

luty 2019 r.

Informacja sygnałna

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

Synteza

Informację sygnałną¹ opracowano na podstawie badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN), przeprowadzonego w grudniu 2018 r. w Katowicach i niektórych miastach aglomeracji śląskiej. Analiza sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości w IV 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 wszystkich analizowanych przedziałów powierzchni mieszkań. Tempo wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań w poszczególnych przedziałach powierzchni było zróżnicowane (najbardziej wzrosły ceny mieszkań o powierzchni ponad 80 mkw. – o 19,6%, najmniej od 60 do 80 mkw. – o 3,1%). 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 72% wolumenu sprzedaży na rynku pierwotnym. W 2018 r. odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej zwiększało się w wyniku szybszego tempa wzrostu średnich cen ofertowych niż średnich cen transakcyjnych.
- W Katowicach na rynku wtórnym zaobserwowano wzrost średnich cen ofertowych zarówno w odniesieniu do poprzedniego kwartału, jak i w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. W przypadku średnich cen transakcyjnych sytuacja kształtowała się nieco inaczej. W relacji do poprzedniego kwartału były one stabilne, natomiast wzrosły w stosunku do poprzedniego roku. Stabilność średnich cen transakcyjnych, w stosunku do poprzedniego kwartału, wynikała z nieznacznego wzrostu średnich cen mieszkań o powierzchni do 40 mkw. i od 40 do 60 mkw. oraz spadku średnich cen mieszkań o powierzchni od 60 do 80 mkw. i ponad 80 mkw. 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 78%). Cena transakcyjna korygowana indeksem hedonicznym od początku ubiegłego roku wykazywała tendencję wzrostową. Oznacza to, że ceny mieszkań rosły, po uwzględnieniu zmian jakościowych w badanej próbie.
- Mediana² cen transakcyjnych na rynku pierwotnym wyniosła 5905 zł za m kw., natomiast na rynku wtórnym – 4128 zł za m kw. Od początku ubiegłego roku na obu rynkach wartość mediany rosła. W przypadku rynku pierwotnego jej poziom ukształtował się powyżej średniej ceny transakcyjnej, co oznacza, że większość mieszkań było sprzedawanych powyżej średniej ceny transakcyjnej. Na

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

ryнку wtórnym sytuacja była odmienna. Mediana była w dalszym ciągu niższa niż średnia cena transakcyjna, co oznacza, że większość mieszkań było sprzedawanych poniżej średniej ceny transakcyjnej.

- W IV kwartale 2018 r. w Katowicach średnia dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosła 1,0 mkw. na rynku pierwotnym i 1,4 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.
- W IV kwartale 2018 r. na rynku wtórnym w aglomeracji śląskiej średnia cena transakcyjna mieszkań³ wyniosła 3252 zł za m kw. i była wyższa zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i w relacji do analogicznego okresu poprzedniego roku (odpowiednio o 0,5% i 10,3%). Najwyższe ceny transakcyjne obserwowano nadal w Katowicach i Tychach, relatywnie wysoki poziom cen wystąpił także w Gliwicach. Najniższe ceny notowano w dalszym ciągu w Bytomiu, Rudzie Śląskiej i Piekarach Śląskich. W większości miast aglomeracji śląskiej wzrosły średnie ceny transakcyjne, w porównaniu do poprzedniego kwartału, chociaż tempo ich wzrostu w poszczególnych miastach było zróżnicowane. W największym stopniu średnie ceny transakcyjne wzrosły w Będzinie i Dąbrowie Górniczej. Stabilne ceny transakcyjne, oprócz Katowic, odnotowano również w Bytomiu. Największy spadek średnich cen transakcyjnych miał miejsce w Rudzie Śląskiej i Czeladzi.
- W IV kwartale 2018 r. rozpiętość cenowa pomiędzy miastami, w których średnie ceny transakcyjne mieszkań były najwyższe i najniższe utrzymała się na podobnym poziomie i wynosiła ona 1906 zł za mkw. wobec 1905 zł za mkw. w poprzednim kwartale.
- W IV 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%.

³ Średnia cena transakcyjna mieszkań w aglomeracji śląskiej jest ważona liczbą zrealizowanych transakcji.

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

rynek pierwotny	IV kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		I kwartał 2018 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 274	5 846	5 845	5 487	5 780	5 464	5 377	5 217	5 479	5 266
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	107,3	106,5	101,1	100,4	107,5	104,7	98,1	99,1	100,8	100,8
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	114,5	111,0	107,5	105,0	107,4	107,2	100,3	102,0	103,5	104,5
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	5672	x	5378	x	5329	x	5325	x	5304
siła nabywcza*)		1,0		1,0		1,0		1,0		1,0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 828	302	1 514	365	1 788	385	1 225	224	953	301
do 40 mkw.	334	49	267	91	299	112	188	35	95	69
od 40 do 60 mkw.	967	169	841	161	978	162	647	103	486	133
od 60 do 80 mkw.	434	66	346	79	418	72	301	67	282	76
powyżej 80 mkw.	93	18	60	34	93	39	89	19	90	23
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 274	5 846	5 845	5 487	5 780	5 464	5 377	5 217	5 479	5 266
do 40 mkw.	6 552	6 362	5 872	5 956	6 062	5 834	5 486	5 263	5 527	5 573
od 40 do 60 mkw.	6 079	5 813	5 745	5 404	5 670	5 412	5 302	5 251	5 492	5 188
od 60 do 80 mkw.	6 354	5 557	6 041	5 390	5 857	5 335	5 508	5 244	5 577	5 228
powyżej 80 mkw.	6 926	5 802	5 994	4 850	5 680	4 859	5 251	4 856	5 057	4 924
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,3%	x	6,5%	x	5,8%	x	3,1%	x	4,0%	x
do 40 mkw.	3,0%	x	-1,4%	x	3,9%	x	4,2%	x	-0,8%	x
od 40 do 60 mkw.	4,6%	x	6,3%	x	4,8%	x	1,0%	x	5,9%	x
od 60 do 80 mkw.	14,3%	x	12,1%	x	9,8%	x	5,0%	x	6,7%	x
powyżej 80 mkw.	19,4%	x	23,6%	x	16,9%	x	8,1%	x	2,7%	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	IV kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.		I kwartał 2018 r.		IV kwartał 2017 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 734	4 200	4 173	4 204	4 146	4 018	4 315	3 981	4 013	3 698
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	113,4	99,9	100,6	104,6	96,1	100,9	107,5	107,6	102,9	97,2
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	118,0	113,6	107,0	110,5	105,1	113,1	109,8	112,9	101,4	103,4
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	5672	x	5378	x	5329	x	5325	x	5304
siła nabywcza*)		1,4		1,3		1,3		1,3		1,4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	307	432	526	463	596	441	207	324	556	408
do 40 mkw.	61	110	101	122	117	113	41	79	107	116
od 40 do 60 mkw.	137	227	222	217	250	199	67	163	230	206
od 60 do 80 mkw.	67	70	130	102	137	101	52	61	136	71
powyżej 80 mkw.	42	25	73	22	92	28	47	21	83	15
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	4 734	4 200	4 173	4 204	4 146	4 018	4 315	3 981	4 013	3 698
do 40 mkw.	4 709	4 520	4 259	4 478	4 171	4 179	4 245	4 239	4 039	3 714
od 40 do 60 mkw.	4 657	4 165	4 069	4 143	4 048	4 017	4 337	3 974	3 916	3 683
od 60 do 80 mkw.	4 686	3 888	4 228	3 976	4 201	3 909	4 357	3 810	3 996	3 678
powyżej 80 mkw.	5 101	3 990	4 274	4 348	4 300	3 773	4 299	3 563	4 280	3 883
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	12,7%	x	-0,7%	x	3,2%	x	8,4%	x	8,5%	x
do 40 mkw.	4,2%	x	-4,9%	x	-0,2%	x	0,1%	x	8,8%	x
od 40 do 60 mkw.	11,8%	x	-1,8%	x	0,8%	x	9,1%	x	6,3%	x
od 60 do 80 mkw.	20,5%	x	6,3%	x	7,5%	x	14,4%	x	8,6%	x
powyżej 80 mkw.	27,9%	x	-1,7%	x	14,0%	x	20,6%	x	10,2%	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
IV kw. 2018	6274	5846	4734	4200	3474

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

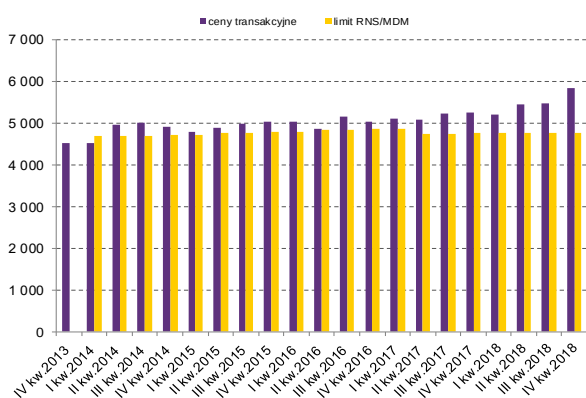
rynek wtórny	IV kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2017 r.		Dynamika III kw. 2018 r. =100		Dynamika IV kw.2017 r. =100		Limit MdM dla rynku wtórnego (IV kw. 2018 r.)
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	
Katowice	4734	4200	4173	4204	4013	3698	113,4	99,9	118,0	113,6	3909,60
Będzin	2926	2978	2932	2763	2859	2683	99,8	107,8	102,3	111,0	3348,90
Bytom	2277	2294	2195	2298	2126	2082	103,8	99,8	107,1	110,2	3348,90
Chorzów	3166	3105	3124	3051	2895	2718	101,3	101,8	109,3	114,2	3629,25
Czeladź	2840	2565	2875	2657	2897	2336	98,8	96,5	98,0	109,8	3629,25
Dąbrowa Górnicza	3328	3138	3171	2938	3123	2750	105,0	106,8	106,6	114,1	3348,90
Gliwice	3930	3594	3817	3471	3569	3298	102,9	103,6	110,1	109,0	3348,90
Jaworzno	3309	3283	3095	3099	3023	3169	106,9	105,9	109,5	103,6	3348,90
Mikołów	3988	3371	3414	3392	3310	3064	116,8	99,4	120,5	110,0	3629,25
Mysłowice	3284	2869	3024	2907	2783	2639	108,6	98,7	118,0	108,7	3629,25
Piekary Śl.	2831	2392	2723	2375	2530	2377	104,0	100,7	111,9	100,7	3348,90
Ruda Śląska	2694	2354	2526	2496	2416	2327	106,7	94,3	111,5	101,2	3629,25
Siemianowice Śl.	3296	3139	3064	3104	3058	2755	107,6	101,1	107,8	113,9	3629,25
Sosnowiec	3060	2892	2901	2742	2790	2601	105,5	105,4	109,7	111,2	3629,25
Świętochłowice	2638	2491	2508	2544	2614	2425	105,2	97,9	100,9	102,7	3348,90
Tychy	4205	3920	4183	3838	4089	3551	100,5	102,1	102,8	110,4	3629,25
Zabrze	2665	2612	2646	2604	2559	2386	100,7	100,3	104,1	109,5	3348,90

Rynek pierwotny

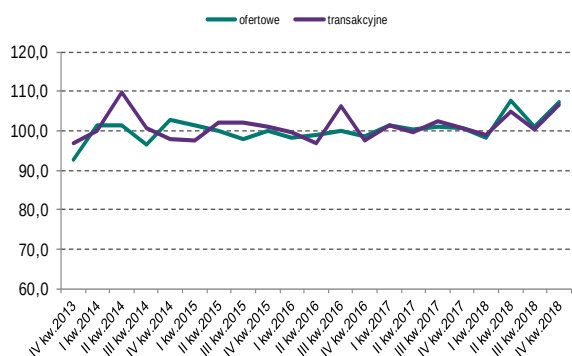
Wykres 1. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



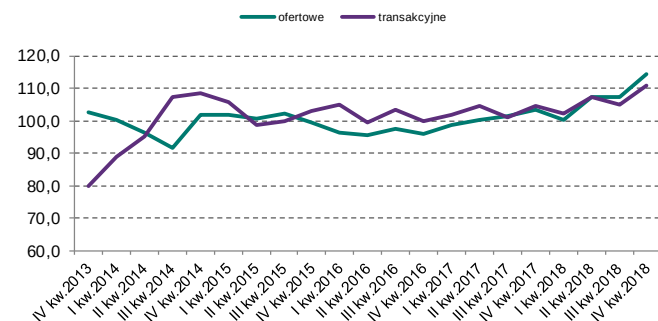
Wykres 2. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



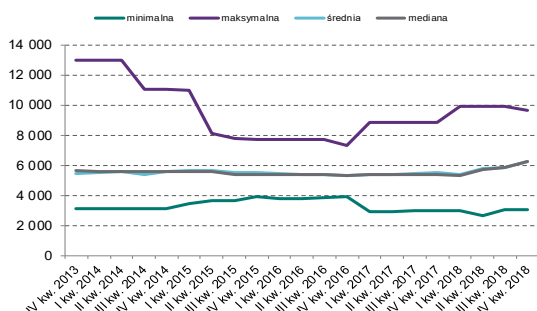
Wykres 3. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



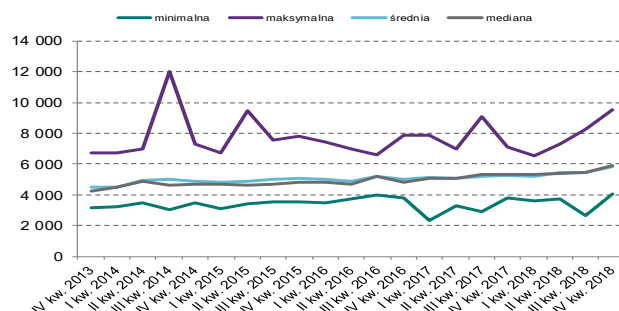
Wykres 4. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



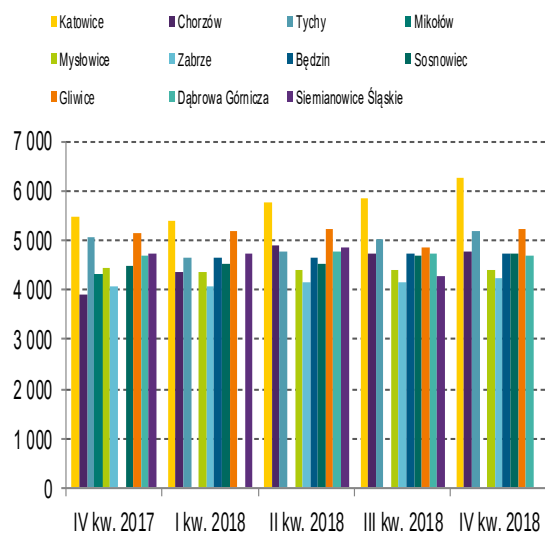
Wykres 5. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



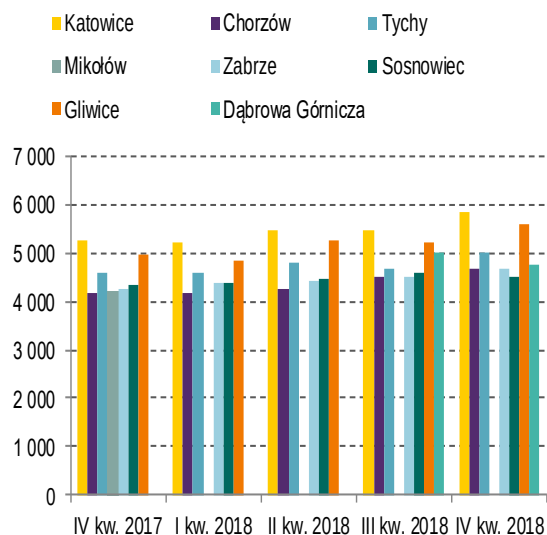
Wykres 6. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



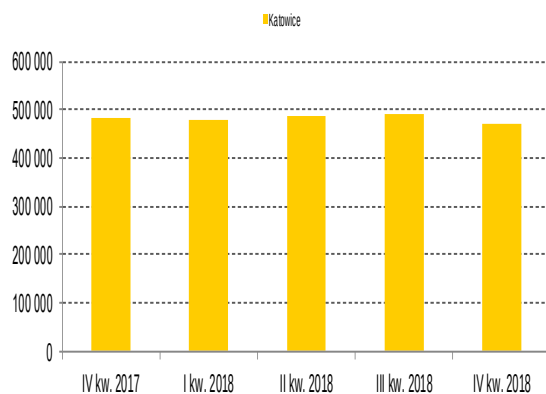
Wykres 7. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)



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

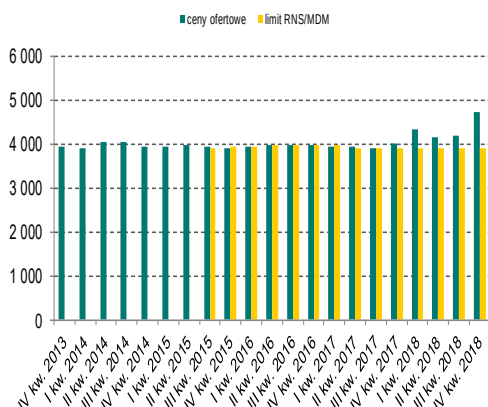


Wykres 9. Średnie ceny ofertowe domów na rynku pierwotnym o powierzchni od 100 do 160 m² w Katowicach

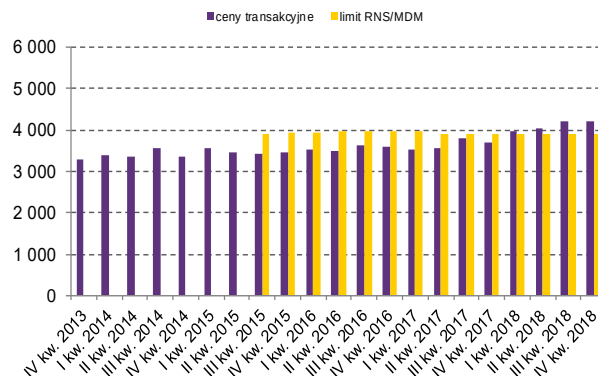


Rynek wtórny

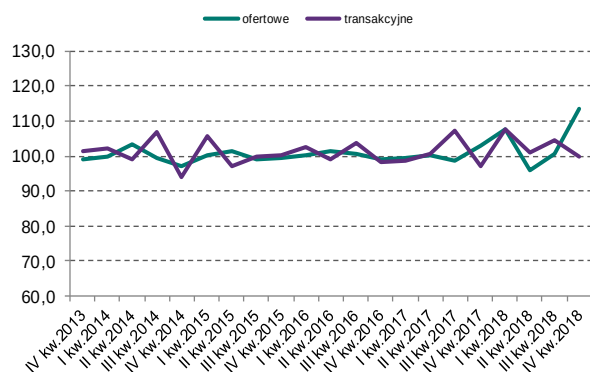
Wykres 10. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



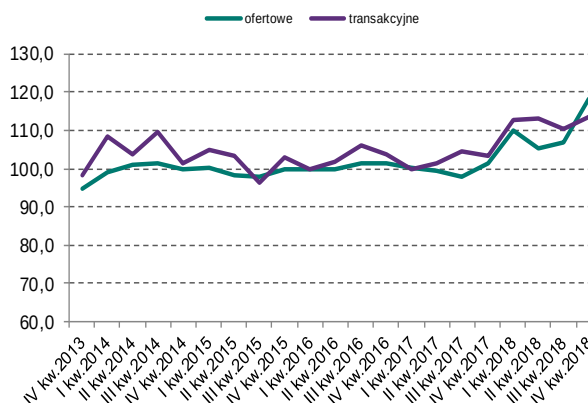
Wykres 11. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



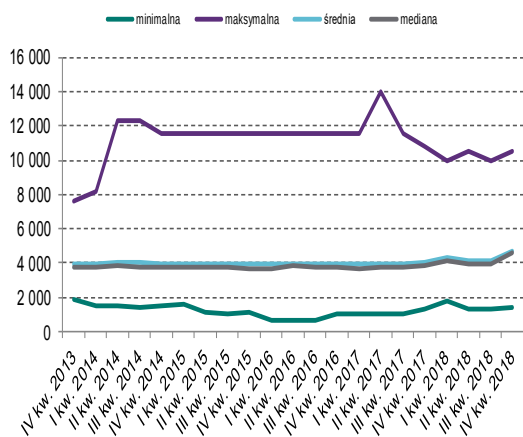
Wykres 12. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



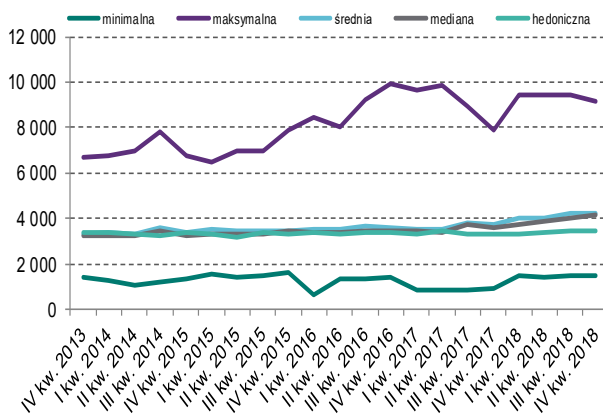
Wykres 13. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



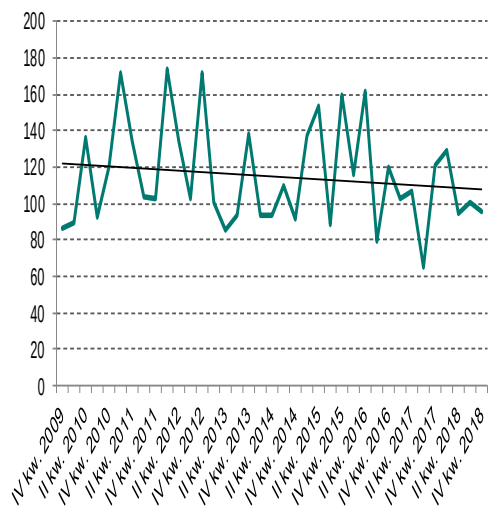
Wykres 14. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



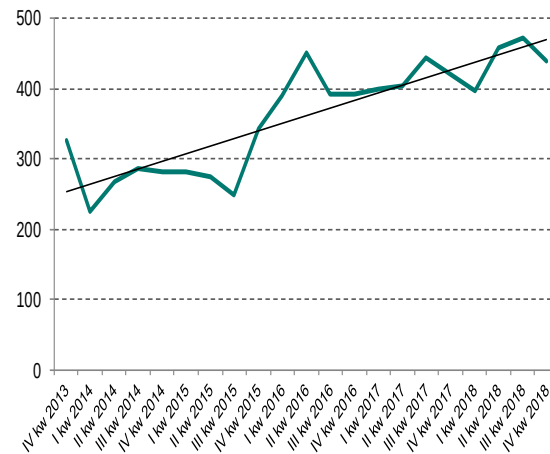
Wykres 15. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana, hedoniczna - zł/ m²)



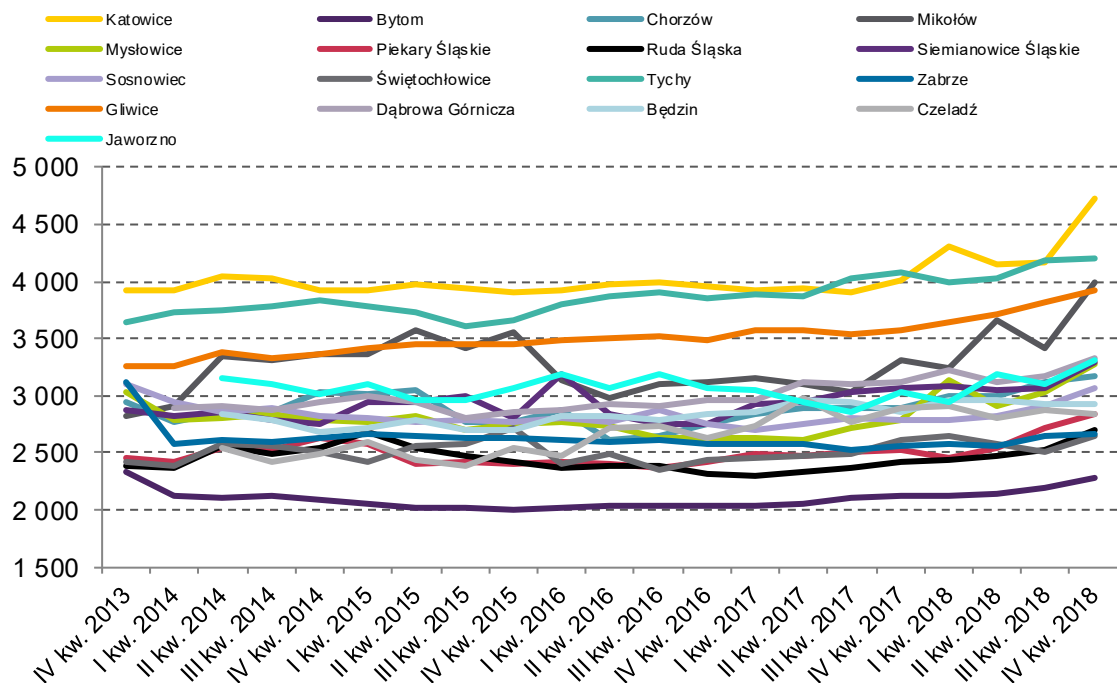
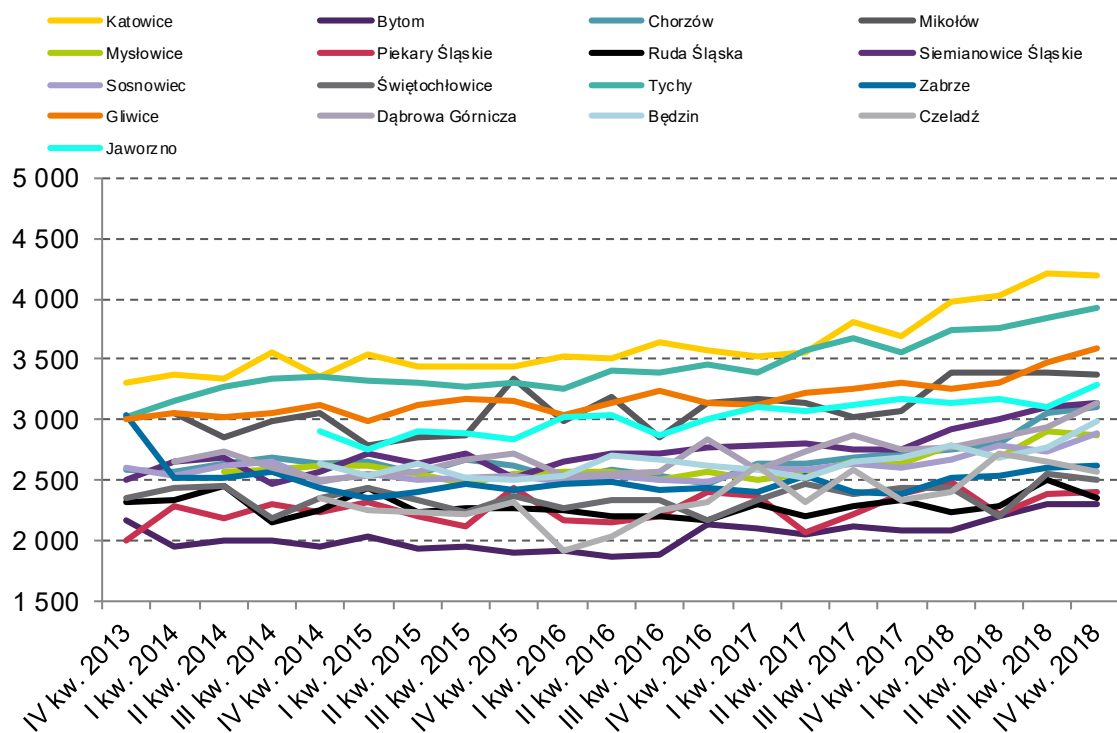
Wykres 16. Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (w dniach)



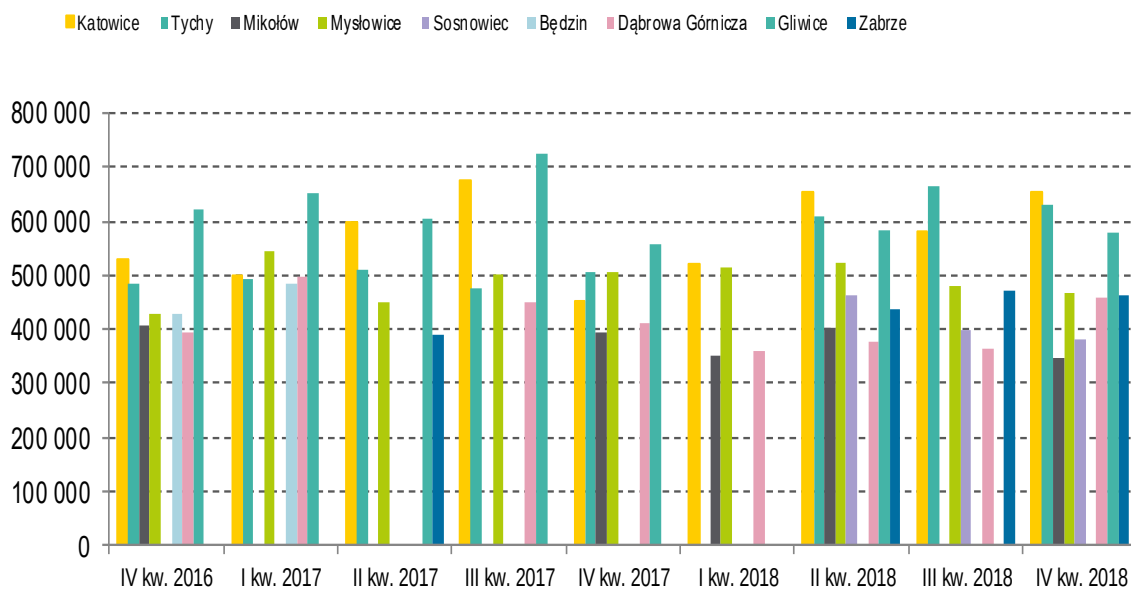
Wykres 17. Liczba transakcji sprzedaży mieszkań rynku wtórnym w Katowicach



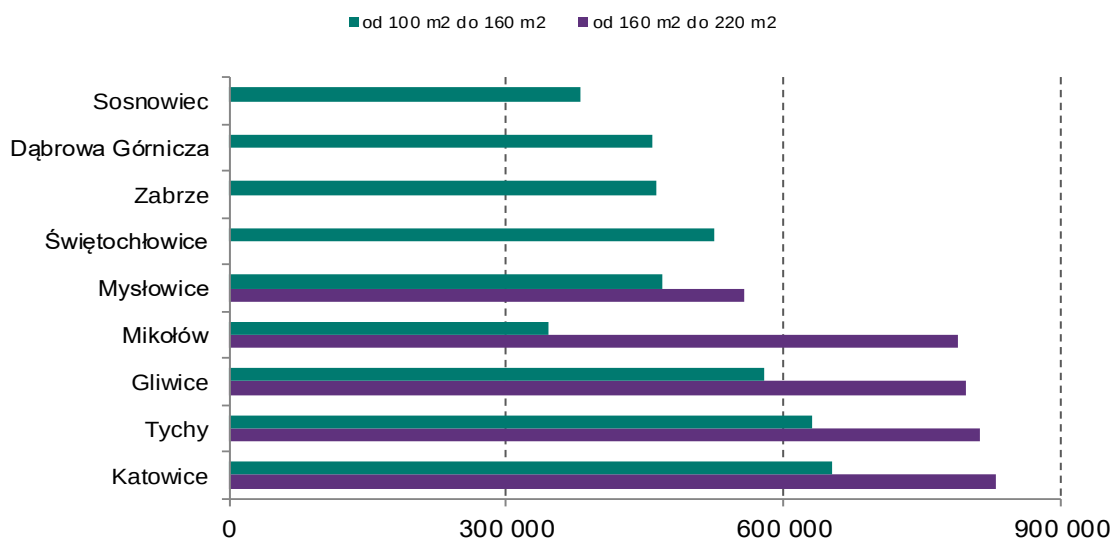
Źródło: szacunki własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta w Katowicach (RCWiN) oraz ze spółdzielni mieszkaniowych

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



www.nbp.pl