

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2018-2019

RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNymi W ŁODZI

- RYNEK PIERWOTNY
- RYNEK WTÓRNY

CZĘŚĆ NR 3



AUTORKI:

MAŁGORZATA KANIEWSKA rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5613

JUSTYNA WOJCIECHOWSKA rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5762

Łódź, 05 września 2020 r.

Spis treści

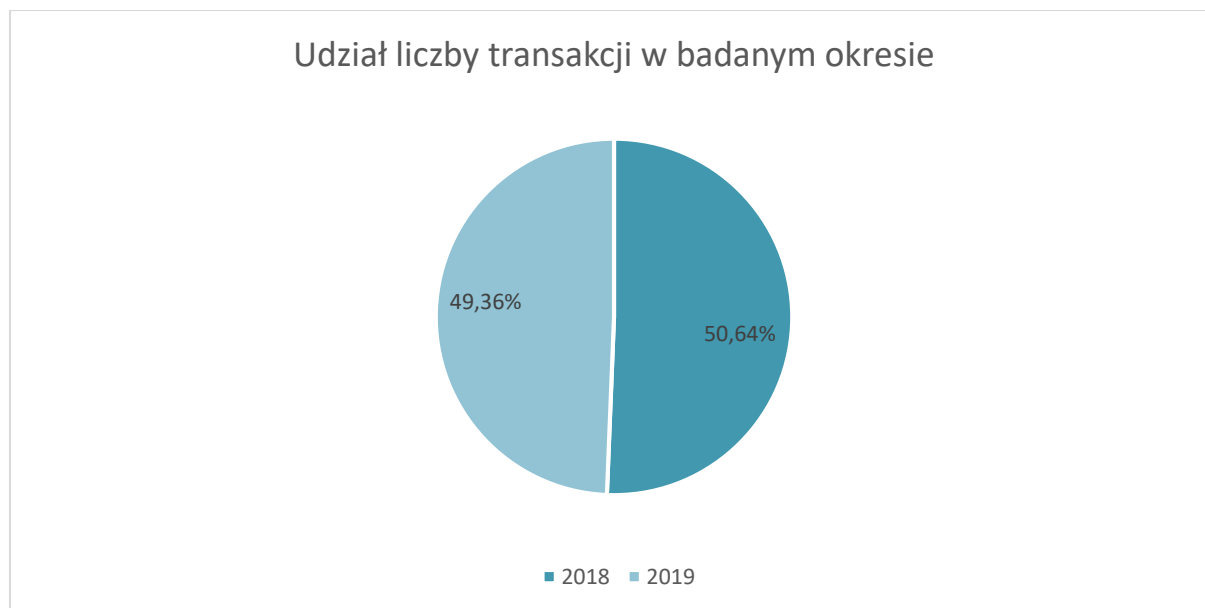
1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKANIOWYMI JEDNORODZINNymi W LATACH 2018-2019	3
2. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKANIOWYMI JEDNORODZINNymi W LATACH 2018-2019	7
2.1 RYNEK PIERWOTNY W LICZBACH	7
2.1.1 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA DZIELNICE.....	7
2.1.2 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM STANU ZAAWANSOWANIA BUDYNKU	11
2.1.3 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY.....	14
2.1.4 POWIERZCHNIA DZIAŁEK	16
2.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM	18
2.2.1 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM W CZASIE	18
2.2.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM W CZASIE Z UWZGLĘDNIENIEM STANU ZAAWANSOWANIA BUDOWY.....	21
2.2.3 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM W CZASIE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY	22
2.3 PARAMETRY CENOWE DLA RYNKU PIERWOTNEGO	24
2.3.1 PARAMETRY CENOWE W BADANYM OKRESIE	24
2.3.2 PARAMETRY CENOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH DZIELNIC.....	26
2.3.3 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM STANU ZAAWANSOWANIA	28
2.3.4 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY	30
3. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKANIOWYMI JEDNORODZINNymi W LATACH 2018 – 2019.....	33
3.1 RYNEK WTÓRNY W LICZBACH	33
3.1.1 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA DZIELNICE.....	33
3.1.2 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM WIEKU BUDYNKU	37
3.1.3 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY.....	40
3.1.4 POWIERZCHNIA DZIAŁEK	42
3.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU WTÓRNYM	45
3.2.1 ROZKŁAD CEN NA RYNKU WTÓRNYM W CZASIE	45
3.2.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU WTÓRNYM W CZASIE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY	47
3.3 PARAMETRY CENOWE DLA RYNKU WTÓRNEGO	49
3.3.1 PARAMETRY CENOWE W BADANYM OKRESIE	49
3.3.2 PARAMETRY CENOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH DZIELNIC.....	50
3.3.3 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM WIEKU ZABUDOWY.....	52
3.3.4 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY	55
4. WNIOSKI Z ANALIZY.....	58

1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKANIOWYMI JEDNORODZINNymi W LATACH 2018-2019

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi. Badano transakcje zawarte na przestrzeni 2018 i 2019 roku na terenie całego Miasta Łódź. Przedmiotem badania były zarówno transakcje z rynku pierwotnego jak i wtórnego.

W omawianym okresie na danym segmencie rynku odnotowano łącznie 969 transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi. Z tego zbioru wyłączono transakcje, które zostały zakupione w celu pozyskania gruntu inwestycyjnego, gdzie dominującą funkcję pełnił budynek o innej funkcji niż mieszkaniowa, oraz te, gdzie istniało uzasadnione podejrzenie, iż transakcja została zawarta w warunkach nierynkowych. Po wyłączeniu transakcji o cechach wspomnianych wyżej, dalszej analizie poddano 940 transakcji, spośród których 476 zostało zawartych w 2018 roku, zaś 464 w 2019 r.

Wykres 1.1: Udział liczby transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 i 2019 roku.

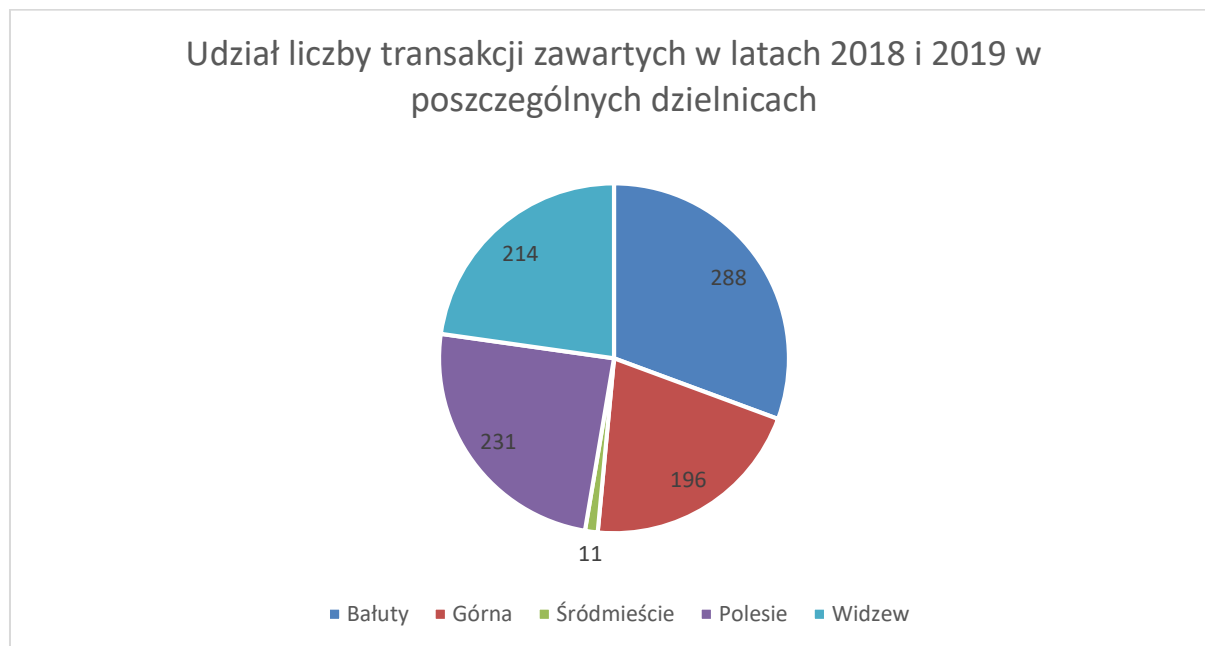


źródło: opracowanie własne.

Jak wskazano na powyższym wykresie, ilość transakcji zawartych w poszczególnych latach była do siebie bardzo zbliżona, zatem nie zauważono zwiększonego ani zmniejszonego popytu na tego rodzaju nieruchomości.

W niniejszej analizie uwzględniono podział m. in. ze względu na dzielnice – wyszczególniono Bałuty, Górna, Śródmieście, Polesie i Widzew. Na poniższym wykresie wskazano udział liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach zawartych w badanym okresie oraz w poszczególnych latach.

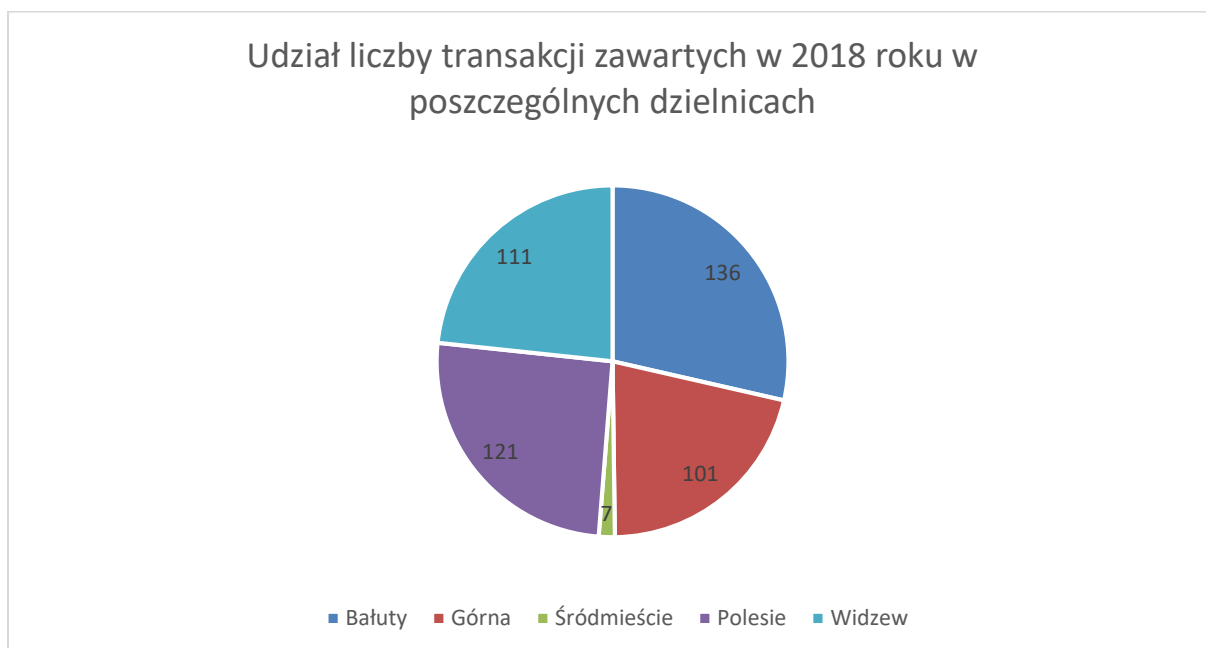
Wykres 1.2: Udział liczby transakcji zawartych na przestrzeni 2018 i 2019 roku nieruchomości gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

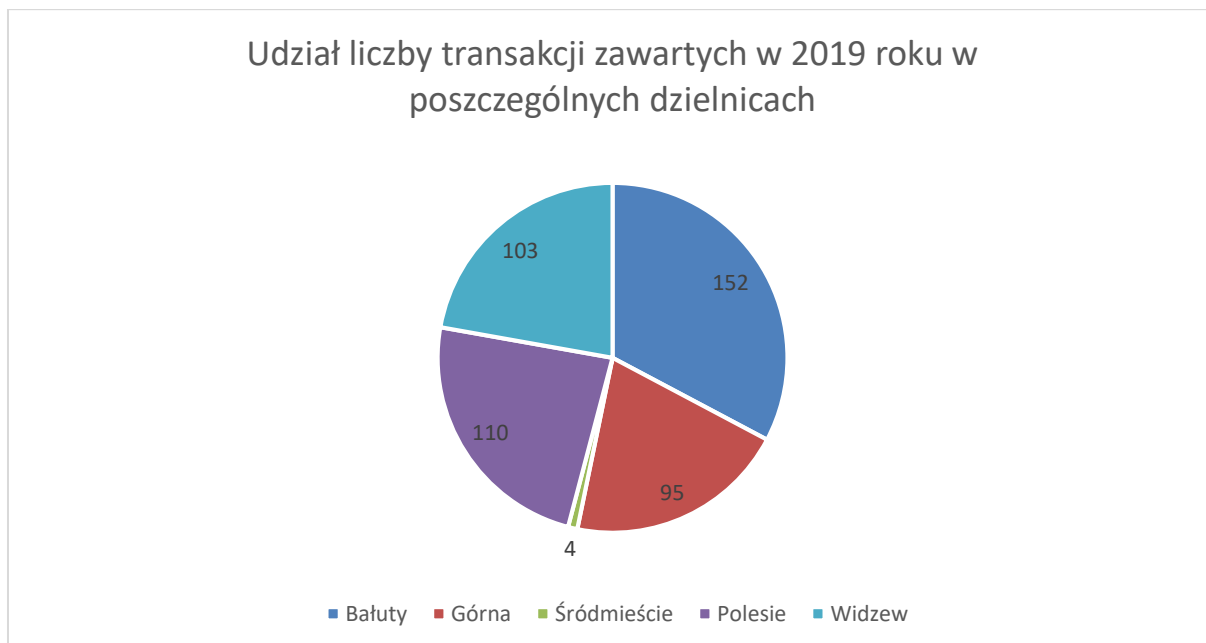
Zdecydowanie najwięcej transakcji w latach 2018 – 2019 na badanym segmencie rynku zawarto na Bałutach – 288 transakcji, co odpowiada 30,64% udziałowi w ogólnej liczbie. Dzielnicami, w których udział ten wyniósł około 20 – 25% w ogólnej liczbie zawartych transakcji odnotowano na Polesiu, Widzewie i Górnej. Najmniej transakcji na tym segmencie rynku odnotowano w Śródmieściu tj. 11 transakcji, co odpowiada zaledwie 1,17%. Poniżej, przedstawiono także udział liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach z podziałem na 2018 i 2019 rok.

Wykres 1.3: Udział liczby transakcji zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 1.4: Udział liczby transakcji zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

Badanie udziału liczby zawieranych transakcji w poszczególnych latach, potwierdziło zależności przedstawione na Wykresie 1.2. Zarówno w 2018 jak i 2019 roku najwięcej transakcji zawarto na Bałutach odpowiednio w 2018 roku 28,57% z ogólnej liczby i 32,76% w 2019 roku. Dalej odpowiednio najwięcej transakcji odnotowano na Polesiu i Widzewie,

następnie na Górnjej. Najniższą aktywność, poniżej 10 transakcji rocznie odnotowano w Śródmieściu, co zdaje się być ściśle skorelowane z charakterem zabudowy tej części miasta. Poniższe wyniki zestawiono także w Tabelach 1.1 i 1.2.

Tabela 1.1: Udział liczby transakcji zawartych na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w badanym okresie.

	LICZBA TRANSAKCJI	UDZIAŁ [%]
OGÓŁEM	940	100%
- w 2018 roku	476	50,64%
- w 2019 roku	464	49,36%

źródło: opracowanie własne.

Tabela 1.2: Udział liczby transakcji zawartych na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w badanym okresie z uwzględnieniem podziału na poszczególne dzielnice.

DZIELNICA	LICZBA TRANSAKCJI			UDZIAŁ [%]		
	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019
Bałuty	288	136	152	30,64%	28,57%	32,76%
Górna	196	101	95	20,85%	21,22%	20,47%
Śródmieście	11	7	4	1,17%	1,47%	0,86%
Polesie	231	121	110	24,57%	25,42%	23,71%
Widzew	214	111	103	22,77%	23,32%	22,20%

źródło: opracowanie własne.

W dalszej części niniejszej analizy dokonano podziału badanych transakcji zawartych na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi na rynek pierwotny i wtórny. Dla każdego z tych rynków wyznaczono trendy zmiany cen, przedstawiono rozkłady cen w czasie, zbadano parametry cenowe z uwzględnieniem m.in. podziału na dzielnice, charakteru zabudowy, stanu zaawansowania. Badania te przeprowadzono zarówno dla całego okresu badania (łącznie 2018 i 2019 roku) oraz osobno dla poszczególnych lat.

2. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKANIOWYMI JEDNORODZINNymi W LATACH 2018-2019

W tej części, analizie poddano **pierwotny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych** budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018 – 2019. Za rynek pierwotny nieruchomości uznano warunki, w których przekazywane są prawa do nowych nieruchomości. Nieruchomości te oferowane są do sprzedaży przez deweloperów/inwestorów, zaś za przedmiot transakcji uznaje się nieruchomości będące w trakcie budowy lub już ukończone, a transakcja kupna – sprzedaży danej nieruchomości odbywa się po raz pierwszy.

Wszystkie odnotowane w badanym okresie transakcje dotyczyły **prawa własności gruntu i budynku**. Nie odnotowano na tym rynku transakcji, gdzie grunt oddany byłby w użytkowanie wieczyste, a budynek stanowiłby odrębną nieruchomość. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – „z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.”

Badane ceny transakcyjne są **cenami netto**, nie zawierają podatku VAT oraz w przypadku nieruchomości posiadających pośredni dostęp do drogi publicznej uwzględniają ceny netto udziałów w drogach wewnętrznych.

Spośród badanych transakcji wyróżnić można transakcje zabudowane budynkami w budowie, w stanie surowym otwartym, w stanie surowym zamkniętym, w stanie do wykończenia. Zdarza się, że stan surowy zamknięty jest utożsamiany ze stanem do wykończenia (stanem deweloperskim), może być jednak tak, że obejmuje on większy zakres prac wykończeniowych niż stan deweloperski.

Biorąc pod uwagę charakter zabudowy dokonano podziału na budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej.

Jednostką porównawczą w analizie jest łączna cena transakcyjna.

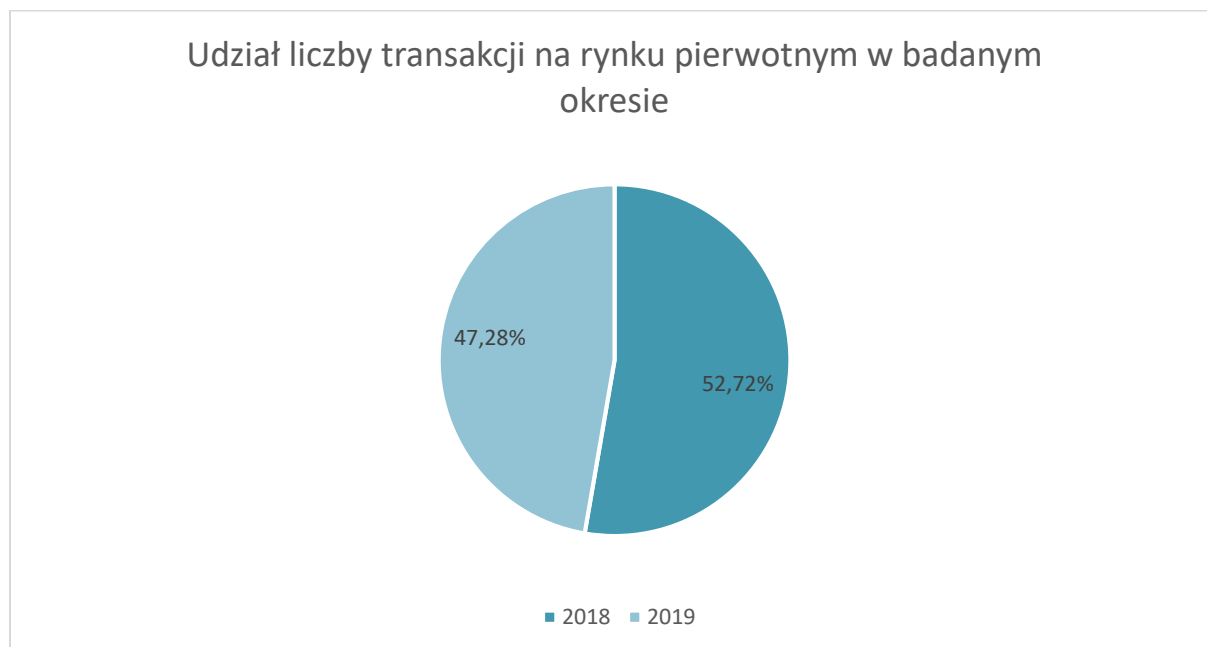
2.1 RYNEK PIERWOTNY W LICZBACH

2.1.1 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA DZIELNICE

Spośród 940 analizowanych transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019, 242 dotyczyły pierwotnego rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe kryterium dokonano badania cen transakcyjnych. Do dalszej części odrzucono trzy transakcje, których ceny na tle analizowanego zbioru były skrajne. Odrzucono dwie transakcje o najwyższych cenach (były to transakcje budynkami wykończonymi). Ze zbioru odrzucono również transakcję o cenie najniższej, która dotyczyła budynku w stanie surowym otwartym.

Po odrzuceniu cen skrajnych dalszej analizie poddano 239 transakcji, z czego 52,72% stanowiły transakcje zawarte w 2018 roku, co przedstawia Wykres 2.1 poniżej.

Wykres 2.1.: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 i 2019 roku.

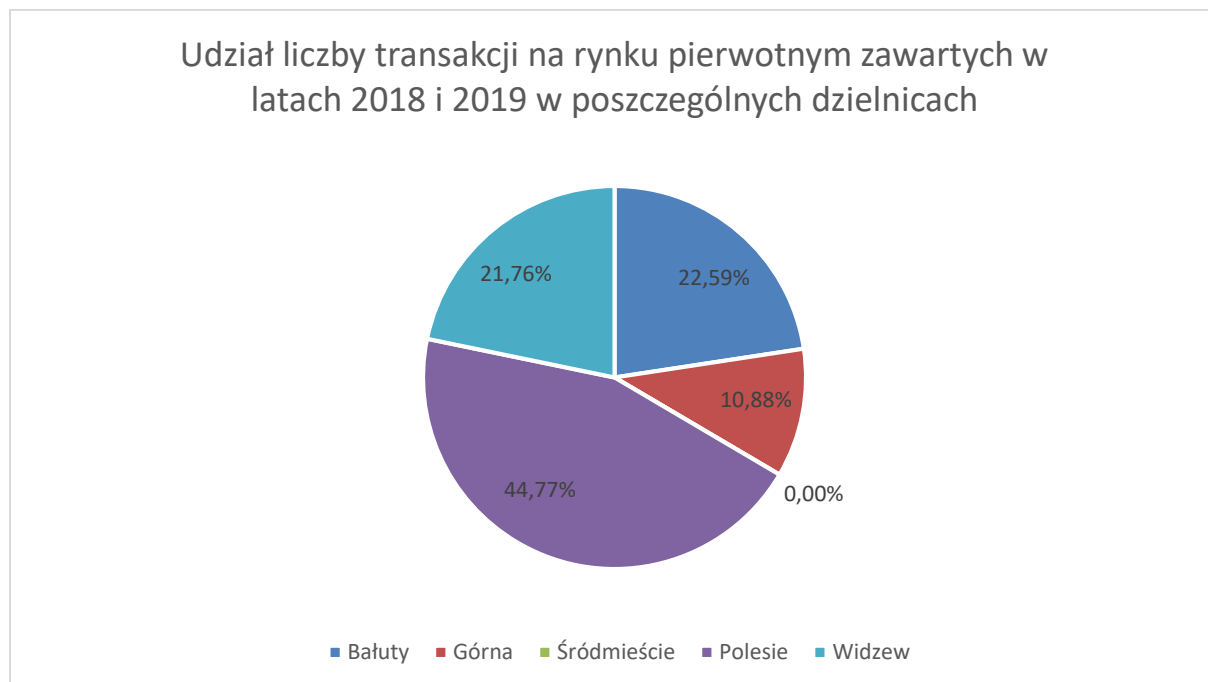


źródło: opracowanie własne.

Różnica w ilości sprzedanych nieruchomości rok do roku sięga blisko 5,5%, mimo tego należy przyjąć, iż nie jest to dysproporcja świadcząca o spadku popytu na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Warto w tym miejscu uwzględnić, iż finalizacja zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym jest zwieńczeniem decyzji podjętych często o wiele wcześniej, a sam moment podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność jest możliwy po ukończeniu danego etapu budowy.

W niniejszej analizie uwzględniono podział m. in. ze względu na dzielnice – wyszczególniono Bałuty, Górą, Śródmieście, Polesie i Widzew. Poniżej zbadano liczbę zawartych transakcji na rynku pierwotnym nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018 – 2019, a wyniki te przedstawiono z uwzględnieniem podziału miasta na dzielnice.

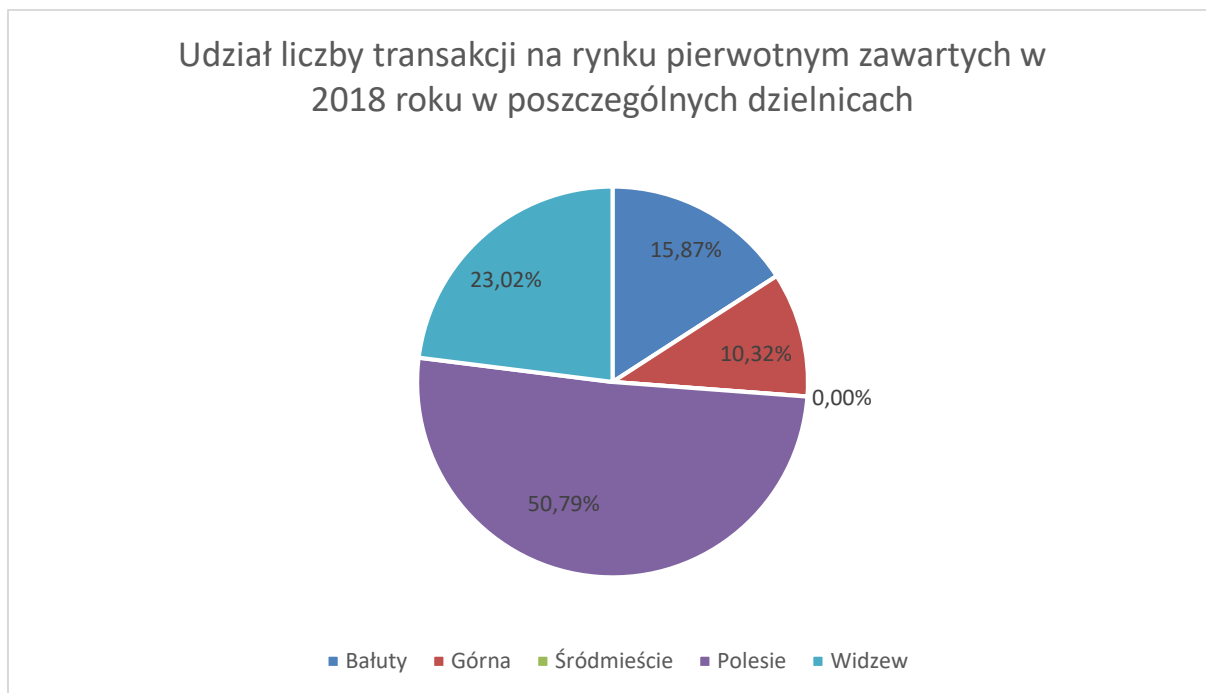
Wykres 2.2: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych na przestrzeni 2018 i 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

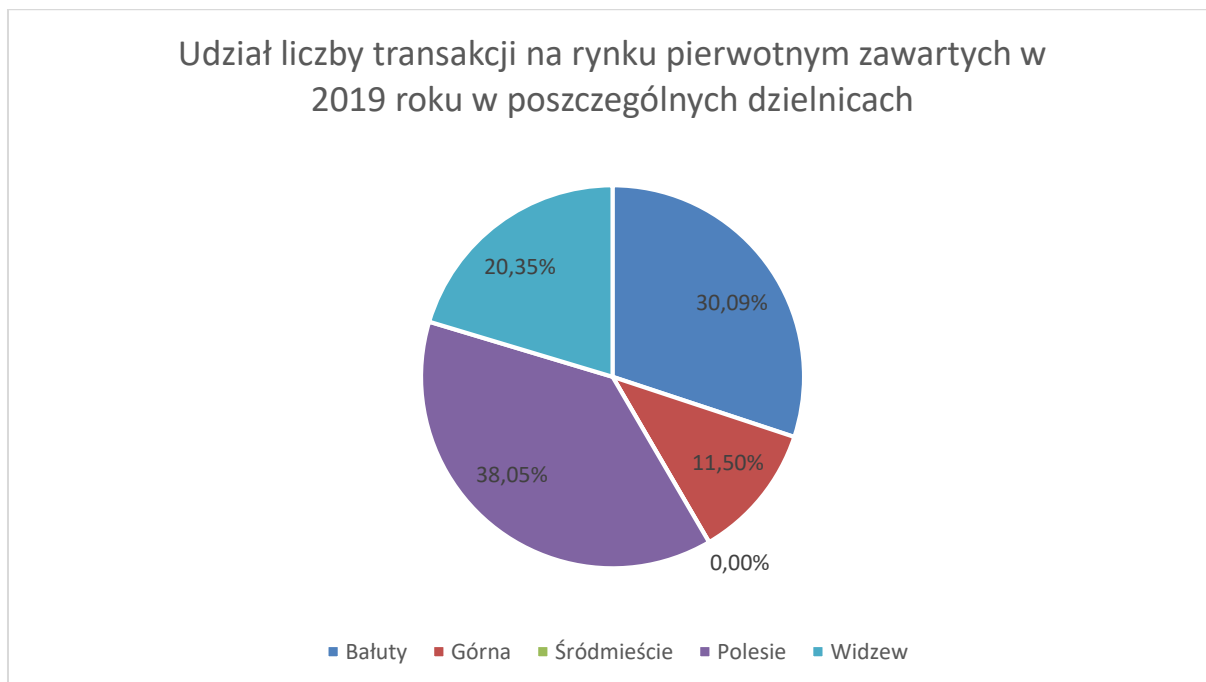
Zdecydowanie najwięcej transakcji w latach 2018 – 2019 na badanym segmencie pierwotnego rynku nieruchomości zawarto na Polesiu – 44,77%. Prawie połowę mniej transakcji niż na Polesiu zawarto na Bałutach i Widzewie. Zaledwie 26 transakcji, co odpowiada 10,88% ogółu dotyczyło nieruchomości położonych w dzielnicy Górna. W tym miejscu warto zauważyć, że w 2018 i 2019 roku, tak jak w latach poprzednich nie odnotowano ani jednej transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi na terenie Śródmieścia, co ma ścisły związek z charakterem zabudowy tej części miasta i możliwościami przestrzennymi. Poniżej, przedstawiono także udział liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach z podziałem na 2018 i 2019 rok.

Wykres 2.3: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.4: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

W 2018 roku ponad połowa zawartych transakcji na rynku pierwotnym w badanym segmencie dotyczyła nieruchomości położonych na terenie dzielnicy Polesie. Przy ulicach Złotno i Stare Złotno powstaje wiele osiedli zabudowy jednorodzinnej z rozbudowanymi terenami wspólnymi i drogami wewnętrznymi, co ma bezpośredni związek z jednej strony atrakcyjną lokalizacją, z drugiej zaś z dużą ilością terenów niezagospodarowanych. Najmniej sprzedawanych domów na rynku pierwotnym (poza Śródmieściem) jest na Górnej, około 10% wszystkich transakcji.

W 2019 roku również najwięcej transakcji zawartych zostało w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Polesia – 38,05%, wysoki udział (30,09%) odnotowano także na Bałutach, do czego przyczyniło się zakończenie budowy osiedli przy ulicach Ogrody Romanów, Sycylijska i Wczasowa. Na Widzewie i Górnej odnotowano podobny udział w ogólnej liczbie transakcji jak w 2018 roku.

Szczegółowe wyniki przedstawiono także w poniższych Tabelach 2.1 i 2.2.

Tabela 2.1: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi.

	LICZBA TRANSAKCJI	UDZIAŁ [%]
OGÓŁEM	239	100,00%
- w 2018 roku	126	52,72%
- w 2019 roku	113	47,28%

źródło: opracowanie własne.

Tabela 2.2: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na poszczególne dzielnice.

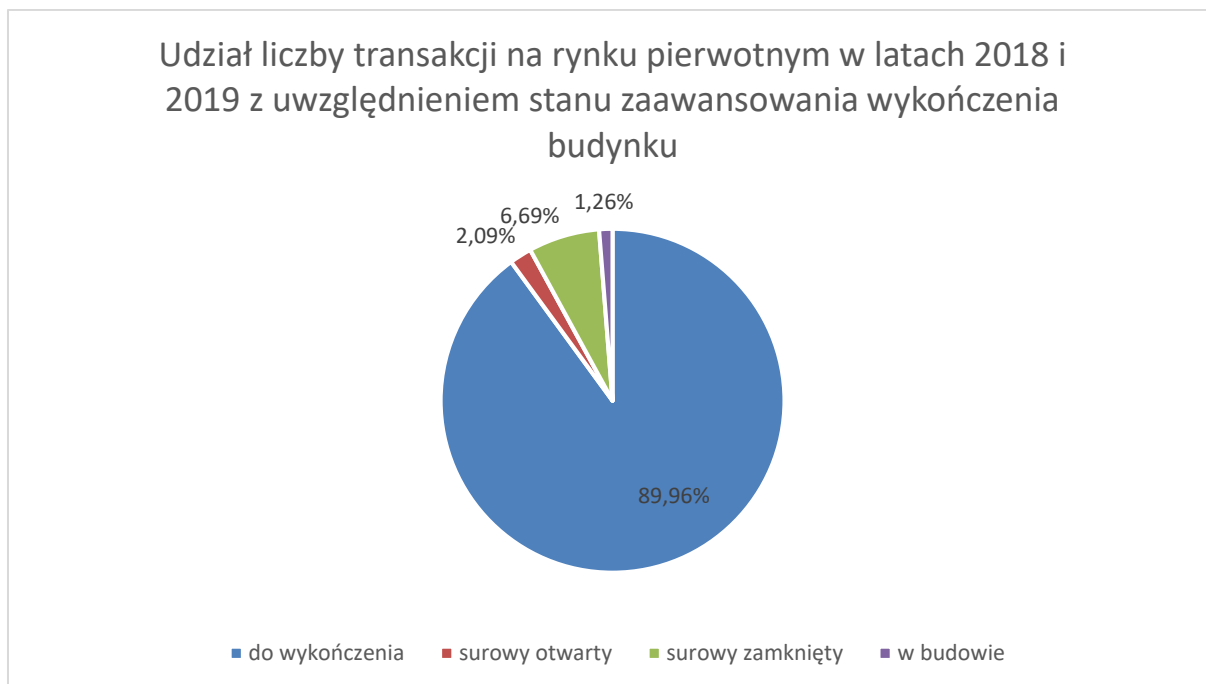
DZIELNICA	LICZBA TRANSAKCJI			UDZIAŁ [%]		
	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019
Bałuty	54	20	34	22,59%	15,87%	30,09%
Górna	26	13	13	10,88%	10,32%	11,50%
Śródmieście	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Polesie	107	64	43	44,77%	50,79%	38,05%
Widzew	52	29	23	21,76%	23,02%	20,35%

źródło: opracowanie własne.

2.1.2 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM STANU ZAAWANSOWANIA BUDYNKU

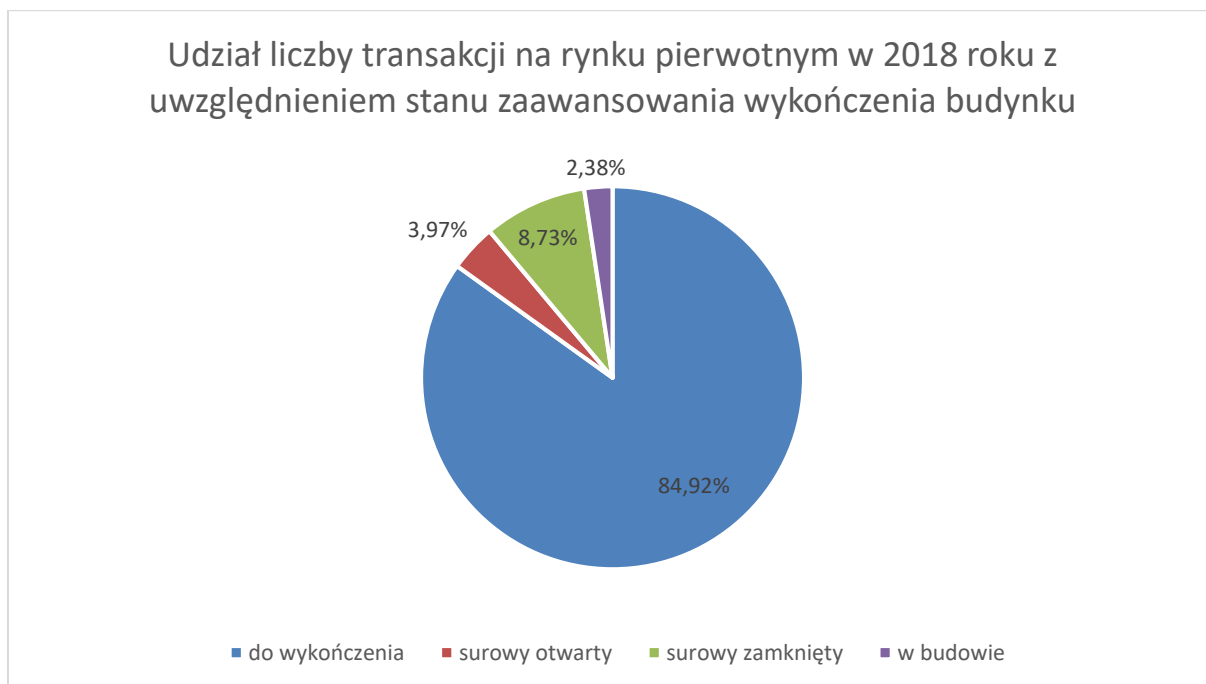
Jak wspomniano wyżej spośród badanych transakcji wyróżnić można transakcje zabudowane budynkami w budowie, w stanie surowym otwartym, w stanie surowym zamkniętym, w stanie do wykończenia. Zdarza się, że stan surowy zamknięty jest utożsamiany ze stanem do wykończenia (stanem deweloperskim), może być jednak tak, że obejmuje on większy zakres prac wykończeniowych niż stan deweloperski. Poniżej przedstawiono udział transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na wyżej wymienione stany zaawansowania prac.

Wykres 2.5: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem stanu zaawansowania wykończenia budynku.



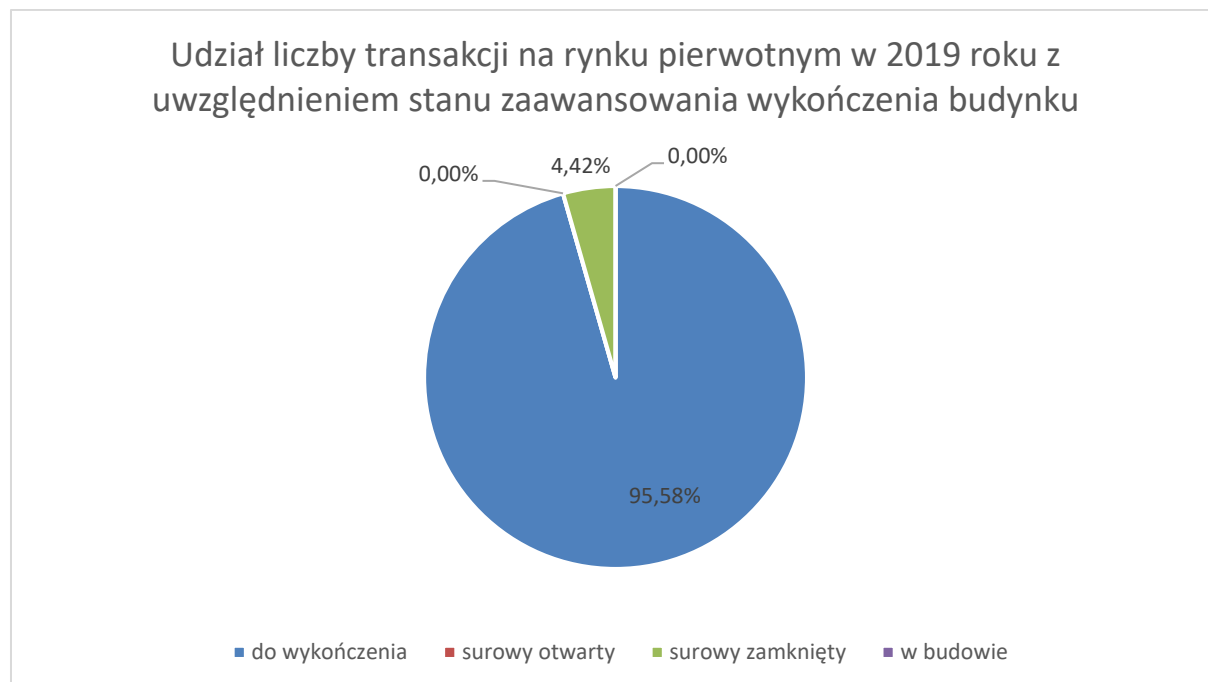
źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.6: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem stanu zaawansowania wykończenia budynku.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.7: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem stanu zaawansowania wykończenia budynku.



źródło: opracowanie własne.

Jak wskazano na Wykres 2.5, 2.6 i 2.7 powyżej, najczęściej transakcji na rynku pierwotnym dotyczyło budynków mieszkalnych w stanie do wykończenia. W całym badanym okresie udział ten wyniósł prawie 90%, zaś w samym 2019 roku ponad 95% wszystkich transakcji na tym segmencie rynku. W przeciągu dwóch analizowanych lat 6,69% transakcji zostało sprzedanych jako budynki znajdujące się w stanie surowym zamkniętym. Zaledwie 2,09% w tym samym czasie dotyczyło budynków w stanie surowym otwartym, a wpływ na poziomie 1,26% dotyczył budynków w budowie. Ponadto transakcje budynkami w budowie i stanie surowym otwartym odnotowano jedynie w 2018 roku. Należy zauważyć, iż transakcje domami na etapie budowy lub w stanie surowym otwartym występują na pierwotnym rynku zdecydowanie rzadziej i dotyczą głównie niewielkich inwestycji, prowadzonych przez lokalnych inwestorów. Poniżej przedstawiono Tabelę 2.3 zawierającą szczegółowe dane.

Tabela 2.3: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem stanu zaawansowania wykończenia.

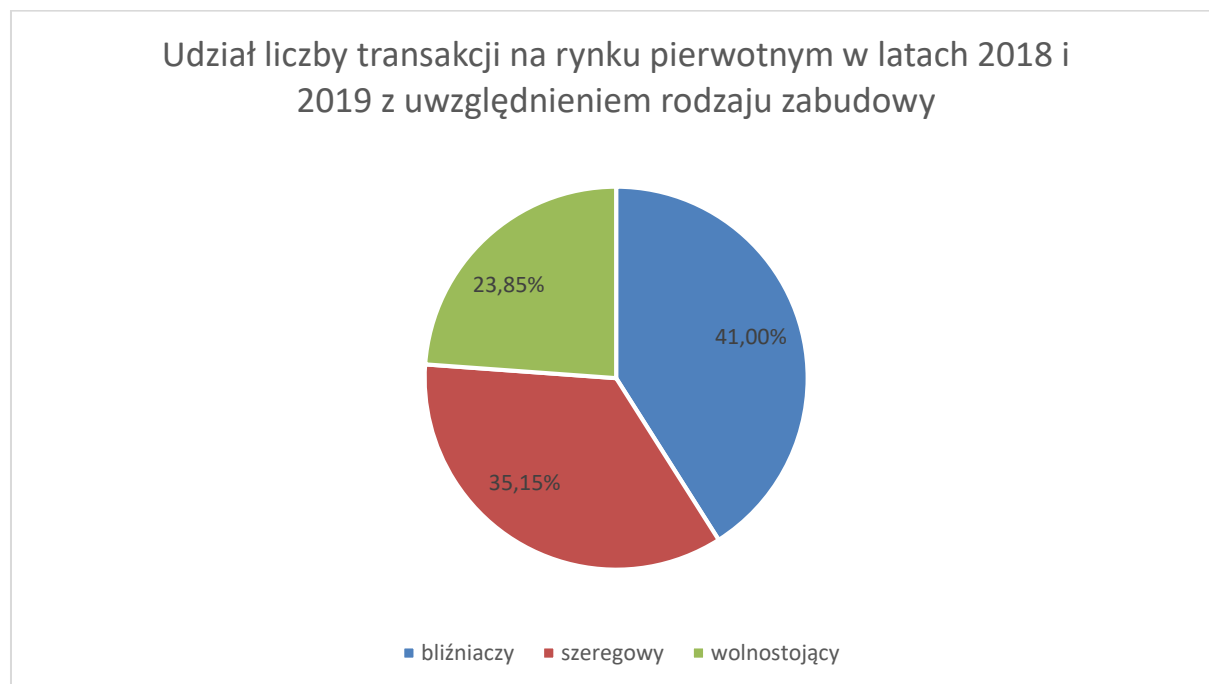
STAN ZAAWANSOWANIA	LICZBA TRANSAKCJI			UDZIAŁ [%]		
	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019
do wykończenia	215	107	108	89,96%	84,92%	95,58%
surowy otwarty	5	5	0	2,09%	3,97%	0,00%
surowy zamknięty	16	11	5	6,69%	8,73%	4,42%
w budowie	3	3	0	1,26%	2,38%	0,00%

źródło: opracowanie własne.

2.1.3 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY

Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi wyróżnić można trzy główne typy zabudowy: bliźniaczy, szeregowy i wolnostojący. Poniżej przeprowadzono analizę mającą na celu wskazanie popularności poszczególnych rodzajów zabudowy w odniesieniu do rynku pierwotnego.

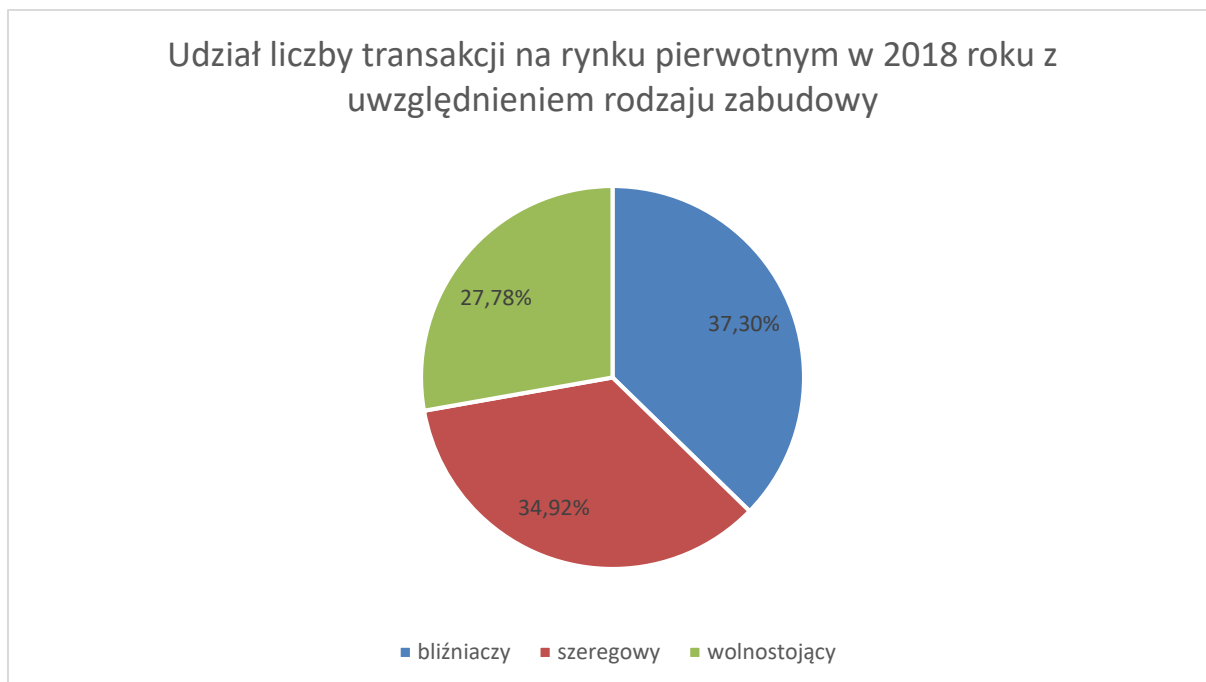
Wykres 2.8: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

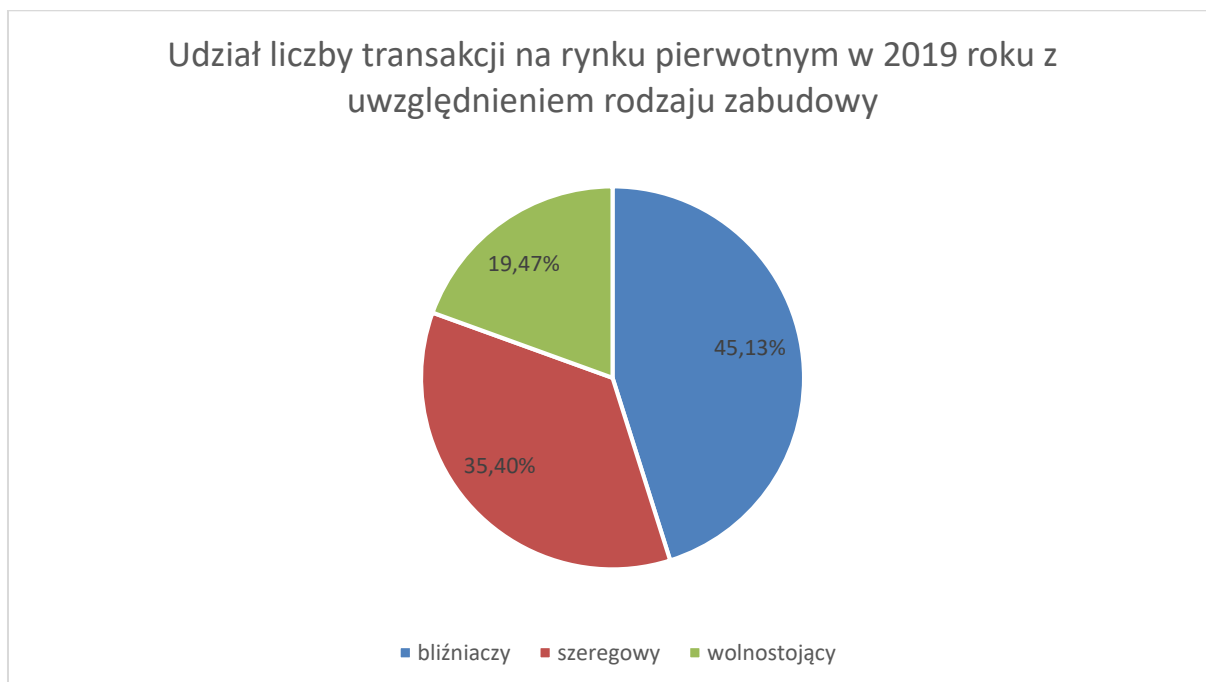
W badanym okresie najwięcej transakcji na rynku pierwotnym domów dotyczyło zabudowy bliźniaczej. Bardzo popularne na rynku są także domy w zabudowie szeregowej. Najmniej transakcji – 23,85% dotyczyło domów w zabudowie wolnostojącej. Odpowiedzią na powody dla takiego rozkładu udziału w rynku poszczególnych rodzajów zabudowy z pewnością są ograniczenia przestrzenne oraz koszty, które w przypadku zabudowy wolnostojącej są największe. Domy o zabudowie wolnostojącej często są lokalizowane w miejscach o małej intensywności zabudowy, wśród terenów niezagospodarowanych, na obrzeżach miasta.

Wykres 2.9: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.10: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

W poszczególnych latach zauważono tą samą zależność jak i w całym badanym okresie. Najczęściej na pierwotnym rynku transakcji kupna – sprzedaży kupowano domy w zabudowie bliźniaczej, następnie szeregowej, a najmniej popularne były domy w zabudowie wolnostojącej. W 2018 roku udział domów w zabudowie szeregowej był bliski poziomowi zabudowy bliźniaczej. Zaś w 2019 roku udział transakcji zabudowanych domami wolnostojącymi zmniejszył się w porównaniu do roku poprzedniego o ponad 8%. Poniżej przedstawiono Tabelę 2.4 ze szczegółowymi danymi.

Tabela 2.4: Udział liczby transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA TRANSAKCJI			UDZIAŁ [%]		
	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019
bliźniaczy	98	47	51	41,00%	37,30%	45,13%
szeregowy	84	44	40	35,15%	34,92%	35,40%
wolnostojący	57	35	22	23,85%	27,78%	19,47%

źródło: opracowanie własne.

2.1.4 POWIERZCHNIA DZIAŁEK

Jedną z cech różniących nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest ich powierzchnia działek. W przypadku rynku pierwotnego rozstrzał ten nie jest tak duży jak przy rynku wtórnym. W latach 2018 – 2019 spośród 239 odnotowanych transakcji stwierdzono, że najmniejsza działka miała powierzchnię 94 m², zaś największa 1824 m². Rozstrzał zatem wynosi 1730 m². Stąd ważną informacją będzie średnia, która dla całej próby wyniosła 431 m². Dodatkowo policzono także medianę, co pozwoliło ustalić, iż połowa sprzedanych nieruchomości na tym rynku miała powierzchnię działki nie przekraczającą 379 m². Wartości powierzchni odchylają się od średniej arytmetycznej o 261 m².

Tabela 2.5: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK OGÓŁEM		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	94
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	1824
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	431
Mediana [m ²]	Q ₂	379
Odchylenie standardowe	σ	261

źródło: opracowanie własne.

Należy mieć na uwadze, że rodzaj zabudowy jest też ściśle związany z powierzchnią działki, szczególnie w przypadku inwestycji deweloperskich. Z tego względu poniżej pokazano wszystkie parametry w odniesieniu do każdego z odnotowanych rodzajów zabudowy.

Tabela 2.6: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK ZABUDOWA BLIŹNIACZA		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	179
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	1273
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	378
Mediana [m ²]	Q ₂	376
Odchylenie standardowe	σ	150

źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do zabudowy bliźniaczej różnica między powierzchnią minimalną a maksymalną wynosi 1094 m². W tym przypadku średnia i mediana były do siebie zbliżone i wyniosły odpowiednio 378 m² i 376 m². Odchylenie standardowe wyniosło 150 m².

Tabela 2.7: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK ZABUDOWA SZEREGOWA		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	94
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	915
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	288
Mediana [m ²]	Q ₂	263
Odchylenie standardowe	σ	124

źródło: opracowanie własne.

W przypadku zabudowy szeregowej, największa powierzchnia nie przekroczyła 1000 m². Tu należy zaznaczyć, iż w tej grupie znalazły się domy, które nie zostały zbudowane w klasycznym szeregu, a zgrupowane w kształt litery „U”, jednakże sposób zabudowy nie pozwalał na zakwalifikowanie ich do innej grupy. Ponadto, segmenty skrajne, również odznaczają się większymi działkami aniżeli segmenty środkowe, stąd w tym przypadku mimo wszystko wysoki poziom powierzchni maksymalnej. Z drugiej strony miara średniej jest charakterystyczna dla tego rodzaju rynku i wynosi 288 m². Połowa sprzedanych domów w zabudowie szeregowej miała powierzchnię do 263 m². Wartości odchylają się od średniej o 124 m².

Tabela 2.8: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK ZABUDOWA WOLNOSTOJĄCA		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	317
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	1824
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	734
Mediana [m ²]	Q ₂	653
Odchylenie standardowe	σ	313

źródło: opracowanie własne.

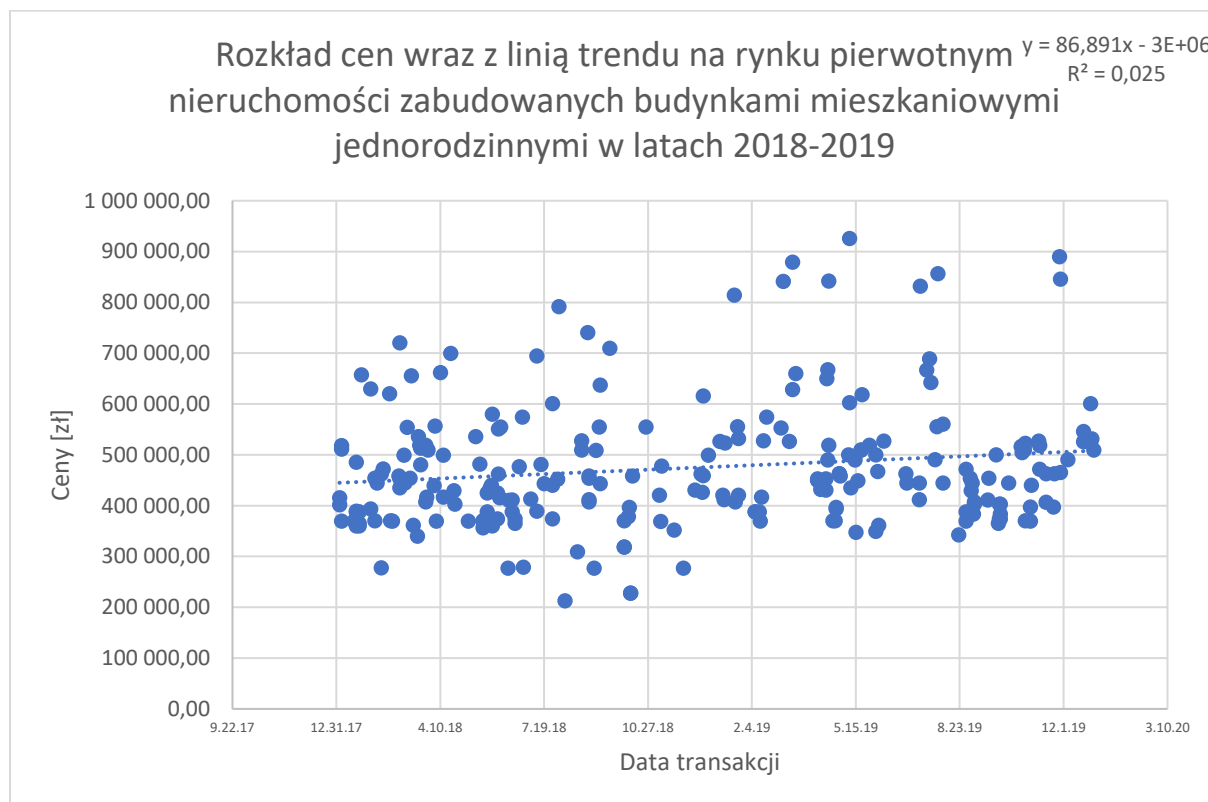
Zabudowa wolnostojąca charakteryzuje się przeciętnie największymi działkami. Powierzchnia minimalna na tym segmencie wyniosła 317 m², zaś maksymalna 1824 m². Średnia na tle średniej z zabudowy bliźniaczej i szeregowej jest o wiele wyższa i wynosi 734 m², co w porównaniu z poprzednimi segmentami daje różnicę odpowiednio o 356 m² i 446 m². Ponad połowa sprzedanych nieruchomości w tym segmencie miała działki o powierzchniach powyżej 653 m². Odchylenie standardowe jest największe spośród badanych typów zabudowy i wynosi 313 m² powierzchni działki.

2.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM

2.2.1 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM W CZASIE

Przedmiotem analizy jest rynek pierwotny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi w zabudowie jednorodzinnej w latach 2018 i 2019. W badanym okresie na tym rynku odnotowano 239 transakcji. Nie zauważono w tym czasie zwiększonego ani zmniejszonego popytu na tego rodzaju nieruchomości. Poniżej zbadano jak w analizowanym okresie zachowywały się ceny.

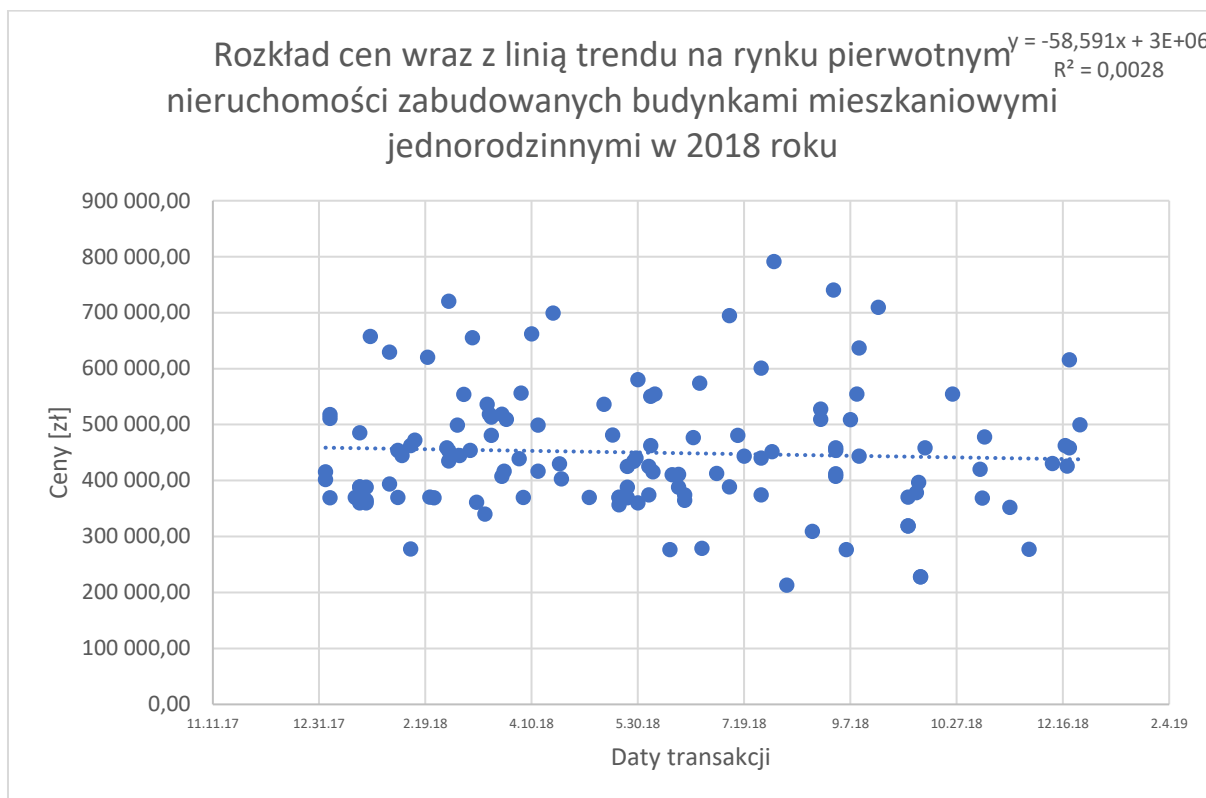
Wykres 2.11: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

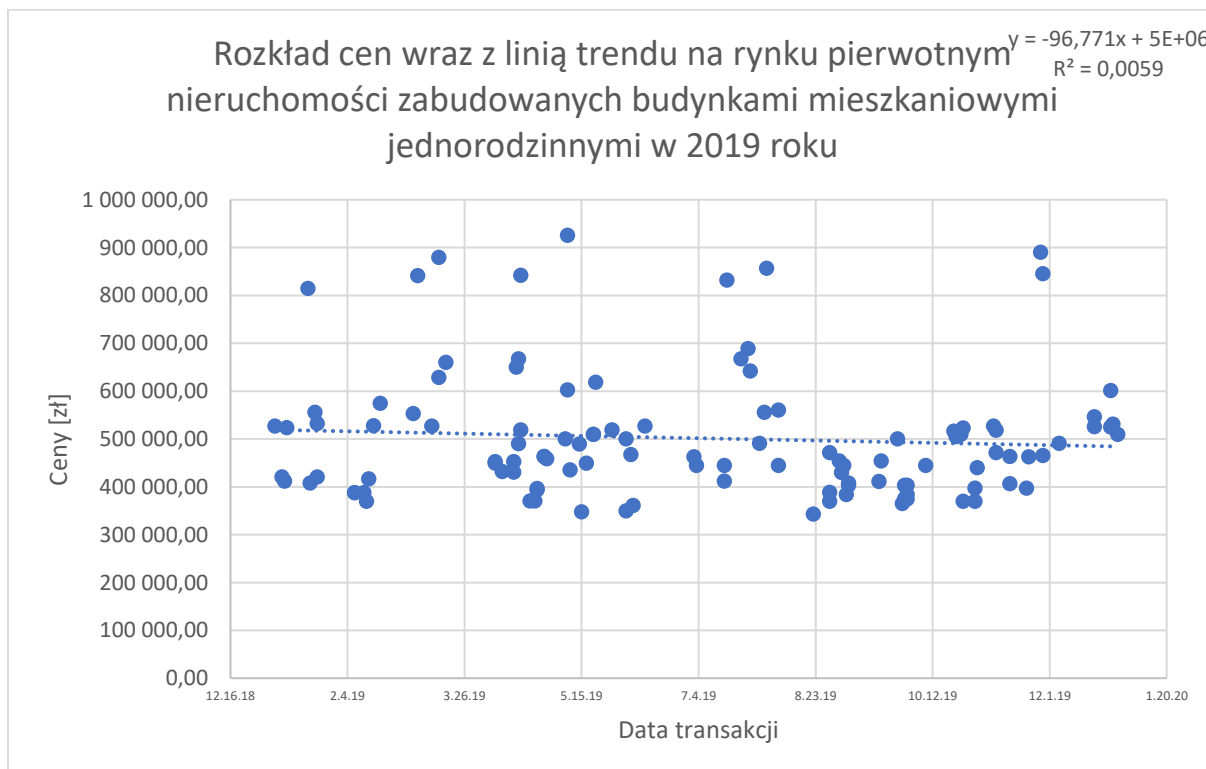
Na powyższym Wykresie 2.10 widać, że najniższe transakcje odnotowywano w drugiej połowie 2018 roku, zaś te najwyższe w pierwszej połowie 2019 roku. Linia trendu w latach 2018 i 2019 wznosi się do góry, co pozwala zauważyć, że ceny w przeciągu tych dwóch lat rosły.

Wykres 2.12: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 roku.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.13: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2019 roku.



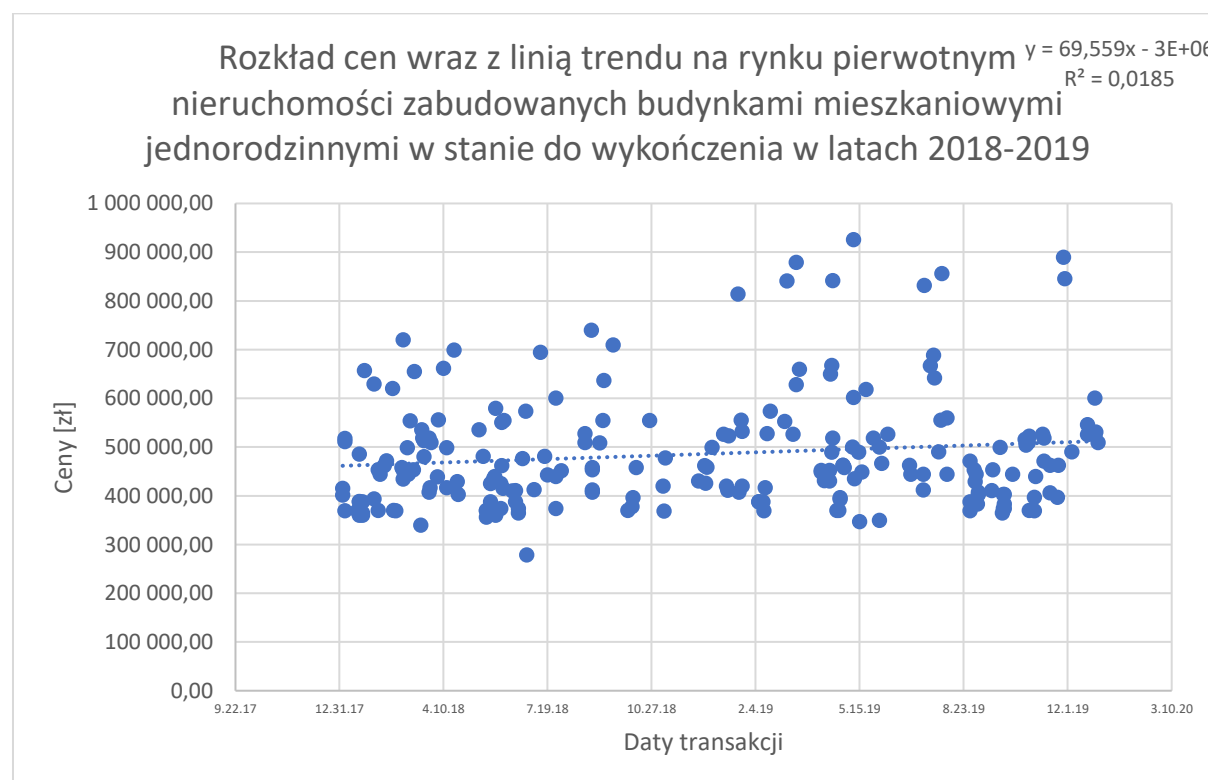
źródło: opracowanie własne.

W 2018 roku rozkład cen waha się pomiędzy 200 000 zł a 800 000 zł. Na początku roku zaobserwowano kilka transakcji o wyższych cenach, zaś pod koniec kilka transakcji o cenach najniższych. Taka sytuacja znalazła odzwierciedlenie w linii trendu, która w 2018 spada. Należy jednak podkreślić, iż wpływ na jej wygląd ma skumulowanie się transakcji o cenach najwyższych i najniższych w danych momentach roku. Podobna sytuacja miała miejsce w 2019 roku, gdzie kilka transakcji o najwyższych cenach miało miejsce na początku roku, co bez wątpienia wpłynęło na to, iż linia trendu spada. Trzeba podkreślić, iż rynek pierwotny charakteryzuje się tym, że decyzje o zakupie nieruchomości podejmowane są wcześniej aniżeli w momencie podpisania aktu notarialnego. Termin ten zależy od inwestora, a w przypadku rynku pierwotnego przeniesienia własności na nowych nabywców są realizowane w jednym momencie, co później można zauważyć w wykresach przedstawiających rozkłady cen – w jednym czasie następuje kumulacja cen z danego przedziału wartości.

2.2.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM W CZASIE Z UWZGLĘDNIENIEM STANU ZAAWANSOWANIA BUDOWY

Poniżej przedstawiono rozkłady cen na rynku pierwotnym w badanym okresie z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy, przy czym zaprezentowano wykresy w odniesieniu do budynków w stanie do wykończenia i w stanie surowym zamkniętym. **Ze względu na małą liczebność transakcji budynkami sprzedanymi w stanie surowym otwartym i w trakcie budowy pominięto przedstawienie rozkładu cen w czasie dla tych stanów.**

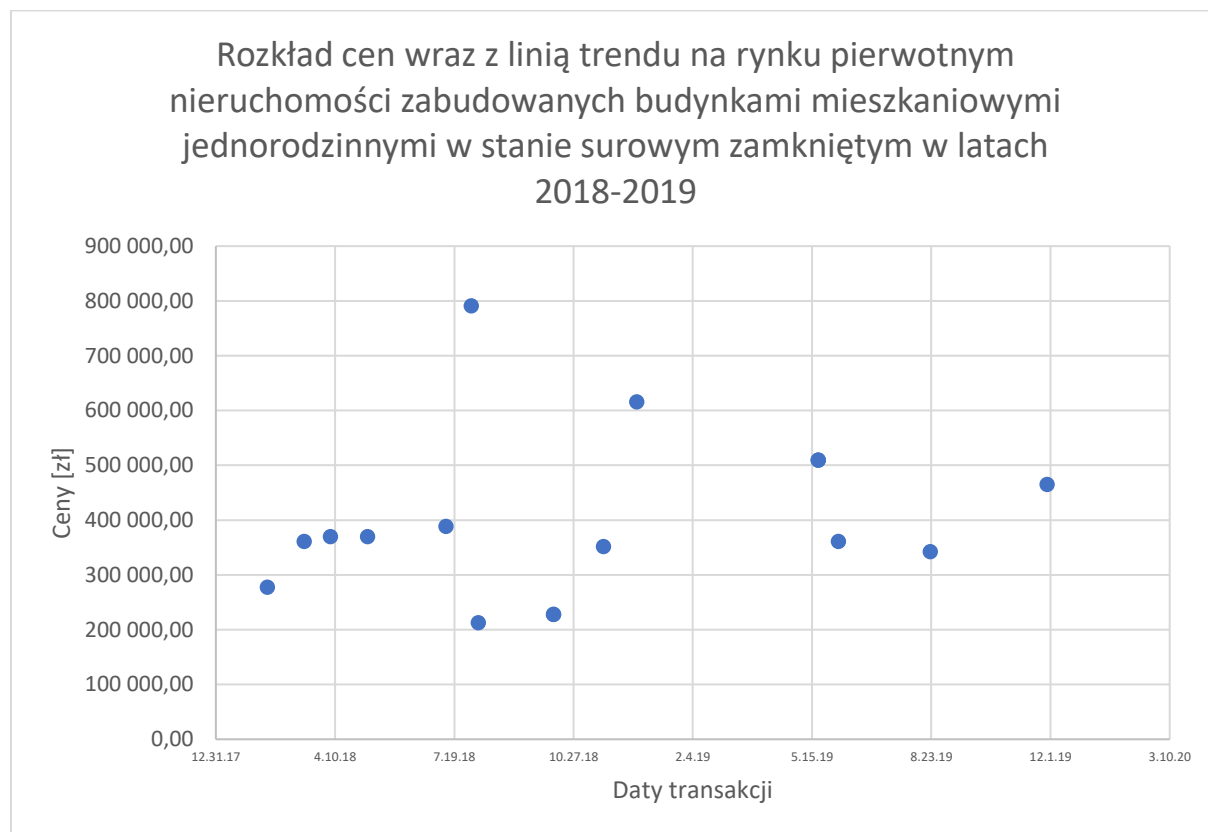
Wykres 2.14: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi w latach 2018-2019 w stanie do wykończenia.



źródło: opracowanie własne.

Dla budynków sprzedanych w stanie do wykończenia na przestrzeni dwóch lat zauważono, że linia trendu się wznosi, co pozwala twierdzić, iż ceny w tym czasie dla rozpatrywanego segmentu rynku rosły.

Wykres 2.15: Rozkład cen na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019 w stanie surowym zamkniętym.



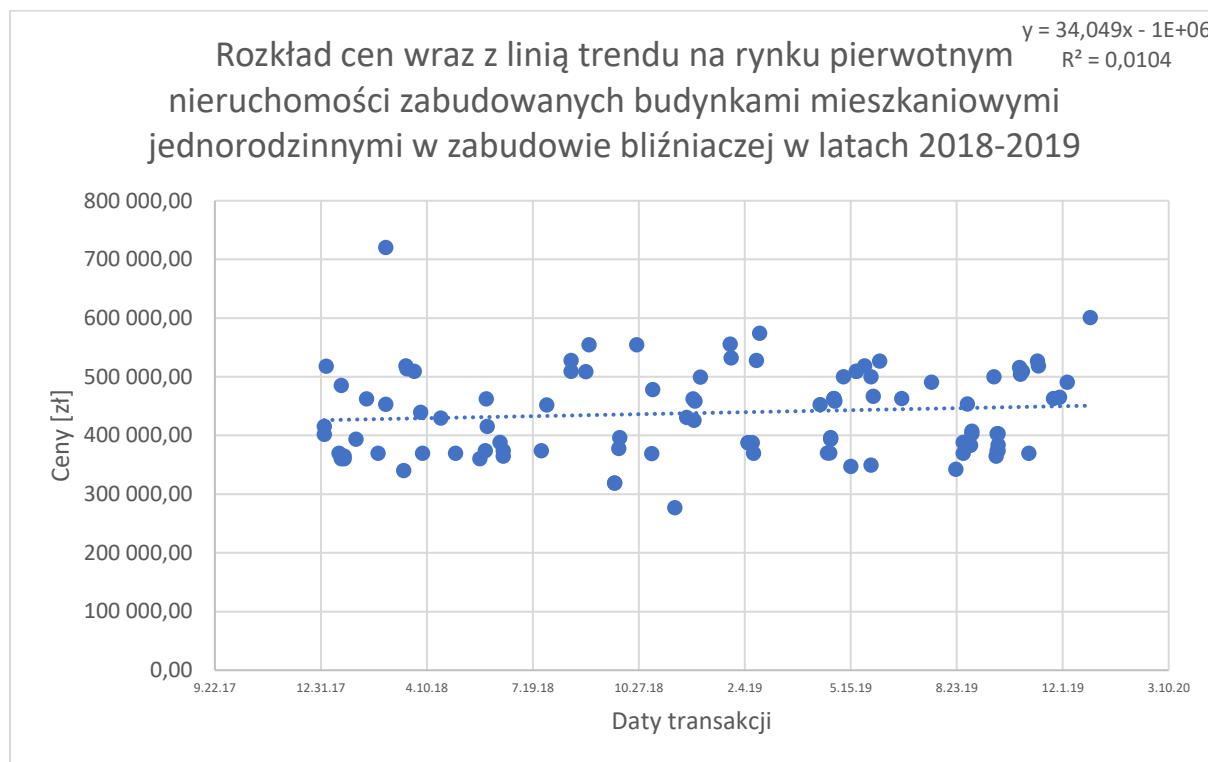
źródło: opracowanie własne.

Dla nieruchomości sprzedanych w stanie surowym zamkniętym, ze względu na niewielką ilość danych pominięto wyznaczenie linii trendu. Niemniej jednak widać, iż rozkład cen w 2019 roku był bardziej skupiony, podczas gdy rozpiętość w 2018 roku sięgnęła prawie 600 000 zł.

2.2.3 ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM W CZASIE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY

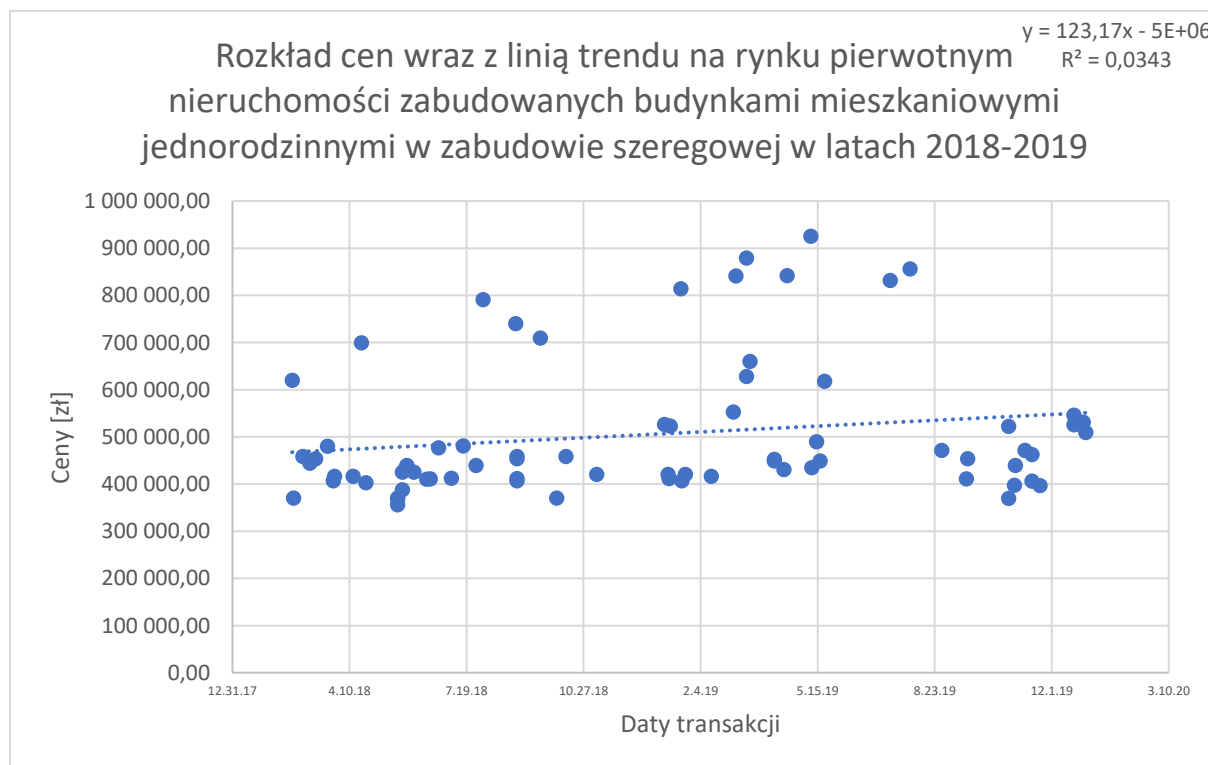
W tym podrozdziale zostanie pokazane jak rozkładały się ceny na rynku pierwotnym w latach 2018-2019 w zależności od rodzaju zabudowy. Na Wykresach 2.16, 2.17 i 2.18 przedstawiono zawarte transakcje odpowiednio dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej.

Wykres 2.16: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej w latach 2018-2019.



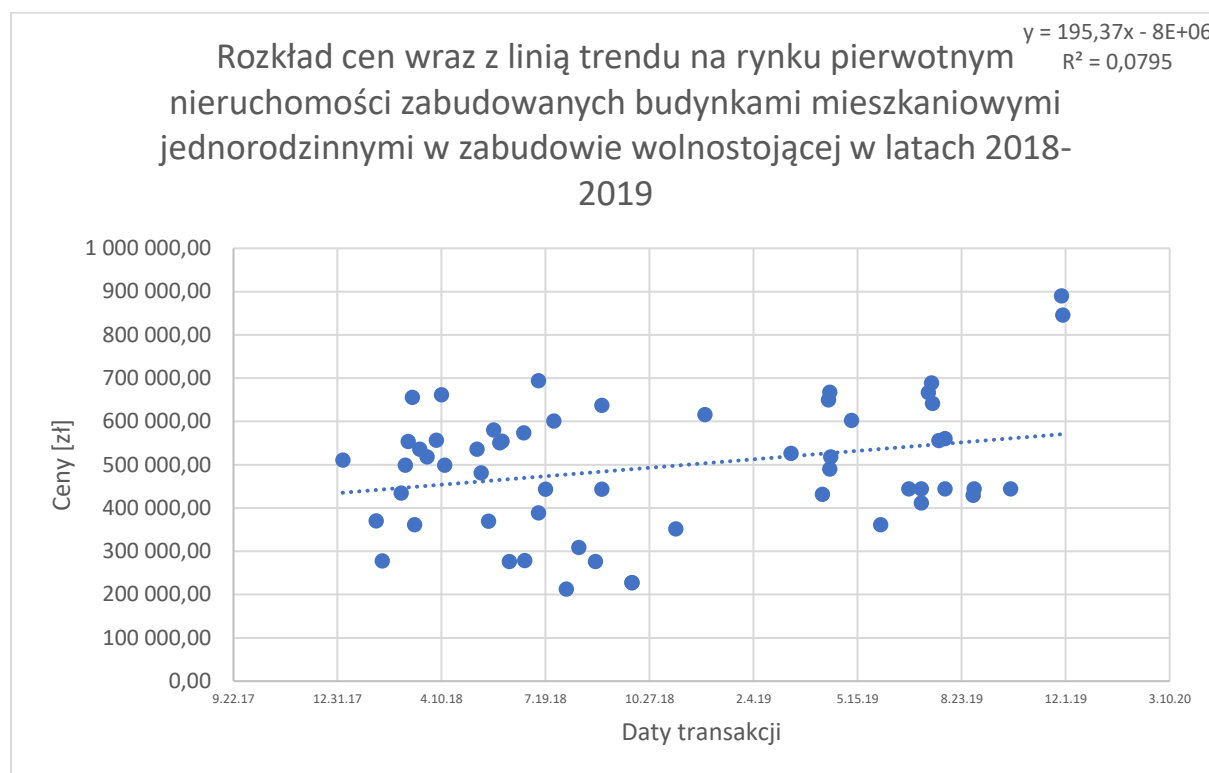
źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.17: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.18: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

Analizując rozkłady cen na powyższych wykresach można zauważyć, że w każdym przypadku linia trendu ustalona dla lat 2018 – 2019 wznosi się. Najdynamiczniejszy wzrost odnotowano na rynku domów w zabudowie wolnostojącej. Ponadto ceny najbardziej skupione są na rynku nieruchomości w zabudowie bliźniaczej, zdecydowana większość z nich znajduje się w przedziale 300 000 zł – 600 000 zł. Zauważalny duży rozrzut cen przy zabudowie szeregowej, spowodowany jest m.in. przez transakcje osiedlem domów budowanych w zgrupowaniu na planie litery „U”, gdzie odnotowywano ceny powyżej 700 000 zł.

2.3 PARAMETRY CENOWE DLA RYNKU PIERWOTNEGO

2.3.1 PARAMETRY CENOWE W BADANYM OKRESIE

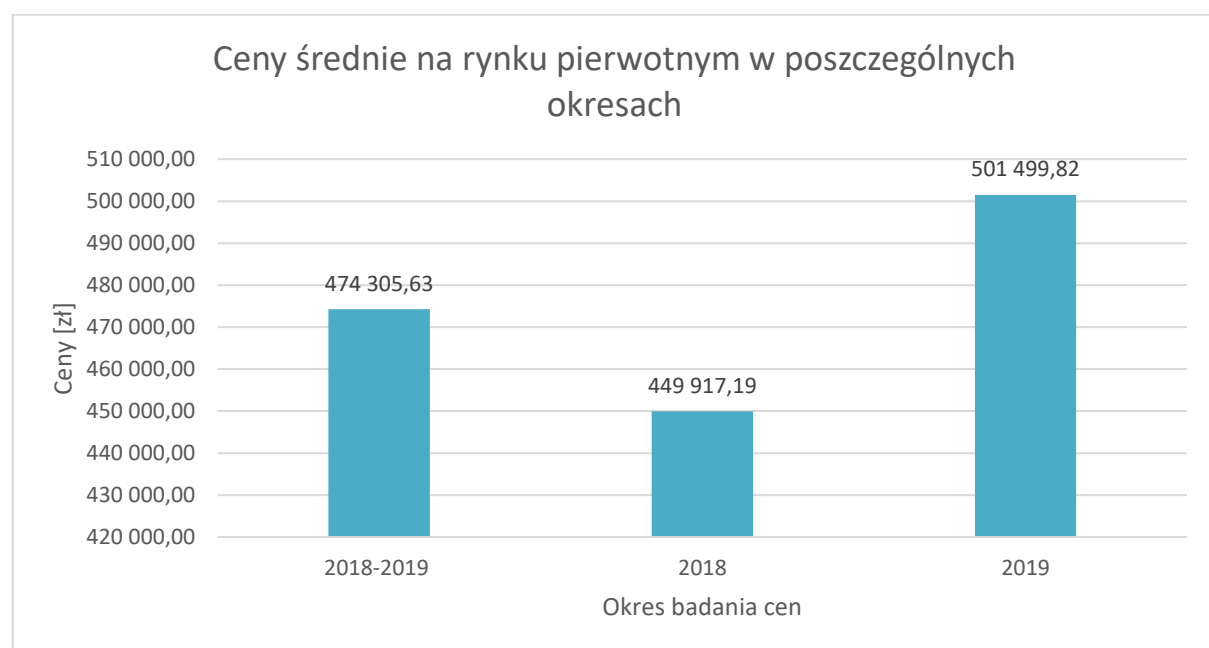
W okresie badania cen tj. w latach 2018 – 2019 dla pierwotnego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi zbadano następujące parametry cenowe: cenę minimalną, cenę maksymalną, średnią cenę na rynku, medianę oraz odchylenie standardowe. Poniżej przedstawiono zestawienie zarówno dla całego okresu badania jak i dla każdego roku osobno.

Tabela 2.9: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi.

PARAMETRY CENOWE		2018-2019 [zł]	2018 [zł]	2019 [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	212 962,96	212 962,96	342 592,59
Cena maksymalna	C_{MAX}	925 813,01	791 276,67	925 813,01
Cena średnia	C_{SR}	474 305,63	449 917,19	501 499,82
Mediana	Q_2	452 574,00	434 599,14	462 962,96
Odchylenie standardowe	σ	122 649,95	109 234,48	131 278,22

źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.19: Ceny średnie dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

Analizując parametry przedstawione w powyższej Tabeli 2.9 można zauważyć, że średnie ceny łączne wzrosły o około 50 000 zł rok do roku. Również podniosła się cena minimalna oraz maksymalna. W 2018 roku mediana były zbliżona do ceny średniej, a połowa transakcji zawartych w tym okresie opiewała na kwotę nieprzekraczającą 434 599,14 zł. W 2019 roku różnica pomiędzy ceną średnią a medianą była zdecydowanie większa, a połowa zawartych w tym czasie transakcji zamknęła się do kwoty 462 962,96 zł. W 2019 roku odnotowano także wyższy poziom odchylenia wartości od cen średnich.

2.3.2 PARAMETRY CENOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH DZIELNIC

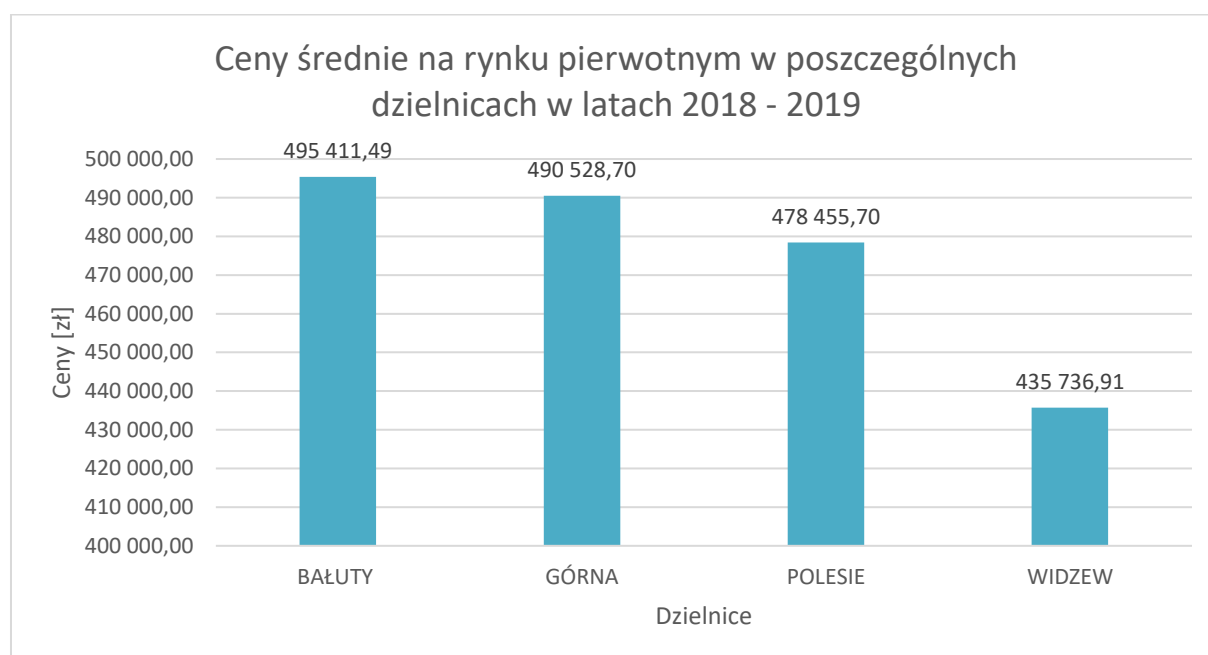
Scharakteryzowane powyżej parametry cenowe, zbadano także dla każdej z dzielnic, również z uwzględnieniem całego okresu badania i cen w poszczególnych latach.

Tabela 2.10: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomości gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.

		2018-2019			
PARAMETRY CENOWE		BAŁUTY [zł]	GÓRNA [zł]	POLESIE [zł]	WIDZEW [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	277 777,78	369 907,41	212 962,96	277 083,33
Cena maksymalna	C_{MAX}	925 813,01	890 000,00	879 239,63	615 740,74
Cena średnia	C_{SR}	495 411,49	490 528,70	478 455,70	435 736,91
Mediana	Q_2	462 906,51	449 090,48	444 444,44	423 194,45
Odchylenie standardowe	σ	137 724,25	118 399,00	132 061,77	72 180,38

źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.20: Ceny średnie dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w poszczególnych dzielnicach w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

W całym badanym okresie najwyższe ceny średnie odnotowano na Bałutach – 495 411,49 zł, zaś najniższe na Widzewie – 435 736,91 zł. Różnica średnich cen pomiędzy tymi dzielnicami wyniosła 59 674,58 zł. Również na Bałutach zaobserwowano największy rozrzut cen, a wartości najbardziej odchodziły się od cen średnich.

Tabela 2.11: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.

		2018			
PARAMETRY CENOWE		BAŁUTY [zł]	GÓRNA [zł]	POLESIE [zł]	WIDZEW [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	277 777,78	370 031,62	212 962,96	277 083,33
Cena maksymalna	C_{MAX}	720 302,62	694 444,00	791 276,67	615 740,74
Cena średnia	C_{SR}	444 109,83	468 830,00	460 046,99	423 088,69
Mediana	Q_2	452 495,48	434 846,43	439 907,41	420 370,37
Odchylenie standardowe	σ	91 726,14	93 317,54	129 892,55	68 519,46

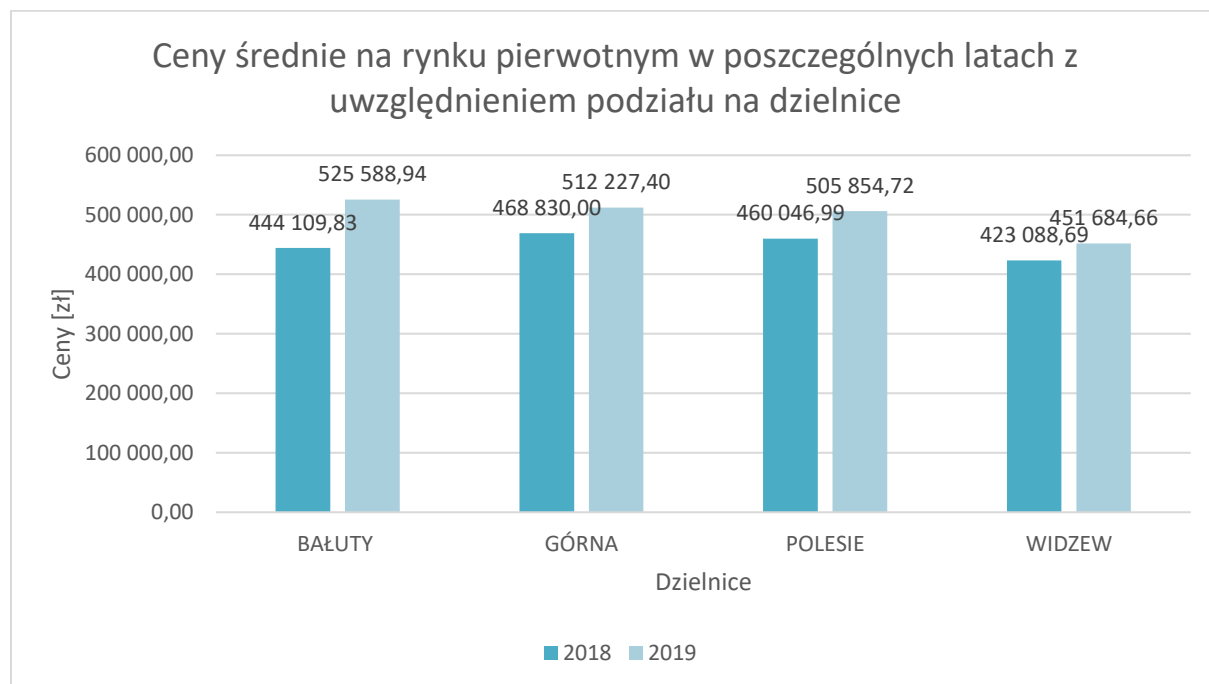
źródło: opracowanie własne.

Tabela 2.12: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.

		2019			
PARAMETRY CENOWE		BAŁUTY [zł]	GÓRNA [zł]	POLESIE [zł]	WIDZEW [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	342 592,59	369 907,41	364 907,41	347 222,22
Cena maksymalna	C_{MAX}	925 813,01	890 000,00	879 239,63	600 813,01
Cena średnia	C_{SR}	525 588,94	512 227,40	505 854,72	451 684,66
Mediana	Q_2	490 119,46	522 685,19	453 796,30	435 185,19
Odchylenie standardowe	σ	151 941,19	139 558,37	131 995,98	75 004,17

źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.21: Ceny średnie dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w poszczególnych dzielnicach w 2018 i 2019 roku.



źródło: opracowanie własne.

W przypadku wszystkich analizowanych dzielnic widoczny był wzrost cen średnich w 2019 roku względem 2018 roku. Największy wzrost odnotowano na Bałutach o blisko 80 000 zł. Najmniejsze różnice w cenach łącznych odnotowano na Widzewie, wzrost o około 28 000 zł. W 2019 roku na Bałutach, Górnej oraz Polesiu średnie ceny za dom w stanie pierwotnym przekroczyły poziom 500 000 zł.

2.3.3 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM STANU ZAAWANSOWANIA

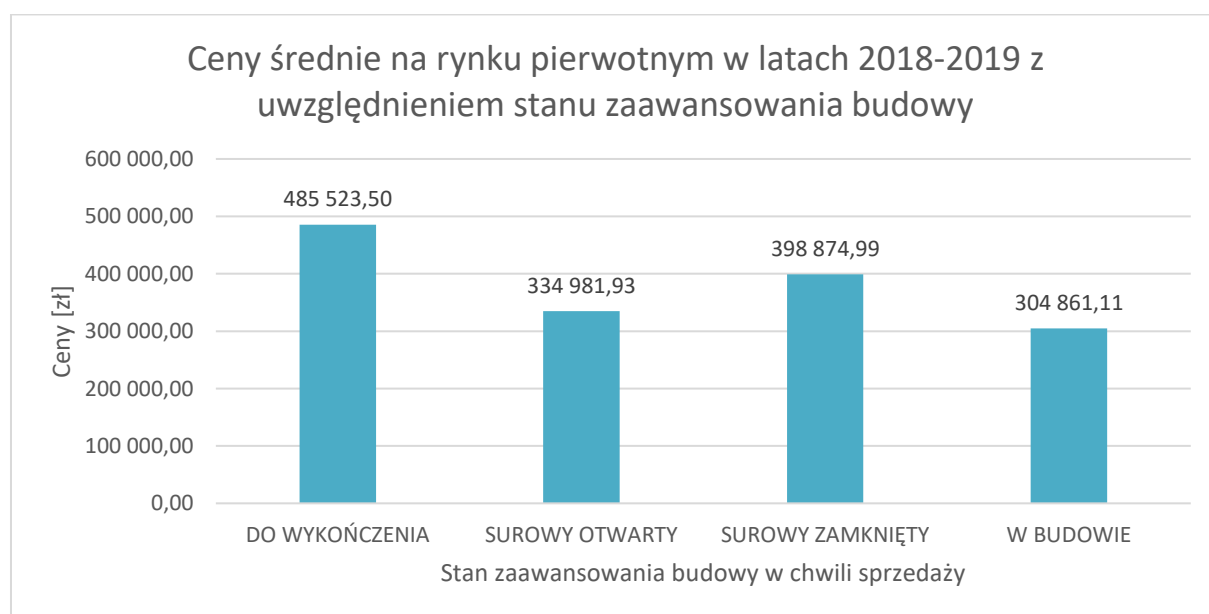
Przeprowadzono również analizę cen domów z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy w chwili sprzedaży. W tym przypadku również zbadano ceny dla każdej dzielnicy, łącznie dla całego okresu badania i dla poszczególnych lat.

Tabela 2.13: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy.

		2018-2019			
PARAMETRY CENOWE		DO WYKOŃCZENIA [zł]	SUROWY OTWARTY [zł]	SUROWY ZAMKNIĘTY [zł]	W BUDOWIE [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	278 590,79	276 648,60	212 962,96	277 083,33
Cena maksymalna	C_{MAX}	925 813,01	443 315,27	791 276,67	318 750,00
Cena średnia	C_{SR}	485 523,50	334 981,93	398 874,99	304 861,11
Mediana	Q_2	453 796,30	309 056,01	365 458,45	318 750,00
Odchylenie standardowe	σ	116 608,23	71 392,43	152 216,74	24 056,26

źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.22: Ceny średnie dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019 z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy.



źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie najwyższe ceny uzyskiwano za domy w stanie do wykończenia – 485 523,50 zł, za dom w stanie surowym zamkniętym trzeba było zapłacić średnio o 86 000 zł mniej, zaś za stan surowy otwarty około 150 000 zł mniej. Najtańsze były domy w budowie, średnia cena kształtowała się na poziomie około 305 000 zł. W tym przypadku widać silną korelację cen i stanu zaawansowania prac. Im więcej prac zostało już wykonanych, tym cena odpowiednio wzrasta. Poniżej przedstawiono parametry cenowe dla 2018 i 2019 roku osobno.

Tabela 2.14: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy w chwili sprzedaży.

		2018			
PARAMETRY CENOWE		DO WYKOŃCZENIA [zł]	SUROWY OTWARTY [zł]	SUROWY ZAMKNIĘTY [zł]	W BUDOWIE [zł]
Cena minimalna	C _{MIN}	278 590,79	276 648,60	212 962,96	277 083,33
Cena maksymalna	C _{MAX}	740 350,74	443 315,27	791 276,67	318 750,00
Cena średnia	C _{ŚR}	466 404,63	334 981,93	381 343,37	304 861,11
Mediana	Q ₂	444 476,96	309 056,01	361 111,11	318 750,00
Odchylenie standardowe	σ	94 627,24	71 392,43	176 304,36	24 056,26

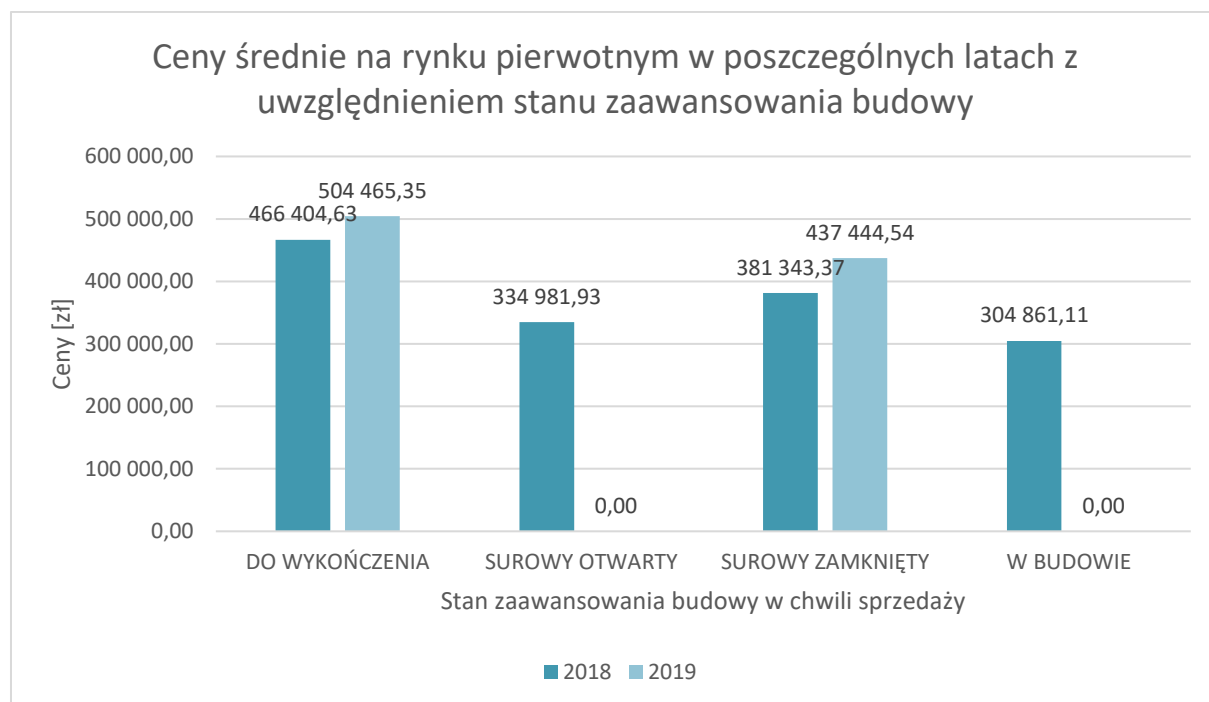
źródło: opracowanie własne.

Tabela 2.15: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy w chwili sprzedaży.

		2019			
PARAMETRY CENOWE		DO WYKOŃCZENIA [zł]	SUROWY OTWARTY [zł]	SUROWY ZAMKNIĘTY [zł]	W BUDOWIE [zł]
Cena minimalna	C _{MIN}	347 222,22	-	342 592,59	-
Cena maksymalna	C _{MAX}	925 813,01	-	509 260,00	-
Cena średnia	C _{ŚR}	504 465,35	-	437 444,54	-
Mediana	Q ₂	462 962,96	-	465 000,00	-
Odchylenie standardowe	σ	132 652,37	-	80 463,91	-

źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.23: Ceny średnie dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 i 2019 roku z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy w chwili sprzedaży.



źródło: opracowanie własne.

Badając ceny w poszczególnych latach, potwierdza się trend zauważalny przy badaniu poprzednich wskaźników, gdzie ceny odnotowywane w 2019 roku są wyższe od tych z roku 2018. Domy w stanie do wykończenia podrożały średnio o około 38 000 zł, zaś w stanie surowym zamkniętym o około 56 000 zł. W stosunku do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi nie odnotowano sprzedaży tego typu nieruchomości przez deweloperów w stanie surowym otwartym i w budowie w roku 2019. Nieruchomości na tym etapie prac są niezwykle rzadko przedmiotem obrotu, a jeśli są to najczęściej sprzedającym są inwestorzy indywidualni.

2.3.4 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY

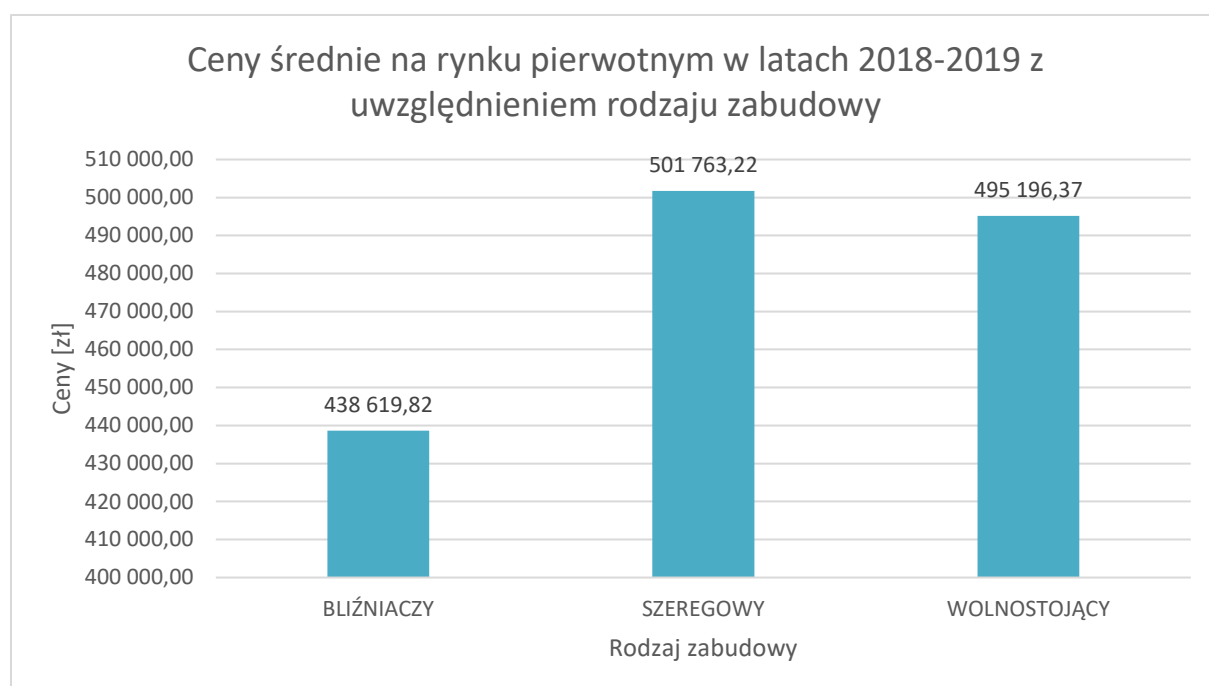
Ostatnie parametry cenowe zbadano dla rodzaju zabudowy. Pogrupowano domy na te w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej. Tak jak w poprzednich podrozdziałach, wyniki zostaną przedstawione zbiorczo dla całego okresu badania (obejmującego 2018 i 2019 rok) i dla poszczególnych lat osobno.

Tabela 2.16: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

		2018-2019		
PARAMETRY CENOWE		BLIŹNIACZY [zł]	SZEREGOWY [zł]	WOLNOSTOJĄCY [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	277 083,33	356 367,58	212 962,96
Cena maksymalna	C_{MAX}	720 302,62	925 813,01	890 000,00
Cena średnia	C_{SR}	438 619,82	501 763,22	495 196,37
Mediana	Q_2	430 093,06	450 936,74	499 074,07
Odchylenie standardowe	σ	74 468,06	140 294,66	146 120,24

źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.24: Ceny średnie dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019 z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie najwyższe ceny odnotowano w przypadku zabudowy szeregowej. W tym miejscu należy zaznaczyć, że na tym segmencie rynku zawarto kilkanaście transakcji domami zgrupowanymi w plan litery „U”, które zostały zaliczone do zabudowy szeregowej. Ceny na tym osiedlu były na tle analizowanego rynku wysokie i wahały się w przedziale 800 000 – 900 000 zł. Z tego względu ważnym wskaźnikiem w tym przypadku będzie mediana, która najwyższa została odnotowana na rynku domów w zabudowie wolnostojącej. Najniższą cenę średnią oraz medianę odnotowano na rynku domów w zabudowie bliźniaczej. Poniżej przedstawiono parametry dla każdego roku osobno.

Tabela 2.17: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

		2018		
PARAMETRY CENOWE		BLIŹNIACZY [zł]	SZEREGOWY [zł]	WOLNOSTOJĄCY [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	277 083,33	356 367,58	212 962,96
Cena maksymalna	C_{MAX}	720 302,62	791 276,67	694 444,00
Cena średnia	C_{SR}	429 763,63	464 197,33	459 028,37
Mediana	Q_2	415 741,67	429 722,22	499 074,07
Odchylenie standardowe	σ	80 278,92	108 043,02	139 552,38

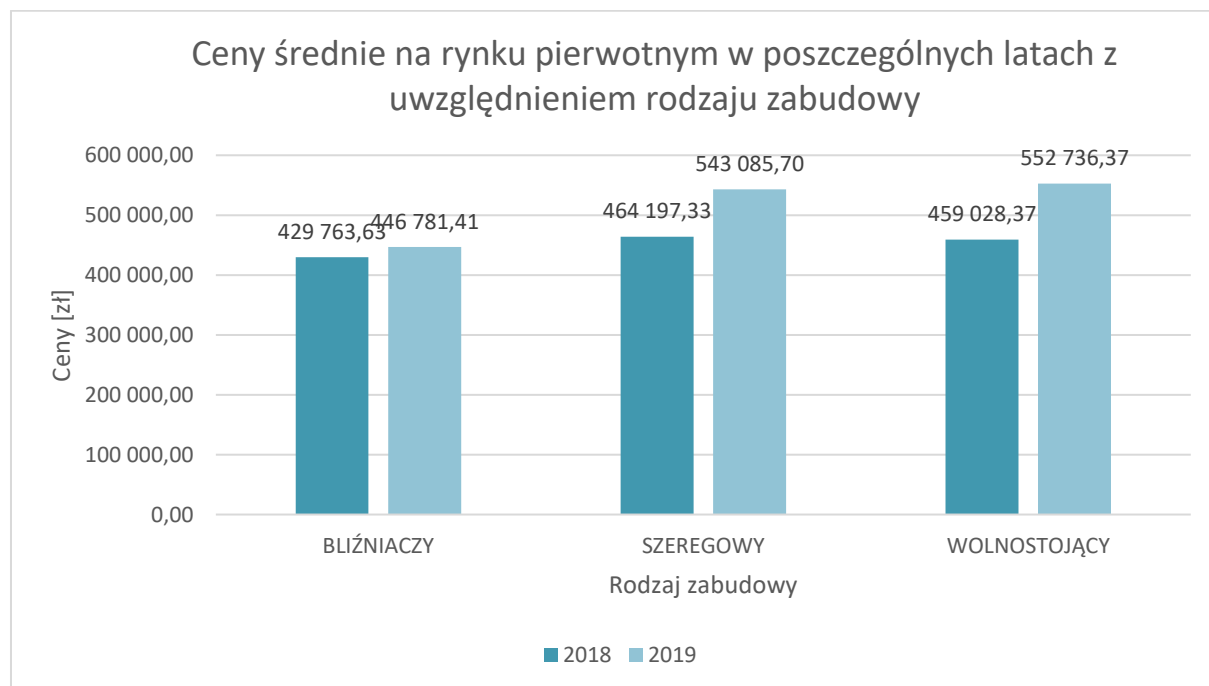
źródło: opracowanie własne.

Tabela 2.18: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku pierwotnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

		2019		
PARAMETRY CENOWE		BLIŹNIACZY [zł]	SZEREGOWY [zł]	WOLNOSTOJĄCY [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	342 592,59	369 907,41	361 111,11
Cena maksymalna	C_{MAX}	600 813,01	925 813,01	890 000,00
Cena średnia	C_{SR}	446 781,41	543 085,70	552 736,37
Mediana	Q_2	458 333,33	480 499,99	522 583,56
Odchylenie standardowe	σ	68 464,98	160 232,91	140 559,16

źródło: opracowanie własne.

Wykres 2.25: Ceny średnie dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 i 2019 roku z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

Największe różnice w cenach średnich pomiędzy rokiem 2018 a 2019 odnotowano w przypadku domów w zabudowie wolnostojącej – około 94 000 zł. Dużą różnicę zauważyć można także w przypadku zabudowy szeregowej, choć w tym przypadku wpływ ma także sprzedaż domów zgrupowanych w kształt litery „U” o wspomnianych wyżej wysokich cenach. Wzrost cen nastąpił także na rynku domów w zabudowie bliźniaczej, jednak wyniósł on około 17 000 zł.

3. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKANIOWYMI JEDNORODZINNymi W LATACH 2018 – 2019

W tej części analizie poddano **wtórny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych** budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018 – 2019. Za rynek wtórny przyjęto rynek, na którym transakcje dotyczą nieruchomości „używanych”.

W badanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu i odrębnej własności budynku. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – „z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.” Wiązać się z tym opłaty przekształceniowe, jednakże zmiana ta weszła w życie od 01 stycznia 2019 roku, a więc objęła połowę analizowanego okresu. Z tego względu nie badano dalej istoty tej cechy z uwagi na zmiany jakie zaszły w trakcie okresu poddanego analizie.

Badane ceny transakcyjne są **cenami netto**, nie zawierają podatku VAT.

Przedmiotem sprzedaży na rynku wtórnym były budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej. Odnotowano także kilka transakcji budynkami w zabudowie zwartej. Na tym rynku również znalazły się domy w stanie do wykończenia, surowym otwartym, surowym zamkniętym, w budowie oraz w stanie do rozbiórki.

Rynek wtórny charakteryzuje się dużą różnorodnością w zakresie wieku sprzedawanych domów. Obecnie na rynku przedmiotem transakcji są domy od okresu przedwojennego, przez lata 40-te, 50-te, 60-te, 70-te, 80-te, 90-te, do czasów współczesnych tj. lat 2000 – 2019 r.

Jednostką porównawczą w tym przypadku jest łączna cena transakcyjna.

3.1 RYNEK WTÓRNY W LICZBACH

3.1.1 LICZBA TRANSAKЦИИ Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA DZIELNICE

Spośród 940 analizowanych transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019, 698 dotyczyło wtórnego rynku nieruchomości. Do dalszej analizy odrzucono transakcje domami w stanie do rozbiórki, w stanie surowym otwartym, w stanie surowym zamkniętym, w budowie. Odrzucono także nieruchomości, których powierzchnia działki przekraczała 2500 m². Pominęto także domy o

konstrukcji drewnianej. Odrzucono transakcje, których ceny na tle analizowanego zbioru były skrajne – w tym przypadku ceny poniżej 150 000 zł, oraz dom o cenie skrajnie maksymalnej (3 500 000 zł). Pominęto także transakcje o nierynkowych cechach zawarcia transakcji. Poniżej przedstawiono zestawienie pokazujące rodzaj i ilość odrzuconych transakcji.

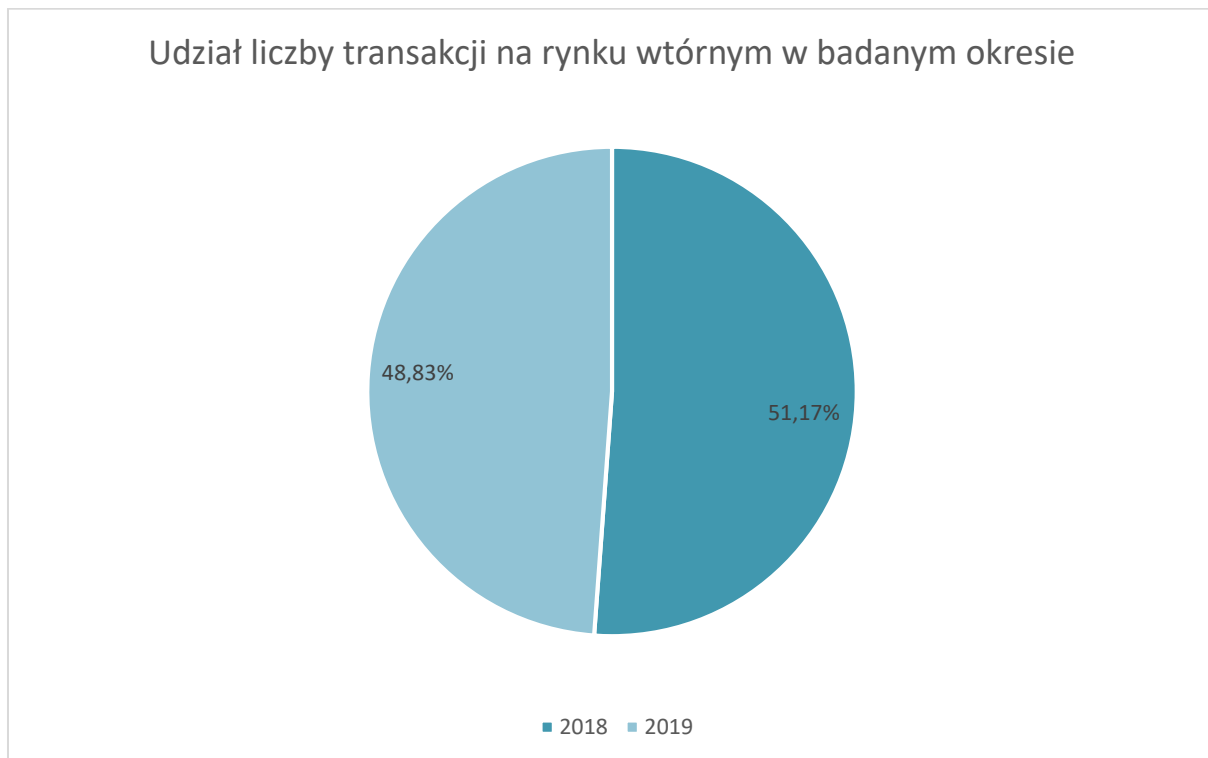
Tabela 3.1: Zestawienie rodzajowe i zakres odrzuconych transakcji do dalszej analizy rynku wtórnego.

ODRZUCONO DOMY:	
do rozbiórki	24
stan surowy otwarty	9
stan surowy zamknięty	17
w budowie	4
do wykończenia	30
konstrukcja drewniana	38
o cenach poniżej 150 000 zł	27
cenach skrajnie wysokich	1
pow.gruntu (działki) powyżej 2500 m ²	24
inne cechy nierynkowe	10
SUMA	184

źródło: opracowanie własne.

Dalszej analizie poddano 514 transakcji, z czego 51,17% stanowiły transakcje zawarte w 2018 roku, co przedstawia Wykres 3.1 poniżej.

Wykres 3.1.: Udział liczby transakcji zawartych na rynku wtórnym nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 i 2019 roku.

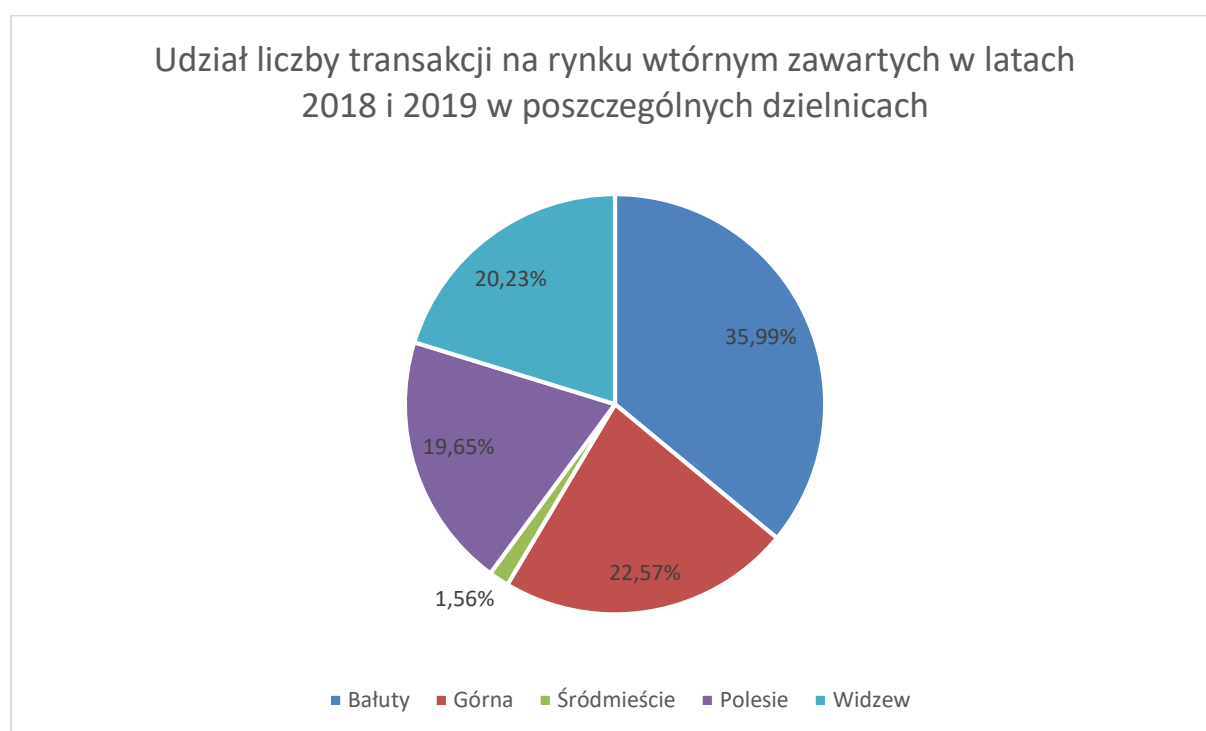


źródło: opracowanie własne.

Różnica w ilości sprzedanych nieruchomości rok do roku sięga blisko 2,5%, mimo tego należy przyjąć, iż nie jest to dysproporcja świadcząca o spadku popytu na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

W niniejszej analizie uwzględniono podział m. in. ze względu na dzielnice – wyszczególniono Bałuty, Górna, Śródmieście, Polesie i Widzew. Poniżej zbadano liczbę zawartych transakcji na rynku wtórnym nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018 – 2019, a wyniki te przedstawiono z uwzględnieniem podziału miasta na dzielnice.

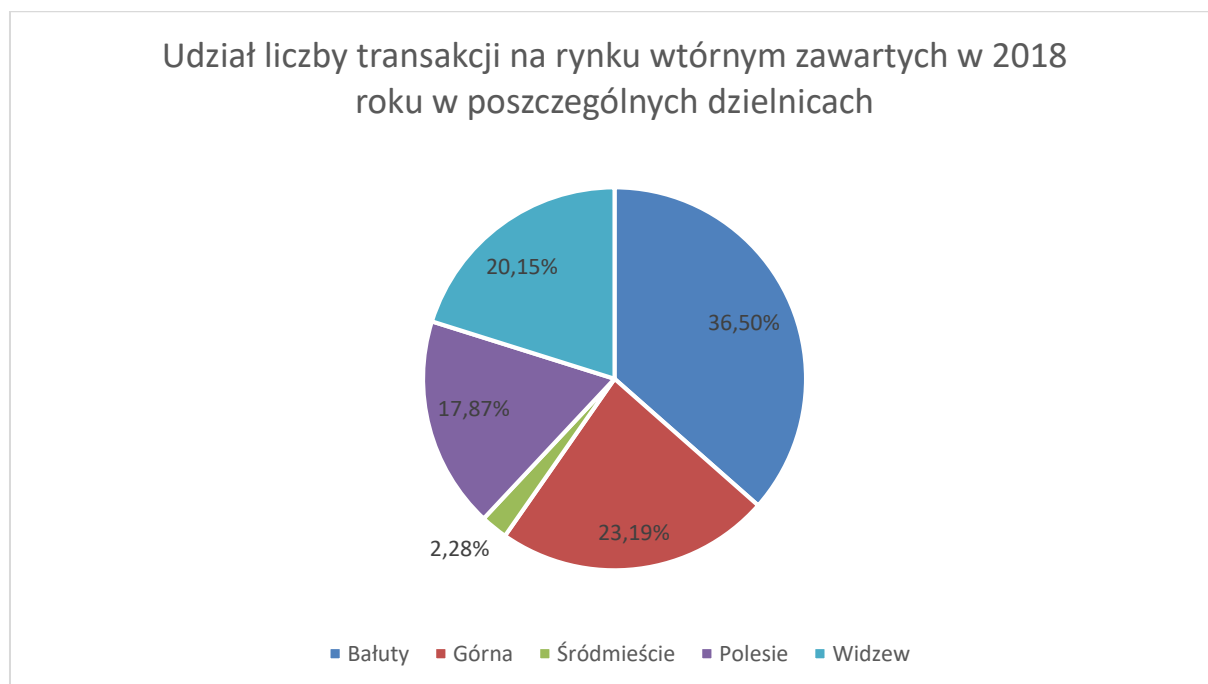
Wykres 3.2: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych na przestrzeni 2018 i 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

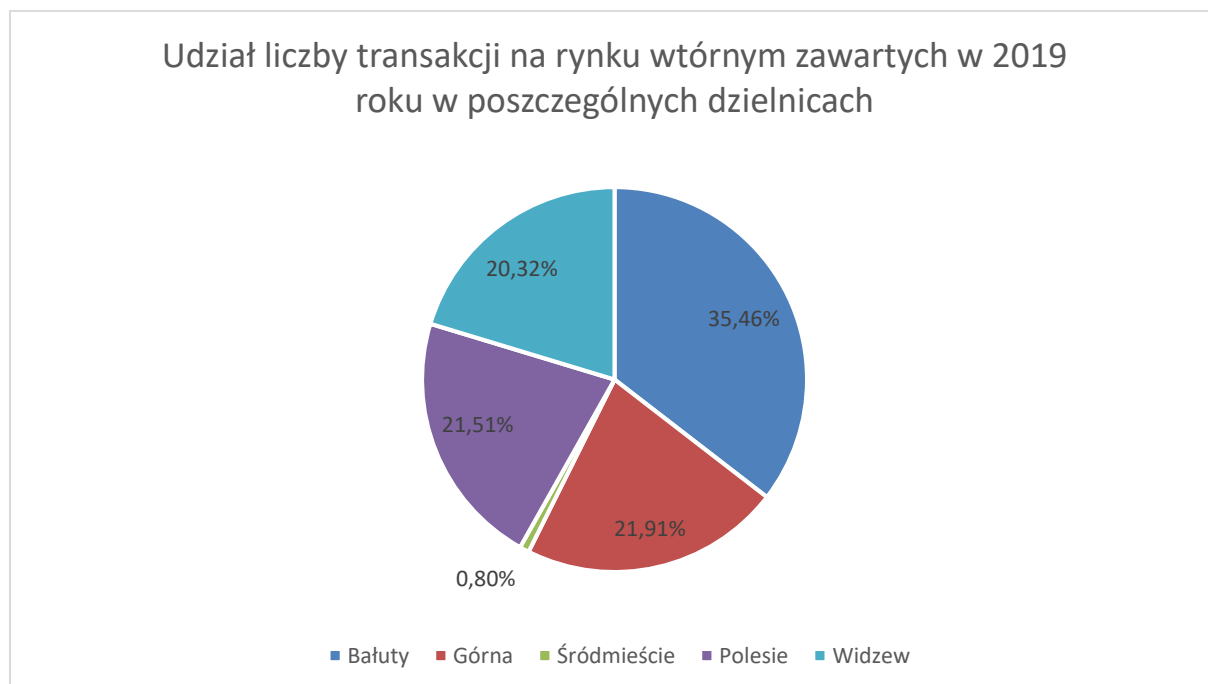
Zdecydowanie najwięcej transakcji w latach 2018 – 2019 na badanym segmencie wtórnego rynku nieruchomości zawarto na Bałutach – 35,99%. W następnych trzech dzielnicach tj. Widzewie, Górnej i Polesiu udział transakcji był zbliżony do siebie i wahał się od 19,65% - 22,57%. Zdecydowanie najmniej transakcji zanotowano w Śródmieściu – zaledwie 1,56% wszystkich transakcji, co ma ścisły związek z charakterem zabudowy tej części. Poniżej, przedstawiono także udział liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach z podziałem na 2018 i 2019 rok.

Wykres 3.3: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.4: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.



źródło: opracowanie własne.

W rozbiciu na poszczególne lata nie zauważono wahań względem wyników z analizy całego okresu. W 2019 roku zanotowano w Śródmieściu zaledwie 0,80% udziału w całości transakcji zawartych w tym roku, co dobitnie świadczy o płytkości tego segmentu rynku w tej dzielnicy.

Szczegółowe wyniki przedstawiono także w poniższych Tabelach 3.2 i 3.3.

Tabela 3.2: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi.

	LICZBA TRANSAKCJI	UDZIAŁ [%]
OGÓŁEM	514	100,00%
- w 2018 roku	263	51,17%
- w 2019 roku	251	48,83%

źródło: opracowanie własne.

Tabela 3.3: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na poszczególne dzielnice.

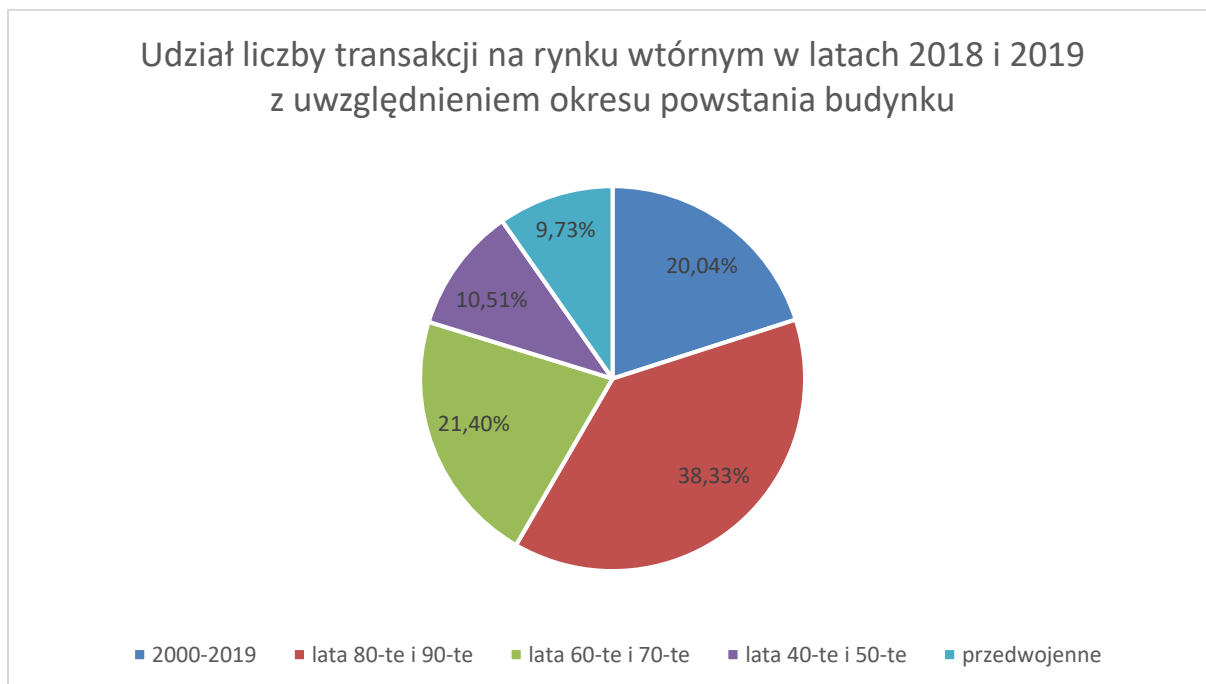
DZIELNICA	LICZBA TRANSAKCJI			UDZIAŁ [%]		
	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019
Bałuty	185	96	89	35,99%	36,50%	35,46%
Górna	116	61	55	22,57%	23,19%	21,91%
Śródmieście	8	6	2	1,56%	2,28%	0,80%
Polesie	101	47	54	19,65%	17,87%	21,51%
Widzew	104	53	51	20,23%	20,15%	20,32%

źródło: opracowanie własne.

3.1.2 LICZBA TRANSAKCJI Z UWZGLĘDNIENIEM WIEKU BUDYNKU

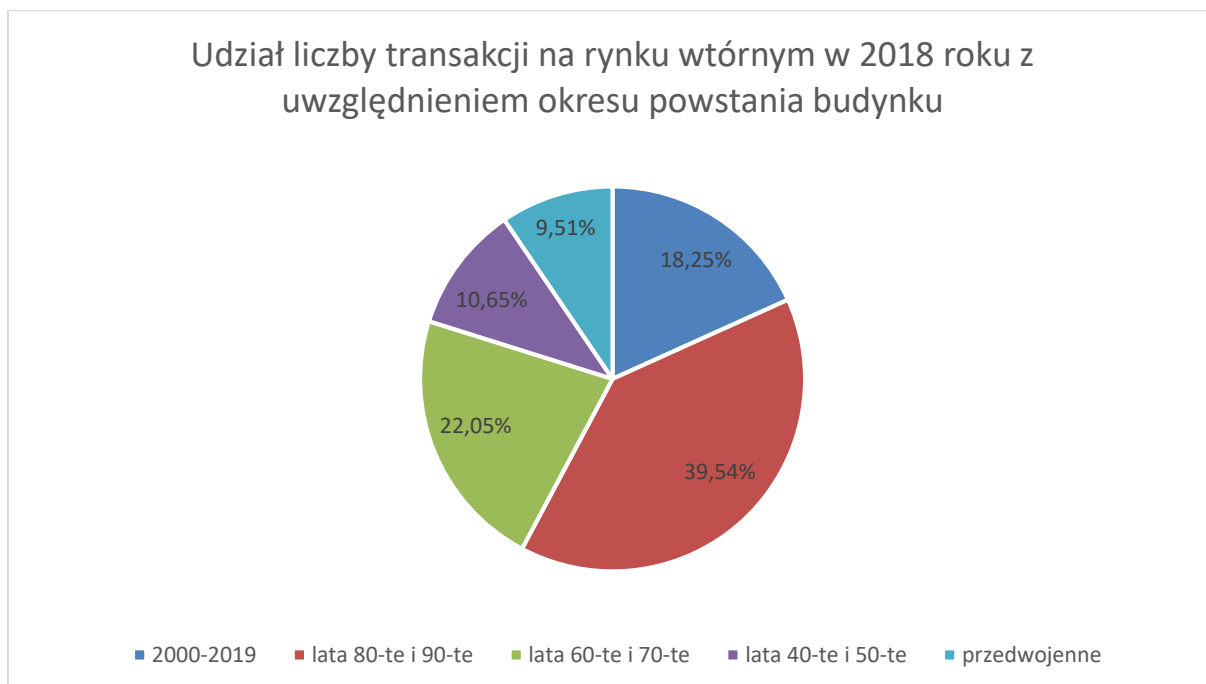
Na rynku wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi cechą charakterystyczną jest duże zróżnicowanie wieku budynków. Obecnie w ofercie na rynku spotkać można budynki z okresu przedwojennego, z lat 40-tych, 50-tych, 60-tych, 70-tych, 80-tych, 90-tych oraz z czasów współczesnych, czyli budynki powstałe po 2000 r. Poniżej pogrupowano okresy powstania budynków na budynki powstałe w okresie przedwojennym, zaś po wojnie pogrupowano je co 20 lat. Poniżej przedstawiono udział budynków w poszczególnym wieku w ogólnej liczbie transakcji zawartej na rynku nieruchomości wtórnych.

Wykres 3.5: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na okresy powstania budynku.



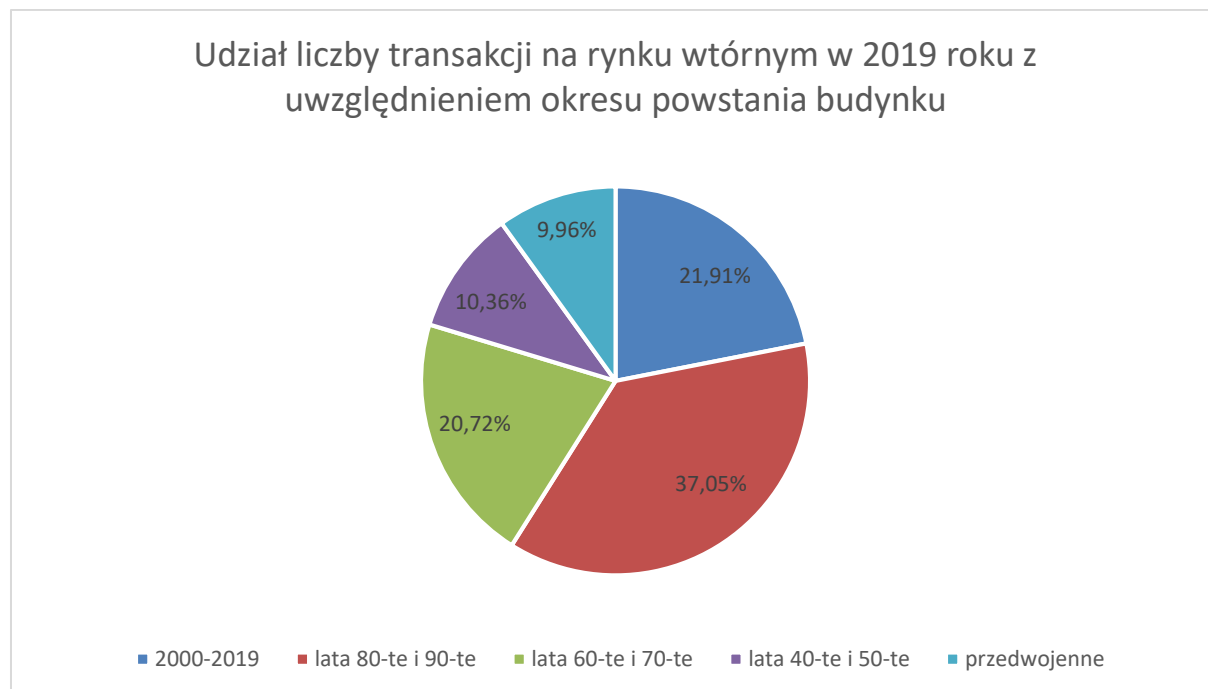
źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.6: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na okresy powstania budynku.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.7: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na okresy powstania budynku.



źródło: opracowanie własne.

Jak wskazano na powyższych wykresach w całym analizowanym okresie najczęściej transakcji dotyczyło domów zbudowanych w latach 80-tych i 90-tych. Na drugim miejscu znalazły się domy z lat 60-tych i 70-tych. Nieco mniejszym wpływem od nich (na poziomie około 20%) powstałe w ciągu ostatnich 20 lat. Wpływ po 10% na rynek transakcji miały domy z lat 40-tych i 50-tych oraz budynki z okresu przedwojennego. W 2018 roku odnotowano podobną skalę udziałów domów z poszczególnych okresów powstania jak przy analizie całego okresu. W 2019 roku zauważono wzrost o prawie 4% w sprzedaży domów powstałych na przestrzeni ostatnich 20 lat. Tego typu rozkład udziałów nie jest zaskakujący. Wiele osiedli jednorodzinnych powstających blisko osiedli wielorodzinnych powstało właśnie w okresie lat 80-tych i 90-tych, stąd domy z tego czasu stanowią tak silną grupę na rynku. Na drugim miejscu uplasowały się domy z lat 60-tych i 70-tych. W ofertach również jest ich sporo, ponadto ze względu na stosunkowo niższe ceny cieszą się dużym zainteresowaniem. Domy powstałe w ciągu ostatnich 20 lat są najdroższe na rynku, co szczegółowo zostanie pokazane w dalszej części analizy. Poniżej przedstawiono Tabelę 3.4 zawierającą szczegółowe dane.

Tabela 3.4: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na okres powstania budynku.

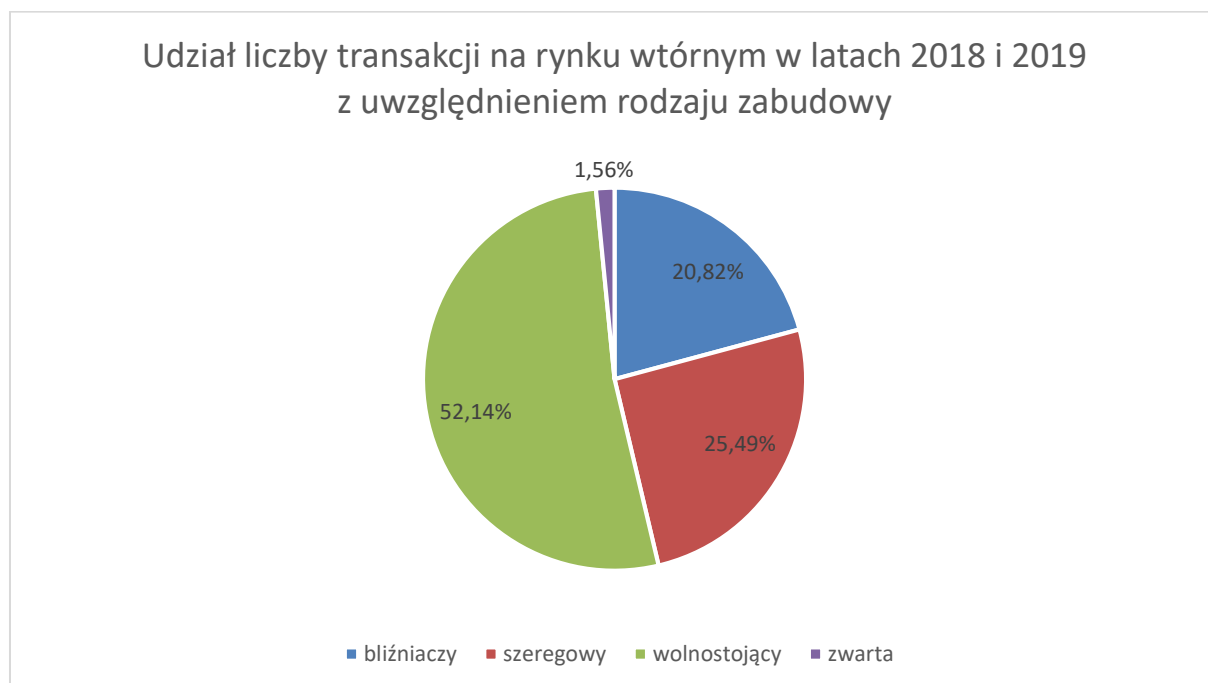
LATA BUDOWY	LICZBA TRANSAKЦИИ			UDZIAŁ [%]		
	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019
2000-2019	103	48	55	20,04%	18,25%	21,91%
lata 80-te i 90-te	197	104	93	38,33%	39,54%	37,05%
lata 60-te i 70-te	110	58	52	21,40%	22,05%	20,72%
lata 40-te i 50-te	54	28	26	10,51%	10,65%	10,36%
przedwojenne	50	25	25	9,73%	9,51%	9,96%

źródło: opracowanie własne.

3.1.3 LICZBA TRANSAKЦИИ Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY

Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi wyróżnić można trzy główne typy zabudowy: bliźniaczy, szeregowy i wolnostojący. W przypadku rynku wtórnego odnotowano kilka transakcji nieruchomościami w zabudowie zwartej. Poniżej przeprowadzono analizę mającą na celu wskazanie popularności poszczególnych rodzajów zabudowy w odniesieniu do rynku wtórnego.

Wykres 3.8: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

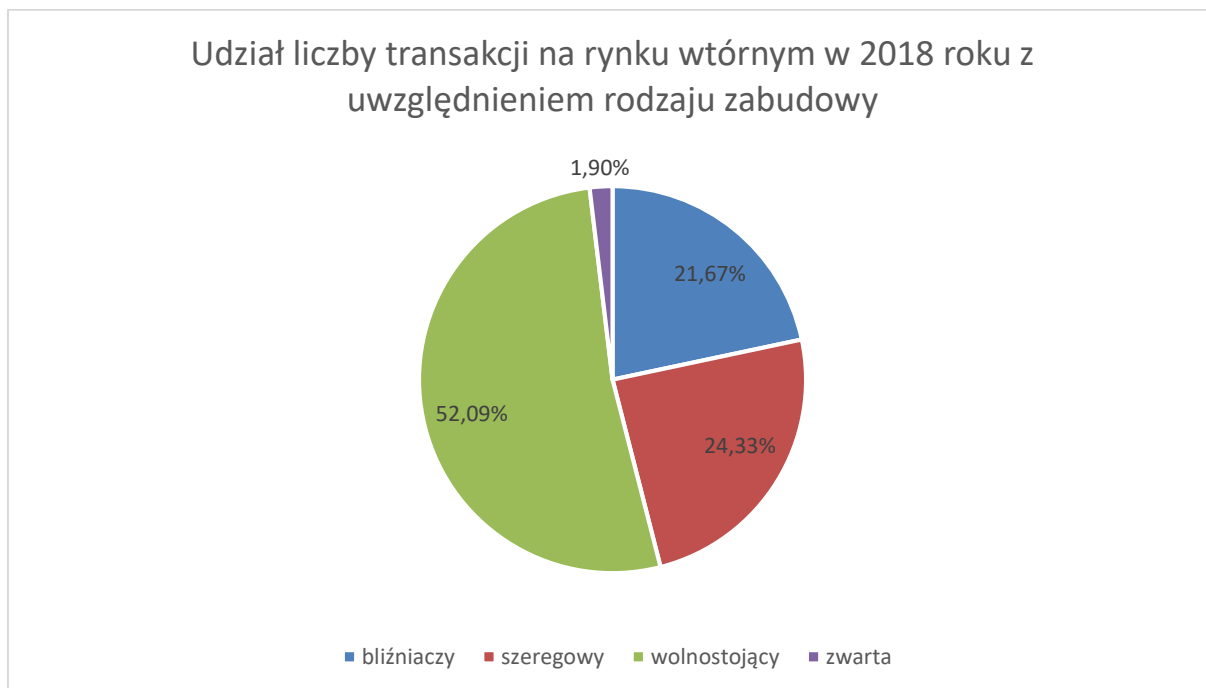


źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie ponad połowa transakcji na rynku wtórnym domów dotyczyła zabudowy wolnostojącej – aż 52,14%. O połowę mniej popularne są domy w zabudowie szeregowej – ich udział na rynku wynosi 25,49%. Około 1/5 transakcji dotyczy budynków w zabudowie

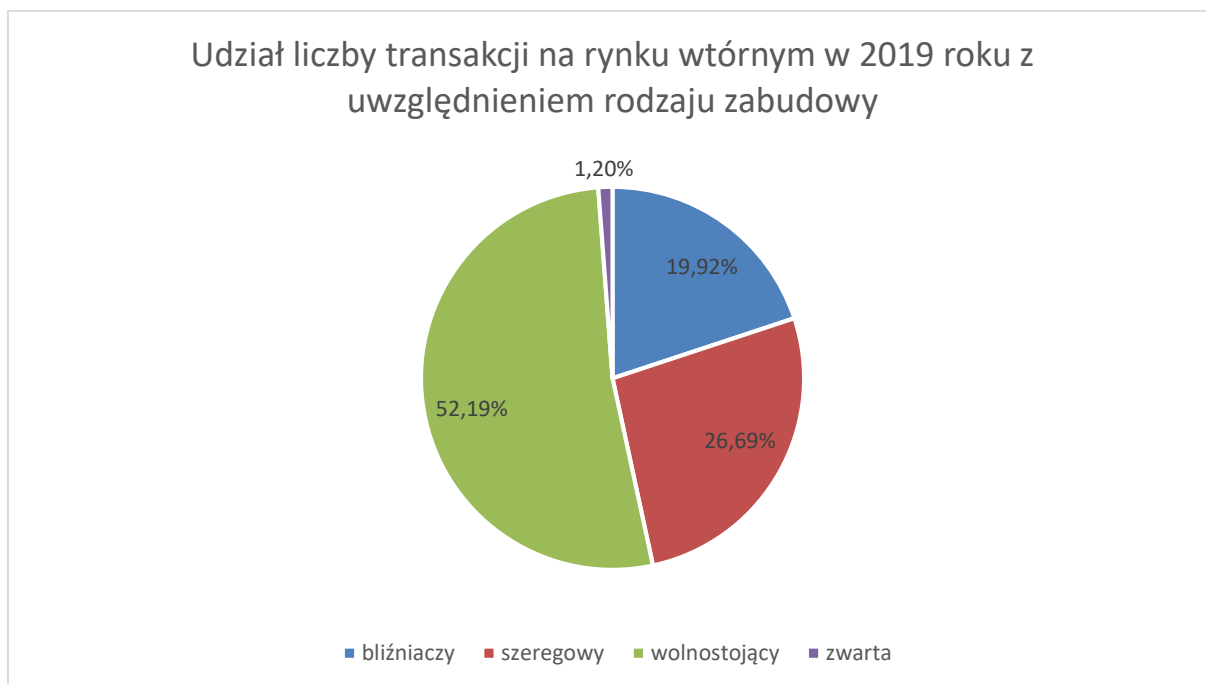
bliźniaczej, zaś zabudowa zwarta odnosi się do zaledwie 1,56% transakcji. Poniżej przedstawiono dane dla każdego roku osobno.

Wykres 3.9: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.10: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

W poszczególnych latach zauważono tą samą zależność jak i w całym badanym okresie. Najczęściej na pierwotnym rynku transakcji kupna – sprzedaży kupowano domy w zabudowie wolnostojącej, następnie szeregowej, a mniej popularne były domy w zabudowie bliźniaczej. Zarówno w 2018 jak i w 2019 roku transakcje domami w zabudowie wolnostojącej stanowiły ponad połowę ogółu. Poniżej w Tabeli 3.5 przedstawiono szczegółowe dane.

Tabela 3.5: Udział liczby transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA TRANSAKCJI			UDZIAŁ [%]		
	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019	OGÓŁEM (2018 i 2019)	2018	2019
bliźniaczy	107	57	50	20,82%	21,67%	19,92%
szeregowy	131	64	67	25,49%	24,33%	26,69%
wolnostojący	268	137	131	52,14%	52,09%	52,19%
zwarta	8	5	3	1,56%	1,90%	1,20%

źródło: opracowanie własne.

3.1.4 POWIERZCHNIA DZIAŁEK

Jedną z cech różniących nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest ich powierzchnia działek. W przypadku rynku wtórnego rozstrzał ten był duży. Z tego względu już na wstępie odrzucono transakcje domami o powierzchni działki powyżej 2500 m². Po zastosowaniu wyżej wspomnianego kryterium powierzchni ustalono, że w latach 2018 – 2019 spośród 514 analizowanych transakcji, najmniejsza działka miała powierzchnię 140 m², zaś największa 2461 m². Stąd ważną informacją będzie średnia, która dla całej próby wyniosła 690 m². Dodatkowo policzono także medianę, co pozwoliło ustalić, iż połowa sprzedanych nieruchomości na tym rynku miała powierzchnię działki nie przekraczającą 603 m². Wartości powierzchni odchylają się od średniej arytmetycznej o 432 m².

Tabela 3.6: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK OGÓŁEM		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	140
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	2461
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	690
Mediana [m ²]	Q ₂	603
Odchylenie standardowe	σ	432

źródło: opracowanie własne.

Należy mieć na uwadze, że rodzaj zabudowy jest też ściśle związany z powierzchnią działki. Z tego względu poniżej pokazano wszystkie parametry w odniesieniu do każdego z odnotowanych rodzajów zabudowy.

Tabela 3.7: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK ZABUDOWA BLIŹNIACZA		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	181
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	1189
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	552
Mediana [m ²]	Q ₂	509
Odchylenie standardowe	σ	207

źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do zabudowy bliźniaczej różnica między powierzchnią minimalną a maksymalną wynosi 1008 m². W tym przypadku średnia i mediana były do siebie zbliżone i wyniosły odpowiednio 552 m² i 509 m². Odchylenie standardowe wyniosło 207 m².

Tabela 3.8: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK ZABUDOWA SZEREGOWA		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	140
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	886
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	308
Mediana [m ²]	Q ₂	270
Odchylenie standardowe	σ	133

źródło: opracowanie własne.

W przypadku zabudowy szeregowej, największa powierzchnia nie przekroczyła 900 m², zaś najmniejsza działka miała powierzchnię 140 m². Stosunkowo niezbyt duże powierzchnie działek są cechą charakterystyczną domów w zabudowie szeregowej. Nieco większe działki zazwyczaj przypisane są segmentom skrajnym. Miara średniej jest charakterystyczna dla tego rodzaju rynku i wynosi 308 m². Połowa sprzedanych domów w zabudowie szeregowej miała powierzchnię do 270 m². Wartości odchylają się od średniej o 133 m².

Tabela 3.9: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK ZABUDOWA WOLNOSTOJĄCA		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	238
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	2461
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	933
Mediana [m ²]	Q ₂	827
Odchylenie standardowe	σ	441

źródło: opracowanie własne.

Zabudowa wolnostojąca charakteryzuje się przeciętnie największymi działkami. Powierzchnia minimalna na tym segmencie wyniosła 238 m², zaś maksymalna 2461 m². Średnia na tle średniej z zabudowy bliźniaczej i szeregowej jest o wiele wyższa i wynosi 933 m², co w porównaniu z poprzednimi segmentami daje różnicę odpowiednio o 381 m² i 625 m². Ponad połowa sprzedanych nieruchomości w tym segmencie miała działki o powierzchniach powyżej 827 m². Odchylenie standardowe jest największe spośród badanych typów zabudowy i wynosi 441 m² powierzchni działki.

Tabela 3.10: Wskaźniki dla powierzchni działek w odniesieniu do transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie zwartej.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK ZABUDOWA ZWARTA		
Powierzchnia minimalna [m ²]	MIN	433
Powierzchnia maksymalna [m ²]	MAX	930
Powierzchnia średnia [m ²]	ŚR	696
Mediana [m ²]	Q ₂	775
Odchylenie standardowe	σ	172

źródło: opracowanie własne.

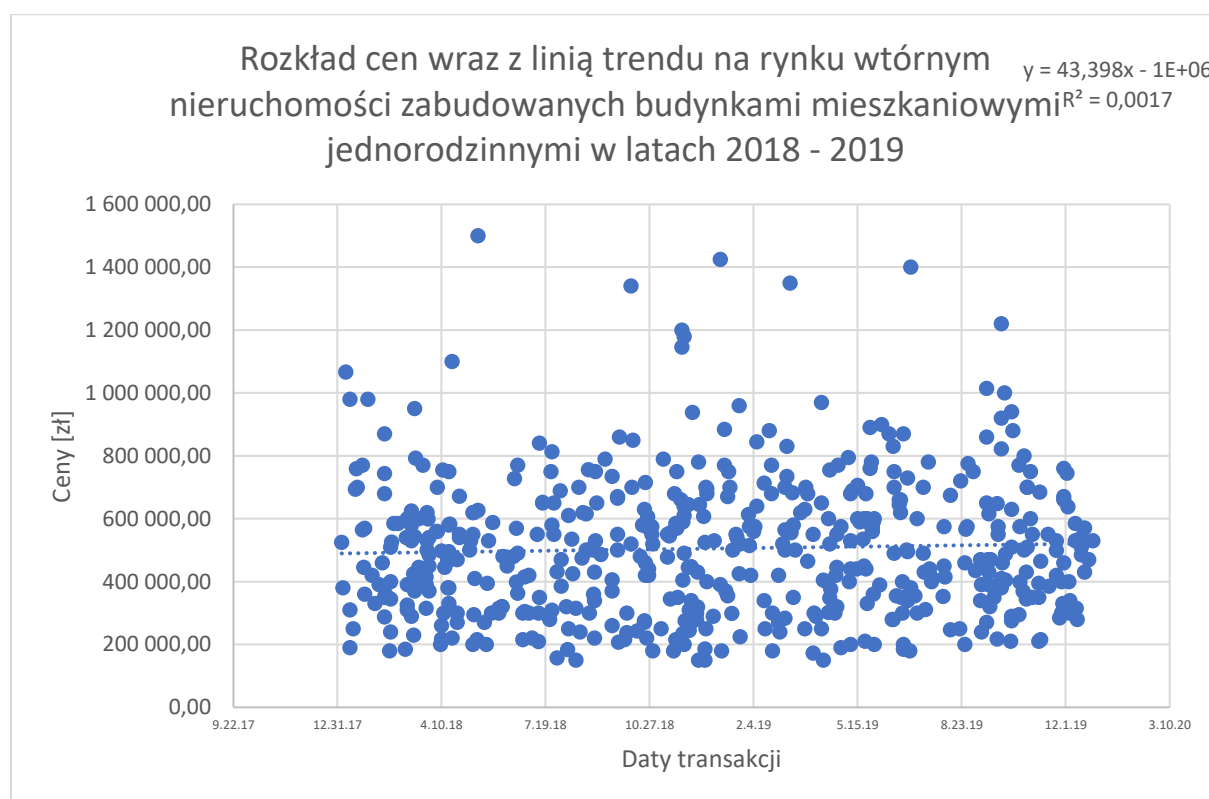
Parametry z zabudowy zwartej można umiejscowić pomiędzy wskaźnikami dla domów w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej. Minimalna powierzchnia działki wyniosła 433 m², zaś maksymalna 930 m². Średnia powierzchnia działki dla tego typu zabudowy wynosi 696 m².

3.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU WTÓRNYM

3.2.1 ROZKŁAD CEN NA RYNKU WTÓRNYM W CZASIE

Przedmiotem analizy jest rynek wtórny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi w zabudowie jednorodzinnej w latach 2018 i 2019. W badanym okresie na tym rynku odnotowano 514 transakcji. Nie zauważono w tym czasie zwiększonego ani zmniejszonego popytu na tego rodzaju nieruchomości. Poniżej zbadano jak w analizowanym okresie zachowywały się ceny.

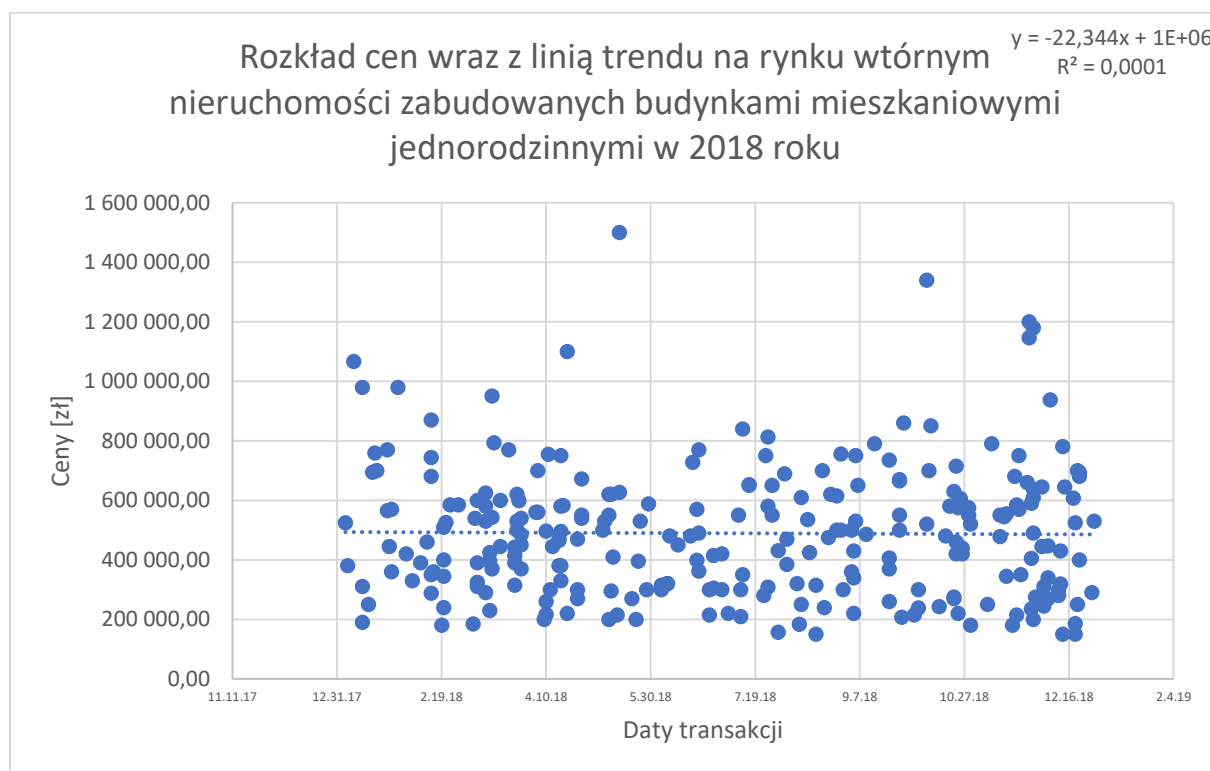
Wykres 3.11: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

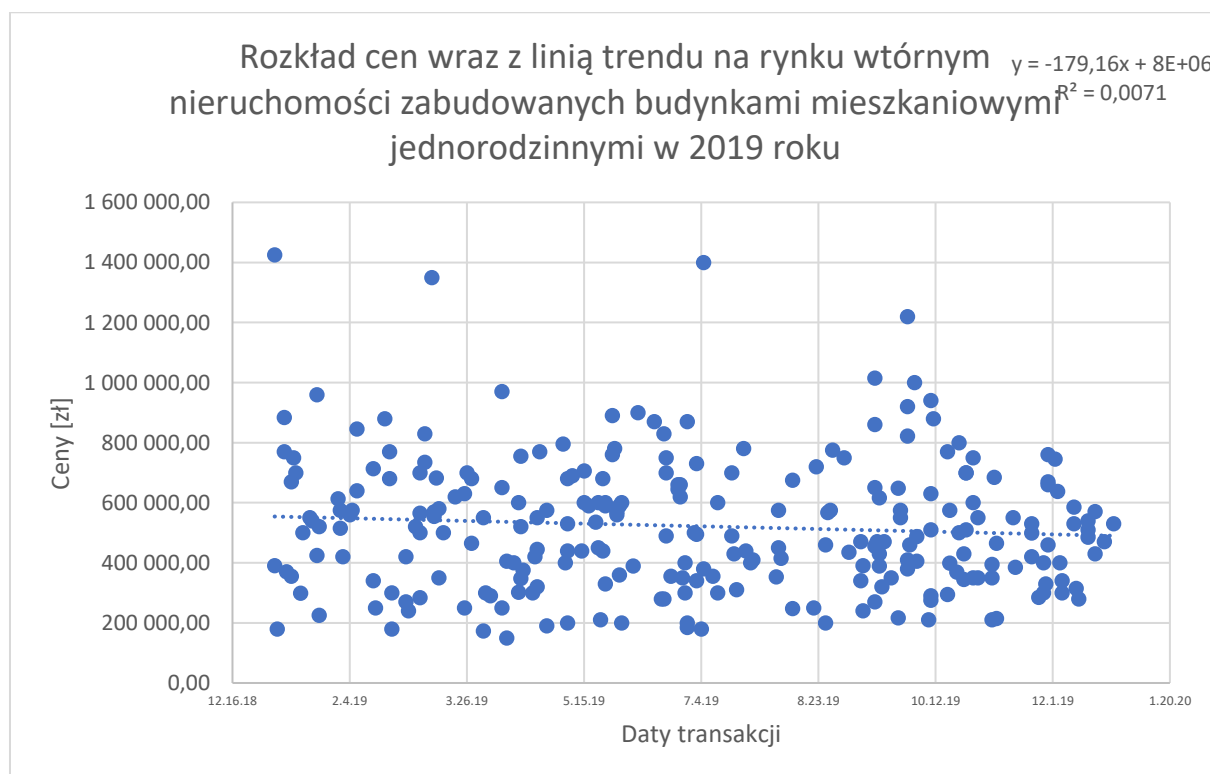
Na poniższym Wykresie 3.11 widać, bardzo duże skupienie transakcji oraz pojedyncze transakcje z cenami wyższymi. Linia trendu w badanym okresie lekko wznosi się do góry.

Wykres 3.12: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 roku.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.13: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2019 roku.



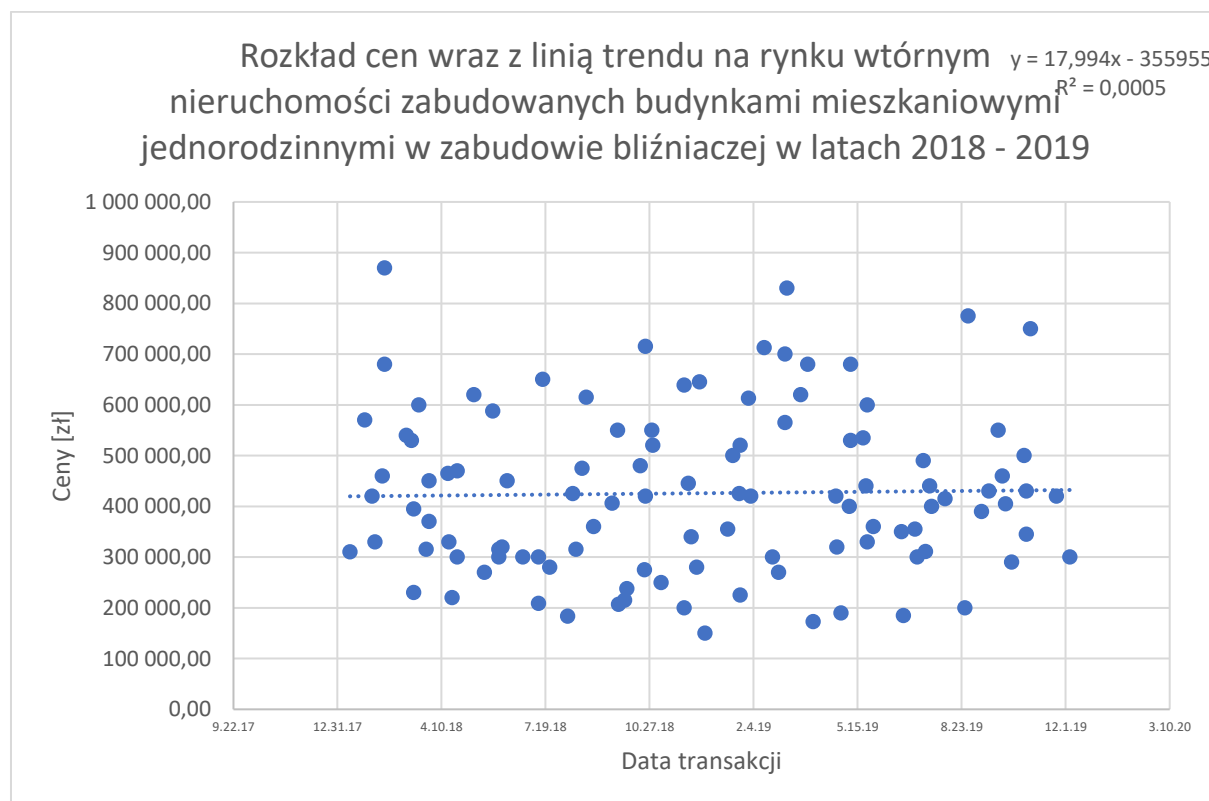
źródło: opracowanie własne.

W 2018 roku ceny są nieco bardziej skupione i skumulowane pomiędzy wartościami 200 000 zł a 800 000 zł. Linia trendu ma przebieg stabilny. Odnotowano w 2018 roku kilka transakcji powyżej 1 mln zł. W 2019 roku linia trendu nieco opada. W drugiej połowie roku, szczególnie na samym końcu widać skumulowanie transakcji o niższych wartościach, szczególnie między poziomem 200 000 zł a 600 000 zł. Z drugiej jednak strony w 2019 roku można zaobserwować znacznie więc transakcji powyżej 800 000 zł.

3.2.2 ROZKŁAD CEN NA RYNKU WTÓRNYM W CZASIE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY

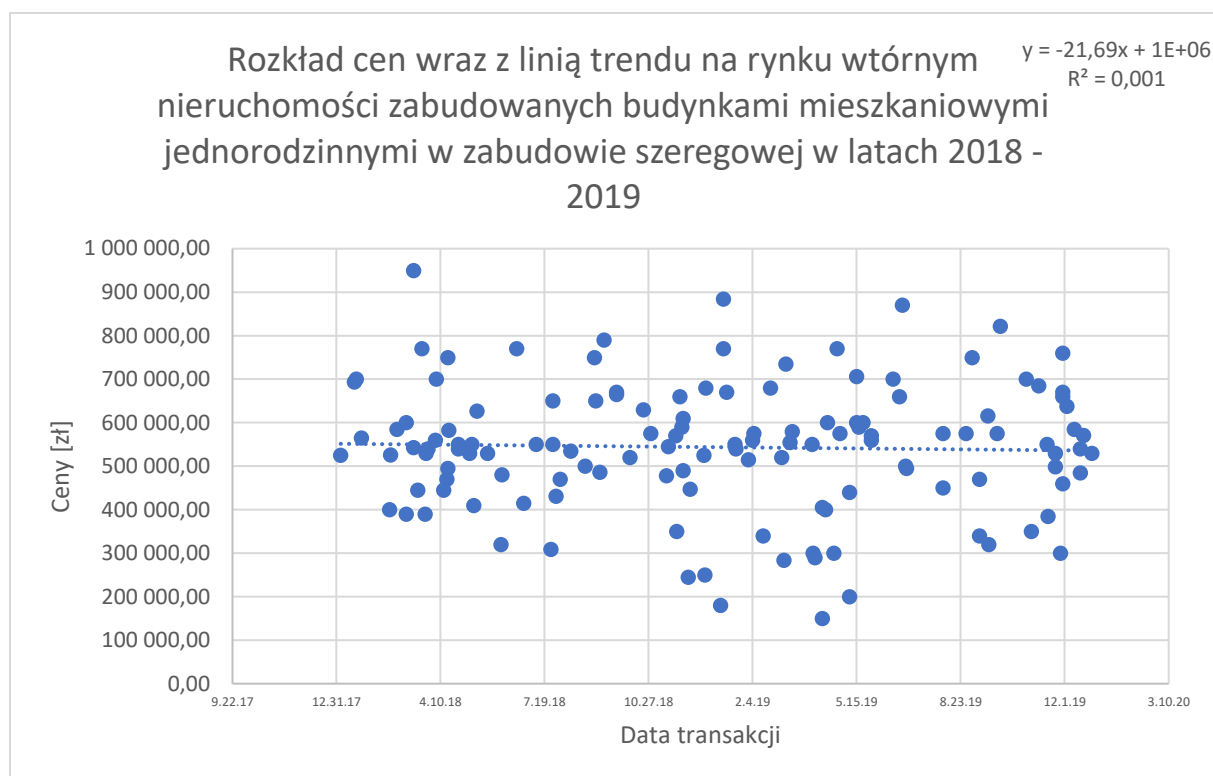
W tym podrozdziale zostanie pokazane jak rozkładały się ceny na rynku pierwotnym w latach 2018-2019 w zależności od rodzaju zabudowy. Na Wykresach 3.14, 3.15 i 3.16 przedstawiono zawarte transakcje odpowiednio dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej. Z uwagi na niewielką liczbę transakcji nieruchomościami w zabudowie zwartej, nie przedstawiono wykresu rozkładu cen dla tego typu.

Wykres 3.14: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej w latach 2018-2019.



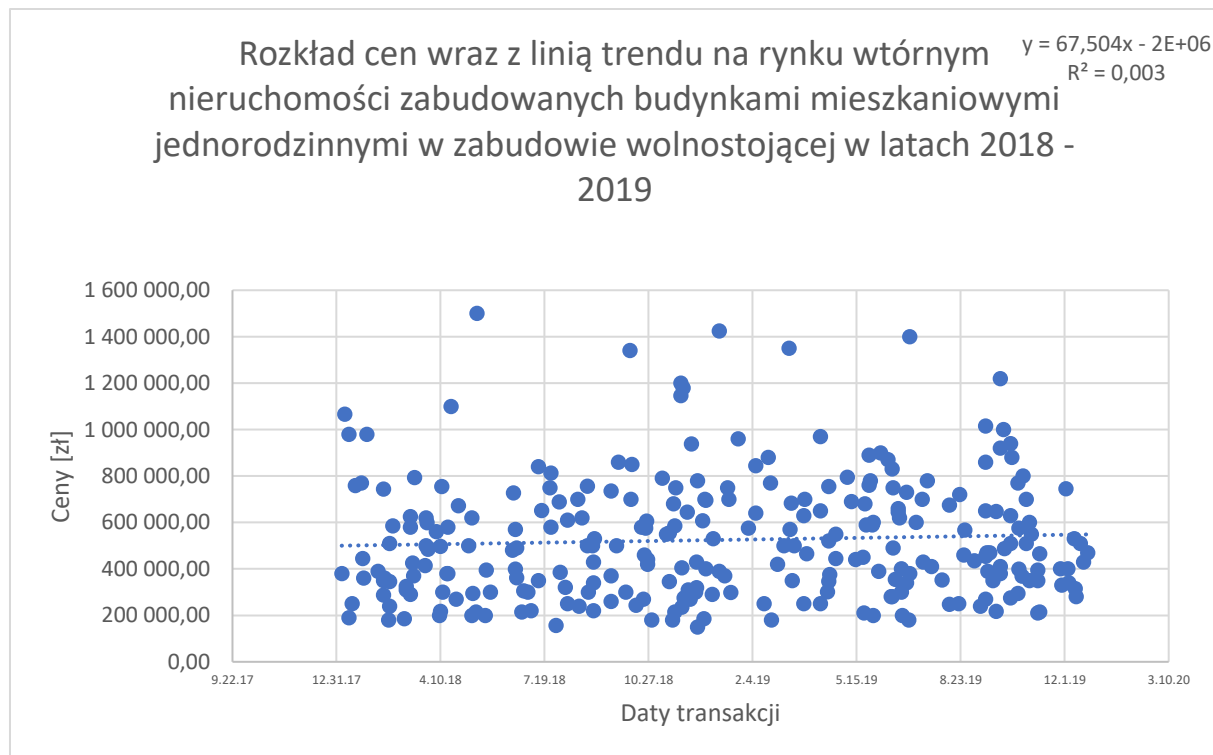
źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.15: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.16: Rozkład cen wraz z linią trendu na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

Analizując rozkłady cen na powyższych wykresach można zauważyć, że w przypadku zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej linia trendu ustalona dla lat 2018 – 2019 lekko wznosi się. W

przypadku zabudowy szeregowej lekko opada w dół. Największe rozproszenie rozkładu cen można zauważyć w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami w zabudowie bliźniaczej, zaś największe skupienie przy zabudowie wolnostojącej.

3.3 PARAMETRY CENOWE DLA RYNKU WTÓRNEGO

3.3.1 PARAMETRY CENOWE W BADANYM OKRESIE

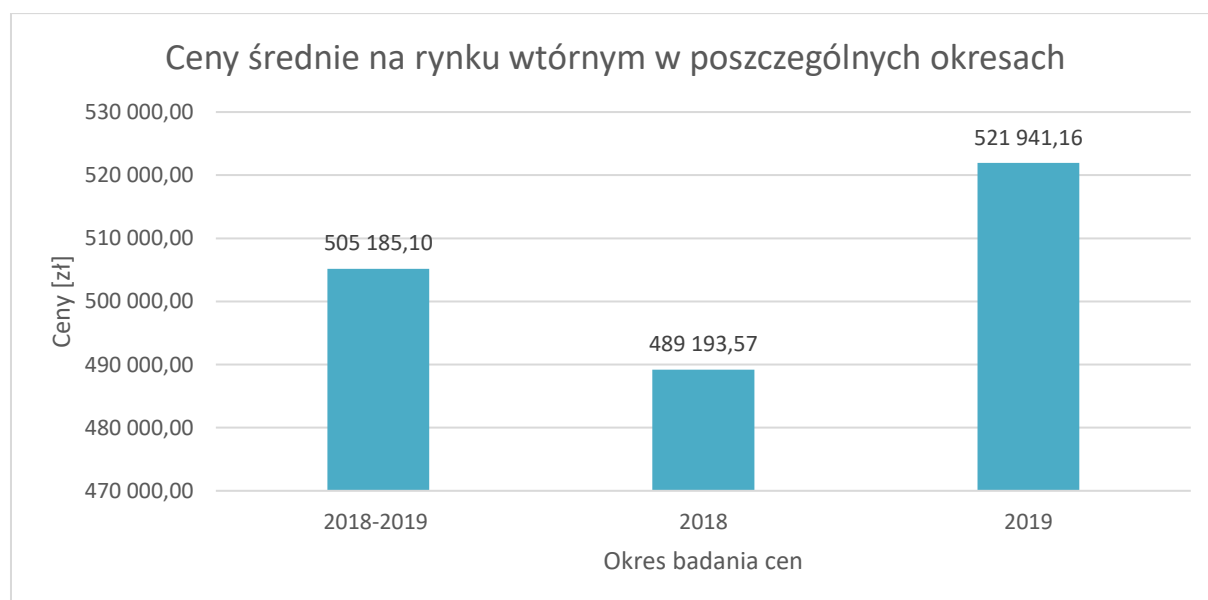
W okresie badania cen tj. w latach 2018 – 2019 dla wtórnego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi zbadano następujące parametry cenowe: cenę minimalną, cenę maksymalną, średnią cenę na rynku, medianę oraz odchylenie standardowe. Poniżej przedstawiono zestawienie zarówno dla całego okresu badania jak i dla każdego roku osobno.

Tabela 3.11: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomości gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi.

PARAMETRY CENOWE		2018-2019 [zł]	2018 [zł]	2019 [zł]
Cena minimalna	C _{MIN}	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Cena maksymalna	C _{MAX}	1 500 000,00	1 500 000,00	1 425 000,00
Cena średnia	C _{ŚR}	505 185,10	489 193,57	521 941,16
Mediana	Q ₂	488 750,00	475 000,00	500 000,00
Odchylenie standardowe	σ	220 684,21	220 557,23	220 009,39

źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.17: Ceny średnie dla rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

Analizując parametry przedstawione w powyższej Tabeli 3.11 można zauważyć, że średnie ceny łączne wzrosły o około 30 000 zł rok do roku. Cena minimalna oraz maksymalna pozostały

w zasadzie na niezmienionym poziomie. W 2018 roku połowa transakcji zawartych w tym okresie opiewała na kwotę nieprzekraczającą 475 000 zł, zaś w 2019 roku mediana cen wynosiła już 500 000 zł. W badanym okresie nie odnotowano zmiany odchyłeń standardowych cen.

3.3.2 PARAMETRY CENOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH DZIELNIC

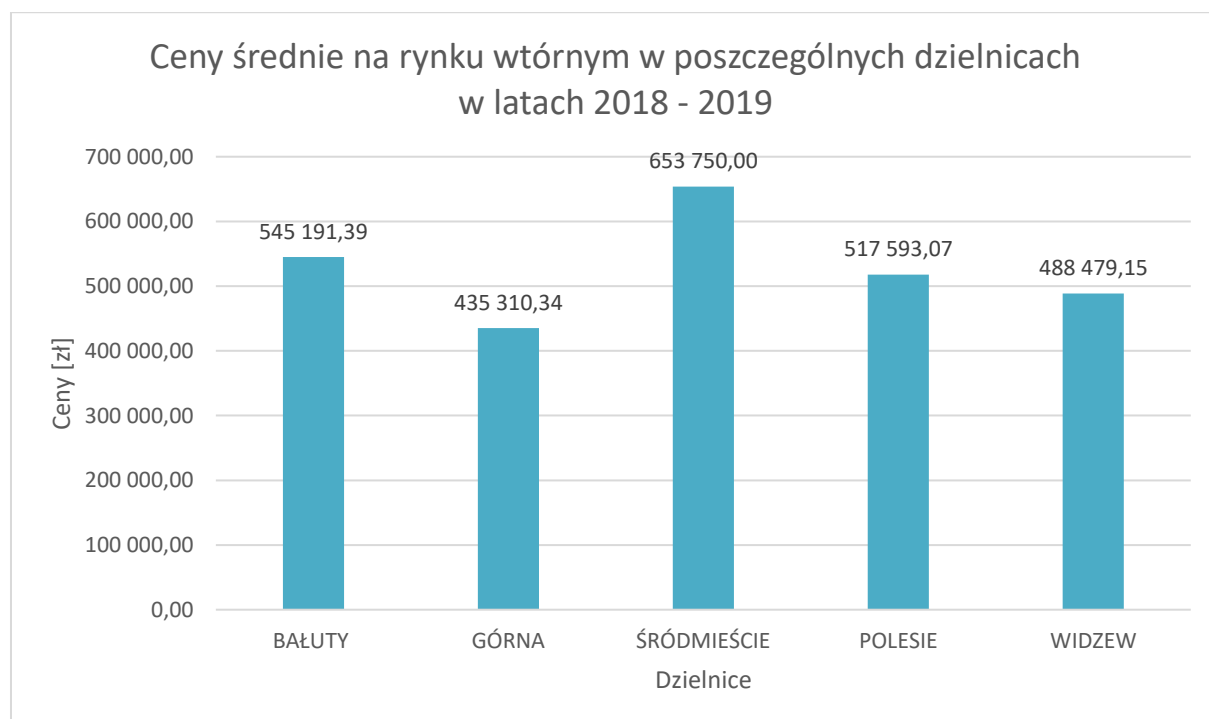
Scharakteryzowane powyżej parametry cenowe, zbadano także dla każdej z dzielnic, również z uwzględnieniem całego okresu badania i cen w poszczególnych latach.

Tabela 3.12: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomości gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.

		2018-2019				
PARAMETRY CENOWE		BAŁUTY [zł]	GÓRNA [zł]	ŚRÓDMIEŚCIE [zł]	POLESIE [zł]	WIDZEW [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	150 000,00	150 000,00	447 000,00	172 900,00	150 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	1 500 000,00	1 180 000,00	938 000,00	960 000,00	1 220 000,00
Cena średnia	C_{SR}	545 191,39	435 310,34	653 750,00	517 593,07	488 479,15
Mediana	Q_2	530 000,00	390 000,00	605 000,00	500 000,00	480 000,00
Odchylenie standardowe	σ	240 845,28	199 447,65	167 998,94	204 084,81	204 080,54

źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.18: Ceny średnie dla rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w poszczególnych dzielnicach w latach 2018-2019.



źródło: opracowanie własne.

W całym badanym okresie najwyższe ceny średnie odnotowano w Śródmieściu, mimo niewielkiej liczby transakcji tego typu nieruchomości w tej dzielnicy – 653 750 zł. Na Bałutach i Polesiu średnie ceny przekroczyły poziom pół miliona złotych i wyniosły

odpowiednio 545 191,39 zł i 517 593,07 zł. Nieco poniżej pół miliona złotych trzeba było zapłacić za dom na Widzewie – 488 479,15 zł. Najtańsze domy sprzedawały się na Górnjej, a ich średnia cena wyniosła 435 310,34 zł.

Tabela 3.13: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.

		2018				
PARAMETRY CENOWE		BAŁUTY [zł]	GÓRNA [zł]	ŚRÓDMIEŚCIE [zł]	POLESIE [zł]	WIDZEW [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	157 000,00	150 000,00	447 000,00	185 000,00	150 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	1 500 000,00	1 180 000,00	938 000,00	860 000,00	850 000,00
Cena średnia	$C_{\bar{S}R}$	551 462,58	423 196,72	676 666,67	470 117,02	448 056,60
Mediana	Q_2	530 000,00	350 000,00	637 500,00	445 000,00	460 000,00
Odchylenie standardowe	σ	239 956,24	214 651,93	192 099,63	189 174,67	182 096,62

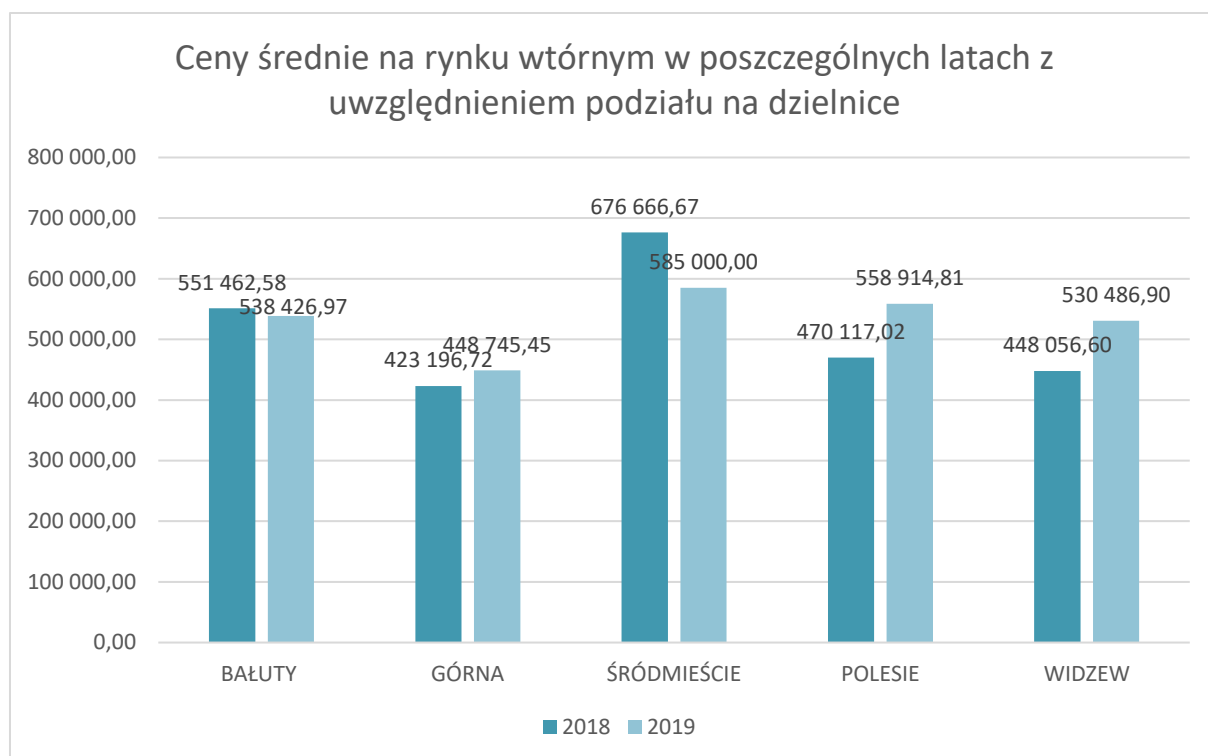
źródło: opracowanie własne.

Tabela 3.14: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem podziału na dzielnice.

		2019				
PARAMETRY CENOWE		BAŁUTY [zł]	GÓRNA [zł]	ŚRÓDMIEŚCIE [zł]	POLESIE [zł]	WIDZEW [zł]
Cena minimalna	C_{MIN}	150 000,00	185 000,00	570 000,00	172 900,00	210 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	1 425 000,00	1 000 000,00	600 000,00	960 000,00	1 220 000,00
Cena średnia	$C_{\bar{S}R}$	538 426,97	448 745,45	585 000,00	558 914,81	530 486,90
Mediana	Q_2	530 000,00	420 000,00	585 000,00	557 500,00	487 500,00
Odchylenie standardowe	σ	242 977,13	182 128,41	21 213,20	209 253,62	218 584,42

źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.19: Ceny średnie dla rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w poszczególnych dzielnicach w 2018 i 2019 roku.



źródło: opracowanie własne.

W przypadku Górnej, Polesia i Widzewa odnotowano wzrost cen średnich w 2019 roku względem 2018 roku. W Śródmieściu odnotowano spadek cen średnich, jednakże w tym miejscu należy zaznaczyć, że w 2019 roku odnotowano zaledwie 2 transakcje. Spadek cen odnotowano także na Bałutach. Ceny średnie w porównaniu do 2018 roku spadły o około 13 000 zł.

3.3.3 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM WIEKU ZABUDOWY

W przypadku rynku wtórnego analizowano także poziom cen w zależności od wieku powstania budynku. Wyznaczono okresy średnio co 20 lat i dla każdego z okresów powstania budynku zbadano parametry cenowe jak w powyższych analizach.

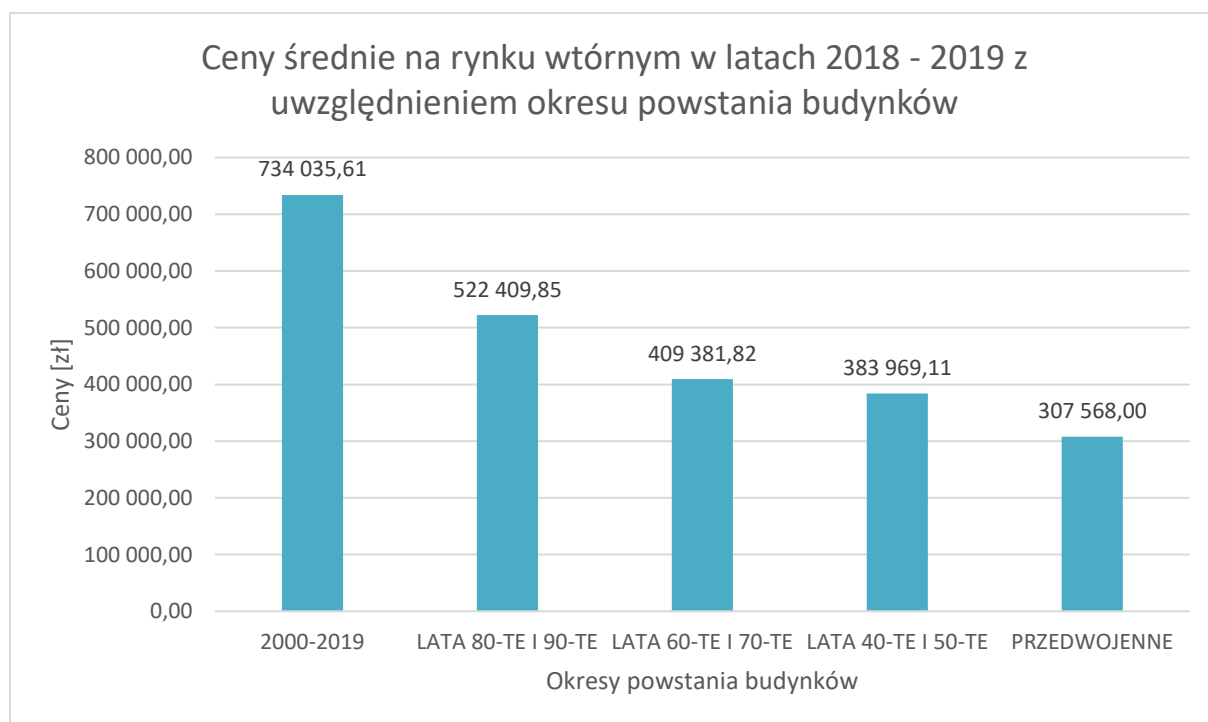
Tabela 3.15: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomości gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem okresu powstania budynków.

2018-2019

PARAMETRY CENOWE		2000-2019	LATA 80-TE I 90-TE	LATA 60-TE I 70-TE	LATA 40-TE I 50-TE	PRZEDWOJENNE
Cena minimalna	C_{MIN}	180 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	1 500 000,00	1 350 000,00	920 000,00	1 146 000,00	700 000,00
Cena średnia	$C_{\bar{S}}$	734 035,61	522 409,85	409 381,82	383 969,11	307 568,00
Mediana	Q_2	700 000,00	530 000,00	370 000,00	369 500,00	270 000,00
Odchylenie standardowe	σ	228 176,11	159 929,18	160 387,19	183 736,85	132 364,87

źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.20: Ceny średnie dla rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem okresu powstania budynków.



źródło: opracowanie własne.

Zdecydowanie najwyższe ceny średnie odnotowano w przypadkach domów powstałych w przeciągu ostatnich 20 lat – 734 035,61 zł. Średnio o ponad 200 000 zł tańsze są domy z lat 80-tych i 90-tych. Domy powstałe od lat 40-tych do 70-tych reprezentują zbliżony poziom cen. W tej grupie spory udział stanowią domy na Julianowie, które mimo dużego wieku, trzymają wysokie ceny. Najtańsze okazały się budynki przedwojenne – średni 307 568 zł, której najczęściej są w stanie do generalnego remontu i charakteryzują się wysokim zużyciem technicznym i funkcjonalnym. Poniżej przedstawiono także wyniki dla 2018 i 2019 roku osobno.

Tabela 3.16: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem okresu powstania budynków.

2018

PARAMETRY CENOWE		2000-2019	LATA 80-TE I 90-TE	LATA 60-TE I 70-TE	LATA 40-TE I 50-TE	PRZEDWOJENNE
Cena minimalna	C_{MIN}	275 000,00	150 000,00	150 000,00	180 000,00	150 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	1 500 000,00	812 540,00	870 000,00	1 146 000,00	610 000,00
Cena średnia	C_{SR}	733 961,83	502 560,00	399 931,03	393 142,86	278 300,00
Mediana	Q_2	697 000,00	520 000,00	355 000,00	322 500,00	250 000,00
Odchylenie standardowe	σ	244 237,82	135 226,12	166 491,02	230 521,26	114 842,92

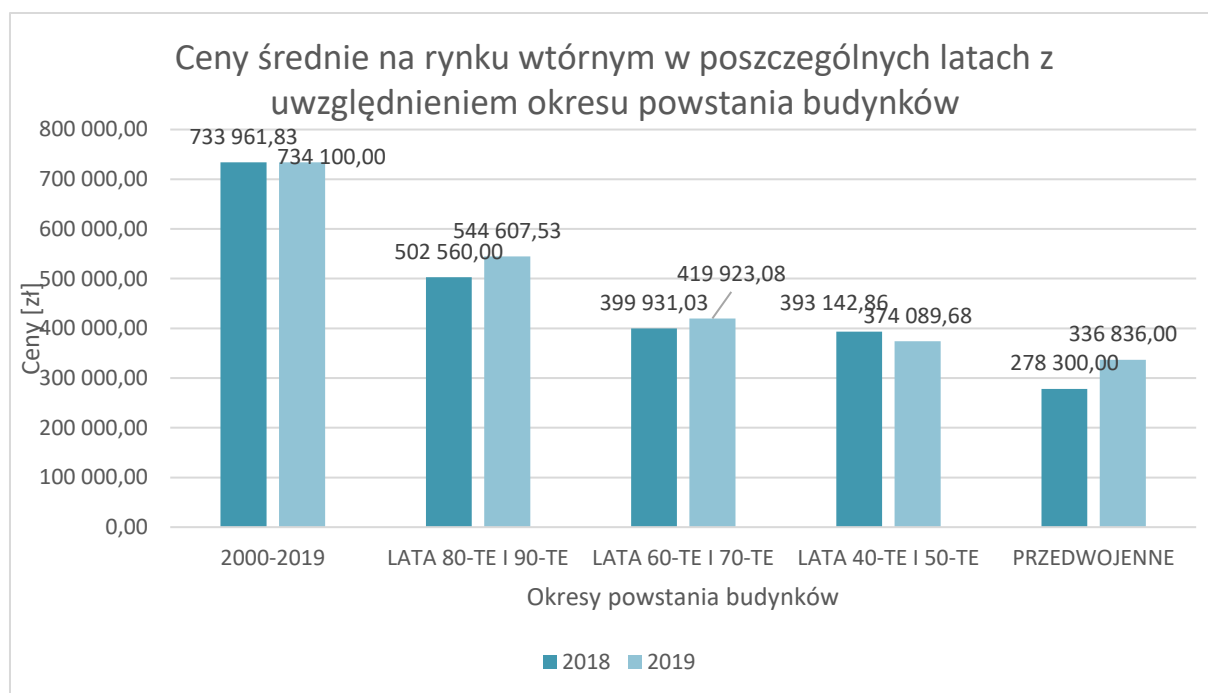
źródło: opracowanie własne.

Tabela 3.17: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem okresu powstania budynków.

		2019				
PARAMETRY CENOWE		2000-2019	LATA 80-TE I 90-TE	LATA 60-TE I 70-TE	LATA 40-TE I 50-TE	PRZEDWOJENNE
Cena minimalna	C_{MIN}	180 000,00	180 000,00	200 000,00	150 000,00	172 900,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	1 425 000,00	1 350 000,00	920 000,00	690 000,00	700 000,00
Cena średnia	C_{SR}	734 100,00	544 607,53	419 923,08	374 089,68	336 836,00
Mediana	Q_2	700 000,00	540 000,00	389 500,00	400 000,00	300 000,00
Odchylenie standardowe	σ	215 463,01	181 864,97	154 219,43	118 247,81	144 213,11

źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.21: Ceny średnie dla rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 i w 2019 roku z uwzględnieniem okresu powstania budynków.



źródło: opracowanie własne.

W przypadku wszystkich segmentów, z wyjątkiem domów z lat 40-tych i 50-tych, średnie ceny domów wzrosły w 2019 roku względem 2018 roku. Największe różnice zanotowano na rynku domów z lat 80-tych i 90-tych oraz w przypadkach domów powstałych przed wojną. Stabilną sytuację odnotowano na rynku domów najnowszych tj powstałych po 2000 roku, gdzie ceny w porównaniu z 2018 roku w zasadzie się nie zmieniły.

3.3.4 PARAMETRY CENOWE Z UWZGLĘDNIENIEM RODZAJU ZABUDOWY

Ostatnie parametry cenowe zbadano dla rodzaju zabudowy. Pogrupowano domy na te w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej. W tym przypadku wyróżniono także zabudowę zwartą. Tak jak w poprzednich podrozdziałach, wyniki zostaną przedstawione zbiorczo dla całego okresu badania (obejmującego 2018 i 2019 rok) i dla poszczególnych lat osobno.

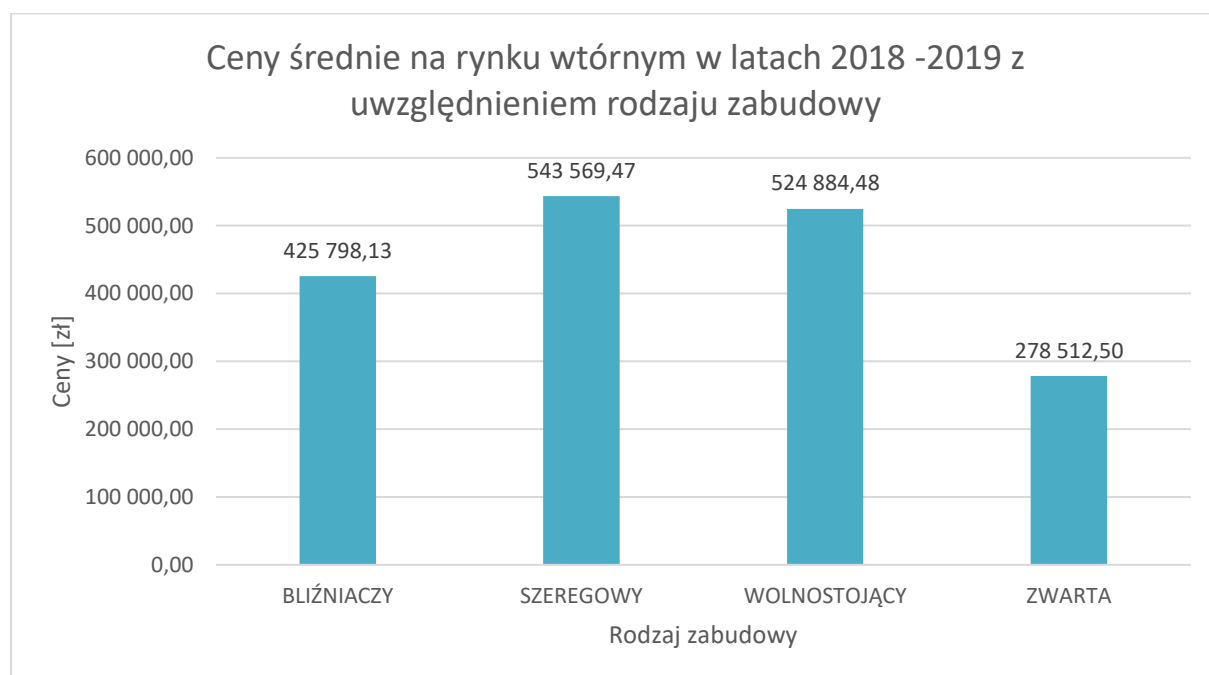
Tabela 3.18: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

2018-2019

PARAMETRY CENOWE		BLIŹNIACZY	SZEREGOWY	WOLNOSTOJĄCY	ZWARTA
Cena minimalna	C_{MIN}	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	870 000,00	950 000,00	1 500 000,00	443 100,00
Cena średnia	C_{SR}	425 798,13	543 569,47	524 884,48	278 512,50
Mediana	Q_2	420 000,00	550 000,00	475 000,00	250 000,00
Odchylenie standardowe	σ	160 258,27	147 420,94	259 502,71	102 545,40

źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.22: Ceny średnie dla rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018-2019 z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie najwyższe ceny średnie uzyskały domy w zabudowie szeregowej, na tak wysoki wynik, wpływ może mieć fakt, iż tego typu zabudowa jest najbardziej charakterystyczna dla lat 80-tych i 90-tych. Zdarzają się pojedyncze transakcje domami w zabudowie szeregowej, które byłyby jeszcze starsze. Powyżej pół miliona złotych trzeba także średnio zapłacić za domy wolnostojące – 524 884,48 zł, zaś o około 100 tys. mniej za domy w zabudowie bliźniaczej. Najtańsze okazują się domy w zabudowie zwartej – 278 512,50 zł. W tym miejscu należy dodać, że domy w zabudowie zwartej często są domami starszymi, kilkudziesięcioletnimi.

Tabela 3.19: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2018 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

		2018			
PARAMETRY CENOWE		BLIŹNIACZY	SZEREGOWY	WOLNOSTOJĄCY	ZWARTA
Cena minimalna	C_{MIN}	150 000,00	245 000,00	150 000,00	150 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	870 000,00	950 000,00	1 500 000,00	443 100,00
Cena średnia	C_{SR}	409 745,61	547 626,56	501 906,63	298 620,00
Mediana	Q_2	395 000,00	541 500,00	440 000,00	260 000,00
Odchylenie standardowe	σ	159 326,63	131 724,50	262 664,78	127 835,92

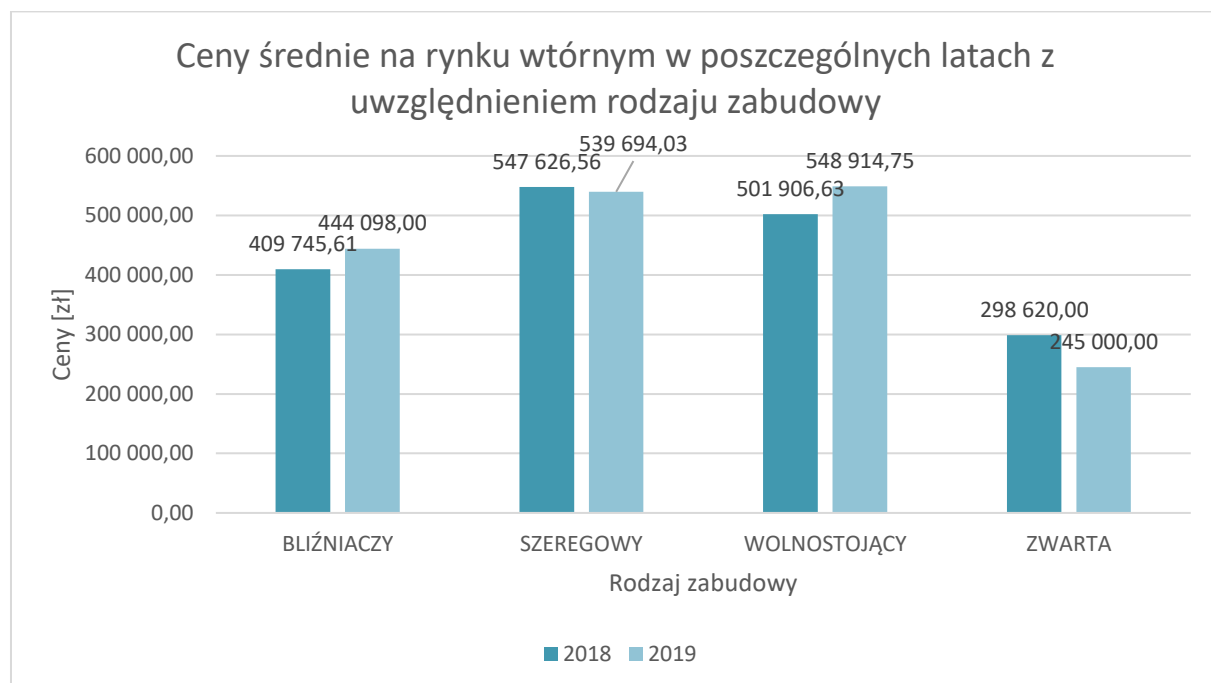
źródło: opracowanie własne.

Tabela 3.20: Parametry cenowe analizowanych transakcji na rynku wtórnym zawartych w 2019 roku nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.

		2019			
PARAMETRY CENOWE		BLIŹNIACZY	SZEREGOWY	WOLNOSTOJĄCY	ZWARTA
Cena minimalna	C_{MIN}	172 900,00	150 000,00	180 000,00	210 000,00
Cena maksymalna	C_{MAX}	830 000,00	884 000,00	1 425 000,00	285 000,00
Cena średnia	C_{SR}	444 098,00	539 694,03	548 914,75	245 000,00
Mediana	Q_2	420 000,00	560 000,00	500 000,00	240 000,00
Odchylenie standardowe	σ	160 952,31	161 905,65	254 939,26	37 749,17

źródło: opracowanie własne.

Wykres 3.23: Ceny średnie dla rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w 2018 i 2019 roku z uwzględnieniem rodzaju zabudowy.



źródło: opracowanie własne.

W przypadku rynku wtórnego w zależności od rodzaju zabudowy nie można określić jednoznacznie kierunku zmiany cen. W przypadku zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej ceny średnie wzrosły o około 40 000 – 45 000 zł. W przypadku zabudowy szeregowej odnotowano

spadek średniej o około 8 000 zł, zaś w przypadku zabudowy zwartej o ponad 50 000 zł. Sytuacja na rynku wtórnym jest o wiele bardziej złożona. Tu dużą rolę odgrywa wiek zabudowań, a często co jest z tym ściśle związane stan techniczny i funkcjonalny. Ponadto rynek wtórny jest dwukrotnie większy od rynku pierwotnego.

4. WNIOSKI Z ANALIZY

W oparciu o przeprowadzoną powyżej analizę pierwotnego i wtórnego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w latach 2018 – 2019 na terenie Miasta Łódź, można sformułować następujące wnioski:

- ogólna liczba transakcji zawarta w 2018 roku jest zbliżona do tej w 2019 roku, zatem nie stwierdzono zwiększonego ani zmniejszonego popytu na tego rodzaju nieruchomości;
- co roku najwięcej transakcji na tym segmencie rynku zawieranych jest na Bałutach, zaś najmniej w Śródmieściu co zdaje się być silnie skorelowane z charakterem zabudowy tej części miasta;
- transakcje z rynku pierwotnego stanowią około 25% transakcji na tym segmencie rynku;
- w 2018 i 2019 roku, tak jak w latach poprzednich nie odnotowano na terenie Śródmieścia transakcji z rynku pierwotnego;
- na rynku pierwotnym najwięcej transakcji ma miejsce na Polesiu, szczególny wpływ na ten wynik mają duże osiedla deweloperskie powstające przy ul. Żłotno i ul. Stare Żłotno;
- na rynku pierwotnym najbardziej popularne są domy w zabudowie bliźniaczej – stanowią 41% transakcji na rynku pierwotnym w latach 2018 – 2019, domy wolnostojące stanowią około 24%;
- średnia powierzchnia działki zabudowanej budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym na rynku pierwotnym wynosi 431 m²;
- w latach 2018 – 2019 połowa domów na rynku pierwotnym została sprzedana za cenę mniejszą niż 452 574,00 zł;
- średnie ceny na rynku pierwotnym wzrosły o około 50 000 zł rok do roku;
- 95% transakcji na rynku pierwotnym dotyczy domów w stanie do wykończenia (stanie deweloperskim);
- na rynku wtórnym najwięcej transakcji zawieranych jest na Bałutach – około 36%, w przypadku rynku wtórnego odnotowano kilka transakcji w Śródmieściu jednak udział ich w całym okresie analizy wyniósł 1,56%;
- na rynku wtórnym najwięcej transakcji dotyczy domów z lat 80-tych i 90-tych – około 37% ogółu;
- w przeciwieństwie do rynku pierwotnego, na rynku wtórnym najczęściej przedmiotem obrotu są domy w zabudowie wolnostojącej, gdzie stanowią ponad połowę transakcji, zaś najmniejszy udział mają domy w zabudowie bliźniaczej;

- średnia powierzchnia działki na badanym segmencie rynku na rynku wtórnym wynosi 690 m² i jest o 259 m² większa niż w przypadku rynku pierwotnego;
- średnie powierzchnie działek dla wszystkich typów zabudowy są większe na rynku wtórnym względem rynku pierwotnego;
- większe wzrosty cen odnotowano na rynku pierwotnym;
- w latach 2018 – 2019 połowa sprzedanych domów na rynku wtórnym nie przekroczyła kwoty 488 750 zł;
- najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym odnotowano w Śródmieściu, należy jednak mieć na względzie, iż rynek domów jest niezwykle płytki w tej dzielnicy; wysokie ceny średnie (powyżej pół miliona złotych) odnotowano na rynku wtórnym w dzielnicach Bałuty i Polesie, zaś najniższe na Górnej;
- w ramach dzielnic zauważono niejednomyślny kierunek cen – w przypadku Polesia, Górnej i Widzewa ceny na rynku wtórnym wzrosły rok do roku, w przypadku Bałut spadły, zaś w przypadku Śródmieścia również odnotowano spadły – choć tutaj w 2019 roku zawarto zaledwie 2 transakcje;
- na rynku wtórnym zauważono zależność cen od okresu powstania budynku, najdroższe były domy powstałe w okresie ostatnich 20 lat, zaś najtańsze budynki powstałe przed wojną;
- najdroższe na rynku wtórnym okazały się domy w zabudowie szeregowej i wolnostojącej – średnie ceny przekroczyły poziom 500 000 zł, zaś domy w zabudowie bliźniaczej średnio nabywano w badanym okresie za około 425 000 zł;
- na rynku wtórnym zauważono silny związek pomiędzy okresem powstania budynku a ceną.