

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 1q19

- W 1q19 aktywność na rynku mieszkaniowym była nadal wysoka i nastąpiło przyspieszenie wzrostu cen mieszkań, szczególnie na rynku wtórnym. Wzrost cen wynikał z nadal dużego popytu w warunkach umiarkowanego rosnącej podaży mieszkań i rosnących kosztów budowy. Roczna dynamika cen transakcyjnych (CBN) w 7 największych aglomeracjach była w granicach 7-12% r/r (vs 7-8% r/r w 4q18).
- Indeks hedoniczny NBP dla 7 największych miast (łącznie) pokazuje kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym w 1q19. Ceny rosły w większości miast wojewódzkich (w 12 na 16).
- W 1q19 na rynku pierwotnym cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej w Warszawie o ok. 7%, a w pozostałych analizowanych miastach o ok. 4%. W Warszawie może to być sygnał niewielkiego wzmocnienia pozycji kupujących, w pozostałych stolicach województw nadal przestrzeń do negocjacji jest nieduża.
- Akcja kredytowa utrzymywała się na stabilnym poziomie. Według ZBP w 1q19 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych (13,6 mld zł) była zbliżona do poprzedniego kwartału i większa wobec 1q18 (+5,3% r/r). Średnia wartość kredytu w 1q19 wzrosła do 268,2 tys. zł.
- Według NBP w ostatnich kwartałach w 7 największych miastach finansowano gotówką ok. 65-70% zakupów ogółem na rynku pierwotnym.
- Utrzymuje się zainteresowanie zakupem mieszkań na wynajem. Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje wysoce konkurencyjna wobec najprostszycy inwestycji alternatywnych jak lokaty czy obligacje skarbowe.
- Według monitoringu rynków mieszkaniowych przez REAS JLL (6 aglomeracji o największych obrotach na rynku pierwotnym) w 1q19 zawarto 16,5 tys. transakcji sprzedaży (-10,3% r/r) i wprowadzono do sprzedaży 16,9 tys. mieszkań (+13,6% r/r). Oferta mieszkań do zakupu wynosiła 51,1 tys. lokali (+0,6% kw./kw.; +14,3% r/r). Łącznie w ostatnich 4 kwartałach więcej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych. Jest to efekt dużej liczby mieszkań rozpoczętych w ostatnich latach i jednocześnie wolniejszych zakupów, ograniczanych wysoką ceną mieszkań.
- W trakcie 1q19 nastąpił wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku – ogółem oddano do użytku 47,4 tys. mieszkań (6,2% r/r), w tym deweloperskich 28,6 tys. (12,1% r/r).
- Kontynuacja wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 1q19 (12,3% r/r vs 6,2% r/r w 4q18); spadek liczby wydanych pozwoleń ogółem na budowę mieszkań w 1q19 (-14,3% r/r vs 6,9% r/r w 4q18). Liczba pozwoleń na budowę mieszkań deweloperskich w 1q19 zmalała o 20,7% r/r.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

Wanda Urbańska

(22) 521 81 22

Zespół Analiz Makroekonomicznych

(uwarunkowania makro)

(22) 521 81 34

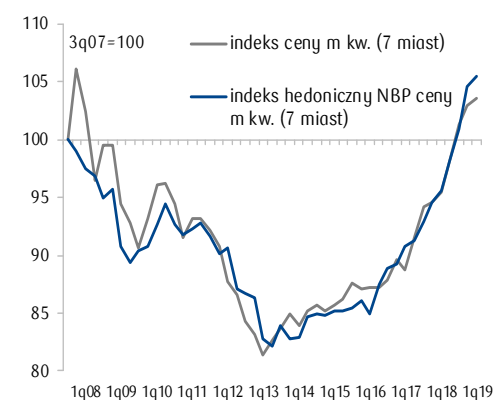
Zmiana cen mieszkań (% r/r)

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

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

[^] EUROSTAT, GUS

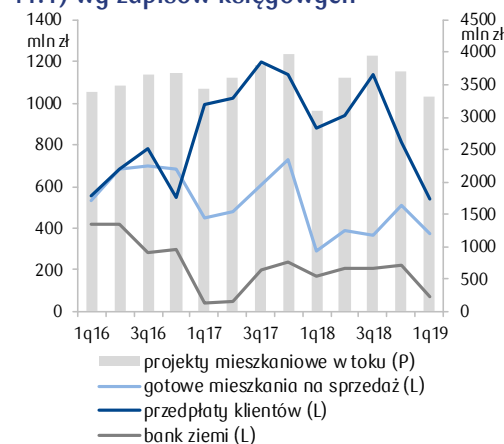
Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)



* lista miast por. str. 6

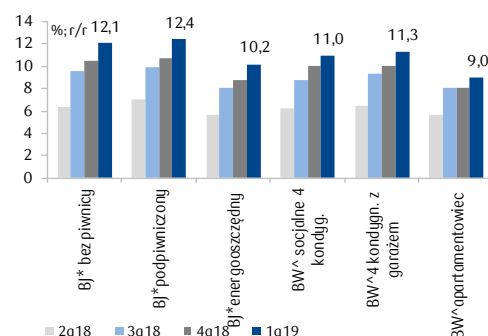
- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 1q19 był nadal w trendzie wzrostowym. Rosnąca liczba mieszkań w toku budowy zapowiada jeszcze kilka kwartałów kontynuacji dużej podaży nowych mieszkań; z kolei stabilizacja liczby pozwoleń na budowę mieszkań nakazuje ostrożniejszą ocenę skali podaży w dłuższym horyzoncie (3-4 letnim).
- **Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich** (powyżej 49 pracujących) na koniec 1q19 mogą wskazywać na pewne ograniczanie podaży przez deweloperów, które pozwoli im utrzymać wysokie ceny sprzedawanych mieszkań i ograniczać ryzyko rynkowe. Wskazują na to: 1) lekko malejący od trzech kwartałów wolumen środków na projekty w toku; 2) mniejsze (-39% r/r) przedpłaty klientów; 3) wzrost (+29% r/r) oferty gotowych mieszkań na sprzedaż w 1q19; 4) mniejszy (-57% r/r) bank ziemi.
- **W 1q19 nastąpiło wzmocnienie obserwowanego od 2 lat wzrostu kosztów budowy obiektów mieszkaniowych.** Według GUS koszty (bez kosztów gruntu) wzrosły o blisko 5% r/r. Według stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztów gruntu) wybranych obiektów mieszkaniowych wzrosły o 9%-12,4% r/r (zależnie od obiektu).
- **W ostatnich miesiącach miała miejsce nowelizacja kilku ustaw ważnych dla rynku mieszkaniowego,** w szczególności: 1) Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP (w maju'19 podpisana przez Prezydenta; łagodzi ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi, w tym działkami położonymi na terenie miast); 2) Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (w maju'19 wróciła do Sejmu po uwagach Senatu; pozwoli na zwiększenie zasobu gruntów na cele mieszkaniowe); 3) Ustawy o ochronie praw lokatorów (w kwietniu'19 weszła w życie; sprzyja poprawie funkcjonowania gminnego zasobu mieszkań na wynajem).
- **W perspektywie roku można oczekiwać kontynuacji tendencji wzrostowej cen mieszkań** z uwagi na: 1) popyt wspierany niskimi stopami procentowymi, 2) rosnące koszty budowy (w warunkach konkurencji o pracowników i materiały oraz powolnej poprawy w dostępie do nowych działek); 3) umiarkowanie rosnącą podaż mieszkań.
- **Nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 30%) wyhamowania wzrostu cen mieszkań** w sytuacji, gdyby: 1) nastąpiło ograniczenie zakupów mieszkań z uwagi na ich wysokie ceny, 2) wolniej rosłyby dochody ludności i pogorszyłyby się nastroje konsumentów, 3) zmalałyby opłacalność wynajmu mieszkań (na skutek dużej podaży tych mieszkań).
- Utrzymującym się czynnikiem ryzyka dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) w perspektywie roku jest niepewność otoczenia regulacyjnego oraz zawirowania w globalnej gospodarce i na rynkach finansowych.

Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



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

Zmiany stawek kosztorysowych dla wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych



źródło: SEKOCENBUD; * BJ-budynek jednorodzinny; ^BW -budynek wielorodzinny

Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny nieruchomości w perspektywie roku*

Sfera oddziaływania	Wpływ na ceny w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑↑
- wzrost gospodarczy	↑↑
- rynek pracy	↑↑
Otoczenie regulacyjne	
- koszty kredytu	↑↑
- nowelizacja regulacji dot.gruntów	↓↓
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↑↑
- podaż mieszkań	↑↑

* więcej por. Tab.8

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 1q19.....	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	9
Ramka. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 1q19.....	15
4. Trendy demograficzne.....	18
5. Otoczenie regulacyjne.....	22
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	24
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	26
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	29
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	33
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	37
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	41
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	45
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	49
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	53
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	56
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	60
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	64
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	68
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	71
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	74
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	78
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie.....	82
Lubuskie – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	85
8. Aneks metodologiczny.....	88

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Po minięciu szczytu koniunkturalnego w 2018, polska gospodarka spowalnia bardzo powoli (wzrost PKB w 1q19 wyniósł 4,7% r/r), a zapowiadany pakiet fiskalny powinien utrzymać jej dynamikę powyżej 4% w kolejnych kwartałach. Efekty pakietu fiskalnego będą szczególnie widoczne w przypadku konsumpcji, której dynamika w 2h19 może osiągnąć poziom notowane ostatnio w 2016/2017 (5% r/r). Dotychczas nie widać, aby pogorszenie koniunktury w Niemczech i całej strefie euro przekładało się na istotne ograniczenie aktywności w polskim przemyśle. Stabilnie rośnie nadwyżka w handlu usługami (po marcu 4,6% PKB w ujęciu 12-miesięcznym).

Dane z sektora przedsiębiorstw oraz gospodarki narodowej pokazują trwającą już półtora roku stabilizację dynamiki wynagrodzeń w okolicy 7% r/r. Po wyeliminowaniu górnictwa, w ostatnich kilku miesiącach widzimy delikatne wyhamowanie trendu wzrostowego płac. Presja płacowa w gospodarce nie jest na tyle silna, aby doprowadzić do dalszego narastania dynamiki wynagrodzeń. Jednocześnie stopa bezrobocia rejestrowanego nie przestaje spadać, a w kwietniu 2019, po odsezonowaniu, osiągnęła najniższy w historii poziom 5,5%. Firmy nadal tworzą miejsca pracy, które obsadzane są m.in. przez migrantów, a także osoby wcześniej pracujące w rolnictwie. Solidny rynek pracy poprawia nastroje konsumentów, które pozostają blisko historycznych maksimów. Sprzyja to utrzymaniu popytu konsumpcyjnego i popytu gospodarstw domowych na mieszkania na wysokim poziomie. W 2h19 dodatkowym czynnikiem sprzyjającym nastrojom konsumentów i ich sytuacji finansowej (oraz zdolności kredytowej) będą transfery w ramach zapowiedzianej stymulacji fiskalnej (tzw. „piątka Kaczyńskiego”).

Przełożenie presji popytowej na inflację jest nadal umiarkowane, a inflacja pozostaje pod wpływem czynników regulacyjnych/zewnętrznych (ceny energii, żywności i paliw). Wypowiedzi członków RPP wskazują, że w krajowej polityce pieniężnej kontynuowane będzie podejście *wait-and-see*, a najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na 2019 i 2020 jest stabilizacja stóp procentowych NBP na obecnym poziomie (st. referencyjna: 1,50%). Uwzględniając impuls fiskalny oraz oczekiwane umiarkowane przyspieszenie inflacji, która w 2020 może nieznacznie przekraczać cel, najbardziej prawdopodobnym scenariuszem alternatywnym jest podwyżka stóp.

Potencjalny powrót do poluzowania polityki pieniężnej w USA i w strefie euro równoważy wzrost niepewności w globalnej gospodarce (problemy niektórych rynków wschodzących, protekcjonizm), co sprawia, że zmienność kursu złotego jest rekordowo niska, a kurs EURPLN od dłuższego czasu oscyluje wokół poziomu 4,30.

W 1q19 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 11,4% r/r vs 11,6% w 4q18. Do końca 2019 oczekiwane jest utrzymanie wysokiego tempa wzrostu akcji kredytowej (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych złotych wyniesie 23,6 mld zł wobec 19,0 mld zł w 2018).

Wzrost PKB w 2019 powinien utrzymać się na solidnym poziomie, choć lekko niższym niż w ostatnich kwartałach.

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

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

Dalszy solidny wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2019.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 1q19 aktywność na rynku mieszkaniowym była nadal wysoka. Ceny mieszkań rosły z uwagi na nadal duży popyt w warunkach umiarkowanie rosnącej podaży mieszkań i rosnących kosztów budowy.

Na rynku pierwotnym w 1q19 ceny transakcyjne (CBN) mieszkań wzrosły w Warszawie o 8,3% r/r, w pozostałych miastach wojewódzkich o ok. 6% r/r. Zwraca uwagę przyspieszenie wzrostu cen w 9 mniejszych stolicach województw (5,9% r/r vs 0,8% r/r w 4q18), w 6 największych aglomeracjach wzrost cen zwolnił (Tabela 1). Na rynku wtórnym w 1q19 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w trzech wyróżnionych grupach miast – najbardziej (o 14% r/r) w 9 mniejszych stolicach województw.

W odniesieniu do poprzedniego kwartału w 1q19 zmiany cen zarówno transakcyjnych (CBN), jak i ofertowych (PONT) były niewielkie, wzrost/spadek nie przekraczał 3,5% kw./kw. (Wykres 1-2).

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

W 1q19 indeks hedoniczny (publikowany przez NBP¹) dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) jednoznacznie sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen na rynku wtórnym w tych miastach (Wykres 6). W zdecydowanej większości (8 na 10) pozostałych miast wojewódzkich (por. Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz.7) ceny również rosły. Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości. W przypadku przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) również utrzymywała się tendencja wzrostowa.

Na rynku pierwotnym w 1q19 cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej w Warszawie o ok. 7% i ok. 4% w pozostałych badanych miastach. W Warszawie może to być sygnał poprawy pozycji kupujących, w pozostałych analizowanych miastach nadal przestrzeń do negocjacji jest niewielka (Wykres 7).

Rosnące ceny mieszkań z uwagi na duży popyt w warunkach umiarkowanie rosnącej podaży mieszkań i rosnących kosztów budowy.

W 1q19 przyspieszenie wzrostu cen transakcyjnych (CBN) w 9 mniejszych stolicach województw (5,9% r/r vs 0,8% r/r w 4q18), w 6 największych aglomeracjach wzrost cen zwolnił.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen w 1q19.

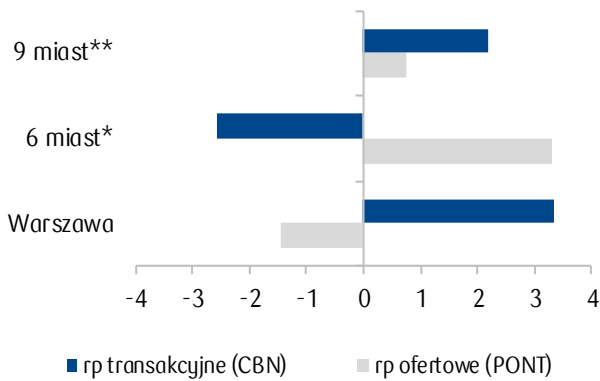
Tabela 1. Zmiany cen mieszkań (% r/r)

	2q18	3q18	4q18	1q19	2q18	3q18	4q18	1q19
	rynek pierwotny - ceny transakcyjne (CBN)				rynek wtórny - ceny transakcyjne (CBN)			
Warszawa	-1,9	4,9	4,8	8,3	5,4	9,0	7,7	10,7
6 miast	1,9	6,1	8,7	5,9	9,1	8,9	8,9	12,8
9 miast	2,3	0,7	0,8	5,9	6,1	11,5	12,2	14,0
	rynek pierwotny - ceny ofertowe (PONT)				rynek wtórny - ceny ofertowe (PONT)			
Warszawa	6,4	9,3	4,0	6,4	8,5	9,2	10,7	13,2
6 miast	7,8	9,0	9,0	10,3	14,8	15,0	16,4	11,0
9 miast	4,0	4,8	4,2	7,7	12,0	14,4	13,4	12,1

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

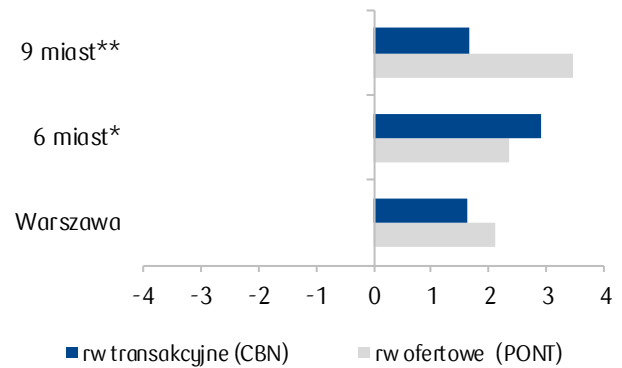
¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

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

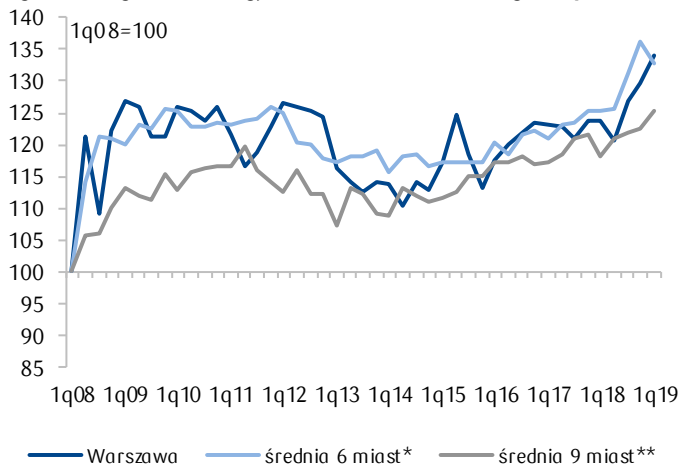


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

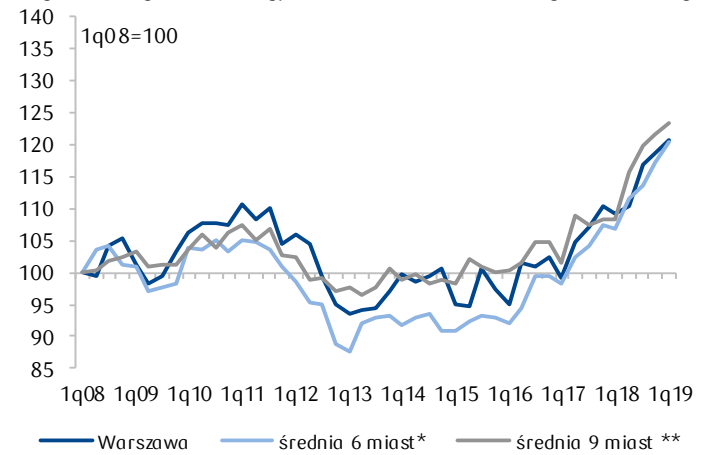
Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q19 na rynku wtórnym (% , kw./kw.)



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

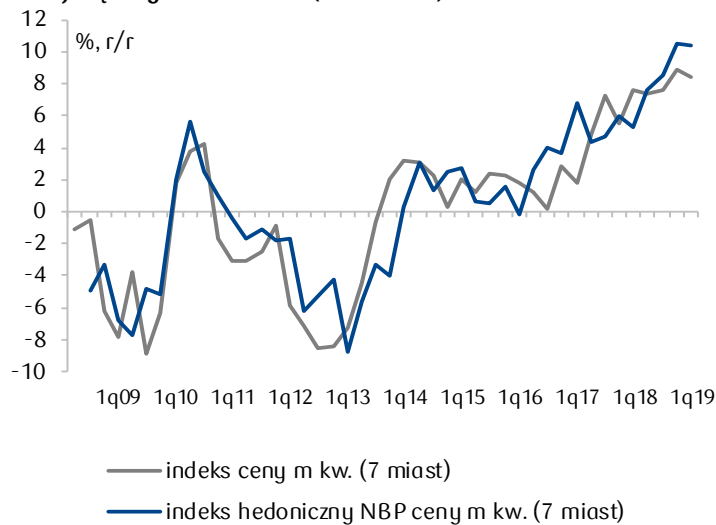


Wyk.4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

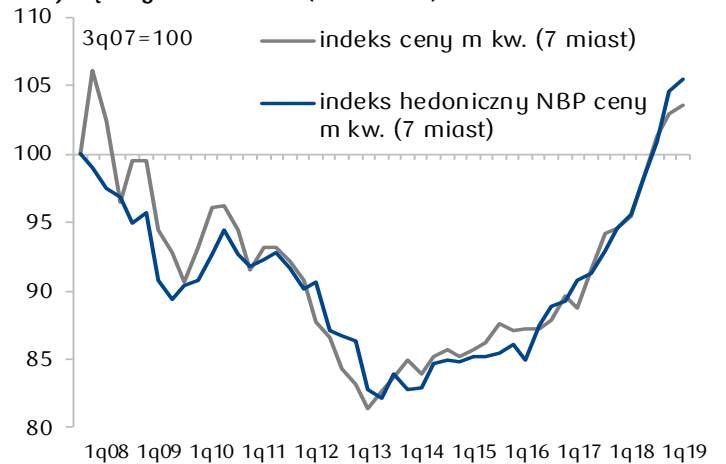


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

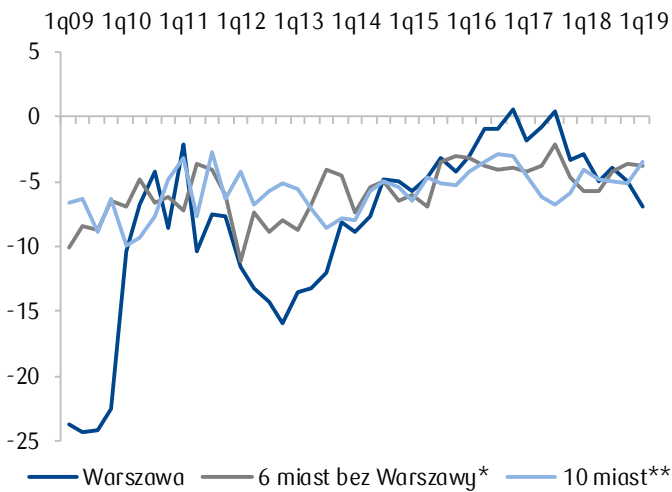


Wyk.6 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

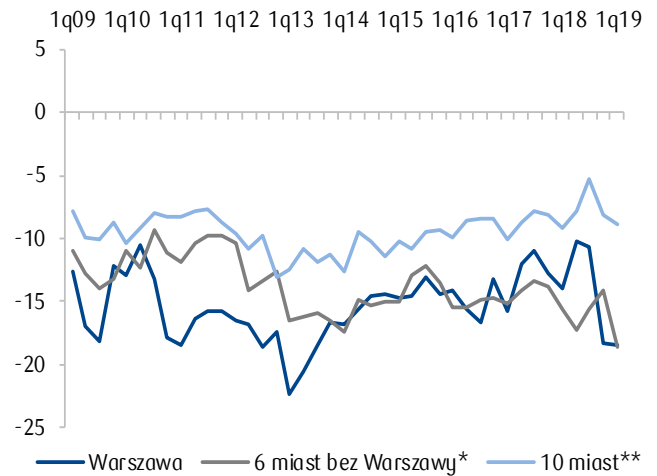


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk.7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach* w okresie 1q09-1q19



Wyk.8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach* w okresie 1q09-1q19



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

Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 9%-19%), co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 8). Wzrost rozpiętości w 1q19 w trzech analizowanych zbiorowościach sugeruje pewne wzmocnienie pozycji kupujących (pojawia się przestrzeń do negocjacji).

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

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

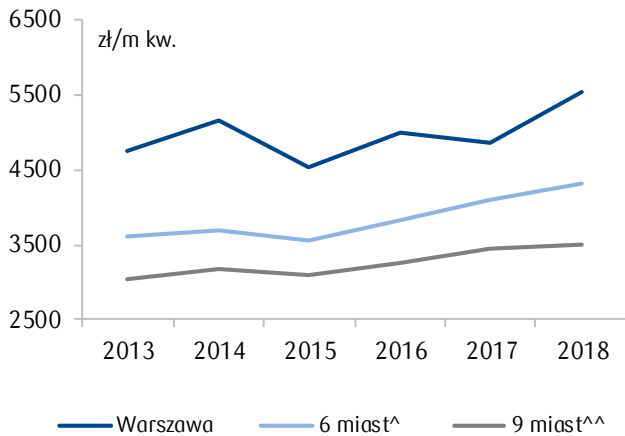
Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone zgodnie z tą zasadą dane historyczne wskazują, że w latach 2016-18 budownictwo indywidualne stanowiło 64% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 27% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział

Ograniczenia porównywania cen domów.

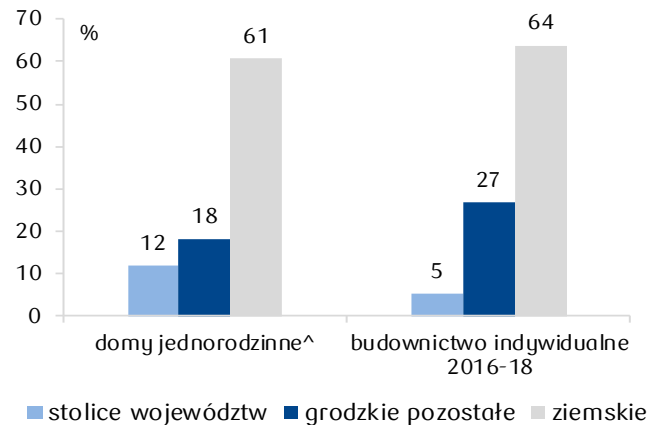
Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 64% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2016-2018 to budownictwo indywidualne.

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



[^] Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin;
^{^^} Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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



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

zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2016-18 cechował powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (87% i 48%), śląskiego (85% i 44%), małopolskiego (83% i 45%) i świętokrzyskiego (95%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie ostatnich czterech kwartałów² rosły w największych aglomeracjach (średnia cena 1 m kw. to ok. 4,6 tys. zł); w Warszawie i pozostałych miastach wojewódzkich nie zmieniły się istotnie (odpowiednio 5,5 tys. zł za m kw. i 3,5 tys. zł za m kw.). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy zdecydowanym oddziaływaniu atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego. Przykładowo, ceny domów kształtowały się wyraźnie powyżej cen w pozostałych powiatach ziemskich w powiatach sąsiadujących z Warszawą (pruszkowski, piaseczyński, warszawski zachodni, otwocki), Krakowem (krakowski, wielicki, myślenicki) czy Łodzią (pabianicki). Na wysoki poziom cen oddziaływała atrakcyjność turystyczna powiatu gdańskiego i puckiego (pomorskie) czy augustowskiego (podlaskie). Z kolei dobry rynek pracy sprzyjał wyższym cenom domów np. w powiecie polickim (zachodniopomorskie).

W ostatnich 4 kwartałach tendencja wzrostowa ceny metra domu w największych aglomeracjach

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

² Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q18-1q19: Warszawa - 211; 6 miast - 401; 9 miast - 362.

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 1q19 decydował wysoki popyt, w warunkach umiarkowanie rosnącej podaży mieszkań i rosnących kosztów ich budowy (szczególnie ziemi i wynagrodzeń). **Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:**

- **niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych** (3,70% na koniec 1q19 i 3,74% na koniec 4q18) w warunkach rekordowo niskich stóp procentowych (bez zmian od 2015) i niewielkiego spadku marży (1,98% na koniec 1q19 wobec 2,02% na koniec 4q18; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%). Akcja kredytowa utrzymywała się na stabilnym poziomie.

Niskie stopy procentowe wspierają popyt mieszkaniowy.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q19 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła **13,6 mld zł** i była zbliżona do poprzedniego kwartału (-0,2% kw./kw.), **większa niż w 1q18 o 5,3%**. W 1q19 banki udzieliły 50,6 tys. nowych kredytów (-2,1% kw./kw.; -8,3% r/r). Na koniec 1q19 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,3 mln, w ostatnim kwartale wzrosła o 31,5 tys. umów (+1,5% kw./kw.).

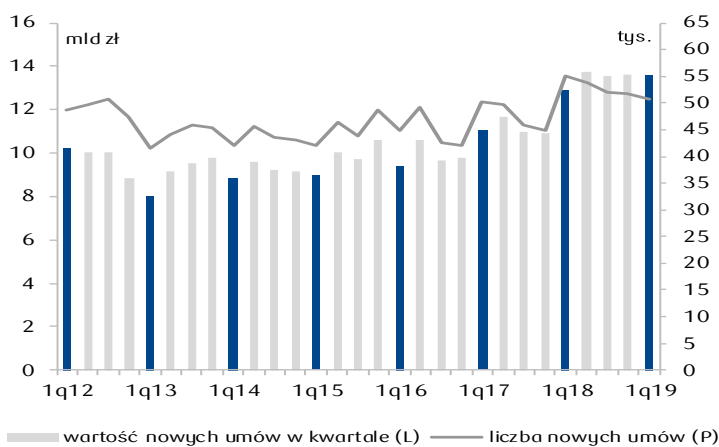
Kolejny kwartał stabilnej sprzedaży nowych kredytów (5,3% r/r), na poziomie 13,6 mld zł.

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 1q19 wzrosła wobec 4q18 do **268,2 tys. zł** (+1,9% kw./kw.); przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 215 tys. zł (-1,3% kw./kw.), udzielony w złotych 269,2 tys. zł (+2% kw./kw.). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 100 do 200 tys. zł (29,7%), następnie od 200 do 300 tys. zł (28,7%). Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 45,9% nowo udzielonych kredytów (vs 42,6% w 4q18).

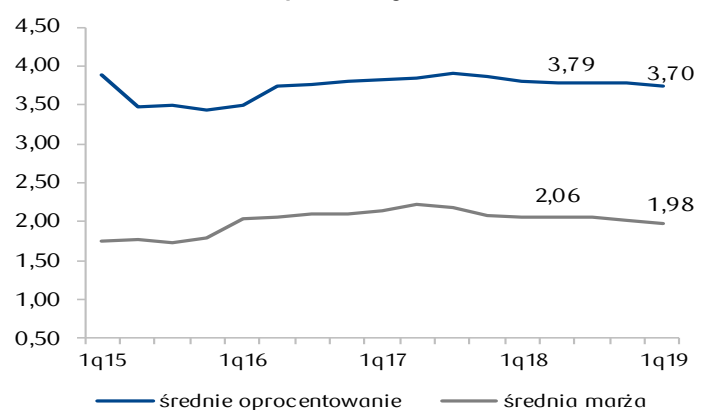
Średnia wartość udzielonego kredytu w 1q19 wzrosła do **268,2 tys. zł.**

W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 1q19 największy udział miała Warszawa (36,3%), choć jej udział maleje (-2,7 pp r/r), następnie **Wrocław** (6,4%; +0,7 pp r/r) i **Trójmiasto** (6,3%; +1,5 pp r/r); w tych trzech aglomeracjach sprzedano prawie połowę kredytów (49%).

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



Wyk.12 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

³ Bazy AMRON-SARFIN

Na koniec marca 2019 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 422,7 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 29,8% (-4,1 pp wobec marca 2018).

- **zakupy mieszkań finansowane gotówką** to zakupy o charakterze inwestycyjnym oraz zakupy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Zakupom sprzyja niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści wynajmu; wg szacunków NBP zakupy gotówkowe w ostatnich kwartałach finansowały ok. 65-70% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.
- **zainteresowanie wynajmem** - inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje wysoce konkurencyjna wobec alternatywnych inwestycji - lokaty bankowej czy obligacji skarbowych (Wykres 13).

Analizy firmy Mzuri (od lat aktywnej na rynku wynajmu mieszkań) sygnalizują w 1q19 w przypadku 6 największych miast niewielkie zmiany stawek czynszu najmu prywatnego mieszkań wobec poprzedniego kwartału (zależnie od miasta w granicach -0,1% do +1,8%), wyraźniejszy wzrost wystąpił jedynie w Gdańsku (+3,14% kw./kw.). Natomiast w porównaniu z 1q18 odnotowano kontynuację wyraźnego wzrostu stawek (+10,9% r/r w Łodzi; +8,4% r/r w Gdańsku; najmniej, tj.+1,8% r/r we Wrocławiu). Firma monitoruje stawki wynajmu mieszkań na podstawie umów najmu, zależnie od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie we Wrocławiu, Krakowie i Gdańsku, najniższy poziom cechuje Katowice (Wykres 14).

O zainteresowaniu wynajmem świadczy także wzrost liczby podatników rozliczających wynajem mieszkań ryczałtem w ostatnich latach. O ile w 2011 było to 291 tys. osób, to w 2017 562 tys. osób. Średni roczny przychód (przed podatkiem) wzrósł w latach 2011-17 z 17,2 tys. zł na podatnika do ok. 19,2 tys. zł.

Szacunki opłacalności najmu wymagają uwzględnienia zastrzeżenia małej płynności mieszkania (długi okres wychodzenia z inwestycji), ryzyka spadku cen, jak i kosztów

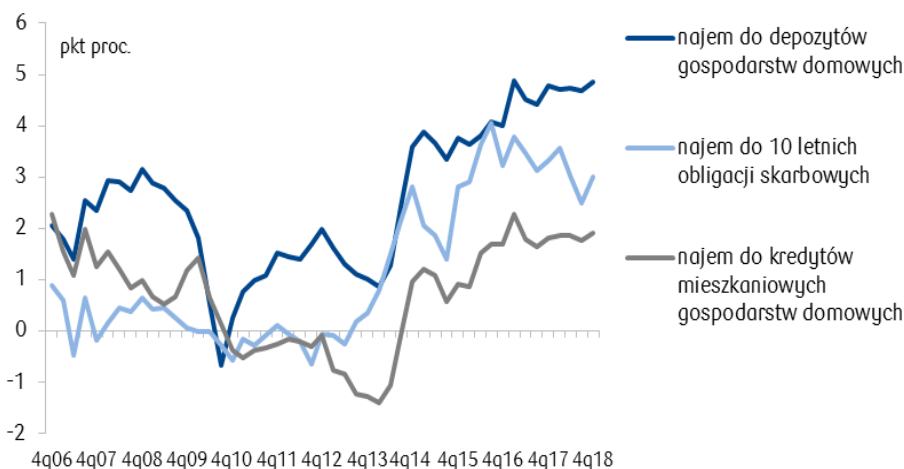
Na koniec marca'19 kredyty walutowe stanowiły 29,8% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych.

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

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

Wzrostowy trend stawek wynajmu r/r w większości największych miast.

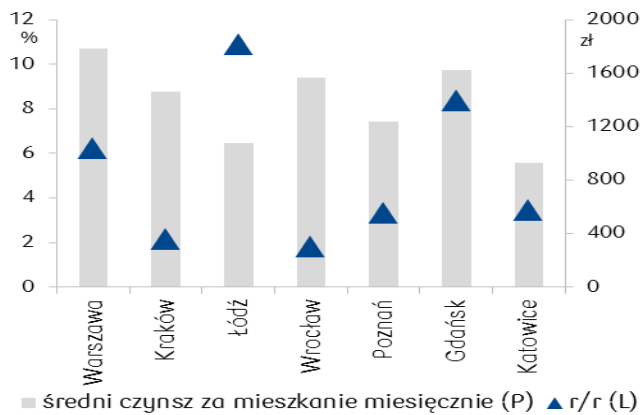
Wyk.13 Opłacalność wynajmu mieszkania (średnia dla 7 największych aglomeracji) wobec wybranych aktywów



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

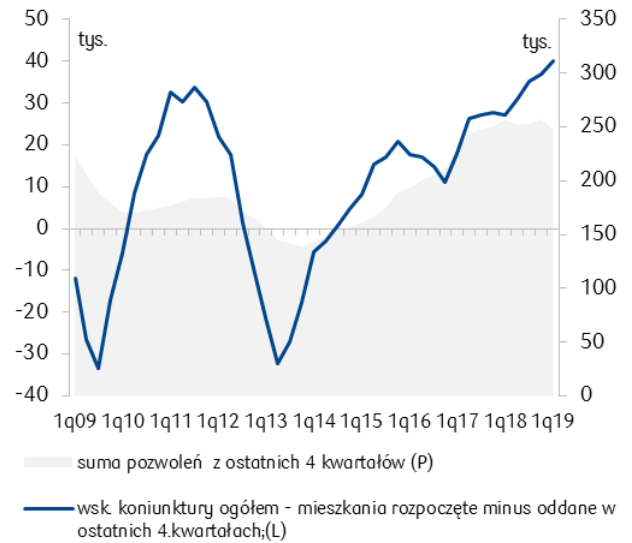
źródło: Raport o stabilności systemu finansowego, NBP, czerwiec 2019

Wyk.14 Średni czynsz za wynajem w 1q19 wg analiz Mzuri



źródło: Raport AMRON -SARFIN 1/2019

Wyk. 15 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



źródło: GUS

transakcyjnych (opłat sądowych, notarialnych i podatkowych, czy przygotowania mieszkania do wynajmu), a także ryzyka kosztów ew. eksmisji. Wszystkie te czynniki długookresowo zmniejszają realizowany zysk z wynajmu.

Po stronie podaży do najistotniejszych czynników kształtujących ceny w 1q19 należały:

- większa r/r liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem: w 1q19 oddano 47,4 tys. mieszkań (6,2% r/r vs 2,2% r/r w 4q18), w tym deweloperskich 28,6 tys. (12,1% r/r vs 5,1% r/r w 4q18). Mieszkania deweloperskie stanowiły 60,5% wybudowanych ogółem w 1q19 (+3,2 pp r/r). Od 2018 GUS zalicza do mieszkań wybudowanych przez deweloperów też mieszkania wybudowane w budownictwie indywidualnym z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 1q19 łącznie oddano do użytku 16,7 tys. mieszkań (15,1 tys. w 1q18). Liczba mieszkań oddanych

W 1q19 liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem większa r/r.

Wyk.16 Mieszkania rozpoczęte na 1000 os. w 1q19 vs 1q18



źródło: BDL, GUS

Wyk. 17 Mieszkania z pozwoleniami na 1000 os. w 1q19 vs 1q18



źródło: BDL, GUS

do użytku zmalała w Lublinie (-24% r/r) i Warszawie (-16% r/r), w pozostałych 8 wzrosła - istotnie w Katowicach (+121% r/r), Łodzi (+73% r/r) i Krakowie (+57% r/r).

- kontynuowany wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 1q19 (12,3% r/r vs 6,2% r/r w 4q18), rozpoczęto 53,9 tys. mieszkań; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 33,4 tys. i wzrosła o 8,6% r/r. Pośrednio przesłanką oceny przyszłej podaży może też być liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich przeliczona na 1000 osób w ostatnich kwartałach. W 1q19 poziom wskaźnika w większości mniejszych miast wojewódzkich był zbliżony r/r, sytuacja w największych aglomeracjach była zróżnicowana (Wykres 16):

- we Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Gdańsku rosnące nasilenie wzmacnia podaż w perspektywie kilku kwartałów;

- w Krakowie i Warszawie relatywnie mniejszy poziom nasilenia r/r może zapowiadać stabilizację podaży.

- spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań ogółem (-14,3% r/r vs 6,9% r/r w 4q18); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 42,4 tys. i zmalała o 20,7% r/r. Liczba pozwoleń na budowę mieszkań deweloperskich przeliczona na 1000 osób w 1q19 w porównaniu z 1q18 w największych aglomeracjach, z wyjątkiem Wrocławia zmalała; w pozostałych mniejszych stolicach województw była zbliżona.

- wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 1q19 nadal w trendzie wzrostowym - wzrost liczby mieszkań w toku budowy zapowiada jeszcze kilka kwartałów kontynuacji dużej podaży nowych mieszkań; z kolei stabilizacja liczby pozwoleń na budowę mieszkań może sugerować ostrożniejszą ocenę dalszej (3-4 letniej) perspektywy przez inwestorów.

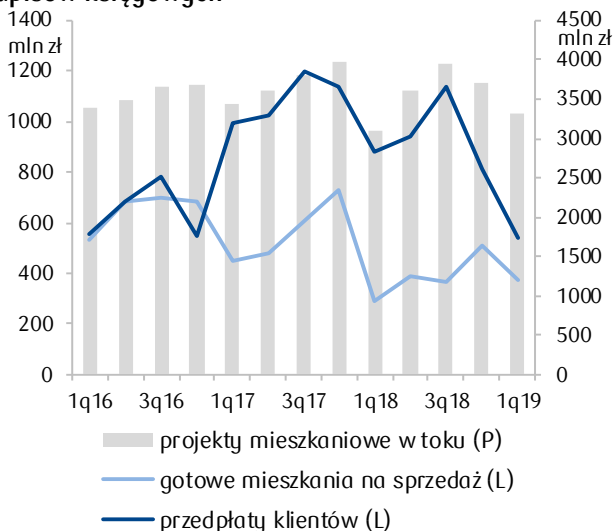
- zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 1q19 mogą wskazywać na pewne ograniczanie podaży przez deweloperów. Pozwoli to utrzymać wysokie ceny sprzedawanych przez nich mieszkań i ograniczać

Kontynuowany wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 1q19; wskaźnik nasilenia rozpoczętych mieszkań na 1000 osób w większości miast wojewódzkich zbliżony r/r, nieco mniejszy w Warszawie i Krakowie.

Spadek r/r liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 1q19.

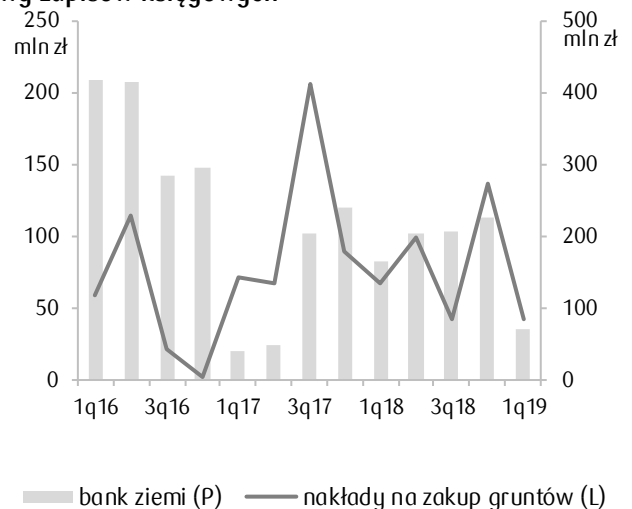
Wsk. koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem w 1q19 nadal w trendzie wzrostowym - wzrost liczby mieszkań w toku budowy zapowiada kilka kwartałów kontynuacji dużej podaży nowych mieszkań; niemniej stabilizacja liczby pozwoleń sugeruje ostrożniejszą ocenę perspektyw.

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



źródło: PONT Info, GUS; firmy powyżej 49 osób

Wyk.19 Bank ziemi dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: PONT Info, GUS; firmy powyżej 49 osób

ich ryzyko rynkowe. Wskazują na to: (a) lekko malejący od trzech kwartałów wolumen środków na projekty w toku (niemniej w 1q19 był o 7% większy r/r; notowane lekkie spadki mogą więc wynikać z kwartalnych fluktuacji produkcji w toku); (b) mniejsze (-39% r/r) przedpłaty klientów prawdopodobnie na skutek wysokich cen mieszkań; (c) wzrost (+29% r/r) oferty gotowych mieszkań na sprzedaż w 1q19; (d) mniejszy (-57% r/r) bank ziemi, który sugeruje dużą liczbę rozpoczętych projektów, jednocześnie jest związany z mniejszymi nakładami na grunty (-36% r/r) w sytuacji regulacyjnych i administracyjnych ograniczeń w dostępie do działek budowlanych i wysokich cen tych działek.

Według monitoringu REAS JLL rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁴ w 1q19 zawarto 16,5 tys. transakcji sprzedaży (+0,3% kw./kw. i -10,3% r/r); jednocześnie do sprzedaży wprowadzono 16,9 tys. mieszkań (-12,5% kw./kw. i +13,6% r/r). W efekcie oferta mieszkań do zakupu⁵ wynosiła 51,1 tys. lokali – wzrosła o 0,6% wobec 4q18 i o 14,3% r/r. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach więcej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych w tym samym okresie. Jest to efekt dużej liczby mieszkań rozpoczętych w ostatnich latach i jednocześnie wolniejszych zakupów, ograniczanych wysoką ceną mieszkań. Mniejsza liczba transakcji zakupu może też oznaczać osłabienie zakupów mieszkań na wynajem (wzrost cen mieszkań zmniejsza rentowność najmu takich mieszkań).

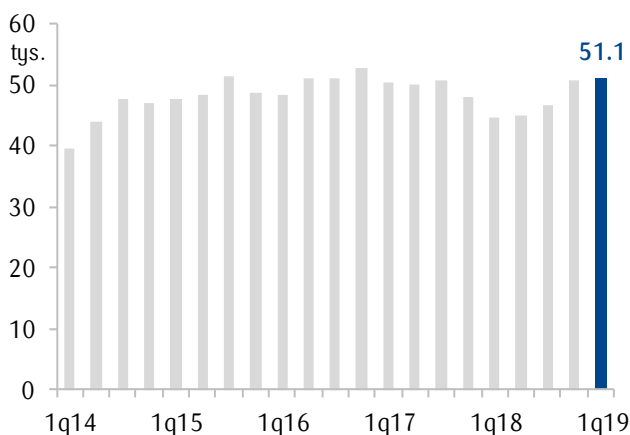
Wg monitoringu REAS JLL w 6 największych miastach na koniec 1q19 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera **dominowały mieszkania planowane do oddania do użytku w 2020 i później**. W 1q18 gotowe mieszkania stanowiły 5,4% oferty, deweloperzy deklarowali 25,7% projektów oddawanych w 2019, pozostałe w 2020 i później (na koniec 1q18 odpowiednio 42,5% i 49%; wykres 21). W 1q19 przyspieszył obserwowany od początku 2017 wzrost kosztów budowy

Wolumen środków na projekty w toku dużych deweloperów od trzech kwartałów lekko maleje; mniejszy bank ziemi sugeruje dużą liczbę rozpoczętych projektów, jednocześnie jest związany z mniejszymi nakładami na drogie grunty.

Wg monitoringu REAS JLL liczba mieszkań w ofercie na koniec 1q19 większa wobec 1q18, jak i 4q18.

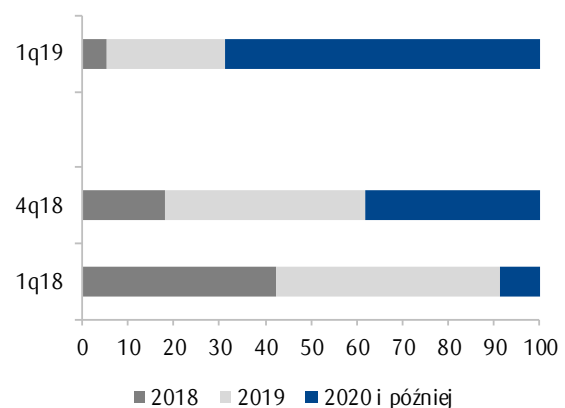
W 1q19 w ofercie deweloperskiej wg deklarowanej daty oddania projektu dominują projekty w toku.

Wyk.20 Oferta mieszkań deweloperskich oraz liczba kwartałów niezbędnych do wyprzedania oferty wg REAS JLL



źródło: REAS JLL Residential Advisory

Wyk.21 Liczba mieszkań w ofercie na koniec 1q19 vs 4q18 i 1q18 wg terminu realizacji (monitoring REAS JLL)

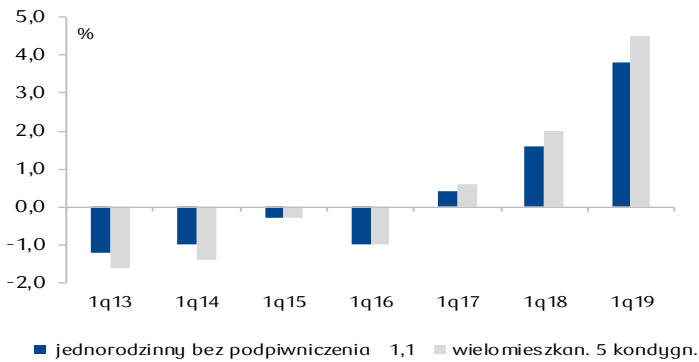


źródło: REAS JLL Residential Advisory

⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce, I kwartał 2019, REAS JLL Residential Advisory, kwiecień 2019

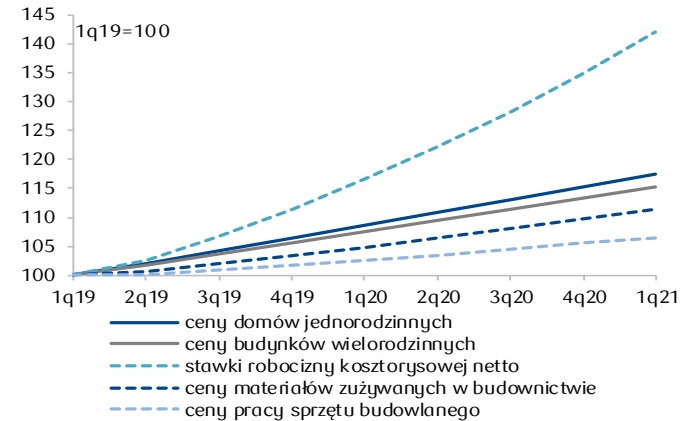
⁵ Od 2q18 oferta obejmuje także mieszkania z inwestycji apartotelowych (z 23% VAT), które są reklamowane i sprzedawane przez deweloperów jak klasyczne projekty mieszkaniowe (z 8% VAT).

Wyk.22 Zmiany (%) cen budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w latach 2013-19



źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, GUS, marzec 2019 (publikacja 24.05.19) oraz analogiczna publikacja z lat 2013-17

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



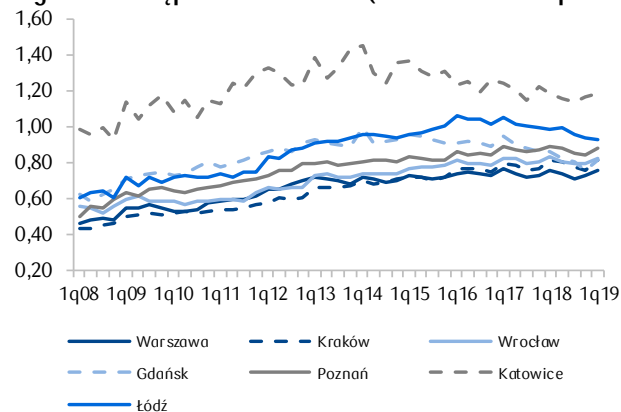
źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2019, zeszyt 18/2019 (1862), SEKOCENBUD

obiektów mieszkaniowych - w 1q19 wzrosły one wg statystyk GUS o 3,8-4,5% r/r (bez kosztów gruntu; Wykres 22). Według stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez ceny gruntu) wybranych obiektów mieszkaniowych (por. Ramka) wzrosły w 1q19 r/r w granicach 9%-12,4% w przypadku monitorowanych 8 obiektów jedno- i wielorodzinnych.

Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie dwóch lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 15%-18% (1q19=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 23) wynika z oczekiwanego dalszego wzrostu stawek robocizny (efekt deficytu pracowników), przy wolniejszym wzroście cen materiałów zużywanych w budownictwie oraz wynajmu sprzętu.

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 1q19, w największych aglomeracjach, z wyjątkiem Łodzi, lekko wzrosła kw./kw., najwyraźniej w Krakowie i Gdańsku (wykres 24) z uwagi na nieco wolniej rosnące ceny mieszkań w tych miastach. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,18) i Łódź (0,93), najmniejsza jest w Warszawie (0,75), następnie w Krakowie i Wrocławiu (0,82). **W ostatnich 10 latach dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich średnio wzrosła o 44% (tj. o ok. 0,3 m kw.).**

Wyk.24 Dostępność mieszkań (liczba m kw. za przeciętne wynagrodzenie)



źródło: dane WUS i NBP

W 1q19 utrzymywała się tendencja wzrostu kosztów budowy.

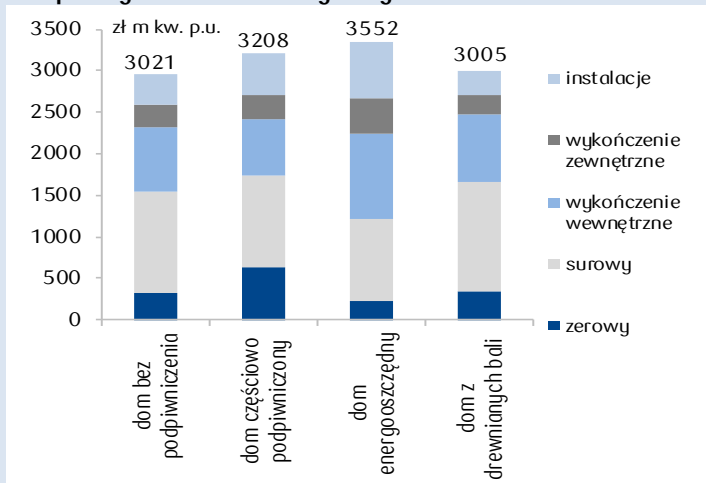
W 1q19 dostępność mieszkania w największych aglomeracjach nieco wzrosła kw./kw. z uwagi na kontynuowany istotny wzrost wynagrodzeń przy nieco wolniejszym wzroście cen mieszkań.

Ramka. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 1q19

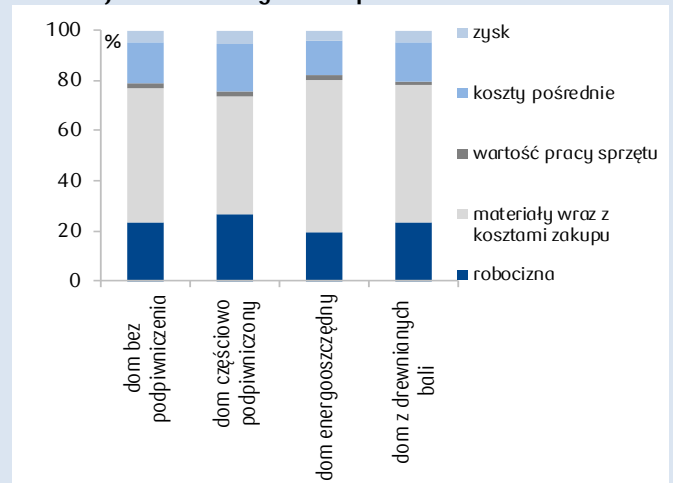
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 1q19 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3-3,6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 81-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (19%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny obiektu 47–62% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 19-27% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%, koszty pośrednie to 14-19%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,8-5,2%.

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



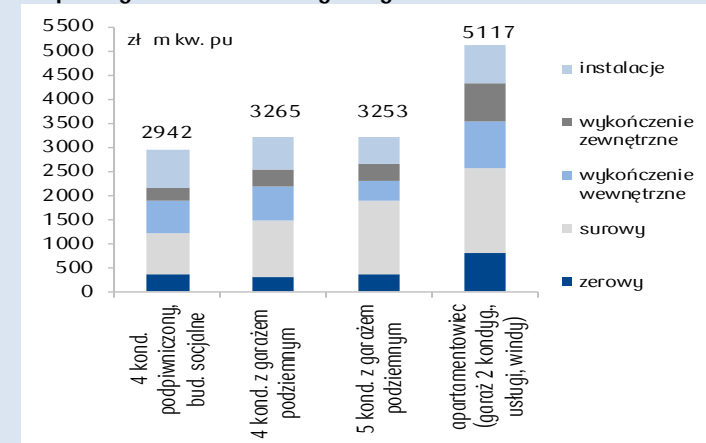
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 1q19



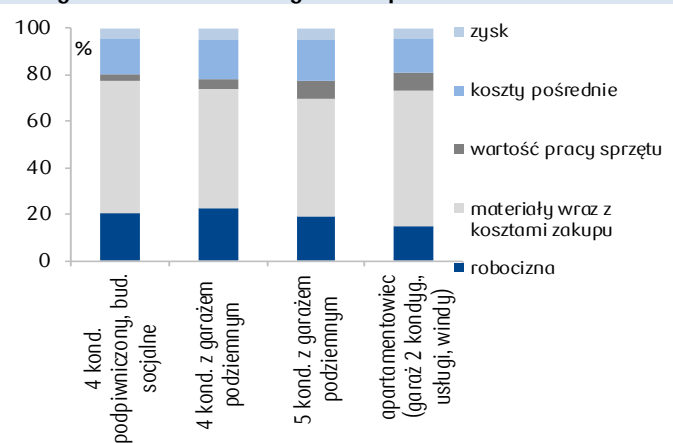
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q19 wg danych SEKOCENBUD ok. 2,9-5,1 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 73-85% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (15%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (29-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-23%).
- W strukturze ceny obiektu 51–58% to koszty materiałów; 15-23% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 15-18%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,1-4,8%.

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



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 1q19



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 12-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. W monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 1q19 od 10% do 19%. Renta położenia lokalnego i regionalnego może powodować wzrost tego udziału do 20-23% w wybranych dzielnicach Warszawy.

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

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloczków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloczków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych
	213,5 m kw. p.u.	142 m kw. p.u.	151,7 m kw. p.u.	128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 015	3 202	3 545	2 999
Warszawa	3 284	3 487	3 861	3 266
Małopolskie	3 036	3 224	3 570	3 020
Łódzkie	2 961	3 144	3 481	2 945
Dolnośląskie	2 930	3 112	3 445	2 915
Wielkopolskie	3 154	3 349	3 708	3 137
Pomorskie	2 997	3 182	3 524	2 981
Zachodnio-pomorskie	3 181	3 378	3 740	3 164
Kujawsko-pomorskie	2 858	3 035	3 360	2 843
Lubelskie	2 918	3 099	3 431	2 903
Śląskie	2 982	3 166	3 506	2 966
Podlaskie	2 927	3 109	3 442	2 912
Świętokrzyskie	3 009	3 195	3 538	2 993
Podkarpackie	2 921	3 102	3 435	2 906
Warmińsko-mazurskie	3 196	3 394	3 758	3 179
Opolskie	3 027	3 214	3 559	3 011

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT

źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, I kwartał 2019 r., zeszyt 13/2019 (1857), SEKOCENBUD

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

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski
	2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	2 936	3 258	3 246	5 107
Warszawa	3 198	3 549	3 536	5 562
Małopolskie	2 957	3 281	3 269	5 143
Łódzkie	2 883	3 200	3 188	5 015
Dolnośląskie	2 854	3 167	3 155	4 963
Wielkopolskie	3 071	3 409	3 396	5 342
Pomorskie	2 918	3 239	3 227	5 076
Zachodnio-pomorskie	3 098	3 438	3 425	5 388
Kujawsko-pomorskie	2 783	3 089	3 077	4 841
Lubelskie	2 842	3 154	3 142	4 943
Śląskie	2 904	3 223	3 211	5 050
Podlaskie	2 851	3 164	3 152	4 958
Świętokrzyskie	2 930	3 252	3 240	5 097
Podkarpackie	2 845	3 157	3 146	4 948
Warmińsko-mazurskie	3 113	3 454	3 442	5 414
Opolskie	2 948	3 272	3 260	5 127

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

Tab.2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	1q18	1q19	1q19	1q18=100
Warszawa	2.0	1.5	6447	106
Kraków	2.8	2.4	5662	108
Łódź	6.4	5.5	4687	106
Wrocław	2.2	1.8	5397	106
Poznań	1.4	1.2	5637	106
Gdańsk	2.9	2.6	6268	108
Szczecin	3.2	2.5	5168	106
Bydgoszcz	3.9	3.6	4803	117
Lublin	6.2	5.5	4738	104
Katowice	2.2	1.6	6250	118
Białystok	7.1	6.3	4036	106
Kielce	5.8	5.4	4036	106
Toruń	5.2	4.8	4734	107
Rzeszów	5.6	5.2	4930	106
Olsztyn	4.5	3.4	4608	107
Gorzów Wlp.	2.6	2.6	4113	106
Opole	4.1	3.3	4748	106
Zielona Góra	3.4	3.4	4285	108

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, I kw. 2019, US Wrocław, 30.05.2019

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa [^] w ostatnich 4. kwartałach		% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku		Mieszkania oddane do użytku ogółem
				1q18-1q19	2018		1q19	1q19	
Warszawa	952 686	31,8	540	12,7	13,2	37	60,3	4 822	-16
Kraków	380 088	28,6	495	14,1	12,5	51	58,0	3 500	57
Łódź	356 350	28	516	4,7	4,1	18	72,6	1 017	73
Wrocław	319 767	34,9	501	15,6	14,7	57	56,1	2 787	25
Poznań	258 015	30,9	479	7,8	7,5	45	66,6	994	21
Gdańsk	222 310	28,4	479	15,1	14,7	66	62,2	1 059	25
Szczecin	177 766	28,1	440	5,9	5,7	50	62,4	869	7
Bydgoszcz	150 309	24,7	427	3,1	3,3	37	58,2	329	-16
Lublin	152 118	26,9	448	7,6	8,5	51	61,6	920	-24
Katowice	144 204	29,3	487	3,8	3,0	26	61,1	411	121
Białystok	130 092	26,0	438	6,8	6,5	50	75,0	369	40
Toruń	89 785	26,0	443	5,8	4,9	51	51,8	323	129
Kielce	84 233	25,1	428	4,3	4,6	18	72,2	315	-15
Rzeszów	79 329	27,9	418	13,7	12,0	17	72,4	579	114
Olsztyn	77 525	26,1	448	4,2	3,8	55	62,0	221	42
Gorzów Wlp.	52 497	27,2	422	5,9	5,8	53	64,5	106	8
Opole	55 949	29,9	437	6,5	6,2	28	67,4	239	17
Zielona Góra	60 163	30,1	430	8,7	8,7	16	104,5	152	1

uwaga: * liczba mieszkań na 1000 osób; [^]liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, I kw. 2019, US Wrocław, 30.05.2019

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%).

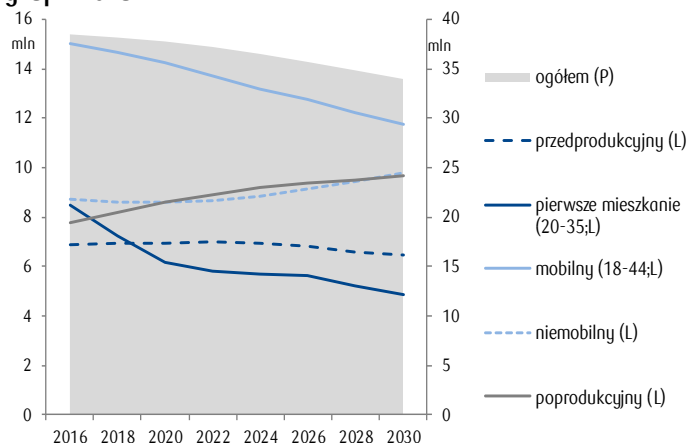
W perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). W 2025 populacja obszarów miejskich będzie stanowiła 98% populacji miejskiej z 2016, w perspektywie 2030 zmaleje do 96%. Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7 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 wzrośnie do ok. 65 tys. rocznie. **W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%).** Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. **Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach** – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. **Wzrost liczby ludności od 2016 jest prognozowany w 4 województwach:** mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim; w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje.

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

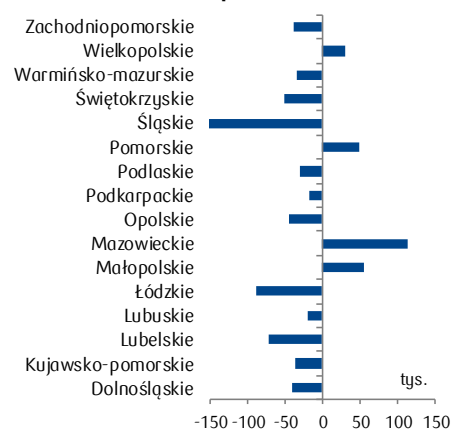
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji.

Wyk.25 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

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



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

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

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

Prognoza liczby gospodarstw domowych GUS na lata 2016–2050 (z czerwca'16), przy założeniu malejącej liczby urodzeń i starzeniu się polskiego społeczeństwa, przewiduje do 2030 wzrost liczby gospodarstw do ok. 15,4 mln w wyniku częstszego zakładania własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25–34 lata; do końca horyzontu prognozy nastąpi zmniejszanie się ich liczby do poziomu zbliżonego do wyników NSP 2011, tj. ok. 13,5 mln, głównie w związku z gwałtownym wzrostem liczby osób w wieku 80 lat i więcej. Do 2025 we wszystkich województwach jest oczekiwany wzrost liczby gospodarstw domowych (Tabela 4). GUS zaprezentował też alternatywną wersję prognozy będącą symulacją rezultatów działania programu 500+.

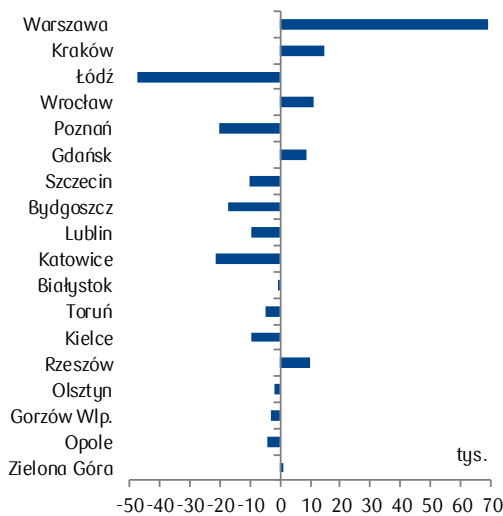
Przy niezmiennych założeniach w zakresie migracji i umieralności z prognozy oficjalnej, założono systematyczny wzrost współczynnika dzietności; wg alternatywnego wariantu niewiele zmieni się liczba gospodarstw domowych, natomiast zmieni się ich struktura - spadnie odsetek gospodarstw domowych bez dzieci,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

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

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

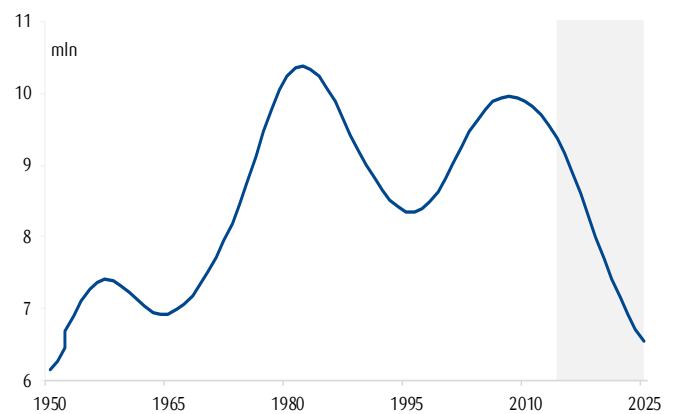
Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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



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

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



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

osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasila ją roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych wieku – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego** (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi i osobami starszymi). Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 6).

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

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się jeszcze słabo – w 2018 w porównaniu z 2017 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Bydgoszczy, Gorzowie Wielkopolskim i Olsztynie; we Wrocławiu nastąpił niewielki wzrost wskaźnika, a w Krakowie i Rzeszowie zmiany były niewielkie. Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-5,6), Katowicach (-2,8) i Szczecinie (-2,7); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (4,2), Białystok (2,7) i Olsztyn (2,3).

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2018 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Olsztyna i Białegostoku. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-3,5), Bydgoszcz (-3) i Kielce (-3); natomiast miastami napływowymi są Rzeszów (6,7), Warszawa (6,2), Kraków (6,1), Zielona Góra (4,3) i Gdańsk (4,2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tab.6 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań ⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkań; istotny także kontekst samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany już od 2015.; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku⁷, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określone jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zróżnicowanie regionalne – utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)

źródło: zestawienie własne

⁷ Budownictwo senioralne w Polsce, Perspektywy rozwoju, REAS 2015.

Tab.7 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec	Saldo migracji na 1000 ludności
		liczby ludności wg prognozy na 2025		NSP 2011	2015		
	2018	2014=100	NSP 2011	2015	2025	2018	2018
Warszawa	1 778,0	1,2	774,6	20,9	13,4	0,9	6,2
Kraków	771,1	-0,7	320,9	23,5	14,9	2,0	6,1
Łódź	685,3	-9,6	324,9	19,8	13,8	-5,6	-1,7
Wrocław	640,6	-2,3	273,0	23,5	14,2	0,8	2,3
Poznań	536,4	-6,8	232,6	23,4	14,7	0,7	-3,5
Gdańsk	466,6	-1,7	189,2	22,1	14,9	0,5	4,2
Szczecin	402,5	-4,1	170,3	21,4	15,1	-2,7	0,6
Bydgoszcz	350,2	-7,3	145,8	21,7	15,2	-2,5	-3,0
Lublin	339,7	-4,8	144,4	22,6	15,1	0,2	-0,5
Katowice	294,5	-9,0	134,2	21,4	14,4	-2,8	-2,5
Białystok	297,5	-1,5	118,8	23,5	15,6	2,7	-1,1
Kielce	195,8	-8,9	79,6	21,3	14,2	-1,7	-3,0
Toruń	202,1	-5,4	84,5	23,0	15,8	0,0	-1,8
Rzeszów	191,6	2,7	69,2	24,9	16,1	4,2	6,7
Olsztyn	172,4	-2,2	75,4	23,6	16,0	2,3	-2,4
Gorzów Wlp.	123,9	-4,1	50,3	21,1	14,8	-1,8	-0,5
Opole	128,1	-6,2	51,5	21,7	14,5	0,1	2,1
Zielona Góra	140,3	-2,3	49,3	21,2	14,8	0,2	4,3

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, I kw. 2019, US Wrocław, 30.05.2019

5. Otoczenie regulacyjne

W ostatnich miesiącach nastąpił istotny postęp w procesie legislacyjnym dotyczącym nowelizacji kilku ustaw ważnych dla uczestników rynku mieszkaniowego:

- 21.04.2019 weszła w życie nowelizacja Ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów jest rozwój i poprawa funkcjonowania zasobu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu, będących częścią zasobu gminy. Do istotnych zmian wprowadzonych w Ustawie należą:
 - poszerzenie definicji mieszkaniowego zasobu gminy o mieszkania na wynajem wybudowane przez spółki celowe utworzone przez Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN) wraz z gminą;
 - uprawnienie gminy do wypowiedzania umowy najmu mieszkania komunalnego z uwagi na zbyt dużą powierzchnię (pow. 50 m² dla jednej osoby i 25 m² dla każdej następnej; nie dotyczy osób powyżej 75 lat); dotyczy tylko umów zawartych po 21.04.2019;
 - wprowadzenie dla osób ubiegających się (po 21.04.2019) o najem z zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domo-

W ostatnich miesiącach kilka nowelizacji regulacji ważnych dla rynku mieszkaniowego.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatora sprzyja poprawie funkcjonowania gminnego zasobu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu.

- wego i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- wprowadzenie cyklicznej (nie częściej niż co 2,5 roku) weryfikacji dochodów najemców mieszkań komunalnych (z wyłączeniem mieszkań socjalnych) i w konsekwencji możliwości podwyższenia im czynszu (powyżej 3% wartości odtworzeniowej) po przekroczeniu (w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji) wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy.
- **Nowelizacja Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa** została podpisana przez Prezydenta 26.05.2019, większość przepisów ma wejść w życie po 14 dniach od jej ogłoszenia (kilka przepisów wejdzie w życie po roku). Celem nowelizacji jest zliberalizowanie przepisów oraz ułatwienie zakupu i obrotu ziemią. Do najważniejszych zmian należą:
- zwiększenie do 1 ha nieruchomości rolnej, którą będą mogli nabywać również osoby niebędące rolnikami (dotychczas 0,3 ha); regulacja dotyczy także działek położonych na terenie miasta;
 - brak ograniczeń co do liczby kupowanych działek w mieście;
 - na terenie wiejskim na cele pozarolnicze będzie można kupić tylko jedną działkę; jeśli powierzchnia nabytej ziemi (działek) przekroczy 1 ha, trzeba będzie prowadzić działalność rolniczą i nie będzie można zbyć tej nieruchomości przez 5 lat;
 - skrócenie wymogu prowadzenia gospodarstwa rolnego do 5 lat (dotychczas 10 lat) dla nabywcy gruntów rolnych; sprzedaż takich gruntów przed upływem 5 lat będzie możliwa za zgodą dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) w drodze decyzji administracyjnej, a nie na drodze sądowej;
 - rozszerzenie katalogu osób, na rzecz których może być zbyta nieruchomość, o rodzeństwo, rodziców oraz pasierbów; za zgodą dyrektora KOWR nieruchomości rolne będą mogły nabywać uczelnie (na cele dydaktyczne) oraz państwowe lub samorządowe osoby prawne (na cele publiczne).
- 16.05.2019 Sejm przyjął nowelizację **Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN)**, 28.05.2019 Senat wniósł poprawki i projekt został 30.05.2019 został skierowany do Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Nowelizacja Ustawy ma pozwolić m.in. na zwiększenie zasobu gruntów, które będzie można wykorzystać na cele mieszkaniowe. Nowe regulacje umożliwią:
- pozyskiwanie przez KZN nieruchomości stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste jednoosobowym spółkom Skarbu Państwa, poprzez wprowadzenie obowiązku cyklicznego przekazywania do KZN wykazu nieruchomości, którymi te Spółki gospodarują; w przypadku, gdy nieruchomość ujęta w wykazie zostanie przekazana do zasobu, którym gospodaruje KZN, spółkom wypłacana będzie kwota oparta na wartości rynkowej nieruchomości;

Nowelizacja regulacji dot. obrotu ziemią rolną łagodzi ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi, w tym działkami położonymi na terenie miast.

Nowelizacja Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN) pozwoli m.in. na zwiększenie zasobu gruntów, które będzie można wykorzystać na cele mieszkaniowe.

- tworzenie spółek celowych KZN nie tylko z Jednostkami Samorządu Terytorialnego, jak dotychczas, ale także m.in. ze spółkami Skarbu Państwa czy funduszami inwestycyjnymi;
- bardziej efektywny udział Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Agencji Mienia Wojskowego w zasilaniu KZN gruntami, które będą mogły być wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe; nowe regulacje nie będą stosowane do gruntów zarządzanych przez Lasy Państwowe.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W perspektywie roku można oczekiwać kontynuacji tendencji wzrostowych cen mieszkań z uwagi na popyt wspierany niskimi stopami procentowymi, rosnące koszty budowy i umiarkowanie rosnącą podażą mieszkań.

Wysoki popyt na mieszkania wspierają niskie stopy procentowe (tani kredyt mieszkaniowy, mieszkanie jako alternatywa dla lokaty generuje zakupy inwestycyjne mieszkań) i **dobra sytuacja na rynku pracy** (rosnące dochody i niskie bezrobocie, w największych aglomeracjach o charakterze frykcyjnym).

Wolniejszy przyrost podaży (nieco mniejszy wolumen projektów w toku dużych deweloperów) będzie następował **w warunkach rosnących kosztów budowy** - konkurencji o pracowników i materiały z innymi segmentami budownictwa oraz powolnej poprawy (po nowelizacjach regulacji, które w ostatnich dwóch latach istotnie ograniczyły rynek ziemi) w dostępie do nowych terenów budowlanych.

Nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 30%) wyhamowania wzrostu cen mieszkań gdyby: - nastąpiło ograniczenie zakupów mieszkań z uwagi na ich wysokie ceny; - wolniej rosłyby dochody ludności; - istotnie zmalałaby opłacalność wynajmu mieszkań na skutek ich dużej podaży, czy zmian regulacji (np. kwalifikowanie najmu krótkoterminowego pojedynczych mieszkań jako działalności gospodarczej); - pogorszyłyby się nastroje konsumenckie na skutek osłabienia wzrostu gospodarczego.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁸ wskazuje, że w 2q19 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują zaostrzenia polityki kredytowej (w 1q19 przyczyną zaostrzenia był m.in. obserwowany wzrost udziału kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych) i brak istotnych zmian popytu.

W krótkim okresie przejściowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może wzmocnić w nich popyt na mieszkania. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku na rok coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski i starzenie się społeczeństwa. Czynnikiem, który mógłby osłabić negatywne trendy demograficzne, jest większa skala migracji z zagranicy do Polski. Polska jest naturalnym kierunkiem emigracji w szczególności z Ukrainy. W Polsce legalnie pracuje ok. 1,2 mln Ukraińców, ich liczba

W perspektywie roku kontynuacja wzrostowych tendencji cen mieszkań, nadal z kluczowym znaczeniem wysokich kosztów budowy.

Nie można wykluczyć (prawdopodobieństwo ok. 30%) wyhamowania wzrostu cen mieszkań w sytuacji ewentualnego spowolnienia popytu na mieszkania.

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

⁸ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych II kwartał 2019 r., NBP kwiecień 2019

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany kierunku tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑↑ Oczekiwana stabilizacja stóp procentowych NBP na obecnym poziomie co najmniej do końca 2020; niskie stopy, wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny, podtrzymują tendencje wzrostowe cen.	Niepewność otoczenia zewnętrznego
Wzrost gospodarczy	↑↑ Po minięciu szczytu koniunktury w 2018, polska gospodarka spowalnia bardzo powoli, a poluzowanie fiskalne powinno utrzymać jej dynamikę powyżej 4% w kolejnych kwartałach. Efekty pakietu fiskalnego będą szczególnie widoczne w przypadku konsumpcji, której dynamika może w 2h19 osiągnąć poziom notowane ostatnio w 2016/2017 (5% r/r). Dotychczas nie widać, aby pogorszenie koniunktury w Europie Zachodniej przekładało się na istotne ograniczenie aktywności w przemyśle. Stabilnie rośnie nadwyżka salda usług (efekt silnych wzrostów eksportu usług).	
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑↑ Niskie bezrobocie, rosnące dochody, pozytywne nastroje konsumentów i kolejny pakiet fiskalny, wzmacniając popyt, sprzyjają wzrostowi cen mieszkań.	
Otoczenie regulacyjne		
Koszty kredytu	↑↑ Relatywnie niskie ceny kredytu wzmacniają popyt na mieszkania (i wzrost cen).	Zaostrzenie polityki kredytowej, deklarowane przez niektóre ankietowane banki Powolne wdrażanie tych regulacji może niekorzystnie wydłużyć okres „zamrożonego” w ostatnich dwóch latach dostępu do nowych terenów budowlanych.
Nowelizacje regulacji dot. gruntów	↓↓ Nowelizacja regulacji dot. obrotu ziemią rolną (łagodzą ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi, w tym działkami położonymi na terenie miast), jak i dot. przekazywania ziemi do KZN, mogą sprzyjać zwiększeniu podaży działek budowlanych i wyhamowaniu wzrostu /stabilizacji ich cen. Wysokie ceny gruntów są obecnie jedną z kluczowych przesłanek wzrostu kosztów budowy (i następnie wzrostu cen mieszkań).	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑↑ Kontynuacja wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego; znaczący udział zakupów za gotówkę.	Osłabienie popytu na mieszkania (mniejsze zakupy mieszkań z uwagi na wysokie ceny; wolniejszy wzrost dochodów ludności, spadek opłacalności wynajmu mieszkań przy ich dużej podaży, gorsze nastroje konsumenckie w sytuacji osłabienia wzrostu gospodarczego) wyhamowałyby wzrost cen mieszkań.
Podaż	↑↑ Wolniejszy przyrost podaży (nieco mniejszy wolumen projektów w toku dużych deweloperów) następuje w warunkach rosnących kosztów budowy - konkurencji o pracowników i materiały oraz powoli (po ostatnich nowelizacjach regulacji) łagodzonych ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych. Wysokie koszty czynników produkcji nadal istotną przesłanką wolniejszego wzrostu podaży. Także stabilizacja (w 1q19 spadek w kilku miastach) liczby wydawanych pozwoleń może oznaczać mniejszą podaż w perspektywie 2-3 lat.	

Źródło: zestawienie własne

w 2018 ustabilizowała się. Część z nich przyjeżdża z zamiarem stałego pobytu, co przekłada się na wzrost popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. Wg obserwacji pośredników nieruchomości klienci z Ukrainy poszukują na ogół mniejszych mieszkań o niższym standardzie, choć są wśród nich także nabywcy inwestycyjni.

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

7. Regionalne rynki mieszkaniowe

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

W 1q19 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym w 12 miastach były zbliżone do poziomu z 4q18, w 3 miastach wzrosły o ok. 8%, w Katowicach spadły o kilka % (por. Tabela 9). **W przypadku rynku pierwotnego** ceny transakcyjne wzrosły w Poznaniu i Opolu, w 11 miastach nie zmieniły się znacząco wobec poprzedniego kwartału; w Krakowie, Bydgoszczy i Gdańsku spadły o kilka %. 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 1q19 na rynku wtórnym w porównaniu z 1q18 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w stolicach wszystkich województw (Tabela 9). **Na rynku pierwotnym** ceny nie zmieniły się istotnie w 6 miastach; w 9 miastach wzrosły w granicach 5-14%; zmalały jedynie w Gdańsku (o 6%).

Tab.9 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 1q19 wobec 4q18 oraz 1q18 na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich.

Rw 1q19/4q18	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 1q19/1q18	Rp
↔	↔	Warszawa	↑↑	↑↑
↔	↓	Kraków	↑↑	↑↑
↔	↔	Łódź	↑↑	↑↑
↔	↔	Wrocław	↑↑	↔
↔	↑	Poznań	↑↑	↑↑
↔	↓	Gdańsk	↑↑	↓
↑↑	↔	Szczecin	↑↑	↑↑
↔	↓	Bydgoszcz	↑↑	↔
↔	↔	Lublin	↑↑	↔
↓	↔	Katowice	↑↑	↑↑
↔	↔	Białystok	↑↑	↑↑
↔	↔	Kielce	↑↑	↔
↔	↔	Rzeszów	↑↑	↑↑
↔	↔	Olsztyn	↑↑	↔
↑↑	↑↑	Opole	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Zielona Góra	↑↑	↔

źródło: zestawienie własne

Popyt na mieszkania wzmacniają imigranci z Ukrainy.

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W porównaniu z 1q18 ceny transakcyjne (CBN) w 1q19 na rynku wtórnym wzrosły w stolicach wszystkich województw. Na rynku pierwotnym wzrosły w 9 miastach, w 6 nie zmieniły się istotnie, zmalały jedynie w Gdańsku (o 6% r/r).

Indeks hedoniczny NBP w 1q19 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostu cen na rynku wtórnym w zdecydowanej większości miast wojewódzkich (w 12 na 16 miast). Wyhamowanie w 4q18 odnotowano jedynie w Szczecinie i Opolu (por. Roz.7, Wykres.3). Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości.

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

Wg monitoringu REAS JLL rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach łącznie w ostatnich czterech kwartałach więcej mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych w tym samym okresie.

Liczba mieszkań w ofercie na poziomie 51,1 tys. na koniec 1q19 była większa o 14,3% r/r; wobec 4q18 była nieco większa (0,6% kw./kw.). Sytuacja była zróżnicowana na poszczególnych rynkach (por. Tab.9). Oferta wzrosła kw./kw. w Poznaniu, Krakowie i Wrocławiu, zmalała w Łodzi i Warszawie, nie zmieniła się w Trójmieście. Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań zmalała łącznie we wszystkich aglomeracjach o prawie 16% kw./kw., najsilniej w Łodzi (-28% kw./kw.) i Krakowie (-25% kw./kw.).

W krótkim okresie oczekiwane negatywne tendencje demograficzne (por. Roz.4) są jeszcze słabo widoczne – w 2018 w porównaniu z 2017 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Bydgoszczy, Gorzowie Wielkopolskim i Olsztynie. Ujemny wskaźnik występował w 5 miastach – najwyższy w Łodzi (-5,6) i Katowicach (-2,8). Zwraca natomiast uwagę wysoki wskaźnik przyrostu naturalnego w Rzeszowie (4,2) i Białymstoku (2,7).

Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2018 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Białegostoku. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-3,5), Bydgoszcz (-3) i Kielce (-3); natomiast miastami napływowymi są Rzeszów (6,7), Warszawa (6,2), Kraków (6,1) i Gdańsk (4,2).

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości (w 12 na 16 miast) miast wojewódzkich.

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 1q19 była większa o 14,3% r/r; wobec 4q18 była nieco większa (0,6% kw./kw.); liczba gotowych niesprzedanych mieszkań łącznie w 6 aglomeracjach zmalała o prawie 16% kw./kw.

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji.

Tab.10 Oferta deweloperska na lokalnych rynkach (1q19 vs 4q18) wg REAS JLL

Wyszczególnienie	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Łódź
Mieszkania sprzedane	-3,3%	9,3%	-10,3%	-19,0%	36,2%	25,6%
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	-44,8%	29,4%	23,8%	-26,6%	49,7%	-5,7%
Oferta na koniec kwartału	-7,4%	9,3%	6,7%	0,0%	26,4%	-18,4%
- w tym mieszkania gotowe niesprzedane	-4,0%	-24,7%	-23,3%	-18,5%	-4,2%	-27,7%

źródło: REAS JLL Residential Advisory

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

Dostępność mieszkania, ilustrowana liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 1q19 (Tabela 11) wzrosła w Krakowie, Gdańsku, Bydgoszczy i Olsztynie (wolniejszy wzrost cen mieszkań); w 10 miastach wojewódzkich nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału. W przypadku Łodzi i Rzeszowa dostępność nieco zmalała przy silniejszym wzroście cen mieszkań niż wynagrodzeń w tym kwartale.

W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 44% (tj. o ok. 0,3 m kw.), najbardziej w Krakowie i Poznaniu.

Tab.11 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 1q19 wobec 4q18 oraz 1q08 w miastach wojewódzkich.

Miasta wg liczby ludności	1q19	4q18	1q19/1q08	Zmiana (%) w 1q19 wobec 1q08
Warszawa	0,75	↔	↑	62
Kraków	0,82	↑	↑	89
Łódź	0,93	↓	↑	54
Wrocław	0,82	↔	↑	47
Poznań	0,88	↔	↑	77
Gdańsk	0,81	↑	↑	31
Szczecin	0,95	↔	↑	46
Bydgoszcz	0,94	↑	↑	42
Lublin	0,87	↔	↑	55
Katowice	1,18	↔	↑	20
Białystok	0,79	↔	↑	31
Kielce	0,96	↔	↑	52
Rzeszów	0,92	↓	↑	36
Olsztyn	0,90	↑	↑	42
Opole	0,95	↔	↑	33
Zielona Góra	1,05	↔	↑	42

źródło: zestawienie własne

Dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich w 1q19 w porównaniu z poprzednim kwartałem w większości miast podobna, w 2 miastach wojewódzkich zmalała.

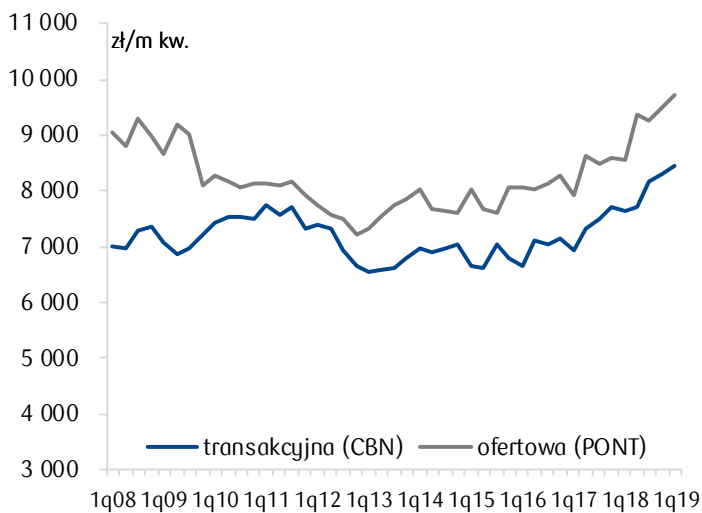
W ostatnich 10 latach poprawa dostępności mieszkania we wszystkich miastach wojewódzkich.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

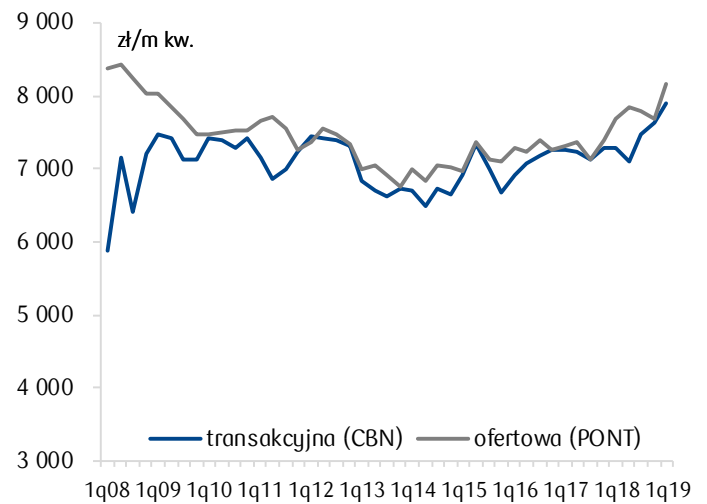
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 932	7 315	7 487	7 708	7 625	7 710	8 162	8 303	8 437	1,6	10,7
cena ofertowa (PONT)	7 935	8 635	8 472	8 584	8 571	9 369	9 254	9 500	9 701	2,1	13,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 251	7 236	7 115	7 287	7 287	7 100	7 461	7 635	7 891	3,3	8,3
cena ofertowa (PONT)	7 303	7 369	7 135	7 394	7 674	7 842	7 799	7 686	8 169	6,3	6,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 980	4 553	4 894	4 840	5 837	5 635	5 814	5 450	5 702	x	x

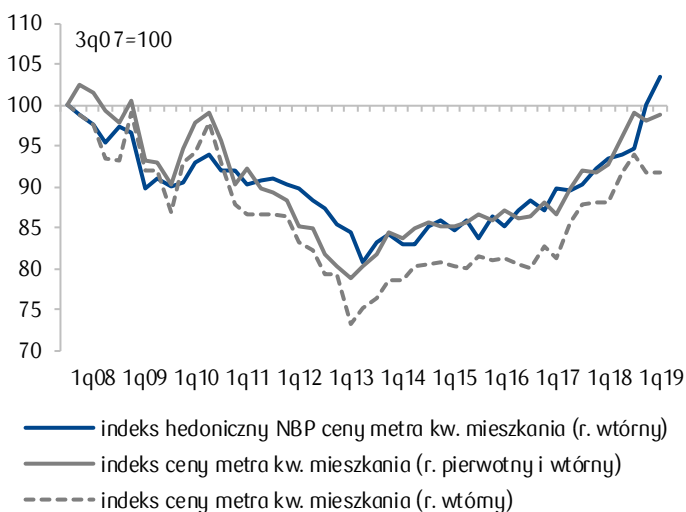
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



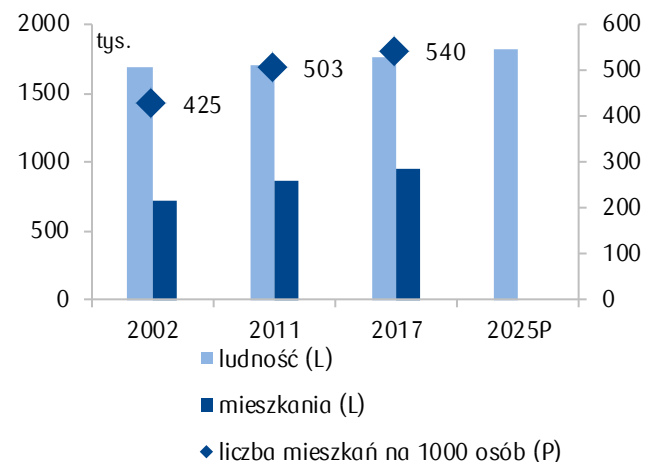
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

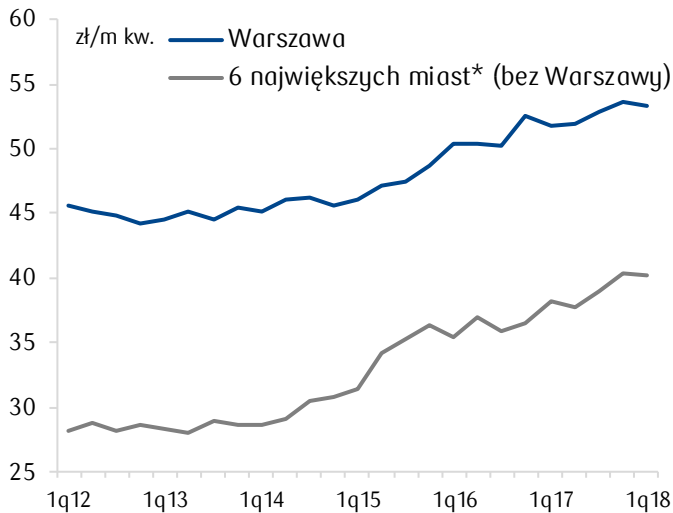


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

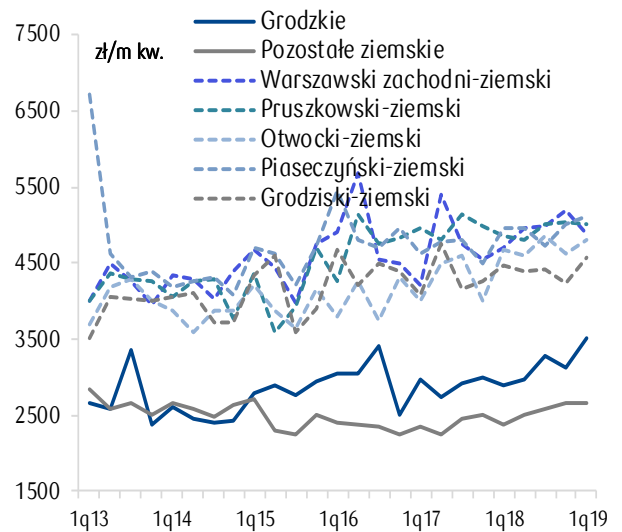


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 303; mieszkania rp - 356; domy rw - 27.

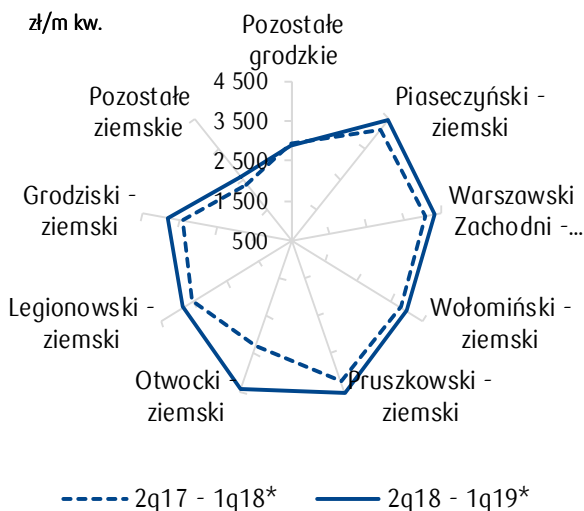
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



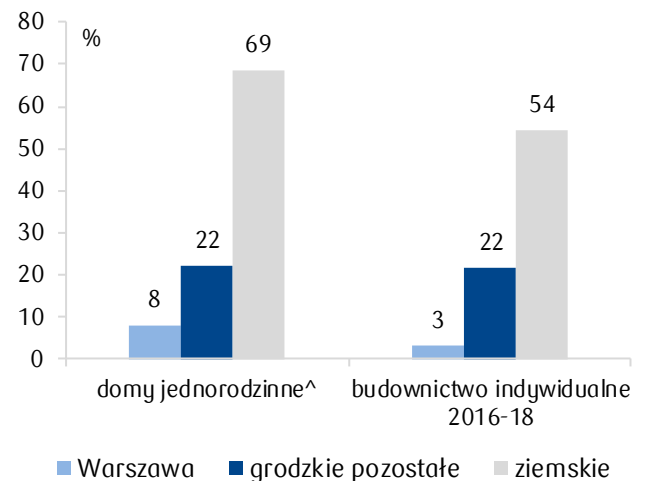
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Warszawa	4 752	5 158	4 526	4 997	4 869	5 548	5 477
Pozostałe grodzkie	2 603	2 594	2 700	2 681	2 729	3 027	2 896
Piaseczyński - ziemski	4 270	3 988	4 101	3 818	4 123	4 324	4 462
Warszawski Zachodni - ziemski	3 779	4 051	4 000	3 732	3 966	4 233	4 305
Wołomiński - ziemski	3 514	2 997	3 228	3 563	3 801	3 928	3 993
Pruszkowski - ziemski	3 969	3 829	3 440	4 010	4 066	4 496	4 561
Otwocki - ziemski	3 368	3 207	2 637	4 395	3 622	4 093	4 471
Legionowski - ziemski	3 800	3 526	3 390	3 469	3 524	3 777	3 818
Grodziski - ziemski	3 319	3 364	3 126	3 380	3 549	3 672	3 809
Pozostałe ziemskie	2 230	2 095	2 008	2 220	2 394	2 519	2 573

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Warszawa - 211; pozostałe powiaty grodzkie - 42; powiaty ziemskie - 1062.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania 2017	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 267	3	26	26,2	369	70	3,4	36	114
Płock	51 177	6	17	25,2	424	37	3,4	12	24
Radom	83 709	11	24	23,9	390	13	2,5	33	125
Siedlce	32 784	9	23	26,6	422	55	7,5	11	252
Warszawa	952 686	11	8	31,8	540	37	9,3	3	4 822
ZIEMSKIE									
białobrzeski	11 933	8	84	29,6	356	55	3,0	82	23
ciechanowski	31 439	11	57	26,8	349	6	3,3	44	58
garwoliński	35 239	10	84	29,0	323	24	3,5	72	73
gostyniński	16 370	12	61	27,0	360	6	2,7	64	18
grodziski	35 949	11	65	36,0	387	54	7,6	51	189
grójcecki	37 022	10	68	30,5	375	28	4,5	48	61
kozienicki	22 246	5	69	28,8	366	8	3,0	97	73
legionowski	45 201	5	49	34,4	392	67	7,7	37	293
lipski	13 319	6	88	31,2	386	38	2,2	100	16
łosicki	11 555	13	85	31,2	369	73	2,4	75	9
makowski	15 238	6	77	27,9	334	42	2,3	80	30
miński	55 838	9	73	29,5	365	41	4,9	54	222
mławski	25 325	10	67	26,8	345	45	4,1	44	153
nowodworski	30 027	9	57	28,5	379	47	5,8	48	94
ostrołęcki	24 764	9	98	28,1	278	53	3,7	100	97
ostrowski	24 736	10	74	27,3	338	53	2,0	94	22
otwocki	47 138	15	62	31,9	381	34	4,4	58	62
piaseczyński	75 950	6	55	39,4	417	72	8,2	28	552
płocki	35 225	11	90	29,6	317	22	4,1	92	70
płoński	30 453	10	69	27,1	347	16	3,4	65	53
pruszkowski	62 592	12	49	33,9	384	68	3,4	51	383
przasnyski	16 239	8	71	25,3	307	50	2,4	68	18
przysuski	14 801	7	87	27,3	351	22	1,8	99	26
pułtuski	18 573	9	66	29,9	358	16	4,1	57	52
radomski	46 019	7	80	25,3	303	6	3,7	99	153
siedlecki	26 413	11	97	29,3	324	23	2,7	97	56
sierpecki	16 881	11	69	25,2	321	4	2,2	51	47
sochaczewski	29 518	8	63	27,6	347	8	2,4	95	96
sokołowski	21 195	12	77	31,7	388	10	3,0	40	54
szymborski	13 377	11	80	25,8	335	14	3,5	90	25
warszawski zachodni	45 051	7	72	42,0	390	42	8,3	51	438
węgrowski	24 632	11	84	30,0	370	11	2,7	87	44
wołomiński	84 667	8	64	29,7	350	46	7,9	24	445
wyszkowski	23 438	5	71	27,1	317	77	3,9	78	102
zwoleniński	12 339	4	86	28,0	337	28	3,1	98	25
żuromiński	12 190	9	81	26,9	310	27	2,2	65	12
żyrardowski	30 935	17	43	27,6	407	37	4,1	69	126

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Ostrołęka	52,3	-5,5	20,1	15,8	3,0	0,9	4 482	99	8,9
Płock	120,0	-5,1	48,3	15,3	-1,2	-6,5	5 475	121	6,9
Radom	213,0	-5,5	81,0	15,7	-1,3	-7,2	4 123	91	11,9
Siedlce	77,9	-1,4	29,0	15,8	3,7	2,8	4 130	91	5,0
Warszawa	1778,0	1,2	774,6	13,4	1,2	7,6	6 059	134	1,5
ZIEMSKIE									
białobrzeski	33,6	-2,0	10,2	18,6	1,8	0,3	3 797	84	7,7
ciechanowski	89,7	-3,4	29,3	16,7	0,1	-3,4	4 093	90	9,7
garwoliński	109,0	0,4	31,6	18,7	3,7	0,1	3 893	86	8,9
gostyniński	45,2	-4,3	15,7	16,6	-3,3	-5,7	3 653	81	14,3
grodziski	94,1	9,3	29,5	15,8	1,2	13,4	4 683	103	3,0
grójecki	98,5	0,1	31,7	16,6	-0,1	-2,5	4 341	96	2,2
kozienicki	60,5	-3,6	20,2	16,9	-1,0	-3,7	5 164	114	10,7
legionowski	116,8	9,8	37,4	15,8	1,5	12,1	4 167	92	7,4
lipski	34,2	-7,3	12,2	16,1	-4,9	-8,2	3 721	82	9,9
łosicki	31,0	-5,0	10,1	17,5	-1,2	-10,0	3 638	80	5,8
makowski	45,2	-4,6	15,1	17,9	-1,7	-7,3	3 594	79	16,3
miński	153,8	4,6	46,7	16,8	1,7	5,8	3 859	85	5,3
mławski	73,1	-2,7	23,2	17,9	-1,6	-3,7	3 473	77	6,4
nowodworski	79,3	1,1	25,6	16,5	0,4	-0,1	5 042	111	6,2
ostrołęcki	88,7	1,2	23,7	19,7	1,6	-2,4	3 801	84	10,6
ostrowski	72,8	-4,6	24,5	17,9	-0,6	-6,9	3 871	86	8,9
otwocki	124,0	3,6	39,9	15,7	0,6	2,2	4 160	92	4,3
piaseczyński	185,0	11,9	57,1	16,1	4,1	15,8	4 102	91	3,9
płocki	111,1	1,7	32,2	18,0	-0,5	-1,2	3 506	77	12,3
płoński	87,4	-1,4	28,1	17,7	-2,0	-2,9	3 866	85	10,4
pruszkowski	164,2	5,4	56,1	15,3	1,9	8,1	5 405	119	3,5
przasnyski	52,8	-3,5	16,5	18,0	2,0	-1,1	3 753	83	9,1
przysuski	41,9	-5,8	13,8	17,9	-2,5	-4,6	3 611	80	17,9
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	0,5	-0,5	3 610	80	13,1
radomski	152,1	1,9	43,5	18,6	1,6	1,1	3 478	77	17,4
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	0,6	-0,6	3 522	78	5,3
sierpecki	52,2	-3,6	16,0	18,1	-0,8	-6,9	3 716	82	16,4
sochaczewski	85,1	-0,5	27,5	16,9	0,5	-0,8	4 429	98	6,2
sokołowski	54,2	-6,1	18,5	17,0	-2,8	-7,1	3 684	81	5,5
szydłowiecki	39,9	-3,4	12,7	18,1	-1,7	-1,9	3 438	76	24,3
warszawski zachodni	117,0	7,9	35,3	15,8	0,6	13,4	5 054	112	2,0
węgrowski	66,2	-2,9	21,4	17,5	-1,0	-5,0	3 570	79	6,8
wołomiński	245,4	11,0	71,6	16,7	4,2	14,3	4 078	90	7,5
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	1,2	0,6	3 761	83	4,2
zwoleniński	36,3	-3,3	11,8	18,3	-0,5	-7,6	3 733	83	10,8
żuromiński	38,9	-5,5	12,1	17,6	-2,4	-8,1	3 446	76	14,7
żyrardowski	75,8	-0,4	27,8	15,8	-1,6	-2,7	4 255	94	10,1

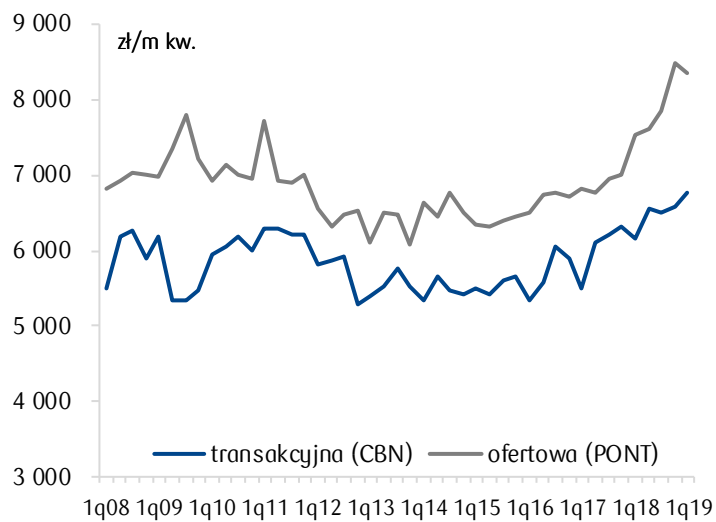
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

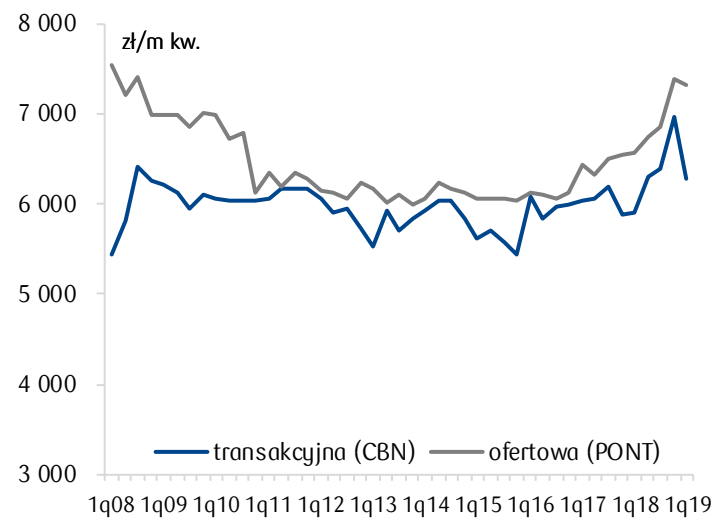
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 495	6 116	6 221	6 321	6 151	6 545	6 499	6 586	6 763	2,7	9,9
cena ofertowa (PONT)	6 818	6 771	6 946	7 000	7 544	7 611	7 857	8 479	8 365	-1,3	10,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 030	6 069	6 200	5 890	5 909	6 296	6 400	6 964	6 294	-9,6	6,5
cena ofertowa (PONT)	6 435	6 328	6 510	6 541	6 577	6 755	6 850	7 384	7 326	-0,8	11,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 716	4 008	6 745	3 783	4 080	7 425	4 321	4 479	4 470	x	x

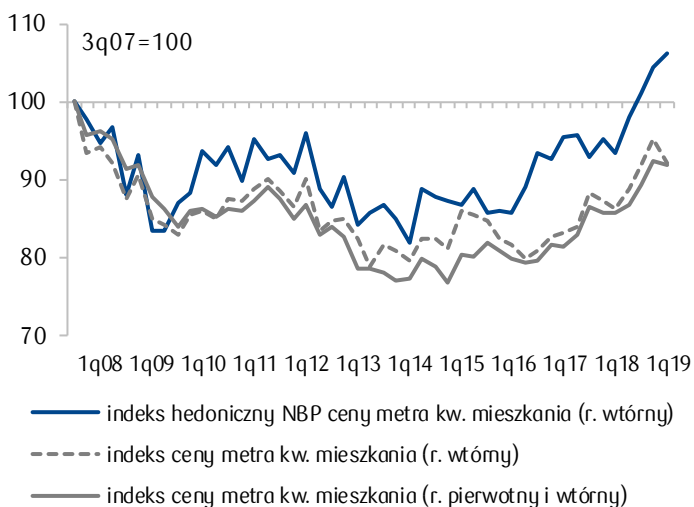
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



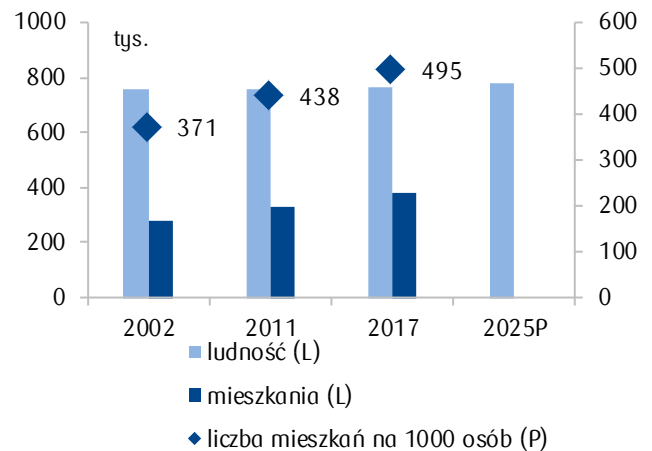
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

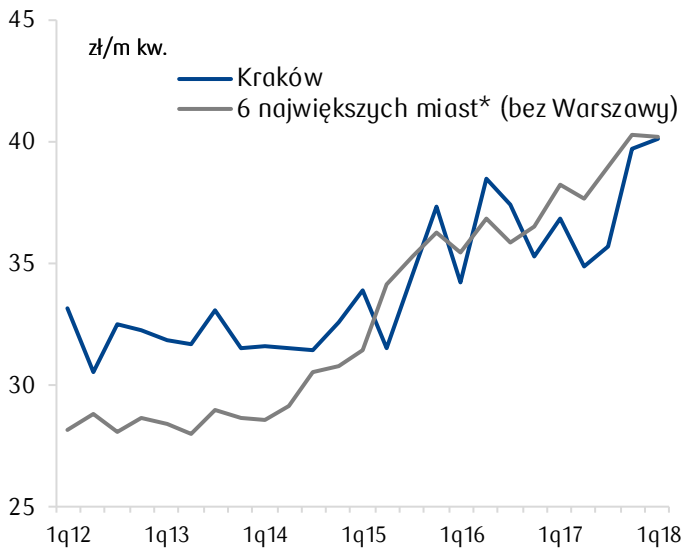


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

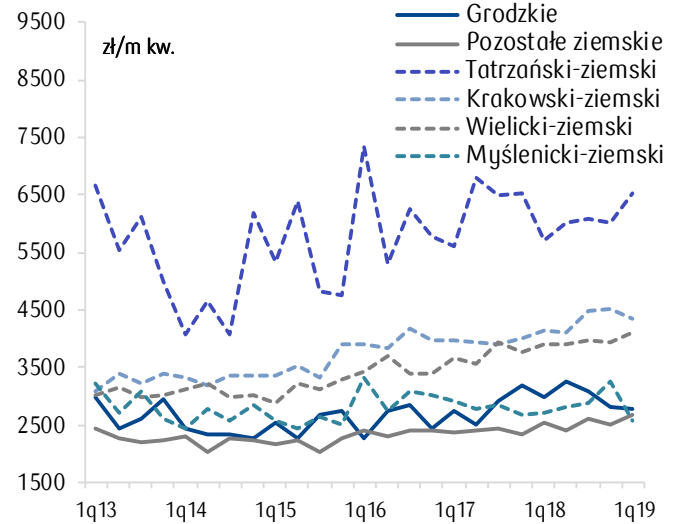


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 102; mieszkania rp - 202; domy rw - 8.

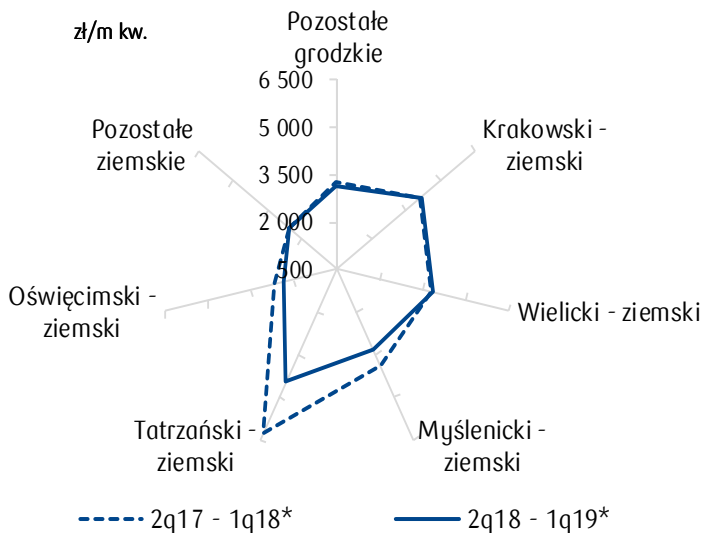
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



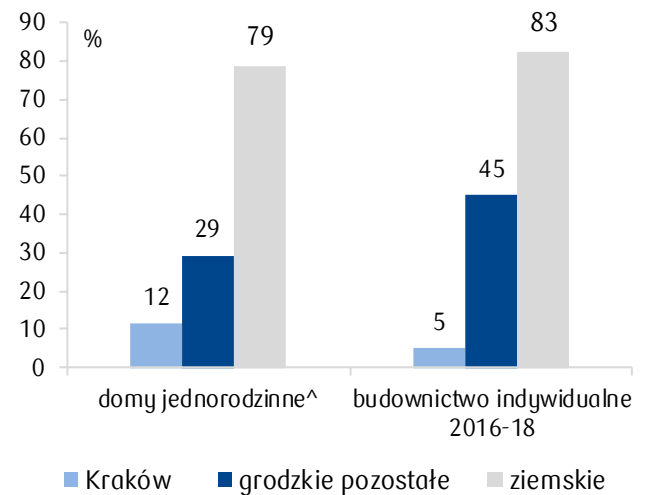
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Kraków	3 323	3 554	3 493	4 139	4 243	4 728	4 881
Pozostałe grodzkie	2 894	2 359	3 213	2 761	3 093	3 083	3 114
Krakowski - ziemski	3 302	3 599	3 681	3 695	3 998	4 160	4 164
Wielicki - ziemski	3 291	3 446	3 257	3 568	3 687	3 786	3 834
Myślenicki - ziemski	2 799	2 080	2 046	2 884	3 394	3 406	3 326
Tatrzański - ziemski	5 491	2 641	5 271	4 983	5 227	5 376	4 459
Oświęcimski - ziemski	2 263	1 802	1 827	1 847	2 708	2 536	2 357
Pozostałe ziemskie	2 125	2 128	1 911	2 135	2 517	2 394	2 570

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Kraków - 67; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 414.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Kraków	380 088	14	12	28,6	495	51	10,7	5	3 500
Nowy Sącz	30 172	13	38	26,7	359	47	2,8	53	38
Tarnów	43 585	15	24	25,4	397	40	2,2	36	84
ZIEMSKIE									
bocheński	32 201	13	80	27,6	304	97	3,9	91	88
brzeski	27 860	14	86	27,4	299	32	3,1	85	70
chrzanowski	44 338	14	54	26,3	353	28	1,8	90	52
dąbrowski	16 781	11	88	25,8	283	1	2,4	100	31
gorlicki	32 213	16	75	24,6	295	79	2,8	99	112
krakowski	86 321	11	86	31,2	314	87	4,7	73	344
limanowski	34 534	13	91	24,5	264	79	3,3	99	120
miechowski	17 228	12	80	28,7	349	38	1,6	96	20
myślenicki	34 611	9	88	26,4	274	86	3,6	85	132
nowosądecki	53 509	14	88	22,6	249	77	2,0	98	66
nowotarski	53 613	12	82	26,2	280	70	2,9	82	148
olkuski	38 145	8	59	26,7	339	100	1,7	90	54
oświęcimski	51 658	11	55	26,7	335	79	2,7	77	156
proszowicki	13 151	9	87	30,3	301	1	2,4	98	35
suski	25 406	16	90	28,0	301	100	3,3	100	61
tarnowski	55 011	13	97	25,9	273	42	3,5	98	141
tatrzański	24 919	21	69	33,7	366	32	3,7	54	81
wadowicki	47 594	12	74	26,7	298	89	3,4	87	120
wielicki	38 960	15	86	30,3	311	99	6,1	54	172

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 30.05.19

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.podsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Kraków	771,1	-0,4	320,9	14,9	2,0	4,9	4 966	110	2,4
Nowy Sącz	83,9	-3,3	28,5	16,5	2,4	-1,7	3 578	79	3,2
Tarnów	109,1	-7,6	42,4	15,3	-1,2	-5,4	3 947	87	5,1
ZIEMSKIE									
bocheński	106,5	2,5	29,3	18,1	3,8	3,9	3 784	84	4,4
brzeski	93,2	0,6	25,9	18,6	2,0	0,5	3 447	76	5,6
chrzanowski	125,4	-3,0	45,6	15,1	-1,6	-2,7	3 878	86	8,1
dąbrowski	59,4	-1,4	17,1	18,4	1,0	0,7	3 653	81	11,2
gorlicki	109,1	-1,5	31,4	17,6	1,5	0,3	3 430	76	5,6
krakowski	277,1	6,7	77,7	17,1	1,1	8,4	4 858	107	4,2
limanowski	131,5	3,3	31,2	20,1	5,3	4,3	3 438	76	7,5
miechowski	49,1	-3,3	15,8	16,6	-3,6	-3,6	3 436	76	4,5
myślenicki	127,0	4,2	31,3	18,7	4,1	5,5	3 746	83	3,0
nowosądecki	216,2	3,7	52,8	20,0	5,4	5,5	3 396	75	8,1
nowotarski	191,5	0,9	52,8	19,2	3,0	1,3	3 401	75	6,1
olkuski	112,0	-4,1	37,6	15,5	-2,3	-4,5	4 140	91	7,4
oświęcimski	153,7	-1,7	52,1	16,1	-0,6	-3,6	4 048	89	5,7
proszowicki	43,5	-1,2	12,1	17,7	-1,0	-3,1	3 676	81	6,0
suski	84,3	0,5	22,8	18,7	1,9	-0,7	3 675	81	4,7
tarnowski	201,6	1,6	51,4	18,9	2,1	1,5	3 309	73	6,9
tatrzański	68,1	1,4	22,0	17,8	2,1	1,7	3 917	87	9,2
wadowicki	160,1	0,3	44,9	17,6	1,7	1,2	3 496	77	5,4
wielicki	127,1	10,1	34,4	17,3	3,7	15,0	4 164	92	4,8

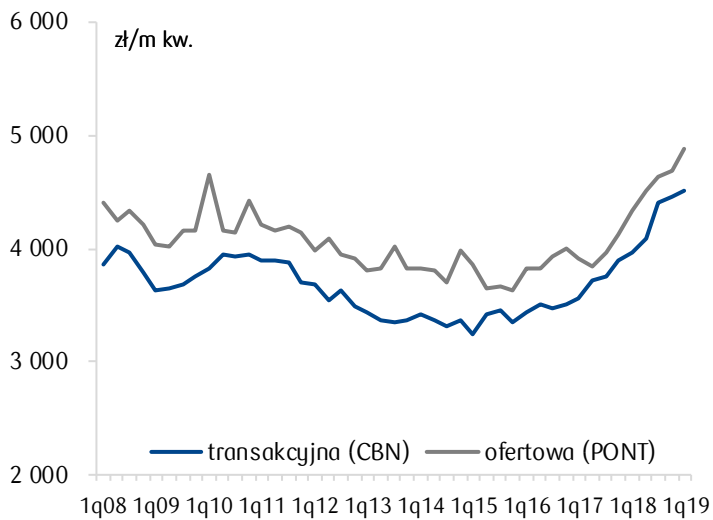
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

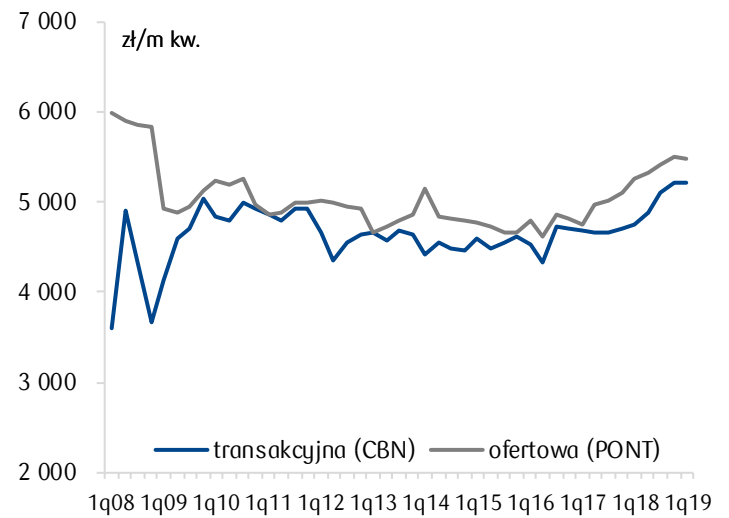
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 568	3 724	3 759	3 888	3 968	4 090	4 404	4 461	4 514	1,2	13,8
cena ofertowa (PONT)	3 914	3 837	3 962	4 132	4 340	4 516	4 632	4 695	4 889	4,1	12,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 684	4 667	4 672	4 718	4 762	4 891	5 102	5 210	5 221	0,2	9,7
cena ofertowa (PONT)	4 759	4 974	5 013	5 106	5 258	5 328	5 421	5 504	5 481	-0,4	4,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 878	3 146	2 646	2 648	3 058	3 353	3 062	3 517	4 672	x	x

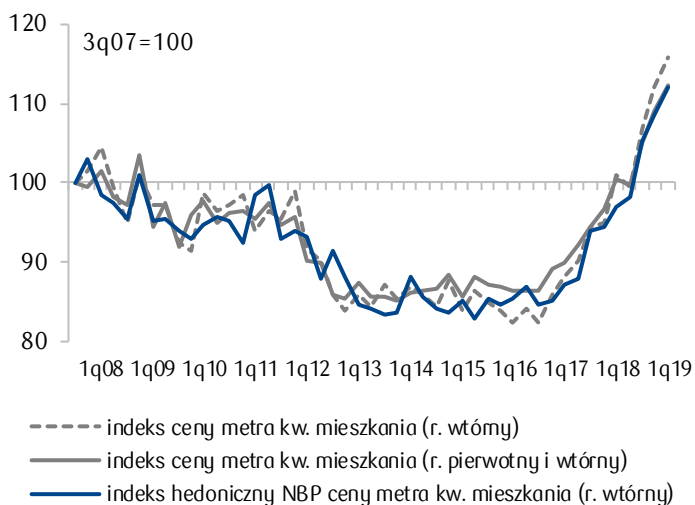
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



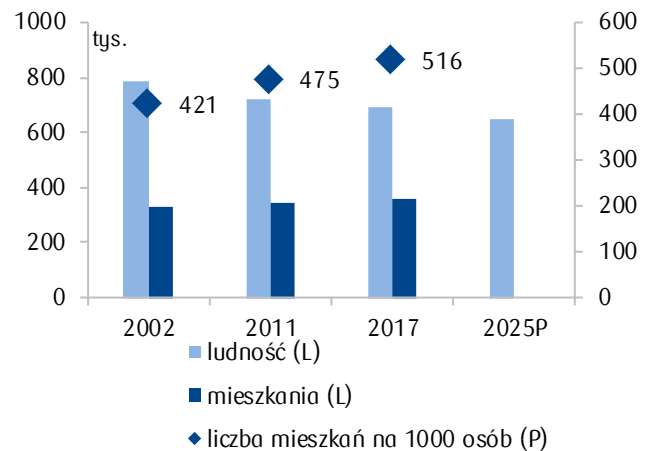
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

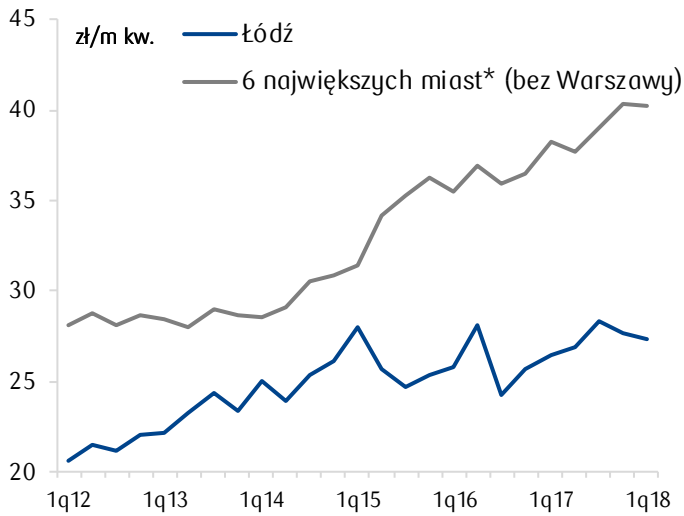


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

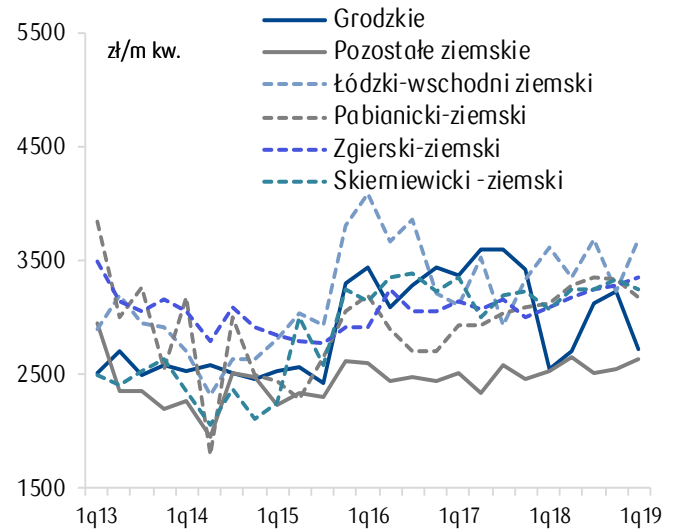


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 141; mieszkania rp - 60; domy rw - 7.

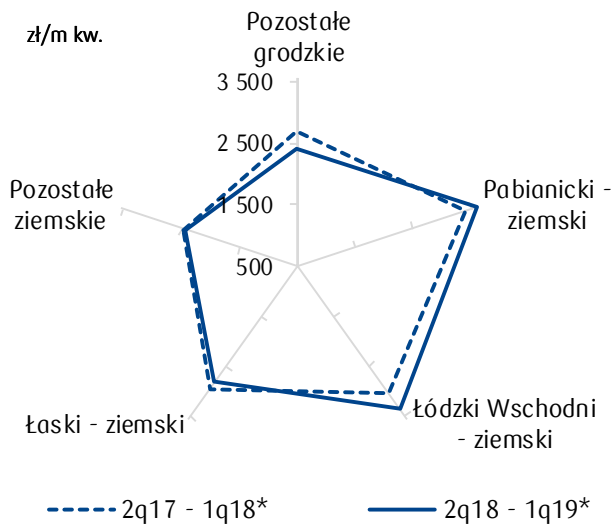
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



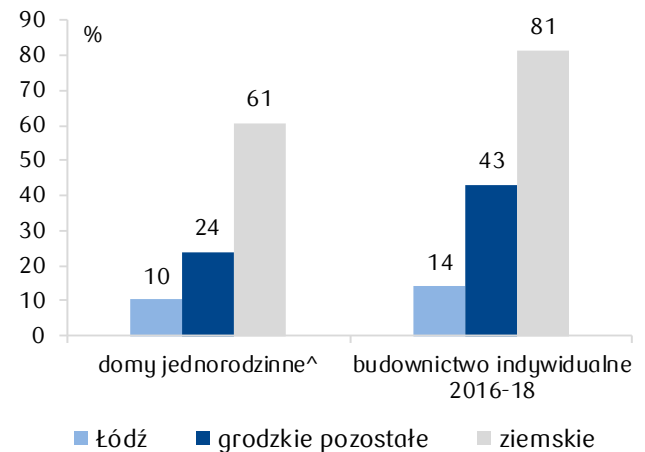
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Łódź	3 024	2 996	3 121	3 288	3 577	3 880	3 928
Pozostałe grodzkie	2 805	1 938	2 492	2 747	2 791	2 516	2 424
Pabianicki - ziemski	2 990	2 858	3 044	2 619	3 473	3 518	3 584
Łódzki Wschodni - ziemski	3 018	1 879	2 935	2 635	3 107	3 255	3 344
Łaski - ziemski	2 994	2 515	2 366	2 291	2 995	2 959	2 821
Pozostałe ziemskie	2 004	1 938	2 012	2 181	2 353	2 484	2 443

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Łódź - 102; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 320.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania 2017	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2017	Nasylenie mieszka- niami** 2017	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2017	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2014-18	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-18	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q19
GRODZKIE									
Łódź	356 350	26	10	28,0	516	18	2,9	14	1 017
Piotrków Trybunalski	31 671	17	20	26,2	426	24	2,3	38	156
Skierniewice	19 643	8	30	27,4	407	60	1,5	50	41
ZIEMSKIE									
bełchatowski	40 846	7	52	28,8	361	46	3,0	99	87
brzeziński	11 481	17	66	30,2	372	49	3,5	85	98
kutnowski	38 089	17	43	25,6	389	58	2,1	49	45
łaski	19 404	13	67	30,1	386	18	3,1	87	32
łęczycki	17 340	16	62	27,4	343	51	1,2	100	16
łowicki	27 792	11	67	30,2	352	39	1,8	72	53
łódzki wschodni	24 461	15	80	33,1	344	60	3,9	97	67
opoczyński	26 354	7	74	27,2	342	23	2,3	100	40
pabianicki	51 211	21	38	29,4	429	59	3,1	72	133
pajęczański	17 039	7	86	28,3	329	74	2,0	100	30
piotrkowski	30 491	12	92	29,7	334	2	3,3	100	78
poddębicki	15 656	15	79	30,9	378	6	3,5	79	41
radomszczański	43 398	13	68	29,1	381	5	2,6	69	132
rawski	16 605	8	64	26,6	339	65	2,6	73	18
sieradzki	39 664	10	60	27,1	334	4	1,9	74	99
skierniewicki	12 392	10	96	29,6	324	45	3,0	100	37
tomaszowski	45 970	15	50	27,5	390	27	2,5	71	38
wieluński	25 497	10	68	28,9	331	51	2,0	78	47
wieruszowski	13 603	16	83	30,8	322	12	3,1	65	28
zduńskowolski	24 633	15	47	26,4	367	5	2,4	99	43
zgierski	66 720	17	48	29,1	403	72	4,3	77	143

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Łódź	685,3	-7,9	324,9	13,8	-5,5	-7,4	4 463	99	5,6
Piotrków Trybunalski	73,7	-6,3	29,8	15,4	-3,1	-8,6	3 447	76	5,5
Skierniewice	48,2	-3,8	18,1	15,2	1,2	-2,7	3 599	80	5,6
ZIEMSKIE									
bełchatowski	113,0	-2,0	38,4	16,0	1,8	-0,3	5 926	131	5,6
brzeziński	30,9	-1,4	10,8	16,1	-2,8	0,2	3 072	68	7,1
kutnowski	97,3	-6,9	37,3	15,3	-4,7	-7,4	3 946	87	9,3
łaski	50,1	-1,6	17,1	16,5	-1,7	-2,4	3 227	71	7,7
łęczycki	50,1	-5,5	17,1	16,2	-3,6	-7,6	3 886	86	7,1
łowicki	78,6	-3,5	26,9	16,5	-2,8	-4,8	3 535	78	5,5
łódzki wschodni	71,7	5,4	21,9	15,9	-1,3	7,4	3 464	77	7,2
opoczyński	76,6	-3,3	25,0	17,7	-1,3	-4,7	3 428	76	6,7
pabianicki	119,3	-2,0	46,7	14,9	-3,7	0,0	3 779	84	7,1
pajęczański	51,6	-4,9	15,8	17,0	-1,8	-4,9	3 672	81	7,8
piotrkowski	91,3	0,5	29,2	17,9	-0,9	0,2	3 436	76	5,7
poddębicki	41,2	-3,3	14,0	16,0	-2,6	-4,2	4 388	97	6,5
radomszczański	113,3	-5,1	39,3	16,8	-3,4	-5,3	3 407	75	6,1
rawski	48,8	-3,1	16,4	16,6	-1,1	-3,9	3 562	79	3,7
sieradzki	118,2	-3,9	38,9	17,2	-1,7	-3,8	3 648	81	5,8
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-1,3	-0,8	3 613	80	3,9
tomaszowski	117,3	-5,2	42,9	16,3	-2,7	-5,0	3 554	79	7,4
wieluński	76,7	-4,0	24,6	16,7	-2,2	-4,1	3 640	80	6,5
wieruszowski	42,2	-1,6	13,0	17,7	0,0	-1,0	3 267	72	4,4
zduńskowolski	66,8	-3,3	24,0	16,4	-2,0	-4,2	3 534	78	7,2
zgierski	165,9	0,0	60,7	15,5	-2,2	1,9	4 018	89	6,8

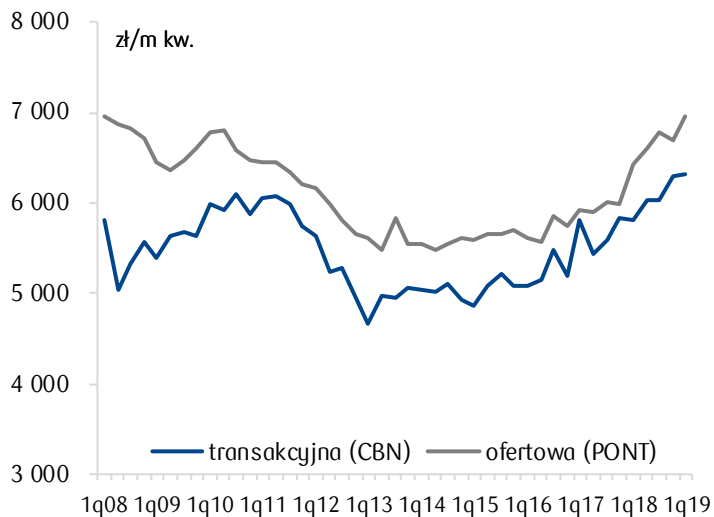
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

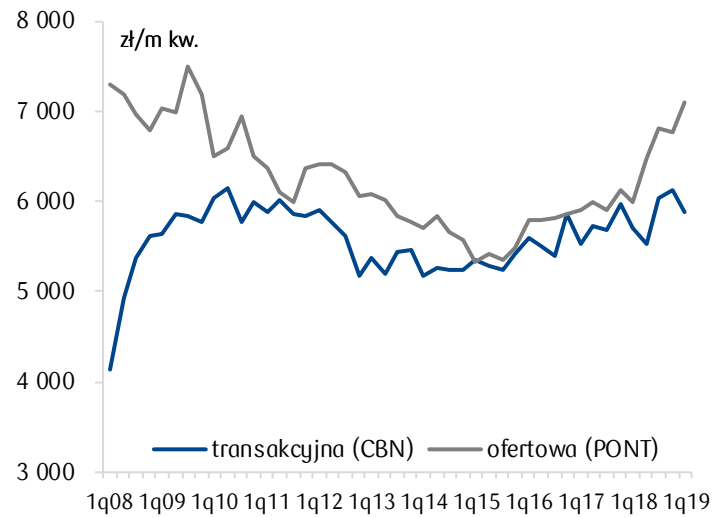
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 816	5 429	5 586	5 839	5 802	6 027	6 029	6 301	6 310	0,1	8,7
cena ofertowa (PONT)	5 915	5 898	5 999	5 994	6 435	6 612	6 791	6 699	6 951	3,8	8,0
Mieszkania – rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 533	5 735	5 680	5 982	5 711	5 521	6 030	6 137	5 894	-4,0	3,2
cena ofertowa (PONT)	5 913	6 002	5 917	6 132	6 003	6 492	6 820	6 767	7 114	5,1	18,5
Domy jednorodzinne – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 253	3 261	3 523	3 252	4 954	4 302	6 004	4 418	5 133	x	x

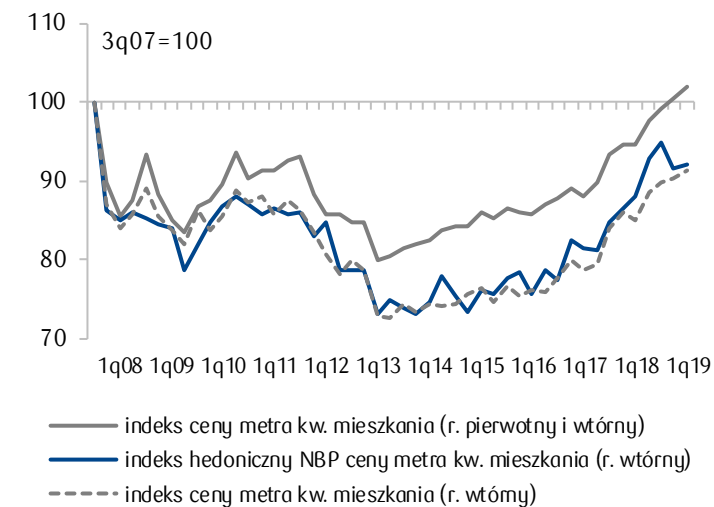
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



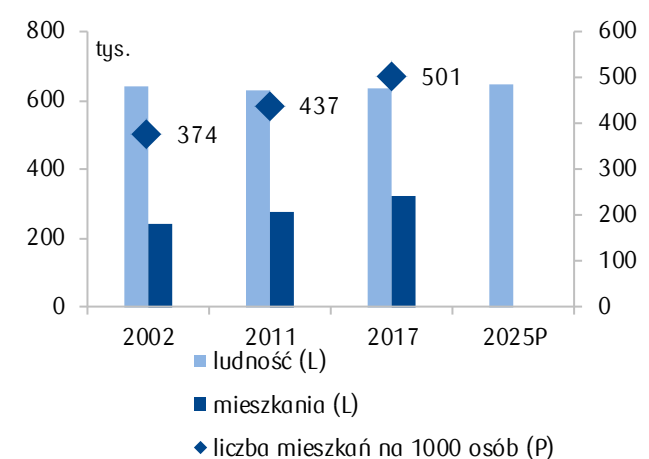
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

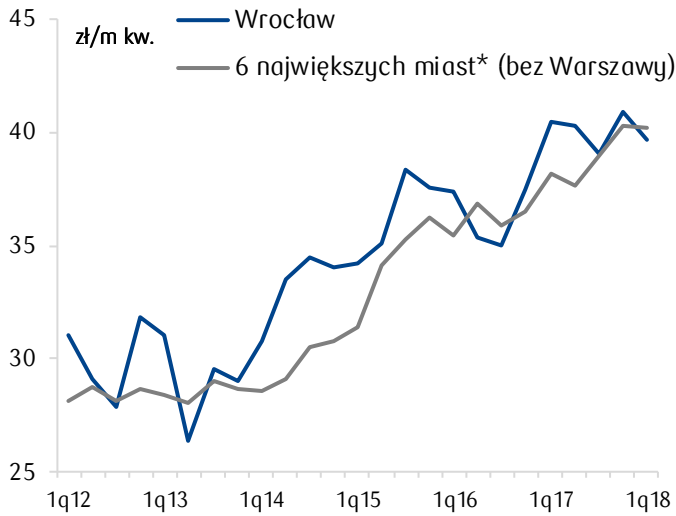


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

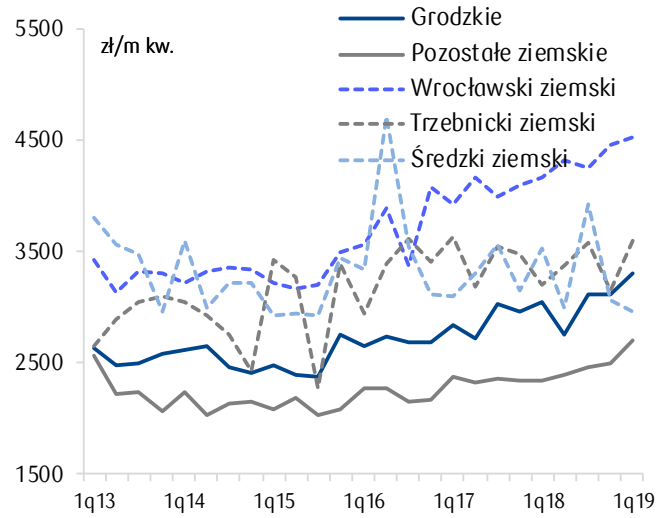


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 127; mieszkania rp - 168; domy rw - 9.

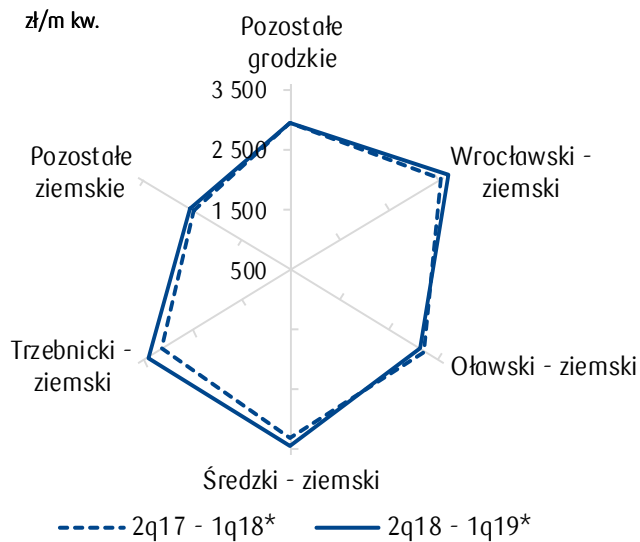
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



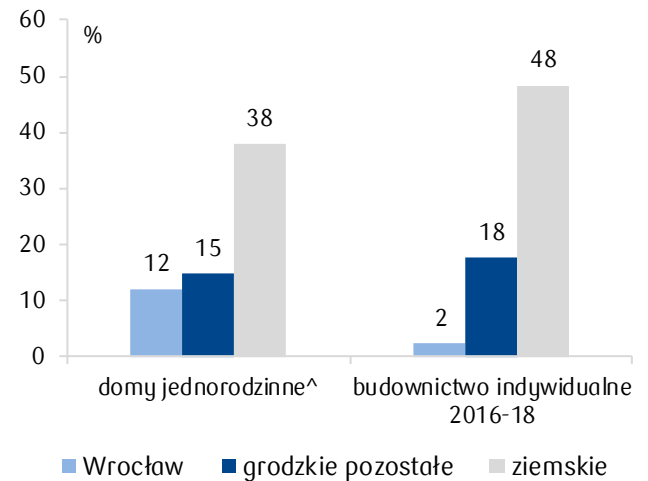
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Wrocław	4 012	4 111	3 456	3 983	4 357	4 718	4 738
Pozostałe grodzkie	2 578	2 922	3 298	2 672	2 983	2 965	2 943
Wrocławski - ziemski	3 239	3 187	3 156	3 309	3 501	3 675	3 691
Oławski - ziemski	2 584	2 082	1 745	2 303	3 133	3 260	3 119
Średzki - ziemski	2 421	2 833	3 124	3 432	3 963	2 941	3 422
Trzebnicki - ziemski	2 139	2 057	2 791	2 711	3 117	3 386	3 416
Pozostałe ziemskie	2 061	1 974	1 968	2 115	2 484	2 486	2 546

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Wrocław - 101; pozostałe powiaty grodzkie - 40; powiaty ziemskie - 778.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 368	38	19	28,6	442	99	1,6	24	78
Legnica	42 276	37	11	26,7	421	43	2,3	14	27
Wałbrzych	50 575	bd.	bd.	24,1	445	19	0,8	19	73
Wrocław	319 767	28	12	34,9	501	57	11,8	2	2 775
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	31 816	34	45	27,9	353	99	3,9	47	108
dzierżoniowski	39 712	49	28	24,8	389	51	1,1	62	45
gólgowski	32 689	14	25	24,0	363	36	3,5	37	52
górowski	11 914	52	55	26,2	336	57	1,7	77	11
jaworski	17 965	57	42	26,2	353	86	1,7	89	32
jeleniogórski	25 543	60	50	32,3	398	61	6,2	32	52
kamiennogórski	16 769	60	33	24,6	381	49	1,2	83	15
klódzki	64 313	55	37	27,6	401	56	2,0	63	120
legnicki	18 336	37	11	28,3	332	51	3,7	91	45
lubański	20 347	57	44	26,7	370	88	2,2	55	18
lubiński	40 419	14	25	25,8	380	76	3,3	53	138
lwówecki	16 804	55	54	28,1	362	27	1,4	86	17
milicki	11 598	48	62	26,5	312	56	2,7	72	24
oleśnicki	36 111	34	45	26,7	338	51	4,2	63	122
oławski	27 748	27	40	27,4	363	37	5,9	33	92
polkowicki	21 623	31	40	25,3	343	48	3,7	76	38
strzeliński	15 296	58	56	27,8	348	75	3,3	73	28
średzki	18 004	54	63	30,1	335	81	6,8	47	128
świdnicki	60 314	49	26	26,2	381	91	2,4	42	93
trzebnicki	27 321	40	64	29,4	323	43	5,0	60	92
wałbrzyski	22 228	62	16	26,0	394	49	1,2	77	19
wołowski	17 144	37	46	26,3	364	65	3,1	50	78
wrocławski	52 892	35	67	39,2	374	82	14,4	33	891
ząbkowicki	24 067	65	52	28,1	365	54	1,9	65	29
zgorzelecki	34 213	46	39	26,7	378	95	1,6	74	14
złotoryjski	15 686	52	44	26,4	355	44	1,5	80	18

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Jelenia Góra	79,5	-8,0	35,0	13,7	-5,0	-7,4	4 238	94	3,4
Legnica	99,8	-5,4	42,0	15,4	-1,4	-5,7	3 998	88	5,1
Wałbrzych	112,6	-8,6	bd	14,2	-6,3	-9,0	4 481	99	5,8
Wrocław	640,6	-1,5	273,0	14,2	0,4	3,2	5 070	112	1,9
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90,2	-3,0	31,5	16,5	-0,4	0,3	3 902	86	4,1
dzierzoniowski	101,4	-5,7	41,0	15,1	-4,6	-6,3	3 825	85	6,3
głogowski	89,5	-3,9	32,4	15,7	0,2	-4,4	3 918	87	9,2
górowski	35,2	-4,8	12,0	17,6	-1,5	-8,2	3 484	77	15,2
jaworski	50,5	-5,0	18,0	16,2	-2,6	-7,9	3 757	83	12,5
jeleniogórski	63,9	-2,0	24,2	15,8	-4,8	-5,0	3 760	83	9,1
kamiennogórski	43,6	-7,1	16,7	16,6	-3,3	-8,6	3 662	81	6,8
kłodzki	159,3	-6,4	63,9	15,2	-4,7	-7,0	3 742	83	11,8
legnicki	55,3	-5,4	42,0	15,4	-0,9	1,7	3 774	83	10,1
lubański	54,7	-5,6	21,3	16,2	-3,8	-5,3	3 622	80	7,4
lubiński	106,3	-4,1	40,4	15,3	-0,2	-0,6	7 516	166	4,9
lwówecki	46,1	-4,8	16,7	16,8	-3,5	-6,5	3 570	79	12,2
milicki	37,1	-1,9	11,6	17,7	1,3	-0,9	3 618	80	6,8
oleśnicki	107,1	0,2	34,7	16,7	0,7	1,5	3 858	85	5,6
oławski	76,6	1,6	26,0	16,1	1,0	1,2	4 150	92	5,4
polkowicki	63,0	-0,4	21,4	17,3	1,1	-0,6	4 795	106	4,3
strzeliński	43,8	-3,1	15,1	16,5	-1,0	-5,3	4 082	90	10,5
średzki	54,3	3,5	17,1	16,6	0,1	10,2	4 389	97	5,7
świdnicki	157,6	-3,6	59,0	15,6	-1,7	-4,9	4 141	92	6,3
trzebnicki	84,9	3,9	26,1	16,8	0,3	4,6	3 664	81	6,1
wałbrzyski	56,0	-6,7	72,7	15,8	-5,6	-7,8	3 639	80	14,0
wołowski	47,1	-2,4	16,8	15,8	-0,3	-1,4	4 651	103	11,4
wrocławski	146,1	16,8	38,2	16,4	5,6	33,4	4 324	96	1,9
ząbkowicki	65,4	-6,2	23,6	15,9	-5,1	-8,8	3 584	79	11,4
zgorzelecki	90,0	-6,4	35,0	15,7	-4,2	-6,4	3 866	85	5,4
złotoryjski	43,9	-4,6	15,9	16,0	-1,1	-5,8	4 113	91	14,4

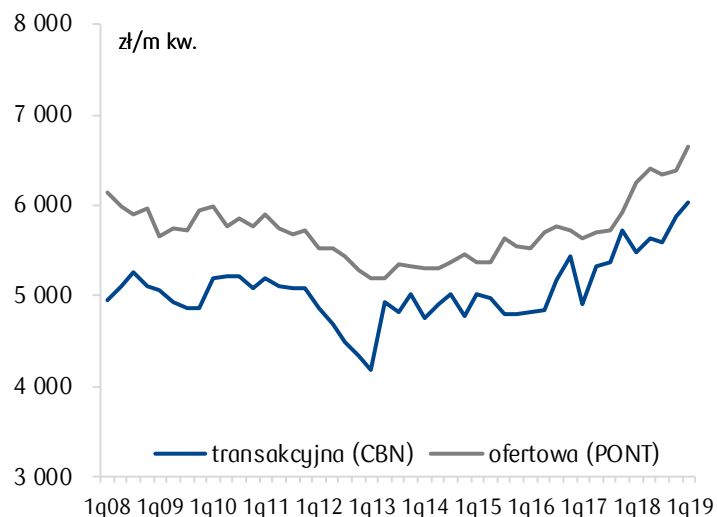
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

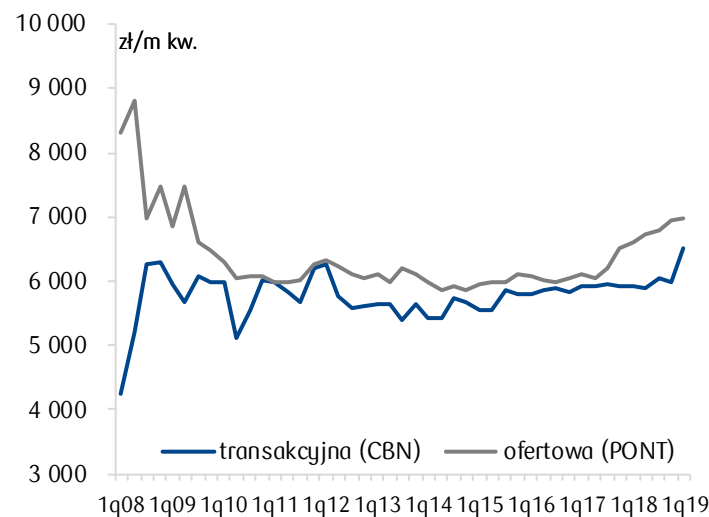
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 897	5 318	5 359	5 731	5 483	5 641	5 599	5 881	6 036	2,6	10,1
cena ofertowa (PONT)	5 639	5 694	5 714	5 926	6 250	6 411	6 341	6 389	6 651	4,1	6,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 914	5 914	5 951	5 924	5 937	5 890	6 052	6 000	6 515	8,6	9,7
cena ofertowa (PONT)	6 102	6 041	6 189	6 514	6 595	6 740	6 778	6 940	6 981	0,6	5,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 957	4 084	3 643	4 029	4 136	4 347	3 641	4 083	5 105	x	x

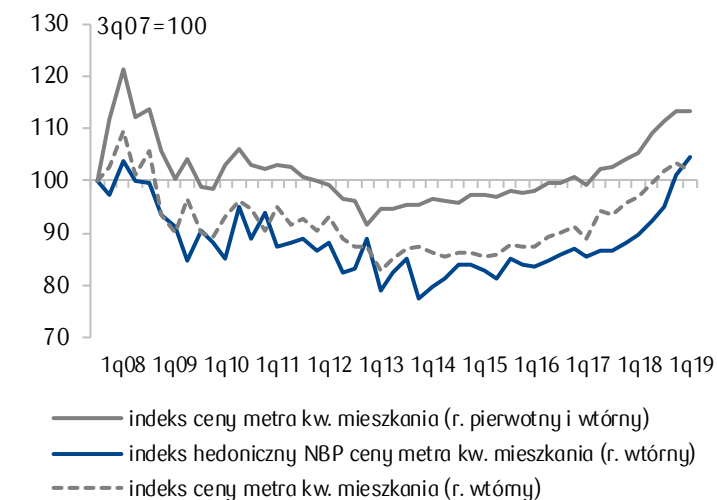
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



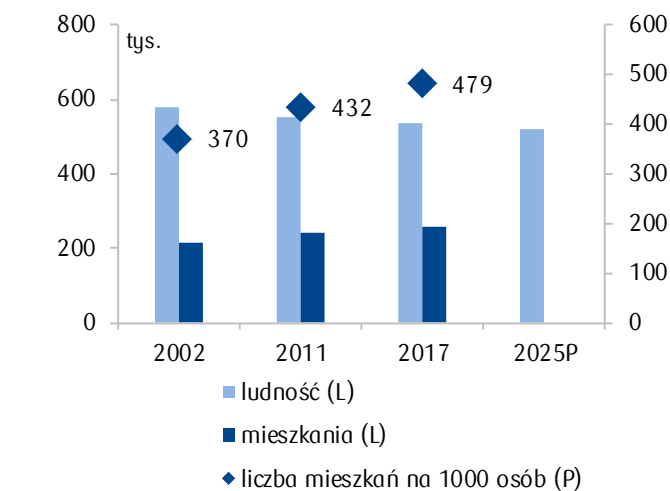
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

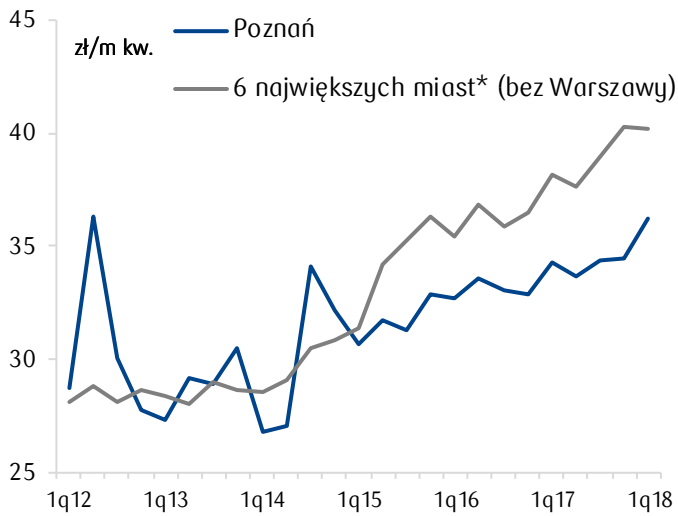


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

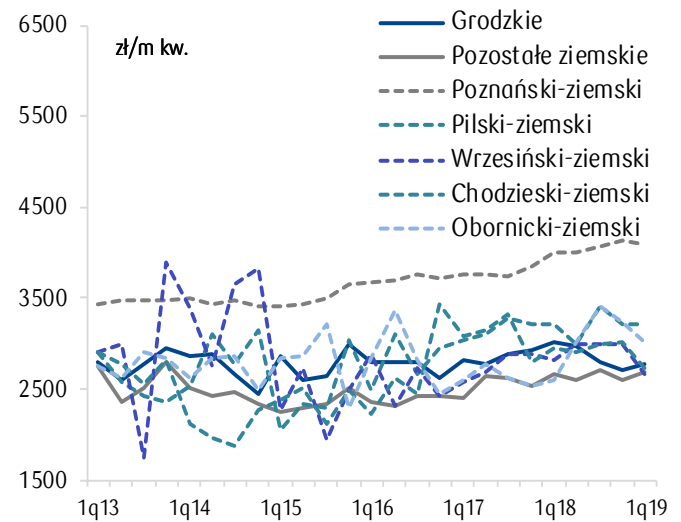


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 68; domy rw - 4.

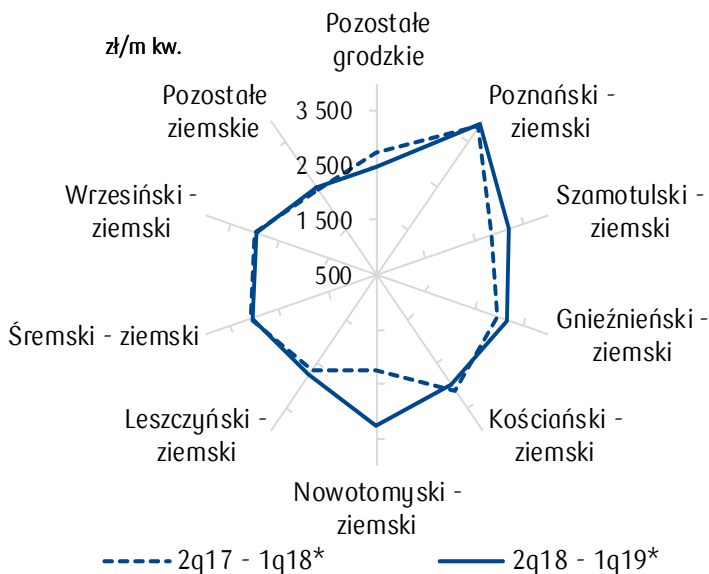
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



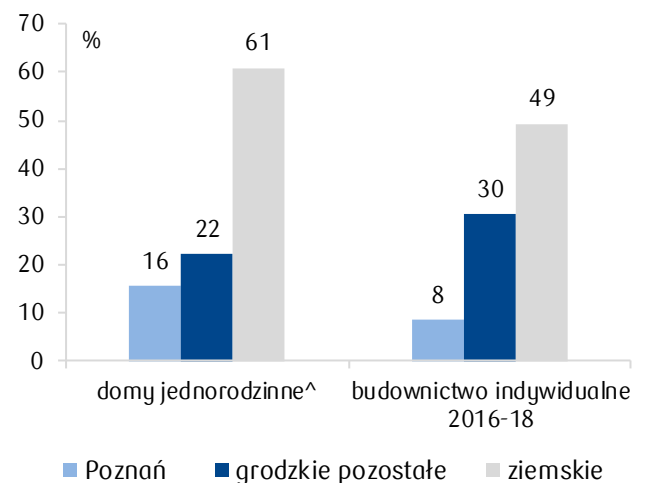
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Poznań	3 683	3 882	3 560	3 907	4 230	4 171	4 313
Pozostałe grodzkie	2 410	2 489	2 462	2 388	2 643	2 670	2 476
Poznański - ziemski	3 274	3 414	3 522	3 667	3 752	3 899	3 899
Szamotulski - ziemski	2 318	2 375	2 683	2 920	2 816	3 191	3 195
Gnieźnieński - ziemski	2 604	2 117	2 581	2 637	2 703	3 167	3 173
Kościański - ziemski	1 518	2 046	2 177	2 507	2 884	3 103	2 969
Nowotomyski - ziemski	2 564	2 117	1 971	2 872	2 709	3 188	3 270
Leszczyński - ziemski	2 042	2 125	2 228	2 574	3 093	2 621	2 766
Śremski - ziemski	2 338	2 426	2 791	3 036	3 127	3 059	3 046
Wrzesiński - ziemski	2 230	2 172	2 135	2 947	2 620	3 004	2 980
Pozostałe ziemskie	2 009	2 093	1 969	2 313	2 382	2 370	2 488

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Poznań - 49; pozostałe powiaty grodzkie - 44; powiaty ziemskie - 835.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Kalisz	43 636	24	19	26,9	429	18	2,3	27	203
Konin	29 606	5	21	25,2	396	95	2,1	33	31
Leszno	24 426	20	29	28,0	380	70	3,3	33	52
Poznań	258 015	19	16	30,9	479	45	6,3	8	994
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 804	29	55	26,2	313	35	2,1	74	31
czarnkowsko-trzcianiecki	27 325	42	58	25,7	312	35	2,2	78	86
gnieźnieński	49 520	30	40	25,0	341	7	4,3	59	188
gostyński	21 835	27	64	26,4	287	10	3,0	48	69
grodziski	14 737	32	71	26,7	285	4	4,0	57	48
jarociński	21 276	23	63	25,7	297	3	2,3	35	52
kaliski	23 114	14	89	28,7	278	2	2,5	99	69
kępiński	17 237	27	68	28,9	306	41	3,6	61	87
kolski	29 141	15	66	26,7	332	42	1,9	100	71
koniński	36 624	14	92	27,7	282	22	3,3	88	134
kościański	24 653	29	61	26,8	311	19	3,2	52	149
krotoszyński	23 481	30	64	27,8	302	7	2,6	51	62
leszczyński	15 707	29	81	30,9	281	16	6,2	71	79
międzychodzki	12 477	24	51	27,6	337	10	3,2	74	34
nowotomyski	23 827	34	63	27,9	317	14	4,7	58	61
obornicki	19 206	26	49	26,1	322	3	4,1	40	56
ostrowski	51 671	23	60	28,4	319	18	3,3	45	124
ostrzeszowski	16 861	22	79	29,9	304	32	3,5	75	37
pilski	45 952	26	38	24,6	335	30	2,1	49	101
pleszewski	18 673	24	67	27,9	295	29	3,0	62	35
poznański	129 197	13	64	33,6	339	36	10,1	34	593
rawicki	19 163	34	56	27,5	317	10	2,9	60	75
śłupecki	18 522	20	71	27,0	311	38	2,6	95	38
szamotulski	29 407	28	58	27,5	323	7	4,5	49	178
średzki	18 475	25	53	26,4	318	21	5,6	34	118
śremski	19 704	19	41	25,1	322	15	5,0	43	102
turecki	26 325	10	65	26,1	312	41	2,0	97	31
wągrowiecki	22 265	28	55	25,7	317	7	4,5	51	74
wolsztyński	16 107	29	71	27,4	281	1	3,1	71	51
wrzesiński	26 506	21	55	27,3	343	6	7,6	27	65
złotowski	22 010	39	53	24,9	315	16	2,8	63	62

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Kalisz	101,0	-5,3	41,3	15,3	-3,5	-6,4	3 890	86	2,8
Konin	74,2	-8,9	29,5	15,3	-1,3	-9,1	3 931	87	6,2
Leszno	64,0	-2,9	23,7	15,8	2,2	-3,8	3 746	83	3,7
Poznań	536,4	-5,6	232,6	14,7	1,5	-4,1	5 062	112	1,3
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,2	-1,5	15,4	17,2	0,4	-2,4	3 714	82	6,7
czarnkowsko-trzcianecki	87,4	-1,7	27,3	17,4	0,5	-1,7	3 967	88	4,3
gnieźnieński	145,3	0,5	46,4	16,5	1,9	-0,1	3 774	83	4,6
gostyński	76,0	-1,7	21,4	17,5	2,9	-1,0	3 760	83	5,6
grodziski	52,0	1,7	13,8	18,1	4,9	5,2	3 316	73	3,8
jarociński	71,7	-0,3	20,6	17,0	1,9	-0,8	3 341	74	4,3
kaliski	83,0	1,5	22,9	17,6	1,5	-1,1	3 353	74	2,5
kępiński	56,5	-1,1	15,8	17,4	1,3	1,6	2 960	65	2,0
kolski	87,2	-3,5	29,0	16,9	-1,2	-6,5	4 036	89	4,4
koniński	130,0	2,4	35,8	19,0	1,4	1,9	3 439	76	9,2
kościański	79,2	-0,8	23,6	17,0	1,2	-0,3	3 719	82	3,0
krotoszyński	77,5	-0,9	22,3	17,4	1,6	-3,0	3 479	77	3,5
leszczyński	56,5	5,6	14,1	18,0	4,7	10,8	4 214	93	3,0
międzychodzki	37,0	-0,1	11,6	17,0	1,0	-0,1	3 623	80	4,7
nowotomyski	75,4	2,2	22,5	17,2	3,2	2,7	3 990	88	2,2
obornicki	59,9	2,2	18,2	17,3	1,7	2,2	4 101	91	3,2
ostrowski	161,5	-0,4	48,5	16,8	1,5	-1,5	3 764	83	2,7
ostrzeszowski	55,4	-0,1	15,7	17,7	0,3	-1,4	3 714	82	4,4
pilski	136,6	-2,2	46,9	17,0	1,0	-3,5	4 006	89	4,8
pleszewski	63,1	-1,4	17,3	17,6	1,2	-1,1	3 622	80	3,5
poznański	390,3	15,1	105,8	16,4	6,9	22,7	4 019	89	1,4
rawicki	60,4	-0,7	18,2	17,4	1,8	-0,1	3 442	76	4,3
słupecki	59,4	-3,1	17,7	17,4	-0,1	-3,4	3 565	79	7,3
szamotulski	91,2	2,0	26,5	16,8	2,5	2,9	4 483	99	3,2
średzki	58,5	2,5	17,1	17,0	4,4	5,2	4 103	91	5,7
śremski	61,3	0,5	18,3	16,9	4,0	1,6	3 640	80	1,9
turecki	84,1	-1,4	26,0	17,3	0,9	-2,0	3 392	75	4,1
wągrowiecki	70,3	0,5	21,5	17,6	3,1	0,9	3 679	81	6,0
wolsztyński	57,3	1,6	15,6	17,9	2,9	0,7	3 518	78	1,6
wrzesiński	77,7	-0,6	23,7	16,8	2,6	4,0	3 929	87	3,7
złotowski	69,6	-1,9	22,6	18,1	1,3	-2,5	3 398	75	6,5

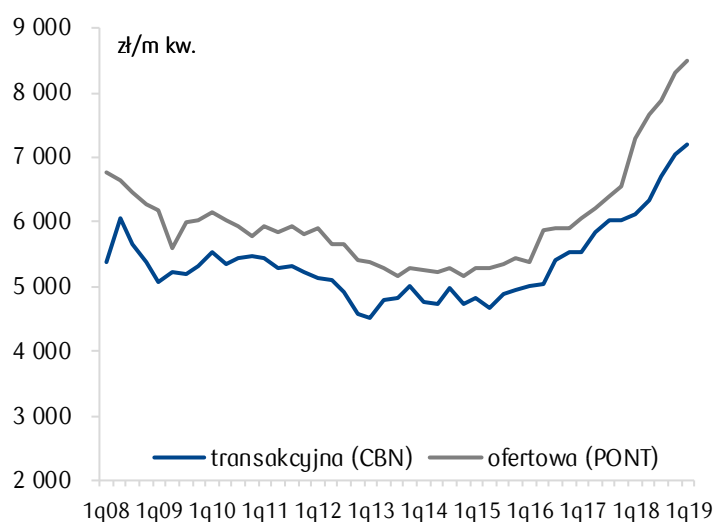
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

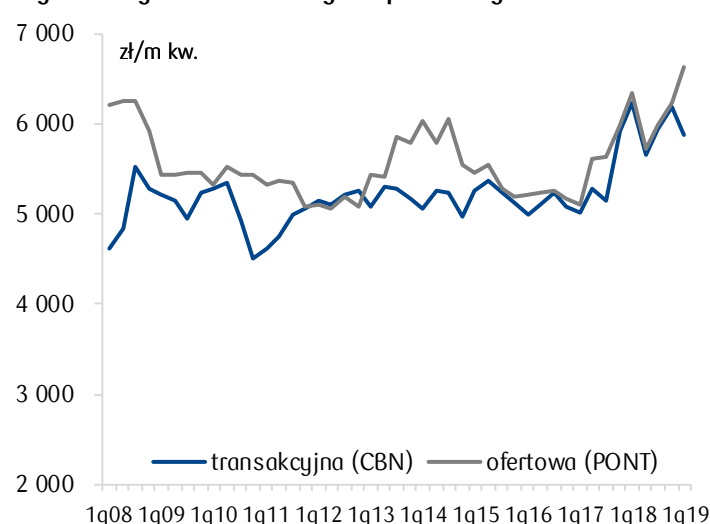
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 519	5 847	6 012	6 019	6 133	6 332	6 719	7 038	7 209	2,4	17,5
cena ofertowa (PONT)	6 058	6 197	6 385	6 547	7 308	7 667	7 882	8 299	8 489	2,3	16,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 020	5 292	5 156	5 933	6 232	5 659	5 945	6 189	5 890	-4,8	-5,5
cena ofertowa (PONT)	5 109	5 610	5 628	6 000	6 340	5 737	6 000	6 227	6 644	6,7	4,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 994	4 533	3 805	4 399	5 489	3 911	4 996	6 043	7 398	x	x

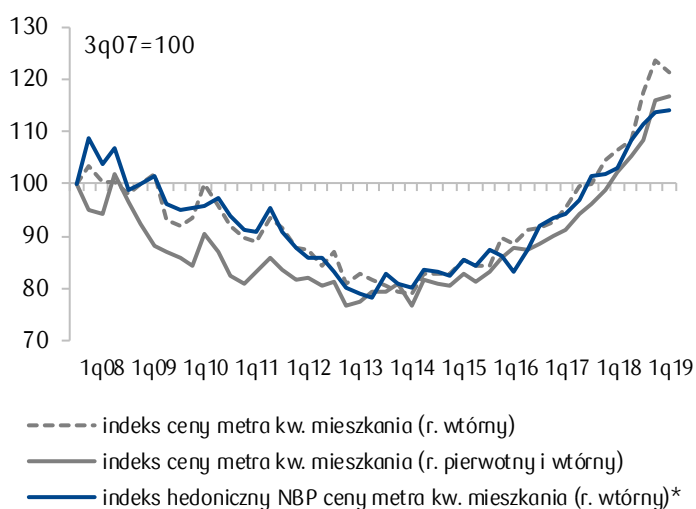
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



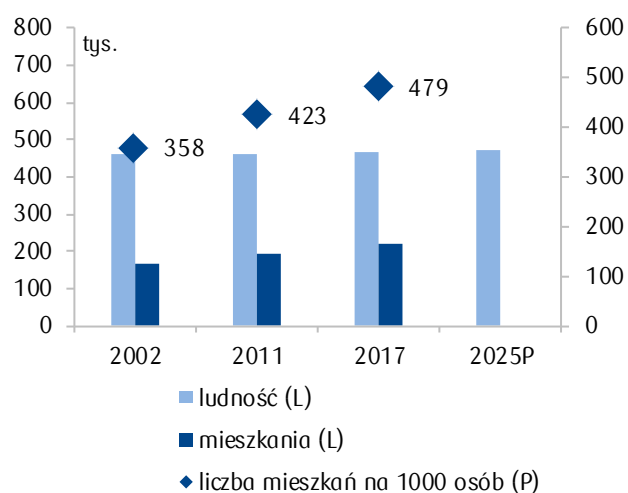
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



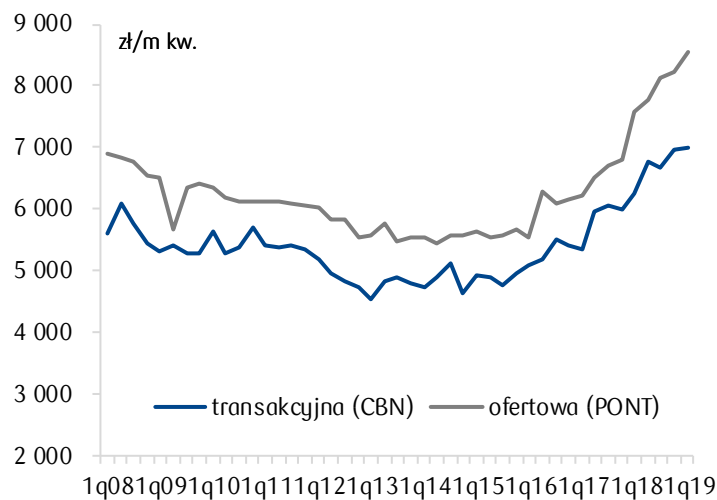
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 77; mieszkania rp - 91; domy rw - 2.

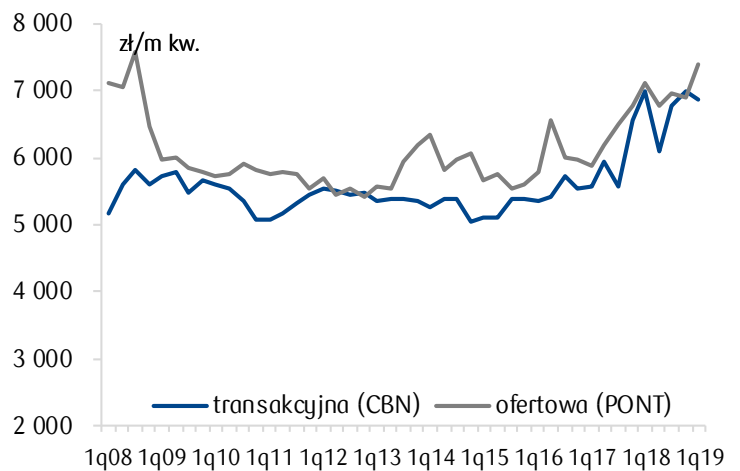
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 336	5 968	6 045	6 006	6 237	6 755	6 678	6 956	6 982	0,4	11,9
cena ofertowa (PONT)	6 237	6 496	6 706	6 807	7 563	7 760	8 141	8 217	8 536	3,9	12,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 560	5 931	5 571	6 553	7 000	6 106	6 787	7 006	6 858	-2,1	-2,0
cena ofertowa (PONT)	5 886	6 185	6 500	6 790	7 132	6 776	6 956	6 904	7 413	7,4	3,9

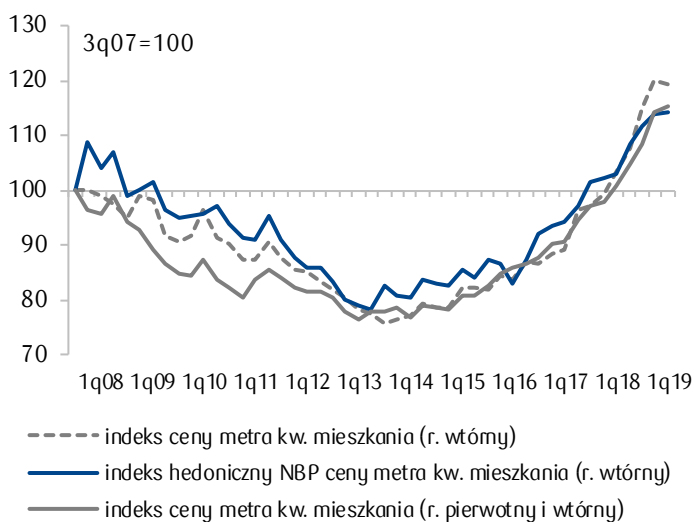
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



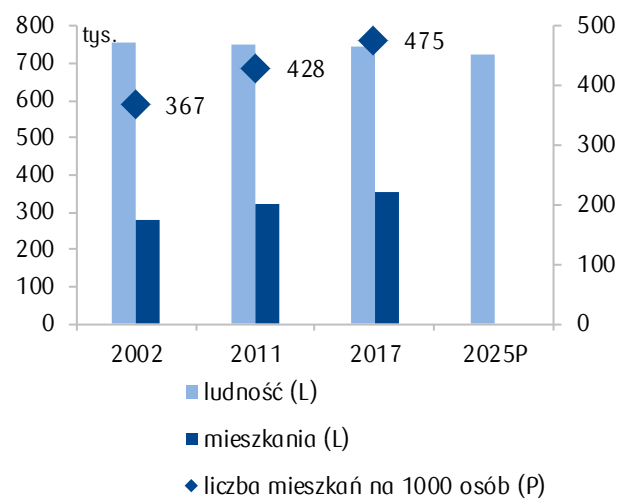
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

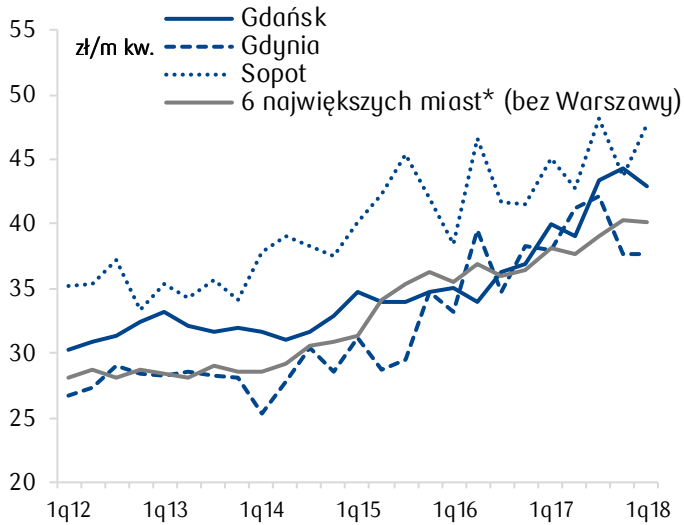


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

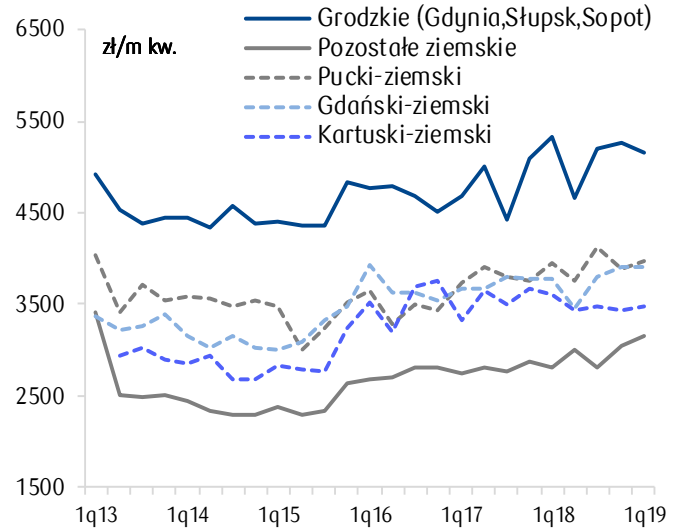


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 123; mieszkania rp - 117; domy rw - 0.

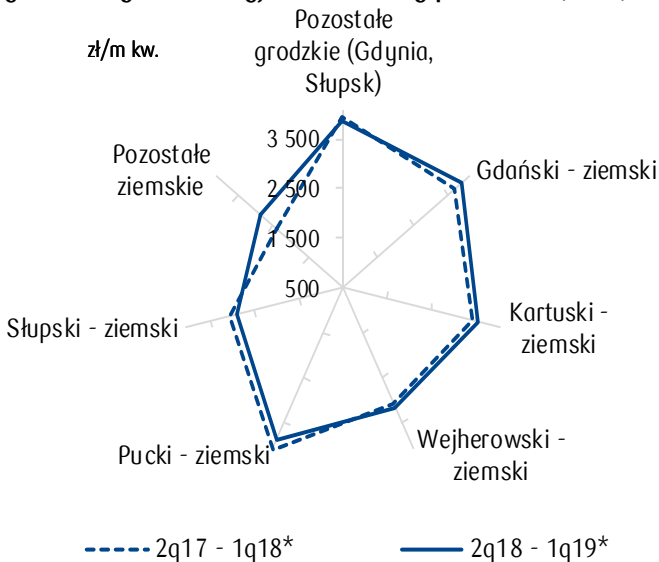
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



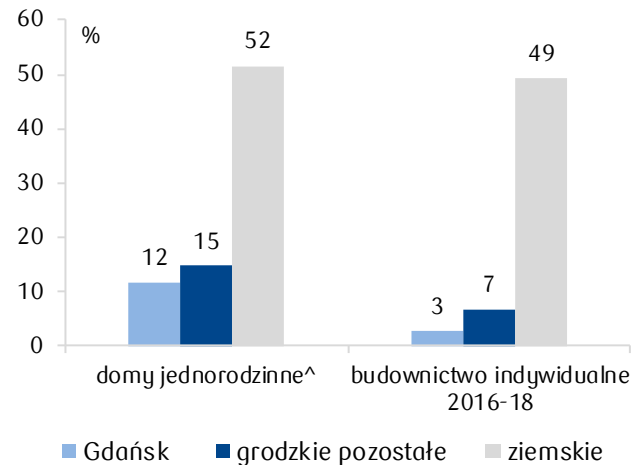
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Gdańsk	4 764	4 035	4 500	4 134	4 316	4 101	4 498
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 111	3 494	2 896	3 080	3 683	4 043	3 858
Gdański - ziemski	3 320	3 264	2 991	3 265	3 445	3 696	3 874
Kartuski - ziemski	2 950	2 637	2 863	3 264	3 386	3 500	3 561
Wejherowski - ziemski	2 803	2 791	2 612	2 936	2 993	3 121	3 170
Pucki - ziemski	3 195	3 169	3 485	3 657	4 100	3 976	3 883
Słupski - ziemski	2 442	2 528	2 331	2 457	3 181	2 794	2 916
Pozostałe ziemskie	2 142	2 011	2 065	2 359	2 379	2 708	2 848

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Gdańsk - 49; pozostałe powiaty grodzkie - 74; powiaty ziemskie - 443.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Gdańsk	222 310	19	12	28,4	479	66	10,3	3	1 059
Gdynia	113 129	12	16	28,4	459	31	4,4	7	322
Słupsk	39 336	28	12	25,5	430	71	3,5	5	116
Sopot	19 264	40	13	33,4	527	66	2,5	9	5
ZIEMSKIE									
bytowski	22 728	33	55	23,1	287	17	2,5	73	25
chojnicki	29 445	25	57	25,1	303	4	3,6	68	173
człuchowski	17 981	33	44	24,0	317	8	1,9	89	23
gdański	37 876	13	54	29,4	332	61	9,9	32	216
kartuski	35 891	13	82	28,3	268	23	6,6	51	383
kościerski	21 413	18	65	26,4	296	36	3,8	69	98
kwidzyński	25 883	34	39	22,2	310	8	1,7	55	29
łęborski	22 068	33	39	25,3	333	12	3,2	58	38
malborski	21 840	32	34	23,1	342	24	2,7	39	70
nowodworski	13 142	31	55	30,4	366	44	4,2	57	50
pucki	28 769	16	64	35,4	340	17	7,7	46	228
słupski	32 768	39	50	25,9	332	14	4,9	43	82
starogardzki	39 763	23	57	25,1	311	9	3,0	67	184
sztumski	12 919	34	46	22,2	308	23	1,5	85	10
tczewski	37 677	25	32	22,2	325	22	3,2	32	72
wejherowski	69 272	13	50	25,6	324	29	5,2	48	456

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017 Polska=100	marzec 19
GRODZKIE								
Gdańsk	466,6	-1,4	189,2	14,9	1,4	5,1	5 312	2,7
Gdynia	246,3	-4,5	102,9	14,9	-1,9	0,0	5 045	2,4
Słupsk	91,0	-6,5	39,4	14,8	-1,8	-5,0	3 841	3,6
Sopot	36,0	-7,9	18,3	13,3	-4,3	-13,3	5 313	1,8
ZIEMSKIE								
bytowski	79,3	-0,5	24,1	18,0	4,7	2,1	3 817	9,9
chojnicki	97,6	0,3	29,5	18,0	4,1	3,1	3 480	8,7
człuchowski	56,4	-3,4	19,0	17,2	1,1	-5,4	3 697	9,8
gdański	116,2	15,9	32,1	17,7	6,8	19,4	4 191	4,3
kartuski	136,6	11,4	33,4	19,2	10,6	20,8	3 717	3,0
kościerski	72,5	1,4	21,1	18,2	5,0	3,0	3 434	6,7
kwidzyński	83,3	-0,5	27,8	17,7	0,8	-1,6	4 097	5,8
łęborski	66,3	-0,7	22,4	17,2	1,6	-0,8	3 919	9,2
malborski	63,7	-2,7	23,3	17,3	-0,2	-2,6	3 694	13,0
nowodworski	35,7	-2,5	12,2	17,2	-0,4	-4,0	3 846	13,9
pucki	85,7	6,6	24,2	17,9	4,1	12,3	3 942	7,2
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	0,1	0,8	3 871	7,1
starogardzki	128,0	0,7	39,9	17,8	3,2	1,1	4 026	5,5
sztumski	41,6	-2,8	13,8	17,5	-0,2	-9,0	3 709	9,6
tczewski	115,9	-0,6	38,1	17,1	2,2	-0,2	4 242	7,0
wejherowski	215,9	8,6	63,5	17,9	6,8	9,9	3 763	6,6

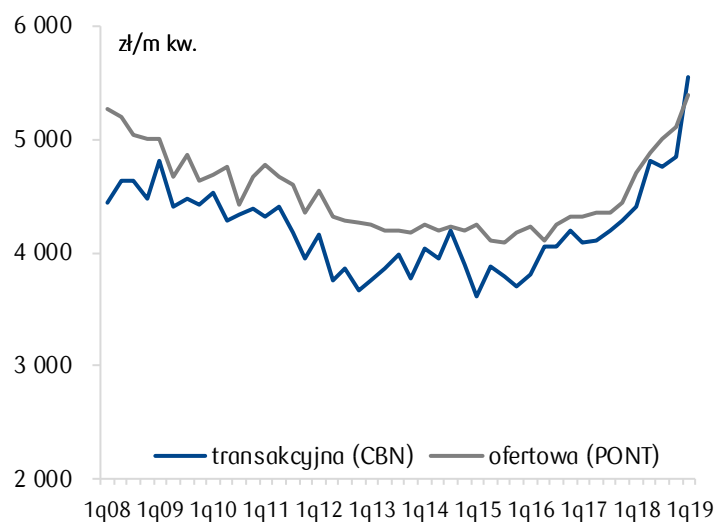
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

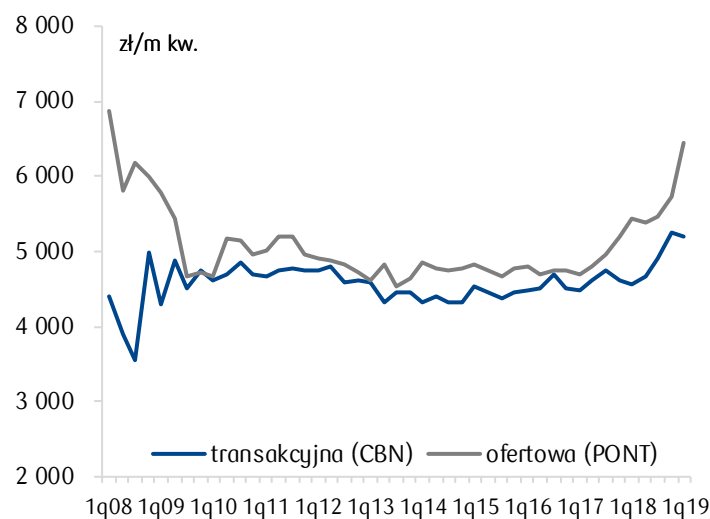
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 086	4 100	4 191	4 283	4 401	4 809	4 754	4 855	5 546	14,2	26,0
cena ofertowa (PONT)	4 318	4 345	4 345	4 439	4 711	4 880	5 000	5 106	5 396	5,7	14,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 482	4 619	4 756	4 599	4 558	4 660	4 893	5 243	5 200	-0,8	14,1
cena ofertowa (PONT)	4 699	4 797	4 947	5 198	5 423	5 396	5 453	5 724	6 438	12,5	18,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 793	3 844	3 260	3 871	3 298	4 077	3 213	2 673	4 694	x	x

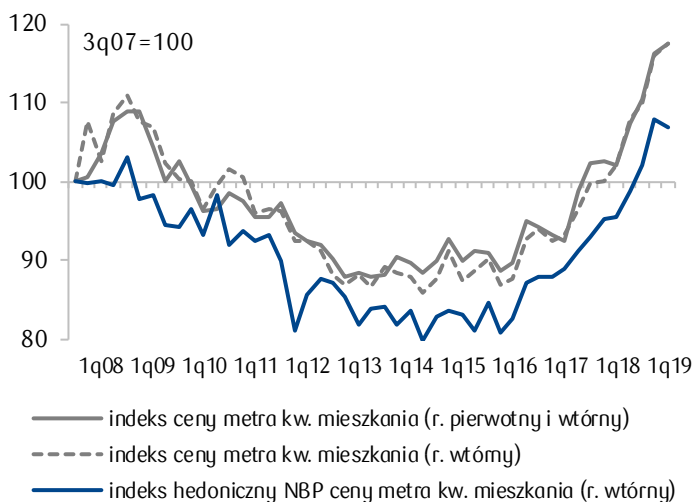
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



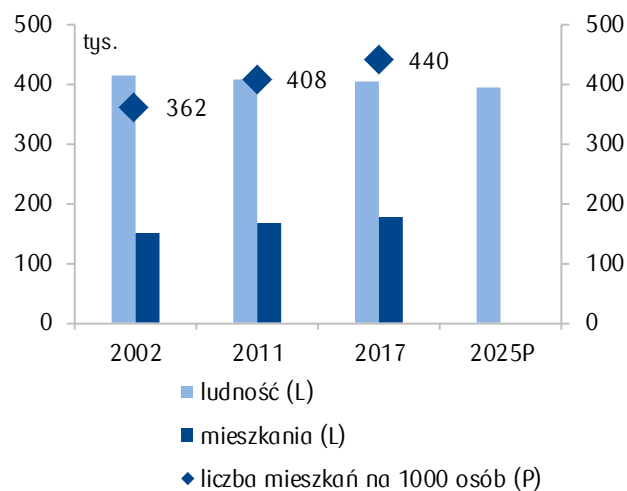
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

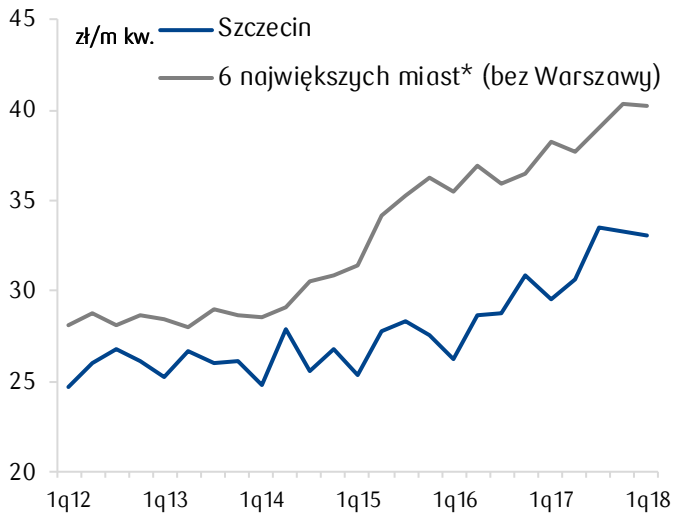


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

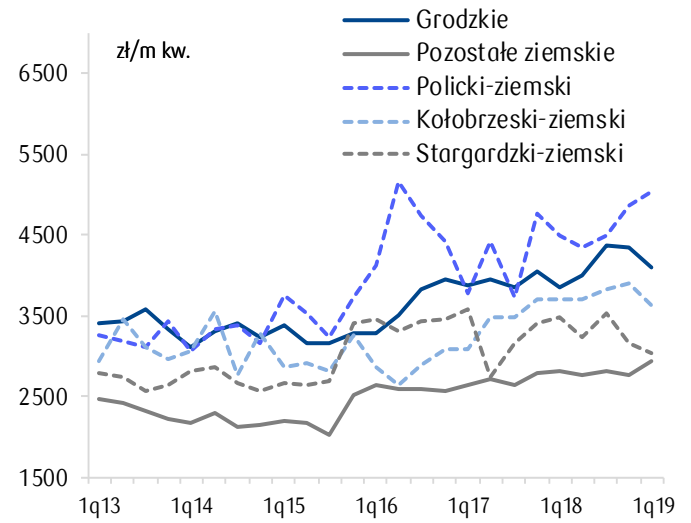


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 31; mieszkania rp - 25; domy rw - 3.

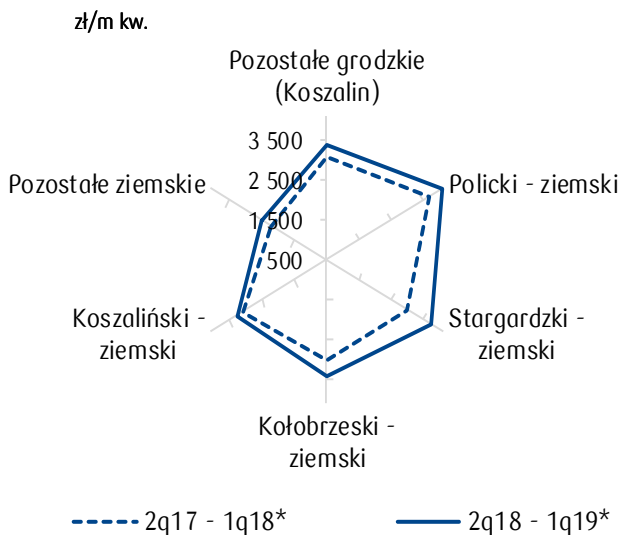
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



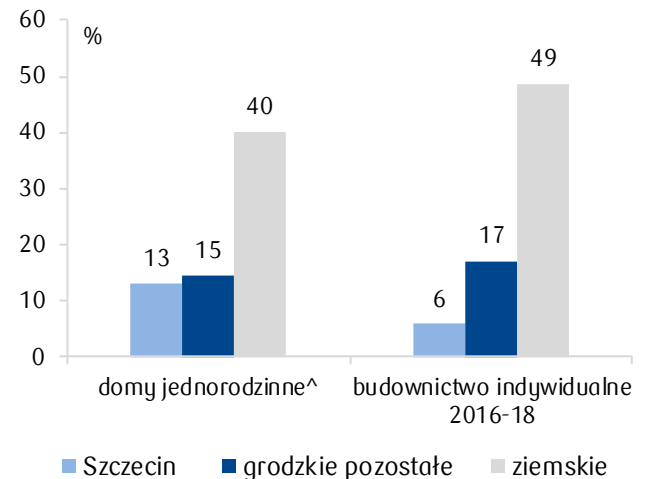
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Szczecin	3 032	3 947	3 616	3 534	3 900	4 053	4 103
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 321	3 168	2 891	2 981	2 900	3 453	3 379
Policki - ziemski	3 387	3 743	3 218	3 585	3 541	3 955	4 069
Stargardzki - ziemski	2 991	2 916	3 052	2 629	3 086	3 213	3 731
Kołobrzeski - ziemski	2 573	2 957	3 193	3 863	3 425	3 318	3 419
Koszaliński - ziemski	2 816	2 665	2 950	3 100	3 038	3 112	3 257
Pozostałe ziemskie	2 381	2 008	2 034	2 390	2 239	2 501	2 505

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Szczecin - 33; pozostałe powiaty grodzkie - 19; powiaty ziemskie - 189.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18
GRODZKIE									
Koszalin	46 307	14	16	27,5	430	36	4,8	19	73
Szczecin	177 766	29	13	28,1	440	50	4,8	6	869
Świnoujście	20 636	15	12	33,8	503	49	3,5	14	3
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 810	42	37	24,4	350	21	1,8	54	21
choszczeński	16 615	38	45	23,7	340	2	2,2	84	7
drawski	20 265	39	42	24,8	351	24	2,4	62	20
goleniowski	27 391	33	45	25,3	332	5	2,9	91	129
gryficki	20 834	41	44	25,8	342	8	1,3	94	53
gryfiński	27 214	36	44	23,9	328	9	2,2	86	47
kamieński	20 715	36	44	34,0	438	8	5,2	33	286
kołobrzeski	34 947	22	27	33,9	439	34	6,6	11	67
koszaliński	22 739	40	57	30,5	343	20	7,0	53	146
łobeski	12 838	43	44	23,7	343	5	1,1	90	7
myśliborski	22 407	38	42	23,9	336	10	2,7	68	27
policki	28 157	20	35	32,9	359	43	6,2	49	223
pyrzycki	12 758	34	48	23,1	320	8	1,6	85	62
stawieński	18 933	47	55	27,2	334	57	3,6	53	43
stargardzki	41 443	29	32	23,4	345	8	2,0	44	58
szczecinecki	28 192	36	31	24,3	360	59	1,4	54	93
świdwiński	16 644	43	37	24,4	349	18	1,5	54	7
wałeczki	18 938	35	37	24,9	352	4	1,6	63	24

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017 Polska=100	marzec 19
GRODZKIE								
Koszalin	107,3	-3,9	45,6	15,2	-0,3	-3,2	4 000	5,3
Szczecin	402,5	-3,3	170,3	15,1	-1,6	-3,5	4 733	2,6
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-3,6	-3,0	4 536	4,4
ZIEMSKIE								
białogardzki	47,8	-4,8	17,5	17,0	-1,4	-4,1	3 757	18,7
choszczeński	48,6	-5,0	16,9	17,1	-1,8	-6,2	3 775	16,0
drawski	57,4	-4,2	21,4	16,5	-1,4	-5,8	3 402	13,4
goleniowski	82,5	1,2	27,7	17,2	0,8	-0,3	4 221	5,7
gryficki	60,6	-2,5	20,7	16,5	-1,3	-4,4	3 501	9,1
gryfiński	82,5	-2,1	27,8	16,9	-0,6	-5,1	3 848	10,7
kamieński	47,2	-4,9	17,4	15,7	-1,4	-1,1	3 525	14,7
kołobrzeski	79,5	-1,6	30,1	16,1	-0,9	-0,6	3 751	2,7
koszaliński	66,4	1,3	22,1	17,5	0,4	1,3	3 677	12,7
łobeski	37,1	-5,5	13,3	16,4	-0,7	-7,9	3 662	19,7
myśliborski	66,3	-4,1	22,8	16,6	-2,0	-5,8	3 810	7,8
policki	79,5	10,7	25,5	16,7	3,6	14,6	4 624	4,4
pyrzycki	39,6	-3,7	13,0	16,7	-1,9	-5,9	3 613	12,2
stawieński	56,4	-2,7	19,6	17,4	-0,3	-6,3	3 473	14,3
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-0,3	0,2	3 818	8,3
szczecinecki	78,0	-3,9	29,3	16,9	-1,1	-3,4	3 881	14,9
świdwiński	47,2	-5,9	17,6	16,4	-1,5	-8,4	3 471	14,3
wałeczki	53,5	-4,4	20,3	17,1	-1,5	-5,1	3 761	8,3

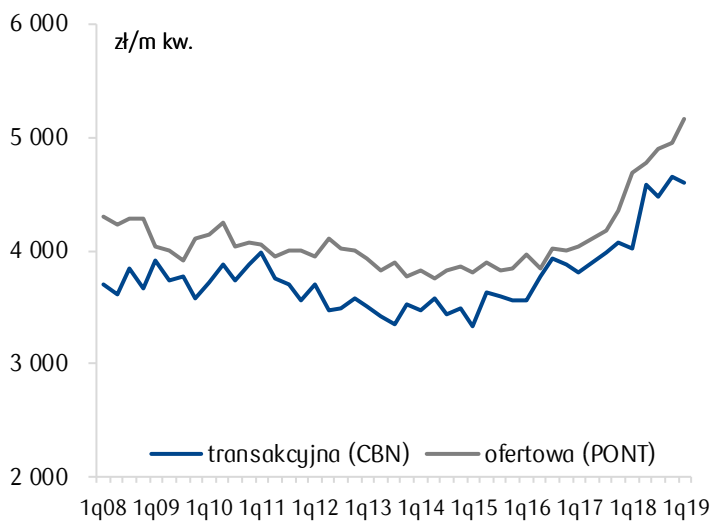
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

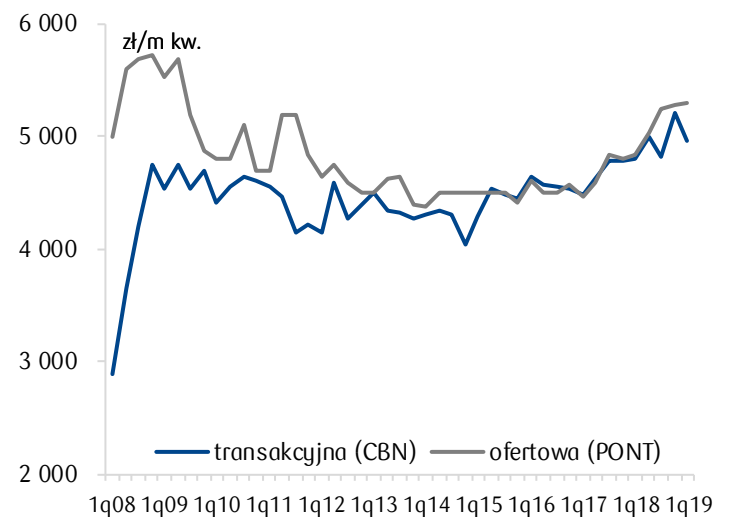
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 809	3 898	3 987	4 065	4 015	4 589	4 478	4 656	4 594	-1,3	14,4
cena ofertowa (PONT)	4 030	4 098	4 184	4 347	4 683	4 784	4 894	4 958	5 167	4,2	10,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 477	4 629	4 781	4 788	4 809	5 003	4 814	5 206	4 970	-4,5	3,3
cena ofertowa (PONT)	4 474	4 600	4 840	4 800	4 840	5 034	5 250	5 290	5 300	0,2	9,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 132	3 543	3 356	3 411	2 538	3 721	3 462	3 321	3 436	x	x

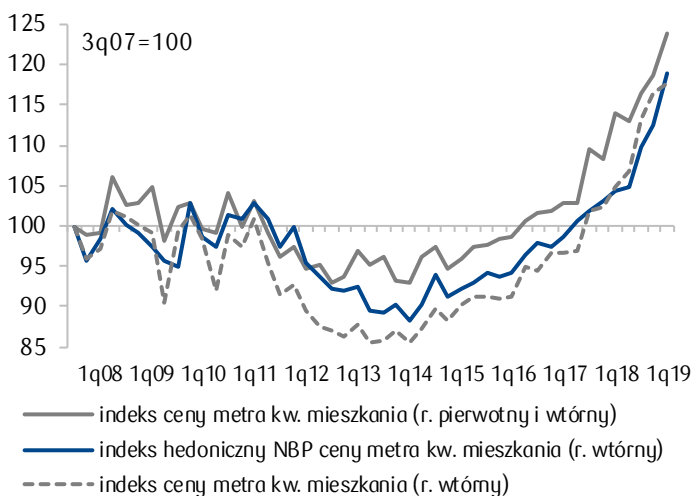
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



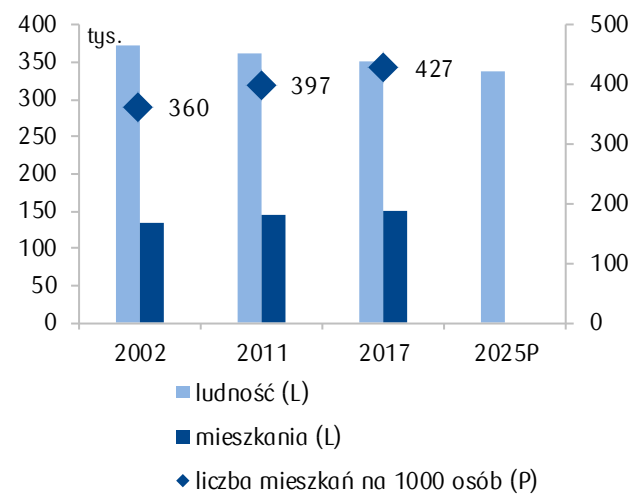
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

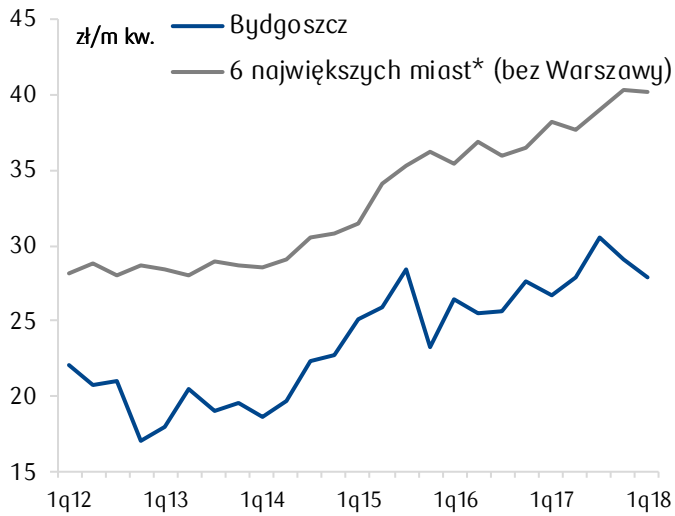


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

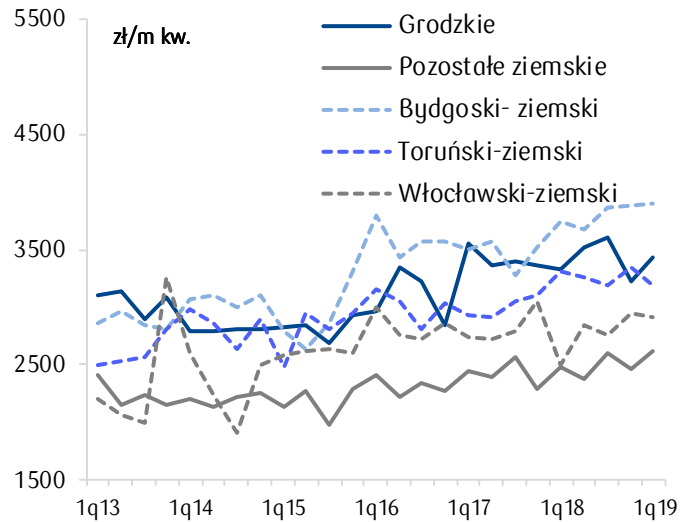


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 68; mieszkania rp - 48; domy rw - 7.

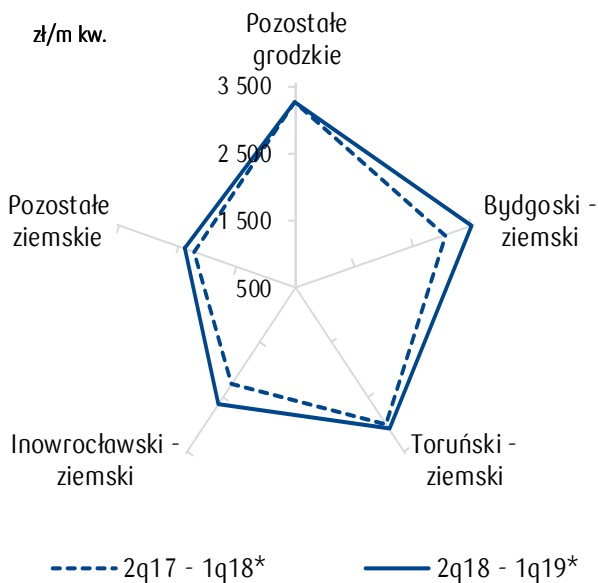
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



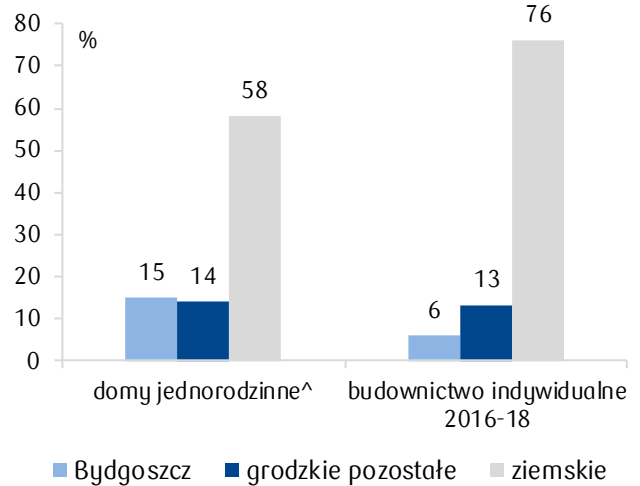
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Bydgoszcz	3 086	2 884	3 039	2 918	3 450	3 462	3 682
Pozostałe grodzkie	3 077	2 763	3 039	2 157	3 048	3 257	3 271
Bydgoski - ziemski	2 943	2 424	2 693	2 630	2 998	3 524	3 513
Toruński - ziemski	2 593	2 658	2 350	2 702	3 017	3 004	3 078
Inowrocławski - ziemski	1 851	2 431	1 963	2 181	2 426	2 639	2 641
Pozostałe ziemskie	1 650	1 889	1 872	2 046	2 227	2 309	2 400

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Bydgoszcz - 33; pozostałe powiaty grodzkie - 55; powiaty ziemskie - 356.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Bydgoszcz	150 309	19	15	24,7	427	37	3,1	6	329
Grudziądz	38 910	24	12	23,5	407	65	1,9	32	15
Toruń	89 785	17	14	26,0	443	51	4,9	8	323
Włocławek	46 267	12	16	23,3	414	37	1,8	22	35
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 840	15	65	29,0	359	3	3,0	51	40
brodnicki	26 022	23	61	26,4	330	11	4,7	44	133
bydgoski	36 825	19	68	30,8	318	5	6,7	88	262
chełmiński	16 564	35	47	23,2	317	5	2,2	84	38
golubsko-dobrzyński	14 404	25	62	25,4	318	4	2,8	74	49
grudziądzki	12 137	28	67	25,4	301	9	2,8	94	40
inowrocławski	57 961	22	30	23,4	359	8	2,4	53	130
lipnowski	19 959	15	75	23,5	300	3	2,4	88	81
mogileński	14 421	31	58	24,8	313	2	2,1	87	36
nakielski	26 202	31	50	22,4	302	2	2,9	77	50
radziejowski	12 351	19	79	26,4	302	1	1,7	97	23
rypiński	13 958	14	60	24,5	317	2	2,1	78	20
sępoleński	12 245	32	57	22,8	296	10	2,1	76	33
świecki	31 431	31	55	24,3	316	5	2,0	84	86
toruński	31 602	22	69	27,1	299	7	6,2	71	205
tucholski	14 585	30	70	25,0	301	1	2,8	89	38
wąbrzeski	11 379	35	52	24,3	329	8	1,6	85	11
włocławski	26 977	21	81	26,4	311	5	2,4	95	48
żniński	21 676	29	52	23,5	307	12	2,7	88	77

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 30.05.19

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Bydgoszcz	350,2	-6,0	145,8	15,2	-1,3	-6,1	4 185	92	3,6
Grudziądz	95,0	-5,3	38,6	15,2	-1,8	-6,1	3 514	78	9,0
Toruń	202,1	-4,3	84,5	15,8	0,7	-2,4	4 385	97	4,6
Włocławek	110,8	-6,5	45,8	15,0	-3,3	-8,5	3 941	87	10,1
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	55,3	-2,3	18,5	16,4	-1,3	-1,1	3 400	75	13,2
brodnicki	78,9	0,9	24,2	18,1	2,5	0,2	3 552	78	7,6
bydgoski	117,3	9,8	33,3	17,6	1,8	11,6	3 933	87	5,7
chełmiński	52,2	-2,3	17,0	17,6	0,6	-1,9	3 640	80	12,4
golubsko-dobrzyński	45,1	-0,2	14,1	18,3	-0,2*	-3,3	3 926	87	10,4
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	1,7	-2,4	3 748	83	13,2
inowrocławski	160,6	-4,2	56,9	16,1	1,7	-5,8	3 626	80	12,8
lipnowski	66,1	-1,8	20,7	18,7	-1,4	-6,8	3 218	71	16,0
mogileński	45,8	-3,6	14,9	17,3	-0,3	-4,9	3 679	81	10,8
nakielski	86,6	-0,8	26,2	17,8	0,5	-2,0	3 469	77	11,8
radziejowski	40,7	-4,9	12,9	17,0	0,9	-4,5	3 378	75	17,0
rypiński	43,8	-2,9	14,4	17,1	-2,9	-4,6	3 464	77	10,9
sępoleński	41,1	-2,0	12,8	17,3	1,9	-5,5	3 530	78	12,0
świecki	99,3	-0,5	32,3	17,3	-0,1	-2,3	3 883	86	7,5
toruński	106,9	9,6	29,7	18,1	2,1	12,3	3 483	77	11,1
tucholski	48,4	-0,7	14,4	18,0	1,7	-1,3	3 354	74	10,3
wąbrzeski	34,4	-3,3	11,7	17,6	-0,5	-5,8	3 741	83	11,8
włocławski	86,4	-1,9	26,1	17,5	-2,2	-2,9	3 503	77	15,5
żniński	70,4	-2,2	22,2	17,1	1,0	-1,7	3 364	74	10,8

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

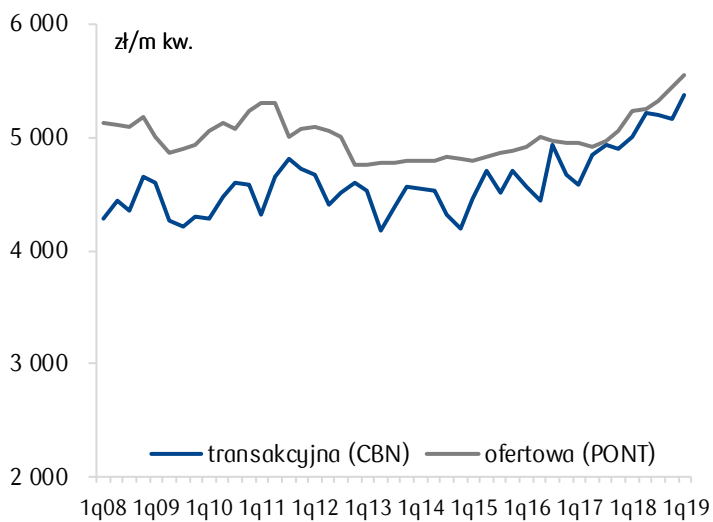
uwaga: *2015

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

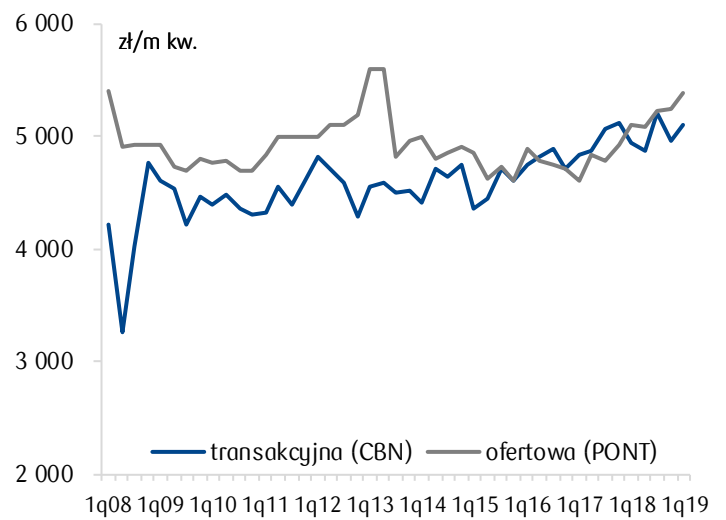
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 583	4 850	4 941	4 907	5 001	5 223	5 201	5 172	5 370	3,8	7,4
cena ofertowa (PONT)	4 949	4 914	4 973	5 053	5 233	5 254	5 319	5 442	5 556	2,1	6,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 838	4 878	5 075	5 129	4 948	4 873	5 215	4 972	5 105	2,7	3,2
cena ofertowa (PONT)	4 602	4 839	4 792	4 927	5 100	5 093	5 228	5 245	5 392	2,8	5,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 037	2 214	3 770	3 590	4 362	3 594	3 788	3 971	3 704	x	x

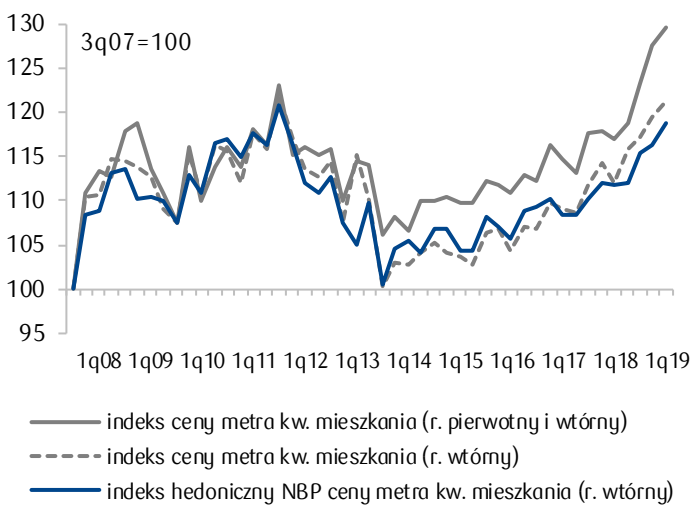
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



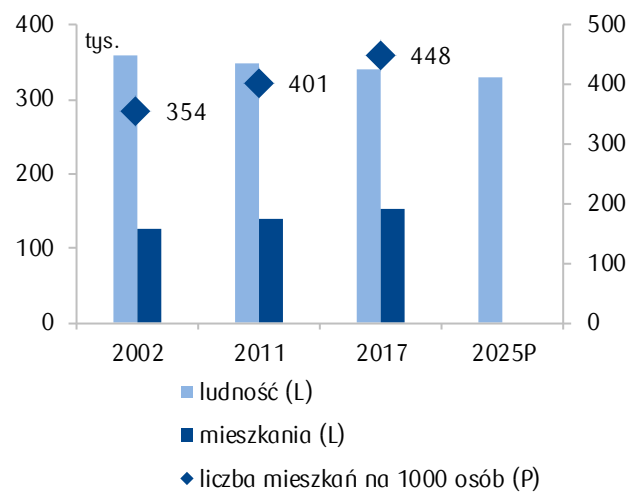
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

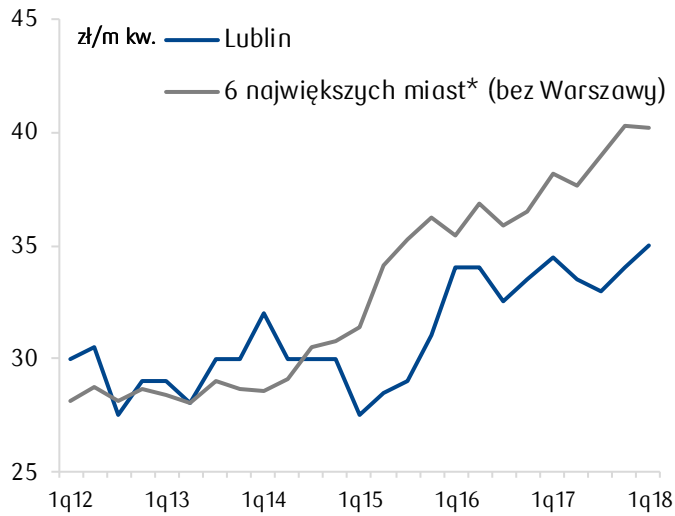


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

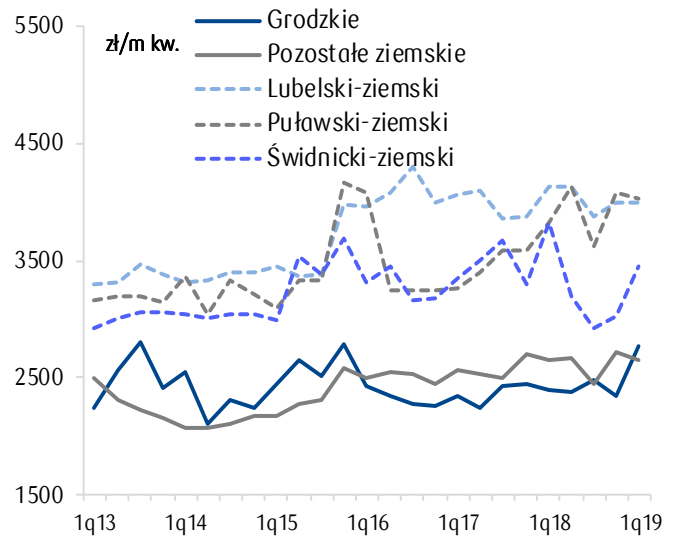


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 80; domy rw - 8.

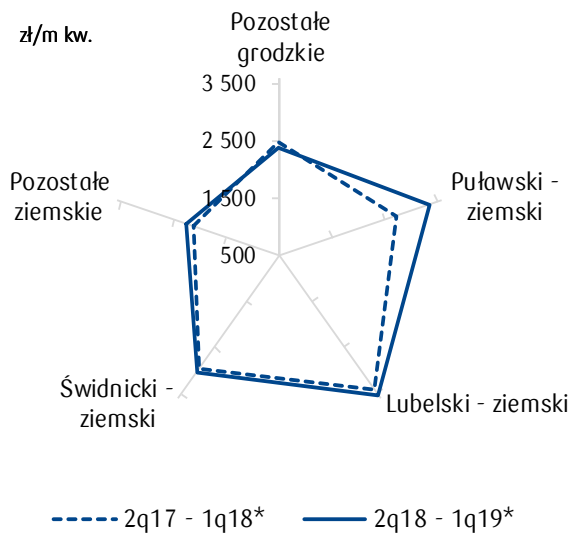
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



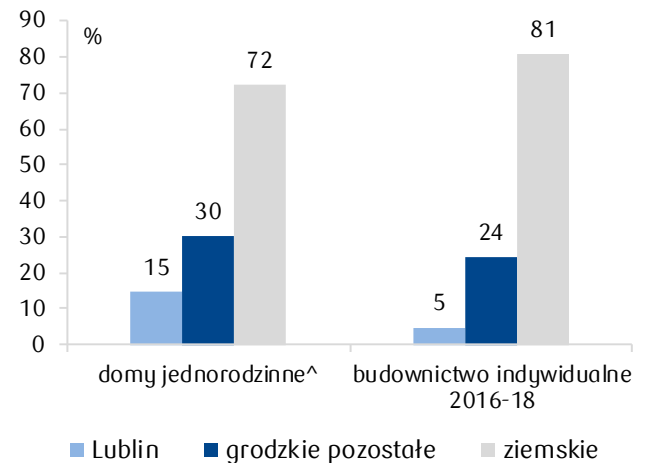
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Lublin	3 284	3 380	2 779	3 355	3 590	3 957	3 907
Pozostałe grodzkie	1 989	2 043	2 144	2 333	2 495	2 388	2 375
Puławski - ziemski	2 375	3 021	3 006	2 973	2 853	3 343	3 343
Lubelski - ziemski	2 281	2 725	2 875	2 916	3 220	3 594	3 555
Świdnicki - ziemski	1 508	1 929	4 514	2 291	2 673	3 327	3 044
Pozostałe ziemskie	1 941	1 779	1 805	2 065	2 021	2 196	2 254

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Lublin - 32; pozostałe powiaty grodzkie - 24; powiaty ziemskie - 212.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Biała Podlaska	22 444	8	38	27,4	390	64	5,6	15	73
Chełm	25 722	10	24	25,6	406	100	1,3	54	77
Lublin	152 118	9	15	26,9	448	51	6,2	5	920
Zamość	24 226	7	25	25,1	376	100	2,6	30	17
ZIEMSKIE									
bialski	39 488	14	83	30,1	353	23	2,7	84	75
biłgorajski	31 700	6	80	28,1	311	66	2,5	81	61
chełmski	28 625	13	86	28,0	364	72	2,3	100	57
hrubieszowski	22 946	9	68	27,6	356	60	1,2	85	17
janowski	13 569	7	86	27,1	293	39	1,4	88	18
krasnostawski	24 754	12	77	30,7	384	53	1,5	97	25
kraśnicki	31 968	9	65	27,1	331	74	1,6	75	49
lubartowski	30 588	9	79	28,6	344	50	2,5	85	69
lubelski	50 542	8	90	32,4	330	73	5,3	86	220
łęczyński	18 806	6	59	26,6	327	100	3,8	81	99
łukowski	33 588	8	76	26,3	311	41	2,4	88	61
opolski	20 867	9	72	27,1	346	87	1,6	100	38
parczewski	13 110	10	73	29,5	373	62	2,2	77	16
puławski	42 920	6	52	27,7	376	91	2,8	46	122
radzyński	19 888	10	80	28,8	333	64	2,3	60	18
rycki	20 228	11	68	27,8	356	95	1,6	91	23
świdnicki	27 002	6	45	26,4	373	61	2,8	61	34
tomaszowski	28 157	5	79	28,6	333	59	1,0	89	23
włodawski	14 355	13	64	28,4	369	2	2,7	78	31
zamojski	36 795	10	93	30,9	342	53	2,0	100	60

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h18	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2017	2017	Polska=100	grudzień 18
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,5	-2,8	20,9	16,0	3,6	4,2	3 764	83	10,5
Chełm	63,0	-6,9	26,1	14,9	-1,9	-6,3	3 689	82	11,2
Lublin	339,8	-4,2	144,4	15,1	0,1	-1,8	4 432	98	5,5
Zamość	64,1	-6,4	24,2	15,9	-0,4	-4,6	3 954	87	9,9
ZIEMSKIE									
bialski	111,6	-2,7	35,7	18,4	-1,4	-4,2	3 409	75	10,1
biłgorajski	101,8	-4,3	30,8	17,7	-1,1	-3,2	3 699	82	5,1
chełmski	78,4	-2,9	26,6	17,6	-3,5	82,7	3 411	75	13,3
hrubieszowski	64,1	-8,8	22,6	16,8	-5,3	-11,8	3 573	79	13,2
janowski	46,1	-5,7	13,7	18,0	-2,2	-6,2	3 657	81	8,5
krasnostawski	64,1	-6,2	23,5	16,5	-5,1	-7,5	3 619	80	11,6
kraśnicki	96,3	-5,8	32,0	17,0	-2,8	-5,1	3 459	76	10,2
lubartowski	88,8	-2,3	29,5	17,4	-2,3	-3,2	3 419	76	10,8
lubelski	153,9	5,8	45,7	17,9	1,0	7,4	3 527	78	6,4
łęczyński	57,4	-1,6	19,0	17,8	2,8	0,7	5 512	122	5,3
łukowski	107,6	-3,5	31,6	18,4	2,4	-3,7	3 403	75	4,5
opolski	60,0	-6,0	20,8	17,0	-2,3	-5,3	3 490	77	9,2
parczewski	35,0	-5,9	12,1	16,8	-2,7	-8,5	3 566	79	7,3
puławski	113,9	-4,5	41,0	16,6	-2,2	-4,6	4 440	98	6,1
radzyński	59,5	-4,8	19,3	18,0	-1,4	-5,8	3 598	80	7,0
rycki	56,5	-6,5	19,0	17,4	-0,7	-4,2	3 544	78	8,1
świdnicki	72,2	-3,2	26,7	15,7	-0,1	-1,1	4 312	95	9,1
tomaszowski	84,0	-6,9	27,7	17,3	-4,0	-7,9	3 405	75	6,8
włodawski	38,8	-6,1	14,0	16,4	-1,5	-5,9	3 519	78	15,5
zamojski	107,2	-3,1	34,6	18,2	-3,5	-3,4	3 242	72	9,2

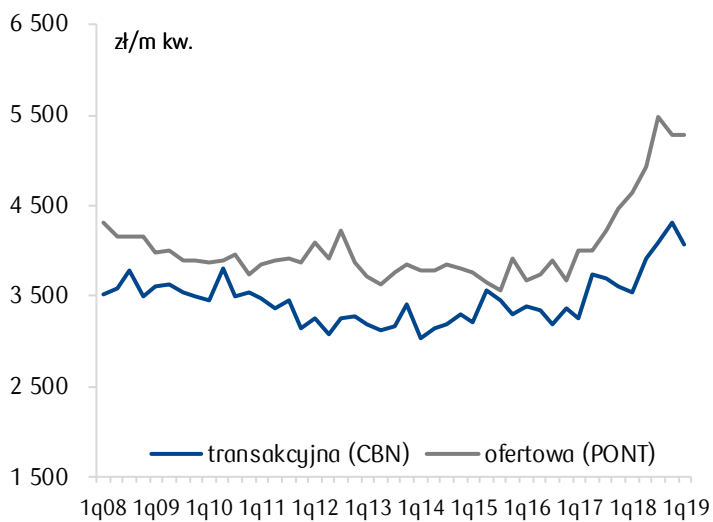
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.01.2019

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

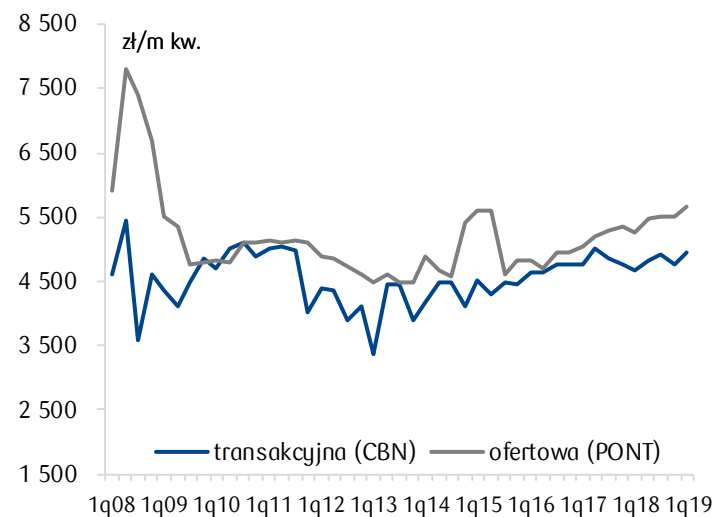
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 242	3 742	3 691	3 603	3 531	3 924	4 083	4 313	4 061	-5,9	15,0
cena ofertowa (PONT)	4 004	4 000	4 221	4 455	4 644	4 930	5 488	5 283	5 283	0,0	13,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 758	5 023	4 850	4 767	4 656	4 811	4 905	4 759	4 938	3,8	6,0
cena ofertowa (PONT)	5 054	5 210	5 284	5 360	5 255	5 492	5 495	5 510	5 652	2,6	7,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 220	3 049	4 283	3 146	2 670	3 346	2 771	5 405	3 897	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



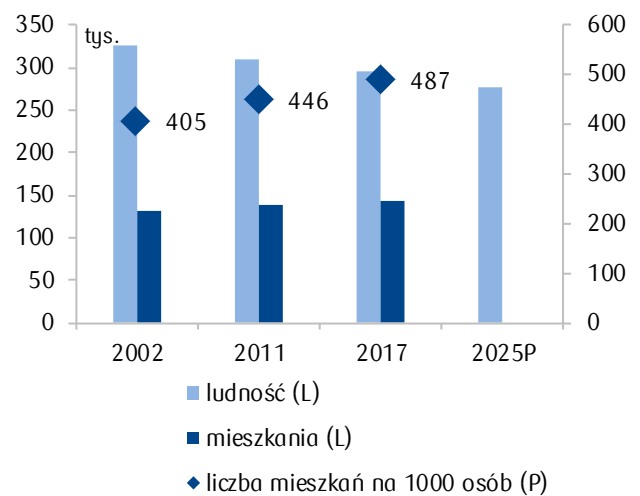
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

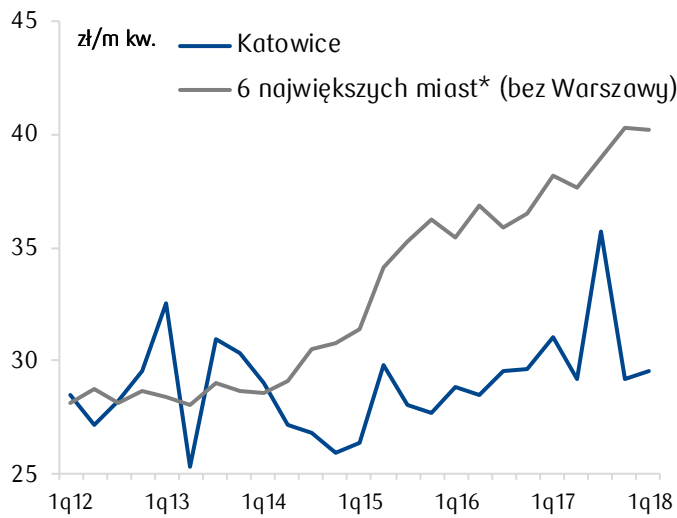


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

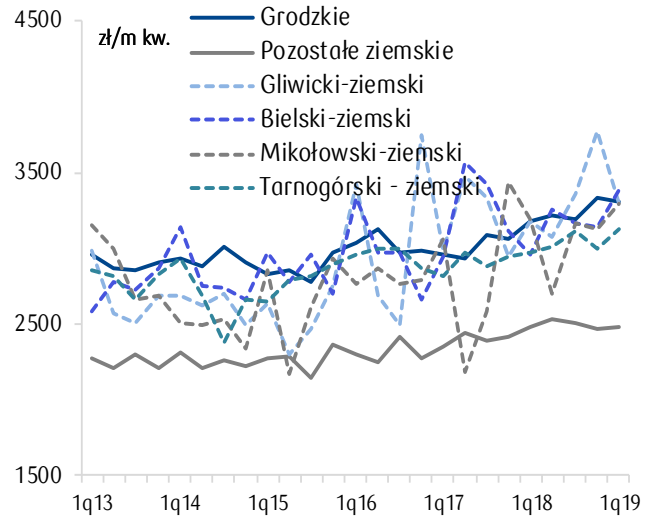


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 14; domy rw - 4.

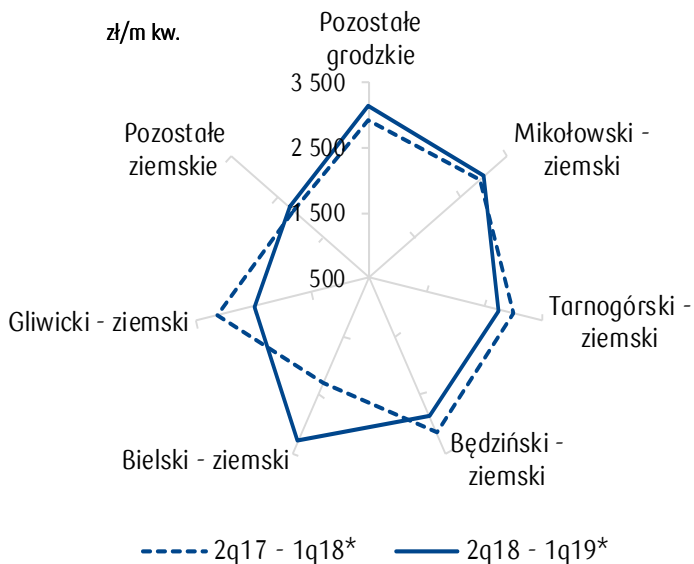
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



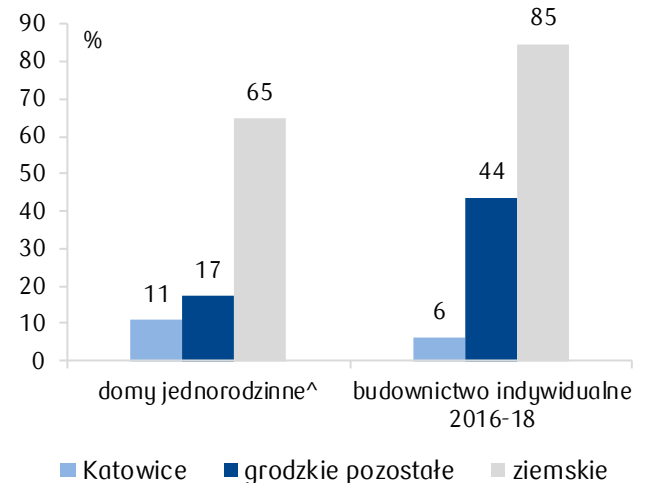
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Katowice	3 347	3 816	3 066	3 828	3 618	3 491	3 541
Pozostałe grodzkie	2 815	2 704	2 799	2 827	2 870	3 136	3 138
Mikołowski - ziemski	2 606	2 831	2 899	2 685	2 952	2 942	3 001
Tarnogórski - ziemski	2 534	2 602	2 458	3 077	3 008	2 857	2 759
Będziński - ziemski	2 429	2 253	2 226	2 218	2 662	3 068	2 851
Bielski - ziemski	2 529	2 110	2 180	2 104	2 352	3 191	3 273
Gliwicki - ziemski	2 464	2 304	2 415	2 745	3 209	2 274	2 479
Pozostałe ziemskie	2 128	2 050	1 950	1 924	2 119	2 255	2 236

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Katowice - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 522; powiaty ziemskie - 748.

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
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	70 882	17	31	28,6	413	39	2,9	41	215
Bytom	73 469	38	6	24,0	436	39	0,6	57	65
Chorzów	53 074	41	4	25,5	487	101	1,8	13	9
Częstochowa	99 135	15	22	27,6	442	23	1,8	47	103
Dąbrowa Górnicza	50 147	11	23	25,1	414	51	1,8	48	33
Gliwice	78 708	36	15	26,9	434	92	1,5	23	35
Jastrzębie-Zdrój	32 135	2	20	24,9	359	100	1,6	80	22
Jaworzno	34 719	12	37	25,9	377	66	1,8	46	22
Katowice	144 204	26	11	29,3	487	26	4,3	6	411
Mysłowice	28 669	22	27	26,1	384	33	2,7	49	66
Piekary Śląskie	22 197	22	23	24,7	399	91	0,7	41	7
Ruda Śląska	58 416	23	11	23,2	422	100	1,3	56	55
Rybnik	48 189	15	41	26,2	346	100	2,6	61	75
Siemianowice Śląskie	31 058	27	7	24,9	460	100	0,7	20	68
Sosnowiec	91 969	17	11	25,0	451	37	1,1	44	36
Świętochłowice	22 678	39	5	23,1	450	78	1,4	11	1
Tychy	50 129	2	14	25,3	391	25	2,9	37	51
Zabrze	70 342	44	11	22,8	403	32	1,1	42	67
Żory	20 380	3	28	24,2	327	100	3,4	62	73
ZIEMSKIE									
będziński	61 526	19	41	29,7	412	60	1,8	89	67
bielski	50 166	17	82	28,6	306	87	2,9	94	123
bieruńsko-lędziński	18 529	14	69	29,4	311	36	3,8	91	38
cieszyński	61 391	17	67	31,7	344	91	3,2	75	172
częstochowski	46 945	10	88	31,1	347	76	3,1	100	127
gliwicki	38 672	23	45	26,5	334	72	2,8	82	95
kłobucki	26 909	9	90	30,2	316	56	2,4	96	45
lubliniecki	25 485	21	71	30,3	332	33	2,9	82	56
mikołowski	33 778	17	56	29,9	346	72	4,5	73	134
myszkowski	26 810	9	74	31,9	376	90	1,9	86	41
pszczyński	32 284	12	68	29,3	292	63	3,4	81	71
raciborski	35 985	26	49	28,1	330	66	1,1	84	29
rybnicki	24 600	17	72	27,9	316	100	2,8	98	50
tarnogórski	49 637	24	53	30,2	356	74	4,0	64	338
wodzisławski	49 491	15	60	29,4	311	36	2,2	92	73
zawierciański	47 768	13	58	28,0	314	81	1,6	90	54
żywiecki	51 333	17	86	29,5	335	92	3,1	97	137

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	171,3	-5,3	66,0	14,6	-0,7	-1,4	4 446	98	2,0
Bytom	166,8	-7,6	73,6	15,2	-3,1	-9,5	4 054	90	9,5
Chorzów	108,4	-2,4	49,3	15,8	-3,5	-5,4	4 088	90	4,3
Częstochowa	222,3	-7,9	94,2	14,5	-4,9	-9,3	3 954	87	3,7
Dąbrowa Górnicza	120,3	-6,7	49,0	13,5	-3,9	-7,1	5 096	113	5,0
Gliwice	179,8	-6,2	77,8	15,1	-1,3	-8,3	5 117	113	3,0
Jastrzębie-Zdrój	89,1	-8,0	33,3	16,4	0,3	-5,2	6 609	146	4,2
Jaworzno	91,6	-5,2	35,2	14,8	-2,1	-5,7	5 370	119	4,4
Katowice	294,5	-7,6	134,2	14,4	-3,2	-5,9	5 290	117	1,7
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	0,9	-0,8	4 075	90	5,5
Piekary Śląskie	55,3	-6,1	22,9	14,9	-1,8	-6,3	4 620	102	6,7
Ruda Śląska	138,0	-4,8	55,9	15,5	-1,6	-4,2	3 906	86	3,1
Rybnik	138,7	-4,1	50,1	15,3	1,6	-3,1	4 122	91	3,5
Siemianowice Śląskie	67,2	-7,9	30,0	14,8	-2,3	-5,5	4 116	91	5,0
Sosnowiec	202,0	-8,8	91,3	13,5	-4,8	-9,7	4 139	91	6,4
Świętochłowice	50,0	-8,1	22,2	15,1	-0,3	-7,4	3 595	79	7,0
Tychy	127,8	-5,1	50,8	14,1	0,0	-3,0	4 437	98	2,6
Zabrze	173,4	-7,8	73,3	15,4	-1,1	-5,6	4 202	93	5,6
Żory	62,5	-4,8	21,6	15,0	2,7	3,4	3 890	86	3,5
ZIEMSKIE									
będziński	148,8	-2,6	58,6	14,1	-4,9	-3,7	3 823	84	7,7
bielski	165,0	3,7	50,2	16,8	1,7	6,1	3 999	88	3,4
bieruńsko-lędziński	59,8	1,8	18,6	16,5	3,8	3,5	3 987	88	2,3
cieszyński	178,1	0,8	58,6	16,3	-0,2	-0,6	3 773	83	4,9
częstochowski	134,9	-0,1	43,0	16,7	-3,3	-2,3	3 640	80	7,6
gliwicki	115,6	-1,4	40,2	15,7	0,3	-0,8	3 813	84	4,8
kłobucki	84,9	-1,8	25,4	16,9	-2,1	-2,0	3 275	72	7,6
lubliniecki	76,6	-2,9	24,8	16,5	-0,6	-2,3	3 730	82	6,1
mikołowski	98,4	2,4	32,7	16,0	1,1	7,0	3 899	86	3,3
myszkowski	71,1	-2,1	24,8	15,1	-3,1	-3,9	3 731	82	6,9
pszczyński	111,2	1,4	32,8	16,6	4,2	5,2	3 589	79	2,7
raciborski	108,5	-4,2	38,9	15,9	-1,0	-3,7	4 144	92	4,3
rybnicki	78,1	1,3	26,0	16,4	2,2	2,1	4 131	91	5,7
tarnogórski	139,8	-2,7	49,1	15,6	-0,7	3,8	3 969	88	5,5
wodzisławski	157,6	-2,5	55,5	15,9	-0,1	3,5	3 448	76	4,9
zawierciański	118,4	-4,8	44,1	14,8	-5,4	-1,0	4 024	89	7,6
żywiecki	153,2	-1,0	44,8	17,4	-0,2	0,3	4 515	100	7,1

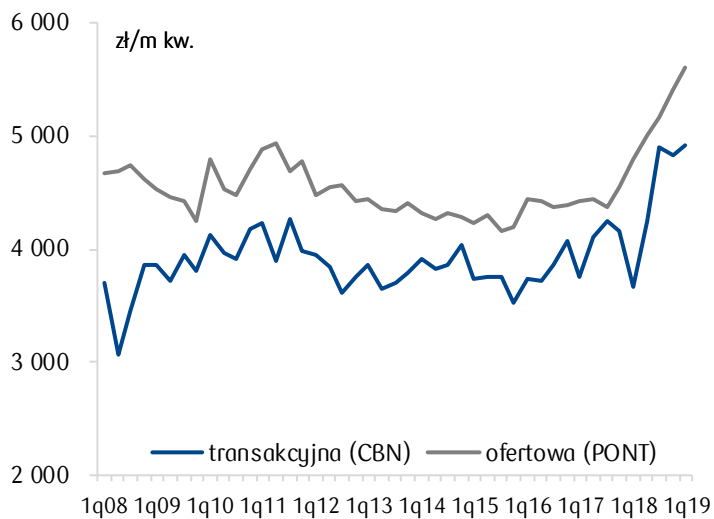
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

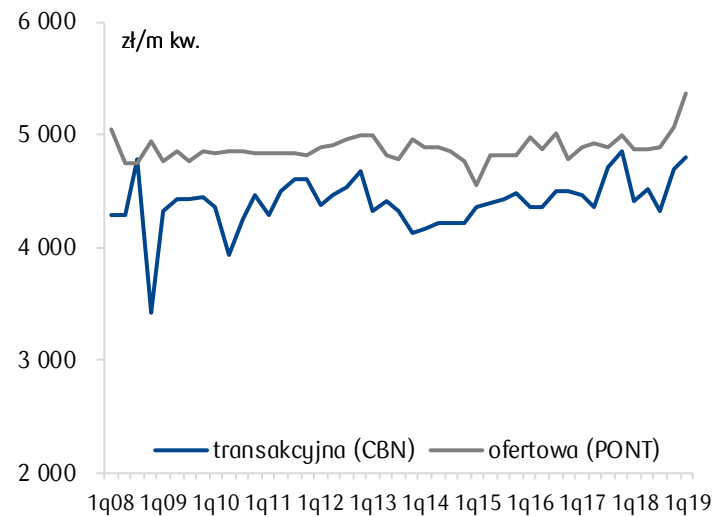
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 756	4 112	4 253	4 159	3 658	4 251	4 894	4 839	4 926	1,8	34,6
cena ofertowa (PONT)	4 429	4 447	4 377	4 543	4 794	5 000	5 173	5 409	5 604	3,6	16,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 475	4 358	4 710	4 850	4 413	4 521	4 324	4 706	4 808	2,2	8,9
cena ofertowa (PONT)	4 890	4 924	4 891	5 001	4 873	4 874	4 889	5 063	5 377	6,2	10,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 608	3 380	3 686	2 133	2 574	3 267	2 337	3 217	3 478	x	x

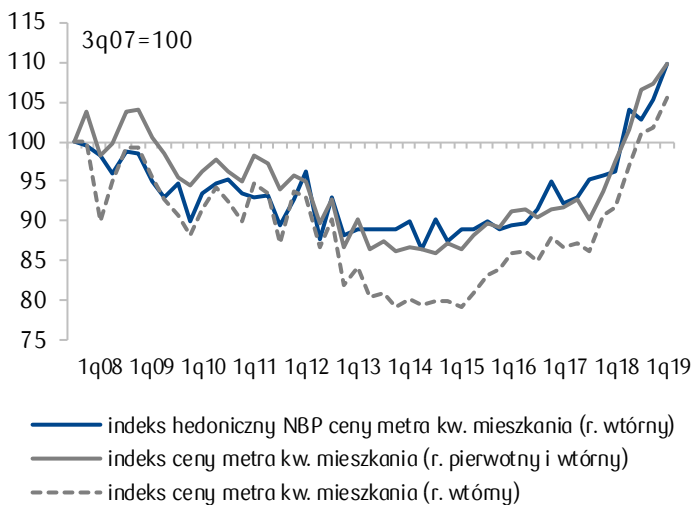
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



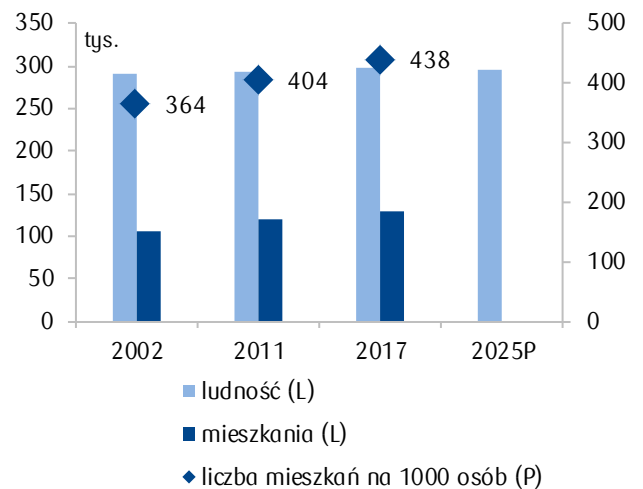
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

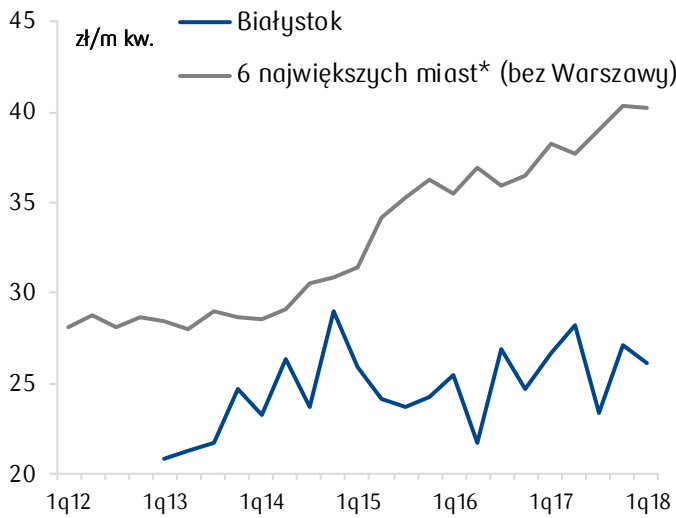


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

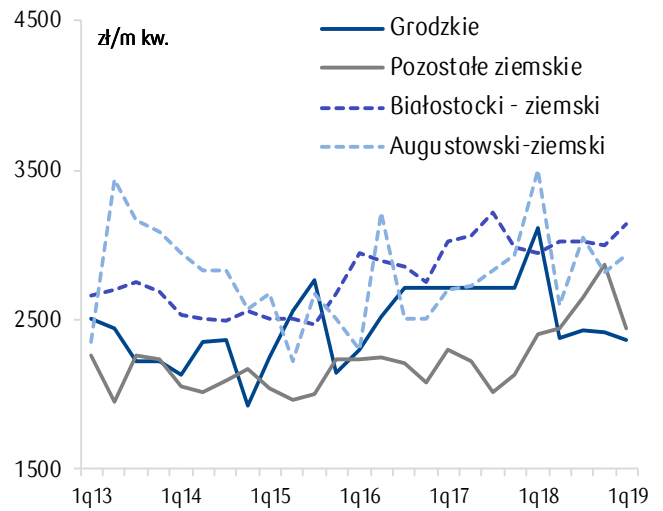


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 58; mieszkania rp - 38; domy rw - 3.

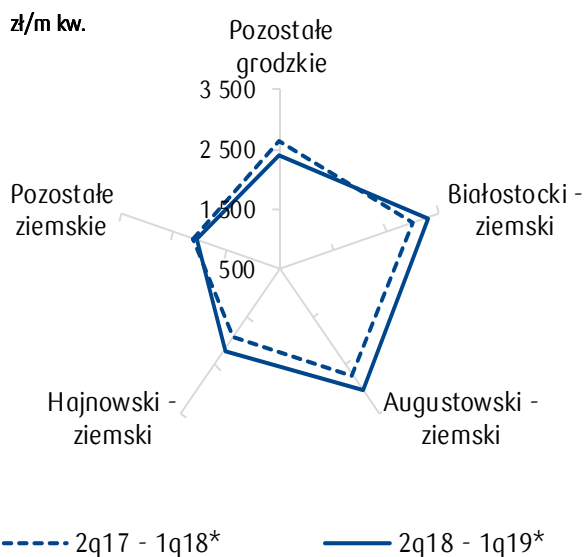
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



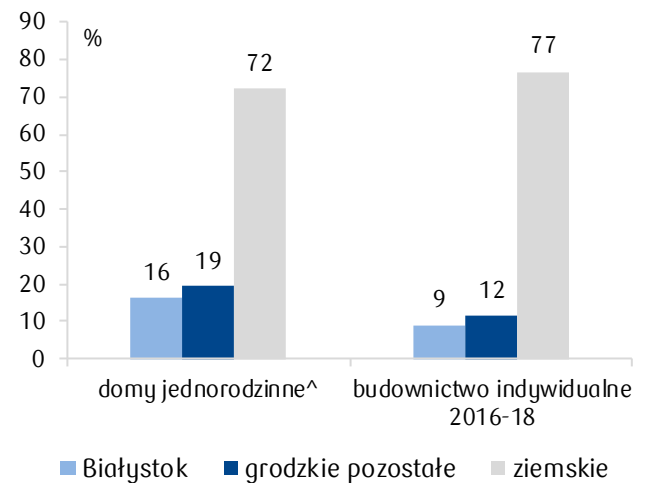
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Białystok	2 902	3 333	2 966	3 253	3 384	3 281	3 340
Pozostałe grodzkie	1 982	2 176	2 327	2 284	2 340	2 786	2 406
Białostocki - ziemski	2 531	2 469	2 649	2 727	2 988	3 119	3 273
Augustowski - ziemski	2 828	2 500	1 806	1 652	2 523	3 051	3 035
Hajnowski - ziemski	1 429	1 375	2 099	1 372	1 814	2 220	2 189
Pozostałe ziemskie	1 603	1 539	1 709	1 957	2 052	2 347	2 069

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Białystok - 60; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 164.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania 2017	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorod- zinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2017	Nasylenie mieszka- niami** 2017	% powierzchni objętej miejs- cowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2017	Średnie nasylenie budownic- twa^ 2014-18	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2016-18	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q19
GRODZKIE									
Białystok	130 092	4	16	26,8	438	50	6,2	9	369
Łomża	23 649	3	20	24,8	375	19	4,0	14	12
Suwałki	25 972	7	19	24,0	373	65	4,9	10	86
ZIEMSKIE									
augustowski	20 015	9	60	27,6	341	33	2,3	83	125
białostocki	54 938	14	73	33,2	374	12	5,7	69	267
bielski	23 727	8	69	33,4	428	21	2,1	84	21
grajewski	15 471	11	57	25,2	324	9	1,9	39	9
hajnowski	22 009	14	68	36,1	503	3	2,5	97	28
kolneński	10 805	12	72	24,6	279	4	1,8	91	42
łomżyński	15 092	8	95	30,3	295	5	2,6	96	35
moniecki	13 643	7	79	30,1	333	52	1,3	86	53
sejneński	7 124	12	76	32,4	351	27	2,3	87	34
siemiatycki	18 149	10	77	34,4	402	39	1,8	69	17
sokółski	25 588	17	75	30,2	375	4	1,8	89	49
suwalski	11 282	10	86	31,1	314	9	3,1	100	22
wysokomazowiecki	17 976	10	83	31,9	313	12	1,8	78	22
zambrowski	14 449	9	48	27,1	328	2	2,7	75	13

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2018	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2017	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2018	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) marzec 19
							2017	Polska=100	
GRODZKIE									
Białystok	297,5	-1,3	118,8	15,6	3,4	0,6	4 165	92	6,3
Łomża	63,0	-4,5	23,1	16,5	2,6	-1,5	3 665	81	8,6
Suwałki	69,8	-1,8	25,1	17,2	2,8	3,9	3 716	82	5,6
ZIEMSKIE									
augustowski	58,4	-3,0	19,4	17,6	-1,3	-5,2	4 025	89	9,9
białostocki	148,1	3,6	47,8	17,1	-1,1	7,8	3 615	80	8,9
bielski	54,9	-7,6	21,1	16,0	-6,1	-10,2	4 660	103	5,2
grajewski	47,5	-4,9	15,6	17,5	0,1	-5,5	4 329	96	13,0
hajnowski	43,1	-10,9	18,9	14,2	-9,5	-13,8	4 149	92	7,9
kolneński	38,4	-6,1	11,0	18,7	-1,2	-9,1	3 683	81	14,5
łomżyński	51,0	-0,7	15,0	18,5	-1,2	-1,6	4 066	90	6,4
moniecki	40,7	-5,9	13,2	17,7	-2,6	-7,3	3 652	81	7,2
sejneński	20,1	-6,1	6,8	17,6	-4,7	-8,8	3 824	85	12,7
siemiatycki	44,7	-8,8	15,8	17,3	-4,8	-11,1	3 581	79	6,8
sokółski	67,5	-7,1	23,7	16,7	-4,3	-10,6	3 662	81	11,0
suwalski	35,8	-2,1	10,3	19,4	1,0	-4,5	3 556	79	4,1
wysokomazowiecki	57,2	-5,5	17,3	17,7	-1,7	-4,7	4 225	93	5,8
zambrowski	43,8	-5,1	14,4	17,5	0,5	-4,8	3 933	87	7,2

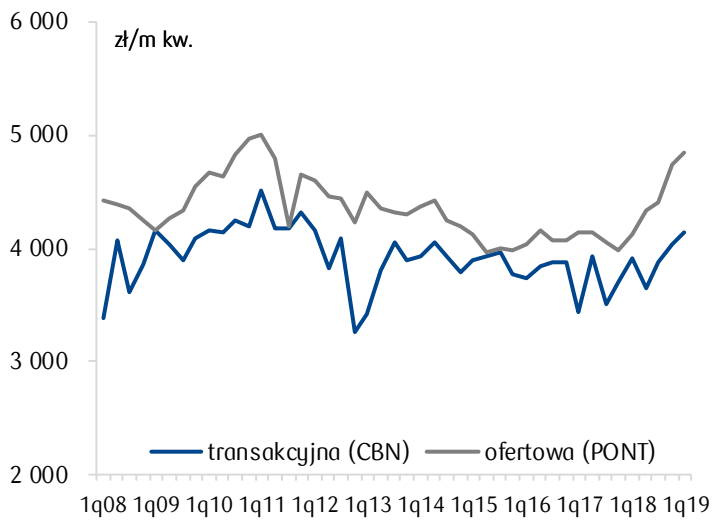
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

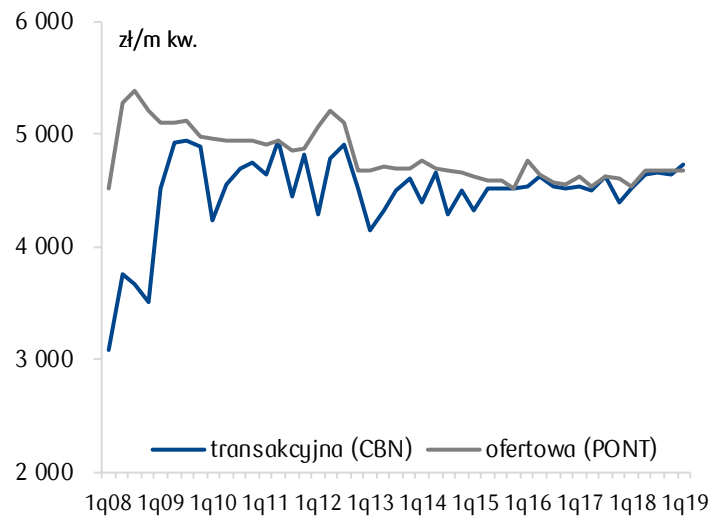
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 444	3 932	3 513	3 694	3 921	3 654	3 873	4 042	4 137	2,4	5,5
cena ofertowa (PONT)	4 140	4 148	4 056	3 985	4 120	4 340	4 404	4 735	4 853	2,5	17,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 536	4 501	4 625	4 391	4 520	4 650	4 659	4 645	4 738	2,0	4,8
cena ofertowa (PONT)	4 633	4 543	4 630	4 603	4 543	4 680	4 681	4 682	4 683	0,0	3,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	4 224	3 516	.	3 075	3 235	2 946	3 666	2 751	x	x

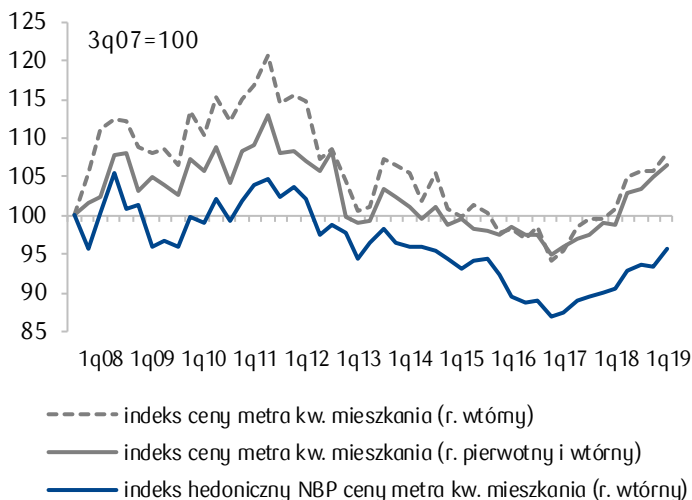
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



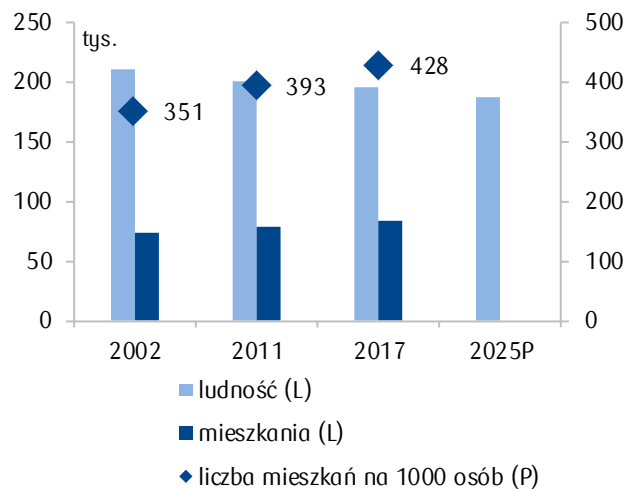
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

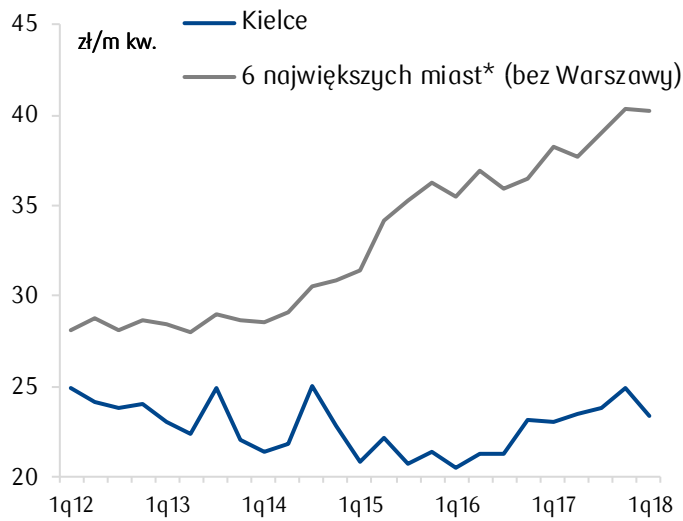


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

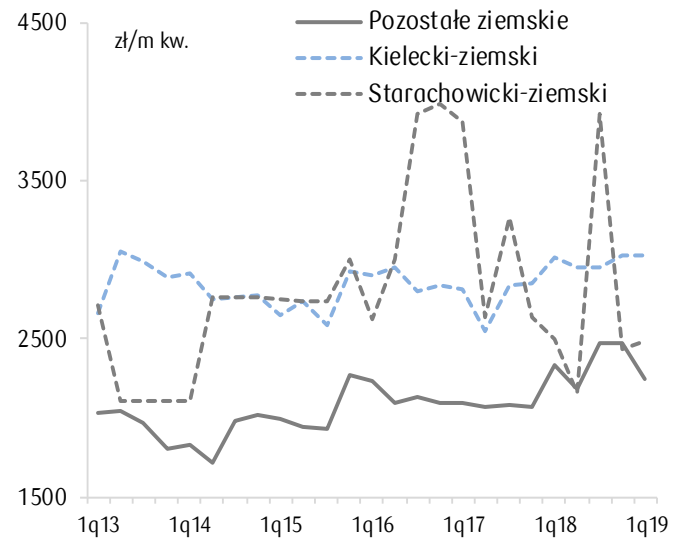


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 9; domy rw - 2.

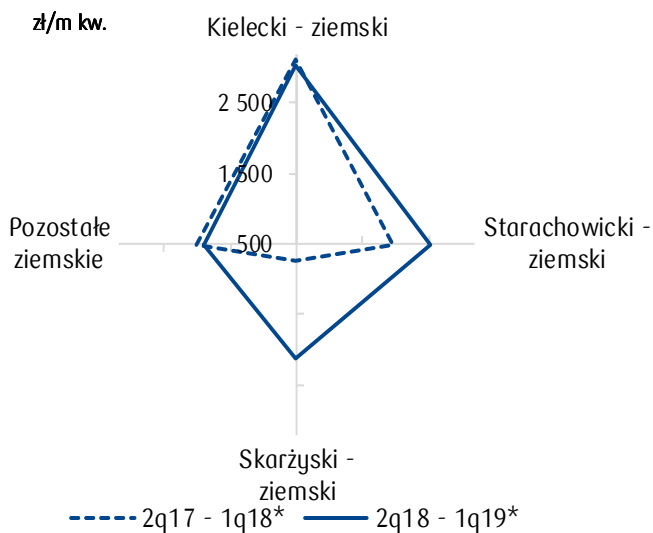
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



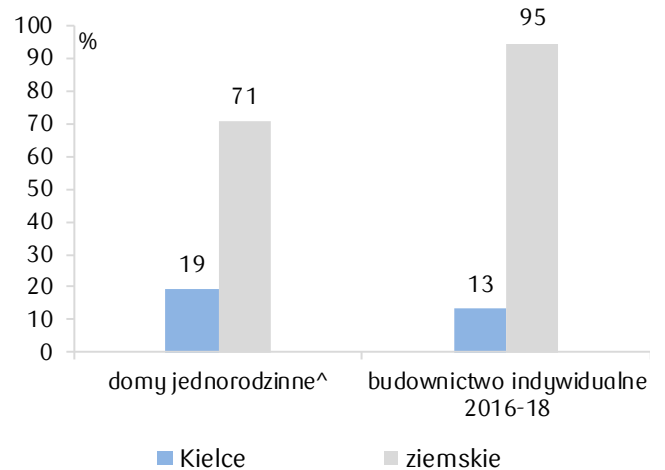
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Kielce	2 901	2 889	4 391	2 772	3 355	3 092	3 085
Kielecki - ziemski	2 400	1 572	2 044	2 836	3 205	3 024	3 022
Starachowicki - ziemski	1 822	2 110	3 229	2 040	1 998	2 092	2 512
Skarżyski - ziemski	2 215	1 584	2 035	2 510	1 405	2 082	2 120
Pozostałe ziemskie	1 563	1 547	1 812	1 880	1 962	1 968	1 903

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Kielce - 13; powiaty ziemskie - 105.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2017	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2017	Nasycenie mieszkańi** 2017	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2017	Średnie nasilenie budownictwa^ 2014-18	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2016-18	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q19
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Kielce	84 233	6	19	25,1	428	18	4,4	13	315
ZIEMSKIE									
buski	25 021	6	79	29,5	346	10	2,3	97	37
jędrzejowski	30 188	10	76	27,7	349	60	2,6	90	50
kazimierski	10 992	8	86	30,1	323	6	1,0	100	9
kielecki	60 596	7	93	25,6	288	52	3,6	98	206
konecki	30 033	11	73	26,7	369	2	1,9	99	36
opatowski	18 720	8	80	27,5	353	27	1,4	84	22
ostrowiecki	41 090	9	48	25,2	370	21	1,3	77	33
pińczowski	14 437	8	71	29,3	366	24	2,0	100	15
sandomierski	25 748	5	72	27,0	328	28	1,5	98	35
skarżyski	30 428	15	46	26,0	402	28	1,4	98	16
starachowicki	32 521	11	56	24,8	358	35	1,8	85	34
staszowski	23 848	6	73	27,5	329	20	2,5	99	40
włoszczowski	16 445	10	81	29,8	361	37	2,8	98	38

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2018	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2017	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2018	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) marzec 19
							2017	Polska=100	
GRODZKIE									
Kielce	195,8	-6,7	79,6	14,2	-0,8	-5,2	4 197	93	5,5
ZIEMSKIE									
buski	72,1	-4,2	23,6	16,4	-4,3	-3,7	3 587	79	3,8
jędrzejowski	86,1	-4,3	28,0	16,7	-2,2	-5,6	4 177	92	7,5
kazimierski	33,9	-6,9	10,8	16,2	-6,1	-5,8	3 312	73	6,9
kielecki	210,7	2,3	58,1	18,4	1,3	2,8	3 477	77	11,0
konecki	80,6	-5,8	28,7	16,3	-4,7	-8,2	3 586	79	11,6
opatowski	52,6	-5,9	17,6	16,8	-4,7	-8,5	3 456	76	12,8
ostrowiecki	110,1	-6,5	42,8	15,3	-5,4	-8,9	3 597	79	11,3
pińczowski	39,3	-5,8	14,0	16,1	-5,1	-5,7	3 674	81	6,6
sandomierski	77,8	-6,3	25,1	17,1	-3,9	-8,1	3 979	88	6,6
skarżyski	74,8	-8,4	29,7	14,8	-5,8	-11,3	3 859	85	15,5
starachowicki	90,4	-5,9	32,8	15,9	-3,8	-5,6	4 118	91	8,1
staszowski	72,2	-4,6	23,5	17,4	-1,9	-4,0	4 043	89	7,1
włoszczowski	45,3	-4,5	14,1	17,4	-2,8	-4,1	3 761	83	6,4

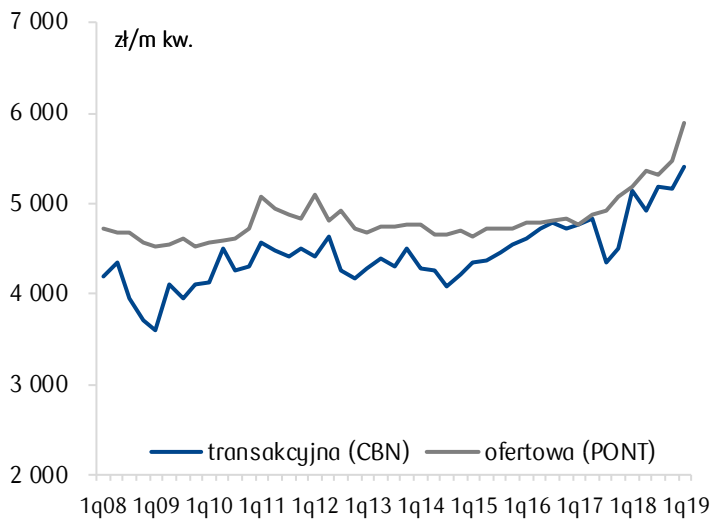
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

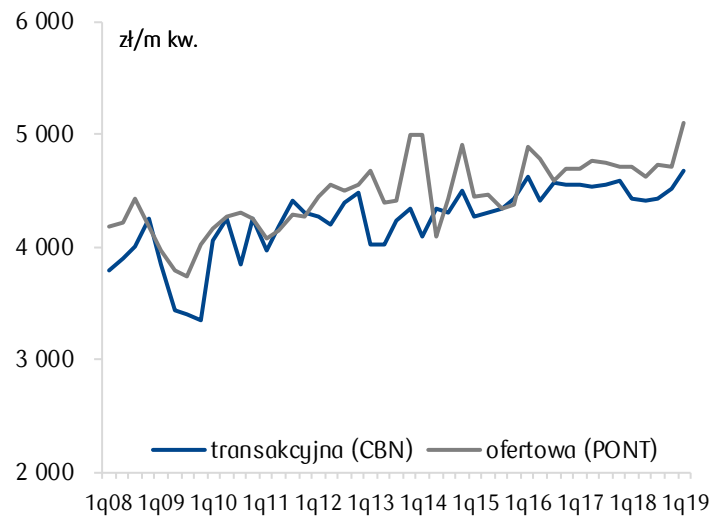
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 758	4 832	4 346	4 493	5 135	4 911	5 182	5 158	5 411	4,9	5,4
cena ofertowa (PONT)	4 769	4 882	4 924	5 077	5 185	5 351	5 320	5 462	5 900	8,0	13,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 564	4 533	4 562	4 584	4 435	4 418	4 426	4 528	4 685	3,5	5,6
cena ofertowa (PONT)	4 700	4 764	4 749	4 714	4 720	4 625	4 734	4 714	5 107	8,3	8,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 094	3 304	3 533	3 379	2 720	2 936	4 063	2 882	2 431	x	x

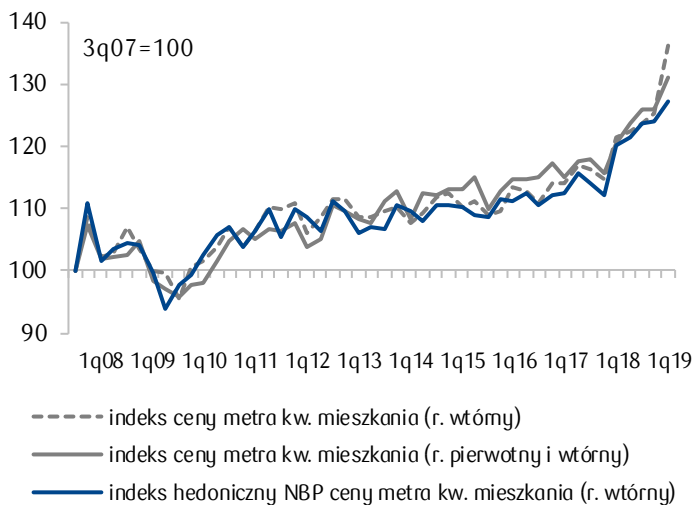
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



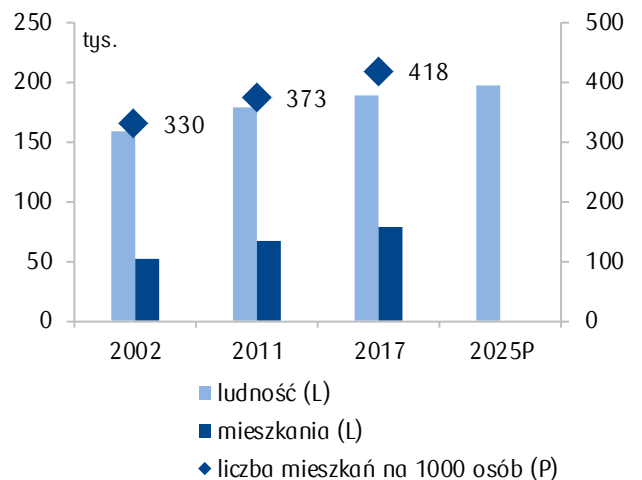
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

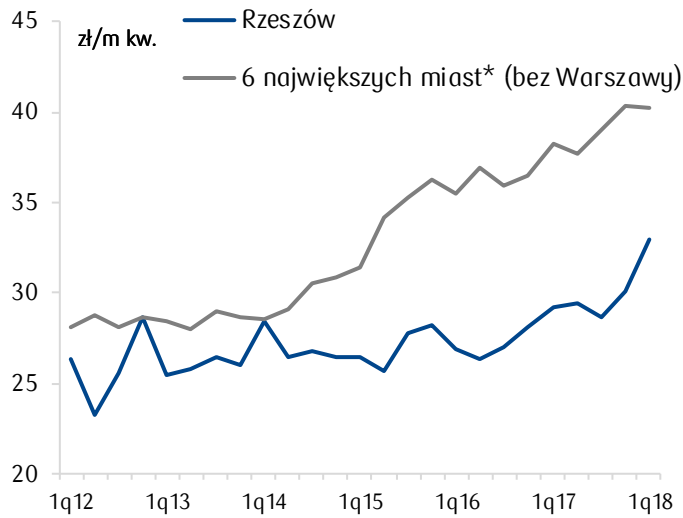


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

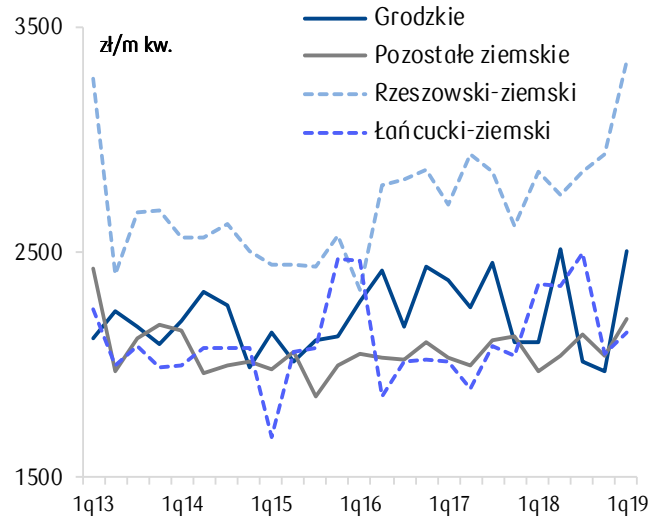


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 64; domy rw - 4.

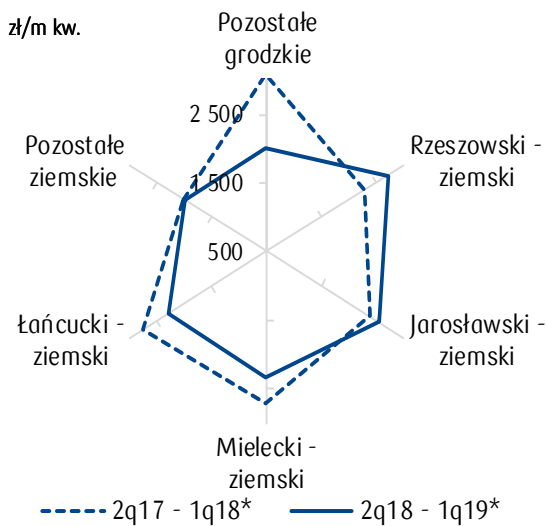
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



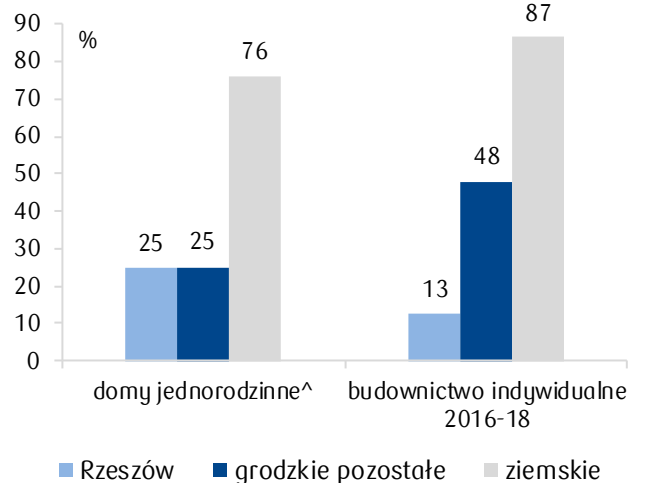
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Rzeszów	2 820	2 694	2 817	3 198	3 325	3 199	3 066
Pozostałe grodzkie	1 888	2 029	2 129	2 437	3 581	2 171	2 004
Rzeszowski - ziemski	2 138	2 210	2 259	2 545	2 336	2 655	2 713
Jarosławski - ziemski	1 881	2 103	1 635	2 192	2 544	2 562	2 562
Mielecki - ziemski	1 678	1 874	1 797	1 938	1 907	2 497	2 318
Łańcucki - ziemski	2 099	1 832	2 219	2 166	2 544	2 283	2 283
Pozostałe ziemskie	1 710	1 619	1 517	1 950	2 038	2 004	1 989

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Rzeszów - 53; pozostałe powiaty grodzkie - 20; powiaty ziemskie - 204.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2017	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2017	Nasycenie mieszka- niami** 2017	% powierzchni objętej miejs- cowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2017	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2014-18	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-18	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q19
		NSP 2011	NSP 2011			2014-18	2016-18		
GRODZKIE									
Krosno	17 755	10	39	27,3	381	58	3,7	46	50
Przemyśl	24 904	32	17	24,7	403	35	1,7	32	10
Rzeszów	79 329	6	25	27,9	418	17	11,5	13	579
Tarnobrzeg	17 543	3	23	24,1	370	36	2,1	72	81
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 860	13	53	23,3	313	2	2,5	78	9
brzozowski	18 633	15	92	24,1	283	2	2,5	98	31
dębicki	38 070	7	69	24,1	281	3	2,8	90	107
jarosławski	35 864	15	68	25,2	296	4	2,2	72	68
jasielski	33 489	9	75	23,8	293	28	1,7	100	46
kolbuszowski	16 952	6	91	24,3	272	1	2,5	86	38
krośnieński	31 741	17	94	25,9	282	45	2,4	93	72
leski	8 007	10	73	26,6	301	3	3,1	87	20
leżajski	19 818	10	76	24,3	285	26	2,0	100	41
lubaczowski	16 823	8	75	26,2	300	3	2,0	100	24
łańcucki	23 634	14	87	26,3	293	6	2,6	88	52
mielecki	41 484	8	59	24,2	304	3	3,1	74	100
niżański	19 877	11	87	27,0	297	1	2,4	98	44
przemyski	20 474	13	91	25,6	275	1	3,4	86	45
przeworski	23 721	17	82	26,3	302	2	2,3	100	42
ropczycko-sędziszowski	20 611	9	83	23,8	278	14	3,1	79	67
rzeszowski	49 048	11	94	27,6	290	5	4,2	83	235
sanocki	28 930	12	61	24,1	304	2	2,0	96	56
stałowowolski	36 160	8	42	24,7	338	4	2,2	78	57
strzyżowski	17 459	12	91	26,0	283	25	2,5	93	44
tarnobrzeski	15 952	7	68	24,9	299	16	2,3	100	34

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19	
GRODZKIE										
Krosno	46,5	-5,3	17,5	14,8	0,2	-1,9	3 608	80	2,7	
Przemyśl	61,3	-6,9	24,7	15,3	-1,4	-9,0	3 633	80	11,3	
Rzeszów	191,6	2,5	69,2	16,1	4,2	10,0	4 510	100	5,2	
Tarnobrzeg	47,0	-7,6	18,0	15,2	-1,0	-7,2	3 610	80	8,5	
ZIEMSKIE										
bieszczadzki	21,9	-4,1	6,9	17,2	-0,1	-0,6	3 726	82	14,3	
brzozowski	65,7	-2,0	17,8	18,5	1,9	-3,4	3 476	77	15,1	
dębicki	135,5	-1,4	37,7	17,8	2,4	-0,1	3 746	83	5,6	
jarosławski	120,7	-2,6	35,9	17,9	-0,1	-2,2	3 729	82	12,2	
jasielski	114,0	-2,6	33,6	17,8	-1,1	-1,7	3 570	79	10,2	
kolbuszowski	62,5	-1,7	17,2	19,2	0,9	1,2	3 424	76	8,4	
krośnieński	112,4	0,0	31,8	18,1	1,3	-0,6	3 251	72	5,9	
leski	26,6	-3,0	8,6	16,9	0,3	-1,7	3 946	87	16,2	
leżajski	69,6	-2,1	20,7	18,3	1,3	-1,1	3 607	80	13,4	
lubaczowski	55,7	-4,6	16,7	17,7	-0,9	-7,7	3 383	75	8,8	
łańcucki	80,8	0,9	22,4	18,1	2,3	1,2	3 415	75	10,8	
mielecki	136,7	-1,6	41,0	17,5	1,9	0,1	4 001	88	4,3	
nizański	66,8	-2,6	19,6	18,5	0,3	-1,1	3 248	72	16,7	
przemyski	74,4	1,1	20,4	18,9	1,1	-0,6	3 447	76	13,3	
przeworski	78,5	-1,8	23,0	18,3	0,9	-2,4	3 337	74	12,1	
ropczycko-sędziszowski	74,4	0,6	20,0	18,6	3,6	2,4	3 676	81	11,7	
rzeszowski	170,5	4,0	45,1	18,4	2,4	7,8	3 693	82	8,8	
sanocki	94,8	-2,6	30,0	16,8	0,8	-2,9	3 627	80	6,9	
stalowowolski	106,6	-4,8	37,1	16,6	-0,5	-4,8	4 049	89	5,3	
strzyżowski	61,6	-2,6	17,4	18,5	0,3	-2,1	3 210	71	13,7	
tarnobrzeski	53,2	-3,3	16,3	17,6	0,3	-2,9	3 879	86	7,0	

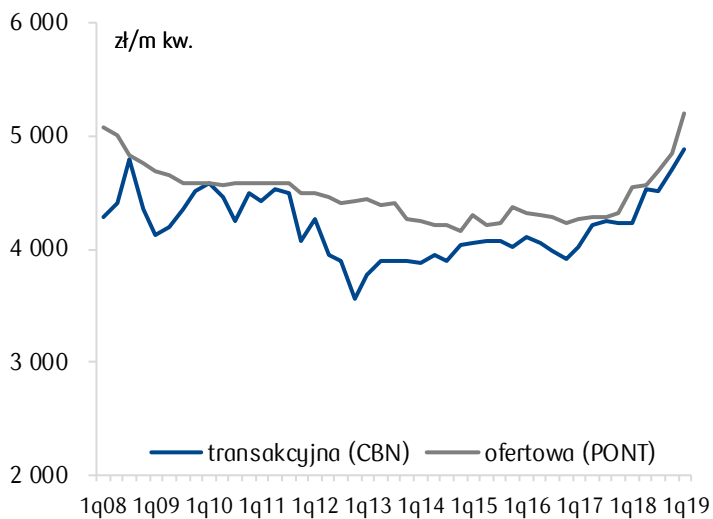
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

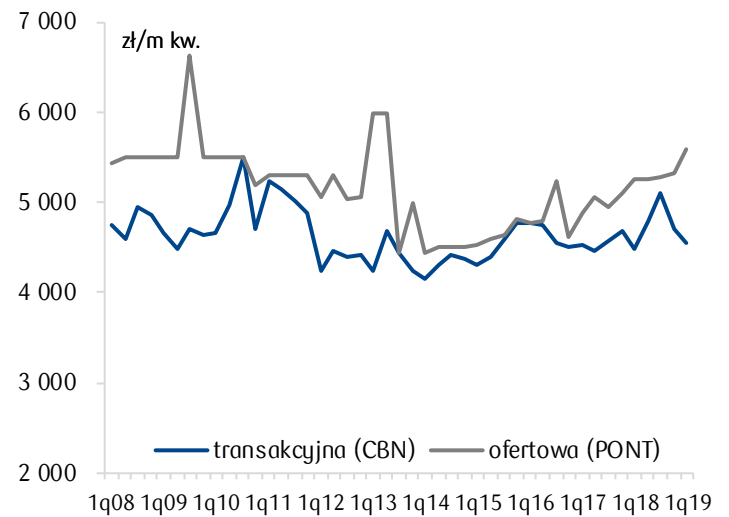
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 018	4 216	4 256	4 233	4 236	4 536	4 505	4 710	4 883	3,7	15,3
cena ofertowa (PONT)	4 271	4 276	4 286	4 317	4 545	4 574	4 688	4 851	5 204	7,3	14,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 542	4 467	4 573	4 680	4 490	4 801	5 113	4 705	4 550	-3,3	1,3
cena ofertowa (PONT)	4 879	5 066	4 960	5 097	5 260	5 271	5 289	5 333	5 600	5,0	6,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	2 837	4 096	2 549	3 504	4 446	3 625	4 723	4 057	x	x

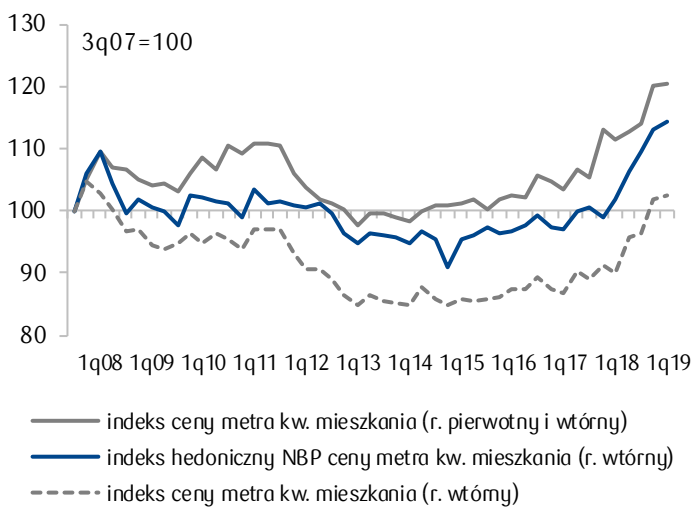
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



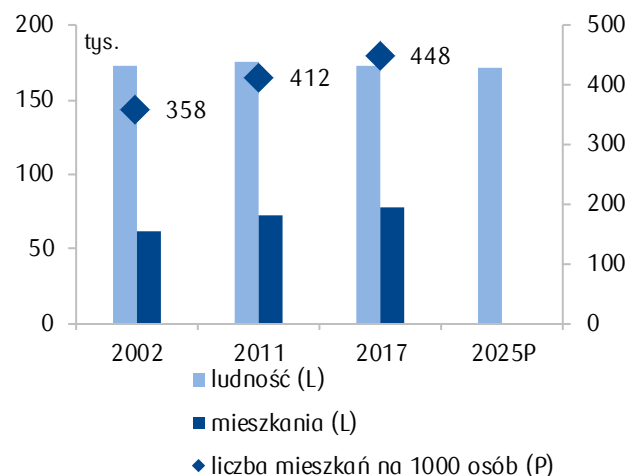
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

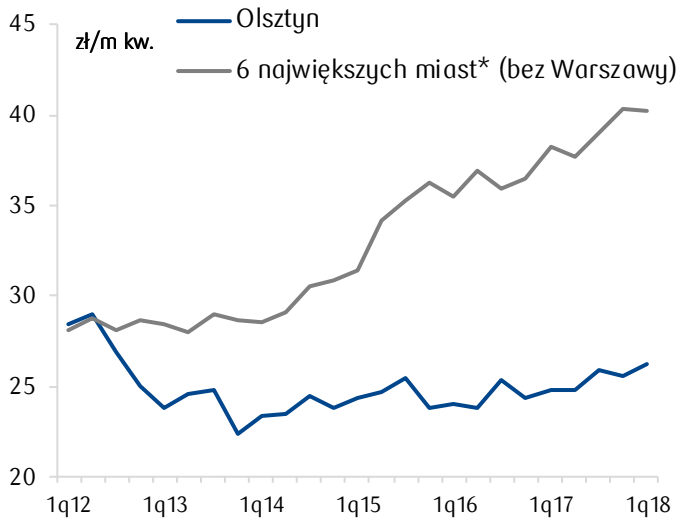


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

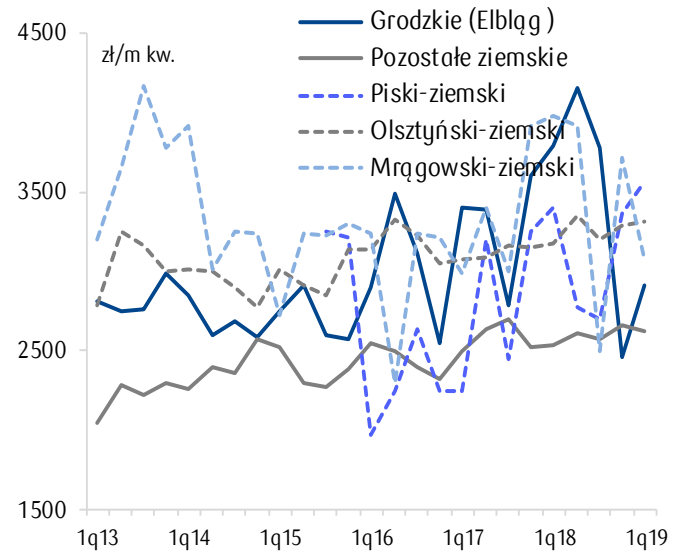


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 27; mieszkania rp - 33; domy rw - 4.

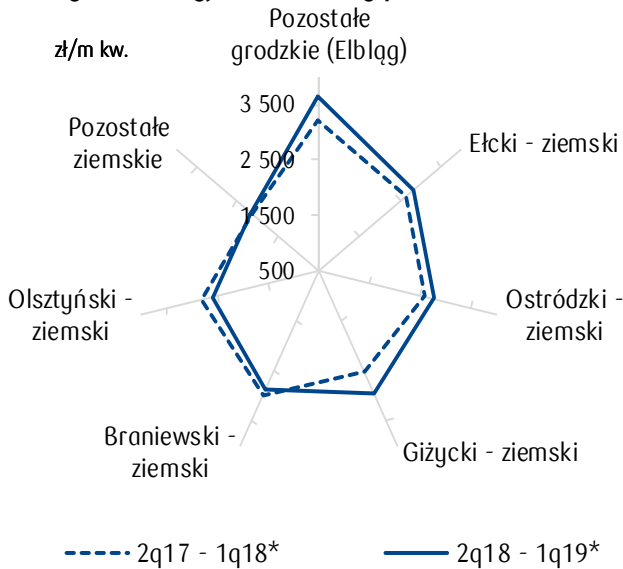
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



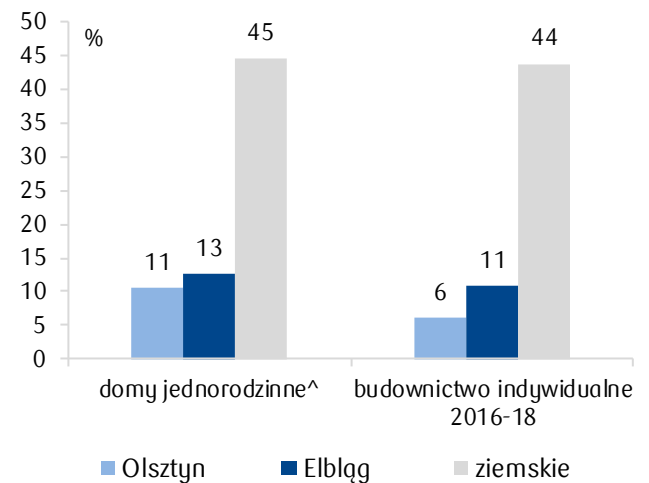
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Olsztyn	2 705	3 220	2 934	3 252	3 426	3 894	4 131
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 159	2 695	2 182	2 823	3 130	3 705	3 640
Etcki - ziemski	1 786	2 222	2 172	2 249	2 657	2 831	2 831
Ostródzki - ziemski	2 391	2 200	1 867	2 235	1 828	2 791	2 753
Giżycki - ziemski	2 212	2 249	2 327	2 206	2 429	3 178	2 969
Braniewski - ziemski	2 453	1 905	2 442	2 422	2 929	2 905	2 866
Olsztyński - ziemski	3 248	2 465	2 297	2 649	2 759	2 635	2 597
Pozostałe ziemskie	1 730	1 882	1 979	2 172	2 270	2 148	2 166

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Olsztyn - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 220.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2017	NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Elbląg	46 863	29	13	22,5	388	45	2,5	11	7
Olsztyn	77 525	9	11	26,1	448	55	4,8	6	221
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 800	38	37	23,0	356	2	1,0	67	29
braniewski	14 367	36	39	23,0	345	2	1,4	41	12
działdowski	21 769	21	60	25,2	331	42	2,8	44	53
elbląski	18 253	43	58	23,8	315	48	2,7	93	50
etcki	32 587	21	24	23,3	358	4	4,6	20	127
giżycki	20 912	32	34	25,1	367	4	2,7	35	64
gołdapski	9 161	34	42	23,8	339	3	2,6	41	13
iławski	30 019	27	46	23,8	323	47	3,3	26	25
kętrzyński	23 613	39	29	22,7	372	6	1,2	48	5
lidzbarski	14 963	43	40	24,1	358	29	1,4	52	6
mrągowski	18 126	33	42	26,8	360	3	3,3	56	82
nidzicki	10 759	24	49	23,2	324	2	2,6	52	8
nowomiejski	13 561	28	73	24,9	307	7	2,2	76	68
olecki	11 851	33	40	24,3	343	2	2,3	37	10
olsztyński	42 007	39	59	28,2	335	13	5,8	36	301
ostródzki	36 428	34	40	24,0	346	8	2,7	56	68
piski	19 194	28	40	23,5	337	7	2,5	70	17
szczycieński	23 012	37	60	24,8	328	3	3,8	68	44
węgorzewski	8 430	47	47	26,1	365	4	1,5	74	7

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 30.05.19

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2018	2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Elbląg	120,1	-5,6	49,0	15,8	-1,8	-6,2	4 044	89	8,1
Olsztyn	172,4	-2,1	75,4	16,0	2,2	-4,1	4 428	98	3,3
ZIEMSKIE									
bartoszycki	57,9	-7,6	21,6	16,3	-1,0	-8,9	3 637	80	18,1
braniewski	41,4	-7,3	14,8	17,4	-0,2	-6,8	3 560	79	21,1
działdowski	65,4	-2,1	21,2	17,6	0,3	-5,0	3 449	76	15,3
elbląski	57,5	-0,5	19,3	18,0	0,1	-7,0	3 446	76	16,6
ełcki	91,4	0,6	31,2	17,8	1,4	3,7	3 478	77	13,0
giżycki	56,8	-2,8	21,4	16,6	-2,1	-3,0	3 663	81	9,4
gołdapski	26,9	-3,6	9,5	17,2	0,6	-5,7	3 328	74	10,1
iławski	93,0	-1,6	29,1	17,7	1,5	2,3	3 455	76	5,0
kętrzyński	62,9	-6,8	24,9	15,9	-3,9	-9,1	3 467	77	18,8
lidzbarski	41,5	-5,2	15,3	16,9	-1,1	-5,7	3 446	76	15,3
mrągowski	50,1	-4,1	18,3	16,9	-1,2	-4,0	3 354	74	10,8
nidzicki	33,1	-5,2	11,5	17,7	0,3	-6,0	3 335	74	8,6
nowomiejski	44,0	-1,7	13,5	18,3	1,1	3,5	3 222	71	8,3
olecki	34,4	-2,5	11,6	17,9	1,3	-4,5	3 647	81	11,6
olsztyński	126,0	5,0	39,5	17,4	1,5	-2,2	3 782	84	10,9
ostródzki	104,8	-3,3	37,0	16,9	-0,3	0,0	3 680	81	11,0
piski	56,6	-4,0	19,6	18,3	0,0	0,0	3 791	84	13,6
szczywieński	69,9	-3,0	23,3	17,8	-0,1	0,0	3 699	82	9,5
węgorzewski	22,9	-5,3	8,8	15,8	-3,1	-8,5	3 379	75	17,6

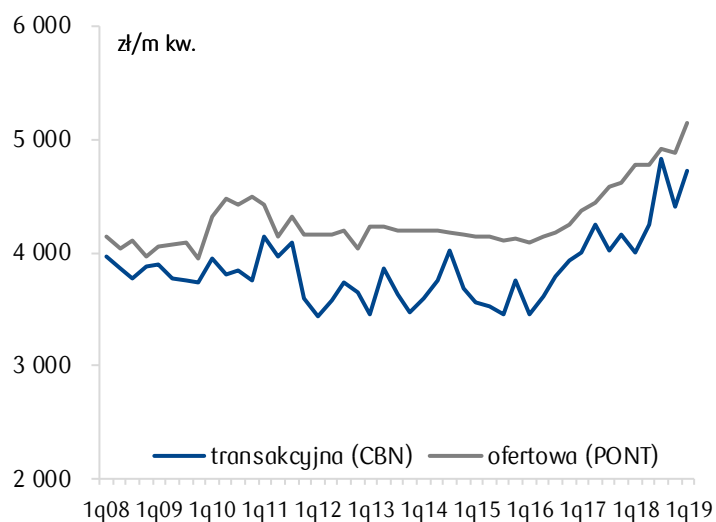
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

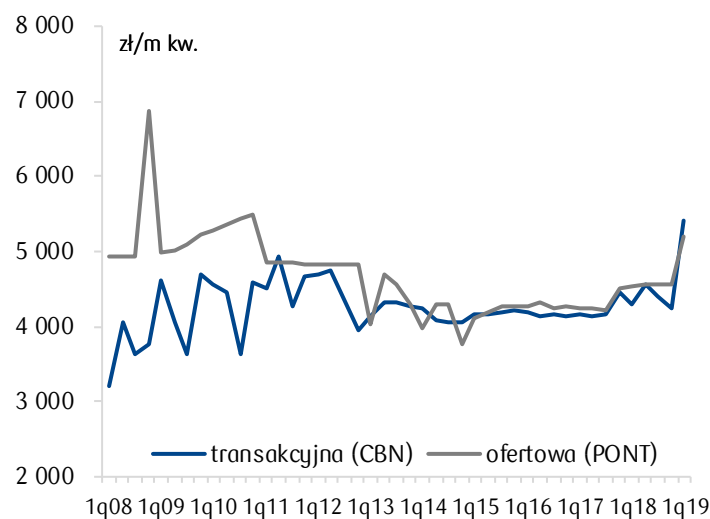
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 005	4 256	4 012	4 153	4 005	4 256	4 827	4 398	4 732	7,6	18,1
cena ofertowa (PONT)	4 368	4 447	4 578	4 615	4 786	4 783	4 917	4 887	5 149	5,4	7,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 149	4 145	4 147	4 458	4 302	4 545	4 398	4 250	5 397	27,0	25,5
cena ofertowa (PONT)	4 240	4 240	4 218	4 501	4 545	4 550	4 554	4 556	5 200	14,1	14,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 901	2 102	1 194	2 634	2 722	3 637	3 931	5 391	2 914	x	x

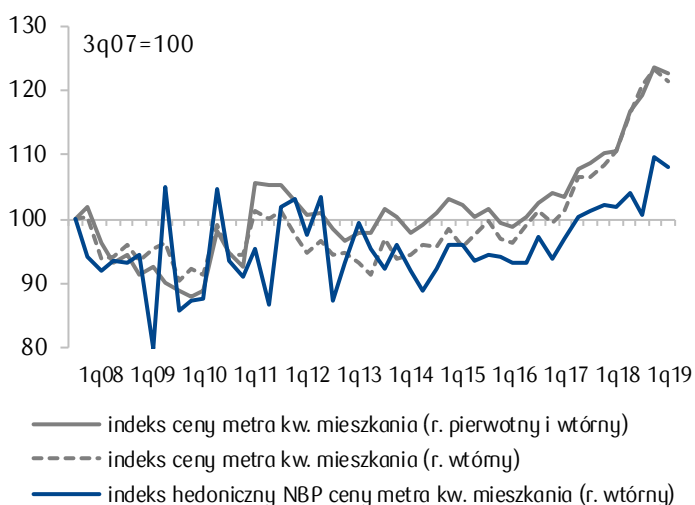
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



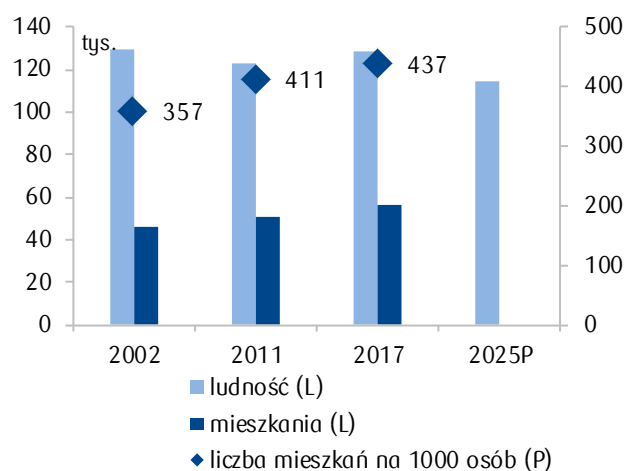
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

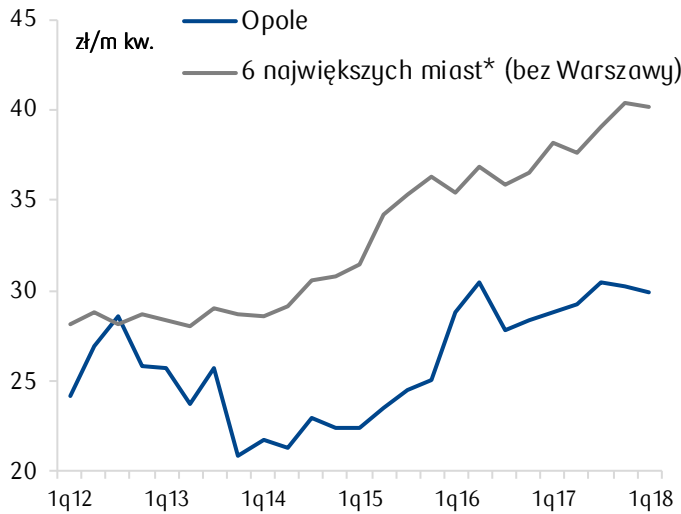


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

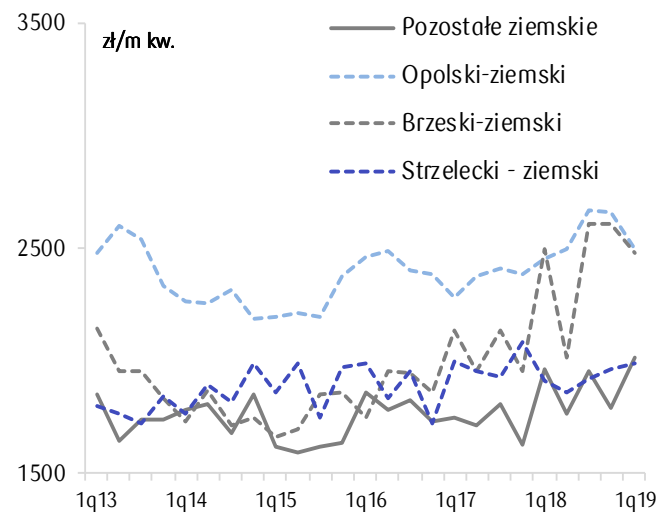


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 22; mieszkania rp - 11; domy rw - 7.

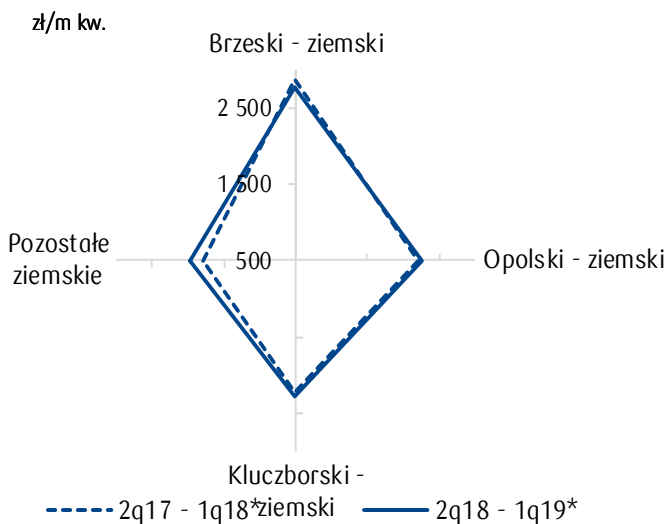
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



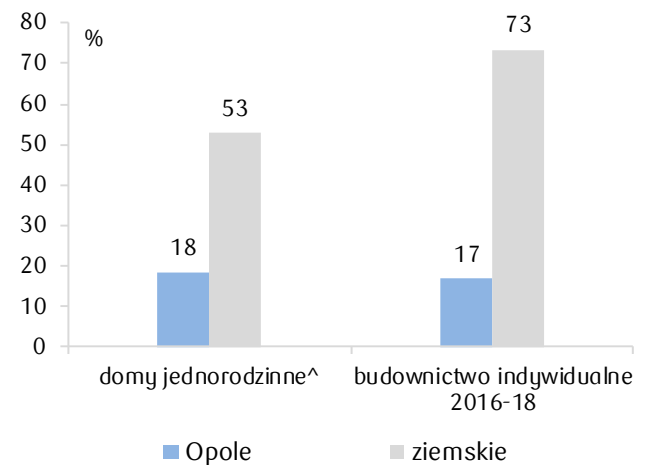
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Opole	2 856	2 261	2 942	3 330	3 029	3 537	3 731
Brzeski - ziemski	1 800	1 340	2 906	2 407	1 937	2 826	2 774
Opolski - ziemski	2 301	1 982	1 575	2 134	2 222	2 145	2 270
Kluczborski - ziemski	1 533	1 637	1 386	1 300	2 235	2 132	2 289
Pozostałe ziemskie	1 788	1 654	1 623	1 896	1 899	1 993	1 965

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Opole - 35; powiaty ziemskie - 225.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania 2017	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- stwa^	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2017	2017	2017	2014-18	2016-18	1q19
GRODZKIE									
Opole	55 949	22	18	29,9	437	28	3,4	17	239
ZIEMSKIE									
brzeski	32 653	44	36	26,4	361	78	2,1	57	36
głubczycki	17 187	46	51	28,9	372	13	0,7	88	6
kędzierzyńsko-kozielski	36 134	30	41	29,0	379	51	1,0	94	33
kluczborski	22 921	38	45	26,9	346	11	1,3	69	31
krapkowicki	21 175	31	56	29,0	330	49	1,0	74	43
namysłowski	15 321	40	55	28,6	359	77	4,0	30	21
nyski	48 937	40	44	27,6	355	35	1,5	97	34
oleski	21 026	27	68	29,6	324	6	1,7	80	24
opolski	39 312	39	77	31,8	318	46	2,7	88	59
prudnicki	20 297	54	51	31,5	364	26	0,8	80	12
strzelecki	24 321	31	61	28,5	325	73	1,0	99	25

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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2018	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 (%)
		2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	marzec 19
GRODZKIE									
Opole	128,1	-5,2	51,5	14,5	0,9	0,0	4 616	102	3,2
ZIEMSKIE									
brzeski	90,3	-4,1	31,6	16,4	-2,4	-2,4	3 859	85	8,6
głubczycki	45,9	-7,0	16,4	15,8	-5,6	-7,1	3 659	81	9,6
kędzierzyńsko-kozielski	94,5	-7,1	36,9	15,3	-2,2	-7,9	4 812	106	7,5
kluczborski	65,8	-5,9	23,2	16,6	-2,6	-5,3	3 940	87	7,3
krapkowicki	63,9	-6,2	22,6	16,3	-1,2	-4,4	4 463	99	5,1
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	-1,0	0,3	3 905	86	7,8
nyski	136,9	-6,5	48,6	16,1	-3,2	-6,3	3 632	80	8,2
oleski	64,6	-5,8	20,7	15,9	-1,8	-3,8	3 636	80	4,1
opolski	123,5	-2,4	43,0	16,1	-0,3	-0,7	3 653	81	6,2
prudnicki	55,5	-6,9	19,9	16,6	-3,7	-4,0	3 609	80	8,9
strzelecki	74,7	-5,5	25,3	16,0	-1,6	-2,8	3 966	88	5,3

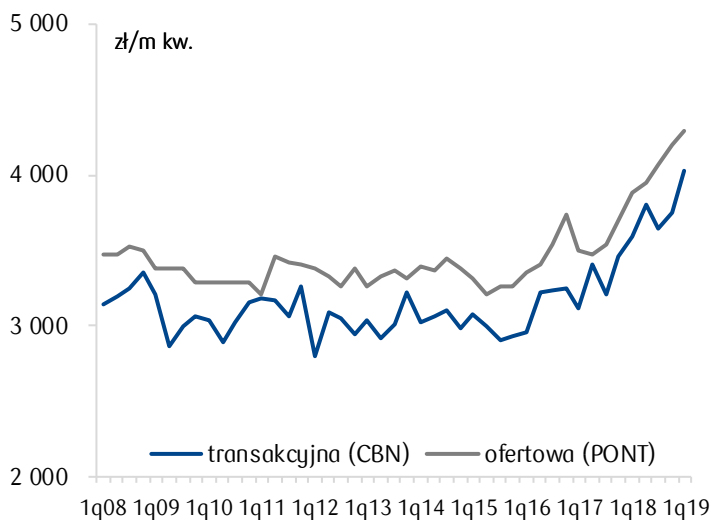
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

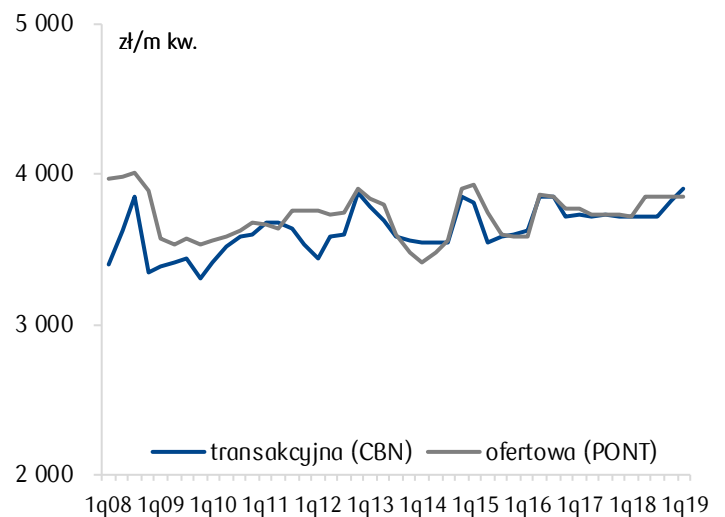
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	1q 19	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 112	3 405	3 205	3 463	3 600	3 802	3 645	3 750	4 035	7,6	12,1
cena ofertowa (PONT)	3 500	3 473	3 534	3 701	3 889	3 946	4 068	4 206	4 298	2,2	10,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 736	3 713	3 737	3 715	3 723	3 719	3 721	3 822	3 900	2,1	4,8
cena ofertowa (PONT)	3 775	3 734	3 737	3 725	3 723	3 850	3 851	3 852	3 853	0,0	3,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 927	2 612	2 910	2 420	3 716	3 208	3 239	3 355	3 786	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze

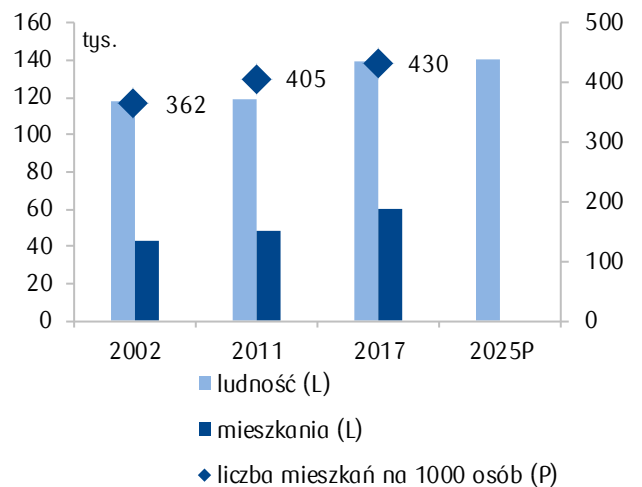
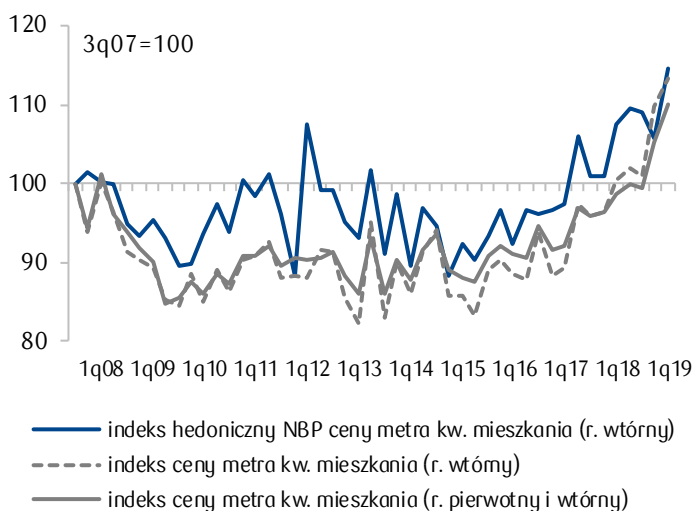


Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



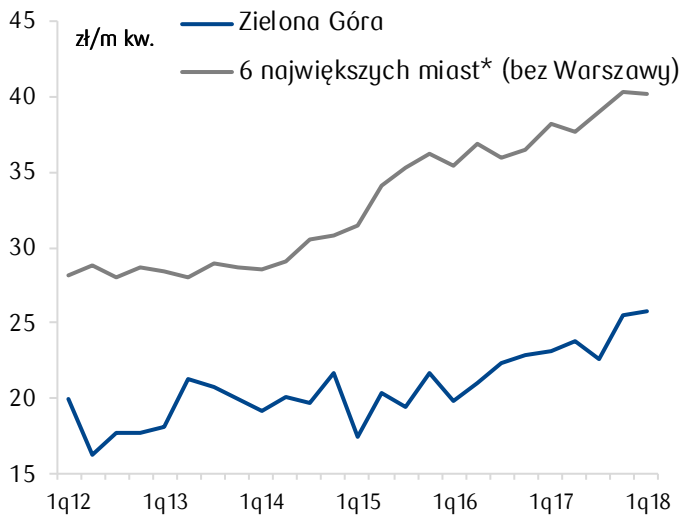
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze (NBP)

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

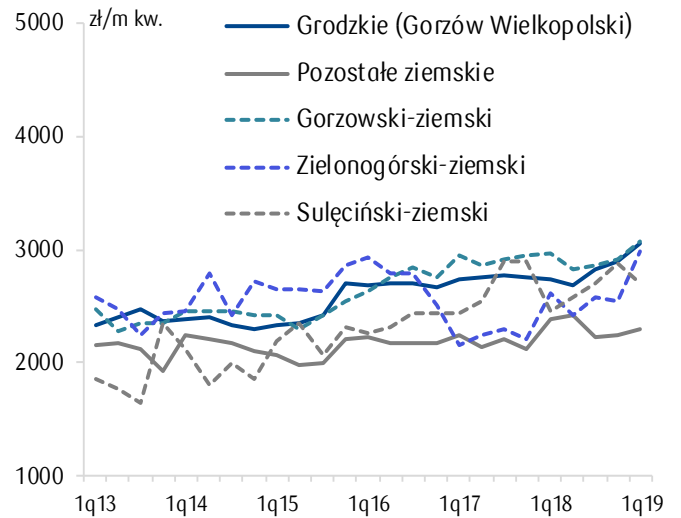


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q19: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 42; domy rw - 10.

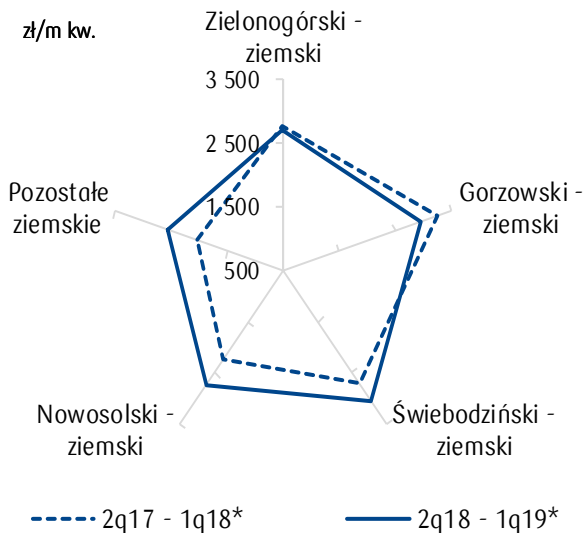
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



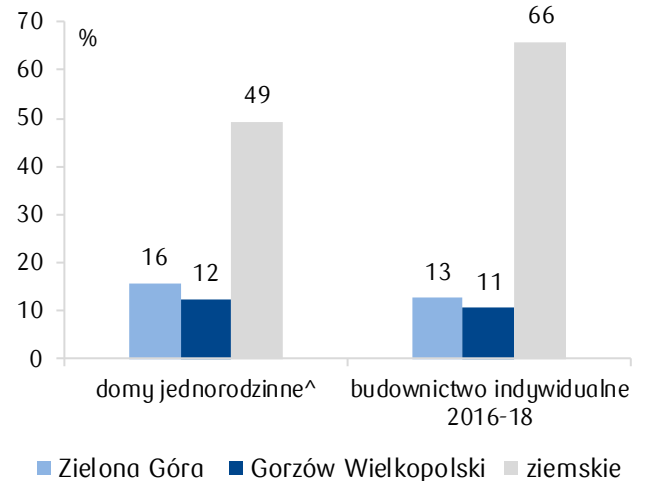
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2q18 - 1q19*
Zielona Góra	2 802	3 108	3 028	3 373	3 458	3 519	3 519
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 482	2 698	1 724	2 700	2 773	2 327	3 069
Zielonogórski - ziemski	2 554	2 778	2 193	2 344	2 896	2 649	2 712
Gorzowski - ziemski	2 486	1 899	2 401	2 686	2 695	3 380	2 971
Świebodziński - ziemski	2 354	2 140	1 968	1 967	2 701	2 691	3 046
Nowosolski - ziemski	2 060	1 842	1 978	2 281	2 211	2 736	2 720
Pozostałe ziemskie	1 837	1 678	2 018	1 911	2 197	2 264	2 559

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q18 - 1q19*: Zielona Góra - 55; pozostałe powiaty grodzkie - 3; powiaty ziemskie - 141.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2017	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorod- zinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2017	Nasycenie mieszka- niami** 2017	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2017	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2014-18	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-18	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q19
		NSP 2011	NSP 2011			2017			
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	52 497	20	12	27,2	422	53	4,2	11	106
Zielona Góra	60 163	14	16	30,1	430	16	7,0	13	152
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 651	41	62	28,0	317	7	4,0	78	93
krośnieński	19 380	52	54	26,7	349	3	2,0	54	38
międzyrzecki	20 515	40	43	26,4	352	7	2,0	60	20
nowosolski	30 700	45	41	25,0	353	6	2,6	57	105
słubicki	16 607	34	44	25,9	353	6	3,4	45	69
strzelecko-drezdenecki	16 892	47	51	25,2	340	3	2,6	67	73
sulęciński	12 333	47	54	27,9	349	2	2,7	78	63
świebodziński	19 748	45	44	26,4	352	6	2,5	47	74
wschowski	12 676	48	58	27,2	323	66	2,9	90	28
zielonogórski	24 899	41	64	27,7	330	10	4,3	76	147
żagański	29 526	50	40	25,9	369	10	1,2	87	26
żarski	34 289	52	45	25,6	352	6	1,6	60	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 30.05.19

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2018	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2017	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2018	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw		Stopa bezrobocia (%) marzec 19
		2014=100	NSP 2011	2025	2017	2018	2017	Polska=100	
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	123,9	-3,4	50,3	14,8	0,1	-3,0	3 934	87	2,5
Zielona Góra	140,3	-1,6	49,3	14,8	0,7	3,4	4 173	92	3,3
ZIEMSKIE									
gorzowski	71,5	4,9	22,5	17,4	0,8	1,6	4 090	90	4,3
krośnieński	55,2	-4,5	19,6	16,5	-0,7	-4,8	3 996	88	9,4
międzyrzecki	58,0	-4,3	20,2	16,0	0,9	-3,9	3 769	83	11,8
nowosolski	86,6	-3,0	30,6	16,4	-0,7	-3,6	3 914	86	8,5
słubicki	47,1	-1,5	16,4	16,9	0,3	0,7	3 718	82	2,9
strzelecko-drezdenecki	49,4	-3,1	17,0	16,5	-1,3	-6,7	3 819	84	10,6
sulęciński	35,3	-2,9	12,0	16,7	-0,5	-1,5	3 469	77	6,4
świebodziński	55,8	-2,2	18,9	16,6	0,6	-4,6	3 969	88	4,4
wschowski	39,1	-0,9	12,9	17,4	1,5	-3,3	3 553	79	8,0
zielonogórski	75,8	2,6	30,3	17,2	1,0	2,5	4 068	90	6,6
żagański	79,6	-5,1	29,6	16,2	-2,1	-6,6	3 588	79	9,1
żarski	96,9	-3,7	35,2	16,6	-0,4	-6,3	4 068	90	6,0

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 30.05.2019

8. Aneks metodologiczny

Przedmiot, cel i metoda raportu

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2018 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 32% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

Raport jest opracowany metodą ekspercką. Analiza jakościowa podstawowych czynników popytu (dochody gospodarstw domowych, kredyty mieszkaniowe, stopa bezrobocia, demografia, wiek zasobów) i podaży (mieszkania rozpoczęte, oddane do użytku, pozwolenia, koniunktura na rynku mieszkaniowym, ceny i koszty budowy mieszkań, impulsy i bariery regulacyjne) na rynku nieruchomości pozwala na objaśnienie obecnego poziomu cen i przewidywania odnośnie tendencji ich kształtowania się w krótkiej i średniej perspektywie z akcentem na 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. 62 tys. mieszkań oraz ok. 22,9 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (64% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 90% 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 1q19 zawierała 388,6 tys. rekordów, w tym 73,6% dotyczyło lokali mieszkalnych, 21,5% domów jednorodzinnych i 4,9% działek budowlanych; 7,9 tys. rekordów dotyczyło 1q19).
- **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 2,9 mln rekordów (23% dotyczy transakcji, 77% ofert), kwartalnie przybywa ok. 105 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

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

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 wnioskania jest też nieporównywalność niektórych danych w czasie z uwagi na rosnącą liczebność notowań bazy PONT Info rozbudowywanej od 2004. Dane z tej bazy są użyteczne przede wszystkim dla ilustracji trendu zmian w czasie (na ogół jest zbliżony do kierunku zmian cen transakcyjnych).

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

- GUS (statystyki budownictwa, dane regionalne dotyczące demografii, wynagrodzeń i budownictwa z wojewódzkich Urzędów Statystycznych)
- Raport AMRON-SARFIN – kwartalny raport z wnioskami z analizy bazy danych o cenach i wartości nieruchomości AMRON i ZBP
- REAS JLL Residential Advisory – raporty firmy specjalizującej się w monitoringu deweloperskiego rynku mieszkaniowego
- SEKOCENBUD – biuletyny firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

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

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl (22) 521 81 22

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl (22) 521 81 22
dr Mariusz Dziwulski mariusz.dziwulski@pkobp.pl (22) 521 81 88
Piotr Krzysztofik piotr.krzysztofik@pkobp.pl (22) 521 81 25
Wojciech Matusiak wojciech.matusiak@pko.bp (22) 521 51 80
Katarzyna Piętka-Kosińska katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl (22) 521 65 15
Filip Romanowski filip.romanowski@pkobp.pl (22) 521 87 39
Anna Senderowicz anna.senderowicz@pkobp.pl (22) 521 81 24
dr Wanda Urbańska wanda.urbanska@pkobp.pl (22) 521 81 23

Zespół Analiz Makroekonomicznych

analizy.makro@pkobp.pl (22) 521 67 97

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

Zespół Analiz Nieruchomości

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

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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