

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 4q2017

- W 4q17 na rynku mieszkaniowym utrzymywała się bardzo dobra koniunktura. Ceny mieszkań rosły z uwagi na wysoki popyt przy wolniejszym wzroście podaży mieszkań, a także wzrostowy trend kosztów budowy.
- Indeks hedoniczny NBP dla 7 największych miast (łącznie) w 4q17 sygnalizuje kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym, w większości pozostałych miast wojewódzkich ceny również rosły.
- Rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania na rynku pierwotnym w 4q17 w największych aglomeracjach kształtowała się na poziomie ok. 3-4%, w pozostałych miastach wojewódzkich utrzymywała się na poziomie ok. 6%, co oznacza nadal dużą presję popytu i niewielką przestrzeń do negocjacji cenowych.
- Według ZBP, wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych w 4q17 wyniosła 10,9 mld zł (-0,2% q/q; +11,8% r/r). W całym 2017 wartość udzielonych kredytów wzrosła do 44,6 mld zł (+12,9% r/r), najwięcej od 2011, gdy wyniosła 49 mld zł. Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 44,4% ogółu nowoudzielonych (spadek o 4,5 pp wobec 3q17). Średnia wartość udzielonego kredytu w 4q17 to 244,2 tys. zł.
- Według NBP w ostatnich kwartałach gotówką finansowano ok. 70% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.
- Program MdM wraz z wykorzystaniem na początku stycznia'18 wszystkich środków przewidzianych do wypłaty w 2018 r. nie ma już znaczenia dla popytu na mieszkanie. Od początku funkcjonowania MDM (tj. od 1.01.2014) do końca 2017 podpisano 98,07 tys. umów kredytowych na kwotę 17,189 mld zł. W latach 2014-2017 kredyty udzielone w ramach MdM stanowiły 10,7% wartości nowych umów kredytowych i 13,5% ich liczby. Średnie dofinansowanie dla kredytobiorcy wyniosło 25,97 tys. zł. Średnia cena metra kw. mieszkania nabywanego w ramach MdM to 4,1 tys. zł, a domu 3,4 tys. zł, ich przeciętna pow. użytkowa to odpowiednio 53,9 m kw. i 87,2 m kw.
- Rekordowe wyniki sprzedaży deweloperów w 4q17 – na rynku pierwotnym 6 aglomeracji monitorowanych przez REAS do sprzedaży wprowadzono 16,5 tys. mieszkań (-5,9% q/q; +13,3% r/r). Łącznie w 2017r. sprzedano 72,2 tys. mieszkań (+17,3% r/r), były to najlepsze pod względem liczby sprzedanych mieszkań cztery kolejne kwartały w historii monitorowania rynku przez REAS. Z uwagi na wysoką sprzedaż, liczba mieszkań w ofercie zmalała do 48,2 tys. (-5,2% q/q i -8,5% r/r). W skali roku oferta zmalała w Krakowie (-26% r/r), Poznaniu (-12% r/r) i Warszawie (-12% r/r); w przypadku Wrocławia i Trójmiasta wystąpiła stabilizacja oferty, a w Łodzi jej wzrost o 42% r/r.
- W 4q17 w dalszym ciągu rosła liczba mieszkań oddanych do użytku (7,3% r/r vs 19,1% r/r w 3q17), w przypadku deweloperskich ich liczba wzrosła o 14,8% r/r (vs 26,9% w 3q17). W całym 2017 r. oddano do użytku 178,3 tys. mieszkań (najwięcej od 1991), w tym 89,8 tys. wybudowanych przez deweloperów; po raz pierwszy ponad połowa mieszkań oddanych w

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

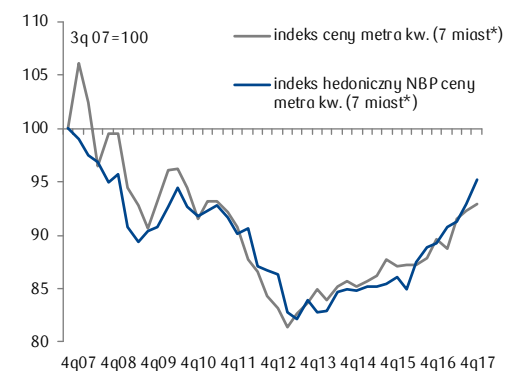
Zmiana cen mieszkań (% r/r)

Segment rynku	1q17	2q17	3q17	4q17
7 największych miast*				
pierwotny, ceny ofertowe	0,7	3,2	1,0	5,2
pierwotny, ceny transakcyjne	2,2	3,2	-0,9	1,0
wtórny, ceny ofertowe	1,9	4,9	3,1	4,3
wtórny, ceny transakcyjne	5,5	5,9	5,6	8,0
Polska^				
ogółem, ceny transakcyjne	3,3	4,6	3,7	b.d.

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

^ EUROSTAT, GUS

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



* lista miast por. str. 6

danym roku została wybudowana przez deweloperów.

- **Liczba rozpoczynanych mieszkań w 4q17 rosła wolniej** (9,4% r/r vs 18,2% r/r), w przypadku mieszkań deweloperskich wzrost o 15,6% r/r (vs 25,7% r/r w 3q17); w 4q17 deweloperzy rozpoczęli budowę 25,8 tys. mieszkań (vs 23,6 tys. średnio w ostatnich dwóch latach).

- **Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 4q17 wzrastała wolniej** (4,3% r/r vs 6,5% r/r w 3q17), w przypadku deweloperów odpowiednio (-2% r/r) i (+2% r/r).

- **Zmiany zapisów księgowych dużych deweloperów** na koniec 3q17 wskazują na kontynuowany, znaczny wzrost przedpłat klientów (+53% r/r), spadek zapasów gotowych mieszkań (-13% r/r), stabilną liczbę projektów mieszkaniowych w toku (+4% r/r) oraz spadek zapasów ziemi (-29% r/r). Dane te sugerują silny popyt przy słabszej podaży z uwagi słabszą dostępność terenów budowlanych, siły roboczej i materiałów budowlanych.

- **W 4q17 utrzymywał się, obserwowany od początku 2017 r. wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych** jedno- i wielorodzinnych: wzrosły one wg GUS o 0,7-0,8% r/r.

- **W kolejnych latach spodziewany wzrost cen gruntów budowlanych** z uwagi na ograniczoną podaż, zwłaszcza na największych rynkach oraz trudne otoczenie regulacyjne (zaostrenie przepisów o obrocie ziemią, coraz mniejsze możliwości zakupu działek od Skarbu Państwa dedykowanych głównie dla potrzeb programu Mieszkanie Plus, niepewność wokół zapowiadanej modyfikacji przepisów dot. wydawania warunków zabudowy).

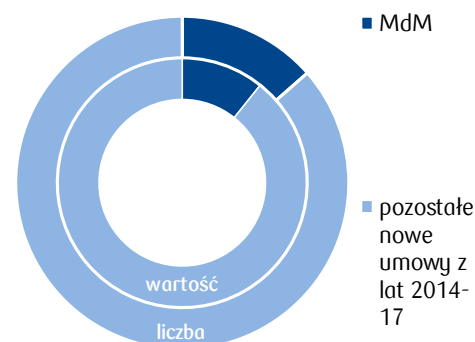
- **W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna jest kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań**, na które wskazują wysoki popyt na mieszkania, któremu towarzyszy wzrost kosztów ich produkcji. Wysoki popyt na mieszkania wspierają niskie stopy procentowe (tani kredyt mieszkaniowy, zakup mieszkania jako alternatywa dla lokaty) i wzrost dochodów gospodarstw domowych. Przy oczekiwaniach dalszych wzrostowych tendencji cen możliwe jest też pojawienie się motywu spekulacyjnego. Oznaki usztywnienia podaży (spadek liczby mieszkań gotowych do sprzedaży, wolniejszy wzrost liczby rozpoczynanych obiektów i stabilna liczba projektów w toku) mogą świadczyć o pojawieniu się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych i problemach z siłą roboczą.

- W średnim okresie wzrost podaży mieszkań na wynajem może powodować spadek czynszów i ograniczanie opłacalności wynajmu mieszkania.

- **W perspektywie roku (nie wcześniej niż w 2019) nie można wykluczyć podwyżek stóp procentowych NBP, ale są one mało prawdopodobne.** Oznaczałyby one istotną zmianę otoczenia rynku mieszkaniowego. Droższy kredyt mieszkaniowy i osłabienie inwestycyjnych zakupów mieszkań przełożyłyby się na mniejszy popyt i wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

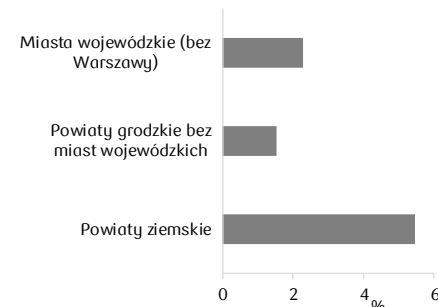
- Utrzymującym się ryzykiem dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) w perspektywie roku jest niepewność otoczenia regulacyjnego i zewnętrznego.

Udział kredytów MdM w nowych umowach kredytowych w latach 2014-17



źródło: BGK, ZBP AMRON

Zmiana cen ofertowych (PONT) działek budowlanych wg położenia w 4q17 (r/r)



źródło: PONT Info Nieruchomości

Oddziaływanie kluczowych czynników na cenę nieruchomości w perspektywie roku

Sfera oddziaływania	Wpływ na cenę w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑↑
- wzrost gospodarczy	↑↑
- rynek pracy	↑↑
Otoczenie regulacyjne	
- Mieszkanie Plus	↔
- koszty kredytu	↑↑
- regulacje dot.gruntów	↑↑
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↑↑
- podaż mieszkań	↑↑

* więcej por. Tab.7

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 4q2017	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	9
Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q17	14
4. Trendy cenowe na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową.....	17
5. Trendy demograficzne.....	22
6. Otoczenie regulacyjne	26
Ramka 2. Mieszkanie Plus – istotne dla programu decyzje i zapowiedzi z kilku ostatnich miesięcy.....	27
7. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	28
8. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	30
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	33
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	37
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	41
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	45
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie	49
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie	53
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	57
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	60
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	64
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	68
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	72
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	75
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	78
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	82
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie	86
Lubuskie – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	89
9. Aneks metodologiczny	92

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Bieżący rok powinien być równie dobry w krajowej gospodarce jak 2017. Szacujemy, że **wzrost PKB utrzyma się na poziomie 4,6%**. Oczekujemy silnej dynamiki inwestycji, w tym inwestycji prywatnych, które rosnąc w 4q17 o 11,3% r/r stały się głównym motorem wzrostu PKB. Towarzyszyć im powinien stabilny wzrost konsumpcji, która wzrosła w 4q17 o 4,9% r/r. Trzecim motorem wzrostu będzie rosnący eksport napędzany zarówno przez eksport towarów, jak i eksport usług – jeden z najbardziej dynamicznie rozwijających się sektorów polskiej gospodarki. Dzięki temu, pomimo silnego popytu wewnętrznego, wkład eksportu netto do wzrostu PKB powinien być zbliżony do neutralnego.

Utrzymująca się dobra koniunktura w Polsce i na świecie oraz rosnący apetyt inwestycyjny firm podtrzymują wysoki popyt na pracę. Dynamika zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Silny jest także trend spadkowy stopy bezrobocia, co oznacza, że wyczerpujące się zasoby pracy są częściowo uzupełniane przez rosnącą aktywność zawodową. Mimo tego, a także mimo napływu imigrantów, nierównowaga na rynku pracy będzie w naszej ocenie narastać, a dynamika płac będzie coraz wyższa. Wskaźniki koniunktury konsumenckiej nadal oscylują wokół historycznych maksimów. Takie oceny sugerują, że pomimo wygaśnięcia efektów wprowadzenia programu 500+, popyt gospodarstw domowych pozostanie silny.

Z uwagi na gwałtowne osłabienie inflacji na początku roku spodziewamy się, że niemal cały rok pozostanie ona poniżej celu inflacyjnego NBP. Pomimo osłabienia czynników egzogenicznych, rosnąca presja kosztowa (w tym płacowa) będzie się przekładała na stopniowy wzrost inflacji bazowej w kierunku 2%. **Przy nieprzejeździe gołębiej retoryce RPP i zmienionej funkcji jej reakcji, szanse na podwyżki stóp przed 2019 wydają się być obecnie iluzoryczne.**

Dalsze zacieśnienie polityki monetarnej w USA (redukcja bilansu od października 2017, kolejne podwyżki stóp procentowych w trakcie 2018) w obliczu planowanego rozpoczęcia procesu wygaszania programu skupu aktywów w strefie euro powinny przełożyć się na pewne umocnienie kursu dolara względem euro. Normalizacja polityki pieniężnej w USA i w strefie euro przy nadal gołębiej postawie RPP zmniejsza szanse na umocnienie polskiej waluty. W konsekwencji oczekujemy, że na koniec 2018 kurs EURPLN wyniesie 4,27, kurs USDPLN 3,65, a kurs CHFPLN 3,71.

W 4q17 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych (po skorygowaniu o wpływ FX) wyniosło 3,5% r/r vs 3,6% w 3q17. Na koniec 2018 oczekiwane jest przyspieszenie tempa wzrostu akcji kredytowej (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych skorygowanych o FX wyniesie 17,3 mld zł wobec 13,1 mld zł w 2017).

W kolejnych kwartałach powinien utrzymać się solidny wzrost gospodarczy z 2017.

Rosnące zatrudnienie, płac a także rekordowo wysokie odczyty nastrojów konsumentów wpisują się w scenariusz solidnego wzrostu konsumpcji.

Zmiana funkcji reakcji RPP, bardzo gołębia jej retoryka, a także gwałtowne osłabienie się inflacji na początku sugerują, że szanse na podwyżki stóp w 2018 są obecnie iluzoryczne.

Prognozowany na koniec 2018 kurs CHF/PLN wynosi 3,71.

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca roku.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 4q17 na rynku mieszkaniowym utrzymywała się bardzo dobra koniunktura. Ceny mieszkań rosły z uwagi na wysoki popyt przy wolniejszym wzroście podaży mieszkań, a także wzrostowy trend kosztów budowy.

W analizowanych 3 grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich) ceny transakcyjne (CBN) mieszkań na rynku pierwotnym w 4q17 umiarkowanie wzrosły q/q we wszystkich miastach. Również na rynku wtórnym odnotowano niewielki wzrost cen transakcyjnych (CBN) wobec 3q17, głównie w przypadku największych aglomeracji (Wyk. 1-2; też Roz. 8).

W odniesieniu do okresu boomu lat 2007-2008 ceny ofertowe (baza PONT Info) w analizowanych trzech grupach miast były niższe w przypadku największych aglomeracji o 5-14%, w mniejszych miastach wojewódzkich o ok. 4%, generalnie ta rozpiętość maleje (Wykresy 3-4). Ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w 4q17 kształtowały się powyżej poziomu z 1q08 (por. Wykres 5-6).

W 4q17 indeks hedoniczny (publikowany przez NBP¹) dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen na rynku wtórnym w tych miastach (Wykres 8). W większości pozostałych miastach wojewódzkich (por. Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz.8) ceny również rosły. Indeks hedoniczny odzwierciedla "czystą" zmianę cen mieszkań, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W przypadku przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) również utrzymywała się tendencja wzrostowa.

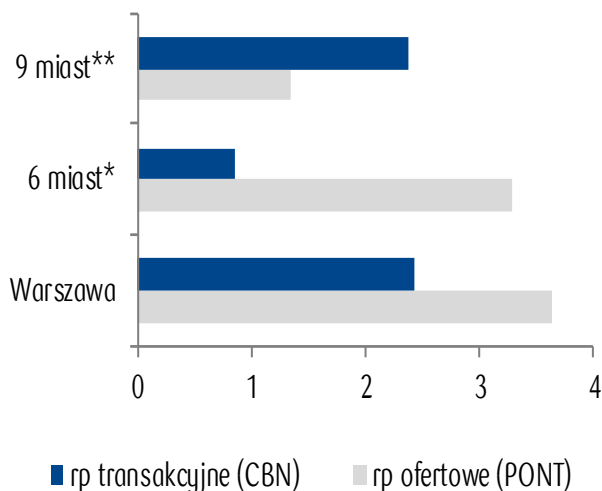
Na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach w 4q17 cena transakcyjna mieszkania odbiegała od ceny ofertowej o 3-4% (rozpiętość wzrosła wobec 3q17), w pozostałych miastach wojewódzkich rozpiętość wynosiła ok. 6%. Taka sytuacja

Bardzo dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym.

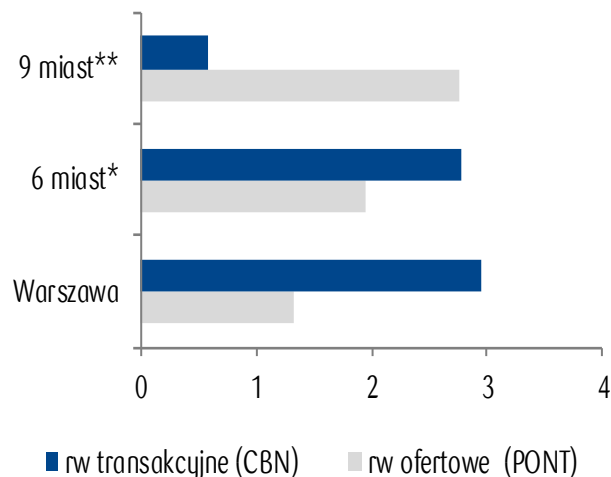
W 4q17 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym jak i wtórnym kształtowały się powyżej poziomu z 1q08.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen w 4q17 w tych miastach.

Wyk.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q17 na rynku pierwotnym (% , q/q)

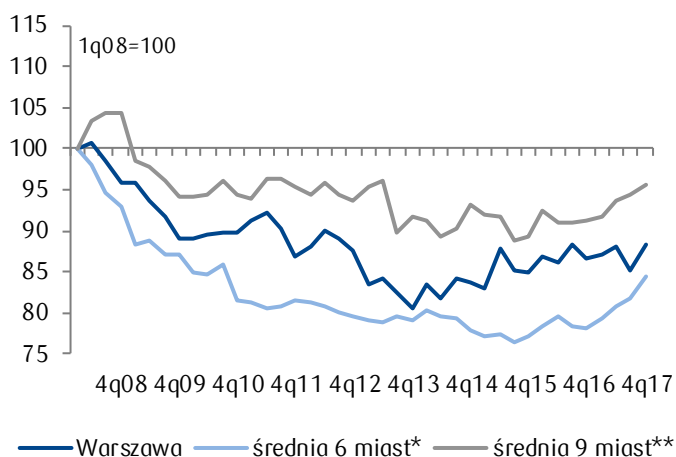


Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q17 na rynku wtórnym (% , q/q)

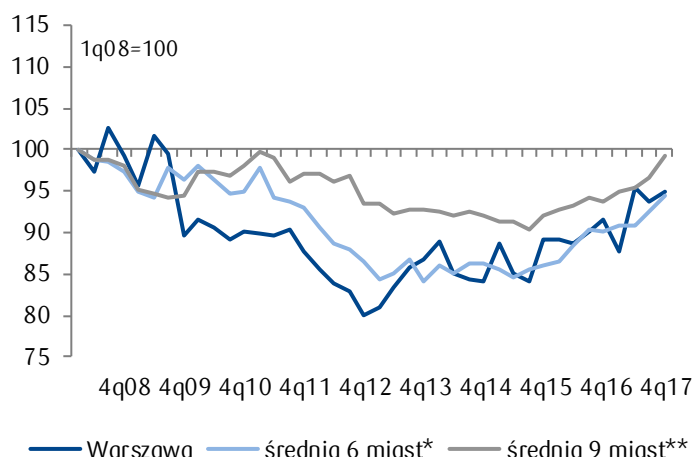


¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

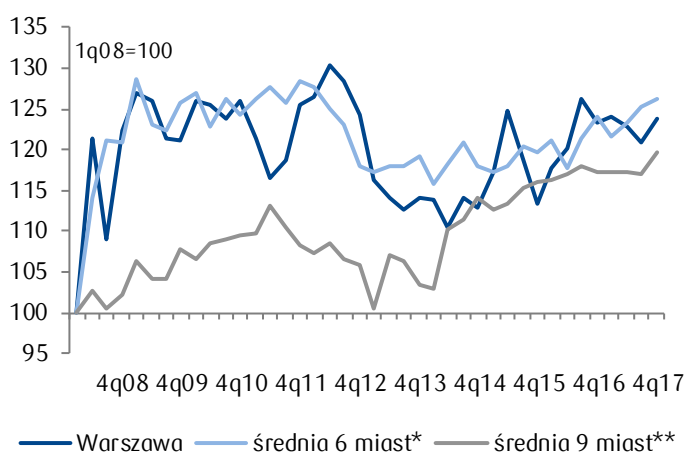
Wyk.3 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek pierwotny



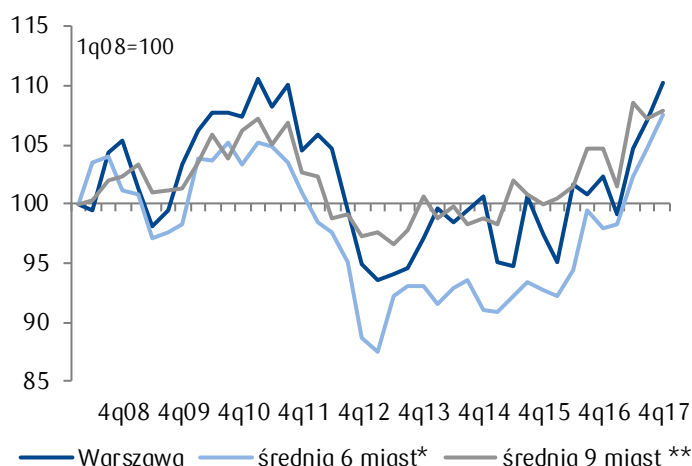
Wyk.4 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek wtórny



Wyk.5 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek pierwotny

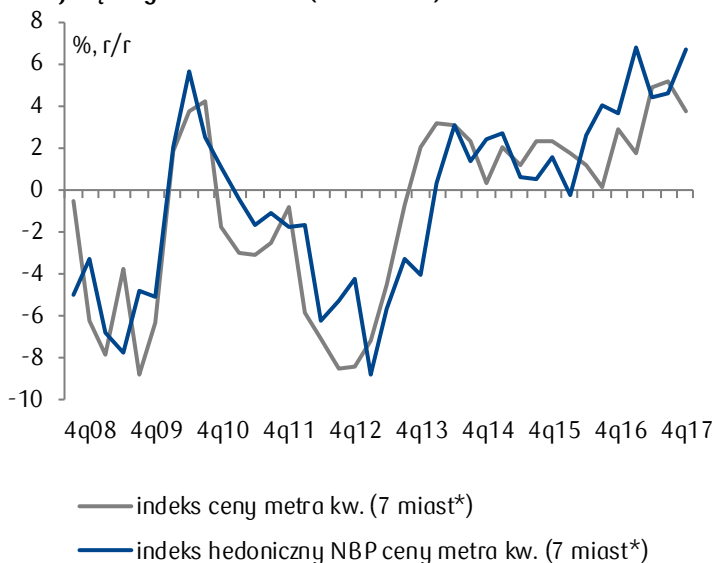


Wyk.6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

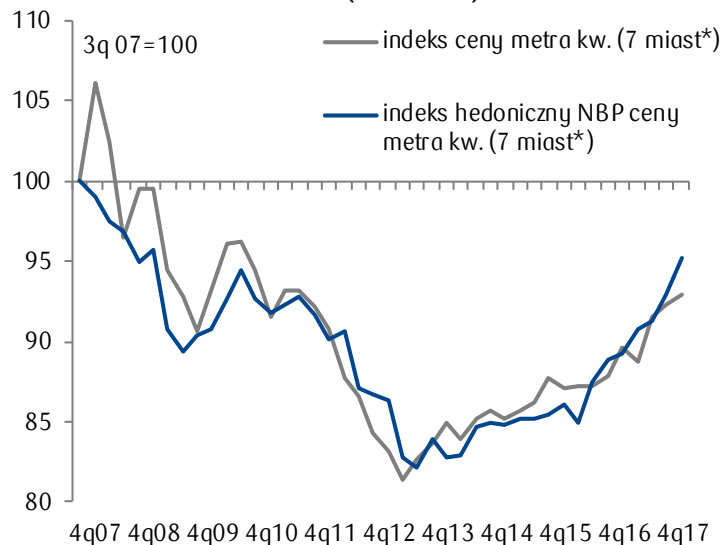


uwaga: *Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

Wyk.7 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

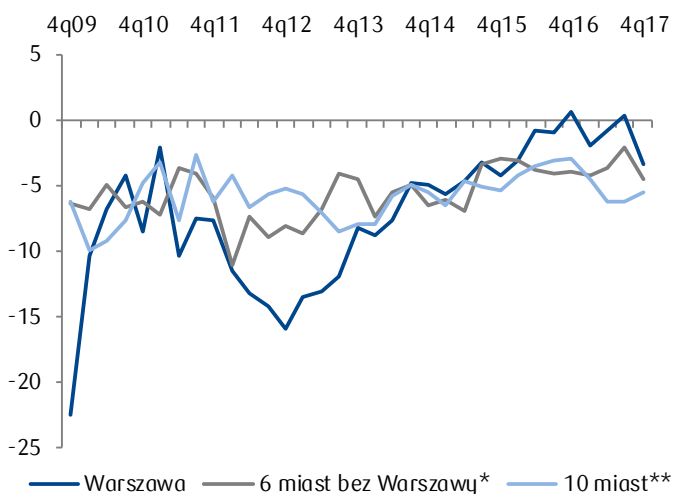


Wyk.8 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

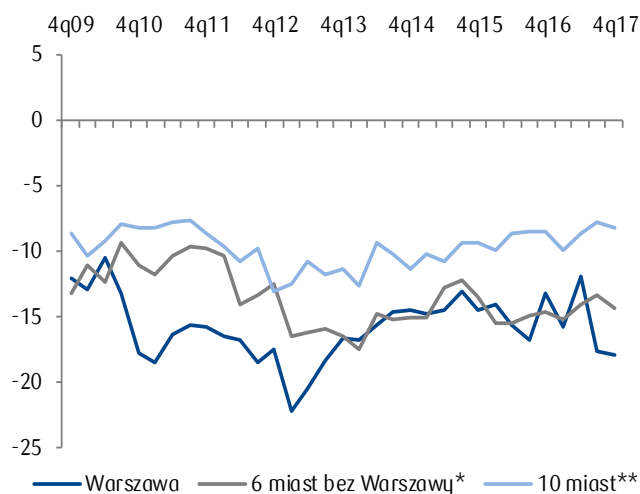


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk.9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach* w okresie 4q09-4q17



Wyk.10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach* w okresie 4q09-4q17



* 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

oznacza nadal dużą presję popytu i niewielką przestrzeń do negocjacji, inaczej niż np. w okresie gorszej koniunktury w 2012 (Wykres 9). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8%-18%), co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty na tym rynku (Wykres 10). Niewielki wzrost tej rozpiętości w 4q17 sugeruje wzmocnienie pozycji kupującego.

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.

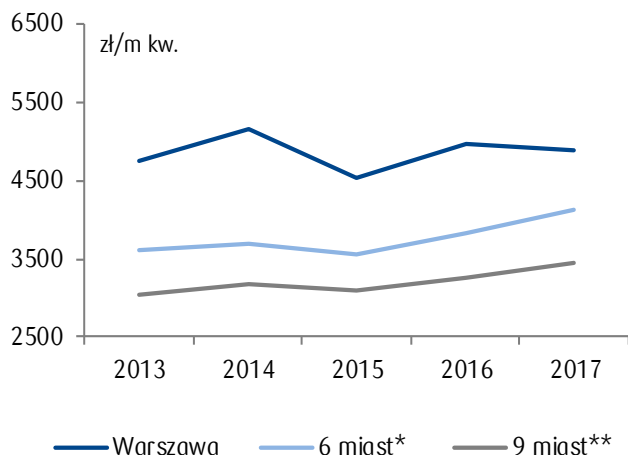
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego, jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: - 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; - 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); - 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą w powiatach ziemskich - w latach 2013-17 wybudowano w tym segmencie 78% mieszkań; w powiatach grodzkich (bez stolic województw) ten rodzaj budownictwa stanowił 43% wybudowanych mieszkań, w stolicach województw - 13%. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 8, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2013-17 cechował powiaty ziemskie i grodzkie (bez stolic) województwa śląskiego (91% i 59%), małopolskiego (90% i 72%), podkarpackiego (92% i 62%) i świętokrzyskiego (97%).

Niewielka, w 4q17 lekko rosnąca q/q, rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania na rynku pierwotnym w największych miastach.

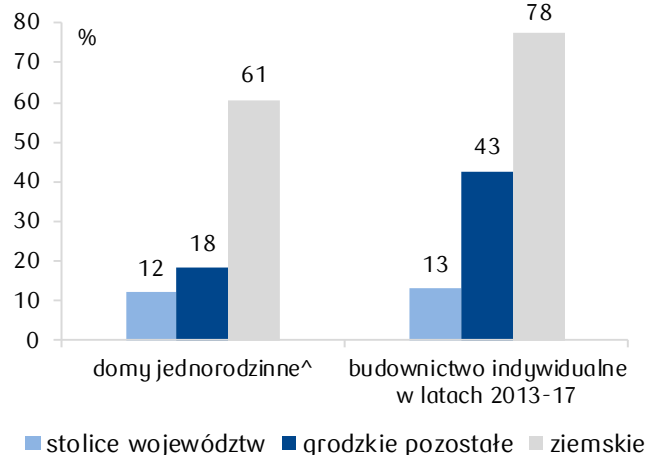
Ograniczenia porównywania cen domów.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 78% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2013-2017 to budownictwo indywidualne.

Wyk.11 Cena transakcyjna domów (CBN)
na rynku wtórnym w największych miastach



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



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

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

Budownictwo indywidualne oznacza głównie budowę systemem gospodarczym, działalność deweloperów w tym segmencie budownictwa dotychczas była niewielka, niemniej ożywienie na rynku mieszkaniowym sprzyja większej aktywności deweloperów także w tym segmencie. W latach 2013-17 deweloperzy wybudowali 14,7% mieszkań kwalifikowanych do budownictwa indywidualnego, przy widocznych różnicach regionalnych. Udział mieszkań indywidualnych budowanych przez deweloperów w indywidualnych ogółem wynosił 55% i więcej w Słupsku (81%), Siedlcach (74%), Lublinie (71%), Koszalinie (66%), Białej Podlaskiej (65%) i Bydgoszczy (55%). Relatywnie duży udział deweloperskiego budownictwa indywidualnego występował też w powiatach ziemskich atrakcyjnych turystycznie – malborskim (44%), sławieńskim (44%), ełckim (42%) i kołobrzeskim (39%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w 2017² były stabilne w Warszawie (średnia cena 1 m kw. ok. 5 tys. zł), w innych miastach wojewódzkich zarysowała się tendencja wzrostowa – w 6 największych miastach cena kształtowała się na poziomie ok. 4,1 tys. zł (+8% r/r), w 9 pozostałych – ok. 3,4 tys. zł (+5% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 8, 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 (piaseczyński, warszawski zachodni), Krakowem (myślenicki) czy Łodzią (pabianicki). Na wysoki poziom cen oddziaływała atrakcyjność turystyczna powiatu gdańskiego czy puckiego (pomorskie). Z kolei dobry rynek pracy sprzyjał wyższym cenom domów w powiecie puławskim (lubelskie) czy polickim (zachodniopomorskie).

W 2017 stabilne ceny transakcyjne domów jednorodzinnych w Warszawie, w innych miastach wojewódzkich lekka tendencja wzrostowa.

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

² Liczba transakcji dot. domów w 2017 Warszawa – 203; 6 miast – 420; 9 miast – 289.

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 4q17 decydował wysoki popyt (nadal istotnie wspierany zakupami za gotówkę), w warunkach wolniej rosnącej podaży mieszkań i wzrostowego trendu kosztów ich budowy. Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:

- **niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych** (3,80% na koniec 4q17 vs 3,87% na koniec 3q17) w warunkach niskich stóp procentowych (bez zmian od 2015) i niewielkich zmian marż (2,08% na koniec 4q17 vs 2,17% na koniec 3q17; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%).

Wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych w 4q17 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 10,93 mld zł tj. nieznacznie mniej (-0,2%) niż w poprzednim kwartale, jednocześnie o 11,8% więcej niż w 4q16. W 4q17 banki udzieliły 44,7 tys. nowych kredytów (-2,3% q/q; +6,7% r/r). W całym 2017 wartość udzielonych kredytów wzrosła do 44,6 mld zł (+12,9% r/r), najwięcej od 2011, gdy wyniosła 49 mld zł. Na koniec 2017 banki ankietowane przez ZBP obsługiwały prawie 2,2 mln umów.

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 4q17 wynosiła 244,2 tys. zł (+2,2% q/q); przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 308,0 tys. zł (-11,2% q/q), udzielony w zł – 243,5 tys. zł (+2,6% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 100 do 200 tys. zł (35,1%), następnie od 200 do 300 tys. zł (26,9%). W nowoudzielanych kredytach w 4q17 najwyższy był udział kredytów o średniej wartości LTV powyżej 80% – wynosił 44,4%, przy czym zwraca uwagę jego znaczący spadek wobec 3q17 (-4,5 pp). Dominują kredyty o zapadalności powyżej 25 lat (65,7%).

Na koniec grudnia 2017 r. wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 391,5 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 33,6% (-4,2 pp wobec grudnia 2016).

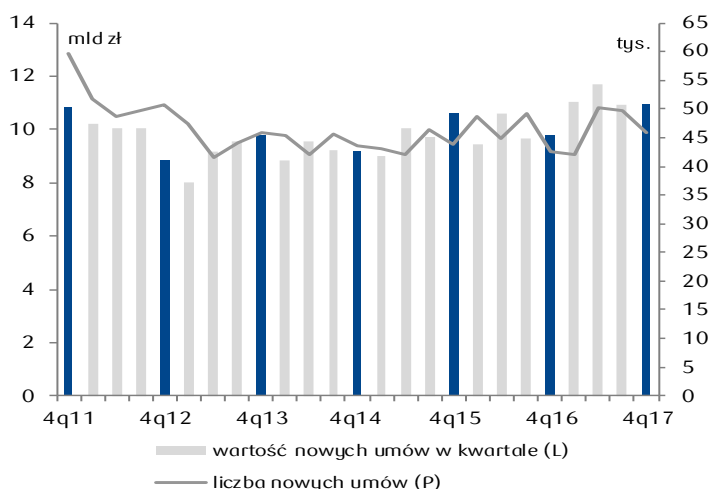
Niskie stopy procentowe i zakupy gotówkowe wspierają popyt mieszkaniowy.

10,9 mld zł nowoudzielonych kredytów w 4q17 (+11,8% r/r); w całym 2017 r. 44,6 mld zł (+12,9% r/r), najwięcej od 2011.

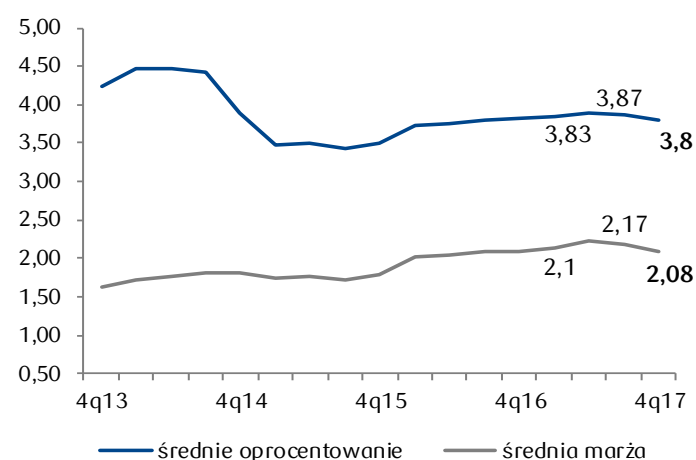
Wzrost średniej wartości udzielonego kredytu do 244,2 tys. zł.

Na koniec grudnia'17 kredyty walutowe stanowiły 33,6% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (o 4,2 pp mniej wobec grudnia'16).

Wyk.13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych (ZBP; AMRON)



Wyk.14 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 zasilane przez 19 banków; dane reprezentatywne dla ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych.

Kredyty zagrożone na koniec grudnia 2017 stanowiły 2,8% kredytów mieszkaniowych ogółem, w przypadku kredytów w CHF 3,71% (vs odpowiednio 2,9% i 3,73% na koniec grudnia'16). Wartość kredytów zagrożonych udzielonych na cele mieszkaniowe wyniosła 10,9 mld zł na koniec grudnia 2017 (vs 11,6 mld zł na koniec grudnia'16).

- program MdM (wg Ustawy do 30.09.2018); program wraz z wykorzystaniem na początku stycznia br. wszystkich środków przewidzianych do wypłaty w 2018 r. nie ma już znaczenia dla popytu na mieszkanie.

Od początku funkcjonowania MDM (tj. od 1.01.2014) do końca 2017, wg zasad określonych w Ustawie, podpisano 98,07 tys. umów kredytowych na kwotę 17,189 mld zł. W latach 2014-2017 kredyty udzielone w ramach MdM stanowiły 10,7% wartości nowych umów kredytowych i 13,5% liczby nowych umów.

Wartość dofinansowania wniosków złożonych do BGK za pośrednictwem 14 banków wyniosła 2,547 mld zł; średnie dofinansowanie dla kredytobiorcy wyniosło 25,97 tys. zł. Średnia cena metra kw. mieszkania nabywanego w ramach MdM wynosi ok. 4,1 tys. zł, a domu 3,4 tys. zł, ich przeciętna pow. użytkowa to odpowiednio 53,9 m kw. i 87,2 m kw.

- 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. 70% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach. Wg szacunków deweloperów i pośredników mieszkania nabywane inwestycyjnie stanowiły w ostatnich kwartałach ok. 30% kupowanych mieszkań (zbliżony odsetek na rynku pierwotnym i wtórnym). W 4q17 po raz pierwszy w historii badania ankietowego NBP⁴ dot. rynku kredytowego wykorzystanie przez gospodarstwa domowe alternatywnych źródeł finansowania miało istotny wpływ na politykę kredytową banków w segmencie mieszkaniowym.

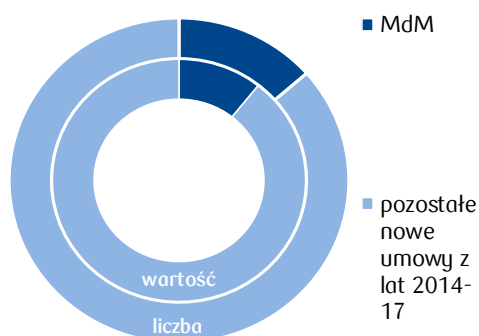
- zainteresowanie wynajmem - inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec najprostszyc inwestycji alternatywnych - loka

Popyt na mieszkanie z programu MdM wygasa; dotychczas podpisano 98 tys. umów na kwotę 17,2 mld zł.

Kredyty w ramach MdM to 10,7% wartości nowych umów kredytowych z lat 2014-17.

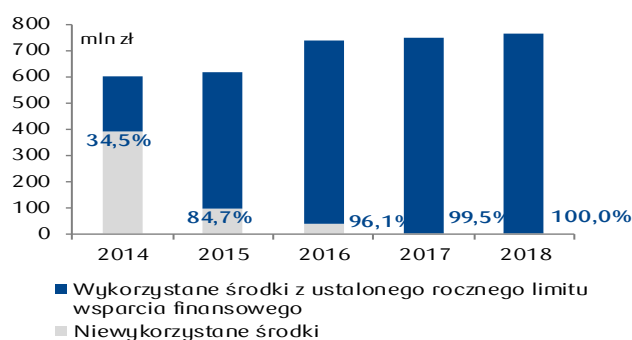
Ok. 70% zakupów mieszkań finansowane gotówką.

Wyk.15 Udział kredytów MdM w nowych umowach kredytowych w latach 2014-17



źródło: BGK, ZBP AMRON

Wyk.16 Wykorzystanie rocznego limitu na wsparcie z MdM (na 31.01.2018)



źródło: BGK

⁴ Sytuacja na rynku kredytowym- wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych I kwartał 2018 r., NBP styczeń 2018

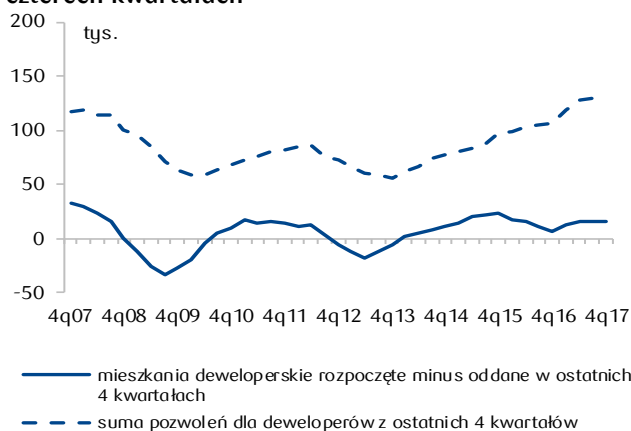
ty bankowej czy obligacji skarbowych. Średnia stawka wynajmu mieszkania w 2q17 wynosiła wg badania NBP⁵ 52 zł za m kw. w Warszawie, ok. 37 zł za m kw. w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 27 zł w pozostałych miastach wojewódzkich (por. także Wykres 5 dla miast wojewódzkich w Roz.8). Analizy firmy Mzuri (od lat aktywnej na rynku wynajmu mieszkań) sygnalizują utrzymujące się w 4q17 tendencje wzrostowe stawek wynajmu w większości największych aglomeracji, stabilne stawki wynajmu nie zmieniały się jedynie od kilkunastu kwartałów w Katowicach i Poznaniu. Wysokie stawki wynajmu sprzyjały korzystnej stopie zwrotu z wynajmu mieszkań w największych miastach. Szacunki opłacalności najmu wymagają uwzględnienia zastrzeżenia małej płynności mieszkania (długi okres wychodzenia z inwestycji), ryzyka spadku cen, jak i kosztów 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.

- **zachowania konsumentów** – na rynku mieszkaniowym utrzymuje się ożywienie widoczne w relatywnie szybkim (do 3 miesięcy) czasie sprzedaży najbardziej poszukiwanych kategorii mieszkań – kawalerek i dwupokojowych, a także niewielkiej skłonności sprzedających do upustów.

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny w 4q17 należały:

- **kontynuowany wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku** ogółem: w 4q17 oddano 54,4 tys. mieszkań (7,3% r/r i 19,1% r/r w 3q17), w tym deweloperskich 28,8 tys. (tj. 14,8% r/r i 26,9% r/r w 3q17). **W całym 2017 r. oddano do użytku 178,3 tys. mieszkań (najwięcej od 1991), w tym 89,8 tys. wybudowanych przez deweloperów;** Mieszkania deweloperskie stanowiły 57,3% wybudowanych ogółem w 4q17 (+7,3 pp r/r). **W 10 największych miastach** (tj. o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 4q17

Wyk.17 Wskaźnik koniunktury produkcji deweloperskiej (mieszkania rozpoczęte minus oddane) i pozwolenia w poprzednich czterech kwartałach

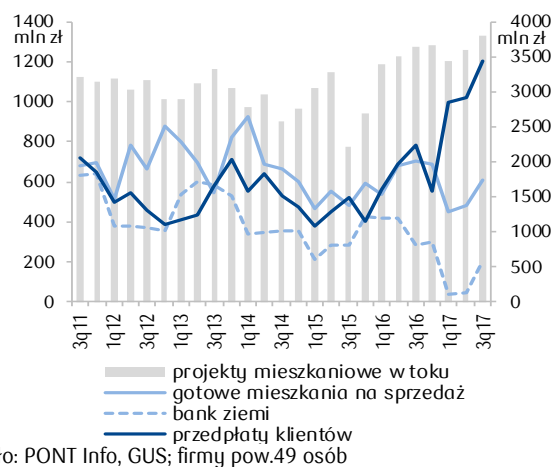


źródło: obliczenia własne na podstawie GUS

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

W 4q17 kontynuowany wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem.

Wyk.18 Zapasy mieszkań, projekty w toku, bank ziemi i przedpłaty klientów w zapisach księgowych dużych deweloperów (PKD 41.1)



źródło: PONT Info, GUS; firmy pow.49 osób

⁵ Monografie miast wojewódzkich [w:] Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016, NBP, Warszawa, wrzesień 2017

łącznie oddano do użytku 20 tys. mieszkań (18,3 tys. w 4q16). Liczba mieszkań oddanych do użytku w tej grupie miast istotnie zmalała w Łodzi (-38% r/r), Katowicach (-27% r/r) i Szczecinie (-21% r/r); istotnie wzrosła natomiast w Bydgoszczy (59% r/r), Lublinie (48% r/r) i Warszawie (41% r/r).

- **wolniejszy wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 4q17** (9,4% r/r i 18,2% r/r w 3q17); w przypadku mieszkań deweloperskich wzrost o 15,6% r/r (vs 25,7% r/r w 3q17); w 4q17 liczba mieszkań rozpoczętych przez deweloperów wynosiła 25,8 tys. (vs 23,6 tys. średnio w ostatnich dwóch latach).
- **wyhamowanie wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań** (4,3% r/r vs 6,5% r/r w 3q17), w przypadku deweloperów odpowiednio (-2% r/r) i 2% r/r.

Wskaźnik koniunktury deweloperów (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 4q17 wskazuje na stabilizację liczby mieszkań w trakcie budowy, co sugeruje dostosowanie do możliwych ograniczeń podaży przy szerokim froncie inwestycyjnym; jednocześnie wyhamowanie wzrostu liczby pozwoleń na budowę może oznaczać zgromadzoną dużą pulę pozwoleń.

Zmiany zapisów księgowych dużych deweloperów (Wykres 18) na koniec 3q17 wskazują na kontynuowany, mocny wzrost przedpłat klientów (+53% r/r), spadek zapasów gotowych mieszkań (-13% r/r), stabilną liczbę projektów mieszkaniowych w toku (+4% r/r) oraz spadek zapasów ziemi (-29% r/r). Dane te sugerują silny popyt przy słabszej podaży z uwagi pojawiające się problemy z dostępnością terenów budowlanych, siły roboczej i materiałów budowlanych.

Rekordowe wyniki sprzedaży deweloperów w 4q17 wg monitoringu REAS rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁶. W 4q17 do sprzedaży wprowadzono 16,5 tys. mieszkań – mniej o 5,9% q/q i o 13,3% r/r. Łącznie w 2017 sprzedano 72,2 tys. mieszkań (+17,3% r/r), były to najlepsze pod względem liczby sprzedanych mieszkań cztery kolejne kwartały od początku monitorowania rynku przez REAS.

Dynamika sprzedaży była zróżnicowana na poszczególnych rynkach – skumulowane dane dla czterech kwartałów pokazują wzrost sprzedaży przy mniejszej liczbie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w Krakowie, Poznaniu i Warszawie. W przypadku Trójmiasta i Wrocławia wzrostowi liczby transakcji towarzyszył wzrost liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. W przypadku Łodzi reakcja rynku była powolna – wzrost liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 2017 był wyraźnie większy niż wzrost sprzedaży.

Z uwagi na wysoką sprzedaż, **liczba mieszkań w ofercie zmalała do 48,2 tys. (-5,2% q/q i -8,5% r/r)**. W 4q17 oferta zmalała istotnie q/q w Krakowie, Łodzi i Warszawie. W skali roku oferta zmalała w Krakowie (-26% r/r), Poznaniu (-12% r/r) i Warszawie (-12% r/r); w przypadku Wrocławia i Trójmiasta wystąpiła stabilizacja oferty, a w Łodzi wzrost o 42% r/r.

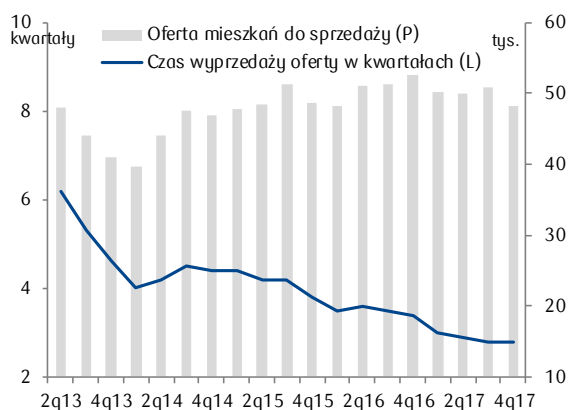
Wolniejszy wzrost r/r liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem, wyhamowanie wzrostu r/r liczby pozwoleń na budowę w 4q17.

Wskaźnik koniunktury deweloperów sugeruje nadal pozytywną ocenę perspektyw rynku, jednocześnie wyhamowanie wzrostu pozwoleń może oznaczać zgromadzoną dużą pulę pozwoleń.

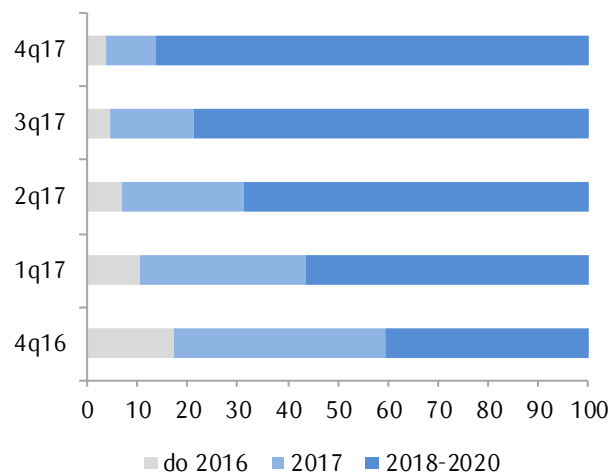
Utrzymująca się wysoka sprzedaż – w 2017 łącznie w 6 największych aglomeracjach na rynku pierwotnym sprzedano 72,2 tys. mieszkań (monitoring REAS). Na koniec 4q17 w ofercie było 48,2 tys. mieszkań (-5,2% q/q i -8,5% r/r).

⁶ Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2017, REAS, styczeń 2018

Wyk.19 Oferta mieszkań deweloperskich oraz liczba kwartałów niezbędnych do wyprzedzenia oferty wg REAS



Wyk.20 Struktura oferty deweloperskiej w ostatnich 5. kwartałach wg deklarowanej daty oddania projektu



źródło: REAS, dane zagregowane dla 6 aglomeracji

W strukturze oferty wg deklarowanej przez dewelopera daty oddania projektu (Wykres 19) dominują mieszkania oddawane do użytku w 2018 i później, co oznacza niewiele gotowych mieszkań na sprzedaż i duży portfel projektów w toku. W 4q17 deweloperzy deklarowali 86,4% projektów oddawanych po 2017 (vs 79% w 3q17 i 69% w 2q17); gotowe mieszkania stanowiły 3,7% oferty (vs 4,6% w 3q17 i 7% w 2q17).

W ofercie deweloperskiej wg deklarowanej daty oddania projektu dominują mieszkania z przewidywanym oddaniem do użytku w 2018 i później.

Tab.1 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami*	Nasilenie budownictwa^		% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	2016	2016	2016	2011-16	2017	2016	2017	2017	2016=100
Warszawa	932 574	31,3	532	8,0	10,3	36	62,1	20105	100
Kraków	369 203	27,8	482	9,1	13,3	49	56,5	11090	118
Łódź	353 968	27,5	508	2,8	3,6	16	76,6	2520	122
Wrocław	311 010	34,1	488	10,3	11,3	57	59,2	8872	105
Poznań	254 074	30,4	470	5,6	7,0	42	61,7	4057	139
Gdańsk	216 092	27,7	466	9,7	13,1	65	57,4	6443	127
Szczecin	175 163	27,6	433	4,4	6,6	48	62,2	2662	90
Bydgoszcz	148 901	24,4	421	2,8	3,1	36	63,3	1432	166
Lublin	149 506	26,4	439	5,7	7,2	51	61,5	2714	118
Katowice	142 681	28,7	479	3,2	5,2	26	64,7	1642	98
Białystok	128 089	26,0	432	6,3	6,8	49	71	2022	113
Toruń	88 589	25,7	437	4,9	4,5	51	59,5	1216	131
Kielce	83 646	24,8	423	4,6	3,8	18	69,4	608	80
Rzeszów	76 621	27,3	409	10,1	13,9	17	65,2	2606	88
Olsztyn	76 680	25,8	443	5,3	4,9	54	65,9	847	155
Gorzów Wlp.	52 004	27	419	4,5	3,6	53	67,6	502	98
Opole	52 093	28,9	439	5,3	3,6	42	83,1	581	128
Zielona Góra	58 700	29,5	421	5,3	8,0	16	66,8	1621	141

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

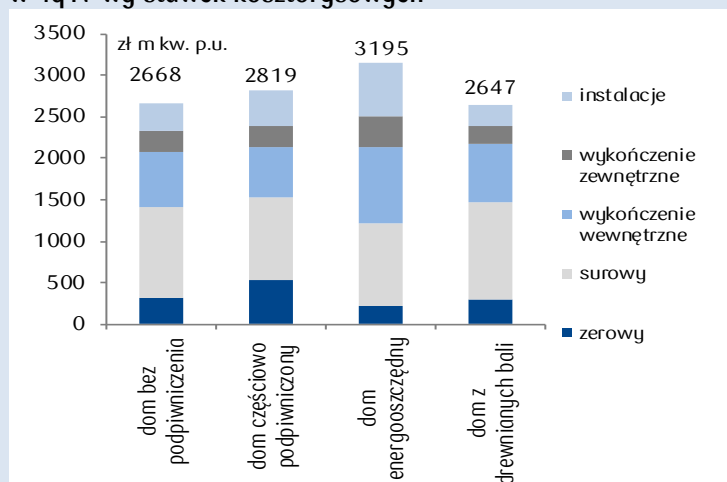
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, IV kw. 2017, US Wrocław, 01.03.2018

Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q17

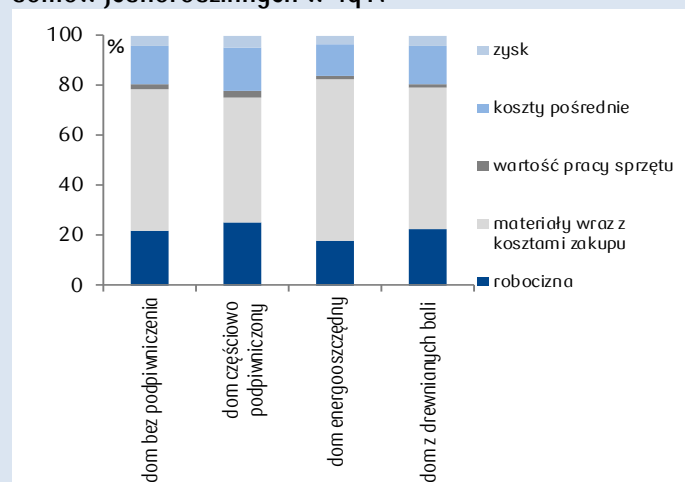
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 4q17 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 2,7–3,2 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 80-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (20%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny obiektu 50–65% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 18-25% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,3%, koszty pośrednie to 13-18%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,4-4,8%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 4q17 wg stawek kosztorysowych*



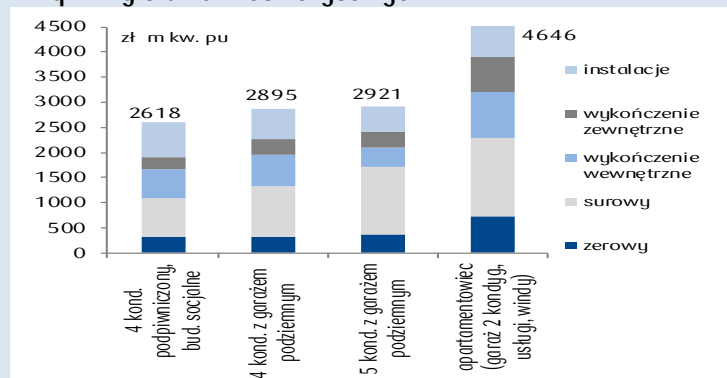
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q17



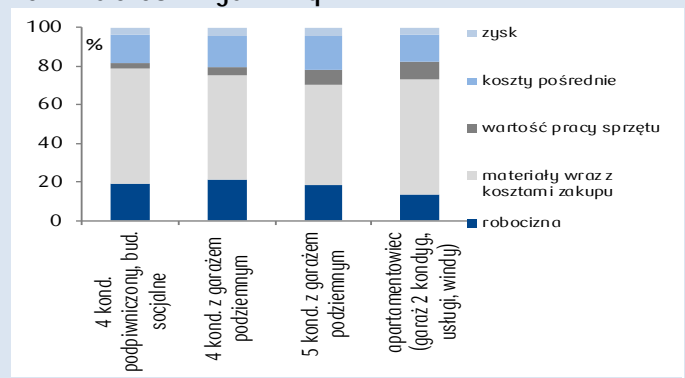
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 4q17 wg danych SEKOCENBUD ok. 2,6–4,6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-16% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 73-84% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (16%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (30-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 52–60% to koszty materiałów; 13-21% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-9% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 14-17%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,8-4,6%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 4q17 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 4q17



uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, IV kwartał 2017, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok.8-18% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia działki budowlanej, stanu jej uzbrojenia, jak i wielkości (liczba kondygnacji) wznoszonego obiektu. Renta położenia lokalnego i regionalnego może powodować wzrost tego udziału.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 4q17

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloczków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloczków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	2 623	2 771	3 141	2 602
Warszawa	2 951	3 118	3 534	2 928
Małopolskie	2 724	2 878	3 262	2 703
Łódzkie	2 663	2 813	3 189	2 642
Dolnośląskie	2 631	2 780	3 150	2 610
Wielkopolskie	2 804	2 963	3 358	2 782
Pomorskie	2 711	2 864	3 246	2 689
Zachodnio-pomorskie	2 705	2 858	3 240	2 684
Kujawsko-pomorskie	2 556	2 701	3 061	2 536
Lubelskie	2 513	2 655	3 010	2 493
Śląskie	2 652	2 802	3 176	2 631
Podlaskie	2 615	2 763	3 131	2 594
Świętokrzyskie	2 479	2 619	2 968	2 459
Podkarpackie	2 548	2 692	3 051	2 528
Warmińsko-mazurskie	2 751	2 906	3 294	2 729
Opolskie	2 772	2 929	3 320	2 750

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT

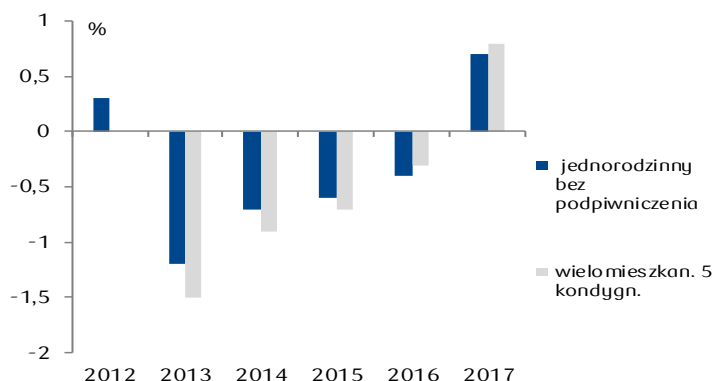
źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, IV kwartał 2017 r., zeszyt 69/2017 (1765), SEKOCENBUD

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 4q17

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne 2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	2 573	2 846	2 880	4 567
Warszawa	2 896	3 202	3 241	5 138
Małopolskie	2 673	2 956	2 992	4 744
Łódzkie	2 613	2 889	2 924	4 637
Dolnośląskie	2 581	2 854	2 889	4 581
Wielkopolskie	2 752	3 043	3 079	4 883
Pomorskie	2 660	2 941	2 977	4 720
Zachodnio-pomorskie	2 655	2 936	2 971	4 711
Kujawsko-pomorskie	2 508	2 773	2 807	4 451
Lubelskie	2 466	2 727	2 760	4 377
Śląskie	2 602	2 878	2 912	4 618
Podlaskie	2 566	2 837	2 871	4 553
Świętokrzyskie	2 432	2 689	2 722	4 316
Podkarpackie	2 500	2 765	2 798	4 437
Warmińsko-mazurskie	2 699	2 985	3 021	4 790
Opolskie	2 720	3 008	3 044	4 827

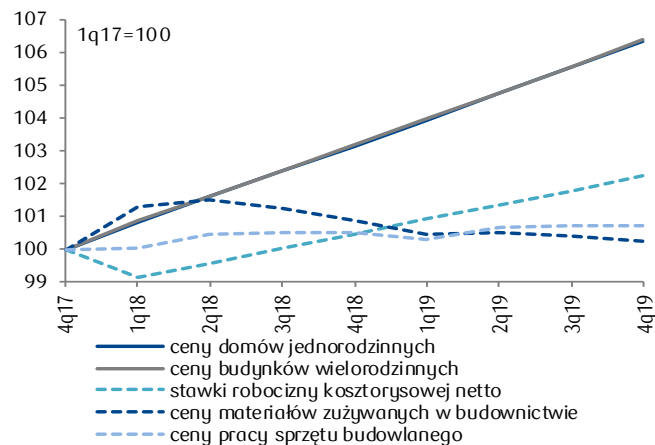
uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk.21 Zmiany (%) cen budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w okresie 2012-2017



źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, GUS, grudzień 2017 (publikacja 22.02.18) oraz analogiczna publikacja z lat 2012-16

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



źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, IV kwartał 2017, z.74/2017 (1770), SEKOCENBUD

W 4q17 utrzymywał się, obserwowany od początku 2017 r., wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych – wzrosły one wg statystyk GUS o 0,7-0,8% r/r. Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie dwóch lat ceny budowy wzrosną o ok. 6% (4q17=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 22) wynika z oczekiwanego wzrostu stawek robocizny (efekt malejącego bezrobocia, wzrostu minimalnej stawki godzinowej i deficytu pracowników) i wzrostu cen materiałów, pobudzanego ożywieniem także w budownictwie infrastrukturalnym.

W 4q17 kontynuowana tendencja wzrostowa kosztów płacowych i cen materiałów.

Średnia dostępność mieszkania (czyli liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w większości największych aglomeracji w 4q17 utrzymywała się w lekkiej tendencji wzrostowej, wskaźnik wyraźniej wyhamował q/q jedynie w

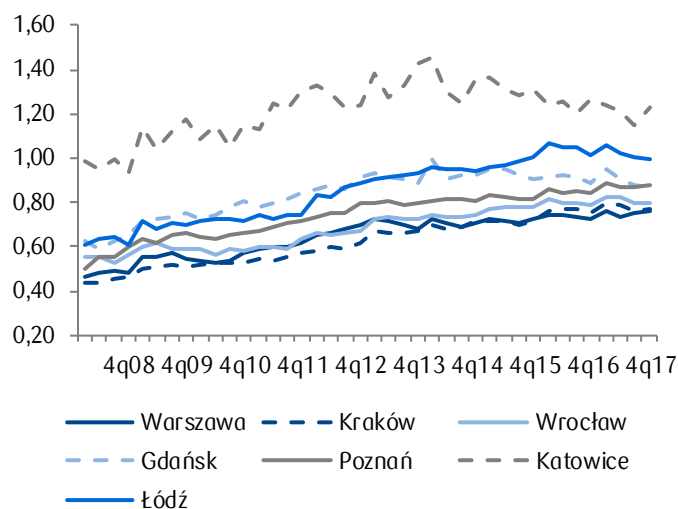
W 4q17 dostępność mieszkania w największych aglomeracjach generalnie w lekkiej tendencji wzrostowej; na przestrzeni ostatnich 10 lat średnio wzrosła o 56%.

Tab.2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	4q16	4q17	1-4q17	1-4q16=100
Warszawa	2,8	2,0	5803	105
Kraków	3,6	2,8	4978	108
Łódź	7,9	6,4	4294	106
Wrocław	2,8	2,2	4889	107
Poznań	1,9	1,4	5110	106
Gdańsk	3,6	2,9	5666	107
Szczecin	4,7	3,2	4787	104
Bydgoszcz	4,8	3,9	3972	108
Lublin	7,2	6,2	4234	103
Katowice	2,8	2,2	5304	101
Białystok	9,0	7,0	3763	106
Kielce	7,7	5,8	3763	105
Toruń	6,1	5,2	4398	110
Rzeszów	6,8	5,6	4544	105
Olsztyn	5,1	4,5	4165	105
Gorzów Wlp.	3,9	2,6	3713	107
Opole	4,9	4,1	4442	108
Zielona Góra	4,7	3,4	3779	106

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, IV kw. 2017, US Wrocław, 01.03.2018

Wyk.23 Dostępność mieszkań (liczba metrów za przeciętne wynagrodzenie) w największych miastach



źródło: dane WUS i NBP

przypadku Gdańska, który cechował w 4q17 silniejszy wzrost cen mieszkań niż wynagrodzeń. W Katowicach, Krakowie i Poznaniu wzrost przeciętnego wynagrodzenia w 4q17 był szybszy niż wzrost cen mieszkań. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,23) i Łódź (0,99), najmniejsza jest w Warszawie (0,76) i Krakowie (0,77). W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich średnio wzrosła o 56% (tj. o ok. 0,3 m kw.).

4. Trendy cenowe na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową

Liczba działek budowlanych ogółem w bazie PONT w 4q17 zmieniła się niewiele r/r (ok. 14 tys. wobec 13,6 tys. w 4q16) w efekcie **spadku oferty działek w miastach grodzkich** (-13,6% r/r) i jednoczesnego **wzrostu oferty działek położonych w powiatach ziemskich** (+8,7% r/r).

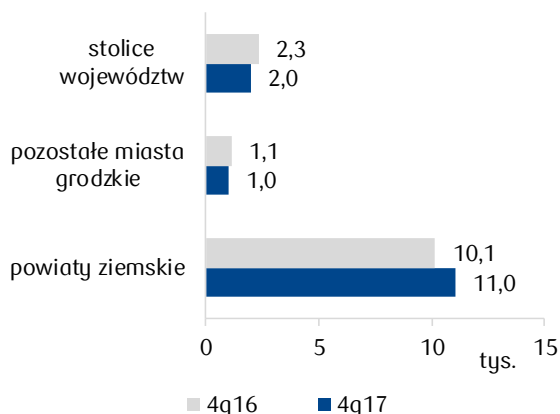
W 4q17 ceny ofertowe działek na rynku nieruchomości gruntowych wzrosły o 4,3% r/r, w tym budowlanych o 1,4% r/r. W porównaniu z 4q16 istotnie wzrosły ceny działek rekreacyjnych, które od dłuższego czasu pozostawały bez zmian, natomiast spadły ceny ofertowe działek przeznaczonych na cele komercyjne (-5,6% r/r), które z kolei osiągnęły w poprzednich okresach wysoki poziom. Wyhamował wzrost działek rolnych (-1,3% r/r w 4q17 i 0,7% r/r w 4q16 vs +25% r/r w 4q15).

Na stosunkowo stałym poziomie utrzymuje się różnica cen ofertowych w zależności od położenia działek budowlanych - w długim okresie (ponad 10 lat) średnie ceny ofertowe działek budowlanych na terenach miast wojewódzkich (bez Warszawy) były wyższe ok. 1,5-krotnie od cen w pozostałych miastach grodzkich i ok. 3-krotnie od cen położonych na terenach powiatów ziemskich, a więc poza dużymi miastami. W 4q17 ceny w miastach wojewódzkich wzrosły o 2,3% r/r, w grodzkich o 1,5% r/r, a w powiatach ziemskich o 5,5% r/r. Na taki kierunek kształtowania się cen wpływało prawdopodobnie wyczerpywanie się atrakcyjnych (drogich) działek w największych miastach oraz wzrost popytu na tańsze działki poza miastami („wylewanie” się zabudowy mieszkaniowej poza miejskie tereny).

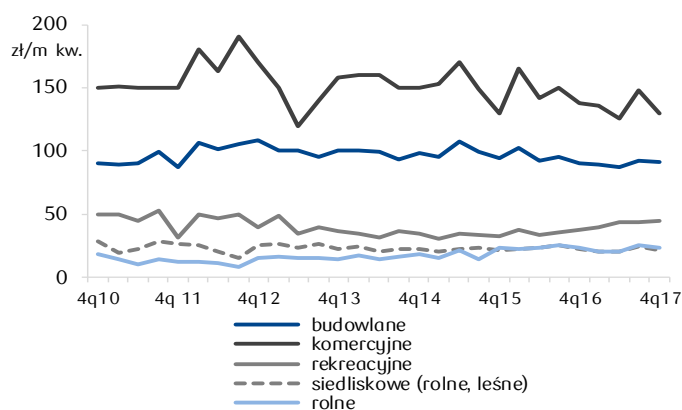
Spadek r/r oferty działek budowlanych w dużych miastach przy wzroście na terenach poza miastami (w powiatach ziemskich).

W 4q17 wzrost cen ofertowych działek budowlanych, wyższy na terenach poza miastami (w powiatach ziemskich) niż w miastach grodzkich.

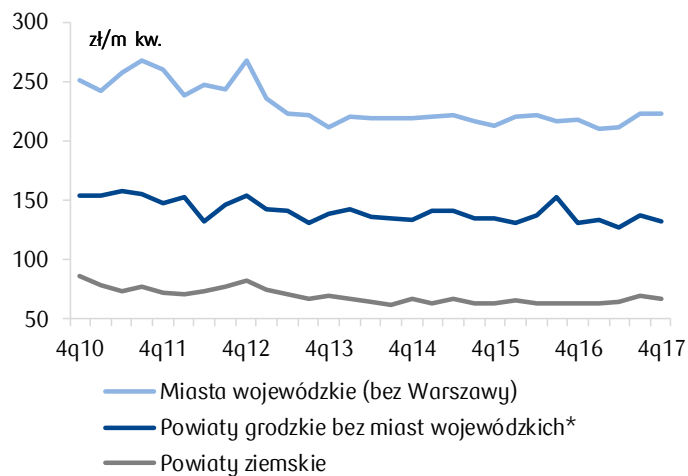
Wyk.24 Liczba działek budowlanych w bazie PONT w 4q16 i 4q17 wg położenia



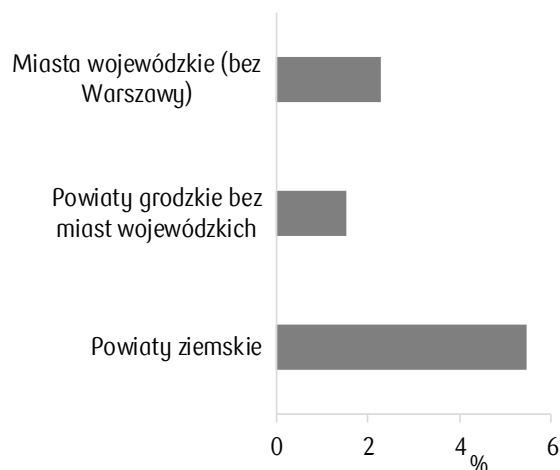
Wyk.25 Ceny ofertowe (PONT) gruntów wg przeznaczenia



Wyk.26 Ceny ofertowych (PONT) działek budowlanych wg położenia



Wyk.27 Zmiana cen ofertowych (PONT) działek budowlanych wg położenia w 4q17 (r/r)

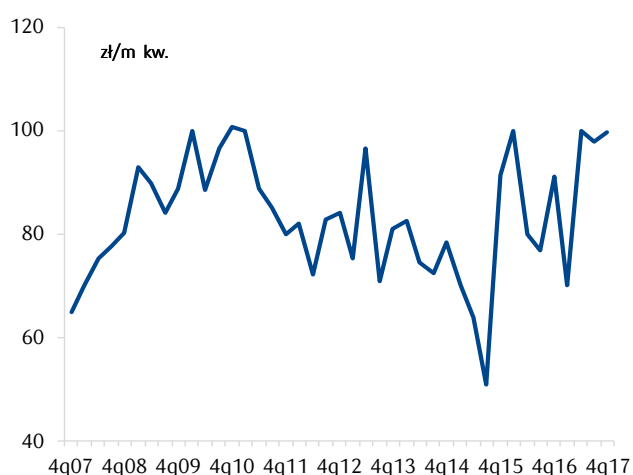


Ocenę relacji cen transakcyjnych do ofertowych ogranicza praktyczny **brak porównywalności baz PONT i CBN** (ok. 14000 ofert w PONT vs 500 transakcji w CBN). Dodatkowo, liczba transakcji zarejestrowanych w CBN zmalała w ostatnim roku, a PONT zawiera oferty złożone także we wcześniejszych okresach.

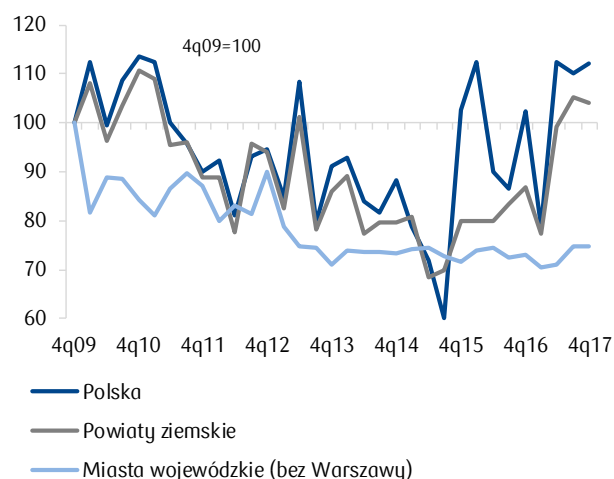
Z dostępnych danych z bazy CBN można zaobserwować, że poziom cen transakcyjnych działek budowlanych wzrósł w 4q17 o 9,5% r/r. Szczególnie wysoki poziom cen transakcyjnych zanotowano poza miastami (w powiatach ziemskich), co może być efektem zwiększonego popytu na działki wokół miast.

W 4q17 wzrost cen transakcyjnych działek budowlanych, szczególnie na terenach wokół największych miast (powiaty ziemskie).

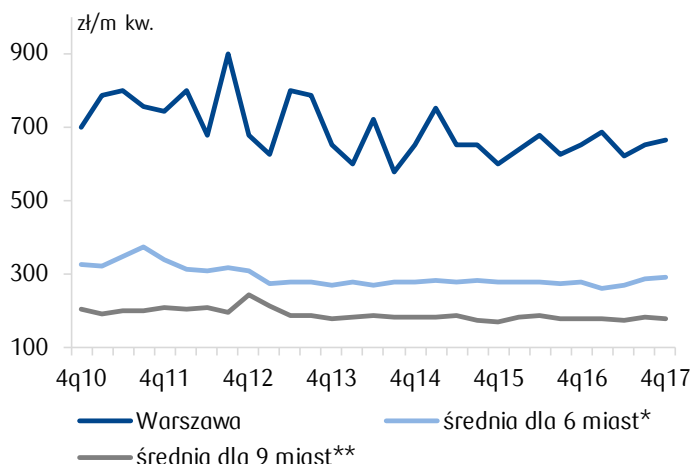
Wyk.28 Ceny transakcyjne działek budowlanych (CBN) w Polsce



Wyk.29 Dynamika wzrostu cen transakcyjnych (CBN) wg położenia



Tab.30 Ceny ofertowe działek budowlanych (PONT) w miastach wojewódzkich



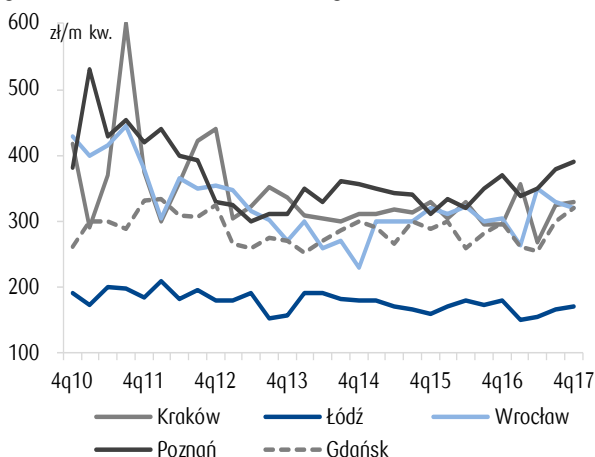
*6 miast: Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin, ** 9 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra, obliczenia własne na podstawie bazy PONT

Dane dla 4q17 potwierdzają długoletnią tendencję kształtowania się średnich cen ofertowych działek budowlanych dla największych 6 miast na wyższym poziomie w porównaniu ze średnią dla pozostałych 9 miast (w ostatnich trzech latach o ok. 50-60%). Dodatkowo, ceny ofertowe działek budowlanych w poszczególnych dzielnicach w miastach wojewódzkich, cechowała znaczna rozpiętość (por. Wykres 31).

Ceny ofertowe działek budowlanych w największych miastach (bez Warszawy) w 4q17 wzrosły średnio o 4,9% r/r (najmocniej w Krakowie i Gdańsku, natomiast spadły w Łodzi). Najniższe ceny ofertowe utrzymywały się w Łodzi (170 zł/m kw.), w pozostałych kształtowały się na poziomie ok. 320-390 zł/m kw.

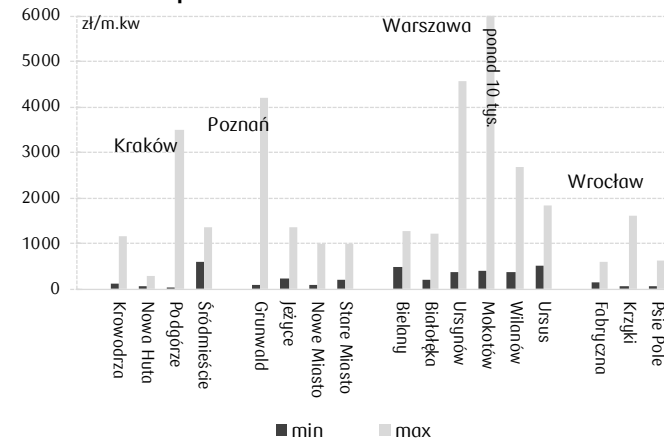
W pozostałych 9 miastach wojewódzkich przeważały r/r korekty cen in plus (istotny wzrost w Rzeszowie i Białymstoku, spadki w Katowicach, Olsztynie i Bydgoszczy).

Wyk.32 Ceny ofertowe (PONT) działek budowlanych w największych miastach (bez Warszawy)



*Małopolskie bez powiatów ziemskich tatrzańskiego i krakowskiego, **Mazowieckie bez powiatów ziemskich wokół Warszawy tj. żyrardowskiego, grodzkiego, mińskiego, legionowskiego, otwockiego, wołomińskiego, warszawskiego zachodniego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, garwolińskiego, ^Pomorskie bez Gdyni i Sopotu; obliczenia własne na podstawie bazy PONT

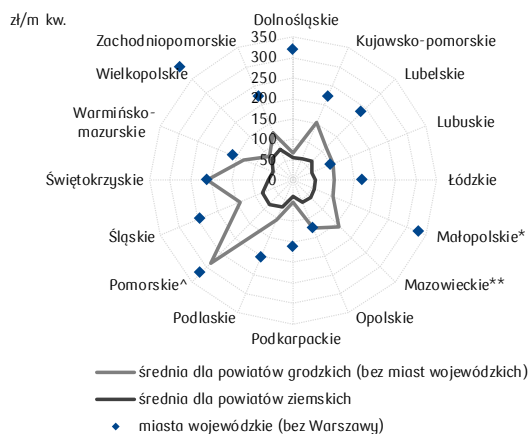
Wyk.31 Ceny ofertowe (PONT) uzbrojonych działek budowlanych w dzielnicach wybranych miast wojewódzkich w 4q17



Trwała rozpiętość (ok. 50-60%) poziomu średniej ceny ofertowej dla 6 największych miast (bez Warszawy) w porównaniu ze średnią dla pozostałych 9 miast wojewódzkich; znaczne zróżnicowanie cen w dzielnicach największych miast.

Wzrost w 4q17 cen ofertowych w największych miastach, z wyjątkiem Łodzi; zróżnicowanie wśród 9 pozostałych miast wojewódzkich, z przewagą korekty in plus.

Wyk.33 Relacja cen ofertowych (PONT) w miastach wojewódzkich vs średnia dla powiatów grodzkich bez miast wojewódzkich i powiatów ziemskich w 4q17



Zróźnicowanie lokalne pokazuje porównanie średnich cen ofertowe w miastach wojewódzkich (oprócz Warszawy) ze średnimi cen ofertowych w pozostałych miastach i średnimi w powiatach ziemskich – najwyższe rozpiętości w 4q17 odnotowano w woj. wielkopolskim (Poznań), dolnośląskim (Wrocław) i małopolskim (Kraków).

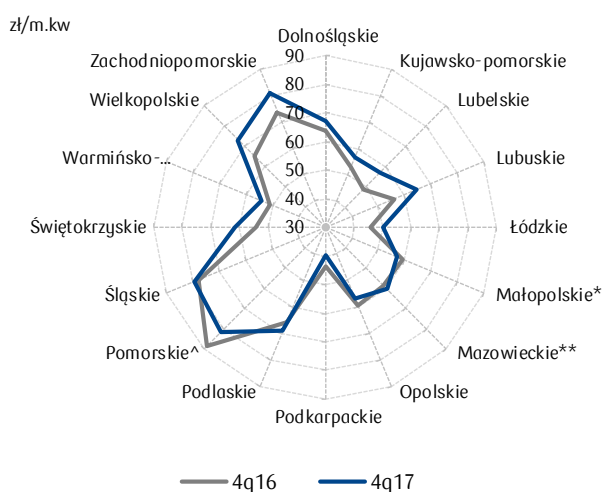
Utrzymało się znaczne zróźnicowanie średnich cen ofertowych działek budowlanych w powiatach ziemskich w woj. małopolskim i mazowieckim - w 4q17 średnia cena ofertowa w powiecie tatrzańskim i krakowskim była ponad 3-krotnie wyższa w porównaniu ze średnią dla pozostałych powiatów ziemskich województwa małopolskiego, podobnie jak średnia z 10 powiatów ziemskich położonych wokół Warszawy i średnia dla pozostałych powiatów woj. mazowieckiego. W 4q17 ceny ofertowe działek budowlanych zarówno w powiatach wokół Warszawy, jak i w powiecie tatrzańskim i krakowskim wzrosły r/r (odpowiednio 11,6% i 6,4%), przy wzroście średniej dla woj. mazowieckiego (+2,8% r/r) oraz spadku dla woj. małopolskiego (-4,2% r/r).

W 4q17, wśród 16 województw w 11 średnia cena ofertowa działek budowlanych dla powiatów ziemskich wzrosła: najbardziej w woj. kujawsko-pomorskim i lubelskim (16-17% r/r) oraz świętokrzyskim (14% r/r), natomiast w 5 spadła: najbardziej w woj. łódzkim, podkarpackim i pomorskim (ok. 8-9% r/r).

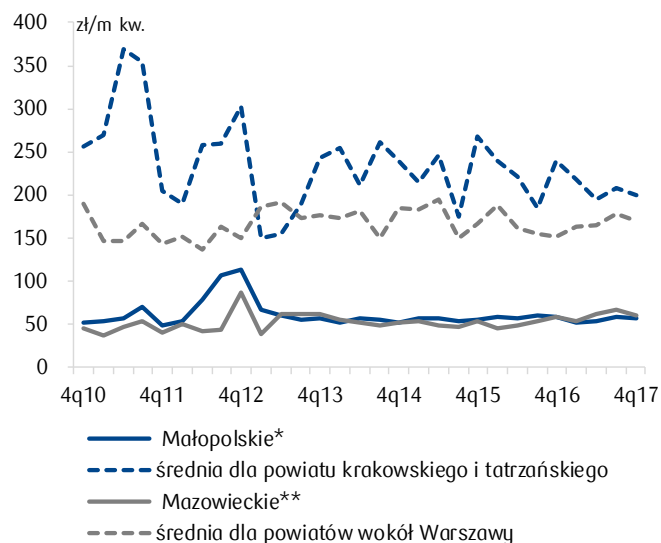
Najwyższe rozpiętości cen ofertowych pomiędzy miastem wojewódzkim, a średnimi cenami w pozostałych lokalizacjach w 4q17 w woj. dolnośląskim, wielkopolskim i małopolskim.

W 4q17 ponad 3-krotnie wyższe średnie ceny ofertowe działek budowlanych w powiatach tatrzańskim i krakowskim vs średnia dla pozostałych powiatów woj. małopolskiego oraz dla 10 powiatów wokół Warszawy vs średnia w woj. mazowieckim.

Wyk.34 Ceny ofertowe (PONT) działek budowlanych w powiatach ziemskich wg województw w 4q16 i 4q17



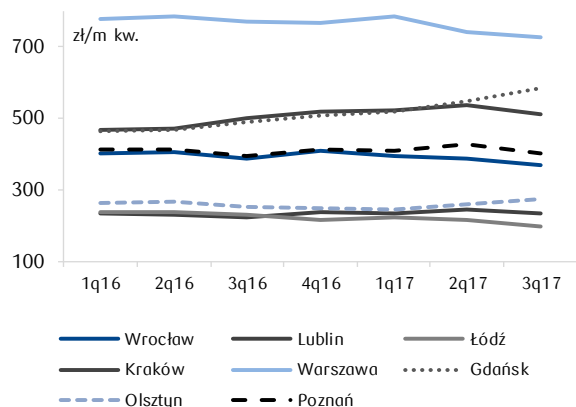
Wyk.35 Ceny ofertowe (PONT) działek budowlanych w powiatach ziemskich woj. małopolskiego i mazowieckiego



*Małopolskie bez powiatów ziemskich tatrzańskie i krakowskie, **Mazowieckie bez powiatów ziemskich wokół Warszawy tj. żyrardowskiego, grodzkiego, mińskiego, legionowskiego, otwockiego, wołomińskiego, warszawskiego zachodniego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, garwolińskiego, ^Pomorskie bez Gdyni i Sopotu; obliczenia własne na podstawie bazy PONT

Niewielka podaż gruntów pod zabudowę w największych miastach wpływa na utrzymywanie się wysokich cen transakcyjnych działek w tych miastach, znacznie wyższych niż średnia dla pozostałych lokalizacji. Wg dostępnych danych za 3q17 (dane z raportu Pulsu Biznesu) najwyższe wzrosty r/r zanotowano w Gdańsku (ok. 19% i był to trzeci z kolei kw. wzrostu), nieco niższe w Olsztynie i Lublinie (odpowiednio 8% i 6%).

Wyk.36 Ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę w największych miastach kwartalnie w 2016 i 1-3q17

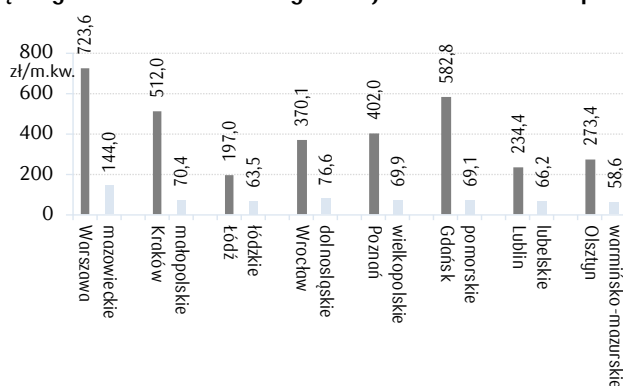


źródło: Raport o cenach nieruchomości "Puls Biznesu", Bankier.pl i Cenatorium

Wyhamowanie w 4q17 wzrostowego trendu Indeksu cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę w Polsce (trzeci miesiąc z rzędu wskazał poziom niższy niż w miesiącu poprzednim) mogło być spowodowane spadkiem obrotów na rynku związanym z przełomem roku (miesiące zimowe).

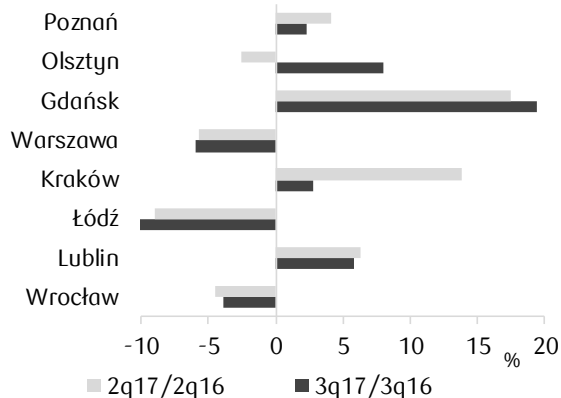
W kolejnych latach należy spodziewać się wzrostu cen gruntów budowlanych, głównie z uwagi na: 1) ograniczoną podaż dużych, łatwych do zagospodarowania gruntów pod mieszkania, zwłaszcza na największych rynkach; 2) zaostrzone przepisy o obrocie ziemią rolną; 3) coraz mniejsze możliwości zakupu działek od Skarbu Państwa, dedykowanych głównie dla potrzeb programu Mieszkanie Plus; 4) niepewność związana z projektowanymi zmianami regulacji dotyczących wydawania warunków zabudowy; 5) dużą konkurencję przy zakupie ziemi; 6) skomplikowaną sytuację prawną niektórych gruntów. **Z kolei właśnie wzrost cen działek będzie wpływał na pojawienie się nowych ofert.** Właściciele, którzy wcześniej nie planowali zbycia gruntów, w związku ze wzrostem cen, wystawią swoje nieruchomości na sprzedaż.

Wyk.38 Ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę w największych miastach vs ceny w województwach w 3q17



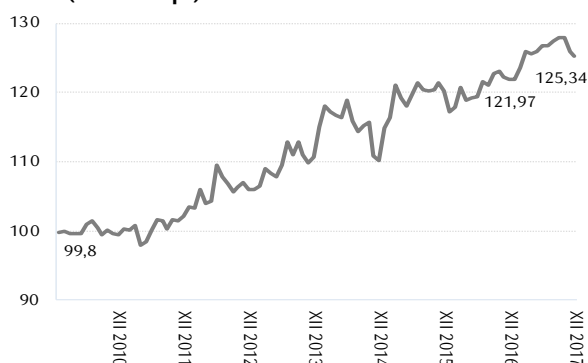
źródło: Raport o cenach nieruchomości "Puls Biznesu", Bankier.pl i Cenatorium

Wyk.37 Zmiana cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę w największych miastach w 2q17 i 3q17 (r/r)



W kolejnych latach spodziewany wzrost cen gruntów budowlanych z uwagi na ograniczoną podaż, zwłaszcza na największych rynkach oraz regulacje organizacyjno-prawne.

Wyk.39 Indeks cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę w Polsce⁷ (Bankier.pl)



źródło: Indeks urban.one, Raport o cenach nieruchomości "Puls Biznesu", Bankier.pl i Cenatorium

⁷ Indeks kształtowania się cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę w Polsce, oparty na wiarygodnych danych pochodzących z państwowych źródeł zgromadzonych w Bazie Cen Cenatorium. Prezentowany Indeks jest wynikiem przetworzenia transakcji zawartych na rynku nieruchomości w Polsce zgodnie z autorską metodologią.

5. Trendy demograficzne

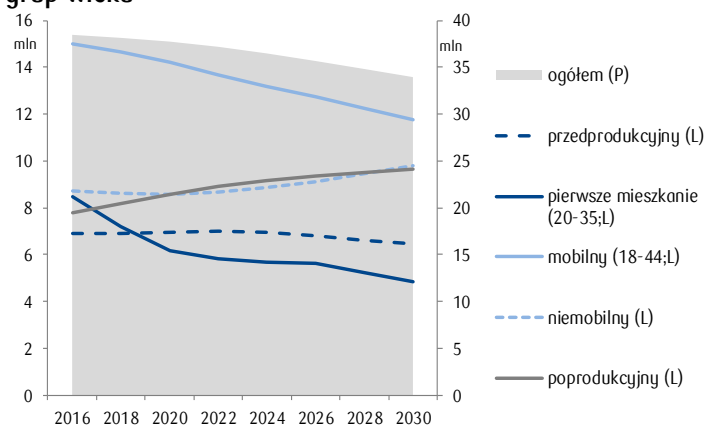
Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁸ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.** Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 r. 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.

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

Wyk.40 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

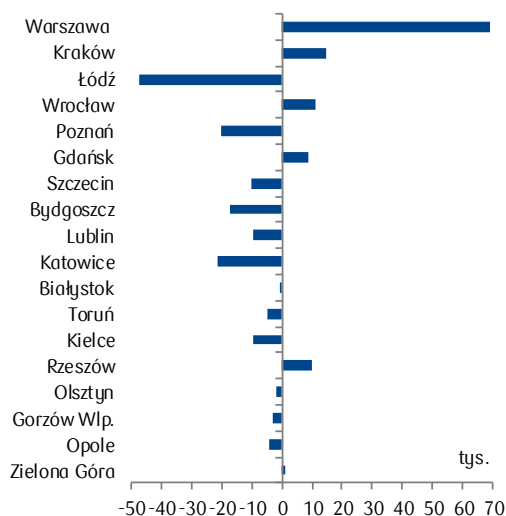
Wyk.41 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



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

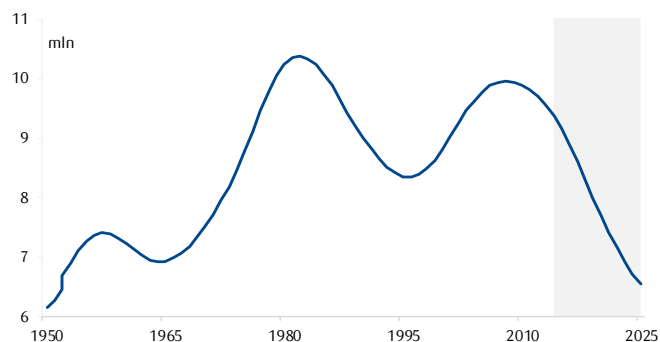
⁸ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 r. i ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach jej horyzont został skrócony do 2030.

Wyk.42 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 eksperymetalne

Wyk.43 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odplywowych, 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 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 (por. Tab.3). 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 wariancie oficjalnym (w 2050 wyniesie 0,44 i będzie o 0,08 wyższa niż w wariancie oficjalnym prognozy).

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, 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 r. liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasila ją roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych wieku – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi i osobami starszymi). Te tendencje demograficzne niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (por. Tab.5). Generalnie oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania.

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się jeszcze słabo – w 1h17 w porównaniu z 1h16 niewielkie pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło we Wrocławiu, Katowicach i Warszawie; natomiast w Olsztynie i Białymstoku przyrost wzrósł, a w Kielcach odnotowano spowolnienie jego spadku. Zdecydowanie ujemny przyrost utrzymywał się (i pogłębiał) w Łodzi (-6,2) i Katowicach (-4,2); najwyższy przyrost cechował Rzeszów (4) i Białystok (3,2).

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 1h17 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Poznania, Kielc i Bydgoszczy; miastami napływowymi są Rzeszów (najwyższe dodatnie saldo migracji), Warszawa, Wrocław i Kraków.

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

Tab.3 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.4 Gminy o największym przyroście i ubytku ludności w latach 2017-2030

Gmina	Powiat	Województwo	Zmiana liczby ludności (%)
Gminy o największym przyroście ludności			
Komorniki	poznański	wielkopolskie	50,9
Dopiewo	poznański	wielkopolskie	49,5
Rokietnica	poznański	wielkopolskie	48,4
Pruszcz Gd.	gdański	pomorskie	47,0
Dobra (Szczecińska)	policki	zachodniopomorskie	45,9
Kosakowo	pucki	pomorskie	43,0
Stawiguda	olsztyński	warmińsko-mazurskie	42,4
Czernica	wrocławski	dolnośląskie	42,1
Oborowo	toruński	kujawsko-pomorskie	40,8
Siechnice	wrocławski	dolnośląskie	40,1
Gminy o największym ubytku ludności			
Hel	pucki	pomorskie	-28,9
Dubicze-Cerkiewne	hajnowski	podlaskie	-25,1
Milejczyce	siemiatycki	podlaskie	-24,3
Orla	bielski	podlaskie	-22,8
Dołhobyczów	hrubieszowski	lubelskie	-21,8
Czyże	hajnowski	podlaskie	-21,2
Telatyn	tomaszowski	lubelskie	-20,5
Nurzec-Stacja	siemiatycki	podlaskie	-19,1
Trzeczany	hrubieszowski	lubelskie	-18,9
Grodzisk	siemiatycki	podlaskie	-18,2

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

Tab.5 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań ⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych (kobieta i mężczyzna) gospodarstw	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania; istotny także kontekst samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany już od 2015 r.; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku⁹, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określone jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomagania - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie 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)	⇒ 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

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 r. o 9,2 tys. mieszkańców.

Obecna sytuacja sugeruje w krótkim okresie wzmocnienie oddziaływania czynników demograficznych na popyt mieszkaniowy, głównie w największych miastach, w relatywnie mniejszych ośrodkach pogarszające się wskaźniki struktury wieku mieszkańców tworzą przesłanki słabszej presji na nowe mieszkania.

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

⁹ Budownictwo senioralne w Polsce, Perspektywy rozwoju, REAS 2015

Tab.6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec	Saldo migracji na 1000 ludności
	1h17	2014=100	NSP 2011	2015	2025	1h17	1h17
Warszawa	1 758,1	1,2	774,6	20,9	13,4	0,3	4,4
Kraków	766,7	-0,7	320,9	23,5	14,9	1,4	2,3
Łódź	693,8	-9,6	324,9	19,8	13,8	-6,2	-1,6
Wrocław	638,4	-2,3	273,0	23,5	14,2	-0,1	2,3
Poznań	539,5	-6,8	232,6	23,4	14,7	0,7	-3,8
Gdańsk	464,3	-1,7	189,2	22,1	14,9	0,7	1,6
Szczecin	404,4	-4,1	170,3	21,4	15,1	-2,4	0,0
Bydgoszcz	353,2	-7,3	145,8	21,7	15,2	-1,7	-2,4
Lublin	340,2	-4,8	144,4	22,6	15,1	-0,2	-1,2
Katowice	297,2	-9,0	134,2	21,4	14,4	-4,2	-1,9
Białystok	297,1	-1,5	118,8	23,5	15,6	3,2	0,2
Kielce	197,3	-8,9	79,6	21,3	14,2	-1,0	-2,7
Toruń	202,5	-5,4	84,5	23,0	15,8	0,3	-0,6
Rzeszów	189,1	2,7	69,2	24,9	16,1	4,0	7,6
Olsztyn	173,0	-2,2	75,4	23,6	16,0	1,3	-1,6
Gorzów Wlp.	124,0	-4,1	50,3	21,1	14,8	0,3	-0,8
Opole	128,1	-6,2	51,5	21,7	14,5	0,3	1,3
Zielona Góra	139,6	-2,3	49,3	21,2	14,8	0,7	2,6

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, IV kw. 2017, US Wrocław, 01.03.2018

6. Otoczenie regulacyjne

■ **Impuls dla popytu na mieszkanie z programu MdM (wg Ustawy program do 30.09.2018) wraz z wykorzystaniem w styczniu'18 środków na 2018 wygaś.** Do 2023 wsparcie finansowe będą mogły jeszcze uzyskać osoby, które w standardowym terminie skorzystały z MdM, a w ciągu 5 lat od zakupu nieruchomości urodzi im się trzecie lub kolejne dziecko.

■ **Program Mieszkanie Plus jest analizowany pod kątem przyspieszenia jego realizacji – w szczególności poprzez poprawę otoczenia legislacyjnego, która pozwoli na szybsze uruchamianie inwestycji mieszkaniowych.** Jest to zadanie Rady Mieszkalnictwa, utworzonej w styczniu'18 po rekonstrukcji rządu'18 (por. Ramka 3.).

W latach 2016-17 BGK Nieruchomości, w ramach pilotażu programu, rozpoczęło budowę ok. 2 tys. mieszkań w 5 miastach (Biała Podlaska, Jarocin, Pruszków, Wałbrzych, Gdynia), a w przygotowaniu do budowy jest kolejne 23 tys. mieszkań w 27 miastach. W 2q18 planowane jest zakończenie inwestycji w Białej Podlaskiej i Jarocinie.

Program Mieszkanie Plus na obecnym etapie jest neutralny dla poziomu cen mieszkań; w dłuższym okresie realizacja programu poprzez rosnącą podaż mieszkań na wynajem może stabilizować ceny, a przy stabilnym popycie powodować spadkowe tendencje.

Od 2018 r. wnioski o udzielenie preferencyjnego finansowania zwrotnego (WIBOR 3M bez marży; 30-letni okres spłaty; od inwestorów wymagane zawarcie umowy z gminą i uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę przed złożeniem wniosku) z programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (SBC) będzie można składać w BGK dwa razy w roku: w marcu (edycja wiosenna) i we wrześniu (edycja jesienna). Kwota przeznaczona na udzielanie kredytów zostanie podzielona na dwie równe części,

Program Mieszkanie Plus analizowany pod kątem przyspieszenia jego realizacji – zadanie Rady Mieszkalnictwa utworzonej w styczniu'18.

Kolejny nabór wniosków w programie społecznego budownictwa czynszowego BGK w marcu'18.

Ramka 2. Mieszkanie Plus – istotne dla programu decyzje i zapowiedzi z kilku ostatnich miesięcy

- Jedną z konsekwencji rekonstrukcji rządu (9.01.2018) kierowanego od listopada'17 przez premiera M.Morawieckiego, jest ograniczenie zadań dotychczasowego resortu infrastruktury i budownictwa do problematyki infrastruktury. 12.02.2018 Prezydent podpisał nowelizację Ustawy o działach administracji rządowej, która oznacza m.in. **przesunięcie problematyki budownictwa z resortu infrastruktury i budownictwa do resortu inwestycji i rozwoju**; obecnie za budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, mieszkalnictwo oraz rozwój regionalny odpowiada minister inwestycji i rozwoju (minister inwestycji i rozwoju będzie też sprawować nadzór nad Krajowym Zasobem Nieruchomości-KZN do czasu jego przejęcia przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów-KPRM). Za estetykę przestrzeni publicznej odpowiada minister kultury i dziedzictwa narodowego. Zgodnie z nową Ustawą premier koordynuje politykę mieszkaniową, kontroluje jej realizację i jest upoważniony do modyfikowania budżetu w zakresie niezbędnym do jej wykonania.
- 29.01.2018 premier powołał **Radę Mieszkalnictwa**, której zadaniem jest wypracowanie rekomendacji zmian legislacyjnych, które pozwolą na szybszą realizację programu Mieszkanie Plus. Kluczowe cele to ograniczenie skomplikowanych procedur, które hamują podaż gruntów pod inwestycje mieszkaniowe oraz racjonalizacja przepisów budowlanych pod kątem obniżenia kosztów realizacji inwestycji. W skład Rady - obok premiera - weszło 6 ministrów (minister inwestycji i rozwoju, minister rodziny, pracy i polityki społecznej, minister finansów, minister kultury i dziedzictwa narodowego, minister środowiska, minister rolnictwa i rozwoju wsi), a także prezes Rządowego Centrum Legislacji i prezes BGKN. Obsługę prac Rady Mieszkalnictwa zapewnia KPRM.
- Minister rozwoju i inwestycji zapowiedział **szybkie skierowanie do Sejmu Specustawy mieszkaniowej**, która ma skrócić fazę przygotowań do realizacji inwestycji. Założenia Ustawy zostały w lutym'18 przyjęte przez Radę Mieszkalnictwa. Specustawa ma w szczególności usprawnić proces uzyskiwania zezwoleń na budowę (do ok. roku vs obecnie ok. 5 lat), a także przyspieszyć proces odrolnienia gruntów nadających się pod zabudowę mieszkaniową (obecnie proces trwa nawet kilka lat). Ustawa ma objąć grunty komunalne oraz Skarbu Państwa, a także grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast (wg szacunków ok. 900 tys. ha). Specustawa jest przygotowywana jako projekt rządowy, z zamiarem przejścia ścieżki legislacyjnej i zatwierdzenia w 1h18.
- Rada Mieszkalnictwa inicjuje **modyfikację programu Mieszkanie Plus w kierunku wprowadzenia dopłat do czynszu dla najuboższych najemców, przy jednoczesnym urealnieniu kosztów budowy mieszkania o podstawowym standardzie**. Pilotażowe budowy programu w warunkach wzrostowych tendencji kosztów pracy, materiałów i działek, a także uzbrojenia i podstawowej infrastruktury, pokazują nierealność pierwotnego założenia kosztu budowy w granicach 2,5-3 tys. zł za metr kw.
- Minister inwestycji i rozwoju zapowiedział w lutym'18 **uruchomienie w ciągu 20 miesięcy budowy 100 tys. mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus**. Skalę zamierzeń ilustrują następujące zestawienia: (a) w 2017 rozpoczęto 105 tys. mieszkań deweloperskich, ich budowa zajmuje ok.2 lata (w 2015 było rozpoczętych 85,5 tys. a w 2017 oddano do użytku 89,8 tys.); (b) Fundusz Mieszkań na wynajem BGK zakładał zainwestowanie 5 mld zł w latach 2014-18 w 20 tys. mieszkań na wynajem na zasadach komercyjnych; na koniec 2017 w komercjalizacji było 1,6 tys. mieszkań, a zakontraktowana budowa dotyczyła 3,3 tys. mieszkań.

źródło: strony BGK, MIR, premier.gov

środki niewykorzystane w danej edycji programu powiększą dostępne w kolejnej edycji. Program SBC przeznaczony dla najemców o średnich dochodach ma umożliwić powstanie za 4,5 mld zł w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań na wynajem o limitowanej stawce czynszu. Dotychczas w 3 edycjach programu, który rozpoczął się pod koniec 2015 r. inwestorzy złożyli wnioski na budowę ok. 6,8 tys. mieszkań za ok. 0,8 mld zł. Pierwsze mieszkania z tego programu zostały ukończone w Krośnie, Tomaszowie Mazowieckim, Zielonej Górze, Rudzie Śląskiej, Jelczu-Laskowicach oraz Wrocławiu.

- **Zgodnie z Rekomendacją S** w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, LTV w momencie udzielania kredytu nie powinien przekraczać 80% lub 90% (gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LTV jest odpowiednio

Zgodnie z Rekomendacją S od 2017 minimalny wymagany wkład własny wynosi 20% wartości nieruchomości.

ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie); od 2017 r. **minimalny wymagany wkład własny to 20% wartości nieruchomości.**

Pomimo zmarginalizowania udzielania nowych kredytów walutowych, istotne pozostają ryzyka związane z faktem, że nadal ok. 1/3 istniejącego zadłużenia jest denominowane w walutach obcych. Projekty rozwiązania problemu kredytów frankowych są na etapie prac legislacyjnych w Sejmie. W sierpniu'17 do trzech dotychczasowych projektów - złożonych przez Prezydenta, PO i Klub Kukiz'15, dołączył **nowy prezydencki projekt dotyczący wsparcia dla osób z mieszkaniowymi kredytami walutowymi.** Projekt modyfikuje ustawę o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców z 2015, zakłada także m.in. powstanie Funduszu Restrukturyzacyjnego (finansującego przewalutowanie kredytów), który byłby utworzony ze składek banków, uzależnionych od wielkości ich portfeli hipotek walutowych. Projekt jest realizacją rekomendacji Komitetu Stabilności Finansowej ze stycznia'17, która zalecała wprowadzenie mechanizmów skłaniających banki do konwersji hipotek walutowych. Część z nich - jak podwyższone wagi ryzyka dla tych kredytów - została wprowadzona.

Modyfikacja ustawy o funduszy pomocy dla kredytobiorców mieszkaniowych jest obecnie przedmiotem prac legislacyjnych w Sejmie (w październiku'17 odbyło się pierwsze czytanie prezydenckiego projektu nowelizacji ustawy; został on skierowany do dalszych prac w sejmowej Komisji Finansów Publicznych; w lutym'18 rząd pozytywnie zaopiniował prezydenckie propozycje nowelizacji, wskazując jednocześnie potrzebę doprecyzowania niektórych rozwiązań w kontekście kwestii podatkowych). W lutym'18 podkomisja sejmowa wznowiła prace nad projektem utworzenia specjalnego funduszu restrukturyzacyjnego, zasilanego składkami banków (koszt dla sektora w 2018 szacowany na 2,5 mld zł), a przeznaczonego na ułatwienie zamiany kredytów denominowanych w chf na złotowe.

7. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna jest kontynuacja wzrostowych tendencji cen mieszkań, na które wskazują wysoki popyt na mieszkania, któremu towarzyszy wzrost kosztów ich produkcji (por. Tabela 7).

Wysoki popyt na mieszkania wspierają niskie stopy procentowe (tani kredyt mieszkaniowy, mieszkanie jako alternatywa dla lokaty pobudzające zakupy inwestycyjne mieszkań, traktowane też jako zabezpieczenia w niepewnych czasach), dobra sytuacja na rynku pracy (niskie bezrobocie) i wzrost dochodów gospodarstw domowych. Przy oczekiwanych wzrostowych tendencjach cen **możliwe jest też pojawienie się przesłanki spekulacyjnej** (zakup z zamiarem sprzedaży z zyskiem), czemu dodatkowo będzie sprzyjać niski koszt finansowania zakupu.

Oznaki usztywnienia podaży to spadek liczby gotowych mieszkań do sprzedaży, wolniejszy wzrost liczby rozpoczynanych obiektów i stabilna liczba projektów w toku. Mogą one świadczyć o pojawieniu się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych i problemach z siłą roboczą, jak i obawach deweloperów o długofalowy popyt. Także wzmacniające się tendencje wzrostowe cen materiałów i wynagrodzeń

Kontynuacja prac legislacyjnych w Sejmie nad prezydenckim projektem modyfikacji Ustawy o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców (przewiduje m.in. powołanie Funduszu Restrukturyzacyjnego finansującego przewalutowanie kredytów).

W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna kontynuacja wzrostowych tendencji cen mieszkań.

Nie można wykluczyć szybszego wzrostu cen, gdyby uruchomiły się procesy spekulacyjne; czynnikiem wzmacniającym wzrost cen mogłoby też być silniejsze usztywnienie podaży.

(konkurencja o pracownika) w budownictwie w dłuższym okresie stają się czynnikami hamującymi podaż.

W średnim okresie wzrost podaży mieszkań na wynajem może powodować spadek stawek czynszowych i ograniczanie opłacalności wynajmu mieszkania - w konsekwencji ograniczenie zakupów mieszkań na wynajem.

W perspektywie roku (nie wcześniej niż w 2019) nie można wykluczyć podwyżek stóp procentowych NBP, ale są one mało prawdopodobne. Oznaczałyby one istotną zmianę otoczenia rynku mieszkaniowego - droższy kredyt mieszkaniowy i osłabie-

Podwyżki stóp procentowych NBP (mało prawdopodobne w 2019) przełożyłyby się na wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

Tab.7 Oddziaływanie kluczowych czynników wpływających 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, kolejna zmiana – podwyżka nie wcześniej niż w 2019; niskie stopy, wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny, podtrzymują tendencje wzrostowe cen.	Niepewność otoczenia zewnętrznego (potencjalne źródła recesji: USA, Chiny)
Wzrost gospodarczy	↑↑ Kontynuacja wysokiej (4,6%) dynamiki PKB w 2018 sprzyja optymizmowi kredytobiorców i utrzymuje tendencje wzrostowe cen mieszkań.	
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑↑ Niskie bezrobocie i tendencje wzrostowe dochodów, wzmacniając popyt, sprzyjają wzrostowi cen mieszkań.	
Otoczenie regulacyjne		
Program Mieszkanie Plus	↔ Program na etapie pilotażu neutralny dla poziomu cen	
Koszty kredytu	↑↑ Relatywnie niskie ceny kredytu popyt na mieszkania (i wzrost cen).	
Modyfikowane regulacje dotyczące gruntów budowlanych	↑↑ Ustawa o obrocie ziemią, Ustawa o KZN, a także planowane modyfikacje regulacji dot. warunków zabudowy zwiększają niepewność na rynku, niekiedy zamrażają decyzje inwestycyjne i pośrednio przyczyniają się do wzrostu cen.	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑↑ Kontynuacja wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego; nadal duże znaczenie zakupów za gotówkę; możliwość pojawienia się popytu spekulacyjnego.	Silniejszy wzrost popytu mógłby przełożyć się na szybszy wzrost cen
Podaż	↑↑ Symptomy usztywnienia podaży widoczne w wolniejszym wzroście liczby rozpoczynanych obiektów, mniejszej liczbie mieszkań gotowych w ofercie i praktycznie stabilnej liczbie mieszkań w trakcie budowy, co może oznaczać pojawienie się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych; również tendencje wzrostowe cen materiałów budowlanych i wynagrodzeń (konkurencja o pracownika) stają się czynnikami hamującymi podaż.	Gwałtowniejsze wyhamowanie podaży wraz z materializowaniem się ograniczeń do terenów budowlanych wzmocniłoby wzrost cen.

źródło: zestawienie własne

nie inwestycyjnych zakupów mieszkań przełożyłoby się na mniejszy popyt i wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych¹⁰ wskazuje, że w 1q18 banki przewidują złagodzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz oczekują niewielkiego wzrostu popytu.

Program Mieszkanie Plus na etapie pilotażu (w przygotowaniu modyfikacja) jest w **krótkim okresie neutralny dla poziomu cen** mieszkań; w dłuższym okresie realizacja programu poprzez rosnącą podaż mieszkań na wynajem może stabilizować ceny, a także powodować spadkowe tendencje (przy stabilnym popycie).

W krótkim okresie obserwowana w większości miast wojewódzkich poprawa wskaźników dotyczących przyrostu naturalnego może lekko wzmacniać popyt. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku na rok **coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski** (w 12 województwach spadek ludności już następuje, jedynie w 4. województwach do 2028 będzie jeszcze obserwowany wzrost ludności) **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 2017 r. legalnie pracowało w Polsce ok. 1 mln Ukraińców, część z nich przyjeżdża z zamiarem stałego pobytu, co przekłada się na wzrost popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. W opinii doradców Metrohouse obsługujących klientów z Ukrainy, są oni największą grupą klientów zagranicznych odwiedzających placówki firmy, zainteresowaną nabyciem mieszkania w szczególności w województwie lubelskim, warmińsko-mazurskim czy dolnośląskim, a także w Warszawie. Klienci z Ukrainy poszukują na ogół mniejszych mieszkań o niższym standardzie, niemniej są wśród nich także nabywcy inwestycyjni.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych, zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starzejącego się społeczeństwa) oraz wymianę zasobu wynikającą z dekapitalizacji.

8. 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 4q17 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym nie zmieniły się znacząco wobec poprzedniego kwartału w większości miast wojewódzkich, wzrosły o ok. 7% q/q jedynie w Poznaniu i Zielonej Górze (por.Tab.8). **W przypadku rynku pierwotnego** ceny transakcyjne w większości miast nie zmieniły się wobec poprzedniego kwartału, wzrosły q/q o ok.8-12% w Lublinie, Opolu i Gdańsku, zmalały o ok.5% w Krakowie i Gdańsku. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania

Program Mieszkanie Plus na etapie pilotażu jest neutralny dla poziomu cen mieszkań.

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

Popyt na mieszkania wzmacniają imigranci z Ukrainy.

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

¹⁰ Sytuacja na rynku kredytowym... op. cit.

Tab.8 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 4q17 wobec 3q17 oraz 4q16 na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich.

Rw 4q17/3q17	Rp 4q17/4q16	Miasta wg liczby ludności	Rw 4q17/3q17	Rp 4q17/4q16
↔	↔	Warszawa	↑↑	↔
↔	↓↓	Kraków	↑↑	↓↓
↔	↔	Łódź	↑↑	↔
↔	↑↑	Wrocław	↑↑	↔
↑↑	↔	Poznań	↑↑	↔
↔	↑↑	Gdańsk	↑↑	↑↑
↔	↔	Szczecin	↔	↔
↔	↔	Bydgoszcz	↑↑	↑↑
↔	↑↑	Lublin	↔	↑↑
↔	↔	Katowice	↑↑	↔
↔	↔	Białystok	↔	↑↑
↔	↓↓	Kielce	↓↓	↔
↔	↔	Rzeszów	↓↓	↔
↔	↔	Olsztyn	↑↑	↔
↔	↑↑	Opole	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Zielona Góra	↑↑	↔

źródło: zestawienie własne

transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań. W 4q17 na rynku wtórnym w porównaniu z 4q16 ceny transakcyjne (CBN) w większości miast wzrosły; nie zmieniły się w Szczecinie, Białymstoku i Lublinie, nieznacznie zwały w Rzeszowie i Kielcach (por. Tab.8). Na rynku pierwotnym ceny nie zmieniły się istotnie w 10 miastach; w Gdańsku, Opolu, Lublinie i Białymstoku wzrosły w granicach 7-16%, spadek o ok. 5% r/r odnotowano jedynie w Krakowie.

Indeks hedoniczny NBP w 4q17 wskazuje na kontynuację tendencji umiarkowanego wzrostu (w kilku miastach stabilizacji) cen na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich (odpowiednio 12 na 16 miast). Wyraźniejsze tendencje spadkowe odnotowano jedynie w Rzeszowie (por. Roz.8 Wyk.3).

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, Łodzi, Poznaniu, Lublinie, Wrocławiu, Szczecinie i Olsztynie. Z kolei Indeks hedoniczny powyżej indeksu ceny metra kw. mieszkania w Trójmieście, Krakowie czy Warszawie sugeruje duży 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 Bydgoszczy i Lublinie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Wg monitoringu REAS rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach liczba niesprzedanych mieszkań w ofercie na koniec 4q17 wyniosła 48,2 tys. (-5,2% q/q; -8,5% r/r); wobec 4q17 zmalała w 5 miastach, nieznacznie wzrosła we Wrocławiu (por. Tab.9). Jednocześnie liczba gotowych niesprzedanych mieszkań wzrosła łącznie we wszystkich aglomeracjach o 2,7% q/q - przy wzroście w Łodzi (78,2% r/r) i Warszawie (12,4% r/r).

W porównaniu z 4q16 ceny transakcyjne (CBN) w 4q17 na rynku wtórnym w większości miast wzrosły, natomiast na rynku pierwotnym nie zmieniły się istotnie w 10 miastach; w Gdańsku, Opolu, Lublinie i Białymstoku wzrosły.

Indeks hedoniczny sygnalizuje kontynuację tendencji umiarkowanego wzrostu cen lub stabilizacji na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich.

Boom na rynku deweloperskim, wg monitoringu REAS przy wysokiej sprzedaży oferta deweloperska na koniec roku zmalała.

Tab.9 Oferta deweloperska na lokalnych rynkach (4q17 vs 3q17) wg REAS

Wyszczególnienie	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Łódź
Mieszkania sprzedane	5,5%	-8,8%	18,4%	4,7%	-2,8%	12,2%
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	-8,5%	-12,9%	49,0%	6,4%	-29,9%	-65,4%
Oferta na koniec kwartału	-5,3%	-12,9%	1,6%	-3,8%	-0,9%	-7,4%
- w tym mieszkania gotowe niesprzedane	12,4%	2,6%	-32,3%	-6,2%	-1,1%	78,2%

źródło: REAS

W krótkim okresie obserwowana poprawa wskaźników demograficznych (por. Roz. 5, Tab.6) może w kilku miastach wojewódzkich przejściowo wzmacniać popyt na mieszkania. Przyrost naturalny w 1h17 w porównaniu z 1h16 wzrósł w Białymstoku i Olsztynie, w Kielcach odnotowano spowolnienie jego spadku. Niewielkie pogorszenie wskaźnika wystąpiło we Wrocławiu, Katowicach i Warszawie. Zwraca uwagę wysoki wskaźnik przyrostu naturalnego w Rzeszowie (4,0) i Białymstoku (3,2); ujemny wskaźnik występował w 7 miastach - najwyższy w Łodzi (-6,2) i Katowicach (-4,2). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 1h17 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Poznania, Kielc i Bydgoszczy, miasta te cechuje wysokie ujemne saldo migracji netto (odpowiednio -3,8; -2,7; -2,6); miastami napływowymi są Rzeszów (najwyższe dodatnie saldo migracji), Warszawa, Wrocław i Kraków. W perspektywie 2030 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%).

Poprawa wskaźników demograficznych może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania w niektórych miastach wojewódzkich.

Dostępność mieszkania, ilustrowana liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w miastach wojewódzkich w 4q17 w porównaniu z poprzednim kwartałem utrzymywała się w większości miast wojewódzkich na poziomie 3q17; w przypadku Gdańska, Białegostoku i Olsztyna nieco zmalała przy szybszym wzroście cen mieszkań niż wynagrodzeń w 4q17 (por.Tab.10). W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 49% (tj. o ok. 0,3 m kw.), najbardziej w Krakowie, Poznaniu i Łodzi.

Poprawa dostępności mieszkania w ostatnich 10 latach we wszystkich miastach wojewódzkich.

Tab.10 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 4q17 wobec 3q17 oraz 1q08 w miastach wojewódzkich.

Miasta wg liczby ludności	4q17	3q17	4q17/1q08	Zmiana (%) w 4q17 wobec 1q08
Warszawa	0,76	↔	↑↑	63
Kraków	0,77	↔	↑↑	78
Łódź	0,99	↔	↑↑	64
Wrocław	0,80	↔	↑↑	44
Poznań	0,88	↔	↑↑	77
Gdańsk	0,87	↓	↑↑	39
Szczecin	1,00	↔	↑↑	55
Bydgoszcz	0,89	↑	↑↑	34
Lublin	0,85	↔	↑↑	52
Katowice	1,23	↑	↑↑	24
Białystok	0,86	↓	↑↑	44
Kielce	0,96	↔	↑↑	52
Rzeszów	0,96	↑↑	↑↑	42
Olsztyn	0,88	↓	↑↑	39
Opole	0,99	↔	↑↑	39
Zielona Góra	1,06	↔	↑↑	43

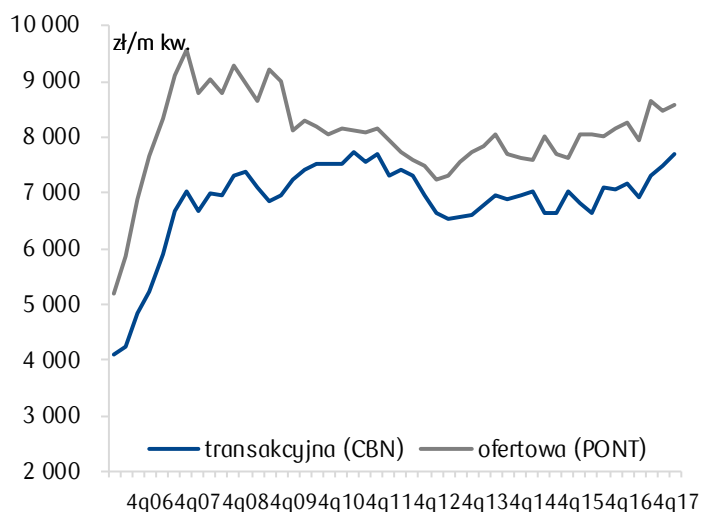
źródło: zestawienie własne

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

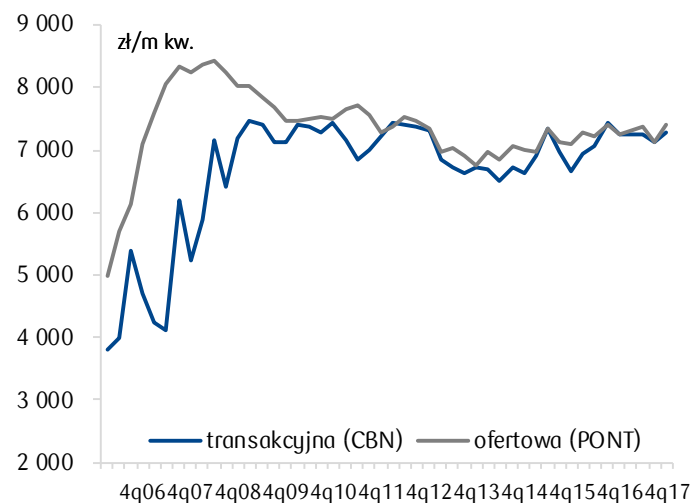
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 808	6 649	7 103	7 050	7 155	6 932	7 315	7 487	7 708	3,0	7,7	
cena ofertowa (PONT)	8 064	8 054	8 013	8 143	8 268	7 935	8 635	8 472	8 584	1,3	3,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 669	6 927	7 072	7 436	7 265	7 251	7 236	7 115	7 287	2,4	0,3	
cena ofertowa (PONT)	7 107	7 282	7 221	7 400	7 250	7 303	7 369	7 135	7 394	3,6	2,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 725	6 643	5 133	5 375	5 151	4 980	4 553	4 894	4 840	x	x	

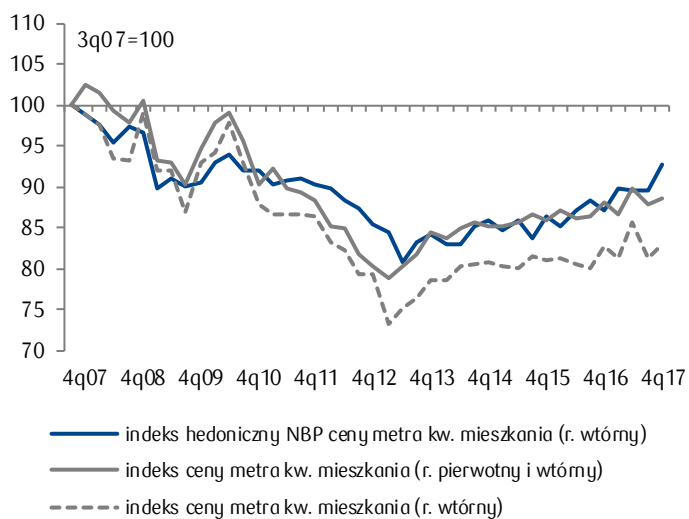
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



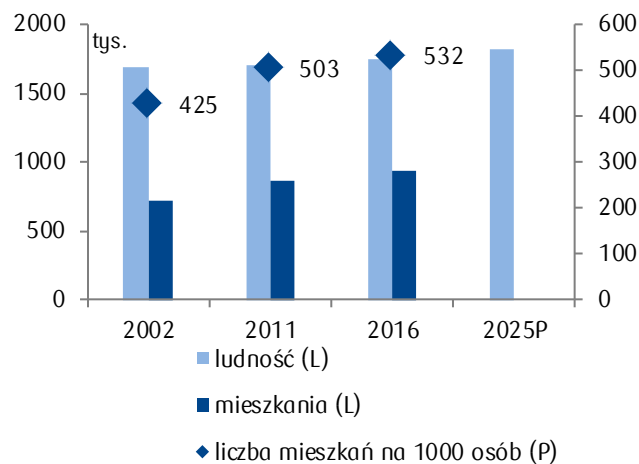
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

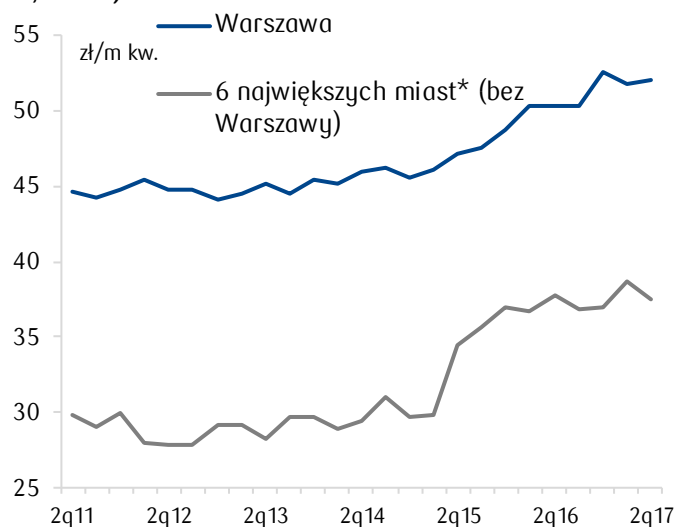


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

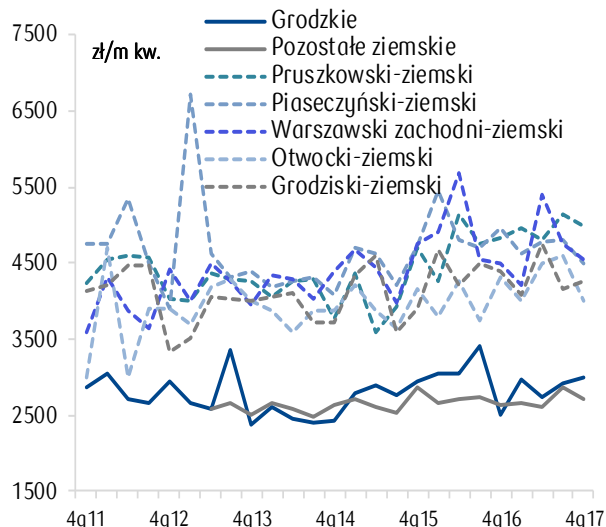


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 323; mieszkania rp - 677; domy rw - 22.

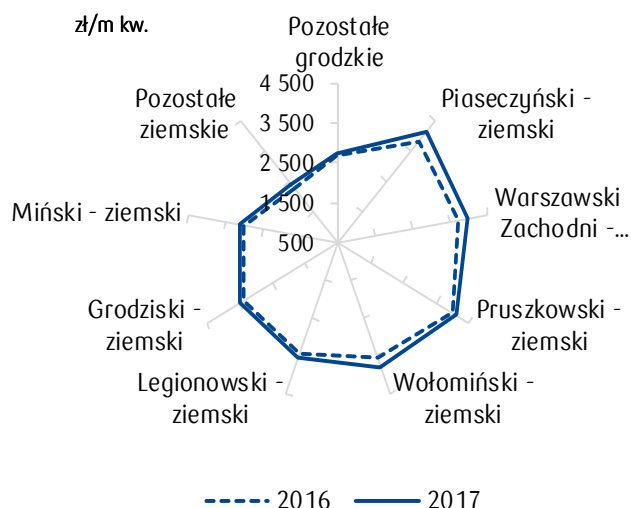
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



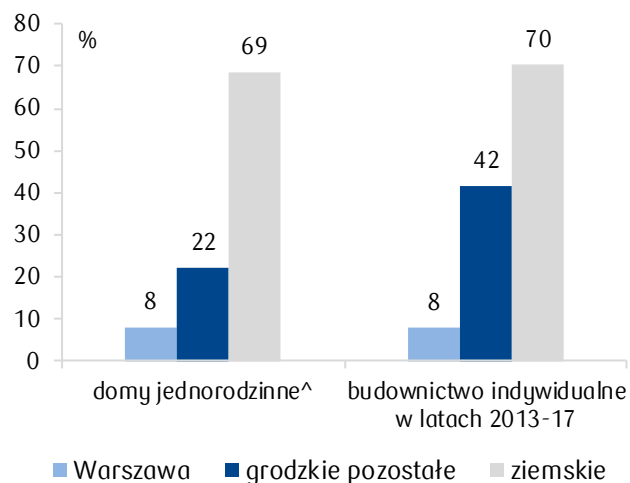
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Warszawa	5 347	4 752	5 158	4 526	4 972	4 878
Pozostałe grodzkie	2 570	2 602	2 595	2 701	2 682	2 731
Piaseczyński - ziemski	3 949	4 270	3 988	4 101	3 818	4 110
Warszawski Zachodni - ziemski	4 497	3 779	4 051	4 000	3 732	3 968
Pruszkowski - ziemski	4 519	3 969	3 829	3 440	4 010	4 119
Wołomiński - ziemski	3 157	3 514	2 997	3 228	3 563	3 801
Legionowski - ziemski	3 736	3 800	3 526	3 390	3 469	3 565
Grodziski - ziemski	3 716	3 319	3 364	3 126	3 380	3 491
Miński - ziemski	3 481	3 170	3 200	2 706	3 021	3 127
Pozostałe ziemskie	2 229	2 238	2 095	2 005	2 278	2 416

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Warszawa - 203; pozostałe powiaty grodzkie - 42; powiaty ziemskie - 864.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 107	3	26	25.9	365	70	3.4	36	167
Płock	50 768	6	17	24.9	419	36	3.4	32	431
Radom	83 015	11	24	23.5	386	13	2.5	49	758
Siedlce	32 225	9	23	26.4	418	55	7.6	43	597
Warszawa	932 574	11	8	31.3	532	36	9.3	8	20 346
ZIEMSKIE									
białobrzeski	11 833	8	84	29.3	353	55	3.0	93	115
ciechanowski	31 131	11	57	26.5	345	6	3.2	87	338
garwoliński	34 836	10	84	28.6	320	24	3.5	78	426
gostyniński	16 198	12	61	26.5	355	5	2.7	78	179
grodziski	35 319	11	65	35.6	385	54	7.7	66	660
grójecki	36 565	10	68	30.1	371	28	4.5	70	502
kozienicki	22 088	5	69	28.3	362	8	3.0	86	168
legionowski	44 131	5	49	33.7	386	67	7.8	63	1 115
lipski	13 264	6	88	30.7	381	38	2.2	100	64
łosicki	11 507	13	85	30.8	365	73	2.4	99	58
makowski	15 167	6	77	27.6	331	42	2.3	91	82
miński	55 224	9	73	29.1	363	41	4.9	74	726
mławski	25 091	10	67	26.5	340	44	4.1	53	268
nowodworski	29 774	9	57	28.3	377	45	5.8	66	283
ostrołęcki	24 549	9	98	27.8	276	53	3.7	100	265
ostrowski	24 607	10	74	27.0	335	53	2.0	83	175
otwocki	46 733	15	62	31.6	379	34	4.4	72	464
piaseczyński	74 375	6	55	39.1	414	72	8.3	41	1 654
płocki	34 851	11	90	29.1	313	28	4.1	96	422
płoński	30 176	10	69	26.7	343	16	3.4	71	304
pruszkowski	61 701	12	49	33.5	382	74	3.4	78	940
przasnyski	16 105	8	71	24.9	304	50	2.4	68	145
przysuski	14 726	7	87	26.9	347	22	1.8	99	91
pułtowski	18 387	9	66	29.6	355	16	4.1	93	213
radomski	45 557	7	80	25.0	300	6	3.7	100	532
siedlecki	26 198	11	97	28.8	321	23	2.7	100	262
sierpecki	16 746	11	69	24.9	318	7	2.2	80	144
sochaczewski	29 318	8	63	27.2	344	8	2.4	100	219
sokołowski	21 017	12	77	31.2	383	10	3.0	80	204
sztybowiecki	13 170	11	80	25.2	329	14	3.5	99	227
warszawski zachodni	43 961	7	72	41.2	385	40	8.4	64	1 184
węgrowski	24 498	11	84	29.6	367	8	2.7	91	176
wołomiński	83 204	8	64	29.5	349	46	8.0	49	1 552
wyszkowski	23 180	5	71	26.6	313	77	3.9	89	321
zwoleniński	12 243	4	86	27.6	334	28	3.1	99	126
żuromiński	12 111	9	81	26.5	306	10	2.1	61	87
żyrardowski	30 649	17	43	27.1	402	36	4.1	72	313

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Ostrołęka	52,3	-5,5	20,1	15,8	1,6	-4,5	4 349	10,4
Płock	121,0	-5,1	48,3	15,3	-0,8	-3,6	5 238	7,2
Radom	214,4	-5,5	81,0	15,7	-1,0	-5,3	3 851	13,2
Siedlce	77,2	-1,4	29,0	15,8	3,4	1,0	3 966	5,4
Warszawa	1758,1	1,2	774,6	13,4	1,4	5,5	5 740	2,0
ZIEMSKIE								
białobrzeski	33,5	-2,0	10,2	18,6	-0,1	-1,4	3 462	8,2
ciechanowski	90,1	-3,4	29,3	16,7	-0,2	-0,7	3 840	10,8
garwoliński	108,9	0,4	31,6	18,7	2,5	1,0	3 777	10,0
gostyniński	45,5	-4,3	15,7	16,6	-3,4	-6,7	3 395	16,3
grodziski	92,2	9,3	29,5	15,8	1,2	10,9	4 352	3,3
grójecki	98,5	0,1	31,7	16,6	-1,2	-0,6	4 133	2,4
kozienicki	60,9	-3,6	20,2	16,9	-2,3	-4,5	4 930	11,2
legionowski	115,0	9,8	37,4	15,8	2,9	10,4	3 975	7,8
lipski	34,7	-7,3	12,2	16,1	-6,1	-6,3	3 568	11,0
łosicki	31,5	-5,0	10,1	17,5	-2,2	-7,3	3 369	6,3
makowski	45,7	-4,6	15,1	17,9	-1,7	-4,1	3 360	18,3
miński	152,5	4,6	46,7	16,8	1,3	4,9	3 600	5,4
mławski	73,5	-2,7	23,2	17,9	-0,1	-0,8	3 263	7,0
nowodworski	79,1	1,1	25,6	16,5	0,3	2,7	4 791	6,1
ostrołęcki	88,8	1,2	23,7	19,7	1,8	4,7	3 584	11,8
ostrowski	73,4	-4,6	24,5	17,9	-2,0	-4,7	3 562	9,8
otwocki	123,6	3,6	39,9	15,7	1,2	2,6	3 953	4,9
piaseczyński	180,7	11,9	57,1	16,1	5,0	14,1	4 150	4,6
płocki	111,2	1,7	32,2	18,0	-1,0	1,2	3 510	13,0
płoński	87,8	-1,4	28,1	17,7	-2,3	-4,2	3 696	10,5
pruszkowski	162,2	5,4	56,1	15,3	2,0	5,4	5 154	4,1
przasnyski	52,9	-3,5	16,5	18,0	-0,2	-4,5	3 574	9,8
przysuski	42,3	-5,8	13,8	17,9	-3,6	-3,6	3 424	19,5
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	-0,3	2,1	3 399	13,4
radomski	151,8	1,9	43,5	18,6	0,5	1,1	3 277	19,0
siedlecki	81,6	0,2	23,4	19,0	0,8	2,2	3 354	6,2
sierpecki	52,6	-3,6	16,0	18,1	-2,6	-4,9	3 393	17,3
sochaczewski	85,2	-0,5	27,5	16,9	0,4	0,1	4 172	6,7
sokołowski	54,6	-6,1	18,5	17,0	-2,9	-5,0	3 427	6,4
szydłowiecki	40,0	-3,4	12,7	18,1	-0,7	-4,1	3 330	25,8
warszawski zachodni	114,7	7,9	35,3	15,8	1,1	9,9	4 801	2,4
węgrowski	66,6	-2,9	21,4	17,5	-0,2	-2,7	3 396	7,2
wołomiński	240,1	11,0	71,6	16,7	5,2	14,6	3 852	8,5
wyszkowski	74,0	0,6	21,8	18,0	2,3	0,6	3 512	5,3
zwoleniński	36,6	-3,3	11,8	18,3	-1,6	-1,9	3 480	11,8
żuromiński	39,4	-5,5	12,1	17,6	-1,4	-3,8	3 232	15,3
żyrardowski	76,0	-0,4	27,8	15,8	-0,9	0,3	4 026	11,0

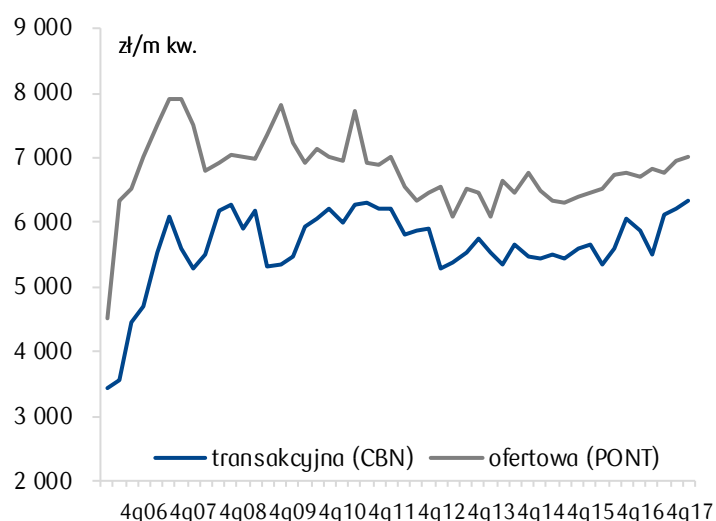
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

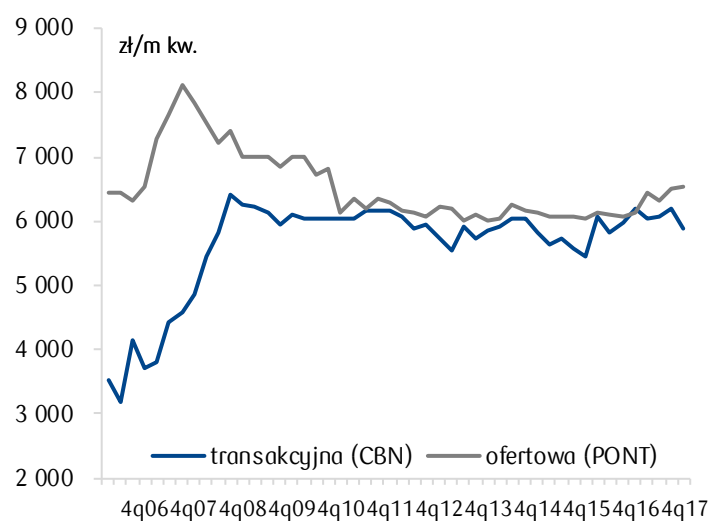
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 667	5 351	5 582	6 050	5 884	5 495	6 116	6 221	6 321	1,6	7,4
cena ofertowa (PONT)	6 444	6 514	6 750	6 782	6 709	6 818	6 771	6 946	7 000	0,8	4,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 449	6 086	5 831	5 977	6 198	6 030	6 069	6 200	5 890	-5,0	-5,0
cena ofertowa (PONT)	6 048	6 134	6 099	6 067	6 140	6 435	6 328	6 510	6 541	0,5	6,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 709	3 194	3 932	3 762	5 081	4 716	4 008	6 745	3 783	x	x

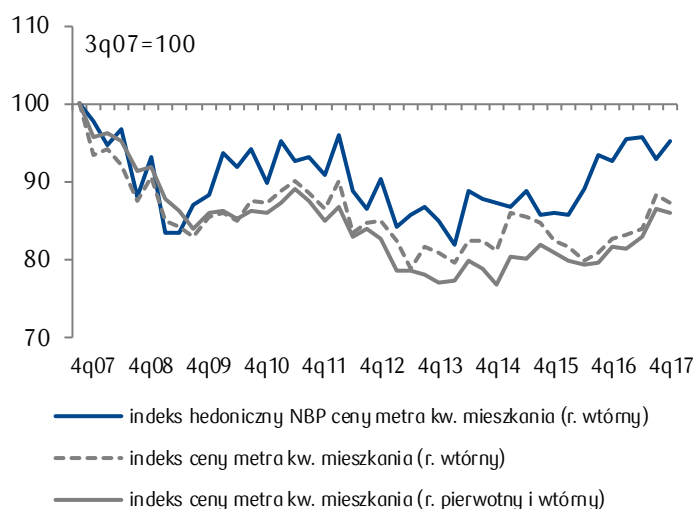
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



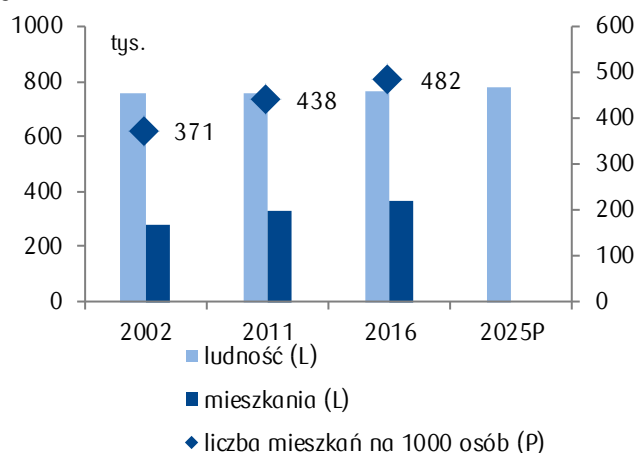
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

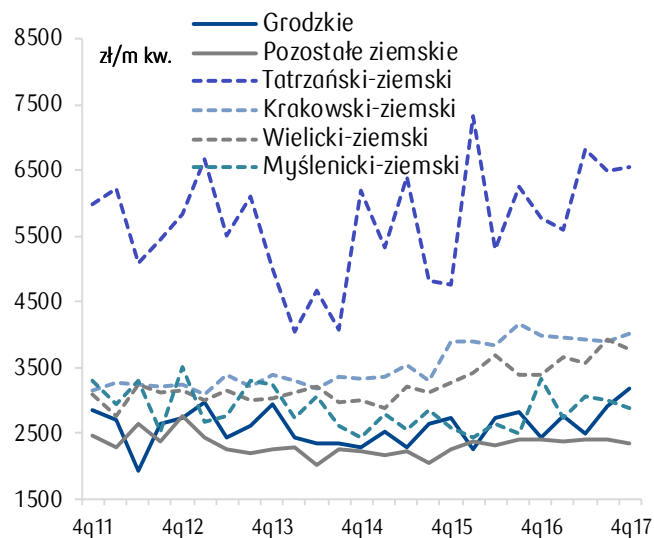


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 92; mieszkania rp - 197; domy rw - 5.

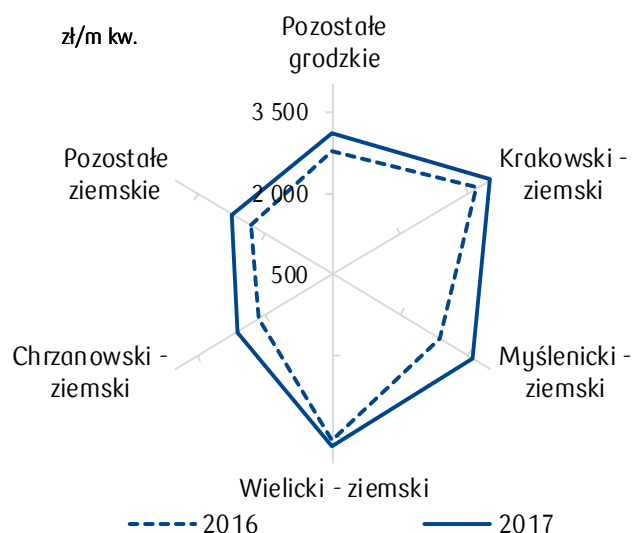
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



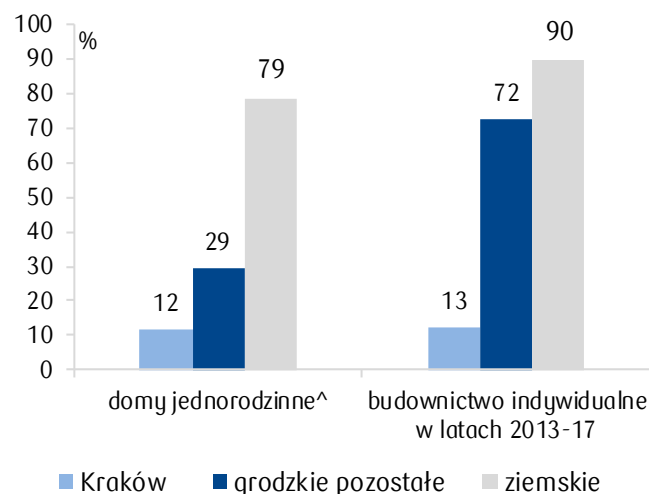
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kraków	4 520	3 323	3 554	3 493	4 139	4 278
Pozostałe grodzkie	2 785	2 894	2 359	3 214	2 761	3 093
Krakowski - ziemski	3 682	3 302	3 599	3 681	3 695	3 992
Myślenicki - ziemski	2 462	2 799	2 080	2 046	2 884	3 582
Wielicki - ziemski	3 278	3 291	3 446	3 257	3 568	3 667
Chrzanowski - ziemski	1 778	2 126	2 062	1 805	2 147	2 629
Pozostałe ziemskie	2 125	2 375	2 146	2 153	2 317	2 727

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Kraków - 55; pozostałe powiaty grodzkie - 17; powiaty ziemskie - 367.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkań**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Kraków	369 203	14	12	27,8	482	49	10,8	13	11 063
Nowy Sącz	29 998	13	38	26,4	357	46	2,8	73	193
Tarnów	43 399	15	24	25,1	394	40	2,2	72	202
ZIEMSKIE									
bocheński	31 708	13	80	27,1	300	95	3,9	86	509
brzeski	27 436	14	86	26,8	295	32	3,1	95	424
chrzanowski	44 133	14	54	26,0	350	28	1,8	86	211
dąbrowski	16 615	11	88	25,4	280	1	2,4	100	167
gorlicki	31 860	16	75	24,2	292	79	2,8	97	355
krakowski	85 049	11	86	30,8	312	86	4,8	88	1 364
limanowski	34 053	13	91	23,9	261	79	3,3	100	503
miechowski	17 151	12	80	28,4	346	36	1,6	89	91
myślenicki	34 130	9	88	26,0	272	86	3,6	90	594
nowosądecki	53 313	14	88	22,6	249	77	2,0	99	211
nowotarski	53 004	12	82	25,8	278	70	2,9	93	649
olkuski	37 973	8	59	26,3	336	100	1,7	96	184
oświęcimski	51 246	11	55	26,3	332	78	2,7	83	416
proszowicki	13 053	9	87	30,0	299	1	2,4	93	130
suski	25 078	16	90	27,4	298	100	3,2	100	343
tarnowski	54 383	13	97	25,5	271	42	3,5	98	629
tatrzański	24 733	21	69	33,4	364	32	3,7	73	221
wadowicki	46 968	12	74	26,2	294	88	3,4	88	656
wielicki	38 177	15	86	30,1	310	97	6,2	72	870

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Kraków	766,7	-0,4	320,9	14,9	2,2	5,6	4 635	2,8
Nowy Sącz	83,9	-3,3	28,5	16,5	2,8	1,1	3 416	4,1
Tarnów	109,8	-7,6	42,4	15,3	-0,6	-4,8	3 792	5,9
ZIEMSKIE								
bocheński	105,9	2,5	29,3	18,1	2,7	3,1	3 606	5,2
brzeski	93,0	0,6	25,9	18,6	1,4	0,2	3 237	6,6
chrzanowski	125,8	-3,0	45,6	15,1	-2,0	-3,2	3 710	8,6
dąbrowski	59,3	-1,4	17,1	18,4	-0,1	-0,5	3 386	12,1
gorlicki	109,0	-1,5	31,4	17,6	0,6	-0,8	3 179	6,4
krakowski	273,7	6,7	77,7	17,1	1,4	7,8	4 509	4,8
limanowski	130,5	3,3	31,2	20,1	4,8	4,6	3 259	8,4
miechowski	49,4	-3,3	15,8	16,6	-2,7	-1,8	3 249	5,4
myślenicki	126,0	4,2	31,3	18,7	4,0	5,0	3 477	3,1
nowosądecki	214,3	3,7	52,8	20,0	4,8	4,6	3 240	8,7
nowotarski	191,0	0,9	52,8	19,2	2,6	1,3	3 191	7,1
olkuski	112,7	-4,1	37,6	15,5	-1,5	-2,5	3 866	8,2
oświęcimski	154,4	-1,7	52,1	16,1	-0,2	-1,5	3 809	6,1
proszowicki	43,6	-1,2	12,1	17,7	-1,5	-1,6	3 406	7,0
suski	84,3	0,5	22,8	18,7	0,5	0,1	3 406	4,8
tarnowski	201,0	1,6	51,4	18,9	1,4	1,4	3 156	8,1
tatrzański	67,9	1,4	22,0	17,8	0,8	0,3	3 688	10,5
wadowicki	159,7	0,3	44,9	17,6	1,3	0,9	3 282	5,6
wielicki	124,1	10,1	34,4	17,3	2,9	14,1	3 943	5,1

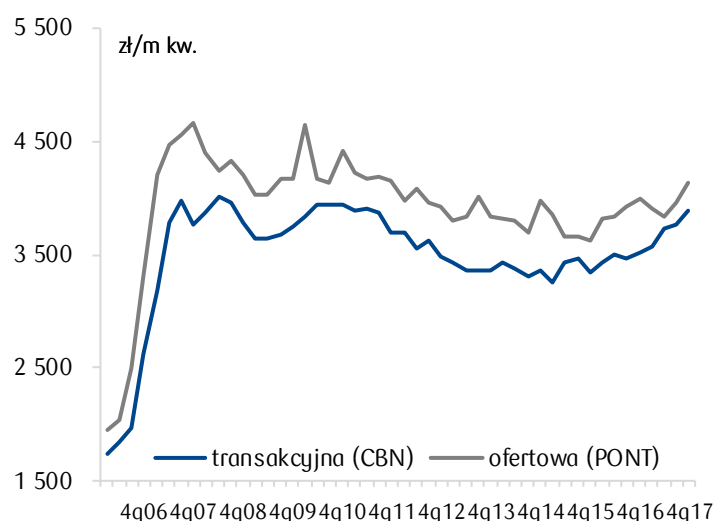
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

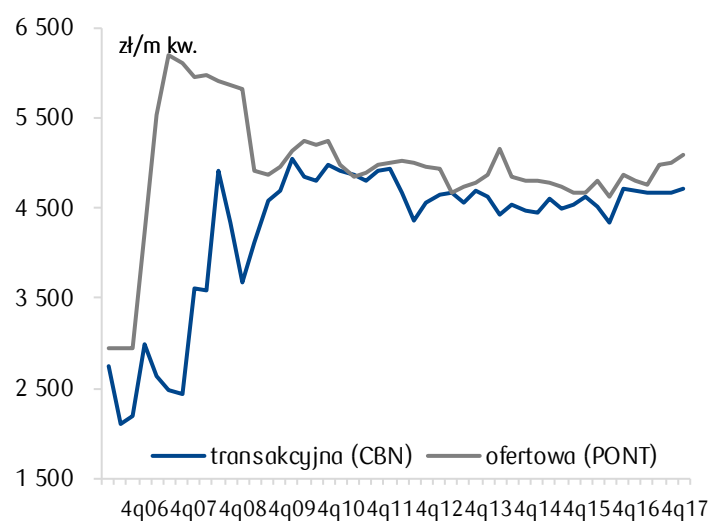
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 347	3 429	3 501	3 464	3 516	3 568	3 724	3 759	3 888	3,4	10,6
cena ofertowa (PONT)	3 630	3 818	3 833	3 933	4 000	3 914	3 837	3 962	4 132	4,3	3,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 626	4 525	4 338	4 727	4 705	4 684	4 667	4 672	4 718	1,0	0,3
cena ofertowa (PONT)	4 675	4 803	4 622	4 873	4 816	4 759	4 974	5 013	5 106	1,8	6,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 655	2 308	3 619	2 448	.	4 878	3 146	2 646	2 648	x	x

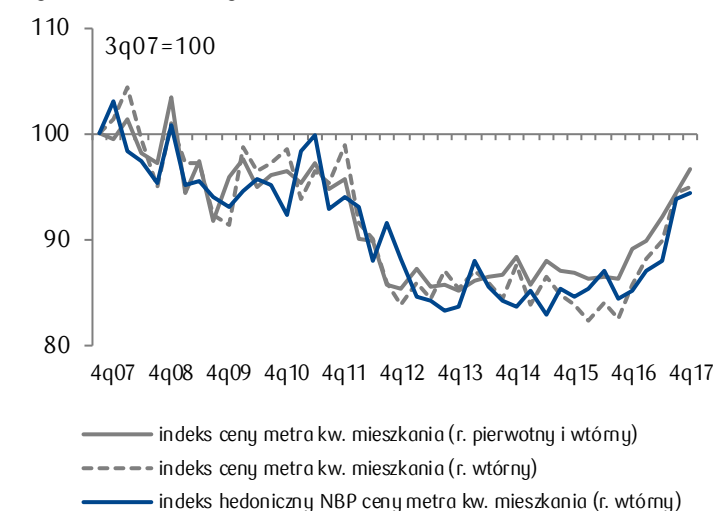
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



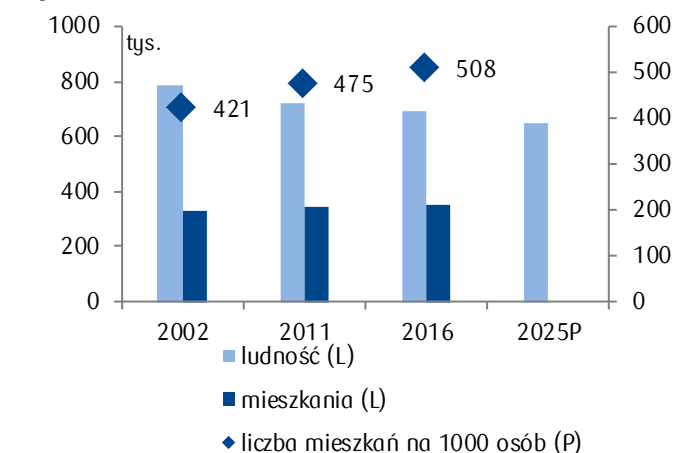
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

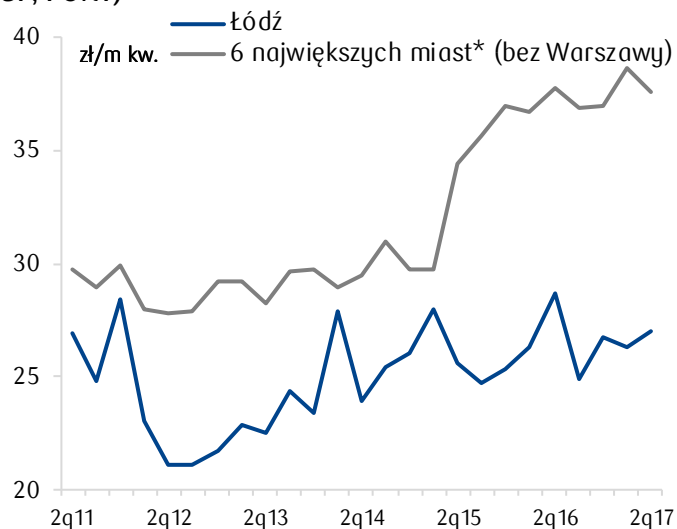


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

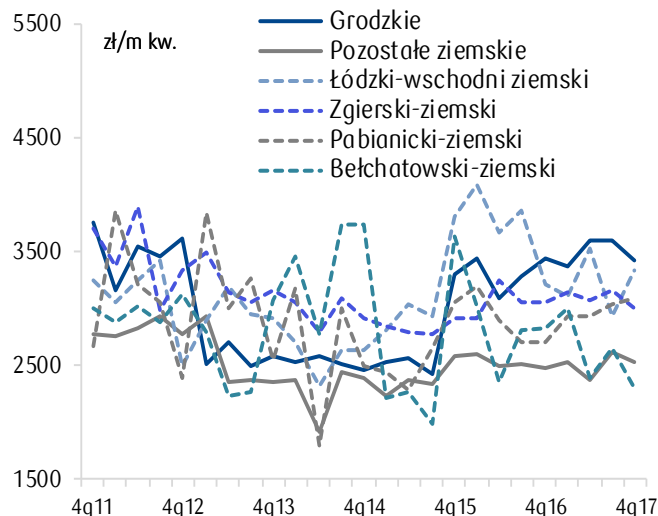


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 97; mieszkania rp - 38; domy rw - 9.

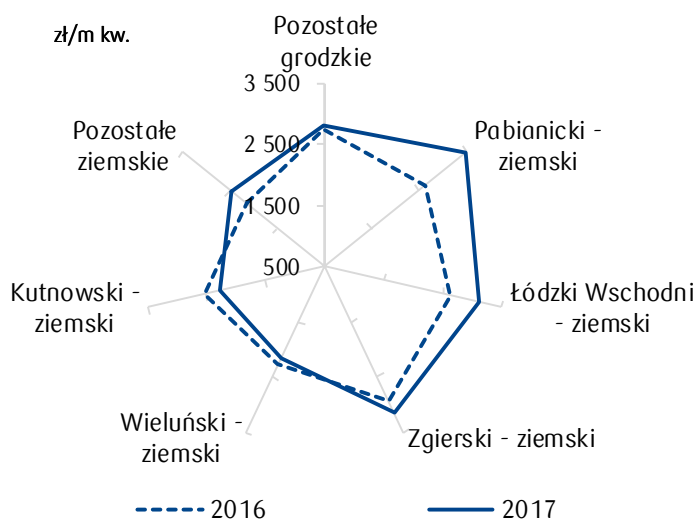
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



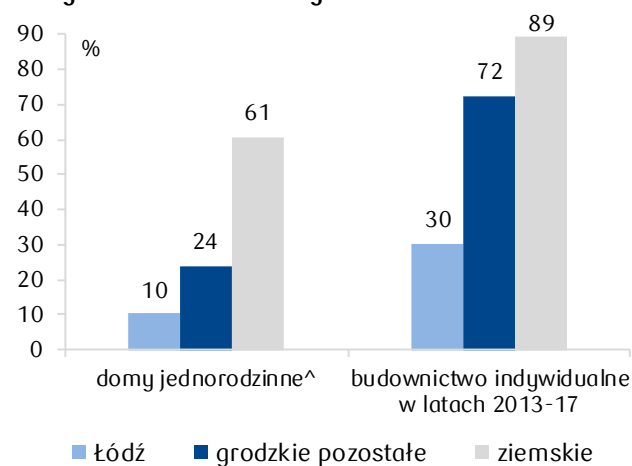
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Łódź	3 157	3 024	2 996	3 121	3 288	3 602
Pozostałe grodzkie	2 215	2 805	1 938	2 492	2 747	2 791
Zgierski - ziemski	2 970	2 546	2 782	2 331	2 921	3 145
Łódzki Wschodni - ziemski	2 510	3 018	1 879	2 935	2 635	3 107
Pabianicki - ziemski	2 817	2 990	2 858	3 044	2 619	3 473
Wieluński - ziemski	1 972	2 403	3 183	1 773	2 257	2 157
Kutnowski - ziemski	1 404	1 940	2 266	1 838	2 521	2 267
Pozostałe ziemskie	2 035	2 049	1 855	2 071	2 141	2 451

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Łódź - 102; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 257.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Łódź	353 968	26	10	27,5	508	16	2,9	30	2 520
Piotrków Trybunalski	31 492	17	20	25,9	422	24	2,2	66	197
Skierniewice	19 560	8	30	27,2	405	59	1,5	86	93
ZIEMSKIE									
bełchatowski	40 607	7	52	28,5	359	46	3,0	90	291
brzeziński	11 414	17	66	29,9	369	50	3,5	93	95
kutnowski	37 900	17	43	25,3	384	57	2,1	64	209
łaski	19 292	13	67	29,8	384	18	3,0	86	149
łęczycki	17 296	16	62	27,2	341	51	1,2	97	55
łowicki	27 656	11	67	29,9	349	39	1,8	84	149
łódzki wschodni	24 227	15	80	32,7	342	59	3,9	98	259
opoczyński	26 196	7	74	26,8	339	23	2,3	100	175
pabianicki	50 907	21	38	29,0	427	59	3,2	84	373
pajęczański	16 949	7	86	28,0	326	74	2,0	100	151
piotrkowski	30 238	12	92	29,4	331	2	3,3	100	304
poddębicki	15 504	15	79	30,4	374	5	3,4	77	199
radomszczański	43 196	13	68	28,8	378	5	2,5	87	295
rawski	16 498	8	64	26,3	336	65	2,6	74	137
sieradzki	39 461	10	60	26,8	332	4	1,9	89	275
skierniewicki	12 316	10	96	29,4	322	45	3,0	100	97
tomaszowski	45 795	15	50	27,2	387	26	2,5	91	217
wieluński	25 407	10	68	28,6	329	49	2,0	100	137
wieruszowski	13 474	16	83	30,3	319	12	3,1	93	162
zduńskowolski	24 485	15	47	26,0	364	4	2,4	100	211
zgierski	66 045	17	48	28,7	400	72	4,3	85	723

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Łódź	693,8	-7,9	324,9	13,8	-5,0	-6,4	4 230	6,4
Piotrków Trybunalski	74,5	-6,3	29,8	15,4	-3,3	-6,5	3 229	5,7
Skierniewice	48,3	-3,8	18,1	15,2	0,6	-1,3	3 437	6,2
ZIEMSKIE								
bełchatowski	112,9	-2,0	38,4	16,0	0,9	0,8	5 779	5,9
brzeziński	30,9	-1,4	10,8	16,1	-2,0	-0,7	2 902	7,7
kutnowski	98,3	-6,9	37,3	15,3	-4,6	-6,8	3 686	9,4
łaski	50,2	-1,6	17,1	16,5	-1,9	0,1	3 042	9,4
łęczycki	50,6	-5,5	17,1	16,2	-3,7	-5,7	3 726	8,1
łowicki	79,1	-3,5	26,9	16,5	-1,9	-3,7	3 338	5,8
łódzki wschodni	70,9	5,4	21,9	15,9	-1,0	5,2	3 257	8,1
opoczyński	77,0	-3,3	25,0	17,7	-0,5	-3,3	3 264	6,2
pabianicki	119,2	-2,0	46,7	14,9	-3,1	-1,8	3 540	7,8
pajęczański	51,9	-4,9	15,8	17,0	-2,1	-0,4	3 531	7,8
piotrkowski	91,2	0,5	29,2	17,9	-1,7	0,6	3 196	6,4
poddębicki	41,4	-3,3	14,0	16,0	-3,6	-4,7	4 094	7,1
radomszczański	114,0	-5,1	39,3	16,8	-4,4	-6,9	3 220	7,2
rawski	49,0	-3,1	16,4	16,6	-0,7	-3,2	3 367	4,3
sieradzki	118,8	-3,9	38,9	17,2	-1,2	-2,2	3 453	6,1
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-2,9	0,6	3 468	4,3
tomaszowski	118,0	-5,2	42,9	16,3	-2,7	-3,7	3 295	7,9
wieluński	77,0	-4,0	24,6	16,7	-1,8	-0,7	3 383	7,1
wieruszowski	42,2	-1,6	13,0	17,7	-0,8	1,0	3 094	4,8
zduńskowolski	67,1	-3,3	24,0	16,4	-2,5	-3,5	3 271	7,5
zgierski	165,4	0,0	60,7	15,5	-2,9	0,5	3 737	7,9

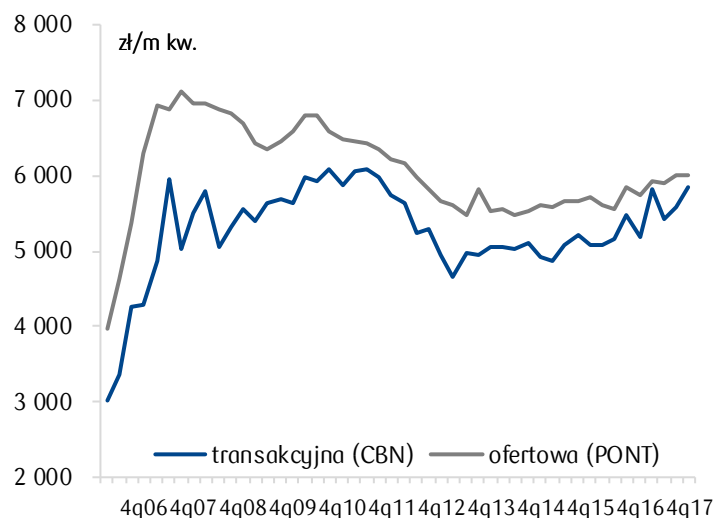
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

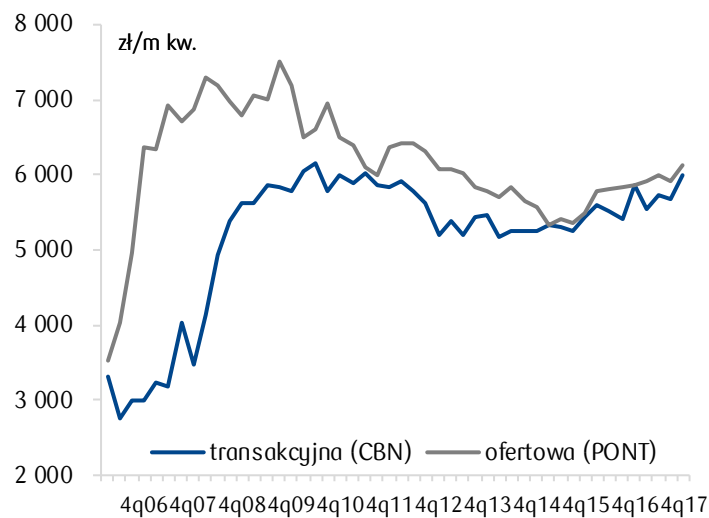
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 083	5 079	5 150	5 488	5 190	5 816	5 429	5 586	5 839	4,5	12,5	
cena ofertowa (PONT)	5 703	5 620	5 557	5 847	5 754	5 915	5 898	5 999	5 994	-0,1	4,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 424	5 605	5 505	5 406	5 858	5 533	5 735	5 680	5 982	5,3	2,1	
cena ofertowa (PONT)	5 485	5 789	5 803	5 824	5 865	5 913	6 002	5 917	6 132	3,6	4,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 621	5 257	3 791	3 634	3 920	3 253	3 261	3 523	3 252	x	x	

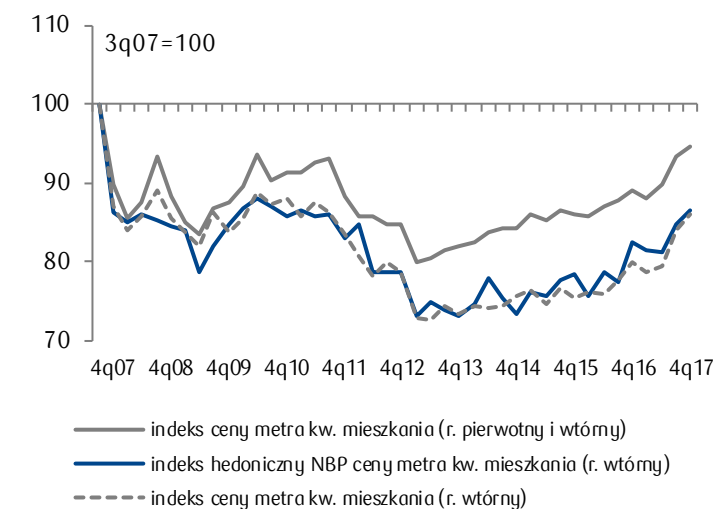
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



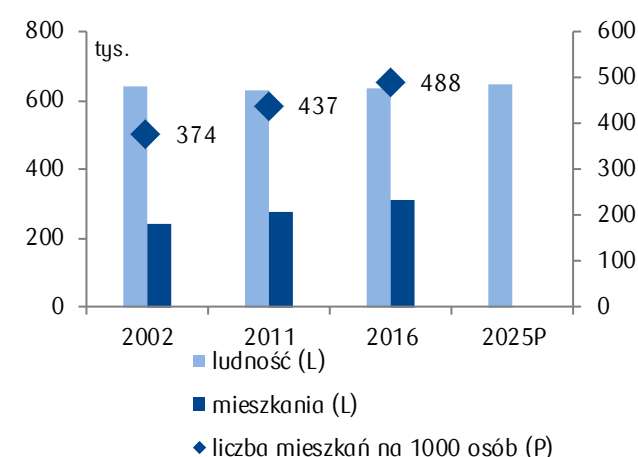
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

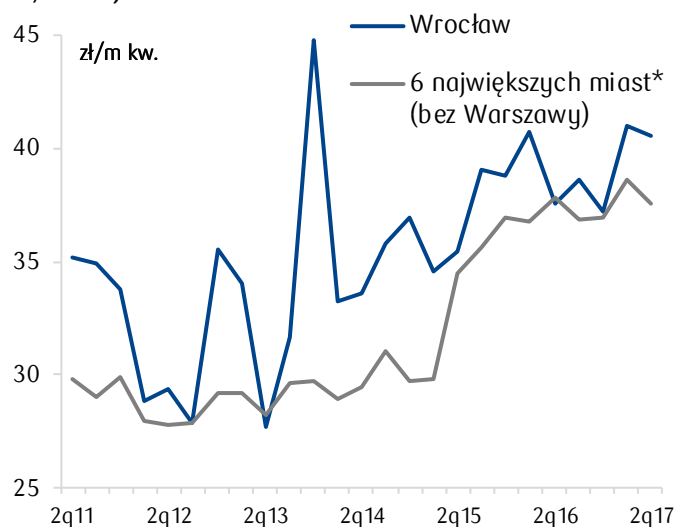


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

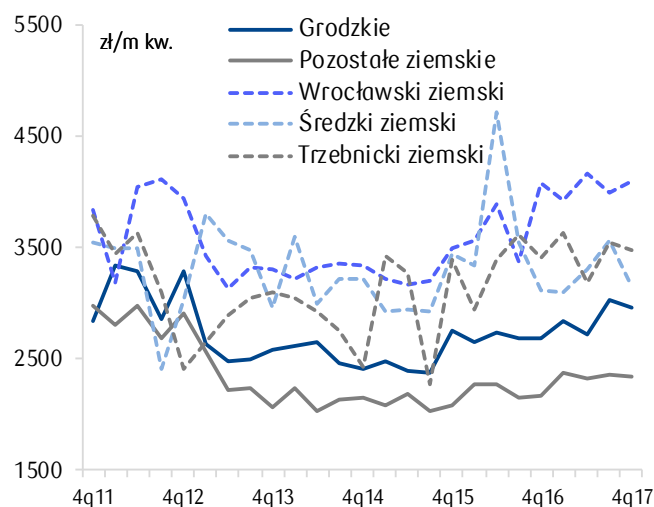


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 105; mieszkania rp - 314; domy rw - 9.

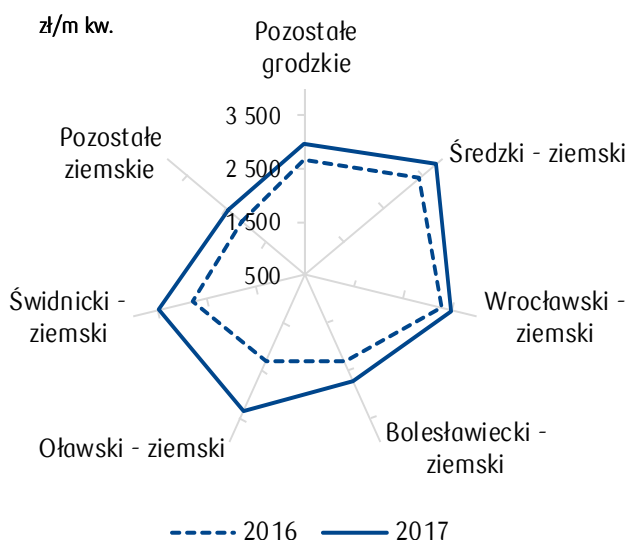
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



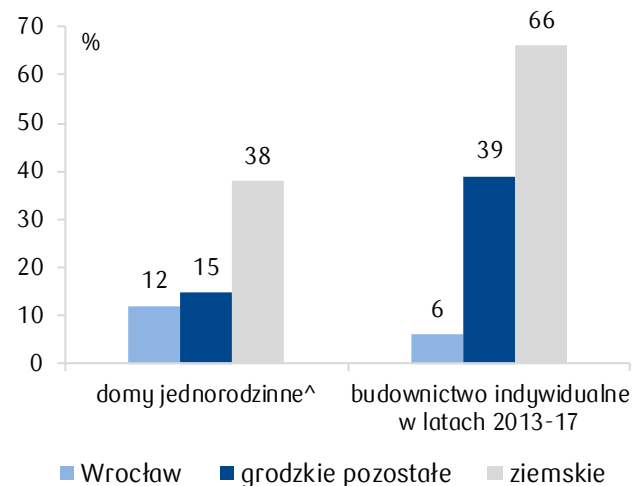
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wrocław	4 082	4 012	4 111	3 456	3 983	4 417
Pozostałe grodzkie	2 723	2 579	2 922	3 299	2 673	2 985
Średzki - ziemski	2 819	2 421	2 833	3 124	3 432	3 863
Wrocławski - ziemski	3 654	3 239	3 187	3 156	3 309	3 501
Bolesławiecki - ziemski	2 694	2 568	2 238	2 251	2 324	2 715
Oławski - ziemski	2 142	2 584	2 082	1 745	2 303	3 341
Świdnicki - ziemski	2 949	2 500	2 346	2 321	2 784	3 493
Pozostałe ziemskie	2 031	2 018	1 946	1 977	2 101	2 455

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Wrocław - 84; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 392.

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	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 194	38	19	28,3	437	99	1,6	55	179
Legnica	42 013	37	11	26,4	417	43	2,3	29	276
Wałbrzych	50 582	bd.	bd.	23,9	442	19	0,8	43	35
Wrocław	311 010	28	12	34,1	488	57	11,8	6	8 875
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	31 456	34	45	27,4	349	99	3,9	79	391
dzierżoniowski	39 612	49	28	24,5	386	51	1,1	69	126
głogowski	32 428	14	25	23,7	360	36	3,5	57	284
górowski	11 844	52	55	25,8	332	57	1,6	93	73
jaworski	17 883	57	42	25,9	349	86	1,6	100	87
jeleniogórski	24 975	60	50	31,6	388	58	6,1	48	590
kamiennogórski	16 745	60	33	24,4	378	49	1,2	100	40
kłodzki	64 139	55	37	27,3	397	56	2,0	62	201
legnicki	18 168	37	11	27,9	329	50	3,7	98	179
lubański	20 228	57	44	26,4	366	88	2,2	77	128
lubiński	40 186	14	25	25,6	378	76	3,4	63	244
lwówecki	16 742	55	54	27,9	360	27	1,4	91	66
milicki	11 537	48	62	26,3	311	56	2,7	81	66
oleśnicki	35 640	34	45	26,3	334	51	4,2	85	496
oławski	27 255	27	40	26,9	357	21	5,9	53	521
polkowicki	21 345	31	40	24,8	338	45	3,7	78	286
strzeliński	15 144	58	56	27,4	344	72	3,3	77	167
średzki	17 673	54	63	29,7	332	73	6,9	79	353
świdnicki	59 879	49	26	25,8	377	90	2,4	56	463
trzebnicki	26 950	40	64	29,1	321	42	5,0	86	399
wałbrzyski	22 166	62	16	25,7	390	49	1,2	88	71
wołowski	17 023	37	46	26,1	361	65	3,1	68	131
wrocławski	50 962	35	67	38,7	371	82	14,8	49	2 008
ząbkowicki	23 919	65	52	27,7	360	54	1,9	93	168
zgorzelecki	34 095	46	39	26,3	374	95	1,6	87	126
złotoryjski	15 620	52	44	26,1	352	44	1,5	90	72

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

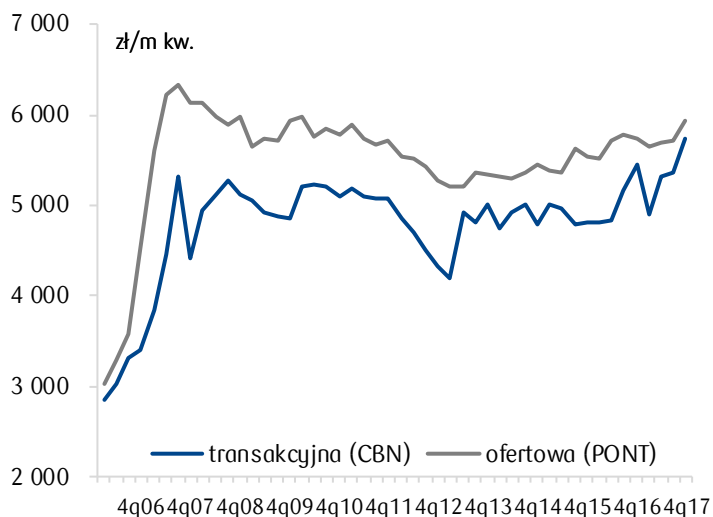
Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Jelenia Góra	80,3	-8,0	35,0	13,7	-5,2	-6,0	3 980	3,6
Legnica	100,5	-5,4	42,0	15,4	-1,0	-1,7	3 729	5,5
Wałbrzych	114,1	-8,6	bd	14,2	-6,4	-7,7	4 181	7,2
Wrocław	638,4	-1,5	273,0	14,2	1,0	3,0	4 801	2,2
ZIEMSKIE								
bolesławiecki	90,3	-3,0	31,5	16,5	-0,4	-0,2	3 666	4,2
dzierżoniowski	102,4	-5,7	41,0	15,1	-3,8	-6,8	3 563	7,4
głogowski	89,8	-3,9	32,4	15,7	0,5	-2,4	3 724	9,2
górowski	35,6	-4,8	12,0	17,6	-1,8	-6,3	3 387	16,5
jaworski	51,0	-5,0	18,0	16,2	-2,4	-5,3	3 546	13,5
jeleniogórski	64,3	-2,0	24,2	15,8	-5,2	-3,2	3 549	9,2
kamiennogórski	44,1	-7,1	16,7	16,6	-2,7	-3,2	3 460	7,4
klodzki	160,8	-6,4	63,9	15,2	-5,3	-6,2	3 527	12,5
legnicki	55,2	-5,4	42,0	15,4	-1,2	2,4	3 579	11,6
lubański	55,1	-5,6	21,3	16,2	-2,5	-5,3	3 431	9,2
lubiński	106,2	-4,1	40,4	15,3	0,5	0,3	7 170	4,9
lwówecki	46,3	-4,8	16,7	16,8	-2,7	-3,2	3 420	12,9
milicki	37,1	-1,9	11,6	17,7	-0,8	-1,8	3 350	7,8
oleśnicki	106,8	0,2	34,7	16,7	1,2	2,9	3 632	6,1
oławski	76,4	1,6	26,0	16,1	2,0	3,5	3 881	5,7
polkowicki	63,1	-0,4	21,4	17,3	1,0	0,4	4 478	4,5
strzeliński	44,0	-3,1	15,1	16,5	-1,2	-2,6	3 725	11,0
średzki	53,4	3,5	17,1	16,6	0,4	6,5	4 029	6,2
świdnicki	158,6	-3,6	59,0	15,6	-2,1	-4,4	3 888	6,8
trzebnicki	84,2	3,9	26,1	16,8	1,4	4,4	3 437	6,6
wałbrzyski	56,6	-6,7	72,7	15,8	-5,5	-4,1	3 528	14,0
wołowski	47,0	-2,4	16,8	15,8	0,0	-1,2	4 202	12,3
wrocławski	139,3	16,8	38,2	16,4	4,7	24,4	3 965	2,1
ząbkowicki	66,2	-6,2	23,6	15,9	-5,6	-6,6	3 434	11,5
zgorzelecki	90,9	-6,4	35,0	15,7	-3,3	-6,2	3 681	5,3
złotoryjski	44,3	-4,6	15,9	16,0	-1,5	-4,9	3 922	16,0

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

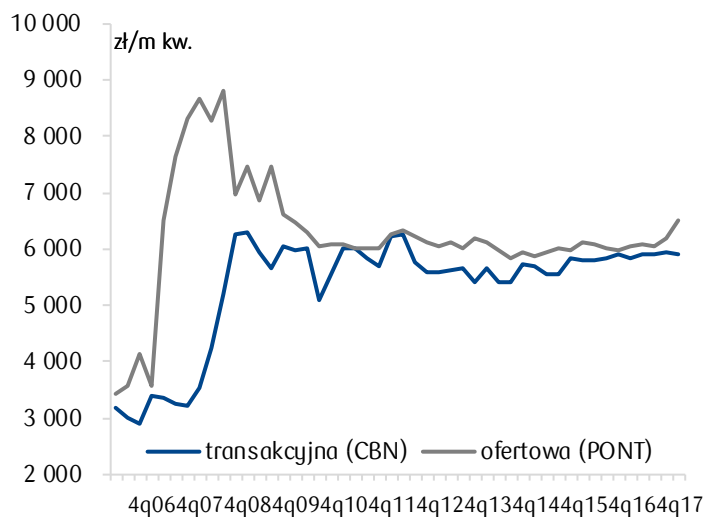
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 800	4 818	4 841	5 163	5 442	4 897	5 318	5 359	5 731	6,9	5,3
cena ofertowa (PONT)	5 540	5 521	5 706	5 772	5 729	5 639	5 694	5 714	5 926	3,7	3,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 786	5 790	5 850	5 896	5 840	5 914	5 914	5 951	5 924	-0,5	1,4
cena ofertowa (PONT)	6 124	6 089	6 027	5 987	6 050	6 102	6 041	6 189	6 514	5,2	7,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 490	3 614	4 040	3 786	4 302	3 957	4 084	3 643	4 029	x	x

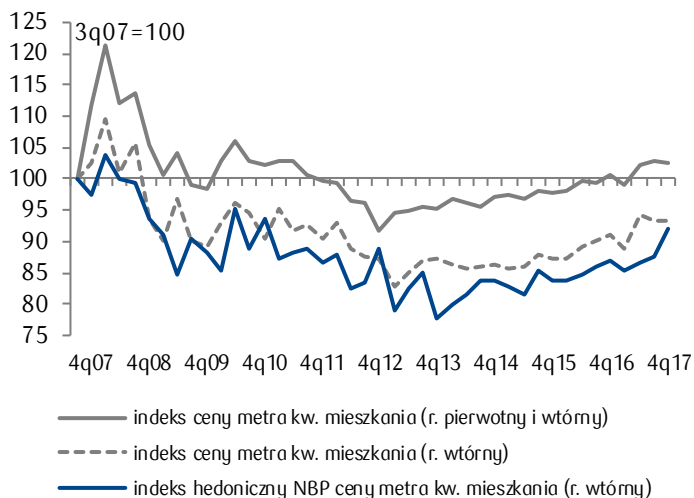
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



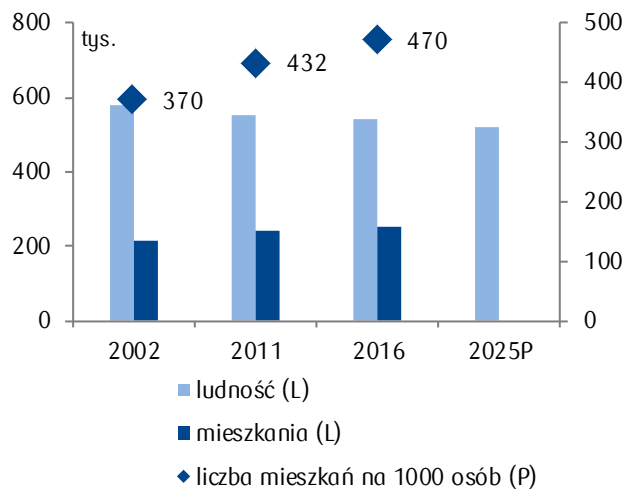
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

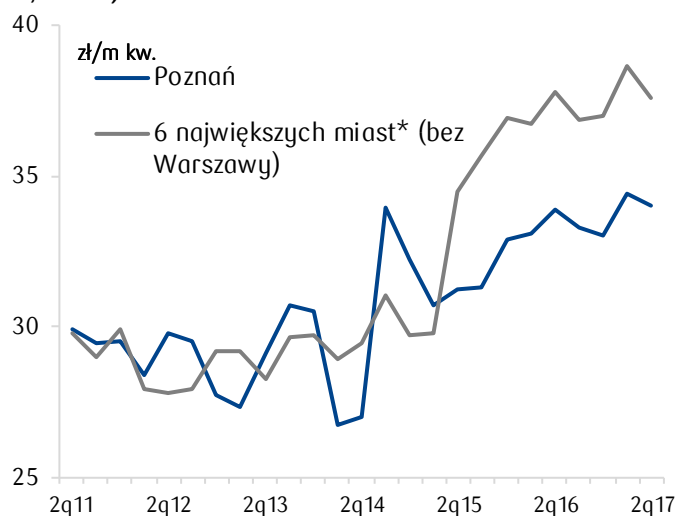


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

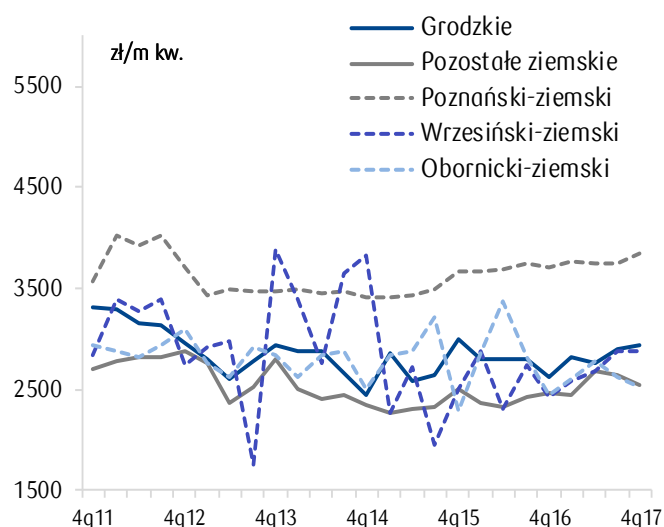


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 77; mieszkania rp - 125; domy rw - 15.

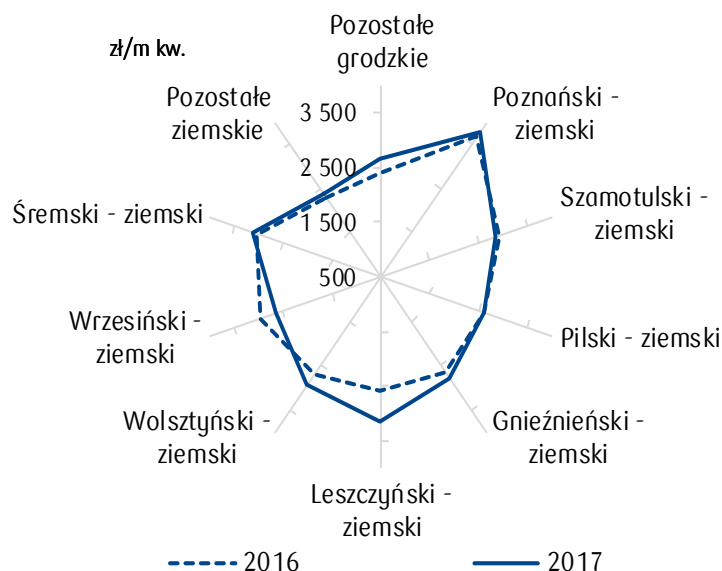
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



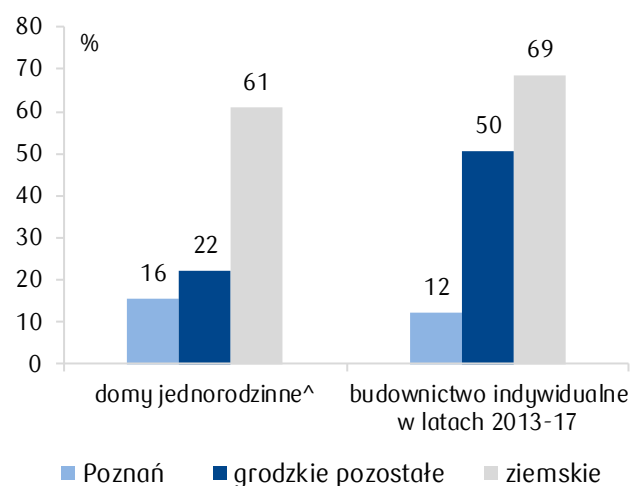
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Poznań	4 303	3 683	3 882	3 560	3 907	4 231
Pozostałe grodzkie	3 210	2 410	2 489	2 462	2 388	2 658
Poznański - ziemski	3 455	3 274	3 414	3 522	3 667	3 753
Szamotulski - ziemski	2 147	2 318	2 375	2 683	2 920	2 846
Piński - ziemski	2 364	1 936	2 505	2 323	2 619	2 606
Gnieźnieński - ziemski	2 639	2 604	2 117	2 581	2 637	2 778
Leszczyński - ziemski	2 727	2 042	2 125	2 228	2 574	3 144
Wolsztyński - ziemski	1 404	1 649	2 311	2 725	2 700	2 947
Wrzesiński - ziemski	2 506	2 230	2 172	2 135	2 947	2 655
Śremski - ziemski	2 398	2 338	2 426	2 791	3 036	3 127
Pozostałe ziemskie	2 202	2 053	2 065	1 919	2 306	2 394

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Poznań - 80; pozostałe powiaty grodzkie - 49; powiaty ziemskie - 918.

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	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Kalisz	43 370	24	19	26,5	424	18	2,3	39	272
Konin	29 478	5	21	24,9	391	95	2,1	34	133
Leszno	24 277	20	29	27,8	378	70	3,2	76	179
Poznań	254 074	19	16	30,4	470	42	6,2	12	4 069
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 652	29	55	25,7	309	35	2,1	80	154
czarnkowsko-trzcianecki	27 122	42	58	25,3	309	35	2,2	89	215
gnieźnieński	48 909	30	40	24,6	337	7	4,3	88	660
gostyński	21 575	27	64	26,1	284	10	2,9	62	268
grodziski	14 467	32	71	26,4	281	4	4,0	77	279
jarociński	21 077	23	63	25,4	294	3	2,3	81	204
kaliski	22 932	14	89	28,5	277	2	2,5	100	194
kępiński	17 013	27	68	28,4	301	41	3,6	85	243
kolski	29 021	15	66	26,5	329	42	1,9	100	141
koniński	36 171	14	92	27,3	279	22	3,3	99	472
kościański	24 321	29	61	26,4	307	19	3,2	62	340
krotoszyński	23 242	30	64	27,4	299	6	2,6	86	242
leszczyński	15 259	29	81	30,2	275	16	6,2	92	471
międzychodzki	12 377	24	51	27,2	334	9	3,2	86	107
nowotomyski	23 490	34	63	27,5	314	14	4,7	85	358
obornicki	18 877	26	49	25,6	317	3	4,1	62	338
ostrowski	51 057	23	60	28,1	316	18	3,3	69	640
ostrzeszowski	16 674	22	79	29,6	301	32	3,5	75	193
piłski	45 625	26	38	24,3	332	29	2,1	54	347
pleszewski	18 412	24	67	27,4	291	25	3,0	92	266
poznański	124 821	13	64	33,1	334	33	10,3	53	4 619
rawicki	18 978	34	56	27,2	314	10	2,9	71	195
śłupecki	18 413	20	71	26,7	309	38	2,6	100	126
szamotulski	28 946	28	58	27,1	320	7	4,5	78	493
średzki	18 120	25	53	26,0	314	21	5,8	54	406
śremski	19 356	19	41	24,6	317	14	5,0	52	360
turecki	26 199	10	65	25,9	311	42	2,0	100	137
wągrowiecki	21 951	28	55	25,5	314	7	4,5	79	331
wolsztyński	15 878	29	71	26,9	277	1	3,1	93	242
wrzesiński	25 499	21	55	26,5	331	6	7,6	40	1 024
złotowski	21 844	39	53	24,6	313	16	2,8	72	177

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE									
Kalisz	101,9	-5,3	41,3	15,3	-2,6	-5,4	3 648	85	3,1
Konin	75,1	-8,9	29,5	15,3	-0,9	-7,0	3 785	88	7,8
Leszno	64,1	-2,9	23,7	15,8	1,5	-6,2	3 406	79	3,9
Poznań	539,5	-5,6	232,6	14,7	1,0	-3,6	4 771	111	1,4
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,4	-1,5	15,4	17,2	-1,9	-2,5	3 533	82	7,7
czarnkowsko-trzcianecki	87,8	-1,7	27,3	17,4	-0,2	-0,1	3 699	86	5,0
gnieźnieński	145,4	0,5	46,4	16,5	1,9	0,9	3 528	82	6,2
gostyński	76,1	-1,7	21,4	17,5	1,8	-1,8	3 558	83	6,0
grodziski	51,5	1,7	13,8	18,1	4,7	-0,1	3 006	70	4,3
jarociński	71,7	-0,3	20,6	17,0	0,6	-0,7	3 066	72	4,7
kaliski	82,9	1,5	22,9	17,6	1,2	0,8	3 146	73	2,9
kępiński	56,4	-1,1	15,8	17,4	2,2	0,6	2 658	62	1,9
kolski	87,9	-3,5	29,0	16,9	-1,3	-3,1	3 809	89	6,2
koniński	129,6	2,4	35,8	19,0	1,1	1,6	3 336	78	11,1
kościański	79,2	-0,8	23,6	17,0	2,0	3,0	3 492	81	3,5
krotoszyński	77,8	-0,9	22,3	17,4	1,6	1,3	3 202	75	3,9
leszczyński	55,7	5,6	14,1	18,0	3,3	11,4	3 925	92	3,2
międzychodzki	37,0	-0,1	11,6	17,0	1,3	-0,1	3 407	79	4,7
nowotomyski	75,0	2,2	22,5	17,2	3,0	2,4	3 769	88	2,2
obornicki	59,7	2,2	18,2	17,3	2,6	2,1	3 868	90	3,8
ostrowski	161,6	-0,4	48,5	16,8	1,3	0,9	3 577	83	3,1
ostrzeszowski	55,4	-0,1	15,7	17,7	0,4	-0,3	3 509	82	4,5
pilski	137,2	-2,2	46,9	17,0	0,5	-1,4	3 772	88	5,3
pleszewski	63,2	-1,4	17,3	17,6	0,5	-0,6	3 399	79	3,7
poznański	377,6	15,1	105,8	16,4	6,5	20,6	3 856	90	1,8
rawicki	60,4	-0,7	18,2	17,4	1,2	1,0	3 182	74	5,0
słupecki	59,5	-3,1	17,7	17,4	0,6	0,4	3 317	77	8,2
szamotulski	90,6	2,0	26,5	16,8	1,5	3,2	4 197	98	3,8
średzki	57,9	2,5	17,1	17,0	3,1	4,6	3 785	88	6,4
śremski	61,2	0,5	18,3	16,9	2,5	3,3	3 411	80	2,5
turecki	84,2	-1,4	26,0	17,3	-0,3	-0,8	3 167	74	4,3
wągrowiecki	70,0	0,5	21,5	17,6	1,5	0,9	3 489	81	6,4
wolsztyński	57,3	1,6	15,6	17,9	3,4	4,5	3 316	77	1,7
wrzesiński	77,2	-0,6	23,7	16,8	1,8	1,5	3 608	84	3,5
złotowski	69,8	-1,9	22,6	18,1	1,9	0,8	3 222	75	8,4

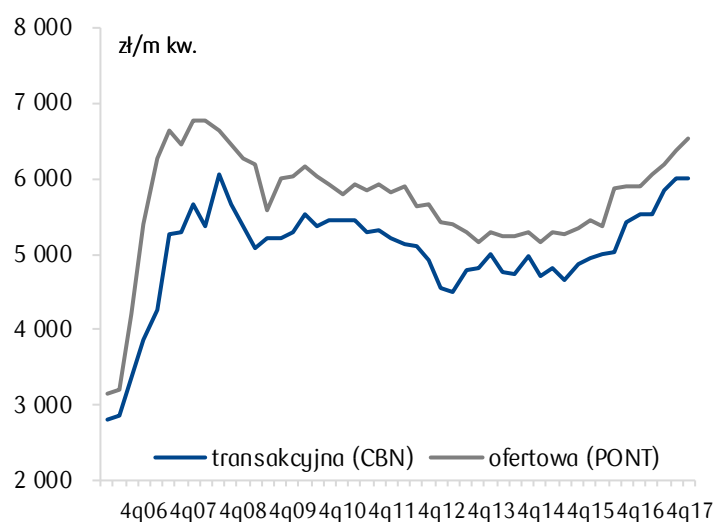
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

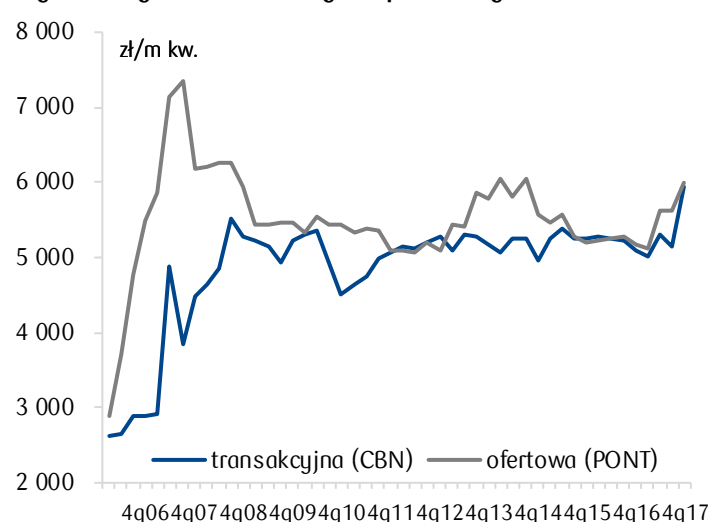
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 954	5 000	5 030	5 421	5 522	5 519	5 847	6 012	6 019	0,1	9,0
cena ofertowa (PONT)	5 453	5 364	5 872	5 907	5 901	6 058	6 197	6 385	6 547	2,5	10,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 257	5 264	5 249	5 234	5 084	5 020	5 292	5 156	5 933	15,1	16,7
cena ofertowa (PONT)	5 205	5 214	5 239	5 265	5 171	5 109	5 610	5 628	6 000	6,6	16,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 712	5 325	3 146	3 550	4 165	3 994	4 533	3 805	4 399	x	x

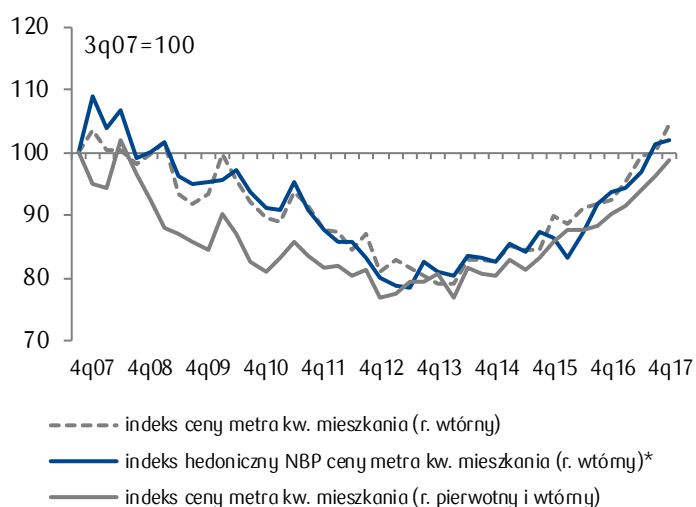
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



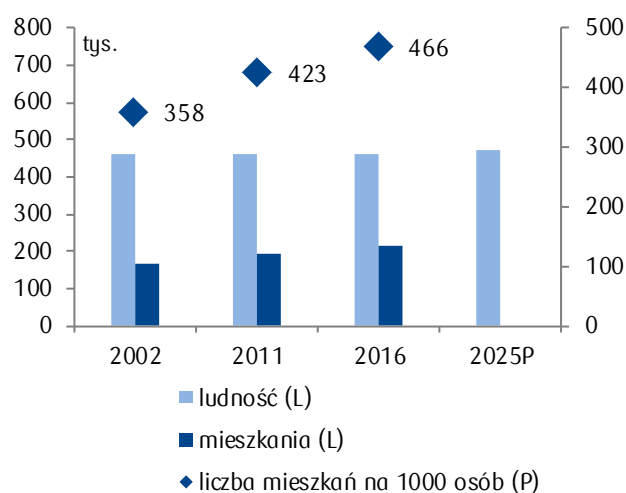
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



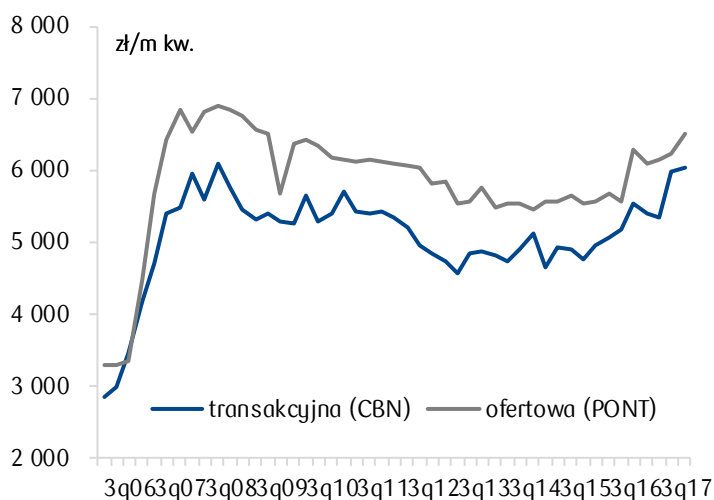
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 61; mieszkania rp - 102; domy rw - 4.

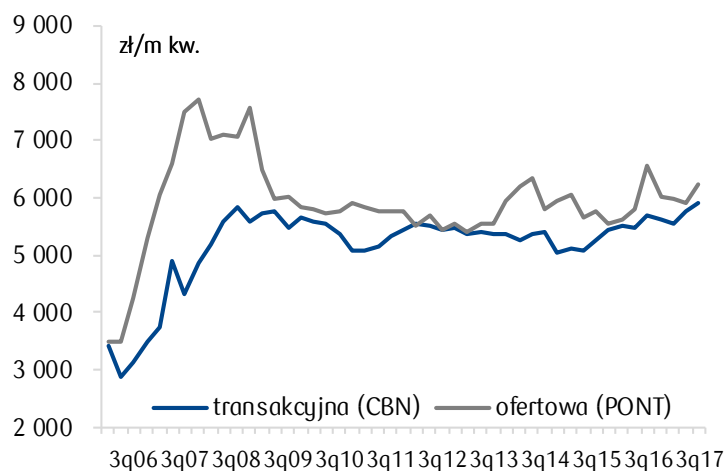
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 15	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	3q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 769	4 943	5 074	5 182	5 524	5 401	5 336	5 968	6 045	1,3	9,4	
cena ofertowa (PONT)	5 539	5 559	5 676	5 554	6 296	6 083	6 155	6 237	6 496	4,2	3,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 373	5 458	5 517	5 489	5 715	5 532	5 560	5 931	5 902	-0,5	3,3	
cena ofertowa (PONT)	5 765	5 546	5 613	5 791	6 560	6 014	5 990	5 909	6 223	5,3	-5,1	

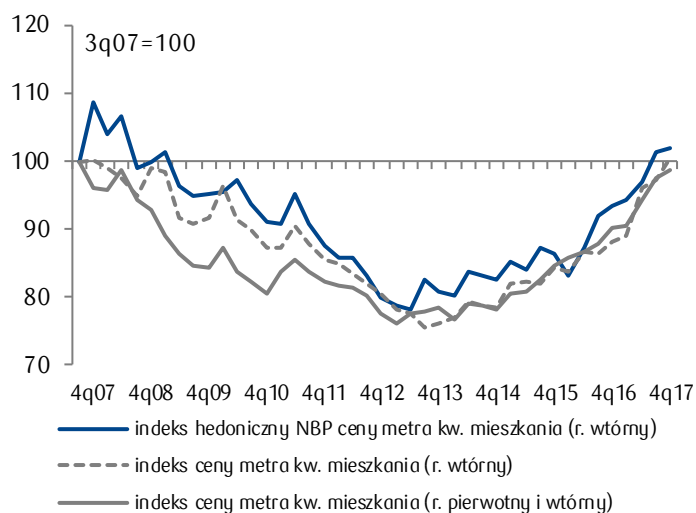
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



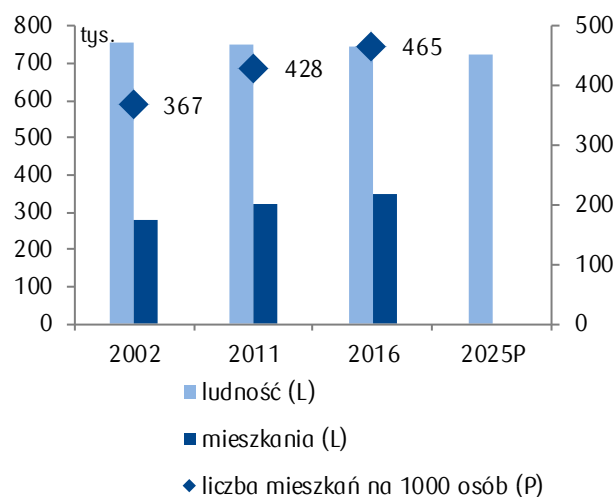
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

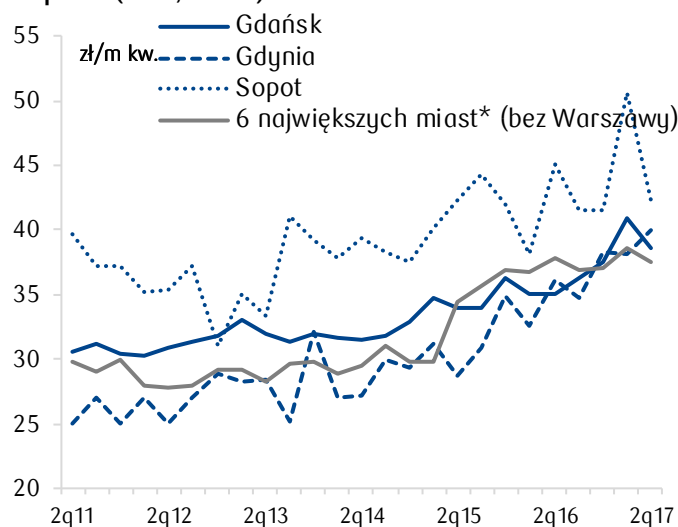


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

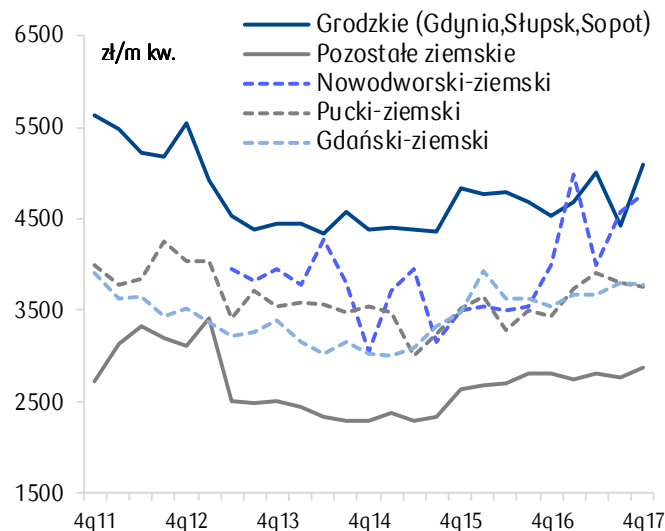


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q17: mieszkania rw - 188; mieszkania rp - 190; domy rw - 15.

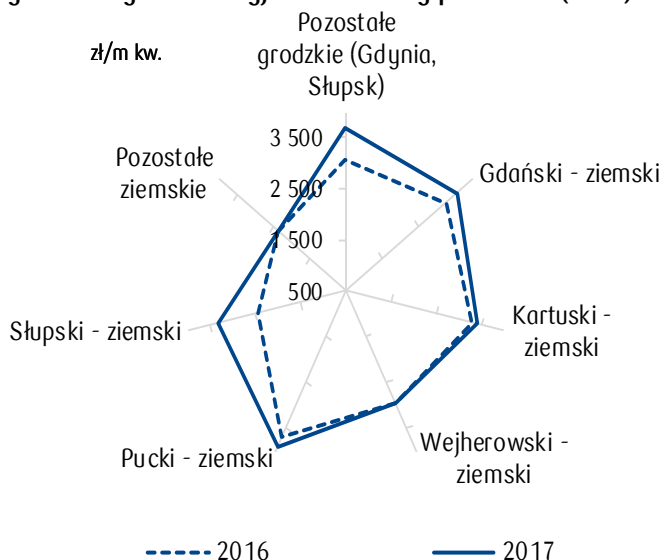
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



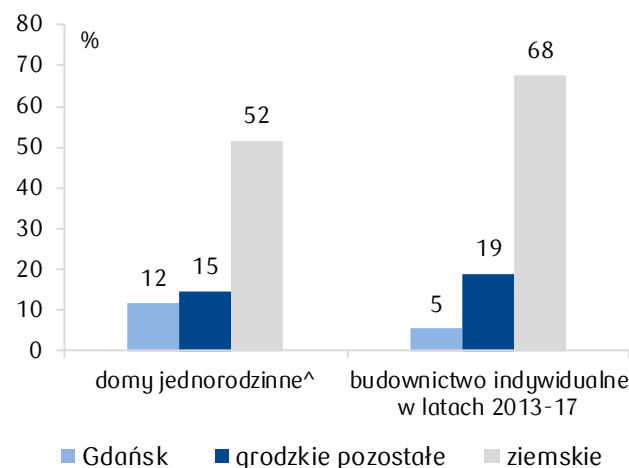
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gdańsk	4 273	4 764	4 035	4 500	4 134	4 358
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 223	3 111	3 495	2 897	3 081	3 684
Gdański - ziemski	3 021	3 320	3 264	2 991	3 265	3 562
Kartuski - ziemski	2 643	2 950	2 637	2 863	3 264	3 385
Wejherowski - ziemski	2 804	2 803	2 791	2 612	2 936	2 960
Pucki - ziemski	3 126	3 195	3 169	3 485	3 657	3 901
Słupski - ziemski	2 090	2 442	2 528	2 331	2 457	3 341
Pozostałe ziemskie	2 202	2 142	2 011	2 065	2 359	2 384

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Gdańsk - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 40; powiaty ziemskie - 362.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Gdańsk	216 092	19	12	27,7	466	65	10,3	5	6 443
Gdynia	112 077	12	16	28,0	454	29	4,4	13	1 111
Słupsk	38 800	28	12	25,0	422	71	3,5	42	537
Sopot	19 136	40	13	32,9	519	54	2,4	14	136
ZIEMSKIE									
bytowski	22 583	33	55	23,0	286	17	2,5	98	0
chojnicki	29 058	25	57	24,7	300	4	3,6	87	518
człuchowski	17 887	33	44	23,7	315	8	1,9	100	101
gdański	36 633	13	54	29,0	328	60	10,2	47	1 304
kartuski	34 953	13	82	28,1	267	23	6,8	69	1 062
kościerski	21 155	18	65	26,2	295	36	3,8	76	278
kwidzyński	25 801	34	39	22,1	309	7	1,7	70	97
łęborski	21 906	33	39	25,1	331	12	3,2	70	182
malborski	21 690	32	34	22,8	339	23	2,7	76	162
nowodworski	12 935	31	55	29,8	359	44	4,2	65	252
pucki	28 013	16	64	34,8	334	17	7,8	63	809
słupski	32 258	39	50	25,5	327	15	5,0	63	564
starogardzki	39 399	23	57	24,8	309	9	3,0	85	417
sztumski	12 877	34	46	21,9	305	23	1,5	92	49
tczewski	37 420	25	32	22,0	323	18	3,2	59	305
wejherowski	68 107	13	50	25,4	322	28	5,2	69	1 326

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE									
Gdańsk	464,3	-1,4	189,2	14,9	1,4	3,3	5 119	119	2,9
Gdynia	246,6	-4,5	102,9	14,9	-1,1	-2,0	4 799	112	2,9
Słupsk	91,7	-6,5	39,4	14,8	-2,3	-6,1	3 620	84	4,3
Sopot	36,7	-7,9	18,3	13,3	-4,8	-10,3	5 104	119	2,0
ZIEMSKIE									
bytowski	78,9	-0,5	24,1	18,0	2,8	0,7	3 602	84	10,6
chojnicki	97,1	0,3	29,5	18,0	3,5	3,4	3 276	76	9,5
człuchowski	56,7	-3,4	19,0	17,2	0,5	-1,9	3 480	81	12,1
gdański	112,8	15,9	32,1	17,7	5,9	20,9	3 951	92	4,6
kartuski	132,4	11,4	33,4	19,2	8,7	16,7	3 478	81	3,5
kościerski	72,0	1,4	21,1	18,2	4,9	2,1	3 285	77	6,9
kwidzyński	83,5	-0,5	27,8	17,7	0,9	0,4	3 891	91	6,3
łęborski	66,2	-0,7	22,4	17,2	0,7	-0,2	3 705	86	8,1
malborski	63,9	-2,7	23,3	17,3	-1,0	-4,7	3 496	82	12,8
nowodworski	35,9	-2,5	12,2	17,2	-0,4	-3,8	3 564	83	14,2
pucki	84,2	6,6	24,2	17,9	3,1	8,1	3 780	88	8,2
słupski	98,6	0,8	32,0	17,0	0,5	3,7	3 643	85	8,3
starogardzki	127,6	0,7	39,9	17,8	2,3	1,7	3 644	85	5,8
sztumski	42,1	-2,8	13,8	17,5	0,7	-3,0	3 512	82	10,8
tczewski	115,8	-0,6	38,1	17,1	0,7	2,0	3 960	92	6,8
wejherowski	212,7	8,6	63,5	17,9	5,8	9,8	3 554	83	6,9

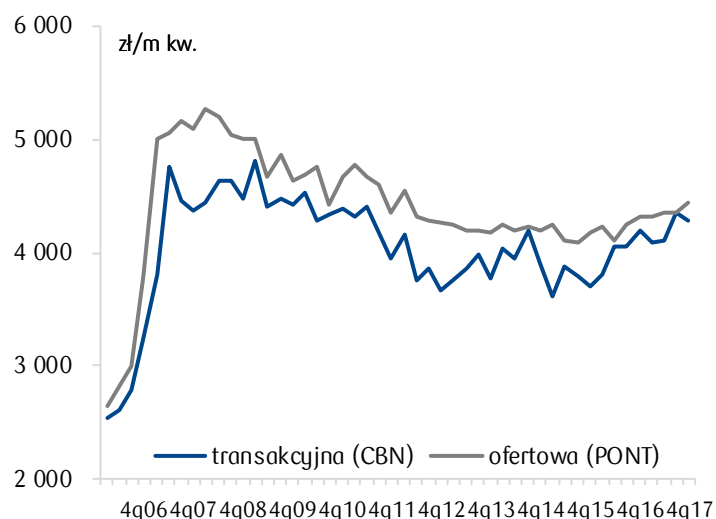
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

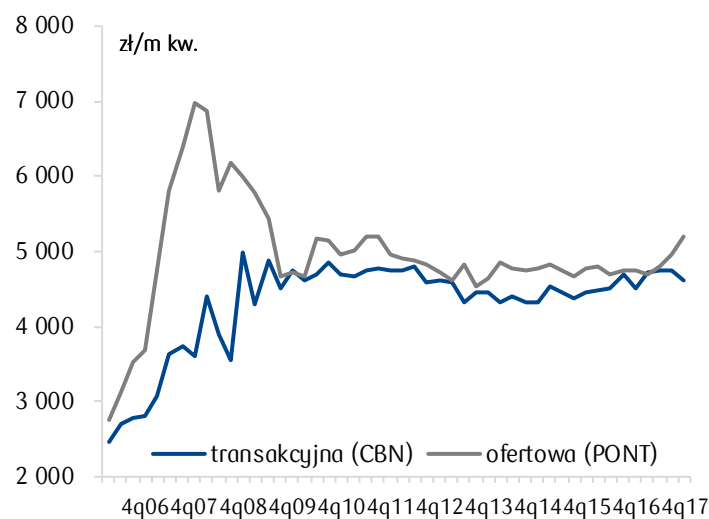
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 694	3 813	4 055	4 051	4 196	4 086	4 100	4 360	4 283	-1,8	2,1
cena ofertowa (PONT)	4 179	4 237	4 109	4 250	4 318	4 318	4 345	4 345	4 439	2,1	2,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 450	4 483	4 515	4 691	4 502	4 718	4 737	4 756	4 599	-3,3	2,1
cena ofertowa (PONT)	4 776	4 798	4 694	4 746	4 745	4 699	4 797	4 947	5 198	5,1	9,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 172	2 811	3 493	3 357	3 443	3 793	3 844	3 260	3 871	x	x

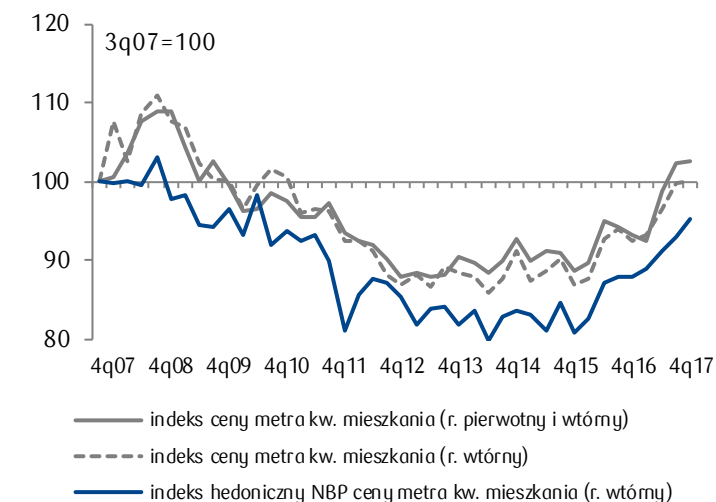
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



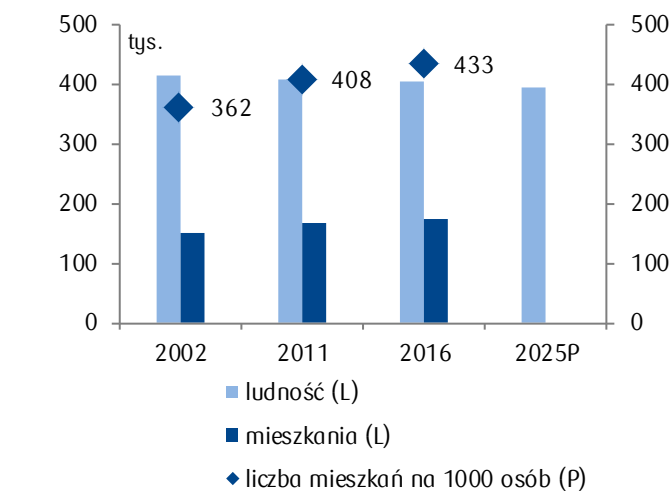
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

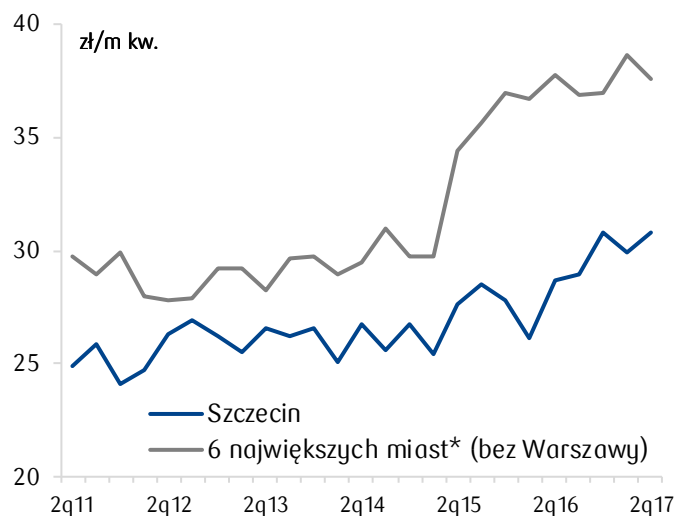


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

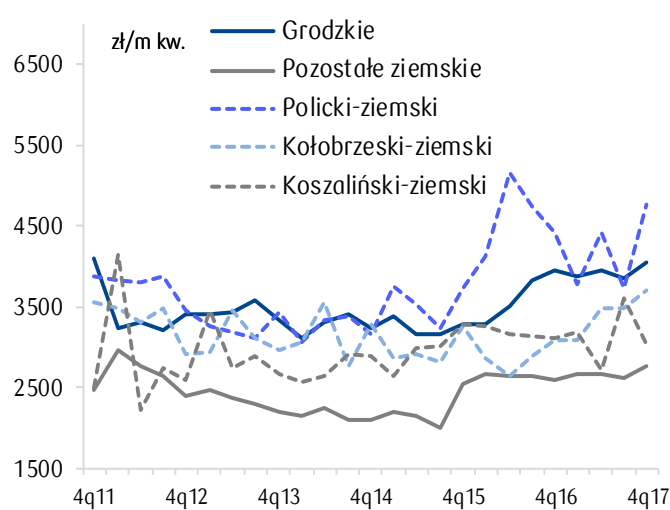


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 48; mieszkania rp - 75; domy rw - 5.

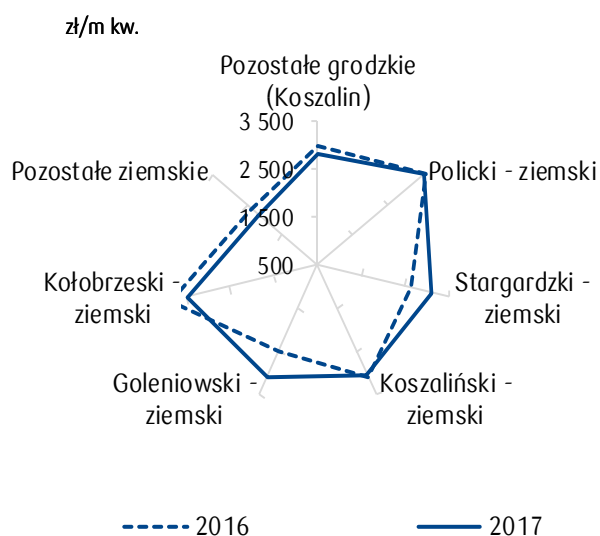
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



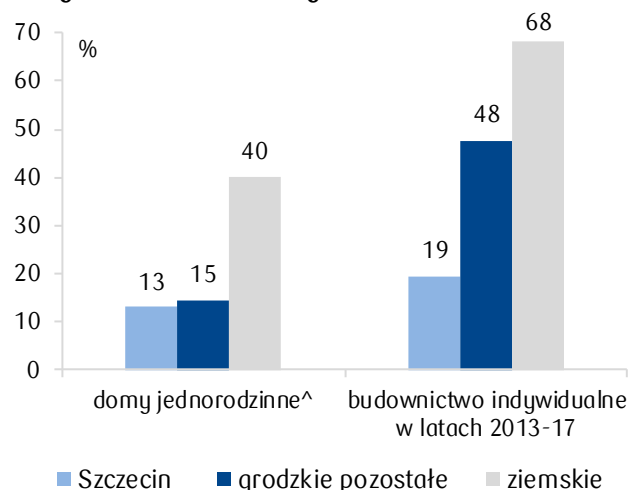
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Szczecin	4 065	3 032	3 947	3 616	3 534	3 900
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	2 971	3 321	3 168	2 891	2 981	2 842
Policki - ziemski	3 769	3 387	3 743	3 218	3 585	3 541
Stargardzki - ziemski	3 144	2 991	2 916	3 052	2 629	3 119
Koszaliński - ziemski	2 519	2 816	2 665	2 950	3 100	3 051
Goleniowski - ziemski	2 898	2 582	2 832	2 495	2 489	3 081
Kołobrzeski - ziemski	2 885	2 573	2 957	3 193	3 863	3 484
Pozostałe ziemskie	2 424	2 365	1 945	1 999	2 382	2 179

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Szczecin - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 29; powiaty ziemskie - 241.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniem**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Koszalin	45 809	14	16	27,2	425	36	4,8	52	510
Szczecin	175 163	29	13	27,6	433	48	4,7	19	2 662
Świnoujście	20 393	15	12	33,3	496	49	3,5	33	245
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 698	42	37	24,1	346	19	1,8	66	130
choszczeński	16 547	38	45	23,3	336	2	2,1	87	81
drawski	20 150	39	42	24,5	348	24	2,4	87	124
goleniowski	27 220	33	45	25,0	330	5	2,9	86	197
gryficki	20 760	41	44	25,6	339	8	1,3	97	81
gryfiński	27 073	36	44	23,5	325	9	2,2	84	153
kamieński	20 431	36	44	33,5	432	8	5,2	44	288
kołobrzeski	34 161	22	27	33,3	430	35	6,6	35	801
koszaliński	22 113	40	57	29,6	335	19	7,1	73	654
łobeski	12 814	43	44	23,5	340	5	1,1	84	32
myśliborski	22 240	38	42	23,6	332	10	2,7	62	189
policki	27 716	20	35	32,7	359	43	6,3	63	542
pyrzycki	12 679	34	48	22,8	317	8	1,6	91	80
sławieński	18 776	47	55	26,8	329	57	3,6	94	198
stargardzki	41 204	29	32	23,1	343	8	2,0	73	242
szczecinecki	28 095	36	31	24,1	358	59	1,4	68	101
świdwiński	16 598	43	37	24,2	348	18	1,5	82	49
wałcki	18 825	35	37	24,6	349	4	1,6	83	115

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, dane dostępne do 02.03.2018

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 (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Koszalin	107,8	-3,9	45,6	15,2	-1,2	-2,7	3 821	5,3
Szczecin	404,4	-3,3	170,3	15,1	-1,4	-1,9	4 539	3,2
Świnoujście	41,0	-3,1	18,1	14,3	-3,8	-0,9	4 307	5,1
ZIEMSKIE								
białogardzki	48,1	-4,8	17,5	17,0	-1,3	-4,0	3 607	18,9
choszczeński	49,1	-5,0	16,9	17,1	-1,5	-5,1	3 515	17,9
drawski	57,8	-4,2	21,4	16,5	-0,2	-1,4	3 197	16,6
goleniowski	82,5	1,2	27,7	17,2	0,8	1,4	3 873	6,2
gryficki	61,0	-2,5	20,7	16,5	-0,5	-3,4	3 333	11,8
gryfiński	83,1	-2,1	27,8	16,9	0,1	-2,5	3 682	11,6
kamieński	47,2	-4,9	17,4	15,7	-2,3	-4,2	3 329	16,4
kołobrzeski	79,5	-1,6	30,1	16,1	-0,5	-0,8	3 504	4,7
koszaliński	66,1	1,3	22,1	17,5	0,4	3,5	3 558	14,0
łobeski	37,5	-5,5	13,3	16,4	-0,5	-1,4	3 594	21,3
myśliborski	66,8	-4,1	22,8	16,6	-1,3	-1,9	3 544	9,0
policki	77,7	10,7	25,5	16,7	3,4	12,5	4 507	5,9
pyrzycki	39,9	-3,7	13,0	16,7	-1,3	-3,9	3 429	13,5
sławieński	56,9	-2,7	19,6	17,4	-0,9	-2,7	3 252	15,6
stargardzki	120,2	-2,2	42,2	16,4	0,0	-1,6	3 609	9,0
szczecinecki	78,2	-3,9	29,3	16,9	-2,3	-1,9	3 706	16,6
świdwiński	47,6	-5,9	17,6	16,4	-2,4	-5,6	3 223	16,2
wałcki	53,9	-4,4	20,3	17,1	-0,9	-3,6	3 558	9,8

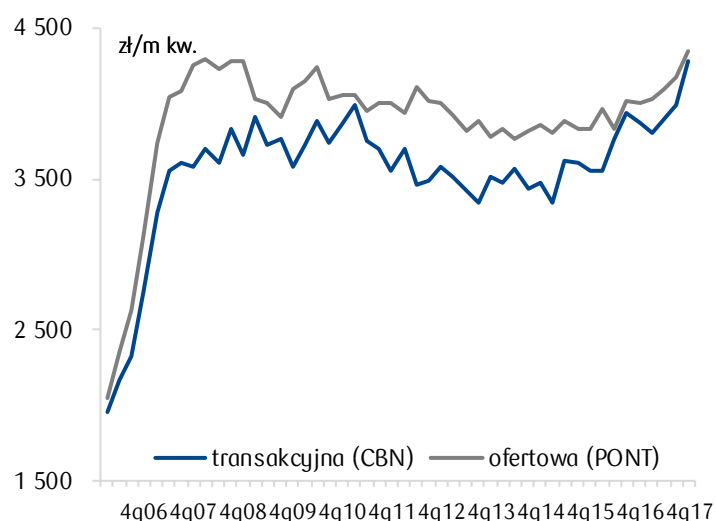
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

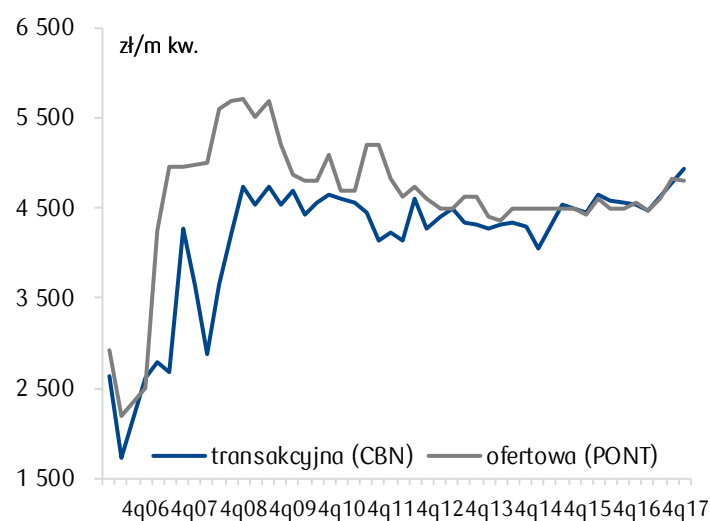
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 552	3 552	3 773	3 935	3 872	3 809	3 898	3 987	4 278	7,3	10,5
cena ofertowa (PONT)	3 837	3 962	3 834	4 016	4 000	4 030	4 098	4 184	4 347	3,9	8,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 444	4 645	4 578	4 557	4 535	4 477	4 629	4 781	4 936	3,2	8,8
cena ofertowa (PONT)	4 419	4 603	4 500	4 500	4 568	4 474	4 600	4 840	4 800	-0,8	5,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 383	2 940	2 511	3 415	2 970	3 132	3 543	3 356	3 411	x	x

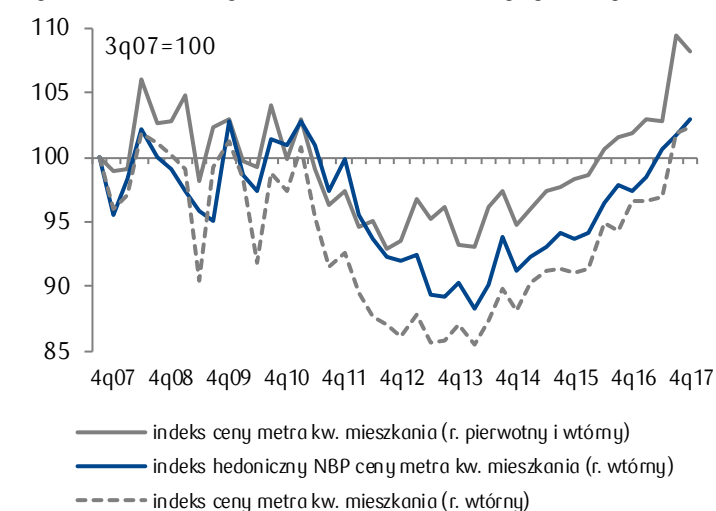
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



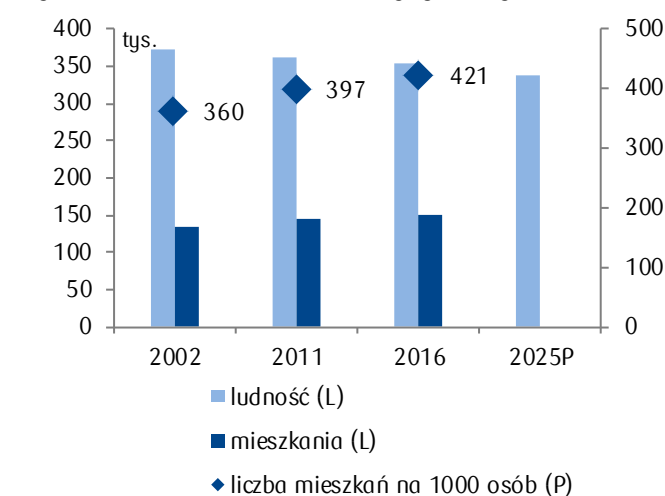
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

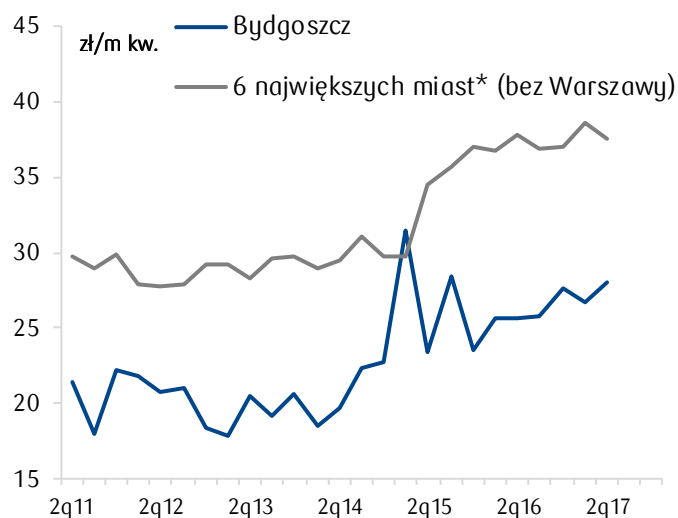


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

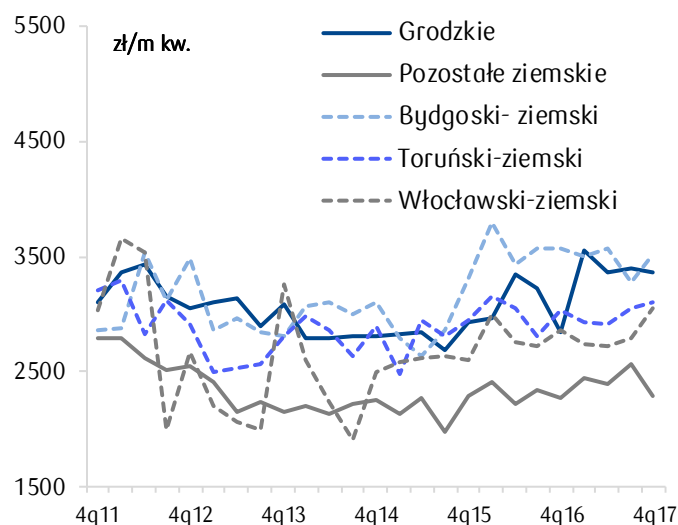


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 58; mieszkania rp - 26; domy rw - 7.

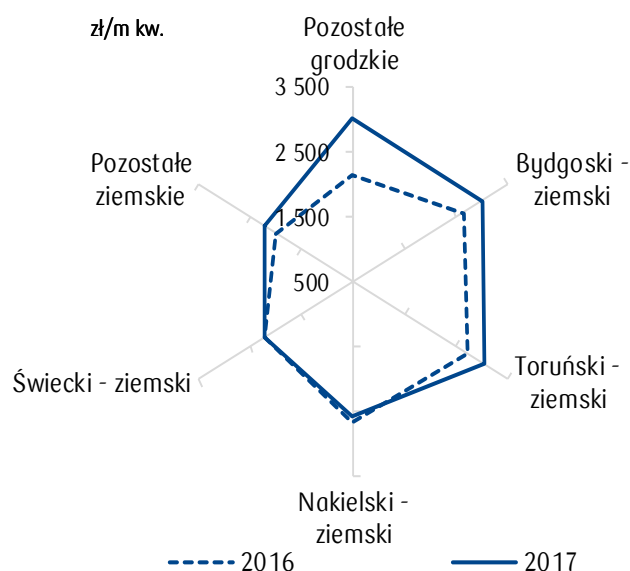
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



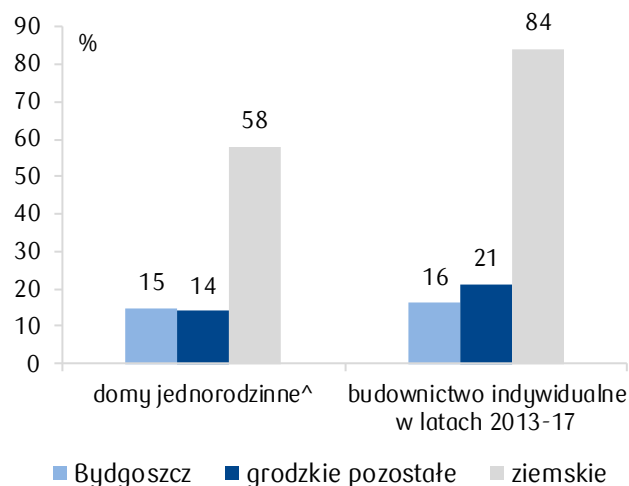
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bydgoszcz	3 289	3 086	2 884	3 039	2 918	3 450
Pozostałe grodzkie	3 144	3 076	2 761	3 039	2 156	3 037
Bydgoski - ziemski	3 190	2 943	2 424	2 693	2 630	2 998
Toruński - ziemski	2 953	2 593	2 658	2 350	2 702	3 028
Nakielski - ziemski	2 247	2 300	2 424	1 935	2 661	2 567
Świecki - ziemski	1 579	1 667	1 849	2 092	2 214	2 218
Pozostałe ziemskie	1 874	1 619	1 893	1 859	2 003	2 218

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Bydgoszcz - 35; pozostałe powiaty grodzkie - 53; powiaty ziemskie - 283.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Bydgoszcz	148 901	19	15	24,4	421	36	3,1	16	1 431
Grudziądz	38 612	24	12	23,1	402	65	1,9	52	287
Toruń	88 589	17	14	25,7	437	51	4,9	12	1 214
Włocławek	46 110	12	16	23,0	410	33	1,8	38	197
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 638	15	65	28,7	355	3	3,0	82	230
brodnicki	25 654	23	61	26,0	326	11	4,7	49	377
bydgoski	36 127	19	68	30,4	316	4	6,8	90	806
chełmiński	16 451	35	47	23,0	315	5	2,2	94	119
golubsko-dobrzyński	14 226	25	62	25,0	314	4	2,8	82	185
grudziądzki	12 022	28	67	25,1	298	9	2,8	98	122
inowrocławski	57 489	22	30	23,0	355	8	2,4	60	494
lipnowski	19 833	15	75	23,3	298	3	2,4	96	149
mogileński	14 319	31	58	24,5	310	1	2,1	98	115
nakielski	25 938	31	50	22,1	299	2	2,9	90	288
radziejowski	12 306	19	79	26,1	299	1	1,7	83	53
rypiński	13 858	14	60	24,2	313	1	2,1	79	101
sępoleński	12 164	32	57	22,6	294	10	2,1	89	91
świecki	31 208	31	55	24,0	313	5	2,0	84	260
toruński	30 982	22	69	26,8	297	7	6,2	91	656
tucholski	14 488	30	70	24,8	299	1	2,8	98	112
wąbrzeski	11 338	35	52	24,0	326	8	1,6	96	47
włocławski	26 803	21	81	26,1	309	5	2,4	98	185
żniński	21 488	29	52	23,2	305	11	2,7	92	208

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, dane dostępne do 02.03.2018

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Bydgoszcz	353,2	-6,0	145,8	15,2	-1,3	-4,8	3 951	3,9
Grudziądz	95,8	-5,3	38,6	15,2	-2,2	-3,7	3 324	10,7
Toruń	202,5	-4,3	84,5	15,8	0,9	-0,8	4 171	5,2
Włocławek	112,1	-6,5	45,8	15,0	-2,6	-4,9	3 770	13,1
ZIEMSKIE								
aleksandrowski	55,3	-2,3	18,5	16,4	-3,0	-4,1	3 170	14,3
brodnicki	78,8	0,9	24,2	18,1	1,9	2,5	3 348	7,8
bydgoski	115,2	9,8	33,3	17,6	2,5	12,6	3 657	6,5
chełmiński	52,2	-2,3	17,0	17,6	0,2	-2,4	3 435	13,8
golubsko-dobrzyński	45,3	-0,2	14,1	18,3	-0,2*	-2,0	3 676	11,0
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	0,7	0,5	3 564	14,2
inowrocławski	161,8	-4,2	56,9	16,1	-2,1	-3,3	3 427	14,4
lipnowski	66,4	-1,8	20,7	18,7	-0,1	-3,7	3 056	17,5
mogileński	46,1	-3,6	14,9	17,3	-0,3	-1,2	3 399	11,5
nakielski	86,7	-0,8	26,2	17,8	1,3	-0,8	3 321	13,2
radziejowski	41,1	-4,9	12,9	17,0	-1,8	-4,9	3 190	18,3
rypiński	44,2	-2,9	14,4	17,1	-1,3	-3,7	3 273	11,7
sępoleński	41,4	-2,0	12,8	17,3	-0,3	-2,6	3 324	14,6
świecki	99,6	-0,5	32,3	17,3	-0,1	-1,0	3 630	8,5
toruński	105,0	9,6	29,7	18,1	2,5	10,5	3 298	12,3
tucholski	48,5	-0,7	14,4	18,0	1,8	0,7	3 154	12,6
wąbrzeski	34,6	-3,3	11,7	17,6	0,4	-2,6	3 479	13,8
włocławski	86,5	-1,9	26,1	17,5	-1,8	-1,8	3 270	18,7
żniński	70,5	-2,2	22,2	17,1	-0,2	-1,1	3 140	12,1

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 22.02.2018

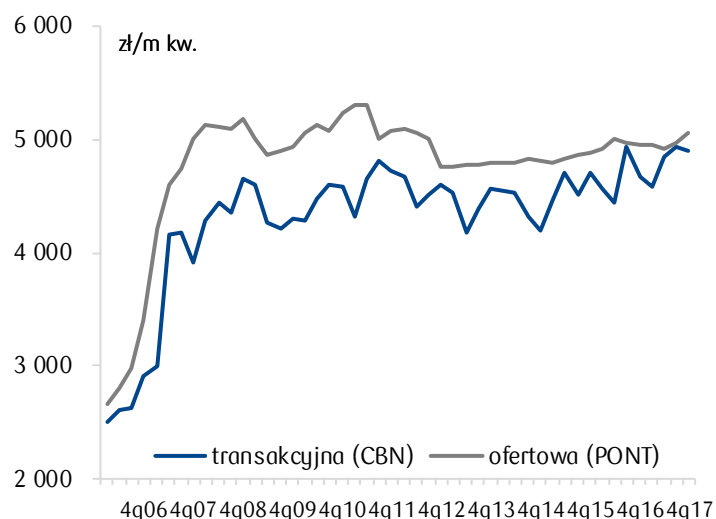
uwaga: *2015

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

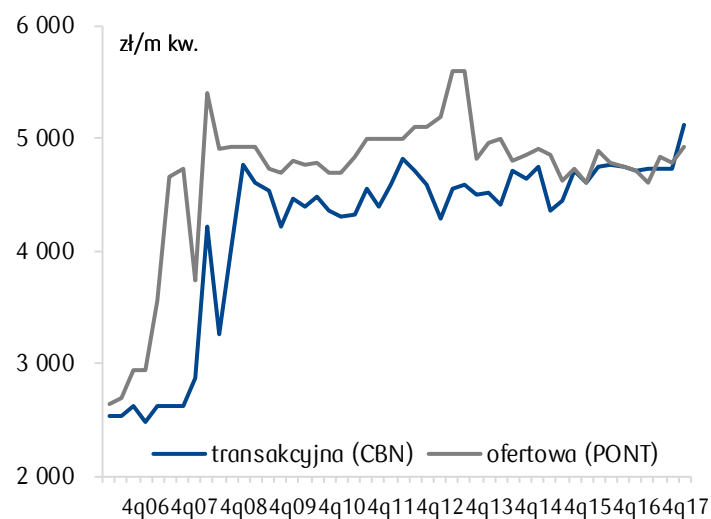
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 708	4 573	4 438	4 929	4 675	4 583	4 850	4 941	4 907	-0,7	5,0
cena ofertowa (PONT)	4 885	4 926	5 000	4 973	4 949	4 949	4 914	4 973	5 053	1,6	2,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 603	4 756	4 767	4 745	4 723	4 734	4 729	4 731	5 129	8,4	8,6
cena ofertowa (PONT)	4 611	4 894	4 784	4 750	4 716	4 602	4 839	4 792	4 927	2,8	4,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 779	2 870	3 335	2 352	3 539	3 037	2 214	3 770	3 590	x	x

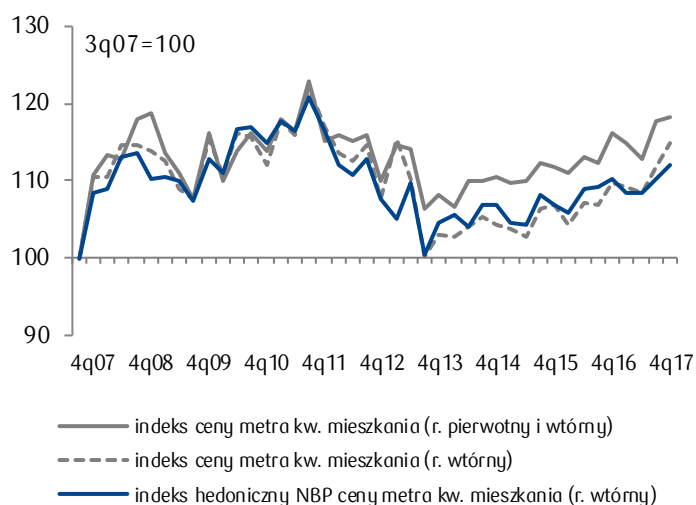
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



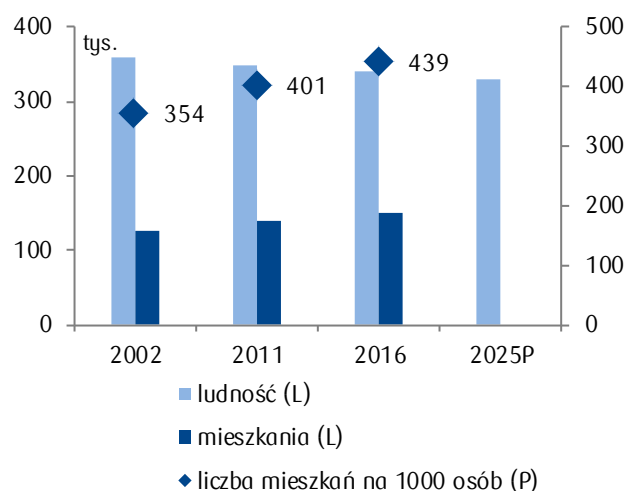
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

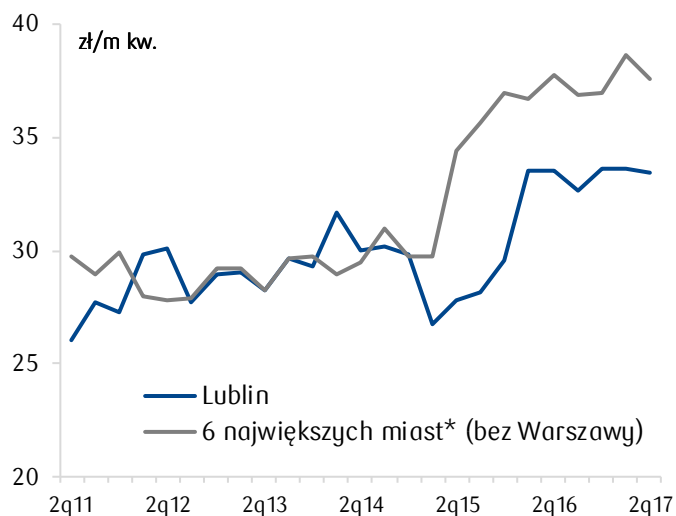


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

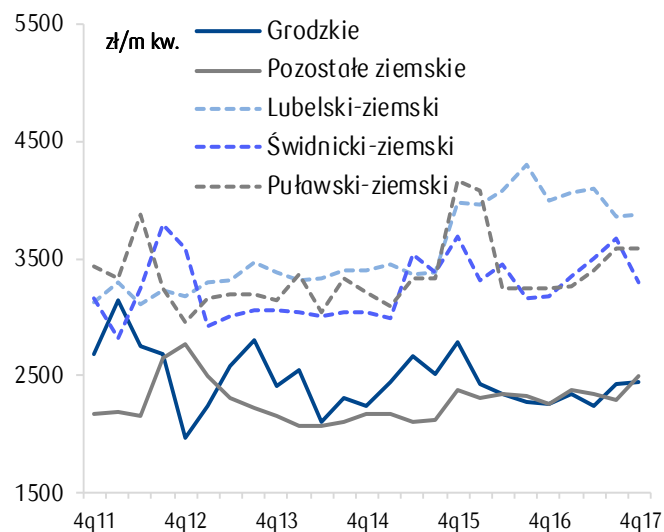


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 58; mieszkania rp - 40; domy rw - 5.

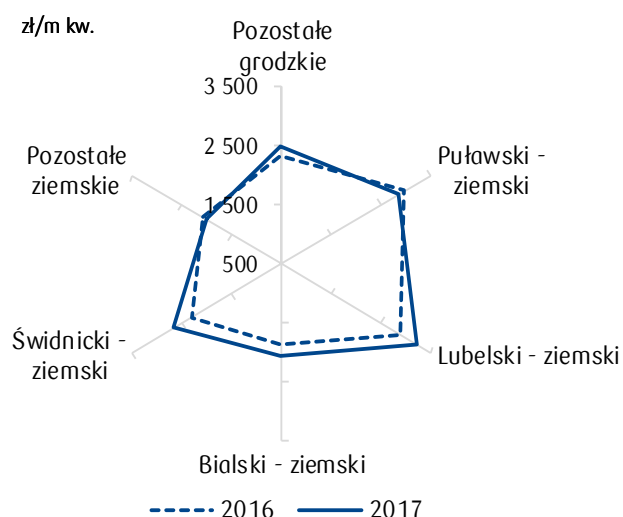
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



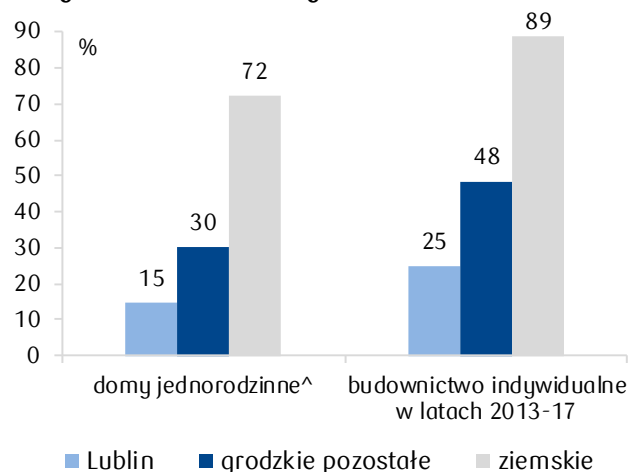
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lublin	3 259	3 284	3 380	2 779	3 355	3 590
Pozostałe grodzkie	2 103	1 989	2 042	2 141	2 330	2 494
Puławski - ziemski	2 575	2 375	3 021	3 006	2 973	2 853
Lubelski - ziemski	2 438	2 281	2 725	2 875	2 916	3 226
Bialski - ziemski	1 921	1 764	1 875	1 463	1 855	2 068
Świdnicki - ziemski	2 388	1 508	1 929	4 514	2 291	2 673
Pozostałe ziemskie	1 872	1 953	1 773	1 828	2 079	2 018

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Lublin - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 208.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Biała Podlaska	22 022	8	38	27,0	384	63	5,6	54	446
Chełm	25 659	10	24	25,3	403	100	1,3	57	75
Lublin	149 506	9	15	26,4	439	51	6,2	25	2 716
Zamość	24 100	7	25	24,9	373	100	2,5	33	130
ZIEMSKIE									
bialski	39 222	14	83	29,6	349	33	2,7	93	294
biłgorajski	31 413	6	80	27,7	307	65	2,5	85	316
chełmski	28 507	13	86	27,6	360	72	2,3	100	164
hrubieszowski	22 870	9	68	27,2	351	60	1,1	74	83
janowski	13 483	7	86	26,7	289	39	1,4	86	108
krasnostawski	24 676	12	77	30,3	380	53	1,5	91	112
kraśnicki	31 878	9	65	26,9	328	74	1,6	82	112
lubartowski	30 445	9	79	28,3	341	49	2,4	98	165
lubelski	49 736	8	90	32,0	327	73	5,3	93	881
łęczyński	18 644	6	59	26,3	325	100	3,8	88	221
łukowski	33 372	8	76	25,9	308	41	2,4	95	248
opolski	20 808	9	72	26,8	343	87	1,6	100	96
parczewski	13 019	10	73	29,0	367	62	2,2	100	98
puławski	42 670	6	52	27,3	372	91	2,8	62	274
radzyński	19 727	10	80	28,4	329	64	2,3	83	192
rycki	20 147	11	68	27,5	353	95	1,6	95	110
świdnicki	26 839	6	45	26,1	370	61	2,7	74	184
tomaszowski	28 111	5	79	28,3	330	59	1,0	89	63
włodawski	14 293	13	64	28,0	366	2	2,7	94	81
zamojski	36 623	10	93	30,6	339	53	2,0	100	192

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,3	-2,8	20,9	16,0	2,5	-1,9	3 782	88	11,1
Chełm	63,5	-6,9	26,1	14,9	-2,2	-8,3	3 538	82	12,1
Lublin	340,2	-4,2	144,4	15,1	0,4	-0,8	4 169	97	6,2
Zamość	64,5	-6,4	24,2	15,9	0,6	-2,2	3 795	88	10,8
ZIEMSKIE									
bialski	112,2	-2,7	35,7	18,4	-1,1	-1,0	3 184	74	10,3
biłgorajski	102,0	-4,3	30,8	17,7	-1,1	-3,7	3 531	82	5,7
chełmski	78,8	-2,9	26,6	17,6	-3,3	-3,6	3 334	78	14,1
hrubieszowski	64,8	-8,8	22,6	16,8	-4,7	-11,3	3 426	80	14,2
janowski	46,4	-5,7	13,7	18,0	-2,2	-6,4	3 485	81	8,3
krasnostawski	64,6	-6,2	23,5	16,5	-5,2	-7,7	3 412	80	12,7
kraśnicki	96,8	-5,8	32,0	17,0	-2,6	-5,1	3 328	78	11,1
lubartowski	89,2	-2,3	29,5	17,4	-1,5	-2,0	3 238	76	11,9
lubelski	152,7	5,8	45,7	17,9	0,1	7,1	3 309	77	7,3
łęczyński	57,4	-1,6	19,0	17,8	3,3	0,3	5 295	123	6,0
łukowski	108,1	-3,5	31,6	18,4	1,2	-2,7	3 238	76	5,0
opolski	60,4	-6,0	20,8	17,0	-2,5	-6,2	3 344	78	9,1
parczewski	35,3	-5,9	12,1	16,8	-2,2	-5,3	3 352	78	8,1
puławski	114,5	-4,5	41,0	16,6	-3,1	-4,2	4 160	97	5,9
radzyński	59,8	-4,8	19,3	18,0	-0,6	-5,0	3 387	79	8,2
rycki	56,8	-6,5	19,0	17,4	-0,7	-6,7	3 339	78	9,5
świdnicki	72,5	-3,2	26,7	15,7	-1,4	-2,0	4 110	96	10,2
tomaszowski	84,7	-6,9	27,7	17,3	-2,9	-7,0	3 256	76	8,0
włodawski	39,0	-6,1	14,0	16,4	-2,5	-5,0	3 390	79	16,6
zamojski	107,7	-3,1	34,6	18,2	-3,8	-4,3	3 243	76	10,7

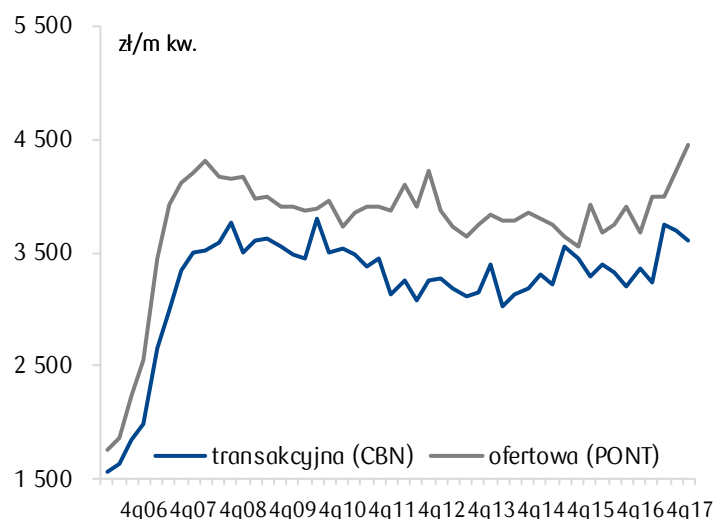
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

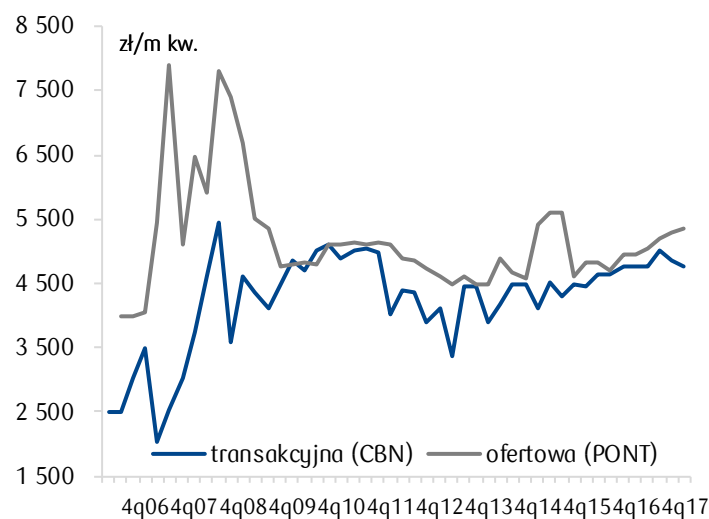
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 293	3 390	3 332	3 193	3 365	3 242	3 742	3 691	3 603	-2,4	7,1
cena ofertowa (PONT)	3 917	3 672	3 748	3 902	3 674	4 004	4 000	4 221	4 455	5,5	21,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 450	4 650	4 650	4 752	4 753	4 758	5 023	4 850	4 767	-1,7	0,3
cena ofertowa (PONT)	4 824	4 824	4 692	4 964	4 964	5 054	5 210	5 284	5 360	1,5	8,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 729	2 735	3 589	5 161	3 694	3 220	3 049	4 283	3 146	x	x

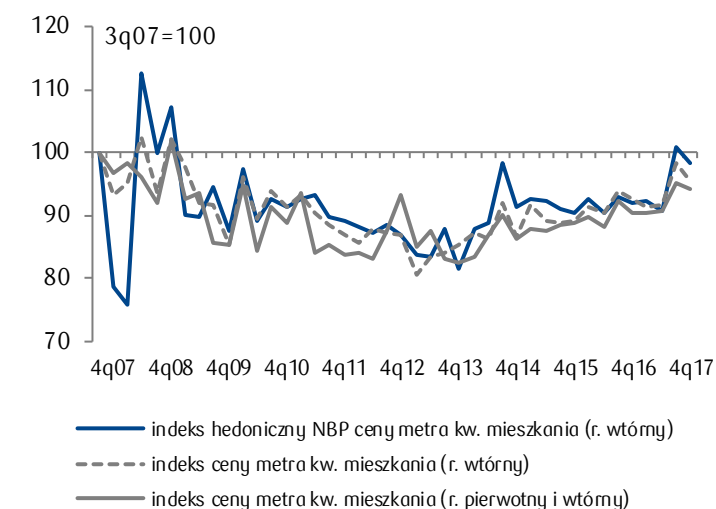
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



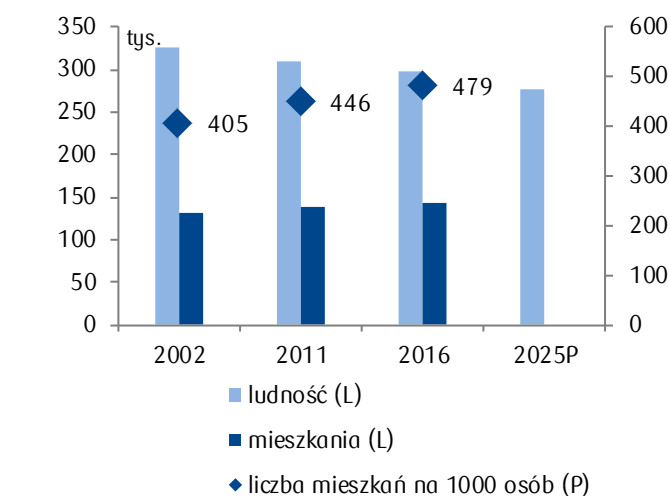
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

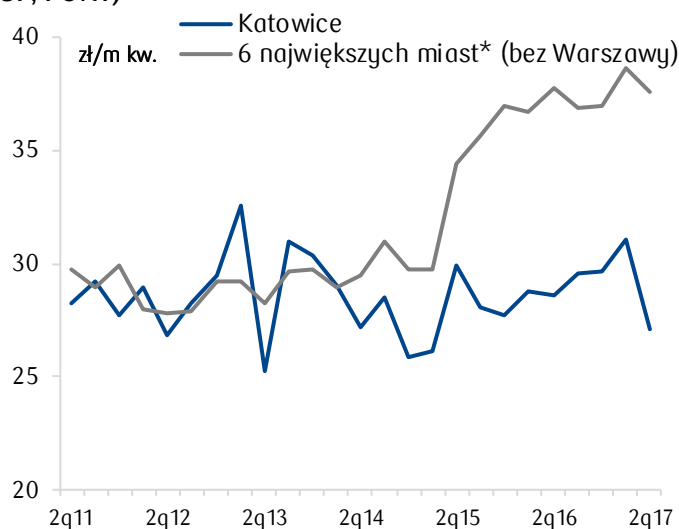


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

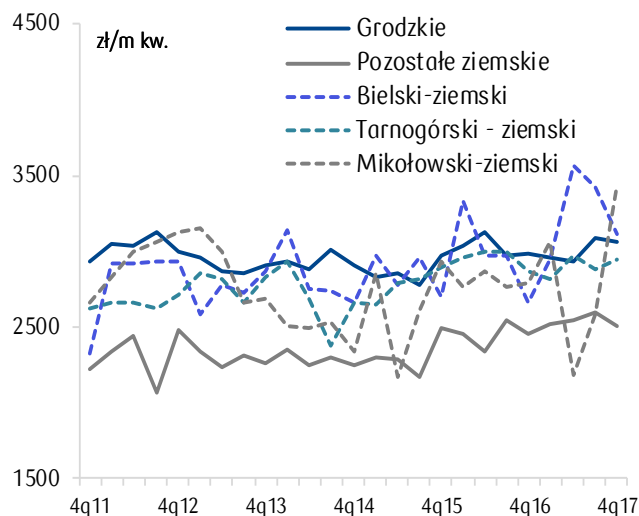


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 62; mieszkania rp - 60; domy rw - 3.

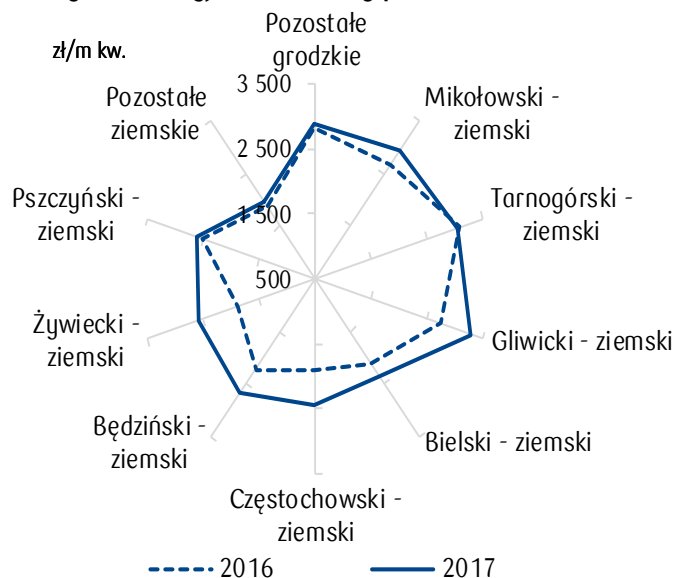
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



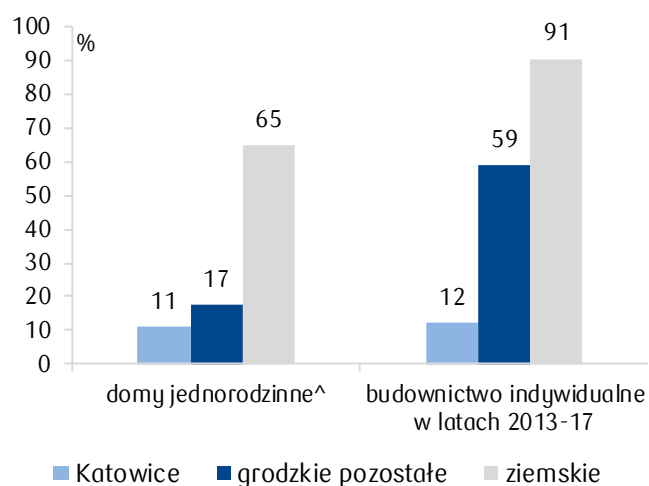
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Katowice	3 682	3 347	3 816	3 066	3 828	3 618
Pozostałe grodzkie	2 996	2 814	2 704	2 800	2 827	2 887
Mikołowski - ziemski	3 063	2 606	2 831	2 899	2 685	2 952
Tarnogórski - ziemski	2 813	2 534	2 602	2 458	3 077	3 030
Gliwicki - ziemski	2 749	2 464	2 304	2 415	2 745	3 284
Bielski - ziemski	2 635	2 529	2 110	2 180	2 104	2 352
Częstochowski - ziemski	2 353	1 984	1 904	1 992	1 913	2 453
Będziński - ziemski	2 658	2 429	2 253	2 226	2 218	2 662
Żywiecki - ziemski	1 993	1 858	1 948	2 363	1 875	2 582
Pszczyński - ziemski	3 114	2 451	2 298	2 567	2 523	2 619
Pozostałe ziemskie	1 935	2 117	1 930	1 739	1 873	1 954

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Katowice - 41; pozostałe powiaty grodzkie - 231; powiaty ziemskie - 299.

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	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	70 419	17	31	28,3	409	39	2,9	58	467
Bytom	73 403	38	6	23,7	433	39	0,6	63	136
Chorzów	52 738	41	4	25,2	482	100	1,8	21	357
Częstochowa	98 740	15	22	27,1	436	23	1,7	58	433
Dąbrowa Górnicza	49 934	11	23	24,8	410	51	1,8	73	250
Gliwice	78 468	36	15	26,6	431	91	1,4	42	335
Jastrzębie-Zdrój	31 992	2	20	24,6	356	100	1,6	93	149
Jaworzno	34 578	12	37	25,6	374	66	1,8	73	155
Katowice	142 681	26	11	28,7	479	26	4,2	12	1 642
Mysłowice	28 517	22	27	25,8	382	34	2,7	57	176
Piekary Śląskie	22 167	22	23	24,5	396	91	0,7	80	34
Ruda Śląska	58 175	23	11	23,0	418	100	1,3	54	260
Rybnik	47 794	15	41	25,9	343	100	2,6	82	414
Siemianowice Śląskie	30 980	27	7	24,7	456	100	0,7	43	86
Sosnowiec	91 768	17	11	24,6	446	34	1,0	62	232
Świętochłowice	22 607	39	5	22,9	446	78	1,3	13	71
Tychy	49 729	2	14	24,9	387	19	2,9	47	406
Zabrze	70 200	44	11	22,5	400	31	1,1	51	155
Żory	20 059	3	28	23,8	323	100	3,4	79	336
ZIEMSKIE									
będziński	61 269	19	41	29,3	409	59	1,8	89	278
bielski	49 666	17	82	28,3	305	85	3,0	97	505
bieruńsko-lędzki	18 340	14	69	29,1	310	35	3,8	88	195
cieszyński	60 814	17	67	31,3	342	87	3,2	86	583
częstochowski	46 567	10	88	30,6	343	75	3,1	100	440
gliwicki	38 335	23	45	26,2	332	71	2,8	88	384
kłobucki	26 732	9	90	29,9	314	56	2,4	98	220
lubliński	25 217	21	71	29,9	328	33	2,9	89	280
mikołowski	33 329	17	56	29,5	343	71	4,5	84	480
myszkowski	26 674	9	74	31,5	372	89	1,9	100	147
pszczyński	31 863	12	68	28,8	289	58	3,4	90	438
raciborski	35 896	26	49	27,9	329	66	1,0	98	104
rybnicki	24 419	17	72	27,8	314	97	2,8	98	199
tarnogórski	48 899	24	53	29,7	352	73	4,0	75	777
wodzisławski	49 104	15	60	29,1	310	35	2,2	93	410
zawierciański	47 612	13	58	27,6	311	81	1,6	88	179
żywiecki	50 854	17	86	29,1	332	92	3,1	100	514

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	171,8	-5,3	66,0	14,6	-0,5	-3,3	4 245	99	2,3
Bytom	169,0	-7,6	73,6	15,2	-3,3	-6,7	4 025	94	11,2
Chorzów	109,2	-2,4	49,3	15,8	-3,2	-3,3	3 904	91	5,9
Częstochowa	225,3	-7,9	94,2	14,5	-4,4	-8,6	3 744	87	4,5
Dąbrowa Górnicza	121,4	-6,7	49,0	13,5	-2,5	-7,4	4 802	112	6,0
Gliwice	181,7	-6,2	77,8	15,1	-1,0	-6,7	4 832	113	3,6
Jastrzębie-Zdrój	89,7	-8,0	33,3	16,4	-0,3	-4,4	6 132	143	5,3
Jaworzno	92,2	-5,2	35,2	14,8	-2,0	-4,0	5 315	124	4,8
Katowice	297,2	-7,6	134,2	14,4	-2,5	-6,0	5 275	123	2,2
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-0,1	-3,5	3 872	90	5,7
Piekary Śląskie	55,8	-6,1	22,9	14,9	-3,5	-7,5	4 235	99	7,2
Ruda Śląska	138,8	-4,8	55,9	15,5	-1,7	-5,1	3 720	87	3,9
Rybnik	139,1	-4,1	50,1	15,3	1,5	-2,5	3 885	91	4,3
Siemianowice Śląskie	67,7	-7,9	30,0	14,8	-1,7	-4,8	3 845	90	6,5
Sosnowiec	205,0	-8,8	91,3	13,5	-4,6	-7,3	3 771	88	8,0
Świętochłowice	50,5	-8,1	22,2	15,1	-3,2	-6,4	3 354	78	8,1
Tychy	128,2	-5,1	50,8	14,1	0,8	-0,7	4 142	97	2,7
Zabrze	175,0	-7,8	73,3	15,4	-1,4	-4,9	4 030	94	6,6
Żory	62,1	-4,8	21,6	15,0	3,4	1,1	3 748	87	4,5
ZIEMSKIE									
będziński	149,4	-2,6	58,6	14,1	-4,3	-2,6	3 586	84	8,9
bielski	163,4	3,7	50,2	16,8	1,3	4,9	3 740	87	4,0
bieruńsko-lędziński	59,4	1,8	18,6	16,5	2,4	3,1	3 791	88	2,8
cieszyński	177,8	0,8	58,6	16,3	0,4	1,7	3 566	83	5,3
częstochowski	135,5	-0,1	43,0	16,7	-3,3	-0,2	3 372	79	8,7
gliwicki	115,5	-1,4	40,2	15,7	0,0	1,6	3 564	83	5,8
kłobucki	85,0	-1,8	25,4	16,9	-2,3	-0,9	3 070	72	7,4
lubliniecki	76,8	-2,9	24,8	16,5	-1,1	-1,5	3 558	83	6,9
mikołowski	97,3	2,4	32,7	16,0	1,3	6,0	3 754	88	3,3
myszkowski	71,5	-2,1	24,8	15,1	-3,0	-1,6	3 455	81	8,4
pszczyński	110,5	1,4	32,8	16,6	3,7	3,3	3 466	81	3,3
raciborski	109,0	-4,2	38,9	15,9	-1,2	-0,5	3 865	90	5,3
rybnicki	77,8	1,3	26,0	16,4	1,0	3,5	3 686	86	6,9
tarnogórski	139,2	-2,7	49,1	15,6	-0,6	1,7	3 745	87	6,4
wodzisławski	157,8	-2,5	55,5	15,9	0,3	3,1	3 262	76	6,1
zawierciański	119,3	-4,8	44,1	14,8	-4,3	0,4	3 840	90	9,1
żywiecki	153,2	-1,0	44,8	17,4	-0,7	1,0	4 101	96	7,0

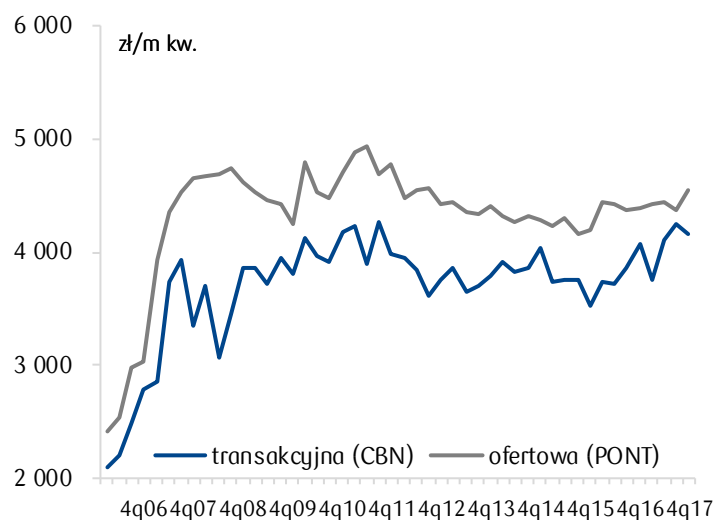
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

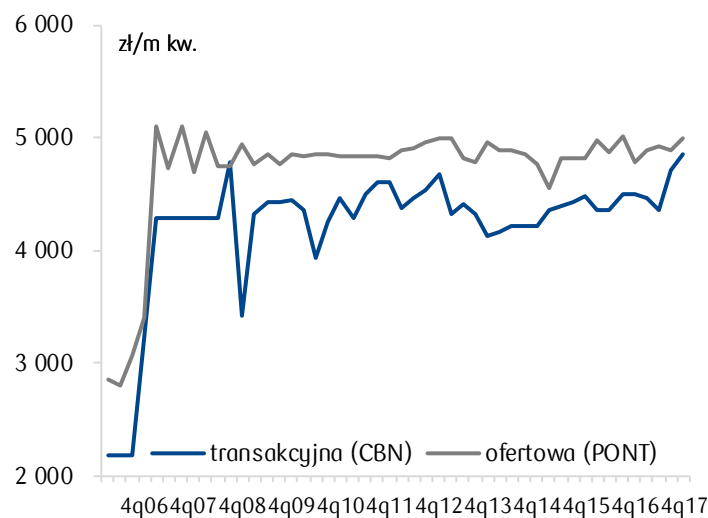
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 527	3 737	3 723	3 859	4 078	3 756	4 112	4 253	4 159	-2,2	2,0	
cena ofertowa (PONT)	4 196	4 438	4 422	4 364	4 397	4 429	4 447	4 377	4 543	3,8	3,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 494	4 362	4 368	4 503	4 508	4 475	4 358	4 710	4 850	3,0	7,6	
cena ofertowa (PONT)	4 830	4 975	4 868	5 018	4 781	4 890	4 924	4 891	5 001	2,2	4,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 737	2 287	2 916	2 412	.	2 608	3 380	3 686	2 133	x	x	

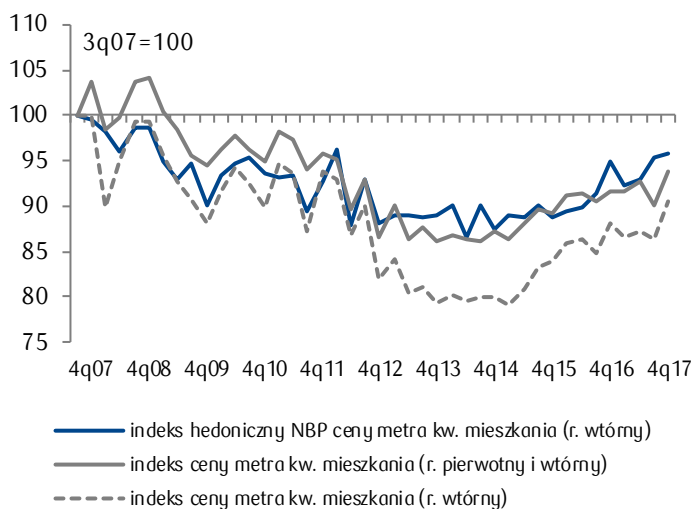
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



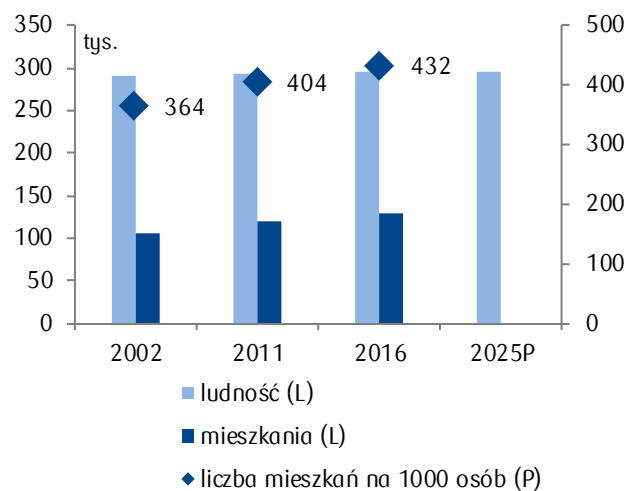
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

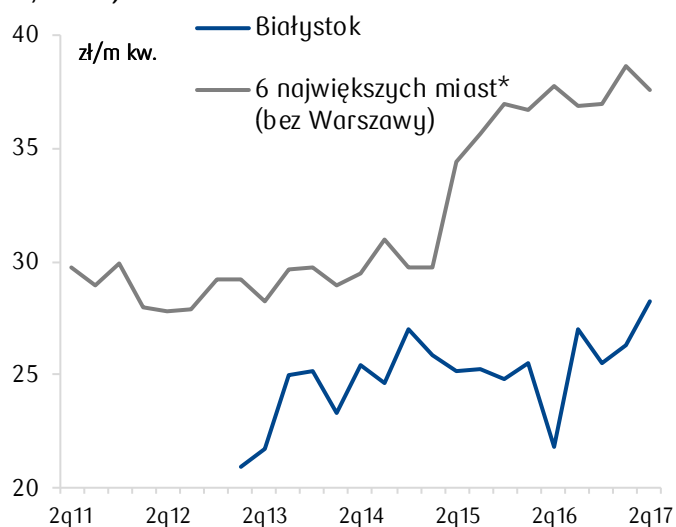


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

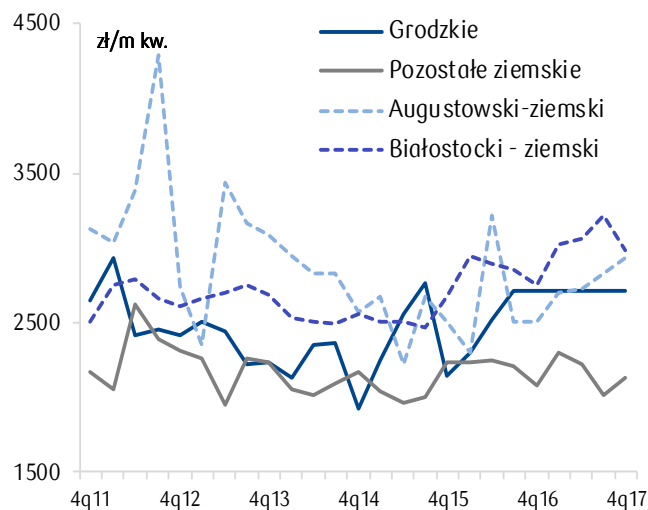


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 37; mieszkania rp - 43; domy rw - 3.

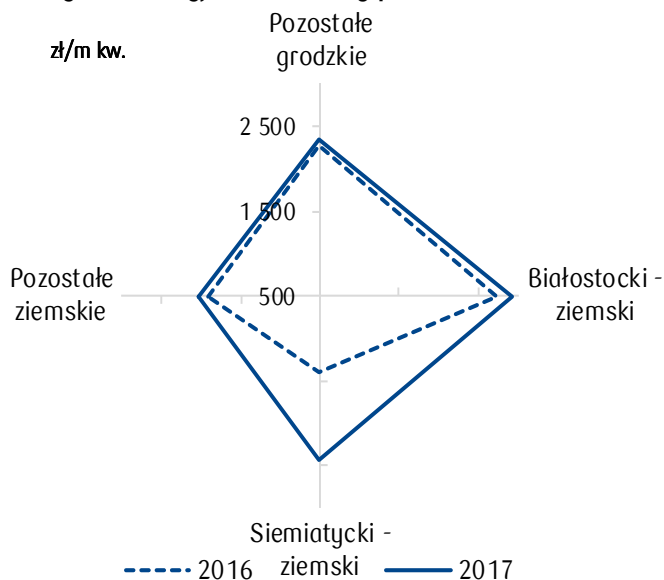
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



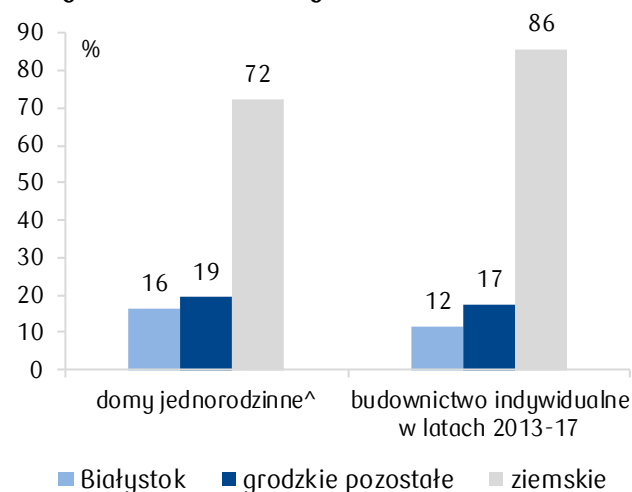
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Białystok	2 500	2 902	3 333	2 966	3 253	3 380
Pozostałe grodzkie	1 885	1 982	2 176	2 327	2 284	2 340
Białostocki - ziemski	2 620	2 531	2 469	2 649	2 727	2 931
Siemiatycki - ziemski	1 273	1 317	1 301	876	1 405	2 437
Pozostałe ziemskie	1 881	1 770	1 668	1 874	1 915	2 033

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q16 - 3q17: Białystok - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 87.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Białystok	128 089	4	16	26,3	432	49	6,2	12	2 033
Łomża	23 383	3	20	24,6	372	19	4,0	23	270
Suwałki	25 489	7	19	23,5	366	55	4,9	13	490
ZIEMSKIE									
augustowski	19 872	9	60	27,2	337	33	2,3	79	156
białostocki	54 038	14	73	32,6	369	12	5,8	83	927
bielski	23 651	8	69	32,8	422	21	2,0	100	96
grajewski	15 421	11	57	24,9	321	9	1,9	51	59
hajnowski	21 916	14	68	35,5	496	3	2,4	99	98
kolneński	10 742	12	72	24,2	275	4	1,8	94	74
łomżyński	14 974	8	95	29,8	292	5	2,6	98	148
moniecki	13 570	7	79	29,7	329	52	1,3	100	77
sejneński	7 087	12	76	31,9	347	27	2,3	91	41
siemiatycki	18 070	10	77	33,9	397	39	1,8	92	91
sokółski	25 458	17	75	29,8	371	4	1,8	86	143
suwalski	11 194	10	86	30,7	312	8	3,1	98	109
wysokomazowiecki	17 880	10	83	31,4	309	12	1,8	99	142
zambrowski	14 385	9	48	26,8	326	2	2,7	54	69

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Białystok	297,1	-1,3	118,8	15,6	2,5	2,2	3 968	7,0
Łomża	62,8	-4,5	23,1	16,5	1,5	1,0	3 444	9,7
Suwałki	69,7	-1,8	25,1	17,2	3,1	3,7	3 494	5,9
ZIEMSKIE								
augustowski	58,7	-3,0	19,4	17,6	-1,9	-3,4	3 817	10,3
białostocki	146,5	3,6	47,8	17,1	-1,2	5,1	3 443	10,2
bielski	55,7	-7,6	21,1	16,0	-5,3	-8,6	4 273	6,1
grajewski	47,9	-4,9	15,6	17,5	-0,1	-6,5	4 018	14,7
hajnowski	43,9	-10,9	18,9	14,2	-9,1	-9,5	3 783	7,8
kolneński	38,8	-6,1	11,0	18,7	0,3	-4,3	3 536	15,4
łomżyński	51,2	-0,7	15,0	18,5	-1,5	-2,6	3 838	8,4
moniecki	41,1	-5,9	13,2	17,7	-2,4	-7,0	3 483	7,2
sejneński	20,3	-6,1	6,8	17,6	-3,8	-9,2	3 686	13,4
siemiatycki	45,3	-8,8	15,8	17,3	-5,5	-11,6	3 346	8,3
sokółski	68,4	-7,1	23,7	16,7	-5,4	-10,3	3 499	11,2
suwalski	35,8	-2,1	10,3	19,4	0,4	-0,1	3 174	4,7
wysokomazowiecki	57,7	-5,5	17,3	17,7	-1,7	-4,7	3 736	5,9
zambrowski	44,1	-5,1	14,4	17,5	-0,3	-3,5	3 661	9,1

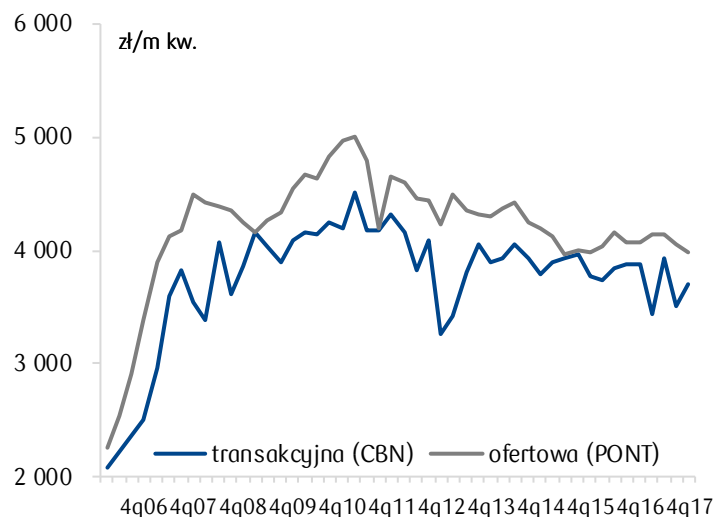
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

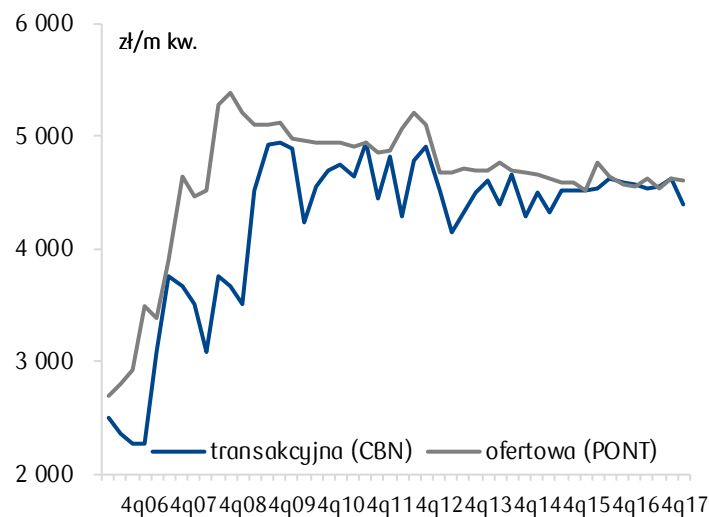
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 766	3 743	3 835	3 876	3 886	3 444	3 932	3 513	3 694	5,1	-4,9	
cena ofertowa (PONT)	3 983	4 038	4 156	4 079	4 067	4 140	4 148	4 056	3 985	-1,8	-2,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 529	4 540	4 629	4 584	4 570	4 536	4 553	4 625	4 391	-5,1	-3,9	
cena ofertowa (PONT)	4 530	4 777	4 650	4 567	4 549	4 633	4 543	4 630	4 603	-0,6	1,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 048	2 534	2 627	3 741	.	.	4 224	3 516	.	x	x	

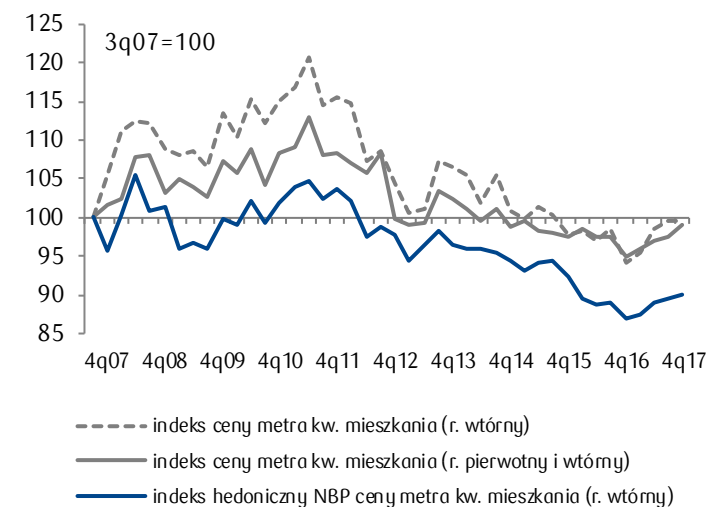
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



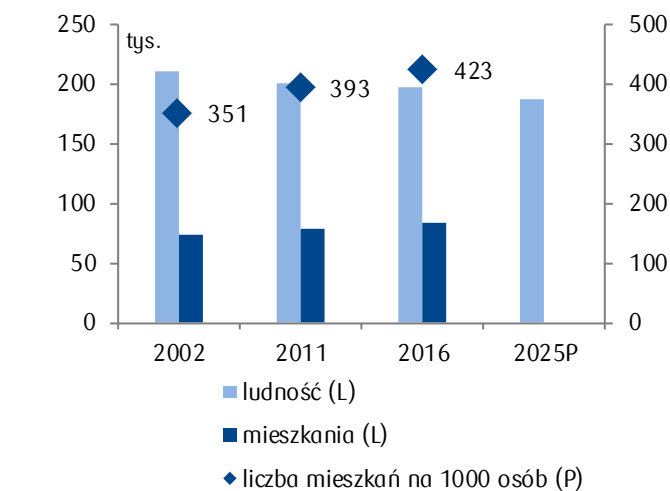
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

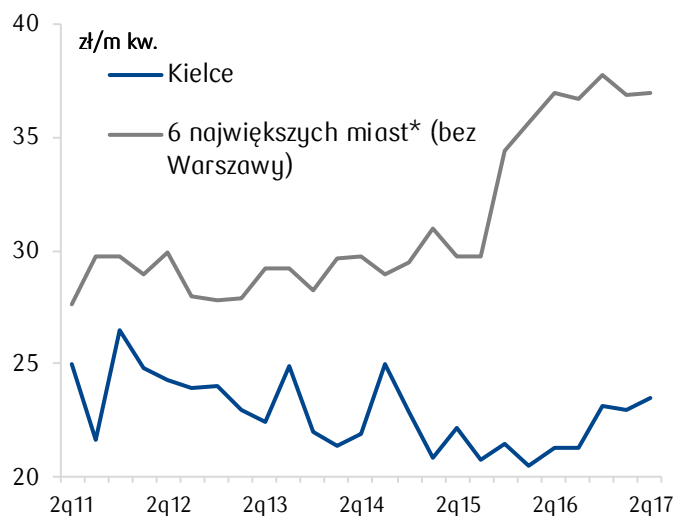


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

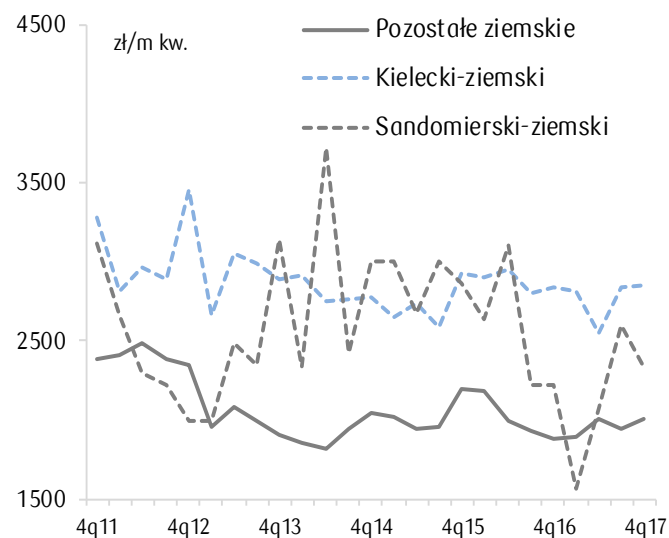


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 13; mieszkania rp - 9; domy rw - 0.

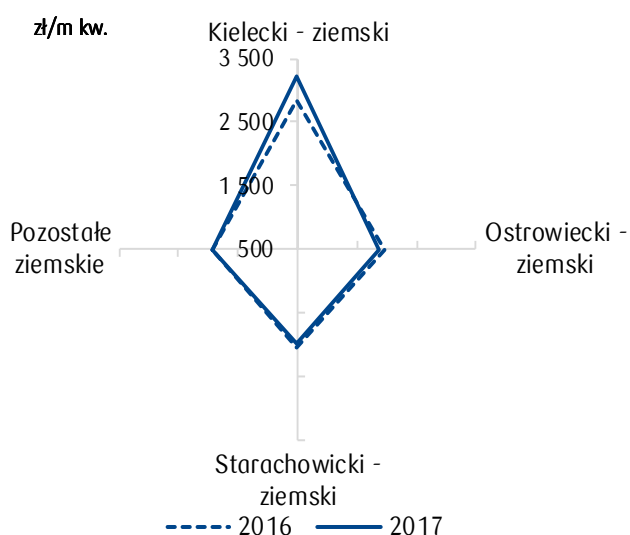
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



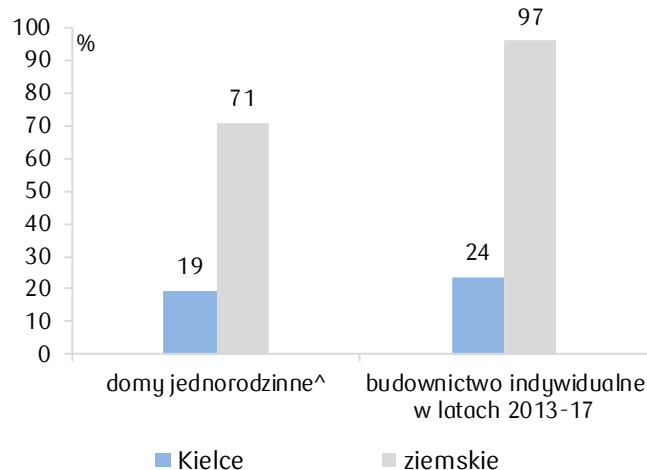
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kielce	3 900	2 901	2 889	4 391	2 772	3 355
Kielecki - ziemski	2 006	2 400	1 572	2 044	2 836	3 205
Ostrowiecki - ziemski	1 826	1 432	2 257	1 804	1 963	1 856
Starachowicki - ziemski	1 992	1 822	2 110	3 229	2 040	1 998
Pozostałe ziemskie	1 844	1 642	1 480	1 836	1 935	1 917

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Kielce - 9; powiaty ziemskie - 79.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- stwa^ 2013-2017	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
GRODZKIE									
Kielce	83 646	6	19	24,8	423	18	4,4	24	609
ZIEMSKIE									
buski	24 866	6	79	29,0	342	10	2,3	100	187
jędrzejowski	29 872	10	76	27,1	344	59	2,6	100	401
kazimierski	10 964	8	86	29,7	320	6	1,0	100	31
kielecki	59 926	7	93	25,4	287	52	3,6	97	763
konecki	29 889	11	73	26,2	365	2	1,9	100	176
opatowski	18 621	8	80	27,1	349	19	1,4	91	113
ostrowiecki	41 012	9	48	24,9	366	21	1,3	92	101
pińczowski	14 367	8	71	28,9	361	24	2,0	95	77
sandomierski	25 646	5	72	26,7	325	27	1,5	91	129
skarżyski	30 377	15	46	25,7	398	28	1,4	100	87
starachowicki	32 393	11	56	24,4	354	35	1,8	84	152
staszowski	23 704	6	73	27,1	326	21	2,5	99	167
włoszczowski	16 296	10	81	29,2	357	37	2,8	100	158

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.) 1h17	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 2016	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2016	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2016	Polska=100	Stopa bezrobocia (%) grudzień 17
GRODZKIE									
Kielce	197,3	-6,7	79,6	14,2	-1,4	-1,7	3 920	91	5,8
ZIEMSKIE									
buski	72,5	-4,2	23,6	16,4	-3,5	-4,0	3 400	79	4,6
jędrzejowski	86,7	-4,3	28,0	16,7	-1,8	-2,9	3 994	93	7,6
kazimierski	34,1	-6,9	10,8	16,2	-5,2	-5,1	3 240	76	8,0
kielecki	209,3	2,3	58,1	18,4	1,0	2,2	3 290	77	11,4
konecki	81,6	-5,8	28,7	16,3	-4,1	-5,3	3 493	81	11,8
opatowski	53,1	-5,9	17,6	16,8	-4,9	-8,6	3 279	76	14,1
ostrowiecki	111,5	-6,5	42,8	15,3	-5,5	-3,9	3 423	80	12,5
pińczowski	39,6	-5,8	14,0	16,1	-4,2	-6,1	3 461	81	6,5
sandomierski	78,6	-6,3	25,1	17,1	-3,1	-5,2	3 754	88	7,4
skarżyski	76,1	-8,4	29,7	14,8	-5,6	-8,5	3 630	85	15,5
starachowicki	91,1	-5,9	32,8	15,9	-3,7	-6,3	3 444	80	9,1
staszowski	72,6	-4,6	23,5	17,4	-1,6	-3,3	3 940	92	7,5
włoszczowski	45,6	-4,5	14,1	17,4	-3,6	-4,6	3 592	84	7,0

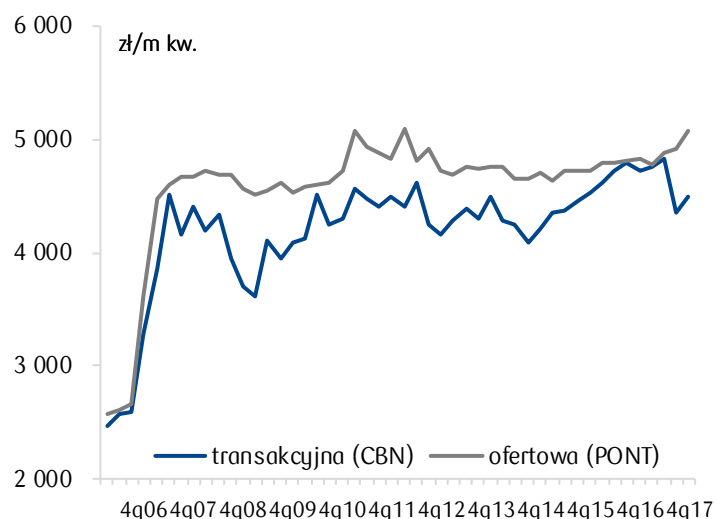
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

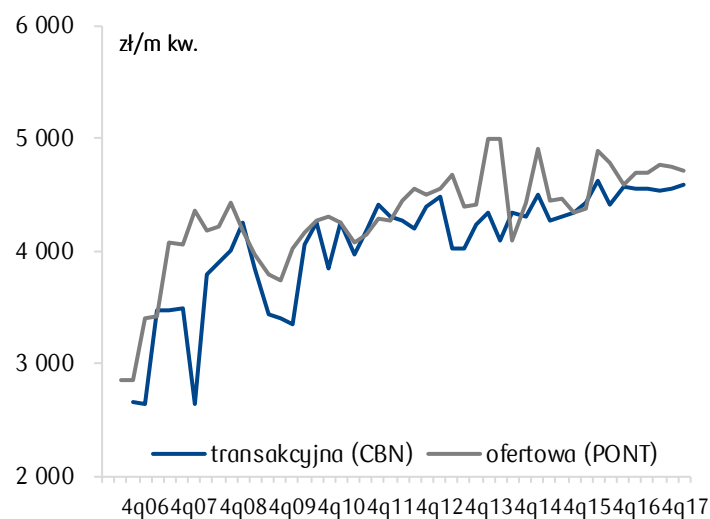
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 539	4 621	4 717	4 787	4 730	4 758	4 832	4 346	4 493	3,4	-5,0
cena ofertowa (PONT)	4 719	4 794	4 797	4 815	4 838	4 769	4 882	4 924	5 077	3,1	4,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 436	4 634	4 413	4 570	4 553	4 564	4 533	4 562	4 584	0,5	0,7
cena ofertowa (PONT)	4 374	4 900	4 791	4 600	4 700	4 700	4 764	4 749	4 714	-0,7	0,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 181	3 268	2 860	3 095	2 852	3 094	3 304	3 533	3 379	x	x

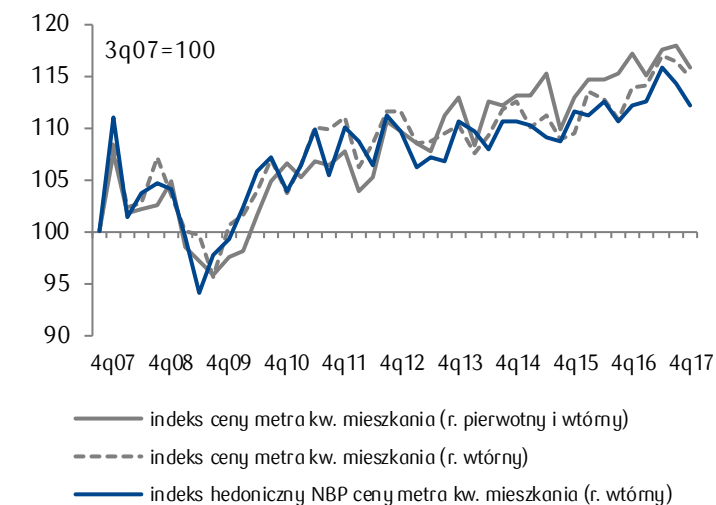
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



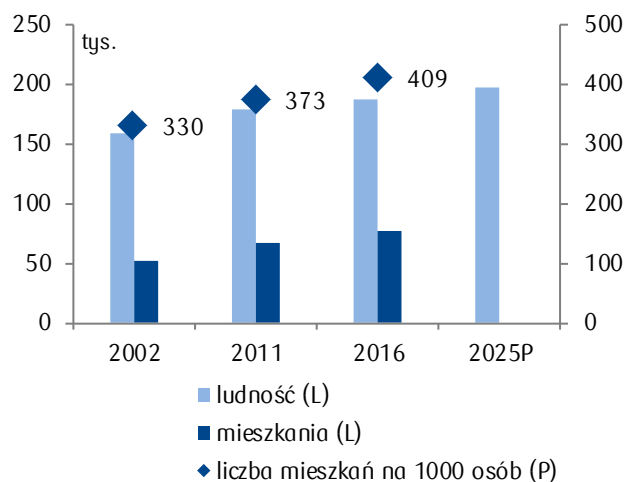
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

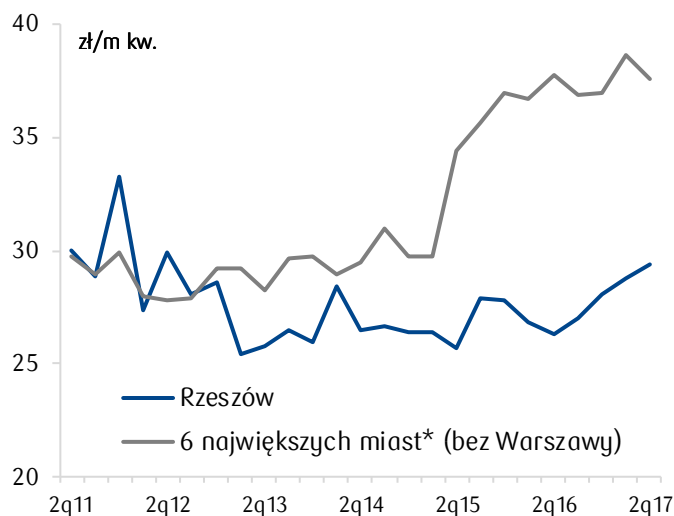


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

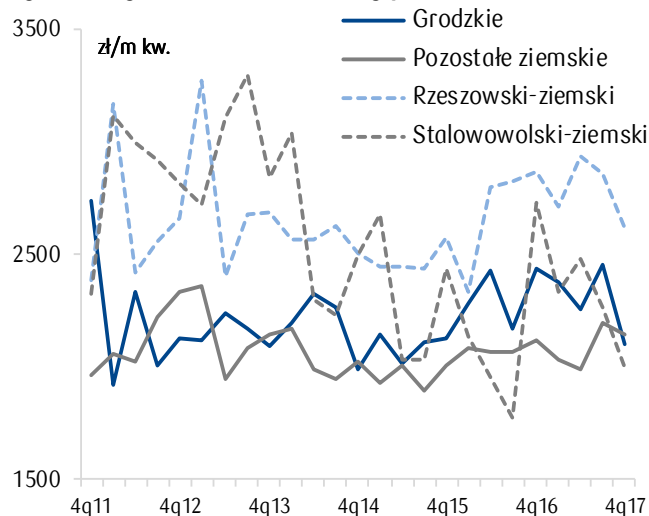


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 15; mieszkania rp - 59; domy rw - 4.

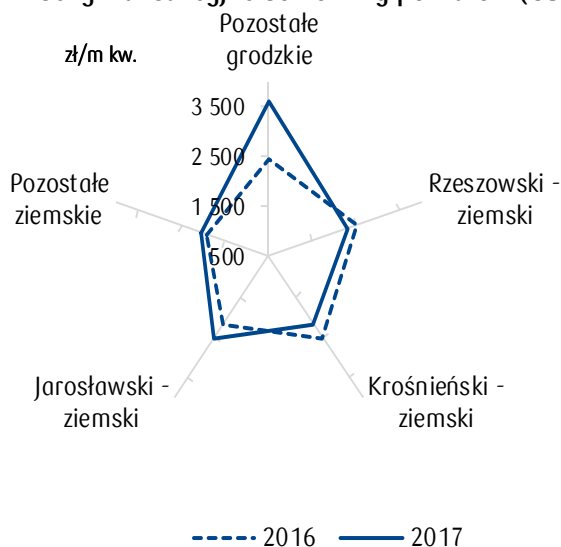
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



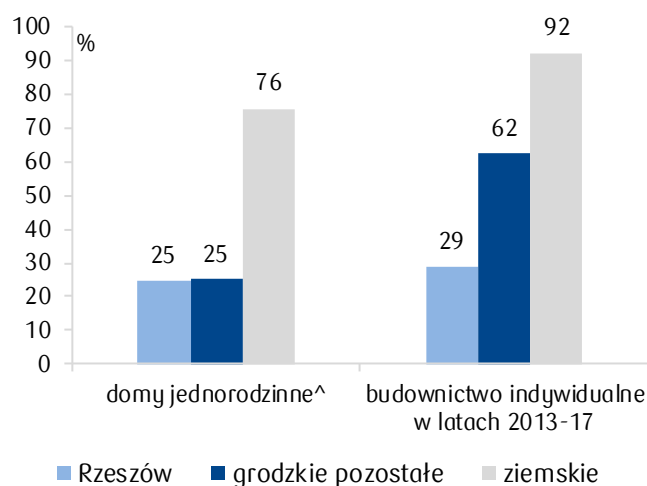
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rzeszów	2 623	2 820	2 694	2 817	3 198	3 304
Pozostałe grodzkie	2 659	1 888	2 029	2 129	2 437	3 595
Rzeszowski - ziemski	2 152	2 138	2 210	2 259	2 545	2 336
Krośnieński - ziemski	1 637	1 533	1 431	1 859	2 515	2 171
Jarosławski - ziemski	2 003	1 881	2 103	1 635	2 192	2 544
Pozostałe ziemskie	1 848	1 744	1 660	1 557	1 927	2 045

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Rzeszów - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 144.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Krosno	17 584	10	39	27,0	378	51	3,7	50	188
Przemyśl	24 814	32	17	24,4	399	34	1,7	66	97
Rzeszów	76 621	6	25	27,3	409	17	11,6	29	2 601
Tarnobrzeg	17 481	3	23	23,8	367	36	2,1	81	68
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 804	13	53	22,9	309	2	2,5	78	60
brzozowski	18 515	15	92	23,8	281	2	2,5	97	136
dębicki	37 677	7	69	23,7	278	3	2,8	95	429
jarosławski	35 556	15	68	24,9	293	4	2,2	87	342
jasielski	33 301	9	75	23,5	291	28	1,7	97	216
kolbuszowski	16 720	6	91	23,8	268	1	2,5	96	250
krośnieński	31 417	17	94	25,6	280	49	2,4	97	271
leski	7 901	10	73	26,0	296	3	3,1	100	118
leżajski	19 725	10	76	24,1	283	22	2,0	100	128
lubaczowski	16 698	8	75	25,7	296	3	2,0	100	144
łańcucki	23 426	14	87	26,0	291	6	2,7	94	245
mielecki	41 089	8	59	23,9	301	3	3,1	80	520
niżański	19 772	11	87	26,8	295	1	2,4	81	128
przemyski	20 261	13	91	25,3	272	1	3,4	94	232
przeworski	23 534	17	82	25,9	299	2	2,3	100	220
ropczycko-sędziszowski	20 383	9	83	23,6	276	14	3,1	87	281
rzeszowski	48 537	11	94	27,3	288	5	4,2	89	734
sanocki	28 817	12	61	23,8	302	2	2,0	98	201
stałowowolski	35 918	8	42	24,3	334	4	2,2	90	262
strzyżowski	17 354	12	91	25,7	281	25	2,5	100	127
tarnobrzeczki	15 834	7	68	24,6	296	16	2,3	100	135

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE									
Krosno	46,5	-5,3	17,5	14,8	-0,3	-4,5	3 439	80	3,4
Przemyśl	62,0	-6,9	24,7	15,3	-2,9	-9,0	3 628	85	12,4
Rzeszów	189,1	2,5	69,2	16,1	3,7	8,2	4 319	101	5,6
Tarnobrzeg	47,5	-7,6	18,0	15,2	-1,7	-4,6	3 396	79	9,6
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,9	-4,1	6,9	17,2	-0,4	-3,7	3 588	84	15,3
brzozowski	66,0	-2,0	17,8	18,5	0,9	-1,9	3 588	77	16,7
dębicki	135,4	-1,4	37,7	17,8	1,2	0,3	3 588	82	6,9
jarosławski	121,2	-2,6	35,9	17,9	-0,1	-1,7	3 588	87	13,3
jasielski	114,3	-2,6	33,6	17,8	-1,2	-2,1	3 588	78	10,9
kolbuszowski	62,4	-1,7	17,2	19,2	-0,1	-0,7	3 588	77	9,8
krośnieński	112,4	0,0	31,8	18,1	0,5	0,7	3 121	73	7,3
leski	26,7	-3,0	8,6	16,9	-0,2	-2,1	3 713	87	17,6
leżajski	69,6	-2,1	20,7	18,3	0,4	-0,6	3 401	79	14,4
lubaczowski	56,2	-4,6	16,7	17,7	-1,4	-3,3	3 248	76	10,0
łańcucki	80,6	0,9	22,4	18,1	2,3	3,3	3 236	75	11,5
mielecki	136,3	-1,6	41,0	17,5	1,8	0,4	3 700	86	5,6
niżański	66,8	-2,6	19,6	18,5	-1,2	-4,0	3 097	72	17,6
przemyski	74,4	1,1	20,4	18,9	0,1	0,6	3 298	77	14,8
przeworski	78,6	-1,8	23,0	18,3	0,2	-1,7	3 196	75	13,9
ropczycko-sędziszowski	74,0	0,6	20,0	18,6	2,5	2,7	3 473	81	12,4
rzeszowski	168,1	4,0	45,1	18,4	2,2	6,0	3 521	82	9,5
sanocki	95,2	-2,6	30,0	16,8	0,1	-1,7	3 390	79	7,2
stalowowlowski	107,4	-4,8	37,1	16,6	-1,4	-3,4	3 810	89	6,0
strzyżowski	61,7	-2,6	17,4	18,5	-0,3	-1,2	3 088	72	15,2
tarnobrzeczki	53,4	-3,3	16,3	17,6	-1,5	-4,3	3 637	85	7,9

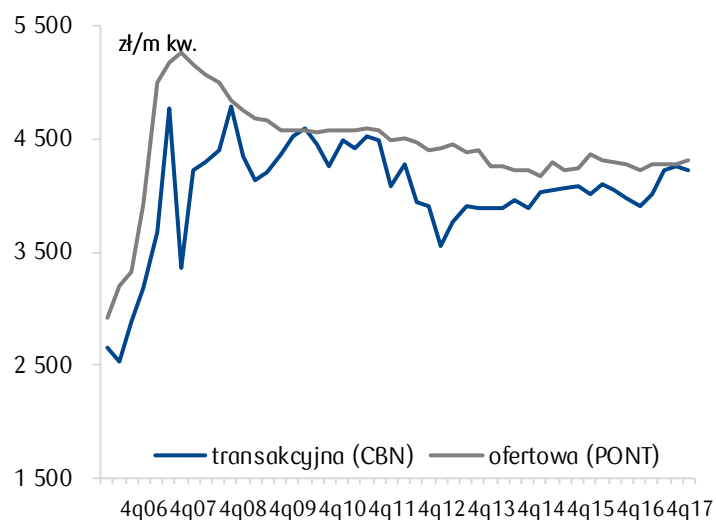
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

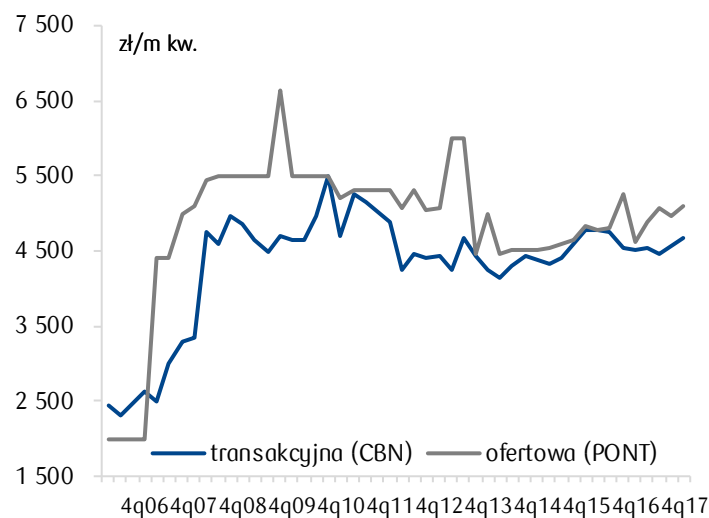
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 019	4 101	4 052	3 983	3 913	4 018	4 216	4 256	4 233	-0,5	8,2	
cena ofertowa (PONT)	4 373	4 310	4 294	4 282	4 231	4 271	4 276	4 286	4 317	0,7	2,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 782	4 766	4 750	4 550	4 512	4 542	4 467	4 573	4 680	2,3	3,7	
cena ofertowa (PONT)	4 819	4 769	4 798	5 247	4 615	4 879	5 066	4 960	5 097	2,7	10,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 881	3 497	3 252	3 900	.	.	2 837	4 096	2 549	x	x	

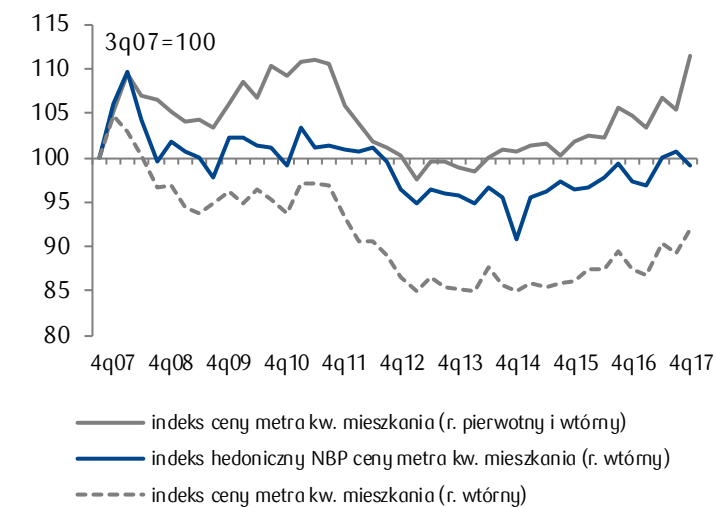
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



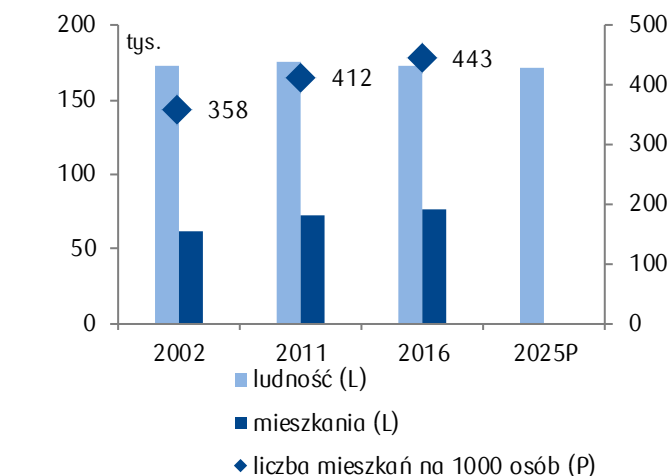
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

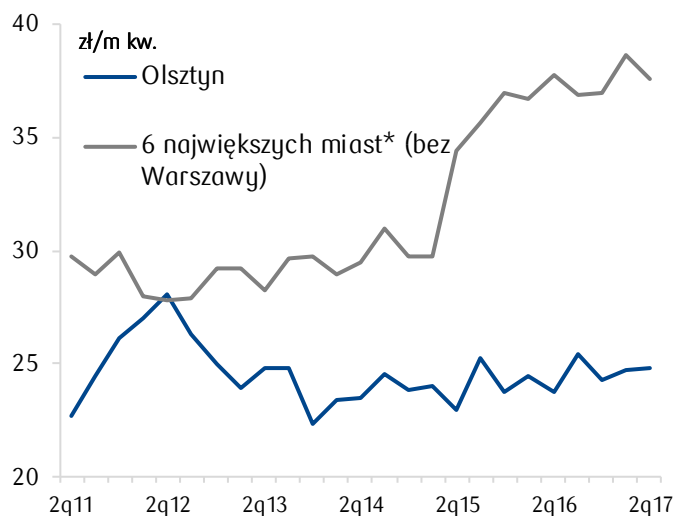


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

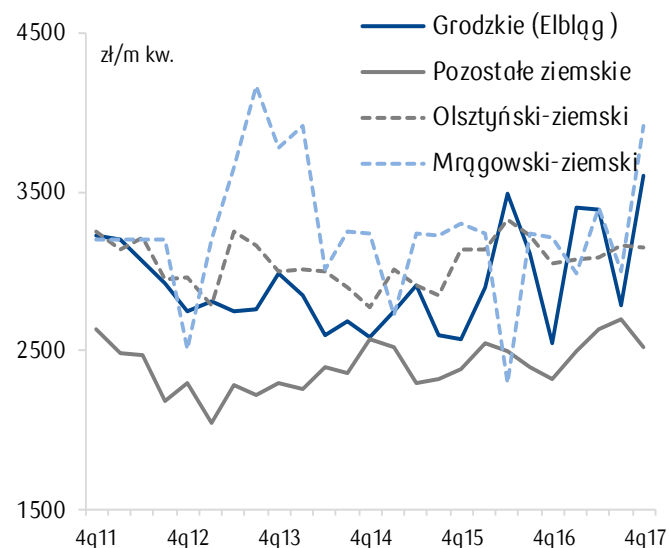


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 41; mieszkania rp - 46; domy rw - 4.

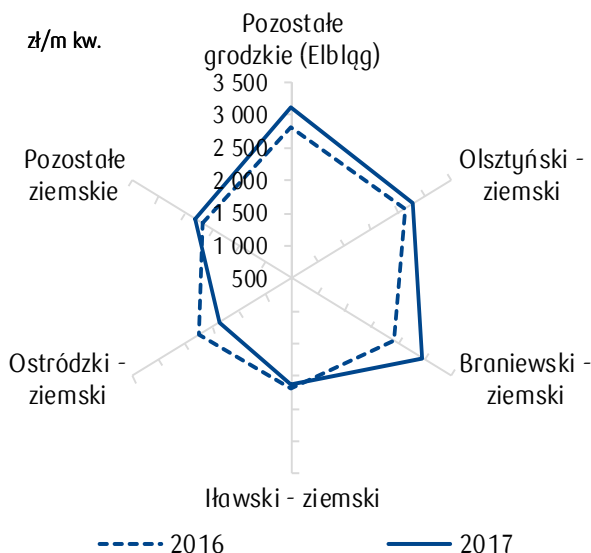
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



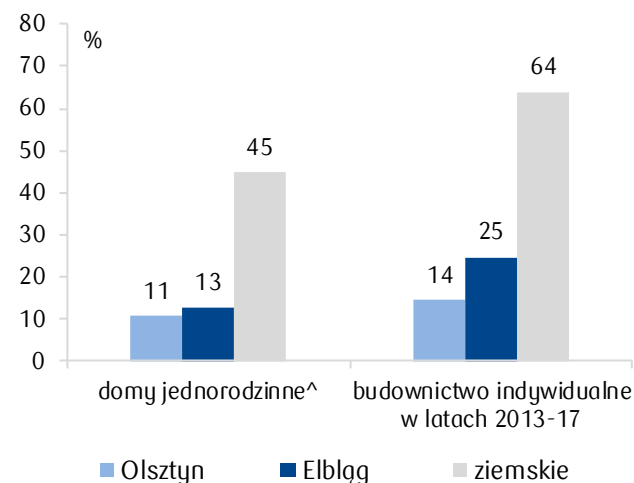
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Olsztyn	4 077	2 705	3 220	2 934	3 252	3 333
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 994	2 159	2 695	2 182	2 823	3 130
Olsztyński - ziemski	2 557	3 248	2 465	2 297	2 649	2 791
Braniewski - ziemski	1 761	2 453	1 905	2 442	2 422	2 951
Iławski - ziemski	1 542	2 109	1 994	1 561	2 178	2 117
Ostródzki - ziemski	2 529	2 391	2 200	1 867	2 235	1 860
Pozostałe ziemskie	1 973	1 740	1 922	2 043	2 179	2 317

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Olsztyn - 21; pozostałe powiaty grodzkie - 15; powiaty ziemskie - 199.

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

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- stwa^ 2013-2017	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
GRODZKIE									
Elbląg	46 442	29	13	22,2	383	45	2,5	25	458
Olsztyn	76 680	9	11	25,8	443	54	4,8	14	847
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 767	38	37	22,8	353	2	1,0	96	33
braniewski	14 274	36	39	22,7	340	2	1,4	64	97
działdowski	21 626	21	60	24,9	328	41	2,8	64	151
elbląski	18 111	43	58	23,5	312	48	2,7	93	143
etcki	32 099	21	24	23,0	354	4	4,6	40	494
giżycki	20 766	32	34	24,8	363	4	2,7	50	159
gołdapski	9 073	34	42	23,4	334	3	2,6	51	84
iławski	29 727	27	46	23,5	320	47	3,4	67	292
kętrzyński	23 549	39	29	22,5	368	6	1,2	58	73
lidzbarski	14 899	43	40	23,8	354	29	1,4	68	67
mrągowski	18 023	33	42	26,5	357	3	3,3	66	107
nidzicki	10 689	24	49	22,9	320	2	2,6	73	75
nowomiejski	13 471	28	73	24,6	305	7	2,2	100	105
olecki	11 791	33	40	24,1	341	2	2,3	69	73
olsztyński	41 240	39	59	27,9	332	12	5,8	57	787
ostródzki	36 142	34	40	23,7	342	8	2,7	73	287
piski	19 054	28	40	23,1	333	7	2,5	69	141
szczygieński	22 740	37	60	24,3	323	2	3,8	69	285
węgorzewski	8 405	47	47	25,8	361	4	1,5	82	27

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, dane dostępne do 02.03.2018

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016	Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE									
Elbląg	121,0	-5,6	49,0	15,8	-2,5	-3,7	3 806	89	9,0
Olsztyn	173,0	-2,1	75,4	16,0	0,8	-2,6	4 255	99	4,5
ZIEMSKIE									
bartoszycki	58,7	-7,6	21,6	16,3	-2,8	-8,3	3 450	80	20,6
braniewski	41,8	-7,3	14,8	17,4	-1,3	-6,0	3 353	78	22,2
działdowski	65,9	-2,1	21,2	17,6	-0,3	-1,5	3 303	77	16,9
elbląski	58,0	-0,5	19,3	18,0	0,4	-2,2	3 324	78	18,0
ęcki	90,7	0,6	31,2	17,8	0,1	5,6	3 286	77	14,4
giżycki	57,1	-2,8	21,4	16,6	-2,2	-2,5	3 446	80	10,6
gołdapski	27,1	-3,6	9,5	17,2	0,1	-4,7	3 150	73	12,0
iławski	92,8	-1,6	29,1	17,7	0,8	0,0	3 308	77	4,9
kętrzyński	63,7	-6,8	24,9	15,9	-2,4	-9,1	3 257	76	18,9
lidzbarski	41,9	-5,2	15,3	16,9	-1,7	-5,7	3 351	78	16,9
mrągowski	50,4	-4,1	18,3	16,9	-1,9	-4,0	3 194	74	11,6
nidzicki	33,4	-5,2	11,5	17,7	-0,5	-6,0	3 206	75	8,9
nowomiejski	44,1	-1,7	13,5	18,3	1,5	3,5	3 014	70	8,5
olecki	34,6	-2,5	11,6	17,9	0,8	-4,5	3 430	80	14,3
olsztyński	124,6	5,0	39,5	17,4	1,2	-2,2	3 635	85	13,4
ostródzki	105,4	-3,3	37,0	16,9	-0,5	0,0	3 393	79	12,3
piski	57,1	-4,0	19,6	18,3	-0,2	0,0	3 562	83	16,6
szczycieński	70,3	-3,0	23,3	17,8	0,5	0,0	3 538	83	11,5
węgorzewski	23,2	-5,3	8,8	15,8	-3,7	-7,4	3 160	74	19,5

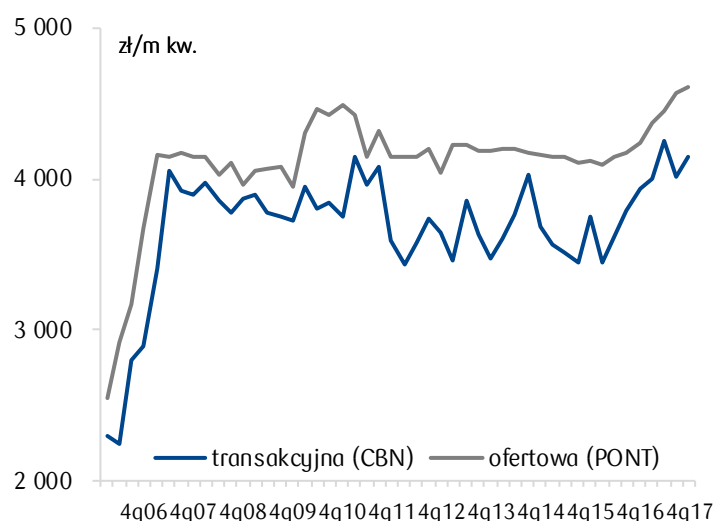
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

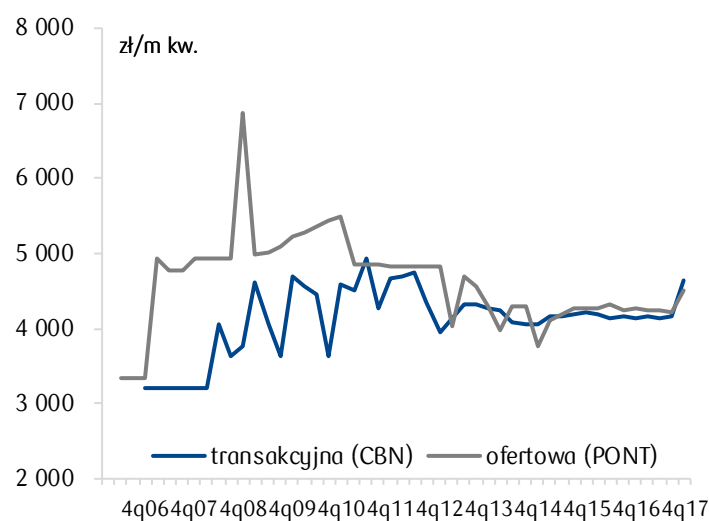
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 755	3 453	3 621	3 789	3 935	4 005	4 256	4 012	4 153	3,5	5,6
cena ofertowa (PONT)	4 125	4 095	4 143	4 177	4 246	4 368	4 447	4 578	4 615	0,8	8,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 200	4 194	4 124	4 159	4 140	4 149	4 145	4 147	4 644	12,0	12,2
cena ofertowa (PONT)	4 273	4 273	4 327	4 247	4 268	4 240	4 240	4 218	4 501	6,7	5,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 025	3 574	3 330	3 217	3 699	2 901	2 102	1 194	2 634	x	x

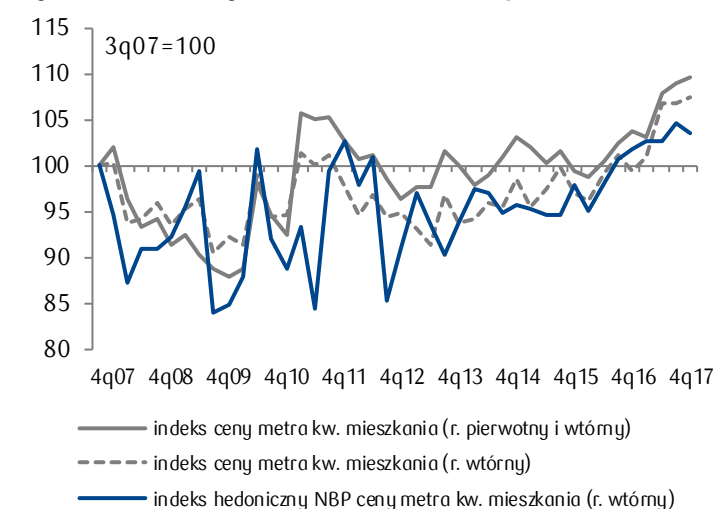
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



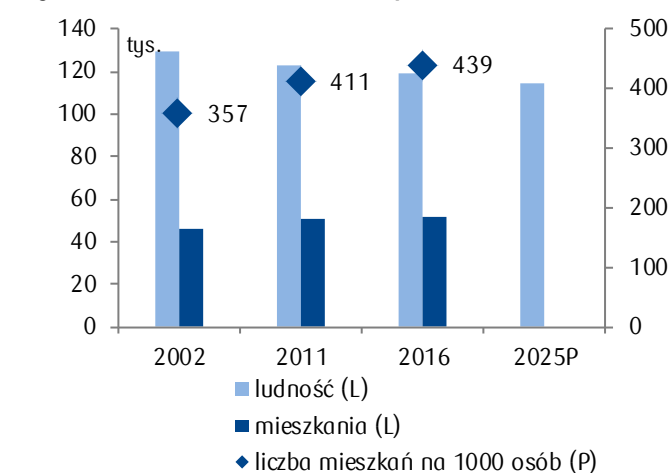
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

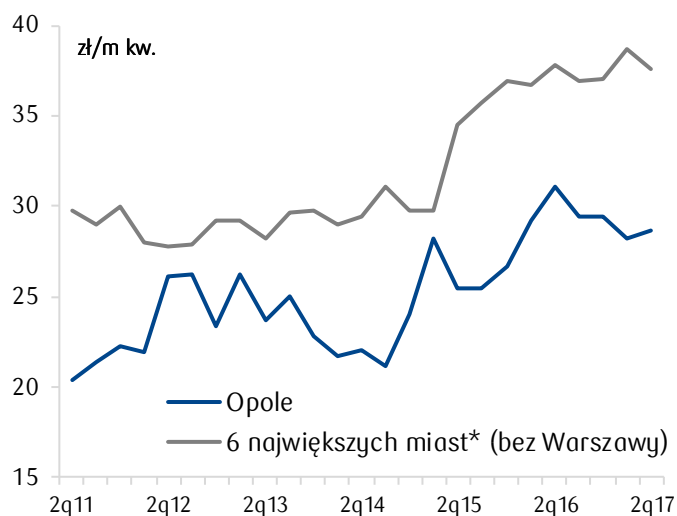


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

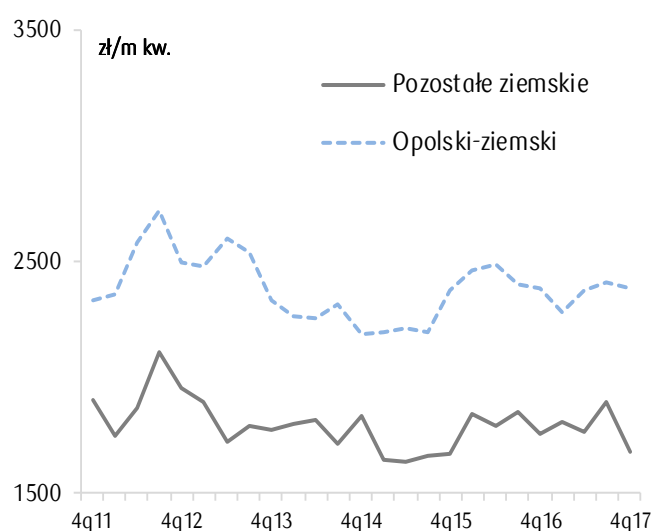


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 25; mieszkania rp - 15; domy rw - 4.

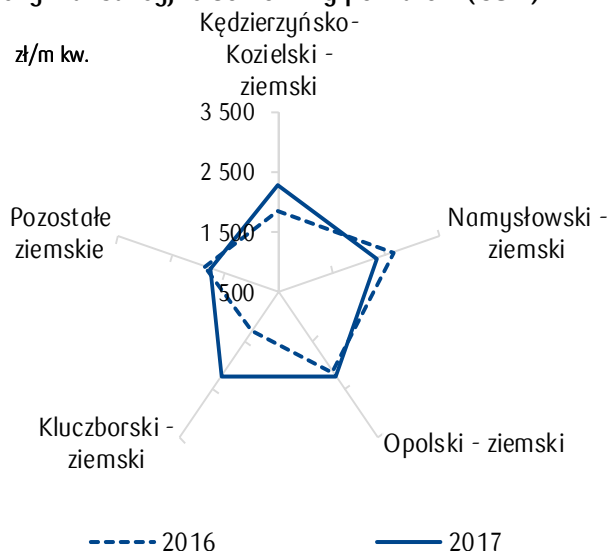
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



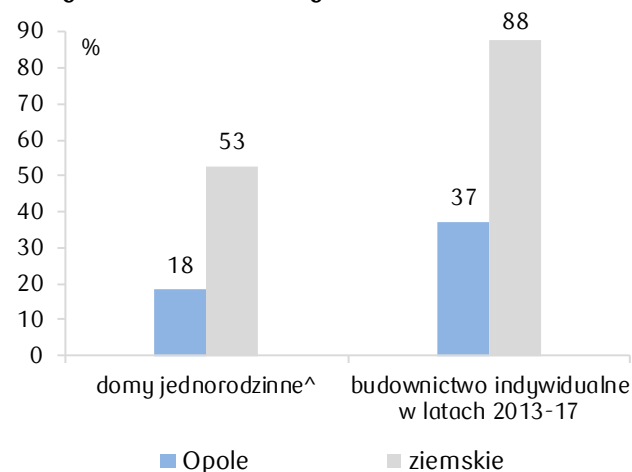
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Opole	3 667	2 856	2 261	2 942	3 330	3 029
Kędzierzysko-Kozielski - ziemski	2 051	1 679	1 794	1 776	1 855	2 293
Namysłowski - ziemski	1 620	2 451	2 477	2 080	2 663	2 349
Opolski - ziemski	1 715	2 301	1 982	1 575	2 134	2 222
Kluczborski - ziemski	1 568	1 533	1 637	1 386	1 300	2 245
Pozostałe ziemskie	1 909	1 710	1 472	1 719	1 865	1 784

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Opole - 11; powiaty ziemskie - 106.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Opole	52 093	22	18	28,9	439	42	3,4	37	618
ZIEMSKIE									
brzeski	32 447	44	36	26,1	357	78	2,1	80	216
głubczycki	17 161	46	51	28,7	369	13	0,7	98	29
kędzierzyńsko-kozielski	36 068	30	41	28,8	377	50	1,0	97	82
kluczborski	22 847	38	45	26,7	344	11	1,3	81	84
krapkowicki	21 098	31	56	28,8	328	47	1,0	93	89
namysłowski	15 155	40	55	28,2	355	77	4,0	63	170
nyski	48 767	40	44	27,3	352	33	1,5	91	189
oleski	20 909	27	68	29,3	321	5	1,7	93	134
opolski	42 330	39	77	31,9	318	44	2,7	96	261
prudnicki	20 263	54	51	31,3	362	26	0,8	92	48
strzelecki	24 251	31	61	28,2	322	71	1,0	100	82

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Opole	128,1	-5,2	51,5	14,5	0,6	-1,8	4 378	102
ZIEMSKIE								
brzeski	90,6	-4,1	31,6	16,4	-2,2	-4,6	3 643	85
głubczycki	46,2	-7,0	16,4	15,8	-4,3	-9,5	3 495	82
kędzierzyńsko-kozielski	95,6	-7,1	36,9	15,3	-2,5	-4,1	4 627	108
kluczborski	66,3	-5,9	23,2	16,6	-1,5	-3,9	3 642	85
krapkowicki	64,3	-6,2	22,6	16,3	-0,2	-3,5	4 270	100
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	0,1	2,2	3 725	87
nyski	137,9	-6,5	48,6	16,1	-2,5	-4,3	3 441	80
oleski	64,9	-5,8	20,7	15,9	-1,6	-3,1	3 407	79
opolski	123,7	-2,4	43,0	16,1	-0,2	0,8	3 550	83
prudnicki	55,8	-6,9	19,9	16,6	-3,0	-4,6	3 464	81
strzelecki	75,0	-5,5	25,3	16,0	-0,5	-2,2	3 699	86

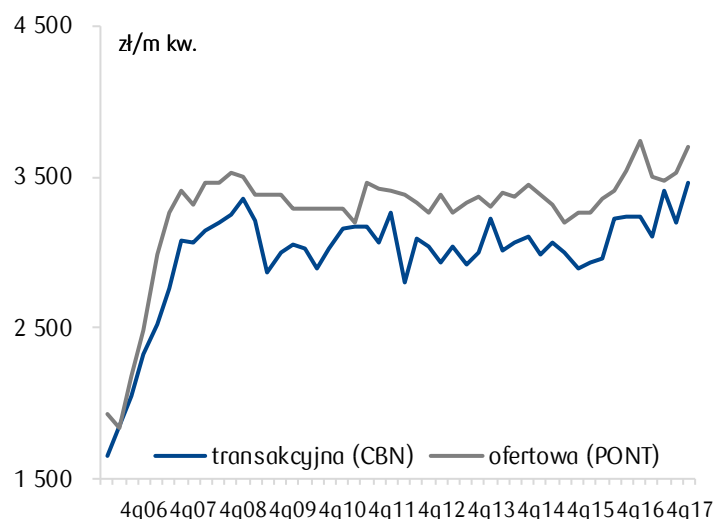
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

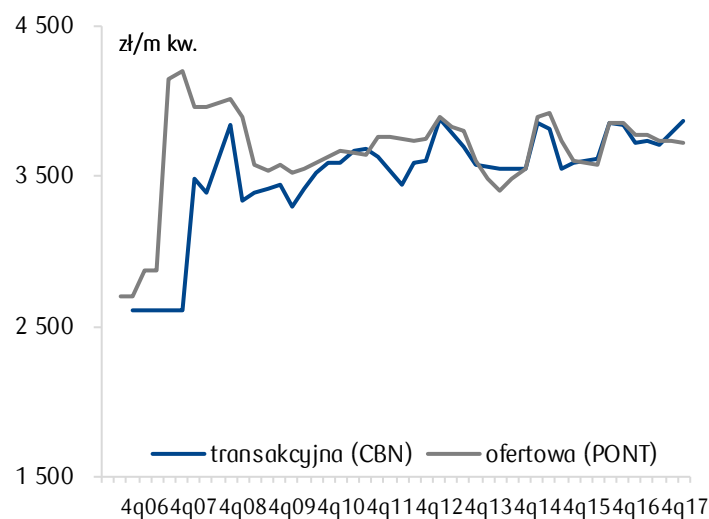
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 15	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	4q 17 %,q/q	4q 17 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 930	2 961	3 220	3 240	3 243	3 112	3 405	3 205	3 463	8,1	6,8
cena ofertowa (PONT)	3 259	3 361	3 409	3 543	3 738	3 500	3 473	3 534	3 701	4,7	-1,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 601	3 619	3 852	3 847	3 724	3 736	3 713	3 792	3 870	2,1	3,9
cena ofertowa (PONT)	3 587	3 580	3 859	3 853	3 777	3 775	3 734	3 737	3 725	-0,3	-1,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 355	2 923	1 388	3 115	3 090	2 927	2 612	2 910	2 420	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze

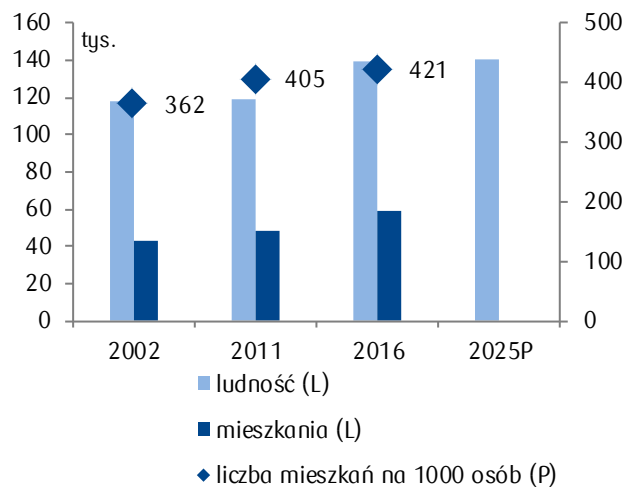
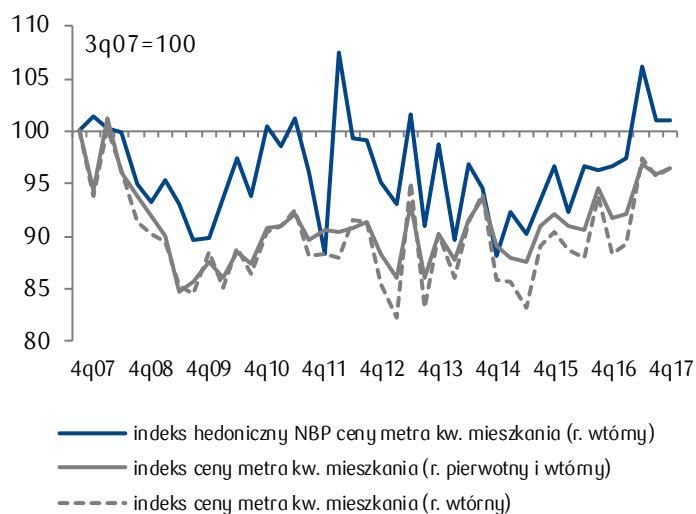


Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



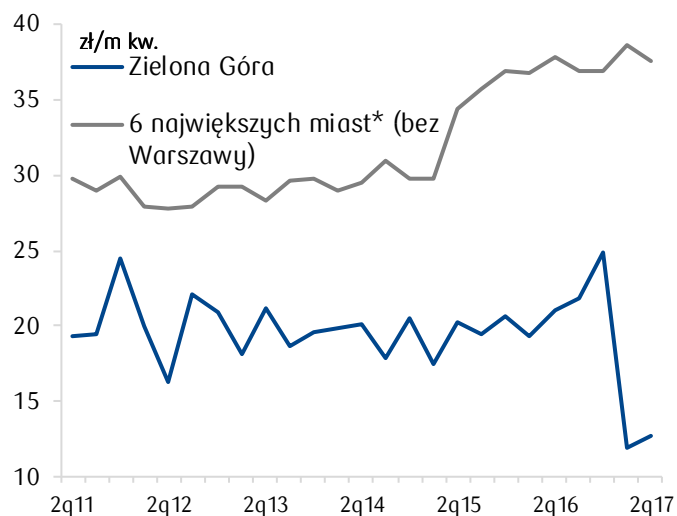
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze (NBP)

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

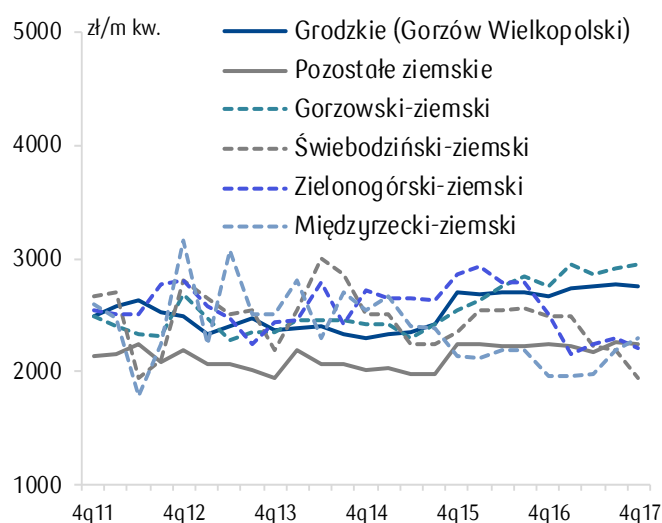


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q17: mieszkania rw - 16; mieszkania rp - 37; domy rw - 3.

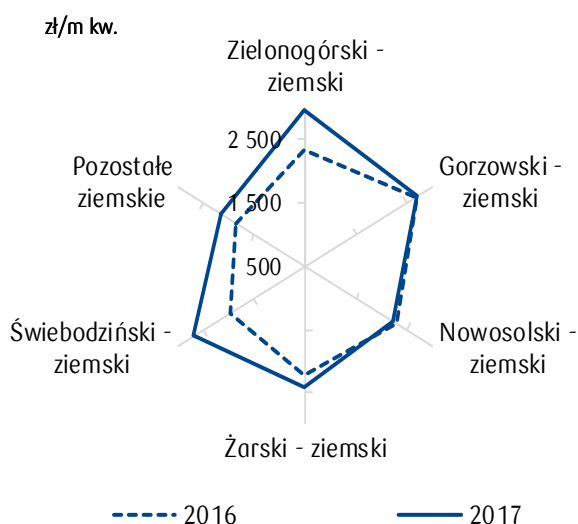
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



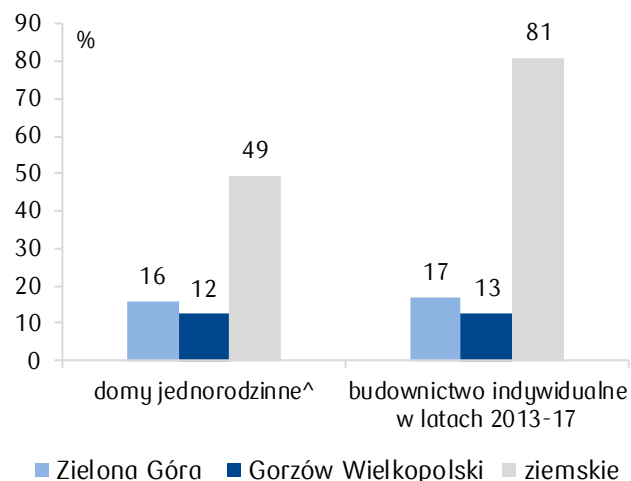
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zielona Góra	2 711	2 802	3 108	3 028	3 373	3 472
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 188	2 482	2 698	1 724	2 700	2 773
Zielonogórski - ziemski	2 549	2 554	2 778	2 193	2 344	2 954
Gorzowski - ziemski	2 330	2 486	1 899	2 401	2 686	2 706
Nowosolski - ziemski	2 121	2 060	1 842	1 978	2 281	2 211
Żarski - ziemski	1 310	1 724	1 825	1 980	2 231	2 421
Świebodziński - ziemski	2 454	2 354	2 140	1 968	1 967	2 701
Pozostałe ziemskie	1 892	1 853	1 657	2 023	1 865	2 153

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2017: Zielona Góra - 43; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 190.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	52 004	20	12	27,0	419	53	4,2	13	502
Zielona Góra	58 700	14	16	29,5	421	16	7,0	17	1 485
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 418	41	62	27,7	315	7	4,0	89	270
krośnieński	19 238	52	54	26,3	345	3	2,0	90	147
międzyrzecki	20 411	40	43	26,1	350	7	2,0	76	117
nowosolski	30 494	45	41	24,7	350	6	2,6	80	225
ślubicki	16 403	34	44	25,5	348	6	3,4	55	206
strzelecko-drezdenecki	16 755	47	51	24,8	336	4	2,6	80	159
sulęciński	12 249	47	54	27,6	346	2	2,7	85	89
świebodziński	19 647	45	44	26,1	350	6	2,5	63	103
wschowski	12 553	48	58	26,7	320	66	2,9	91	132
zielonogórski	24 618	41	64	27,4	327	7	4,4	87	300
żagański	29 424	50	40	25,6	365	10	1,2	83	117
żarski	34 189	52	45	25,3	350	5	1,6	84	147

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, dane dostępne do 02.03.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h17	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2016	2016 Polska=100	grudzień 17
GRODZKIE								
Gorzów Wielkopolski	124,0	-3,4	50,3	14,8	0,0	1,9	3 670	2,6
Zielona Góra	139,6	-1,6	49,3	14,8	0,5	4,5	3 920	3,4
ZIEMSKIE								
gorzowski	71,3	4,9	22,5	17,4	0,5	4,3	3 882	4,8
krośnieński	55,6	-4,5	19,6	16,5	-0,9	-3,3	3 836	11,5
międzyrzecki	58,4	-4,3	20,2	16,0	0,3	-1,7	3 584	12,9
nowosolski	86,9	-3,0	30,6	16,4	-1,3	-2,4	3 661	10,5
ślubicki	47,1	-1,5	16,4	16,9	-0,7	-3,9	3 684	3,1
strzelecko-drezdenecki	49,8	-3,1	17,0	16,5	-1,1	-4,4	3 689	11,4
sulęciński	35,4	-2,9	12,0	16,7	-1,2	-5,3	3 162	7,0
świebodziński	56,2	-2,2	18,9	16,6	1,0	-1,5	3 712	5,4
wschowski	39,2	-0,9	12,9	17,4	1,5	-1,0	3 360	9,2
zielonogórski	75,4	2,6	30,3	17,2	1,5	1,3	3 810	7,0
żagański	80,4	-5,1	29,6	16,2	-2,1	-4,5	3 428	11,4
żarski	97,5	-3,7	35,2	16,6	-1,1	-3,8	3 926	6,3

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 02.03.2018

9. 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 1h17 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 50% 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. 63,5 tys. mieszkań oraz ok. 22,8 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (65% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 90% notowań. Moduł nieruchomości gruntowych (działek) zawierał w 4q17 ok. 20 tys. notowań, podobnie jak w 4q16, w tym ok. 14 tys. działek budowlanych (+3,0 r/r), 2,1 tys. komercyjnych (+2,6% r/r), ok. 2,4 tys. rekreacyjnych i siedliskowych (-7% r/r) oraz 2,2 tys. rolnych i leśnych (-17% r/r).
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 r. (na koniec 4q17 zawierała 344,5 tys. rekordów, w tym 76% dotyczyło lokali mieszkalnych, 17% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 8,4 tys. rekordów dotyczyło 4q17).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q 2006, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera 2,6 mln rekordów (21% dotyczy transakcji, 79% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

- Bank Gospodarstwa Krajowego
- 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 – raporty firmy specjalizującej się w monitoringu deweloperskiego rynku mieszkaniowego
- SEKOCENBUD – biuletyny firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny, jest przeznaczony wyłącznie dla klientów Grupy PKO Banku Polskiego i nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie mogą być traktowane, jako propozycja nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego, podatkowego lub jako forma świadczenia pomocy prawnej. Grupa PKO BP SA dołożyła wszelkich starań, aby zamieszczone w niniejszym materiale informacje były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach. Klienci Grupy PKO BP SA ponoszą odpowiedzialność za skutki swoich decyzji inwestycyjnych, podjętych z uwzględnieniem informacji zamieszczonych w niniejszym materiale. Niniejszy materiał został przygotowany i/lub przekazany przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł