

# **Ceny mieszkań w Metropolii, rynek pierwotny i wtórny. Wszystkie dane na InfoGZM**

**W których rejonach Metropolii ceny mieszkań są najbardziej atrakcyjne oraz w których miastach znajdziemy ich najwięcej? Odpowiedzi na te pytania można uzyskać w najnowszej analizie opublikowanej na portalu InfoGZM. Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym to kolejne opracowanie przygotowane przez Departament Strategii i Polityki Przestrzennej w ramach prac Metropolitalnego Obserwatorium Społeczno-Ekonomicznego.**

Analiza została wykonana w oparciu o zamieszczone w wiodących portalach ogłoszeniowych ceny ofertowe sprzedaży mieszkań w miastach GZM, na rynku pierwotnym i wtórnym, w październiku 2020 r. Badaniu poddano zarówno średnie ceny oraz średni metraż oferowanych mieszkań. Na mapach przedstawiono rozkład przestrzenny ofert, z uwzględnieniem cen dla poszczególnych lokalizacji. Pozwoliło to na wskazanie obszarów GZM, które cieszą się szczególną popularnością w zakresie nowych inwestycji oraz uzyskać informację jak kształtują się ceny na rynku wtórnym w wybranym mieście.

Z badania wynika, że ceny na rynku pierwotnym w GZM kształtowały się na poziomie od 3 500 zł do 8 800 zł za m<sup>2</sup>. Średnia cena ofertowa 1 m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym w GZM to 6 769 zł. Najwyższe ceny widoczne są w Katowicach, zwłaszcza w centralnej części miasta – średnio powyżej 7 300 zł za m<sup>2</sup>. Ceny na południu Katowic porównywalne są z cenami w Tychach oraz Gliwicach – pomiędzy 5 800 a 6 500 zł. Najniższe ceny na rynku pierwotnym zaobserwować można w północnej części GZM (Tarnowskie Góry).

Z kolei na rynku wtórnym średnia cena 1 m<sup>2</sup> w analizowanych gminach GZM wynosiła 4 734 zł. Najwyższe ceny – powyżej 6 800

zł – występowały głównie w Katowicach (dzielnice śródmiejskie oraz zachodnie). Wysokie średnie ceny widoczne są również na terenie Gliwic oraz Tychów – większość ofert na terenie tych miast prezentuje ceny powyżej 4 700 zł. Na tle GZM najniższe ceny mieszkań w październiku występowały w Łaziskach Górnych, północnej części Rudy Śląskiej oraz Świętochłowicach.

W przygotowanym materiale odniesiono się również do cen nieruchomości w kontekście średniego wynagrodzenia. Analiza wykazała, że w badanych miastach na prawach powiatu GZM za miesięczne wynagrodzenie można zakupić 0,97 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym i 1,16 m<sup>2</sup> na rynku wtórnym.

Uzupełnieniem analizy jest również porównanie cen na rynku mieszkaniowym w Katowicach na tle 6 największych polskich miast – Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy oraz Wrocławia – w oparciu o ceny ofertowe i transakcyjne publikowane przez Narodowy Bank Polski.

Publikacja ma charakter ciągły – planowana jest cykliczna aktualizacja oraz analiza danych.

Pełną informację można znaleźć na portalu InfoGZM w zakładce Analizy > Opracowania > Rynek mieszkaniowy.

Portal InfoGZM – opracowany i prowadzony przez Departament Strategii i Polityki Przestrzennej GZM – stanowi integralny element jednego ze strategicznych działań GZM, czyli Metropolitalnego Obserwatorium Społeczno-Ekonomicznego. Celem Obserwatorium jest monitorowanie zmian i procesów zachodzących w Metropolii oraz gromadzenie danych, które potencjalnie mogą wspierać proces programowania rozwoju społeczno-gospodarczego GZM.