pod uwagę, że prawie połowę powierzchni miasta stanowią lasy, można szacować, że udział procentowy pokrycia planami obowiązującymi i ich zmianami w powierzchni miasta Gdyni, z wyłączeniem terenów leśnych, wyniósł 49%.

13.2. Nieruchomości komercyjne

13.2.1. Biurowe

Trójmiasto jest największym w północnej Polsce i czwartym po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu rynkiem biurowym w kraju. Rynek trójmiejski na koniec 2014 r. obejmował ponad 450 tys. m kw. powierzchni biurowej. Czynsz za wynajem najlepszej powierzchni biurowej kształtował się na poziomie 13–14 euro/m kw./m-c. Średni czynsz wyniósł 11–13 euro/m kw./m-c.⁴⁸ Nowa podaż wyniosła 46,7 tys. m kw. W fazie realizacji znajduje się 95 tys. m kw., z czego 73 tys. m kw. w Gdańsku. W 2014 r. wynajęto 65,6 tys. m kw. Powierzchni biurowej, przy czym 80% zawartych kontraktów stanowiły nowe umowy. Współczynnik pustostanów dla całej aglomeracji ukształtował się na poziomie 12,6% wobec 13,4% w IV kw. 2013 r.⁴⁹

48 CBRE, „Rynek nieruchomości komercyjnych w Trójmieście”, kwiecień 2015 r.

49 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości, Podsumowanie 2014 r., Polska”, luty 2015.

13.2.2. Handlowe

Rynek trójmiejski jest trzecim co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce. Zasoby Trójmiasta kształtują się na poziomie ponad 692 tys. m kw. (25 centrów handlowych) oraz nasyceniem 674 m kw. na tysiąc mieszkańców - jednym z najwyższych w kraju. Na zasoby powierzchni handlowej składają się zarówno obiekty tradycyjne (79%), jak i parki handlowe (19%) oraz centrum wyprzedażowe (2%). W 2014 r. nie powstał żaden nowy obiekt. W budowie pozostają 3 projekty – Galeria Metropolia (ponad 34 tys. m kw.), kompleks handlowy Versus (7 tys. m kw.) i Forum Radunia (62 tys. m kw.). Wskaźnik pustostanów na koniec 2014 r. wyniósł 1,8%⁵⁰. Najwyższe stawki czynszu najmu sięgały 40–45 euro/m kw./m-c.⁵¹ Na terenie Trójmiasta znacznie zwiększa się liczba mniejszych, osiedlowych centrów handlowych. Starsze obiekty handlowe w celu utrzymania swojej pozycji rynkowej stawiają na rozbudowę i modernizację. Trwa rozbudowa CH Morena w Gdańsku (o 2,8 tys. m kw.). W 2015 r. rozpocznie się rozbudowa CH Auchan w Gdańsku.

13.2.3. Magazynowe

Zasoby powierzchni magazynowej w Trójmieście na koniec 2014 r. wynosiły ponad 258 tys. m kw. W 2014 r. do użytkowania oddano cztery projekty o łącznej powierzchni 52 tys. m kw. W budowie pozostają trzy projekty (ok. 66 tys. m kw.). Wskaźnik niewynajętej powierzchni magazynowej na koniec 2014 r. na trójmiejskim rynku wyniósł 4,8%. W minionym roku podpisano 24 umowy, w ramach których wynajęto około 89 tys. m kw. Efektywne stawki czynszu najmu kształtowały się na poziomie od 2,50 do 3,50 euro/m kw./m-c⁵². Popyt na powierzchnię magazynową przewyższył wielkość nowej podaży, co wskazuje na potrzebę kolejnych projektów. W regionie Trójmiasta znajduje się siedem nowoczesnych parków logistycznych.

13.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średnie stawki transakcyjne czynszu najmu notowane w euro wg stanu na koniec 2014 r. wynosiły 14,1 euro/m kw./m-c dla klasy A oraz 11,4 euro/m kw./m-c dla klasy B. W wyniku dużej konkurencji stawki czynszu najmu nieznacznie zmniejszyły się w skali roku. Czynsze transakcyjne notowane w złotych wynosiły 52,7 zł/m kw./m-c dla klasy A oraz 57,8 zł/m kw./m-c dla klasy B. Średnia wysokość kosztów eksploatacji powierzchni wynajętych kształtowała się na poziomie 15,9 zł/m kw./m-c w budynkach klasy A i 16,6 zł/m kw./m-c w budynkach klasy B. Klientów do wynajmowania powierzchni w biurach klasy A przyciąga wyższy niż w budynkach klasy B standard oraz niższe koszty eksploatacji. Średnia długość kontraktów najmu na czas określony w przypadku powierzchni wynajętych wyniosła ponad 5 lat dla klasy A i nieco mniej niż 5 lat dla klasy B. Wskaźnik pustostanów dla całej aglomeracji na koniec 2014 r. wynosił odpowiednio w biurach klasy: A – 16,5%, B – 17,7%, C – 29,3%. Na Trójmiejskim rynku biurowym utrzymująca się wysoka stopa pustostanów wynika z realizacji nowych projektów inwestycyjnych.

50 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości, Podsumowanie 2014 r., Polska”, luty 2015.

51 CBRE, „Rynek nieruchomości komercyjnych w Trójmieście”, kwiecień 2015 r.

52 Colliers International, „Przegląd rynku nieruchomości, Podsumowanie 2014 r., Polska”, luty 2015.

Średnia stawka czynszu notowanego w euro na koniec 2014 r. w centrach handlowych (lokale o powierzchni ok. 100 m kw.) wyniosła 27,6 euro/m kw./m-c z obowiązujących umów oraz 22,7 euro/m kw./m-c dla ofert. Czynsz najmu w złotych ustalany jest bardzo rzadko. Średnia stawka transakcyjna najmu notowana w złotych wynosiła 85,6 zł/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji kształtowała się na poziomie 26,8 zł/m kw./m-c w przypadku powierzchni do wynajęcia i na poziomie 27,6 zł/m kw./m-c dla powierzchni wynajętych. W centrach handlowych przeciętna długość podpisanych kontraktów najmu wyniosła około 6 lat. Dominują kontrakty na okres pięciu lat. W lokalach handlowo-usługowych średnia stawka czynszu sięgała 23,4 zł/m kw./m-c dla zawartych kontraktów i 26,4 zł/m kw./m-c w ofercie. Średnie koszty eksploatacji wynosiły 6,6 zł/m kw./m-c w lokalach wynajętych i 7,1 zł/m kw./m-c w lokalach do wynajęcia. W lokalach handlowo-usługowych dominują kontrakty podpisane na czas nieokreślony. Według danych NBP na koniec 2014 r. współczynnik pustostanów w centrach handlowych wynosił 6,2%, w lokalach usługowo-handlowych 18,0%. Narasta nierównowaga pomiędzy popytem na powierzchnię handlową a rosnącą podażą, co przekłada się na wzrost wskaźnika pustostanów.

Średnie stawki czynszu powierzchni magazynowej wynajętej notowane w euro wynosiły 3,7 euro/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji wynosiła 3,6 zł/m kw./m-c. Przeciętna długość podpisanych kontraktów sięgała 6 lat. Według danych NBP na koniec 2014 r. współczynnik pustostanów wynosił 7,2%. Mimo niewielkiego wzrostu poziomu pustostanów nie odnotowano symptomów narastania nierównowagi pomiędzy podażą a popytem.

13.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

13.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.1.1. Czynniki demograficzne w Gdańsku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	461531	-230	1112	882	1992	-0,5	2,4	4,3
2014	461489	35	861	896	2068	0,1	1,9	4,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.1.2. Czynniki demograficzne w Gdyni

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2010	247324	87	-622	-535	1509	0,4	-2,5	6,1
2011	248939	-178	-344	-522	1250	-0,7	-1,4	5,0
2012	248726	-175	-340	-515	1122	-0,7	-1,4	4,5
2013	248042	-228	-515	-743	1033	-0,9	-2,1	4,2
2014	247820	-245	-52	-297	1202	-1,0	-0,2	4,9

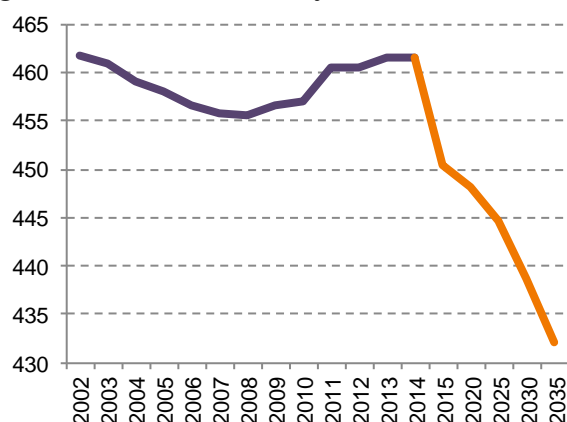
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.1.3. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	37903	-182	-113	-295	173	-4,8	-3,0	4,6
2014	37654	-196	-165	-361	156	-5,2	-4,4	4,1

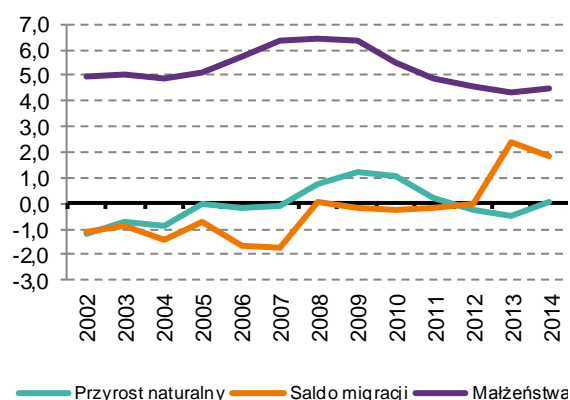
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska (w tys. osób)



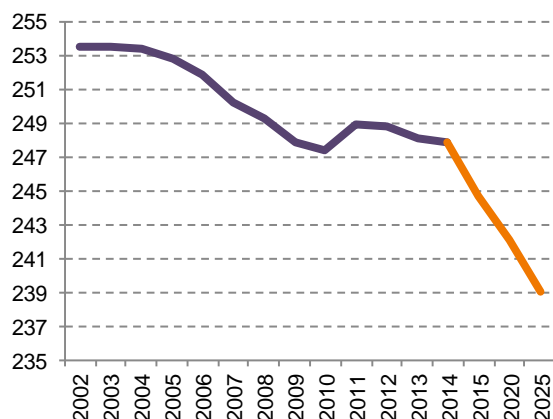
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.2.1. Relacje demograficzne w Gdańsku (na 1000 ludności)



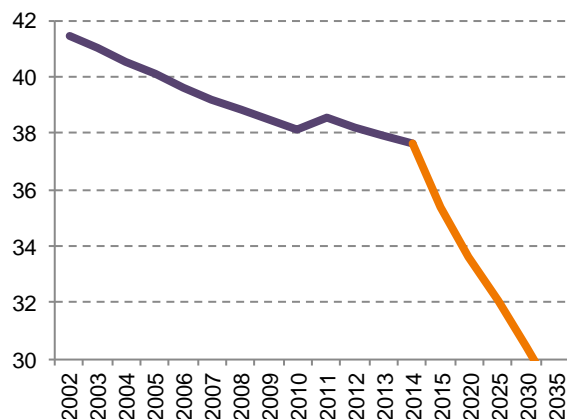
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.1.2. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni (w tys. osób)



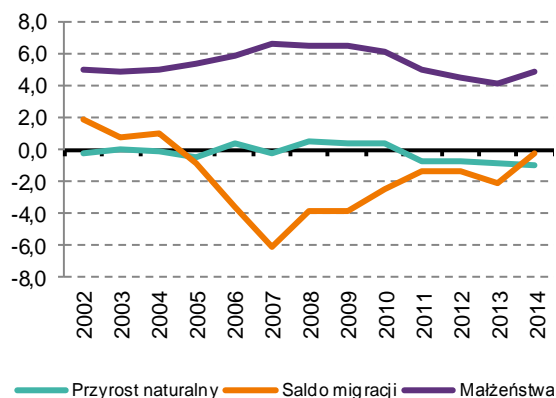
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.1.3. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu (w tys. osób)



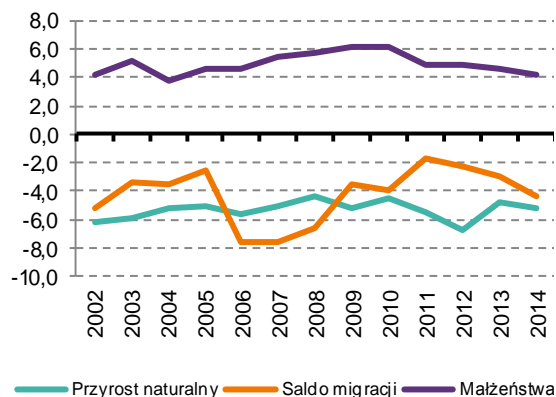
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.2.2. Relacje demograficzne w Gdyni (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.2.3. Relacje demograficzne w Sopocie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.2.1. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	184067	189174	100%	100%
w tym z 1 osobą	56925	55938	31%	30%
w tym z 2 osobami	47736	56613	26%	30%
w tym z 3 osobami	37705	38564	20%	20%
w tym z 4 osobami	28360	25843	15%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	13341	12216	7%	6%
Ludność w gospodarstwach	451791	456499		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,41		

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.2.2. Gospodarstwa domowe w Gdyni

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	101293	102867	100%	100%
w tym z 1 osobą	29766	30268	29%	29%
w tym z 2 osobami	26315	30368	26%	30%
w tym z 3 osobami	21639	21656	21%	21%
w tym z 4 osobami	16815	14091	17%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6758	6483	7%	6%
Ludność w gospodarstwach	251223	248069		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,41		

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.2.3. Gospodarstwa domowe w Sopocie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	18925	18298	100%	100%
w tym z 1 osobą	7572	7499	40%	41%
w tym z 2 osobami	4845	5166	26%	28%
w tym z 3 osobami	3314	3000	18%	16%
w tym z 4 osobami	2235	1829	12%	10%
w tym z 5 i więcej osobami	959	805	5%	4%
Ludność w gospodarstwach	41332	38541		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,18	2,11		

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.3.1. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Gdańsku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	64,3	16,4	19,4
2011	64,1	15,9	20,0
2012	63,4	15,9	20,7
2013	62,7	16,0	21,3
2014	61,9	16,1	22,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.3.2. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Gdyni

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010,0	63,7	16,2	20,0
2011,0	63,3	16,1	20,6
2012,0	62,6	16,0	21,4
2013,0	61,9	15,9	22,2
2014,0	61,1	15,9	23,0

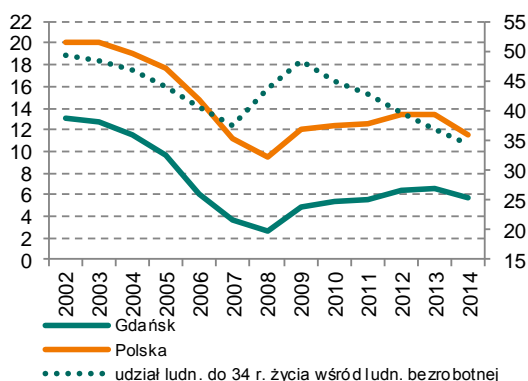
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Sopocie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	62,5	11,9	25,6
2011	61,7	12,2	26,1
2012	61,1	12,1	26,8
2013	60,5	12,0	27,5
2014	59,8	12,0	28,2

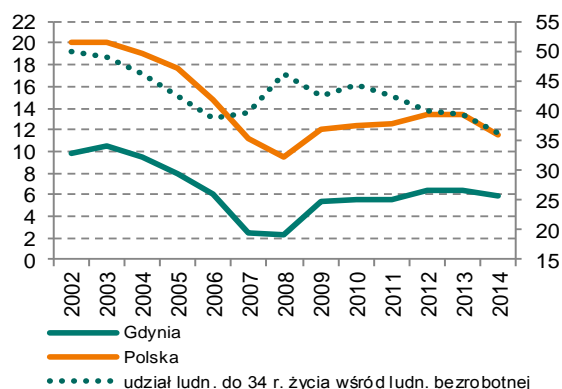
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.3.1. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdańsku (%; P. oś)



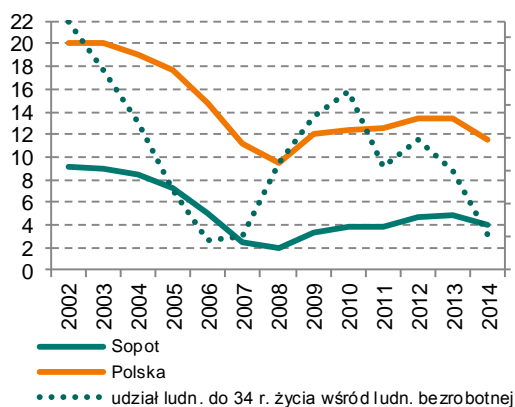
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.3.2. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdyni (%; P. oś)



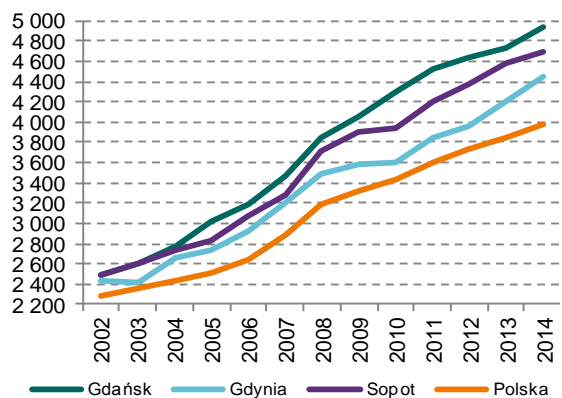
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.3.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Sopocie (%; P. oś)



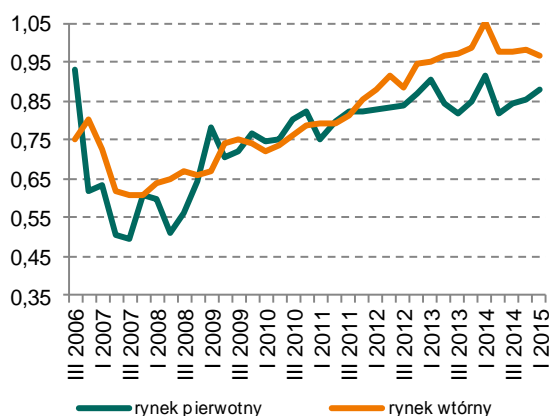
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Gdyni (zł/miesiąc)



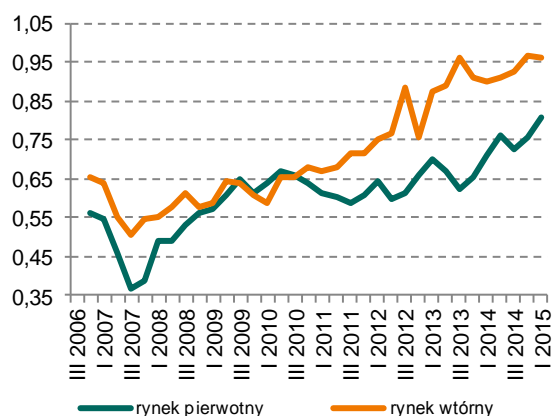
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdyni (Sopot szacunki za 2011 r. O/O w Gdańsku).

Wykres 13.5.1. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku (m kw.)



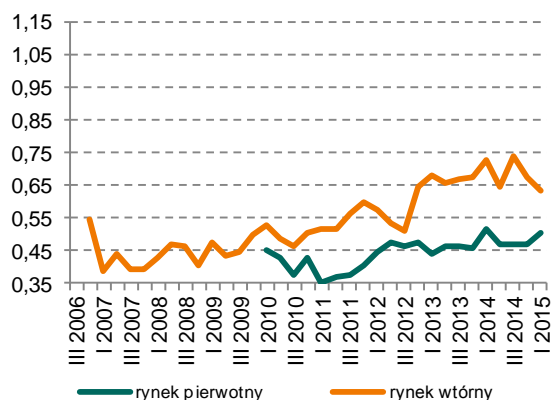
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.5.2. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni (m kw.)



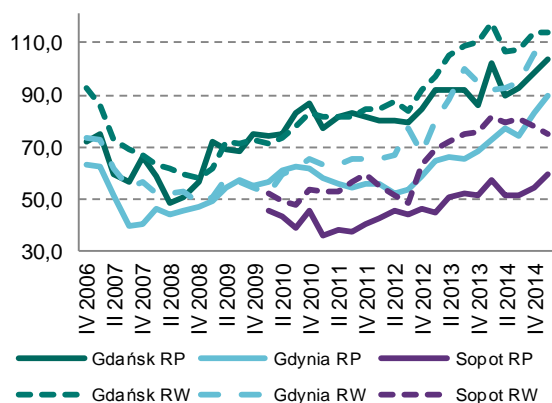
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.5.3. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie (m kw.)



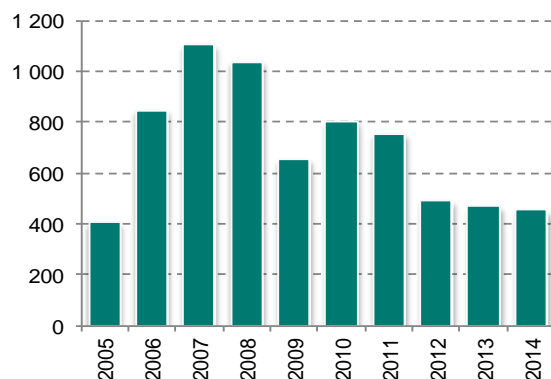
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Trójmieście (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

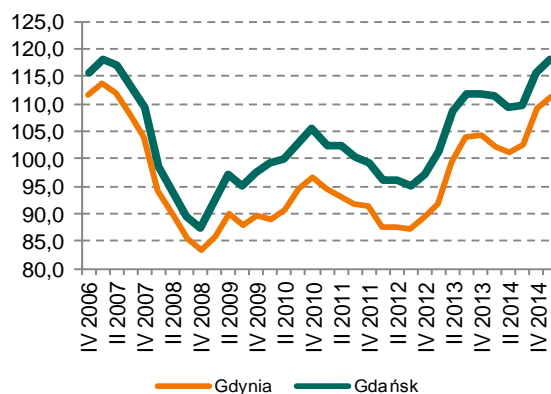
Wykres 13.8.2. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdyni (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

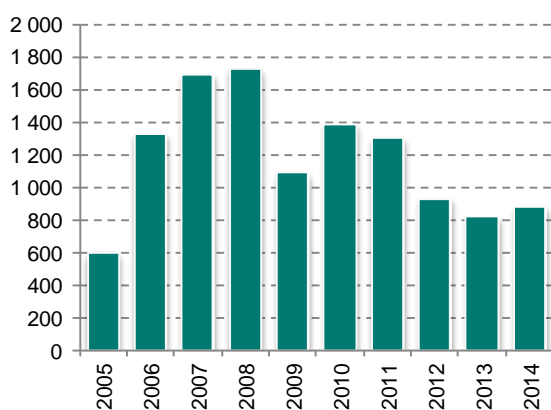
Źródło: NBP na podst. BIK.

Wykres 13.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Gdańsku i Gdyni (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Wykres 13.8.1. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdańsku (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

13.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 13.4.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	190428	194638	199548	203223	207168
- mieszkania na 1000 ludności	414	423	433	440	449
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	11123	11250	11584	12085	12328
- przeciętna (m kw.)	58,4	57,8	58,0	59,5	59,5
-na osobę (m kw.)	24,3	24,4	25,2	26,2	26,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,5	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,3	2,3	2,2
L. gospodarstw mieszkaniowych wg		189174			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.4.2. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	105869	106912	107983	108992	109924
- mieszkania na 1000 ludności	424	430	434	439	443
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	6411	6490	6573	6690	6759
- przeciętna (m kw.)	61,0	60,7	60,8	61,4	61,5
-na osobę (m kw.)	25,9	26,3	26,6	27,0	27,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
L. gospodarstw mieszkaniowych wg		102867			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.4.3. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	18548	18633	18872	18958	19073
- mieszkania na 1000 ludności	477	483	494	500	507
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	1174	1181	1195	1201	1208
- przeciętna (m kw.)	63,3	63,4	63,3	63,3	63,3
-na osobę (m kw.)	30,2	30,6	31,3	31,7	32,1
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,5	3,3	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0
L. gospodarstw mieszkaniowych wg		18298			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

13.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.5.1. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	50	52	51	53	65
2	Biura pośredników	164	186	185	186	176
3	Kancelarie notarialne	34	38	42	45	51
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	45	49	53	49	57
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	74	53	38	41	41
6	Wspólnoty mieszkaniowe	4860	5018	5155	5263	5322

Źródło: szacunki NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.5.2. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	31	32	38	32	27
2	Biura pośredników	181	195	182	185	165
3	Kancelarie notarialne	21	20	21	26	31
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	24	26	26	24	30
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	37	31	18	18	20
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1442	1457	1469	1478	1530

Źródło: szacunki NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.5.3. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	20	20	16	17	11
2	Biura pośredników	38	42	39	40	35
3	Kancelarie notarialne	5	6	6	7	6
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	5	9	12	10	11
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	9	10	8	8	8
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1046	1055	1057	1065	1045

Źródło: szacunki NBP O/O w Gdańsku

Tabela 13.6.1. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdańsku

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	7752	6327	7586	9148	6434
Wartość w mln zł	2669,30	1887,50	1220,30	2812,42	1562,87

* Uwaga: podano łączne 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 O/O w Gdańsku.

Tabela 13.6.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdyni

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	3135	3099	3031	3353	2831
Wartość w mln zł	993,00	949,30	997,00	1137,37	1068,59

* Uwaga: podano łączne transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Źródło: Izba Skarbowa w Gdańsku.

Tabela 13.6.3. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Sopocie

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	537	512	494	709	223
Wartość w mln zł	307,50	254,12	277,70	339,48	185,21

* Uwaga: podano transakcje: lokali w budownictwie wielomieszkaniowym, domów i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Źródło: dane z 2008 r., 2009 r., 2011 r., 2012 r., 2013 r. – Izba Skarbowa w Gdańsku, dane z 2010 r.-liczba umów z Urzędu Miasta w Sopocie, wartość w mln zł to szacunek własny NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 13.7.1. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	3373	3203	4262	3398	4458
- indywidualne	220	279	184	226	179
- na sprzedaż lub wynajem	2924	2924	4078	3172	4052
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	4688	4595	3856	4509	5057
- indywidualne	166	188	206	180	260
- na sprzedaż lub wynajem	4397	4039	3186	4288	4689
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	3534	4422	5095	3851	3945
- indywidualne	377	287	423	289	331
- spółdzielcze	260	192	209	327	118
- na sprzedaż lub wynajem	2761	3899	4285	3098	3437
- społeczne czynszowe	136	44	178	137	59
- komunalne	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.7.2. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	558	1515	1366	447	907
- indywidualne	135	100	151	139	156
- na sprzedaż lub wynajem	423	1415	1215	307	751
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	890	1035	1494	736	855
- indywidualne	116	105	103	91	112
- na sprzedaż lub wynajem	774	886	1387	564	743
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	1119	1100	1133	1066	932
- indywidualne	162	256	128	142	132
- spółdzielcze	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	829	844	1005	880	720
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0
- komunalne	128	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.7.3. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	34	115	187	121	29
- indywidualne	24	11	17	9	12
- na sprzedaż lub wynajem	10	103	66	16	17
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	186	13	15	58	18
- indywidualne	13	13	10	10	8
- na sprzedaż lub wynajem	173	0	5	12	0
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	120	87	248	95	115
- indywidualne	13	16	11	9	14
- spółdzielcze	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	48	71	237	86	67
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0
- komunalne	59	0	0	0	34

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.8.1. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	3572	4422	5095	3851	3945
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	269,9	313,3	333,7	250,6	243,0
- na 1000 ludności	7,8	9,6	11,1	8,3	8,5
- na 1000 zaw. małżeństw	1383	1963	2411	1933	1908
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	-989	-2169	-2982	-1859	-1877
- na 1000 ludności	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	75,6	70,9	65,5	65,1	61,6
Liczba izb oddanych	11294	12915	14574	11498	10828
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,2	2,9	2,9	3,0	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)	23,9	24,3	22,9	21,8	22,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.8.2. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	1120	1100	1133	1066	932
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	91,3	89,1	83,0	81,9	68,4
- na 1000 ludności	4,5	4,4	4,6	4,3	3,8
- na 1000 zaw. małżeństw	723	880	1010	1032	775
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	430	150	-11	-33	270
- na 1000 ludności	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	81,5	81,0	73,3	76,8	73,4
Liczba izb oddanych	3668	3373	3353	3313	2867
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,3	3,1	3,0	3,1	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	24,9	26,4	24,8	24,7	23,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.8.3. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	120	87	248	95	115
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	9,1	6,7	14,6	6,8	7,4
- na 1000 ludności	3,1	2,3	6,5	2,5	3,1
- na 1000 zaw. małżeństw	531	458	1333	549	737
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	106	103	-62	78	41
- na 1000 ludności	2,8	2,7	-1,6	2,1	1,1
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	75,5	76,8	58,9	71,1	64,7
Liczba izb oddanych	347	260	686	281	318
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,9	3,0	2,8	3,0	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	26,1	25,7	21,3	24,0	23,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku.

Tabela 13.9.1. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedonizyczna dla Trójmiasta (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	6078	5839	6465	6052	6723	33,8	.
II 2010	5730	5678	6491	5798	6775	33,4	27,4
III 2010	5456	5272	6286	5579	6412	34,3	27,3
IV 2010	5577	5216	6494	5433	5840	34,8	29,0
I 2011	5732	5692	6536	5383	5891	33,7	29,5
II 2011	5630	5661	6573	5671	6092	34,0	27,1
III 2011	5804	5479	6472	5548	5559	34,9	27,4
IV 2011	5910	5506	6242	5316	5680	33,8	27,1
I 2012	6248	5594	6384	5295	5419	33,0	27,4
II 2012	6358	5604	6310	5113	5723	34,0	27,9
III 2012	6475	5555	6274	5269	5378	35,3	27,2
IV 2012	6514	5336	6240	4903	5131	35,2	29,6
I 2013	6453	5292	6278	5020	4974	35,7	30,6
II 2013	6403	5682	6152	4943	4967	34,6	29,5
III 2013	6398	5794	6007	4871	5232	36,3	27,0
IV 2013	6566	6171	6136	4798	4747	37,1	26,8
I 2014	6090	5501	6103	4791	4806	35,2	28,0
II 2014	6232	5977	6073	5021	5119	34,7	27,4
III 2014	6074	5805	5858	5023	5026	35,5	27,9
IV 2014	6289	5785	5873	5008	5005	35,6	30,3
I 2015	6492	5951	5982	5417	5285	37,4	32,1

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 13.9.2. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	6128	5495	7032	5981	31,7	32,7
II 2010	5693	5278	6901	5416	30,3	33,8
III 2010	6030	5461	6700	5470	31,5	22,4
IV 2010	6327	5617	6510	5317	30,4	26,2
I 2011	6344	6004	6522	5481	30,0	25,8
II 2011	6541	6205	6493	5483	29,5	28,3
III 2011	6344	6430	6430	5288	32,6	25,2
IV 2011	6441	6313	6463	5370	30,5	24,9
I 2012	6879	6106	6370	5219	28,7	24,6
II 2012	6119	6604	6475	5131	28,8	25,9
III 2012	6279	6439	6451	4474	32,4	25,5
IV 2012	6186	6002	6475	5209	31,2	25,6
I 2013	6063	5732	6608	4613	31,0	25,4
II 2013	6582	6083	6337	4564	31,3	25,9
III 2013	6824	6646	6618	4328	32,2	24,2
IV 2013	6764	6401	6629	4624	32,2	24,1
I 2014	6944	6072	6410	4817	28,7	22,1
II 2014	6341	5648	6492	4716	32,0	23,6
III 2014	6328	6037	6657	4734	32,0	28,8
IV 2014	6005	5877	6466	4617	31,8	25,3
I 2015	6201	5778	6367	4867	31,6	30,7
II 2015	6376	6170	6234	4653	32,6	24,8

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 13.9.3. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	11157	9564	10683	8268	43,5	.
II 2010	11157	9900	10005	8726	45,8	34,4
III 2010	11564	11334	10250	9191	42,7	47,9
IV 2010	11581	10028	9668	8504	40,7	30,0
I 2011	11818	12143	9874	8307	41,7	28,5
II 2011	11757	12112	9618	8706	42,7	36,7
III 2011	11440	12051	9854	8006	42,6	31,9
IV 2011	10757	11253	9412	7584	39,8	34,8
I 2012	10619	10490	8899	8098	39,3	30,9
II 2012	10671	9858	9237	8727	41,0	29,6
III 2012	11777	9987	9190	9087	41,6	32,7
IV 2012	11475	9707	8867	7176	38,8	27,9
I 2013	11155	10833	8960	7008	39,3	31,5
II 2013	11136	10351	8886	7247	42,6	26,1
III 2013	10880	10227	8799	7075	41,7	29,7
IV 2013	10893	10296	8719	7022	39,1	29,2
I 2014	10825	9811	8562	6919	38,0	37,5
II 2014	10677	10491	8536	7614	42,5	35,6
III 2014	10827	10498	8796	6657	40,6	36,1
IV 2014	10707	10495	8930	7334	40,7	34,4
I 2015	11113	10386	8709	8217	42,4	34,7

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 13.10.1. 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.)
I 2010	98,4	106,6	101,8	107,1	105,0	89,4	110,0	97,2	98,2	103,1
II 2010	94,3	97,2	100,4	95,8	100,8	83,3	96,1	97,7	102,6	100,7
III 2010	95,2	92,9	96,8	96,2	94,6	89,5	90,8	97,5	100,2	99,9
IV 2010	102,2	98,9	103,3	97,4	91,1	90,3	95,3	102,3	96,1	91,2
I 2011	102,8	109,1	100,6	99,1	100,9	94,3	97,5	101,1	88,9	87,6
II 2011	98,2	99,5	100,6	105,4	103,4	98,3	99,7	101,3	97,8	89,9
III 2011	103,1	96,8	98,5	97,8	91,3	106,4	103,9	103,0	99,4	86,7
IV 2011	101,8	100,5	96,4	95,8	102,2	106,0	105,6	96,1	97,9	97,3
I 2012	105,7	101,6	102,3	99,6	95,4	109,0	98,3	97,7	98,4	92,0
II 2012	101,8	100,2	98,8	96,6	105,6	112,9	99,0	96,0	90,2	93,9
III 2012	101,8	99,1	99,4	103,0	94,0	111,6	101,4	96,9	95,0	96,7
IV 2012	100,6	96,1	99,5	93,1	95,4	110,2	96,9	100,0	92,2	90,3
I 2013	99,1	99,2	100,6	102,4	96,9	103,3	94,6	98,3	94,8	91,8
II 2013	99,2	107,4	98,0	98,5	99,9	100,7	101,4	97,5	96,7	86,8
III 2013	99,9	102,0	97,7	98,5	105,3	98,8	104,3	95,8	92,5	97,3
IV 2013	102,6	106,5	102,1	98,5	90,7	100,8	115,7	98,3	97,9	92,5
I 2014	92,8	89,1	99,5	99,9	101,2	94,4	104,0	97,2	95,4	96,6
II 2014	102,3	108,6	99,5	104,8	106,5	97,3	105,2	98,7	101,6	103,0
III 2014	97,5	97,1	96,5	100,0	98,2	94,9	100,2	97,5	103,1	96,1
IV 2014	103,5	99,7	100,2	99,7	99,6	95,8	93,7	95,7	104,4	105,4
I 2015	103,2	102,9	101,9	108,2	105,6	106,6	108,2	98,0	113,1	110,0

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Tabela 13.10.2. 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.
I 2010	99,9	95,2	100,6	103,2	97,4	88,0	99,0	98,6
II 2010	92,9	96,0	98,1	90,6	93,6	89,6	99,3	97,5
III 2010	105,9	103,5	97,1	101,0	95,8	99,2	97,1	98,0
IV 2010	104,9	102,9	97,2	97,2	103,1	97,3	93,1	91,7
I 2011	100,3	106,9	100,2	103,1	103,5	109,3	92,7	91,6
II 2011	103,1	103,3	99,6	100,0	114,9	117,6	94,1	101,2
III 2011	97,0	103,6	99,0	96,4	105,2	117,8	96,0	96,7
IV 2011	101,5	98,2	100,5	101,5	101,8	112,4	99,3	101,0
I 2012	106,8	96,7	98,6	97,2	108,4	101,7	97,7	95,2
II 2012	89,0	108,2	101,6	98,3	93,5	106,4	99,7	93,6
III 2012	102,6	97,5	99,6	87,2	99,0	100,1	100,3	84,6
IV 2012	98,5	93,2	100,4	116,4	96,0	95,1	100,2	97,0
I 2013	98,0	95,5	102,1	88,6	88,1	93,9	103,7	88,4
II 2013	108,6	106,1	95,9	98,9	107,6	92,1	97,9	88,9
III 2013	103,7	109,3	104,4	94,8	108,7	103,2	102,6	96,7
IV 2013	99,1	96,3	100,2	106,8	109,3	106,7	102,4	88,8
I 2014	102,7	94,9	96,7	104,2	114,5	105,9	97,0	104,4
II 2014	91,3	93,0	101,3	97,9	96,3	92,9	102,4	103,3
III 2014	99,8	106,9	102,5	100,4	92,7	90,8	100,6	109,4
IV 2014	94,9	97,4	97,1	97,5	88,8	91,8	97,5	99,9
I 2015	103,3	98,3	98,5	105,4	89,3	95,2	99,3	101,0

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

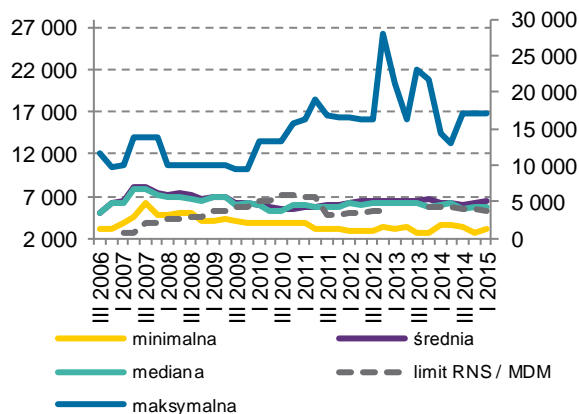
Tabela 13.10.3. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Sopocie

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.
I 2010	.	.	106,7	97,9	.	.	106,9	94,6
II 2010	100,0	103,5	93,7	105,5	.	.	98,3	90,5
III 2010	103,6	114,5	102,4	105,3	.	.	107,2	98,2
IV 2010	100,1	88,5	94,3	92,5	.	.	96,6	100,7
I 2011	102,0	121,1	102,1	97,7	105,9	127,0	92,4	100,5
II 2011	99,5	99,7	97,4	104,8	105,4	122,3	96,1	99,8
III 2011	97,3	99,5	102,5	92,0	98,9	106,3	96,1	87,1
IV 2011	94,0	93,4	95,5	94,7	92,9	112,2	97,3	89,2
I 2012	98,7	93,2	94,6	106,8	89,9	86,4	90,1	97,5
II 2012	100,5	94,0	103,8	107,8	90,8	81,4	96,0	100,2
III 2012	110,4	101,3	99,5	104,1	102,9	82,9	93,3	113,5
IV 2012	97,4	97,2	96,5	79,0	106,7	86,3	94,2	94,6
I 2013	97,2	111,6	101,1	97,7	105,0	103,3	100,7	86,5
II 2013	99,8	95,5	99,2	103,4	104,4	105,0	96,2	83,0
III 2013	97,7	98,8	99,0	97,6	92,4	102,4	95,7	77,9
IV 2013	100,1	100,7	99,1	99,2	94,9	106,1	98,3	97,9
I 2014	99,4	95,3	98,2	98,5	97,0	90,6	95,6	98,7
II 2014	98,6	106,9	99,7	110,0	95,9	101,4	96,1	105,1
III 2014	101,4	100,1	103,0	87,4	99,5	102,6	100,0	94,1
IV 2014	98,9	100,0	101,5	110,2	98,3	101,9	102,4	104,4
I 2015	103,8	99,0	97,5	112,0	102,7	105,9	101,7	118,8

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

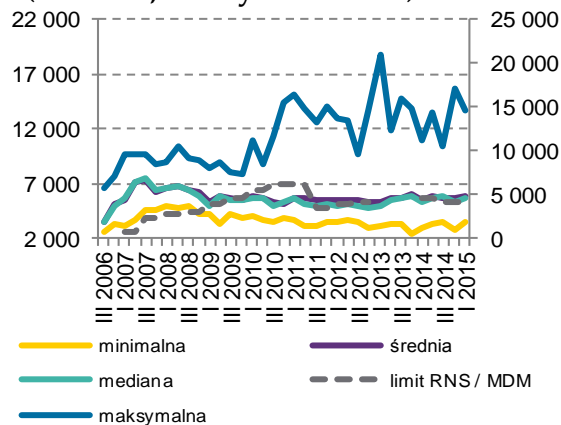
13.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 13.9.1. Ceny mieszkań RPO w Gdańsku (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



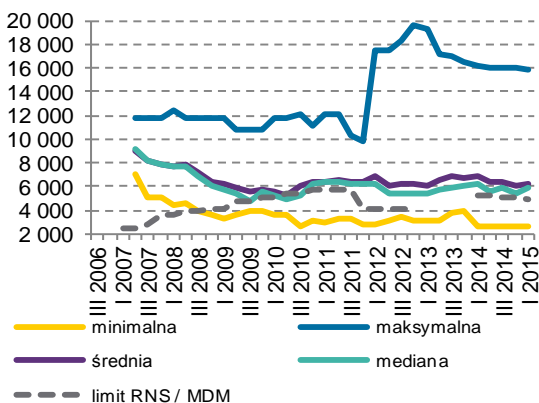
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.10.1. Ceny mieszkań RPT w Gdańsku (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



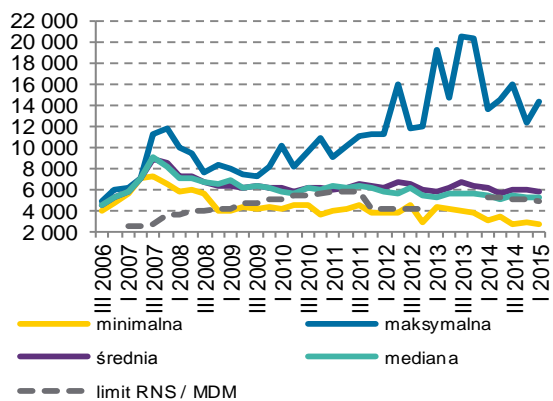
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.9.2. Ceny mieszkań RPO w Gdyni (zł/m kw.)



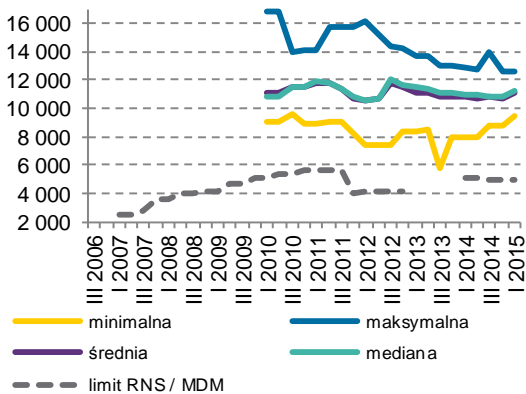
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.10.2. Ceny mieszkań RPT w Gdyni (zł/m kw.)



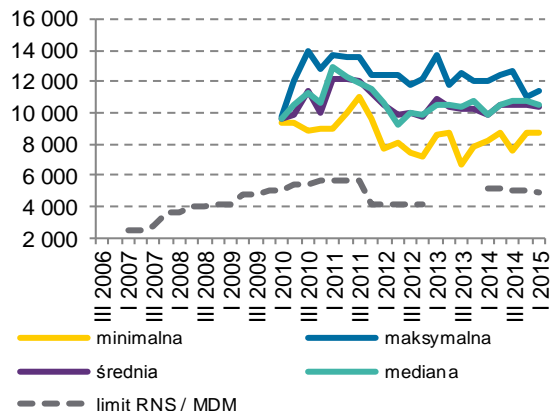
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.9.3. Ceny mieszkań RPO w Sopocie (zł/m kw.)



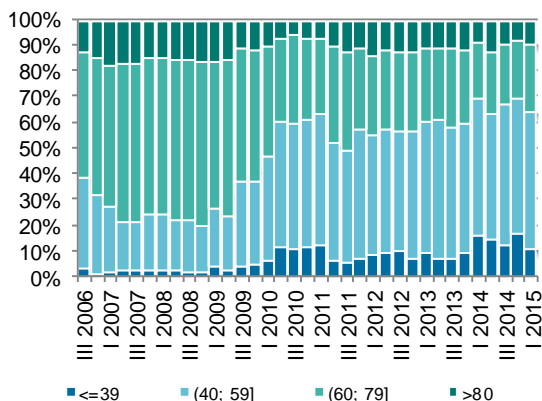
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.10.3. Ceny mieszkań RPT w Sopocie (zł/m kw.)



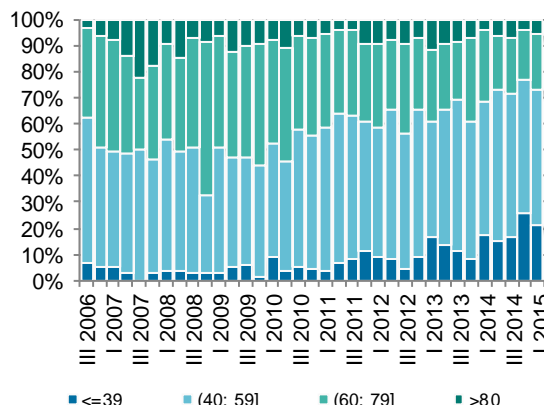
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.11.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdańsku



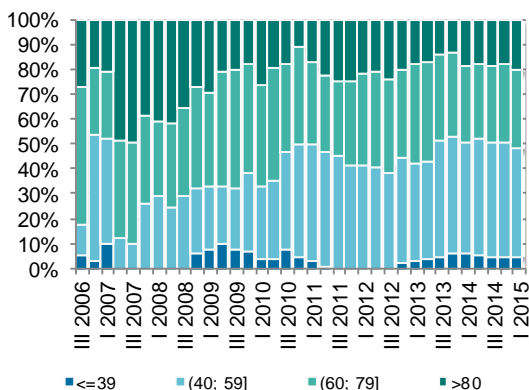
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.12.1 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdańsku



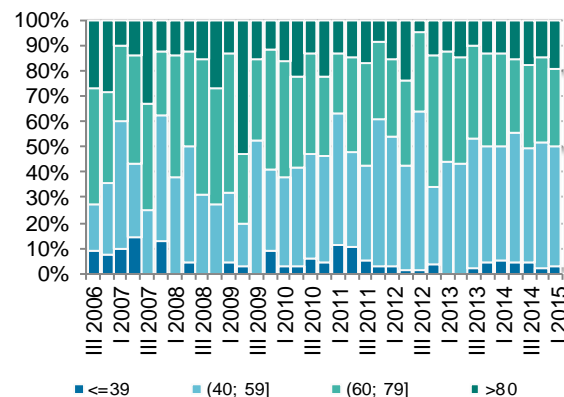
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.11.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdyni



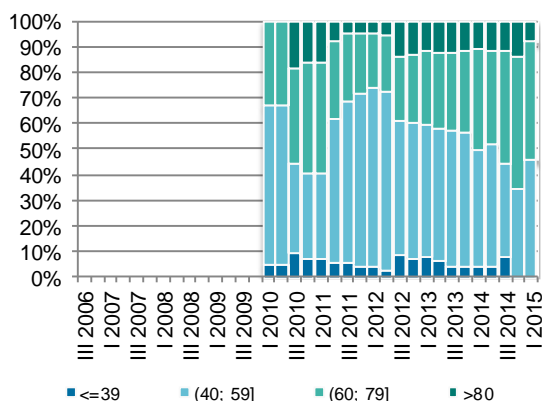
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.12.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdyni



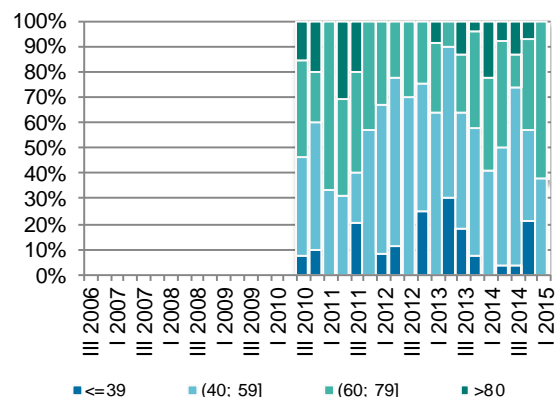
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.11.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Sopocie



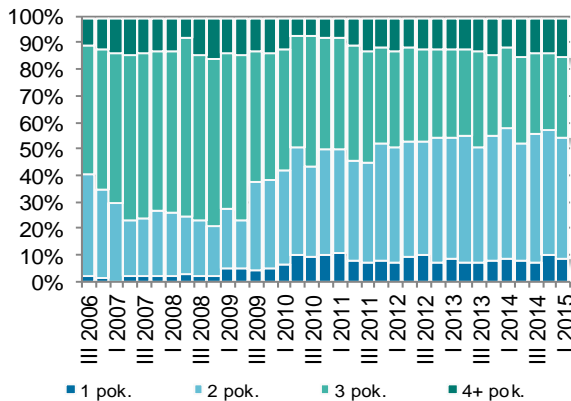
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.12.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Sopocie



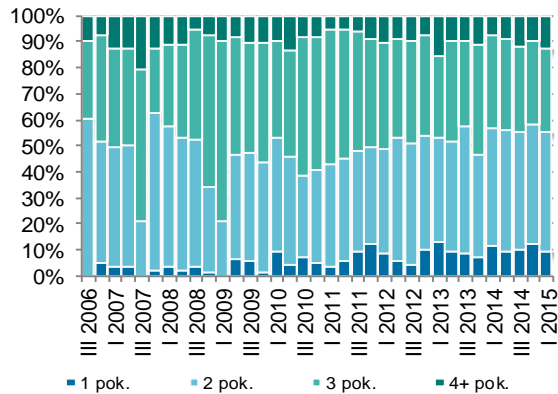
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.13.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdańsku



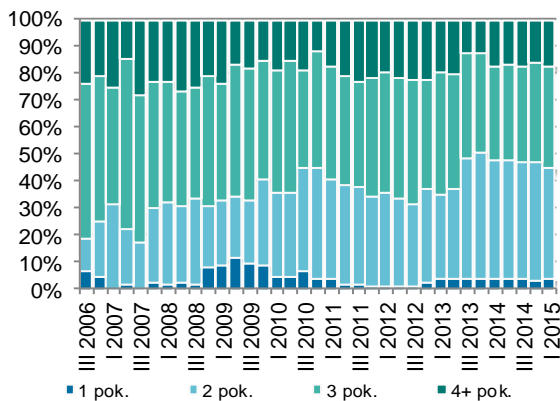
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.14.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdańsku



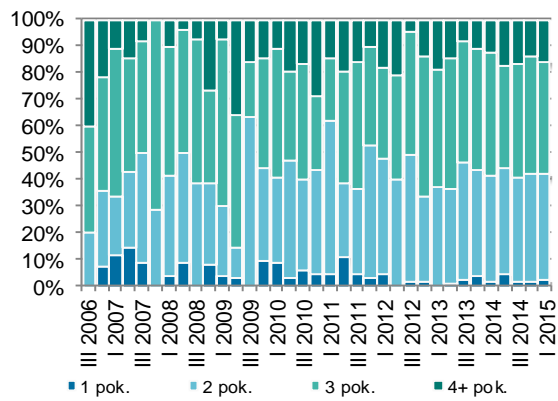
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.13.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdyni



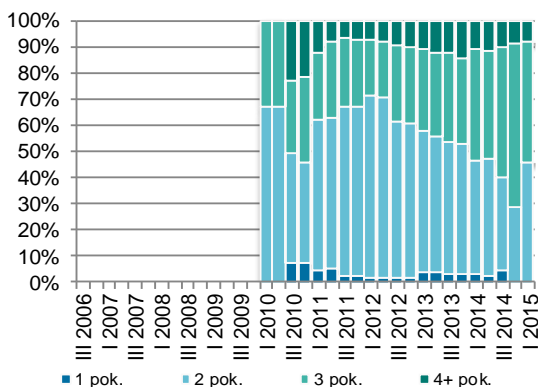
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.14.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdyni



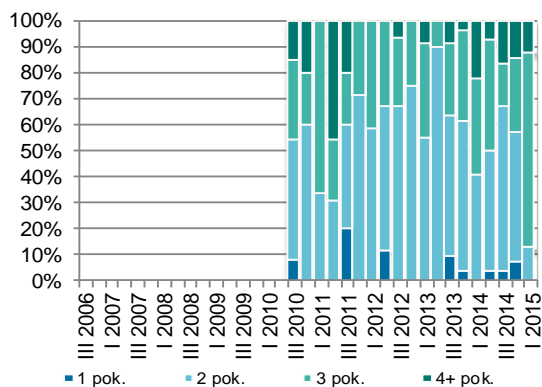
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.13.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



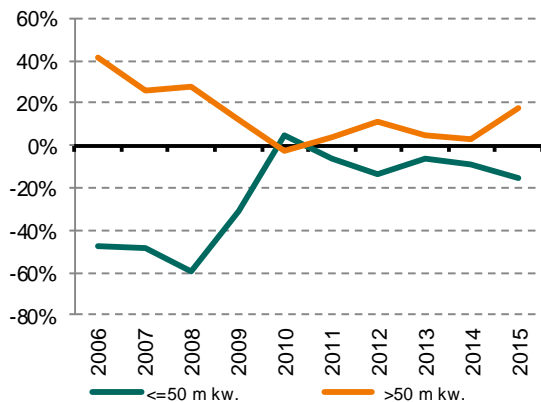
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.14.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



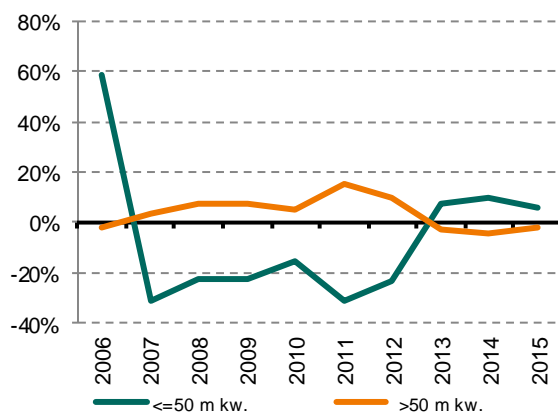
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.15.1. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Gdańsku



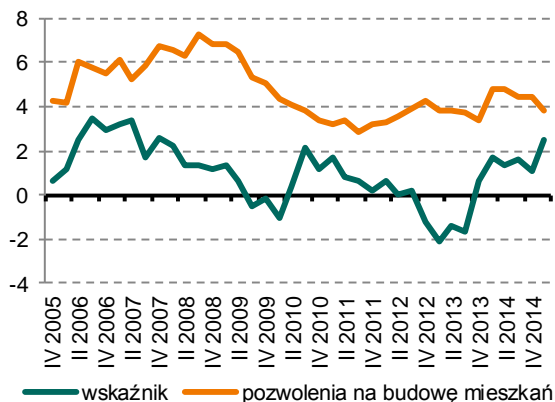
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.15.2. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Gdyni



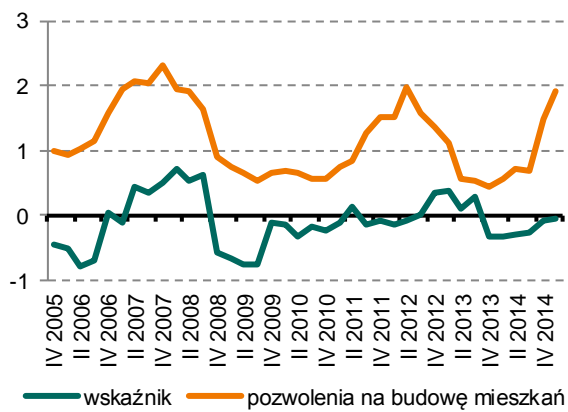
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.16.1. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdańsku (tys.)#



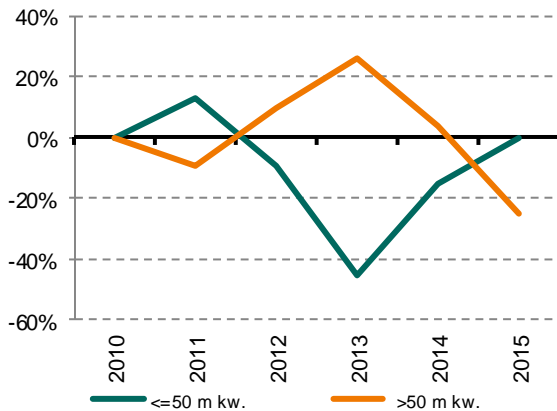
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.16.2. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Gdyni#



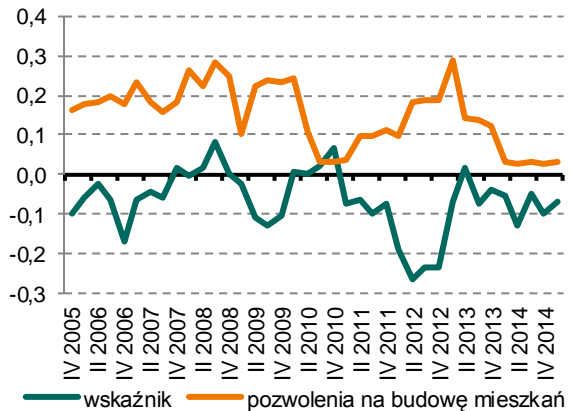
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.15.3. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP w Sopocie



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

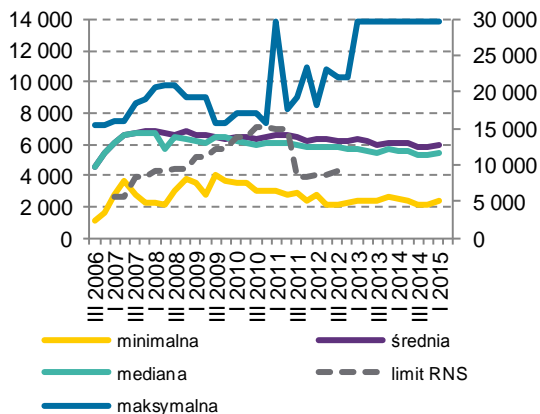
Wykres 13.16.3. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.) w Sopocie#



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

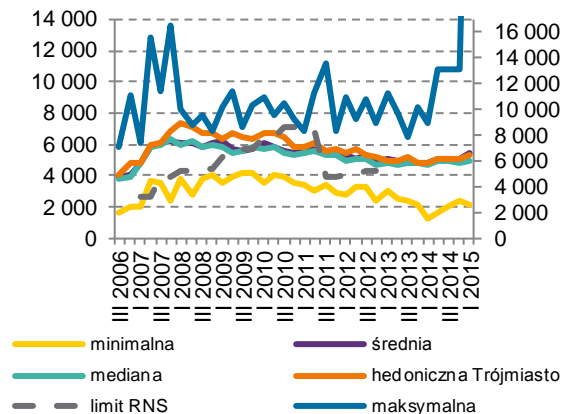
13.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 13.17.1. Ceny mieszkań RWO w Gdańsku (zł/m kw.; maksymalna P. oś)



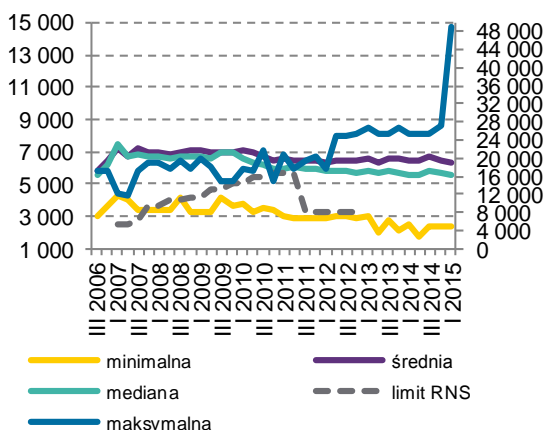
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.18.1. Ceny mieszkań RWT w Gdańsku (zł/m kw.; maksymalna P. oś)



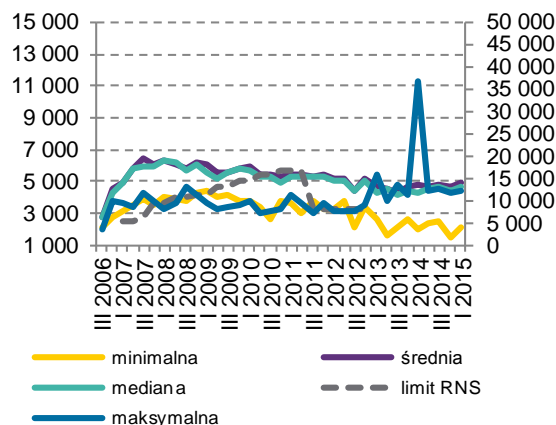
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.17.2. Ceny mieszkań RWO w Gdyni (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



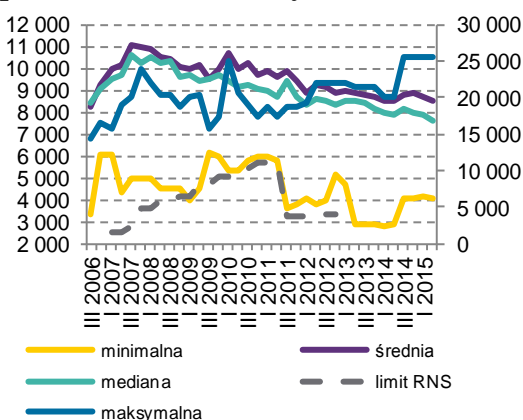
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.18.2. Ceny mieszkań RWT w Gdyni (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



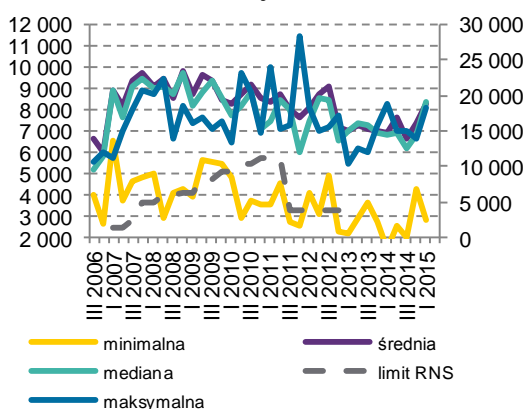
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.17.3. Ceny mieszkań RWO w Sopocie (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



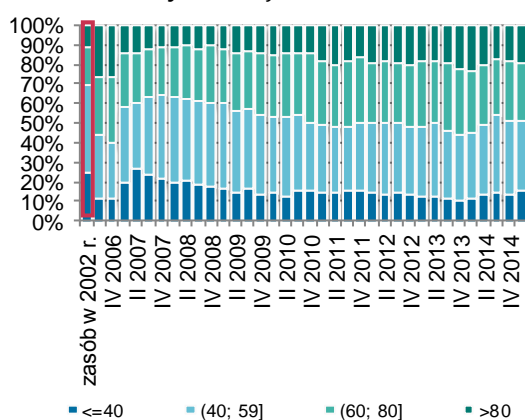
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.18.3. Ceny mieszkań RWT w Sopocie (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



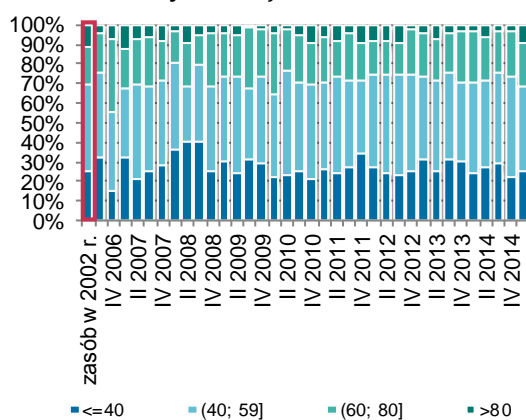
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.19.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdańsku



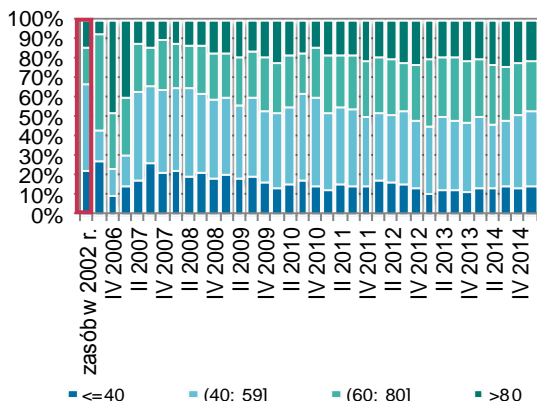
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.20.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdańsku



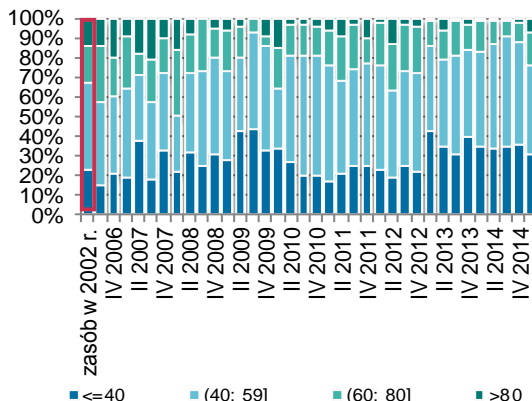
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.19.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdyni



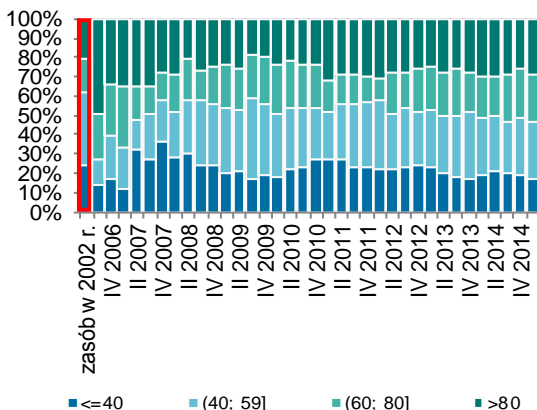
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.20.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdyni



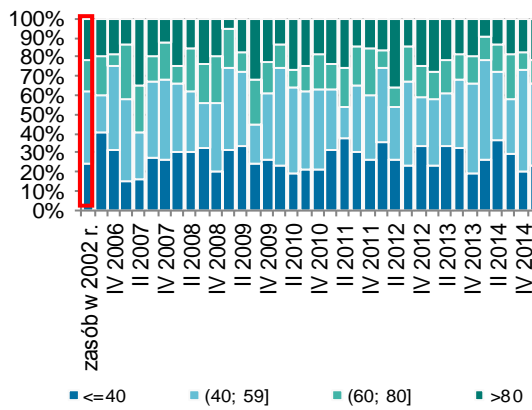
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.19.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Sopocie



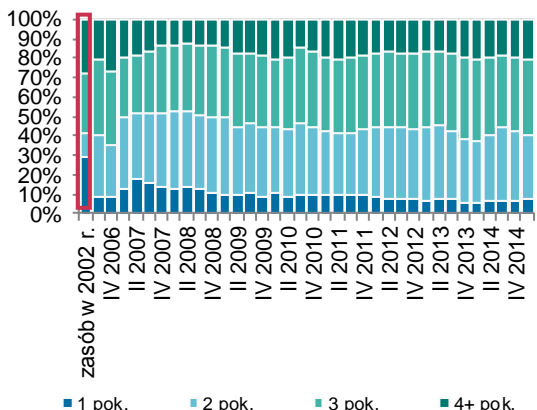
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.20.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Sopocie



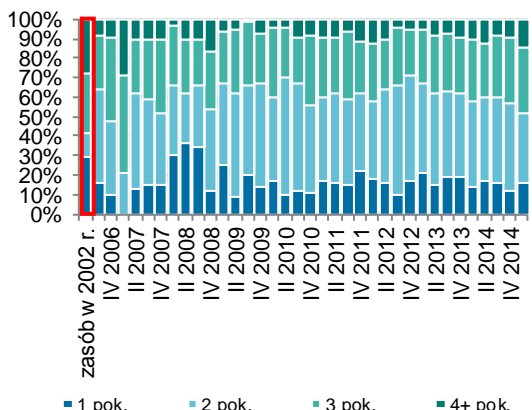
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.21.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdańsku



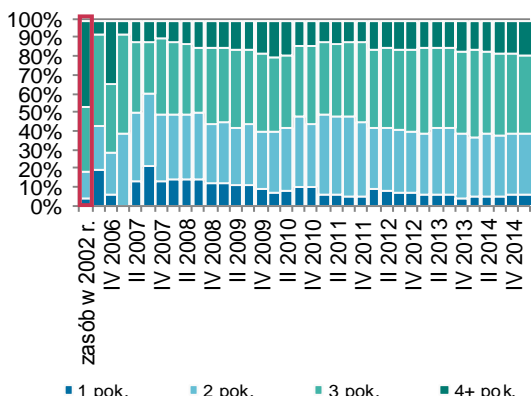
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.22.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdańsku



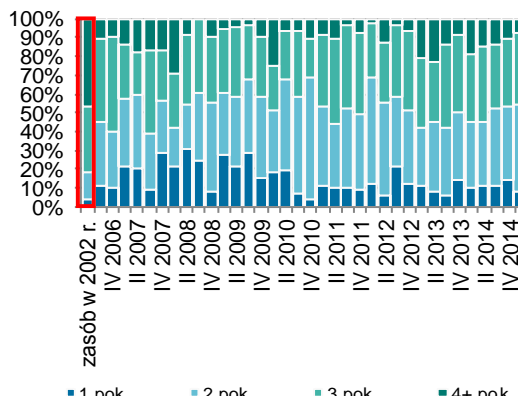
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.21.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdyni



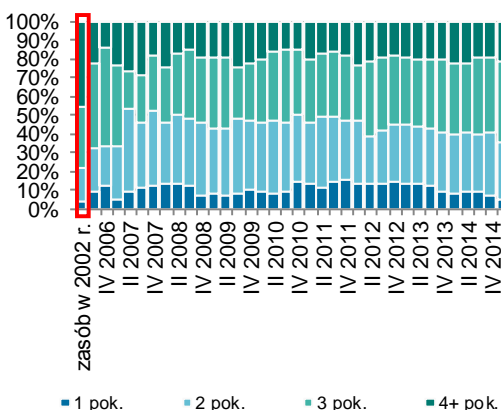
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.22.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdyni



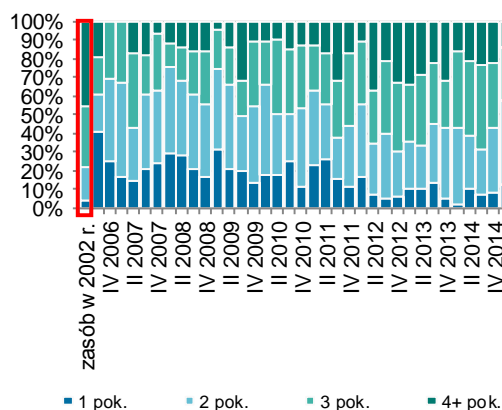
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.21.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Sopocie



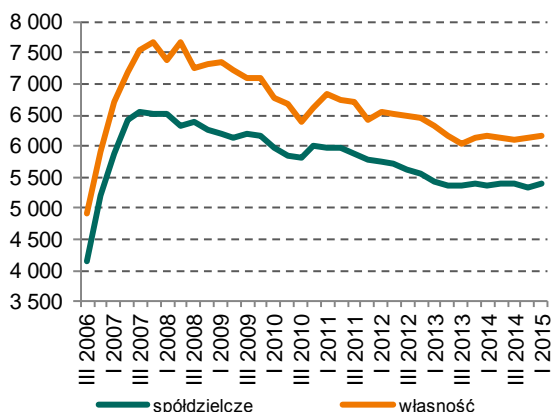
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.22.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Sopocie



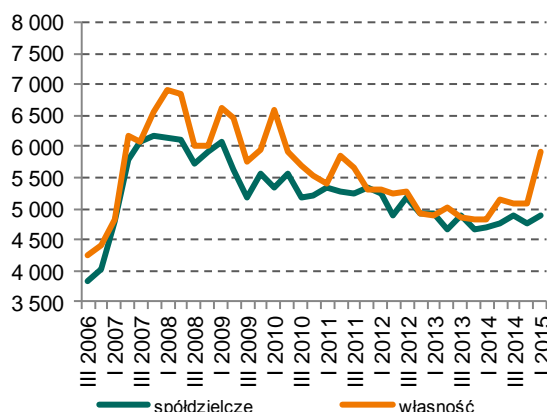
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.23.1. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.) w Gdańsku



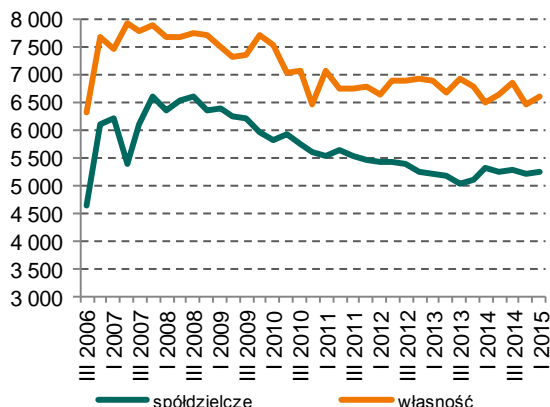
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.24.1. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.) w Gdańsku



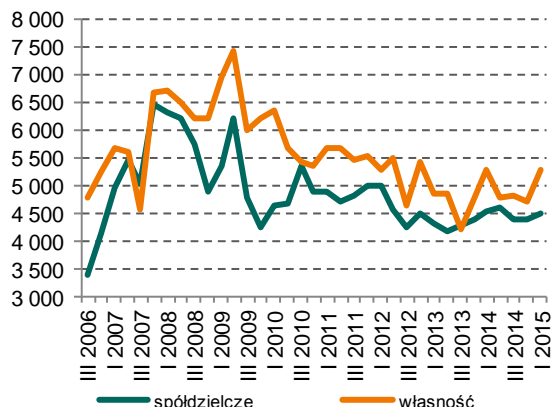
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.23.2. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.) w Gdyni



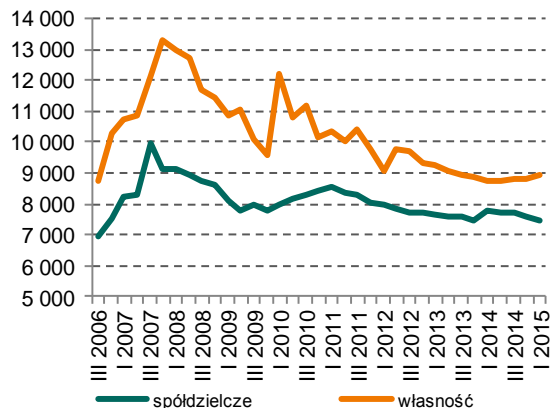
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.24.2. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.) w Gdyni



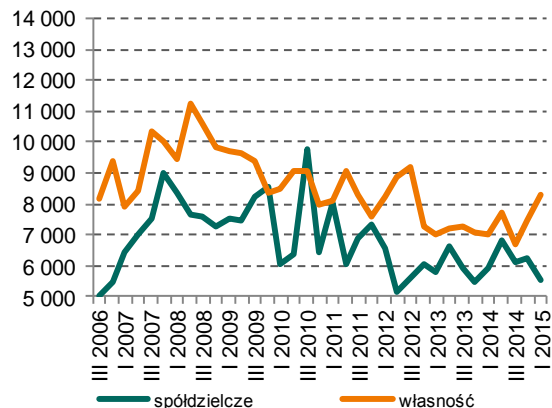
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.23.3. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.) w Sopocie



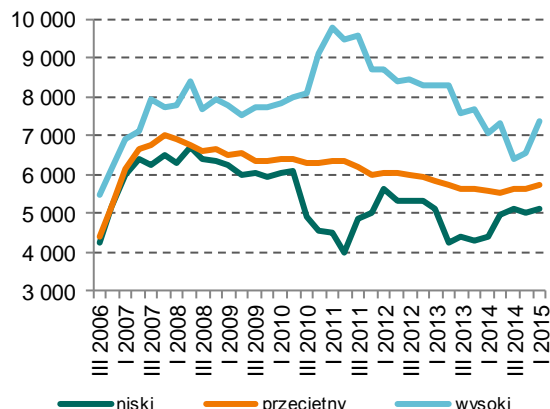
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.24.3. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.) w Sopocie



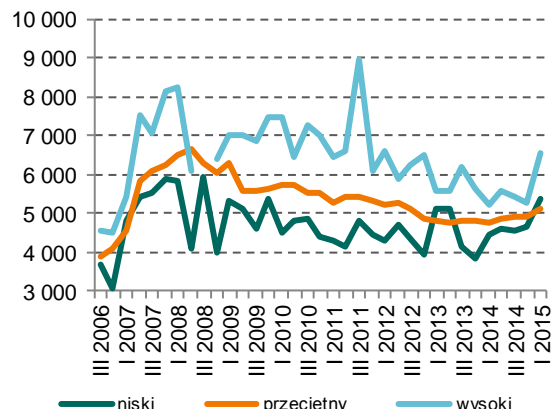
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.25.1. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.) w Gdańsku



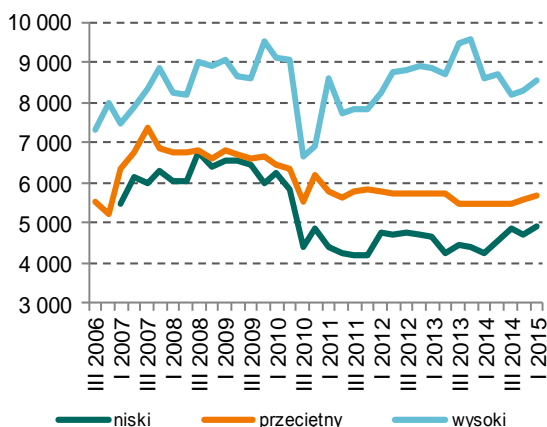
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.26.1. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.) w Gdańsku



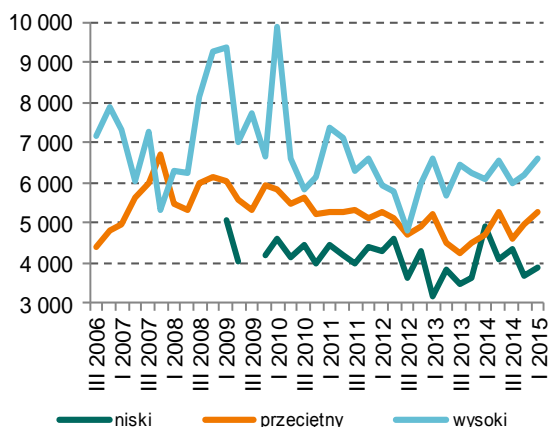
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.25.2. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.) w Gdyni



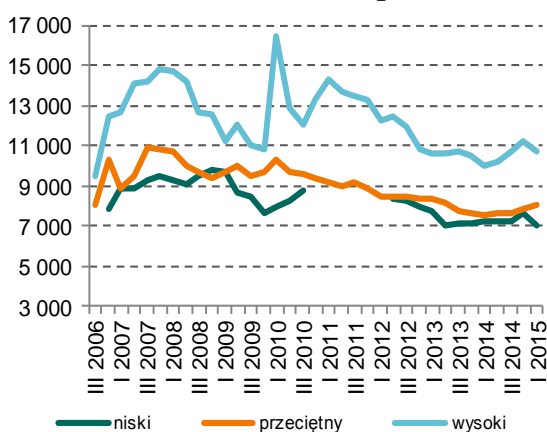
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.26.2. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.) w Gdyni



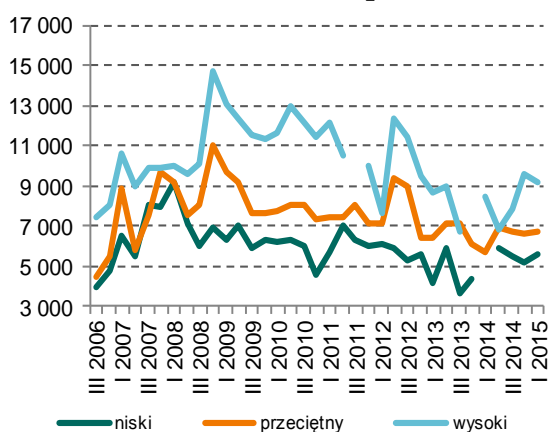
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.25.3. Ceny wg standardu wykonczenia RWO (zł/m kw.) w Sopocie



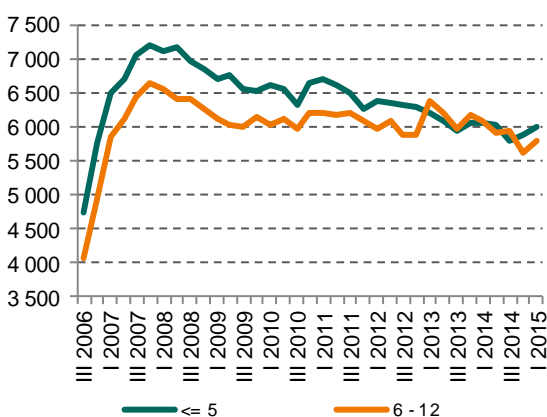
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.26.3. Ceny wg standardu wykonczenia RWT (zł/m kw.) w Sopocie



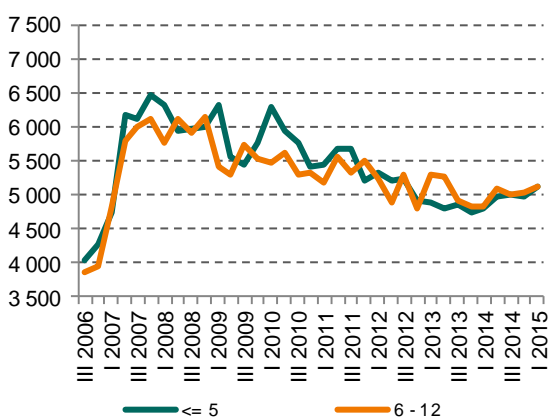
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.27.1. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.) w Gdańsku



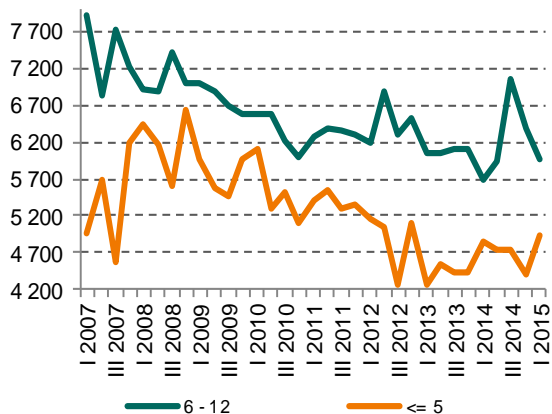
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.28.1. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.) w Gdańsku



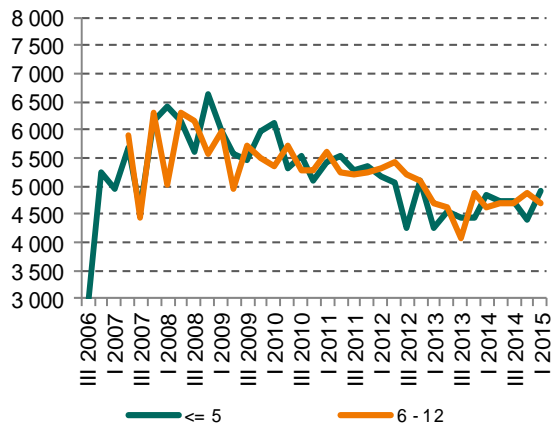
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.27.2. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.) w Gdyni



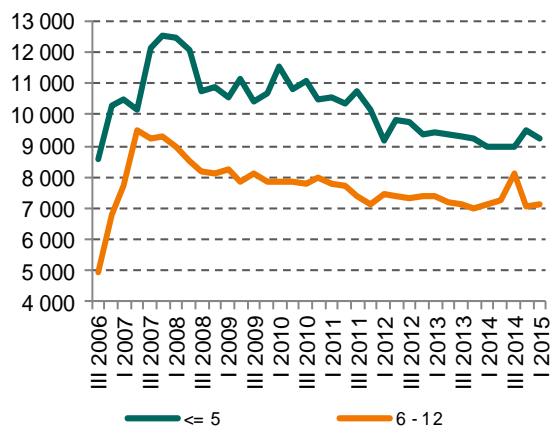
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.28.2. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.) w Gdyni



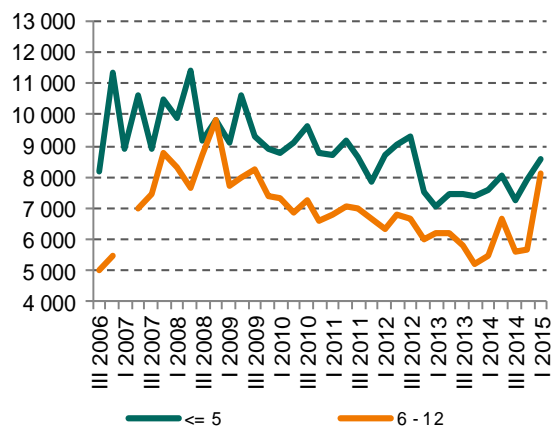
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.27.3. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.) w Sopocie



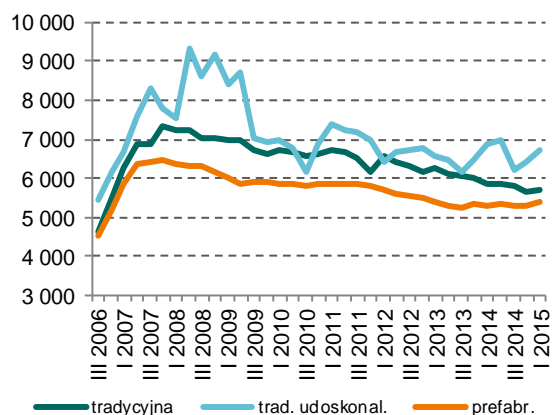
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.28.3. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.) w Sopocie



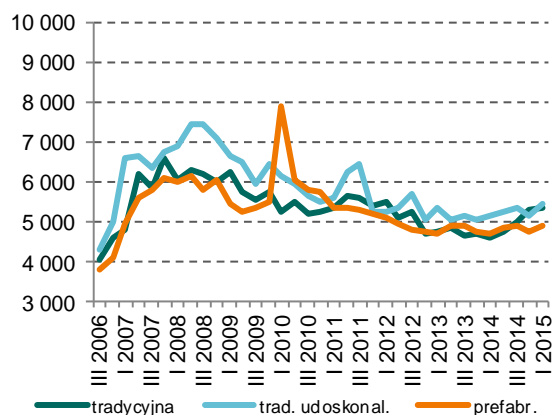
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.29.1. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.) w Gdańsku



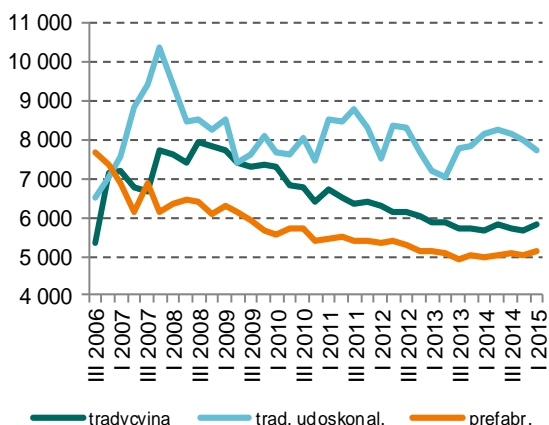
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.30.1. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.) w Gdańsku



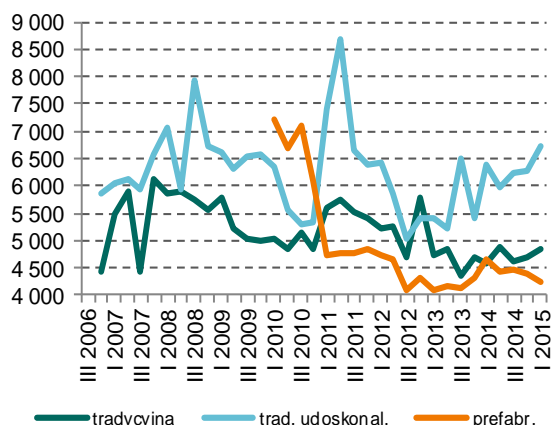
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.29.2. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.) w Gdyni



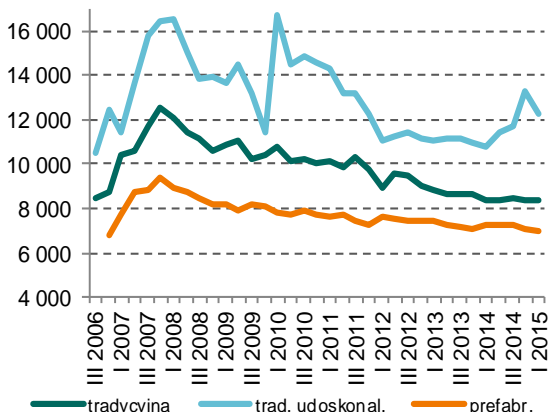
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.30.2. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.) w Gdyni



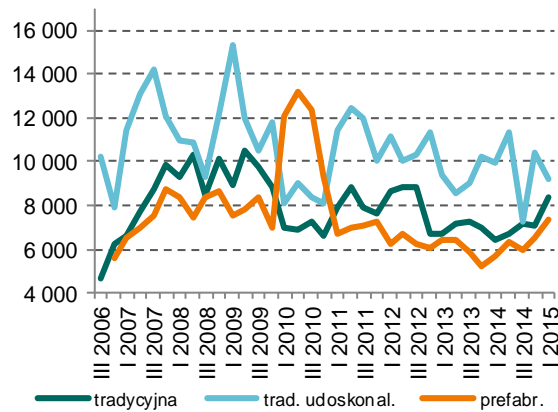
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.29.3. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.) w Sopocie



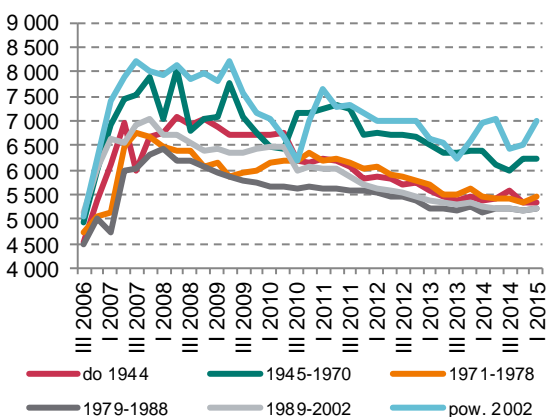
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.30.3. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.) w Sopocie



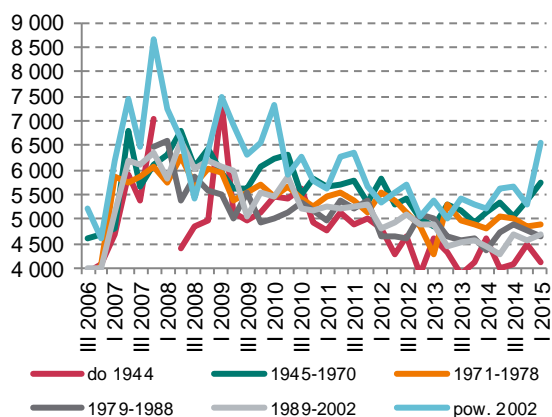
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.31.1. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.) w Gdańsku



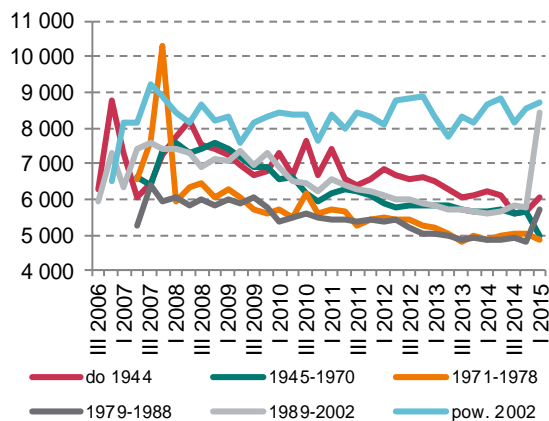
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.32.1. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.) w Gdańsku



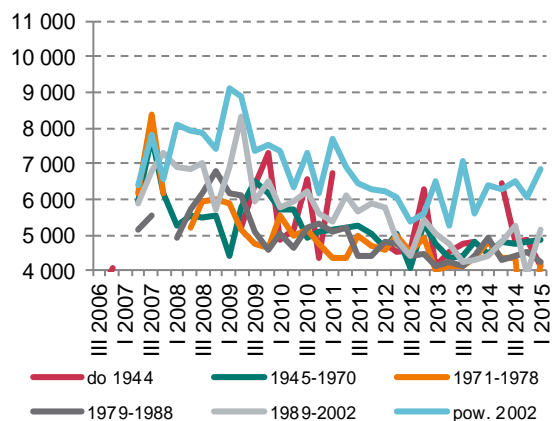
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.31.2. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.) w Gdyni



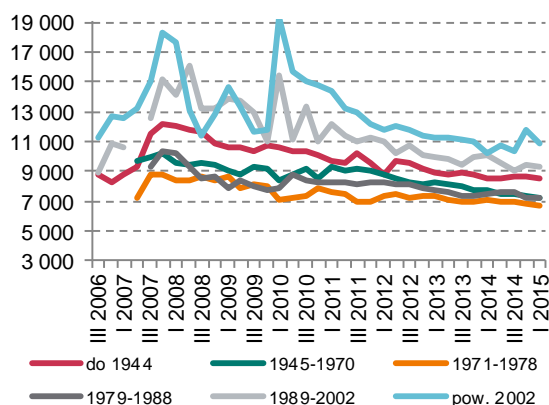
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.32.2. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.) w Gdyni



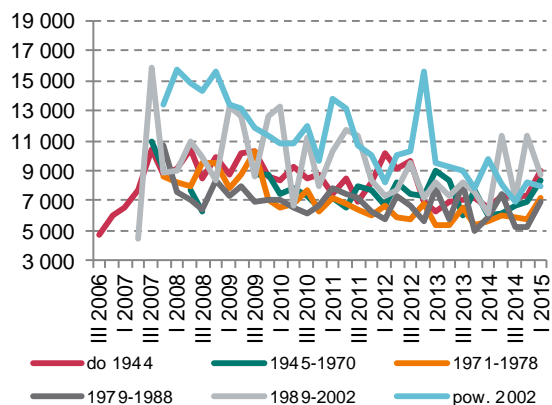
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.31.3. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.) w Sopocie



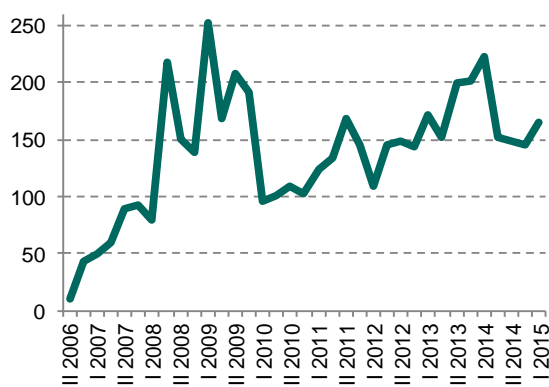
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.32.3. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.) w Sopocie



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

Wykres 13.33.1. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Gdańsku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku.

14. Warszawa

14.1. Nieruchomości mieszkaniowe

14.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Istotny wpływ na sektor mieszkaniowy, poza lokalnymi uwarunkowaniami rynku, zmianami regulacji prawnych, mają czynniki makroekonomiczne. W 2014 r. większość z nich pozytywnie oddziaływała i przyczyniła się do szybszego, w porównaniu do 2013 r., rozwoju stołecznego rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W Warszawie w 2014 r. odnotowano poprawę podstawowych wskaźników demograficznych. W stosunku do ub.r. zwiększyła się o ok. 0,6% liczba mieszkańców, głównie za sprawą stałego napływu ludności z innych regionów Polski. Zawarto więcej małżeństw oraz nastąpił znaczny wzrost przyrostu naturalnego, który osiągnął ponownie wartość dodatnią. Pomimo pozytywnych zmian wskaźników w 2014 r. w Warszawie, podobnie jak w całym kraju, uwidoczniły się negatywne zmiany w strukturze wiekowej ludności. Pogarszający się z roku na rok wskaźnik obciążenia demograficznego, wskazywał na postępujący proces starzenia się mieszkańców stolicy. Ponadto, zweryfikowana prognoza GUS dotycząca liczebności miasta również nie budził optymizmu. Wprawdzie do 2025 r. ma zwiększyć się o ok. 1,2% liczba warszawiaków, jednak w kolejnych 10 latach ma nastąpić ich niewielki spadek.

Czynniki ekonomiczne, korzystniejsze w 2014 r., zwiększały optymizm na rynku. W Warszawie stopa bezrobocia spadła do poziomu 4,3% i była jedną z najniższych notowanych w kraju. Zmniejszył się odsetek osób młodych, tj. do 34 roku życia, wśród osób bezrobotnych. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie wzrosło o ok. 4%, co w połączeniu z niższym poziomem stóp procentowych i stabilizacją cen mieszkań wpłynęło na poprawę wskaźników określających dostępność lokalu oraz kredytu. Pomimo większej dostępności kredytów, w 2014 r. liczba nowych umów, w porównaniu do 2013 r., zmniejszyła się o ok. 4%, wzrosła natomiast ich wartość o ok. 0,5%.

14.1.2. Zasób mieszkaniowy

W 2014 r. sytuacja mieszkaniowa nie uległa większej zmianie. Podobnie, jak we wcześniejszych latach, przyrost zasobów wynikał z rozwoju budownictwa mieszkaniowego, głównie deweloperskiego oraz małej liczby ubytków. W Warszawie, dzięki największej w skali kraju, realizacji nowych kontraktów mieszkaniowych i przekazywania lokali do użytkowania, wskaźnik nasycenia mieszkań w 2014 r. wyniósł ok. 519 (l. mieszkań/tys. mieszkańców) i był wyższy od średniej krajowej oraz wśród miast wojewódzkich.

14.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

14.1.3.1. Rynek pierwotny

W Warszawie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w 2014 r. wykazywały stałą tendencję zniżkową. Była ona wynikiem wprowadzania do sprzedaży tańszych lokali w nowych

inwestycjach oraz niewielkiej korekty cen w realizowanych projektach. W IV kw. 2014 r. średnia cena ofertowa wyniosła 7691 zł/m kw. i była niższa o ok. 5% niż w analogicznym okresie 2013 r.

W przypadku cen sprzedawanych mieszkań odnotowano ich stabilizację. Niewielkie wahania poziomu średnich cen transakcyjnych w poszczególnych kwartałach 2014 r. wynikały ze zmiany struktury transakcji związanej z preferencjami lokalizacyjnymi kupujących mieszkania (kupowano więcej bądź mniej lokali w drogich dzielnicach). W IV kw. 2014 r. średnia cena sprzedaży wyniosła 7315 zł/m kw. i w porównaniu do analogicznego okresu 2013 r. była niższa o ok. 1,5%.

Historycznie wyznaczane w programie MDM# dla Warszawy limity cen były niższe od średnich cen notowanych w mieście. W początkowym okresie funkcjonowania programu zaledwie co dziesiąte oferowane na rynku mieszkanie spełniało kryteria cenowe. Głównie były to lokale w dzielnicy Białołęka (jednej z najdalej położonych od centrum miasta). W IV kw. 2014 r. wzrost limitu ceny w programie do 6583 zł/m kw. zwiększył dostępność mieszkań w ofercie do ok. 20%, w transakcjach do ok. 33%.

W 2014 r. większość firm realizujących inwestycje mieszkaniowe w Warszawie odnotowało bardzo dobre wyniki sprzedaży, rekordowe zwłaszcza w IV kw. W porównaniu do 2013 r., w 2014 r. sprzedaż mieszkań wzrosła o ok. 19%. Wysokiej skali transakcji sprzyjały: niski poziom stóp procentowych, bogata oferta mieszkań oraz większa skłonność gospodarstw domowych do inwestowania na rynku mieszkaniowym. Dodatkowym wsparciem sprzedaży w końcu 2014 r. były regulacje prawne: program MDM (wzrost limitu) i Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego (zmniejszająca od 01.01.2015 r. wysokość wskaźnika LTV# przy kredycie hipotecznym).

Dzięki wysokiej skali popytu wzrósł optymizm inwestorów na rynku, co przełożyło się na dalsze zwiększenie ich aktywności. W 2014 r. skala rozpoczętych budów i otrzymanych pozwoleń była najwyższa w okresie ostatnich 10 lat (z wyjątkiem lat 2007-2008, w których wysoka liczba kontraktów była wynikiem boomu na rynku). W 2014 r. oddano do użytkowania 14966 mieszkań, tj. o 14% więcej niż w 2013 r. W tym okresie rozpoczęto budowę 18340 lokali, (tj. o 75,1% więcej niż w 2013 r.) i otrzymano pozwolenia na budowę 18937 mieszkań (tj. o 58,7% więcej w porównaniu do 2013 r.). Poza tym, na rynku zaobserwowano wzrost zainteresowania firm deweloperskich gruntami inwestycyjnymi, na których mogłyby zrealizować inwestycje mieszkaniowe. Podobnie, jak we wcześniejszych latach, również w 2014 r. większość budujących na sprzedaż i wynajem starało się dostosowywać swoją ofertę do wielkości i struktury popytu. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie na mieszkania kompaktowe, tj. o niewielkim metrażu, przy stosunkowo większej liczbie pokoi, budowane były coraz mniejsze lokale. W 2014 r., w porównaniu do 2013 r. przeciętna powierzchnia mieszkania przekazanego do użytkowania zmniejszyła się o 4,9 m kw. i była najniższa od ponad 10 lat.

W 2014 r., podobnie jak we wcześniejszych latach na rynku pierwotnym najchętniej kupowano mieszkania o powierzchni użytkowej 40-60 m kw. W porównaniu do IV kw. 2013 r., w IV kw. 2014 r. odnotowano wzrost o ok. 88% liczebności transakcji najmniejszymi lokalami, tj. o metrażu do 40 m kw. i spadek o ok. 26% w przypadku mieszkań o powierzchni pow. 80 m kw.

14.1.3.2. Rynek wtórny

Na rynku wtórnym w 2014 r. odnotowano stabilizację cen mieszkań będących w ofercie sprzedaży. W IV kw. 2014 średnia cena ofertowa wyniosła 8636 zł/m kw., rok wcześniej w analogicznym okresie 8627 zł/m kw. Ceny transakcyjne były niższe od oczekiwań sprzedających i wykazywały w ub.r. tendencję wzrostową. Średnia cena transakcyjna w IV kw. 2014 r. wyniosła 7387 zł/m kw. i była wyższa o 2,8% od ceny notowanej w IV kw. 2013 r.

Istotny wpływ, na wzrost średnich cen transakcyjnych w poszczególnych kwartałach 2014 r., miał malejący w strukturze transakcji udział obrotu ograniczonymi prawami rzeczowymi, tj. spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, niżej wycenianymi przez rynek, na korzyść droższych nieruchomości lokalowych.

W 2014 r. nieznacznie poprawiła się koniunktura na wtórnym rynku lokali mieszkalnych. W porównaniu do 2013 r., na stołecznym rynku działało więcej agencji nieruchomości, zarejestrowano też o ok. 2% wzrost liczby zawartych transakcji. Czas sprzedaży mieszkań, analogicznie, jak we wcześniejszych latach podlegał co kwartał wahaniom i był uzależniony od struktury zrealizowanych transakcji. Krótkim okresem ekspozycji wyróżniały się mieszkania małe, tj. do 40 m kw., o funkcjonalnym rozkładzie oraz lokale posiadające atrakcyjne ceny w stosunku do lokalizacji. Średni czas sprzedaży mieszkań w IV kw. 2014 wyniósł ok. 5,5 m-ca, w analogicznym okresie 2013 r. – ok. 7,9 m-cy. Najdłuższy okres sprzedaży odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni pow. 100 m kw., których cena całkowita przekroczyła 900 tys. zł.

W 2014 r. w strukturze lokali będących przedmiotem transakcji na rynku wtórnym dominowały mieszkania 2 i 3 pokojowe. W IV kw. ub.r. stanowiły one odpowiednio ok. 43% i 26% ogółu sprzedaży (wobec ok. 49% i ok. 28% w analogicznym okresie 2013 r). Na rynku odnotowano wzrost o ok. 65% liczebności transakcji kawalerkami. Biorąc pod uwagę kryterium powierzchniowe w 2014 r., podobnie, jak w latach wcześniejszych, najchętniej kupowano mieszkania o powierzchni użytkowej 40-60 m kw. oraz lokale o metrażu do 40 m kw. W IV kw. 2014 r. stanowiły one odpowiednio: ok. 42% i 33% ogółu sprzedaży.

W Warszawie stawki ofertowe najmu mieszkań w 2014 r. w porównaniu do 2013 r. nieznacznie wzrosły, co było konsekwencją zmniejszenia puli lokali przeznaczonych do wynajmu. W IV kw. 2014 r. średnia stawka najmu wyniosła 49,7 zł/m kw. (rok wcześniej 47,5 zł/m kw.). Stawki transakcyjne w 2014 r., podobnie, jak we wcześniejszych latach podlegały co kwartał wahaniom. O ich korekcie decydowała przede wszystkim niewielka skala transakcji, przez co jest trudno wskazać istniejące na rynku trendy.

14.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Dynamiczny rozwój sektora mieszkaniowego, obserwowany był nie tylko w stolicy, ale również w powiatach ościennych tworzących Obszar Metropolitalny Warszawy (OMW). W 2014 r. OMW zamieszkiwało ponad 3,1 mln osób, z czego 1,4 mln w powiatach okalających Warszawę. Podobnie, jak w latach wcześniejszych, najwięcej inwestycji mieszkaniowych było realizowanych w

miastach i gminach dobrze skomunikowanych z Warszawą np.: w Żyrardowie, Ożarowie Mazowieckim, Piasecznie, Grodzisku Mazowieckim, Markach, Ząbkach, Otwocku, Mińsku Mazowieckim. Ceny mieszkań i domów w aglomeracji (bez Warszawy) w 2014 r. były niższe od cen notowanych w 2013 r. W przypadku nowych mieszkań średnia cena ofertowa w IV kw. 2014 r. wyniosła 4977 zł/m kw., transakcyjna 4755 zł/m kw. Na rynku wtórnym ukształtowała się na poziomie odpowiednio: 5485 zł/m kw. i 4572 zł/m kw. Alternatywą dla budownictwa wielorodzinnego w aglomeracji było budownictwo jednorodzinne. W porównaniu do 2013 r., w 2014 r. zarejestrowano wzrost ofert i liczby transakcji sprzedaży domów.

14.2. Nieruchomości komercyjne

14.2.1. Biurowe

Na koniec 2014 r. podaż powierzchni biurowej wyniosła w Warszawie 4,4 mln m kw. W ubiegłym roku do użytku oddano 279,1 tys. m kw. W odniesieniu do roku poprzedniego wskaźnik powierzchni niewynajętej wzrósł o 1,5 p.p. i wyniósł na koniec grudnia 2014 r. 13,3%. Najwyższe czynsze bazowe najmu powierzchni biurowej w najlepszych budynkach w centrum miasta osiągnęły poziom 25 euro/m kw./m-c a poza centrum 16,5 euro/m kw./m-c. W 2015 r. na rynek trafi blisko 300 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej⁵³. Coraz więcej nowoczesnej powierzchni biurowej powstaje w dzielnicy Wola (w niedużej odległości od centrum miasta), która dzięki potencjałowi przemysłowych gruntów, dobrej komunikacji oraz II linii metra, będzie kolejnym biznesowym obszarem miasta. Duża ilość dostępnej powierzchni biurowej na rynku oraz jej znaczna ilość w budowie może wpłynąć na wzrost stopy pustostanów.

14.2.2. Handlowe

Zasoby najmu nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji warszawskiej wyniosły 1,62 mln m kw. Wskaźnik powierzchni niewynajętej wyniósł ok. 2%. Stawki czynszu typu „prime”# za lokale ok. 100 m kw. z branży moda i dodatki) odnotowane w najlepszych galeriach handlowych ukształtowały się w przedziale 90–105 euro/m kw./m-c⁵⁴. Na koniec 2014 r. wskaźnik nasycenia powierzchnią najmu nowoczesnych obiektów handlowych wyniósł w aglomeracji warszawskiej 595 m kw. w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. W najbliższych latach planowane jest oddanie do użytku około 200 tys. m kw. powierzchni handlowej. Nowobudowane galerie powstaną na obrzeżach aglomeracji oraz w peryferyjnych dzielnicach Warszawy. Utrzymujący się relatywnie niski wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową, niski współczynnik pustostanów oraz najwyższa w Polsce siła nabywcza mieszkańców może wpłynąć na dalszy wzrost czynszów, który szczególnie może dotyczyć powierzchni zlokalizowanych w najlepszych galeriach.

14.2.3. Magazynowe

Na koniec 2014 r. powierzchnia nieruchomości magazynowych w regionie warszawskim (strefa miejska i okolice Warszawy) wynosiła blisko 2,7 mln m kw. W 2014 r. ukończono projekty o całkowitej powierzchni ok. 46 tys. m kw. Pod koniec roku w budowie było około 98 tys. m kw. po-

53 Cushman&Wakefield

54 JLL

wierzchni magazynowej. W całym regionie bez najemcy pozostawało 11,2% istniejącej podaży, z czego w strefie miejskiej 14,6% a w okolicach Warszawy 10,2%. Czynsze bazowe w zależności od konkretnej lokalizacji ukształtowały się w przedziale 4,1 – 5,5 euro/m kw./m-c. w strefie miejskiej oraz 2,7 – 3,6 euro/m kw./m-c w okolicach Warszawy⁵⁵. Stabilna sytuacja polskiej gospodarki powinna przyczynić się do wzrostu zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe. Jednak budowa powierzchni magazynowej niezabezpieczonej umowami najmu może w dalszej perspektywie wpłynąć negatywnie na stawki czynszów oraz poziom pustostanów.

14.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Na koniec 2014 r. wartość średniego czynszu transakcyjnego netto powierzchni biurowej w budynkach klasy A, wyniosła 20,87 euro/m kw./m-c. W przypadku powierzchni biurowej w budynkach klasy B wartość średniego czynszu wyniosła 17,47 euro/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji wyniosła 22,64 zł/m kw./m-c dla budynków klasy A i 17,12 zł/m kw./m-c dla budynków klasy B. Przeciętna długość kontraktów wyniosła dla budynków w klasie A – 6,4 roku a dla budynków w klasie B – 6,1 roku. Wskaźnik powierzchni niewynajętej ukształtował się na poziomie 13,8%, z czego dla biurowców w klasie A wyniósł 17,1% a dla biurowców w klasie B – 13,1%.

Wartość średniego czynszu transakcyjnego netto powierzchni handlowej zlokalizowanej w centrach handlowych wyniosła 34,89 euro/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji wyniosła 30,48 zł/m kw./m-c. W przypadku powierzchni handlowej znajdującej się na parterze budynków mieszkalnych i biurowych, zlokalizowanych przy ulicach handlowych, wartość średniego czynszu transakcyjnego wyniosła 39,58 euro/m kw./m-c. Przeciętna długość kontraktu najmu wyniosła 6,5 roku dla powierzchni w centrach handlowych i 9,2 roku dla lokali handlowo-usługowych. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych ukształtował się na poziomie 2,0%.

Wartość średniego czynszu transakcyjnego netto dla powierzchni magazynowej w obiektach zlokalizowanych w granicach miasta wyniosła 6,41 euro/m kw./m-c a poza miastem wyniosła 3,52 euro/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji wyniosła odpowiednio: 5,13 zł/m kw./m-c i 3,56 zł/m kw./m-c. Przeciętna długość kontraktu najmu w regionie wyniosła 5,4 roku. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w regionie wyniósł 12,5%.

14.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

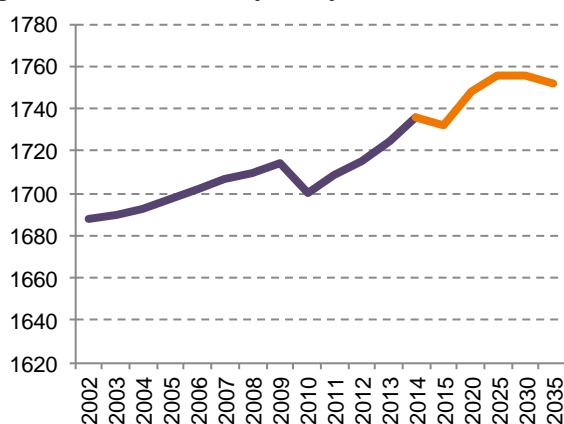
14.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.1. Czynniki demograficzne w Warszawie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2010	1700112	2012	3940	5952	8961	1,2	2,3	5,3
2011	1708491	1277	7102	8379	8217	0,7	4,2	4,8
2012	1715517	335	6623	6958	7729	0,2	3,9	4,5
2013	1724404	-284	8293	8009	7298	-0,2	4,8	4,2
2014	1735442	1552	9033	10585	7452	0,9	5,2	4,3

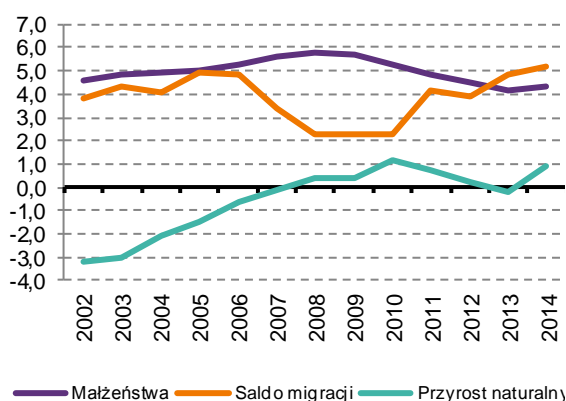
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Warszawy (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.2. Relacje demograficzne w Warszawie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Tabela 14.2. Gospodarstwa domowe w Warszawie

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	757578	774611	100%	100%
w tym z 1 osobą	289790	287219	38%	37%
w tym z 2 osobami	202904	228974	27%	30%
w tym z 3 osobami	140568	141314	19%	18%
w tym z 4 osobami	93890	84919	12%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	30426	32186	4%	4%
Ludność w gospodarstwach	1656379	1685535		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,19	2,18		

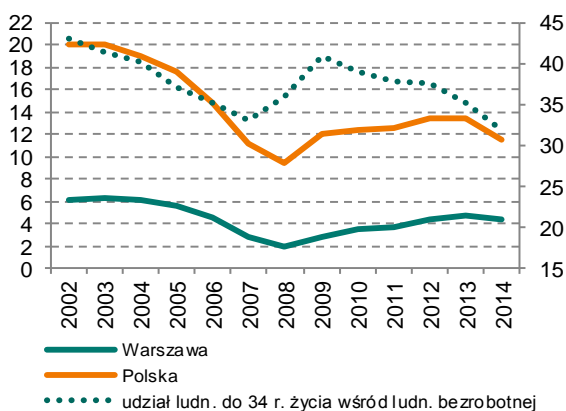
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Tabela 14.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Warszawie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	63,6	15,3	21,1
2011	63,0	15,5	21,5
2012	62,3	15,8	22,0
2013	61,6	16,0	22,4
2014	60,8	16,3	22,8

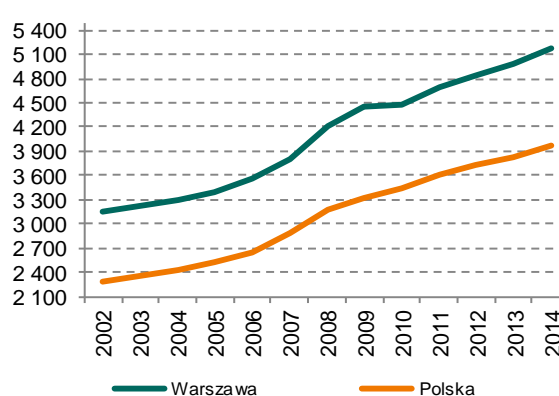
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Warszawie (%; P. óś)



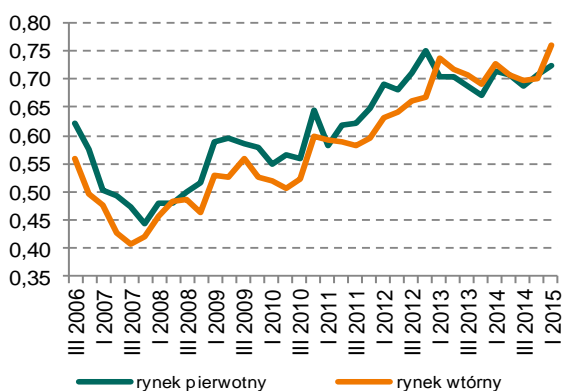
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Warszawie (zł/miesiąc)



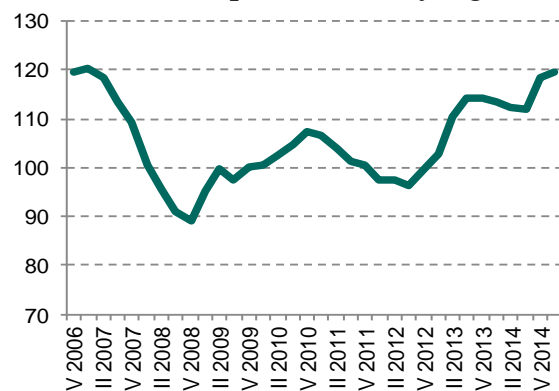
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Warszawie (m kw.)



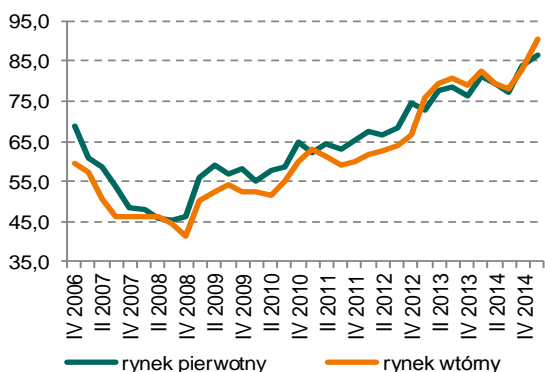
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Warszawie (krotność przec. mies. wynagr.)



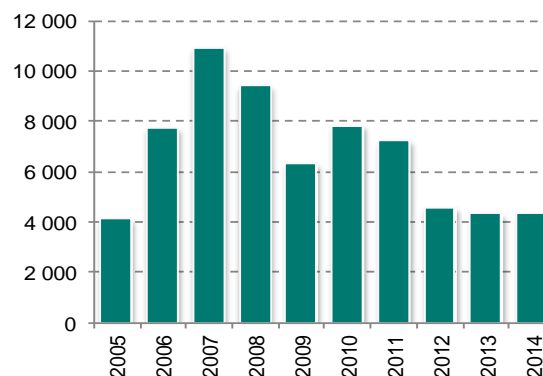
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Warszawie (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

Wykres 14.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Warszawie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

14.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 14.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Warszawie

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	850904	859913	872587	885393	900359
- mieszkania na 1000 ludności	501	503	509	513	519
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	49526	50225	51116	51998	52988
- przeciętna (m kw.)	58,2	58,4	58,6	58,7	58,9
-na osobę (m kw.)	29,1	29,4	29,8	30,2	30,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9
L. gospodarstw domowych wg NSP		774611			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie wg NSP		0,9			

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie, dane w 2014 r. – szacunek NBP O/O w Warszawie.

14.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	274	266	308	255	264
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	2213	2494	2684	934	962
3	Kancelarie notarialne	302	305	230	263	303
4	Rzeczoznawcy majątkowi	517	580	591	636	685
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	953	940	939	927	952
6	Wspólnoty mieszkaniowe	7352	7583	7800	7963	7970

Źródło: szacunki NBP O/O w Warszawie na podstawie danych z GUS, Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Ministerstwa Sprawiedliwości oraz Internetu.

Tabela 14.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	29204	27868	25422	26130	22665
Wartość w mln zł	13924,40	12481,36	10750,13	10523,54	8971,46

* Uwaga: liczba umów z lat: 2013-2014 jest niedoszacowana z uwagi na opóźniony napływ aktów notarialnych.

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

Tabela 14.7. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	10636	15663	12714	11932	18937
- indywidualne	1051	980	975	710	832
- na sprzedaż lub wynajem	9424	13927	11283	10776	17925
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	13855	14737	11797	10475	18340
- indywidualne	825	705	558	604	661
- na sprzedaż lub wynajem	12144	13605	10562	9871	17679
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	12462	9356	13496	13128	14966
- indywidualne	930	1175	999	1062	1126
- spółdzielcze	831	622	1293	662	947
- na sprzedaż lub wynajem	10555	7297	10826	11257	12378
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	24
- komunalne	146	262	378	147	417

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Tabela 14.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	12462	9356	13496	13128	14966
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	919,7	742,5	970,4	930,0	989,8
- na 1000 ludności	7,3	5,5	7,9	7,6	8,6
- na 1000 zaw. małżeństw	1391	1139	1746	1799	2008
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	-3501	-1139	-5767	-5830	-7514
- na 1000 ludności	-2,1	-0,7	-3,4	-3,4	-4,3
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	73,8	79,4	71,9	71,0	66,1
Liczba izb oddanych	36800	28602	38800	37330	41732
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,0	3,1	2,9	2,8	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	25,0	26,0	25,0	24,9	23,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie.

Tabela 14.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	9119	8173	9901	8620	8719	49,4	41,2
II 2010	8551	7974	9982	8933	8860	47,9	41,0
III 2010	8295	7940	9788	8493	8698	48,7	42,2
IV 2010	8133	7441	9767	8024	8513	48,9	43,6
I 2011	8211	8037	9706	7915	8529	48,3	41,6
II 2011	8396	7527	9472	7920	8475	47,3	42,1
III 2011	8025	7423	9397	7920	8496	47,9	40,6
IV 2011	7826	7226	9363	7889	8650	48,1	41,5
I 2012	7879	6967	9111	7601	8418	48,4	42,7
II 2012	8123	7043	9035	7522	8216	47,6	42,7
III 2012	7875	6757	8900	7247	8209	48,3	41,4
IV 2012	7695	6466	8768	7238	8009	47,3	41,1
I 2013	8076	6990	8606	6687	8085	47,7	41,3
II 2013	8081	7018	8638	6867	8753	47,9	42,4
III 2013	8146	7173	8544	6971	8382	47,6	41,4
IV 2013	8088	7427	8627	7189	8185	47,5	43,5
I 2014	8005	7298	8622	7170	8284	47,8	42,6
II 2014	7924	7316	8691	7332	8287	48,6	43,4
III 2014	7819	7446	8626	7365	8358	50,0	42,4
IV 2014	7691	7315	8636	7387	8355	49,7	41,4
I 2015	7839	7396	8608	7054	8252	50,3	41,9

* Uwaga: W I kw. 2015 r. średnia cena transakcyjna na RW jest niedoszacowana z uwagi na ograniczoną liczebność transakcji z RCiWN, prowadzonym przez Urząd m.st. Warszawy.

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

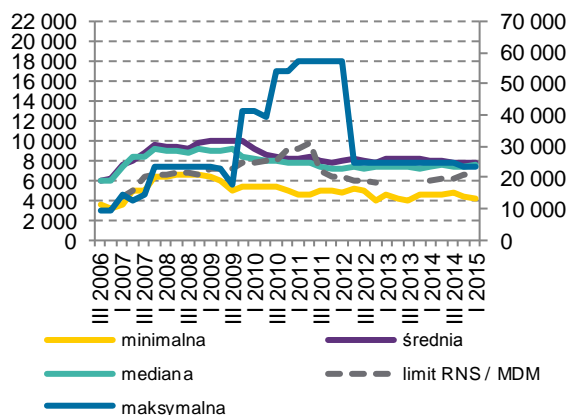
Tabela 14.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Warszawie

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.)
I 2010	92,0	106,4	102,4	101,4	101,1	92,3	108,4	102,9	102,5	101,1
II 2010	93,8	97,6	100,8	103,6	101,6	86,7	106,9	98,5	106,3	101,8
III 2010	97,0	99,6	98,1	95,1	98,2	83,0	104,7	100,8	106,8	103,9
IV 2010	98,1	93,7	99,8	94,5	97,9	82,0	96,9	101,0	94,4	98,8
I 2011	101,0	108,0	99,4	98,6	100,2	90,0	98,3	98,0	91,8	97,8
II 2011	102,3	93,7	97,6	100,1	99,4	98,2	94,4	94,9	88,7	95,7
III 2011	95,6	98,6	99,2	100,0	100,2	96,7	93,5	96,0	93,3	97,7
IV 2011	97,5	97,3	99,6	99,6	101,8	96,2	97,1	95,9	98,3	101,6
I 2012	100,7	96,4	97,3	96,4	97,3	96,0	86,7	93,9	96,0	98,7
II 2012	103,1	101,1	99,2	99,0	97,6	96,7	93,6	95,4	95,0	96,9
III 2012	97,0	95,9	98,5	96,3	99,9	98,1	91,0	94,7	91,5	96,6
IV 2012	97,7	95,7	98,5	99,9	97,6	98,3	89,5	93,6	91,7	92,6
I 2013	105,0	108,1	98,2	92,4	101,0	102,5	100,3	94,5	88,0	96,0
II 2013	100,1	100,4	100,4	102,7	108,3	99,5	99,6	95,6	91,3	106,5
III 2013	100,8	102,2	98,9	101,5	95,8	103,4	106,2	96,0	96,2	102,1
IV 2013	99,3	103,6	101,0	103,1	97,6	105,1	114,9	98,4	99,3	102,2
I 2014	99,0	98,3	99,9	99,7	101,2	99,1	104,4	100,2	107,2	102,5
II 2014	99,0	100,2	100,8	102,3	100,0	98,1	104,2	100,6	106,8	94,7
III 2014	98,7	101,8	99,3	100,5	100,9	96,0	103,8	101,0	105,7	99,7
IV 2014	98,4	98,2	100,1	100,3	100,0	95,1	98,5	100,1	102,8	102,1
I 2015	101,9	101,1	99,7	95,5	98,8	97,9	101,3	99,8	98,4	99,6

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

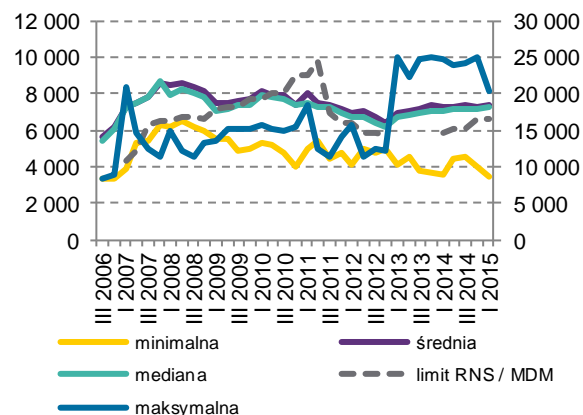
14.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 14.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



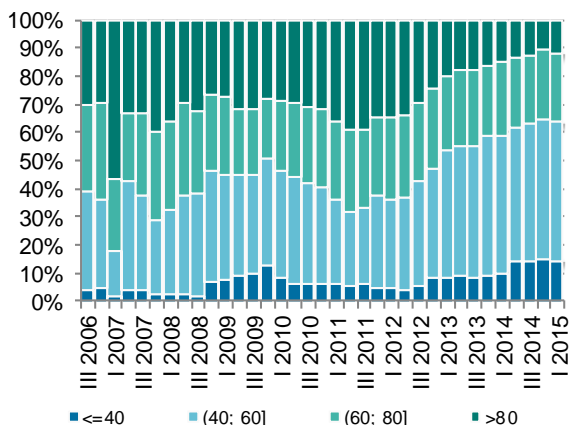
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.; maksymalna P. ós)



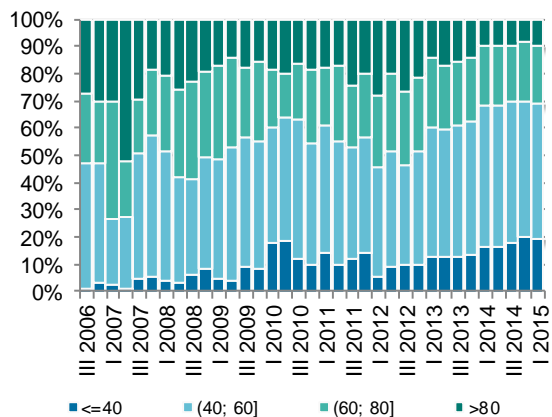
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



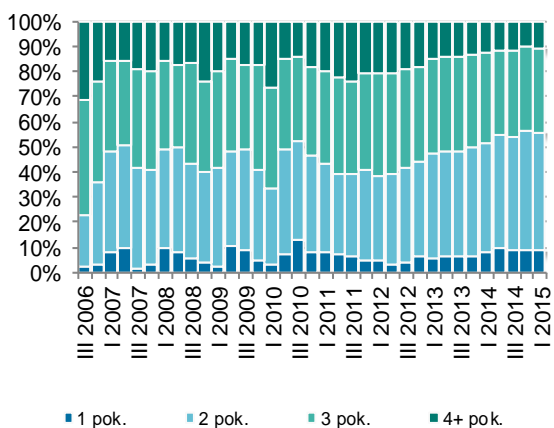
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



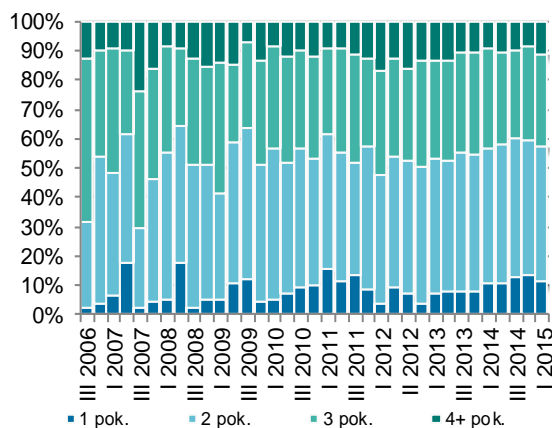
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



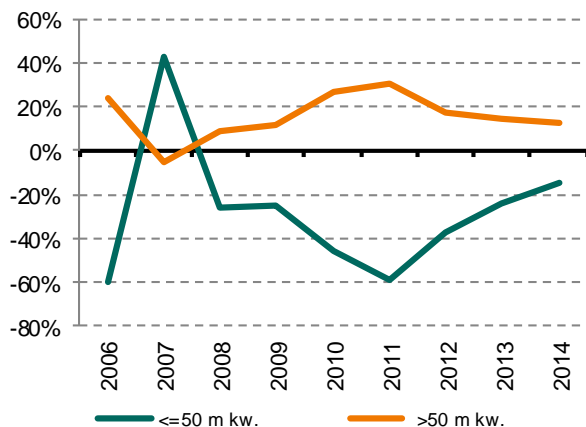
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



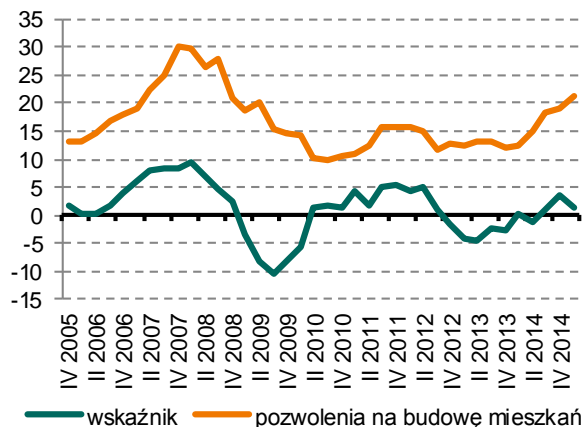
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

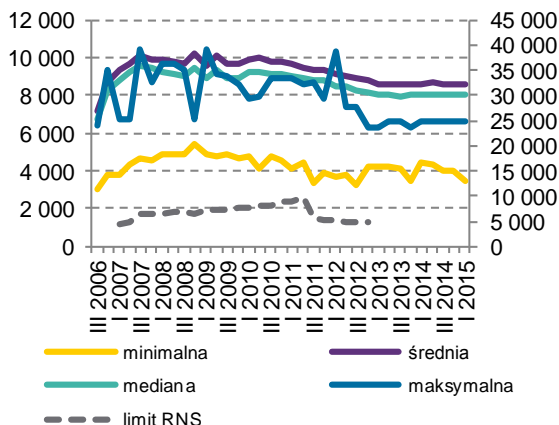
Wykres 14.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie.

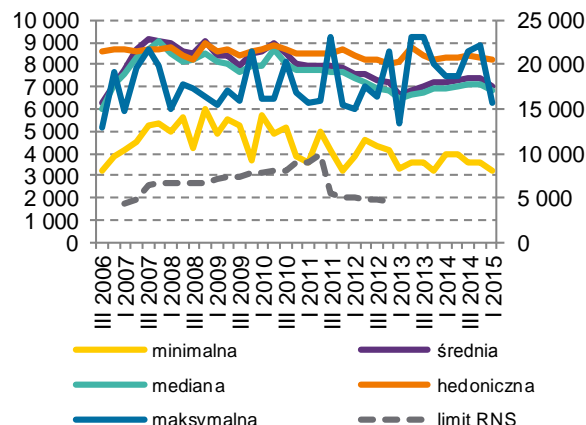
14.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 14.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.; maksymalna P. óś)



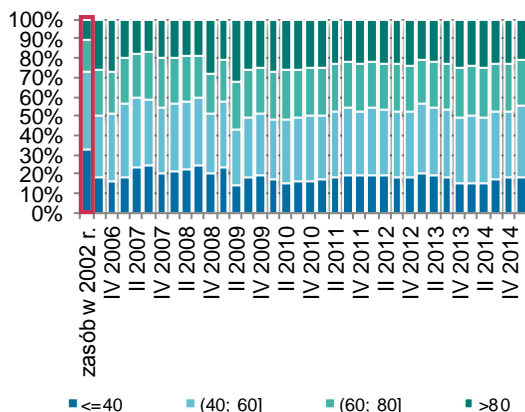
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.; maksymalna P. óś)



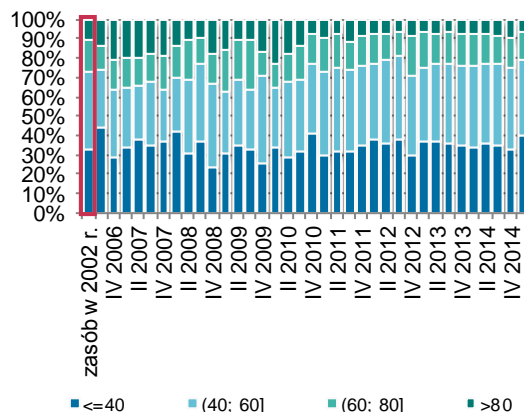
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



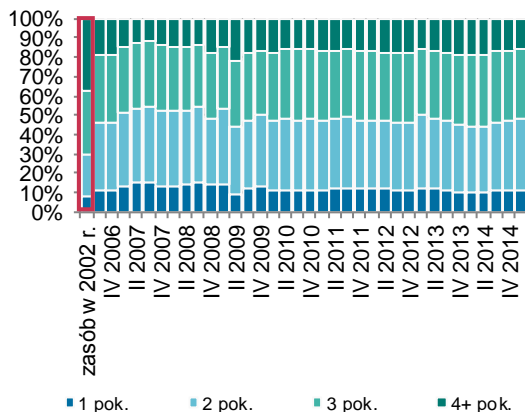
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



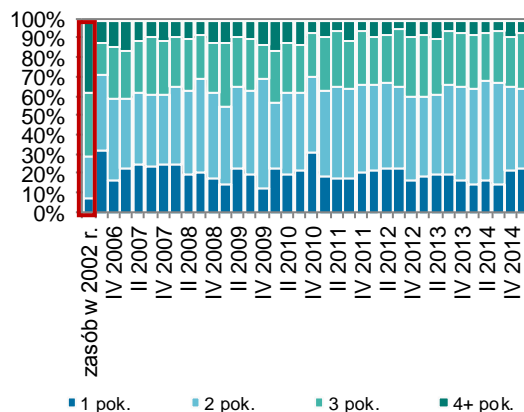
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



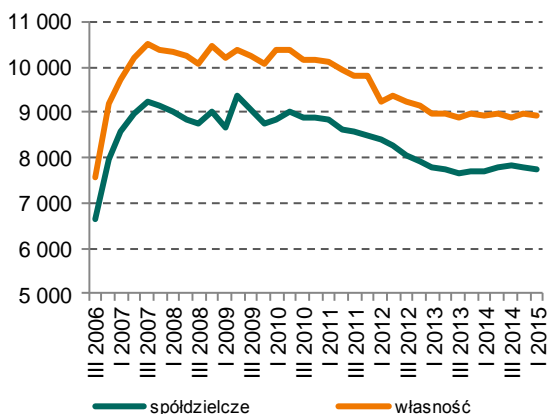
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



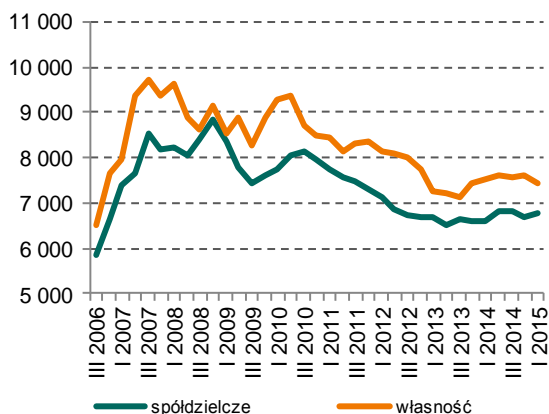
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



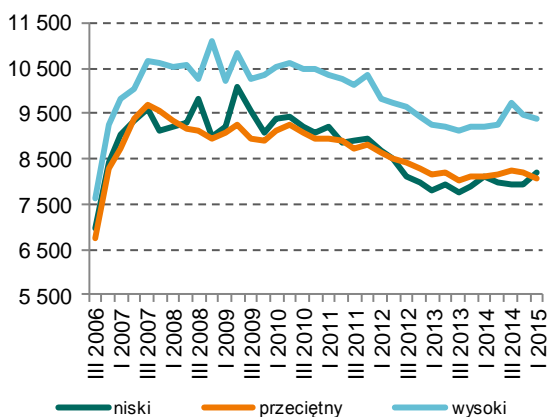
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



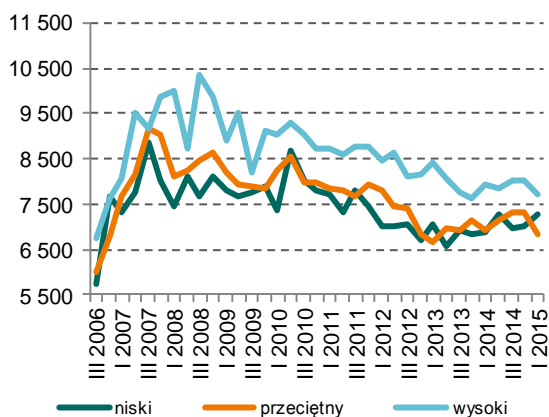
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.25. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/m kw.)



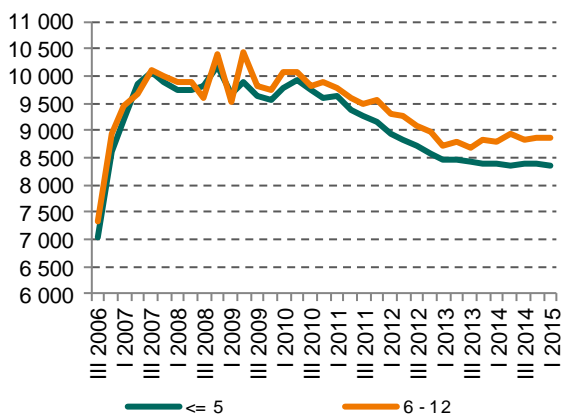
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.26. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/m kw.)



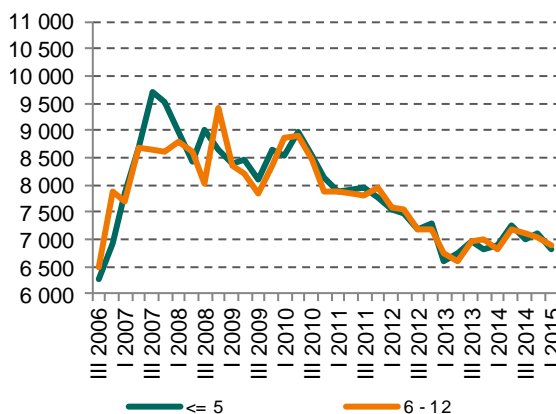
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



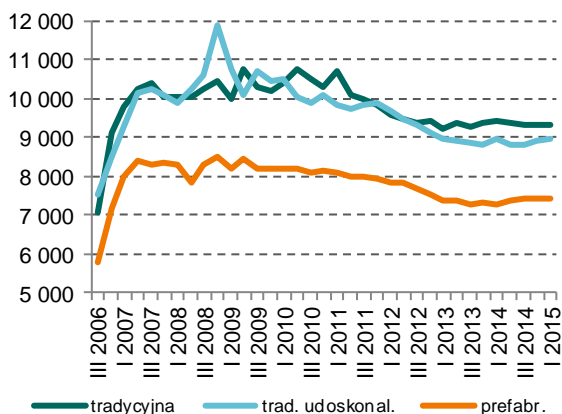
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



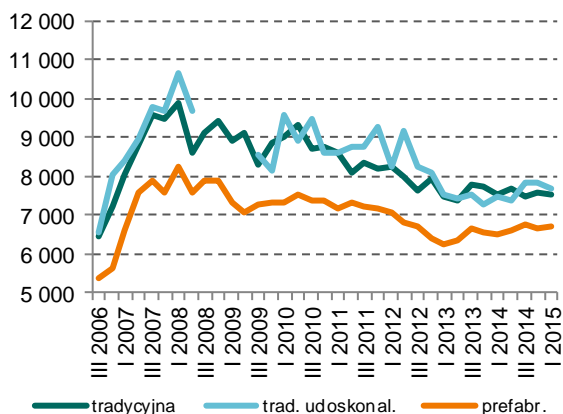
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



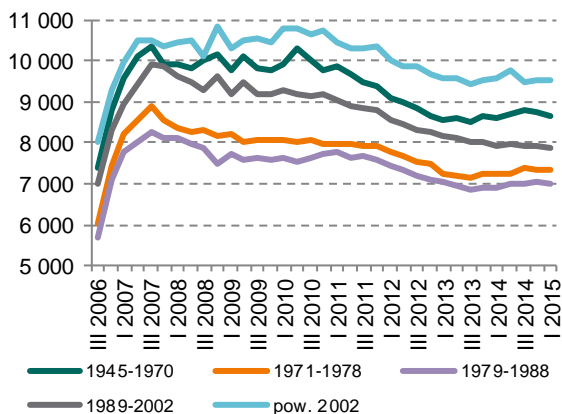
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



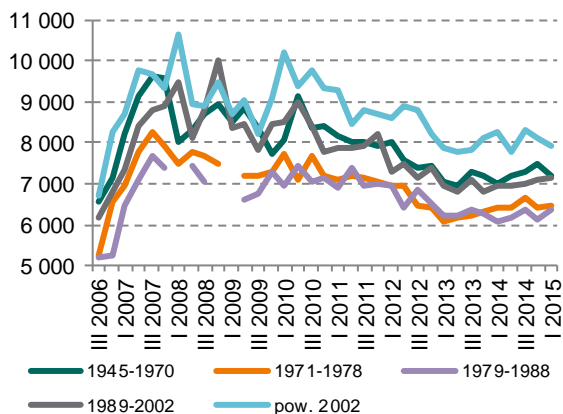
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



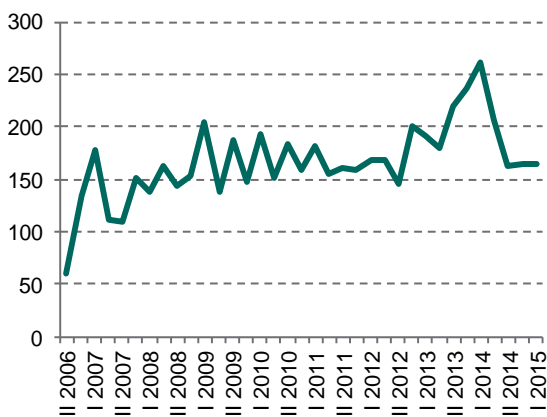
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

Wykres 14.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Warszawie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie.

15. Wrocław

15.1. Nieruchomości mieszkaniowe

15.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Wskaźniki demograficzne we Wrocławiu w 2014 r., w porównaniu z 2013 r., uległy wyraźnej poprawie. Wzrosła liczba mieszkańców miasta (o 0,4%), głównie za sprawą nadwyżki imigracyjnej. Wskaźnik salda migracji rośnie nieprzerwanie od 2008 r., zaś przyrost naturalny po raz pierwszy od 2010 r. był dodatni. Wzrosła liczba zawartych małżeństw (o 7%). Jednocześnie odnotowano niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej ludności. Udział ludności w wieku produkcyjnym zmniejszył się o 0,9 p.p., zaś w wieku poprodukcyjnym zwiększył się o 0,6 p.p. Poprawił się wskaźnik opisujący udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (o 0,3 p.p.)

Następowały pozytywne zmiany czynników określających sytuację ekonomiczną mieszkańców Wrocławia. Przeciętne wynagrodzenie wzrosło o 5,8% (r/r), a stopa bezrobocia rejestrowanego obniżyła się do 4,3%. Udział osób młodych wśród bezrobotnych od 2009 roku systematycznie zmniejsza się i na koniec 2014 r. wyniósł 30,9%.

W omawianym okresie liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych była o blisko 7% niższa w porównaniu z poprzednim rokiem, przy niższej o 2,5% wartości kredytów.

15.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy powiększył się o 5,8 tys. mieszkań, a wskaźnik określający liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł do 467 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania z zasobu wynosiła 70,5 m kw., tj. o 0,2 m kw. mniej niż w poprzednim roku. Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosiła 32,9 m kw., tj. o 0,7 m kw. więcej niż w 2013 r.

15.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

15.1.3.1. Rynek pierwotny

Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w 2014 r. w porównaniu z poprzednim rokiem były stabilne i ulegały niewielkim wahaniom. Średnie ceny ofertowe na koniec roku były o 2,5% wyższe od obserwowanych w końcu 2013 r. Ceny transakcyjne wykazywały tendencję wzrostową przez trzy pierwsze kwartały 2014 r. Po niewielkim spadku w IV kwartale ponownie wzrosły na początku 2015 r. Ceny transakcyjne na koniec roku były o 2,2% wyższe od notowanych pod koniec 2013 r. Obserwowany od początku 2013 r. wzrost cen transakcyjnych wynikał z wyraźnego ożywienia popytu i większej skłonności do akceptacji cen przez nabywców. Wzrastała też liczba mieszkań oddawanych w standardzie wyższym niż podstawowy. Średnia cena ofertowa m kw. w IV kw. 2014 r. wynosiła 6075 zł, natomiast średnia cena transakcyjna m kw. - 5788 zł. Maksymalna cena m kw. mieszkania dopuszczonego do programu MDM# dla Wrocławia wynosiła w IV kw. 2014 r. 5122 zł/m kw. i została ustalona na poziomie niższym od średniej cena transakcyjnej na rynku pierwotnym.

W omawianym okresie utrzymywały się dobre wyniki sprzedaży nowych mieszkań. Wg danych z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego w 2014 r. na rynku pierwotnym sprzedano łącznie ponad 5,8 tys. mieszkań (o 13% więcej niż w 2013 r.). Zdaniem deweloperów wzrósł udział kupujących za gotówkę lub z mniejszym udziałem kredytu w finansowaniu zakupu.

Znacząco zmieniła się struktura mieszkań oddanych do użytku. Wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa oraz przeciętna liczba izb w nowym mieszkaniu. Wzrosła również przeciętna powierzchnia izby w mieszkaniu oddanym do użytku. Deweloperzy dopasowywali ofertę do rosnącego zainteresowania większymi mieszkaniami.

Podaż na rynku pierwotnym zdominowana była przez deweloperów, których średni udział w liczbie oddanych mieszkań w ostatnich 5 latach wyniósł 79% (w 2014 r. 83%). Charakterystycznym zjawiskiem był znaczący udział mieszkań budowanych przez TBS – w 2014 r. wyniósł 8% w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytku. W 2014 r. deweloperzy oddali do użytkowania o blisko 22% mniej mieszkań niż w roku poprzednim. Jednocześnie wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (w porównaniu do 2013 r. o 14,1%) oraz znacząco większa była liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań deweloperskich (w porównaniu do 2013 r. wzrost o 29,4%).

W 2014 r. umacniały się tendencje widoczne w poprzednich latach. Deweloperzy realizowali kolejne etapy dużych projektów inwestycyjnych położonych na dawnych terenach przemysłowych w północnej części Wrocławia (Olimpia Port, Promenady Wrocławskie, Nowy Port). Osiedla położone w sąsiedztwie Odry i jej kanałów, były realizowane kompleksowo, wraz z zagospodarowaniem terenów nadbrzeżnych na cele rekreacyjne. W zachodniej części miasta (Maślice, Stabłowice), z racji tańszych gruntów, powstawały kolejne inwestycje konkurujące niższą ceną (z reguły mieszczącą się w limicie programu MDM). Mając na względzie funkcjonowanie programu w następnych okresach, deweloperzy kupowali tańsze tereny inwestycyjne w odleglejszych lokalizacjach, aby realizować inwestycje spełniające wymogi programu. Przykładowo przedmiotem obrotu na rynku wtórnym były duże działki położone na Brochowie, Wojszycach, Złotnikach i Swojzycach. Intensywnie rozwijało się też budownictwo w południowej części miasta (Krzyki, Partynice, Jagodno) gdzie oferowano mieszkania w cenach zbliżonych do średniej rynkowej. W centrum miasta realizowanych było kilkanaście inwestycji wypełniających luki w zabudowie śródmiejskiej, część o charakterze apartamentowym o cenach powyżej średniej ceny ofertowej na rynku wrocławskim. Systematycznie zabudowywana przez deweloperów jest Kępa Mieszkańska czyli tereny po dawnych koszarach położone nad Odrą. Pozytywnym zjawiskiem było wznowienie kilku wstrzymanych wcześniej inwestycji (np. Centrum Południowe).

15.1.3.2. Rynek wtórny

Ceny ofertowe na rynku wtórnym w 2014 r. ulegały niewielkim wahaniom oscylując wokół poziomu 6 tys. zł/m kw. W skali roku obniżyły się o 1,3%. Ceny transakcyjne w ciągu roku wykazywały tendencję wzrostową, w skali roku wzrost wyniósł 3,1%. Średnia cena ofertowa m kw. w IV kw. 2014 r. wynosiła 6017 zł, natomiast średnia cena transakcyjna m kw. - 5194 zł. W skali roku cena transakcyjna była niższa od ofertowej średnio o 17%.

Wg danych udostępnionych przez Kataster Miejski Wrocławia, w 2014 r. liczba transakcji na rynku wtórnym osiągnęła poziom blisko 3 tys. i była o ok. 1% wyższa od zanotowanej w 2013 r. W IV kwartale 2014 r. średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wyniósł 110 dni.

Przedmiotem transakcji na rynku wtórnym były najczęściej mieszkania o powierzchni 40 - 60 m kw. (47% transakcji w 2014 r.). Najbardziej popularne były mieszkania w budynkach powstałych przed 1945 r. (ponad 27% transakcji) oraz mieszkania wybudowane po roku 2005 r. (24% transakcji zgromadzonych w bazie BARN, na podstawie danych z Katastru). W przypadku starszych mieszkań były to często dawne mieszkania komunalne wykupione od gminy na preferencyjnych warunkach na przełomie XX i XXI w. Pojawiają się one systematycznie w obrocie wraz z upływem okresu karencji zastrzeżonego w umowach sprzedaży. Najczęściej są to mieszkania w kamienicach z przełomu XIX i XX w. usytuowane w Śródmieściu. Z uwagi na ich niższy standard ceny takich mieszkań kształtowały się poniżej średniej ceny rynkowej. Wyraźnie powyżej ceny średniej wyceniane były mieszkania wybudowane po roku 2002.

Średnie transakcyjne stawki najmu we Wrocławiu w IV kwartale 2014 r. wyniosły 30 zł/m kw. i w stosunku do IV kw. 2013 wzrosły o 11%.

15.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Uzupełnienie rynku nieruchomości we Wrocławiu stanowią mieszkania budowane w gminach sąsiadujących z miastem, w szczególności w powiecie ziemskim wrocławskim. W 2014 r. wyraźnie wzrosła liczba pozwoleń na budowę mieszkań wydanych w tym powiecie (o 61%, do poziomu ponad 2,5 tys.), z tego ponad 70% uzyskali deweloperzy. W skali roku, w powiecie wrocławskim, oddano do użytku blisko 2 tys. mieszkań (wzrost w skali roku o 2%), z tego blisko 51% w budownictwie realizowanym przez deweloperów. Inwestorzy kierują się na tereny położone poza granicami Wrocławia z uwagi na niższe ceny gruntów i możliwość wybudowania mieszkań spełniających wymogi programu MDM.

15.2. Nieruchomości komercyjne

15.2.1. Biurowe

Rynek wrocławski na koniec 2014 r. obejmował 595 tys. m kw. powierzchni biurowej⁵⁶. Biurowce zlokalizowane są w trzech najważniejszych obszarach, zachodnim (wzdłuż ulic Legnickiej i Strzegomskiej), południowym (rejon ulic Powstańców Śląskich i Karkonoskiej) oraz w centrum i okolicach, gdzie, pomimo najwyższych cen gruntów, powstaje kilka dużych inwestycji biurowych. Zasoby biurowe Wrocławia stanowi ponad 20 budynków klasy A oraz budynki klasy B+ i B. Stopa pustostanów wyniosła na koniec 2014 r. 10,5%⁵⁷ i obniżyła się w stosunku do końca 2013 r., co było konsekwencją wysokiego popytu na nowe powierzchnie biurowe. Średnie czyn-

56 JLL, „Rynek biurowy we Wrocławiu”, 2015.

57 JLL, „Rynek biurowy we Wrocławiu”, 2015.

sze nieco obniżyły się w porównaniu z poprzednim rokiem i mieściły się w przedziale od 12 do 13 euro/m kw./mies.⁵⁸

W budowie, na koniec 2014 r., było blisko 163 tys. m kw.⁵⁹ powierzchni biurowych, (najwięcej wśród rynków regionalnych), natomiast kolejne obiekty są planowane na wstępnym etapie budowy (zostały wydane pozwolenia na budowę). Wg szacunków Jones Lang LaSalle ok. 40% powierzchni w trakcie budowy miało podpisane umowy *pre-let*#, co umożliwiło rozpoczęcie kolejnych inwestycji. W 2014 r. oddano do użytku 58,7 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej⁶⁰. Zdecydowana większość realizowanych obiektów powstaje w klasie A, więc udział powierzchni o najwyższym standardzie będzie systematycznie wzrastał. Na rynku biurowym aktywne są duże firmy deweloperskie zarówno zagraniczne jak i krajowe. Aktywni są też lokalni deweloperzy mieszkaniowi, rozszerzający działalność na budynki biurowe. W związku z planowaną dużą podażą nowej powierzchni biurowej można spodziewać się obniżek stawek czynszu. Rozwój rynku nieruchomości biurowych jest ściśle związany z rozwojem centrów outsourcingowych (BPO#, SSC#, R&D) z kapitałem zagranicznym. Na koniec 2014 r. działało ok. 60 takich ośrodków, zatrudnienie w tym sektorze wynosiło ok. 24 tys. osób⁶¹. Zapowiadane są powiększenia już działających ośrodków oraz powstanie nowych, w biurowcach w trakcie budowy. Do większych inwestycji rozpoczętych w 2014 r. należy Business Garden, o planowanej powierzchni 110 tys. m kw. W 2014 r. właściciele zmieniły trzy duże obiekty biurowe, a łączna wartość transakcji wyniosła 80 mln euro⁶².

15.2.2. Handlowe

W aglomeracji wrocławskiej funkcjonuje 18 centrów handlowych o łącznej powierzchni blisko 600 tys. m kw.⁶³ Stopa pustostanów wyniosła na koniec 2014 r. 3,2%⁶⁴. Stopień nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową był najwyższy wśród 8 największych aglomeracji i wyniósł na koniec 2014 r. 765 m kw./1000 mieszkańców⁶⁵. Pomimo tak wysokiego nasycenia w 2014 r. trwała rozbudowa centrum handlowego Magnolia Park (do planowanej powierzchni 100 tys. m kw.) oraz Parku Handlowego Bielany (do planowanej powierzchni 145 tys. m kw.). Pod koniec roku rozpoczęła się budowa kolejnego dużego obiektu, galerii handlowej „Wroclavia” zlokalizowanego w centrum miasta, w sąsiedztwie dworca PKP. Planowana powierzchnia handlowa obiektu wyniesie ponad 64 tys. m kw. Czynsze w standardowych lokalach ok. 100 kw., położonych w galeriach handlowych kształtowały się w przedziale od 40 do 45 euro/m kw./m-c⁶⁶ Charakterystycznym zjawiskiem w sektorze nieruchomości handlowych był dynamiczny rozwój sieci dys-

58 JLL, „Rynek biurowy we Wrocławiu”, 2015.

59 JLL, „Rynek biurowy we Wrocławiu”, 2015.

60 JLL, „Rynek biurowy we Wrocławiu” 2015.

61 Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych ABSL, „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2014”

62 Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu.

63 Colliers International, „Podsumowanie roku 2014”

64 JLL, „Rynek handlowy w Polsce” I kw. 2015 r

65 Colliers International, „Podsumowanie roku 2014”

66 Colliers International, „Podsumowanie roku 2014”

kontowych oraz mniejszych sklepów spożywczych typu convenience# położonych szczególnie w centrum miasta.

15.2.3. Magazynowe

Na koniec 2014 r. całkowity zasób powierzchni magazynowych w aglomeracji wrocławskiej wyniósł 1180 tys. m kw.⁶⁷. W 2014 r. oddano do użytku siedem obiektów o powierzchni blisko 350 tys. m kw. Czynsze transakcyjne mieściły się w przedziale 2,4-3,2 euro/m kw./m-c. Wskaźnik pustostanów obniżył się wyraźnie i wynosił na koniec 2014 r. 2%⁶⁸.

W budowie było 259 tys. m kw. nowych magazynów, na które w całości podpisano już umowy najmu. Obiekty logistyczne w większości lokalizowane były w sąsiedztwie autostrady A4 na południu aglomeracji. Zakończenie budowy drogi S8 łączącej Wrocław z Łodzią i Warszawą spowodowało rozwój rynku magazynowego również na północy i zachodzie miasta, przy istniejącej już drodze A8. Następnym etapem rozwoju rynku będzie lokowanie obiektów magazynowych na północy miasta, przy węźle drogi A8 i planowanej drogi S5 prowadzącej do Poznania.

15.2.4. Analiza danych zgromadzonych w bazie BaNK

Średnia ofertowa stawka czynszu za biura wyniosła 17,4 euro/m kw./m-c dla klasy A oraz 10,2 euro/m kw./m-c dla klasy B. Stawki transakcyjne, czyli stan wg wcześniej zawartych umów, na koniec 2014 r. wynosiły 14,5 euro/ m kw./mies. dla klasy A oraz 13,9 euro/m kw./mies. dla klasy B (różnice wynikają z odmiennego charakteru biurów). Średnia wysokość kosztów eksploatacji wyniosła 18,3 zł/m kw./mies. dla budynków klasy A i 17,6 zł/m kw./mies. dla budynków klasy B. Średnia długość kontraktów najmu w przypadku ofert wynosiła 4,5 roku, w przypadku transakcji od 1 roku do 20 lat, najczęściej 5 lat (ok. 60% zawartych kontraktów).

Średnia stawka czynszu z umów obowiązujących na koniec 2014 r. w lokalach handlowych „prime”# wyniosła 25,6 euro/ m kw./m-c. Średnie koszty eksploatacji wyniosły 36,7 zł/m kw./m-c. Średnia długość kontraktów najmu w przypadku ofert wynosiła 5 lat, w przypadku transakcji - 8 lat.

Średnie ofertowe stawki czynszu powierzchni magazynowej wyniosły 3,30 euro/m kw./m-c. Średnia stawka w zawartych umowach wg stanu na koniec 2014 r. wyniosła 4,6 euro/m kw./m-c. Średnia wysokość kosztów eksploatacji wyniosła 6 zł/m kw./m-c. w ofercie oraz 4,32 zł/m kw./m-c. w przypadku podpisanych umów. Średnia długość oferowanych kontraktów wyniosła 2,8 roku. W przypadku zawartych umów średnia długość kontraktu była dłuższa i wyniosła 4,5 roku.

67 Colliers International, „Podsumowanie roku 2014”

68 JLL, „Rynek powierzchni magazynowych w Polsce” 2014 r.

15.3. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

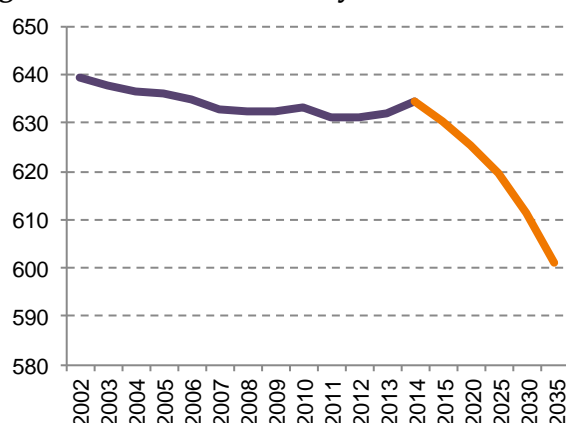
15.3.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
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
2013	632067	-360	1377	1017	2678	-0,6	2,2	4,2
2014	634487	81	1878	1959	2865	0,1	3,0	4,5

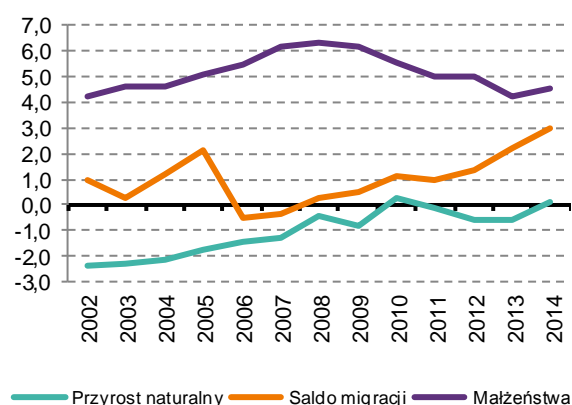
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Tabela 15.2. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	268645	272981	100%	100%
w tym z 1 osobą	92281	92713	34%	34%
w tym z 2 osobami	70088	81495	26%	30%
w tym z 3 osobami	54062	51620	20%	19%
w tym z 4 osobami	37407	31719	14%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	14807	15434	6%	6%
Ludność w gospodarstwach	624343	624165		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,32	2,29		

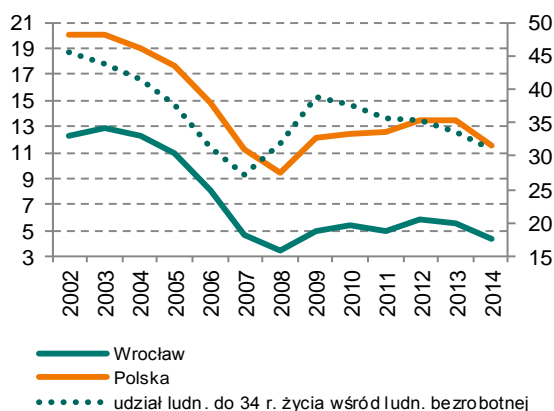
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Tabela 15.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym we Wrocławiu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	65,7	14,7	19,6
2011	65,2	14,7	20,1
2012	64,4	14,8	20,8
2013	63,6	14,9	21,5
2014	62,7	15,2	22,1

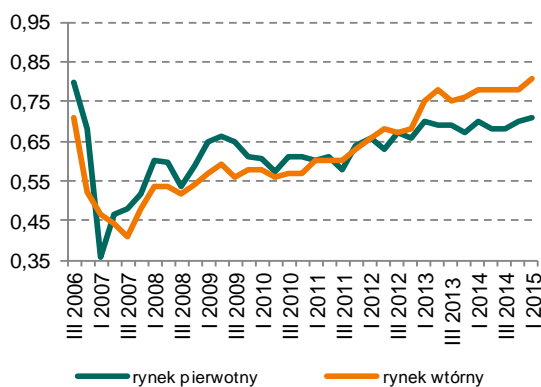
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej we Wrocławiu (%), P. óś



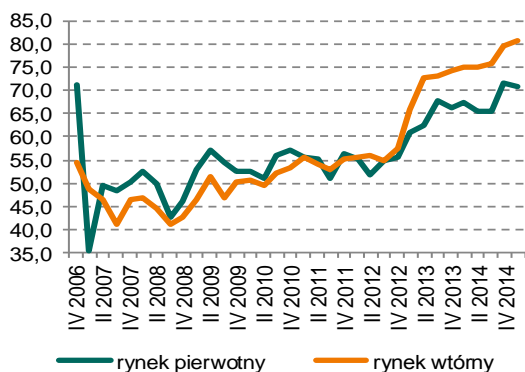
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu (m kw.)



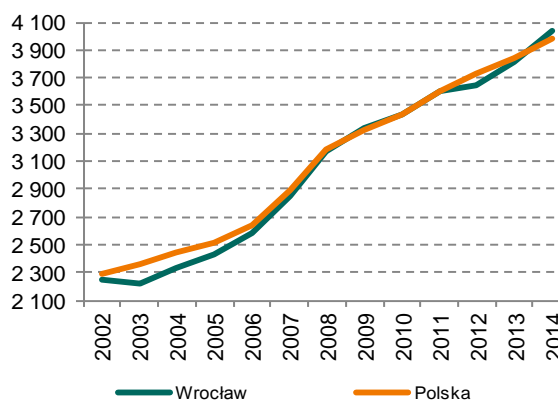
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym we Wrocławiu (m kw.)



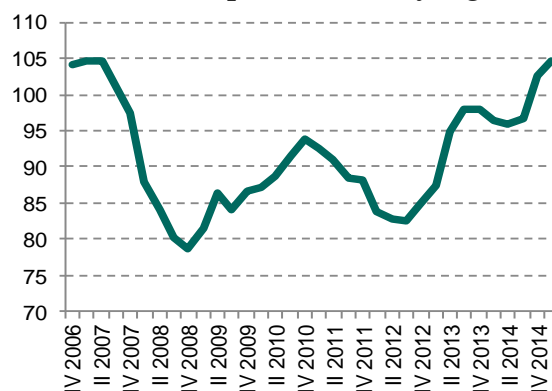
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw we Wrocławiu (zł/miesiąc)



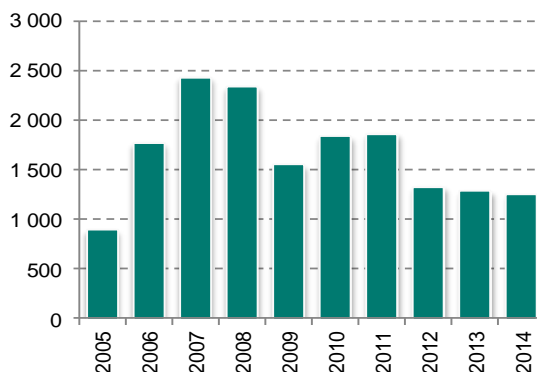
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu we Wrocławiu (krotność przec. mies. wynagr.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Wykres 15.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych we Wrocławiu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

15.3.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 15.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	272527	276075	282538	290264	296100
- mieszkania na 1000 ludności	432	437	448	459	467
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	19450	19683	20094	20531	20888
- przeciętna (m kw.)	71,4	71,3	71,1	70,7	70,5
-na osobę (m kw.)	30,8	31,2	31,8	32,5	32,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	4,0	4,0	4,0	3,9	3,9
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,3	2,3	2,2	2,1
L. gospodarstw domowych wg NSP		272981			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

15.3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	75	100	120	110	115
2	Biura pośredników	135	160	170	150	140
3	Kancelarie notarialne	90	105	100	96	117
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	137	189	152	155	173
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	180	167	155	150	160
6	Wspólnoty mieszkaniowe	6411	6500	6600	6800	6900

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu na podstawie danych z GUS i MTBiGM.

Tabela 15.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	5800	5400	6200	8000	8700
Wartość w mln zł	2000,00	1800,00	2000,00	2500,00	2700,00

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu.

Tabela 15.7. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	5366	8053	5391	6159	6531
- indywidualne	715	479	899	675	513
- na sprzedaż lub wynajem	4156	7243	4286	4649	6018
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	4724	7364	4425	5242	6191
- indywidualne	213	251	210	225	220
- na sprzedaż lub wynajem	4064	5709	4140	4971	5670
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	4671	3754	6676	7839	5938
- indywidualne	264	312	651	462	482
- spółdzielcze	665	269	195	443	73
- na sprzedaż lub wynajem	3075	3033	5830	6298	4921
- społeczne czynszowe	666	140	0	606	462
- komunalne	160	0	0	30	0

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Tabela 15.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	4666	3752	6676	7839	5938
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	287,2	251,3	436,7	452,5	357,2
- na 1000 ludności	7,4	5,9	10,6	12,4	9,4
- na 1000 zaw. małżeństw	1321	1189	2115	2927	2081
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	-1130	-596	-3519	-5161	-3073
- na 1000 ludności	-1,8	-0,9	-5,6	-8,2	-4,8
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	61,5	66,9	65,4	57,7	60,2
Liczba izb oddanych	10810	11314	18718	20388	16948
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	2,3	3,0	2,8	2,6	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	26,7	22,2	23,3	22,2	21,1

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

Tabela 15.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	6020	5628	6725	5871	5803	38,7	30,9
II 2010	6090	5938	6678	6102	5835	35,0	35,8
III 2010	6231	5591	6562	5990	5775	35,3	27,8
IV 2010	6342	5653	6602	6050	5900	33,0	26,0
I 2011	6129	5909	6576	5883	5799	31,5	30,0
II 2011	6281	5911	6420	6004	5919	38,2	36,7
III 2011	6388	6149	6541	5918	5812	34,4	35,4
IV 2011	6370	5643	6397	5728	5743	34,9	33,5
I 2012	6406	5546	6367	5533	5519	34,1	28,0
II 2012	6467	5784	6307	5357	5748	34,3	24,0
III 2012	6267	5467	6182	5477	5853	34,5	21,3
IV 2012	6069	5562	6100	5401	5783	35,0	28,7
I 2013	6031	5381	5959	4999	5752	34,1	28,0
II 2013	5970	5492	5979	4979	5599	27,7	25,0
III 2013	5997	5499	5984	5094	5777	31,1	28,0
IV 2013	5928	5663	6098	5037	5794	31,0	27,0
I 2014	6016	5647	6096	5100	5759	33,0	28,5
II 2014	6092	5816	5899	5087	5514	41,0	26,0
III 2014	6050	5928	5980	5100	5708	37,1	31,8
IV 2014	6075	5788	6017	5194	5932	37,9	30,1
I 2015	5964	5988	5901	5245	5790	36,3	32,2

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

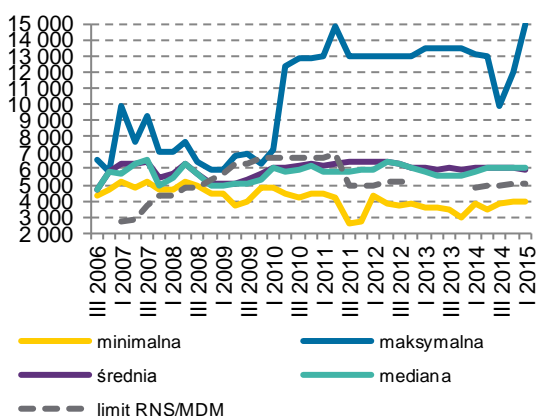
Tabela 15.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania we Wrocławiu

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.)
I 2010	106,7	102,9	99,5	102,0	101,1	120,1	111,2	99,1	102,1	99,3
II 2010	101,2	105,5	99,3	103,9	100,5	119,6	117,7	98,9	108,7	97,0
III 2010	102,3	94,2	98,3	98,2	99,0	116,2	109,5	95,9	101,1	98,0
IV 2010	101,8	101,1	100,6	101,0	102,2	112,4	103,3	97,7	105,2	102,8
I 2011	96,6	104,5	99,6	97,2	98,3	101,8	105,0	97,8	100,2	99,9
II 2011	102,5	100,0	97,6	102,1	102,1	103,1	99,5	96,1	98,4	101,4
III 2011	101,7	104,0	101,9	98,6	98,2	102,5	110,0	99,7	98,8	100,6
IV 2011	99,7	91,8	97,8	96,8	98,8	100,4	99,8	96,9	94,7	97,3
I 2012	100,6	98,3	99,5	96,6	96,1	104,5	93,9	96,8	94,1	95,2
II 2012	101,0	104,3	99,1	96,8	104,1	103,0	97,9	98,2	89,2	97,1
III 2012	96,9	94,5	98,0	102,2	101,8	98,1	88,9	94,5	92,5	100,7
IV 2012	96,8	101,7	98,7	98,6	98,8	95,3	98,6	95,4	94,3	100,7
I 2013	99,4	96,7	97,7	92,6	99,5	94,1	97,0	93,6	90,3	104,2
II 2013	99,0	102,1	100,3	99,6	97,3	92,3	95,0	94,8	92,9	97,4
III 2013	100,5	100,1	100,1	102,3	103,2	95,7	100,6	96,8	93,0	98,7
IV 2013	98,8	103,0	101,9	98,9	100,3	97,7	101,8	100,0	93,3	100,2
I 2014	101,5	99,7	100,0	101,3	99,4	99,8	104,9	102,3	102,0	100,1
II 2014	101,3	103,0	96,8	99,7	95,7	102,0	105,9	98,7	102,2	98,5
III 2014	99,3	101,9	101,4	100,3	103,5	100,9	107,8	99,9	100,1	98,8
IV 2014	100,4	97,6	100,6	101,8	103,9	102,5	102,2	98,7	103,1	102,4
I 2015	98,2	103,5	98,1	101,0	97,6	99,1	106,0	96,8	102,8	100,5

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

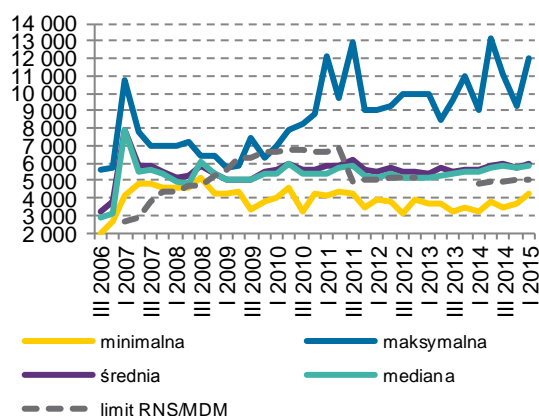
15.3.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 15.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.)



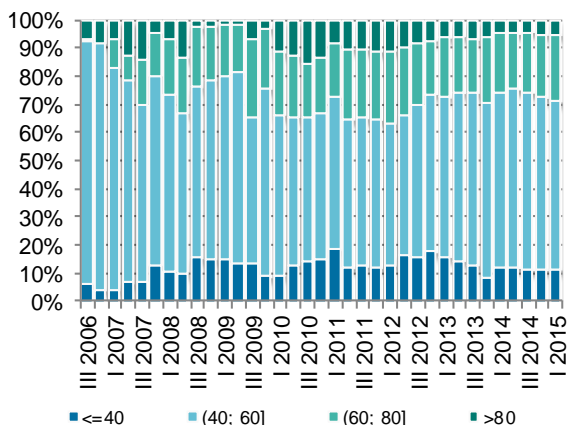
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)



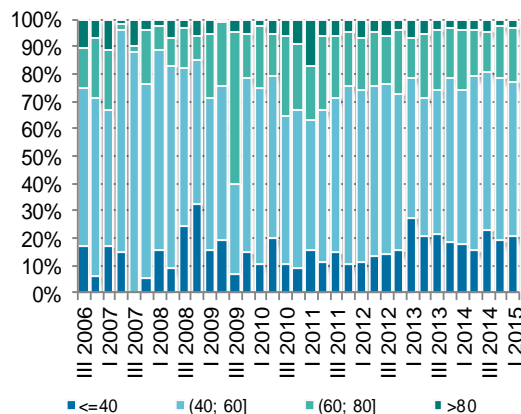
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



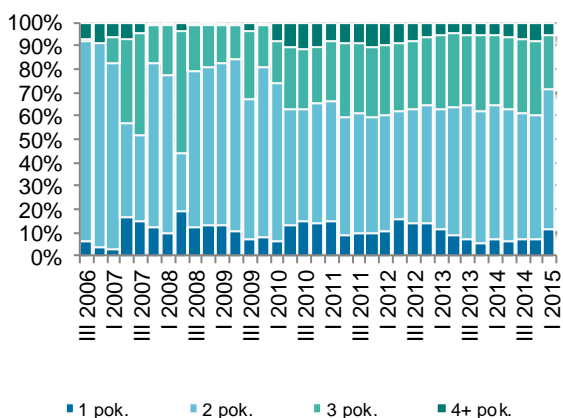
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



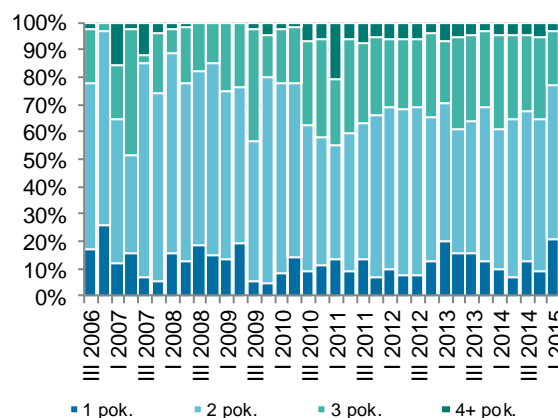
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



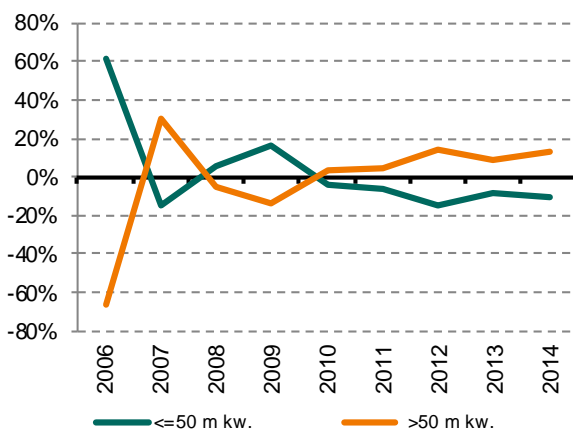
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



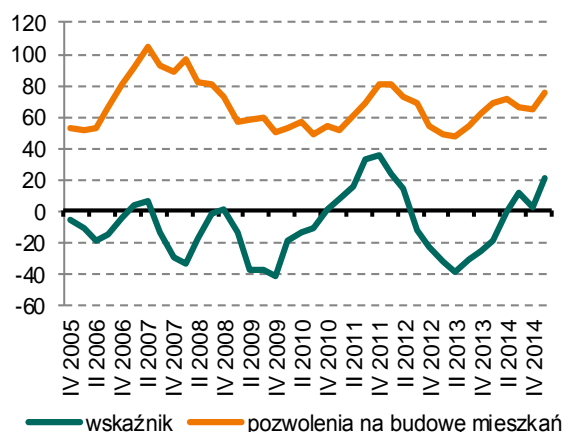
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

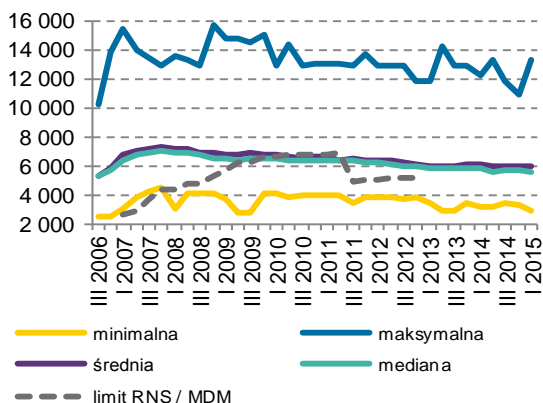
Wykres 15.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu.

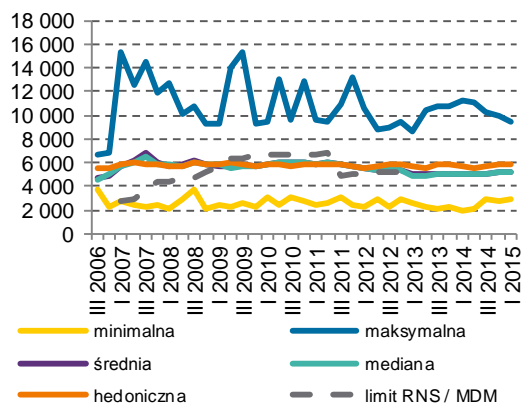
15.3.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 15.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



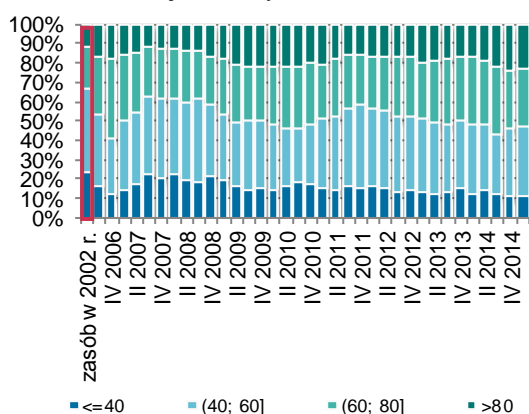
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



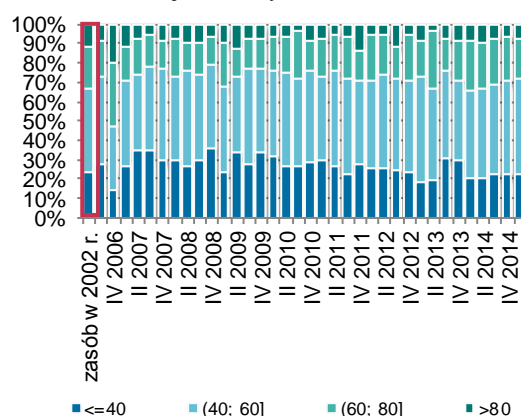
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



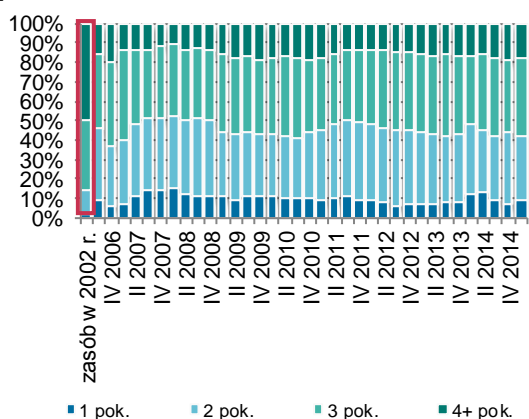
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



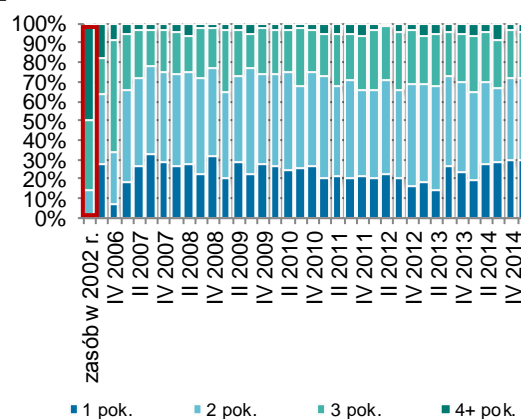
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



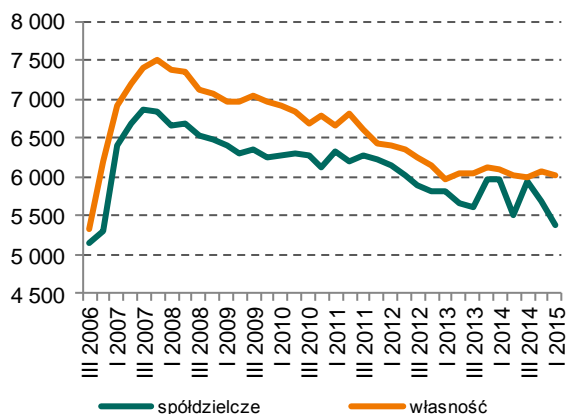
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



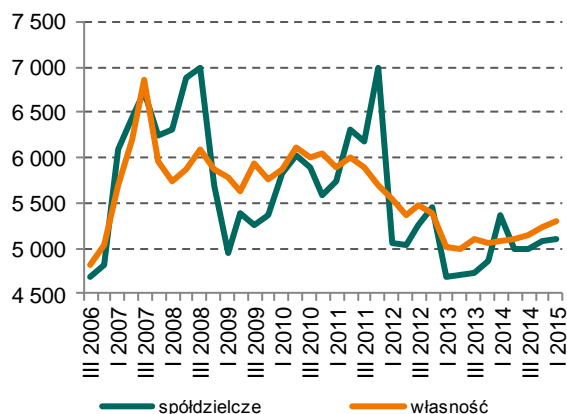
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



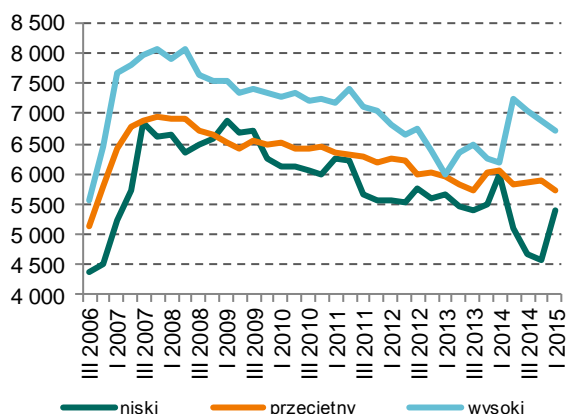
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



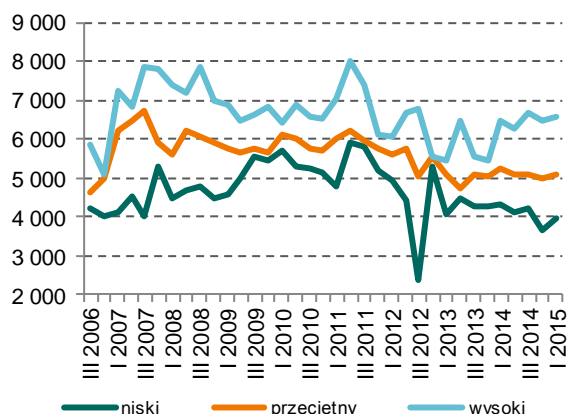
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.25. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/m kw.)



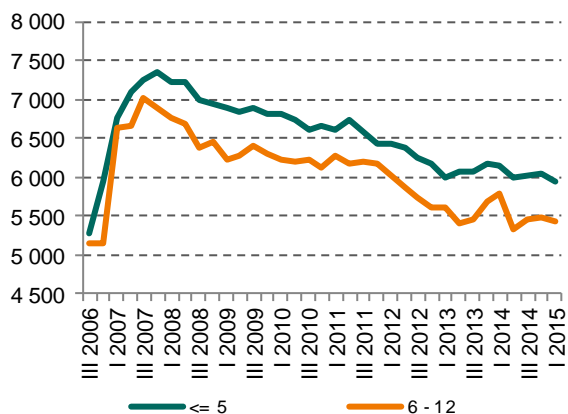
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.26. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/m kw.)



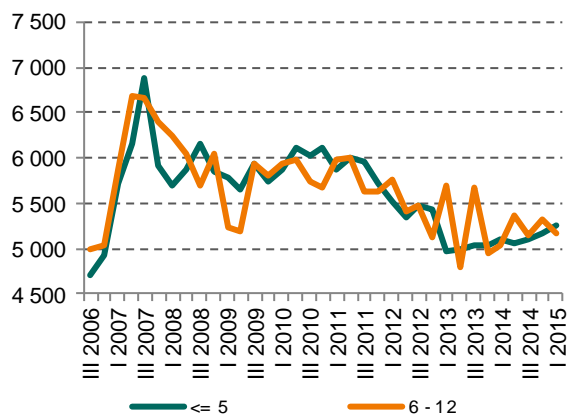
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



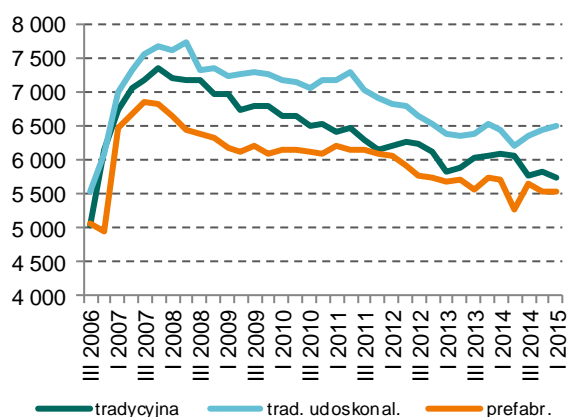
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



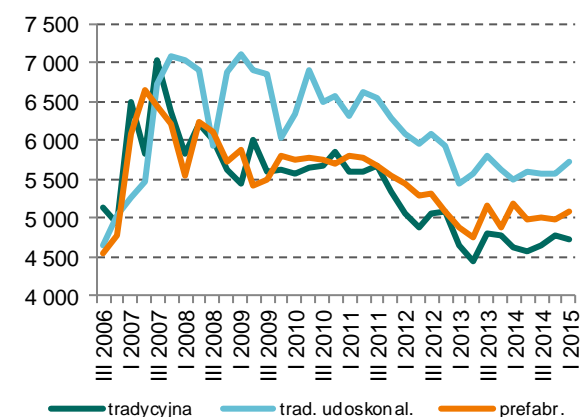
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



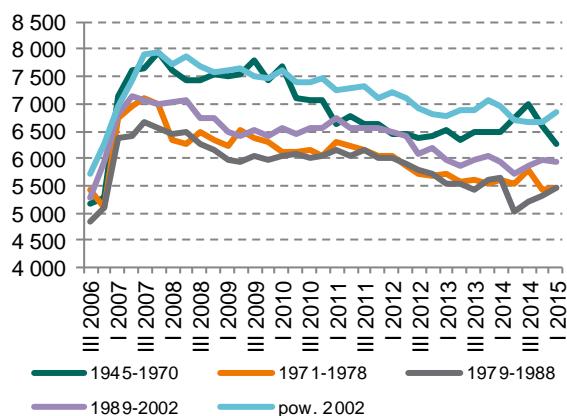
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



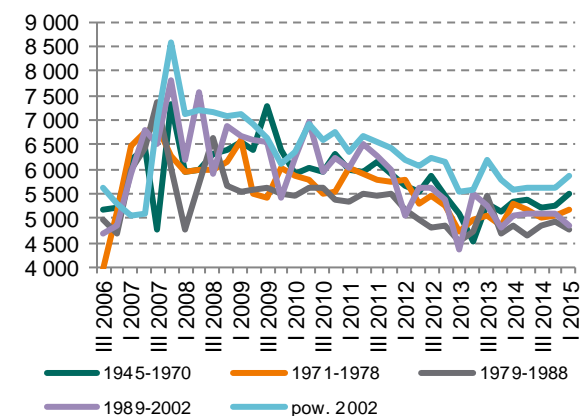
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



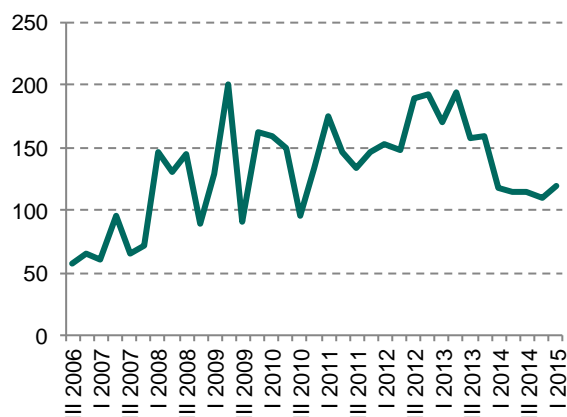
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

Wykres 15.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW we Wrocławiu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu.

16. Zielona Góra

16.1. Nieruchomości mieszkaniowe

16.1.1. Czynniki wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Istotny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości mają czynniki demograficzne i ekonomiczne. Liczba ludności w Zielonej Górze, na koniec 2014 r. wyniosła 118920, co oznacza tendencję wzrostową w porównaniu do poprzedniego roku, pomimo prognoz spadkowych. Odnotowano również znaczny wzrost salda migracji. Liczba zawartych małżeństw kształtuje się na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, a przyrost naturalny choć uległ niewielkiemu obniżeniu, to nadal wykazuje saldo dodatnie. Nadal maleje liczba ludności w wieku produkcyjnym - jej udział w roku 2014 wyniósł 62%. Nieznacznie, bo o 0,3 p.p. zwiększył się udział ludności w wieku przedprodukcyjnym i o 0,8 p.p. wzrósł udział ludności w wieku poprodukcyjnym.

W 2014 r. notowano wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw o 212 zł (r/r), oraz spadek stopy bezrobocia rejestrowanego do 7,3% (z poziomu 7,8% w 2013 r.). Również udział osób młodych wśród bezrobotnych od czterech lat systematycznie zmniejsza się i na koniec 2014 r. wyniósł 37,5%.

Na koniec omawianego okresu przeciętne wynagrodzenie wystarczyło na zakup 0,86 m kw. mieszkania na rynku pierwotnym i 1,07 m kw. na rynku wtórnym. To nieznaczny wzrost w stosunku do 2013 r. W badanym okresie, wraz ze wzrostem liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych o 1,4%, wzrosła ich wartość o 6,2%.

16.1.2. Zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy w roku 2014 powiększył się o 843 mieszkania, a wskaźnik określający liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł do 423. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 64,5 m kw. i pozostaje na tym samym poziomie jak w roku poprzednim. W Zielonej Górze na jedną osobę przypada 27,3 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania i jest to o 0,4 m kw. więcej niż w 2013 r.

16.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

16.1.3.1. Rynek pierwotny

Na tle innych miast wojewódzkich, zielonogórski rynek pierwotny jest słabo rozwinięty. Działa na nim zaledwie kilku liczących się deweloperów. Budownictwo wielomieszkaniowe koncentruje się na obrzeżach, w północnej i północno-wschodniej części miasta.

Zielonogórski rynek pierwotny w 2014 roku cechowała stabilizacja. Średnia cena ofertowa w IV kw. 2014 roku była o 3% wyższa od notowanej na koniec 2013 r. i osiągnęła poziom 3784 zł. Maksymalna cena m kw. mieszkania dopuszczonego do programu MDM# dla Zielonej Góry wynosiła w IV kw. 2014 r. 4152 zł/m kw. i została ustalona na poziomie wyższym niż średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym (3750 zł/m kw.). Deweloperzy niechętnie negocjowali

cenę sprzedawanych mieszkań – cena transakcyjna w IV kw. 2014 r. była zaledwie o 0,9% niższa niż cena ofertowa.

W analizowanym roku na rynku w ofercie pojawiło się więcej mieszkań o powierzchni od 40 do 60 m kw. i nastąpiło to kosztem mieszkań dużych - powyżej 80 m kw. Spadło zainteresowanie mieszkaniem 1-pokojowymi o powierzchni poniżej 40 m kw., natomiast zwiększyło się zainteresowanie mieszkaniem 60-80 metrowymi.

W 2014 r. o 233 % wzrosła (o 759 względem ub.r.) liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań. Konsekwencją tego gwałtownego wzrostu była duża liczba mieszkań rozpoczętych tj. 960. Deweloperzy oddali do użytkowania o 21% więcej mieszkań niż w roku poprzednim tj. 843. Zmniejszyła się natomiast o ponad 13% (r/r) przeciętna powierzchnia takiego mieszkania i wyniosła 62,8 m kw. Na zielonogórskim rynku budowlanym, brak jest mieszkań komunalnych. Pojawiły się natomiast pojedyncze inwestycje, realizowane przez TBS-y oraz spółdzielnie.

16.1.3.2. Rynek wtórny

Na rynku wtórnym również notowano względną stabilizację. W IV kw. 2014 r. w odniesieniu do analogicznego kwartału 2013 r. ceny ofertowe wzrosły o ok 2% (3509 zł/m kw.), natomiast transakcyjne spadły o 5% (2990 zł/m kw.). Jednakże w ciągu całego roku zawierane transakcje oscylowały wokół 3100 zł/m kw. czyli podobnie jak w roku 2013.

Na zielonogórskim rynku wtórnym najczęściej oferowano mieszkania o powierzchni od 40 do 60 m kw. (44% wszystkich ofert zanotowanych w IV kw. 2014 r.) i były to mieszkania głównie 3-pokojowe. Natomiast w pozostałych trzech kwartałach 2014 r., dominowały w ofertach mieszkania 2-pokojowe.

Największym zainteresowaniem wśród kupujących w IV kw. 2014 r. cieszyły się mieszkania o powierzchni poniżej 40 m kw. (43% zanotowanych transakcji). W pozostałej części roku dominowały jednak mieszkania o powierzchni od 40 do 60 m kw. W 2014 r. najchętniej kupowane były mieszkania 2-pokojowe. W IV kwartale stanowiły one 58% zarejestrowanych transakcji.

Wg danych z „Rejestru Cen i Wartości”, w 2014 r. do Urzędu Miasta Zielona Góra wpłynęło około 450 aktów notarialnych, których przedmiotem były transakcje na rynku mieszkaniowym i było ich o ok. 19 % mniej niż w 2013 r. W IV kwartale 2014 r. średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wyniósł 162 dni.

Średnia stawka najmu w Zielonej Górze w IV kwartale 2014 r. utrzymywała się na podobnym poziomie jak w analogicznym kwartale roku poprzedniego i wyniosła 20,6 zł/m kw./m-c. Trzeba tu jednak nadmienić, że większość mieszkań wynajmowane jest bez pośredników, a do oferty biur nieruchomości trafiają głównie mieszkania, które trudno wynająć lub takie, których właściciele nie mogą sami zająć się wynajmem.

16.1.3.3. Lokalna specyfika rynku

Korzystne położenie geograficzne (miasto usytuowane jest na siedmiu wzgórzach pomiędzy Odrą a Bobrem) oraz duże nasycenie zielenią powoduje, że Zielona Góra stanowi doskonałe miejsce do życia i wypoczynku. Rozwijająca się Strefa Aktywności Gospodarczej jest natomiast nadzieją na gospodarczy rozwój miasta.

Pojawia się pytanie, czy połączenie gminy miejskiej Zielona Góra z gminą wiejską (od 1 stycznia 2015 r.) w jedną strukturę, wpłynie na rynek nieruchomości w mieście. Do tej pory w gminie wiejskiej koncentrowało się budownictwo jednorodzinne, natomiast w mieście budowane były głównie budynki wielorodzinne. Niewątpliwie wpłynie to na zmianę zasobu mieszkaniowego i jego struktury oraz wzrost powierzchni gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze.

Przy wzroście zatrudnienia przy obsłudze rynku nieruchomości w IV kw. 2014 r. o ponad 30% w porównaniu do IV kw. 2013 r. (GUS), nie zauważono gwałtownego zwiększenia liczby kancelarii notarialnych czy rzeczoznawców majątkowych. Liczba spółdzielni mieszkaniowych nie uległa zmianie, natomiast nieznacznie wzrosła ilość wspólnot mieszkaniowych.

16.2. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

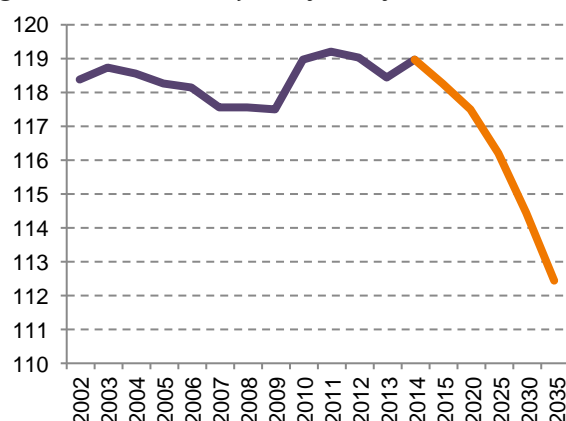
16.2.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.1. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczba bezwzględna				na 1000 ludności			
2010	118950	48	148	196	709	0,4	1,2	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
2013	118405	50	86	136	549	0,4	0,7	4,6
2014	118920	39	519	558	556	0,3	4,4	4,7

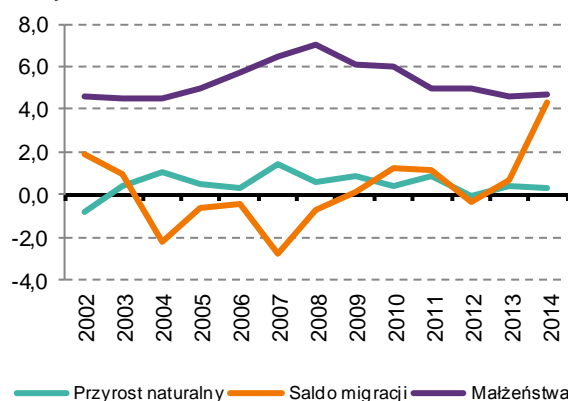
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Zielonej Góry (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Tabela 16.2. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

Gospodarstwa domowe	Liczba		Udział (%)	
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2002	NSP 2011
OGÓŁEM	46456	49251	100%	100%
w tym z 1 osobą	13662	13986	29%	28%
w tym z 2 osobami	12100	15192	26%	31%
w tym z 3 osobami	9958	10782	21%	22%
w tym z 4 osobami	7597	6692	16%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	3139	2600	7%	5%
Ludność w gospodarstwach	115114	117881		
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,39		

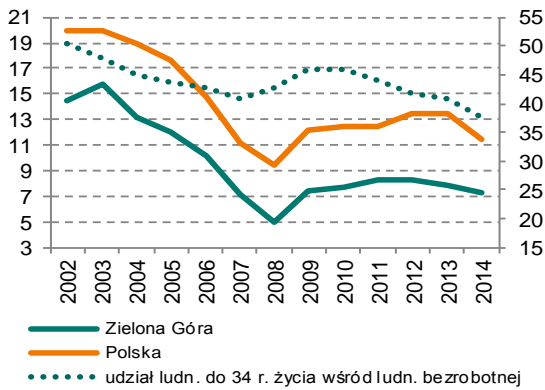
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Tabela 16.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i nieprodukcyjnym w Zielonej Górze

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2010	65,5	16,5	18,0
2011	65,2	16,1	18,7
2012	64,3	16,2	19,5
2013	63,0	16,5	20,4
2014	62,0	16,8	21,2

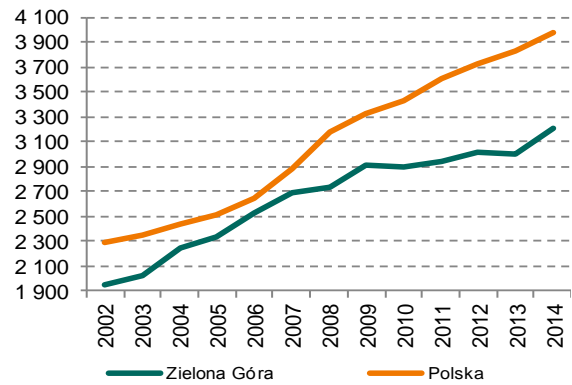
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

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



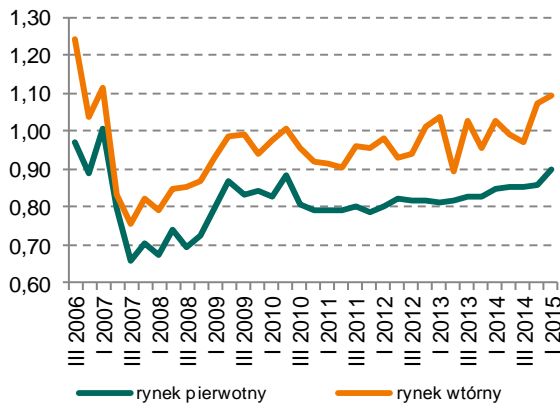
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze (zł/miesiąc)



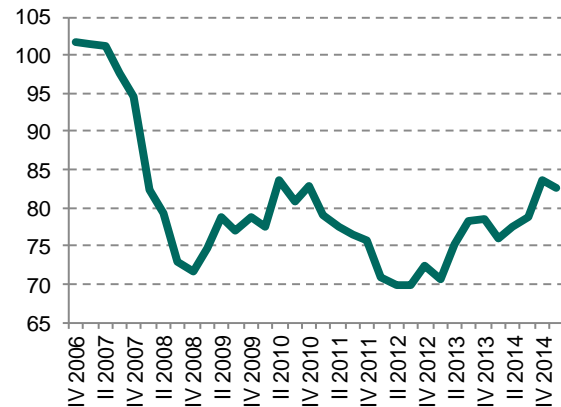
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze (m kw.)



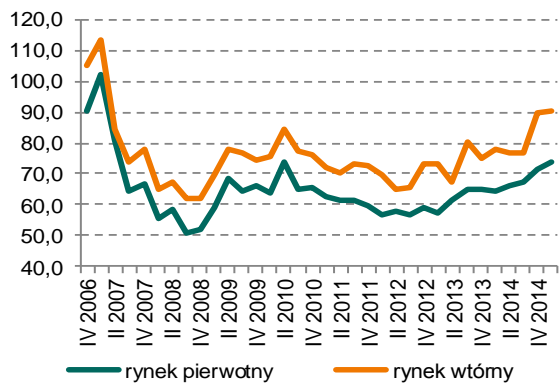
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze (krotność przec. mies. wynagr.)



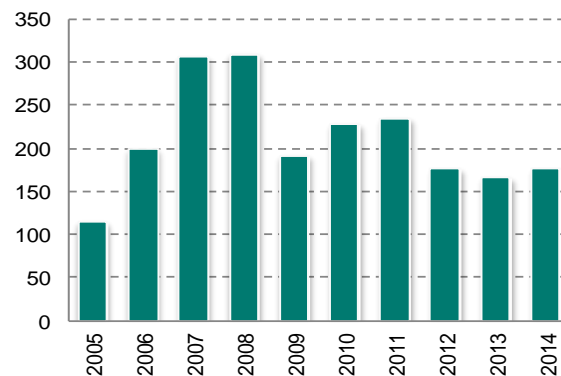
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze (m kw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Wykres 16.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Zielonej Górze (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK.

16.2.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 16.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zasób mieszkaniowy					
- mieszkania ogółem	47753	48302	48746	49435	50278
- mieszkania na 1000 ludności	401	405	410	418	423
Powierzchnia użytkowa mieszkań					
- łączna (tys. m kw.)	3060	3102	3139	3188	3241
- przeciętna (m kw.)	64,1	64,2	64,4	64,5	64,5
-na osobę (m kw.)	25,7	26,0	26,4	26,9	27,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4
L. gospodarstw domowych wg NSP		49251			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP		1,0			

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

16.2.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
1	Deweloperzy	10	8	6	9	11
2	Biura pośredników	76	82	79	81	60
3	Kancelarie notarialne	10	10	12	12	12
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	57	57	60	61	63
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	5	18	18	17	17
6	Wspólnoty mieszkaniowe	280	307	952	1041	1051

Źródło: szacunki NBP O/O w Zielonej Górze na podstawie danych z GUS i MIR.

Tabela 16.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba umów	1015	804	1053	723	.
Wartość w mln zł	156,42	132,28	168,28	121,21	.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Tabela 16.7. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2010	2011	2012	2013	2014
Pozwolenia na budowę mieszkań					
Ogółem, w tym:	422	1144	942	326	1085
- indywidualne	102	133	98	98	117
- na sprzedaż lub wynajem	284	975	844	192	968
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem, w tym:	461	769	1046	613	960
- indywidualne	78	80	219	86	48
- na sprzedaż lub wynajem	187	509	827	527	876
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem, w tym:	665	557	452	697	843
- indywidualne	163	117	125	105	73
- spółdzielcze	73	36	0	0	32
- na sprzedaż lub wynajem	353	244	327	592	702
- społeczne czynszowe	76	160	0	0	36
- komunalne	0	0	0	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Tabela 16.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieszkania oddane do użytkowania					
- ogółem	665	557	452	697	843
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	54,3	43,1	37,6	50,7	52,9
- na 1000 ludności	5,6	4,7	3,8	5,9	7,1
- na 1000 zaw. małżeństw	938	939	764	1270	1516
Małżeństwa minus mieszkania oddane					
- różnica ogółem	44	36	140	-148	-287
- na 1000 ludności	0,4	0,3	1,2	-1,2	-2,4
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	81,7	77,4	83,2	72,7	62,8
Liczba izb oddanych	2429	1959	1625	2251	2535
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,7	3,5	3,6	3,2	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	22,4	22,0	23,1	22,5	20,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Tabela 16.9. Średnia cena m kw. mieszkania oraz średnia stawka najmu m kw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2010	3554	3511	3402	2963	3364	22,0	.
II 2010	3584	3538	3332	3098	3239	21,8	21,5
III 2010	3628	3563	3388	3009	3222	23,5	20,1
IV 2010	3673	3663	3507	3150	3222	27,8	20,1
I 2011	3660	3651	3579	3166	3136	22,0	29,1
II 2011	3644	3671	3522	3222	3270	19,6	19,1
III 2011	3757	3679	3511	3070	3281	21,7	17,3
IV 2011	3764	3747	3555	3078	3214	21,9	27,0
I 2012	3756	3750	3570	3064	3116	21,5	18,4
II 2012	3734	3602	3621	3186	3184	18,8	13,6
III 2012	3744	3673	3493	3184	3448	21,8	.
IV 2012	3653	3691	3504	2978	3064	20,7	.
I 2013	3634	3655	3533	2867	3049	20,7	15,6
II 2013	3613	3623	3485	3314	3195	20,9	21,6
III 2013	3613	3606	3516	2895	2951	18,7	.
IV 2013	3674	3625	3447	3141	3180	19,7	.
I 2014	3693	3620	3473	2994	3205	19,8	.
II 2014	3784	3688	3459	3179	3235	21,7	18,6
III 2014	3769	3736	3429	3277	3344	17,9	.
IV 2014	3784	3750	3509	2990	3279	18,5	22,6
I 2015	3808	3647	3480	2985	3178	19,7	15,3

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

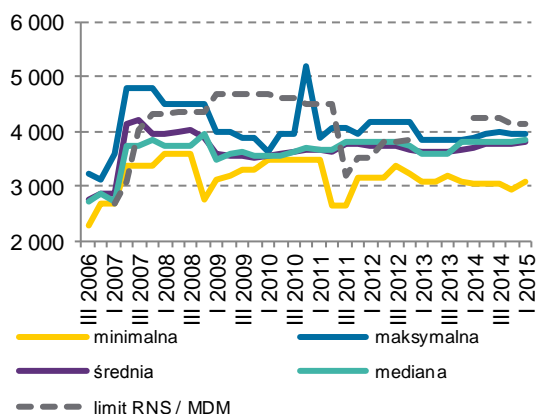
Tabela 16.10. Dynamika zmian średniej ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze

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.)
I 2010	100,7	101,5	102,1	96,0	98,6	99,4	96,3	99,2	95,1	106,7
II 2010	100,8	100,8	97,9	104,6	96,3	101,3	105,1	99,0	104,2	95,4
III 2010	101,2	100,7	101,7	97,1	99,5	101,6	101,8	101,2	102,3	97,6
IV 2010	101,2	102,8	103,5	104,7	100,0	104,1	105,9	105,3	102,1	94,5
I 2011	99,6	99,7	102,1	100,5	97,3	103,0	104,0	105,2	106,9	93,2
II 2011	99,6	100,5	98,4	101,8	104,3	101,7	103,8	105,7	104,0	101,0
III 2011	103,1	100,2	99,7	95,3	100,3	103,6	103,3	103,6	102,0	101,8
IV 2011	100,2	101,8	101,3	100,3	98,0	102,5	102,3	101,4	97,7	99,8
I 2012	99,8	100,1	100,4	99,5	97,0	102,6	102,7	99,7	96,8	99,4
II 2012	99,4	96,1	101,4	104,0	102,2	102,5	98,1	102,8	98,9	97,4
III 2012	100,3	102,0	96,5	99,9	108,3	99,7	99,8	99,5	103,7	105,1
IV 2012	97,6	100,5	100,3	93,5	88,9	97,1	98,5	98,6	96,8	95,3
I 2013	99,5	99,0	100,8	96,3	99,5	96,8	97,5	99,0	93,6	97,8
II 2013	99,4	99,1	98,6	115,6	104,8	96,8	100,6	96,2	104,0	100,3
III 2013	100,0	99,5	100,9	87,4	92,4	96,5	98,2	100,7	90,9	85,6
IV 2013	101,7	100,5	98,0	108,5	107,8	100,6	98,2	98,4	105,5	103,8
I 2014	100,5	99,9	100,8	95,3	100,8	101,6	99,0	98,3	104,4	105,1
II 2014	102,5	101,9	99,6	106,2	100,9	104,7	101,8	99,3	95,9	101,3
III 2014	99,6	101,3	99,1	103,1	103,4	104,3	103,6	97,5	113,2	113,3
IV 2014	100,4	100,4	102,3	91,2	98,0	103,0	103,4	101,8	95,2	103,1
I 2015	100,6	97,3	99,2	99,8	96,9	103,1	100,7	100,2	99,7	99,2

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

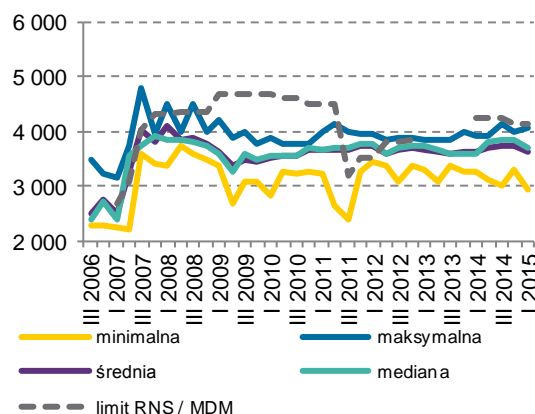
16.2.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 16.9. Ceny mieszkań RPO (zł/m kw.)



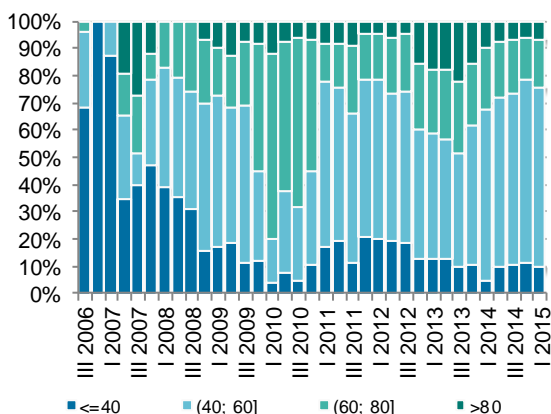
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.10. Ceny mieszkań RPT (zł/m kw.)



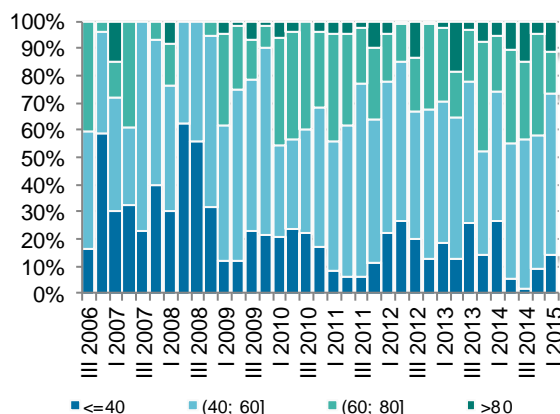
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



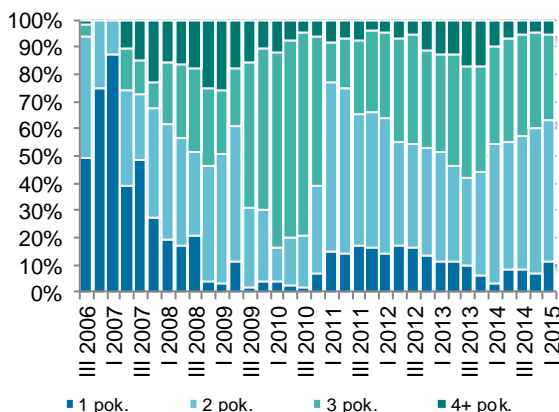
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



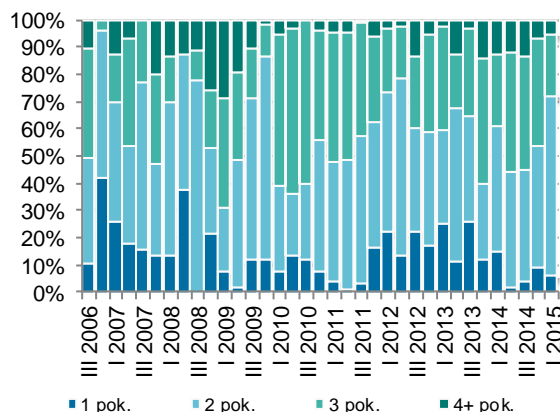
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



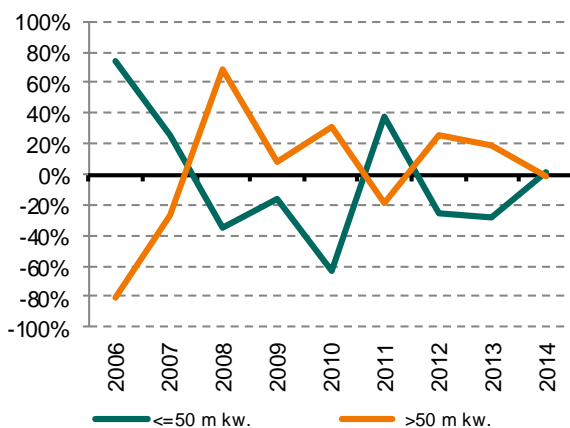
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



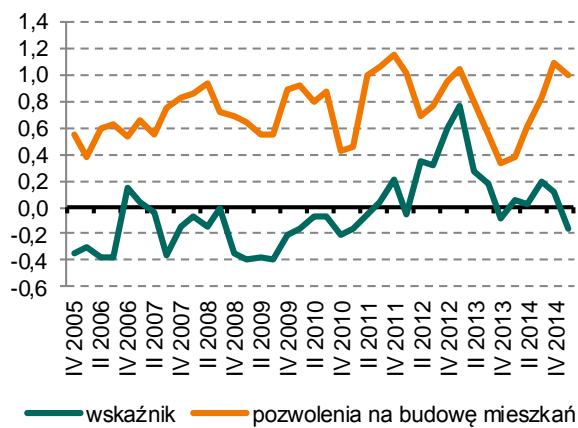
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 m kw. oraz powyżej 50 m kw. na RP



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

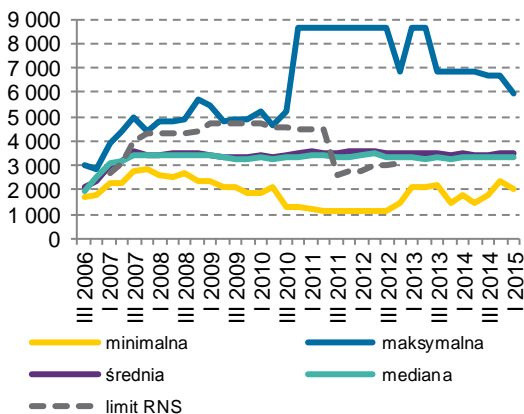
Wykres 16.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

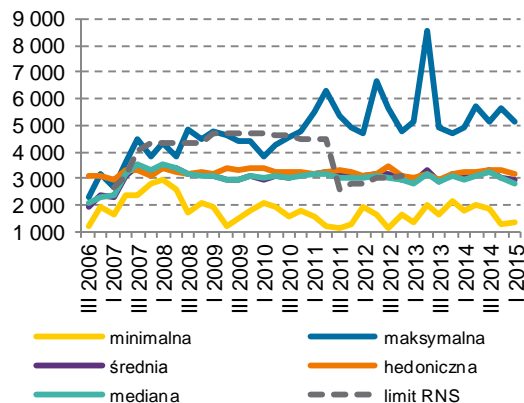
16.2.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 16.17. Ceny mieszkań RWO (zł/m kw.)



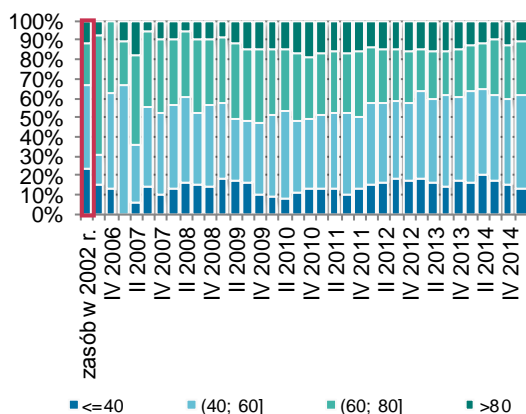
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.18. Ceny mieszkań RWT (zł/m kw.)



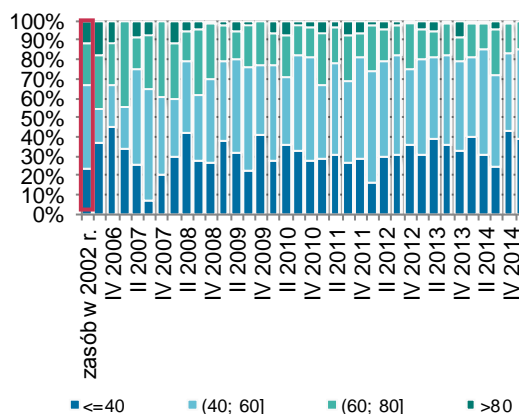
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.19. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



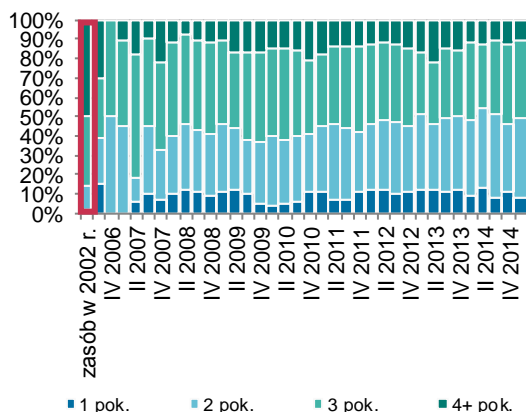
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



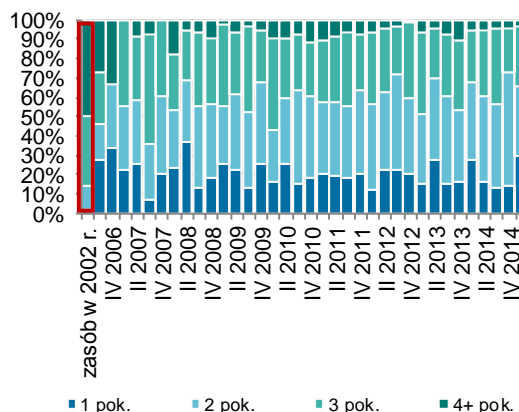
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.21. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



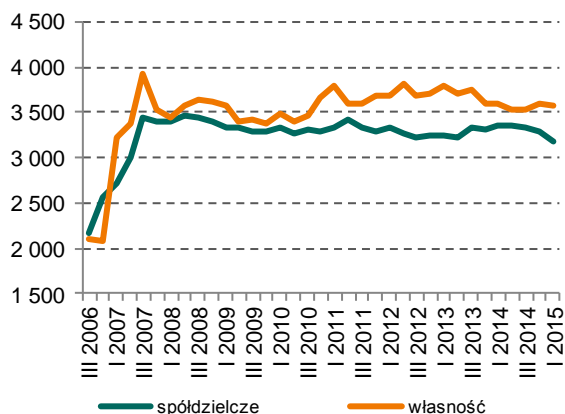
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



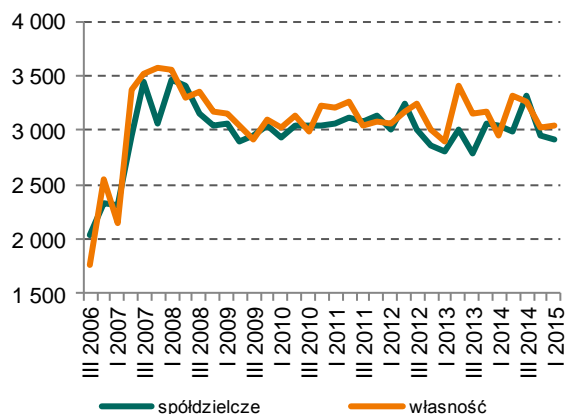
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.23. Ceny wg formy własności RWO (zł/m kw.)



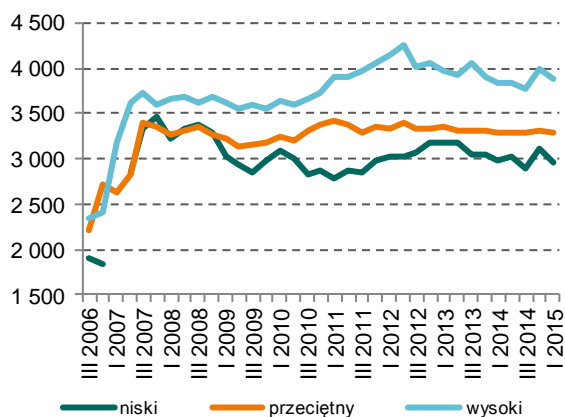
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.24. Ceny wg formy własności RWT (zł/m kw.)



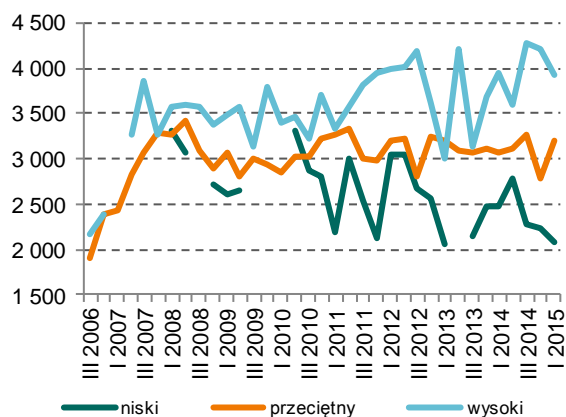
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.25. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/m kw.)



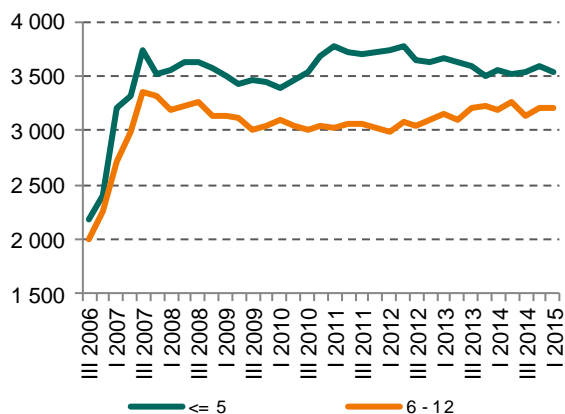
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.26. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/m kw.)



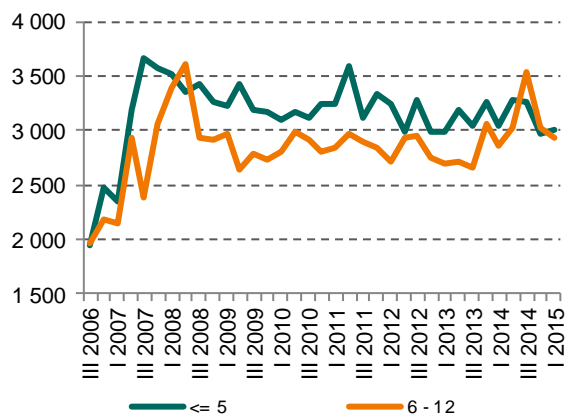
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.27. Ceny wg kondygnacji RWO (zł/m kw.)



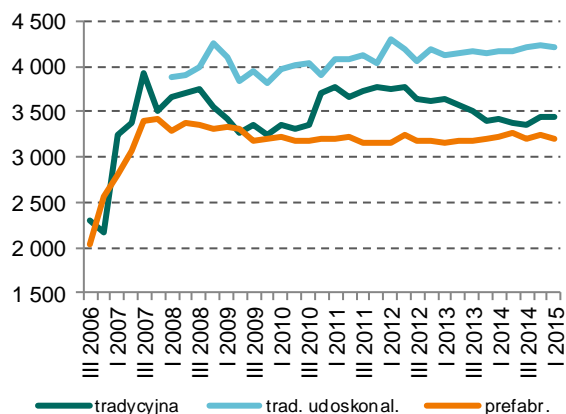
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.28. Ceny wg kondygnacji RWT (zł/m kw.)



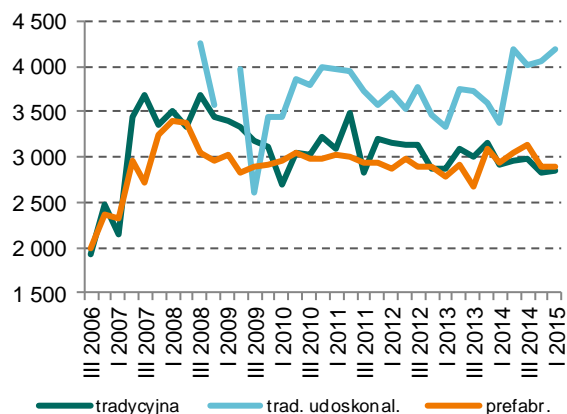
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.29. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/m kw.)



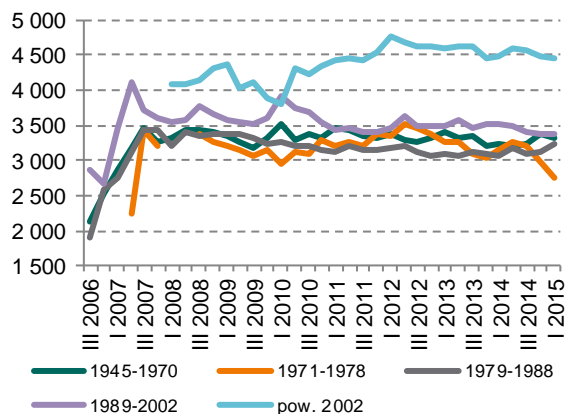
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.30. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/m kw.)



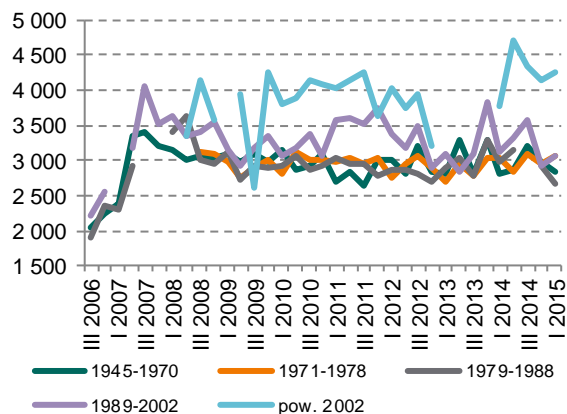
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.31. Ceny wg roku budowy RWO (zł/m kw.)



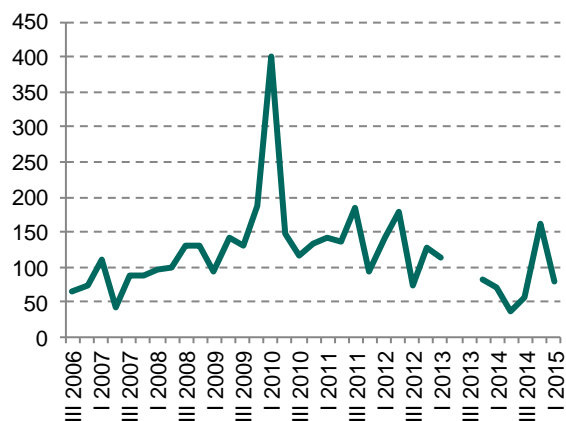
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.32. Ceny wg roku budowy RWT (zł/m kw.)



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.

Wykres 16.33. Średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Zielonej Górze (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze.