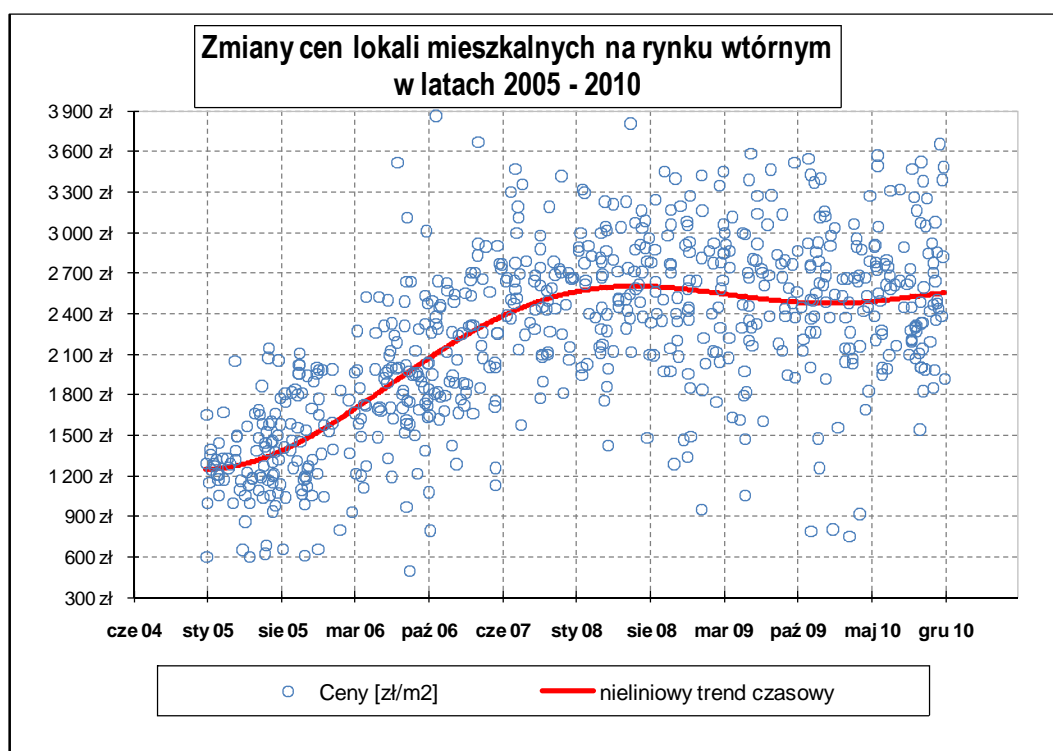


Rynek lokali mieszkalnych w mieście Mława w latach 2006 – 2010

Rynek sprzedaży nieruchomości w mieście Mława jest rynkiem o dość dynamice obrotów. Pod względem liczby i wartości transakcji jest to bardziej rozwinięty rynek niż w sąsiednich miastach powiatowych tj. Żuromin, Ciechanów i Przasnysz woj. mazowieckiego oraz Działdowo i Nidzica pow. warmińsko-mazurskiego.

W analizie przedstawiono zmiany zachodzące na tym rynku w latach 2006 – 2010, w segmencie dotyczącym lokali mieszkalnych, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Do analizy posłużono się zestawieniem cen transakcyjnych z miasta Mława za lata 2006 – 2010 (w przypadku rynku pierwotnego od roku 2005).

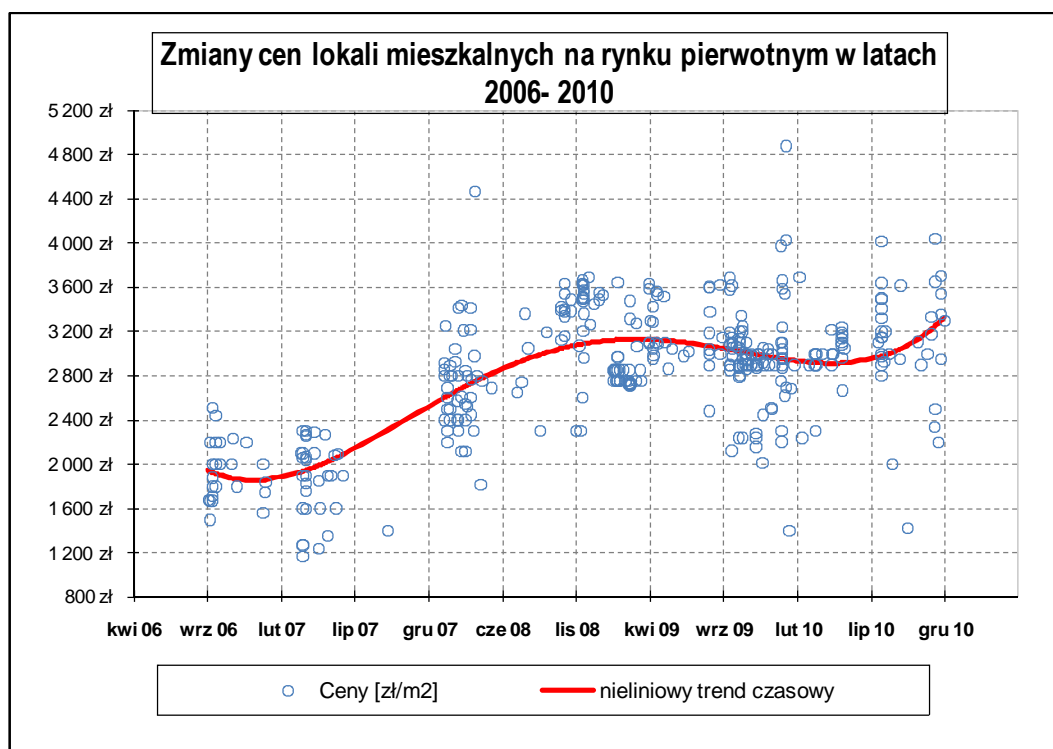
Zmiany cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2005-2010 przedstawia wykres poniżej.



Wymiar względny trendu [%]/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 10,6%/rok i można określić go jako bardzo słaby trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 0,8\%$.

Ceny nieruchomości wzrastały bardzo dynamicznie w okresie od stycznia 2005 roku do kwietnia 2008 roku, poczym nastąpiła ich stabilizacja w okresie od kwietnia 2008 do grudnia 2010. Na rynku nie zaobserwowano spadku cen w wyniku kryzysu ekonomicznego w 2008 roku.

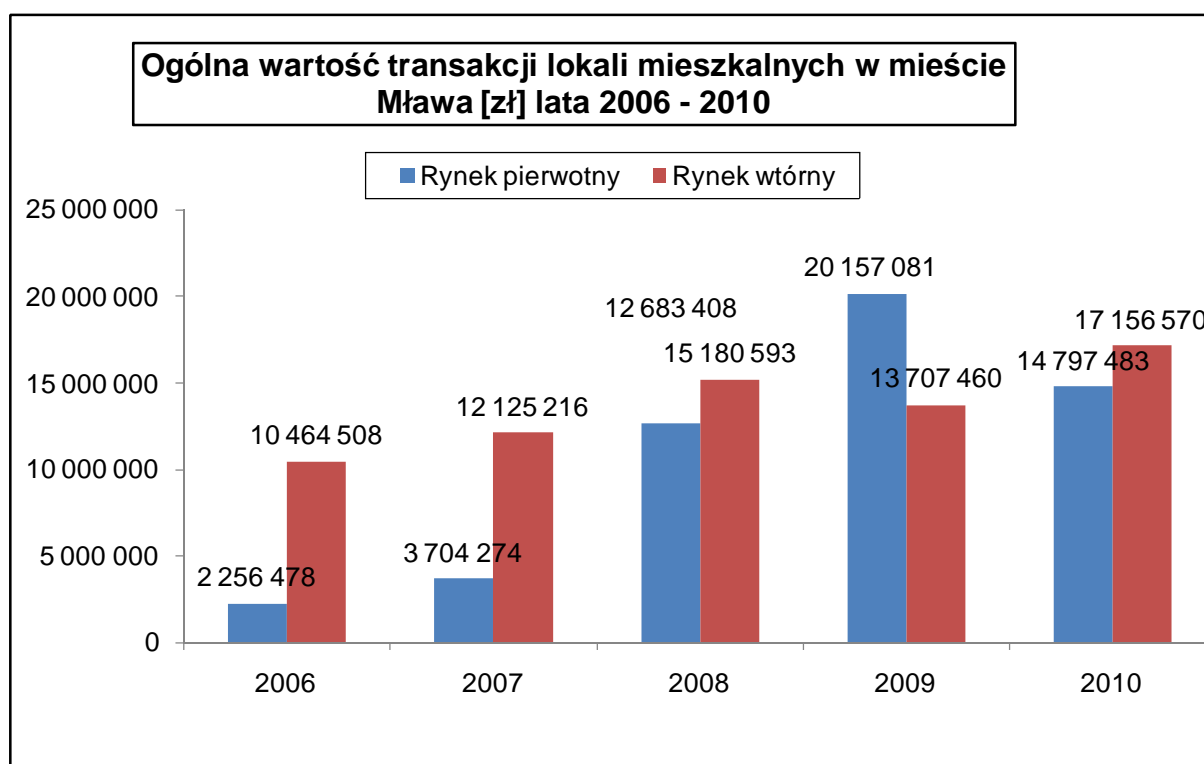
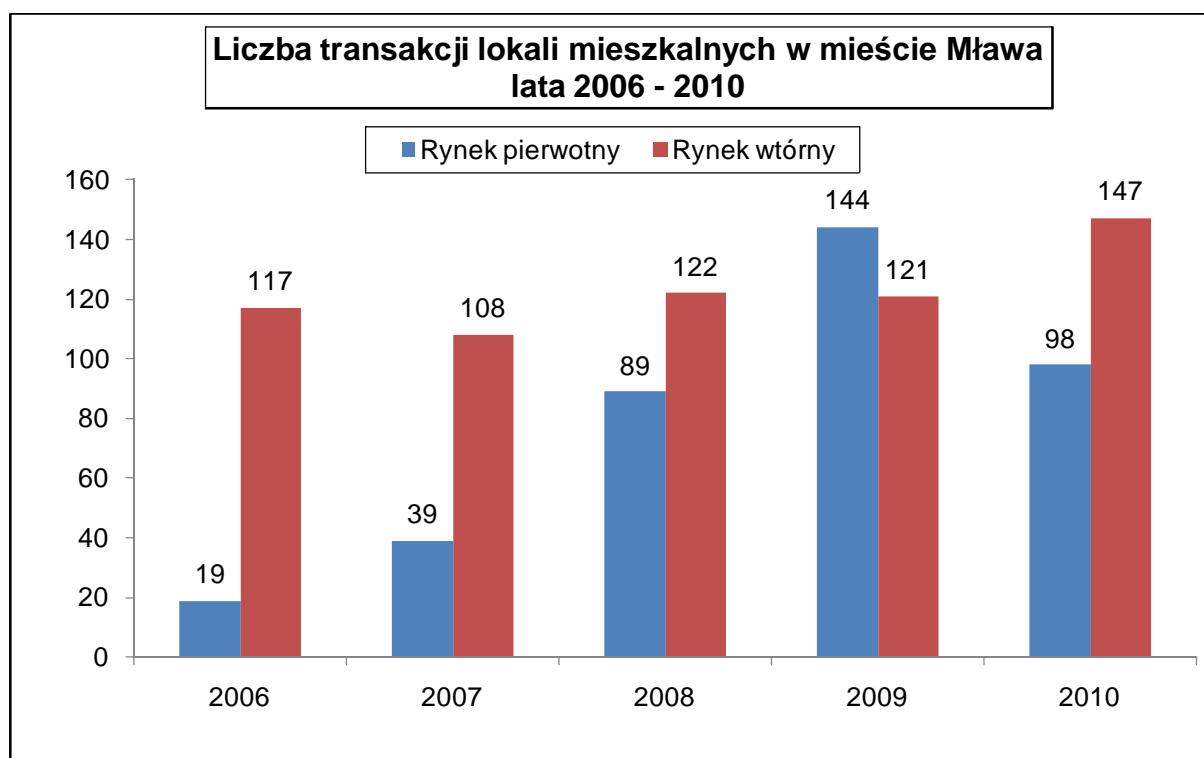
Zmiany cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2006 – 2010 przedstawia wykres poniżej. O ile transakcje na rynku wtórnym należy uznać za rynkowe, o tyle transakcje na rynku pierwotnym w większości przypadków nimi nie są. Powodem jest okres zawarcia umów z deweloperem wyprzedzający zawarcie transakcji (aktu notarialnego) zwykle o kilka do kilkunastu miesięcy, rozłożenie płatności na raty itp.

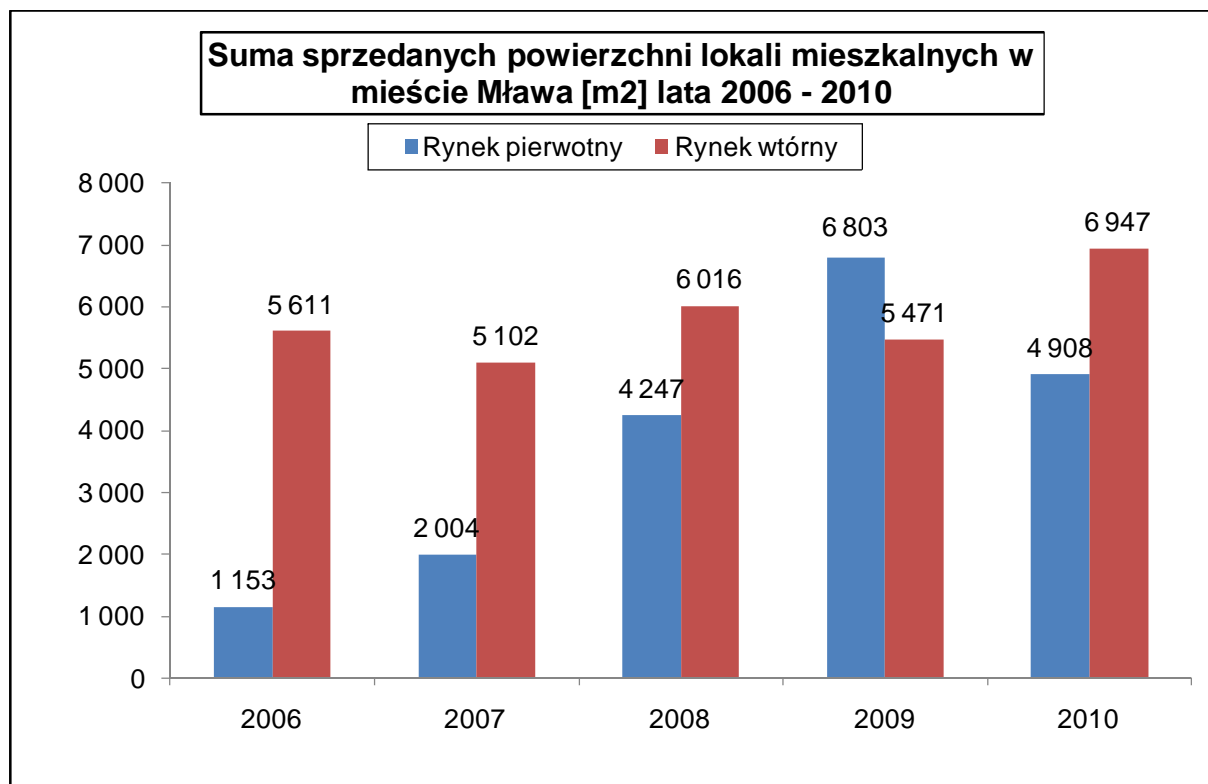


Wymiar względny trendu [%]/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 11,3%/rok i można określić go jako bardzo słaby trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 1,2\%$.

Inwestycje deweloperskie w mieście zaczęły się w 2005 roku i pierwsze transakcje zaistniały na rynku we wrześniu 2006 roku. Ze względu na duży popyt na rynku ceny rosły do marca 2009 roku. Ze względu na dużą ilość rozpoczętych inwestycji i dużą podaż mieszkań na rynku, ceny uległy po tej dacie stopniowemu spadkowi. Wzrost cen pod koniec 2010 roku wiąże się z oddaniem do użytku inwestycji deweloperskich o najatrakcyjniejszych lokalizacjach w mieście.

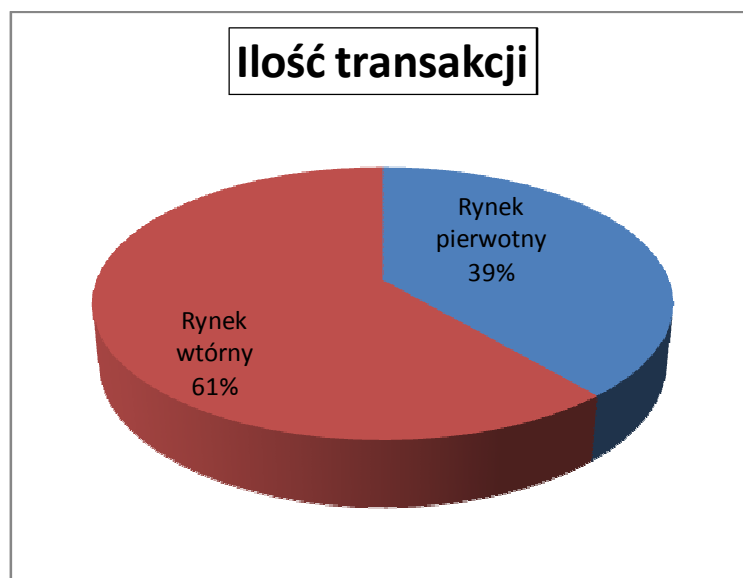
Zmiany ilościowe i wartościowe na obydwu rynkach przedstawiają się następująco:

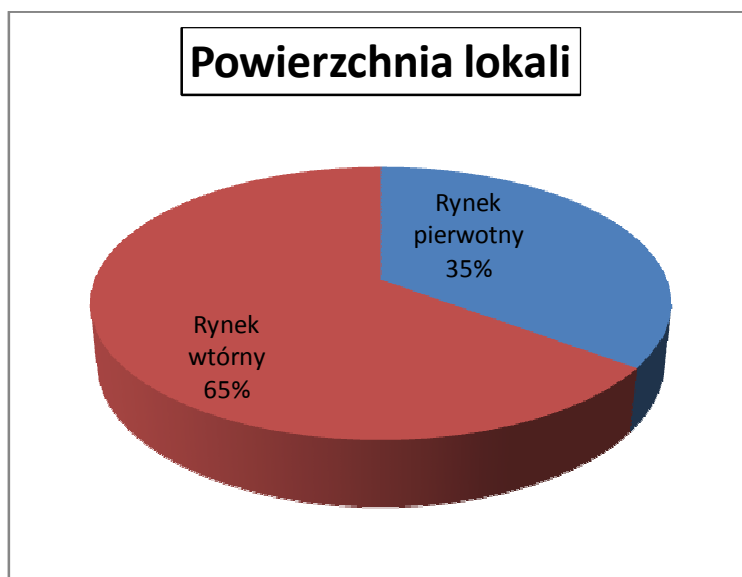
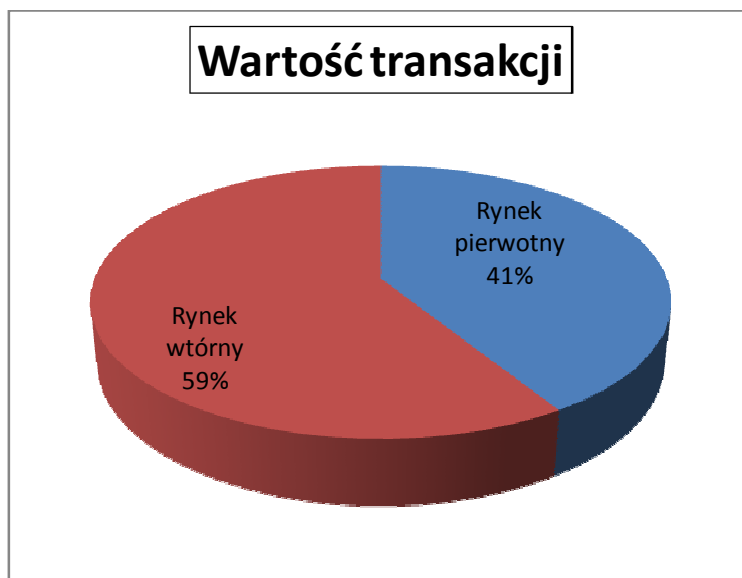




W latach 2006 – 2010 na rynku pierwotnym sprzedano ogółem 389 mieszkań o łącznej powierzchni 19 115 m², za łączną kwotę 53 598 724 zł, zaś na rynku wtórnym odpowiednio 615 mieszkań o łącznej powierzchni 35 157 m², z kwotą 76 798 724 zł.

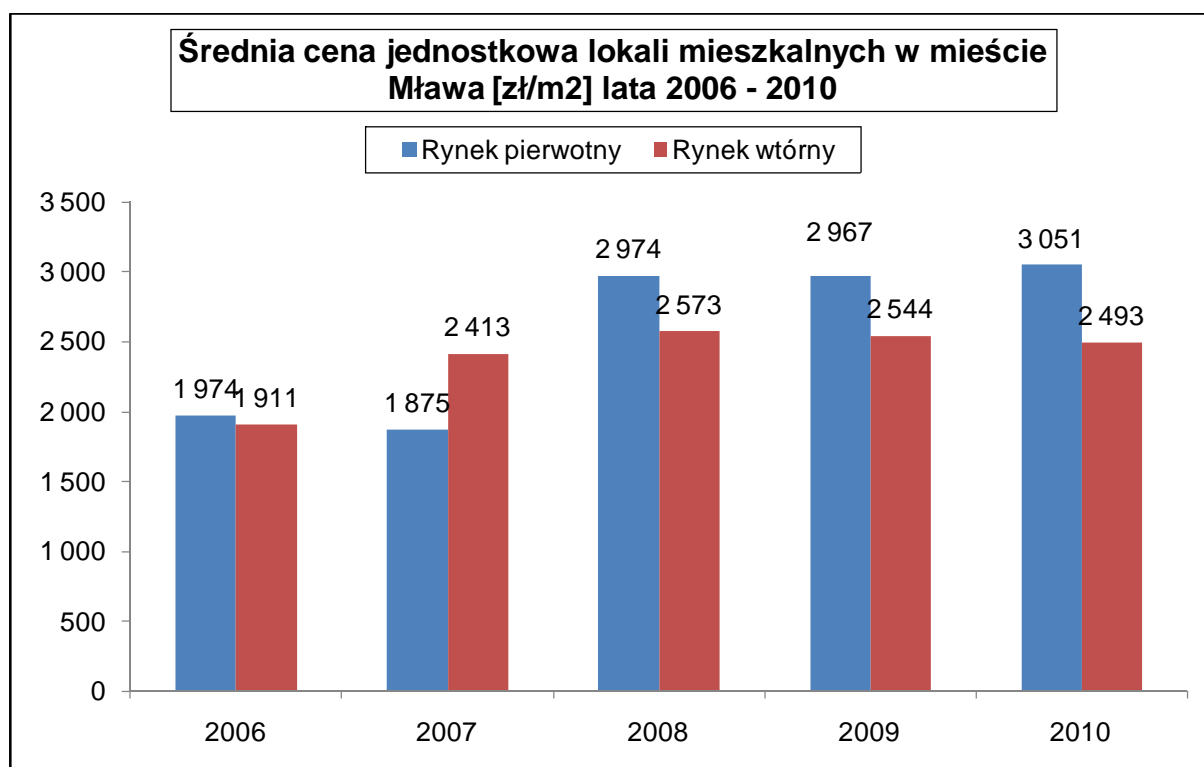
Procentowy udział w rynku przedstawiono na wykresach poniżej.



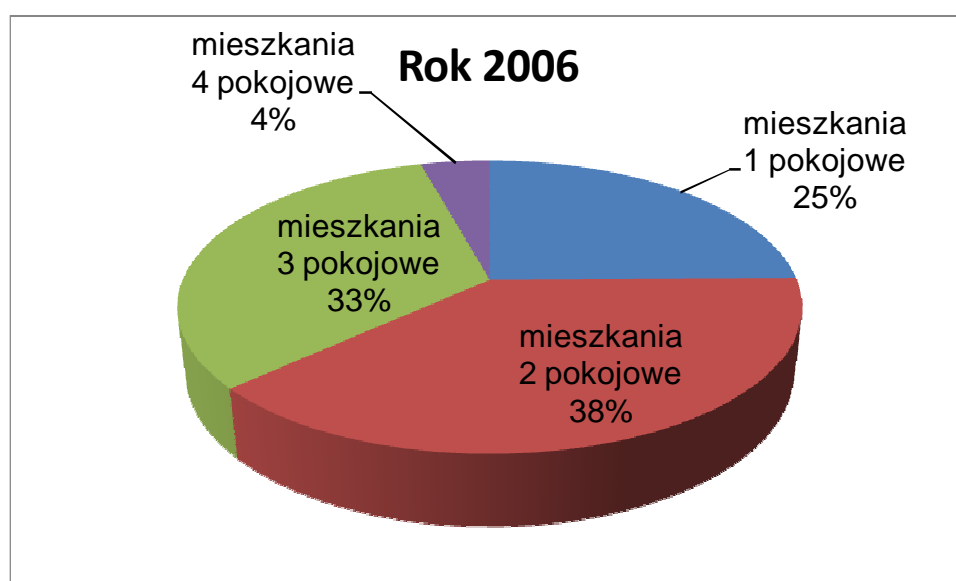


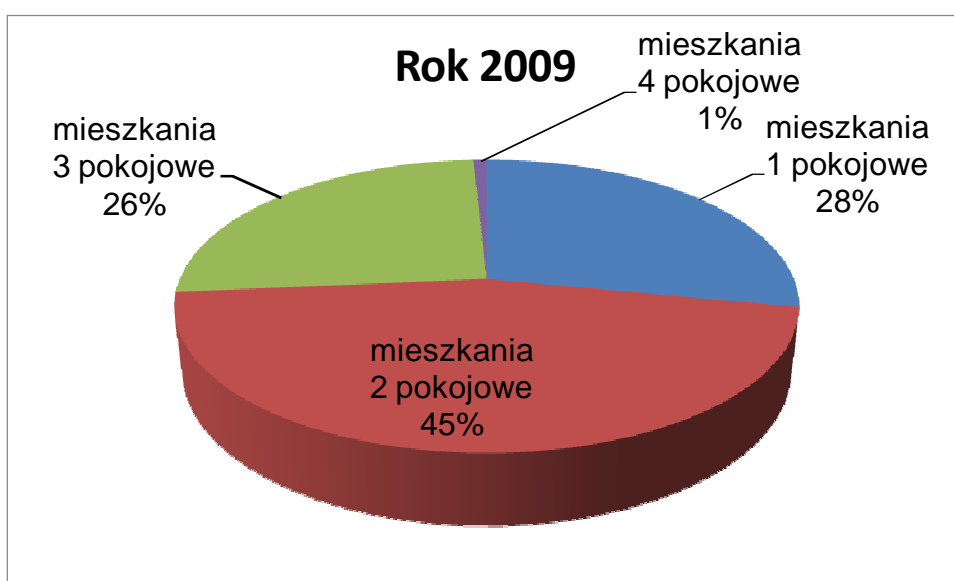
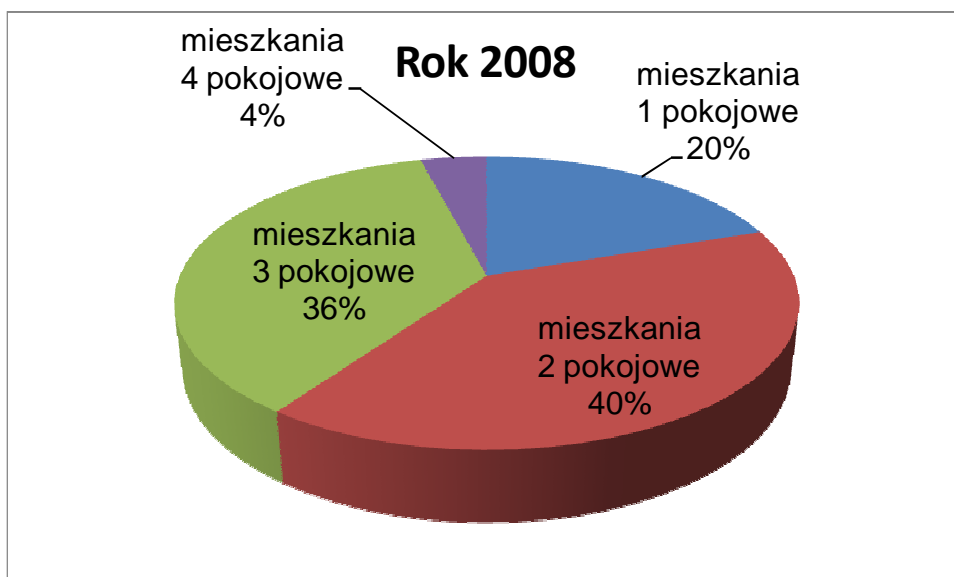
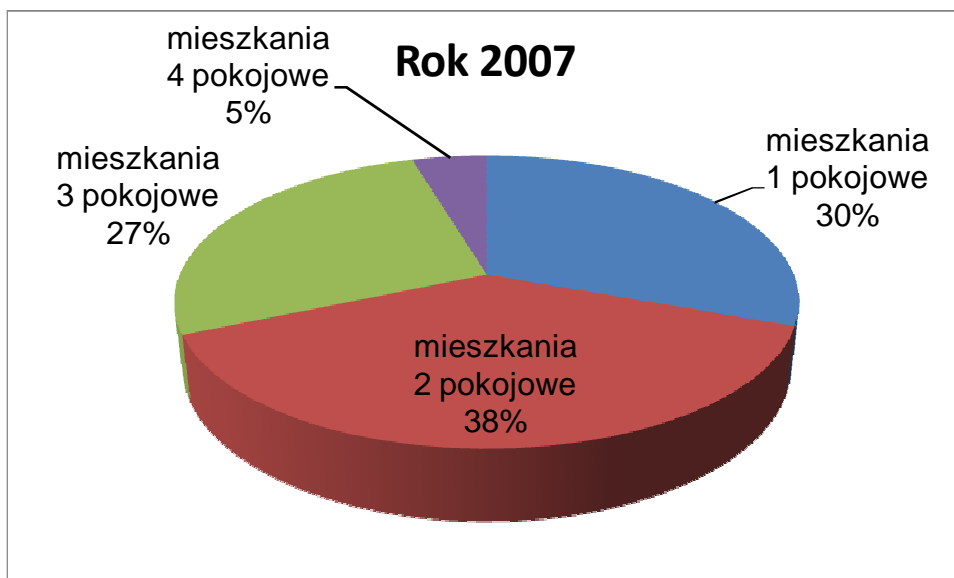
Średnie ceny lokali na obydwu rynkach w latach 2006 – 2010 wykazywały w latach 2006 – 2007 tendencje wzrostowe, natomiast w latach 2008 – 2010 uległy stabilizacji. Ceny na obu rynkach w 2006 roku były porównywalne, zaś w latach 2007 - 2010 ceny na rynku pierwotnym były wyższe średnio o około 450 zł/m² niż ceny na rynku wtórnym. Tłumaczy to stosunkowo małą dysproporcję wartości transakcji na obu rynkach w porównaniu do powierzchni sprzedanych lokali.

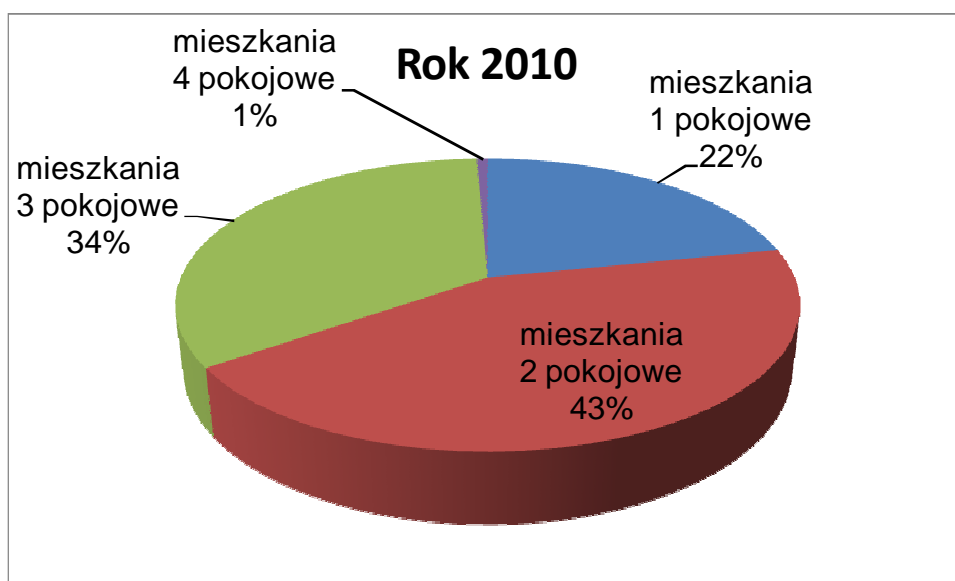
Zmiany średnich cen na rynku przedstawia wykres poniżej.



Udział ilościowy transakcji na rynku wtórnym w zależności od liczby pokoi w lokalu mieszkalnym, w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

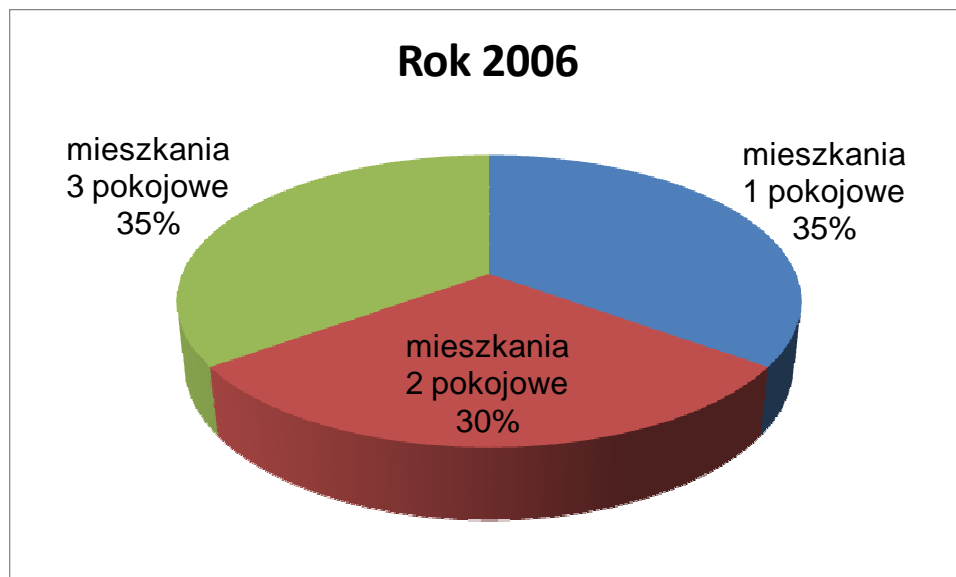


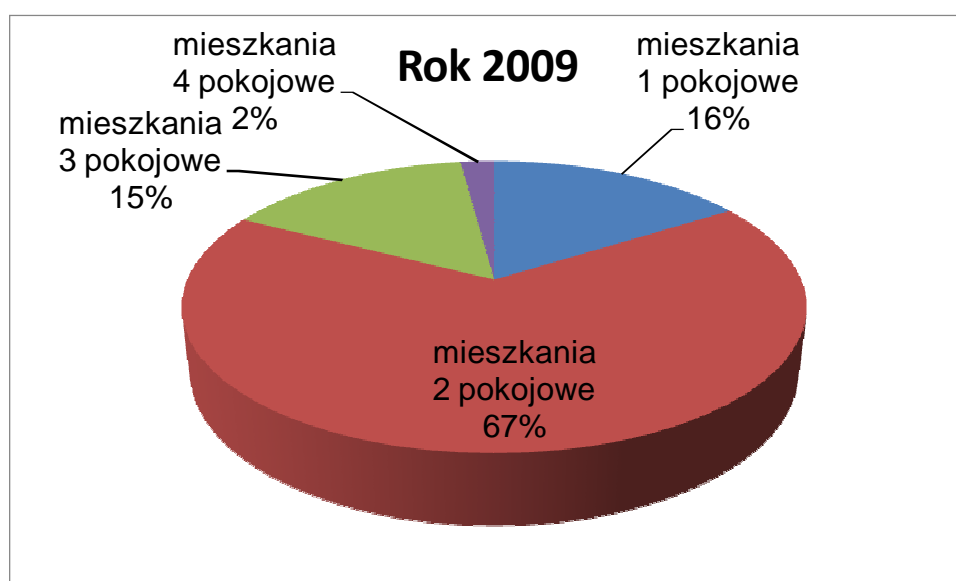
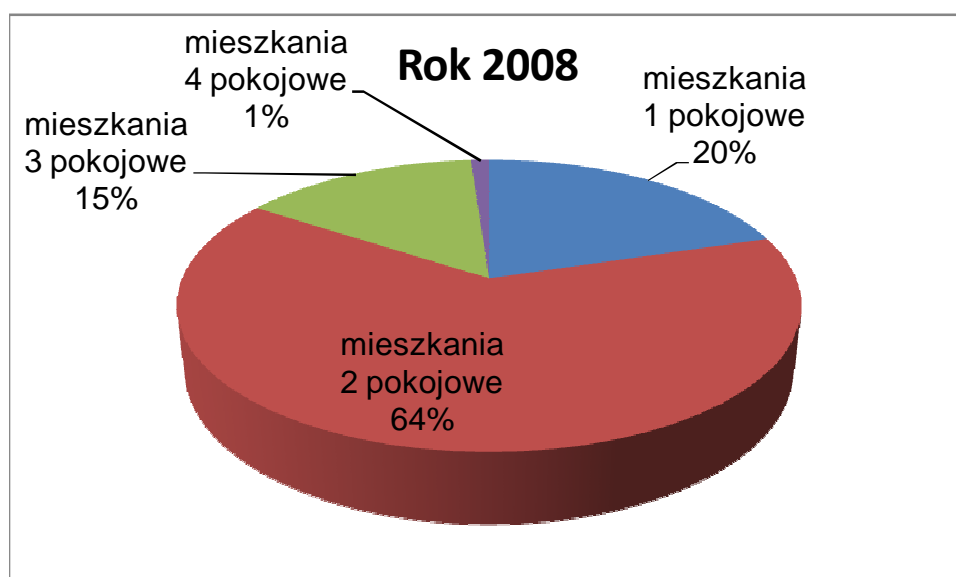
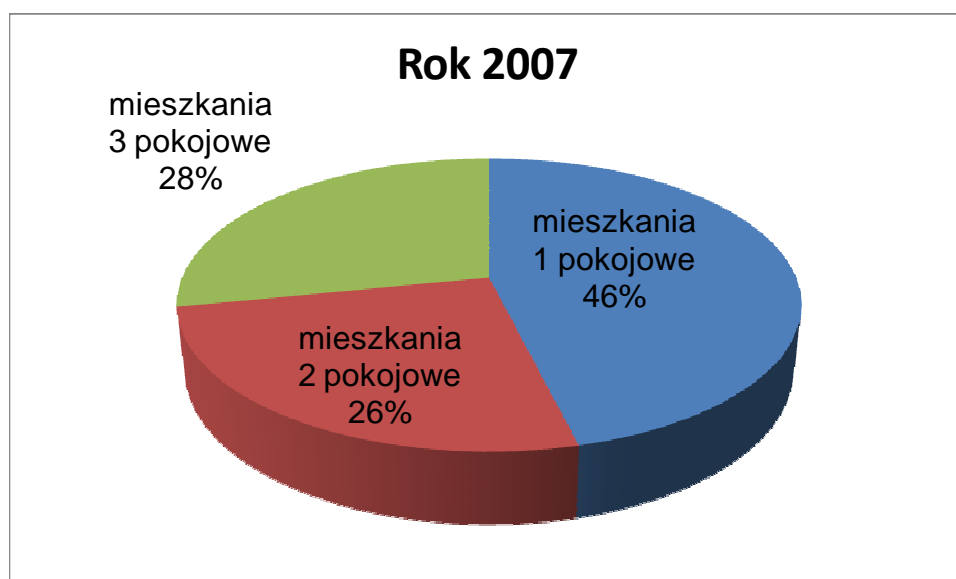


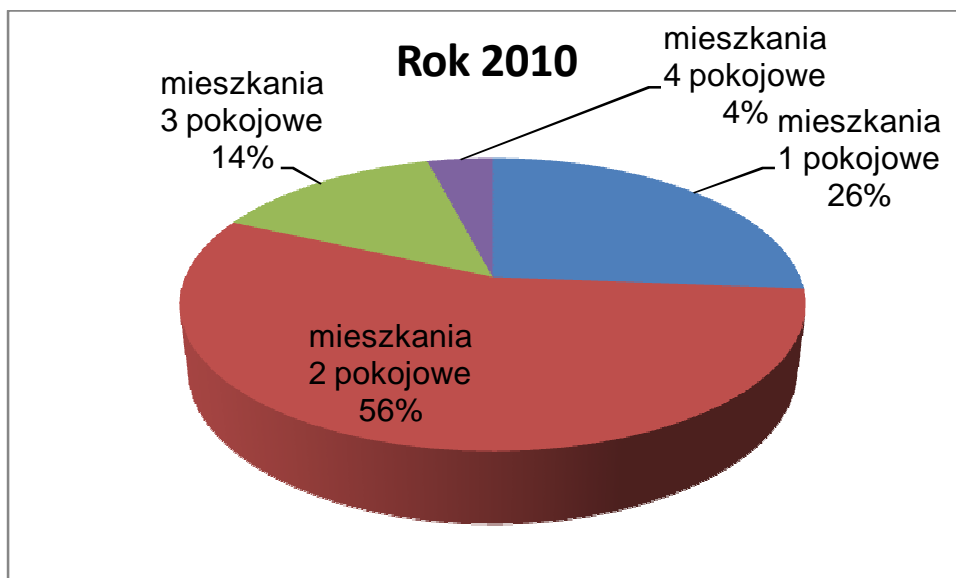


Jak widać największym powodzeniem cieszą się mieszkania dwupokojowe i ich dotyczy największa liczba transakcji na rynku wtórnym. Związane jest to również ze strukturą starej substancji mieszkaniowej na terenie Mławy, która preferowała mieszkania dwupokojowe.

Podobna analiza przeprowadzona dla rynku pierwotnego wygląda następująco:







Analizując powyższe, można stwierdzić, że w roku 2006 roku, kiedy oddawano do użytkowania pierwsze inwestycje mieszkaniowe, deweloperzy ze względu na brak znajomości preferencji rynkowych nabywców, przygotowali podobną ofertę ilościową mieszkań jedno, dwu i trzypokojowych. W latach następnych, kiedy ujawniono zapotrzebowanie rynku oferta stała się bardziej zróżnicowana. W 2007 roku największe zapotrzebowanie było na mieszkania jednopokojowe, zaś w latach następnych stale wzrastało zapotrzebowanie na mieszkania dwupokojowe kosztem jednopokojowych. Zapotrzebowanie na mieszkania trzypokojowe i czteropokojowe utrzymuje się od trzech lat na stałym poziomie.

Tadeusz Dębski
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
POŚREDNIK W OBROTCIE NIEUCHOMOŚCI
Biuro Projektów i Wycen Nieruchomości „Delta”
 ul. Wschodnia 17
 09-300 Żuromin
 tel. 23 65 73 273
 fax. 23 65 73 300
 mobile + 48 604 550 240
 e-mail: debscy@pro.onet.pl
<http://debscy.cad.pl>

Autor jest członkiem:

- *Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych* www.ptm.pl



- *Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego* www.pirm.pl (jako prowadzący działalność gospodarczą).



BIURO PROJEKTÓW I WYCEN NIERUCHOMOŚCI „DELTA”

09-300 Żuromin ul. Wschodnia 17 • www.debscy.cad.pl • e-mail: debscy@pro.onet.pl • tel. 23 65 73 273 • mobile +48 604 550 240