

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 4q19

- W 4q19 ceny mieszkań i domów w dalszym ciągu rosły w sytuacji wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego oraz rosnącej nieco wolniej podaży. W perspektywie roku w bazowym scenariuszu można oczekiwać kontynuacji wzrostu cen mieszkań, przy czym z uwagi na prawdopodobne pogorszenie nastrojów konsumenckich w warunkach spowolnienia gospodarczego, wzmocnionego negatywnymi skutkami rozprzestrzeniania się COVID-19, wzrost cen może spowolnić.
- Roczna dynamika cen transakcyjnych (CBN) w 7 największych aglomeracjach kształtowała się w 4q19 w granicach 4-12%, z tendencją niewielkiego zwolnienia w porównaniu z poprzednimi kwartałami. Wzrost cen transakcyjnych mieszkań w dalszym ciągu był silniejszy na rynku wtórnym. Indeks hedoniczny NBP dla 7 największych miast (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym w 4q19. Ceny rosły w większości miast wojewódzkich (w 14 na 16 miast).
- Akcja kredytowa utrzymywała się na wysokim poziomie. Według ZBP w 4q19 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 16,3 mld zł (+15,3% r/r), nieco mniej (-6,9% kw./kw.) wobec 3q19. W całym 2019 roku sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych na poziomie 62,6 mld zł (16,3% r/r) była rekordowa. Według szacunków NBP w ostatnich kwartałach gotówką finansowano prawie 70% zakupów mieszkań na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.
- Utrzymuje się zainteresowanie zakupem mieszkań na wynajem. Inwestycja w mieszkanie na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec najprostszych inwestycji alternatywnych jak lokaty czy obligacje skarbowe. **Stawki wynajmu mieszkań utrzymują się w trendzie wzrostowym.** Według firmy Mzuri (zarządca mieszkaniem działający w wielu polskich miastach) w 4q19 średnie stawki wynajmu w największych miastach były o 3-7% wyższe r/r.
- Średnia dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 4q19 w 7 miastach wojewódzkich zmalała z uwagi na silniejszy wzrost cen mieszkań niż wynagrodzeń w tych miastach; w pozostałych miastach wojewódzkich nie zmieniła się istotnie.
- Według monitoringu rynków JLL (6 aglomeracji o największych obrotach na rynku pierwotnym) w 4q19 zawarto 17,6 tys. transakcji sprzedaży (+6,6% r/r) i wprowadzono do sprzedaży 17,6 tys. mieszkań (-8,9% r/r). Łącznie w 2019 mniej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży (o 1,4 tys.) niż sprzedanych w tym roku. Na koniec 4q19 oferta mieszkań do zakupu wynosiła 50,3 tys. lokali – była na poziomie podobnym jak w poprzednim kwartale, nieco mniejsza niż na koniec 4q18 (-1,1% r/r).
- Kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem w 4q19 (11,2% r/r; w przypadku mieszkań deweloperskich 15,2% r/r). W całym 2019 roku oddano do użytku rekordową liczbę 207,2 tys. mieszkań (najwięcej od 1980, gdy oddano 217 tys. mieszkań). Aktywność budowlana jest istotnie

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

22 521 81 22

Zespół Analiz Makroekonomicznych

(uwarunkowania makro)

22 521 81 34

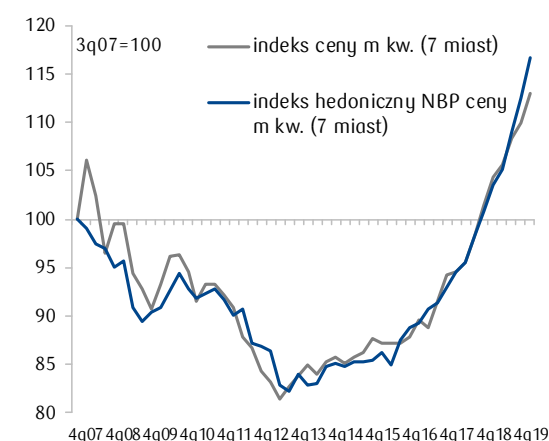
Zmiana cen mieszkań (% r/r)

Segment rynku	1q19	2q19	3q19	4q19
7 największych miast*				
pierwotny, ceny ofertowe	8,7	6,4	9,0	10,5
pierwotny, ceny transakcyjne	6,9	7,7	5,1	4,4
wtórny, ceny ofertowe	12,0	8,2	10,9	11,8
wtórny, ceny transakcyjne	11,9	14,3	13,4	12,4
Polska[^]				
ogółem, ceny transakcyjne	8,1	8,2	9,0	bd.

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

[^] EUROSTAT, GUS

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

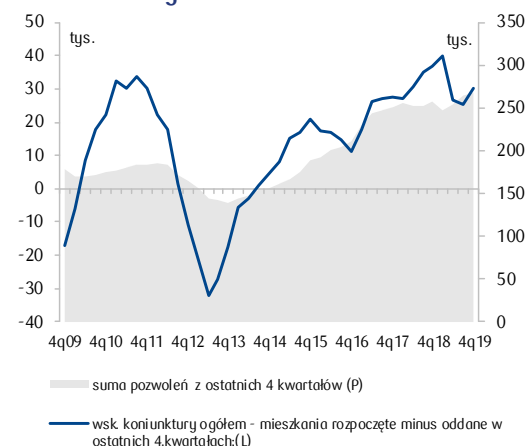


* lista miast por. str. 7

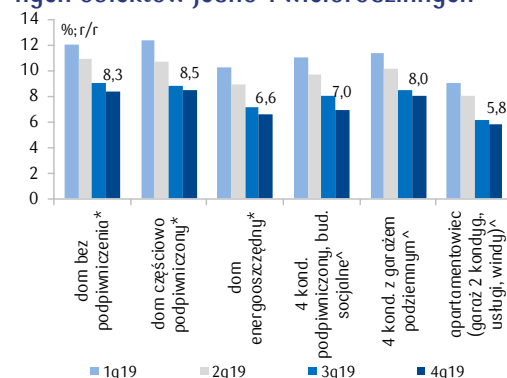
zróżnicowana regionalnie – w latach 2015-19 przy średniej krajowej dla powiatu na poziomie 4,6 mieszkań rocznie na 1000 osób, mediana wynosiła 2,8 mieszkań na 1000 osób (por. Ramka 1). **Liczba mieszkań rozpoczętych w 4q19 wzrosła o 22,8% r/r, a wydanych pozwoleń o 5,6% r/r.**

- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego w 4q19 ponownie wzrósł – **duża liczba mieszkań w fazie budowy zapowiada rosnącą podaż**; jednocześnie utrzymująca się duża pula pozwoleń na budowę sugeruje optymistyczną ocenę 2-3 letniej perspektywy przez inwestorów, może jednak też wiązać się z ograniczeniami regulacyjnymi (ostrzejsze wymogi dotyczące energooszczędności dla projektów rozpoczynanych w 2021 mobilizując do występowania o pozwolenia w 2020 na dotychczasowych zasadach).
- **Wzrost kosztów budowy utrzymuje się** - według GUS koszty (bez kosztów gruntu) wzrosły o 4% r/r (dot. mieszkań oddanych do użytku), **ale spowalnia** - według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 4q19 koszty budowy (bez kosztów gruntu) wybranych obiektów mieszkaniowych wzrosły (zależnie od obiektu) o 5,8-8,5% r/r (vs 6,1-9% w 3q19).
- W perspektywie roku w bazowym scenariuszu można oczekiwać kontynuacji wzrostu cen mieszkań, choć z uwagi na prawdopodobne pogorszenie nastrojów konsumenckich w warunkach spowolnienia gospodarczego, wzmocnionego negatywnymi skutkami rozprzestrzeniania się COVID-19, może być wolniejszy.
- Przesłankami wzrostowych tendencji cen są z jednej strony wysoki popyt konsumpcyjny i inwestycyjny na mieszkania w warunkach rosnących dochodów ludności i niskich stóp procentowych, z drugiej zaś **prawdopodobnie przejściowo mniejsza podaż mieszkań** w pierwszych kwartałach 2020. Jednocześnie wzrost oferty deweloperskiej pod koniec 2020 (widoczny w dużej ofercie mieszkań z terminem oddania do użytku po 2020) wraz z wolniej rosnącym popytem (ostrożniejsze decyzje przy umiarkowanym spowolnieniu) **przemawia za wolniejszym wzrostem cen pod koniec 2020.**
- **Nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 40%) spadku cen mieszkań.** Taka sytuacja może mieć miejsce, gdyby głębsze spowolnienie gospodarcze, wzmocnione negatywnymi konsekwencjami COVID-19, skutkowało spadkiem dochodów ludności, większym bezrobociem i związanym z tym zastrzeżeniem polityki kredytowej. Zmiana nastrojów konsumentów przełożyłaby się na ograniczenie zakupów mieszkań.
- **Spadek cen mieszkań nastąpiłby również, gdyby zmalała opłacalność wynajmu mieszkań** (duża podaż mieszkań przy spadku popytu w warunkach pogorszenia sytuacji na rynku pracy; ostrzejsze regulacje dotyczące wynajmu krótkoterminowego).
- **Utrzymującym się czynnikiem ryzyka dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) w perspektywie roku jest silny wzrost niepewności otoczenia** - prawdopodobne zawirowania w globalnej gospodarce i na rynkach finansowych.

Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Zmiany stawek kosztorysowych dla wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych



źródło: SEKOCENBUD; * budynek jednorodzinny; ^ budynek wielorodzinny

Oddziaływanie kluczowych czynników na cenę nieruchomości w perspektywie roku*

Sfera oddziaływania	Wpływ na cenę w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑
- koniunktura gospodarcza	↔
- rynek pracy	↑
Otoczenie regulacyjne	
- koszty kredytu	↑
- nowelizacja tzw. Ustawy Deweloperskiej	↑
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↑
- podaż mieszkań	↑

*więcej por. Tabela 8

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 4q19	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	9
Ramka 1. Regionalne aspekty budownictwa mieszkaniowego w latach 2015-2019	12
Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q19	16
4. Trendy demograficzne.....	19
5. Otoczenie regulacyjne	23
Ramka 3. Portret frankowicza wg danych Biura Informacji Kredytowej (BIK)	24
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	26
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	28
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	31
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	35
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	39
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	43
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie	47
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie	51
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	55
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	58
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	62
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	66
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	70
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	73
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	76
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	80
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie	84
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	87
8. Aneks metodologiczny	90

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Pod koniec 2019 nastąpiło schłodzenie krajowej koniunktury (wyhamowanie tempa wzrostu PKB w 4q19 do 3,2% r/r wobec 3,9% r/r w 3q19), **widoczne zarówno w danych o konsumpcji prywatnej, jak i inwestycjach. Na wciąż korzystne perspektywy gospodarcze w 2020 (symptomy ożywienia w gospodarkach strefy euro, 4 dodatkowe dni robocze) w lutym nałożył się wybuch epidemii spowodowanej koronawirusem SARS-CoV-2 w Europie, która w marcu dotarła do Polski.** Podejmowane przez rządy działania mające na celu ograniczanie rozprzestrzeniania się epidemii generują duży koszt gospodarczy (chroniący przed jeszcze większym kosztem, którym byłoby niekontrolowane rozlanie się epidemii) i generują trudne do oszacowania na dziś ryzyko dalszego ograniczenia dynamiki PKB. W przypadku Polski jego oddziaływanie może być skumulowane na przełomie 1q20 i 2q20. Silny wzrost niepewności negatywnie oddziałuje na decyzje inwestycyjne firm oraz gospodarstw domowych (w ich przypadku też decyzje konsumpcyjne) i najpewniej zaowocuje zaburzeniami także na rynku nieruchomości.

Głównym tematem na rynku pracy pozostają skutki wzrostu płacy minimalnej. Styczeniowe dane z sektora przedsiębiorstw pokazały wzrost dynamiki płac do (tylko) 7% co sugeruje, że skala dostosowań całych siatek płac do nowej pensji minimalnej może być słabsza niż zakładaliśmy. W marcu/kwietniu negatywnie na dochody gospodarstw domowych będzie oddziałował spadek aktywności zawodowej w obliczu rozwoju epidemii koronawirusa. Zakładamy, że oddziaływanie to będzie krótkoterminowe i nie wpłynie znacząco na kondycję finansową gospodarstw domowych w perspektywie całego roku.

Średnioroczna **inflacja CPI** w 2020 wyniesie wg naszych przewidywań 3,8%, a wzrost inflacji ma charakter podażowo-regulacyjny. Nasza ocena perspektyw polityki pieniężnej RPP pozostaje bez zmian. W Radzie ścierają się skrzydła jastrzębi i gołębi, ale jak na razie **większość nadal preferuje stabilizację stóp.** Ewentualne przedłużanie się epidemii i narastanie jej negatywnych skutków ekonomicznych będzie zwiększać prawdopodobieństwo, że większość w RPP zacznie migrować w stronę zwolenników obniżek stóp procentowych.

Epidemia COVID-19 wywiera coraz większy wpływ na globalną politykę pieniężną. Po nieoczekiwanej oraz nieplanowanej w kalendarzu obniżce stóp procentowych m.in. w USA i Wlk. Brytanii poluzowanie polityki pieniężnej zapowiadają także inne banki centralne (w tym EBC). Perspektywa stabilizacji stóp NBP (wobec łagodzenia polityki pieniężnej na świecie) i utrzymania relatywnie wysokiej dynamiki PKB powinna stabilizować notowania złotego. Złoty może jednak tracić w przypadku dalszych fal gwałtownego wzrostu awersji do ryzyka.

W 4q19 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 12,2% r/r vs 12,1% w 3q19. **Do końca 2020 oczekiwane jest utrzymanie względnie wysokiego tempa wzrostu akcji kredytowej** (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych złotych ma wynieść 40,0 mld zł wobec 35,4 mld zł w 2019).

Głównym czynnikiem determinującym perspektywy gospodarki w przeciągu najbliższych miesięcy będzie rozwój epidemii koronawirusa i rządowe działania nakierowane na jej ograniczanie.

Wzrost płacy minimalnej, osłabienie napływów migracyjnych i brak wzrostu aktywności zawodowej pokazują, że w dłuższej perspektywie dominującą siłą na rynku pracy będzie demografia. W krótkim horyzoncie epidemia ograniczy dochody gospodarstw domowych.

W bazowym scenariuszu nadal zakładamy stabilizację stóp procentowych RPP, ale rozwój epidemii i jej negatywne skutki dla gospodarek zwiększają prawdopodobieństwo awaryjnej obniżki stóp.

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2020.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 4q19 ceny mieszkań i domów w dalszym ciągu rosły w sytuacji wysokiego popytu i rosnącej nieco wolniej podaży (ograniczona dostępność atrakcyjnych cenowo działek, presja płacowa w budownictwie).

Roczna dynamika cen transakcyjnych (CBN) w 7 aglomeracjach kształtowała się w granicach 4-12%, zwalniając nieco wobec 3q19 (5-13%). Nadal szybciej – na poziomie dwucyfrowym – rosły ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym.

W 4q19 utrzymała się tendencja wzrostu cen transakcyjnych (baza CBN) mieszkań, przy czym był on wyraźnie silniejszy na rynku wtórnym (Tablica 1). **Na rynku wtórnym** w 4q19 ceny transakcyjne (CBN) rosły silnie w dalszym ciągu w dwóch wyróżnionych grupach miast (6 aglomeracji, 9 mniejszych miast wojewódzkich) odpowiednio o 16% i 12% r/r; w Warszawie wzrost cen zwolnił do jednocyfrowego. **Na rynku pierwotnym** w 4q19 ceny transakcyjne (CBN) silniej rosły w mniejszych stolicach wojewódzkich, w Warszawie i dużych aglomeracjach wzrost był wolniejszy.

W odniesieniu do poprzedniego kwartału w 4q19 najbardziej wzrosły ceny transakcyjne (CBN) mieszkań na rynku wtórnym w 6 największych aglomeracjach (4,6% kw./kw.) oraz na rynku pierwotnym w Warszawie (4,5% kw./kw.); w pozostałych analizowanych miastach zmiany były niewielkie. W przypadku cen ofertowych (PONT) bardziej znaczący wzrost cen wystąpił w Warszawie (Wykres 1-2).

W odniesieniu do okresu boomu lat 2007-2008 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w 4q19 kształtowały w analizowanych grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich) powyżej poziomu z 1q08 (Wykres 3-4).

W 4q19 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 6). W zdecydowanej większości (8 na 10) pozostałych miast wojewódzkich (por. Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz.7) Ceny w dalszym ciągu rosły. Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości. W 4q19 nadal rosła również przeciętna cena mieszkania (7 miast łącznie).

Tab.1 Zmiany cen mieszkań (% r/r)

	1q19	2q19	3q19	4q19	1q19	2q19	3q19	4q19
	rynek pierwotny - ceny transakcyjne (CBN)				rynek wtórny - ceny transakcyjne (CBN)			
Warszawa	8,3	5,8	2,1	4,3	10,7	14,3	12,8	8,4
6 miast*	5,8	9,0	7,2	4,5	12,8	14,2	13,9	15,6
9 miast**	5,5	7,0	9,8	12,9	14,0	14,8	10,5	11,9
	rynek pierwotny - ceny ofertowe (PONT)				rynek wtórny - ceny ofertowe (PONT)			
Warszawa	6,4	1,6	5,7	11,7	13,2	5,0	9,3	11,7
6 miast*	10,3	9,8	11,2	9,8	11,0	10,8	12,1	11,9
9 miast**	8,8	13,0	12,9	10,3	12,1	12,3	11,5	13,5

*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra; źródło: bazy: CBN PKO BP, PONT Info Nieruchomości

Kolejny kwartał wzrostu cen mieszkań i domów.

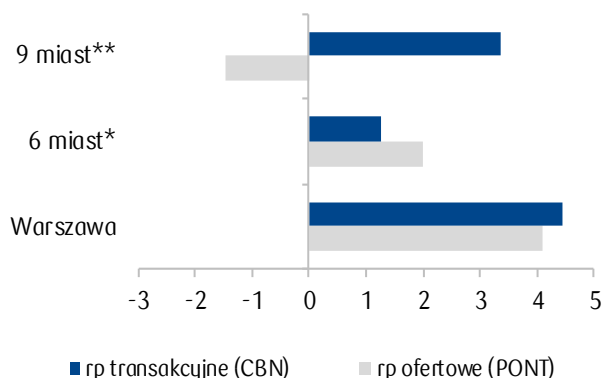
W 4q19 kontynuacja wzrostu r/r cen transakcyjnych (CBN), silniejszego na rynku wtórnym; na rynku wtórnym ceny transakcyjne rosły silnie w dalszym ciągu w dwóch wyróżnionych grupach miast (6 aglomeracji, 9 mniejszych miast wojewódzkich); w Warszawie wzrost zwolnił do jednocyfrowego.

W 4q19 wyraźniejszy wzrost kw./kw. na rynku wtórnym w 6 największych aglomeracjach oraz na rynku pierwotnym w Warszawie.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen w 4q19.

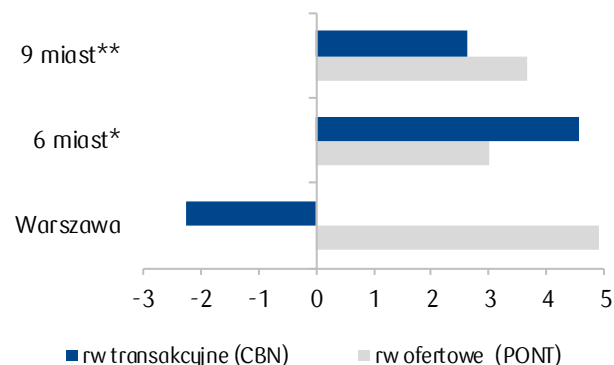
¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

Wyk.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q19 na rynku pierwotnym (% , kw./kw.)

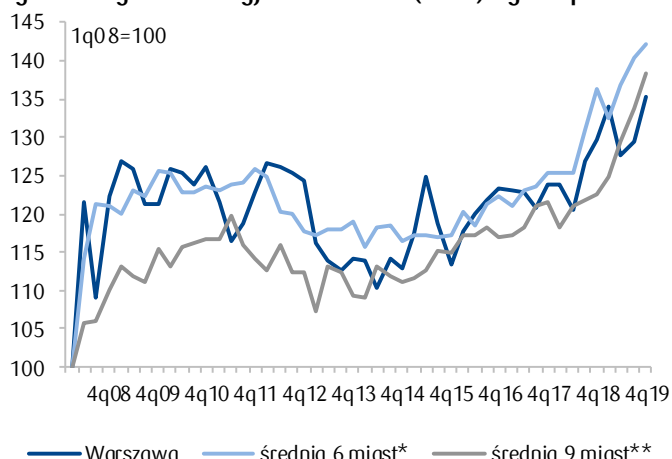


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

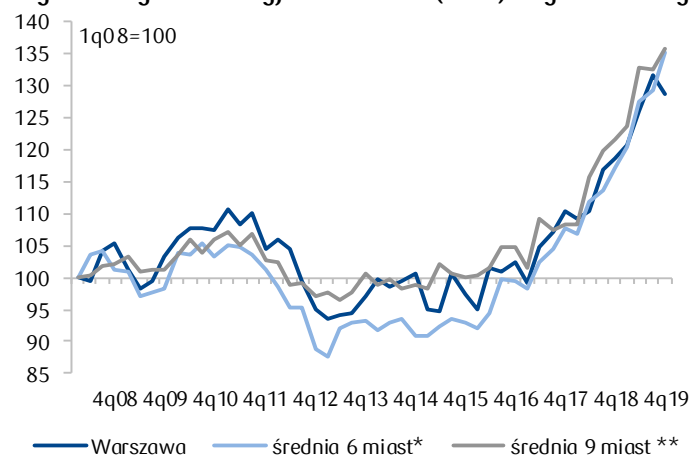
Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q19 na rynku wtórnym (% , kw./kw.)



Wyk.3 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek pierwotny

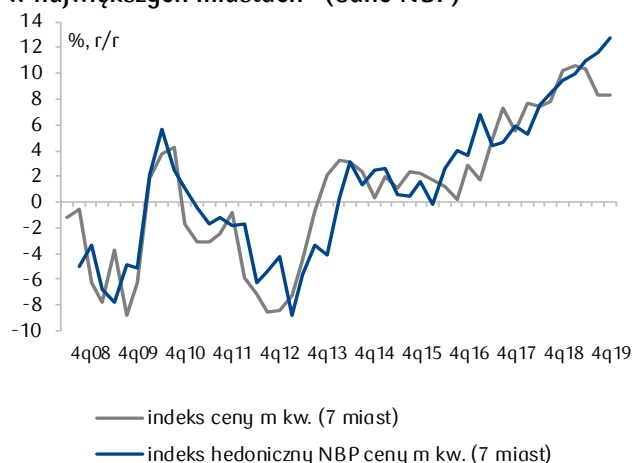


Wyk.4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny



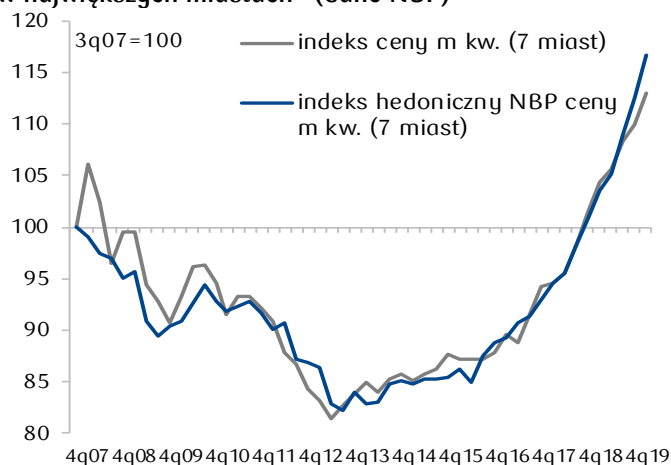
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

Wyk.5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)

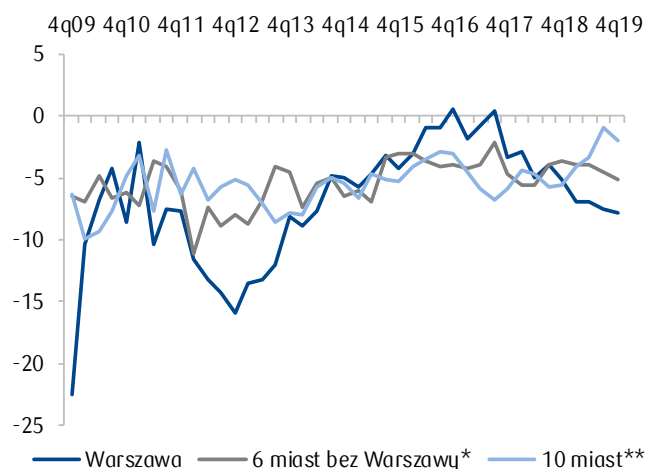


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

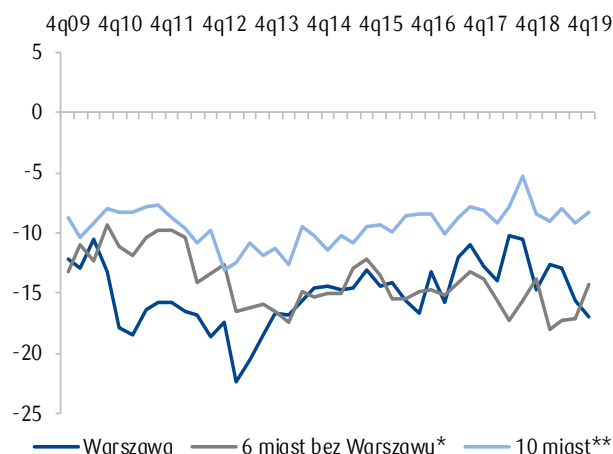
Wyk.6 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)



Wyk.7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 4q09-4q19



Wyk.8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 4q09-4q19



* 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

Na rynku pierwotnym w 4q19 w Warszawie cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej o ok. 8%, w pozostałych największych aglomeracjach o ok. 5% (co daje kupującym możliwość niewielkich negocjacji); w mniejszych stolicach województw cena transakcyjna była bliska ofertowej (-1,9%), co praktycznie oznacza brak negocjacji (Wykres 7). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-17%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 8). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast sugeruje przestrzeń do negocjacji.

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.

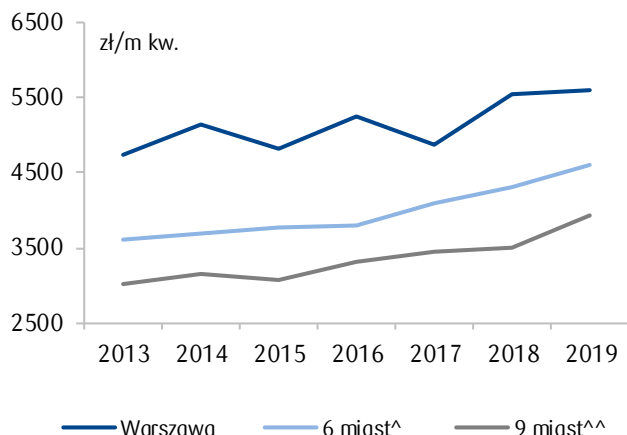
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich.

Bardzo ograniczona możliwość negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 62% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2016-2019 to budownictwo indywidualne.

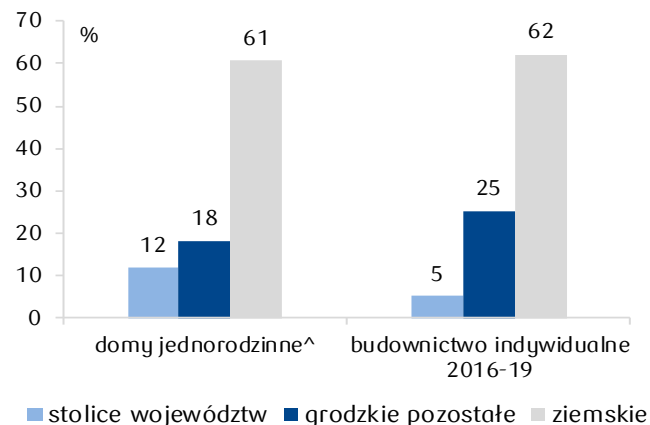
Wyk.9 Cena transakcyjna domów (CBN) na rynku wtórnym w największych miastach



^ Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin;

^^ Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

Wyk.10 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

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone zgodnie z tą zasadą dane historyczne wskazują, że w latach 2016-19 budownictwo indywidualne stanowiło 62% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 25% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział abudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2016-19 cechował powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (86% i 43%), śląskiego (84% i 41%), małopolskiego (82% i 45%) i świętokrzyskiego (93%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, **w 2019² rosły w największych aglomeracjach** (średnia cena 1 m kw. to ok. 4,6 tys. zł) i mniejszych stolicach wojewódzkich (odpowiednio 3,9 tys. zł za m kw.); w Warszawie nie zmieniły się istotnie (5,6 tys. zł za m kw.). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy zdecydowanym oddziaływaniu atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego.

W 2019 lekka tendencja wzrostowa ceny metra domu w stolicach województw; w Warszawie ceny nie zmieniły się istotnie.

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

² Liczba transakcji dot. domów w 2019: Warszawa - 183; 6 miast - 396; 9 miast - 343.

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 4q19 decydował wysoki popyt, w sytuacji wolniej rosnącej podaży i wysokich kosztów budowy mieszkań (szczególnie działek i wynagrodzeń). Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:

- niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (3,82% na koniec 4q19, bez zmian wobec 3q19) w warunkach historycznie niskich stóp procentowych NBP (bez zmian od 2015) i niewielkiego wzrostu marży (2,1% na koniec 4q19 wobec 2,08% na koniec 3q19; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%).

Akcja kredytowa utrzymywała się na wysokim poziomie, wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2019 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 62,6 mld zł (16,3% r/r) i była rekordowa (poprzedni najwyższy wynik to 57,1 mld w 2008). W 4q19 wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 16,3 mld zł – mniej niż w poprzednim kwartale (-6,9% kw./kw.), jednocześnie istotnie więcej niż w poprzednim roku (+15,3% r/r). W 4q19 banki udzieliły 55,4 tys. nowych kredytów (-7,1% kw./kw.; +7,2% r/r). Na koniec 4q19 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,348 mln (1,7% kw./kw.; 6,4% r/r).

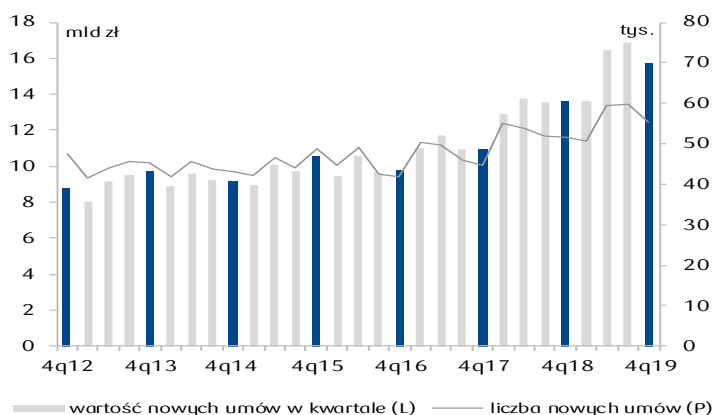
Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 4q19 nieznacznie wzrosła wobec 3q19 i wynosiła 283,2 tys. zł (0,4% kw./kw.); w skali roku średnia wartość kredytu wzrosła o 7,6% r/r. Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 209,3 tys. zł (-7,3% kw./kw.; -4,0% r/r), udzielony w złotych 284,4 tys. zł (0,6% kw./kw.; 7,7% r/r). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (28,6%) oraz od 100 do 200 tys. zł (26,5%). Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 42,0% nowo udzielonych kredytów (vs 43,9% w 3q19). W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 4q19 największy udział miała Warszawa (39%; +1,6 pp r/r), następnie Wrocław (7,3%; +1,2 pp r/r) i Trójmiasto (5,6%; -0,4 pp r/r); w tych trzech ośrodkach sprzedano ponad połowę kredytów (51,9%).

Niskie stopy procentowe wspierają popyt mieszkaniowy.

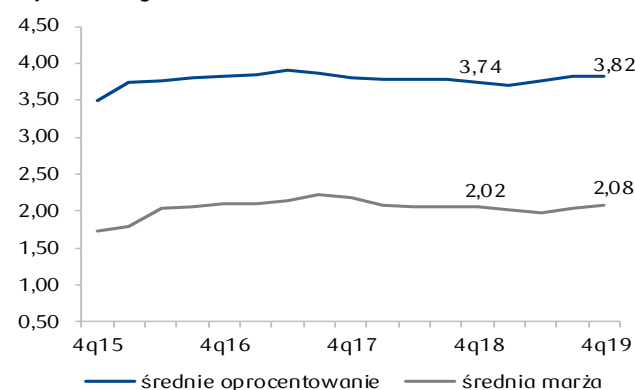
Rekordowa sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w 2019 na poziomie 62,6 mld zł (16,3% r/r); w 4q19 sprzedaż mniejsza o 6,9% kw./kw.

Średnia wartość udzielonego kredytu w 4q19 na poziomie 283 tys. zł (+0,4% kw./kw.; +7,6% r/r)

Wyk.11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych (ZBP; AMRON)



Wyk.12 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

³ Bazy AMRON- SARFIN

Na koniec grudnia 2019 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 444 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 26,7% (-4 pp wobec grudnia 2019).

- **zakupy mieszkań finansowane gotówką** to zakupy o charakterze inwestycyjnym (ok. 60-70%) oraz zakupy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Zakupom sprzyja niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści wynajmu; wg szacunków NBP zakupy gotówkowe w ostatnich trzech latach finansowały ok. 68% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.

- **zainteresowanie wynajmem** - inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec alternatywnych inwestycji - lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. Według szacunków NBP średnia stawka wynajmu mieszkania na koniec 2q19 wynosiła 56 zł za m kw. w Warszawie, 42 zł za m kw. w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 33 zł w pozostałych stolicach województw.

Analizy firmy Mzuri (zarządca ok. 5,5 tys. lokali w 64 miastach) sygnalizują w 4q19 w przypadku 7 największych miast niewielki wzrost przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań wobec poprzedniego kwartału - o 1,4% w Krakowie, o 1,2% w Poznaniu i Katowicach; w pozostałych miastach zmiany były niewielkie (od -0,6% do +0,5%). W odniesieniu do 4q18 wystąpiła **kontynuacja wyraźnego wzrostu stawek** (6,9% r/r w Gdańsku; 5,7% r/r w Warszawie; 4% r/r we Wrocławiu; 3,9% w Krakowie; najmniej, tj. 2,7% r/r w Katowicach). Firma monitoruje stawki wynajmu mieszkań na podstawie umów najmu, zależnie od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie, najniższy poziom cechuje Katowice (por. wykres 13).

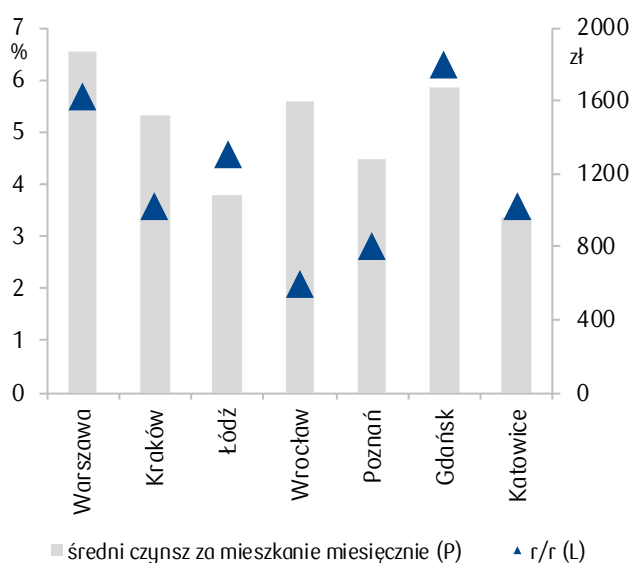
Na koniec grudnia'19 kredyty walutowe stanowiły 26,7% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W 7 największych miastach prawie 70% zakupów mieszkań na rynku pierwotnym finansowane gotówką.

Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem w dalszym ciągu konkurencyjna wobec lokaty bankowej.

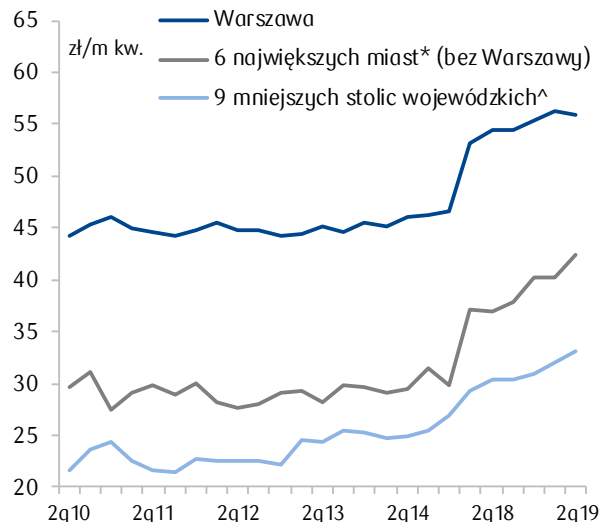
Wzrostowy trend stawek wynajmu r/r w stolicach województw.

Wyk.13 Średni czynsz za wynajem w 4q19 wg analiz Mzuri



źródło: Raport AMRON -SARFiN 4/2019

Wyk.14 Średnia stawka wynajmu w miastach wojewódzkich



*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia, ^Szczecin, Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra
źródło: Raport o stabilności systemu finansowego, NBP, grudzień 2019

Szacunki opłacalności najmu wymagają uwzględnienia zastrzeżenia małej płynności mieszkania (długi okres wychodzenia z inwestycji), ryzyka spadku cen, kosztów transakcyjnych (opłat sądowych, notarialnych i podatkowych, czy przygotowania mieszkania do wynajmu), a także ryzyka kosztów ew. eksmisji czy zmian regulacyjnych (np. zmiany podatku od nieruchomości). Wszystkie te czynniki długookresowo zmniejszają realizowany zysk z wynajmu.

Po stronie podaży do najistotniejszych czynników kształtujących ceny w 4q19 należały:

- **rosnąca liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 4q19 oddano 61,5 tys. mieszkań (11,2% r/r vs 9,0% r/r w 3q19), w tym deweloperskich 35,9 tys. (15,2% r/r vs 8,8% r/r w 3q19). W całym 2019 roku oddano do użytku rekordową liczbę 207,2 tys. mieszkań, najwięcej od 1980, gdy oddano 217 tys. Mieszkania deweloperskie stanowiły 63% (2,5 pp r/r) wybudowanych ogółem w 2019. Od 2018 GUS zalicza do mieszkań wybudowanych przez deweloperów też mieszkania wybudowane w budownictwie indywidualnym z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 4q19 łącznie oddano do użytku 21,3 tys. mieszkań (18,3 tys. w 4q18). Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w Lublinie (-12,9% r/r), Bydgoszczy (-10,8% r/r) i Warszawie (-11,7% r/r), wśród pozostałych miast wzrosła istotnie w Szczecinie (+134% r/r), Katowicach (73,7% r/r) i Wrocławiu (+56,8% r/r).

Ostatnie lata wysokiej aktywności budowlanej znajdują odzwierciedlenie w rosnącym wskaźniku odnowienia zasobów mieszkaniowych (udział nowych mieszkań w zasobach ogółem) w Polsce. W 2018 kształtował się on na poziomie 1,27% zasobów (vs 1,06% w 2015), sytuując Polskę w grupie krajów europejskich o najwyższym poziomie tego wskaźnika w ostatnich latach.

W ujęciu regionalnym aktywność budowlana w poszczególnych powiatach jest silnie zróżnicowana – przy średniej krajowej w latach 2015-19 na poziomie 4,6 mieszkań rocznie na 1000 osób, mediana wynosiła 2,8 mieszkań na 1000 osób (por. Ramka 1).

- **rosnąca liczba rozpoczynanych mieszkań ogółem w 4q19** (+22,8% r/r vs +4,6% r/r w 3q19), rozpoczęto 58,9 tys. mieszkań; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 39,7 tys. (+26,9% r/r vs +5,1% r/r w 3q19).
- **wolniejszy wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań** (5,6% vs 17,4% r/r w 3q19); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 44,2 tys. (4,3% r/r i 27,1% r/r w 3q19).
- **wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 4q19 ponownie wzrósł – duża liczba mieszkań w fazie budowy zapowiada rosnącą podaż w perspektywie kilku kwartałów; jednocześnie utrzymująca się duża pula pozwoleń na budowę sugeruje optymistyczną ocenę dalszej (2-3 letniej) perspektywy przez inwestorów, może też wiązać się z oczekiwanymi ograniczeniami regulacyjnymi (ostrzejsze warunki techniczne dotyczące

Kontynuacja wzrostu r/r liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem w 4q19; rekordowy wynik w 2019 – oddane do użytku 207 tys. mieszkań (poprzedni zbliżony wynik w 1980 – 217 tys.).

Wskaźnik odnowienia zasobów mieszkaniowych w Polsce na wysokim poziomie na tle UE.

Silnie zróżnicowana regionalnie aktywność budowlana.

Duży wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem, wolniejszy wzrost r/r liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 4q19.

Wsk. koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem w 4q19 na wysokim poziomie; duża liczba mieszkań w toku budowy i pozwoleń na budowę.

Ramka 1. Regionalne aspekty budownictwa mieszkaniowego w latach 2015-2019

Nasilenie budownictwa w ostatnich 5 latach, wyrażone średnią roczną liczbą mieszkań budowanych na 1000 mieszkańców w poszczególnych powiatach, **jest silnie zróżnicowane** - przy średniej dla kraju na poziomie 4,6 mieszkań na 1000 osób, mediana wynosiła 2,8 mieszkań na 1000 osób. Najwyższy poziom wskaźnika charakteryzował powiat wrocławski (16,1), Wrocław (13,9) i Rzeszów (13,9).

52 powiaty (niecałe 14% powiatów ogółem) cechowało wysokie i średnie nasilenie budownictwa (tonacja niebieska na wykresie), w pozostałych 86% powiatów ogółem wskaźnik kształtował się na poziomie relatywnie niskim i bardzo niskim (tonacja żółta na wykresie).

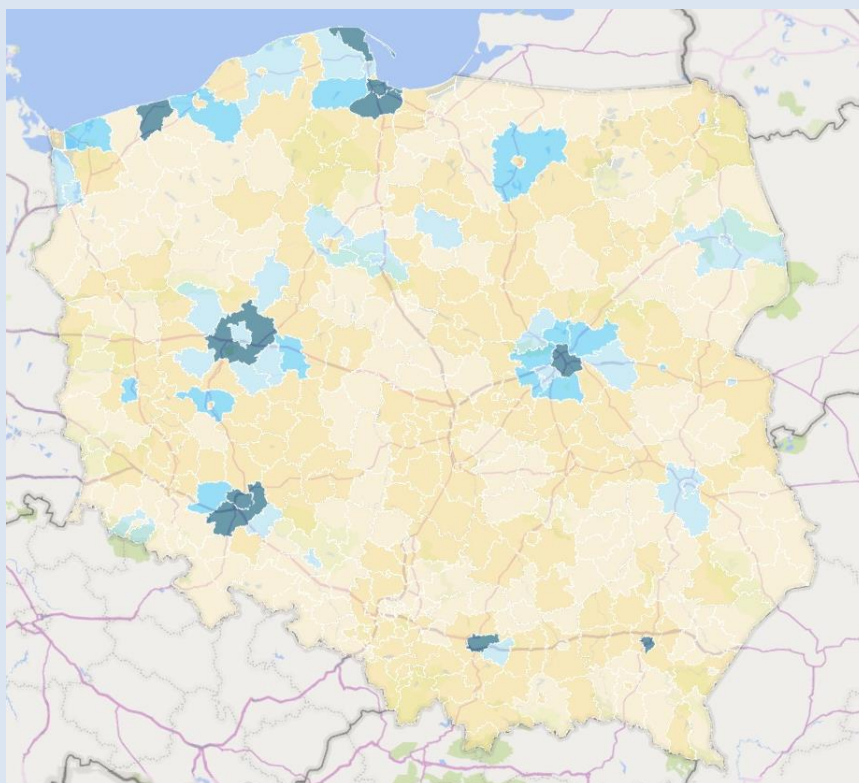
Powiaty o wysokim nasileniu budownictwa to powiaty grodzkie - Warszawa, Poznań i Wrocław z otaczającymi je powiatami ziemskimi, Trójmiasto, Kraków (i powiat wielicki), Rzeszów (13,9) oraz Zielona Góra (8,1). Przesłanką dużej aktywności budowlanej w przypadku tych regionów jest mocny rynek pracy, atrakcyjność gospodarcza, kulturalna czy atuty tranzytowego położenia.

Wysoki poziom cen mieszkań wraz z wysokim nasileniem budownictwa sugeruje wysoki popyt strukturalny w tych regionach zarówno o charakterze konsumpcyjnym, jak też inwestycyjnym.

Ponadprzeciętna aktywność budowlana występowała także wokół Olsztyna, Białegostoku, Bydgoszczy i Lublina, w przypadku tych mniejszych aglomeracji przesłanką dużego nasilenia budownictwa jest pozytywna ocena potencjału ich rozwoju przez inwestorów wraz z rozbudową i modernizacją sieci transportowej, jak i ich nowymi funkcjami (rozwój sektora usług).

Zwraca uwagę duża grupa powiatów z silnym budownictwem w ostatnich 5 latach w pasie nadmorskim (pucki 10,4; kołobrzeski 10,4; kartuski 8,4; koszaliński 7,8; kamieński 7,8). Wysokie nasilenie budownictwa przy relatywnie słabym potencjale gospodarczym tych powiatów sugeruje inwestycyjny charakter zakupów mieszkań z przeznaczeniem na wynajem w celach wypoczynkowych (duża atrakcyjność turystyczna regionu). Podobne jest wyjaśnienie wysokiego nasilenia budownictwa w powiecie jeleniogórskim (5,8) w Sudetach.

Nasilenie budownictwa wg powiatów w latach 2015-19 (średniorocznie)



Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 osób

pow. 10

7,6-10

5,1-7,5

2,6-5,0

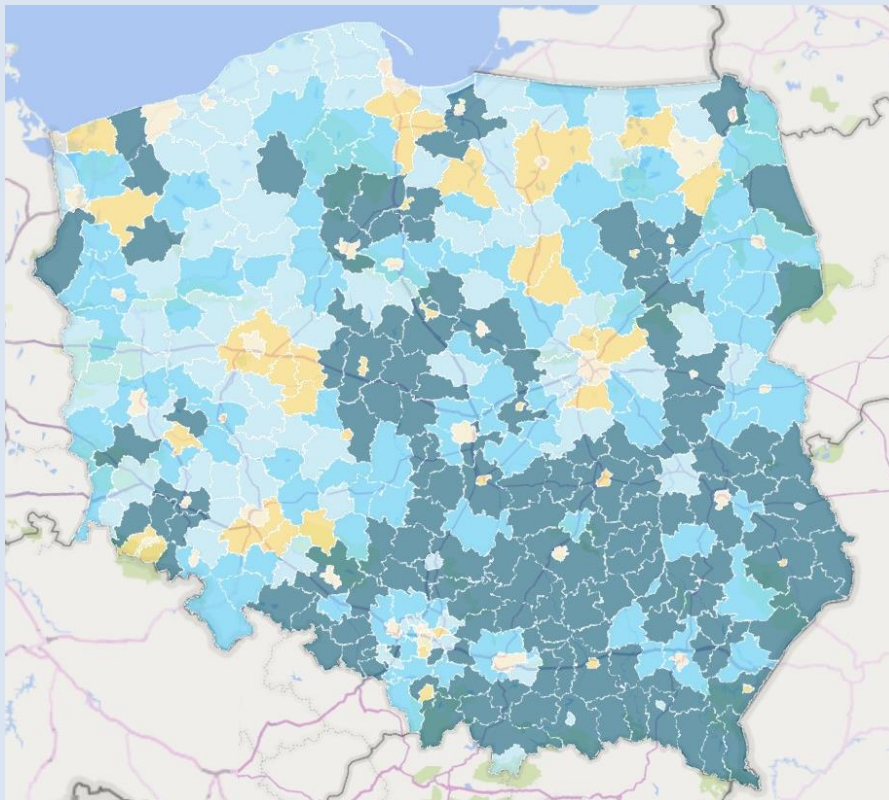
0-2,5

Analiza udziału budownictwa indywidualnego w ogółem w ostatnich 4 latach wskazuje na dominujący udział tej formy budownictwa w powiatach Polski południowej i południowo-wschodniej. Taka sytuacja występuje też w kilkunastu powiatach na Pomorzu Zachodnim, na Kujawach i w Polsce centralnej.

W 132 powiatach ponad 80% stanowiło budownictwo indywidualne, w tym w 20 powiatach było to 100%. Natomiast w największych aglomeracjach budownictwo indywidualne nie przekracza 10%.

Obecnie do budownictwa indywidualnego GUS nie zalicza mieszkań wybudowanych w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów (zmiana nastąpiła w 2018, dane historyczne zostały przeliczone wg nowych zasad dwa lata wstecz).

Udział budownictwa indywidualnego w ogółem w latach 2016-19



% budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem

80-100
60-80
40-60
20-40
0-20

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, obliczenia własne

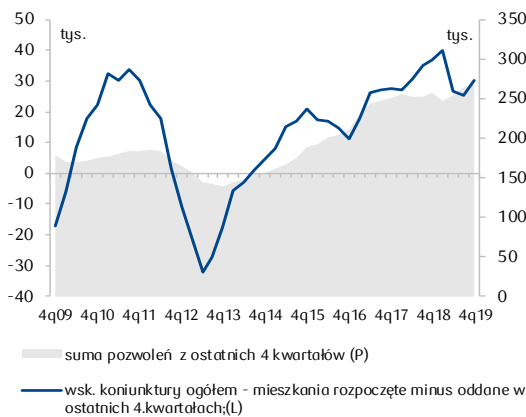
energooszczędności dla inwestycji rozpoczynanych w 2021 mobilizują do występowania o pozwolenia w 2020 na dotychczasowych zasadach).

- Wyniki segmentu deweloperów mieszkaniowych w 4q19 były prawdopodobnie w dalszym ciągu dobre, wskazują na to dane deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW (łączny wzrost sprzedaży mieszkań przez 19 deweloperów wyniósł prawie 5%; wzrost odnotowało 12 deweloperów a spadki sprzedaży 7), jak i informacje prasowe dotyczące wybranych deweloperów; dane GUS dotyczące tego segmentu budownictwa w 2019 będą dostępne w kwietniu 2020. W ocenie perspektyw rynku deweloperzy oczekują kontynuacji dotychczasowej sprzedaży; wśród barier sygnalizują malejące zasoby terenów budowlanych, przekładające się na wysokie koszty budowy.
- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁴ w 4q19 zawarto 17,6 tys. transakcji (+9,1% kw./kw. i +6,6% r/r), był to najlepszy wynik sprzedaży od 7 kwartałów.

Wg monitoringu JLL w 2019 mniej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych.

⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce, Q4 2019, JLL, styczeń 2020

Wyk.15 Wsk. koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



źródło: GUS

W całym 2019 na 6 rynkach zostało sprzedanych 65,4 tys. mieszkań (poziom podobny jak w 2018).

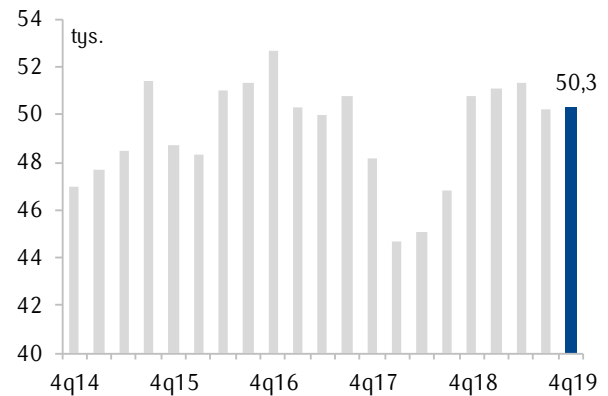
W 4q19 do sprzedaży wprowadzono 17,6 tys. mieszkań (+21,2% kw./kw. i -8,9% r/r).

Łącznie w 2019 mniej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży (o 1,4 tys.) niż sprzedanych w tym roku. Na koniec 4q19 oferta mieszkań do zakupu wynosiła 50,3 tys. lokali – była na poziomie podobnym jak w poprzednim kwartale, nieco mniejsza niż na koniec 4q18 (-1,1% r/r).

Wg monitoringu JLL w 6 największych miastach na koniec 4q19 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania planowane do oddania do użytku w 2021 i później. W 4q19 gotowe mieszkania stanowiły 8,9% oferty, deweloperzy deklarowali 35,7% projektów oddawanych w 2020 oraz 55,5% w 2021 i później. Struktura oferty w 4q19 wskazuje na kontynuację wielu inwestycji deweloperskich.

- wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych obserwowany od początku 2017 utrzymuje się, ale spowalnia - w 4q19 koszty budowy (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS (dotyczących mieszkań oddawanych do użytku) wzrosły o 3,5-4,2% r/r (wobec 3,7-4,8% r/r w 3q19; Wyk. 18). Według bieżących stawek kosztorysowych

Wyk.16 Oferta mieszkań deweloperskich wg monitoringu JLL

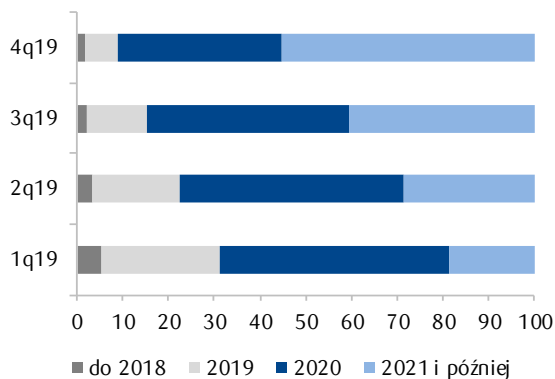


źródło: JLL

W 4q19 w ofercie deweloperskiej wg deklarowanej daty oddania projektu dominują projekty z planowanym terminem oddania w 2021 i później.

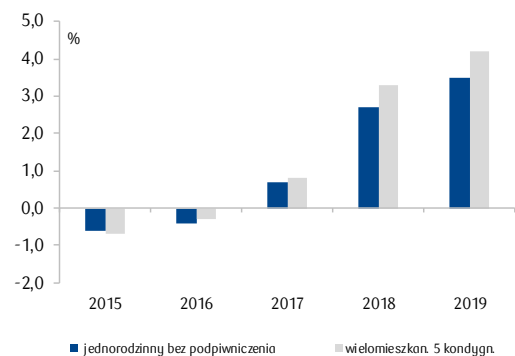
Wzrost kosztów budowy utrzymuje się, ale spowalnia, wskazuje na to analiza stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 4q19.

Wyk.17 Liczba mieszkań w ofercie wg terminu realizacji na koniec kolejnych kwartałów 2019



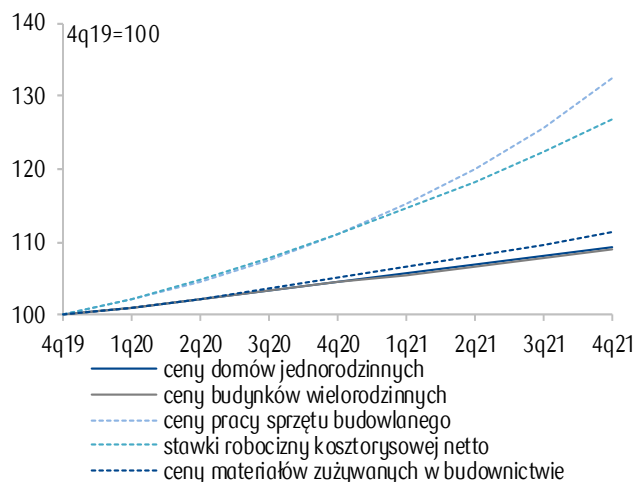
źródło: JLL

Wyk.18 Zmiany (%) cen budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w latach 2015-19



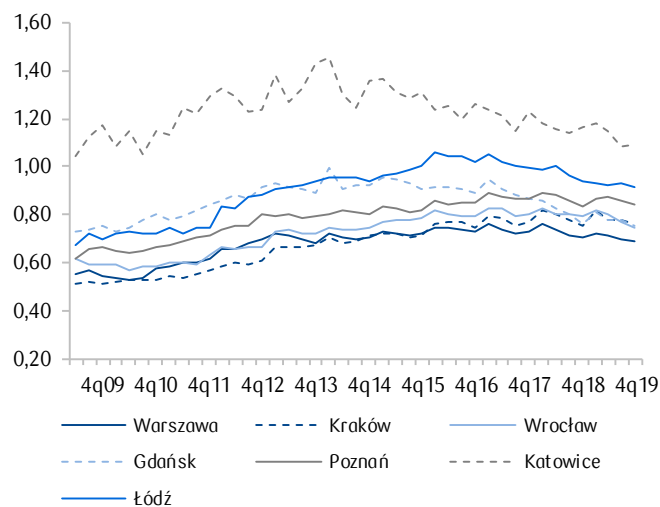
źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, GUS, luty 2020 (publikacja 20.02.20) oraz analogiczna publikacja z lat 2015-19

Wyk.19 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, IV kwartał 2019, zeszyt 74/2019 (1918), SEKOCENBUD

Wyk.20 Dostępność mieszkań w największych miastach



źródło: GUS, WUS

SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów (por. Ramka 2) wzrosły w przypadku monitorowanych 8 obiektów jedno- i wielorodzinnych w 4q19 r/r w granicach 5,8-8,5% (vs 6,1-9% w 3q19).

Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 9% (4q19=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 19) wynika z oczekiwanego wzrostu stawek robocizny (efekt deficytu pracowników) i wynajmu sprzętu, przy spowalniającym wzroście cen materiałów w budownictwie.

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 4q19 zmalała kw./kw. w niewielkim stopniu w Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Łodzi, nie zmieniła się w Warszawie, Poznaniu i Katowicach (Wykres 20). Jest to konsekwencja utrzymujących się tendencji wzrostu cen mieszkań. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,09) i Łódź (0,91), najmniejsza jest w Warszawie (0,69), Wrocławiu (0,75) i Gdańsku (0,75). W ostatnich 10 latach dostępność mieszkania w tych aglomeracjach średnio wzrosła o 22% (tj. o ok. 0,14 m kw.).

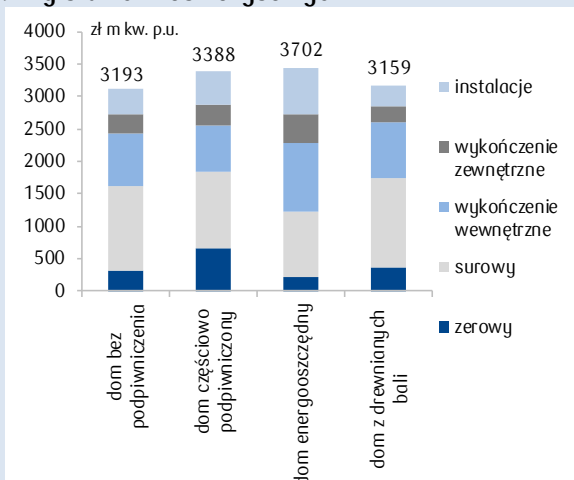
Średnia dostępność mieszkania zmalała w niewielkim stopniu we wszystkich największych aglomeracjach.

Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q19

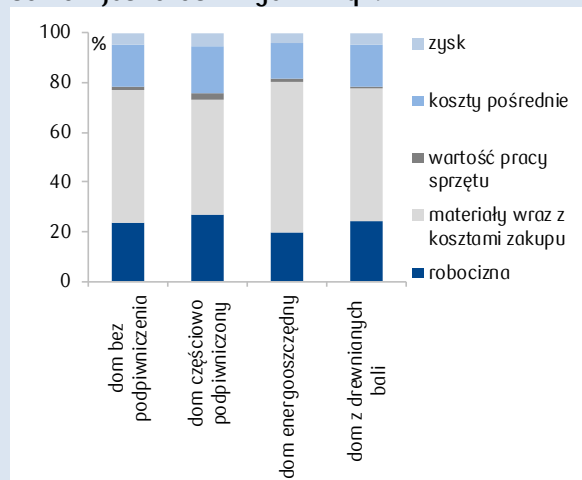
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 4q19 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,2-3,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 81-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (19%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-29%).
- W strukturze ceny obiektu 47–61% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie to 14-19%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,9-5,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 4q19 wg stawek kosztorysowych*



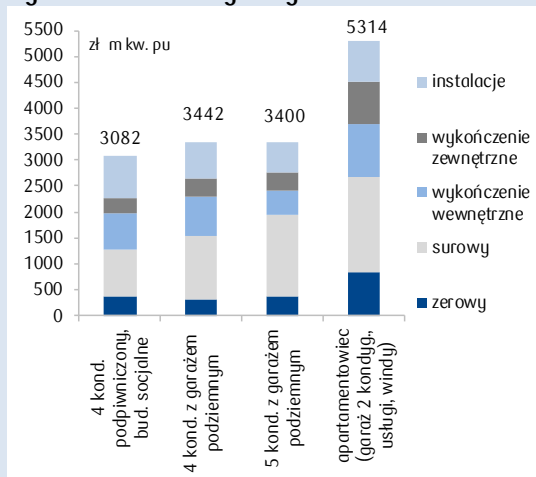
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q19



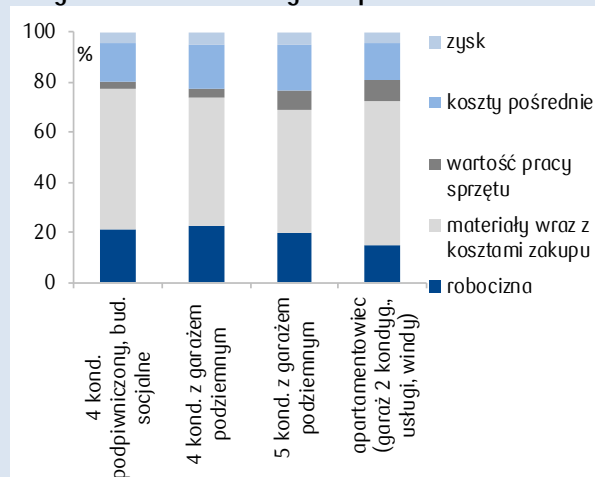
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q19 wg danych SEKOCENBUD ok. 3-5,3 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 73-85% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (15%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (29-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-23%).
- W strukturze ceny obiektu 51–58% to koszty materiałów; 15-23% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 15-18%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,3-5%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 4q19 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych 4q19



uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, IV kwartał 2019, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 12-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. W monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 4q19 od 11% do 19,4%. Renta położenia lokalnego i regionalnego może powodować wzrost tego udziału ponad 20%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 4q19

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	3 187	3 381	3 695	3 153
Warszawa	3 471	3 683	4 024	3 434
Małopolskie	3 209	3 405	3 721	3 175
Łódzkie	3 129	3 320	3 628	3 096
Dolnośląskie	3 097	3 286	3 591	3 064
Wielkopolskie	3 333	3 537	3 865	3 298
Pomorskie	3 167	3 361	3 672	3 134
Zachodnio-pomorskie	3 362	3 568	3 898	3 326
Kujawsko-pomorskie	3 021	3 205	3 502	2 988
Lubelskie	3 084	3 273	3 576	3 052
Śląskie	3 151	3 344	3 654	3 118
Podlaskie	3 094	3 283	3 587	3 061
Świętokrzyskie	3 180	3 374	3 687	3 146
Podkarpackie	3 088	3 276	3 580	3 055
Warmińsko-mazurskie	3 378	3 585	3 917	3 342
Opolskie	3 199	3 395	3 709	3 165

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT

źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, IV kwartał 2019 r., zeszyt 69/2019 (1913), SEKOCENBUD

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 4q19

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	3 076	3 435	3 393	5 303
Warszawa	3 350	3 741	3 696	5 776
Małopolskie	3 097	3 459	3 417	5 341
Łódzkie	3 020	3 373	3 332	5 208
Dolnośląskie	2 990	3 339	3 298	5 155
Wielkopolskie	3 218	3 593	3 550	5 548
Pomorskie	3 057	3 414	3 373	5 271
Zachodnio-pomorskie	3 245	3 624	3 580	5 596
Kujawsko-pomorskie	2 916	3 256	3 216	5 027
Lubelskie	2 977	3 325	3 284	5 133
Śląskie	3 042	3 397	3 356	5 245
Podlaskie	2 986	3 335	3 295	5 149
Świętokrzyskie	3 070	3 428	3 386	5 293
Podkarpackie	2 980	3 328	3 288	5 139
Warmińsko-mazurskie	3 261	3 642	3 597	5 622
Opolskie	3 088	3 449	3 407	5 325

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

Tab.2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	4q18	4q19	1-4q19	1-4q18=100
Warszawa	1,5	1,3	6457	105
Kraków	2,4	2,0	5868	111
Łódź	5,5	4,7	4873	106
Wrocław	1,8	1,6	5570	108
Poznań	1,2	1,1	5743	106
Gdańsk	2,6	2,3	6305	108
Szczecin	2,5	2,4	5324	106
Bydgoszcz	3,6	2,8	4909	115
Lublin	5,5	4,9	4766	106
Katowice	1,6	1,0	6210	109
Białystok	6,2	5,4	4216	107
Kielce	5,4	4,8	4216	107
Toruń	4,8	4,1	4896	106
Rzeszów	5,2	4,8	5090	106
Olsztyn	3,4	2,7	4645	107
Gorzów Wlp.	2,6	2,2	4229	105
Opole	3,3	2,7	4883	106
Zielona Góra	3,4	2,4	4431	108

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I-IV kw. 2019, US Wrocław, 02.03.2020

Tab.3 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa^	% pow.objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	2018	2018	2018	2019	2018	4q19	4q19	2018=100
Warszawa	975 731	32,4	549	12,0	37	59,6	6 326	-8,6
Kraków	389 606	29,1	505	17,0	62	55,8	3 878	37,2
Łódź	358 991	28,5	524	6,2	21	66,7	1 233	50,5
Wrocław	329 064	35,6	514	17,5	58	56,3	3 721	19,1
Poznań	261 845	31,5	488	9,5	46	62,4	1 030	26,4
Gdańsk	228 966	29	491	15,5	66	58,4	2 711	6,1
Szczecin	180 049	28,6	447	8,0	54	62,8	975	39,8
Bydgoszcz	151 316	25	432	3,7	37	62,1	256	13,3
Lublin	154 926	27,4	456	6,7	53	65,2	695	-21,2
Katowice	145 064	29,6	493	4,6	26	67,4	443	50,3
Białystok	131 982	26,0	444	8,2	54	67,7	693	26,9
Toruń	90 767	26,4	449	7,0	56	59,3	418	42,8
Kielce	85 085	25,5	435	6,9	18	68,4	507	51,5
Rzeszów	81 596	28,4	426	16,9	17	63,5	515	42,7
Olsztyn	78 184	26,5	454	7,4	56	59,3	96	92,9
Gorzów Wlp.	53 208	27,7	429	3,1	56	73,3	104	-46,6
Opole	56 735	30,4	443	9,2	29	74,5	487	48,6
Zielona Góra	61 366	30,6	437	7,8	17	78,7	563	-9,8

uwaga: * liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób w ostatnich 4 kwartałach

źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I-IV kw. 2019, US Wrocław, 02.03.2020

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁵ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.** Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%).

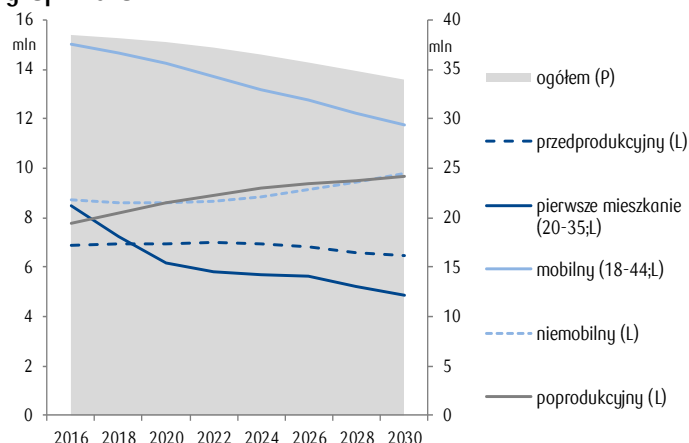
W perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). W 2025 populacja obszarów miejskich będzie stanowiła 98% populacji miejskiej z 2016, w perspektywie 2030 zmaleje do 96%. Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7 mln osób), wobec wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym (+1,5 mln osób).

Do 2020 roczny spadek ludności miejskiej będzie wynosił ok. 47 tys. rocznie, po 2020 spadek przyspieszy do ok. 65 tys. rocznie. **W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%).** Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. **Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim;** w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje.

W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odpływowych, wzrośnie natomiast liczba ludności w województwach z największymi aglomeracjami. Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów

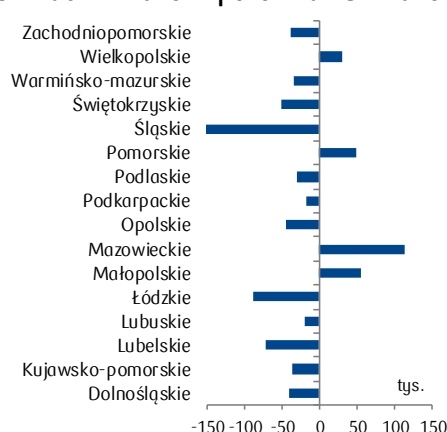
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji.

Wyk.21 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, opracowanie eksperymetalne

Wyk.22 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, opracowanie eksperymetalne

⁵ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 i ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach jej horyzont został skrócony do 2030.

poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast. **Wg prognozy spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., 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%).

Zarysowane kierunki zmian demograficznych w układzie regionalnym w perspektywie 2030 prawdopodobnie się utrzymają – ich podstawowe założenia (w tym określona na kilkanaście najbliższych lat struktura demograficzna ludności wg wieku) pozostają aktualne. Niemniej, w świetle dynamicznie zmieniającego się ostatnio otoczenia – zmian w środowisku naturalnym, dostępności infrastruktury sieciowej oraz rozwoju technologicznego można oczekiwać wzmocnienia tendencji migracyjnych ludności w strefę podmiejską dużych aglomeracji czy też do mniejszych ośrodków. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas, zanieczyszczenia) w dużych aglomeracjach może skłaniać do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do internetu i możliwość pracy zdalnej. Wraz z wchodzeniem na rynek pracy najmłodszego pokolenia, praca zdalna stanie się formą proponowaną i coraz powszechniej akceptowaną przez pracodawców. Młodych pracowników i absolwentów określa się też mianem generacji C (od „connected”) – doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

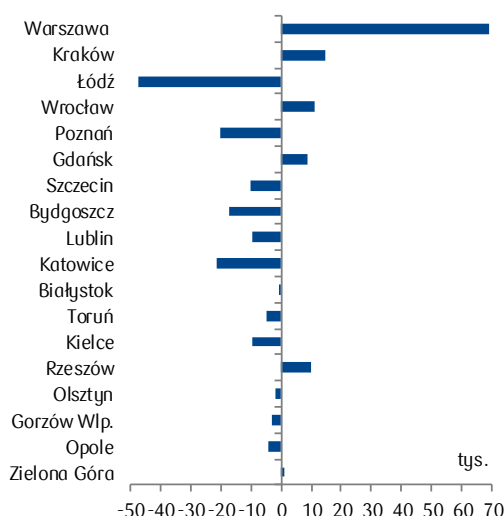
Prognoza liczby gospodarstw domowych GUS na lata 2016–2050 (z czerwca’16), przy założeniu malejącej liczby urodzeń i starzeniu się polskiego społeczeństwa, przewiduje do 2030 wzrost liczby gospodarstw do ok. 15,4 mln w wyniku częstszego zakładania własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25–34 lata; 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 (Tabela 4).

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 liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany 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 (Tablica 6).

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

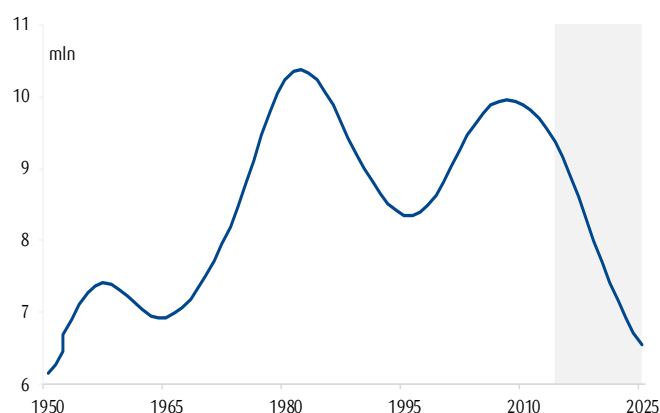
Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

Wyk.23 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, opracowanie eksperymentalne

Wyk.24 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

Generalnie oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania.

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwiadamiają się jeszcze słabo – w 1h19 w porównaniu z 1h18 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Zielonej Górze, Olsztynie i Białymstoku; w Opolu i Gdańsku nastąpił niewielki wzrost wskaźnika, w pozostałych miastach zmiany były niewielkie.

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

Tab.4 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.5 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, opracowanie eksperymentalne

Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-6,2), Katowicach (-3,9), Bydgoszczy (-3,7) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (2,6), Kraków (1,7) i Białystok (1,2).

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 1h19 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Olsztyna i Białegostoku. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-2,9), Bydgoszcz (-2,9) i Kielce (-2,8); natomiast miastami napływowymi są Zielona Góra (9,2), Kraków (8,1), Rzeszów (7,8), Gdańsk (6,4) i Warszawa (5,5).

Zmiany w przypadku Zielonej Góry i Opola w pewnej mierze mogą mieć charakter czysto statystyczny, związany ze zmianami granic administracyjnych (odpowiednio w 2015 i 2017).

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

Tab.6 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 gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania; istotny także kontekst samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany od 2015.; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określane jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - 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 do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkania 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

Tab.7 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
	1h19	2014=100	NSP 2011	2015	2025	1h19	1h19
Warszawa	1 783,3	1,2	774,6	20,9	13,4	0,5	5,5
Kraków	774,8	-0,7	320,9	23,5	14,9	1,7	8,1
Łódź	682,7	-9,6	324,9	19,8	13,8	-6,2	-1,5
Wrocław	641,6	-2,3	273,0	23,5	14,2	0,3	2,7
Poznań	535,8	-6,8	232,6	23,4	14,7	0,5	-2,9
Gdańsk	468,2	-1,7	189,2	22,1	14,9	0,1	6,4
Szczecin	402,1	-4,1	170,3	21,4	15,1	-3,0	1,1
Bydgoszcz	349,0	-7,3	145,8	21,7	15,2	-3,7	-2,9
Lublin	339,8	-4,8	144,4	22,6	15,1	-0,8	1,3
Katowice	293,6	-9,0	134,2	21,4	14,4	-3,9	-2,0
Białystok	297,4	-1,5	118,8	23,5	15,6	1,2	-1,9
Kielce	195,3	-8,9	79,6	21,3	14,2	-2,4	-2,8
Toruń	201,8	-5,4	84,5	23,0	15,8	-1,7	-1,1
Rzeszów	194,9	2,7	69,2	24,9	16,1	2,6	7,8
Olsztyn	172,2	-2,2	75,4	23,6	16,0	0,7	-2,6
Gorzów Wlp.	123,7	-4,1	50,3	21,1	14,8	-3,5	-0,2
Opole	128,2	-6,2	51,5	21,7	14,5	-0,2	1,3
Zielona Góra	140,9	-2,3	49,3	21,2	14,8	-1,0	9,2

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I-IV kw. 2019, US Wrocław, 02.03.2020

5. Otoczenie regulacyjne

Zgodnie z Ustawą o Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań w 2021, podpisaną przez Prezydenta we wrześniu'19 **Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań odbędzie się od 1 kwietnia do 30 czerwca 2021**. Narodowy Spis Powszechny (NSP) jest przeprowadzany co 10 lat. Jest to fundamentalne źródło informacji o zasobach i warunkach mieszkaniowych ludności, informacje spisowe są podstawą weryfikacji danych z bilansu ludności i mieszkań, na bieżąco prowadzonych przez GUS.

Spis będzie poprzedzony dwoma spisami próbnymi: - pierwszy spis próbny odbył się w październiku'19 w dwóch województwach (gmina Czerwińsk nad Wisłą w Mazowieckiem i Sierakowice w Pomorskiem); - drugi spis próbny jest zaplanowany od 1 do 30 kwietnia 2020 w każdym województwie w jednej gminie. **Zapowiadany spis po raz pierwszy będzie w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS.**

Obowiązkiem spisowym są objęte:

- osoby fizyczne stale zamieszkałe i czasowo przebywające w mieszkaniach, budynkach i innych zamieszkałych pomieszczeniach nie będących mieszkaniami na terenie Polski, osoby fizyczne nie mające miejsca zamieszkania;
 - mieszkania, budynki, obiekty zbiorowego zakwaterowania i inne zamieszkałe pomieszczenia niebędące mieszkaniami.
- Aby zapobiec sytuacji, w której zobowiązany do spisu mieszkaniec Polski nie ma możliwości dokonania samospisu (np. z powodu braku dostępu do urządzeń i Internetu)

Narodowy Spis Powszechny (NSP) odbędzie się od 1.04 do 30.06.2021.

NSP 2021 po raz pierwszy będzie w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS.

Ramka 3. Portret frankowicza wg danych Biura Informacji Kredytowej (BIK)

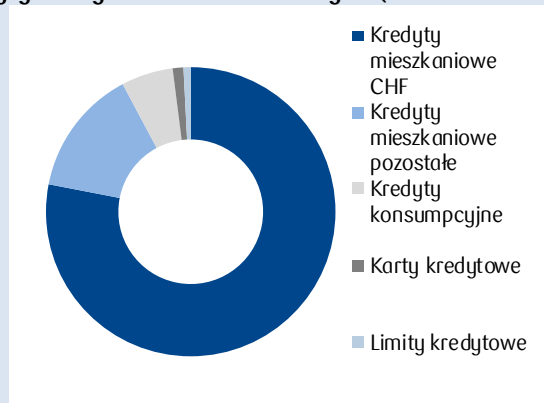
Na koniec 2019 łączna kwota do spłaty z tytułu kredytów mieszkaniowych w CHF wynosiła 101,8 mld zł. Portfel kredytów frankowych zmalał w ciągu roku o 5,3 mld zł (tj. o 5%), terminowej spłacie należności sprzyjała dobra koniunktura gospodarcza przekładająca się na wzrost płac i niskie bezrobocie.

Liczba rachunków kredytowych w CHF zmalała do 451,63 tys. szt., tj. o 18,3 tys. (na koniec grudnia'18 wynosiła 469,96 tys.). W latach 2016-2019 liczba rachunków kredytowych w CHF zmalała o 13,3%. Prawie co piąty spłacany obecnie kredyt mieszkaniowy jest nominowany we franku szwajcarskim.

Kredyty kredytobiorców frankowych (stan na 31.12.2019)

Całkowite aktualne zadłużenie kredytobiorców frankowych z tytułu wszystkich posiadanych produktów kredytowych to 130,5 mld zł. Oprócz kredytów mieszkaniowych (łącznie z niefrankowymi 120,3 mld zł), są to:

- kredyty konsumpcyjne o wartości 7,55 mld zł,
- karty kredytowe na kwotę do spłaty wynoszącą 1,56 mld zł,
- udzielone limity kredytowe w wysokości do spłaty 1,05 mld zł.



Kredytobiorcy frankowi stanowią 5,1% wszystkich kredytobiorców, zaciągnęli 5,9% kredytów ogółem, a kwota do spłaty wszystkich kredytów przez nich posiadanych stanowi 19,6% kwoty do spłaty przez wszystkich kredytobiorców.

źródło: Aktualności BIK: Portret frankowicza, Biuro Informacji Kredytowej, informacja prasowa z 04.02.2020

ustawa zobowiązuje urzędy statystyczne, urzędy wojewódzkie i administrację samorządową do udostępnienia odpowiedniego pomieszczenia i sprzętu do realizacji samospisu. Lista miejsc, gdzie będzie można dokonać samospisu będzie opublikowana na stronie GUS i stronie spisu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (gdy osoba objęta obowiązkiem spisowym nie będzie mogła wypełnić w żaden sposób formularza elektronicznego) rachmistrze spisu będą kontaktowali się z tymi osobami telefonicznie lub osobiście, aby pomóc w dopełnieniu obowiązku spisowego.

■ **Po wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) w październiku'19** w odpowiedzi na pytanie prejudycjalne Sądu Okręgowego w Warszawie o wykładnię unijnego prawa w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich **kształtuje się linia orzecznicza krajowych sądów w sprawie umów dot. kredytów mieszkaniowych w walutach obcych zaskarżanych przez część kredytobiorców.** Według TSUE sądy w granicach określonych przepisami prawa krajowego i treścią roszczeń mają swobodę w zakresie oceny abuzywności umowy. Z uwagi na możliwość wzrostu liczby zaskarżanych umów przez część kredytobiorców (w następstwie ww wyroku TSUE) w 4q19 banki z portfelem hipotek frankowych tworzyły rezerwy, aby zabezpieczyć się na okoliczność kosztów ewentualnie przegranych procesów. Banki będą modyfikowały rezerwy zależnie od napływu spraw i rozstrzygnięć sądowych, niemniej rezerwy mogą negatywnie wpływać na ich wyniki finansowe.

■ 3.12.2019 **Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła znowelizowaną Rekomendację S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi**

Po październikowym wyroku TSUE kształtuje się linia orzecznicza krajowych sądów dotycząca umów dot. kredytów mieszkaniowych w walutach obcych zaskarżanych przez część kredytobiorców.

zabezpieczonymi hipotecznie. Najważniejsze nowe rozwiązania, wprowadzone przez znowelizowaną Rekomendacją S to zalecenie, by oferta banków zawierała również kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, rozumianą tak jak w Rekomendacji S. Okres, dla którego stopa procentowa ma mieć stały poziom powinien wynosić minimum 5 lat. Banki powinny umożliwiać klientom zmianę formuły oprocentowania w ramach już zawartej umowy kredytu zabezpieczonego hipotecznie ze zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową lub okresowo stałą stopę procentową. Zawarte w Rekomendacji postanowienia odnoszące się do kredytów z opcją zwolnienia ze zobowiązania wobec banku z tytułu ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej w przypadku przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości (tzw. kredyty z opcją „klucz za dług”) ustanawiają szczególne zasady oceny zdolności kredytowej i zabezpieczenia. Rekomendacja S zawiera ostrożnościowe warunki ewentualnego oferowania tego typu produktów, nie nakłada na banki obowiązku oferowania kredytów z opcją „klucz za dług”. Banki spółdzielcze mają dostosować się do Rekomendacji S do 31.12.2022, a pozostałe banki i oddziały instytucji kredytowych do 31.12.2020.

- **Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej) z inicjatywy UOKiK jest na etapie prac legislacyjnych w Rządowym Centrum Legislacji – 30.01.20 został przyjęty przez Komitet Stałej Rady Ministrów i rekomendowany Radzie Ministrów. Kluczową zmianą w stosunku do obowiązującej ustawy jest zastąpienie dotychczas obowiązującego zabezpieczenia w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z gwarancją bankową i gwarancją ubezpieczeniową nowym sposobem zabezpieczenia, jakim będzie objęcie środków wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy, obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Zgodnie z propozycją – możliwymi dostępnymi dla dewelopera środkami ochrony wpłat nabywcy będą, według wyboru dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (ZMRP). Jednocześnie, bez względu na wybrany rodzaj mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper będzie miał obowiązek odprowadzać składki na DFG. Zasady odprowadzania składek i funkcjonowania DFG są określone są w przepisach projektu ustawy. Wysokość stawki w przypadku dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogłaby przekroczyć 3% wpłat na OMRP, a w przypadku rachunku zamkniętego 0,6% wpłat na ZMRP. Proponowany termin wejścia w życie przepisów ustawy to 12 miesięcy od dnia ogłoszenia Ustawy, przy czym przepis dający podstawę do utworzenia DFG i gromadzenia środków wszedłby w życie po 30 dniach od dnia ogłoszenia Ustawy.**

Nowelizacja Rekomendacji S, przyjęta w grudniu'19 zaleca, by oferta banków zawierała kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową.

Projekt nowelizacji Ustawy Deweloperskiej przewiduje wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W perspektywie roku w bazowym scenariuszu można oczekiwać kontynuacji wzrostu cen mieszkań, przy czym z uwagi na możliwe pogorszenie nastrojów konsumentów w warunkach spowolnienia gospodarczego, wzmocnionego negatywnymi skutkami ekonomicznymi rozprzestrzeniania się COVID-19, wzrost cen może spowolnić.

Wysoki popyt konsumpcyjny i inwestycyjny na mieszkania w dalszym ciągu jest oparty o czynniki fundamentalne (rosnące dochody, niskie bezrobocie, niskie stopy procentowe). Niskie stopy przekładają się z jednej strony na tani kredyt, z drugiej wzmacniają inwestycje w mieszkanie jako alternatywę dla nisko oprocentowanej lokaty.

Prawdopodobnie przejściowo mniejsza podaż mieszkań w pierwszej połowie 2020 (konsekwencja spadku liczby projektów deweloperskich w toku w 2019) następująca w warunkach wysokich kosztów budowy (ceny gruntów, jak i wysoki popyt budowlany w gospodarce) będzie skutkować dalszym wzrostem ich cen w 2020. Jednocześnie **rosnąca oferta deweloperska pod koniec 2020** wraz z obserwowanym obecnie ponownym wzrostem liczby pozwoleń na budowę mieszkań (kontynuacja dotychczasowej dobrej oceny perspektyw rynku i efekt impulsu regulacyjnego – zaostrożonych wymogów energooszczędności dla inwestycji rozpoczynanych w 2021) będzie oddziaływać w kierunku osłabienia dynamiki cen w 2021. Zwiększona podaż mieszkań w zestawieniu z wolniej rosnącym popytem (ostrożniejsze decyzje zakupowe z uwagi na obawę głębszego spowolnienia) **przemawia za wolniejszym wzrostem cen pod koniec 2020.**

W skrajnych scenariuszach:

- **nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 40%) spadku cen mieszkań.** Taka sytuacja może mieć miejsce, gdyby głębsze spowolnienie gospodarcze, wzmocnione negatywnymi konsekwencjami rozprzestrzeniania się COVID-19, skutkowało spadkiem dochodów ludności, większym bezrobociem i związanym z tym zaostrożeniem polityki kredytowej. Zmiana nastrojów konsumentów przełożyłaby się na ograniczenie zakupów mieszkań.

Spadek cen mieszkań nastąpiłby również, gdyby zmalała opłacalność wynajmu mieszkań (ich udział jest szacowany na ok. 30-40%), gdy dużej podaży mieszkań towarzyszyłby spadek popytu na wynajem mieszkań przy stagnacji rynku pracy. Negatywnie na rynek wynajmu może też wpłynąć zaostrożenie regulacji dotyczących wynajmu krótkoterminowego (temat powracający co pewien czas w kontekście konkurencji condohoteli).

- **wzrost cen o podłożu spekulacyjnym** (zakup mieszkania z zamiarem sprzedaży z zyskiem w oczekiwaniu na dalszy wzrost cen), gdyby dotychczasowa dynamika cen mieszkań zwiększyła się; prawdopodobieństwo tego scenariusza zdecydowanie zmalało wraz z pojawieniem się zasadniczych zmian w otoczeniu – rozprzestrzeniania się koronawirusa z możliwymi negatywnymi skutkami ekonomicznymi dla całej gospodarki, w tym zmianie nastrojów i oczekiwań konsumentów.

W perspektywie roku kontynuacja wzrostu cen mieszkań, przy czym z uwagi na prawdopodobne możliwe pogorszenie nastrojów konsumentów w warunkach spowolnienia gospodarczego, może być on wolniejszy.

W skrajnym scenariuszu nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 40%) spadku cen mieszkań w sytuacji głębszego spowolnienia gospodarczego, wzmocnionego negatywnymi konsekwencjami gospodarczymi rozprzestrzeniania się koronawirusa.

Tab.8 Kluczowe czynniki wpływające na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany kierunku tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑↑ Bazowym scenariuszem pozostaje stabilizacja stóp, chociaż wybuch epidemii korona wirusa zwiększa szanse na awaryjną obniżkę. Stopy pozostaną więc niskie, wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny i podtrzymując tendencje wzrostowe cen.	Przedłużanie się epidemii. Recesja w strefie euro, silne spowolnienie w globalnej gospodarce i w Polsce.
Koniunktura gospodarcza	⇔ Pod koniec 2019 tempo wzrostu gospodarczego zaczęło słabnąć, czemu towarzyszyło nieznaczne pogorszenie wciąż historycznie dobrych nastrojów firm i gospodarstw domowych. Wybuch epidemii koronawirusa znacząco zwiększa niepewność co do przyszłej kondycji gospodarki oraz sytuacji finansowej firm i konsumentów, a niepewność nie sprzyja podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.	
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑↑ Niskie bezrobocie, kolejny pakiet fiskalny i kontynuacja wzrostu płac, a więc czynniki stymulujące popyt, pozostają naszym scenariuszem bazowym przy założeniu, że zaburzenia wywołane epidemią będą miały charakter przejściowy (zaczną wygasać w 2q20).	
Otoczenie regulacyjne		
Koszty kredytu	↑↑ Niska cena kredytu wzmacnia popyt na mieszkania (i wzrost cen mieszkań).	Zaostrzenie polityki kredytowej w kontekście ewentualnego pogorszenia sytuacji dochodowej ludności.
Nowelizacja tzw. Ustawy Deweloperskiej	↑↑ Wzrost kosztów deweloperów z tytułu obowiązkowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (prawdopodobne uwzględnienie tych kosztów w cenie mieszkań); projekt czeka na akceptację Rady Ministrów	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑↑ Kontynuacja wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego podtrzymuje wzrost cen, choć może być on jednak wolniejszy z uwagi ostrożniejsze decyzje zakupowe przy umiarkowanym spowolnieniu.	Głębsze spowolnienie gospodarcze (zmiana nastrojów konsumenckich, spadek dochodów) przełożyłoby się na spadek popytu na mieszkania i spadek cen.
Podaż	↑↑ Przejściowo mniejsza podaż mieszkań deweloperskich w 1h20 (efekt spadku liczby projektów w toku w 2019) w warunkach wysokich kosztów budowy przemawia za utrzymującymi się tendencjami wzrostowymi cen mieszkań. Jednocześnie wzrost oferty deweloperskiej pod koniec 2020 (dużo mieszkań deweloperskich w ofercie z terminem oddania do użytku po 2020) wraz z wolniej rosnącym popytem (ostrożniejsze decyzje zakupowe przy umiarkowanym spowolnieniu) przemawia za wolniejszym wzrostem cen pod koniec 2020.	

Źródło: zestawienie własne

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁶ wskazuje, że w 4q19 pojedyncze banki zastrzyły kryteria udzielania kredytów, jest to związane z pogorszeniem prognoz dla rynku mieszkaniowego i niewielkim zmniejszeniem popytu na kredyty mieszkaniowe. Ankietowane banki znacznie podniosły marżę kredytową. W 1q20 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują dalszego, niewielkiego zaostrzenia polityki kredytowej i nieznacznego wzrostu popytu.

W krótkim okresie przejściowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może wzmocnić popyt na mieszkania. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku na rok coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski i starzenie się społeczeństwa. Czynnikiem, który mógłby osłabić negatywne trendy demograficzne, jest większa skala migracji z zagranicy do Polski. Polska jest naturalnym kierunkiem emigracji, w szczególności z Ukrainy. W Polsce legalnie pracuje ok. 1,2 mln Ukraińców, od 2018 ich liczba ustabilizowała się. Część z nich przyjeżdża z zamiarem stałego pobytu, co przekłada się na wzrost popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. Wg obserwacji pośredników nieruchomości klienci z Ukrainy poszukują na ogół mniejszych mieszkań o niższym standardzie, choć są wśród nich także nabywcy inwestycyjni.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych i zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starzejącego się społeczeństwa).

7. 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 4q19 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (Rw) w większości miast były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 5 miastach wzrosły o 7-9% w porównaniu do

Tab.9 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 4q19 wobec 3q19 oraz 4q18 na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich.

Rw 4q19/3q19	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 4q19/4q18	Rp
↔	↔	Warszawa	↑↑	↔
↑↑	↔	Kraków	↑↑	↔
↔	↔	Łódź	↑↑	↑↑
↔	↔	Wrocław	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Poznań	↑↑	↔
↔	↑↑	Gdańsk	↑↑	↑↑
↔	↑↑	Szczecin	↑↑	↑↑
↓↓	↔	Bydgoszcz	↑↑	↔
↔	↑↑	Lublin	↑↑	↑↑
↔	↔	Katowice	↑↑	↑↑
↔	↔	Białystok	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Kielce	↑↑	↔
↑↑	↔	Rzeszów	↑↑	↑↑
↔	↑↑	Olsztyn	↑↑	↑↑
↔	↔	Opole	↑↑	↑↑
↑↑	↑↑	Zielona Góra	↑↑	↑↑

źródło: zestawienie własne

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

Wzmocnienie popytu na mieszkania przez wynajem/zakupy mieszkań przez imigrantów.

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W porównaniu z 4q18 ceny transakcyjne (CBN) w 4q19 na rynku wtórnym wzrosły w stolicach wszystkich województw. Na rynku pierwotnym wzrosły w 11 miastach (wzrosty dwucyfrowe), nie zmieniły się istotnie w 5 miastach.

⁶ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych I kwartał 2020, NBP styczeń 2020

poprzedniego kwartału (Tab. 9).

W przypadku rynku pierwotnego (Rp) ceny transakcyjne w większości miast były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 5 miastach wzrosły (w granicach 5-18%). 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 4q19 na rynku wtórnym w porównaniu z 4q18 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w stolicach wszystkich województw (Tabela 9), w 12 miastach wzrosty były dwucyfrowe, w 4 miastach bliskie 10%. **Na rynku pierwotnym** ceny wzrosły w granicach 5-24% w 11 miastach, nie zmieniły się istotnie w 5 miastach.

Indeks hedoniczny NBP w 4q19 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostu cen na rynku wtórnym w zdecydowanej większości miast wojewódzkich (w 14 na 16 miast). Wolniejszy wzrost w 4q19 odnotowano jedynie w Białymstoku i Opolu (por. Roz.7, Wykres.3). Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości.

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

Wg monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach łącznie w 2019 mniej (o 1,4 tys.) mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych w tym roku. W 4q19 wprowadzono do sprzedaży 17,6 tys. mieszkań (+21,3% kw./kw.; -8,9% r/r).

Liczba mieszkań w ofercie w sześciu aglomeracjach łącznie wynosiła 50,3 tys. i była zróżnicowana na poszczególnych rynkach (por. Tab.10) – w Trójmieście wyraźnie zmalała (-12%), we Wrocławiu i Krakowie nieco wzrosła, w pozostałych aglomeracjach nie zmieniła się znacząco. Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań wzrosła łącznie we wszystkich aglomeracjach o 14,5% kw./kw., najbardziej we Wrocławiu i Warszawie.

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości (w 14 na 16 miast) miast wojewódzkich.

Liczba mieszkań w ofercie deweloperskiej w sześciu aglomeracjach łącznie wynosiła 50,3 tys.; była zróżnicowana na poszczególnych rynkach.

Tab.10 Oferta deweloperska na lokalnych rynkach (4q19 vs 3q19) wg JLL

Wyszczególnienie	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Łódź
Mieszkania sprzedane	22,4%	7,0%	7,2%	- 8,0%	-9,6%	15,4%
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	50,0%	5,5%	61,9%	-45,5%	5,6%	29,6%
Oferta na koniec kwartału	1,0%	3,3%	5,0%	-12,1%	-0,3%	0,3%
- w tym mieszkania gotowe niesprzedane	14,7%	4,5%	36,9%	1,6%	11,3%	7,7%

źródło: JLL

W krótkim okresie oczekiwane negatywne tendencje demograficzne (por. Roz. 4) są jeszcze słabo widoczne – w 1h19 w porównaniu z 1h18 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Zielonej Górze, Olsztynie i Białymstoku.

Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-6,2), Katowicach (-3,9), Bydgoszczy (-3,7) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (2,6), Kraków (1,7) i Białystok (1,2).

Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2018 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Olsztyna i Białegostoku. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-2,9), Bydgoszcz (-2,9) i Kielce (-2,8); natomiast miastami napływowymi są Zielona Góra (9,2), Kraków (8,1), Rzeszów (7,8), Gdańsk (6,4) i Warszawa (5,5).

W perspektywie 2030 spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 oczekiwany jest 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%).

Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 4q19 (Tabela 11) w 7 miastach wojewódzkich w niewielkim stopniu zmalała z uwagi na silniejszy wzrost cen mieszkań niż wynagrodzeń; w 7 miastach wojewódzkich nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału, w Opolu i Rzeszowie nieco wzrosła.

W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 23% (tj. o ok. 0,2 m kw.), najbardziej w Krakowie, Kielcach i Poznaniu.

Tab.11 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 4q19 wobec 3q19 oraz 2q09 w miastach wojewódzkich.

Miasta wg liczby ludności	4q19	Zmiana (%)		
		vs 3q19	vs 2q09	w 4q19 wobec 2q09
Warszawa	0,69	↔	↑	25
Kraków	0,76	↓	↑	49
Łódź	0,91	↓	↑	35
Wrocław	0,75	↓	↑	21
Poznań	0,85	↔	↑	36
Gdańsk	0,75	↓	↑	3
Szczecin	0,85	↓	↑	17
Bydgoszcz	0,75	↔	↑	26
Lublin	0,87	↔	↑	34
Katowice	0,89	↔	↑	5
Białystok	0,82	↔	↑	23
Kielce	1,09	↔	↑	37
Rzeszów	0,77	↑	↑	12
Olsztyn	0,91	↓	↑	20
Opole	0,89	↑	↑	17
Zielona Góra	0,82	↓	↑	3

źródło: zestawienie własne

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji.

Średnia dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich w 4q19 w porównaniu z poprzednim kwartałem w 7 miastach wojewódzkich zmalała, w 7 miastach nie zmieniła się.

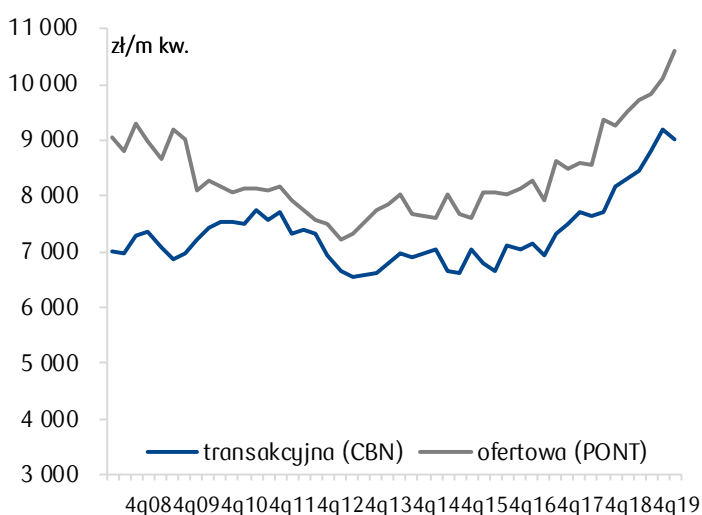
W ostatnich 10 latach poprawa dostępności mieszkania we wszystkich miastach wojewódzkich.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

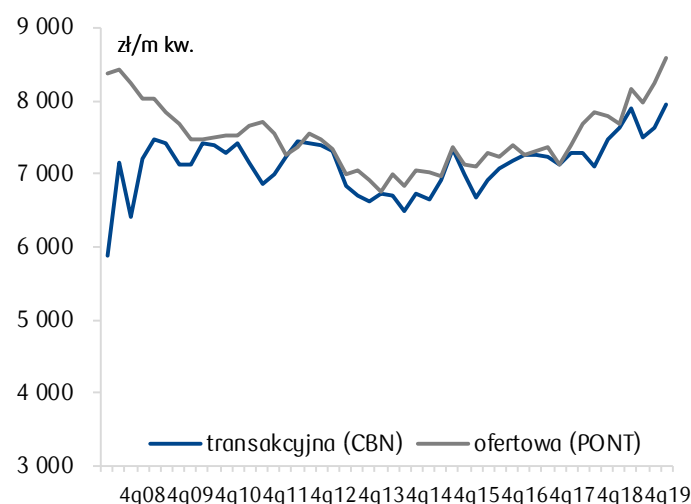
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 708	7 625	7 710	8 162	8 303	8 437	8 815	9 206	9 000	-2,2	8,4	
cena ofertowa (PONT)	8 584	8 571	9 369	9 254	9 500	9 701	9 833	10 115	10 613	4,9	11,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 287	7 287	7 100	7 461	7 635	7 891	7 510	7 621	7 962	4,5	4,3	
cena ofertowa (PONT)	7 394	7 674	7 842	7 799	7 686	8 169	7 968	8 246	8 584	4,1	11,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 840	5 837	5 635	5 814	5 450	5 702	6 076	6 018	5 435	x	x	

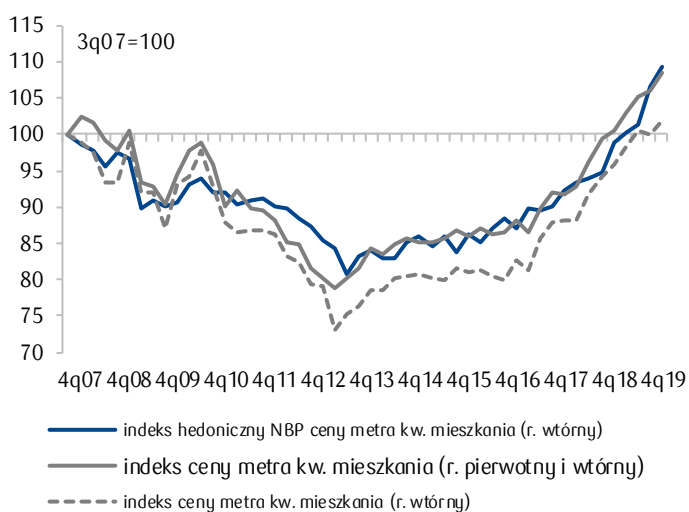
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



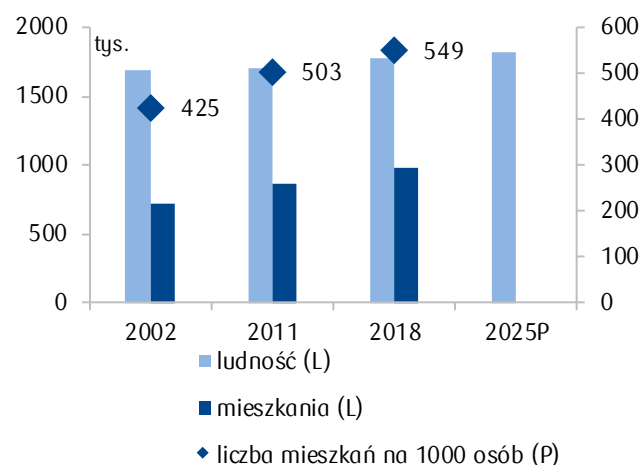
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

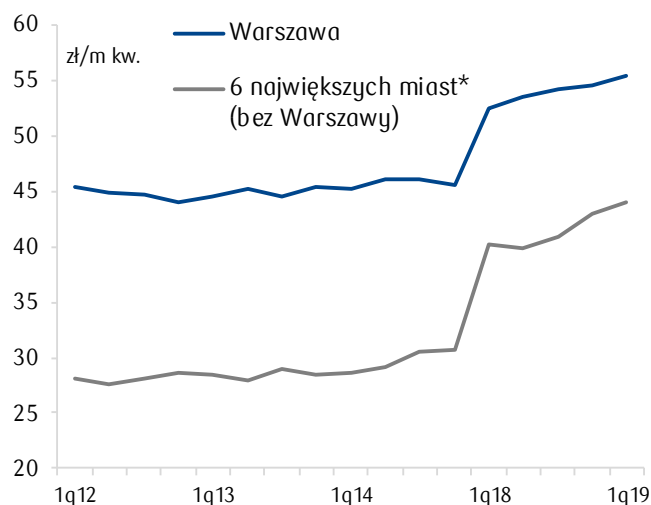


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

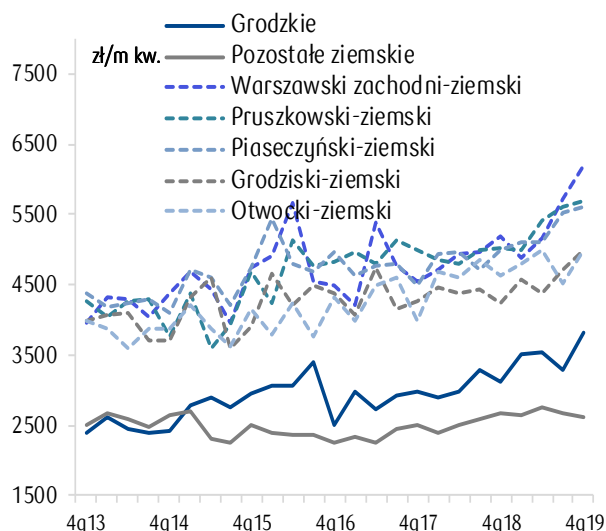


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 311; mieszkania rp - 445; domy rw - 17.

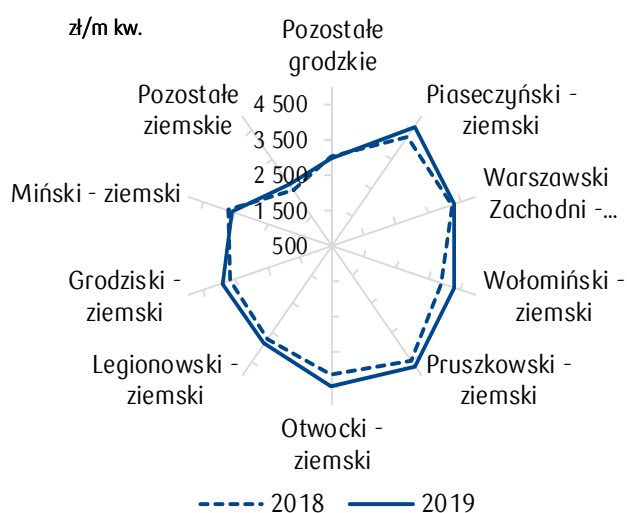
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



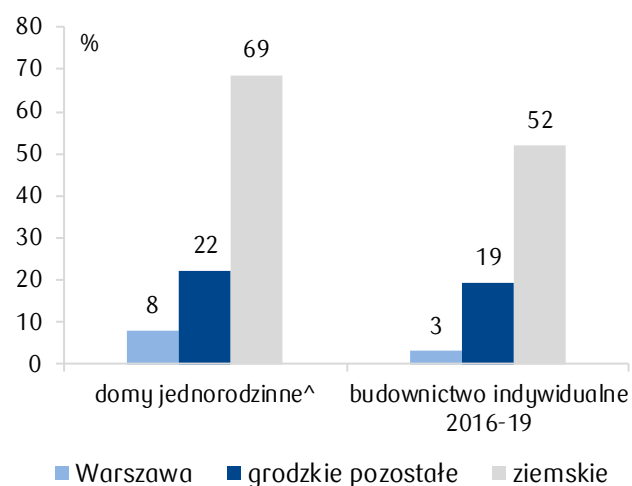
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Warszawa	5 158	4 815	5 256	4 869	5 548	5 603
Pozostałe grodzkie	2 603	2 594	2 700	2 651	2 729	2 939
Piaseczyński - ziemski	3 988	4 490	3 925	4 123	4 324	4 653
Warszawski Zachodni - ziemski	4 051	3 994	3 771	3 966	4 233	4 320
Wołomiński - ziemski	2 997	3 159	3 563	3 801	3 928	4 333
Pruszkowski - ziemski	3 829	3 497	3 967	4 066	4 496	4 699
Otwocki - ziemski	3 207	2 679	4 395	3 622	4 093	4 434
Legionowski - ziemski	3 526	3 400	3 433	3 524	3 777	3 888
Grodzki - ziemski	3 364	3 126	3 428	3 549	3 672	3 894
Miński - ziemski	3 200	2 706	3 044	2 996	3 731	3 625
Pozostałe ziemskie	2 189	2 047	1 976	2 227	2 368	2 653

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Warszawa - 183; pozostałe powiaty grodzkie - 60; powiaty ziemskie - 1110.

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 435	3	26	26,5	372	74	3,8	25	378
Płock	51 614	6	17	25,6	430	38	3,6	11	600
Radom	84 368	11	24	24,3	396	16	3,0	32	698
Siedlce	33 159	9	23	26,9	426	57	7,8	10	883
Warszawa	975 731	11	8	32,4	549	37	11,1	3	21 486
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 031	8	84	29,9	359	55	3,1	87	106
ciechanowski	31 828	11	57	27,3	355	7	3,9	36	531
garwoliński	35 681	10	84	29,5	327	24	4,0	70	488
gostyniński	16 471	12	61	27,3	364	6	2,7	67	90
grodziski	36 905	11	65	36,6	392	54	8,1	50	847
grójce	37 386	10	68	31,0	380	28	4,8	44	546
kozienicki	22 423	5	69	29,2	371	8	3,1	96	242
legionowski	46 387	5	49	35,1	397	68	9,6	34	1 561
lipski	13 373	6	88	31,7	391	38	2,2	99	66
łosicki	11 596	13	85	31,7	374	73	2,8	57	133
makowski	15 354	6	77	28,4	339	42	2,5	73	148
miński	56 738	9	73	29,9	369	41	5,2	55	892
mławski	25 537	10	67	27,1	349	46	4,1	39	398
nowodworski	30 444	9	57	29,0	384	47	6,1	48	487
ostrołęcki	24 938	9	98	28,5	281	53	3,6	100	362
ostrowski	24 826	10	74	27,7	341	54	2,0	86	197
otwocki	47 469	15	62	32,2	383	36	3,7	64	366
piaseczyński	77 946	6	55	39,9	421	73	9,8	28	2 210
płocki	35 562	11	90	30,0	320	22	3,7	92	363
płoński	30 713	10	69	27,4	351	16	3,4	66	318
pruszkowski	63 510	12	49	34,3	387	69	5,2	44	1 441
przasnyski	16 299	8	71	25,5	309	51	2,4	65	142
przysuski	14 884	7	87	27,6	355	22	2,1	99	98
pułtowski	18 742	9	66	30,2	362	16	4,0	55	228
radomski	46 492	7	80	25,7	306	5	3,7	99	593
siedlecki	26 578	11	97	29,7	327	23	2,8	97	221
sierpecki	17 139	11	69	25,8	328	5	2,9	58	125
sochaczewski	29 728	8	63	27,9	349	8	2,6	91	272
sokołowski	21 374	12	77	32,2	394	10	2,9	40	152
sztybowiecki	13 493	11	80	26,3	339	14	3,5	92	113
warszawski zachodni	46 123	7	72	42,5	394	44	9,4	45	1 435
węgrowski	24 779	11	84	30,5	375	11	2,6	88	157
wołomiński	86 188	8	64	29,7	351	47	8,1	22	2 617
wyszkowski	23 665	5	71	27,5	320	77	4,5	67	497
zwoleniński	12 428	4	86	28,5	342	28	3,1	96	119
żuromiński	12 236	9	81	27,3	314	31	1,7	68	39
żyrardowski	31 308	17	43	28,1	413	37	4,3	63	458

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, stan na 13.02.20

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 (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE								
Ostrołęka	52,3	-5,5	20,1	15,8	2,5	0,9	4 832	8,2
Płock	120,0	-5,1	48,3	15,3	-2,2	-6,5	5 705	6,1
Radom	213,0	-5,5	81,0	15,7	-2,3	-7,2	4 388	11,1
Siedlce	77,9	-1,4	29,0	15,8	3,8	2,8	4 364	3,9
Warszawa	1778,0	1,2	774,6	13,4	0,9	7,6	6 433	1,3
ZIEMSKIE								
białobrzeski	33,6	-2,0	10,2	18,6	1,5	0,3	3 924	7,4
ciechanowski	89,7	-3,4	29,3	16,7	-1,2	-3,4	4 466	8,9
garwoliński	109,0	0,4	31,6	18,7	3,0	0,1	4 151	8,4
gostyniński	45,2	-4,3	15,7	16,6	-4,2	-5,7	3 876	11,9
grodziski	94,1	9,3	29,5	15,8	0,4	13,4	4 979	2,3
grójecki	98,5	0,1	31,7	16,6	-0,7	-2,5	4 585	2,0
kozienicki	60,5	-3,6	20,2	16,9	-1,2	-3,7	5 489	9,8
legionowski	116,8	9,8	37,4	15,8	1,1	12,1	4 434	6,5
lipski	34,2	-7,3	12,2	16,1	-5,6	-8,2	3 870	9,8
łosicki	31,0	-5,0	10,1	17,5	-3,5	-10,0	3 801	4,2
makowski	45,2	-4,6	15,1	17,9	-3,5	-7,3	3 790	15,4
miński	153,8	4,6	46,7	16,8	1,3	5,8	4 084	4,9
mławski	73,1	-2,7	23,2	17,9	-2,0	-3,7	3 811	7,9
nowodworski	79,3	1,1	25,6	16,5	-1,4	-0,1	5 487	11,3
ostrołęcki	88,7	1,2	23,7	19,7	1,5	-2,4	4 032	8,3
ostrowski	72,8	-4,6	24,5	17,9	-1,7	-6,9	4 020	8,3
otwocki	124,0	3,6	39,9	15,7	0,5	2,2	4 503	9,3
piaseczyński	185,0	11,9	57,1	16,1	2,8	15,8	4 740	9,8
płocki	111,1	1,7	32,2	18,0	-2,1	-1,2	4 002	8,3
płoński	87,4	-1,4	28,1	17,7	-1,3	-2,9	4 118	8,5
pruszkowski	164,2	5,4	56,1	15,3	1,2	8,1	5 757	11,9
przasnyski	52,8	-3,5	16,5	18,0	0,9	-1,1	4 025	8,3
przysuski	41,9	-5,8	13,8	17,9	-3,4	-4,6	3 794	7,8
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	-0,6	-0,5	3 838	7,9
radomski	152,1	1,9	43,5	18,6	0,8	1,1	3 688	7,6
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	0,3	-0,6	3 710	7,7
sierpecki	52,2	-3,6	16,0	18,1	-2,9	-6,9	3 981	8,2
sochaczewski	85,1	-0,5	27,5	16,9	-0,2	-0,8	4 629	9,6
sokołowski	54,2	-6,1	18,5	17,0	-2,9	-7,1	3 993	8,3
szydłowiecki	39,9	-3,4	12,7	18,1	-1,9	-1,9	3 611	7,5
warszawski zachodni	117,0	7,9	35,3	15,8	0,8	13,4	5 375	11,1
węgrowski	66,2	-2,9	21,4	17,5	-0,8	-5,0	3 979	8,2
wołomiński	245,4	11,0	71,6	16,7	4,5	14,3	4 473	9,3
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	1,9	0,6	3 909	8,1
zwoleniński	36,3	-3,3	11,8	18,3	-3,0	-7,6	4 027	8,3
żuromiński	38,9	-5,5	12,1	17,6	-3,0	-8,1	3 576	7,4
żyrardowski	75,8	-0,4	27,8	15,8	-2,6	-2,7	4 535	9,4

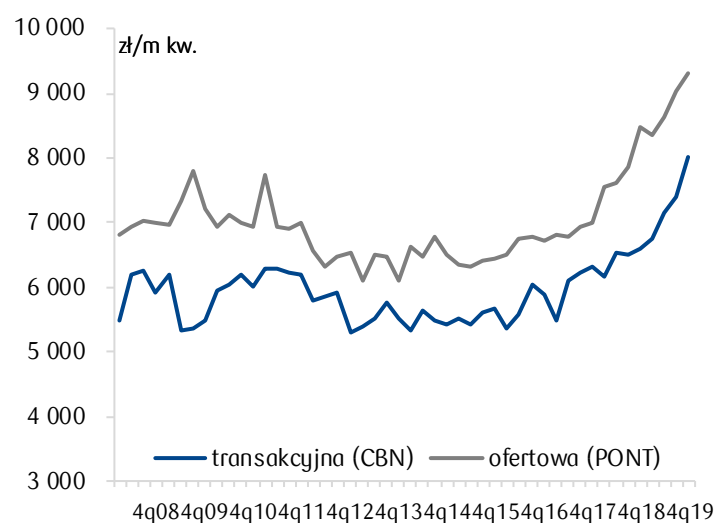
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

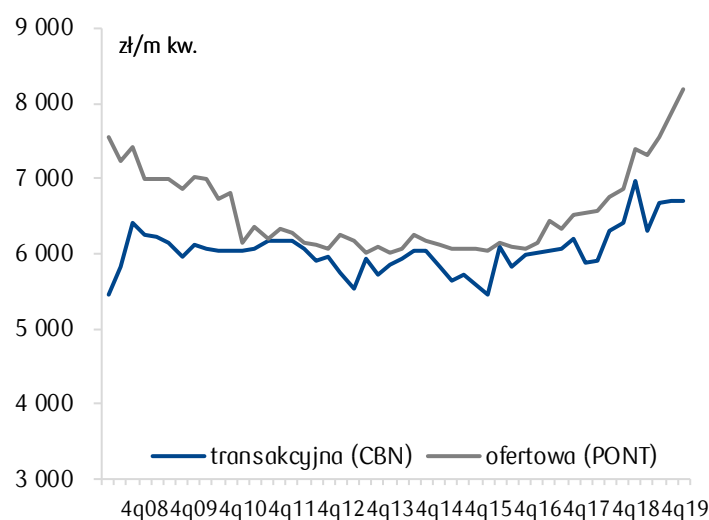
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 321	6 151	6 545	6 499	6 586	6 763	7 149	7 393	8 013	8,4	21,7	
cena ofertowa (PONT)	7 000	7 544	7 611	7 857	8 479	8 365	8 621	9 038	9 300	2,9	9,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 890	5 909	6 296	6 400	6 964	6 294	6 665	6 689	6 700	0,2	-3,8	
cena ofertowa (PONT)	6 541	6 577	6 755	6 850	7 384	7 326	7 555	7 862	8 183	4,1	10,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 783	4 080	7 425	4 321	4 479	4 470	5 462	4 955	3 317	x	x	

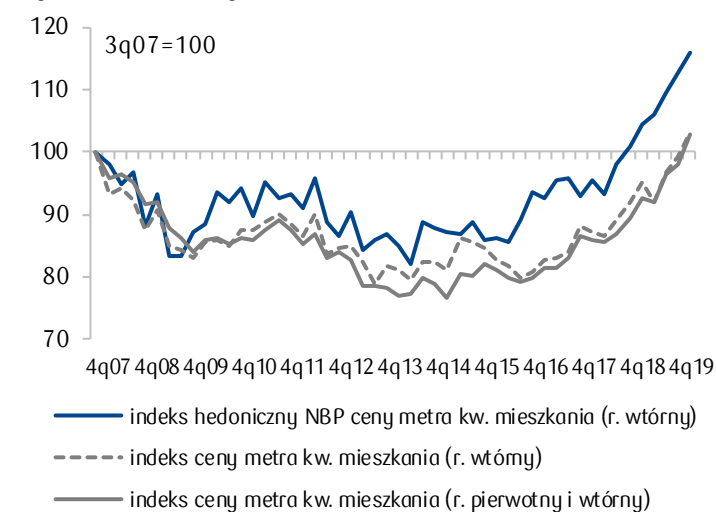
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



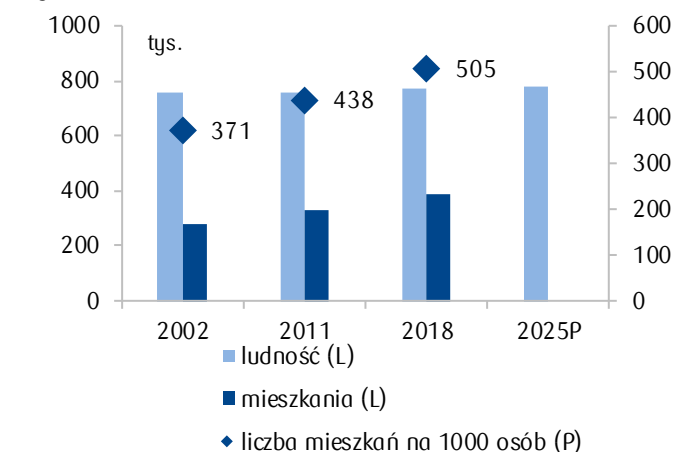
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

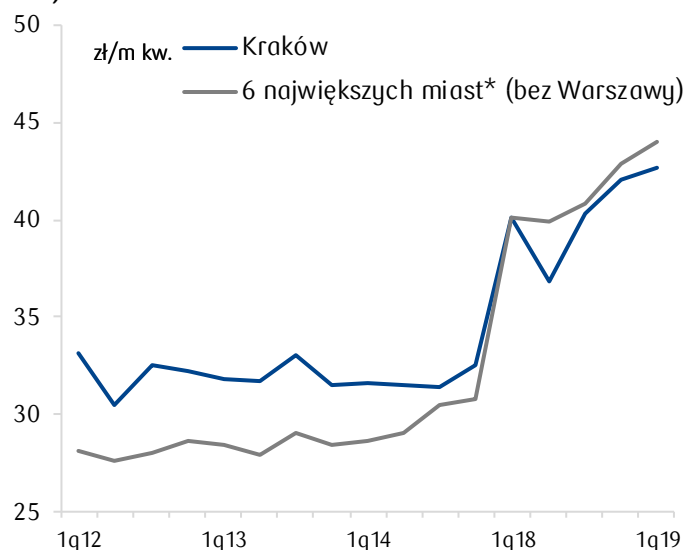


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

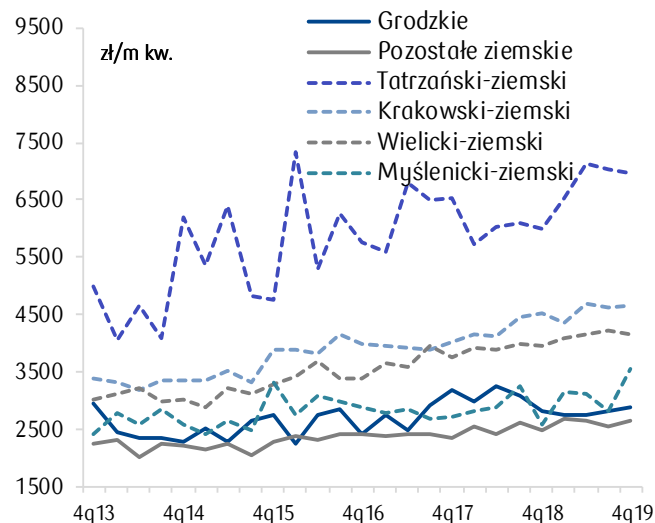


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 85; mieszkania rp - 123; domy rw - 5.

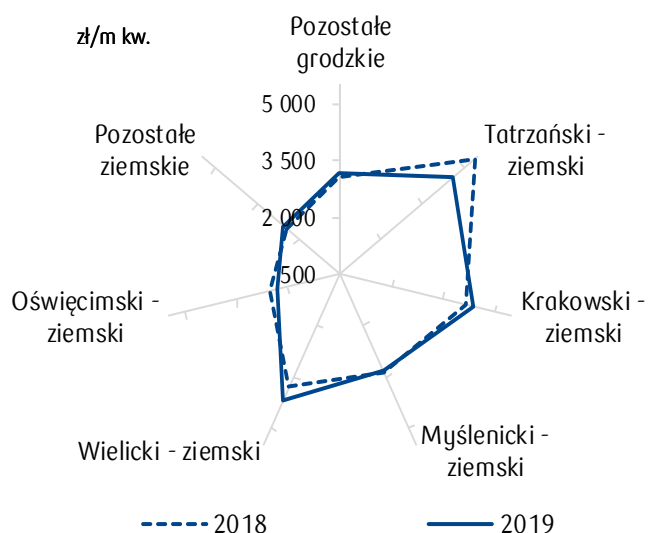
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



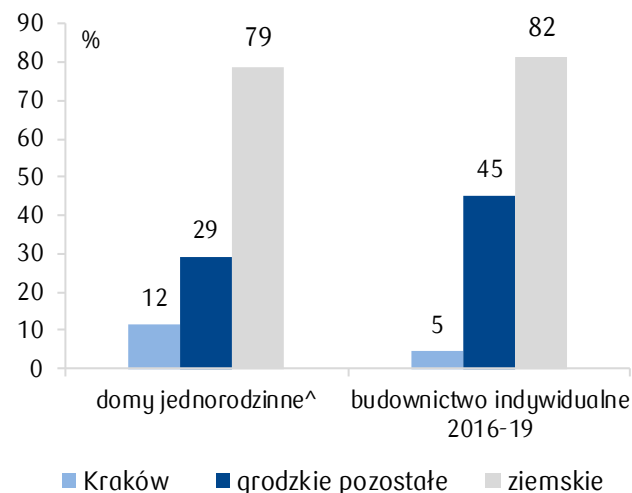
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kraków	3 554	4 123	4 139	4 243	4 728	4 841
Pozostałe grodzkie	2 894	2 359	3 213	2 830	3 093	3 166
Tatrzański - ziemski	2 641	5 271	4 983	5 227	5 376	4 583
Krakowski - ziemski	3 599	3 772	3 721	3 998	4 160	4 361
Myślenicki - ziemski	2 080	2 046	2 982	3 394	3 406	3 339
Wielicki - ziemski	3 446	3 257	3 582	3 687	3 786	4 212
Oświęcimski - ziemski	1 802	1 827	1 847	2 708	2 536	2 304
Pozostałe ziemskie	2 125	2 128	1 874	2 165	2 517	2 530

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Kraków - 61; pozostałe powiaty grodzkie - 31; powiaty ziemskie - 406.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Kraków	389 606	14	12	29,1	505	62	12,8	5	13 184
Nowy Sącz	30 440	13	38	27,1	363	49	2,6	55	179
Tarnów	43 822	15	24	25,7	402	40	2,3	35	236
ZIEMSKIE									
bocheński	32 534	13	80	27,9	305	97	3,6	89	428
brzeski	28 040	14	86	27,6	301	32	2,9	88	238
chrzanowski	44 530	14	54	26,6	355	28	1,7	91	226
dąbrowski	16 926	11	88	26,1	285	1	2,4	100	143
gorlicki	32 575	16	75	25,0	299	79	3,1	94	417
krakowski	87 855	11	86	31,7	317	89	5,0	71	1 355
limanowski	34 929	13	91	24,9	266	79	3,3	98	404
miechowski	17 285	12	80	29,0	352	39	1,6	92	76
myślenicki	34 999	9	88	26,7	276	86	3,8	87	507
nowosądecki	53 703	14	88	22,6	248	77	1,5	99	272
nowotarski	54 260	12	82	26,6	283	70	3,2	80	647
olkuski	38 322	8	59	27,1	342	100	1,7	86	226
oświęcimski	52 104	11	55	27,1	339	79	2,6	77	425
proszowicki	13 224	9	87	30,6	304	1	2,4	97	105
suski	25 689	16	90	28,6	305	100	3,5	100	340
tarnowski	55 639	13	97	26,3	276	42	3,2	98	593
tatrzański	25 172	21	69	34,1	369	32	4,0	59	299
wadowicki	48 112	12	74	27,1	301	99	3,6	85	545
wielicki	39 795	15	86	30,7	313	99	6,8	53	1 051

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE								
Kraków	771,1	-0,4	320,9	14,9	2,0	4,9	5 368	2,0
Nowy Sącz	83,9	-3,3	28,5	16,5	2,0	-1,7	3 861	2,7
Tarnów	109,1	-7,6	42,4	15,3	-1,8	-5,4	4 162	4,2
ZIEMSKIE								
bocheński	106,5	2,5	29,3	18,1	3,6	3,9	4 004	2,6
brzeski	93,2	0,6	25,9	18,6	2,0	0,5	3 690	4,7
chrzanowski	125,4	-3,0	45,6	15,1	-2,7	-2,7	4 208	6,4
dąbrowski	59,4	-1,4	17,1	18,4	1,1	0,7	3 795	10,0
gorlicki	109,1	-1,5	31,4	17,6	1,2	0,3	3 595	4,6
krakowski	277,1	6,7	77,7	17,1	1,7	8,4	5 249	3,7
limanowski	131,5	3,3	31,2	20,1	5,2	4,3	3 647	6,8
miechowski	49,1	-3,3	15,8	16,6	-4,7	-3,6	3 699	3,8
myślenicki	127,0	4,2	31,3	18,7	4,0	5,5	4 015	2,4
nowosądecki	216,2	3,7	52,8	20,0	5,4	5,5	3 682	7,8
nowotarski	191,5	0,9	52,8	19,2	2,3	1,3	3 715	5,4
olkuski	112,0	-4,1	37,6	15,5	-2,5	-4,5	4 437	6,9
oświęcimski	153,7	-1,7	52,1	16,1	-1,6	-3,6	4 312	5,1
proszowicki	43,5	-1,2	12,1	17,7	-1,6	-3,1	3 885	4,4
suski	84,3	0,5	22,8	18,7	-0,7	-0,7	3 956	4,7
tarnowski	201,6	1,6	51,4	18,9	1,9	1,5	3 512	5,7
tatrzański	68,1	1,4	22,0	17,8	1,7	1,7	4 190	8,0
wadowicki	160,1	0,3	44,9	17,6	0,9	1,2	3 762	4,9
wielicki	127,1	10,1	34,4	17,3	3,2	15,0	4 474	4,1

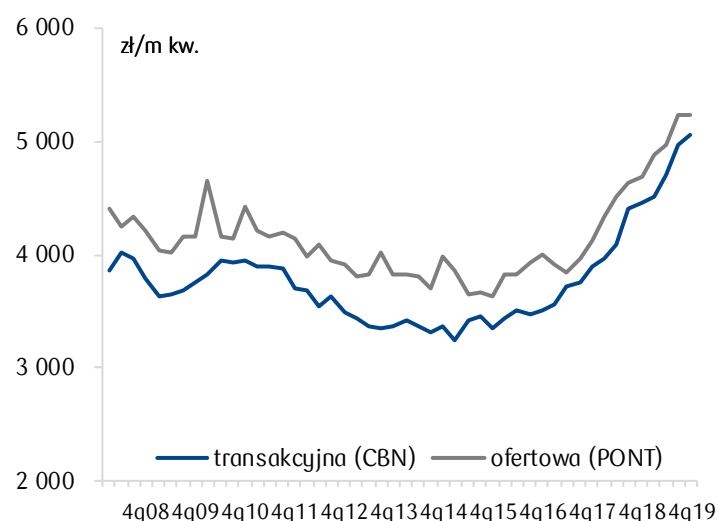
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

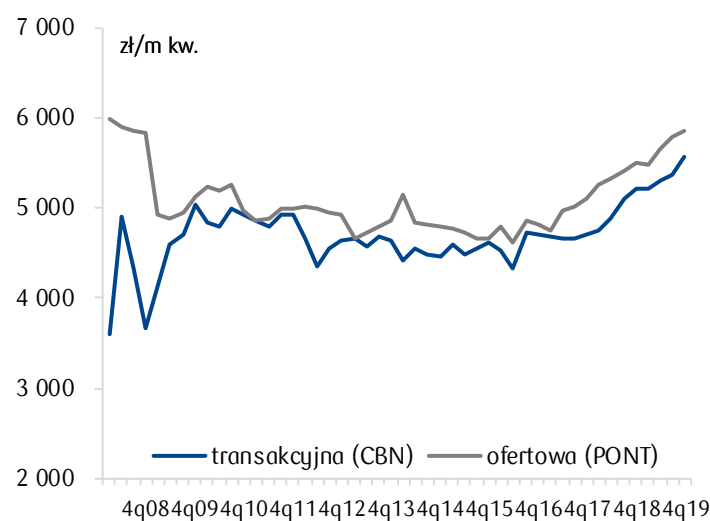
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 888	3 968	4 090	4 404	4 461	4 514	4 712	4 971	5 068	2,0	13,6
cena ofertowa (PONT)	4 132	4 340	4 516	4 632	4 695	4 889	4 970	5 233	5 227	-0,1	11,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 718	4 762	4 891	5 102	5 210	5 221	5 300	5 376	5 566	3,5	6,8
cena ofertowa (PONT)	5 106	5 258	5 328	5 421	5 504	5 481	5 668	5 805	5 856	0,9	6,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 648	3 058	3 353	3 062	3 517	4 672	3 616	4 348	3 806	x	x

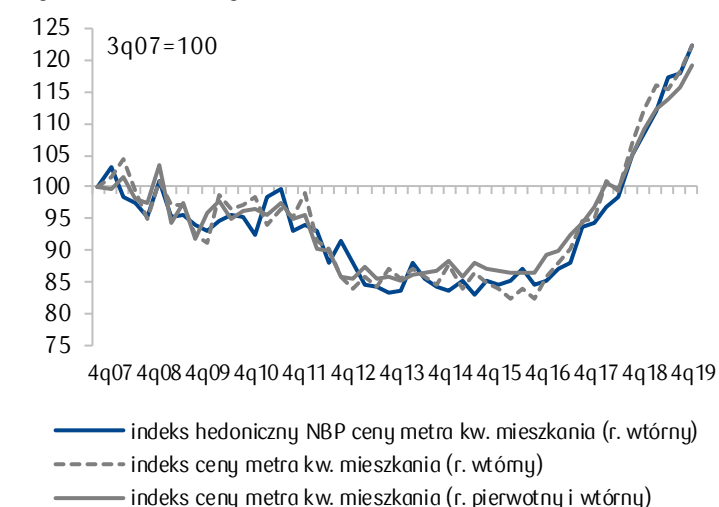
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



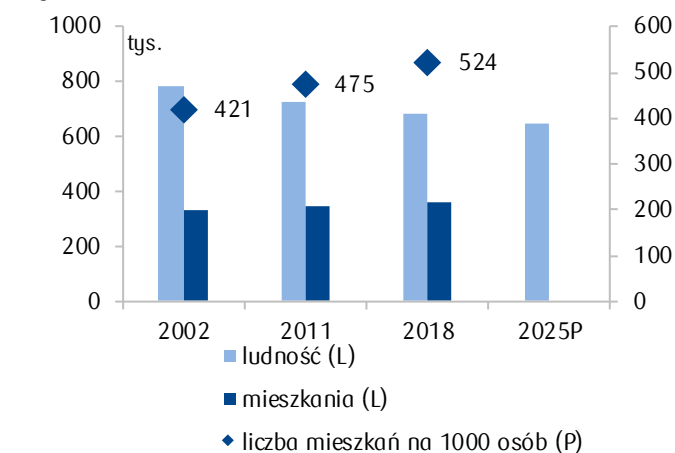
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

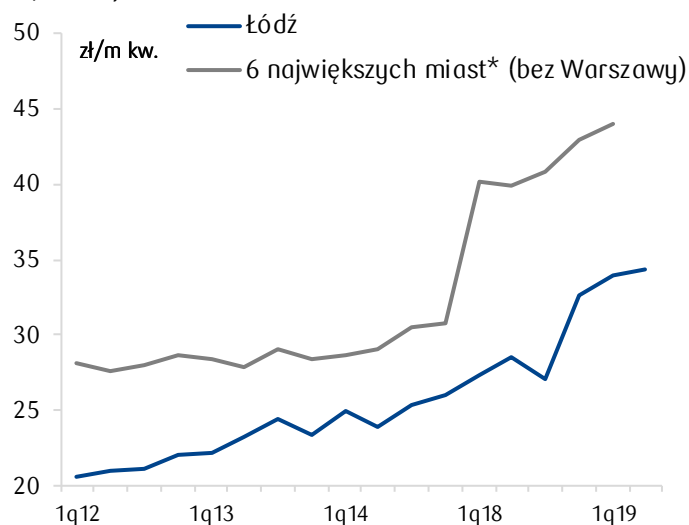


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

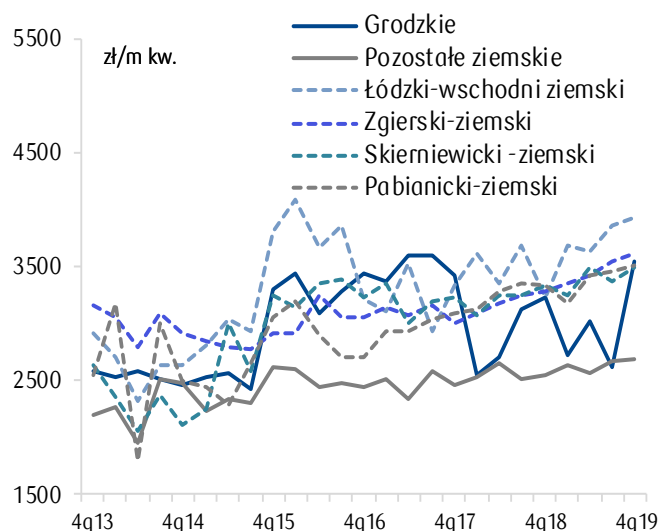


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 144; mieszkania rp - 70; domy rw - 11.

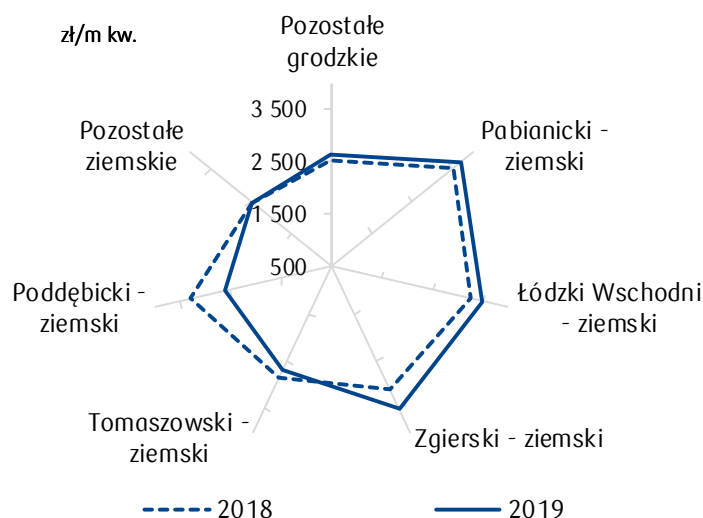
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



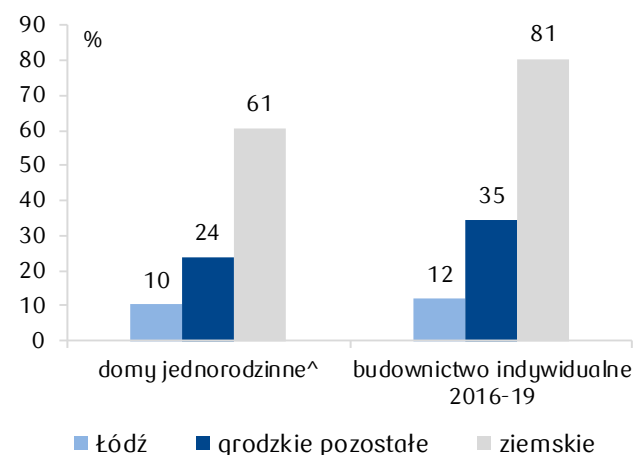
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Łódź	2 996	3 140	3 204	3 577	3 880	4 114
Pozostałe grodzkie	2 805	1 938	2 492	2 747	2 791	2 646
Pabianicki - ziemski	2 858	3 044	2 654	3 473	3 518	3 687
Łódzki Wschodni - ziemski	1 879	2 989	2 615	3 107	3 255	3 479
Zgierski - ziemski	2 782	2 359	2 909	2 978	3 093	3 494
Tomaszowski - ziemski	2 500	2 728	2 252	2 031	2 856	2 670
Poddębicki - ziemski	1 699	2 388	2 659	2 307	3 271	2 599
Pozostałe ziemskie	2 050	1 933	1 989	2 122	2 421	2 441

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Łódź - 67; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 362.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Łódź	358 991	26	10	28,5	524	21	4,1	12	4 214
Piotrków Trybunalski	31 779	17	20	26,6	431	24	2,7	35	303
Skierniewice	19 810	8	30	27,8	411	60	2,9	35	283
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 085	7	52	29,1	364	47	2,7	99	268
brzeziński	11 623	17	66	30,7	376	49	4,4	75	181
kutnowski	38 355	17	43	26,1	394	58	2,2	51	209
łaski	19 537	13	67	30,5	390	19	3,2	84	186
łęczycki	17 381	16	62	27,8	347	51	1,1	100	53
łowicki	27 903	11	67	30,5	355	39	1,9	75	135
łódzki wschodni	24 675	15	80	33,3	344	61	3,9	91	406
opoczyński	26 517	7	74	27,6	346	23	2,3	100	133
pabianicki	51 555	21	38	29,8	432	60	3,6	69	524
pajęczański	17 146	7	86	28,8	332	72	2,7	100	130
piotrkowski	30 736	12	92	30,1	337	3	3,3	100	297
poddębicki	15 743	15	79	31,3	382	6	3,7	82	137
radomszczański	43 751	13	68	29,6	386	5	3,0	70	374
rawski	16 710	8	64	27,0	342	66	2,6	78	91
sieradzki	39 860	10	60	27,4	337	4	2,2	74	272
skierniewicki	12 490	10	96	30,0	327	45	3,0	100	123
tomaszowski	46 155	15	50	27,9	394	27	2,2	70	272
wieluński	25 749	10	68	29,4	336	51	2,5	79	163
wieruszowski	13 746	16	83	31,2	326	12	3,6	61	167
zduńskowolski	24 755	15	47	26,8	371	5	2,6	96	184
zgierski	67 272	17	48	29,5	406	72	4,0	78	637

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Łódź	685,3	-7,9	324,9	13,8	-5,6	-7,4	4 779	99	4,7
Piotrków Trybunalski	73,7	-6,3	29,8	15,4	-4,3	-8,6	3 765	78	4,9
Skierniewice	48,2	-3,8	18,1	15,2	0,3	-2,7	3 964	82	5,1
ZIEMSKIE									
bełchatowski	113,0	-2,0	38,4	16,0	1,1	-0,3	6 259	129	4,8
brzeziński	30,9	-1,4	10,8	16,1	-2,2	0,2	3 386	70	6,8
kutnowski	97,3	-6,9	37,3	15,3	-5,8	-7,4	4 207	87	8,0
łaski	50,1	-1,6	17,1	16,5	-3,0	-2,4	3 432	71	7,1
łęczycki	50,1	-5,5	17,1	16,2	-5,1	-7,6	4 105	85	6,6
łowicki	78,6	-3,5	26,9	16,5	-3,2	-4,8	3 782	78	4,6
łódzki wschodni	71,7	5,4	21,9	15,9	-1,7	7,4	3 760	78	6,2
opoczyński	76,6	-3,3	25,0	17,7	-1,4	-4,7	3 679	76	5,8
pabianicki	119,3	-2,0	46,7	14,9	-4,0	0,0	4 047	84	6,2
pajęczański	51,6	-4,9	15,8	17,0	-2,7	-4,9	3 920	81	7,0
piotrkowski	91,3	0,5	29,2	17,9	-1,4	0,2	3 696	76	4,8
poddębicki	41,2	-3,3	14,0	16,0	-4,0	-4,2	4 680	97	6,2
radomszczański	113,3	-5,1	39,3	16,8	-3,7	-5,3	3 632	75	5,3
rawski	48,8	-3,1	16,4	16,6	-1,5	-3,9	4 027	83	3,2
sieradzki	118,2	-3,9	38,9	17,2	-2,1	-3,8	3 949	82	5,5
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-2,4	-0,8	3 893	81	3,6
tomaszowski	117,3	-5,2	42,9	16,3	-3,6	-5,0	3 808	79	6,7
wieluński	76,7	-4,0	24,6	16,7	-2,9	-4,1	3 852	80	5,8
wieruszowski	42,2	-1,6	13,0	17,7	-0,6	-1,0	3 454	71	4,0
zduńskowolski	66,8	-3,3	24,0	16,4	-1,8	-4,2	3 746	77	6,0
zgierski	165,9	0,0	60,7	15,5	-3,2	1,9	4 379	91	5,7

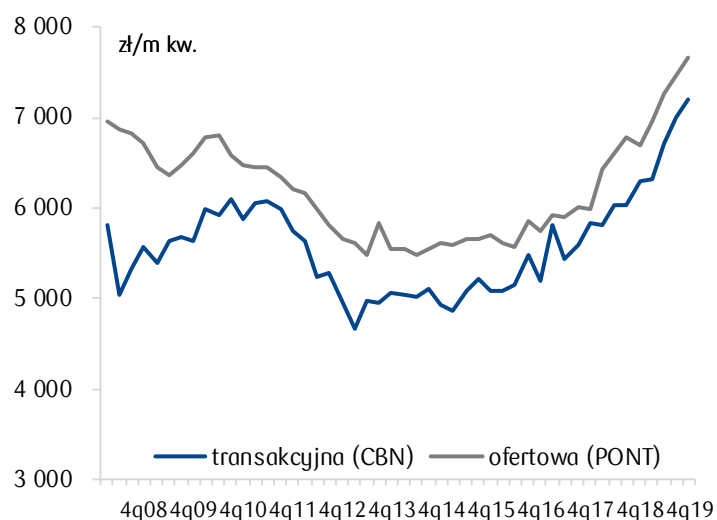
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

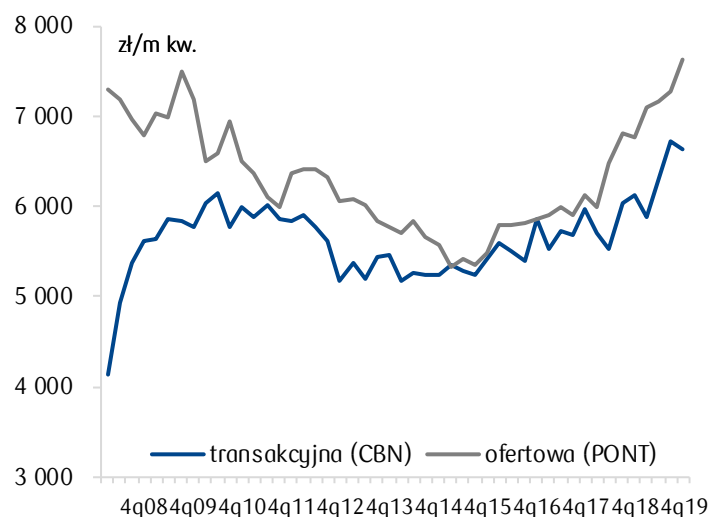
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 839	5 802	6 027	6 029	6 301	6 310	6 715	6 998	7 207	3,0	14,4
cena ofertowa (PONT)	5 994	6 435	6 612	6 791	6 699	6 951	7 271	7 461	7 670	2,8	14,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 982	5 711	5 521	6 030	6 137	5 894	6 300	6 722	6 640	-1,2	8,2
cena ofertowa (PONT)	6 132	6 003	6 492	6 820	6 767	7 114	7 179	7 283	7 631	4,8	12,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 252	4 954	4 302	6 004	4 418	5 133	4 157	5 956	6 505	x	x

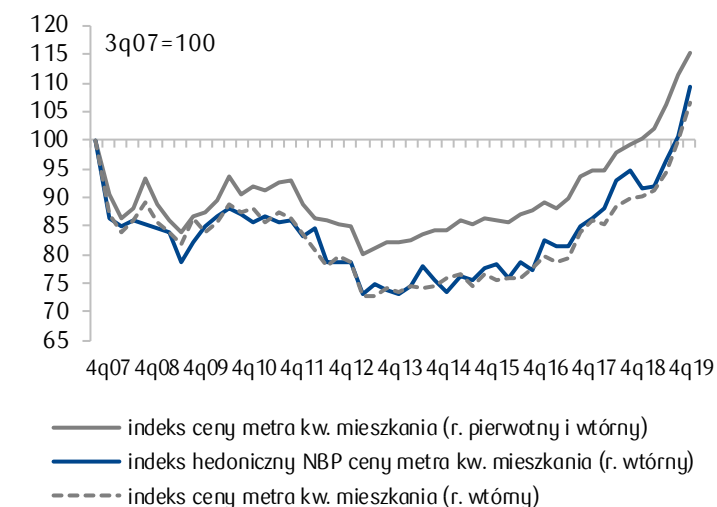
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



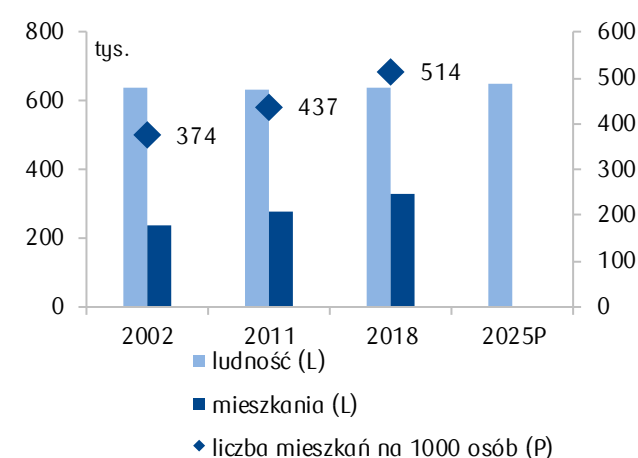
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

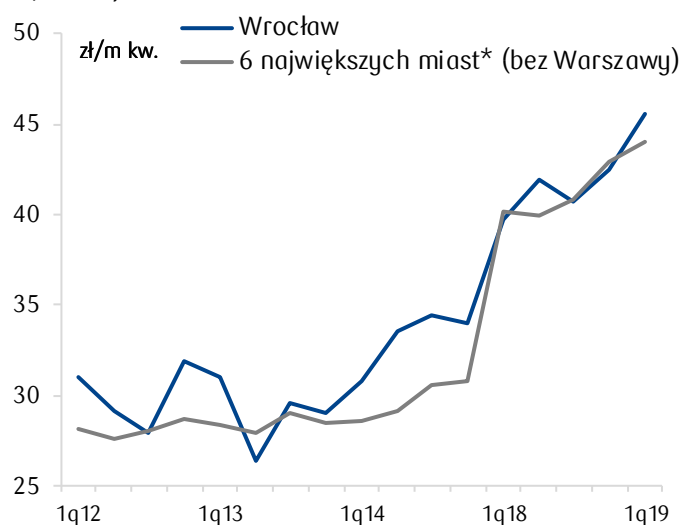


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

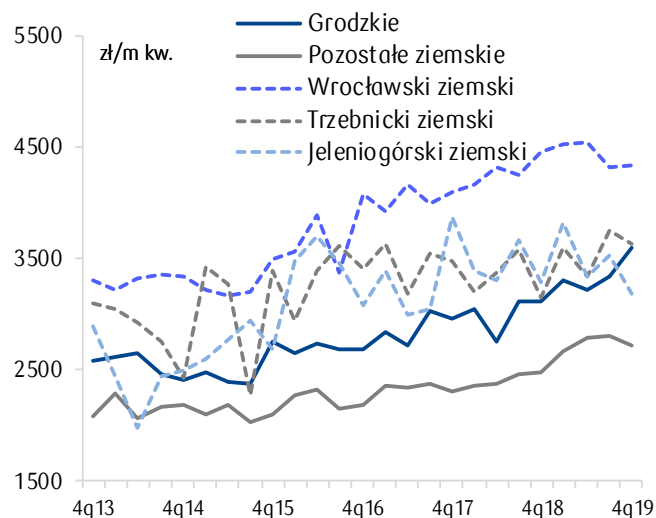


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 82; mieszkania rp - 223; domy rw - 4.

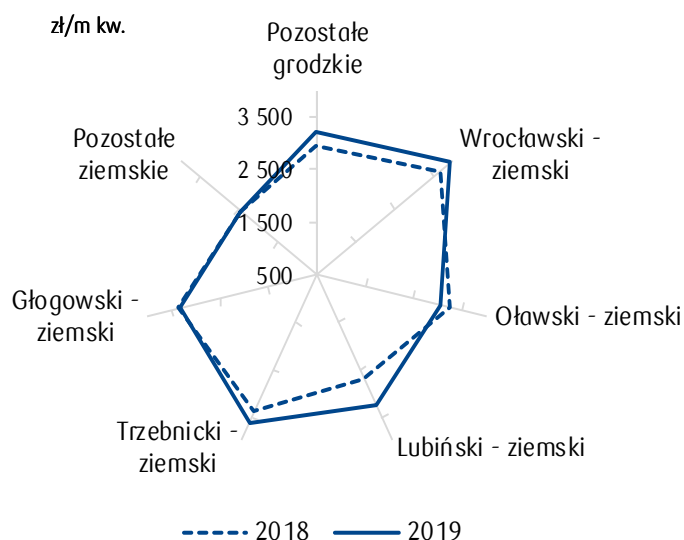
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



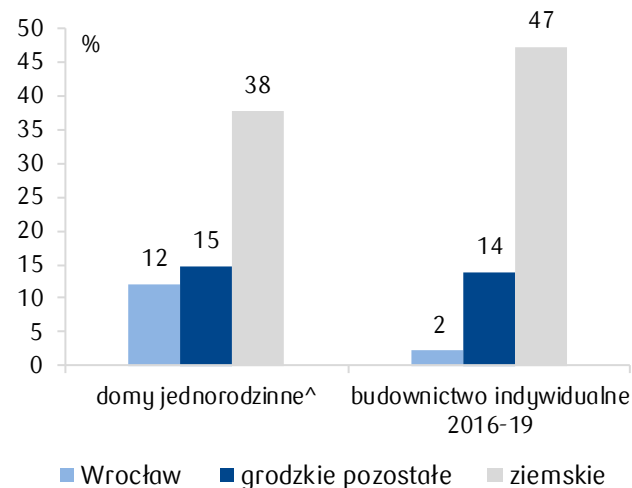
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wrocław	4 111	3 710	4 041	4 357	4 718	4 828
Pozostałe grodzkie	2 578	2 922	3 298	2 606	2 983	3 221
Wrocławski - ziemski	3 187	3 310	3 310	3 501	3 675	3 933
Oławski - ziemski	2 082	2 119	2 456	3 133	3 260	3 028
Lubiński - ziemski	2 464	2 208	2 428	2 151	2 679	3 260
Trzebnicki - ziemski	2 057	2 791	2 729	3 117	3 386	3 617
Głogowski - ziemski	2 425	2 447	2 553	2 438	3 343	3 335
Pozostałe ziemskie	2 083	1 970	1 993	2 206	2 577	2 460

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Wrocław - 89; pozostałe powiaty grodzkie - 63; powiaty ziemskie - 731.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 563	38	19	29,0	447	99	2,4	20	308
Legnica	42 685	37	11	27,2	428	44	3,4	10	576
Wałbrzych	50 691	bd.	bd.	24,4	450	20	0,9	15	170
Wrocław	329 064	28	12	35,6	514	58	13,9	2	11 250
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	32 143	34	45	28,4	356	99	4,3	44	492
dzierżoniowski	39 817	49	28	25,0	393	52	1,1	60	123
głogowski	33 107	14	25	24,5	370	39	3,5	39	243
górowski	11 982	52	55	26,7	341	57	1,8	71	60
jaworski	18 050	57	42	26,7	357	88	1,7	87	103
jeleniogórski	25 827	60	50	32,9	405	62	5,8	36	285
kamiennogórski	16 829	60	33	25,0	386	50	1,1	87	41
kłodzki	64 534	55	37	27,9	405	56	1,7	65	298
legnicki	18 499	37	11	28,7	334	52	3,4	90	193
łubański	20 464	57	44	27,1	374	89	2,1	59	99
łubiński	40 820	14	25	26,2	384	76	3,5	51	492
lwówecki	16 856	55	54	28,4	366	27	1,3	89	49
milicki	11 695	48	62	26,9	315	56	2,8	76	107
oleśnicki	36 567	34	45	27,2	342	64	4,5	60	609
oławski	28 448	27	40	28,0	371	38	6,9	34	530
polkowicki	21 802	31	40	25,6	346	48	3,9	66	402
strzeliński	15 420	58	56	28,3	352	76	3,5	73	152
średzki	18 467	54	63	30,6	340	82	7,6	46	500
świdnicki	60 757	49	26	26,6	386	91	2,5	42	469
trzebnicki	27 681	40	64	29,7	326	43	4,9	59	574
wałbrzyski	22 288	62	16	26,3	398	49	1,0	77	51
wołowski	17 257	37	46	26,6	367	65	3,0	46	186
wrocławski	55 282	35	67	39,7	379	82	16,1	31	3 107
ząbkowicki	24 138	65	52	28,5	369	54	1,7	71	85
zgorzelecki	34 275	46	39	26,9	381	95	1,4	72	160
złotoryjski	15 731	52	44	26,7	359	45	1,4	83	59

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Jelenia Góra	79,5	-8,0	35,0	13,7	-6,1	-7,4	4 546	94	3,2
Legnica	99,8	-5,4	42,0	15,4	-2,2	-5,7	4 259	88	4,1
Wałbrzych	112,6	-8,6	bd	14,2	-6,8	-9,0	4 768	99	4,7
Wrocław	640,6	-1,5	273,0	14,2	0,8	3,2	5 338	110	1,6
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90,2	-3,0	31,5	16,5	-1,3	0,3	4 215	87	3,8
dzierżoniowski	101,4	-5,7	41,0	15,1	-4,9	-6,3	4 025	83	5,1
głogowski	89,5	-3,9	32,4	15,7	-1,2	-4,4	4 078	84	7,0
górowski	35,2	-4,8	12,0	17,6	-2,4	-8,2	3 816	79	14,1
jaworski	50,5	-5,0	18,0	16,2	-3,4	-7,9	4 030	83	10,8
jeleniogórski	63,9	-2,0	24,2	15,8	-6,8	-5,0	4 036	83	8,1
kamiennogórski	43,6	-7,1	16,7	16,6	-5,1	-8,6	4 013	83	5,8
klodzki	159,3	-6,4	63,9	15,2	-5,6	-7,0	4 054	84	10,9
legnicki	55,3	-5,4	42,0	15,4	-2,2	1,7	4 185	87	8,7
lubański	54,7	-5,6	21,3	16,2	-4,6	-5,3	3 939	81	6,9
lubiński	106,3	-4,1	40,4	15,3	-0,1	-0,6	7 915	164	4,0
lwówecki	46,1	-4,8	16,7	16,8	-3,8	-6,5	3 951	82	10,9
milicki	37,1	-1,9	11,6	17,7	0,1	-0,9	3 734	77	6,4
oleśnicki	107,1	0,2	34,7	16,7	0,6	1,5	4 128	85	5,2
oławski	76,6	1,6	26,0	16,1	0,3	1,2	4 416	91	4,3
polkowicki	63,0	-0,4	21,4	17,3	0,3	-0,6	4 942	102	4,3
strzeliński	43,8	-3,1	15,1	16,5	-2,6	-5,3	4 398	91	9,6
średzki	54,3	3,5	17,1	16,6	-0,5	10,2	4 806	99	5,0
świdnicki	157,6	-3,6	59,0	15,6	-3,4	-4,9	4 427	92	5,6
trzebnicki	84,9	3,9	26,1	16,8	-0,3	4,6	3 955	82	5,1
wałbrzyski	56,0	-6,7	72,7	15,8	-5,7	-7,8	3 825	79	12,3
wołowski	47,1	-2,4	16,8	15,8	-1,2	-1,4	5 086	105	10,6
wrocławski	146,1	16,8	38,2	16,4	5,6	33,4	4 880	101	1,6
ząbkowicki	65,4	-6,2	23,6	15,9	-5,7	-8,8	3 856	80	9,3
zgorzelecki	90,0	-6,4	35,0	15,7	-5,2	-6,4	4 225	87	4,8
złotoryjski	43,9	-4,6	15,9	16,0	-2,4	-5,8	4 363	90	13,2

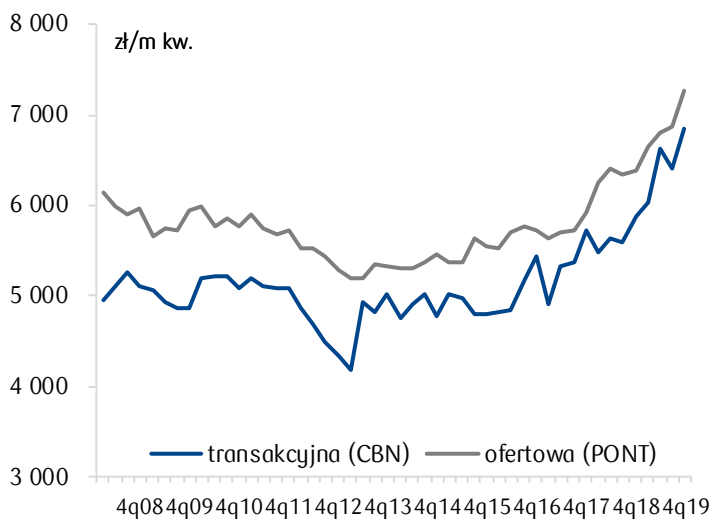
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

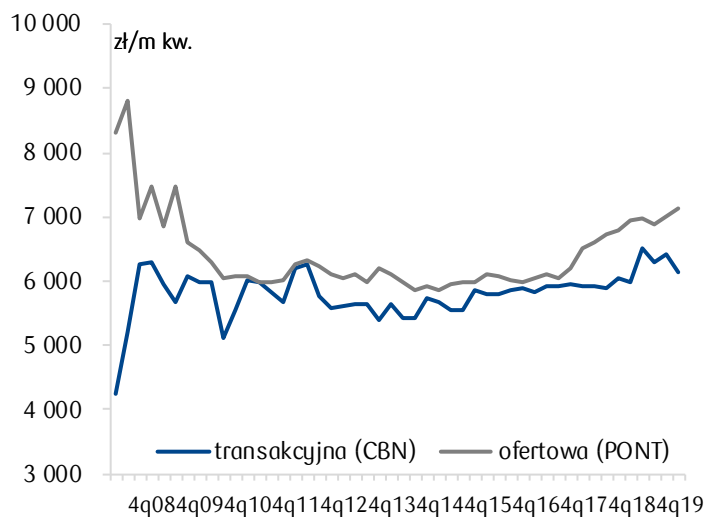
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 731	5 483	5 641	5 599	5 881	6 036	6 630	6 412	6 855	6,9	16,6	
cena ofertowa (PONT)	5 926	6 250	6 411	6 341	6 389	6 651	6 792	6 877	7 264	5,6	13,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 924	5 937	5 890	6 052	6 000	6 515	6 290	6 411	6 150	-4,1	2,5	
cena ofertowa (PONT)	6 514	6 595	6 740	6 778	6 940	6 981	6 882	7 019	7 142	1,8	2,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 029	4 136	4 347	3 641	4 083	5 105	4 188	3 482	4 057	x	x	

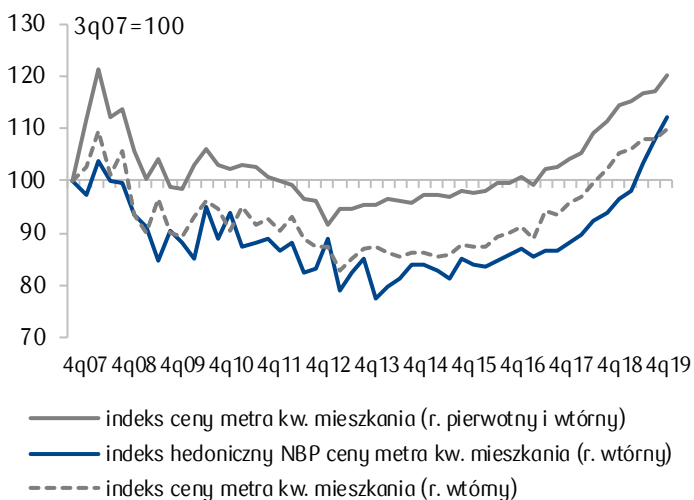
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



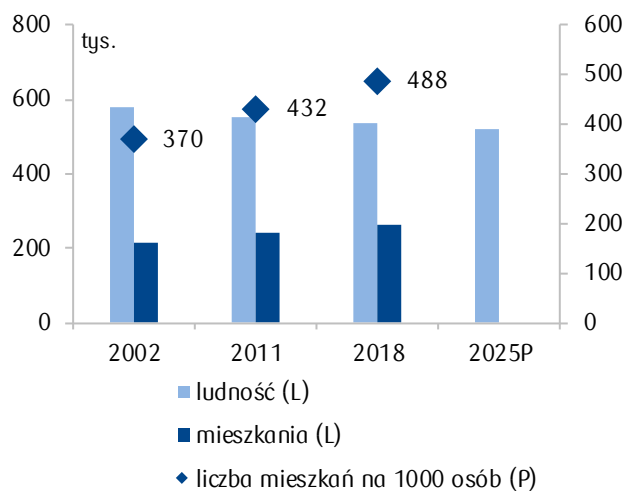
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

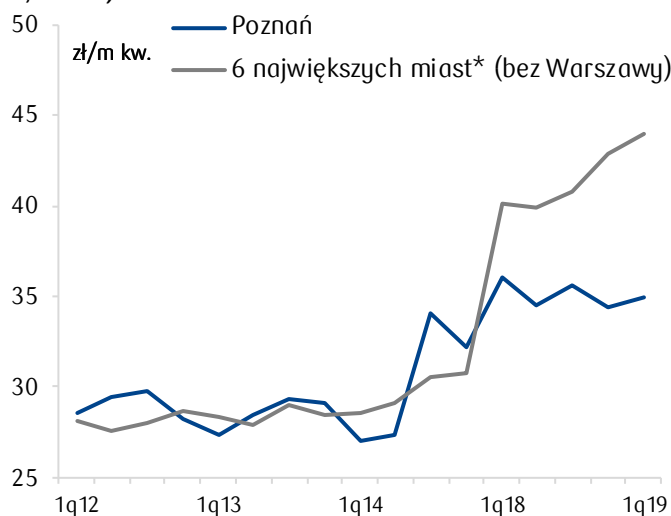


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

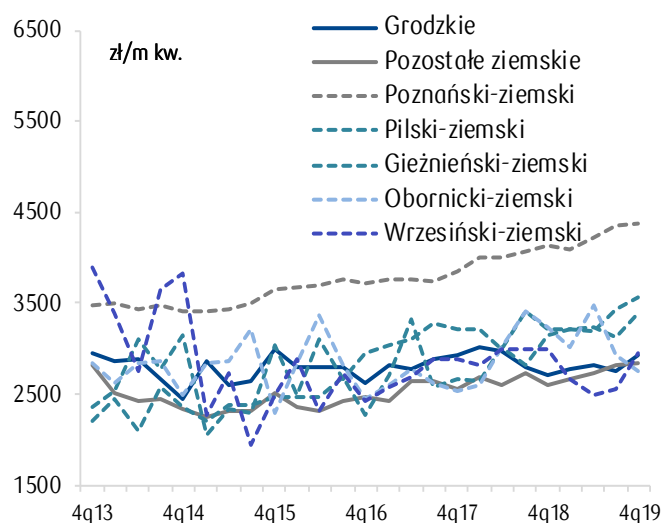


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 75; mieszkania rp - 88; domy rw - 7.

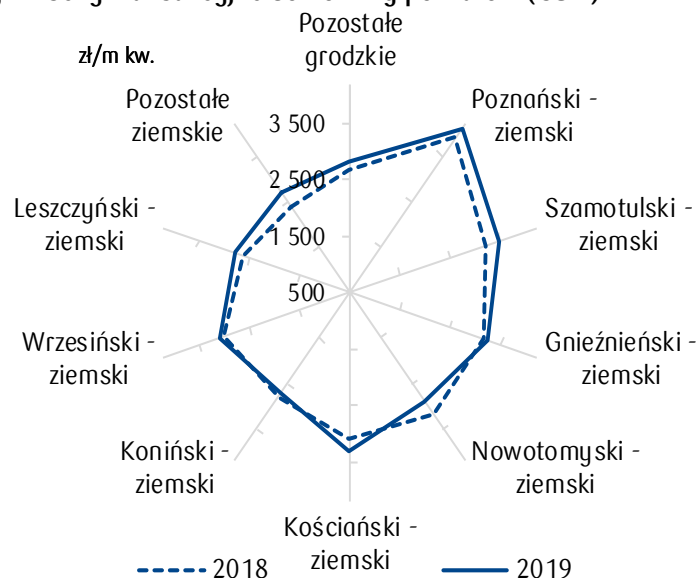
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



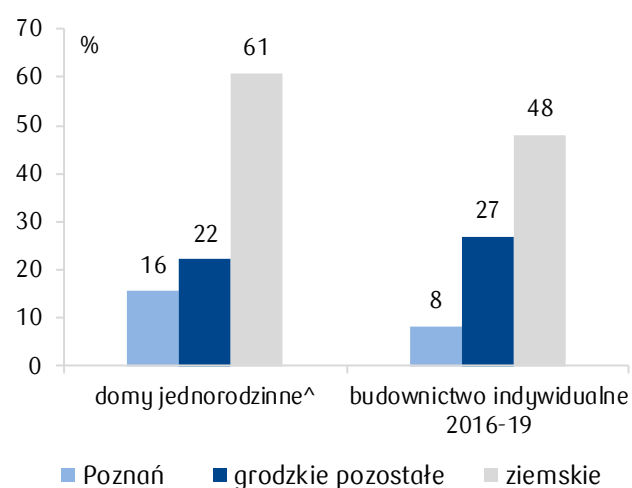
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Poznań	3 882	3 716	3 907	4 230	4 171	4 297
Pozostałe grodzkie	2 410	2 489	2 462	2 388	2 643	2 830
Poznański - ziemski	3 414	3 552	3 638	3 752	3 899	4 104
Szamotulski - ziemski	2 375	2 689	2 867	2 816	3 191	3 460
Gnieźnieński - ziemski	2 117	2 581	2 637	2 703	3 167	3 219
Nowotomyski - ziemski	2 117	1 971	2 872	2 709	3 188	2 874
Kościański - ziemski	2 046	2 177	1 961	2 884	3 103	3 316
Koniński - ziemski	2 328	2 479	2 782	2 566	2 786	2 722
Wrzesiński - ziemski	2 172	2 135	2 947	2 620	3 004	3 092
Leszczyński - ziemski	2 125	2 228	2 574	3 093	2 621	2 794
Pozostałe ziemskie	2 006	2 097	1 999	2 357	2 407	2 709

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Poznań - 54; pozostałe powiaty grodzkie - 44; powiaty ziemskie - 912.

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	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Kalisz	43 993	24	19	27,3	436	18	3,2	21	511
Konin	29 681	5	21	25,6	400	96	2,0	27	262
Leszno	24 740	20	29	28,5	387	71	4,8	33	438
Poznań	261 845	19	16	31,5	488	46	7,3	8	5 070
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 908	29	55	26,5	316	35	2,4	77	122
czarnkowsko-trzcieński	27 535	42	58	26,0	315	35	2,5	72	301
gnieźnieński	50 260	30	40	25,5	346	7	5,0	58	826
gostyński	22 098	27	64	26,8	291	11	3,5	48	306
grodziski	14 990	32	71	27,1	288	4	5,2	53	368
jarociński	21 775	23	63	26,2	304	4	3,6	36	284
kaliski	23 274	14	89	29,0	280	2	2,5	98	223
kępiński	17 513	27	68	29,4	310	41	4,4	57	296
kolski	29 290	15	66	27,1	336	42	2,0	94	193
koniński	37 099	14	92	28,1	286	22	3,7	86	589
kościański	24 971	29	61	27,3	315	20	4,3	46	520
krotoszyński	23 783	30	64	28,3	307	7	3,4	48	345
leszczyński	16 159	29	81	31,5	286	17	7,7	67	512
międzychodzki	12 585	24	51	28,0	340	10	3,7	72	176
nowotomyski	24 201	34	63	28,3	321	14	5,0	58	352
obornicki	19 538	26	49	26,4	326	4	5,0	44	288
ostrowski	52 411	23	60	28,9	325	18	3,9	44	778
ostrzeszowski	17 065	22	79	30,4	308	32	3,4	75	204
piłski	46 186	26	38	24,9	338	30	2,3	47	365
pleszewski	18 848	24	67	28,2	299	29	3,1	64	194
poznański	133 915	13	64	34,0	343	39	11,4	33	4 958
rawicki	19 407	34	56	27,9	321	10	4,0	50	406
śłupecki	18 664	20	71	27,4	314	38	2,6	94	140
szamotulski	29 935	28	58	28,0	328	7	5,7	47	629
średzki	19 062	25	53	27,1	326	21	7,5	35	452
śremski	20 044	19	41	25,5	327	15	6,1	42	416
turecki	26 480	10	65	26,4	315	41	1,8	98	120
wągrowiecki	22 656	28	55	26,2	322	7	5,3	50	425
wolsztyński	16 312	29	71	27,8	285	1	3,6	71	217
wrzesiński	27 084	21	55	27,8	349	6	8,5	27	652
złotowski	22 205	39	53	25,3	319	16	3,4	54	335

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Kalisz	101,0	-5,3	41,3	15,3	-3,9	-6,4	4 125	85	2,5
Konin	74,2	-8,9	29,5	15,3	-2,5	-9,1	4 216	87	5,5
Leszno	64,0	-2,9	23,7	15,8	0,8	-3,8	4 084	84	3,2
Poznań	536,4	-5,6	232,6	14,7	0,7	-4,1	5 356	111	1,1
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,2	-1,5	15,4	17,2	0,4	-2,4	4 080	84	7,0
czarnkowsko-trzcianiecki	87,4	-1,7	27,3	17,4	-0,2	-1,7	4 300	89	4,3
gnieźnieński	145,3	0,5	46,4	16,5	0,4	-0,1	4 015	83	3,5
gostyński	76,0	-1,7	21,4	17,5	2,0	-1,0	4 012	83	4,9
grodziski	52,0	1,7	13,8	18,1	3,8	5,2	3 688	76	3,2
jarociński	71,7	-0,3	20,6	17,0	0,1	-0,8	3 613	75	3,7
kaliski	83,0	1,5	22,9	17,6	1,5*	-1,1	3 606	75	2,1
kępiński	56,5	-1,1	15,8	17,4	1,2	1,6	3 183	66	1,6
kolski	87,2	-3,5	29,0	16,9	-2,8	-6,5	4 183	87	4,0
koniński	130,0	2,4	35,8	19,0	1,5	1,9	3 608	75	8,5
kościański	79,2	-0,8	23,6	17,0	1,9	-0,3	4 085	84	2,7
krotoszyński	77,5	-0,9	22,3	17,4	0,8	-3,0	3 722	77	2,9
leszczyński	56,5	5,6	14,1	18,0	2,5	10,8	4 305	89	2,5
międzychodzki	37,0	-0,1	11,6	17,0	1,1	-0,1	3 880	80	4,3
nowotomyski	75,4	2,2	22,5	17,2	2,0	2,7	4 319	89	2,0
obornicki	59,9	2,2	18,2	17,3	2,3	2,2	4 259	88	2,7
ostrowski	161,5	-0,4	48,5	16,8	-0,3	-1,5	4 081	84	2,6
ostrzeszowski	55,4	-0,1	15,7	17,7	0,4*	-1,4	3 906	81	4,0
pilski	136,6	-2,2	46,9	17,0	-0,3	-3,5	4 383	91	4,3
pleszewski	63,1	-1,4	17,3	17,6	0,5	-1,1	3 869	80	3,9
poznański	390,3	15,1	105,8	16,4	5,5	22,7	4 241	88	1,1
rawicki	60,4	-0,7	18,2	17,4	0,8	-0,1	3 738	77	3,8
słupecki	59,4	-3,1	17,7	17,4	-0,7	-3,4	3 862	80	6,8
szamotulski	91,2	2,0	26,5	16,8	0,5	2,9	4 681	97	2,5
średzki	58,5	2,5	17,1	17,0	2,6	5,2	4 441	92	6,3
śremski	61,3	0,5	18,3	16,9	2,3	1,6	3 862	80	1,9
turecki	84,1	-1,4	26,0	17,3	0,9*	-2,0	3 580	74	3,7
wągrowiecki	70,3	0,5	21,5	17,6	1,0	0,9	3 913	81	4,5
wolsztyński	57,3	1,6	15,6	17,9	3,9	0,7	3 857	80	1,6
wrzesiński	77,7	-0,6	23,7	16,8	0,6	4,0	4 247	88	3,1
złotowski	69,6	-1,9	22,6	18,1	-0,5	-2,5	3 554	74	5,7

*2017

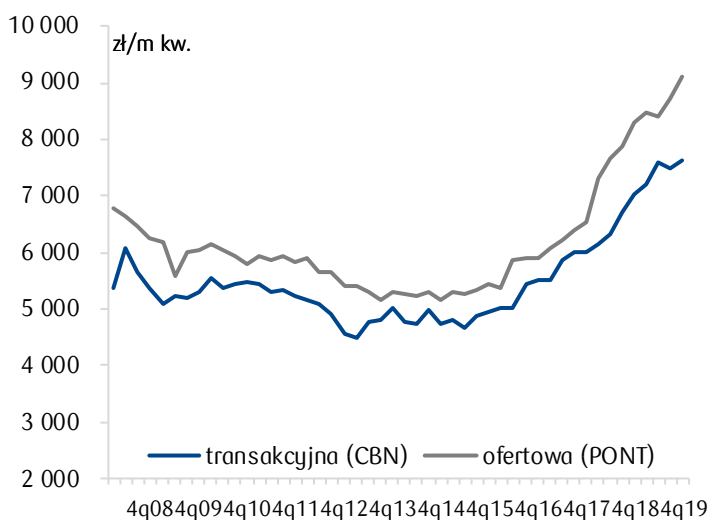
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

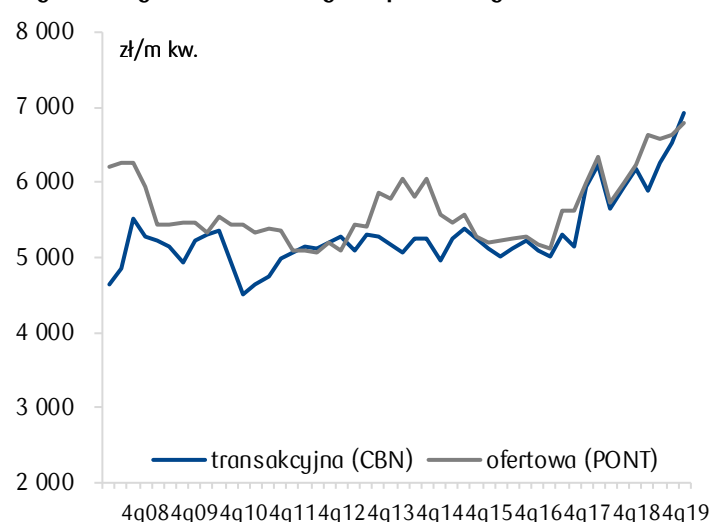
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19 %,q/q	4q 19 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 019	6 133	6 332	6 719	7 038	7 209	7 578	7 500	7 618	1,6	8,2
cena ofertowa (PONT)	6 547	7 308	7 667	7 882	8 299	8 489	8 409	8 707	9 121	4,7	9,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 933	6 232	5 659	5 945	6 189	5 890	6 255	6 533	6 937	6,2	12,1
cena ofertowa (PONT)	6 000	6 340	5 737	6 000	6 227	6 644	6 586	6 627	6 784	2,4	8,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 399	5 489	3 911	4 996	6 043	7 398	5 146	6 411	4 676	x	x

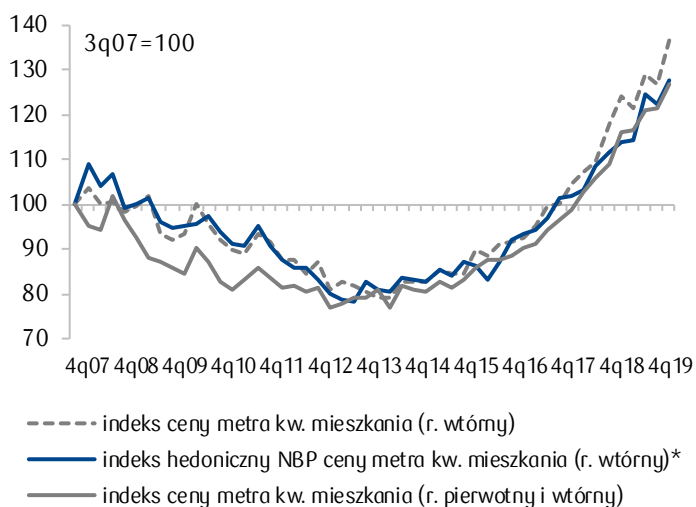
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



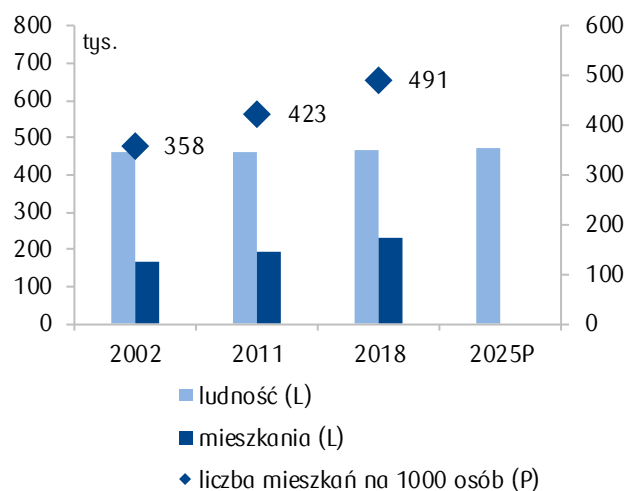
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



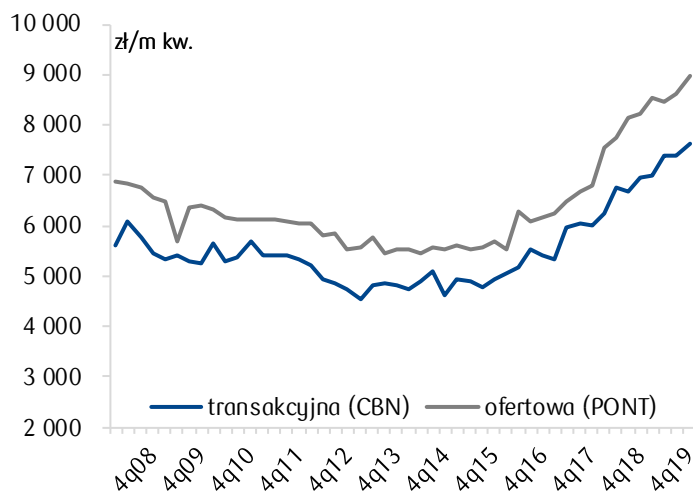
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 76; mieszkania rp - 127; domy rw - 8.

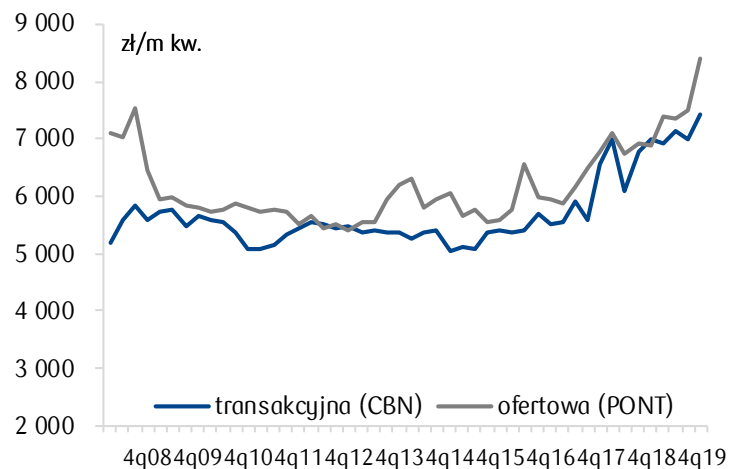
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 006	6 237	6 755	6 678	6 956	6 982	7 402	7 386	7 622	3,2	9,6	
cena ofertowa (PONT)	6 800	7 557	7 757	8 134	8 218	8 534	8 479	8 629	8 986	4,1	9,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 553	7 000	6 106	6 787	7 006	6 924	7 156	6 983	7 414	6,2	5,8	
cena ofertowa (PONT)	6 772	7 114	6 753	6 934	6 888	7 395	7 346	7 503	8 397	11,9	21,9	

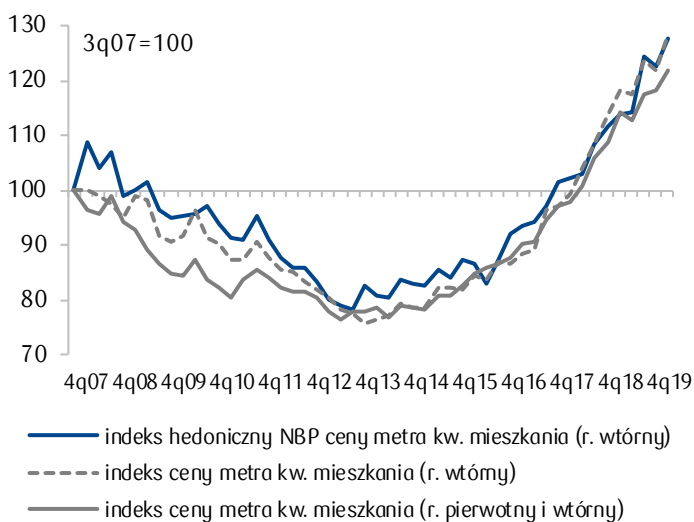
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



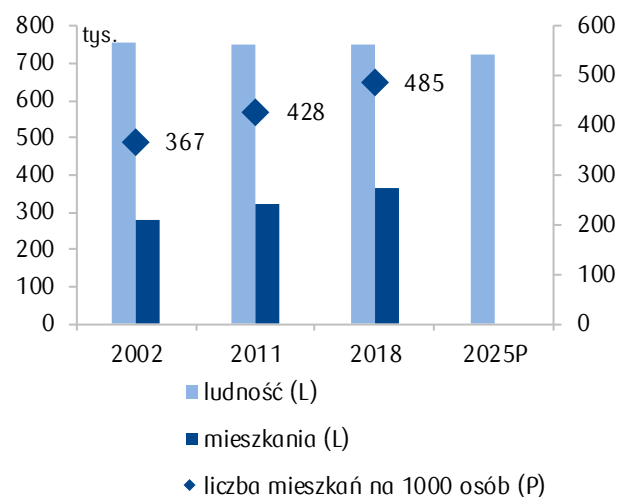
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

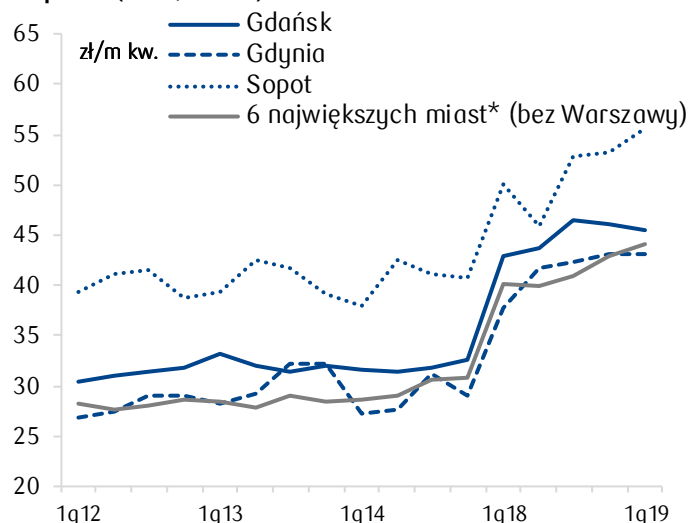


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

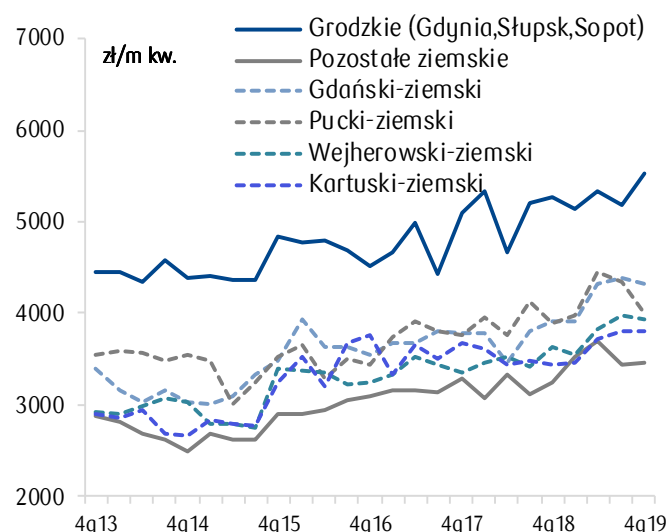


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 113; mieszkania rp - 153; domy rw - 13.

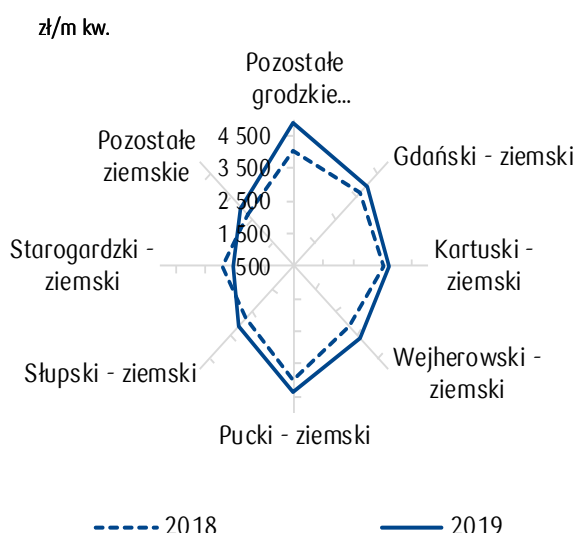
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



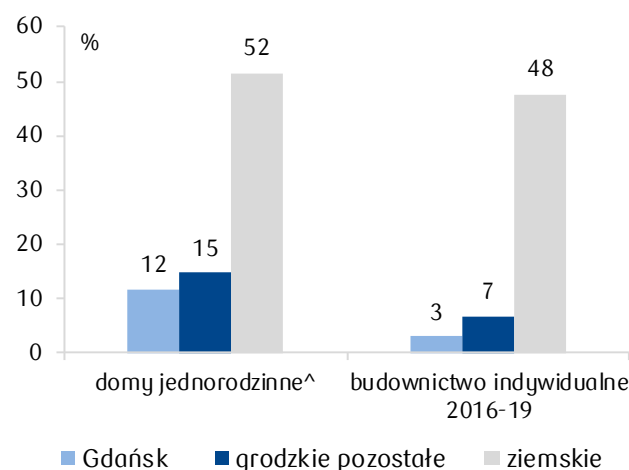
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gdańsk	4 035	4 379	3 942	4 316	4 101	4 966
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 111	3 494	3 200	3 403	3 683	4 902
Gdański - ziemski	3 264	2 991	3 324	3 445	3 696	3 974
Kartuski - ziemski	2 637	2 861	3 258	3 386	3 500	3 735
Wejherowski - ziemski	2 791	2 612	2 953	2 993	3 121	3 662
Pucki - ziemski	3 169	3 485	3 645	4 100	3 976	4 371
Słupski - ziemski	2 528	3 368	2 490	3 181	2 794	3 101
Starogardzki - ziemski	2 255	2 157	2 314	2 807	2 907	2 559
Pozostałe ziemskie	2 167	1 987	2 034	2 334	2 336	3 018

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Gdańsk - 73; pozostałe powiaty grodzkie - 67; powiaty ziemskie - 466.

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	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Gdańsk	228 966	19	12	29,0	491	66	12,9	3	7 267
Gdynia	114 611	12	16	28,8	465	31	5,2	7	1 482
Słupsk	39 675	28	12	25,9	436	71	4,3	6	453
Sopot	19 333	40	13	34,0	536	66	2,6	9	136
ZIEMSKIE									
bydowski	22 920	33	55	23,3	289	17	2,7	68	243
chojnicki	29 800	25	57	25,5	306	5	4,3	64	549
człuchowski	18 087	33	44	24,3	321	8	1,9	86	114
gdański	39 190	13	54	29,8	337	61	10,2	33	1 173
kartuski	37 140	13	82	28,7	272	23	8,4	50	1 540
kościerski	21 614	18	65	26,7	298	36	3,7	66	303
kwidzyński	26 111	34	39	22,5	314	9	2,0	56	187
lęborski	22 343	33	39	25,8	337	13	3,6	60	261
malborski	22 028	32	34	23,4	346	24	3,0	35	268
nowodworski	13 255	31	55	30,9	371	44	5,0	53	229
pucki	29 675	16	64	36,0	346	17	10,4	42	1 204
słupski	33 217	39	50	26,4	336	15	5,5	42	537
starogardzki	40 108	23	57	25,3	313	9	3,4	64	606
sztumski	12 965	34	46	22,6	312	23	1,3	87	39
tczewski	38 118	25	32	22,5	329	20	3,3	34	318
wejherowski	70 075	13	50	25,8	325	30	5,5	43	1 434

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE								
Gdańsk	466,6	-1,4	189,2	14,9	0,5	5,1	5 642	2,3
Gdynia	246,3	-4,5	102,9	14,9	-1,3	0,0	5 347	2,1
Słupsk	91,0	-6,5	39,4	14,8	-2,4	-5,0	4 057	3,3
Sopot	36,0	-7,9	18,3	13,3	-5,8	-13,3	5 701	1,4
ZIEMSKIE								
bydowski	79,3	-0,5	24,1	18,0	4,0	2,1	4 215	9,1
chojnicki	97,6	0,3	29,5	18,0	3,7	3,1	3 762	7,8
człuchowski	56,4	-3,4	19,0	17,2	-0,3	-5,4	3 979	9,3
gdański	116,2	15,9	32,1	17,7	5,7	19,4	4 439	3,8
kartuski	136,6	11,4	33,4	19,2	9,4	20,8	3 958	2,5
kościerski	72,5	1,4	21,1	18,2	3,7	3,0	3 720	6,2
kwidzyński	83,3	-0,5	27,8	17,7	0,7	-1,6	4 362	5,5
lęborski	66,3	-0,7	22,4	17,2	1,3	-0,8	4 204	8,8
malborski	63,7	-2,7	23,3	17,3	0,1	-2,6	3 869	9,9
nowodworski	35,7	-2,5	12,2	17,2	-2,6	-4,0	4 066	11,5
pucki	85,7	6,6	24,2	17,9	4,1	12,3	4 199	6,6
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	0,2	0,8	4 150	6,3
starogardzki	128,0	0,7	39,9	17,8	2,2	1,1	4 324	5,3
sztumski	41,6	-2,8	13,8	17,5	-1,1	-9,0	3 982	8,4
tczewski	115,9	-0,6	38,1	17,1	0,4	-0,2	4 392	5,7
wejherowski	215,9	8,6	63,5	17,9	5,0	9,9	4 047	5,5

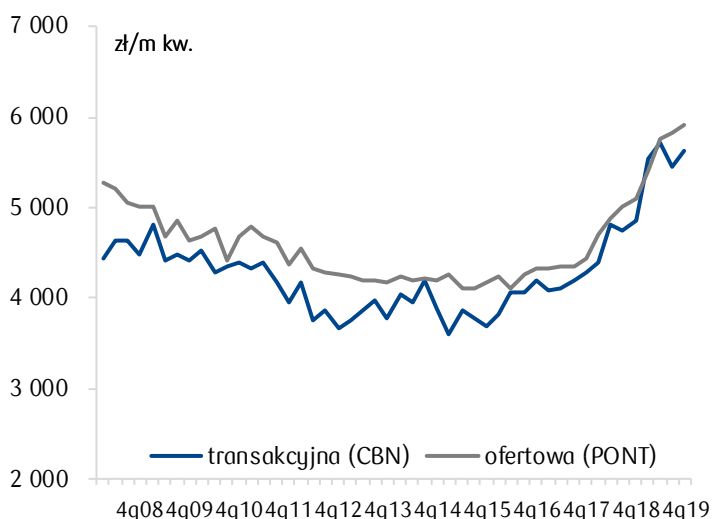
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

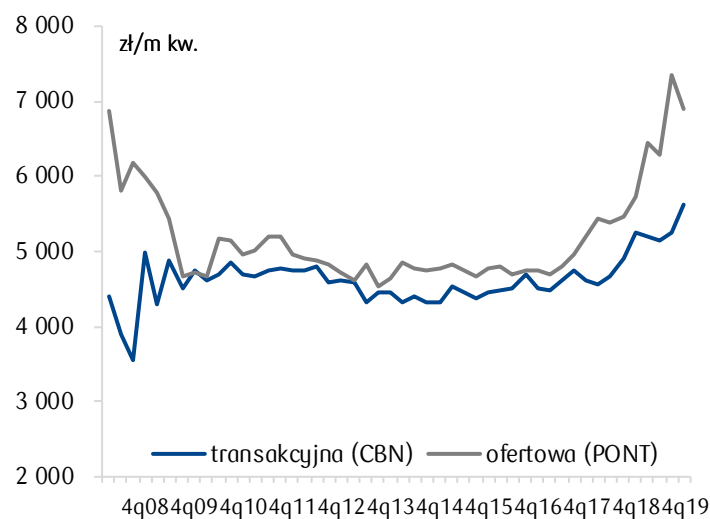
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19 %,q/q	4q 19 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 283	4 401	4 809	4 754	4 855	5 546	5 724	5 449	5 618	3,1	15,7
cena ofertowa (PONT)	4 439	4 711	4 880	5 000	5 106	5 396	5 750	5 820	5 908	1,5	15,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 599	4 558	4 660	4 893	5 243	5 200	5 139	5 250	5 624	7,1	7,3
cena ofertowa (PONT)	5 198	5 423	5 396	5 453	5 724	6 438	6 278	7 354	6 895	-6,2	20,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 871	3 298	4 077	3 213	2 673	4 694	4 608	4 628	4 267	x	x

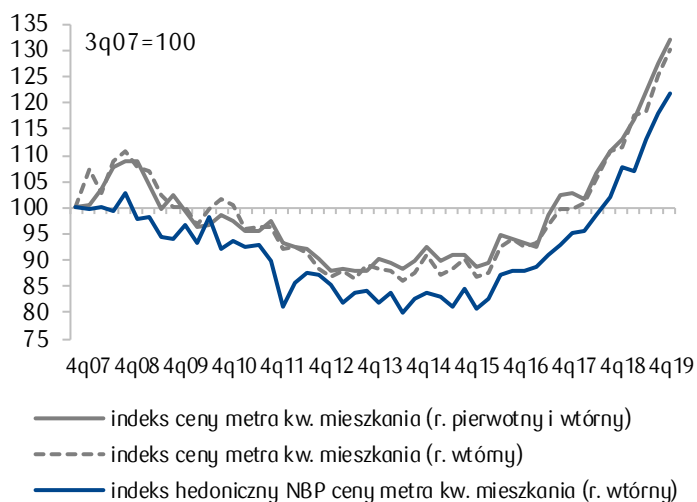
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



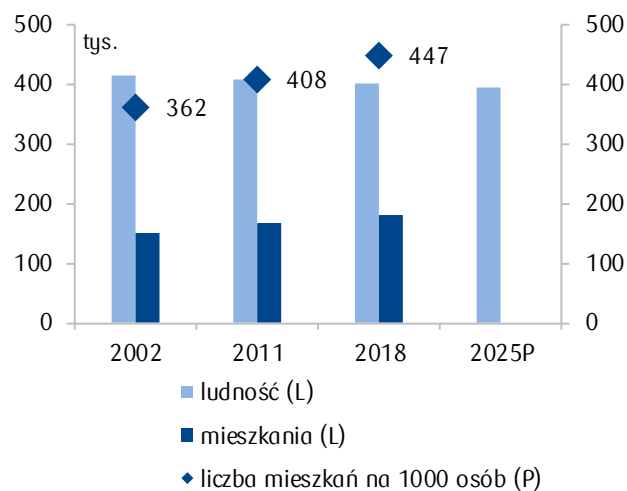
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

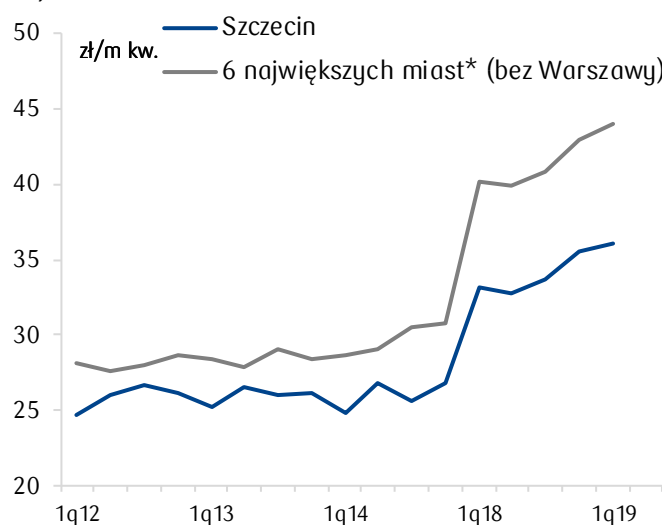


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

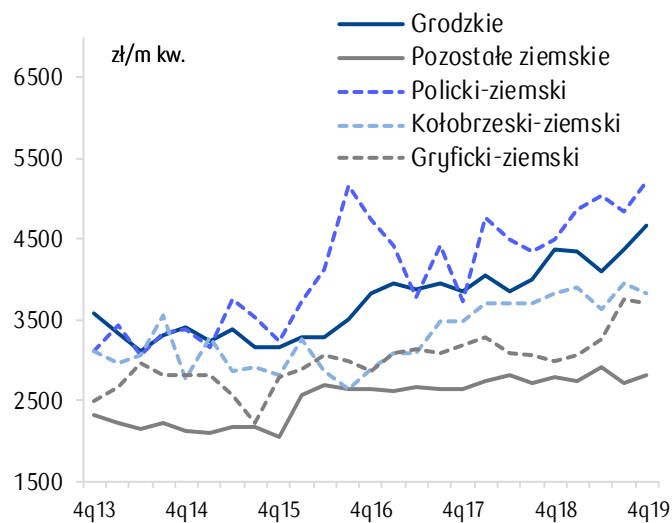


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 61; mieszkania rp - 21; domy rw - 7.

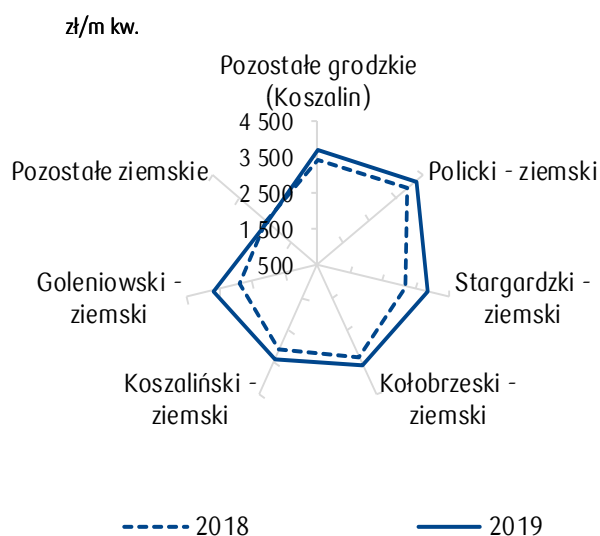
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



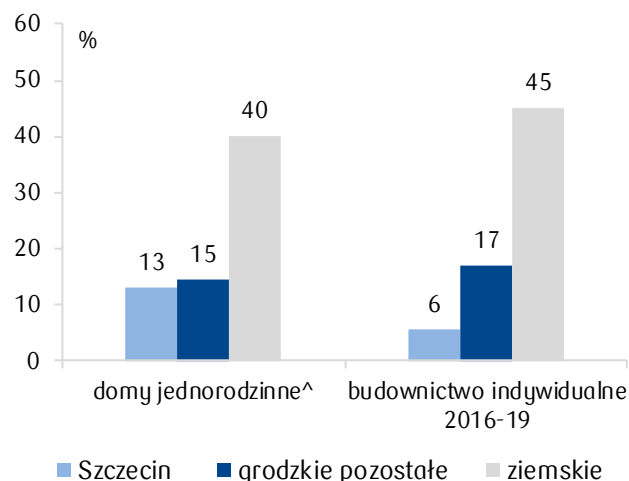
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Szczecin	3 947	3 616	3 576	3 900	4 053	4 678
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 321	3 168	2 891	3 210	2 900	3 714
Policki - ziemski	3 743	3 305	3 589	3 541	3 955	4 253
Stargardzki - ziemski	2 916	3 070	2 589	3 086	3 213	3 869
Kołobrzeski - ziemski	2 957	3 193	2 893	3 425	3 318	3 584
Koszaliński - ziemski	2 665	2 950	3 051	3 038	3 112	3 370
Goleniowski - ziemski	2 832	2 762	2 489	3 018	2 867	3 701
Pozostałe ziemskie	2 365	1 945	1 965	2 429	2 179	2 418

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Szczecin - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 20; powiaty ziemskie - 291.

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Koszalin	46 764	14	16	27,9	436	43	4,4	19	381
Szczecin	180 049	29	13	28,6	447	54	6,1	6	3 215
Świnoujście	20 962	15	12	34,4	512	48	5,0	14	225
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 923	42	37	24,7	354	21	2,2	52	146
choszczeński	16 693	38	45	24,0	344	2	1,9	83	45
drawski	20 376	39	42	25,2	355	24	2,2	66	69
goleniowski	27 623	33	45	25,7	335	5	3,2	79	417
gryficki	20 921	41	44	26,1	345	8	1,4	84	98
gryfiński	27 358	36	44	24,2	332	9	1,8	89	141
kamieński	21 078	36	44	34,5	446	8	7,7	25	663
kołobrzeski	36 064	22	27	34,7	453	35	10,4	11	1 060
koszaliński	23 361	40	57	31,3	352	20	7,8	52	538
łobeski	12 867	43	44	24,0	347	5	1,0	92	23
myśliborski	22 515	38	42	24,3	340	11	2,5	66	189
policki	28 587	20	35	33,0	360	43	6,5	43	623
pyrzycki	12 804	34	48	23,4	323	9	1,8	75	117
ślawieński	19 087	47	55	27,6	338	73	3,3	54	191
stargardzki	41 849	29	32	23,6	348	9	2,5	37	405
szczecinecki	28 367	36	31	24,6	364	58	1,9	48	230
świdwiński	16 740	43	37	24,8	354	18	1,6	60	35
wałeccki	19 038	35	37	25,3	356	4	2,1	55	161

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE								
Koszalin	107,3	-3,9	45,6	15,2	-0,4	-3,2	4 184	4,3
Szczecin	402,5	-3,3	170,3	15,1	-2,7	-3,5	5 007	2,4
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-5,2	-3,0	4 779	3,5
ZIEMSKIE								
białogardzki	47,8	-4,8	17,5	17,0	-1,9	-4,1	4 093	17,2
choszczeński	48,6	-5,0	16,9	17,1	-1,9	-6,2	3 952	16,0
drawski	57,4	-4,2	21,4	16,5	-2,1	-5,8	3 751	12,3
goleniowski	82,5	1,2	27,7	17,2	-1,0	-0,3	4 574	5,2
gryficki	60,6	-2,5	20,7	16,5	-1,7	-4,4	3 777	8,0
gryfiński	82,5	-2,1	27,8	16,9	-2,0	-5,1	4 171	7,9
kamieński	47,2	-4,9	17,4	15,7	-1,9	-1,1	3 707	14,1
kołobrzeski	79,5	-1,6	30,1	16,1	-2,2	-0,6	3 988	1,2
koszaliński	66,4	1,3	22,1	17,5	-0,9	1,3	3 919	11,4
łobeski	37,1	-5,5	13,3	16,4	-3,7	-7,9	4 083	19,1
myśliborski	66,3	-4,1	22,8	16,6	-2,7	-5,8	3 956	6,7
policki	79,5	10,7	25,5	16,7	1,8	14,6	4 909	3,6
pyrzycki	39,6	-3,7	13,0	16,7	-2,8	-5,9	3 924	10,4
ślawieński	56,4	-2,7	19,6	17,4	-1,5	-6,3	3 770	13,3
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-0,4	0,2	4 104	7,5
szczecinecki	78,0	-3,9	29,3	16,9	-1,9	-3,4	4 186	14,6
świdwiński	47,2	-5,9	17,6	16,4	-3,6	-8,4	3 704	12,2
wałeccki	53,5	-4,4	20,3	17,1	-1,5	-5,1	4 046	8,4

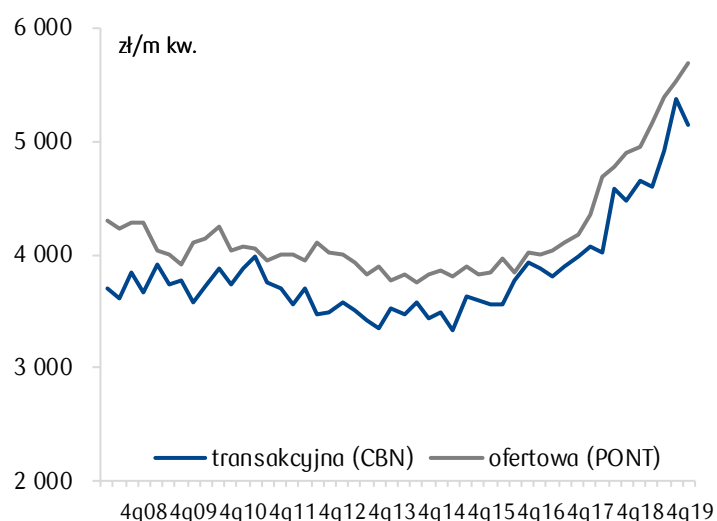
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

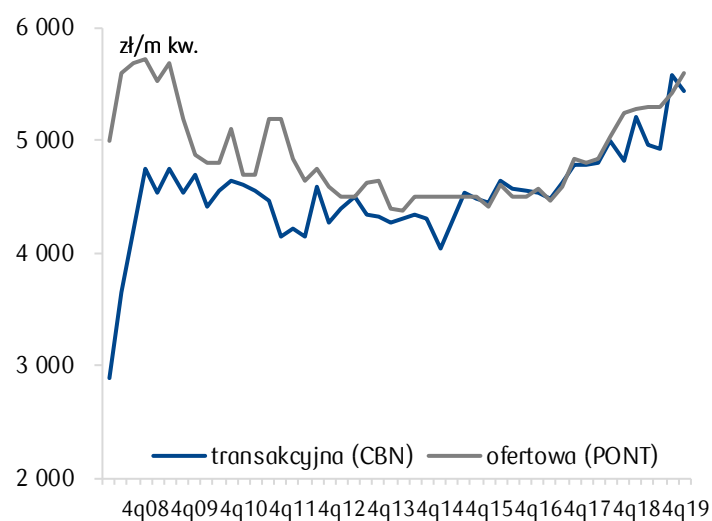
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19 %,q/q	4q 19 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 065	4 015	4 589	4 478	4 656	4 594	4 911	5 376	5 144	-4,3	10,5
cena ofertowa (PONT)	4 347	4 683	4 784	4 894	4 958	5 167	5 391	5 536	5 700	3,0	15,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 788	4 809	5 003	4 814	5 206	4 970	4 931	5 581	5 448	-2,4	4,6
cena ofertowa (PONT)	4 800	4 840	5 034	5 250	5 290	5 300	5 300	5 430	5 600	3,1	5,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 411	2 538	3 721	3 462	3 321	3 436	4 097	2 929	4 435	x	x

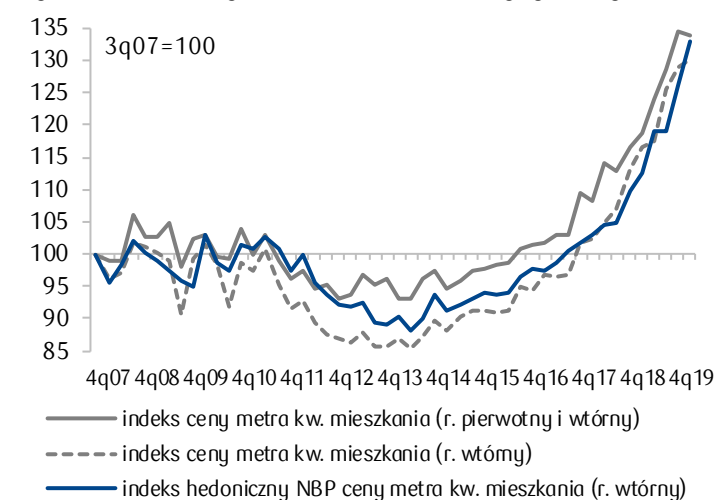
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



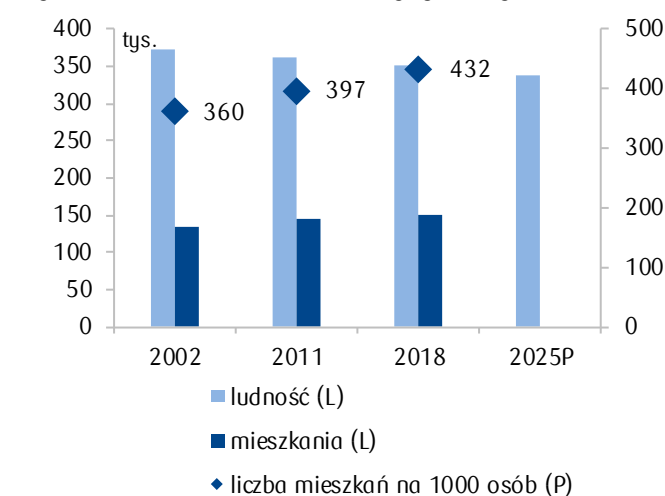
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

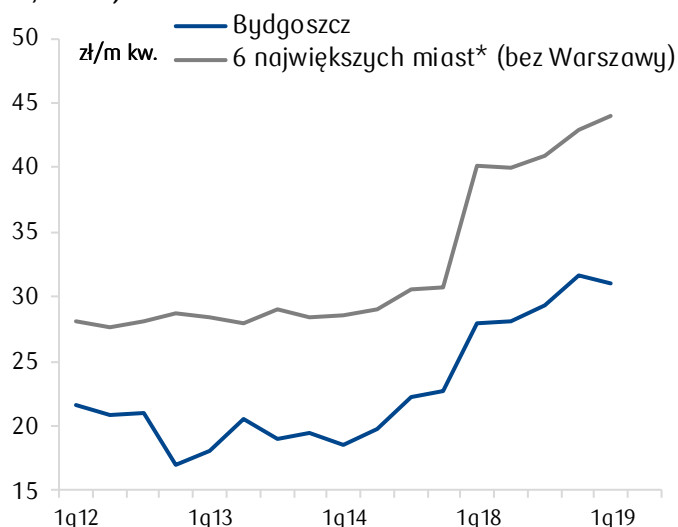


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

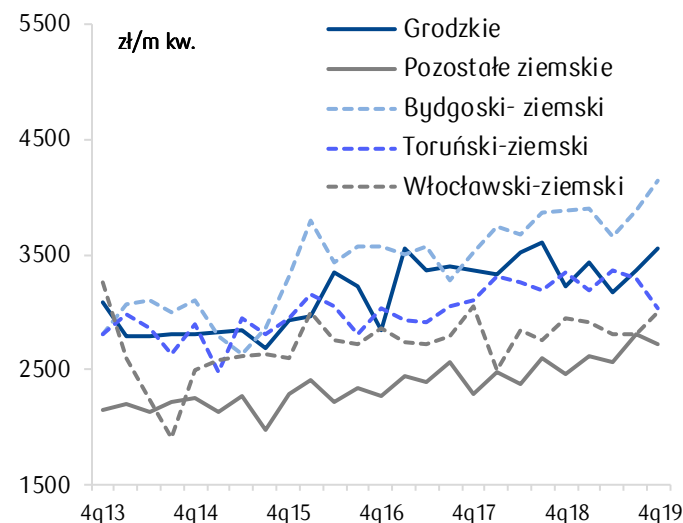


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 67; mieszkania rp - 39; domy rw - 3.

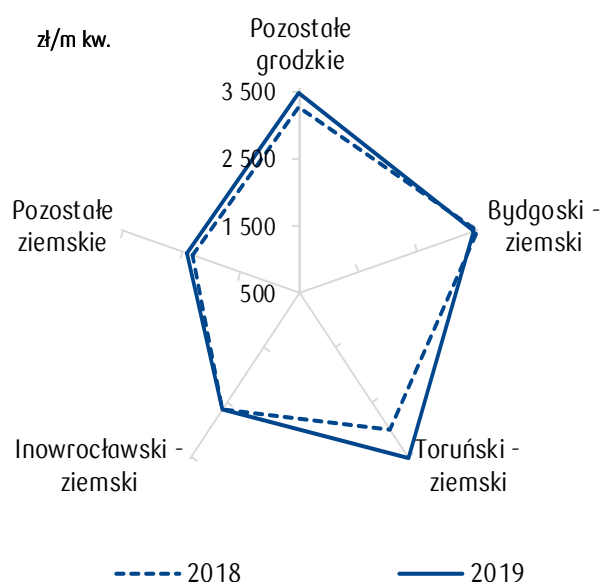
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



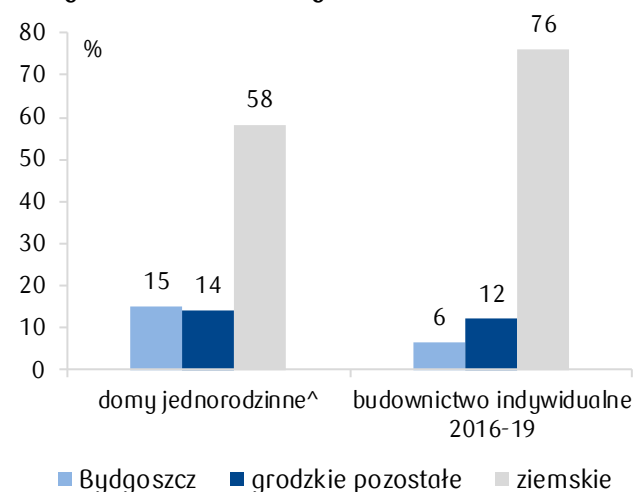
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bydgoszcz	2 884	2 917	3 132	3 450	3 462	4 110
Pozostałe grodzkie	3 077	2 763	3 041	2 472	3 048	3 477
Bydgoski - ziemski	2 424	2 778	2 686	2 998	3 524	3 481
Toruński - ziemski	2 658	2 350	2 667	3 017	3 004	3 527
Inowrocławski - ziemski	2 431	1 963	2 192	2 426	2 639	2 641
Pozostałe ziemskie	1 650	1 889	1 874	2 050	2 227	2 418

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Bydgoszcz - 34; pozostałe powiaty grodzkie - 70; powiaty ziemskie - 361.

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 mieszkań**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Bydgoszcz	151 316	19	15	25,0	432	37	3,2	6	1 291
Grudziądz	39 110	24	12	23,8	412	65	2,2	29	240
Toruń	90 767	17	14	26,4	449	56	5,6	7	1 414
Włocławek	46 471	12	16	23,7	419	37	1,6	21	161
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 985	15	65	29,3	362	3	3,1	58	139
brodnicki	26 498	23	61	26,9	336	11	5,5	42	486
bydgoski	37 550	19	68	31,3	320	5	7,1	88	944
chełmiński	16 653	35	47	23,5	319	5	2,3	88	126
golubsko-dobrzyński	14 479	25	62	25,7	321	4	2,8	76	128
grudziądzki	12 262	28	67	25,9	305	9	2,9	93	139
inowrocławski	58 185	22	30	23,6	362	8	2,1	55	332
lipnowski	20 116	15	75	23,9	305	3	2,7	83	209
mogileński	14 500	31	58	25,1	316	2	2,3	91	129
nakielski	26 507	31	50	22,7	306	2	3,1	78	223
radziejowski	12 400	19	79	26,7	305	1	1,7	98	62
rypiński	14 051	14	60	24,9	321	4	2,3	75	123
sępoleński	12 352	32	57	23,3	300	10	2,7	80	132
świecki	31 597	31	55	24,6	318	5	2,1	81	255
toruński	32 257	22	69	27,5	302	7	6,3	73	756
tucholski	14 719	30	70	25,4	304	1	3,0	85	165
wąbrzeski	11 421	35	52	24,5	332	16	1,5	89	49
włocławski	27 190	21	81	26,8	315	5	2,5	97	231
żniński	21 879	29	52	23,9	311	13	3,2	78	309

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, stan na 13.02.20

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.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Bydgoszcz	350,2	-6,0	145,8	15,2	-2,5	-6,1	4 481	93	2,8
Grudziądz	95,0	-5,3	38,6	15,2	-4,3	-6,1	3 743	77	8,2
Toruń	202,1	-4,3	84,5	15,8	0,7*	-2,4	4 629	96	4,1
Włocławek	110,8	-6,5	45,8	15,0	-4,1	-8,5	4 166	86	9,0
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	55,3	-2,3	18,5	16,4	-4,7	-1,1	3 641	75	12,2
brodnicki	78,9	0,9	24,2	18,1	1,2	0,2	3 763	78	7,0
bydgoski	117,3	9,8	33,3	17,6	1,2	11,6	4 209	87	4,1
chełmiński	52,2	-2,3	17,0	17,6	0,2	-1,9	3 796	79	11,5
golubsko-dobrzyński	45,1	-0,2	14,1	18,3	-0,2^	-3,3	4 313	89	9,9
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	0,9	-2,4	3 950	82	11,1
inowrocławski	160,6	-4,2	56,9	16,1	-3,3	-5,8	3 839	79	10,9
lipnowski	66,1	-1,8	20,7	18,7	-2,0	-6,8	3 491	72	15,4
mogileński	45,8	-3,6	14,9	17,3	-0,4	-4,9	3 855	80	9,7
nakielski	86,6	-0,8	26,2	17,8	0,5*	-2,0	3 706	77	10,5
radziejowski	40,7	-4,9	12,9	17,0	-3,1	-4,5	3 596	74	16,4
rypiński	43,8	-2,9	14,4	17,1	-1,8	-4,6	3 741	77	10,0
sępoleński	41,1	-2,0	12,8	17,3	-1,1	-5,5	3 730	77	11,6
świecki	99,3	-0,5	32,3	17,3	0,3	-2,3	4 170	86	6,9
toruński	106,9	9,6	29,7	18,1	1,2	12,3	3 727	77	9,4
tucholski	48,4	-0,7	14,4	18,0	1,5	-1,3	3 601	74	9,7
wąbrzeski	34,4	-3,3	11,7	17,6	-0,3	-5,8	3 935	81	11,4
włocławski	86,4	-1,9	26,1	17,5	-2,2	-2,9	3 771	78	14,2
żniński	70,4	-2,2	22,2	17,1	-1,2	-1,7	3 654	76	9,3

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

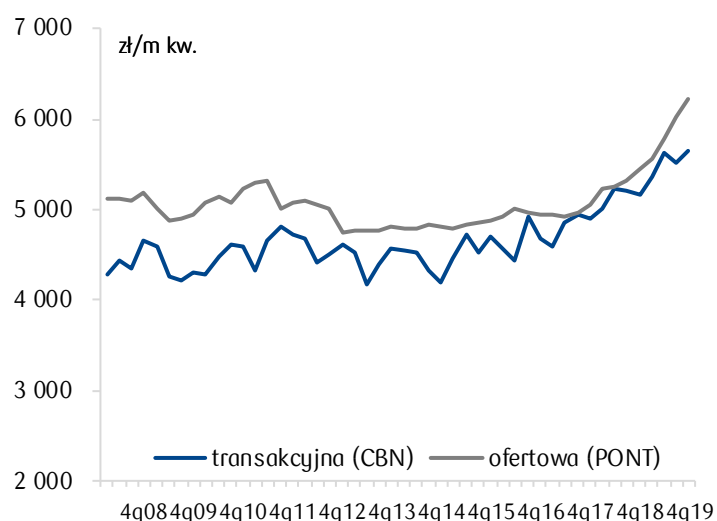
uwaga: ^2016; *2017

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

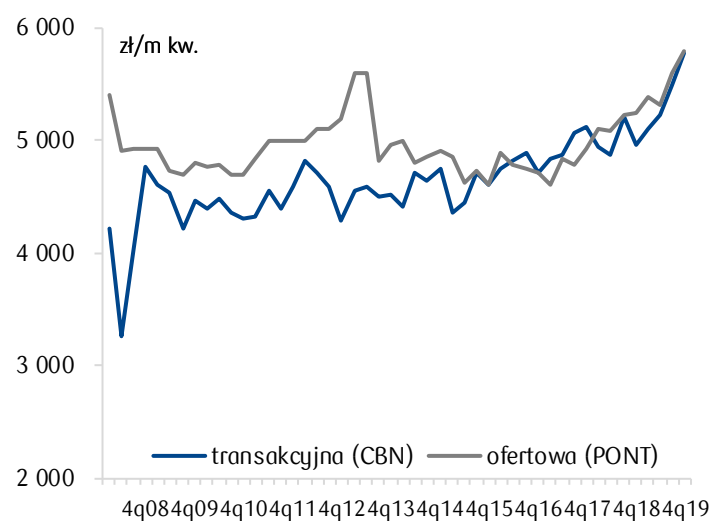
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19 %,q/q	4q 19 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 907	5 001	5 223	5 201	5 172	5 370	5 620	5 516	5 651	2,4	9,3
cena ofertowa (PONT)	5 053	5 233	5 254	5 319	5 442	5 556	5 780	6 017	6 222	3,4	14,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 129	4 948	4 873	5 215	4 972	5 105	5 233	5 495	5 773	5,1	16,1
cena ofertowa (PONT)	4 927	5 100	5 093	5 228	5 245	5 392	5 315	5 610	5 800	3,4	10,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 590	4 362	3 594	3 788	3 971	3 704	3 746	4 347	5 012	x	x

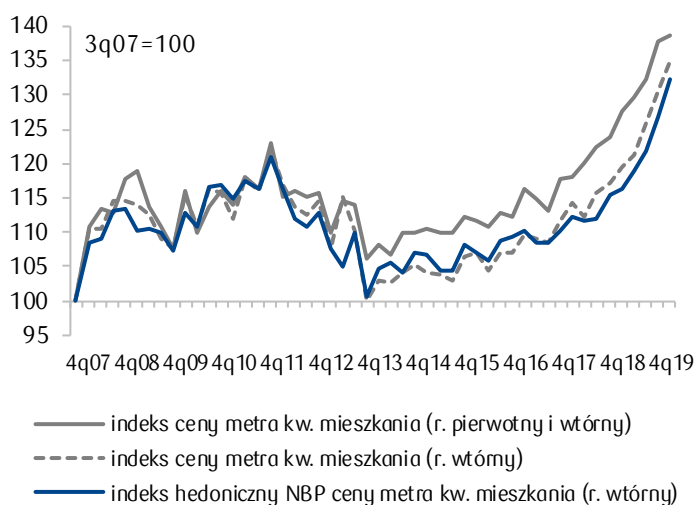
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



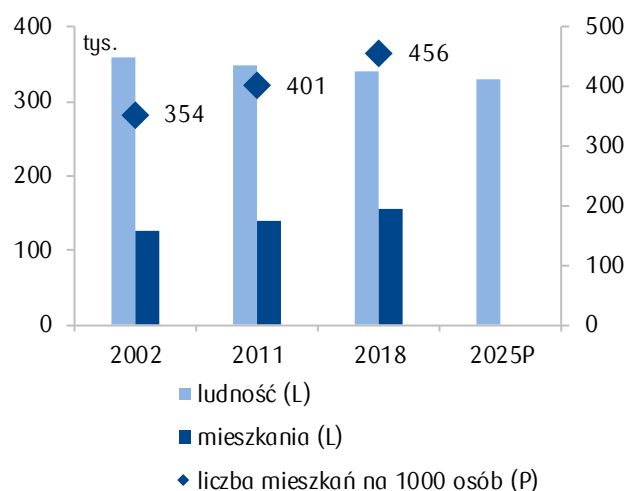
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

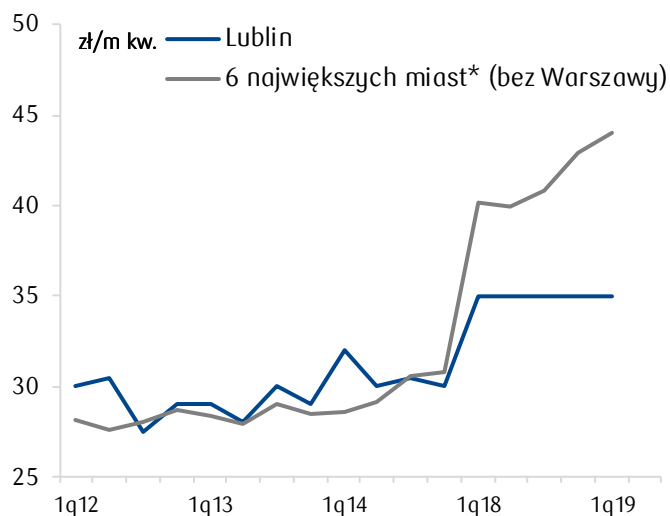


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

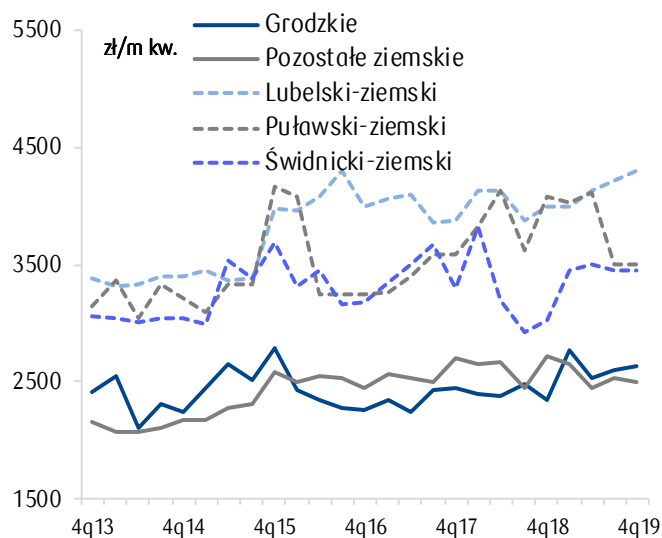


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 50; mieszkania rp - 22; domy rw - 4.

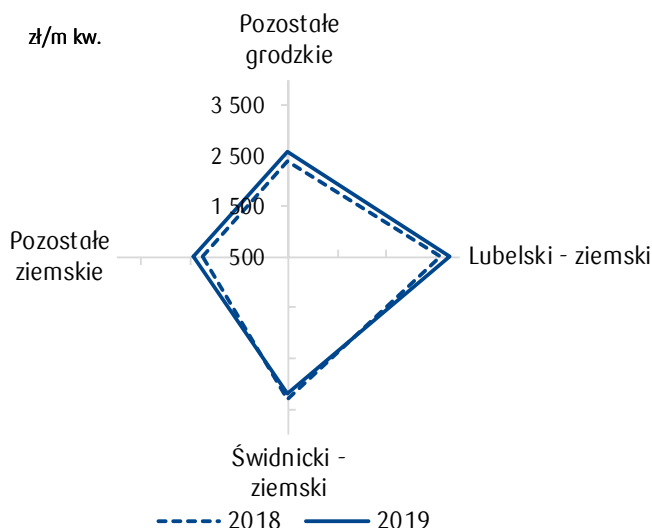
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



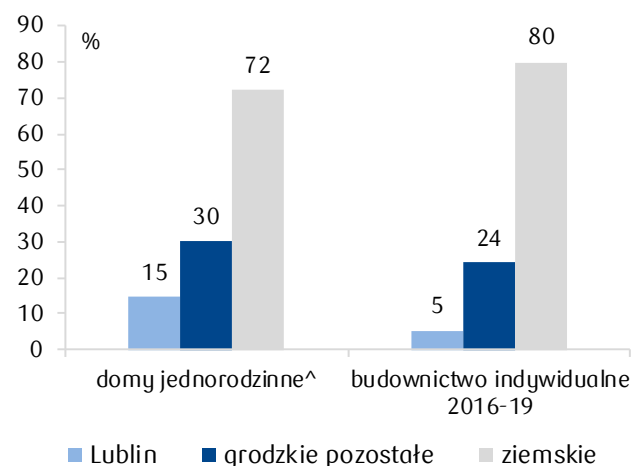
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lublin	3 380	2 779	3 355	3 590	3 957	4 425
Pozostałe grodzkie	1 989	2 043	2 144	2 333	2 495	2 594
Lubelski - ziemski	2 725	3 378	2 652	3 220	3 594	3 789
Świdnicki - ziemski	1 929	4 514	2 291	2 673	3 327	3 200
Pozostałe ziemskie	1 967	1 852	1 876	2 118	2 070	2 437

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Lublin - 34; pozostałe powiaty grodzkie - 24; powiaty ziemskie - 241.

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Biała Podlaska	22 853	8	38	27,9	399	64	5,9	15	274
Chełm	25 765	10	24	25,9	411	100	1,5	48	163
Lublin	154 926	9	15	27,4	456	53	7,1	5	2 277
Zamość	24 395	7	25	25,6	382	100	3,0	27	258
ZIEMSKIE									
bialski	39 705	14	83	30,5	356	23	2,8	78	407
biłgorajski	31 891	6	80	28,5	314	66	2,6	74	319
chełmski	28 769	13	86	28,4	368	72	2,4	100	215
hrubieszowski	22 979	9	68	28,0	361	60	1,0	88	54
janowski	13 608	7	86	27,4	296	40	1,5	81	88
krasnostawski	24 805	12	77	31,0	388	53	1,6	98	87
kraśnicki	32 084	9	65	27,4	334	75	1,6	78	139
lubartowski	30 778	9	79	29,0	347	50	2,5	84	242
lubelski	51 287	8	90	32,9	332	73	5,6	84	941
łęczyński	18 978	6	59	26,9	330	100	3,9	80	223
łukowski	33 770	8	76	26,7	314	41	2,5	85	307
opolski	20 926	9	72	27,5	350	87	1,8	100	115
parczewski	13 156	10	73	29,8	376	62	1,9	81	44
puławski	43 280	6	52	28,1	380	84	3,1	49	318
radzyński	20 030	10	80	29,2	338	65	2,3	67	99
rycki	20 293	11	68	28,3	361	95	1,6	93	87
świdnicki	27 218	6	45	26,8	378	61	2,9	61	211
tomaszowski	28 210	5	79	29,0	337	59	1,0	82	93
włodawski	14 446	13	64	28,8	374	2	2,6	80	104
zamojski	36 987	10	93	31,4	346	53	1,9	100	218

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,4	-2,8	20,9	16,0	1,5	-3,4	3 913	81	9,8
Chełm	62,7	-6,9	26,1	14,9	-3,0	-10,5	3 976	82	10,7
Lublin	339,7	-4,2	144,4	15,1	0,2	-0,5	4 708	97	4,9
Zamość	63,8	-6,4	24,2	15,9	-1,3	-8,4	4 244	88	8,7
ZIEMSKIE									
bialski	111,4	-2,7	35,7	18,4	-1,9	-4,7	3 668	76	9,4
biłgorajski	101,4	-4,3	30,8	17,7	-2,1	-5,0	3 907	81	5,0
chełmski	78,2	-2,9	26,6	17,6	-3,0	-4,5	3 648	75	11,9
hrubieszowski	63,7	-8,8	22,6	16,8	-5,0	-11,3	3 821	79	13,2
janowski	46,1	-5,7	13,7	18,0	-2,6	-5,4	4 008	83	8,6
krasnostawski	63,9	-6,2	23,5	16,5	-5,3	-7,9	3 863	80	10,9
kraśnicki	96,0	-5,8	32,0	17,0	-2,9	-5,5	3 691	76	10,1
lubartowski	88,8	-2,3	29,5	17,4	-1,7	-2,8	3 635	75	10,3
lubelski	154,4	5,8	45,7	17,9	0,4	6,6	3 673	76	5,7
łęczyński	57,5	-1,6	19,0	17,8	2,1	-0,1	5 772	119	5,2
łukowski	107,4	-3,5	31,6	18,4	1,2	-4,1	3 578	74	4,2
opolski	59,7	-6,0	20,8	17,0	-3,7	-9,0	3 693	76	8,2
parczewski	35,0	-5,9	12,1	16,8	-3,1	-5,3	3 764	78	6,6
puławski	113,8	-4,5	41,0	16,6	-2,6	-3,8	4 615	95	5,1
radzyński	59,3	-4,8	19,3	18,0	-2,2	-6,1	3 788	78	5,8
rycki	56,2	-6,5	19,0	17,4	-2,5	-10,6	3 754	78	7,0
świdnicki	72,0	-3,2	26,7	15,7	-2,1	-5,2	4 624	96	8,4
tomaszowski	83,7	-6,9	27,7	17,3	-3,7	-8,5	3 681	76	7,0
włodawski	38,7	-6,1	14,0	16,4	-2,9	-4,8	3 659	76	15,0
zamojski	106,9	-3,1	34,6	18,2	-4,0	-5,9	3 474	72	8,2

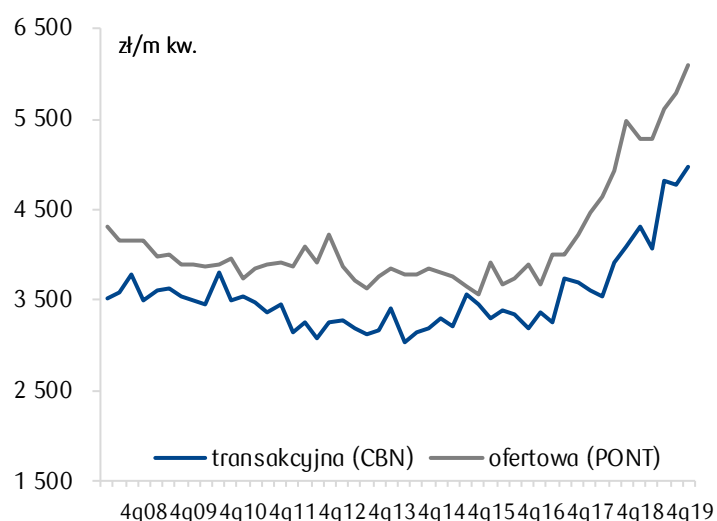
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

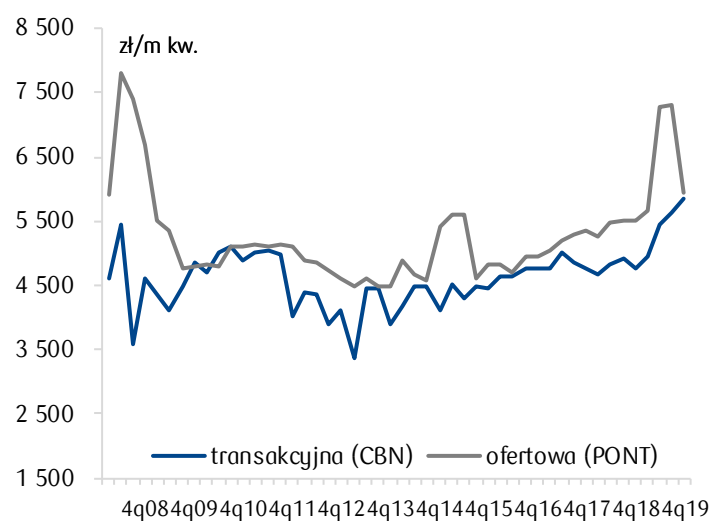
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 603	3 531	3 924	4 083	4 313	4 061	4 827	4 780	4 971	4,0	15,2
cena ofertowa (PONT)	4 455	4 644	4 930	5 488	5 283	5 283	5 601	5 790	6 102	5,4	15,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 767	4 656	4 811	4 905	4 759	4 938	5 439	5 626	5 837	3,8	22,7
cena ofertowa (PONT)	5 360	5 255	5 492	5 495	5 510	5 652	7 291	7 316	5 955	-18,6	8,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 146	2 670	3 346	2 771	5 405	3 897	4 104	3 822	5 242	x	x

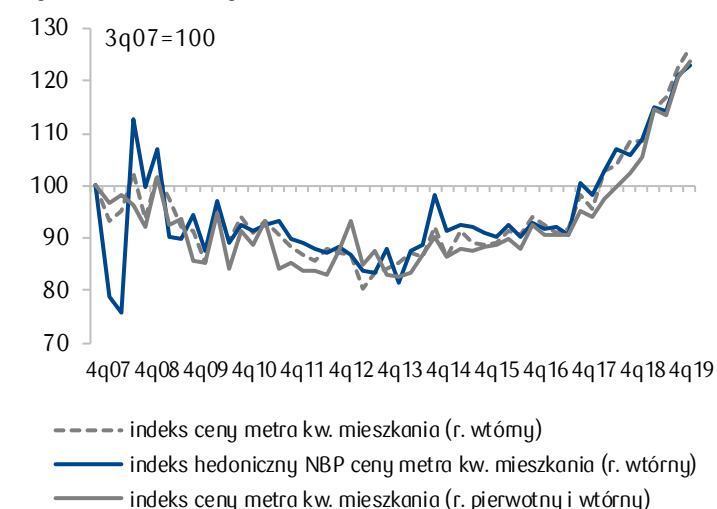
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



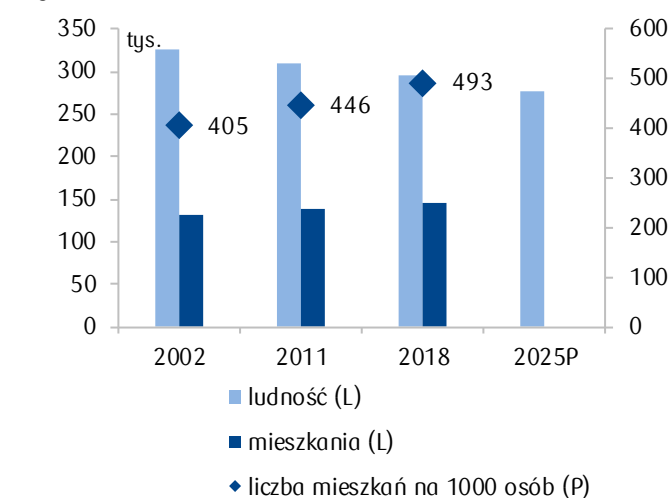
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

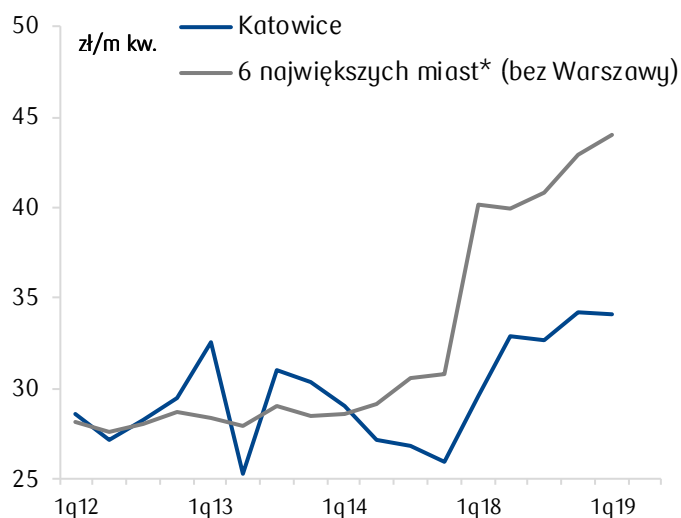


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

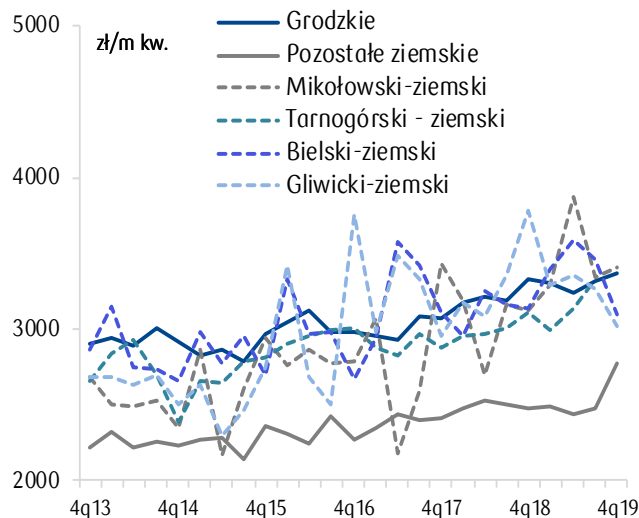


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 52; mieszkania rp - 17; domy rw - 3.

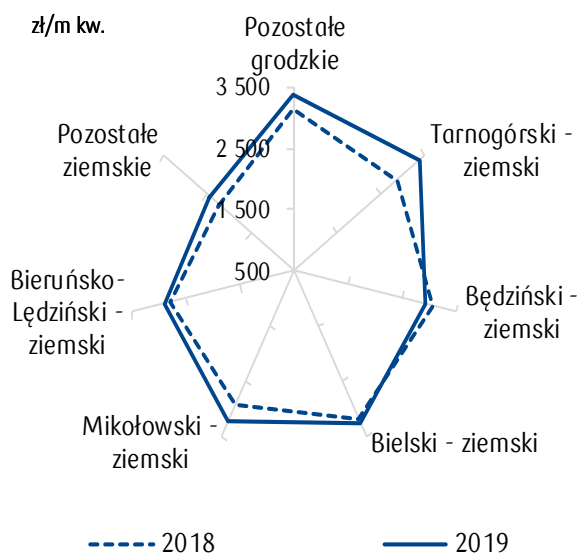
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



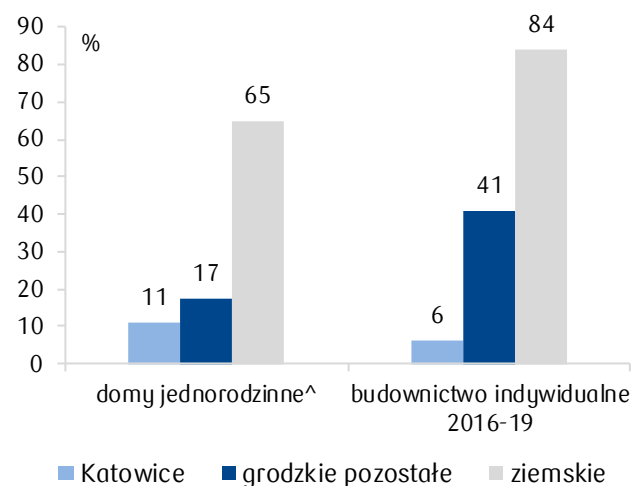
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Katowice	3 816	3 115	3 828	3 618	3 491	3 937
Pozostałe grodzkie	2 815	2 704	2 818	2 859	2 870	3 356
Tarnogórski - ziemski	2 602	2 458	3 077	3 008	2 857	3 376
Będziński - ziemski	2 253	2 226	2 201	2 662	3 068	2 916
Bielski - ziemski	2 110	2 234	2 102	2 352	3 191	3 273
Mikołowski - ziemski	2 831	2 994	2 685	2 952	2 942	3 228
Bieruńsko-Lędziński - ziemski	2 156	2 303	2 917	1 930	2 772	2 900
Pozostałe ziemskie	2 142	2 062	1 971	1 964	2 218	2 443

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Katowice - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 537; powiaty ziemskie - 788.

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	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	71 404	17	31	29,0	417	40	3,2	37	695
Bytom	73 559	38	6	24,2	441	43	0,6	52	109
Chorzów	53 277	41	4	25,8	491	101	2,1	11	425
Częstochowa	99 604	15	22	28,0	448	23	2,1	44	629
Dąbrowa Górnicza	50 460	11	23	25,6	420	51	2,1	51	249
Gliwice	79 382	36	15	27,4	442	92	2,8	20	790
Jastrzębie-Zdrój	32 275	2	20	25,2	362	100	1,7	78	150
Jaworzno	35 117	12	37	26,4	384	66	2,7	45	302
Katowice	145 064	26	11	29,6	493	26	4,6	6	1 344
Mysłowice	28 958	22	27	26,5	388	34	3,3	43	381
Piekary Śląskie	22 292	22	23	25,0	403	94	1,1	42	94
Ruda Śląska	58 539	23	11	23,4	424	100	1,5	65	197
Rybnik	48 474	15	41	26,5	350	100	2,8	58	491
Siemianowice Śląskie	31 142	27	7	25,2	464	100	1,2	14	169
Sosnowiec	92 346	17	11	25,4	457	47	1,3	37	398
Świętochłowice	22 746	39	5	23,4	455	78	1,6	12	29
Tychy	50 696	2	14	25,8	397	27	3,4	36	477
Zabrze	70 516	44	11	23,0	407	32	1,2	40	327
Żory	20 626	3	28	24,5	330	100	4,6	58	397
ZIEMSKIE									
będziński	61 823	19	41	30,1	416	60	2,1	79	457
bielski	50 674	17	82	28,8	307	87	3,1	91	547
bieruńsko-lędziński	18 728	14	69	29,8	313	37	3,2	91	148
cieszyński	61 969	17	67	32,1	348	91	3,2	75	603
częstochoński	47 331	10	88	31,6	351	76	3,2	99	496
gliwicki	38 996	23	45	26,9	338	92	3,1	79	383
kłobucki	27 071	9	90	30,5	319	56	2,4	97	194
lubliniecki	25 637	21	71	30,7	335	33	2,7	82	200
mikołowski	34 267	17	56	30,3	348	73	4,9	75	481
myszkowski	27 043	9	74	32,5	380	90	2,3	88	160
pszczyński	32 646	12	68	29,5	294	63	3,6	78	457
raciborski	36 107	26	49	28,4	333	66	1,1	87	117
rybnicki	24 791	17	72	28,2	317	101	2,7	96	222
tarnogórski	50 354	24	53	30,7	360	74	4,7	63	795
wodzisławski	49 784	15	60	29,8	313	37	2,2	92	316
zawierciański	48 010	13	58	28,4	316	81	1,8	93	226
żywiecki	51 803	17	86	29,9	338	93	3,2	97	549

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	171,3	-5,3	66,0	14,6	-0,6	-1,4	4 732	98	1,7
Bytom	166,8	-7,6	73,6	15,2	-4,5	-9,5	4 323	89	8,3
Chorzów	108,4	-2,4	49,3	15,8	-4,6	-5,4	4 312	89	3,3
Częstochowa	222,3	-7,9	94,2	14,5	-5,5	-9,3	4 223	87	2,9
Dąbrowa Górnicza	120,3	-6,7	49,0	13,5	-3,9	-7,1	5 451	113	3,7
Gliwice	179,8	-6,2	77,8	15,1	-2,4	-8,3	5 451	113	2,3
Jastrzębie-Zdrój	89,1	-8,0	33,3	16,4	-1,4	-5,2	8 121	168	4,2
Jaworzno	91,6	-5,2	35,2	14,8	-3,9	-5,7	5 848	121	3,8
Katowice	294,5	-7,6	134,2	14,4	-2,8	-5,9	5 699	118	1,0
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-0,4	-0,8	4 295	89	4,7
Piekary Śląskie	55,3	-6,1	22,9	14,9	-4,0	-6,3	4 868	101	5,9
Ruda Śląska	138,0	-4,8	55,9	15,5	-1,0	-4,2	4 081	84	2,6
Rybnik	138,7	-4,1	50,1	15,3	1,6*	-3,1	4 401	91	3,0
Siemianowice Śląskie	67,2	-7,9	30,0	14,8	-2,7	-5,5	4 381	91	4,1
Sosnowiec	202,0	-8,8	91,3	13,5	-4,7	-9,7	4 386	91	5,1
Świętochłowice	50,0	-8,1	22,2	15,1	-3,3	-7,4	3 916	81	5,6
Tychy	127,8	-5,1	50,8	14,1	-1,3	-3,0	4 631	96	2,0
Zabrze	173,4	-7,8	73,3	15,4	-2,0	-5,6	4 490	93	4,8
Żory	62,5	-4,8	21,6	15,0	2,1	3,4	4 264	88	3,3
ZIEMSKIE									
będziński	148,8	-2,6	58,6	14,1	-5,5	-3,7	4 067	84	5,3
bielski	165,0	3,7	50,2	16,8	1,4	6,1	4 210	87	2,8
bieruńsko-lędziński	59,8	1,8	18,6	16,5	2,4	3,5	4 311	89	1,7
cieszyński	178,1	0,8	58,6	16,3	-0,9	-0,6	4 107	85	4,3
częstochowski	134,9	-0,1	43,0	16,7	-3,6	-2,3	3 923	81	6,2
gliwicki	115,6	-1,4	40,2	15,7	-0,3	-0,8	4 153	86	3,6
kłobucki	84,9	-1,8	25,4	16,9	-2,9	-2,0	3 463	72	6,4
lubliniecki	76,6	-2,9	24,8	16,5	-0,2	-2,3	4 297	89	5,0
mikołowski	98,4	2,4	32,7	16,0	1,1	7,0	4 182	87	2,7
myszkowski	71,1	-2,1	24,8	15,1	-4,2	-3,9	4 030	83	5,4
pszczyński	111,2	1,4	32,8	16,6	3,6	5,2	4 032	83	2,6
raciborski	108,5	-4,2	38,9	15,9	-2,8	-3,7	4 492	93	4,0
rybnicki	78,1	1,3	26,0	16,4	1,2	2,1	4 074	84	4,7
tarnogórski	139,8	-2,7	49,1	15,6	-1,8	3,8	4 365	90	4,6
wodzisławski	157,6	-2,5	55,5	15,9	-1,0	3,5	3 726	77	4,8
zawierciański	118,4	-4,8	44,1	14,8	-5,6	-1,0	4 368	90	5,8
żywiecki	153,2	-1,0	44,8	17,4	-1,3	0,3	4 577	95	6,2

*2017

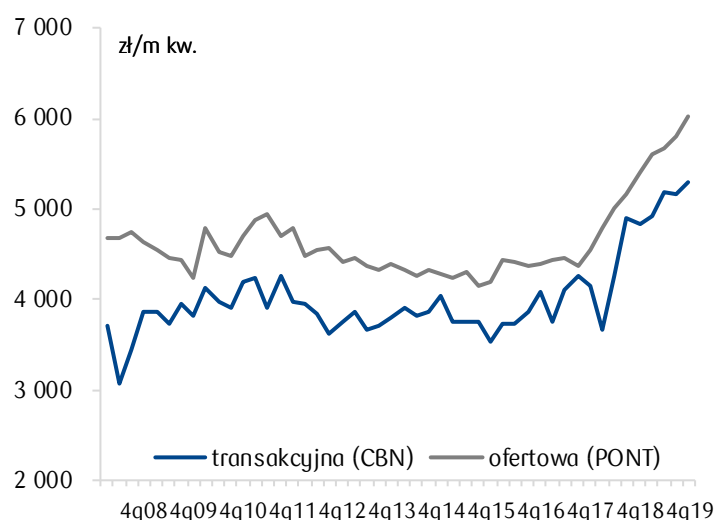
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

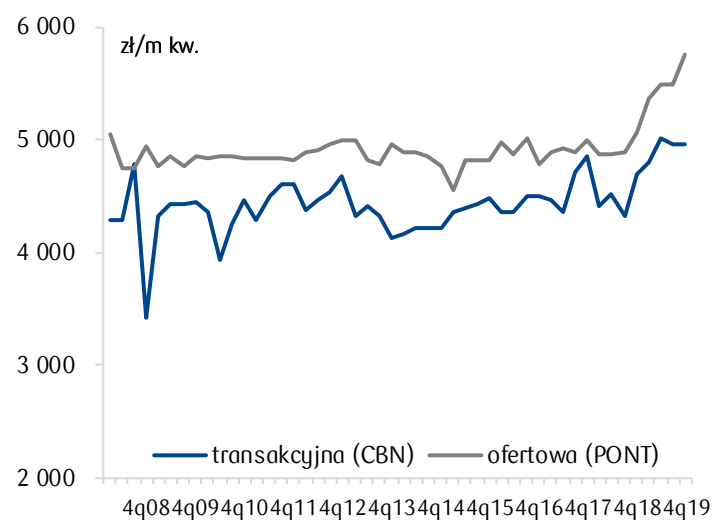
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 159	3 658	4 251	4 894	4 839	4 926	5 192	5 163	5 294	2,5	9,4	
cena ofertowa (PONT)	4 543	4 794	5 000	5 173	5 409	5 604	5 673	5 809	6 020	3,6	11,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 850	4 413	4 521	4 324	4 706	4 808	5 016	4 968	4 967	0,0	5,5	
cena ofertowa (PONT)	5 001	4 873	4 874	4 889	5 063	5 377	5 495	5 500	5 766	4,8	13,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 133	2 574	3 267	2 337	3 217	3 478	2 438	3 412	4 022	x	x	

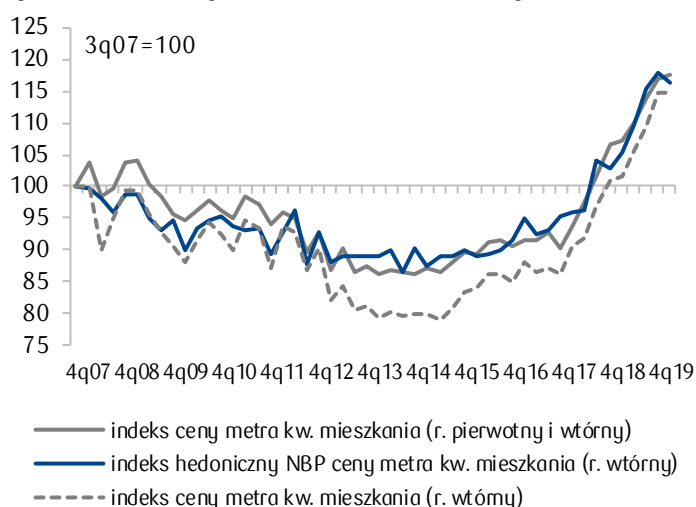
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



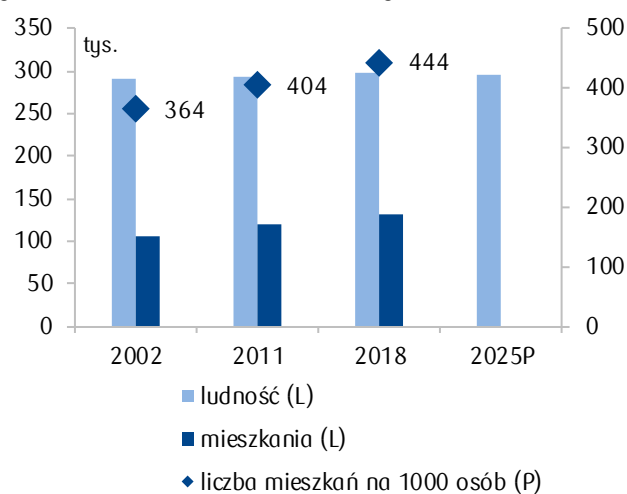
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

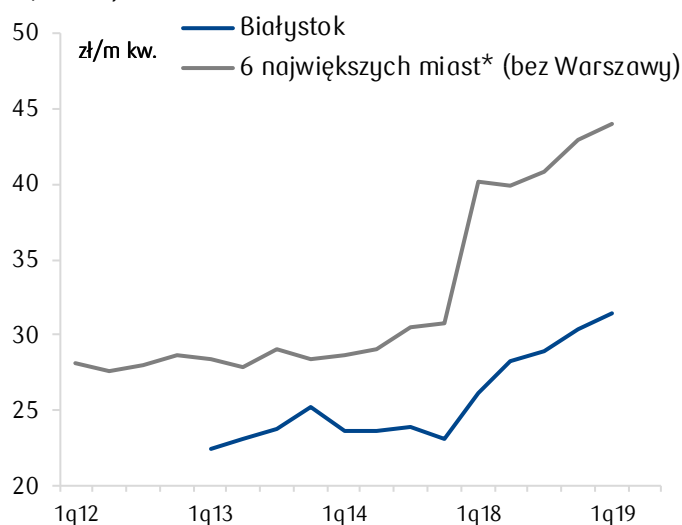


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

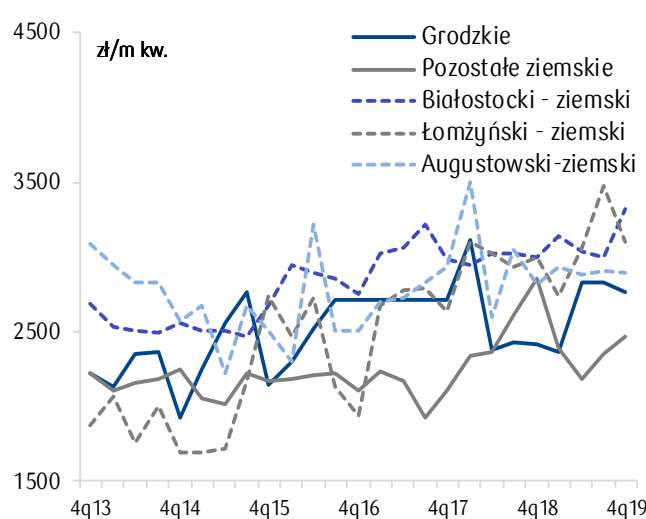


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 37; mieszkania rp - 40; domy rw - 2.

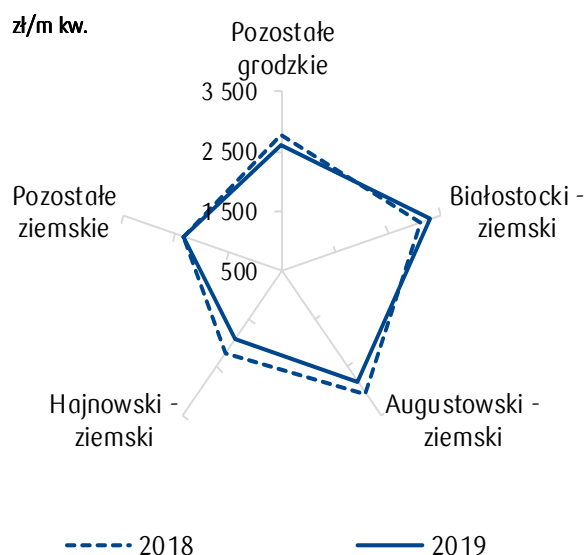
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



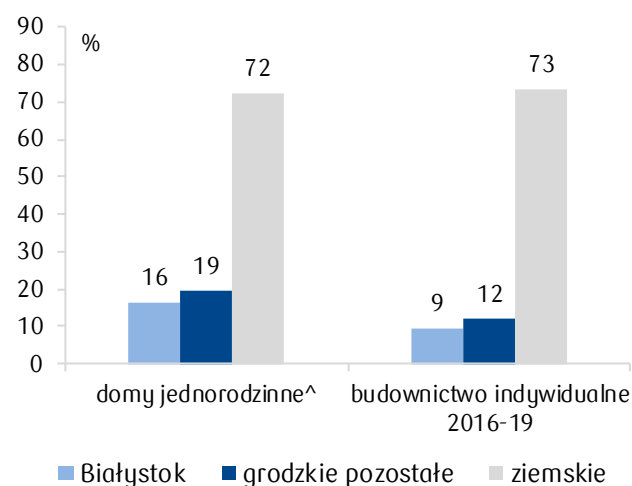
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Białystok	3 333	2 974	3 253	3 384	3 281	3 412
Pozostałe grodzkie	1 982	2 176	2 365	2 284	2 340	2 621
Białostocki - ziemski	2 469	2 685	2 728	2 988	3 119	3 282
Augustowski - ziemski	2 500	1 806	1 652	2 523	3 051	2 804
Hajnowski - ziemski	1 375	2 099	1 372	1 814	2 220	1 918
Pozostałe ziemskie	1 603	1 539	1 679	1 957	2 052	2 354

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Białystok - 61; pozostałe powiaty grodzkie - 17; powiaty ziemskie - 195.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Białystok	131 982	4	16	27,2	444	54	6,9	9	2 446
Łomża	23 849	3	20	25,0	379	19	3,8	16	203
Suwałki	26 249	7	19	24,1	376	65	5,5	9	470
ZIEMSKIE									
augustowski	20 123	9	60	28,0	345	26	2,6	71	213
białostocki	55 952	14	73	33,9	378	12	6,7	67	1 175
bielski	23 902	8	69	34,2	436	21	2,4	77	158
grajewski	15 588	11	57	25,6	328	9	2,3	36	151
hajnowski	22 095	14	68	36,9	512	3	2,3	88	130
kolneński	10 873	12	72	25,1	283	4	2,4	67	180
łomżyński	15 211	8	95	30,8	298	5	2,9	95	184
moniecki	13 689	7	79	30,5	336	52	1,7	78	103
sejneński	7 164	12	76	32,9	357	28	2,6	78	76
siemiatycki	18 234	10	77	35,0	408	39	2,0	76	81
sokółski	25 697	17	75	30,8	381	4	2,1	82	172
suwalski	11 380	10	86	31,7	318	9	3,2	100	126
wysokomazowiecki	18 148	10	83	32,3	317	12	2,4	79	128
zambrowski	14 532	9	48	27,6	332	2	2,1	73	91

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, stan na 13.02.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

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 (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE								
Białystok	297,5	-1,3	118,8	15,6	2,7	0,6	4 396	5,4
Łomża	63,0	-4,5	23,1	16,5	2,6	-1,5	4 056	7,5
Suwałki	69,8	-1,8	25,1	17,2	2,4	3,9	4 006	4,8
ZIEMSKIE								
augustowski	58,4	-3,0	19,4	17,6	-2,3	-5,2	4 262	9,7
białostocki	148,1	3,6	47,8	17,1	-0,7	7,8	3 924	7,7
bielski	54,9	-7,6	21,1	16,0	-6,5	-10,2	4 953	4,7
grajewski	47,5	-4,9	15,6	17,5	-1,9	-5,5	4 556	11,9
hajnowski	43,1	-10,9	18,9	14,2	-10,6	-13,8	4 390	6,7
kolneński	38,4	-6,1	11,0	18,7	-1,8	-9,1	3 860	13,9
łomżyński	51,0	-0,7	15,0	18,5	-2,0	-1,6	4 369	6,1
moniecki	40,7	-5,9	13,2	17,7	-3,7	-7,3	3 934	6,7
sejneński	20,1	-6,1	6,8	17,6	-3,3	-8,8	4 092	12,3
siemiatycki	44,7	-8,8	15,8	17,3	-6,9	-11,1	3 774	6,2
sokółski	67,5	-7,1	23,7	16,7	-6,5	-10,6	3 951	10,0
suwalski	35,8	-2,1	10,3	19,4	0,5	-4,5	3 763	3,9
wysokomazowiecki	57,2	-5,5	17,3	17,7	-0,1	-4,7	4 416	5,6
zambrowski	43,8	-5,1	14,4	17,5	-0,9	-4,8	4 196	6,3

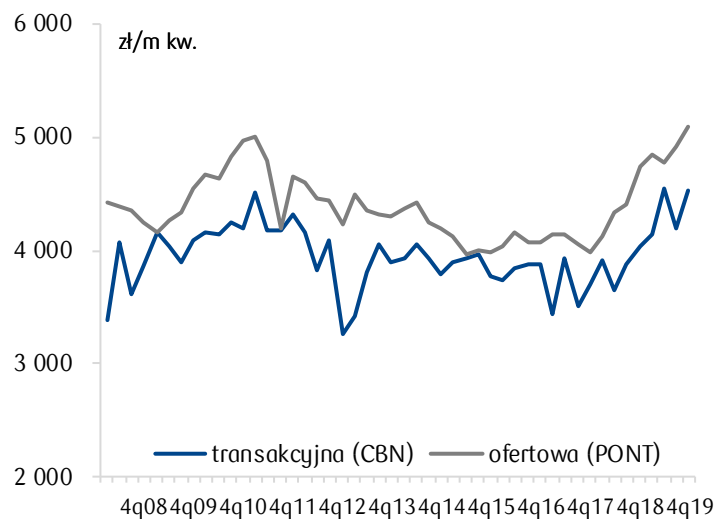
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

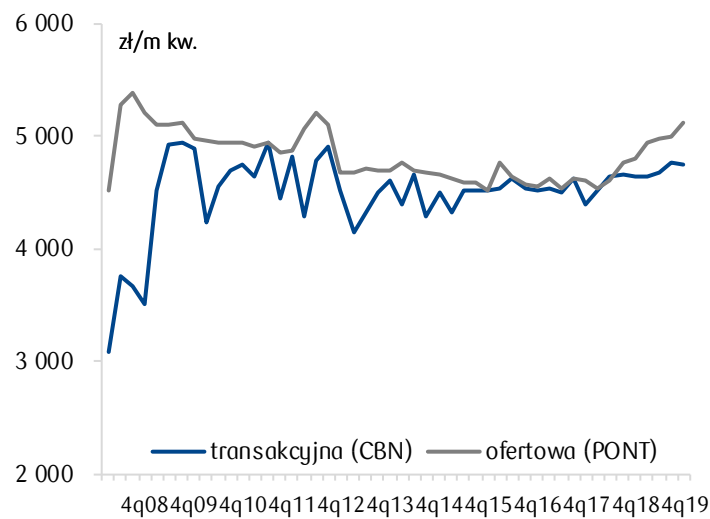
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 694	3 921	3 654	3 873	4 042	4 137	4 551	4 199	4 526	7,8	12,0
cena ofertowa (PONT)	3 985	4 120	4 340	4 404	4 735	4 853	4 783	4 921	5 094	3,5	7,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 391	4 520	4 650	4 659	4 645	4 643	4 677	4 775	4 752	-0,5	2,3
cena ofertowa (PONT)	4 603	4 543	4 602	4 763	4 800	4 945	4 980	5 000	5 116	2,3	6,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	3 075	3 235	2 946	3 666	2 751	3 475	3 472	3 772	x	x

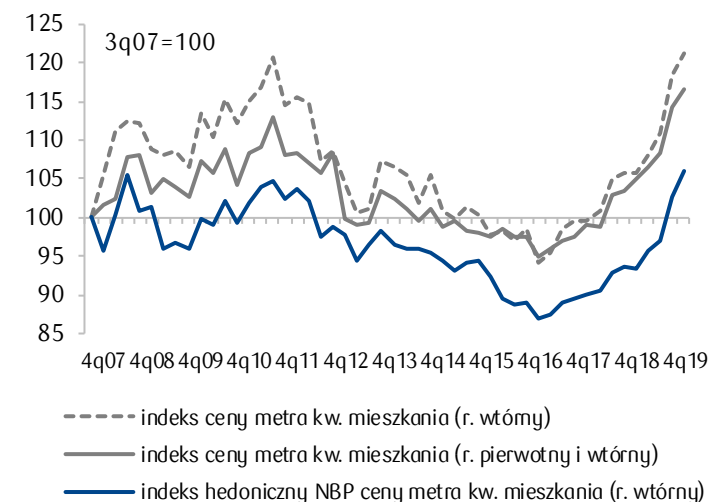
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



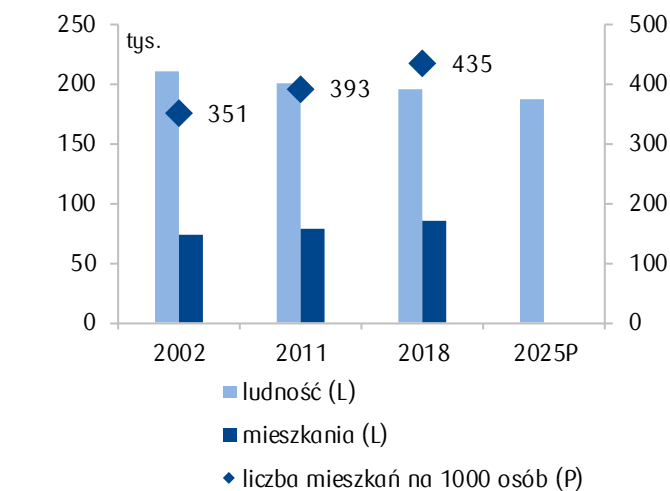
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

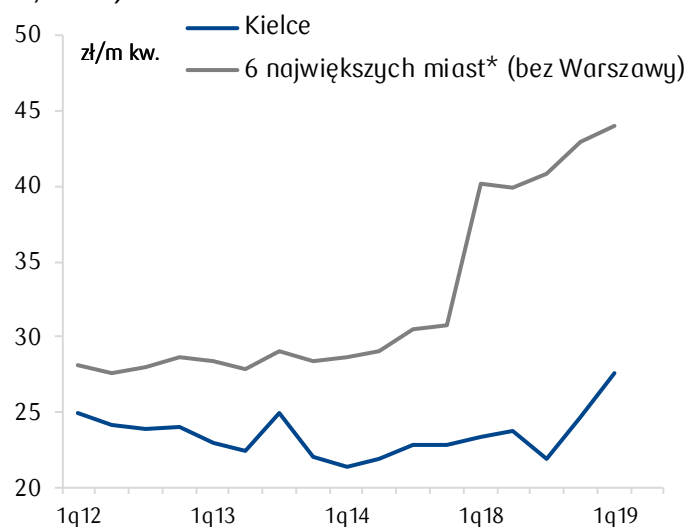


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

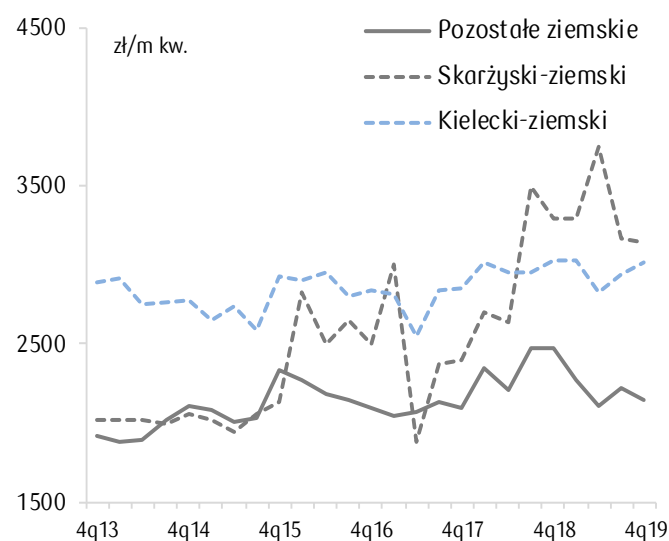


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 22; domy rw - 4.

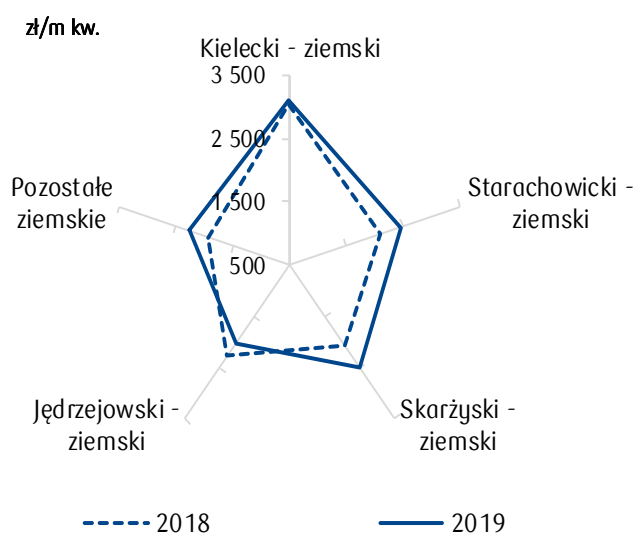
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



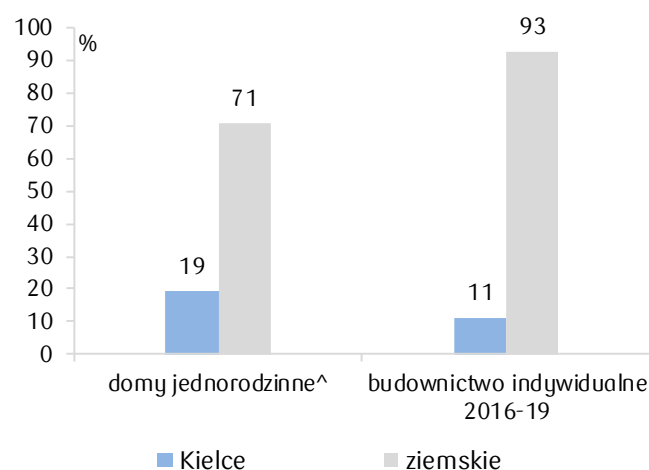
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kielce	2 889	4 391	2 772	3 355	3 092	4 263
Kielecki - ziemski	1 572	2 044	2 836	3 205	3 024	3 112
Starachowicki - ziemski	2 110	3 229	2 238	1 998	2 092	2 455
Skarżyski - ziemski	1 584	2 035	2 510	1 405	2 082	2 509
Jędrzejowski - ziemski	1 513	1 874	1 825	2 248	2 274	2 041
Pozostałe ziemskie	1 552	1 551	1 806	1 908	1 930	2 267

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Kielce - 16; powiaty ziemskie - 118.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Kielce	85 085	6	19	25,5	435	18	4,7	11	1 357
ZIEMSKIE									
buski	25 187	6	79	30,0	350	10	2,6	87	229
jędrzejowski	30 362	10	76	28,2	353	61	3,0	89	209
kazimierski	11 025	8	86	30,4	326	6	1,0	100	41
kielecki	61 293	7	93	26,0	291	52	3,8	97	866
konecki	30 179	11	73	27,2	374	2	1,9	99	107
opatowski	18 774	8	80	27,8	357	27	1,6	80	99
ostrowiecki	41 262	9	48	25,5	375	23	1,3	83	135
pińczowski	14 531	8	71	29,8	370	24	2,0	100	56
sandomierski	25 827	5	72	27,4	332	28	1,5	88	156
skarżyski	30 478	15	46	26,4	407	29	1,5	80	148
starachowicki	32 623	11	56	25,1	361	35	1,8	87	136
staszowski	24 011	6	73	27,9	333	20	2,3	99	155
włoszczowski	16 553	10	81	30,2	365	37	2,8	97	131

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, stan na 13.02.20

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 (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Kielce	195,8	-6,7	79,6	14,2	-1,7	-5,2	4 493	93	4,8
ZIEMSKIE									
buski	72,1	-4,2	23,6	16,4	-4,5	-3,7	3 846	80	3,6
jędrzejowski	86,1	-4,3	28,0	16,7	-2,9	-5,6	4 441	92	6,9
kazimierski	33,9	-6,9	10,8	16,2	-4,2	-5,8	3 544	73	6,7
kielecki	210,7	2,3	58,1	18,4	0,6	2,8	3 777	78	10,4
konecki	80,6	-5,8	28,7	16,3	-4,4	-8,2	3 944	82	10,9
opatowski	52,6	-5,9	17,6	16,8	-7,5	-8,5	3 692	76	13,6
ostrowiecki	110,1	-6,5	42,8	15,3	-5,7	-8,9	3 814	79	10,6
pińczowski	39,3	-5,8	14,0	16,1	-4,6	-5,7	3 925	81	6,3
sandomierski	77,8	-6,3	25,1	17,1	-4,6	-8,1	4 359	90	6,9
skarżyski	74,8	-8,4	29,7	14,8	-6,0	-11,3	3 965	82	14,5
starachowicki	90,4	-5,9	32,8	15,9	-3,7	-5,6	4 170	86	8,1
staszowski	72,2	-4,6	23,5	17,4	-2,1	-4,0	4 272	88	6,7
włoszczowski	45,3	-4,5	14,1	17,4	-2,4	-4,1	4 089	85	6,9

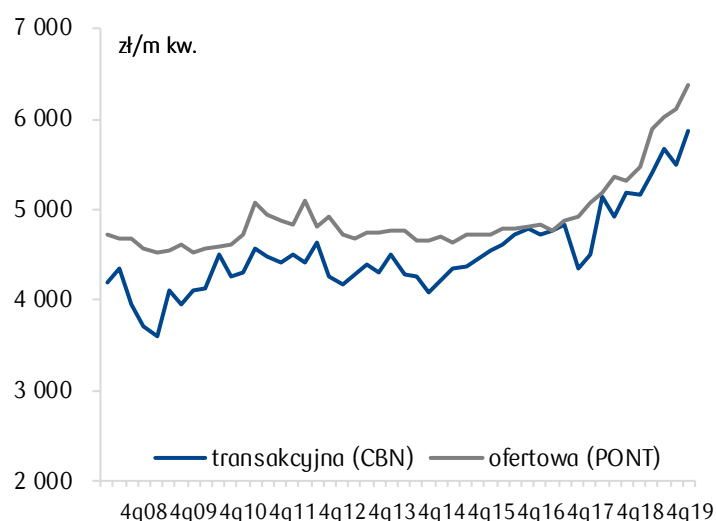
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

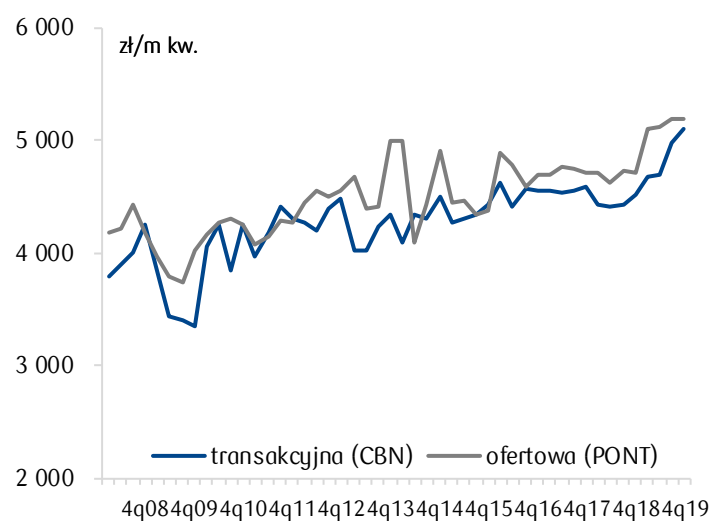
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19 %,q/q	4q 19 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 493	5 135	4 911	5 182	5 158	5 411	5 678	5 492	5 876	7,0	13,9
cena ofertowa (PONT)	5 077	5 185	5 351	5 320	5 462	5 900	6 032	6 114	6 371	4,2	16,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 584	4 435	4 418	4 426	4 528	4 685	4 697	4 981	5 100	2,4	12,6
cena ofertowa (PONT)	4 714	4 720	4 625	4 734	4 714	5 107	5 115	5 199	5 200	0,0	10,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 379	2 720	2 936	4 063	2 882	2 431	2 854	3 773	3 572	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



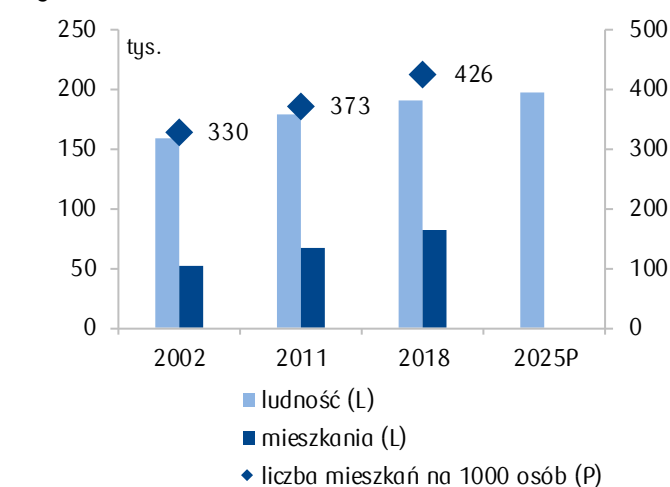
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

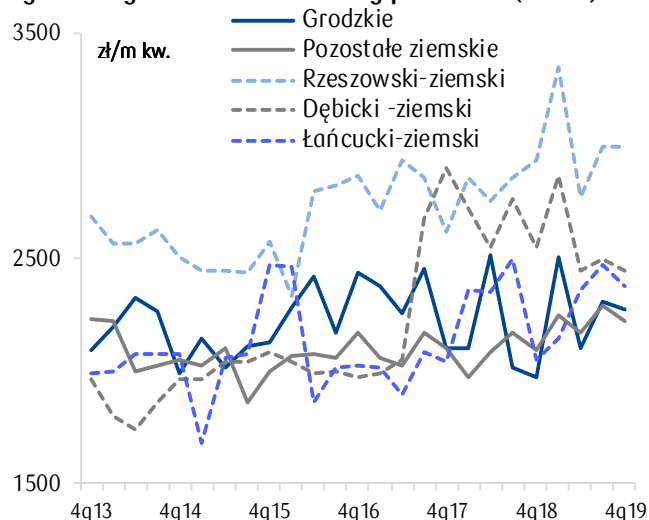


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 27; mieszkania rp - 79; domy rw - 10.

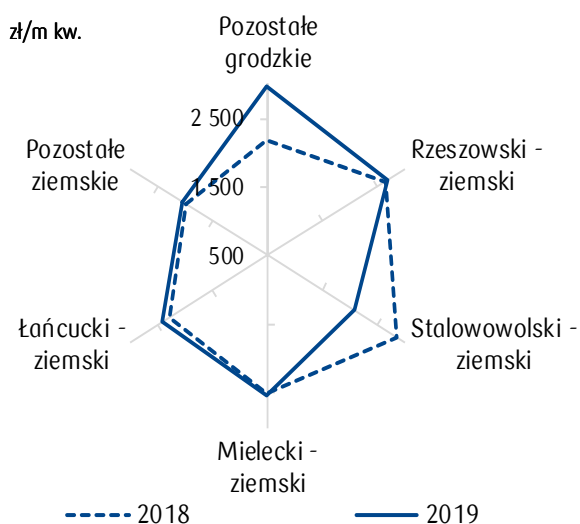
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



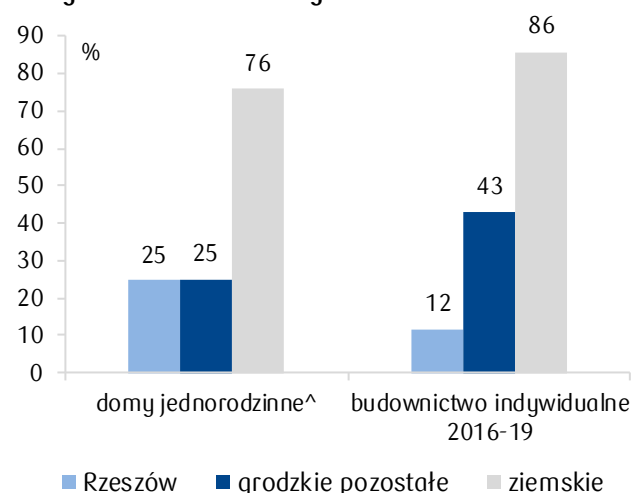
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rzeszów	2 694	2 817	3 233	3 325	3 199	3 214
Pozostałe grodzkie	1 888	2 029	2 129	2 437	3 581	2 975
Rzeszowski - ziemski	2 210	2 429	2 577	2 336	2 655	2 703
Stalowowolski - ziemski	2 849	1 536	2 216	2 245	2 872	2 075
Mielecki - ziemski	1 874	1 797	1 938	1 907	2 497	2 529
Łańcucki - ziemski	1 832	2 219	2 166	2 544	2 283	2 421
Pozostałe ziemskie	1 720	1 569	1 523	1 940	2 058	2 074

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Rzeszów - 57; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 234.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Krosno	17 788	10	39	27,5	382	58	3,3	40	193
Przemyśl	25 047	32	17	25,1	409	37	2,1	30	127
Rzeszów	81 596	6	25	28,4	426	17	13,9	12	3 291
Tarnobrzeg	17 670	3	23	24,5	376	36	2,4	62	148
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 894	13	53	23,5	315	2	2,1	83	38
brzozowski	18 763	15	92	24,4	286	2	2,5	94	185
dębicki	38 443	7	69	24,5	284	4	3,0	89	462
jarosławski	36 174	15	68	25,6	300	5	2,5	76	332
jasielski	33 628	9	75	24,0	295	28	1,8	100	181
kolbuszowski	17 091	6	91	24,5	274	1	2,7	86	146
krośnieński	31 967	17	94	26,2	284	46	2,4	93	295
leski	8 118	10	73	27,2	306	3	3,7	90	98
leżajski	19 942	10	76	24,6	287	27	2,1	100	171
lubaczowski	16 926	8	75	26,6	304	3	2,1	100	101
łańcucki	23 827	14	87	26,6	295	6	3,0	83	321
mielecki	41 924	8	59	24,6	307	3	3,5	75	457
niżański	20 004	11	87	27,3	299	1	2,3	94	187
przemyski	20 695	13	91	26,0	278	1	3,2	86	223
przeworski	23 883	17	82	26,6	304	2	2,5	98	197
ropczycko-sędziszowski	20 814	9	83	24,1	280	14	3,4	79	272
rzeszowski	49 856	11	94	28,0	292	5	4,7	79	969
sanocki	29 111	12	61	24,5	307	2	2,2	88	279
stałowowolski	36 465	8	42	25,2	342	4	2,6	83	222
strzyżowski	17 580	12	91	26,3	286	25	2,3	95	139
tarnobrzeczki	16 050	7	68	25,2	302	17	2,3	95	141

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, stan na 13.02.20

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 (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Krosno	46,5	-5,3	17,5	14,8	-1,1	-1,9	3 875	80	2,3
Przemyśl	61,3	-6,9	24,7	15,3	-2,7	-9,0	3 828	79	10,3
Rzeszów	191,6	2,5	69,2	16,1	4,2	10,0	4 802	99	4,8
Tarnobrzeg	47,0	-7,6	18,0	15,2	-1,2	-7,2	3 808	79	7,4
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,9	-4,1	6,9	17,2	0,3	-0,6	3 972	82	13,5
brzozowski	65,7	-2,0	17,8	18,5	0,9	-3,4	3 715	77	15,0
dębicki	135,5	-1,4	37,7	17,8	1,9	-0,1	3 966	82	4,5
jarosławski	120,7	-2,6	35,9	17,9	0,2	-2,2	3 958	82	9,8
jasielski	114,0	-2,6	33,6	17,8	0,1	-1,7	3 813	79	9,3
kolbuszowski	62,5	-1,7	17,2	19,2	1,1	1,2	3 611	75	7,5
krośnieński	112,4	0,0	31,8	18,1	0,6	-0,6	3 499	72	5,1
leski	26,6	-3,0	8,6	16,9	-1,2	-1,7	4 173	86	15,8
leżajski	69,6	-2,1	20,7	18,3	0,8	-1,1	3 843	79	12,5
lubaczowski	55,7	-4,6	16,7	17,7	-2,6	-7,7	3 640	75	8,3
łańcucki	80,8	0,9	22,4	18,1	2,3	1,2	3 621	75	9,6
mielecki	136,7	-1,6	41,0	17,5	1,0	0,1	4 289	89	4,3
niżański	66,8	-2,6	19,6	18,5	-1,0	-1,1	3 475	72	15,7
przemyski	74,4	1,1	20,4	18,9	0,6	-0,6	3 582	74	12,5
przeworski	78,5	-1,8	23,0	18,3	0,5	-2,4	3 623	75	11,7
ropczycko-sędziszowski	74,4	0,6	20,0	18,6	2,9	2,4	3 898	81	10,2
rzeszowski	170,5	4,0	45,1	18,4	2,9	7,8	3 979	82	7,8
sanocki	94,8	-2,6	30,0	16,8	0,5	-2,9	3 874	80	6,5
stalowowlowski	106,6	-4,8	37,1	16,6	-0,6	-4,8	4 272	88	4,7
strzyżowski	61,6	-2,6	17,4	18,5	0,5	-2,1	3 460	72	13,0
tarnobrzeski	53,2	-3,3	16,3	17,6	-1,1	-2,9	4 150	86	6,3

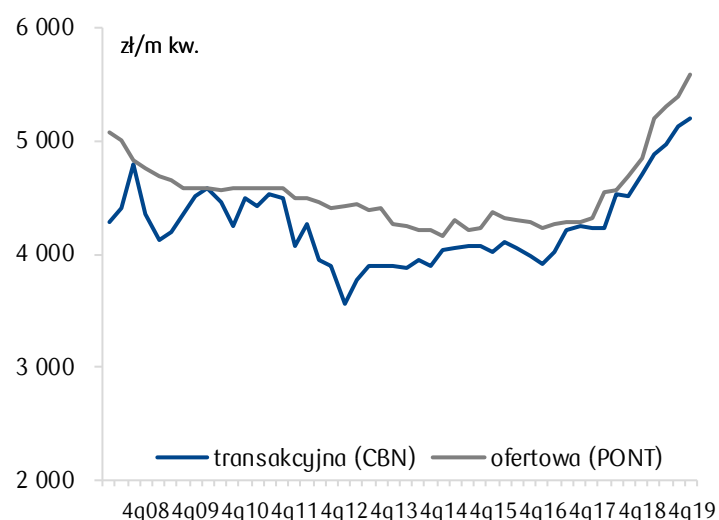
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

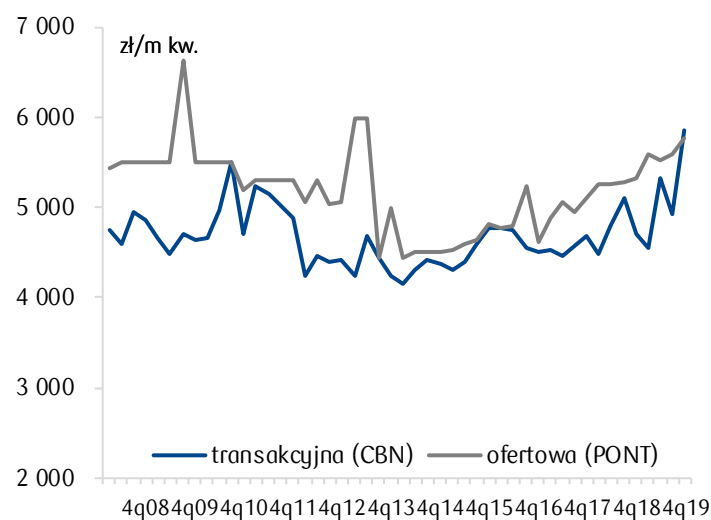
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 233	4 236	4 536	4 505	4 710	4 883	4 975	5 138	5 208	1,4	10,6	
cena ofertowa (PONT)	4 317	4 545	4 574	4 688	4 851	5 204	5 304	5 400	5 580	3,3	15,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 680	4 490	4 801	5 113	4 705	4 550	5 331	4 937	5 850	18,5	24,3	
cena ofertowa (PONT)	5 097	5 260	5 271	5 289	5 333	5 600	5 533	5 598	5 780	3,3	8,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 549	3 504	4 446	3 625	4 723	4 057	4 590	3 991	.	x	x	

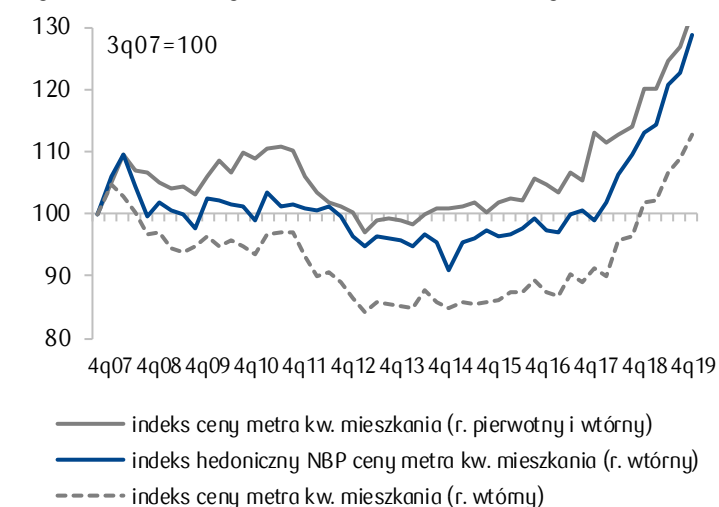
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



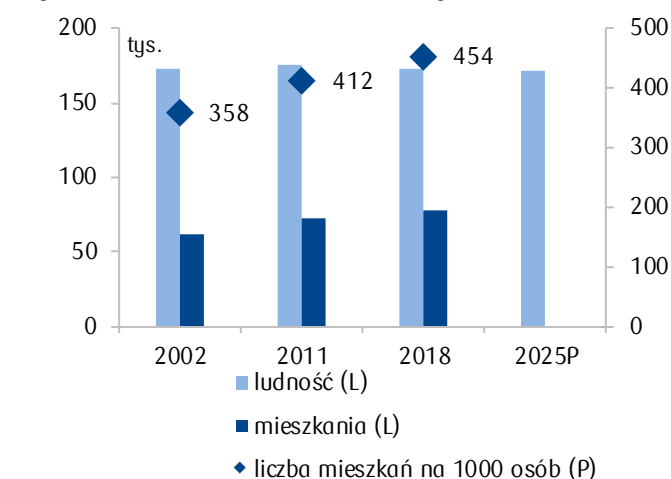
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

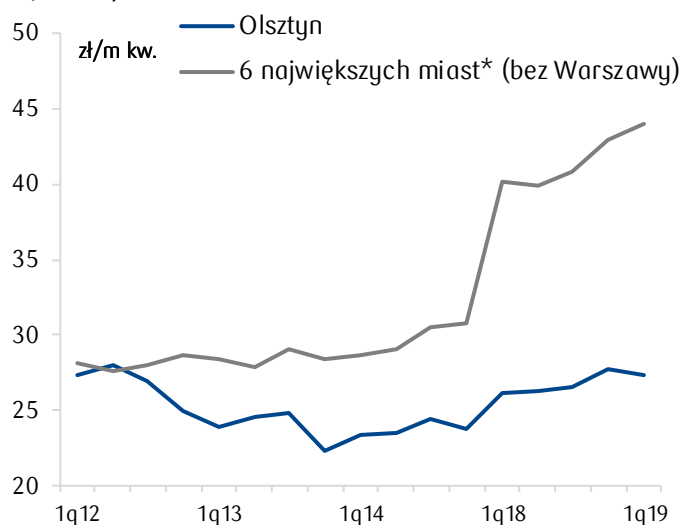


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

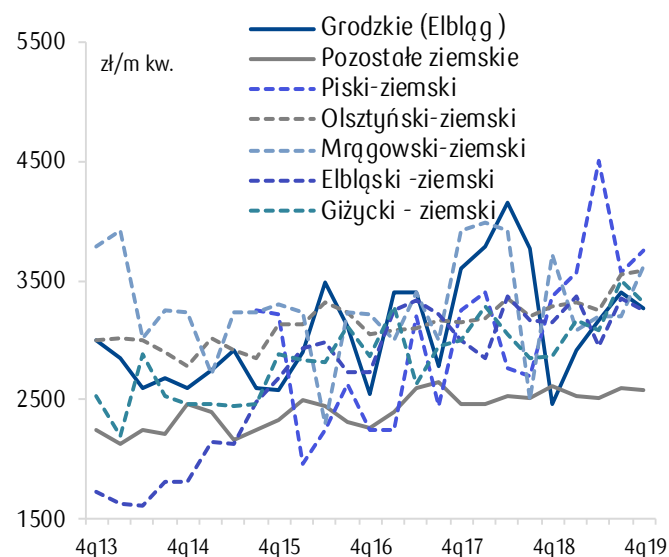


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 33; domy rw - 0.

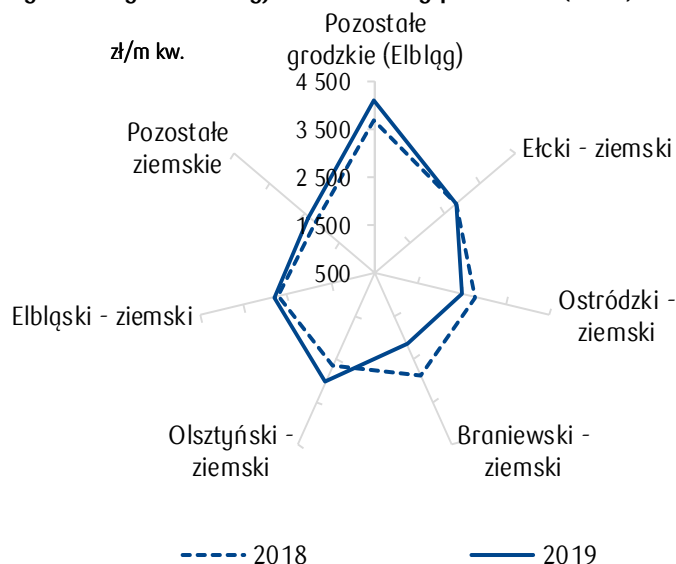
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



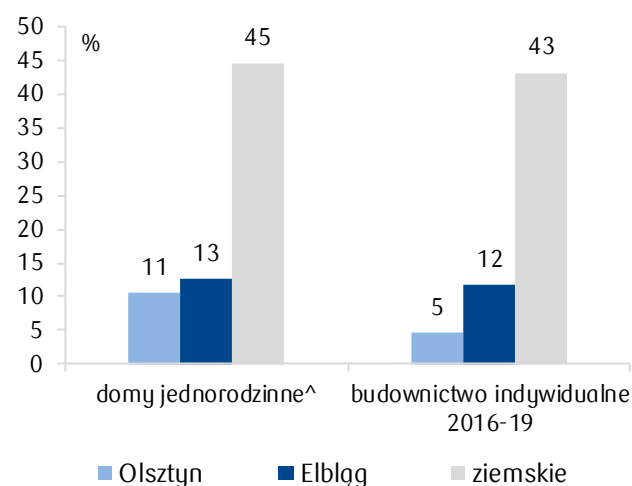
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Olsztyn	3 220	2 934	3 325	3 426	3 894	4 083
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 159	2 695	2 182	2 823	3 130	4 114
Elcki - ziemski	2 222	2 172	2 378	2 657	2 831	2 804
Ostródzki - ziemski	2 200	1 867	2 257	1 828	2 791	2 498
Braniewski - ziemski	1 905	2 442	2 422	2 929	2 905	2 153
Olsztyński - ziemski	2 465	2 297	2 695	2 759	2 635	3 048
Elbląski - ziemski	2 258	1 870	2 016	2 480	2 710	2 782
Pozostałe ziemskie	1 750	1 882	2 011	2 211	2 267	2 380

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Olsztyn - 19; pozostałe powiaty grodzkie - 5; powiaty ziemskie - 235.

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

Powiaty	Mieszkania 2018	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2018	Nasycenie mieszka- niami** 2018	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2018	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2015-19	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-19	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-4q19
GRODZKIE									
Elbląg	47 039	29	13	22,8	392	46	2,3	12	341
Olsztyn	78 184	9	11	26,5	454	56	4,7	5	1 279
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 893	38	37	23,3	361	2	1,1	67	53
braniewski	14 409	36	39	23,3	348	2	1,5	47	42
działdowski	22 007	21	60	25,6	336	42	3,2	42	223
elbląski	18 356	43	58	24,2	319	48	2,4	90	131
etcki	32 906	21	24	23,5	360	4	4,9	20	515
giżycki	21 044	32	34	25,5	371	4	2,8	37	165
gołdapski	9 198	34	42	24,1	342	3	2,3	47	46
iławski	30 830	27	46	24,3	331	47	4,7	27	437
kętrzyński	23 710	39	29	23,1	377	6	1,2	44	74
lidzbarski	15 076	43	40	24,6	363	29	1,8	55	60
mrągowski	18 213	33	42	27,2	364	4	3,1	48	202
nidzicki	10 847	24	49	23,6	328	10	2,9	44	135
nowomiejski	13 737	28	73	25,3	312	7	3,0	68	192
olecki	11 981	33	40	24,8	348	3	2,6	42	50
olsztyński	43 168	39	59	28,8	343	13	7,7	35	1 181
ostródzki	36 713	34	40	24,4	350	8	2,4	60	205
piski	19 306	28	40	23,9	341	7	2,1	73	81
szczycieński	23 278	37	60	25,3	333	3	3,9	64	324
węgorzewski	8 462	47	47	26,6	370	4	2,0	65	75

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, stan na 13.02.20

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.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Elbląg	120,1	-5,6	49,0	15,8	-3,4	-6,2	4 287	89	5,7
Olsztyn	172,4	-2,1	75,4	16,0	2,3	-4,1	4 649	96	2,7
ZIEMSKIE									
bartoszycki	57,9	-7,6	21,6	16,3	-2,2	-8,9	3 780	78	16,9
braniewski	41,4	-7,3	14,8	17,4	-1,3	-6,8	3 713	77	19,2
działdowski	65,4	-2,1	21,2	17,6	-1,8	-5,0	3 699	77	13,6
elbląski	57,5	-0,5	19,3	18,0	-1,8	-7,0	3 736	77	13,4
ęcki	91,4	0,6	31,2	17,8	0,4	3,7	3 694	76	11,2
giżycki	56,8	-2,8	21,4	16,6	-2,1	-3,0	3 901	81	8,9
gołdapski	26,9	-3,6	9,5	17,2	0,6	-5,7	3 542	73	9,5
iławski	93,0	-1,6	29,1	17,7	1,7	2,3	3 648	75	4,4
kętrzyński	62,9	-6,8	24,9	15,9	-4,0	-9,1	3 715	77	17,7
lidzbarski	41,5	-5,2	15,3	16,9	-2,4	-5,7	3 695	76	12,8
mrągowski	50,1	-4,1	18,3	16,9	-0,3	-4,0	3 595	74	9,9
nidzicki	33,1	-5,2	11,5	17,7	-1,0	-6,0	3 596	74	7,0
nowomiejski	44,0	-1,7	13,5	18,3	1,1	3,5	3 439	71	7,6
olecki	34,4	-2,5	11,6	17,9	-1,2	-4,5	3 878	80	9,8
olsztyński	126,0	5,0	39,5	17,4	-1,6	-2,2	4 050	84	8,8
ostródzki	104,8	-3,3	37,0	16,9	-1,3	0,0	3 926	81	9,8
piski	56,6	-4,0	19,6	18,3	-0,7	0,0	3 944	82	12,2
szczycieński	69,9	-3,0	23,3	17,8	-1,1	0,0	3 875	80	8,7
węgorzewski	22,9	-5,3	8,8	15,8	-4,9	-8,5	3 515	73	15,1

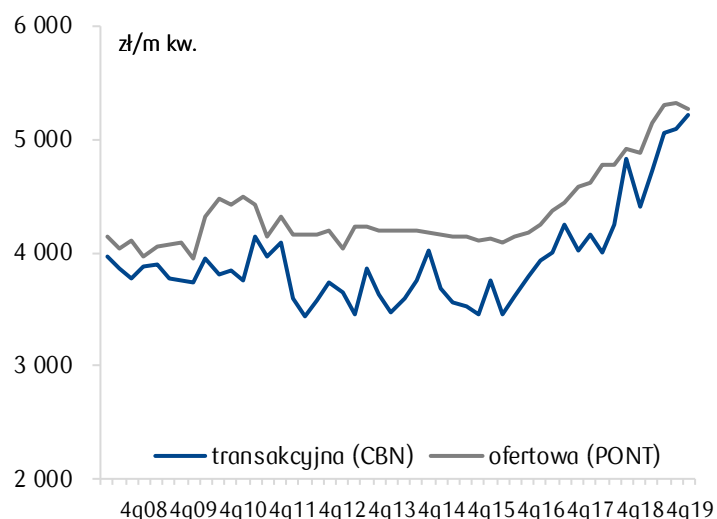
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

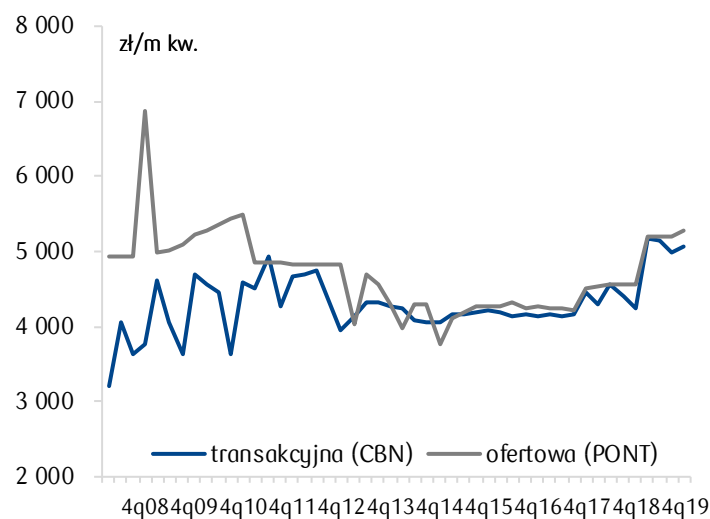
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19 %,q/q	4q 19 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 153	4 005	4 256	4 827	4 398	4 732	5 052	5 097	5 224	2,5	18,8
cena ofertowa (PONT)	4 615	4 786	4 783	4 917	4 887	5 149	5 312	5 330	5 278	-1,0	8,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 458	4 302	4 545	4 398	4 250	5 182	5 155	4 988	5 064	1,5	19,2
cena ofertowa (PONT)	4 501	4 545	4 550	4 554	4 556	5 200	5 200	5 200	5 270	1,4	15,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 634	2 722	3 637	3 931	5 391	2 914	3 417	3 730	3 701	x	x

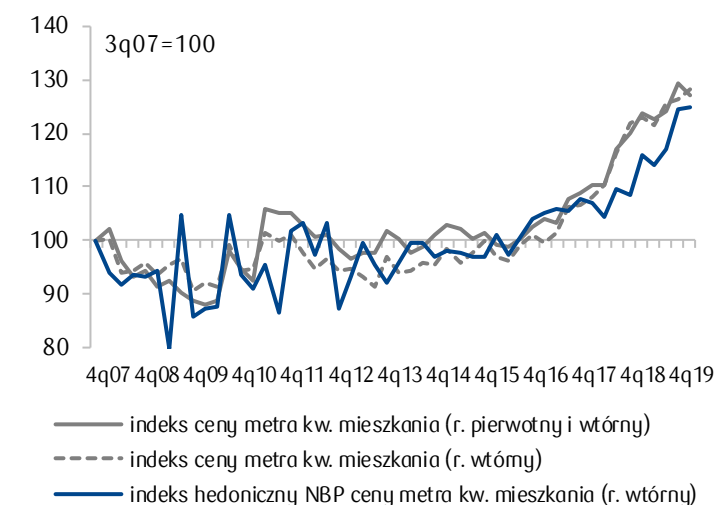
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



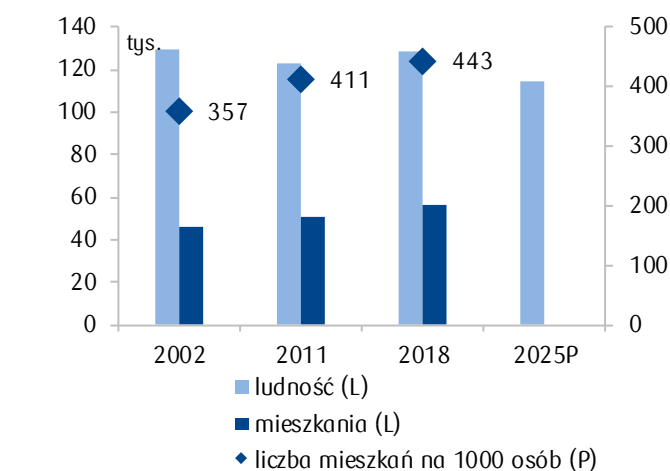
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

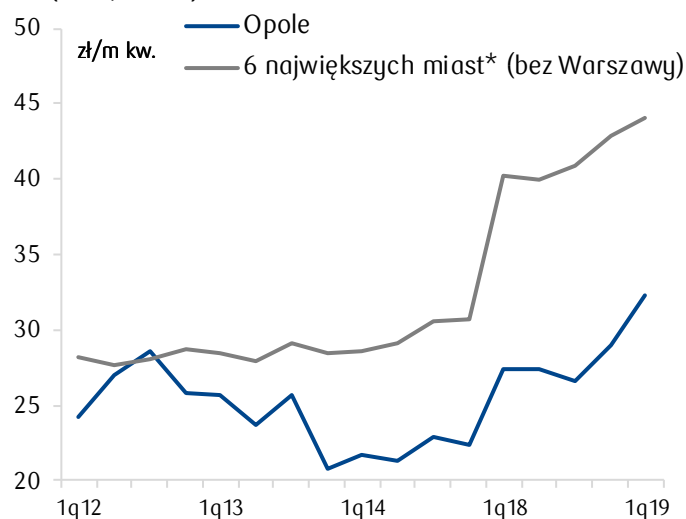


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

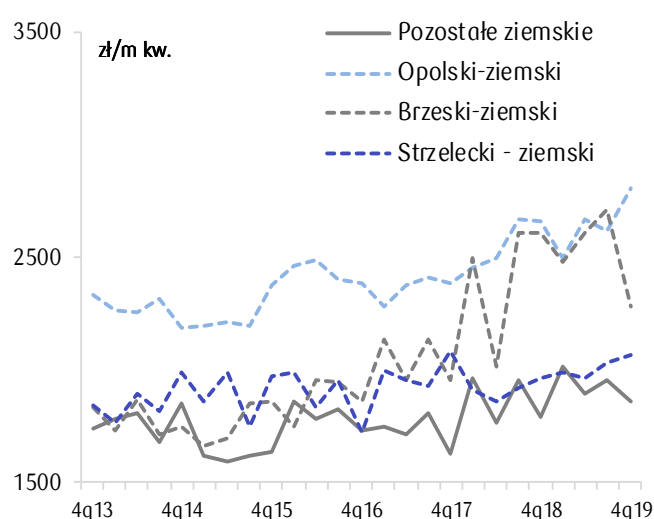


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 31; mieszkania rp - 19; domy rw - 2.

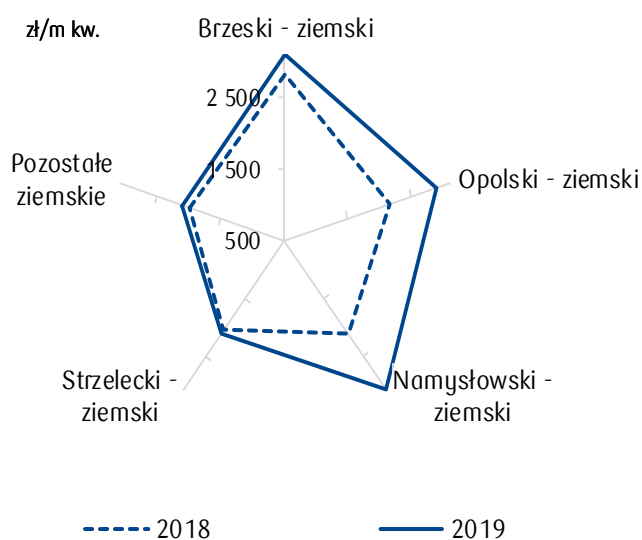
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



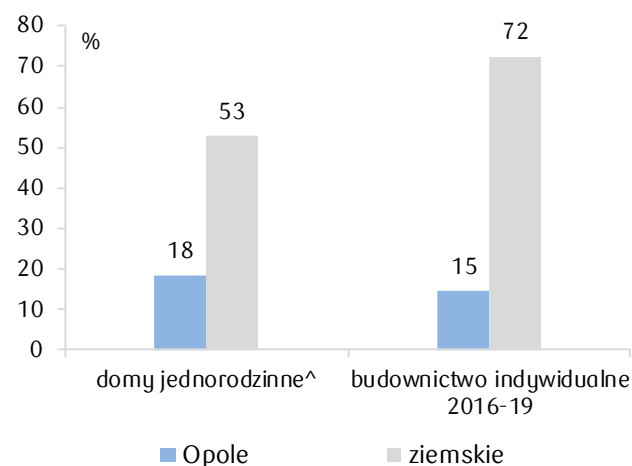
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Opole	2 261	2 988	3 231	3 029	3 537	4 011
Brzeski - ziemski	1 340	1 147	2 362	1 937	2 826	3 097
Opolski - ziemski	1 982	1 575	2 134	2 222	2 145	2 885
Namysłowski - ziemski	2 477	2 080	2 693	2 349	2 123	3 080
Strzelecki - ziemski	1 812	1 636	1 652	1 618	2 045	2 103
Pozostałe ziemskie	1 636	1 512	1 552	1 750	1 923	2 104

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Opole - 32; powiaty ziemskie - 207.

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	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Opole	56 735	22	18	30,4	443	29	5,3	15	1 181
ZIEMSKIE									
brzeski	32 916	44	36	26,7	365	69	2,4	55	231
głubczycki	17 223	46	51	29,2	375	13	0,7	86	32
kędzierzyńsko-kozielski	36 194	30	41	29,4	383	51	1,0	94	121
kluczborski	23 018	38	45	27,3	350	11	1,5	61	149
krakowicki	21 263	31	56	29,3	333	49	1,4	75	130
namysłowski	15 638	40	55	29,1	366	77	5,0	30	216
nyski	49 087	40	44	27,9	358	35	1,2	98	162
oleski	21 114	27	68	29,9	327	5	1,6	82	82
opolski	39 574	39	77	32,1	320	46	2,3	87	261
prudnicki	20 319	54	51	31,7	366	26	0,8	84	34
strzelecki	24 394	31	61	28,8	327	73	1,2	90	122

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, stan na 13.02.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

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 (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE								
Opole	128,1	-5,2	51,5	14,5	0,1	0,0	4 797	2,7
ZIEMSKIE								
brzeski	90,3	-4,1	31,6	16,4	-1,5	-2,4	4 227	7,7
głubczycki	45,9	-7,0	16,4	15,8	-4,6	-7,1	3 924	8,9
kędzierzyńsko-kozielski	94,5	-7,1	36,9	15,3	-4,3	-7,9	4 928	7,3
kluczborski	65,8	-5,9	23,2	16,6	-3,1	-5,3	4 160	7,1
krakowicki	63,9	-6,2	22,6	16,3	-2,0	-4,4	4 859	5,4
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	-1,2	0,3	4 176	8,0
nyski	136,9	-6,5	48,6	16,1	-4,3	-6,3	3 876	7,2
oleski	64,6	-5,8	20,7	15,9	-1,7	-3,8	3 827	4,0
opolski	123,5	-2,4	43,0	16,1	-0,8	-0,7	4 019	5,5
prudnicki	55,5	-6,9	19,9	16,6	-2,7	-4,0	3 848	8,9
strzelecki	74,7	-5,5	25,3	16,0	-0,4	-2,8	4 050	5,1

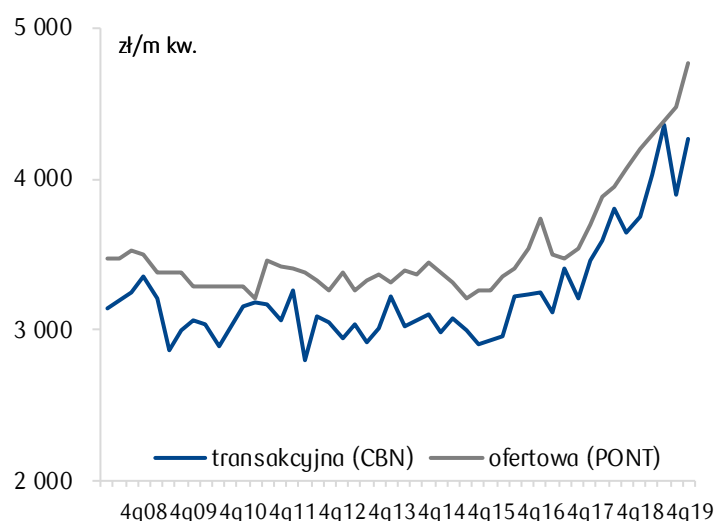
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

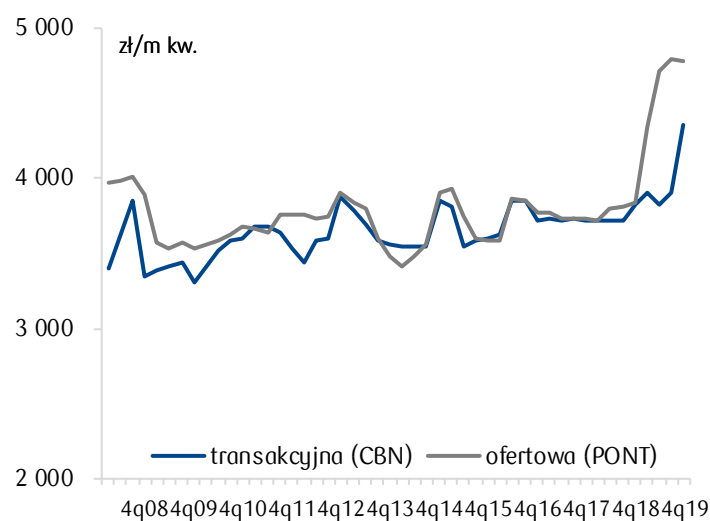
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	4q 19 %,q/q	4q 19 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 463	3 600	3 802	3 645	3 750	4 035	4 360	3 903	4 264	9,2	13,7
cena ofertowa (PONT)	3 701	3 889	3 946	4 068	4 206	4 298	4 387	4 483	4 766	6,3	13,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 715	3 723	3 719	3 721	3 822	3 900	3 828	3 900	4 350	11,5	13,8
cena ofertowa (PONT)	3 725	3 723	3 792	3 808	3 840	4 343	4 714	4 789	4 786	-0,1	24,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 420	3 716	3 208	3 239	3 355	3 786	3 407	3 609	4 193	x	x

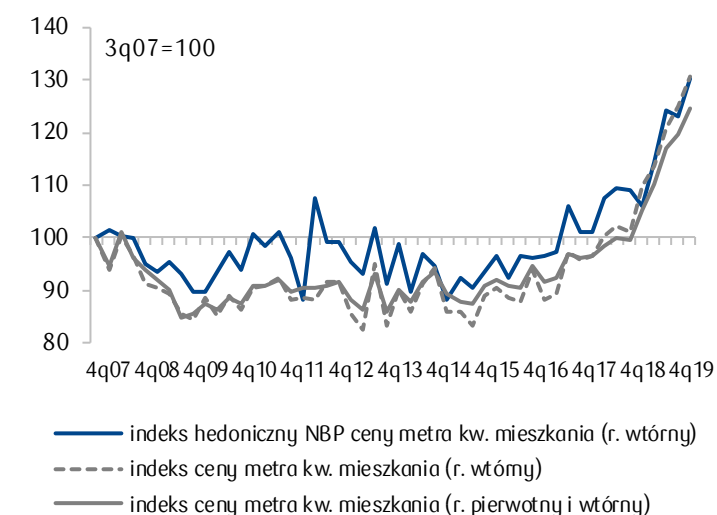
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



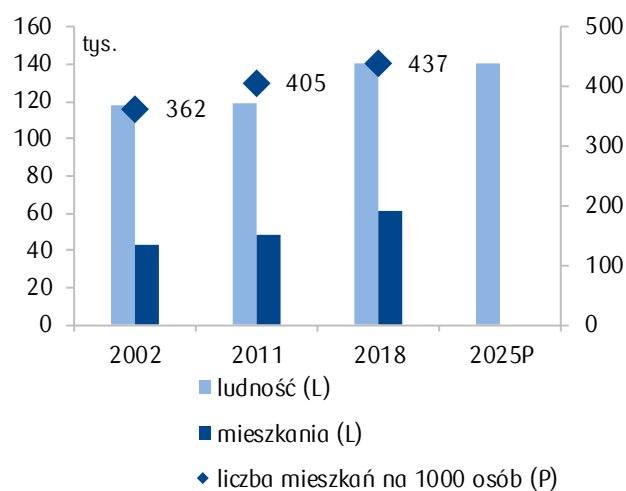
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

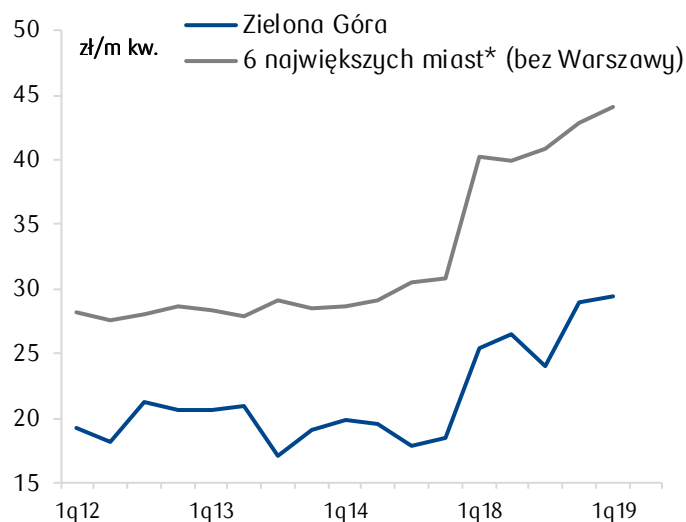


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

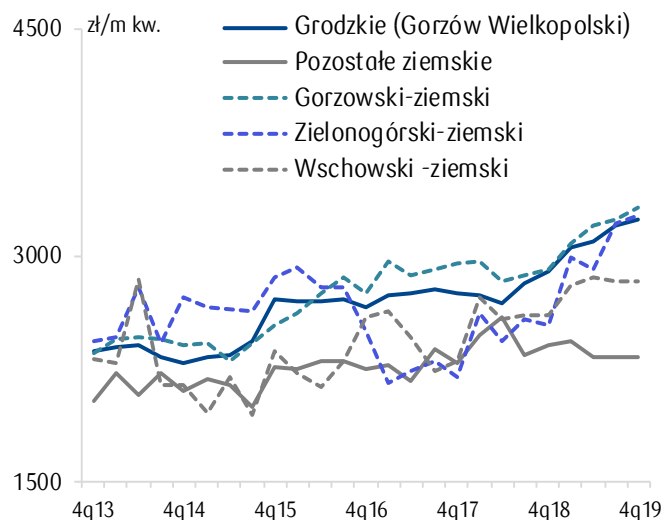


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q19: mieszkania rw - 20; mieszkania rp - 11; domy rw - 3.

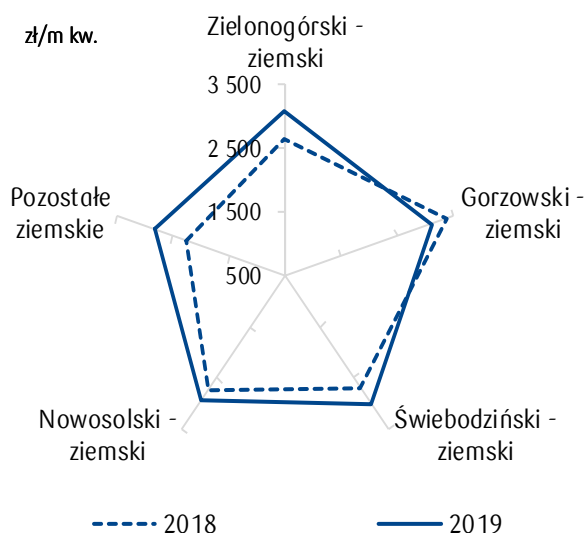
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



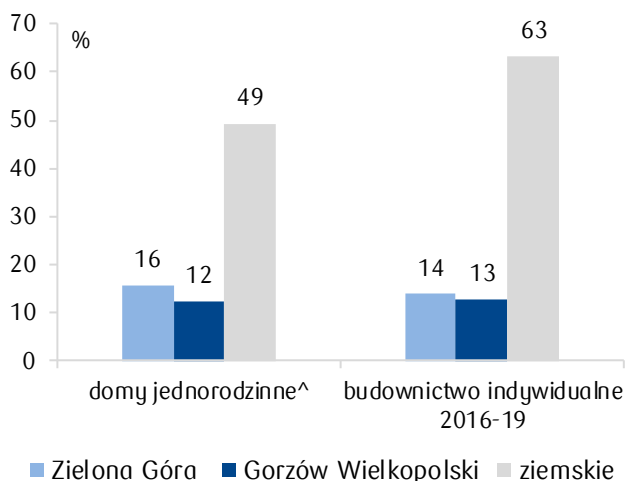
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zielona Góra	3 108	3 028	3 373	3 458	3 519	3 786
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 482	2 698	1 836	2 700	2 773	3 172
Zielonogórski - ziemski	2 778	2 193	2 344	2 896	2 649	3 086
Gorzowski - ziemski	1 899	2 401	2 686	2 695	3 380	3 124
Świebodziński - ziemski	2 140	1 968	1 967	2 701	2 691	3 003
Nowosolski - ziemski	1 842	1 978	2 281	2 211	2 736	2 941
Pozostałe ziemskie	1 837	1 678	2 018	1 911	2 197	2 842

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2019: Zielona Góra - 50; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 174.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1-4q19
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	53 208	20	12	27,7	429	56	4,3	13	386
Zielona Góra	61 366	14	16	30,6	437	17	8,1	14	1 097
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 950	41	62	28,4	321	10	4,9	68	527
krośnieński	19 593	52	54	27,2	355	3	2,4	59	102
międzyrzecki	20 592	40	43	26,6	355	7	2,0	56	185
nowosolski	30 982	45	41	25,4	358	6	3,0	59	316
ślubicki	16 803	34	44	26,2	357	6	4,0	44	251
strzelecko-drezdenecki	16 979	47	51	25,6	344	4	2,7	59	159
sulęciński	12 410	47	54	28,2	352	2	2,5	70	118
świebodziński	19 855	45	44	26,7	356	6	3,0	42	234
wschowski	12 770	48	58	27,6	327	66	3,2	82	140
zielonogórski	25 211	41	64	28,1	333	9	4,1	72	390
żagański	29 619	50	40	26,2	372	8	1,4	91	106
żarski	34 639	52	45	26,1	358	7	2,1	66	162

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, stan na 13.02.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

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 (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	grudzień 19
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	123,9	-3,4	50,3	14,8	-1,8	-3,0	4 225	87	2,2
Zielona Góra	140,3	-1,6	49,3	14,8	0,2	3,4	4 419	91	2,4
ZIEMSKIE									
gorzowski	71,5	4,9	22,5	17,4	-1,6	1,6	4 495	93	3,6
krośnieński	55,2	-4,5	19,6	16,5	-1,0	-4,8	4 255	88	8,0
międzyrzecki	58,0	-4,3	20,2	16,0	-0,6	-3,9	4 067	84	9,4
nowosolski	86,6	-3,0	30,6	16,4	-1,7	-3,6	4 175	86	6,1
ślubicki	47,1	-1,5	16,4	16,9	-1,4	0,7	4 015	83	2,4
strzelecko-drezdenecki	49,4	-3,1	17,0	16,5	-2,0	-6,7	4 125	85	9,8
sulęciński	35,3	-2,9	12,0	16,7	-2,3	-1,5	3 829	79	5,7
świebodziński	55,8	-2,2	18,9	16,6	-1,4	-4,6	4 234	88	3,5
wschowski	39,1	-0,9	12,9	17,4	-1,0	-3,3	3 866	80	7,7
zielonogórski	75,8	2,6	30,3	17,2	0,3	2,5	4 330	90	5,7
żagański	79,6	-5,1	29,6	16,2	-3,9	-6,6	3 843	79	8,6
żarski	96,9	-3,7	35,2	16,6	-3,3	-6,3	4 427	92	5,2

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.02.20

8. 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 2018 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 45% 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 770 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 ryzyka 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. 65 tys. mieszkań oraz ok. 24 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (66% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 87% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 4q19 zawierała prawie 416 tys. rekordów, w tym 76% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 8,4 tys. rekordów dotyczyło 4q19).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 3,2 mln rekordów (23% dotyczy transakcji, 77% ofert), kwartalnie przybywa ok. 105 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 pozostawanie 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. 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 kw./kw.; 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

- GUS (statystyki budownictwa, dane regionalne dotyczące demografii, wynagrodzeń i budownictwa z wojewódzkich Urzędów Statystycznych).
- Raport AMRON-SARFIN – kwartalny raport z wnioskami z analizy bazy danych o cenach i wartości nieruchomości AMRON i ZBP.
- JLL – raporty firmy monitorującej deweloperski rynek mieszkaniowy.
- SEKOCENBUD – biuletyny firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski SA
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
f: 22 521 88 87
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak	piotr.bujak@pkobp.pl	22 521 80 84
-------------	--	--------------

Zespół Analiz Sektorowych

	analizy.sektorowe@pkobp.pl	22 521 81 22
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
dr Mariusz Dziwulski	mariusz.dziwulski@pkobp.pl	22 521 81 88
Michał Koleśnikow	michal.kolesnikow@pkobp.pl	22 521 81 23
Piotr Krzysztofik	piotr.krzysztofik@pkobp.pl	22 521 81 25
Wojciech Matysiak	wojciech.matysiak@pko.bp	22 521 51 80
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15
Filip Romanowski	filip.romanowski@pkobp.pl	22 521 87 39
Anna Senderowicz	anna.senderowicz@pkobp.pl	22 521 81 24

Zespół Analiz Makroekonomicznych

	analizy.makro@pkobp.pl	22 521 67 97
Marta Petka-Zagajewska	marta.petka-zagajewska@pkobp.pl	22 521 67 97
dr Marcin Czaplicki, CFA	marcin.czaplicki@pkobp.pl	22 521 54 50
Urszula Kryńska	urszula.krynska@pkobp.pl	22 521 51 32
dr Michał Rot	michal.rot@pkobp.pl	22 580 34 22

Zespół Analiz Nieruchomości

Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
-------------------	--	--------------

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.