

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2q2017

- W 2q17 na rynku mieszkaniowym utrzymywała się dobra koniunktura. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym rosły umiarkowanie lub nie zmieniły się istotnie wobec 1q17 przy wysokim popycie i dużej podaży mieszkań. Trendy wzrostowe były wyraźniejsze w przypadku rynku wtórnego, co można wiązać z dążeniem sprzedających do osiągnięcia wyższych cen, zbliżonych do cen na rynku pierwotnym, w warunkach mocnego popytu.
- Indeks hedoniczny NBP dla 7 największych miast (łącznie) w 2q17 sygnalizuje kontynuację umiarkowanego wzrostu cen na rynku wtórnym, w większości pozostałych miast wojewódzkich ceny również lekko rosły lub były stabilne.
- Niewielka rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej w 2q17 dla mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie (ok. 1%) i pozostałych miast wojewódzkich (poniżej 5%) wskazuje na szybkie finalizowanie transakcji (i siłę popytu).
- Polska sytuuje się w grupie krajów europejskich o relatywnie stabilnym poziomie cen mieszkań - wg Eurostat w 1q17 ceny mieszkań w Polsce wzrosły o 3,3% w porównaniu z 1q16 (przy 4,5% r/r w UE-28; najwięcej w Islandii: +16,3% r/r, najmniej w Chorwacji: -0,4% r/r).
- Według ZBP, wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych w 2q17 wyniosła 11,7 mld zł (+6,1% q/q; +1% r/r). Wolumen nowych kredytów w 2q17 był najwyższy od 3q11. Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 49,2% ogółu nowoudzielonych (wzrost o 4,6pp q/q). W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 2q17 największy udział miały Warszawa (43%), aglomeracja katowicka (6%) i Trójmiasto (5%).
- Popyt na mieszkanie generowany z programu MDM (program wg Ustawy do 30.09.2018) wygasa. Środki na wypłaty przewidziane na 2017 r. zostały (po nowelizacji programu w lipcu 2017) wykorzystane w 100%, a limit na 2018 w 51%. Od stycznia 2018 kredytobiorcy będą mogli jeszcze aplikować o pozostałe środki przewidziane do wypłaty w 2018. Dotychczas w ramach MDM podpisano 95,3 tys. umów kredytowych na kwotę 16,7 mld zł (w tym 5,7 tys. umów na kwotę 1,1 mld zł w 2q17).
- Według NBP w ostatnich kwartałach gotówką finansowano 65-70% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.
- Bardzo dobre wyniki sprzedaży deweloperów w 2q17 - na rynku pierwotnym 6 aglomeracji monitorowanych przez REAS do sprzedaży wprowadzono 17,5 tys. mieszkań (+9,5% q/q; -1,4% r/r). W ostatnich 4 kwartałach łącznie sprzedano 69 tys. mieszkań (+21% w porównaniu z okresem 3q15-2q16). W 2q17 najwięcej sprzedano w Łodzi (+11% q/q) i Trójmieście (+4% q/q), w pozostałych aglomeracjach nastąpił spadek. Liczba mieszkań w ofercie zmalała do 50 tys. (-0,4% q/q). Oferta zmalała w Poznaniu i Krakowie, wzrosła w 4 miastach (najmocniej w Łodzi i Trójmieście).

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

Wanda Urbańska

(22) 521 81 22

Zespół Analiz Makroekonomicznych

(uwarunkowania makro)

(22) 521 81 34

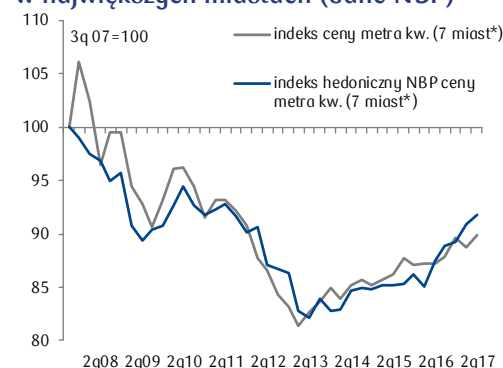
Zmiana cen mieszkań (% r/r)

Segment rynku	3q16	4q16	1q17	2q17
7 największych miast*				
pierwotny, ceny ofertowe	3,1	1,9	0,7	3,2
pierwotny, ceny transakcyjne	5,0	6,6	2,4	3,4
wtórny, ceny ofertowe	6,2	3,7	1,9	4,9
wtórny, ceny transakcyjne	3,6	5,3	5,5	5,9
Polska[^]				
ogółem, ceny transakcyjne	2,1	4,0	3,3	bd.

źródło: *ofertowe (PONT), transakcyjne (CBN)

[^] EUROSTAT, GUS

Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)



* lista miast por. str. 6

- W 2q17 wolniej rosła liczba mieszkań oddanych do użytku (3,7% r/r vs 8,4% r/r w 1q17), jak również liczba rozpoczynanych mieszkań ogółem (19% r/r vs 29% r/r w 1q17). Mieszkania deweloperskie stanowiły 49% mieszkań oddanych do użytku ogółem i 49,5% rozpoczętych. Wolniej wzrosła także liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (26% r/r vs 43% r/r w 1q17), w przypadku deweloperów odpowiednio 37% r/r i 55% r/r.

- Niewielka podaż gruntów pod zabudowę w największych miastach wpływa na utrzymywanie się tam wysokich cen działek (lokalnie duże rozpiętości), w 1h17 najwyższe wzrosty r/r zanotowano w Gdańsku i Krakowie. Oferta działek budowlanych w miastach wojewódzkich zmalała, wzrosła natomiast położonych w powiatach ziemskich, co można wiązać ze wzrostem popytu na tańsze działki poza miastami.

- Symptomy usztywnienia podaży w zapisach księgowych deweloperów – w 1h17 w porównaniu z 2016 nastąpił: - spadek zapasów gotowych mieszkań (-22%); - spadek projektów w toku (-5%); - zmniejszenie banku ziemi (-25%).

- W 3q17 weszły w życie dwie regulacje ważne dla uruchomienia programu Mieszkanie Plus: - ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości (powołanie banku państwowej ziemi dla potrzeb budowy mieszkań na wynajem); - nowelizacja ustawy dot. społecznego budownictwa czynszowego.

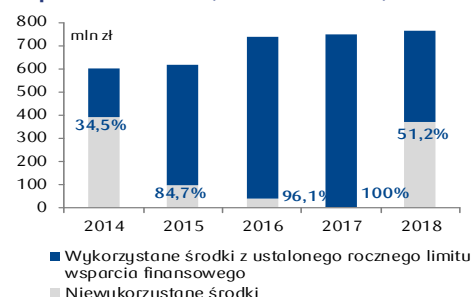
- W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna jest kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań, na które wskazują wysoki popyt na mieszkania wspierają niskie stopy procentowe (tani kredyt mieszkaniowy, mieszkanie jako alternatywa dla lokaty) i wzrost dochodów gospodarstw domowych. Przy oczekiwaniach dalszych wzrostowych tendencji cen możliwe jest też **wzmocnienie motywu spekulacyjnego** (zakup z zamiarem sprzedaży z zyskiem). Oznaki usztywnienia podaży to spadek liczby gotowych mieszkań do sprzedaży i wolniejszy wzrost liczby rozpoczynanych projektów w toku, które mogą świadczyć o pojawieniu się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych i problemach z siłą roboczą.

- W średnim okresie wzrost podaży mieszkań na wynajem może powodować spadek czynszów i ograniczanie opłacalności wynajmu mieszkania.

- W perspektywie roku nie można wykluczyć podwyżki stóp procentowych NBP. Droższy kredyt mieszkaniowy i osłabienie inwestycyjnych zakupów mieszkań przełożyłyby się na mniejszy popyt i wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

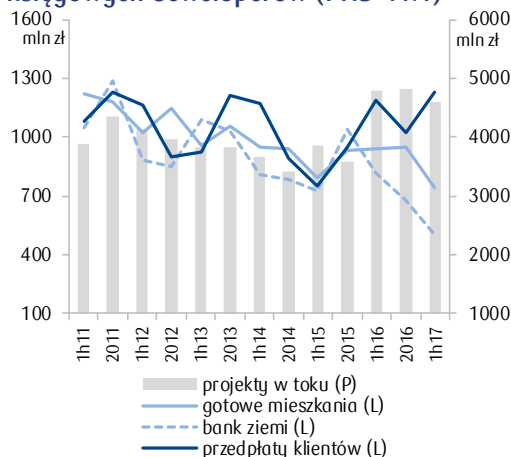
- Utrzymującym się ryzykiem dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) w perspektywie roku jest niepewność otoczenia regulacyjnego i zewnętrznego (niepewność polityczna w strefie euro, brexit).

Wykorzystanie rocznego limitu na wsparcie z MdM (na 31.08.2017)



źródło: BGG

Zapasy mieszkań, projekty w toku, bank ziemi i przedpłaty klientów w zapisach księgowych deweloperów (PKD 41.1)



źródło: PONT Info, GUS; firmy pow.9 osób

Oddziaływanie kluczowych czynników na cenę nieruchomości w perspektywie roku

Sfera oddziaływania	Wpływ na cenę w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑↑
- wzrost gospodarczy	↑↑
- rynek pracy	↑↑
Otoczenie regulacyjne	
- koszty kredytu	↓↓
- MdM	↔
- Mieszkanie Plus	↔
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↑↑
- podaż mieszkań	↑↑

* więcej por. Tab.7

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2q2017	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów	5
Ramka 1. Zmiana cen mieszkań w wybranych krajach europejskich (wg Eurostat).....	9
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	10
Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 2q17	15
4. Trendy cenowe na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową.....	18
5. Trendy demograficzne.....	22
6. Otoczenie regulacyjne	27
7. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	30
8. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	32
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	35
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	39
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	43
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	47
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	51
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	55
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	59
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	62
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	66
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	70
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	74
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	77
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	80
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	84
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie	88
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	91
9. Aneks metodologiczny	94

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Polska gospodarka znajduje się na ścieżce wyraźnego ożywienia, a napływające dane sugerują, że jego siła w kolejnych kwartałach ulegnie wzmocnieniu. W 2q17 dynamika PKB wyniosła 3,9% r/r. W strukturze wzrostu gospodarczego nadal dominuje konsumpcja prywatna, która od 2016 r. jest głównym motorem napędzającym polską gospodarkę (w 2q17 jej dynamika przyspieszyła do 4,9% r/r wobec 4,7% r/r w 1q17). Choć w 2q17 nakłady brutto na środki trwałe wzrosły o 0,8% r/r (w 1q17 były niższe o 0,4% r/r), to wskaźniki wyprzedzające (m.in. wartość kosztorysowa noworozpoczętych inwestycji, absorpcja środków z UE, produkcja stali, wykorzystanie mocy produkcyjnych) wskazują, że nadchodzi inwestycyjne ożywienie. Dane potwierdzają tym samym, że negatywne efekty wynikające z przestoju w absorpcji funduszy UE wygasają, co będzie wspierać wzrost gospodarczy w kolejnych kwartałach.

Utrzymująca się poprawa koniunktury w Polsce i na świecie oraz rosnący apetyt inwestycyjny firm podtrzymują wysoki popyt na pracę. Dynamika zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw utrzymuje się na wysokim poziomie (ok. 4,5% r/r). Wyhamowanie spadkowego trendu stopy bezrobocia przy utrzymującym się silnym popycie na pracę sugeruje, że jej dostępne zasoby wyczerpują się, a dynamika płac w kolejnych kwartałach będzie coraz wyższa. Wskaźniki koniunktury konsumenckiej w sierpniu 2017 r. ustanowiły kolejny historyczny rekord. Takie oceny sugerują, że pomimo wygasania efektów wprowadzenia programu 500+ popyt gospodarstw domowych pozostanie silny.

Rada Polityki Pieniężnej utrzymuje neutralne nastawienie i nadal przewidujemy, że stopy procentowe NBP w całym 2017 r. pozostaną stabilne, a pierwsza podwyżka nastąpi pod koniec 2018 r. Jednakże rosnąca dynamika płac i przyspieszający wzrost gospodarczy mogą pogłębiać podziały w RPP na gołębią i jastrzębią frakcję znacznie wcześniej (możliwe są wcześniejsze wnioski o podwyżkę stóp).

Dalsze zacieśnienie polityki monetarnej w USA (redukcja bilansu od października, jeszcze jedna podwyżka stóp procentowych w 2017 roku) w obliczu planowanego rozpoczęcia procesu wygaszania programu skupu aktywów w strefie euro powinny przełożyć się na stabilizację kursu dolara względem euro. Oczekujemy, że na koniec grudnia 2017 r. kurs EURPLN wyniesie 4,37, a USDPLN 3,83. Rozważane przez EBC rozpoczęcie procesu normalizacji polityki pieniężnej powinno umocnić wspólną walutę w stosunku do franka szwajcarskiego. W rezultacie prognozowany na koniec 2017 kurs CHFPLN wynosi 3,94.

W 2q17 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych (po skorygowaniu o wpływ FX) wyniosło 5,3% r/r vs 5,4% w 1q17. Na koniec 2017 r. oczekiwana jest stabilizacja tempa wzrostu akcji kredytowej (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych skorygowanych o FX wyniesie 14,8 mld zł wobec 14,2 mld zł w 2016 r.).

Wyraźne przyspieszenie wzrostu gospodarczego z początku roku i jego kontynuacja w kolejnych kwartałach.

Kontynuacja pozytywnych trendów na krajowym rynku pracy wspiera nastroje konsumentów (rekordowo wysokie odczyty koniunktury konsumenckiej). To, wraz z rosnącymi dochodami z pracy będzie wspierać konsumpcję mimo wygasania efektów programu 500+.

Oczekujemy, że stopy procentowe NBP pozostaną stabilne w całym 2017 r., a pierwsza podwyżka nastąpi w 2018 r.

Prognozowany na koniec 2017 r. kurs CHFPLN wynosi 3,94.

Stabilny wzrost kredytów mieszkaniowych do końca roku.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 2q17 na rynku mieszkaniowym utrzymywała się dobra koniunktura. Przy wysokim popycie, dzięki dużej podaży mieszkań na rynku pierwotnym, ceny mieszkań rosły umiarkowanie lub nie zmieniły się istotnie wobec 1q17. Tendencje wzrostowe były wyraźniejsze w przypadku rynku wtórnego, co można wiązać z dążeniem sprzedających do osiągnięcia wyższych cen, zbliżonych do cen na rynku pierwotnym (wyższych niż na rynku wtórnym).

W analizowanych 3 grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich) zmiany cen transakcyjnych (CBN) mieszkań na rynku pierwotnym były niewielkie. Na rynku wtórnym odnotowano wzrost cen transakcyjnych (CBN) wobec 1q17, szczególnie w przypadku 9 mniejszych miast wojewódzkich. W Warszawie i 6 pozostałych, największych aglomeracjach wzrost nie przekraczał 5,5% (Wyk. 1-2; też Roz. 8).

W odniesieniu do okresu boomu lat 2007-2008 ceny ofertowe (baza PONT Info) w analizowanych trzech grupach miast były niższe w przypadku największych aglomeracji o 5-20%, w mniejszych miastach wojewódzkich o ok. 5%, zwraca uwagę zmniejszanie się tej rozpiętości, szczególnie na rynku pierwotnym (Wykresy 3-4). Ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym w 2q17 kształtowały się powyżej poziomu z 1q08, a na rynku wtórnym wyraźnie wzrosły w Warszawie i 9 miastach wojewódzkich (por. Wykres 6).

W 2q17 indeks hedoniczny (publikowany przez NBP¹) dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen na rynku wtórnym w tych miastach (Wykres 8). W większości pozostałych miastach wojewódzkich (por. Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz. 8) ceny również lekko rosły lub były stabilne. Indeks hedoniczny odzwierciedla "czystą" zmianę cen mieszkań, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W przypadku przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) również wystąpiła niewielka tendencja wzrostowa.

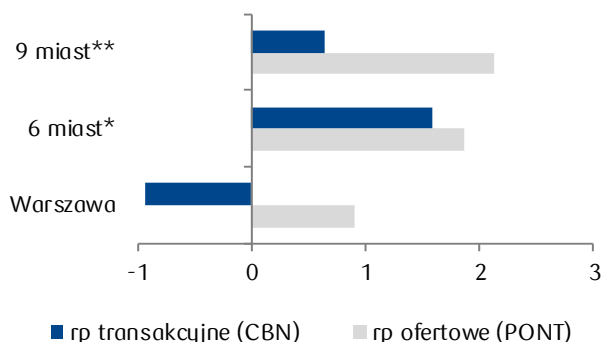
Rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania na rynku pierwotnym w 2q17 w Warszawie była nadal niewielka, w pozostałych aglomeracjach i miastach wojewódzkich utrzymywała się na poziomie ok. 5%. Niewielka rozpiętość sugeruje

Dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym.

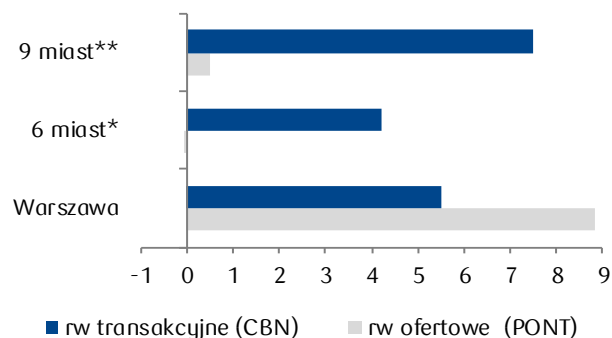
Ceny ofertowe wobec 1q08 były niższe w przypadku największych aglomeracji o 5-20%, w mniejszych miastach wojewódzkich o ok. 5%, ta rozpiętość, szczególnie na rynku pierwotnym, w 2q17 zmalała.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach sygnalizuje kontynuację umiarkowanego wzrostu cen w 2q17.

Wyk.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 2q17 na rynku pierwotnym (% , q/q)

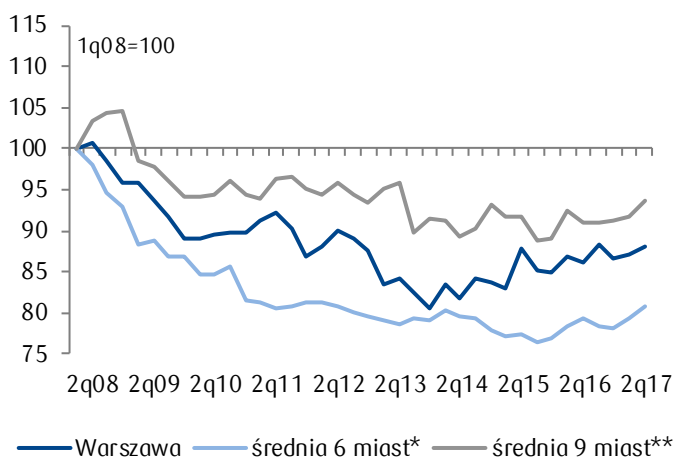


Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 2q17 na rynku wtórnym (% , q/q)

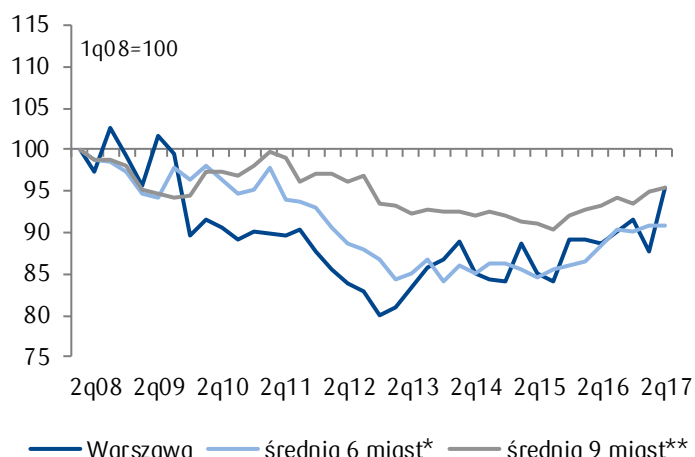


¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

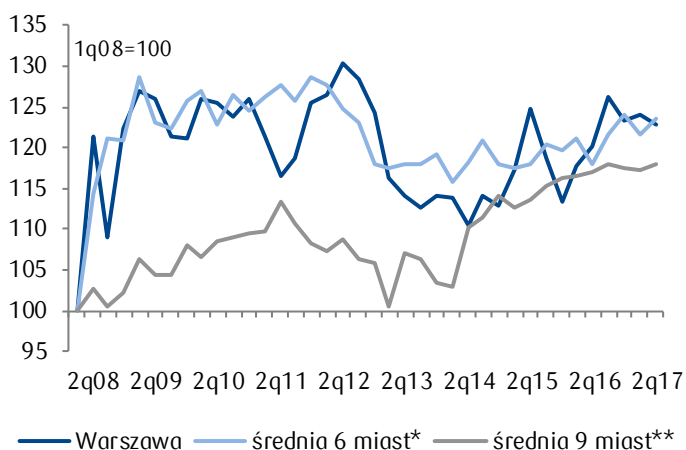
Wyk.3 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek pierwotny



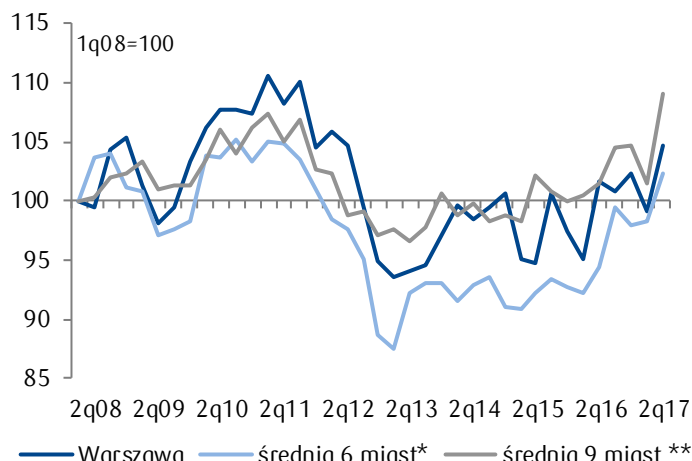
Wyk.4 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek wtórny



Wyk.5 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek pierwotny

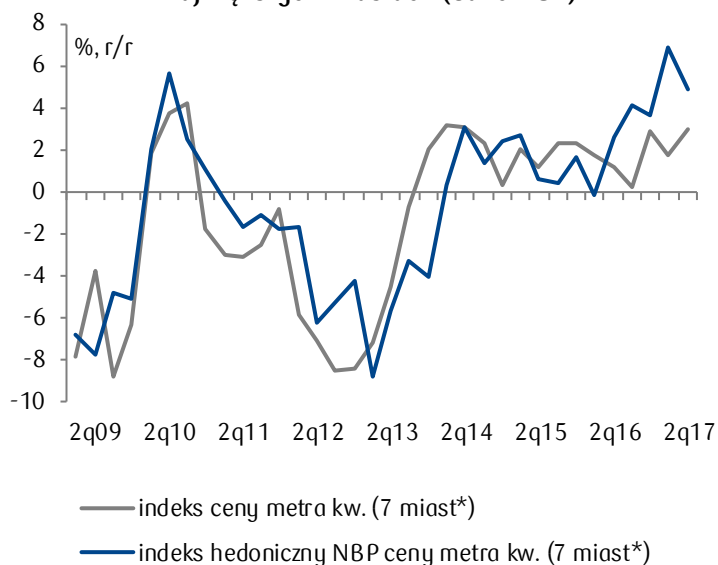


Wyk.6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

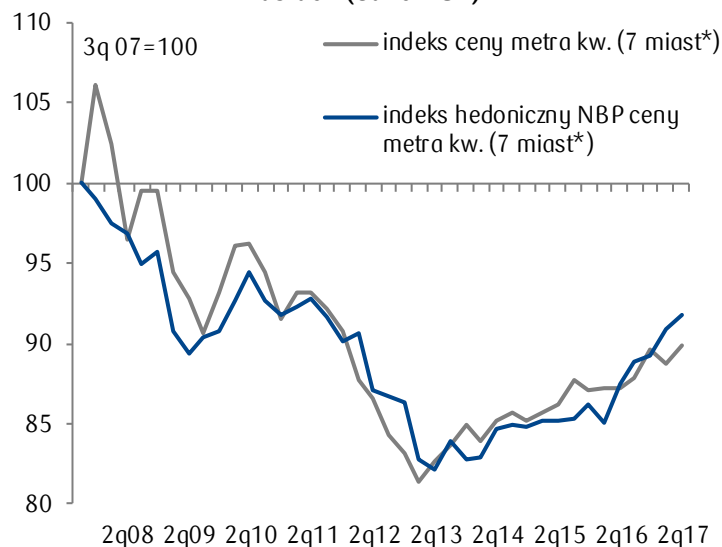


uwaga: *Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

Wyk.7 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

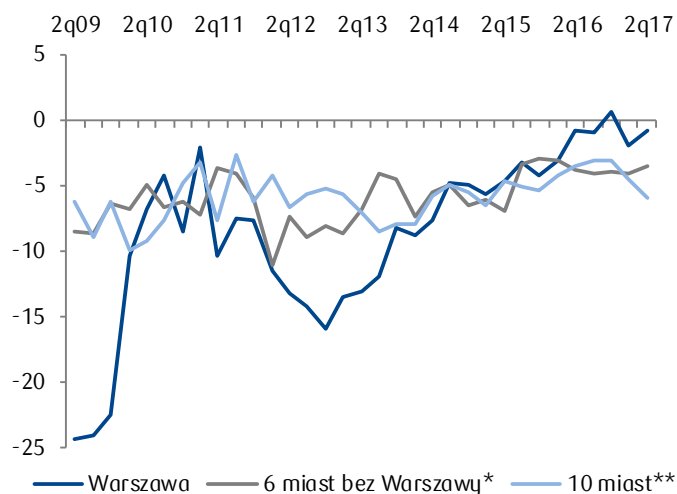


Wyk.8 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

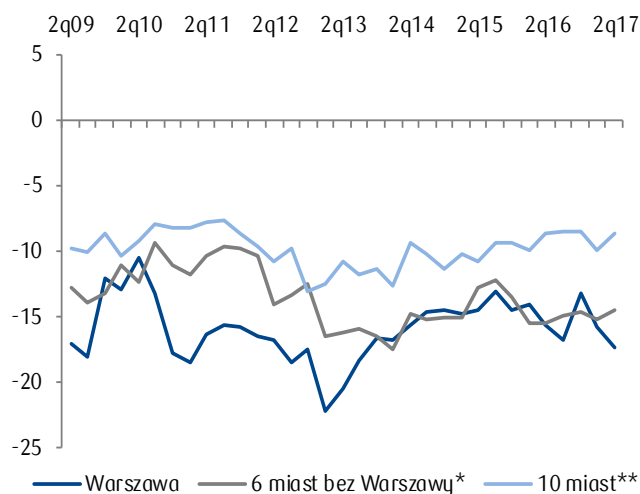


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk.9 Cena transakcyjna vs. ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach* w okresie 2q09-2q17



Wyk.10 Cena transakcyjna vs. ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach* w okresie 2q09-2q17



* 6 miast: Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia; ** 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra; źródło: obliczenia własne na podstawie bazy cen NBP

szybkie finalizowanie transakcji, inaczej niż np. w okresie gorszej koniunktury w 2009 czy 2012 (Wykres 9). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 9%-17%), co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty na tym rynku (Wykres 10). Wzrost tej rozpiętości w 2q17 w Warszawie sugeruje wzmocnienie pozycji kupującego, w pozostałych miastach wojewódzkich sytuacja nie zmieniła się istotnie wobec 1q17.

Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest także m.in. uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny metra kw. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów.

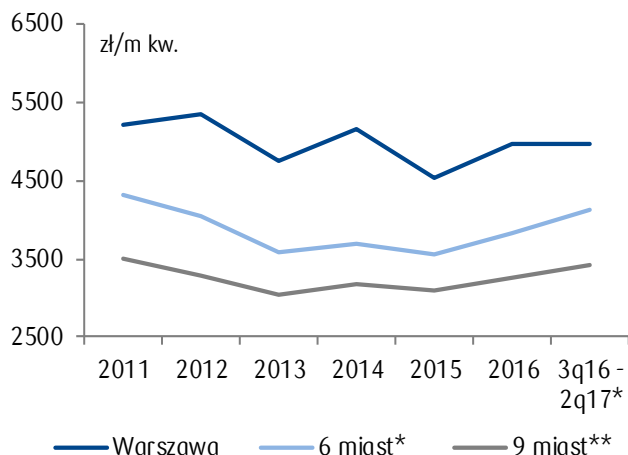
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego, jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: - 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; - 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); - 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą w powiatach ziemskich - w latach 2010-16 wybudowano w tym segmencie 77% mieszkań; w powiatach grodzkich (bez stolic województw) ten rodzaj budownictwa stanowił 43% wybudowanych mieszkań, w stolicach województw - 13%. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 8, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2010-16 cechował powiaty ziemskie i grodzkie (bez stolic) województwa śląskiego (91% i 60%) małopolskiego (90% i 63%) i podkarpackiego (92% i 59%). Budownictwo indywidualne oznacza przede wszystkim budowę systemem gospodar -

Wzrost rozpiętości ceny transakcyjnej i ofertowej na rynku wtórnym w Warszawie, niewielkie zmiany w pozostałych miastach wojewódzkich.

Ograniczenia porównywania cen domów.

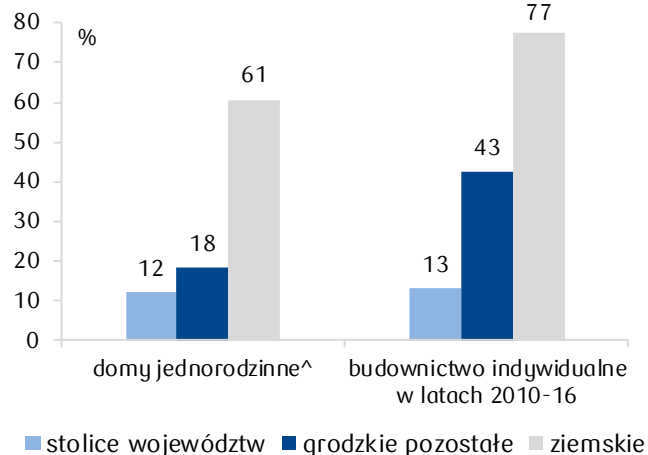
Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 77% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2010-2016 to budownictwo indywidualne.

Wyk.11 Cena transakcyjna domów (CBN) na rynku wtórnym w największych miastach



^ ostatnie 4 kwartały; * Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

Wyk.12 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



*budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

czyż, działalność deweloperów w tym segmencie budownictwa dotychczas była niewielka, niemniej utrzymujące się ożywienie na rynku mieszkaniowym sprzyja wzrostowi aktywności deweloperów także w tym segmencie budownictwa. W latach 2010-16 deweloperzy wybudowali 12,6% mieszkań kwalifikowanych do budownictwa indywidualnego, przy widocznych różnicach regionalnych. Udział mieszkań indywidualnych budowanych przez deweloperów wynosił 50% i więcej w Siedlcach (65%), Koszalinie (63%), Białej Podlaskiej, Lublinie i Słupsku (po 61%) oraz Chorzowie (54%). Relatywnie duży udział deweloperskiego budownictwa indywidualnego występował też w powiatach ziemskich atrakcyjnych turystycznie – malborskim (43%), ełckim (42%), kołobrzeskim (41%) i giżyckim (35%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w ostatnich czterech kwartałach² były stabilne – średnia cena 1 m kw. domu w Warszawie wynosiła prawie 5 tys. zł, w 6 kolejnych największych miastach kształtowała się na poziomie ok. 4,1 tys. zł, w 9 pozostałych stolicach województw – ok. 3,4 tys. zł. Na poziomie powiatu zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 8, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy zdecydowanym oddziaływaniu atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego konkretnego powiatu. Przykładowo, ceny domów kształtowały się wyraźnie powyżej cen w pozostałych powiatach ziemskich w powiatach sąsiadujących z Warszawą (m.in. otwocki, pruszkowski, piaseczyński), Krakowem (krakowski) czy Łodzią (zgierski). Na wysoki poziom cen oddziaływała atrakcyjność turystyczna w przypadku powiatu tatrzańskiego (małopolskie), puckiego i kartuskiego (pomorskie), kołobrzeskiego (zachodniopomorskie). Z kolei dobry rynek pracy sprzyjał wyższym cenom domów w powiecie puławskim (lubelskie), polickim (zachodniopomorskie), czy lubińskim (dolnośląskie).

² Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16-2q17: Warszawa – 126; 6 miast – 323; 9 miast – 313.

Stabilne ceny transakcyjne domów jednorodzinnych w największych miastach w ostatnich czterech kwartałach.

Kluczowe znaczenie atrakcyjności lokalizacji regionalnej i lokalnej, przeciętnie wyższe ceny domów w powiatach grodzkich niż ziemskich.

Ramka 1. Zmiana cen mieszkań w wybranych krajach europejskich (wg Eurostat[^])

Analiza zmian cen mieszkań w wybranych krajach europejskich w latach 2010-2016 na podstawie Indeksu cen mieszkań, publikowanego przez Eurostat (Wyk.1) pokazuje w 2016 znaczny (o 40-70% wobec 2010) wzrost tych cen w Estonii, Szwecji, Norwegii, Islandii i Austrii. Znaczący wzrost (o 20-40%) cechował też Luksemburg, Wlk. Brytanię, Niemcy i Łotwę. Z drugiej strony w kilku krajach – Hiszpanii, Rumunii, Chorwacji, na Cyprze i we Włoszech – ceny były o 15-25% niższe w odniesieniu do 2010. W przypadku pozostałych krajów zmiany były niewielkie, co sugeruje ich względnie stabilną sytuację na rynku mieszkaniowym – Polska sytuuje się w tej grupie krajów.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych rozwija się cyklicznie, zazwyczaj pod wpływem zmian stóp procentowych. Jednak rynki mieszkaniowe poszczególnych krajów są bardzo silnie zróżnicowane pod względem rozwiązań instytucjonalnych, stosowanych instrumentów finansowych oraz polityki fiskalnej. Dodatkowo, zróżnicowana jest też ich sytuacja gospodarcza – trudno zatem wyciągać ogólne wnioski bez pogłębionej analizy konkretnego rynku.

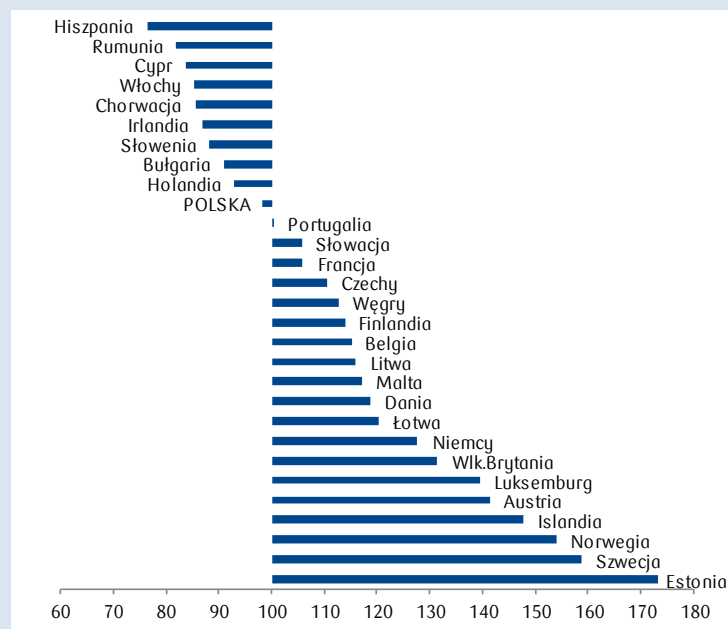
W odniesieniu do analizowanego okresu 2010-2016 duże spadki cen zanotowały zwłaszcza kraje, gdzie boom mieszkaniowy był szczególnie silny i w konsekwencji nastąpiło głębokie załamanie (Hiszpania, Irlandia, Rumunia, Bułgaria). Wysokie wzrosty cen dotyczą często krajów, które nie doświadczyły boomu i załamania podczas ostatniego globalnego kryzysu finansowego (Niemcy, Szwecja). Z kolei Łotwa, Litwa i Estonia zanotowały olbrzymie wzrosty cen i załamanie rynku w okresie globalnego kryzysu, a pomimo tego ponownie znajdują się w grupie krajów o silnym wzroście cen mieszkań.

Pierwsze dostępne dane statystyczne za 2017 – zmiana kwartalnego indeksu cen mieszkań w 1q17 (Wyk.2), zestawione z wcześniej przedstawioną zmianą cen w latach 2010-2016 wskazują na:

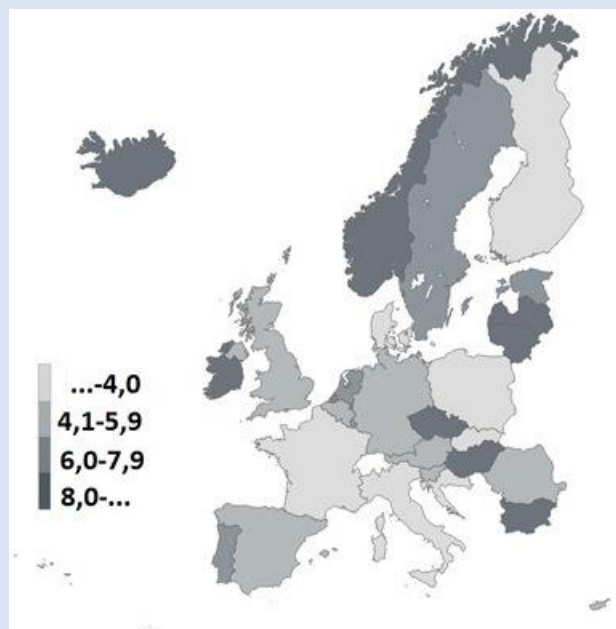
- kontynuację wzrostowych tendencji w przypadku Estonii, Islandii, Norwegii i Szwecji;
- silne wzmocnienie wzrostu cen mieszkań w Czechach, na Litwie, Łotwie i Węgrzech;
- dalsze wzmocnienie wzrostu cen w Wlk. Brytanii i Niemczech;
- możliwą zmianę trendu na rosnący (vs spadek w 2016 wobec 2010) w Irlandii, Bułgarii, Rumunii, Portugalii i Holandii.

Polska w 1q17 w dalszym ciągu lokowała się w grupie krajów o niewielkich zmianach cen mieszkań.

Wykres 1. Zmiana cen mieszkań 2010-2016



Wykres 2. Zmiana cen mieszkań w 1q17 vs 1q16



źródło: Eurostat, Indeks cen mieszkań 2010-2016, zmiana indeksu – obliczenia własne

źródło: Eurostat, Indeks cen mieszkań, zmiana kwartalna, wrzesień 2017

[^] Database, House price statistics – house price index (HPI); http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_a&lang

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 2q17 decydował wysoki popyt, wspierany istotnie zakupami za gotówkę, któremu towarzyszyła duża podaż mieszkań. **Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:**

- niewielka tendencja wzrostowa **oprocentowania kredytów mieszkaniowych** z uwagi na powoli rosnące marże (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł z na 25 lat o LTV 75%: 2,22% w 2q17 vs 2,05% w 2q16); pomimo nadal niskich stóp procentowych NBP, oprocentowanie wzrosło do 3,90% (3,76% w 2q16).

Wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych w 2q17 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła **11,68 mld zł**, tj. o **6,1% więcej** niż w poprzednim kwartale, i o 1% więcej niż w 2q16. W 1q17 banki udzieliły 49,8 tys. nowych kredytów (-5,6% q/q; -3,8% r/r). **Wolumen (11,7 mld zł) nowych kredytów w 2q17 był najwyższy od 3q11 (12,8 mld zł)**. Na koniec 2q17 banki ankietowane przez ZBP obsługiwały 2,106 mln umów (2,057 mln na koniec 2016).

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 2q17 wynosiła 234,5 tys. zł (+7,1% q/q); przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 314,9 tys. zł (+7,6% q/q), udzielony w zł – 233,1 tys. zł (+7% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 100 do 200 tys. zł (36%), następnie od 200 do 300 tys. zł (25,6%).

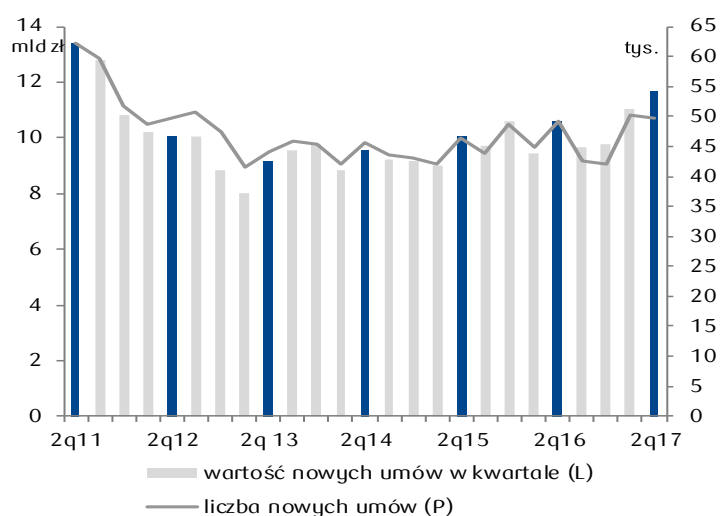
W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 2q17 największy udział miała Warszawa (Wykres 15), następnie **aglomeracja katowicka** (5,8% nowoudzielonych kredytów) i **Trójmiasto** (4,6%). Taka kolejność utrzymywała się w ostatnich kilku kwartałach; w 2q17 zwraca uwagę relatywnie mniejszy udział pozostałych miast (33,8% vs 36,7% w 1q17). W nowoudzielanych kredytach w 2q17

Niskie stopy procentowe i zakupy gotówkowe wspierają popyt mieszkaniowy.

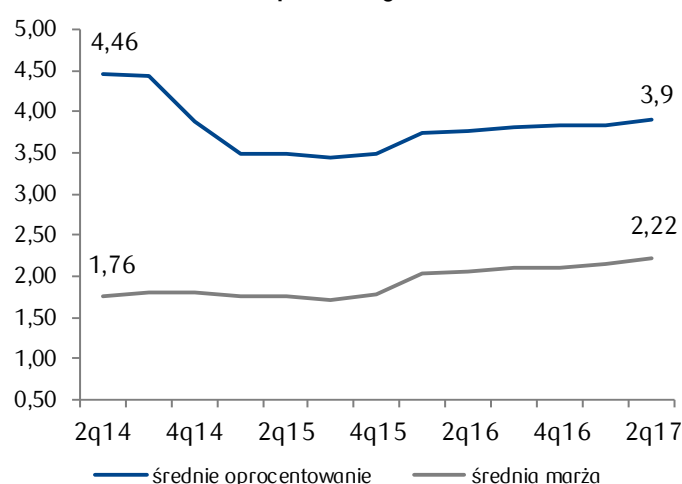
Wzrost wartości nowoudzielonych kredytów w 2q17 do 11,7 mld zł, tj. więcej o 6,1% q/q i o 1% r/r.

53,3% kredytów ogółem w miastach udzielono w 2q17 łącznie w trzech aglomeracjach (Warszawie, aglomeracji katowickiej i Trójmieście), o 3,5 pp więcej niż w 1q17.

Wyk.13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych (ZBP; AMRON)



Wyk.14 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



źródło: AMRON na podstawie ofert banków; * kredyt 300 tys. zł na 25 lat przy LTV 75%

³ Bazy AMRON-SARFiN zasilane przez 19 banków; dane reprezentatywne dla ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych.

nadal najwyższy był udział kredytów o średniej wartości LTV powyżej 80% - wynosił 49,2% (wzrost o 4,6 pp wobec 1q17). Dominują kredyty o zapadalności powyżej 25 lat (66,2%). Kredyty złote stanowiły 98,8% nowoudzielonych ogółem (98,4% w 1q17); od 1.07.14 kredyty denominowane są dostępne tylko dla zarabiających w danej walucie.

Na koniec czerwca 2017 r. wg danych NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 342,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy; 394,7 mld zł bez korekty); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 27,6% (-3,3 pp wobec czerwca 2016). Kredyty zagrożone na koniec czerwca 2017 stanowiły 2,9% kredytów mieszkaniowych ogółem, w przypadku kredytów w CHF 3,85% (vs odpowiednio 2,92% i 3,78% w marcu 2017). Wartość kredytów zagrożonych udzielonych na cele mieszkaniowe wynosiła 11,4 mld zł na koniec czerwca 2017 (wzrost o 1,4% r/r).

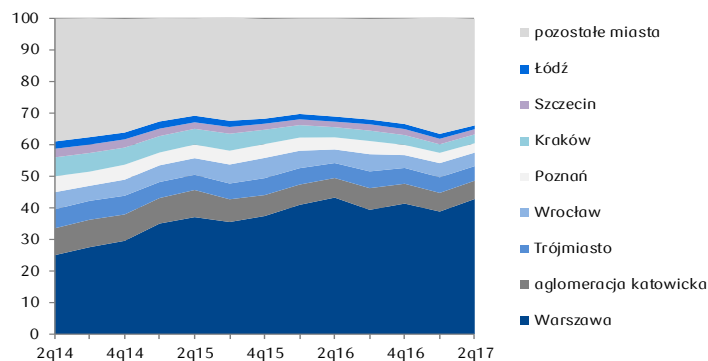
- program MdM (wg Ustawy do 30.09.2018); popyt na mieszkanie generowany z MdM wygasa. Środki na wypłaty przewidziane na 2017 zostały wyczerpane w 1q17, a limit na 2018 wykorzystany w 50%; w 2q17 popyt wspierały jedynie środki z wcześniej zawartych i sukcesywnie podpisywanych umów kredytowych - w 2q17 podpisano 5,7 tys. umów na kwotę 1,1 mld zł. Nowelizacja MdM (weszła w życie 01.08.2017) umożliwiła wypłatę wszystkich środków na dofinansowanie wkładu własnego, zabezpieczonych w budżecie na 2017 (dotychczas po wykorzystaniu 95% kwoty na dany rok następowało wstrzymanie przyjmowania wniosków). Wnioski, (uzyskane dzięki nowelizacji MDM) na dodatkowe 67 mln zł, zostały złożone w ciągu 1 dnia (08.08.2017); pozwolą one na dofinansowanie kredytów na budowę ok. 4 tys. mieszkań. Od początku funkcjonowania MDM podpisano 95,3 tys. umów kredytowych wg zasad określonych w Ustawie na kwotę 16,7 mld zł. Dotychczas do BGK złożono za pośrednictwem 14 banków 95,9 tys. wniosków o dofinansowanie na kwotę 2,4 mld zł, a średnie dofinansowanie dla kredytobiorcy wyniosło 25,9 tys. zł. Średnia cena metra kw. mieszkania nabywanego w ramach MdM wynosi ok. 4,1 tys. zł, a domu 3,4 tys. zł, ich przeciętna pow. użytkowa odpowiednio 53,6 m kw. i 85,8 m kw.
- zakupy mieszkań finansowane gotówką to zakupy o charakterze inwestycyjnym oraz zakupy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Zakupom sprzyja niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści wynajmu, pomimo ryzyk

Na koniec czerwca 2017 kredyty walutowe stanowiły 27,6% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (o 3,3 pp mniej wobec czerwca 2016).

Popyt na mieszkanie z programu MdM wygasa; dotychczas podpisano 95,3 tys. umów na kwotę 16,7 mld zł.

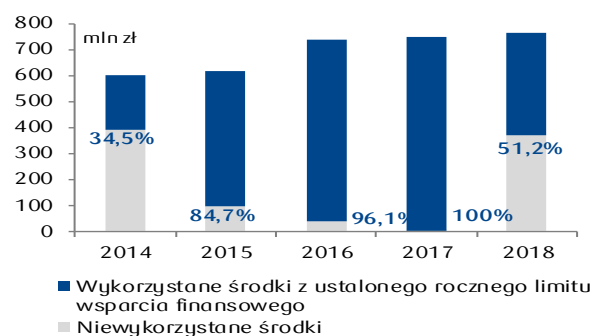
Zakupy mieszkań za gotówkę nadal silnie wspierają popyt na mieszkania.

Wyk.15 Wartość nowoudzielonych kredytów w największych miastach



źródło: ZBP (bazy AMRON-SARFin)

Wyk.16 Wykorzystanie rocznego limitu na wsparcie z MdM (na 31.08.2017)



źródło: BGK

prawnych związanych z ochroną lokatora; wg szacunków NBP zakupy gotówkowe w ostatnich kwartałach finansowały ok. 65-70% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach. Mieszkania nabywane inwestycyjnie stanowiły w 2016 r. ok. 29% mieszkań zakupionych na rynku pierwotnym 6 aglomeracji (badania REAS) i 33% na rynku wtórnym (szacunki (Metrohouse)).

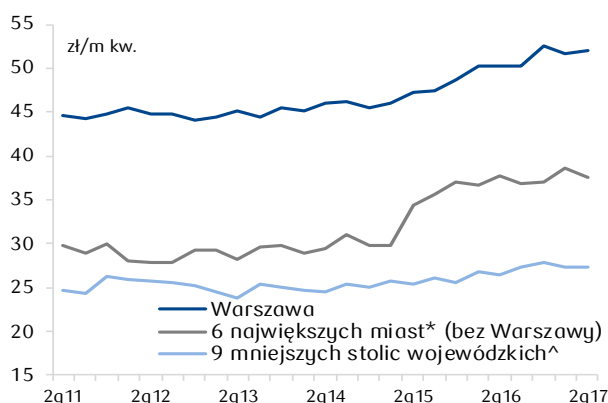
- **zainteresowanie wynajmem** - inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec najprostszych inwestycji alternatywnych - lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. Średnia stawka wynajmu mieszkania w 2q17 wynosiła 52 zł za m kw. w Warszawie, ok. 37 zł za m kw. w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 27 zł w pozostałych miastach wojewódzkich (por. także Wykres 5 dla miast wojewódzkich w Roz.8). Wysokie stawki wynajmu sprzyjały korzystnej stopie zwrotu z wynajmu mieszkań w największych miastach, niemniej w 2q17 jest widoczne obniżenie wobec 1q17 szacowanej stopy zwrotu w Gdańsku, Krakowie i Poznaniu, co może się wiązać z wysoką podażą mieszkań na wynajem w tych miastach. Szacunki opłacalności najmu wymagają zastrzeżenia pomijania istotnego ryzyka prawnego związanego z wynajmem mieszkania (koszty ew. eksmisji), małej płynności mieszkania (długi okres wychodzenia z inwestycji), ryzyka spadku cen, jak i kosztów transakcyjnych (opłat sądowych, notarialnych i podatkowych, czy przygotowania mieszkania do wynajmu), które długookresowo zmniejszają realizowany zysk z wynajmu.

- **zachowania konsumentów** - monitoring transakcji Metrohouse na rynku wtórnym w Warszawie wskazuje, że średni upust od ceny wyjściowej w maju-czerwcu '17 kształtował się na poziomie 2% (vs 1,2% w marcu-kwietniu'17 i 2,1% w styczniu-lutym'17), a średni czas sprzedaży utrzymał się na poziomie 105 dni (vs odpowiednio 105 dni i 137 dni). Takie tendencje oznaczają silnie ożywiony rynek wtórny, przy czym sprzedający są nieco bardziej skłonni do negocjacji.

Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem nadal konkurencyjna wobec lokaty bankowej.

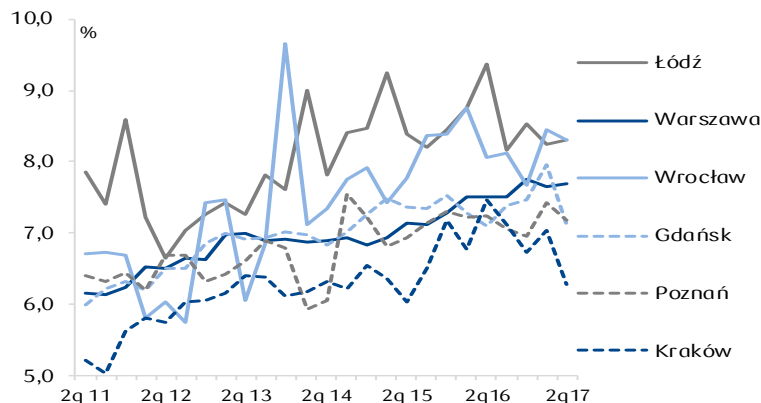
Średni czas sprzedaży mieszkania w Warszawie w maju-czerwcu'17 bez zmian wobec marca-kwietnia'17 (wg Metrohouse).

Wyk.17 Średnia stawka wynajmu w miastach wojewódzkich



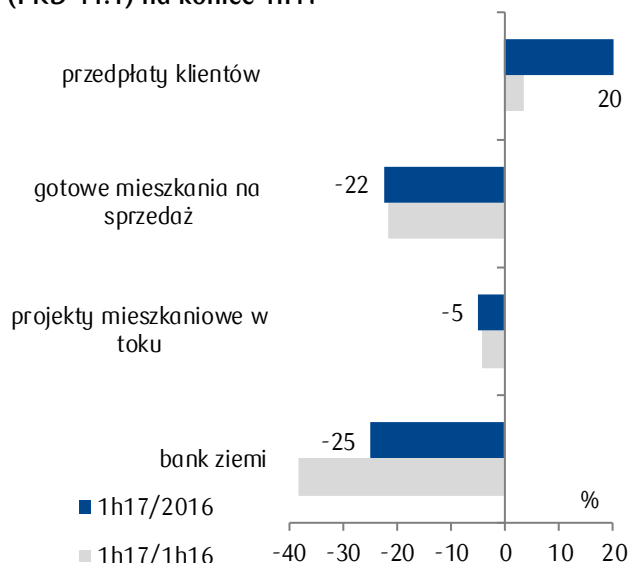
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin^, Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra
źródło: NBP, PONT Info Nieruchomości

Wyk.18 Szacunek zwrotu najmu z mieszkania w największych miastach



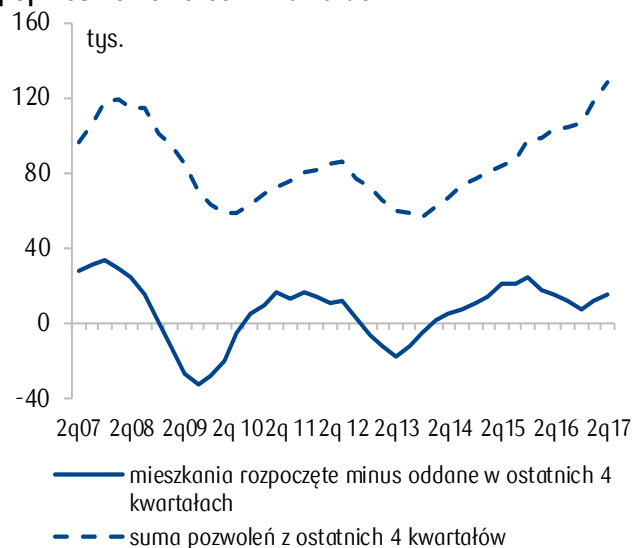
źródło: NBP, PONT Info Nieruchomości

Wyk.19 Zmiana (%) zapasów mieszkań, banku ziemi i przedpłat klientów w zapisach księgowych deweloperów (PKD 41.1) na koniec 1h17



źródło: PONT Info Gospodarka, GUS; firmy powyżej 9 osób

Wyk.20 Wskaźnik koniunktury produkcji deweloperskiej (mieszkania rozpoczęte minus oddane) i pozwolenia w poprzednich czterech kwartałach



źródło: obliczenia własne na podstawie GUS

W 2q17 utrzymywała się duża podaż mieszkań, jednocześnie w sferze realnej pojawiły się symptomy usztywnienia podaży. Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących cenę należały:

- kontynuowany, nieco wolniejszy, wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem: w 2q17 oddano 37,7 tys. mieszkań (3,7% r/r vs 8,4% r/r w 1q17), w tym deweloperskich 18,5 tys. (tj. 5,8% vs 9,5% r/r w 1q17). Mieszkania deweloperskie stanowiły 49% wybudowanych ogółem w 2q17 (+1 pp r/r). W 10 największych miastach (tj. o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) w 2q17 łącznie oddano do użytku 12,4 tys. mieszkań (12,3 tys. w 2q16). Liczba mieszkań oddanych do użytku w tej grupie miast najbardziej zmalała w Warszawie (-25,2% r/r) i Szczecinie (-11,2% r/r), natomiast najbardziej wzrosła w Bydgoszczy (+105,2% r/r), Gdańsku (+90,2%) i Lublinie (+87,6% r/r).
- wolniejszy wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 2q17 (18,9% r/r vs 28,9% r/r w 1q17); w przypadku mieszkań deweloperskich wzrosła o 16,9% r/r (vs 40,7% w 1q17); w 2q17 liczba mieszkań rozpoczętych przez deweloperów wynosiła 30,6 tys. (vs 22 tys. średnio w ostatnich dwóch latach). Wolniej rosła również liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (26% r/r vs 42,8% r/r w 1q17), w przypadku deweloperów odpowiednio 36,5% r/r i 55% r/r.

Wskaźnik koniunktury deweloperów (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 2q17 wskazuje na kontynuację wzrostu liczby mieszkań w trakcie budowy, co wraz z rosnącą dużą liczbą pozwoleń na budowę mieszkań deweloperskich sugeruje nadal pozytywną ocenę perspektyw przez deweloperów.

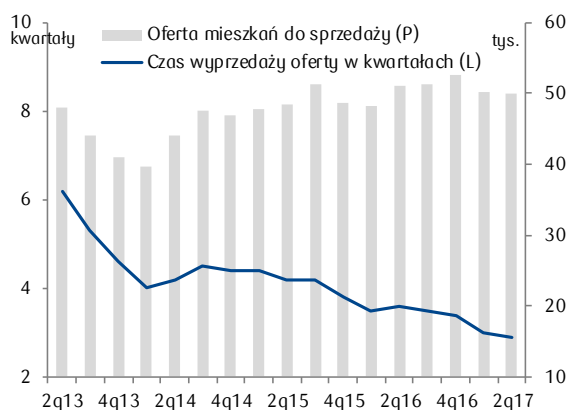
Zmiany zapisów księgowych deweloperów (Wykres 19) na koniec 1h17 w porównaniu z 2016 wskazują na wzrost przedpłat klientów (+20%), spadek zapasów gotowych mieszkań (-22%), rozpoczętych projektów (-5%) i zmniejszenie zapasów ziemi (-25%).

Wolniejszy wzrost podaży nowych mieszkań.

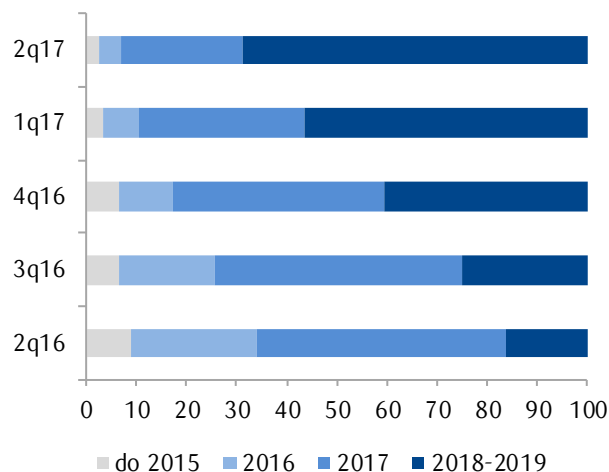
Wolniejszy wzrost r/r liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem i liczby pozwoleń na budowę.

Wskaźnik koniunktury deweloperów sugeruje nadal pozytywną ocenę perspektyw rynku.

Wyk.21 Oferta mieszkań deweloperskich oraz liczba kwartałów niezbędnych do wyprzedania oferty wg REAS



Wyk.22 Struktura oferty deweloperskiej w ostatnich 5. kwartałach wg deklarowanej daty oddania projektu



źródło: REAS, dane zagregowane dla 6 aglomeracji

Dane te mogą zapowiadać **większy wzrost popytu przy ograniczeniach po stronie podażowej (uszczywnienie podaży), prowadzący do presji na ceny.**

Bardzo dobre wyniki sprzedaży deweloperów w 2q17 wg monitoringu REAS rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁴. Do sprzedaży wprowadzono 17,5 tys. mieszkań, o 9,5% więcej niż w poprzednim kwartale, nieznacznie mniej r/r (-1,4%). **W ostatnich 4. kwartałach łącznie sprzedano 69 tys. mieszkań** (+21% w porównaniu z okresem 3q15-2q16). Dynamika sprzedaży była zróżnicowana na poszczególnych rynkach – w 2q17 wzrost wystąpił w Łodzi (+11% q/q) i Trójmieście (+4% q/q), natomiast spadek odnotowano w 4 pozostałych aglomeracjach. Liczba mieszkań w ofercie zmalała do 50 tys. (-0,4% q/q). Oferta zmalała w Poznaniu i Krakowie, wzrosła w 4 miastach – znacznie w Łodzi i Trójmieście. Czas wyprzedania oferty w kwartałach (relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału do średniej sprzedaży w ostatnich czterech kwartałach) wskazuje na **utrzymującą się szybką komercjalizację**, wskaźnik na 6 największych rynkach zmalał do 2,9 (vs 3,0-3,5 w ostatnich trzech kwartałach). W strukturze oferty wg deklarowanej przez dewelopera daty oddania projektu (Wykres 22) wzrasta udział mieszkań później oddawanych do użytku, co oznacza **duży portfel mieszkań w toku i jednocześnie mniej gotowych mieszkań na sprzedaż**. W 2q17 deweloperzy deklarowali 69% projektów oddawanych po 2017 (vs 57% w 1q17, 40% w 4q16); gotowe mieszkania stanowiły 7% oferty (vs 10% w 1q17 i 17% w 4q16).

W 2q17 utrzymywał się, obserwowany od początku 2017 r., niewielki wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych – wzrosły one o 0,4-0,5% r/r. Wg prognozy SEKOCENBUD w perspektywie dwóch lat zmiany cen nie przekroczą 2,3% (3q16=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 24) wynika z oczekiwanego wzrostu stawek robocizny (efekt malejącego bezrobocia i wzrostu minimalnej stawki godzinowej) i stopniowego wzrostu cen materiałów budowlanych, pobudzanego także ożywieniem w budownictwie infrastrukturalnym.

Utrzymująca się wysoka sprzedaż – w ostatnich 4 kwartałach łącznie sprzedano 69 tys. mieszkań. Na koniec 2q17 w ofercie 50 tys. mieszkań (-0,4% q/q).

W ofercie deweloperskiej wg deklarowanej daty oddania projektu nadal wzrasta udział mieszkań z przewidywanym oddaniem do użytku w 2018 i później.

W 2017 r. kontynuowana tendencja wzrostowa kosztów płacowych i cen materiałów.

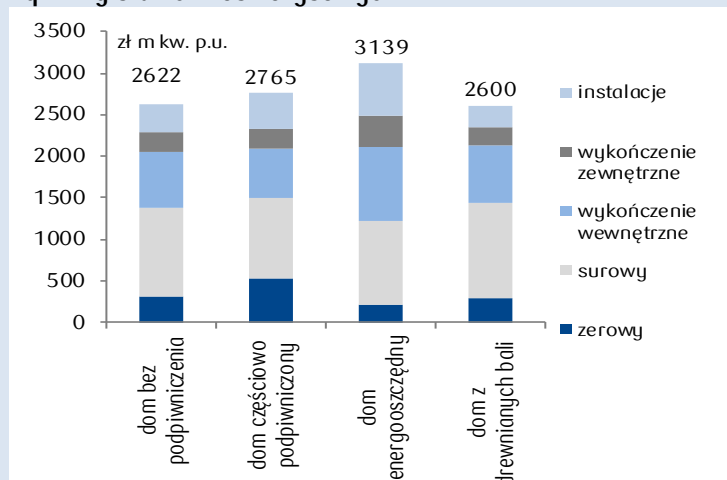
⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce, II kwartał 2017, REAS, lipiec 2017

Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 2q17

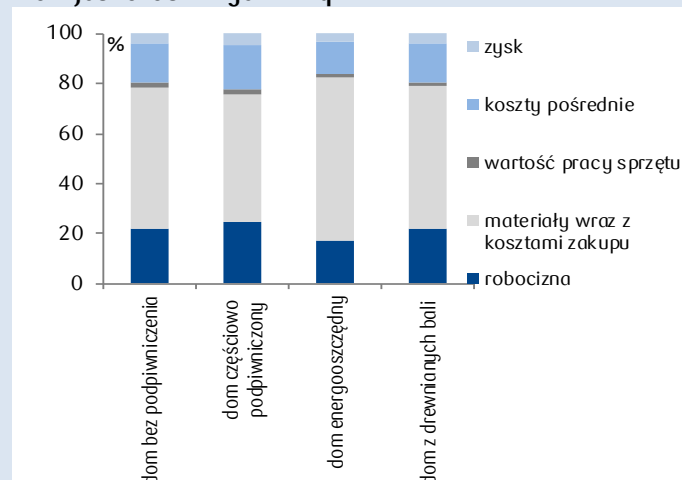
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 2q17 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 2,6–3,1 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 80-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (20%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (32-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny obiektu 51–65% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 17-25% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,3%, koszty pośrednie to 12-18%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,4-4,7%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 2q17 wg stawek kosztorysowych*



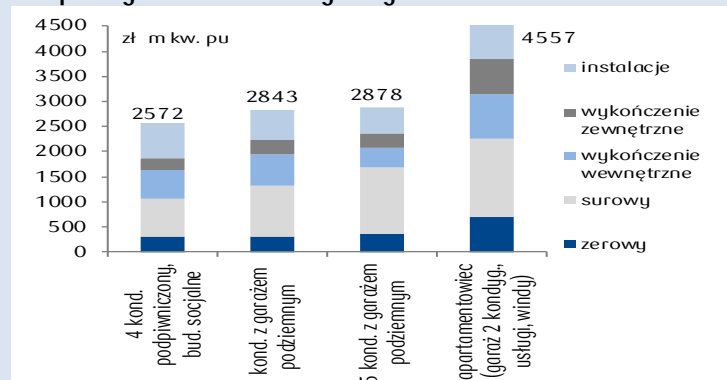
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 2q17



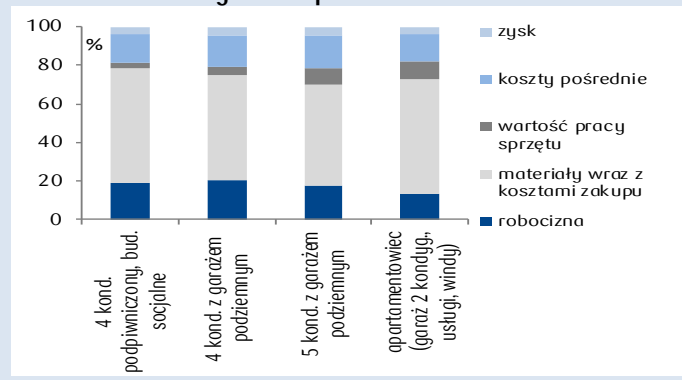
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 2q17 wg danych SEKOCENBUD ok. 2,5–4,6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-16% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 73-84% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (16%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (30-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 52–60% to koszty materiałów; 13-21% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-9% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 14-17%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,8-4,6%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 2q17 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 2q17



uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, II kwartał 2017, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok.15-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia działki budowlanej, stanu jej uzbrojenia, jak i wielkości (liczba kondygnacji) wznoszonego obiektu. Renta położenia lokalnego i regionalnego może powodować wzrost tego udziału.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 2q17

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	2 577	2 718	3 086	2 556
Warszawa	2 900	3 058	3 472	2 876
Małopolskie	2 677	2 823	3 205	2 655
Łódzkie	2 617	2 759	3 133	2 595
Dolnośląskie	2 585	2 726	3 095	2 564
Wielkopolskie	2 756	2 906	3 299	2 733
Pomorskie	2 664	2 809	3 189	2 642
Zachodnio-pomorskie	2 659	2 804	3 183	2 636
Kujawsko-pomorskie	2 512	2 649	3 007	2 491
Lubelskie	2 470	2 605	2 957	2 449
Śląskie	2 606	2 748	3 120	2 584
Podlaskie	2 570	2 710	3 076	2 548
Świętokrzyskie	2 436	2 569	2 916	2 415
Podkarpackie	2 504	2 641	2 998	2 483
Warmińsko-mazurskie	2 703	2 851	3 236	2 681
Opolskie	2 724	2 873	3 261	2 701

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT

źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, II kwartał 2017 r., zeszyt 32/2017 (1728), SEKOCENBUD

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 2q17

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne 2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	2 528	2 795	2 831	4 471
Warszawa	2 845	3 144	3 185	5 030
Małopolskie	2 626	2 903	2 940	4 644
Łódzkie	2 567	2 837	2 874	4 539
Dolnośląskie	2 536	2 803	2 840	4 484
Wielkopolskie	2 703	2 988	3 027	4 780
Pomorskie	2 613	2 888	2 926	4 621
Zachodnio-pomorskie	2 608	2 883	2 920	4 612
Kujawsko-pomorskie	2 464	2 724	2 759	4 357
Lubelskie	2 423	2 678	2 713	4 284
Śląskie	2 557	2 826	2 863	4 521
Podlaskie	2 521	2 786	2 822	4 457
Świętokrzyskie	2 389	2 641	2 676	4 225
Podkarpackie	2 456	2 715	2 750	4 343
Warmińsko-mazurskie	2 652	2 931	2 969	4 689
Opolskie	2 672	2 954	2 992	4 725

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen...op.cit.

Tab.1 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami*	Nasilenie budownictwa^		% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	2015	2015	2015	2011-16	3q16-2q17#	2015	1h17	1h17	1h16=100
Warszawa	912 867	30,8	523	8,0	11,0	36	67,2	7694	79
Kraków	359 944	27,3	473	9,1	13,1	48	56,3	5259	119
Łódź	352 040	27,1	502	2,8	3,5	11	80,8	1055	161
Wrocław	302 639	33,4	476	10,3	11,4	57	59,9	3409	73
Poznań	251 312	29,9	463	5,6	6,3	42	61,3	1738	202
Gdańsk	211 200	27,1	457	9,7	11,8	65	59,8	2461	169
Szczecin	172 310	27,2	425	4,4	6,9	47	61,3	1231	82
Bydgoszcz	148 055	24,1	416	2,8	2,8	35	64	714	151
Lublin	147 314	26,0	432	5,7	6,5	47	64,5	1022	119
Katowice	141 045	28,2	470	3,2	5,2	22	65,2	551	83
Białystok	126 357	26,0	427	6,3	7,2	47	66,9	1086	124
Toruń	87 679	25,4	433	4,9	5,0	50	57,7	524	96
Kielce	82 929	24,5	419	4,6	3,8	18	66,3	389	98
Rzeszów	73 740	26,5	397	10,2	13,6	16	70,9	841	72
Olsztyn	76 138	25,5	439	5,3	2,9	56	67,1	466	268
Gorzów Wlp.	51 501	26,8	416	4,5	4,7	53	79,1	132	66
Opole	51 651	28,6	434	5,3	3,8	41	83,4	219	103
Zielona Góra	57 575	29,1	415	5,3	8,2	15	67,7	622	95

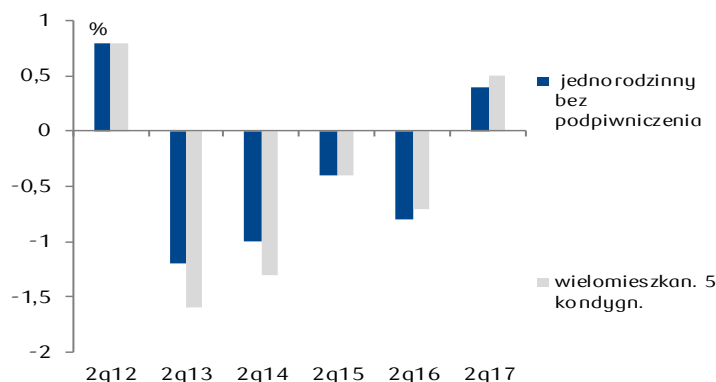
uwaga: * liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób; # ostatnie cztery kwartały

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, II kw. 2017, US Wrocław, 31.08.2017

Średnia dostępność mieszkania (czyli liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w największych miastach wojewódzkich w 2q17 utrzymywała się na poziomie poprzedniego kwartału, wskaźnik wyraźniej wyhamował q/q w Katowicach. W 2q17 wzrost przeciętnego wynagrodzenia, z wyjątkiem Warszawy i Poznania, był nieco wolniejszy niż wzrost cen mieszkań w tych miastach. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,21) i Łódź (1,02), najmniejsza jest w Warszawie (0,77) i Krakowie (0,79). **W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich średnio wzrosła o 58% (tj. o ok. 0,3 m kw.).**

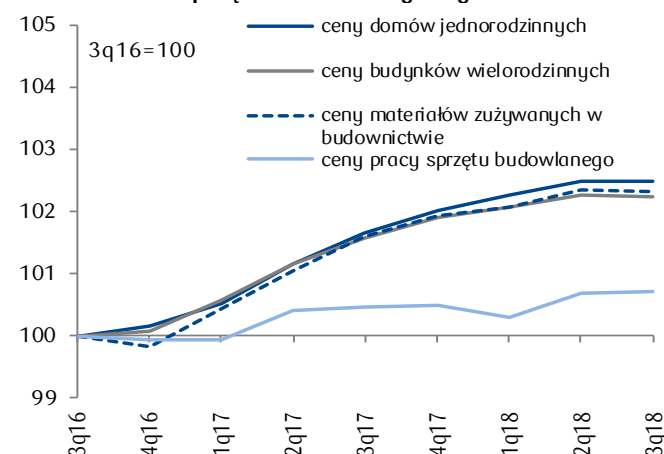
W 2q17 dostępność mieszkania na poziomie poprzedniego kwartału; na przestrzeni ostatnich 10 lat średnio wzrosła o 58%.

Wyk.23 Zmiany (%) cen budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w 2q lat 2012-17



źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, GUS, czerwiec 2017 (publikacja 22.08.17) oraz analogiczna publikacja z lat 2012-16

Wyk.24 Prognoza zmian cen obiektów mieszkaniowych, materiałów i sprzętu budowlanego wg SEKOCENBUD



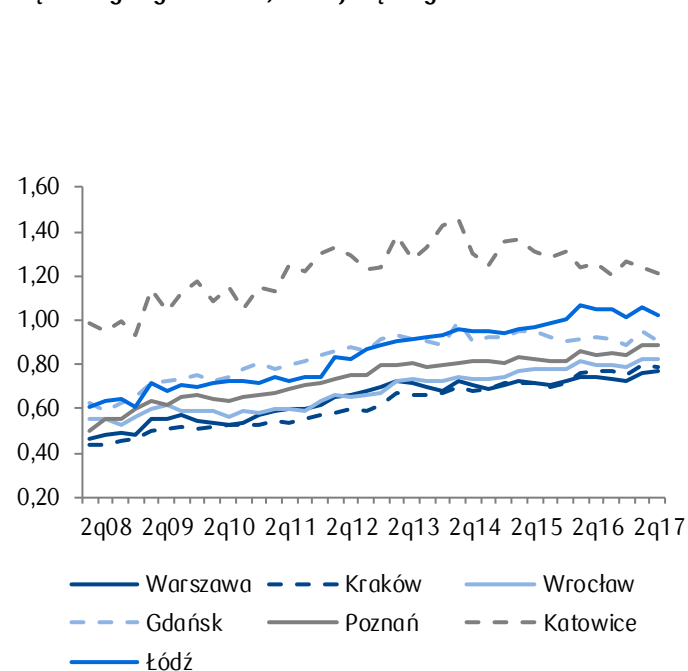
źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, II kwartał 2017 r., z.37/2017 (1733), SEKOCENBUD

Tab.2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	2q16	2q17	2q17	2q16=100
Warszawa	3,1	2,5	5731	103
Kraków	4,1	3,2	4913	107
Łódź	8,9	7,3	4209	104
Wrocław	3,2	2,6	4774	107
Poznań	2,2	1,7	5044	106
Gdańsk	3,7	3,4	5615	106
Szczecin	5,7	4,1	4660	103
Bydgoszcz	5,1	4,3	3890	107
Lublin	7,5	6,6	4185	100
Katowice	3,2	2,4	5046	99
Białystok	9,8	8,1	3634	104
Kielce	7,9	6,4	3634	104
Toruń	6,0	5,4	4243	108
Rzeszów	6,8	6,1	4421	104
Olsztyn	5,2	4,6	4149	105
Gorzów Wlp.	4,5	3,4	3648	106
Opole	5,0	4,6	4366	107
Zielona Góra	5,7	3,7	3704	106

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, II kw. 2017, US Wrocław, 31.08.2017

Wyk.25 Dostępność mieszkań (liczba metrów za przeciętne wynagrodzenie) w największych miastach



źródło: dane WUS i NBP

4. Trendy cenowe na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową

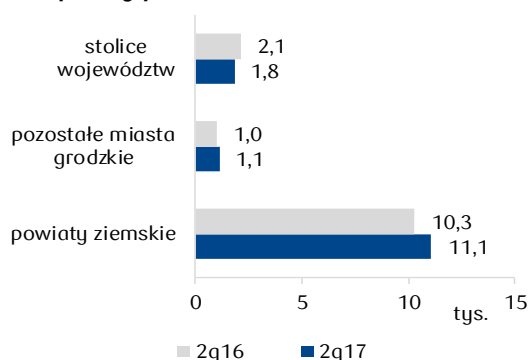
Liczba działek budowlanych w bazie PONT w 2q17 wzrosła r/r do niewiele ponad 14 tys. wobec 13,5 tys. w 2q16 (+4,2% r/r). W miastach wojewódzkich liczba oferowanych działek zmalała (-14,9% r/r), wzrosła natomiast oferta działek położonych w powiatach ziemskich (+7,6% r/r).

W 2q17 ceny ofertowe działek na rynku nieruchomości gruntowych spadły w porównaniu z 2q16, z wyjątkiem cen działek rekreacyjnych, które od dłuższego czasu pozostają bez zmian. Najmniej zmalały ceny działek budowlanych (-5% r/r), najbardziej rolnych (-16%) oraz siedliskowych rolnych i leśnych (-11%). Odwrócił się wzrostowy trend cen działek komercyjnych [(-12%) w 2q17 vs +6% w 4q16].

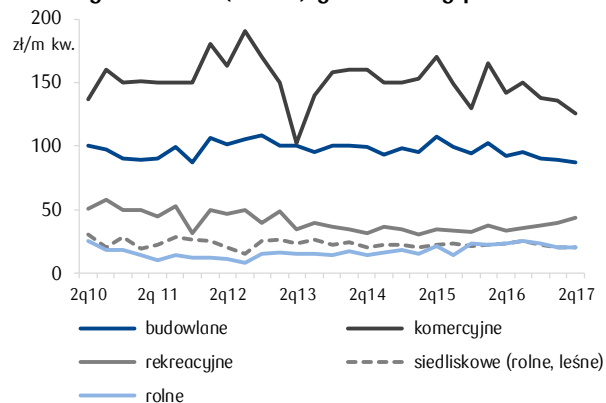
Wyższa podaż działek budowlanych poza dużymi miastami w 2q17.

W 2q17 spadek r/r cen ofertowych na rynku nieruchomości gruntowych, z wyjątkiem działek rekreacyjnych.

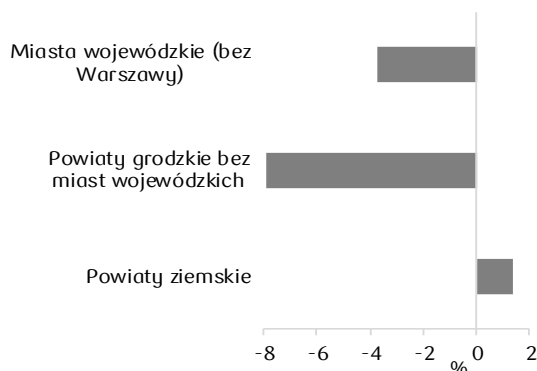
Wyk.26 Liczba działek budowlanych w bazie PONT w 2q16 i 2q17 wg położenia



Wyk.27 Ceny ofertowe (PONT) gruntów wg przeznaczenia



Wyk.28 Zmiana cen ofertowych (PONT) działek budowlanych wg położenia w 2q17 (r/r)



W 2q17 spadek cen ofertowych działek budowlanych w dużych miastach, wzrost na terenach poza miastami (w powiatach ziemskich).

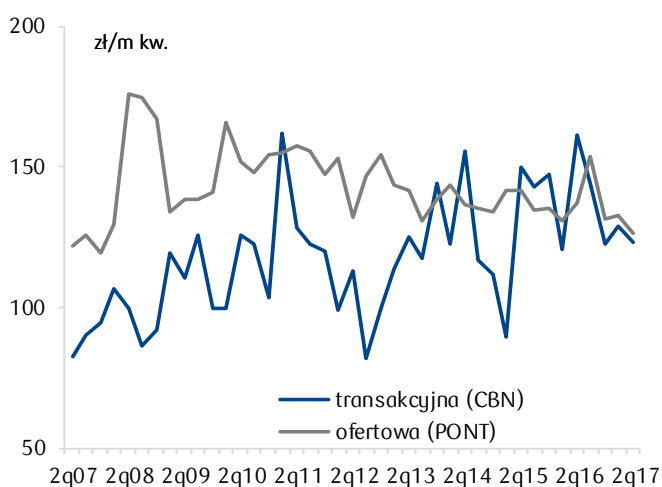
W 2q17 w porównaniu z 2q16 średnie ceny ofertowe działek budowlanych położonych w miastach wojewódzkich (bez Warszawy) oraz w pozostałych miastach grodzkich obniżyły się (odpowiednio o 7,8% r/r i 3,7% r/r), natomiast wzrosły w powiatach ziemskich (+1,4% r/r). Na taki kierunek kształtowania się cen wpływało prawdopodobnie wyczerpywanie się atrakcyjnych (drogich) działek w największych miastach oraz wzrost popytu na tańsze działki poza miastami („wylewanie” się zabudowy mieszkaniowej poza miejskie tereny).

Ocenę relacji cen transakcyjnych do ofertowych ogranicza praktyczny brak porównywalności baz PONT i CBN (ok. 14 tys. ofert w PONT vs 300 transakcji w CBN). Dodatkowo, liczba transakcji zarejestrowanych w CBN zmalała w ostatnim roku, a PONT zawiera oferty złożone także we wcześniejszych okresach.

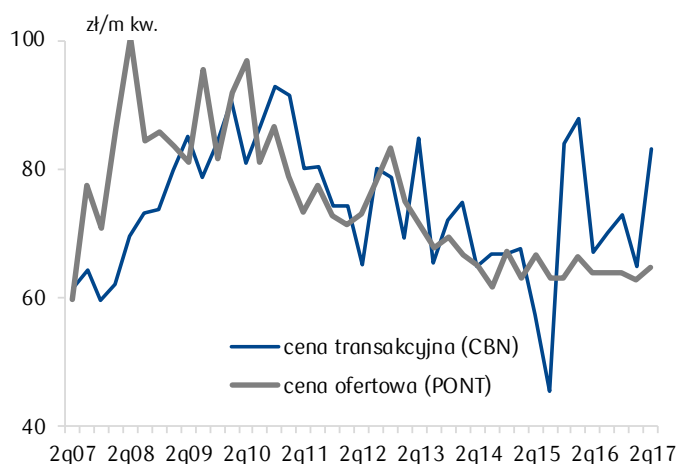
Z dostępnych danych w 2q17 można zaobserwować, że przy obniżaniu się cen ofertowych działek budowlanych w powiatach grodzkich (bez miast wojewódzkich), następuje zbliżanie się cen transakcyjnych do ofertowych. Natomiast w powiatach ziemskich ceny transakcyjne wyraźnie przewyższały ofertowe, co może być efektem zwiększonego popytu na działki wokół miast.

Ograniczone możliwości oceny relacji cen transakcyjnych do ofertowych (nieporównywalne bazy).

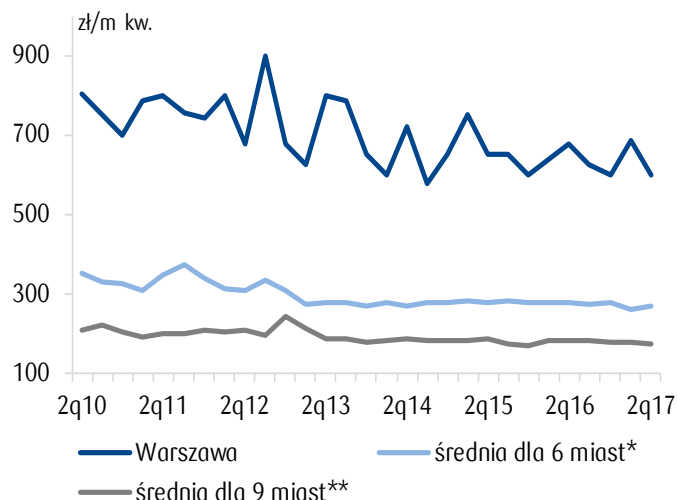
Wyk.29 Ceny działek budowlanych ofertowe (PONT) vs transakcyjne (CBN) w powiatach grodzkich (bez miast wojewódzkich)



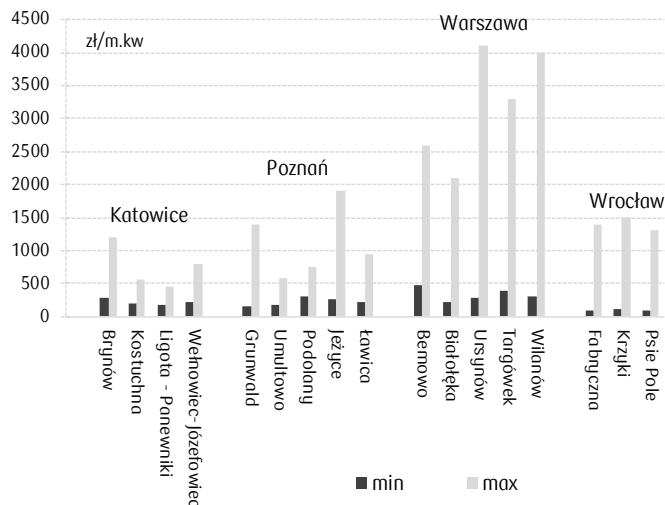
Wyk.30 Ceny działek budowlanych ofertowe (PONT) vs transakcyjne (CBN) w powiatach ziemskich



Tab.31 Ceny ofertowe działek budowlanych (PONT) w miastach wojewódzkich



Wyk.32 Ceny ofertowe uzbrojonych działek budowlanych (SEKOCENBUD) w niektórych dzielnicach wybranych miast wojewódzkich w 2q17



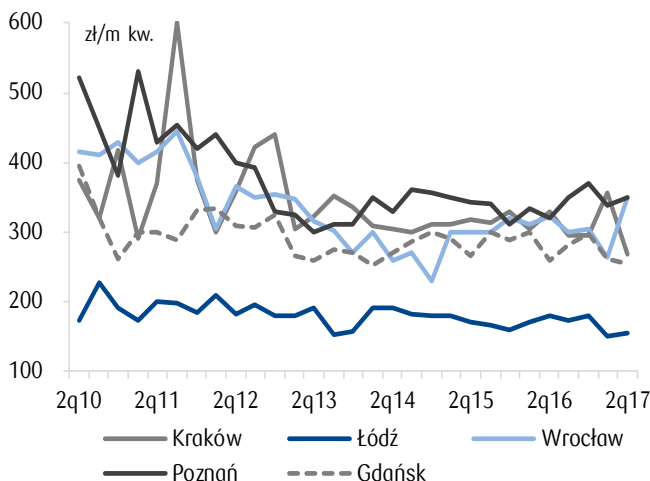
źródło: Wartość kosztorysowa inwestycji, II kwartał 2017 r., z.35/2017 (1731), SEKOCENBUD

*6 miast: Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin, ** 9 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra, obliczenia własne na podstawie bazy PONT

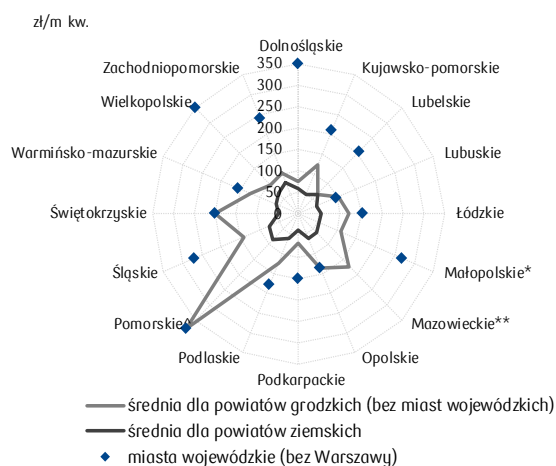
W 2q17, podobnie jak w poprzednich latach, **średnia cena ofertowa działek budowlanych dla największych 6 miast była wyższa w porównaniu ze średnią dla pozostałych 9 miast** (w ostatnich trzech latach o ok. 50-60%). Ceny ofertowe działek budowlanych w miastach wojewódzkich w poszczególnych dzielnicach cechowała nadal znaczna rozpiętość.

W dłuższym okresie ceny działek w Warszawie utrzymują wysoki poziom przy malejącej dynamice zmian, w 6 największych miastach nastąpiła stabilizacja cen na niższym poziomie w porównaniu z cenami sprzed 8 lat, a w pozostałych 9 miastach ceny zmieniły się w mniejszym stopniu, co sugeruje utrzymywanie się zainteresowania rynkami regionalnymi.

Wyk.33 Ceny ofertowe (PONT) działek budowlanych w największych miastach



Wyk.34 Relacja cen ofertowych (PONT) w miastach wojewódzkich vs średnia dla powiatów grodzkich bez miast wojewódzkich i powiatów ziemskich w 2q17



Wyższy poziom o ok. 50-60% średniej ceny ofertowej dla 6 największych miast (bez Warszawy) w porównaniu ze średnią dla pozostałych 9 miast wojewódzkich.

Spośród 5 największych miast, w 2q17 najniższe ceny ofertowe utrzymywały się w Łodzi (155 zł/m kw.), najwyższe we Wrocławiu i Poznaniu (ok. 350 zł/m kw.), w tych dwóch ostatnich miastach wzrosły o ok. 9% r/r. W pozostałych 9 miastach wojewódzkich przeważały korekty in minus cen ofertowych działek budowlanych, jedynie w Katowicach i Zielonej Górze ceny ofertowe wzrosły r/r.

Średnie ceny ofertowe w miastach wojewódzkich (oprócz Warszawy) najbardziej odbiegały w 2q17 od średnich cen ofertowych w pozostałych miastach i średnich w powiatach ziemskich w województwie pomorskim (Gdańsk), wielkopolskim (Poznań), dolnośląskim (Wrocław) i małopolskim (Kraków) oraz lubelskim (Lublin).

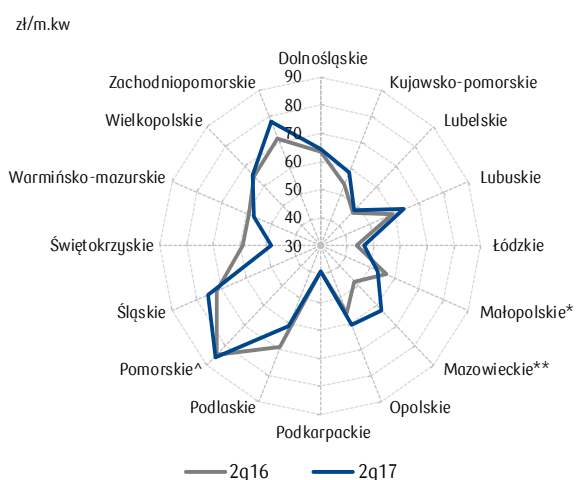
Znaczne zróżnicowanie średnich cen ofertowych działek budowlanych w powiatach ziemskich występuje w woj. małopolskim i mazowieckim - w 2q17 średnia cena ofert w powiecie tatrzańskim i krakowskim była ok. 2,5-krotnie wyższa w porównaniu ze średnią dla pozostałych powiatów ziemskich woj. małopolskiego, z kolei w woj. mazowieckim średnia z 10 powiatów ziemskich położonych wokół Warszawy była wyższa ok. 1,5 razy od średniej dla pozostałych powiatów woj. mazowieckiego. W 2q17 ceny ofertowe działek budowlanych w powiatach wokół Warszawy utrzymały tendencje wzrostową (+1,7 r/r), natomiast ceny ofertowe działek budowlanych w powiecie tatrzańskim i krakowskim obniżyły się (-17% r/r).

Spośród 16 województw, w 2q17 w 4 średnia cena ofertowa działek budowlanych dla powiatów ziemskich spadła r/r: najwięcej w woj. świętokrzyskim (-18%) i podlaskim (-12%), natomiast wzrosła w 10: najwyżej w mazowieckim (średnia bez 10 powiatów wokół Warszawy), oraz zachodniopomorskim (9%) i kujawsko-pomorskim (+8,4%).

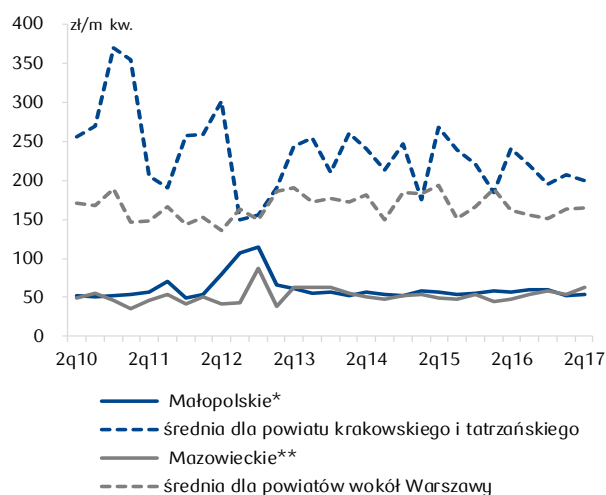
W 2q17 najwyższe ceny ofertowe we Wrocławiu i Poznaniu.

W 2q17 spadek r/r średniej ceny ofertowej działek budowlanych w powiatach tatrzańskim i krakowskim, natomiast wzrost średniej dla 10 powiatów wokół Warszawy.

Wyk.35 Ceny ofertowe (PONT) działek budowlanych w powiatach ziemskich wg województw w 2q16 i 2q17

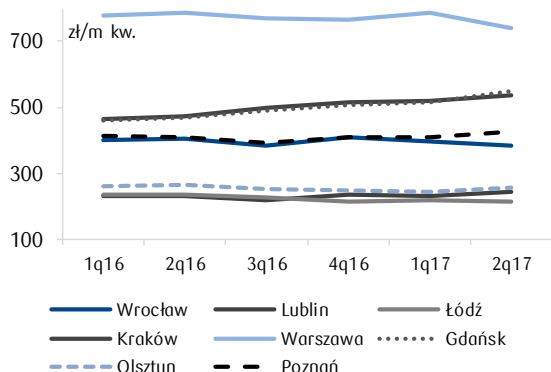


Wyk.36 Ceny ofertowe (PONT) działek budowlanych w powiatach ziemskich woj. małopolskiego i mazowieckiego



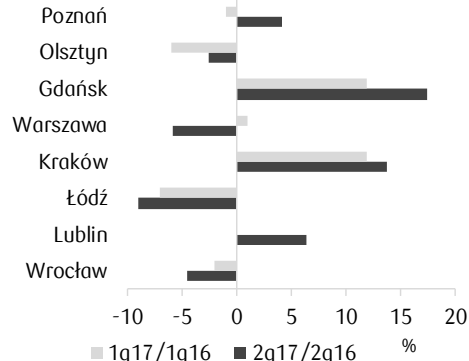
*Małopolskie bez powiatów ziemskich tatrzańskiego i krakowskiego, **Mazowieckie bez powiatów ziemskich wokół Warszawy tj. żyrardowskiego, grodzkiego, mińskiego, legionowskiego, otwockiego, wołomińskiego, warszawskiego zachodniego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, garwolińskiego, ^Pomorskie bez Gdyni i Sopotu; obliczenia własne na podstawie bazy PONT

Wyk.37 Ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę w największych miastach w 2016 r. i 1h17



źródło: Bankier.pl, Puls Biznesu

Wyk.38 Zmiana cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę w największych miastach w 1q17 i 2q17 (r/r, w %)



źródło: Bankier.pl, Puls Biznesu

Wydaje się, że rynek dostosował się do nowych zasad obrotu ziemią i transakcje odbywają się bez formalnych przeszkód i wpływu na cenę gruntów, z wyjątkiem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe czy komercyjne. **Niewielka podaż gruntów pod zabudowę w największych miastach wpływa na utrzymywanie się wysokich cen działek w tych miastach.** Najwyższe wzrosty r/r w 1h17 zanotowano w Gdańsku i Krakowie.

Wg pilotażowego badania NBP sytuacji firm deweloperskich w 2h16⁵, deweloperzy ocenili zasoby ziemi średnio na 5,5 roku, co sugeruje, że **w kolejnych latach należy spodziewać się wzrostu cen gruntów budowlanych z uwagi na ograniczoną podaż.**

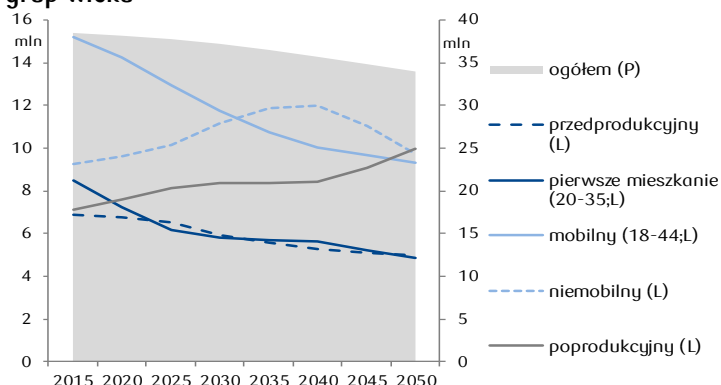
W kolejnych latach spodziewany wzrost cen gruntów budowlanych z uwagi na ograniczoną podaż.

5. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2050 sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.**

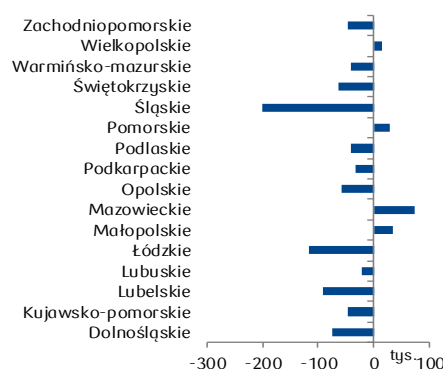
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji.

Wyk.39 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



źródło: Prognoza demograficzna GUS, wrzesień 2015

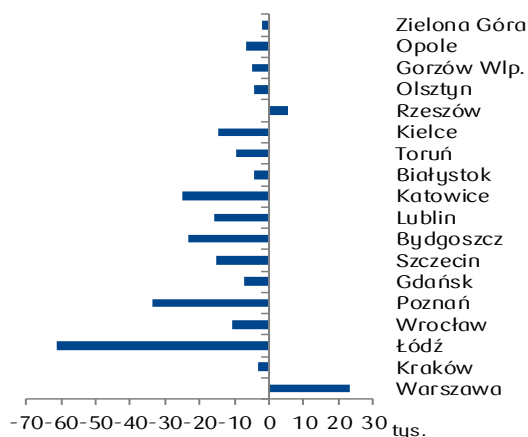
Wyk.40 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2015



źródło: Prognoza demograficzna GUS, wrzesień 2015

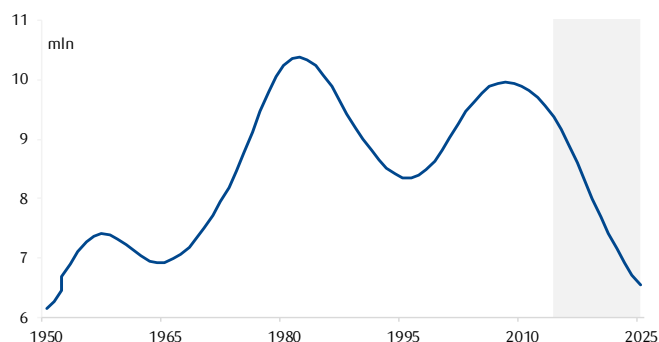
⁵ Badanie w wybranych Oddziałach NBP przeprowadzone w maju 2017 r. obejmowało ocenę bieżącej sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstw deweloperskich (2h16 w porównaniu z 1h16) oraz prognozę sytuacji w 1h17.

Wyk.41 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2015



źródło: Prognoza demograficzna GUS, wrzesień 2015

Wyk.42 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



źródło: World Population Prospects, the 2015 Revision, Population Division, UN

W perspektywie 2025 ubytek wobec 2015 wyniesie 677 tys. osób (spadek o 913 tys. w miastach i wzrost o 236 tys. na wsi). W 2025 populacja obszarów miejskich będzie stanowiła 96% populacji miejskiej z 2015, w perspektywie 2050 zmaleje do 81%.

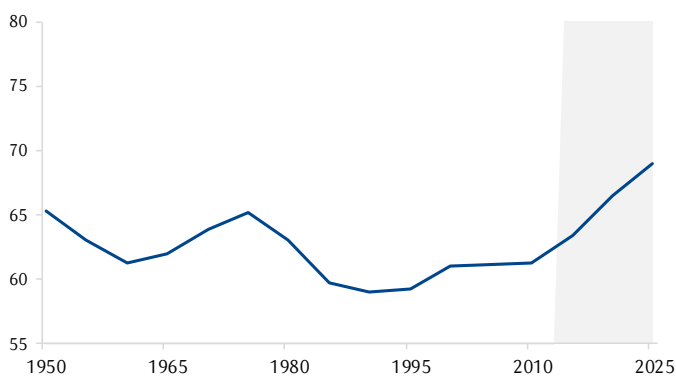
Do 2020 roczny spadek ludności miejskiej będzie wynosił ok. 88 tys. rocznie, po 2020 spadek wzrośnie do 100 tys. rocznie. **W 2025 ubytek ludności wobec 2015 wyniesie ok. 720 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. - 27,5%).**

Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. W 12 województwach spadek ludności jest prognozowany od 2015, w 4 województwach będzie jeszcze obserwowany okresowy wzrost liczby ludności - są to województwa wielkopolskie (do 2023), małopolskie (do 2026), pomorskie (do 2027) oraz mazowieckie (do 2028); w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje. W perspektywie 2050 **oczekiwany spadek liczby ludności wystąpi w 15 województwach**, jedynie w województwie mazowieckim w całym okresie objętym prognozą liczba ludności będzie większa niż obecnie.

W latach 2015-2025 grupa wiekowa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat) zmaleje o 2,3 mln osób, tj. o 27,5%.

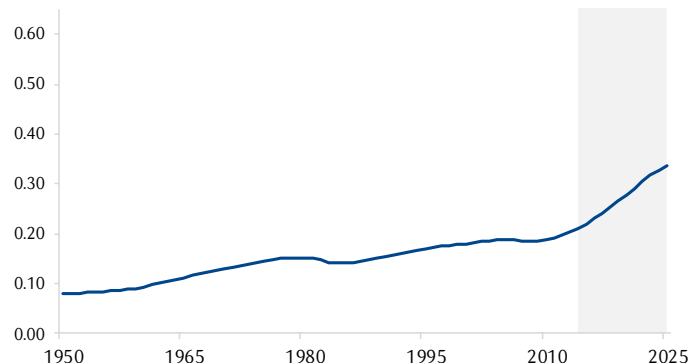
W perspektywie prognozy postępujący spadek liczby ludności w większości województw, jedynie w 4 województwach przez kilka lat oczekiwany wzrost liczby ludności.

Wyk.43 Liczba mężczyzn na 100 kobiet w wieku 65+



źródło: World Population Prospects, the 2015 Revision, Population Division, UN

Wyk.44 Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi 66+ vs. (18-65)



Prognoza liczby gospodarstw domowych GUS na lata 2016–2050 (z czerwca'16), przy założeniu malejącej liczby urodzeń i starzeniu się polskiego społeczeństwa, przewiduje do 2030 wzrost liczby gospodarstw do ok. 15,4 mln w wyniku częstszego zakładania własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25–34 lata; do końca horyzontu prognozy nastąpi zmniejszanie się ich liczby do poziomu zbliżonego do wyników NSP 2011, tj. ok. 13,5 mln, głównie w związku z gwałtownym wzrostem liczby osób w wieku 80 lat i więcej. Do 2025 we wszystkich województwach jest oczekiwany wzrost liczby gospodarstw domowych (por. Tab.3). GUS zaprezentował też alternatywną wersję prognozy będącą symulacją rezultatów działania programu 500+. Przy niezmiennych założeniach w zakresie migracji i umieralności z prognozy oficjalnej, założono systematyczny wzrost współczynnika dzietności; wg alternatywnego wariantu niewiele zmieni się liczba gospodarstw domowych, natomiast zmieni się ich struktura - spadnie odsetek gospodarstw domowych bez dzieci, wzrośnie z jednym i dwójką dzieci, przy utrzymaniu odsetka gospodarstw, w których jest troje i więcej dzieci. W konsekwencji średnia liczba dzieci przypadających na gospodarstwo domowe będzie wyższa niż w wariancie oficjalnym (w 2050 wyniesie 0,44 i będzie o 0,08 wyższa niż w wariancie oficjalnym prognozy).

Najnowsza prognoza ludności gmin GUS na lata 2017–2030 (z sierpnia'17) przewiduje, że spośród prawie 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności dotknie w ciągu najbliższych 23 lat ok. 1,7 tys., w tym w 300 gminach wyniesie ponad 10%, a w ok. 1000 w przedziale 5–10%. Wśród gmin o najwyższym przewidywanym spadku ludności do 2030 dominują gminy położone w województwach podlaskim i lubelskim. Z kolei największy przyrost ludności w ciągu najbliższych lat wystąpi prawdopodobnie w gminach położonych na Pomorzu, w Wielkopolsce i Małopolsce oraz centralnej części województwa mazowieckiego. Są to przede wszystkim gminy w bezpośrednim sąsiedztwie największych miast, objęte procesem „rozlewania” się miast. Proces subur-

Poprawa wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i zmiany struktury popytu na mieszkania na skutek prawdopodobnych zmian demograficznych.

Spadek liczby ludności o ponad 10% w 300 gminach, a w 1000 gminach w granicach 5–10% wg najnowszej prognozy ludności gmin do 2030.

Tab.3 Liczba gospodarstw domowych (tys.) w województwach w latach 2016–2025

Województwa	2016	2020	2025	Zmiana 2016 - 2025
Polska	14 073	14 463	14 964	891
Dolnośląskie	1 133	1 156	1 185	52
Kujawsko-pomorskie	760	783	814	54
Lubelskie	765	785	811	46
Lubuskie	379	390	404	25
Łódzkie	957	968	984	27
Małopolskie	1 140	1 191	1 250	110
Mazowieckie	2 024	2 073	2 153	129
Opolskie	363	373	385	22
Podkarpackie	684	712	745	61
Podlaskie	435	448	462	27
Pomorskie	842	866	897	54
Śląskie	1 772	1 815	1 866	95
Świętokrzyskie	443	454	469	26
Warmińsko-mazurskie	531	540	550	18
Wielkopolskie	1 182	1 229	1 289	107
Zachodnio-pomorskie	664	681	700	37

źródło: Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050, GUS, Warszawa, czerwiec 2016

Tab.4 Gminy o największym przyroście i ubytku ludności w latach 2017–2030

Gmina	Powiat	Województwo	Zmiana liczby ludności (%)
Gminy o największym przyroście ludności			
Komorniki	poznański	wielkopolskie	50,9
Dopiewo	poznański	wielkopolskie	49,5
Rokietnica	poznański	wielkopolskie	48,4
Pruszcz Gd.	gdański	pomorskie	47,0
Dobra (Szczecińska)	policki	zachodniopomorskie	45,9
Kosakowo	pucki	pomorskie	43,0
Stawiguda	olsztyński	warmińsko-mazurskie	42,4
Czernica	wrocławski	dolnośląskie	42,1
Oborowo	toruński	kujawsko-pomorskie	40,8
Siechnice	wrocławski	dolnośląskie	40,1
Gminy o największym ubytku ludności			
Hel	pucki	pomorskie	-28,9
Dubicze-Cerkiewne	hajnowski	podlaskie	-25,1
Milejczyce	siemiatycki	podlaskie	-24,3
Orla	bielski	podlaskie	-22,8
Dołhobyczów	hrubieszowski	lubelskie	-21,8
Czyże	hajnowski	podlaskie	-21,2
Telatyn	tomaszowski	lubelskie	-20,5
Nurzec-Stacja	siemiatycki	podlaskie	-19,1
Trzeczany	hrubieszowski	lubelskie	-18,9
Grodzisk	siemiatycki	podlaskie	-18,2

źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017–2030, GUS, Warszawa, sierpień 2017

banizacji będzie dotyczył także miast średniej wielkości. Wg prognozy spośród 39 miast pow. 100 tys. mieszkańców, jedynie w 6 wystąpi wzrost liczby ludności (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5% (odpowiednio 7,2% oraz 5,1%).

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. **Wg kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności w wieku 65+ przekracza 7%**, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 r. liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydo-

Wg najnowszej prognozy ludności do 2030 spośród 39 miast o liczbie ludności powyżej 100 tys. wzrost ludności wystąpi jedynie w 6 miastach.

Tab.5 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań ⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych (kobieta i mężczyzna) gospodarstw	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania na mniejsze w kontekście samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany już od 2015 r.; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku⁶, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określone jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomagania - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	⇒ zróżnicowanie regionalne - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)

źródło: zestawienie własne

⁶ Budownictwo senioralne w Polsce, Perspektywy rozwoju, REAS 2015

wany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasila ją roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych wieku – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego** (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi i osobami starszymi). Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (por. Tab.5). Generalnie **oznacza poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwiadamiają się jeszcze słabo – w 2016 w porównaniu z 2015 niewielkie pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło jedynie w Lublinie, w pozostałych analizowanych miastach wojewódzkich odnotowano dodatni przyrost naturalny lub spowolnienie jego spadku. Zdecydowanie ujemny przyrost utrzymywał się w Łodzi i Katowicach, Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2016 sygnalizuje kontynuację odpływu ludności z Katowic, Łodzi i Lublina, wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań. Miastami napływowymi są Gdańsk, Kraków, Warszawa i Wrocław, a miastem o najwyższym dodatnim saldzie migracji w 2016 był Rzeszów.

Zmiany w przypadku Zielonej Góry w pewnej mierze mogą mieć charakter czysto statystyczny – nastąpiła zmiana granic administracyjnych (w efekcie wzrost liczby ludności o 19,4 tys. od 2.01.2015). **Podobna sytuacja może występować w przypadku Opola**, którego liczba mieszkańców wzrosła, po przyłączeniu 12 sołectw, od 1.01.2017 r. o 9,2 tys. mieszkańców.

Obecna sytuacja sugeruje w krótkim okresie niewielkie wzmocnienie oddziaływania czynników demograficznych na popyt mieszkaniowy, głównie w największych miastach, w relatywnie mniejszych ośrodkach pogarszające się wskaźniki struktury wieku mieszkańców tworzą przesłanki słabszej presji na nowe mieszkania.

Tab.6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec		Saldo migracji na 1000 ludności
	2016	2014=100		2015	2025	2016		2016
Warszawa	1 754,0	1,2	774,6	20,9	13,4	1,4		4,4
Kraków	765,3	-0,7	320,9	23,5	14,9	2,2		2,4
Łódź	696,5	-9,6	324,9	19,8	13,8	-5,0		-1,2
Wrocław	637,7	-2,3	273,0	23,5	14,2	1,0		3,2
Poznań	540,4	-6,8	232,6	23,4	14,7	1,0		-3,3
Gdańsk	463,8	-1,7	189,2	22,1	14,9	1,4		2,7
Szczecin	404,9	-4,1	170,3	21,4	15,1	-1,4		0,3
Bydgoszcz	353,9	-7,3	145,8	21,7	15,2	-1,3		-2,3
Lublin	340,5	-4,8	144,4	22,6	15,1	0,4		-0,7
Katowice	298,1	-9,0	134,2	21,4	14,4	-2,5		-2,8
Białystok	296,6	-1,5	118,8	23,5	15,6	2,5		-0,2
Kielce	197,7	-8,9	79,6	21,3	14,2	-1,4		-1,1
Toruń	202,5	-5,4	84,5	23,0	15,8	0,9		-1,3
Rzeszów	187,4	2,7	69,2	24,9	16,1	3,7		6,4
Olsztyn	173,0	-2,2	75,4	23,6	16,0	0,8		0,2
Gorzów Wlp.	124,0	-4,1	50,3	21,1	14,8	0,0		1,1
Opole	118,7	-6,2	51,5	21,7	14,5	0,6		0,7
Zielona Góra	139,3	-2,3	49,3	21,2	14,8	0,5		3,3

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, II kw. 2017, US Wrocław, 31.08.2017

W krótkim okresie okresowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania, w długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa zmieni strukturę tego popytu.

6. Otoczenie regulacyjne

Impuls dla popytu na mieszkanie z programu MdM (wg Ustawy program do 30.09.2018) wygasa. 01.08.2017 weszła w życie nowelizacja MdM, która pozwoliła na wypłatę wszystkich środków na dofinansowanie wkładu własnego, zabezpieczonych w budżecie na 2017 r. (dotychczas po wykorzystaniu 95% kwoty na dany rok następowało wstrzymanie przyjmowania wniosków do kolejnego roku). Wnioski na dodatkowe 67 mln zł (uzyskane dzięki nowelizacji) zostały złożone w ciągu 1 dnia (08.08.2017), pozwoliła one na dofinansowanie kredytów na budowę ok. 4 tys. mieszkań. Od 01.01.2018 kredytobiorcy będą mogli jeszcze aplikować o pozostałe 50% środków przewidzianych do wypłaty w 2018 r., które najpewniej, uwzględniając dotychczasowe tempo aplikacji przy obowiązujących limitach, szybko wyczerpią się. Do 2023 r. wsparcie finansowe będą mogły jeszcze uzyskać osoby, które w standardowym terminie skorzystały z MdM, a w ciągu 5 lat od zakupu nieruchomości urodzi im się trzecie lub kolejne dziecko.

W 3q17 weszły w życie regulacje ważne dla uruchomienia pakietu Mieszkanie Plus, zapowiedzianego w Narodowym Programie Mieszkaniowym (we wrześniu'16 przyjętym przez Radę Ministrów):

- **Ustawa z 20.07.2017 o Krajowym Zasobie Nieruchomości** weszła w życie we wrześniu'17. Celem ustawy jest zwiększenie podaży nieruchomości dostępnych pod budownictwo mieszkaniowe i wprowadzenie rozwiązań służących zwiększeniu podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach (w tym z możliwością dojścia do własności), poprzez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (SP).

Ustawa powołuje KZN, określa zasady kwalifikowania i przekazywania nieruchomości SP do KZN oraz zasady gospodarowania nieruchomościami KZN i mieszkaniem o czynszu normowanym. Wprowadzone zostały również regulacje istotne dla inwestorów – m.in. będą ponosić mniejsze koszty uzyskania nieruchomości w związku z jej oddaniem w użytkowanie wieczyste, część powierzchni będą mogły stanowić lokale usługowe (20%) i mieszkania o charakterze deweloperskim (30%), a przy określaniu wysokości czynszu uwzględniany będzie również racjonalny zysk inwestora. Ustawa przewiduje kontrolę wykorzystania nieruchomości przez inwestora oraz kontrolę wysokości czynszu normowanego.

W ustawie określono zasady najmu i ustalania czynszu normowanego w mieszkaniach na wynajem. Regulacjami służącymi ochronie najemcy są, poza określeniem zasad ustalania czynszu, opłat eksploatacyjnych, raty i ceny 1 m kw., obowiązek oferowania umowy najmu jako umowy z opcją (najemca może zdecydować się na sam najem), możliwość przekształcenia najmu bez opcji w najem z opcją, ograniczone możliwości wypowiedzenia najmu. Pierwszeństwo zawarcia najmu będą miały osoby spełniające kryteria określone w ustawie (m.in. niższe dochody, posiadanie dzieci, brak prawa własności do lokalu przez członka rodziny, zmiana miejsca pracy lub nauki, status repatrianta, ukończenie 65 roku życia).

Ustawa o KZN zmienia też ustawę z 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ograniczając **zakres najmu**

[Program MdM przechodzi do historii](#)

[Nowe regulacje ważne dla wdrażania programu Mieszkanie Plus.](#)

[Powołanie Krajowego Zasobu Nieruchomości \(KZN\) w lipcu'17.](#)

[Zasady przekazywania nieruchomości Skarbu Państwa do KZN.](#)

[Zasady najmu i ustalania czynszu.](#)

okazjonalnego do najmu przez osoby nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali (najem maksymalnie na 10 lat). **Wprowadzony najem instytucjonalny** będzie obejmować lokale wynajmowane przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą (możliwe zawieranie umów na okres dłuższy niż 10 lat). Do umowy najmu instytucjonalnego załącza się oświadczenie najemcy, w formie aktu notarialnego, zgodnie z którym w przypadku opróżnienia lokalu nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

Pilotaż programu jest prowadzony przez spółkę BGK Nieruchomości SA. Obecnie BGKN ma podpisanych 30 umów inwestycyjnych, dotyczących budowy ok. 10 tys. mieszkań. W budowie jest ok. tysiąc mieszkań, w 1q18 planowane jest zakończenie inwestycji w Białej Podlaskiej i Jarocinie.

Trwają prace nad projektem rozporządzenia dot. stawek czynszu za mieszkania wybudowane w ramach Mieszkania Plus, które ma być przyjęte przez RM na przełomie września i października. Czynsz ma być zróżnicowany zależnie od regionu (miasta wojewódzkie, gminy sąsiadujące z aglomeracjami, województwa). Wg projektu przykładowo dla woj. podlaskiego maksymalny czynsz z opcją wykupu obecnie wyniósłby za 1 m kw. – 9,71 zł, a bez opcji – 6,80 zł. W Białymstoku czynsz z opcją kształtowałby się na poziomie 13,79 zł za mkw., a bez opcji – 9,65 zł. Z kolei stawki za 1 mkw. w woj. pomorskim wyniosłyby przy najmie z opcją 12,06 zł, a bez opcji – 8,44 zł. W Gdańsku czynsz za najem z opcją wyniósłby 15,50 zł, a bez opcji – 10,85 zł. Za mieszkanie o powierzchni 50 m kw. najemca w Białymstoku zapłaciłby 689,5 zł (czynsz z opcją) lub 482,5 zł (czynsz bez opcji). W Gdańsku za takie mieszkanie czynsz wyniósłby 775 zł (z opcją) lub 542,2 zł (bez opcji).

W ocenie ministra infrastruktury na **rozpoczęcie działalności KZN w latach 2017-2019 konieczne będzie 200 mln zł z budżetu państwa**, a od 2020 KZN będzie w stanie samodzielnie się utrzymać.

- **Nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, istotna dla społecznego budownictwa czynszowego weszła w życie w sierpniu'17.** Obecnie przepisy pozwalają na finansowanie budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich, umożliwiając finansowanie budowy dodatkowych powierzchni użytkowych dla potrzeb osób starszych (koszty ich utrzymania będą ponosić najemcy w równych częściach). Podwyższono też do 30% maksymalny poziom kwoty partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu. W ramach dotychczas dwóch edycji programu wpłynęły wnioski na budowę 4619 mieszkań na kwotę 563 mln zł. Kolejny nabór wniosków jest przewidziany we wrześniu 2017 r. O środki z programu mogą się ubiegać podmioty realizujące politykę mieszkaniową gmin. Program zapewnia kredytobiorcom korzystne warunki finansowania: okres spłaty kredytu do 30 lat oraz oprocentowanie preferencyjne na poziomie stopy WIBOR 3M bez marży. Program ma umożliwić powstanie w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań na wynajem o limitowanej stawce czynszu, przeznaczonych dla osób o umiarkowanych dochodach. Najemca mieszkania co 2 lata składa deklarację o miesięcznym dochodzie w poprzednim roku. Lokale wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być wyodrębniane na własność. Czynsz nowych mieszkań pod wynajem ustalono na poziomie 5%

Najem okazjonalny i instytucjonalny.

Pierwsze mieszkania z pilotażu programu Mieszkania Plus w oddane w 1q18.

Projekt rozporządzenia dot. stawek czynszu za mieszkania wybudowane w ramach Mieszkania Plus.

Nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego pozwala na finansowanie budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich.

wartości odtworzeniowej. BGK zapewnia na ten cel inwestorom 4,5 mld zł finansowania preferencyjnego w 10 rocznych edycjach. Pierwsze mieszkania z programu zostaną ukończone w 2017 r.

▪ **Projekt ustawy dot. Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM)** – trzeciego segmentu Mieszkania Plus, **jest w opracowaniu**; ma trafić do Sejmu w 2h17, resort finansów zakłada możliwość otwierania IKM od 2018 r., a wypłaty z premii od 2019 r. IKM mają wspierać dla oszczędzania na cele mieszkaniowe (zakup, budowę i remont mieszkania).

Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego **realizacja rządowych projektów poprzez rosnącą podaż mieszkań na wynajem będzie stabilizować ceny mieszkań** (ewentualne spadkowe tendencje przy stabilnym popycie), a ceny mieszkań budowanych ze wsparciem środków publicznych staną się benchmarkiem dla mieszkań deweloperskich.

Zgodnie z Rekomendacją S w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, LTV w momencie udzielania kredytu nie powinien przekraczać 80% lub 90% (gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LTV jest odpowiednio ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie); od 2017 r. **minimalny wymagany wkład własny to 20% wartości nieruchomości**.

Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami weszła w życie 22.07.2017. Ustawa wiąże się z wdrożeniem dyrektywy PE z 2014 ws. konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Ustawa znacząco wpłynie nie tylko na obowiązki banków i doradców finansowych, ale także na firmy z branży deweloperskiej i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz wszelkie inne podmioty, które w jakikolwiek sposób przedstawiają lub oferują konsumentom umowy na kredyt hipoteczny; pośrednictwo w oferowaniu kredytów stało się działalnością regulowaną, nadzorowaną przez KNF.

Pomimo zmarginalizowania udzielania nowych kredytów walutowych, istotne pozostają ryzyka związane z faktem, że nadal blisko 30% istniejącego zadłużenia jest denominowane w walutach obcych. Obecnie w Sejmie są trzy projekty rozwiązania problemu kredytów frankowych (druki sejmowe 729, 811 i 877). Projekt złożony przez Prezydenta zakłada zwrot części spreadów walutowych, pozostałe dwa projekty (autorstwa PO i klubu Kukiz'15) zakładają ustawowe przewalutowanie kredytów.

W sierpniu'17 w Sejmie został złożony nowy prezydencki projekt dotyczący wsparcia dla osób z mieszkaniowymi kredytami walutowymi. Projekt modyfikuje ustawę o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców (FEK) z 2015. FWK miałby pokrywać zobowiązania do 2 tys. zł przez 3 lata (obecnie do 1,5 tys. zł przez 18 miesięcy), a nieoprocentowana spłata trwałaby 12 lat (obecnie 8). Po sprzedaży nieruchomości kredytobiorca mógłby dostać kolejną pożyczkę do 72 tys. zł. Powstać ma też Fundusz Restrukturyzacyjny (finansujący przewalutowanie kredytów), który byłby utworzony ze składek banków, uzależnionych od wielkości ich portfeli hipotek walutowych. Wpłaty na fundusz byłyby dokonywane kwartalnie, a stawka to maksymalnie 0,5% wartości bilansowej portfela kredytów. Oznacza to potencjalnie 3,2 mld zł kosztów dla sektora. Banki, które zdecydują się przewalutować kredyty, odzyskają zwrot różnic bilansowych

Zakładana możliwość otwierania IKM od 2018 r.

Zgodnie z Rekomendacją S od 2017 r. minimalny wymagany wkład własny wynosi 20% wartości nieruchomości.

Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami weszła w życie.

Projekt nowelizacji Ustawy o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, w tym powołania Funduszu Restrukturyzacyjnego (finansującego przewalutowanie kredytów) złożony w Sejmie w sierpniu'17.

między wartością przed i po przewalutowaniu kredytów z Funduszu Restrukturyzacyjnego.

Projekt jest realizacją rekomendacji Komitetu Stabilności Finansowej ws. restrukturyzacji portfela kredytów mieszkaniowych w walutach obcych ze stycznia'17, który zalecił wprowadzenie mechanizmów skłaniających banki do konwersji hipotek walutowych. Część z nich - jak podwyższone wagi ryzyka dla tych kredytów - zostało już wprowadzane.

7. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna jest kontynuacja wzrostowych tendencji cen mieszkań, na które wskazują wysoki popyt na mieszkania i symptomy usztywnienia podaży (por. Tabela 7).

Wysoki popyt na mieszkania wspierają niskie stopy procentowe (tani kredyt mieszkaniowy, mieszkanie jako alternatywa dla lokaty pobudzające zakupy inwestycyjne mieszkań, traktowane też jako zabezpieczenia w niepewnych czasach), dobra sytuacja na rynku pracy (niskie bezrobocie) oraz wzrost dochodów gospodarstw domowych. Przy oczekiwaniach wzrostowych tendencji cen **możliwe jest też wzmocnienie przesłanki spekulacyjnej** (zakup z zamiarem sprzedaży z zyskiem), czemu dodatkowo będzie sprzyjać niski koszt finansowania zakupu.

Oznaki usztywnienia podaży to spadek liczby gotowych mieszkań do sprzedaży, wolniejszy wzrost liczby rozpoczynanych obiektów i liczby projektów w toku, które mogą świadczyć o pojawieniu się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych i problemach z siłą roboczą. Także powrót tendencji wzrostowych cen materiałów budowlanych i wynagrodzeń w budownictwie w dłuższym okresie staje się czynnikiem hamującym podaż.

W średnim okresie wzrost podaży mieszkań na wynajem może powodować spadek stawek czynszowych i ograniczanie opłacalności wynajmu mieszkania - w konsekwencji ograniczenie zakupów mieszkań na wynajem.

W perspektywie roku nie można już wykluczyć podwyżki stóp procentowych NBP, oznaczałaby ona zasadniczą zmianę uwarunkowań makroekonomicznych rynku mieszkaniowego. Droższy kredyt mieszkaniowy i osłabienie inwestycyjnych zakupów mieszkań przełożyłyby się na mniejszy popyt i wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

Narodowy Program Mieszkaniowy na etapie pilotażu i dopracowywania szczegółowych rozwiązań jest **w krótkim okresie neutralny dla poziomu cen** mieszkań; w dłuższym okresie realizacja programu poprzez rosnącą podaż mieszkań na wynajem może stabilizować ceny, a także powodować spadkowe tendencje (przy stabilnym popycie).

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 3q17 banki nie przewidują istotnych zmian kryteriów i warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, po nieznacznym (po raz pierwszy od czterech kwartałów)

W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań.

Nie można wykluczyć szybszego wzrostu cen, gdyby uruchomiły się procesy spekulacyjne.

Podwyżka stóp procentowych NBP przełożyłaby się na wyhamowanie cen mieszkań.

Narodowy Program Mieszkaniowy na wczesnym etapie realizacji jest neutralny dla poziomu cen mieszkań

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, III kwartał 2017, NBP, Warszawa, lipiec 2017

Tab.7 Oddziaływanie kluczowych czynników wpływających na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany kierunku tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑↑ Oczekiwana stabilizacja stóp procentowych NBP na obecnym poziomie, kolejna zmiana – podwyżka najwcześniej w 4q18; niskie stopy, wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny, podtrzymują tendencje wzrostowe cen.	W sytuacji rosnącej dynamiki płac i przyspieszonego wzrostu gospodarczego prawdopodobny wcześniejszy wniosek o podwyżkę stóp procentowych RPP.
Wzrost gospodarczy	↑↑ Wyraźne przyspieszenie wzrostu gospodarczego w 1q17 do 3,9% i jego kontynuacja w kolejnych kwartałach sprzyja optymizmowi kredytobiorców i utrzymuje tendencje wzrostowe cen mieszkań.	Niepewność otoczenia zewnętrznego (niepewność polityczna w strefie euro, niestabilna sytuacja banków w strefie euro, brexit); tempo wykorzystania środków UE
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑↑ Spadek bezrobocia i tendencje wzrostowe dochodów, wzmacniając popyt, sprzyjają wzrostowi cen mieszkań.	
Otoczenie regulacyjne		
Program MdM	↔ Program obecnie neutralny dla poziomu cen; przejściowe wzmocnienie popytu nastąpi na początku 2018, gdy zostaną odblokowane środki pozostałe do wypłaty we wspomnianym roku.	
Koszty kredytu	↓↓ Możliwy wzrost ceny kredytu na skutek zaostrej polityki kredytowej, możliwych wyższych wymogów kapitałowych; w konsekwencji mniejszy popyt na mieszkania i spadek cen.	
Program Mieszkanie+	↔ Wstępna faza programu (pilotaż w wybranych miastach) neutralna dla poziomu cen.	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑↑ Utrzymujący się popyt konsumpcyjny i inwestycyjny z możliwością dalszego wzrostu, w tym pojawienia się popytu spekulacyjnego, nadal duże znaczenie zakupów za gotówkę; popyt demograficzny neutralny dla poziomu cen mieszkań.	Silniejszy wzrost popytu mógłby przełożyć się na szybszy wzrost cen
Podaż	↑↑ Usztywnienie podaży widoczne w wolniejszym wzroście liczby rozpoczynanych obiektów, mniejszej liczbie mieszkań gotowych w ofercie i w trakcie budowy, co może oznaczać pojawienie się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych, a także problemy z siłą roboczą; również tendencje wzrostowe cen materiałów budowlanych i wynagrodzeń stają się czynnikiem hamującym podaż.	

źródło: zestawienie własne

zaostreniu polityki kredytowej w 2q17; w 3q17 pojedyncze banki przewidują złagodzenie polityki kredytowej i niewielki spadek popytu.

W krótkim okresie obserwowana w większości miast wojewódzkich poprawa wskaźników dotyczących przyrostu naturalnego może lekko wzmacniać popyt na mieszkania. Te zmiany mają jednak charakter przejściowy, z roku na rok **coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski** (w 12 województwach spadek ludności prognozowany od

W krótkim okresie okresowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania.

2015 r., w 4. województwach do 2028 r. będzie jeszcze obserwowany wzrost ludności i starzenie się społeczeństwa.

Czynnikiem, który mógłby osłabić negatywne trendy demograficzne, jest większa skala migracji z zagranicy do Polski. Polska jest naturalnym kierunkiem emigracji z Ukrainy. Wzrasta liczba Ukraińców podejmujących pracę w Polsce – w 2016 r. legalnie pracowało w Polsce 1,2 mln Ukraińców, część z nich przyjeżdża z zamiarem stałego pobytu, co przekłada się na wzrost popytu na zakup, jak i wynajem mieszkań. W opinii doradców Metrohouse obsługujących klientów z Ukrainy, są oni największą grupą klientów zagranicznych odwiedzających placówki firmy, zainteresowaną nabyciem mieszkania w szczególności w województwie lubelskim, warmińsko-mazurskim czy dolnośląskim, a także w Warszawie. Klienci z Ukrainy poszukują na ogół mniejszych mieszkań o niższym standardzie, są wśród nich także nabywcy inwestycyjni.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych, zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starzejącego się społeczeństwa) oraz wymianę zasobu wynikającą z dekapitalizacji.

8. Regionalne rynki mieszkaniowe

Rynek mieszkań ze swej istoty wymaga analizy na poziomie lokalnym, ceny mieszkań zmieniają się w zasadniczym stopniu pod wpływem uwarunkowań regionalnych.

W 2q17 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym wzrosły wyraźniej (powyżej 5% q/q) w 10 miastach wojewódzkich (por.Tab.8), nie zmieniły się znacząco w Łodzi, Szczecinie, Rzeszowie, Olsztynie i Opolu, zmalały (o 6% q/q) jedynie we Wrocławiu. W przypadku rynku pierwotnego ceny transakcyjne znacznie (o ok. 5% q/q) wzrosły

Tab.8 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 2q17 wobec 1q17 oraz 2q16 na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich.

Rw 2q17/1q17	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 2q17/2q16	Rp
↑↑	⇔	Warszawa	⇔	⇔
↑↑	⇔	Kraków	↑↑	⇔
⇔	⇔	Łódź	↑↑	↑↑
↓↓	⇔	Wrocław	↑↑	⇔
↑↑	⇔	Poznań	↑↑	⇔
↑↑	↑↑	Gdańsk	↑↑	⇔
⇔	⇔	Szczecin	⇔	↑↑
↑↑	↑↑	Bydgoszcz	↑↑	⇔
↑↑	⇔	Lublin	↑↑	⇔
↑↑	↑↑	Katowice	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Białystok	↑↑	⇔
↑↑	⇔	Kielce	⇔	⇔
⇔	⇔	Rzeszów	⇔	⇔
⇔	⇔	Olsztyn	⇔	↓↓
⇔	⇔	Opole	↑↑	⇔
↑↑	⇔	Zielona Góra	↑↑	⇔

źródło: zestawienie własne

Popyt na mieszkania wzmacniają imigranci z Ukrainy.

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W porównaniu z 2q16 ceny transakcyjne (CBN) w 2q17 na rynku wtórnym w większości miast wzrosły, natomiast na rynku pierwotnym nie zmieniły się.

w Gdańsku, Bydgoszczy i Katowicach, w pozostałych miastach nie zmieniły się. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań. **W porównaniu z 2q16 ceny transakcyjne (CBN) w 2q17 w większości miast na rynku wtórnym wzrosły, w kilku miastach nie zmieniły się** (por. Tab.9). Na rynku pierwotnym ceny nie zmieniły się istotnie w 12 miastach; w Łodzi, Szczecinie i Katowicach wzrosły w granicach 6-8%, a spadek odnotowano jedynie w Olsztynie.

Indeks hedoniczny NBP w 2q17 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostu cen lub stabilizacji na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich (odpowiednio 6 i 9 miast); w 2q17 ceny silniej rosły w Trójmieście, Rzeszowie i Zielonej Górze, umiarkowany wzrost występował w Poznaniu, Szczecinie i Bydgoszczy, w pozostałych miastach wojewódzkich zmiany były niewielkie. Słabe tendencje spadkowe odnotowano jedynie w Katowicach (por. Roz.8, Wyk.3).

Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkań) sugeruje duży udział w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występowała w Bydgoszczy, Łodzi, Poznaniu, Lublinie, Wrocławiu, Olsztynie i Szczecinie. Z kolei Indeks hedoniczny powyżej indeksu ceny metra kw. mieszkania w Trójmieście, Krakowie czy Warszawie sugeruje duży udział tańszych mieszkań z rynku wtórnego w próbie w tych miastach. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Olsztynie, Białymstoku, Wrocławiu, Poznaniu, Warszawie i Bydgoszczy, Łodzi i Lublinie wskazuje na wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Wg monitoringu REAS rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach **liczba niesprzedanych mieszkań w ofercie na koniec 2q17** wynosiła 50 tys. (-0,4% q/q; -1,9% r/r); wobec 1q17 zmalała w Krakowie i Poznaniu, wzrosła w Łodzi (znacznie) i Trójmieście, niewiele zmieniła się w Warszawie i Wrocławiu (por. Tab.9). Jednocześnie liczba gotowych niesprzedanych mieszkań malała we wszystkich miastach (-7,1% q/q i -22,4% r/r), najbardziej we Wrocławiu i Łodzi.

Wg ZBP w 2q17 wartość nowych kredytów mieszkaniowych wyniosła 11,7 mld zł, o 1% więcej r/r. W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 2q17 największy udział miała Warszawa (42,8% nowoudzielonych kredytów), następnie aglomeracja katowicka (5,8%) i Trójmiasto (4,6%). Taka kolejność utrzymywała się w okresie ostatnich kilku kwartałów, w 2q17 zwraca uwagę mniejszy udział pozostałych miast (33,8% vs 36,9% w 1q17).

Tab.9 Oferta deweloperska na lokalnych rynkach (2q17 vs 1q17) wg REAS

Wyszczególnienie	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Łódź
Mieszkania sprzedane	- 5,4%	-10,9%	- 6,1%	3,8%	-25,9%	10,6%
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	54,6%	-43,7%	- 2,3%	37,5%	-53,2%	92,5%
Oferta na koniec kwartału	2,9%	-12,5%	2,4%	8,0%	-14,6%	19,8%
- w tym mieszkania gotowe niesprzedane	- 2,9%	- 5,6%	-15,5%	-4,7%	- 3,4%	-16,1%

źródło: REAS

Indeks hedoniczny sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen lub stabilizacji na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich.

Nadal ożywienie na rynku deweloperskim, stabilna oferta; wg monitoringu REAS liczba gotowych niesprzedanych mieszkań maleje.

Największy udział aglomeracji warszawskiej w nowoudzielanych kredytach mieszkaniowych.

W krótkim okresie obserwowana poprawa wskaźników demograficznych (por. Roz. 5, Tab.5) może w kilku miastach wojewódzkich przejściowo wzmacniać popyt na mieszkania. W 2016 w porównaniu z 2015 w miastach wojewódzkich przyrost naturalny poprawił się lub nastąpiło spowolnienie jego spadku. Zwraca uwagę wysoki wskaźnik przyrostu naturalnego w Rzeszowie (+3,7) i Krakowie (+2,2); ujemny wskaźnik występował w 4 miastach - najwyższy w Łodzi (-5,0) i Katowicach (-2,5).

Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2016 sygnalizuje kontynuację odpływu ludności z Katowic, Łodzi i Lublina, wysokie ujemne saldo migracji netto cechuje Poznań. Miastami napływowymi są Gdańsk, Kraków, Warszawa i Wrocław, a miastem o najwyższym dodatnim saldzie migracji w 2016 był Rzeszów.

W perspektywie 2025 r. liczba mieszkańców wzrośnie jedynie w Rzeszowie (+2,7%) i Warszawie (+1,2%), w pozostałych miastach wojewódzkich prognozowane są spadki - najsilniejsze w Łodzi (-9,6%), Katowicach (-9%) i Kielcach (-8,9%).

Dostępność mieszkania, ilustrowana liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w miastach wojewódzkich w 2q17 w porównaniu z poprzednim kwartałem utrzymywała się w większości miast wojewódzkich na poziomie 1q17; w przypadku Gdańska, Szczecina, Łodzi i Opola nieco malała przy szybszym wzroście cen mieszkań niż poziomu wynagrodzeń (por.Tab.10). W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 51% (tj. o ok. 0,3 m kw.), najbardziej w Krakowie, Poznaniu i Łodzi.

Tab.10 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 1q17 wobec 4q16 oraz 1q08 w miastach wojewódzkich.

Miasta wg liczby ludności	2q17	2q17/1q17	2q17/1q08	Zmiana (%) w 2q17 wobec 1q08
Warszawa	0,77	↔	↑↑	65
Kraków	0,79	↔	↑↑	82
Łódź	1,02	↓	↑↑	69
Wrocław	0,82	↔	↑↑	48
Poznań	0,89	↔	↑↑	79
Gdańsk	0,90	↓	↑↑	45
Szczecin	1,02	↓	↑↑	57
Bydgoszcz	0,91	↔	↑↑	38
Lublin	0,88	↔	↑↑	57
Katowice	1,21	↔	↑↑	22
Białystok	0,85	↔	↑↑	40
Kielce	0,95	↔	↑↑	51
Rzeszów	0,92	↔	↑↑	36
Olsztyn	0,92	↔	↑↑	46
Opole	0,99	↓	↑↑	39
Zielona Góra	1,03	↔	↑↑	40

źródło: zestawienie własne

Poprawa wskaźników demograficznych może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania w niektórych miastach wojewódzkich.

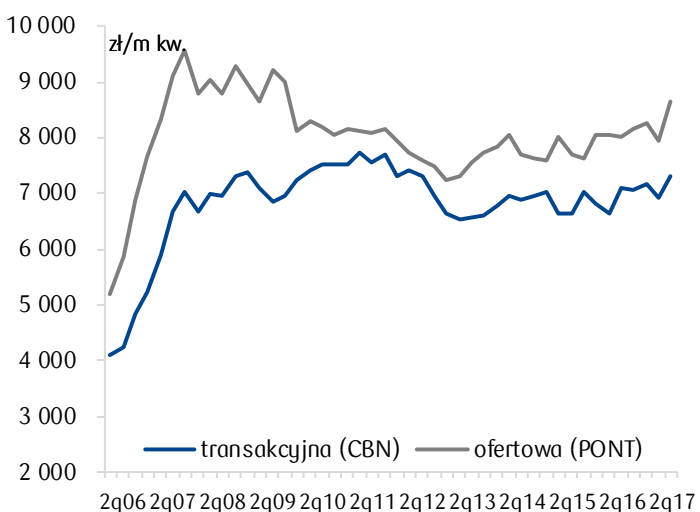
Poprawa dostępności mieszkania w ostatnich 10 latach we wszystkich miastach wojewódzkich.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

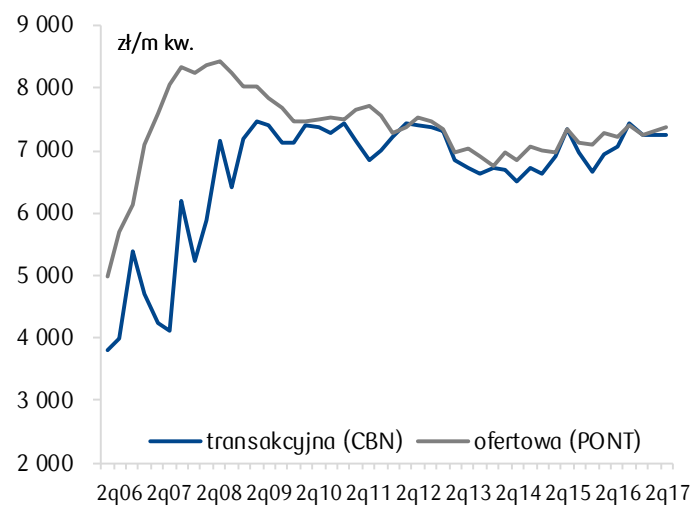
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 621	7 039	6 808	6 649	7 103	7 050	7 155	6 932	7 315	5.5	3.0	
cena ofertowa (PONT)	7 688	7 610	8 064	8 054	8 013	8 143	8 268	7 935	8 635	8.8	7.8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 343	6 982	6 669	6 927	7 072	7 436	7 265	7 251	7 236	-0.2	2.3	
cena ofertowa (PONT)	7 356	7 135	7 107	7 282	7 221	7 400	7 250	7 303	7 369	0.9	2.0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 689	3 961	2 725	6 643	5 133	5 375	5 151	4 980	4 553	x	x	

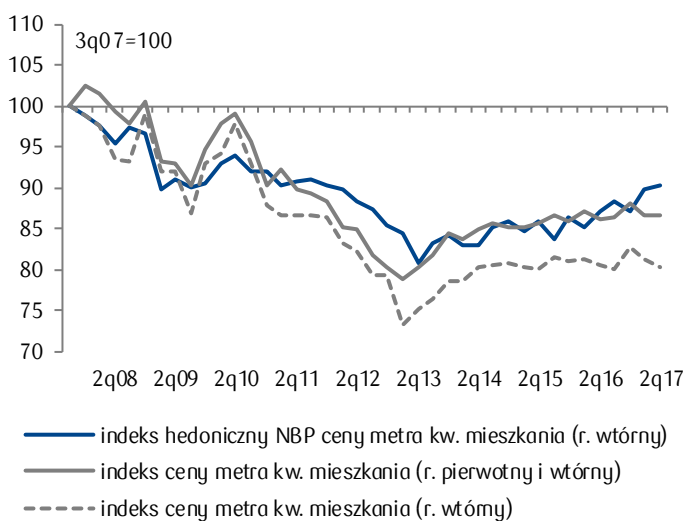
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



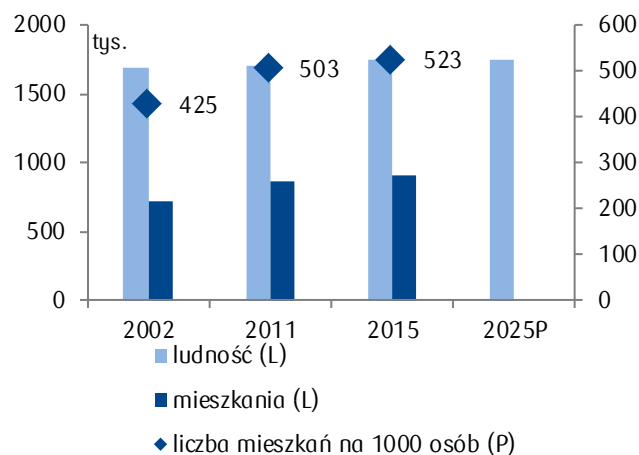
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Warszawie (NBP)

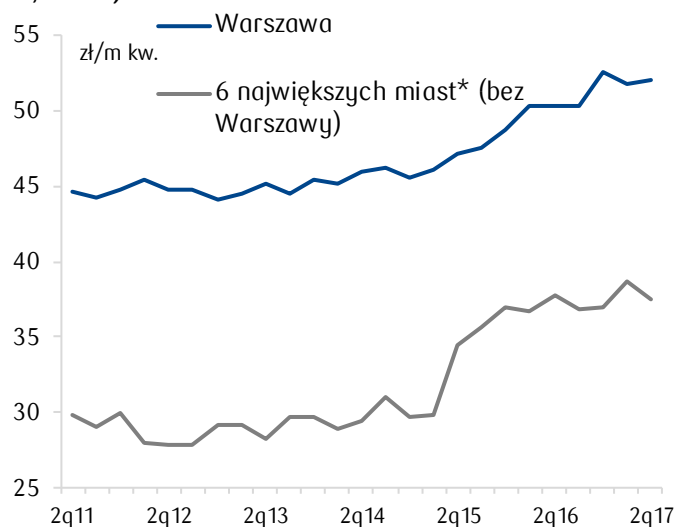


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

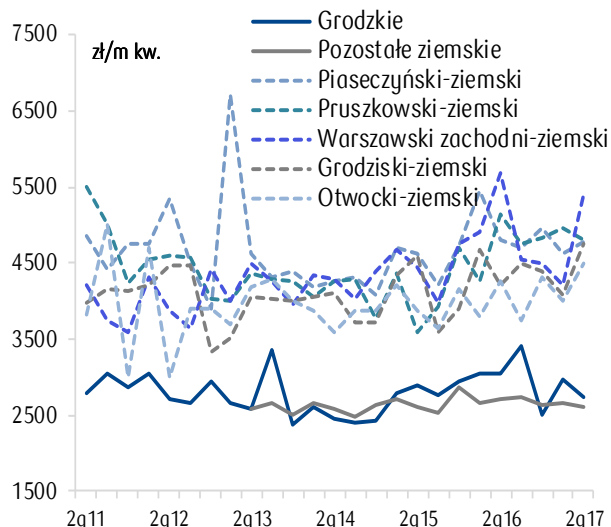


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 324; mieszkania rp - 559; domy rw - 18.

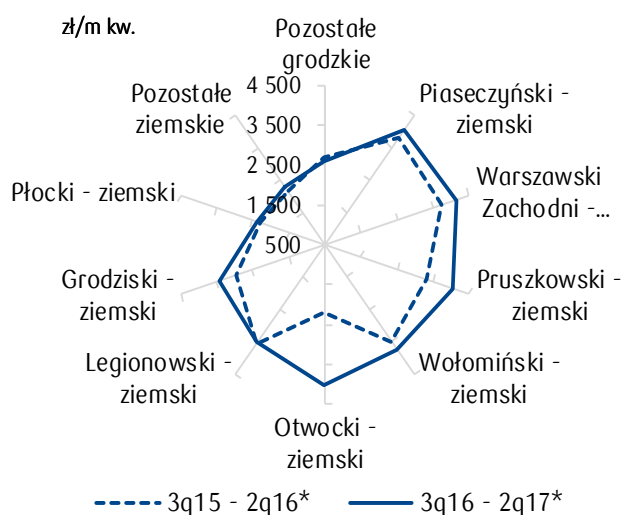
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



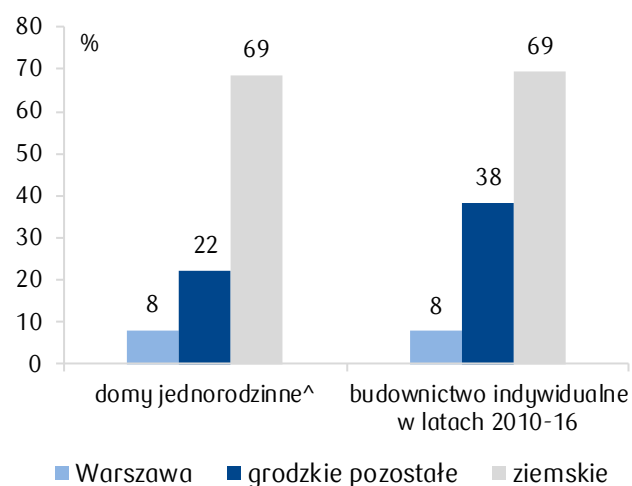
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Warszawa	5 224	5 347	4 752	5 158	4 526	4 972	4 955
Pozostałe grodzkie	2 596	2 571	2 599	2 596	2 703	2 683	2 584
Piaseczyński - ziemski	4 693	3 949	4 270	3 988	4 101	3 818	4 037
Warszawski Zachodni - ziemski	5 000	4 497	3 779	4 051	4 000	3 732	4 122
Pruszkowski - ziemski	4 555	4 519	3 969	3 829	3 440	4 010	4 047
Wołomiński - ziemski	3 540	3 157	3 514	2 997	3 228	3 563	3 731
Otwocki - ziemski	3 731	2 762	3 368	3 207	2 637	4 395	4 029
Legionowski - ziemski	4 149	3 736	3 800	3 526	3 390	3 469	3 523
Grodziski - ziemski	3 800	3 716	3 319	3 364	3 126	3 380	3 433
Płocki - ziemski	2 308	2 011	2 329	1 981	2 013	2 502	2 390
Pozostałe ziemskie	2 262	2 265	2 187	2 043	2 003	2 155	2 310

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Warszawa - 126; pozostałe powiaty grodzkie - 36; powiaty ziemskie - 570.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 003	3	26	25,5	361	70	2,9	37	113
Płock	50 302	6	17	24,5	413	36	3,1	32	309
Radom	82 580	11	24	23,2	382	13	2,7	46	360
Siedlce	31 825	9	23	26,0	414	51	7,2	35	409
Warszawa	912 867	11	8	30,8	523	36	8,0	8	7 694
ZIEMSKIE									
białobrzeski	11 745	8	84	28,9	350	55	2,8	99	43
ciechanowski	30 998	11	57	26,2	343	6	2,7	78	176
garwoliński	34 429	10	84	28,2	317	24	3,4	77	148
gostyniński	16 100	12	61	26,1	350	5	2,7	71	67
grodziski	34 620	11	65	35,2	382	53	8,5	69	221
grójecki	36 136	10	68	29,6	366	28	4,4	67	295
kozienicki	21 953	5	69	27,9	358	8	2,8	87	66
legionowski	43 216	5	49	33,2	382	66	8,1	63	592
lipski	13 198	6	88	30,2	376	38	1,9	100	18
łosicki	11 466	13	85	30,4	361	73	2,0	99	32
makowski	15 071	6	77	27,2	328	42	2,4	83	44
miński	54 714	9	73	28,9	361	41	5,5	65	374
mławski	24 880	10	67	26,2	337	44	3,8	53	91
nowodworski	29 236	9	57	27,8	371	43	5,8	66	151
ostrołęcki	24 266	9	98	27,4	275	53	3,5	100	111
ostrowski	24 502	10	74	26,6	332	53	1,7	89	65
otwocki	46 166	15	62	31,2	375	34	4,8	72	222
piaseczyński	72 946	6	55	38,7	412	68	9,5	46	737
płocki	34 463	11	90	28,7	310	22	4,0	97	187
płoński	29 884	10	69	26,3	339	16	3,2	71	100
pruszkowski	61 188	12	49	33,2	381	74	3,1	96	661
przasnyski	15 997	8	71	24,6	300	50	2,2	68	109
przysuski	14 658	7	87	26,6	344	22	1,6	100	46
pułtowski	18 204	9	66	29,3	353	16	4,1	87	64
radomski	45 063	7	80	24,6	298	5	3,6	100	329
siedlecki	25 990	11	97	28,5	319	23	2,3	100	132
sierpecki	16 634	11	69	24,6	314	7	1,9	83	52
sochaczewski	29 130	8	63	26,9	342	8	2,8	86	106
sokołowski	20 899	12	77	30,9	379	9	2,5	80	134
sztybowiecki	13 079	11	80	24,8	325	14	2,7	98	129
warszawski zachodni	43 230	7	72	40,7	383	40	9,3	62	547
węgrowski	24 388	11	84	29,3	364	2	2,8	92	87
wołomiński	81 273	8	64	29,2	346	41	8,8	47	522
wyszkowski	22 868	5	71	26,2	309	77	3,5	91	111
zwoleniński	12 164	4	86	27,3	331	28	3,1	100	60
żuromiński	12 006	9	81	26,1	302	10	1,8	58	53
żyrardowski	30 456	17	43	26,8	400	35	3,9	72	179

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE								
Ostrolęka	52,3	-5,5	20,1	15,8	1,6	-4,5	4 349	11,2
Płock	121,3	-5,1	48,3	15,3	-0,8	-3,6	5 238	7,8
Radom	215,0	-5,5	81,0	15,7	-1,0	-5,3	3 851	14,9
Siedlce	77,0	-1,4	29,0	15,8	3,4	1,0	3 966	6,3
Warszawa	1754,0	1,2	774,6	13,4	1,4	5,5	5 740	2,5
ZIEMSKIE								
białobrzeski	33,5	-2,0	10,2	18,6	-0,1	-1,4	3 462	8,5
ciechanowski	90,3	-3,4	29,3	16,7	-0,2	-0,7	3 840	11,2
garwoliński	108,8	0,4	31,6	18,7	2,5	1,0	3 777	10,2
gostyniński	45,7	-4,3	15,7	16,6	-3,4	-6,7	3 395	16,0
grodziski	91,6	9,3	29,5	15,8	1,2	10,9	4 352	3,7
grójecki	98,6	0,1	31,7	16,6	-1,2	-0,6	4 133	2,7
kozienicki	61,0	-3,6	20,2	16,9	-2,3	-4,5	4 930	11,3
legionowski	114,4	9,8	37,4	15,8	2,9	10,4	3 975	9,7
lipski	34,8	-7,3	12,2	16,1	-6,1	-6,3	3 568	10,8
łosicki	31,5	-5,0	10,1	17,5	-2,2	-7,3	3 369	6,4
makowski	45,8	-4,6	15,1	17,9	-1,7	-4,1	3 360	18,7
miński	152,3	4,6	46,7	16,8	1,3	4,9	3 600	6,0
mławski	73,7	-2,7	23,2	17,9	-0,1	-0,8	3 263	8,3
nowodworski	79,0	1,1	25,6	16,5	0,3	2,7	4 791	7,7
ostrolęcki	88,8	1,2	23,7	19,7	1,8	4,7	3 584	12,5
ostrowski	73,6	-4,6	24,5	17,9	-2,0	-4,7	3 562	10,7
otwocki	123,4	3,6	39,9	15,7	1,2	2,6	3 953	5,5
piaseczyński	179,5	11,9	57,1	16,1	5,0	14,1	4 150	5,0
płocki	111,2	1,7	32,2	18,0	-1,0	1,2	3 510	13,3
płoński	87,9	-1,4	28,1	17,7	-2,3	-4,2	3 696	10,9
pruszkowski	161,6	5,4	56,1	15,3	2,0	5,4	5 154	4,9
przasnyski	53,0	-3,5	16,5	18,0	-0,2	-4,5	3 574	10,5
przysuski	42,4	-5,8	13,8	17,9	-3,6	-3,6	3 424	19,8
pułtowski	51,7	-0,7	16,7	17,8	-0,3	2,1	3 399	18,0
radomski	151,6	1,9	43,5	18,6	0,5	1,1	3 277	20,4
siedlecki	81,6	0,2	23,4	19,0	0,8	2,2	3 354	6,8
sierpecki	52,7	-3,6	16,0	18,1	-2,6	-4,9	3 393	17,6
sochaczewski	85,2	-0,5	27,5	16,9	0,4	0,1	4 172	7,2
sokołowski	54,9	-6,1	18,5	17,0	-2,9	-5,0	3 427	6,6
szydłowiecki	40,1	-3,4	12,7	18,1	-0,7	-4,1	3 330	25,9
warszawski zachodni	114,1	7,9	35,3	15,8	1,1	9,9	4 801	2,9
węgrowski	66,8	-2,9	21,4	17,5	-0,2	-2,7	3 396	8,9
wołomiński	238,5	11,0	71,6	16,7	5,2	14,6	3 852	10,2
wyszkowski	74,0	0,6	21,8	18,0	2,3	0,6	3 512	5,8
zwoleński	36,7	-3,3	11,8	18,3	-1,6	-1,9	3 480	11,9
żuromiński	39,6	-5,5	12,1	17,6	-1,4	-3,8	3 232	15,3
żyrardowski	76,2	-0,4	27,8	15,8	-0,9	0,3	4 026	11,7

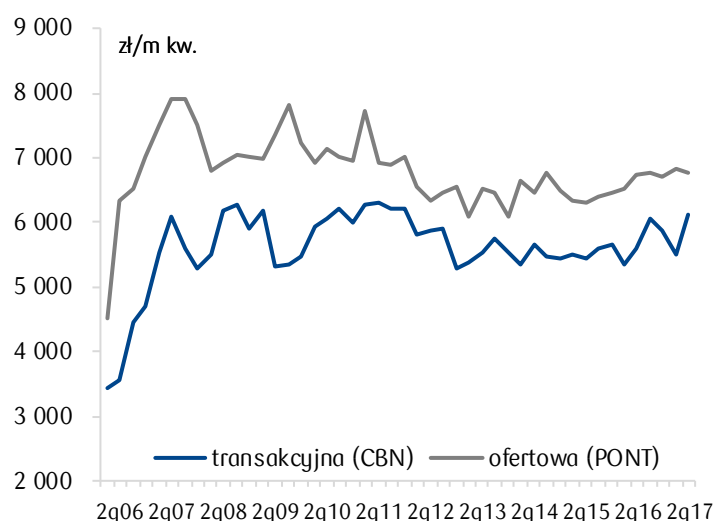
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

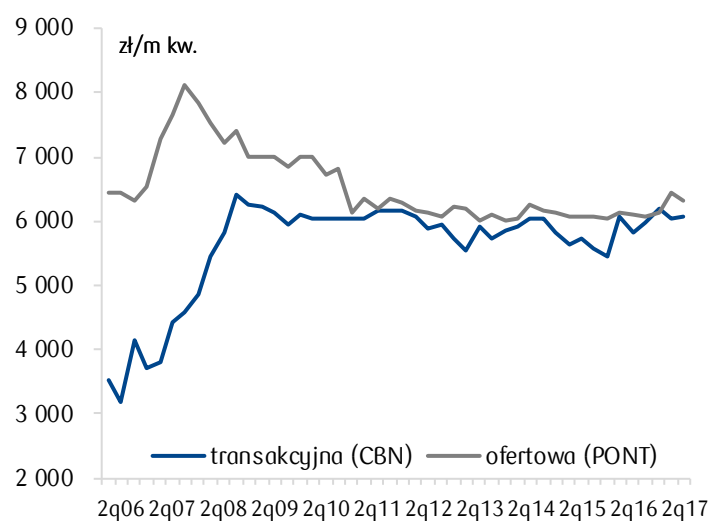
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 428	5 599	5 667	5 351	5 582	6 050	5 884	5 495	6 116	11.3	9.6	
cena ofertowa (PONT)	6 316	6 396	6 444	6 514	6 750	6 782	6 709	6 818	6 771	-0.7	0.3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 718	5 584	5 449	6 086	5 831	5 977	6 198	6 030	6 069	0.6	4.1	
cena ofertowa (PONT)	6 060	6 071	6 048	6 134	6 099	6 067	6 140	6 435	6 328	-1.7	3.8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 591	2 517	2 709	3 194	3 932	3 762	5 081	4 716	4 008	x	x	

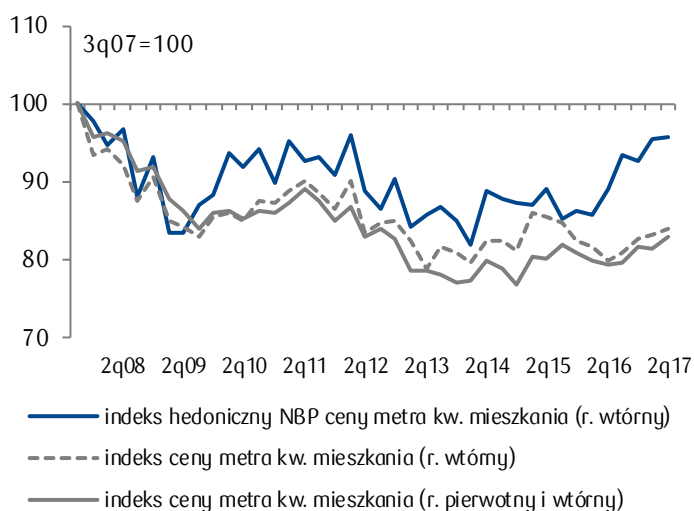
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



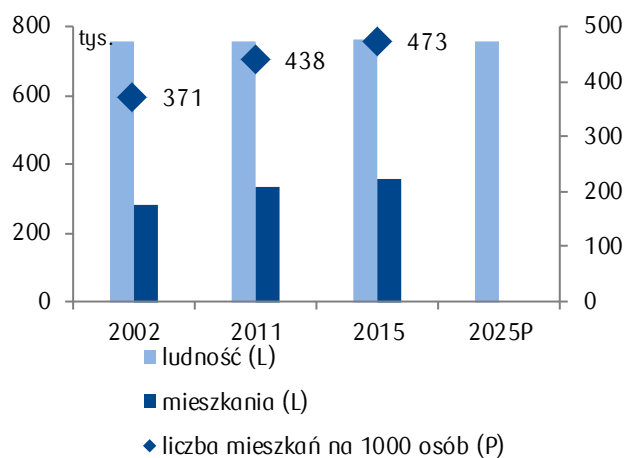
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Krakowie (NBP)

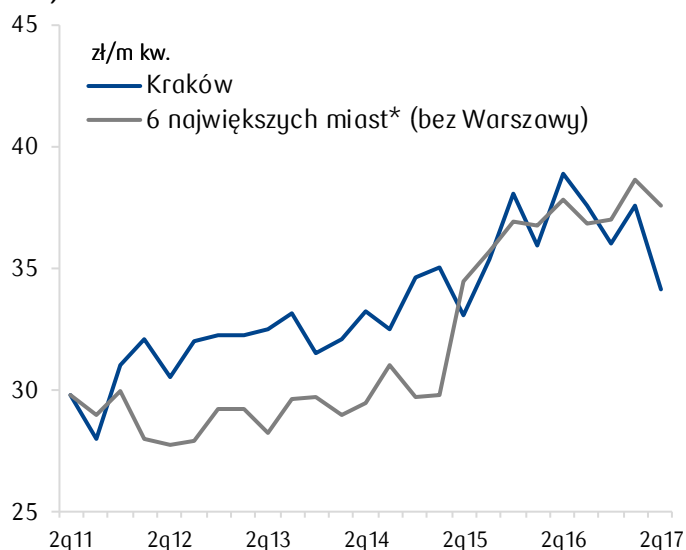


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

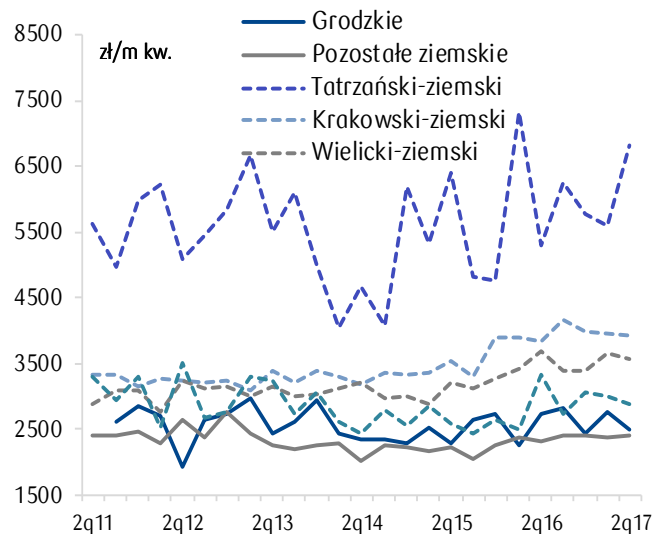


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 90; mieszkania rp - 232; domy rw - 7.

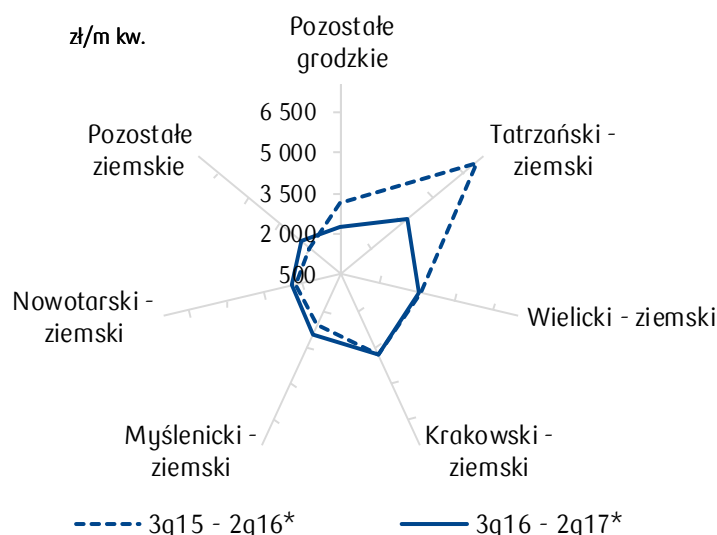
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



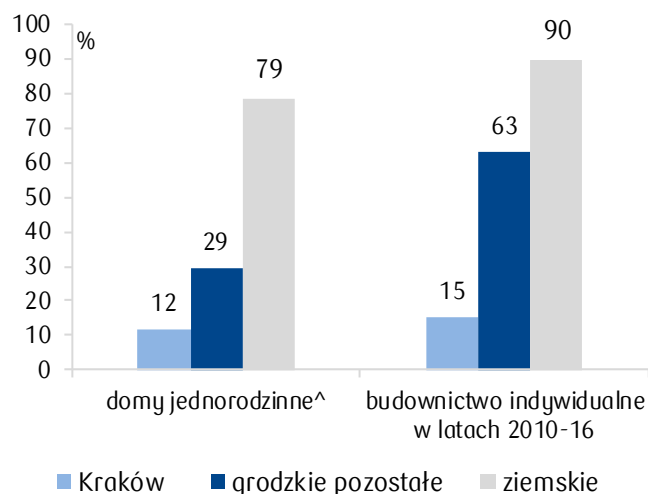
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Kraków	4 447	4 520	3 323	3 554	3 493	4 139	4 278
Pozostałe grodzkie	2 971	2 785	2 894	2 359	3 214	2 761	2 220
Tatrzański - ziemski	3 654	3 953	5 491	2 641	5 271	4 983	3 788
Wielicki - ziemski	3 015	3 278	3 291	3 446	3 257	3 568	3 599
Krakowski - ziemski	3 616	3 682	3 302	3 599	3 681	3 695	3 806
Myślenicki - ziemski	2 418	2 462	2 799	2 080	2 046	2 884	2 983
Nowotarski - ziemski	2 885	2 703	2 921	1 803	1 851	2 346	2 399
Pozostałe ziemskie	2 036	1 914	2 075	2 128	1 909	2 096	2 454

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Kraków - 80; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 345.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- stwa^ 2010-2016	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Kraków	359 944	14	12	27,3	473	48	8,8	15	5 259
Nowy Sącz	29 763	13	38	26,2	355	46	3,2	64	86
Tarnów	43 154	15	24	24,8	390	38	2,8	63	104
ZIEMSKIE									
bocheński	31 400	13	80	26,8	298	95	3,7	86	196
brzeski	27 161	14	86	26,4	292	31	2,6	100	146
chrzanowski	43 944	14	54	25,7	347	28	1,7	84	88
dąbrowski	16 506	11	88	25,1	278	1	2,1	100	82
gorlicki	31 558	16	75	23,8	289	79	2,7	95	179
krakowski	83 818	11	86	30,3	310	86	5,0	87	720
limanowski	33 635	13	91	23,5	259	79	2,8	100	275
miechowski	17 104	12	80	28,2	345	36	1,3	91	48
myślenicki	33 809	9	88	25,7	270	86	3,3	95	280
nowosądecki	52 986	14	88	22,4	249	77	2,4	98	103
nowotarski	52 526	12	82	25,4	276	70	2,6	92	272
olkuski	37 807	8	59	26,1	334	100	1,8	90	80
oświęcimski	50 894	11	55	25,9	329	77	2,4	87	164
proszowicki	12 963	9	87	29,6	297	2	2,1	95	67
suski	24 865	16	90	27,0	295	99	3,2	98	157
tarnowski	53 725	13	97	25,1	268	42	3,4	98	269
tatrzański	24 441	21	69	33,0	360	32	4,4	71	110
wadowicki	46 454	12	74	25,8	291	89	2,8	88	316
wielicki	37 457	15	86	29,8	308	97	6,4	78	507

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedssiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Kraków	765,3	-0,4	320,9	14,9	2,2	5,6	4 635	108	3,2
Nowy Sącz	84,0	-3,3	28,5	16,5	2,8	1,1	3 416	80	4,5
Tarnów	110,1	-7,6	42,4	15,3	-0,6	-4,8	3 792	88	6,4
ZIEMSKIE									
bocheński	105,7	2,5	29,3	18,1	2,7	3,1	3 606	84	5,4
brzeski	93,0	0,6	25,9	18,6	1,4	0,2	3 237	75	6,5
chrzanowski	126,1	-3,0	45,6	15,1	-2,0	-3,2	3 710	87	9,3
dąbrowski	59,3	-1,4	17,1	18,4	-0,1	-0,5	3 386	79	12,0
gorlicki	109,0	-1,5	31,4	17,6	0,6	-0,8	3 179	74	7,0
krakowski	272,6	6,7	77,7	17,1	1,4	7,8	4 509	105	5,1
limanowski	130,3	3,3	31,2	20,1	4,8	4,6	3 259	76	9,0
miechowski	49,5	-3,3	15,8	16,6	-2,7	-1,8	3 249	76	6,0
myślenicki	125,6	4,2	31,3	18,7	4,0	5,0	3 477	81	4,0
nowosądecki	213,9	3,7	52,8	20,0	4,8	4,6	3 240	76	9,0
nowotarski	190,8	0,9	52,8	19,2	2,6	1,3	3 191	74	7,6
olkuski	112,9	-4,1	37,6	15,5	-1,5	-2,5	3 866	90	8,5
oświęcimski	154,6	-1,7	52,1	16,1	-0,2	-1,5	3 809	89	6,8
proszowicki	43,6	-1,2	12,1	17,7	-1,5	-1,6	3 406	79	7,2
suski	84,2	0,5	22,8	18,7	0,5	0,1	3 406	79	4,4
tarnowski	200,9	1,6	51,4	18,9	1,4	1,4	3 156	74	8,1
tatrzański	67,9	1,4	22,0	17,8	0,8	0,3	3 688	86	10,8
wadowicki	159,7	0,3	44,9	17,6	1,3	0,9	3 282	77	5,6
wielicki	123,3	10,1	34,4	17,3	2,9	14,1	3 943	92	5,9

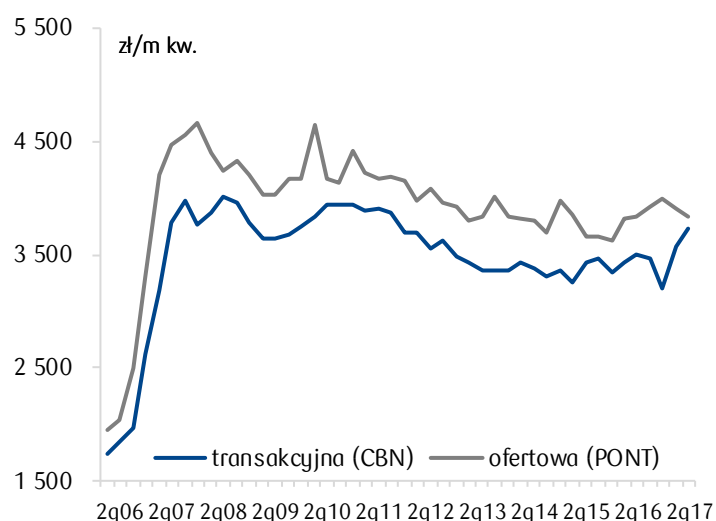
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

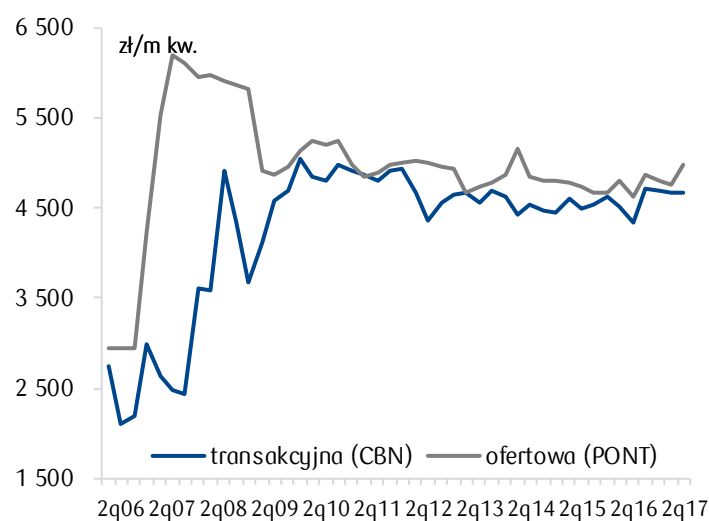
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 422	3 459	3 347	3 429	3 501	3 464	3 201	3 568	3 724	4.4	6.4
cena ofertowa (PONT)	3 654	3 663	3 630	3 818	3 833	3 933	4 000	3 914	3 837	-2.0	0.1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 495	4 545	4 626	4 525	4 338	4 727	4 705	4 684	4 667	-0.4	7.6
cena ofertowa (PONT)	4 737	4 673	4 675	4 803	4 622	4 873	4 816	4 759	4 974	4.5	7.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 226	2 800	2 655	2 308	3 619	2 448	.	4 878	3 146	x	x

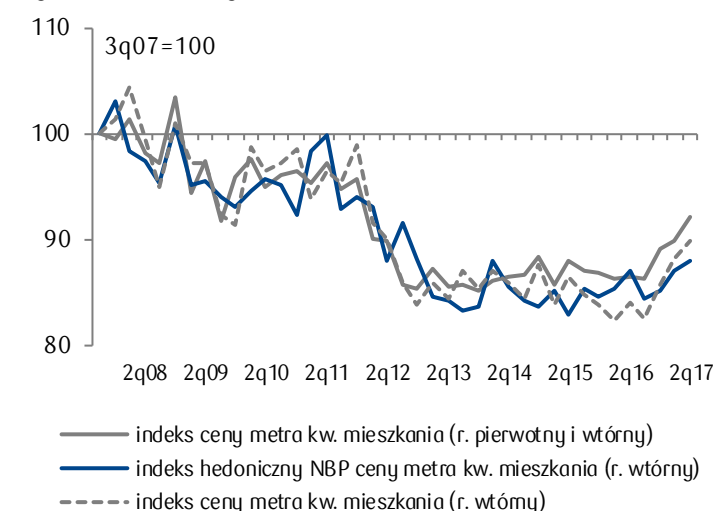
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



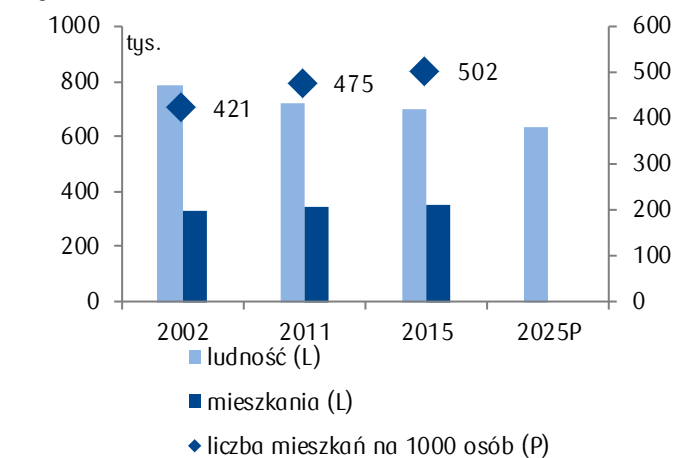
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Łodzi (NBP)

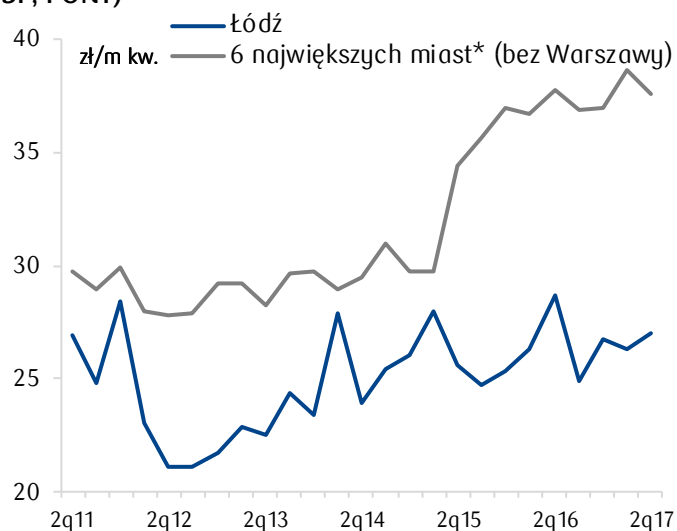


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

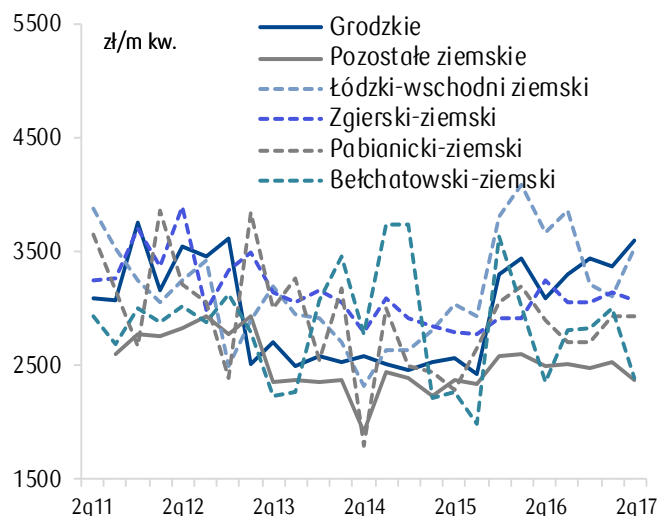


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 120; mieszkania rp - 48; domy rw - 10.

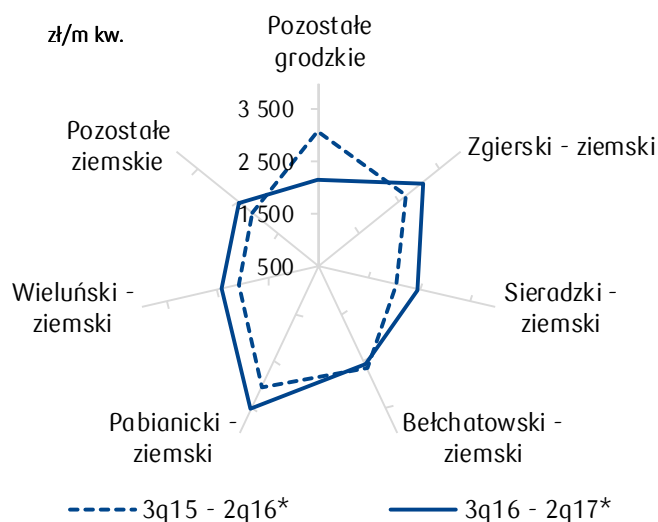
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



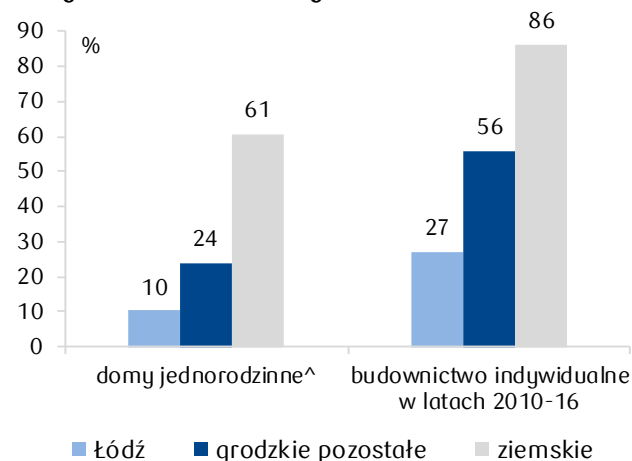
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Łódź	3 503	3 157	3 024	2 996	3 121	3 288	3 705
Pozostałe grodzkie	2 947	2 214	2 805	1 937	2 491	2 747	2 138
Zgierski - ziemski	3 267	2 970	2 546	2 782	2 331	2 921	3 057
Sieradzki - ziemski	1 879	1 718	1 673	1 573	1 907	2 640	2 466
Bełchatowski - ziemski	2 737	1 626	2 179	1 760	2 503	2 690	2 556
Pabianicki - ziemski	3 789	2 817	2 990	2 858	3 044	2 619	3 524
Wieluński - ziemski	2 130	1 972	2 403	3 183	1 773	2 257	2 431
Pozostałe ziemskie	2 363	2 070	2 118	1 906	2 093	2 130	2 460

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Łódź - 33; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 140.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- stwa^ 2010-2016	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Łódź	352 040	26	10	27,1	502	11	2,7	27	1 055
Piotrków Trybunalski	31 364	17	20	25,6	417	24	2,5	69	61
Skierniewice	19 543	8	30	27,0	404	58	3,3	41	34
ZIEMSKIE									
bełchatowski	40 337	7	52	28,1	357	46	3,1	85	156
brzeziński	11 329	17	66	29,4	366	50	4,0	79	45
kutnowski	37 688	17	43	24,9	380	57	2,1	59	62
łaski	19 188	13	67	29,5	382	18	2,8	87	50
łęczycki	17 272	16	62	26,9	338	51	1,2	86	21
łowicki	27 528	11	67	29,6	346	38	1,8	83	68
łódzki wschodni	24 013	15	80	32,4	341	59	4,2	97	145
opoczyński	26 049	7	74	26,5	336	23	2,3	98	76
pabianicki	50 544	21	38	28,5	423	59	3,0	85	211
pajęczański	16 870	7	86	27,7	324	74	1,8	86	65
piotrkowski	29 969	12	92	29,0	328	2	3,3	100	133
poddębicki	15 427	15	79	30,1	370	5	2,8	85	52
radomszczański	42 942	13	68	28,3	373	5	2,5	86	121
rawski	16 423	8	64	26,0	334	65	2,6	67	85
sieradzki	39 288	10	60	26,5	329	2	1,6	89	97
skierniewicki	12 237	10	96	29,1	321	43	3,0	100	43
tomaszowski	45 468	15	50	26,8	383	26	2,6	81	98
wieluński	25 280	10	68	28,3	327	48	2,1	98	67
wieruszowski	13 375	16	83	30,0	317	12	2,6	94	70
zduńskowolski	24 369	15	47	25,6	361	4	2,1	94	88
zgierski	65 390	17	48	28,2	396	72	3,9	82	323

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Łódź	696,5	-7,9	324,9	13,8	-5,0	-6,4	4 230	99	7,3
Piotrków Trybunalski	74,7	-6,3	29,8	15,4	-3,3	-6,5	3 229	75	6,5
Skiernewice	48,3	-3,8	18,1	15,2	0,6	-1,3	3 437	80	6,7
ZIEMSKIE									
bełchatowski	113,0	-2,0	38,4	16,0	0,9	0,8	5 779	135	6,3
brzeziński	30,9	-1,4	10,8	16,1	-2,0	-0,7	2 902	68	8,5
kutnowski	98,6	-6,9	37,3	15,3	-4,6	-6,8	3 686	86	10,8
łaski	50,3	-1,6	17,1	16,5	-1,9	0,1	3 042	71	9,7
łęczycki	50,8	-5,5	17,1	16,2	-3,7	-5,7	3 726	87	8,6
łowicki	79,3	-3,5	26,9	16,5	-1,9	-3,7	3 338	78	6,3
łódzki wschodni	70,8	5,4	21,9	15,9	-1,0	5,2	3 257	76	8,5
opoczyński	77,2	-3,3	25,0	17,7	-0,5	-3,3	3 264	76	6,4
pabianicki	119,3	-2,0	46,7	14,9	-3,1	-1,8	3 540	83	8,2
pajęczański	52,0	-4,9	15,8	17,0	-2,1	-0,4	3 531	82	7,6
piotrkowski	91,3	0,5	29,2	17,9	-1,7	0,6	3 196	75	6,9
poddębicki	41,5	-3,3	14,0	16,0	-3,6	-4,7	4 094	95	7,6
radomszczański	114,3	-5,1	39,3	16,8	-4,4	-6,9	3 220	75	8,2
rawski	49,1	-3,1	16,4	16,6	-0,7	-3,2	3 367	79	4,5
sieradzki	119,0	-3,9	38,9	17,2	-1,2	-2,2	3 453	81	6,2
skiernewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-2,9	0,6	3 468	81	4,5
tomaszowski	118,2	-5,2	42,9	16,3	-2,7	-3,7	3 295	77	8,3
wieluński	77,2	-4,0	24,6	16,7	-1,8	-0,7	3 383	79	7,3
wieruszowski	42,2	-1,6	13,0	17,7	-0,8	1,0	3 094	72	5,1
zduńskowolski	67,2	-3,3	24,0	16,4	-2,5	-3,5	3 271	76	8,1
zgierski	165,2	0,0	60,7	15,5	-2,9	0,5	3 737	87	9,1

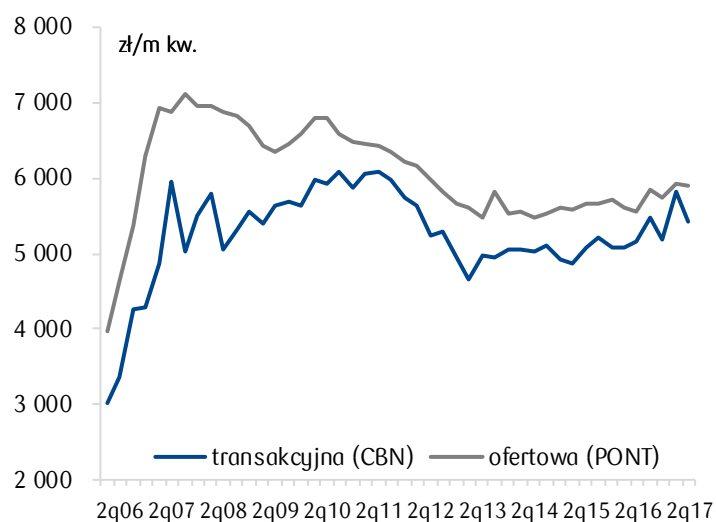
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

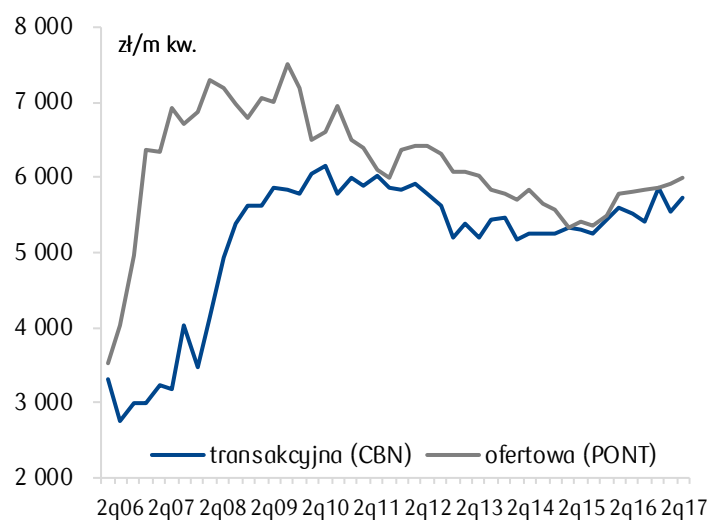
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 083	5 211	5 083	5 079	5 150	5 488	5 190	5 816	5 429	-6.6	5.4	
cena ofertowa (PONT)	5 667	5 656	5 703	5 620	5 557	5 847	5 754	5 915	5 898	-0.3	6.1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 293	5 243	5 424	5 605	5 505	5 406	5 858	5 533	5 735	3.6	4.2	
cena ofertowa (PONT)	5 423	5 353	5 485	5 789	5 803	5 824	5 865	5 913	6 002	1.5	3.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 869	3 292	4 621	5 257	3 791	3 634	3 920	3 253	3 261	x	x	

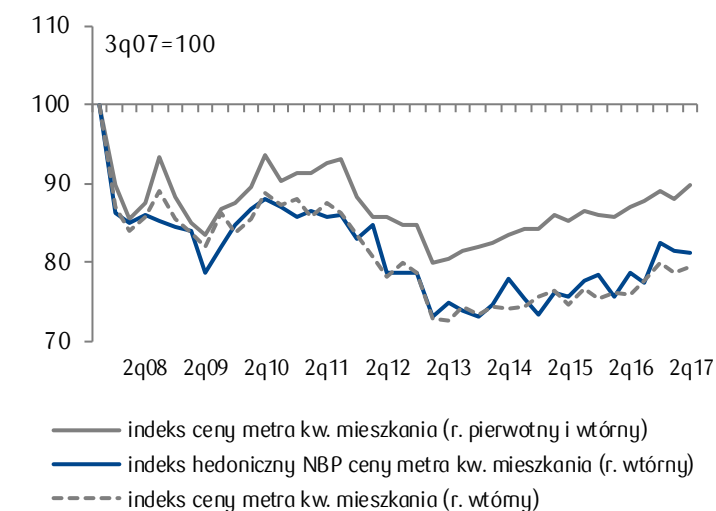
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



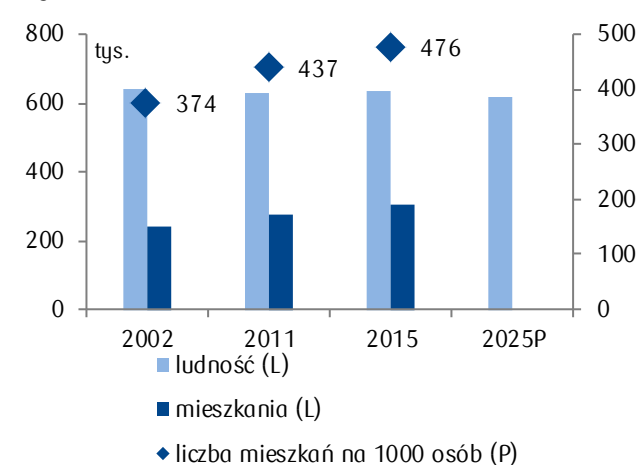
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania we Wrocławiu (NBP)

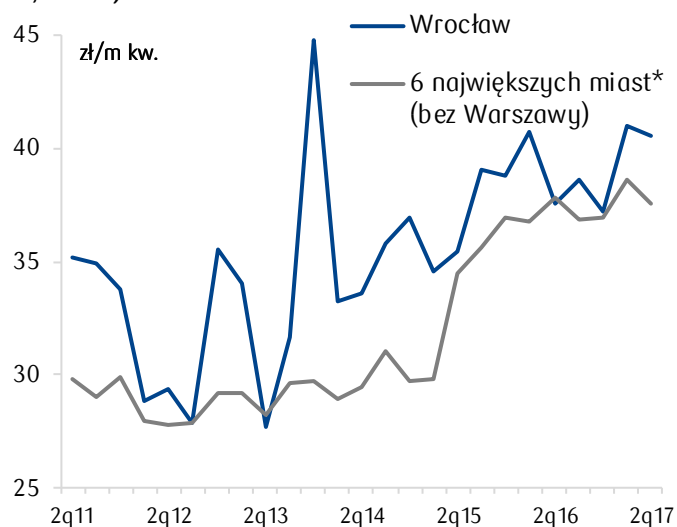


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

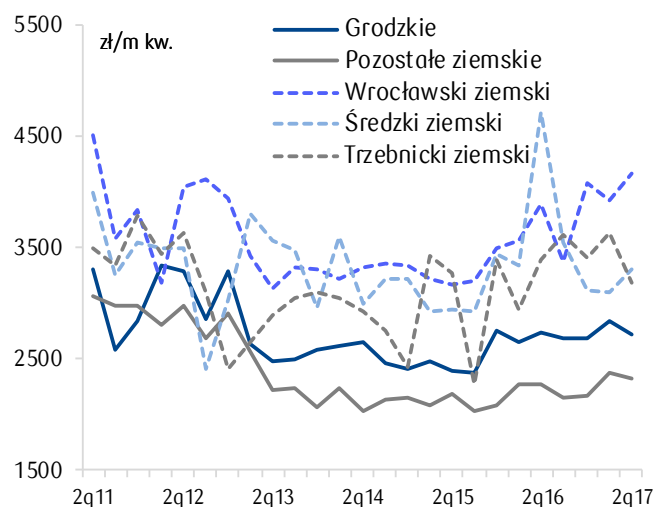


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 246; domy rw - 3.

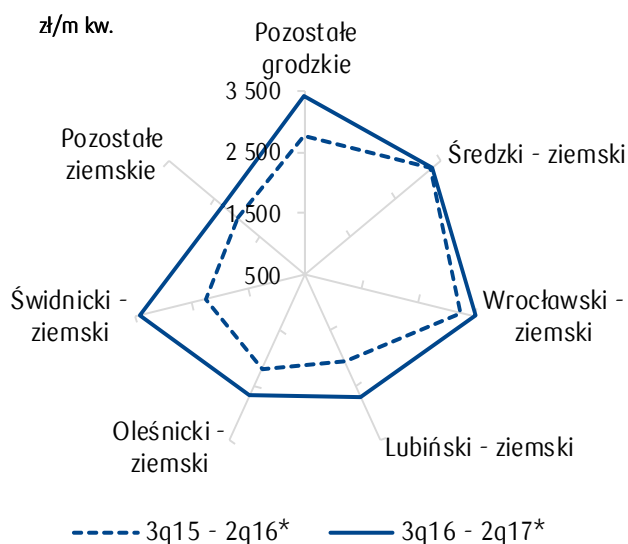
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



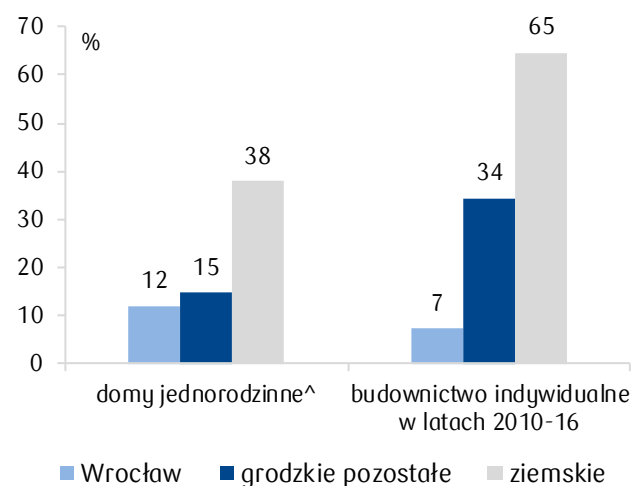
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Wrocław	4 860	4 082	4 012	4 111	3 456	3 983	4 357
Pozostałe grodzkie	3 130	2 723	2 578	2 922	3 301	2 675	3 405
Średzki - ziemski	2 619	2 819	2 421	2 833	3 124	3 432	3 306
Wrocławski - ziemski	3 611	3 654	3 239	3 187	3 156	3 309	3 503
Lubiński - ziemski	2 373	2 378	2 246	2 464	2 140	2 428	2 693
Oleśnicki - ziemski	1 919	2 421	1 870	2 414	2 143	2 563	2 685
Świdnicki - ziemski	2 222	2 949	2 500	2 346	2 321	2 784	3 432
Pozostałe ziemskie	2 066	2 014	2 055	1 926	1 947	2 069	2 298

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Wrocław - 86; pozostałe powiaty grodzkie - 29; powiaty ziemskie - 298.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- stwa^ 2010-2016	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 077	38	19	28,0	433	89	2,1	42	66
Legnica	41 838	37	11	26,2	415	39	2,6	28	89
Wałbrzych	50 551	bd.	bd.	23,7	438	19	0,9	40	18
Wrocław	302 639	28	12	33,4	476	57	9,9	7	3 409
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	31 018	34	45	26,9	344	99	3,4	81	171
dzierżoniowski	39 502	49	28	24,2	382	44	1,3	62	49
głogowski	32 122	14	25	23,4	356	34	3,8	51	120
górowski	11 796	52	55	25,4	328	57	1,4	91	45
jaworski	17 817	57	42	25,6	346	84	1,6	95	40
jeleniogórski	24 734	60	50	31,2	383	57	4,8	64	210
kamiennogórski	16 718	60	33	24,2	377	49	1,3	94	26
kłodzki	63 765	55	37	26,9	392	56	2,1	66	107
legnicki	41 838	37	11	26,2	415	39	2,6	28	89
lubański	20 119	57	44	26,1	362	88	2,0	82	50
lubiński	39 860	14	25	25,2	375	76	3,7	61	81
lwówecki	16 686	55	54	27,6	357	27	1,3	93	41
milicki	11 426	48	62	26,0	307	41	2,6	79	32
oleśnicki	35 242	34	45	25,9	331	47	4,0	84	240
oławski	26 932	27	40	26,6	354	19	6,1	49	302
polkowicki	21 194	31	40	24,5	336	42	3,0	86	140
strzeliński	15 048	58	56	27,0	341	72	2,8	73	81
średzki	17 330	54	63	29,3	328	69	5,9	81	205
świdnicki	59 565	49	26	25,5	373	88	5,1	57	196
trzebnicki	26 595	40	64	28,8	318	40	5,4	79	217
wałbrzyski	22 133	62	16	25,5	388	48	0,9	76	39
wołowski	16 880	37	46	25,8	358	65	3,1	71	59
wrocławski	48 680	35	67	38,0	363	81	15,5	52	771
ząbkowicki	23 835	65	52	27,4	356	52	1,5	94	74
zgorzelecki	33 972	46	39	26,0	370	95	1,5	91	59
złotoryjski	15 582	52	44	25,8	349	44	1,5	86	42

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

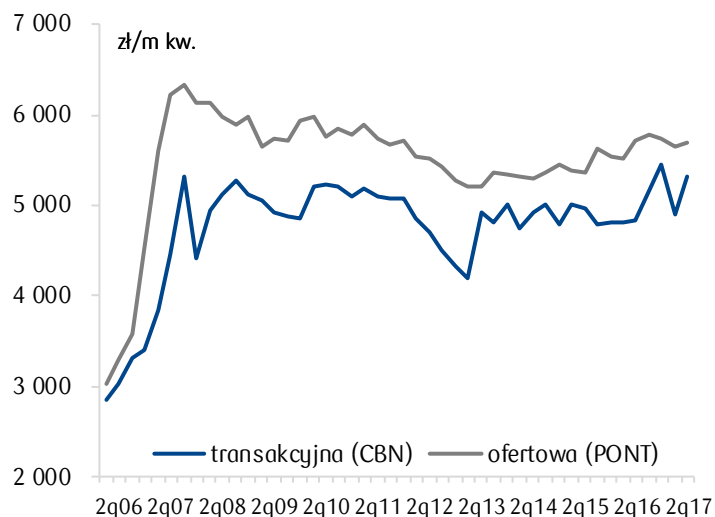
Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Jelenia Góra	80,5	-8,0	35,0	13,7	-5,2	-6,0	3 980	93	3,6
Legnica	100,7	-5,4	42,0	15,4	-1,0	-1,7	3 729	87	5,8
Wałbrzych	114,6	-8,6	bd	14,2	-6,4	-7,7	4 181	97	8,1
Wrocław	637,7	-1,5	273,0	14,2	1,0	3,0	4 801	112	2,6
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90,2	-3,0	31,5	16,5	-0,4	-0,2	3 666	85	5,0
dzierżoniowski	102,6	-5,7	41,0	15,1	-3,8	-6,8	3 563	83	8,3
głogowski	90,0	-3,9	32,4	15,7	0,5	-2,4	3 724	87	9,6
górowski	35,7	-4,8	12,0	17,6	-1,8	-6,3	3 387	79	15,9
jaworski	51,2	-5,0	18,0	16,2	-2,4	-5,3	3 546	83	13,8
jeleniogórski	64,4	-2,0	24,2	15,8	-5,2	-3,2	3 549	83	9,9
kamienogórski	44,3	-7,1	16,7	16,6	-2,7	-3,2	3 460	81	7,8
kłodzki	161,5	-6,4	63,9	15,2	-5,3	-6,2	3 527	82	13,6
legnicki	55,2	-5,4	42,0	15,4	-1,2	2,4	3 579	83	12,5
lubański	55,2	-5,6	21,3	16,2	-2,5	-5,3	3 431	80	10,3
lubiński	106,4	-4,1	40,4	15,3	0,5	0,3	7 170	167	5,1
lwówecki	46,5	-4,8	16,7	16,8	-2,7	-3,2	3 420	80	14,9
milicki	37,1	-1,9	11,6	17,7	-0,8	-1,8	3 350	78	8,2
oleśnicki	106,8	0,2	34,7	16,7	1,2	2,9	3 632	85	6,9
oławski	76,3	1,6	26,0	16,1	2,0	3,5	3 881	91	6,2
polkowicki	63,1	-0,4	21,4	17,3	1,0	0,4	4 478	104	4,7
strzeliński	44,1	-3,1	15,1	16,5	-1,2	-2,6	3 725	87	12,1
średzki	53,2	3,5	17,1	16,6	0,4	6,5	4 029	94	6,5
świdnicki	158,9	-3,6	59,0	15,6	-2,1	-4,4	3 888	91	7,2
trzebnicki	84,1	3,9	26,1	16,8	1,4	4,4	3 437	80	7,3
wałbrzyski	56,8	-6,7	72,7	15,8	-5,5	-4,1	3 528	82	15,8
wołowski	47,1	-2,4	16,8	15,8	0,0	-1,2	4 202	98	13,5
wrocławski	137,4	16,8	38,2	16,4	4,7	24,4	3 965	92	2,6
ząbkowicki	66,5	-6,2	23,6	15,9	-5,6	-6,6	3 434	80	12,4
zgorzelecki	91,3	-6,4	35,0	15,7	-3,3	-6,2	3 681	86	6,4
złotoryjski	44,4	-4,6	15,9	16,0	-1,5	-4,9	3 922	91	16,6

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

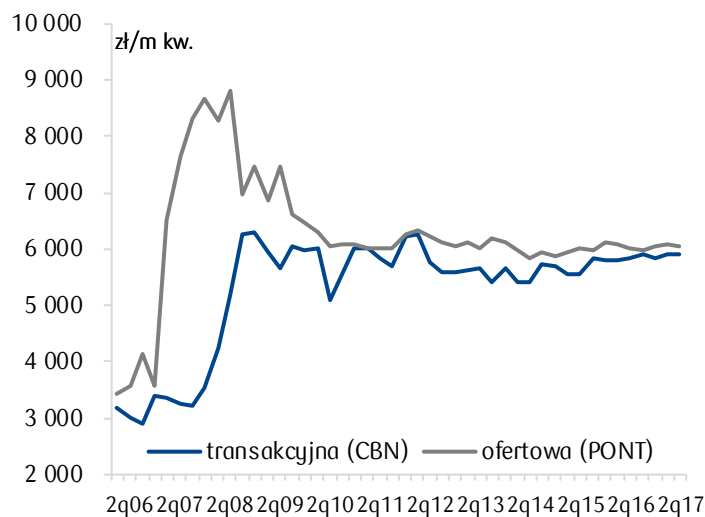
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 976	4 787	4 800	4 818	4 841	5 163	5 442	4 897	5 318	8.6	9.8
cena ofertowa (PONT)	5 360	5 625	5 540	5 521	5 706	5 772	5 729	5 639	5 694	1.0	-0.2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 565	5 848	5 786	5 790	5 850	5 896	5 840	5 914	5 914	0.0	1.1
cena ofertowa (PONT)	5 997	5 971	6 124	6 089	6 027	5 987	6 050	6 102	6 041	-1.0	0.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 038	3 961	3 490	3 614	4 040	3 786	4 302	3 957	4 084	x	x

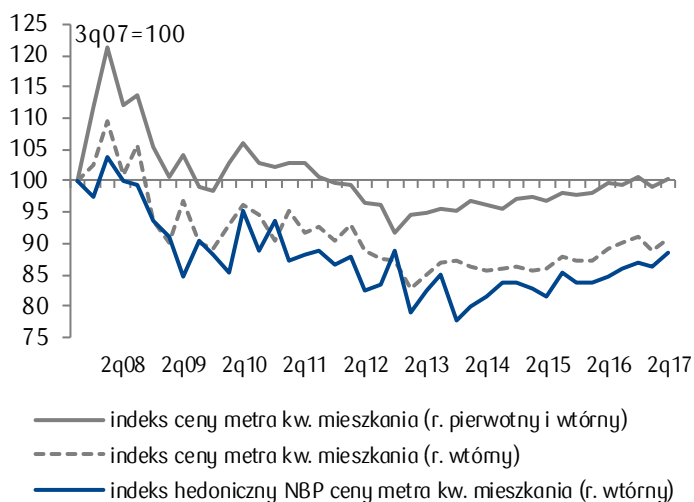
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



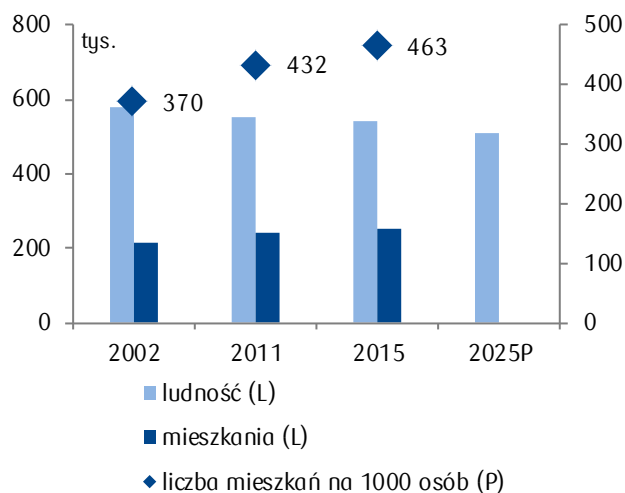
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Poznaniu (NBP)

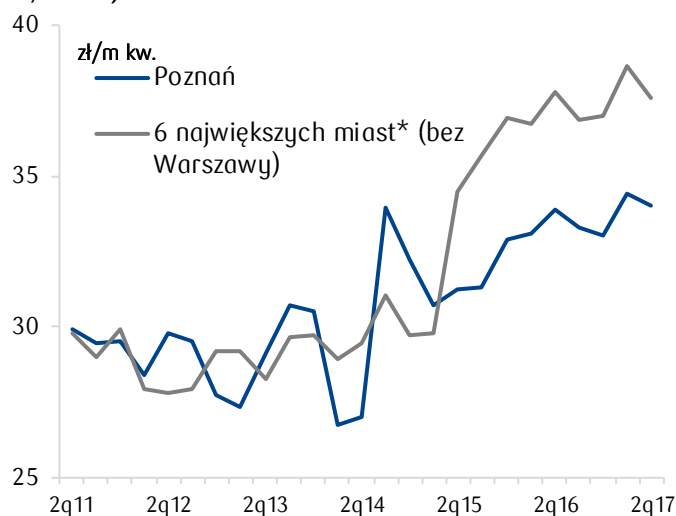


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

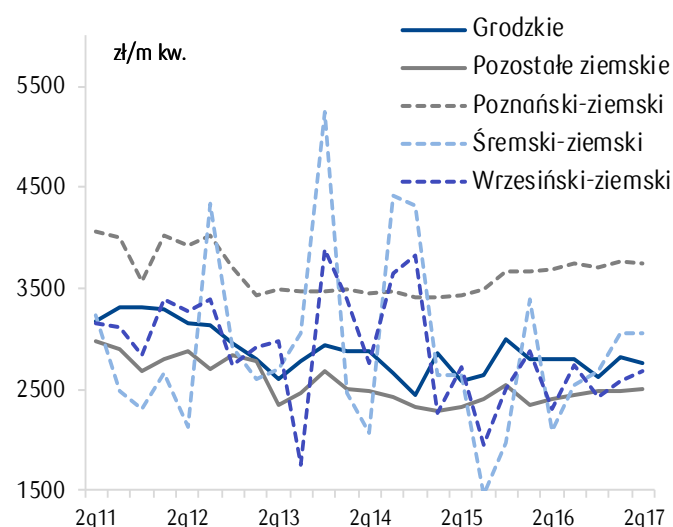


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 104; mieszkania rp - 100; domy rw - 12.

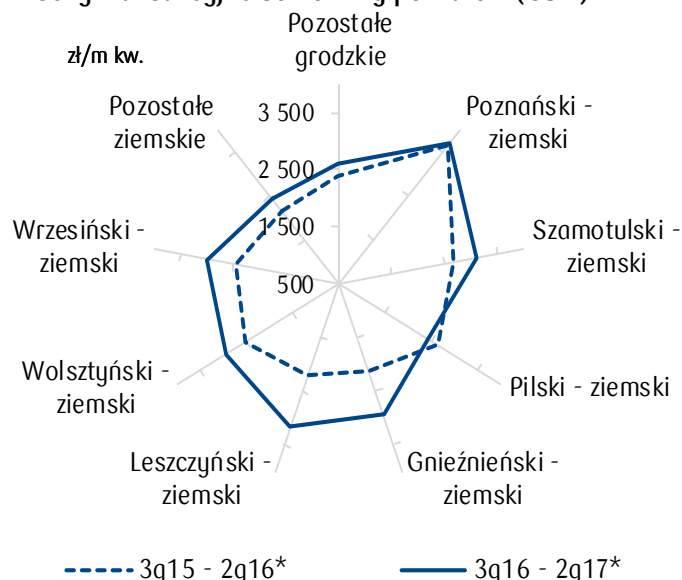
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



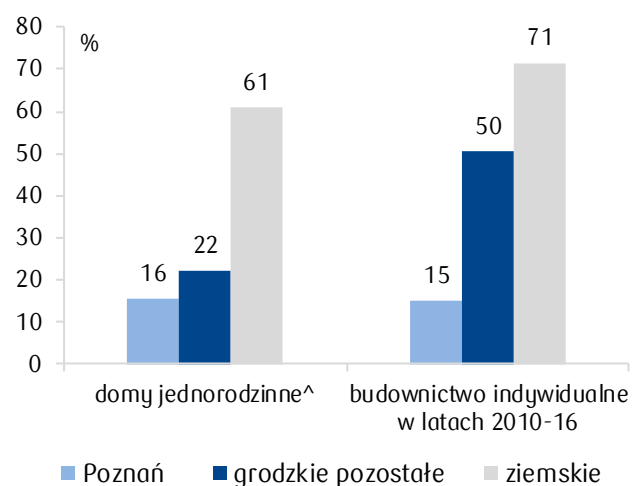
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2 i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Poznań	4 244	4 303	3 683	3 882	3 560	3 907	4 230
Pozostałe grodzkie	2 633	3 210	2 410	2 487	2 461	2 387	2 595
Poznański - ziemski	3 636	3 455	3 274	3 414	3 522	3 667	3 705
Szamotulski - ziemski	2 580	2 147	2 318	2 375	2 683	2 920	3 096
Piłski - ziemski	2 602	2 364	1 936	2 505	2 323	2 619	2 426
Gnieźnieński - ziemski	2 496	2 639	2 604	2 117	2 581	2 637	2 920
Leszczyński - ziemski	1 646	2 727	2 042	2 125	2 228	2 574	3 144
Wolsztyński - ziemski	1 497	1 404	1 649	2 311	2 725	2 700	2 947
Wrzesiński - ziemski	2 218	2 506	2 230	2 172	2 135	2 947	2 988
Pozostałe ziemskie	2 143	2 193	2 043	2 080	1 966	2 345	2 456

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Poznań - 50; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 807.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Kalisz	43 217	24	19	26,2	420	17	2,6	39	35
Konin	29 291	5	21	24,5	386	95	1,9	42	25
Leszno	23 974	20	29	27,2	371	68	2,8	74	90
Poznań	251 312	19	16	29,9	463	42	5,5	15	1 738
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 553	29	55	25,4	306	35	2,0	80	86
czarnkowsko-trzcianecki	26 991	42	58	25,1	307	35	2,2	94	88
gnieźnieński	48 265	30	40	24,2	333	7	4,0	85	316
gostyński	21 311	27	64	25,7	280	10	2,3	72	153
grodziski	14 272	32	71	26,0	278	4	2,0	76	106
jarociński	20 917	23	63	25,1	291	3	2,1	77	103
kaliski	22 743	14	89	28,2	275	2	2,5	100	97
kępiński	16 773	27	68	28,0	297	41	3,1	88	63
kolski	28 876	15	66	26,2	327	42	1,9	94	70
koniński	35 812	14	92	27,0	277	22	3,3	99	215
kościański	24 072	29	61	26,1	305	19	2,7	64	93
krotoszyński	23 008	30	64	27,1	296	6	2,3	89	156
leszczyński	14 901	29	81	29,6	272	16	5,1	96	190
międzychodzki	12 249	24	51	26,7	330	3	3,5	86	41
nowotomyski	23 059	34	63	27,0	309	14	4,3	83	147
obornicki	18 612	26	49	25,3	313	3	4,2	62	74
ostrowski	50 567	23	60	27,8	313	18	6,7	77	297
ostrzeszowski	16 527	22	79	29,3	298	32	3,2	83	66
pilski	45 289	26	38	24,1	329	29	2,0	58	132
pleszewski	18 295	24	67	27,1	289	26	2,9	91	105
poznański	121 057	13	64	32,6	331	27	10,9	55	2 218
rawicki	18 811	34	56	26,9	312	10	2,8	81	107
śłupecki	18 300	20	71	26,4	307	33	2,6	100	47
szamotulski	28 426	28	58	26,7	315	4	3,8	84	214
średzki	17 670	25	53	25,4	308	21	4,8	56	225
śremski	18 986	19	41	24,2	312	14	4,6	53	146
turecki	26 078	10	65	25,7	309	42	1,9	100	70
wągrowiecki	21 654	28	55	25,1	310	6	3,8	85	157
wolsztyński	15 703	29	71	26,6	275	1	2,6	98	128
wrzesiński	24 880	21	55	25,9	323	6	5,3	54	440
złotowski	21 629	39	53	24,3	310	16	2,7	73	73

uwaga: *budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Kalisz	102,2	-5,3	41,3	15,3	-2,6	-5,4	3 648	85	3,8
Konin	75,3	-8,9	29,5	15,3	-0,9	-7,0	3 785	88	8,8
Leszno	64,2	-2,9	23,7	15,8	1,5	-6,2	3 406	79	4,3
Poznań	540,4	-5,6	232,6	14,7	1,0	-3,6	4 771	111	1,7
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,4	-1,5	15,4	17,2	-1,9	-2,5	3 533	82	9,2
czarnkowsko-trzcianecki	87,9	-1,7	27,3	17,4	-0,2	-0,1	3 699	86	5,2
gnieźnieński	145,2	0,5	46,4	16,5	1,9	0,9	3 528	82	6,9
gostyński	76,1	-1,7	21,4	17,5	1,8	-1,8	3 558	83	6,2
grodziski	51,4	1,7	13,8	18,1	4,7	-0,1	3 006	70	4,6
jarociński	71,7	-0,3	20,6	17,0	0,6	-0,7	3 066	72	4,8
kaliski	82,9	1,5	22,9	17,6	1,2	0,8	3 146	73	3,4
kępiński	56,5	-1,1	15,8	17,4	2,2	0,6	2 658	62	2,2
kolski	88,1	-3,5	29,0	16,9	-1,3	-3,1	3 809	89	7,9
koniński	129,5	2,4	35,8	19,0	1,1	1,6	3 336	78	12,0
kościański	79,3	-0,8	23,6	17,0	2,0	3,0	3 492	81	4,1
krotoszyński	77,8	-0,9	22,3	17,4	1,6	1,3	3 202	75	3,8
leszczyński	55,4	5,6	14,1	18,0	3,3	11,4	3 925	92	3,6
międzychodzki	37,1	-0,1	11,6	17,0	1,3	-0,1	3 407	79	5,1
nowotomyski	74,9	2,2	22,5	17,2	3,0	2,4	3 769	88	2,8
obornicki	59,6	2,2	18,2	17,3	2,6	2,1	3 868	90	4,8
ostrowski	161,6	-0,4	48,5	16,8	1,3	0,9	3 577	83	3,8
ostrzeszowski	55,4	-0,1	15,7	17,7	0,4	-0,3	3 509	82	4,9
pilski	137,4	-2,2	46,9	17,0	0,5	-1,4	3 772	88	6,1
pleszewski	63,2	-1,4	17,3	17,6	0,5	-0,6	3 399	79	4,0
poznański	373,6	15,1	105,8	16,4	6,5	20,6	3 856	90	2,0
rawicki	60,4	-0,7	18,2	17,4	1,2	1,0	3 182	74	5,2
śłupecki	59,6	-3,1	17,7	17,4	0,6	0,4	3 317	77	8,1
szamotuński	90,4	2,0	26,5	16,8	1,5	3,2	4 197	98	4,4
średzki	57,7	2,5	17,1	17,0	3,1	4,6	3 785	88	7,3
śremski	61,1	0,5	18,3	16,9	2,5	3,3	3 411	80	2,9
turecki	84,3	-1,4	26,0	17,3	-0,3	-0,8	3 167	74	4,7
wągrowiecki	70,0	0,5	21,5	17,6	1,5	0,9	3 489	81	7,2
wolsztyński	57,3	1,6	15,6	17,9	3,4	4,5	3 316	77	2,0
wrzesiński	77,1	-0,6	23,7	16,8	1,8	1,5	3 608	84	4,5
złotowski	69,8	-1,9	22,6	18,1	1,9	0,8	3 222	75	8,7

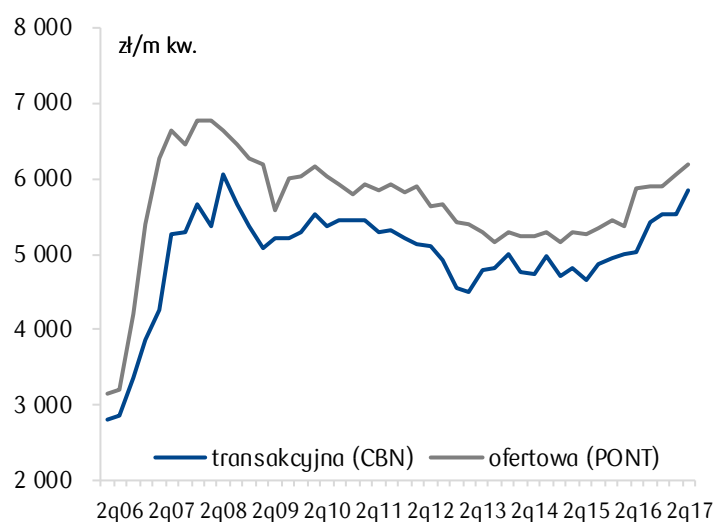
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

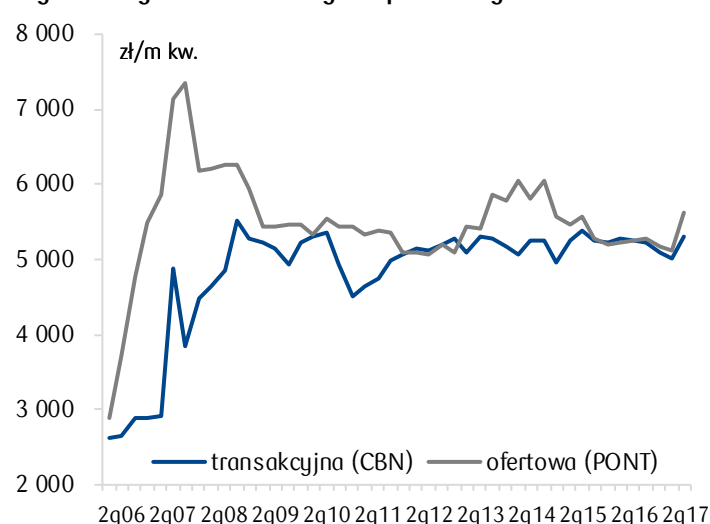
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17 %,q/q	2q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 661	4 870	4 954	5 000	5 030	5 421	5 522	5 519	5 847	6.0	16.2
cena ofertowa (PONT)	5 273	5 349	5 453	5 364	5 872	5 907	5 901	6 058	6 197	2.3	5.5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 381	5 250	5 226	5 264	5 249	5 234	5 084	5 020	5 292	5.4	0.8
cena ofertowa (PONT)	5 561	5 277	5 205	5 214	5 239	5 265	5 171	5 109	5 610	9.8	7.1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 157	4 099	4 712	5 325	3 146	3 550	4 165	3 994	4 533	x	x

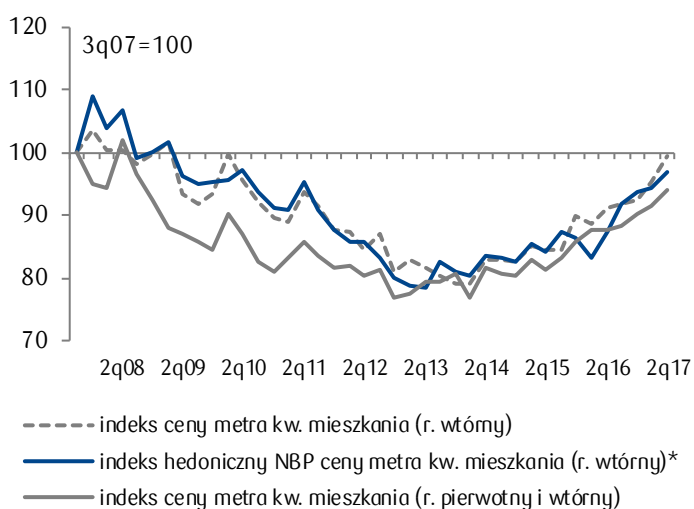
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



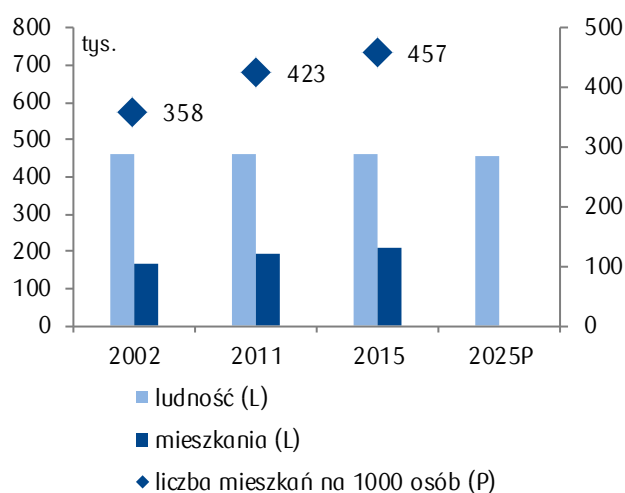
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Gdańsku (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



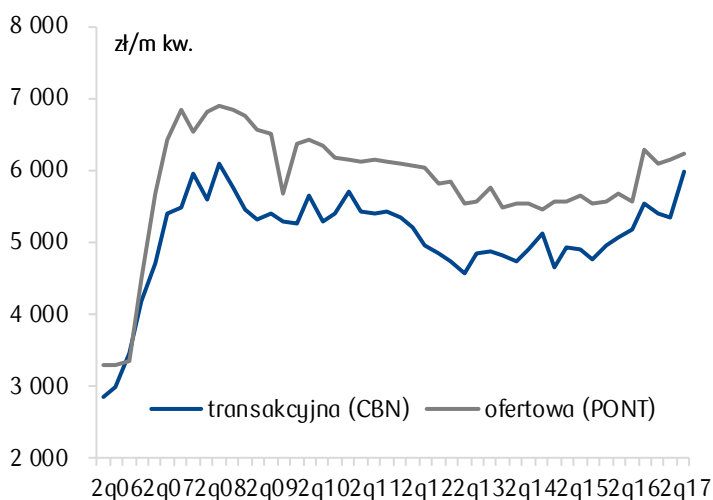
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 70; mieszkania rp - 133; domy rw - 6.

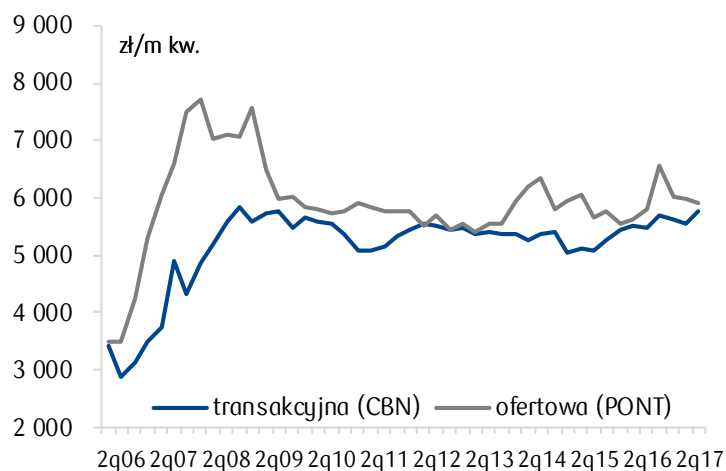
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 888	4 769	4 943	5 074	5 182	5 524	5 401	5 336	5 968	11.8	15.2	
cena ofertowa (PONT)	5 638	5 539	5 559	5 676	5 554	6 296	6 083	6 155	6 237	1.3	12.3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 100	5 281	5 458	5 517	5 489	5 715	5 627	5 560	5 753	3.5	4.8	
cena ofertowa (PONT)	5 653	5 765	5 546	5 613	5 791	6 560	6 014	5 990	5 909	-1.4	2.0	

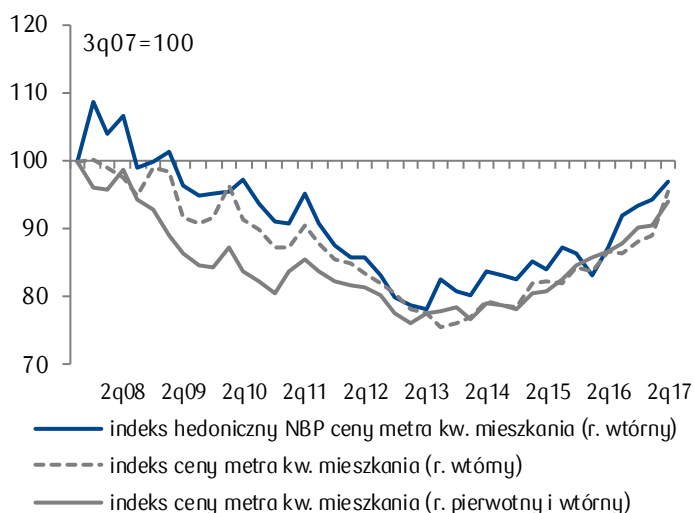
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



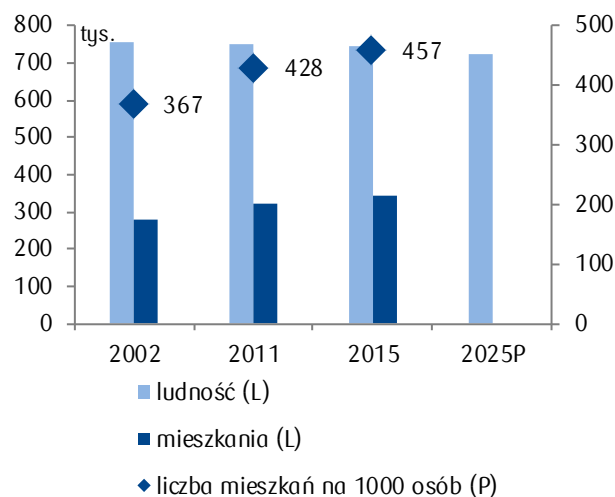
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



Wyk.7 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Trójmieście (NBP)

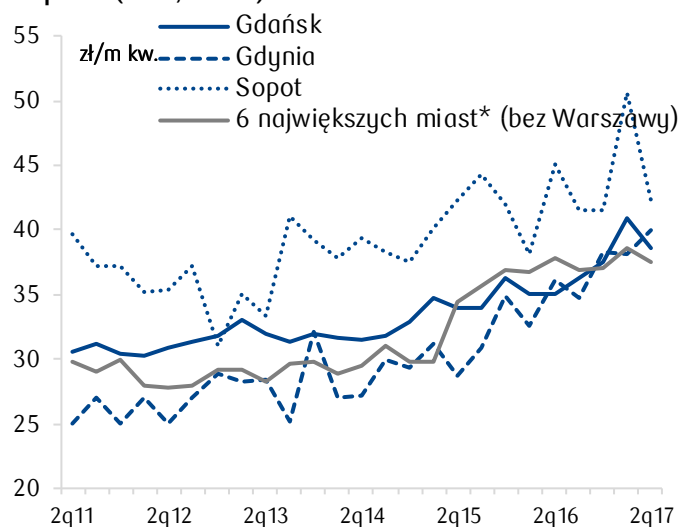


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

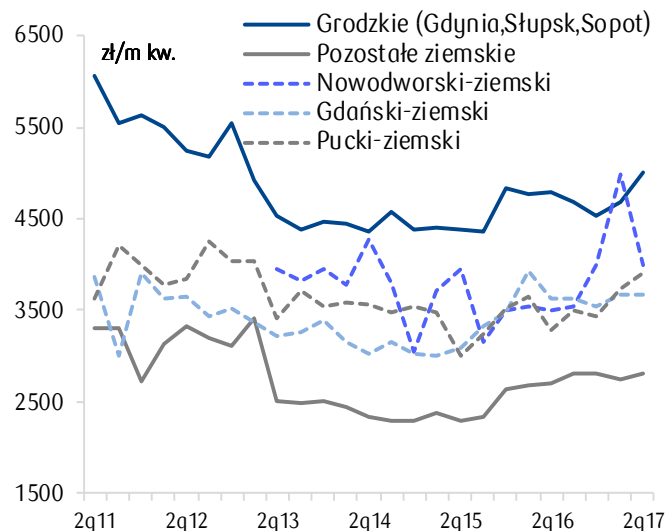


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 119; mieszkania rp - 157; domy rw - 12.

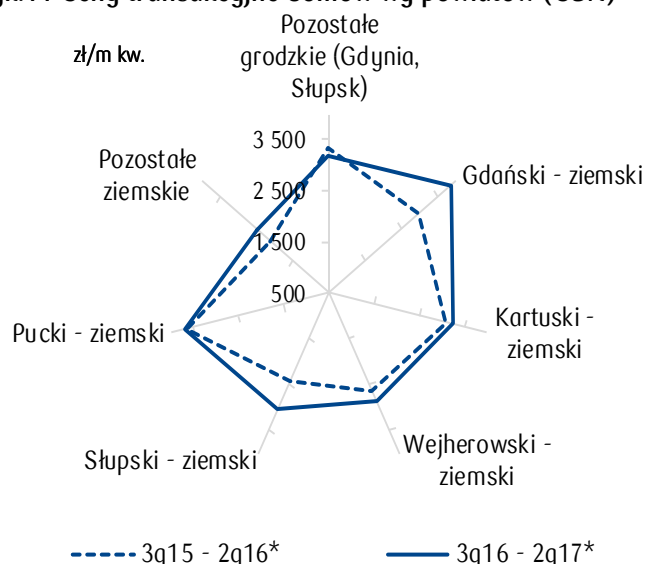
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



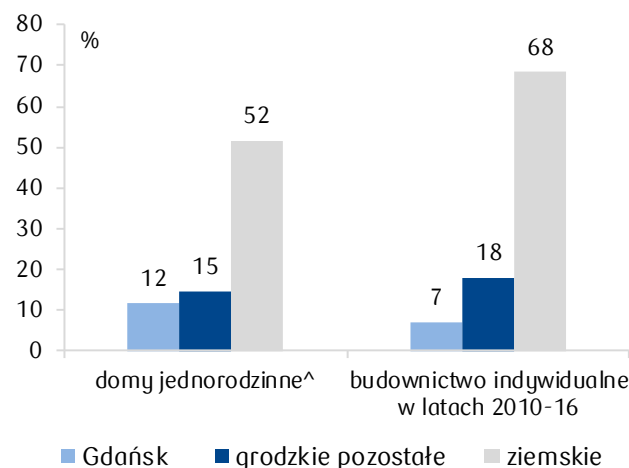
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.12 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Gdańsk	4 912	4 273	4 764	4 035	4 500	4 134	4 291
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 348	4 446	3 133	3 585	2 913	3 147	3 185
Gdański - ziemski	3 645	3 021	3 320	3 264	2 991	3 265	3 869
Kartuski - ziemski	3 170	2 643	2 950	2 637	2 863	3 264	3 258
Wejherowski - ziemski	2 968	2 804	2 803	2 791	2 612	2 936	2 854
Słupski - ziemski	2 797	2 090	2 442	2 528	2 331	2 457	3 046
Pucki - ziemski	2 646	3 126	3 195	3 169	3 485	3 657	3 673
Pozostałe ziemskie	2 250	2 202	2 142	2 011	2 065	2 359	2 459

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Gdańsk - 32; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 314.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Gdańsk	211 200	19	12	27,1	457	65	9,4	7	2 461
Gdynia	110 916	12	16	27,6	448	29	4,4	14	528
Słupsk	38 521	28	12	24,6	416	71	2,5	38	146
Sopot	19 104	40	13	32,5	513	46	2,9	13	112
ZIEMSKIE									
bytowski	22 423	33	55	22,7	285	17	2,4	99	75
chojnicki	28 778	25	57	24,4	298	4	3,1	90	171
człuchowski	17 797	33	44	23,4	313	6	2,0	97	50
gdański	35 811	13	54	29,0	327	58	11,2	50	519
kartuski	34 062	13	82	27,7	264	22	6,2	76	574
kościerski	20 943	18	65	25,9	292	35	3,8	82	104
kwidzyński	25 630	34	39	21,9	307	7	2,2	59	63
lęborski	21 668	33	39	24,7	327	10	3,0	69	57
malborski	21 558	32	34	22,5	335	23	3,2	64	130
nowodworski	12 844	31	55	29,3	355	44	1,8	84	128
pucki	27 500	16	64	34,2	331	18	8,2	61	344
słupski	31 723	39	50	25,0	323	14	4,4	65	292
starogardzki	39 033	23	57	24,5	307	8	2,9	92	166
sztumski	12 817	34	46	21,7	302	30	1,7	75	18
tczewski	36 994	25	32	21,7	320	18	3,2	58	124
wejherowski	67 251	13	50	25,2	321	28	5,8	66	513

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniem; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE								
Gdańsk	463,8	-1,4	189,2	14,9	1,4	3,3	5 119	3,4
Gdynia	247,0	-4,5	102,9	14,9	-1,1	-2,0	4 799	3,2
Słupsk	91,9	-6,5	39,4	14,8	-2,3	-6,1	3 620	4,9
Sopot	36,8	-7,9	18,3	13,3	-4,8	-10,3	5 104	2,3
ZIEMSKIE								
bytowski	78,8	-0,5	24,1	18,0	2,8	0,7	3 602	11,4
chojnicki	97,0	0,3	29,5	18,0	3,5	3,4	3 276	10,5
człuchowski	56,8	-3,4	19,0	17,2	0,5	-1,9	3 480	13,5
gdański	111,7	15,9	32,1	17,7	5,9	20,9	3 951	5,2
kartuski	131,1	11,4	33,4	19,2	8,7	16,7	3 478	3,8
kościerski	71,8	1,4	21,1	18,2	4,9	2,1	3 285	6,7
kwidzyński	83,5	-0,5	27,8	17,7	0,9	0,4	3 891	6,8
lęborski	66,2	-0,7	22,4	17,2	0,7	-0,2	3 705	7,8
malborski	64,0	-2,7	23,3	17,3	-1,0	-4,7	3 496	12,6
nowodworski	36,0	-2,5	12,2	17,2	-0,4	-3,8	3 564	10,8
pucki	83,8	6,6	24,2	17,9	3,1	8,1	3 780	7,7
słupski	98,5	0,8	32,0	17,0	0,5	3,7	3 643	10,0
starogardzki	127,5	0,7	39,9	17,8	2,3	1,7	3 644	6,1
sztumski	42,3	-2,8	13,8	17,5	0,7	-3,0	3 512	11,9
tczewski	115,8	-0,6	38,1	17,1	0,7	2,0	3 960	7,2
wejherowski	211,5	8,6	63,5	17,9	5,8	9,8	3 554	7,4

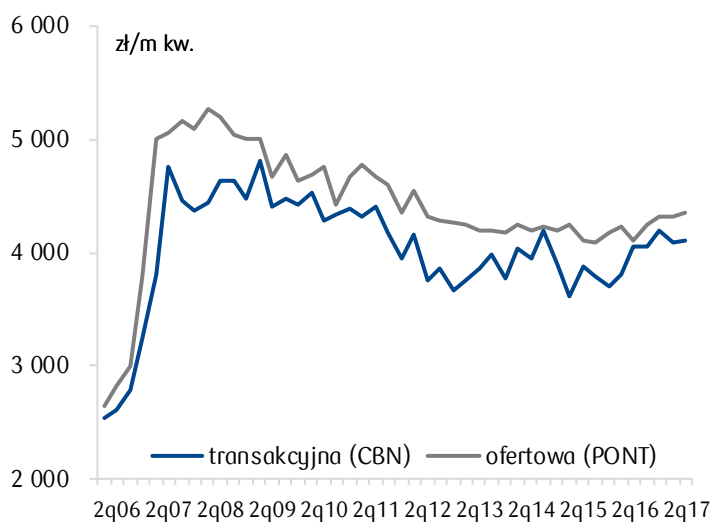
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

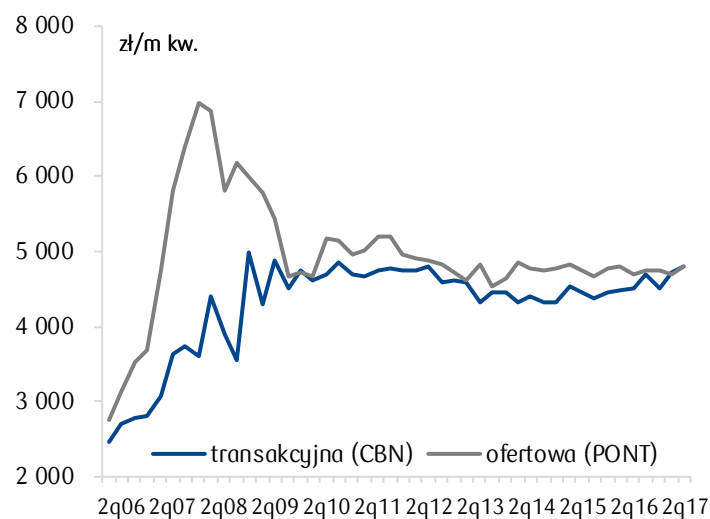
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 870	3 782	3 694	3 813	4 055	4 051	4 196	4 086	4 100	0.4	1.1
cena ofertowa (PONT)	4 104	4 096	4 179	4 237	4 109	4 250	4 318	4 318	4 345	0.6	5.8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 440	4 360	4 450	4 483	4 515	4 691	4 502	4 718	4 809	1.9	6.5
cena ofertowa (PONT)	4 748	4 654	4 776	4 798	4 694	4 746	4 745	4 699	4 797	2.1	2.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 528	2 898	4 172	2 811	3 493	3 357	3 443	3 793	3 844	x	x

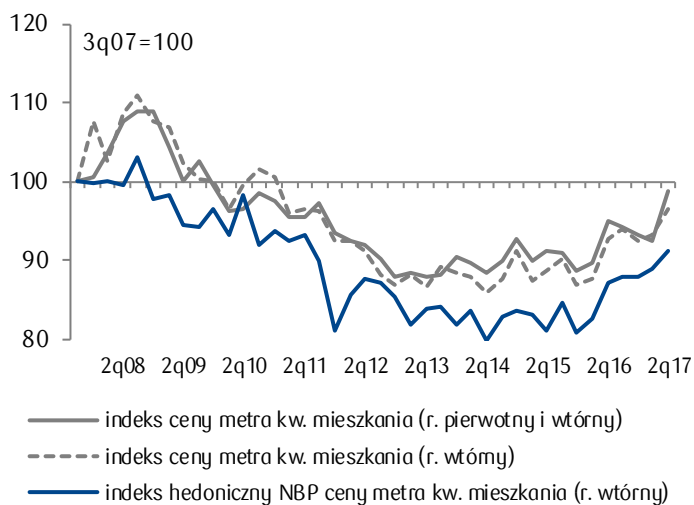
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



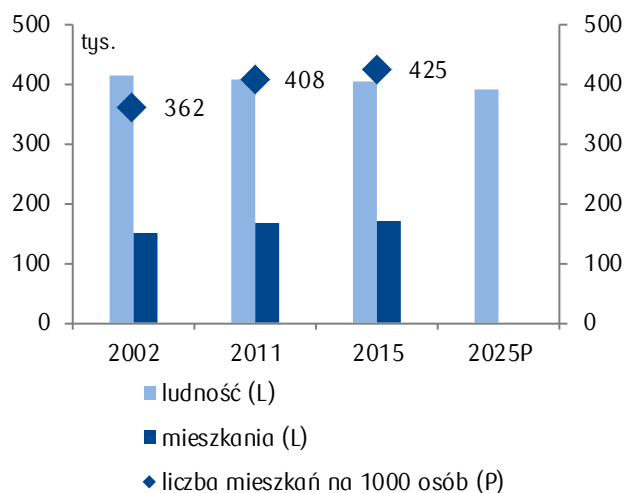
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Szczecinie (NBP)

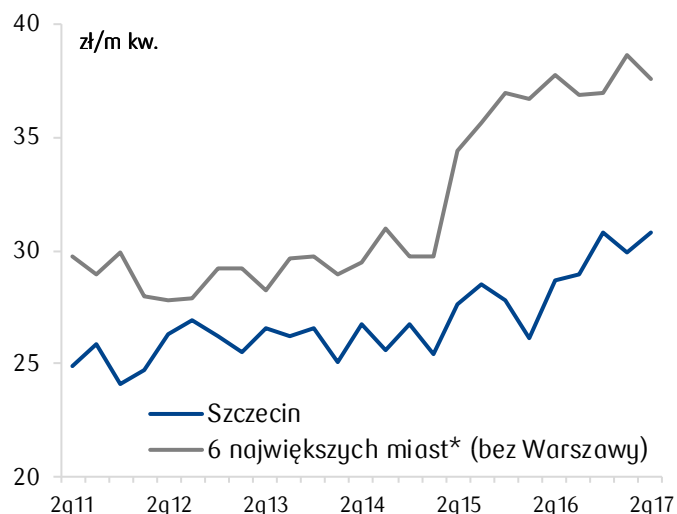


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

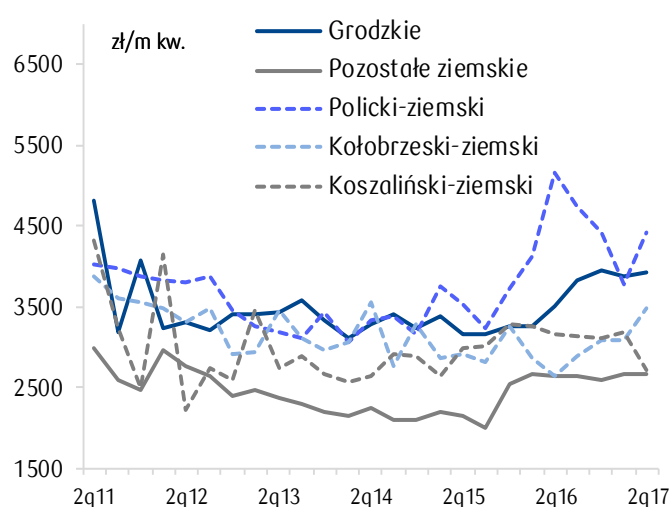


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 21; domy rw - 14.

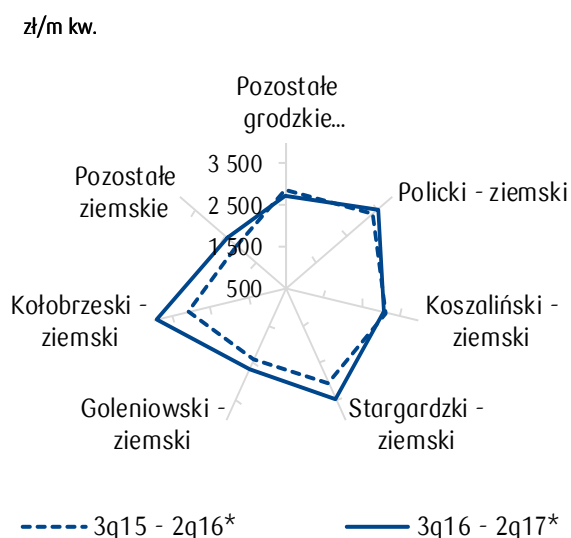
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



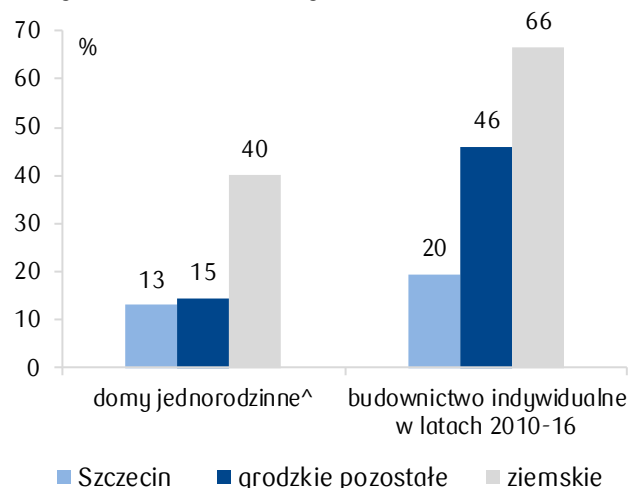
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1, 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Szczecin	4 088	4 065	3 032	3 947	3 616	3 534	3 900
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 150	2 971	3 321	3 168	2 891	2 981	2 718
Policki - ziemski	3 753	3 769	3 387	3 743	3 218	3 585	3 551
Koszaliński - ziemski	3 004	2 519	2 816	2 665	2 950	3 100	3 088
Stargardzki - ziemski	3 051	3 144	2 991	2 916	3 052	2 629	3 481
Goleniowski - ziemski	2 840	2 898	2 582	2 832	2 495	2 489	2 662
Kołobrzeski - ziemski	3 155	2 885	2 573	2 957	3 193	3 863	3 900
Pozostałe ziemskie	2 172	2 424	2 365	1 945	1 999	2 527	2 438

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Szczecin - 42; pozostałe powiaty grodzkie - 31; powiaty ziemskie - 174.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Koszalin	45 433	14	16	26,8	421	36	4,7	51	201
Szczecin	172 310	29	13	27,2	425	47	4,3	20	1 231
Świnoujście	20 286	15	12	33,1	493	49	3,6	30	134
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 664	42	37	23,9	344	18	1,6	73	103
choszczeński	16 439	38	45	22,9	332	2	1,7	89	51
drawski	19 994	39	42	24,2	344	24	2,4	76	56
goleniowski	26 995	33	45	24,7	328	5	2,8	86	95
gryficki	20 699	41	44	25,3	337	8	1,4	89	48
gryfiński	26 928	36	44	23,3	323	9	2,1	83	78
kamieński	20 279	36	44	33,0	427	8	6,8	36	230
kołobrzeski	33 546	22	27	32,8	422	35	6,0	46	399
koszaliński	21 736	40	57	29,1	330	19	6,5	74	202
łobeski	12 780	43	44	23,3	339	5	1,4	70	14
myśliborski	22 135	38	42	23,3	330	10	2,2	74	95
policki	27 257	20	35	32,3	357	43	7,9	58	291
pyrzycki	12 623	34	48	22,6	314	8	1,6	95	23
ślawieński	18 578	47	55	26,4	325	57	3,3	87	90
stargardzki	41 006	29	32	22,9	341	8	2,4	62	88
szczecinecki	27 989	36	31	23,9	356	59	1,4	74	59
świdwiński	16 484	43	37	23,8	343	17	1,5	75	29
wałeczki	18 736	35	37	24,2	346	4	1,7	77	79

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniem; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE								
Koszalin	107,7	-3,9	45,6	15,2	-1,2	-2,7	3 821	6,3
Szczecin	404,9	-3,3	170,3	15,1	-1,4	-1,9	4 539	4,1
Świnoujście	41,1	-3,1	18,1	14,3	-3,8	-0,9	4 307	4,9
ZIEMSKIE								
białogardzki	48,3	-4,8	17,5	17,0	-1,3	-4,0	3 607	20,2
choszczeński	49,2	-5,0	16,9	17,1	-1,5	-5,1	3 515	17,5
drawski	58,0	-4,2	21,4	16,5	-0,2	-1,4	3 197	17,0
goleniowski	82,5	1,2	27,7	17,2	0,8	1,4	3 873	7,5
gryficki	61,2	-2,5	20,7	16,5	-0,5	-3,4	3 333	10,2
gryfiński	83,2	-2,1	27,8	16,9	0,1	-2,5	3 682	13,2
kamieński	47,3	-4,9	17,4	15,7	-2,3	-4,2	3 329	14,9
kołobrzeski	79,5	-1,6	30,1	16,1	-0,5	-0,8	3 504	5,8
koszaliński	66,1	1,3	22,1	17,5	0,4	3,5	3 558	14,7
łobeski	37,6	-5,5	13,3	16,4	-0,5	-1,4	3 594	21,1
myśliborski	67,0	-4,1	22,8	16,6	-1,3	-1,9	3 544	9,4
policki	77,2	10,7	25,5	16,7	3,4	12,5	4 507	7,0
pyrzycki	40,1	-3,7	13,0	16,7	-1,3	-3,9	3 429	14,7
ślawieński	57,0	-2,7	19,6	17,4	-0,9	-2,7	3 252	14,6
stargardzki	120,2	-2,2	42,2	16,4	0,0	-1,6	3 609	9,9
szczecinecki	78,4	-3,9	29,3	16,9	-2,3	-1,9	3 706	17,3
świdwiński	47,7	-5,9	17,6	16,4	-2,4	-5,6	3 223	16,1
wałeczki	54,0	-4,4	20,3	17,1	-0,9	-3,6	3 558	9,5

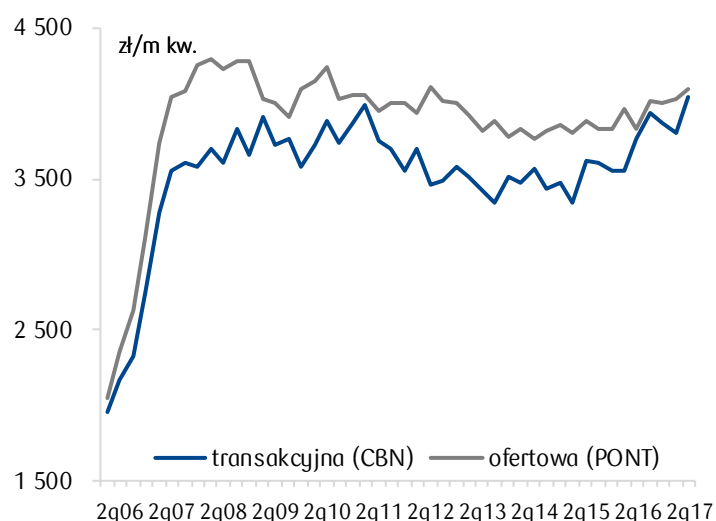
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

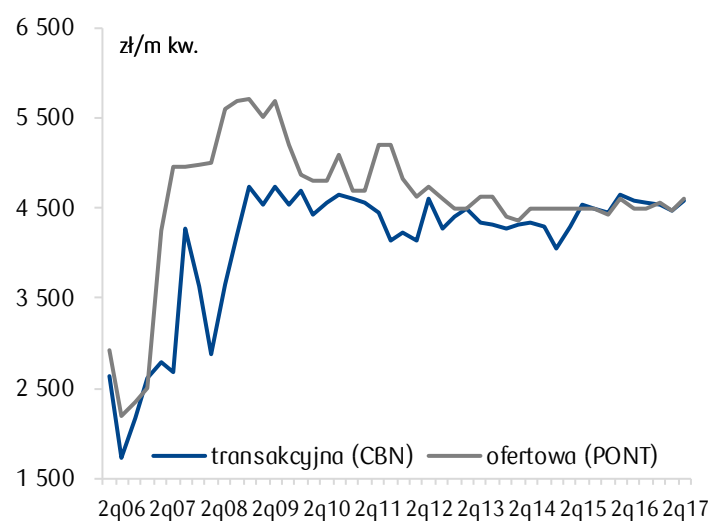
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 628	3 604	3 552	3 552	3 773	3 935	3 872	3 809	4 049	6.3	7.3	
cena ofertowa (PONT)	3 894	3 831	3 837	3 962	3 834	4 016	4 000	4 030	4 098	1.7	6.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 540	4 492	4 444	4 645	4 578	4 557	4 535	4 477	4 594	2.6	0.3	
cena ofertowa (PONT)	4 500	4 500	4 419	4 603	4 500	4 500	4 568	4 474	4 600	2.8	2.2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 306	3 401	3 383	2 940	2 511	3 415	2 970	3 132	3 543	x	x	

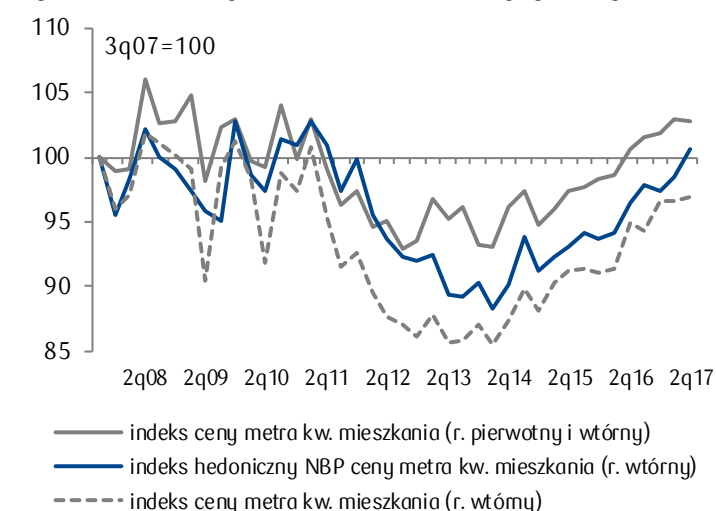
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



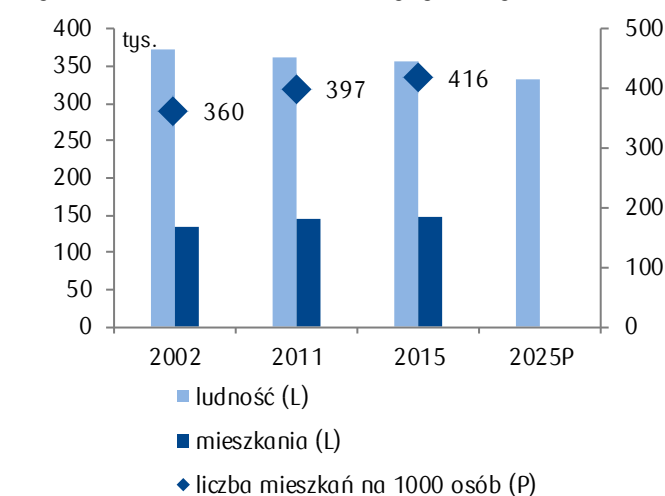
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy (NBP)

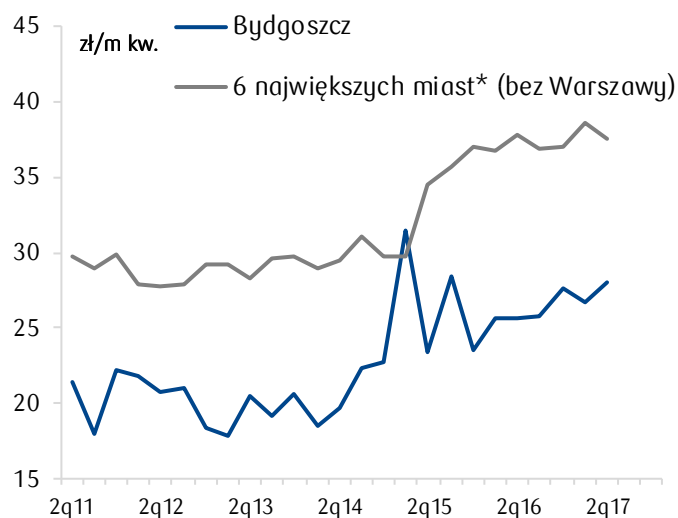


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

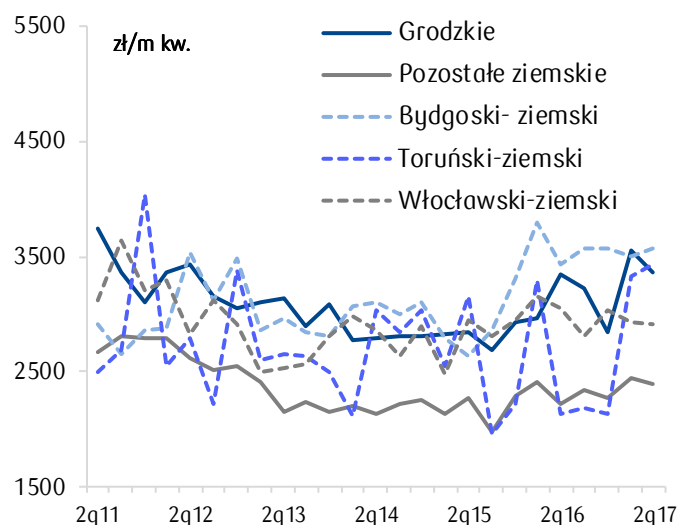


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 58; mieszkania rp - 29; domy rw - 10.

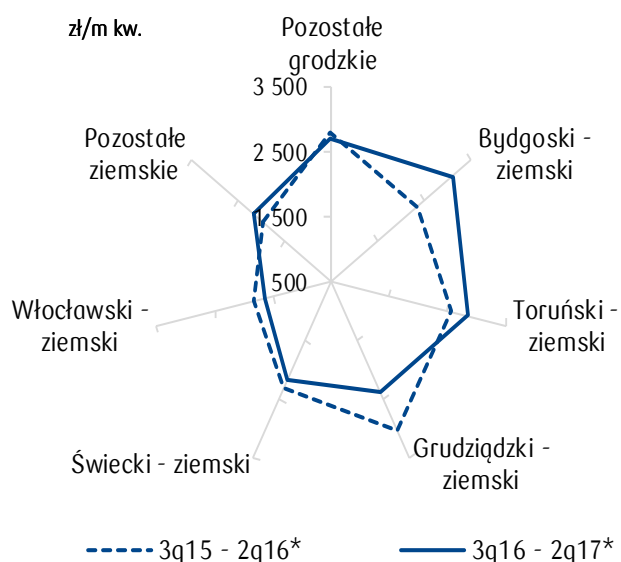
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



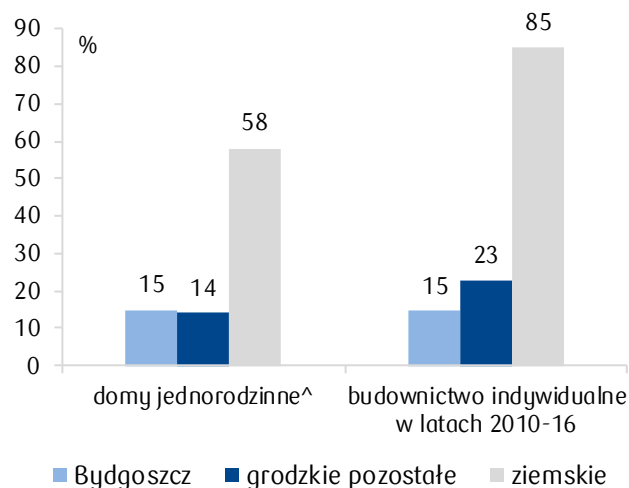
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1,2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Bydgoszcz	3 910	3 289	3 086	2 884	3 039	2 918	2 970
Pozostałe grodzkie	3 037	3 139	3 073	2 757	3 039	2 154	2 695
Bydgoski - ziemski	3 191	3 190	2 943	2 424	2 693	2 630	3 109
Toruński - ziemski	2 793	2 953	2 593	2 658	2 350	2 702	2 844
Grudziądzki - ziemski	1 958	1 500	1 956	2 391	2 092	2 879	2 374
Świecki - ziemski	1 511	1 579	1 667	1 849	2 092	2 214	2 161
Włocławski - ziemski	2 081	2 920	1 605	1 725	1 501	1 640	1 637
Pozostałe ziemskie	1 857	1 853	1 644	1 907	1 873	2 013	2 169

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Bydgoszcz - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 44; powiaty ziemskie - 222.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie kujawsko-pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Bydgoszcz	148 055	19	15	24,1	416	35	2,8	15	714
Grudziądz	38 517	24	12	22,9	400	65	1,4	51	94
Toruń	87 679	17	14	25,4	433	50	4,7	14	524
Włocławek	45 984	12	16	22,8	407	31	1,8	42	73
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 506	15	65	28,3	351	2	2,7	77	74
brodnicki	25 334	23	61	25,7	323	11	4,4	55	90
bydgoski	35 455	19	68	29,9	314	4	7,1	89	432
chełmiński	16 330	35	47	22,7	312	4	2,2	91	67
golubsko-dobrzyński	14 117	25	62	24,7	311	4	2,6	86	67
grudziądzki	11 924	28	67	24,7	296	8	2,6	98	67
inowrocławski	57 250	22	30	22,8	352	8	2,3	64	279
lipnowski	19 668	15	75	22,9	294	2	2,1	97	85
mogileński	14 235	31	58	24,2	308	1	1,9	98	62
nakielski	25 683	31	50	21,7	296	2	2,6	87	148
radziejowski	12 251	19	79	25,8	296	1	1,6	86	18
rypiński	13 773	14	60	23,9	310	1	2,4	71	29
sępoleński	12 097	32	57	22,3	291	8	1,8	91	41
świecki	31 014	31	55	23,7	311	5	1,8	90	80
toruński	30 334	22	69	26,3	293	6	6,0	92	308
tucholski	14 318	30	70	24,5	296	1	2,7	99	52
wąbrzeski	11 273	35	52	23,7	324	6	1,6	89	25
włocławski	26 630	21	81	25,8	307	5	2,4	97	75
żniński	21 320	29	52	22,9	302	9	2,3	96	77

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniem; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie kujawsko-pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE								
Bydgoszcz	353,9	-6,0	145,8	15,2	-1,3	-4,8	3 951	4,3
Grudziądz	96,0	-5,3	38,6	15,2	-2,2	-3,7	3 324	11,7
Toruń	202,5	-4,3	84,5	15,8	0,9	-0,8	4 171	5,4
Włocławek	112,5	-6,5	45,8	15,0	-2,6	-4,9	3 770	13,9
ZIEMSKIE								
aleksandrowski	55,3	-2,3	18,5	16,4	-3,0	-4,1	3 170	13,8
brodnicki	78,6	0,9	24,2	18,1	1,9	2,5	3 348	8,3
bydgoski	114,4	9,8	33,3	17,6	2,5	12,6	3 657	7,2
chełmiński	52,2	-2,3	17,0	17,6	0,2	-2,4	3 435	14,6
golubsko-dobrzyński	45,3	-0,2	14,1	18,3	-0,2*	-2,0	3 676	12,2
grudziądzki	40,4	-1,6	12,2	18,1	0,7	0,5	3 564	14,5
inowrocławski	162,0	-4,2	56,9	16,1	-2,1	-3,3	3 427	15,6
lipnowski	66,6	-1,8	20,7	18,7	-0,1	-3,7	3 056	17,5
mogileński	46,2	-3,6	14,9	17,3	-0,3	-1,2	3 399	12,1
nakielski	86,8	-0,8	26,2	17,8	1,3	-0,8	3 321	13,9
radziejowski	41,2	-4,9	12,9	17,0	-1,8	-4,9	3 190	18,0
rypiński	44,2	-2,9	14,4	17,1	-1,3	-3,7	3 273	11,6
sępoleński	41,4	-2,0	12,8	17,3	-0,3	-2,6	3 324	14,4
świecki	99,7	-0,5	32,3	17,3	-0,1	-1,0	3 630	9,1
toruński	104,5	9,6	29,7	18,1	2,5	10,5	3 298	13,2
tucholski	48,4	-0,7	14,4	18,0	1,8	0,7	3 154	13,2
wąbrzeski	34,8	-3,3	11,7	17,6	0,4	-2,6	3 479	14,7
włocławski	86,6	-1,9	26,1	17,5	-1,8	-1,8	3 270	19,0
żniński	70,5	-2,2	22,2	17,1	-0,2	-1,1	3 140	13,7

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

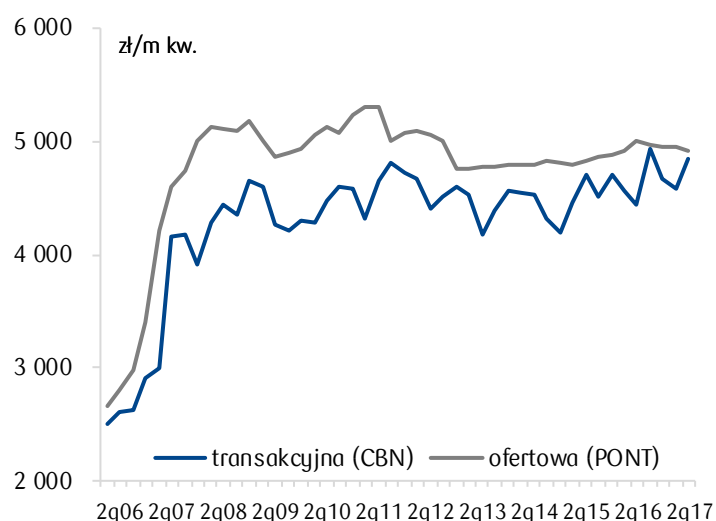
uwaga: *2015

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

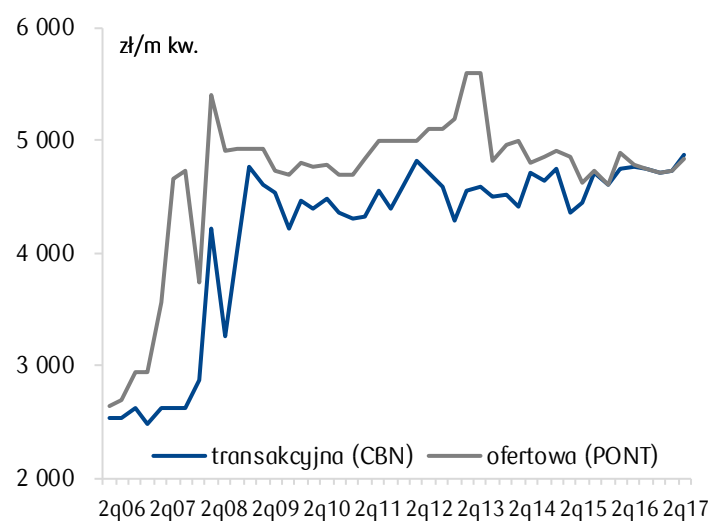
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 713	4 521	4 708	4 573	4 438	4 929	4 675	4 583	4 850	5.8	9.3
cena ofertowa (PONT)	4 839	4 861	4 885	4 926	5 000	4 973	4 949	4 949	4 914	-0.7	-1.7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 450	4 717	4 603	4 756	4 767	4 745	4 723	4 734	4 878	3.0	2.3
cena ofertowa (PONT)	4 630	4 727	4 611	4 894	4 784	4 750	4 716	4 733	4 839	2.2	1.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 584	2 704	2 779	2 870	3 335	2 352	3 539	3 037	2 214	x	x

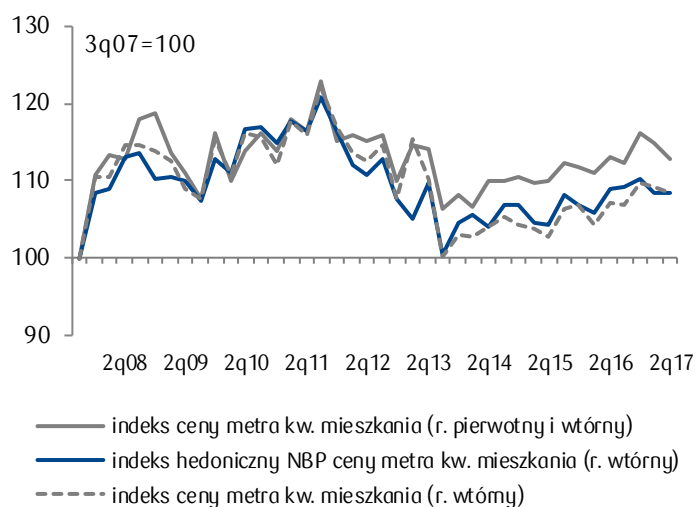
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



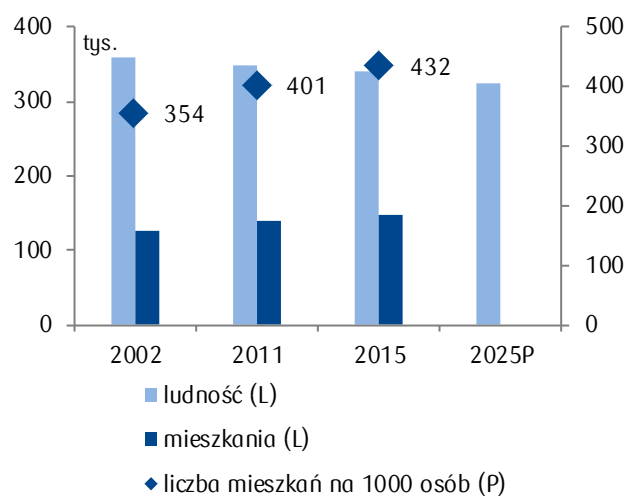
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Lublinie (NBP)

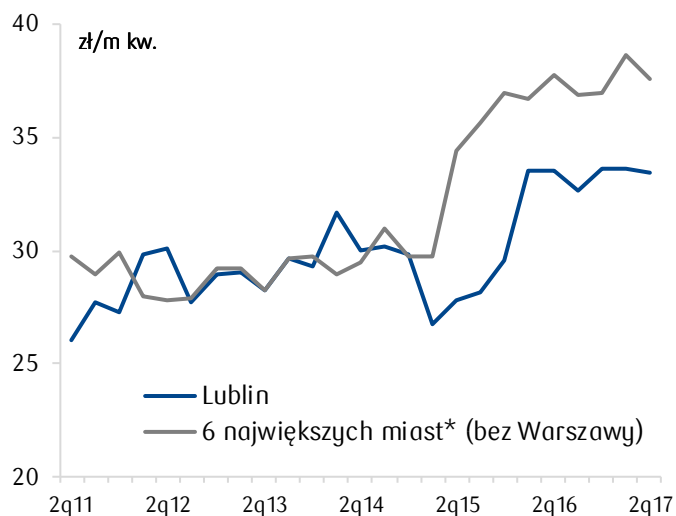


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

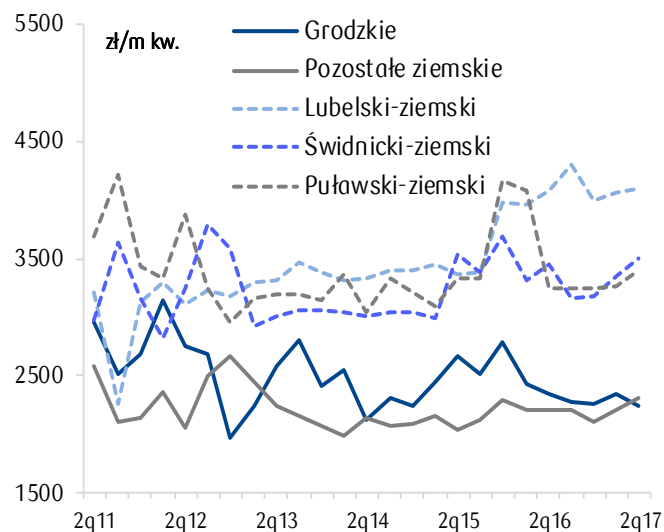


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 54; mieszkania rp - 72; domy rw - 3.

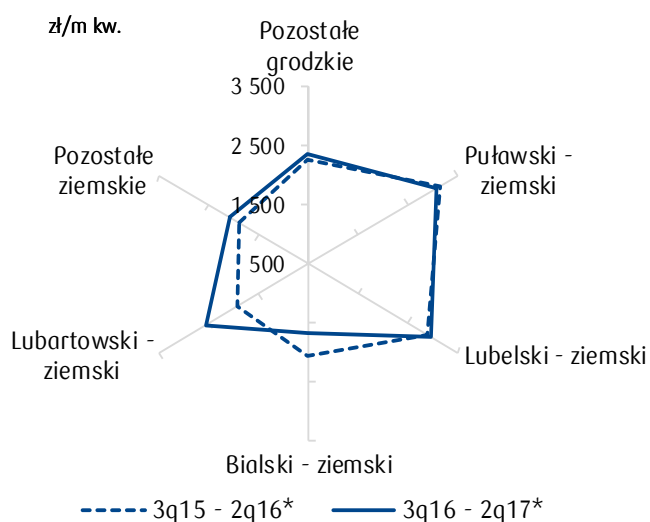
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



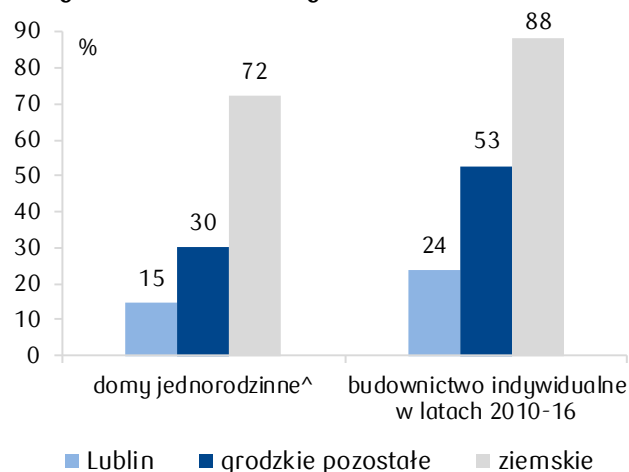
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Lublin	3 715	3 259	3 284	3 380	2 779	3 355	3 551
Pozostałe grodzkie	2 324	2 103	1 989	2 042	2 141	2 330	2 363
Puławski - ziemski	2 783	2 575	2 375	3 021	3 006	2 973	3 086
Lubelski - ziemski	2 335	2 438	2 281	2 725	2 875	2 916	2 972
Bialski - ziemski	1 663	1 921	1 764	1 875	1 463	1 855	1 673
Lubartowski - ziemski	2 194	1 736	2 049	2 105	2 241	3 208	2 573
Pozostałe ziemskie	1 950	1 900	1 916	1 776	1 923	2 034	2 079

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Lublin - 28; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 168.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Biała Podlaska	21 804	8	38	26,6	380	63	5,1	64	277
Chełm	25 546	10	24	25,0	397	100	2,1	53	28
Lublin	147 314	9	15	26,0	432	47	5,5	24	1 022
Zamość	23 968	7	25	24,6	370	100	2,7	33	102
ZIEMSKIE									
bialski	38 950	14	83	29,3	346	33	2,7	89	144
biłgorajski	31 199	6	80	27,4	304	65	2,2	90	100
chełmski	28 351	13	86	27,3	357	72	2,2	100	61
hrubieszowski	22 821	9	68	26,8	346	59	1,1	79	22
janowski	13 437	7	86	26,4	287	39	1,1	94	50
krasnostawski	24 596	12	77	29,8	376	53	1,3	85	49
kraśnicki	31 690	9	65	26,5	325	73	1,4	82	59
lubartowski	30 196	9	79	27,9	337	49	2,7	97	69
lubelski	49 065	8	90	31,6	325	73	5,5	94	421
łęczyński	18 457	6	59	25,9	322	100	3,4	89	101
łukowski	33 062	8	76	25,5	304	41	2,3	92	139
opolski	20 741	9	72	26,5	340	87	1,6	90	44
parczewski	12 974	10	73	28,7	364	62	2,5	90	32
puławski	42 293	6	52	26,9	367	90	2,9	63	97
radzyński	19 631	10	80	28,0	326	64	1,7	94	62
rycki	20 108	11	68	27,2	350	95	1,5	100	62
świdnicki	26 641	6	45	25,7	367	59	2,9	68	109
tomaszowski	28 043	5	79	28,0	327	59	0,8	80	27
włodawski	14 199	13	64	27,6	361	2	2,4	93	45
zamojski	36 425	10	93	30,2	336	53	2,0	99	97

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniem; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,3	-2,8	20,9	16,0	2,5	-1,9	3 782	88	11,7
Chełm	63,7	-6,9	26,1	14,9	-2,2	-8,3	3 538	82	12,2
Lublin	340,5	-4,2	144,4	15,1	0,4	-0,8	4 169	97	6,6
Zamość	64,6	-6,4	24,2	15,9	0,6	-2,2	3 795	88	11,2
ZIEMSKIE									
bialski	112,4	-2,7	35,7	18,4	-1,1	-1,0	3 184	74	11,0
biłgorajski	102,3	-4,3	30,8	17,7	-1,1	-3,7	3 531	82	5,4
chełmski	79,1	-2,9	26,6	17,6	-3,3	-3,6	3 334	78	13,8
hrubieszowski	65,2	-8,8	22,6	16,8	-4,7	-11,3	3 426	80	13,8
janowski	46,6	-5,7	13,7	18,0	-2,2	-6,4	3 485	81	8,9
krasnostawski	64,9	-6,2	23,5	16,5	-5,2	-7,7	3 412	80	12,4
kraśnicki	97,1	-5,8	32,0	17,0	-2,6	-5,1	3 328	78	10,8
lubartowski	89,3	-2,3	29,5	17,4	-1,5	-2,0	3 238	76	11,7
lubelski	152,3	5,8	45,7	17,9	0,1	7,1	3 309	77	7,8
łęczyński	57,4	-1,6	19,0	17,8	3,3	0,3	5 295	123	6,2
łukowski	108,3	-3,5	31,6	18,4	1,2	-2,7	3 238	76	5,3
opolski	60,6	-6,0	20,8	17,0	-2,5	-6,2	3 344	78	9,3
parczewski	35,4	-5,9	12,1	16,8	-2,2	-5,3	3 352	78	8,3
puławski	114,7	-4,5	41,0	16,6	-3,1	-4,2	4 160	97	5,9
radzyński	60,0	-4,8	19,3	18,0	-0,6	-5,0	3 387	79	8,7
rycki	57,0	-6,5	19,0	17,4	-0,7	-6,7	3 339	78	9,9
świdnicki	72,5	-3,2	26,7	15,7	-1,4	-2,0	4 110	96	11,1
tomaszowski	85,1	-6,9	27,7	17,3	-2,9	-7,0	3 256	76	7,1
włodawski	39,1	-6,1	14,0	16,4	-2,5	-5,0	3 390	79	16,3
zamojski	107,9	-3,1	34,6	18,2	-3,8	-4,3	3 243	76	10,3

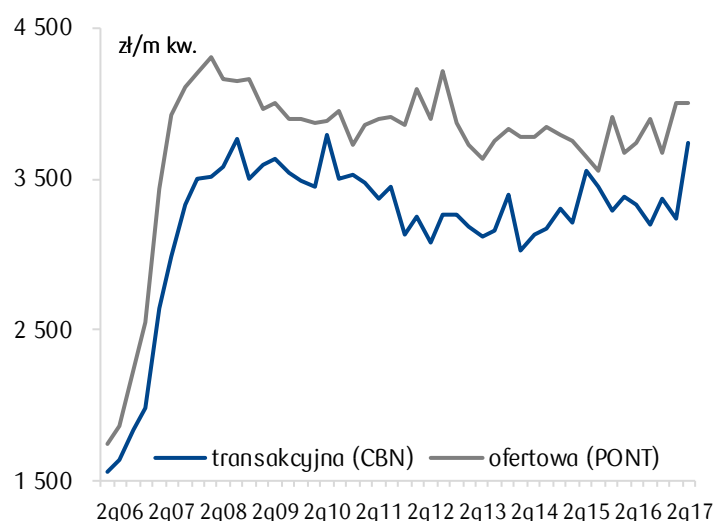
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

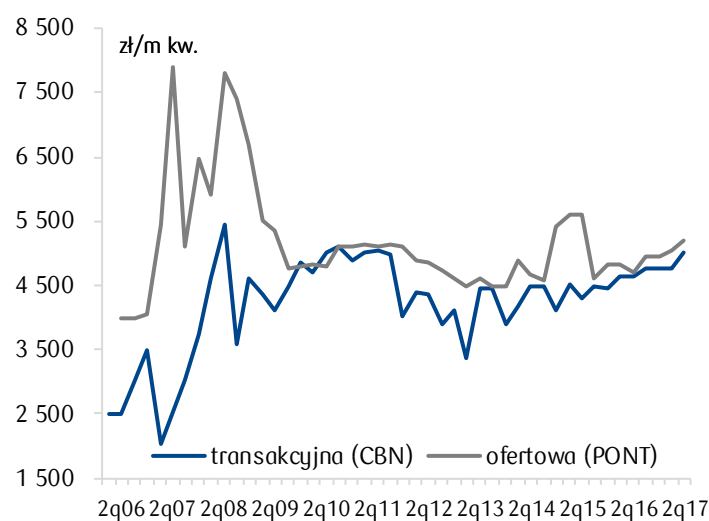
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 555	3 454	3 293	3 390	3 332	3 193	3 365	3 242	3 742	15.4	12.3	
cena ofertowa (PONT)	3 650	3 562	3 917	3 672	3 748	3 902	3 674	4 004	4 000	-0.1	6.7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 300	4 500	4 450	4 650	4 650	4 752	4 753	4 758	5 023	5.6	8.0	
cena ofertowa (PONT)	5 602	4 616	4 824	4 824	4 692	4 964	4 964	5 054	5 210	3.1	11.0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 140	2 657	2 729	2 735	3 589	5 161	3 694	3 220	3 049	x	x	

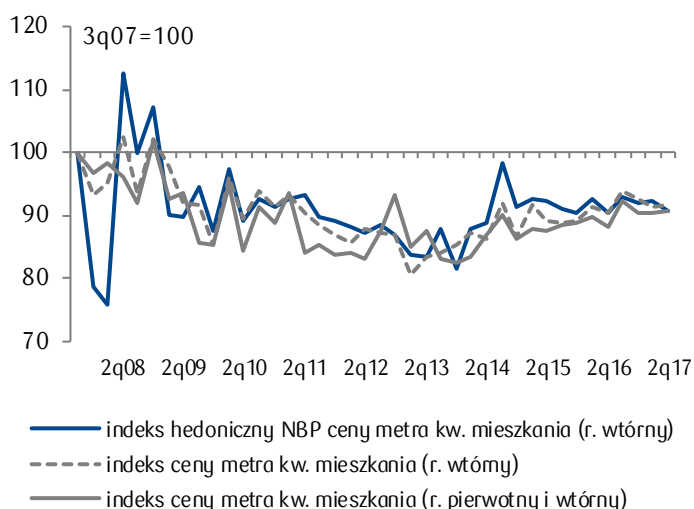
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



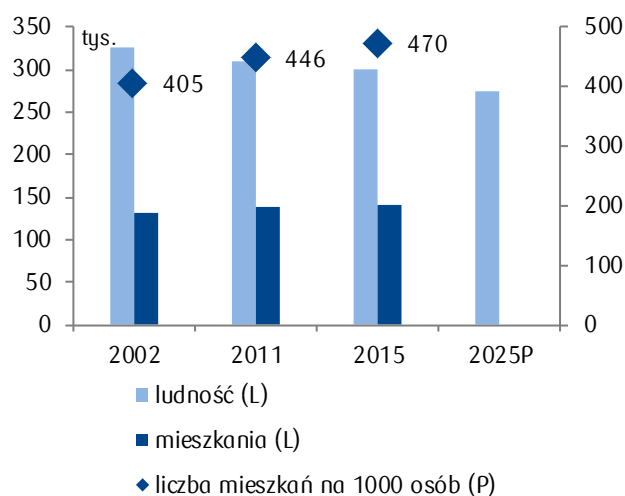
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Katowicach(NBP)

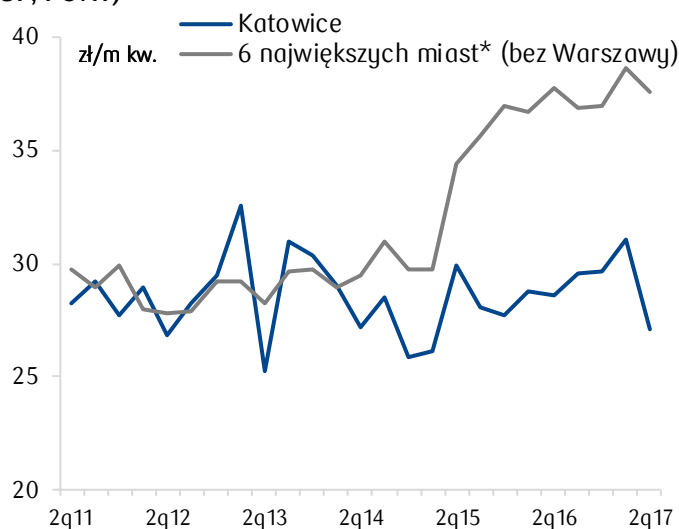


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

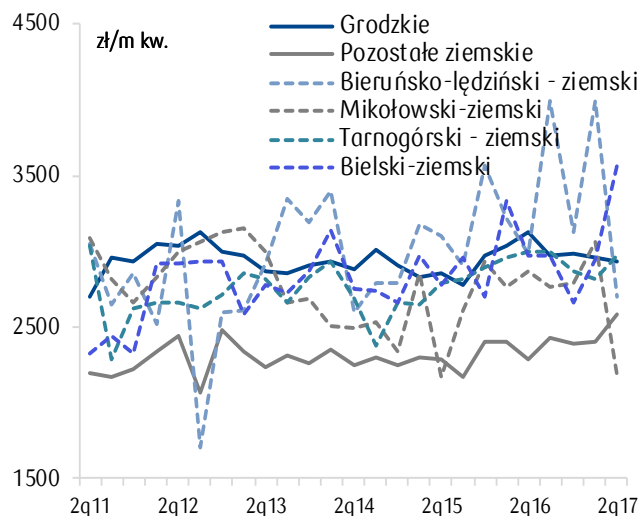


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 14; mieszkania rp - 39; domy rw - 1.

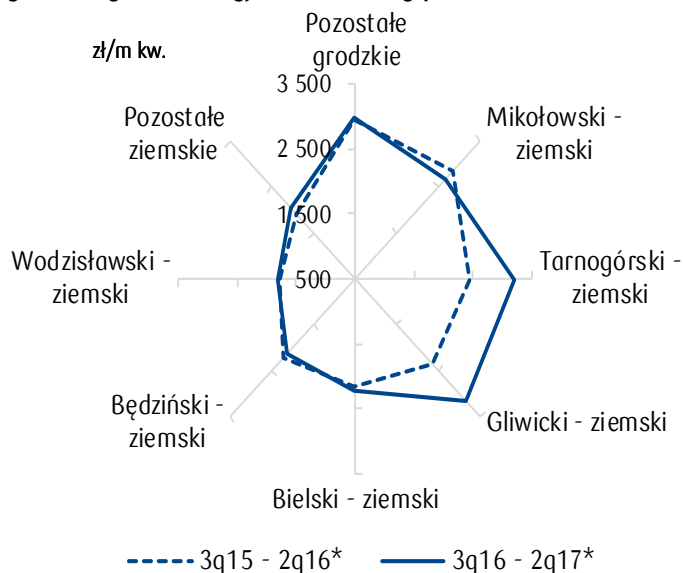
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



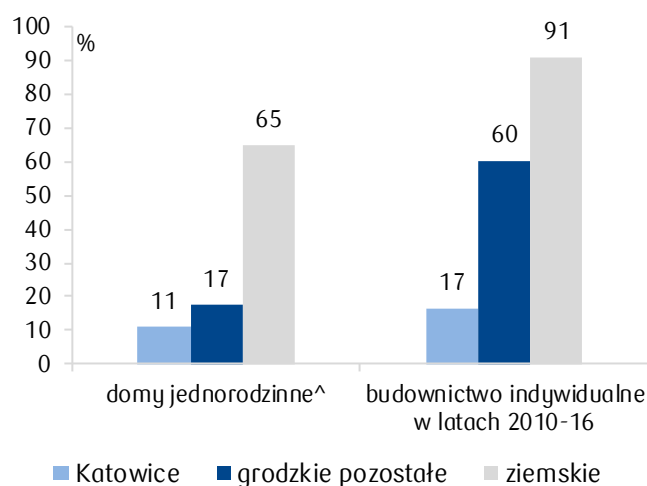
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Katowice	3 605	3 682	3 347	3 816	3 066	3 828	3 936
Pozostałe grodzkie	2 996	2 995	2 814	2 704	2 800	2 827	2 976
Mikołowski - ziemski	3 019	3 063	2 606	2 831	2 899	2 685	2 677
Tarnogórski - ziemski	2 400	2 813	2 534	2 602	2 458	3 077	3 205
Gliwicki - ziemski	2 542	2 749	2 464	2 304	2 415	2 745	3 138
Bielski - ziemski	2 312	2 635	2 529	2 110	2 180	2 104	2 227
Będziński - ziemski	3 000	2 658	2 429	2 253	2 226	2 218	2 133
Wodzisławski - ziemski	1 661	1 727	1 695	1 819	1 555	1 880	1 813
Pozostałe ziemskie	2 040	2 223	2 167	2 071	1 986	1 928	2 040

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Katowice - 29; pozostałe powiaty grodzkie - 214; powiaty ziemskie - 225.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	69 874	17	31	27,9	405	38	3,2	59	232
Bytom	73 364	38	6	23,5	430	38	0,6	51	46
Chorzów	52 652	41	4	25,0	480	101	1,5	22	100
Częstochowa	98 335	15	22	26,7	431	21	1,8	58	249
Dąbrowa Górnicza	49 710	11	23	24,4	405	51	1,4	84	125
Gliwice	78 136	36	15	26,3	426	91	1,6	39	205
Jastrzębie-Zdrój	31 837	2	20	24,2	353	100	1,5	94	89
Jaworzno	34 387	12	37	25,2	370	63	1,7	77	51
Katowice	141 045	26	11	28,2	470	22	3,2	17	551
Mysłowice	28 314	22	27	25,4	378	27	2,3	62	112
Piekary Śląskie	22 137	22	23	24,3	393	90	0,7	77	15
Ruda Śląska	58 042	23	11	22,7	415	100	1,3	52	52
Rybnik	47 447	15	41	25,6	340	100	2,5	86	155
Siemianowice Śląskie	30 955	27	7	24,5	454	100	0,8	42	16
Sosnowiec	91 593	17	11	24,4	442	34	0,9	64	148
Świętochłowice	22 544	39	5	22,6	442	89	1,0	21	1
Tychy	49 463	2	14	24,7	385	18	2,8	51	164
Zabrze	70 045	44	11	22,3	397	31	1,0	50	91
Żory	19 841	3	28	23,5	320	100	2,7	82	143
ZIEMSKIE									
będziński	61 014	19	41	29,0	406	59	1,9	82	129
bielski	49 173	17	82	28,0	303	85	3,1	99	261
bieruńsko-lędzki	18 153	14	69	28,7	308	34	4,0	80	106
cieszyński	60 280	17	67	31,0	339	75	3,4	86	309
częstochowski	46 215	10	88	30,2	341	65	3,1	100	181
gliwicki	38 001	23	45	25,8	330	71	2,3	94	180
kłobucki	26 537	9	90	29,5	311	55	2,3	98	85
lubliński	25 045	21	71	29,5	325	33	2,7	91	109
mikołowski	32 891	17	56	29,1	341	71	4,2	84	213
myszkowski	26 554	9	74	31,2	370	89	2,2	96	68
pszczyński	31 536	12	68	28,5	287	58	3,0	91	194
raciborski	35 819	26	49	27,8	328	68	1,2	89	35
rybnicki	24 208	17	72	27,5	313	97	2,9	98	68
tarnogórski	48 434	24	53	29,3	349	73	3,4	80	540
wodzisławski	48 829	15	60	27,3	309	81	2,0	94	193
zawierciański	47 475	13	58	29,6	395	62	1,5	87	84
żywiecki	50 435	17	86	28,8	330	92	3,0	99	231

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	172,0	-5,3	66,0	14,6	-0,5	-3,3	4 245	99	2,8
Bytom	169,6	-7,6	73,6	15,2	-3,3	-6,7	4 025	94	13,3
Chorzów	109,4	-2,4	49,3	15,8	-3,2	-3,3	3 904	91	6,6
Częstochowa	226,2	-7,9	94,2	14,5	-4,4	-8,6	3 744	87	5,4
Dąbrowa Górnicza	121,8	-6,7	49,0	13,5	-2,5	-7,4	4 802	112	7,0
Gliwice	182,2	-6,2	77,8	15,1	-1,0	-6,7	4 832	113	3,9
Jastrzębie-Zdrój	89,9	-8,0	33,3	16,4	-0,3	-4,4	6 132	143	5,2
Jaworzno	92,5	-5,2	35,2	14,8	-2,0	-4,0	5 315	124	5,4
Katowice	298,1	-7,6	134,2	14,4	-2,5	-6,0	5 275	123	2,4
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-0,1	-3,5	3 872	90	6,1
Piekary Śląskie	56,0	-6,1	22,9	14,9	-3,5	-7,5	4 235	99	8,0
Ruda Śląska	139,1	-4,8	55,9	15,5	-1,7	-5,1	3 720	87	4,4
Rybnik	139,3	-4,1	50,1	15,3	1,5	-2,5	3 885	91	4,8
Siemianowice Śląskie	67,9	-7,9	30,0	14,8	-1,7	-4,8	3 845	90	7,4
Sosnowiec	205,9	-8,8	91,3	13,5	-4,6	-7,3	3 771	88	8,7
Świętochłowice	50,6	-8,1	22,2	15,1	-3,2	-6,4	3 354	78	8,4
Tychy	128,4	-5,1	50,8	14,1	0,8	-0,7	4 142	97	3,1
Zabrze	175,5	-7,8	73,3	15,4	-1,4	-4,9	4 030	94	6,9
Żory	62,0	-4,8	21,6	15,0	3,4	1,1	3 748	87	5,3
ZIEMSKIE									
będziński	149,7	-2,6	58,6	14,1	-4,3	-2,6	3 586	84	9,6
bielski	162,9	3,7	50,2	16,8	1,3	4,9	3 740	87	4,5
bieruńsko-lędzki	59,2	1,8	18,6	16,5	2,4	3,1	3 791	88	3,0
cieszyński	177,9	0,8	58,6	16,3	0,4	1,7	3 566	83	5,8
częstochowski	135,6	-0,1	43,0	16,7	-3,3	-0,2	3 372	79	9,4
gliwicki	115,4	-1,4	40,2	15,7	0,0	1,6	3 564	83	6,4
kłobucki	85,2	-1,8	25,4	16,9	-2,3	-0,9	3 070	72	8,1
lubliniecki	76,8	-2,9	24,8	16,5	-1,1	-1,5	3 558	83	7,5
mikołowski	97,0	2,4	32,7	16,0	1,3	6,0	3 754	88	3,5
myszkowski	71,7	-2,1	24,8	15,1	-3,0	-1,6	3 455	81	9,9
pszczyński	110,2	1,4	32,8	16,6	3,7	3,3	3 466	81	3,6
raciborski	109,1	-4,2	38,9	15,9	-1,2	-0,5	3 865	90	5,5
rybnicki	77,7	1,3	26,0	16,4	1,0	3,5	3 686	86	7,8
tarnogórski	139,1	-2,7	49,1	15,6	-0,6	1,7	3 745	87	7,2
wodzisławski	157,9	-2,5	55,5	15,9	0,3	3,1	3 262	76	7,0
zawierciański	119,8	-4,8	44,1	14,8	-4,3	0,4	3 840	90	10,0
żywiecki	153,2	-1,0	44,8	17,4	-0,7	1,0	4 101	96	7,3

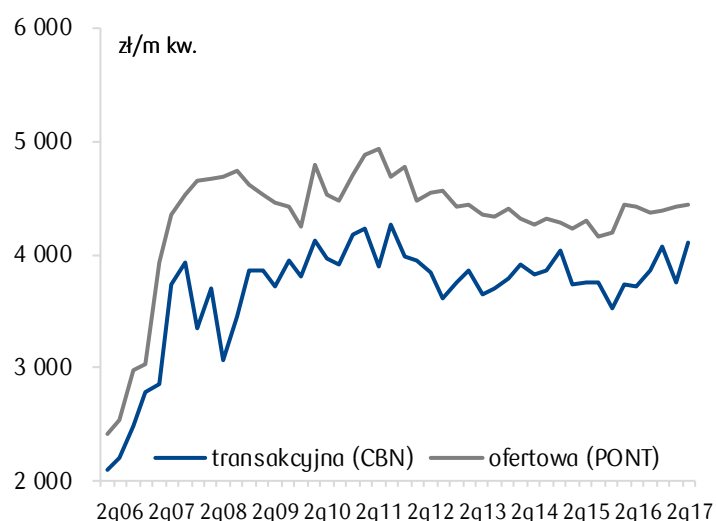
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

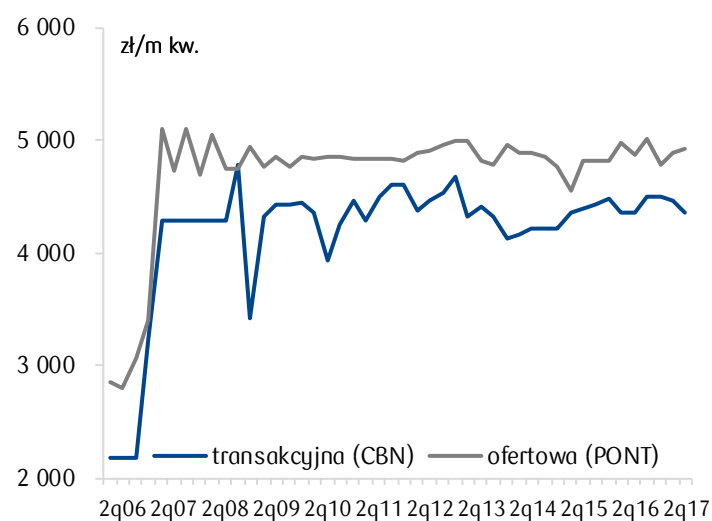
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 751	3 760	3 527	3 737	3 723	3 859	4 078	3 756	4 112	9.5	10.5	
cena ofertowa (PONT)	4 300	4 159	4 196	4 438	4 422	4 364	4 397	4 429	4 447	0.4	0.6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 389	4 438	4 494	4 362	4 368	4 503	4 508	4 475	4 358	-2.6	-0.2	
cena ofertowa (PONT)	4 822	4 820	4 830	4 975	4 868	5 018	4 781	4 890	4 924	0.7	1.2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	1 805	2 755	2 737	2 287	2 916	2 412	.	2 608	3 380	x	x	

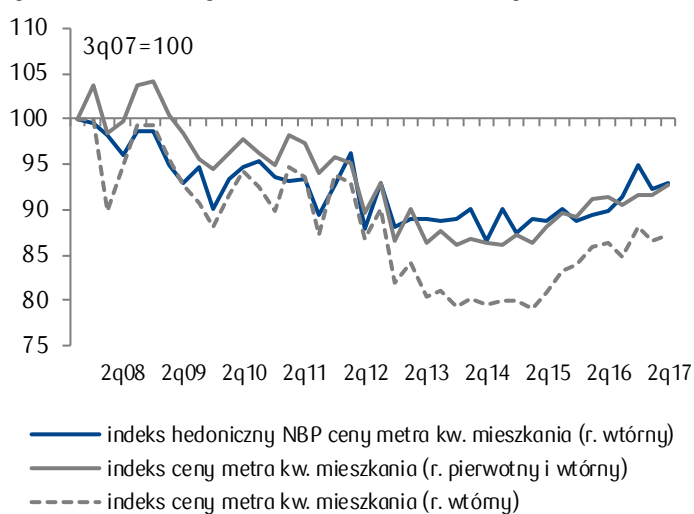
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



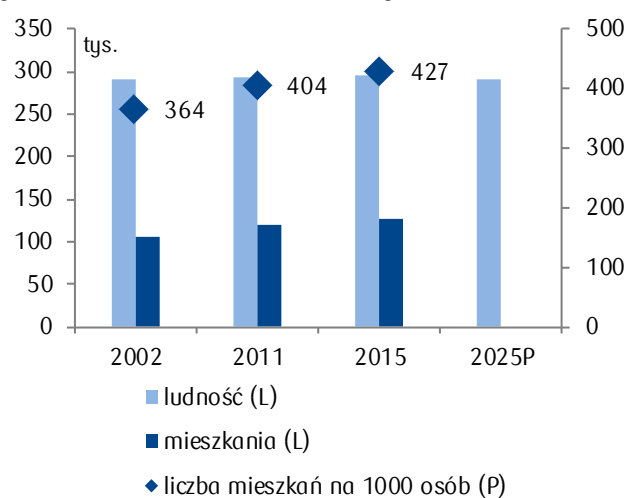
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Białymstoku(NBP)

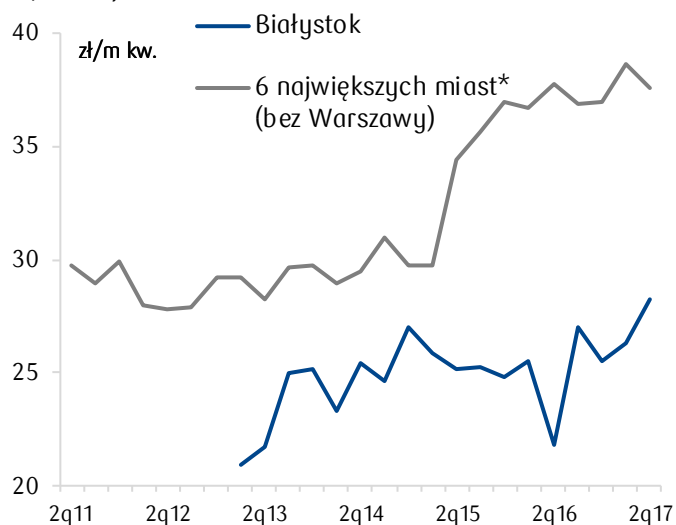


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

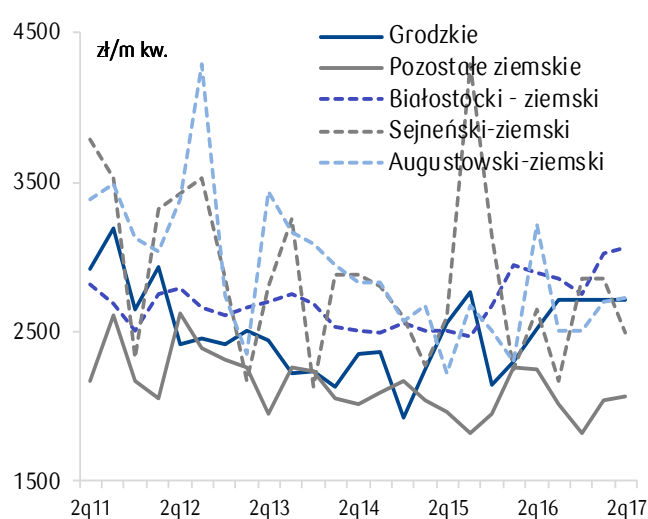


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 46; mieszkania rp - 55; domy rw - 7.

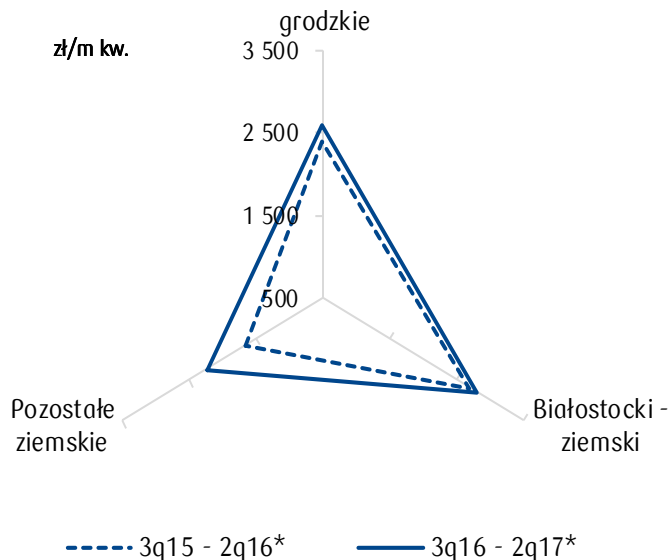
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



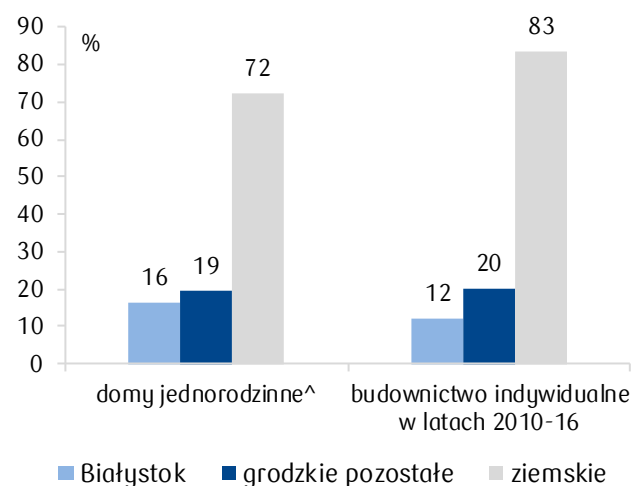
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Białystok	3 215	2 500	2 902	3 333	2 966	3 253	3 296
Pozostałe grodzkie	2 208	1 887	1 983	2 176	2 327	2 284	2 585
Białostocki - ziemski	2 159	2 620	2 531	2 469	2 649	2 727	2 794
Pozostałe ziemskie	1 883	1 896	1 806	1 740	1 730	1 899	2 243

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Białystok - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 3; powiaty ziemskie - 47.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- twa^ 2010-2016	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Białystok	126 357	4	16	26,0	427	47	6,2	12	1 086
Łomża	23 063	3	20	24,2	368	19	3,9	21	19
Suwałki	25 106	7	19	23,2	362	45	4,0	19	17
ZIEMSKIE									
augustowski	19 802	9	60	26,9	335	33	2,2	86	53
białostocki	53 185	14	73	32,0	365	12	5,7	79	414
bielski	23 538	8	69	32,2	416	21	0,7	100	44
grajewski	15 277	11	57	24,5	316	8	1,7	53	32
hajnowski	21 833	14	68	34,9	490	3	2,3	99	45
kolneński	10 672	12	72	23,8	273	4	1,8	84	33
łomżyński	14 868	8	95	29,4	289	5	2,5	99	63
moniecki	13 519	7	79	29,3	325	52	1,1	100	33
sejneński	7 033	12	76	31,3	341	27	2,4	94	23
siemiatycki	17 975	10	77	33,2	390	39	1,7	94	51
sokółski	25 368	17	75	29,2	366	4	1,6	94	45
suwalski	11 119	10	86	30,3	309	8	3,1	98	50
wysokomazowiecki	17 811	10	83	31,0	306	12	1,6	91	68
zambrowski	14 303	9	48	26,5	323	2	3,3	45	31

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniem; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2016	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2016	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2016	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2016	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw Polska=100	Stopa bezrobocia (%) czerwiec 17
GRODZKIE									
Białystok	296,6	-1,3	118,8	15,6	2,5	2,2	3 968	93	8,1
Łomża	62,8	-4,5	23,1	16,5	1,5	1,0	3 444	80	10,4
Suwałki	69,6	-1,8	25,1	17,2	3,1	3,7	3 494	81	6,2
ZIEMSKIE									
augustowski	58,9	-3,0	19,4	17,6	-1,9	-3,4	3 817	89	10,5
białostocki	146,3	3,6	47,8	17,1	-1,2	5,1	3 443	80	11,2
bielski	56,1	-7,6	21,1	16,0	-5,3	-8,6	4 273	100	6,3
grajewski	48,0	-4,9	15,6	17,5	-0,1	-6,5	4 018	94	14,9
hajnowski	44,1	-10,9	18,9	14,2	-9,1	-9,5	3 783	88	8,2
kolneński	39,0	-6,1	11,0	18,7	0,3	-4,3	3 536	82	15,2
łomżyński	51,3	-0,7	15,0	18,5	-1,5	-2,6	3 838	89	8,7
moniecki	41,3	-5,9	13,2	17,7	-2,4	-7,0	3 483	81	7,8
sejneński	20,4	-6,1	6,8	17,6	-3,8	-9,2	3 686	86	13,6
siemiatycki	45,5	-8,8	15,8	17,3	-5,5	-11,6	3 346	78	8,4
sokółski	68,7	-7,1	23,7	16,7	-5,4	-10,3	3 499	82	11,8
suwalski	35,9	-2,1	10,3	19,4	0,4	-0,1	3 174	74	4,9
wysokomazowiecki	57,9	-5,5	17,3	17,7	-1,7	-4,7	3 736	87	6,3
zambrowski	44,1	-5,1	14,4	17,5	-0,3	-3,5	3 661	85	9,3

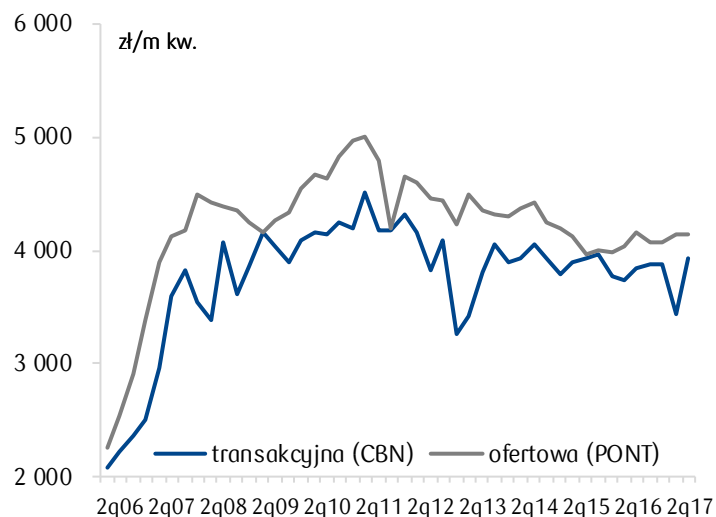
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

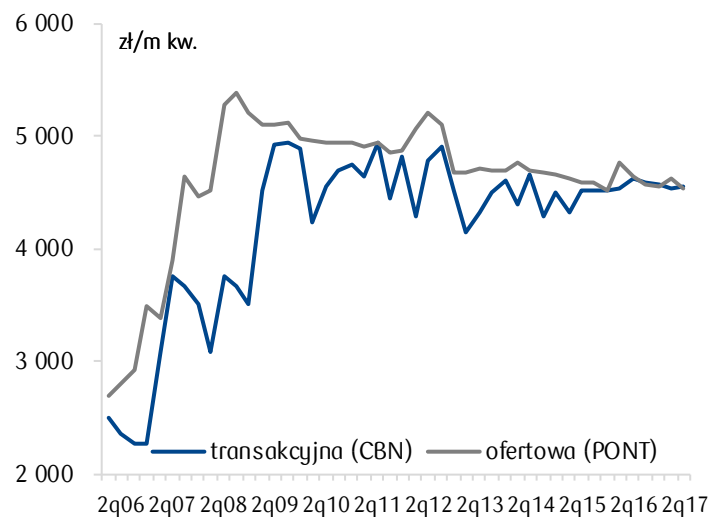
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 924	3 960	3 766	3 743	3 835	3 876	3 886	3 444	3 932	14.2	2.5	
cena ofertowa (PONT)	3 971	4 000	3 983	4 038	4 156	4 079	4 067	4 140	4 148	0.2	-0.2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 530	4 530	4 529	4 540	4 629	4 584	4 570	4 536	4 553	0.4	-1.6	
cena ofertowa (PONT)	4 592	4 600	4 530	4 777	4 650	4 567	4 549	4 633	4 543	-1.9	-2.3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 969	1 286	4 048	2 534	2 627	3 741	.	.	4 224	x	x	

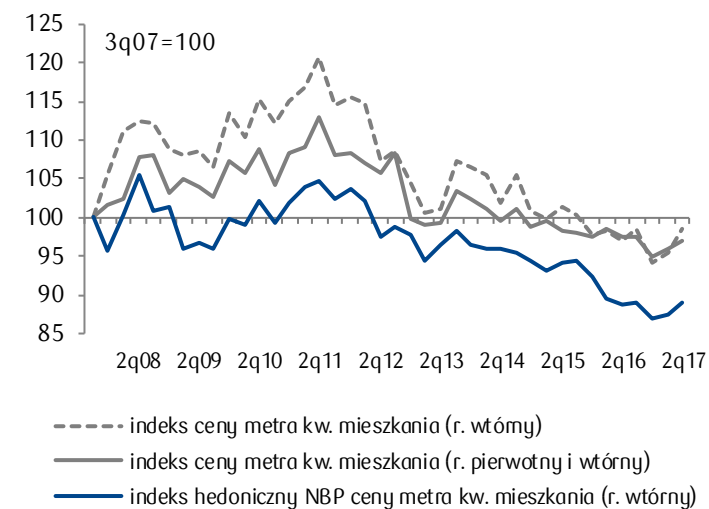
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



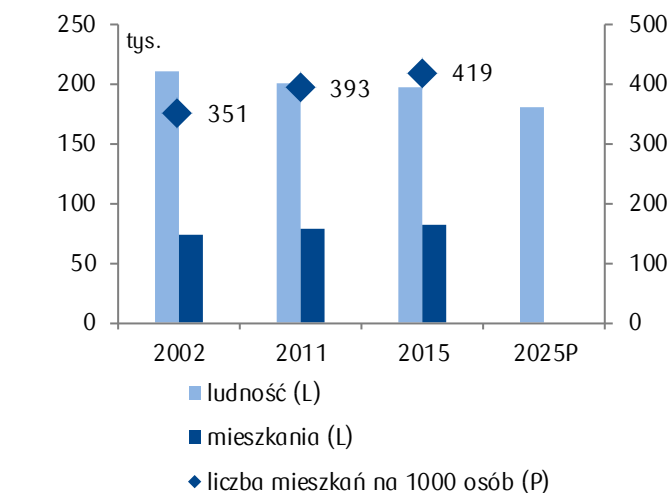
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Kielcach (NBP)

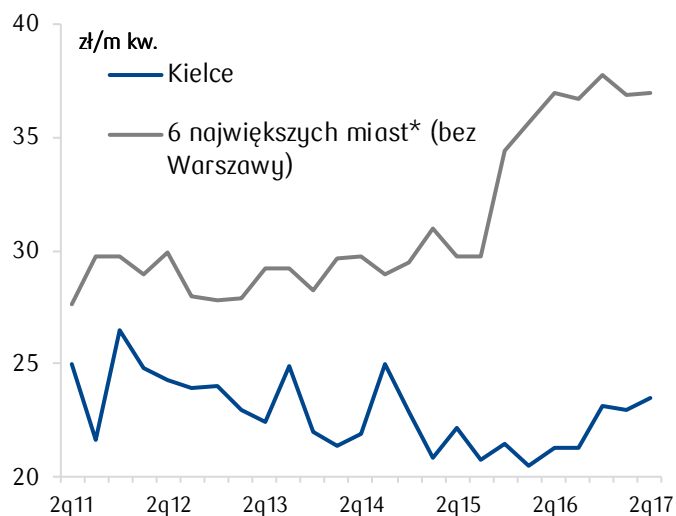


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

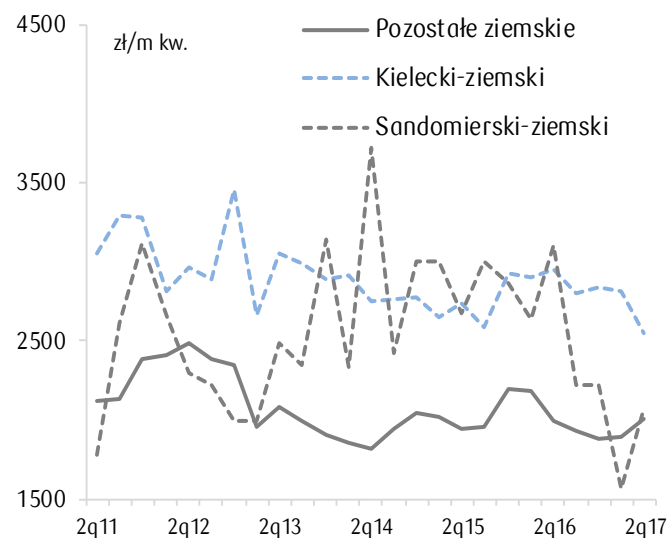


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 31; mieszkania rp - 16; domy rw - 2.

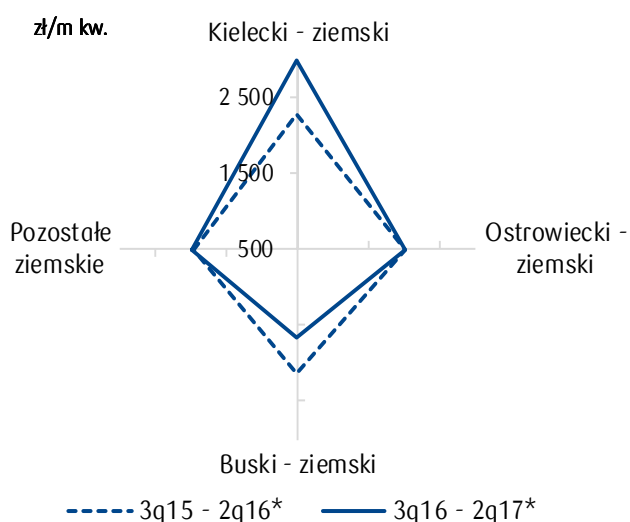
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



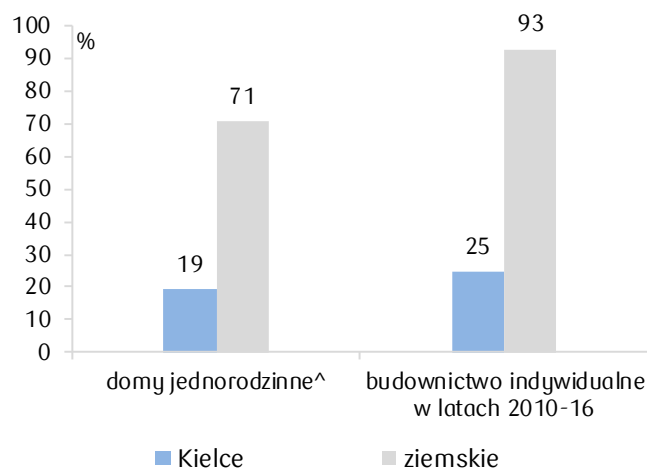
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Kielce	3 054	3 900	2 901	2 889	4 391	2 772	3 915
Kielecki - ziemski	2 172	2 006	2 400	1 572	2 044	2 836	2 979
Ostrowiecki - ziemski	2 247	1 826	1 432	2 257	1 804	1 963	1 994
Buski - ziemski	1 724	1 823	1 346	1 569	2 033	1 949	1 671
Pozostałe ziemskie	2 003	1 860	1 689	1 534	1 955	1 944	1 969

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Kielce - 3; powiaty ziemskie - 69.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- stwa^ 2010-2016	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Kielce	82 929	6	19	24,5	419	18	4,4	25	389
ZIEMSKIE									
buski	24 739	6	79	28,7	339	10	2,0	98	106
jędrzejowski	29 778	10	76	26,8	342	57	1,8	100	183
kazimierski	10 936	8	86	29,4	317	6	1,0	100	16
kielecki	59 255	7	93	25,0	284	52	3,2	98	347
konecki	29 763	11	73	25,9	361	2	1,7	100	96
opatowski	18 571	8	80	26,7	345	8	1,3	83	37
ostrowiecki	40 909	9	48	24,6	364	21	1,4	88	43
pińczowski	14 306	8	71	28,5	357	24	1,6	95	31
sandomierski	25 580	5	72	26,4	323	27	1,7	72	58
skarżyski	30 325	15	46	25,3	394	28	1,8	82	46
starachowicki	32 232	11	56	24,1	350	34	1,7	83	55
staszowski	23 563	6	73	26,7	323	21	2,0	96	85
włoszczowski	16 183	10	81	28,7	352	37	2,4	100	71

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Kielce	197,7	-6,7	79,6	14,2	-1,4	-1,7	3 920	91	6,4
ZIEMSKIE									
buski	72,8	-4,2	23,6	16,4	-3,5	-4,0	3 400	79	4,4
jędrzejowski	86,9	-4,3	28,0	16,7	-1,8	-2,9	3 994	93	8,3
kazimierski	34,3	-6,9	10,8	16,2	-5,2	-5,1	3 240	76	8,5
kielecki	209,0	2,3	58,1	18,4	1,0	2,2	3 290	77	11,3
konecki	81,9	-5,8	28,7	16,3	-4,1	-5,3	3 493	81	12,8
opatowski	53,4	-5,9	17,6	16,8	-4,9	-8,6	3 279	76	12,8
ostrowiecki	112,0	-6,5	42,8	15,3	-5,5	-3,9	3 423	80	12,3
pińczowski	39,8	-5,8	14,0	16,1	-4,2	-6,1	3 461	81	7,0
sandomierski	78,9	-6,3	25,1	17,1	-3,1	-5,2	3 754	88	7,4
skarżyski	76,4	-8,4	29,7	14,8	-5,6	-8,5	3 630	85	17,0
starachowicki	91,4	-5,9	32,8	15,9	-3,7	-6,3	3 444	80	10,0
staszowski	72,8	-4,6	23,5	17,4	-1,6	-3,3	3 940	92	7,4
włoszczowski	45,7	-4,5	14,1	17,4	-3,6	-4,6	3 592	84	7,0

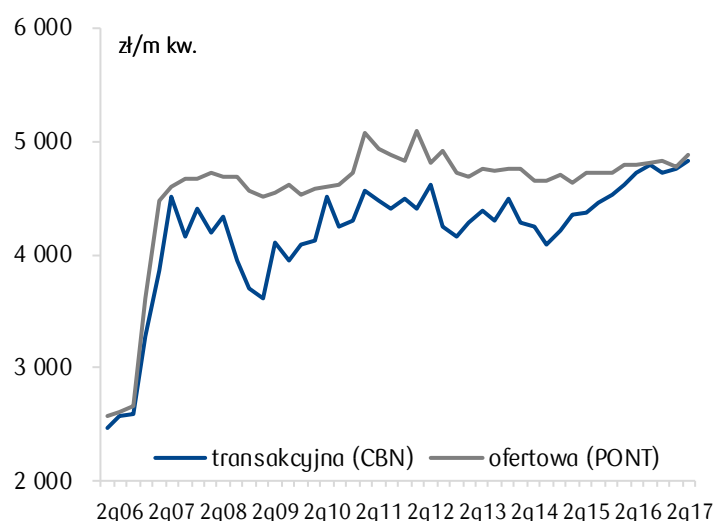
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

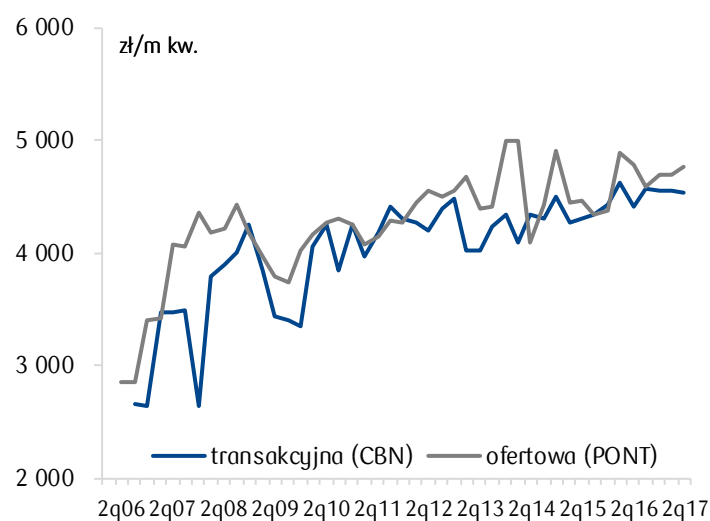
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 372	4 456	4 539	4 621	4 717	4 787	4 730	4 758	4 832	1.5	2.4	
cena ofertowa (PONT)	4 722	4 719	4 719	4 794	4 797	4 815	4 838	4 769	4 882	2.4	1.8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 314	4 352	4 436	4 634	4 413	4 570	4 553	4 564	4 533	-0.7	2.7	
cena ofertowa (PONT)	4 467	4 342	4 374	4 900	4 791	4 600	4 700	4 700	4 764	1.4	-0.6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 637	2 575	3 181	3 268	2 860	3 095	2 852	3 094	3 304	x	x	

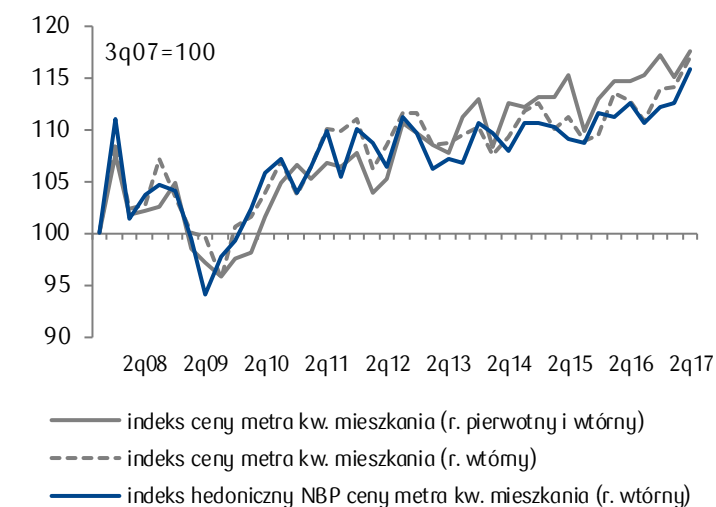
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



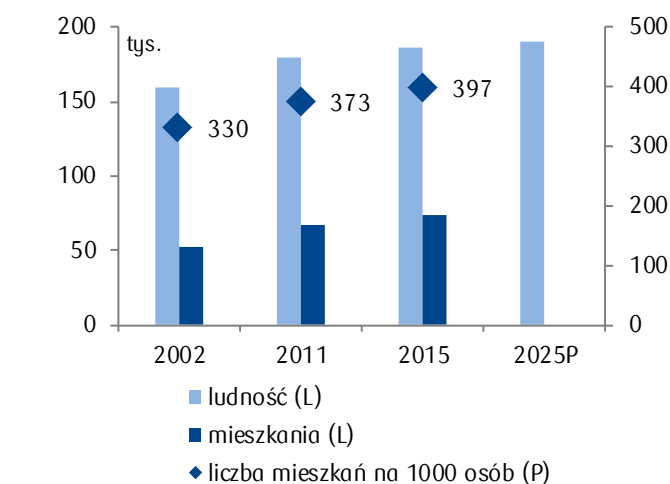
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie (NBP)

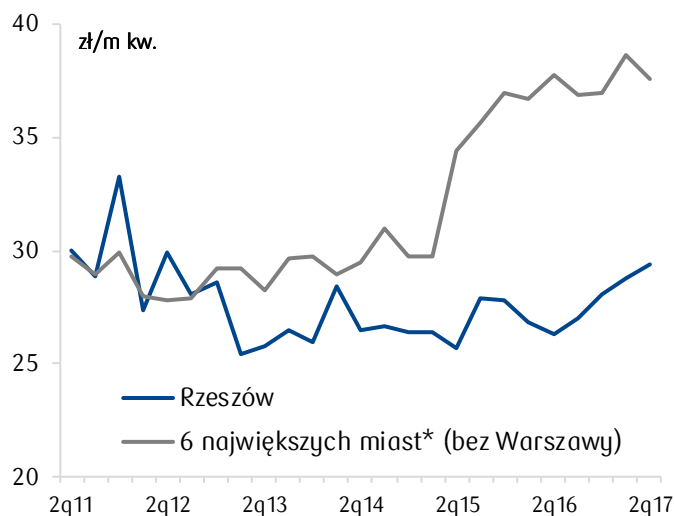


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

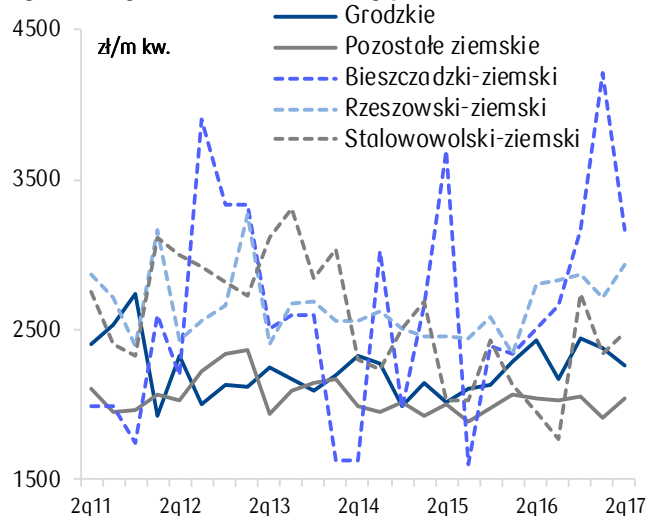


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 17; mieszkania rp - 38; domy rw - 5.

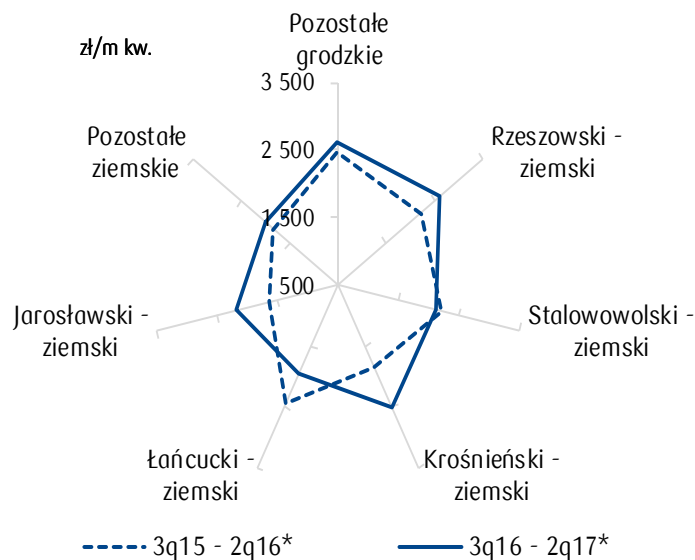
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



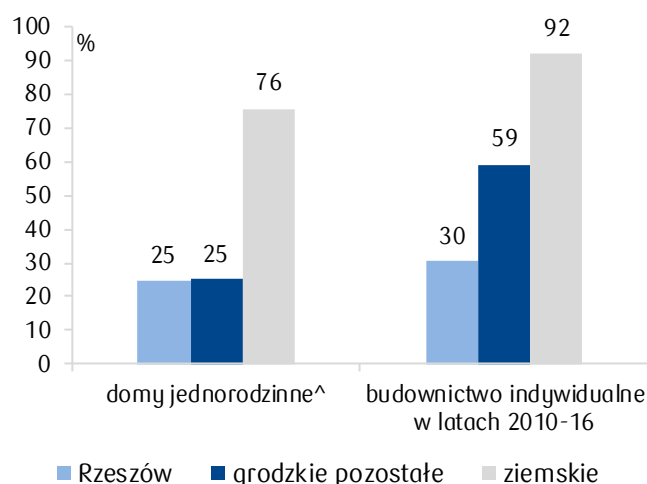
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Rzeszów	2 878	2 623	2 820	2 694	2 817	3 198	3 219
Pozostałe grodzkie	1 848	2 661	1 888	2 031	2 127	2 437	2 631
Rzeszowski - ziemski	2 352	2 152	2 138	2 210	2 259	2 545	2 609
Stalowowolski - ziemski	2 063	2 267	1 743	2 849	1 536	2 216	2 118
Krośnieński - ziemski	1 935	1 637	1 533	1 431	1 859	2 515	2 522
Łańcucki - ziemski	1 826	2 000	2 099	1 832	2 219	2 166	1 962
Jarosławski - ziemski	2 028	2 003	1 881	2 103	1 635	2 192	2 169
Pozostałe ziemskie	1 900	1 838	1 692	1 605	1 543	1 873	1 980

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Rzeszów - 75; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 126.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- twa^ 2010-2016	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Krosno	17 475	10	39	26,7	374	50	3,4	50	38
Przemyśl	24 726	32	17	24,1	394	32	1,7	54	61
Rzeszów	73 740	6	25	26,5	397	16	9,7	30	841
Tarnobrzeg	17 404	3	23	23,5	364	36	2,1	81	25
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 768	13	53	22,5	307	2	1,9	90	48
brzozowski	18 370	15	92	23,4	278	2	2,4	97	74
dębicki	37 394	7	69	23,4	276	3	2,7	95	209
jarosławski	35 374	15	68	24,6	291	4	1,9	87	104
jasielski	33 103	9	75	23,3	288	28	1,6	87	110
kolbuszowski	16 597	6	91	23,5	265	1	2,0	100	86
krośnieński	31 152	17	94	25,3	278	49	2,2	97	112
leski	7 842	10	73	25,7	293	3	2,8	99	49
leżajski	19 597	10	76	23,8	281	22	1,8	100	59
lubaczowski	16 599	8	75	25,4	294	3	1,9	96	58
łańcucki	23 247	14	87	25,8	290	6	2,6	96	121
mielecki	40 676	8	59	23,5	299	3	2,8	83	166
niżański	19 645	11	87	26,4	292	1	2,2	85	54
przemyski	20 090	13	91	25,0	270	1	3,3	91	121
przeworski	23 383	17	82	25,6	296	2	2,1	100	112
ropczycko-sędziszowski	20 216	9	83	23,4	274	14	2,2	94	100
rzeszowski	47 804	11	94	26,8	286	5	4,1	88	351
sanocki	28 640	12	61	23,5	299	2	2,0	91	79
stalowowolski	35 680	8	42	24,0	331	4	2,0	92	139
strzyżowski	17 201	12	91	25,3	278	25	2,6	91	71
tarnobrzegi	15 750	7	68	24,3	293	16	2,1	97	54

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Krosno	46,6	-5,3	17,5	14,8	-0,3	-4,5	3 439	80	3,9
Przemyśl	62,2	-6,9	24,7	15,3	-2,9	-9,0	3 628	85	13,2
Rzeszów	187,4	2,5	69,2	16,1	3,7	8,2	4 319	101	6,1
Tarnobrzeg	47,6	-7,6	18,0	15,2	-1,7	-4,6	3 396	79	10,0
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	22,0	-4,1	6,9	17,2	-0,4	-3,7	3 588	84	15,5
brzozowski	66,0	-2,0	17,8	18,5	0,9	-1,9	3 588	77	16,5
dębicki	135,3	-1,4	37,7	17,8	1,2	0,3	3 588	82	7,6
jarosławski	121,3	-2,6	35,9	17,9	-0,1	-1,7	3 588	87	13,3
jasielski	114,5	-2,6	33,6	17,8	-1,2	-2,1	3 588	78	11,2
kolbuszowski	62,5	-1,7	17,2	19,2	-0,1	-0,7	3 588	77	9,7
krośnieński	112,2	0,0	31,8	18,1	0,5	0,7	3 121	73	8,6
leski	26,7	-3,0	8,6	16,9	-0,2	-2,1	3 713	87	16,0
leżajski	69,7	-2,1	20,7	18,3	0,4	-0,6	3 401	79	13,6
lubaczowski	56,4	-4,6	16,7	17,7	-1,4	-3,3	3 248	76	9,7
łańcucki	80,5	0,9	22,4	18,1	2,3	3,3	3 236	75	11,7
mielecki	136,3	-1,6	41,0	17,5	1,8	0,4	3 700	86	6,3
niżański	66,9	-2,6	19,6	18,5	-1,2	-4,0	3 097	72	17,5
przemyski	74,4	1,1	20,4	18,9	0,1	0,6	3 298	77	14,9
przeworski	78,7	-1,8	23,0	18,3	0,2	-1,7	3 196	75	13,3
ropczycko-sędziszowski	74,0	0,6	20,0	18,6	2,5	2,7	3 473	81	12,4
rzeszowski	168,3	4,0	45,1	18,4	2,2	6,0	3 521	82	9,8
sanocki	95,5	-2,6	30,0	16,8	0,1	-1,7	3 390	79	7,5
stalowowolski	107,6	-4,8	37,1	16,6	-1,4	-3,4	3 810	89	5,9
strzyżowski	61,8	-2,6	17,4	18,5	-0,3	-1,2	3 088	72	14,9
tarnobrzeski	53,5	-3,3	16,3	17,6	-1,5	-4,3	3 637	85	8,6

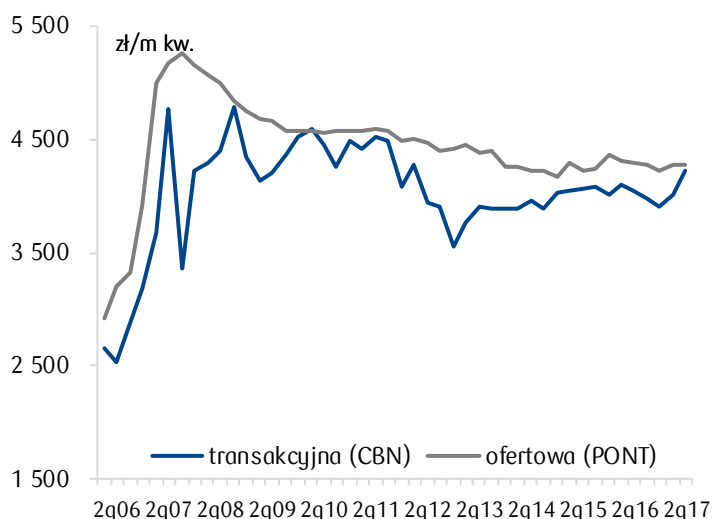
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

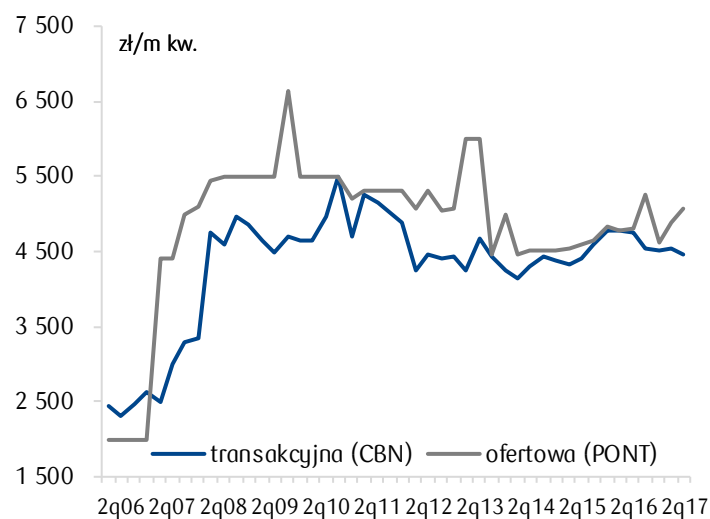
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 066	4 076	4 019	4 101	4 052	3 983	3 913	4 018	4 216	4.9	4.0	
cena ofertowa (PONT)	4 219	4 234	4 373	4 310	4 294	4 282	4 231	4 271	4 276	0.1	-0.4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 408	4 598	4 782	4 766	4 750	4 550	4 512	4 542	4 467	-1.7	-6.0	
cena ofertowa (PONT)	4 587	4 631	4 819	4 769	4 798	5 247	4 615	4 879	5 066	3.8	5.6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 155	2 989	3 881	3 497	3 252	3 900	.	.	2 837	x	x	

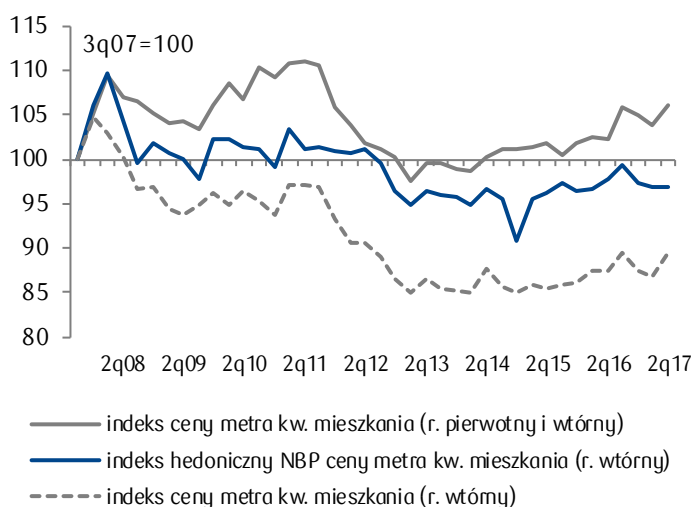
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



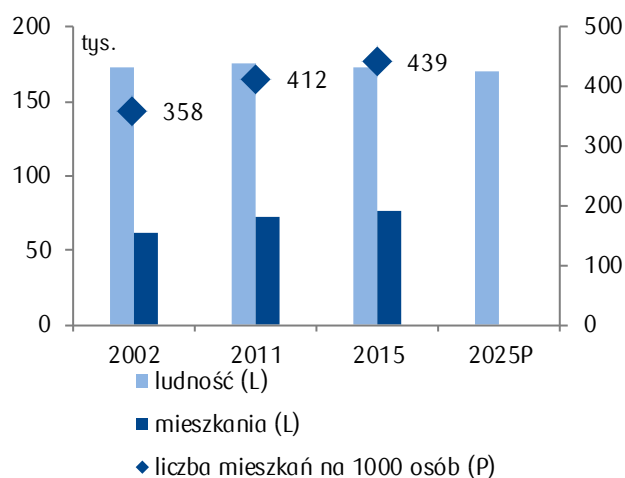
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Olsztynie (NBP)

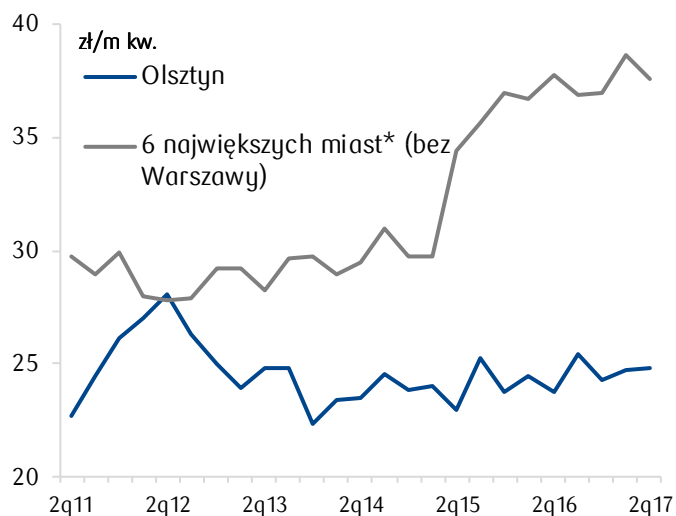


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

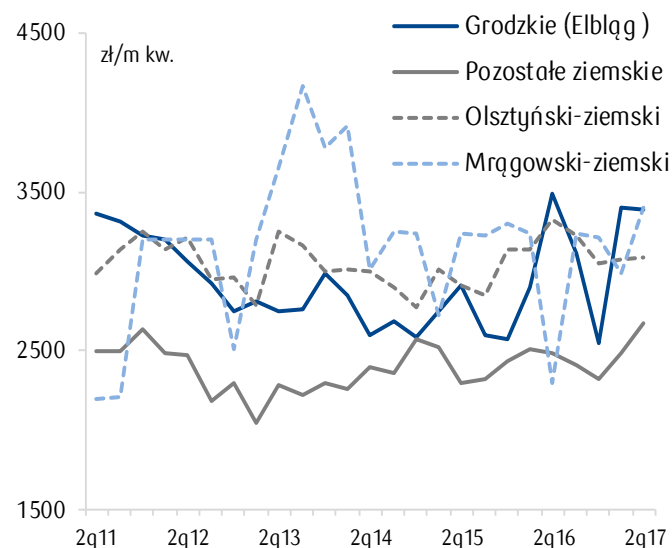


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 27; mieszkania rp - 30; domy rw - 4.

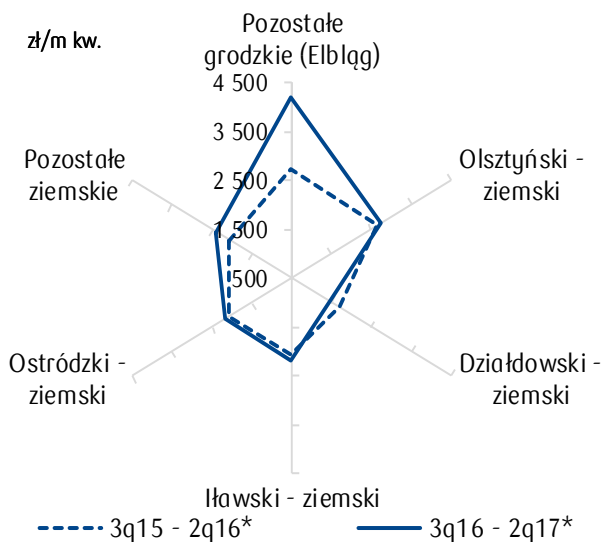
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



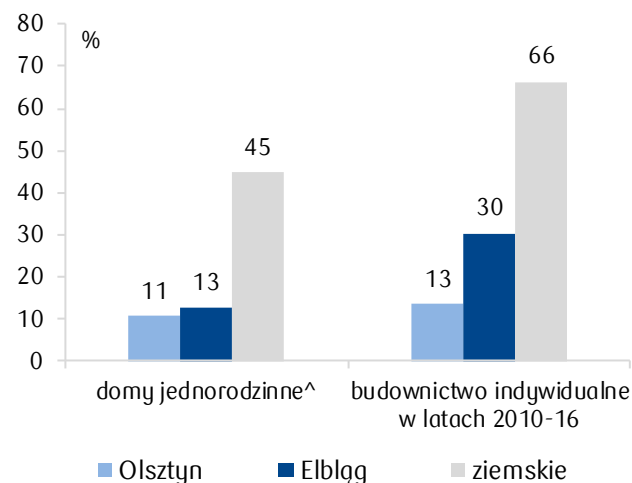
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Olsztyn	4 111	4 077	2 705	3 220	2 934	3 252	3 066
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	4 464	2 994	2 159	2 695	2 182	2 823	4 211
Olsztyński - ziemski	3 173	2 557	3 248	2 465	2 297	2 649	2 722
Działdowski - ziemski	1 685	1 749	1 664	1 570	1 612	1 452	1 449
Iławski - ziemski	1 434	1 542	2 109	1 994	1 561	2 178	2 187
Ostródzki - ziemski	2 554	2 529	2 391	2 200	1 867	2 235	2 156
Pozostałe ziemskie	2 074	1 974	1 793	1 944	2 098	2 244	2 385

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Olsztyn - 8; pozostałe powiaty grodzkie - 3; powiaty ziemskie - 120.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie warmińsko-mazurskim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- stwa^ 2010-2016	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Elbląg	46 171	29	13	22,0	380	45	2,2	30	356
Olsztyn	76 138	9	11	25,5	439	56	5,3	13	466
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 713	38	37	22,4	349	1	1,2	79	17
braniewski	14 173	36	39	22,3	336	2	1,2	61	41
działdowski	21 432	21	60	24,6	324	41	2,9	65	88
elbląski	17 974	43	58	23,1	309	46	3,1	84	75
etcki	31 599	21	24	22,8	351	4	4,4	47	94
giżycki	20 481	32	34	24,3	358	3	2,5	50	46
gołdapski	8 988	34	42	23,1	329	3	2,3	62	13
iławski	29 463	27	46	23,2	318	47	3,4	64	180
kętrzyński	23 491	39	29	22,2	364	6	1,5	57	31
lidzbarski	14 851	43	40	23,6	351	28	1,3	72	11
mrągowski	17 805	33	42	26,0	351	3	3,4	66	72
nidzicki	10 594	24	49	22,4	315	2	2,4	82	16
nowomiejski	13 387	28	73	24,3	302	7	2,2	97	45
olecki	11 709	33	40	23,8	337	2	2,1	77	41
olsztyński	40 428	39	59	27,4	327	12	5,8	66	425
ostródzki	35 985	34	40	23,4	339	6	3,0	74	192
piski	18 931	28	40	22,8	329	7	2,5	63	90
szczycieński	22 561	37	60	24,0	320	3	3,8	73	147
węgorzewski	8 343	47	47	25,3	356	4	2,3	56	14

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie warmińsko-mazurskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedssiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Elbląg	121,2	-5,6	49,0	15,8	-2,5	-3,7	3 806	89	10,3
Olsztyn	173,0	-2,1	75,4	16,0	0,8	-2,6	4 255	99	4,6
ZIEMSKIE									
bartoszycki	58,9	-7,6	21,6	16,3	-2,8	-8,3	3 450	80	21,1
braniewski	42,0	-7,3	14,8	17,4	-1,3	-6,0	3 353	78	22,3
działdowski	66,0	-2,1	21,2	17,6	-0,3	-1,5	3 303	77	16,7
elbląski	58,1	-0,5	19,3	18,0	0,4	-2,2	3 324	78	19,0
etcki	90,6	0,6	31,2	17,8	0,1	5,6	3 286	77	14,9
giżycki	57,1	-2,8	21,4	16,6	-2,2	-2,5	3 446	80	10,1
gołdapski	27,2	-3,6	9,5	17,2	0,1	-4,7	3 150	73	12,6
iławski	92,8	-1,6	29,1	17,7	0,8	0,0	3 308	77	5,0
kętrzyński	64,0	-6,8	24,9	15,9	-2,4	-9,1	3 257	76	19,1
lidzbarski	42,0	-5,2	15,3	16,9	-1,7	-5,7	3 351	78	17,3
mrągowski	50,5	-4,1	18,3	16,9	-1,9	-4,0	3 194	74	10,7
nidzicki	33,4	-5,2	11,5	17,7	-0,5	-6,0	3 206	75	9,1
nowomiejski	44,2	-1,7	13,5	18,3	1,5	3,5	3 014	70	9,5
olecki	34,6	-2,5	11,6	17,9	0,8	-4,5	3 430	80	14,5
olsztyński	124,2	5,0	39,5	17,4	1,2	-2,2	3 635	85	14,1
ostródzki	105,6	-3,3	37,0	16,9	-0,5	0,0	3 393	79	13,1
piski	57,3	-4,0	19,6	18,3	-0,2	0,0	3 562	83	17,2
szczycieński	70,5	-3,0	23,3	17,8	0,5	0,0	3 538	83	12,3
węgorzewski	23,3	-5,3	8,8	15,8	-3,7	-7,4	3 160	74	18,2

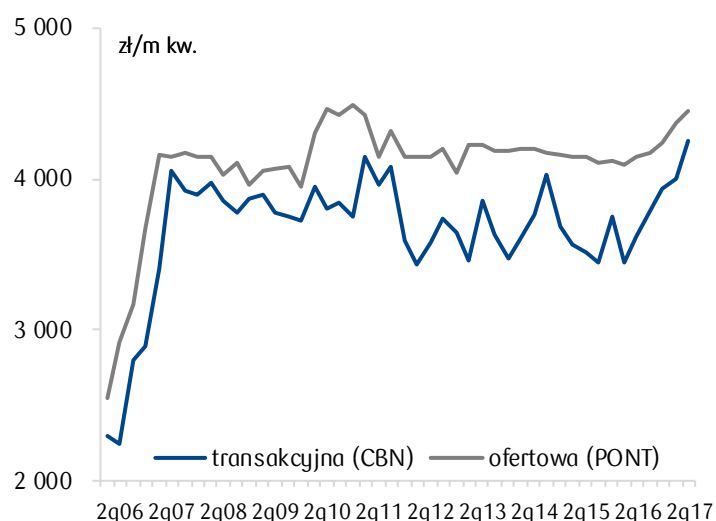
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

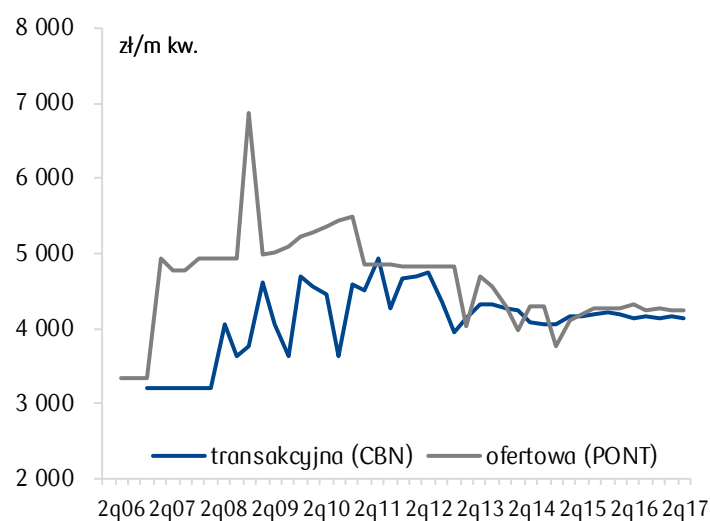
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 517	3 450	3 755	3 453	3 621	3 789	3 935	4 005	4 256	6,3	17,5	
cena ofertowa (PONT)	4 144	4 106	4 125	4 095	4 143	4 177	4 246	4 368	4 447	1,8	7,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 161	4 174	4 200	4 194	4 124	4 159	4 140	4 149	4 145	-0,1	0,5	
cena ofertowa (PONT)	4 192	4 273	4 273	4 273	4 327	4 247	4 268	4 240	4 240	0,0	-2,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 803	2 650	3 025	3 574	3 330	3 217	3 699	2 901	2 102	x	x	

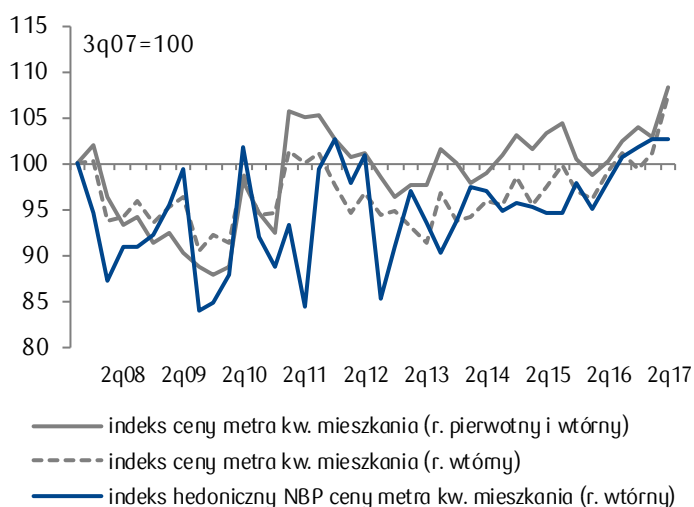
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



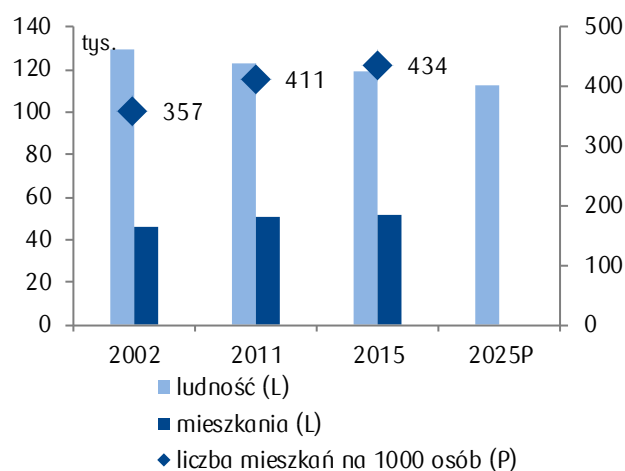
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Opolu (NBP)

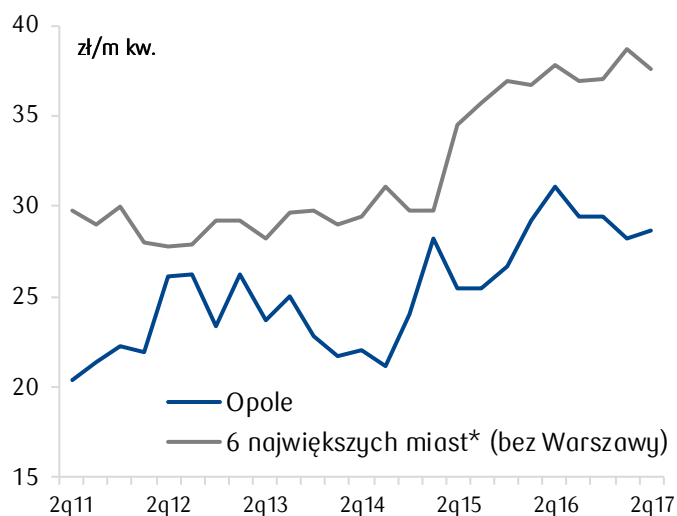


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

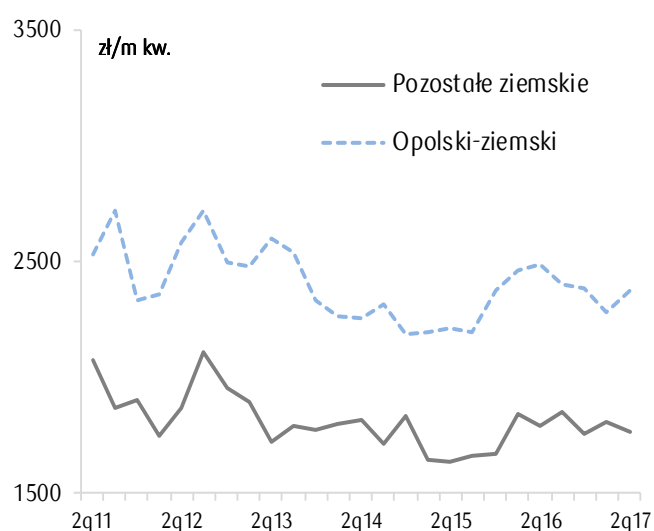


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 0; mieszkania rp - 7; domy rw - 2.

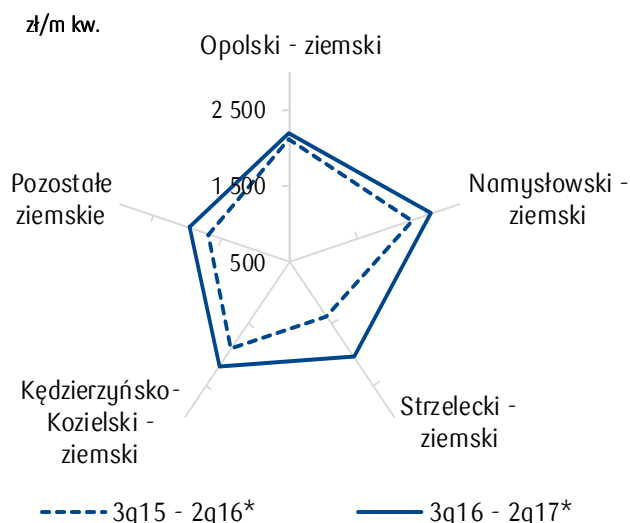
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



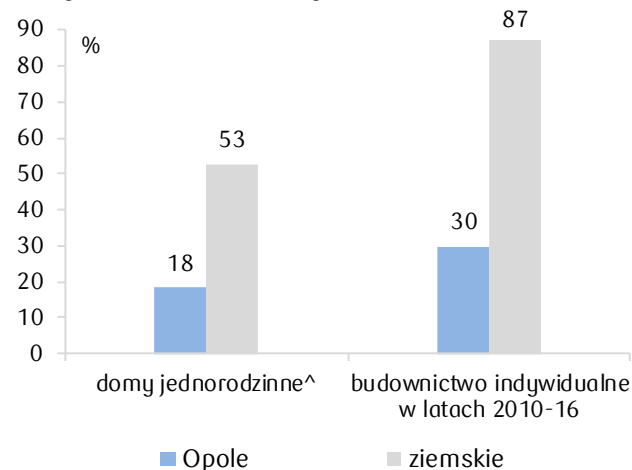
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Opole	3 294	3 667	2 856	2 261	2 942	3 330	3 096
Opolski - ziemski	2 318	1 715	2 301	1 982	1 575	2 134	2 179
Namysłowski - ziemski	1 538	1 620	2 451	2 477	2 080	2 663	2 569
Strzelecki - ziemski	2 187	1 348	1 931	1 812	1 636	1 855	2 039
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 662	2 051	1 679	1 794	1 776	1 855	2 189
Pozostałe ziemskie	1 832	1 940	1 653	1 447	1 672	1 786	1 969

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Opole - 5; powiaty ziemskie - 95.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2015	NSP 2011	NSP 2011	2015	2015	2015	2010-2016	2010-2016	1h17
GRODZKIE									
Opole	51 651	22	18	28,6	434	41	3,6	30	219
ZIEMSKIE									
brzeski	32 322	44	36	25,8	354	78	1,7	85	131
głubczycki	17 133	46	51	28,3	365	6	0,7	97	13
kędzierzyński-kozielski	35 995	30	41	28,5	374	50	1,1	92	39
kluczborski	22 773	38	45	26,4	341	11	1,4	78	25
krapkowicki	21 040	31	56	28,5	326	47	1,2	67	31
namysłowski	14 962	40	55	27,8	351	77	3,6	68	36
nyski	48 633	40	44	27,0	350	33	1,5	89	81
oleski	20 844	27	68	29,0	319	5	1,6	98	35
opolski	42 014	39	77	31,6	316	44	5,9	94	116
prudnicki	20 233	54	51	31,1	360	26	0,7	93	19
strzelecki	24 179	31	61	28,0	321	70	0,9	100	41

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2016	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	czerwiec 17
GRODZKIE									
Opole	118,7	-5,2	51,5	14,5	0,6	-1,8	4 378	102	4,6
ZIEMSKIE									
brzeski	90,8	-4,1	31,6	16,4	-2,2	-4,6	3 643	85	11,7
głubczycki	46,4	-7,0	16,4	15,8	-4,3	-9,5	3 495	82	11,4
kędzierzyński-kozielski	95,8	-7,1	36,9	15,3	-2,5	-4,1	4 627	108	8,9
kluczborski	66,4	-5,9	23,2	16,6	-1,5	-3,9	3 642	85	8,3
krapkowicki	64,4	-6,2	22,6	16,3	-0,2	-3,5	4 270	100	5,8
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	0,1	2,2	3 725	87	10,1
nyski	138,4	-6,5	48,6	16,1	-2,5	-4,3	3 441	80	10,1
oleski	65,1	-5,8	20,7	15,9	-1,6	-3,1	3 407	79	5,6
opolski	133,2	-2,4	43,0	16,1	-0,2	0,8	3 550	83	7,9
prudnicki	55,9	-6,9	19,9	16,6	-3,0	-4,6	3 464	81	10,5
strzelecki	75,3	-5,5	25,3	16,0	-0,5	-2,2	3 699	86	5,2

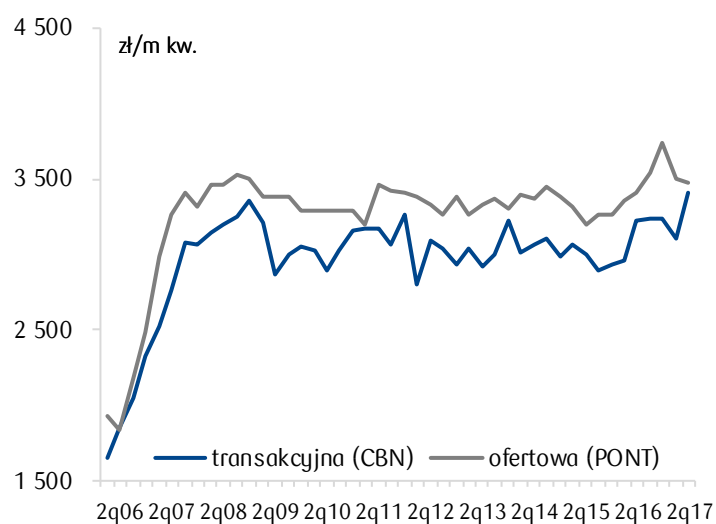
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

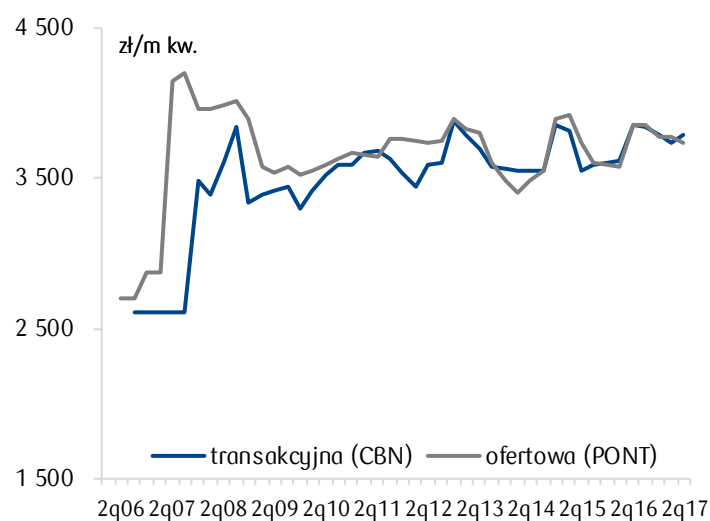
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 15	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	2q 17	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 996	2 899	2 930	2 961	3 220	3 240	3 243	3 112	3 405	9.4	5.8
cena ofertowa (PONT)	3 205	3 261	3 259	3 361	3 409	3 543	3 738	3 500	3 473	-0.8	1.9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 549	3 584	3 601	3 619	3 852	3 847	3 791	3 736	3 785	1.3	-1.7
cena ofertowa (PONT)	3 742	3 599	3 587	3 580	3 859	3 853	3 777	3 775	3 734	-1.1	-3.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 212	2 784	3 355	2 923	1 388	3 115	3 090	2 927	2 612	x	x

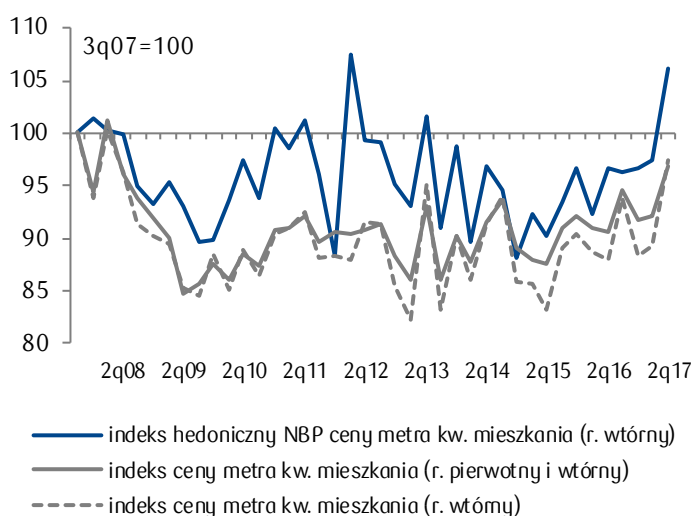
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



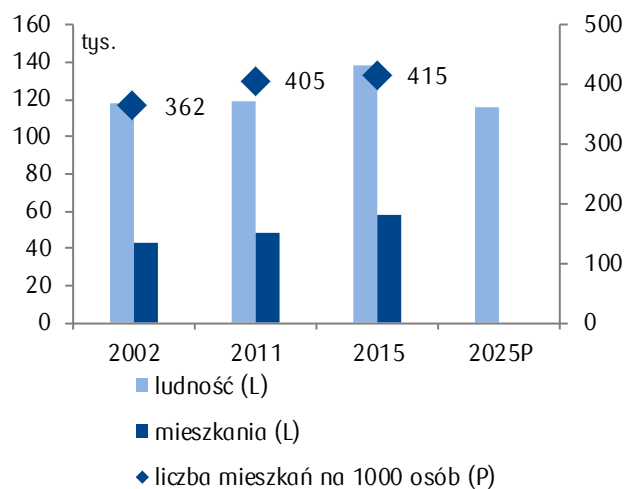
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze (NBP)

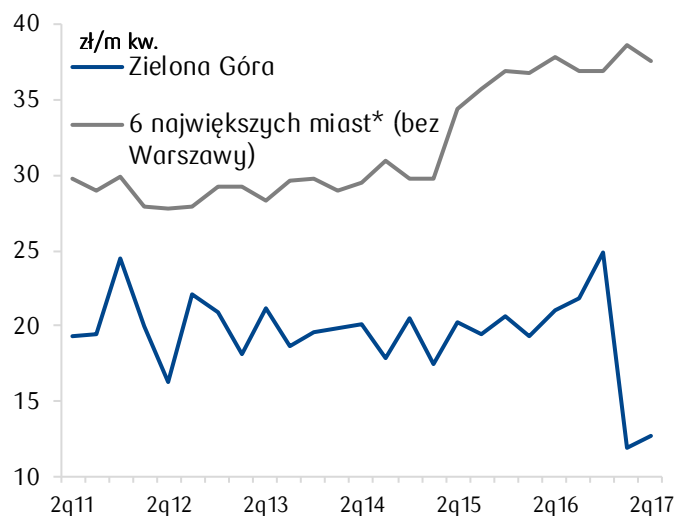


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

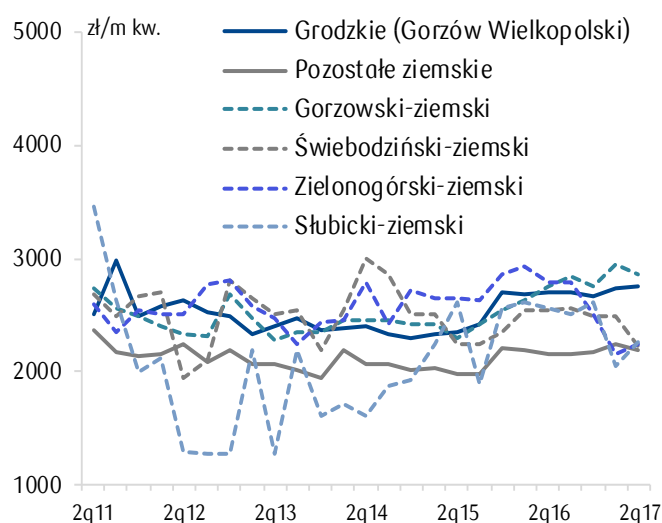


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q17: mieszkania rw - 20; mieszkania rp - 25; domy rw - 7.

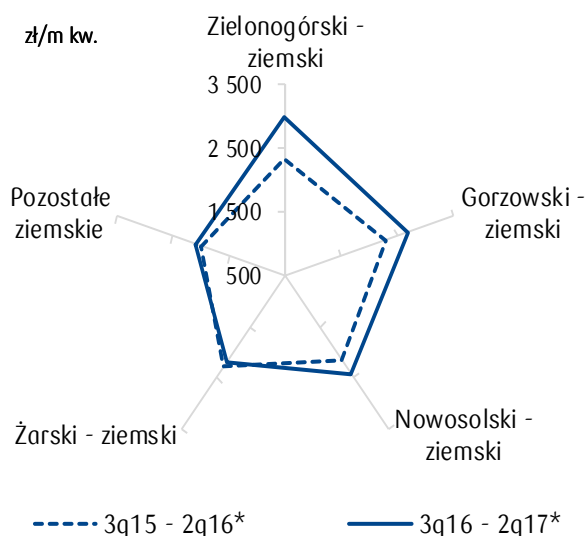
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



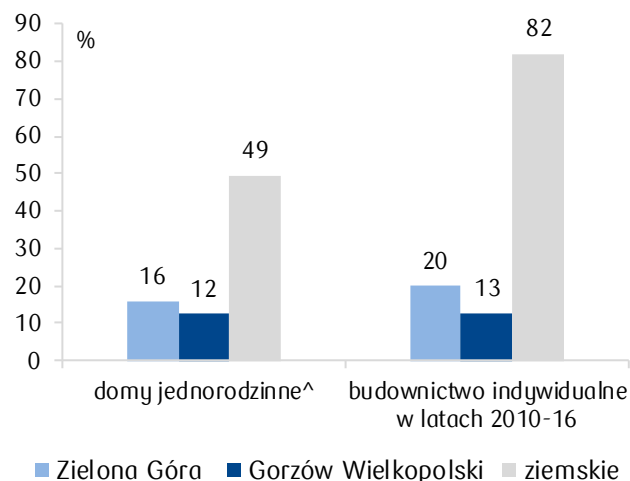
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3q16 - 2q17*
Zielona Góra	2 931	2 711	2 802	3 108	3 028	3 373	3 411
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	1 982	2 188	2 482	2 698	1 724	2 700	2 318
Zielonogórski - ziemski	1 963	2 549	2 554	2 778	2 193	2 344	2 982
Gorzowski - ziemski	1 975	2 330	2 486	1 899	2 401	2 686	2 686
Nowosolski - ziemski	1 500	2 121	2 060	1 842	1 978	2 281	2 408
Żarski - ziemski	2 061	1 310	1 724	1 825	1 980	2 231	2 174
Pozostałe ziemskie	1 694	1 962	1 915	1 717	2 016	1 877	2 088

*mediana z czterech kwartałów

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q16 - 2q17: Zielona Góra - 74; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 142.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2015	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2015	Nasycenie mieszka- niami** 2015	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2015	Nasilenie budownic- stwa^ 2010-2016	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2010-2016	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1h17
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	51 501	20	12	26,8	416	53	4,4	13	130
Zielona Góra	57 575	14	16	29,1	415	15	5,8	20	622
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 139	41	62	27,4	312	7	4,5	89	150
krośnieński	19 150	52	54	26,0	342	1	0,9	95	50
międzyrzecki	20 304	40	43	25,8	347	6	2,4	66	87
nowosolski	30 259	45	41	24,4	346	6	2,5	77	102
słubicki	16 293	34	44	25,2	345	6	2,8	72	117
strzelecko-drezdenecki	16 617	47	51	24,5	332	4	2,4	83	91
sulęciński	12 190	47	54	27,3	342	2	2,9	89	27
świebodziński	19 408	45	44	25,8	345	6	2,7	69	45
wschowski	12 456	48	58	26,4	317	66	2,7	95	54
zielonogórski	24 385	41	64	27,0	324	6	4,2	87	132
żagański	29 340	50	40	25,3	362	10	1,4	73	47
żarski	34 056	52	45	25,1	347	4	1,6	80	106

uwaga: *budynki z 1.,2. i 3. mieszkaniami; ** liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 21.08.2017

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2016	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2016	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2016	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2016	Polska=100	Stopa bezrobocia (%) czerwiec 17
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	124,0	-3,4	50,3	14,8	0,0	1,9	3 670	86	3,4
Zielona Góra	139,3	-1,6	49,3	14,8	0,5	4,5	3 920	91	3,7
ZIEMSKIE									
gorzowski	71,2	4,9	22,5	17,4	0,5	4,3	3 882	91	5,8
krośnieński	55,8	-4,5	19,6	16,5	-0,9	-3,3	3 836	89	11,7
międzyrzecki	58,4	-4,3	20,2	16,0	0,3	-1,7	3 584	84	13,5
nowosolski	87,1	-3,0	30,6	16,4	-1,3	-2,4	3 661	85	11,7
słubicki	47,1	-1,5	16,4	16,9	-0,7	-3,9	3 684	86	3,3
strzelecko-drezdenecki	49,8	-3,1	17,0	16,5	-1,1	-4,4	3 689	86	12,9
sulęciński	35,4	-2,9	12,0	16,7	-1,2	-5,3	3 162	74	8,0
świebodziński	56,2	-2,2	18,9	16,6	1,0	-1,5	3 712	87	5,4
wschowski	39,3	-0,9	12,9	17,4	1,5	-1,0	3 360	78	9,3
zielonogórski	75,3	2,6	30,3	17,2	1,5	1,3	3 810	89	7,7
żagański	80,6	-5,1	29,6	16,2	-2,1	-4,5	3 428	80	12,4
żarski	97,8	-3,7	35,2	16,6	-1,1	-3,8	3 926	92	6,6

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 24.07.2017

9. Aneks metodologiczny

Przedmiot, cel i metoda raportu

Przedmiotem kwartalnego raportu jest analiza zmian cen w ostatnim kwartale i roku oraz przewidywania trendów w krótkiej (do roku) i średniej (2 lata) perspektywie na największych rynkach nieruchomości mieszkaniowych; raport jest aktualizowany co kwartał. Analiza jakościowa podejmuje kwestie ryzyka spadku cen na rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2016 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 52% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

Kryterium grupowania miast dla potrzeb uogólnienia informacji o kierunku zmian cen jest liczba mieszkańców – wyodrębniono trzy grupy miast: - Warszawę (liczba mieszkańców powyżej 1,7 mln osób), 6 aglomeracji o liczbie mieszkańców od 400 do 765 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 100 do 360 tys.

Raport jest opracowany metodą ekspercką. Analiza jakościowa podstawowych czynników popytu (dochody gospodarstw domowych, kredyty mieszkaniowe, stopa bezrobocia, demografia, wiek zasobów) i podaży (mieszkania rozpoczęte, oddane do użytku, pozwolenia, koniunktura na rynku mieszkaniowym, ceny i koszty budowy mieszkań, impulsy i bariery regulacyjne) na rynku nieruchomości pozwala na objaśnienie obecnego poziomu cen i przewidywania odnośnie tendencji ich kształtowania się w krótkiej i średniej perspektywie z akcentem na ryzyko spadku cen w kontekście m.in. możliwych napięć na rynku.

Źródła informacji o cenach

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 64,7 tys. mieszkań oraz ok. 22,8 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (65% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 89% notowań. Moduł nieruchomości gruntowych (działek) zawierał w 2q17 ok. 20 tys. notowań, podobnie jak w 2q16, w tym ok. 14 tys. działek budowlanych (+4,2 r/r), 1,8 tys. komercyjnych (-10% r/r), ok. 2,7 tys. rekreacyjnych i siedliskowych (-7% r/r) oraz 2,5 tys. rolnych i leśnych (-12% r/r).
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 r. (na koniec 2q17 zawierała 328,6 tys. rekordów, w tym 77% dotyczyło lokali mieszkalnych, 17% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 6,6 tys. rekordów dotyczyło 2q17).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q 2006, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera 2,3 mln rekordów (21% dotyczy transakcji, 79% ofert), kwartalnie przybywa ok. 110 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

Ograniczenia informacyjne raportu wiążą się z jakością analizowanych danych z baz, jak również ze sposobem ich zasilania. Korzystanie z kilku baz sprzyja weryfikacji informacji, będących podstawą wnioskowania.

W przypadku bazy PONT Info są to dane dotyczące cen ofertowych, pozyskiwane z różnych źródeł, często ta sama oferta powtarza się w kolejnych aktualizacjach, a pozostawianie w bazie w kolejnych okresach notowań tych samych nieruchomości (zwykle dłużej pozostają droższe) powoduje zawyżanie średniej ceny ofertowej, zniekształcając wyniki analizy. Istotna dla jakości wnioskowania jest też nieporównywalność niektórych danych w czasie z uwagi na rosnącą liczebność notowań bazy PONT Info rozbudowywanej od 2004 r. Dane z tej bazy są użyteczne przede wszystkim dla ilustracji trendu zmian w czasie (na ogół jest zbliżony do kierunku zmian cen transakcyjnych).

W przypadku CBN PKO BP problemem jest często mała liczba obserwacji dla danego okresu, szczególnie w przypadku mniejszych ośrodków, co utrudnia porównanie zmian, jak i może powodować ich skokowy charakter. Gdy występował brak danych, zostały one doszacowane w oparciu o zaobserwowany trend w poprzednich okresach, korzystano też z innych dostępnych baz cen. Z uwagi na często małą liczebność transakcji dotyczących domów jednorodzinnych nie jest zasadna analiza dynamiki zmian cen tych nieruchomości q/q; zastosowano analizę zmian na podstawie danych za cały rok (ostatnie 12 miesięcy w przypadku raportu po 1,2 i 3 kwartale roku), dodatkowo przy zastrzeżeniu problemów z porównywalnością tych obiektów.

Dla wzbogacenia analizy jakościowej przytaczany jest Indeks hedoniczny NBP ceny m kw. na rynku wtórnym w największych miastach, indeks pozwala eliminować strukturalne przyczyny zmiany cen porównywanych mieszkań (zmiana struktury porównywanej próby).

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

- Bank Gospodarstwa Krajowego (dane z realizacji programu MdM)
- GUS (statystyki budownictwa, dane regionalne dotyczące demografii, wynagrodzeń i budownictwa z wojewódzkich Urzędów Statystycznych)
- Eurostat – House Price Index
- Raport AMRON-SARFIN – kwartalny raport z wnioskami z analizy bazy danych o cenach i wartości nieruchomości AMRON i ZBP
- REAS – raporty firmy specjalizującej się w monitoringu deweloperskiego rynku mieszkaniowego
- SEKOCENBUD – biuletyn firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny, jest przeznaczony wyłącznie dla klientów Grupy PKO Banku Polskiego i nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie mogą być traktowane, jako propozycja nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego, podatkowego lub jako forma świadczenia pomocy prawnej. Grupa PKO BP SA dołożyła wszelkich starań, aby zamieszczone w niniejszym materiale informacje były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach. Klienci Grupy PKO BP SA ponoszą odpowiedzialność za skutki swoich decyzji inwestycyjnych, podjętych z uwzględnieniem informacji zamieszczonych w niniejszym materiale. Niniejszy materiał został przygotowany i/lub przekazany przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł