

sierpień 2018 r.

Informacja sygnałna

Rynek nieruchomości
mieszkaniowych w Katowicach
oraz w niektórych miastach
aglomeracji śląskiej
– II kwartał 2018 r.

Synteza

Informację sygnałną¹ opracowano na podstawie badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN), przeprowadzonego w czerwcu br. w Katowicach i niektórych miastach aglomeracji śląskiej. Analiza sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości w II kwartale 2018 r. prowadzi do następujących wniosków:

- W Katowicach na rynku pierwotnym zaobserwowano wzrost średnich cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań, zarówno w relacji do poprzedniego kwartału, jak i w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Średnie ceny transakcyjne wzrosły we wszystkich analizowanych przedziałach powierzchni, z wyjątkiem mieszkań największych o powierzchni powyżej 80 mkw., których ceny były stabilne. Największe tempo wzrostu dotyczyło mieszkań o powierzchni do 40 mkw. (ceny mieszkań z tego przedziału zwiększyły się o 10,8% w odniesieniu do poprzedniego kwartału). W dalszym ciągu największym popytem cieszyły się mieszkania o powierzchni od 40 do 60 mkw. i łącznie z mieszkaniem o powierzchni do 40 mkw. stanowiły około ¾ wolumenu sprzedaży na rynku pierwotnym (w analizowanym okresie udział ten wynosił 71,2%).
- W Katowicach na rynku wtórnym zaobserwowano spadek cen ofertowych w odniesieniu do poprzedniego kwartału oraz ich wzrost w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. W przypadku cen transakcyjnych, podobnie jak na rynku pierwotnym, w obydwu analizowanych okresach nastąpił ich wzrost, choć tempo wzrostu było zróżnicowane. Należy podkreślić, że w ostatnim notowaniu po raz pierwszy od początku badań (2006 r.), średnia cena transakcyjna w Katowicach przekroczyła poziom 4 tys. zł za mkw. Zwiększenie cen transakcyjnych dotyczyło mieszkań we wszystkich analizowanych przedziałach metrażu, z wyjątkiem mieszkań najmniejszych o powierzchni do 40 mkw. Po znacznym wzroście cen tych mieszkań w poprzednim kwartale, II kwartał br. przyniósł niewielką korektę cen w dół. Mieszkania o powierzchni do 40 mkw. oraz od 40 do 60 mkw. miały największy udział w wolumenie sprzedaży na rynku wtórnym (w analizowanym okresie udział ten wynosił 70,7%). Cena transakcyjna korygowana indeksem hedonicznym² od początku bieżącego roku wykazywała umiarkowaną tendencję wzrostową. Oznacza to, że ceny mieszkań rosły, po uwzględnieniu zmian jakościowych w badanej próbie.
- Mediana³ cen transakcyjnych na rynku pierwotnym wyniosła 5 379 zł za m kw., natomiast na rynku wtórnym - 3 843 zł za m kw. Na obu rynkach była ona wyższa niż w poprzednim notowaniu,

¹ Informacja została przygotowana przez Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy w Katowicach w Wydziale Statystyczno – Dewizowym wyłącznie na potrzeby respondentów biorących udział w badaniu rynku nieruchomości prowadzonym przez Narodowy Bank Polski. Nie jest zalecane jakiejkolwiek dalsze rozpowszechnianie dokumentu. Materiał w nim zawarty nie ma charakteru doradczego i nie jest podstawą do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

² Indeksy hedoniczne odzwierciedlają "czystą" zmianę cen mieszkań, tj. oczyszczoną ze zmian jakościowych (np. wzrostu lub spadku udziału mieszkań droższych), indeks hedoniczny uwzględnia zmiany jakości mieszkań próby badawczej w każdym z kwartałów, czym odróżnia się od prostego wskaźnika dynamiki, tj. średniej ceny czy mediany.

³ Mediana – inaczej wartość środkowa, jest to miara statystyczna, która obrazuje wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej i poniżej której znajduje się jednakowa liczba obserwacji.

ale jej wartość kształtowała się poniżej średniej ceny transakcyjnej, co oznacza, że większość mieszkań było sprzedawanych poniżej średniej ceny transakcyjnej.

- W II kwartale 2018 r. w Katowicach średnia dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosła 1,0 mkw. na rynku pierwotnym i 1,3 mkw. na rynku wtórnym. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku jej poziom na rynku pierwotnym nie zmienił się, natomiast na rynku wtórnym nieznacznie zmniejszył się.
- W analizowanych miastach aglomeracji śląskiej na wtórnym rynku mieszkaniowym najwyższe ceny transakcyjne obserwowano nadal w Katowicach i Tychach, relatywnie wysoki poziom cen (powyżej 3 tys. zł za mkw.) wystąpił w Mikołowie, Gliwicach, Jaworznie i Siemianowicach Śląskich (Siemianowice Śląskie po raz pierwszy dołączyły do grona tych miast w bieżącym notowaniu). Najniższe ceny notowano w dalszym ciągu w Bytomiu, a w dalszej kolejności w Świętochłowicach, Piekarach Śląskich i Rudzie Śląskiej. W większości miast wzrosły średnie ceny transakcyjne, w porównaniu z poprzednim kwartałem. Stabilne ceny zaobserwowano w miastach, w których kształtowały się one na wysokim poziomie. Największy spadek cen zanotowano w Piekarach Śląskich i Świętochłowicach.
- W II kwartale 2018 r. zmniejszyła się rozpiętość cenowa pomiędzy miastami, w których średnie ceny transakcyjne mieszkań były najwyższe i najniższe (wynosiła ona 1821 zł za mkw. wobec 1908 zł za mkw. w poprzednim kwartale).
- W II kwartale 2018 r. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe NBP na niezmiennym poziomie. Od marca 2015 r. wynoszą one: stopa referencyjna - 1,50%, stopa lombardowa - 2,50%, stopa depozytowa - 0,50%, stopa redyskonta weksli - 1,75%.
- Czynnikiem wspomagającym popyt na rynku mieszkaniowym był rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”. Program ten objął od 2014 r. zakup mieszkań na rynku pierwotnym, a od września 2015 r. również na rynku wtórnym. Od początku uruchomienia programu do czerwca br. w województwie śląskim złożono łącznie na zakup mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym 9671 wniosków kredytowych (tj. 8,7% ogółu wniosków złożonych w kraju). W tym liczba wniosków dotyczących zakupu mieszkań na rynku wtórnym wyniosła 7087 (tj. 21,0 % ogółu złożonych wniosków w kraju). Wartość dofinansowania, wynikająca ze złożonych wniosków kredytowych w zakresie zakupu mieszkań na obu rynkach, wyniosła 220,5 mln zł (tj. 7,5% wartości wszystkich złożonych wniosków kredytowych w kraju). W Katowicach złożono ogółem 1325 wniosków na kwotę 34,3 mln zł, w gminach sąsiadujących z Katowicami – 3032 wnioski na kwotę 70,2 mln zł, w pozostałych gminach województwa śląskiego - 5314 wniosków na kwotę 116,0 mln zł.⁴

⁴ Na podstawie danych BGK, dotyczących rządowego programu „Mieszkanie dla młodych”

Tabela 1. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł za m²)

rynek pierwotny	II kwartał 2018 r.		I kwartał 2018 r.		IV kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 780	5 464	5 377	5 217	5 479	5 266	5 439	5 226	5 383	5 095
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	107,5	104,7	98,1	99,1	100,8	100,8	101,0	102,6	100,4	99,6
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	107,4	107,2	100,3	102,0	103,5	104,5	101,4	101,0	100,2	104,7
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	5329	x	5325	x	5304	x	5035	x	5046
siła nabywczą*)		1,0		1,0		1,0		1,0		1,0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 788	385	1 225	224	953	301	1 236	299	1 152	326
do 40 mkw.	299	112	188	35	95	69	160	59	150	102
od 40 do 60 mkw.	978	162	647	103	486	133	602	136	494	134
od 60 do 80 mkw.	418	72	301	67	282	76	358	83	382	74
powyżej 80 mkw.	93	39	89	19	90	23	116	21	126	16
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 780	5 464	5 377	5 217	5 479	5 266	5 439	5 226	5 383	5 095
do 40 mkw.	6 062	5 834	5 486	5 263	5 527	5 573	5 519	5 280	5 421	5 234
od 40 do 60 mkw.	5 670	5 412	5 302	5 251	5 492	5 188	5 437	5 243	5 394	5 036
od 60 do 80 mkw.	5 857	5 335	5 508	5 244	5 577	5 228	5 513	5 186	5 448	4 975
powyżej 80 mkw.	5 680	4 859	5 251	4 856	5 057	4 924	5 110	5 130	5 100	5 268
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,8%	x	3,1%	x	4,0%	x	4,1%	x	5,7%	x
do 40 mkw.	3,9%	x	4,2%	x	-0,8%	x	4,5%	x	3,6%	x
od 40 do 60 mkw.	4,8%	x	1,0%	x	5,9%	x	3,7%	x	7,1%	x
od 60 do 80 mkw.	9,8%	x	5,0%	x	6,7%	x	6,3%	x	9,5%	x
powyżej 80 mkw.	16,9%	x	8,1%	x	2,7%	x	-0,4%	x	-3,2%	x

*) ilość m² do kupienia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach po średniej cenie transakcyjnej

Tabela 2. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł za m²)

rynek wtórny	II kwartał 2018 r.		I kwartał 2018 r.		IV kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.		II kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 146	4 018	4 315	3 981	4 013	3 698	3 899	3 805	3 945	3 551
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	96,1	100,9	107,5	107,6	102,9	97,2	98,8	107,2	100,4	100,7
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	105,1	113,1	109,8	112,9	101,4	103,4	97,8	104,6	99,3	101,5
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	5329	x	5325	x	5304	x	5035	x	5046
siła nabywczą*)		1,3		1,3		1,4		1,3		1,4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	596	441	207	324	556	408	554	438	572	394
do 40 mkw.	117	113	41	79	107	116	117	114	127	93
od 40 do 60 mkw.	250	199	67	163	230	206	230	212	227	199
od 60 do 80 mkw.	137	101	52	61	136	71	129	92	140	90
powyżej 80 mkw.	92	28	47	21	83	15	78	20	78	12
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	4 146	4 018	4 315	3 981	4 013	3 698	3 899	3 805	3 945	3 551
do 40 mkw.	4 171	4 179	4 245	4 239	4 039	3 714	3 999	3 901	3 831	3 713
od 40 do 60 mkw.	4 048	4 017	4 337	3 974	3 916	3 683	3 807	3 843	3 931	3 520
od 60 do 80 mkw.	4 201	3 909	4 357	3 810	3 996	3 678	3 837	3 710	4 018	3 413
powyżej 80 mkw.	4 300	3 773	4 299	3 563	4 280	3 883	4 126	3 300	4 041	3 861
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,2%	x	8,4%	x	8,5%	x	2,5%	x	11,1%	x
do 40 mkw.	-0,2%	x	0,1%	x	8,8%	x	2,5%	x	3,2%	x
od 40 do 60 mkw.	0,8%	x	9,1%	x	6,3%	x	-0,9%	x	11,7%	x
od 60 do 80 mkw.	7,5%	x	14,4%	x	8,6%	x	3,4%	x	17,7%	x
powyżej 80 mkw.	14,0%	x	20,6%	x	10,2%	x	25,0%	x	4,7%	x

*) ilość m² do kupienia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach po średniej cenie transakcyjnej

Tabela 3. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Katowicach (zł za m²)

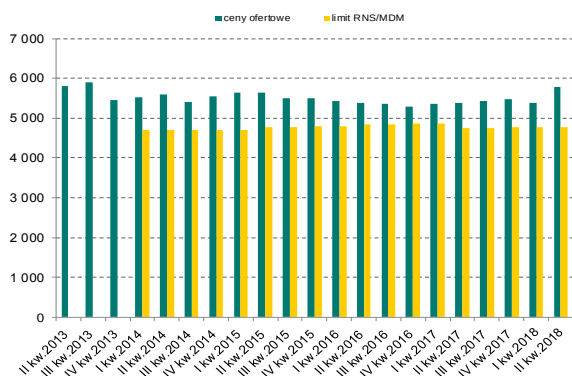
Notowanie	rynek pierwotny		rynek wtórny		
	cena ofertowa	cena transakcyjna	cena ofertowa	cena transakcyjna	cena hedon. (trans.)
III kw. 2006	3986	3523	2508	2028	3570
IV kw. 2006	4062	3735	2649	2160	3392
I kw. 2007	4518	3806	3704	2542	3404
II kw. 2007	5181	5094	4152	3013	3357
III kw. 2007	6236	5698	4151	3870	3310
IV kw. 2007	6458	5718	4473	3612	4367
I kw. 2008	6258	5791	4739	3685	4235
II kw. 2008	6599	5113	4638	3968	3269
III kw. 2008	6303	5154	4555	3622	3233
IV kw. 2008	6677	5772	4360	3952	3594
I kw. 2009	6482	4995	4340	3777	3631
II kw. 2009	6615	5411	4288	3563	3482
III kw. 2009	5990	4524	4370	3541	3270
IV kw. 2009	5909	4866	4181	3303	3334
I kw. 2010	6467	5303	4136	3722	3604
II kw. 2010	6360	4511	4256	3455	3377
III kw. 2010	6420	5071	4323	3632	3475
IV kw. 2010	6085	4914	4108	3528	3384
I kw. 2011	6122	5329	4234	3607	3344
II kw. 2011	6141	4417	3974	3500	3330
III kw. 2011	5451	4697	3965	3418	3302
IV kw. 2011	5413	4604	4152	3356	3349
I kw. 2012	4741	4679	4053	3318	3331
II kw. 2012	5351	4443	4122	3399	3469
III kw. 2012	5411	5004	4057	3371	3355
IV kw. 2012	5318	5685	4138	3357	3432
I kw. 2013	5526	5104	3955	3116	3304
II kw. 2013	5817	5232	4001	3222	3389
III kw. 2013	5898	4670	3973	3254	3362
IV kw. 2013	5456	4529	3928	3301	3394
I kw. 2014	5531	4532	3915	3378	3350
II kw. 2014	5602	4974	4046	3339	3316
III kw. 2014	5397	5015	4027	3563	3221
IV kw. 2014	5545	4907	3918	3348	3348
I kw. 2015	5630	4795	3928	3542	3284
II kw. 2015	5632	4898	3978	3444	3199
III kw. 2015	5509	5003	3936	3435	3353
IV kw. 2015	5511	5049	3909	3442	3300
I kw. 2016	5424	5030	3920	3531	3387
II kw. 2016	5372	4868	3971	3500	3337
III kw. 2016	5365	5173	3988	3636	3386
IV kw. 2016	5293	5038	3957	3577	3395
I kw. 2017	5362	5114	3929	3528	3330
II kw. 2017	5383	5095	3945	3551	3480
III kw. 2017	5439	5226	3899	3805	3279
IV kw. 2017	5479	5266	4013	3698	3344
I kw. 2018	5377	5217	4315	3981	3344
II kw. 2018	5780	5464	4146	4018	3366

Tabela 4. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach i niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł za m²)

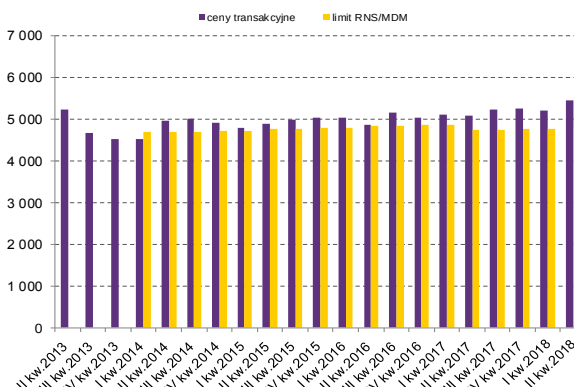
rynek wtórny	II kwartał 2018 r.		I kwartał 2018 r.		II kwartał 2017 r.		Dynamika I kw. 2018 r. =100		Dynamika II kw.2017 r. =100		Limit MdM dla rynku wtórnego (II kw. 2018 r.)
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	
Katowice	4146	4018	4315	3981	3945	3551	96,1	100,9	105,1	113,1	3906,45
Będzin	2965	2687	2954	2782	2954	2512	100,4	96,6	100,4	107,0	3231,90
Bytom	2136	2197	2124	2072	2057	2048	100,6	106,0	103,9	107,3	3231,90
Chorzów	2993	2798	2999	2755	2892	2639	99,8	101,6	103,5	106,0	3569,18
Czeladź	2810	2712	2902	2394	2970	2312	96,8	113,3	94,6	117,3	3569,18
Dąbrowa Górnicza	3120	2847	3218	2769	3119	2731	96,9	102,8	100,0	104,3	3231,90
Gliwice	3717	3301	3649	3255	3573	3218	101,9	101,4	104,1	102,6	3231,90
Jaworzno	3183	3163	2941	3138	2947	3076	108,2	100,8	108,0	102,8	3231,90
Mikołów	3667	3392	3236	3383	3105	3142	113,3	100,3	118,1	108,0	3569,18
Mysłowice	2906	2680	3133	2791	2607	2544	92,7	96,0	111,4	105,3	3569,18
Piekary Śl.	2539	2222	2457	2478	2468	2064	103,3	89,7	102,9	107,7	3231,90
Ruda Śląska	2467	2276	2434	2226	2338	2202	101,4	102,2	105,5	103,4	3569,18
Siemianowice Śl.	3049	3004	3082	2918	2940	2800	98,9	102,9	103,7	107,3	3569,18
Sosnowiec	2829	2791	2782	2667	2759	2590	101,7	104,6	102,5	107,7	3569,18
Świętochłowice	2579	2205	2642	2438	2479	2466	97,6	90,4	104,0	89,4	3231,90
Tychy	4023	3749	3996	3747	3863	3579	100,7	100,1	104,2	104,8	3569,18
Zabrze	2564	2537	2585	2512	2573	2532	99,2	101,0	99,7	100,2	3231,90

Rynek pierwotny

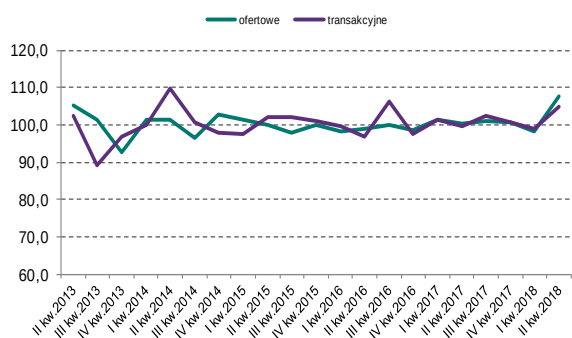
Wykres 1. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



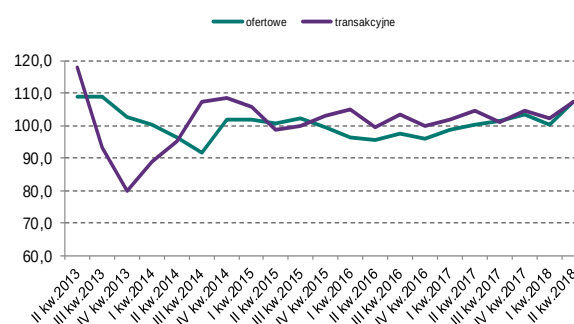
Wykres 2. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



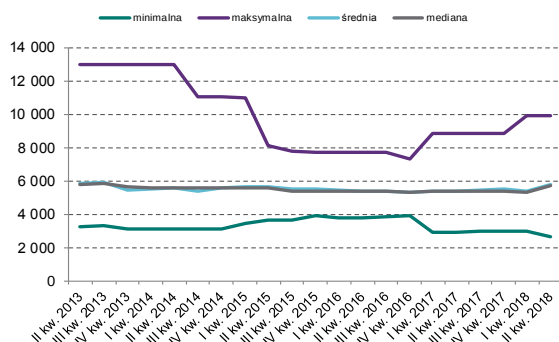
Wykres 3. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



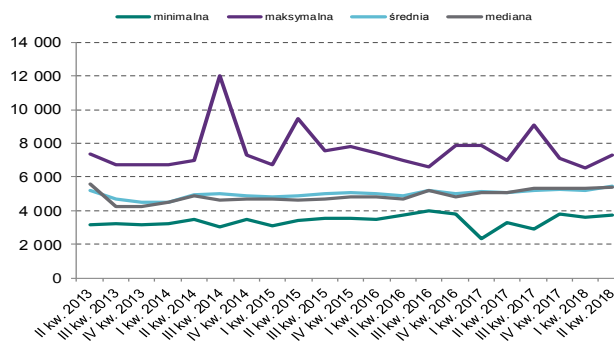
Wykres 4. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



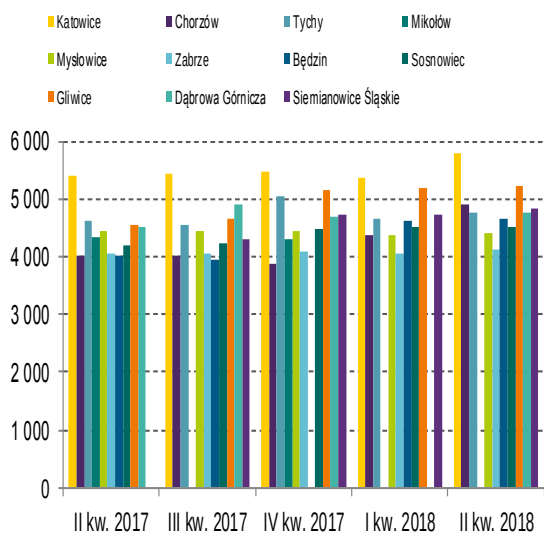
Wykres 5. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



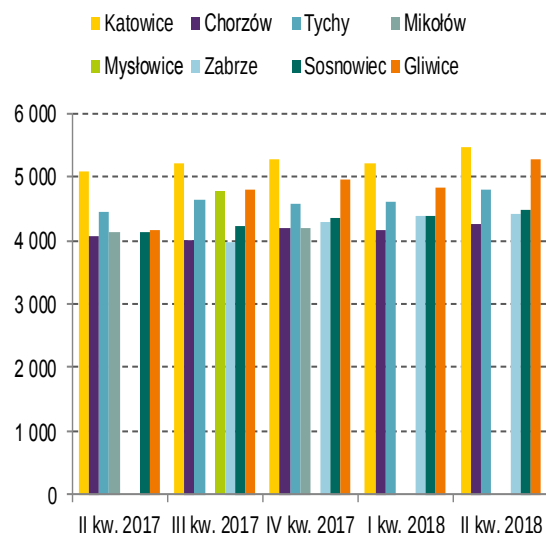
Wykres 6. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



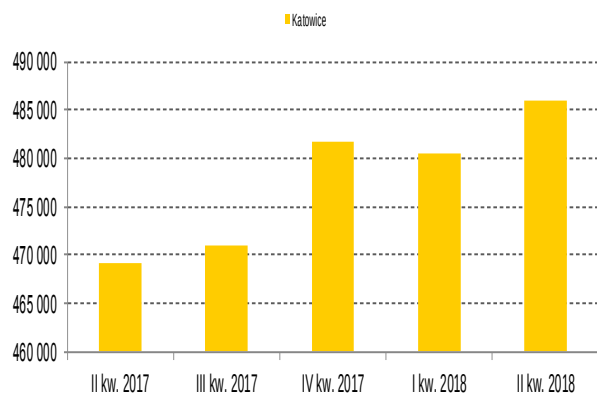
Wykres 7. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)



Wykres 8. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)

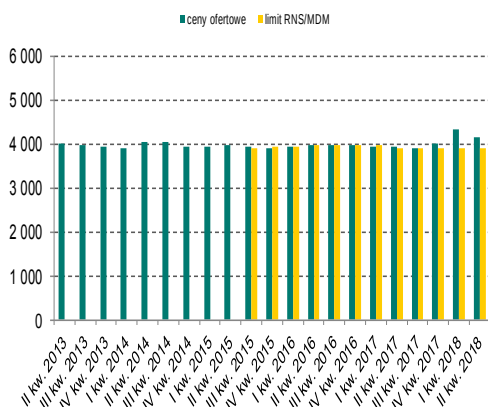


Wykres 9. Średnie ceny ofertowe domów na rynku pierwotnym o powierzchni od 100 do 160 m² w Katowicach

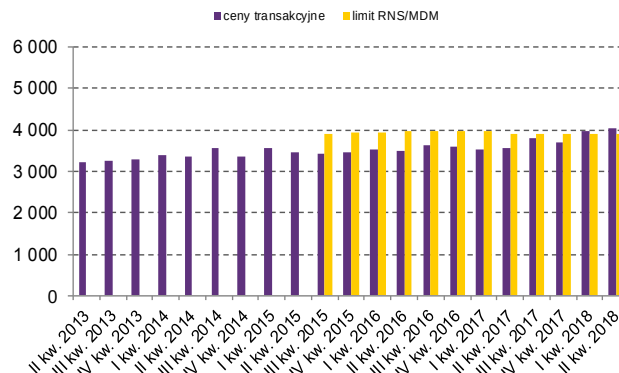


Rynek wtórny

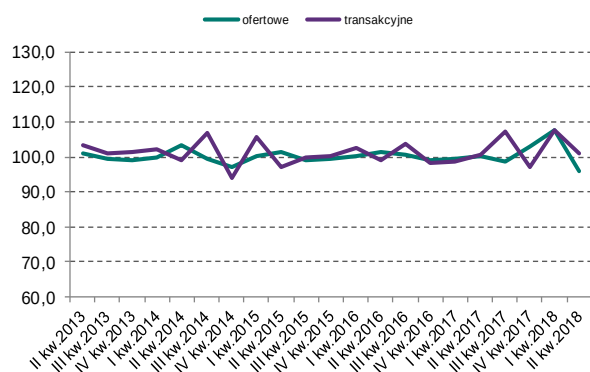
Wykres 10. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



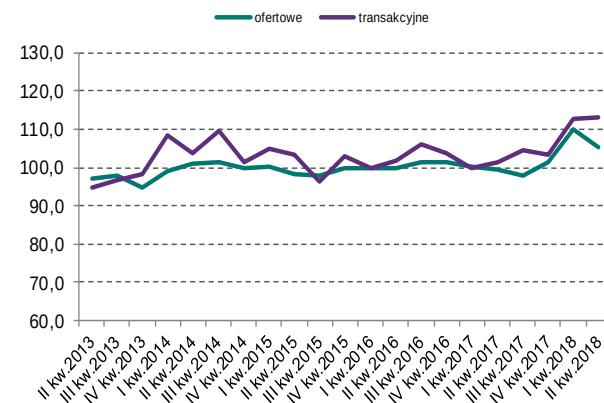
Wykres 11. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



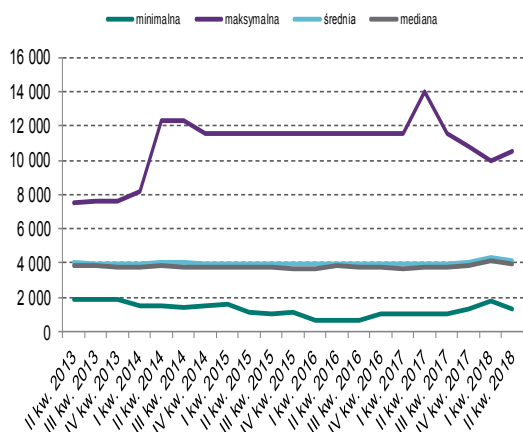
Wykres 12. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



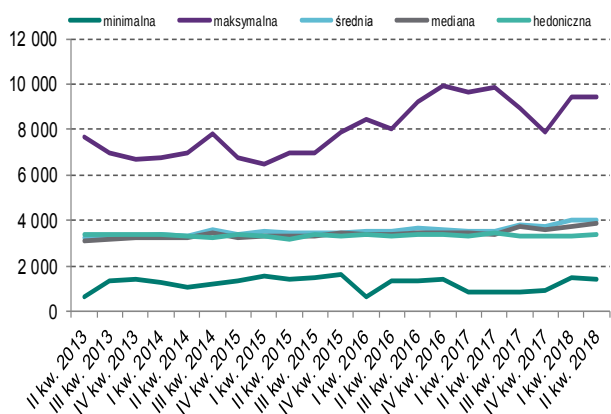
Wykres 13. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



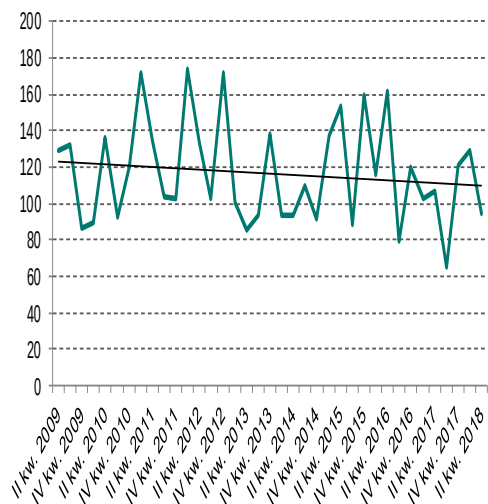
Wykres 14. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



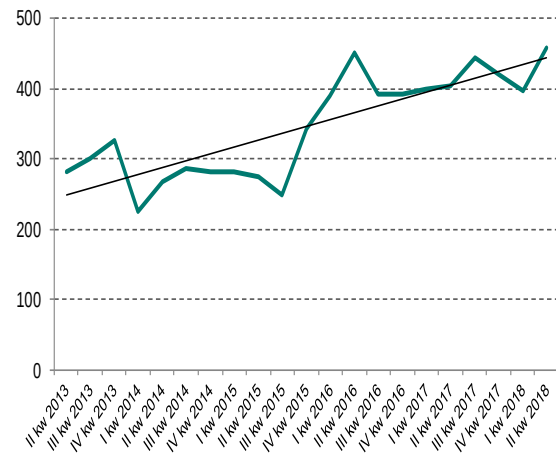
Wykres 15. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana, hedoniczna - zł/ m²)



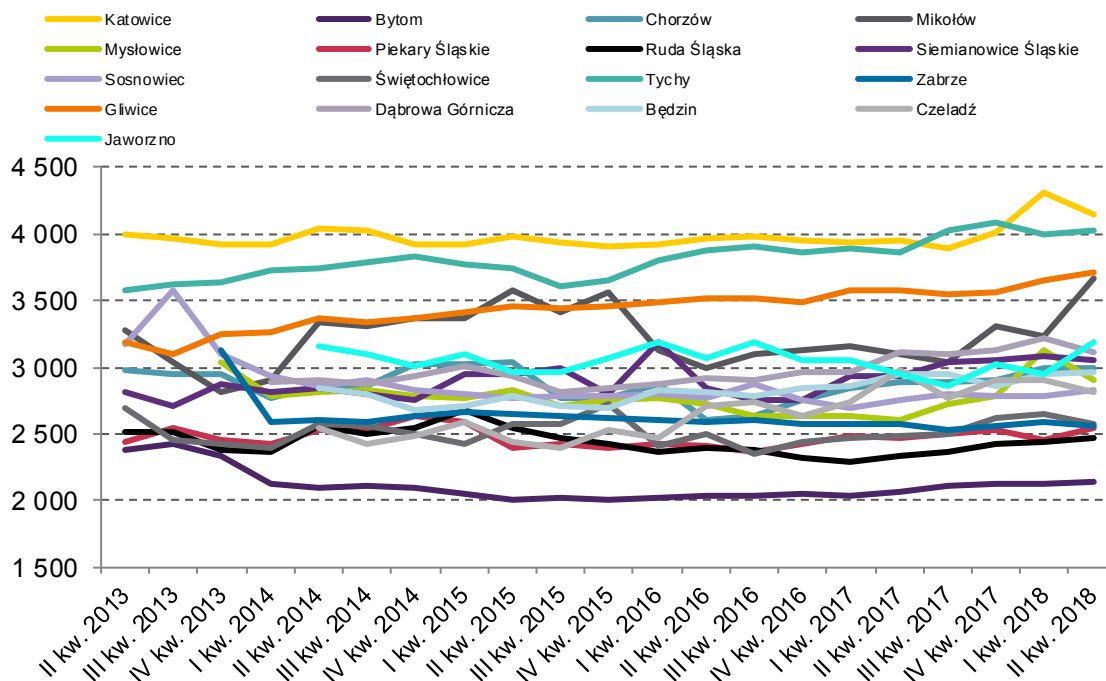
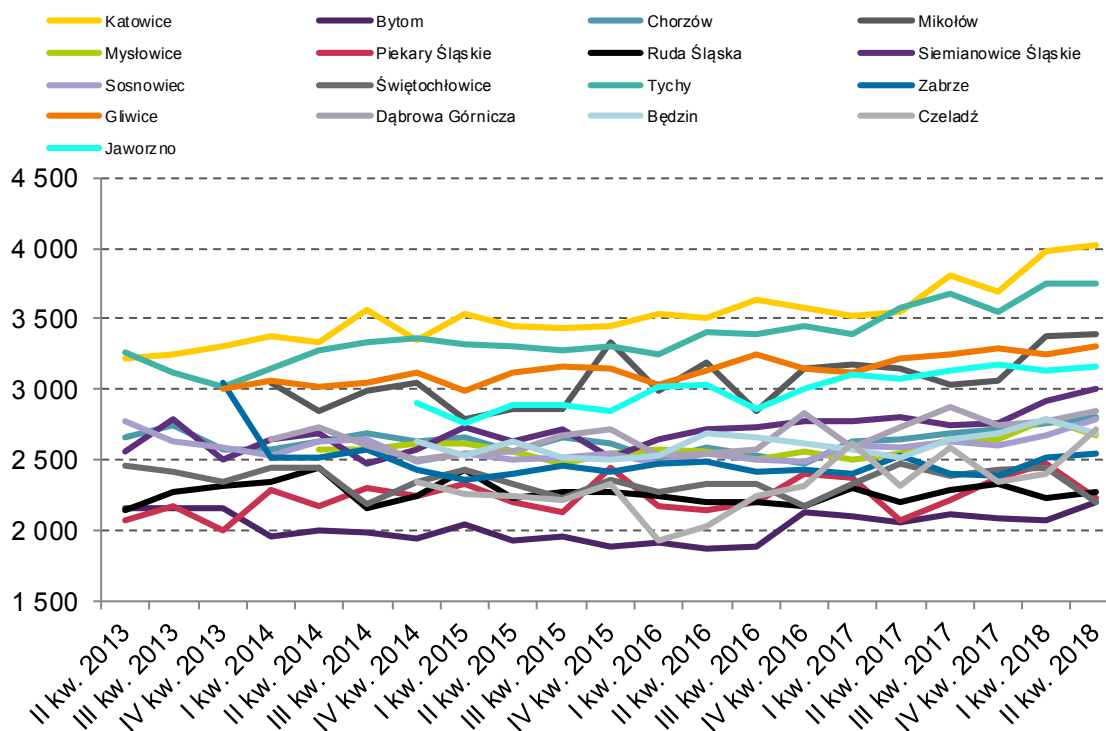
Wykres 16. Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (w dniach)



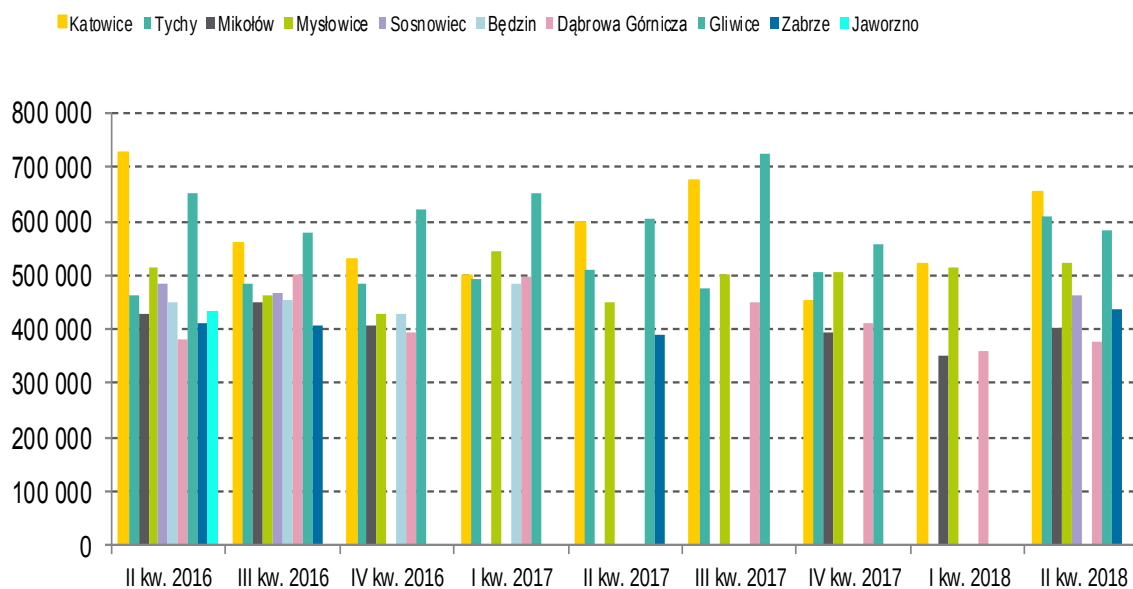
Wykres 17. Liczba transakcji sprzedaży mieszkań rynku wtórnym w Katowicach



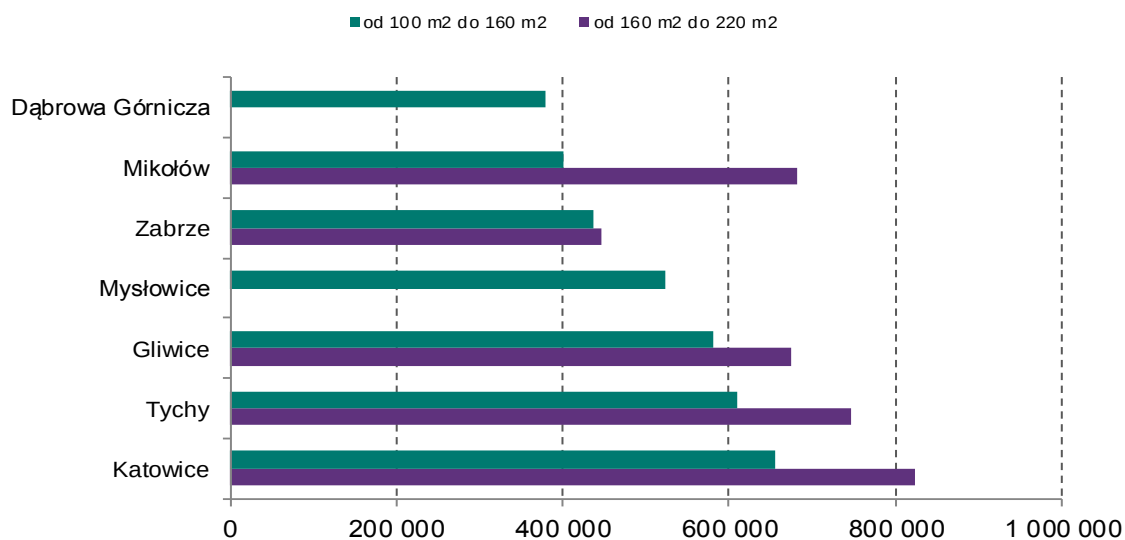
Źródło: szacunki własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta w Katowicach (RCWiN) oraz ze spółdzielni mieszkaniowych

Wykres 18. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)**Wykres 19.** Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)

Wykres 20. Średnie ceny ofertowe domów na rynku wtórnym o powierzchni od 100 do 160 m² w niektórych miastach aglomeracji śląskiej



Wykres 21. Średnie ceny ofertowe domów na rynku wtórnym w II kwartale 2018 r. o powierzchni od 100 do 160 m² i od 160 do 220 m² w niektórych miastach aglomeracji śląskiej



www.nbp.pl