

listopad 2018 r.

Informacja sygnałna

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

Synteza

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

- W Katowicach na rynku pierwotnym w dalszym ciągu obserwowano wzrost średnich cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań, zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku, przy czym szybsze tempo wzrostu średnich cen odnotowano w relacji do analogicznego okresu ubiegłego roku. Wzrost średnich cen transakcyjnych, w odniesieniu do poprzedniego kwartału, dotyczył mieszkań o powierzchni do 40 mkw. i od 60 do 80 mkw. (ceny mieszkań z tych przedziałów zwiększyły się odpowiednio o: 2,1% i 1,0%). W pozostałych przedziałach powierzchni mieszkań średnie ceny transakcyjne były stabilne. W dalszym ciągu największym popytem cieszyły się mieszkania o powierzchni od 40 do 60 mkw. i łącznie z mieszkaniami o powierzchni do 40 mkw. stanowiły około 70% wolumenu sprzedaży na rynku pierwotnym.
- W Katowicach na rynku wtórnym, podobnie jak na rynku pierwotnym, nastąpił wzrost średnich cen ofertowych i transakcyjnych, zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku, przy czym, szybsze tempo wzrostu średnich cen odnotowano w relacji do analogicznego okresu ubiegłego roku. Zwiększenie cen transakcyjnych, w relacji do poprzedniego kwartału, dotyczyło mieszkań we wszystkich analizowanych przedziałach metrażu. W największym stopniu wzrosły ceny mieszkań o powierzchni powyżej 80 mkw. i o powierzchni do 40 mkw. (ceny mieszkań z tych przedziałów zwiększyły się odpowiednio o: 15,2% i 7,1%). 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 73,2%). Cena transakcyjna korygowana indeksem hedonicznym od początku bieżącego roku wykazywała tendencję wzrostową. Oznacza to, że ceny mieszkań rosły, po uwzględnieniu zmian jakościowych w badanej próbie.
- Mediana² cen transakcyjnych na rynku pierwotnym wyniosła 5 450 zł za m kw., natomiast na rynku wtórnym – 4 045 zł za m kw. Od początku bieżącego roku na obu rynkach wartość mediany rosła, ale jej poziom w dalszym ciągu kształtował się poniżej średniej ceny transakcyjnej, co oznacza, że większość mieszkań było sprzedawanych poniżej średniej ceny transakcyjnej.

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 jakiegokolwiek dalsze rozpowszechnianie dokumentu. Materiał w nim zawarty nie ma charakteru doradczego i nie jest podstawą do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

² Mediana – inaczej wartość środkowa, jest to miara statystyczna, która obrazuje wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej i poniżej której znajduje się jednakowa liczba obserwacji.

- W III 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 zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym nie zmienił się.
- Najwyższe ceny transakcyjne na wtórnym rynku mieszkaniowym obserwowano nadal w Katowicach i Tychach, relatywnie wysoki poziom cen (powyżej 3 tys. zł za mkw.) wystąpił w Gliwicach, Mikołowie, Siemianowicach Śląskich, Jaworznie i Chorzowie (Chorzów po raz pierwszy dołączył do grona tych miast w bieżącym notowaniu). Najniższe ceny notowano w dalszym ciągu w Bytomiu, Piekarach Śląskich, Rudzie Śląskiej i Świętochłowicach. W większości miast aglomeracji śląskiej wzrosły średnie ceny transakcyjne, w porównaniu z poprzednim kwartałem. Spośród miast, gdzie ceny kształtowały się na wysokim poziomie, najwyższe tempo wzrostu odnotowano w Chorzowie, zaś w miastach o niskim poziomie cen najbardziej ceny wzrosły w Świętochłowicach. Nieznaczny spadek średnich cen transakcyjnych odnotowano jedynie w Czeladzi, Jaworznie i Sosnowcu.
- W III kwartale 2018 r. zwiększyła się rozpiętość cenowa pomiędzy miastami, w których średnie ceny transakcyjne mieszkań były najwyższe i najniższe (wynosiła ona 1905 zł za mkw. wobec 1821 zł za mkw. w poprzednim kwartale).
- W III 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%.
- Program „Mieszkanie dla Młodych” objął od 2014 r. zakup mieszkań na rynku pierwotnym, a od września 2015 r. również na rynku wtórnym. Od początku uruchomienia programu do września br. w województwie śląskim złożono łącznie na zakup mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym 9641 wniosków kredytowych (tj. 8,7% ogółu wniosków złożonych w kraju). W tym liczba wniosków dotyczących zakupu mieszkań na rynku wtórnym wyniosła 7062 (tj. 21,0 % ogółu złożonych wniosków w kraju). Wartość dofinansowania, wynikająca ze złożonych wniosków kredytowych w zakresie zakupu mieszkań na obu rynkach, wyniosła 219,8 mln zł (tj. 7,5% wartości wszystkich złożonych wniosków kredytowych w kraju). W Katowicach złożono ogółem 1317 wniosków na kwotę 34,1 mln zł, w gminach sąsiadujących z Katowicami – 3023 wnioski na kwotę 70,0 mln zł, w pozostałych gminach województwa śląskiego - 5301 wniosków na kwotę 115,7 mln zł.³

³ 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	III kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		I kwartał 2018 r.		IV kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 845	5 487	5 780	5 464	5 377	5 217	5 479	5 266	5 439	5 226
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,1	100,4	107,5	104,7	98,1	99,1	100,8	100,8	101,0	102,6
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	107,5	105,0	107,4	107,2	100,3	102,0	103,5	104,5	101,4	101,0
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	5378	x	5329	x	5325	x	5304	x	5035
siła nabywczą*)		1,0		1,0		1,0		1,0		1,0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 514	365	1 788	385	1 225	224	953	301	1 236	299
do 40 mkw.	267	91	299	112	188	35	95	69	160	59
od 40 do 60 mkw.	841	161	978	162	647	103	486	133	602	136
od 60 do 80 mkw.	346	79	418	72	301	67	282	76	358	83
powyżej 80 mkw.	60	34	93	39	89	19	90	23	116	21
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	5 845	5 487	5 780	5 464	5 377	5 217	5 479	5 266	5 439	5 226
do 40 mkw.	5 872	5 956	6 062	5 834	5 486	5 263	5 527	5 573	5 519	5 280
od 40 do 60 mkw.	5 745	5 404	5 670	5 412	5 302	5 251	5 492	5 188	5 437	5 243
od 60 do 80 mkw.	6 041	5 390	5 857	5 335	5 508	5 244	5 577	5 228	5 513	5 186
powyżej 80 mkw.	5 994	4 850	5 680	4 859	5 251	4 856	5 057	4 924	5 110	5 130
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	6,5%	x	5,8%	x	3,1%	x	4,0%	x	4,1%	x
do 40 mkw.	-1,4%	x	3,9%	x	4,2%	x	-0,8%	x	4,5%	x
od 40 do 60 mkw.	6,3%	x	4,8%	x	1,0%	x	5,9%	x	3,7%	x
od 60 do 80 mkw.	12,1%	x	9,8%	x	5,0%	x	6,7%	x	6,3%	x
powyżej 80 mkw.	23,6%	x	16,9%	x	8,1%	x	2,7%	x	-0,4%	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	III kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		I kwartał 2018 r.		IV kwartał 2017 r.		III kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 173	4 204	4 146	4 018	4 315	3 981	4 013	3 698	3 899	3 805
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,6	104,6	96,1	100,9	107,5	107,6	102,9	97,2	98,8	107,2
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	107,0	110,5	105,1	113,1	109,8	112,9	101,4	103,4	97,8	104,6
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	5378	x	5329	x	5325	x	5304	x	5035
siła nabywcza*)		1,3		1,3		1,3		1,4		1,3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	526	463	596	441	207	324	556	408	554	438
do 40 mkw.	101	122	117	113	41	79	107	116	117	114
od 40 do 60 mkw.	222	217	250	199	67	163	230	206	230	212
od 60 do 80 mkw.	130	102	137	101	52	61	136	71	129	92
powyżej 80 mkw.	73	22	92	28	47	21	83	15	78	20
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	4 173	4 204	4 146	4 018	4 315	3 981	4 013	3 698	3 899	3 805
do 40 mkw.	4 259	4 478	4 171	4 179	4 245	4 239	4 039	3 714	3 999	3 901
od 40 do 60 mkw.	4 069	4 143	4 048	4 017	4 337	3 974	3 916	3 683	3 807	3 843
od 60 do 80 mkw.	4 228	3 976	4 201	3 909	4 357	3 810	3 996	3 678	3 837	3 710
powyżej 80 mkw.	4 274	4 348	4 300	3 773	4 299	3 563	4 280	3 883	4 126	3 300
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	-0,7%	x	3,2%	x	8,4%	x	8,5%	x	2,5%	x
do 40 mkw.	-4,9%	x	-0,2%	x	0,1%	x	8,8%	x	2,5%	x
od 40 do 60 mkw.	-1,8%	x	0,8%	x	9,1%	x	6,3%	x	-0,9%	x
od 60 do 80 mkw.	6,3%	x	7,5%	x	14,4%	x	8,6%	x	3,4%	x
powyżej 80 mkw.	-1,7%	x	14,0%	x	20,6%	x	10,2%	x	25,0%	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
III kw. 2018	5845	5487	4173	4204	3419

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

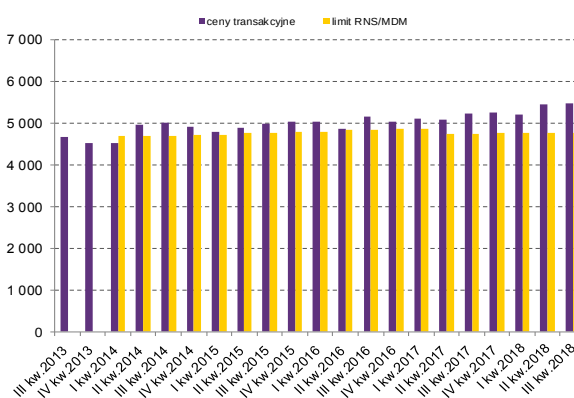
rynek wtórny	III kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		III kwartał 2017 r.		Dynamika II kw. 2018 r. =100		Dynamika III kw.2017 r. =100		Limit MdM dla rynku wtórnego (III kw. 2018 r.)
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	
Katowice	4173	4204	4146	4018	3899	3805	100,6	104,6	107,0	110,5	3906,45
Będzin	2932	2763	2965	2687	2942	2648	98,9	102,8	99,7	104,3	3231,90
Bytom	2195	2298	2136	2197	2106	2109	102,7	104,6	104,2	109,0	3231,90
Chorzów	3124	3051	2993	2798	2887	2685	104,4	109,1	108,2	113,6	3569,18
Czeladź	2875	2657	2810	2712	2761	2587	102,3	98,0	104,1	102,7	3569,18
Dąbrowa Górnicza	3171	2938	3120	2847	3099	2877	101,6	103,2	102,3	102,1	3231,90
Gliwice	3817	3471	3717	3301	3542	3254	102,7	105,1	107,8	106,7	3231,90
Jaworzno	3095	3099	3183	3163	2854	3126	97,2	98,0	108,5	99,1	3231,90
Mikołów	3414	3392	3667	3392	3039	3026	93,1	100,0	112,3	112,1	3569,18
Mysłowice	3024	2907	2906	2680	2721	2650	104,1	108,5	111,1	109,7	3569,18
Piekary Śl.	2723	2375	2539	2222	2504	2212	107,2	106,9	108,7	107,4	3231,90
Ruda Śląska	2526	2496	2467	2276	2361	2279	102,4	109,7	107,0	109,5	3569,18
Siemianowice Śl.	3064	3104	3049	3004	3031	2752	100,5	103,3	101,1	112,8	3569,18
Sosnowiec	2901	2742	2829	2791	2797	2635	102,5	98,3	103,7	104,1	3569,18
Świętochłowice	2508	2544	2579	2205	2496	2382	97,3	115,4	100,5	106,8	3231,90
Tychy	4183	3838	4023	3749	4024	3672	104,0	102,4	104,0	104,5	3569,18
Zabrze	2646	2604	2564	2537	2527	2394	103,2	102,6	104,7	108,8	3231,90

Rynek pierwotny

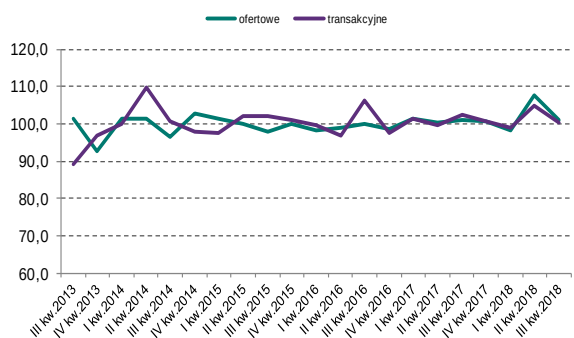
Wykres 1. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



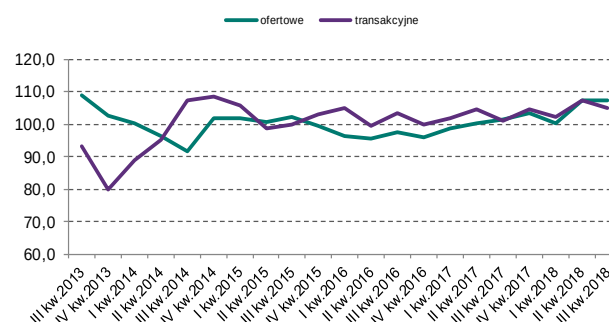
Wykres 2. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



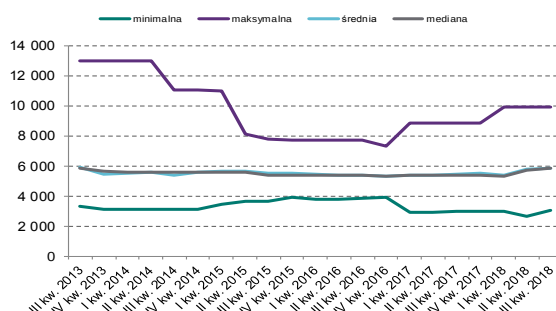
Wykres 3. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



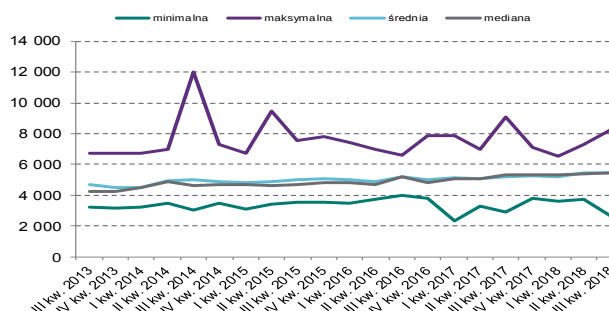
Wykres 4. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



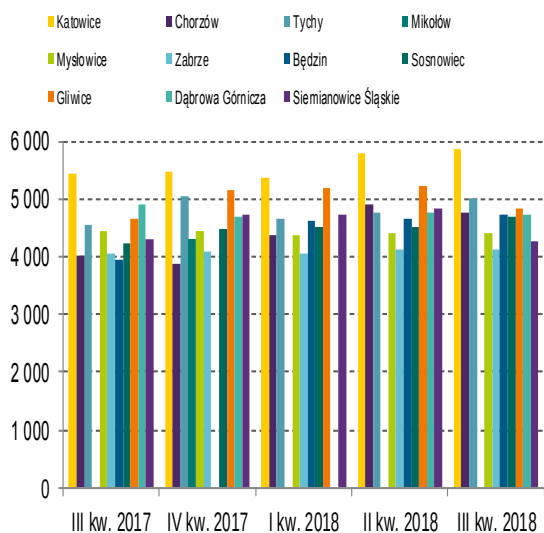
Wykres 5. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



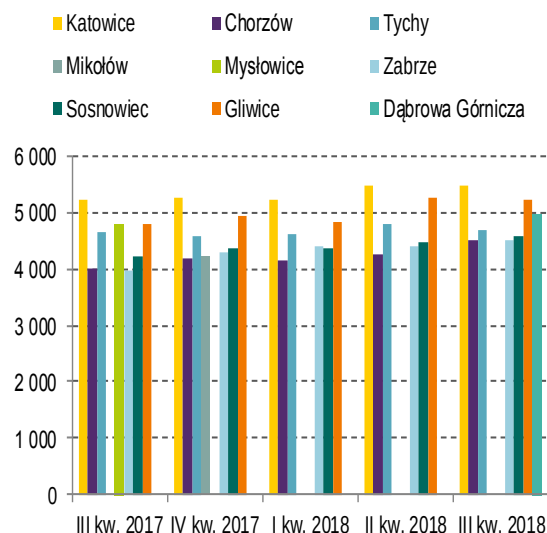
Wykres 6. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



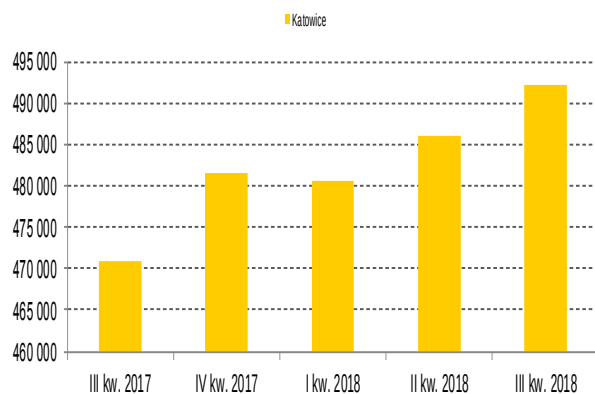
Wykres 7. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)



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

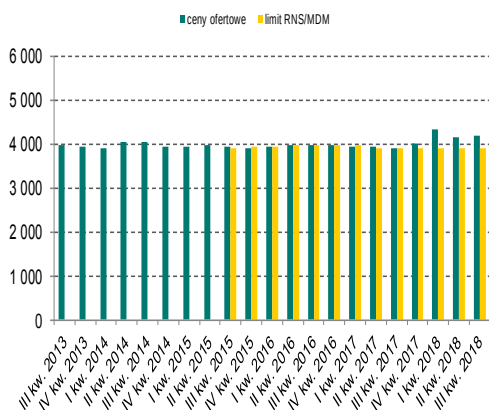


Wykres 9. Średnie ceny ofertowe domów na rynku pierwotnym o powierzchni od 100 do 160 m² w Katowicach

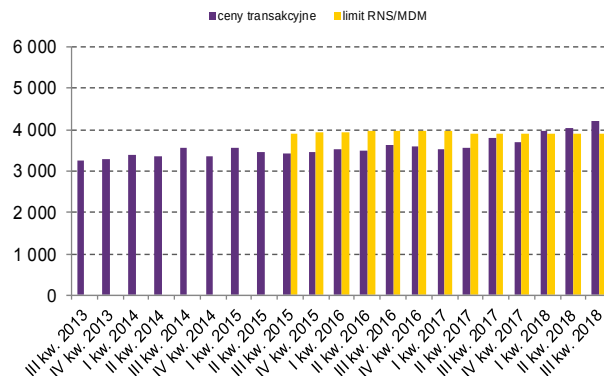


Rynek wtórny

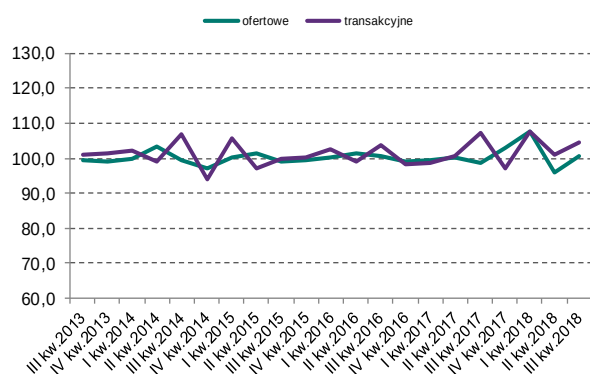
Wykres 10. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



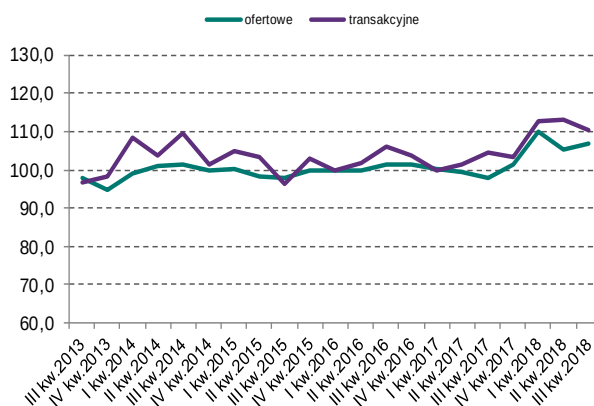
Wykres 11. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



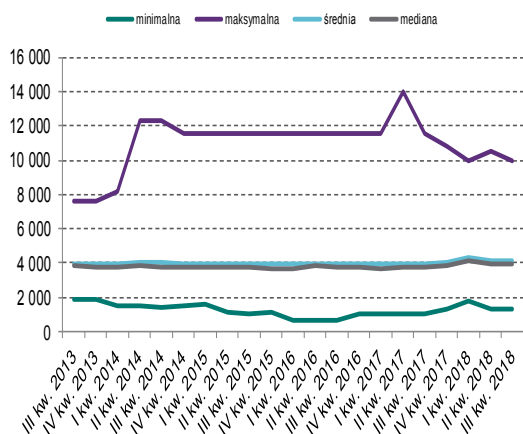
Wykres 12. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



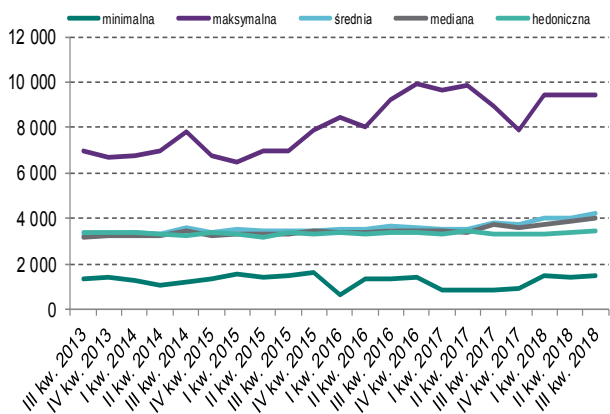
Wykres 13. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



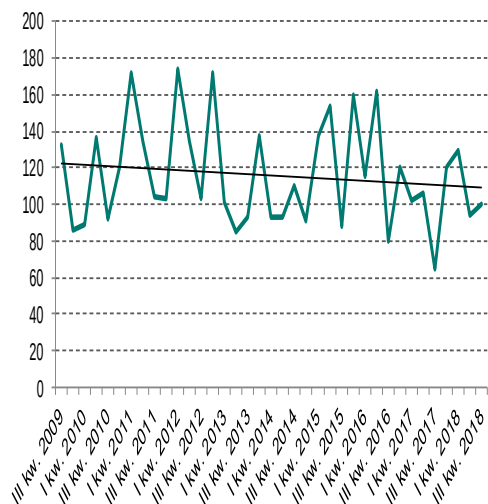
Wykres 14. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



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



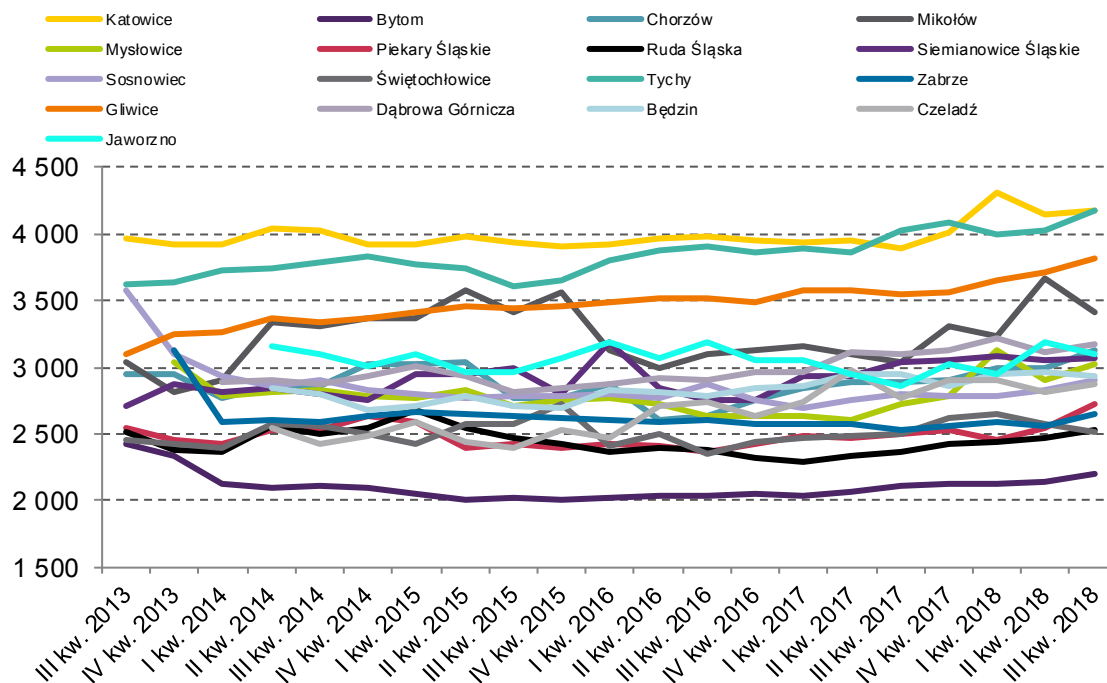
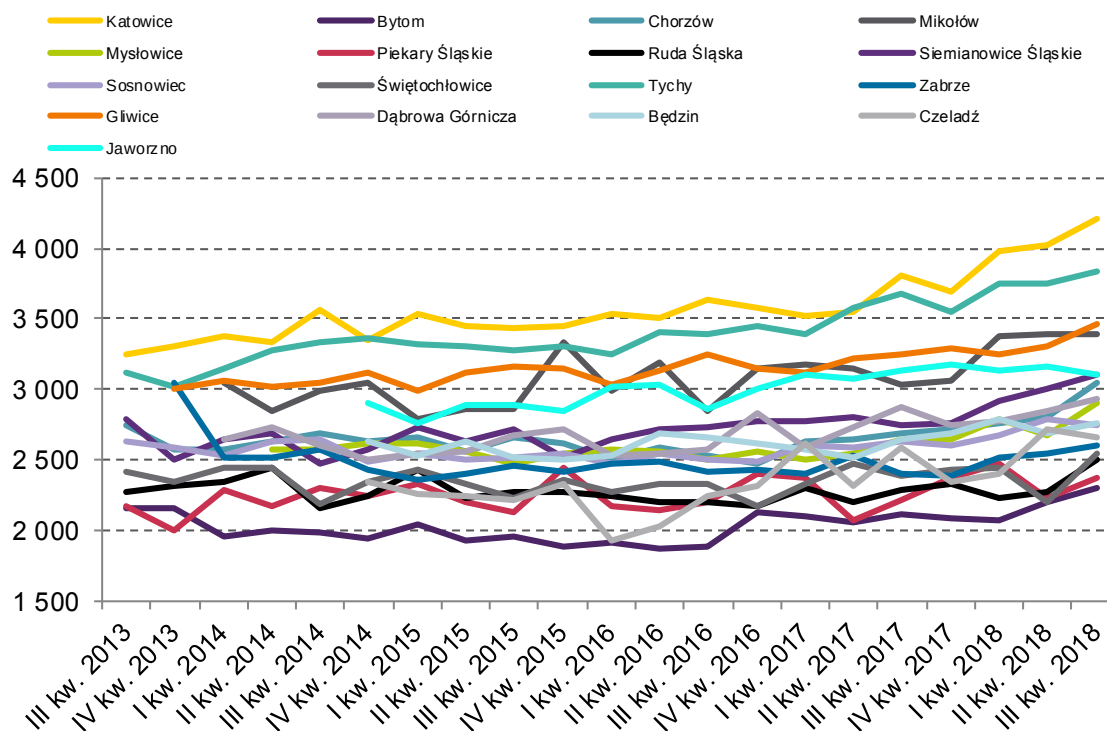
Wykres 16. Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (w dniach)



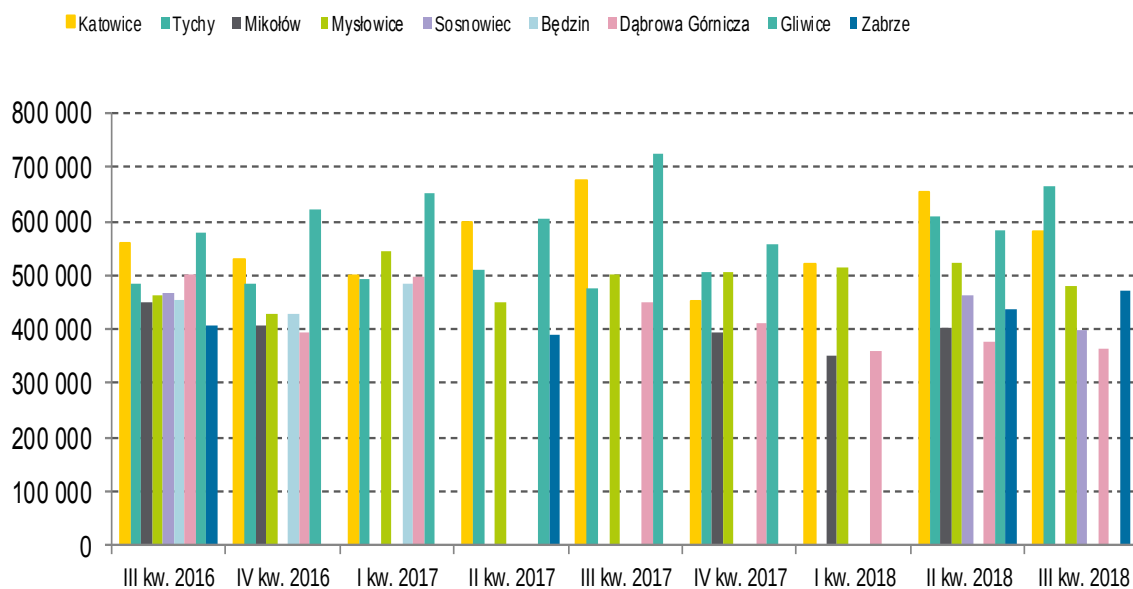
Wykres 17. Liczba transakcji sprzedaży mieszkań rynku wtórnym w Katowicach



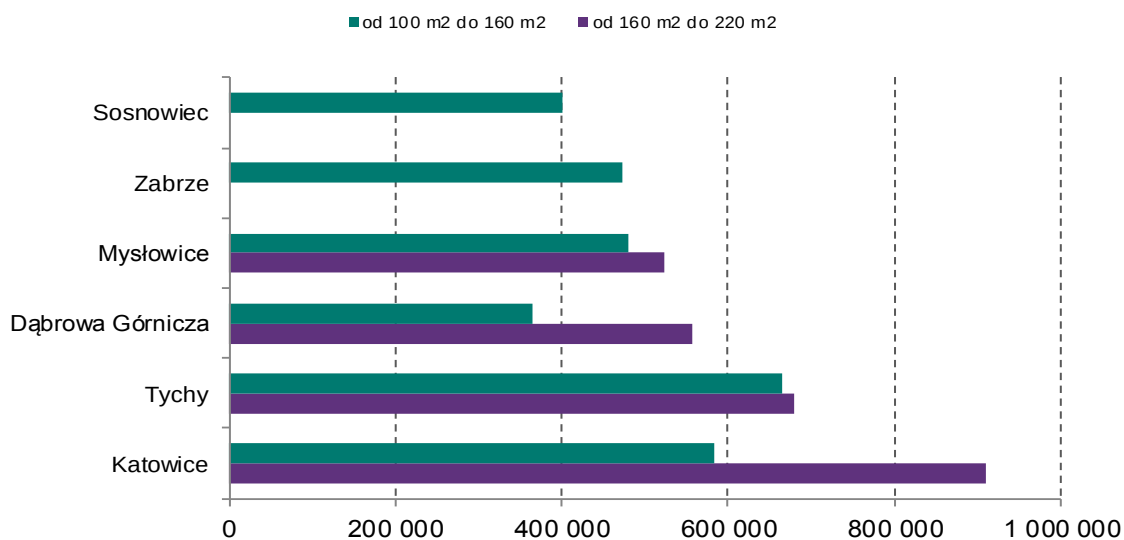
Źródło: szacunki własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta w Katowicach (RCWiN) oraz ze spółdzielni mieszkaniowych

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 III kwartale 2018 r. o powierzchni od 100 do 160 m² i od 160 do 220 m² w niektórych miastach aglomeracji śląskiej



www.nbp.pl