

# WYBRANE ASPEKTY RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIAST: LUBIN, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI ORAZ OSTRÓW WIELKOPOLSKI



dr Alina Kulczyk-Dynowska  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

## Streszczenie

Artykuł przedstawia analizę rynku nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim oraz Ostrowie Wielkopolskim. Wykonano charakterystykę wybranych cech badanych miast, w tym obliczono wskaźnik Baretje'a i Deferta, oraz analizę cen ofertowych nieruchomości.

## Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, gmina miejska, rozwój lokalny



dr inż. Olgierd Kempa  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
Katedra Gospodarki Przestrzennej

## 1. Wstęp

Nieruchomość jest rzeczą zdefiniowaną w kodeksie cywilnym mogącą być przedmiotem stosunku cywilnoprawnego i podlegającą kryteriom podziałów właściwych dla rzeczy [Baran 2012, s. 48–57]. Specyficzne cechy nieruchomości pozwoliły na wskazanie wielu dodatkowych kryteriów klasyfikacji, wśród których za najważniejsze uznać można: kryterium funkcji użytkowej, kryterium własnościowe oraz kryterium przestrzenne [Stachura 2007, s. 23–43]. Niezależnie od powyższego najważniejszą rolą nieruchomości jest zaspokajanie potrzeb właściciela – może się to odbywać w formie użytkowania przez właściciela, albo w formie pełnienia przez nieruchomość funkcji dobra inwestycyjnego, mogącego jednocześnie zaspokajać potrzeby użytkownika [Doganowski 2012, s. 96]. Należy podkreślić, że nieruchomość nie jest bytem samodzielnym – dopiero użytkownik (osoba fizyczna lub instytucja) stanowi o sensie funkcjonowania nieruchomości wpływając przez to na wartość nieruchomości. Jest to także rzeczą zaspokajającą jedną z podstawowych, wg piramidy potrzeb Masłowa, potrzeb tj. potrzebę mieszkania.

Rynek nieruchomości podlega wpływom otoczenia tj. wpływom czynników ekonomicznych, społecznych oraz uwarunkowań instytucjonalnych i politycznych. Czynniki społeczne, w tym demograficzne, obejmują zjawiska związane z liczbą ludności, zmianami w jej strukturze oraz zatrudnieniem [Foryś 2009, s. 26–31]. Warto zauważyć, że mimo postępu w zakresie komunikacji rynek nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe wciąż pozostaje rynkiem o zasięgu lokalnym.

Celem pracy jest analiza wybranych aspektów rynku nieruchomości mieszkaniowych w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim oraz Ostrowie Wielkopolskim. Kryterium wyboru miast stanowiła liczba ludności, brak pełnienia przez miasto funkcji turystycznej oraz wiodących funkcji administracyjnych. Wykonano stosowną analizę literatury przedmiotu, charakterystykę wybranych cech badanych miast, w tym obliczono wskaźnik Baretje'a i Deferta, oraz analizę cen ofertowych nieruchomości. Do analiz opartych na danych GUS przyjęto dane za rok 2015.

*Wskaźnik Baretje'a i Deferta*

$$Tf(t) = \frac{\text{liczba miejsc noclegowych na danym obszarze} \times 100}{\text{liczba ludności na danym obszarze}}$$

Źródło: Kowalczyk A., *Geografia turystyki*, PWN, Warszawa 2002, s. 58.



Martyna Piechota  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

**Wzór 1**

## 2. Charakterystyka badanych miast – wybrane aspekty

Zamieszkiwany przez 73 352 osoby Lubin położony jest w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim. Posiadający 70 677 mieszkańców Ostrowiec Świętokrzyski jest zlokalizowany w województwie świętokrzyskim. Ostatnie z badanych miast – Ostrów Wielkopolski leży w województwie wielkopolskim i posiada społeczność liczącą 72 635 osoby. Gęstość zaludnienia w Lubinie i Ostrowie Wielkopolskim jest podobna (odpowiednio 1 799 i 1 734 osoby na km<sup>2</sup>). Ostrowiec Świętokrzyski cechuje się znacznie niższymi wartościami w tym zakresie – 1 522 osoby na km<sup>2</sup>.

Według obowiązującego podziału administracyjnego żadne z ww. miast nie jest miastem na prawach powiatu. Żadne nie posiada też rozwiniętej funkcji turystycznej, czemu dowodzą temu osiągnięte przez nie w 2015r. wartości wskaźnika *Baretje'a i Deferta* (patrz Wzór 1) na poziomie poniżej 1 (Lubin 0,60; Ostrowiec Świętokrzyski 0,84; Ostrów Wielkopolski 0,63).<sup>1</sup> Wykluczony jest zatem wpływ wynajmu krótkookresowego na rynek nieruchomości mieszkalnych.

Z danych GUS wynika, że największa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania występuje w Ostrowie Wielkopolskim (76,3 m<sup>2</sup>), w Ostrowcu Wielkopolskim wartość ta jest o 14,1 m<sup>2</sup> mniejsza. Lubin posiada w swych zasobach przeciętnie najmniejsze mieszkania liczące 57,7 m<sup>2</sup>.

Z uwagi na wpływ rynku pracy na sytuację na rynku nieruchomości przeanalizowano wysokość bezrobocia w badanych gminach miejskich. Najniższy udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym tj. 3,6% odnotował Lubin. W Ostrowie Wielkopolskim wskaźnik ten był nieznacznie wyższy (4%). Wyraźne problemy na rynku pracy odnotował natomiast Ostrów Świętokrzyski – w tym mieście bezrobocie osiągnęło 9,3%.



Rynek Ostrowca Świętokrzyskiego; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Jakub Halun

## 3. Ceny ofertowe nieruchomości w badanych miastach

Do przeprowadzenia analizy rynków nieruchomości wykorzystano ceny ofertowe pozyskane ze stron internetowych lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Celem unikania powtórzeń ofert w każdym z miast wybrano jedynie dwa biura pośrednictwa posiadające największą liczbę ofert. Zgromadzono informacje o cenach ofertowych nieruchomości mieszkaniowych tj. oferty sprzedaży i najmu w przypadku lokali mieszkal-

nych i domów jednorodzinnych oraz cenach ofertowych nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową (przyjęto maksymalną powierzchnię 1 500 m<sup>2</sup>). Dane zgromadzono wg stanu na 27 grudnia 2015r. oraz 1 czerwca 2016r. Do analizy rynku nieruchomości miast wykorzystano w sumie 322 oferty sprzedaży lokali mieszkalnych i 27 ofert ich najmu, 269 ofert sprzedaży domów jednorodzinnych i 13 ofert ich najmu oraz 158 ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową.

Zgromadzone dane pozwalają stwierdzić, że najwyższa średnia cena ofertowa lokali mieszkalnych wystawionych do

**Tabela 1**

*Ceny ofertowe (w zł) lokali mieszkalnych do sprzedaży w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim*

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m <sup>2</sup>	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	15	22	3 116,73	3 060,50
	Filar Nieruchomości	34	31	3 171,45	3 062,34
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	48	44	2 132,46	2 273,04
	Merkury Nieruchomości	12	12	2 319,62	2 203,22
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	27	35	2 625,34	3 432,08
	Giełda Nieruchomości Ostrów	30	12	2 695,33	2 469,84

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [www.nieruchomosci.lubin.pl/](http://www.nieruchomosci.lubin.pl/), [www.bax.com.pl/](http://www.bax.com.pl/), [www.nieruchomosci.977.pl/](http://www.nieruchomosci.977.pl/), [www.nieruchomoscimerkury.com](http://www.nieruchomoscimerkury.com), [www.gnostrow.pl/](http://www.gnostrow.pl/), [www.ogn.oferty.net](http://www.ogn.oferty.net). Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

**Tabela 2**

*Ceny ofertowe (w zł) czynszu najmu lokali mieszkalnych w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim*

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m <sup>2</sup>	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	5	5	32,00	28,00
	Filar Nieruchomości	1	1	22,35	16,67
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	7	3	11,90	13,85
	Merkury Nieruchomości	1	2	19,34	16,57
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	1	5	12,50	20,14
	Giełda Nieruchomości Ostrów	2	0	23,72	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [www.nieruchomosci.lubin.pl/](http://www.nieruchomosci.lubin.pl/), [www.bax.com.pl/](http://www.bax.com.pl/), [www.nieruchomosci.977.pl/](http://www.nieruchomosci.977.pl/), [www.nieruchomoscimerkury.com](http://www.nieruchomoscimerkury.com), [www.gnostrow.pl/](http://www.gnostrow.pl/), [www.ogn.oferty.net](http://www.ogn.oferty.net). Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

<sup>1</sup> Opracowanie własne na podstawie danych GUS – Banku Danych Lokalnych.

sprzedaży wystąpiła w Lubinie (średnia wartości na dzień 27 grudnia 2015r. i 1 czerwca 2016r. wyniosła 3102,76 zł). O niemal 10% taniej wynosiła analogiczna średnia w Ostrowie Wielkopolskim (2 805,65 zł). Najniższą badaną wartość zaobserwowano w Ostrowcu Świętokrzyskim (2 232,09 zł), gdzie ofert było najwięcej.

Z uwagi na istotność rynku lokali mieszkalnych rozszerzono analizę o przeciętną powierzchnię lokalu mieszkalnego wystawionego na sprzedaż oraz przeciętną cenę ogółem. Z przeprowadzonej analizy wynika, że przeciętna powierzchnia oferowanego lokalu wyniosła w Lubinie 54 m<sup>2</sup> i była oferowana za 165 650,19 zł; w Ostrowcu Świętokrzyskim 51 m<sup>2</sup> i za 120 643,80 zł; natomiast w Ostrowie Wielkopolskim 60 m<sup>2</sup> za cenę 155 520,46 zł.

Ceny ofertowe czynszu najmu lokali mieszkalnych pozwalają uszeregować badane miasta w tej samej kolejności, co poprzednio badana zmienna. Najwyższe wartości osiągnął Lubin, następnie Ostrów Wielkopolski i Ostrowiec Świętokrzyski (średnie ceny z dwóch okresów wyniosły odpowiednio: 24,76 zł; 18,78 zł; 15,42 zł).

Ceny ofertowe domów jednorodzinnych przeznaczonych do sprzedaży powielają zidentyfikowaną kolejność: najdroższy był m<sup>2</sup> powierzchni domu jednorodzinnego w Lubinie (2 650,25 zł), następnie Ostrowie Wielkopolskim (2 548,95 zł), a najtańszy w Ostrowcu Świętokrzyskim (2 268,53 zł). Należy zaznaczyć, że wszystkie oferty zaliczały się do rynku wtórnego.

Rynek domów jednorodzinnych przeznaczonych do wynajmu okazał się być w badanych miastach bardzo ubogi. Wystąpiły jednostkowe oferty – potwierdzające najwyższe ceny lubińskiego rynku nieruchomości.

Ceny ofertowe nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową były najbardziej zróżnicowane. Średnia cena ofertowa powyższej nieruchomości w Lubinie wyniosła 120,53 zł, w Ostrowie Wielkopolskim 117,75 zł a najtańszy rynek nieruchomości Ostrowca Świętokrzyskiego odnotował wartość 60,88 zł.



Ostrów Wielkopolski; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Stopa

**Tabela 3**

Ceny ofertowe (w zł) domów jednorodzinnych do sprzedaży w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m <sup>2</sup>	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	10	11	2 556,50	2 410,72
	Filar Nieruchomości	15	18	2 891,21	2 742,56
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	26	22	2 502,65	2 496,60
	Merkury Nieruchomości	26	28	1 908,16	2 166,72
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	13	35	2 837,57	2 201,66
	Giełda Nieruchomości Ostrów	40	25	2 940,14	2 216,44

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [www.nieruchomosci.lubin.pl](http://www.nieruchomosci.lubin.pl), [www.bax.com.pl](http://www.bax.com.pl), [www.nieruchomosci.977.pl](http://www.nieruchomosci.977.pl), [www.nieruchomoscimerkury.com](http://www.nieruchomoscimerkury.com), [www.gnostrow.pl](http://www.gnostrow.pl), [www.ogn.oferty.net](http://www.ogn.oferty.net). Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

**Tabela 4**

Ceny ofertowe (w zł) czynszu najmu domów jednorodzinnych w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m <sup>2</sup>	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	0	1	x	21,00
	Filar Nieruchomości	1	2	16,47	14,30
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	1	1	9,52	11,76
	Merkury Nieruchomości	1	2	14,60	11,34
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	0	0	x	x
	Giełda Nieruchomości Ostrów	2	2	10,09	10,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [www.nieruchomosci.lubin.pl](http://www.nieruchomosci.lubin.pl), [www.bax.com.pl](http://www.bax.com.pl), [www.nieruchomosci.977.pl](http://www.nieruchomosci.977.pl), [www.nieruchomoscimerkury.com](http://www.nieruchomoscimerkury.com), [www.gnostrow.pl](http://www.gnostrow.pl), [www.ogn.oferty.net](http://www.ogn.oferty.net). Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

**Tabela 5**

Ceny ofertowe (w zł) nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m <sup>2</sup>	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	2	3	120,00	127,00
	Filar Nieruchomości	12	13	118,61	116,52
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	12	11	58,92	73,86
	Merkury Nieruchomości	11	8	56,51	54,23
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	15	32	146,66	115,57
	Giełda Nieruchomości Ostrów	20	19	107,12	101,63

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [www.nieruchomosci.lubin.pl](http://www.nieruchomosci.lubin.pl), [www.bax.com.pl](http://www.bax.com.pl), [www.nieruchomosci.977.pl](http://www.nieruchomosci.977.pl), [www.nieruchomoscimerkury.com](http://www.nieruchomoscimerkury.com), [www.gnostrow.pl](http://www.gnostrow.pl), [www.ogn.oferty.net](http://www.ogn.oferty.net). Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.



## 4. Podsumowanie

**P**odobna liczba ludności, czy brak realizacji funkcji turystycznej nie oznacza – jak wynika z przedstawionych informacji – identycznych wartości w odniesieniu do innych cech istotnych dla rozwoju miasta i jego rynku nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe. Lubin i Ostrów Wielkopolski cechują się podobnym wskaźnikiem bezrobocia (około 4%), a rynek pracy Ostrowca Świętokrzyskiego ma znacznie wyższy udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym. Trudno nie wiązać

tego z istniejącymi cenami ofertowymi nieruchomości – w każdym badanym segmencie to właśnie Lubin osiągał maksymalne ceny. Równocześnie rynek nieruchomości Ostrowca Świętokrzyskiego oferował najtańsze i jednocześnie najmniej lokalne mieszkalne. Szczególnie duże rozwarstwienie dotyczyło cen nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową – a więc dobra stanowiącego prelude do luksusowego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Borykający się z problemem bezrobocia Ostrowiec Świętokrzyski oferował średnie ceny tzw. działek budowlanych o połowę taniej niż dwa pozostałe miasta.

Dodatkowym wnioskiem płynącym z przeprowadzonych badań jest to, że ceny ofertowe i liczba ofert zarówno nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, jak i najmu różnią się w zależności od pory roku. Jest to w oczywisty sposób powiązane z specyfiką funkcjonowania sektora budowlanego w klimacie środkowoeuropejskim.



Ratusz w Lubinie  
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>  
Autor: Gieroj

## Bibliografia

1. Baran B., 2012, *Prawo cywilne dla zarządców nieruchomości*, Wyd. LEX Wolters Kluwer business, Warszawa.
2. Doganowski R., 2012, *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
3. Foryś I., 2009, *Otoczenie rynkowe transakcji*, [w:] I. Foryś (red.) *Obrót nieruchomościami*, Wyd. Poltext, Warszawa, s. 26–31.
4. Kowalczyk A., 2002, *Geografia turystyki*, PWN, Warszawa.
5. Stachura E., 2007, *Marketing na rynku nieruchomości*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
6. *Dane Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych*.

## Strony Internetowe

1. [www.nieruchomosci.lubin.pl](http://www.nieruchomosci.lubin.pl). Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
2. [www.bax.com.pl](http://www.bax.com.pl). Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
3. [www.nieruchomosci.977.pl](http://www.nieruchomosci.977.pl). Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
4. [www.nieruchomoscimerkury.com](http://www.nieruchomoscimerkury.com). Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
5. [www.gnostrow.pl](http://www.gnostrow.pl). Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
6. [www.ogn.oferty.net](http://www.ogn.oferty.net). Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

## SELECTED REAL ESTATE MARKET FEATURES IN LUBIN, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI AND OSTRÓW WIELKOPOLSKI

### Summary

This article provides customer's property market expectations review in Lubin, Ostrowiec Świętokrzyski and Ostrów Wielkopolski. Major focus has been based on selected features of examined cities, including the Baretje and Defert index, as well as analysis of real estate prices.

### Key words

real estate market, urban municipality, local development

### JEL classification

R30, R10