

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 3q19

- W 3q19 ceny mieszkań i domów w dalszym ciągu rosły w sytuacji wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego oraz rosnącej nieco wolniej podaży. W perspektywie roku w podstawowym scenariuszu można oczekiwać kontynuacji wzrostu cen mieszkań, przy czym z uwagi na prawdopodobne pogorszenie nastrojów konsumenckich w warunkach spowolnienia gospodarczego, może być on wolniejszy.
- Roczna dynamika cen transakcyjnych (CBN) w 7 największych aglomeracjach kształtowała się w 3q19 w granicach 5-13%, zwalniając w porównaniu z 2q19 (8-14%). Wzrost cen transakcyjnych mieszkań był silniejszy na rynku wtórnym. Indeks hedoniczny NBP dla 7 największych miast (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym w 3q19. Ceny rosły w większości miast wojewódzkich (w 13 na 16 miast).
- Akcja kredytowa utrzymywała się na wysokim poziomie. Według ZBP w 3q19 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 16,9 mld zł (24,3% r/r). Według szacunków NBP gotówką finansowano w ostatnich kwartałach prawie 70% zakupów mieszkań na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.
- Utrzymuje się zainteresowanie zakupem mieszkań na wynajem. Inwestycja w mieszkanie na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec najprostszych inwestycji alternatywnych jak lokaty czy obligacje skarbowe. Stawki wynajmu mieszkań utrzymują się w trendzie wzrostowym. Według firmy Mzuri, od lat aktywnej na rynku najmu, w 3q19 średnie stawki wynajmu w największych miastach były o 2-6% wyższe r/r.
- Średnia dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 3q19 w 9 miastach wojewódzkich nieco zmalała z uwagi na silniejszy wzrost cen mieszkań niż wynagrodzeń w tych miastach; w 7 miastach wojewódzkich nie zmieniła się.
- Według monitoringu rynków JLL (6 aglomeracji o największych obrotach na rynku pierwotnym) w 3q19 zawarto 16,1 tys. transakcji sprzedaży (+12,9% r/r) i wprowadzono do sprzedaży 14,5 tys. mieszkań (-6,1% r/r), najmniej od 2016 (przeciętnie kwartalnie w ostatnich 3 latach wprowadzano do sprzedaży 16,5 tys. mieszkań). Oferta deweloperska zawiera gotowe mieszkania, jak i w budowie; w 3q19 w ofercie dominują projekty oddawane do użytku w 2020 i później.
- Statystyki budownictwa sygnalizują w 3q19 wolniejszy wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem (8,9% r/r; w przypadku mieszkań deweloperskich 8,3% r/r), wzrost liczby rozpoczętych mieszkań ogółem (4,6% r/r; w przypadku mieszkań deweloperskich 5,1% r/r) oraz liczby pozwoleń na budowę mieszkań ogółem (19% r/r; w przypadku pozwoleń dla deweloperów 30,3% r/r).

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

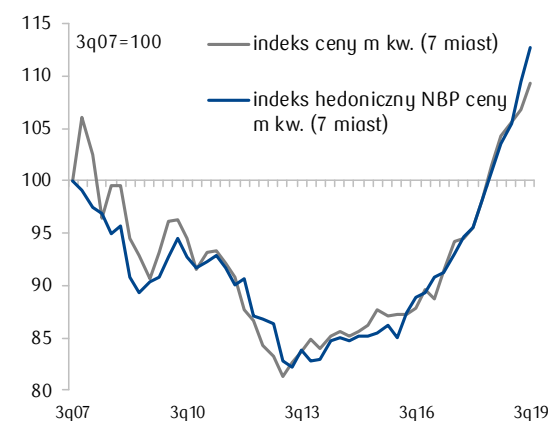
22 521 81 22

Zespół Analiz Makroekonomicznych

(uwarunkowania makro)

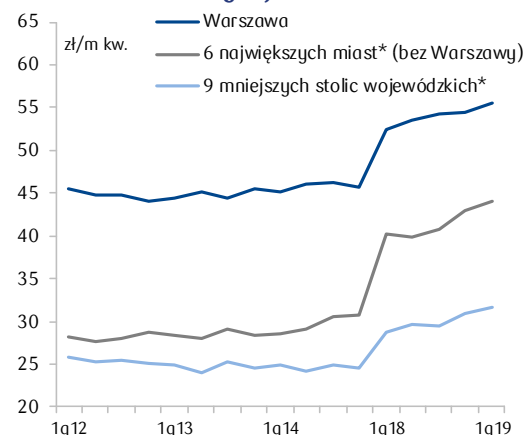
22 521 81 34

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



* lista miast por. str. 6

Średnia stawka wynajmu mieszkania

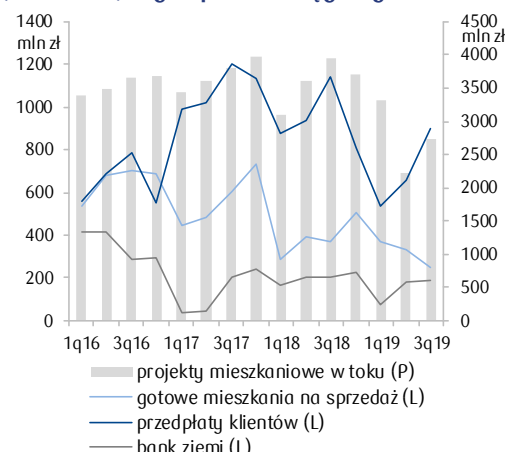


źródło: NBP, PONT info, Nieruchomości;

* lista miast por. str. 10

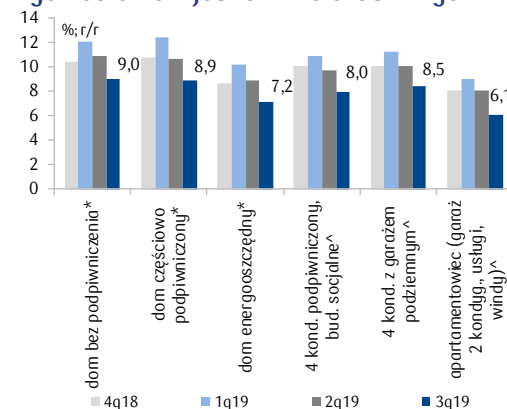
- **Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich** (powyżej 49 osób) na koniec 3q19 sugerują niewielkie ograniczenie podaży mieszkań deweloperskich w perspektywie kilku kwartałów. Niemniej spowolnienie spadku r/r projektów w toku i przedpłat klientów może oznaczać w dalszym ciągu optymistyczną ocenę perspektywy rynku. Do wzrostu podaży w dalszej perspektywie skłania też malejąca liczba gotowych mieszkań na sprzedaż. Taka sytuacja, przy wysokim popycie na mieszkania, sprzyja utrzymaniu wysokich cen mieszkań deweloperskich.
- **Wzrost kosztów budowy utrzymuje się** - według GUS koszty (bez kosztów gruntu) wzrosły o 5% r/r (dot. mieszkań oddanych do użytku), **ale spowalnia** - według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 3q19 koszty budowy (bez kosztów gruntu) wybranych obiektów mieszkaniowych wzrosły (zależnie od obiektu) o 6-9% r/r (vs 8-11% w 2q19).
- **W perspektywie roku w podstawowym scenariuszu można oczekiwać kontynuacji wzrostu cen mieszkań**, przy czym z uwagi na prawdopodobne pogorszenie nastrojów konsumenckich w warunkach spowolnienia gospodarczego, **może być on wolniejszy**.
- **Przesłankami wzrostowych tendencji cen są z jednej strony wysoki popyt** konsumpcyjny i inwestycyjny na mieszkania w warunkach rosnących dochodów ludności i niskich stóp procentowych, **z drugiej zaś prawdopodobnie przejściowo mniejsza podaż mieszkań** w pierwszych kwartałach 2020. **Jednocześnie wzrost oferty deweloperskiej na przełomie 2020/2021** (widoczny w dużej ofercie mieszkań z terminem oddania do użytku po 2020) wraz z wolniej rosnącym popytem (ostrożniejsze decyzje przy umiarkowanym spowolnieniu) **przemawia za wolniejszym wzrostem cen pod koniec 2020**.
- **Nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 30%) spadku cen mieszkań**. Taka sytuacja może mieć miejsce, gdyby głębsze spowolnienie gospodarcze skutkowało spadkiem dochodów ludności, wzrostem obciążeń podatkowych i większym bezrobociem. Pogorszenie nastrojów konsumenckich przełożyłoby się na ograniczenie zakupów mieszkań. Spadek cen mieszkań nastąpiłby również, gdyby zmalała opłacalność wynajmu mieszkań (duża podaż mieszkań przy spadku popytu; zaostrzenie regulacji dotyczących wynajmu krótkoterminowego)
- **Nasilające się zmiany klimatyczne**, ich obserwowane i potencjalne konsekwencje oraz ożywiona dyskusja na ten temat **skłaniają do refleksji dotyczącej ewentualnych długookresowych skutków dla rynku nieruchomości** (por. Ramka 2, str.27).
- **Utrzymującym się czynnikiem ryzyka dla rynku nieruchomości** (i zmiany trendów cenowych) w perspektywie roku jest niepewność otoczenia regulacyjnego oraz zawirowania w globalnej gospodarce i na rynkach finansowych.

Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: GUS, PONT info, firmy pow. 49 pracujących

Zmiany stawek kosztorysowych dla wybranych obiektów jedno-i wielorodzinnych



źródło: SEKOCENBUD; * budynek jednorodzinny; ^ budynek wielorodzinny

Zmiana cen mieszkań (% r/r)

Segment rynku	4q18	1q19	2q19	3q19
7 największych miast*				
pierwotny, ceny ofertowe	6,9	8,7	6,4	9,0
pierwotny, ceny transakcyjne	7,0	6,9	7,7	5,3
wtórny, ceny ofertowe	13,8	12,0	8,2	10,9
wtórny, ceny transakcyjne	8,4	11,9	14,3	13,4
Polska^				
ogółem, ceny transakcyjne	7,6	8,1	8,2	b.d.

źródło: *ofertowe (PONT), transakcyjne (CBN)
^ EUROSTAT, GUS

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 3q19.....	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	9
Ramka1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 3q19.....	15
4. Trendy demograficzne.....	18
5. Otoczenie regulacyjne.....	22
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	24
Ramka 2. Konsekwencje zmian klimatycznych dla rynku nieruchomości w Polsce.....	27
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	30
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	33
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	37
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	41
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	45
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	49
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	53
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	57
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	60
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	64
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	68
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	72
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	75
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	78
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	82
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie.....	86
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	89
8. Aneks metodologiczny.....	92

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

W 2018 polska gospodarka minęła szczyt koniunktury, a dane o wzroście za 3q19 potwierdziły, że obecnie znajduje się już w fazie spowolnienia. Jego skala będzie jednak umiarkowana, w kolejnych kwartałach wzrost gospodarczy utrzyma się w przedziale 3-4%, m.in. ze względu na dalsze luzowanie fiskalne. Efekty pakietu fiskalnego powinny się zacząć przekładać na dodatkowe wsparcie konsumpcji, której dynamika na razie obniżyła się poniżej 4%, sugerując (przejściowy) wzrost stopy oszczędności. Pogorszenie koniunktury w Europie Zachodniej zaczęło się przekładać na krajowy przemysł i prowadzi do stopniowego ograniczania jego aktywności (w szczególności w motoryzacji). Niższa niż na początku 2019 dynamika produkcji budowlanej oraz produkcji materiałów budowlanych sugeruje, że polska gospodarka mijając szczyt absorpcji funduszy UE na infrastrukturę z perspektywy finansowej 2014-2020.

Dane z sektora przedsiębiorstw oraz gospodarki narodowej pokazują trwającą już od półtora roku stabilizację dynamiki wynagrodzeń w okolicy 7% r/r. Po wyeliminowaniu górnictwa (wysoka zmienność w wynagrodzeniach), w trakcie 3q19 nastąpiło nieznaczne osłabienie trendu wzrostowego płac w sektorze przedsiębiorstw. Napływ migrantów ciągle łagodzi presję płacową, co w połączeniu z sygnałami pewnego osłabienia popytu na pracę, przeciwdziała narastaniu dynamiki wynagrodzeń. W 2020 dynamika wynagrodzeń jednak najprawdopodobniej przyspieszy za sprawą silnego wzrostu płacy minimalnej. Jednocześnie stopa bezrobocia rejestrowanego nie przestaje spadać, a w październiku 2019, po wyeliminowaniu wahań sezonowych, bezrobocie ustanowiło kolejne historyczne minimum (5,4%). Solidny rynek pracy podtrzymuje dobre nastroje konsumentów, które pozostają blisko historycznych maksimum. Sprzyja to utrzymaniu popytu konsumpcyjnego i popytu gospodarstw domowych na mieszkania na wysokim poziomie.

Skala przełożenia presji popytowej na inflację jest pozostaje umiarkowana, ale stabilna, stąd oprócz czynników regulacyjnych/zewnętrznych (ceny energii, żywności i paliw) coraz większy wpływ na inflację będą mieć kategorie bazowe. Wypowiedzi członków RPP wskazują, że w krajowej polityce pieniężnej kontynuowane będzie podejście *wait-and-see*, a najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na 2020 jest stabilizacja stóp procentowych NBP na obecnym poziomie (stopa referencyjna: 1,50%). Uwzględniając istotność wzrostu gospodarczego w ocenie procesów inflacyjnych przez RPP najbardziej prawdopodobnym scenariuszem alternatywnym jest obniżka stóp.

Powrót do łagodzenia polityki pieniężnej w USA i w strefie euro równoważy wzrost niepewności w globalnej gospodarce (problemy niektórych rynków wschodzących, protekcjonizm), co ogranicza awersję do ryzyka i zmienność kursu złotego. Perspektywa stabilizacji stóp NBP (wobec łagodzenia polityki pieniężnej na świecie) i utrzymania relatywnie wysokiej dynamiki PKB powinna stabilizować notowania złotego. Krótkoterminowo czynnikiem ryzyka dla krajowej waluty mogą być oczekiwane sądowe rozstrzygnięcia kwestii walutowych kredytów hipotecyjnych (konsekwencje wyroku TSUE).

Po minięciu szczytu koniunkturalnego w 2018, polska gospodarka spowalnia (wzrost w 3q19 wyniósł 3,9% r/r), ale zapowiadane poluzowanie fiskalne powinno w kolejnych kwartałach utrzymać jej dynamikę w okolicach 3-4%.

Wzrost płac oraz wysokie odczyty nastrojów konsumentów wskazują, że w najbliższych kwartałach utrzyma się dobry wzrost konsumpcji i popytu na mieszkania.

Brak symptomów szybkiego narastania fundamentalnej presji inflacyjnej i nastawienie RPP wskazują, że stopy procentowe NBP pozostaną bez zmian co najmniej do końca 2020.

Dalszy solidny wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2019.

W 3q19 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 12,1% r/r vs 11,6% w 1q19. **Do końca 2020 oczekiwane jest utrzymanie wysokiego tempa wzrostu akcji kredytowej** (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych złotych ma wynieść 38,2 mld zł wobec 34,1 mld zł w 2019).

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 3q19 ceny mieszkań i domów w dalszym ciągu rosły w sytuacji wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego oraz rosnącej nieco wolniej podaży (wysokie koszty budowy). Roczna dynamika cen transakcyjnych (CBN) w 7 aglomeracjach kształtowała się w granicach 5-13%, zwalniając wobec 2q19 (8-14%). W dalszym ciągu szybciej rosły ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym.

W 3q19 utrzymała się tendencja wzrostu cen transakcyjnych (baza CBN) mieszkań, przy czym był on wyraźnie silniejszy na rynku wtórnym (Tablica 1); w przypadku obu rynków nieco zwolnił w porównaniu z poprzednim kwartałem. **Na rynku wtórnym** w 3q19 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w trzech wyróżnionych grupach miast (Warszawa, 6 aglomeracji, 9 mniejszych miast wojewódzkich) o ok. 13% r/r. **Na rynku pierwotnym** w 3q19 ceny transakcyjne (CBN) w Warszawie wzrosły nieznacznie (o 2,1% r/r, wolniej niż w 1q19), w pozostałych miastach wojewódzkich w granicach 8-10% (kontynuacja przyspieszenia wzrostu w mniejszych stolicach województw).

W odniesieniu do poprzedniego kwartału w 3q19 najbardziej wzrosły ceny transakcyjne (CBN) mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie, w pozostałych analizowanych miastach zmiany były niewielkie (Wykres 2). Na rynku pierwotnym wzrost cen w analizowanych grupach miast był nieznaczny – oscylował w granicach 3% kw./kw. (Wykres 1). W przypadku cen ofertowych (PONT) zmiany były niewielkie, wzrost nie przekraczał 3,8% kw./kw. (Wykres 1-2). W odniesieniu do okresu boomu lat 2007-2008 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w 3q19 kształtowały w analizowanych grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich) powyżej poziomu z 1q08 (Wykres 3-4).

W 3q19 **indeks hedoniczny** (publikowany przez NBP¹) dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen na rynku wtórnym w tych miastach (Wykres 6). W zdecydowanej większości (9 na 10) pozostałych miast

Dalszy solidny wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2019.

Kolejny kwartał wzrostu cen mieszkań i domów.

W 3q19 kontynuacja wzrostu r/r cen transakcyjnych (CBN), silniejszego na rynku wtórnym; w przypadku obu rynków wzrost zwolnił w porównaniu z poprzednim kwartałem; na rynku pierwotnym kontynuacja szybszego wzrostu cen w mniejszych stolicach województw.

W 3q19 niewielkie zmiany cen kw./kw., istotniej wzrosły jedynie ceny transakcyjne na rynku wtórnym w Warszawie.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen w 3q19.

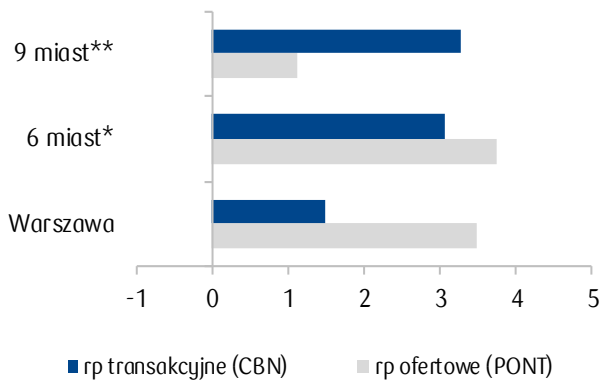
Tab.1 Zmiany cen mieszkań (% r/r)

	4q18	1q19	2q19	3q19	4q18	1q19	2q19	3q19
	rynek pierwotny - ceny transakcyjne (CBN)				rynek wtórny - ceny transakcyjne (CBN)			
Warszawa	4,8	8,3	5,8	2,1	7,7	10,7	14,3	12,8
6 miast*	8,7	5,8	9,0	7,6	8,9	12,8	14,2	13,9
9 miast**	0,7	5,5	7,0	9,8	12,2	14,0	14,8	10,5
	rynek pierwotny - ceny ofertowe (PONT)				rynek wtórny - ceny ofertowe (PONT)			
Warszawa	4,0	6,4	1,6	5,7	10,7	13,2	5,0	9,3
6 miast*	9,0	10,3	9,8	11,2	16,5	11,0	10,8	12,1
9 miast**	4,1	7,7	11,0	10,7	13,4	12,1	12,3	11,5

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

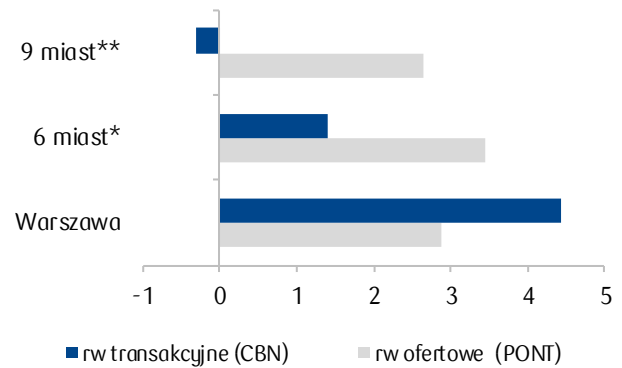
¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

Wyk.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 3q19 na rynku pierwotnym (% , kw./kw.)

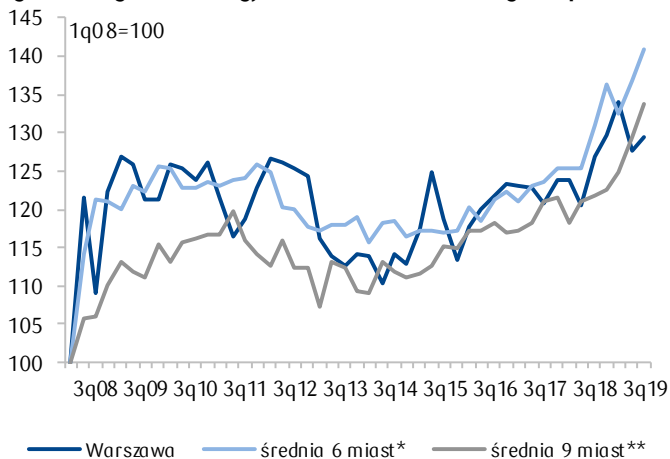


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

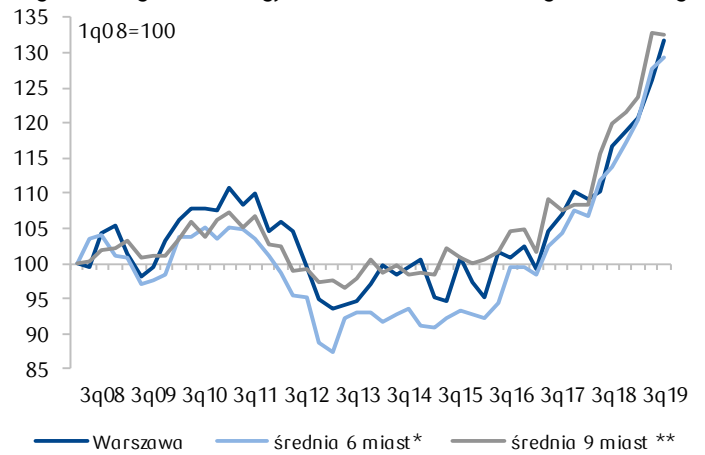
Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 3q19 na rynku wtórnym (% , kw./kw.)



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

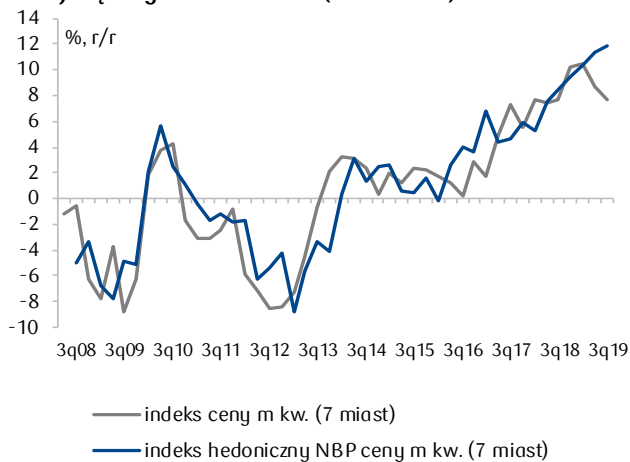


Wyk.4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

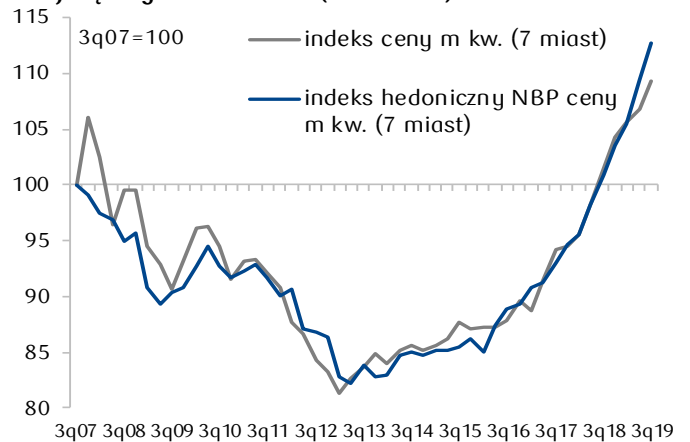


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

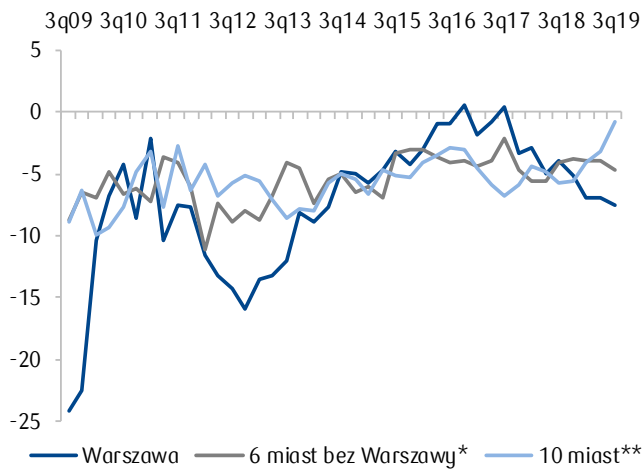


Wyk.6 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)

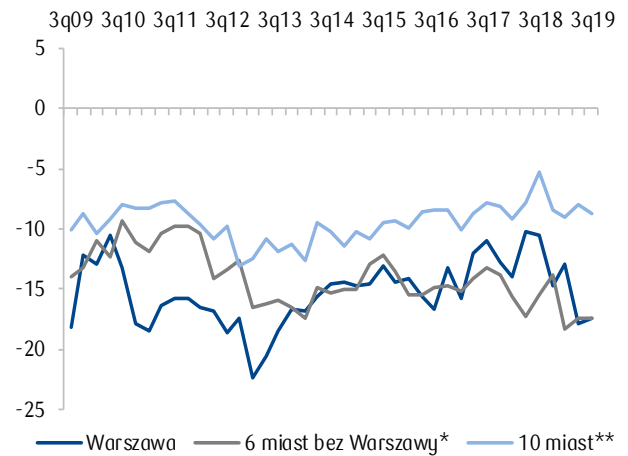


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk.7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 3q09-3q19



Wyk.8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 3q09-3q19



* 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

wojewódzkich (por. Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz.7) ceny w dalszym ciągu rosły. Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości. W przypadku przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) w 3q19 wzrost kolejny kwartał spowalniał, co wynika prawdopodobnie z większej liczby transakcji dotyczących względnie tańszych mieszkań (np. mniej atrakcyjne lokalizacje) w próbie.

Na rynku pierwotnym w 3q19 w Warszawie cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej o ok. 7%, w pozostałych największych aglomeracjach o ok. 5% (co daje kupującym możliwość niewielkich negocjacji); w mniejszych stolicach województw cena transakcyjna była bliska ofertowej (-0,8%), co praktycznie oznacza brak negocjacji (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 9-18%), co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 8). Kontynuacja wysokiej rozpiętości w 3q19 w trzech analizowanych grupach miast sugeruje mocniejszą pozycję kupujących (jest przestrzeń do negocjacji).

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

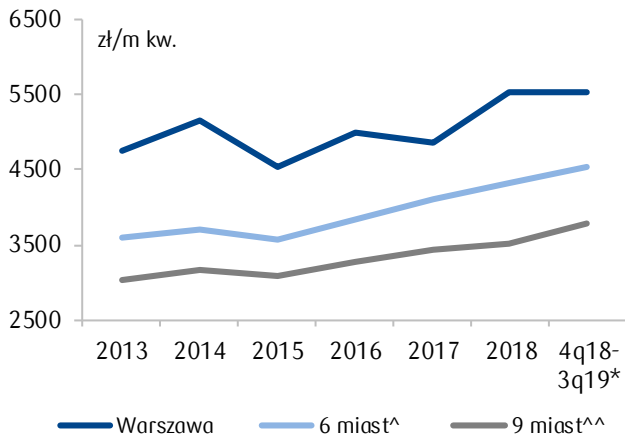
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich;

Niewielkie pole negocjacji ceny przy zakupie mieszkania.

Ograniczenia porównywania cen domów.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 64% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2016-2018 to budownictwo indywidualne.

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

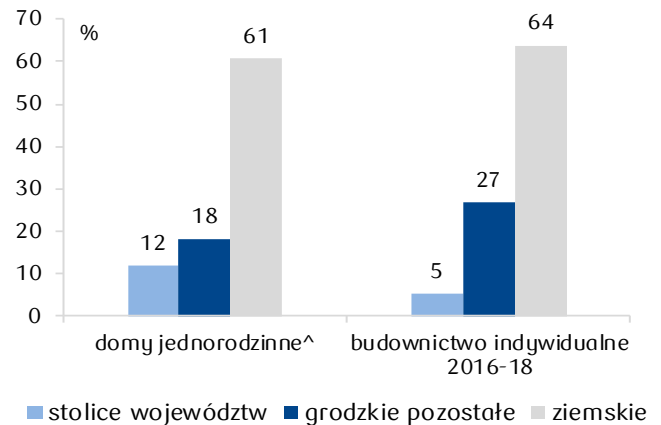


*ostatnie cztery kwartały

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

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

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



[^] budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniem wg NSP 2011

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 2016-18 budownictwo indywidualne stanowiło 64% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 27% 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 2016-18 cechował powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (87% i 48%), śląskiego (85% i 44%), małopolskiego (83% i 45%) i świętokrzyskiego (95%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie ostatnich czterech kwartałów² rosły w największych aglomeracjach (średnia cena 1 m kw. to ok. 4,5 tys. zł) i mniejszych stolicach wojewódzkich (odpowiednio 3,7 tys. zł za m kw.); w Warszawie nie zmieniły się (5,5 tys. zł za m kw.). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy zdecydowanym oddziaływaniu atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego.

W ostatnich 4 kwartałach lekka tendencja wzrostowa ceny metra domu w stolicach województw; w Warszawie ceny nie zmieniły się istotnie.

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

² Liczba transakcji dot. domów w 4Q18 - 3Q19: Warszawa - 204; 6 miast - 401; 9 miast - 384.

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 3q19 decydował wysoki popyt, w sytuacji wolniej rosnącej podaży i wysokich kosztów budowy mieszkań (szczególnie ziemi i wynagrodzeń).

Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:

- niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (3,82% na koniec 3q19 i 3,77% na koniec 2q19) w warunkach historycznie niskich stóp procentowych (bez zmian od 2015) i niewielkiego wzrostu marży (2,08% na koniec 3q19 wobec 2,03% na koniec 2q19; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%).

Akcja kredytowa utrzymywała się na wysokim poziomie, przy jego kontynuacji w ostatnim kwartale roku można oczekiwać wolumenu sprzedaży kredytów w całym 2019 na poziomie ok. 60 mld zł.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 3q19 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 16,9 mld zł – była zbliżona do poprzedniego rekordowego kwartału (+2,6% kw./kw.), większa niż w 3q18 o 24,3%. W 3q19 banki udzieliły 59,7 tys. nowych kredytów (0,7% kw./kw.; 14,7% r/r). Na koniec 3q19 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,348 mln (1,5% kw./kw.).

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 3q19 wzrosła wobec 2q19 do 282 tys. zł (2% kw./kw.); przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 225,8 tys. zł (8,8% kw./kw.), udzielony w złotych 282,8 tys. zł (1,7% kw./kw.). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 100 do 200 tys. zł (27,1%) oraz od 200 do 300 tys. zł (27,9%). Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 42,9% nowo udzielonych kredytów (vs 43,1% w 2q19).

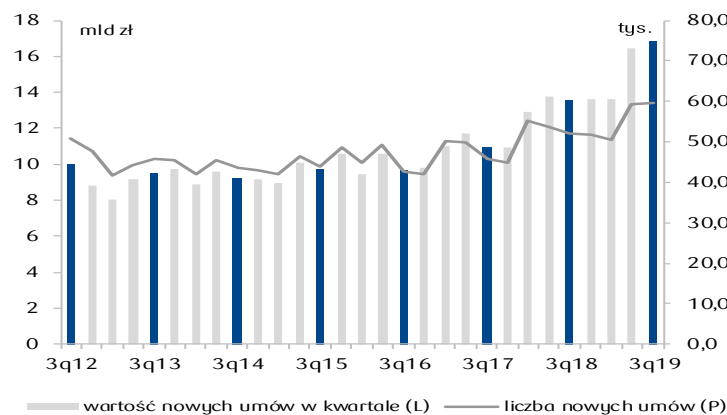
W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 3q19 największy udział miała Warszawa (38,4%; +2,7 pp r/r), następnie Wrocław (7,4%; +0,5 pp r/r) i Trójmiasto (6,1%; -0,4 pp r/r); w tych trzech ośrodkach sprzedano ponad połowę kredytów (51,9%).

Niskie stopy procentowe wspierają popyt mieszkaniowy.

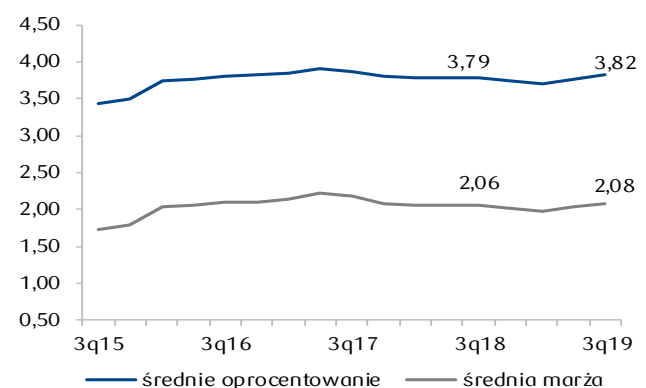
Kontynuacja wysokiej sprzedaży z nowych kredytów (24,3% r/r) na poziomie 16,9 mld zł.

Średnia wartość udzielonego kredytu w 3q19 wzrosła do 282 tys. zł.

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



Wyk.12 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

³ Bazy AMRON- SARFIN

W 3q19 wartość kredytów hipotecznych udzielona za pośrednictwem Open Finance wyniosła 6,99 mld zł (3% r/r). Oznacza to, że w 3q19 ze wsparciem tego największego pośrednika na polskim rynku udzielono 41% (wartościowo) kredytów.

Na koniec września 2019 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 437,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 27,7% (-4 pp wobec września 2018).

- **zakupy mieszkań finansowane gotówką** to zakupy o charakterze inwestycyjnym (ok. 60-70%) oraz zakupy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Zakupom sprzyja niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści wynajmu; wg szacunków NBP zakupy gotówkowe w ostatnich trzech latach finansowały ok. 68% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.
- **zainteresowanie wynajmem** - inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec alternatywnych inwestycji - lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. Według szacunków średnia stawka wynajmu mieszkania w końcu oscylowała wokół 56 zł za m kw. w Warszawie, 44 zł za m kw. w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 32 zł w pozostałych miastach wojewódzkich (Wykres 5 dla miast wojewódzkich w Roz.7).

Analizy firmy Mzuri (od lat aktywnej na rynku wynajmu mieszkań) sygnalizują w 3q19 w przypadku 6 największych miast kontynuację wzrostu przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań wobec poprzedniego kwartału - o 3,8% w Gdańsku, o 2,4% w Warszawie i o 2% we Wrocławiu; w pozostałych miastach wzrost nie przekraczał 2% kw./kw. **Odnotowano również kontynuację wyraźnego wzrostu stawek wobec 3q18** (6,3% r/r w Gdańsku, 4,6% r/r w Łodzi; 4,4% w Warszawie, 3,6% w Krakowie i Katowicach; najmniej, tj. 2,8% r/r w Poznaniu i 2,1% we Wrocławiu). Firma monitoruje stawki wynajmu mieszkań na podstawie umów najmu, zależnie od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie, najniższy poziom cechuje Katowice (por. wykres 13).

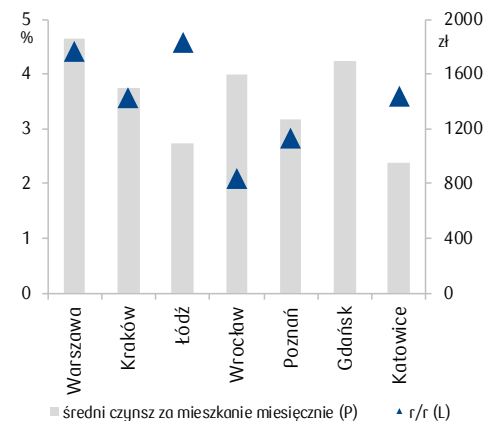
Na koniec września'19 kredyty walutowe stanowiły 27,7% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych.

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

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

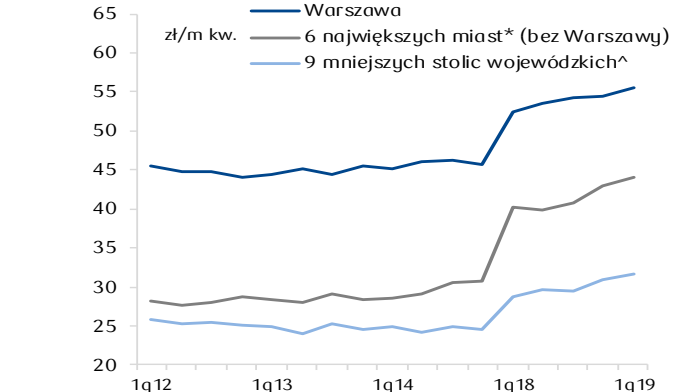
Wzrostowy trend stawek wynajmu r/r w stolicach województw.

Wyk.13 Średni czynsz za wynajem w 3q19 wg analiz Mzuri



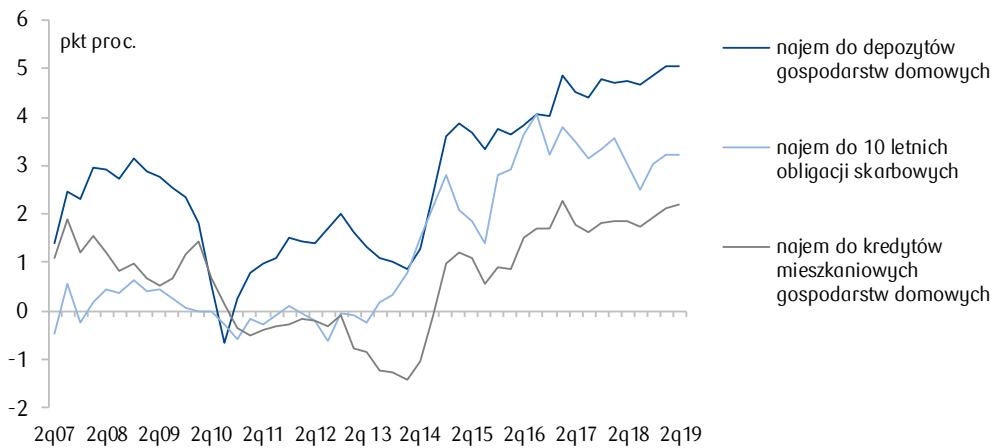
źródło: Raport AMRON -SARFIN 3/2019

Wyk.14 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.15 Opłacalność wynajmu mieszkania (średnia dla 7 największych aglomeracji) wobec wybranych aktywów



Uwaga: wykres przedstawia różnice stóp zwrotu z poszczególnych aktywów w pkt procentowych (w przypadku obligacji uwzględniona bieżąca rentowność w okresie do wykupu; analiza nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych i długiego okresu wychodzenia z inwestycji mieszkaniowej)

źródło: Raport o stabilności systemu finansowego, NBP, grudzień 2019

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

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny w 3q19 należały:

- rosnąca (choć wolniej niż w 2q19) liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem: w 3q19 oddano 50,9 tys. mieszkań (8,9% r/r vs 23,9% r/r w 2q19), w tym deweloperskich 32,2 tys. (8,3% r/r vs 33,4% r/r w 2q19). Mieszkania deweloperskie stanowiły 63,3% wybudowanych ogółem w 3q19, podobnie jak w 3q18. Od 2018 GUS zalicza do mieszkań wybudowanych przez deweloperów też mieszkania wybudowane w budownictwie indywidualnym z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 3q19 łącznie oddano do użytku 16,8 tys. mieszkań (17,3 tys. w 3q18). Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w Lublinie (-52,5% r/r), Gdańsku (-38,7% r/r) i Warszawie (-7,3% r/r), wśród pozostałych miast wzrosła istotnie w Poznaniu (+69% r/r), Szczecinie (+15,5% r/r) i Wrocławiu (+11,9% r/r).

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

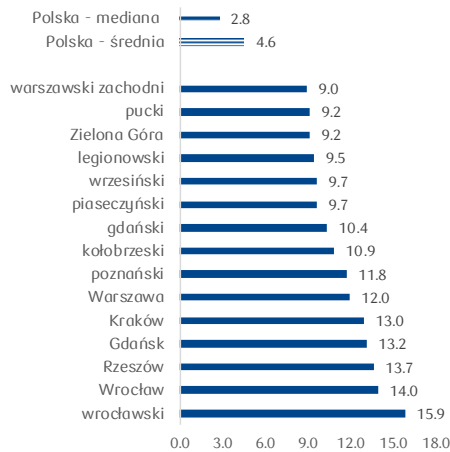
W ujęciu regionalnym aktywność budowlana w poszczególnych powiatach jest silnie zróżnicowana – przy trzyletniej średniej liczbie mieszkań wybudowanych na 1000 mieszkańców na poziomie 4,6, w połowie powiatów (tj. 188) nie przekraczała ona 2,8. Najwyższy poziom – powyżej 10 mieszkań na 1000 osób – wystąpił w 9 powiatach, m.in. w powiecie wrocławskim (15,9), Wrocławiu (14) i Rzeszowie (13,7).

Wolniejszy wzrost r/r liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem w 3q19.

Wskaźnik odnowienia zasobów mieszkaniowych w Polsce na wysokim poziomie.

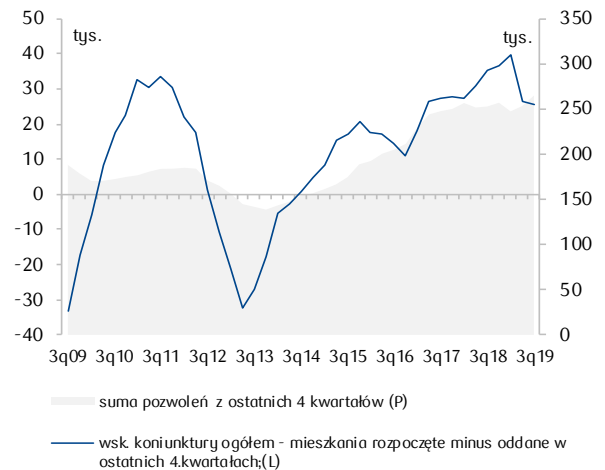
Rekordowe nasilenie budownictwa w ostatnich trzech latach w powiecie wrocławskim, Wrocławiu i Rzeszowie.

Wyk.16 Średnia trzyletnia liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób w 2018



źródło: BDL, GUS

Wyk.17 Wsk. koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



źródło: GUS

- **rosnąca liczba rozpoczynanych mieszkań ogółem w 3q19** (+4,6% r/r vs -6,4% r/r w 3q19), rozpoczęto 63,1 tys. mieszkań (60,3 tys. w 3q18); liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 35,7 tys. (+5,1% r/r vs -7,6% r/r w 2q19).
- **wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań** (19,0% r/r vs 9,1% r/r w 2q19); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 45,5 tys. (30,3% r/r vs 10,9% r/r w 2q19).
- **wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projektu mieszkaniowe w toku) w 3q19 **wyhamowuje, utrzymując się jednak na wysokim poziomie** – mniejsza liczba mieszkań w toku budowy (przy dużej liczbie oddawanych do użytku) może oznaczać mniejszą podaż nowych mieszkań w perspektywie kilku kwartałów; jednocześnie obserwowany wzrost liczby pozwoleń na budowę mieszkań sugeruje optymistyczną ocenę dalszej (2-3 letniej) perspektywy przez inwestorów.
- **zapisy księgowe dużych firm deweloperskich** (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 3q19 sugerują niewielkie ograniczenie podaży mieszkań deweloperskich w pespektywie kilku kwartałów. Niemniej spowolnienie spadku projektów w toku (-31% r/r na koniec 3q19 vs -38% r/r na koniec 2q19) i przedpłat klientów (odpowiednio -21% r/r vs -30% r/r) może oznaczać w dalszym ciągu optymistyczną ocenę perspektyw rynku i wzmocnienie finansowania budowy mieszkań deweloperskich. Do wzrostu podaży w dalszej perspektywie skłania też malejąca liczba gotowych mieszkań na sprzedaż (odpowiednio -32% r/r oraz -15% r/r; Wykres 18). **Taka sytuacja, przy wysokim popycie na mieszkania, sprzyja utrzymaniu wysokich cen mieszkań deweloperskich.**

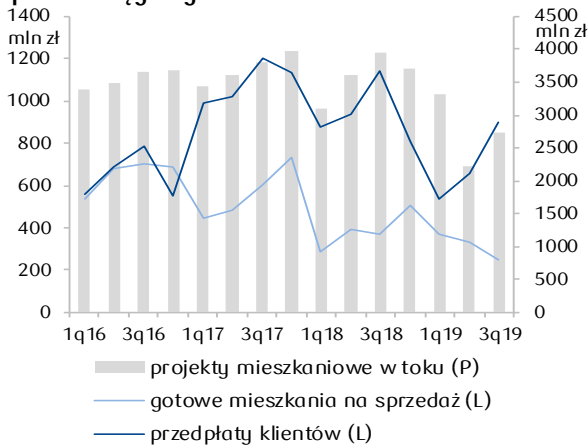
Wyczerpujący się stopniowo bank ziemi (-11% r/r w 3q19, podobnie w 2q19) jest przesłanką wzrostu nakładów na zakup gruntów (+119% r/r vs spadek w dwóch poprzednich kwartałach; Wykres 19), pomimo wysokich cen działek. Równolegle obserwowana jest większa intensywność wykorzystania zasobów gruntów w dyspozycji deweloperów.

Umiarkowany wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem, solidny wzrost r/r liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 3q19.

Wsk. koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem w 3q19 wyhamowuje, utrzymując się jednak na wysokim poziomie; mniejszej liczbie mieszkań w toku budowy towarzyszy wzrost liczby pozwoleń na budowę.

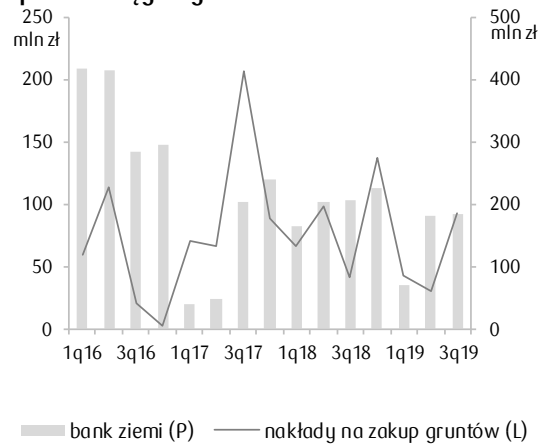
Spowolnienie spadku wolumenu środków na projekty w toku i przedpłat klientów oraz spadek gotowych mieszkań na sprzedaż może oznaczać w dalszym ciągu optymistyczną ocenę perspektyw rynku i wzmocnienie finansowania budowy mieszkań deweloperskich.

Wyk. 17 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: PONT Info, GUS; firmy powyżej 49 osób GUS

Wyk.18 Bank ziemi dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: PONT Info, GUS; firmy powyżej 49 osób

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁴ w 3q19 zawarto 16,1 tys. transakcji sprzedaży (+6,3% kw./kw. i +12,9% r/r); jednocześnie do sprzedaży wprowadzono 14,5 tys. mieszkań (-2,9% kw./kw. i -6,1% r/r), najmniej od 2016 (przeciętnie kwartalnie w ostatnich 3 latach wprowadzano do sprzedaży 16,5 tys. mieszkań).

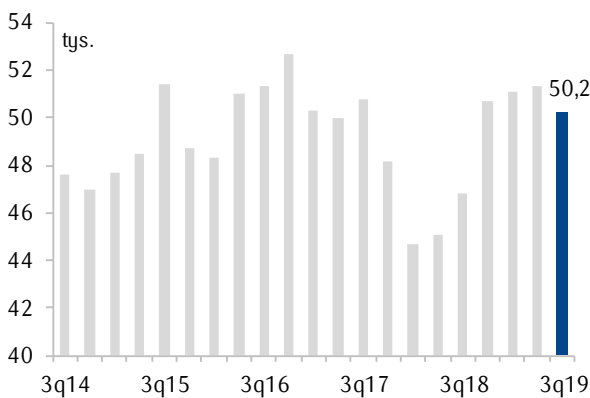
Łącznie w ostatnich czterech kwartałach więcej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży (o 1,4 tys.) niż sprzedanych w tym samym okresie. Na koniec 3q19 oferta mieszkań do zakupu wynosiła 50,2 tys. lokali – była na poziomie nieco mniejszym wobec poprzedniego kwartału (-2,0% kw./kw.); wobec 3q18 wzrosła o 7,1% r/r.

Wg monitoringu REAS JLL w 6 największych miastach na koniec 3q19 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania planowane do oddania do użytku w 2020 i później. W 3q19 gotowe mieszkania stanowiły 2,2% oferty, deweloperzy deklarowali 13,1% projektów oddawanych w 2019, 44,1% w 2020 oraz 40,6% w 2021 i później. Struktura oferty w 3q19 wskazuje na kontynuację wielu inwestycji deweloperskich.

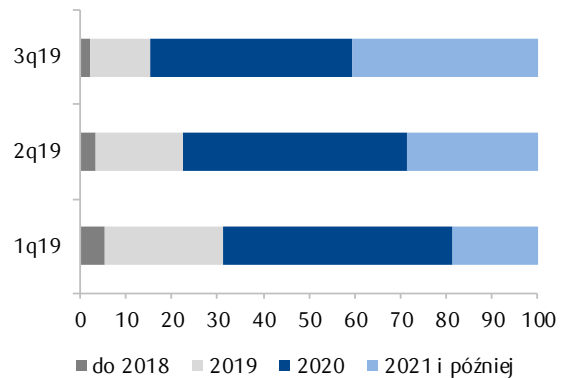
Wg monitoringu JLL łącznie w ostatnich czterech kwartałach więcej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych w tym samym okresie.

W 3q19 w ofercie deweloperskiej wg deklarowanej daty oddania projektu dominują projekty z planowanym terminem oddania w 2020 i później.

Wyk.19 Oferta mieszkań deweloperskich wg monitoringu JLL



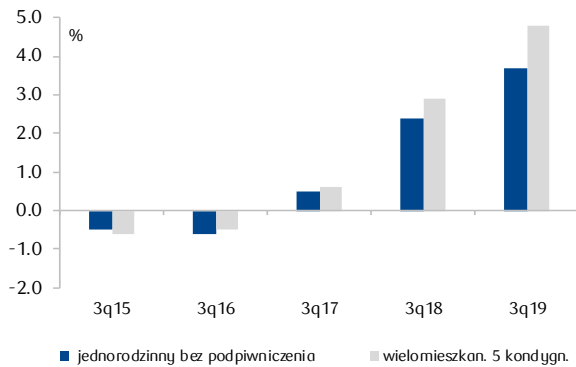
Wyk.20 Liczba mieszkań w ofercie wg terminu realizacji na koniec kolejnych kwartałów 2019



źródło: JLL

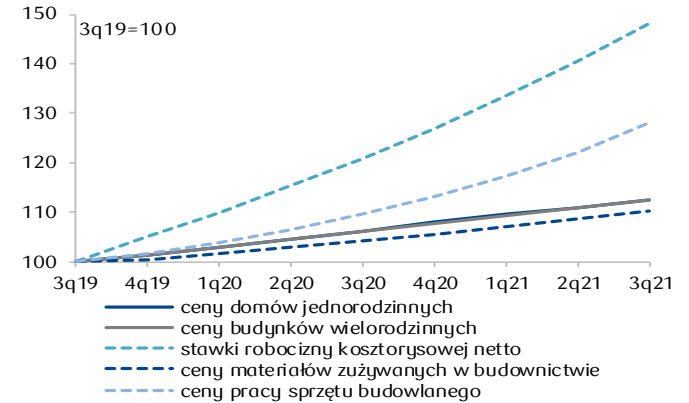
⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce, Q3 2019, JLL, listopad 2019

Wyk.21 Zmiany (%) cen budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w latach 2015-19



źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, GUS, wrzesień 2019 (publikacja 22.11.19) oraz analogiczna publikacja z lat 2015-19

Wyk.22 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, III kwartał 2019, zeszyt 50/2019 (1894), SEKOCENBUD

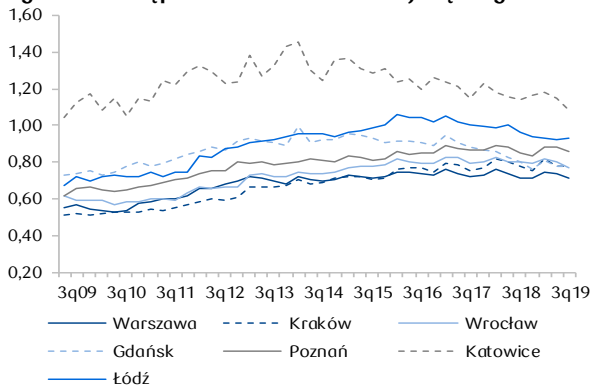
• **wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych obserwowany od początku 2017 utrzymuje się, ale spowalnia** - w 3q19 koszty budowy (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS (dotyczących mieszkań oddawanych do użytku) wzrosły o 3,7-4,8% r/r (wobec 3,8-4,6% r/r w 2q19; Wykres 22). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów (por. Ramka 1) wzrosły w przypadku monitorowanych 8 obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q19 r/r w granicach 6,1-9% (vs 8,1-10,9% w 2q19). **Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 13% (3q19=100).** Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 23) wynika z oczekiwanego wzrostu stawek robocizny (efekt deficytu pracowników) i wynajmu sprzętu, przy spowalniającym wroście cen materiałów w budownictwie.

Wzrost kosztów budowy utrzymuje się, ale spowalnia, wskazuje na to analiza stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 3q19.

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 3q19 w niewielkim stopniu zmalała kw./kw. we Wrocławiu, Warszawie i Katowicach, prawdopodobnie z uwagi na wzrost ceny mieszkań; w pozostałych 4 analizowanych aglomeracjach nie zmieniła się istotnie (Wykres 23). Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,09) i Łódź (0,93), najmniejsza jest w Warszawie (0,71) i Wrocławiu (0,77). **W ostatnich 10 latach dostępność mieszkania w tych aglomeracjach średnio wzrosła o 25% (tj. o ok. 0,2 m kw.).**

Średnia dostępność mieszkania nieco zmalała we Wrocławiu, Warszawie i Katowicach, w pozostałych największych aglomeracjach nie zmieniła się.

Wyk.23 Dostępność mieszkań w największych miastach



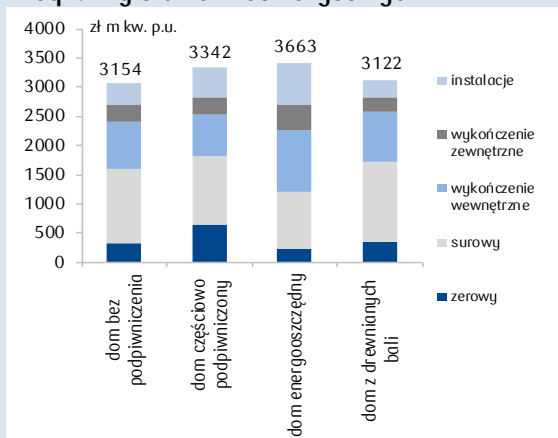
źródło: GUS, WUS

Ramka1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 3q19

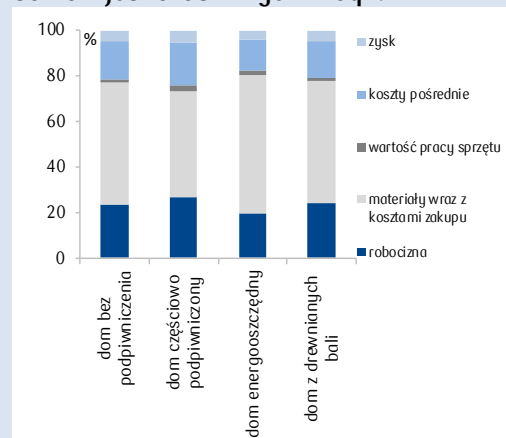
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q19 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,1-3,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 81-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (19%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny obiektu 47–61% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 19-27% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie to 14-19%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,9-5,3%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 3q19 wg stawek kosztorysowych*



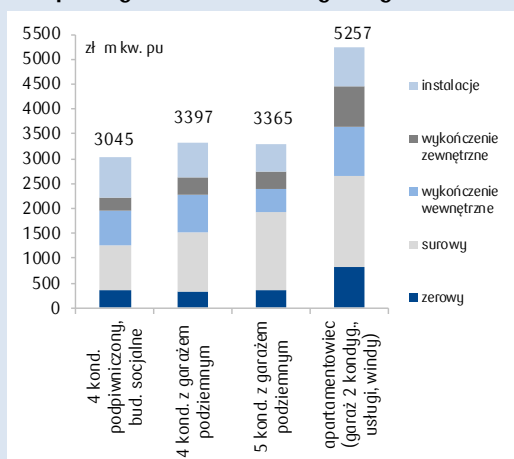
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q19



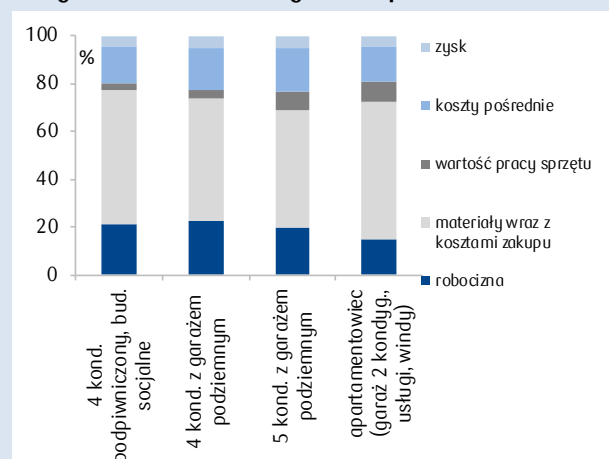
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q19 wg danych SEKOCENBUD ok. 3-5,3 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 73-85% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (15%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (29-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-23%).
- W strukturze ceny obiektu 51–58% to koszty materiałów; 15-23% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 15-18%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,3-5%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 3q19 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 3q19



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 12-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. W monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 3q19 od 11% do 209%. Renta położenia lokalnego i regionalnego może powodować wzrost tego udziału ponad 20%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 3q19

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloczków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloczków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych
	213,5 m kw. p.u.	142 m kw. p.u.	151,7 m kw. p.u.	128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 148	3 335	3 656	3 116
Warszawa	3 428	3 633	3 982	3 394
Małopolskie	3 170	3 359	3 681	3 138
Łódzkie	3 091	3 275	3 590	3 060
Dolnośląskie	3 059	3 242	3 553	3 028
Wielkopolskie	3 293	3 489	3 824	3 259
Pomorskie	3 129	3 315	3 634	3 097
Zachodnio-pomorskie	3 321	3 519	3 857	3 287
Kujawsko-pomorskie	2 984	3 162	3 465	2 953
Lubelskie	3 047	3 228	3 538	3 016
Śląskie	3 113	3 299	3 615	3 081
Podlaskie	3 056	3 238	3 549	3 025
Świętokrzyskie	3 141	3 329	3 648	3 110
Podkarpackie	3 050	3 232	3 542	3 019
Warmińsko-mazurskie	3 337	3 536	3 875	3 303
Opolskie	3 160	3 349	3 670	3 128

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT

źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, III kwartał 2019 r., zeszyt 50/2019 (1894), SEKOCENBUD

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 3q19

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski
	2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 039	3 390	3 358	5 246
Warszawa	3 310	3 693	3 658	5 714
Małopolskie	3 060	3 414	3 382	5 283
Łódzkie	2 984	3 329	3 298	5 152
Dolnośląskie	2 954	3 295	3 264	5 099
Wielkopolskie	3 179	3 546	3 513	5 488
Pomorskie	3 021	3 370	3 338	5 215
Zachodnio-pomorskie	3 206	3 577	3 543	5 536
Kujawsko-pomorskie	2 881	3 214	3 183	4 973
Lubelskie	2 941	3 282	3 251	5 078
Śląskie	3 005	3 353	3 321	5 189
Podlaskie	2 951	3 292	3 261	5 094
Świętokrzyskie	3 033	3 383	3 352	5 236
Podkarpackie	2 945	3 285	3 254	5 084
Warmińsko-mazurskie	3 222	3 594	3 560	5 562
Opolskie	3 051	3 404	3 372	5 268

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

Tab.2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	3q18	3q19	1-3q19	1-3q18=100
Warszawa	1,6	1,4	6422	105
Kraków	2,4	2,1	5740	109
Łódź	5,7	4,9	4810	107
Wrocław	1,9	1,6	5530	108
Poznań	1,2	1,1	5683	106
Gdańsk	2,6	2,5	6225	108
Szczecin	2,6	2,5	5274	107
Bydgoszcz	3,6	3,2	4877	116
Lublin	5,5	4,9	4705	106
Katowice	1,7	1,0	6027	112
Białystok	6,3	5,5	4165	107
Kielce	5,3	4,9	4165	106
Toruń	4,7	4,0	4790	106
Rzeszów	5,2	4,8	4987	106
Olsztyn	3,5	2,7	4624	107
Gorzów Wlp.	2,4	2,1	4181	105
Opole	3,3	2,6	4806	106
Zielona Góra	3,3	2,6	4389	108

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I-III kw. 2019, US Wrocław, 30.11.2019

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa^	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku		Mieszkania oddane do użytku ogółem	
						2018	3q19	3q19	3q18=100
Warszawa	975 731	32,4	549	12,5	37	60,8	60,8	5 798	93
Kraków	389 606	29,1	505	15,8	62	55,7	55,7	2 242	105
Łódź	358 991	28,5	524	5,7	21	69,5	69,5	968	108
Wrocław	329 064	35,6	514	15,4	58	55,9	55,9	3 109	112
Poznań	261 845	31,5	488	9,0	46	63,0	63,0	1 656	169
Gdańsk	228 966	29	491	14,6	66	60,4	60,4	1 637	61
Szczecin	180 049	28,6	447	6,6	54	64,4	64,4	677	116
Bydgoszcz	151 316	25	432	3,8	37	61,2	61,2	252	96
Lublin	154 926	27,4	456	7,0	53	66,2	66,2	209	48
Katowice	145 064	29,6	493	3,9	26	65,1	65,1	270	103
Białystok	131 982	26,0	444	8,1	54	69,8	69,8	886	162
Toruń	90 767	26,4	449	7,0	56	58,6	58,6	399	191
Kielce	85 085	25,5	435	4,4	18	70,0	70,0	319	88
Rzeszów	81 596	28,4	426	17,2	17	62,0	62,0	1 159	117
Olsztyn	78 184	26,5	454	8,4	56	58,3	58,3	726	854
Gorzów Wlp.	53 208	27,7	429	3,1	56	74,0	74,0	157	71
Opole	56 735	30,4	443	7,0	29	78,7	78,7	231	96
Zielona Góra	61 366	30,6	437	9,6	17	94,2	94,2	139	101

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

źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I-III kw. 2019, US Wrocław, 30.11.2019

4. Trendy demograficzne

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

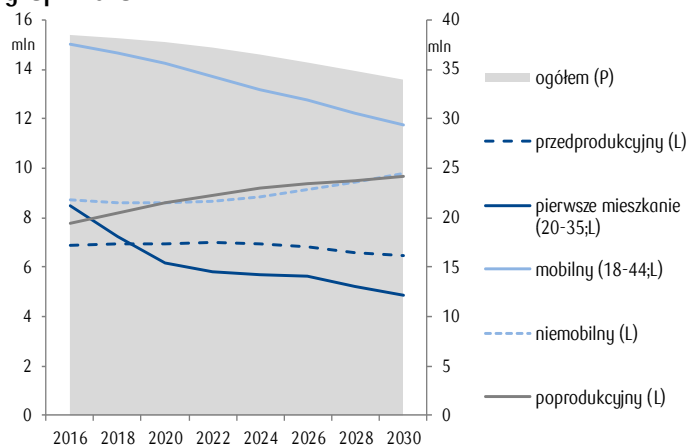
W perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). W 2025 populacja obszarów miejskich będzie stanowiła 98% populacji miejskiej z 2016, w perspektywie 2030 zmaleje do 96%. Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7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

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

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

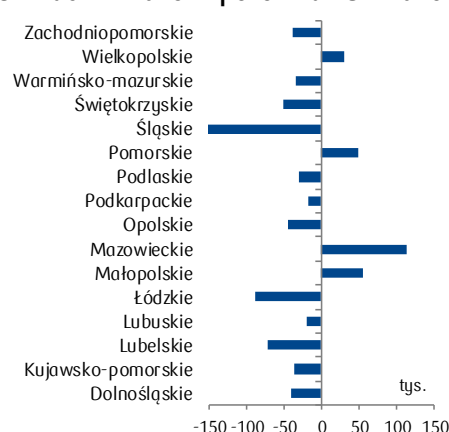
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji.

Wyk.24 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

Wyk.25 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

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

poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast. **Wg prognozy spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 wystąpi wzrost liczby ludności** (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5% (odpowiednio 7,2% oraz 5,1%).

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). GUS zaprezentował też alternatywną wersję prognozy będącą symulacją rezultatów działania programu 500+.

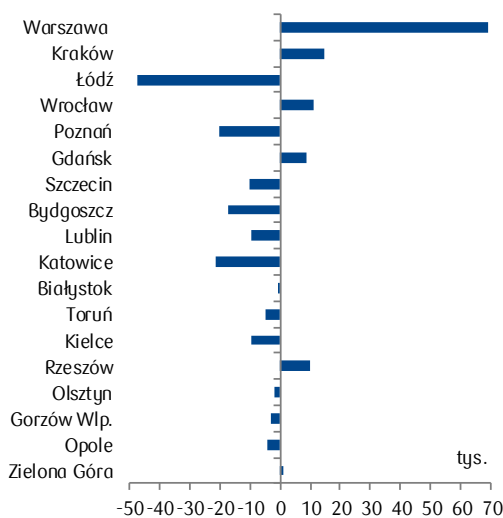
Przy niezmiennych założeniach w zakresie migracji i umieralności z prognozy oficjalnej, założono systematyczny wzrost współczynnika dzietności; wg alternatywnego wariantu niewiele zmieni się liczba gospodarstw domowych, natomiast zmieni się ich struktura - spadnie odsetek gospodarstw domowych bez dzieci, wzrośnie z jednym i dwójką dzieci, przy utrzymaniu odsetka gospodarstw, w których jest troje i więcej dzieci. W konsekwencji średnia liczba dzieci przypadających na gospodarstwo domowe będzie wyższa niż w wariacie oficjalnym (w 2050 wyniesie 0,44 i będzie o 0,08 wyższa niż w wariacie oficjalnym prognozy).

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

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

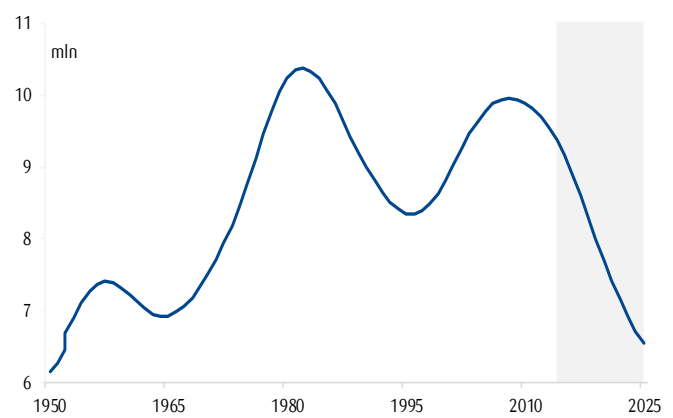
Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

Wyk.26 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

Wyk.27 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

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 wieku – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego** (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi i osobami starszymi). Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 6).

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

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się jeszcze słabo – w 1h19 w porównaniu z 1h18 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Zielonej Górze, Olsztynie i Białymstoku; w Opolu i Gdańsku nastąpił niewielki wzrost wskaźnika, w pozostałych miastach zmiany były niewielkie. Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-6,2), Katowicach (-3,9), Bydgoszczy (-3,7) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (2,6), Kraków (1,7) i Białystok (1,2).

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

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

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

Tab.4 Liczba gospodarstw domowych (tys.) w województwach w latach 2016-2025

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

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

Tab.5 Gminy o największym przyroście i ubytku ludności w latach 2017-2030

Gmina	Powiat	Województwo	Zmiana liczby ludności (%)
Gminy o największym przyroście ludności			
Komorniki	poznański	wielkopolskie	50.9
Dopiewo	poznański	wielkopolskie	49.5
Rokietnica	poznański	wielkopolskie	48.4
Pruszcz Gd.	gdański	pomorskie	47.0
Dobra (Szczecińska)	policki	zachodniopomorskie	45.9
Kosakowo	pucki	pomorskie	43.0
Stawiguda	olsztyński	warmińsko-mazurskie	42.4
Czernica	wrocławski	dolnośląskie	42.1
Oborowo	toruński	kujawsko-pomorskie	40.8
Siechnice	wrocławski	dolnośląskie	40.1
Gminy o największym ubytku ludności			
Hel	pucki	pomorskie	-28.9
Dubicze-Cerkiewne	hajnowski	podlaskie	-25.1
Milejczyce	siemiatycki	podlaskie	-24.3
Orla	bielski	podlaskie	-22.8
Dołhobyczów	hrubieszowski	lubelskie	-21.8
Czyże	hajnowski	podlaskie	-21.2
Telatyn	tomaszowski	lubelskie	-20.5
Nurzec-Stacja	siemiatycki	podlaskie	-19.1
Trzeczany	hrubieszowski	lubelskie	-18.9
Grodzisk	siemiatycki	podlaskie	-18.2

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

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

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	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkań; istotny także kontekst samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany od 2015.; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku⁶, 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	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zróżnicowanie regionalne – utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)

źródło: zestawienie własne

⁶ Budownictwo senioralne w Polsce, Perspektywy rozwoju, REAS 2015.

Tab.7 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec		Saldo migracji na 1000 ludności	
		liczby ludności wg prognozy na 2025		NSP 2011	2015	2025	1h19	1h19	
Warszawa	1 783,3	1,2	774,6	20,9	13,4	0,5	5,5		
Kraków	774,8	-0,7	320,9	23,5	14,9	1,7	8,1		
Łódź	682,7	-9,6	324,9	19,8	13,8	-6,2	-1,5		
Wrocław	641,6	-2,3	273,0	23,5	14,2	0,3	2,7		
Poznań	535,8	-6,8	232,6	23,4	14,7	0,5	-2,9		
Gdańsk	468,2	-1,7	189,2	22,1	14,9	0,1	6,4		
Szczecin	402,1	-4,1	170,3	21,4	15,1	-3,0	1,1		
Bydgoszcz	349,0	-7,3	145,8	21,7	15,2	-3,7	-2,9		
Lublin	339,8	-4,8	144,4	22,6	15,1	-0,8	1,3		
Katowice	293,6	-9,0	134,2	21,4	14,4	-3,9	-2,0		
Białystok	297,4	-1,5	118,8	23,5	15,6	1,2	-1,9		
Kielce	195,3	-8,9	79,6	21,3	14,2	-2,4	-2,8		
Toruń	201,8	-5,4	84,5	23,0	15,8	-1,7	-1,1		
Rzeszów	194,9	2,7	69,2	24,9	16,1	2,6	7,8		
Olsztyn	172,2	-2,2	75,4	23,6	16,0	0,7	-2,6		
Gorzów Wlp.	123,7	-4,1	50,3	21,1	14,8	-3,5	-0,2		
Opole	128,2	-6,2	51,5	21,7	14,5	-0,2	1,3		
Zielona Góra	140,9	-2,3	49,3	21,2	14,8	-1,0	9,2		

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I-III kw. 2019, US Wrocław, 30.11.2019

5. Otoczenie regulacyjne

W ostatnich miesiącach nastąpiło kilka zmian legislacyjnych, istotnych dla uczestników rynku mieszkaniowego.

- 10.09.2019 Prezydent podpisał Ustawę o Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań w 2021. Zgodnie z Ustawą Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań odbędzie się od 1 kwietnia do 30 czerwca 2021. Ustawa wejdzie w życie 7 dni od dnia jej ogłoszenia.

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.

Obecnie trwają prace organizacyjne i przygotowawcze do NSP 2021. Spis będzie poprzedzony dwoma spisami próbnymi: (1) pierwszy spis próbny odbył się w październiku '19 w dwóch województwach (gmina Czerwińsk nad Wisłą w Mazowieckiem i Sierakowice w Pomorskiem); (2) drugi spis próbny jest zaplanowany od 1 do 30 kwietnia 2020 w każdym województwie w jednej gminie.

Zapowiadany spis po raz pierwszy będzie w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS. Wspomniane próby mają sprawdzić, czy aplikacja jest czytelna dla użytkownika, czy też należy ją poprawić lub uzupełnić.

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

Obowiązkiem spisowym będą objęte:

- osoby fizyczne stale zamieszkałe i czasowo przebywające w mieszkaniach, budynkach i innych zamieszkałych pomieszczeniach nie będących mieszkaniami na terenie Polski, osoby fizyczne nie mające miejsca zamieszkania;
- mieszkania, budynki, obiekty zbiorowego zakwaterowania i inne zamieszkałe pomieszczenia nie będące mieszkaniami.

Aby zapobiec sytuacji, w której zobowiązany do spisu mieszkaniowiec Polski nie ma możliwości dokonania samospisu (np. z powodu braku dostępu do urzędów i Internetu), ustawa zobowiązuje urzędy statystyczne, urzędy wojewódzkie i administrację samorządową do udostępnienia odpowiedniego pomieszczenia i sprzętu do realizacji samospisu. Lista miejsc, gdzie będzie można dokonać samospisu będzie opublikowana na stronie GUS i stronie spisu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (gdy osoba objęta obowiązkiem spisowym nie będzie mogła wypełnić w żaden sposób formularza elektronicznego) rachmistrze spisu będą kontaktowali się z tymi osobami telefonicznie lub osobiście, aby pomóc w dopełnieniu obowiązku spisowego.

■ **3.10.2019 Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) wydał wyrok** w odpowiedzi na pytanie prejudycjalne Sądu Okręgowego w Warszawie o wykładnię unijnego prawa w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich. Polski sąd pytał, czy po uznaniu klauzuli kursowej za abuzywną (niedozwoloną), dopuszczalne jest, zgodnie z prawem unijnym, zniesienie indeksacji do CHF i przekształcenie umowy w kredyt złotowy oprocentowany stawką właściwą dla CHF (w rozpatrywanej sprawie kredytobiorcy kwestionowali ważność klauzuli przeliczeniowej w umowie kredytu indeksowanego do CHF z uwagi na jej nieuczciwy charakter). Według TSUE sądy w granicach określonych przepisami prawa krajowego i treścią roszczeń mają swobodę w zakresie oceny abuzywności i określenia jej skutków. Niemniej umowy dotyczące kredytów mieszkaniowych w walutach obcych w Polsce są bardzo zróżnicowane pod względem postanowień i trudno ocenić, jak dalece są podobne do zastosowanych w umowie analizowanej przez TSUE. Linia orzecznicza krajowych sądów w tym temacie dopiero się kształtuje. Według Raportu o stabilności systemu finansowego NBP z grudnia'19 ryzyko portfela hipotecznych kredytów walutowych wzrosło z uwagi na możliwość wzrostu liczby zaskarżanych umów przez część kredytobiorców (w następstwie wyroku TSUE).

■ **3.12.2019 Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła znowelizowaną Rekomendację S** dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Najważniejsze nowe rozwiązania, wprowadzone przez znowelizowaną Rekomendacją S to zalecenie, by oferta banków zawierała również kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, rozumianą tak jak w Rekomendacji. Okres, dla którego stopa procentowa ma mieć stały poziom powinien wynosić minimum 5 lat. Banki powinny umożliwiać klientom zmianę formuły oprocentowania w ramach już zawartej umowy kredytu zabezpieczonego hipotecznie ze zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową lub okresowo stałą stopę

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

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

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

procentową. Zawarte w Rekomendacji postanowienia odnoszące się do kredytów z opcją zwolnienia ze zobowiązania wobec banku z tytułu ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej w przypadku przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości (tzw. kredyty z opcją „klucz za dług”) ustanawiają szczególne zasady oceny zdolności kredytowej i zabezpieczenia. Rekomendacja S zawiera ostrożnościowe warunki ewentualnego oferowania tego typu produktów, nie nakłada na banki obowiązku oferowania kredytów z opcją „klucz za dług”. Banki spółdzielcze mają dostosować się do Rekomendacji S do 31.12.2022, a pozostałe banki i oddziały instytucji kredytowych do 31.12.2020.

- **Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej) z inicjatywy UOKiK czeka na przyjęcie przez Radę Ministrów, planowane na 1q2020. Kluczową zmianą w stosunku do obowiązującej ustawy jest zastąpienie dotychczas obowiązującego zabezpieczenia w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z gwarancją bankową i gwarancją ubezpieczeniową nowym sposobem zabezpieczenia, jakim będzie objęcie środków wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy, obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Zgodnie z propozycją - możliwymi dostępnymi dla dewelopera środkami ochrony wpłat nabywcy będą, według wyboru dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Jednocześnie, bez względu na wybrany rodzaj mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper będzie miał obowiązek odprowadzać składki na DFG. Zasady odprowadzania składek i funkcjonowania DFG są określone są w przepisach projektu ustawy.**

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W perspektywie roku w podstawowym scenariuszu można oczekiwać kontynuacji wzrostu cen mieszkań, przy czym z uwagi na możliwe pogorszenie nastrojów konsumenckich w warunkach spowolnienia gospodarczego, może być on wolniejszy.

Wysoki popyt konsumpcyjny i inwestycyjny na mieszkania w dalszym ciągu będzie wspierany przez stabilny rynek pracy (rosnące wynagrodzenia i niskie bezrobocie) oraz niskie stopy procentowe (tani kredyt, inwestycja w mieszkanie jako alternatywa dla lokaty).

Prawdopodobnie przejściowo mniejsza podaż mieszkań w pierwszych kwartałach 2020 (obserwowany w 2019 spadek liczby projektów deweloperskich w toku) będzie następowała w warunkach wysokich kosztów budowy (presja płac i wysokich cen gruntów budowlanych), przyczyniając się do wzrostu cen mieszkań. Jednocześnie **wzrost oferty deweloperskiej na przełomie 2020/2021** (widoczny w dużej ofercie mieszkań z terminem oddania do użytku po 2020), wraz z obserwowanym obecnie

Projekt nowelizacja Ustawy Deweloperskiej przewiduje wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

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

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany kierunku tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	<p>↑↑ Oczekiwana stabilizacja stóp procentowych NBP na obecnym poziomie nawet do końca 2020; niskie stopy, wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny, podtrzymują tendencje wzrostowe cen.</p>	<p>Niepewność otoczenia zewnętrznego (spowolnienie w strefie euro, zawirowania w globalnej gospodarce, brexit).</p> <p>Pogorszenie nastrojów konsumenckich w warunkach głębszego spowolnienia gospodarczego osłabiłoby popyt na mieszkania i skutkowało spadkiem cen mieszkań</p>
Wzrost gospodarczy	<p>↑↑ W 2018 polska gospodarka minęła szczyt koniunktury, a dane o wzroście za 3q19 potwierdziły, że obecnie znajduje się już w fazie spowolnienia. Jego skala będzie jednak umiarkowana, w kolejnych kwartałach wzrost gospodarczy utrzyma się w przedziale 3-4%, m.in. ze względu na dalsze luzowanie fiskalne. Efekty pakietu fiskalnego powinny się zacząć przekładać na dodatkowe wsparcie konsumpcji, której dynamika na razie obniżyła się poniżej 4%, sugerując (przejściowy) wzrost stopy oszczędności.</p>	
Dochody i sytuacja na rynku pracy	<p>↑↑ Niskie bezrobocie, kolejny pakiet fiskalny, kontynuacja wzrostu płac i pozytywne nastroje konsumentów, wzmacniając popyt, sprzyjają wzrostowi cen mieszkań.</p>	
Otoczenie regulacyjne		
Koszty kredytu	<p>↑↑ Niska cena kredytu wzmacnia popyt na mieszkania (i wzrost cen mieszkań).</p>	<p>Zaostrzenie polityki kredytowej w kontekście ewentualnego pogorszenia sytuacji dochodowej ludności, a także konieczności tworzenia większych rezerw związanych z wyrokami sądów po orzeczeniu TSUE (kwestia kredytów frankowych)</p>
Nowelizacja tzw. Ustawy Deweloperskiej	<p>↑↑ Wzrost kosztów deweloperów z tytułu obowiązkowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (prawdopodobne uwzględnienie tych kosztów w cenie mieszkań); projekt czeka na akceptację Rady Ministrów</p>	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	<p>↑↑ Kontynuacja wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego podtrzymuje wzrost cen, który może być jednak wolniejszy z uwagi ostrożniejsze decyzje zakupowe przy umiarkowanym spowolnieniu.</p>	<p>Głębsze spowolnienie gospodarcze (pogorszenie nastrojów konsumenckich, spadek dochodów) przełożyłoby się na spadek popytu na mieszkania i spadek cen.</p>
Podaż	<p>↑↑ Okresowo mniejsza podaż mieszkań deweloperskich (efekt spadku liczby projektów w toku w 2019) w warunkach wysokich kosztów budowy przemawia za utrzymującymi się tendencjami wzrostowymi cen mieszkań. Jednocześnie wzrost oferty na przełomie 2020/2021 (dużo mieszkań deweloperskich w ofercie z terminem oddania do użytku po 2020) wraz z wolniej rosnącym popytem (ostrożniejsze decyzje zakupowe przy umiarkowanym spowolnieniu) przemawia za wolniejszym wzrostem cen pod koniec 2020.</p>	

Źródło: zestawienie własne

ponownym wzrostem liczby pozwoleń na budowę mieszkań, i wolniej rosnącym popytem (ostrożniejsze decyzje zakupowe przy umiarkowanym spowolnieniu) **przemawia za wolniejszym wzrostem cen pod koniec 2020.**

W skrajnych scenariuszach:

- **nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 30%) spadku cen mieszkań.** Taka sytuacja może mieć miejsce gdyby głębsze spowolnienie gospodarcze skutkowało spadkiem dochodów ludności, wzrostem obciążeń podatkowych, większym bezrobociem oraz zaostrzeniem polityki kredytowej. Pogorszenie nastrojów konsumenckich przełożyłoby się na ograniczenie zakupów mieszkań. Spadek cen mieszkań nastąpiłby również, gdyby zmalała opłacalność wynajmu mieszkań, gdy dużej podaży mieszkań towarzyszyłby spadek popytu na wynajem mieszkań przy stagnacji na rynku pracy. Negatywnie na rynek wynajmu może też wpłynąć zaostrzenie regulacji dotyczących wynajmu krótkoterminowego.

- **wzrost cen o podłożu spekulacyjnym** (zakup mieszkania z zamiarem sprzedaży z zyskiem w oczekiwaniu na dalszy wzrost cen), o ile dotychczasowa dynamika cen mieszkań zwiększyłaby się.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 3q19, po dwóch kwartałach stabilizacji polityki kredytowej, banki zaostrzyły kryteria udzielania kredytów, jest to objaśniane realizacją zaleceń UKNF i zmianami strategii ankietowanych banków. W 4q19 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują zaostrzenia polityki kredytowej oraz spadku popytu.

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

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych i zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starzejącego się społeczeństwa). **Nasilające się zmiany klimatyczne, ich obserwowane i potencjalne konsekwencje** oraz ożywiona dyskusja na ten temat **skłaniają do refleksji nad ewentualnymi, długookresowymi skutkami dla rynku nieruchomości** (por. Ramka 2).

W skrajnym scenariuszu nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 30%) spadku cen mieszkań w sytuacji głębszego spowolnienia gospodarczego.

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

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

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych IV kwartał 2019, NBP październik 2019

Ramka 2. Konsekwencje zmian klimatycznych dla rynku nieruchomości w Polsce

Nasilające się zmiany klimatyczne i częstsze anomalie pogodowe, jak też związana z nimi ożywiona dyskusja, skłaniają do refleksji dotyczących ewentualnych skutków zmaterializowania się długookresowych, negatywnych scenariuszy dla rynku nieruchomości⁸. Chodzi m.in. o (1) możliwe podnoszenie się poziomu wód Bałtyku w efekcie globalnego ocieplenia powodujące znaczne wydatki na infrastrukturę ochronną (przykład Holandii), czy nawet wymuszające zmiany miejsca zamieszkania i generujące straty w zalanym kapitale mieszkaniowym i pozostałych nieruchomości. Wzrasta (2) ryzyko zamieszkiwania na obszarach zalewowych dużych rzek, czy na eksponowanych terenach podgórskich, gdzie na skutek anomalii pogodowych większa staje się częstotliwość negatywnych zjawisk typu powodzie stulecia czy obsunięcia terenu. Z kolei (3) negatywne skutki emisji CO₂ skutkują ogólnoswiatową presją na większe wykorzystanie źródeł energii odnawialnej i budownictwa pasywnego. Dla budownictwa oznacza to większą presję ekonomiczną na coraz powszechniejsze wdrażanie rozwiązań energooszczędnych, na ogół znacząco droższych. Ponieważ znajdujemy się prawdopodobnie w początkowej fazie tych procesów oraz procesu ich badania, co zazwyczaj prowadzi do dużego zróżnicowania teorii, trudno jest ocenić skalę realnego zagrożenia. Jednak działania w tym kierunku powinny być podejmowane, gdyż zarówno nieruchomości, jak też związane z nimi instrumenty finansowe są długookresowe i brak refleksji oraz próby zarządzania ryzykiem związanym z tą sytuacją może być przyczyną znacznych strat w przyszłości.

1. Podnoszenie się poziomu wód Bałtyku i częstsze powodzie przybrzeżne

Według wyników najnowszych badań, opublikowanych w „Nature Communications” (Scott A. Kulp & Benjamin H. Strauss, New elevation data triple estimates of global vulnerability to sea-level rise and coastal flooding, 5 March 2019; published online 29 October 2019), przy obecnym poziomie emisji gazów cieplarnianych (w tym dwutlenku węgla) do 2050 regiony na świecie, gdzie zamieszkuje ok. 300 mln osób, będą zalewane co najmniej raz w roku (scenariusz umiarkowany). Wcześniejsze badania sugerowały, że problem dotknie ok. 80 mln osób. Nowa analiza danych satelitarnych (wyeliminowanie przy pomiarze wysokości łądu takich czynników jak wierzchołki drzew i dachy, które satelity mogą interpretować jako poziom gruntu), wskazują na znacznie większe globalne zagrożenia związane ze wzrostem poziomu morza i powodziami przybrzeżnymi. Wyniki badania obejmują sytuację 135 krajów, w tym również Polski.

Coroczne powodzie przybrzeżne mogą w perspektywie 2050 dotyczyć nadmorskich powiatów w województwie zachodniopomorskim, pomorskim i warmińsko-mazurskim. Zagrożone obszary na polskim wybrzeżu Bałtyku zaznaczone są na czerwono na załączonych mapach – wycinkach z ww badania (Coastal risk screening tool). Powracające powodzie i tzw. cofki mogą być problemem dla gęsto zaludnionych okolic Gdańska, Szczecina, Świnoujścia, Żuław, czy Półwyspu Helskiego.

Uproszczony szacunek zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych na tych zagrożonych terenach ilustruje skalę zjawiska, które może nastąpić już w horyzoncie czasowym obecnie pojawiającym się w polityce gospodarczej czy kredytowej. W województwie zachodniopomorskim problem może dotyczyć ok. 7-8% mieszkań ogółem, na co składałaby się część zabudowy mieszkaniowej powiatu goleniowskiego, kamieńskiego, gryfickiego, kołobrzесьkiego, koszalińskiego i sławieńskiego, a także część zasobów mieszkaniowych Szczecina i Świnoujścia. W województwie pomorskim zagrożony jest głównie powiat nowodworski, spora część nieruchomości Gdańska i powiatu gdańskiego, niewielka część zasobów powiatu puckiego i wejherowskiego, łącznie byłoby to 3% do 11% (uwzględniając Gdańsk) zasobów mieszkaniowych województwa. W województwie warmińsko-mazurskim ryzyko dotyczy dwóch powiatów – elbląskiego (obszar Żuław) oraz części powiatu braniewskiego (ok. 2,5% mieszkań województwa). Uproszczony, orientacyjny szacunek wartości (por. uwaga pod mapami) zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych na wskazanych powyżej obszarach objętych ryzykiem częstszych powodzi przybrzeżnych to kwota ok. 50 mld zł, ilustruje ona skalę problemu ochrony tych zasobów.

To zestawienie ma charakter prognozy ostrzegawczej – o ile sprawdzą się założenia scenariusza (kontynuacja emisji CO₂ na dotychczasowym poziomie z konsekwencją ocieplenia, podniesienia poziomu morza o kilkadziesiąt centymetrów i częstszych powodzi przybrzeżnych) negatywne skutki zmian klimatycznych w odniesieniu do Bałtyku mogłyby być odczuwalne już w horyzoncie długoterminowej (20-30 lat) oferty kredytowania nieruchomości.

Skutki dla rynku nieruchomości

- wysokie nakłady na infrastrukturę chroniącą zamieszkałe tereny objęte ryzykiem powodzi (tamy, śluzy, wały przeciwpowodziowe i inne budowle hydrotechniczne);
- spadek cen mieszkań i domów oraz działek na terenach zagrożonych;
- ewentualne większe przemieszczenia ludności spowodowałaby wzrost renty gruntowej (i ceny mieszkań) w pobliskich, bezpiecznych lokalizacjach;
- zmiana mapy inwestycyjnej regionów nadmorskich;

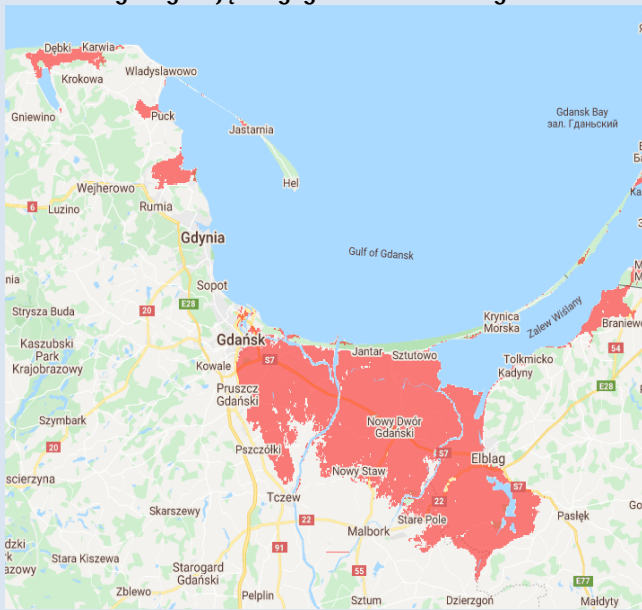
⁸ Analiza koncentruje się na skutkach dla rynku nieruchomości mieszkaniowych, niekiedy trudno je oddzielić od skutków dla całego rynku nieruchomości.

- wyzwania dla inżynierów budowlanych i architektów związane z projektowaniem i budowaniem na terenach o wyższym poziomie wód gruntowych (efekt podnoszenia się poziomu morza).

Wnioski dla sektora bankowego

- wzrost ryzyka spadku wartości zabezpieczenia nieruchomości na terenach zagrożonych – istotny, jeśli uwzględnić, szybsze niż dotychczas oczekiwano tempo zmian; 25-30 letni okres kredytowania nieruchomości mieszkaniowych wzmacnia realność tego zagrożenia;
- utrata zabezpieczenia przez banki, o ile bezrefleksyjnie kontynuowałyby finansowanie nieruchomości na terenach zagrożonych;
- wzrost ryzyka inwestycji na terenach zagrożonych;
- wzrost popytu na finansowanie projektów inwestycyjnych związanych z budownictwem hydrotechnicznym.

Regiony objęte ryzykiem okresowego zalania w 2050 w województwach pomorskim i warmińsko-mazurskim



Zasoby mieszkaniowe (w tys.) w 2018
w powiatach, które mogą być dotknięte okresowym zalaniem:

POMORSKIE

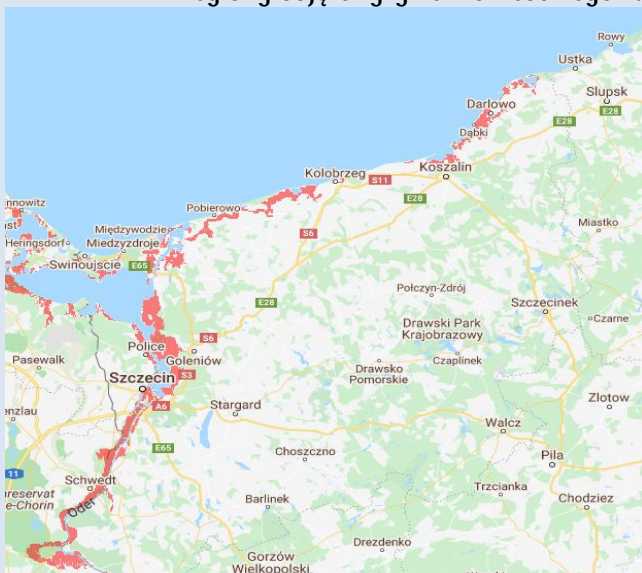
- Powiat nowodworski (13,3)
- Powiat gdański (39,2)
- Powiat pucki (29,7)
- Powiat wejherowski (70,1)
- Gdańsk (228,9)

WARMIŃSKO-MAZURSKIE

- Powiat braniewski (14,4)
- Powiat elbląski (18,4)

Uproszczony, orientacyjny szacunek wartości* 11% zasobów mieszkaniowych ogółem województwa pomorskiego zlokalizowanych na zagrożonych terenach to kwota 35,9 mld zł; w przypadku 2,5% zasobów mieszkaniowych województwa warmińsko-mazurskiego jest to 2,6 mld zł.

Regiony objęte ryzykiem okresowego zalania w 2050 w województwie zachodniopomorskim



Zasoby mieszkaniowe (w tys.) w 2018
w powiatach, które mogą być dotknięte okresowym zalaniem:

ZACHODNIOPOMORSKIE

- Powiat goleniowski (27,6)
- Powiat policki (25,6)
- Powiat kamieński (21,1)
- Powiat gryficki (20,9)
- Powiat kołobrzeski (36,1)
- Powiat koszaliński (23,4)
- Powiat sławieński (19,1)
- Świnoujście (20,9)
- Szczecin (180,1)

Uproszczony szacunek wartości* 8% zasobów mieszkaniowych ogółem województwa zachodniopomorskiego zlokalizowanych na zagrożonych terenach to kwota 11,7 mld zł.

źródło: https://coastal.climatecentral.org/map/12/18.5467/54.7674/?theme=sea_level_rise&map_type=coastal_dem_comparison&elevation_model=coastal_dem&forecast_year=2060&pathway=rccp85&percentile=p95&return_level=return_level_10&slr_model=kopp_2017 *uwaga: uproszczony szacunek wartości zasobów zlokalizowanych na zagrożonych terenach to iloczyn liczby mieszkań (proporcjonalnej do powierzchni powiatu zaznaczonej jako zagrożona), przeciętnej pow. użytkowej mieszkania w 2018 i ceny transakcyjnej metra mieszkania/domu na koniec 2q19; podstawa szacunku są dane z Banku Danych Lokalnych GUS dot. zasobów mieszkaniowych w 2018 i ceny transakcyjne w 2q19 z CBN PKO BP

2. Negatywne konsekwencje częstszych anomalii pogodowych

Anomalie pogodowe powodują coraz większą częstotliwość powodzi na terenach podgórskich (gwałtowne ulewy skutkują lokalnymi powodziami), które przy większej skali są też odczuwalne w innych regionach kraju, w dolinach rzek. Przysłowiowe powodzie stulecia (przykład Wrocławia nad Odrą czy Sandomierza nad Wisłą) zaczynają występować częściej. Huragany i gwałtowne ulewy skutkują z kolei obsunięciami gruntu i dewastacją terenu. Ten fakt w sposób naturalny wpłynie na osadnictwo – skłania do przenoszenia w bezpieczniejsze lokalizacje.

Skutki dla rynku nieruchomości

- mniejszy popyt na nieruchomości w regionach wrażliwych, jeśli uwzględnić możliwą częstotliwość zjawiska już w pamięci jednego pokolenia;
- wysokie nakłady inwestycyjne związane z ochroną przeciwpowodziową (wały, zbiorniki retencyjne) i rekultywacją terenów;
- spadek cen mieszkań i domów oraz działek w regionach zagrożonych;
- ograniczenie obszarów dostępnych do osadnictwa spowoduje odczuwalny wzrost renty gruntowej (i cen mieszkań) w pobliskich, bezpiecznych lokalizacjach.

Wnioski dla sektora bankowego

- ryzyko spadku wartości zabezpieczenia nieruchomości na zagrożonych terenach;
- ograniczenie finansowania inwestycji na potencjalnie zagrożonych terenach;
- wzrost popytu na finansowanie długoterminowych projektów inwestycyjnych związanych z ochroną przeciwpowodziową czy rekultywacją terenów.

3. Rosnące znaczenie budownictwa energooszczędnego

Negatywne skutki emisji CO₂, w której zazwyczaj upatruje się przyczyny negatywnych zjawisk klimatycznych, skutkują presją na efektywność energetyczną i większe wykorzystanie źródeł energii odnawialnej, co obecnie wydaje się procesem nieuchronnym. Dla rynku nieruchomości oznacza to presję regulacyjną i ekonomiczną na coraz powszechniejsze wdrażanie rozwiązań energooszczędnych – w zakresie źródeł energii ciepła (stopniowe odchodzenie od kopalnych na rzecz odnawialnych), jak i stosowanych materiałów budowlanych. **Zgodnie z Dyrektywą UE 2016/1318 z 29.07.16 wszystkie nowe budynki od 2021 powinno cechować zużycie energii bliskie 0.**

Odpowiedzią na te wyzwania są **budynki pasywne (energooszczędne)**, które pozwalają na znaczne zmniejszenie emisji CO₂, w porównaniu do tradycyjnego budownictwa – ich istota sprowadza się do ograniczania strat ciepła (stosowane materiały budowlane i izolacyjne o jak najniższych współczynnikach przenikania ciepła, wysokie wymagania wobec stolarki otworowej). **Dom pasywny zużywa** przez rok nie więcej niż 15 kWh na 1 m kw. pow. użytkowej – według badań Polskiego Instytutu Budownictwa Pasywnego i Energii Odnawialnej (PIBP) **o 8 razy mniej energii niż w budynkach obecnie wznoszonych metodą tradycyjną**. Główny nacisk w domach pasywnych kładzie się na redukcję zapotrzebowania na ciepło – zamiast tradycyjnego systemu grzewczego (dostarczania ciepła przez systemy ogrzewania węglowego, olejowego czy gazowego) stosuje się jedynie dogrzewanie powietrza wentylacyjnego, wykorzystując promieniowanie słoneczne, rekuperację (odzysk ciepła z wentylacji), a także odzyskanie ciepła z wewnętrznych źródeł ciepła (np. urządzeń elektrycznych).

Według badań PIBP koszt budowy domu pasywnego w Polsce jest wyższy o około 8-15% (maksymalnie do 35%) w stosunku do budowy domu tradycyjnego. Należy przy tym podkreślić, że użytkowanie takich domów jest tańsze – są to nakłady przyszłych okresów, które powinny się zwrócić w okresie kilku-, kilkunastu lat.

Relatywnie wysokie koszty budowy domów energooszczędnych, przy rosnącej świadomości konieczności upowszechniania takich rozwiązań, są przesłanką programów dofinansowania ze środków publicznych.

W latach 2013-16 Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wspierał inwestorów domów energooszczędnych – przy spełnieniu rygorystycznych założeń inwestor mógł otrzymać dofinansowanie do kredytu w kwocie 50 tys. zł brutto na budowę domu pasywnego (zużycie energii nie przekracza 15 kWh/m kw./rok) i 30 tys. zł brutto na budowę domu energooszczędnego (zużycie energii nie przekracza 40 kWh/m kw./rok).

W latach 2015-17 formą wsparcia inwestycji w rozwiązania sprzyjające redukcji emisji CO₂ był program Prosument – linia dofinansowania z przeznaczeniem na zakup i montaż mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii.

W 2018 resort środowiska uruchomił program Czyste powietrze, który przewiduje dla inwestorów indywidualnych w nowo budowanych i istniejących obiektach dofinansowanie: - instalacji i wymiany pieców na nowoczesne źródła ciepła (pompy ciepła, kotły gazowe kondensacyjne, kotły olejowe kondensacyjne, kotły na paliwo stałe); - termomodernizacji (docieplenie budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej); - inwestycji w OZE (kolektory słoneczne, instalacje fotowoltaiczne); - montażu wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła (rekuperacji). W zależności od miesięcznego dochodu na osobę w gospo-

darstwie domowym beneficjenci programu otrzymają dofinansowanie na pokrycie do 90 % kosztów kwalifikowanych inwestycji. Korzystając z programu można uzyskać zwrot części poniesionych kosztów w formie dotacji lub pożyczki (maksymalny możliwy koszt, od którego liczona jest dotacja to 53 tys. zł; minimalny koszt kwalifikowany projektu to 7 tys. zł). Dotychczasowa realizacja programu przebiega wolno, m.in. z uwagi na bardzo zbiurokratyzowaną procedurę.

Energooszczędne rozwiązania i OZE wspierają też gminy, które pozyskują środki z różnych programów unijnych m.in. na dofinansowanie instalacji OZE, głównie instalacji fotowoltaicznych i pomp ciepła, które stosunkowo łatwo zainstalować w każdym gospodarstwie domowym.

Skutki dla rynku nieruchomości

- wyższe koszty budowy nieruchomości energooszczędnych, w konsekwencji wzrost cen tego typu nieruchomości;
- możliwy stopniowy spadek cen nieruchomości tradycyjnie budowanych; długookresowo nawet wykluczenie z obrotu na rynku wtórnym i z finansowania kredytem nieruchomości o niezadawalającej efektywności energetycznej.

Wnioski dla sektora bankowego

- wzrost popytu na kredyt inwestycyjny na budownictwo energooszczędne przy prawdopodobnej presji regulacyjnej i szerszym subwencjonowaniu takiego budownictwa ze środków publicznych;
- celowość rozwoju instrumentów kredytowych dla kredytowania producentów innowacyjnych (zarówno w obszarze budowy mieszkań jak też materiałów budowlanych) z punktu widzenia energooszczędności i szerzej ochrony środowiska, przy równoczesnym, stopniowym wychodzeniu z finansowania produktów nie spełniających tych standardów;
- polityka kredytowa inspirująca rozwiązania pozytywnie wpływające na środowisko, korzystna dla reputacji sektora.

Wstępna faza tych procesów, jak i podejmowanych badań w tym zakresie, powodują duże zróżnicowanie teorii, trudno jest ocenić skalę realnego zagrożenia. Jednak refleksja taka wydaje się celowa - finansowanie nieruchomości jest procesem długookresowym, negowanie problemu czy próby zarządzania ryzykiem związanym z tą sytuacją może być przyczyną znacznych strat w przyszłości.

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 3q19 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (Rw) w większości miast były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 2 miastach wzrosły (w granicach 6-10%) w

Tab.9 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 3q19 wobec 2q19 oraz 3q18 na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich.

Rw 3q19/2q19	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 3q19/3q18	Rp
↔	↔	Warszawa	↑↑	↔
↔	↔	Kraków	↑↑	↔
↑↑	↔	Łódź	↑↑	↑↑
↔	↑↑	Wrocław	↑↑	↑↑
↔	↔	Poznań	↑↑	↑↑
↔	↔	Gdańsk	↑↑	↑↑
↓↓	↔	Szczecin	↑↑	↑↑
↑↑	↑↑	Bydgoszcz	↑↑	↔
↔	↑↑	Lublin	↑↑	↑↑
↔	↔	Katowice	↑↑	↑↑
↔	↔	Białystok	↑↑	↑↑
↓↓	↔	Kielce	↑↑	↔
↔	↑↑	Rzeszów	↑↑	↑↑
↔	↓↓	Olsztyn	↑↑	↔
↔	↔	Opole	↑↑	↑↑
↓↓	↔	Zielona Góra	↑↑	↔

źródło: zestawienie własne

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W porównaniu z 3q18 ceny transakcyjne (CBN) w 3q19 na rynku wtórnym wzrosły w stolicach wszystkich województw. Na rynku pierwotnym wzrosły w 10 miastach (wzrosty dwucyfrowe), nie zmieniły się istotnie w 6 miastach.

porównaniu do poprzedniego kwartału, w 3 miastach zmały o kilka % (Tabela 9). **W przypadku rynku pierwotnego (Rp)** ceny transakcyjne w większości miast były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 4 miastach wzrosły (w granicach 5-13%), w Olsztynie zmały o 7% kw./kw. 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 3q19 na rynku wtórnym w porównaniu z 3q18 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w stolicach wszystkich województw (Tabela 9), w 10 miastach wzrosty były dwucyfrowe. **Na rynku pierwotnym** ceny wzrosły w granicach 5-16% w 11 miastach, nie zmieniły się istotnie jedynie w 5 miastach.

Indeks hedoniczny NBP w 3q19 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostu cen na rynku wtórnym w zdecydowanej większości miast wojewódzkich (w 13 na 16 miast). Wolniejszy wzrost w 3q19 odnotowano jedynie w Łodzi, Gdańsku i Zielonej Górze (por. Roz.7, Wykres.3). Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości.

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

Wg monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach łącznie w ostatnich czterech kwartałach więcej (o 1,4 tys.) mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych w tym samym okresie. W 3q19 wprowadzono do sprzedaży 14,5 tys. mieszkań (-3% kw./kw.), najmniej od 2016.

Liczba mieszkań w ofercie w sześciu aglomeracjach łącznie wynosiła 50,2 tys. i była zróżnicowana na poszczególnych rynkach (por. Tab.10). Oferta wzrosła kw./kw. we Krakowie i Trójmieście, zmała w pozostałych 4 aglomeracjach. Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań zmała łącznie we wszystkich aglomeracjach o 2,2% kw./kw.; nieznacznie zmała w Krakowie i Wrocławiu, jednocześnie znacząco wzrosła we Trójmieście (13,4% kw./kw.).

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości (w 13 na 16 miast) miast wojewódzkich.

Liczba mieszkań w ofercie deweloperskiej w sześciu aglomeracjach łącznie wynosiła 50,2 tys.; była zróżnicowana na poszczególnych rynkach

Tab.10 Oferta deweloperska na lokalnych rynkach (3q19 vs 2q19) wg JLL

Wyszczególnienie	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Łódź
Mieszkania sprzedane	1,8%	22,1%	-2,3%	1,3%	23,9%	5,5%
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	-3,3%	57,2%	-48,6%	19,2%	40,1%	-19,6%
Oferta na koniec kwartału	-3,2%	6,0%	-6,7%	2,9%	-4,9%	-2,2%
- w tym mieszkania gotowe niesprzedane	1,9%	-3,8%	-3,0%	13,4%	1,0%	16,6%

źródło: JLL

W krótkim okresie oczekiwane negatywne tendencje demograficzne (por. Roz. 4) są jeszcze słabo widoczne – w 1h19 w porównaniu z 1h18 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Zielonej Górze, Olsztynie i Białymstoku. Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-6,2), Katowicach (-3,9), Bydgoszczy (-3,7) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (2,6), Kraków (1,7) i Białystok (1,2).

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

W perspektywie 2030 spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 oczekiwany jest wzrost liczby ludności (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5% (odpowiednio 7,2% oraz 5,1%).

Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 3q19 (Tabela 11) w 9 miastach wojewódzkich w niewielkim stopniu zmalała z uwagi na silniejszy wzrost cen mieszkań niż wynagrodzeń; w 7 miastach wojewódzkich nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału.

W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 24% (tj. o ok. 0,2 m kw.), najbardziej w Krakowie, Kielcach i Poznaniu.

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji.

Średnia dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich w 3q19 w porównaniu z poprzednim kwartałem w 9 miastach wojewódzkich zmalała, w 7 miastach nie zmieniła się.

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

Miasta wg liczby ludności	3q19	vs 2q19	vs 2q09	Zmiana (%) w 3q19 wobec 2q09
Warszawa	0,53	↓	↑	29
Kraków	0,78	↔	↑	53
Łódź	0,93	↔	↑	37
Wrocław	0,89	↓	↑	25
Poznań	0,86	↔	↑	39
Gdańsk	0,89	↔	↑	7
Szczecin	0,86	↓	↑	20
Bydgoszcz	0,78	↓	↑	24
Lublin	0,89	↓	↑	33
Katowice	0,88	↓	↑	4
Białystok	0,81	↔	↑	22
Kielce	1,09	↓	↑	37
Rzeszów	0,77	↓	↑	7
Olsztyn	0,91	↔	↑	25
Opole	0,85	↓	↑	13
Zielona Góra	0,86	↔	↑	6

źródło: zestawienie własne

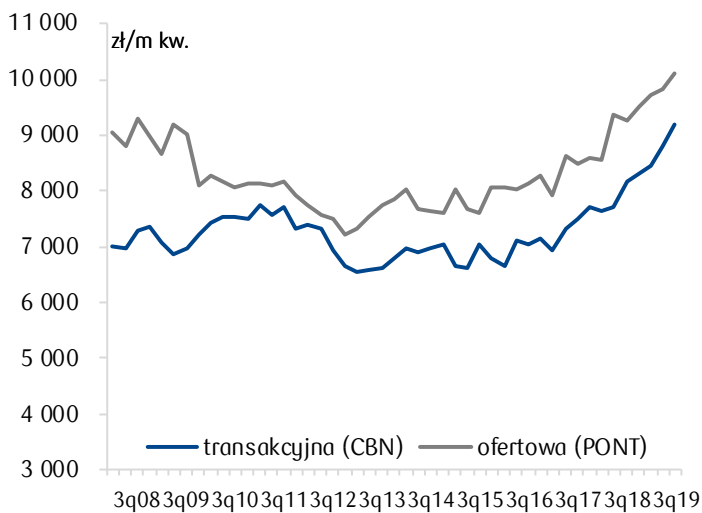
W ostatnich 10 latach poprawa dostępności mieszkania we wszystkich miastach wojewódzkich.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

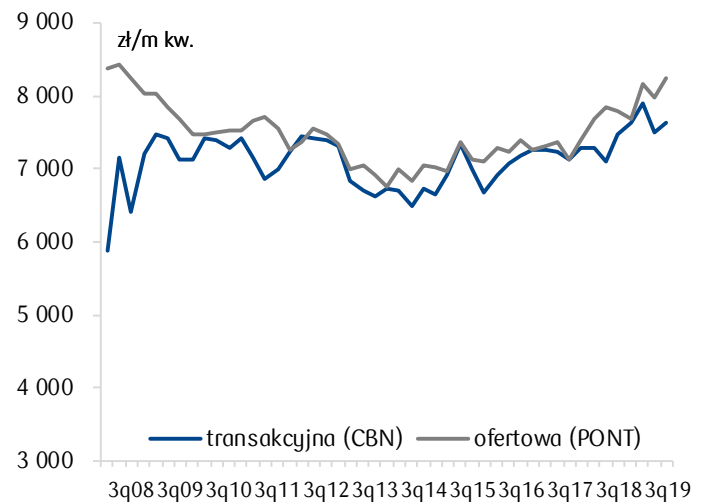
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 487	7 708	7 625	7 710	8 162	8 303	8 437	8 815	9 206	4,4	12,8
cena ofertowa (PONT)	8 472	8 584	8 571	9 369	9 254	9 500	9 701	9 833	10 115	2,9	9,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 115	7 287	7 287	7 100	7 461	7 635	7 891	7 510	7 621	1,5	2,1
cena ofertowa (PONT)	7 135	7 394	7 674	7 842	7 799	7 686	8 169	7 968	8 246	3,5	5,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 894	4 840	5 837	5 635	5 814	5 450	5 702	6 076	6 018	x	x

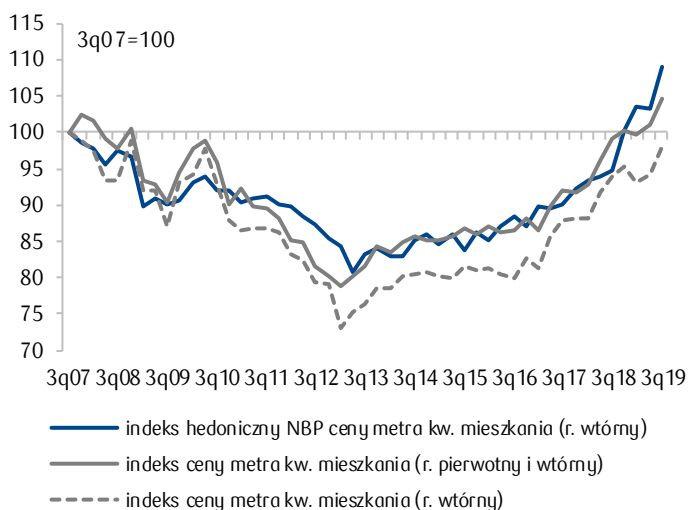
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



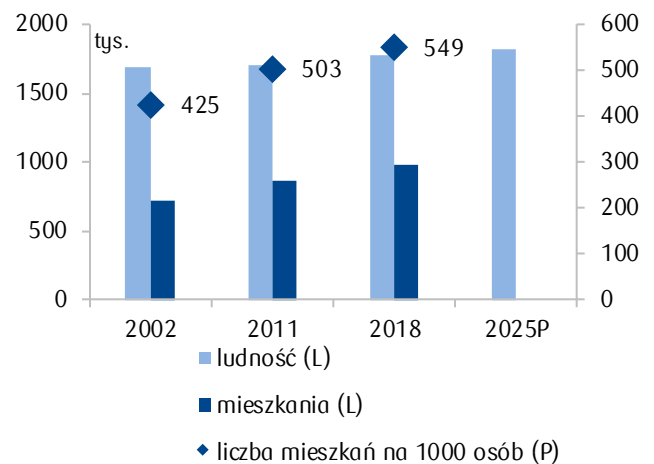
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

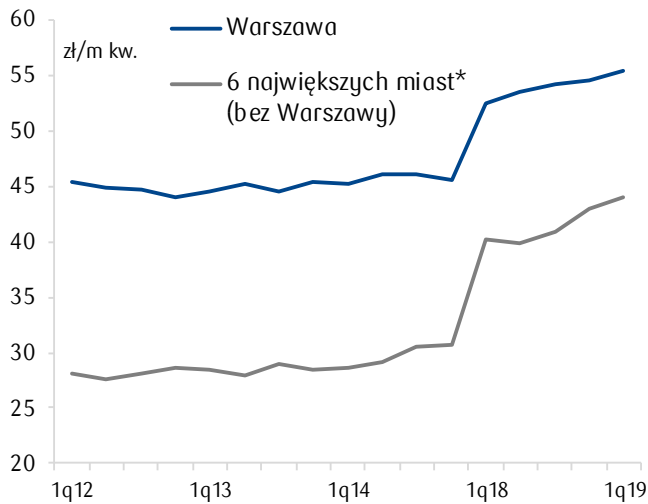


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

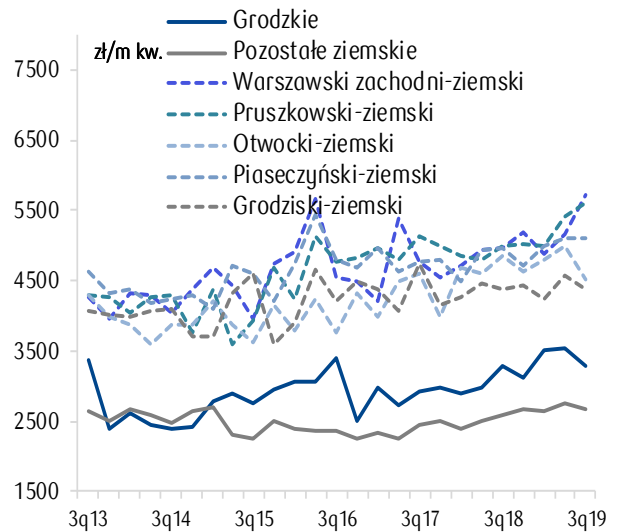


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 410; mieszkania rp - 490; domy rw - 22.

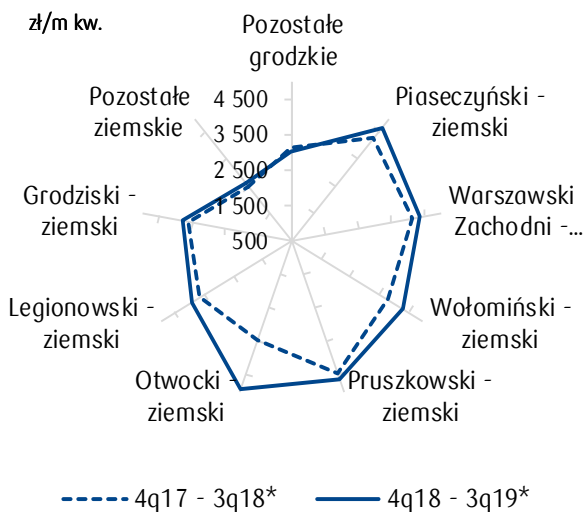
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



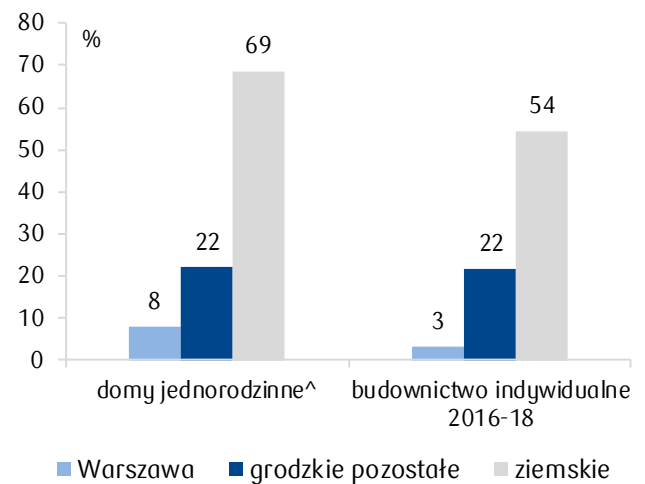
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Warszawa	4 752	5 158	4 526	4 997	4 869	5 548	5 547
Pozostałe grodzkie	2 603	2 594	2 700	2 681	2 729	3 027	3 002
Piaseczyński - ziemski	4 270	3 988	4 101	3 818	4 123	4 324	4 641
Warszawski Zachodni - ziemski	3 779	4 051	4 000	3 732	3 966	4 233	4 335
Wołomiński - ziemski	3 514	2 997	3 228	3 563	3 801	3 928	4 282
Pruszkowski - ziemski	3 969	3 829	3 440	4 010	4 066	4 496	4 652
Otwocki - ziemski	3 368	3 207	2 637	4 395	3 622	4 093	4 938
Legionowski - ziemski	3 800	3 526	3 390	3 469	3 524	3 777	3 928
Grodziski - ziemski	3 319	3 364	3 126	3 380	3 549	3 672	3 780
Pozostałe ziemskie	2 230	2 095	2 008	2 220	2 394	2 519	2 597

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Warszawa - 204; pozostałe powiaty grodzkie - 61; powiaty ziemskie - 1164.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 435	3	26	26,5	372	74	3,4	36	287
Płock	51 614	6	17	25,6	430	38	3,4	12	318
Radom	84 368	11	24	24,3	396	16	2,5	33	474
Siedlce	33 159	9	23	26,9	426	57	7,5	11	609
Warszawa	975 731	11	8	32,4	549	37	9,3	3	15 208
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 031	8	84	29,9	359	55	3,0	82	78
ciechanowski	31 828	11	57	27,3	355	7	3,3	44	265
garwoliński	35 681	10	84	29,5	327	24	3,5	72	356
gostyniński	16 471	12	61	27,3	364	6	2,7	64	72
grodziski	36 905	11	65	36,6	392	54	7,6	51	493
grójcecki	37 386	10	68	31,0	380	28	4,5	48	352
kozienicki	22 423	5	69	29,2	371	8	3,0	97	190
legionowski	46 387	5	49	35,1	397	68	7,7	37	967
lipski	13 373	6	88	31,7	391	38	2,2	100	44
łosicki	11 596	13	85	31,7	374	73	2,4	75	102
makowski	15 354	6	77	28,4	339	42	2,3	80	63
miński	56 738	9	73	29,9	369	41	4,9	54	651
mławski	25 537	10	67	27,1	349	46	4,1	44	319
nowodworski	30 444	9	57	29,0	384	47	5,8	48	313
ostrołęcki	24 938	9	98	28,5	281	53	3,7	100	267
ostrowski	24 826	10	74	27,7	341	54	2,0	94	152
otwocki	47 469	15	62	32,2	383	36	4,4	58	247
piaseczyński	77 946	6	55	39,9	421	73	8,2	28	1 687
płocki	35 562	11	90	30,0	320	22	4,1	92	252
płoński	30 713	10	69	27,4	351	16	3,4	65	246
pruszkowski	63 510	12	49	34,3	387	69	3,4	51	942
przasnyski	16 299	8	71	25,5	309	51	2,4	68	120
przysuski	14 884	7	87	27,6	355	22	1,8	99	72
pułtowski	18 742	9	66	30,2	362	16	4,1	57	148
radomski	46 492	7	80	25,7	306	5	3,7	99	433
siedlecki	26 578	11	97	29,7	327	23	2,7	97	150
sierpecki	17 139	11	69	25,8	328	5	2,2	51	102
sochaczewski	29 728	8	63	27,9	349	8	2,4	95	204
sokołowski	21 374	12	77	32,2	394	10	3,0	40	135
szymborski	13 493	11	80	26,3	339	14	3,5	90	83
warszawski zachodni	46 123	7	72	42,5	394	44	8,3	51	1 173
węgrowski	24 779	11	84	30,5	375	11	2,7	87	129
wołomiński	86 188	8	64	29,7	351	47	7,9	24	1 789
wyszkowski	23 665	5	71	27,5	320	77	3,9	78	328
zwoleniński	12 428	4	86	28,5	342	28	3,1	98	83
żuromiński	12 236	9	81	27,3	314	31	2,2	65	28
żyrardowski	31 308	17	43	28,1	413	37	4,1	69	313

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

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 (%)	
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	wrzesień 19	
GRODZKIE										
Ostrołęka	52,3	-5,5	20,1	15,8	2,5	0,9	4 832	100	8,1	
Płock	120,0	-5,1	48,3	15,3	-2,2	-6,5	5 705	118	6,0	
Radom	213,0	-5,5	81,0	15,7	-2,3	-7,2	4 388	91	11,0	
Siedlce	77,9	-1,4	29,0	15,8	3,8	2,8	4 364	90	4,1	
Warszawa	1778,0	1,2	774,6	13,4	0,9	7,6	6 433	133	1,4	
ZIEMSKIE										
białobrzeski	33,6	-2,0	10,2	18,6	1,5	0,3	3 924	81	7,0	
ciechanowski	89,7	-3,4	29,3	16,7	-1,2	-3,4	4 466	92	8,4	
garwoliński	109,0	0,4	31,6	18,7	3,0	0,1	4 151	86	8,3	
gostyniński	45,2	-4,3	15,7	16,6	-4,2	-5,7	3 876	80	11,0	
grodziski	94,1	9,3	29,5	15,8	0,4	13,4	4 979	103	2,5	
grójecki	98,5	0,1	31,7	16,6	-0,7	-2,5	4 585	95	1,9	
kozienicki	60,5	-3,6	20,2	16,9	-1,2	-3,7	5 489	114	9,2	
legionowski	116,8	9,8	37,4	15,8	1,1	12,1	4 434	92	6,7	
lipski	34,2	-7,3	12,2	16,1	-5,6	-8,2	3 870	80	9,1	
łosicki	31,0	-5,0	10,1	17,5	-3,5	-10,0	3 801	79	4,0	
makowski	45,2	-4,6	15,1	17,9	-3,5	-7,3	3 790	78	15,5	
miński	153,8	4,6	46,7	16,8	1,3	5,8	4 084	84	4,9	
mławski	73,1	-2,7	23,2	17,9	-2,0	-3,7	3 811	79	5,8	
nowodworski	79,3	1,1	25,6	16,5	-1,4	-0,1	5 487	113	5,8	
ostrołęcki	88,7	1,2	23,7	19,7	1,5	-2,4	4 032	83	9,2	
ostrowski	72,8	-4,6	24,5	17,9	-1,7	-6,9	4 020	83	8,4	
otwocki	124,0	3,6	39,9	15,7	0,5	2,2	4 503	93	3,8	
piaseczyński	185,0	11,9	57,1	16,1	2,8	15,8	4 740	98	3,2	
płocki	111,1	1,7	32,2	18,0	-2,1	-1,2	4 002	83	10,2	
płoński	87,4	-1,4	28,1	17,7	-1,3	-2,9	4 118	85	9,5	
pruszkowski	164,2	5,4	56,1	15,3	1,2	8,1	5 757	119	2,8	
przasnyski	52,8	-3,5	16,5	18,0	0,9	-1,1	4 025	83	8,1	
przysuski	41,9	-5,8	13,8	17,9	-3,4	-4,6	3 794	78	17,9	
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	-0,6	-0,5	3 838	79	12,1	
radomski	152,1	1,9	43,5	18,6	0,8	1,1	3 688	76	16,2	
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	0,3	-0,6	3 710	77	4,5	
sierpecki	52,2	-3,6	16,0	18,1	-2,9	-6,9	3 981	82	14,4	
sochaczewski	85,1	-0,5	27,5	16,9	-0,2	-0,8	4 629	96	4,9	
sokołowski	54,2	-6,1	18,5	17,0	-2,9	-7,1	3 993	83	4,9	
szydłowiecki	39,9	-3,4	12,7	18,1	-1,9	-1,9	3 611	75	22,2	
warszawski zachodni	117,0	7,9	35,3	15,8	0,8	13,4	5 375	111	1,6	
węgrowski	66,2	-2,9	21,4	17,5	-0,8	-5,0	3 979	82	5,5	
wołomiński	245,4	11,0	71,6	16,7	4,5	14,3	4 473	93	6,6	
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	1,9	0,6	3 909	81	3,1	
zwoleński	36,3	-3,3	11,8	18,3	-3,0	-7,6	4 027	83	9,1	
żuromiński	38,9	-5,5	12,1	17,6	-3,0	-8,1	3 576	74	14,1	
żyrardowski	75,8	-0,4	27,8	15,8	-2,6	-2,7	4 535	94	9,7	

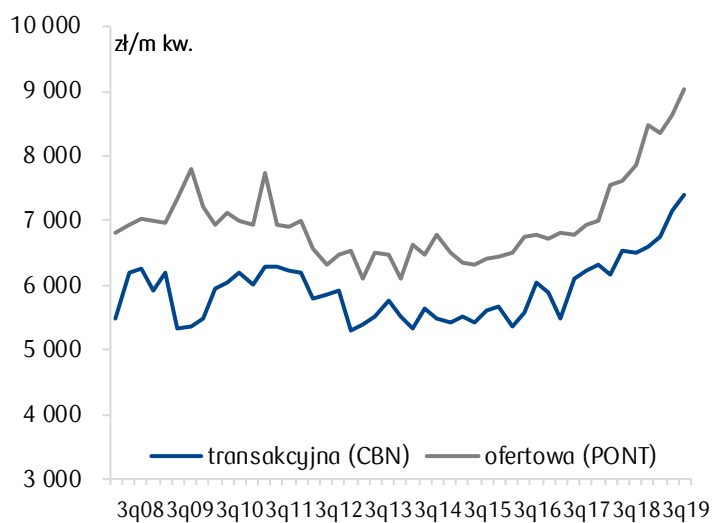
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

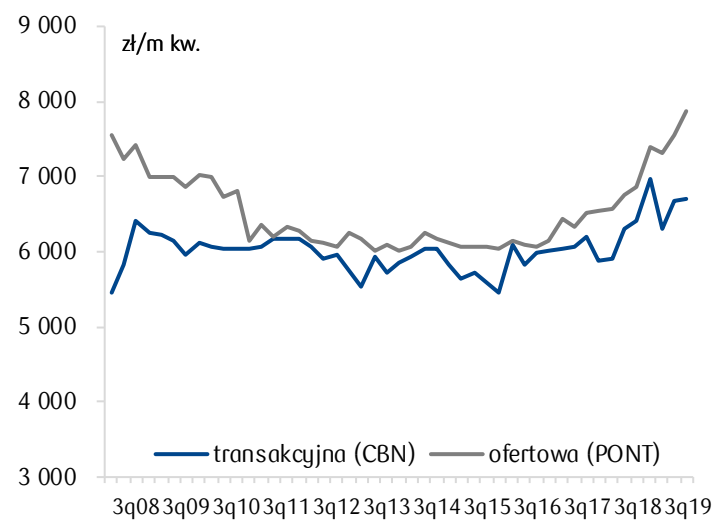
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 221	6 321	6 151	6 545	6 499	6 586	6 763	7 149	7 393	3,4	13,8
cena ofertowa (PONT)	6 946	7 000	7 544	7 611	7 857	8 479	8 365	8 621	9 038	4,8	15,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 200	5 890	5 909	6 296	6 400	6 964	6 294	6 665	6 689	0,4	4,5
cena ofertowa (PONT)	6 510	6 541	6 577	6 755	6 850	7 384	7 326	7 555	7 862	4,1	14,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 745	3 783	4 080	7 425	4 321	4 479	4 470	5 462	4 955	x	x

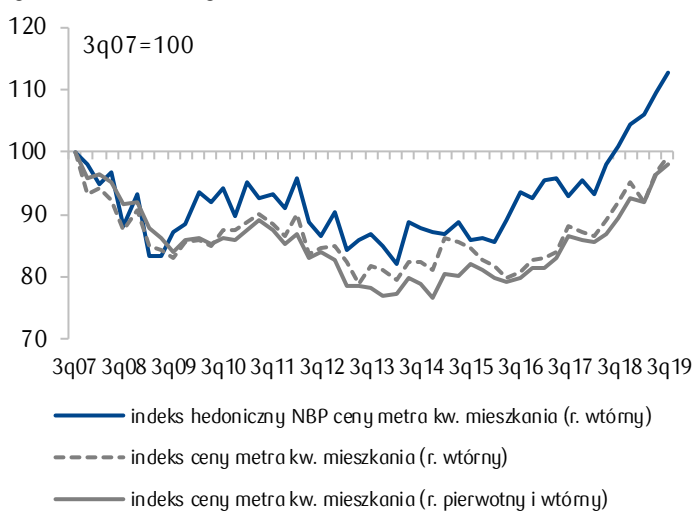
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



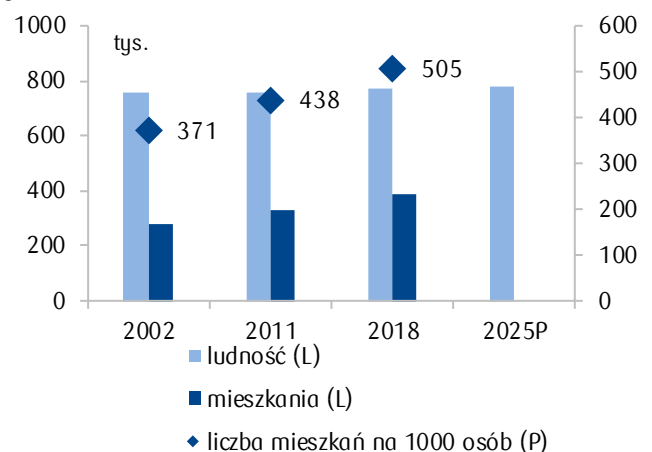
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

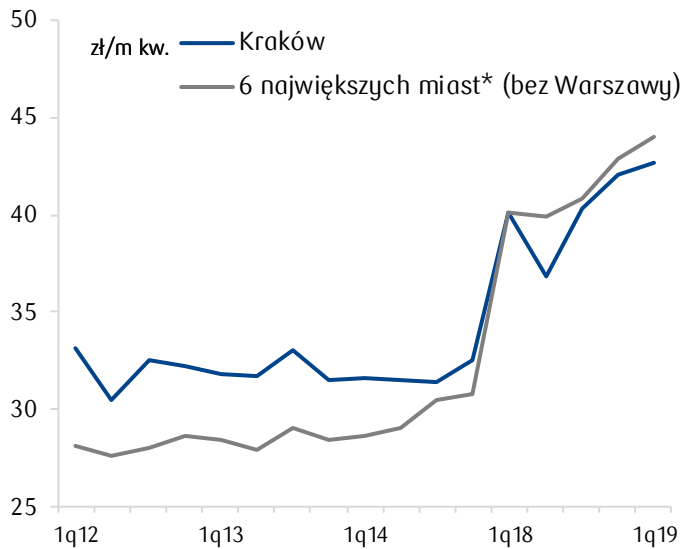


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

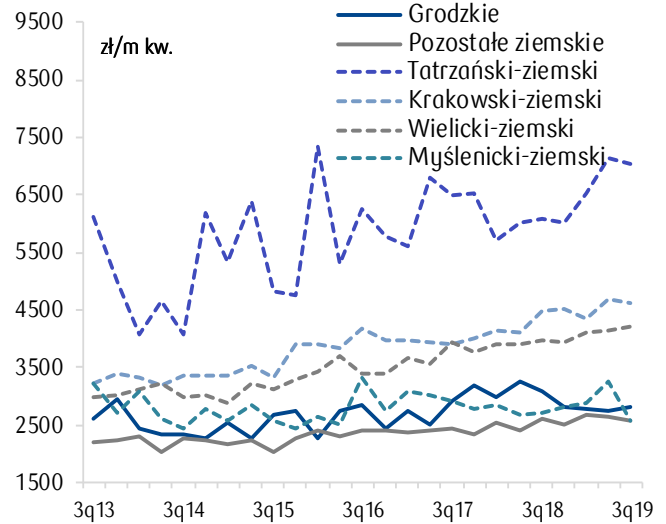


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 127; mieszkania rp - 172; domy rw - 9.

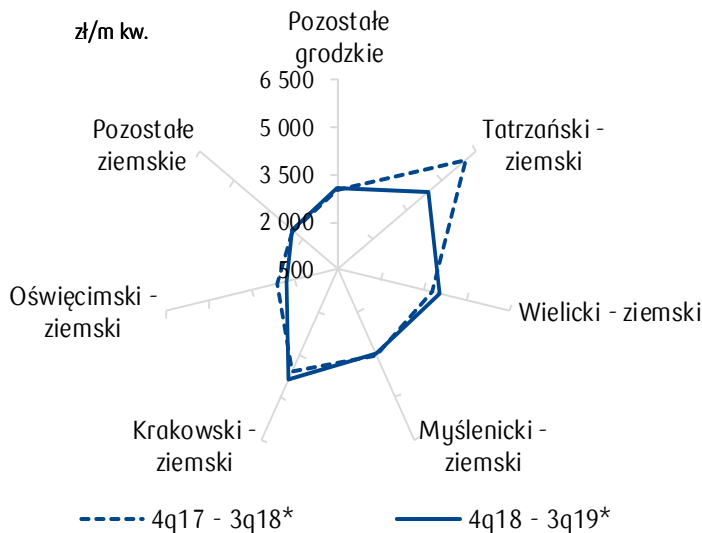
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



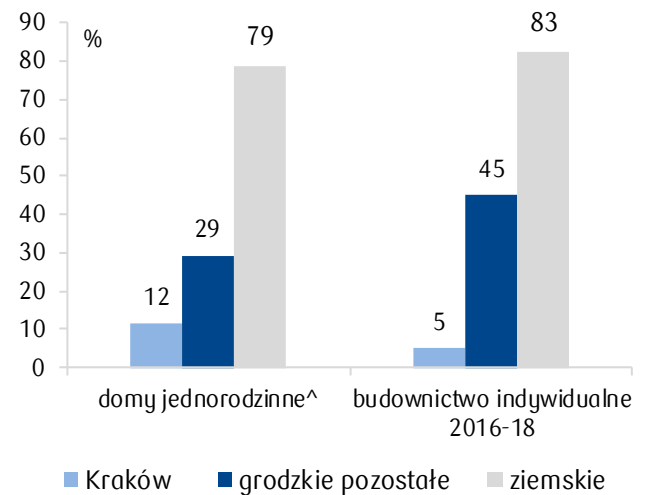
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Kraków	3 323	3 554	3 493	4 139	4 243	4 728	4 848
Pozostałe grodzkie	2 894	2 359	3 213	2 761	3 093	3 083	3 062
Tatrzański - ziemski	5 491	2 641	5 271	4 983	5 227	5 376	4 430
Wielicki - ziemski	3 291	3 446	3 257	3 568	3 687	3 786	4 028
Myślenicki - ziemski	2 799	2 080	2 046	2 884	3 394	3 406	3 479
Krakowski - ziemski	3 302	3 599	3 681	3 695	3 998	4 160	4 369
Oświęcimski - ziemski	2 263	1 802	1 827	1 847	2 708	2 536	2 299
Pozostałe ziemskie	2 125	2 128	1 911	2 135	2 517	2 394	2 463

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Kraków - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 30; powiaty ziemskie - 427.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2018	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2018	Nasylenie mieszkańiami** 2018	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2018	Średnie nasilenie budownictwa^ 2014-18	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2016-18	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-3q19
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Kraków	389 606	14	12	29,1	505	62	10,7	5	9 272
Nowy Sącz	30 440	13	38	27,1	363	49	2,8	53	141
Tarnów	43 822	15	24	25,7	402	40	2,2	36	199
ZIEMSKIE									
bocheński	32 534	13	80	27,9	305	97	3,9	91	254
brzeski	28 040	14	86	27,6	301	32	3,1	85	158
chrzanowski	44 530	14	54	26,6	355	28	1,8	90	162
dąbrowski	16 926	11	88	26,1	285	1	2,4	100	86
gorlicki	32 575	16	75	25,0	299	79	2,8	99	316
krakowski	87 855	11	86	31,7	317	89	4,7	73	972
limanowski	34 929	13	91	24,9	266	79	3,3	99	299
miechowski	17 285	12	80	29,0	352	39	1,6	96	49
myślenicki	34 999	9	88	26,7	276	86	3,6	85	355
nowosądecki	53 703	14	88	22,6	248	77	2,0	98	178
nowotarski	54 260	12	82	26,6	283	70	2,9	82	389
olkuski	38 322	8	59	27,1	342	100	1,7	90	150
oświęcimski	52 104	11	55	27,1	339	79	2,7	77	322
proszowicki	13 224	9	87	30,6	304	1	2,4	98	73
suski	25 689	16	90	28,6	305	100	3,3	100	247
tarnowski	55 639	13	97	26,3	276	42	3,5	98	438
tatrzański	25 172	21	69	34,1	369	32	3,7	54	205
wadowicki	48 112	12	74	27,1	301	99	3,4	87	363
wielicki	39 795	15	86	30,7	313	99	6,1	54	698

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 22.10.19

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

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 (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	wrzesień 19
GRODZKIE									
Kraków	771,1	-0,4	320,9	14,9	2,0	4,9	5 368	111	2,1
Nowy Sącz	83,9	-3,3	28,5	16,5	2,0	-1,7	3 861	80	2,6
Tarnów	109,1	-7,6	42,4	15,3	-1,8	-5,4	4 162	86	4,3
ZIEMSKIE									
bocheński	106,5	2,5	29,3	18,1	3,6	3,9	4 004	83	2,8
brzeski	93,2	0,6	25,9	18,6	2,0	0,5	3 690	76	4,6
chrzanowski	125,4	-3,0	45,6	15,1	-2,7	-2,7	4 208	87	6,4
dąbrowski	59,4	-1,4	17,1	18,4	1,1	0,7	3 795	78	9,6
gorlicki	109,1	-1,5	31,4	17,6	1,2	0,3	3 595	74	4,6
krakowski	277,1	6,7	77,7	17,1	1,7	8,4	5 249	109	3,7
limanowski	131,5	3,3	31,2	20,1	5,2	4,3	3 647	75	6,6
miechowski	49,1	-3,3	15,8	16,6	-4,7	-3,6	3 699	77	4,0
myślenicki	127,0	4,2	31,3	18,7	4,0	5,5	4 015	83	2,3
nowosądecki	216,2	3,7	52,8	20,0	5,4	5,5	3 682	76	7,6
nowotarski	191,5	0,9	52,8	19,2	2,3	1,3	3 715	77	4,9
olkuski	112,0	-4,1	37,6	15,5	-2,5	-4,5	4 437	92	6,6
oświęcimski	153,7	-1,7	52,1	16,1	-1,6	-3,6	4 312	89	5,1
proszowicki	43,5	-1,2	12,1	17,7	-1,6	-3,1	3 885	80	4,6
suski	84,3	0,5	22,8	18,7	-0,7	-0,7	3 956	82	4,4
tarnowski	201,6	1,6	51,4	18,9	1,9	1,5	3 512	73	5,5
tatrzański	68,1	1,4	22,0	17,8	1,7	1,7	4 190	87	8,2
wadowicki	160,1	0,3	44,9	17,6	0,9	1,2	3 762	78	4,6
wielicki	127,1	10,1	34,4	17,3	3,2	15,0	4 474	93	4,2

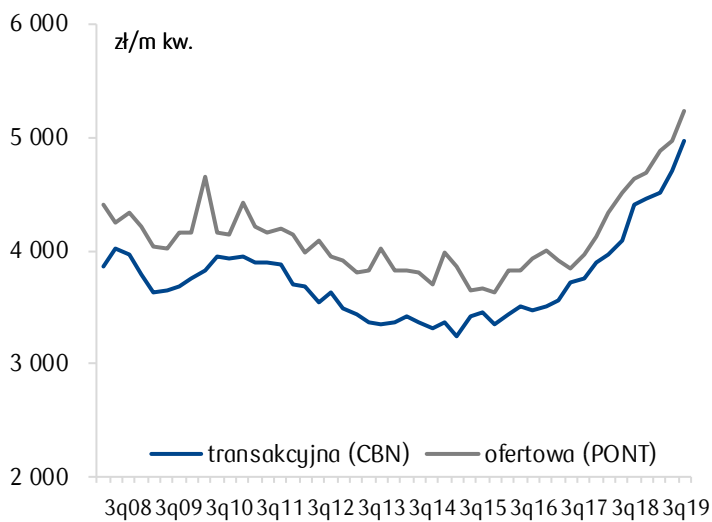
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

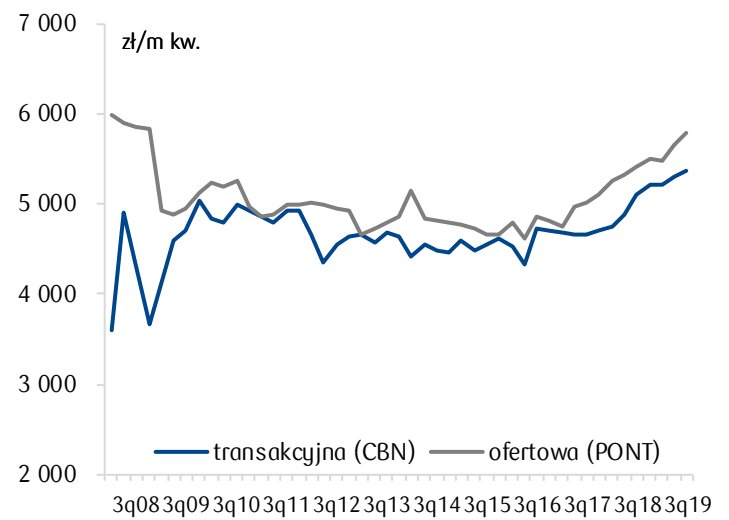
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 759	3 888	3 968	4 090	4 404	4 461	4 514	4 712	4 971	5,5	12,9
cena ofertowa (PONT)	3 962	4 132	4 340	4 516	4 632	4 695	4 889	4 970	5 233	5,3	13,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 672	4 718	4 762	4 891	5 102	5 210	5 221	5 300	5 376	1,4	5,4
cena ofertowa (PONT)	5 013	5 106	5 258	5 328	5 421	5 504	5 481	5 668	5 805	2,4	7,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 646	2 648	3 058	3 353	3 062	3 517	4 672	3 616	4 348	x	x

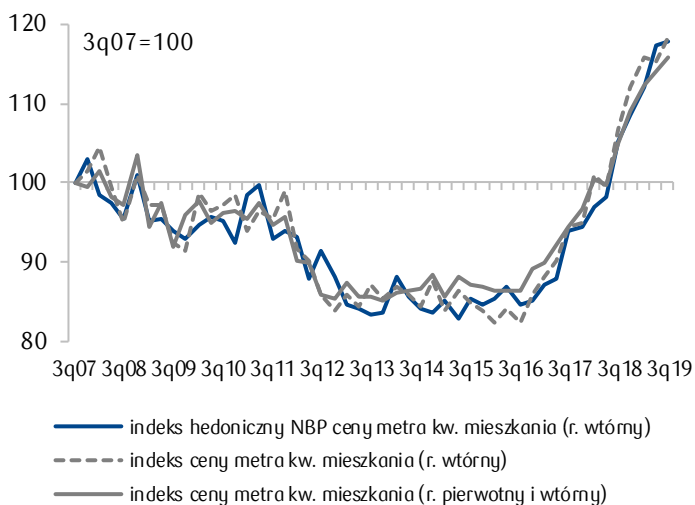
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



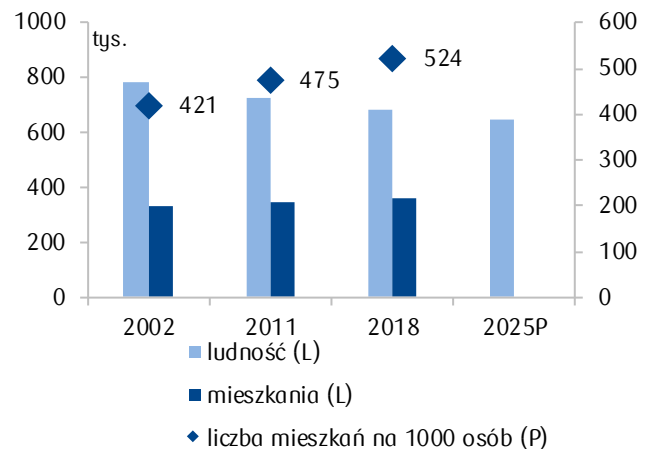
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

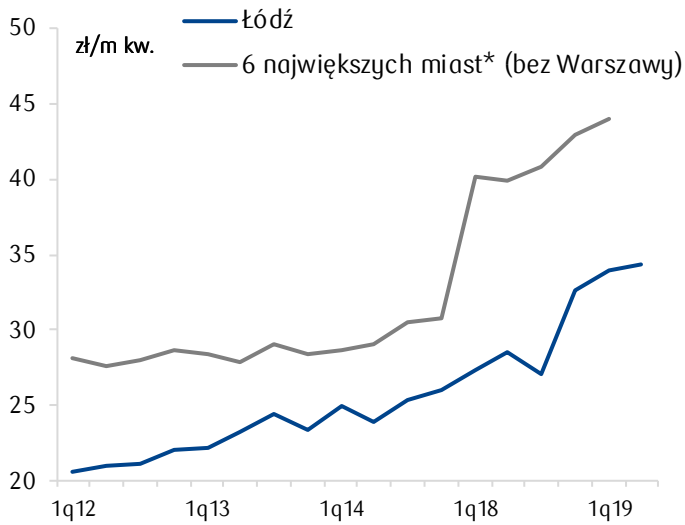


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

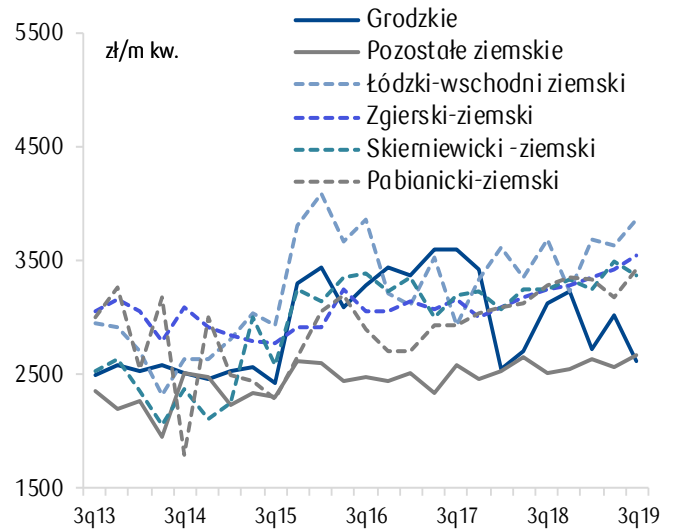


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 183; mieszkania rp - 92; domy rw - 7.

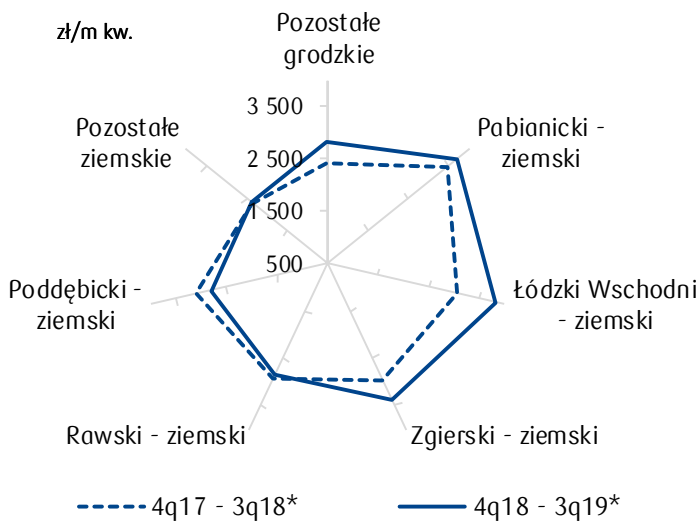
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



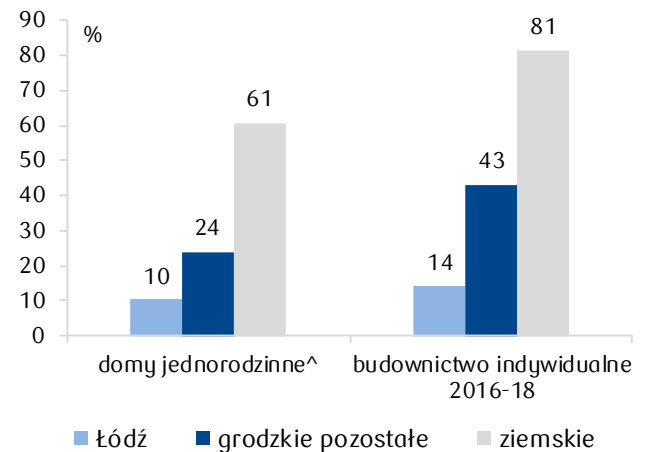
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Łódź	3 024	2 996	3 121	3 288	3 577	3 880	3 999
Pozostałe grodzkie	2 805	1 938	2 492	2 747	2 791	2 516	2 834
Pabianicki - ziemski	2 990	2 858	3 044	2 619	3 473	3 518	3 672
Łódzki Wschodni - ziemski	3 018	1 879	2 935	2 635	3 107	3 255	3 827
Zgierski - ziemski	2 546	2 782	2 331	2 921	2 978	3 093	3 376
Rawski - ziemski	2 620	2 889	2 243	2 340	1 805	3 006	2 864
Poddębicki - ziemski	1 799	1 699	2 388	2 659	2 307	3 271	2 801
Pozostałe ziemskie	2 044	1 909	2 007	2 127	2 436	2 456	2 357

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Łódź - 82; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 369.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania 2018	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownic- stwa^	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Łódź	358 991	26	10	28,5	524	21	2,9	14	2 980
Piotrków Trybunalski	31 779	17	20	26,6	431	24	2,3	38	264
Skierniewice	19 810	8	30	27,8	411	60	1,5	50	252
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 085	7	52	29,1	364	47	3,0	99	188
brzeziński	11 623	17	66	30,7	376	49	3,5	85	154
kutnowski	38 355	17	43	26,1	394	58	2,1	49	139
łaski	19 537	13	67	30,5	390	19	3,1	87	147
łęczycki	17 381	16	62	27,8	347	51	1,2	100	39
łowicki	27 903	11	67	30,5	355	39	1,8	72	103
łódzki wschodni	24 675	15	80	33,3	344	61	3,9	97	273
opoczyński	26 517	7	74	27,6	346	23	2,3	100	100
pabianicki	51 555	21	38	29,8	432	60	3,1	72	411
pajęczański	17 146	7	86	28,8	332	72	2,0	100	95
piotrkowski	30 736	12	92	30,1	337	3	3,3	100	209
poddębicki	15 743	15	79	31,3	382	6	3,5	79	96
radomszczański	43 751	13	68	29,6	386	5	2,6	69	272
rawski	16 710	8	64	27,0	342	66	2,6	73	67
sieradzki	39 860	10	60	27,4	337	4	1,9	74	197
skierniewicki	12 490	10	96	30,0	327	45	3,0	100	88
tomaszowski	46 155	15	50	27,9	394	27	2,5	71	199
wieluński	25 749	10	68	29,4	336	51	2,0	78	117
wieruszowski	13 746	16	83	31,2	326	12	3,1	65	118
zduńskowolski	24 755	15	47	26,8	371	5	2,4	99	144
zgierski	67 272	17	48	29,5	406	72	4,3	77	452

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

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

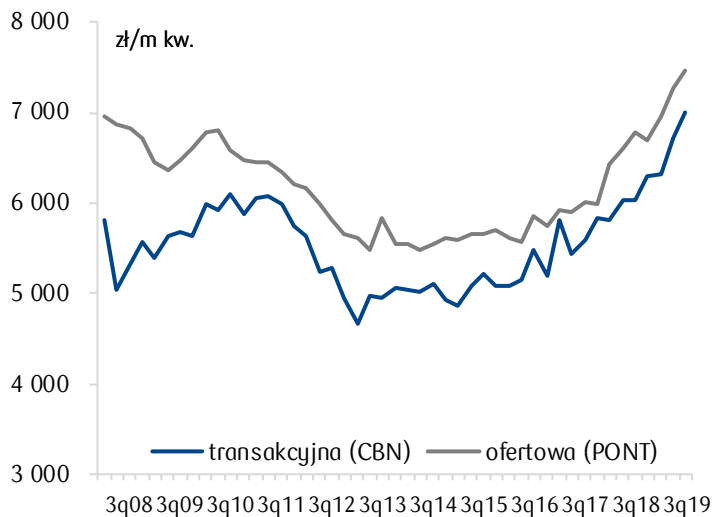
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

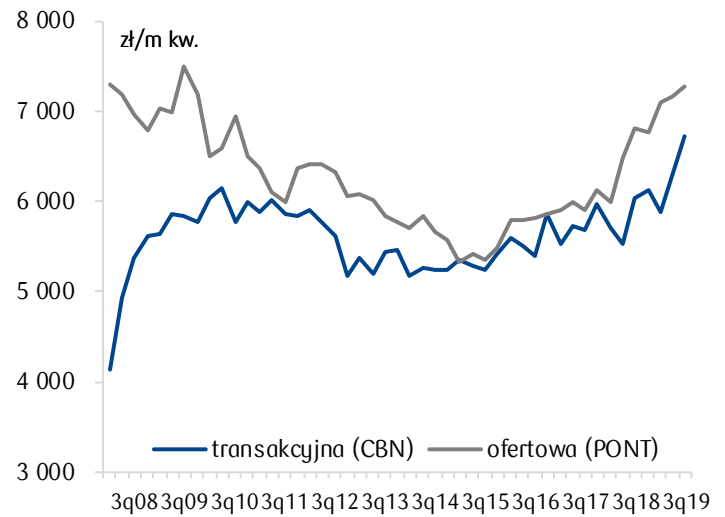
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 586	5 839	5 802	6 027	6 029	6 301	6 310	6 715	6 998	4,2	16,1
cena ofertowa (PONT)	5 999	5 994	6 435	6 612	6 791	6 699	6 951	7 271	7 461	2,6	9,9
Mieszkania – rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 680	5 982	5 711	5 521	6 030	6 137	5 894	6 300	6 722	6,7	11,5
cena ofertowa (PONT)	5 917	6 132	6 003	6 492	6 820	6 767	7 114	7 179	7 283	1,5	6,8
Domy jednorodzinne – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 523	3 252	4 954	4 302	6 004	4 418	5 133	4 157	5 956	x	x

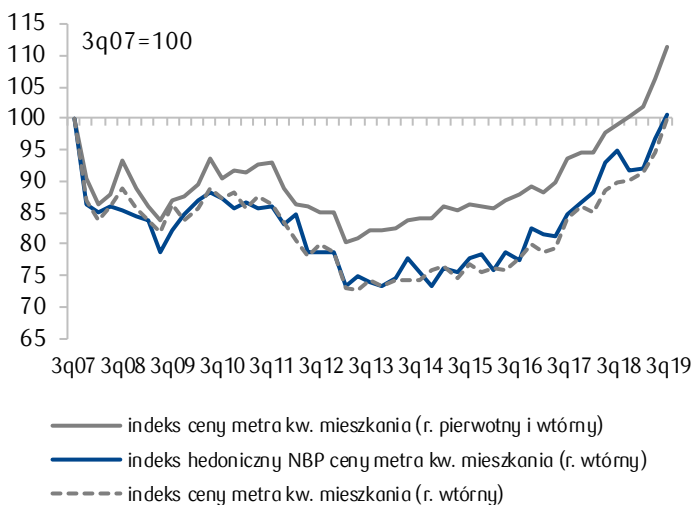
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



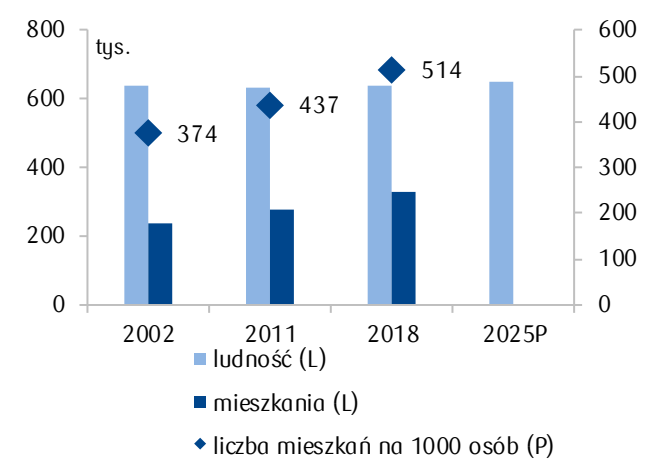
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

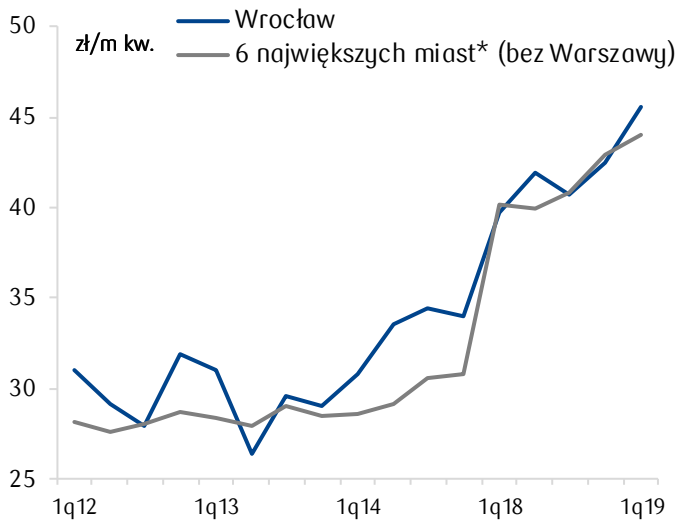


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

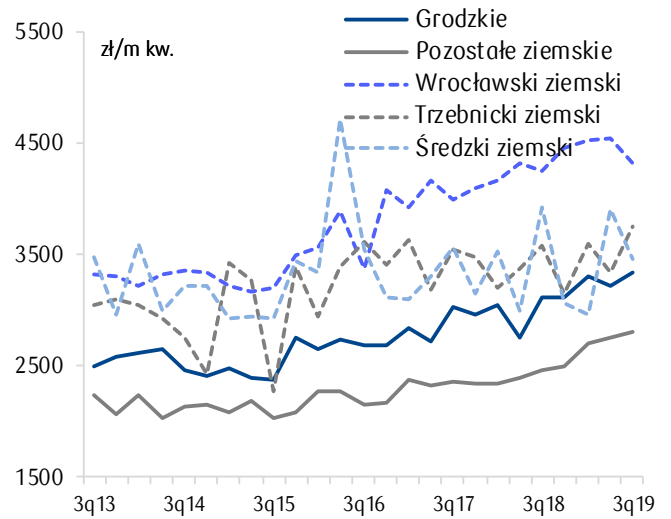


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 139; mieszkania rp - 161; domy rw - 10.

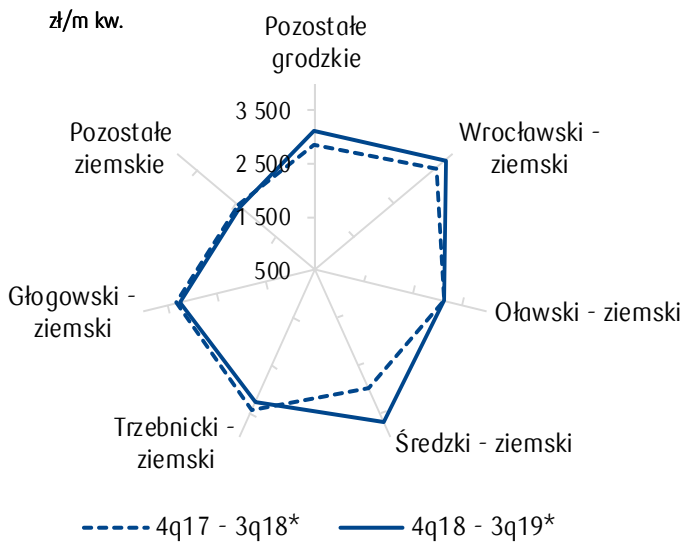
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



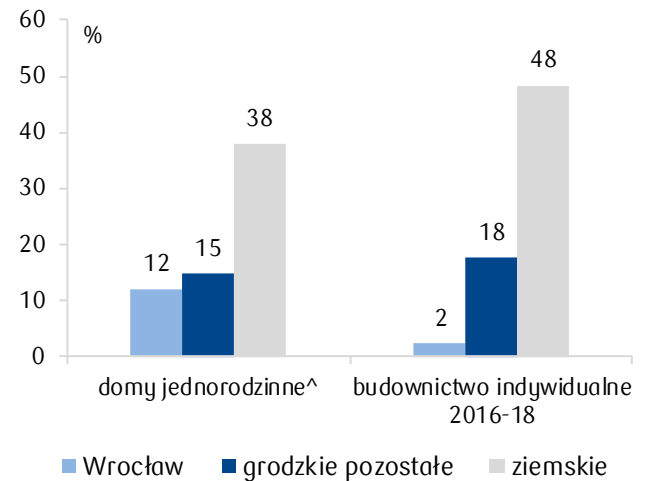
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Wrocław	4 012	4 111	3 456	3 983	4 357	4 718	4 796
Pozostałe grodzkie	2 578	2 922	3 298	2 672	2 983	2 965	3 104
Wrocławski - ziemski	3 239	3 187	3 156	3 309	3 501	3 675	3 822
Oławski - ziemski	2 584	2 082	1 745	2 303	3 133	3 260	3 147
Średzki - ziemski	2 421	2 833	3 124	3 432	3 963	2 941	3 686
Trzebnicki - ziemski	2 139	2 057	2 791	2 711	3 117	3 386	3 249
Głogowski - ziemski	1 802	2 425	2 447	2 505	2 438	3 343	3 247
Pozostałe ziemskie	2 074	1 951	1 944	2 096	2 486	2 443	2 407

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Wrocław - 92; pozostałe powiaty grodzkie - 53; powiaty ziemskie - 760.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 563	38	19	29,0	447	99	1,6	24	224
Legnica	42 685	37	11	27,2	428	44	2,3	14	401
Wałbrzych	50 691	bd.	bd.	24,4	450	20	0,8	19	160
Wrocław	329 064	28	12	35,6	514	58	11,8	2	7 526
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	32 143	34	45	28,4	356	99	3,9	47	346
dzierżoniowski	39 817	49	28	25,0	393	52	1,1	62	96
gólgowski	33 107	14	25	24,5	370	39	3,5	37	169
górowski	11 982	52	55	26,7	341	57	1,7	77	53
jaworski	18 050	57	42	26,7	357	88	1,7	89	72
jeleniogórski	25 827	60	50	32,9	405	62	6,2	32	220
kamiennogórski	16 829	60	33	25,0	386	50	1,2	83	33
klodzki	64 534	55	37	27,9	405	56	2,0	63	240
legnicki	18 499	37	11	28,7	334	52	3,7	91	126
lubański	20 464	57	44	27,1	374	89	2,2	55	76
lubiński	40 820	14	25	26,2	384	76	3,3	53	382
lwówecki	16 856	55	54	28,4	366	27	1,4	86	40
milicki	11 695	48	62	26,9	315	56	2,7	72	74
oleśnicki	36 567	34	45	27,2	342	64	4,2	63	415
oławski	28 448	27	40	28,0	371	38	5,9	33	376
polkowicki	21 802	31	40	25,6	346	48	3,7	76	252
strzeliński	15 420	58	56	28,3	352	76	3,3	73	85
średzki	18 467	54	63	30,6	340	82	6,8	47	369
świdnicki	60 757	49	26	26,6	386	91	2,4	42	279
trzebnicki	27 681	40	64	29,7	326	43	5,0	60	370
wałbrzyski	22 288	62	16	26,3	398	49	1,2	77	42
wołowski	17 257	37	46	26,6	367	65	3,1	50	166
wrocławski	55 282	35	67	39,7	379	82	14,4	33	2 256
ząbkowicki	24 138	65	52	28,5	369	54	1,9	65	63
zgorzelecki	34 275	46	39	26,9	381	95	1,6	74	109
złotoryjski	15 731	52	44	26,7	359	45	1,5	80	48

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

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

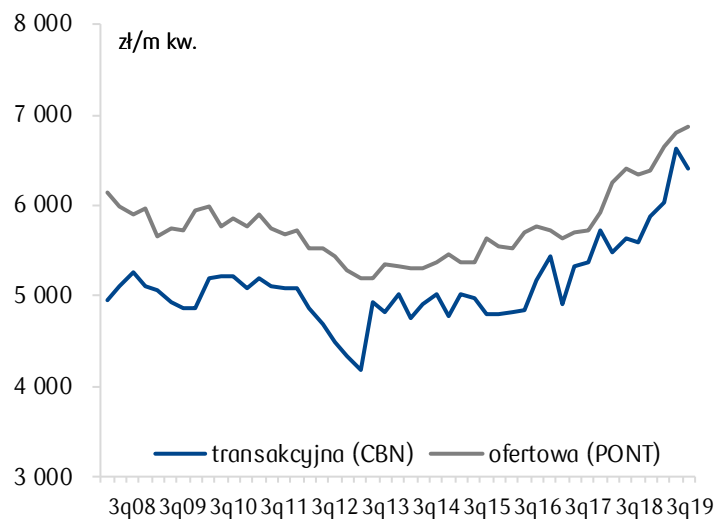
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

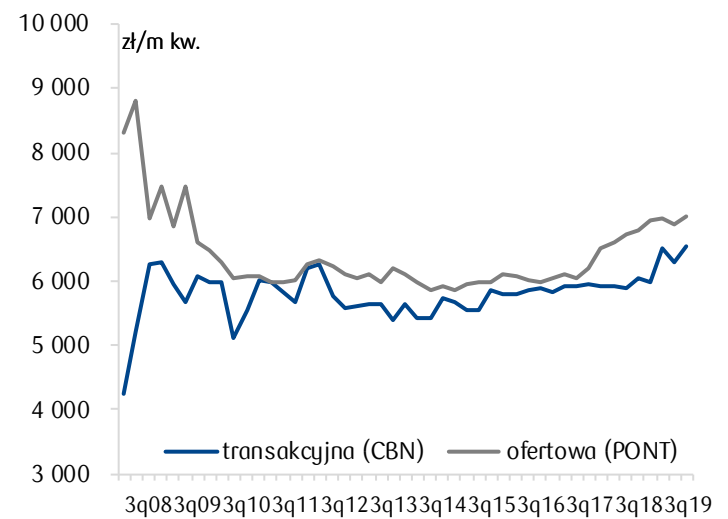
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 359	5 731	5 483	5 641	5 599	5 881	6 036	6 630	6 412	-3,3	14,5
cena ofertowa (PONT)	5 714	5 926	6 250	6 411	6 341	6 389	6 651	6 792	6 877	1,2	8,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 951	5 924	5 937	5 890	6 052	6 000	6 515	6 290	6 542	4,0	8,1
cena ofertowa (PONT)	6 189	6 514	6 595	6 740	6 778	6 940	6 981	6 882	7 019	2,0	3,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 643	4 029	4 136	4 347	3 641	4 083	5 105	4 188	3 482	x	x

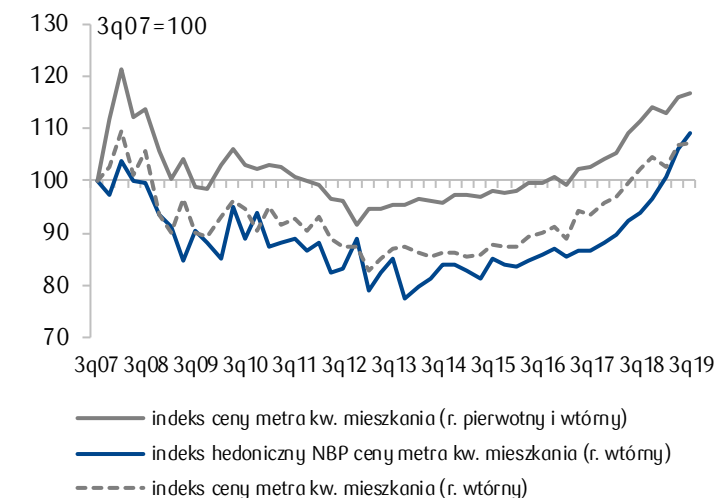
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



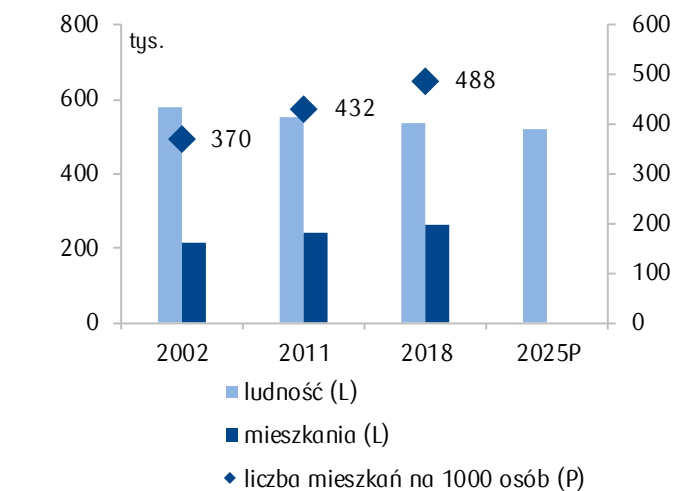
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

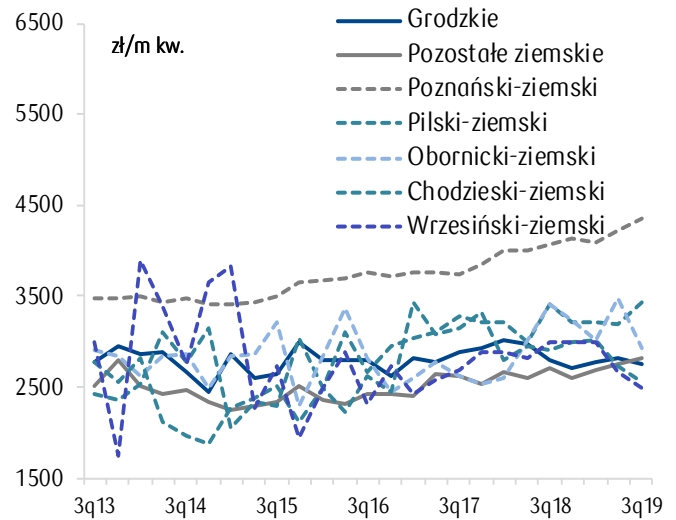


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 102; mieszkania rp - 77; domy rw - 9.

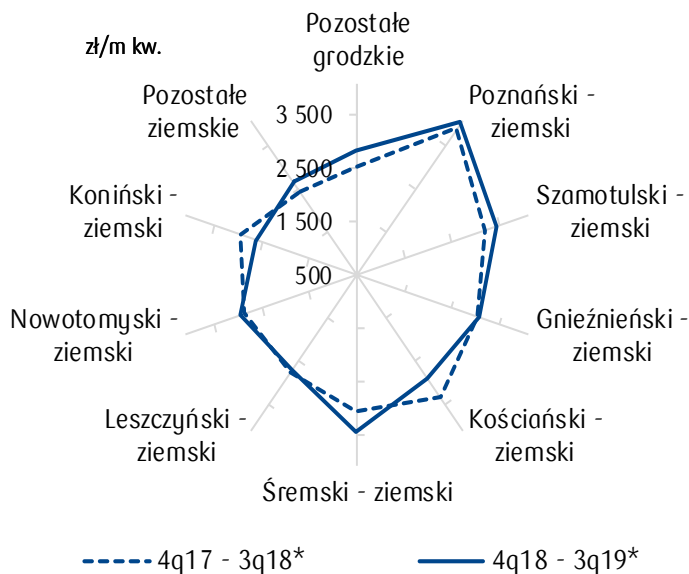
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



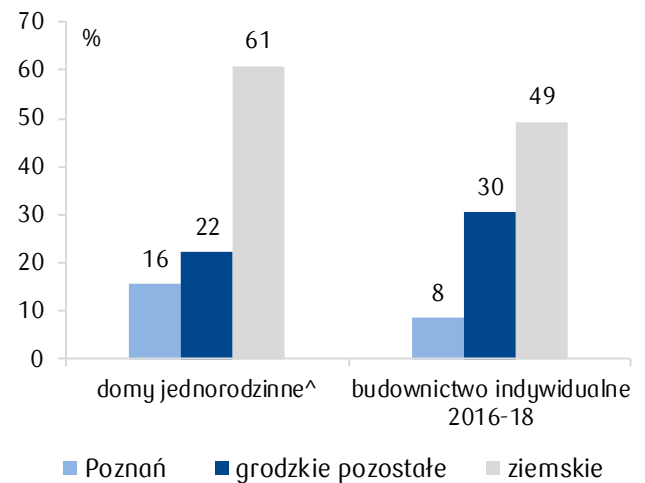
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Poznań	3 683	3 882	3 560	3 907	4 230	4 171	4 315
Pozostałe grodzkie	2 410	2 489	2 462	2 388	2 643	2 670	2 830
Poznański - ziemski	3 274	3 414	3 522	3 667	3 752	3 899	4 032
Szamotulski - ziemski	2 318	2 375	2 683	2 920	2 816	3 191	3 440
Gnieźnieński - ziemski	2 604	2 117	2 581	2 637	2 703	3 167	3 081
Kościański - ziemski	1 518	2 046	2 177	2 507	2 884	3 103	2 906
Śremski - ziemski	2 338	2 426	2 791	3 036	3 127	3 059	3 434
Leszczyński - ziemski	2 042	2 125	2 228	2 574	3 093	2 621	2 696
Nowotomyski - ziemski	2 564	2 117	1 971	2 872	2 709	3 188	2 958
Koniński - ziemski	2 391	2 328	2 455	2 505	2 566	2 786	2 622
Pozostałe ziemskie	2 002	2 086	1 955	2 332	2 385	2 379	2 659

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Poznań - 64; pozostałe powiaty grodzkie - 51; powiaty ziemskie - 937.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Kalisz	43 993	24	19	27,3	436	18	2,3	27	424
Konin	29 681	5	21	25,6	400	96	2,1	33	120
Leszno	24 740	20	29	28,5	387	71	3,3	33	359
Poznań	261 845	19	16	31,5	488	46	6,3	8	3 920
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 908	29	55	26,5	316	35	2,1	74	85
czarnkowsko-trzcianecki	27 535	42	58	26,0	315	35	2,2	78	215
gnieźnieński	50 260	30	40	25,5	346	7	4,3	59	636
gostyński	22 098	27	64	26,8	291	11	3,0	48	241
grodziski	14 990	32	71	27,1	288	4	4,0	57	232
jarociński	21 775	23	63	26,2	304	4	2,3	35	225
kaliski	23 274	14	89	29,0	280	2	2,5	99	158
kępiński	17 513	27	68	29,4	310	41	3,6	61	218
kolski	29 290	15	66	27,1	336	42	1,9	100	148
koniński	37 099	14	92	28,1	286	22	3,3	88	430
kościański	24 971	29	61	27,3	315	20	3,2	52	385
krotoszyński	23 783	30	64	28,3	307	7	2,6	51	250
leszczyński	16 159	29	81	31,5	286	17	6,2	71	342
międzychodzki	12 585	24	51	28,0	340	10	3,2	74	116
nowotomyski	24 201	34	63	28,3	321	14	4,7	58	218
obornicki	19 538	26	49	26,4	326	4	4,1	40	199
ostrowski	52 411	23	60	28,9	325	18	3,3	45	504
ostrzeszowski	17 065	22	79	30,4	308	32	3,5	75	138
piłski	46 186	26	38	24,9	338	30	2,1	49	283
pleszewski	18 848	24	67	28,2	299	29	3,0	62	134
poznański	133 915	13	64	34,0	343	39	10,1	34	3 657
rawicki	19 407	34	56	27,9	321	10	2,9	60	289
śłupecki	18 664	20	71	27,4	314	38	2,6	95	112
szamotulski	29 935	28	58	28,0	328	7	4,5	49	436
średzki	19 062	25	53	27,1	326	21	5,6	34	332
śremski	20 044	19	41	25,5	327	15	5,0	43	201
turecki	26 480	10	65	26,4	315	41	2,0	97	90
wągrowiecki	22 656	28	55	26,2	322	7	4,5	51	231
wolsztyński	16 312	29	71	27,8	285	1	3,1	71	171
wrzesiński	27 084	21	55	27,8	349	6	7,6	27	415
złotowski	22 205	39	53	25,3	319	16	2,8	63	266

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

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

*2017

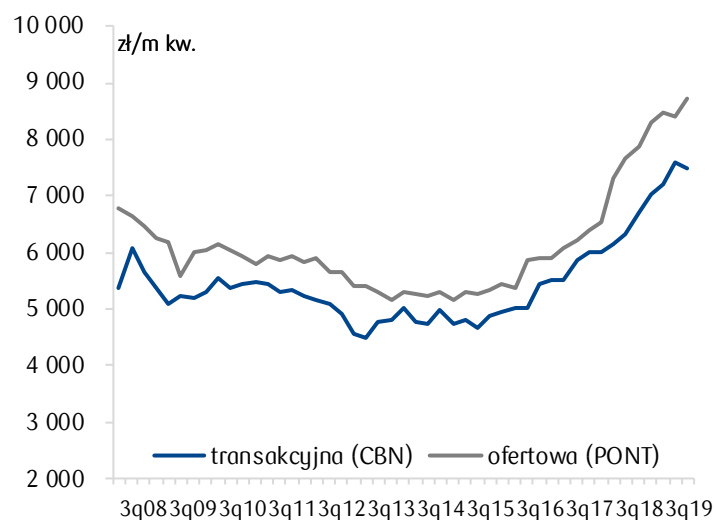
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

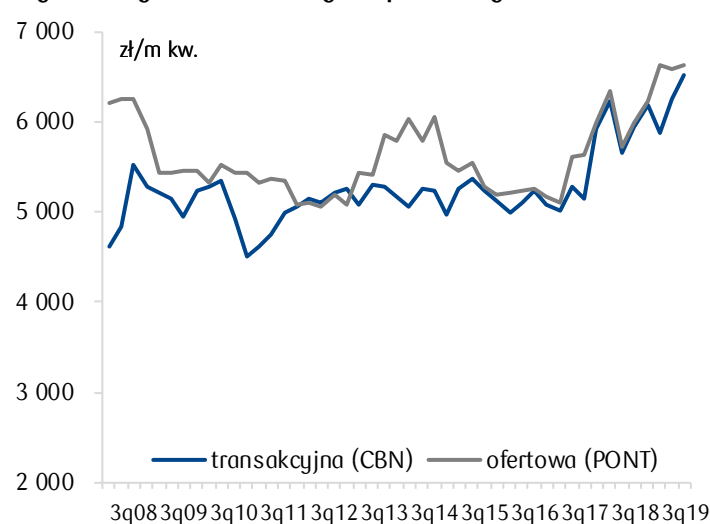
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 012	6 019	6 133	6 332	6 719	7 038	7 209	7 578	7 500	-1,0	11,6
cena ofertowa (PONT)	6 385	6 547	7 308	7 667	7 882	8 299	8 489	8 409	8 707	3,5	10,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 156	5 933	6 232	5 659	5 945	6 189	5 890	6 255	6 533	4,4	9,9
cena ofertowa (PONT)	5 628	6 000	6 340	5 737	6 000	6 227	6 644	6 586	6 627	0,6	10,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 805	4 399	5 489	3 911	4 996	6 043	7 398	5 146	6 411	x	x

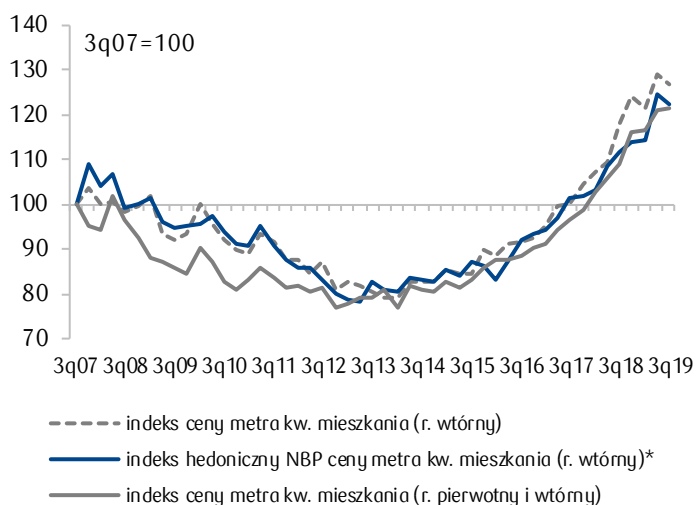
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



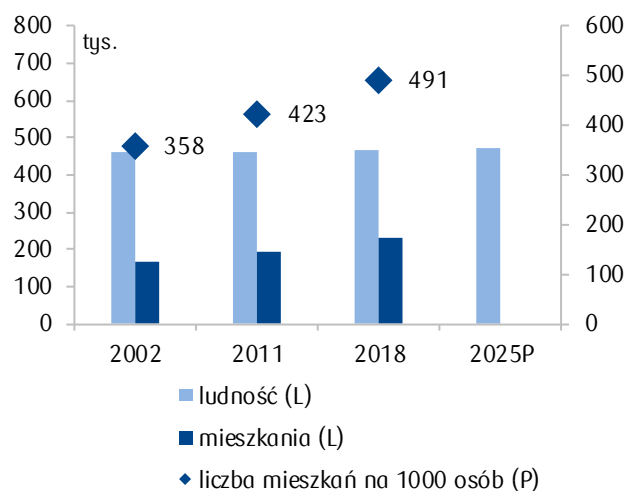
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



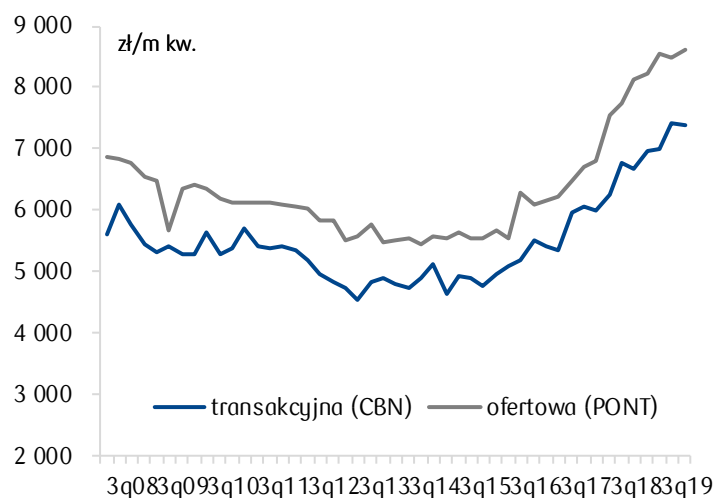
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 117; mieszkania rp - 111; domy rw - 10.

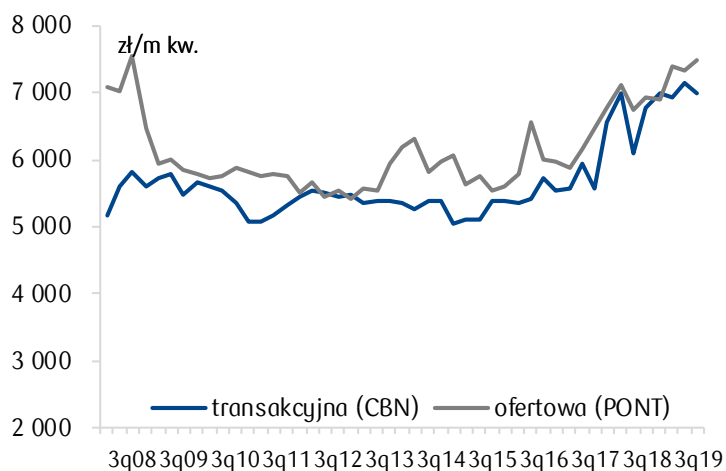
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 045	6 006	6 237	6 755	6 678	6 956	6 982	7 402	7 386	-0,2	10,6
cena ofertowa (PONT)	6 698	6 800	7 557	7 757	8 134	8 218	8 534	8 479	8 629	1,8	6,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 571	6 553	7 000	6 106	6 787	7 006	6 924	7 156	6 983	-2,4	2,9
cena ofertowa (PONT)	6 480	6 772	7 114	6 753	6 934	6 888	7 395	7 346	7 503	2,1	8,2

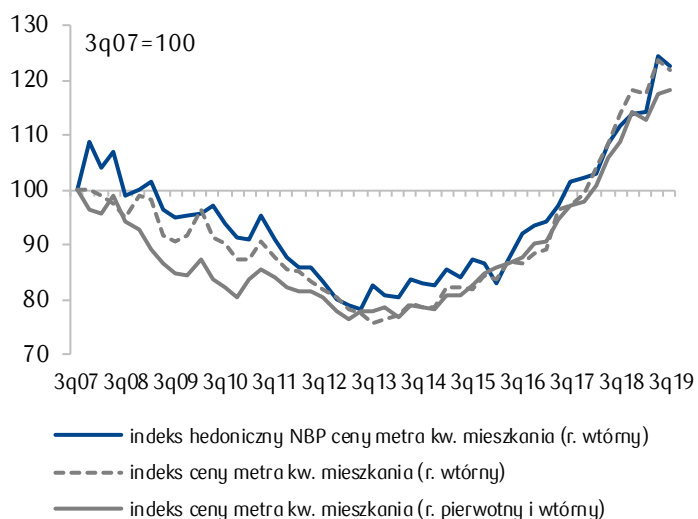
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



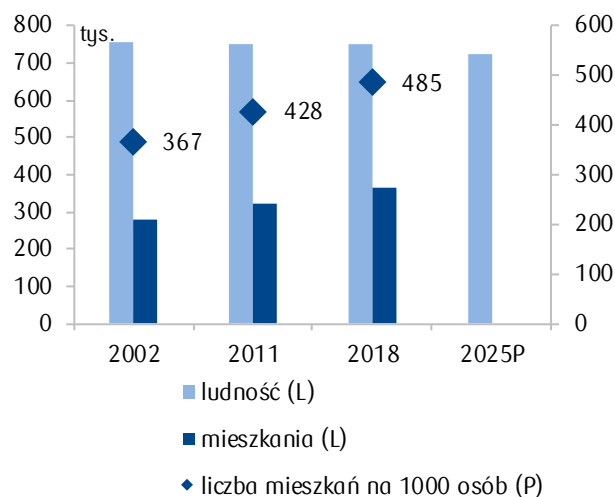
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

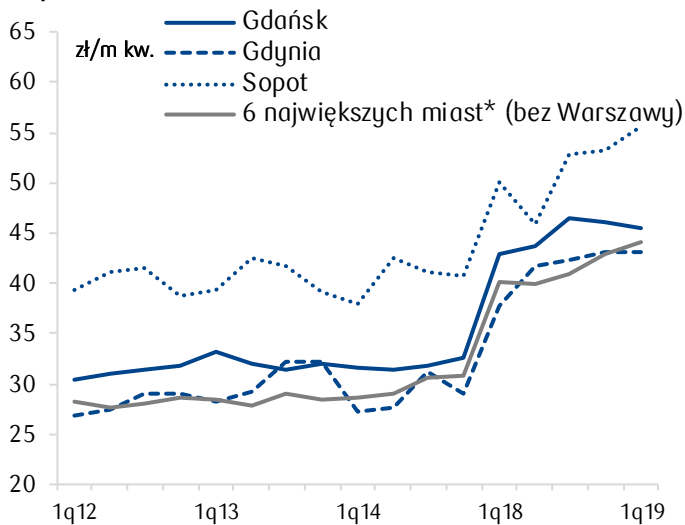


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

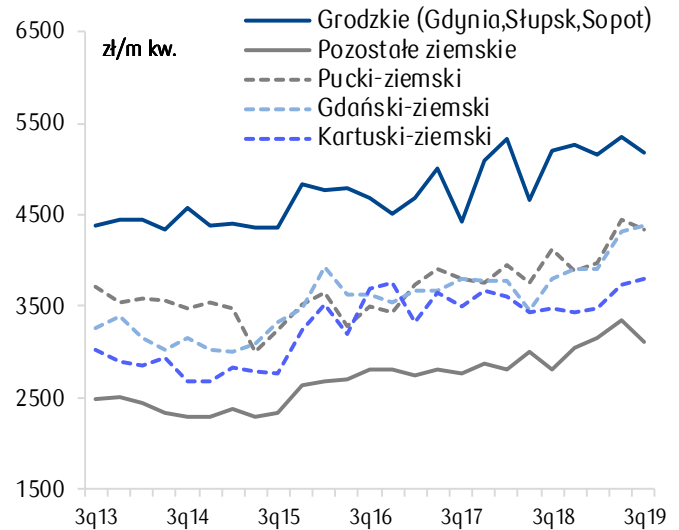


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 158; mieszkania rp - 146; domy rw - 13.

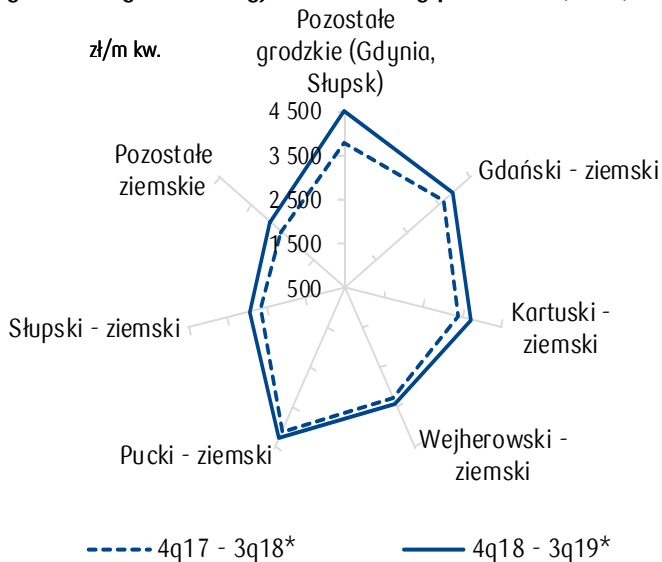
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



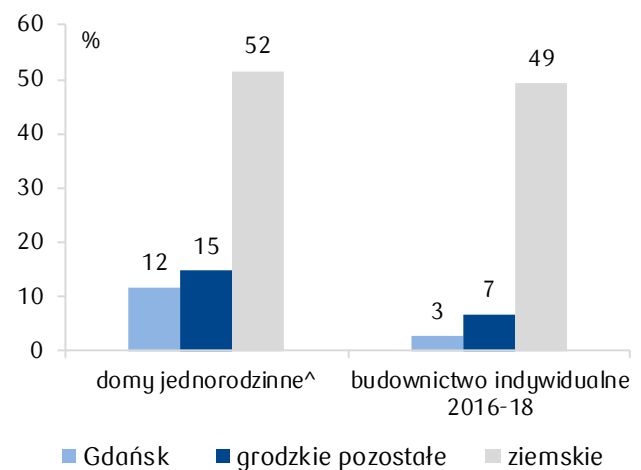
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Gdańsk	4 764	4 035	4 500	4 134	4 316	4 101	4 761
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 111	3 494	2 896	3 080	3 683	4 043	4 532
Gdański - ziemski	3 320	3 264	2 991	3 265	3 445	3 696	3 927
Kartuski - ziemski	2 950	2 637	2 863	3 264	3 386	3 500	3 737
Wejherowski - ziemski	2 803	2 791	2 612	2 936	2 993	3 121	3 408
Pucki - ziemski	3 195	3 169	3 485	3 657	4 100	3 976	4 255
Słupski - ziemski	2 442	2 528	2 331	2 457	3 181	2 794	2 934
Pozostałe ziemskie	2 142	2 011	2 065	2 359	2 379	2 708	2 886

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Gdańsk - 62; pozostałe powiaty grodzkie - 83; powiaty ziemskie - 462.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Gdańsk	228 966	19	12	29,0	491	66	10,3	3	4 552
Gdynia	114 611	12	16	28,8	465	31	4,4	7	963
Słupsk	39 675	28	12	25,9	436	71	3,5	5	266
Sopot	19 333	40	13	34,0	536	66	2,5	9	24
ZIEMSKIE									
bytowski	22 920	33	55	23,3	289	17	2,5	73	157
chojnicki	29 800	25	57	25,5	306	5	3,6	68	436
człuchowski	18 087	33	44	24,3	321	8	1,9	89	84
gdański	39 190	13	54	29,8	337	61	9,9	32	732
kartuski	37 140	13	82	28,7	272	23	6,6	51	1 025
kościerski	21 614	18	65	26,7	298	36	3,8	69	172
kwidzyński	26 111	34	39	22,5	314	9	1,7	55	146
łęborski	22 343	33	39	25,8	337	13	3,2	58	183
malborski	22 028	32	34	23,4	346	24	2,7	39	160
nowodworski	13 255	31	55	30,9	371	44	4,2	57	208
pucki	29 675	16	64	36,0	346	17	7,7	46	946
słupski	33 217	39	50	26,4	336	15	4,9	43	314
starogardzki	40 108	23	57	25,3	313	9	3,0	67	418
sztumski	12 965	34	46	22,6	312	23	1,5	85	29
tczewski	38 118	25	32	22,5	329	20	3,2	32	213
wejherowski	70 075	13	50	25,8	325	30	5,2	48	1 008

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	wrzesień 19
GRODZKIE								
Gdańsk	466,6	-1,4	189,2	14,9	0,5	5,1	5 642	2,5
Gdynia	246,3	-4,5	102,9	14,9	-1,3	0,0	5 347	2,0
Słupsk	91,0	-6,5	39,4	14,8	-2,4	-5,0	4 057	3,3
Sopot	36,0	-7,9	18,3	13,3	-5,8	-13,3	5 701	1,3
ZIEMSKIE								
bytowski	79,3	-0,5	24,1	18,0	4,0	2,1	4 215	9,1
chojnicki	97,6	0,3	29,5	18,0	3,7	3,1	3 762	7,8
człuchowski	56,4	-3,4	19,0	17,2	-0,3	-5,4	3 979	9,1
gdański	116,2	15,9	32,1	17,7	5,7	19,4	4 439	4,0
kartuski	136,6	11,4	33,4	19,2	9,4	20,8	3 958	2,3
kościerski	72,5	1,4	21,1	18,2	3,7	3,0	3 720	5,7
kwidzyński	83,3	-0,5	27,8	17,7	0,7	-1,6	4 362	5,7
łęborski	66,3	-0,7	22,4	17,2	1,3	-0,8	4 204	8,5
malborski	63,7	-2,7	23,3	17,3	0,1	-2,6	3 869	9,7
nowodworski	35,7	-2,5	12,2	17,2	-2,6	-4,0	4 066	10,3
pucki	85,7	6,6	24,2	17,9	4,1	12,3	4 199	5,8
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	0,2	0,8	4 150	6,3
starogardzki	128,0	0,7	39,9	17,8	2,2	1,1	4 324	4,8
sztumski	41,6	-2,8	13,8	17,5	-1,1	-9,0	3 982	8,0
tczewski	115,9	-0,6	38,1	17,1	0,4	-0,2	4 392	5,6
wejherowski	215,9	8,6	63,5	17,9	5,0	9,9	4 047	5,4

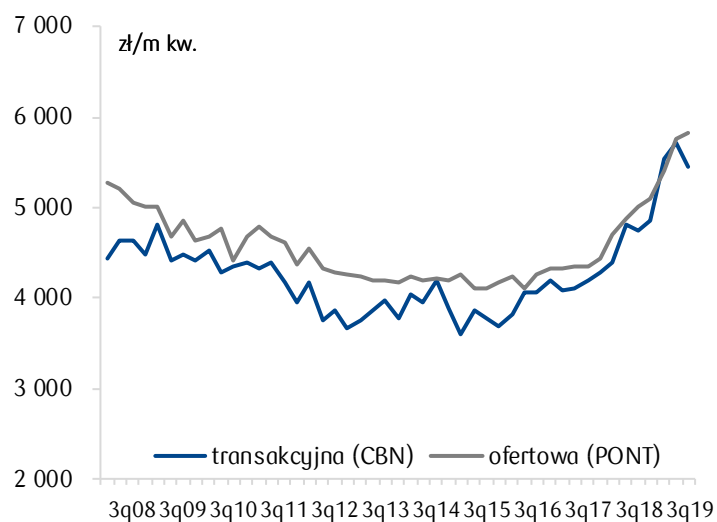
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

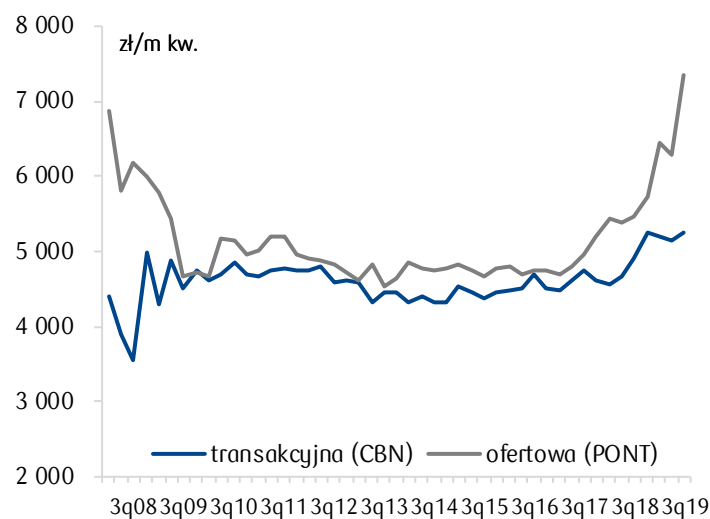
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 191	4 283	4 401	4 809	4 754	4 855	5 546	5 724	5 449	-4,8	14,6
cena ofertowa (PONT)	4 345	4 439	4 711	4 880	5 000	5 106	5 396	5 750	5 820	1,2	16,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 756	4 599	4 558	4 660	4 893	5 243	5 200	5 139	5 250	2,2	7,3
cena ofertowa (PONT)	4 947	5 198	5 423	5 396	5 453	5 724	6 438	6 278	7 354	17,1	34,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 260	3 871	3 298	4 077	3 213	2 673	4 694	4 608	4 628	x	x

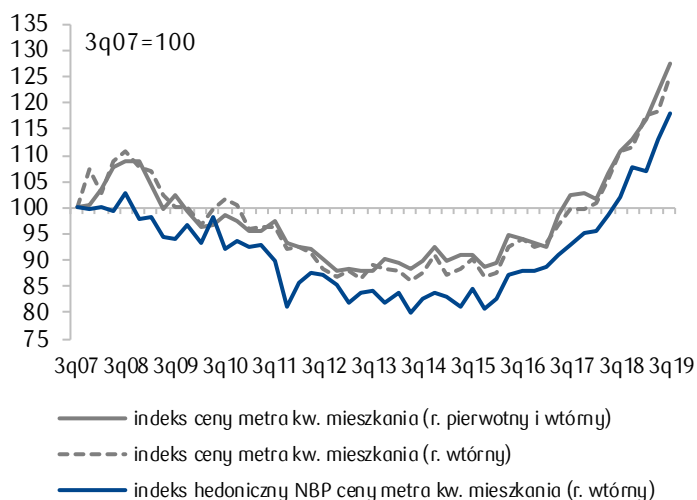
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



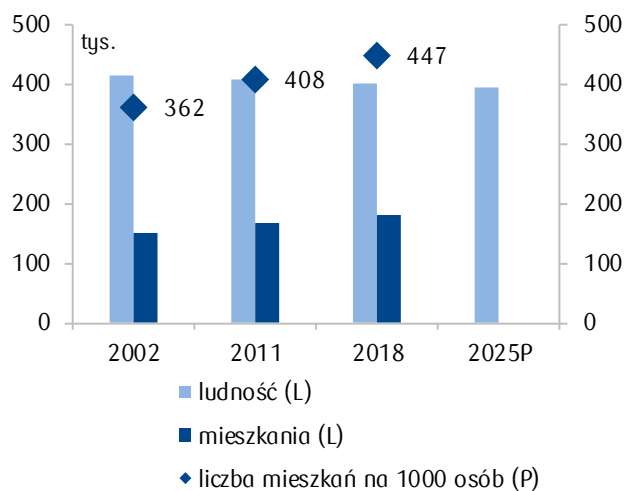
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

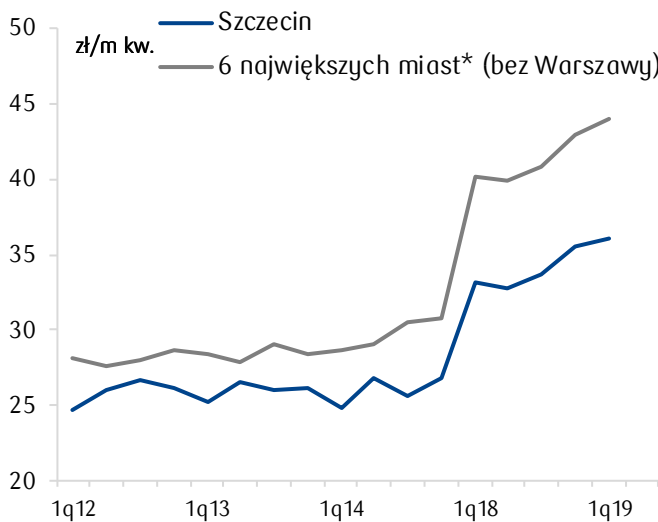


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

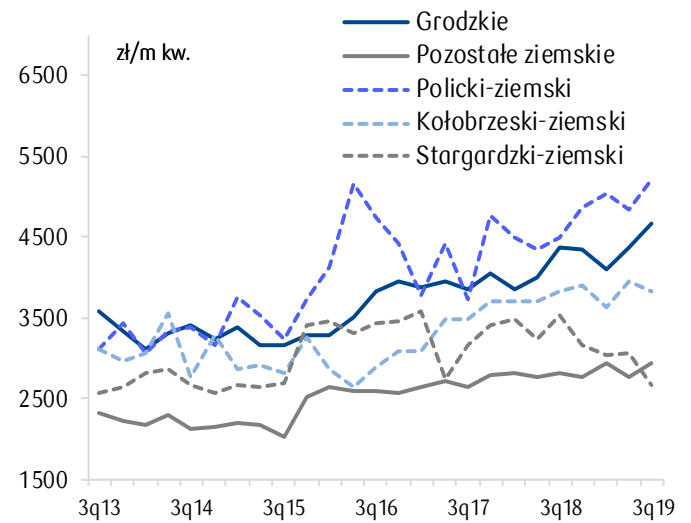


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 74; mieszkania rp - 35; domy rw - 10.

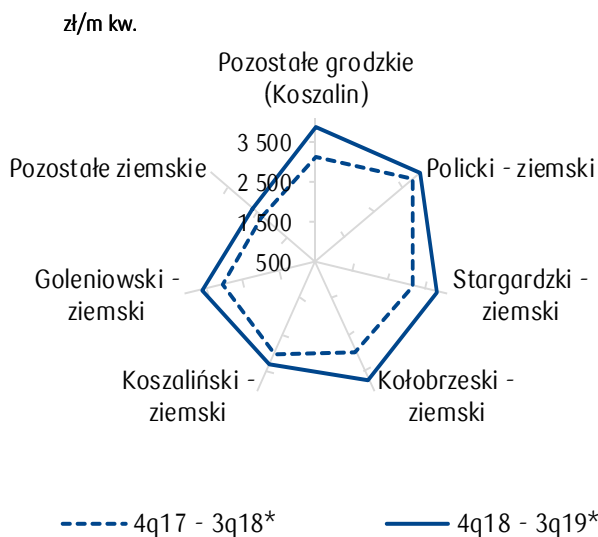
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



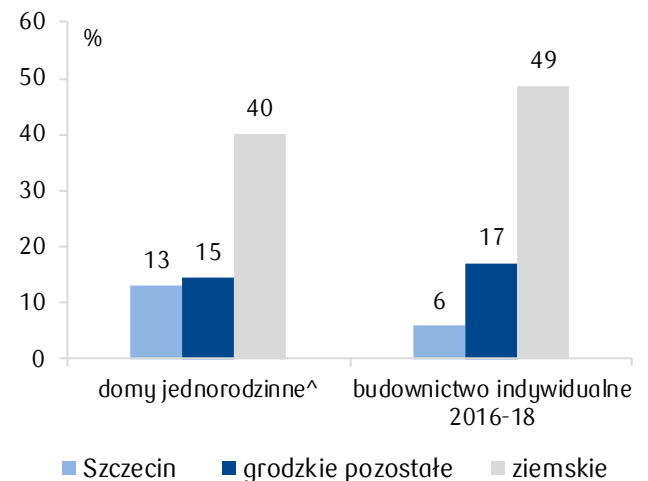
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Szczecin	3 032	3 947	3 616	3 534	3 900	4 053	4 472
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 321	3 168	2 891	2 981	2 900	3 453	3 915
Policki - ziemski	3 387	3 743	3 218	3 585	3 541	3 955	4 074
Stargardzki - ziemski	2 991	2 916	3 052	2 629	3 086	3 213	3 861
Kołobrzeski - ziemski	2 573	2 957	3 193	3 863	3 425	3 318	3 753
Koszaliński - ziemski	2 816	2 665	2 950	3 100	3 038	3 112	3 317
Goleniowski - ziemski	2 582	2 832	2 495	2 489	3 018	2 867	3 608
Pozostałe ziemskie	2 365	1 945	1 999	2 382	2 179	2 473	2 676

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Szczecin - 45; pozostałe powiaty grodzkie - 19; powiaty ziemskie - 256.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18
GRODZKIE									
Koszalin	46 764	14	16	27,9	436	43	4,8	19	303
Szczecin	180 049	29	13	28,6	447	54	4,8	6	2 244
Świnoujście	20 962	15	12	34,4	512	48	3,5	14	196
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 923	42	37	24,7	354	21	1,8	54	122
choszczeński	16 693	38	45	24,0	344	2	2,2	84	30
drawski	20 376	39	42	25,2	355	24	2,4	62	53
goleniowski	27 623	33	45	25,7	335	5	2,9	91	313
gryficki	20 921	41	44	26,1	345	8	1,3	94	77
gryfiński	27 358	36	44	24,2	332	9	2,2	86	98
kamieński	21 078	36	44	34,5	446	8	5,2	33	517
kołobrzeski	36 064	22	27	34,7	453	35	6,6	11	689
koszaliński	23 361	40	57	31,3	352	20	7,0	53	347
łobeski	12 867	43	44	24,0	347	5	1,1	90	15
myśliborski	22 515	38	42	24,3	340	11	2,7	68	128
policki	28 587	20	35	33,0	360	43	6,2	49	440
pyrzycki	12 804	34	48	23,4	323	9	1,6	85	90
stawieński	19 087	47	55	27,6	338	73	3,6	53	132
stargardzki	41 849	29	32	23,6	348	9	2,0	44	175
szczecinecki	28 367	36	31	24,6	364	58	1,4	54	205
świdwiński	16 740	43	37	24,8	354	18	1,5	54	24
wałeczki	19 038	35	37	25,3	356	4	1,6	63	104

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	wrzesień 19
GRODZKIE									
Koszalin	107,3	-3,9	45,6	15,2	-0,4	-3,2	4 184	87	4,5
Szczecin	402,5	-3,3	170,3	15,1	-2,7	-3,5	5 007	104	2,5
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-5,2	-3,0	4 779	99	3,2
ZIEMSKIE									
białogardzki	47,8	-4,8	17,5	17,0	-1,9	-4,1	4 093	85	16,4
choszczeński	48,6	-5,0	16,9	17,1	-1,9	-6,2	3 952	82	14,7
drawski	57,4	-4,2	21,4	16,5	-2,1	-5,8	3 751	78	12,0
goleniowski	82,5	1,2	27,7	17,2	-1,0	-0,3	4 574	95	5,3
gryficki	60,6	-2,5	20,7	16,5	-1,7	-4,4	3 777	78	6,4
gryfiński	82,5	-2,1	27,8	16,9	-2,0	-5,1	4 171	86	7,9
kamieński	47,2	-4,9	17,4	15,7	-1,9	-1,1	3 707	77	12,2
kołobrzeski	79,5	-1,6	30,1	16,1	-2,2	-0,6	3 988	82	1,2
koszaliński	66,4	1,3	22,1	17,5	-0,9	1,3	3 919	81	10,9
łobeski	37,1	-5,5	13,3	16,4	-3,7	-7,9	4 083	84	18,0
myśliborski	66,3	-4,1	22,8	16,6	-2,7	-5,8	3 956	82	6,6
policki	79,5	10,7	25,5	16,7	1,8	14,6	4 909	102	3,8
pyrzycki	39,6	-3,7	13,0	16,7	-2,8	-5,9	3 924	81	10,4
stawieński	56,4	-2,7	19,6	17,4	-1,5	-6,3	3 770	78	12,5
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-0,4	0,2	4 104	85	7,6
szczecinecki	78,0	-3,9	29,3	16,9	-1,9	-3,4	4 186	87	13,8
świdwiński	47,2	-5,9	17,6	16,4	-3,6	-8,4	3 704	77	11,9
wałeczki	53,5	-4,4	20,3	17,1	-1,5	-5,1	4 046	84	7,6

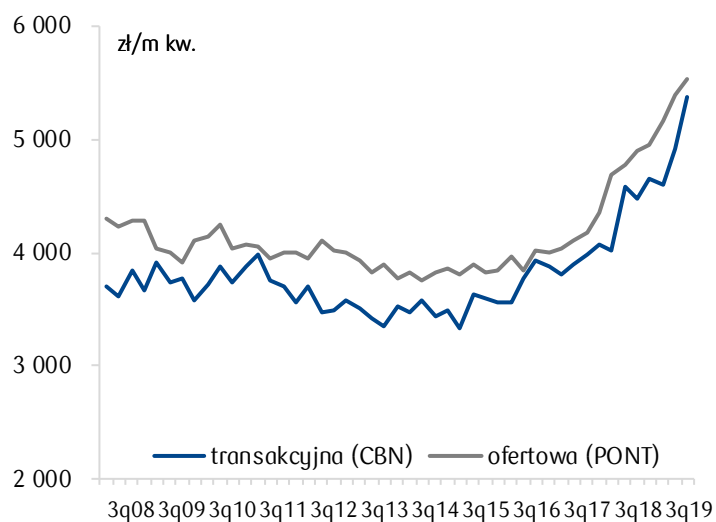
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

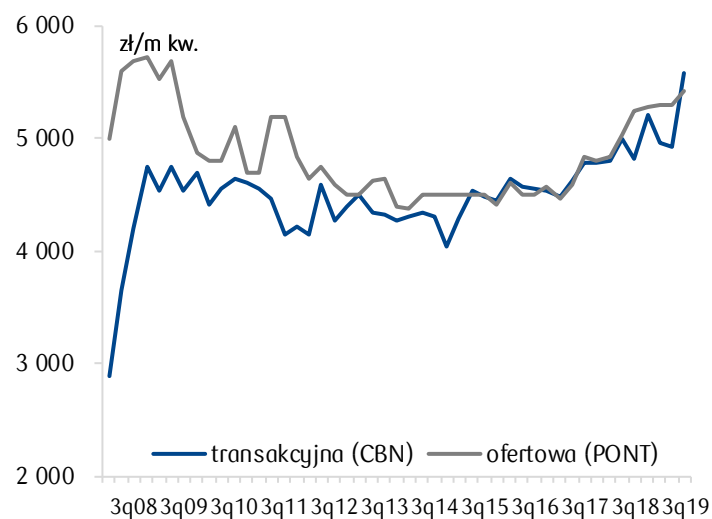
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 987	4 065	4 015	4 589	4 478	4 656	4 594	4 911	5 376	9,5	20,1
cena ofertowa (PONT)	4 184	4 347	4 683	4 784	4 894	4 958	5 167	5 391	5 536	2,7	13,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 781	4 788	4 809	5 003	4 814	5 206	4 970	4 931	5 581	13,2	15,9
cena ofertowa (PONT)	4 840	4 800	4 840	5 034	5 250	5 290	5 300	5 300	5 430	2,4	3,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 356	3 411	2 538	3 721	3 462	3 321	3 436	4 097	2 929	x	x

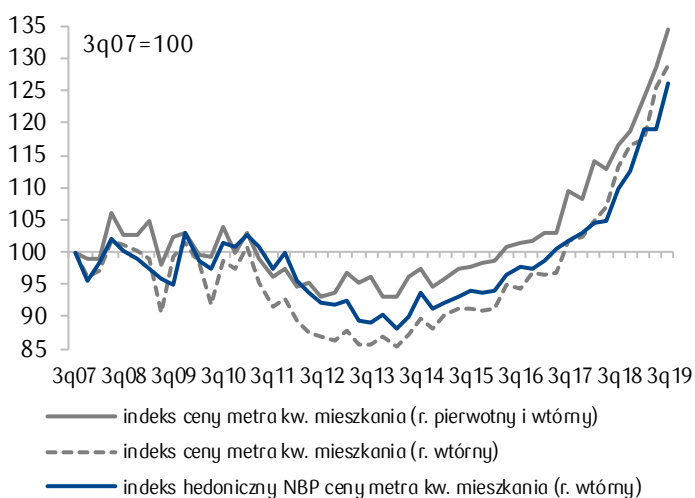
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



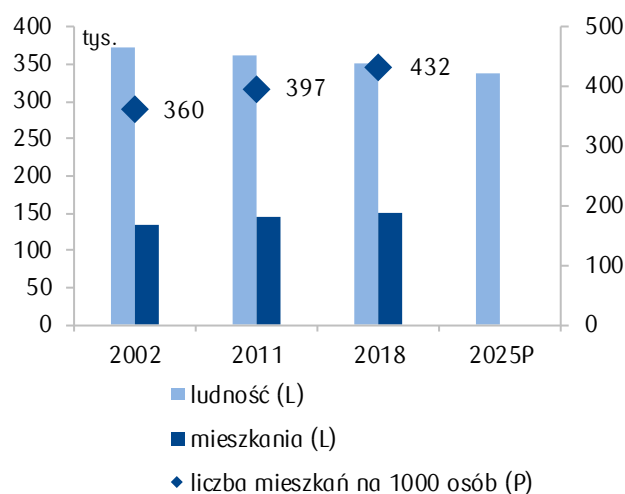
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

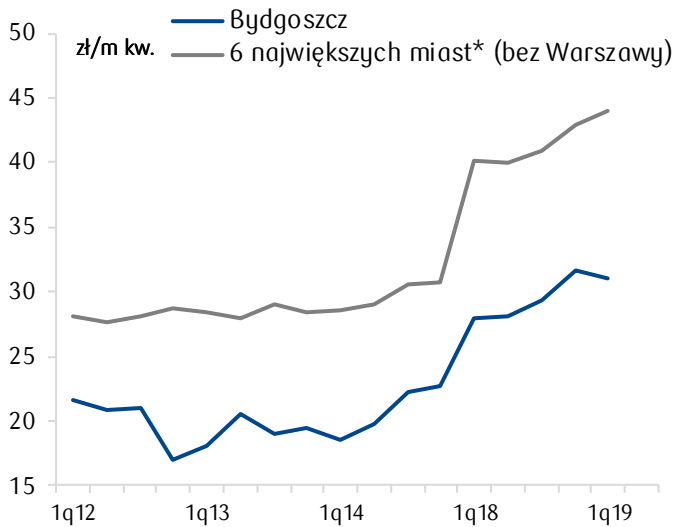


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

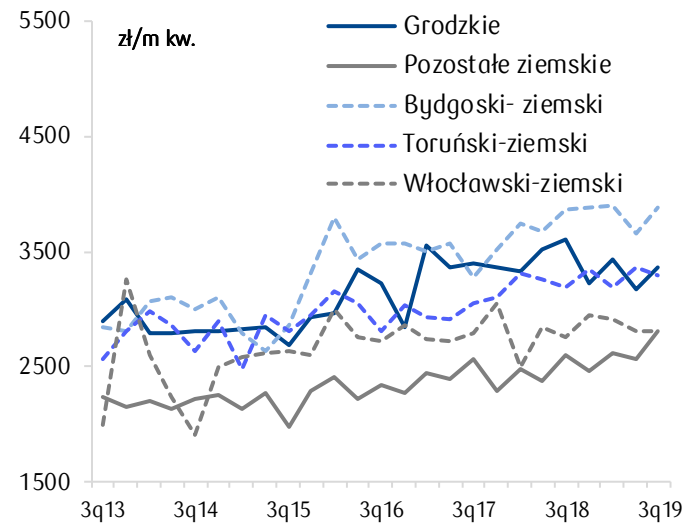


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 83; mieszkania rp - 34; domy rw - 6.

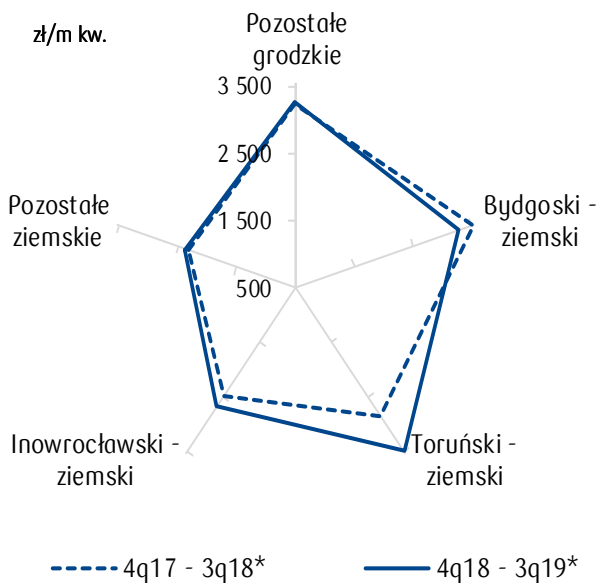
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



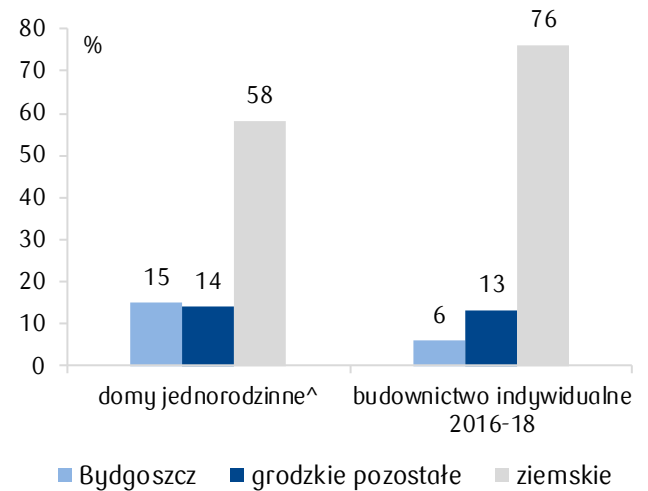
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniami wg NSP 2011

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Bydgoszcz	3 086	2 884	3 039	2 918	3 450	3 462	4 062
Pozostałe grodzkie	3 077	2 763	3 039	2 157	3 048	3 257	3 263
Bydgoski - ziemski	2 943	2 424	2 693	2 630	2 998	3 524	3 273
Toruński - ziemski	2 593	2 658	2 350	2 702	3 017	3 004	3 490
Inowrocławski - ziemski	1 851	2 431	1 963	2 181	2 426	2 639	2 660
Pozostałe ziemskie	1 650	1 889	1 872	2 046	2 227	2 309	2 377

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Bydgoszcz - 35; pozostałe powiaty grodzkie - 69; powiaty ziemskie - 362.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Bydgoszcz	151 316	19	15	25,0	432	37	3,1	6	1 035
Grudziądz	39 110	24	12	23,8	412	65	1,9	32	171
Toruń	90 767	17	14	26,4	449	56	4,9	8	997
Włocławek	46 471	12	16	23,7	419	37	1,8	22	87
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 985	15	65	29,3	362	3	3,0	51	113
brodnicki	26 498	23	61	26,9	336	11	4,7	44	365
bydgoski	37 550	19	68	31,3	320	5	6,7	88	664
chełmiński	16 653	35	47	23,5	319	5	2,2	84	92
golubsko-dobrzyński	14 479	25	62	25,7	321	4	2,8	74	103
grudziądzki	12 262	28	67	25,9	305	9	2,8	94	112
inowrocławski	58 185	22	30	23,6	362	8	2,4	53	256
lipnowski	20 116	15	75	23,9	305	3	2,4	88	157
mogileński	14 500	31	58	25,1	316	2	2,1	87	98
nakielski	26 507	31	50	22,7	306	2	2,9	77	159
radziejowski	12 400	19	79	26,7	305	1	1,7	97	50
rypiński	14 051	14	60	24,9	321	4	2,1	78	73
sępoleński	12 352	32	57	23,3	300	10	2,1	76	103
świecki	31 597	31	55	24,6	318	5	2,0	84	161
toruński	32 257	22	69	27,5	302	7	6,2	71	551
tucholski	14 719	30	70	25,4	304	1	2,8	89	125
wąbrzeski	11 421	35	52	24,5	332	16	1,6	85	32
włocławski	27 190	21	81	26,8	315	5	2,4	95	161
żniński	21 879	29	52	23,9	311	13	2,7	88	173

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 22.10.19

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	wrzesień 19
GRODZKIE									
Bydgoszcz	350,2	-6,0	145,8	15,2	-2,5	-6,1	4 481	93	3,2
Grudziądz	95,0	-5,3	38,6	15,2	-4,3	-6,1	3 743	77	8,0
Toruń	202,1	-4,3	84,5	15,8	0,7*	-2,4	4 629	96	4,0
Włocławek	110,8	-6,5	45,8	15,0	-4,1	-8,5	4 166	86	8,9
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	55,3	-2,3	18,5	16,4	-4,7	-1,1	3 641	75	11,0
brodnicki	78,9	0,9	24,2	18,1	1,2	0,2	3 763	78	6,5
bydgoski	117,3	9,8	33,3	17,6	1,2	11,6	4 209	87	4,6
chełmiński	52,2	-2,3	17,0	17,6	0,2	-1,9	3 796	79	11,2
golubsko-dobrzyński	45,1	-0,2	14,1	18,3	-0,2^	-3,3	4 313	89	9,5
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	0,9	-2,4	3 950	82	10,9
inowrocławski	160,6	-4,2	56,9	16,1	-3,3	-5,8	3 839	79	10,9
lipnowski	66,1	-1,8	20,7	18,7	-2,0	-6,8	3 491	72	14,5
mogileński	45,8	-3,6	14,9	17,3	-0,4	-4,9	3 855	80	9,4
nakielski	86,6	-0,8	26,2	17,8	0,5*	-2,0	3 706	77	10,2
radziejowski	40,7	-4,9	12,9	17,0	-3,1	-4,5	3 596	74	15,4
rypiński	43,8	-2,9	14,4	17,1	-1,8	-4,6	3 741	77	8,9
sępoleński	41,1	-2,0	12,8	17,3	-1,1	-5,5	3 730	77	10,3
świecki	99,3	-0,5	32,3	17,3	0,3	-2,3	4 170	86	6,5
toruński	106,9	9,6	29,7	18,1	1,2	12,3	3 727	77	9,8
tucholski	48,4	-0,7	14,4	18,0	1,5	-1,3	3 601	74	8,9
wąbrzeski	34,4	-3,3	11,7	17,6	-0,3	-5,8	3 935	81	10,9
włocławski	86,4	-1,9	26,1	17,5	-2,2	-2,9	3 771	78	13,6
żniński	70,4	-2,2	22,2	17,1	-1,2	-1,7	3 654	76	8,8

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

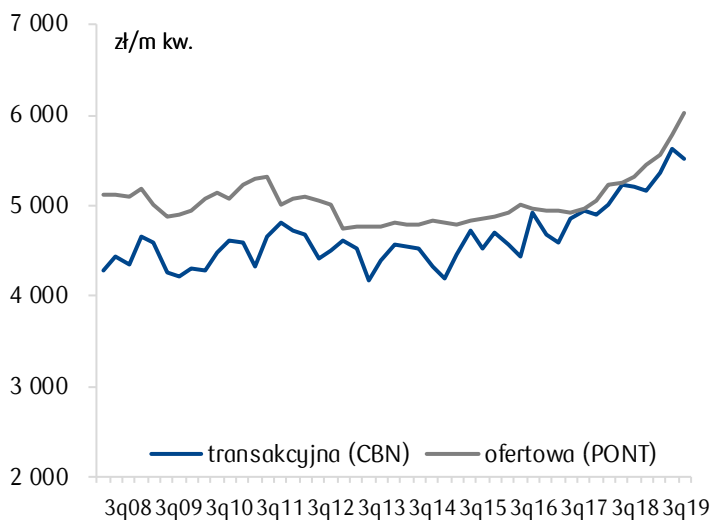
uwaga: ^2016; *2017

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

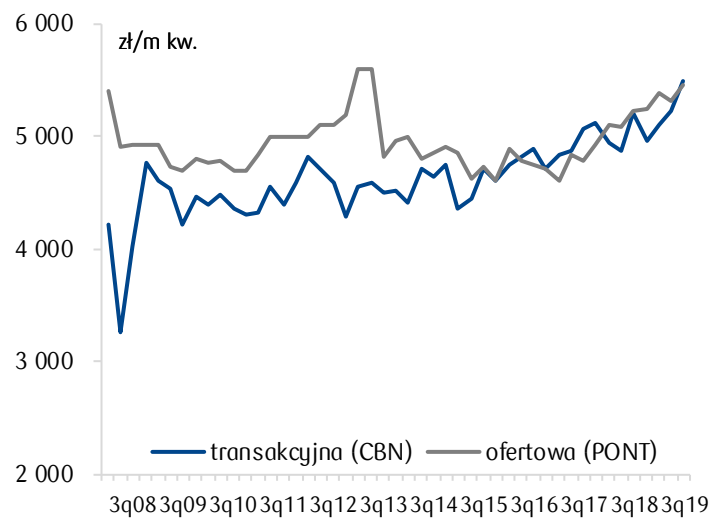
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 941	4 907	5 001	5 223	5 201	5 172	5 370	5 620	5 516	-1,8	6,1
cena ofertowa (PONT)	4 973	5 053	5 233	5 254	5 319	5 442	5 556	5 780	6 017	4,1	13,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 075	5 129	4 948	4 873	5 215	4 972	5 105	5 233	5 495	5,0	5,4
cena ofertowa (PONT)	4 792	4 927	5 100	5 093	5 228	5 245	5 392	5 315	5 462	2,8	4,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 770	3 590	4 362	3 594	3 788	3 971	3 704	3 746	4 347	x	x

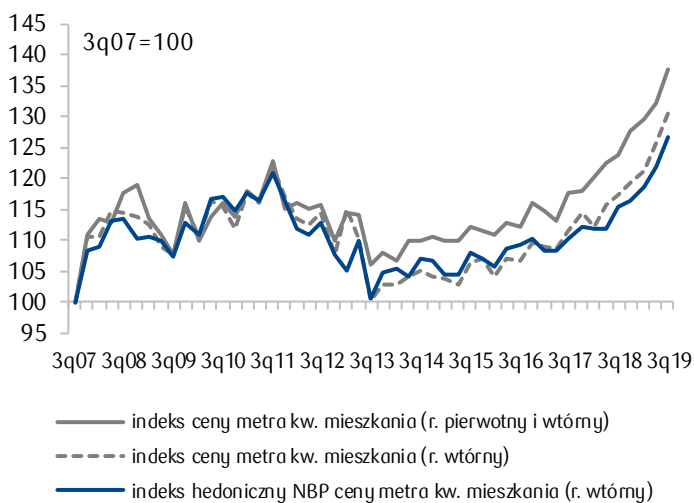
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



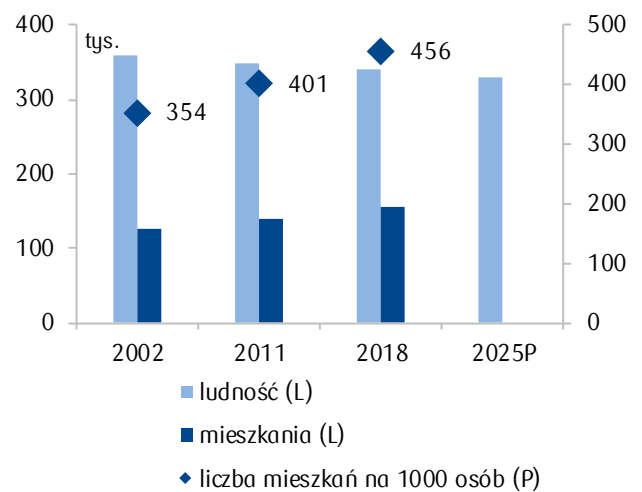
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

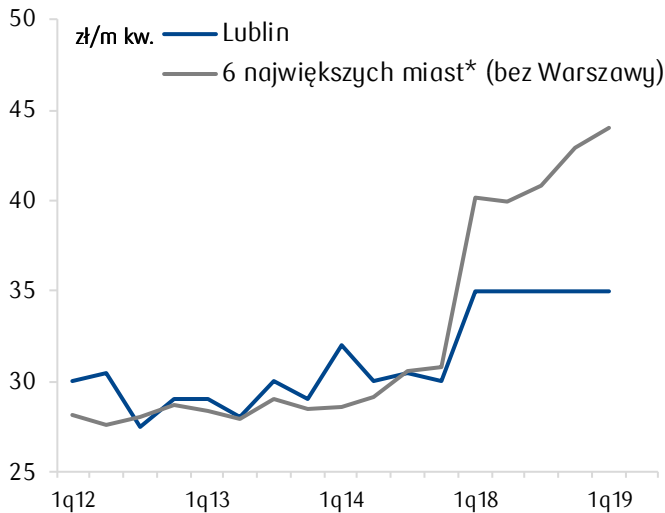


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

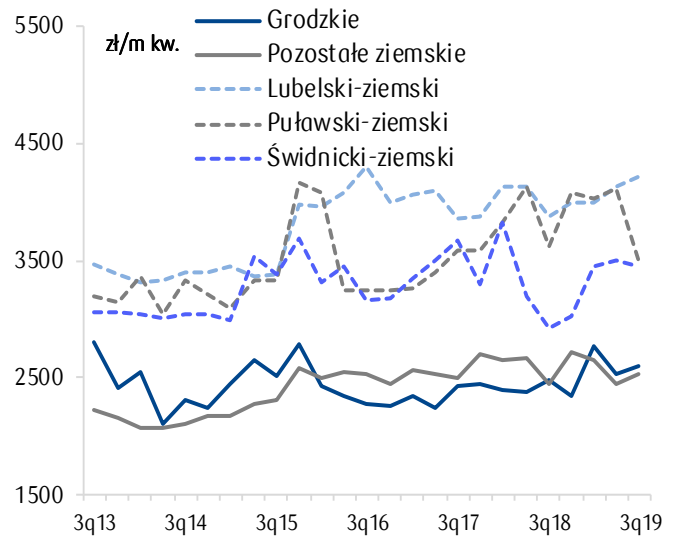


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 87; mieszkania rp - 36; domy rw - 1.

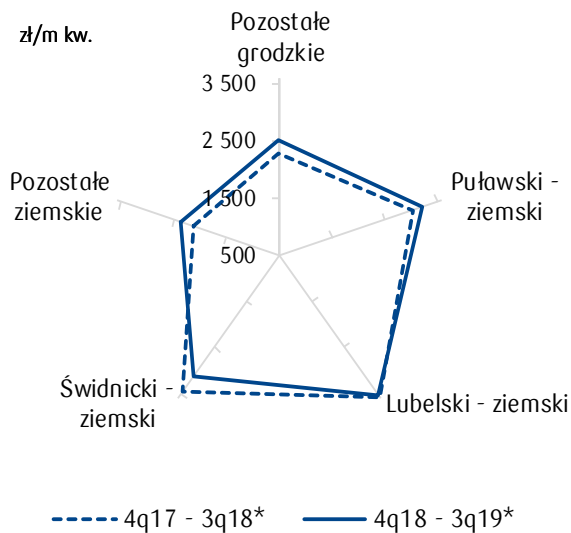
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



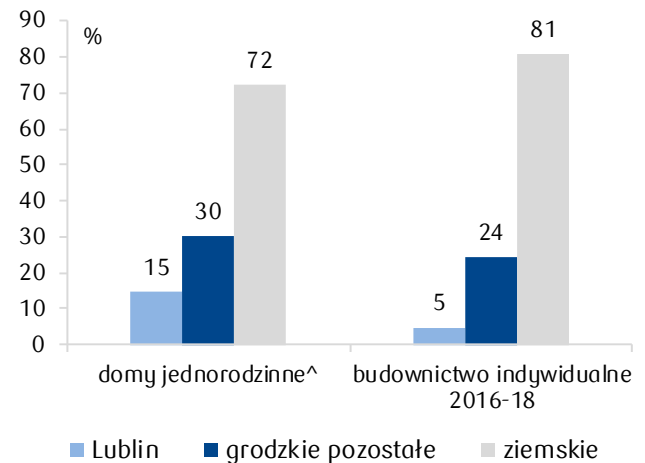
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Lublin	3 284	3 380	2 779	3 355	3 590	3 957	4 156
Pozostałe grodzkie	1 989	2 043	2 144	2 333	2 495	2 388	2 515
Puławski - ziemski	2 375	3 021	3 006	2 973	2 853	3 343	3 230
Lubelski - ziemski	2 281	2 725	2 875	2 916	3 220	3 594	3 548
Świdnicki - ziemski	1 508	1 929	4 514	2 291	2 673	3 327	3 139
Pozostałe ziemskie	1 941	1 779	1 805	2 065	2 021	2 196	2 358

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Lublin - 34; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 232.

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	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Biała Podlaska	22 853	8	38	27,9	399	64	5,6	15	165
Chełm	25 765	10	24	25,9	411	100	1,3	54	150
Lublin	154 926	9	15	27,4	456	53	6,2	5	1 581
Zamość	24 395	7	25	25,6	382	100	2,6	30	138
ZIEMSKIE									
bialski	39 705	14	83	30,5	356	23	2,7	84	286
biłgorajski	31 891	6	80	28,5	314	66	2,5	81	175
chełmski	28 769	13	86	28,4	368	72	2,3	100	150
hrubieszowski	22 979	9	68	28,0	361	60	1,2	85	40
janowski	13 608	7	86	27,4	296	40	1,4	88	43
krasnostawski	24 805	12	77	31,0	388	53	1,5	97	64
kraśnicki	32 084	9	65	27,4	334	75	1,6	75	98
lubartowski	30 778	9	79	29,0	347	50	2,5	85	175
lubelski	51 287	8	90	32,9	332	73	5,3	86	654
łęczyński	18 978	6	59	26,9	330	100	3,8	81	174
łukowski	33 770	8	76	26,7	314	41	2,4	88	246
opolski	20 926	9	72	27,5	350	87	1,6	100	85
parczewski	13 156	10	73	29,8	376	62	2,2	77	35
puławski	43 280	6	52	28,1	380	84	2,8	46	251
radzyński	20 030	10	80	29,2	338	65	2,3	60	73
rycki	20 293	11	68	28,3	361	95	1,6	91	63
świdnicki	27 218	6	45	26,8	378	61	2,8	61	140
tomaszowski	28 210	5	79	29,0	337	59	1,0	89	50
włodawski	14 446	13	64	28,8	374	2	2,7	78	76
zamojski	36 987	10	93	31,4	346	53	2,0	100	155

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

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

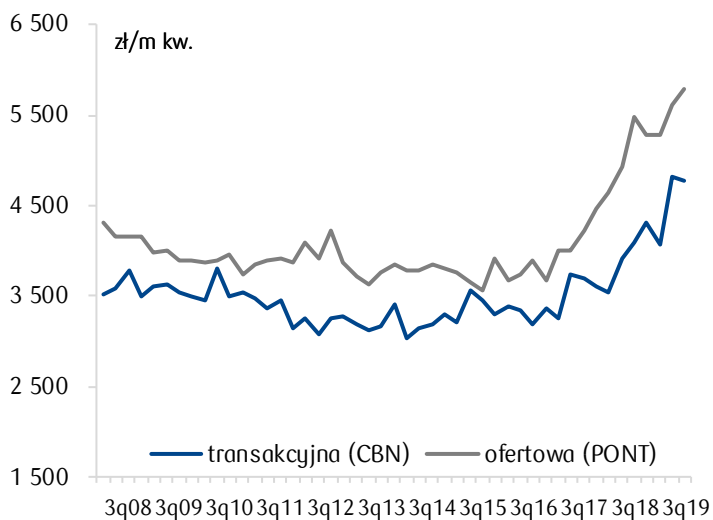
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

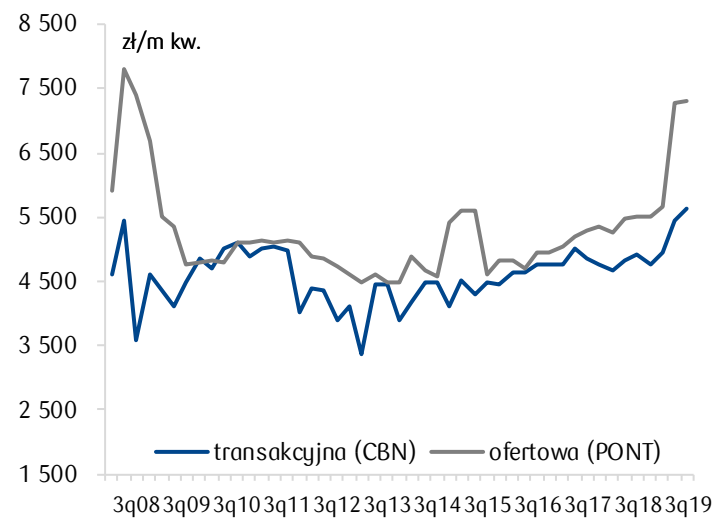
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 691	3 603	3 531	3 924	4 083	4 313	4 061	4 827	4 780	-1,0	17,1
cena ofertowa (PONT)	4 221	4 455	4 644	4 930	5 488	5 283	5 283	5 601	5 790	3,4	5,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 850	4 767	4 656	4 811	4 905	4 759	4 938	5 439	5 626	3,4	14,7
cena ofertowa (PONT)	5 284	5 360	5 255	5 492	5 495	5 510	5 652	7 291	7 316	0,3	33,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 283	3 146	2 670	3 346	2 771	5 405	3 897	4 104	3 822	x	x

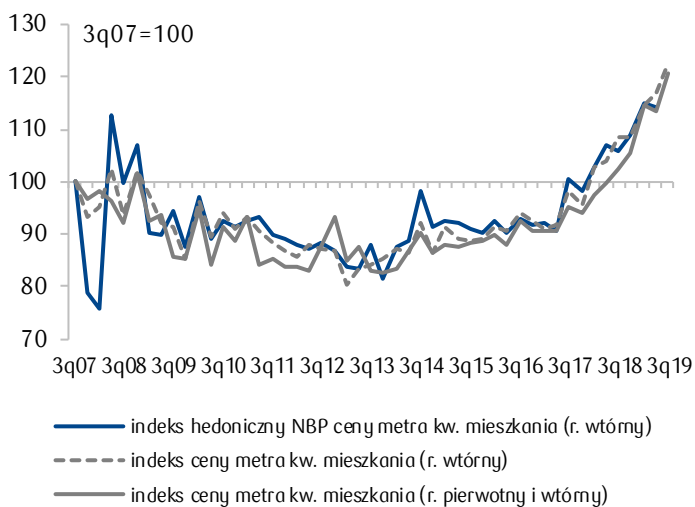
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



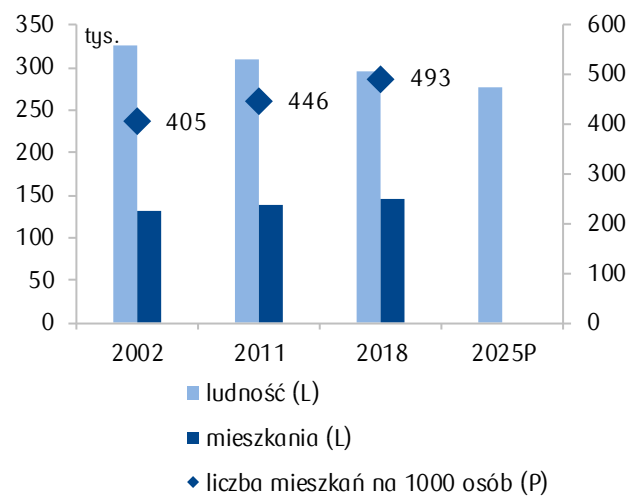
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

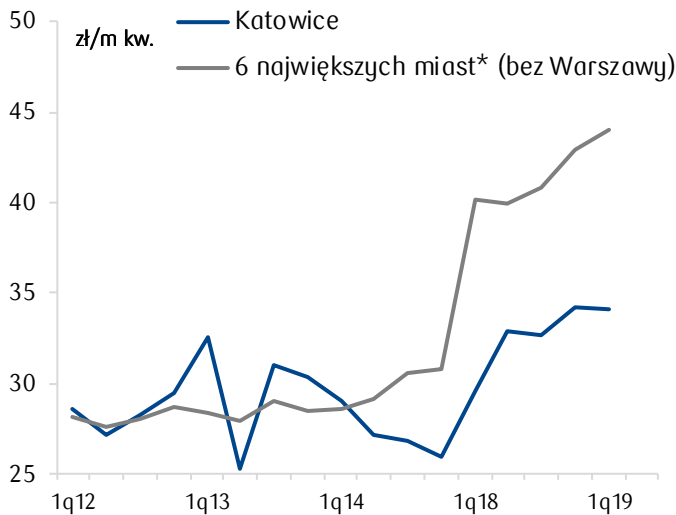


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

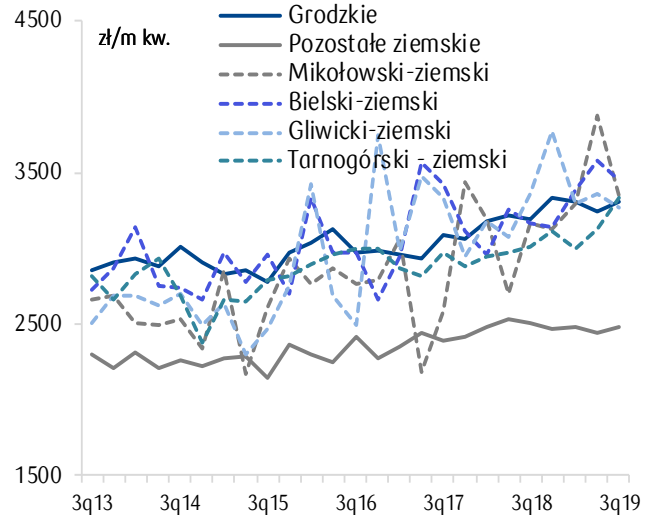


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 71; mieszkania rp - 35; domy rw - 7.

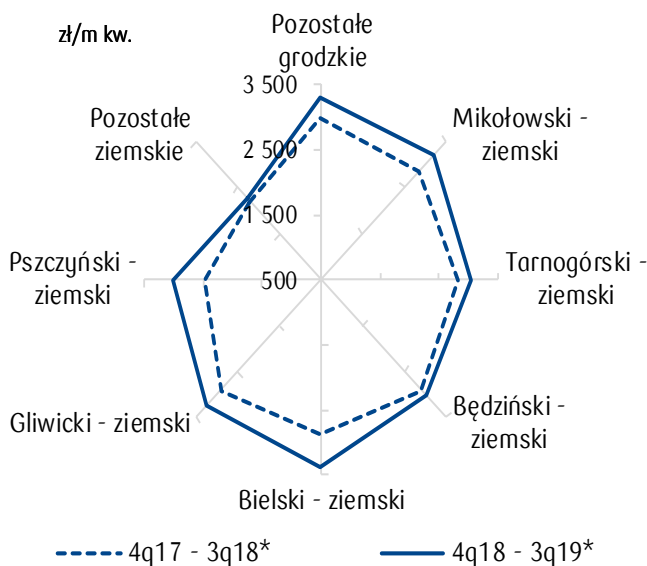
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



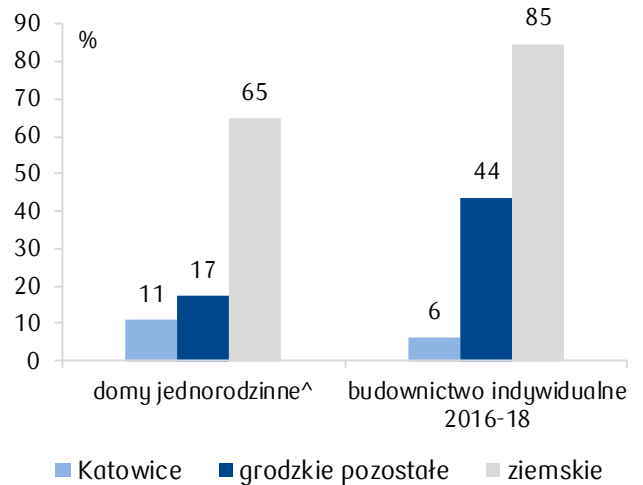
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Katowice	3 347	3 816	3 066	3 828	3 618	3 491	3 986
Pozostałe grodzkie	2 815	2 704	2 799	2 827	2 870	3 136	3 291
Mikołowski - ziemski	2 606	2 831	2 899	2 685	2 952	2 942	3 197
Tarnogórski - ziemski	2 534	2 602	2 458	3 077	3 008	2 857	3 056
Będziński - ziemski	2 429	2 253	2 226	2 218	2 662	3 068	3 026
Bielski - ziemski	2 529	2 110	2 180	2 104	2 352	3 191	3 393
Gliwicki - ziemski	2 464	2 304	2 415	2 745	3 209	2 274	3 227
Pszczynski - ziemski	2 451	2 298	2 567	2 523	2 619	2 676	3 007
Pozostałe ziemskie	2 099	2 027	1 894	1 869	2 066	2 216	2 271

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Katowice - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 556; powiaty ziemskie - 803.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	71 404	17	31	29,0	417	40	2,9	41	495
Bytom	73 559	38	6	24,2	441	43	0,6	57	87
Chorzów	53 277	41	4	25,8	491	101	1,8	13	243
Częstochowa	99 604	15	22	28,0	448	23	1,8	47	346
Dąbrowa Górnicza	50 460	11	23	25,6	420	51	1,8	48	198
Gliwice	79 382	36	15	27,4	442	92	1,5	23	507
Jastrzębie-Zdrój	32 275	2	20	25,2	362	100	1,6	80	113
Jaworzno	35 117	12	37	26,4	384	66	1,8	46	252
Katowice	145 064	26	11	29,6	493	26	4,3	6	901
Mysłowice	28 958	22	27	26,5	388	34	2,7	49	166
Piekary Śląskie	22 292	22	23	25,0	403	94	0,7	41	42
Ruda Śląska	58 539	23	11	23,4	424	100	1,3	56	148
Rybnik	48 474	15	41	26,5	350	100	2,6	61	320
Siemianowice Śląskie	31 142	27	7	25,2	464	100	0,7	20	144
Sosnowiec	92 346	17	11	25,4	457	47	1,1	44	236
Świętochłowice	22 746	39	5	23,4	455	78	1,4	11	20
Tychy	50 696	2	14	25,8	397	27	2,9	37	278
Zabrze	70 516	44	11	23,0	407	32	1,1	42	281
Żory	20 626	3	28	24,5	330	100	3,4	62	270
ZIEMSKIE									
będziński	61 823	19	41	30,1	416	60	1,8	89	363
bielski	50 674	17	82	28,8	307	87	2,9	94	393
bieruński-łędziński	18 728	14	69	29,8	313	37	3,8	91	117
cieszyński	61 969	17	67	32,1	348	91	3,2	75	446
częstochowski	47 331	10	88	31,6	351	76	3,1	100	371
gliwicki	38 996	23	45	26,9	338	92	2,8	82	290
kłobucki	27 071	9	90	30,5	319	56	2,4	96	139
lubliniecki	25 637	21	71	30,7	335	33	2,9	82	145
mikołowski	34 267	17	56	30,3	348	73	4,5	73	375
myszkowski	27 043	9	74	32,5	380	90	1,9	86	113
pszczyński	32 646	12	68	29,5	294	63	3,4	81	338
raciborski	36 107	26	49	28,4	333	66	1,1	84	89
rybnicki	24 791	17	72	28,2	317	101	2,8	98	159
tarnogórski	50 354	24	53	30,7	360	74	4,0	64	626
wodzisławski	49 784	15	60	29,8	313	37	2,2	92	226
zawierciański	48 010	13	58	28,4	316	81	1,6	90	138
żywiecki	51 803	17	86	29,9	338	93	3,1	97	396

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

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

*2017

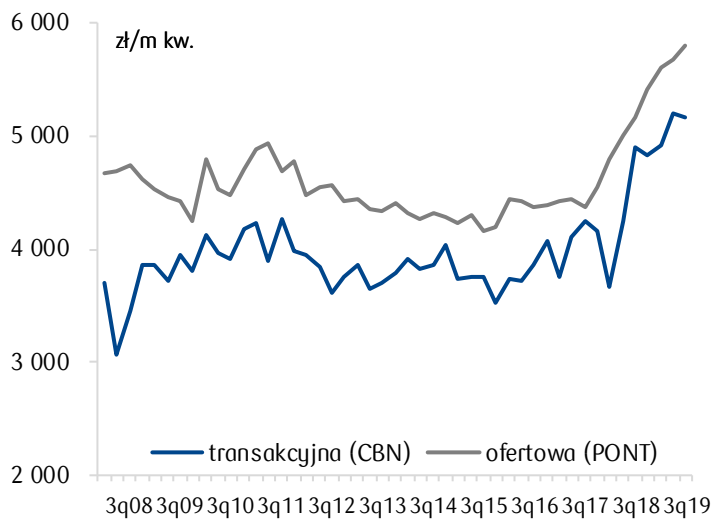
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

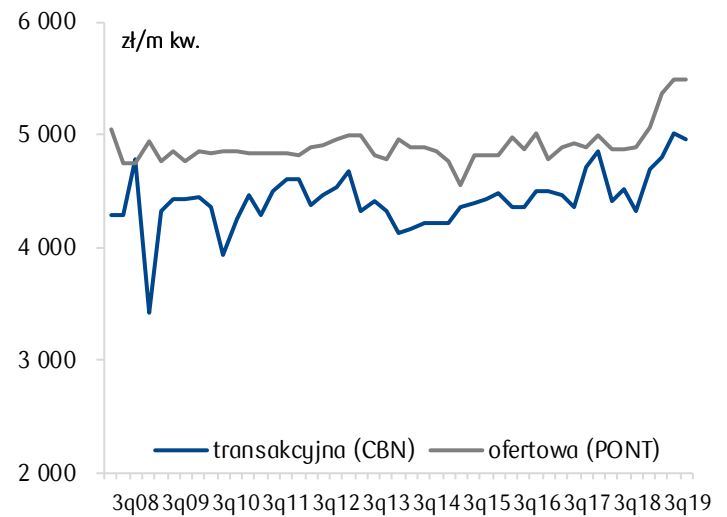
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 253	4 159	3 658	4 251	4 894	4 839	4 926	5 192	5 163	-0,6	5,5
cena ofertowa (PONT)	4 377	4 543	4 794	5 000	5 173	5 409	5 604	5 673	5 809	2,4	12,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 710	4 850	4 413	4 521	4 324	4 706	4 808	5 016	4 968	-1,0	14,9
cena ofertowa (PONT)	4 891	5 001	4 873	4 874	4 889	5 063	5 377	5 495	5 500	0,1	12,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 686	2 133	2 574	3 267	2 337	3 217	3 478	2 438	3 412	x	x

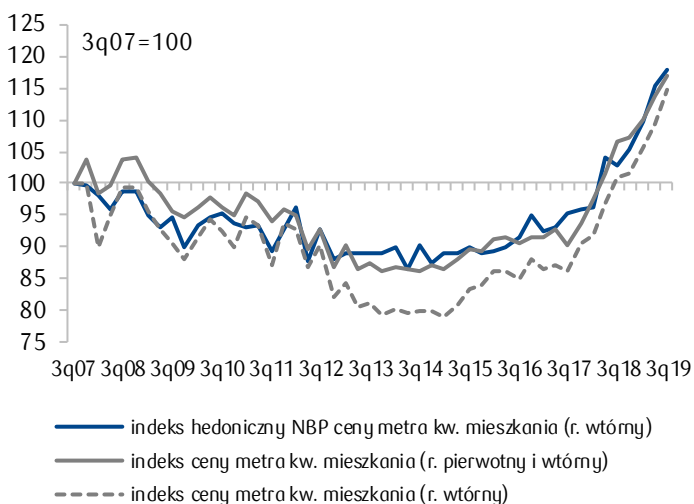
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



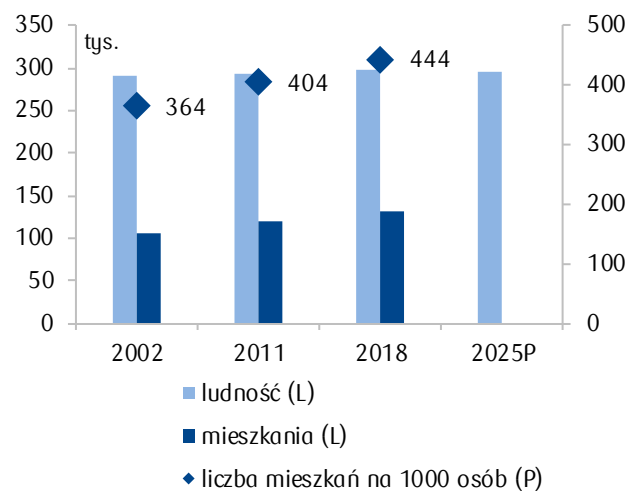
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

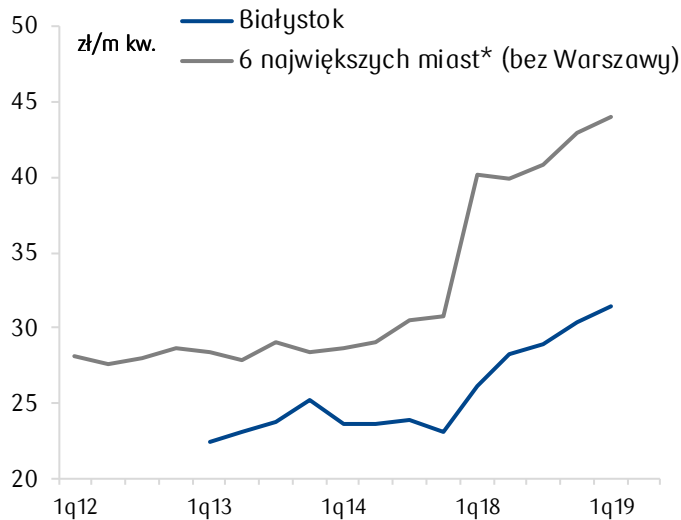


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

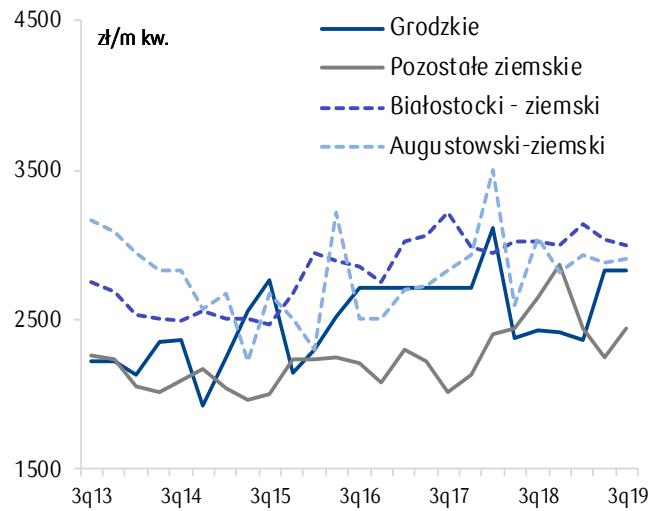


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 80; mieszkania rp - 28; domy rw - 7.

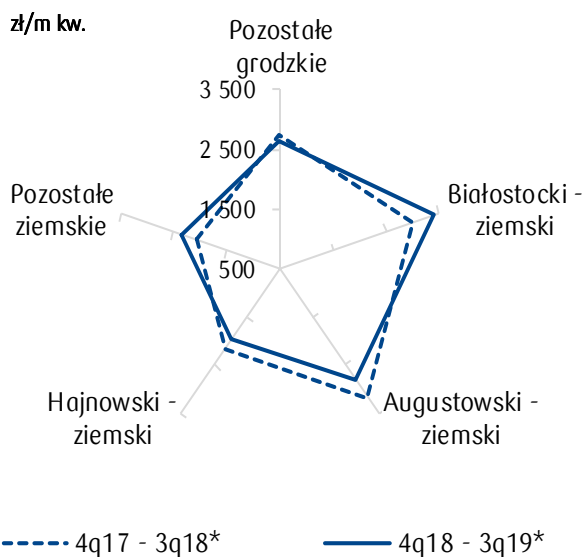
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



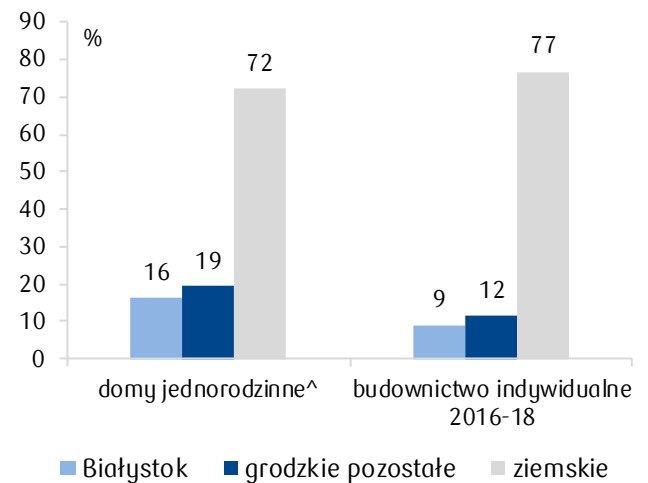
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Białystok	2 902	3 333	2 966	3 253	3 384	3 281	3 376
Pozostałe grodzkie	1 982	2 176	2 327	2 284	2 340	2 786	2 626
Białostocki - ziemski	2 531	2 469	2 649	2 727	2 988	3 119	3 396
Augustowski - ziemski	2 828	2 500	1 806	1 652	2 523	3 051	2 804
Hajnowski - ziemski	1 429	1 375	2 099	1 372	1 814	2 220	1 966
Pozostałe ziemskie	1 603	1 539	1 709	1 957	2 052	2 347	2 364

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Białystok - 73; pozostałe powiaty grodzkie - 19; powiaty ziemskie - 193.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Białystok	131 982	4	16	27,2	444	54	6,2	9	1 747
Łomża	23 849	3	20	25,0	379	19	4,0	14	81
Suwałki	26 249	7	19	24,1	376	65	4,9	10	284
ZIEMSKIE									
augustowski	20 123	9	60	28,0	345	26	2,3	83	175
białostocki	55 952	14	73	33,9	378	12	5,7	69	808
bielski	23 902	8	69	34,2	436	21	2,1	84	111
grajewski	15 588	11	57	25,6	328	9	1,9	39	64
hajnowski	22 095	14	68	36,9	512	3	2,5	97	95
kolneński	10 873	12	72	25,1	283	4	1,8	91	103
łomżyński	15 211	8	95	30,8	298	5	2,6	96	129
moniecki	13 689	7	79	30,5	336	52	1,3	86	82
sejneński	7 164	12	76	32,9	357	28	2,3	87	56
siemiatycki	18 234	10	77	35,0	408	39	1,8	69	61
sokólski	25 697	17	75	30,8	381	4	1,8	89	142
suwalski	11 380	10	86	31,7	318	9	3,1	100	77
wysokomazowiecki	18 148	10	83	32,3	317	12	1,8	78	68
zambrowski	14 532	9	48	27,6	332	2	2,7	75	70

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

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

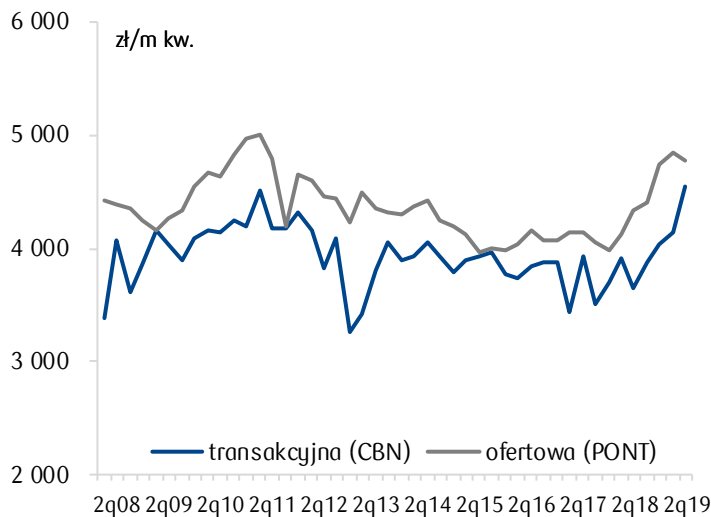
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

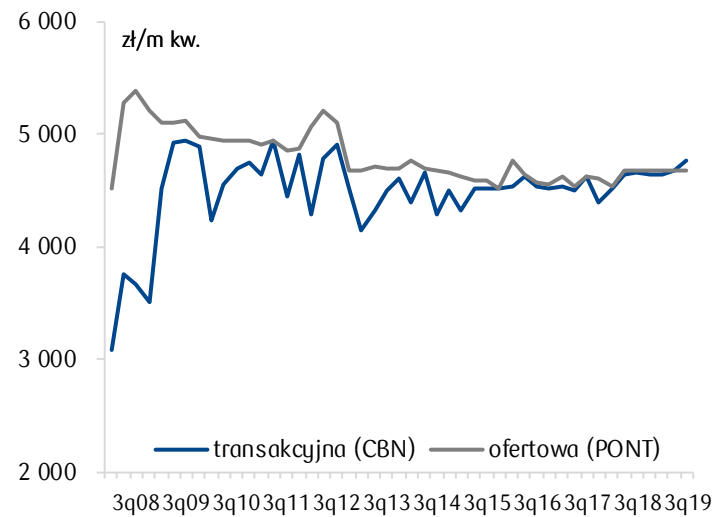
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 513	3 694	3 921	3 654	3 873	4 042	4 137	4 551	4 199	-7,7	8,4
cena ofertowa (PONT)	4 056	3 985	4 120	4 340	4 404	4 735	4 853	4 783	4 921	2,9	11,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 625	4 391	4 520	4 650	4 659	4 645	4 643	4 677	4 775	2,1	2,5
cena ofertowa (PONT)	4 630	4 603	4 543	4 680	4 681	4 682	4 683	4 684	4 685	0,0	0,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 516	.	3 075	3 235	2 946	3 666	2 751	3 475	3 472	x	x

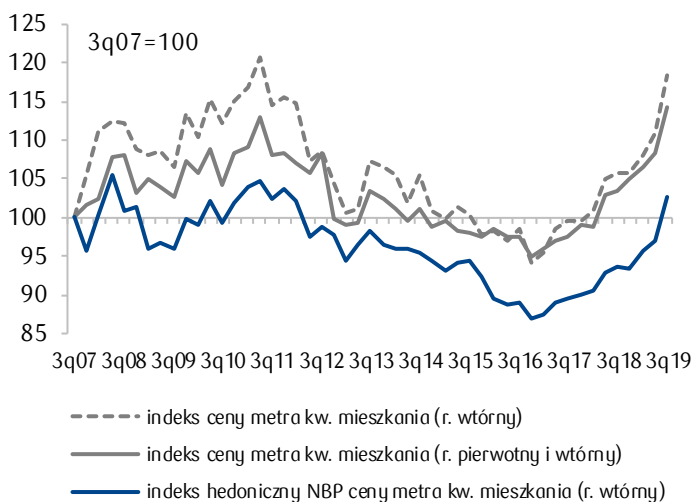
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



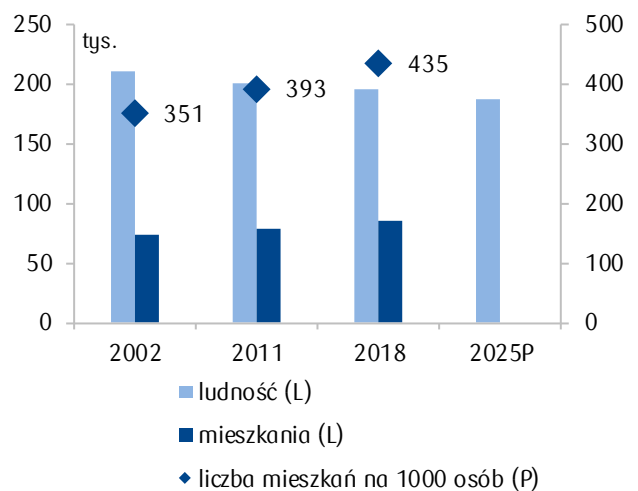
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

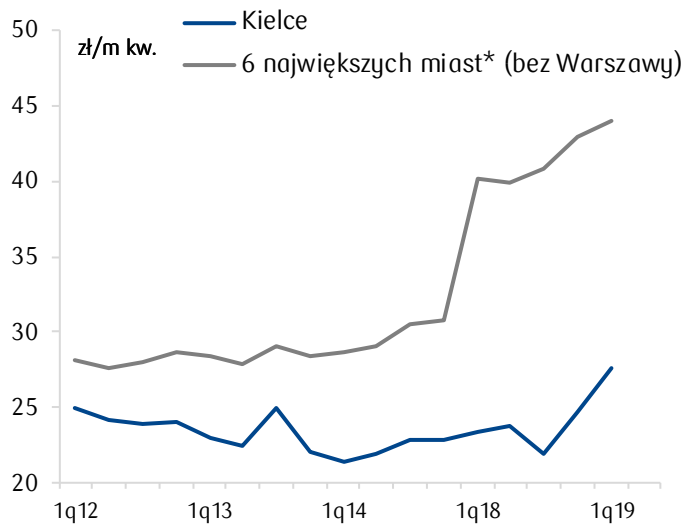


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

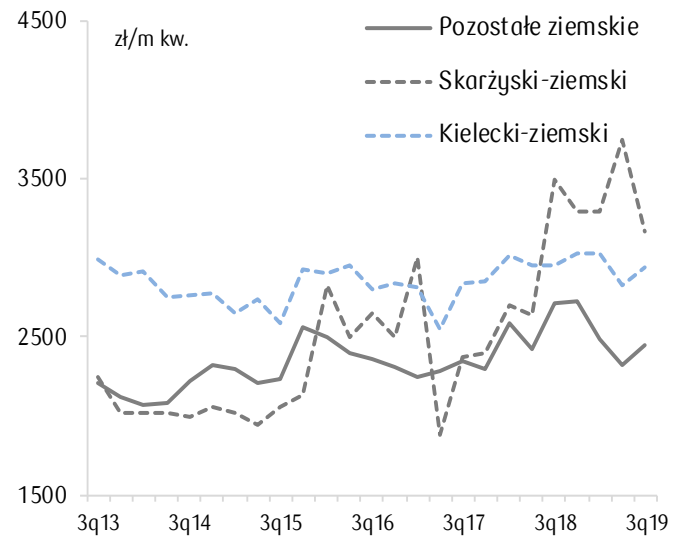


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 33; mieszkania rp - 29; domy rw - 3.

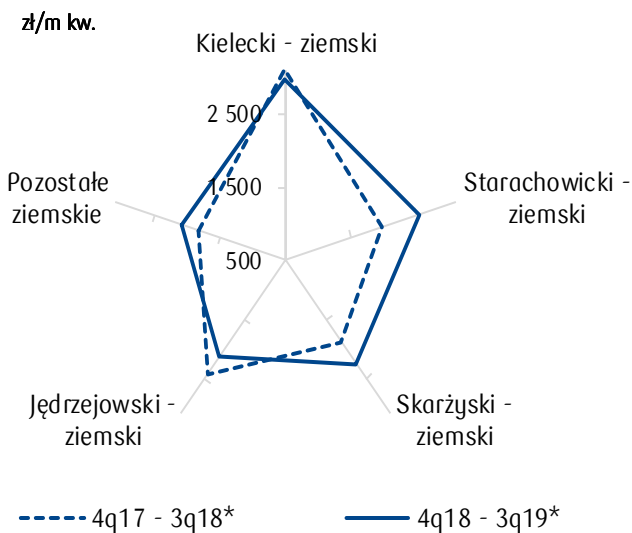
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



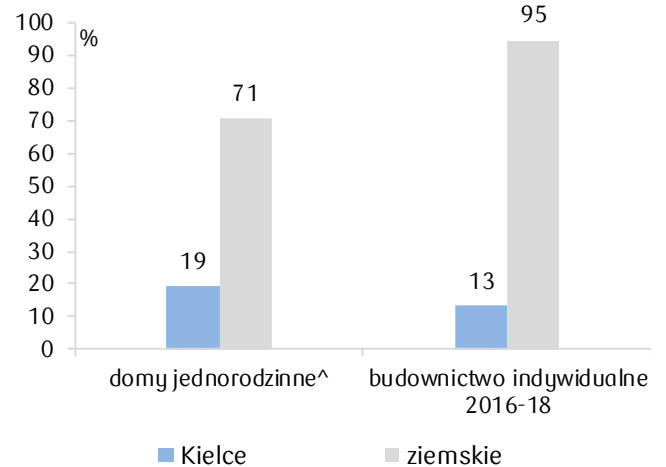
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Kielce	2 901	2 889	4 391	2 772	3 355	3 092	3 472
Kielecki - ziemski	2 400	1 572	2 044	2 836	3 205	3 024	2 979
Starachowicki - ziemski	1 822	2 110	3 229	2 040	1 998	2 092	2 544
Skarżyski - ziemski	2 215	1 584	2 035	2 510	1 405	2 082	2 243
Jędrzejowski - ziemski	1 669	1 513	1 874	1 825	2 248	2 274	2 136
Pozostałe ziemskie	1 552	1 551	1 806	1 887	1 930	1 934	2 083

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Kielce - 13; powiaty ziemskie - 118.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2018	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2018	Nasycenie mieszkańiami** 2018	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2018	Średnie nasilenie budownictwa^ 2014-18	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2016-18	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-3q19
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Kielce	85 085	6	19	25,5	435	18	4,4	13	846
ZIEMSKIE									
buski	25 187	6	79	30,0	350	10	2,3	97	167
jędrzejowski	30 362	10	76	28,2	353	61	2,6	90	157
kazimierski	11 025	8	86	30,4	326	6	1,0	100	34
kielecki	61 293	7	93	26,0	291	52	3,6	98	636
konecki	30 179	11	73	27,2	374	2	1,9	99	84
opatowski	18 774	8	80	27,8	357	27	1,4	84	54
ostrowiecki	41 262	9	48	25,5	375	23	1,3	77	89
pińczowski	14 531	8	71	29,8	370	24	2,0	100	42
sandomierski	25 827	5	72	27,4	332	28	1,5	98	126
skarżyski	30 478	15	46	26,4	407	29	1,4	98	125
starachowicki	32 623	11	56	25,1	361	35	1,8	85	100
staszowski	24 011	6	73	27,9	333	20	2,5	99	112
włoszczowski	16 553	10	81	30,2	365	37	2,8	98	100

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2018	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2018	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2018	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) wrzesień 19
							2018	Polska=100	
GRODZKIE									
Kielce	195,8	-6,7	79,6	14,2	-1,7	-5,2	4 493	93	4,9
ZIEMSKIE									
buski	72,1	-4,2	23,6	16,4	-4,5	-3,7	3 846	80	3,1
jędrzejowski	86,1	-4,3	28,0	16,7	-2,9	-5,6	4 441	92	7,0
kazimierski	33,9	-6,9	10,8	16,2	-4,2	-5,8	3 544	73	6,7
kielecki	210,7	2,3	58,1	18,4	0,6	2,8	3 777	78	10,3
konecki	80,6	-5,8	28,7	16,3	-4,4	-8,2	3 944	82	10,6
opatowski	52,6	-5,9	17,6	16,8	-7,5	-8,5	3 692	76	12,4
ostrowiecki	110,1	-6,5	42,8	15,3	-5,7	-8,9	3 814	79	10,7
pińczowski	39,3	-5,8	14,0	16,1	-4,6	-5,7	3 925	81	5,9
sandomierski	77,8	-6,3	25,1	17,1	-4,6	-8,1	4 359	90	6,3
skarżyski	74,8	-8,4	29,7	14,8	-6,0	-11,3	3 965	82	14,3
starachowicki	90,4	-5,9	32,8	15,9	-3,7	-5,6	4 170	86	7,8
staszowski	72,2	-4,6	23,5	17,4	-2,1	-4,0	4 272	88	6,2
włoszczowski	45,3	-4,5	14,1	17,4	-2,4	-4,1	4 089	85	6,3

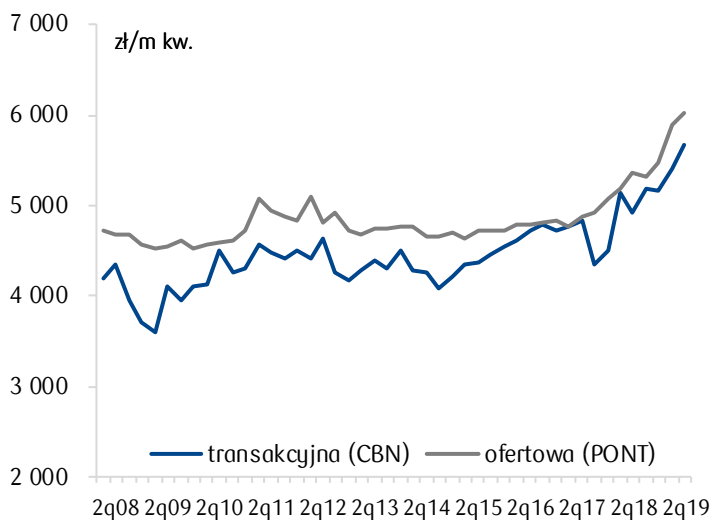
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

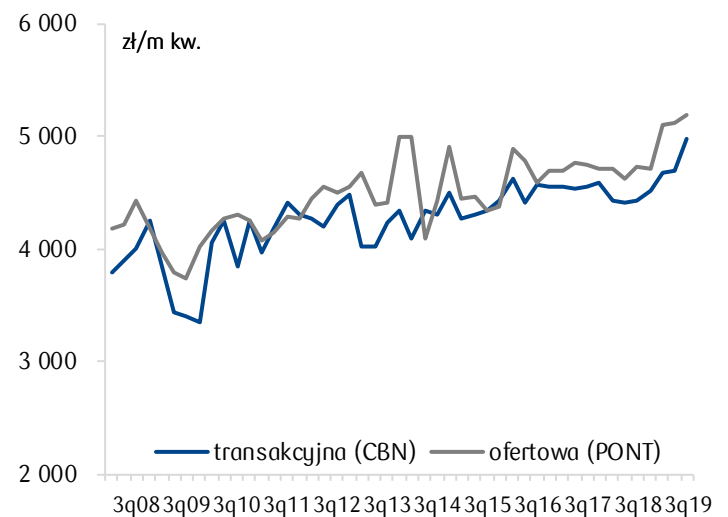
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 346	4 493	5 135	4 911	5 182	5 158	5 411	5 678	5 492	-3,3	6,0
cena ofertowa (PONT)	4 924	5 077	5 185	5 351	5 320	5 462	5 900	6 032	6 114	1,3	14,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 562	4 584	4 435	4 418	4 426	4 528	4 685	4 697	4 981	6,1	12,5
cena ofertowa (PONT)	4 749	4 714	4 720	4 625	4 734	4 714	5 107	5 115	5 199	1,6	9,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 533	3 379	2 720	2 936	4 063	2 882	2 431	2 854	3 773	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



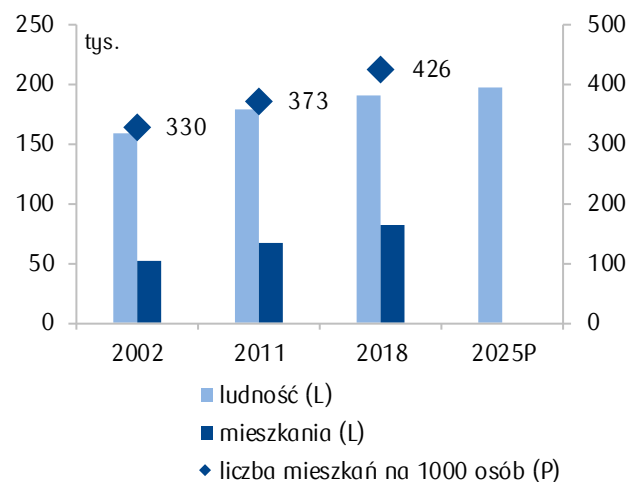
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

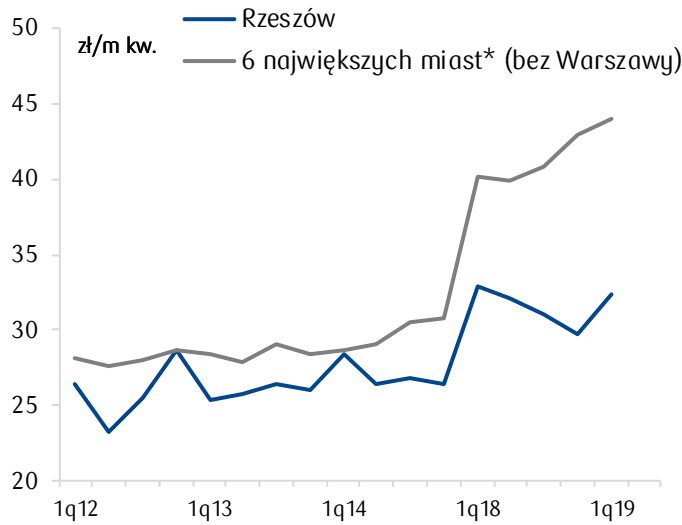


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

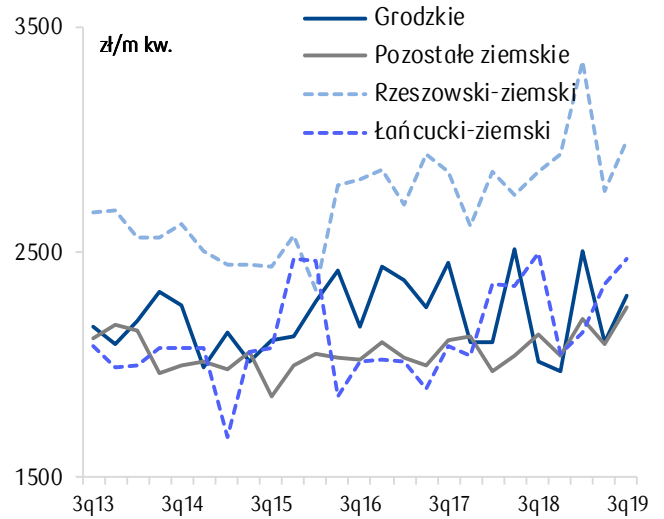


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 41; mieszkania rp - 56; domy rw - 6.

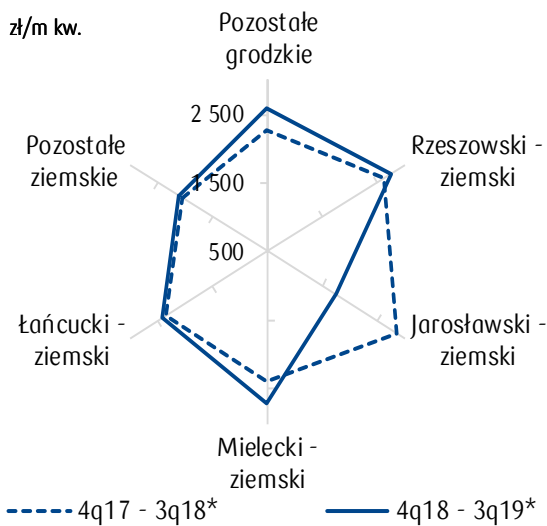
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



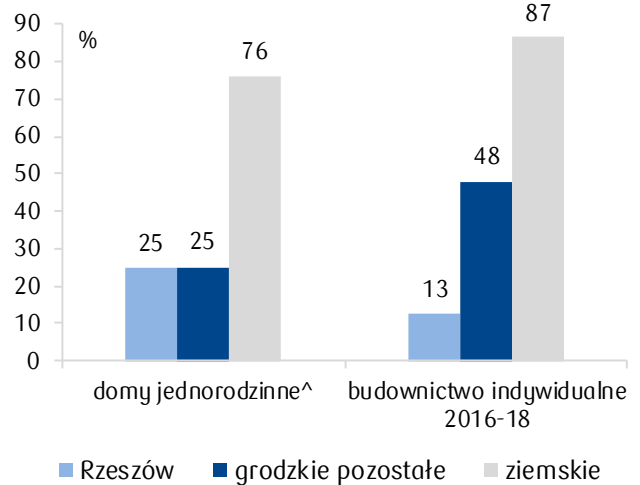
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Rzeszów	2 820	2 694	2 817	3 198	3 325	3 199	2 856
Pozostałe grodzkie	1 888	2 029	2 129	2 437	3 581	2 171	2 585
Rzeszowski - ziemski	2 138	2 210	2 259	2 545	2 336	2 655	2 756
Jarosławski - ziemski	1 881	2 103	1 635	2 192	2 544	2 562	1 747
Mielecki - ziemski	1 678	1 874	1 797	1 938	1 907	2 497	2 701
Łąncucki - ziemski	2 099	1 832	2 219	2 166	2 544	2 283	2 421
Pozostałe ziemskie	1 710	1 619	1 517	1 950	2 038	2 004	2 110

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Rzeszów - 57; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 217.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Krosno	17 788	10	39	27,5	382	58	3,7	46	101
Przemyśl	25 047	32	17	25,1	409	37	1,7	32	76
Rzeszów	81 596	6	25	28,4	426	17	11,5	13	2 769
Tarnobrzeg	17 670	3	23	24,5	376	36	2,1	72	120
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 894	13	53	23,5	315	2	2,5	78	23
brzozowski	18 763	15	92	24,4	286	2	2,5	98	135
dębicki	38 443	7	69	24,5	284	4	2,8	90	309
jarosławski	36 174	15	68	25,6	300	5	2,2	72	194
jasielski	33 628	9	75	24,0	295	28	1,7	100	128
kolbuszowski	17 091	6	91	24,5	274	1	2,5	86	113
krośnieński	31 967	17	94	26,2	284	46	2,4	93	189
leski	8 118	10	73	27,2	306	3	3,1	87	68
leżajski	19 942	10	76	24,6	287	27	2,0	100	127
lubaczowski	16 926	8	75	26,6	304	3	2,0	100	74
łańcucki	23 827	14	87	26,6	295	6	2,6	88	255
mielecki	41 924	8	59	24,6	307	3	3,1	74	258
niżański	20 004	11	87	27,3	299	1	2,4	98	123
przemyski	20 695	13	91	26,0	278	1	3,4	86	136
przeworski	23 883	17	82	26,6	304	2	2,3	100	153
ropczycko-sędziszowski	20 814	9	83	24,1	280	14	3,1	79	194
rzeszowski	49 856	11	94	28,0	292	5	4,2	83	572
sanocki	29 111	12	61	24,5	307	2	2,0	96	176
stałowowolski	36 465	8	42	25,2	342	4	2,2	78	165
strzyżowski	17 580	12	91	26,3	286	25	2,5	93	101
tarnobrzeczki	16 050	7	68	25,2	302	17	2,3	100	97

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

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

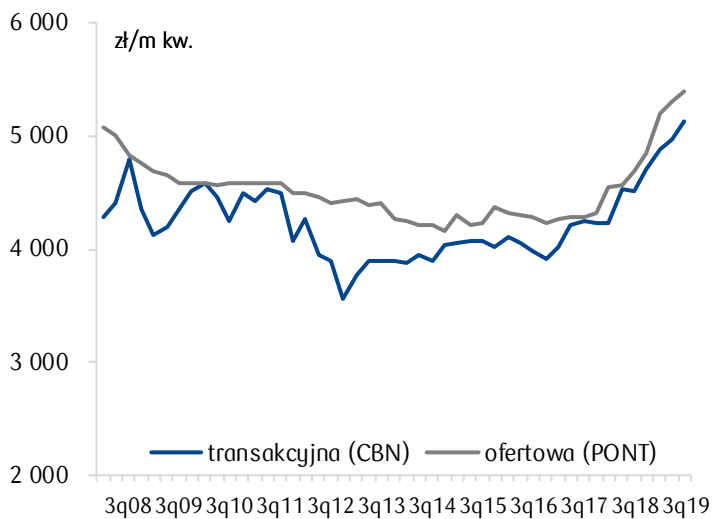
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

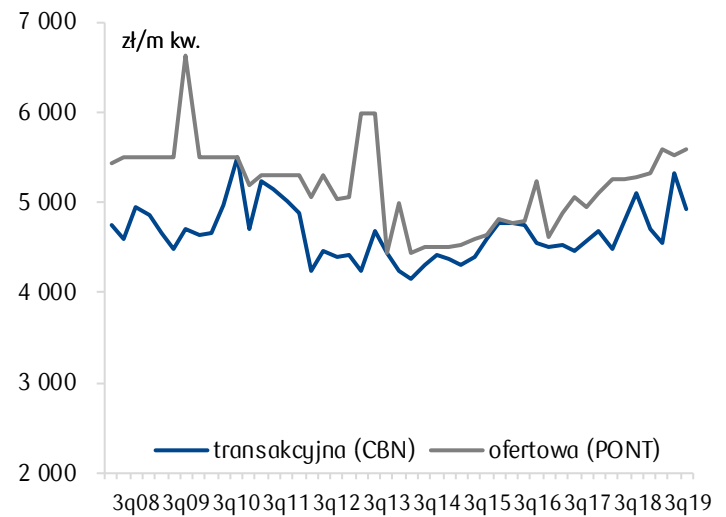
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 256	4 233	4 236	4 536	4 505	4 710	4 883	4 975	5 138	3,3	14,1
cena ofertowa (PONT)	4 286	4 317	4 545	4 574	4 688	4 851	5 204	5 304	5 400	1,8	15,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 573	4 680	4 490	4 801	5 113	4 705	4 550	5 331	4 937	-7,4	-3,4
cena ofertowa (PONT)	4 960	5 097	5 260	5 271	5 289	5 333	5 600	5 533	5 598	1,2	5,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 096	2 549	3 504	4 446	3 625	4 723	4 057	4 590	3 991	x	x

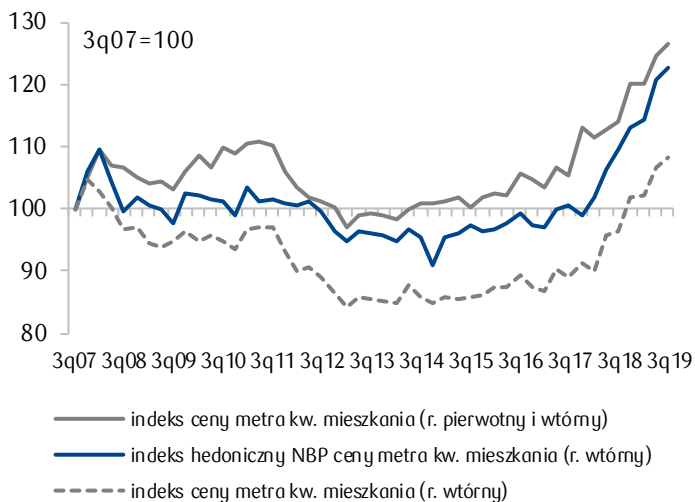
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



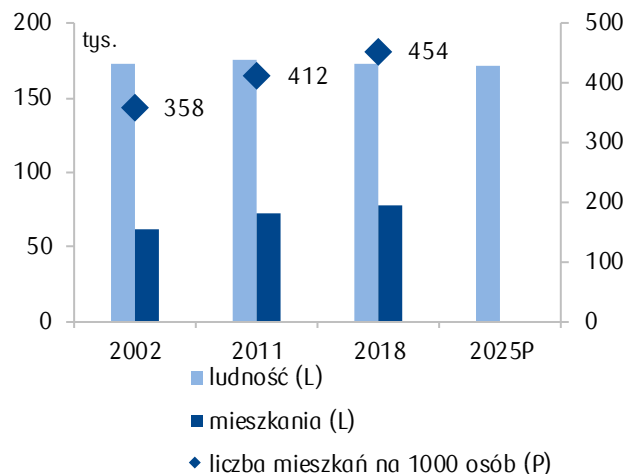
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

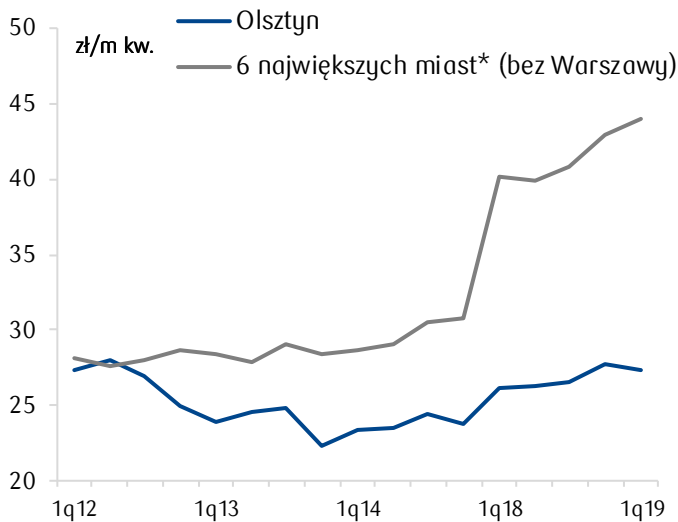


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

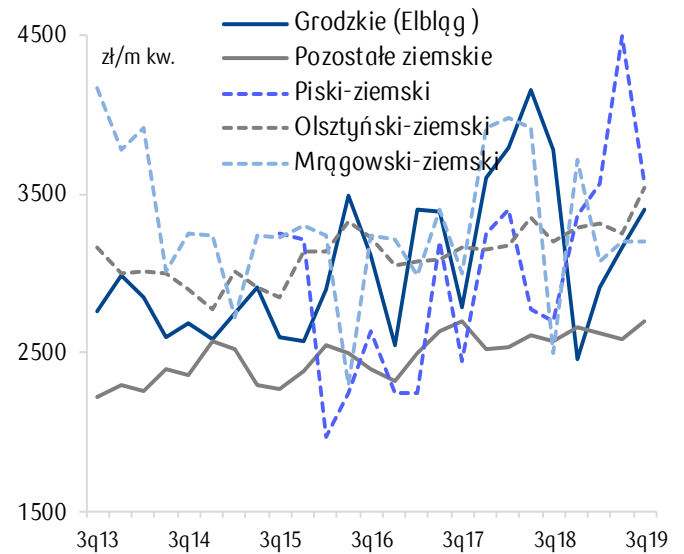


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 26; domy rw - 7.

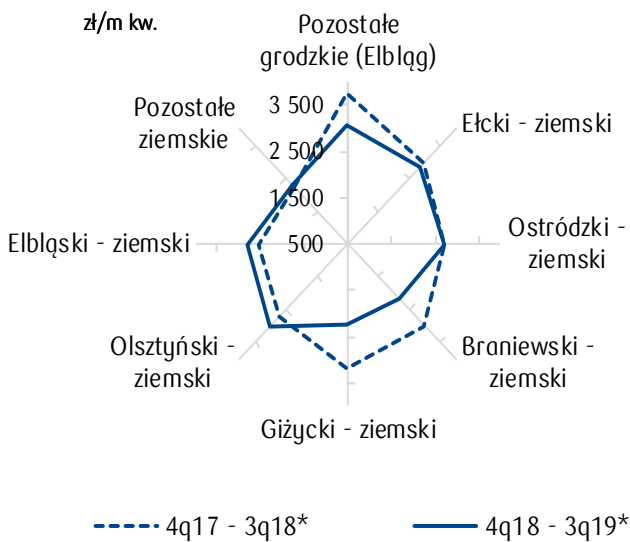
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



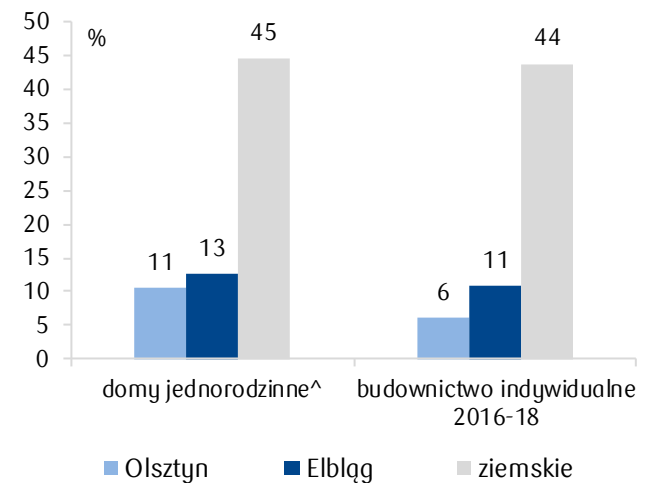
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Olsztyn	2 705	3 220	2 934	3 252	3 426	3 894	4 090
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 159	2 695	2 182	2 823	3 130	3 705	3 040
Etcki - ziemski	1 786	2 222	2 172	2 249	2 657	2 831	2 841
Ostródzki - ziemski	2 391	2 200	1 867	2 235	1 828	2 791	2 733
Braniewski - ziemski	2 453	1 905	2 442	2 422	2 929	2 905	2 153
Giżycki - ziemski	2 212	2 249	2 327	2 206	2 429	3 178	2 227
Olsztyński - ziemski	3 248	2 465	2 297	2 649	2 759	2 635	2 993
Elbląski - ziemski	1 924	2 258	1 870	2 016	2 480	2 710	2 783
Pozostałe ziemskie	1 715	1 853	1 987	2 184	2 254	2 105	2 285

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Olsztyn - 27; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 223.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Elbląg	47 039	29	13	22,8	392	46	2,5	11	235
Olsztyn	78 184	9	11	26,5	454	56	4,8	6	1 182
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 893	38	37	23,3	361	2	1,0	67	47
braniewski	14 409	36	39	23,3	348	2	1,4	41	23
działdowski	22 007	21	60	25,6	336	42	2,8	44	134
elbląski	18 356	43	58	24,2	319	48	2,7	93	104
etcki	32 906	21	24	23,5	360	4	4,6	20	402
giżycki	21 044	32	34	25,5	371	4	2,7	35	134
gołdapski	9 198	34	42	24,1	342	3	2,6	41	30
iławski	30 830	27	46	24,3	331	47	3,3	26	267
kętrzyński	23 710	39	29	23,1	377	6	1,2	48	66
lidzbarski	15 076	43	40	24,6	363	29	1,4	52	40
mrągowski	18 213	33	42	27,2	364	4	3,3	56	148
niedzicki	10 847	24	49	23,6	328	10	2,6	52	119
nowomiejski	13 737	28	73	25,3	312	7	2,2	76	133
olecki	11 981	33	40	24,8	348	3	2,3	37	41
olsztyński	43 168	39	59	28,8	343	13	5,8	36	1 001
ostródzki	36 713	34	40	24,4	350	8	2,7	56	160
piski	19 306	28	40	23,9	341	7	2,5	70	53
szczygieński	23 278	37	60	25,3	333	3	3,8	68	169
węgorzewski	8 462	47	47	26,6	370	4	1,5	74	60

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

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

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 (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	wrzesień 19
GRODZKIE									
Elbląg	120,1	-5,6	49,0	15,8	-3,4	-6,2	4 287	89	5,9
Olsztyn	172,4	-2,1	75,4	16,0	2,3	-4,1	4 649	96	2,7
ZIEMSKIE									
bartoszycki	57,9	-7,6	21,6	16,3	-2,2	-8,9	3 780	78	16,2
braniewski	41,4	-7,3	14,8	17,4	-1,3	-6,8	3 713	77	18,9
działdowski	65,4	-2,1	21,2	17,6	-1,8	-5,0	3 699	77	13,2
elbląski	57,5	-0,5	19,3	18,0	-1,8	-7,0	3 736	77	12,9
ęcki	91,4	0,6	31,2	17,8	0,4	3,7	3 694	76	10,6
giżycki	56,8	-2,8	21,4	16,6	-2,1	-3,0	3 901	81	7,0
gołdapski	26,9	-3,6	9,5	17,2	0,6	-5,7	3 542	73	8,8
iławski	93,0	-1,6	29,1	17,7	1,7	2,3	3 648	75	4,2
kętrzyński	62,9	-6,8	24,9	15,9	-4,0	-9,1	3 715	77	16,7
lidzbarski	41,5	-5,2	15,3	16,9	-2,4	-5,7	3 695	76	12,4
mrągowski	50,1	-4,1	18,3	16,9	-0,3	-4,0	3 595	74	8,3
nidzicki	33,1	-5,2	11,5	17,7	-1,0	-6,0	3 596	74	7,6
nowomiejski	44,0	-1,7	13,5	18,3	1,1	3,5	3 439	71	7,3
olecki	34,4	-2,5	11,6	17,9	-1,2	-4,5	3 878	80	9,6
olsztyński	126,0	5,0	39,5	17,4	-1,6	-2,2	4 050	84	8,6
ostródzki	104,8	-3,3	37,0	16,9	-1,3	0,0	3 926	81	9,5
piski	56,6	-4,0	19,6	18,3	-0,7	0,0	3 944	82	11,5
szczygieński	69,9	-3,0	23,3	17,8	-1,1	0,0	3 875	80	8,2
węgorzewski	22,9	-5,3	8,8	15,8	-4,9	-8,5	3 515	73	12,2

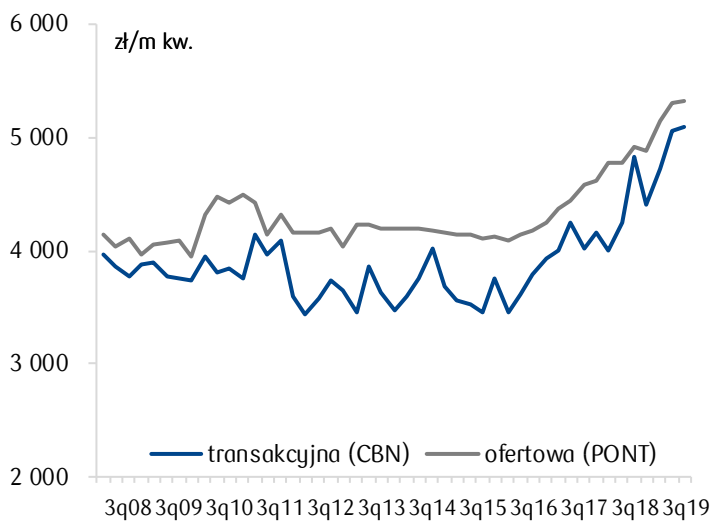
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

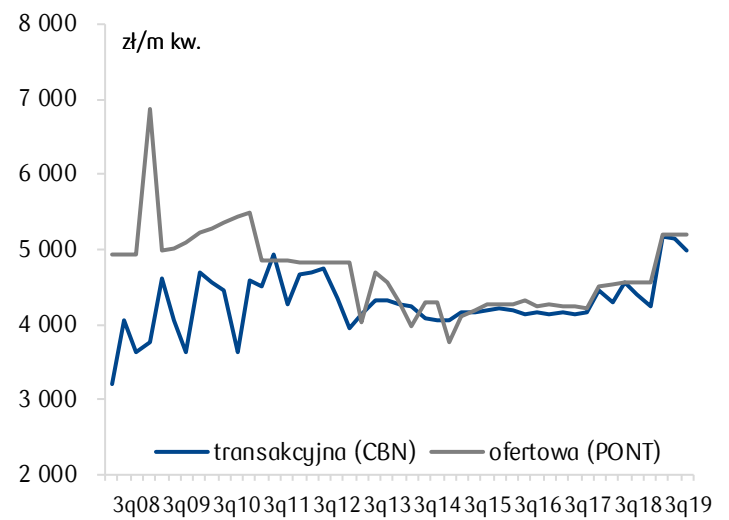
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 012	4 153	4 005	4 256	4 827	4 398	4 732	5 052	5 097	0,9	5,6
cena ofertowa (PONT)	4 578	4 615	4 786	4 783	4 917	4 887	5 149	5 312	5 330	0,3	8,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 147	4 458	4 302	4 545	4 398	4 250	5 182	5 155	4 988	-3,2	13,4
cena ofertowa (PONT)	4 218	4 501	4 545	4 550	4 554	4 556	5 200	5 200	5 200	0,0	14,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	1 194	2 634	2 722	3 637	3 931	5 391	2 914	3 417	3 730	x	x

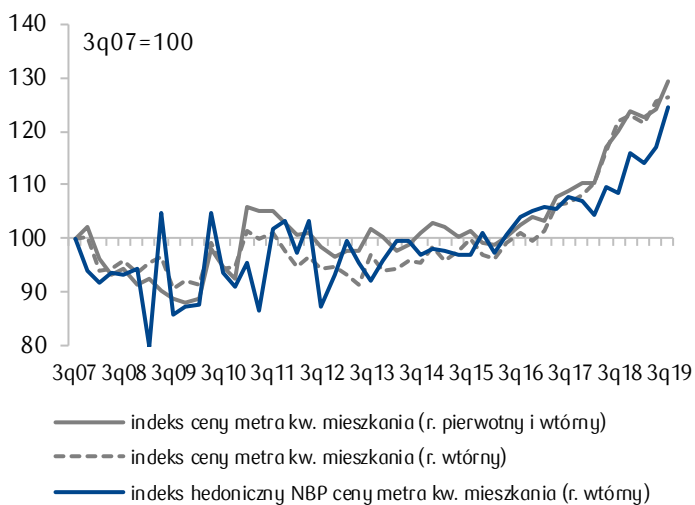
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



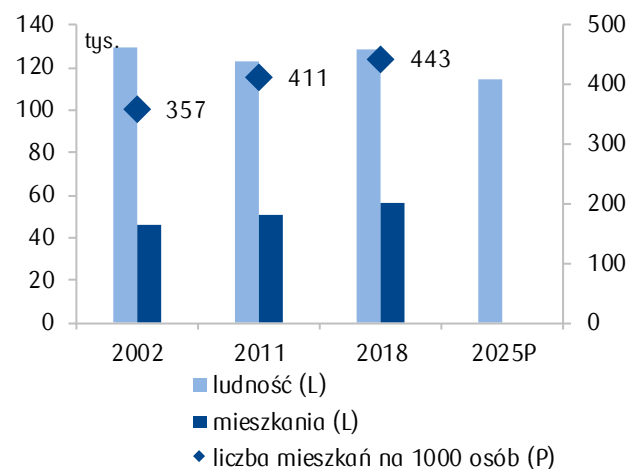
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

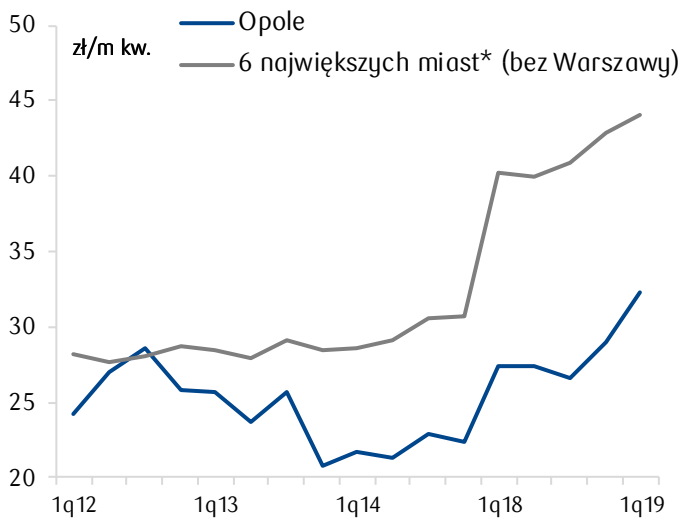


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

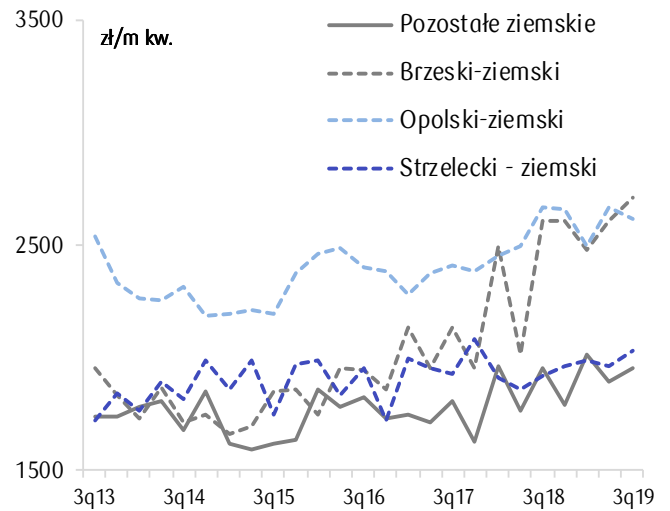


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 30; mieszkania rp - 8; domy rw - 3.

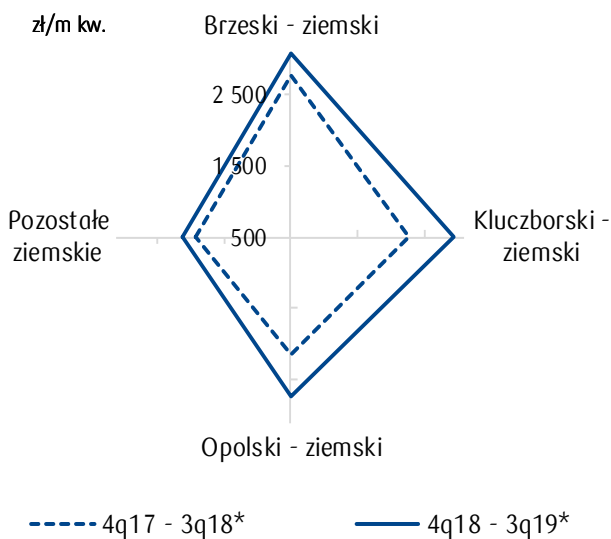
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



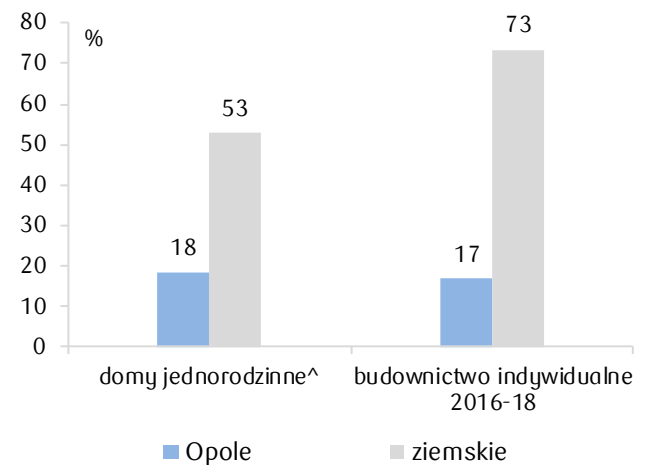
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Opole	2 856	2 261	2 942	3 330	3 029	3 537	4 046
Brzeski - ziemski	1 800	1 340	2 906	2 407	1 937	2 826	3 066
Kluczborski - ziemski	1 533	1 637	1 386	1 300	2 235	2 132	2 923
Opolski - ziemski	2 301	1 982	1 575	2 134	2 222	2 145	2 719
Pozostałe ziemskie	1 788	1 654	1 623	1 896	1 899	1 993	2 124

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Opole - 36; powiaty ziemskie - 201.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18	1-3q19
GRODZKIE									
Opole	56 735	22	18	30,4	443	29	3,4	17	707
ZIEMSKIE									
brzeski	32 916	44	36	26,7	365	69	2,1	57	137
głubczycki	17 223	46	51	29,2	375	13	0,7	88	22
kędzierzyńsko-kozielski	36 194	30	41	29,4	383	51	1,0	94	96
kluczborski	23 018	38	45	27,3	350	11	1,3	69	109
krapkowicki	21 263	31	56	29,3	333	49	1,0	74	89
namysłowski	15 638	40	55	29,1	366	77	4,0	30	108
nyski	49 087	40	44	27,9	358	35	1,5	97	106
oleski	21 114	27	68	29,9	327	5	1,7	80	57
opolski	39 574	39	77	32,1	320	46	2,7	88	183
prudnicki	20 319	54	51	31,7	366	26	0,8	80	28
strzelecki	24 394	31	61	28,8	327	73	1,0	99	93

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 22.10.19

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 (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	wrzesień 19
GRODZKIE									
Opole	128,1	-5,2	51,5	14,5	0,1	0,0	4 797	99	2,6
ZIEMSKIE									
brzeski	90,3	-4,1	31,6	16,4	-1,5	-2,4	4 227	87	7,6
głubczycki	45,9	-7,0	16,4	15,8	-4,6	-7,1	3 924	81	8,3
kędzierzyńsko-kozielski	94,5	-7,1	36,9	15,3	-4,3	-7,9	4 928	102	6,9
kluczborski	65,8	-5,9	23,2	16,6	-3,1	-5,3	4 160	86	6,9
krapkowicki	63,9	-6,2	22,6	16,3	-2,0	-4,4	4 859	101	5,1
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	-1,2	0,3	4 176	86	7,8
nyski	136,9	-6,5	48,6	16,1	-4,3	-6,3	3 876	80	7,0
oleski	64,6	-5,8	20,7	15,9	-1,7	-3,8	3 827	79	3,8
opolski	123,5	-2,4	43,0	16,1	-0,8	-0,7	4 019	83	5,3
prudnicki	55,5	-6,9	19,9	16,6	-2,7	-4,0	3 848	80	8,6
strzelecki	74,7	-5,5	25,3	16,0	-0,4	-2,8	4 050	84	4,8

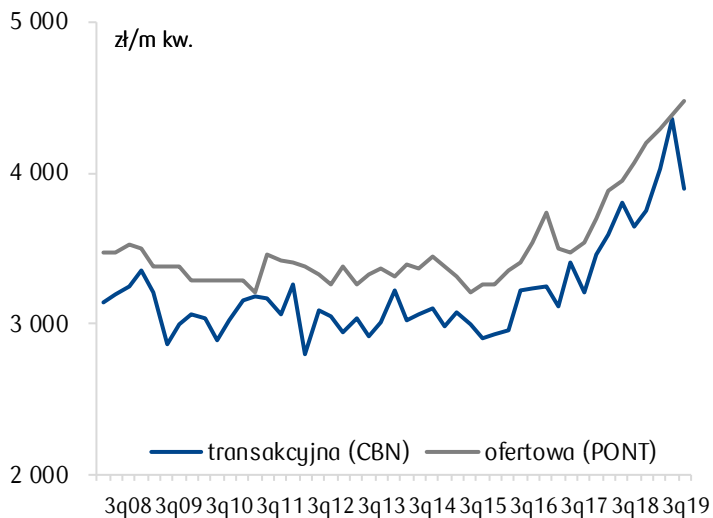
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

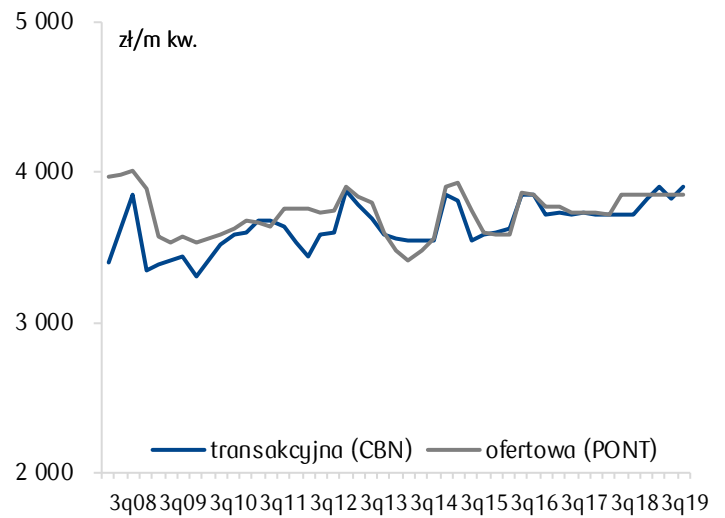
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	3q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 205	3 463	3 600	3 802	3 645	3 750	4 035	4 360	3 903	-10,5	7,1
cena ofertowa (PONT)	3 534	3 701	3 889	3 946	4 068	4 206	4 298	4 387	4 483	2,2	10,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 737	3 715	3 723	3 719	3 721	3 822	3 900	3 828	3 900	1,9	4,8
cena ofertowa (PONT)	3 737	3 725	3 723	3 850	3 851	3 852	3 853	3 854	3 855	0,0	0,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 910	2 420	3 716	3 208	3 239	3 355	3 786	3 407	3 609	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze

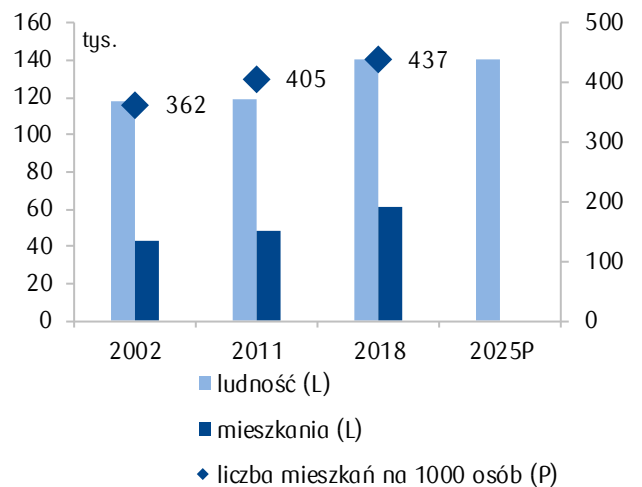
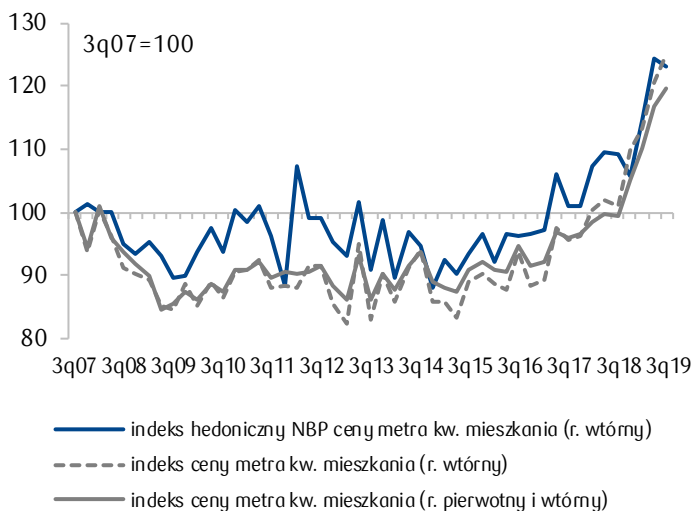


Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



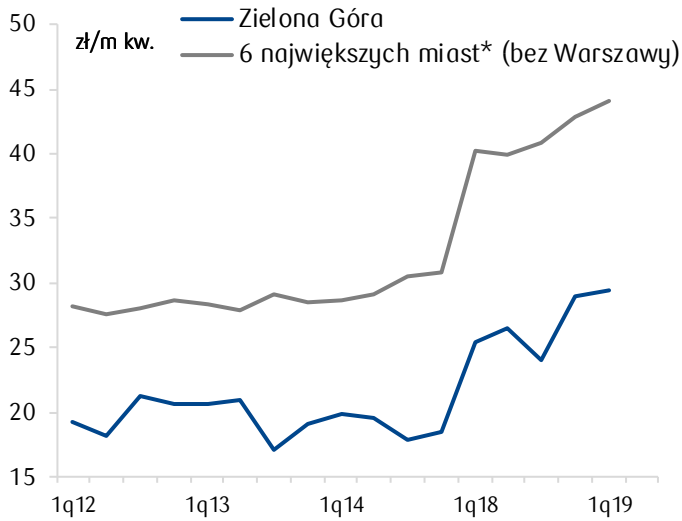
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze (NBP)

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

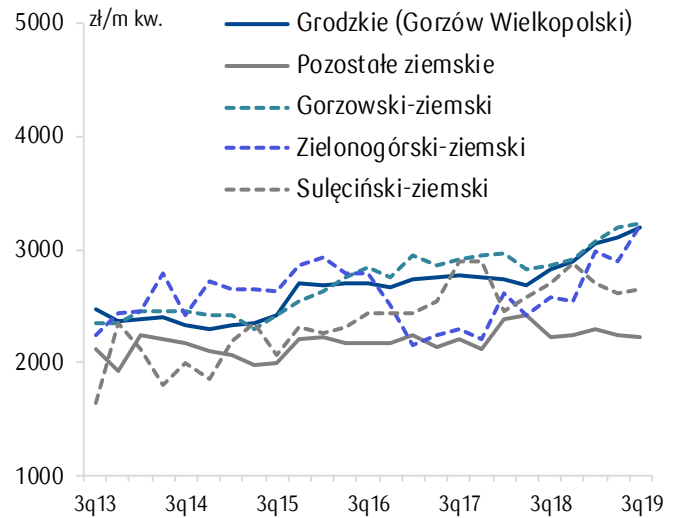


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q19: mieszkania rw - 47; mieszkania rp - 13; domy rw - 10.

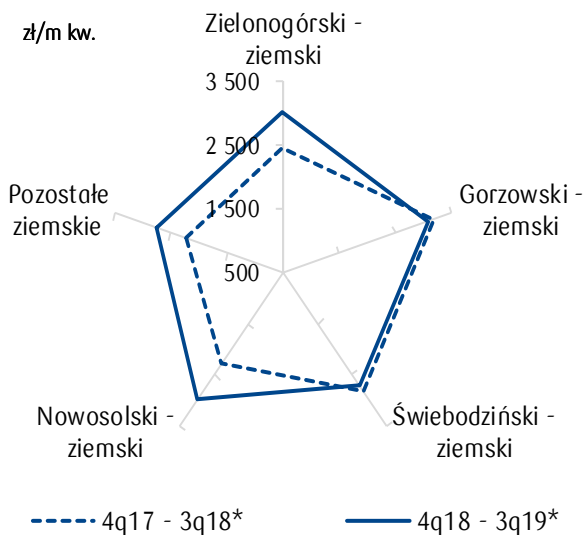
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



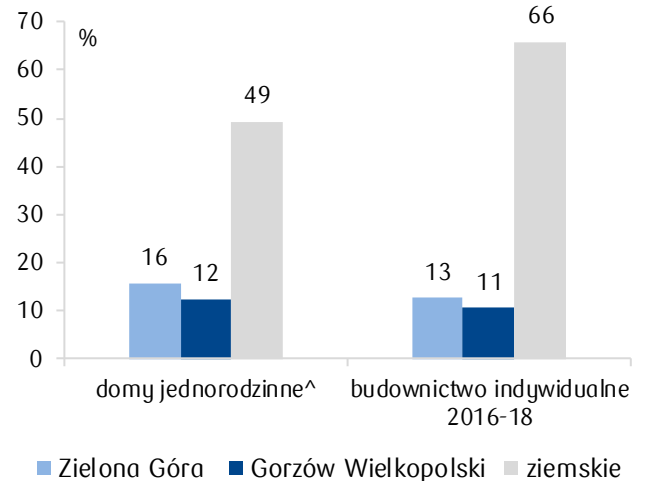
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4q18 - 3q19*
Zielona Góra	2 802	3 108	3 028	3 373	3 458	3 519	3 721
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 482	2 698	1 724	2 700	2 773	2 327	3 069
Zielonogórski - ziemski	2 554	2 778	2 193	2 344	2 896	2 649	3 023
Gorzowski - ziemski	2 486	1 899	2 401	2 686	2 695	3 380	3 086
Świebodziński - ziemski	2 354	2 140	1 968	1 967	2 701	2 691	2 710
Nowosolski - ziemski	2 060	1 842	1 978	2 281	2 211	2 736	2 973
Pozostałe ziemskie	1 837	1 678	2 018	1 911	2 197	2 264	2 754

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q18 - 3q19: Zielona Góra - 62; pozostałe powiaty grodzkie - 5; powiaty ziemskie - 171.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2014-18	2016-18
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	53 208	20	12	27,7	429	56	4,2	11	280
Zielona Góra	61 366	14	16	30,6	437	17	7,0	13	531
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 950	41	62	28,4	321	10	4,0	78	413
krośnieński	19 593	52	54	27,2	355	3	2,0	54	76
międzyrzecki	20 592	40	43	26,6	355	7	2,0	60	117
nowosolski	30 982	45	41	25,4	358	6	2,6	57	242
słubicki	16 803	34	44	26,2	357	6	3,4	45	208
strzelecko-drezdenecki	16 979	47	51	25,6	344	4	2,6	67	118
sulęciński	12 410	47	54	28,2	352	2	2,7	78	104
świebodziński	19 855	45	44	26,7	356	6	2,5	47	214
wschowski	12 770	48	58	27,6	327	66	2,9	90	76
zielonogórski	25 211	41	64	28,1	333	9	4,3	76	288
żagański	29 619	50	40	26,2	372	8	1,2	87	74
żarski	34 639	52	45	26,1	358	7	1,6	60	113

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 22.10.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	wrzesień 19
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	123,9	-3,4	50,3	14,8	-1,8	-3,0	4 225	87	2,1
Zielona Góra	140,3	-1,6	49,3	14,8	0,2	3,4	4 419	91	2,6
ZIEMSKIE									
gorzowski	71,5	4,9	22,5	17,4	-1,6	1,6	4 495	93	3,3
krośnieński	55,2	-4,5	19,6	16,5	-1,0	-4,8	4 255	88	8,1
międzyrzecki	58,0	-4,3	20,2	16,0	-0,6	-3,9	4 067	84	10,2
nowosolski	86,6	-3,0	30,6	16,4	-1,7	-3,6	4 175	86	6,1
słubicki	47,1	-1,5	16,4	16,9	-1,4	0,7	4 015	83	2,3
strzelecko-drezdenecki	49,4	-3,1	17,0	16,5	-2,0	-6,7	4 125	85	9,6
sulęciński	35,3	-2,9	12,0	16,7	-2,3	-1,5	3 829	79	5,1
świebodziński	55,8	-2,2	18,9	16,6	-1,4	-4,6	4 234	88	3,5
wschowski	39,1	-0,9	12,9	17,4	-1,0	-3,3	3 866	80	7,4
zielonogórski	75,8	2,6	30,3	17,2	0,3	2,5	4 330	90	5,7
żagański	79,6	-5,1	29,6	16,2	-3,9	-6,6	3 843	79	8,2
żarski	96,9	-3,7	35,2	16,6	-3,3	-6,3	4 427	92	4,9

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.10.19

8. Aneks metodologiczny

Przedmiot, cel i metoda raportu

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2018 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 45% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

Kryterium grupowania miast dla potrzeb uogólnienia informacji o kierunku zmian cen jest liczba mieszkańców – wyodrębniono trzy grupy miast: - Warszawę (liczba mieszkańców powyżej 1,7 mln osób), 6 aglomeracji o liczbie mieszkańców od 400 do 770 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 100 do 360 tys.

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

Źródła informacji o cenach

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 64 tys. mieszkań oraz ok. 23,3 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 3q19 zawierała 407,6 tys. rekordów, w tym 76% dotyczyło lokali mieszkalnych, 17,9% domów jednorodzinnych i 6,2% działek budowlanych; 9,4 tys. rekordów dotyczyło 3q19).
- **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. 3,1 mln rekordów (23% dotyczy transakcji, 77% ofert), kwartalnie przybywa ok. 105 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

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

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl 22 521 81 22

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

Zespół Analiz Makroekonomicznych

analizy.makro@pkobp.pl 22 521 67 97

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

Zespół Analiz Nieruchomości

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

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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