

sierpień 2019 r.

Informacja sygnałna

Rynek nieruchomości
mieszkaniowych w Katowicach
oraz w niektórych miastach
aglomeracji śląskiej
– II kwartał 2019 r.

Synteza

Informację sygnałną¹ opracowano na podstawie badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN), przeprowadzonego w czerwcu 2019 r. w Katowicach i niektórych miastach aglomeracji śląskiej. Analiza sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości w II kwartale 2019 r. prowadzi do następujących wniosków:

- W Katowicach na rynku pierwotnym odnotowano wzrost średnich cen ofertowych, zarówno w odniesieniu do poprzedniego kwartału, jak i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Średnie ceny transakcyjne były wyższe w relacji do analogicznego okresu poprzedniego roku, natomiast w relacji do poprzedniego kwartału zaobserwowano ich korektę w dół, po okresie systematycznego wzrostu trwającego od II kwartału 2018 r. Spadek średnich cen transakcyjnych, w odniesieniu do poprzedniego kwartału, dotyczył wszystkich analizowanych przedziałów powierzchni mieszkań, przy czym tempo ich spadku było zróżnicowane (najbardziej obniżyły się ceny mieszkań o powierzchni do 40 mkw. – o 4,7%, najmniej od 60 do 80 mkw. – o 1,3%). 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 74% wolumenu sprzedaży na rynku pierwotnym.
- W Katowicach na rynku wtórnym zaobserwowano nieznaczny spadek średnich cen ofertowych w odniesieniu do poprzedniego kwartału oraz ich wzrost w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. W przypadku cen transakcyjnych, 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 4,5 tys. zł za mkw. Zwiększenie cen transakcyjnych dotyczyło mieszkań we wszystkich analizowanych przedziałach metrażu, z wyjątkiem mieszkań o powierzchni od 60 do 80 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 około 76%). Cena transakcyjna korygowana indeksem hedonicznym nieznacznie wzrosła, w relacji do poprzedniego kwartału (oznacza to, że ceny mieszkań rosły, po uwzględnieniu zmian jakościowych w badanej próbie).

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.

- Mediana² cen transakcyjnych na rynku pierwotnym wyniosła 6000 zł za m kw., natomiast na rynku wtórnym – 4421 zł za m kw. Na obydwu rynkach była ona niższa niż średnia cena transakcyjna, co oznacza, że większość mieszkań było sprzedawanych poniżej średniej ceny transakcyjnej.
- W II kwartale 2019 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.
- W II kwartale 2019 r. na rynku wtórnym w aglomeracji śląskiej średnia cena transakcyjna mieszkań³ wyniosła 3520 zł za m kw. i była wyższa zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i w relacji do analogicznego okresu poprzedniego roku (odpowiednio o 5,6% i 14,5%). Nadal najwyższe ceny transakcyjne obserwowano w Katowicach, Tychach i Gliwicach. Najniższe ceny zanotowano w Bytomiu i w Piekarach Śląskich. We wszystkich analizowanych miastach aglomeracji śląskiej zaobserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych mieszkań, w relacji do analogicznego okresu poprzedniego roku, przy czym największym tempem wzrostu charakteryzowały się miasta, w których średnie ceny mieszkań były relatywnie niskie. (Świętochłowice, Ruda Śląska i Piekary Śląskie). W odniesieniu do poprzedniego kwartału ceny również wzrosły we wszystkich miastach (w największym stopniu w Siemianowicach Śląskich – o 14,1%).
- W II kwartale 2019 r. rozpiętość cenowa pomiędzy miastami, w których średnie ceny transakcyjne mieszkań były najwyższe i najniższe wynosiła 1988 zł za mkw., wobec 2067 zł za mkw. w poprzednim kwartale.
- W II kwartale 2019 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%.

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.

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	II kwartał 2019 r.		I kwartał 2019 r.		IV kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 548	6 275	6 418	6 539	6 274	5 846	5 845	5 487	5 780	5 464
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,0	96,0	102,3	111,9	107,3	106,5	101,1	100,4	107,5	104,7
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	113,3	114,8	119,4	125,3	114,5	111,0	107,5	105,0	107,4	107,2
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	6002	x	6250	x	5672	x	5378	x	5329
siła nabywcza*)		1,0		1,0		1,0		1,0		1,0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 273	410	2 462	575	1 828	302	1 514	365	1 788	385
do 40 mkw.	464	96	450	198	334	49	267	91	299	112
od 40 do 60 mkw.	1094	207	1248	274	967	169	841	161	978	162
od 60 do 80 mkw.	602	91	641	80	434	66	346	79	418	72
powyżej 80 mkw.	113	16	123	23	93	18	60	34	93	39
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	6 548	6 275	6 418	6 539	6 274	5 846	5 845	5 487	5 780	5 464
do 40 mkw.	7 147	6 602	6 969	6 929	6 552	6 362	5 872	5 956	6 062	5 834
od 40 do 60 mkw.	6 336	6 334	6 247	6 469	6 079	5 813	5 745	5 404	5 670	5 412
od 60 do 80 mkw.	6 419	5 890	6 311	5 969	6 354	5 557	6 041	5 390	5 857	5 335
powyżej 80 mkw.	6 827	5 734	6 687	6 008	6 926	5 802	5 994	4 850	5 680	4 859
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,3%	x	-1,9%	x	7,3%	x	6,5%	x	5,8%	x
do 40 mkw.	8,3%	x	0,6%	x	3,0%	x	-1,4%	x	3,9%	x
od 40 do 60 mkw.	0,0%	x	-3,4%	x	4,6%	x	6,3%	x	4,8%	x
od 60 do 80 mkw.	9,0%	x	5,7%	x	14,3%	x	12,1%	x	9,8%	x
powyżej 80 mkw.	19,1%	x	11,3%	x	19,4%	x	23,6%	x	16,9%	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 2019 r.		I kwartał 2019 r.		IV kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		II kwartał 2018 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 914	4 521	4 953	4 438	4 734	4 200	4 173	4 204	4 146	4 018
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,2	101,9	104,6	105,7	113,4	99,9	100,6	104,6	96,1	100,9
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	118,5	112,5	114,8	111,5	118,0	113,6	107,0	110,5	105,1	113,1
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	6002	x	6250	x	5672	x	5378	x	5329
siła nabywca*)		1,3		1,4		1,4		1,3		1,3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	245	443	259	350	307	432	526	463	596	441
do 40 mkw.	48	123	48	98	61	110	101	122	117	113
od 40 do 60 mkw.	103	215	117	146	137	227	222	217	250	199
od 60 do 80 mkw.	66	76	60	78	67	70	130	102	137	101
powyżej 80 mkw.	28	29	34	28	42	25	73	22	92	28
średnia cena mieszkania (zł/m kw.):	4 914	4 521	4 953	4 438	4 734	4 200	4 173	4 204	4 146	4 018
do 40 mkw.	4 723	4 729	4 918	4 542	4 709	4 520	4 259	4 478	4 171	4 179
od 40 do 60 mkw.	4 950	4 497	4 941	4 453	4 657	4 165	4 069	4 143	4 048	4 017
od 60 do 80 mkw.	4 827	4 273	4 970	4 366	4 686	3 888	4 228	3 976	4 201	3 909
powyżej 80 mkw.	5 315	4 459	5 016	4 205	5 101	3 990	4 274	4 348	4 300	3 773
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,7%	x	11,6%	x	12,7%	x	-0,7%	x	3,2%	x
do 40 mkw.	-0,1%	x	8,3%	x	4,2%	x	-4,9%	x	-0,2%	x
od 40 do 60 mkw.	10,1%	x	11,0%	x	11,8%	x	-1,8%	x	0,8%	x
od 60 do 80 mkw.	13,0%	x	13,8%	x	20,5%	x	6,3%	x	7,5%	x
powyżej 80 mkw.	19,2%	x	19,3%	x	27,9%	x	-1,7%	x	14,0%	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)

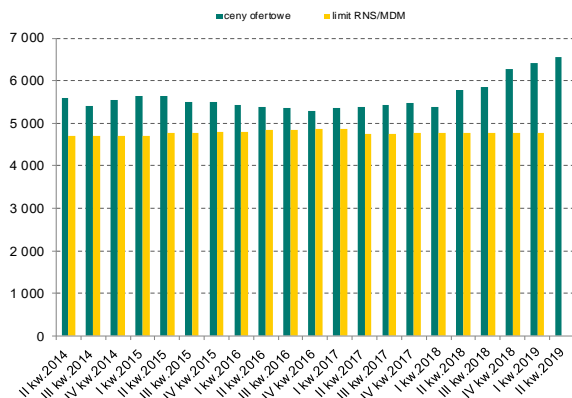
Notowanie	rynek pierwotny		rynek wtórny		
	cena ofertowa	cena transakcyjna	cena ofertowa	cena transakcyjna	cena hedon. (trans.)
I kw. 2007	4518	3806	3704	2542	3404
II kw. 2007	5181	5094	4152	3013	3357
III kw. 2007	6236	5698	4151	3870	3310
IV kw. 2007	6458	5718	4473	3612	4367
I kw. 2008	6258	5791	4739	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
I kw. 2019	6418	6539	4953	4438	3330
II kw. 2019	6548	6275	4914	4521	3373

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

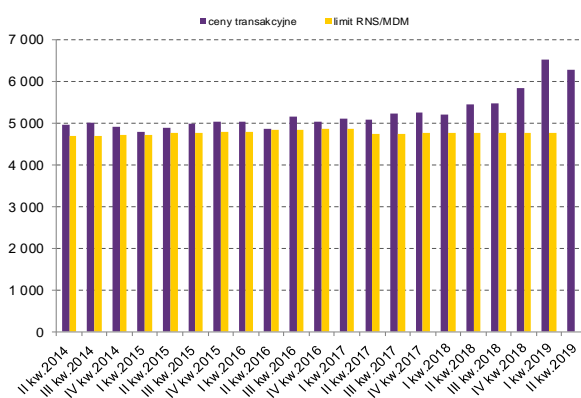
rynek wtórny	II kwartał 2019 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2018 r.		Dynamika I kw. 2019 r. =100		Dynamika II kw.2018 r. =100	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
Katowice	4914	4521	4953	4438	4146	4018	99,2	101,9	118,5	112,5
Będzin	3084	3026	3036	2884	2965	2687	101,6	104,9	104,0	112,6
Bytom	2338	2532	2328	2371	2136	2197	100,4	106,8	109,4	115,3
Chorzów	3228	3241	3170	3022	2993	2798	101,8	107,2	107,9	115,8
Czeladź	3006	2844	2982	2581	2810	2712	100,8	110,2	107,0	104,9
Dąbrowa Górnicza	3350	3097	3341	2892	3120	2847	100,3	107,1	107,4	108,8
Gliwice	4203	3764	4120	3664	3717	3301	102,0	102,7	113,1	114,0
Jaworzno	3276	3359	3466	3319	3183	3163	94,5	101,2	102,9	106,2
Mikołów	4203	3430	3781	3400	3667	3392	111,1	100,9	114,6	101,1
Mysłowice	3620	3110	3517	2934	2906	2680	102,9	106,0	124,6	116,1
Piekary Śl.	2882	2653	2736	2621	2539	2222	105,3	101,2	113,5	119,4
Ruda Śląska	2712	2750	2725	2496	2467	2276	99,5	110,2	109,9	120,9
Siemianowice Śl.	3528	3561	3540	3121	3049	3004	99,7	114,1	115,7	118,5
Sosnowiec	3183	3158	3207	2984	2829	2791	99,2	105,8	112,5	113,2
Świętochłowice	3088	2735	2789	2560	2579	2205	110,7	106,8	119,7	124,1
Tychy	4913	4136	4789	4076	4023	3749	102,6	101,5	122,1	110,3
Zabrze	2770	2908	2766	2841	2564	2537	100,1	102,3	108,0	114,6

Rynek pierwotny

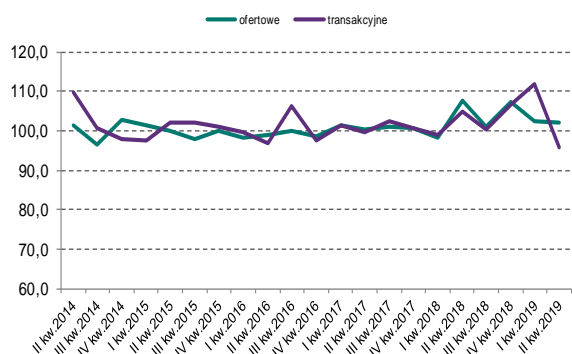
Wykres 1. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



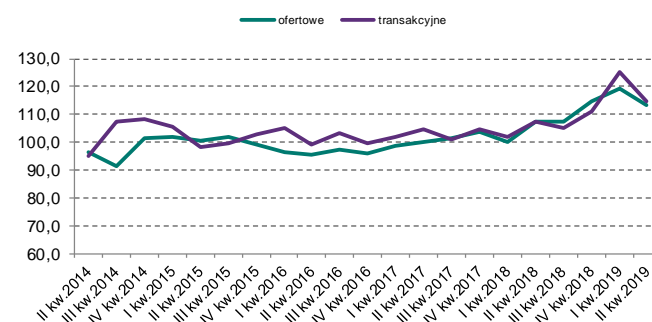
Wykres 2. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



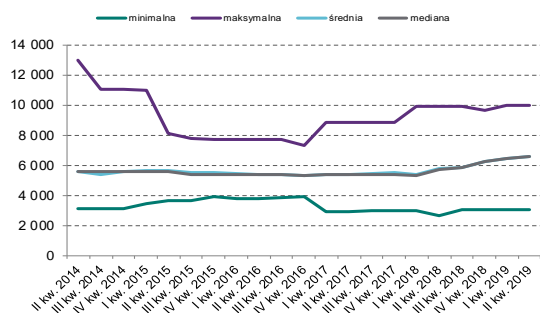
Wykres 3. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



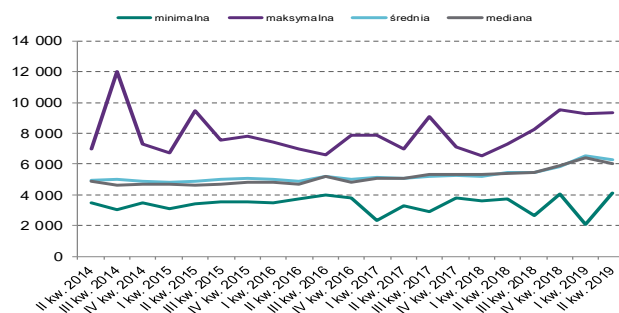
Wykres 4. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



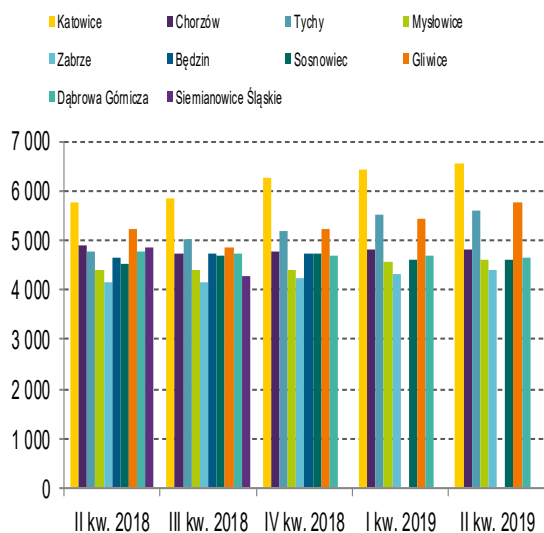
Wykres 5. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



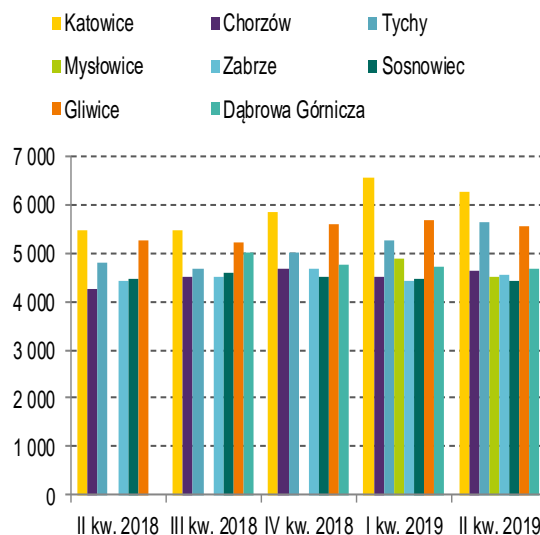
Wykres 6. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



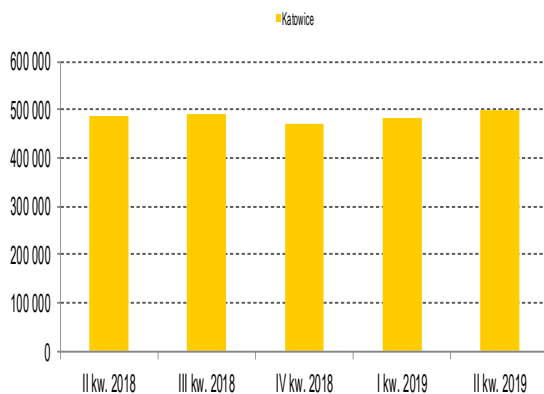
Wykres 7. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)



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

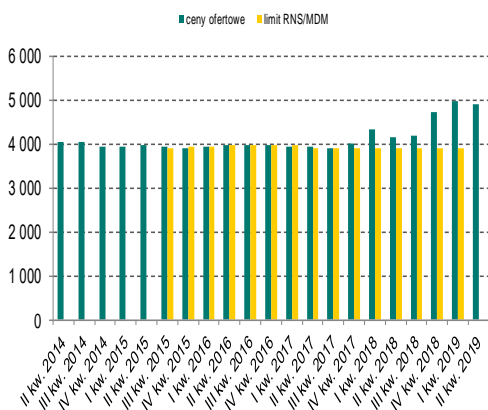


Wykres 9. Średnie ceny ofertowe domów na rynku pierwotnym o powierzchni od 100 do 160 m² w Katowicach

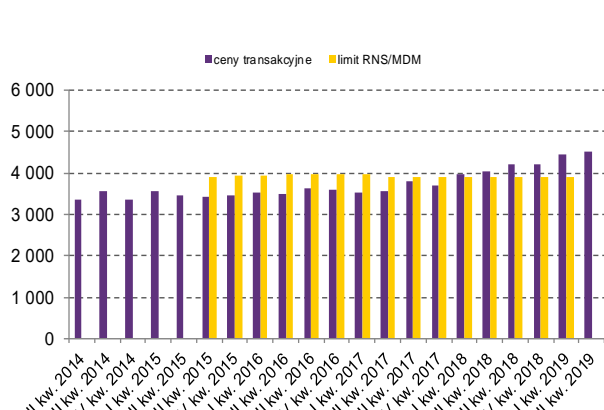


Rynek wtórny

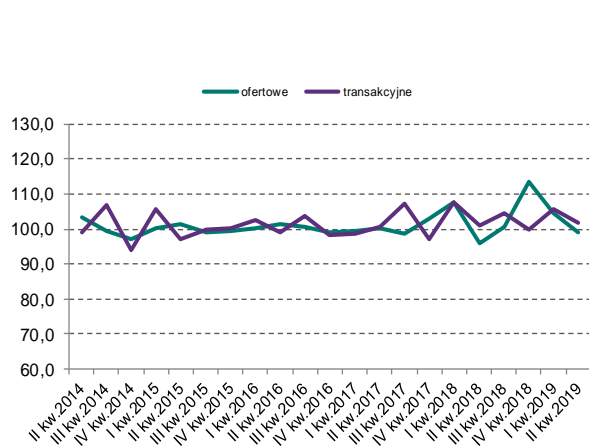
Wykres 10. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



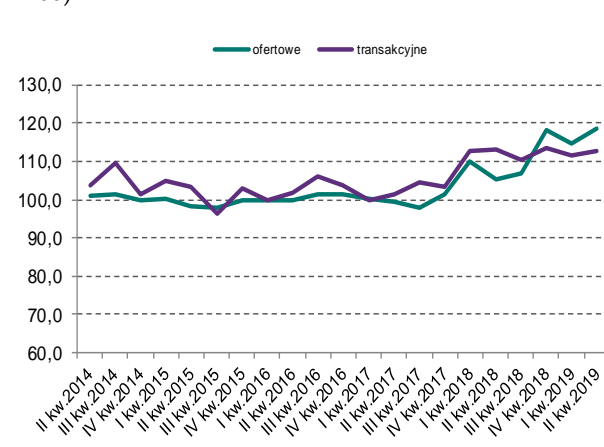
Wykres 11. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²) i limit MdM



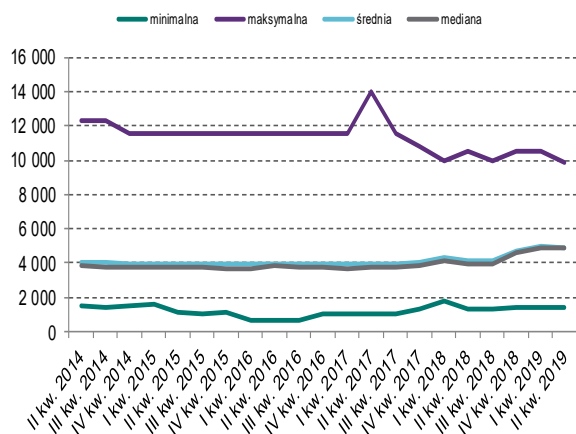
Wykres 12. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



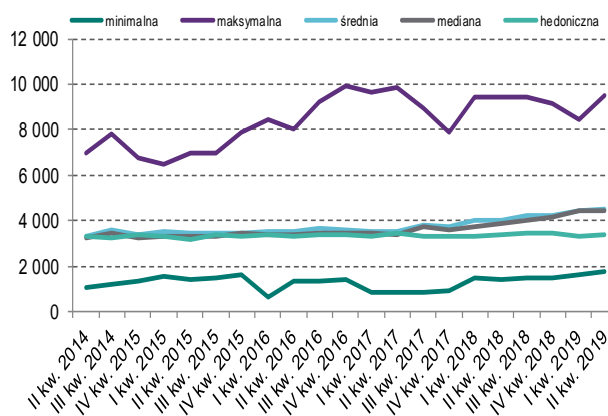
Wykres 13. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



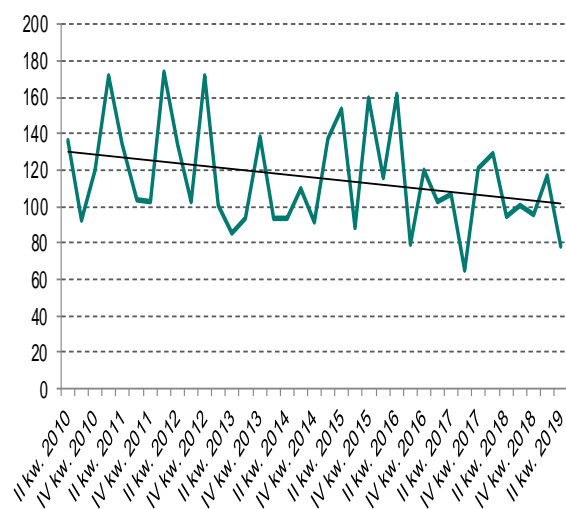
Wykres 14. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



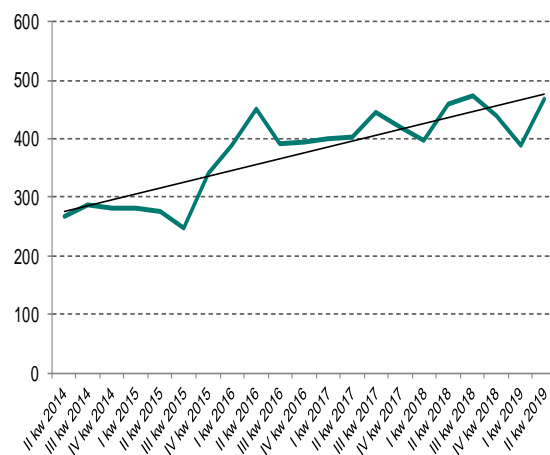
Wykres 15. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana, hedoniczna - zł/ m²)



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

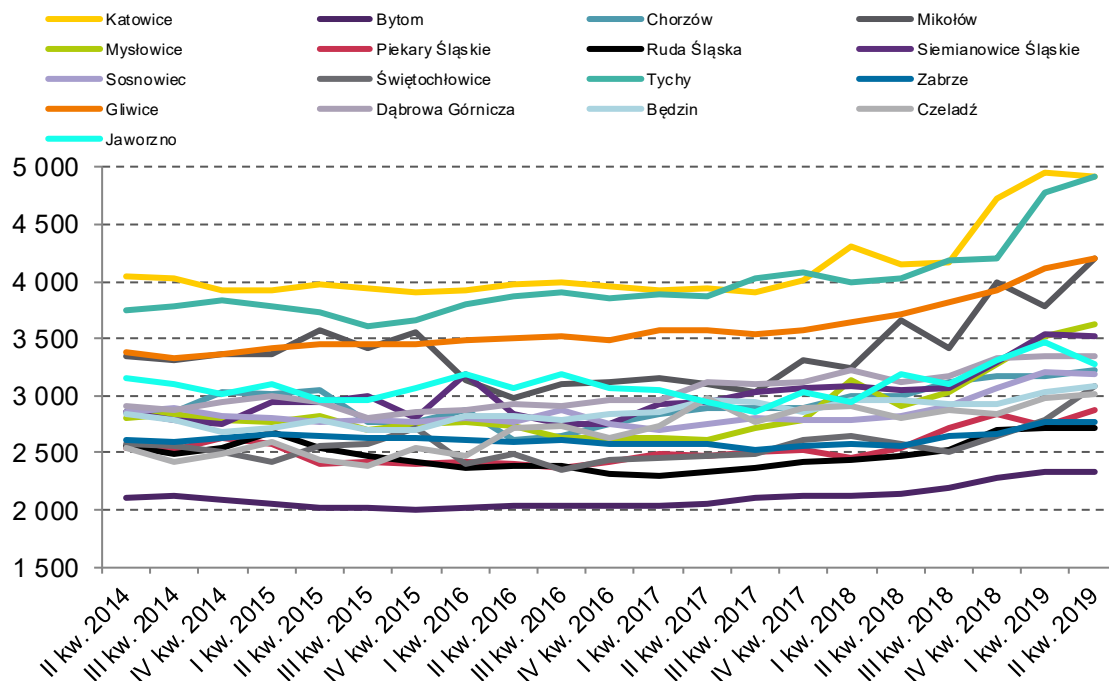


Wykres 17. Liczba transakcji sprzedaży mieszkań rynku wtórnym w Katowicach

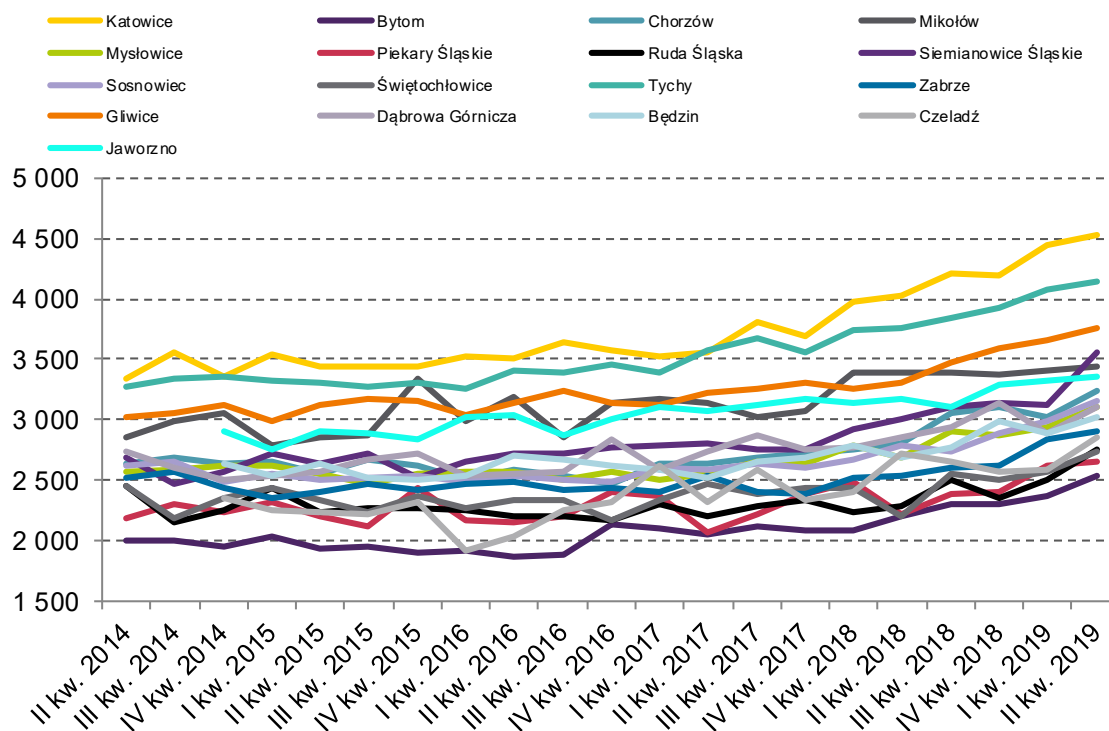


Źródło: szacunki własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta w Katowicach (RCWiN) oraz ze spółdzielni mieszkaniowych

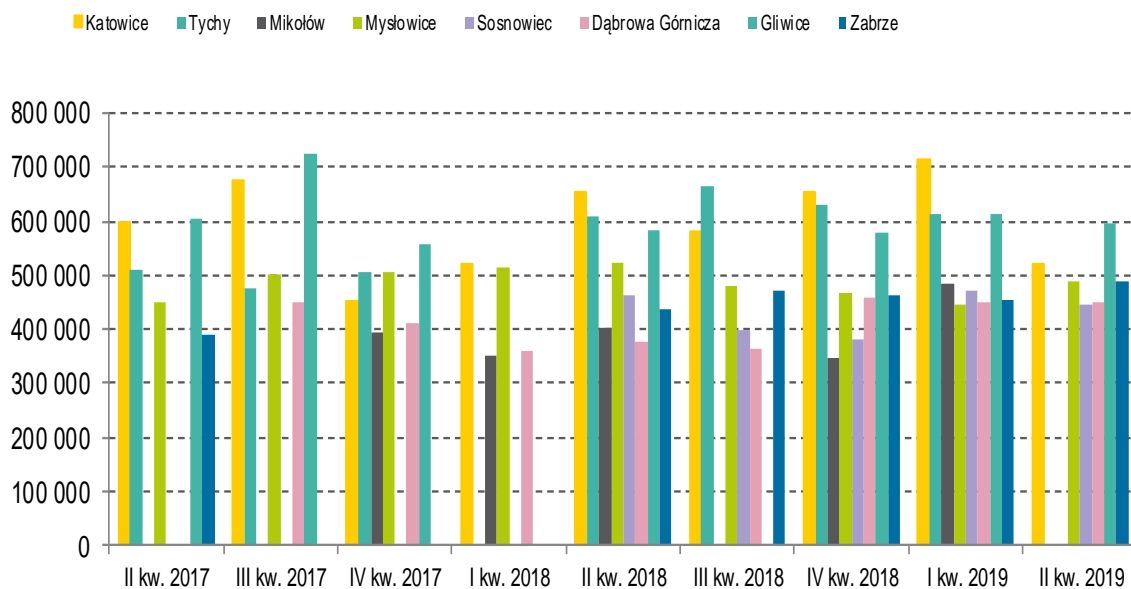
Wykres 18. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)



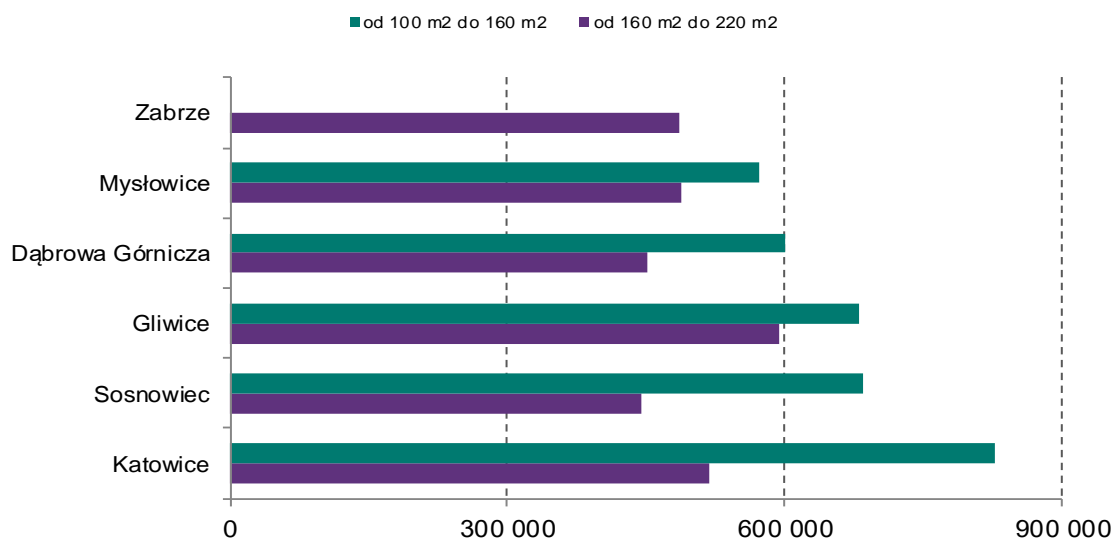
Wykres 19. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)



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 2019 r. o powierzchni od 100 do 160 m² i od 160 do 220 m² w niektórych miastach aglomeracji śląskiej



www.nbp.pl