

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2q20

- **Pandemia COVID-19 i zamrożenie gospodarki zahamowały dotychczasowe tendencje cenowe na rynku mieszkaniowym.** Po kilkunastu kwartałach wzrostu podaży i popytu na mieszkania oraz wzrostu cen mieszkań, w 2q20 nastąpiło schłodzenie. Według danych bazy CBN PKO BP w ujęciu kw/kw w analizowanych grupach (Warszawa, 6 największych miast wojewódzkich bez Warszawy, 9 pozostałych miast wojewódzkich) odnotowano spadki cen transakcyjnych na rynku wtórnym w Warszawie oraz na rynku pierwotnym w trzeciej z grup. Z kolei dane z bazy BaRN NBP sygnalizują spadek cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w 7 największych miastach (-1,4% kw/kw, w tym w Warszawie -3,9% kw/kw i we Wrocławiu -3,8% kw/kw) oraz niewielkie wzrosty na rynku wtórnym.
- Schłodzenie aktywności rynku mieszkaniowego w 2q20 wynika ze związanych z pandemią ograniczeń w przemieszczaniu się oraz w prowadzeniu działalności gospodarczej. **Wprowadzone restrykcje stanowiły dodatkowe utrudnienie dla kupujących finansujących zakup mieszkania kredytem.** Akcja kredytowa w 2q20 zmniejszyła się o blisko 20%. Według ZBP, w 2q20 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 13,5 mld zł (-18% r/r; -19% kw/kw).
- Lockdown gospodarki może mieć jednak również nieco bardziej długookresowy wpływ na poziom cen mieszkań i domów. Przyczynił się on bowiem do **spowolnienia wzrostu dochodów gospodarstw domowych, wzrostu zagrożenia bezrobociem oraz zaostrzenia polityki kredytowej banków** (wzrost marż i prowizji, wymagany większy wkład własny).
- Jednym z najważniejszych negatywnych kanałów wpływu pandemii na rynek nieruchomości jest **obniżenie stawek wynajmu długookresowego.** Tendencje te wynikają z załamania wynajmu krótkoterminowego (ograniczenie turystyki) oraz rezygnacji z wynajmu przez wielu studentów i pracowników (nauka i praca on line) i przez część cudzoziemców (trwałe powroty do kraju rodzinnego). Notowania stawek ofertowych (portal otodom) z kolejnych miesięcy 3q20 sugerują kontynuację spadków.
- **W krótkim okresie czynniki po stronie podaży mogą nieco wzmocnić zmianę tendencji cenowej na rynku nieruchomości.** W szczególności chodzi o (1) wysoką liczbę rozpoczętych projektów mieszkaniowych (z dominacją mieszkań przewidywanych do przekazania do użytku w latach 2021-2022) w zestawieniu z osłabionym popytem, przy powszechnym modelu finansowania się deweloperów zobowiązaniami wobec klientów i kontrahentów oraz (2) stałą poprawę sytuacji mieszkaniowej dzięki dużej podaży mieszkań, zwłaszcza w ostatnich latach, i szybki wzrost zasobu mieszkań na wynajem.
- **Dotychczas korekta cen jest mniejsza niż można było oczekiwać w pierwszych miesiącach epidemii – jest to konsekwencja bardzo dużej skali działań antykrzysowych** i związanego z tym umiarkowanego wzrostu bezrobocia, istotna jest też duża elastyczność deweloperów. Niemniej pełna reakcja rynku mieszkaniowego zawsze uwidacznia się z opóźnieniem. Naturalny okres

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

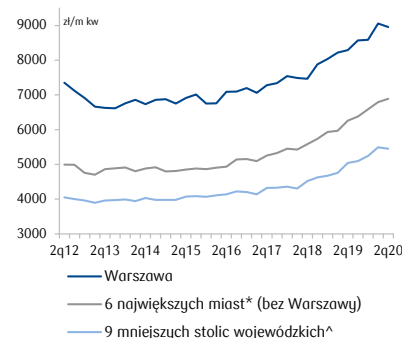
Wojciech Matysiak

22 521 81 22

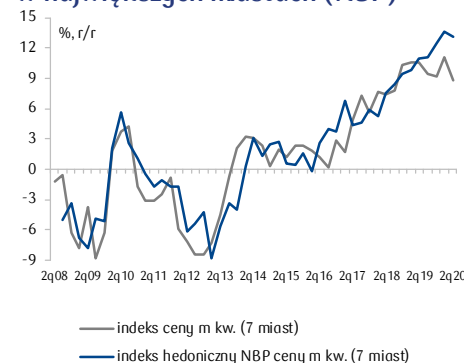
Zespół Analiz Makroekonomicznych

(uwarunkowania makro)

Średnia cena mieszkania (CBN PKO BP)

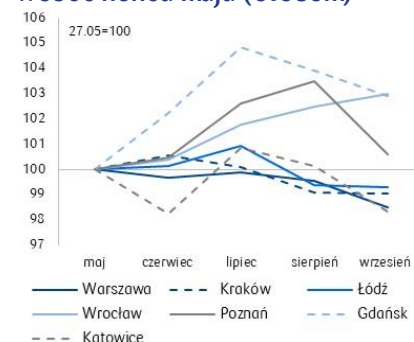


Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)



* lista miast por. str. 6

Zmiana stawek ofertowych wynajmu wobec końca maja (otodom)



transakcji to kilka miesięcy, czas decyzji klienta bywa jeszcze dłuższy, podobnie jak okres realizacji projektów mieszkaniowych.

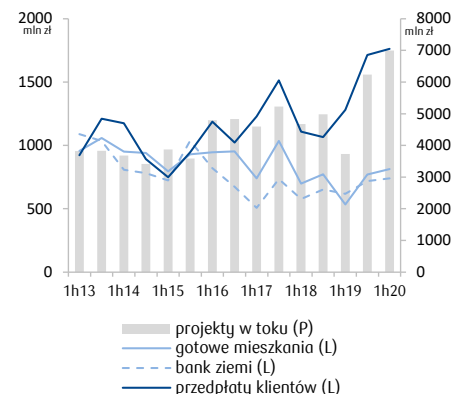
- Kluczowym czynnikiem ograniczającym spadek cen mieszkań są realnie ujemne stopy procentowe depozytów, co sprzyja przepływowi środków z depozytów (oprocentowanie nominalne zbliżone do zera, realnie ujemne) w stronę innych klas aktywów, w tym nieruchomości.
- W dłuższym okresie zatrzymanie negatywnych tendencji będzie wynikiem dostosowań podaży. Konsekwencją wyhamowania sprzedaży mieszkań w 2q20 był spadek liczby rozpoczętych mieszkań (ogółem: -23% r/r; deweloperskich: -35% r/r) i pozwoleń na budowę (ogółem: -12% r/r; deweloperskich: -13% r/r).
- Do ograniczenia spadku cen może przyczynić się także dobra sytuacja deweloperów przed lockdownem, którzy utrzymują płynność finansową poprzez obniżenie marż czy pozyskanie finansowania zewnętrznego (fundusze inwestycyjne), jak i ograniczą liczbę rozpoczynanych projektów oraz mieszkań w ramach projektu.
- Oceniamy, że w najbliższych kwartałach spadek cen będzie postępował (prawdopodobieństwo 60%), jego skala będzie zależała od szybkości powrotu na ścieżkę ożywienia gospodarczego i dalszego przebiegu epidemii. Wyhamowania tendencji spadkowych, przy obecnym scenariuszu powrotu do wzrostu PKB w 2021 na poziomie ok. 4% r/r, można oczekiwać w połowie 2021.

Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny mieszkań w perspektywie roku*

Sfera oddziaływania	Wpływ na cenę w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑↑
- koniunktura gospodarcza	↓↓
- rynek pracy	↓↓
Otoczenie regulacyjne	
- kredyt bankowy	↑↑
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↓↓
- podaż mieszkań	↓↓

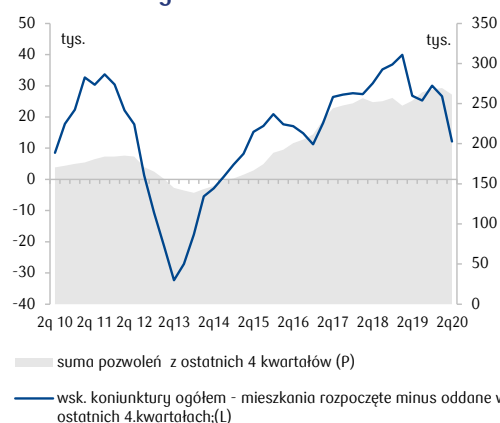
* więcej por. Tabela 8

Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



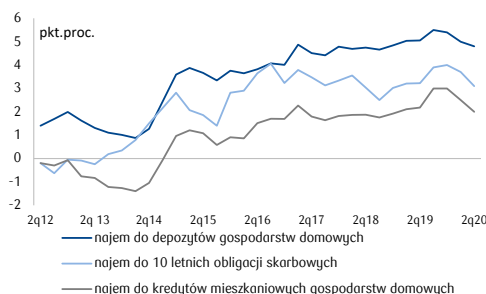
źródło: GUS, PONT Info firmy pow. 9 osób

Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



źródło: GUS

Opłacalność wynajmu mieszkania (średnia dla 7 największych aglomeracji) wobec wybranych aktywów



źródło: NBP; wykres przedstawia różnice stóp zwrotu z poszczególnych aktywów w pkt. procentowych

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2q20.....	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.....	8
Ramka. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 2q20.....	16
4. Trendy demograficzne.....	18
5. Otoczenie regulacyjne.....	22
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	24
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	27
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie	29
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie	33
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	37
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	41
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	45
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	49
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie	53
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	56
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	60
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	64
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	68
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie	71
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	74
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	78
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie.....	82
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	85
8. Aneks metodologiczny.....	88

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Wybuch pandemii oraz wprowadzone w celu walki z nią restrykcje sprawiły, że krajowa gospodarka, podobnie jak większość gospodarek na świecie, znalazła się w 2q20 w recesji. Lockdown i obawy dotyczące przyszłej sytuacji finansowej gospodarstw domowych przełożyły się na silny spadek konsumpcji (-10,9% r/r). Gwałtownie wyhamowała aktywność inwestycyjna firm. Szybkie wdrożenie fiskalnych i monetarnych działań antykrzysowych sprawiło, że wraz ze znoszeniem restrykcji w zdecydowanej większości sektorów nastąpił powrót do zwiększonej aktywności, zbliżonej do poziomu sprzed pandemii.

Działania antykrzysowe przede wszystkim skutecznie ochroniły rynek pracy. Skala utraty zatrudnienia, mierzona zarówno liczbą pracujących, jak i liczbą przepracowanych godzin, była w Polsce jedną z niższych w UE. Ochrona miejsc pracy dokonała się kosztem wynagrodzeń, których dynamika wyhamowała, ale pozostała dodatnia (r/r). Bezrobocie wzrosło jedynie umiarkowanie i na koniec lipca wynosiło 6,1% wobec 5,5% w lutym, przed wybuchem pandemii. Dane o miesięcznej i wyższej częstotliwości za 3q20 pokazują spadek obaw gospodarstw domowych przed bezrobociem i pogorszeniem sytuacji finansowej. Odzwierciedleniem tego zjawiska jest szybka odbudowa popytu konsumpcyjnego i prawdopodobny wzrost konsumpcji r/r.

Realizująca się zbliżona do V-kształtnej ścieżka ożywienia gospodarczego w perspektywie kolejnych kwartałów ogranicza ryzyko długotrwałego pogorszenia się sytuacji na rynku pracy. Stopa bezrobocia nie przekroczy znacząco 8%, a płace nie spadną. W 2021 konsumpcja prywatna będzie głównym motorem wzrostu PKB, wspieranego dodatkowo polityką pieniężną.

Deklaracje NBP, podobnie jak zapowiedzi przedstawicieli głównych banków centralnych na świecie, wskazują na przedłużającą się perspektywę utrzymywania historycznie niskich stóp procentowych (st. referencyjna NBP: 0,1%, stopa *fed funds*: 0,00 – 0,25%, stopa referencyjna EBC: 0,00%). To, nawet przy osłabieniu rynku pracy, zwiększa zdolność kredytową gospodarstw domowych, znacząco poprawia relatywną rentowność inwestycji na rynku mieszkaniowym i będzie kluczowym czynnikiem stymulującym popyt na nieruchomości mieszkaniowe.

Pandemia przekreśliła dominujące dotychczas trendy inflacyjne. Zahamowanie wzrostu kosztów pracy i osłabienie popytu konsumpcyjnego oddziałuje deflacyjnie i w perspektywie kolejnych kwartałów sprowadzi inflację CPI do celu pod koniec 2020, a następnie poniżej celu w 2021. Wyrażnie dodatnia inflacja oznacza, że w perspektywie najbliższych kwartałów realne stopy procentowe pozostaną ujemne.

W 2q20 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 11,7% r/r vs 12,5% w 1q20. Nowa sprzedaż kredytów mieszkaniowych odbudowuje się, ale wciąż jest słabsza niż przed pandemią. To ograniczy tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych, do około 11% r/r na koniec 2020 i 10% r/r na koniec 2021 (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych złotych ma wynieść w 2020 35,7 mld zł, a w 2021 37,1 mld zł wobec 35,4 mld zł w 2019).

Restrykcje nałożone w efekcie epidemii spowodowały, że gospodarka Polski znalazła się w 2q20 w pierwszej od prawie 30 lat recesji.

Oczekujemy, że stopy procentowe NBP pozostaną bez zmian (stopa referencyjna na poziomie historycznego minimum 0,10%), co najmniej do końca 2022.

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2020.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

Okres zamrożenia gospodarki charakteryzował się negatywnymi tendencjami cen na rynku mieszkaniowym. Według danych bazy CBN PKO BP w 2q20 w odniesieniu do poprzedniego kwartału odnotowano spadki w wybranych grupach miast. (Wykres 1 - 2). Ceny transakcyjne (CBN) mieszkań spadły w 9 mniejszych stolic wojewódzkich (-3% kw/kw) na rynku pierwotnym oraz w Warszawie na rynku wtórnym; w pozostałych analizowanych grupach miast zmiany były niewielkie.

Dane z bazy BaRN NBP sygnalizują w 2q20 spadek cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w kilku największych miastach (-1,4% kw/kw, w tym w Warszawie -3,9% kw/kw i we Wrocławiu -3,8% kw/kw) oraz niewielkie wzrosty na rynku wtórnym (Tab.1).

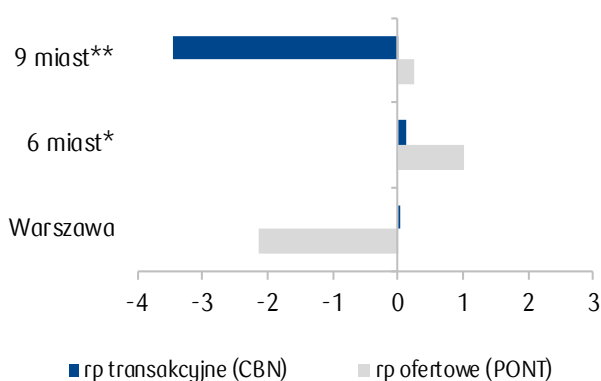
Niejednoznaczne wnioski płyną z danych z monitoringu JLL dotyczących zmian średniej ceny mieszkań wprowadzonych do oferty w 2q20 w największych aglomeracjach wobec 1q20 (Wykres 4). Dane wskazują na duży spadek cen mieszkań wobec 1q20 we Wrocławiu, niewielki w Warszawie i Łodzi, brak zmian w Krakowie oraz wzrost w Poznaniu i Trójmieście. Interpretacja tych danych wymaga zastrzeżenia relatywnie mniejszej liczby analizowanych mieszkań (zamrożony rynek na początku kwartału) i regionalnych uwarunkowań – już dużej oferty mieszkań we Wrocławiu i wprowadzenia do oferty w Trójmieście mieszkań o podwyższonym standardzie, tym samym droższych.

W 2q20 niewielkie spadki kw/kw cen transakcyjnych (CBN) na rynku pierwotnym w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich oraz na rynku wtórnym w Warszawie.

Niewielkie spadki kw/kw notowane na rynku pierwotnym w kilku największych aglomeracjach (BaRN NBP).

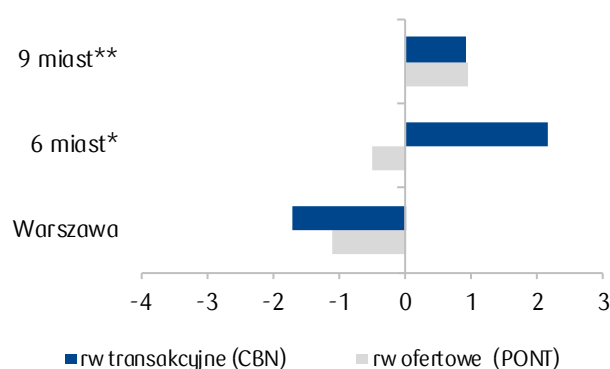
Regionalne przypadki korekty w minus cen mieszkań wprowadzanych do oferty deweloperskiej w 2q20 (vs 1q20).

Wyk. 1 Zmiana ceny metra mieszkania w 2q20 na rynku pierwotnym (% , kw./kw.)



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

Wyk. 2 Zmiana ceny metra mieszkania w 2q20 na rynku wtórnym (% , kw./kw.)

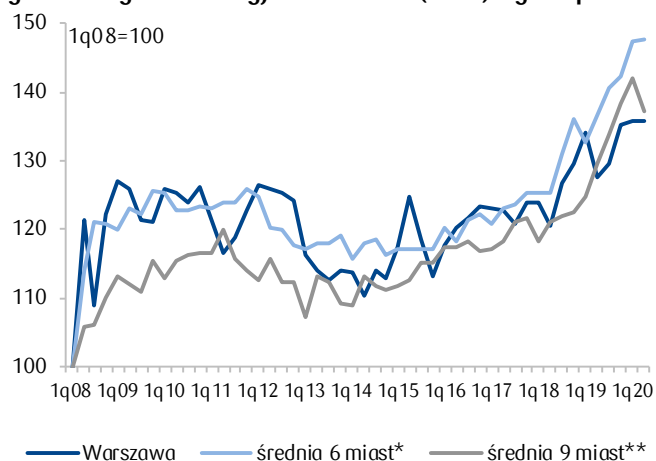


Tab.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 2q20 wobec 1q20 na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach (dane NBP, BaRN)

Rynek	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk	Gdynia	7 miast*
pierwotny (%; kw/kw)	-3,9	0,4	-2,7	-3,8	0,2	-0,1	-3,4	-1,4
wtórny (%; kw/kw)	0,2	3,8	4,7	2,5	3,3	2,4	0,5	2,0

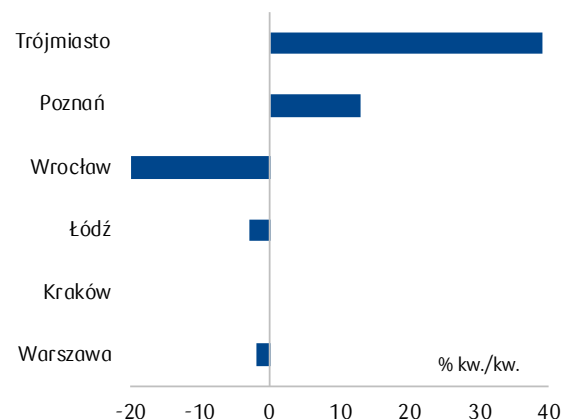
* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

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



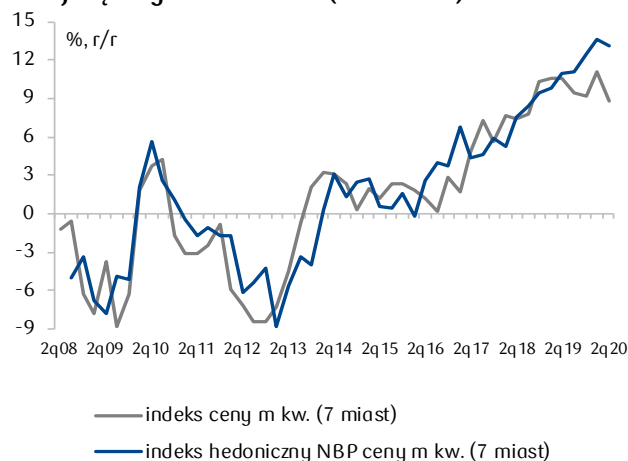
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

Wyk. 4 Zmiana średniej ceny mieszkań wprowadzonych do oferty deweloperskiej (2q20/1q20)



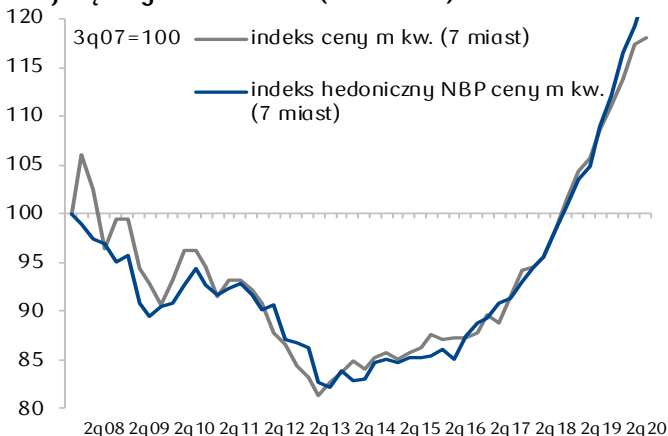
źródło: Rynek mieszkaniowy w Polsce, Q2 2020, JLL, lipiec 2020

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

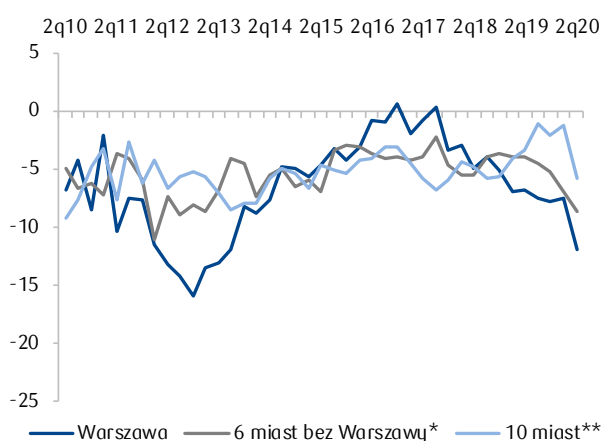


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

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



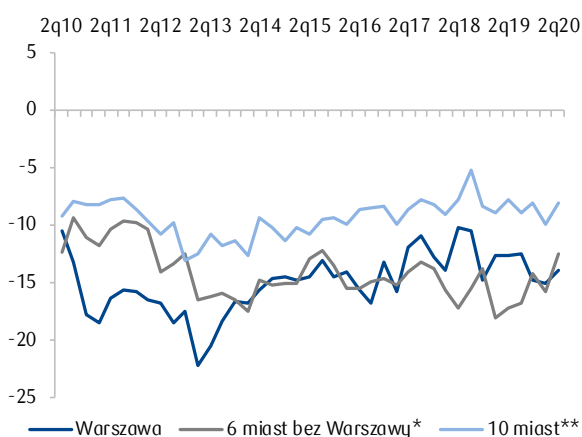
Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 2q10-2q20



* 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

Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 2q10-2q20



W 2q20 indeks hedoniczny NBP¹ dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizował wolniejszy wzrost cen r/r na rynku wtórnym w tych miastach (Wykres 5). Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości. W 2q20 jeszcze wolniej rosła przeciętna cena mieszkania (7 miast łącznie), co może oznaczać większą podaż mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji czy przeciętnym standardzie.

Na rynku pierwotnym w 2q20 w Warszawie i pozostałych największych aglomeracjach cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej odpowiednio o ok. 12% i 9%, co stwarza kupującym pole do negocjacji; jej możliwość pojawiła się również w mniejszych stolicach województw - cena transakcyjna była o ok. 6% mniejsza od ofertowej (Wykres 7). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-14%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 8). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast oznacza 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

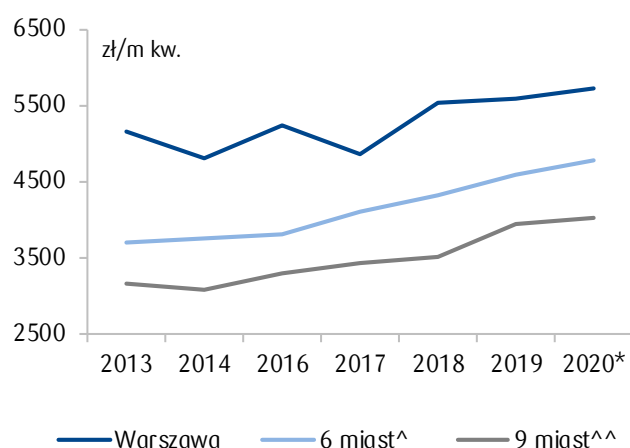
Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje wolniejszy r/r wzrost cen w 2q20.

Większe możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym.

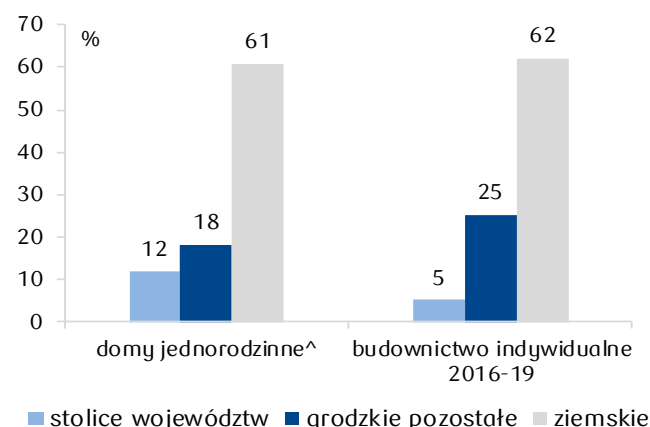
Ograniczenia porównywania cen domów.

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



Wyk. 10 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem i udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^ budynek z 1, 2. i 3. mieszkaniem wg NSP 2011

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

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

3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą 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 zabudowy 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 okresie 3q19-2q20² najbardziej rosły w mniejszych stolicach wojewódzkich (średnia cena 1 m kw. to ok. 4,0 tys. zł; +10,7% r/r) i największych aglomeracjach (odpowiednio 4,8 tys. zł za m kw.; +6,2% r/r); w Warszawie nie zmieniły się istotnie (5,7 tys. zł za m kw.; +3,4% r/r). 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 wyraźnym oddziaływaniu także atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego.

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

Pozytywny wpływ na popyt ze strony obniżek stóp procentowych NBP został nieco złagodzony zaostrzeniem polityki kredytowej przez banki. Oprocentowanie kredytów mieszkaniowych spadło do 2,53% na koniec 2q20 po trzech obniżkach stóp procentowych NBP do historycznego minimum 0,1% od 28 maja 2020. Jednocześnie wzrosła marża przy zaostrzeniu warunków udzielania kredytów przez banki wraz z pojawieniem się pandemii (2,25% na koniec 2q20 wobec 2,16% na koniec 1q20; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%).

Akcja kredytowa w 2q20 zmniejszyła się prawie o 20% r/r, do poziomu z 1h18, wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2q20 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 13,5 mld zł (-19% kw/kw i -18,1% r/r). W 2q20 banki udzieliły 45,2 tys. nowych kredytów (-20% kw/kw; -23,8% r/r). Na koniec 2q20 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,445 mln (0,6% kw/kw; 5,6% r/r).

Spadek akcji kredytowej jest konsekwencją wyhamowania sprzedaży mieszkań na skutek epidemii koronawirusa i wprowadzonych w związku z tym restrykcji od połowy

W okresie 3q19-2q20 tendencja wzrostowa r/ ceny metra domu, szczególnie w mniejszych stolicach wojewódzkich.

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

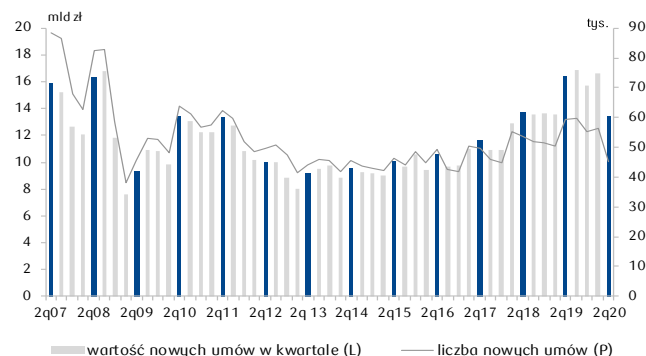
Stopa NBP na poziomie 0,1% - nowe historyczne minimum od 28 maja.

Spadek sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w 2q20 do 13,5 mld zł (-18% r/r; -19% kw/kw).

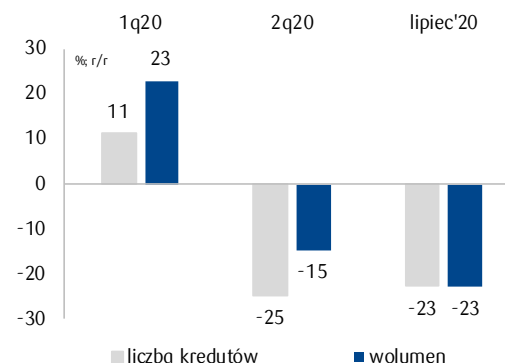
² Liczba transakcji dot. domów w 3q19 - 2q20: Warszawa - 169; 6 miast - 378; 9 miast - 359.

³ Bazy AMRON - SARFIN

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



Wyk. 12 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q20 i 2q20 oraz w lipcu'20



źródło: Newsletter kredytowy BIK z marca, czerwca i lipca 2020

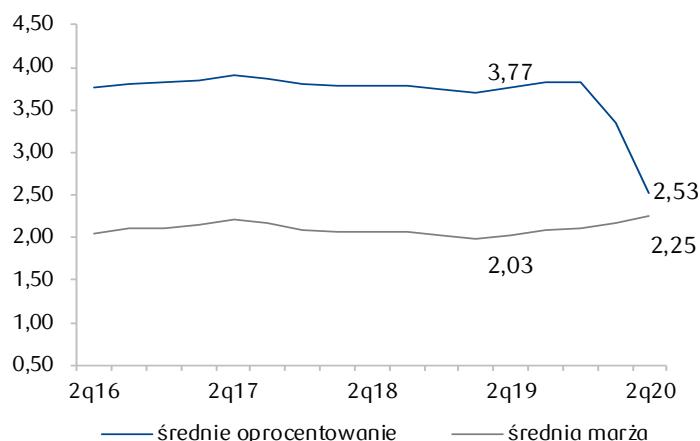
marca. Nastąpił spadek transakcji z przyczyn technicznych (ograniczenia kontaktów), jak i zmiany zachowań konsumentów - wstrzymania decyzji o zakupie mieszkania w warunkach niepewności.

Statystyki Biura Informacji Kredytowej⁴ dotyczące liczby i wolumenu kredytów mieszkaniowych za lipiec sygnalizują kontynuację spadku ich liczby (-22,6% r/r) i wolumenu (-22,7% r/r), notowanq w 2q20. Przy ok. 2 miesięcznym okresie weryfikacji kredytów mieszkaniowych dane lipcowe ilustrują wnioski w dużej mierze składane w okresie lockdownu (kwiecień) i początku odmrażania gospodarki (maj).

Według danych AMRON średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 2q20 wzrosła wobec 1q20 i wynosiła 297,6 tys. zł (1,3% kw/kw; 7,6% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 251,9 tys. zł (10,9% kw/kw; 21,4 % r/r),

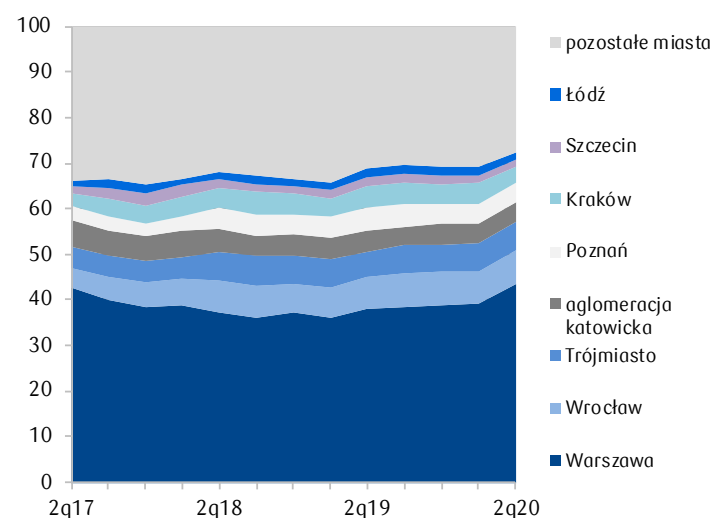
Biuro Informacji Kredytowej sygnalizuje w lipcu spadek liczby i wolumenu udzielonych kredytów mieszkaniowych o 23% r/r.

Wyk. 13 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

Wyk. 14 Wartość nowoudzielonych kredytów w największych miastach



źródło: Raport AMRON -SARFiN 2/2020

⁴ Newsletter kredytowy BIK, sierpień 2020

udzielony w złotych 298,2 tys. zł (1,3% kw./kw.; 7,3% r/r). Wzrost przeciętnej wartości udzielonego kredytu może oznaczać kredytowanie większych (tym samym droższych nieruchomości), co może ilustrować wzmocnienie zainteresowania większymi mieszkaniami po pierwszych doświadczeniach epidemii (zdalna praca i nauka w domu).

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (27,8%) oraz od 100 do 200 tys. zł (23,9%). Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 38,6% nowo udzielonych kredytów (vs 41,1% w 1q20). W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 2q20 największy udział miała Warszawa (43,6%; +5,6 p.p. r/r), następnie Wrocław (7,4%; +0,3 p.p. r/r) i Trójmiasto (6,3%; +0,7 p.p. r/r); w tych 3 ośrodkach sprzedano ponad połowę kredytów (57,2%).

Na koniec czerwca 2020 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 458,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 25,4% (-3,7 p.p. wobec czerwca 2019).

Od 2015 rośnie popularność zakupu mieszkań finansowanego gotówką. Zjawisku temu 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, w 1q20 było to 72%. Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec alternatywnych inwestycji – lokaty bankowej i obligacji skarbowych, tym bardziej obecnie w sytuacji oczekiwanego długiego okresu utrzymywania niskich stóp procentowych i ryzyka wzrostu inflacji, które skłania do szukania ochrony wartości posiadanych aktywów. **Niemniej rynek wynajmu jest silnie dotknięty konsekwencjami pandemii.** Załamanie wynajmu krótkoterminowego (spadek popytu w turystyce), rezygnacja z wynajmu przez wielu studentów i pracowników (nauka i praca online) oraz część cudzoziemców (zakończyli pracę w Polsce) przełożyły się na większą podaż mieszkań na wynajem i spadkowe tendencje stawek.

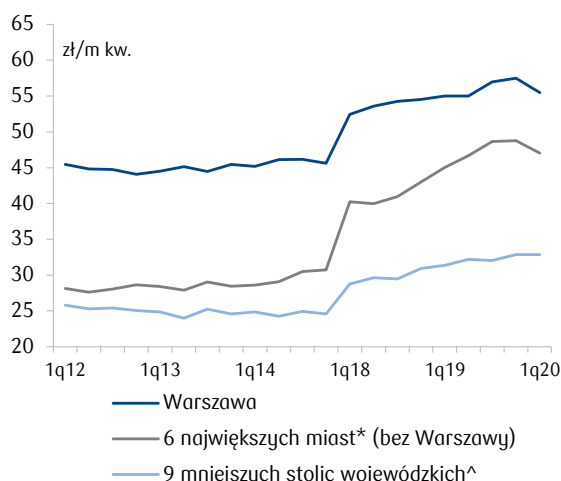
Średnia wartość udzielonego kredytu w 2q20 na poziomie 298 tys. zł (7,6% r/r; 1,3% kw/kw).

Na koniec czerwca'20 kredyty walutowe stanowiły 25,4% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (-3,7 p.p. r/r).

Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem w 2q20 pozostaje konkurencyjna wobec lokaty bankowej i obligacji.

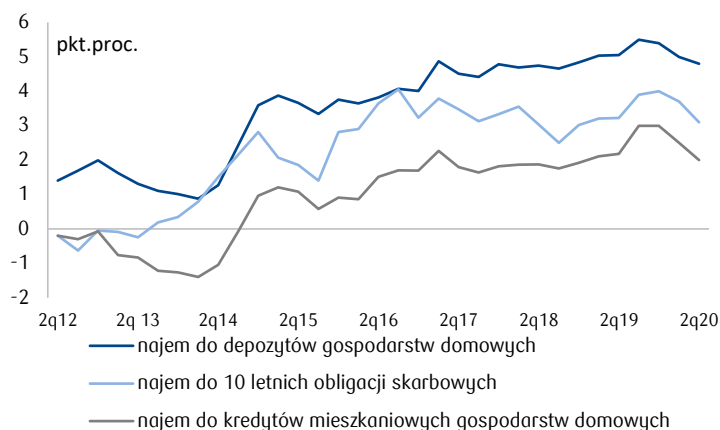
Rynek wynajmu silnie dotknięty konsekwencjami pandemii.

Wyk. 15 Średnia stawka wynajmu w miastach wojewódzkich



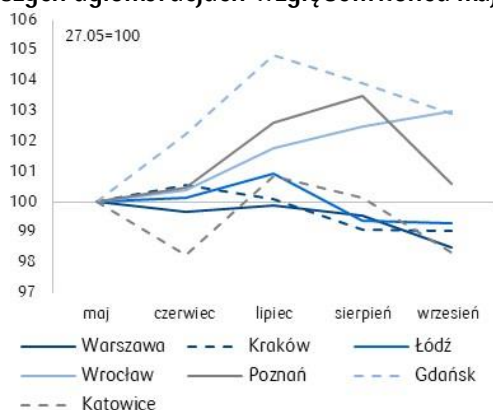
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin^, Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra
źródło: NBP, PONT Info Nieruchomości

Wyk. 16 Opłacalność wynajmu mieszkania (średnia dla 7 największych aglomeracji) wobec wybranych aktywów



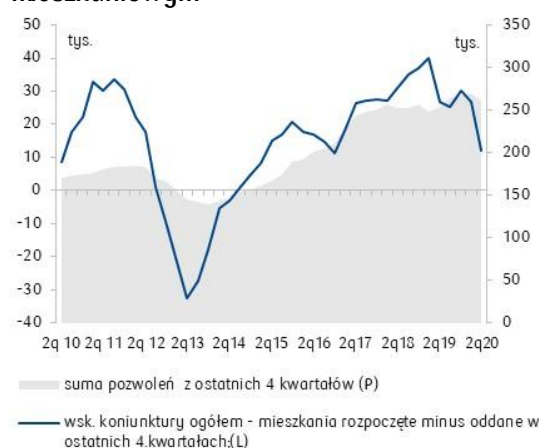
źródło: NBP; wykres przedstawia różnice stóp zwrotu z poszczególnych aktywów w pkt. procentowych; analiza nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych i długiego okresu wychodzenia z inwestycji mieszkaniowej

Wyk. 17 Zmiana stawek ofertowych wynajmu w największych aglomeracjach względem końca maja 2020.



źródło: portal otodom

Wyk. 18 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



źródło: GUS; PKO Bank Polski

Według szacunków na podstawie danych NBP i PONT w 1q20 średnia stawka oscylowała wokół 55 zł za m kw. w Warszawie, 47 zł za m kw. w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 33 zł w mniejszych stolicach wojewódzkich. Średnie stawki wynajmu mieszkania w 1q20 spowolniły r/r, a tendencja utrzymała się najpewniej w 2q20. Notowania z kolejnych miesięcy 3q20 sugerują kontynuację tendencji spadkowych - notowania ofertowych stawek wynajmu w największych aglomeracjach (portal otodom) pokazują względem końca maja'20 powolny spadek stawek ofertowych w Warszawie, Krakowie, Łodzi i Katowicach; we Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu stawki rosły.

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.

Oprócz łagodnej polityki pieniężnej wspierającej popyt głębszym spadkom cen na rynku mieszkaniowym w 2q20 zapobiegła elastyczna polityka podażowa deweloperów (rezygnacja z części projektów czy podnoszenie cen tam, gdzie to możliwe, np. przy wprowadzaniu do oferty luksusowych apartamentów)

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- wyhamowująca liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem: w 2q20 oddano do użytku 47,5 tys. mieszkań (0,8% r/r vs 4,4% r/r w 1q20 oraz 11,2% r/r w 4q19), w tym deweloperskich 31,9 tys. (6,3% r/r vs 5,8% r/r w 1q20 i 15,2% r/r w 4q19). Mieszkania deweloperskie stanowiły 67,2% wybudowanych ogółem w 2q20 – najwyższy udział w historii monitorowanych danych dotyczących tego segmentu budownictwa.

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 2q20 łącznie oddano do użytku 14,9 tys. mieszkań (15,7 tys. w 2q19). Liczba mieszkań oddanych

Spadkowe tendencje widoczne w notowaniach ofertowych stawek wynajmu w ostatnich miesiącach w kilku największych aglomeracjach.

67% mieszkań oddanych do użytku w 2q20 to mieszkania deweloperskie – najwyższy poziom w historii tej statystyki.

do użytku zmalała w 3 miastach (w tym o prawie połowę w Poznaniu i Krakowie, wśród pozostałych miast wzrosła istotnie we Wrocławiu, Katowicach i Bydgoszczy (Tabela 3).

- **pogłębiający się spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 2q20** (-22,9% r/r vs -2,5% r/r w 1q20 i +22,8% r/r w 4q19), rozpoczęto 47,4 tys. mieszkań (najmniej od 4q18; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 31,9 tys. (-34,6% r/r vs -4,6% r/r w 1q20 oraz +26,9% r/r w 4q19).
- **spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań** (-11,5% r/r wobec +3,3% r/r w 1q20 i 5,6% r/r w 4q19); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 37,3 tys. (-12,9% r/r vs 5,6% r/r w 1q20).
- **skumulowane wyniki budownictwa mieszkaniowego w okresie styczeń – lipiec’20** na tle ostatnich 4 lat (por. wykres 16) ilustrują skutki przejściowego zamrożenia rynku w kwietniu-maju, ale i mogą zapowiadać zmianę trendu na rynku. Mniej rozpoczętych mieszkań (-16,4% r/r vs +3,7% r/r w 2019) i pozwoleń (-4,8% r/r vs -0,3% r/r w 2019) wynika z rekordowej liczby mieszkań w toku budowy, co skłania inwestorów do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.

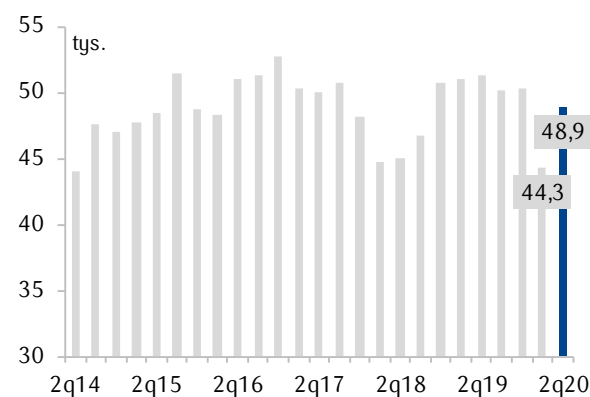
Tab. 2 Trendy na rynku deweloperskim w okresie styczeń – lipiec lat 2018-2020

Mieszkania	Zmiana % r/r w okresie styczeń – lipiec w roku:		
	2018	2019	2020
- oddane do użytku	6,8	17,6	11,6
- rozpoczęte	20,5	3,7	-16,4
- z pozwoleniami	16,0	-0,3	-4,8

źródło: GUS

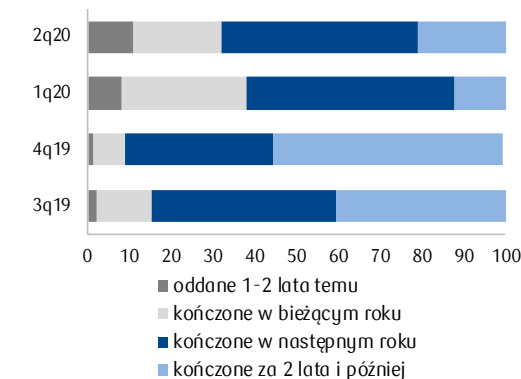
Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 2q20 był w trendzie spadkowym – spadek liczby mieszkań w toku budowy zapowiada stopniowo mniejszą podaż nowych mieszkań; także zarysowująca się tendencja spadkowa liczby pozwoleń na budowę mieszkań sugeruje ostrożniejszą ocenę dalszej (3-4 letniej) perspektywy przez inwestorów.

Wyk. 19 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach (monitoring JLL)



źródło: JLL

Wyk. 20 Oferta mieszkań deweloperskich wg terminu realizacji w 6 największych aglomeracjach (monitoring JLL)



źródło: JLL

Spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 2q20 o 23% r/r; deweloperzy rozpoczęli o 35% mieszkań mniej r/r.

Spadek liczby pozwoleń na budowę w 2q20 o 11,5% r/r (dla deweloperów o 12,9% mniej r/r).

Spadek liczby rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w okresie styczeń – lipiec’20 może zapowiadać zmianę trendu na rynku.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego w 2q20 w trendzie spadkowym.

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁵ w 2q20 sprzedano 6,9 tys. mieszkań (-64% kw/kw; -54% r/r); jest to o ok. 60% mniej niż średnio kwartalnie w ostatnich trzech latach. Do sprzedaży w 2q20 wprowadzono 10,5 tys. mieszkań (-19% kw/kw i -30% r/r).

Mniejsza liczba mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży oraz rezygnacje (odstąpienia od umowy zakupu mieszkania) spowodowały wzrost oferty mieszkań deweloperskich na koniec 2q20 do 48,9 tys. (+10% kw/kw; -5% r/r). Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań wzrosła – ich udział w ofercie wynosił 11% (vs 8% w 1q20 i 3% w 2q19). Wzrost oferty nie był jednak na tyle duży, by spowodować gwałtowny spadek cen. Sytuacja była przy tym zróżnicowana w poszczególnych miastach – monitoring JLL wskazuje na wysoki wzrost oferty w Krakowie (+22% r/r), umiarkowany w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu (11% do 14 % r/r), brak zmian w Poznaniu i niewielki spadek w Trójmieście. Z wyjątkiem Łodzi i Krakowa, wszędzie wybór mieszkań na koniec czerwca był mniejszy niż przed rokiem, a na poziom cen wpływało też wprowadzenie na rynek sporej liczby droższych projektów o wysokim standardzie, przeznaczonych dla zamożnych klientów, którzy różnicują portfel aktywów w niepewnych czasach.

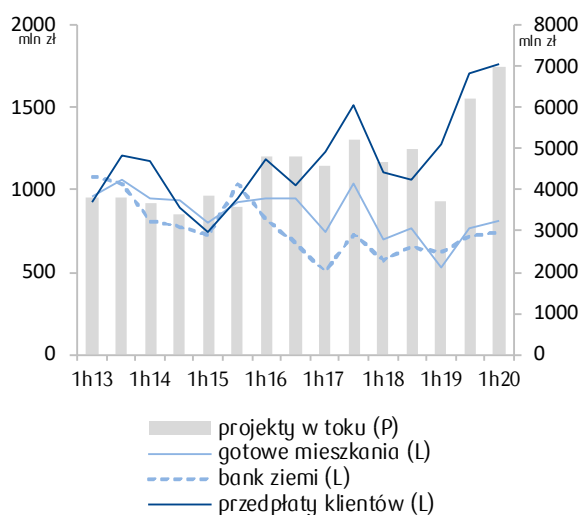
Na koniec 2q20 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania przewidziane do oddania do użytku w 2021 i później (68%). Wyzwaniem dla deweloperów pozostaje komercjalizacja tej oferty, która w przypadku wielu projektów warunkuje ich bieżące awansowanie, a która jednocześnie z uwagi na pogorszenie sytuacji na rynku pracy i spowolnienie rynku wynajmu, może być trudna do zrealizowania na pierwotnie założonym poziomie

Zapisy księgowe firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 9 osób) na koniec czerwca'20 zapowiadają wysoką podaż mieszkań na rynku deweloperskim w najbliższych

Mniejsza liczba mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży oraz rezygnacje spowodowały wzrost oferty mieszkań deweloperskich na koniec 2q20 do 48,9 tys. (monitoring JLL).

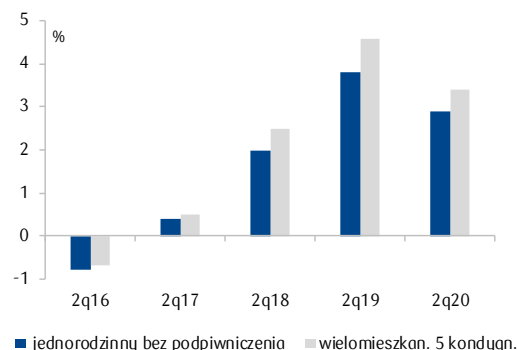
Wzrost liczby gotowych niesprzedanych mieszkań (10% oferty).

Wyk. 21 Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: GUS, PONT Info Gospodarka, firmy powyżej 9 pracujących

Wyk. 22 Zmiana (%; r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w 2q lat 2016-20



źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (czerwiec), GUS, 2020 (publikacja 20.08.20) oraz analogiczna publikacja z lat 2016-19

⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce, Q2 2020, JLL, lipiec 2020

kwartałach. Wskazuje na to wysoki wzrost w 1h20 w porównaniu z 1h19 projektów mieszkaniowych w toku (+87,6% r/r) i gotowych mieszkań na sprzedaż (+52,3% r/r), a także wzrost (choć nieco mniejszy) banku ziemi (+19,7% r/r) i przedpłat klientów (+37,5% r/r). Te same pozycje w zestawieniu z poprzednim półroczem pokazują wyhamowanie wzrostu związane z ograniczeniami wprowadzonymi z powodu epidemii COVID-19. **Zwraca uwagę stabilizacja przedpłat klientów (+2,8% wobec 2h19) przy wzroście projektów w toku (+12,2% wobec 2h19), która negatywnie wpływa na płynność finansową deweloperów w istniejącym modelu finansowania budowy mieszkań przez kapitały własne i zobowiązania wobec klientów i kontrahentów.**

Deweloperzy giełdowi (14 firm notowanych na GPW) w 2q20 sprzedali łącznie o 25% mieszkań mniej r/r (vs -7% r/r w 1q20), spadek sprzedaży w 2q20 nie wystąpił jedynie w przypadku Murapola (+19% r/r) i był relatywnie niewielki w przypadku Dom Development (-2% r/r), Echo Investment (-13% r/r) i Ronsona (-13% r/r).

Wzrost kosztów budowy mieszkań obserwowany od początku 2017 spowalnia - w 2q20 koszty budowy (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS dotyczących mieszkań oddawanych do użytku wzrosły o 2,9-3,4% r/r (wobec 3,0-3,7% r/r w 1q20; Wyk. 18). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów (por. Ramka) również rosły wolniej w przypadku monitorowanych 8 obiektów jedno- i wielorodzinnych w 2q20 r/r w granicach 4,4-6,3% (vs 5,0-7,6% w 1q20). Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 8-10% (2q20=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wyk. 23) wynika z utrzymującego się wzrostu stawek robocizny, przy wolniejszym wzroście cen materiałów.

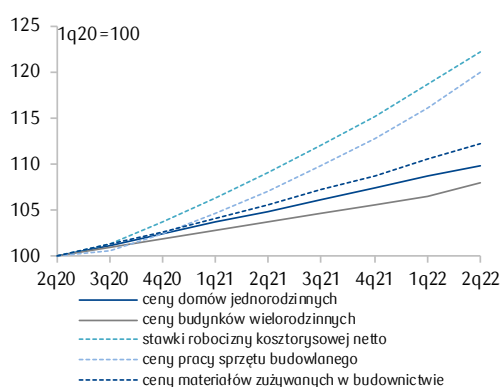
Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 2q20 zmalała kw./kw. w Katowicach, Gdańsku, Krakowie i Łodzi; w pozostałych 4 miastach była zbliżona do 1q20 (Wykres 20). Zmniejszenie dostępności jest konsekwencją wolniej rosnących wynagrodzeń i wysokich cen mieszkań. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,06) i Łódź (0,90), najmniej - w Warszawie (0,69), Wrocławiu (0,75) i Krakowie (0,75).

Wysoka podaż mieszkań deweloperskich zapowiadana przez rekordową liczbę mieszkań w toku budowy.

W 2q20 spadek (-25% r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów notowanych na GPW.

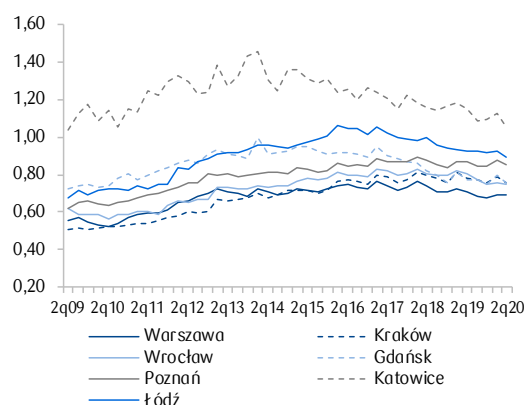
Wzrost kosztów budowy spowalnia, wskazuje na to analiza stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 2q20. Średnia dostępność mieszkania zmalała kw./kw. w Katowicach, Gdańsku, Krakowie i Łodzi.

Wyk. 23 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno - prognostyczne, II kwartał 2020, zeszyt 37/2020 (1955), SEKOCENBUD

Wyk. 24 Dostępność mieszkań w największych miastach



źródło: GUS, WUS

Tab.3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	2q19	2q20	2q20	2q19=100
Warszawa	1,4	1,7	6706	104
Kraków	2,3	2,7	6267	110
Łódź	5,2	5,5	5006	106
Wrocław	1,7	2,2	5765	104
Poznań	1,2	1,7	5961	104
Gdańsk	2,5	3,1	6532	105
Szczecin	2,3	3,4	5386	103
Bydgoszcz	3,3	3,2	5000	104
Lublin	5,2	5,6	4891	105
Katowice	1,4	1,5	6270	104
Białystok	5,7	6,4	4310	105
Kielce	4,9	5,6	4310	101
Toruń	4,2	4,5	4990	106
Rzeszów	4,9	5,6	5138	103
Olsztyn	2,8	3,6	4710	102
Gorzów Wlp.	2,3	3,6	4292	104
Opole	2,9	3,5	5043	105
Zielona Góra	3,0	3,5	4461	103

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za II kw. 2020, US Wrocław, 31.08.2020

Tab.4 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	2q20	2018	2q20	2q20	2q19=100
Warszawa	975 731	32,4	549	11,7	37	61,7	4 683	102
Kraków	389 606	29,1	505	16,7	62	57,3	1 618	46
Łódź	358 991	28,5	524	7,1	21	62,1	1 049	107
Wrocław	329 064	35,6	514	16,8	58	58,9	2 987	183
Poznań	261 845	31,5	488	9,7	46	65,1	622	49
Gdańsk	228 966	29	491	15,2	66	59,1	1 525	82
Szczecin	180 049	28,6	447	7,2	54	67,3	789	113
Bydgoszcz	151 316	25	432	3,5	37	55,6	662	146
Lublin	154 926	27,4	456	6,0	53	63,2	603	131
Katowice	145 064	29,6	493	5,9	26	53,9	418	191
Białystok	131 982	26,0	444	8,8	54	67,7	474	108
Toruń	90 767	26,4	449	8,1	56	60,1	349	127
Kielce	85 085	25,5	435	7,0	18	62,5	563	272
Rzeszów	81 596	28,4	426	16,1	17	68,5	629	61
Olsztyn	78 184	26,5	454	7,9	56	55,8	541	230
Gorzów Wlp.	53 208	27,7	429	3,8	56	54,5	248	1459
Opole	56 735	30,4	443	8,0	29	80,2	272	115
Zielona Góra	61 366	30,6	437	7,6	17	83,8	245	103

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

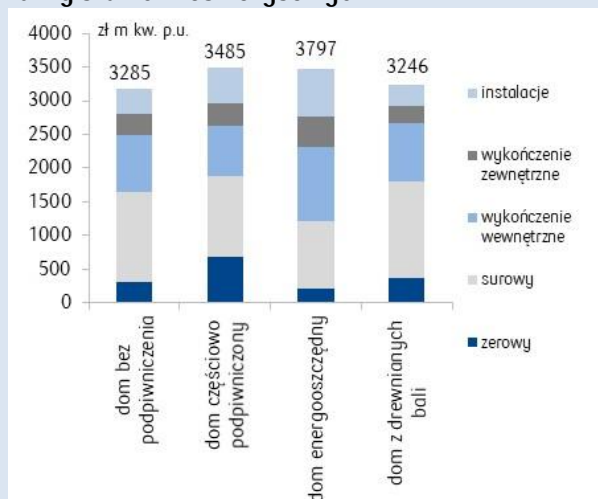
źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za II kw. 2020, US Wrocław, 31.08.2020

Ramka. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 2q20

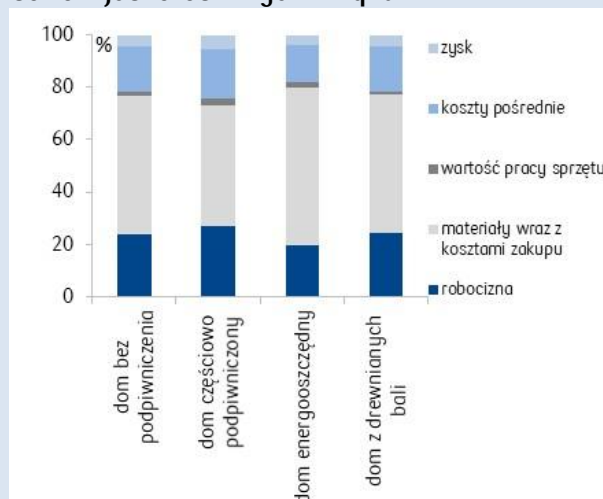
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 2q20 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,3-3,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem 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 46–60% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie to 14-19,3%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,9-5,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 2q20 wg stawek kosztorysowych*



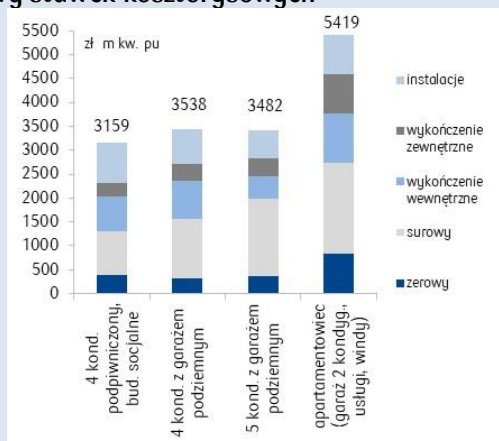
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 2q20



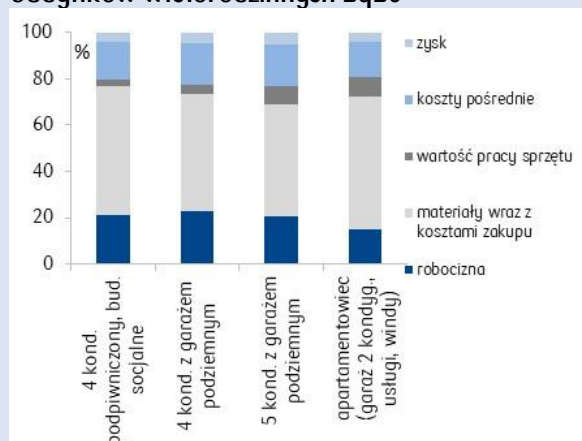
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q20 wg danych SEKOCENBUD ok. 3,2-5,4 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 74-85% 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 49–57% to koszty materiałów; 15-23% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 15-18,4%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,3-5%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 2q20 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych 2q20



uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, II kwartał 2020, 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. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 2q20 od 11% do 19,9%. Renta położenia lokalnego może powodować wzrost tego udziału ponad 20%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 2q20

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków 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 bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 301	3 502	3 816	3 262
Warszawa	3 699	3 924	4 275	3 655
Małopolskie	3 308	3 509	3 824	3 269
Łódzkie	3 163	3 356	3 657	3 126
Dolnośląskie	3 183	3 377	3 679	3 145
Wielkopolskie	3 600	3 820	4 162	3 558
Pomorskie	3 278	3 478	3 789	3 240
Zachodnio-pomorskie	3 614	3 834	4 177	3 571
Kujawsko-pomorskie	3 039	3 224	3 512	3 003
Lubelskie	3 108	3 297	3 592	3 071
Śląskie	3 219	3 415	3 721	3 181
Podlaskie	3 206	3 401	3 706	3 168
Świętokrzyskie	3 213	3 408	3 713	3 175
Podkarpackie	3 131	3 321	3 619	3 093
Warmińsko-mazurskie	3 354	3 558	3 877	3 314
Opolskie	3 351	3 555	3 873	3 311
Lubuskie	3 173	3 367	3 668	3 136

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 2q20

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 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 175	3 556	3 499	5 446
Warszawa	3 557	3 984	3 921	6 102
Małopolskie	3 181	3 563	3 506	5 457
Łódzkie	3 042	3 407	3 353	5 218
Dolnośląskie	3 061	3 428	3 374	5 251
Wielkopolskie	3 462	3 878	3 816	5 939
Pomorskie	3 153	3 531	3 475	5 408
Zachodnio-pomorskie	3 475	3 892	3 830	5 961
Kujawsko-pomorskie	2 922	3 273	3 221	5 013
Lubelskie	2 988	3 347	3 294	5 126
Śląskie	3 096	3 467	3 412	5 311
Podlaskie	3 083	3 453	3 398	5 289
Świętokrzyskie	3 090	3 460	3 405	5 300
Podkarpackie	3 011	3 372	3 318	5 164
Warmińsko-mazurskie	3 225	3 612	3 555	5 533
Opolskie	3 222	3 609	3 552	5 527
Lubuskie	3 052	3 418	3 364	5 235

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

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁶ 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%).

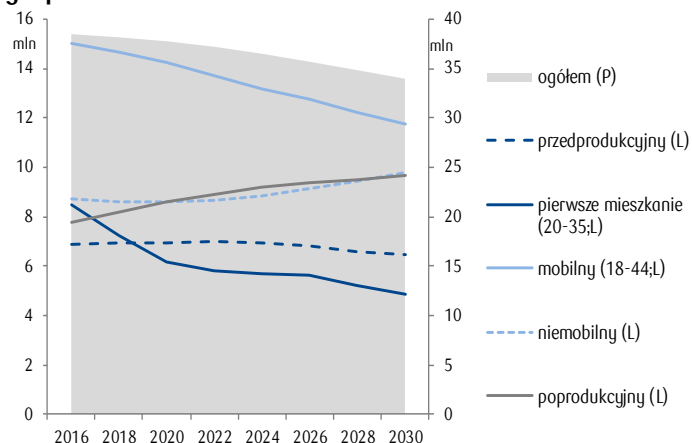
W perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). W 2025 populacja obszarów miejskich będzie stanowiła 98% populacji miejskiej z 2016, w perspektywie 2030 zmaleje do 96%. Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7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

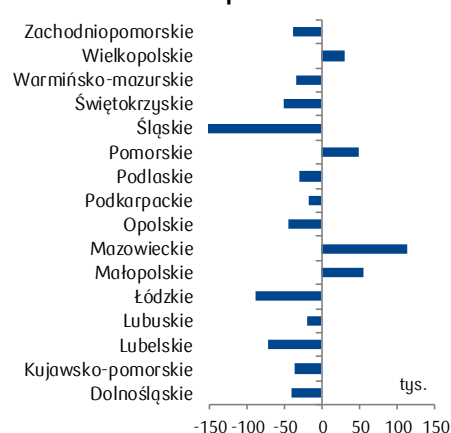
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji.

Wyk. 25 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

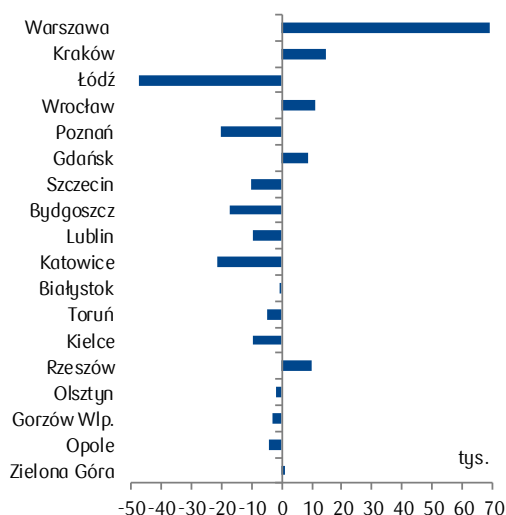
Wyk. 26 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



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

⁶ 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.

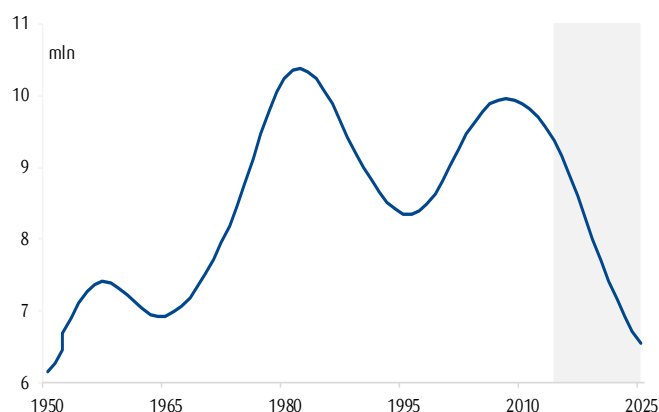
Wyk. 27 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów 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 – postępujących zmiany klimatycznych i degradacji środowiska, 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, która po doświadczeniach z czasu epidemii stanie się jedną z istotnych form organizacji pracy. Wraz z wchodzeniem na rynek pracy najmłodszego pokolenia, praca zdalna jest coraz powszechniej akceptowana przez pracodawców. Młodych pracowników i absolwentów określa się mianem generacji C (od „connected”) – doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

Wyk. 28 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

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

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

Tab. 5 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, 2016

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 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, zasilają 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 – 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). Generalnie **oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej** i jednocześnie **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się słabo – w 2019 w porównaniu z 2018 wyraźniejsze pogorszenie przyrostu naturalnego wystąpiło w Olsztynie, Rzeszowie, Kielcach i Katowicach; w Opolu i Gdańsku nastąpił

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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.

niewielki wzrost wskaźnika. Ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-5,6), Katowicach (-3,5), Bydgoszczy (-2,8) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (3,3), Kraków (2,0) i Białystok (2,5).

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2019 w porównaniu z 2018 zwraca uwagę na kontynuację znaczącego odpływu ludności z Białegostoku i mniejszy napływ ludności do Warszawy. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-3,2), Bydgoszcz (-2,8), Katowice (-2,4) i Kielce (-2,4); natomiast miastami napływowymi są Kraków (9,0), Rzeszów (7,5), Gdańsk (6,7), Zielona Góra (6,2) i Warszawa (5,7).

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
		2014=100		2015	2025		
Warszawa	1 790,7	1,2	774,6	20,9	13,4	1,3	5,7
Kraków	779,1	-0,7	320,9	23,5	14,9	2,0	9,0
Łódź	679,9	-9,6	324,9	19,8	13,8	-5,6	-1,6
Wrocław	642,9	-2,3	273,0	23,5	14,2	0,9	3,2
Poznań	534,8	-6,8	232,6	23,4	14,7	0,6	-3,2
Gdańsk	470,9	-1,7	189,2	22,1	14,9	1,0	6,7
Szczecin	401,9	-4,1	170,3	21,4	15,1	-2,7	1,6
Bydgoszcz	348,2	-7,3	145,8	21,7	15,2	-2,8	-2,8
Lublin	339,8	-4,8	144,4	22,6	15,1	0,1	0,6
Katowice	292,8	-9,0	134,2	21,4	14,4	-3,5	-2,4
Białystok	297,6	-1,5	118,8	23,5	15,6	2,5	-1,5
Kielce	194,9	-8,9	79,6	21,3	14,2	-2,5	-2,4
Toruń	201,4	-5,4	84,5	23,0	15,8	-0,9	-1,8
Rzeszów	196,2	2,7	69,2	24,9	16,1	3,3	7,5
Olsztyn	172,0	-2,2	75,4	23,6	16,0	0,3	-2,3
Gorzów Wlp.	123,6	-4,1	50,3	21,1	14,8	-2,9	-2,0
Opole	128,0	-6,2	51,5	21,7	14,5	0,0	1,5
Zielona Góra	141,2	-2,3	49,3	21,2	14,8	-0,6	6,2

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za II kw. 2020, US Wrocław, 31.08.2020

5. Otoczenie regulacyjne

Trwają przygotowania do powszechnego spisu ludności i mieszkań, który ma się odbyć w 2q21. **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.

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 zamieszkane pomieszczenia niebędące mieszkaniami.

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 orzecnicza 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 abuzowności umowy. Z uwagi na możliwość

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.

Po wyroku TSUE w październiku'19 kształtuje się linia orzecnicza krajowych sądów dotycząca umów dot. kredytów mieszkaniowych w walutach obcych zaskarżanych przez część kredytobiorców.

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 modyfikują rezerwy zależnie od napływu spraw i rozstrzygnięć sądowych, niemniej wzrost rezerw negatywnie wpływa na ich wyniki finansowe.

- **03.12.2019 Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła znowelizowaną Rekomendację S** dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Najważniejsze nowe rozwiązania 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 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 Stały Rady Ministrów i rekomendowany Radzie Ministrów, która planuje analizę tego tematu w 3q20. 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).

- **06.08.2020 Premier skierował do Sejmu Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa**, przyjęty przez rząd 28.07.2020. Do prezentowania stanowiska rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych Premier upoważnił Ministra Rozwoju. Regulacja wchodzi w skład pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19 i jest procedowana w trybie pilnym. Proponowane instrumenty dotyczą wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak i bezpośrednio gospodarstw domowych w zakresie wydatków na mieszkania.

Proponowane wybrane rozwiązania z pakietu mieszkaniowego

- Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa: - dodatkowe 1,5 mld zł dla gmin, które chciałyby wesprzeć budownictwo społeczne, ale ich budżety ucierpiały w wyniku pandemii; - wysokość wsparcia wyniesie 10% planowanej inwestycji, w przypadku nowych inwestycji 3 mln zł; - wnioski będą przyjmowane przez KZN i rozpatrywane przez Ministra Rozwoju w terminie 60 dni w uproszczonej procedurze.
- Zmiany w budownictwie społecznym czynszowym oraz komunalnym: - wyższe granty z Funduszu Dopłat w BGK dla gmin na budowę mieszkań społecznych (do 30% kosztów inwestycji) oraz na budowę mieszkań komunalnych (pokrycie 50% kosztów

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 tzw. Ustawy Deweloperskiej przewiduje wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Rządowy Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa skierowany w sierpniu do Sejmu.

Regulacja przygotowana w ramach przeciwdziałania negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19 przewiduje m.in. zmiany w budownictwie społecznym czynszowym i komunalnym oraz doraźną, okresową pomoc bezpośrednio dla lokatorów.

inwestycji); - zasada finansowania a nie refinansowania; - uelastycznienie zasad dotyczących czynszu w przypadku inwestowania przez TBS w OZE, termomodernizację lub w poprawę dostępności dla osób niepełnosprawnych; - premie remontowe na budynki TBS starsze niż 25 lat; - wakacje czynszowe dla lokatorów w TBS-ach po spłacie kredytu przez TBS; - w przypadku budowy mieszkań społecznych z wyższą partycypacją lokatora w kosztach budowy możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności; - dopłaty do czynszów w programie „Mieszkanie na start” i szansa dojścia do własności nowego mieszkania także dla osób bez zdolności czynszowej (dopłaty do czynszu również dla lokatorów mieszkań wynajmowanych od inwestora przez gminę i podnajmowanych lokatorowi).

- Pomoc kierowana bezpośrednio do lokatorów: - nowe dopłaty do dodatków mieszkaniowych; - wyższe dodatki mieszkaniowe dla najemców dotkniętych skutkami epidemii COVID-19 (do 1500 zł miesięcznie przez pół roku, na pokrycie do 75 % czynszu);

- Zmiany w Krajowym Zasobie Nieruchomości: - utworzenie w ramach KZN Funduszu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM), zasilanego środkami z gospodarowania nieruchomościami KZN; - środki z Funduszu będą przeznaczone na tworzenie przez KZN SIM lub obejmowanie w nich udziałów. KZN będzie mógł też tworzyć i przystępować do już istniejących SIM lub towarzystw budownictwa społecznego.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Pandemia COVID-19 i lockdown zmieniły perspektywy rynku mieszkaniowego. Epidemia przyczyniła się do przyspieszenia zmiany fazy cyklu na rynku mieszkaniowym – po blisko trzech latach ekspansji i wzrostów rynek mieszkaniowy zwalnia. Po kilkunastu kwartałach wysokiego wzrostu cen mieszkań, w 2q20 wzrost ten wyhamował r/r. Na rynku pierwotnym w niektórych projektach pojawiły się spadki cen mieszkań (w niektórych miastach nawet znaczące) wobec poprzedniego kwartału.

Dotychczas korekta cen jest mniejsza niż można było oczekiwać w pierwszych miesiącach epidemii – jest to konsekwencja bardzo dużej skali działań antykryzysowych i związanego z tym umiarkowanego wzrostu bezrobocia oraz dużej elastyczności deweloperów (ograniczanie podaży i podnoszenie cen tam, gdzie jest to możliwe, np. przy wprowadzaniu luksusowych apartamentów; rezygnacja z części nowych projektów; elastyczne ceny, tam gdzie to jest konieczne, np. wyprzedaż gotowych mieszkań z poprzednich lat). Niemniej pełna reakcja rynku mieszkaniowego zawsze uwidacznia się z opóźnieniem. Naturalny okres transakcji to kilka miesięcy, czas decyzji klienta bywa jeszcze dłuższy, podobnie jak okres realizacji projektów mieszkaniowych.

W kolejnych kwartałach spadek cen będzie postępował (prawdopodobieństwo 60%), jego skala będzie zależała od szybkości powrotu na ścieżkę ożywienia gospodarczego i dalszego przebiegu epidemii. **Wyhamowania tendencji spadkowych, przy obecnym scenariuszu powrotu do wzrostu PKB w 2021 na poziomie ok. 4% r/r, można oczekiwać w połowie 2021.**

Pandemia COVID-19 przyczyniła się do przyspieszenia zmiany fazy cyklu na rynku mieszkaniowym – po blisko 3 latach ekspansji i wzrostów rynek mieszkaniowy zwalnia.

Dotychczas korekta cen jest mniejsza niż można było oczekiwać na początku epidemii, jest to skutek bardzo dużej skali działań antykryzysowych.

Wyhamowania tendencji spadkowych, przy obecnym scenariuszu powrotu do wzrostu PKB w 2021 na poziomie ok. 4% r/r, można oczekiwać w połowie 2021.

Kluczowe przesłanki dalszej korekty cen mieszkań to: (1) wysoka liczba rozpoczętych projektów mieszkaniowych (z dominacją mieszkań przewidywanych do przekazania do użytku w latach 2021-22) w zestawieniu z osłabionym popytem, przy powszechnym modelu finansowania się deweloperów zobowiązaniami wobec klientów i kontrahentów (udział przedpłat klientów na poziomie ok. 15-20% oraz zobowiązań wobec wykonawców na poziomie ok. 20%); (2) stała poprawa sytuacji mieszkaniowej dzięki dużej podaży mieszkań, zwłaszcza w ostatnich latach i szybki wzrost zasobu na wynajem. (3) spadkowe tendencje stawek wynajmu długookresowego mieszkań na skutek załamania wynajmu krótkoterminowego (ruch turystyczny) oraz rezygnacji z wynajmu przez wielu studentów i pracowników (nauka i praca on line) i przez część cudzoziemców pracujących w Polsce (powroty do kraju rodzinnego).

Czynnikiem ograniczającym spadek cen mieszkań są realnie ujemne stopy procentowe depozytów, co sprzyja przepływowi środków z depozytów (oprocentowanie nominalne zbliżone do zera, realnie ujemne) w stronę innych aktywów - w tym szczególnie nieruchomości. **Pomimo pogorszenia perspektyw rynku wynajmu, inwestycja w zakup nieruchomości w sytuacji oczekiwanego utrzymania ultra niskich stóp co najmniej do 2022 jest bardziej opłacalna niż lokata bankowa czy obligacje skarbowe.**

Do ograniczenia spadku cen może też przyczynić się: - dobra sytuacja deweloperów przed lockdownem, którzy utrzymują płynność finansową poprzez obniżenie marży i większą sprzedaż czy pozyskanie finansowania zewnętrznego (fundusze inwestycyjne), jak i ograniczą liczby rozpoczynanych projektów oraz mieszkań w ramach projektu; - złagodzenie polityki kredytowej banków wobec mniejszego niż oczekiwano spadku bezrobocia i sygnałów poprawy popytu na kredyty mieszkaniowe.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 2q20 większość ankietowanych banków zastrzegła kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych (w tym 2/3 wprowadziło zaostrożenia o znacznej skali) oraz większość warunków udzielania kredytów (wzrost marży i wymagania co do zabezpieczenia i udziału własnego kredytobiorcy). Jest to związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych i niepewnością co do negatywnych skutków pandemii COVID-19. W 3q20 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują odwrócenia tendencji i złagodzenia polityki kredytowej przy nieznacznym wzroście popytu na kredyty mieszkaniowe.

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 dotychczas była naturalnym kierunkiem emigracji, w szczególności z Ukrainy. Konsekwencją epidemii COVID-19 jest m.in. okresowe usztywnienie ruchu granicznego, które ograniczyło przyjazdy

Główne przesłanki dalszej korekty cen mieszkań to wysoka liczba rozpoczętych mieszkań przy osłabionym popycie mieszkaniowym i oraz oczekiwane spadkowe tendencje na rynku wynajmu.

Czynnikiem ograniczającym spadek cen mieszkań są realnie ujemne stopy procentowe depozytów, co sprzyja przepływowi środków z depozytów w stronę innych aktywów - w tym szczególnie nieruchomości.

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

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych III kwartał 2020, NBP lipiec 2020

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Przesłanki zmiany kierunku tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑↑ Bazowym scenariuszem pozostaje stabilizacja stóp na rekordowo niskim poziomie. Stopy pozostaną niskie (w tym realne stopy ujemne), wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny	
Koniunktura gospodarcza	↓↓ Negatywne oddziaływanie pandemii na gospodarkę, choć nie tak silne jak bezpośrednio po jej wybuchu, utrzymuje się. To znacząco zwiększa niepewność co do przyszłych dochodów i zniechęca do decyzji inwestycyjnych.	Druga fala pandemii ograniczająca aktywność gospodarczą lub wystąpienie szoków wtórnych może przedłużać recesję pogłębiając spadek popytu na mieszkania.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↓↓ Dzięki wprowadzonym programom osłonowym w postaci Tarczy Antykryzysowej oraz Tarczy Finansowej firmy zamiast zwolnień stosują strategię „chomikowania pracy”. Ceną za relatywną stabilność zatrudnienia jest niższa dynamika płac.	Przedłużający się okres bliskich 0% stóp procentowych w warunkach sukcesywnej odbudowy aktywności gospodarczej prowadziłby do wzmocnienia popytu na mieszkania.
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↓↓ Zaostrzone warunki i kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych w związku z obawami o pogorszenie sytuacji dochodowej gospodarstw domowych osłabiają popyt na mieszkania, utrzymując przesłanki spadku cen mieszkań. Zapowiadana łagodniejsza polityka kredytowa wraz z wyhamowaniem negatywnych tendencji w gospodarce będzie sprzyjała wzmocnieniu popytu na kredyty mieszkaniowe.	Poprawa sytuacji gospodarczej będzie sprzyjała łagodzeniu polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych.
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↓↓ Słaby popyt konsumpcyjny z uwagi na niepewność sytuacji finansowej gospodarstw domowych (wyhamowanie dynamiki wynagrodzeń i niepewność na rynku pracy) oraz schłodzenie rynku wynajmu podtrzymują tendencje spadkowe cen mieszkań.	Szybki powrót na ścieżkę ożywienia gospodarczego sprzyjałby wzmocnieniu popytu mieszkaniowego; inwestycja w zakup mieszkania w sytuacji oczekiwanego utrzymania ultra niskich stóp co najmniej do 2022 jest bardziej opłacalna niż lokata czy obligacje skarbowe
Podaż	↓↓ Rekordowo wysoka produkcja mieszkań w toku, z dominującym udziałem mieszkań przewidzianych do oddania do użytku w 2021 i później, przy sygnalizowanych przesłankach słabszego popytu i powszechnym modelu finansowania się deweloperów zobowiązaniami wobec klientów i kontrahentów przyczynia się do spadkowych tendencji cen mieszkań.	Doświadczenia poprzednich kryzysów i dobra sytuacja deweloperów przed lockdownem pozwoli deweloperom trafnie ocenić ryzyka i elastycznie zareagować na zagrożenia.

źródło: zestawienie własne

cudzoziemców do pracy, co dla rynku mieszkaniowego oznacza spadek popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. Trudny do przewidzenia czas trwania epidemii tym samym osłabia perspektywy rozwojowe rynku wynajmu.

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 2q20 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (Rw) w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 4 miastach wzrosły o 5-9% w porównaniu do poprzedniego kwartału (Tab. 9).

W przypadku rynku pierwotnego (Rp) ceny transakcyjne w większości miast były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 3 miastach wzrosły (o ok. 6%), a w dwóch spadły o ok. 5%. 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 2q20 na rynku wtórnym w porównaniu z 2q19 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w stolicach 14 województw (Tabela 9), w 7 miastach wzrosły były dwucyfrowe (10-15%). **Na rynku pierwotnym** w 11 miastach ceny wzrosły w granicach 5-15%, w 5 miastach nie zmieniły się istotnie.

Indeks hedoniczny NBP w 2q20 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostu cen na rynku wtórnym (por. Roz. 7, Wykres.3), przy czym był on wolniejszy w Bydgoszczy, Białymstoku i Zielonej Górze. Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości. W 2q20 wolniej rosła przeciętna cena mieszkania, co może oznaczać większy udział mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji czy przeciętnym standardzie.

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W porównaniu z 2q19 ceny transakcyjne (CBN) w 2q20 na rynku wtórnym wzrosły w stolicach wszystkich województw. Na rynku pierwotnym wzrosły w 11 miastach (w granicach 5-10%), nie zmieniły się istotnie w 5 miastach.

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w 2q20, w kilku miastach wzrost był wolniejszy.

Tab. 9 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 2q20 wobec 1q20 oraz 2q19 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 2q20/1q20	Rp 2q20/2q19	Miasta wg liczby ludności	Rw 2q20/1q20	Rp 2q20/2q19
↔	↔	Warszawa	↑	↑
↔	↓	Kraków	↑	↔
↔	↔	Łódź	↑	↑
↔	↔	Wrocław	↑	↔
↑	↑	Poznań	↑	↑
↔	↔	Gdańsk	↑	↑
↔	↑	Szczecin	↔	↑
↔	↔	Bydgoszcz	↑	↔
↔	↓	Lublin	↑	↔
↓	↔	Katowice	↔	↑
↑	↔	Białystok	↑	↑
↔	↔	Kielce	↑	↑
↔	↑	Rzeszów	↑	↑
↔	↔	Olsztyn	↑	↑
↑	↔	Opole	↑	↔
↑	↔	Zielona Góra	↑	↑

źródło: zestawienie własne

Tab. 10 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 2q20 wobec 1q20

Miasta wg liczby ludności	2q20 vs 1q20
Warszawa	0,51 ↔
Kraków	0,75 ↓
Łódź	0,90 ↓
Wrocław	0,87 ↔
Poznań	0,85 ↔
Gdańsk	0,87 ↓
Szczecin	0,85 ↔
Bydgoszcz	0,76 ↓
Lublin	0,87 ↓
Katowice	0,86 ↓
Białystok	0,79 ↔
Kielce	1,06 ↓
Rzeszów	0,75 ↔
Olsztyn	0,85 ↓
Opole	0,81 ↔
Zielona Góra	0,81 ↔

źródło: zestawienie własne

Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) sugeruje zwiększenie udziału w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występowała w Poznaniu, Lublinie, Bydgoszczy, Wrocławiu, Szczecinie, Kielcach, Rzeszowie i Opolu. Z kolei indeks hedoniczny powyżej indeksu ceny metra kw. mieszkania w Krakowie, Katowicach i Zielonej Górze 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 i Warszawie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach w 2q20 sprzedano 6,9 tys. mieszkań (-64% kw/kw; -54% r/r); jest to o ok. 60% mniej niż średnio kwartalnie w ostatnich trzech latach. Do sprzedaży w 2q20 wprowadzono 10,5 tys. mieszkań (-19% kw/kw i -30% r/r).

Mniejsza liczba mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży oraz rezygnacje (odstąpienia od umowy zakupu mieszkania) spowodowały wzrost oferty mieszkań deweloperskich na koniec 2q20 do 48,9 tys. (+10% kw/kw; -5% r/r). Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań wzrosła – ich udział w ofercie wynosił 11% (vs 8% w 1q20 i 3% w 2q19). Wzrost oferty nie był jednak na tyle duży, by spowodować gwałtowny spadek cen. Sytuacja była przy tym zróżnicowana w poszczególnych miastach – monitoring JLL wskazuje na wysoki wzrost oferty w Krakowie (+22% r/r), umiarkowany w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu (11% do 14 % r/r), brak zmian w Poznaniu i niewielki spadek w Trójmieście.

W krótkim okresie oczekiwane negatywne tendencje demograficzne (por. Roz. 4) są jeszcze słabo widoczne – w 2019 w porównaniu z 2018 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Olsztynie, Rzeszowie, Kielcach i Katowicach. Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-5,6), Katowicach (-3,5), Bydgoszczy (-2,8) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (3,3), Kraków (2,0) i Białystok (2,5). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2019 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Olsztyna, a także mniejszy napływ ludności do Warszawy. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-3,2), Bydgoszcz (-2,8), Katowice (-2,4) i Kielce (-2,4); natomiast miastami napływowymi są Kraków (9,0), Rzeszów (7,5), Gdańsk (6,7), Zielona Góra (6,2) i Warszawa (5,7).

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 2q20 (Tab. 10) w 8 miastach wojewódzkich zmalała, w 8 nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału. Zmniejszenie dostępności jest konsekwencją wolniej rosnących wynagrodzeń i wysokich cen mieszkań.

Mniejsza liczba mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży oraz rezygnacje z zakupu mieszkań spowodowały wzrost oferty mieszkań deweloperskich na koniec 2q20 do 48,9 tys. (+10% kw/kw).

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.

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji

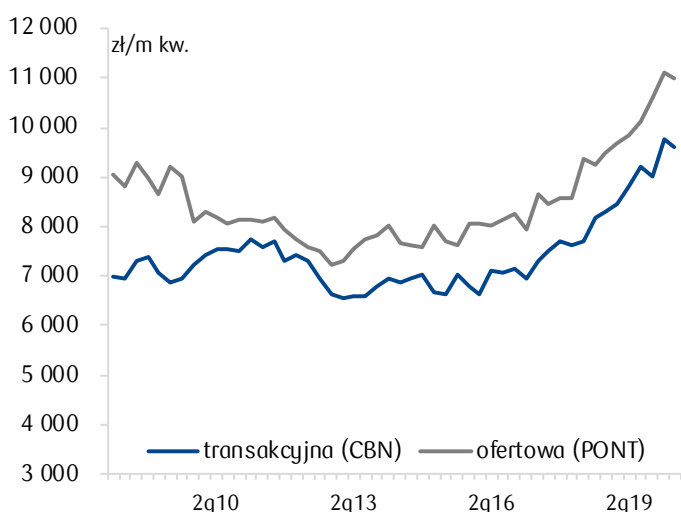
Średnia dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich w 2q20 w porównaniu z poprzednim kwartałem w miastach wojewódzkich nie zmieniła się lub zmalała.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

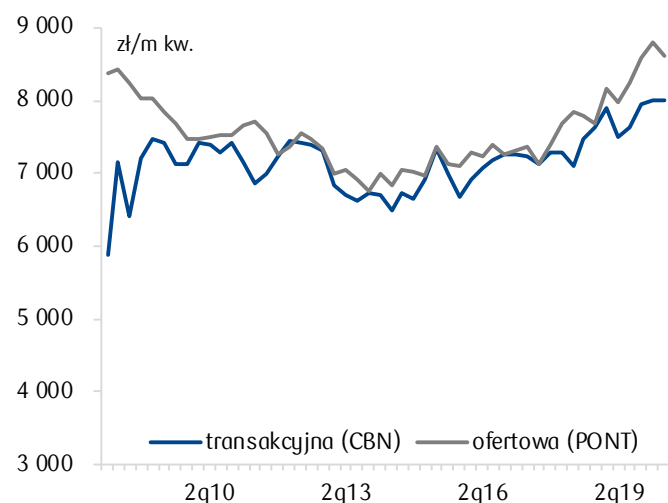
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 710	8 162	8 303	8 437	8 815	9 206	9 000	9 763	9 596	-1.7	8.9	
cena ofertowa (PONT)	9 369	9 254	9 500	9 701	9 833	10 115	10 613	11 113	10 991	-1.1	11.8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 100	7 461	7 635	7 891	7 510	7 621	7 962	7 999	8 000	0.0	6.5	
cena ofertowa (PONT)	7 842	7 799	7 686	8 169	7 968	8 246	8 584	8 802	8 612	-2.2	8.1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 635	5 814	5 450	5 702	6 076	6 018	5 435	6 146	6 341	x	x	

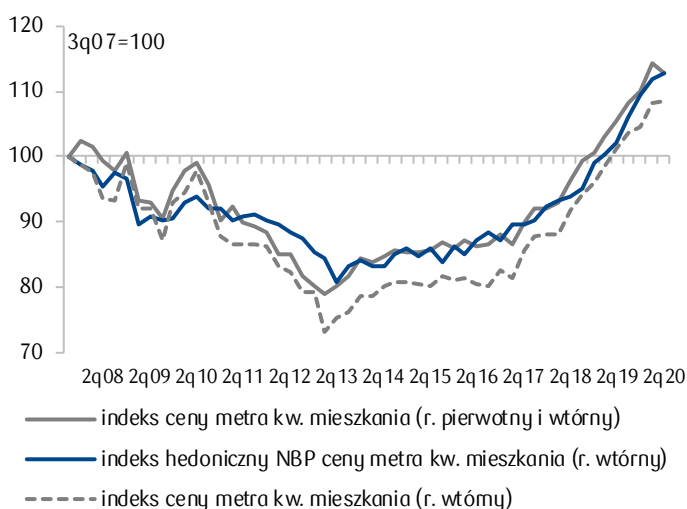
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



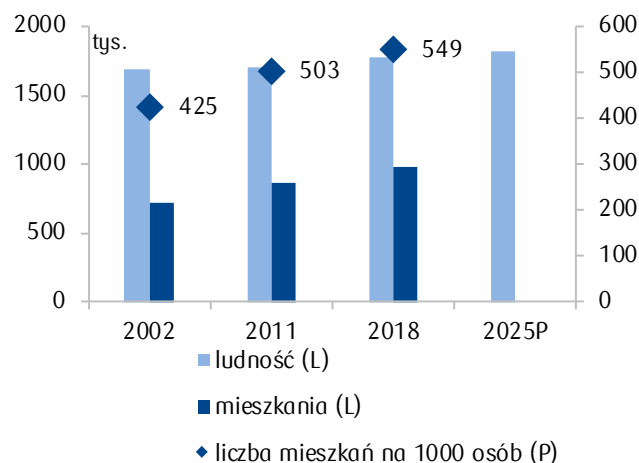
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

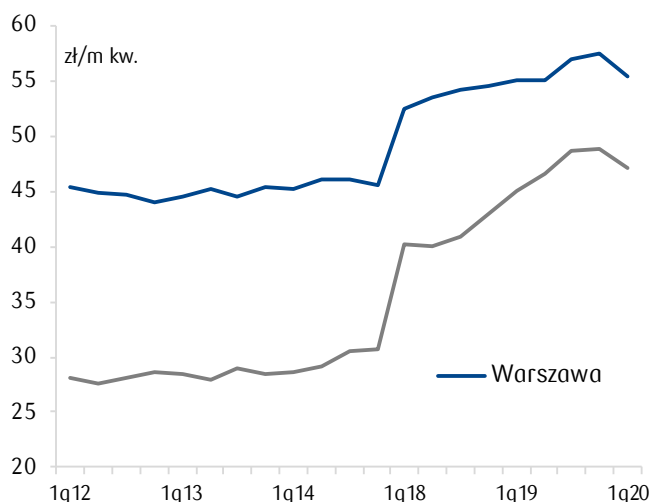


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

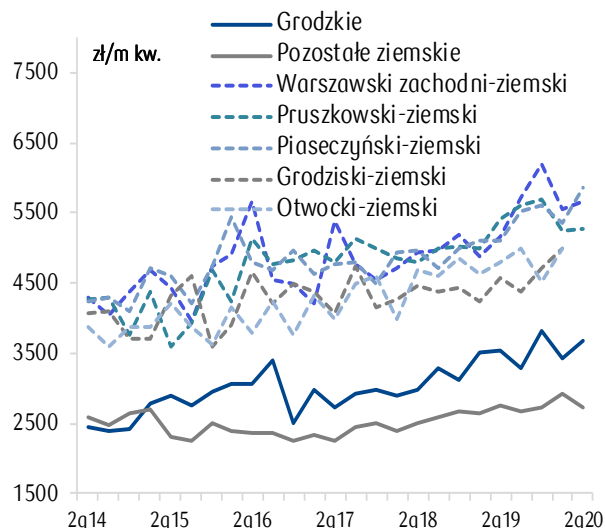


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 218; mieszkania rp - 473; domy rw - 21.

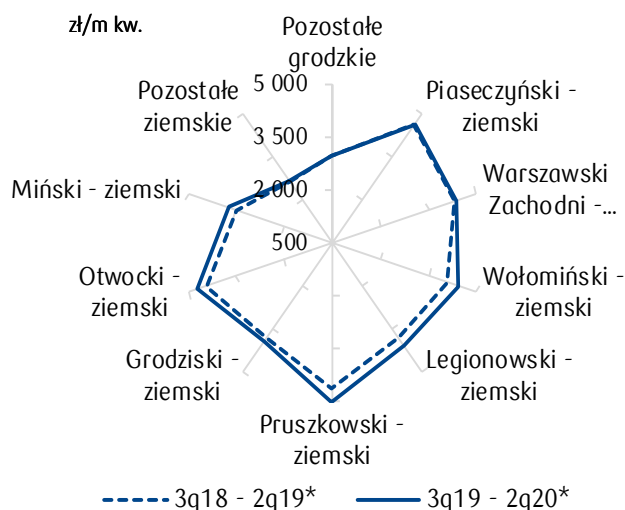
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



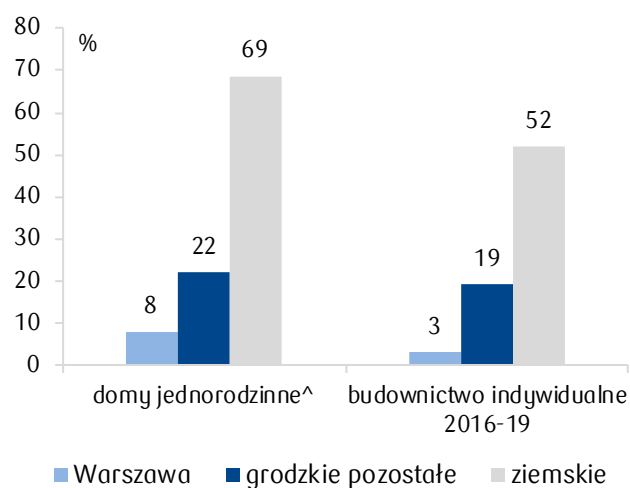
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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



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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Warszawa	4 815	5 256	4 869	5 548	5 603	5 731
Pozostałe grodzkie	2 594	2 700	2 651	2 729	3 027	2 982
Piaseczyński - ziemski	3 925	4 123	4 324	4 653	4 934	4 653
Warszawski Zachodni - ziemski	3 771	3 966	4 233	4 320	4 464	4 358
Wołomiński - ziemski	3 563	3 801	3 928	4 333	4 396	4 448
Legionowski - ziemski	3 433	3 524	3 777	3 888	4 197	4 083
Pruszkowski - ziemski	3 967	4 066	4 496	4 699	5 153	5 006
Grodzki - ziemski	3 428	3 549	3 672	3 894	3 887	3 926
Otwocki - ziemski	4 395	3 622	4 093	4 434	4 047	4 699
Miński - ziemski	3 044	2 996	3 731	3 625	3 719	3 743
Pozostałe ziemskie	1 987	2 200	2 331	2 493	2 638	2 688

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Warszawa - 169; pozostałe powiaty grodzkie - 60; powiaty ziemskie - 1049.

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	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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 435	3	26	26,5	372	74	3,8	25	124
Płock	51 614	6	17	25,6	430	38	3,6	11	176
Radom	84 368	11	24	24,3	396	16	3,0	32	151
Siedlce	33 159	9	23	26,9	426	57	7,8	10	285
Warszawa	975 731	11	8	32,4	549	39	11,1	3	8 763
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 031	8	84	29,9	359	56	3,1	87	32
ciechanowski	31 828	11	57	27,3	355	8	3,9	36	309
garwoliński	35 681	10	84	29,5	327	24	4,0	70	286
gostyniński	16 471	12	61	27,3	364	6	2,7	67	35
grodziski	36 905	11	65	36,6	392	54	8,1	50	398
grójecki	37 386	10	68	31,0	380	28	4,8	44	91
kozienicki	22 423	5	69	29,2	371	8	3,1	96	84
legionowski	46 387	5	49	35,1	397	68	9,6	34	571
lipski	13 373	6	88	31,7	391	38	2,2	99	27
łosicki	11 596	13	85	31,7	374	73	2,8	57	22
makowski	15 354	6	77	28,4	339	42	2,5	73	42
miński	56 738	9	73	29,9	369	41	5,2	55	334
mławski	25 537	10	67	27,1	349	55	4,1	39	236
nowodworski	30 444	9	57	29,0	384	47	6,1	48	356
ostrołęcki	24 938	9	98	28,5	281	53	3,6	100	169
ostrowski	24 826	10	74	27,7	341	54	2,0	86	64
otwocki	47 469	15	62	32,2	383	37	3,7	64	181
piaseczyński	77 946	6	55	39,9	421	74	9,8	28	1 265
płocki	35 562	11	90	30,0	320	22	3,7	92	207
płoński	30 713	10	69	27,4	351	17	3,4	66	185
pruszkowski	63 510	12	49	34,3	387	69	5,2	44	863
przasnyski	16 299	8	71	25,5	309	51	2,4	65	118
przysuski	14 884	7	87	27,6	355	22	2,1	99	48
pułtowski	18 742	9	66	30,2	362	16	4,0	55	89
radomski	46 492	7	80	25,7	306	7	3,7	99	282
siedlecki	26 578	11	97	29,7	327	24	2,8	97	131
sierpecki	17 139	11	69	25,8	328	5	2,9	58	88
sochaczewski	29 728	8	63	27,9	349	8	2,6	91	164
sokołowski	21 374	12	77	32,2	394	10	2,9	40	80
sztytowiecki	13 493	11	80	26,3	339	14	3,5	92	58
warszawski zachodni	46 123	7	72	42,5	394	44	9,4	45	601
węgrowski	24 779	11	84	30,5	375	12	2,6	88	85
wołomiński	86 188	8	64	29,7	351	47	8,1	22	928
wyszkowski	23 665	5	71	27,5	320	77	4,5	67	119
zwoleński	12 428	4	86	28,5	342	28	3,1	96	50
żuromiński	12 236	9	81	27,3	314	47	1,7	68	107
żyrardowski	31 308	17	43	28,1	413	35	4,3	63	93

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019 Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE								
Ostrołęka	52,1	-5,5	20,1	15,8	1,0	-4,0	5 176	9,0
Płock	119,4	-5,1	48,3	15,3	-2,1	-4,8	6 092	7,0
Radom	211,4	-5,5	81,0	15,7	-2,3	-7,8	4 685	12,4
Siedlce	78,2	-1,4	29,0	15,8	4,1	4,0	4 858	4,5
Warszawa	1790,7	1,2	774,6	13,4	1,3	7,1	6 803	1,7
ZIEMSKIE								
białobrzegi	33,4	-2,0	10,2	18,6	0,4	-4,2	4 119	8,4
ciechanowski	89,4	-3,4	29,3	16,7	-1,2	-2,8	4 756	9,7
garwoliński	109,0	0,4	31,6	18,7	1,6	-0,1	4 373	9,3
gostyniński	44,9	-4,3	15,7	16,6	-3,8	-6,7	4 236	12,6
grodziski	96,0	9,3	29,5	15,8	1,3	19,9	5 395	3,6
grójecki	98,3	0,1	31,7	16,6	-0,8	-1,4	4 854	2,7
kozienicki	60,0	-3,6	20,2	16,9	-3,3	-7,9	5 674	10,3
legionowski	118,6	9,8	37,4	15,8	1,2	15,5	4 722	7,6
lipski	33,9	-7,3	12,2	16,1	-4,5	-9,9	4 257	10,0
łosicki	30,8	-5,0	10,1	17,5	-2,9	-8,0	3 991	4,7
makowski	44,9	-4,6	15,1	17,9	-2,0	-7,9	4 093	15,6
miński	154,5	4,6	46,7	16,8	0,7	4,6	4 374	5,9
mławski	72,6	-2,7	23,2	17,9	-2,2	-6,5	4 244	6,7
nowodworski	79,4	1,1	25,6	16,5	-0,6	1,1	5 782	6,7
ostrołęcki	88,7	1,2	23,7	19,7	0,5	-0,9	4 281	10,1
ostrowski	72,3	-4,6	24,5	17,9	-1,7	-6,2	4 308	9,6
otwocki	124,4	3,6	39,9	15,7	0,2	2,6	4 984	4,4
piaseczyński	188,3	11,9	57,1	16,1	2,8	18,0	5 120	3,9
płocki	111,0	1,7	32,2	18,0	-1,1	-1,2	4 333	11,5
płoński	87,1	-1,4	28,1	17,7	-1,3	-4,1	4 422	9,9
pruszkowski	165,9	5,4	56,1	15,3	1,2	10,2	6 125	3,4
przasnyski	52,5	-3,5	16,5	18,0	-0,7	-5,9	4 282	9,5
przysuski	41,5	-5,8	13,8	17,9	-4,6	-11,1	4 149	17,5
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	0,2	0,3	4 195	13,5
radomski	152,3	1,9	43,5	18,6	1,2	1,1	4 019	18,2
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	0,1	0,1	4 074	4,8
sierpecki	52,0	-3,6	16,0	18,1	-1,5	-4,6	4 163	15,1
sochaczewski	85,0	-0,5	27,5	16,9	-1,2	-0,7	5 099	5,5
sokołowski	53,8	-6,1	18,5	17,0	-3,4	-7,6	4 243	6,2
szymbark	39,7	-3,4	12,7	18,1	-2,7	-4,8	3 859	24,3
warszawski zachodni	118,6	7,9	35,3	15,8	-0,4	13,7	5 731	2,2
węgrowski	65,8	-2,9	21,4	17,5	-1,4	-5,3	4 188	7,1
wołomiński	249,3	11,0	71,6	16,7	4,1	16,1	4 791	7,7
wyszkowski	74,2	0,6	21,8	18,0	1,4	2,1	4 111	4,9
zwoleniński	36,2	-3,3	11,8	18,3	-2,2	-4,5	4 182	10,9
żuromiński	38,5	-5,5	12,1	17,6	-3,0	-11,0	3 856	15,0
żyrardowski	75,7	-0,4	27,8	15,8	-2,3	-1,3	4 745	10,3

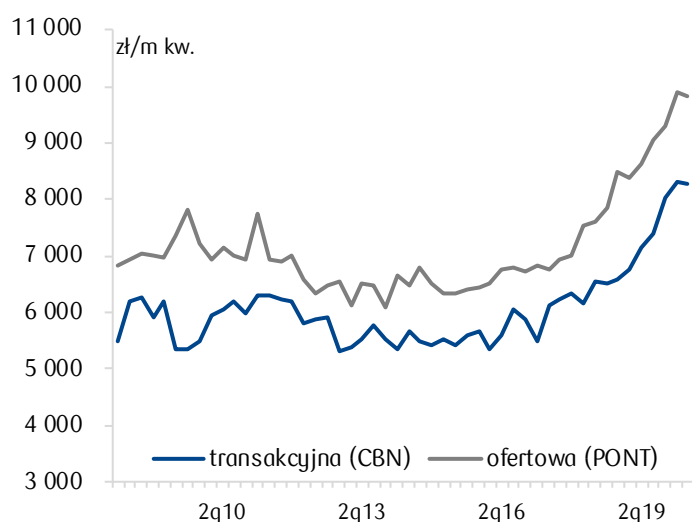
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

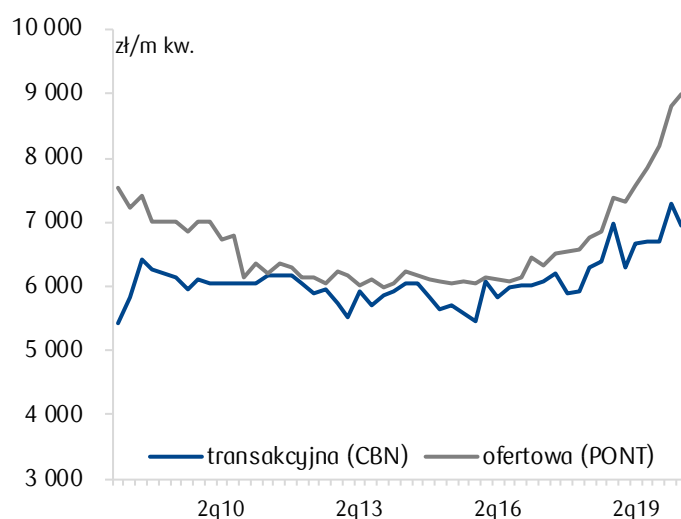
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 545	6 499	6 586	6 763	7 149	7 393	8 013	8 297	8 275	-0.3	15.8	
cena ofertowa (PONT)	7 611	7 857	8 479	8 365	8 621	9 038	9 300	9 891	9 820	-0.7	13.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 296	6 400	6 964	6 294	6 665	6 689	6 700	7 279	6 936	-4.7	4.1	
cena ofertowa (PONT)	6 755	6 850	7 384	7 326	7 555	7 862	8 183	8 799	8 995	2.2	19.1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 425	4 321	4 479	4 470	5 462	4 955	3 317	6 814	5 261	x	x	

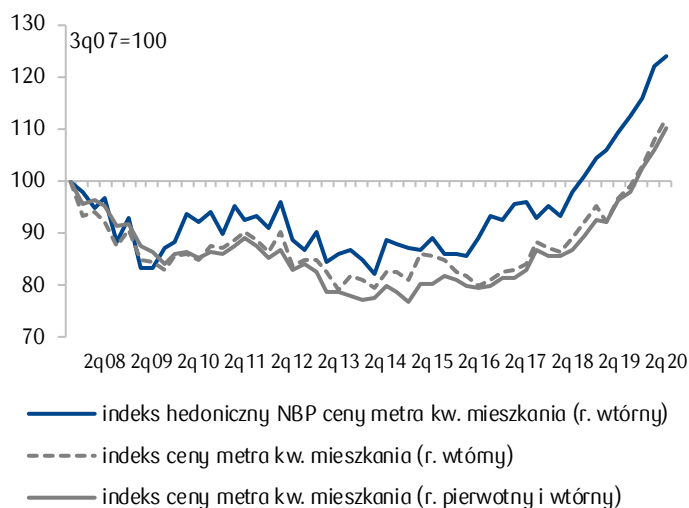
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



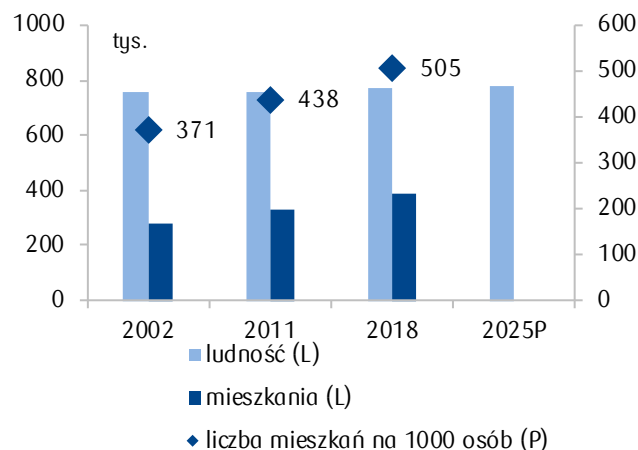
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

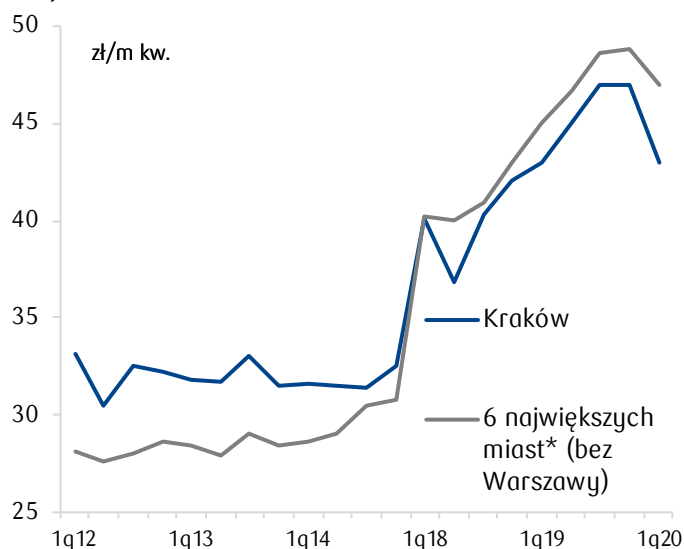


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

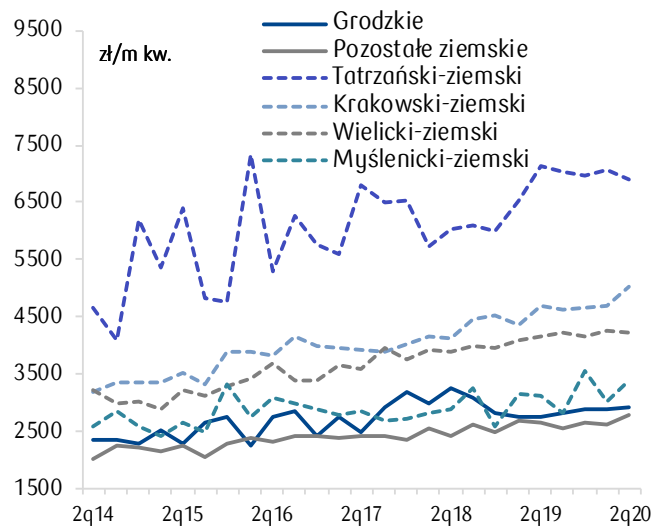


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 57; mieszkania rp - 130; domy rw - 3.

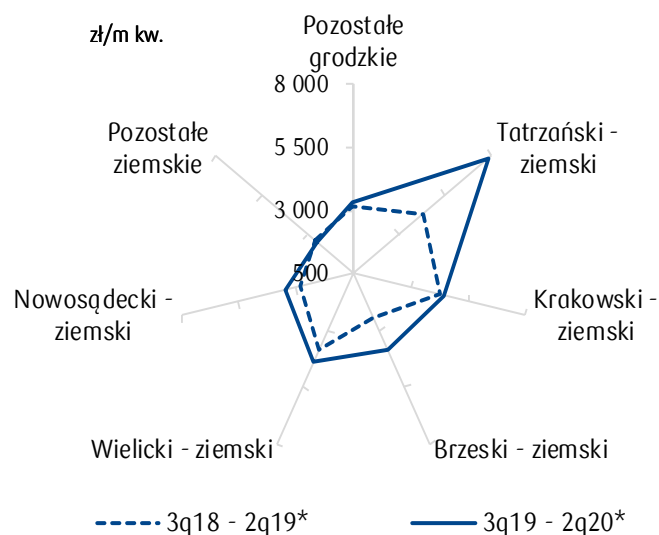
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



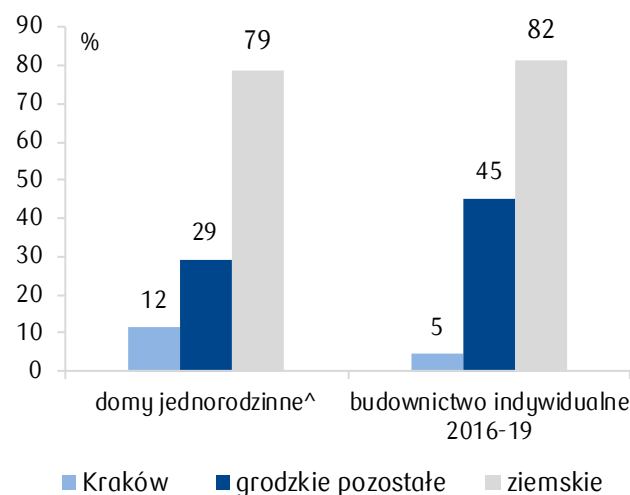
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Kraków	4 123	4 139	4 243	4 728	4 841	5 085
Pozostałe grodzkie	2 359	3 213	2 830	3 093	3 083	3 317
Tatrzański - ziemski	4 983	5 227	5 376	4 583	9 864	7 857
Krakowski - ziemski	3 721	3 998	4 160	4 361	4 543	4 468
Brzeski - ziemski	2 125	2 815	2 891	2 616	3 858	3 821
Wielicki - ziemski	3 582	3 687	3 786	4 212	4 359	4 403
Nowosądecki - ziemski	2 424	2 618	2 399	2 813	3 927	3 431
Pozostałe ziemskie	1 871	2 260	2 630	2 467	2 554	2 505

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Kraków - 54; pozostałe powiaty grodzkie - 32; powiaty ziemskie - 389.

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	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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Kraków	389 606	14	12	29,1	505	65	12,8	5	5 053
Nowy Sącz	30 440	13	38	27,1	363	52	2,6	55	129
Tarnów	43 822	15	24	25,7	402	45	2,3	35	173
ZIEMSKIE									
bocheński	32 534	13	80	27,9	305	97	3,6	89	191
brzeski	28 040	14	86	27,6	301	32	2,9	88	155
chrzanowski	44 530	14	54	26,6	355	29	1,7	91	83
dąbrowski	16 926	11	88	26,1	285	1	2,4	100	61
gorlicki	32 575	16	75	25,0	299	79	3,1	94	142
krakowski	87 855	11	86	31,7	317	89	5,0	71	622
limanowski	34 929	13	91	24,9	266	79	3,3	98	157
miechowski	17 285	12	80	29,0	352	39	1,6	92	29
myślenicki	34 999	9	88	26,7	276	86	3,8	87	305
nowosądecki	53 703	14	88	22,6	248	77	1,5	99	176
nowotarski	54 260	12	82	26,6	283	70	3,2	80	247
olkuski	38 322	8	59	27,1	342	100	1,7	86	96
oświęcimski	52 104	11	55	27,1	339	79	2,6	77	225
proszowicki	13 224	9	87	30,6	304	1	2,4	97	42
suski	25 689	16	90	28,6	305	100	3,5	100	146
tarnowski	55 639	13	97	26,3	276	42	3,2	98	273
tatrzański	25 172	21	69	34,1	369	32	4,0	59	112
wadowicki	48 112	12	74	27,1	301	99	3,6	85	314
wielicki	39 795	15	86	30,7	313	99	6,8	53	622

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 10.09.20

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.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Kraków	779,1	-0,4	320,9	14,9	2,0	10,4	5 879	114	2,7
Nowy Sącz	83,8	-3,3	28,5	16,5	0,5	-1,2	4 116	79	4,0
Tarnów	108,5	-7,6	42,4	15,3	-2,3	-5,4	5 217	101	5,3
ZIEMSKIE									
bocheński	106,9	2,5	29,3	18,1	3,7	3,2	4 289	83	3,8
brzeski	93,2	0,6	25,9	18,6	0,8	-0,1	3 954	76	5,6
chrzanowski	124,5	-3,0	45,6	15,1	-3,7	-6,8	4 595	89	7,7
dąbrowski	59,2	-1,4	17,1	18,4	-0,8	-3,0	4 086	79	11,0
gorlicki	108,9	-1,5	31,4	17,6	0,7	-2,0	3 881	75	6,0
krakowski	279,2	6,7	77,7	17,1	0,9	7,6	5 515	106	4,9
limanowski	131,8	3,3	31,2	20,1	5,0	1,8	3 870	75	7,7
miechowski	48,8	-3,3	15,8	16,6	-4,7	-6,5	4 025	78	4,8
myślenicki	127,6	4,2	31,3	18,7	2,8	4,5	4 286	83	3,9
nowosądecki	216,8	3,7	52,8	20,0	4,5	2,9	3 909	75	9,2
nowotarski	191,8	0,9	52,8	19,2	2,7	1,4	3 946	76	6,7
olkuski	111,2	-4,1	37,6	15,5	-3,3	-7,3	4 671	90	7,9
oświęcimski	153,5	-1,7	52,1	16,1	-1,2	-1,6	4 616	89	6,7
proszowicki	43,2	-1,2	12,1	17,7	-2,9	-6,9	4 261	82	5,2
suski	84,2	0,5	22,8	18,7	0,3	-0,3	4 212	81	5,8
tarnowski	201,5	1,6	51,4	18,9	1,0	-0,4	3 779	73	6,8
tatrzański	68,1	1,4	22,0	17,8	0,0	-1,1	4 460	86	8,8
wadowicki	160,0	0,3	44,9	17,6	0,9	-0,8	4 086	79	7,1
wielicki	129,1	10,1	34,4	17,3	2,7	16,2	4 769	92	5,4

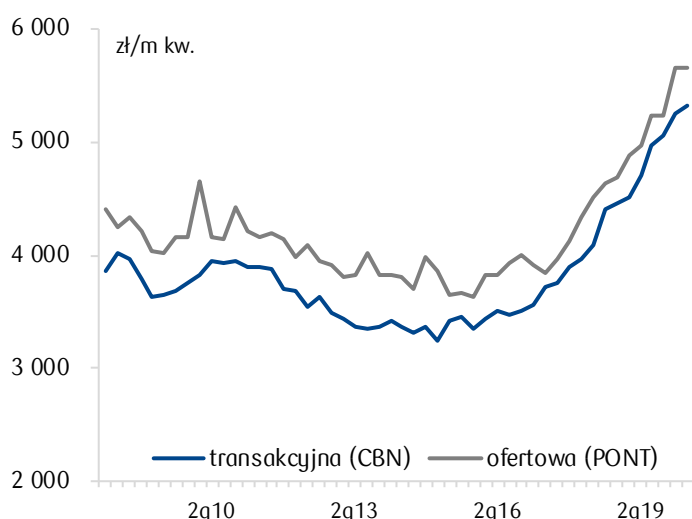
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

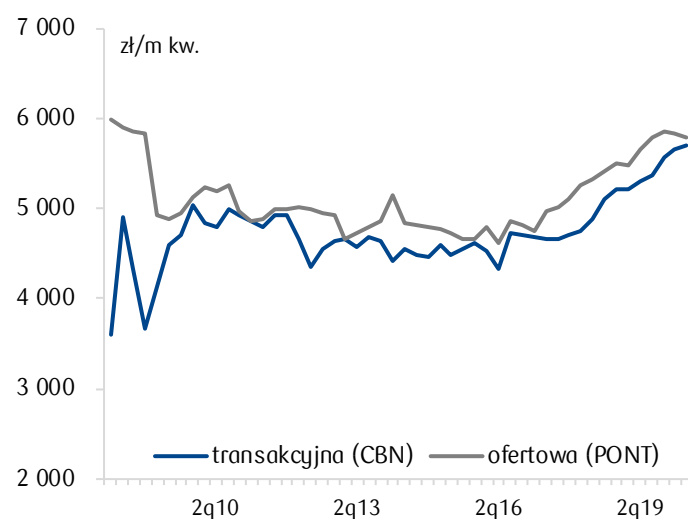
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 090	4 404	4 461	4 514	4 712	4 971	5 068	5 257	5 317	1.1	12.8	
cena ofertowa (PONT)	4 516	4 632	4 695	4 889	4 970	5 233	5 227	5 658	5 667	0.2	14.0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 891	5 102	5 210	5 221	5 300	5 376	5 566	5 663	5 707	0.8	7.7	
cena ofertowa (PONT)	5 328	5 421	5 504	5 481	5 668	5 805	5 856	5 836	5 798	-0.6	2.3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 353	3 062	3 517	4 672	3 616	4 348	3 806	4 249	5 175	x	x	

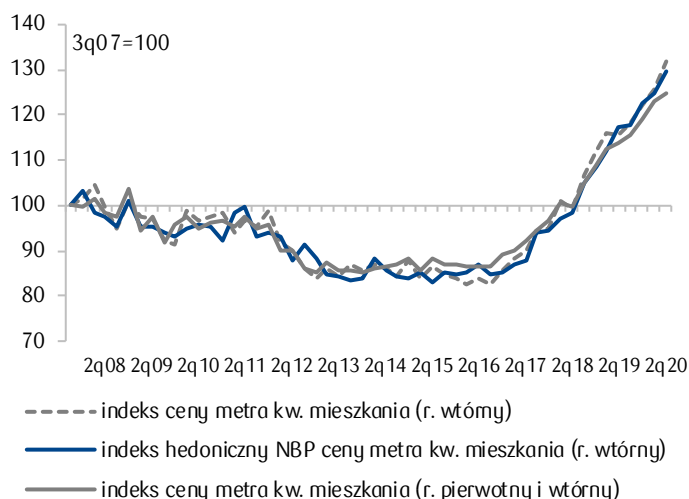
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



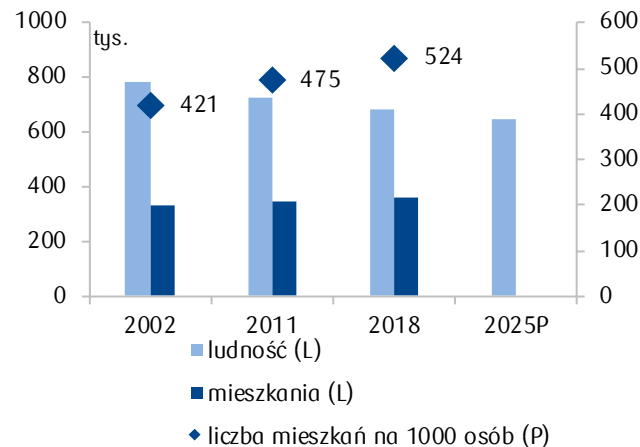
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

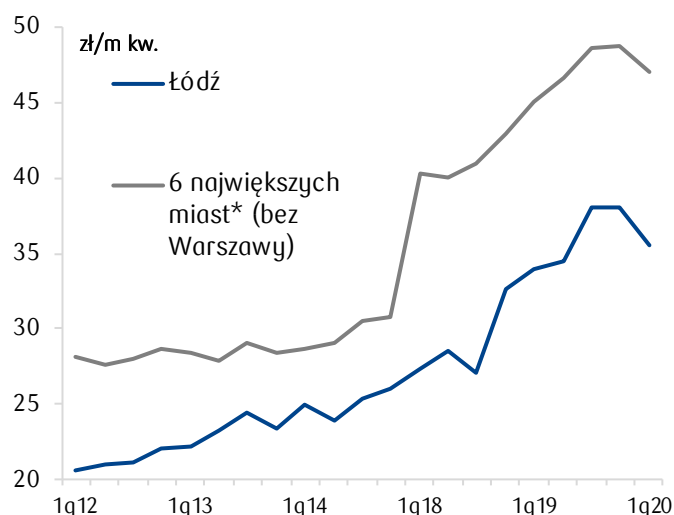


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

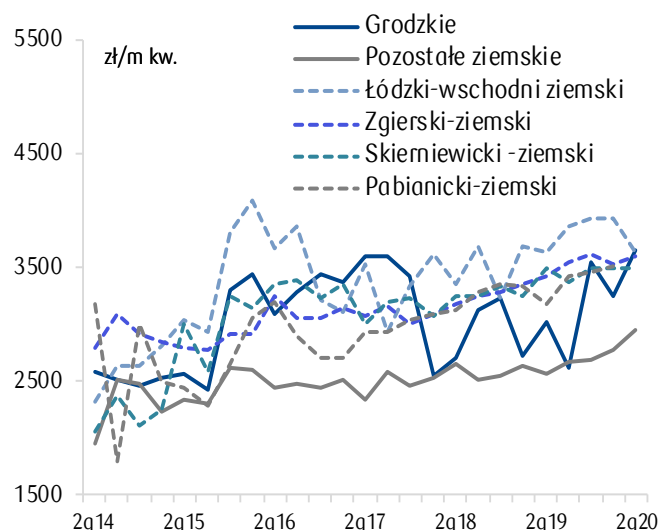


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 102; mieszkania rp - 73; domy rw - 6.

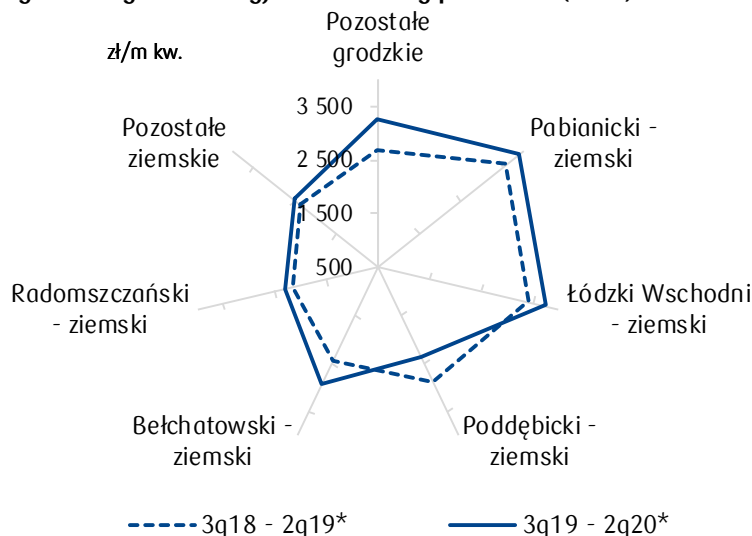
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



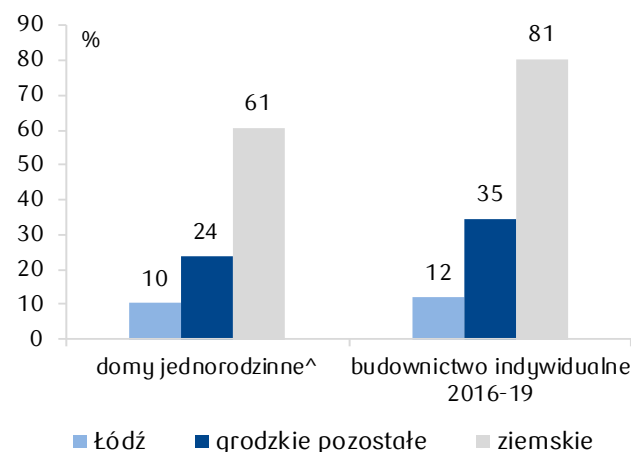
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Łódź	3 140	3 204	3 577	3 880	4 114	4 457
Pozostałe grodzkie	1 938	2 492	2 747	2 791	2 516	3 261
Pabianicki - ziemski	2 654	3 473	3 518	3 687	3 897	3 888
Łódzki Wschodni - ziemski	2 615	3 107	3 255	3 479	3 867	3 728
Poddębicki - ziemski	2 659	2 307	3 271	2 599	4 222	2 377
Bełchatowski - ziemski	2 690	3 006	2 098	2 931	3 652	2 931
Radomszczański - ziemski	1 713	2 896	2 228	1 833	3 691	2 313
Pozostałe ziemskie	2 026	2 170	2 366	2 567	2 528	2 533

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Łódź - 60; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 334.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Łódź	358 991	26	10	28,5	524	24	4,1	12	2 716
Piotrków Trybunalski	31 779	17	20	26,6	431	25	2,7	35	105
Skierniewice	19 810	8	30	27,8	411	64	2,9	35	62
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 085	7	52	29,1	364	47	2,7	99	190
brzeziński	11 623	17	66	30,7	376	49	4,4	75	42
kutnowski	38 355	17	43	26,1	394	58	2,2	51	92
łaski	19 537	13	67	30,5	390	20	3,2	84	64
łęczycki	17 381	16	62	27,8	347	50	1,1	100	23
łowicki	27 903	11	67	30,5	355	39	1,9	75	49
łódzki wschodni	24 675	15	80	33,3	344	61	3,9	91	170
opoczyński	26 517	7	74	27,6	346	23	2,3	100	50
pabianicki	51 555	21	38	29,8	432	60	3,6	69	254
pajęczański	17 146	7	86	28,8	332	72	2,7	100	63
piotrkowski	30 736	12	92	30,1	337	3	3,3	100	142
poddębicki	15 743	15	79	31,3	382	6	3,7	82	56
radomszczański	43 751	13	68	29,6	386	5	3,0	70	99
rawski	16 710	8	64	27,0	342	68	2,6	78	56
sieradzki	39 860	10	60	27,4	337	4	2,2	74	81
skierniewicki	12 490	10	96	30,0	327	44	3,0	100	52
tomaszowski	46 155	15	50	27,9	394	27	2,2	70	161
wieluński	25 749	10	68	29,4	336	52	2,5	79	80
wieruszowski	13 746	16	83	31,2	326	12	3,6	61	103
zduńskowolski	24 755	15	47	26,8	371	6	2,6	96	79
zgierski	67 272	17	48	29,5	406	72	4,0	78	336

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019 Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE								
Łódź	679,9	-7,9	324,9	13,8	-5,6	-7,8	5 175	100
Piotrków Trybunalski	73,1	-6,3	29,8	15,4	-4,8	-7,9	4 089	79
Skierniewice	48,1	-3,8	18,1	15,2	-0,1	-1,9	4 294	83
ZIEMSKIE								
bełchatowski	112,8	-2,0	38,4	16,0	0,8	-1,9	6 696	129
brzeziński	30,8	-1,4	10,8	16,1	-2,8	-1,9	3 807	74
kutnowski	96,6	-6,9	37,3	15,3	-5,6	-7,5	4 448	86
łaski	49,9	-1,6	17,1	16,5	-3,7	-3,7	3 799	73
łęczycki	49,7	-5,5	17,1	16,2	-4,7	-7,9	4 378	85
łowicki	78,1	-3,5	26,9	16,5	-4,4	-6,6	4 080	79
łódzki wschodni	72,2	5,4	21,9	15,9	-1,6	6,6	4 042	78
opoczyński	76,1	-3,3	25,0	17,7	-2,2	-6,8	3 940	76
pabianicki	119,3	-2,0	46,7	14,9	-3,7	0,0	4 408	85
pajęczański	51,2	-4,9	15,8	17,0	-2,7	-7,3	4 151	80
piotrkowski	91,4	0,5	29,2	17,9	-1,8	0,4	3 986	77
poddębicki	41,1	-3,3	14,0	16,0	-1,9	-2,4	5 252	101
radomszczański	112,6	-5,1	39,3	16,8	-3,9	-5,9	3 942	76
rawski	48,6	-3,1	16,4	16,6	-2,0	-4,4	4 255	82
sieradzki	117,7	-3,9	38,9	17,2	-2,4	-4,8	4 273	83
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-1,2	-0,6	4 138	80
tomaszowski	116,5	-5,2	42,9	16,3	-4,3	-6,3	4 091	79
wieluński	76,3	-4,0	24,6	16,7	-3,1	-5,8	4 166	80
wieruszowski	42,1	-1,6	13,0	17,7	-0,7	-2,6	3 728	72
zduńskowolski	66,4	-3,3	24,0	16,4	-2,5	-5,8	3 972	77
zgierski	166,1	0,0	60,7	15,5	-3,4	1,2	4 655	90

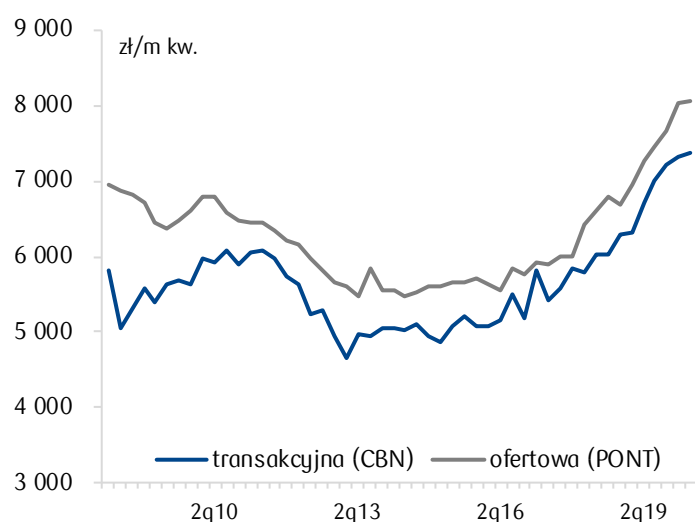
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

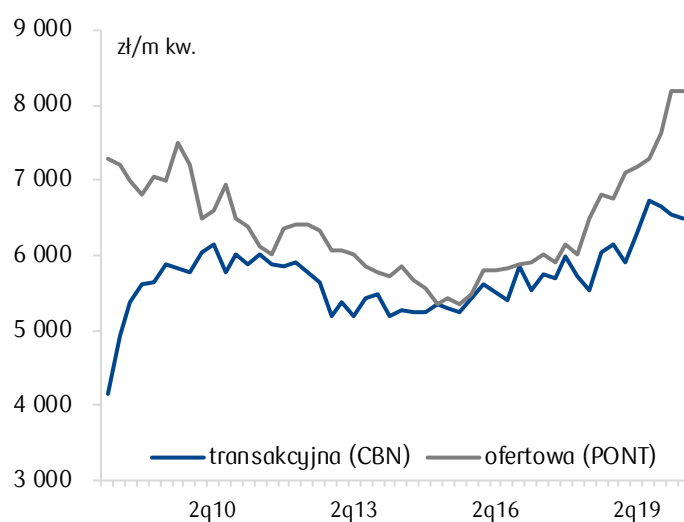
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 027	6 029	6 301	6 310	6 715	6 998	7 207	7 327	7 383	0.8	9.9
cena ofertowa (PONT)	6 612	6 791	6 699	6 951	7 271	7 461	7 670	8 039	8 077	0.5	11.1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 521	6 030	6 137	5 894	6 300	6 722	6 640	6 545	6 480	-1.0	2.9
cena ofertowa (PONT)	6 492	6 820	6 767	7 114	7 179	7 283	7 631	8 179	8 197	0.2	14.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 302	6 004	4 418	5 133	4 157	5 956	6 505	3 707	4 914	x	x

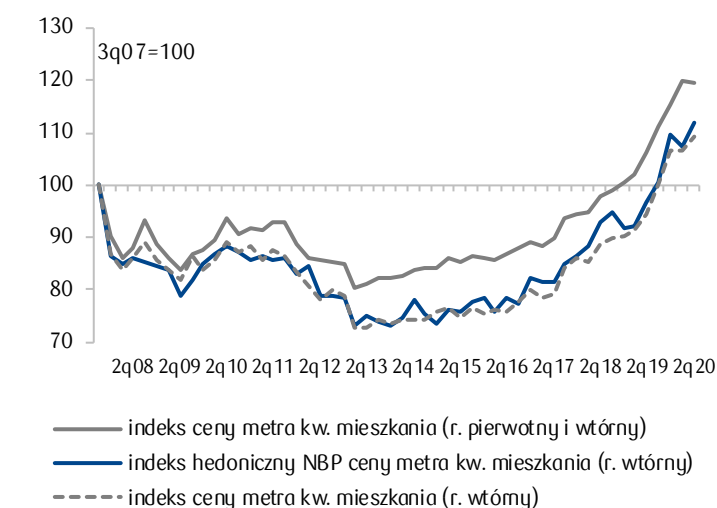
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



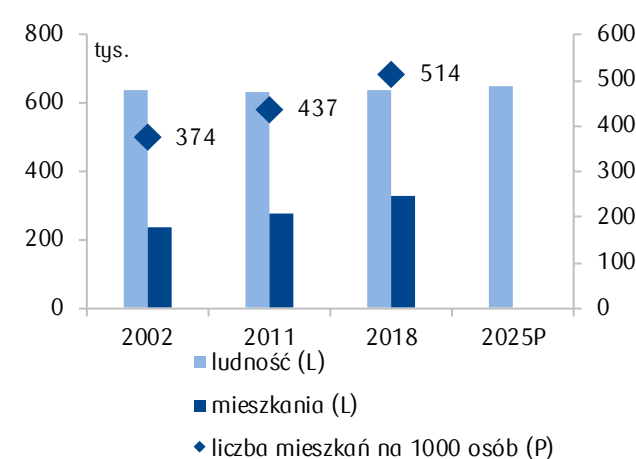
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

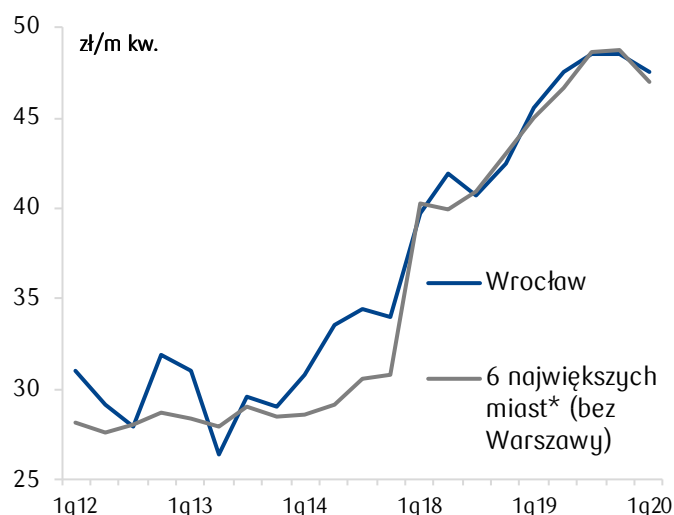


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

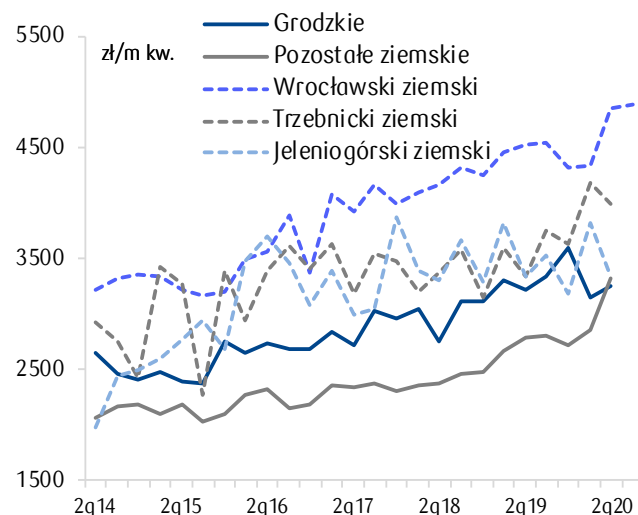


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 80; mieszkania rp - 129; domy rw - 3.

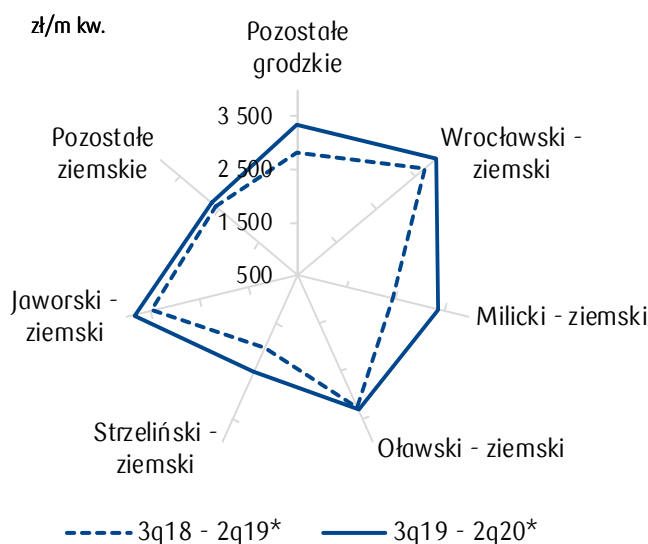
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



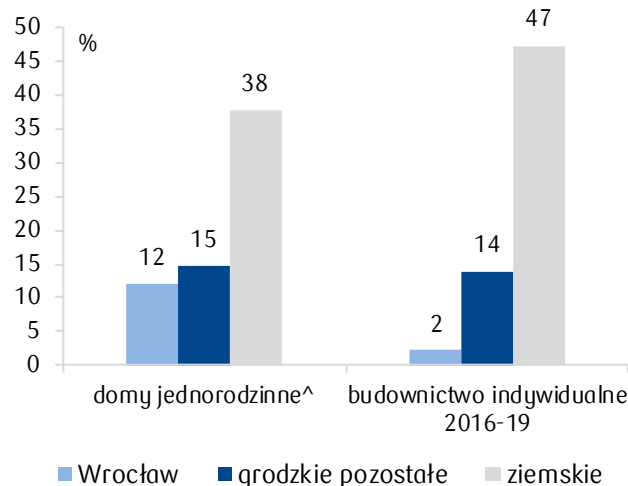
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Wrocław	3 710	4 041	4 357	4 718	4 828	4 842
Pozostałe grodzkie	2 922	3 298	2 606	2 983	2 965	3 363
Wrocławski - ziemski	3 310	3 501	3 675	3 933	3 969	4 023
Milicki - ziemski	1 919	2 300	2 564	2 228	3 950	3 367
Oławski - ziemski	2 456	3 133	3 260	3 028	3 802	3 294
Strzeliński - ziemski	2 199	2 696	2 470	1 908	3 679	2 499
Jaworski - ziemski	2 353	2 522	1 857	3 845	3 866	3 839
Pozostałe ziemskie	2 109	2 268	2 586	2 582	2 571	2 709

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Wrocław - 70; pozostałe powiaty grodzkie - 53; powiaty ziemskie - 653.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 563	38	19	29,0	447	99	2,4	20	66
Legnica	42 685	37	11	27,2	428	44	3,4	10	139
Wałbrzych	50 691	bd.	bd.	24,4	450	22	0,9	15	4
Wrocław	329 064	28	12	35,6	514	58	13,9	2	5 167
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	32 143	34	45	28,4	356	99	4,3	44	277
dzierżonowski	39 817	49	28	25,0	393	52	1,1	60	75
gólgowski	33 107	14	25	24,5	370	39	3,5	39	160
górowski	11 982	52	55	26,7	341	57	1,8	71	27
jaworski	18 050	57	42	26,7	357	88	1,7	87	62
jeleniogórski	25 827	60	50	32,9	405	62	5,8	36	111
kamienogórski	16 829	60	33	25,0	386	50	1,1	87	19
kłodzki	64 534	55	37	27,9	405	58	1,7	65	198
legnicki	18 499	37	11	28,7	334	52	3,4	90	117
łubański	20 464	57	44	27,1	374	89	2,1	59	36
łubiński	40 820	14	25	26,2	384	76	3,5	51	166
lwówecki	16 856	55	54	28,4	366	28	1,3	89	13
milicki	11 695	48	62	26,9	315	56	2,8	76	80
oleśnicki	36 567	34	45	27,2	342	65	4,5	60	339
oławski	28 448	27	40	28,0	371	42	6,9	34	339
polkowicki	21 802	31	40	25,6	346	49	3,9	66	91
strzeliński	15 420	58	56	28,3	352	77	3,5	73	88
średzki	18 467	54	63	30,6	340	85	7,6	46	182
świdnicki	60 757	49	26	26,6	386	91	2,5	42	213
trzebnicki	27 681	40	64	29,7	326	44	4,9	59	177
wałbrzyski	22 288	62	16	26,3	398	49	1,0	77	43
wołowski	17 257	37	46	26,6	367	65	3,0	46	50
wrocławski	55 282	35	67	39,7	379	82	16,1	31	1 452
ząbkowicki	24 138	65	52	28,5	369	54	1,7	71	64
zgorzelecki	34 275	46	39	26,9	381	95	1,4	72	83
złotoryjski	15 731	52	44	26,7	359	45	1,4	83	33

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Jelenia Góra	79,1	-8,0	35,0	13,7	-6,0	-5,3	4 849	94	4,1
Legnica	99,4	-5,4	42,0	15,4	-2,7	-4,0	4 720	91	5,2
Wałbrzych	111,4	-8,6	bd	14,2	-8,2	-11,0	5 189	100	6,0
Wrocław	642,9	-1,5	273,0	14,2	0,9	3,5	5 758	111	2,2
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90,1	-3,0	31,5	16,5	-2,1	-1,1	4 545	88	4,9
dzierżoniowski	100,8	-5,7	41,0	15,1	-5,1	-6,2	4 484	87	7,3
głogowski	89,1	-3,9	32,4	15,7	-1,4	-4,9	4 428	86	7,8
górowski	34,9	-4,8	12,0	17,6	-1,8	-8,9	3 979	77	15,8
jaworski	50,1	-5,0	18,0	16,2	-3,2	-8,5	4 408	85	11,7
jeleniogórski	63,6	-2,0	24,2	15,8	-5,8	-4,1	4 353	84	9,2
kamiennogórski	43,2	-7,1	16,7	16,6	-5,4	-8,8	4 319	83	8,3
kłodzki	158,0	-6,4	63,9	15,2	-5,9	-8,4	4 387	85	12,9
legnicki	55,2	-5,4	42,0	15,4	-2,3	-2,9	4 653	90	10,0
lubański	54,3	-5,6	21,3	16,2	-4,5	-8,1	4 173	81	8,5
lubiński	106,2	-4,1	40,4	15,3	-0,7	-1,0	8 275	160	5,2
lwówecki	45,9	-4,8	16,7	16,8	-5,3	-2,9	4 285	83	12,0
milicki	37,0	-1,9	11,6	17,7	-1,1	-2,5	3 996	77	7,6
oleśnicki	107,3	0,2	34,7	16,7	0,3	1,9	4 458	86	6,6
oławski	76,8	1,6	26,0	16,1	0,8	2,1	4 805	93	5,1
polkowicki	63,1	-0,4	21,4	17,3	0,0	1,3	5 338	103	4,7
strzeliński	43,6	-3,1	15,1	16,5	-2,2	-4,6	4 774	92	11,1
średzki	55,1	3,5	17,1	16,6	0,8	14,9	5 070	98	5,7
świdnicki	156,9	-3,6	59,0	15,6	-3,8	-4,4	4 741	92	6,9
trzebnicki	85,3	3,9	26,1	16,8	-0,1	4,3	4 238	82	6,1
wałbrzyski	55,6	-6,7	72,7	15,8	-6,8	-7,0	4 065	79	14,0
wołowski	46,8	-2,4	16,8	15,8	-3,1	-5,1	5 473	106	11,8
wrocławski	151,4	16,8	38,2	16,4	5,2	36,5	5 324	103	2,2
ząbkowicki	64,8	-6,2	23,6	15,9	-6,1	-9,6	4 179	81	11,1
zgorzelecki	89,2	-6,4	35,0	15,7	-5,7	-9,1	4 521	87	6,3
złotoryjski	43,5	-4,6	15,9	16,0	-3,5	-8,6	4 731	91	15,0

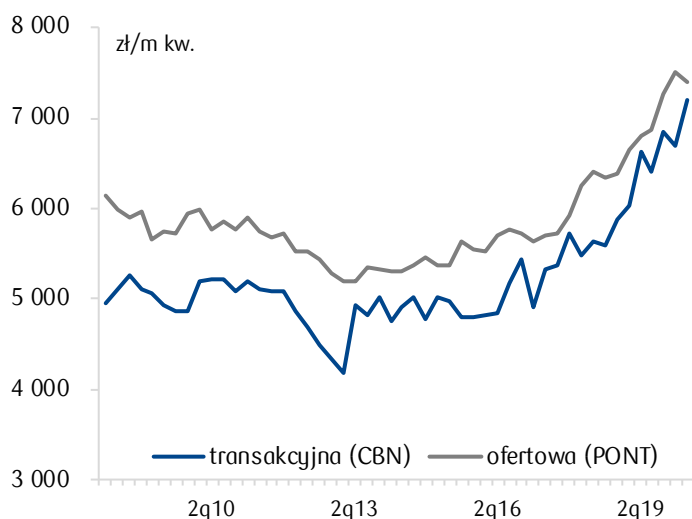
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

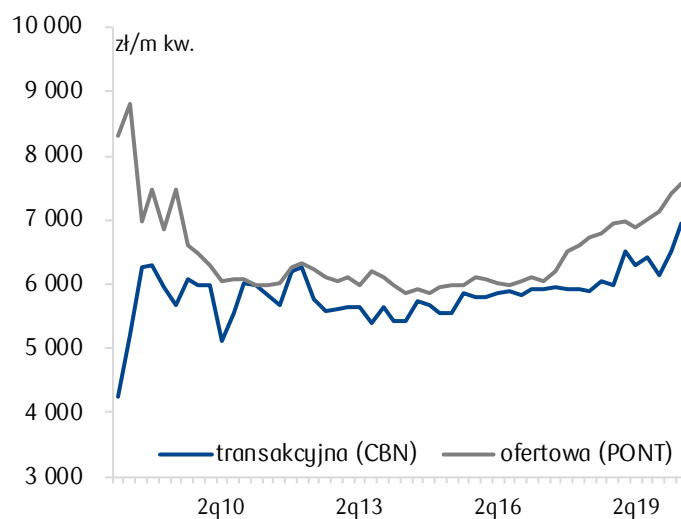
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 641	5 599	5 881	6 036	6 630	6 412	6 855	6 687	7 209	7.8	8.7	
cena ofertowa (PONT)	6 411	6 341	6 389	6 651	6 792	6 877	7 264	7 516	7 389	-1.7	8.8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 890	6 052	6 000	6 515	6 290	6 411	6 150	6 505	6 942	6.7	10.4	
cena ofertowa (PONT)	6 740	6 778	6 940	6 981	6 882	7 019	7 142	7 411	7 562	2.0	9.9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 347	3 641	4 083	5 105	4 188	3 482	4 057	4 246	5 391	x	x	

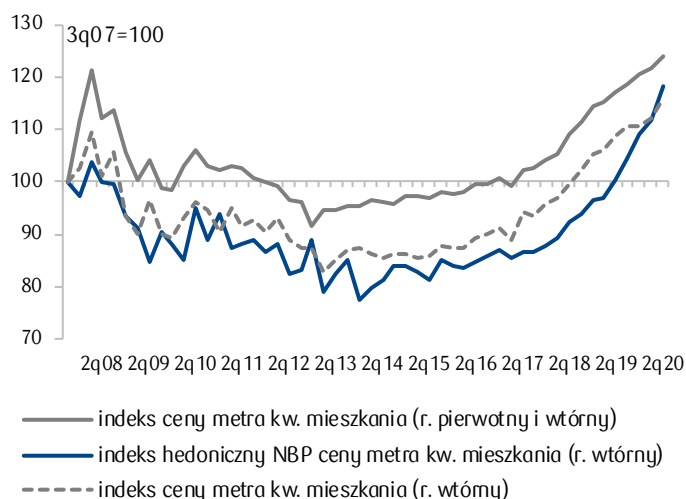
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



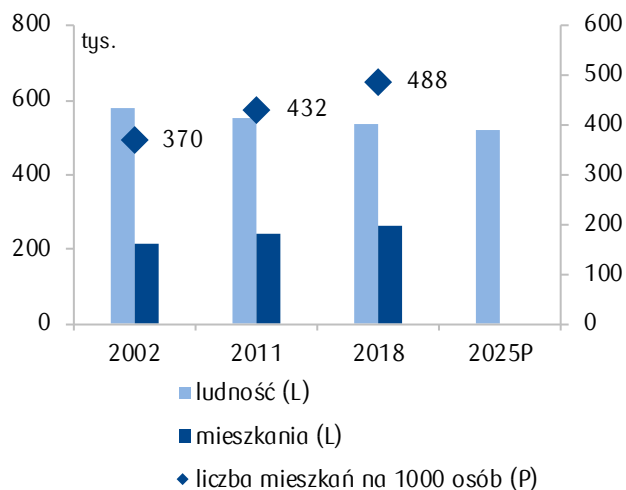
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

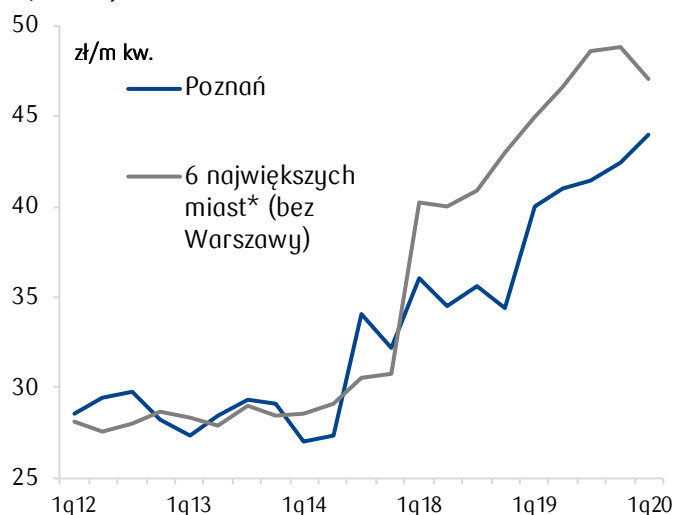


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

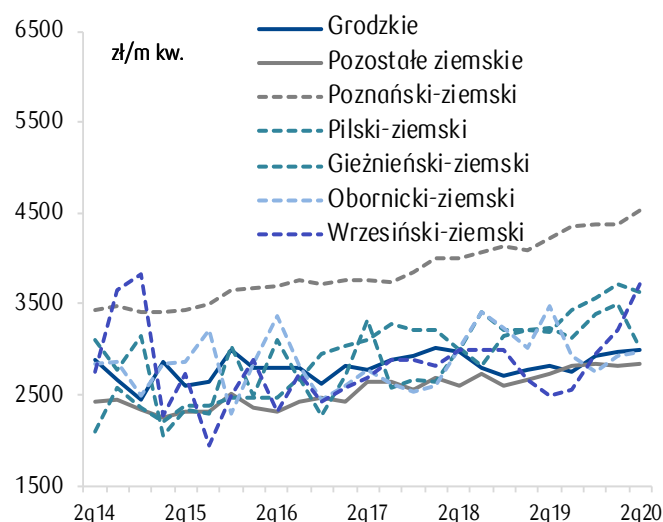


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 59; mieszkania rp - 103; domy rw - 7.

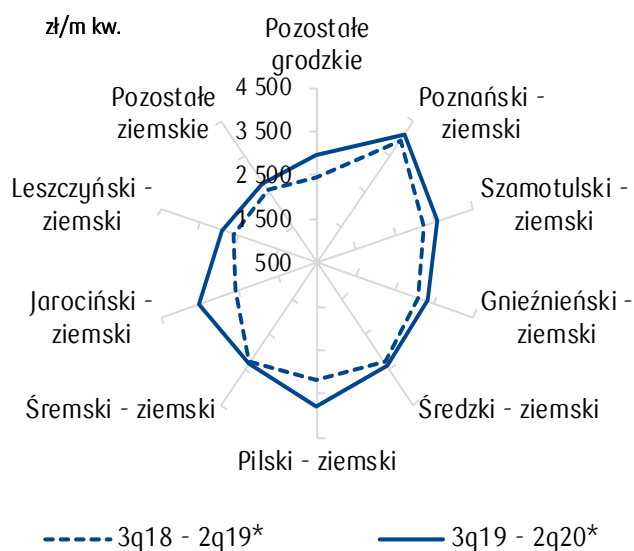
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



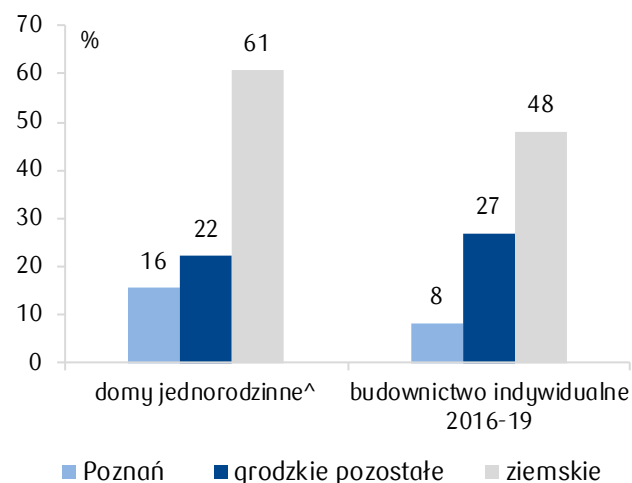
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Poznań	3 716	3 907	4 230	4 171	4 297	4 307
Pozostałe grodzkie	2 489	2 462	2 388	2 643	2 670	2 974
Poznański - ziemski	3 638	3 752	3 899	4 104	4 204	4 118
Szamotulski - ziemski	2 867	2 816	3 191	3 460	3 595	3 589
Gnieźnieński - ziemski	2 637	2 703	3 167	3 219	3 531	3 310
Średzki - ziemski	2 487	2 782	2 590	3 420	3 480	3 427
Piłski - ziemski	2 637	2 606	3 061	3 264	3 824	3 791
Śremski - ziemski	2 999	3 127	3 059	3 348	3 203	3 348
Jarociński - ziemski	2 141	2 241	2 118	2 914	3 759	3 501
Leszczyński - ziemski	2 574	3 093	2 621	2 794	2 951	2 926
Pozostałe ziemskie	1 944	2 370	2 408	2 436	2 668	2 730

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Poznań - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 41; powiaty ziemskie - 895.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Kalisz	43 993	24	19	27,3	436	24	3,2	21	144
Konin	29 681	5	21	25,6	400	95	2,0	27	31
Leszno	24 740	20	29	28,5	387	72	4,8	33	164
Poznań	261 845	19	16	31,5	488	48	7,3	8	1 755
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 908	29	55	26,5	316	35	2,4	77	53
czarnkowsko-trzcianiecki	27 535	42	58	26,0	315	35	2,5	72	106
gnieźnieński	50 260	30	40	25,5	346	7	5,0	58	460
gostyński	22 098	27	64	26,8	291	11	3,5	48	135
grodzki	14 990	32	71	27,1	288	4	5,2	53	104
jarociński	21 775	23	63	26,2	304	4	3,6	36	274
kaliski	23 274	14	89	29,0	280	2	2,5	98	107
kępiński	17 513	27	68	29,4	310	44	4,4	57	198
kolski	29 290	15	66	27,1	336	42	2,0	94	90
koniński	37 099	14	92	28,1	286	22	3,7	86	226
kościański	24 971	29	61	27,3	315	20	4,3	46	190
krotoszyński	23 783	30	64	28,3	307	7	3,4	48	113
leszczyński	16 159	29	81	31,5	286	17	7,7	67	314
międzychodzki	12 585	24	51	28,0	340	10	3,7	72	64
nowotomyski	24 201	34	63	28,3	321	14	5,0	58	219
obornicki	19 538	26	49	26,4	326	4	5,0	44	145
ostrowski	52 411	23	60	28,9	325	18	3,9	44	365
ostrzeszowski	17 065	22	79	30,4	308	32	3,4	75	112
pilski	46 186	26	38	24,9	338	30	2,3	47	226
pleszewski	18 848	24	67	28,2	299	29	3,1	64	88
poznański	133 915	13	64	34,0	343	40	11,4	33	2 670
rawicki	19 407	34	56	27,9	321	10	4,0	50	78
śłupecki	18 664	20	71	27,4	314	38	2,6	94	83
szamotulski	29 935	28	58	28,0	328	8	5,7	47	255
średzki	19 062	25	53	27,1	326	21	7,5	35	233
śremski	20 044	19	41	25,5	327	16	6,1	42	82
turecki	26 480	10	65	26,4	315	42	1,8	98	55
wągrowiecki	22 656	28	55	26,2	322	7	5,3	50	152
wolsztyński	16 312	29	71	27,8	285	2	3,6	71	178
wrzesiński	27 084	21	55	27,8	349	6	8,5	27	381
złotowski	22 205	39	53	25,3	319	18	3,4	54	109

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Kalisz	100,2	-5,3	41,3	15,3	-5,1	-7,2	4 430	86	3,3
Konin	73,5	-8,9	29,5	15,3	-2,4	-8,5	4 513	87	6,5
Leszno	63,5	-2,9	23,7	15,8	-0,7	-7,0	4 272	82	3,8
Poznań	534,8	-5,6	232,6	14,7	0,6	-3,0	5 713	110	1,7
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,1	-1,5	15,4	17,2	-0,7	-3,7	4 353	84	7,9
czarnkowsko-trzcianecki	87,0	-1,7	27,3	17,4	-0,6	-4,9	4 535	88	5,1
gnieźnieński	145,4	0,5	46,4	16,5	1,4	0,7	4 265	82	4,6
gostyński	75,9	-1,7	21,4	17,5	1,4	-1,4	4 316	83	5,4
grodziski	51,9	1,7	13,8	18,1	3,3	-1,5	4 017	78	3,8
jarociński	71,6	-0,3	20,6	17,0	-0,4	-1,7	3 897	75	5,1
kaliski	83,0	1,5	22,9	17,6	0,6	-0,1	3 970	77	2,6
kępiński	56,5	-1,1	15,8	17,4	0,3	-0,6	3 538	68	2,1
kolski	86,7	-3,5	29,0	16,9	-1,6	-5,6	4 492	87	4,9
koniński	130,1	2,4	35,8	19,0	1,0	0,7	3 795	73	9,6
kościański	79,2	-0,8	23,6	17,0	1,1	-0,6	4 384	85	3,4
krotoszyński	77,3	-0,9	22,3	17,4	-0,4	-2,8	3 670	71	4,0
leszczyński	57,2	5,6	14,1	18,0	3,2	12,7	4 578	88	3,5
międzychodzki	36,8	-0,1	11,6	17,0	-1,9	-6,3	4 098	79	5,1
nowotomyski	75,5	2,2	22,5	17,2	2,3	2,4	4 434	86	2,9
obornicki	59,8	2,2	18,2	17,3	0,5	-0,6	4 484	87	3,6
ostrowski	161,6	-0,4	48,5	16,8	0,5	0,4	4 303	83	3,8
ostrzeszowski	55,5	-0,1	15,7	17,7	0,6	1,8	4 195	81	4,6
pilski	136,1	-2,2	46,9	17,0	-0,8	-3,7	4 629	89	5,2
pleszewski	63,0	-1,4	17,3	17,6	1,6	-2,1	4 220	81	5,2
poznański	399,3	15,1	105,8	16,4	5,2	23,0	4 624	89	1,8
rawicki	60,3	-0,7	18,2	17,4	-0,2	-2,4	3 976	77	4,5
śłupecki	59,1	-3,1	17,7	17,4	-0,4	-5,0	4 166	80	8,0
szamotulski	91,7	2,0	26,5	16,8	1,2	5,3	5 000	97	3,4
średzki	58,9	2,5	17,1	17,0	3,0	7,2	4 718	91	7,2
śremski	61,4	0,5	18,3	16,9	1,6	1,6	4 155	80	2,9
turecki	83,9	-1,4	26,0	17,3	-0,7	-2,5	3 863	75	4,8
wągrowiecki	70,2	0,5	21,5	17,6	1,3	-0,6	4 178	81	6,1
wolsztyński	57,4	1,6	15,6	17,9	3,3	2,1	4 123	80	2,2
wrzesiński	78,0	-0,6	23,7	16,8	1,1	4,2	4 535	88	4,3
złotowski	69,4	-1,9	22,6	18,1	0,3	-2,5	3 823	74	6,2

*2017

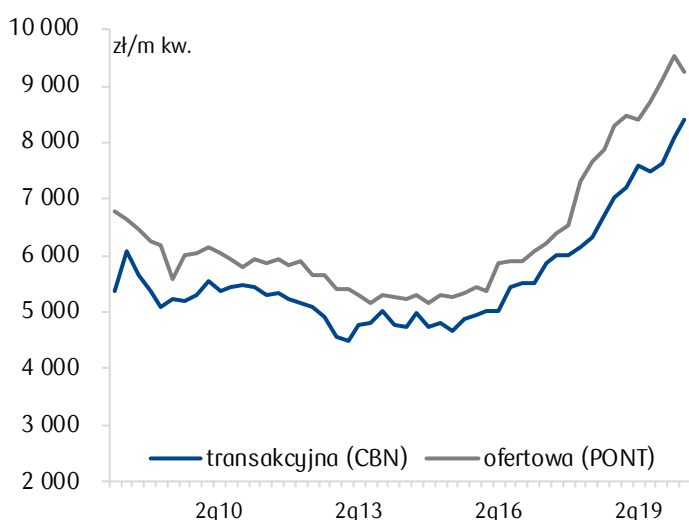
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

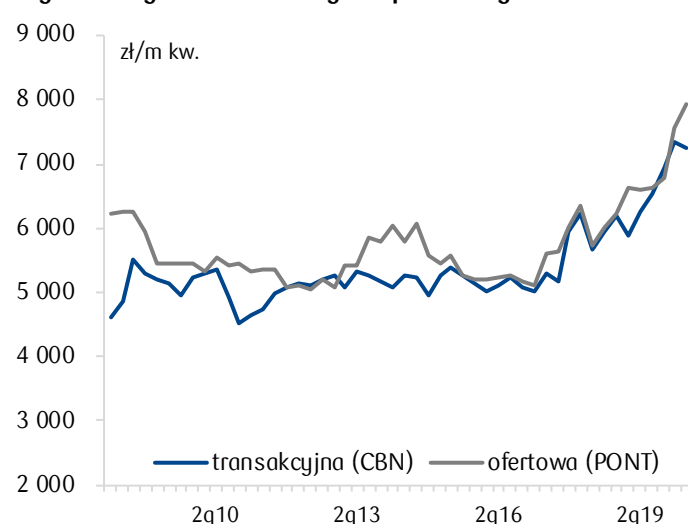
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 332	6 719	7 038	7 209	7 578	7 500	7 618	8 097	8 410	3.9	11.0	
cena ofertowa (PONT)	7 667	7 882	8 299	8 489	8 409	8 707	9 121	9 536	9 231	-3.2	9.8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 659	5 945	6 189	5 890	6 255	6 533	6 937	7 353	7 242	-1.5	15.8	
cena ofertowa (PONT)	5 737	6 000	6 227	6 644	6 586	6 627	6 784	7 558	7 927	4.9	20.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 911	4 996	6 043	7 398	5 146	6 411	4 676	5 575	5 352	x	x	

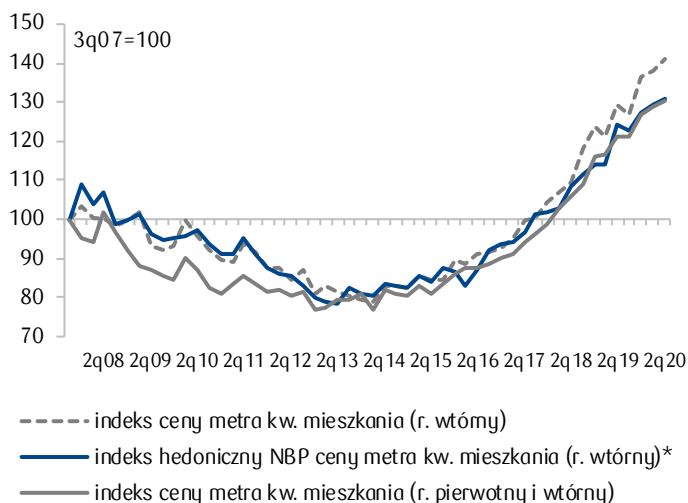
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



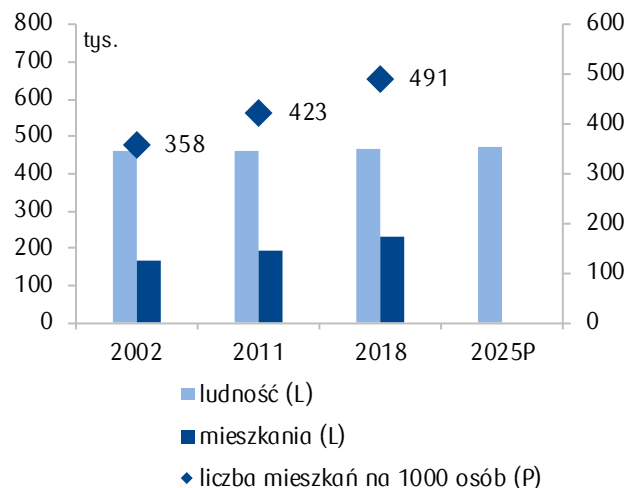
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



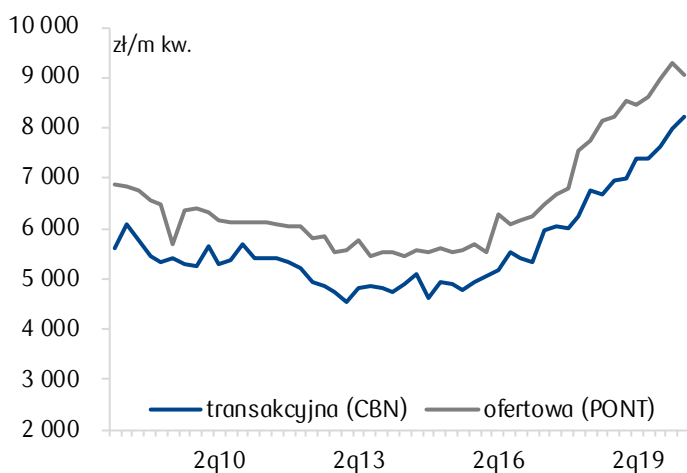
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 72; mieszkania rp - 99; domy rw - 7.

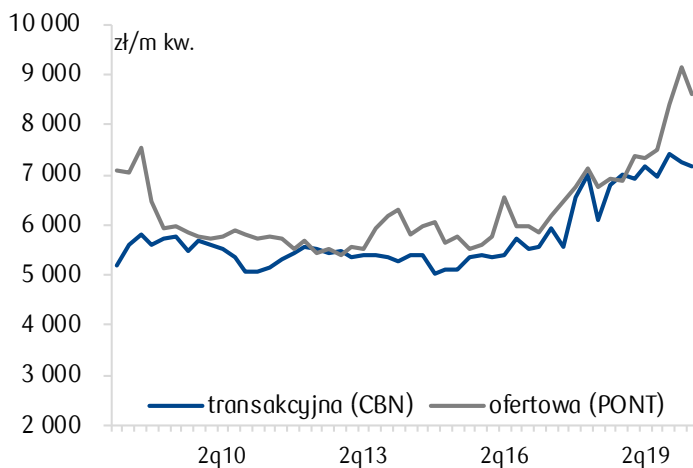
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 755	6 678	6 956	6 982	7 402	7 386	7 622	7 974	8 205	2.9	10.8	
cena ofertowa (PONT)	7 757	8 134	8 218	8 534	8 479	8 629	8 986	9 284	9 037	-2.7	6.6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 106	6 787	7 006	6 924	7 156	6 983	7 414	7 275	7 172	-1.4	0.2	
cena ofertowa (PONT)	6 753	6 934	6 888	7 395	7 346	7 503	8 397	9 144	8 637	-5.6	17.6	

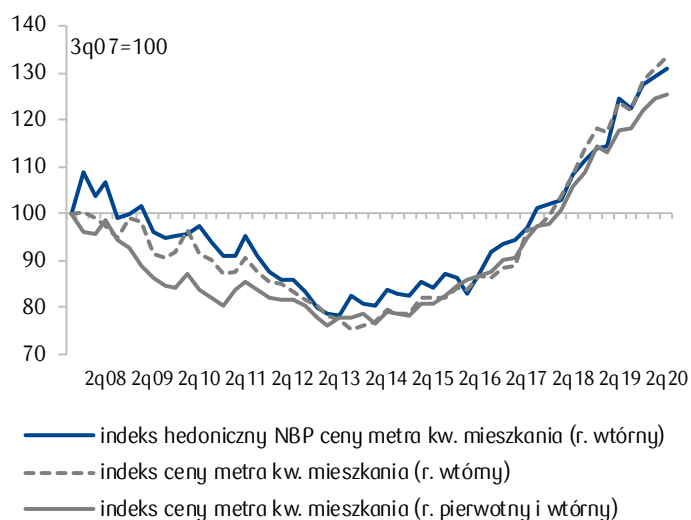
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



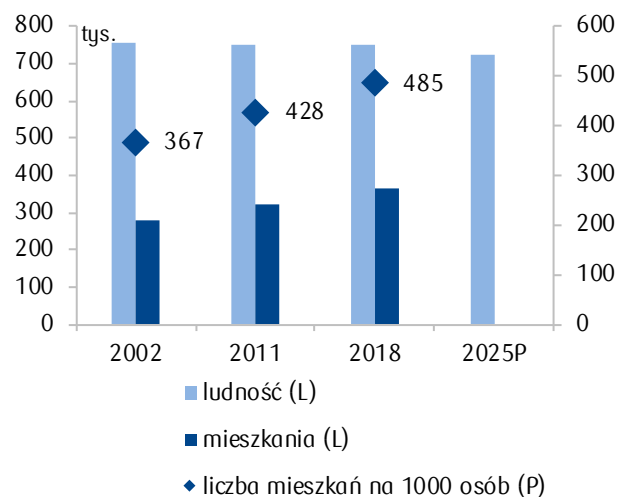
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

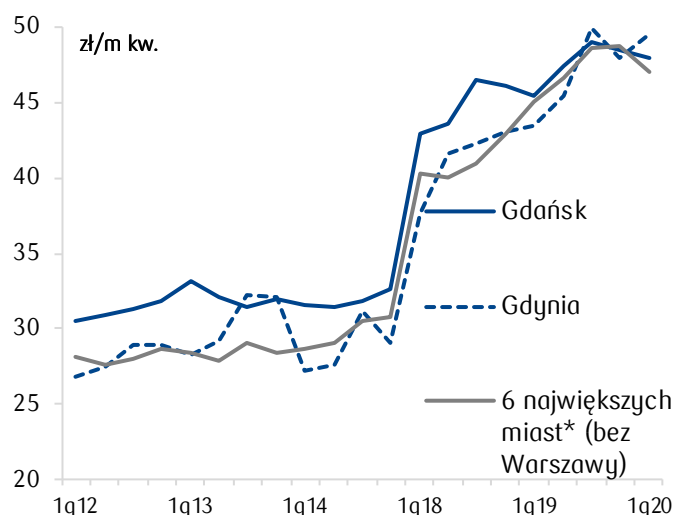


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

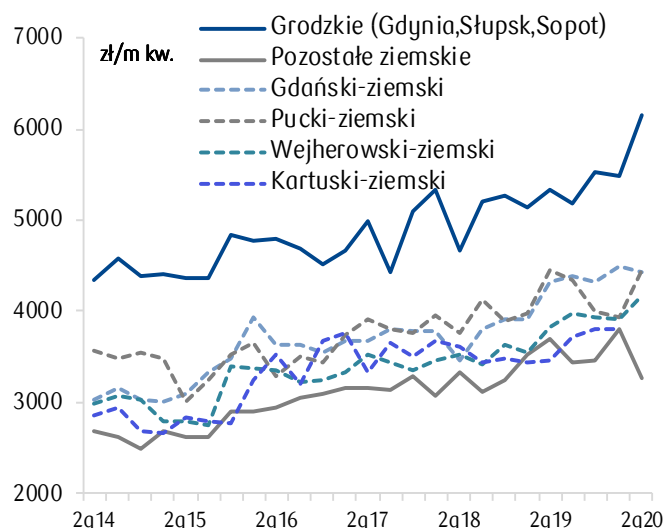


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 92; mieszkania rp - 128; domy rw - 10.

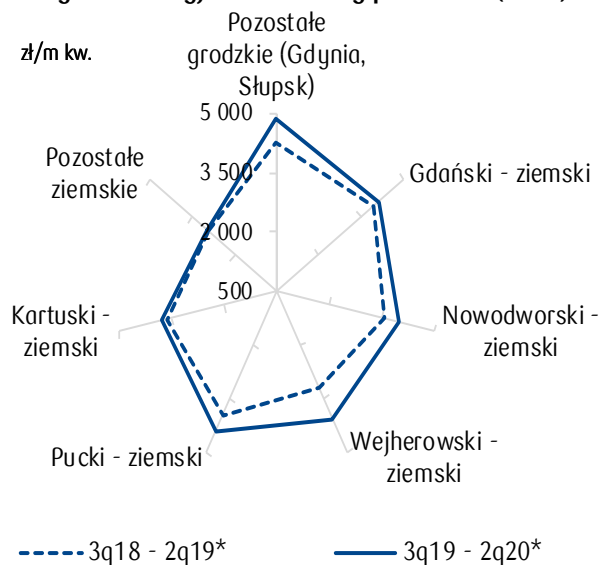
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



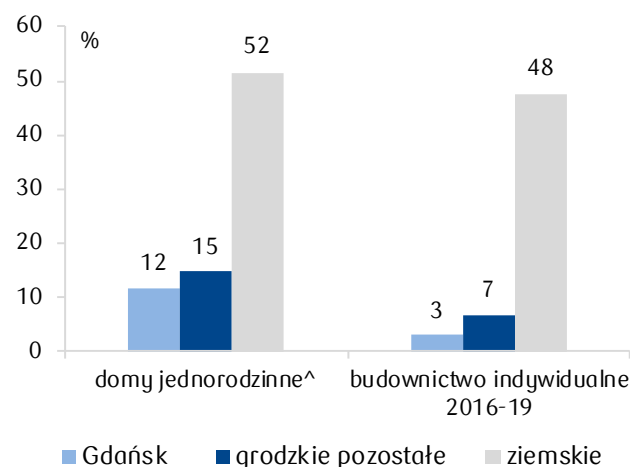
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Gdańsk	4 379	3 942	4 316	4 101	4 966	5 233
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 494	3 200	3 403	3 683	4 043	4 881
Gdański - ziemski	3 324	3 445	3 696	3 974	4 389	4 113
Nowodworski - ziemski	2 366	1 765	2 677	2 528	5 157	3 956
Wejherowski - ziemski	2 953	2 993	3 121	3 662	4 156	4 078
Pucki - ziemski	3 645	4 100	3 976	4 371	4 191	4 411
Kartuski - ziemski	3 258	3 386	3 500	3 735	3 774	3 763
Pozostałe ziemskie	2 175	2 343	2 507	2 718	3 028	2 984

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Gdańsk - 78; pozostałe powiaty grodzkie - 52; powiaty ziemskie - 490.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Gdańsk	228 966	19	12	29,0	491	66	12,9	3	2 454
Gdynia	114 611	12	16	28,8	465	31	5,2	7	829
Słupsk	39 675	28	12	25,9	436	72	4,3	6	330
Sopot	19 333	40	13	34,0	536	66	2,6	9	25
ZIEMSKIE									
bydowski	22 920	33	55	23,3	289	17	2,7	68	120
chojnicki	29 800	25	57	25,5	306	5	4,3	64	247
człuchowski	18 087	33	44	24,3	321	8	1,9	86	61
gdański	39 190	13	54	29,8	337	61	10,2	33	936
kartuski	37 140	13	82	28,7	272	24	8,4	50	530
kościerski	21 614	18	65	26,7	298	36	3,7	66	121
kwidzyński	26 111	34	39	22,5	314	9	2,0	56	138
lęborski	22 343	33	39	25,8	337	13	3,6	60	106
malborski	22 028	32	34	23,4	346	24	3,0	35	156
nowodworski	13 255	31	55	30,9	371	44	5,0	53	175
pucki	29 675	16	64	36,0	346	17	10,4	42	490
słupski	33 217	39	50	26,4	336	15	5,5	42	195
starogardzki	40 108	23	57	25,3	313	11	3,4	64	289
sztumski	12 965	34	46	22,6	312	23	1,3	87	37
tczewski	38 118	25	32	22,5	329	20	3,3	34	280
wejherowski	70 075	13	50	25,8	325	30	5,5	43	934

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 10.09.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polka=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Gdańsk	470,9	-1,4	189,2	14,9	1,0	9,2	6 154	119	3,1
Gdynia	246,3	-4,5	102,9	14,9	-1,4	0,2	5 624	109	3,1
Słupsk	90,7	-6,5	39,4	14,8	-2,7	-3,6	4 288	83	4,9
Sopot	35,7	-7,9	18,3	13,3	-6,0	-9,1	6 064	117	2,3
ZIEMSKIE									
bytowski	79,2	-0,5	24,1	18,0	1,4	-1,3	4 490	87	10,3
chojnicki	97,6	0,3	29,5	18,0	2,7	1,0	4 052	78	8,7
człuchowski	56,1	-3,4	19,0	17,2	-0,4	-5,1	4 292	83	10,9
gdański	118,5	15,9	32,1	17,7	6,0	19,7	4 679	90	4,8
kartuski	139,4	11,4	33,4	19,2	9,6	20,3	4 239	82	3,5
kościerski	72,7	1,4	21,1	18,2	3,7	2,2	3 966	77	7,2
kwidzyński	83,2	-0,5	27,8	17,7	0,6	-1,4	4 568	88	7,1
lęborski	66,1	-0,7	22,4	17,2	0,6	-2,5	4 494	87	9,9
malborski	63,5	-2,7	23,3	17,3	-1,8	-4,4	4 240	82	11,4
nowodworski	35,6	-2,5	12,2	17,2	-1,0	-4,6	4 370	84	12,8
pucki	86,7	6,6	24,2	17,9	2,6	11,2	4 403	85	7,0
słupski	98,7	0,8	32,0	17,0	-1,2	-1,3	4 392	85	8,1
starogardzki	128,2	0,7	39,9	17,8	1,5	1,4	4 543	88	6,6
sztumski	41,3	-2,8	13,8	17,5	1,4	-6,4	4 306	83	9,7
tczewski	115,7	-0,6	38,1	17,1	0,1	-1,3	4 664	90	6,8
wejherowski	217,8	8,6	63,5	17,9	4,4	9,0	4 306	83	6,9

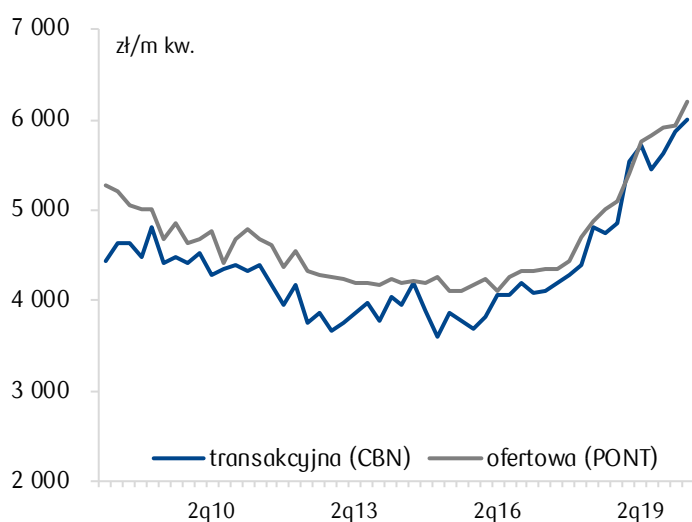
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

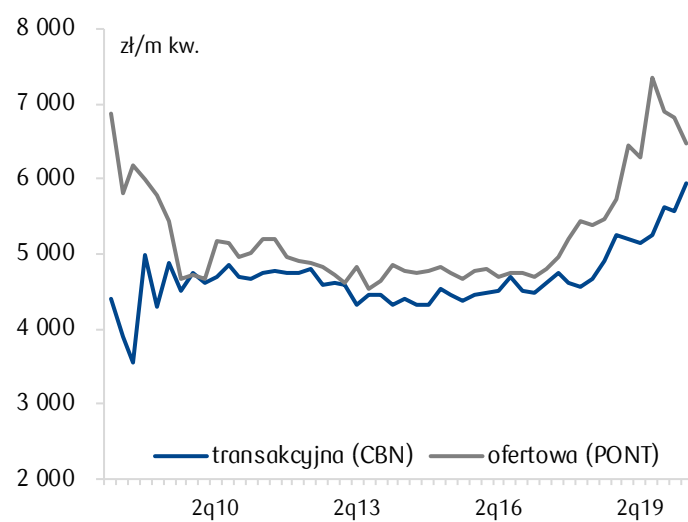
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 809	4 754	4 855	5 546	5 724	5 449	5 618	5 875	5 998	2.1	4.8	
cena ofertowa (PONT)	4 880	5 000	5 106	5 396	5 750	5 820	5 908	5 938	6 203	4.5	7.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 660	4 893	5 243	5 200	5 139	5 250	5 624	5 576	5 941	6.5	15.6	
cena ofertowa (PONT)	5 396	5 453	5 724	6 438	6 278	7 354	6 895	6 809	6 477	-4.9	3.2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 077	3 213	2 673	4 694	4 608	4 628	4 267	4 559	4 027	x	x	

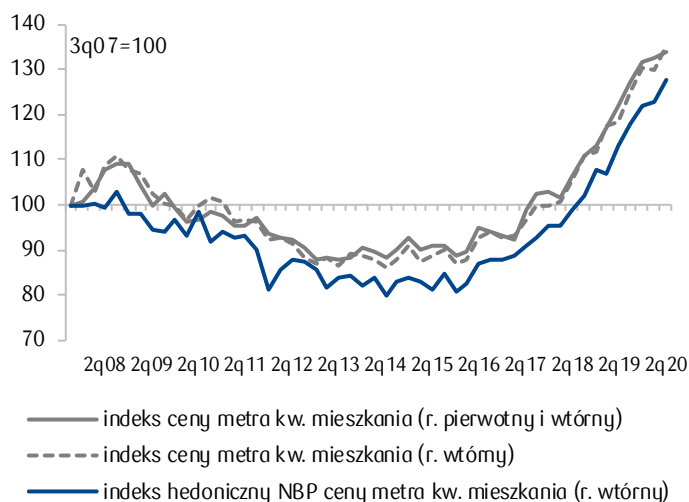
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



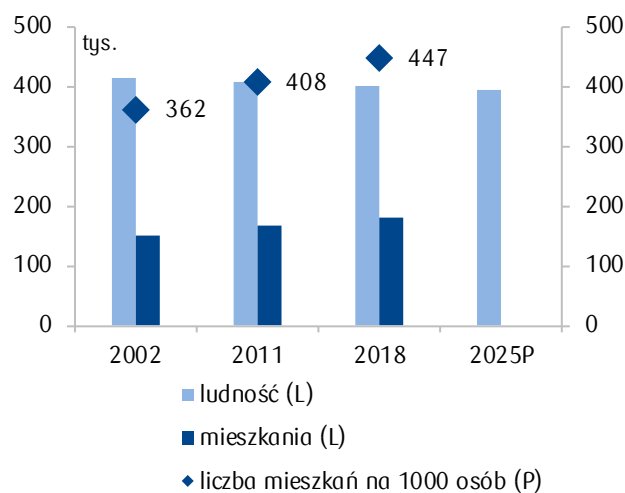
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

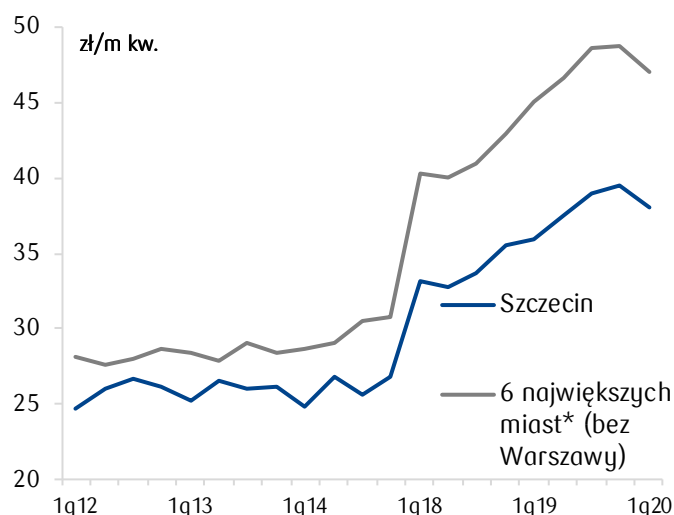


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

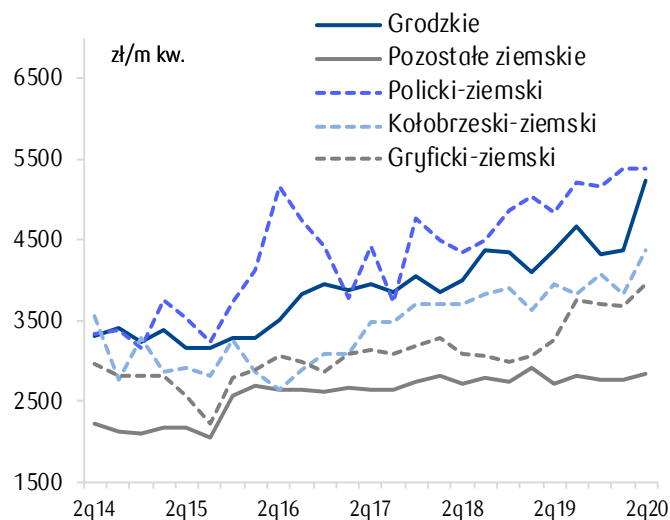


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 51; domy rw - 3.

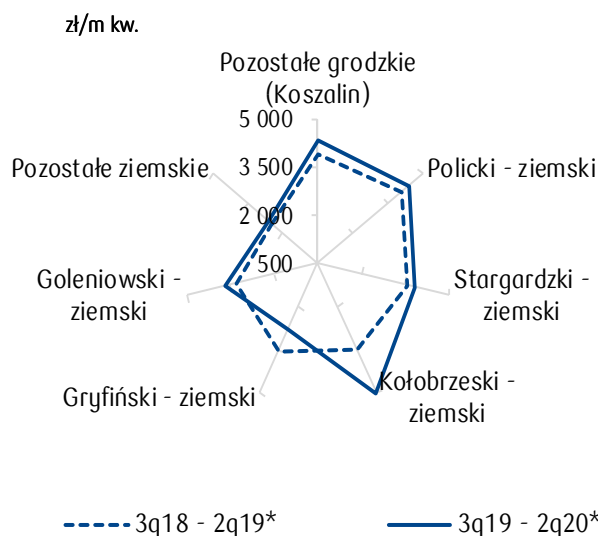
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



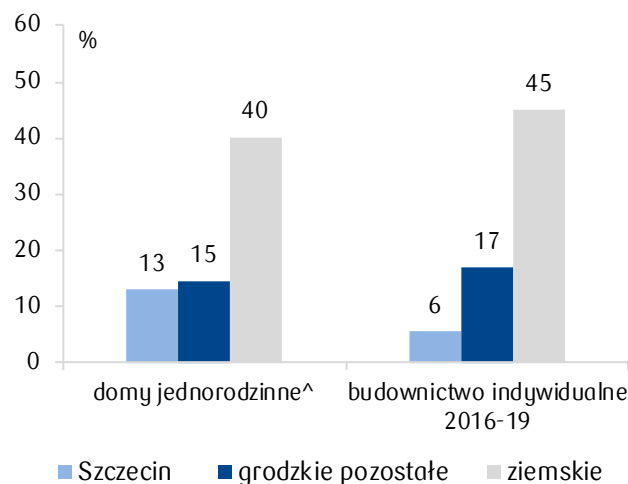
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Szczecin	3 616	3 576	3 900	4 053	4 678	4 751
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 168	2 891	3 210	2 900	3 453	4 372
Policki - ziemski	3 589	3 541	3 955	4 253	4 498	4 424
Stargardzki - ziemski	2 589	3 086	3 213	3 869	3 154	3 869
Kołobrzeski - ziemski	2 893	3 425	3 318	3 584	4 890	5 001
Gryfiński - ziemski	3 241	2 562	3 061	2 726	3 605	2 791
Goleniowski - ziemski	2 489	3 018	2 867	3 701	3 690	3 716
Pozostałe ziemskie	2 009	2 436	2 156	2 397	2 485	2 619

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Szczecin - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 33; 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	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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Koszalin	46 764	14	16	27,9	436	43	4,4	19	238
Szczecin	180 049	29	13	28,6	447	55	6,1	6	1 339
Świnoujście	20 962	15	12	34,4	512	48	5,0	14	224
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 923	42	37	24,7	354	21	2,2	52	24
choszczeński	16 693	38	45	24,0	344	2	1,9	83	40
drawski	20 376	39	42	25,2	355	26	2,2	66	61
goleniowski	27 623	33	45	25,7	335	5	3,2	79	130
gryficki	20 921	41	44	26,1	345	9	1,4	84	31
gryfiński	27 358	36	44	24,2	332	9	1,8	89	84
kamieński	21 078	36	44	34,5	446	8	7,7	25	719
kołobrzeski	36 064	22	27	34,7	453	35	10,4	11	439
koszaliński	23 361	40	57	31,3	352	20	7,8	52	280
łobeski	12 867	43	44	24,0	347	5	1,0	92	50
myśliborski	22 515	38	42	24,3	340	11	2,5	66	43
policki	28 587	20	35	33,0	360	43	6,5	43	204
pyrzycki	12 804	34	48	23,4	323	9	1,8	75	29
ślawieński	19 087	47	55	27,6	338	77	3,3	54	220
stargardzki	41 849	29	32	23,6	348	9	2,5	37	124
szczecinecki	28 367	36	31	24,6	364	58	1,9	48	220
świdwiński	16 740	43	37	24,8	354	18	1,6	60	17
wałecki	19 038	35	37	25,3	356	4	2,1	55	97

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100
GRODZKIE								
Koszalin	107,0	-3,9	45,6	15,2	-0,4	-2,5	4 625	89
Szczecin	401,9	-3,3	170,3	15,1	-2,7	-1,4	5 409	104
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-4,1	-0,5	5 223	101
ZIEMSKIE								
białogardzki	47,6	-4,8	17,5	17,0	-2,9	-6,0	4 287	83
choszczeński	48,2	-5,0	16,9	17,1	-2,2	-7,4	4 161	80
drawski	57,0	-4,2	21,4	16,5	-2,9	-6,7	3 983	77
goleniowski	82,4	1,2	27,7	17,2	-1,3	-1,4	4 776	92
gryficki	60,3	-2,5	20,7	16,5	-2,1	-5,6	4 052	78
gryfiński	81,9	-2,1	27,8	16,9	-3,3	-7,9	4 466	86
kamieński	47,0	-4,9	17,4	15,7	-1,8	-4,8	4 035	78
kołobrzeski	79,4	-1,6	30,1	16,1	-2,4	-1,4	4 331	84
koszaliński	66,5	1,3	22,1	17,5	-2,4	1,9	4 205	81
łobeski	36,7	-5,5	13,3	16,4	-2,9	-11,0	4 322	83
myśliborski	65,6	-4,1	22,8	16,6	-3,3	-9,5	4 206	81
policki	80,7	10,7	25,5	16,7	1,0	14,8	5 169	100
pyrzycki	39,3	-3,7	13,0	16,7	-4,1	-7,6	4 134	80
ślawieński	56,1	-2,7	19,6	17,4	-2,1	-4,9	4 010	77
stargardzki	120,2	-2,2	42,2	16,4	-0,5	0,6	4 460	86
szczecinecki	77,6	-3,9	29,3	16,9	-3,1	-4,3	4 452	86
świdwiński	46,7	-5,9	17,6	16,4	-5,2	-11,0	3 985	77
wałecki	53,0	-4,4	20,3	17,1	-2,8	-7,9	4 363	84

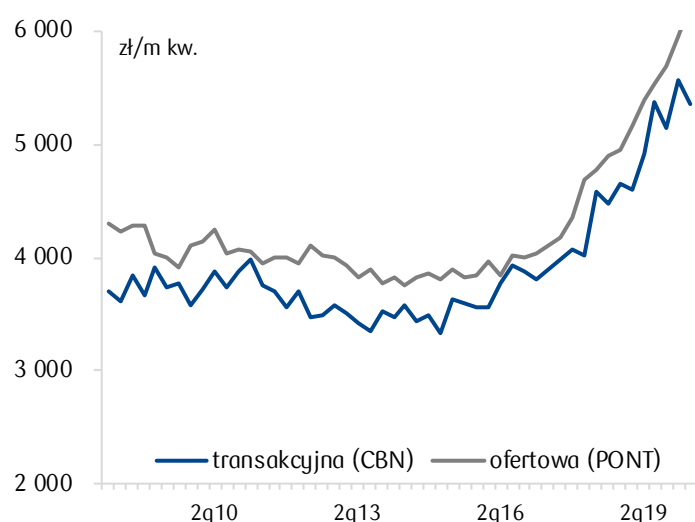
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

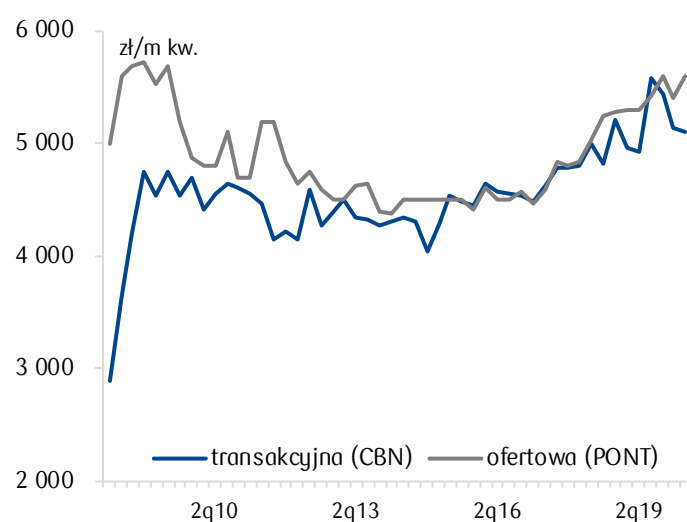
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 589	4 478	4 656	4 594	4 911	5 376	5 144	5 573	5 365	-3.7	9.3	
cena ofertowa (PONT)	4 784	4 894	4 958	5 167	5 391	5 536	5 700	5 963	6 233	4.5	15.6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 003	4 814	5 206	4 970	4 931	5 581	5 448	5 149	5 104	-0.9	3.5	
cena ofertowa (PONT)	5 034	5 250	5 290	5 300	5 300	5 430	5 600	5 400	5 600	3.7	5.7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 721	3 462	3 321	3 436	4 097	2 929	4 435	4 091	4 935	x	x	

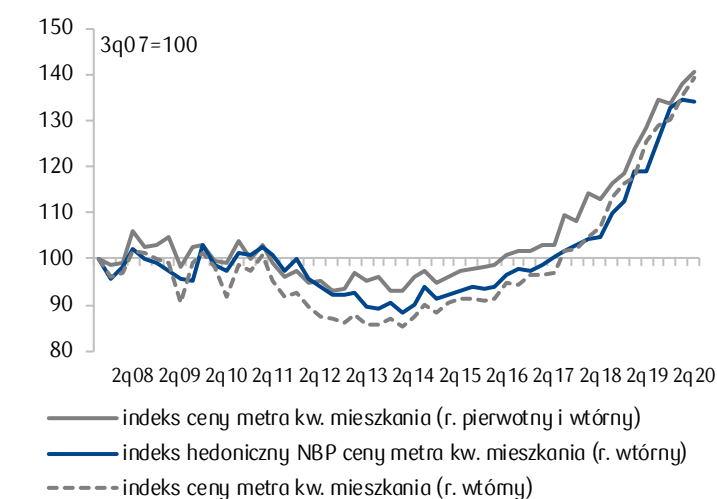
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



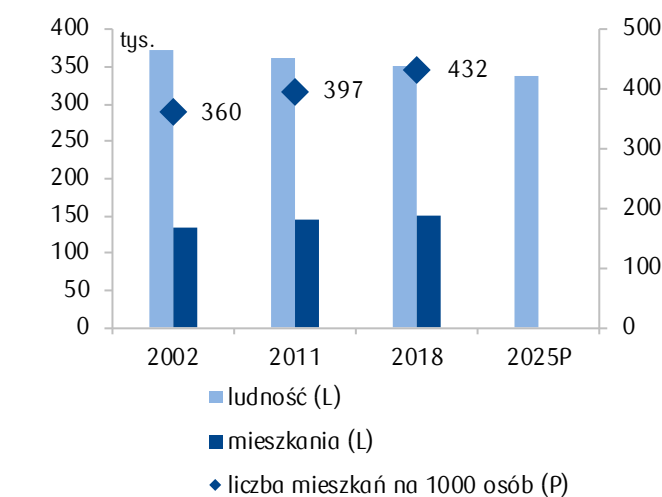
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

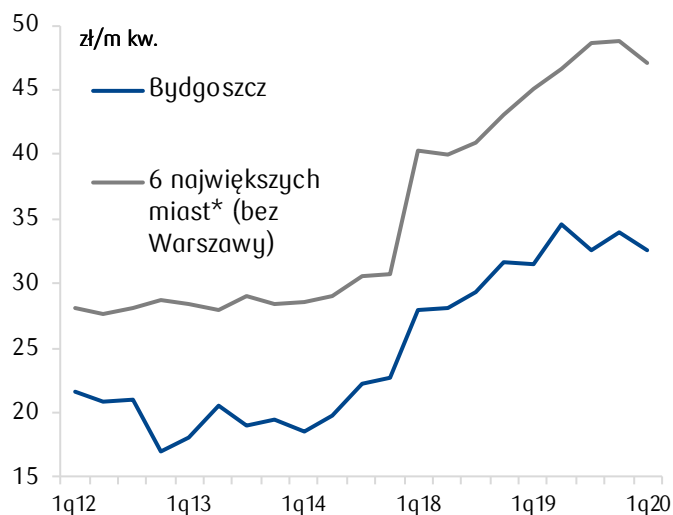


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

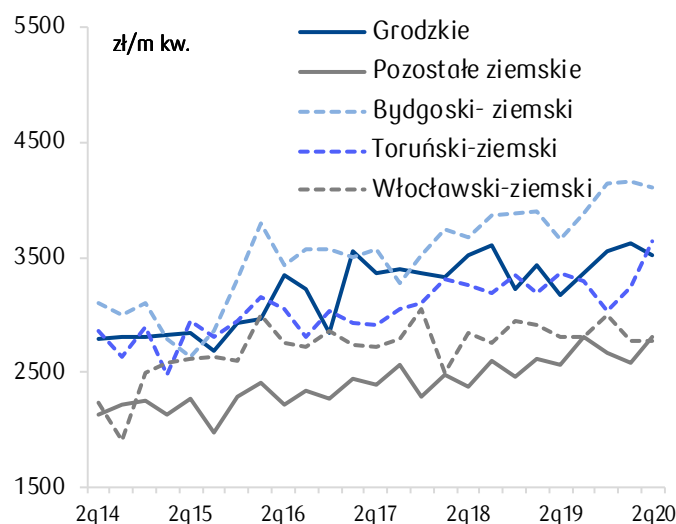


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 58; mieszkania rp - 17; domy rw - 6.

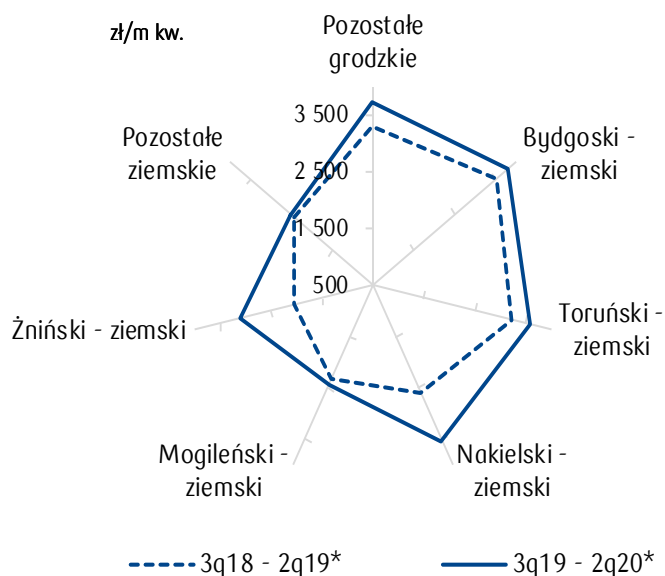
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



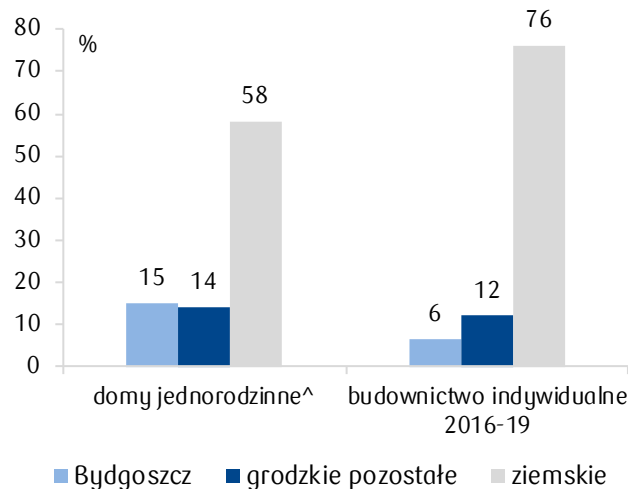
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Bydgoszcz	2 917	3 132	3 450	3 462	4 110	4 300
Pozostałe grodzkie	2 763	3 041	2 472	3 048	3 257	3 705
Bydgoski - ziemski	2 686	2 998	3 524	3 481	3 823	3 790
Toruński - ziemski	2 667	3 017	3 004	3 527	3 593	3 588
Nakielski - ziemski	2 607	2 567	2 293	2 841	4 145	3 523
Mogileński - ziemski	1 911	1 440	2 034	2 376	4 719	2 449
Żniński - ziemski	1 572	1 841	2 406	2 795	3 238	3 087
Pozostałe ziemskie	1 873	2 083	2 255	2 355	2 410	2 499

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Bydgoszcz - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 70; powiaty ziemskie - 355.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Bydgoszcz	151 316	19	15	25,0	432	38	3,2	6	874
Grudziądz	39 110	24	12	23,8	412	65	2,2	29	199
Toruń	90 767	17	14	26,4	449	57	5,6	7	893
Włocławek	46 471	12	16	23,7	419	37	1,6	21	164
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 985	15	65	29,3	362	3	3,1	58	93
brodnicki	26 498	23	61	26,9	336	11	5,5	42	109
bydgoski	37 550	19	68	31,3	320	5	7,1	88	453
chełmiński	16 653	35	47	23,5	319	9	2,3	88	48
golubsko-dobrzyński	14 479	25	62	25,7	321	5	2,8	76	42
grudziądzki	12 262	28	67	25,9	305	9	2,9	93	70
inowrocławski	58 185	22	30	23,6	362	8	2,1	55	148
lipnowski	20 116	15	75	23,9	305	3	2,7	83	70
mogileński	14 500	31	58	25,1	316	2	2,3	91	33
nakielski	26 507	31	50	22,7	306	3	3,1	78	136
radziejowski	12 400	19	79	26,7	305	1	1,7	98	26
rypiński	14 051	14	60	24,9	321	6	2,3	75	60
sępoleński	12 352	32	57	23,3	300	10	2,7	80	82
świecki	31 597	31	55	24,6	318	6	2,1	81	134
toruński	32 257	22	69	27,5	302	7	6,3	73	376
tucholski	14 719	30	70	25,4	304	1	3,0	85	54
wąbrzeski	11 421	35	52	24,5	332	19	1,5	89	48
włocławski	27 190	21	81	26,8	315	5	2,5	97	105
żniński	21 879	29	52	23,9	311	13	3,2	78	170

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Bydgoszcz	348.2	-6.0	145.8	15.2	-2.8	-5.7	4 481	93	2.7
Grudziądz	94.4	-5.3	38.6	15.2	-3.0	-7.1	3 743	77	8.8
Toruń	201.4	-4.3	84.5	15.8	-0.9	-3.1	4 629	96	4.0
Włocławek	109.9	-6.5	45.8	15.0	-4.3	-8.3	4 166	86	9.1
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	55.1	-2.3	18.5	16.4	-3.4	-3.8	3 641	75	12.6
brodnicki	79.1	0.9	24.2	18.1	2.3	2.5	3 763	78	7.2
bydgoski	118.7	9.8	33.3	17.6	1.9	11.6	4 209	87	4.1
chełmiński	51.9	-2.3	17.0	17.6	-1.7	-5.1	3 796	79	11.9
golubsko-dobrzyński	45.0	-0.2	14.1	18.3	0.9	-2.7	4 313	89	10.3
grudziądzki	40.2	-1.6	12.2	18.1	-0.8	-0.8	3 950	82	11.6
inowrocławski	159.8	-4.2	56.9	16.1	-3.0	-5.2	3 839	79	11.2
lipnowski	65.8	-1.8	20.7	18.7	-1.8	-4.7	3 491	72	14.1
mogileński	45.6	-3.6	14.9	17.3	-0.7	-4.4	3 855	80	9.9
nakielski	86.3	-0.8	26.2	17.8	-0.3	-3.2	3 706	77	11.0
radziejowski	40.3	-4.9	12.9	17.0	-2.1	-9.7	3 596	74	16.2
rypiński	43.5	-2.9	14.4	17.1	-2.5	-7.8	3 741	77	9.8
sępoleński	41.1	-2.0	12.8	17.3	-0.1	-2.2	3 730	77	11.2
świecki	99.0	-0.5	32.3	17.3	-0.9	-3.3	4 170	86	7.1
toruński	108.3	9.6	29.7	18.1	2.4	13.2	3 727	77	9.6
tucholski	48.4	-0.7	14.4	18.0	1.7	0.2	3 601	74	10.3
wąbrzeski	34.2	-3.3	11.7	17.6	-1.5	-6.4	3 935	81	11.9
włocławski	86.0	-1.9	26.1	17.5	-3.0	-3.7	3 771	78	14.3
żniński	70.2	-2.2	22.2	17.1	-0.9	-3.2	3 654	76	9.5

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 16.07.20

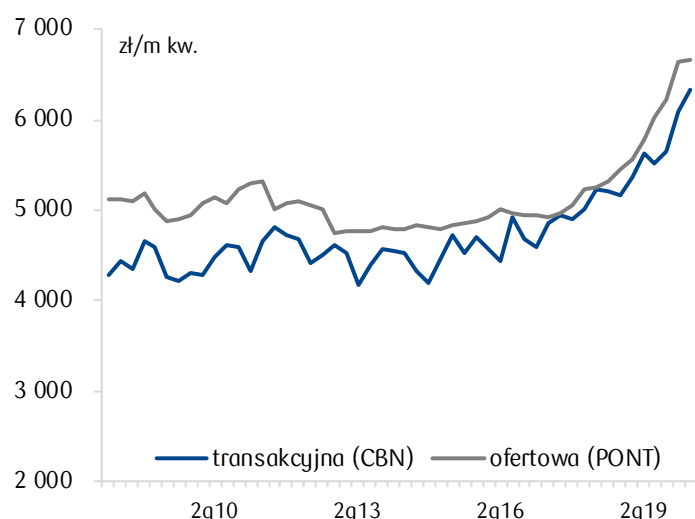
uwaga: ^2016; *2017

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

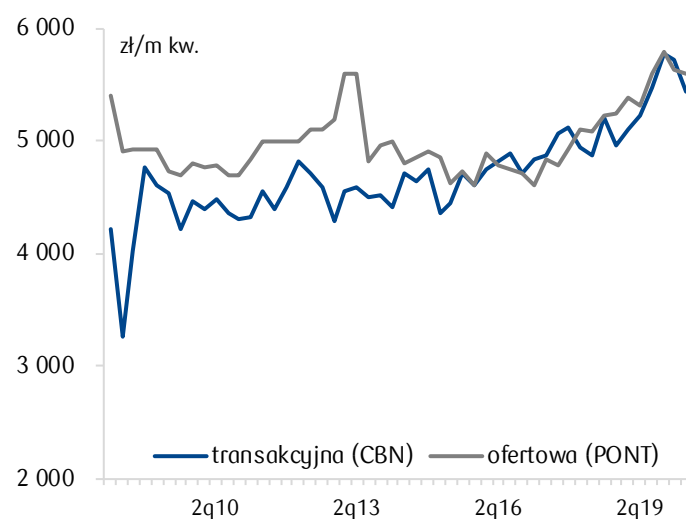
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 223	5 201	5 172	5 370	5 620	5 516	5 651	6 089	6 332	4.0	12.7	
cena ofertowa (PONT)	5 254	5 319	5 442	5 556	5 780	6 017	6 222	6 649	6 667	0.3	15.3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 873	5 215	4 972	5 105	5 233	5 486	5 773	5 723	5 439	-5.0	3.9	
cena ofertowa (PONT)	5 093	5 228	5 245	5 392	5 315	5 610	5 800	5 647	5 600	-0.8	5.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 594	3 788	3 971	3 704	3 746	4 347	5 012	3 926	3 620	x	x	

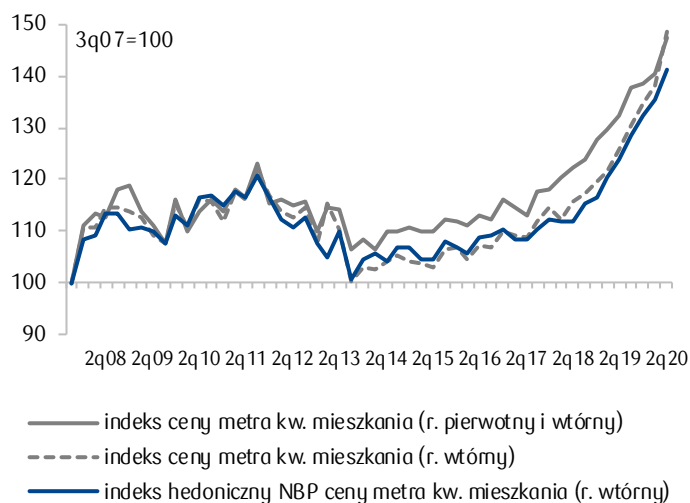
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



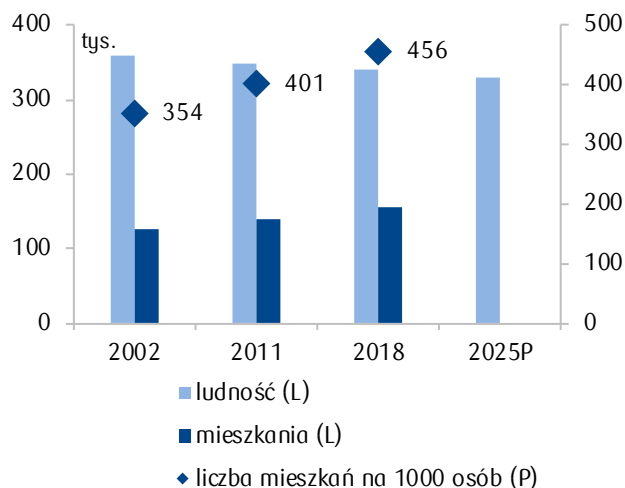
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

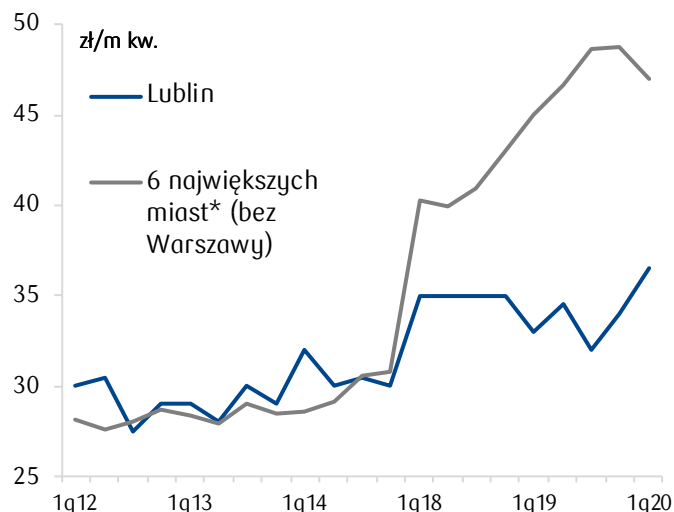


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

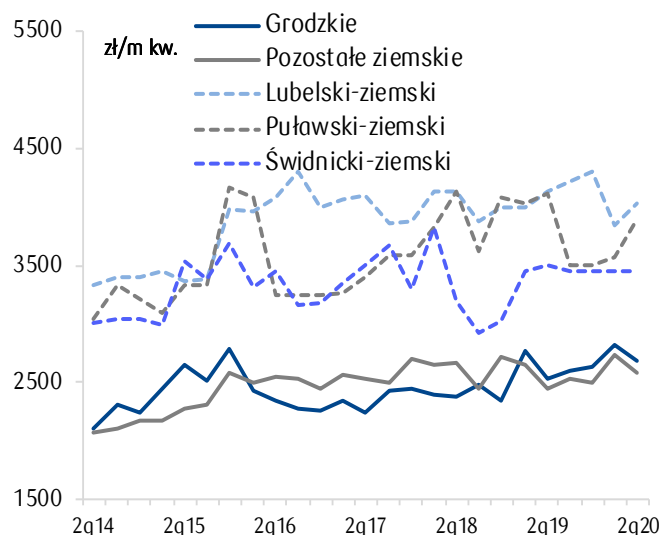


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 59; domy rw - 11.

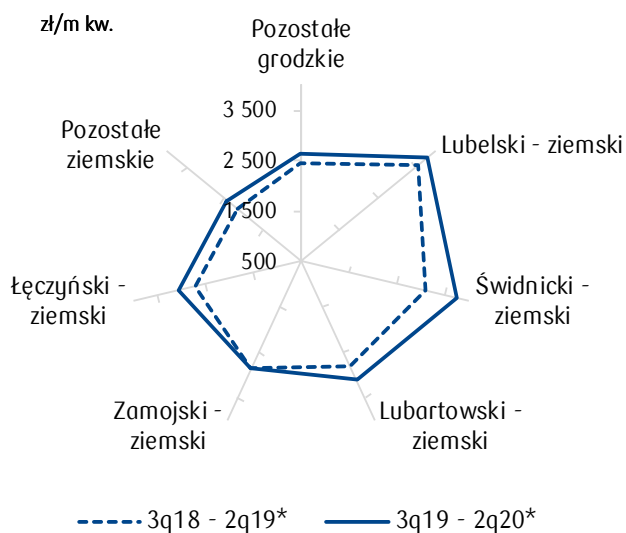
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



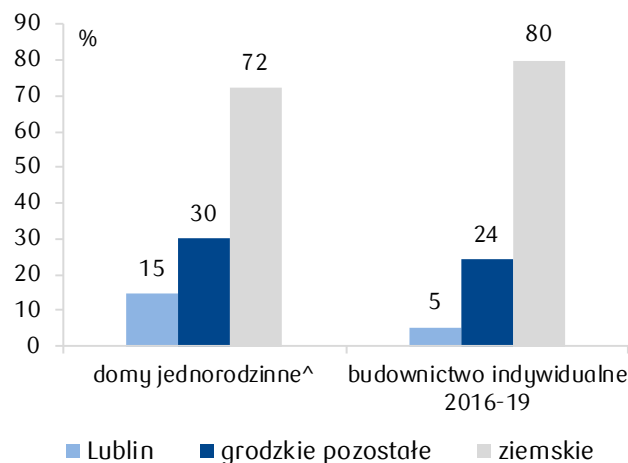
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Lublin	2 779	3 355	3 590	3 957	4 425	4 313
Pozostałe grodzkie	2 043	2 144	2 333	2 495	2 388	2 630
Lubelski - ziemski	2 652	3 220	3 594	3 789	3 783	3 778
Świdnicki - ziemski	2 291	2 673	3 327	3 200	3 830	3 759
Lubartowski - ziemski	3 208	2 514	3 165	2 858	3 176	3 109
Zamojski - ziemski	2 571	2 080	2 795	2 543	3 633	2 870
Łęczyński - ziemski	2 660	2 229	2 715	3 322	3 036	3 072
Pozostałe ziemskie	1 872	1 986	2 064	2 166	2 345	2 428

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Lublin - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 25; powiaty ziemskie - 227.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Biała Podlaska	22 853	8	38	27,9	399	64	5,9	15	215
Chełm	25 765	10	24	25,9	411	100	1,5	48	50
Lublin	154 926	9	15	27,4	456	54	7,1	5	1 213
Zamość	24 395	7	25	25,6	382	100	3,0	27	28
ZIEMSKIE									
bialski	39 705	14	83	30,5	356	23	2,8	78	206
biłgorajski	31 891	6	80	28,5	314	66	2,6	74	101
chełmski	28 769	13	86	28,4	368	72	2,4	100	76
hrubieszowski	22 979	9	68	28,0	361	60	1,0	88	26
janowski	13 608	7	86	27,4	296	40	1,5	81	35
krasnostawski	24 805	12	77	31,0	388	53	1,6	98	47
kraśnicki	32 084	9	65	27,4	334	75	1,6	78	54
lubartowski	30 778	9	79	29,0	347	52	2,5	84	139
lubelski	51 287	8	90	32,9	332	73	5,6	84	491
łęczyński	18 978	6	59	26,9	330	100	3,9	80	68
łukowski	33 770	8	76	26,7	314	41	2,5	85	164
opolski	20 926	9	72	27,5	350	87	1,8	100	43
parczewski	13 156	10	73	29,8	376	62	1,9	81	92
puławski	43 280	6	52	28,1	380	84	3,1	49	289
radzyński	20 030	10	80	29,2	338	65	2,3	67	61
rycki	20 293	11	68	28,3	361	95	1,6	93	52
świdnicki	27 218	6	45	26,8	378	61	2,9	61	80
tomaszowski	28 210	5	79	29,0	337	59	1,0	82	19
włodawski	14 446	13	64	28,8	374	2	2,6	80	44
zamojski	36 987	10	93	31,4	346	53	1,9	100	118

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,2	-2,8	20,9	16,0	0,2	-3,2	4 165	80	11,0
Chełm	61,9	-6,9	26,1	14,9	-2,5	-11,8	4 183	81	11,1
Lublin	339,8	-4,2	144,4	15,1	0,1	0,3	5 055	98	5,6
Zamość	63,4	-6,4	24,2	15,9	-1,6	-5,9	4 579	88	9,6
ZIEMSKIE									
bialski	110,8	-2,7	35,7	18,4	-2,2	-5,6	3 991	77	10,2
biłgorajski	100,9	-4,3	30,8	17,7	-1,6	-5,1	4 177	81	5,5
chełmski	78,0	-2,9	26,6	17,6	-2,0	-2,7	3 922	76	12,0
hrubieszowski	62,8	-8,8	22,6	16,8	-5,4	-13,4	4 205	81	12,9
janowski	45,7	-5,7	13,7	18,0	-2,3	-7,6	4 226	82	9,1
krasnostawski	63,3	-6,2	23,5	16,5	-6,9	-10,4	4 097	79	11,4
kraśnicki	95,3	-5,8	32,0	17,0	-3,6	-7,2	3 961	76	10,5
lubartowski	88,4	-2,3	29,5	17,4	-2,1	-4,9	4 004	77	10,9
lubelski	155,6	5,8	45,7	17,9	0,8	7,6	3 944	76	6,4
łęczyński	57,3	-1,6	19,0	17,8	3,2	-2,2	6 177	119	5,9
łukowski	106,8	-3,5	31,6	18,4	0,6	-5,9	3 847	74	5,0
opolski	59,2	-6,0	20,8	17,0	-3,3	-8,7	3 928	76	9,0
parczewski	34,7	-5,9	12,1	16,8	-2,7	-7,0	4 093	79	7,2
puławski	113,2	-4,5	41,0	16,6	-3,1	-5,2	4 903	95	6,1
radzyński	58,9	-4,8	19,3	18,0	-0,6	-7,1	4 065	78	6,6
rycki	56,0	-6,5	19,0	17,4	-0,6	-3,2	4 015	78	7,9
świdnicki	71,8	-3,2	26,7	15,7	-1,4	-2,8	4 862	94	9,5
tomaszowski	82,8	-6,9	27,7	17,3	-5,1	-11,4	3 906	75	7,1
włodawski	38,4	-6,1	14,0	16,4	-4,7	-8,2	3 925	76	15,1
zamojski	106,1	-3,1	34,6	18,2	-4,7	-7,6	3 671	71	9,1

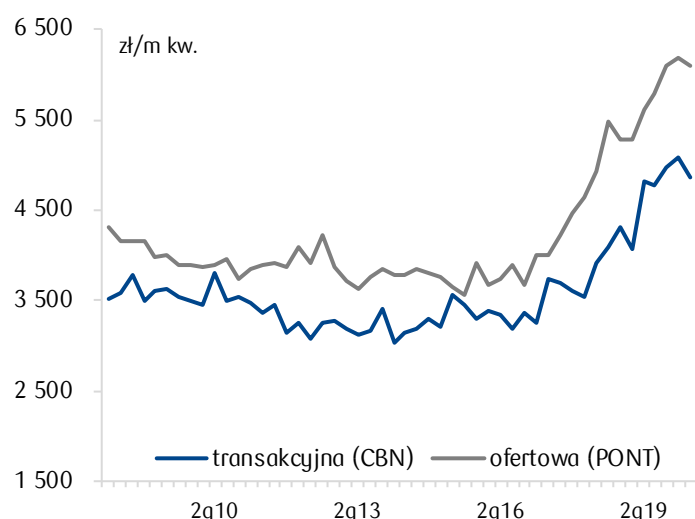
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

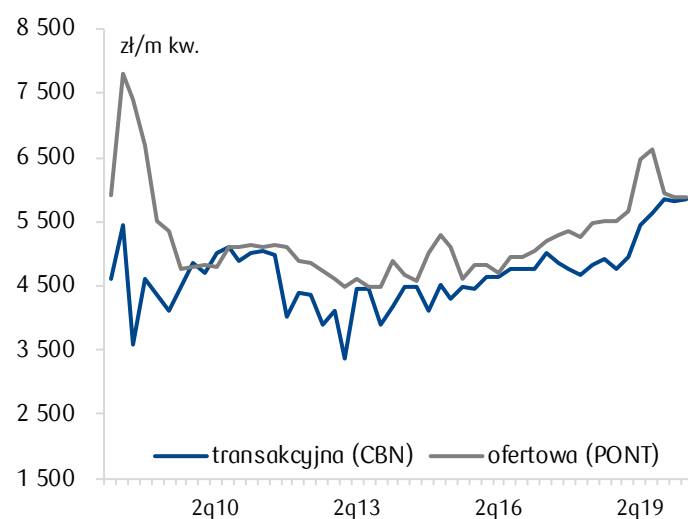
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 924	4 083	4 313	4 061	4 827	4 780	4 971	5 073	4 861	-4.2	0.7	
cena ofertowa (PONT)	4 930	5 488	5 283	5 283	5 601	5 790	6 102	6 186	6 106	-1.3	9.0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 811	4 905	4 759	4 938	5 439	5 626	5 837	5 824	5 844	0.3	7.4	
cena ofertowa (PONT)	5 492	5 495	5 510	5 652	6 472	6 622	5 928	5 867	5 876	0.1	-9.2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 346	2 771	5 405	3 897	4 104	3 822	5 242	4 035	4 031	x	x	

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



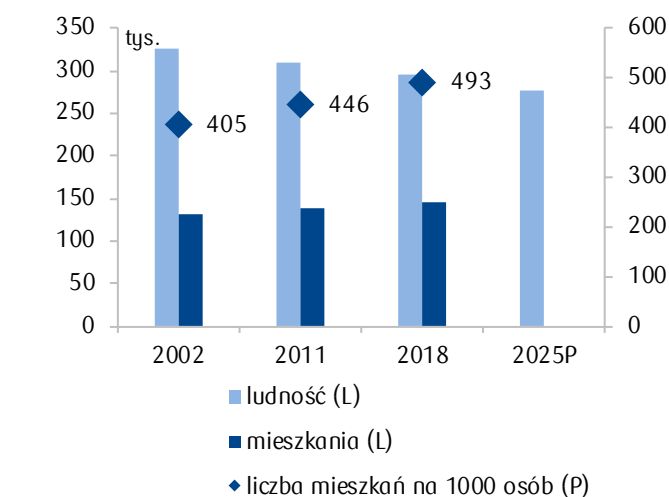
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

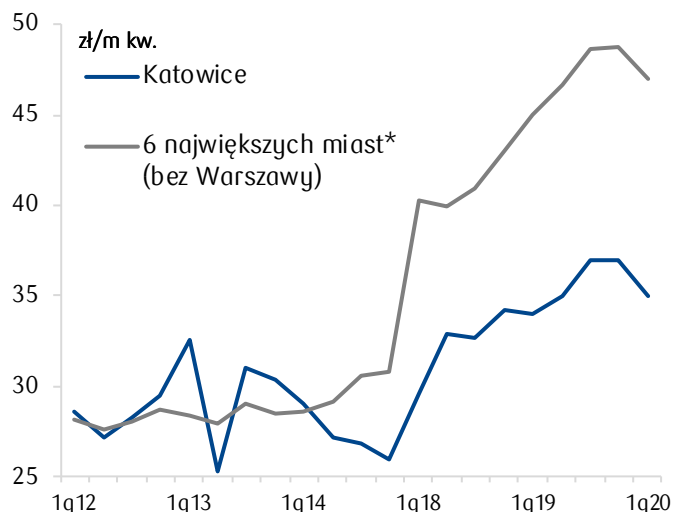


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

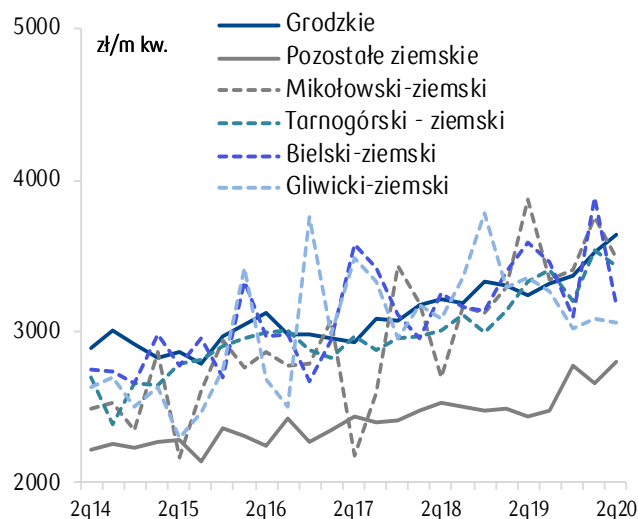


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 12; domy rw - 1.

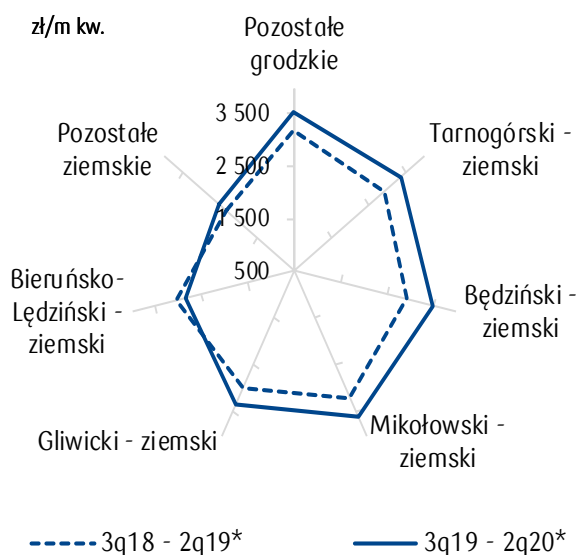
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



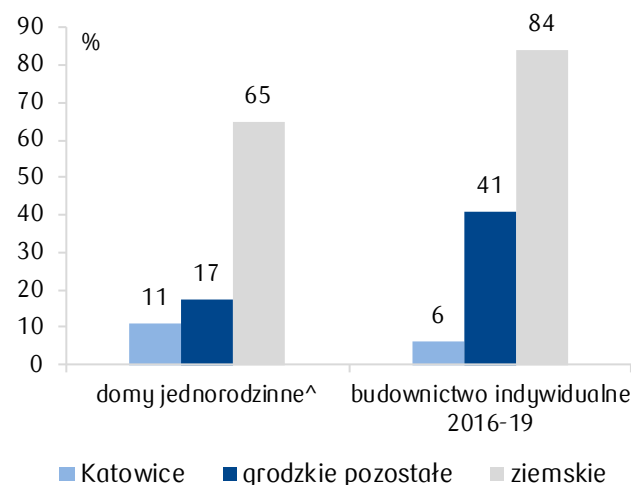
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Katowice	3 115	3 828	3 618	3 491	3 937	4 021
Pozostałe grodzkie	2 704	2 818	2 859	2 870	3 136	3 543
Tarnogórski - ziemski	3 077	3 008	2 857	3 376	3 272	3 359
Będziński - ziemski	2 201	2 662	3 068	2 916	3 602	3 475
Mikołowski - ziemski	2 685	2 952	2 942	3 228	3 830	3 577
Gliwicki - ziemski	2 745	3 209	2 274	3 388	3 347	3 339
Bieruńsko-Lędziński - ziemski	2 917	1 930	2 772	2 900	3 716	2 843
Pozostałe ziemskie	1 956	1 910	2 147	2 290	2 433	2 538

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Katowice - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 495; powiaty ziemskie - 740.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	71 404	17	31	29,0	417	40	3,2	37	543
Bytom	73 559	38	6	24,2	441	45	0,6	52	60
Chorzów	53 277	41	4	25,8	491	101	2,1	11	66
Częstochowa	99 604	15	22	28,0	448	26	2,1	44	414
Dąbrowa Górnicza	50 460	11	23	25,6	420	51	2,1	51	100
Gliwice	79 382	36	15	27,4	442	92	2,8	20	665
Jastrzębie-Zdrój	32 275	2	20	25,2	362	100	1,7	78	49
Jaworzno	35 117	12	37	26,4	384	66	2,7	45	47
Katowice	145 064	26	11	29,6	493	27	4,6	6	1 228
Mysłowice	28 958	22	27	26,5	388	34	3,3	43	112
Piekary Śląskie	22 292	22	23	25,0	403	94	1,1	42	36
Ruda Śląska	58 539	23	11	23,4	424	100	1,5	65	124
Rybnik	48 474	15	41	26,5	350	100	2,8	58	129
Siemianowice Śląskie	31 142	27	7	25,2	464	100	1,2	14	122
Sosnowiec	92 346	17	11	25,4	457	47	1,3	37	278
Świętochłowice	22 746	39	5	23,4	455	78	1,6	12	92
Tychy	50 696	2	14	25,8	397	30	3,4	36	591
Zabrze	70 516	44	11	23,0	407	32	1,2	40	141
Żory	20 626	3	28	24,5	330	100	4,6	58	391
ZIEMSKIE									
będziński	61 823	19	41	30,1	416	60	2,1	79	145
bielski	50 674	17	82	28,8	307	87	3,1	91	283
bieruński-lędziński	18 728	14	69	29,8	313	39	3,2	91	99
cieszyński	61 969	17	67	32,1	348	92	3,2	75	296
częstochocki	47 331	10	88	31,6	351	76	3,2	99	235
gliwicki	38 996	23	45	26,9	338	93	3,1	79	162
kłobucki	27 071	9	90	30,5	319	57	2,4	97	92
lubliniecki	25 637	21	71	30,7	335	33	2,7	82	82
mikołowski	34 267	17	56	30,3	348	74	4,9	75	314
myszkowski	27 043	9	74	32,5	380	90	2,3	88	64
pszczyński	32 646	12	68	29,5	294	63	3,6	78	204
raciborski	36 107	26	49	28,4	333	66	1,1	87	130
rybnicki	24 791	17	72	28,2	317	100	2,7	96	139
tarnogórski	50 354	24	53	30,7	360	75	4,7	63	392
wodzisławski	49 784	15	60	29,8	313	39	2,2	92	191
zawierciański	48 010	13	58	28,4	316	82	1,8	93	114
żywiecki	51 803	17	86	29,9	338	97	3,2	97	238

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019 Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE								
Bielsko-Biała	170,7	-5,3	66,0	14,6	-1,6	-3,5	5 101	2,4
Bytom	165,3	-7,6	73,6	15,2	-4,5	-9,2	4 771	10,7
Chorzów	107,8	-2,4	49,3	15,8	-4,9	-5,8	4 656	4,4
Częstochowa	220,4	-7,9	94,2	14,5	-5,6	-8,4	4 547	3,9
Dąbrowa Górnicza	119,4	-6,7	49,0	13,5	-4,5	-7,4	5 632	5,0
Gliwice	178,6	-6,2	77,8	15,1	-2,7	-6,7	5 890	2,8
Jastrzębie-Zdrój	88,7	-8,0	33,3	16,4	-2,4	-4,3	8 443	5,3
Jaworzno	91,1	-5,2	35,2	14,8	-3,3	-4,9	5 831	4,6
Katowice	292,8	-7,6	134,2	14,4	-3,5	-5,9	6 176	1,5
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-1,4	0,4	4 628	6,2
Piekary Śląskie	55,0	-6,1	22,9	14,9	-3,3	-4,9	5 190	7,7
Ruda Śląska	137,4	-4,8	55,9	15,5	-1,8	-4,6	4 423	3,1
Rybnik	138,1	-4,1	50,1	15,3	-1,6	-4,3	4 785	4,0
Siemianowice Śląskie	66,8	-7,9	30,0	14,8	-3,6	-4,7	4 672	6,4
Sosnowiec	200,0	-8,8	91,3	13,5	-5,8	-10,2	4 754	6,3
Świętochłowice	49,6	-8,1	22,2	15,1	-5,2	-9,1	4 317	7,3
Tychy	127,6	-5,1	50,8	14,1	-0,9	-1,9	4 917	2,9
Zabrze	172,4	-7,8	73,3	15,4	-2,7	-5,9	4 980	6,3
Żory	62,5	-4,8	21,6	15,0	0,8	0,3	4 578	4,9
ZIEMSKIE								
będziński	148,1	-2,6	58,6	14,1	-5,6	-4,5	4 360	7,0
bielski	166,0	3,7	50,2	16,8	0,9	5,8	4 564	4,2
bieruńsko-lędziński	59,8	1,8	18,6	16,5	0,6	0,3	4 546	2,6
cieszyński	178,2	0,8	58,6	16,3	-0,2	0,3	4 396	5,4
częstochowski	134,6	-0,1	43,0	16,7	-3,8	-2,7	4 311	7,7
gliwicki	115,5	-1,4	40,2	15,7	-0,7	-0,3	4 433	4,4
kłobucki	84,6	-1,8	25,4	16,9	-1,6	-3,9	3 683	7,6
lubliniecki	76,5	-2,9	24,8	16,5	-0,8	-1,9	4 317	5,8
mikołowski	99,0	2,4	32,7	16,0	0,2	6,3	4 611	3,8
myszkowski	70,9	-2,1	24,8	15,1	-3,9	-3,4	4 414	6,7
pszczyński	111,5	1,4	32,8	16,6	2,5	3,0	4 427	3,6
raciborski	108,2	-4,2	38,9	15,9	-1,4	-2,8	4 815	4,6
rybnicki	78,2	1,3	26,0	16,4	0,6	1,4	4 418	6,1
tarnogórski	140,5	-2,7	49,1	15,6	-1,6	4,9	4 659	5,6
wodzisławski	157,1	-2,5	55,5	15,9	-1,1	0,3	4 032	6,3
zawierciański	117,6	-4,8	44,1	14,8	-5,8	-3,4	4 634	6,9
żywiecki	152,8	-1,0	44,8	17,4	-2,2	-3,1	4 766	7,7

*2017

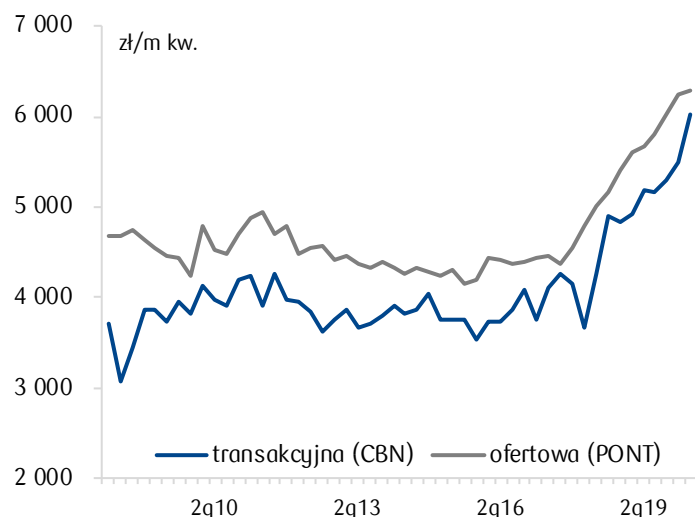
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

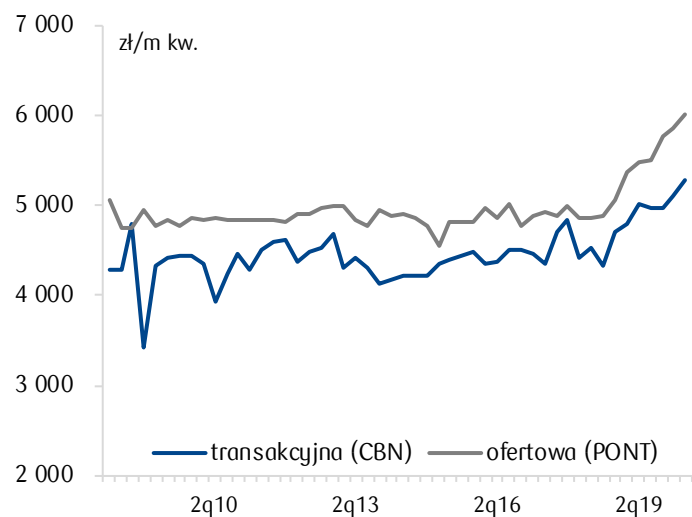
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 251	4 894	4 839	4 926	5 192	5 163	5 294	5 487	6 014	9.6	15.8	
cena ofertowa (PONT)	5 000	5 173	5 409	5 604	5 673	5 809	6 020	6 250	6 289	0.6	10.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 521	4 324	4 706	4 808	5 016	4 968	4 967	5 100	5 286	3.7	5.4	
cena ofertowa (PONT)	4 874	4 889	5 063	5 377	5 495	5 500	5 766	5 868	6 011	2.4	9.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 267	2 337	3 217	3 478	2 438	3 412	4 022	3 255	3 571	x	x	

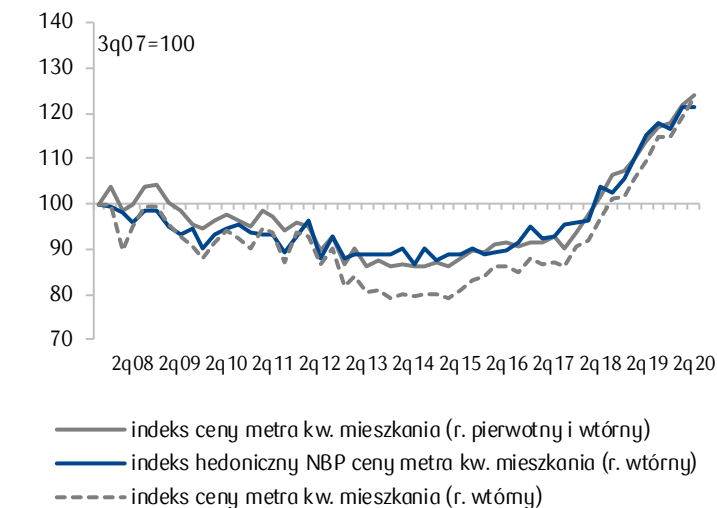
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



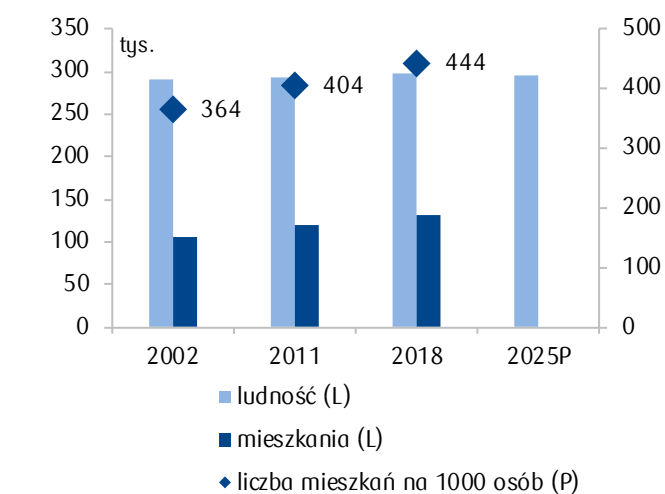
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

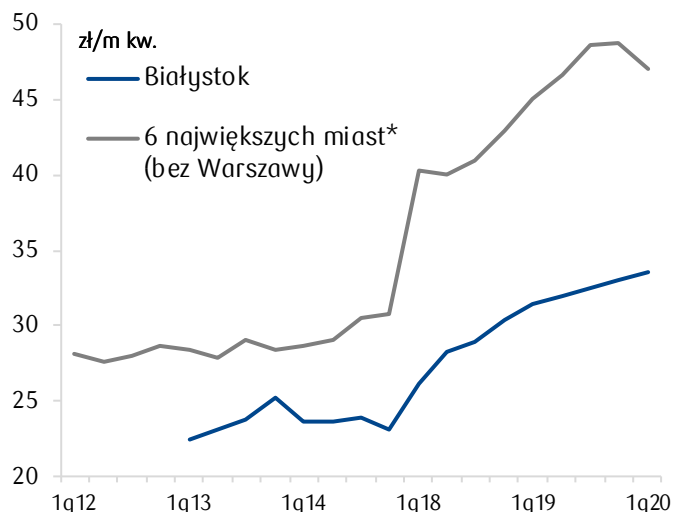


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

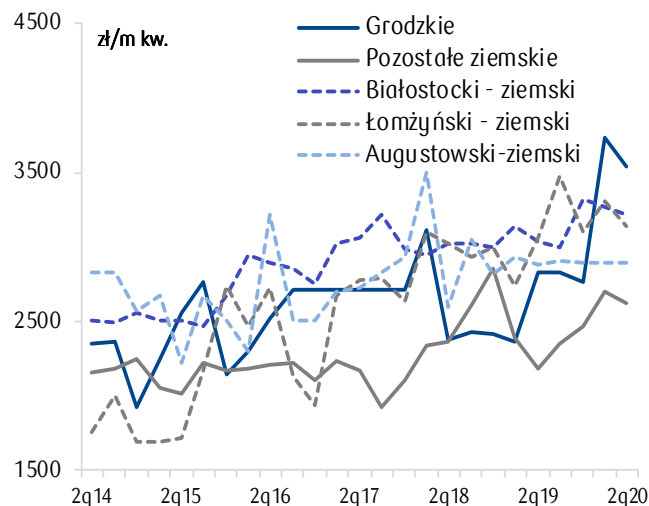


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 30; mieszkania rp - 40; domy rw - 6.

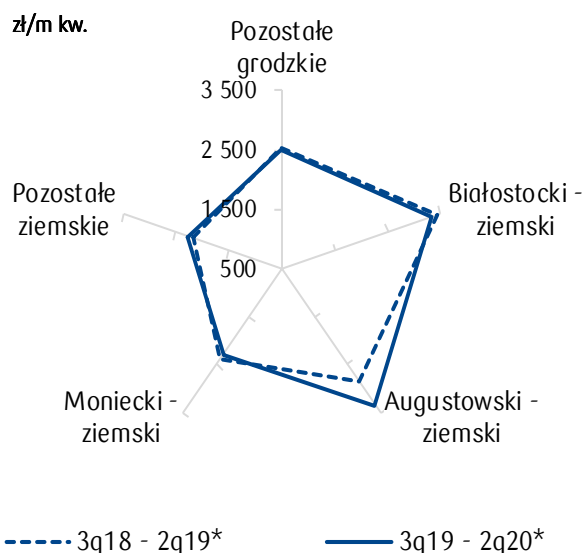
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



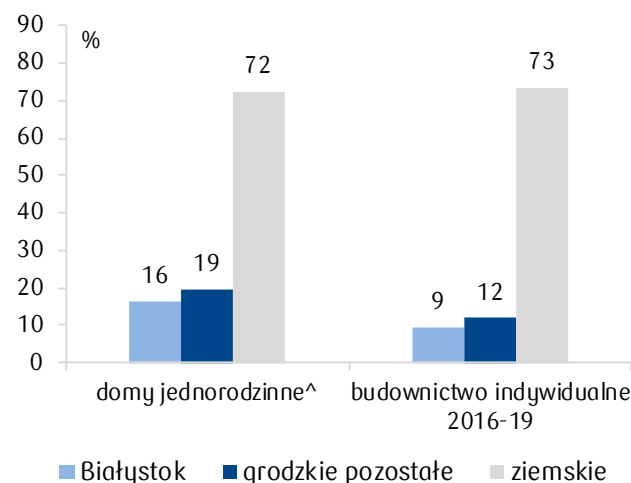
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Białystok	2 974	3 253	3 384	3 281	3 412	3 536
Pozostałe grodzkie	2 176	2 365	2 284	2 340	2 786	2 498
Białostocki - ziemski	2 728	2 988	3 119	3 282	3 442	3 324
Augustowski - ziemski	1 652	2 523	3 051	2 804	3 706	3 351
Moniecki - ziemski	1 274	1 883	2 969	2 164	3 351	2 289
Pozostałe ziemskie	1 742	1 971	2 042	2 240	2 319	2 265

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Białystok - 73; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 173.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Białystok	131 982	4	16	27,2	444	55	6,9	9	1 070
Łomża	23 849	3	20	25,0	379	19	3,8	16	166
Suwałki	26 249	7	19	24,1	376	71	5,5	9	153
ZIEMSKIE									
augustowski	20 123	9	60	28,0	345	26	2,6	71	54
białostocki	55 952	14	73	33,9	378	12	6,7	67	526
bielski	23 902	8	69	34,2	436	21	2,4	77	53
grajewski	15 588	11	57	25,6	328	9	2,3	36	69
hajnowski	22 095	14	68	36,9	512	3	2,3	88	58
kolneński	10 873	12	72	25,1	283	4	2,4	67	31
łomżyński	15 211	8	95	30,8	298	5	2,9	95	103
moniecki	13 689	7	79	30,5	336	52	1,7	78	71
sejneński	7 164	12	76	32,9	357	28	2,6	78	22
siemiatycki	18 234	10	77	35,0	408	39	2,0	76	29
sokółski	25 697	17	75	30,8	381	4	2,1	82	38
suwalski	11 380	10	86	31,7	318	9	3,2	100	63
wysokomazowiecki	18 148	10	83	32,3	317	12	2,4	79	116
zambrowski	14 532	9	48	27,6	332	2	2,1	73	73

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019 Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE								
Białystok	297,6	-1,3	118,8	15,6	2,5	0,3	4 744	6,4
Łomża	62,9	-4,5	23,1	16,5	2,5	-0,9	4 418	8,4
Suwałki	69,8	-1,8	25,1	17,2	1,6	-1,0	4 297	6,7
ZIEMSKIE								
augustowski	58,1	-3,0	19,4	17,6	-2,6	-5,1	4 634	10,3
białostocki	149,6	3,6	47,8	17,1	-0,5	9,9	4 190	8,9
bielski	54,4	-7,6	21,1	16,0	-6,0	-9,3	5 295	5,0
grajewski	47,2	-4,9	15,6	17,5	-0,4	-6,5	4 759	12,4
hajnowski	42,6	-10,9	18,9	14,2	-8,8	-12,4	4 690	7,3
kolneński	38,1	-6,1	11,0	18,7	-1,6	-8,8	4 089	14,0
łomżyński	50,9	-0,7	15,0	18,5	-2,0	-1,1	4 589	6,3
moniecki	40,4	-5,9	13,2	17,7	-4,3	-7,4	4 217	7,2
sejneński	19,9	-6,1	6,8	17,6	-3,3	-8,9	4 327	13,1
siemiatycki	44,2	-8,8	15,8	17,3	-6,1	-11,1	4 231	6,4
sokółski	66,7	-7,1	23,7	16,7	-6,4	-11,6	4 200	10,8
suwalski	35,7	-2,1	10,3	19,4	0,4	-3,3	3 872	5,1
wysokomazowiecki	56,9	-5,5	17,3	17,7	-1,8	-6,8	4 734	5,9
zambrowski	43,5	-5,1	14,4	17,5	-0,7	-7,1	4 372	6,7

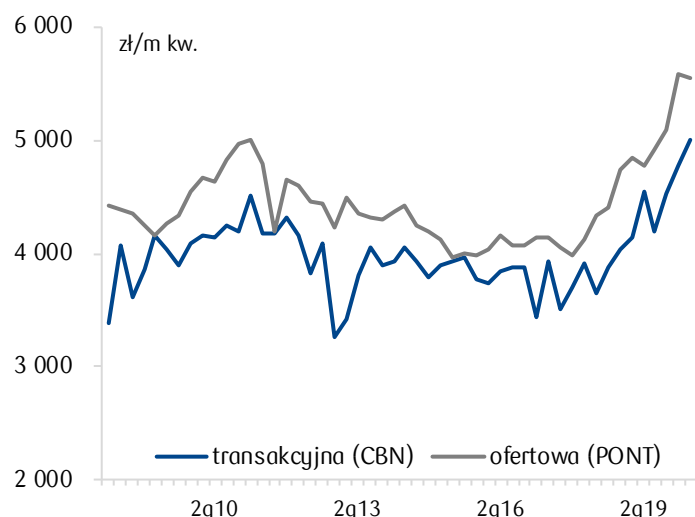
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

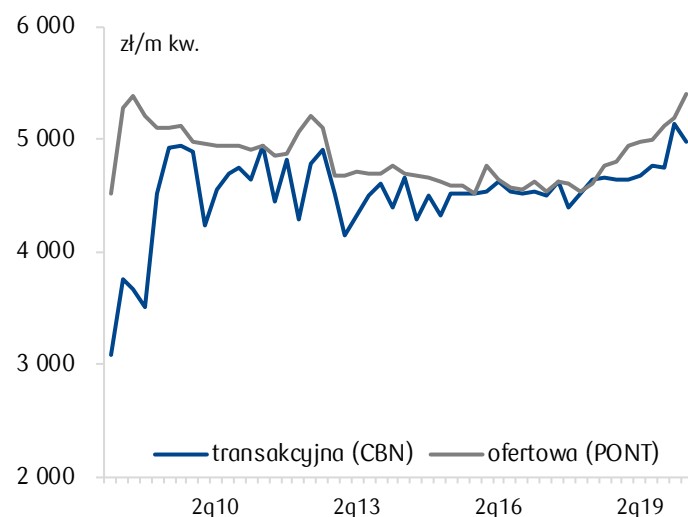
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 654	3 873	4 042	4 137	4 551	4 199	4 526	4 778	4 999	4.6	9.8	
cena ofertowa (PONT)	4 340	4 404	4 735	4 853	4 783	4 921	5 094	5 597	5 554	-0.8	16.1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 650	4 659	4 645	4 643	4 677	4 775	4 752	5 146	4 990	-3.0	6.7	
cena ofertowa (PONT)	4 602	4 763	4 800	4 945	4 980	5 000	5 116	5 200	5 400	3.8	8.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 235	2 946	3 666	2 751	3 475	3 472	3 772	.	3 240	x	x	

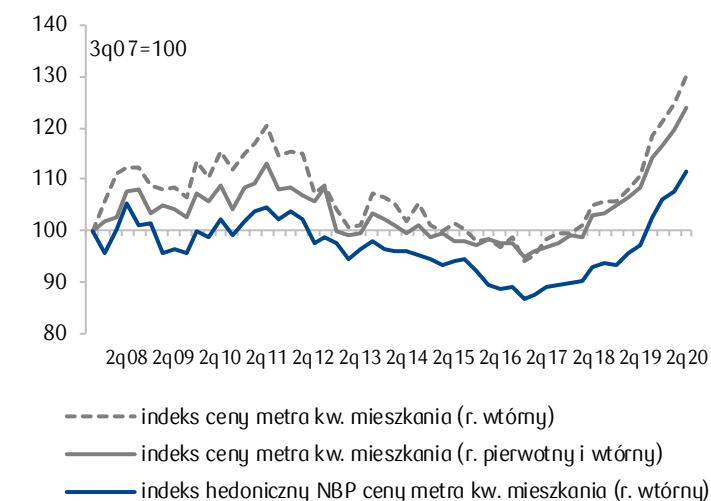
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



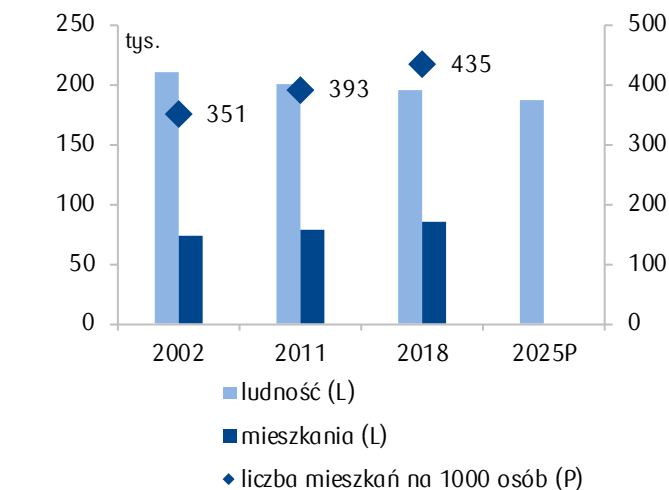
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

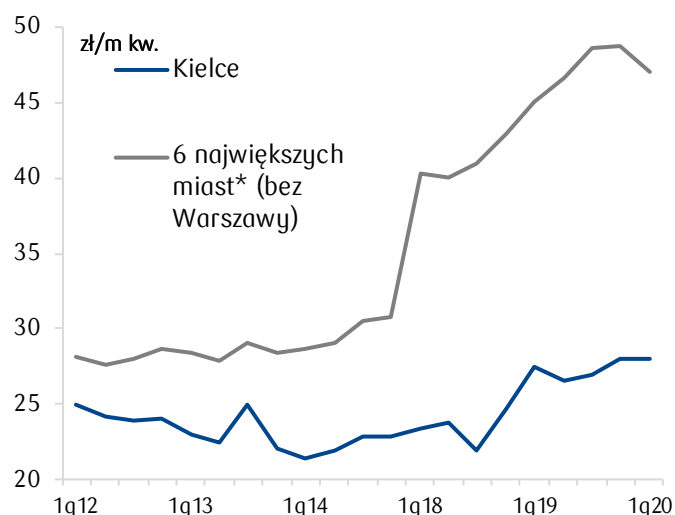


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

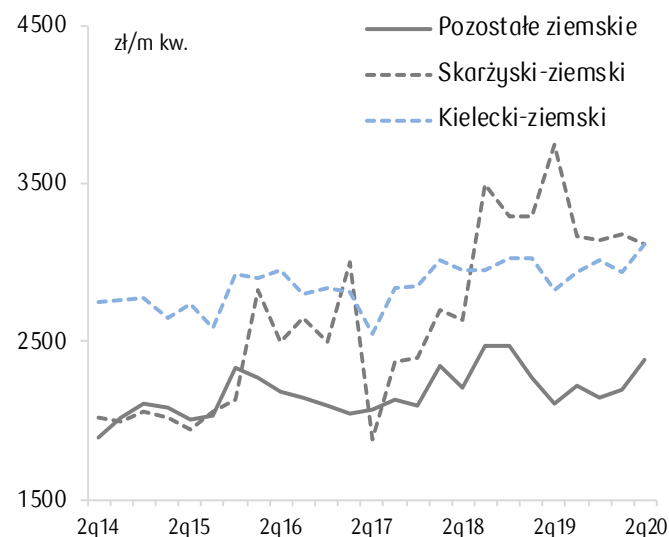


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 15; mieszkania rp - 13; domy rw - 2.

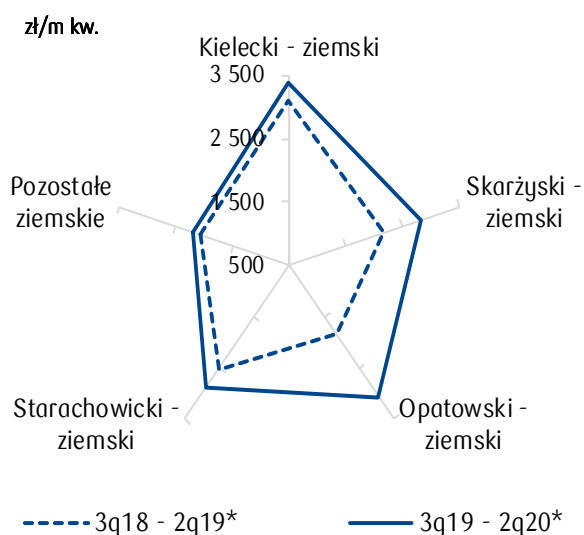
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



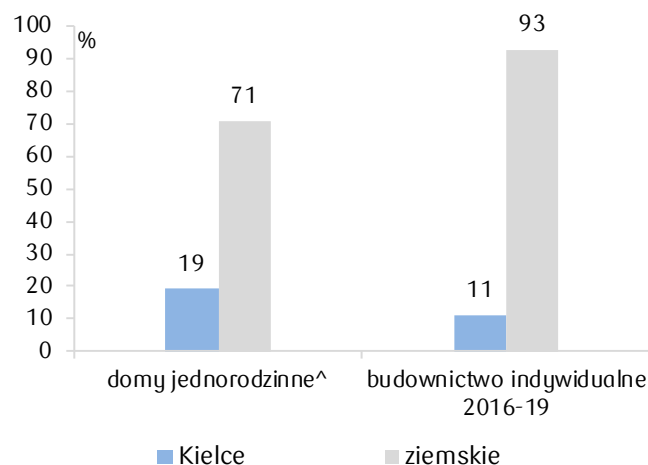
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Kielce	4 391	2 772	3 355	3 092	4 263	4 424
Kielecki - ziemski	2 836	3 205	3 024	3 112	3 405	3 398
Skarżyski - ziemski	2 510	1 405	2 082	2 509	2 828	2 828
Opatowski - ziemski	879	1 976	1 788	2 502	3 463	3 056
Starachowicki - ziemski	2 238	1 998	2 092	2 455	3 242	2 866
Pozostałe ziemskie	1 877	1 997	1 980	1 986	2 229	2 197

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Kielce - 15; powiaty ziemskie - 114.

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	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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Kielce	85 085	6	19	25,5	435	18	4,7	11	833
ZIEMSKIE									
buski	25 187	6	79	30,0	350	10	2,6	87	75
jędrzejowski	30 362	10	76	28,2	353	61	3,0	89	168
kazimierski	11 025	8	86	30,4	326	6	1,0	100	17
kielecki	61 293	7	93	26,0	291	52	3,8	97	370
konecki	30 179	11	73	27,2	374	2	1,9	99	61
opatowski	18 774	8	80	27,8	357	27	1,6	80	26
ostrowiecki	41 262	9	48	25,5	375	23	1,3	83	68
pińczowski	14 531	8	71	29,8	370	24	2,0	100	20
sandomierski	25 827	5	72	27,4	332	28	1,5	88	52
skarżyski	30 478	15	46	26,4	407	29	1,5	80	38
starachowicki	32 623	11	56	25,1	361	36	1,8	87	63
staszowski	24 011	6	73	27,9	333	20	2,3	99	152
włoszczowski	16 553	10	81	30,2	365	37	2,8	97	53

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 10.09.20

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 miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Kielce	194,9	-6,7	79,6	14,2	-2,5	-4,7	4 879	94	5,6
ZIEMSKIE									
buski	71,6	-4,2	23,6	16,4	-4,4	-6,4	4 165	80	3,9
jędrzejowski	85,4	-4,3	28,0	16,7	-3,9	-8,1	4 718	91	7,4
kazimierski	33,6	-6,9	10,8	16,2	-4,6	-6,9	3 794	73	7,6
kielecki	211,3	2,3	58,1	18,4	0,7	2,7	4 057	78	10,8
konecki	79,9	-5,8	28,7	16,3	-5,8	-9,8	4 189	81	12,3
opatowski	52,1	-5,9	17,6	16,8	-5,5	-9,3	3 940	76	12,7
ostrowiecki	109,0	-6,5	42,8	15,3	-6,6	-10,6	4 129	80	11,6
pińczowski	38,9	-5,8	14,0	16,1	-5,2	-8,8	4 145	80	6,9
sandomierski	77,0	-6,3	25,1	17,1	-4,1	-9,7	4 657	90	7,3
skarżyski	74,0	-8,4	29,7	14,8	-6,3	-11,0	4 399	85	16,2
starachowicki	89,6	-5,9	32,8	15,9	-4,9	-8,9	4 482	87	9,3
staszowski	71,8	-4,6	23,5	17,4	-0,6	-5,4	4 516	87	7,2
włoszczowski	45,1	-4,5	14,1	17,4	-3,7	-6,1	4 460	86	7,0

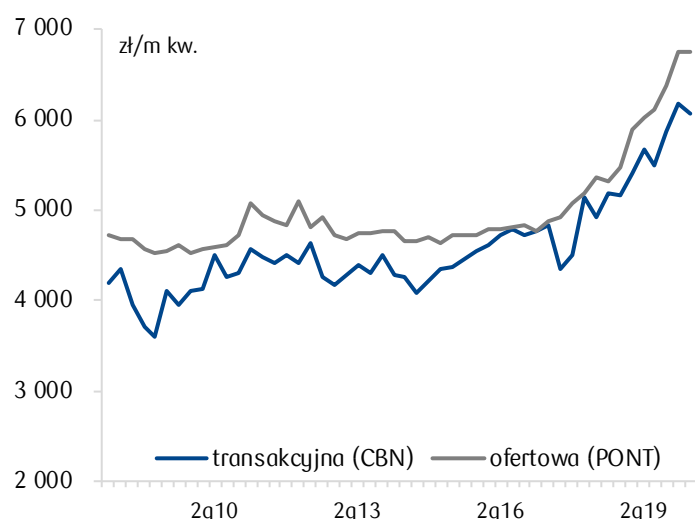
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

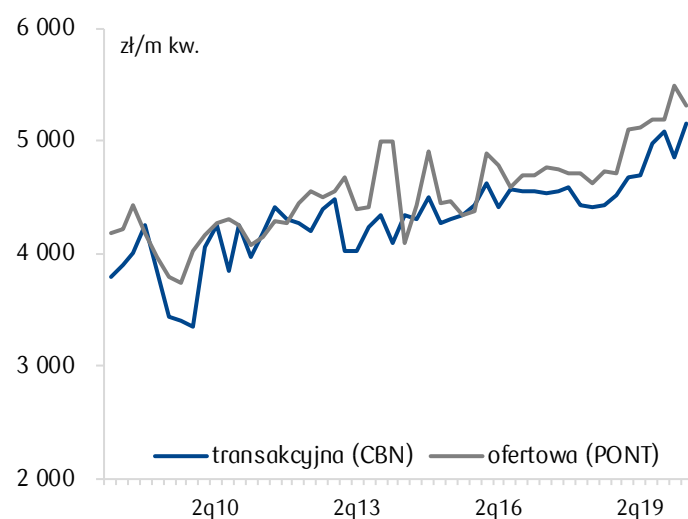
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 911	5 182	5 158	5 411	5 678	5 492	5 876	6 188	6 056	-2.1	6.7
cena ofertowa (PONT)	5 351	5 320	5 462	5 900	6 032	6 114	6 371	6 759	6 759	0.0	12.1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 418	4 426	4 528	4 685	4 697	4 981	5 092	4 857	5 166	6.4	10.0
cena ofertowa (PONT)	4 625	4 734	4 714	5 107	5 115	5 199	5 200	5 491	5 321	-3.1	4.0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 936	4 063	2 882	2 431	2 854	3 773	3 572	3 416	3 737	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



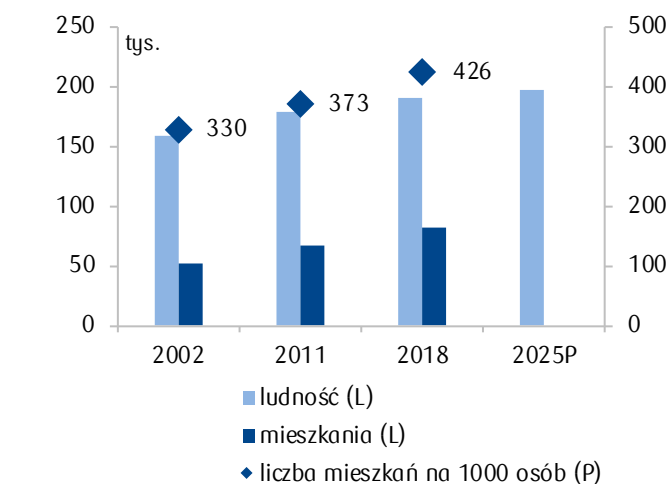
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

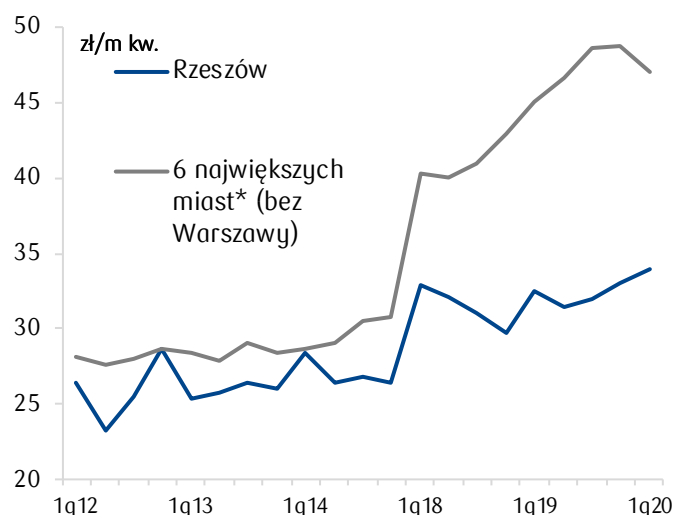


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

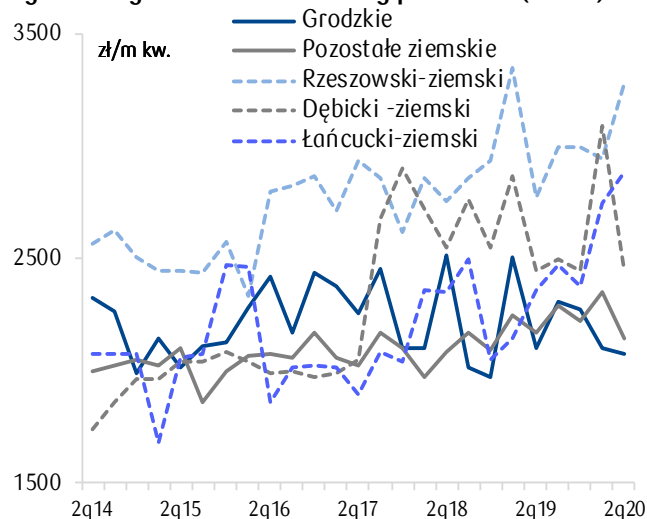


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 23; mieszkania rp - 33; domy rw - 5.

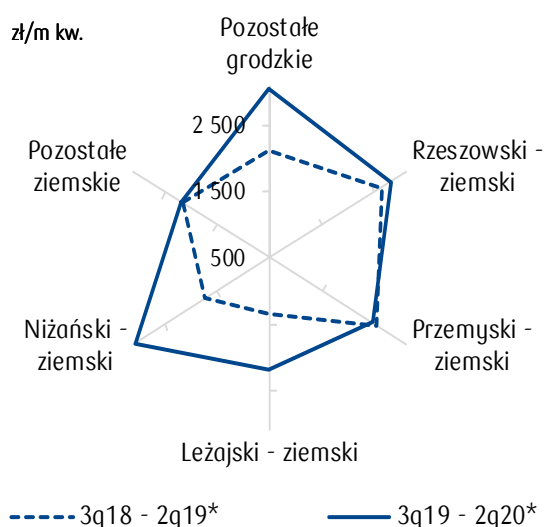
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



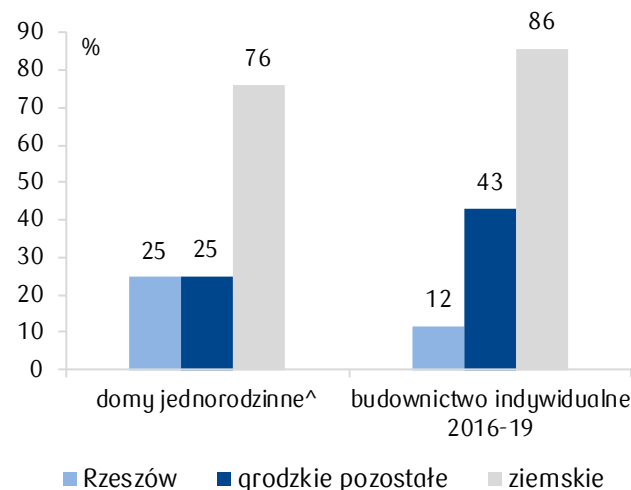
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Rzeszów	2 817	3 233	3 325	3 199	3 214	3 519
Pozostałe grodzkie	2 029	2 129	2 437	3 581	2 171	3 075
Rzeszowski - ziemski	2 577	2 336	2 655	2 703	3 096	2 807
Przemyski - ziemski	2 111	2 461	2 790	2 959	2 571	2 455
Leżajski - ziemski	1 551	2 041	1 510	1 817	5 347	2 203
Niżański - ziemski	1 559	2 680	2 086	2 426	3 137	3 075
Pozostałe ziemskie	1 651	2 051	2 054	2 193	2 008	2 197

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Rzeszów - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 198.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Krosno	17 788	10	39	27,5	382	61	3,3	40	85
Przemyśl	25 047	32	17	25,1	409	39	2,1	30	37
Rzeszów	81 596	6	25	28,4	426	17	13,9	12	1 069
Tarnobrzeg	17 670	3	23	24,5	376	36	2,4	62	40
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 894	13	53	23,5	315	2	2,1	83	24
brzozowski	18 763	15	92	24,4	286	2	2,5	94	69
dębicki	38 443	7	69	24,5	284	4	3,0	89	232
jarosławski	36 174	15	68	25,6	300	5	2,5	76	121
jasielski	33 628	9	75	24,0	295	28	1,8	100	65
kolbuszowski	17 091	6	91	24,5	274	1	2,7	86	73
krośnieński	31 967	17	94	26,2	284	46	2,4	93	123
leski	8 118	10	73	27,2	306	3	3,7	90	38
leżajski	19 942	10	76	24,6	287	27	2,1	100	67
lubaczowski	16 926	8	75	26,6	304	3	2,1	100	58
łańcucki	23 827	14	87	26,6	295	6	3,0	83	149
mielecki	41 924	8	59	24,6	307	3	3,5	75	259
niżański	20 004	11	87	27,3	299	1	2,3	94	77
przemyski	20 695	13	91	26,0	278	1	3,2	86	98
przeworski	23 883	17	82	26,6	304	3	2,5	98	92
ropczycko-sędziszowski	20 814	9	83	24,1	280	14	3,4	79	95
rzeszowski	49 856	11	94	28,0	292	5	4,7	79	485
sanocki	29 111	12	61	24,5	307	2	2,2	88	81
stalowowolski	36 465	8	42	25,2	342	5	2,6	83	89
strzyżowski	17 580	12	91	26,3	286	25	2,3	95	89
tarnobrzeczki	16 050	7	68	25,2	302	17	2,3	95	64

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Krosno	46,3	-5,3	17,5	14,8	-3,0	-4,7	4 218	81	3,1
Przemyśl	60,7	-6,9	24,7	15,3	-3,0	-9,2	4 078	79	11,3
Rzeszów	196,2	2,5	69,2	16,1	3,3	24,2	5 117	99	5,6
Tarnobrzeg	46,7	-7,6	18,0	15,2	-2,4	-6,4	4 147	80	9,1
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,7	-4,1	6,9	17,2	-1,9	-9,8	4 270	82	14,5
brzozowski	65,6	-2,0	17,8	18,5	0,9	-2,2	3 916	76	15,5
dębicki	135,3	-1,4	37,7	17,8	1,8	-1,3	4 304	83	5,7
jarosławski	120,2	-2,6	35,9	17,9	-0,3	-3,9	4 245	82	11,1
jasielski	113,5	-2,6	33,6	17,8	-1,0	-4,5	4 117	80	10,4
kolbuszowski	62,2	-1,7	17,2	19,2	-0,1	-3,7	3 925	76	8,7
krośnieński	112,3	0,0	31,8	18,1	0,0	-1,2	3 791	73	6,7
leski	26,4	-3,0	8,6	16,9	-1,1	-4,6	4 450	86	15,5
leżajski	69,4	-2,1	20,7	18,3	0,4	-2,8	4 151	80	13,7
lubaczowski	55,2	-4,6	16,7	17,7	-1,5	-7,8	3 843	74	8,9
łańcucki	81,0	0,9	22,4	18,1	1,7	2,7	3 896	75	10,7
mielecki	136,7	-1,6	41,0	17,5	1,2	-0,1	4 532	88	5,7
niżański	66,6	-2,6	19,6	18,5	-0,4	-3,8	3 794	73	16,5
przemyski	74,1	1,1	20,4	18,9	-0,3	-4,5	3 784	73	13,1
przeworski	78,4	-1,8	23,0	18,3	0,1	-1,2	3 937	76	12,1
ropczycko-sędziszowski	74,5	0,6	20,0	18,6	2,2	1,9	4 217	81	12,4
rzeszowski	169,4	4,0	45,1	18,4	2,1	-6,2	4 305	83	8,8
sanocki	94,4	-2,6	30,0	16,8	-1,6	-3,9	4 160	80	7,4
stalowowolski	106,0	-4,8	37,1	16,6	-1,8	-5,5	4 612	89	6,2
strzyżowski	61,4	-2,6	17,4	18,5	0,3	-2,8	3 686	71	14,0
tarnobrzeczki	53,0	-3,3	16,3	17,6	-1,7	-5,1	4 330	84	7,5

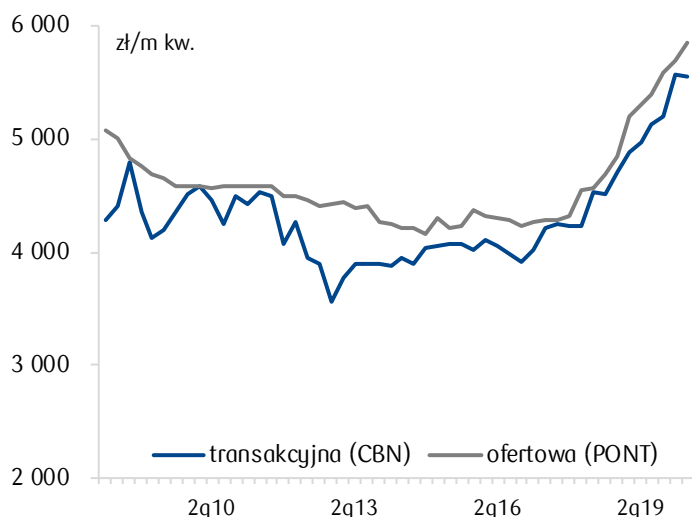
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

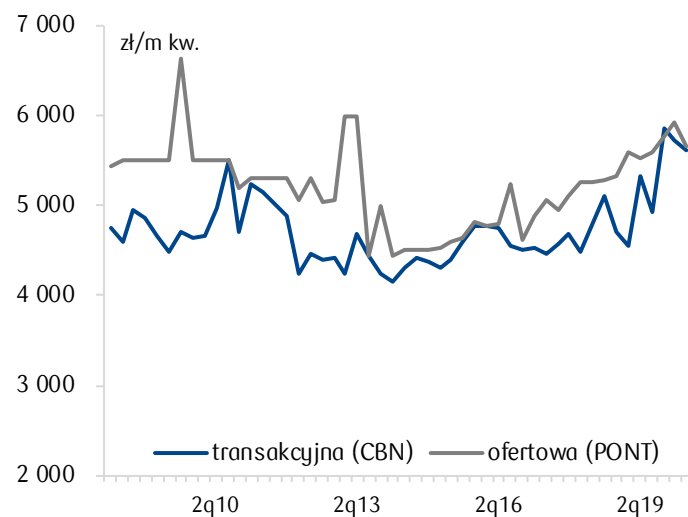
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 536	4 505	4 710	4 883	4 975	5 138	5 208	5 576	5 561	-0.3	11.8	
cena ofertowa (PONT)	4 574	4 688	4 851	5 204	5 304	5 400	5 580	5 694	5 857	2.9	10.4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 801	5 113	4 705	4 550	5 331	4 937	5 850	5 733	5 616	-2.0	5.3	
cena ofertowa (PONT)	5 271	5 289	5 333	5 600	5 533	5 598	5 780	5 938	5 667	-4.6	2.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 446	3 625	4 723	4 057	4 590	3 991	.	4 653	3 749	x	x	

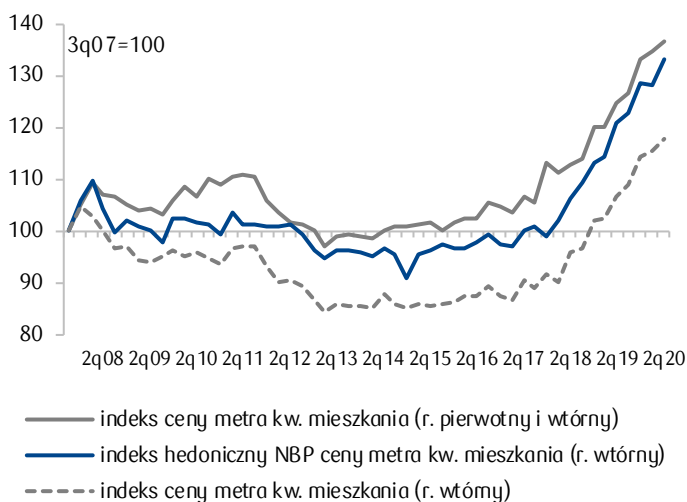
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



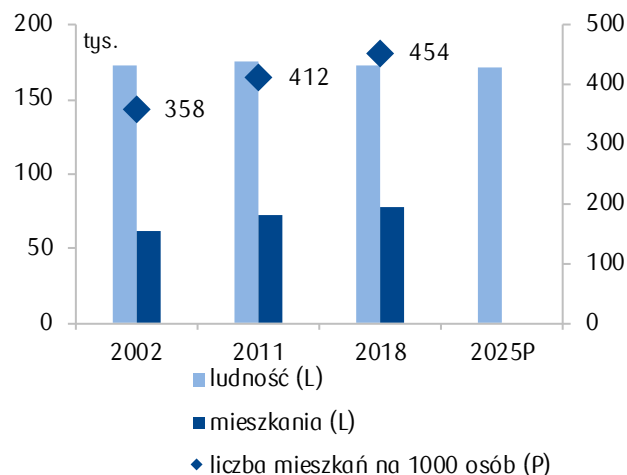
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

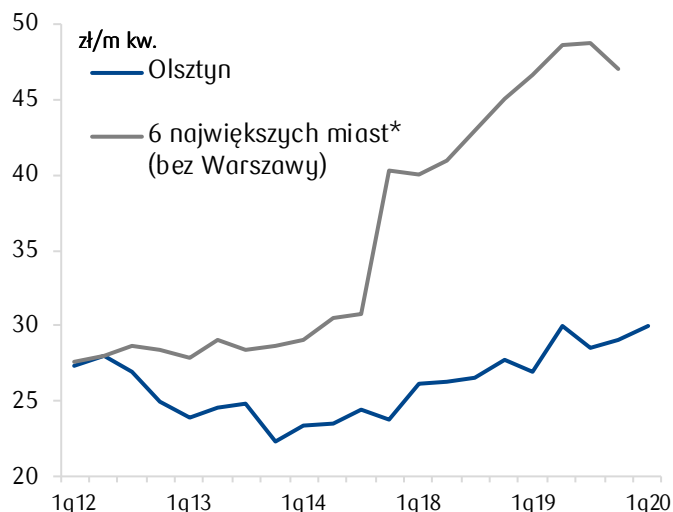


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

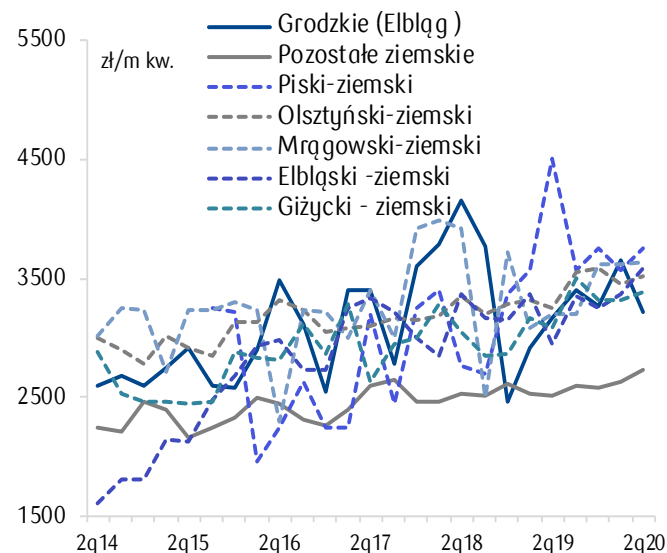


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 26; mieszkania rp - 13; domy rw - 6.

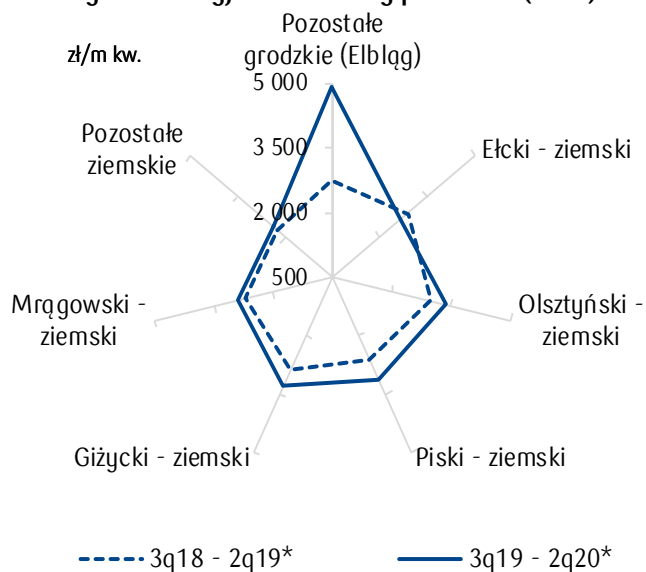
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



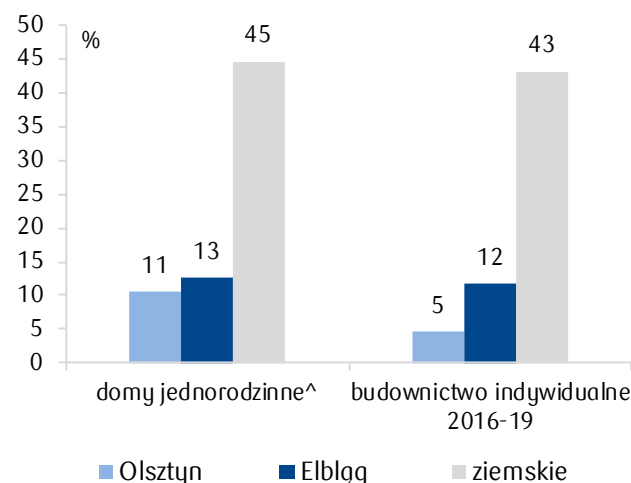
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Olsztyn	2 934	3 325	3 426	3 894	4 083	3 896
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 695	2 182	2 823	3 130	3 705	4 921
Elcki - ziemski	2 378	2 657	2 831	2 804	3 038	2 647
Olsztyński - ziemski	2 695	2 759	2 635	3 048	3 423	3 366
Piski - ziemski	3 608	2 385	2 317	3 238	2 928	3 128
Giżycki - ziemski	2 206	2 429	3 178	2 487	4 162	3 287
Mrągowski - ziemski	2 336	2 760	2 613	2 609	3 985	2 916
Pozostałe ziemskie	2 092	2 107	2 242	2 203	2 315	2 380

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Olsztyn - 20; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 265.

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

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Elbląg	47 039	29	13	22,8	392	46	2,3	12	219
Olsztyn	78 184	9	11	26,5	454	56	4,7	5	841
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 893	38	37	23,3	361	2	1,1	67	56
braniewski	14 409	36	39	23,3	348	2	1,5	47	34
działdowski	22 007	21	60	25,6	336	43	3,2	42	118
elbląski	18 356	43	58	24,2	319	48	2,4	90	51
etcki	32 906	21	24	23,5	360	5	4,9	20	246
giżycki	21 044	32	34	25,5	371	4	2,8	37	99
gołdapski	9 198	34	42	24,1	342	3	2,3	47	8
iławski	30 830	27	46	24,3	331	47	4,7	27	226
kętrzyński	23 710	39	29	23,1	377	6	1,2	44	28
lidzbarski	15 076	43	40	24,6	363	29	1,8	55	23
mrągowski	18 213	33	42	27,2	364	4	3,1	48	19
nidzicki	10 847	24	49	23,6	328	10	2,9	44	50
nowomiejski	13 737	28	73	25,3	312	7	3,0	68	82
olecki	11 981	33	40	24,8	348	3	2,6	42	13
olsztyński	43 168	39	59	28,8	343	13	7,7	35	395
ostródzki	36 713	34	40	24,4	350	8	2,4	60	286
piski	19 306	28	40	23,9	341	7	2,1	73	40
szczygieński	23 278	37	60	25,3	333	3	3,9	64	159
węgorzewski	8 462	47	47	26,6	370	43	2,0	65	6

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Elbląg	119,3	-5,6	49,0	15,8	-3,4	-6,9	4 512	87	8,0
Olsztyn	172,0	-2,1	75,4	16,0	0,3	-2,2	5 019	97	3,6
ZIEMSKIE									
bartoszycki	57,2	-7,6	21,6	16,3	-2,8	-11,8	4 016	78	18,3
braniewski	41,0	-7,3	14,8	17,4	-2,0	-8,6	4 083	79	19,6
działdowski	65,1	-2,1	21,2	17,6	-1,3	-4,6	3 878	75	14,0
elbląski	57,2	-0,5	19,3	18,0	-0,6	-5,9	3 921	76	15,1
ęcki	91,6	0,6	31,2	17,8	0,6	2,2	4 009	77	12,5
giżycki	56,6	-2,8	21,4	16,6	-2,6	-3,3	4 171	81	9,9
gołdapski	26,7	-3,6	9,5	17,2	-1,4	-8,1	3 882	75	10,3
iławski	92,9	-1,6	29,1	17,7	0,5	-1,5	3 893	75	5,6
kętrzyński	62,3	-6,8	24,9	15,9	-4,7	-9,1	4 040	78	18,7
lidzbarski	41,2	-5,2	15,3	16,9	-3,0	-5,7	3 947	76	14,6
mrągowski	49,8	-4,1	18,3	16,9	-0,8	-4,0	3 904	75	11,0
nidzicki	32,9	-5,2	11,5	17,7	-0,4	-6,0	3 854	74	8,0
nowomiejski	43,8	-1,7	13,5	18,3	1,1	3,5	3 732	72	9,0
olecki	34,1	-2,5	11,6	17,9	-2,5	-4,5	4 144	80	11,0
olsztyński	126,8	5,0	39,5	17,4	-1,4	-2,2	4 368	84	10,9
ostródzki	104,2	-3,3	37,0	16,9	-1,7	0,0	4 160	80	11,2
piski	56,1	-4,0	19,6	18,3	-1,2	0,0	4 281	83	14,0
szczycieński	69,4	-3,0	23,3	17,8	-1,8	0,0	4 178	81	9,9
węgorzewski	22,6	-5,3	8,8	15,8	-5,0	-10,3	3 844	74	15,1

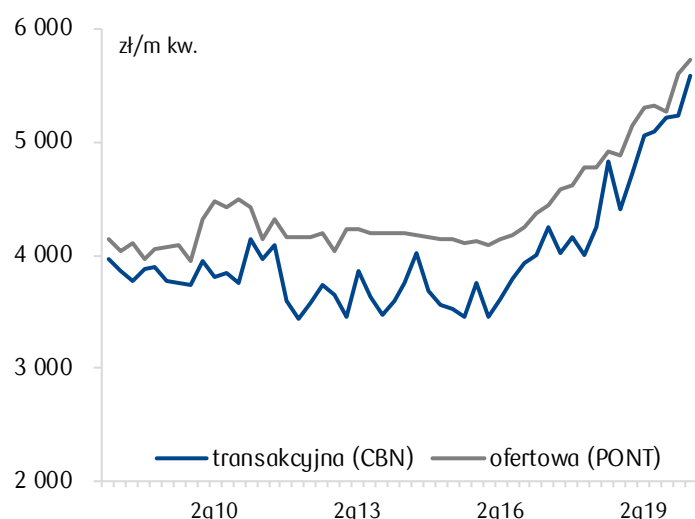
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

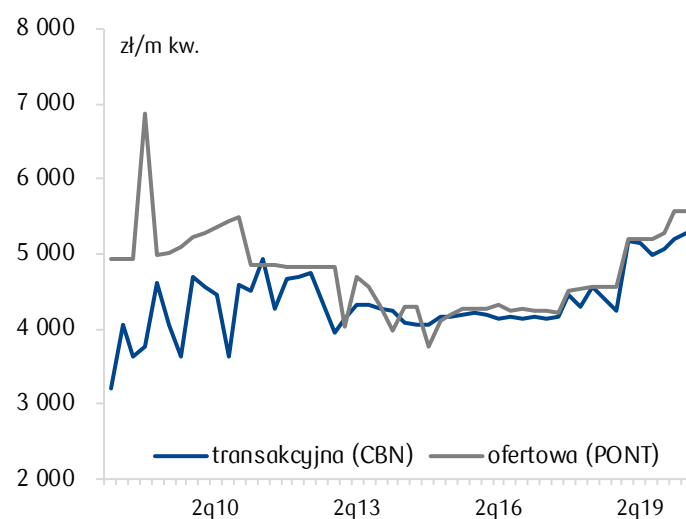
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 256	4 827	4 398	4 732	5 052	5 097	5 224	5 230	5 589	6.9	10.6	
cena ofertowa (PONT)	4 783	4 917	4 887	5 149	5 312	5 330	5 278	5 604	5 729	2.2	7.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 545	4 398	4 250	5 182	5 155	4 988	5 064	5 204	5 279	1.4	2.4	
cena ofertowa (PONT)	4 550	4 554	4 556	5 200	5 200	5 200	5 270	5 582	5 578	-0.1	7.3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 637	3 931	5 391	2 914	3 417	3 730	3 701	2 697	4 043	x	x	

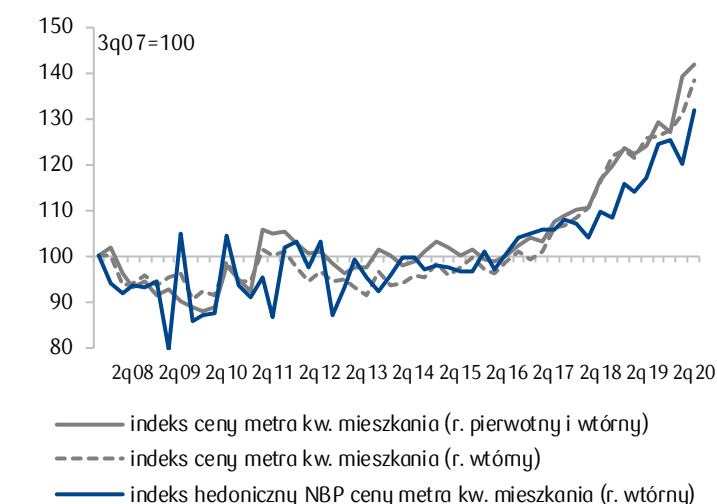
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



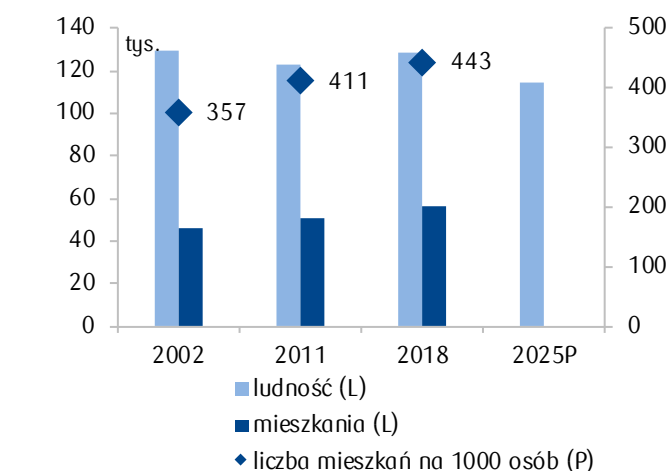
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

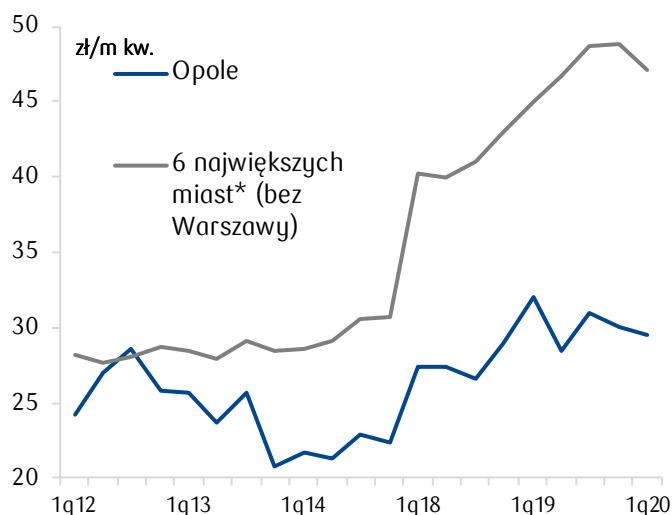


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

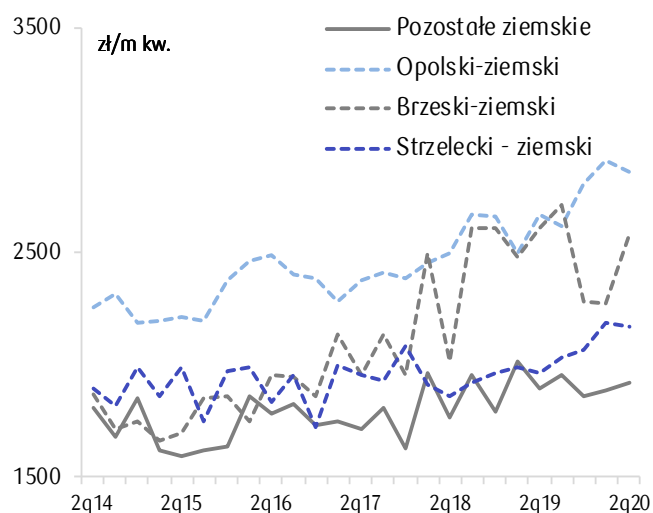


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 13; mieszkania rp - 7; domy rw - 3.

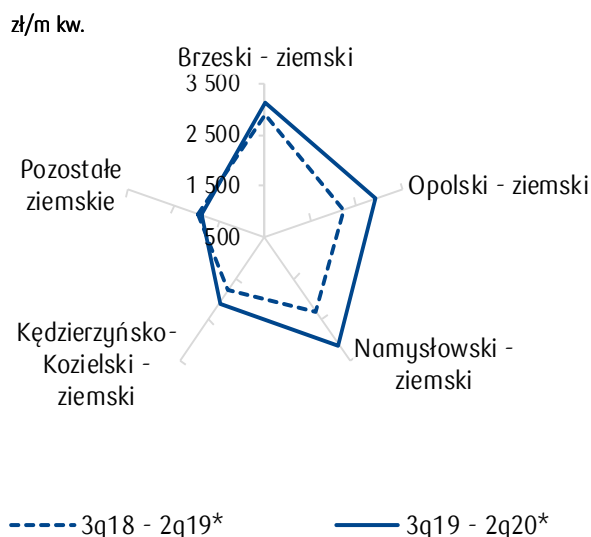
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



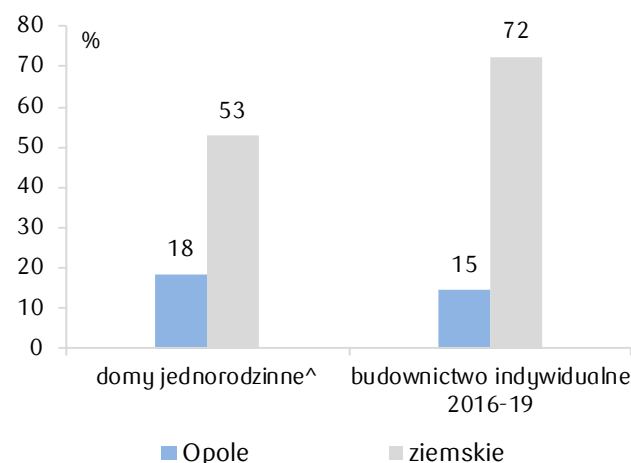
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Opole	2 988	3 231	3 029	3 537	4 011	4 037
Brzeski - ziemski	2 362	1 937	2 826	3 097	2 913	3 137
Opolski - ziemski	2 134	2 222	2 145	2 885	2 495	2 933
Namysłowski - ziemski	2 693	2 349	2 123	3 080	2 954	3 106
Kędzierzyński-Kozielski - ziemski	1 809	2 293	1 938	1 950	2 638	2 113
Pozostałe ziemskie	1 528	1 741	1 758	1 980	1 993	1 903

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Opole - 29; powiaty ziemskie - 212.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Opole	56 735	22	18	30,4	443	35	5,3	15	350
ZIEMSKIE									
brzeski	32 916	44	36	26,7	365	69	2,4	55	101
głubczycki	17 223	46	51	29,2	375	15	0,7	86	15
kędzierzyńsko-kozielski	36 194	30	41	29,4	383	51	1,0	94	44
kluczborski	23 018	38	45	27,3	350	12	1,5	61	50
krapkowicki	21 263	31	56	29,3	333	50	1,4	75	54
namysłowski	15 638	40	55	29,1	366	77	5,0	30	140
nyski	49 087	40	44	27,9	358	36	1,2	98	129
oleski	21 114	27	68	29,9	327	5	1,6	82	56
opolski	39 574	39	77	32,1	320	49	2,3	87	167
prudnicki	20 319	54	51	31,7	366	26	0,8	84	19
strzelecki	24 394	31	61	28,8	327	74	1,2	90	42

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 10.09.20

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 (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100
GRODZKIE								
Opole	128,0	-5,2	51,5	14,5	0,0	-0,8	5 148	99
ZIEMSKIE								
brzeski	89,8	-4,1	31,6	16,4	-2,8	-5,2	4 546	88
głubczycki	45,6	-7,0	16,4	15,8	-5,4	-7,2	4 342	84
kędzierzyńsko-kozielski	93,9	-7,1	36,9	15,3	-3,5	-6,4	5 205	101
kluczborski	65,5	-5,9	23,2	16,6	-2,1	-5,6	4 292	83
krapkowicki	63,7	-6,2	22,6	16,3	-1,0	-3,1	5 156	100
namysłowski	42,6	-3,6	13,9	16,5	-0,3	-1,3	4 503	87
nyski	135,9	-6,5	48,6	16,1	-4,7	-7,3	4 219	81
oleski	64,3	-5,8	20,7	15,9	-1,4	-4,8	4 177	81
opolski	123,7	-2,4	43,0	16,1	-0,9	1,7	4 372	84
prudnicki	55,2	-6,9	19,9	16,6	-3,3	-5,2	4 101	79
strzelecki	74,3	-5,5	25,3	16,0	-1,7	-4,9	4 495	87

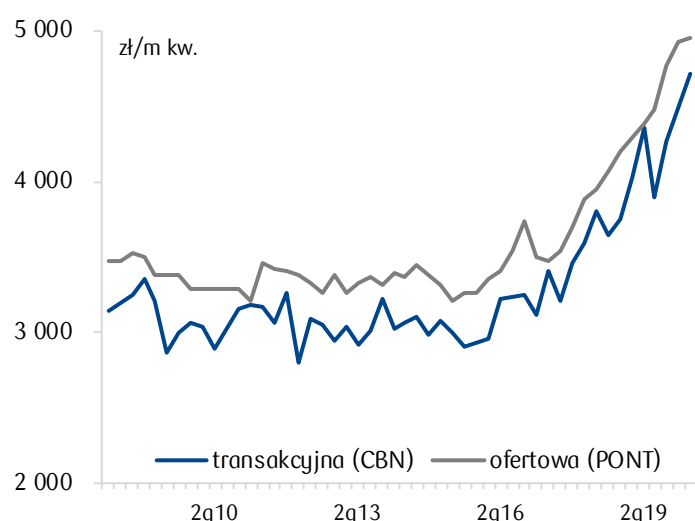
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

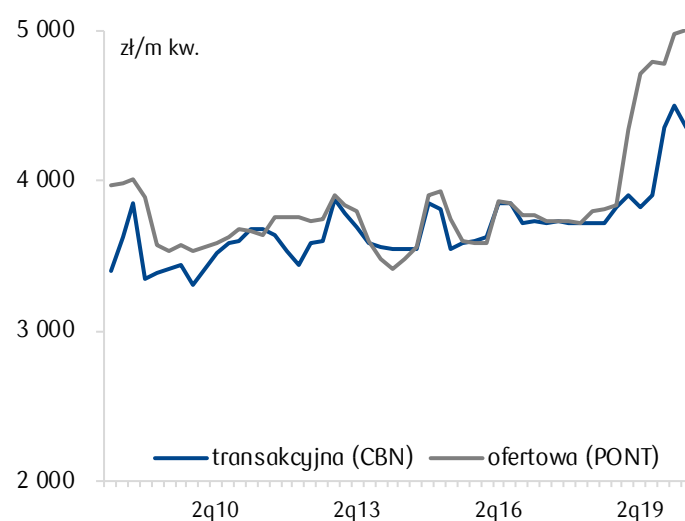
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m.kw.)

Segment rynku	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	2q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 802	3 645	3 750	4 035	4 360	3 903	4 264	4 491	4 718	5.1	8.2	
cena ofertowa (PONT)	3 946	4 068	4 206	4 298	4 387	4 483	4 766	4 930	4 955	0.5	13.0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	3 719	3 721	3 822	3 900	3 828	3 900	4 350	4 500	4 350	-3.3	13.6	
cena ofertowa (PONT)	3 792	3 808	3 840	4 343	4 714	4 789	4 786	4 985	5 006	0.4	6.2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 208	3 239	3 355	3 786	3 407	3 609	4 193	3 720	4 564	x	x	

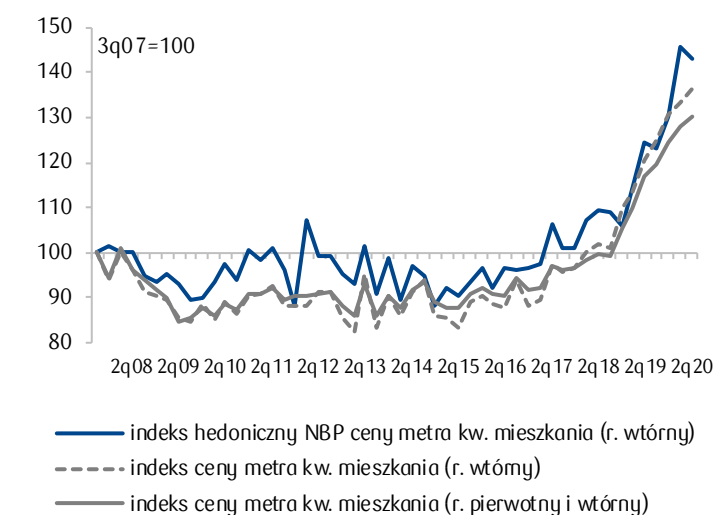
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



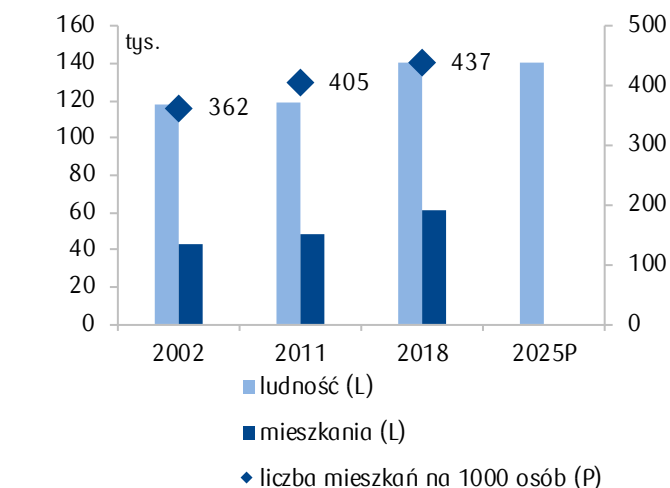
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

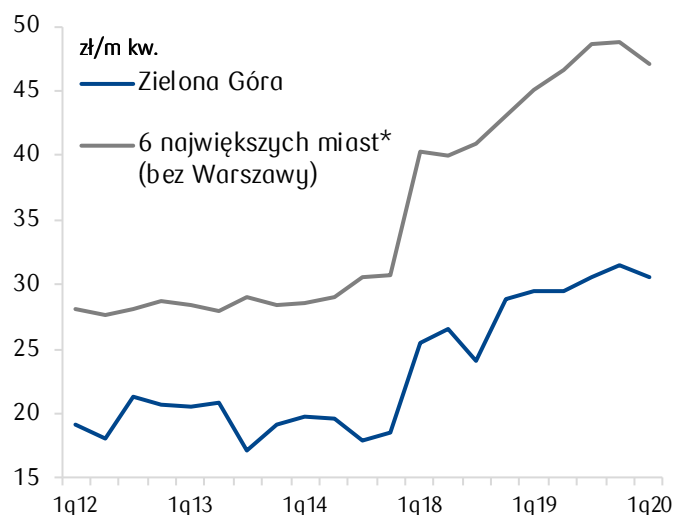


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

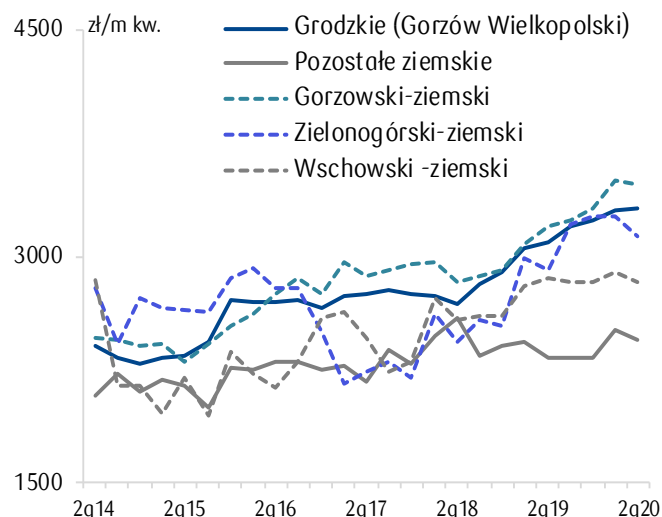


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q20: mieszkania rw - 20; mieszkania rp - 9; domy rw - 2.

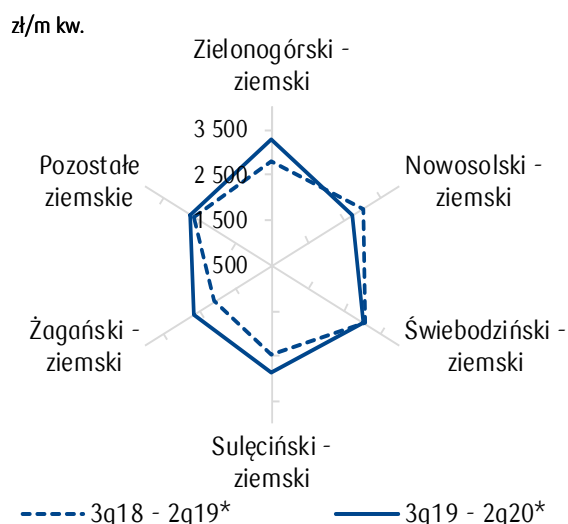
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



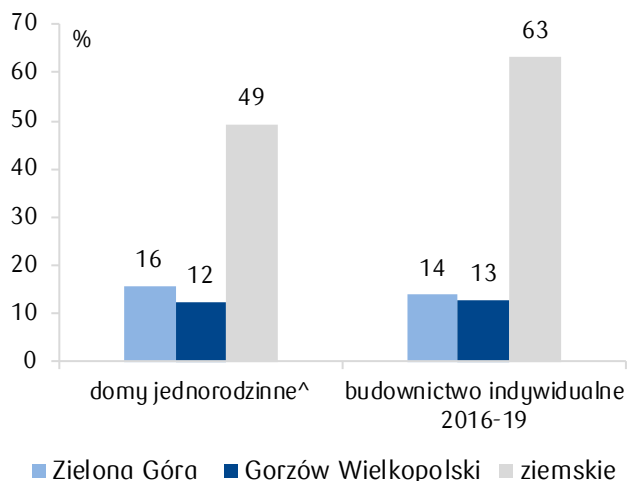
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	3q19 - 2q20*
Zielona Góra	3 028	3 373	3 458	3 519	3 786	3 868
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 698	1 836	2 700	2 773	2 327	3 875
Zielonogórski - ziemski	2 344	2 896	2 649	3 086	3 243	3 296
Nowosolski - ziemski	2 281	2 211	2 736	2 941	3 333	2 735
Świebodziński - ziemski	1 967	2 701	2 691	3 003	3 158	3 003
Sulęciński - ziemski	2 204	2 418	2 405	2 611	3 436	2 848
Żagański - ziemski	1 597	1 547	1 825	2 345	3 079	2 654
Pozostałe ziemskie	2 014	2 024	2 329	2 466	2 987	2 773

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q19 - 2q20: Zielona Góra - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 216.

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	2019	2015-19	2016-19	2q20
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	53 208	20	12	27,7	429	56	4,3	13	431
Zielona Góra	61 366	14	16	30,6	437	18	8,1	14	404
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 950	41	62	28,4	321	11	4,9	68	188
krośnieński	19 593	52	54	27,2	355	3	2,4	59	101
międzyrzecki	20 592	40	43	26,6	355	7	2,0	56	131
nowosolski	30 982	45	41	25,4	358	6	3,0	59	204
ślubicki	16 803	34	44	26,2	357	6	4,0	44	126
strzelecko-drezdenecki	16 979	47	51	25,6	344	4	2,7	59	80
sulęciński	12 410	47	54	28,2	352	2	2,5	70	42
świebodziński	19 855	45	44	26,7	356	6	3,0	42	157
wschowski	12 770	48	58	27,6	327	67	3,2	82	38
zielonogórski	25 211	41	64	28,1	333	9	4,1	72	234
żagański	29 619	50	40	26,2	372	8	1,4	91	61
żarski	34 639	52	45	26,1	358	7	2,1	66	142

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 10.09.20

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.przedsiębiorstwach		Stopa bezrobocia (%)
	2019	2014=100	NSP 2011	2025	2019	2019	2019	Polska=100	czerwiec 20
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	123,6	-3,4	50,3	14,8	-2,9	-2,5	4 496	87	3,6
Zielona Góra	141,2	-1,6	49,3	14,8	-0,6	6,6	4 893	94	3,5
ZIEMSKIE									
gorzowski	71,8	4,9	22,5	17,4	-1,5	4,0	4 731	91	4,9
krośnieński	54,8	-4,5	19,6	16,5	-3,5	-7,5	4 361	84	9,6
międzyrzecki	57,6	-4,3	20,2	16,0	-1,4	-7,9	4 263	82	9,5
nowosolski	86,2	-3,0	30,6	16,4	-2,4	-5,5	4 518	87	7,8
ślubicki	46,9	-1,5	16,4	16,9	-0,4	-3,7	4 279	83	3,7
strzelecko-drezdenecki	49,0	-3,1	17,0	16,5	-2,1	-7,2	4 328	84	11,1
sulęciński	35,2	-2,9	12,0	16,7	-1,8	-3,0	3 992	77	7,3
świebodziński	55,8	-2,2	18,9	16,6	-0,7	-0,9	4 567	88	4,9
wschowski	38,8	-0,9	12,9	17,4	-1,7	-6,0	4 235	82	8,5
zielonogórski	75,6	2,6	30,3	17,2	-0,8	-2,5	4 658	90	7,3
żagański	79,0	-5,1	29,6	16,2	-3,9	-7,9	4 156	80	9,9
żarski	96,1	-3,7	35,2	16,6	-3,6	-7,9	4 769	92	6,4

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.08.20

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 2019 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 43% 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. 64 tys. mieszkań oraz ok. 34 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (65% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 88% 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 2q20 zawierała prawie 416 tys. rekordów, w tym 74% dotyczyło lokali mieszkalnych, 21% domów jednorodzinnych i 5% działek budowlanych; 6,7 tys. rekordów było z 2q20).
- **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. 3,6 mln rekordów (24% dotyczy transakcji, 76% ofert), kwartalnie przybywa ok. 110 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

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

W przypadku bazy PONT Info są to dane dotyczące cen ofertowych, pozyskiwane z różnych źródeł, często ta sama oferta powtarza się w kolejnych aktualizacjach, a pozostawianie w bazie w kolejnych okresach notowań tych samych nieruchomości (zwykle dłużej pozostają droższe) powoduje zawyżanie średniej ceny ofertowej, zniekształcając wyniki analizy. Istotna dla jakości wnioskowania jest też nieporównywalność niektórych danych w czasie z uwagi na rosnącą liczebność notowań bazy PONT Info rozbudowywanej od 2004. 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@pkobp.pl	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, usług a 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.