

18 grudnia 2020

Rynek nieruchomości mieszkaniowych 3q20: Jest lepiej, choć rynek najmu niepokoi

- Po schłodzeniu rynku mieszkaniowego w 2q20 (związany z wiosennym lockdownem gospodarki), w 3q20 sprzedaż mieszkań na rynku deweloperskim odbiła k/k, wzrosła również k/k sprzedaż kredytów mieszkaniowych. Reakcja cenowa była różna zależnie od segmentu rynku i miasta. Na rynku pierwotnym w większości miast ceny mieszkań rosły k/k, jak i w porównaniu z 3q19; na rynku wtórnym w niektórych miastach wystąpiły niewielkie spadki k/k, w porównaniu z 3q19 wzrost cen spowolnił. Na rynku wynajmu mieszkań w 3q20 utrzymywały się tendencje spadkowe stawek.
- Według danych z bazy CBN PKO BP w 3q20 na rynku pierwotnym ceny transakcyjne znacząco rosły w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich (odpowiednio o ok. 7% k/k i 9% k/k), natomiast w 9 największych miastach (bez Warszawy) wzrost był niewielki. Na rynku wtórnym wzrost cen w wyróżnionych trzech grupach kształtował się w granicach 2-4% k/k. Z kolei analiza danych z bazy BaRN NBP sygnalizuje w 3q20 wzrost k/k cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w większości stolic wojewódzkich oraz niewielkie spadki cen na rynku wtórnym 9 stolic wojewódzkich. Porównanie sytuacji w 2q20 i 3q20 zwraca uwagę na przesuniętą w czasie reakcję rynku wtórnego w porównaniu z rynkiem pierwotnym.
- Skutkami epidemii nadal jest dotknięty rynek najmu (załamanie wynajmu krótkoterminowego, z którego korzystają głównie turyści; spadek popytu na wynajem długoterminowy z uwagi na dużą skalę zdalnej pracy i nauki). Notowania stawek ofertowych z października i listopada wskazują na kontynuację spadków. Rynek najmu wydaje się obecnie kluczowy dla dalszego kształtowania się sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i to on generuje ryzyko większej korekty cen. Z drugiej jednak strony historycznie niskie, realnie ujemne stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości jako atrakcyjną inwestycję w zestawieniu z lokatą czy obligacjami, postrzeganą jako bezpieczna w niepewnych czasach. W obliczu niższych stóp, nabywcy mieszkań mogą akceptować niższe stopy zwrotu z wynajmu.
- W 3q20 akcja kredytowa poprawiła się – po załamaniu w 2q20, sprzedaż kredytów wzrosła k/k (+5% vs -19% w 2q20), a w porównaniu r/r spadek sprzedaży spowolnił (-16% vs -18% w 2q20). Według ZBP w 3q20 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 14,1 mld zł. Również statystyki Biura Informacji Kredytowej sygnalizują powolną poprawę sytuacji.
- W 3q20 sprzedaż mieszkań deweloperskich wzrosła - wg monitoringu JLL rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym) sprzedano 13,3 tys. mieszkań (-17,7 r/r vs -54% r/r w 2q20), w porównaniu do 2q20 było to o 93% mieszkań więcej. Do sprzedaży wprowadzono 13 tys. mieszkań (-13% r/r vs -30% r/r w 2q20). Skala tzw. zwrotów mieszkań była niewielka (najwięcej 6% w Warszawie vs 55% w Krakowie w 2q20). W ofercie było 49,3 tys. mieszkań – jest to przeciętny poziom z ostatnich lat.
- Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich na koniec 3q20 zapowiadają wysoką podaż mieszkań na rynku w najbliższych kwartałach. Wskazuje na to wysoki wzrost w 3q20 w porównaniu z 3q19 projektów mieszkaniowych

Departament Analiz Ekonomicznych

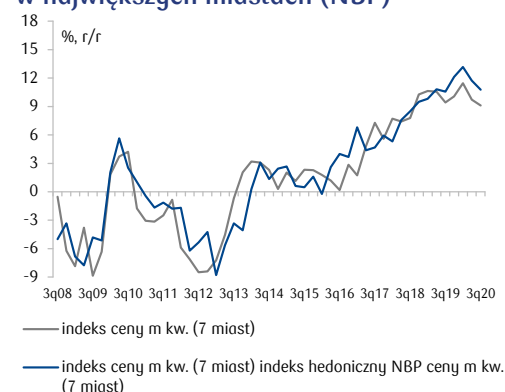
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

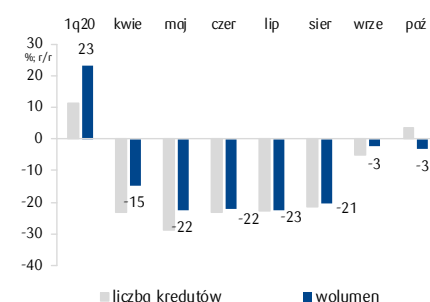
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

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

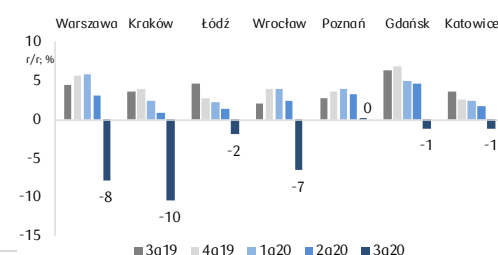


* lista miast por. str. 7

Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2020 (BIK)



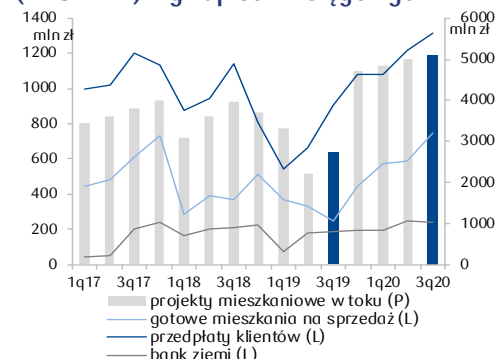
Zmiana stawek wynajmu w ostatnich 5 kwartałach (Mzuri)



w toku (o 86% r/r) i gotowych mieszkań na sprzedaż (o 201% r/r), a także wzrost przedpłat klientów (o 45% r/r). Te same pozycje w zestawieniu z poprzednim kwartałem pokazują względnie stabilną sytuację.

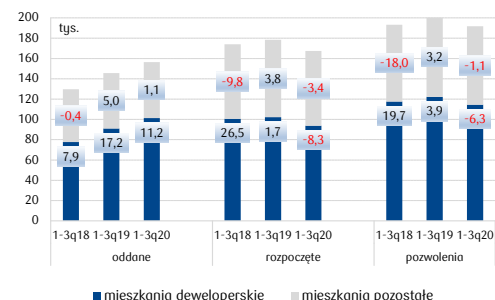
- **Skumulowane wyniki budownictwa mieszkaniowego w okresie 1-3q20 na tle ostatnich 3 lat sugerują dostosowanie podaży** mieszkań do oczekiwanego słabszego popytu - przy dużej liczbie oddawanych mieszkań do użytku (7,4% r/r) występuje spadek liczby rozpoczynanych mieszkań (-6,2% r/r vs +2,5% w 1-3q19) i liczby pozwoleń na budowę (-4,3% r/r vs +3,6% r/r w 1-3q19). Rekordowa liczba mieszkań w realizacji przy wzroście ryzyka osłabienia popytu skłania do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.
- **Wzrost kosztów budowy mieszkań spowalnia** - w 3q20 koszty (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS dotyczących mieszkań oddawanych do użytku wzrosły o 2,8-3,2% r/r (wobec 2,9-3,4% r/r w 2q20). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów również rosły wolniej - o 3,7-5,3% r/r, w przypadku monitorowanych wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych.
- **Dotychczas korekta cen jest mniejsza niż można było oczekiwać w pierwszych miesiącach epidemii** - jest to skutek bardzo dużej skali działań antykrzysowych i w związku z tym umiarkowanego wzrostu bezrobocia (mniejszego wobec pierwotnie przewidywanych nawet dwucyfrowych poziomów na przełomie 2020-2021) i utrzymania zadowalającej płynności finansowej większości firm, a także dużej elastyczności deweloperów. Istotny jest też postęp prac nad szczepionką na COVID-19, który konkretyzuje perspektywy opanowania epidemii (zapobiegnie prawdopodobnie kolejnym falom epidemii) i powrotu do nieco zmienionej normalności gospodarczej.
- **W scenariuszu bazowym do końca 3q21 oczekujemy słabnącej dynamiki cen mieszkań k/k na części rynków.** Istotnym czynnikiem wzmacniającym negatywną presję na poziom cen jest, obok umiarkowanego popytu i rosnącej silnie podaży nowych mieszkań deweloperskich, **kontynuacja spadkowych tendencji stawek czynszu na rynku wynajmu.** Oceniamy, że spadek cen w 3q21 nie będzie większy niż ok. 5% r/r.
- **W scenariuszu optymistycznym korekta rynku mieszkaniowego nastąpiła w 2-3q20, a rynek wchodzi obecnie w kolejną fazę cyklu** (por. Ramka 2). Popyt na mieszkania silnie pobudza oczekiwane co najmniej do 2022 niskie stopy procentowe, zwłaszcza dla depozytów i obligacji skarbowych - tradycyjnych instrumentów finansowych polskich gospodarstw domowych. **Nawet w przypadku realizacji scenariusza optymistycznego czynnikiem ryzyka pozostaje niekorzystny trend na rynku najmu.**
- **W scenariuszu pesymistycznym, przy silnej drugiej fali epidemii** (i ewentualnie kolejnych), niekorzystnym otoczeniu zewnętrznym i ponownym pogorszeniu nastrojów konsumentów, słabnie popyt i **wzmacniają się negatywne tendencje cenowe.** Problemy rynku mieszkaniowego mogą dodatkowo się pogłębić w konsekwencji kłopotów ze sfinalizowaniem budowy i sprzedaży rekordowej liczby mieszkań z terminem oddania w latach 2021-2022.

Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



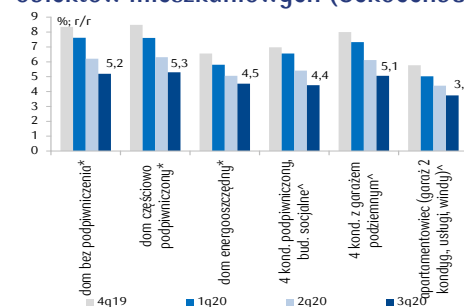
źródło: GUS, PONT Info firmy pow. 49 osób

Aktywność budowlana w 1-3q w latach 2018-2020 (GUS)

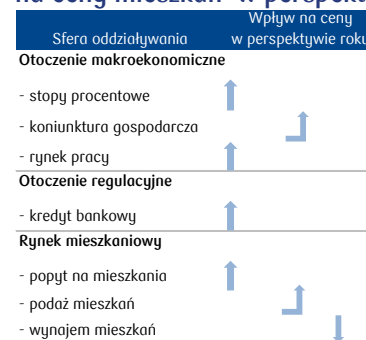


uwaga: w etykietach zmiana % r/r

Zmiany r/r kosztu budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny mieszkań w perspektywie roku*



*więcej por. Tabela 7

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 3q20.....	1
Spis treści	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	8
Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 3q20	16
5. Otoczenie regulacyjne	24
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	25
Ramka 2. Epidemia koronawirusa impulsem do korekty cen na rynku mieszkaniowym.....	28
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	30
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	32
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	36
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	40
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	44
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	48
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	52
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	56
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	59
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	63
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	67
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	71
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	74
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	77
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	81
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie	85
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	88
8. Aneks metodologiczny	91

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

PKB w 3q20 wyraźnie odbił od pandemicznego dna (o 7,9% k/k się po spadku o 9,0% w 2q20). W efekcie recesja, która w 2q20 sięgała -8,4% r/r, w 3q20 została ograniczona do -1,5% r/r. Wyniki krajowej gospodarki są jednymi z najlepszych w całej UE, są też najlepsze w naszym regionie. Narastające zachorowania zmusiły rząd do ponownego nałożenia części restrykcji. Napływające dane o wysokiej częstotliwości publikacji wskazują jednak, że w wyniku nowych obostrzeń sanitarnych aktywność gospodarki ucierpiała dużo mniej niż wiosną, a wzrost pesymizmu wśród konsumentów był przejściowy. Wzrost niepewności negatywnie oddziałuje jednak na decyzje inwestycyjne firm i gospodarstw domowych, co wpływa także na funkcjonowanie rynku nieruchomości. Należy jednak oczekiwać, że rozpoczęcie programu szczepień na początku 2021 wyraziście poprawi nastroje i popyt inwestycyjny.

Działania antykryzysowe skutecznie ochroniły rynek pracy. W 3q20 Polska była jedynym krajem, w którym wzrosła zarówno liczba pracujących, jak i liczba przepracowanych godzin. Dynamika płac lekko odbiła w 3q20, a stopa bezrobocia pozostaje bez zmian (wg MRPiT 6,1% w listopadzie, szósty miesiąc z rzędu). Dane z rynku pracy potwierdzają, że mechanizmy osłonowe w ramach tarcz antykryzysowych skutecznie zahibernowały rynek pracy, który teraz czeka na powrót gospodarki na tory wzrostowe. Spodziewamy się wyraźnej ekspansji gospodarki od połowy 2021, wspieranej przez ultra łagodną politykę fiskalną i monetarną. Naszym zdaniem głównym motorem wzrostu będzie konsumpcja prywatna, stymulowana m.in. powrotem podwyższonej w okresie pandemii stopy oszczędności do niższego poziomu.

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

Szybką inflacją bazową (a w szczególności cen usług) w połączeniu z perspektywą szybkiego wprowadzenia szczepionki przeciwko koronawirusowi i rosnącymi prognozami postpandemicznego wzrostu aktywności gospodarczej sugeruje, że po przejściowym (wywołanym głównie przez bazę statystyczną) spowolnieniu tempa wzrostu cen na przełomie roku, inflacja ponownie odbije i już w 2q21 znajdzie się powyżej 3,0%, pozostając tam na długie miesiące. Oznacza to, że w perspektywie najbliższych kwartałów realne stopy procentowe pozostaną głęboko ujemne.

W 3q20 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 10,5% r/r vs 11,7% w 2q20. Nowa sprzedaż kredytów mieszkaniowych odbudowuje się, ale wciąż jest słabsza niż przed pandemią. To ograniczy tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych, do około 10% r/r na koniec 2020 i 2021.

Głównym czynnikiem determinującym perspektywę gospodarki w najbliższych miesiącach będzie rozwój pandemii koronawirusa i działań nakierowanych na jej ograniczanie (w tym obostrzeń w aktywności i programu szczepień).

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

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2021.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

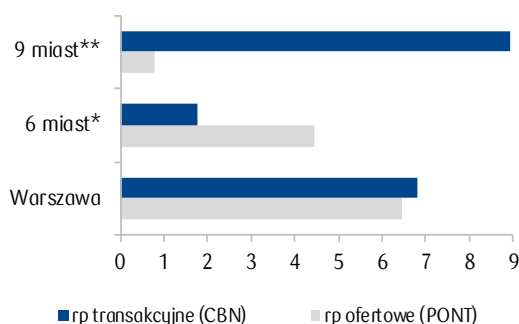
W 2q20 w warunkach obostrzeń związanych z pierwszą falą epidemii nastąpiło schłodzenie rynku mieszkaniowego, widoczne przede wszystkim na rynku pierwotnym. W 3q20 te negatywne tendencje, przy umiarkowanej recesji, relatywnie niewielkim wzroście bezrobocia i ultra niskich stopach procentowych, wyhamowały – ceny transakcyjne mieszkań ponownie rosły, wolniej na rynku wtórnym.

Według danych z bazy CBN PKO BP w 3q20 w odniesieniu do poprzedniego kwartału na rynku pierwotnym ceny wyraźnie rosły w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich (odpowiednio o ok. 7% k/k i 9% k/k), natomiast w 9 największych miastach (bez Warszawy) wzrost był niewielki. Na rynku wtórnym wzrost cen transakcyjnych w Warszawie i 9 mniejszych stolicach wojewódzkich oscylował wokół 4% k/k, a w 6 największych miastach (bez Warszawy) nie przekraczał 2% k/k (Wykres 1-2).

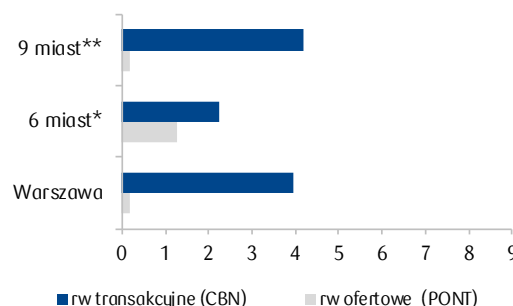
W 3q20 powrót tendencji wzrostowych cen mieszkań, szczególnie na rynku pierwotnym.

Niewielkie spadki k/k notowane na rynku wtórnym w kilku największych aglomeracjach (BaRN NBP).

Wyk. 1 Zmiana ceny metra mieszkania w 3q20 na rynku pierwotnym (% k/k)



Wyk. 2 Zmiana ceny metra mieszkania w 3q20 na rynku wtórnym (% k/k)



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

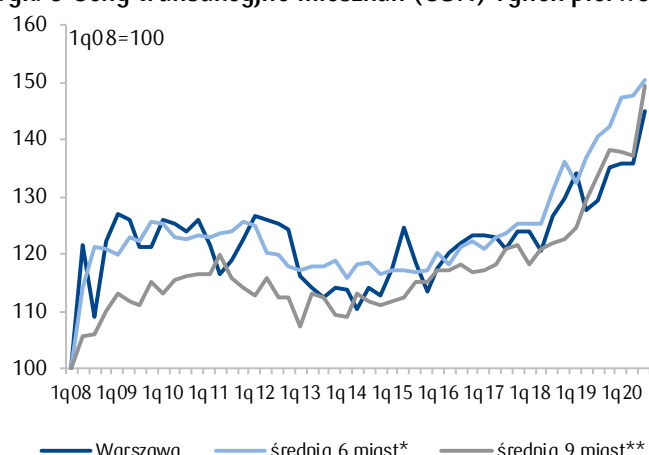
Analiza danych z bazy BaRN NBP sygnalizuje w 3q20 wzrost k/k cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w większości stolic wojewódzkich oraz niewielkie spadki cen na rynku wtórnym 9 stolic wojewódzkich (Tab.1). W zestawieniu sytuacji w 2q20 i 3q20 zwraca uwagę przesunięta w czasie reakcja rynku wtórnego w porównaniu z rynkiem pierwotnym.

Tab. 1 Zmiana ceny metra mieszkania w 2q20 i 3q20

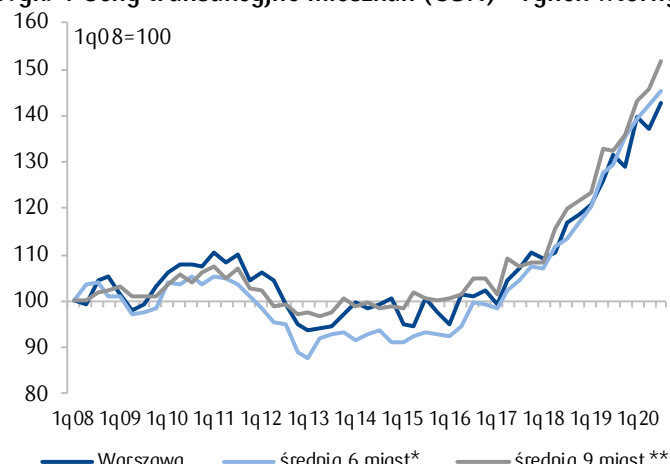
Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
2q20 k/k	3q20 k/k	2q20 k/k	3q20 k/k
Rzeszów (-5,1)	Opole (-1,6)	Gdańsk (1,1)	Zielona Góra (-6,9)
Warszawa (-3,9)	Poznań (0,3)	Poznań (2,0)	Warszawa (-3,0)
Wrocław (-3,8)	Białystok (0,3)	Zielona Góra (2,3)	Wrocław (-2,6)
Lublin (-2,8)	Katowice (0,8)	Wrocław (2,5)	Lublin (-2,1)
Łódź (-2,7)	Wrocław (0,9)	Warszawa (2,6)	Rzeszów (-1,4)
Szczecin (-2,4)	Olsztyn (1,8)	Bydgoszcz (3,0)	Opole (-1,0)
Katowice (-2,4)	Kraków (2,0)	Olsztyn (3,3)	Katowice (-0,9)
Opole (-1,5)	Kielce (2,7)	Kraków (3,8)	Białystok (-0,3)
Białystok (-0,5)	Bydgoszcz (2,8)	Białystok (3,9)	Kielce (-0,1)
Gdańsk (-0,1)	Gdańsk (3,3)	Szczecin (3,9)	Olsztyn (0,0)
Poznań (0,2)	Lublin (3,5)	Kielce (4,3)	Kraków (0,5)
Bydgoszcz (0,4)	Szczecin (3,6)	Katowice (4,3)	Poznań (2,4)
Olsztyn (0,6)	Zielona Góra (4,7)	Łódź (4,7)	Bydgoszcz (2,8)
Zielona Góra (0,7)	Łódź (5,4)	Rzeszów (4,7)	Gdańsk (4,4)
Kielce (2,7)	Rzeszów (5,6)	Opole (5,5)	Szczecin (5,9)
Kraków (4,3)	Warszawa (7,9)	Lublin (9,9)	Łódź (7,0)

Źródło: BaRN NBP; PKO Bank Polski

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

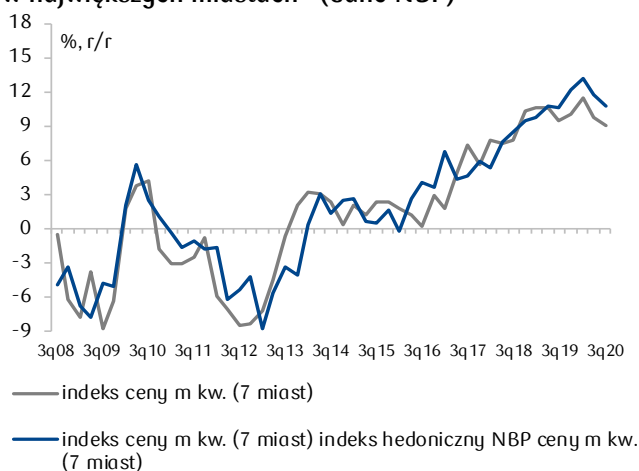


Wyk. 4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

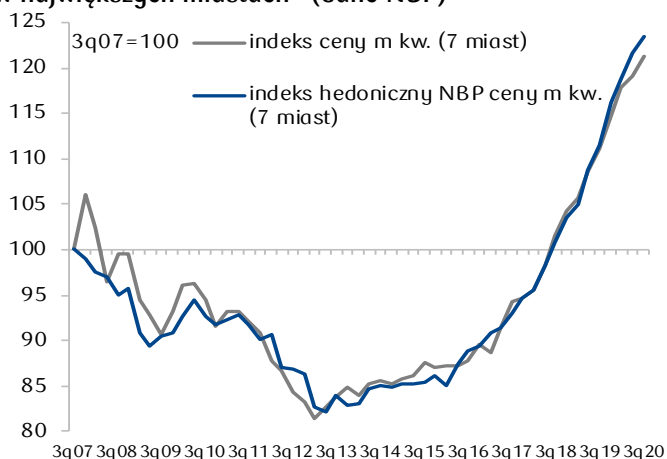


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

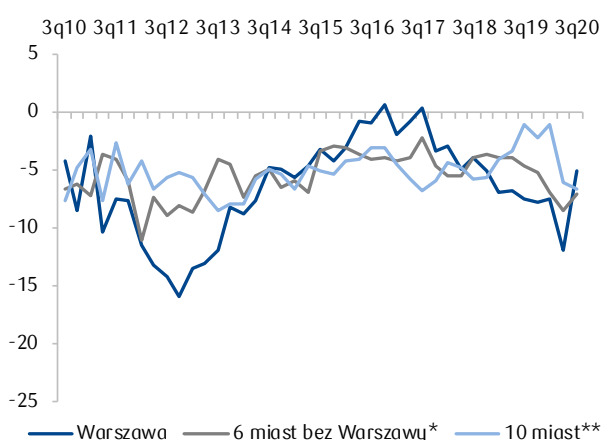


Wyk. 6 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)

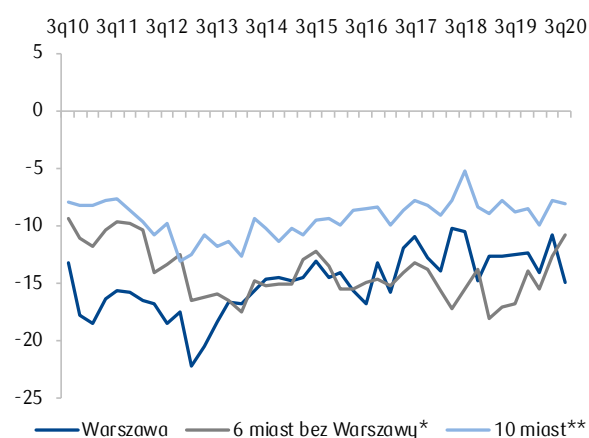


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 3q10-3q20



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 3q10-3q20



* 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

W 3q20 indeks hedoniczny NBP¹, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizował spowolnienie wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 5). Poniżej dynamiki indeksu hedonicznego uplasowała się dynamika przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie), co może oznaczać większą podaż mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji lub słabszym standardzie.

Na rynku pierwotnym w 3q20 w Warszawie i pozostałych największych aglomeracjach cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej odpowiednio o ok. 5% i 7%, co sugeruje nieco mniejsze pole do negocjacji niż w 2q20 i może oznaczać odbicie na rynku pierwotnym po trudnym dla deweloperów 2q20; możliwość negocjacji wzrosła natomiast w mniejszych stolicach województw - cena transakcyjna była o ok. 7% mniejsza od ofertowej (Wykres 7). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-15%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 8). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast oznacza przestrzeń do negocjacji, szczególnie wzrosła ona w 3q20 w Warszawie.

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

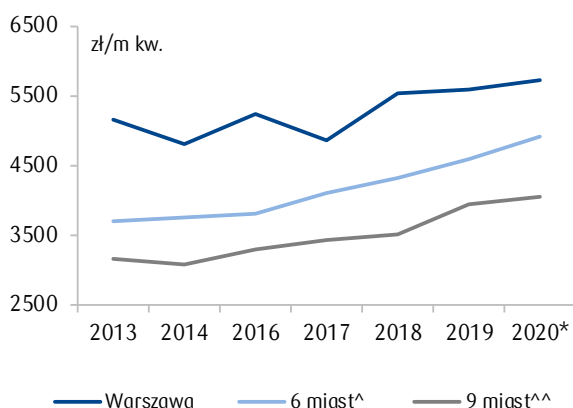
Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje wolniejszy r/r wzrost cen w 3q20.

Większe możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym w mniejszych miastach wojewódzkich.

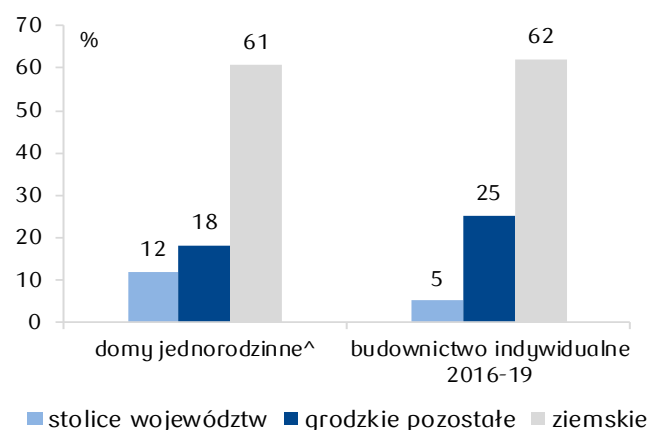
Ograniczenia porównywania cen domów.

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

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



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



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

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

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

mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone dane historyczne wskazują, że w latach 2016-19 budownictwo indywidualne stanowiło 62% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 25% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

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

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie 4q19-3q20² najbardziej rosły w największych aglomeracjach (średnia cena 1 m kw. to ok. 4,9 tys. zł; +8,7% r/r) i mniejszych stolicach wojewódzkich (odpowiednio 4,0 tys. zł za m kw.; +6,8% r/r); w Warszawie nie zmieniły się istotnie (5,7 tys. zł za m kw.; +3,3% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu także atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego.

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 3q20 decydował stopniowo rosnący popyt wraz z poprawą nastrojów konsumentów (gdy minęła pierwsza fala epidemii) i niewielkim łagodzeniem polityki kredytowej banków, czemu towarzyszyła wolniej rosnąca podaż mieszkań deweloperskich.

Popyt na mieszkania wspiera historycznie niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych przy stopie procentowej NBP na ultra niskim poziomie. Według szacunków w ostatnich latach mieszkania kupowane w celach konsumpcyjnych są finansowane kredytem w ok. 70-80%, a w celach inwestycyjnych głównie własnymi środkami. Na koniec 3q20 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych spadło do 2,50% (-0,04 pp k/k; -1,32 pp r/r), przy stopie procentowej NBP na poziomie historycznego minimum 0,1% (od 28 maja 2020). Jednocześnie, przy konkurencji między bankami, średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wzrosła nieznacznie do 2,28% (+0,03 pp k/k; +0,2 pp r/r; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%). Nastąpiło też lekkie złagodzenie warunków udzielania kredytów przez banki (dotyczących m.in. wymogu wkładu własnego i oceny zdolności kredytowej),

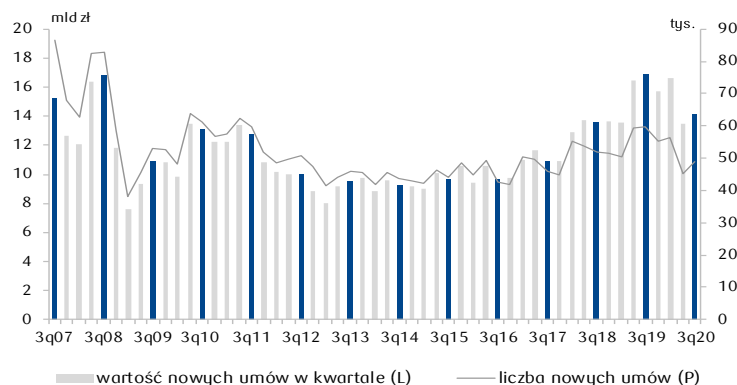
W okresie 4q19-3q20 tendencja wzrostowa r/ ceny metra domu, szczególnie w największych aglomeracjach (bez Warszawy).

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

Ultra niskie stopy procentowe NBP i lekkie złagodzenie (wobec decyzji z początku epidemii) polityki kredytowej banków wspierają popyt na kredyt mieszkaniowy.

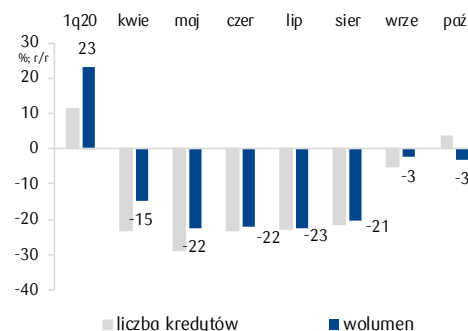
² Liczba transakcji dot. domów w 4q19 - 3q20: Warszawa - 161; 6 miast - 340; 9 miast - 325.

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 12 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q20 oraz kolejnych miesiącach 2020



źródło: Newsletter kredytowy BIK z kwietnia-listopada 2020

zaostrożonych w momencie wybuchu epidemii w związku z oczekiwanymi dużymi problemami na rynku pracy.

W 3q20 akcja kredytowa poprawiła się – po silnym załamaniu w 2q20, sprzedaż kredytów wzrosła k/k, a w porównaniu r/r spadek sprzedaży spowolnił. Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 3q20 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 14,1 mld zł (+5% k/k vs -19% k/k w 2q20; -16% r/r vs -18% r/r w 2q20). W 3q20 banki udzieliły 48,8 tys. nowych kredytów (+8% k/k vs -20% k/k w 2q20 k/k; -18% r/r vs -24% r/r w 2q20). Na koniec 3q20 liczba czynnych umów kredytowych wyniosła 2,467 mln (0,9% k/k oraz 5,1% r/r).

Poprawa sprzedaży poszła w ślad za niewielkim złagodzeniem polityki kredytowej banków w warunkach silnej konkurencji. Ponadto, latem, gdy osłabło zagrożenie koronawirusem, poprawiły się nastroje konsumentów, a transakcje dostosowano do ograniczeń związanych z sytuacją epidemiczną.

Statystyki Biura Informacji Kredytowej⁴ również sugerują powolną poprawę sytuacji – po sześciu miesiącach spadków październik był pierwszym miesiącem niewielkiego wzrostu r/r liczby udzielonych kredytów i jedynie niewielkiego spadku r/r wolumenu. Przy ok. 2 miesięcznym okresie weryfikacji kredytów mieszkaniowych dane październikowe ilustrują wnioski składane głównie w 3q20.

Według danych AMRON średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 3q20 wyniosła 289,3 tys. zł (+2,6% r/r; -2,8% k/k). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 231,8 tys. zł (+2,7% r/r; -8% k/k), a udzielony w złotych 287,2 tys. zł (+1,6% r/r; -3% k/k). Wzrost r/r przeciętnej wartości udzielonego kredytu może oznaczać kredytowanie większych (czyli droższych nieruchomości), co może ilustrować większe zainteresowanie większymi mieszkaniami po pierwszych doświadczeniach epidemii (zdalna praca i nauka w domu).

Sprzedaż nowych kredytów w 3q20 na poziomie 14,1 mld zł (13,5 mld zł w 2q20)

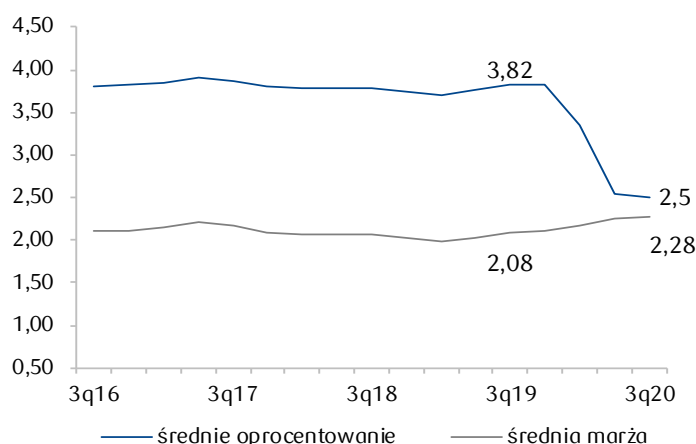
Powolna poprawa sytuacji r/r w kolejnych miesiącach 3q20 wg danych Biura Informacji Kredytowej.

Średnia wartość udzielonego kredytu w 3q20 na poziomie 289,3 tys. zł (+2,6% r/r; -2,8% k/k).

³ Bazy AMRON- SARFIN

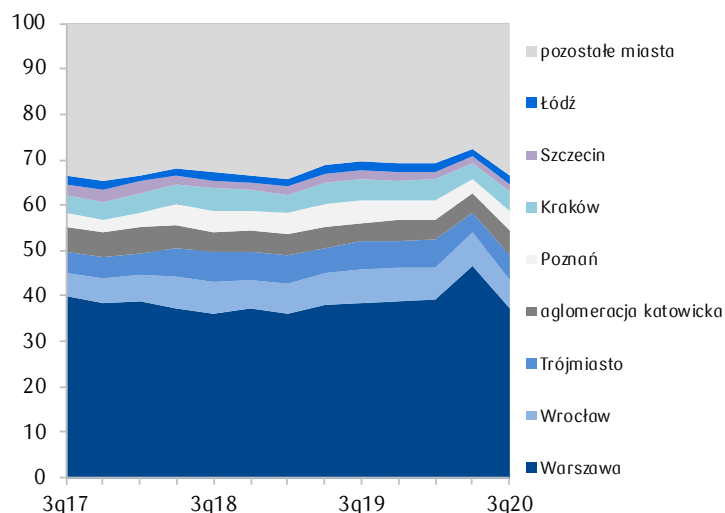
⁴ Newsletter kredytowy BIK, listopad 2020

Wyk. 13 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

Wyk. 14 Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach



źródło: Raport AMRON –SARFiN 3/2020

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (27,2%) oraz od 100 tys. do 200 tys. zł (25%). Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 38,3% nowo udzielonych kredytów (vs 42,3% w 3q19). W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 3q20 największy udział miała Warszawa (37,3%; -5,7 pp r/r), Wrocław (6,2%; +2,7 pp r/r) i aglomeracja katowicka (5,4%; -0,8 pp r/r); w tych 3 ośrodkach sprzedano blisko połowę kredytów.

Na koniec września'20 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 463,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 24,6% (-3,5 pp wobec września'19).

Zakupy mieszkań są w znaczącym stopniu finansowane również gotówką - wg szacunków NBP w ostatnich trzech latach finansowano gotówką ok. 68% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach; w 2q20 gwałtowne obniżenie tego udziału do 31% wiązało się prawdopodobnie z dużym spadkiem sprzedaży mieszkań w tym kwartale, związanym z ograniczeniami administracyjnymi podczas epidemii, jak i wstrzymaniem decyzji konsumentów w warunkach niepewności. W 3q20 udział zakupów mieszkań finansowanych gotówką wrócił do poziomu 64% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.

Zakupy gotówkowe mieszkań mają w dużej mierze charakter inwestycyjny (ok. 60-70%), choć są też przeznaczone na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku inwestycji często jest to inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem, która w sytuacji niskich od kilku lat stóp procentowych (od 28 maja historycznie niskie, realnie ujemne) pozostaje konkurencyjna⁵ wobec alternatywnych inwestycji - lokaty bankowej czy obligacji skarbowych.

Na koniec września'20 kredyty walutowe stanowiły 24,6% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (-3,5 pp r/r).

Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem w 3q20 pozostaje konkurencyjna wobec lokaty bankowej i obligacji.

⁵ 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

Rynek wynajmu, dynamicznie rozwijający się w ostatnich latach, **obecnie jest głęboko dotknięty skutkami epidemii koronawirusa** – nastąpiło załamanie wynajmu krótkoterminowego, z którego korzystają głównie turyści; w przypadku wynajmu długoterminowego znacząco zmalał popyt ze strony pracowników i studentów, którzy w dużej skali przeszli na pracę/naukę zdalną, jak i cudzoziemców (wielu wyjechało). Ta sytuacja przełożyła się na większą podaż mieszkań na wynajem, renegocjacje czynszów podjęte przez obecnych najemców i **spadkowe tendencje stawek**.

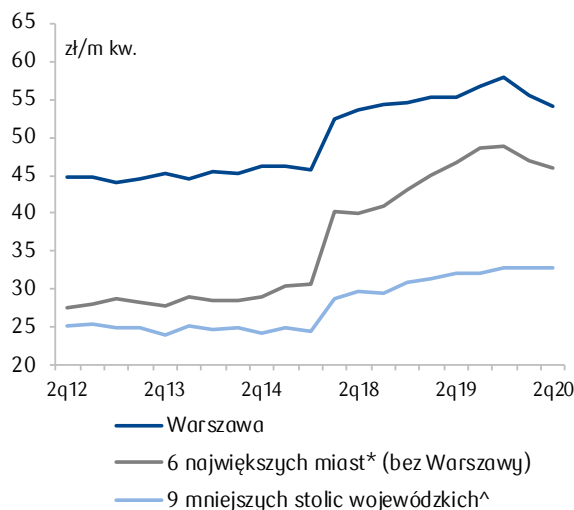
Według szacunków na podstawie danych NBP i PONT w 2q20 średnia stawka oscylowała wokół 54 zł za m kw. (-2,4% r/r) w Warszawie, 46 zł za m kw. (-1,3% r/r) w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 33 zł (+1,6% r/r) w mniejszych stolicach wojewódzkich (por. wykres 15 oraz wykres 5 dla każdego miasta wojewódzkiego w Aneksie). Spadkowe tendencje utrzymały się w 3q20, na co wskazują wyniki badań firmy Mzuri (zarządca ok. 5,5 tys. lokali w 64 miastach), zasilającej bazę AMRON, a także notowania stawek ofertowych w portalach ogłoszeniowych.

Analiza danych Mzuri wskazuje **spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań r/r w 3q20 w 7 analizowanych miast** (Wykres 17) - największy w przypadku Krakowa (-10,5% r/r), Warszawy (-7,8% r/r) i Wrocławia (-6,5% r/r). W odniesieniu do poprzedniego kwartału stawki spadły we wszystkich analizowanych miastach – od spadku o 2pp k/k w Poznaniu do 9 pp k/k w Krakowie. Mzuri monitoruje stawki wynajmu mieszkania na podstawie kwot należnych wynajmującym

Rynek wynajmu silnie dotknięty konsekwencjami pandemii.

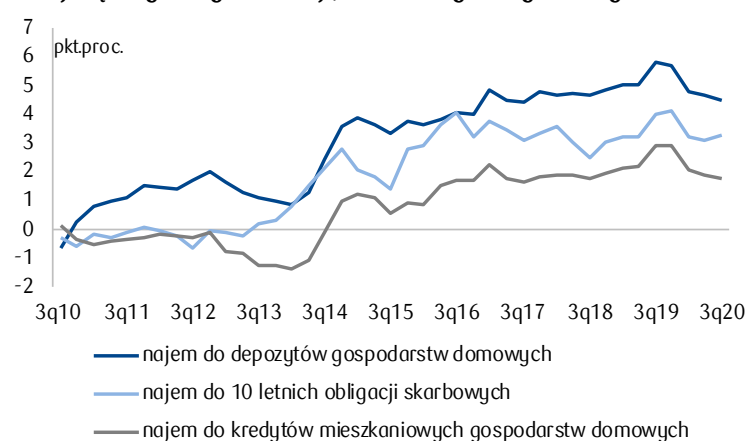
Spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań r/r w 3q20 według monitoringu Mzuri.

Wyk. 15 Średnia stawka wynajmu w miastach wojewódzkich



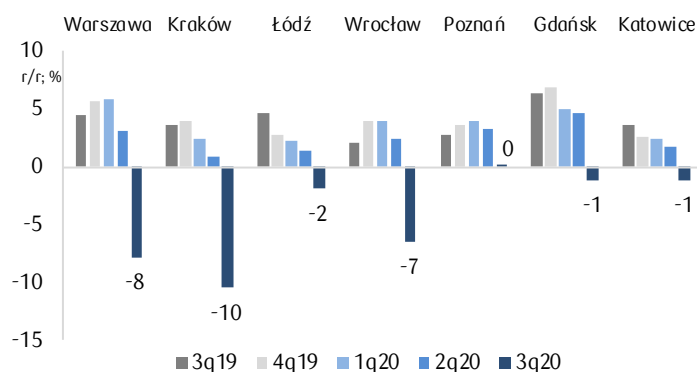
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin^, Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra
źródło: NBP, PONT Info Nieruchomości

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



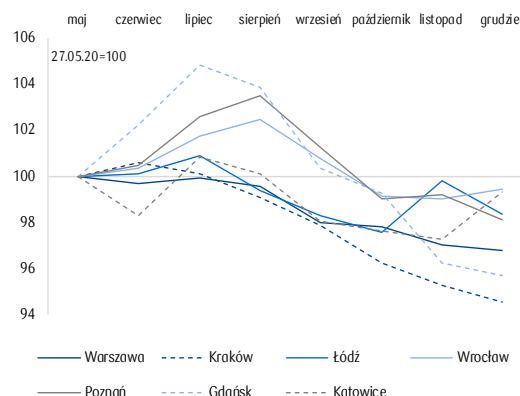
źródło: NBP; wykres przedstawia różnice stóp zwrotu z poszczególnych aktywów w pkt. procentowych; analiza nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych i długiego okresu wychodzenia z inwestycji mieszkaniowej

Wyk. 17 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 5 kwartałach



źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Zmiana stawek ofertowych wynajmu w największych aglomeracjach względem końca maja 2020



źródło: Opracowanie własne PKO Bank Polski

przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalerki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie, najniższy występuje w Katowicach.

Notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych z 4q20 sugerują kontynuację trendu spadkowego – analiza oferty w największych aglomeracjach sygnalizuje względem końca maja'20 kontynuację spadku stawek ofertowych w Krakowie, Gdańsku, Warszawie i Katowicach, przy sygnałach stabilizacji na niższym poziomie we Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi.

Rynek wynajmu jest bardzo ważny dla dalszego kształtowania się cen na rynku mieszkaniowym. Pomimo malejącej opłacalności wynajmu, historycznie niskie realnie ujemne stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości jako inwestycję, która relatywnie dobrze chroni wartość oszczędności w niepewnych czasach, i w ten sposób wzmacniają ten segment rynku mieszkaniowego.

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- **wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 3q20 oddano do użytku 59,5 tys. mieszkań (16,3% r/r vs 0,8% r/r w 2q20), w tym deweloperskich 39 tys. (20,5% r/r vs 6,3% r/r w 2q20). Jest to konsekwencja dużej liczby rozpoczynanych mieszkań w ostatnich latach, które obecnie stopniowo są oddawane do użytku. Wiodącą rolę odgrywają deweloperzy, mieszkania przez nich oddawane stanowiły w ostatnich kwartałach 66-67% **wybudowanych ogółem – najwięcej w historii monitorowanych danych dotyczących tego segmentu budownictwa.**

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 3q20 łącznie oddano do użytku 20,5 tys. mieszkań (16,9 tys. w 3q19). Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 4 miastach (są to Bydgoszcz, Gdańsk, Wrocław i Poznań), w pozostałych wzrosła, w tym znacząco w Katowicach, Lublinie i Warszawie (Tabela 3).

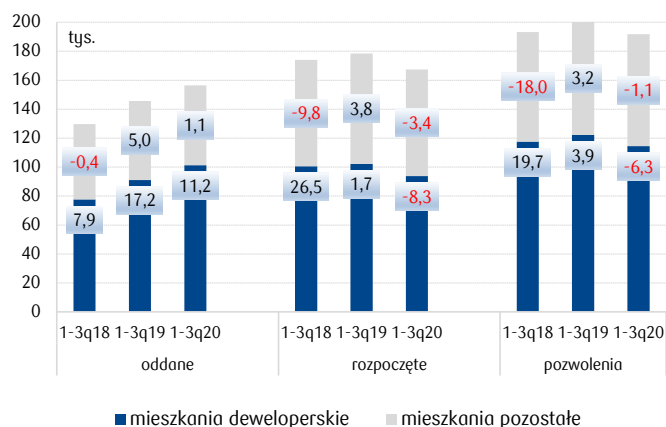
Spadkowe tendencje widoczne w notowaniach ofertowych stawek wynajmu w ostatnich miesiącach w kilku największych aglomeracjach.

Rosnąca liczba mieszkań oddanych do użytku (16,3% r/r; w deweloperskich 20,5% r/r) skutkiem dużej liczby projektów rozpoczętych w ostatnich latach, obecnie finalizowanych.

Ok. 67% mieszkań oddanych do użytku w 2-3q20 to mieszkania deweloperskie – najwyższy poziom w historii tej statystyki.

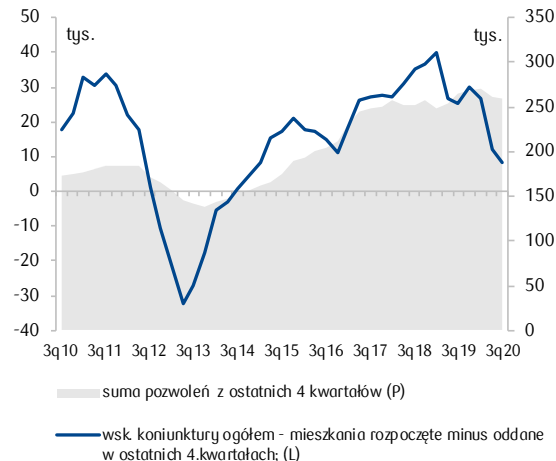
Silnie zróżnicowana regionalnie aktywność budowlana.

Wyk. 19 Aktywność budowlana w 1-3q w ostatnich trzech latach



uwaga: w etykietach przedstawiona zmiana % r/r
źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



źródło: GUS; PKO Bank Polski

- wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 3q20 (+7% r/r vs -22,9% r/r w 2q20), rozpoczęto 67 tys. mieszkań; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 40 tys. (+12,8% r/r vs -34,6% r/r w 2q20). Ta kwartalna statystyka ilustruje częściowo odreagowanie wstrzymanych decyzji podczas zamrożenia rynku w 2q20.
- kontynuacja spadku liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (-3% r/r i -11,5% r/r w 2q20); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 40 tys. (-9,2% r/r i -12,9% r/r w 2q20).

Skumulowane wyniki budownictwa mieszkaniowego w okresie 1-3q20 na tle ostatnich 3 lat (Wykres 19) sugerują stopniowe dostosowanie podaży mieszkań do oczekiwanego słabszego popytu - przy dużej liczbie oddawanych mieszkań do użytku (7,4% r/r) występuje spadek liczby rozpoczynanych mieszkań (-6,2% r/r vs +2,5% w 1-3q19) i liczby pozwoleń na budowę (-4,3% r/r vs +3,6% r/r w 1-3q19). Wygląda, że rekordowa liczba mieszkań w realizacji skłania inwestorów do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 3q20 był w trendzie spadkowym - spadek liczby mieszkań w toku budowy zapowiada stopniowo mniejszą podaż nowych mieszkań; także stabilizująca liczba pozwoleń na budowę mieszkań sugeruje ostrożniejszą ocenę dalszej (3-4 letniej) perspektywy przez inwestorów (Wykres 20).

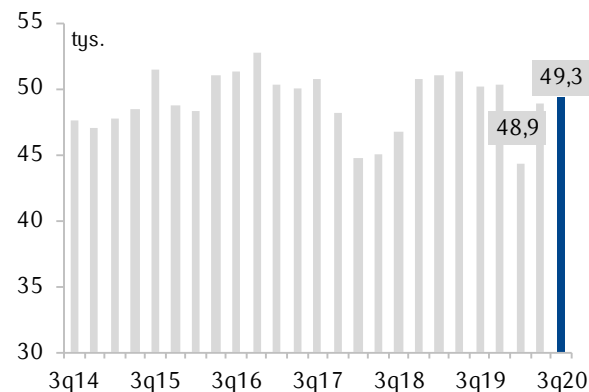
Wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 3q20 o 7% r/r; deweloperzy rozpoczęli o 12,8% mieszkań więcej r/r.

Spadek liczby pozwoleń na budowę w 3q20 o 3% r/r (dla deweloperów o 9,2% r/r).

Skumulowane wyniki budownictwa w okresie 1-3q20 sugerują dostosowanie podaży - rekordowa liczba mieszkań w realizacji skłania inwestorów do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.

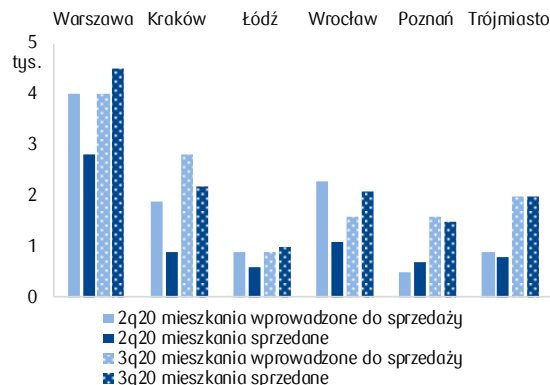
Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego w 3q20 w trendzie spadkowym.

Wyk. 21 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach (monitoring JLL)



źródło: JLL; POKO Bank Polski

Wyk. 22 Mieszkania wprowadzone do sprzedaży i sprzedane w 6 największych aglomeracjach w 2q20 i 3q20



źródło: JLL; POKO Bank Polski

Po głębokich spadkach w 2q20 w kolejnym kwartale spadki były mniejsze, a w ofercie było 49,3 tys. mieszkań – jest to przeciętny poziom z ostatnich lat.

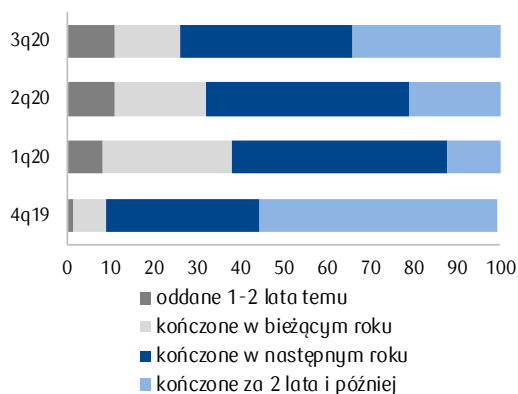
Analitycy JLL zwracają uwagę na niewielki zakres w 3q20 tzw. zwrotów mieszkań; w 3q20 stanowiły one od 1% (Łódź i Trójmiasto) do 6% sprzedaży brutto (Warszawa), gdy w 2q20 sięgnęły 55% w Krakowie i 12% w Poznaniu. W 3q20 nie wzrosła też liczba gotowych niesprzedanych mieszkań – stanowią one ok. 11% oferty, podobnie jak kwartał temu (vs ok. 7% w poprzednich kwartałach; w sytuacji problemów ze sprzedażą w 2010 i 2013 było to odpowiednio ok. 30% i 35%).

Na koniec 3q20 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 23) dominowały mieszkania przewidziane do oddania do użytku w 2021 i później (74%). Wyzwaniem dla deweloperów pozostaje komercjalizacja tej oferty, która w przypadku wielu projektów warunkuje ich bieżące awansowanie, a która jednocześnie z uwagi na ryzyka związane z rynkiem pracy i spowolnienie rynku wynajmu, może być trudna do zrealizowania na pierwotnie założonym poziomie.

Zapisy księgowe firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 9 osób) na koniec 3q20 zapowiadają wysoką podaż mieszkań na rynku deweloperskim w najbliższych

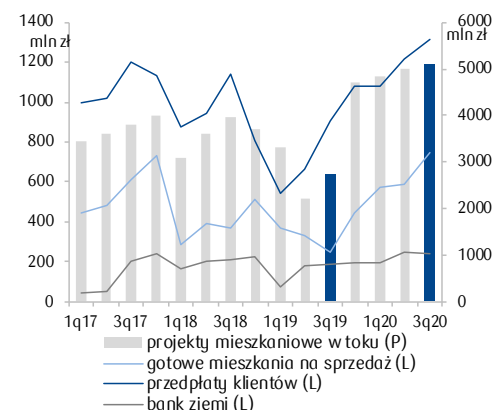
Wg monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i sprzedanych w 3q20 była zbliżona, a oferta nie zmieniła się znacząco (49,3 tys. mieszkań vs 48,9 tys. na koniec 2q20).

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich wg terminu realizacji w 6 największych aglomeracjach



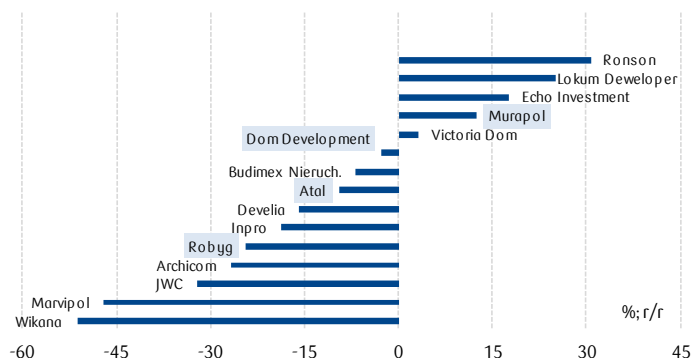
źródło: JLL; POKO Bank Polski

Wyk. 24 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



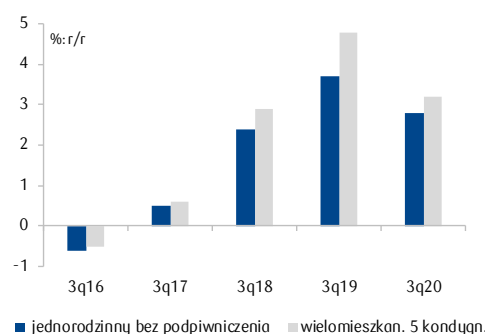
źródło: GUS, PONT Info Gospodarka, firmy pow. 49 pracujących; POKO Bank Polski

Wyk. 25 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów giełdowych w 1-3q20



źródło: GPW; raporty spółek; PKO Bank Polski GUS

Wyk. 26 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w 3q lat 2016-2020



źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (wrzesień), GUS, 2020 (publikacja 23.11.20) oraz analogiczna publikacja z lat 2016-19

kwartałach. Wskazuje na to wysoki wzrost w 3q20 w porównaniu z 3q19 projektów mieszkaniowych w toku (o 86% r/r) i gotowych mieszkań na sprzedaż (o 201% r/r), a także wzrost przedpłat klientów (o 45% r/r). Te same pozycje w zestawieniu z poprzednim kwartałem pokazują względnie stabilną sytuację – niewielki wzrost projektów w toku (o 2% k/k) i przedpłat klientów (o 8% k/k), co jest korzystną relacją przy istniejącym modelu finansowania budowy mieszkań przez kapitały własne i zobowiązania wobec klientów i kontrahentów. Jednocześnie zwraca natomiast uwagę duży wzrost liczby gotowych mieszkań (o 27% k/k).

Deweloperzy giełdowi (14 notowanych na GPW) w 3q20 sprzedali o 5,8% mieszkań mniej r/r (vs -29,9% r/r w 2q20 i -1,2% r/r w 1q20). W okresie 1-3q20 sprzedaż mieszkań była mniejsza o 12,1% r/r, spadek sprzedaży w tym skumulowanym okresie nie wystąpił jedynie w przypadku Ronsona, Lokum Deweloper, Echo Investment, Murapola i Victoria Dom; był relatywnie niewielki (-2,7% r/r) w przypadku Dom Development. Najwięcej mieszkań (powyżej 1500) w 1-3q20 sprzedali Dom Development (2699 mieszkań), Murapol (2640), Atal (2305) oraz Robyg (1853). W 3q20 deweloperzy notowani na giełdzie notowali mniejszy spadek sprzedaży mieszkań niż wystąpił na rynku deweloperskim w 6 największych aglomeracjach (monitoring JLL) oraz szacowany dla całego rynku (odpowiednio -5,8% r/r, -17,7% r/r oraz ok. -20% r/r).

Wzrost kosztów budowy mieszkań spowalnia – w 3q20 koszty budowy (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS dotyczących mieszkań oddawanych do użytku wzrosły o 2,8-3,2% r/r (wobec 2,9-3,4% r/r w 2q20; Wyk. 26). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów (por. Ramka 1) również rosły wolniej w przypadku monitorowanych 8 obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q20 r/r w granicach 3,7-5,3% (vs 4,4-6,3% w 2q20). Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 5% (3q20=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wyk. 27) wynika z utrzymującego się wzrostu stawek robocizny, przy wolniejszym wzroście cen materiałów.

Wysoka podaż mieszkań deweloperskich zapowiadana przez rekordową liczbę mieszkań w toku budowy i widoczna w dużej liczbie mieszkań gotowych na sprzedaż.

W 3q20 mniejszy spadek sprzedaży mieszkań przez deweloperów notowanych na GPW (-5,8% r/r vs 29,9% r/r w 2q20).

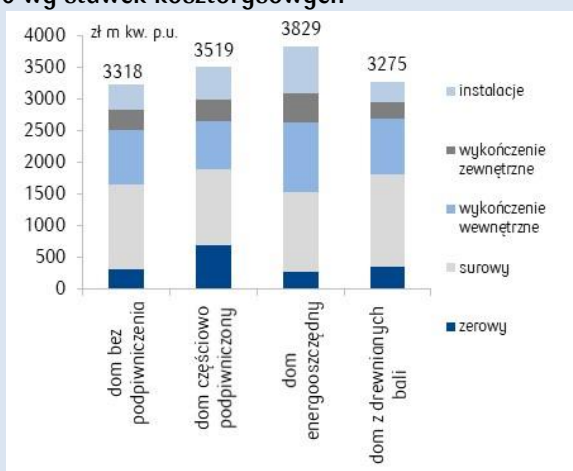
Wzrost kosztów budowy spowalnia, wskazuje na to analiza stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 3q20.

Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 3q20

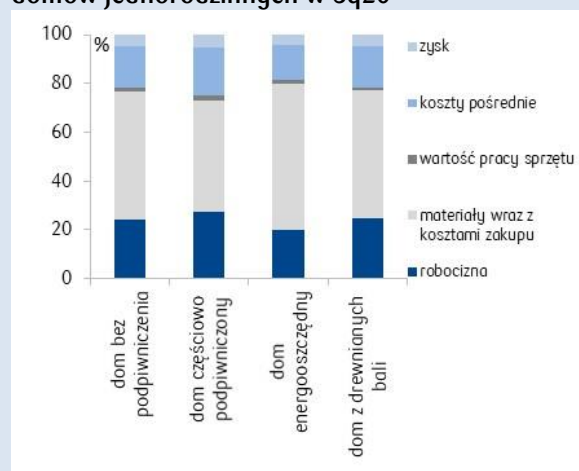
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q20 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,3-3,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 81-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (19%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-29%).
- W strukturze ceny obiektu 46–60% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie: 14,4-19,4%; szacowany zysk wykonawcy: 3,9-5,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 3q20 wg stawek kosztorysowych*



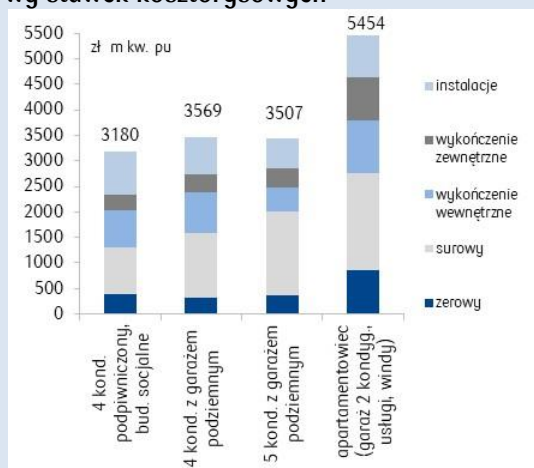
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q20



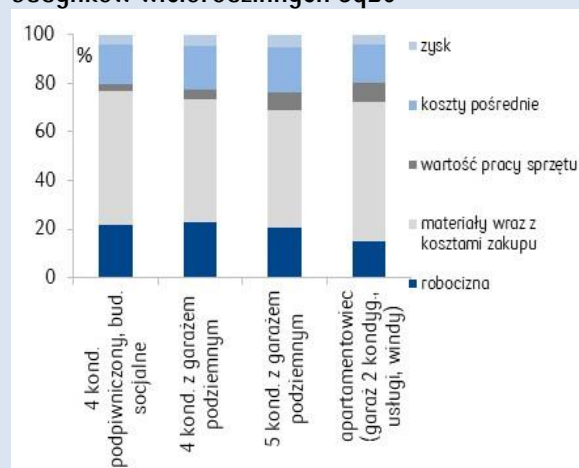
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q20 wg danych SEKOCENBUD ok. 3,2-5,6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 74-85% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (15%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (29-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-23%).
- W strukturze ceny obiektu 49–57% to koszty materiałów; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 15-18,5%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,3-5%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 3q20 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych 3q20



uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, III kwartał 2020, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 12-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 3q20 od 11% do 21%. Renta położenia lokalnego może powodować przypadki wzrostu tego udziału ponad 21%.

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

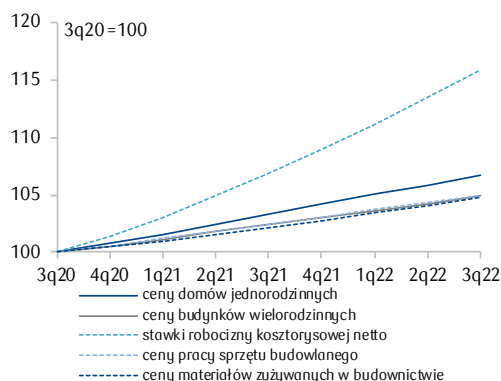
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 335	3 537	3 848	3 291
Warszawa	3 736	3 962	4 311	3 688
Małopolskie	3 341	3 544	3 856	3 298
Łódzkie	3 195	3 389	3 687	3 154
Dolnośląskie	3 215	3 410	3 710	3 173
Wielkopolskie	3 637	3 857	4 197	3 589
Pomorskie	3 311	3 512	3 821	3 268
Zachodnio-pomorskie	3 650	3 871	4 212	3 603
Kujawsko-pomorskie	3 069	3 255	3 542	3 029
Lubelskie	3 139	3 329	3 622	3 098
Śląskie	3 252	3 449	3 752	3 210
Podlaskie	3 238	3 435	3 737	3 196
Świętokrzyskie	3 245	3 442	3 745	3 203
Podkarpackie	3 162	3 354	3 649	3 121
Warmińsko-mazurskie	3 388	3 593	3 909	3 344
Opolskie	3 384	3 589	3 906	3 341
Lubuskie	3 205	3 399	3 699	3 164

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 3q20

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne 2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osób.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 196	3 587	3 525	5 481
Warszawa	3 581	4 019	3 949	6 141
Małopolskie	3 202	3 594	3 532	5 492
Łódzkie	3 062	3 437	3 377	5 252
Dolnośląskie	3 081	3 458	3 398	5 285
Wielkopolskie	3 485	3 912	3 844	5 978
Pomorskie	3 174	3 562	3 500	5 443
Zachodnio-pomorskie	3 498	3 926	3 858	5 999
Kujawsko-pomorskie	2 942	3 301	3 244	5 045
Lubelskie	3 008	3 376	3 318	5 159
Śląskie	3 116	3 498	3 437	5 345
Podlaskie	3 104	3 483	3 423	5 323
Świętokrzyskie	3 110	3 490	3 430	5 334
Podkarpackie	3 031	3 401	3 342	5 198
Warmińsko-mazurskie	3 247	3 644	3 581	5 569
Opolskie	3 244	3 640	3 577	5 563
Lubuskie	3 072	3 448	3 388	5 269

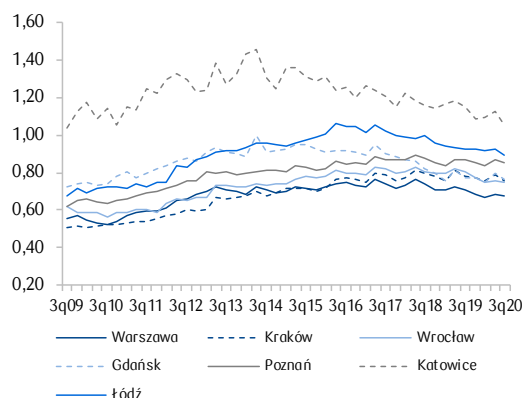
uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk. 27 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, III kwartał 2020, zeszyt 55/2020 (1973), SEKOCENBUD

Wyk. 28 Dostępność mieszkań w największych miastach



źródło: GUS, WUS

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 3q20 wyraźniej zmalała k/k w Gdańsku i Łodzi, w pozostałych 4 miastach była nieco mniejsza niż w 2q20 (Wykres 28). Zmniejszenie dostępności jest konsekwencją wolniej rosnących wynagrodzeń i wysokich cen mieszkań. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,05) i Łódź (0,86), najmniejsza jest w Warszawie (0,66) i Krakowie (0,75).

Średnia dostępność mieszkania wyraźniej zmalała k/k w Gdańsku i Łodzi.

Tab.2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	3q19	3q20	3q20	3q19=100
Warszawa	1,4	1,8	6675	104
Kraków	2,1	2,8	6281	109
Łódź	4,9	5,9	5075	106
Wrocław	1,6	2,4	5796	105
Poznań	1,1	1,9	5958	105
Gdańsk	2,5	3,3	6545	105
Szczecin	2,5	3,8	5439	103
Bydgoszcz	3,2	3,5	5127	105
Lublin	4,9	5,7	4922	105
Katowice	1,0	1,6	6228	103
Białystok	5,5	6,6	4395	106
Kielce	4,9	5,7	4395	104
Toruń	4,0	4,4	5056	106
Rzeszów	4,8	5,7	5189	104
Olsztyn	2,7	3,5	4803	104
Gorzów Wlp.	2,1	4,1	4343	104
Opole	2,6	3,7	5076	106
Zielona Góra	2,6	3,9	4577	104

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za III kw. 2020, US Wrocław, 30.11.2020

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa^	% pow.objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		2019	2019	3q20	2019	3q20	3q20	3q19=100
Warszawa	997 054	32,8	549	13,1	39	58,4	8 146	42
Kraków	402 538	29,8	505	14,2	65	58,1	2 322	2
Łódź	363 171	29,1	524	7,5	24	61,1	1 120	16
Wrocław	340 384	36,4	514	18,4	58	57,5	2 809	-10
Poznań	266 686	32,1	488	8,6	48	63,0	1 664	-6
Gdańsk	236 119	29,7	491	13,9	66	59,0	1 410	-14
Szczecin	183 237	29,1	447	7,5	55	67,3	681	1
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	4,0	38	57,7	208	-17
Lublin	157 147	27,8	456	8,9	54	59,6	853	306
Katowice	146 387	30,1	493	10,1	27	55,1	1 269	370
Białystok	134 359	26,0	444	6,7	55	71,7	207	-77
Toruń	92 168	26,9	449	8,7	57	62,2	438	10
Kielce	86 491	26,1	435	9,0	18	61,8	345	7
Rzeszów	85 592	29,1	426	13,3	17	65,0	1 017	-13
Olsztyn	79 461	27	454	6,4	56	57,3	164	-77
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	5,2	56	57,3	134	-16
Opole	57 864	31,1	443	8,3	35	86,3	256	17
Zielona Góra	62 422	31	437	9,2	18	75,7	373	163

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

źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za III kw. 2020, US Wrocław, 30.11.2020

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁶ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.** Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%).

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

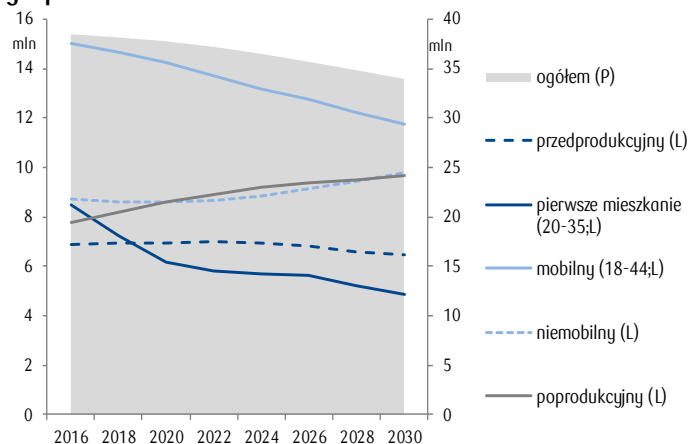
Do 2020 roczny spadek ludności miejskiej będzie wynosił ok. 47 tys. rocznie, po 2020 spadek przyspieszy do ok. 65 tys. rocznie. **W 2025** ubytek ludności w miastach wo-

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

⁶ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 i ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach jej horyzont został skrócony do 2030.

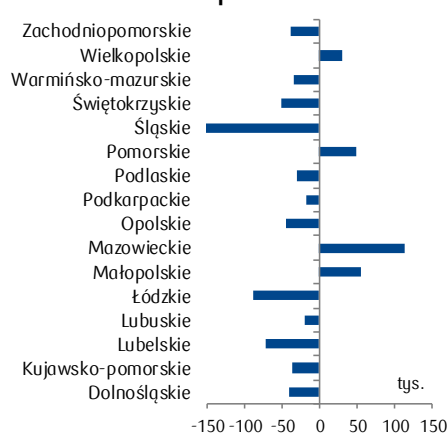
bec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej

Wyk. 29 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

Wyk. 30 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



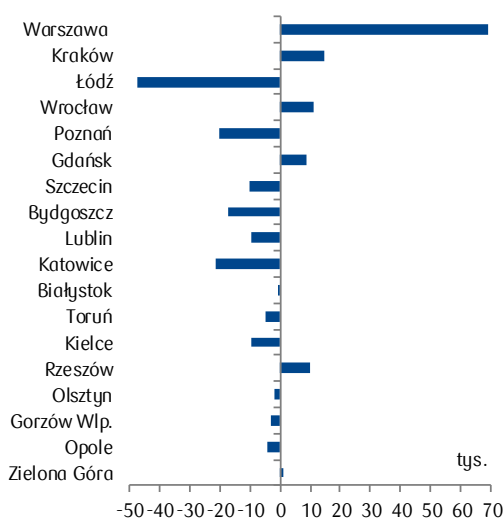
źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, opracowanie eksperymentalne

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.

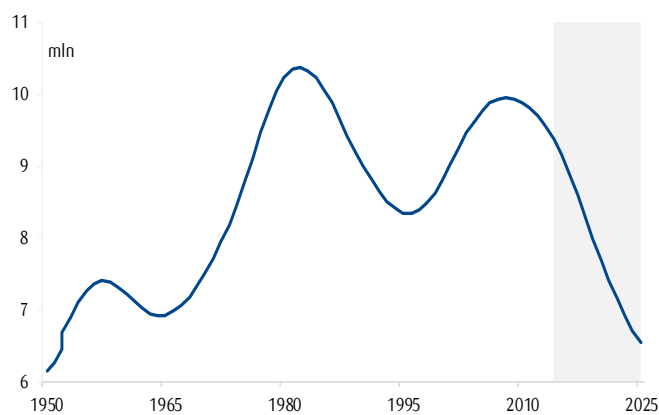
Do 2025 wzrost ludności przewidywany jedynie w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.

Wyk. 31 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. 32 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast. **Wg prognozy spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 wystąpi wzrost liczby ludności** (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5% (odpowiednio 7,2% oraz 5,1%). Zarysowane kierunki zmian demograficznych w układzie regionalnym w perspektywie 2030 prawdopodobnie się utrzymają – ich podstawowe założenia (w tym określona na kilkanaście najbliższych lat struktura demograficzna ludności wg wieku) pozostają aktualne. Niemniej, w świetle dynamicznie zmieniającego się ostatnio otoczenia – postępujących zmiany klimatycznych i degradacji środowiska, dostępności infrastruktury sieciowej oraz rozwoju technologicznego można oczekiwać wzmocnienia tendencji migracyjnych ludności w strefę podmiejską dużych aglomeracji czy też do mniejszych ośrodków. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas, zanieczyszczenia) w dużych aglomeracjach może skłaniać do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do internetu i możliwość pracy zdalnej, która po doświadczeniach z czasu epidemii stanie się jedną z istotnych form organizacji pracy. Wraz z wchodzeniem na rynek pracy najmłodszego pokolenia, praca zdalna jest coraz powszechniej akceptowana przez pracodawców. Młodych pracowników i absolwentów określa się mianem generacji C (od „connected”) – doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

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

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

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

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

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

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

zakładania własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25-34 lata; do końca horyzontu prognozy nastąpi zmniejszanie się ich liczby do poziomu zbliżonego do wyników NSP 2011, tj. ok. 13,5 mln, głównie w związku z gwałtownym wzrostem liczby osób w wieku 80 lat i więcej. Do 2025 we wszystkich województwach jest oczekiwany wzrost liczby gospodarstw domowych (Tabela 4).

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. **Wg kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności 65+ przekracza 7%**, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasilają ją roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego** (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi i osobami starszymi). Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 5). Generalnie **oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

W długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa zmieni strukturę popytu na mieszkania.

Tab. 5 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań ⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania; istotny także kontekst samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany od 2015; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określane jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja)

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
	w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	⇒ zróżnicowanie regionalne – utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)

źródło: zestawienie własne

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się powoli – w 1h20 w porównaniu z 1h19 wyraźniejsze pogorszenie przyrostu naturalnego wystąpiło w Kielcach, Katowicach, Olsztynie i Poznaniu; w Opolu i Wrocławiu nastąpił niewielki wzrost wskaźnika. Ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w 9 miastach wojewódzkich, najgłębszy w Łodzi (-6,1), Katowicach (-4,8), Bydgoszczy (-4,0), Kielcach (-4,0) i Szczecinie (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (2,6), Białystok (1,8) i Kraków (1,3). Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 1h20 w porównaniu z 1h19 zwraca uwagę na znaczący odpływ ludności z Krakowa, Rzeszowa i Gdańska. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-4,4), Poznań (-3,5) i Kielce (-2,5); natomiast miastami napływowymi są Rzeszów (3,6), Kraków (3,5), Warszawa (2,8), Gdańsk (2,6) i Wrocław (2,0).

W 1h20 najwyższy poziom wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpił w Rzeszowie i Białymstoku; dodatni wskaźnik migracji cechował Kraków, Rzeszów, Warszawę, Gdańsk i Wrocław.

Tab. 6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec	Saldo migracji na 1000 ludności
	1h20	2014=100	NSP 2011	2015	2025	1h20	1h20
Warszawa	1 793,6	1,2	774,6	20,9	13,4	0,4	2,8
Kraków	781,0	-0,7	320,9	23,5	14,9	1,3	3,5
Łódź	677,3	-9,6	324,9	19,8	13,8	-6,1	-1,7
Wrocław	643,8	-2,3	273,0	23,5	14,2	0,9	2,0
Poznań	533,8	-6,8	232,6	23,4	14,7	-0,2	-3,5
Gdańsk	471,5	-1,7	189,2	22,1	14,9	0,0	2,6
Szczecin	401,0	-4,1	170,3	21,4	15,1	-3,5	-1,0
Bydgoszcz	346,7	-7,3	145,8	21,7	15,2	-4,0	-4,4
Lublin	339,5	-4,8	144,4	22,6	15,1	-1,0	-0,4
Katowice	291,8	-9,0	134,2	21,4	14,4	-4,8	-2,1
Białystok	297,6	-1,5	118,8	23,5	15,6	1,8	-1,6
Kielce	194,2	-8,9	79,6	21,3	14,2	-4,0	-2,5
Toruń	201,1	-5,4	84,5	23,0	15,8	-1,8	-1,6
Rzeszów	196,8	2,7	69,2	24,9	16,1	2,6	3,6
Olsztyn	171,9	-2,2	75,4	23,6	16,0	0,0	-1,5
Gorzów Wlp.	123,3	-4,1	50,3	21,1	14,8	-1,9	-2,5
Opole	128,0	-6,2	51,5	21,7	14,5	0,2	-0,6
Zielona Góra	141,3	-2,3	49,3	21,2	14,8	-1,7	2,5

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za III kw. 2020, US Wrocław, 30.11.2020

5. Otoczenie regulacyjne

▪ 1 stycznia 2021 wchodzi w życie nowe Warunki Techniczne, które modyfikują m.in. wymagania cieplne względem dachów i ścian zewnętrznych budynków. Zmiany zostały zapoczątkowane w 2014 – stopniowo wprowadzano nowe, znacznie zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków. Pozwolenia na budowę uzyskane do końca 2020 mogą być realizowane wg dotychczasowych zasad, Projekty, na budowę których inwestorzy wystąpią o pozwolenie w 2021 będą musiały spełniać nowe, wyższe wymagania, dzięki którym zapotrzebowanie na energię będzie niższe. Specjaliści branżowi szacują wzrost kosztu budowy z tego tytułu o 3-5% przy późniejszych korzyściach obniżonych kosztów eksploatacji.

▪ Trwają przygotowania do powszechnego spisu ludności i mieszkań, który ma się odbyć w 2q21. **Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań odbędzie się od 1 kwietnia do 30 czerwca 2021.** Narodowy Spis Powszechny (NSP) jest przeprowadzany co 10 lat. Jest to fundamentalne źródło informacji o zasobach i warunkach mieszkaniowych ludności, informacje spisowe są podstawą weryfikacji danych z bilansu ludności i mieszkań, na bieżąco prowadzonych przez GUS.

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

Obowiązkiem spisowym są objęte:

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

▪ Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej) z inicjatywy UOKiK jest na etapie prac legislacyjnych w Rządowym Centrum Legislacji – 30 stycznia 2020 został przyjęty przez Komitet Stałej Rady Ministrów i rekomendowany Radzie Ministrów, która planuje analizę tego tematu w 1q21. 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).

▪ 6 sierpnia 2020 Premier skierował do Sejmu Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, przyjęty przez rząd 28 lipca 2020. Regulacja wchodzi w skład pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19 i jest procedowana w trybie pilnym, stanowisko rządu prezentuje Minister Rozwoju. 10 grudnia 2020 Sejm przyjął projekt po uwzględnieniu części uwag Senatu - prace nad Ustawą są niezakończone. Propono-

Zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków wchodzi w życie od 01.01.2021.

Narodowy Spis Powszechny (NSP) odbędzie się od 1.04 do 30.06.2021. NSP 2021 po raz pierwszy będzie w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS.

Projekt nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej w planach prac RM w 1q21.

Rządowy Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa na etapie finalizowania prac legislacyjnych w Sejmie.

wane instrumenty dotyczą wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak i bezpośrednio gospodarstw domowych w zakresie wydatków na mieszkania.

Proponowane wybrane rozwiązania z pakietu mieszkaniowego

- Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa: - dodatkowe 1,5 mld zł dla gmin, które chciałyby wesprzeć budownictwo społeczne, ale ich budżety ucierpiały w wyniku pandemii; - wysokość wsparcia wyniesie 10% planowanej inwestycji, w przypadku nowych inwestycji 3 mln zł; - wnioski będą przyjmowane przez KZN i rozpatrywane przez Ministra Rozwoju w terminie 60 dni w uproszczonej procedurze.
- Zmiany w budownictwie społecznym czynszowym oraz komunalnym: - wyższe granty z Funduszu Dopłat w BGK dla gmin na budowę mieszkań społecznych (do 30% kosztów inwestycji) oraz na budowę mieszkań komunalnych (pokrycie 50% kosztów inwestycji); - zasada finansowania a nie refinansowania; - uelastycznienie zasad dotyczących czynszu w przypadku inwestowania przez TBS w OZE, termomodernizację lub w poprawę dostępności dla osób niepełnosprawnych; - premie remontowe na budynki TBS starsze niż 25 lat; - wakacje czynszowe dla lokatorów w TBS-ach po spłacie kredytu przez TBS; - w przypadku budowy mieszkań społecznych z wyższą partycypacją lokatora w kosztach budowy możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności; - dopłaty do czynszów w programie „Mieszkanie na start” i szansa dojścia do własności nowego mieszkania także dla osób bez zdolności czynszowej (dopłaty do czynszu również dla lokatorów mieszkań wynajmowanych od inwestora przez gminę i podnajmowanych lokatorowi).
- Pomoc kierowana bezpośrednio do lokatorów: - nowe dopłaty do dodatków mieszkaniowych; - wyższe dodatki mieszkaniowe dla najemców dotkniętych skutkami epidemii COVID-19 (do 1500 zł miesięcznie przez pół roku, na pokrycie do 75 % czynszu);
- Zmiany w Krajowym Zasobie Nieruchomości: - utworzenie w ramach KZN Funduszu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM), zasilanego środkami z gospodarowania nieruchomościami KZN; - środki z Funduszu będą przeznaczone na tworzenie przez KZN SIM lub obejmowanie w nich udziałów. KZN będzie mógł też tworzyć i przystępować do już istniejących SIM lub towarzystw budownictwa społecznego.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Wiosenny lockdown gospodarki przyczynił się do schłodzenia rynku mieszkaniowego, widocznego w 2q20 w głębokim spadku sprzedaży mieszkań. Nastąpiła korekta cen - wzrost cen spowolnił r/r, lokalnie pojawiły się niekiedy spadki cen k/k.

W 3q20, wraz z poprawą nastrojów konsumentów w miesiącach letnich, gdy poczucie zagrożenia wirusem zmalało i stopniowo znoszono ograniczenia administracyjne, sprzedaż mieszkań odbiła k/k, a spadki akcji kredytowej w kolejnych miesiącach 3q20 były mniejsze r/r. W październiku został odnotowany po raz pierwszy od kilku miesięcy niewielki wzrost wolumenu udzielonych kredytów. Prawdopodobnie następuje elastyczne dostosowanie uczestników rynku do nowej sytuacji:

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

Korekta cen na rynku mieszkaniowym na skutek wiosennego lockdownu.

- banki nieco łagodzą niektóre warunki zastrzone w okresie wybuchu epidemii,
- przy ultra niskich stopach procentowych (i zapowiedziach ich utrzymania w dłuższym okresie) oraz dużej podaży mieszkań deweloperskich wraca popyt konsumpcyjny i w pewnej mierze inwestycyjny (raczej za gotówkę),
- deweloperzy stabilizują ceny przez regulowanie oferty mieszkań wprowadzanych na rynek; sprzyja im stabilizacja kosztów budowy mieszkań, a mniej rozpoczętych mieszkań sugeruje dostosowanie przyszłej podaży do oczekiwanych zachowań inwestorów.

W 3q20 sygnały dostosowania rynku do nowej sytuacji.

Tab.7 Kluczowe czynniki wpływające na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑ Bazowym scenariuszem pozostaje stabilizacja stóp na rekordowo niskim poziomie. Stopy pozostaną niskie (w tym realne stopy ujemne), wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny.	
Koniunktura gospodarcza	↘ Negatywne oddziaływanie pandemii na gospodarkę będzie się kończyć wraz z wprowadzeniem szczepień ograniczających ryzyko lockdownu.	
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑ Poprawiająca się aktywność gospodarcza będzie stymulować popyt na pracę, który przy kurczących się zasobach pracy (m.in. skutek starzenia się społeczeństwa) będzie zwiększać presję na wzrost płac.	
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↑ Łagodzenie niektórych warunków i kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych w reakcji na obniżenie ryzyka pogorszenia sytuacji gospodarczej i poprawę przewidywań dla rynku mieszkaniowego, a także wzrost presji konkurencyjnej w sektorze bankowym. Zapowiadane dalsze nieznaczne łagodzenie polityki.	Przedłużenie recesji na skutek dotkliwej drugiej fali pandemii powodujące pogorszenie sytuacji na rynku pracy i w konsekwencji tego zaostrzenie polityki kredytowej.
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑ Wzmocnienie popytu konsumpcyjnego wraz z powrotem na ścieżkę ożywienia gospodarczego i umiarkowanym poziomem bezrobocia. Ultra niskie stopy procentowe co najmniej do 2022 skłaniają do inwestycji w zakup nieruchomości jako inwestycji, która relatywnie najlepiej chroni wartość oszczędności w niepewnych czasach.	Mniejsza aktywność gospodarcza z uwagi na drugą falę pandemii może spowodować ponowny spadek popytu na mieszkania.
Podaż	↘ Dostosowanie podaży deweloperów elastycznie reagujących na zmiany w otoczeniu stabilizuje ceny mieszkań; na rynek stopniowo są wprowadzane mieszkania większe, częściej nabywane po pierwszych doświadczeniach epidemii.	Problemy ze sfinalizowaniem budowy i sprzedaży rekordowej liczby mieszkań z terminem oddania w 2021-2022, przy wolniej rosnącym popycie mogą przyczynić się do spadkowych tendencji cen.
Wynajem mieszkań	↓ Praktycznie zawieszony wynajem krótkoterminowy na cele turystyczne i kontynuacja nauki/pracy w trybie zdalnym na dużą skalę osłabiają popyt na mieszkania na wynajem długoterminowy, co przy dużej podaży tych mieszkań powoduje spadkowe tendencje stawek.	Atut utrzymującej się opłacalności wynajmu także przy słabszym popycie i pomimo wysokich kosztów stałych utrzymania lokalu.

źródło: zestawienie własne

Nie można jednak zapominać, że **pełna reakcja rynku mieszkaniowego (szczególnie negatywna) uwidacznia się z opóźnieniem**. Naturalny okres transakcji to kilka miesięcy, czas decyzji klienta bywa dłuższy, tak jak okres realizacji projektu (4 – 5 lat).

Skutkami epidemii jest głęboko dotknięty rynek najmu (załamanie wynajmu krótkoterminowego ukierunkowanego głównie na klienta turystycznego; spadek popytu na wynajem długoterminowy z uwagi na zdalną pracę/naukę w dużej skali). Rynek najmu wydaje się obecnie kluczowy dla dalszego kształtowania się sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych (30-40% popytu) i to on generuje ryzyko większej korekty cen. Z drugiej jednak strony historycznie niskie, realnie ujemne stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości jako atrakcyjną inwestycję w zestawieniu z lokatą czy obligacjami, postrzeganą jako bezpieczna w niepewnych czasach.

Dotychczas korekta cen jest mniejsza niż można było oczekiwać w pierwszych miesiącach epidemii – jest to skutek bardzo dużej skali działań antykryzysowych i w związku z tym umiarkowanego wzrostu bezrobocia (mniejszego wobec pierwotnie przewidywanych nawet dwucyfrowych poziomów na przełomie 2020-2021) i utrzymania zadowalającej płynności finansowej większości firm, a także dużej elastyczności deweloperów. Istotny jest też postęp prac nad szczepionką na COVID-19, który konkretyzuje perspektywy opanowania epidemii (zapobiegnie prawdopodobnie kolejnym falom epidemii) i powrotu do, choć zmienionej, ale normalności gospodarczej.

W scenariuszu bazowym do końca 3q21 oczekujemy słabnącej dynamiki cen mieszkań k/k. Istotnym czynnikiem wzmacniającym negatywną presję na poziom cen jest, obok umiarkowanego popytu i rosnącej silnie podaży nowych mieszkań deweloper-skich, kontynuacja spadkowych tendencji stawek czynszu na rynku wynajmu. Oceniamy, że spadek cen w 3q21 nie będzie większy niż ok. 5% r/r.

W scenariuszu optymistycznym korekta rynku mieszkaniowego nastąpiła w 2-3 kwartale 2020, rynek wchodzi w kolejną fazę cyklu (por. Ramka 2), a popyt na mieszkania silnie pobudzają zapowiadane na dłużer niskie stopy procentowe, zwłaszcza te dla depozytów i obligacji skarbowych – tradycyjnych instrumentów finansowych polskich konsumentów. Spadek stawek wynajmu wyhamowuje wraz z powrotem większego popytu ze strony studentów i pracowników wracających do nauki i pracy. Niemniej model pracy hybrydowej stanie się po epidemii trwałym elementem organizacji pracy i nauki, tym samym osłabi popyt na wynajem, podobnie jak bardzo powolna odbudowa wynajmu krótkoterminowego na cele turystyczne (nikłe szanse poprawy sytuacji w 2021).

W scenariuszu pesymistycznym, przy silnej drugiej fali epidemii (i ewentualnie kolejnych), niekorzystnym otoczeniu zewnętrznym (opóźnienia w uruchamianiu środków z funduszu odbudowy) i ponownym pogorszeniu nastrojów konsumentów, słabnie popyt na mieszkania i wzmacniają się tendencje spadkowe cen mieszkań. Problemy rynku mieszkaniowego mogą dodatkowo się pogłębić w konsekwencji kłopotów ze sfinalizowaniem budowy i sprzedaży rekordowej liczby mieszkań z terminem oddania w latach 2021-2022. Spadek cen do końca 3q21 roku może sięgnąć 15% r/r.

Pełna reakcja rynku mieszkaniowego, (szczególnie negatywna) zwykle ujawnia się z opóźnieniem.

Rynek najmu wydaje się obecnie kluczowy dla dalszego kształtowania się sytuacji na rynku mieszkaniowym

Dotychczas korekta cen jest mniejsza niż można było oczekiwać w pierwszych miesiącach epidemii – skutek umiarkowanego wzrostu bezrobocia i powoli rysującej się – dzięki szczepionce – perspektywie końca epidemii.

W scenariuszu bazowym do końca 3q21 oczekujemy słabnącej dynamiki cen mieszkań k/k; w dalszym ciągu słaby rynek wynajmu.

W scenariuszu optymistycznym korekta rynku mieszkaniowego za nami; niskie stopy generują popyt na mieszkania.

W scenariuszu pesymistycznym druga fala epidemii wzmacnia spadki cen mieszkań.

Ramka 2. Epidemia koronawirusa impulsem do korekty cen na rynku mieszkaniowym

Obecna korekta na rynku mieszkaniowym wpisuje się w cykliczny charakter tego rynku. Przy zwykle 4-8 letniej amplitudzie zmian, skutki obostrzeń związanych z epidemią stały się impulsem do schłodzenia rynku.

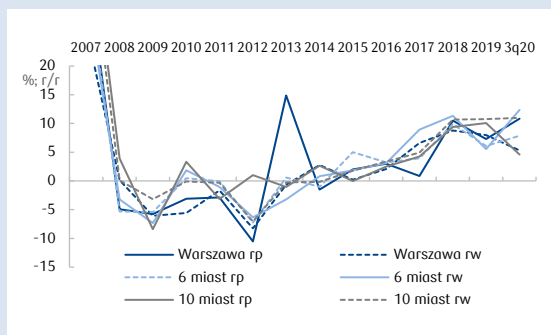
Okres ostatnich kilkunastu kwartałów to czas wysokiego popytu i podaży mieszkań, oraz rosnących cen mieszkań, także z uwagi na wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych (konkurencja o pracownika, materiały i ziemię z innymi segmentami budownictwa, zwłaszcza infrastrukturalnego). Przy utrzymujących się od kilku lat niskich stopach procentowych, wspierających inwestycje w mieszkanie, w 2019 pojawiły się sygnały napięć na rynku, w tym najmu, do których przyczynił się rozwój flippingu – zakupu mieszkania poniżej ceny rynkowej w celu sprzedania go następnie z zyskiem po szybkiej aranżacji, odświeżeniu lub remoncie.

Drugim obszarem napięć stawał się szybko rosnący portfel mieszkań w toku budowy przeznaczonych do oddania w latach 2020-2022, z pytaniami, czy uda się znaleźć nabywców po cenach oczekiwanych przez deweloperów, oraz czy nie pojawią się problemy płynnościowe przy dużym udziale finansowania z przedpłat klientów i należności kontrahentów. Oczekiwanie na szybki wzrost ceny zaczęło budzić obawy powstawania napięć o charakterze spekulacyjnym. Duża podaż mieszkań na rynku wynajmu przyhamowała na przełomie 2019/2020 wzrost stawek wynajmu, a ograniczenia związane z epidemią spowodowały załamanie tego rynku i korektę rynku mieszkaniowego.

Analiza korekt/załamań rynku mieszkaniowego w ostatnich blisko 20 latach w Polsce pokazuje, że dotychczas były to zmiany o charakterze cyklicznym, wzmacniane impulsem związanym z rynkiem mieszkaniowym, ale i też niezależnym od tego rynku.

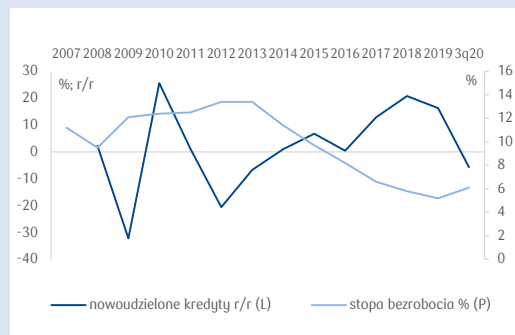
Okres	Główne przesłanki korekty/kryzysu	Impuls
2002-2003	Duży optymizm deweloperów skutkował nadpodażą mieszkań w stosunku do popytu. Korekta popytu została przyspieszona regulacyjnie podniesieniem stawki VAT na materiały budowlane do 23% i redukcją ulgi podatkowej przy zakupie mieszkania z rynku pierwotnego.	Impuls regulacyjny – wprowadzenie regulacji wzmocniło korektę.
2007-2008	Wystąpił boom kredytowy połączony z gwałtownym wzrostem cen mieszkań. Załamanie podaży kredytów (upadek Lehman Brothers), zwłaszcza denominowanych, wywołało załamanie popytu. Na korzyść polskiego rynku zadziałał słabo rozwinięty i prosty (brak instrumentów strukturyzowanych) rynek instrumentów finansowych.	Impuls zewnętrzny plus zakupy spekulacyjne (też portfelowe) wsparte tanim kredytem frankowym w oczekiwaniu na szybki wzrost cen
2010-2011	Problemy na rynku deweloperskim w okresie spowolnienia gospodarczego spowodowanego światowym kryzysem finansowym (zapasy niesprzedanych mieszkań od 2009, spadek popytu i cen; turbulencje przy uruchamianiu programów RnS i MdM, wejście Ustawy deweloperskiej)	Impuls wewnętrznej i zewnętrznej sytuacji gospodarczej i wprowadzanych regulacji
2020-2021	Ożywiony rynek w sytuacji niskiego oprocentowania lokat, dla których opłacalną alternatywą staje się inwestycja w mieszkanie; pojawiają się sygnały napięć, związane głównie z dynamicznym rozwojem rynku najmu krótkoterminowego oraz flippowaniem.	Impuls losowy - epidemia
???	Kontynuacja niskich (realnie ujemnych stóp procentowych) wzmacnia inwestycje w nieruchomości, realne ryzyko pojawienia się na większą skalę popytu spekulacyjnego (napędzane go oczekiwaniem na dalszy wzrost cen).	???

Zmiany (r/r) cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w 3 grupach miast



źródło: BaRN NBP; PKO Bank Polski

Zmiany (r/r) nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych oraz stopa bezrobocia



źródło: AMRON ZBP; GUS; PKO Bank Polski

W naszej ocenie korekta cen mieszkań w następstwie pandemii koronawirusa będzie płytsza i krótsza niż w latach 2008-2013 z uwagi na różnice w sytuacji makroekonomicznej. Obecnie najpoważniejszym czynnikiem ryzyka jest negatywny szok popytowy na rynku wynajmu wywołany epidemią.

Element różnicujący	2008-2013	2020-2021
Stopy procentowe	- Podwyżki stóp procentowych NBP - Ograniczenie dostępu do kredytów walutowych	Redukcja stóp procentowych NBP niemal do zera i wysokie prawdopodobieństwo, że pozostaną na tym poziomie nawet przez kilka najbliższych lat.
Polityka kredytowa banków	- Znaczny spadek liczby banków aktywnych na rynku kredytów mieszkaniowych - Trwałe zaostrzenie polityki kredytowej oraz pogorszenie warunków kredytowania	- Wszystkie banki aktywne na rynku kredytów mieszkaniowych przed pandemią pozostają aktywne w trakcie pandemii i prawdopodobnie w kolejnych kwartałach/latach. - Przejsiowe zaostrzenie polityki kredytowej
Sytuacja płynnościowa gospodarstw domowych	Słaba pozycja płynnościowa sektora gospodarstw domowych	Wysoka i rosnąca nadwyżka oszczędności w sektorze gospodarstw domowych
Relacja zadłużenia gospodarstw domowych do dochodów	- Wysoka dynamika kredytów mieszkaniowych przed kryzysem - Szybki wzrost relacji zadłużenia do dochodów do dyspozycji	- Umiarkowana dynamika kredytów mieszkaniowych przed epidemią - Spadek relacji zadłużenia kredytowego gospodarstw domowych do dochodów do dyspozycji (i PKB)
Rynek pracy	Długotrwały wzrost bezrobocia aż do połowy 2013	Łagodniejszy wzrost bezrobocia w znacznie krótszym okresie. Oczekiwany spadek bezrobocia już od 1-2q21.
Podaż nowych mieszkań	Wzrost cen mieszkań w warunkach niskiej podaży nowych mieszkań	Wzrost cen w warunkach wzrastającej podaży nowych mieszkań
Rynek najmu mieszkań	Niewielka skala wynajmu na zasadach rynkowych, ograniczona asymetrycznym prawem lokatora i właściciela (daleko posunięta ochrona lokatora)	Negatywny szok popytowy na rynku wynajmu wywołany epidemią

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 3q20 część ankietowanych banków złagodziła kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych. Banki zmieniły niektóre warunki udzielania kredytów (m.in. kolejny raz podniosły marżę kredytową), ale jednocześnie obniżyły wymagany udział własny kredytobiorców. Jest to związane z obniżeniem ryzyka pogorszenia sytuacji gospodarczej, lepszymi prognozami dla rynku mieszkaniowego i wzrostem presji konkurencyjnej ze strony innych banków. W 4q20 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują dalszego nieznacznego łagodzenia kryteriów polityki kredytowej i kontynuacji wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

W krótkim okresie przejściowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może wzmocnić popyt na mieszkania. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku na rok coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski i starzenie się społeczeństwa. Czynnikiem, który mógłby osłabić negatywne trendy demograficzne, jest większa skala imigracji do Polski. Konsekwencją epidemii jest m.in. okresowe usztywnienie ruchu granicznego, które ograniczyło przyjazdy cudzoziemców do pracy, co dla rynku mieszkaniowego oznacza spadek popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. Trudny do przewidzenia czas trwania epidemii osłabia w ten sposób rynek wynajmu.

Banki oczekują w 4q20 w segmencie kredytów mieszkaniowych nieznacznego łagodzenia polityki kredytowej i kontynuacji wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

Oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych i zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starzejącego się społeczeństwa).

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

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 3q20 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (Rw) w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 6 miastach wzrosły o 5-12% w porównaniu do poprzedniego kwartału (Tab. 8). W przypadku rynku pierwotnego (Rp) ceny transakcyjne w 9 miastach wojewódzkich wzrosły wobec poprzedniego kwartału, w 5 miastach były zbliżone, a w dwóch spadły o ok. 8%. 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 3q20 na rynku wtórnym w porównaniu z 3q19 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły we wszystkich stolicach województw (Tabela 8), w 13 miastach wzrosty były dwucyfrowe (10-25%). Na rynku pierwotnym w 12 miastach ceny wzrosły w granicach 7-16%, w 4 miastach nie zmieniły się istotnie.

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, w 3q20 sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen na rynku wtórnym (por. Roz. 7, Wykres 3), przy czym był on wyraźnie wolniejszy w Zielonej Górze, Rzeszowie, Opolu i Wrocławiu. W 3q20 w kilku miastach również wolniej rosła przeciętna cena mieszkania, co może oznaczać większy udział mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji czy przeciętnym standardzie.

Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) sugeruje większy udział w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występowała w Poznaniu, Lublinie,

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W 3q20 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 6 miastach wzrosły k/k; na rynku pierwotnym wzrosły w 9 miastach, w 5 miastach nie zmieniły się istotnie, w 2 spadły.

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w 3q20, w kilku miastach wzrost był wolniejszy.

Tab. 8 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 3q20 wobec 2q20 oraz 3q19 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw	Rp	Miasta	Rw	Rp
3q20/2q20		wg liczby ludności	3q20/3q19	
↔	↑	Warszawa	↑	↑
↔	↑	Kraków	↑	↑
↔	↔	Łódź	↑	↑
↑	↑	Wrocław	↑	↔
↓	↔	Poznań	↑	↑
↔	↓	Gdańsk	↑	↔
↑	↓	Szczecin	↑	↔
↑	↑	Bydgoszcz	↑	↑
↔	↔	Lublin	↑	↔
↑	↑	Katowice	↑	↑
↔	↑	Białystok	↑	↑
↑	↑	Kielce	↑	↑
↔	↑	Rzeszów	↑	↑
↔	↔	Olsztyn	↑	↑
↔	↔	Opole	↑	↑
↑	↑	Zielona Góra	↑	↑

źródło: zestawienie własne

Tab. 9 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 3q20 wobec 2q20

Miasta	3q20	
wg liczby ludności	vs 2q20	
Warszawa	0.76	↔
Kraków	0.86	↔
Łódź	0.73	↓
Wrocław	1.05	↔
Poznań	0.85	↔
Gdańsk	1.05	↔
Szczecin	0.87	↔
Bydgoszcz	0.75	↓
Lublin	0.78	↔
Katowice	0.86	↔
Białystok	0.81	↔
Kielce	0.89	↔
Rzeszów	0.84	↓
Olsztyn	0.81	↔
Opole	0.83	↔
Zielona Góra	0.50	↔

źródło: zestawienie własne

Bydgoszczy, Wrocławiu, Szczecinie, Kielcach, Rzeszowie i Opolu. Z kolei indeks hedoniczny powyżej indeksu ceny metra kw. mieszkania w Krakowie i Katowicach sugeruje znaczący udział tańszych mieszkań z rynku wtórnego w próbie. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Olsztynie, Wrocławiu, Poznaniu i Warszawie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 3q20 sprzedano 13,3 tys. mieszkań (-17,7 r/r vs -54% r/r w 2q20), a do sprzedaży wprowadzono 13 tys. mieszkań (-13% r/r vs -30% r/r w 2q20). **W ofercie było 49,3 tys. mieszkań – jest to poziom zbliżony do ostatnich kwartałów, przy czym sytuacja jest zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach.** Na tle historii monitoringu oferty w Warszawie odbiega ona in minus od najwyższych poziomów (15 tys. obecnie vs 21 tys. w 2016), co sugeruje co najmniej dotychczasowy poziom cen mieszkań. We Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu i Trójmieście obecna oferta jest o ok.10-15% niższa od poprzednich rekordów, co może zapowiadać problemy przy ewentualnym osłabieniu popytu. Najbardziej napięta sytuacja może być w Łodzi, gdzie utrzymującej się wysokiej ofercie towarzyszą wysokie ceny mieszkań i wzrasta ryzyko komercjalizacji nowych projektów.

Spadkowe tendencje stawek wynajmu (por. Roz. 3) występują w większości największych miast. W 3q20 w porównaniu z 3q19 największy spadek stawek obserwowano w Krakowie (-10,5% r/r), Warszawie (-7,8% r/r) i Wrocławiu (-6,5% r/r). Notowania stawek ofertowych w portalach ogłoszeniowych z 4q20 sugerują kontynuację trendu spadkowego – analiza oferty w największych aglomeracjach sygnalizuje względem końca maja'20 dalszy spadek stawek w Krakowie, Gdańsku, Warszawie i Katowicach, przy sygnałach stabilizacji na niższym poziomie we Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi.

W krótkim okresie **negatywne tendencje demograficzne** (por. Roz. 4) są jeszcze słabo widoczne – w 1h20 w porównaniu z 1h19 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Kielcach, Katowicach, Olsztynie i Poznaniu. Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-6,1), Katowicach (-4,8), Bydgoszczy (-4,0), Kielcach (-4,0) i Szczecinie (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (2,6), Kraków (1,3) i Białystok (1,8).

Saldo migracji netto na 1000 ludności w 1h20 sygnalizuje znaczący odpływ ludności z Krakowa, Rzeszowa i Gdańska. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-4,4), Poznań (-3,5) i Kielce (-2,5); natomiast miastami napływowymi są Kraków (3,5), Rzeszów (3,6), Warszawa (2,8), Gdańsk (2,6) i Wrocław (2,0).

Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 3q20 (Tab. 9) w 3 miastach wojewódzkich zmalała, w 13 nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału. **Zmniejszenie dostępności** jest konsekwencją wolniej rosnących wynagrodzeń i wysokich cen mieszkań.

Łączna oferta mieszkań w 6 aglomeracjach na koniec 3q20 na poziomie obserwowanym w ostatnich kwartałach, przy zróżnicowanej sytuacji w poszczególnych miastach.

Spadkowy trend stawek wynajmu utrzymuje się.

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji

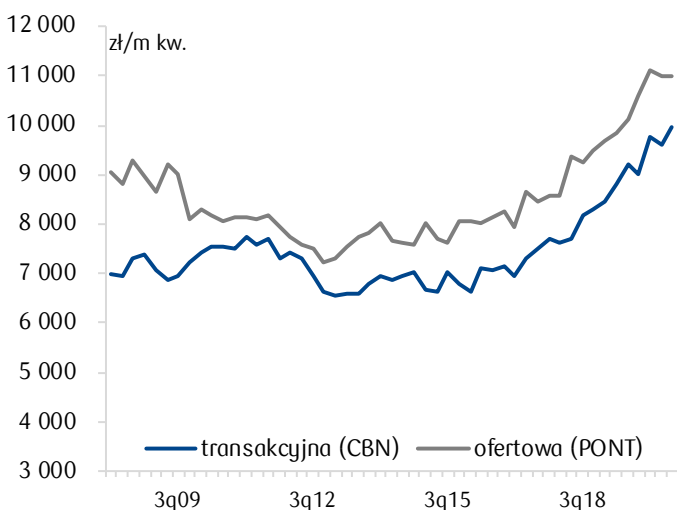
Średnia dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich w 3q20 w porównaniu z poprzednim kwartałem w miastach wojewódzkich nie zmieniła się lub zmalała.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

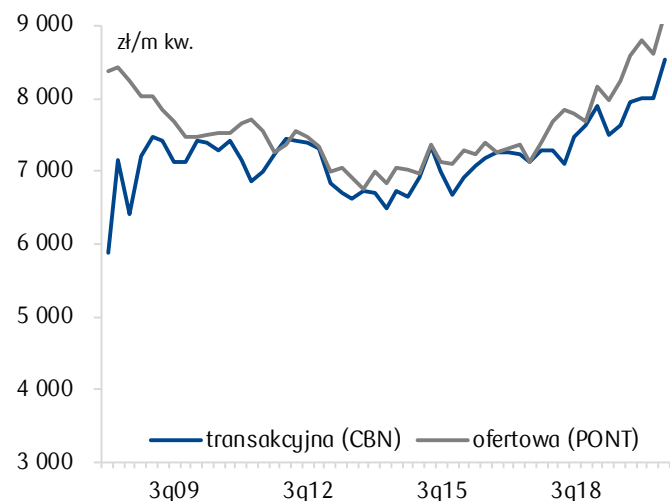
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 162	8 303	8 437	8 815	9 206	9 000	9 763	9 596	9 975	3,9	8,4	
cena ofertowa (PONT)	9 254	9 500	9 701	9 833	10 115	10 613	11 113	10 991	11 014	0,2	8,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 461	7 635	7 891	7 510	7 621	7 962	7 999	8 000	8 543	6,8	12,1	
cena ofertowa (PONT)	7 799	7 686	8 169	7 968	8 246	8 584	8 802	8 612	9 169	6,5	11,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 814	5 450	5 702	6 076	6 018	5 435	6 146	6 341	5 529	x	x	

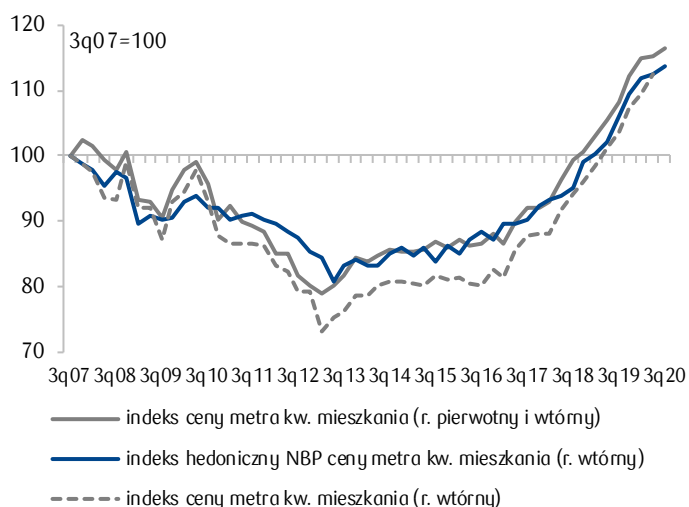
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



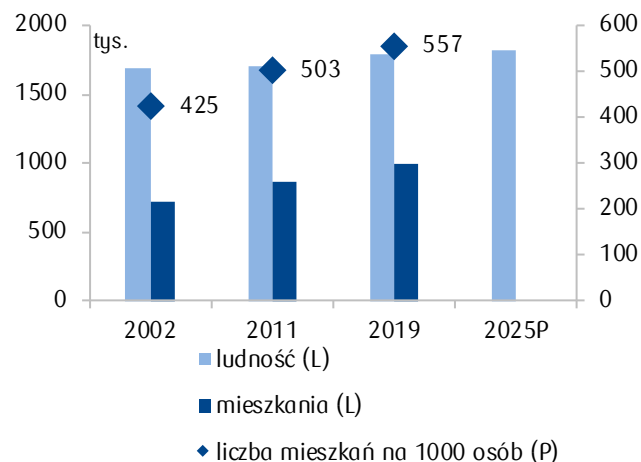
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

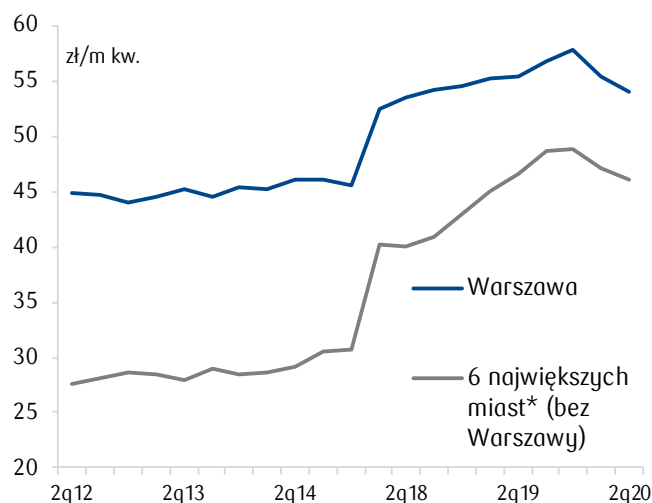


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

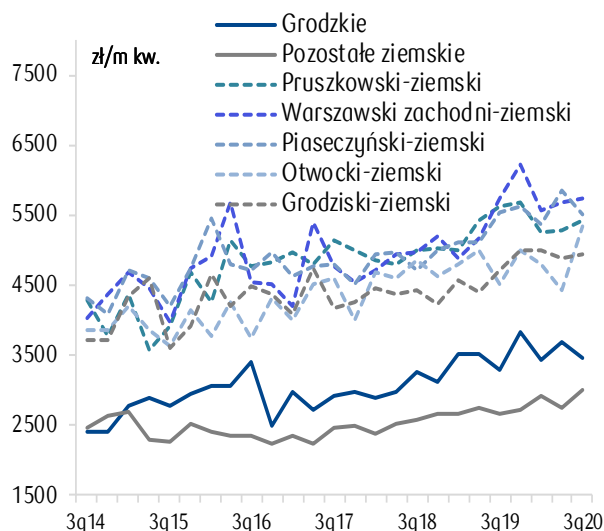


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 271; mieszkania rp - 465; domy rw - 14.

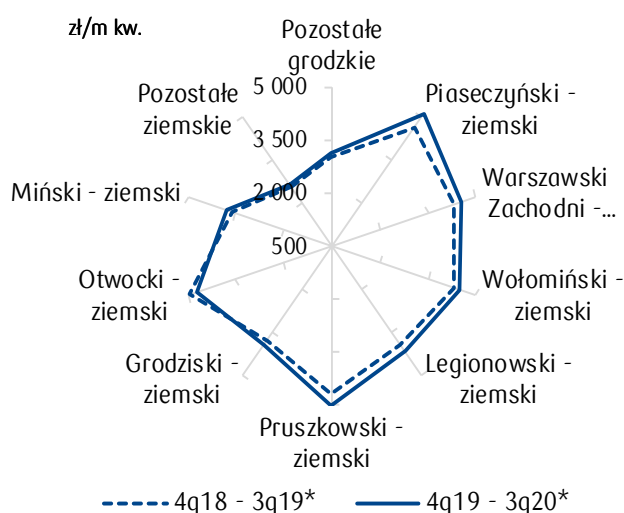
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



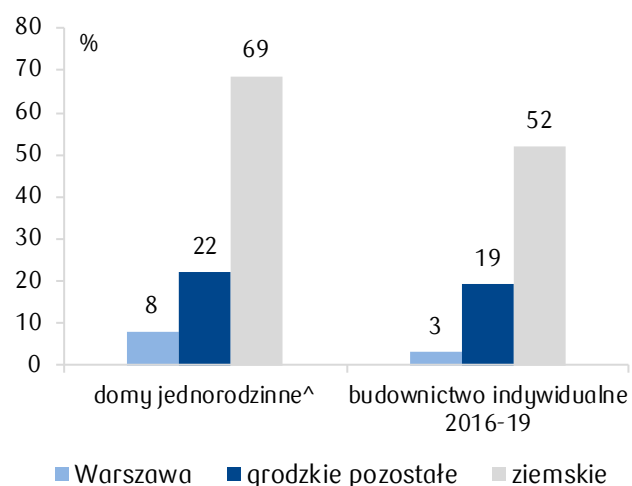
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Warszawa	4 815	5 256	4 869	5 548	5 603	5 731
Pozostałe grodzkie	2 594	2 700	2 651	2 729	3 027	3 121
Piaseczyński - ziemski	3 925	4 123	4 324	4 653	5 166	5 113
Warszawski Zachodni - ziemski	3 771	3 966	4 233	4 320	4 633	4 517
Wołomiński - ziemski	3 563	3 801	3 928	4 333	4 494	4 494
Legionowski - ziemski	3 433	3 524	3 777	3 888	4 236	4 185
Pruszkowski - ziemski	3 967	4 066	4 496	4 699	5 036	5 006
Grodzki - ziemski	3 428	3 549	3 672	3 894	3 895	3 954
Otwocki - ziemski	4 395	3 622	4 093	4 434	4 699	4 699
Miński - ziemski	3 044	2 996	3 731	3 625	3 934	3 766
Pozostałe ziemskie	1 976	2 227	2 368	2 466	2 653	2 628

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Warszawa - 161; pozostałe powiaty grodzkie - 53; powiaty ziemskie - 1002.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 814	3	26	27,1	372	74	3,8	25	283
Płock	52 209	6	17	26,0	430	38	3,6	11	603
Radom	84 990	11	24	24,7	396	16	3,0	32	733
Siedlce	34 010	9	23	27,4	426	57	7,8	10	104
Warszawa	997 054	11	8	32,8	549	39	11,1	3	10 979
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 128	8	84	30,4	359	56	3,1	87	130
ciechanowski	32 339	11	57	27,8	355	8	3,9	36	352
garwoliński	36 128	10	84	30,0	327	24	4,0	70	350
gostyniński	16 552	12	61	27,7	364	6	2,7	67	117
grodziski	37 707	11	65	37,0	392	54	8,1	50	497
grójecki	37 915	10	68	31,5	380	28	4,8	44	425
kozienicki	22 641	5	69	29,9	371	8	3,1	96	146
legionowski	47 882	5	49	35,8	397	68	9,6	34	1 261
lipski	13 429	6	88	32,2	391	38	2,2	99	54
łosicki	11 715	13	85	32,3	374	73	2,8	57	121
makowski	15 490	6	77	28,9	339	42	2,5	73	57
miński	57 532	9	73	30,3	369	41	5,2	55	943
mławski	25 897	10	67	27,7	349	55	4,1	39	331
nowodworski	30 886	9	57	29,4	384	47	6,1	48	222
ostrołęcki	25 251	9	98	29,1	281	53	3,6	100	384
ostrowski	24 972	10	74	28,1	341	54	2,0	86	566
otwocki	47 788	15	62	32,5	383	37	3,7	64	357
piaseczyński	80 069	6	55	40,4	421	74	9,8	28	1 979
płocki	35 885	11	90	30,4	320	22	3,7	92	349
płoński	30 997	10	69	27,9	351	17	3,4	66	290
pruszkowski	64 928	12	49	34,9	387	69	5,2	44	1 695
przasnyski	16 433	8	71	25,9	309	51	2,4	65	318
przysuski	14 973	7	87	28,2	355	22	2,1	99	83
pułtowski	18 956	9	66	30,6	362	16	4,0	55	125
radomski	47 031	7	80	26,1	306	7	3,7	99	544
siedlecki	26 739	11	97	30,0	327	24	2,8	97	287
sierpecki	17 238	11	69	26,2	328	5	2,9	58	133
sochaczewski	29 973	8	63	28,3	349	8	2,6	91	312
sokołowski	21 518	12	77	32,7	394	10	2,9	40	76
sztybowiecki	13 600	11	80	26,8	339	14	3,5	92	179
warszawski zachodni	47 499	7	72	43,4	394	44	9,4	45	1 036
węgrowski	24 885	11	84	30,9	375	12	2,6	88	324
wołomiński	88 740	8	64	30,2	351	47	8,1	22	2 277
wyszkowski	24 114	5	71	27,9	320	77	4,5	67	508
zwoleński	12 520	4	86	29,0	342	28	3,1	96	82
żuromiński	12 271	9	81	27,7	314	47	1,7	68	49
żyrardowski	31 746	17	43	28,8	413	35	4,3	63	449

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 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE								
Ostrołęka	51.9	-5.5	20.1	15.8	0.8	-4.0	5 176	8.1
Płock	119.0	-5.1	48.3	15.3	-3.8	-4.8	6 092	6.0
Radom	210.5	-5.5	81.0	15.7	-4.0	-7.8	4 685	11.0
Siedlce	78.3	-1.4	29.0	15.8	2.0	4.0	4 858	4.1
Warszawa	1793.6	1.2	774.6	13.4	0.4	7.1	6 803	1.4
ZIEMSKIE								
białobrzezski	33.3	-2.0	10.2	18.6	-1.3	-4.2	4 119	7.0
ciechanowski	89.2	-3.4	29.3	16.7	-2.8	-2.8	4 756	8.4
garwoliński	108.9	0.4	31.6	18.7	1.5	-0.1	4 373	8.3
gostyniński	44.8	-4.3	15.7	16.6	-4.9	-6.7	4 236	11.0
grodziski	96.7	9.3	29.5	15.8	0.6	19.9	5 395	2.5
grójecki	98.2	0.1	31.7	16.6	-3.0	-1.4	4 854	1.9
kozienicki	59.8	-3.6	20.2	16.9	-4.5	-7.9	5 674	9.2
legionowski	119.3	9.8	37.4	15.8	0.0	15.5	4 722	6.7
lipski	33.7	-7.3	12.2	16.1	-5.6	-9.9	4 257	9.1
łosicki	30.7	-5.0	10.1	17.5	-2.2	-8.0	3 991	4.0
makowski	44.7	-4.6	15.1	17.9	-5.4	-7.9	4 093	15.5
miński	154.9	4.6	46.7	16.8	1.2	4.6	4 374	4.9
mławski	72.4	-2.7	23.2	17.9	-2.4	-6.5	4 244	5.8
nowodworski	79.4	1.1	25.6	16.5	-1.4	1.1	5 782	5.8
ostrołęcki	88.6	1.2	23.7	19.7	-0.1	-0.9	4 281	9.2
ostrowski	72.1	-4.6	24.5	17.9	-2.9	-6.2	4 308	8.4
otwocki	124.5	3.6	39.9	15.7	-0.8	2.6	4 984	3.8
piaseczyński	189.5	11.9	57.1	16.1	1.7	18.0	5 120	3.2
płocki	110.9	1.7	32.2	18.0	-1.7	-1.2	4 333	10.2
płoński	86.9	-1.4	28.1	17.7	-2.4	-4.1	4 422	9.5
pruszkowski	166.4	5.4	56.1	15.3	0.4	10.2	6 125	2.8
przasnyski	52.4	-3.5	16.5	18.0	-1.7	-5.9	4 282	8.1
przysuski	41.4	-5.8	13.8	17.9	-2.4	-11.1	4 149	17.9
pułtuski	51.8	-0.7	16.7	17.8	-1.3	0.3	4 195	12.1
radomski	152.2	1.9	43.5	18.6	-0.4	1.1	4 019	16.2
siedlecki	81.4	0.2	23.4	19.0	-0.3	0.1	4 074	4.5
sierpecki	51.7	-3.6	16.0	18.1	-3.7	-4.6	4 163	14.4
sochaczewski	85.0	-0.5	27.5	16.9	-0.9	-0.7	5 099	4.9
sokołowski	53.6	-6.1	18.5	17.0	-3.2	-7.6	4 243	4.9
szydłowiecki	39.5	-3.4	12.7	18.1	-3.9	-4.8	3 859	22.2
warszawski zachodni	119.5	7.9	35.3	15.8	-0.5	13.7	5 731	1.6
węgrowski	65.6	-2.9	21.4	17.5	-2.2	-5.3	4 188	5.5
wołomiński	251.3	11.0	71.6	16.7	3.9	16.1	4 791	6.6
wyszkowski	74.3	0.6	21.8	18.0	0.4	2.1	4 111	3.1
zwoleniński	36.0	-3.3	11.8	18.3	-4.5	-4.5	4 182	9.1
żuromiński	38.3	-5.5	12.1	17.6	-4.3	-11.0	3 856	14.1
żyrardowski	75.6	-0.4	27.8	15.8	-3.8	-1.3	4 745	9.7

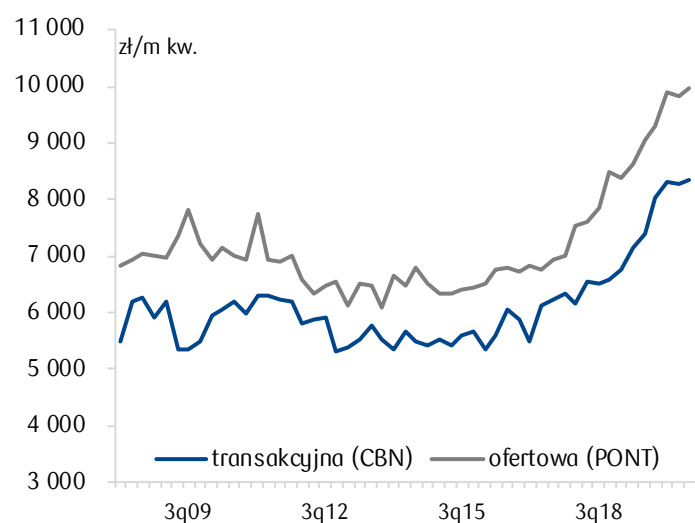
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

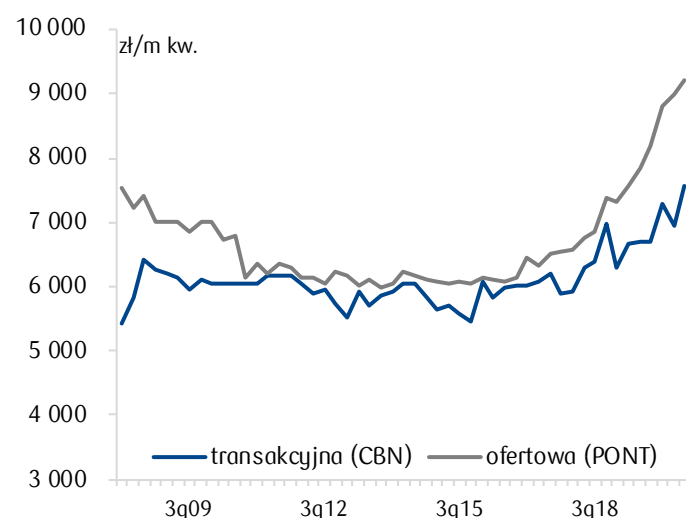
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 499	6 586	6 763	7 149	7 393	8 013	8 297	8 275	8 333	0,7	12,7	
cena ofertowa (PONT)	7 857	8 479	8 365	8 621	9 038	9 300	9 891	9 820	9 967	1,5	10,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 400	6 964	6 294	6 665	6 689	6 700	7 279	6 936	7 579	9,3	13,3	
cena ofertowa (PONT)	6 850	7 384	7 326	7 555	7 862	8 183	8 799	8 995	9 217	2,5	17,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 321	4 479	4 470	5 462	4 955	3 317	6 814	5 261	4 761	x	x	

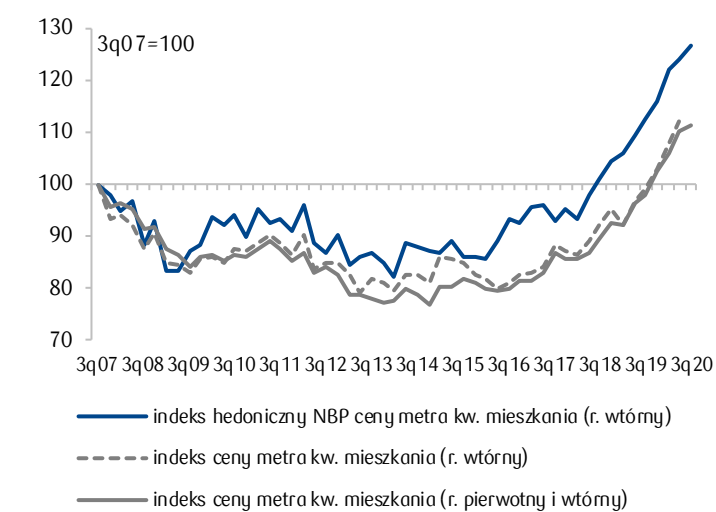
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



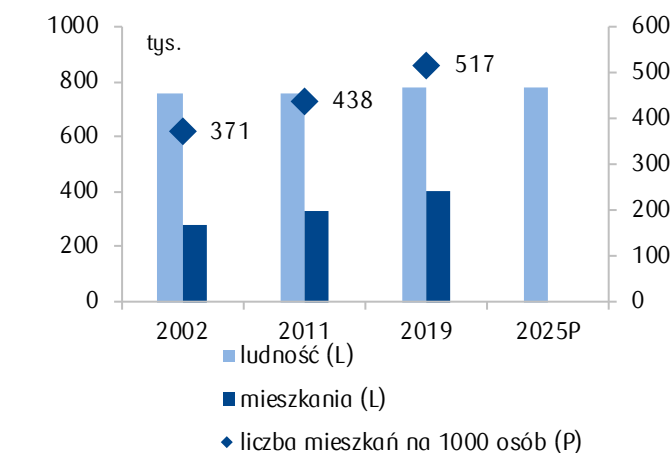
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

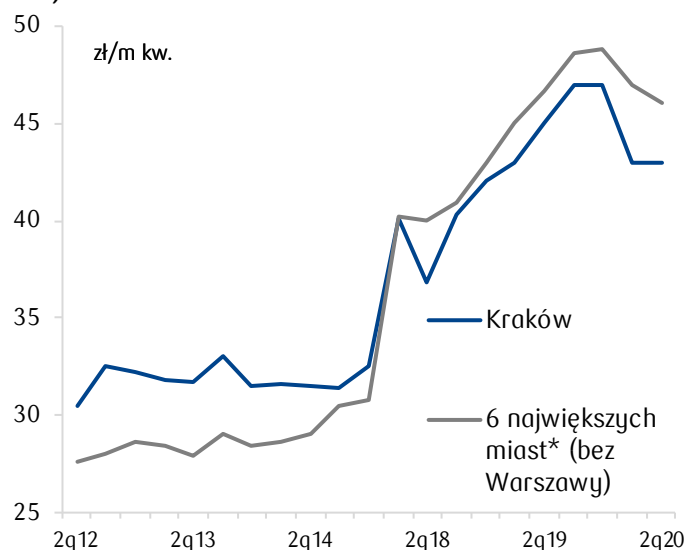


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

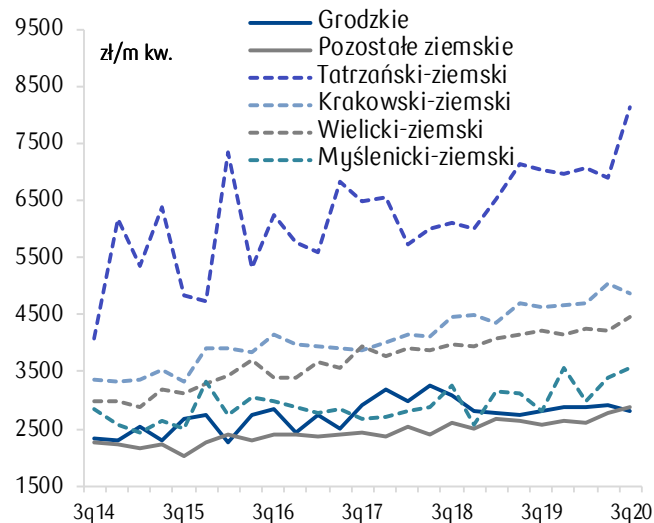


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 79; mieszkania rp - 111; domy rw - 4.

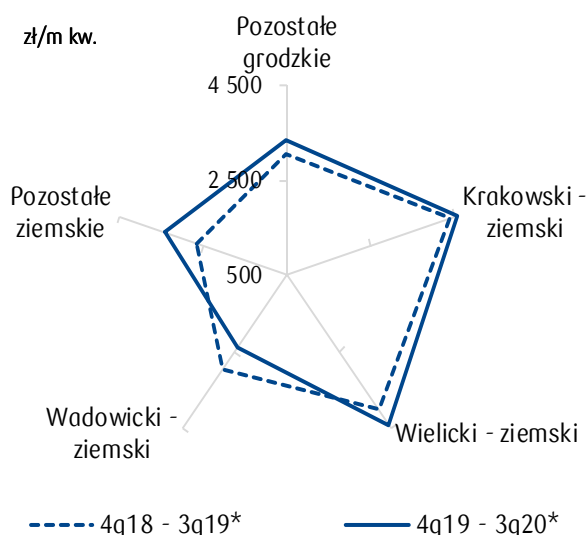
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



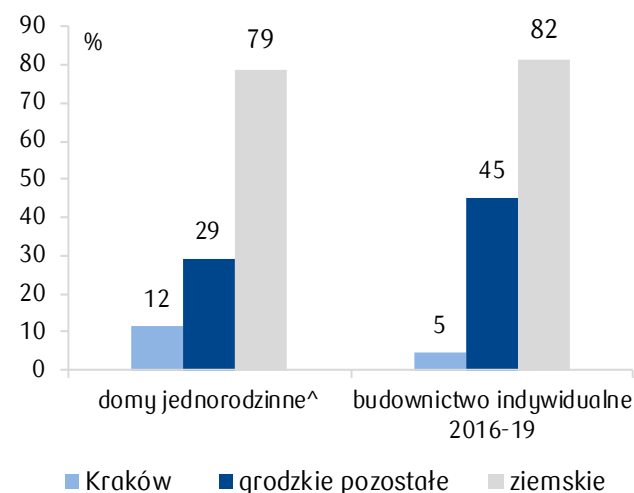
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Kraków	4 123	4 139	4 243	4 728	4 841	5 235
Pozostałe grodzkie	2 359	3 213	2 830	3 093	3 083	3 373
Krakowski - ziemski	3 721	3 998	4 160	4 361	4 589	4 563
Wielicki - ziemski	3 582	3 687	3 786	4 212	4 360	4 399
Wadowicki - ziemski	2 104	2 183	2 666	2 754	2 666	2 366
Pozostałe ziemskie	2 109	2 458	2 787	2 637	2 685	3 427

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Kraków - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 373.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Kraków	402 538	14	12	29,8	505	65	12,8	5	6 220
Nowy Sącz	30 602	13	38	27,4	363	52	2,6	55	222
Tarnów	44 045	15	24	26,1	402	45	2,3	35	268
ZIEMSKIE									
bocheński	32 928	13	80	28,2	305	97	3,6	89	499
brzeski	28 272	14	86	28,0	301	32	2,9	88	239
chrzanowski	44 746	14	54	27,0	355	29	1,7	91	177
dąbrowski	17 069	11	88	26,5	285	1	2,4	100	154
gorlicki	32 982	16	75	25,5	299	79	3,1	94	252
krakowski	89 115	11	86	32,1	317	89	5,0	71	1 404
limanowski	35 282	13	91	25,3	266	79	3,3	98	393
miechowski	17 351	12	80	29,4	352	39	1,6	92	97
myślenicki	35 424	9	88	27,2	276	86	3,8	87	549
nowosądecki	53 947	14	88	22,7	248	77	1,5	99	703
nowotarski	54 861	12	82	27,0	283	70	3,2	80	722
olkuski	38 548	8	59	27,6	342	100	1,7	86	207
oświęcimski	52 528	11	55	27,5	339	79	2,6	77	563
proszowicki	13 300	9	87	31,1	304	1	2,4	97	114
suski	25 998	16	90	29,2	305	100	3,5	100	330
tarnowski	56 235	13	97	26,7	276	42	3,2	98	742
tatrzański	25 436	21	69	34,8	369	32	4,0	59	347
wadowicki	48 626	12	74	27,5	301	99	3,6	85	517
wielicki	40 799	15	86	31,2	313	99	6,8	53	932

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 19.11.20

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Kraków	781.0	-0.4	320.9	14.9	1.3	10.4	5 879	114	2.1
Nowy Sącz	83.8	-3.3	28.5	16.5	-0.2	-1.2	4 116	79	2.6
Tarnów	108.2	-7.6	42.4	15.3	-3.4	-5.4	5 217	101	4.3
ZIEMSKIE									
bocheński	107.0	2.5	29.3	18.1	2.2	3.2	4 289	83	2.8
brzeski	93.1	0.6	25.9	18.6	-0.8	-0.1	3 954	76	4.6
chrzanowski	124.2	-3.0	45.6	15.1	-4.3	-6.8	4 595	89	6.4
dąbrowski	59.1	-1.4	17.1	18.4	1.0	-3.0	4 086	79	9.6
gorlicki	108.8	-1.5	31.4	17.6	0.5	-2.0	3 881	75	4.6
krakowski	280.4	6.7	77.7	17.1	0.8	7.6	5 515	106	3.7
limanowski	132.0	3.3	31.2	20.1	5.5	1.8	3 870	75	6.6
miechowski	48.7	-3.3	15.8	16.6	-3.3	-6.5	4 025	78	4.0
myślenicki	127.9	4.2	31.3	18.7	2.3	4.5	4 286	83	2.3
nowosądecki	217.0	3.7	52.8	20.0	3.2	2.9	3 909	75	7.6
nowotarski	191.9	0.9	52.8	19.2	1.9	1.4	3 946	76	4.9
olkuski	110.9	-4.1	37.6	15.5	-3.3	-7.3	4 671	90	6.6
oświęcimski	153.1	-1.7	52.1	16.1	-3.3	-1.6	4 616	89	5.1
proszowicki	43.2	-1.2	12.1	17.7	-1.6	-6.9	4 261	82	4.6
suski	84.2	0.5	22.8	18.7	0.4	-0.3	4 212	81	4.4
tarnowski	201.5	1.6	51.4	18.9	0.4	-0.4	3 779	73	5.5
tatrzański	68.1	1.4	22.0	17.8	1.5	-1.1	4 460	86	8.2
wadowicki	160.0	0.3	44.9	17.6	-0.3	-0.8	4 086	79	4.6
wielicki	130.0	10.1	34.4	17.3	2.1	16.2	4 769	92	4.2

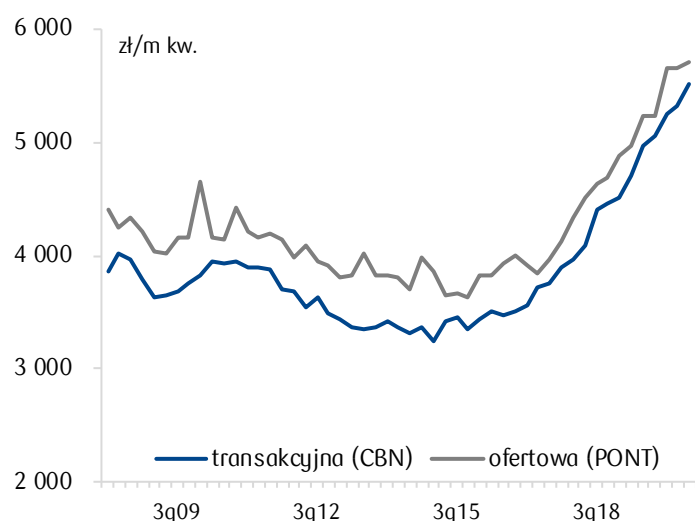
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

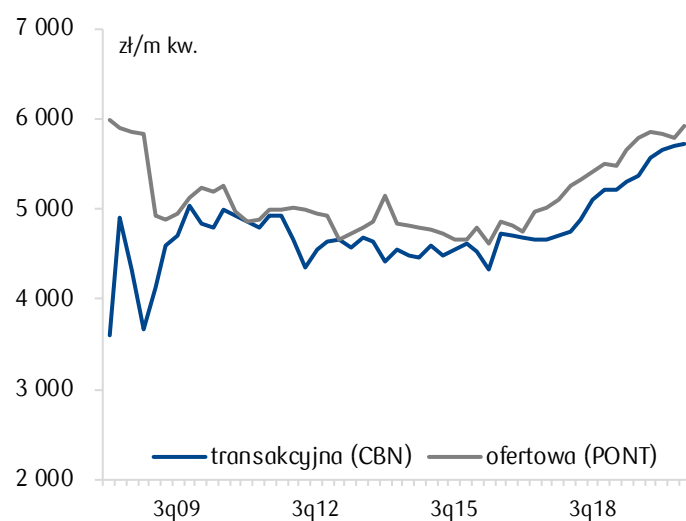
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 404	4 461	4 514	4 712	4 971	5 068	5 257	5 317	5 518	3,8	11,0	
cena ofertowa (PONT)	4 632	4 695	4 889	4 970	5 233	5 227	5 658	5 667	5 714	0,8	9,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 102	5 210	5 221	5 300	5 376	5 566	5 663	5 707	5 732	0,4	6,6	
cena ofertowa (PONT)	5 421	5 504	5 481	5 668	5 805	5 856	5 836	5 798	5 932	2,3	2,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 062	3 517	4 672	3 616	4 348	3 806	4 249	5 175	3 685	x	x	

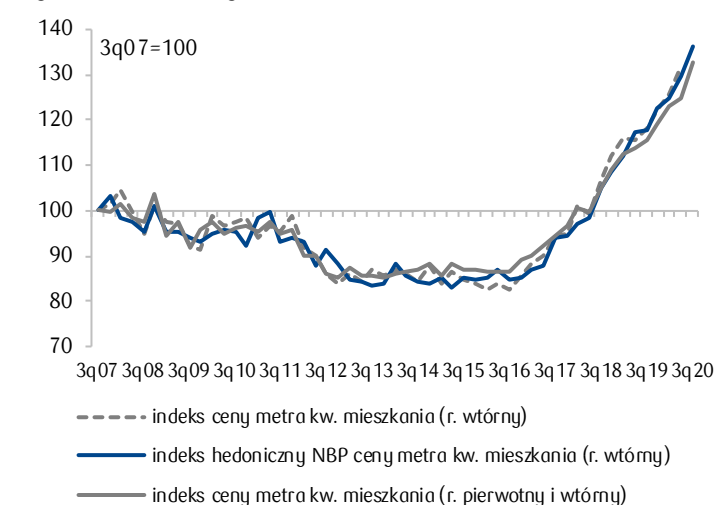
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



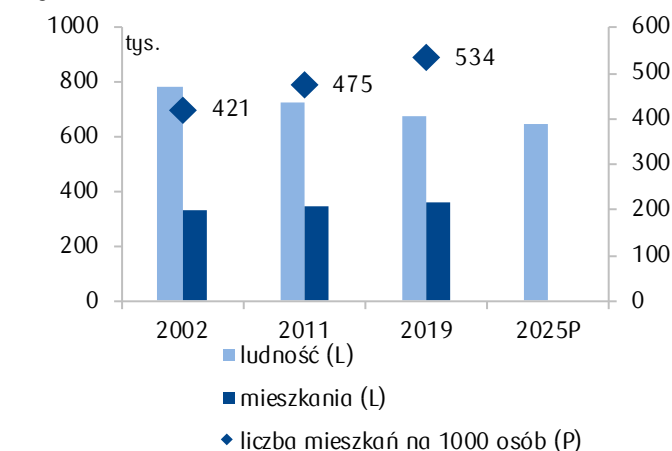
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

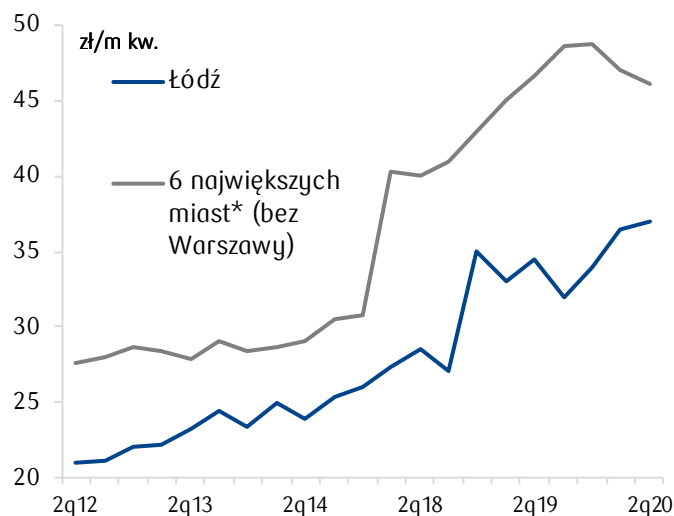


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

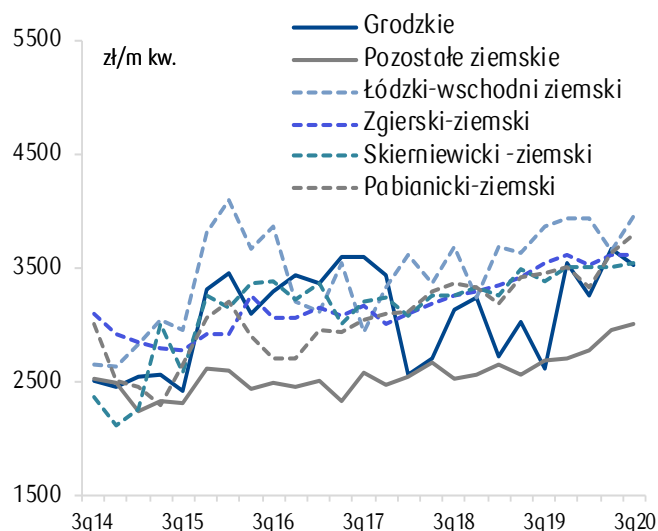


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 116; mieszkania rp - 84; domy rw - 9.

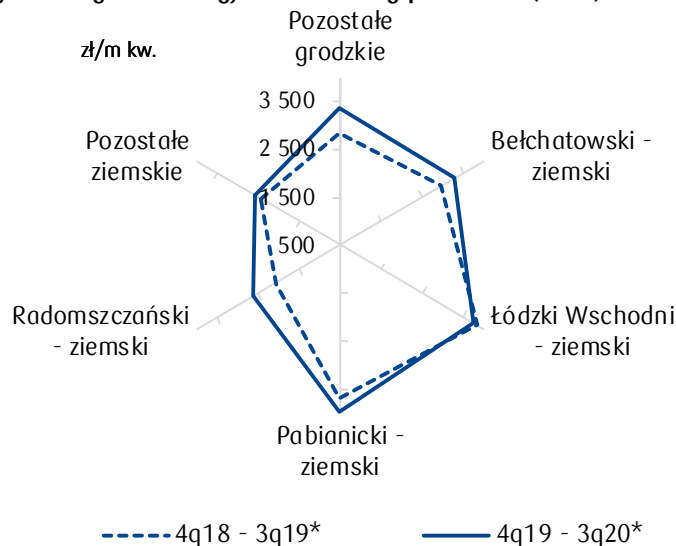
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



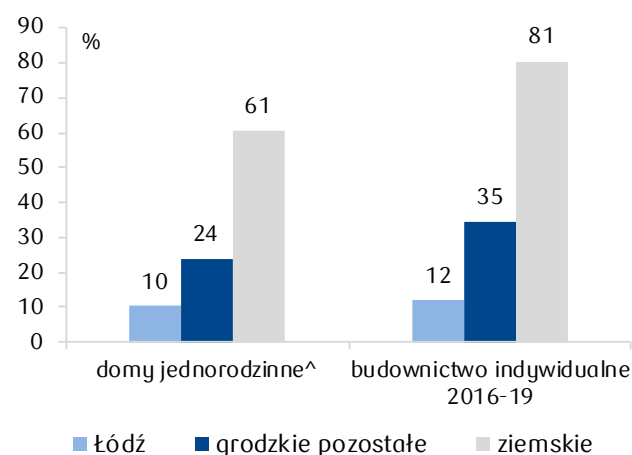
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Łódź	3 140	3 204	3 577	3 880	4 114	4 409
Pozostałe grodzkie	1 938	2 492	2 747	2 791	2 516	3 366
Pabianicki - ziemski	2 654	3 473	3 518	3 687	3 943	3 979
Łódzki Wschodni - ziemski	2 615	3 107	3 255	3 479	3 867	3 711
Bełchatowski - ziemski	2 690	3 006	2 098	2 931	3 728	3 284
Radomszczański - ziemski	1 713	2 896	2 228	1 833	2 833	2 629
Pozostałe ziemskie	2 047	2 198	2 362	2 608	2 532	2 592

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Łódź - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 324.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Łódź	363 171	26	10	29,1	524	24	4,1	12	3 051
Piotrków Trybunalski	32 056	17	20	27,2	431	25	2,7	35	402
Skierniewice	20 092	8	30	28,3	411	64	2,9	35	253
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 331	7	52	29,5	364	47	2,7	99	220
brzeziński	11 795	17	66	31,2	376	49	4,4	75	116
kutnowski	38 558	17	43	26,5	394	58	2,2	51	264
łaski	19 683	13	67	31,0	390	20	3,2	84	133
łęczycki	17 417	16	62	28,1	347	50	1,1	100	75
łowicki	28 028	11	67	31,0	355	39	1,9	75	96
łódzki wschodni	25 056	15	80	33,8	344	61	3,9	91	470
opoczyński	26 629	7	74	28,0	346	23	2,3	100	265
pabianicki	52 030	21	38	30,3	432	60	3,6	69	359
pajęczański	17 220	7	86	29,2	332	72	2,7	100	109
piotrkowski	30 981	12	92	30,4	337	3	3,3	100	313
poddębicki	15 826	15	79	31,6	382	6	3,7	82	408
radomszczański	44 048	13	68	30,1	386	5	3,0	70	727
rawski	16 788	8	64	27,3	342	68	2,6	78	100
sieradzki	40 072	10	60	27,7	337	4	2,2	74	253
skierniewicki	12 597	10	96	30,5	327	44	3,0	100	119
tomaszowski	46 406	15	50	28,3	394	27	2,2	70	256
wieluński	25 874	10	68	29,8	336	52	2,5	79	158
wieruszowski	13 833	16	83	31,6	326	12	3,6	61	126
zduńskowolski	24 871	15	47	27,2	371	6	2,6	96	220
zgierski	67 878	17	48	29,9	406	72	4,0	78	552

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Łódź	677,3	-7,9	324,9	13,8	-6,1	-7,8	5 175	100	4,9
Piotrków Trybunalski	72,8	-6,3	29,8	15,4	-4,5	-7,9	4 089	79	5,1
Skierniewice	47,9	-3,8	18,1	15,2	-1,8	-1,9	4 294	83	5,3
ZIEMSKIE									
bełchatowski	112,7	-2,0	38,4	16,0	-0,1	-1,9	6 696	129	4,8
brzeziński	30,8	-1,4	10,8	16,1	-4,5	-1,9	3 807	74	6,5
kutnowski	96,1	-6,9	37,3	15,3	-7,4	-7,5	4 448	86	8,1
łaski	49,8	-1,6	17,1	16,5	-5,9	-3,7	3 799	73	6,7
łęczycki	49,6	-5,5	17,1	16,2	-5,4	-7,9	4 378	85	6,6
łowicki	77,8	-3,5	26,9	16,5	-3,7	-6,6	4 080	79	4,7
łódzki wschodni	72,4	5,4	21,9	15,9	-1,9	6,6	4 042	78	6,3
opoczyński	75,8	-3,3	25,0	17,7	-3,5	-6,8	3 940	76	5,3
pabianicki	119,2	-2,0	46,7	14,9	-5,5	0,0	4 408	85	6,3
pajęczański	51,1	-4,9	15,8	17,0	-3,5	-7,3	4 151	80	6,9
piotrkowski	91,4	0,5	29,2	17,9	-2,0	0,4	3 986	77	4,7
poddębicki	41,0	-3,3	14,0	16,0	-4,2	-2,4	5 252	101	5,8
radomszczański	112,3	-5,1	39,3	16,8	-5,0	-5,9	3 942	76	5,4
rawski	48,5	-3,1	16,4	16,6	-0,6	-4,4	4 255	82	3,2
sieradzki	117,4	-3,9	38,9	17,2	-2,6	-4,8	4 273	83	5,2
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-3,1	-0,6	4 138	80	3,6
tomaszowski	116,1	-5,2	42,9	16,3	-5,5	-6,3	4 091	79	6,5
wieluński	76,1	-4,0	24,6	16,7	-3,1	-5,8	4 166	80	5,6
wieruszowski	42,1	-1,6	13,0	17,7	-0,8	-2,6	3 728	72	4,3
zduńskowolski	66,2	-3,3	24,0	16,4	-2,8	-5,8	3 972	77	6,2
zgierski	166,2	0,0	60,7	15,5	-3,8	1,2	4 655	90	5,8

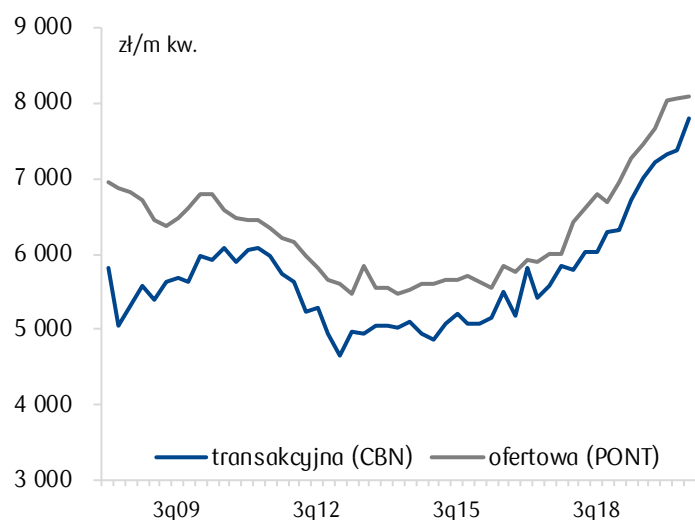
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

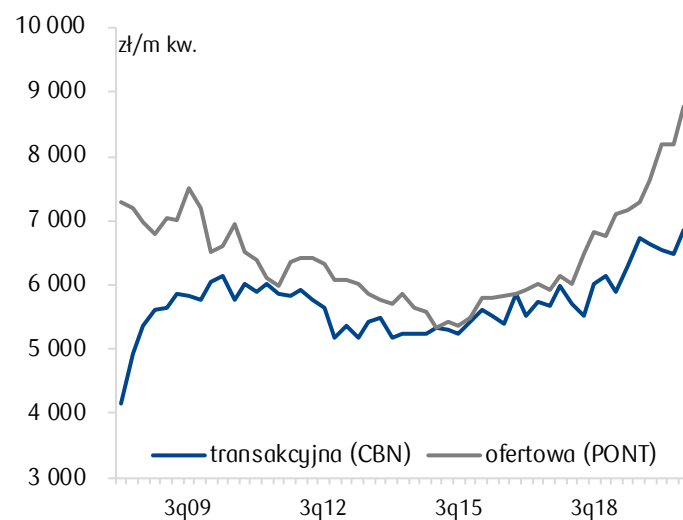
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 029	6 301	6 310	6 715	6 998	7 207	7 327	7 383	7 808	5,8	11,6	
cena ofertowa (PONT)	6 791	6 699	6 951	7 271	7 461	7 670	8 039	8 077	8 082	0,1	8,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 030	6 137	5 894	6 300	6 722	6 640	6 545	6 480	6 862	5,9	2,1	
cena ofertowa (PONT)	6 820	6 767	7 114	7 179	7 283	7 631	8 179	8 197	8 765	6,9	20,3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 004	4 418	5 133	4 157	5 956	6 505	3 707	4 914	6 436	x	x	

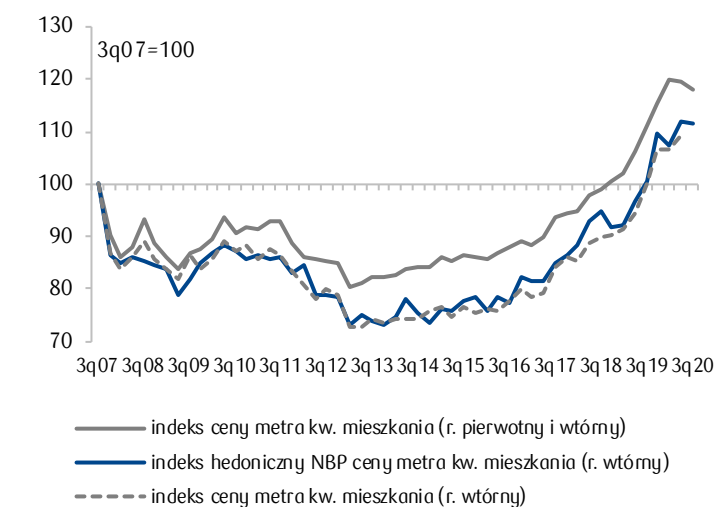
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



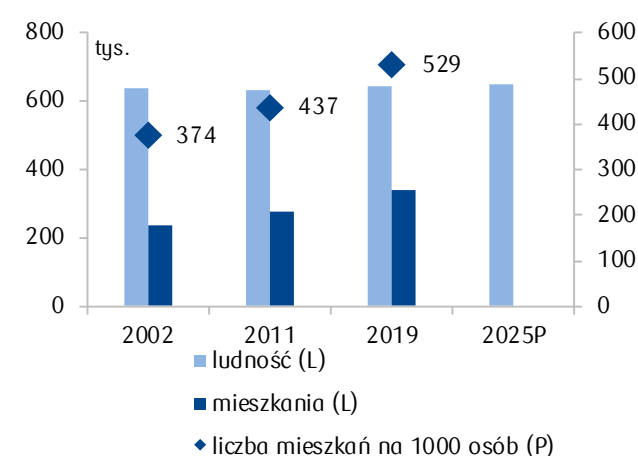
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

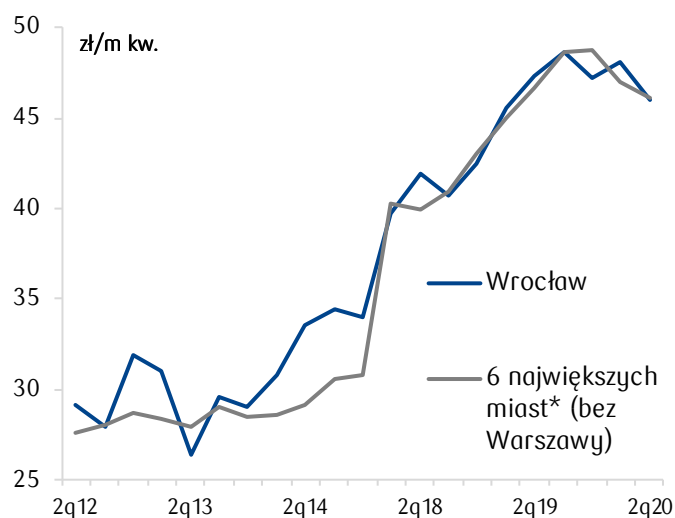


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

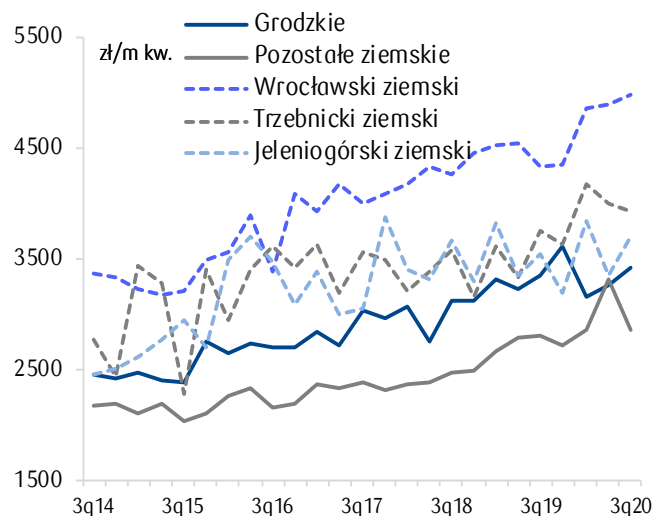


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 96; mieszkania rp - 187; domy rw - 7.

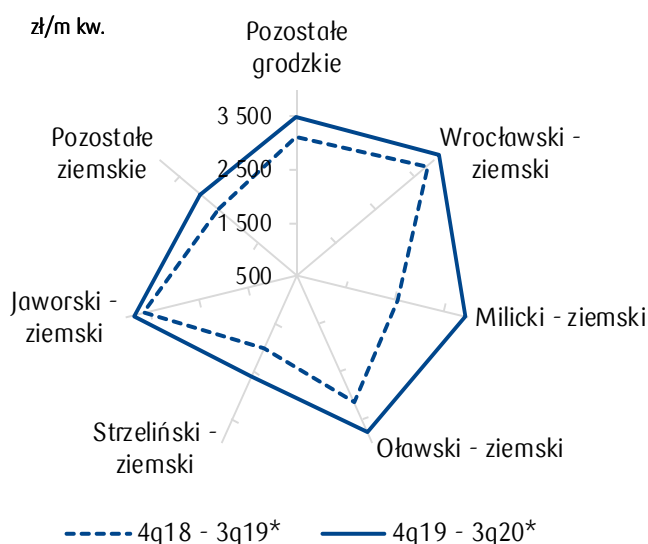
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



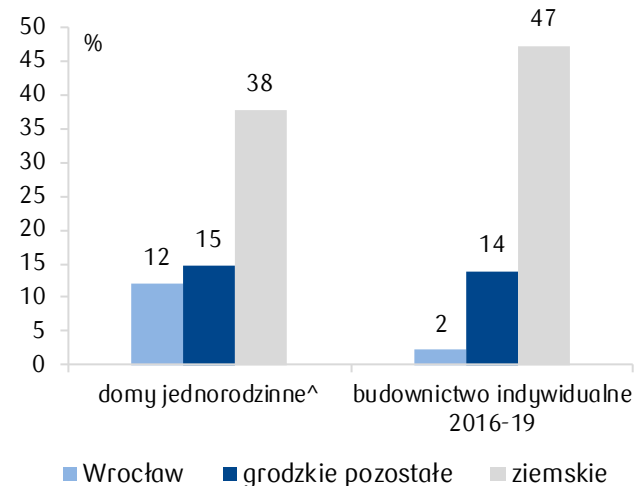
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Wrocław	3 710	4 041	4 357	4 718	4 828	5 119
Pozostałe grodzkie	2 922	3 298	2 606	2 983	2 965	3 509
Wrocławski - ziemski	3 310	3 501	3 675	3 933	4 211	4 140
Milicki - ziemski	1 919	2 300	2 564	2 228	3 950	3 950
Oławski - ziemski	2 456	3 133	3 260	3 028	3 828	3 768
Strzeliński - ziemski	2 199	2 696	2 470	1 908	3 166	2 587
Jaworski - ziemski	2 353	2 522	1 857	3 845	3 833	3 845
Pozostałe ziemskie	2 109	2 268	2 586	2 582	2 571	2 957

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Wrocław - 54; pozostałe powiaty grodzkie - 51; powiaty ziemskie - 643.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 866	38	19	29,4	447	99	2,4	20	146
Legnica	43 252	37	11	27,7	428	44	3,4	10	55
Wałbrzych	50 803	bd.	bd.	24,8	450	22	0,9	15	66
Wrocław	340 384	28	12	36,4	514	58	13,9	2	5 022
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	32 616	34	45	29,0	356	99	4,3	44	376
dzierżoniowski	39 931	49	28	25,3	393	52	1,1	60	208
głogowski	33 327	14	25	24,8	370	39	3,5	39	258
górowski	12 039	52	55	27,1	341	57	1,8	71	34
jaworski	18 144	57	42	27,1	357	88	1,7	87	232
jeleniogórski	26 088	60	50	33,4	405	62	5,8	36	464
kamiennogórski	16 859	60	33	25,3	386	50	1,1	87	70
kłodzki	64 800	55	37	28,4	405	58	1,7	65	154
legnicki	18 684	37	11	29,2	334	52	3,4	90	236
łubański	20 556	57	44	27,5	374	89	2,1	59	173
łubiński	41 293	14	25	26,7	384	76	3,5	51	423
lwówecki	16 902	55	54	28,7	366	28	1,3	89	74
milicki	11 794	48	62	27,3	315	56	2,8	76	132
oleśnicki	37 158	34	45	27,8	342	65	4,5	60	535
oławski	28 957	27	40	28,6	371	42	6,9	34	511
polkowicki	22 192	31	40	26,1	346	49	3,9	66	202
strzeliński	15 556	58	56	28,8	352	77	3,5	73	160
średzki	18 941	54	63	31,0	340	85	7,6	46	691
świdnicki	61 212	49	26	27,0	386	91	2,5	42	908
trzebnicki	28 216	40	64	30,3	326	44	4,9	59	644
wałbrzyski	22 335	62	16	26,6	398	49	1,0	77	88
wołowski	17 433	37	46	27,1	367	65	3,0	46	121
wrocławski	58 451	35	67	40,3	379	82	16,1	31	2 190
ząbkowicki	24 216	65	52	29,0	369	54	1,7	71	96
zgorzelecki	34 428	46	39	27,4	381	95	1,4	72	200
złotoryjski	15 782	52	44	27,1	359	45	1,4	83	58

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Jelenia Góra	78.8	-8.0	35.0	13.7	-6.6	-5.3	4 849	94	3.1
Legnica	99.1	-5.4	42.0	15.4	-2.5	-4.0	4 720	91	4.6
Wałbrzych	110.6	-8.6	bd	14.2	-9.5	-11.0	5 189	100	4.6
Wrocław	643.8	-1.5	273.0	14.2	0.9	3.5	5 758	111	1.6
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90.0	-3.0	31.5	16.5	-2.3	-1.1	4 545	88	3.7
dzierżoniowski	100.5	-5.7	41.0	15.1	-4.9	-6.2	4 484	87	4.9
głogowski	88.9	-3.9	32.4	15.7	-2.2	-4.9	4 428	86	7.5
górowski	34.7	-4.8	12.0	17.6	-4.5	-8.9	3 979	77	13.5
jaworski	49.9	-5.0	18.0	16.2	-3.0	-8.5	4 408	85	11.2
jeleniogórski	63.4	-2.0	24.2	15.8	-6.5	-4.1	4 353	84	8.0
kamiennogórski	43.1	-7.1	16.7	16.6	-4.2	-8.8	4 319	83	5.6
kłodzki	157.2	-6.4	63.9	15.2	-7.4	-8.4	4 387	85	10.8
legnicki	55.2	-5.4	42.0	15.4	-3.8	-2.9	4 653	90	9.2
lubański	54.1	-5.6	21.3	16.2	-5.9	-8.1	4 173	81	6.0
lubiński	106.1	-4.1	40.4	15.3	-1.0	-1.0	8 275	160	4.2
lwówecki	45.8	-4.8	16.7	16.8	-5.4	-2.9	4 285	83	11.0
milicki	36.9	-1.9	11.6	17.7	-2.8	-2.5	3 996	77	6.5
oleśnicki	107.3	0.2	34.7	16.7	-1.0	1.9	4 458	86	5.2
oławski	76.8	1.6	26.0	16.1	0.4	2.1	4 805	93	5.2
polkowicki	63.1	-0.4	21.4	17.3	-0.9	1.3	5 338	103	4.2
strzeliński	43.5	-3.1	15.1	16.5	-3.7	-4.6	4 774	92	9.6
średzki	55.4	3.5	17.1	16.6	-0.5	14.9	5 070	98	5.0
świdnicki	156.6	-3.6	59.0	15.6	-4.6	-4.4	4 741	92	5.2
trzebnicki	85.4	3.9	26.1	16.8	-0.6	4.3	4 238	82	5.3
wałbrzyski	55.4	-6.7	72.7	15.8	-7.2	-7.0	4 065	79	11.9
wołowski	46.7	-2.4	16.8	15.8	-3.9	-5.1	5 473	106	10.5
wrocławski	153.9	16.8	38.2	16.4	5.2	36.5	5 324	103	1.7
ząbkowicki	64.5	-6.2	23.6	15.9	-7.7	-9.6	4 179	81	9.1
zgorzelecki	88.8	-6.4	35.0	15.7	-6.7	-9.1	4 521	87	5.0
złotoryjski	43.3	-4.6	15.9	16.0	-4.5	-8.6	4 731	91	12.8

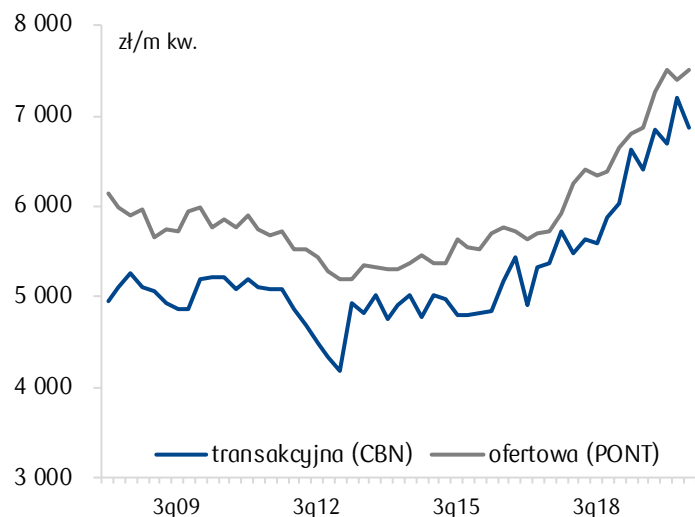
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

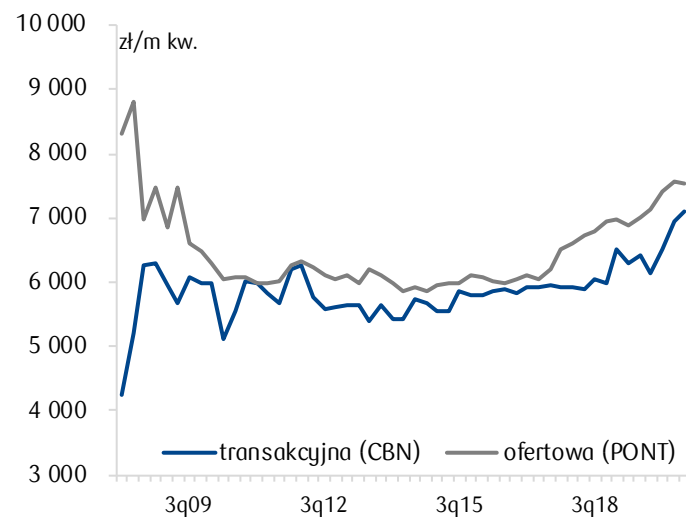
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 599	5 881	6 036	6 630	6 412	6 855	6 687	7 209	6 878	-4,6	7,3	
cena ofertowa (PONT)	6 341	6 389	6 651	6 792	6 877	7 264	7 516	7 389	7 500	1,5	9,1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 052	6 000	6 515	6 290	6 411	6 150	6 505	6 942	7 105	2,4	10,8	
cena ofertowa (PONT)	6 778	6 940	6 981	6 882	7 019	7 142	7 411	7 562	7 532	-0,4	7,3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 641	4 083	5 105	4 188	3 482	4 057	4 246	5 391	4 775	x	x	

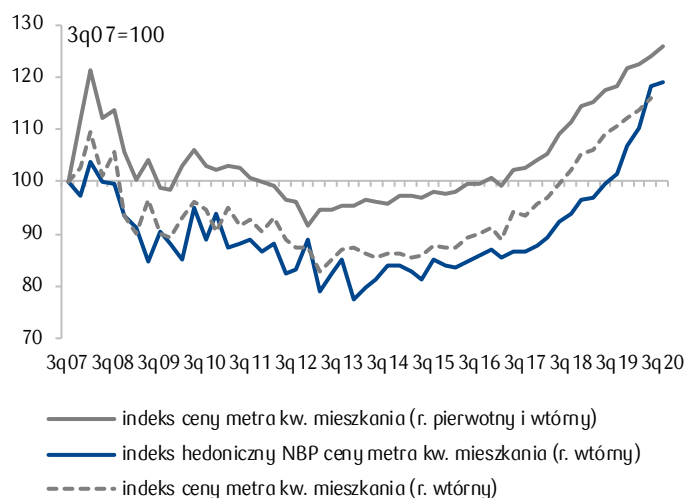
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



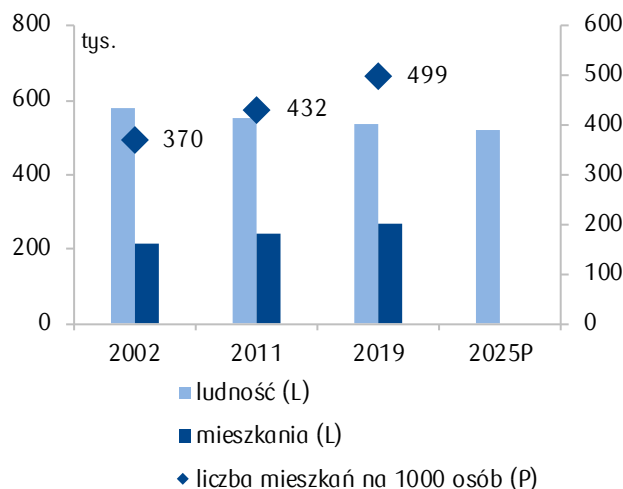
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

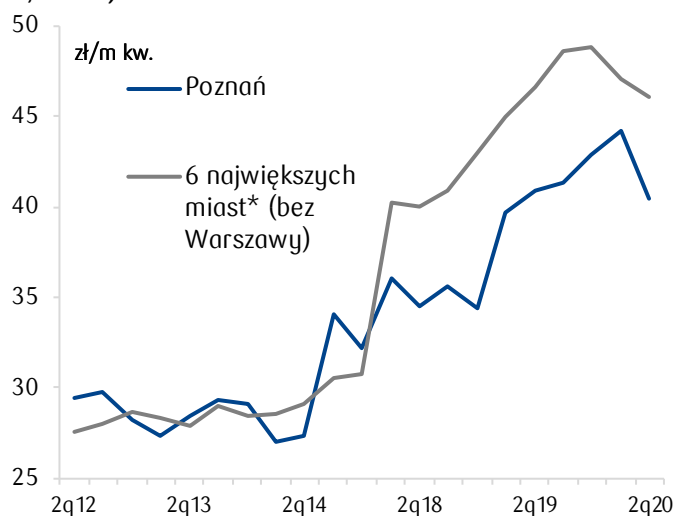


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

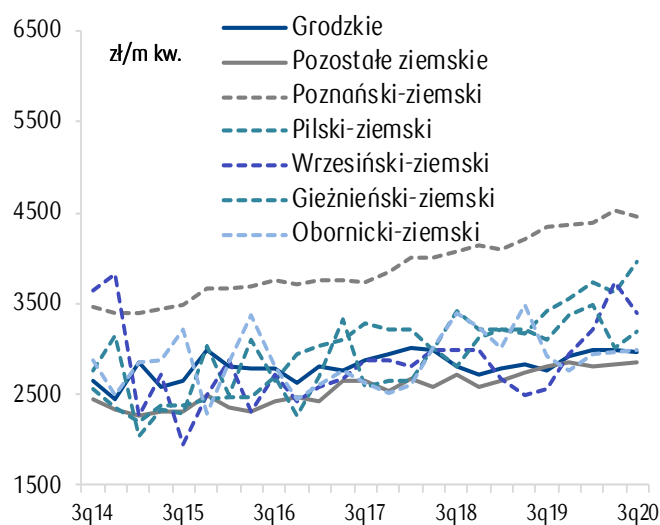


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 76; mieszkania rp - 62; domy rw - 3.

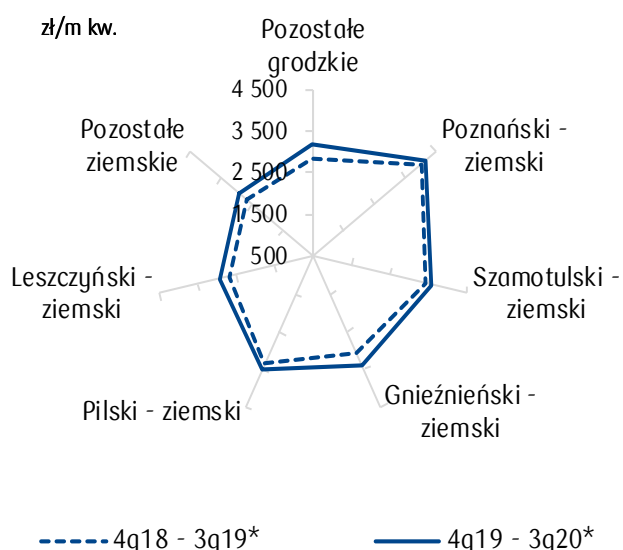
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



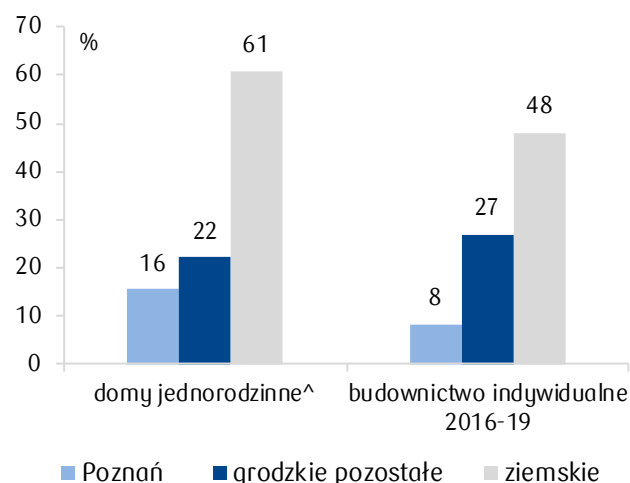
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Poznań	3 716	3 907	4 230	4 171	4 297	4 833
Pozostałe grodzkie	2 489	2 462	2 388	2 643	2 670	3 164
Poznański - ziemski	3 638	3 752	3 899	4 104	4 180	4 180
Szamotulski - ziemski	2 867	2 816	3 191	3 460	3 569	3 569
Gnieźnieński - ziemski	2 637	2 703	3 167	3 219	3 583	3 409
Piłski - ziemski	2 637	2 606	3 061	3 264	3 791	3 527
Leszczyński - ziemski	2 574	3 093	2 621	2 794	3 029	2 938
Pozostałe ziemskie	2 006	2 389	2 443	2 454	2 732	2 891

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Poznań - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 37; powiaty ziemskie - 816.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Kalisz	44 495	24	19	27,8	436	24	3,2	21	530
Konin	29 941	5	21	26,0	400	95	2,0	27	267
Leszno	25 147	20	29	29,2	387	72	4,8	33	112
Poznań	266 686	19	16	32,1	488	48	7,3	8	3 224
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 016	29	55	26,9	316	35	2,4	77	84
czarnkowsko-trzecieński	27 822	42	58	26,4	315	35	2,5	72	201
gnieźnieński	51 030	30	40	25,9	346	7	5,0	58	561
gostyński	22 393	27	64	27,2	291	11	3,5	48	273
grodziski	15 345	32	71	27,8	288	4	5,2	53	318
jarociński	22 053	23	63	26,6	304	4	3,6	36	347
kaliski	23 477	14	89	29,4	280	2	2,5	98	203
kępiński	17 798	27	68	29,9	310	44	4,4	57	370
kolski	29 457	15	66	27,5	336	42	2,0	94	199
koniński	37 677	14	92	28,7	286	22	3,7	86	557
kościański	25 469	29	61	27,9	315	20	4,3	46	174
krotoszyński	24 142	30	64	28,8	307	7	3,4	48	190
leszczyński	16 654	29	81	32,1	286	17	7,7	67	391
międzychodzki	12 752	24	51	28,7	340	10	3,7	72	113
nowotomyski	24 535	34	63	28,7	321	14	5,0	58	417
obornicki	19 805	26	49	26,9	326	4	5,0	44	296
ostrowski	53 190	23	60	29,4	325	18	3,9	44	620
ostrzeszowski	17 260	22	79	30,8	308	32	3,4	75	179
piłski	46 545	26	38	25,2	338	30	2,3	47	470
pleszewski	19 031	24	67	28,6	299	29	3,1	64	221
poznański	138 560	13	64	34,4	343	40	11,4	33	3 804
rawicki	19 802	34	56	28,4	321	10	4,0	50	227
słupecki	18 791	20	71	27,8	314	38	2,6	94	243
szamotulski	30 528	28	58	28,4	328	8	5,7	47	560
średzki	19 488	25	53	27,6	326	21	7,5	35	373
śremski	20 449	19	41	26,1	327	16	6,1	42	219
turecki	26 591	10	65	26,7	315	42	1,8	98	161
wągrowiecki	23 025	28	55	26,7	322	7	5,3	50	374
wolsztyński	16 518	29	71	28,2	285	2	3,6	71	172
wrzesiński	27 725	21	55	28,3	349	6	8,5	27	365
złotowski	22 532	39	53	25,8	319	18	3,4	54	222

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 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE								
Kalisz	99.8	-5.3	41.3	15.3	-6.2	-7.2	4 430	2.3
Konin	73.2	-8.9	29.5	15.3	-3.9	-8.5	4 513	5.4
Leszno	63.3	-2.9	23.7	15.8	0.1	-7.0	4 272	3.1
Poznań	533.8	-5.6	232.6	14.7	-0.2	-3.0	5 713	1.1
ZIEMSKIE								
chodzieski	47.0	-1.5	15.4	17.2	-1.8	-3.7	4 353	6.2
czarnkowsko-trzcianecki	86.9	-1.7	27.3	17.4	-0.6	-4.9	4 535	3.9
gnieźnieński	145.4	0.5	46.4	16.5	-0.1	0.7	4 265	3.6
gostyński	75.9	-1.7	21.4	17.5	1.9	-1.4	4 316	4.8
grodziski	51.9	1.7	13.8	18.1	3.4	-1.5	4 017	3.4
jarociński	71.5	-0.3	20.6	17.0	-0.1	-1.7	3 897	3.6
kaliski	83.0	1.5	22.9	17.6	0.0	-0.1	3 970	2.1
kępiński	56.4	-1.1	15.8	17.4	0.1	-0.6	3 538	1.6
kolski	86.5	-3.5	29.0	16.9	-2.9	-5.6	4 492	3.8
koniński	130.0	2.4	35.8	19.0	-0.5	0.7	3 795	7.8
kościański	79.1	-0.8	23.6	17.0	0.2	-0.6	4 384	2.9
krotoszyński	77.2	-0.9	22.3	17.4	-0.6	-2.8	3 670	2.8
leszczyński	57.5	5.6	14.1	18.0	3.2	12.7	4 578	2.4
międzychodzki	36.7	-0.1	11.6	17.0	-0.3	-6.3	4 098	4.2
nowotomyski	75.7	2.2	22.5	17.2	3.0	2.4	4 434	1.9
obornicki	59.8	2.2	18.2	17.3	0.6	-0.6	4 484	2.6
ostrowski	161.6	-0.4	48.5	16.8	-0.1	0.4	4 303	2.5
ostrzeszowski	55.4	-0.1	15.7	17.7	0.5	1.8	4 195	3.9
pilski	135.9	-2.2	46.9	17.0	-0.8	-3.7	4 629	4.2
pleszewski	63.0	-1.4	17.3	17.6	0.0	-2.1	4 220	3.5
poznański	403.4	15.1	105.8	16.4	4.8	23.0	4 624	1.1
rawicki	60.2	-0.7	18.2	17.4	-0.1	-2.4	3 976	3.9
słupecki	59.0	-3.1	17.7	17.4	-0.2	-5.0	4 166	6.6
szamotulski	91.7	2.0	26.5	16.8	0.7	5.3	5 000	2.7
średzki	59.0	2.5	17.1	17.0	2.4	7.2	4 718	6.1
śremski	61.5	0.5	18.3	16.9	1.1	1.6	4 155	1.6
turecki	83.8	-1.4	26.0	17.3	-0.8	-2.5	3 863	3.6
wągrowiecki	70.2	0.5	21.5	17.6	0.9	-0.6	4 178	4.6
wolsztyński	57.5	1.6	15.6	17.9	3.7	2.1	4 123	1.5
wrzesiński	78.1	-0.6	23.7	16.8	1.5	4.2	4 535	3.1
złotowski	69.3	-1.9	22.6	18.1	0,3*	-2.5	3 823	5.0

*2019

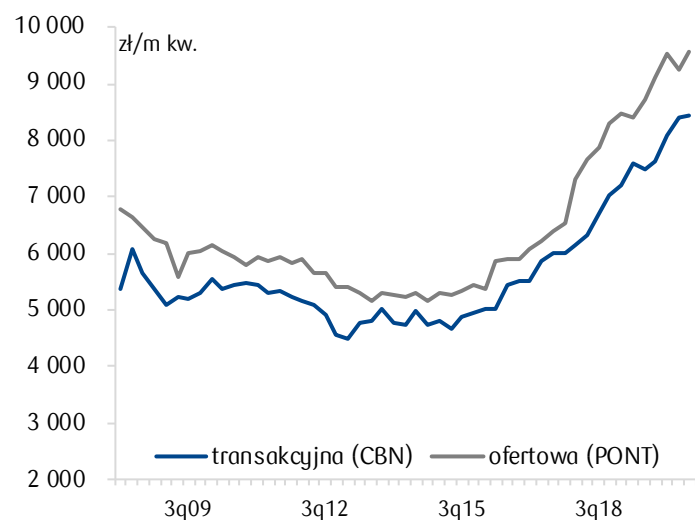
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

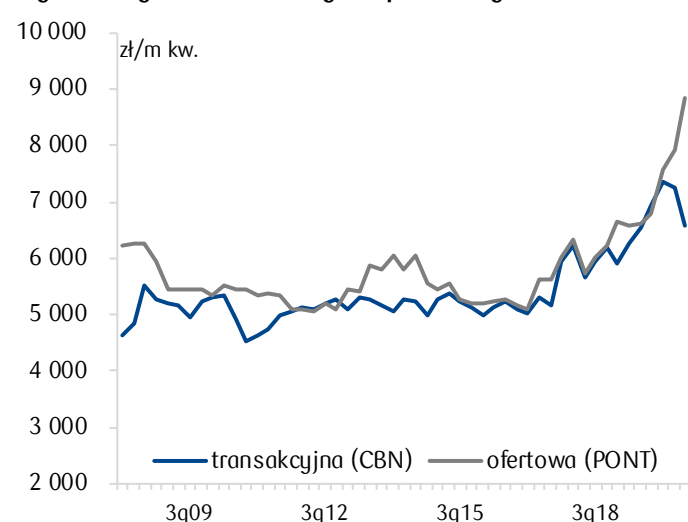
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 719	7 038	7 209	7 578	7 500	7 618	8 097	8 410	8 420	0,1	12,3	
cena ofertowa (PONT)	7 882	8 299	8 489	8 409	8 707	9 121	9 536	9 231	9 574	3,7	10,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 945	6 189	5 890	6 255	6 533	6 937	7 353	7 242	6 599	-8,9	1,0	
cena ofertowa (PONT)	6 000	6 227	6 644	6 586	6 627	6 784	7 558	7 927	8 847	11,6	33,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 996	6 043	7 398	5 146	6 411	4 676	5 575	5 352	6 567	x	x	

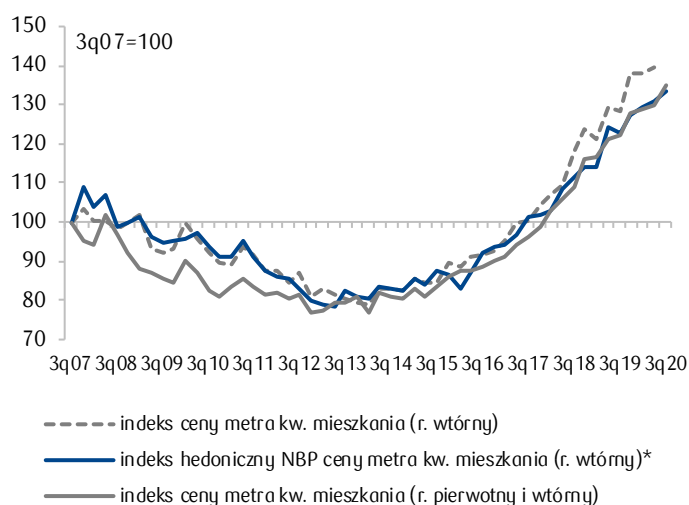
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



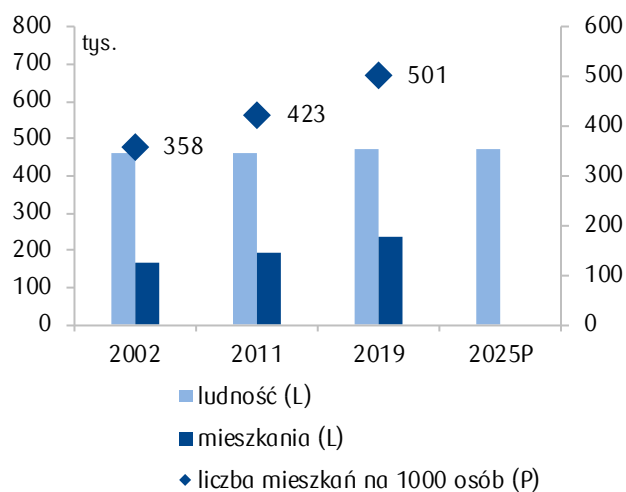
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



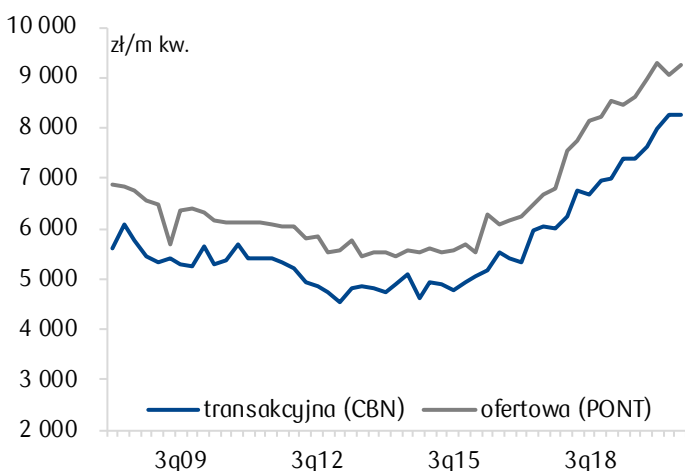
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 65; mieszkania rp - 73; domy rw - 2.

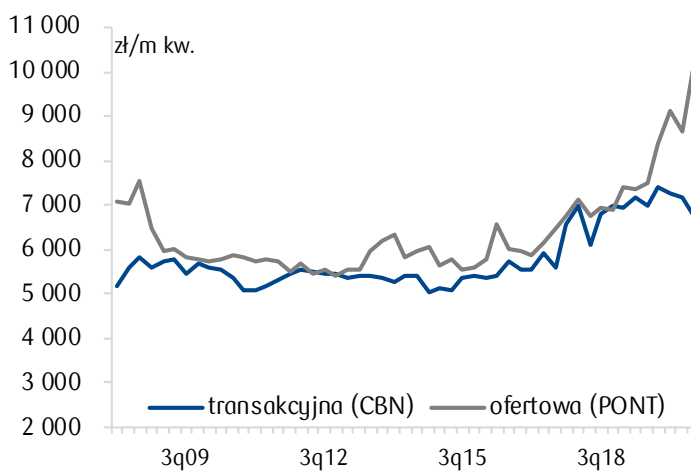
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 678	6 956	6 982	7 402	7 386	7 622	7 974	8 249	8 280	0.4	12.1	
cena ofertowa (PONT)	8 134	8 218	8 534	8 479	8 629	8 986	9 284	9 037	9 271	2.6	7.4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 787	7 006	6 924	7 156	6 983	7 414	7 275	7 172	6 806	-5.1	-2.5	
cena ofertowa (PONT)	6 934	6 888	7 395	7 346	7 503	8 397	9 144	8 637	9 997	15.7	33.2	

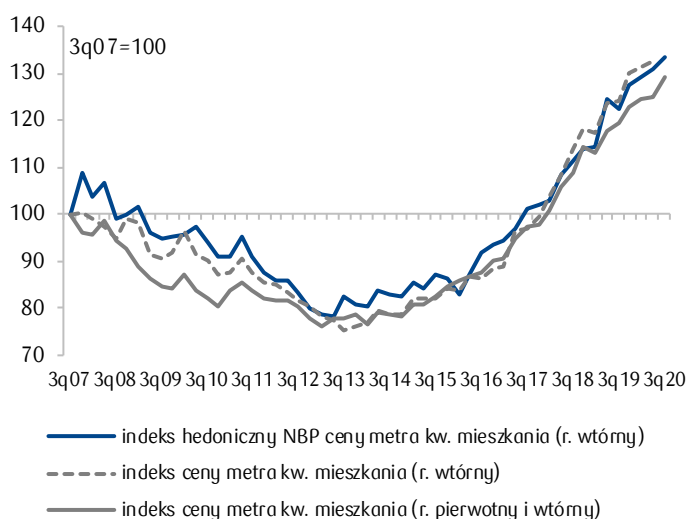
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



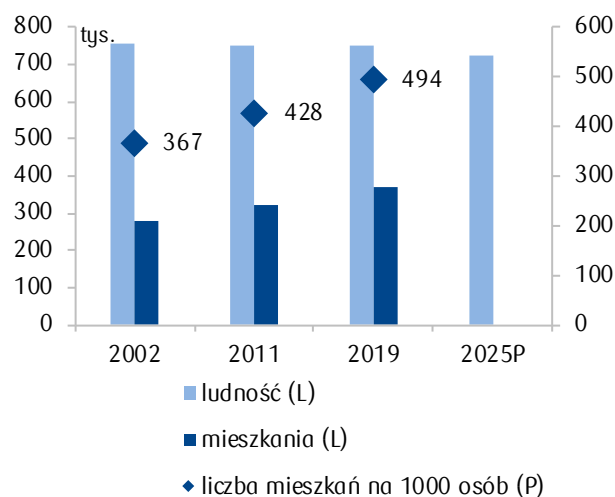
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

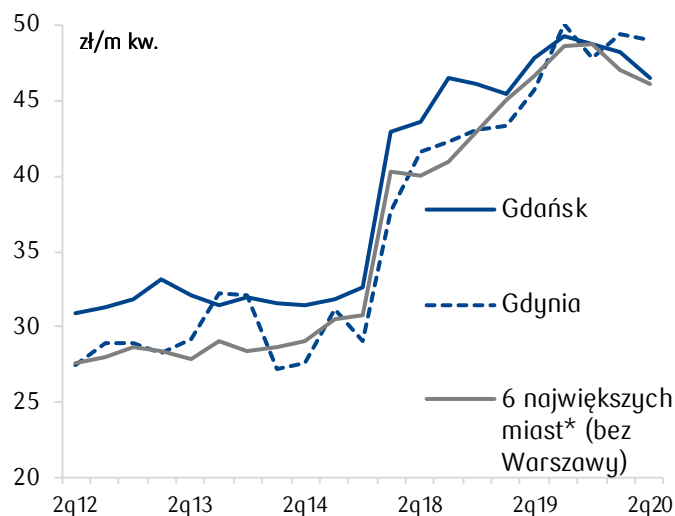


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

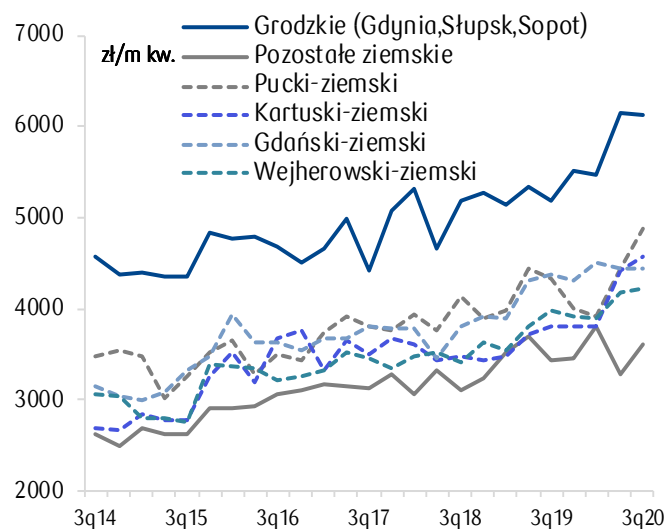


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 102; mieszkania rp - 110.

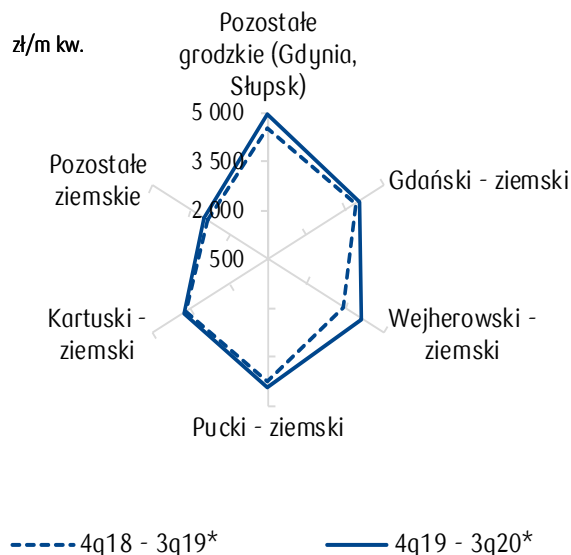
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



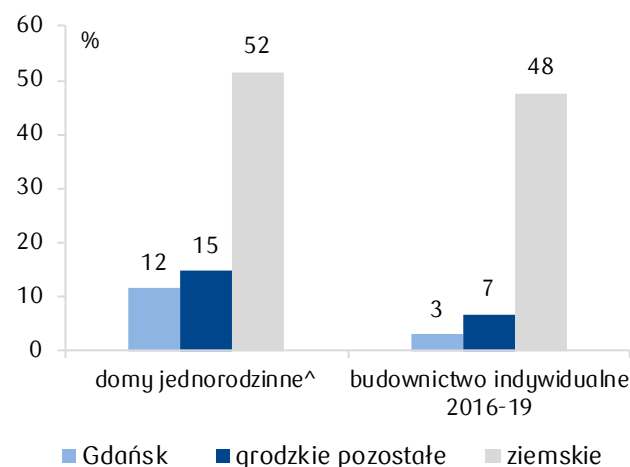
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Gdańsk	4 379	3 942	4 316	4 101	4 966	5 033
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 494	3 200	3 403	3 683	4 043	4 941
Gdański - ziemski	3 324	3 445	3 696	3 974	4 103	4 063
Wejherowski - ziemski	2 953	2 993	3 121	3 662	4 093	4 159
Pucki - ziemski	3 645	4 100	3 976	4 371	4 192	4 426
Kartuski - ziemski	3 258	3 386	3 500	3 735	3 806	3 803
Pozostałe ziemskie	2 156	2 345	2 446	2 715	2 987	3 035

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Gdańsk - 68; pozostałe powiaty grodzkie - 45; powiaty ziemskie - 465.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Gdańsk	236 119	19	12	29,7	491	66	12,9	3	3 938
Gdynia	116 037	12	16	29,2	465	31	5,2	7	1 156
Słupsk	40 118	28	12	26,4	436	72	4,3	6	645
Sopot	19 460	40	13	34,5	536	66	2,6	9	22
ZIEMSKIE									
bytowski	23 146	33	55	23,7	289	17	2,7	68	242
chojnicki	30 285	25	57	26,0	306	5	4,3	64	346
człuchowski	18 181	33	44	24,7	321	8	1,9	86	133
gdański	40 301	13	54	30,1	337	61	10,2	33	828
kartuski	38 510	13	82	29,3	272	24	8,4	50	1 302
kościerski	21 896	18	65	27,1	298	36	3,7	66	301
kwidzyński	26 292	34	39	22,8	314	9	2,0	56	162
lęborski	22 634	33	39	26,4	337	13	3,6	60	195
malborski	22 288	32	34	23,8	346	24	3,0	35	146
nowodworski	13 472	31	55	31,4	371	44	5,0	53	240
pucki	30 844	16	64	36,8	346	17	10,4	42	962
słupski	33 723	39	50	27,0	336	15	5,5	42	492
starogardzki	40 637	23	57	25,7	313	11	3,4	64	563
sztumski	13 001	34	46	22,8	312	23	1,3	87	58
tczewski	38 419	25	32	22,8	329	20	3,3	34	298
wejherowski	71 382	13	50	26,1	325	30	5,5	43	2 111

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Październik 20
GRODZKIE								
Gdańsk	471.5	-1.4	189.2	14.9	0.0	9.2	6 154	2.5
Gdynia	245.9	-4.5	102.9	14.9	-2.6	0.2	5 624	2.0
Słupsk	90.3	-6.5	39.4	14.8	-3.0	-3.6	4 288	3.3
Sopot	35.6	-7.9	18.3	13.3	-8.3	-9.1	6 064	1.3
ZIEMSKIE								
bytowski	79.1	-0.5	24.1	18.0	0.7	-1.3	4 490	9.1
chojnicki	97.7	0.3	29.5	18.0	2.0	1.0	4 052	7.8
człuchowski	55.9	-3.4	19.0	17.2	-1.7	-5.1	4 292	9.1
gdański	119.4	15.9	32.1	17.7	4.4	19.7	4 679	4.0
kartuski	140.8	11.4	33.4	19.2	8.9	20.3	4 239	2.3
kościerski	72.8	1.4	21.1	18.2	2.4	2.2	3 966	5.7
kwidzyński	83.0	-0.5	27.8	17.7	-1.1	-1.4	4 568	5.7
lęborski	66.1	-0.7	22.4	17.2	0.4	-2.5	4 494	8.5
malborski	63.4	-2.7	23.3	17.3	-2.0	-4.4	4 240	9.7
nowodworski	35.5	-2.5	12.2	17.2	-2.6	-4.6	4 370	10.3
pucki	87.2	6.6	24.2	17.9	2.5	11.2	4 403	5.8
słupski	98.8	0.8	32.0	17.0	-1.4	-1.3	4 392	6.3
starogardzki	128.3	0.7	39.9	17.8	0.8	1.4	4 543	4.8
sztumski	41.1	-2.8	13.8	17.5	-2.0	-6.4	4 306	8.0
tczewski	115.6	-0.6	38.1	17.1	-0.2	-1.3	4 664	5.6
wejherowski	218.8	8.6	63.5	17.9	3.3	9.0	4 306	5.4

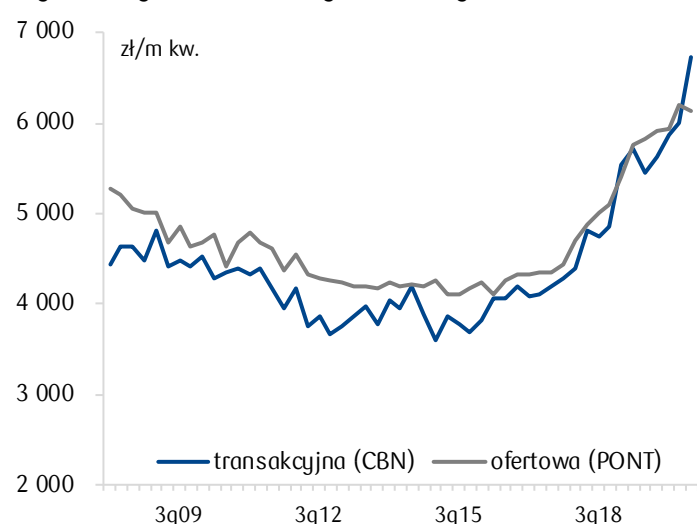
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

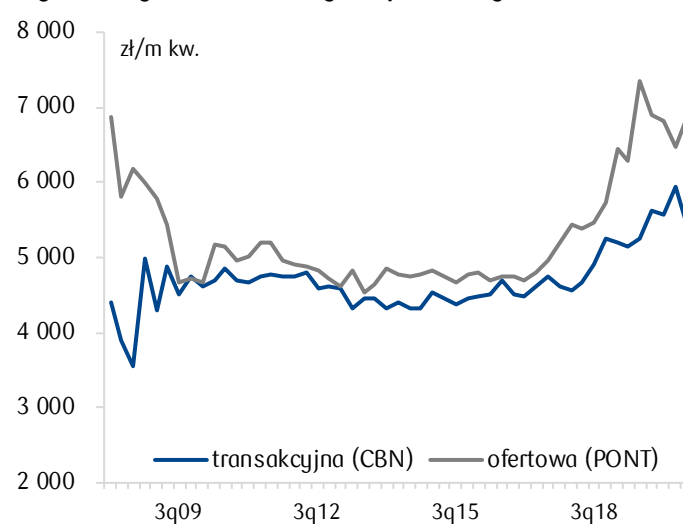
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 754	4 855	5 546	5 724	5 449	5 618	5 875	5 998	6 729	12,2	23,5	
cena ofertowa (PONT)	5 000	5 106	5 396	5 750	5 820	5 908	5 938	6 203	6 141	-1,0	5,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 893	5 243	5 200	5 139	5 250	5 624	5 576	5 941	5 482	-7,7	4,4	
cena ofertowa (PONT)	5 453	5 724	6 438	6 278	7 354	6 895	6 809	6 477	6 827	5,4	-7,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 213	2 673	4 694	4 608	4 628	4 267	4 559	4 027	5 039	x	x	

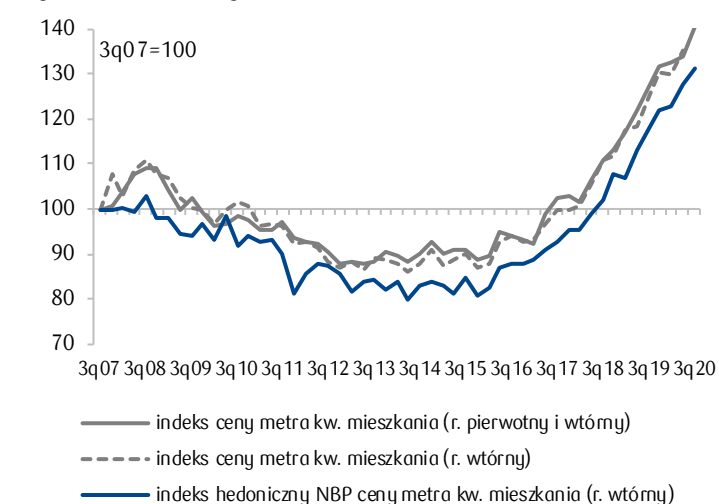
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



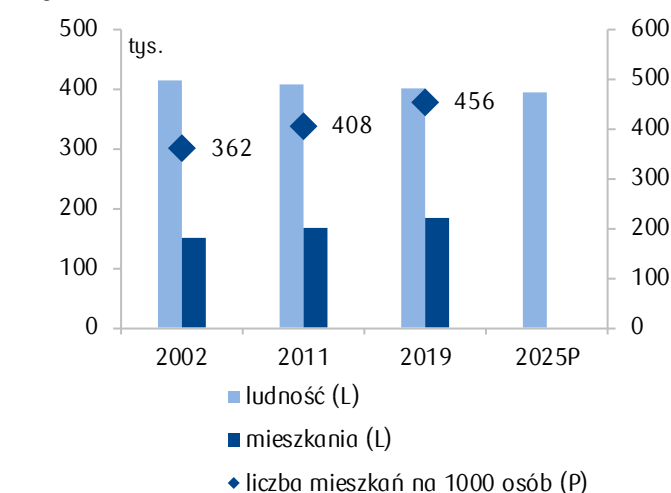
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

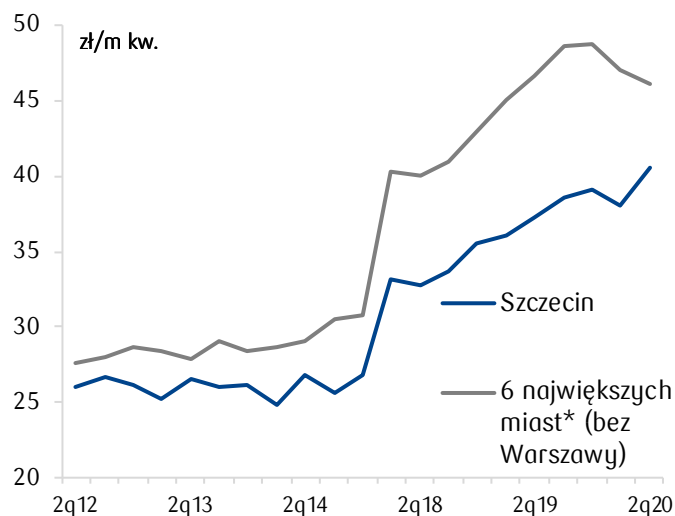


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

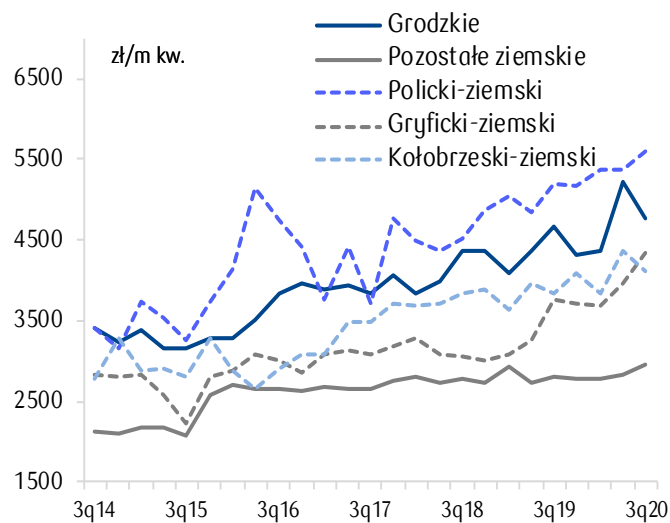


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 49; mieszkania rp - 42; domy rw - 7.

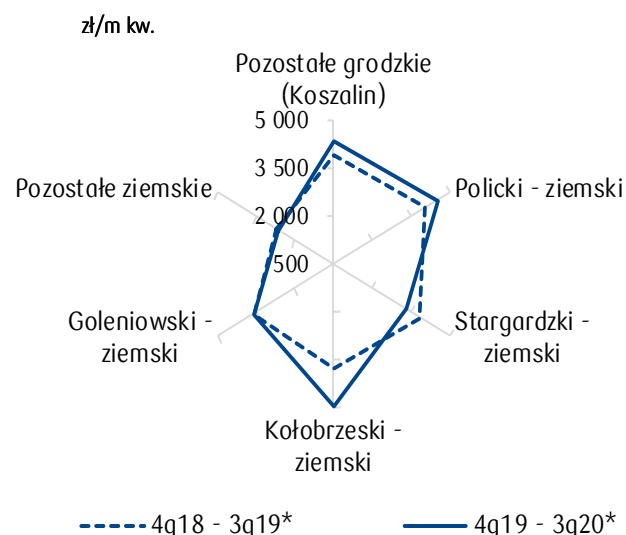
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



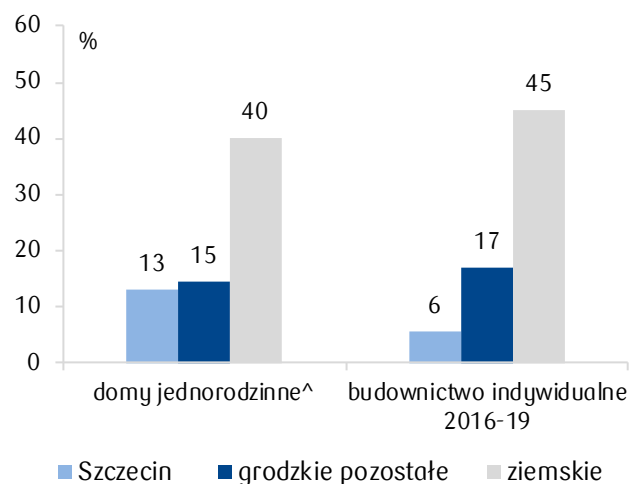
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Szczecin	3 616	3 576	3 900	4 053	4 678	4 957
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 168	2 891	3 210	2 900	3 453	4 346
Policki - ziemski	3 589	3 541	3 955	4 253	4 537	4 533
Stargardzki - ziemski	2 589	3 086	3 213	3 869	3 387	3 310
Kołobrzeski - ziemski	2 893	3 425	3 318	3 584	4 923	4 923
Goleniowski - ziemski	2 489	3 018	2 867	3 701	3 574	3 589
Pozostałe ziemskie	2 035	2 473	2 240	2 519	2 486	2 611

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Szczecin - 60; pozostałe powiaty grodzkie - 29; powiaty ziemskie - 272.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Koszalin	47 138	14	16	28,3	436	43	4,4	19	550
Szczecin	183 237	29	13	29,1	447	55	6,1	6	2 310
Świnoujście	21 182	15	12	34,7	512	48	5,0	14	35
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 067	42	37	25,1	354	21	2,2	52	74
choszczeński	16 734	38	45	24,3	344	2	1,9	83	82
drawski	20 440	39	42	25,5	355	26	2,2	66	93
goleniowski	28 021	33	45	26,2	335	5	3,2	79	265
gryficki	21 016	41	44	26,4	345	9	1,4	84	120
gryfiński	27 486	36	44	24,6	332	9	1,8	89	197
kamieński	21 722	36	44	35,4	446	8	7,7	25	556
kołobrzeski	37 124	22	27	35,6	453	35	10,4	11	596
koszaliński	23 866	40	57	32,0	352	20	7,8	52	459
łobeski	12 875	43	44	24,3	347	5	1,0	92	23
myśliborski	22 694	38	42	24,8	340	11	2,5	66	184
policki	29 187	20	35	33,2	360	43	6,5	43	674
pyrzycki	12 910	34	48	23,8	323	9	1,8	75	90
ślawieński	19 255	47	55	28,1	338	77	3,3	54	272
stargardzki	42 252	29	32	23,8	348	9	2,5	37	499
szczecinecki	28 594	36	31	24,9	364	58	1,9	48	108
świdwiński	16 774	43	37	25,1	354	18	1,6	60	39
wałeczki	19 197	35	37	25,7	356	4	2,1	55	102

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE								
Koszalin	106.9	-3.9	45.6	15.2	-3.4	-2.5	4 625	4.5
Szczecin	401.0	-3.3	170.3	15.1	-3.5	-1.4	5 409	2.5
Świnoujście	40.9	-3.1	18.1	14.3	-4.4	-0.5	5 223	3.2
ZIEMSKIE								
białogardzki	47.4	-4.8	17.5	17.0	-3.0	-6.0	4 287	16.4
choszczeński	48.0	-5.0	16.9	17.1	-4.7	-7.4	4 161	14.7
drawski	56.8	-4.2	21.4	16.5	-3.0	-6.7	3 983	12.0
goleniowski	82.4	1.2	27.7	17.2	-1.7	-1.4	4 776	5.3
gryficki	60.0	-2.5	20.7	16.5	-4.6	-5.6	4 052	6.4
gryfiński	81.6	-2.1	27.8	16.9	-4.9	-7.9	4 466	7.9
kamieński	46.9	-4.9	17.4	15.7	-4.1	-4.8	4 035	12.2
kołobrzeski	79.4	-1.6	30.1	16.1	-3.2	-1.4	4 331	1.2
koszaliński	66.5	1.3	22.1	17.5	-2.8	1.9	4 205	10.9
łobeski	36.5	-5.5	13.3	16.4	-6.4	-11.0	4 322	18.0
myśliborski	65.4	-4.1	22.8	16.6	-2.9	-9.5	4 206	6.6
policki	81.2	10.7	25.5	16.7	2.0	14.8	5 169	3.8
pyrzycki	39.3	-3.7	13.0	16.7	-2.6	-7.6	4 134	10.4
ślawieński	56.0	-2.7	19.6	17.4	-2.5	-4.9	4 010	12.5
stargardzki	120.2	-2.2	42.2	16.4	-1.9	0.6	4 460	7.6
szczecinecki	77.4	-3.9	29.3	16.9	-3.6	-4.3	4 452	13.8
świdwiński	46.5	-5.9	17.6	16.4	-5.6	-11.0	3 985	11.9
wałeczki	52.9	-4.4	20.3	17.1	-2.3	-7.9	4 363	7.6

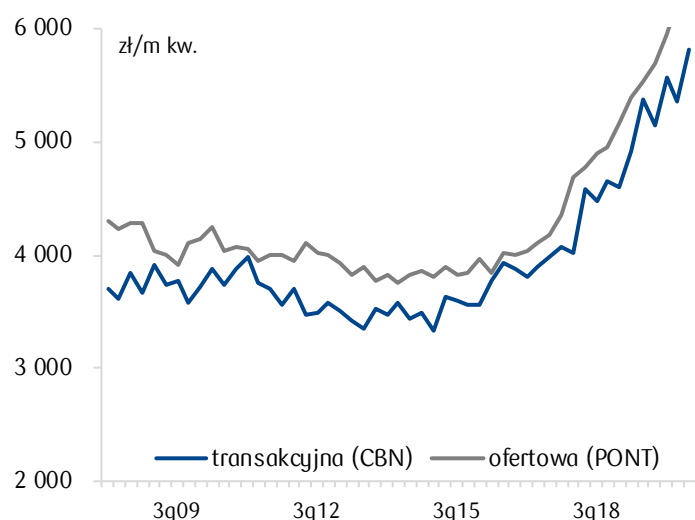
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

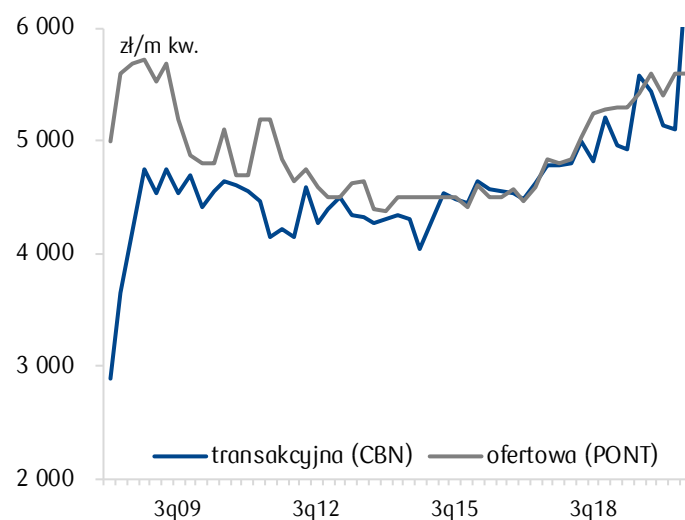
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 478	4 656	4 594	4 911	5 376	5 144	5 573	5 365	5 822	8,5	8,3	
cena ofertowa (PONT)	4 894	4 958	5 167	5 391	5 536	5 700	5 963	6 233	6 102	-2,1	10,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 814	5 206	4 970	4 931	5 581	5 448	5 149	5 104	6 324	23,9	13,3	
cena ofertowa (PONT)	5 250	5 290	5 300	5 300	5 430	5 600	5 400	5 600	5 600	0,0	3,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 462	3 321	3 436	4 097	2 929	4 435	4 091	4 935	3 689	x	x	

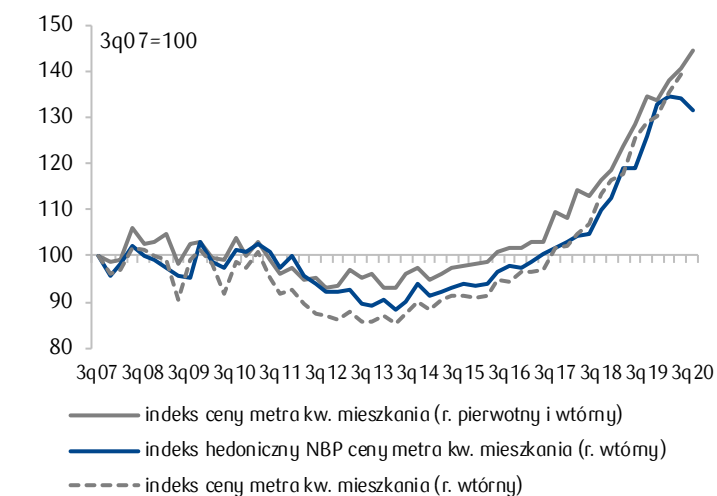
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



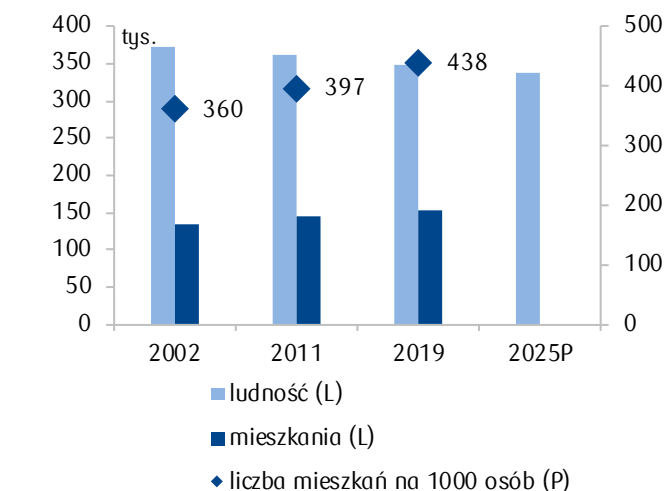
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

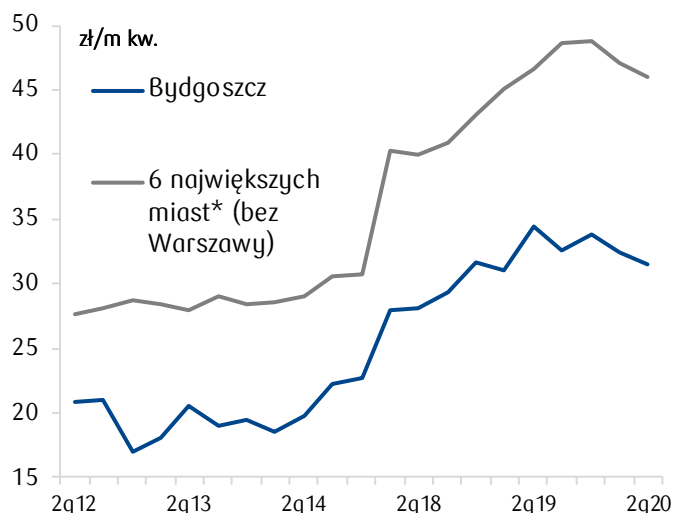


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

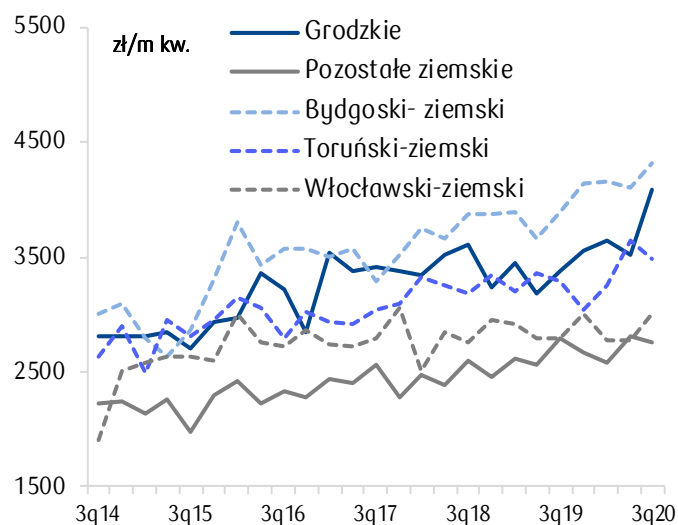


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 68; mieszkania rp - 30; domy rw - 10.

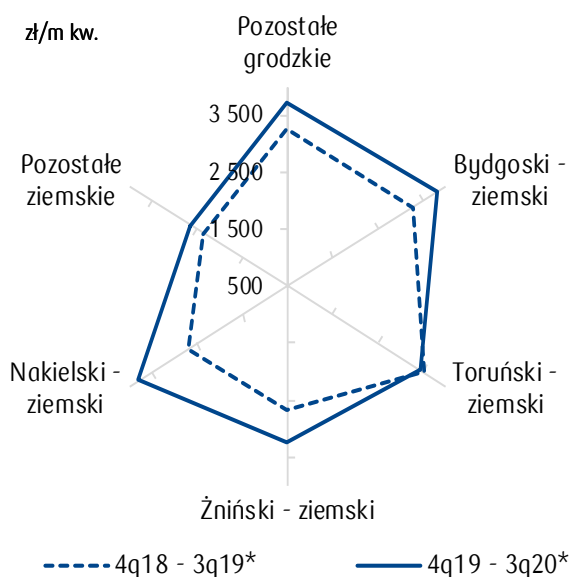
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



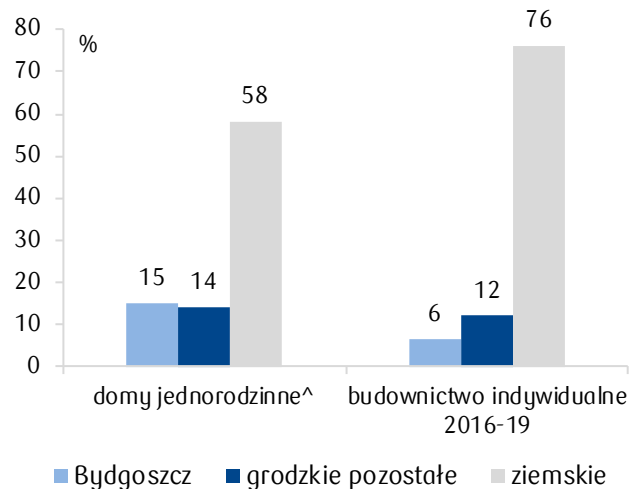
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Bydgoszcz	2 917	3 132	3 450	3 462	4 110	4 300
Pozostałe grodzkie	2 763	3 041	2 472	3 048	3 257	3 728
Bydgoski - ziemski	2 686	2 998	3 524	3 481	4 066	3 782
Toruński - ziemski	2 667	3 017	3 004	3 527	3 577	3 432
Żniński - ziemski	1 572	1 841	2 406	2 795	3 407	3 247
Nakielski - ziemski	2 607	2 567	2 293	2 841	4 015	3 777
Pozostałe ziemskie	1 849	2 054	2 244	2 326	2 380	2 636

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Bydgoszcz - 35; pozostałe powiaty grodzkie - 69; powiaty ziemskie - 339.

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 mieszkańmi**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Bydgoszcz	152 586	19	15	25,4	432	38	3,2	6	2 362
Grudziądz	39 343	24	12	24,2	412	65	2,2	29	446
Toruń	92 168	17	14	26,9	449	57	5,6	7	1 391
Włocławek	46 595	12	16	24,0	419	37	1,6	21	639
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 108	15	65	29,7	362	3	3,1	58	136
brodnicki	26 963	23	61	27,3	336	11	5,5	42	318
bydgoski	38 375	19	68	31,8	320	5	7,1	88	1 062
chełmiński	16 767	35	47	23,9	319	9	2,3	88	101
golubsko-dobrzyński	14 526	25	62	25,9	321	5	2,8	76	118
grudziądzki	12 392	28	67	26,3	305	9	2,9	93	160
inowrocławski	58 501	22	30	24,0	362	8	2,1	55	253
lipnowski	20 312	15	75	24,3	305	3	2,7	83	183
mogileński	14 617	31	58	25,5	316	2	2,3	91	74
nakielski	26 704	31	50	23,1	306	3	3,1	78	264
radziejowski	12 458	19	79	27,1	305	1	1,7	98	78
rypiński	14 169	14	60	25,4	321	6	2,3	75	124
sępoleński	12 473	32	57	23,6	300	10	2,7	80	122
świecki	31 837	31	55	24,9	318	6	2,1	81	235
toruński	32 966	22	69	27,9	302	7	6,3	73	716
tucholski	14 865	30	70	25,7	304	1	3,0	85	144
wąbrzeski	11 461	35	52	24,9	332	19	1,5	89	53
włocławski	27 402	21	81	27,3	315	5	2,5	97	248
żniński	22 178	29	52	24,3	311	13	3,2	78	308

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 19.11.20

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Bydgoszcz	346,7	-6,0	145,8	15,2	-4,0	-5,7	4 957	96	3,2
Grudziądz	94,1	-5,3	38,6	15,2	-4,6	-7,1	3 976	77	8,0
Toruń	201,1	-4,3	84,5	15,8	-1,8	-3,1	4 980	96	4,0
Włocławek	109,3	-6,5	45,8	15,0	-5,2	-8,3	4 506	87	8,9
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	55,0	-2,3	18,5	16,4	-2,7	-3,8	3 918	76	11,0
brodnicki	79,1	0,9	24,2	18,1	0,9	2,5	4 027	78	6,5
bydgoski	119,4	9,8	33,3	17,6	1,3	11,6	4 449	86	4,6
chełmiński	51,8	-2,3	17,0	17,6	-1,7	-5,1	4 118	80	11,2
golubsko-dobrzyński	45,0	-0,2	14,1	18,3	-0,2	-2,7	4 522	87	9,5
grudziądzki	40,2	-1,6	12,2	18,1	-0,2	-0,8	4 295	83	10,9
inowrocławski	159,3	-4,2	56,9	16,1	-4,2	-5,2	4 141	80	10,9
lipnowski	65,6	-1,8	20,7	18,7	-1,9	-4,7	3 761	73	14,5
mogileński	45,5	-3,6	14,9	17,3	-2,6	-4,4	4 108	79	9,4
nakielski	86,2	-0,8	26,2	17,8	-0,2	-3,2	4 103	79	10,2
radziejowski	40,2	-4,9	12,9	17,0	-2,9	-9,7	3 907	75	15,4
rypiński	43,4	-2,9	14,4	17,1	-1,6	-7,8	3 979	77	8,9
sępoleński	40,9	-2,0	12,8	17,3	-2,0	-2,2	3 978	77	10,3
świecki	98,9	-0,5	32,3	17,3	0,4	-3,3	4 580	88	6,5
toruński	108,9	9,6	29,7	18,1	1,1	13,2	4 027	78	9,8
tucholski	48,3	-0,7	14,4	18,0	-0,5	0,2	3 920	76	8,9
wąbrzeski	34,1	-3,3	11,7	17,6	-2,8	-6,4	4 335	84	10,9
włocławski	85,9	-1,9	26,1	17,5	-2,9	-3,7	4 107	79	13,6
żniński	70,1	-2,2	22,2	17,1	-1,7	-3,2	3 897	75	8,8

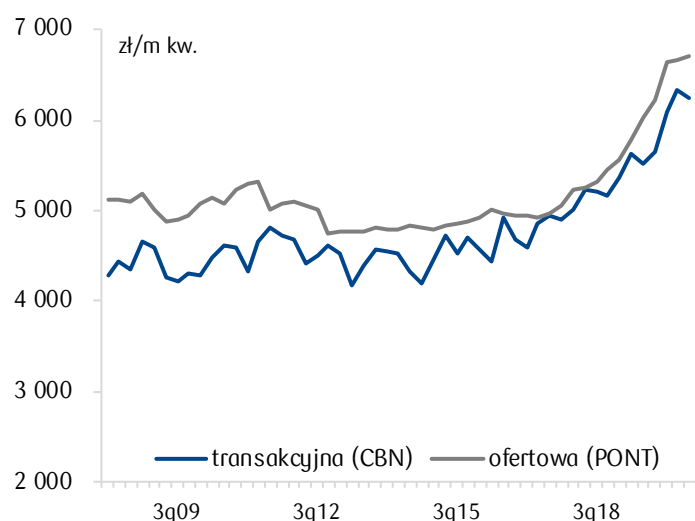
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

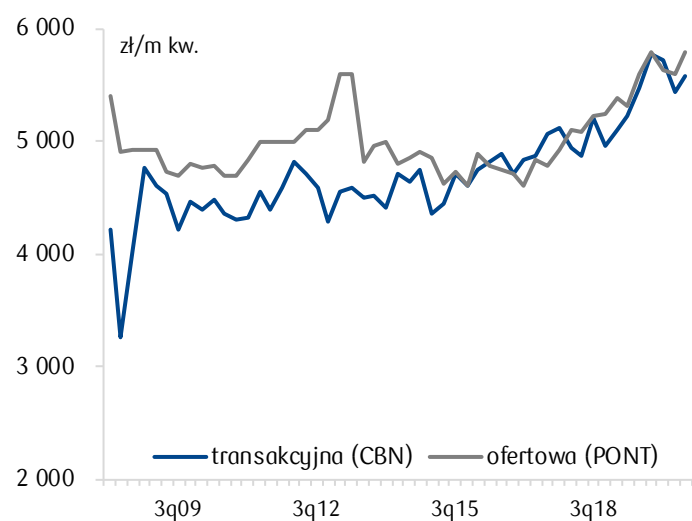
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 201	5 172	5 370	5 620	5 516	5 651	6 089	6 332	6 241	-1,4	13,1	
cena ofertowa (PONT)	5 319	5 442	5 556	5 780	6 017	6 222	6 649	6 667	6 714	0,7	11,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 215	4 972	5 105	5 233	5 486	5 773	5 723	5 439	5 589	2,8	1,9	
cena ofertowa (PONT)	5 228	5 245	5 392	5 315	5 610	5 800	5 647	5 600	5 800	3,6	3,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 788	3 971	3 704	3 746	4 347	5 012	3 926	3 620	3 950	x	x	

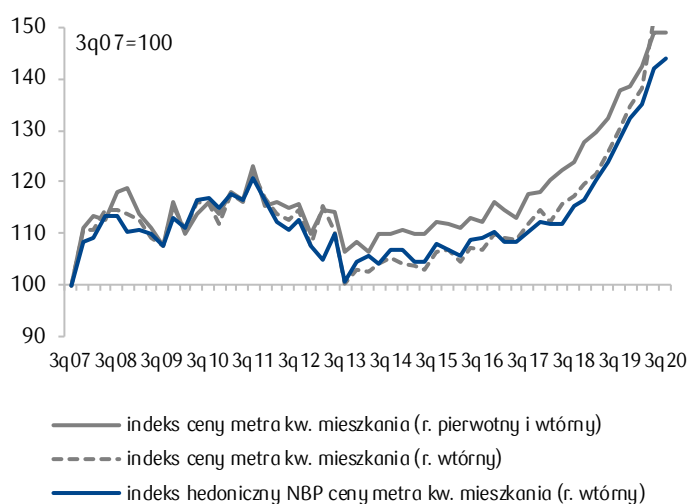
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



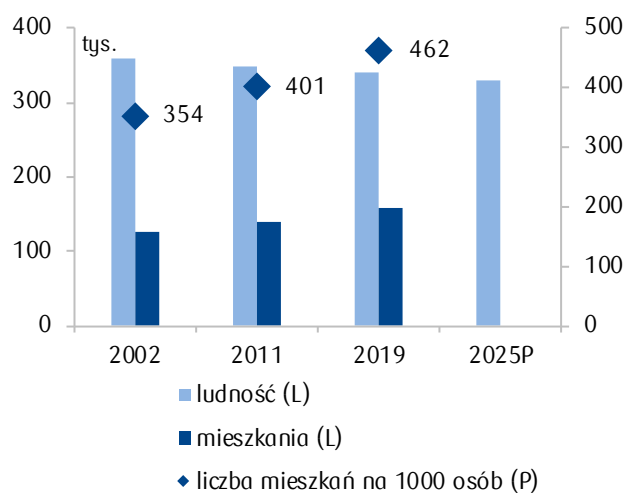
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

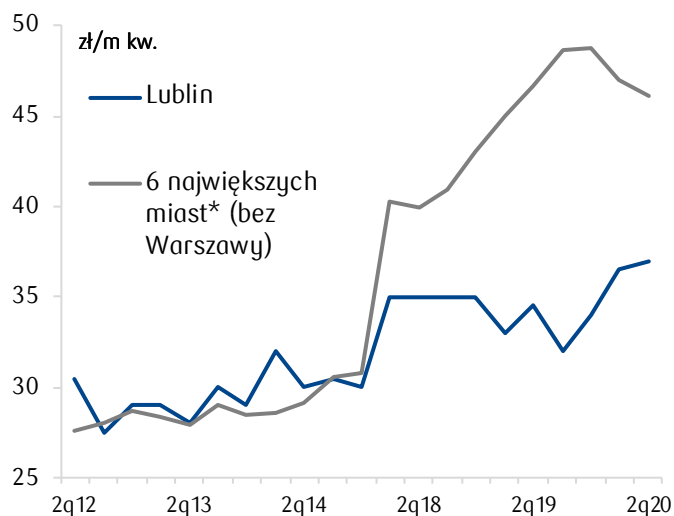


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

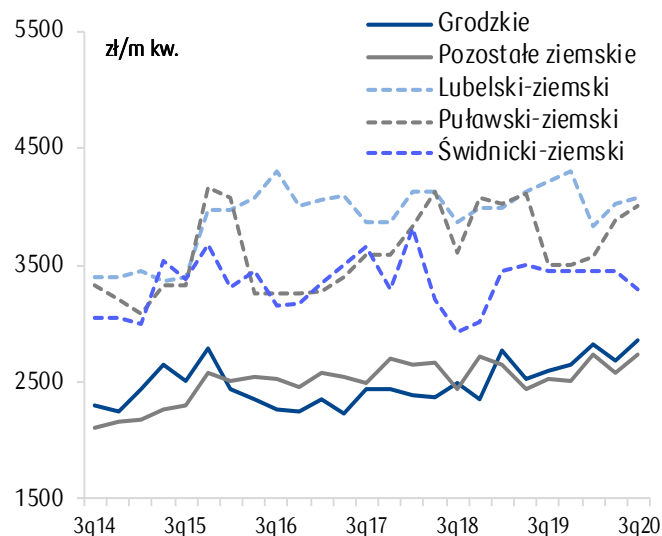


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 59; mieszkania rp - 60; domy rw - 8.

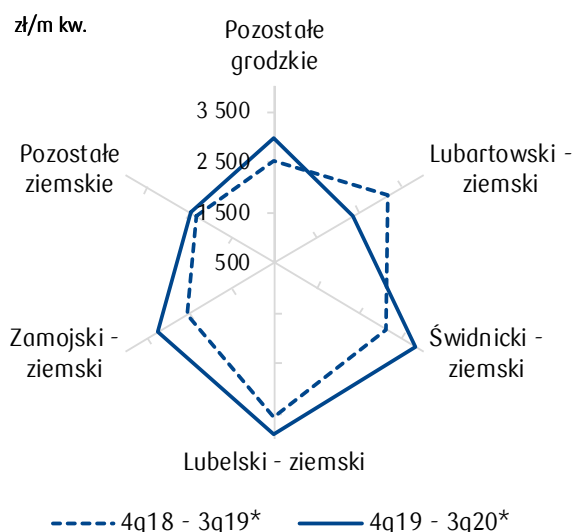
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



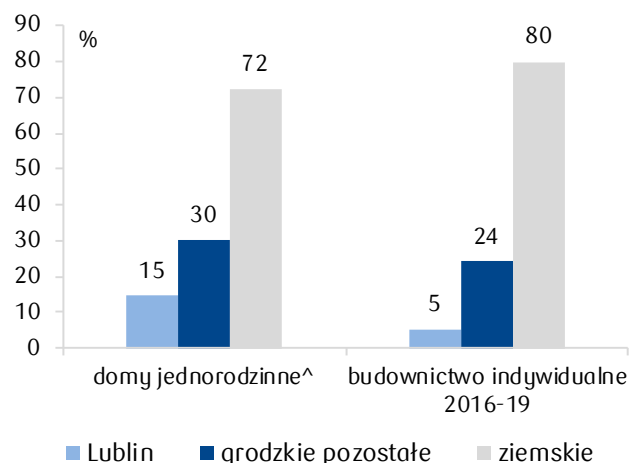
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Lublin	2 779	3 355	3 590	3 957	4 425	4 011
Pozostałe grodzkie	2 043	2 144	2 333	2 495	2 388	2 991
Lubartowski - ziemski	3 208	2 514	3 165	2 858	2 563	2 351
Świdnicki - ziemski	2 291	2 673	3 327	3 200	3 832	3 817
Lubelski - ziemski	2 652	3 220	3 594	3 789	3 883	3 898
Zamojski - ziemski	2 571	2 080	2 795	2 543	2 631	3 258
Pozostałe ziemskie	1 882	2 016	2 040	2 168	2 402	2 495

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Lublin - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 220.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Biała Podlaska	23 104	8	38	28,3	399	64	5,9	15	195
Chełm	25 896	10	24	26,4	411	100	1,5	48	38
Lublin	157 147	9	15	27,8	456	54	7,1	5	2 419
Zamość	24 642	7	25	26,0	382	100	3,0	27	148
ZIEMSKIE									
bialski	40 088	14	83	31,0	356	23	2,8	78	204
biłgorajski	32 184	6	80	29,0	314	66	2,6	74	283
chełmski	28 932	13	86	28,7	368	72	2,4	100	192
hrubieszowski	23 023	9	68	28,5	361	60	1,0	88	44
janowski	13 691	7	86	27,8	296	40	1,5	81	64
krasnostawski	24 855	12	77	31,5	388	53	1,6	98	104
kraśnicki	32 193	9	65	27,7	334	75	1,6	78	120
lubartowski	30 986	9	79	29,4	347	52	2,5	84	337
lubelski	52 127	8	90	33,4	332	73	5,6	84	1 089
łęczyński	19 153	6	59	27,3	330	100	3,9	80	170
łukowski	34 040	8	76	27,2	314	41	2,5	85	275
opolski	20 994	9	72	27,9	350	87	1,8	100	109
parczewski	13 196	10	73	30,2	376	62	1,9	81	52
puławski	43 566	6	52	28,5	380	84	3,1	49	262
radzyński	20 104	10	80	29,6	338	65	2,3	67	151
rycki	20 349	11	68	28,5	361	95	1,6	93	95
świdnicki	27 405	6	45	27,2	378	61	2,9	61	351
tomaszowski	28 279	5	79	29,4	337	59	1,0	82	117
włodawski	14 531	13	64	29,3	374	2	2,6	80	62
zamojski	37 182	10	93	31,9	346	53	1,9	100	266

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 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57.2	-2.8	20.9	16.0	2.3	-3.2	4 165	80	9.9
Chełm	61.6	-6.9	26.1	14.9	-4.8	-11.8	4 183	81	10.3
Lublin	339.5	-4.2	144.4	15.1	-1.0	0.3	5 055	98	4.9
Zamość	63.2	-6.4	24.2	15.9	-1.6	-5.9	4 579	88	8.4
ZIEMSKIE									
bialski	110.5	-2.7	35.7	18.4	-3.4	-5.6	3 991	77	9.3
biłgorajski	100.6	-4.3	30.8	17.7	-2.4	-5.1	4 177	81	4.4
chełmski	77.8	-2.9	26.6	17.6	-4.3	-2.7	3 922	76	11.3
hrubieszowski	62.5	-8.8	22.6	16.8	-6.6	-13.4	4 205	81	12.2
janowski	45.5	-5.7	13.7	18.0	-4.6	-7.6	4 226	82	8.1
krasnostawski	62.9	-6.2	23.5	16.5	-7.0	-10.4	4 097	79	10.6
kraśnicki	95.1	-5.8	32.0	17.0	-3.9	-7.2	3 961	76	9.5
lubartowski	88.2	-2.3	29.5	17.4	-2.4	-4.9	4 004	77	9.8
lubelski	156.0	5.8	45.7	17.9	-0.1	7.6	3 944	76	5.7
łęczyński	57.3	-1.6	19.0	17.8	0.9	-2.2	6 177	119	4.8
łukowski	106.6	-3.5	31.6	18.4	1.5	-5.9	3 847	74	3.7
opolski	59.0	-6.0	20.8	17.0	-4.6	-8.7	3 928	76	7.8
parczewski	34.6	-5.9	12.1	16.8	-3.5	-7.0	4 093	79	6.4
puławski	112.8	-4.5	41.0	16.6	-4.4	-5.2	4 903	95	4.8
radzyński	58.6	-4.8	19.3	18.0	-3.8	-7.1	4 065	78	5.7
rycki	55.8	-6.5	19.0	17.4	-0.3	-3.2	4 015	78	6.8
świdnicki	71.7	-3.2	26.7	15.7	-1.5	-2.8	4 862	94	8.4
tomaszowski	82.3	-6.9	27.7	17.3	-5.2	-11.4	3 906	75	5.9
włodawski	38.2	-6.1	14.0	16.4	-5.1	-8.2	3 925	76	13.9
zamojski	105.8	-3.1	34.6	18.2	-4.6	-7.6	3 671	71	7.6

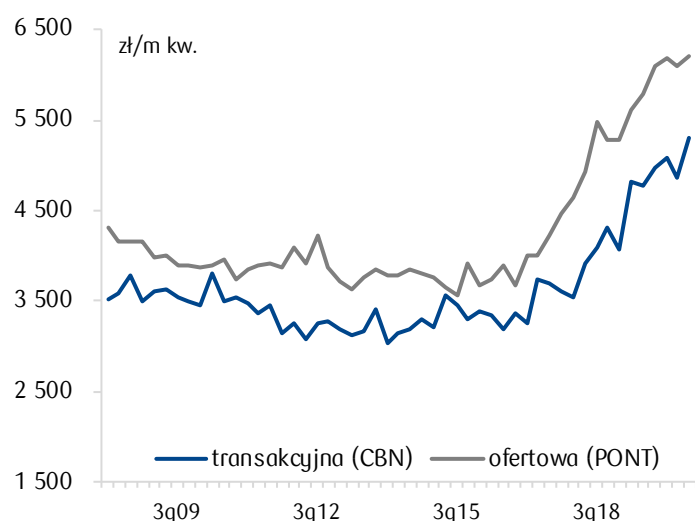
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

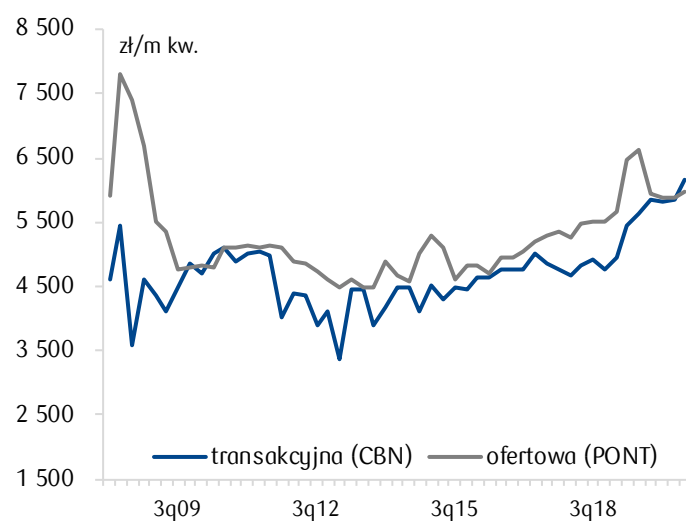
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 083	4 313	4 061	4 827	4 780	4 971	5 073	4 861	5 295	8,9	10,8	
cena ofertowa (PONT)	5 488	5 283	5 283	5 601	5 790	6 102	6 186	6 106	6 210	1,7	7,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 905	4 759	4 938	5 439	5 626	5 837	5 824	5 844	6 158	5,4	9,5	
cena ofertowa (PONT)	5 495	5 510	5 652	6 472	6 622	5 928	5 867	5 876	5 964	1,5	-9,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 771	5 405	3 897	4 104	3 822	5 242	4 035	4 031	4 814	x	x	

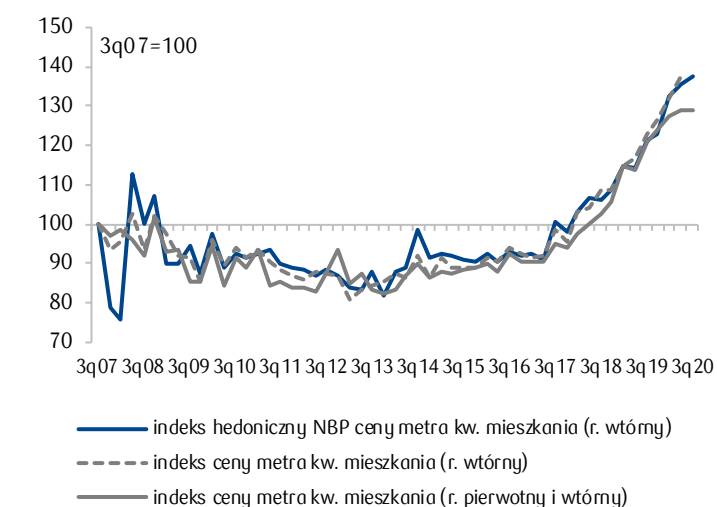
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



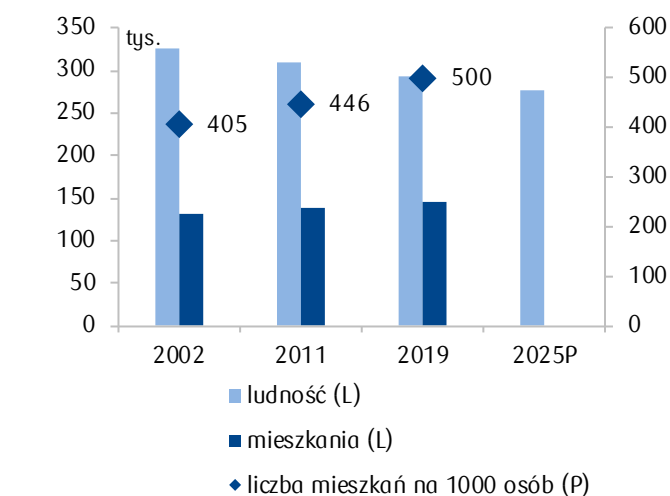
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

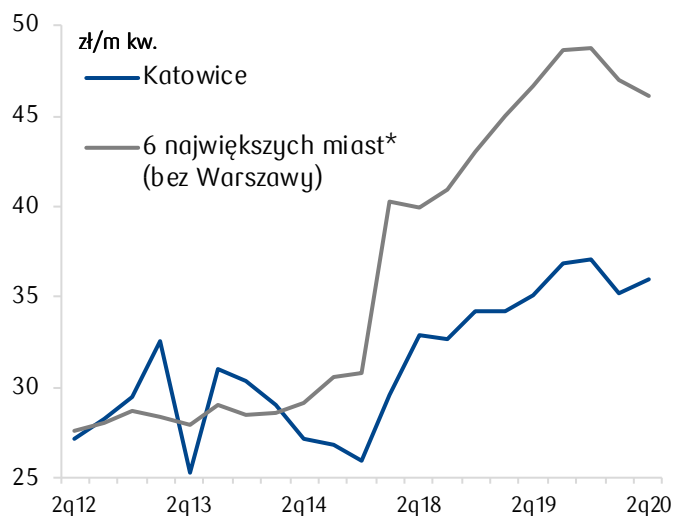


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

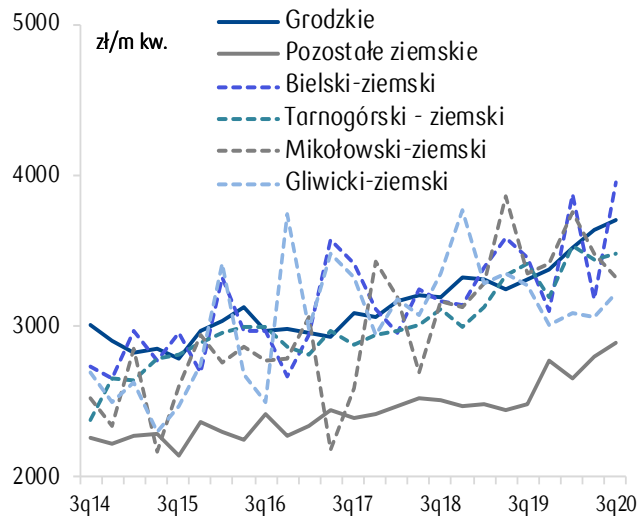


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 50; mieszkania rp - 72; domy rw - 5.

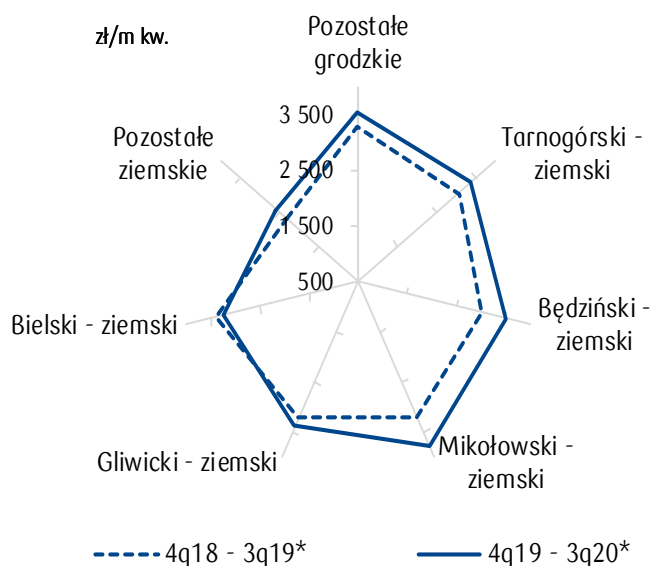
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



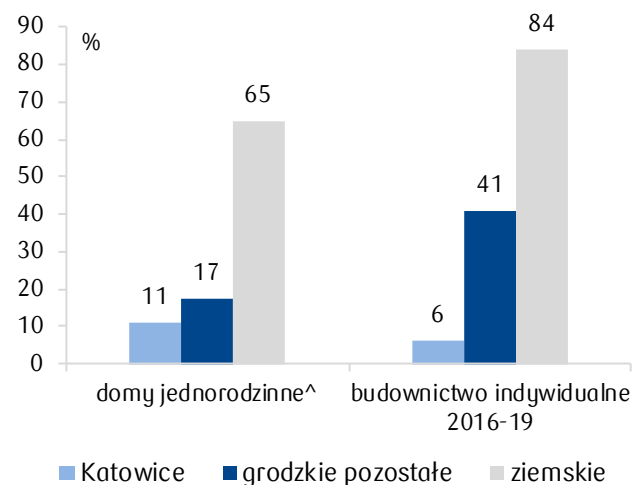
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Katowice	3 115	3 828	3 618	3 491	3 937	4 418
Pozostałe grodzkie	2 704	2 818	2 859	2 870	3 136	3 555
Tarnogórski - ziemski	3 077	3 008	2 857	3 376	3 113	3 359
Będziński - ziemski	2 201	2 662	3 068	2 916	3 817	3 501
Mikołowski - ziemski	2 685	2 952	2 942	3 228	3 779	3 774
Gliwicki - ziemski	2 745	3 209	2 274	3 388	3 393	3 390
Bielski - ziemski	2 102	2 352	3 191	3 273	3 539	3 223
Pozostałe ziemskie	1 962	1 978	2 112	2 255	2 402	2 577

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Katowice - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 422; powiaty ziemskie - 663.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	72 094	17	31	29,5	417	40	3,2	37	684
Bytom	73 627	38	6	24,5	441	45	0,6	52	65
Chorzów	53 700	41	4	26,2	491	101	2,1	11	186
Częstochowa	100 200	15	22	28,5	448	26	2,1	44	704
Dąbrowa Górnicza	50 700	11	23	26,0	420	51	2,1	51	323
Gliwice	80 142	36	15	27,9	442	92	2,8	20	731
Jastrzębie-Zdrój	32 412	2	20	25,5	362	100	1,7	78	101
Jaworzno	35 405	12	37	26,8	384	66	2,7	45	299
Katowice	146 387	26	11	30,1	493	27	4,6	6	595
Mysłowice	29 324	22	27	26,9	388	34	3,3	43	141
Piekary Śląskie	22 384	22	23	25,4	403	94	1,1	42	124
Ruda Śląska	58 723	23	11	23,7	424	100	1,5	65	221
Rybnik	48 940	15	41	26,9	350	100	2,8	58	289
Siemianowice Śląskie	31 308	27	7	25,5	464	100	1,2	14	89
Sosnowiec	92 739	17	11	25,8	457	47	1,3	37	883
Świętochłowice	22 774	39	5	23,7	455	78	1,6	12	95
Tychy	51 165	2	14	26,2	397	30	3,4	36	311
Zabrze	70 832	44	11	23,3	407	32	1,2	40	165
Żory	21 018	3	28	25,1	330	100	4,6	58	242
ZIEMSKIE									
będziński	62 123	19	41	30,5	416	60	2,1	79	507
bielski	51 213	17	82	29,1	307	87	3,1	91	476
bieruńsko-lędziński	18 864	14	69	30,1	313	39	3,2	91	183
cieszyński	62 566	17	67	32,5	348	92	3,2	75	498
częstochoński	47 767	10	88	32,1	351	76	3,2	99	483
gliwicki	39 348	23	45	27,3	338	93	3,1	79	330
kłobucki	27 235	9	90	31,0	319	57	2,4	97	313
lubliniecki	25 828	21	71	31,1	335	33	2,7	82	255
mikołowski	34 720	17	56	30,7	348	74	4,9	75	409
myszkowski	27 198	9	74	32,9	380	90	2,3	88	182
pszczyński	33 074	12	68	29,9	294	63	3,6	78	445
raciborski	36 196	26	49	28,6	333	66	1,1	87	167
rybnicki	24 994	17	72	28,5	317	100	2,7	96	193
tarnogórski	51 095	24	53	31,1	360	75	4,7	63	683
wodzisławski	50 048	15	60	30,1	313	39	2,2	92	343
zawierciański	48 219	13	58	28,8	316	82	1,8	93	179
żywiecki	52 315	17	86	30,5	338	97	3,2	97	533

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 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE								
Bielsko-Biała	170.3	-5.3	66.0	14.6	-2.2	-3.5	5 101	1.8
Bytom	164.4	-7.6	73.6	15.2	-7.2	-9.2	4 771	8.4
Chorzów	107.4	-2.4	49.3	15.8	-6.2	-5.8	4 656	3.5
Częstochowa	219.3	-7.9	94.2	14.5	-7.0	-8.4	4 547	3.1
Dąbrowa Górnicza	118.9	-6.7	49.0	13.5	-5.3	-7.4	5 632	4.2
Gliwice	178.2	-6.2	77.8	15.1	-2.7	-6.7	5 890	2.5
Jastrzębie-Zdrój	88.4	-8.0	33.3	16.4	-2.6	-4.3	8 443	4.1
Jaworzno	90.8	-5.2	35.2	14.8	-5.6	-4.9	5 831	3.7
Katowice	291.8	-7.6	134.2	14.4	-4.8	-5.9	6 176	1.0
Mysłowice	74.6	-3.1	28.9	14.9	-2.0	0.4	4 628	4.9
Piekary Śląskie	54.9	-6.1	22.9	14.9	-2.2	-4.9	5 190	6.1
Ruda Śląska	137.0	-4.8	55.9	15.5	-3.7	-4.6	4 423	2.5
Rybnik	137.8	-4.1	50.1	15.3	-1.3	-4.3	4 785	3.0
Siemianowice Śląskie	66.6	-7.9	30.0	14.8	-5.1	-4.7	4 672	4.3
Sosnowiec	199.0	-8.8	91.3	13.5	-6.8	-10.2	4 754	5.5
Świętochłowice	49.4	-8.1	22.2	15.1	-5.6	-9.1	4 317	6.0
Tychy	127.3	-5.1	50.8	14.1	-3.0	-1.9	4 917	2.1
Zabrze	171.7	-7.8	73.3	15.4	-3.4	-5.9	4 980	4.8
Żory	62.7	-4.8	21.6	15.0	0.9	0.3	4 578	3.2
ZIEMSKIE								
będziński	147.8	-2.6	58.6	14.1	-6.3	-4.5	4 360	5.7
bielski	166.2	3.7	50.2	16.8	-0.8	5.8	4 564	2.9
bieruńsko-lędziński	59.9	1.8	18.6	16.5	0.7	0.3	4 546	1.8
cieszyński	178.0	0.8	58.6	16.3	-2.5	0.3	4 396	4.3
częstochowski	134.3	-0.1	43.0	16.7	-4.0	-2.7	4 311	6.0
gliwicki	115.5	-1.4	40.2	15.7	-1.4	-0.3	4 433	3.9
kłobucki	84.5	-1.8	25.4	16.9	-2.6	-3.9	3 683	6.4
lubliniecki	76.3	-2.9	24.8	16.5	-3.6	-1.9	4 317	5.3
mikołowski	99.2	2.4	32.7	16.0	0.6	6.3	4 611	2.8
myszkowski	70.7	-2.1	24.8	15.1	-4.2	-3.4	4 414	5.2
pszczyński	111.7	1.4	32.8	16.6	2.3	3.0	4 427	2.5
raciborski	107.9	-4.2	38.9	15.9	-4.2	-2.8	4 815	3.7
rybnicki	78.2	1.3	26.0	16.4	-0.8	1.4	4 418	4.8
tarnogórski	140.8	-2.7	49.1	15.6	-1.4	4.9	4 659	4.6
wodzisławski	156.9	-2.5	55.5	15.9	-2.1	0.3	4 032	4.8
zawierciański	117.1	-4.8	44.1	14.8	-7.3	-3.4	4 634	6.1
żywiecki	152.5	-1.0	44.8	17.4	-3.0	-3.1	4 766	6.1

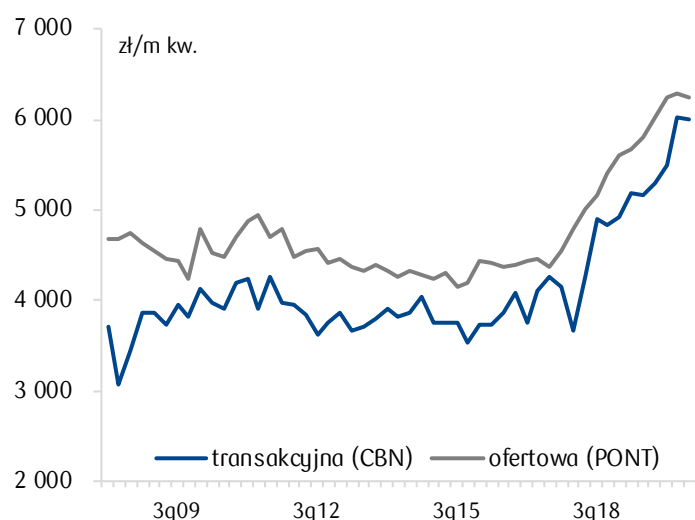
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

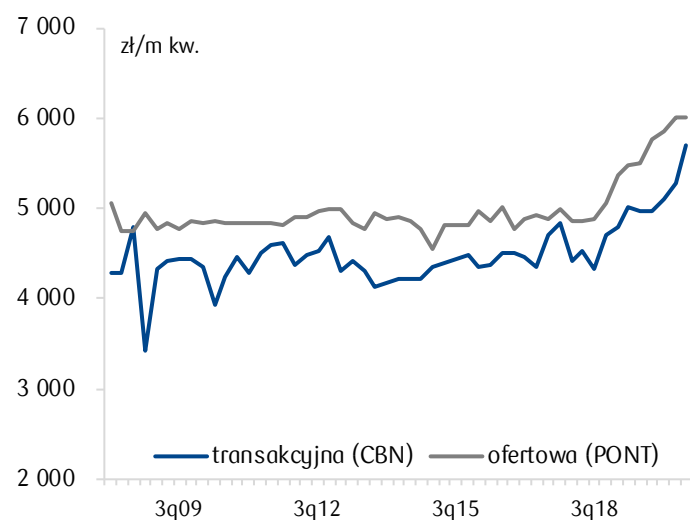
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 894	4 839	4 926	5 192	5 163	5 294	5 487	6 014	6 009	-0,1	16,4	
cena ofertowa (PONT)	5 173	5 409	5 604	5 673	5 809	6 020	6 250	6 289	6 250	-0,6	7,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 324	4 706	4 808	5 016	4 968	4 967	5 100	5 286	5 701	7,8	14,8	
cena ofertowa (PONT)	4 889	5 063	5 377	5 495	5 500	5 766	5 868	6 011	6 016	0,1	9,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 337	3 217	3 478	2 438	3 412	4 022	3 255	3 571	5 135	x	x	

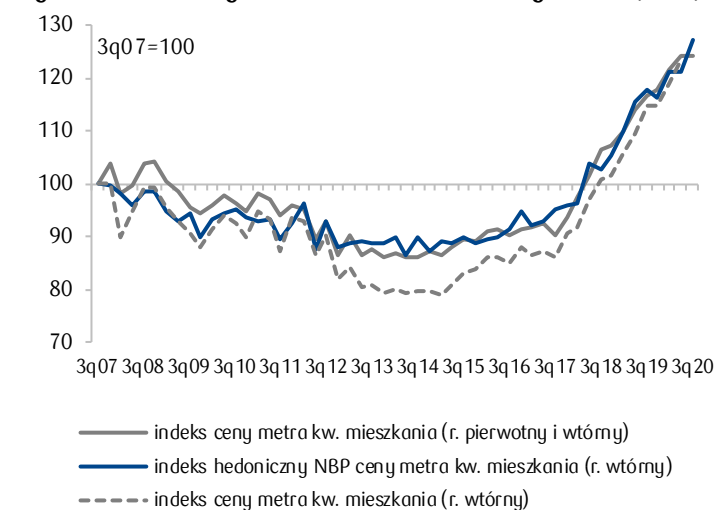
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



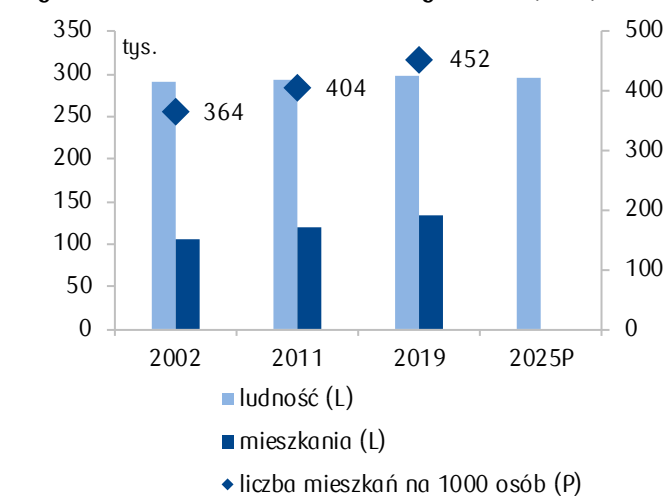
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

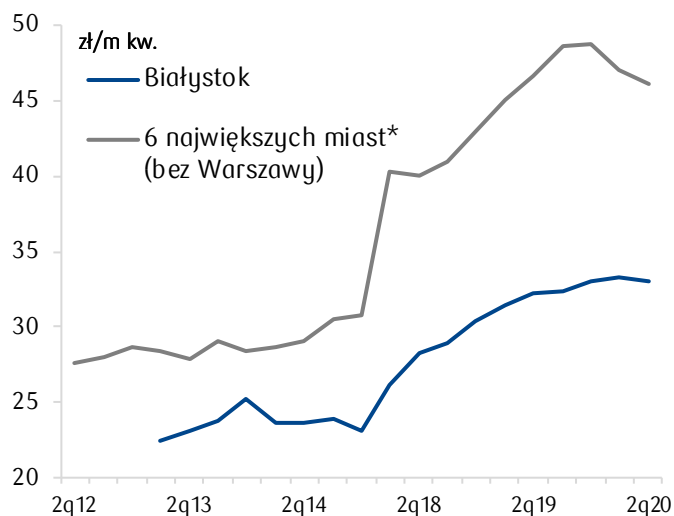


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

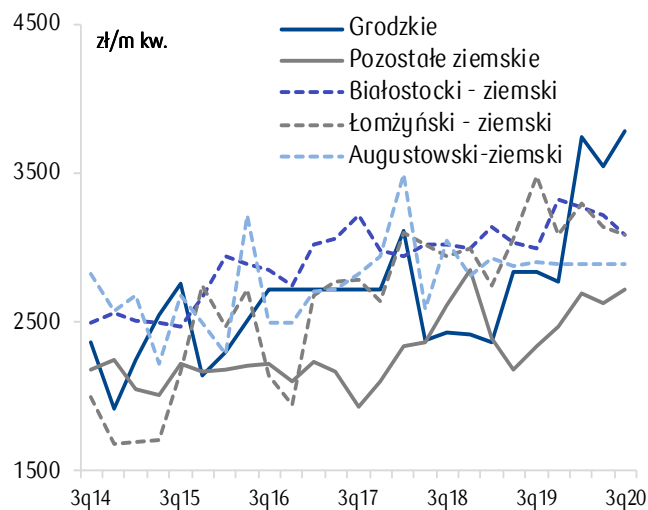


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 61; mieszkania rp - 29; domy rw - 5.

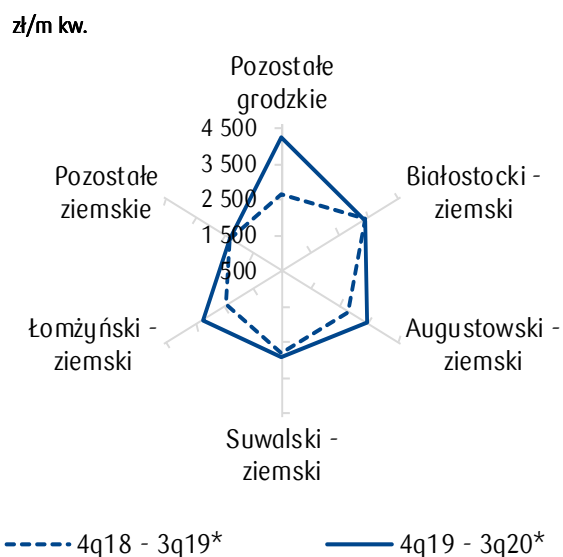
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



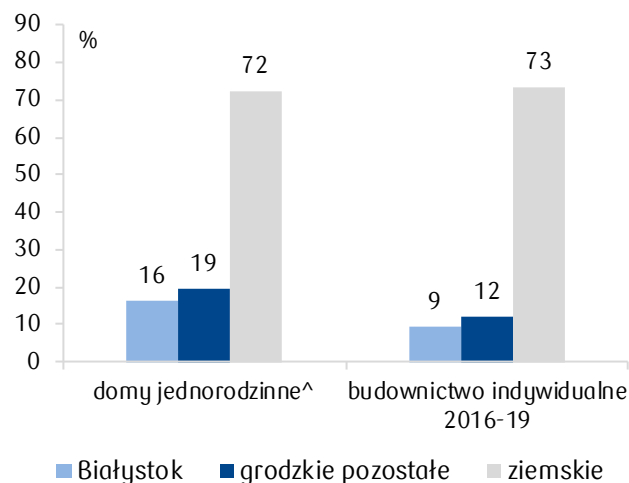
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Białystok	2 974	3 253	3 384	3 281	3 412	3 709
Pozostałe grodzkie	2 176	2 365	2 284	2 340	2 786	4 266
Białostocki - ziemski	2 728	2 988	3 119	3 282	3 437	3 360
Augustowski - ziemski	1 652	2 523	3 051	2 804	3 440	3 440
Suwalski - ziemski	2 021	1 806	2 671	3 163	2 444	2 900
Łomżyński - ziemski	2 336	2 561	2 206	2 671	3 242	3 242
Pozostałe ziemskie	1 732	1 884	2 022	2 331	2 299	2 338

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

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Białystok	134 359	4	16	27,7	444	55	6,9	9	2 870
Łomża	24 045	3	20	25,4	379	19	3,8	16	376
Suwałki	26 704	7	19	24,6	376	71	5,5	9	219
ZIEMSKIE									
augustowski	20 322	9	60	28,5	345	26	2,6	71	222
białostocki	57 092	14	73	34,5	378	12	6,7	67	1 125
bielski	24 056	8	69	34,9	436	21	2,4	77	103
grajewski	15 735	11	57	26,0	328	9	2,3	36	56
hajnowski	22 209	14	68	37,6	512	3	2,3	88	83
kolneński	11 045	12	72	25,7	283	4	2,4	67	105
łomżyński	15 374	8	95	31,3	298	5	2,9	95	174
moniecki	13 785	7	79	31,0	336	52	1,7	78	62
sejneński	7 230	12	76	33,6	357	28	2,6	78	73
siemiatycki	18 296	10	77	35,6	408	39	2,0	76	43
sokółski	25 849	17	75	31,5	381	4	2,1	82	75
suwalski	11 493	10	86	32,4	318	9	3,2	100	143
wysokomazowiecki	18 232	10	83	32,8	317	12	2,4	79	157
zambrowski	14 621	9	48	28,0	332	2	2,1	73	72

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE								
Białystok	297,6	-1,3	118,8	15,6	1,8	0,3	4 744	5,5
Łomża	62,8	-4,5	23,1	16,5	0,2	-0,9	4 418	7,3
Suwałki	69,8	-1,8	25,1	17,2	1,0	-1,0	4 297	4,8
ZIEMSKIE								
augustowski	57,9	-3,0	19,4	17,6	-2,8	-5,1	4 634	9,2
białostocki	150,3	3,6	47,8	17,1	-0,3	9,9	4 190	7,9
bielski	54,1	-7,6	21,1	16,0	-6,8	-9,3	5 295	4,5
grajewski	47,0	-4,9	15,6	17,5	-2,8	-6,5	4 759	11,4
hajnowski	42,3	-10,9	18,9	14,2	-11,4	-12,4	4 690	6,5
kolneński	38,0	-6,1	11,0	18,7	-1,4	-8,8	4 089	13,7
łomżyński	50,9	-0,7	15,0	18,5	-1,2	-1,1	4 589	5,8
moniecki	40,3	-5,9	13,2	17,7	-4,8	-7,4	4 217	6,5
sejneński	19,8	-6,1	6,8	17,6	-4,6	-8,9	4 327	12,5
siemiatycki	43,9	-8,8	15,8	17,3	-8,1	-11,1	4 231	5,8
sokółski	66,3	-7,1	23,7	16,7	-6,7	-11,6	4 200	9,7
suwalski	35,6	-2,1	10,3	19,4	-1,2	-3,3	3 872	3,8
wysokomazowiecki	56,7	-5,5	17,3	17,7	-4,0	-6,8	4 734	5,5
zambrowski	43,4	-5,1	14,4	17,5	-2,7	-7,1	4 372	6,2

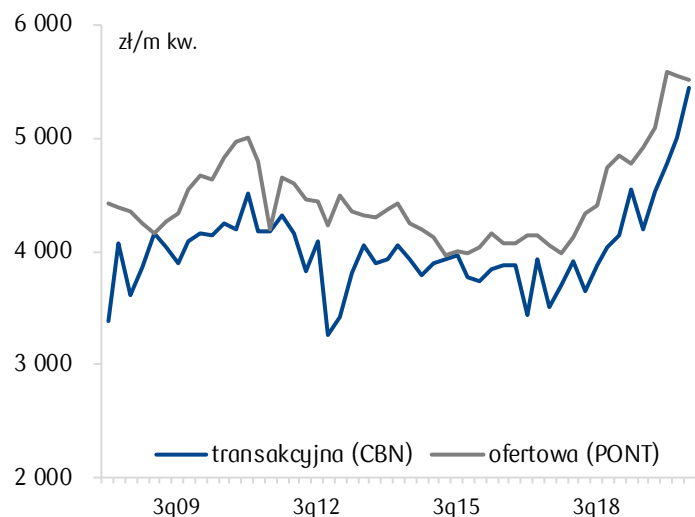
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

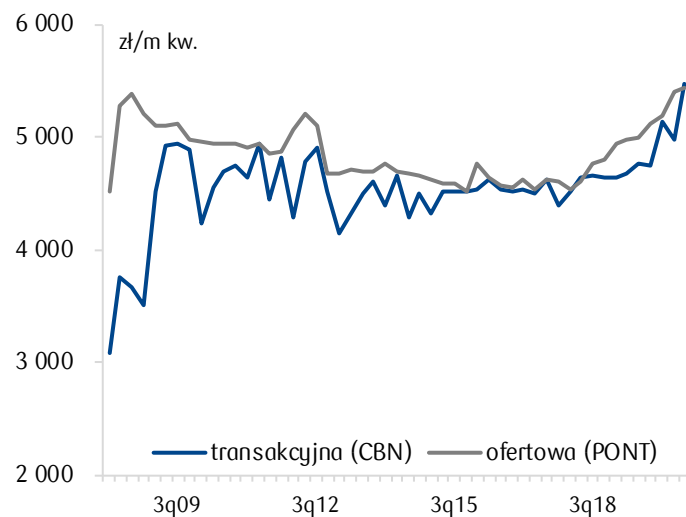
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 873	4 042	4 137	4 551	4 199	4 526	4 778	4 999	5 453	9,1	29,9	
cena ofertowa (PONT)	4 404	4 735	4 853	4 783	4 921	5 094	5 597	5 554	5 510	-0,8	12,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 659	4 645	4 643	4 677	4 775	4 752	5 146	4 990	5 473	9,7	14,6	
cena ofertowa (PONT)	4 763	4 800	4 945	4 980	5 000	5 116	5 200	5 400	5 442	0,8	8,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 946	3 666	2 751	3 475	3 472	3 772	.	3 240	3 891	x	x	

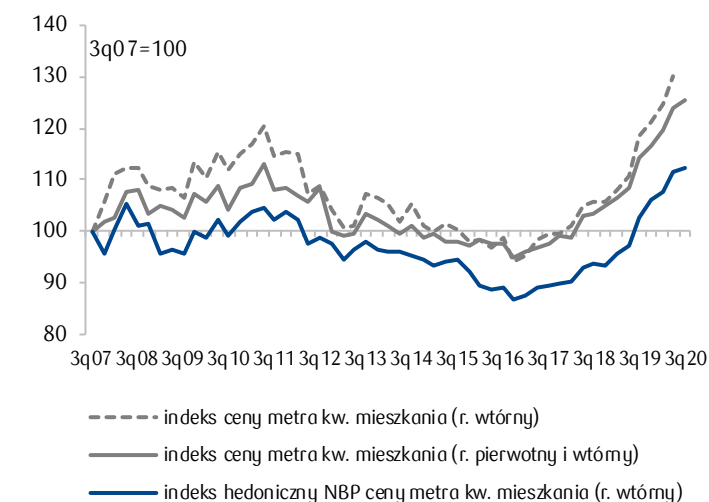
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



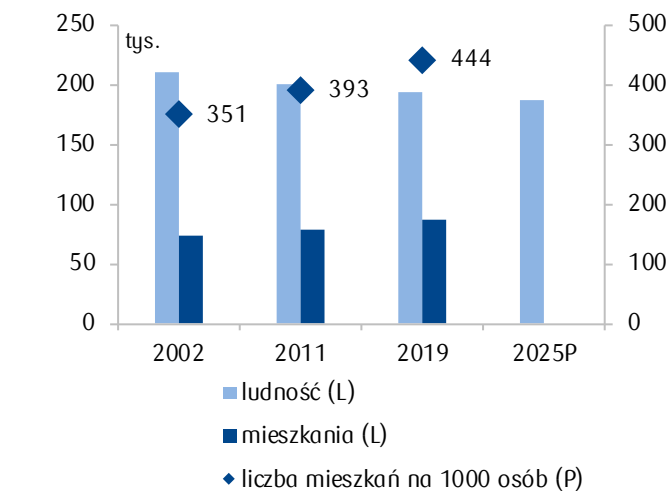
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

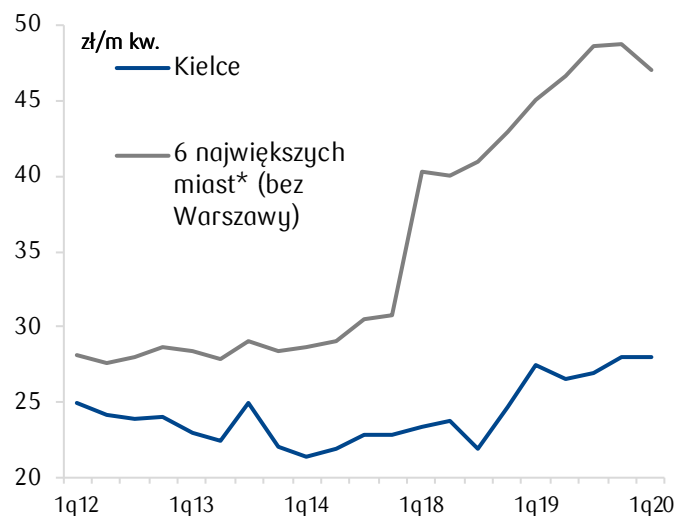


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

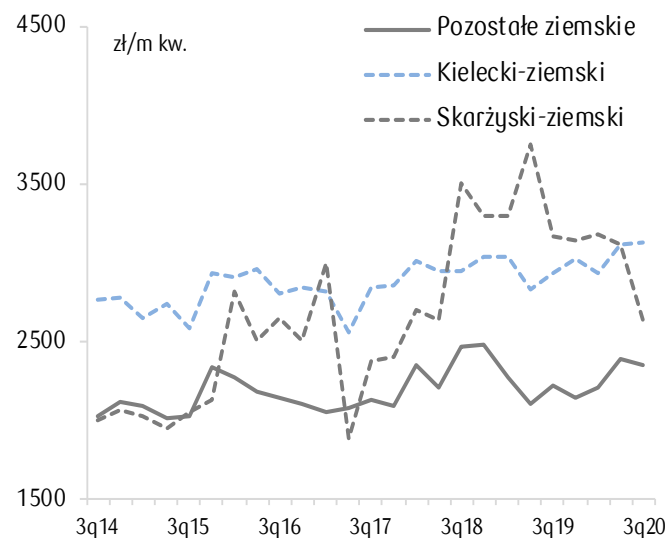


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 24; mieszkania rp - 24; domy rw - 1.

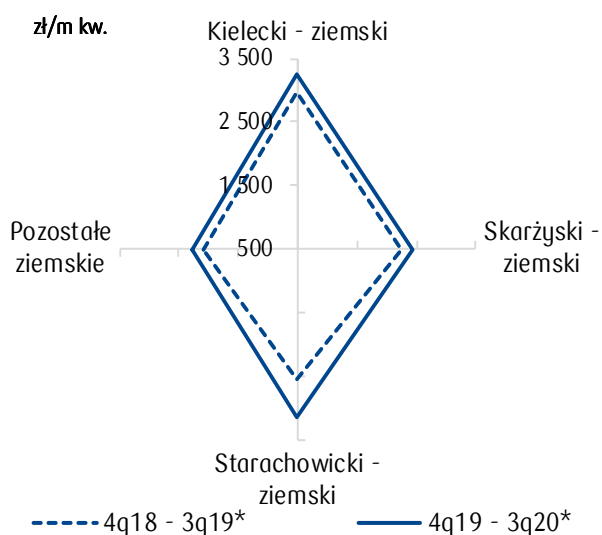
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



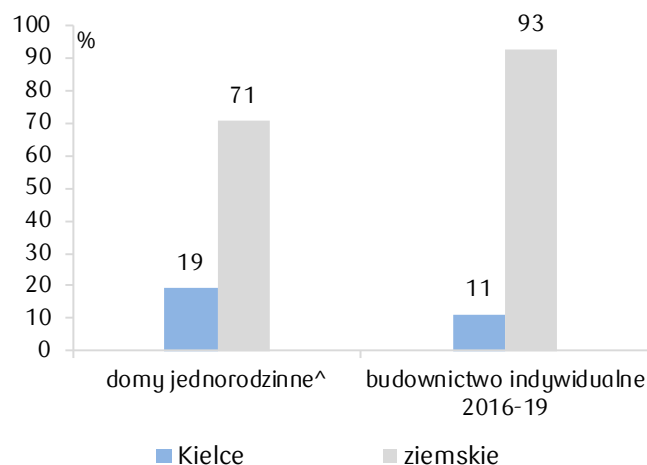
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Kielce	4 391	2 772	3 355	3 092	4 263	4 371
Kielecki - ziemski	2 836	3 205	3 024	3 112	3 242	3 250
Skarżyski - ziemski	2 510	1 405	2 082	2 509	2 500	2 429
Starachowicki - ziemski	2 238	1 998	2 092	2 455	3 163	3 152
Pozostałe ziemskie	1 812	1 900	1 962	1 968	2 244	2 286

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Kielce - 13; powiaty ziemskie - 103.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Kielce	86 491	6	19	26,1	435	18	4,7	11	369
ZIEMSKIE									
buski	25 376	6	79	30,4	350	10	2,6	87	219
jędrzejowski	30 527	10	76	28,7	353	61	3,0	89	162
kazimierski	11 064	8	86	30,8	326	6	1,0	100	60
kielecki	62 062	7	93	26,4	291	52	3,8	97	699
konecki	30 271	11	73	27,6	374	2	1,9	99	136
opatowski	18 864	8	80	28,3	357	27	1,6	80	64
ostrowiecki	41 371	9	48	26,0	375	23	1,3	83	123
pińczowski	14 579	8	71	30,2	370	24	2,0	100	60
sandomierski	25 967	5	72	27,9	332	28	1,5	88	118
skarżyski	30 610	15	46	26,9	407	29	1,5	80	153
starachowicki	32 743	11	56	25,5	361	36	1,8	87	156
staszowski	24 152	6	73	28,3	333	20	2,3	99	170
włoszczowski	16 677	10	81	30,8	365	37	2,8	97	375

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Kielce	194,2	-6,7	79,6	14,2	-4,0	-4,7	4 879	94	4,9
ZIEMSKIE									
buski	71,5	-4,2	23,6	16,4	-3,9	-6,4	4 165	80	3,1
jędrzejowski	85,2	-4,3	28,0	16,7	-3,5	-8,1	4 718	91	7,0
kazimierski	33,5	-6,9	10,8	16,2	-7,5	-6,9	3 794	73	6,7
kielecki	211,3	2,3	58,1	18,4	-0,5	2,7	4 057	78	10,3
konecki	79,5	-5,8	28,7	16,3	-5,8	-9,8	4 189	81	10,6
opatowski	51,8	-5,9	17,6	16,8	-6,5	-9,3	3 940	76	12,4
ostrowiecki	108,4	-6,5	42,8	15,3	-8,1	-10,6	4 129	80	10,7
pińczowski	38,7	-5,8	14,0	16,1	-8,6	-8,8	4 145	80	5,9
sandomierski	76,7	-6,3	25,1	17,1	-4,7	-9,7	4 657	90	6,3
skarżyski	73,6	-8,4	29,7	14,8	-7,9	-11,0	4 399	85	14,3
starachowicki	89,2	-5,9	32,8	15,9	-7,4	-8,9	4 482	87	7,8
staszowski	71,6	-4,6	23,5	17,4	-2,0	-5,4	4 516	87	6,2
włoszczowski	44,9	-4,5	14,1	17,4	-4,1	-6,1	4 460	86	6,3

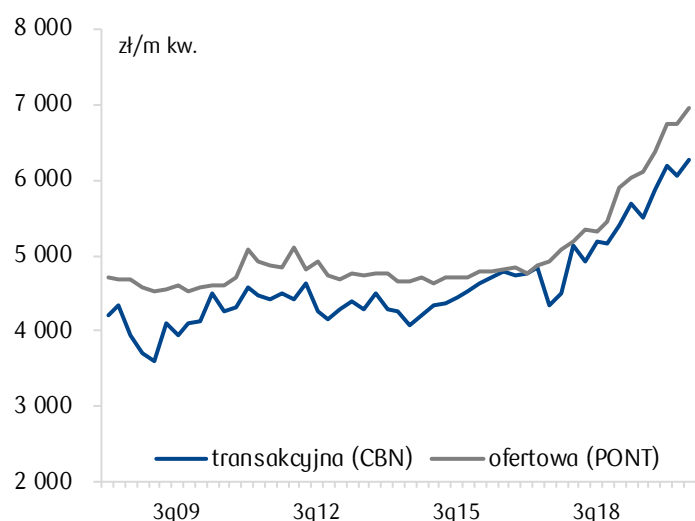
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

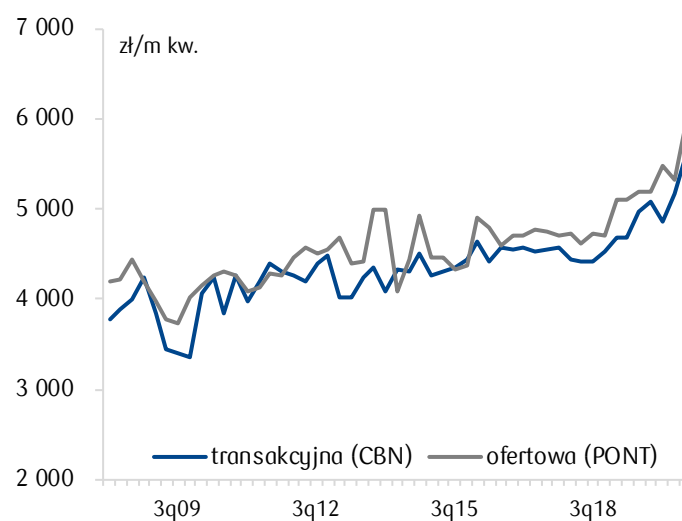
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 182	5 158	5 411	5 678	5 492	5 876	6 188	6 056	6 281	3,7	14,4	
cena ofertowa (PONT)	5 320	5 462	5 900	6 032	6 114	6 371	6 759	6 759	6 971	3,1	14,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 426	4 528	4 685	4 697	4 981	5 092	4 857	5 166	5 545	7,3	11,3	
cena ofertowa (PONT)	4 734	4 714	5 107	5 115	5 199	5 200	5 491	5 321	5 323	0,0	2,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 063	2 882	2 431	2 854	3 773	3 572	3 416	3 737	3 644	x	x	

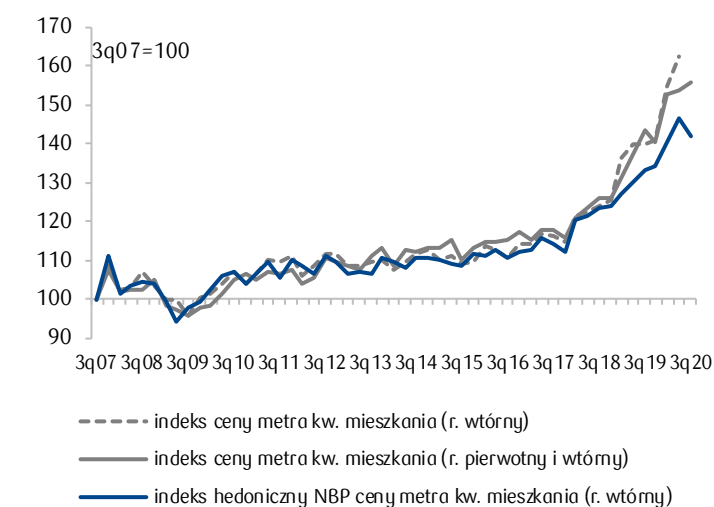
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



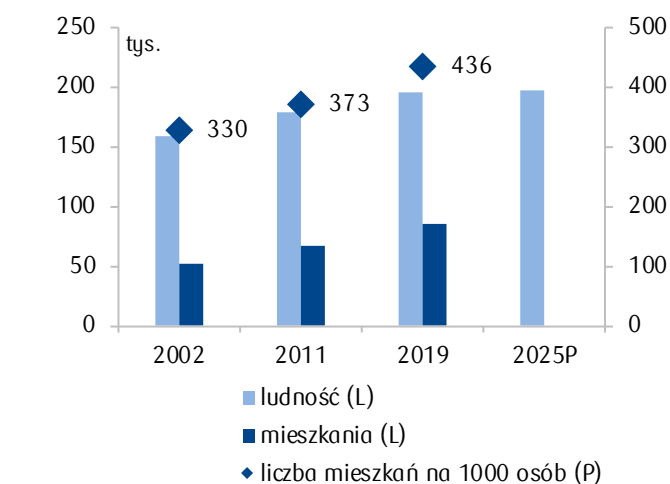
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

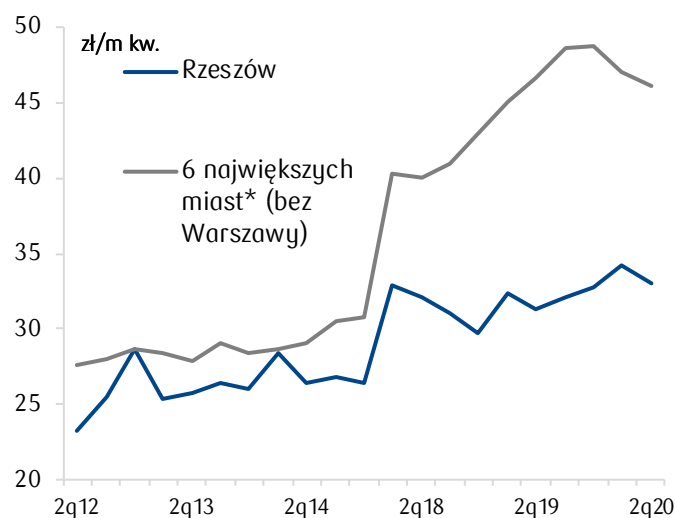


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

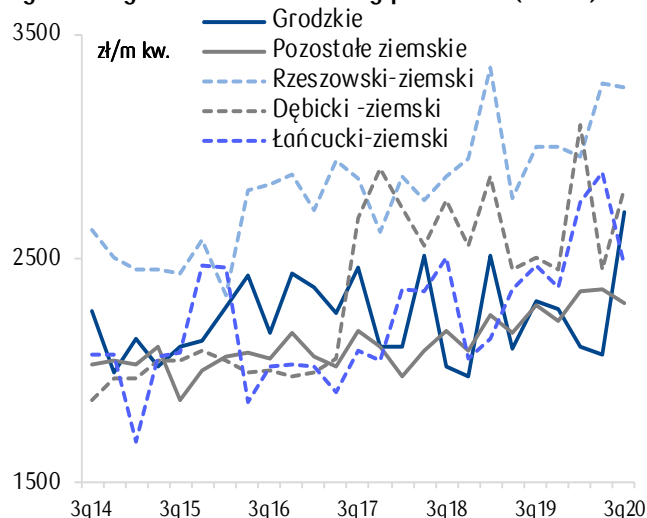


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 22; mieszkania rp - 69; domy rw - 3.

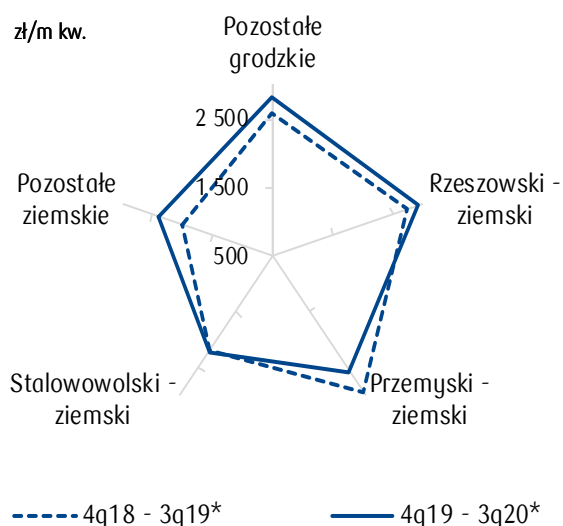
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



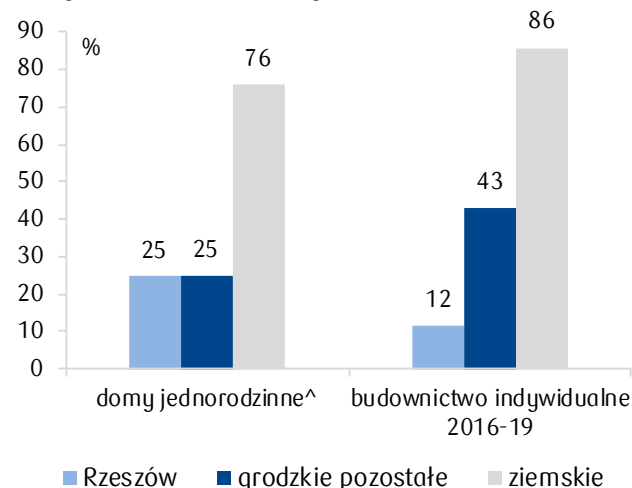
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Rzeszów	2 817	3 233	3 325	3 199	3 214	3 626
Pozostałe grodzkie	2 029	2 129	2 437	3 581	2 171	2 820
Rzeszowski - ziemski	2 577	2 336	2 655	2 703	3 107	2 930
Przemyski - ziemski	2 111	2 461	2 790	2 959	2 907	2 571
Stalowowolski - ziemski	2 216	2 245	2 872	2 075	2 170	2 221
Pozostałe ziemskie	1 560	1 980	2 125	2 059	1 990	2 413

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Rzeszów - 59; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 206.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasycenie mieszka- niami** 2019	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2019	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2015-19	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-19	Mieszkania oddane do użytku ogółem 3q20
GRODZKIE									
Krosno	17 976	10	39	28,0	382	61	3,3	40	90
Przemyśl	25 170	32	17	25,5	409	39	2,1	30	448
Rzeszów	85 592	6	25	29,1	426	17	13,9	12	2 994
Tarnobrzeg	17 816	3	23	25,0	376	36	2,4	62	81
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 929	13	53	24,0	315	2	2,1	83	57
brzozowski	18 944	15	92	24,8	286	2	2,5	94	110
dębicki	38 856	7	69	24,9	284	4	3,0	89	477
jarosławski	36 435	15	68	25,9	300	5	2,5	76	300
jasielski	33 743	9	75	24,3	295	28	1,8	100	149
kolbuszowski	17 209	6	91	24,9	274	1	2,7	86	224
krośnieński	32 251	17	94	26,6	284	46	2,4	93	259
leski	8 207	10	73	27,7	306	3	3,7	90	95
leżajski	20 079	10	76	25,0	287	27	2,1	100	161
lubaczowski	17 008	8	75	27,0	304	3	2,1	100	124
łańcucki	24 097	14	87	26,9	295	6	3,0	83	359
mielecki	42 307	8	59	25,0	307	3	3,5	75	677
niżański	20 147	11	87	27,7	299	1	2,3	94	133
przemyski	20 899	13	91	26,4	278	1	3,2	86	173
przeworski	24 061	17	82	26,9	304	3	2,5	98	353
ropczycko-sędziszowski	21 038	9	83	24,5	280	14	3,4	79	252
rzeszowski	50 003	11	94	28,3	292	5	4,7	79	937
sanocki	29 364	12	61	24,9	307	2	2,2	88	187
stałowowolski	36 667	8	42	25,6	342	5	2,6	83	265
strzyżowski	17 705	12	91	26,6	286	25	2,3	95	191
tarnobrzeczki	16 177	7	68	25,6	302	17	2,3	95	109

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 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE								
Krosno	46.1	-5.3	17.5	14.8	-2.9	-4.7	4 218	2.2
Przemyśl	60.4	-6.9	24.7	15.3	-3.4	-9.2	4 078	10.1
Rzeszów	196.8	2.5	69.2	16.1	2.6	24.2	5 117	4.8
Tarnobrzeg	46.6	-7.6	18.0	15.2	-2.8	-6.4	4 147	7.5
ZIEMSKIE								
bieszczadzki	21.6	-4.1	6.9	17.2	-4.2	-9.8	4 270	12.9
brzozowski	65.5	-2.0	17.8	18.5	0.6	-2.2	3 916	13.8
dębicki	135.3	-1.4	37.7	17.8	0.4	-1.3	4 304	4.3
jarosławski	120.1	-2.6	35.9	17.9	-0.4	-3.9	4 245	9.9
jasielski	113.2	-2.6	33.6	17.8	-1.6	-4.5	4 117	8.9
kolbuszowski	62.2	-1.7	17.2	19.2	1.2	-3.7	3 925	7.3
krośnieński	112.2	0.0	31.8	18.1	-0.7	-1.2	3 791	4.8
leski	26.4	-3.0	8.6	16.9	-0.7	-4.6	4 450	14.1
leżajski	69.2	-2.1	20.7	18.3	-1.4	-2.8	4 151	12.1
lubaczowski	55.0	-4.6	16.7	17.7	-4.4	-7.8	3 843	7.3
łańcucki	81.1	0.9	22.4	18.1	1.2	2.7	3 896	9.3
mielecki	136.7	-1.6	41.0	17.5	1.2	-0.1	4 532	4.1
niżański	66.4	-2.6	19.6	18.5	-1.0	-3.8	3 794	15.3
przemyski	74.0	1.1	20.4	18.9	-0.3	-4.5	3 784	11.9
przeworski	78.2	-1.8	23.0	18.3	-1.4	-1.2	3 937	11.2
ropczycko-sędziszowski	74.6	0.6	20.0	18.6	2.1	1.9	4 217	10.3
rzeszowski	170.0	4.0	45.1	18.4	1.6	-6.2	4 305	7.7
sanocki	94.2	-2.6	30.0	16.8	-1.5	-3.9	4 160	6.3
stalowowski	105.9	-4.8	37.1	16.6	-1.9	-5.5	4 612	4.6
strzyżowski	61.3	-2.6	17.4	18.5	-0.9	-2.8	3 686	12.5
tarnobrzegi	52.9	-3.3	16.3	17.6	-1.6	-5.1	4 330	6.0

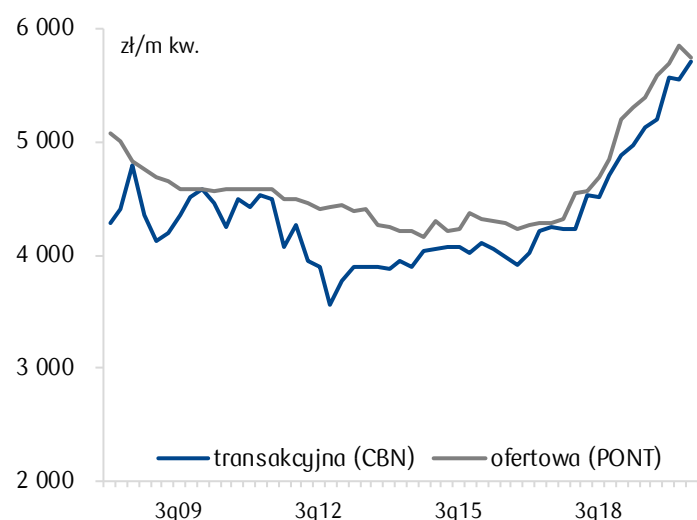
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

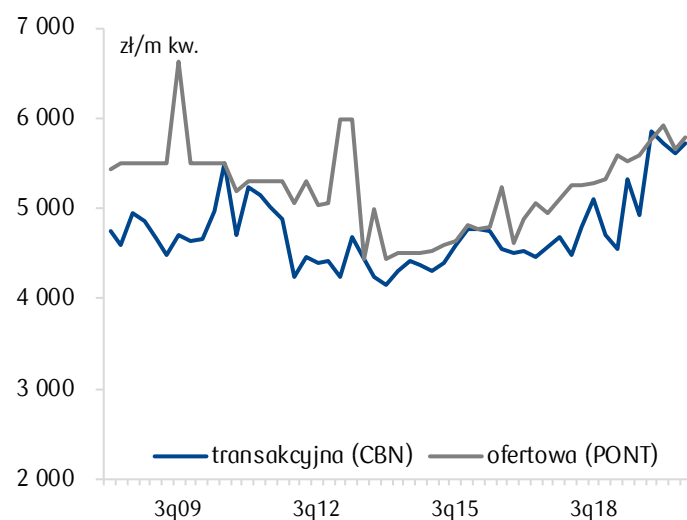
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 505	4 710	4 883	4 975	5 138	5 208	5 576	5 561	5 717	2,8	11,3	
cena ofertowa (PONT)	4 688	4 851	5 204	5 304	5 400	5 580	5 694	5 857	5 750	-1,8	6,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 113	4 705	4 550	5 331	4 937	5 850	5 733	5 616	5 724	1,9	15,9	
cena ofertowa (PONT)	5 289	5 333	5 600	5 533	5 598	5 780	5 938	5 667	5 794	2,2	3,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 625	4 723	4 057	4 590	3 991	.	4 653	3 749	4 103	x	x	

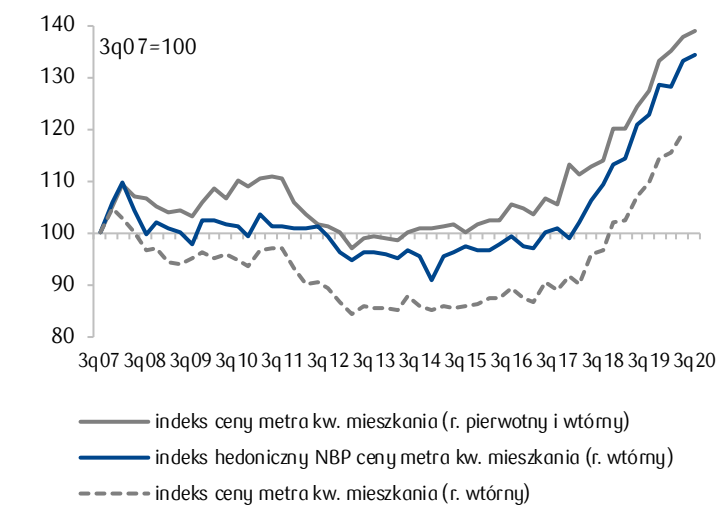
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



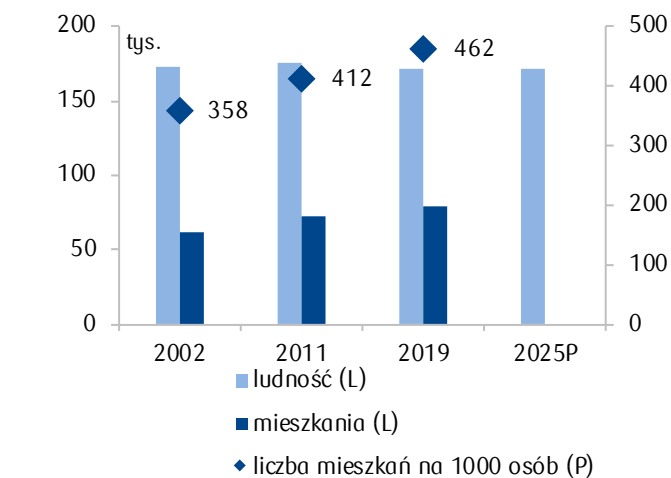
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

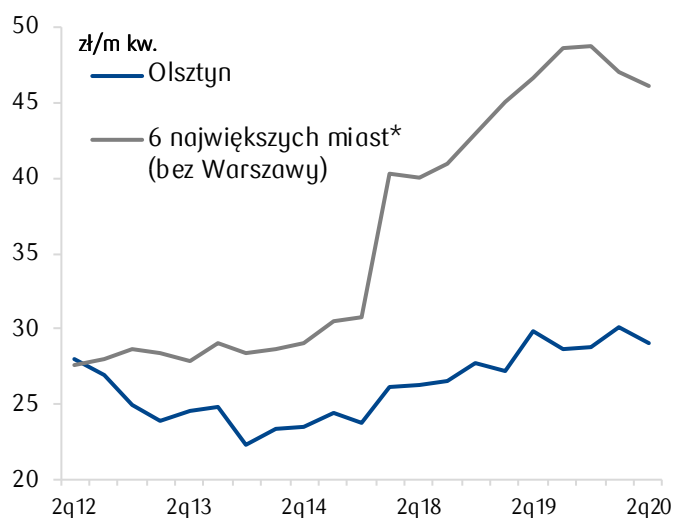


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

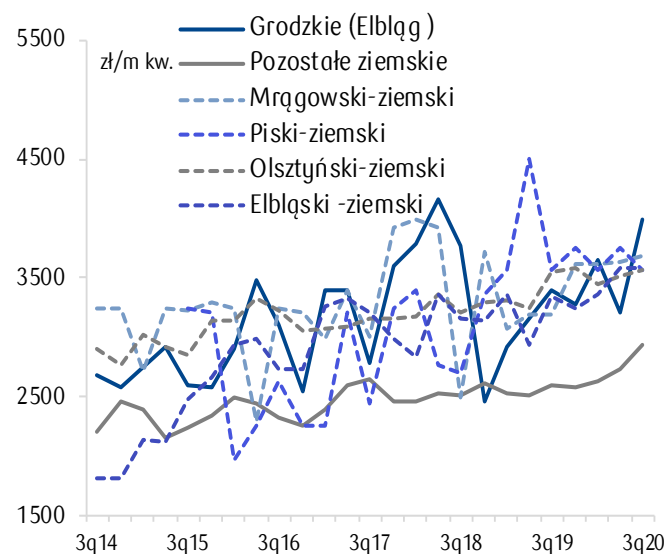


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 38; mieszkania rp - 32; domy rw - 2.

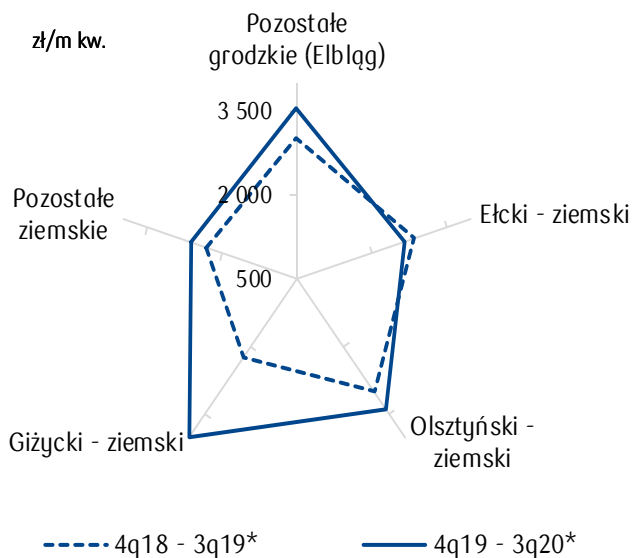
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



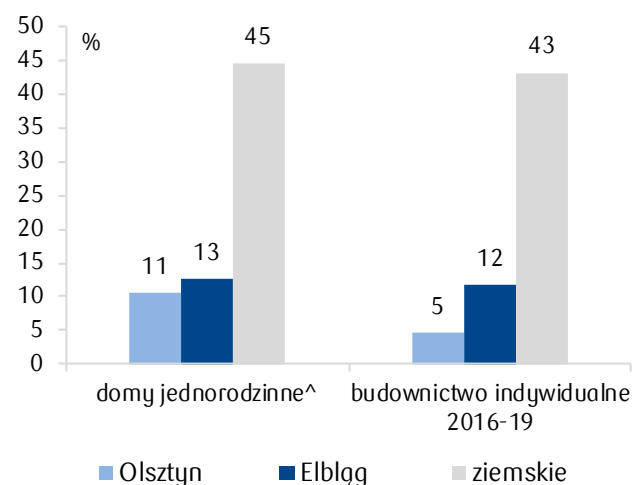
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Olsztyn	2 934	3 325	3 426	3 894	4 083	3 801
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 695	2 182	2 823	3 130	3 705	3 568
Elcki - ziemski	2 378	2 657	2 831	2 804	3 382	2 647
Olsztyński - ziemski	2 695	2 759	2 635	3 048	3 423	3 366
Giżycki - ziemski	2 206	2 429	3 178	2 487	4 162	4 000
Pozostałe ziemskie	2 001	2 215	2 284	2 236	2 391	2 625

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Olsztyn - 13; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 245.

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

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasycenie mieszka- niami** 2019	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2019	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2015-19	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-19	Mieszkania oddane do użytku ogółem 3q20
GRODZKIE									
Elbląg	47 370	29	13	23,2	392	46	2,3	12	388
Olsztyn	79 461	9	11	27,0	454	56	4,7	5	440
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 944	38	37	23,7	361	2	1,1	67	51
braniewski	14 451	36	39	23,6	348	2	1,5	47	66
działdowski	22 221	21	60	26,0	336	43	3,2	42	389
elbląski	18 476	43	58	24,6	319	48	2,4	90	157
etcki	33 417	21	24	24,0	360	5	4,9	20	223
giżycki	21 205	32	34	25,8	371	4	2,8	37	129
gołdapski	9 233	34	42	24,4	342	3	2,3	47	35
iławski	31 266	27	46	24,7	331	47	4,7	27	379
kętrzyński	23 774	39	29	23,4	377	6	1,2	44	57
lidzbarski	15 134	43	40	24,9	363	29	1,8	55	88
mrągowski	18 405	33	42	27,7	364	4	3,1	48	190
nidzicki	10 982	24	49	24,1	328	10	2,9	44	81
nowomiejski	13 912	28	73	25,8	312	7	3,0	68	124
olecki	12 027	33	40	25,1	348	3	2,6	42	49
olsztyński	44 324	39	59	29,4	343	13	7,7	35	963
ostródzki	36 917	34	40	24,8	350	8	2,4	60	1 331
piski	19 387	28	40	24,3	341	7	2,1	73	152
szczycieński	23 600	37	60	25,9	333	3	3,9	64	260
węgorzewski	8 530	47	47	27,2	370	43	2,0	65	29

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 19.11.20

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Elbląg	119.1	-5.6	49.0	15.8	-3.3	-6.9	4 512	87	5.9
Olsztyn	171.9	-2.1	75.4	16.0	0.0	-2.2	5 019	97	2.7
ZIEMSKIE									
bartoszycki	56.9	-7.6	21.6	16.3	-4.2	-11.8	4 016	78	16.2
braniewski	40.9	-7.3	14.8	17.4	0.2	-8.6	4 083	79	18.9
działdowski	65.0	-2.1	21.2	17.6	-2.8	-4.6	3 878	75	13.2
elbląski	57.1	-0.5	19.3	18.0	-1.8	-5.9	3 921	76	12.9
ęcki	91.6	0.6	31.2	17.8	0.2	2.2	4 009	77	10.6
giżycki	56.5	-2.8	21.4	16.6	-2.2	-3.3	4 171	81	7.0
gołdapski	26.6	-3.6	9.5	17.2	-1.4	-8.1	3 882	75	8.8
iławski	92.8	-1.6	29.1	17.7	-0.5	-1.5	3 893	75	4.2
kętrzyński	62.1	-6.8	24.9	15.9	-3.7	-9.1	4 040	78	16.7
lidzbarski	41.0	-5.2	15.3	16.9	-4.0	-5.7	3 947	76	12.4
mrągowski	49.7	-4.1	18.3	16.9	-1.4	-4.0	3 904	75	8.3
nidzicki	32.8	-5.2	11.5	17.7	-2.0	-6.0	3 854	74	7.6
nowomiejski	43.8	-1.7	13.5	18.3	-0.5	3.5	3 732	72	7.3
olecki	34.1	-2.5	11.6	17.9	-2.9	-4.5	4 144	80	9.6
olsztyński	127.2	5.0	39.5	17.4	-0.3	-2.2	4 368	84	8.6
ostródzki	103.9	-3.3	37.0	16.9	-2.6	0.0	4 160	80	9.5
piski	56.0	-4.0	19.6	18.3	-1.4	0.0	4 281	83	11.5
szczycieński	69.3	-3.0	23.3	17.8	-1.0	0.0	4 178	81	8.2
węgorzewski	22.6	-5.3	8.8	15.8	-4.2	-10.3	3 844	74	12.2

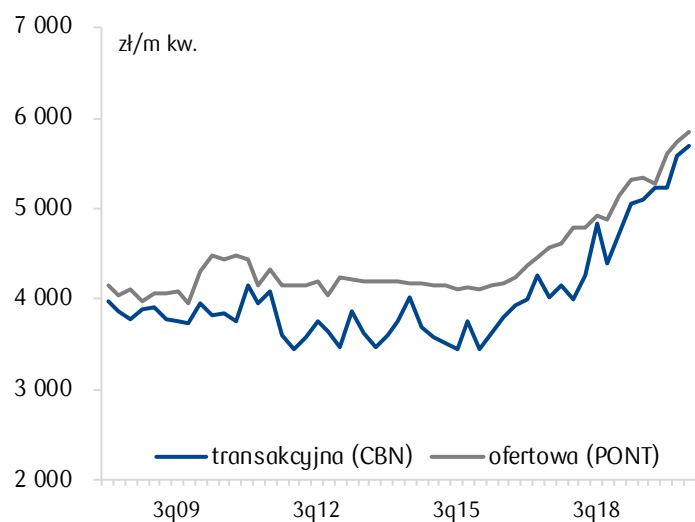
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

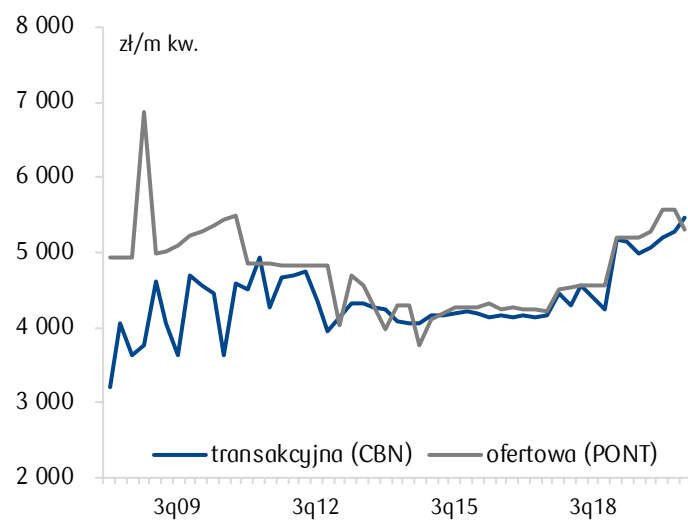
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 827	4 398	4 732	5 052	5 097	5 224	5 230	5 589	5 698	1,9	11,8	
cena ofertowa (PONT)	4 917	4 887	5 149	5 312	5 330	5 278	5 604	5 729	5 848	2,1	9,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 398	4 250	5 182	5 155	4 988	5 064	5 204	5 279	5 470	3,6	9,7	
cena ofertowa (PONT)	4 554	4 556	5 200	5 200	5 200	5 270	5 582	5 578	5 304	-4,9	2,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 931	5 391	2 914	3 417	3 730	3 701	2 697	4 043	3 017	x	x	

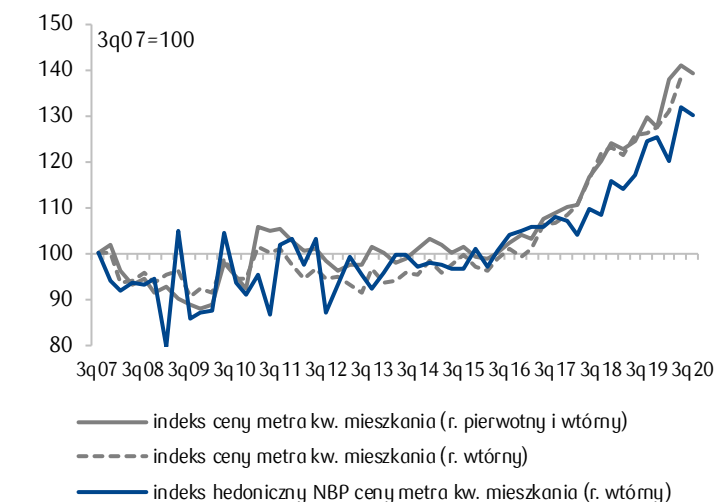
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



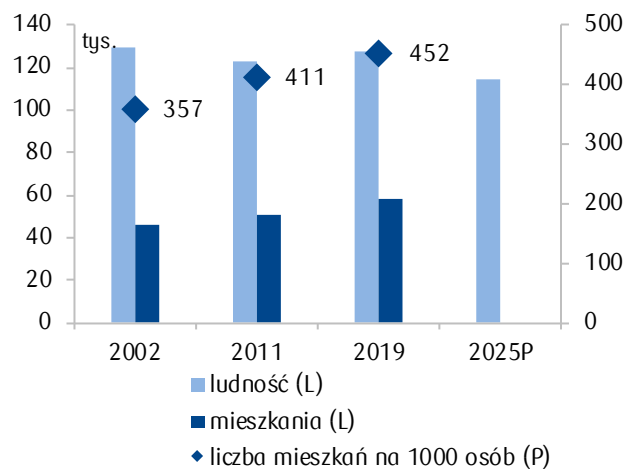
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

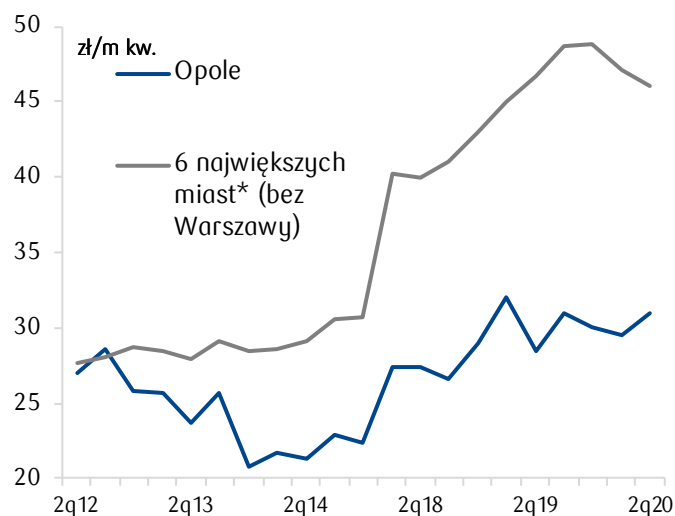


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

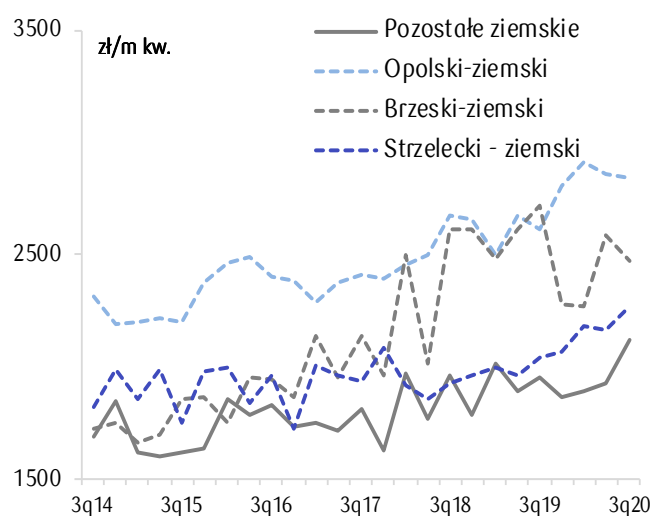


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 19; mieszkania rp - 15; domy rw - 3.

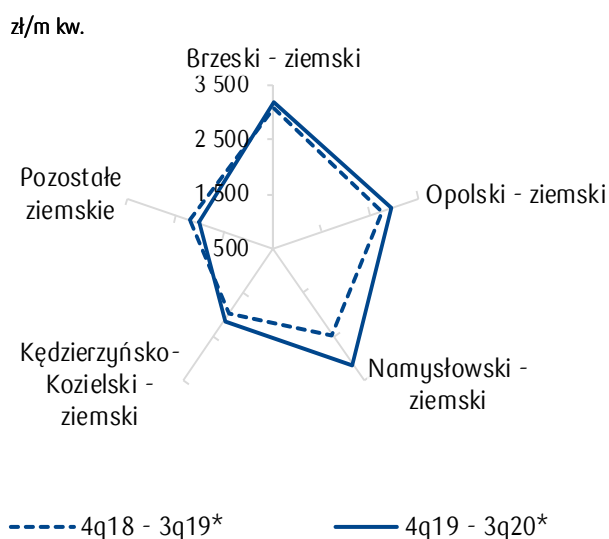
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



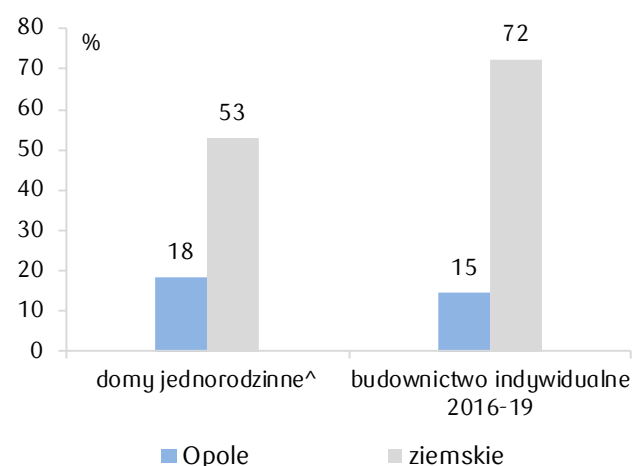
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Opole	2 988	3 231	3 029	3 537	4 011	4 005
Brzeski - ziemski	2 362	1 937	2 826	3 097	3 339	3 177
Opolski - ziemski	2 134	2 222	2 145	2 885	2 495	2 933
Namysłowski - ziemski	2 693	2 349	2 123	3 080	3 087	3 140
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 809	2 293	1 938	1 950	2 638	2 135
Pozostałe ziemskie	1 533	1 728	1 827	2 002	2 126	2 025

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Opole - 28; powiaty ziemskie - 195.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Opole	57 864	22	18	31,1	443	35	5,3	15	879
ZIEMSKIE									
brzeski	33 140	44	36	27,1	365	69	2,4	55	143
głubczycki	17 254	46	51	29,6	375	15	0,7	86	45
kędzierzyńsko-kozielski	36 291	30	41	29,7	383	51	1,0	94	92
kluczborski	23 163	38	45	27,7	350	12	1,5	61	80
krakowicki	21 313	31	56	29,6	333	50	1,4	75	149
namysłowski	15 853	40	55	29,6	366	77	5,0	30	104
nyski	49 238	40	44	28,3	358	36	1,2	98	264
oleski	21 187	27	68	30,2	327	5	1,6	82	131
opolski	39 834	39	77	32,4	320	49	2,3	87	362
prudnicki	20 340	54	51	32,0	366	26	0,8	84	46
strzelecki	24 504	31	61	29,1	327	74	1,2	90	111

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE									
Opole	128.0	-5.2	51.5	14.5	0.3	-0.8	5 148	99	2.6
ZIEMSKIE									
brzeski	89.6	-4.1	31.6	16.4	-2.6	-5.2	4 546	88	7.6
głubczycki	45.3	-7.0	16.4	15.8	-8.8	-7.2	4 342	84	8.3
kędzierzyńsko-kozielski	93.5	-7.1	36.9	15.3	-5.8	-6.4	5 205	101	6.9
kluczborski	65.3	-5.9	23.2	16.6	-3.6	-5.6	4 292	83	6.9
krakowicki	63.6	-6.2	22.6	16.3	-2.6	-3.1	5 156	100	5.1
namysłowski	42.7	-3.6	13.9	16.5	-0.2	-1.3	4 503	87	7.8
nyski	135.5	-6.5	48.6	16.1	-4.7	-7.3	4 219	81	7.0
oleski	64.2	-5.8	20.7	15.9	-2.2	-4.8	4 177	81	3.8
opolski	123.8	-2.4	43.0	16.1	-1.6	1.7	4 372	84	5.3
prudnicki	55.1	-6.9	19.9	16.6	-3.6	-5.2	4 101	79	8.6
strzelecki	74.2	-5.5	25.3	16.0	-2.0	-4.9	4 495	87	4.8

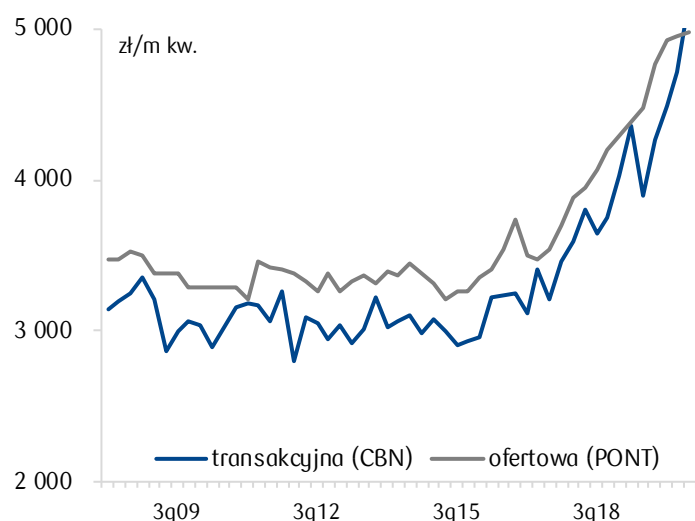
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

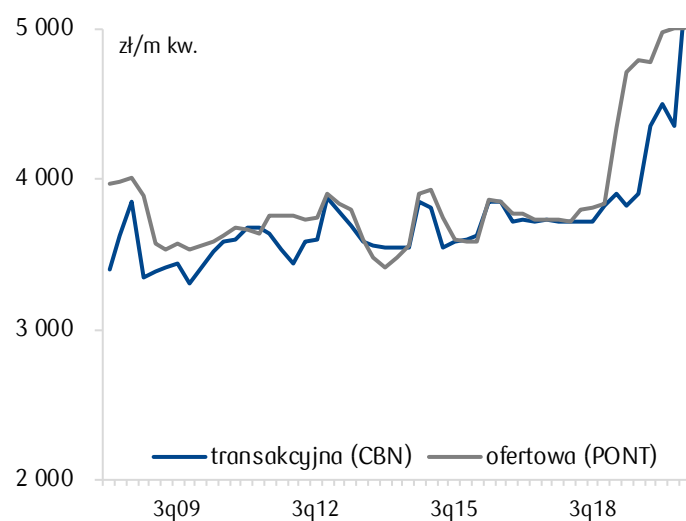
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	3q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 645	3 750	4 035	4 360	3 903	4 264	4 491	4 718	5 191	10,0	33,0	
cena ofertowa (PONT)	4 068	4 206	4 298	4 387	4 483	4 766	4 930	4 955	4 976	0,4	11,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	3 721	3 822	3 900	3 828	3 900	4 350	4 500	4 350	5 150	18,4	32,1	
cena ofertowa (PONT)	3 808	3 840	4 343	4 714	4 789	4 786	4 985	5 006	5 006	0,0	4,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 239	3 355	3 786	3 407	3 609	4 193	3 720	4 564	4 195	x	x	

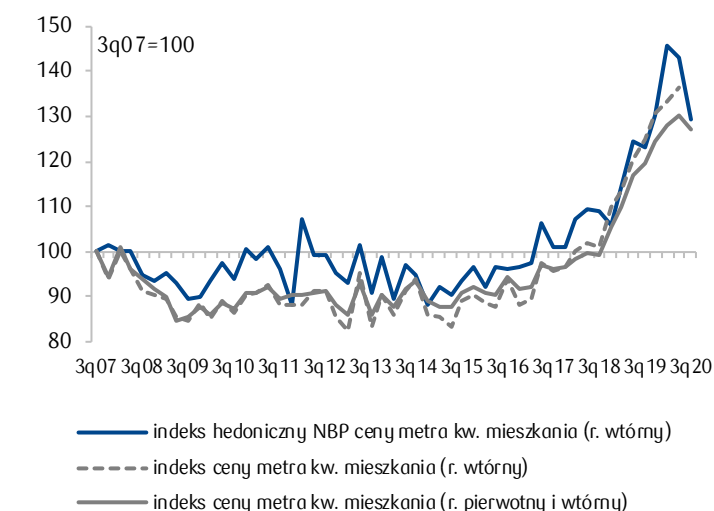
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



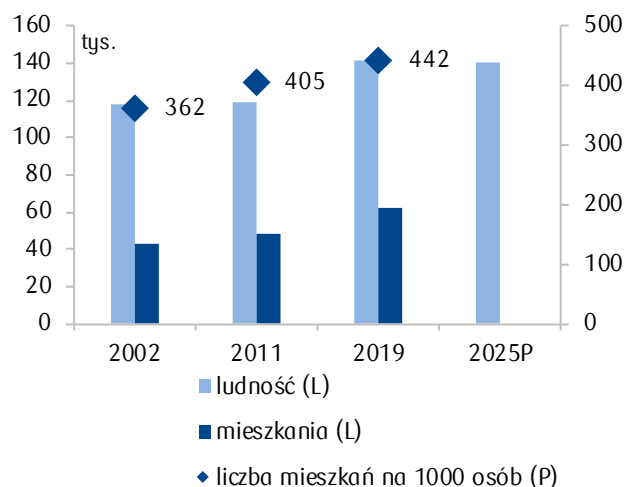
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

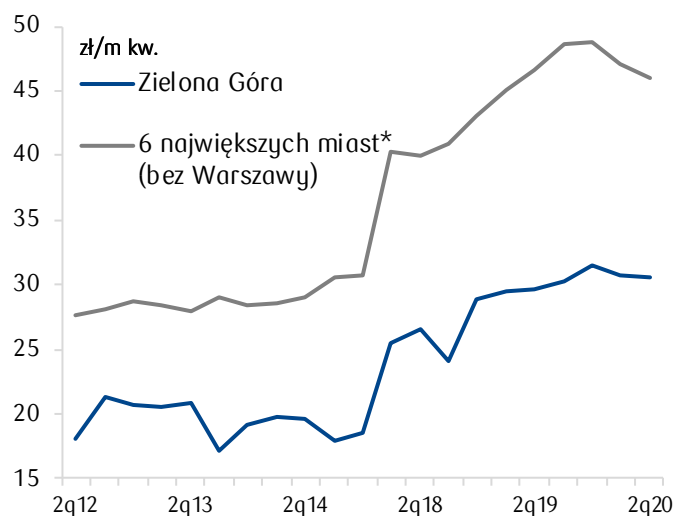


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

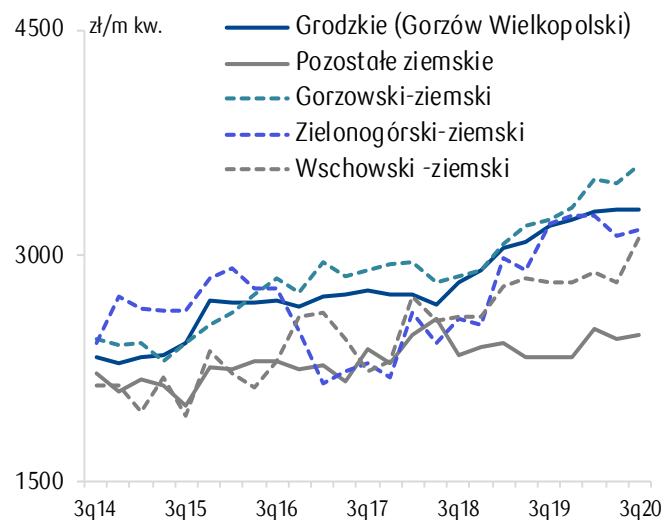


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q20: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 13; domy rw - 3.

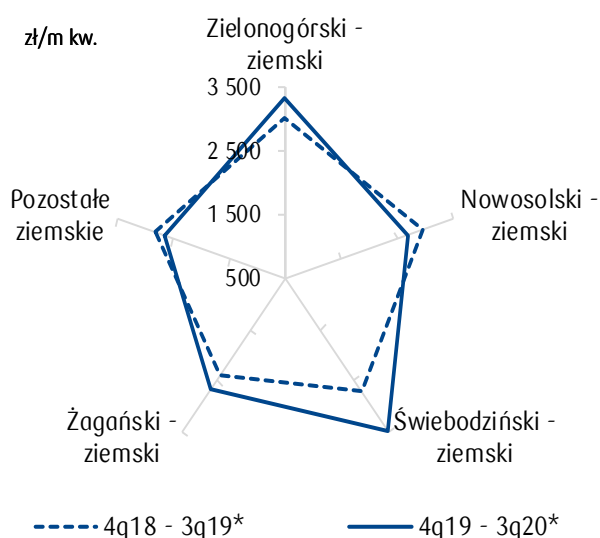
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



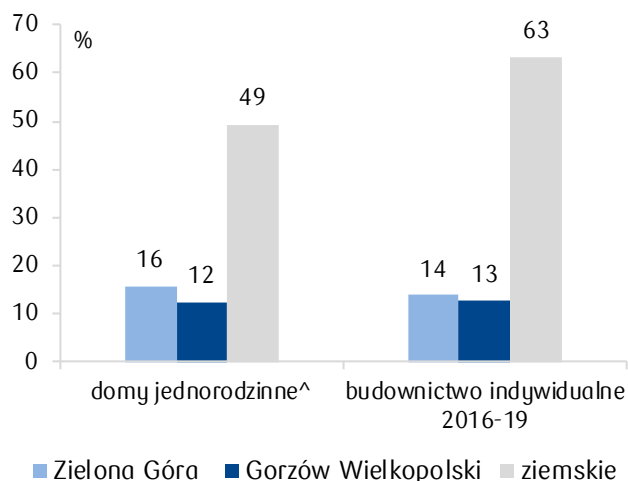
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	4q19 - 3q20*
Zielona Góra	3 028	3 373	3 458	3 519	3 786	3 864
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 698	1 836	2 700	2 773	2 327	3 707
Zielonogórski - ziemski	2 344	2 896	2 649	3 086	3 294	3 346
Nowosolski - ziemski	2 281	2 211	2 736	2 941	3 087	2 705
Świebodziński - ziemski	1 967	2 701	2 691	3 003	3 327	3 477
Żagański - ziemski	1 597	1 547	1 825	2 345	2 896	2 654
Pozostałe ziemskie	2 054	2 047	2 340	2 458	2 940	2 651

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q19 - 3q20: Zielona Góra - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 191.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2015-19	2016-19	3q20
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	53 588	20	12	28,0	429	56	4,3	13	1 006
Zielona Góra	62 422	14	16	31,0	437	18	8,1	14	773
ZIEMSKIE									
gorzowski	23 458	41	62	29,0	321	11	4,9	68	833
krośnieński	19 693	52	54	27,6	355	3	2,4	59	113
międzyrzecki	20 772	40	43	27,1	355	7	2,0	56	108
nowosolski	31 287	45	41	25,9	358	6	3,0	59	303
ślubicki	17 051	34	44	26,7	357	6	4,0	44	30
strzelecko-drezdenecki	17 129	47	51	26,0	344	4	2,7	59	147
sulęciński	12 525	47	54	28,6	352	2	2,5	70	90
świebodziński	20 084	45	44	27,1	356	6	3,0	42	254
wschowski	12 899	48	58	28,1	327	67	3,2	82	79
zielonogórski	25 579	41	64	28,7	333	9	4,1	72	285
żagański	29 711	50	40	26,5	372	8	1,4	91	118
żarski	34 792	52	45	26,5	358	7	2,1	66	247

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 19.11.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	wrzesień 20
GRODZKIE								
Gorzów Wielkopolski	123.3	-3.4	50.3	14.8	-1.9	-2.5	4 496	2.1
Zielona Góra	141.3	-1.6	49.3	14.8	-1.7	6.6	4 893	2.6
ZIEMSKIE								
gorzowski	72.1	4.9	22.5	17.4	-0.8	4.0	4 731	3.3
krośnieński	54.7	-4.5	19.6	16.5	-3.4	-7.5	4 361	8.1
międzyrzecki	57.4	-4.3	20.2	16.0	-4.7	-7.9	4 263	10.2
nowosolski	86.0	-3.0	30.6	16.4	-2.4	-5.5	4 518	6.1
ślubicki	46.9	-1.5	16.4	16.9	-2.4	-3.7	4 279	2.3
strzelecko-drezdenecki	48.9	-3.1	17.0	16.5	-2.9	-7.2	4 328	9.6
sulęciński	35.1	-2.9	12.0	16.7	-2.9	-3.0	3 992	5.1
świebodziński	55.7	-2.2	18.9	16.6	-2.2	-0.9	4 567	3.5
wschowski	38.8	-0.9	12.9	17.4	0.6	-6.0	4 235	7.4
zielonogórski	75.6	2.6	30.3	17.2	0.1	-2.5	4 658	5.7
żagański	78.6	-5.1	29.6	16.2	-4.2	-7.9	4 156	8.2
żarski	95.8	-3.7	35.2	16.6	-3.1	-7.9	4 769	4.9

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 13.11.20

8. Aneks metodologiczny

Przedmiot, cel i metoda raportu

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2019 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 43% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

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

Źródła informacji o cenach

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 64 tys. mieszkań oraz ok. 24 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (66% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 86% 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 3q20 zawierała ok. 438 tys. rekordów, w tym 76% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 7,9 tys. rekordów było z 3q20, w tym 69% dotyczyło lokali mieszkalnych, 23% domów jednorodzinnych i 8% działek budowlanych).
- **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. 3,8 mln rekordów (24% dotyczy transakcji, 76% ofert), kwartalnie przybywa ok. 111 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

- 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 S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Marcin Morawiecki
Katarzyna Piętka-Kosińska

wojciech.matysiak@pkobp.pl
agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl
aleksandra.majek@pkobp.pl
marcin.morawiecki@pkobp.pl
katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 51 80
22 521 81 22
22 521 80 84
22 521 72 24
22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

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, usługi 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.