

## **Rynek lokali mieszkalnych w Jaworznie w okresie od stycznia 2009 do września 2010**

Jaworzno jest miastem na prawach powiatu, położonym we wschodniej części województwa śląskiego, na pograniczu regionów Górnego Śląska i Małopolski. Obszar miasta znajduje się w dorzeczu Wisły, w zlewni rzek: Białej Przemszy, wzdłuż której przebiega północna granica miasta oraz Przemszy, zamykającej teren Jaworzna od południowego-zachodu.

Jaworzno zajmuje powierzchnię 152,7 km<sup>2</sup> i należy do jednych z największych powierzchniowo miast w Polsce. Miasto nie tworzy zwartej struktury osadniczej, a dzielnice położone są promieniście w różnych kierunkach w stosunku do centrum, przy czym oddzielone są od siebie pasami zieleni. Wpływ na taki kształt miasta miały zachodzące w XX wieku procesy historyczne i zmiany administracyjne kraju, które spowodowały połączenie w jeden organizm miejski kilku działających samodzielnie gmin.

W Jaworznie mieszka 95 512 osób zameldowanych na pobyt stały. Średni wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 622 osoby/km<sup>2</sup>.

Zamieszkane zasoby mieszkaniowe miasta Jaworzna, to 33 431 mieszkań, 115 570 izb, o łącznej powierzchni użytkowej 2 117 323 m<sup>2</sup>, a przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca wynosi 63,3 m<sup>2</sup>.

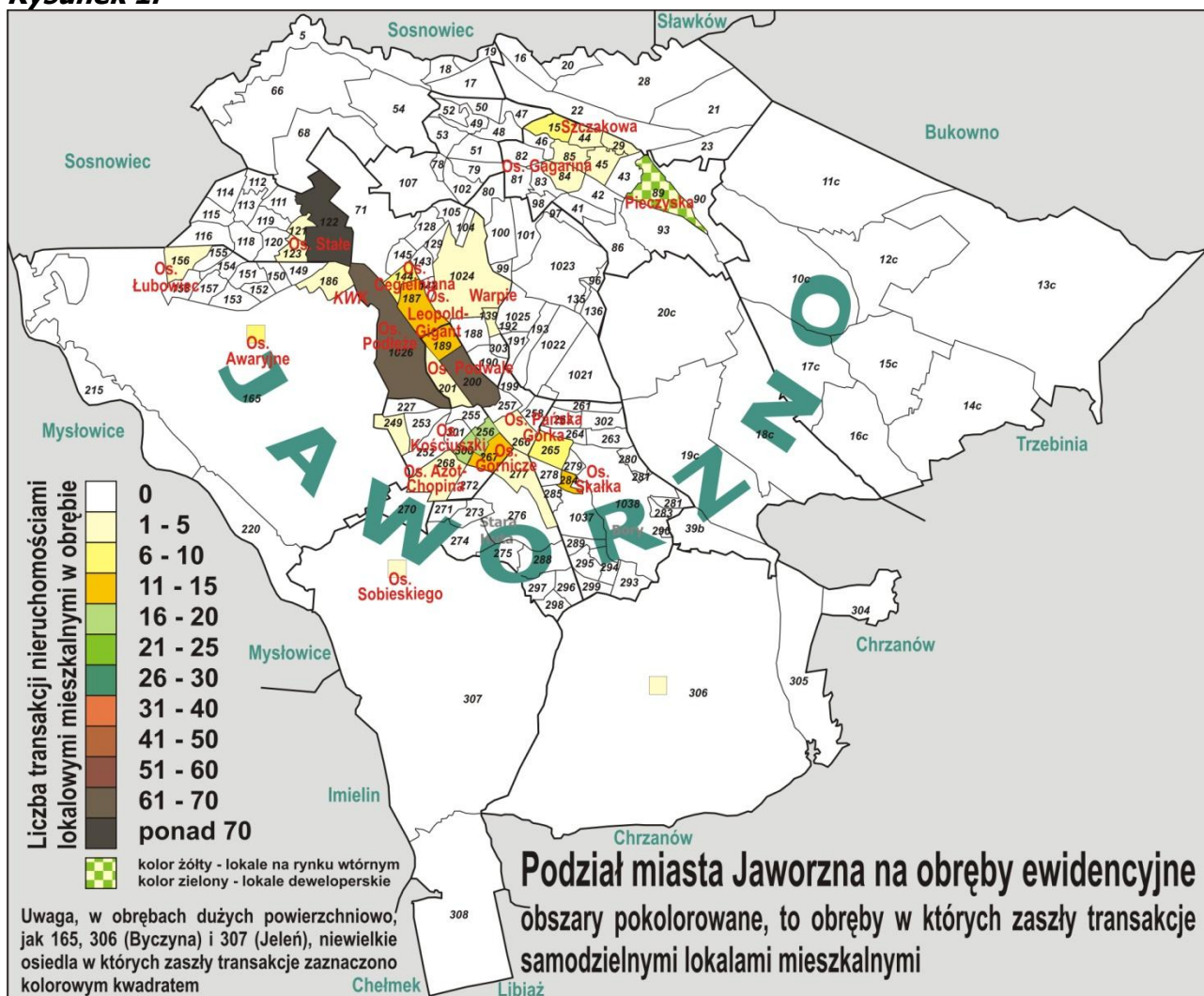
Jaworzno nie posiada konkretnego podziału administracyjnego na dzielnice lub osiedla. Składa się z kilkunastu dzielnic (często dawnych nazw samodzielnych miast), bez wyraźnych i wyodrębnionych granic pomiędzy nimi. Dzielnice te położone są gwiazdźście od centrum, często poprzedzielane pasami zieleni.

Potocznie używa się nazw osiedli, jednak w związku z tym, że dawne przyłączone miasteczka również miały swoje dzielnice, określenie lokalizacji bywa kłopotliwe. Powszechnie przyjmuje się poniższy podział na tzw. ośrodki dzielnicowe:

- **Śródmieście**, do którego zalicza się: Centrum, Stare Miasto, Osiedle Kościuszki, Osiedle Chopina, Stara Huta, Podwale, Warpie, Osiedle Leopold, Osiedle Gigant, Podłęże, Pszczelnik, Bory, Osiedle Pańska Góra, Osiedle Skałka, Pechnik;
- **Osiedle Stałe**, do którego zalicza się: Osiedle Stałe i Osiedle Kalinowa;
- **Dąbrowa Narodowa**, do której zalicza się: Dąbrowa Narodowa, Łubowiec, Fortuna;
- **Kolonia Artur**, do której zalicza się: Wesołe Miasteczko, Osiedle Awaryjne, Osiedle Energetyków, Kolonia Artur;
- **Szczakowa**, do której zalicza się: Góra Piasku, Szczakowa, Pieczyńska (samodzielne miasto);
- **Długoszyn**, do którego zalicza się: Długoszyn, Niedzieliska, Osiedle Cegielniana;
- **Ciężkowice**, do których zalicza się: Ciężkowice, Rzym, Grabańka, Wilkoszyn;
- **Byczyna**, do której zalicza się: Byczyna, Jeziorki, Koźmin, Cezarówka Dolna i Górna;
- **Jeleń**, do którego zalicza się: Jeleń Dąb i Jeleń Łęg.

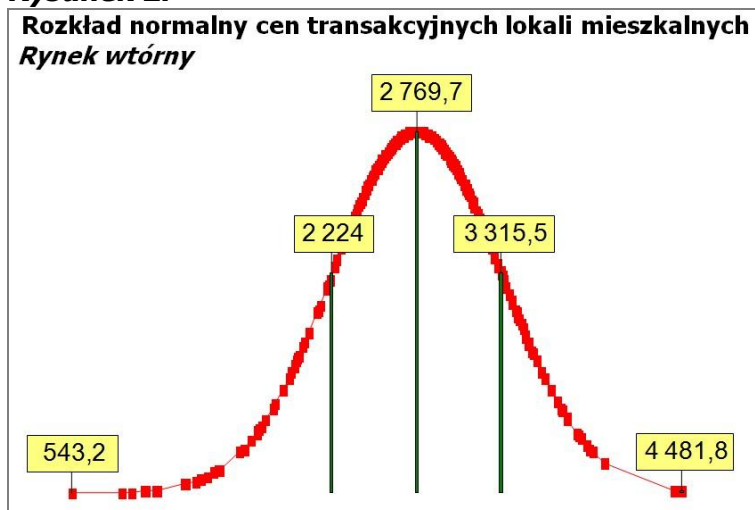
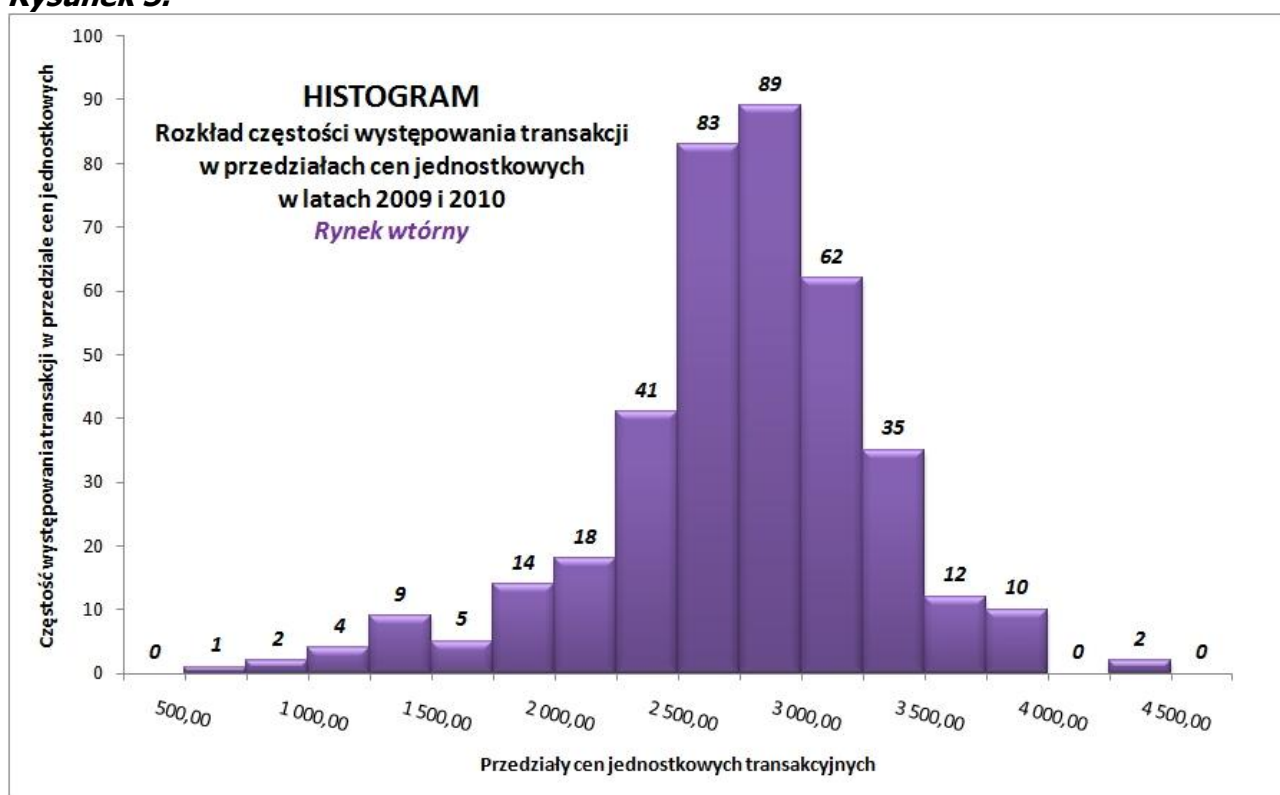
Ponadto funkcjonują inne nazwy potoczne: Sosina, Bobrowa Górka, Dobra, Wysoki Brzeg, Szczotki, Chropaczówka, Pasternik, Wygoda, Okrągłe i wiele innych.

Nietypowy jest również podział miasta na obręby ewidencyjne, poza kilkoma dużymi w większości są to obręby niewielkie powierzchniowo. Obrębów ewidencyjnych w mieście jest ponad 160. Podział miasta na obręby ewidencyjne, z wykolorowaniem obrębów na terenie których zaszły transakcje lokalami mieszkalnymi, przedstawia mapa (Rysunek 1).

**Rysunek 1.**

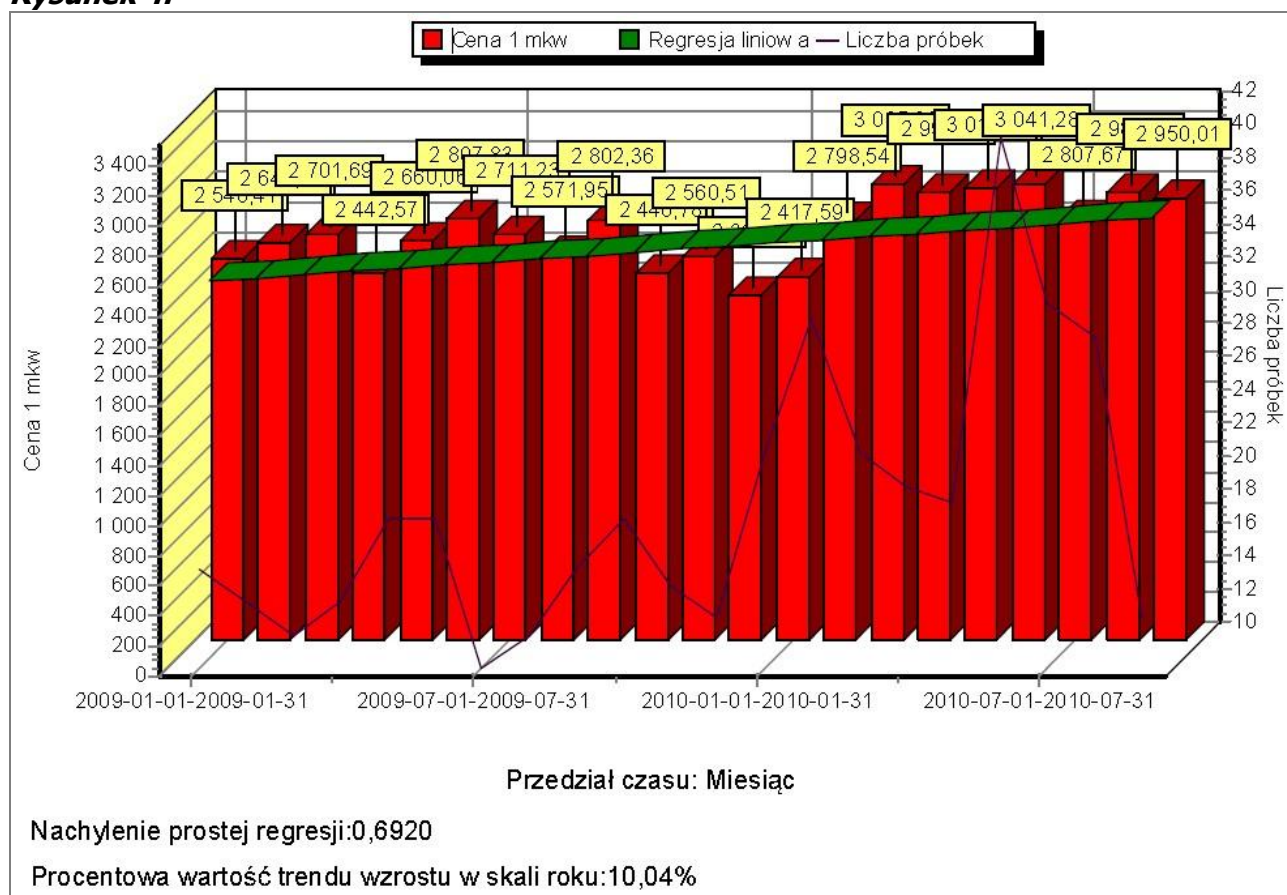
Analiza obejmuje rynek transakcji samodzielnie lokalami mieszkalnymi (nieruchomościami lokalowymi) dokonany na terenie miasta Jaworzna w okresie roku 2009 i pierwszych trzech kwartałów roku 2010. Analizy dokonano w oparciu o system „Partner” obsługiwany przez program „Walor.3”, a konkretnie w oparciu o dane transakcyjne zgromadzone przez sygnatariuszy „Bazy Silesia”.

Na terenie miasta Jaworzna w analizowanym okresie czasu zanotowano 387 transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym, z czego 178 transakcji przeprowadzonych zostało w 2009 roku, a już w pierwszych trzech kwartałach 2010 roku, transakcji tych zaszło 209. Ceny transakcyjne jednostkowe z przeprowadzonych transakcji wahały się od około 540 zł/m<sup>2</sup> do prawie 4500 zł/m<sup>2</sup>. Rozkład normalny cen transakcyjnych obrazuje Rysunek 2, natomiast rozkład częstości występowania transakcji w zakresach przedziałów cen jednostkowych (histogram), przedstawia Rysunek 3.

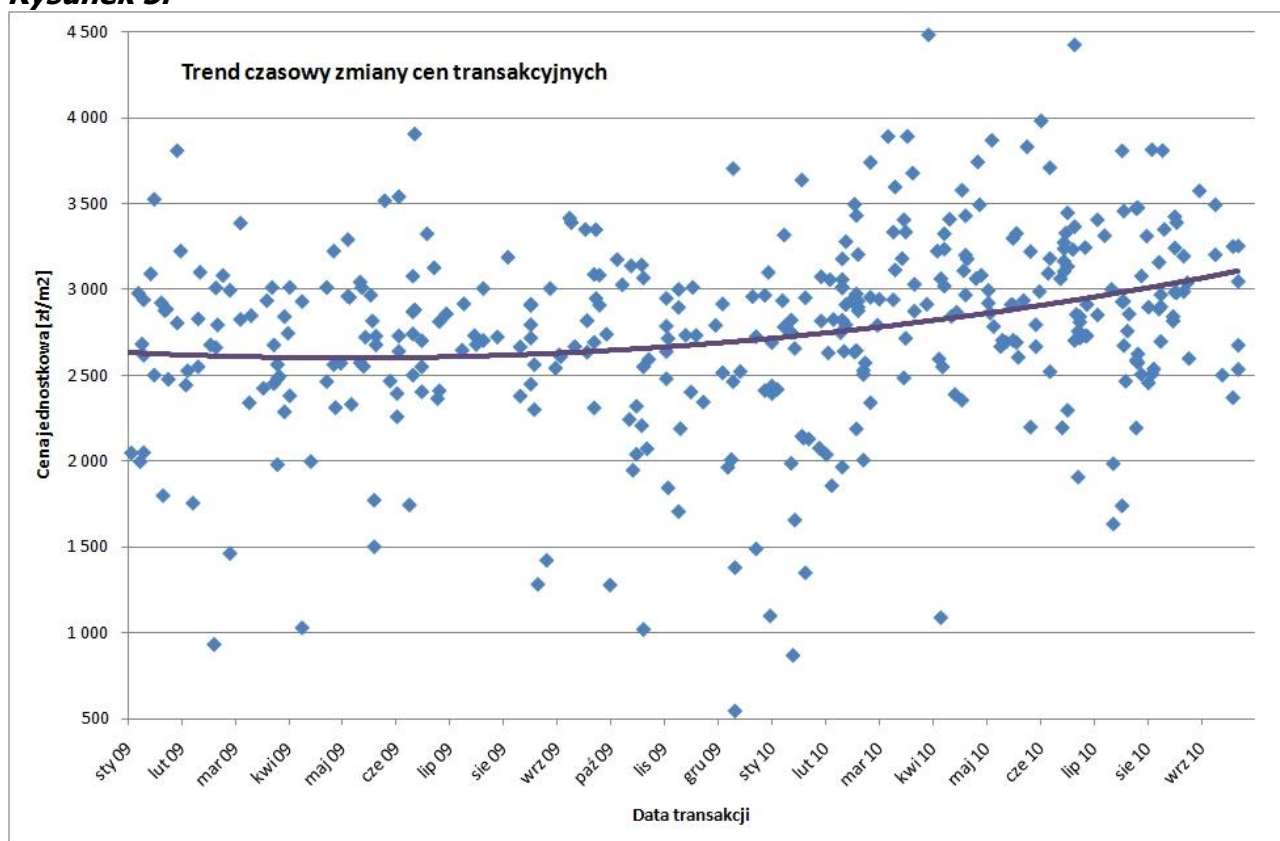
**Rysunek 2.****Rysunek 3.**

W badanym okresie czasu, ceny transakcyjne samodzielnych lokali mieszkalnych rosły w tempie około 10 % w stosunku rocznym, przy liniowym nachyleniu prostej regresji, co obrazuje graficzna analiza przeprowadzona na podstawie próbek nieruchomości podobnych w programie „Walor.3” (Rysunek 4).

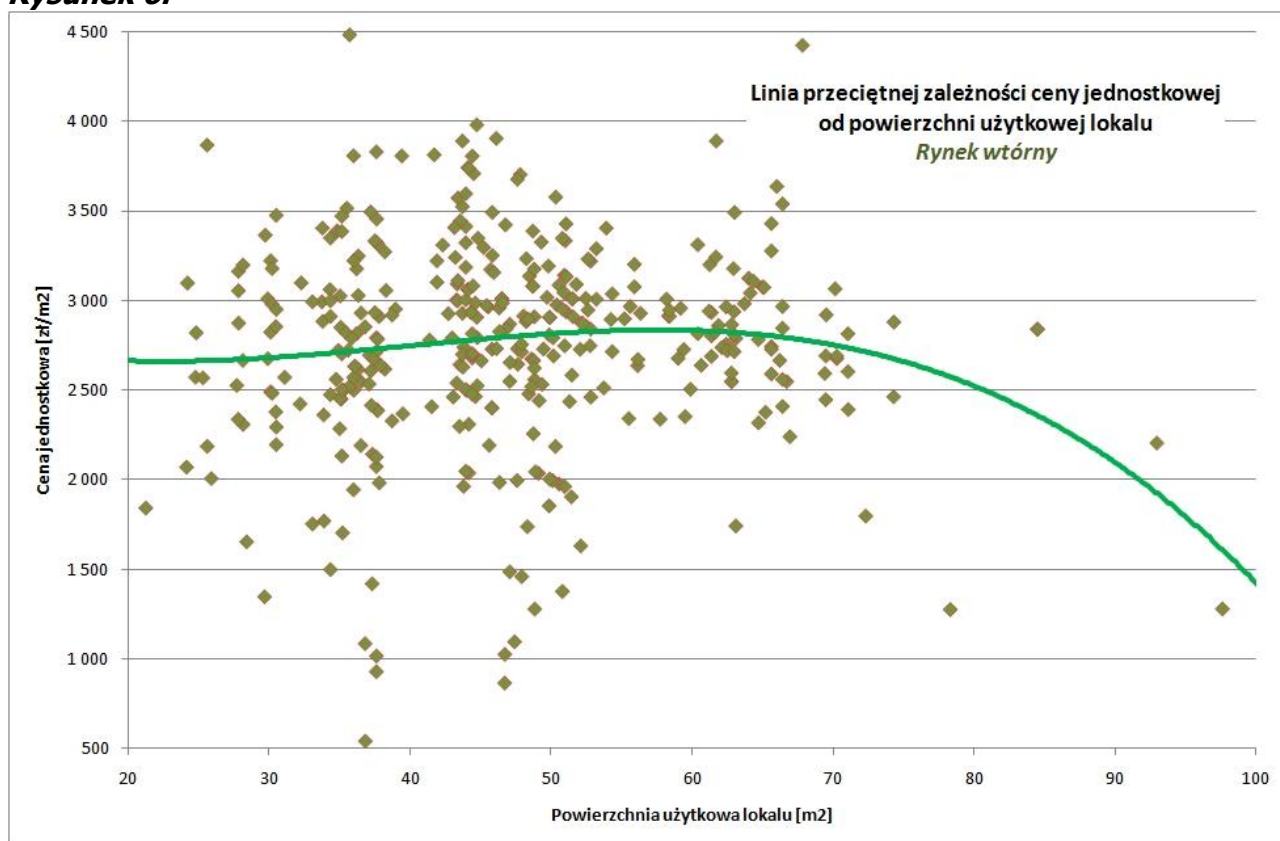
Rysunek 4.



Po wykreśleniu wielomianowej krzywej trendu, na bazie odbytych transakcji, uwidoczniono, że trend wzrostu cen transakcyjnych rozkładał się różnie w badanym okresie, utrzymując mniej więcej stan „constans” w okresie pierwszych III kwartałów roku 2009 i osiągając wyraźną tendencję wzrostową począwszy od przełomu 2009 i 2010 roku, co ilustruje Rysunek 5.

**Rysunek 5.**

Dla zobrazowania wpływu wielkości powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na cenę transakcyjną, wykonano graficzną aproksymację obrazującą ten wpływ, co przedstawia Rysunek 6.

**Rysunek 6.**

Analiza danych transakcyjnych wykazała, że najczęściej dochodzi do transakcji lokalami o powierzchniach użytkowych z przedziału od 30 do 70 m<sup>2</sup>, chociaż występują osiedla (np. Osiedle Skalka), gdzie praktycznie dochodzi tylko do transakcji lokalami małymi (poniżej 40 m<sup>2</sup>) jak również bardzo małymi (o powierzchni poniżej 30 m<sup>2</sup>). Zestawienie cen minimalnych, maksymalnych i średnich transakcji zawartych na terenie miasta, z rozdziałem na transakcje lokali o różnych powierzchniach użytkowych, zestawiono w Tabeli 1.

**Tabela 1.**

**Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie miasta Jaworzna**

| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |            | 387           | Cena średnia (arytmetyczna): |            | 2 762,03     |                |  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| Cena jednostkowa minimalna:           |            | 543,18        | Cena średnia (Mediana):      |            | 2 815,32     |                |  |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |            | 4 481,79      | Błąd standardowy:            |            | 28,51        |                |  |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |            | 3 938,61      | Odchylenie standardowe:      |            | 560,93       |                |  |
| Zakres pow. uż. lokali mieszk.        | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min.                    | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|                                       |            |               |                              |            |              |                |  |
| wszystkie                             | 2009       | 178           | 543,18                       | 3 904,56   | 2 606,51     | 2 685,79       | 9,85                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 209           | 867,24                       | 4 481,79   | 2 894,48     | 2 919,14       |  |
| do 30 m <sup>2</sup>                  | 2009       | 9             | 1 843,12                     | 3 010,03   | 2 334,62     | 2 309,06       | 24,53                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 14            | 1 348,16                     | 3 867,19   | 2 817,63     | 2 964,98       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>             | 2009       | 42            | 543,18                       | 3 807,11   | 2 482,67     | 2 589,94       | 12,26                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 61            | 1 086,96                     | 4 481,79   | 2 839,38     | 2 855,27       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>             | 2009       | 61            | 1 027,62                     | 3 904,56   | 2 669,44     | 2 701,49       | 10,13                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 68            | 867,24                       | 3 980,32   | 2 935,36     | 2 979,62       |  |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>             | 2009       | 30            | 1 378,22                     | 3 347,12   | 2 742,06     | 2 884,88       | 2,53                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 33            | 1 631,79                     | 3 577,11   | 2 840,37     | 2 929,17       |  |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>             | 2009       | 28            | 1 743,54                     | 3 539,16   | 2 714,31     | 2 733,10       | 10,70                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 27            | 2 409,64                     | 4 423,47   | 3 063,20     | 2 966,87       |  |
| 70,01 - 80 m <sup>2</sup>             | 2009       | 6             | 1 277,14                     | 3 065,74   | 2 348,28     | 2 534,25       | 8,36                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 4             | 2 463,65                     | 2 815,32   | 2 643,38     | 2 647,28       |  |
| 80,01 - 90 m <sup>2</sup>             | 2009       | 0             | -                            | -          | -            | -              | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 2             | 2 840,90                     | 2 840,90   | 2 840,90     | 2 840,90       |  |
| ponad 90 m <sup>2</sup>               | 2009       | 2             | 1 280,74                     | 2 205,72   | 1 743,23     | 1 743,23       | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 0             | -                            | -          | -            | -              |  |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

Ponad połowa dokonanych transakcji rynkowych lokalami mieszkalnymi zaszła na terenie trzech największych osiedli mieszkalnych: Osiedle Stałe, Osiedle Podwale i Osiedla Podłęże.

**Osiedle Stałe** to osiedle mieszkaniowe usytuowane w północno-zachodniej części Jaworzna. Budowę tego osiedla rozpoczęto w latach 1953-1957 jako tzw. kolonie robotnicze przez Dyрекcję Budowy Osiedli Robotniczych. DBOR wykonywało budowy wielkich bloków w całym kraju, tam gdzie rozwijały się ośrodki przemysłowe, w tym także i Jaworznie. Budownictwo to stanowiło rewolucję w stosunku do tego, co już istniało w mieście. Istotną cechą lokalizacji osiedla jest usytuowanie go przy głównej arterii komunikacyjnej Kraków-Katowice, co umożliwia mieszkańcom łatwą komunikację.

Powstanie w 1960 roku Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik" to nowy rozdział w budownictwie nie tylko Osiedla Stałego, ale i całego miasta. Pierwsze dwa bloki spółdzielcze powstały przy ul. Partyzantów i Oskara Langego. Były to budynki dwu klatkowe, po 18 mieszkań każdy. W 1975 roku spółdzielnia dysponowała już 53 budynkami w Jaworznie, w których znajdowało się 2918 mieszkań. W 1980 roku spółdzielnia administrowała 111 budynkami w których znajdowało się 5932 mieszkań.

**Tabela 2.****Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie Osiedla Stałego**

| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |            | 88            | Cena średnia (arytmetyczna): |            | 2 661,50     |                |  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| Cena jednostkowa minimalna:           |            | 543,18        | Cena średnia (Mediana):      |            | 2 704,66     |                |  |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |            | 3 702,93      | Błąd standardowy:            |            | 49,38        |                |  |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |            | 3 159,75      | Odchylenie standardowe:      |            | 463,20       |                |  |
| Zakres pow. uż. lokali mieszk.        | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min.                    | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|                                       |            |               |                              |            |              |                | [ zł/m <sup>2</sup> ]                      |
| wszystkie                             | 2009       | 49            | 543,18                       | 3 702,93   | 2 522,77     | 2 560,43       | 11,69                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 39            | 2 192,98                     | 3 429,36   | 2 835,80     | 2 841,88       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>             | 2009       | 11            | 543,18                       | 3 388,86   | 2 411,28     | 2 500,00       | 15,78                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 11            | 2 368,29                     | 3 248,90   | 2 832,97     | 2 853,26       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>             | 2009       | 21            | 1 027,62                     | 3 702,93   | 2 462,70     | 2 499,43       | 13,74                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 15            | 2 192,98                     | 3 422,46   | 2 850,79     | 2 793,30       |  |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>             | 2009       | 6             | 2 462,12                     | 2 957,58   | 2 750,82     | 2 848,48       | -3,41                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 7             | 2 338,88                     | 2 898,55   | 2 680,45     | 2 728,15       |  |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>             | 2009       | 11            | 1 743,54                     | 3 041,65   | 2 624,55     | 2 728,24       | 10,35                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 6             | 2 666,16                     | 3 429,36   | 2 984,72     | 2 922,02       |  |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

**Osiedle Podwale** to jedno ze starszych osiedli w Jaworznie, znajdujące się w dzielnicy Śródmieście. Istnieje także podział osiedla na mniejsze terytoria: Nowe Podwale, Stare Podwale, Jeruzolima i Pechnik.

Całe osiedle położone jest na nierównym, zróżnicowanym terenie, o czym świadczy duża liczba schodów. Od północy wybudowane są ogródki działkowe dla mieszkańców, nieopodal znajdują się również hektary łąk, zwane "Wałami". Osiedle Podwale graniczy z osiedlami: Podłęże, Leopold, Gigant, Warpie oraz ze Starym Miastem.

Osiedle jest częścią historycznej dzielnicy "Śródmieście". Obok Centrum (Stare Miasto) należy do najstarszej części miasta. Granice, podobnie jak reszty osiedli nie są płynne, więc trudno wytyczyć jego ramy.

**Tabela 3.****Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie Osiedla Podwale**

| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |            | 63            | Cena średnia (arytmetyczna): |            | 2 885,48     |                |  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| Cena jednostkowa minimalna:           |            | 867,24        | Cena średnia (Mediana):      |            | 2 946,77     |                |  |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |            | 3 980,32      | Błąd standardowy:            |            | 71,43        |                |  |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |            | 3 113,08      | Odchylenie standardowe:      |            | 566,95       |                |  |
| Zakres pow. uż. lokali mieszk.        | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min.                    | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|                                       |            |               |                              |            |              |                | [ zł/m <sup>2</sup> ]                      |
| wszystkie                             | 2009       | 28            | 1 500,00                     | 3 524,03   | 2 688,78     | 2 707,49       | 13,80                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 35            | 867,24                       | 3 980,32   | 3 042,83     | 3 097,89       |  |
| do 30 m <sup>2</sup>                  | 2009       | 4             | 2 071,25                     | 2 569,17   | 2 291,52     | 2 262,83       | 39,21                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 6             | 2 874,60                     | 3 867,19   | 3 209,42     | 3 130,54       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>             | 2009       | 7             | 1 500,00                     | 2 816,90   | 2 453,38     | 2 660,28       | 18,74                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 9             | 2 074,47                     | 3 404,38   | 3 010,57     | 3 061,22       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>             | 2009       | 14            | 2 048,25                     | 3 524,03   | 2 935,87     | 2 963,96       | 4,57                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 17            | 867,24                       | 3 980,32   | 3 057,54     | 3 112,03       |  |

|                           |            |   |          |          |          |          |       |
|---------------------------|------------|---|----------|----------|----------|----------|-------|
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup> | 2009       | 2 | 2 691,39 | 2 946,77 | 2 819,08 | 2 819,08 | -5,86 |
|                           | 3 kw. 2010 | 3 | 2 353,50 | 3 231,32 | 2 723,12 | 2 584,53 |       |
| ponad 90 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 2 205,72 | 2 205,72 | 2 205,72 | 2 205,72 | b/d   |
|                           | 3 kw. 2010 | 0 | -        | -        | -        | -        |       |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

**Osiedle Podłęże** to osiedle mieszkaniowe położone w dzielnicy Śródmieście. Osiedle należy do jednych z najbardziej rozbudowanych i największych w Jaworznie. Jest to osiedle bardzo przyjazne tutejszym mieszkańcom, bogate w pobliski las oraz park.

W dniu 14.12.1978 roku odbyło się uroczyste wmurowanie aktu erekcyjnego osiedla Podłęże, na którym to nadano nazwę osiedla "Zjednoczenia Polskiego Ruchu Robotniczego". Klucze do ostatnich nowo wybudowanych mieszkań na osiedlu Podłęże zostały oddane w kwietniu 1992.

Nazwa Osiedle Zjednoczenia Polskiego Ruchu Robotniczego nigdy się nie przyjęła i do dziś funkcjonuje nazwa Osiedle Podłęże.

**Tabela 4.**

**Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie Osiedla Podłęże**

| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |            | 63            | Cena średnia (arytmetyczna): |            | 2 869,56     |                |  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| Cena jednostkowa minimalna:           |            | 1 378,22      | Cena średnia (Mediana):      |            | 2 880,22     |                |  |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |            | 3 807,67      | Błąd standardowy:            |            | 51,76        |                |  |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |            | 2 429,45      | Odchylenie standardowe:      |            | 410,79       |                |  |
| Zakres pow. uż. lokali mieszk.        | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min.                    | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|                                       |            |               |                              |            |              |                |  |
| wszystkie                             | 2009       | 27            | 1 378,22                     | 3 539,16   | 2 759,89     | 2 811,76       | 4,95                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 36            | 2 133,71                     | 3 807,67   | 2 951,80     | 2 895,56       |  |
| do 30 m <sup>2</sup>                  | 2009       | 0             | -                            | -          | -            | -              | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 1             | 2 666,19                     | 2 666,19   | 2 666,19     | 2 666,19       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>             | 2009       | 3             | 1 945,53                     | 3 385,49   | 2 570,14     | 2 379,39       | 13,16                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 8             | 2 133,71                     | 3 807,67   | 2 854,35     | 2 746,44       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>             | 2009       | 0             | -                            | -          | -            | -              | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 6             | 2 895,55                     | 3 676,47   | 3 104,51     | 2 962,84       |  |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>             | 2009       | 10            | 1 378,22                     | 3 347,12   | 2 742,40     | 2 930,58       | 8,11                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 8             | 2 747,79                     | 3 404,45   | 3 071,90     | 3 061,06       |  |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>             | 2009       | 11            | 2 548,57                     | 3 539,16   | 2 822,22     | 2 737,96       | 7,67                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 8             | 2 596,37                     | 3 492,06   | 2 999,59     | 2 986,88       |  |
| 70,01 - 80 m <sup>2</sup>             | 2009       | 3             | 2 392,34                     | 3 065,74   | 2 779,43     | 2 880,22       | -7,56                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 3             | 2 463,65                     | 2 815,32   | 2 627,71     | 2 604,17       |  |
| 80,01 - 90 m <sup>2</sup>             | 2009       | 0             | -                            | -          | -            | -              | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 2             | 2 840,90                     | 2 840,90   | 2 840,90     | 2 840,90       |  |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

Około 28 % transakcji lokalami mieszkalnymi w mieście, zaszła na terenach mniejszych osiedli, aczkolwiek liczących się w zasobach mieszkaniowych miasta. Są to, zlokalizowane w Śródmieściu: Osiedle Górnicze, Osiedle Kościuszki i Osiedle Leopold-Gigant oraz w blokach mieszkalnych zlokalizowanych na terenie dzielnicy Szczakowa.

**Osiedle Górnicze** to osiedle mieszkaniowe położone w południowej części Śródmieścia, w narożu ulic Jana Matejki i Grunwaldzkiej, granicząc od południa ze Starą Hutą. Od zachodu osiedle graniczy z Osiedlem Tadeusza Kościuszki, a od wschodu z terenem górniczym „Szybu Piłsudski”.

**Tabela 5.****Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie Osiedla Górniczego**

| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |            | 43            | Cena średnia (arytmetyczna): |            | 2 605,37     |                |  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| Cena jednostkowa minimalna:           |            | 930,85        | Cena średnia (Mediana):      |            | 2 677,97     |                |  |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |            | 4 481,79      | Błąd standardowy:            |            | 117,56       |                |  |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |            | 3 550,94      | Odchylenie standardowe:      |            | 770,89       |                |  |
| Zakres pow. uż. lokali mieszk.        | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min.                    | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|                                       |            |               |                              |            |              |                |  |
| wszystkie                             | 2009       | 20            | 930,85                       | 3 515,49   | 2 413,89     | 2 704,99       | 5,60                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 23            | 1 097,05                     | 4 481,79   | 2 771,88     | 2 633,77       |  |
| do 30 m <sup>2</sup>                  | 2009       | 0             | -                            | -          | -            | -              | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 1             | 2 527,08                     | 2 527,08   | 2 527,08     | 2 527,08       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>             | 2009       | 7             | 930,85                       | 3 515,49   | 2 256,36     | 2 617,80       | 11,37                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 9             | 2 127,66                     | 4 481,79   | 2 880,20     | 2 547,95       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>             | 2009       | 6             | 2 732,00                     | 3 348,21   | 2 968,75     | 2 946,99       | -7,32                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 8             | 1 097,05                     | 3 326,57   | 2 592,14     | 2 890,67       |  |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>             | 2009       | 3             | 2 342,34                     | 2 976,19   | 2 665,50     | 2 677,97       | 5,24                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 3             | 2 186,88                     | 2 967,63   | 2 694,56     | 2 929,17       |  |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>             | 2009       | 1             | 2 318,39                     | 2 318,39   | 2 318,39     | 2 318,39       | 39,83                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 2             | 2 593,66                     | 3 889,79   | 3 241,73     | 3 241,73       |  |
| 70,01 - 80 m <sup>2</sup>             | 2009       | 2             | 1 277,14                     | 1 798,06   | 1 537,60     | 1 537,60       | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 0             | -                            | -          | -            | -              |  |
| ponad 90 m <sup>2</sup>               | 2009       | 1             | 1 280,74                     | 1 280,74   | 1 280,74     | 1 280,74       | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 0             | -                            | -          | -            | -              |  |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

**Osiedle Tadeusza Kościuszki** podobnie jak Osiedle Stałe zostało wybudowane w latach 1953-1957 jako tzw. kolonie robotnicze przez Dyрекcję Budowy Osiedli Robotniczych. Osiedle jest usytuowane w południowej części centrum miasta, wzdłuż ul. J. Matejki. Istotną cechą lokalizacji osiedla jest usytuowanie go przy głównej arterii komunikacyjnej Kraków-Katowice, co umożliwia mieszkańcom łatwą komunikację. Osiedle zostało wybudowane przy kopalnianej hałdzie znajdującej się na zachód od osiedla.

**Tabela 6.****Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie Osiedla Tadeusza Kościuszki**

| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |            | 20            | Cena średnia (arytmetyczna): |            | 2 637,62     |                |  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| Cena jednostkowa minimalna:           |            | 1 996,01      | Cena średnia (Mediana):      |            | 2 589,13     |                |  |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |            | 3 494,62      | Błąd standardowy:            |            | 88,12        |                |  |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |            | 1 498,61      | Odchylenie standardowe:      |            | 394,10       |                |  |
| Zakres pow. uż. lokali mieszk.        | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min.                    | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|                                       |            |               |                              |            |              |                |  |
| wszystkie                             | 2009       | 9             | 1 996,01                     | 3 076,45   | 2 541,27     | 2 540,42       | 5,36                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 11            | 2 004,41                     | 3 494,62   | 2 716,46     | 2 637,83       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>             | 2009       | 0             | -                            | -          | -            | -              | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 5             | 2 416,11                     | 3 494,62   | 2 903,16     | 2 910,82       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>             | 2009       | 5             | 1 996,64                     | 2 664,30   | 2 431,86     | 2 479,34       | 9,06                                       |
|                                       | 3 kw. 2010 | 4             | 2 004,41                     | 3 061,22   | 2 629,73     | 2 726,64       |  |

|                           |            |   |          |          |          |          |        |
|---------------------------|------------|---|----------|----------|----------|----------|--------|
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup> | 2009       | 2 | 1 996,01 | 2 793,30 | 2 394,66 | 2 394,66 | 1,75   |
|                           | 3 kw. 2010 | 1 | 2 436,65 | 2 436,65 | 2 436,65 | 2 436,65 |        |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup> | 2009       | 2 | 2 846,39 | 3 076,45 | 2 961,42 | 2 961,42 | -18,63 |
|                           | 3 kw. 2010 | 1 | 2 409,64 | 2 409,64 | 2 409,64 | 2 409,64 |        |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

**Osiedle Gigant** to osiedle mieszkaniowe położone w dzielnicy Niedzieliska. Budowę osiedla "Gigant" rozpoczęto w 1984 roku, a pierwsze zasiedlenia wykonano w końcu 1986 roku. W dniu 31.03.1992 roku ostatecznie zakończono oddawanie mieszkań na terenie tego osiedla. Powstały zasoby w ilości 1 070 mieszkań oraz 50 lokali użytkowych, tworzące zwarte osiedle o powierzchni około 10 ha zlokalizowane poza centrum miasta. Aktualnie osiedle połączyło się przestrzennie z Osiedlem Leopold, będącego częścią dzielnicy Śródmieście.

**Tabela 7.**

**Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie Osiedla Leopold-Gigant**

|                                       |  |          |                              |  |          |
|---------------------------------------|--|----------|------------------------------|--|----------|
| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |  | 29       | Cena średnia (arytmetyczna): |  | 3 053,25 |
| Cena jednostkowa minimalna:           |  | 2 521,01 | Cena średnia (Mediana):      |  | 2 966,87 |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |  | 4 423,47 | Błąd standardowy:            |  | 71,29    |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |  | 1 902,46 | Odchylenie standardowe:      |  | 383,90   |

| Zakres pow. uż. lokali mieszk. | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min. | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|--------------------------------|------------|---------------|-----------|------------|--------------|----------------|--|
|                                |            |               |           |            |              |                |  |
| wszystkie                      | 2009       | 10            | 2 521,01  | 3 289,47   | 2 923,37     | 2 961,85       | 4,14                                       |
|                                | 3 kw. 2010 | 19            | 2 572,64  | 4 423,47   | 3 121,61     | 3 007,52       |  |
| do 30 m <sup>2</sup>           | 2009       | 0             | -         | -          | -            | -              | b/d  |
|                                | 3 kw. 2010 | 1             | 2 572,64  | 2 572,64   | 2 572,64     | 2 572,64       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>      | 2009       | 1             | 2 521,01  | 2 521,01   | 2 521,01     | 2 521,01       | b/d  |
|                                | 3 kw. 2010 | 0,00          | -         | -          | -            | -              |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>      | 2009       | 3             | 2 680,18  | 2 958,96   | 2 818,15     | 2 815,32       | 6,70                                       |
|                                | 3 kw. 2010 | 2             | 2 701,49  | 3 309,69   | 3 005,59     | 3 005,59       |  |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>      | 2009       | 5             | 2 894,54  | 3 289,47   | 3 058,69     | 3 009,72       | 0,96                                       |
|                                | 3 kw. 2010 | 8             | 2 715,39  | 3 577,11   | 3 104,17     | 3 022,54       |  |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>      | 2009       | 1             | 2 964,74  | 2 964,74   | 2 964,74     | 2 964,74       | 6,59                                       |
|                                | 3 kw. 2010 | 8             | 2 756,41  | 4 423,47   | 3 236,68     | 3 083,70       |  |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

Na terenie **dzielnicy Szczakowa**, zabudowa mieszkalna wielorodzinna zlokalizowana jest w okolicach dworca kolejowego Jaworzno Szczakowa oraz w granicach tzw. **Osiedla Gagarina** położonego w południowej części dzielnicy Szczakowa.

**Tabela 8.****Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie Osiedla Szczakowa-Gagarina**

| Liczba transakcji w 2009 i 2010 roku: |            | 20            | Cena średnia (arytmetyczna): |            | 2 433,19     |                |  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| Cena jednostkowa minimalna:           |            | 1 086,96      | Cena średnia (Mediana):      |            | 2 622,37     |                |  |
| Cena jednostkowa maksymalna:          |            | 3 707,87      | Błąd standardowy:            |            | 147,18       |                |  |
| Rozpiętość cen jednostkowych:         |            | 2 620,91      | Odchylenie standardowe:      |            | 658,19       |                |  |
| Zakres pow. uż. lokali mieszk.        | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min.                    | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|                                       |            |               |                              |            |              |                | [ zł/m <sup>2</sup> ]                      |
| wszystkie                             | 2009       | 11            | 1 420,91                     | 3 136,61   | 2 485,45     | 2 637,21       | -10,96                                     |
|                                       | 3 kw. 2010 | 9             | 1 086,96                     | 3 707,87   | 2 369,31     | 2 191,78       |  |
| do 30 m <sup>2</sup>                  | 2009       | 1             | 2 309,06                     | 2 309,06   | 2 309,06     | 2 309,06       | -3,09                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 2             | 1 654,93                     | 2 820,31   | 2 237,62     | 2 237,62       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>             | 2009       | 3             | 1 420,91                     | 2 952,50   | 2 326,98     | 2 607,53       | -24,25                                     |
|                                       | 3 kw. 2010 | 3             | 1 086,96                     | 2 191,78   | 1 754,11     | 1 983,60       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>             | 2009       | 5             | 1 487,46                     | 3 136,61   | 2 554,76     | 2 731,09       | 10,06                                      |
|                                       | 3 kw. 2010 | 4             | 2 036,66                     | 3 707,87   | 2 896,56     | 2 920,86       |  |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>             | 2009       | 1             | 2 637,21                     | 2 637,21   | 2 637,21     | 2 637,21       | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 0             | -                            | -          | -            | -              |  |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>             | 2009       | 1             | 2 638,96                     | 2 638,96   | 2 638,96     | 2 638,96       | b/d  |
|                                       | 3 kw. 2010 | 0,00          | -                            | -          | -            | -              |  |

(\*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały

Pozostałe transakcje zaszły w małych osiedlach, liczących najczęściej po kilka, czasem kilkanaście budynków, a niekiedy w pojedynczych blokach. Transakcje takie nastąpiły w osiedlach: Awaryjnym, Azot, Cegielniana, Łubowiec, Pańska Górka, Skałka, Sobieskiego, Warpie oraz w dzielnicach Pieczyńska i Buczyna.

**Tabela 9.****Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji zawartych na terenie małych osiedli i skupisk budynków mieszkalnych**

| Zakres pow. uż. lokali mieszk. | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min. | Cena maks. | Cena średnia | Cena - Mediana | Wzrost cen w 2010 r. w stosunku do 2009 r. |
|--------------------------------|------------|---------------|-----------|------------|--------------|----------------|--|
|                                |            |               |           |            |              |                | [ zł/m <sup>2</sup> ]                      |
| <b>Osiedle Awaryjne</b>        |            |               |           |            |              |                |  |
| wszystkie                      | 2009       | 5             | 1 770,96  | 3 807,11   | 2 836,43     | 3 082,11       | 12,69                                      |
|                                | 3 kw. 2010 | 2             | 2 930,70  | 3 738,95   | 3 334,83     | 3 334,83       |  |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>      | 2009       | 4             | 1 770,96  | 3 807,11   | 2 775,01     | 2 760,98       | 5,88                                       |
|                                | 3 kw. 2010 | 1             | 2 930,70  | 2 930,70   | 2 930,70     | 2 930,70       |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>      | 2009       | 1             | 3 082,11  | 3 082,11   | 3 082,11     | 3 082,11       | 21,31                                      |
|                                | 3 kw. 2010 | 1             | 3 738,95  | 3 738,95   | 3 738,95     | 3 738,95       |  |
| <b>Osiedle Azot - Chopina</b>  |            |               |           |            |              |                |  |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>      | 2009       | 0             | -         | -          | -            | -              | b/d  |
|                                | 3 kw. 2010 | 2             | 1 964,37  | 3 407,51   | 2 685,94     | 2 685,94       |  |
| <b>Osiedle Cegielniana</b>     |            |               |           |            |              |                |  |
| wszystkie                      | 2009       | 3             | 1 843,12  | 2 241,48   | 2 030,77     | 2 007,72       | 58,75                                      |
|                                | 3 kw. 2010 | 7             | 2 392,34  | 3 455,61   | 3 138,75     | 3 272,25       |  |

|                             |            |   |          |          |          |          |        |
|-----------------------------|------------|---|----------|----------|----------|----------|--------|
| do 30 m <sup>2</sup>        | 2009       | 2 | 1 843,12 | 2 007,72 | 1 925,42 | 1 925,42 | 71,42  |
|                             | 3 kw. 2010 | 2 | 3 236,25 | 3 364,74 | 3 300,50 | 3 300,50 |        |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>   | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 4 | 2 392,34 | 3 455,61 | 3 110,73 | 3 297,48 |        |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 1 | 2 927,40 | 2 927,40 | 2 927,40 | 2 927,40 |        |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 2 241,48 | 2 241,48 | 2 241,48 | 2 241,48 | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 0 | -        | -        | -        | -        |        |
| <b>Osiedle Łubowiec</b>     |            |   |          |          |          |          |        |
| wszystkie                   | 2009       | 2 | 2 257,34 | 2 633,77 | 2 445,56 | 2 445,56 | 22,97  |
|                             | 3 kw. 2010 | 2 | 2 941,66 | 3 073,14 | 3 007,40 | 3 007,40 |        |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 2 633,77 | 2 633,77 | 2 633,77 | 2 633,77 | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 0 | -        | -        | -        | -        |        |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 2 257,34 | 2 257,34 | 2 257,34 | 2 257,34 | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 0 | -        | -        | -        | -        |        |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>   | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 2 | 2 941,66 | 3 073,14 | 3 007,40 | 3 007,40 |        |
| <b>Osiedle Pańska Górka</b> |            |   |          |          |          |          |        |
| wszystkie                   | 2009       | 4 | 1 978,24 | 3 080,08 | 2 614,42 | 2 699,68 | 17,86  |
|                             | 3 kw. 2010 | 7 | 2 535,06 | 3 388,09 | 3 022,55 | 3 240,74 |        |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 2 723,19 | 2 723,19 | 2 723,19 | 2 723,19 | -4,36  |
|                             | 3 kw. 2010 | 2 | 2 535,06 | 2 673,80 | 2 604,43 | 2 604,43 |        |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 3 080,08 | 3 080,08 | 3 080,08 | 3 080,08 | 7,22   |
|                             | 3 kw. 2010 | 3 | 3 240,74 | 3 388,09 | 3 308,43 | 3 296,46 |        |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 1 978,24 | 1 978,24 | 1 978,24 | 1 978,24 | 68,50  |
|                             | 3 kw. 2010 | 1 | 3 333,33 | 3 333,33 | 3 333,33 | 3 333,33 |        |
| 70,01 - 80 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 2 676,16 | 2 676,16 | 2 676,16 | 2 676,16 | 0,53   |
|                             | 3 kw. 2010 | 1 | 2 690,39 | 2 690,39 | 2 690,39 | 2 690,39 |        |
| <b>Osiedle Skałka</b>       |            |   |          |          |          |          |        |
| wszystkie                   | 2009       | 6 | 2 491,69 | 3 222,59 | 2 799,36 | 2 749,76 | 3,53   |
|                             | 3 kw. 2010 | 7 | 2 196,72 | 3 475,41 | 2 794,34 | 2 950,82 |        |
| do 30 m <sup>2</sup>        | 2009       | 2 | 2 675,59 | 3 010,03 | 2 842,81 | 2 842,81 | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 0 | -        | -        | -        | -        |        |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>   | 2009       | 4 | 2 491,69 | 3 222,59 | 2 777,64 | 2 698,14 | 4,92   |
|                             | 3 kw. 2010 | 7 | 2 196,72 | 3 475,41 | 2 794,34 | 2 950,82 |        |
| <b>Osiedle Sobieskiego</b>  |            |   |          |          |          |          |        |
| wszystkie                   | 2009       | 2 | 2 298,85 | 3 904,56 | 3 101,71 | 3 101,71 | 1,02   |
|                             | 3 kw. 2010 | 2 | 2 933,33 | 3 333,33 | 3 133,33 | 3 133,33 |        |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>   | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 2 | 2 933,33 | 3 333,33 | 3 133,33 | 3 133,33 |        |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   | 2009       | 2 | 2 298,85 | 3 904,56 | 3 101,71 | 3 101,71 | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 0 | -        | -        | -        | -        |        |
| <b>Osiedle Warpie</b>       |            |   |          |          |          |          |        |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 4 | 2 934,54 | 3 812,95 | 3 420,44 | 3 467,14 |        |
| <b>Dzielnica Pieczyńska</b> |            |   |          |          |          |          |        |
| wszystkie                   | 2009       | 1 | 2 914,24 | 2 914,24 | 2 914,24 | 2 914,24 | -41,62 |
|                             | 3 kw. 2010 | 3 | 1 348,16 | 1 905,50 | 1 664,14 | 1 738,77 |        |
| do 30 m <sup>2</sup>        | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d    |
|                             | 3 kw. 2010 | 1 | 1 348,16 | 1 348,16 | 1 348,16 | 1 348,16 |        |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 2 914,24 | 2 914,24 | 2 914,24 | 2 914,24 | -40,34 |
|                             | 3 kw. 2010 | 1 | 1 738,77 | 1 738,77 | 1 738,77 | 1 738,77 |        |

|   |            |   |          |          |          |          |       |
|---|------------|---|----------|----------|----------|----------|-------|
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>   | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d   |
|   | 3 kw. 2010 | 1 | 1 905,50 | 1 905,50 | 1 905,50 | 1 905,50 |       |
| <b>Dzielnica Byczyna</b>  |            |   |          |          |          |          |       |
| wszystkie   | 2009       | 1 | 1 279,95 | 1 279,95 | 1 279,95 | 1 279,95 | 27,49 |
|   | 3 kw. 2010 | 1 | 1 631,79 | 1 631,79 | 1 631,79 | 1 631,79 |       |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   | 2009       | 1 | 1 279,95 | 1 279,95 | 1 279,95 | 1 279,95 | b/d   |
|   | 3 kw. 2010 | 0 | -        | -        | -        | -        |       |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>   | 2009       | 0 | -        | -        | -        | -        | b/d   |
|   | 3 kw. 2010 | 1 | 1 631,79 | 1 631,79 | 1 631,79 | 1 631,79 |       |
| <b>(*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały</b> |            |   |          |          |          |          |       |

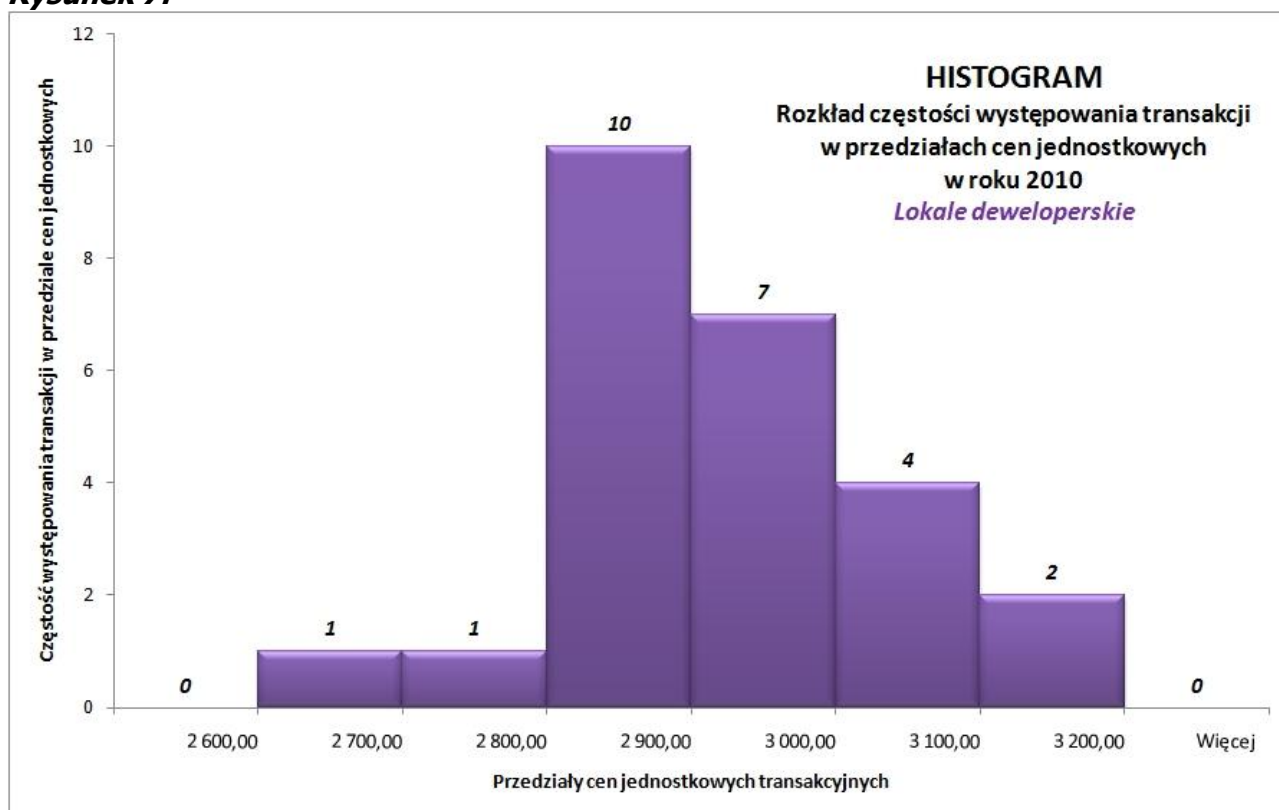
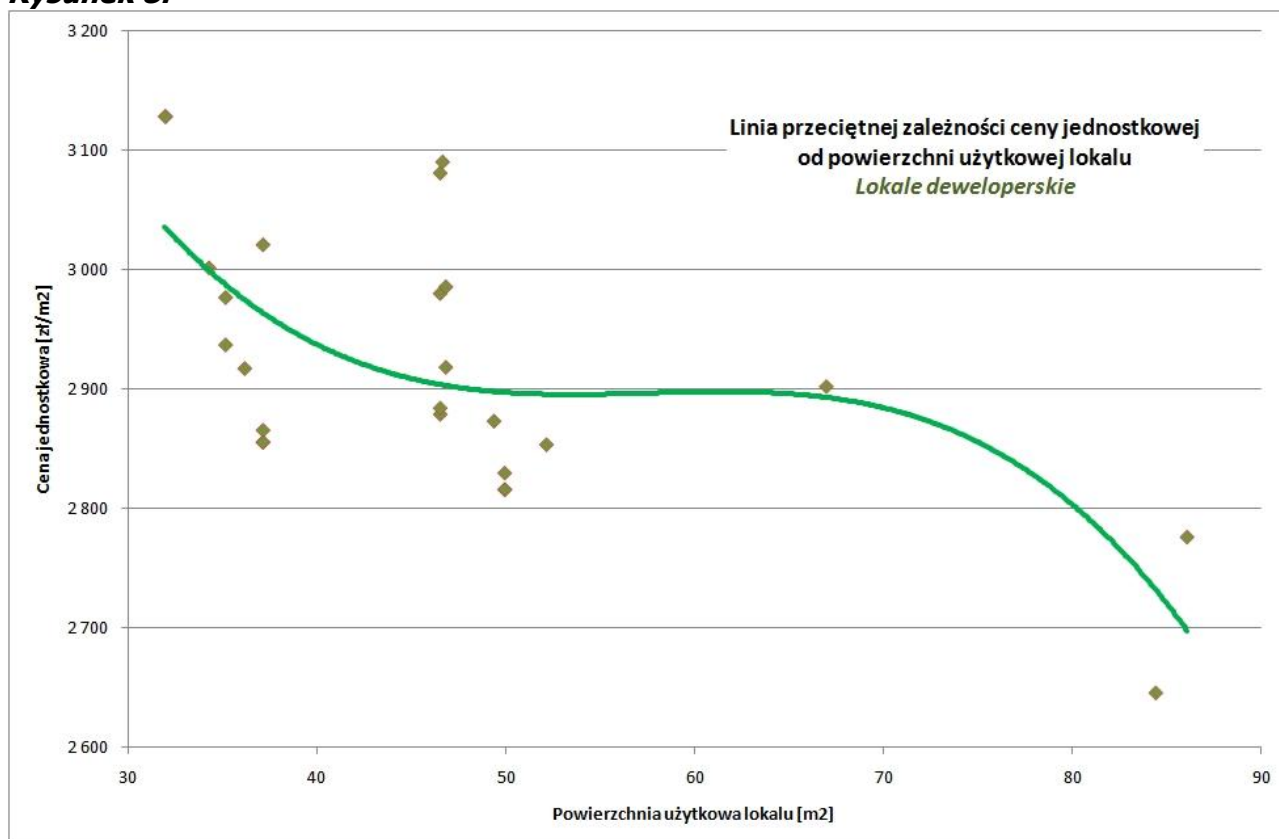
W 2010 roku zanotowano również transakcje nieruchomościami lokalowymi na rynku pierwotnym – tzw. Deweloperskim. Wszystkie zasze transakcje dotyczyły samodzielnych lokali mieszkalnych sprzedawanych w jednym nowym bloku w Jaworznie Pieczyskach, przy ulicy Solskiego 1; transakcje na rynku pierwotnym przedstawia Tabela 10.

**Tabela 10.**

**Zestawienie ilościowo-cenowe transakcji „Deweloperskich”**

| Zakres pow. uż. lokali miesz.                                     | Rok (*)    | Liczba trans. | Cena min. | Cena maks. | Cena - Mediana |                |
|---|------------|---------------|-----------|------------|----------------|----------------|
|   |            |               |           |            | Cena średnia   | Cena - Mediana |
| [ zł/m <sup>2</sup> ]   |            |               |           |            |                |                |
| wszystkie   | 3 kw. 2010 | 25            | 2 645,50  | 3 128,07   | 2 920,49       | 2 901,91       |
| 30,01 - 40 m <sup>2</sup>   |            | 10            | 2 855,37  | 3 128,07   | 2 968,48       | 2 956,69       |
| 40,01 - 50 m <sup>2</sup>   |            | 11            | 2 815,70  | 3 090,03   | 2 922,80       | 2 883,86       |
| 50,01 - 60 m <sup>2</sup>   |            | 1             | 2 853,31  | 2 853,31   | 2 853,31       | 2 853,31       |
| 60,01 - 70 m <sup>2</sup>   |            | 1             | 2 901,91  | 2 901,91   | 2 901,91       | 2 901,91       |
| 80,01 - 90 m <sup>2</sup>   |            | 2             | 2 645,50  | 2 775,96   | 2 710,73       | 2 710,73       |
| <b>(*) - w roku 2010 analizą objęte są pierwsze trzy kwartały</b> |            |               |           |            |                |                |

Należy zaznaczyć, że cena jednostkowa mieszkań na rynku pierwotnym jest w tym przypadku bardzo zbliżona do ceny mieszkań na rynku wtórnym i mieści się w zakresie rozkładu normalnego cen jednostkowych na rynku wtórnym (patrz Rysunek 2). Histogram przedstawiający częstość występowania transakcji w przedziałach cen jednostkowych przedstawia Rysunek 7, natomiast przybliżoną zależność ceny jednostkowej od powierzchni użytkowej lokalu przedstawia Rysunek 8.

**Rysunek 7.****Rysunek 8.**

Reasumując, na obszarze miasta Jaworzna zauważalny jest dynamiczny wzrost obrotu samodzielnymi lokalami mieszkalnymi. Uwidacznia się to po porównaniu liczby transakcji zawartych w okresie całego 2009 roku, która jest znacznie mniejsza niż liczba transakcji zawartych tylko w

pierwszych III kwartałach 2010 roku. Przedkłada się to również na wzrost przeciętnych cen transakcyjnych, który wynosi około 10 % w skali roku.

Tendencje wzrostowe na tym obszarze rynku nieruchomości, mają niewątpliwie związek ze stabilizacją rynku pracy w mieście, jak również ze stopniowym wzrostem ofert kredytowania rynku nieruchomości. Banki po nienajlepszym roku 2009, aktualnie patrzą cieplejszym okiem na osoby zamierzające nabyć nieruchomości za środki uzyskane z kredytu hipotecznego. Stopniowo banki zwiększają również stopień udziału środków z kredytu w wartości finansowanej nieruchomości, chociaż nie ma jak na razie mowy o kredytowaniu nieruchomości w 100 procentach, jak to miało miejsce przed tzw. „kryzysem bankowym”.