MAZOWSZE Studia Regionalne
DOI: 10.21858/msr.57.04
s. 81–102

Transakcje na rynku nieruchomości w miejskim obszarze funkcjonalnym Siedlec w latach 2016–2023

Dariusz Piwowarczyk

STRESZCZENIE

Celem artykułu jest analiza liczby transakcji oraz średnich cen wybranych rodzajów nieruchomości zarejestrowanych w miejskim obszarze funkcjonalnym Siedlec w latach 2016–2023, a także identyfikacja obszarów charakteryzujących się największym natężeniem badanych zjawisk. W badaniu wykorzystano dane o transakcjach na rynku nieruchomości pochodzące z Rejestru Cen Nieruchomości dla miasta Siedlec oraz dziewięciu gmin otoczenia funkcjonalnego. Przedstawiono analizę liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości wg podziału na nieruchomości gruntowe niezabudowane, gruntowe zabudowane i lokalowe, a także zbadano średnie ceny transakcyjne na rynku nieruchomości w latach 2016–2023, w podziale na jednorodne grupy, tj. grunty rolne, nieruchomości mieszkaniowe, nieruchomości rolne zabudowane oraz lokale o funkcji mieszkalnej. Powyższe analizy przedstawiono również w ujęciu przestrzennym.

Słowa kluczowe: miejski obszar funkcjonalny, rynek nieruchomości, rejestr cen nieruchomości, transakcja na rynku nieruchomości, cena transakcyjna nieruchomości

Wstęp

Rynek nieruchomości jest istotnym składnikiem wzrostu gospodarczego. Odgrywa ważną rolę w gospodarce krajowej, wpływając na sektory takie jak budownictwo, finanse oraz determinując rozwój regionalny. Oddziałuje również na kształtowanie się PKB, tworzenie miejsc pracy, dochody podatkowe, a także możliwość lokowania kapitału [Janusz i in. 2024, s. 7]. W literaturze przedmiotu istnieje wiele definicji rynku nieruchomości. Najbardziej kompleksowe określenie wskazuje, że obejmuje on całość warunków, w których następuje przekazanie praw do nieruchomości, zawieranie umów określających wzajemne prawa i obowiązki, a także związane jest ze sprawowaniem władania nieruchomością [Gołąbeska 2024, s. 14]. Funkcjonowanie tego rynku jest determinowane przez czynniki krajowe i globalne. Znaczącą rolę odgrywają m.in.: koniunktura gospodarcza, dostępność do kredytów i atrakcyjność ich oprocentowania, inwestycje finansowane z budżetu państwa, inflacja, trendy demograficzne, zamożność społeczeństwa, poziom bezrobocia i zatrudnienia, a także polityka rządu, tj. regulacje prawne, programy rządowe wspierające zakup nieruchomości, w tym dopłaty do rynku

nieruchomości [Belniak, Głuszak 2020, s. 3–4; Gołąbeska 2017, s. 94–96; Olszowy 2017, s. 86–87; Jadach-Sepioło 2014, s. 14–43]. Ze sporządzanych przez Narodowy Bank Polski *Raportów o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce* za lata 2016–2023, wynika, że wśród czynników mających w tym okresie istotny wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych wymieniane są m.in.: wzrost dochodów gospodarstw domowych (odnotowywany przez większość okresu analiz [*Sytuacja gospodarstw domowych…* 2016–2023])[1], spadek liczby ludności (zarejestrowany również w większości gmin MOFS) i niskie stopy procentowe. Istotny wpływ na rynek nieruchomości miała również pandemia COVID-19[2] i działania podjęte przez rząd w celu ograniczenia jej skutków, a także agresja Rosji na Ukrainę w 2022 r. i jej konsekwencje ekonomiczne, w tym wzrost inflacji [Martyniak 2024; Łaszek, Olszewski, Augustyniak 2024]. Inflacja oddziaływała na rynek nieruchomości przez cały analizowany okres[3] [*Komunikaty GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika cen…* 2016–2023]. Jej wzrost hamował dostępność kredytów hipotecznych, co ograniczało obrót na rynku nieruchomości. Jednocześnie w literaturze wskazuje się, że wielu inwestorów postrzega zakup nieruchomości jako formę lokaty kapitału chroniącej przed inflacją – nieruchomości nie tylko zachowują wartość, lecz także wykazują wzrost, spowodowany m.in. zwiększającymi się kosztami budowy oraz wzrostem oprocentowania kredytów [Kucharska-Stasiak 2012, s. 198; Gołąbeska 2011, s.10].

Wymienione czynniki zewnętrzne powodują, że rynek nieruchomości podlega ciągłym zmianom, a relacja pomiędzy nim a jego otoczeniem ma charakter sprzężenia zwrotnego. Rozwój tego rynku determinowany przez czynniki krajowe i globalne, wyróżnia się również swoją lokalną specyfiką, w tym ścisłym związkiem z określoną lokalizacją [Sołtysiak, Zając 2024, s. 491; Belniak, Głuszak 2011, s. 21]. Lokalność jest jedną ze szczególnych cech rynku nieruchomości. Decyduje o tym stałość nieruchomości w miejscu. To przywiązanie do miejsca potęguje inną cechę nieruchomości, tj. rzadkość nieruchomości na danym terenie. W znacznym stopniu ogranicza to konkurencyjność rynku, możliwości jego porównywalności i ustalanie cen [Ludwiczak 2017, s. 355]. Wynika z tego, że każdy taki lokalny rynek dzięki unikatowym cechom nieruchomości ma odmienny charakter, a poziom i zmienność cen transakcyjnych są w dużym

[1] Wg danych GUS upublicznianych corocznie w informacjach sygnalnych pt.: *Sytuacja gospodarstw domowych w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, w latach 2016–2021 w Polsce następował realny wzrost przeciętnego miesięcznego dochodu na osobę w gospodarstwach domowych i wynosił w: 2016 r. – 7%, 2017 r. – 6,3%, 2018 r. – 4,3%, 2019 r. – 5%, 2020 r.– 2%, 2021 r. – 2,2%; w 2022 r. odnotowano spadek przeciętnego miesięcznego dochodu o -2,6%, natomiast w 2023 r. ponownie zarejestrowano realny wzrost w tym zakresie o 2,1%.

[2] Pierwszy przypadek COVID-19 stwierdzono w Polsce 4 marca 2020 r.; w reakcji na dynamikę zachorowań 11 marca wprowadzono stan zagrożenia epidemicznego w Polsce, a 20 marca – stan epidemii, który wiązał się z wprowadzeniem dalszych restrykcji (Belniak, Głuszak 2020).

[3] Z komunikatów GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za lata 2016–2023 wynika, że od 2017 r. wskaźnik ten rósł do 2023 r. (w 2017 r. – wzrost o 2%, w 2018 r. – o 1,6%, w 2019 r. – o 2,3%, w 2020 r. – o 3,4%, w 2021 r. – o 5,1%, w 2022 r. – o 14,4%, w 2023 r. – o 11,4%); jedynie w 2016 r. wskaźnik cen towarów i usług spadł o -0,6%.

stopniu determinowane przez uwarunkowania danego obszaru [Cellmer 2010, s. 13]. Spośród czynników o lokalnym charakterze na ceny nieruchomości wpływ mają m.in. położenie w sieci osadniczej i systemie komunikacyjnym, dostępność do usług publicznych, a także cechy samej nieruchomości. Ponadto wpływ na sytuację na lokalnym rynku nieruchomości ma poziom zarobków i preferencje mieszkańców danego obszaru, dokonujących decyzje zakupowe w jego obrębie. Można więc stwierdzić, że rynek nieruchomości (do którego zaliczają się nieruchomości mieszkaniowe) charakteryzuje się lokalnym zasięgiem przestrzennym, czyli ma wyraźnie określony obszar działania [Gołąbeska 2024, s. 56]. Skutkiem wielopoziomowego oddziaływania na rynek nieruchomości czynników o charakterze globalnym i krajowym, a także specyficznych dla danego obszaru czynników lokalnych są istotne zróżnicowanie podaży oraz unikatowość poszczególnych przedmiotów transakcji, niespotykane na innych rynkach [Sołtysiak, Zając 2024, s. 491]. To różnicowanie się rynków przejawia się m.in. w ich aktywności oraz wysokości i kształtowaniu się cen [Belniak, Głuszak 2011, s. 21]. W związku z tym trudno porównywać do siebie rynki nieruchomości na obszarach posiadających inny charakter [Strączkowski 2021, s. 39].

W przestrzeni zurbanizowanej można jednak wyróżnić obszary o zbliżonych uwarunkowaniach funkcjonowania rynku nieruchomości wynikających ze wspólnych cech lokalizacyjnych i wzajemnych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych. Jednym z takich obszarów są miejskie obszary funkcjonalne, w których strefy podmiejskie – ze względu na bliskość miasta rdzeniowego oraz intensywność powiązań z nim – charakteryzują się warunkami rozwoju rynku nieruchomości zbliżonymi do obserwowanych w tym ośrodku miejskim. Oddziaływanie miasta rdzeniowego na strefę podmiejską przejawia się m.in. w zróżnicowanej intensywności użytkowania ziemi, najwyższej na terenach położonych bliżej granic miasta i stopniowo malejącej wraz ze wzrostem odległości, aż do poziomu typowego dla obszarów wiejskich [Krajewska 2010, s. 52; Wolny, Źróbek 2012, s. 34]. Podobne wnioski formułowane są również w badaniach dotyczących rynków nieruchomości w strefach podmiejskich różnych miast w Polsce [Zydroń 2011, s. 2047; Więcław-Michniewska, Czado 2009, s. 245]. Jednocześnie zagospodarowanie i funkcje realizowane na obszarach podmiejskich zależą od charakteru miasta centralnego i jego poziomu rozwoju. Im poziom i tempo rozwoju ośrodka miejskiego jest wyższy, tym dynamiczniejsze zmiany zachodzą w strefie podmiejskiej, uwidaczniające się w większym poziomie zurbanizowania i różnorodności funkcji [Harasimowicz 2018, s. 121]. Obszary funkcjonalne w polskich przepisach zostały zdefiniowane jako obszary, na których występuje względnie wyodrębniający się, intensywny i otwarty system powiązań społecznych, gospodarczych lub przyrodniczych, uwarunkowanych cechami środowiska geograficznego (przyrodniczego i antropogenicznego). Ich szczególnym typem są miejskie obszary funkcjonalne [ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju]. Główny Urząd Statystyczny podaje, że funkcjonalne obszary miejskie składają się z gęsto zaludnionego miasta (rdzenia obszaru) i strefy dojazdowej o mniejszej gęstości zaludnienia, której rynek pracy jest silnie zintegrowany z rdzeniowym miastem [https://www.stat.gov.pl].

Siedlce są jednym z większych miast województwa mazowieckiego (75,3 tys. mieszkańców – BDL GUS). Jest to ośrodek o znaczeniu subregionalnym stanowiący ważny element równoważenia rozwoju województwa. Miasto pełni funkcję centrum zarządzania rozwojem społeczno-gospodarczym w tej części województwa mazowieckiego ze względu na lokalizację ważnych organów administracji publicznej, rządowej i samorządowej. W mieście koncentruje się wiele usług wyższego rzędu. Jest ono również największym rynkiem pracy w subregionie siedleckim. Liczba osób dojeżdżających do pracy do Siedlec wynosi 13,6 tys. osób, z czego 65% z gmin miejskiego obszaru funkcjonalnego Siedlec (MOFS) (Narodowy Spis Ludności i Mieszkań 2021, GUS). Zasięg MOFS został określony przez Prezydenta Miasta Siedlce we współpracy z przedstawicielami samorządów otaczających gmin na potrzeby aktualizacji *Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze*. Tworzy go miasto Siedlce (rdzeń obszaru) oraz 9 gmin stanowiących jego otoczenie funkcjonalne: Kotuń, Mokobody, Mordy, Przesmyki, Siedlce, Skórzec, Suchożebry, Wiśniew i Zbuczyn. Obszar ten w 2023 r. zamieszkiwało 144,4 tys. osób (BDL GUS), z których ponad połowa to mieszkańcy Siedlec. Podczas jego identyfikacji wzięto pod uwagę np. dojazdy do pracy, prowadzoną współpracę gospodarczą, obsługę transportem publicznym.

Celem niniejszego artykułu jest analiza liczby transakcji oraz średnich cen według wybranych rodzajów nieruchomości zarejestrowanych w miejskim obszarze funkcjonalnym Siedlec w latach 2016–2023, a także identyfikacja obszarów charakteryzujących się największym natężeniem badanych zjawisk. Procesy zachodzące na rynku nieruchomości są bardzo zróżnicowane, dlatego w artykule skoncentrowano się na zawieranych na nim transakcjach. Nie badano rozkładu przestrzennego transakcji i cen wewnątrz miasta rdzeniowego. Analizy dla miasta Siedlec służyły jedynie ukazaniu relacji pomiędzy liczbą transakcji i wysokością cen transakcyjnych w mieście rdzeniowym i otoczeniu funkcjonalnym. Skoncentrowano się na badaniu rozkładu przestrzennego badanych zjawisk w otoczeniu funkcjonalnym Siedlec. Ponadto zbadano zmiany liczby transakcji nieruchomości w analizowanych latach w MOFS (traktowanym jako całość). Nie analizowano natomiast zróżnicowania wewnętrznego na tym obszarze w poszczególnych latach. Do analizy rozkładu przestrzennego transakcji posłużono się ich zsumowaną liczbą (suma transakcji w latach 2016–2023) oraz średnią ceną nieruchomości w tym okresie. Analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2023 r. zrealizowane na badanym obszarze. Badanie przeprowadzono w oparciu o Rejestr Cen Nieruchomości (RCN) prowadzony przez starostwa powiatowe i miasta na prawach powiatu, będący urzędowym zestawieniem transakcji zachodzących w poszczególnych gminach. Na potrzeby niniejszego opracowania dane RCN pozyskano z Urzędu Miasta Siedlce[4] (transakcje zrealizowane w Siedlcach) oraz ze Starostwa Powiatowego w Siedlcach (transakcje zrealizowane

[4] Miasto Siedlce jest miastem na prawach powiatu.

dla pozostałych gmin MOFS). Dostępne dane przeanalizowano zarówno ze względu na liczbę transakcji jak i rozkład średnich cen nieruchomości. Nieruchomości podzielone zostały na trzy rodzaje: gruntowe niezabudowane, gruntowe zabudowane oraz lokalowe. W niektórych przypadkach jedna transakcja odnosiła się do kilku nieruchomości, tj. przedmiotem kupna-sprzedaży mogły być jednocześnie nieruchomości: gruntowa niezabudowana, zabudowana i lokalowa, w dowolnych kombinacjach, z czego wynikają rozbieżności pomiędzy ogólną liczbą zawartych transakcji, a liczbą transakcji wg rodzajów nieruchomości. Rozbieżności te są jednak niewielkie i dotyczą 99 transakcji (0,6%), z których 65 zawartych zostało w mieście Siedlcach, 12 – w gminie Siedlce, natomiast w pozostałych gminach było 1–4 takich transakcji.

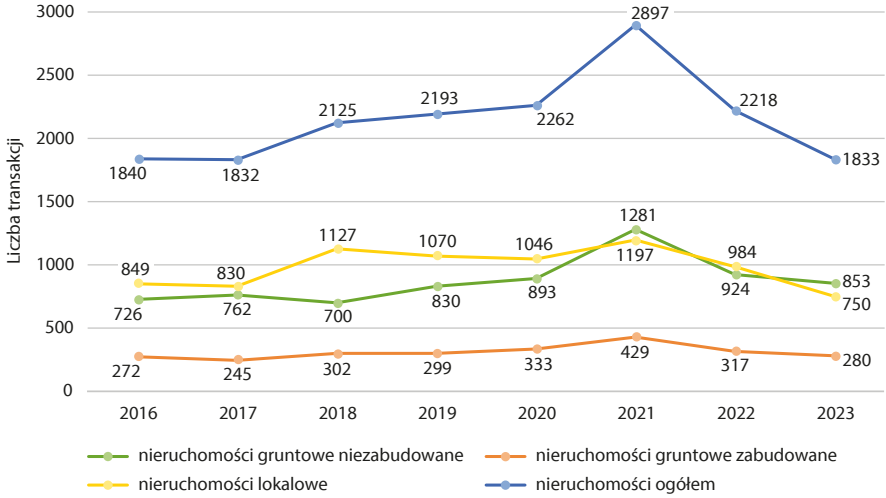
Wybrane analizy prowadzono w mniejszych jednostkach terytorialnych – obrębach ewidencyjnych (na obszarach wiejskich) i miastach (na potrzeby analizy traktowanych jako obręby ewidencyjne). Obszar badań obejmuje 253 jednostki (252 obręby ewidencyjne, w tym miasto Mordy oraz miasto Siedlce), w granicach których możliwe było przeprowadzenie szczegółowej obserwacji zachodzących procesów demograficznych i funkcjonalno-przestrzennych. Dodatkowo na potrzeby analiz obszar badań podzielono na cztery strefy, wyznaczone odległością od granic administracyjnych miasta Siedlec: I strefa (0–5 km), II strefa (5–10 km), III strefa (10–15 km), IV strefa (powyżej 15 km). Niektóre jednostki terytorialne (obręby ewidencyjne) znajdują się w dwóch lub więcej strefach. O przynależności jednostki do strefy decydował większy (ponad 50%) udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w danej strefie. Wyznaczony zasięg stref o szerokości 5 km podyktowany był wielkością obrębów ewidencyjnych i miast, które w większości zawierały się w wydzielonych pomocniczych granicach. Podział na strefy został pokazany na mapach schematycznych obrazujących rozkład przestrzenny transakcji i średnich cen nieruchomości.

Zmiany liczby transakcji w MOFS w latach 2016–2023

Wprawdzie rynek nieruchomości jest lokalny, jednak jego rozwój jest determinowany przez czynniki krajowe i globalne. Podaż nowych budynków zależy od dostępności gruntów, ale popyt jest wyzwalany przez stopy procentowe i wzrost gospodarczy [Janusz i in. 2024, s. 7]. Liczba transakcji zawieranych na rynku nieruchomości w MOFS w latach 2016–2023 charakteryzowała się zmiennością w czasie i wrażliwością na zmiany, m.in. w sferze społeczno-gospodarczej i politycznej, następujące w Polsce i na scenie międzynarodowej. Na podstawie obserwacji zmienności wskaźników w poszczególnych latach można zidentyfikować wzorce i czynniki wpływające na rynek nieruchomości [Gołąbeska 2024, s. 73]. Sytuacja na rynku nieruchomości w tym okresie, a szczególnie od 2020 r., jest interesująca ze względu na występowanie wstrząsów i zakłóceń dla gospodarki. Na rynek nieruchomości wpływ w tym okresie miały m.in. rozwój pandemii COVID-19 (w 2020 r.), wybuch wojny w Ukrainie (2022 r.) oraz wzrost inflacji [Martyniak 2024; Łaszek, Olszewski, Augustyniak 2024]. W MOFS w tym okresie, poza

niewielkim spadkiem w 2017 r., popyt na nieruchomości ogółem rósł do 2021 r. (ryc. 1). Zwraca uwagę wzrost liczby transakcji, których przedmiotem są nieruchomości lokalowe w 2018 r. (o 36% w odniesieniu do 2017 r.), co spowodowane mogło być m.in. wzrostem wynagrodzeń gospodarstw domowych, niskimi stopami procentowymi oraz przyspieszeniem zakupów mieszkań deweloperskich, wobec wyczerpywania się środków na dopłaty do nabywania mieszkań w ramach rządowego programu Mieszkanie dla Młodych[5] [*Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.* 2019]. W 2020 r. mimo obostrzeń związanych z trwającą pandemią COVID-19 liczba transakcji ogółem na obszarze badań wzrosła o 3,1%. Dotyczyło to nieruchomości gruntowych niezabudowanych i gruntowych zabudowanych (wzrost o odpowiednio 7,6% i 11,4%). Jednocześnie odnotowano spadek liczby transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe (o 2,2%). Uzyskane wyniki są spójne z ustaleniami prezentowanymi w literaturze przedmiotu. Załęczna i Antczak-Stępniak wskazują, że w okresie lockdownu obserwowano wzrost popytu na grunty niezabudowane, w tym działki o charakterze rekreacyjnym. Autorzy podkreślają również, że domy jednorodzinne były relatywnie szybko sprzedawane przez deweloperów, natomiast w segmencie mieszkań nastąpił spadek liczby transakcji [Załęczna, Antczak-Stępniak 2022, s. 40]. Największy wzrost liczby transakcji dotyczących wszystkich rodzajów nieruchomości odnotowano w 2021 r. (o 28% w odniesieniu do 2020 r.). W 2021 r. szczególnie widoczny był większy popyt w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, tj. wzrost transakcji o 43% w stosunku do roku poprzedniego. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych i lokalowych odnotowano wzrost odpowiednio o 29% i 14% transakcji. Wpływ na rosnący obrót nieruchomościami w tym okresie miały m.in. rosnące dochody gospodarstw domowych, niskie koszty kredytów bankowych, a także traktowanie mieszkań jako formy lokaty oszczędności. Ponadto mógł on wynikać z nadrabiania decyzji o zakupie nieruchomości odłożonych z powodu pandemii COVID-19 i wprowadzonych w jej wyniku restrykcji [*Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2021 r.* 2022]. W związku z pandemią zmieniły się również preferencje kupujących nieruchomości, takie jak chęć posiadania mieszkania z balkonem lub domu z ogrodem, zlokalizowanych poza centrami miast [Tomal 2025, s. 578]. W latach 2022–2023 odnotowano znaczny spadek liczby transakcji na rynku nieruchomości (o 23% rok do roku w 2022 r. i o 17% w 2023 r.). Wynikało to w dużym stopniu ze skutków pandemii COVID-19, na które nałożyły się wydarzenia związane z agresją Rosji na Ukrainę i jej konsekwencje dla gospodarki, w tym wzrost inflacji. Wpłynęło to na wzrost kosztów finansowania zakupu nieruchomości i zahamowało popyt na kredyty oraz kupno nieruchomości [*Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r.* 2023]. Liczba tych transakcji w 2023 r. zmniejszyła się w odniesieniu do szczytowego popytu w 2021 r. o ponad 30% w każdym z typów transakcji.

[5] Rządowy program Mieszkanie dla Młodych funkcjonował w latach 2014–2018.



Ryc. 1. Liczba zrealizowanych transakcji ogółem i w podziale na wybrane rodzaje nieruchomości w latach 2016–2023

Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych

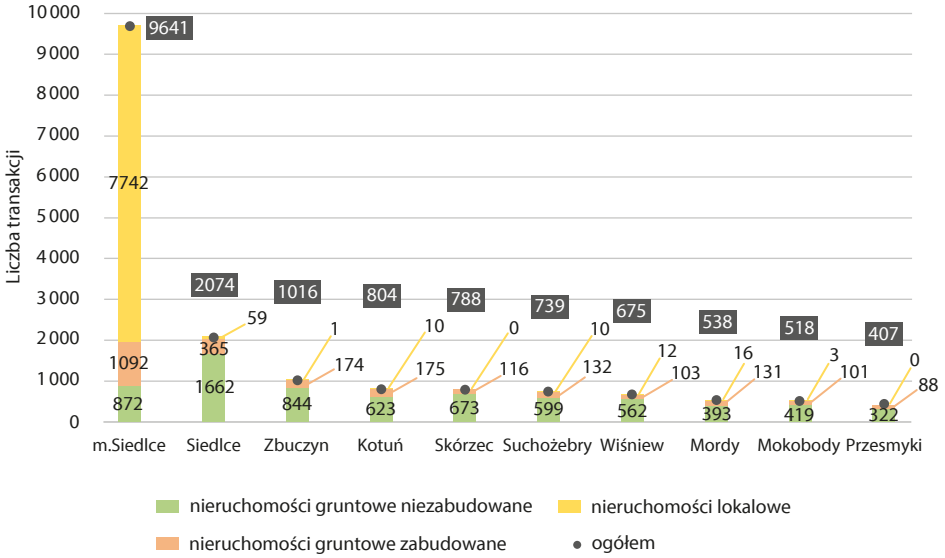
Rozkład przestrzenny transakcji

W latach 2016–2023 w MOFS zarejestrowano na rynku nieruchomości 17,2 tys. transakcji, z których zdecydowana większość – 9,6 tys. (56%) – zrealizowana została w Siedlcach, natomiast 7,6 tys. – w otoczeniu funkcjonalnym. Transakcje kupna-sprzedaży najliczniej zawierane były w gminach Siedlce – 2,1 tys. i Zbuczyn –1 tys. W mieście Siedlcach i wymienionych dwóch gminach otoczenia funkcjonalnego koncentrowało się ok. 74% ruchu na rynku nieruchomości. W pozostałych gminach obszaru badań zawarto od 407 do 804 transakcji[6] (ryc. 2). W 70% obrębów ewidencyjnych w ośmioletnim okresie analiz zarejestrowano mniej niż 30 transakcji. W niektórych gminach, położonych głównie w północnej i wschodniej części obszaru analiz, taką liczbę transakcji odnotowano w ponad 80% obrębów ewidencyjnych (Mokobody, Mordy i Zbuczyn).

W analizowanym okresie największy popyt dotyczył nieruchomości położonych w I strefie odległości od Siedlec (obszar położony w promieniu 5 km od granic ośrodka miejskiego) – znajduje się w niej 8 z 14 miejscowości, w których zrealizowano co najmniej 100 transakcji. Są to miejscowości graniczące z Siedlcami: Stok Lacki-Folwark,

[6] W analizowanych gminach w niektórych przypadkach (stanowiących 0,6% wszystkich transakcji) w ramach jednej transakcji podlegało obrotowi kilka nieruchomości, tj. przedmiotem kupna-sprzedaży mogły być jednocześnie nieruchomości: gruntowa niezabudowana, zabudowana i lokalowa, w dowolnych kombinacjach, z czego wynikają rozbieżności między ogólną liczbą zawartych transakcji a liczbą transakcji według rodzajów nieruchomości.

Nowe Iganie, Żelków-Kolonia, Stok Lacki, Ujrzanów, Żabokliki, Nowe Opole, Chodów. W miejscowościach II i III strefy obserwowany był zbliżony popyt na nieruchomości (po ok. 1,9 tys. transakcji), wynoszący odpowiednio 26% i 25% ogółu transakcji otoczenia funkcjonalnego. W obydwu strefach w kilku miejscowościach zarejestrowano ponad 100 transakcji – w II strefie w Dąbrówce-Ługu, Wiśniewie (po 121) i Woli Suchożebrskiej (110), a w III strefie w Zbuczynie (263) oraz Mokobodach (137) i Kotuniu (117). Najmniej transakcji zanotowano w IV strefie – 1,2 tys. (16%), tj. ok. dwukrotnie mniej niż w I strefie (ryc. 3, ryc. 4 A).

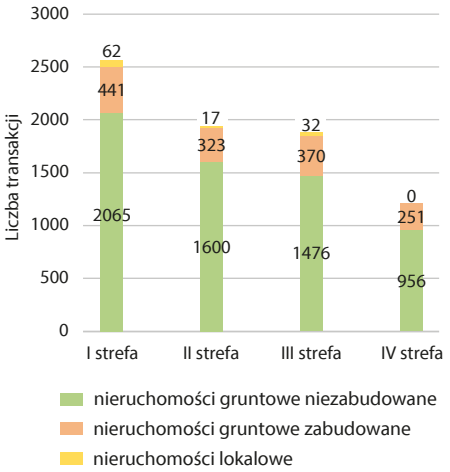


Ryc. 2. Liczba zrealizowanych w MOFS transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w podziale na rodzaje w latach 2016–2023 według gmin

Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych

W podziale na rodzaje nieruchomości (gruntowe niezabudowane, gruntowe zabudowane i lokalowe) w latach 2016–2023 najwięcej transakcji – 7,9 tys. – zrealizowano w zakresie kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych (tj. 46% ogółu nieruchomości podlegających obrotowi). Prawie 99% tych transakcji miało miejsce w Siedlcach (7,7 tys.). Poza tym lokale były przedmiotem transakcji tylko w 16 obrębach ewidencyjnych, w których odbyło się 111 transakcji, stanowiących ok. 1% ogółu lokali będących w obiegu rynkowym. Obrót lokalami odbywał się głównie w gminie Siedlce (59 transakcji), natomiast w pozostałych gminach (z wyjątkiem gminy Przesmyki i Skórzec, w których lokale nie były przedmiotem transakcji rynkowych) liczba transakcji tego typu nie przekraczała 20 (ryc. 2). W otoczeniu funkcjonalnym miasta transakcje dotyczące nieruchomości lokalowych realizowano głównie w miejscowościach graniczących z Siedlcami

– w I strefie odległości od miasta rdzeniowego, tj. w Nowych Iganiach (30) i Białkach (25). Wyróżniają się również ośrodki gminne leżące w większej odległości od miasta rdzeniowego, tj. Mordy, Kotuń i Wiśniew, w których zawartych zostało odpowiednio 12, 10 i 9 transakcji (ryc. 4 B).

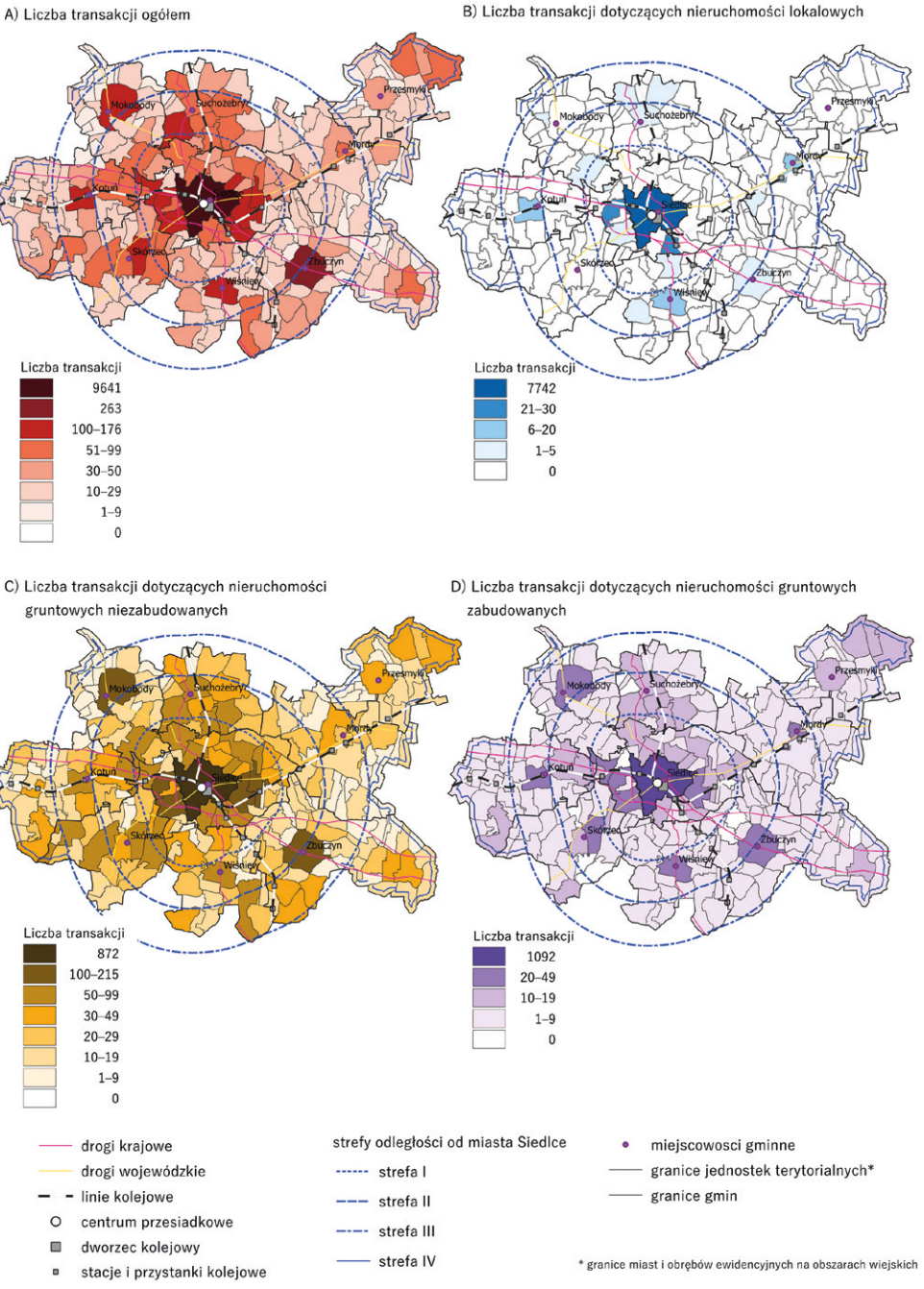


Ryc. 3. Liczba zrealizowanych w MOFS transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w podziale na rodzaje w latach 2016–2023 według stref odległości od miasta Siedlec

Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych

Obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowił 41% wszystkich transakcji zrealizowanych na obszarze badań (7 tys.). Większość z nich (87%) została zawarta w otoczeniu funkcjonalnym miasta. Najwięcej transakcji zarejestrowano w gminie Siedlce (1,7 tys.), a także gminie Zbuczyn i ośrodku rdzeniowym (powyżej 800). Najniższy obrót tego typu nieruchomościami odnotowano we wschodniej części obszaru badań – w gminach Mordy i Przesmyki (poniżej 400 transakcji). W I strefie średnia liczba zawartych transakcji wynosiła 43 i była wyższa od średniej liczby dla II i III strefy – dwukrotnie, a dla IV strefy – trzykrotnie. Wyróżniały się w niej, ze względu na liczbę transakcji (powyżej 100), graniczące z miastem obręby ewidencyjne: Stok Lacki-Folwark, Nowe Iganie, Żelków-Kolonia i Stok Lacki. W pozostałych strefach tylko ośrodki gminne – Zbuczyn i Mokobody – osiągnęły wielkości tego rzędu. Ponadto wyższy obrót nieruchomościami tego typu (30 i więcej transakcji) zanotowano, niezależnie od odległości od Siedlec, w miejscowościach położonych wzdłuż dróg krajowych nr 63 (odcinek północny) i nr 2 (odcinek zachodni) oraz drogi wojewódzkiej nr 803 (odcinek południowy). Najmniej transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych (poniżej 20) miało miejsce natomiast w obrębach ewidencyjnych wschodniej części obszaru badań – w gminach: Przesmyki, Mordy i Zbuczyn, a także w gminie Mokobody (ryc. 4 C).

Na obszarze badań najmniejsza skala cechowała obrót nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 2,5 tys. (14,4%). Najwięcej transakcji zawarto w Siedlcach – 1,1 tys. (44%) – a w otoczeniu funkcjonalnym wyróżniała się jedynie gmina Siedlce – 365 transakcji. W pozostałych gminach popyt na tego typu nieruchomości był relatywnie zbliżony



Ryc. 4 (A-D). Liczba zrealizowanych w MOFS transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości
Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych

i wynosił 88–175 transakcji. W podziale na strefy odległości zdecydowanie wyróżniała się I strefa, w której średnia liczba transakcji (9,2) była zbliżona do średniej dla obszaru badań (9,8). Najliczniejsze transakcje w tej strefie (powyżej 20) dotyczyły miejscowości: Nowe Iganie, Stok Lacki-Folwark, Nowe Opole i Żelków-Kolonia. W pozostałych strefach, głównie w ośrodkach gminnych (Wiśniew, Mokobody, Kotuń, Zbuczyn i miasto Mordy), zarejestrowano wyższą liczbę transakcji (20–49), a także niezależnie od odległości od Siedlec – wzdłuż drogi krajowej nr 63 (kierunek północny) (10–19). Poza ww. lokalizacjami w 85% miejscowości obszaru badań liczba transakcji gruntami zabudowanymi była mniejsza niż 10 (ryc. 4 D).

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości

Analiza cen nieruchomości została przeprowadzona w podziale na trzy rodzaje nieruchomości – gruntowe niezabudowane, gruntowe zabudowane i lokalowe. Przy obliczaniu ich średnich cen wzięto pod uwagę sposób użytkowania nieruchomości wskazany w ewidencji gruntów i budynków, przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także w przypadku nieruchomości zabudowanych – funkcje budynków lub lokali. W celu uzyskania większej jednorodności badania na podstawie ww. czynników określono grupy nieruchomości podlegających transakcjom rynkowym, które charakteryzowały się podobnymi cechami. Dlatego liczba nieruchomości w każdym z ww. trzech rodzajów, które poddano analizie cenowej, była niższa niż liczba transakcji w każdym z rodzajów nieruchomości analizowana w poprzedniej części artykułu. Spośród transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych wybrano do analizy transakcje dotyczące gruntów rolnych, z grupy nieruchomości gruntowych zabudowanych – analizę cen przeprowadzono dla nieruchomości mieszkaniowych (oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe zabudowane budynkiem mieszkalnym) oraz dla nieruchomości rolnych zabudowanych (oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne zabudowane), natomiast z transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe, wybrano wyłącznie lokale o funkcji mieszkalnej. Ponadto weryfikacji poddano ceny kupna-sprzedaży nieruchomości w celu identyfikacji skrajnych wartości, które – z uwagi na brak możliwości określenia czynników wpływających na ich wielkość – zostały uznane za nierynkowe.

Najliczniejszą grupę nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które w latach 2016–2023 podlegały transakcjom kupna-sprzedaży, stanowiły grunty rolne. Analizie poddano 3,3 tys. transakcji dotyczących 4,3 tys. ha tych gruntów, na łączną kwotę 177,6 mln zł. Dla miasta Siedlec, z powodu realizacji stosunkowo niewielu transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne, przy tym charakteryzujące się znacznym rozrzutem, nie przedstawiono średniej ceny za 1 m^2. Natomiast w gminach otoczenia funkcjonalnego cena po uśrednieniu wynosiła 4,15 zł/m^2. Najwyższą średnią ceną gruntów rolnych charakteryzowała się gmina Siedlce (7,95 zł/m^2). W wielu gminach

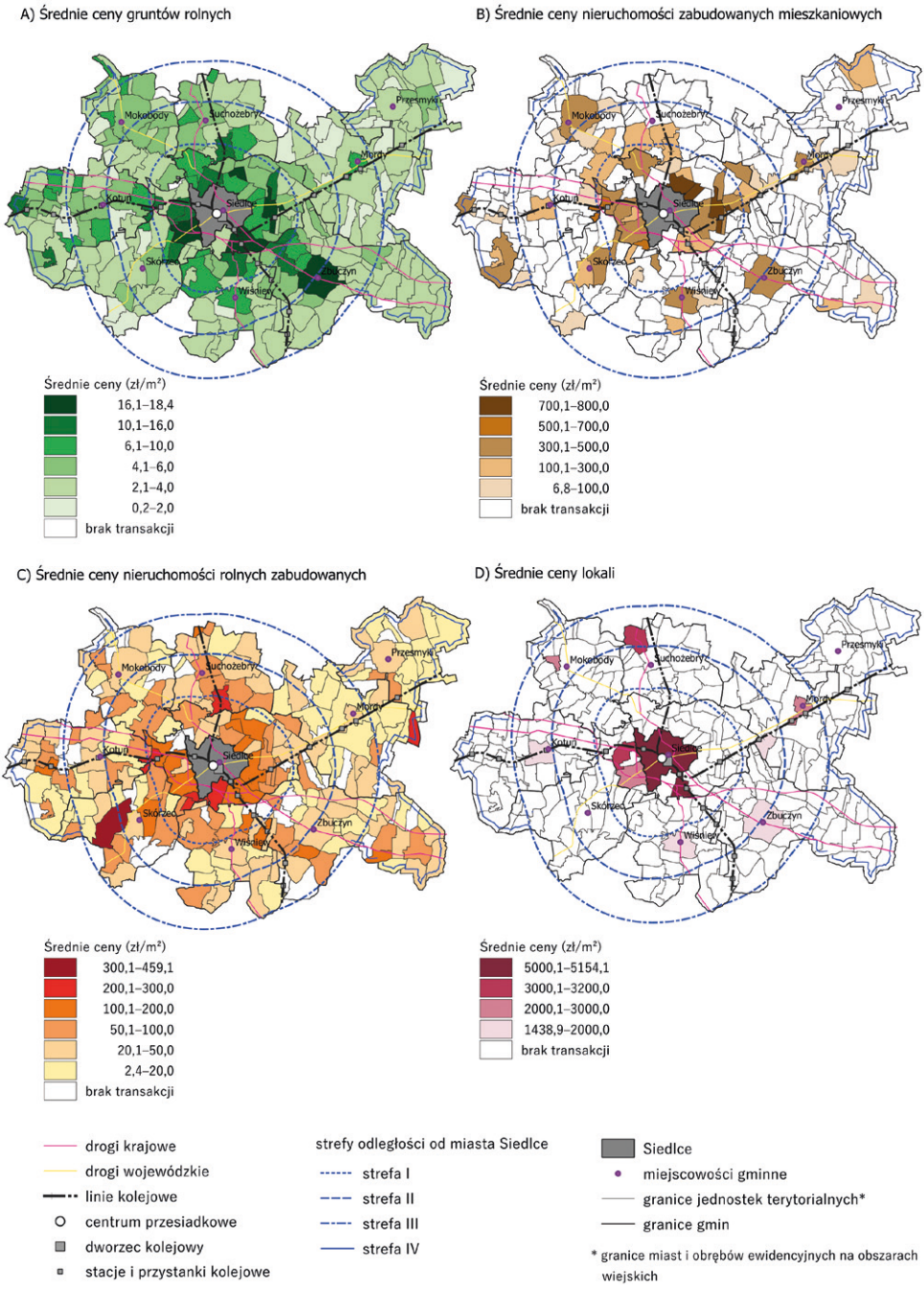
(Zbuczyn, Suchożebry, Wiśniew, Mokobody, Kotuń) średnie ceny tego typu gruntów były zbliżone i wynosiły 4,10–4,70 zł/m^2. Najniższe średnie ceny gruntów rolnych odnotowano w północno-wschodniej części obszaru badań, tj. w gminach Przesmyki i Mordy (2,46–2,69 zł/m^2). Najwyższą średnią ceną (powyżej 10 zł/m^2) cechowały się grunty rolne położone wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych (w szczególności wzdłuż drogi krajowej nr 2) oraz w miejscowościach usytuowanych w I strefie odległości od Siedlec (ryc. 5 A). Najdroższe grunty tego typu zlokalizowane były w Białkach, Stoku Lackim, Jagodni, Żelkowie-Kolonii i Ujrzanowie (16,40–18,41 zł/m^2). W miejscowościach II i III strefy średnie ceny transakcji dotyczących gruntów rolnych były porównywalne i wynosiły odpowiednio 4,13 i 4,07 zł/m^2. Spośród nich najwyższe ceny transakcyjne zarejestrowano w gminie Zbuczyn – w miejscowościach: Zbuczyn – 16,53 zł/m^2 (III strefa), Ługi-Rętki – 15,47 zł/m^2 i Chromna – 11,57 zł/m^2 (II strefa). Ceny gruntów rolnych w IV strefie były najniższe i wynosiły 3 zł/m^2. W tej strefie ze względu na cenę wyróżniały się miejscowości gminy Kotuń: Ryczyca, Marysin i Albinów (odpowiednio 15,77, 13,95 i 11,73 zł/m^2).

W ramach transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych przeanalizowano ceny:

- nieruchomości mieszkaniowych (widniejących w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B);
- nieruchomości rolnych zabudowanych (tj. gruntów rolnych z zabudową zagrodową, oznaczonych symbolem Br; do analizy wybrano tylko nieruchomości, w obrębie których znajduje się budynek mieszkalny).

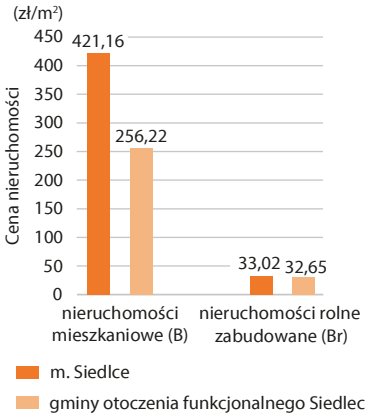
W latach 2016–2023 na obszarze badań zarejestrowano 1558 transakcji rynkowych w zakresie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, z czego 847 stanowiły nieruchomości mieszkaniowe (54%), a 711 – nieruchomości rolne zabudowane (46%). Średnia cena nieruchomości mieszkaniowych w MOFS wynosiła 375,23 zł/m^2, przy czym w rdzeniu obszaru (mieście Siedlcach) wynosiła 421,16 zł/m^2, natomiast w otoczeniu funkcjonalnym – 256,22 zł/m^2 (ryc. 6). Zakres cen w gminach otoczenia funkcjonalnego był bardzo zróżnicowany i wahał się od 94,52 zł/m^2 w gminie Mokobody do 352,09 zł/m^2 w gminie Siedlce. W analizowanych latach średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych na obszarze analiz wynosiła 32,66 zł/m^2. Średnie ceny transakcyjne między rdzeniem obszaru a otoczeniem funkcjonalnym pozostawały bardziej zbliżone niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Wyróżniały się natomiast ceny nieruchomości rolnych zabudowanych w gminie Siedlce (81,72 zł/m^2), jako ponad dwukrotnie wyższe niż w pozostałych gminach otoczenia funkcjonalnego (ryc. 7).

Biorąc pod uwagę strefy określone odległością od Siedlec, najwyższe średnie ceny transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych w latach 2016–2023 zarejestrowano w I strefie (339,76 zł/m^2). Ceny powyżej średniej notowano głównie w obrębach ewidencyjnych sąsiadujących z miastem rdzeniowym, tj. w Żaboklikach, Topórku, Stoku Lackim, Starym Opolu i Rakowcu (539,08–800,00 zł/m^2) (ryc. 5 B). Relatywnie wysokie ceny osiągały nieruchomości tego typu w III strefie – średnio 253,30 zł/m^2 – jednak transakcje



Ryc. 5 (A-D). Średnie ceny nieruchomości w MOFS w latach 2016–2023 według rodzajów
Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych

realizowane były w większości w ośrodkach gminnych: Mordy, Zbuczyn, Mokobody i Kotuń (272,18–435,09 zł/m²). W II strefie średnia cena nieruchomości mieszkaniowych była niższa niż w bardziej oddalonej od ośrodka rdzeniowego III strefie i wynosiła 203,86 zł/m² (ryc. 8). Najwyższe średnie ceny transakcyjne w tej strefie odnotowano w Dąbrówce-Ługu (385,63 zł/m²) – miejscowości graniczącej z gminnym Skórcem, ale położonej przy drodze wojewódzkiej nr 803, bliżej Siedlec. W najbardziej oddalonej od ośrodka rdzeniowego MOFS (powyżej 15 km) IV strefie średnia cena terenów mieszkalnych wyniosła 94,90 zł/m² i była co najmniej 2 razy niższa niż w pozostałych strefach, a najwyższe ceny nieruchomości mieszkaniowych w tej strefie odnotowano w miejscowości Ryczyca (gm. Kotuń) – 424,12 zł/m². Zwraca uwagę, że odnotowano w niej jedną z najwyższych średnich cen nieruchomości tego typu spośród miejscowości II–IV strefy (wyższe średnie ceny nieruchomości mieszkaniowych zarejestrowano jedynie w znajdującym się w III strefie odległości od Siedlec Zbuczynie (435,09 zł/m²) (ryc. 5 B).



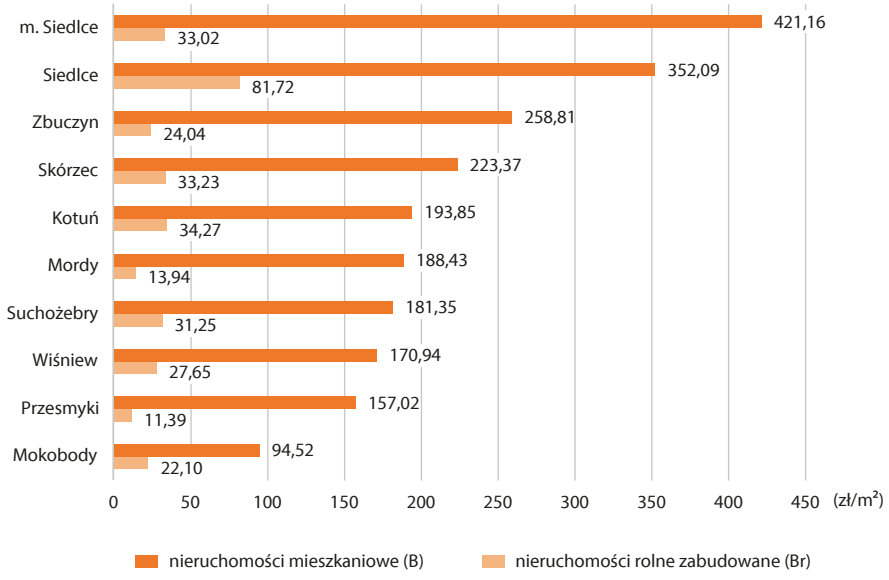
Ryc. 6. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych w Siedlcach i w gminach otoczenia funkcjonalnego miasta w latach 2016–2023 według grup gruntów (B i Br)

Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych

Średnie ceny nieruchomości rolnych zabudowanych (Br) malały wraz ze wzrostem odległości od miasta Siedlec. Najwyższe ceny odnotowano w I strefie – średnio 63,69 zł/m². W niektórych miejscowościach tej strefy, graniczących z Siedlcami, zarejestrowano znacznie wyższe średnie ceny nieruchomości, przekraczające 200 zł/m², tj. w Borkach Siedleckich, Wołyńcach, Grabianowie, Starym Opolu i Rakowcu. Natomiast w pozostałych strefach średnie ceny były ponad dwukrotnie niższe i wynosiły w strefach: II – 28,00 zł/m², III – 24,78 zł/m² i IV – 16,64 zł/m² (ryc. 8). Na tych obszarach ceny transakcyjne przekraczające 200 zł/m² odnotowano tylko w miejscowościach Dąbrówka-Stany (graniczącej ze Skórcem) i Suchodół Wielki (gm. Mordy) (ryc. 5 C).

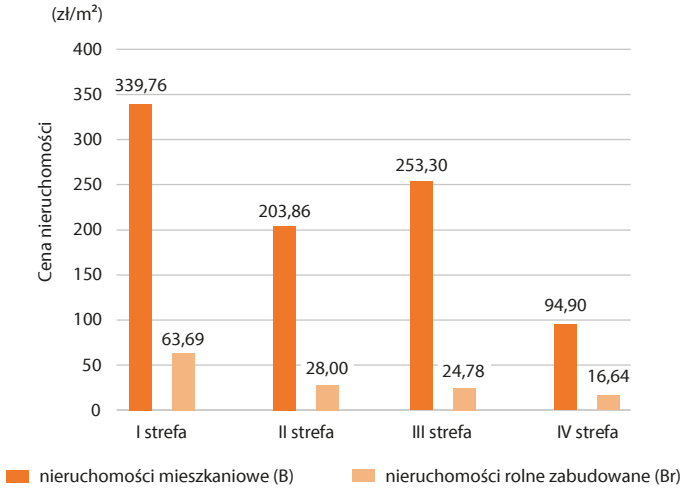
Najwięcej spośród wszystkich transakcji zawartych w latach 2016–2023 dotyczyło nieruchomości lokalowych (7,9 tys.), z których 5,3 tys. (68%) obejmowało lokale mieszkalne. Średnia cena lokali w MOFS w analizowanym okresie wynosiła 5 tys. zł/m².

Zdecydowana większość przedmiotowych transakcji dotyczyła Siedlec (98%), gdzie odnotowano średnią cenę 5 tys. zł/m². W gminach otoczenia funkcjonalnego natomiast średnia cena była niższa o 35% i wynosiła 3,3 tys. zł/m². Zrealizowano tu jedynie 88 transakcji kupna-sprzedaży obejmujących lokale mieszkalne, które skoncentrowane były głównie w gminach Siedlce (55 transakcji) – ze średnią ceną 3,7 tys. zł/m² – oraz Mordy (14 transakcji) – 2 tys. zł/m². W pozostałych gminach zawarte transakcje dotyczyły 1–7 lokali mieszkalnych, więc obliczone na ich podstawie średnie ceny mogłyby nie być reprezentatywne dla tych gmin. Bardziej miarodajne, bo przeprowadzone na nieco większej próbie, były wyliczenia średnich cen lokali mieszkalnych w strefach odległości od miasta. W otoczeniu funkcjonalnym najwyższe ceny lokali mieszkalnych obserwowano w I strefie – 3,7 tys. zł/m², o ok. 27% mniej niż w Siedlcach. Najwyższe ceny w tej strefie odnotowano w obrębach ewidencyjnych: Białki, Nowe Iganie i Żelków-Kolonia (ryc. 5 D). Zwracają uwagę średnie ceny lokali w strefie III, wynoszące 2,1 tys. zł/m², jako wyższe o ok. 39% niż w II strefie – 1,5 tys. zł/m². Wynika to z lokalizacji w tej strefie 4 względnie dużych ośrodków gminnych, zapewniających mieszkańcom okolicznych terenów dostępność do usług podstawowych. W IV strefie nie zostały zrealizowane żadne transakcje dotyczące nieruchomości lokalowych.



Ryc. 7. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych w gminach MOFS w latach 2016–2023

Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych



Ryc. 8. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych w strefach odległości od miasta Siedlec w latach 2016–2023

Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych starostw powiatowych

Podsumowanie

Na transakcje realizowane na rynku nieruchomości w miejskim obszarze funkcjonalnym Siedlec w latach 2016–2023 wpływ miało wiele powiązanych ze sobą czynników – przede wszystkim tych o charakterze ogólnokrajowym i globalnym. Czynniki te powodują, że rynek nieruchomości podlega ciągłym zmianom, a relacja pomiędzy nim a jego otoczeniem ma charakter sprzężenia zwrotnego [Sołtysiak, Zając 2024, s. 491]. Oddziaływanie czynników zewnętrznych widoczne było w analizie liczby transakcji w latach 2016–2023. Zmiany liczby zawieranych na rynku nieruchomości transakcji są zbieżne z procesami zachodzącymi na ogólnokrajowym rynku, omawianymi w literaturze przedmiotu [Załęczna, Antczak-Stępniak 2022; Tomal 2025; Łaszek, Olszewski, Augustyniak 2024; Martyniak 2024; Zaremba 2024] i prezentowanymi przez Narodowy Bank Polski w corocznych raportach o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce (za lata 2016–2023). Liczba transakcji w MOFS rosła do 2021 r., na co wpływ miały m.in.: rosnące dochody gospodarstw domowych, niskie koszty kredytów bankowych, traktowanie zakupu mieszkań jako formy inwestycji; a największy wzrost popytu na nieruchomości, jaki nastąpił w 2021 r., mógł wynikać z nadrabiania decyzji o zakupie nieruchomości odłożonych z powodu pandemii COVID-19 i wprowadzonych w jej wyniku restrykcji. Widoczny był w szczególności w zakresie transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych i gruntowych zabudowanych, co można wiązać ze wzrostem zapotrzebowania na dostęp do przestrzeni, w której można spędzać czas na świeżym powietrzu. Na wyraźny spadek liczby transakcji w latach 2022–2023 wpływ miały m.in. rosnąca inflacja, a także agresja Rosji na Ukrainę.

Obok czynników o charakterze krajowym i globalnym na transakcje na rynku nieruchomości wpływają również czynniki lokalne (np. położenie w sieci osadniczej i systemie komunikacyjnym, dostępność do usług publicznych, preferencje nabywców), których działanie różnicuje rynki nieruchomości na różnych obszarach [Belniak, Głuszak 2011, s. 21]. Dlatego trudno porównywać rynki nieruchomości położone np. w różnych miastach (każde z nich ma własną historię, układ przestrzenny, zabudowę, odznacza się specyfiką demograficzno-ekonomiczną [Strączkowski 2021, s. 39]). Rynek nieruchomości (którego elementem są transakcje kupna-sprzedaży) w miejskim obszarze funkcjonalnym Siedlec różni się więc od rynków nieruchomości w obszarach funkcjonalnych innych miast. Jednocześnie, pomimo że gminy tworzące obszar funkcjonalny Siedlec są funkcjonalnie powiązane z rdzeniem (co wynika np. z silnej integracji rynku pracy i widoczne jest w dojazdach do pracy), aktywność na rynku nieruchomości wyrażona liczbą zawieranych transakcji i poziomem cen jest wewnętrznie zróżnicowana. Zróżnicowanie to zależy od położenia tych nieruchomości w strukturze obszaru, w tym od odległości od miasta rdzeniowego, dostępności transportowej oraz specyficznych uwarunkowań (np. bliskości terenów rekreacyjnych, lokalnych centrów usług). Potwierdzeniem powyższego zróżnicowania jest przestrzenny rozkład liczby transakcji na rynku nieruchomości MOFS w badanym okresie.

W Siedlcach, stanowiących rdzeń obszaru, zrealizowano 56% ogółu transakcji odnotowanych na tym obszarze, w tym na rynku nieruchomości lokalowych – 99% i nieruchomości gruntowych zabudowanych – 44%. Również ceny nieruchomości mieszkaniowych były o 64% wyższe w Siedlcach, a lokali mieszkalnych – o 54%. Średnie ceny nieruchomości rolnych zabudowanych były natomiast bardziej zbliżone – w Siedlcach o 1% wyższe niż średnio w otoczeniu funkcjonalnym. W otoczeniu funkcjonalnym dominowały transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych (87% zawartych transakcji tego typu). Średnia cena gruntów rolnych w gminach otoczenia funkcjonalnego wynosiła 4,15 zł/m^2. Dla miasta Siedlec nie podjęto się określenia średniej ceny nieruchomości tego typu z uwagi na małą liczbę transakcji oraz dużą rozbieżność średnich cen i w związku z tym małą reprezentatywność średniej. Liczba transakcji na rynku nieruchomości w gminach jest silnie skorelowana z liczbą ludności tych gmin. W trzech gminach o największej liczbie ludności w MOFS: mieście Siedlcach, Siedlcach i Zbuczynie, zamieszkanych przez 73% ludności MOFS, zawarto 74% transakcji na rynku nieruchomości. W pozostałych 7 gminach otoczenia funkcjonalnego odbyło się blisko ¼ transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Ponadto zwraca uwagę wysoki odsetek obrębów ewidencyjnych z niewielką liczbą transakcji – w 70% z nich w ośmioletnim okresie analiz zarejestrowano mniej niż 30 transakcji. W niektórych gminach, położonych głównie w północnej i wschodniej części obszaru analiz, odsetek ten przekraczał 80% (Mokobody, Mordy i Zbuczyn).

Analiza według stref odległości od Siedlec wskazuje na wzrost liczby transakcji i cen nieruchomości wraz ze zmniejszaniem się dystansu do miasta (w większości rodzajów nieruchomości). Wyjątek stanowiły transakcje w zakresie nieruchomości gruntowych

zabudowanych i lokalowych, gdzie wartości badanych zmiennych były w wielu przypadkach wyższe w III niż II strefie. Analogicznie średnie ceny nieruchomości mieszkaniowych i lokalowych były wyższe w III strefie. Wynika to z większej liczby ludności w III strefie (o 24% w stosunku do II strefy) oraz położenia w tej strefie większej liczby względnie dużych ośrodków gminnych (Zbuczyn, Mokobody, Kotuń, Mordy), zamieszkanych łącznie przez 11% ludności otoczenia funkcjonalnego Siedlec i charakteryzujących się stosunkowo dobrą dostępnością do usług. W I strefie odległości (0–5 km od miasta) znajduje się większość miejscowości, w których odnotowano 100 i więcej transakcji. Podobny, znaczący udział miejscowości I strefy odległości od Siedlec widoczny jest w zestawieniach dotyczących transakcji poszczególnych rodzajów nieruchomości. Poza obszarami podmiejskimi wyróżnia się duże natężenie transakcji w miejscowościach gminnych, głównie w Zbuczynie, Mokobodach, Kotuniu, Mordach (III strefa), Wiśniewie (II strefa) oraz w niektórych miejscowościach sąsiadujących z ośrodkami gminnymi, np. w Dąbrówce-Ługu (gm. Skórzec) i Woli Suchożebrskiej (gm. Suchożebry). Większy obrót nieruchomościami (pod względem skali i osiąganych cen) zarejestrowano w miejscowościach położonych przy drogach krajowych (nr 2 i 63) oraz drodze wojewódzkiej (nr 803), a mniejszy – w obrębach ewidencyjnych wschodniej części obszaru badań. Najniższe wartości liczby transakcji i średnich cen odnotowano w IV strefie odległości od ośrodka rdzeniowego (powyżej 15 km). Liczba transakcji była tam o 22–35% mniejsza (w zależności od rodzaju nieruchomości) niż w kolejnej strefie o najniższym odnotowanym poziomie, natomiast średnie ceny były niższe o 26–53%. W strefie tej nie odnotowano żadnych transakcji dotyczących lokali.

Siedlce, jako rdzeń miejskiego obszaru funkcjonalnego, oddziałują na swoje otoczenie funkcjonalne, głównie ze względu na pełnione funkcje administracyjne i usługowe oraz rozwinięty rynek pracy. Przejawia się to również w aktywności na rynku nieruchomości wyrażonej zawieranymi transakcjami. Przedmiotowa analiza wykazała największe natężenie badanych zjawisk głównie w Siedlcach i obszarach podmiejskich (w I strefie odległości od tego miasta), a także w miejscowościach gminnych będących lokalnymi centrami usług. Najmniejsze natężenie obrotu nieruchomościami obserwowano natomiast w obszarach peryferyjnych MOFS.

Literatura

Belniak S., Głuszak M., 2011, *Uwarunkowania i zróżnicowanie lokalnych rynków mieszkaniowych w Polsce*, Zeszyty Naukowe/Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, 192, s. 20–29.

Belniak S., Głuszak M., 2020, *Rynek nieruchomości po kryzysie*, Centrum Polityk Publicznych, Kraków.

Cellmer R., 2010, *Analiza przestrzenna dynamiki zmian cen nieruchomości lokalowych z wykorzystaniem regresji ważonej geograficznie*, Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum, 9, 3, s. 5–14.

Gołąbeska E., 2011, *Efektywność inwestowania na rynku nieruchomości przy uwzględnieniu ryzyka*, Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów. Zeszyt Naukowy, 110, s. 9–23.

Gołąbeska E., 2017, *Współczesne trendy na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, [w:] E. Broniewicz (red.), *Gospodarowanie przestrzenią w warunkach rozwoju zrównoważonego*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok, s. 85–106.

Gołąbeska E. (red.), 2024, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.

Harasimowicz A., 2018, *Suburbanizacja a rola obszarów otaczających miasto – ujęcie teoretyczne*, Studia Miejskie, 29, s. 115–130.

Jadach-Sepioło A. (red.), 2014, *Analiza polskiego rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe za lata 2012–2014 z prognozą na rok 2015*, Instytut Rozwoju Miast, Warszawa.

Janusz M., Lizińska W., Sadowski J., Rzosińska G., 2024, *Wyzwania rynku nieruchomości mieszkaniowych obszarów problemowych na przykładzie wybranych województw wschodniej Polski*, Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika, Ostrołęka.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2016 r., 2017, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2018 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2017 r., 2018, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2019 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2018 r., 2019, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2019 r., 2020, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2021 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2020 r., 2021, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2021 r., 2022, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r., 2023, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r., 2024, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Krajewska M., 2010, *Analiza zmian wartości gruntów w strefach podmiejskich dużych miast*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 18, 3, s. 51–60.

Kucharska-Stasiak E., 2012, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN.

Ludwiczak A., 2017, *Jaki nie jest rynek nieruchomości – problemy dla badaczy*, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia, 85, s. 351–361.

Łaszek J., Olszewski K., Augustyniak H., 2024, *How the war between Russia and Ukraine caused a multi-cycle in the polish housing market*, Critical Housing Analysis, 11, 1, s. 15–30.

Martyniak M., 2024, *Resilience of developers on the housing real estate market to economic shocks*, Scientific Papers of Silesian University of Technology. Organization & Management/Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Seria Organizacja i Zarządzanie, 202, s. 397–407.

Olszowy J., 2017, *Wybrane aspekty wpływające na rynek nieruchomości w Polsce,* Rynek-Społeczeństwo-Kultura, 3, 24, Człowiek na rynku nieruchomości, s. 82–87.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r., 2017, Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r., 2018, Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r., 2019, Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2019 r., 2020, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 r., 2021, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2021 r., 2022, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r., 2023, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2023 r., 2024, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa.

Sołtysiak M., Zając D., 2024, *Differences in the local residential real estate market in Poland depending on population density*, Scientific Papers of Silesian University of Technology. Organization & Management/Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Seria Organizacja i Zarządzanie, 196, s. 489–503.

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030+. Innowacyjne Mazowsze, Uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

Strączkowski Ł., 2021, *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Tomal M., 2025, *The COVID-19 pandemic and house price convergence in Poland*, Journal of Housing and the Built Environment, 40, 2, s. 577–602.

Więcław-Michniewska J., Czado J., 2009, *Rynek nieruchomości w podkrakowskich gminach na przykładzie działek budowlanych i rolnych*, [w:] Z. Górka, A. Zborowski (red.) *Człowiek i rolnictwo. Prof. Czesławowi Guzikowi w 70 rocznicę urodzin*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Jagielloński, Kraków, s. 239–248.

Wolny A., Źróbek R., 2012, *Proces przekształcania przestrzeni na obszarach o największej aktywności na rynku nieruchomości*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 20, 2, s. 33–46.

Załęczna M., Antczak-Stępniak A., 2022, *Is the impact of COVID-19 on housing construction activity inside and outside a large city evident? The example of Łódź (Poland)*, Bulletin of Geography. Socio-economic Series, 55.

Zaremba A.D., 2024, *Rynek lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w latach 2019–2022*, Rozprawy Społeczne, 18, 1, s. 74–86.

Zydroń A., 2011, *Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych w wybranych gminach Wielkopolski*, Rocznik Ochrona Środowiska, 13, s. 2033–2048.

Inne

Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U z 2025 r. poz. 198).

Coroczne informacje sygnalne nt. sytuacji gospodarstw domowych w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych, 2017–2024, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/unijne-typologie-terytorialne-tercet/funkcjonalne-obszary-miejskie-fua/ [dostęp: 28.10.2025].

Real estate market transactions in the Siedlce functional urban area in the years 2016–2023

ABSTRACT

The aim of the article is to analyse the number of transactions and the average prices of selected types of real estate registered in the Siedlce functional urban area in the years 2016–2023, as well as to identify the areas characterised by the highest intensity of the analysed phenomena. The study is based on data on real estate market transactions obtained from the Real Estate Price Register for Siedlce and nine communes of its functional area. The article presents an analysis of the number of real estate purchase and sale transactions divided into undeveloped real estate, developed real estate and premises, and examines the average transaction prices on the real estate market in the years 2016–2023 for homogeneous groups of real estate, i.e. agricultural land, residential real estate, developed agricultural land and residential premises. These analyses are also presented in a spatial perspective.

Key words: functional urban area, real estate market, Real Estate Price Register, real estate market transaction, real estate transfer pricing

Dariusz Piwowarczyk
Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Oddział Terenowy w Siedlcach/
Mazovian Office of Regional Planning in Warsaw, Branch Office in Siedlce
e-mail: dpiwowarczyk@mbpr.pl

CC BY SA

cytacja:
Piwowarczyk D., 2026, *Transakcje na rynku nieruchomości w miejskim obszarze funkcjonalnym Siedlec w latach 2016–2023*, MAZOWSZE Studia Regionalne, 57, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa, s. 81–102, https://www.doi.org/10.21858/msr.57.04

MAZOWIECKIE BIURO PLANOWANIA REGIONALNEGO W WARSZAWIE ©