

Rynek Mieszkaniowy

2q22

Analizy Nieruchomości
23 czerwca 2022



Bank Polski

Centrum
Analiz



Niska dostępność kredytu zmroziła rynek

PODSUMOWANIE

- Duży spadek popytu na kredyt mieszkaniowy jest podręcznikową reakcją rynku na serię silnych podwyżek stóp procentowych rozpoczętą w październiku'21 i powoduje spadek sprzedaży mieszkań. Kończy się okres dynamicznych wzrostów cen mieszkań i w perspektywie najbliższego roku możliwa jest ich korekta. Jednocześnie silny wzrost kosztów budowy przy braku możliwości dalszych podwyżek cen ograniczy nową podaż.
- W 1q22 wzrost cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym we wszystkich stolicach województw (oprócz Warszawy) spowolnił względem 4q21, ale w ujęciu r/r sięgał 19%. Na rynku wtórnym dynamika cen była niższa; wzrost cen mieszkań w największych aglomeracjach w 1q22 wyhamował względem 4q21, w dalszym ciągu rosły ceny mieszkań w mniejszych stolicach województw.
- Na rynku wynajmu w 1q22 nastąpił silny wzrost stawek wynajmu, związane z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy. Analiza stawek ofertowych w kolejnych miesiącach 2q22 sugeruje stabilizację stawek od kwietnia'22, na wysokim poziomie marca'22. Ożywienie na rynku wynajmu związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych uchodźców zbiega się ze wzrostem ceny kredytu, który ogranicza dostęp części konsumentów do finansowania zakupu mieszkania kredytem, w sposób naturalny kierując ich na rynek wynajmu. W tej sytuacji, przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i dużym popycie na tym rynku, prawdopodobnie stawki wynajmu pozostaną na wysokim poziomie.
- W 1q22 sprzedaż kredytów mieszkaniowych istotnie spadła - wg Związku Banków Polskich wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 16,9 mld zł (-25% q/q; -6% r/r). Banki udzieliły 47,8 tys. nowych kredytów - o 25% mniej q/q i o 17% mniej r/r. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 1q22 wzrosła do 351 tys. zł (12% r/r; 0,2% q/q).
- Według danych BIK w okresie styczeń-kwiecień'22 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 15,5% r/r (tylko w kwietniu spadek o 32,5% r/r). Również liczba udzielonych kredytów w tym okresie zmalała o 24,8% r/r (tylko w kwietniu o spadek o 38,7% r/r). Spadki wynikają z pogorszenia nastrojów konsumenckich i mniejszej zdolności kredytowej gospodarstw domowych. W maju 2022 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe zmalała o 51,1% r/r, jest to najniższy odczyt w historii badania BIK od 14 lat, tj. od stycznia 2008.
- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych, w 1q22 w największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 10,4 tys. mieszkań - o 31% mniej q/q i o 46% mniej r/r. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach wyniosła 13,5 tys. (-7% q/q; -3% r/r), przy słabszej sprzedaży nastąpił wzrost oferty do 40,3 tys. mieszkań (+7,8% q/q i -4,8% r/r), jest to niski poziom na tle ostatnich kilku lat.
- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 1q22 sygnalizuje schłodzenie rynku - liczba mieszkań w toku budowy jest mniejsza niż kwartał temu (z uwagi na mniej mieszkań rozpoczynanych w ostatnich kwartałach). Liczba pozwoleń na budowę utrzymała się na wysokim poziomie, nieznacznie tylko niższym q/q.

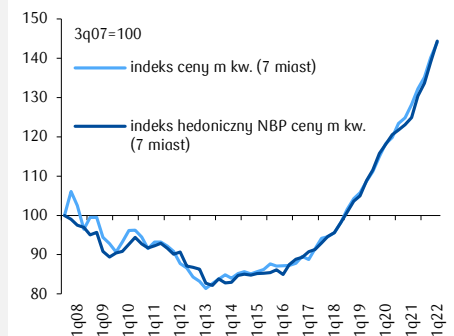
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

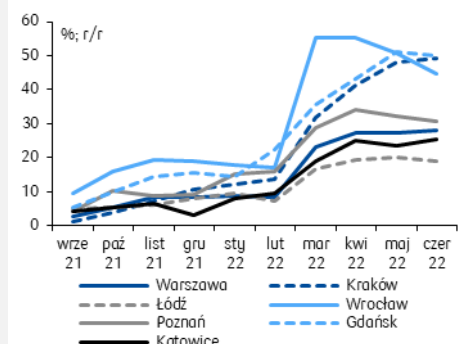
Cena m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)



Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)

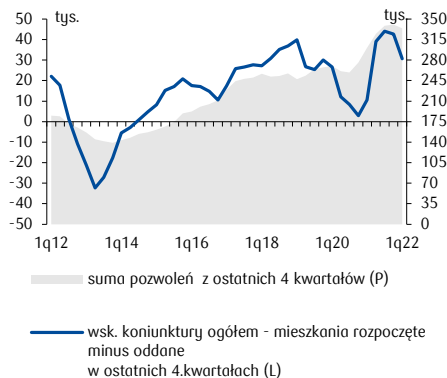


Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r (portale ogłoszeniowe)

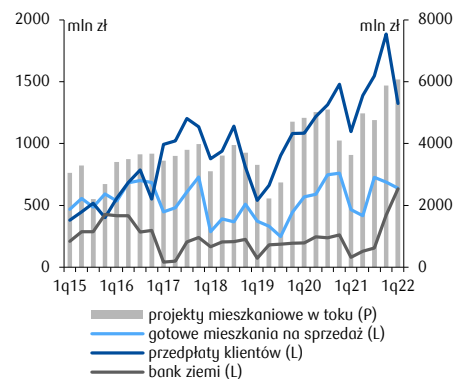


- **Zapisy księgowe dużych deweloperów (o zatrudnieniu powyżej 49 osób) na koniec 1q22 sygnalizują osłabienie popytu na mieszkania** - przedpłaty klientów rosły wolniej, kształtując się na poziomie 1q21. Zapasy gotowych mieszkań w 1q22 choć wobec 4q21 nieco zmalały, to były wyraźnie wyższe r/r. Projekty mieszkaniowe w toku rosły, przy kontynuacji słabszego popytu może to oznaczać problemy ze sprzedażą mieszkań w drugiej połowie 2022.
- **Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 1q22 silnie wzrosły** - o 12-17% r/r zależnie od obiektu (vs 10-15% r/r w 4q21). Zaburzenia na rynkach wielu surowców wykorzystywanych w budownictwie, rosnące koszty energii i paliwa, problemy z brakiem siły roboczej zapowiadają kontynuację wzrostowego trendu kosztów budowy.
- **Wdrożenie przez banki rekomendacji KNF dot. zaostreżenia kryteriów badania zdolności kredytowej od kwietnia'22 szybko i silnie zmniejszyło dostępność kredytów mieszkaniowych dla części potencjalnych kredytobiorców** - nabywców mieszkania. Obecnie przy wyliczaniu zdolności kredytowej banki uwzględniają wyższe koszty utrzymania gospodarstwa domowego, a do liczenia zdolności kredytowej przyjmują oprocentowanie powiększone o 5 pp.
- **Wstępne wyniki NSP 2021 (zaktualizowane w porównaniu z informacją sygnałną GUS ze stycznia'22) potwierdzają negatywne tendencje demograficzne** widoczne od kilku lat. Liczba ludności Polski zmalała do 38 036,1 tys. osób (spadek o 476 tys. wobec 2011). Polskie społeczeństwo starzeje się - obecnie 18,6% ludności ma 65 lat i więcej; udział ludności w wieku poprodukcyjnym wzrósł do 22,3% (16,9% w 2011). Udział ludności miejskiej w ogółem zmalał do 59,8% (60,8% w 2011) - w okresie międzypisowym tempo przyrostu ludności wiejskiej wyniosło +1,2% a stopa ubytku ludności miejskiej wyniosła -2,8%.
- **W scenariuszu bazowym zakładamy spadek cen mieszkań w okresie 2q22-1q23 w przedziale 0% do -5%.** Na prognozę składają się: (1) silny spadek popytu kredytowego w warunkach znacznych podwyżek stóp procentowych; (2) znaczny spadek zdolności kredytowej gospodarstw domowych po wdrożeniu ostatnich zaleceń nadzoru bankowego; (3) założenie wzrostu stopy referencyjnej do poziomu ok. 7% i utrzymania jej na tym poziomie w okresie prognozy; (4) powolna reakcja podaży na słabszy popyt na mieszkania, szczególnie w sytuacji w dalszym ciągu dużej liczby projektów w budowie.
- **W warunkach dużej nieprzewidywalności otoczenia nie można wykluczyć scenariusza utrzymania wzrostowej tendencji cen mieszkań** powodowanej przez: (1) zakończenie cyklu podwyżek stóp procentowych i szybkie przejście do obniżek stóp procentowych z uwagi na obniżenie prognoz wzrostu gospodarczego; (2) dalszy wzrost inflacji; (3) ożywienie na rynku wynajmu związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych uchodźców wojennych; (4) wysokie koszty budowy związane z rosnącymi cenami materiałów budowlanych i presją płacową; (5) koszty DFG uruchomionego od 1 lipca 2022, które deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań.
- **W perspektywie powyżej roku obecne decyzje deweloperów o wstrzymywaniu nowych projektów będą skutkowały obniżeniem nowej podaży i zahamują spadek cen.** Szczególnie, jeśli zrealizują się prognozy ponownego przyspieszenia wzrostu gospodarczego od połowy 2023.

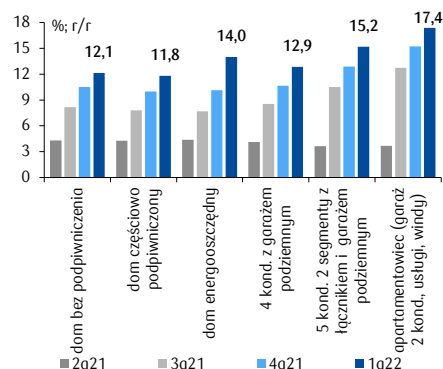
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



Aktywność dużych deweloperów wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	5
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	6
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	9
RAMKA Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 1q22.....	17
4. Trendy demograficzne.....	21
5. Otoczenie regulacyjne.....	25
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	27
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	29
MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	31
MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	35
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	39
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	43
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	47
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	51
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	55
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	58
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	62
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	66
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	70
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie.....	73
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	76
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	80
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie.....	84
LUBUSKIE – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	87
8. Aneks metodologiczny.....	90

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Efekt przenoszenia sprawił, że wzrost gospodarczy w 1q22 utrzymał się na bardzo wysokim poziomie (8,5% r/r wobec 7,3% r/r w 4q21). Konsumpcja prywatna nadal jest głównym motorem wzrostu sprzedaży* krajowej (*popyt krajowy bez zapasów), rosnąc o 6,6% r/r. Ożywienie inwestycji w 1q22 było, podobnie jak w całym 2021, co najwyżej umiarkowane (wzrost o 4,3% r/r). Wkład zapasów do wzrostu PKB wyniósł rekordowe 7,7pp, odzwierciedlając m.in. zwiększanie stanów magazynowych przez firmy, które obawiają się pogorszenia sytuacji z zaopatrzeniem na światowych rynkach po wybuchu wojny w Ukrainie. Wśród bezpośrednich skutków wojny istotne dla przebiegu procesów gospodarczych są m.in. zerwanie powiązań kooperacyjnych w międzynarodowych łańcuchach produkcji, skutkujące obniżoną aktywnością niektórych branż (m.in. motoryzacja) oraz skokowy wzrost cen surowców rolnych i energetycznych. Przez to **inflacja CPI w marcu stała się dwucyfrowa** i wg naszych prognoz pozostanie taka co najmniej do kwietnia 2023 (średniorocznie 12,5% w 2022). Dodatkowym czynnikiem, który będzie mieć wpływ na rynek mieszkaniowy jest największy od czasów II wojny światowej przepływ ludności w Europie – od 24 lutego z Ukrainy do Polski przyjechało ponad 3 mln uchodźców, co (biorąc pod uwagę przepływ ludności w drugą stronę) daje wzrost liczby ludności przebywającej w naszym kraju rzędu 5% w ciągu ok. dwóch miesięcy. Liczba pozwoleń na pracę wydanych Ukraińcom na podstawie procedur uproszczonych przekroczyła już 185 tys. To oznacza, że rosną szanse na zwiększenie czasu pobytu migrantów.

W dalszej części 2022 i na początku 2023 spodziewamy się wyraźnego wyhamowania wzrostu gospodarczego (nawet w okolice 0% r/r w 1q23). Towarzyszyć temu będzie wciąż relatywnie wysoka dynamika konsumpcji (to m.in. efekt napływu uchodźców i wzrostu liczby konsumentów) mimo tego, iż nastroje konsumentów (krajowych, ankietowanych przez GUS) po wybuchu wojny pozostają minorowe. Gwałtowny wzrost niepewności oraz wzrost cen dóbr inwestycyjnych będą przyczyniać się do spadku inwestycji w trakcie 2022. Mimo spowolnienia wzrostu gospodarczego, inflacja CPI pozostanie wysoka, zarówno w tym roku, jak i w 2023. **Dynamiczne procesy ludnościowe sprawiają, że rynek mieszkaniowy niekoniecznie musi poddawać się trendom ogólnogospodarczym.**

Normalizacja polityki pieniężnej na świecie jest kontynuowana. **Fed rozpoczął ograniczanie swojego bilansu, kontynuując cykl zacieśnienia polityki pieniężnej (o 50 pb co posiedzenie).** Do Fedu dołączy EBC, który zadeklarował nie tylko zakończenie programu QE, ale także wyjście z polityki ujemnych stóp procentowych do końca 3q22. Inwestorzy spodziewają się, że działania Fedu i EBC obudzą uśpiony od dawna Bank Szwajcarii – konsensus zakłada tam podwyżki stóp już w 1q23. Banki centralne w naszym regionie (Czechy, Węgry) komunikują, że zacieśnienie polityki pieniężnej zbliża się do momentu kulminacyjnego.

Cykl podwyżek kontynuuje także krajowa RPP, podnosząc stopy procentowe na kolejnych posiedzeniach. Funkcja reakcji nowej RPP (jeszcze w niepełnym składzie) nie jest do końca wykrystalizowana – stąd niepewność co do długości i głębokości cyklu podwyżek jest ciągle wysoka. Zakładamy w naszym scenariuszu bazowym, że docelowy zakres podwyżek to ok.7%. Duża niepewność i obawy o skalę spowolnienia gospodarczego skutkującego wzrostem stopy bezrobocia mogą skłonić RPP do spowolnienia/ograniczenia cyklu podwyżek. Z drugiej strony, w przypadku nasilonej presji na złotego, a także utrzymującej się uporczywie wysokiej inflacji, RPP mogłaby reagować zwiększeniem skali podwyżek stóp.

W 1q22 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 11,1% r/r vs 12,5%r/r w 4q21.

Efekt przenoszenia sprawił, że wzrost gospodarczy w 1q22 utrzymał się na bardzo wysokim poziomie (8,5% r/r).

W dalszej części roku spodziewamy się solidnego hamowania aktywności gospodarczej, przy utrzymującej się dwucyfrowej inflacji.

Dynamiczne procesy ludnościowe sprawiają, że rynek mieszkaniowy niekoniecznie musi poddawać się trendom ogólnogospodarczym.

Wojna zwiększa niepewność co do ścieżki stóp procentowych. Bazowy scenariusz to wzrost stopy referencyjnej do ok.7%.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 1q22 na rynku mieszkaniowym pojawiły się sygnały wolniejszego wzrostu cen mieszkań, szczególnie w największych aglomeracjach, niemniej w dalszym ciągu był to wzrost dwucyfrowy r/r. Wobec poprzedniego kwartału na wielu rynkach zmiany były niewielkie. Obserwowane tendencje są konsekwencją silnie słabnącego popytu na mieszkania, głównie kredytowego, w sytuacji rosnącej ceny kredytu. Z kolei szybko rosnące koszty budowy mieszkań skłaniają do dalszych podwyżek cen ofertowych na rynku pierwotnym.

W 1q22 wzrost cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym we wszystkich stolicach województw (oprócz Warszawy) spowolnił względem 4q21, ale w ujęciu r/r sięgał 19%. Na rynku wtórnym wzrost cen mieszkań w Warszawie i 6 największych aglomeracjach wyhamował; szybciej natomiast rosły ceny mieszkań w mniejszych stolicach województw (Wykres 1-2).

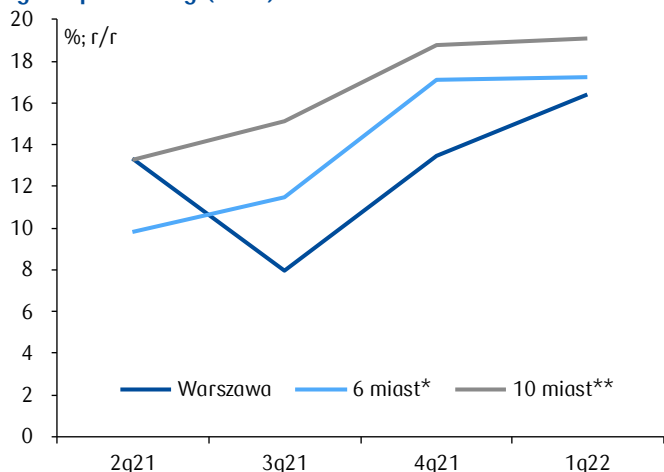
W 1q22 w odniesieniu do 4q21 we wszystkich stolicach województw ceny na rynku pierwotnym wzrosły znacząco (średni wzrost ok. 3% q/q), najszybciej w Warszawie. Na rynku wtórnym ceny mieszkań w największych miastach wzrosły nieco wolniej wobec poprzedniego kwartału, silnie rosły w mniejszych stolicach województw (Wykres 3-4).

Sygnały wolniejszego wzrostu cen mieszkań w 1q22, szczególnie w największych aglomeracjach.

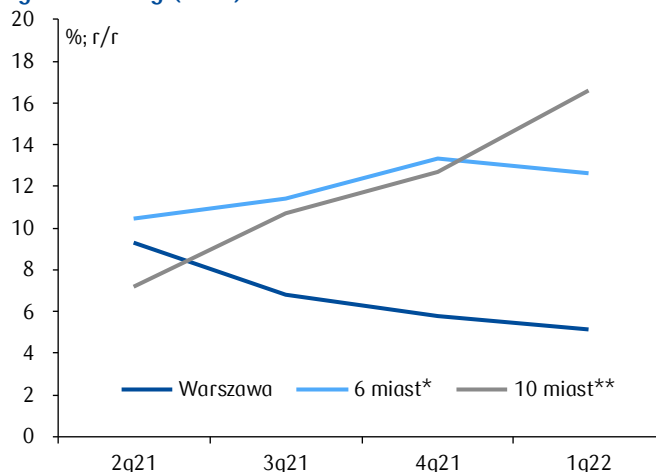
W 1q22 na rynku pierwotnym wolniejszy, ale nadal dwucyfrowy, wzrost cen mieszkań r/r we wszystkich stolicach województw z wyjątkiem Warszawy.

Stabilizacja q/q na rynku wtórnym w największych aglomeracjach, silny wzrost w mniejszych stolicach województw.

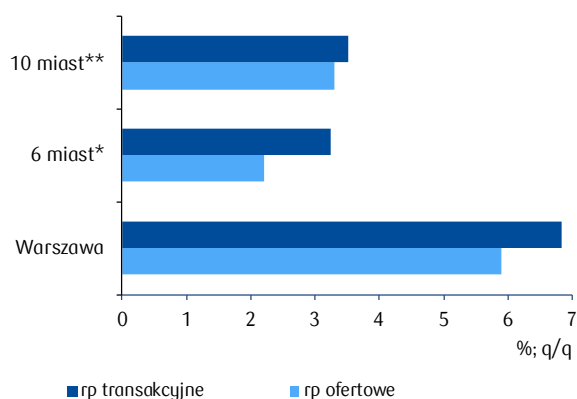
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek pierwotny (NBP)



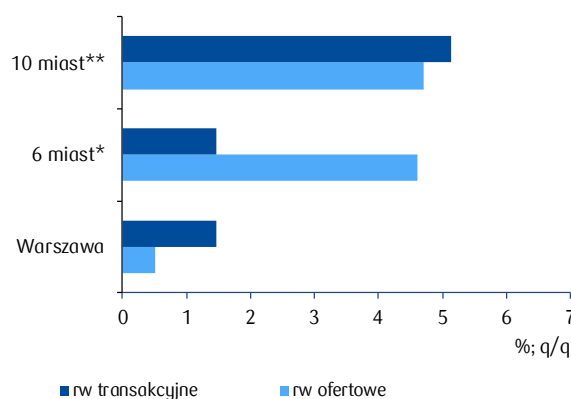
Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek wtórny (NBP)



Wyk. 3 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q22 na rynku pierwotnym

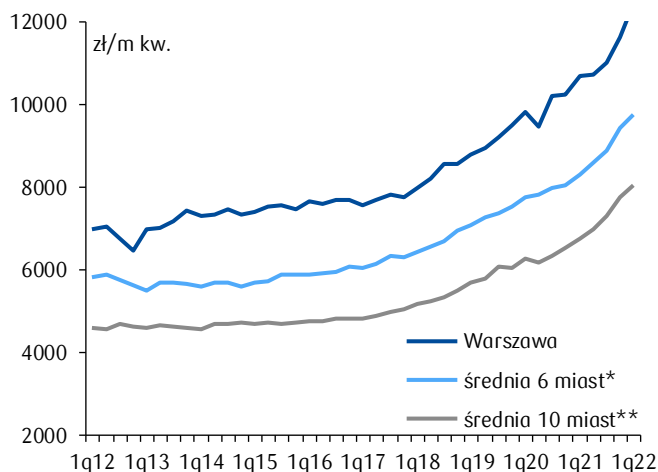


Wyk. 4 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q22 na rynku wtórnym

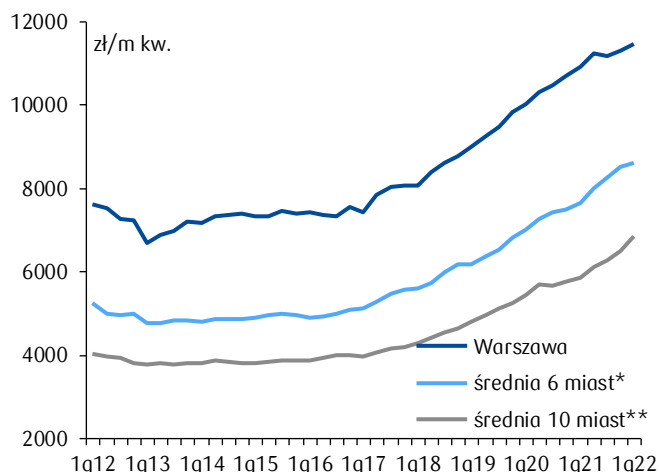


* Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia; ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;
Źródło: obliczenia własne na podstawie BaRN NBP

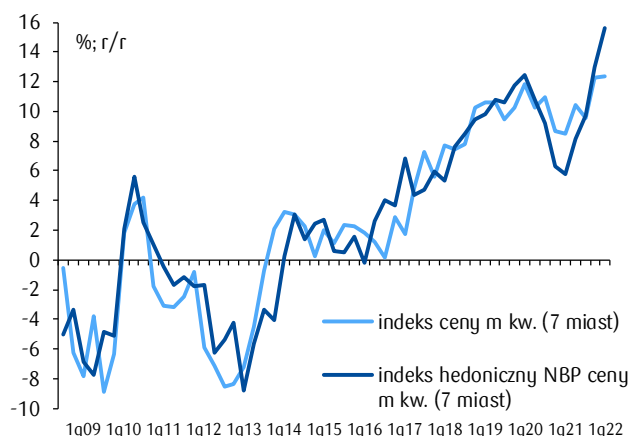
Wyk. 5 Ceny transakcyjne mieszkań (NBP)-rynek pierwotny



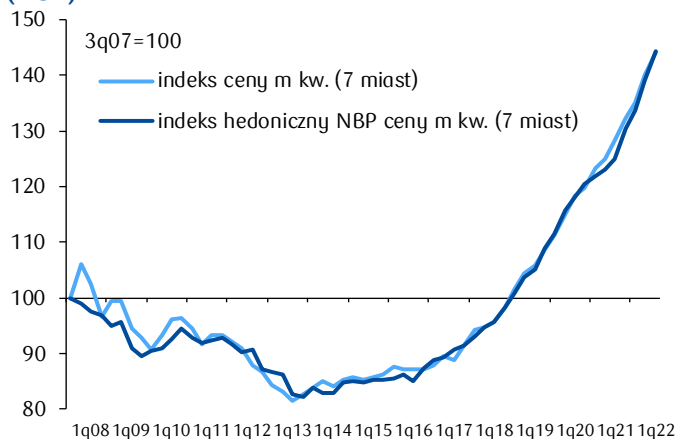
Wyk. 6 Ceny transakcyjne mieszkań (NBP)-rynek wtórny



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

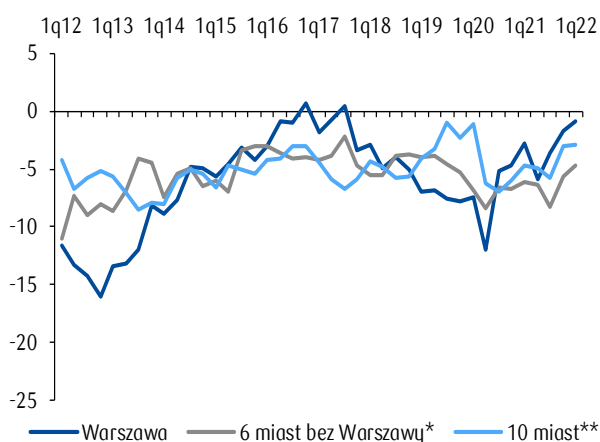


Wyk. 8 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

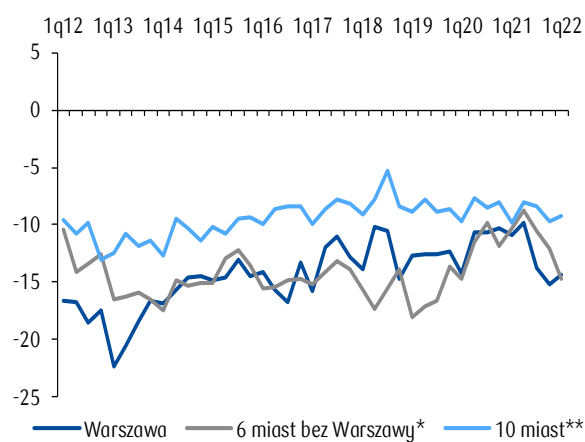


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk. 9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 4q11-4q21



Wyk. 10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 4q11-4q21



* 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 BaRN NBP

Indeks hedoniczny NBP¹, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 1q22 wskazał kontynuację wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 8).

Na rynku pierwotnym w 1q22 w Warszawie i mniejszych stolicach województw w porównaniu z 4q21 rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania zmalała, przy różnicy ok. 1-3% oznacza **nieduże pole do negocjacji**. W podobnym kierunku zmieniła się rozpiętość w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy), przy nieco większym polu manewru kupującego (Wykres 9). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 9-15%), szczególnie w największych aglomeracjach, co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty (Wykres 10). Taka wysoka rozpiętość w analizowanych grupach miast tworzy przestrzeń do negocjacji.

Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest m.in. brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny metra kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i generalnie małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów (w tej edycji raportu to dane z okresu 2q21-1q22).

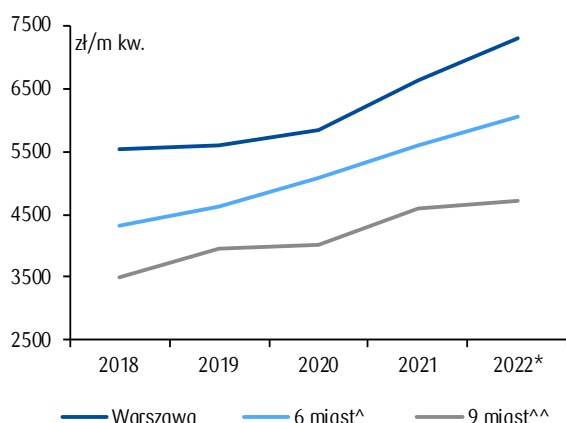
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich;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

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) wskazuje na kontynuację wzrostu cen w 1q22.

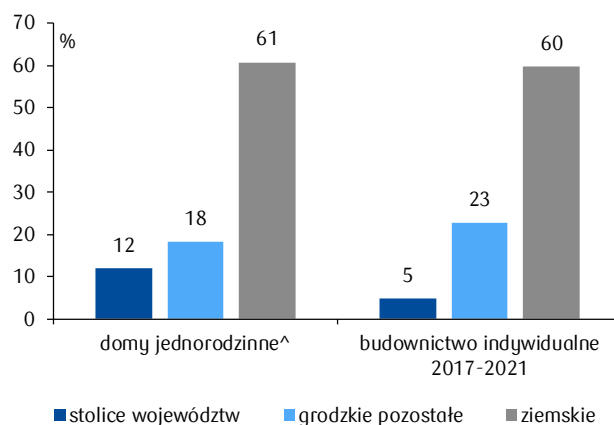
Małe możliwości negocjacji ceny przy zakupie na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

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



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



*ostatnie 4 kwartały; [^]Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ^{^^}Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

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

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone dane historyczne wskazują, że w latach 2017-2021 budownictwo indywidualne stanowiło 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 23% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2017-2021 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (89%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 83% i 39%), śląskiego (82% i 36%) i małopolskiego (78% i 38%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie 2q21-1q22² wzrosły znacząco r/r we wszystkich grupach największych miast - średnia cena m kw. to odpowiednio ok. 7,3 tys. zł (22,7% r/r) w Warszawie i ok. 6 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach (16,5% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich cena wzrosła do ok. 4,7 tys. (16,4% r/r). Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu. Utrzymuje się tendencja wzrostu udziału transakcji dotyczących domów w powiatach otaczających metropolię w transakcjach w aglomeracji (transakcje w mieście oraz sąsiadujących powiatach).

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 60% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2017-2021 to budownictwo indywidualne.

W okresie 2q21-1q22 cena metra domu w miastach wojewódzkich wzrosła o ok. 15-23% r/r.

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

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

Na poziom cen mieszkań w 1q22 wpływał słabnący popyt na mieszkania, czemu towarzyszyła stabilna podaż mieszkań deweloperskich, będąca pod silną presją rosnących kosztów budowy i problemów z dostępnością działek.

W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań jest kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), są one zwykle finansowane z przewagą kredytu bankowego. Zakupy inwestycyjne (na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły natomiast ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%). W ostatnich kwartałach w opinii deweloperów (informacja prasowa) udział zakupów inwestycyjnych dochodził do 50%.

W 1h22 rynek mieszkaniowy zaczął odczuwać z normalnym dla tej sytuacji kilkumiesięcznym opóźnieniem skutki wzrostu stóp procentowych, rozpoczętego w październiku '21. RPP w reakcji na rosnącą inflację 9 razy podniosła stopy procentowe NBP z 0,1% we wrześniu do 6,0% w czerwcu'22, jest to najwyższy poziom od 2008 roku.

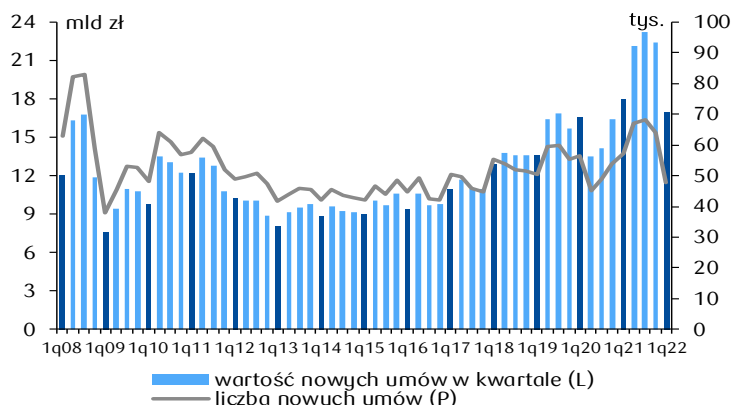
Wzrost stóp procentowych i zaostrenie rekomendacji KNF od kwietnia'22 przekładają się na ograniczenie zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Od grudnia'21 coraz bardziej maleje liczba i wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe (por. Wyk.15 BIK Indeks). Nastąpiła zmiana nastrojów konsumentów, decyzje inwestycyjne są podejmowane z większą ostrożnością.

Słabnący popyt na mieszkania, stabilna podaż pod presją silnie rosnących kosztów budowy i problemów z dostępnością działek.

W 1q22 widoczny spadek popytu kredytowego na mieszkania - opóźniona reakcja na wzrost stóp procentowych NBP, rozpoczęty w październiku'21 (wzrost z 0,1% we wrześniu'21 do 6,0% w czerwcu'22).

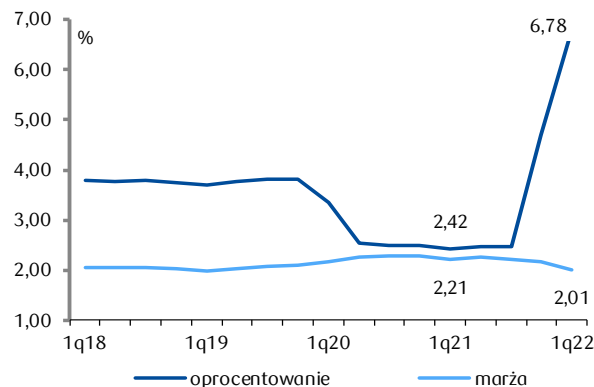
² Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q21-1q22: Warszawa-166; 6 miast - 341; 9 miast - 297

Wyk. 13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 14 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



* kredyt 300 tys. zł na 25 lat przy LTV 75%

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 4/2021

Według Biura Informacji Kredytowej w maju'22 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe spadła o 51,6% r/r (vs -38,8% r/r w kwietniu'22). Liczba zapytań zmalała o 50,6% r/r (vs -44,9% r/r w kwietniu'22). **Ostatni odczyt BIK Indeksu z danymi za maj'22 jest najniższy w historii pomiaru od 14 lat (tj. od stycznia 2008) i wskazuje na silne schłodzenie rynku mieszkaniowego.**

Na koniec 1q22 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 6,8% (+2,1 pp q/q; +4,4 pp r/r), jest to skutek kontynuacji wzrostu stóp procentowych NBP, który rozpoczął się w październiku'21. Na koniec 1q22 stopa procentowa NBP kształtowała się na poziomie 3,50%. W 1q22 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego zmalała nieznacznie - do 2,01% (-0,15 pp q/q; -0,20 pp r/r), wpłynęły na to spadek popytu na kredyty hipoteczne i konkurencja między bankami.

Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w 1q22 znacząco zmalała - wg danych Związku Banków Polskich³ wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 16,9 mld zł (-24,6% q/q; -5,6% r/r). W 1q22 banki udzieliły 47,8 tys. nowych kredytów - o 16,5% mniej niż w 1q21 i o 25,3% mniej w porównaniu z 4q21. Na koniec 1q22 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,528 mln - zmalała o 20,5 tys. kredytów wobec 4q21(-0,8% q/q) i była nieco wyższa wobec 1q21 (+1,6% r/r). Przytoczone statystyki oznaczają spadek popytu na kredyty hipoteczne na skutek zaostrzenia polityki kredytowej banków w warunkach rosnących stóp procentowych, podwyższonych regulacji ostrożnościowych KNF i gorszych prognoz makroekonomicznych. Pogorszyły się też nastroje konsumentów.

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 1q22 wzrosła do 351,3 tys. zł (12,2% r/r vs 14,9% r/r w 4q21), praktycznie pozostając na poziomie z 4q21 (0,2% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 301,2 tys. zł (+5,5% r/r; -2,3% q/q), a udzielony w złotych 351,7 tys. zł (12,2% r/r; 0,2% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (24,3% -2,6 pp r/r), jednocześnie wzrasta udział kredytów powyżej 400 tys. zł (31,2%; +6,3 pp r/r), w tym powyżej 500 tys. zł (17,3%; +4,8 pp r/r). W 1q22 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 26,5% nowo udzielonych kredytów (vs 31,2% w 1q21).

Według danych BIK w okresie styczeń-kwiecień'22 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 15,5% r/r (tylko w kwietniu'22 spadek o 32,5% r/r). Również liczba udzielonych kredytów w tym okresie zmalała o 24,8% r/r (tylko w kwietniu o spadek o 38,7% r/r).

Wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe maleje od stycznia'22, w maju'22 spadła o 52% r/r.

Zmiana trendu w 1q22 - spadek wartości sprzedaży nowych kredytów o ¼ q/q; w porównaniu z 1q21 spadek o 5,6% r/r.

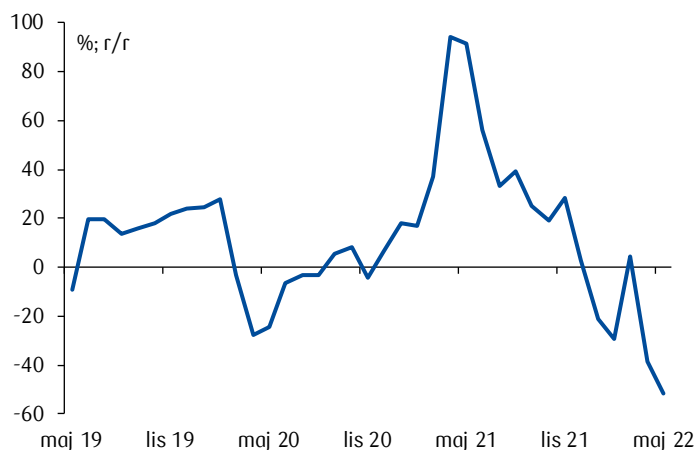
Według danych AMRON w 1q22 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem to 351,3 tys. zł (12,2% r/r; 0,2% q/q).

Udział dużych kredytów (powyżej 400 tys. zł) w liczbie i wartości udzielonych ogółem w dalszym ciągu rośnie.

Statystyki BIK wykazują w okresie styczeń-kwiecień'22 spadek zarówno wartości (-15,5% r/r), jak i liczby udzielonych kredytów (-24,8% r/r).

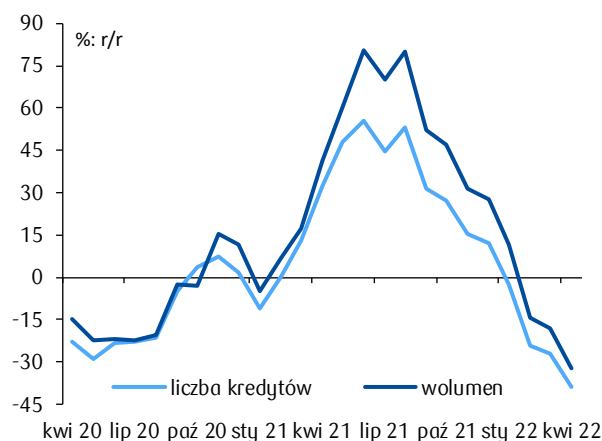
³ Bazy AMRON- SARFIN

Wyk. 15 Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK Indeks – popytu na kredyty mieszkaniowe)



Źródło: BIK, Informacja prasowa z maja'19-czerwca'22

Wyk. 16 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: Newsletter kredytowy BIK z maja'20-maja'22

Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w kwietniu'22 wyniosła 352,93 tys. zł (10,2% r/r), wzrostowy trend wynika ze wzrostu cen nieruchomości. Sytuacja w poszczególnych przedziałach kwotowych była zróżnicowana. W okresie styczeń-kwiecień'22 rosły jedynie kredyty z przedziału powyżej 500 tys. zł, odpowiednio w ujęciu liczbowym (11,8% r/r) oraz wartościowym (15,7% r/r), w pozostałych przedziałach dynamiki były ujemne.

Na koniec marca'22 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 513,4 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 20,8% (-4,1 pp wobec marca'21).

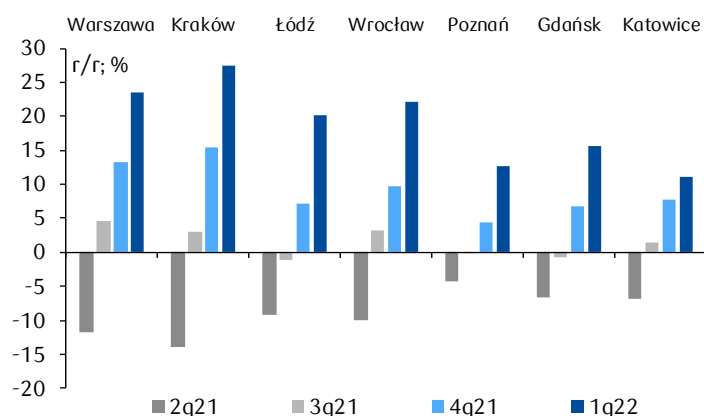
Na rynku wynajmu w 1q22 nastąpił silny wzrost stawek wynajmu, związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy po agresji Rosji na Ukrainę 24 lutego 2022. Silne wzrosty stawek w marcu'22 znalazły odzwierciedlenie w wysokim poziomie stawek za cały kwartał. Do Polski od momentu wybuchu wojny przyjechało do końca maja ok. 3,8 mln uchodźców wojennych, szacuje się, że co najmniej ok. 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej.

Wzrost liczby i wartości kredytów jedynie z przedziału powyżej 500 tys. zł.

Na koniec marca'22 kredyty walutowe stanowiły 20,8% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych.

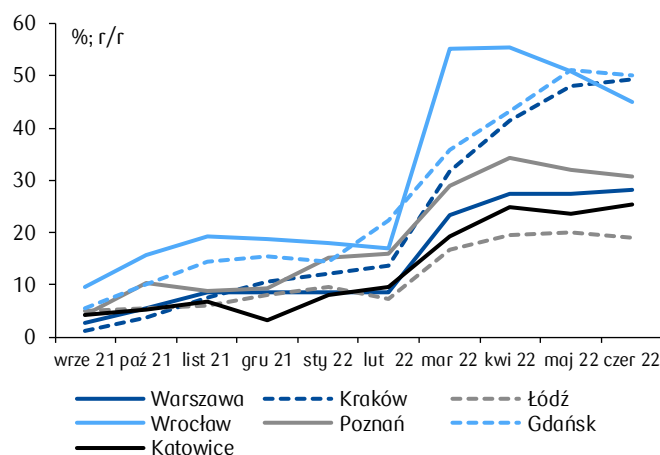
W 1q22 silny wzrost stawek wynajmu.

Wyk. 17 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r w największych aglomeracjach



Źródło: dane z portali z ogłoszeniami; PKO Bank Polski

Ograniczona podaż mieszkań na wynajem (szczególnie duży spadek oferty we Wrocławiu, Krakowie i Warszawie) przy dużym popycie ze strony części uchodźców i powoli odbudowującym się popycie wraz z powrotem pracy/nauki stacjonarnej skutkowało wzrostem stawek powyżej poziomu notowanego w 1q20, tj. przed wybuchem epidemii COVID-19 w Polsce.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 64 miastach) w 1q22 najbardziej wzrosły r/r stawki w Krakowie (27,5% vs 15,5% r/r w 4q21), Warszawie (23,5% vs 13,2% w 4q21) oraz Wrocławiu (22,1% vs 9,8% r/r w 4q21); w pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 11-20%.

Analiza stawek ofertowych w kolejnych miesiącach 2q22 sugeruje stabilizację stawek od kwietnia'22, na wysokim poziomie marca'22. Ożywienie na rynku wynajmu związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych uchodźców zbiega się ze wzrostem ceny kredytu (efekt rosnących od października stóp procentowych NBP), który ogranicza dostęp części konsumentów do finansowania mieszkania kredytem, w sposób naturalny kierując ich na rynek wynajmu. W tej sytuacji, przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i wysokim popycie na te mieszkania, prawdopodobnie stawki wynajmu utrzymują się dłużej na wysokim poziomie, zachęcając do inwestowania w ten rynek. Ograniczeniem może być niepewność regulacyjna – przygotowywane rozwiązania regulacyjne resortu dotyczące opodatkowania pustostanów.

Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2020 (3,3% vs 21,1% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. Rozwój segmentu PRS (Private Rented Sector) w Polsce znacząco wzmocniły konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości – zagraniczni inwestorzy szukają względnie bezpiecznych aktywów (a do takich są zaliczane aktywa mieszkaniowe) w sytuacji problemów strukturalnych innych segmentów nieruchomości – w szczególności nieruchomości handlowych i biurowych.

Inwazja Rosji na Ukrainę pod koniec lutego'22 może w krótkim okresie osłabić aktywność inwestorów w tym zakresie z uwagi na ryzyka inwestycji w kraju przyfrontowym. Z drugiej jednak strony w długim okresie duży potencjał rynku wynajmu także z ofertą dla Ukraińców, którzy zdecydują się pozostać na dłużej w Polsce, może skłaniać do kontynuacji inwestycji.

Na rynku jest obecnie 7,3 tys. mieszkań gotowych do wynajmu instytucjonalnego, są one zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach. Najwięcej lokali oferuje Resi4Rent (2,3 tys. lokali) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2 tys. lokali). W trakcie budowy lub w fazie planowania jest łącznie ok. 25 tys. mieszkań. **Według szacunków Fundacji Rynku Wynajmu zasób PRS w perspektywie 2028 może wynosić ok. 100 tys. mieszkań (łącznie mieszkania istniejące w budowie oraz zapowiedzi inwestycyjne).**

W 2021 fundusze z rynku PRS kupiły 5,9 tys. lokali, tj. 17% ogólnej sprzedaży

Stabilizacja stawek ofertowych wynajmu od kwietnia'22 na wysokim poziomie marca'22. Stawki wynajmu kształtują się powyżej poziomu notowanego przed wybuchem epidemii COVID-19.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

Położenie blisko rejonu z działaniami wojennymi może w krótkim okresie osłabić aktywność inwestorów w Polsce; niemniej długookresowo duży potencjał rynku wynajmu zachęca do inwestycji.

Według szacunków Fundacji Rynku Wynajmu PRS w horyzoncie 2028 wzrośnie do 100 tys. mieszkań.

deweloperów powiązanych z rynkiem kapitałowym (w 2020 było to odpowiednio 0,9 tys. i 4%). Ryzyko słabszego popytu ze strony indywidualnych klientów w warunkach rosnącej inflacji i stóp procentowych skłania deweloperów do sprzedaży całych projektów funduszom - jest to atrakcyjne z punktu widzenia zarządzania płynnością i ograniczania ryzyka, pozwala też na utrzymanie zdolności produkcyjnych i zakładanych poziomów sprzedaży. W 2022 rozpoczęcie działalności w segmencie PRS zapowiada Ronson - zabezpieczył bank ziemi na ok. 5 tys. mieszkań na wynajem w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu. Na rynek najmu instytucjonalnego wchodzi też Develia - w najbliższych latach zamierza budować w tej formule co najmniej 300-400 mieszkań rocznie, a także Grupa Antczak (w 3q22 rozpoczyna budowę 204 mieszkań w Warszawie).

Wspomniane ok. 100 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 7 lat wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,2 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Po stronie podaży do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- **Wolniejszy wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 1q22 oddano 54,7 tys. mieszkań (3,2% r/r vs 9% r/r w 4q21). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich zmalała o 3,6% r/r (w 4q21 wzrost o 4,3% r/r). Deweloperzy w 1q22 oddali do użytku 53,6% mieszkań ogółem (-3,8 pp r/r). W 1q22 utrzymywała się względnie wysoka **dynamika mieszkań oddawanych do użytku przez indywidualnych inwestorów** (budowa systemem gospodarczym) - liczba takich mieszkań wzrosła o 12,4% r/r (vs 15,4% w 4q21). Ich udział w 1q22 wzrósł do 44,2% (+3,7 pp r/r).

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) **w 1q22 łącznie oddano do użytku 12,7 tys. mieszkań** (14,5 tys. w 1q21), jest to trzeci kwartał znaczącego spadku. Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 4 miastach (znacząco w Lublinie, Wrocławiu i Warszawie), natomiast wzrosła istotnie w Szczecinie, Łodzi i Bydgoszczy (Tabela 2).

- **Znaczny spadek liczby rozpoczynanych mieszkań w 1q22** (-16,3% r/r vs 8% r/r w 4q21), rozpoczęto 53,3 tys. mieszkań (w tym 31,7 tys. to mieszkania deweloperskie, o 21,1% mniej niż w 4q21).

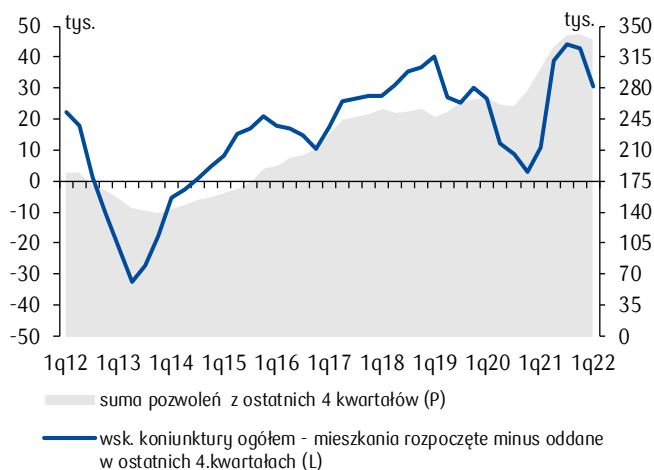
Kolejni deweloperzy wchodzą w PRS.

Niewielki, wolniejszy wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w 1q22. Kontynuacja wzrostu udziału mieszkań budowanych indywidualnie systemem gospodarczym (44,2%; +3,7 pp r/r).

W 10 największych miastach mniej mieszkań oddanych do użytku (-13% r/r w 1q22 vs -9% r/r w 4q21).

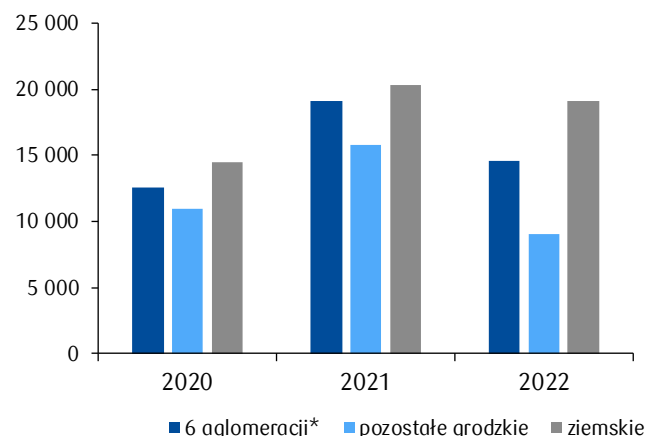
Znaczny spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (-16% r/r).

Wyk. 19 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Rozpoczynane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji w okresie styczeń-kwiecień w latach 2020-2022



*Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk-Gdynia-Sopot
Źródło: BDL, GUS; PKO Bank Polski

- **Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań po kilku kwartałach wzrostów zmalała o 7,7% r/r** (2,1% r/r w 4q21, 20% r/r w 3q21, 38% r/r w 2q21); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 52 tys. (-7,7% r/r vs -2,9% r/r w 4q21, +20% r/r w 3q21, vs +41% r/r w 2q21).

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) **w 1q22 sygnalizuje schłodzenie rynku – liczba mieszkań w toku budowy jest mniejsza niż kwartał temu** (z uwagi na mniej mieszkań rozpoczynanych w ostatnich kwartałach). Liczba pozwoleń na budowę utrzymywała się na wysokim poziomie, nieznacznie (-1,8%) niższym q/q (Wykres 19).

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od lokalizacji. Analiza struktury rozpoczynanych mieszkań deweloperskich pokazuje **rosnącą aktywność w powiatach ziemskich** (Wykres 20). W okresie styczeń-kwiecień w ostatnich trzech latach udział mieszkań rozpoczynanych w powiatach ziemskich wzrósł do 44,8% (o 6,7pp), w 6 największych aglomeracjach utrzymał się na zbliżonym poziomie 33-34%, natomiast wyraźnie zmalał w pozostałych miastach na prawach powiatu – z 28,8% do 21,2%.

Przyczynami takiej sytuacji są m.in. ograniczona dostępność terenów budowlanych w dużych miastach w rozsądnej cenie oraz względnie tańsze mieszkania w strefie podmiejskiej czy mniejszych miejscowościach. W pewnej mierze jest to też efekt zmiany preferencji konsumenckich – wzrost zainteresowania zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, czystym powietrzu. Przestanką takich decyzji jest też poprawa infrastruktury komunikacyjnej, która skraca czas dojazdu do pracy czy szkoły.

Obserwowany w okresie styczeń-kwiecień 2022 spadek liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w najmniejszym stopniu dotyczy powiatów ziemskich (-5,6% r/r); w 6 aglomeracjach liczba rozpoczynanych projektów zmalała o 23,9%, natomiast najbardziej (-42,6% r/r) zmalała w pozostałych miastach na prawach powiatu.

Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 1q22 sygnalizują osłabienie popytu na mieszkania – przedpłaty klientów rosły wolniej (21% r/r vs 27% r/r w 4q21), kształtując się na poziomie 1q21. Zapasy gotowych mieszkań w 1q22 choć wobec poprzedniego kwartału nieco zmalały, to były wyraźnie wyższe r/r (o 37%). Projekty mieszkaniowe w toku rosły (67% r/r vs 47% r/r w 4q21), jest to efekt projektów mieszkaniowych rozpoczętych po wyhamowaniu na przełomie lat 2020/2021. Przy kontynuacji słabszego popytu może to oznaczać problemy ze sprzedażą mieszkań w drugiej połowie 2022. W tej sytuacji zrozumiałe są plany dużych deweloperów sprzedaży mieszkań nie tylko klientom indywidualnym, ale i pakietów mieszkań fundusze inwestycyjnym w ramach PRS. Sprzedaż dla PRS, przy obniżeniu marży, gwarantuje deweloperom utrzymanie zdolności produkcyjnych.

Silny, kilkukrotny wzrost banku ziemi dużych deweloperów wynika z wysokich cen działek budowlanych przy ich ograniczonej dostępności. Jednocześnie ilustruje politykę zabezpieczania przyszłych inwestycji w warunkach dużego popytu na mieszkania w latach 2020-2021. Nakłady na grunty w 1q22 były bliskie poziomu z 1q21 (-3,8% r/r).

W 1q22 większość spośród 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie odnotowała znaczący spadek sprzedaży. Jedynie w przypadku Murapolu i Develii został utrzymany poziom z 1q21, a Wikana notowała wzrost. Spadek sprzedaży mieszkań przez deweloperów giełdowych w 1q22 pogłębił się w porównaniu z 4q21 (odpowiednio -23% r/r i -8,4% r/r w 4q) i wskazuje na zmianę tendencji na rynku.

Niewielki spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę.

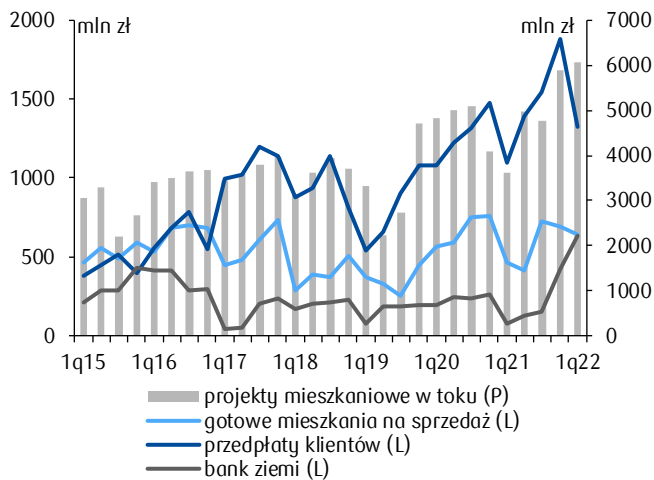
Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego sygnalizuje schłodzenie rynku.

Spadek liczby rozpoczynanych projektów w okresie styczeń-kwiecień'22 najmniejszy (-5,6% r/r) w powiatach ziemskich.

Spowolnienie przedpłat klientów widoczne w zapisach księgowych dużych deweloperów na koniec 1q22 sygnalizuje osłabienie popytu na mieszkania.

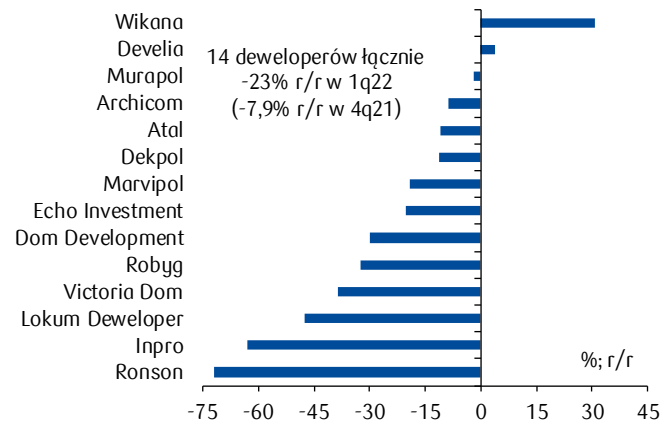
Znaczący spadek łącznej sprzedaży 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie (-23% r/r w 1q22 vs -7,9% r/r w 4q21).

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



Uwaga: firmy powyżej 49 osób
Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 22 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie w 1q22



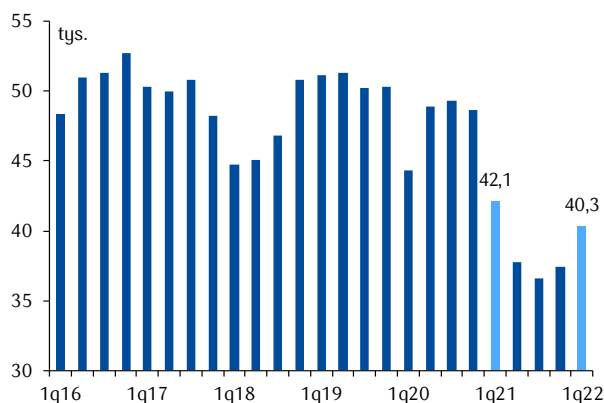
Źródło: GPW; raporty spółek; PKO Bank Polski

Jest to w znacznej mierze konsekwencja ograniczeń po stronie podaży (mniej mieszkań rozpoczętych przy problemach administracyjnych w okresie okołocovidowym oraz utrzymujących się wysokich cenach gruntów), jak i po stronie popytu (spadek popytu konsumpcyjnego na skutek rosnących stóp procentowych oraz niepewności otoczenia makroekonomicznego związanej z wybuchem wojny w Ukrainie). Podobny spadek występuje prawdopodobnie na szerokim rynku, gdzie aktywny jest pełen przekrój firm deweloperskich – od najmniejszych po największe, przy zwykle mniejszym buforze bezpieczeństwa na gwałtowne zmiany w otoczeniu, czy możliwościach dywersyfikowania projektów przez mniejsze firmy.

Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 1q22 wyniosła 13,5 tys. (-7% q/q i -3% r/r), przy słabszej sprzedaży nastąpił niewielki wzrost oferty. Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 1q22 wyniosła 40,3 tys. mieszkań (+7,8% q/q; -4,8% r/r), po trzech kwartałach spadków zbliżyła się do 1q21 – na tle ostatnich kilku lat jest to niski poziom.

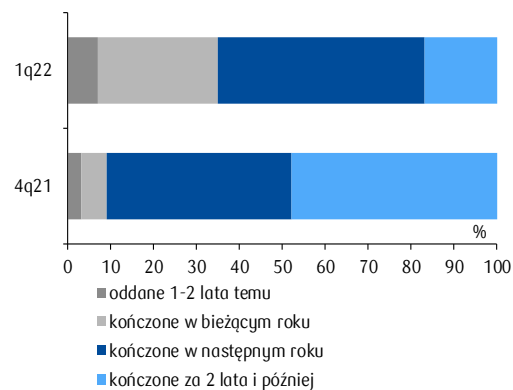
Oferta mieszkań do sprzedaży na koniec 1q22 niska na tle ostatnich lat.

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Wyk. 24 Oferta mieszkań deweloperskich wg terminu realizacji w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; Spectis; PKO Bank Polski

Przytoczone statystyki sygnalizują silny spadek popytu i mogą zapowiadać mniejszą przyszłą podaż mieszkań, ograniczaną m.in. silnym wzrostem kosztów budowy.

Na koniec 1q22 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 23) wzrósł udział gotowych mieszkań i kończonych w 2022 (35% vs 9% w 4q21). Udział mieszkań kończonych w 2023 wzrósł do 48% (vs 43% w 4q21), zapowiadając rosnącą podaż nowych mieszkań od końca 2022. Zmalał natomiast (o 31 pp q/q) udział mieszkań oddawanych do użytku w 2024 i później, co oznacza mniej rozpoczętych nowych projektów.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 1q22 wg statystyk GUS wzrosły o 8,9-9,1% r/r (wobec 2,4-2,7% r/r w 1q21; Wyk. 25). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów nadal silnie rosły** (por. Ramka 1) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych w granicach 11,8-17,2% r/r (vs 10,0-15,2% r/r w 4q21).

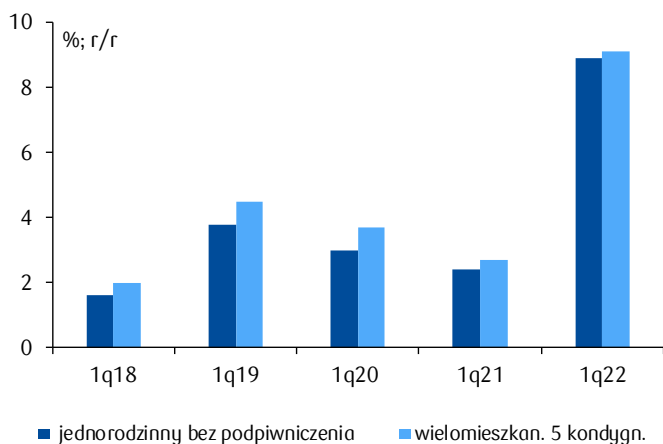
Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku domów jednorodzinnych** (o ok. 11%), co wynika z dużego popytu na te obiekty i relatywnie większego udziału kosztów robocizny, której stawki również silnie rosną (Wykres 26). Wojna w Ukrainie powoduje zaburzenia na rynkach wielu surowców wykorzystywanych w budownictwie i problemy z siłą roboczą, tym samym wzmacnia tendencje wzrostowe kosztów budowy.

W ofercie wg daty oddania projektu spadek udziału mieszkań oddawanych do użytku w 2024 i później oznacza mniej rozpoczętych nowych projektów.

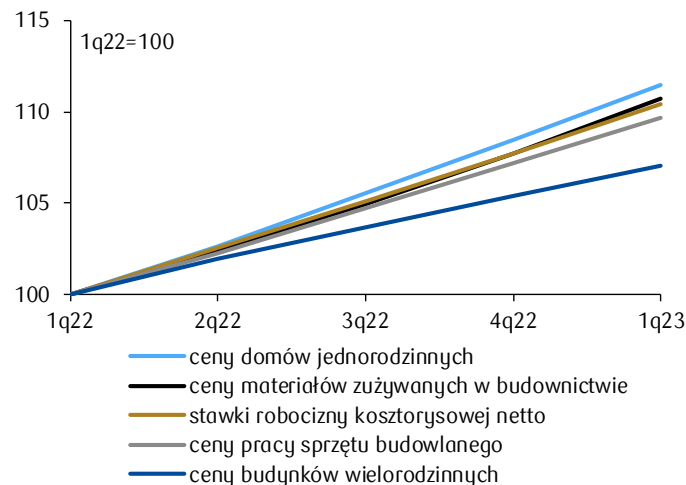
Według bieżących stawek kosztorysowych koszty budowy (bez kosztu gruntu) nadal silnie rosły, w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych w granicach 11,8-17,4% r/r.

Kontynuacja wzrostu kosztów budowy.

Wyk. 25 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Wyk. 26 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (grudzień), GUS 2022 (publikacja 23.05.2022) oraz analogiczna publikacja z lat 2018-2021

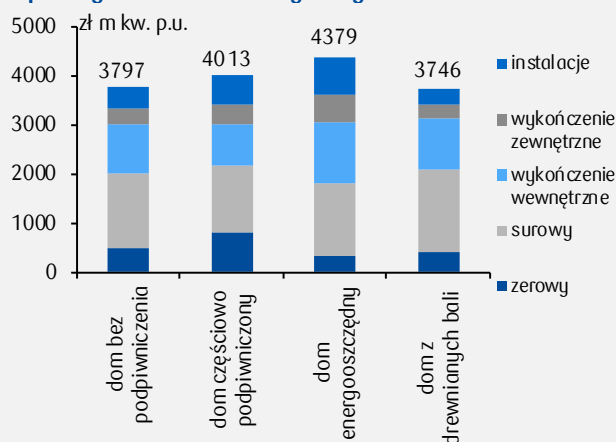
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2022, zeszyt 18/2022 (2084), SEKOCENBUD

RAMKA Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 1q22

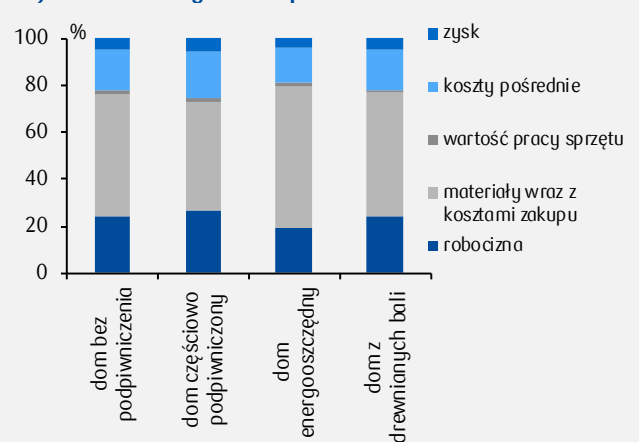
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 1q22 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,6-4,4 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 83-91% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (18%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (34-45%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-29%).
- W strukturze ceny obiektu 46–60% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie: 14,6-19,7%; szacowany zysk wykonawcy: 3,9-5,3%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 1q22 wg stawek kosztorysowych*



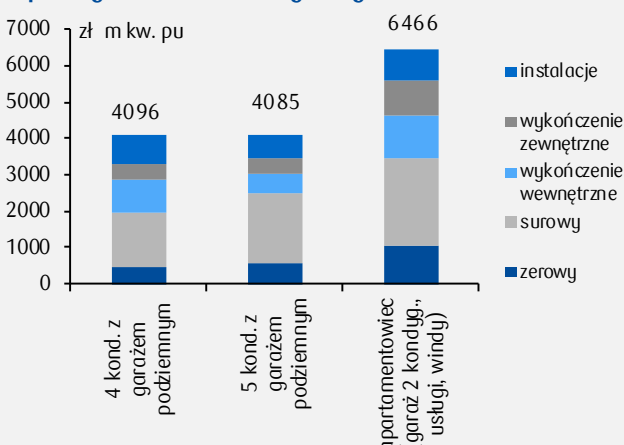
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 1q22



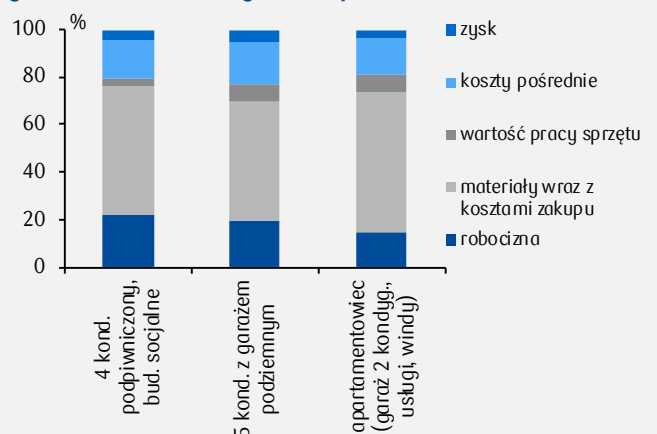
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q22 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,1- 6,5 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 80-86% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (14%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (36-47%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 50-59% to koszty materiałów; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 4-7,5% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 15-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4-4,9%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 1q22 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 1q22



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, I kwartał 2022, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 15-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 4q21 od 14% do 24%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału ponad 24%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 1q22

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonowych komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonowych komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	4 002	4 230	4 615	3 948
Warszawa	4 253	4 495	4 904	4 196
Małopolskie	3 835	4 053	4 423	3 783
Łódzkie	3 744	3 957	4 318	3 694
Dolnośląskie	3 717	3 929	4 287	3 667
Wielkopolskie	4 044	4 274	4 664	3 989
Pomorskie	3 679	3 889	4 243	3 630
Zachodnio-pomorskie	4 165	4 402	4 804	4 109
Kujawsko-pomorskie	3 584	3 788	4 134	3 536
Lubelskie	3 702	3 913	4 270	3 652
Śląskie	3 877	4 097	4 471	3 825
Podlaskie	3 721	3 933	4 291	3 671
Świętokrzyskie	3 664	3 873	4 226	3 615
Podkarpackie	3 717	3 929	4 287	3 667
Warmińsko-mazurskie	3 577	3 780	4 125	3 529
Opolskie	3 808	4 025	4 392	3 757
Lubuskie	3 725	3 937	4 296	3 675

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 1q22

Region	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	4 317	4 306	6 815
Warszawa	4 588	4 575	7 242
Małopolskie	4 137	4 126	6 531
Łódzkie	4 039	4 028	6 375
Dolnośląskie	4 010	3 999	6 330
Wielkopolskie	4 362	4 351	6 886
Pomorskie	3 969	3 958	6 266
Zachodnio-pomorskie	4 493	4 481	7 093
Kujawsko-pomorskie	3 867	3 856	6 104
Lubelskie	3 994	3 983	6 304
Śląskie	4 182	4 171	6 602
Podlaskie	4 014	4 003	6 337
Świętokrzyskie	3 953	3 942	6 240
Podkarpackie	4 010	3 999	6 330
Warmińsko-mazurskie	3 858	3 848	6 091
Opolskie	4 108	4 097	6 485
Lubuskie	4 018	4 007	6 343

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

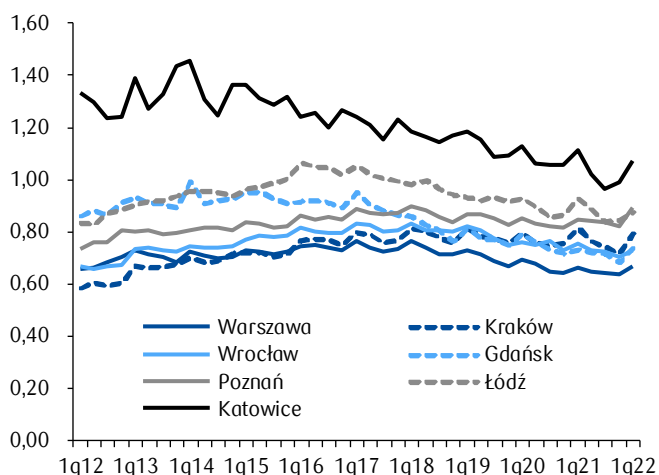
Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 1q22 w analizowanych największych miastach w porównaniu z 4q21 nieco poprawiła się (Wykres 27). Jest to statystyczny efekt wyhamowania q/q wzrostu cen mieszkań w tych miastach i jednocześnie szybszego wzrostu wynagrodzeń. Najmniejsza dostępność jest w Warszawie (0,67) i Wrocławiu (0,72), relatywnie łatwiej są dostępne mieszkania w Katowicach (1,07) i Poznaniu (0,89).

Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3 prezentowany w raportach AMRON_SARFIN w 1q22 znacząco obniżył się do poziomu 166,3 pkt (o 30,1 pkt mniej wobec 4q21), poprzednio zbliżony poziom był notowany w 3q14. Indeks, obliczany dla przykładowej rodziny (2 osoby pracujące i dziecko, uwzględnia zmiany ceny mieszkania z segmentu 45-55 m kw. w 8 największych miastach, oprocentowanie kredytu, średnie dochody rodziny oraz koszty utrzymania (wg minimum socjalnego). Na spadek indeksu w 1q22 znacząco wpłynął dalszy wzrost ceny kredytu na mieszkanie oraz rosnące koszty utrzymania.

Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu, relatywnie łatwiej w Katowicach i Poznaniu.

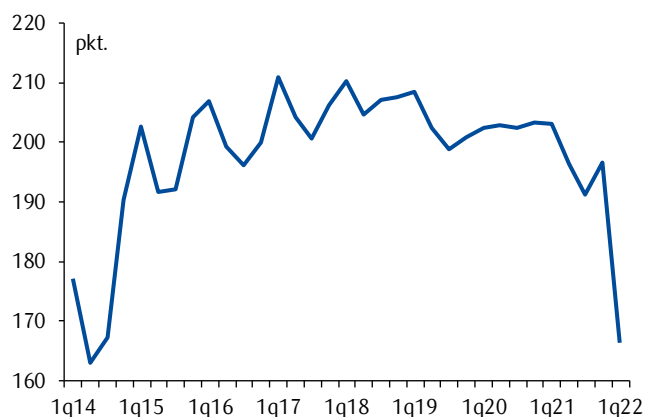
Indeks Dostępności Mieszkaniowej (AMRON) spadł do poziomu z 3q14.

Wyk. 27 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Wyk. 28 Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (AMRON)



Źródło: Raporty AMRON-SARFIN z lat 2016-2022

Tab. 1 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	1q21	1q22	1q22	1q21=100
Warszawa	2,0	1,8	7898	111
Kraków	3,3	2,8	8110	116
Łódź	6,3	5,8	5972	110
Wrocław	2,6	1,8	6907	112
Poznań	2,2	1,5	7217	114
Gdańsk	3,9	2,8	7827	113
Szczecin	4,1	3,3	6285	110
Bydgoszcz	3,7	2,3	5968	108
Lublin	5,8	5,4	5755	108
Katowice	1,9	1,9	7757	113
Białystok	7,3	6,2	5184	112
Kielce	6,1	5,4	5184	110
Toruń	4,8	3,8	6062	113
Rzeszów	5,9	4,8	6076	110
Olsztyn	3,8	2,2	5984	112
Gorzów Wlp.	3,7	2,5	5247	110
Opole	3,9	3,2	6033	111
Zielona Góra	4,2	3,7	5677	115

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 1 kwartał 2022, US Wrocław, 30.05.2022

Tab. 2 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa^	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku		Mieszkania oddane do użytku ogółem	
						1q22	1q22	1q22	1q21=100
Warszawa	997 054	32,8	549	9,4	39	63,9	2 655	-8	
Kraków	402 538	29,8	505	13,8	65	61,4	2 839	25	
Łódź	363 171	29,1	524	8,1	24	60,3	1 768	-66	
Wrocław	340 384	36,4	514	15,6	58	67,4	1 176	-21	
Poznań	266 686	32,1	488	12,4	48	68,3	1 390	-6	
Gdańsk	236 119	29,7	491	15,2	66	61,9	1 089	35	
Szczecin	183 237	29,1	447	8,1	55	54,9	857	37	
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	4,4	38	59,2	221	-51	
Lublin	157 147	27,8	456	6,7	54	85,6	247	-35	
Katowice	146 387	30,1	493	8,3	27	53,6	408	-76	
Białystok	134 359	26,0	444	10,5	55	92,3	249	22	
Toruń	92 168	26,9	449	6,7	57	54,3	484	-62	
Kielce	86 491	26,1	435	5,5	18	63,8	337	-20	
Rzeszów	85 592	29,1	426	10,4	17	89,6	385	-61	
Olsztyn	79 461	27	454	4,6	56	69,2	224	-74	
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	6,6	56	61,0	188	-5	
Opole	57 864	31,1	443	7,2	35	79,2	171	-14	
Zielona Góra	62 422	31	437	9,8	18	66,7	261	-24	

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

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 1 kwartał 2022, US Wrocław, 30.05.2022

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Prognoza ludności Polski do 2030⁴ sygnalizuje stopniowy **spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności**.

Wstępne wyniki NSP 2021⁵ (zaktualizowane w stosunku do informacji sygnałnej ze stycznia'22) potwierdzają tendencje sygnalizowane w prognozie. **Na koniec marca'21 w Polsce mieszkało 38 036,1 tys. osób, o 476 tys. mniej niż w 2011.** Jest to umiarkowany spadek, który wynika przede wszystkim ze struktury demograficznej ukształtowanej w II połowie XX wieku.

Ludność miejska stanowiła 59,8% ludności ogółem, na wsi mieszkało 40,2% (odpowiednio 60,8% i 39,2% w 2011). Liczba mieszkańców miast stopniowo maleje, jest to skutek rozwoju ośrodków podmiejskich. Jednocześnie liczba miast wzrasta, w latach 2011-2021 powstały 52 nowe miasta - dotychczasowym miejscowościom wiejskim zostały nadane prawa miejskie. **W okresie między-spisowym tempo przyrostu ludności wiejskiej wyniosło +1,2% a stopa ubytku ludności miejskiej -2,8%.**

Polskie społeczeństwo starzeje się – obecnie 18,6% mieszkańców ma 65 lat i więcej (20,3% w miastach i 16% na wsi). Te zmiany są też widoczne w strukturze ludności wg ekonomicznych grup wieku – maleje udział grupy w wieku przedprodukcyjnym (18,4% vs 18,7% w 2011), wzrasta w wieku poprodukcyjnym (22,3% vs 16,9% w 2011).

Według prognozy (opracowanej jeszcze na podstawie danych z poprzedniego NSP) w perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%). Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7 mln osób), wobec wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym (+1,5 mln osób).

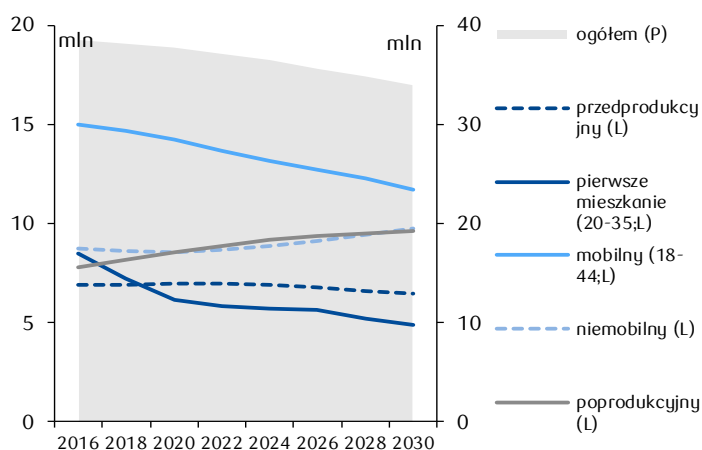
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji.

Wstępne wyniki NSP 2021 potwierdzają te tendencje.

Stopniowo maleje liczba mieszkańców miast.

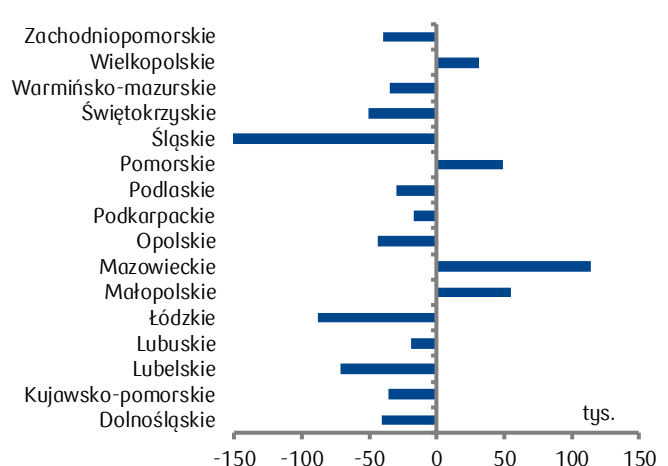
Do 2025 wzrost ludności przewidywany jedynie w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.

Wyk. 29 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

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

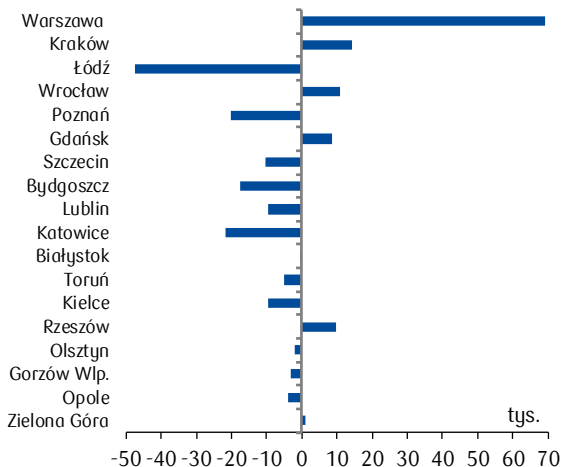


Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, opracowanie eksperymetalne

⁴ Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, opracowanie eksperymetalne, sierpień 2017.

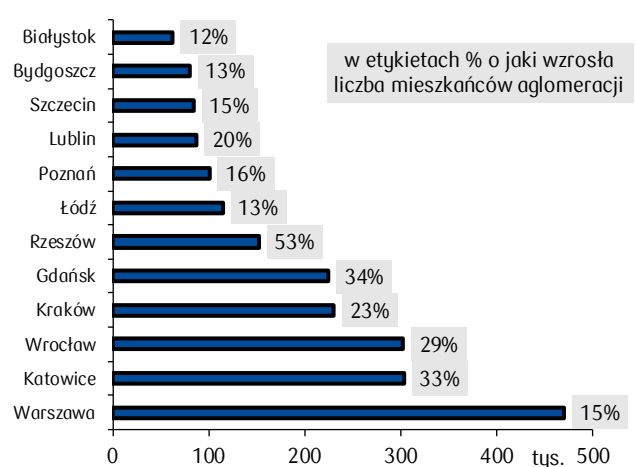
⁵ Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021, Raport z wstępnych wyników, GUS, maj 2022

Wyk. 31 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

Wyk. 32 Liczba Ukraińców w obszarach metropolitalnych miast zrzeszonych w UMP (stan na 1.04.2022)



Źródło: M. Wojdat, P. Cywiński, Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach, Centrum Analiz i Badań, Unia Metropolii Polskich, kwiecień 2022

W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%).

Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim; w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje.

W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odpływowych, wzrośnie natomiast liczba ludności w województwach z największymi aglomeracjami.

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów 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%. Zarysowane kierunki zmian demograficznych w układzie regionalnym w perspektywie 2030 prawdopodobnie się utrzymają – ich podstawowe założenia (w tym określona na kilkanaście najbliższych lat struktura demograficzna ludności wg wieku) pozostają aktualne. Niemniej, w świetle dynamicznie zmieniającego się otoczenia – postępujących zmian klimatycznych i degradacji środowiska oraz dostępności infrastruktury sieciowej można oczekiwać wzmocnienia tendencji migracyjnych ludności w strefę podmiejską dużych aglomeracji czy do mniejszych ośrodków. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas) w dużych aglomeracjach skłania do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do internetu i możliwość pracy zdalnej lub hybrydowej. Wraz z wchodzeniem na rynek pracy najmłodszego pokolenia, praca zdalna jest coraz częściej akceptowana przez pracodawców. Młodych pracowników i absolwentów określa się mianem generacji C (od „connected”) – doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

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

Kontynuacja procesu suburbanizacji.

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

Sygnalizowane tendencje demograficzne niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 3). Generalnie oznaczają **poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej** i jednocześnie **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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

Tab. 3 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
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkań;
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, 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 do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i 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)
Gwałtowny napływ uchodźców wojennych z Ukrainy na bardzo dużą skalę (od początku wojny do końca maja'22 granicę przekroczyło 3,87 mln Ukraińców; do Ukrainy powróciło 1,8 mln osób), co najmniej 750 tys. zostanie w Polsce na dłużej.	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem oraz na obiekty zbiorowego zamieszkania na dłuższy pobyt, pogorszenie ilościowych wskaźników mieszkaniowych, szczególnie w największych aglomeracjach

Źródło: zestawienie własne

Szok migracyjny związany z agresją Rosji na Ukrainę może odczuwalnie wpłynąć na trendy demograficzne w Polsce, pośrednio także na sytuację na rynku mieszkaniowym. Według badań Centrum Analiz i Badań Unii Metropolii Polskich, komentowanych przez naukowców UW, w konsekwencji ogromnego napływu uchodźców wojennych do Polski po agresji Rosji na Ukrainę 24 lutego 2022, liczba ludności Polski przekroczyła w kwietniu 40 mln osób; wg szacunków z wykorzystaniem danych z lokalizacji na urządzeniach mobilnych było to 41,5 mln osób⁶. Taki napływ ludności jest już widoczny w statystyce – liczba mieszkańców w obszarach metropolitalnych 12 miast zrzeszonych w Unii Metropolii Polskich na początku kwietnia'22 była o kilkanaście-kilkadziesiąt procent większa w porównaniu z końcem roku 2021 (por. Wykres 32). W największym stopniu wzrosła populacja Rzeszowa – o 53%, Gdańska – o 34% i Katowic – o 33%. Najwięcej uchodźców zatrzymało się w Warszawie (469,6 tys.), Katowicach (303 tys.), Wrocławiu (302,5 tys.) i Gdańsku (224 tys.).

Ogromny napływ uchodźców wojennych z Ukrainy jest dużym wyzwaniem dla rynku mieszkaniowego w Polsce.

Przytoczone dane są fotografią stanu po dwóch miesiącach wojny, sytuacja jest dynamiczna i część uchodźców mogła powrócić do kraju czy przenieść się dalej. Od wybuchu wojny do końca maja granicę Polski przekroczyło 3,8 mln osób, jednocześnie do Ukrainy powróciło 1,8 mln osób. Z pozostałych 2 mln uchodźców co najmniej połowa zatrzymała się w Polsce – szacuje się, że co najmniej 750 tys. zostanie tu na dłużej. Tak duży napływ ludności tworzy poważne wyzwania dla rynku mieszkaniowego, konieczne jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nowej, dużej grupy ludności. Poszukiwane są mieszkania na wynajem o przeciętnym standardzie, lepiej sytuowani Ukraińcy prawdopodobnie będą szukać mieszkań na rynku wtórnym czy pierwotnym, okresowo wzrośnie też popyt na obiekty zbiorowego zakwaterowania.

Tab. 4 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
	2021	2014=100	NSP 2011	2015	2025	2021	2021
Warszawa	1 795,6	1,2	774,6	20,9	13,4	-2,4	2,0
Kraków	782,1	-0,7	320,9	23,5	14,9	-1,0	4,1
Łódź	664,1	-9,6	324,9	19,8	13,8	-10,0	-1,9
Wrocław	642,7	-2,3	273,0	23,5	14,2	-2,1	1,5
Poznań	529,4	-6,8	232,6	23,4	14,7	-2,9	-2,3
Gdańsk	470,6	-1,7	189,2	22,1	14,9	-2,2	2,1
Szczecin	395,5	-4,1	170,3	21,4	15,1	-6,7	-1,9
Bydgoszcz	339,1	-7,3	145,8	21,7	15,2	-6,8	-5,8
Lublin	336,3	-4,8	144,4	22,6	15,1	-4,3	-1,1
Katowice	287,0	-9,0	134,2	21,4	14,4	-8,1	-0,3
Białystok	295,7	-1,5	118,8	23,5	15,6	-1,9	-2,0
Kielce	191,4	-8,9	79,6	21,3	14,2	-6,6	-2,5
Toruń	196,9	-5,4	84,5	23,0	15,8	-5,0	-2,5
Rzeszów	198,6	2,7	69,2	24,9	16,1	-0,7	6,5
Olsztyn	169,8	-2,2	75,4	23,6	16,0	-4,0	-1,6
Gorzów Wlp.	120,1	-4,1	50,3	21,1	14,8	-7,9	-4,3
Opole	127,1	-6,2	51,5	21,7	14,5	-4,7	0,1
Zielona Góra	140,4	-2,3	49,3	21,2	14,8	-3,9	2,0

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29
[w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 1 kwartał 2022, US Wrocław, 30.05.2022

⁶ M. Wojdat, P. Cywiński, Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach, Centrum Analiz i Badań, Unia Metropolii Polskich, kwiecień 2022

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2021 w porównaniu z 2020 zwraca uwagę na zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Rzeszowa, Katowic, Krakowa i Poznania. Może to być jeden ze skutków większego upowszechnienia zdalnej pracy po doświadczeniach pandemii. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,8), Kielce (-2,5) i Poznań (-2,3); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (6,5), Kraków (4,1), Gdańsk (2,1), Warszawa (2,0) i Wrocław (1,5).

Analizowane wskaźniki mogły się znacząco zmienić po lutym 2022 w konsekwencji napływu uchodźców wojennych z Ukrainy, dla których pierwszym wyborem są największe miasta, w szczególności to Warszawa, Katowice, Wrocław, Kraków, Gdańsk i Rzeszów.

W 2021 wyraźnie są widoczne sygnalizowane negatywne tendencje demograficzne – o ile w 2020 mediana wskaźnika przyrostu naturalnego dla 16 stolic wojewódzkich wynosiła -2,0, to w 2021 było to -4,2, ujemny przyrost naturalny wystąpił we wszystkich stolicach. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-10,0), Katowicach (-8,1) i Bydgoszczy (-6,8); najslabiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-1,0) i Rzeszów (-0,7).

Miastami napływowymi w 2021 były Rzeszów, Kraków, Gdańsk, Warszawa oraz Wrocław.

W 2021 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich; najniższy przyrost naturalny w Łodzi, najslabiej negatywne procesy dotyczą Kraków i Rzeszów.

5. Otoczenie regulacyjne

- **1 stycznia 2021 weszły w życie nowe Warunki Techniczne, które modyfikują m.in. wymagania cieplne względem dachów i ścian zewnętrznych budynków.** Zmiany zostały zapoczątkowane w 2014 – stopniowo wprowadzano nowe, znacznie zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków. Pozwolenia na budowę uzyskane do końca 2020 są realizowane wg starych zasad. Projekty, na budowę których inwestorzy występują o pozwolenie w 2021, muszą spełniać nowe wymagania, dzięki którym zapotrzebowanie na energię będzie niższe. Specjaliści szacują wzrost kosztu budowy z tego tytułu o 3-5% przy późniejszych korzyściach obniżonych kosztów eksploatacji.
- **1 lipca 2021 weszła w życie nowelizacja Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.** Banki, oceniając zdolność kredytową klienta ubiegającego się o kredyt hipoteczny muszą ją liczyć dla **maksymalnie 25 lat**, nawet jeśli kredytobiorca zamierza zaciągnąć kredyt na okres dłuższy, czyli np. 30 bądź 35 lat. Nowelizacja wprowadza też dalsze ograniczenia przy kredycie walutowym - w przypadku dochodu kredytobiorcy uśrednianego w walucie obcej przy kalkulacji zdolności kredytowej musi on ulec sztucznej deprecjacji/obniżeniu o 50% na okoliczność ryzyka kursowego (niekorzystna zmiana kursu). Kolejne zalecenie KNF to wprowadzenie od 1 lipca 2021 do oferty każdego banku (z wyjątkiem spółdzielczych) kredytu ze stałym oprocentowaniem.
- **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego w marcu'22 zalecił bankom zaostrzenie kryteriów badania zdolności kredytowej.** W szczególności KNF zaleca bankom: (1) przy wyliczaniu zdolności kredytowej uwzględnianie wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego; (2) do liczenia zdolności kredytowej przyjmowanie oprocentowania powiększonego o 5 pp (a nie 2,5 pp jak dotychczas); (3) wskaźnik DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporządzalnego) ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy. Celem KNF jest ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego w sytuacji rosnących wraz ze wzrostem stóp procentowych kosztów obsługi zadłużenia przez kredytobiorców.

Zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków obowiązują od stycznia 2021.

Nowelizacja Rekomendacji S weszła w życie – zdolność kredytowa klienta ma być liczona maksymalnie do 25 lat.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego zalecił bankom zaostrzenie kryteriów badania zdolności kredytowej.

- **Do 30 czerwca 2022 właściciele domów, zarządy budynków (również niemieszkalnych), w których są zainstalowane źródła ciepła lub spalania paliw o mocy do 1 MW, mają złożyć deklarację dotyczącą źródeł ogrzewania budynku.** Dotyczy to źródeł ciepła, które pracowały przed wejściem w życie nowelizacji ustawy termomodernizacyjnej – obowiązuje ona od 1 lipca 2021. W przypadku nowych źródeł ogrzewania, zainstalowanych i uruchomionych po 1 lipca'21 zgłoszenia należy dokonać w ciągu 14 dni. Za niedopełnienie obowiązku grozi kara grzywny. Deklarację można złożyć w dwóch formach – elektronicznej (za pośrednictwem strony zone.gunb.gov.pl, trzeba mieć profil zaufany bądź elektroniczny dowód osobisty) i papierowej (wniosek składany w gminie, w której jest zlokalizowany budynek, urzędnik wprowadza informacje do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków - CEEB). CEEB, wprowadzona w znowelizowanej ustawie termomodernizacyjnej, ma pomóc w identyfikowaniu źródeł niskiej emisji z budynków w Polsce. Będzie narzędziem dla samorządów i administracji rządowej do działań na rzecz poprawy jakości powietrza. Zgromadzone dane mają m.in. stanowić podstawę do realizacji programów wymiany starych kotłów grzewczych, polityki niskoemisyjnej oraz przyznawania funduszy na działania wpływające na poprawę jakości powietrza.
- **W lipcu 2022 wchodzi w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jest to nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej z inicjatywy UOKiK.** Zapisy Ustawy przewidują objęcie środków wpłacanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki (1% w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,1% przy zamkniętym rachunku) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Wprowadzenie DFG wzmacnia bezpieczeństwo klientów; jednocześnie powoduje wzrost kosztów deweloperów.
- **Regulacje dotyczące rynku mieszkaniowego, wprowadzone przez Polski Ład weszły w życie:**
 - 2 stycznia 2022 weszła w życie Ustawa z 17 września 2021 o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzone zmiany umożliwiają wdrożenie uproszczonej procedury budowy domu do 70 m kw.
 - 27 maja 2022 weszła w życie Ustawa z 1 października 2021 o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków na wkład własny). Obecnie umowę z BGK mają podpisane dwa banki – Pekao SA i PKO Bank Polski, kolejne są w trakcie rozmów. Aktualne wskaźniki przeliczeniowe dopuszczające do udziału w programie ograniczają silnie ten udział. Wg szacunków JLL na koniec 1q22 dla 6 aglomeracji najwięcej takich mieszkań na rynku pierwotnym było w ofercie Poznania (33%) i Gdańska (27%), najmniej Krakowa (11%) i Łodzi (4%). Minister rozwoju zapowiedział już aktualizację programu w związku ze zmieniającą się sytuacją na rynku nieruchomości. Zmiany mają polegać m.in. na urealnieniu wskaźników, które pozwalają zakwalifikować mieszkanie do programu, a także umożliwić skorzystanie z tego kredytu przy wkładzie własnym w wysokości 25% pod warunkiem, że kredyt będzie ze stałą stopą procentową.
 - 16 listopada 2021 Prezydent podpisał Ustawę z 29 października 2021 o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw. Wśród znowelizowanych przepisów podatkowych dla rynku wynajmu istotne są: - wprowadzenie obowiązku dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowa-

Obowiązek złożenia deklaracji nt. źródeł ogrzewania budynku do 30.06.2022.

Znowelizowana Ustawa deweloperska wchodzi w życie – Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zaczyna działać.

Uproszczona procedura budowy domu do 70 m kw. weszła w życie pod koniec grudnia 2021.

Ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym weszła w życie 27 maja 2022.

nych; - wyłączenie z podatkowych kosztów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych; nowe przepisy zaczną obowiązywać od 1 stycznia 2023.

- **9 czerwca 2022 Sejm zaakceptował rządowy projekt ustawy, która ma wspomóc osoby mające problemy ze spłatą złotych kredytów mieszkaniowych.** Projekt przewiduje:
 - Wakacje kredytowe, czyli możliwość zawieszenia spłaty rat kredytów hipotecznych na 8 miesięcy, niezależnie od sytuacji dochodowej kredytobiorcy. Kredytobiorcy mogliby skorzystać z wakacji w dowolnych dwóch miesiącach III i IV kwartału 2022 oraz po jednym miesiącu w każdym z kwartałów 2023. Termin na spłatę zostanie przesunięty bez dodatkowych odsetek. Rozwiązanie będzie dostępne dla wszystkich kredytobiorców, którzy mają kredyty w polskich złotych. Miałoby wejść od lipca'22. Według szacunków resortu finansów nowa regulacja pomogłaby ok. 2 mln kredytobiorców, którzy mają problemy ze spłatą kredytów z powodu inflacji. Według szacunków różnych instytucji proponowane rozwiązania ustawowe w okresie dwóch lat kosztowałyby sektor bankowy ok. 20 mld zł.
 - Ustalenie zamiennika WIBOR-u i procedury jego wyznaczania. Zamiennik ma być wybrany w porozumieniu z bankami, KNF, BFG, GPW i NBP. Przewidywane wejście w życie od stycznia'23.
 - Zwiększenie kwoty wpłacanej przez banki na Fundusz Wsparcia Kredytobiorców, co pozwoliłoby na pomoc większej liczbie kredytobiorców.

Rządowy projekt ustawy, która ma wspomóc osoby mające problemy ze spłatą złotych kredytów mieszkaniowych zaakceptowany w Sejmie.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W scenariuszu bazowym zakładamy spadek cen mieszkań w okresie 2q22-1q23 w przedziale 0% do -5%. Na prognozę składają się: (1) silny spadek popytu kredytowego na mieszkania w warunkach znacznych podwyżek stóp procentowych od października'21 i niepewności związanej z wojną w Ukrainie; (2) znaczny spadek zdolności kredytowej gospodarstw domowych po wdrożeniu ostatnich zaleceń ostrożnościowych KNF dla banków; (3) założenie wzrostu stopy referencyjnej do poziomu ok. 7% i utrzymania jej na tym poziomie w okresie prognozy; (4) powolna reakcja podaży na słabszy popyt na mieszkania, szczególnie w sytuacji w dalszym ciągu dużej liczby projektów w budowie.

W perspektywie powyżej roku obecne decyzje deweloperów o wstrzymywaniu nowych projektów będą skutkowały obniżeniem nowej podaży i zahamują spadek cen. Szczególnie, jeśli zrealizują się prognozy ponownego przyspieszenia wzrostu gospodarczego od połowy 2023.

W warunkach dużej nieprzewidywalności otoczenia nie można wykluczyć scenariusza utrzymania wzrostowej tendencji cen mieszkań powodowanej przez: (1) zakończenie cyklu podwyżek stóp procentowych i szybkie przejście do obniżek stóp procentowych z uwagi na obniżenie prognoz wzrostu gospodarczego; (2) dalszy wzrost inflacji; (3) ożywienie na rynku wynajmu związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych uchodźców wojennych; (4) wysokie koszty budowy związane z rosnącymi cenami materiałów budowlanych i presją płacową; (5) koszty DFG uruchomionego od 1 lipca 2022, które deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 1q22 większość ankietowanych banków zaostrzyła kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych z uwagi na podniesienie stóp procentowych NBP, pogorszenie prognoz gospodarczych i pesymistyczne prognozy dla rynku mieszkaniowego.

W scenariuszu bazowym zakładamy spadek cen mieszkań w przedziale 0% do -5% w perspektywie roku (2q22-1q23).

Nie można wykluczyć scenariusza wzrostowych tendencji cen mieszkań z uwagi na: (1) zakończenie cyklu podwyżek stóp procentowych; (2) dalszy wzrost inflacji; (3) ożywienie rynku wynajmu; (4) wysokie koszty budowy.

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych II kwartał 2022, NBP kwiecień 2022

Tab.5 Kluczowe czynniki wpływające na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	 Oczekujemy, że docelowy zasięg podwyżek stóp procentowych to ok.7%, przy dużej niepewności i wysokim prawdopodobieństwie zarówno większej, jak i mniejszej skali podwyżek. Przy nasileniu procesów inflacyjnych oznacza to, że realna stopa procentowa pozostanie ujemna, co sprzyja popytowi na nieruchomości.	Scenariusz stagflacyjny (wysoka inflacja w połączeniu ze stagnacją/recesją) może skutkować mniejszą skalą podwyżek, jeżeli rosną bezrobocie. Silna presja deprecyjna mogłaby skłonić NBP, by obok interwencji walutowych zwiększyć skalę wzrostu stóp procentowych.
Koniunktura gospodarcza	 Silny wzrost stóp procentowych może zwiększyć preferencję do posiadania płynnych aktywów w warunkach spowolnienia aktywności gospodarczej. To może zmniejszyć popyt inwestycyjny na rynku nieruchomości i skutkować opóźnieniem decyzji o zakupie nieruchomości na własne potrzeby (również wskutek spadku zdolności kredytowej).	Zmiana funkcji reakcji RPP (powrót do funkcji reakcji sprzed 2015) skutkowałaby podniesieniem stopy procentowej powyżej bieżącej inflacji (14,0%) Byłoby to najgłębsze zacieśnienie polityki pieniężnej w okresie transformacji z nieznanymi skutkami ze względu na zupełnie inny poziom ufinansowania gospodarki niż w latach 90. gdy stopy procentowe były także dwucyfrowe. Po stronie realnych dochodów głównym czynnikiem ryzyka jest też dalsze narastanie inflacji.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	 Realny wzrost dochodów znajdzie się w stagnacji, mimo redystrybucji dochodów w ramach Polskiego Ładu.	
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	 Wzrost stóp procentowych NBP od października'21 (łącznie z 0,1% we wrześniu'21 do 6,0% w czerwcu'22) skutkuje wzrostem ceny kredytu i silnym spadkiem popytu kredytowego na mieszkania. Perspektywa problemów ze spłatą rat kredytów powoduje istotne zaostrzenie polityki kredytowej banków.	Presja konkurencji w sektorze może spowalniać podnoszenie oprocentowania kredytów.
Gwarantowany Kredyt Mieszkaniowy	 Program wszedł w życie 27 maja 2022. Niewielka liczba mieszkań spełniających obecnie wymogi cenowe programu i podpisywane dopiero umowy BGK z bankami – uczestnikami programu oznaczają niewielkie oddziaływanie na rynek; w tej wstępnej fazie programu, będzie on neutralny dla poziomu cen mieszkań.	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	 Kontynuacja serii podwyżek stóp procentowych NBP, rozpoczętych w październiku'21 (w reakcji na wysoką, szybko rosnącą inflację) silnie osłabia popyt kredytowy na mieszkania i wyhamowuje wzrost cen.	
Podaż	 Duża liczba budowanych mieszkań, które będą finalizowane pod koniec 2022, w powiązaniu ze słabszym popytem, może powodować tendencje spadkowe cen mieszkań. Jednocześnie silny popyt z rynku wynajmu oraz rozwój PRS mogą stabilizować ceny na rynku mieszkaniowym.	Szybkie dostosowanie podaży mieszkań deweloperskich do słabszego popytu pozwoli na utrzymanie tendencji wzrostowych cen mieszkań.
Wynajem mieszkań	 Skokowy wzrost stawek mieszkań na wynajem w konsekwencji olbrzymiego napływu uchodźców wojennych z Ukrainy i ograniczonej podaży takich mieszkań wzmacnia perspektywę rynku na wynajem. Na wysoki poziom stawek wpływać też będą zmiany w opodatkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem od 2023 (rozliczanie wynajmu przez osoby fizyczne wyłącznie ryczałtem; brak możliwości uwzględniania amortyzacji lokali w kosztach).	Duża migracja Ukraińców do innych krajów UE (bardziej zaradnych, z potencjałem kwalifikacji zawodowych) może osłabiać presję na komercyjny zasób na wynajem w Polsce, spowalniając presję na czynsze.

Źródło: zestawienie własne

Restrykcyjność polityki była łagodzona presją konkurencji banków uniwersalnych i hipotecznych oraz spadkiem popytu na kredyty mieszkaniowe (57% banków uznało spadek za znaczny) – w 1q22 nastąpiło zmniejszenie marży kredytowej (86% ankietowanych), 10% ankietowanych obniżyło wymagane zabezpieczenia a 9% zmniejszyło pozaodsetkowe koszty kredytu.

Przewidywania na 2q22 zakładają dwukrotne zwiększenie skali zaostrzania polityki kredytowej i kontynuację spadku popytu na kredyty mieszkaniowe (64% ankietowanych przewiduje znaczny spadek).

Pierwsze wyniki NSP 2021 potwierdzają obserwowane od 2015 negatywne tendencje demograficzne – spadek liczby ludności Polski i starzenie się społeczeństwa – z roku na rok będą one coraz silniej widoczne. Czynnikiem, który może osłabić te negatywne trendy demograficzne, jest rozpoczęta po inwazji Rosji na Ukrainę olbrzymia migracja uchodźców wojennych z Ukrainy, z których część może chcieć pozostać na dłużej w Polsce.

W 2q22 banki zakładają kontynuację zaostrzania polityki kredytowej i spadku popytu na kredyty mieszkaniowe.

Pierwsze wyniki NSP 2021 potwierdzają już wcześniej obserwowane negatywne tendencje demograficzne.

7. Regionalne rynki mieszkaniowe

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

W 1q22 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (rw) w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 6 miastach wzrosły o 6-10% q/q (Tabela 6). **W przypadku rynku pierwotnego (rp)** ceny transakcyjne w 12 miastach wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w pozostałych 4 wzrosły w granicach 6-12%. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań.

Ceny transakcyjne na rynku wtórnym, jak i pierwotnym zbliżone q/q w większości stolic wojewódzkich.

W 1q22 na rynku wtórnym w porównaniu z 1q21 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w znacząco w 14 stolicach województw, jedynie w Bydgoszczy i Rzeszowie wzrost nie przekroczył 5% r/r. W 9 stolicach wojewódzkich wzrost był dwucyfrowy (w granicach 10-30%). **Na rynku pierwotnym w skali roku we wszystkich analizowanych miastach wystąpił wzrost cen transakcyjnych mieszkań**, w 14 miastach na poziomie dwucyfrowym (Tabela 7).

W skali roku dominują silne, często dwucyfrowe, wzrosty cen mieszkań w stolicach województw.

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, **w 1q23 sygnalizował kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym** (por. Roz. 7, Wykres 3) w większości stolic województw – szczególnie silny wzrost wystąpił w 1q22 w Lublinie, Łodzi, Katowicach, Olsztynie i Szczecinie. Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) sugeruje większy udział w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występować w Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Gdańsku. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Olsztynie, Rzeszowie i Kielcach oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Indeks hedoniczny NBP wskazuje na kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym we wszystkich miastach wojewódzkich w 1q22.

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach deweloperzy w 1q22 sprzedali 10,4 tys. mieszkań, zdecydowanie mniej q/q jak i r/r (odpowiednio -31% i -46%). Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 1q22 wyniosła 13,5 tys. (-7% q/q i -3% r/r). Przy słabszej sprzedaży oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 1q22 wzrosła do 40,3 tys. mieszkań (+7,8% q/q; -4,8 r/r), jest to niski poziom na tle ostatnich kilku lat. Sytuacja była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach – wobec poprzedniego kwartału oferta wzrosła we wszystkich,

Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje w 1q22 silny spadek sprzedaży (-31% q/q i -46% r/r).

Zmiany oferty deweloperskiej zróżnicowane regionalnie.

Tab. 6 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 1q22 wobec 4q21 oraz 1q21 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 1q22/4q21	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 1q22/1q21	Rp
↔	↔	Warszawa	↑↑	↑↑
↔	↔	Kraków	↑↑	↑↑
↔	↔	Łódź	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Wrocław	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Poznań	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Gdańsk	↑↑	↑↑
↑↑	↑↑	Szczecin	↑↑	↑↑
↔	↔	Bydgoszcz	↔	↑↑
↔	↑↑	Lublin	↑↑	↑↑
↔	↔	Katowice	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Białystok	↑↑	↑↑
↔	↔	Kielce	↑↑	↑↑
↔	↔	Rzeszów	↔	↑↑
↑↑	↔	Olsztyn	↑↑	↑↑
↔	↑↑	Opole	↑↑	↑↑
↔	↑↑	Zielona Góra	↑↑	↑↑

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

oprócz Wrocławia, monitorowanych aglomeracjach, znacząco w Trójmieście (+15% q/q) i Krakowie (+11% q/q). W odniesieniu do 1q21 oferta spadła we Wrocławiu (-27% r/r) i Poznaniu (-16% r/r), wzrosła natomiast w Łodzi (+42% r/r) i Krakowie (+9% r/r); nie zmieniła się w Warszawie i Trójmieście.

Na rynku wynajmu w 1q22 nastąpił silny wzrost stawek wynajmu, związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy. Silne wzrosty stawek w marcu'22 znalazły odzwierciedlenie w wysokim poziomie stawek za cały kwartał. Ograniczona podaż mieszkań na wynajem (szczególnie duży spadek oferty obserwowany we Wrocławiu, Krakowie i Warszawie) przy dużym popycie ze strony części uchodźców i powoli odbudowującym się popycie wraz z powrotem części pracowników i studentów do pracy/nauki stacjonarnej skutkowało wzrostem stawek powyżej poziomu notowanego w 1q20, tj. przed wybuchem epidemii COVID-19 w Polsce. Według monitoringu firmy Mzuri w 1q22 najbardziej wzrosły r/r stawki w Krakowie (27,5% vs 15,5% r/r w 4q21), Warszawie (23,5% vs 13,2% w 4q21) oraz Wrocławiu (22,1% vs 9,8% r/r w 4q21); w pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 11-20%.

W 2021 wyraźnie są widoczne sygnalizowane od kilku lat negatywne tendencje demograficzne – o ile w 2020 mediana wskaźnika przyrostu naturalnego dla 16 stolic wojewódzkich wynosiła -2,0, to w 2021 było to -4,2, ujemny przyrost naturalny wystąpił we wszystkich stolicach. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-10,0) i Katowicach (-8,1); najslabiej negatywne procesy demograficzne dotycząją Kraków (-1,0) i Rzeszów (-0,7).

Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2021 sygnalizuje zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Rzeszowa, Katowic, Krakowa i Poznania. Może to być jeden ze skutków upowszechnienia zdalnej pracy po doświadczeniach pandemii. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,8), Kielce (-2,5) i Poznań (-2,3); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (6,5), Kraków (4,1), Gdańsk (2,1), Warszawa (2,0) i Wrocław (1,5). Analizowane wskaźniki mogły się znacząco zmienić po lutym 2022 w konsekwencji napływu uchodźców wojennych z Ukrainy, dla których pierwszym wyborem są największe miasta.

Silny dwucyfrowy wzrost r/r stawek wynajmu w 1q22, związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych przy ograniczonej podaży mieszkań na wynajem.

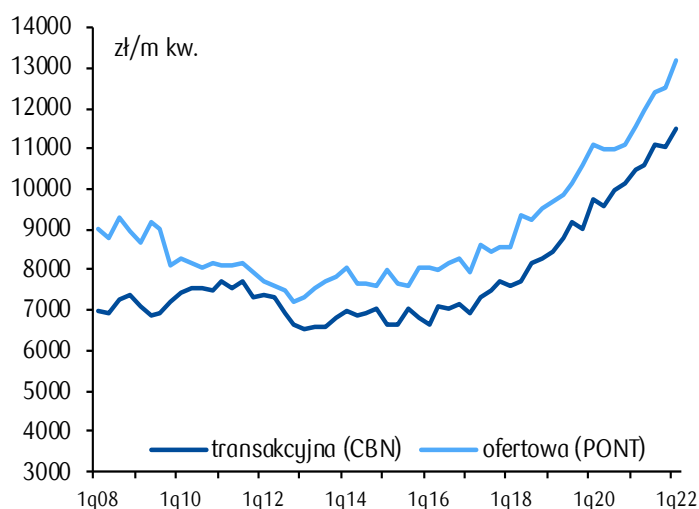
W 2021 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich, wskaźnik pogorszył się r/r ; regionalne różnice w poziomie salda migracji.

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

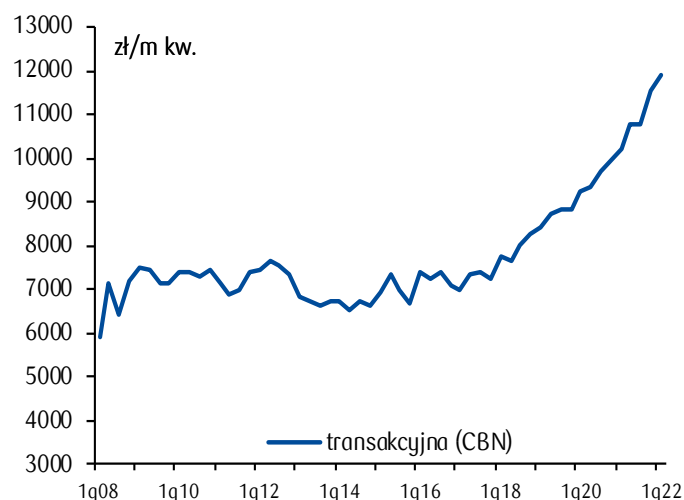
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 763	9 596	9 975	10 133	10 490	10 599	11 110	11 023	11 520	4.5	9.8
cena ofertowa (PONT)	11 113	10 991	11 014	11 098	11 548	11 935	12 375	12 500	13 179	5.4	14.1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 234	9 356	9 689	9 934	10 189	10 800	10 796	11 549	11 881	2.9	16.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 146	6 341	5 529	6 527	6 487	7 703	7 979	7 190	9 013	x	x

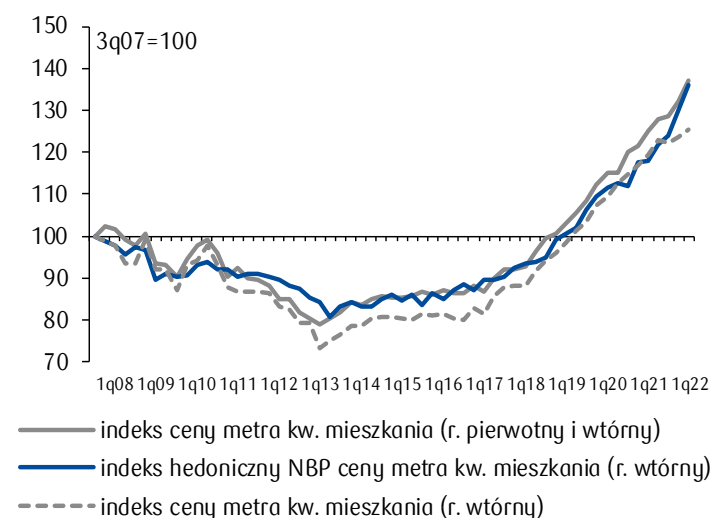
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



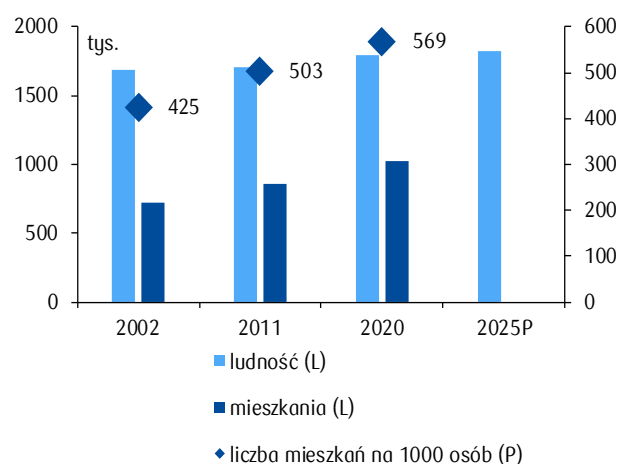
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

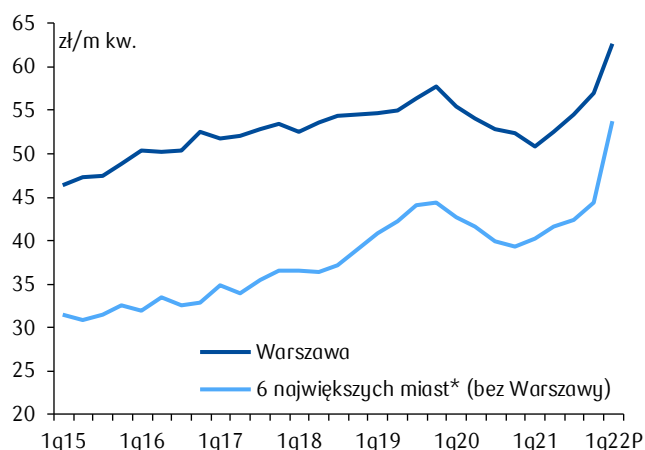


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

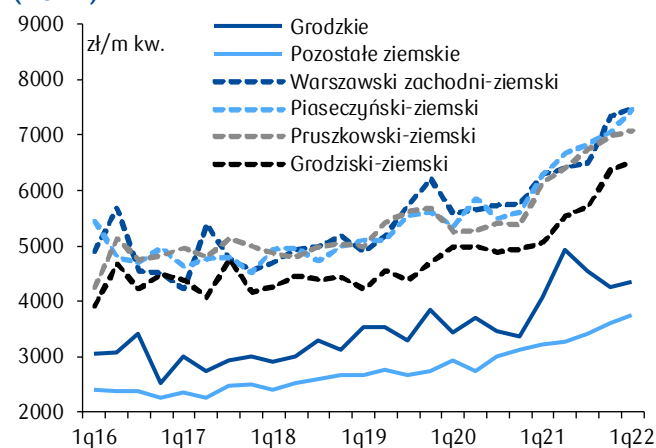


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 195; mieszkania rp - 230; domy rw - 14.

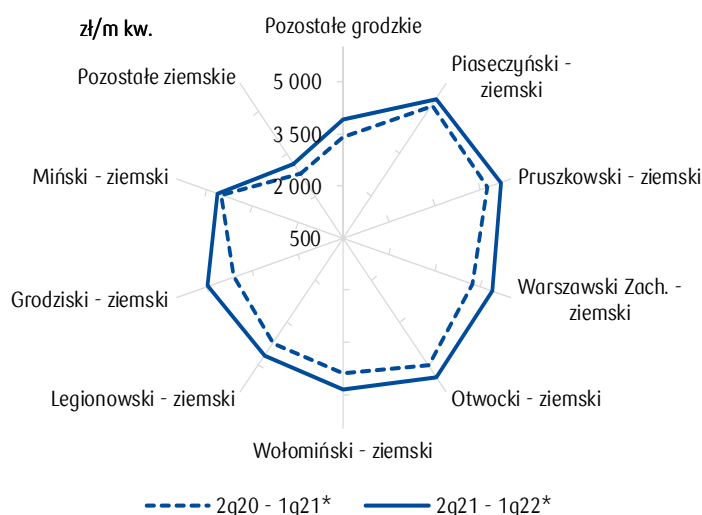
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



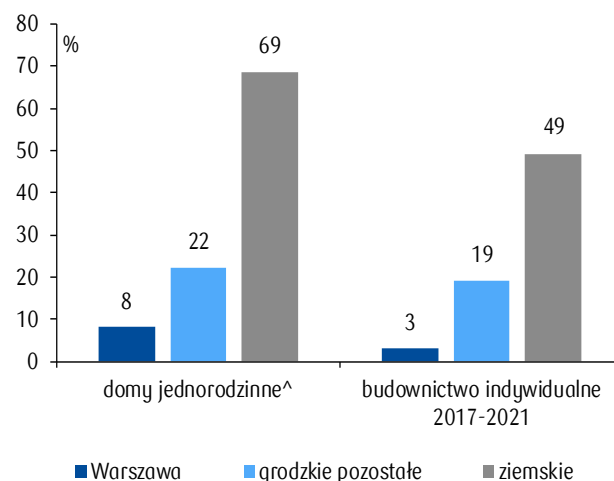
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Warszawa	4 869	5 548	5 603	5 852	6 628	7 289
Pozostałe grodzkie	2 724	3 029	2 942	3 239	3 453	3 900
Piaseczyński - ziemski	4 123	4 324	4 653	5 136	5 410	5 448
Pruszkowski - ziemski	4 066	4 496	4 699	5 168	5 600	5 669
Warszawski Zachodni - ziemski	3 966	4 233	4 320	4 718	5 512	5 408
Otwocki - ziemski	3 622	4 093	4 434	4 699	5 473	5 461
Wołomiński - ziemski	3 801	3 928	4 333	4 311	4 794	4 852
Legionowski - ziemski	3 524	3 777	3 888	4 195	4 715	4 692
Grodzki - ziemski	3 549	3 672	3 894	3 990	4 729	4 959
Miński - ziemski	2 996	3 731	3 625	4 217	4 486	4 622
Pozostałe ziemskie	2 368	2 466	2 653	2 747	3 122	3 131

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Warszawa - 166; pozostałe powiaty grodzkie - 47; powiaty ziemskie - 1651.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Ostrołęka	20 036	3	26	27,6	388	74	4,9	17	7
Płock	52 620	6	17	26,5	445	43	4,2	10	100
Radom	85 380	11	24	25,1	408	16	3,6	33	231
Siedlce	34 515	9	23	28,0	444	59	7,4	11	175
Warszawa	1 020 433	11	8	33,5	569	40	12,0	3	2 392
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 235	8	84	30,8	367	55	3,8	82	38
ciechanowski	32 715	11	57	28,3	368	8	4,8	36	74
garwoliński	36 570	10	84	30,5	337	24	4,5	68	142
gostyniński	16 632	12	61	28,1	373	6	2,8	72	16
grodziski	38 564	11	65	37,6	396	54	9,6	50	349
grójce	38 225	10	68	32,0	390	28	5,0	43	160
koziński	22 817	5	69	30,5	383	8	3,4	97	58
legionowski	49 398	5	49	36,8	412	68	12,0	32	406
lipski	13 466	6	88	32,6	401	38	2,0	99	14
łosicki	11 743	13	85	32,7	384	73	2,7	62	42
makowski	15 569	6	77	29,4	350	42	2,5	81	35
miński	58 231	9	73	30,7	376	41	6,4	53	397
mławski	26 343	10	67	28,2	365	57	6,0	30	61
nowodworski	31 526	9	57	30,0	398	49	6,4	44	78
ostrołęcki	25 533	9	98	29,6	289	53	3,9	98	118
ostrowski	25 177	10	74	28,6	351	54	2,9	72	39
otwocki	48 113	15	62	32,9	387	37	3,7	72	172
piaseczyński	82 498	6	55	41,3	433	72	11,1	30	718
płocki	36 208	11	90	30,8	327	22	3,8	92	114
płoński	31 253	10	69	28,3	361	16	3,9	67	67
pruszkowski	66 850	12	49	35,8	401	70	8,0	36	395
przasnyski	16 571	8	71	26,4	318	50	2,5	65	194
przysuski	15 033	7	87	28,6	366	22	2,6	99	38
pułtuski	19 090	9	66	31,0	369	16	4,2	59	52
radomski	47 592	7	80	26,6	313	8	4,2	99	202
siedlecki	26 933	11	97	30,4	331	24	3,3	98	103
sierpecki	17 417	11	69	26,8	338	5	3,3	63	126
sochaczewski	30 278	8	63	28,7	357	9	3,2	79	56
sokołowski	21 658	12	77	33,3	406	10	3,5	41	27
szydłowiecki	13 732	11	80	27,4	349	14	3,9	94	134
warszawski zachodni	48 929	7	72	44,2	407	46	11,8	39	627
węgrowski	25 058	11	84	31,5	383	13	3,1	88	93
wołomiński	91 663	8	64	31,0	363	41	9,8	24	949
wyszkowski	24 394	5	71	28,4	329	76	5,3	67	116
zwoleniowski	12 610	4	86	29,6	352	28	3,3	92	27
żuromiński	12 389	9	81	28,2	324	47	2,0	70	15
żyrardowski	32 166	17	43	29,4	427	35	5,7	53	63

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020 Polska=100	marzec 22
GRODZKIE								
Ostrołęka	51,0	-5,5	20,1	15,8	-4,5	-12,5	5 713	8,2
Płock	117,0	-5,1	48,3	15,3	-7,3	-11,0	6 526	6,1
Radom	206,9	-5,5	81,0	15,7	-6,4	-11,2	5 033	10,3
Siedlce	77,4	-1,4	29,0	15,8	-1,2	-5,9	5 188	4,5
Warszawa	1795,6	1,2	774,6	13,4	-2,4	0,8	7 147	1,8
ZIEMSKIE								
białobrzecki	33,1	-2,0	10,2	18,6	-3,4	-6,8	4 410	7,6
ciechanowski	88,1	-3,4	29,3	16,7	-6,4	-8,7	4 968	8,1
garwoliński	108,2	0,4	31,6	18,7	-2,1	-4,1	4 708	9,0
gostyniński	44,1	-4,3	15,7	16,6	-7,0	-9,9	4 637	11,8
grodzki	98,9	9,3	29,5	15,8	-2,5	14,9	5 762	3,6
grójecki	97,4	0,1	31,7	16,6	-5,6	-6,1	5 088	2,3
kozienicki	59,2	-3,6	20,2	16,9	-6,9	-6,9	5 467	10,0
legionowski	121,5	9,8	37,4	15,8	-2,3	13,9	5 060	7,3
lipski	33,1	-7,3	12,2	16,1	-9,4	-14,6	4 565	9,7
łosicki	30,2	-5,0	10,1	17,5	-7,8	-13,1	4 486	4,9
makowski	43,9	-4,6	15,1	17,9	-6,8	-11,1	4 461	15,5
miński	155,1	4,6	46,7	16,8	-2,7	1,1	4 717	4,6
mławski	71,7	-2,7	23,2	17,9	-5,6	-8,6	4 636	5,4
nowodworski	78,9	1,1	25,6	16,5	-4,9	-4,1	6 096	5,8
ostrołęcki	88,4	1,2	23,7	19,7	-3,3	-0,9	4 565	9,2
ostrowski	71,2	-4,6	24,5	17,9	-6,3	-8,6	4 650	8,6
otwocki	124,0	3,6	39,9	15,7	-3,8	-2,2	5 281	4,0
piaseczyński	193,2	11,9	57,1	16,1	0,4	13,9	5 165	3,2
płocki	110,3	1,7	32,2	18,0	-5,9	-3,7	4 632	10,4
płoński	86,0	-1,4	28,1	17,7	-6,1	-7,4	4 827	9,2
pruszkowski	167,5	5,4	56,1	15,3	-2,3	5,1	6 295	2,9
przasnyski	51,6	-3,5	16,5	18,0	-6,3	-10,6	4 639	7,8
przysuski	40,6	-5,8	13,8	17,9	-7,8	-12,0	4 654	15,3
pułtuski	51,4	-0,7	16,7	17,8	-5,2	-5,7	4 645	13,1
radomski	151,8	1,9	43,5	18,6	-4,1	-2,7	4 362	15,4
siedlecki	81,2	0,2	23,4	19,0	-3,9	-2,8	4 504	4,8
sierpecki	51,0	-3,6	16,0	18,1	-6,5	-10,5	4 614	11,9
sochaczewski	84,5	-0,5	27,5	16,9	-5,1	-4,2	5 742	3,7
sokołowski	52,7	-6,1	18,5	17,0	-9,2	-11,9	4 793	5,2
szydłowiecki	39,0	-3,4	12,7	18,1	-6,9	-8,3	4 158	22,1
warszawski zachodni	121,7	7,9	35,3	15,8	-3,1	13,1	5 991	1,9
węgrowski	64,7	-2,9	21,4	17,5	-7,1	-10,8	4 590	5,6
wołomiński	255,4	11,0	71,6	16,7	0,7	11,8	4 997	7,5
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	-2,4	-2,1	4 405	3,4
zwoleński	35,5	-3,3	11,8	18,3	-7,7	-10,0	4 509	10,3
żuromiński	37,7	-5,5	12,1	17,6	-5,6	-12,2	4 384	12,8
żyrardowski	74,8	-0,4	27,8	15,8	-8,1	-7,1	5 113	9,4

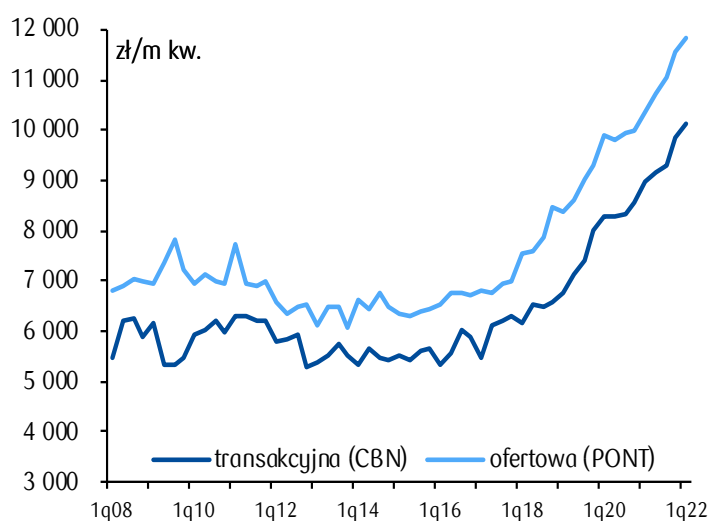
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

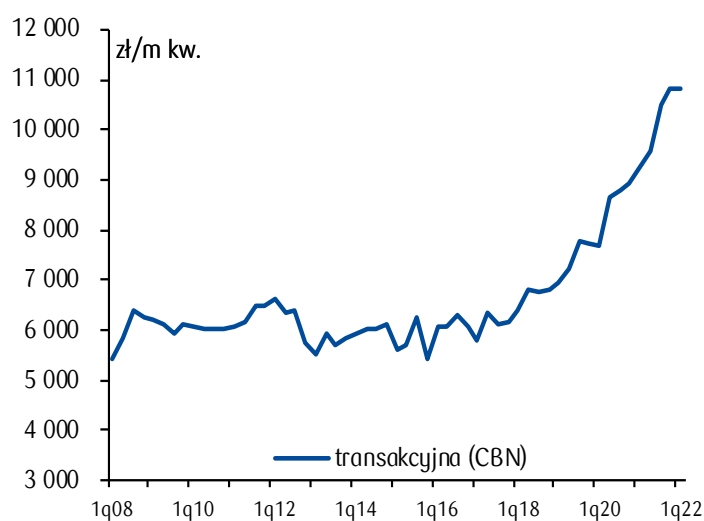
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 297	8 275	8 333	8 551	8 967	9 156	9 328	9 852	10 116	2.7	12.8	
cena ofertowa (PONT)	9 891	9 820	9 967	10 000	10 358	10 727	11 067	11 579	11 845	2.3	14.4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 698	8 648	8 813	8 916	9 269	9 573	10 522	10 813	10 845	0.3	17.0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 814	5 261	4 761	4 825	4 998	5 302	7 360	8 333	6 505	x	x	

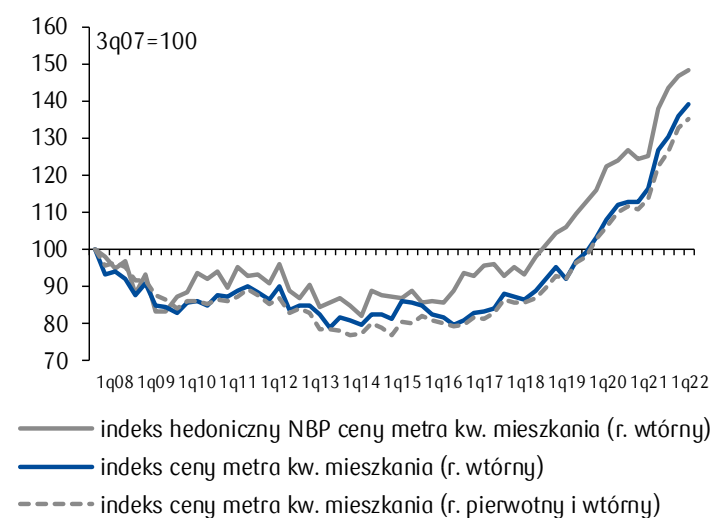
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



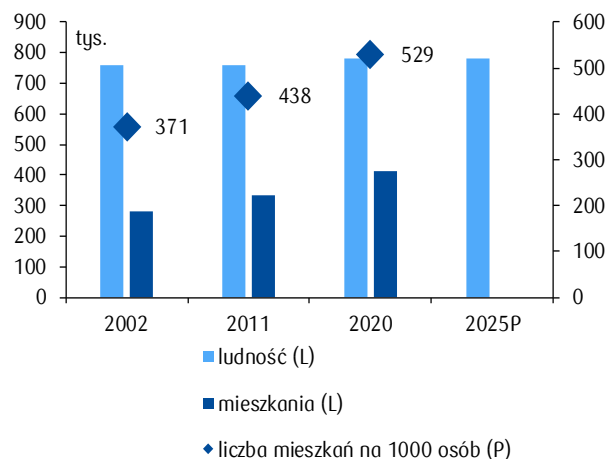
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

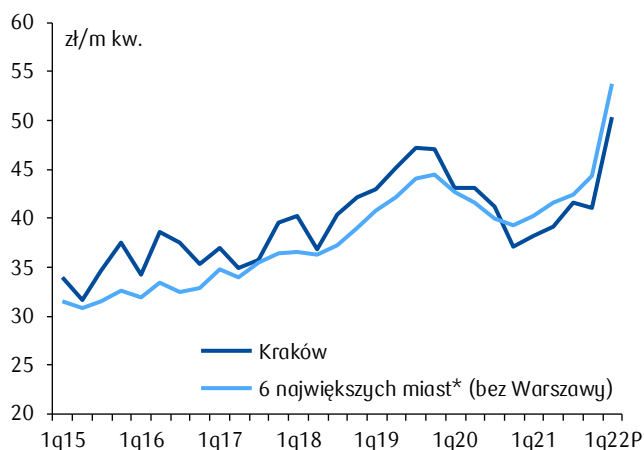


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

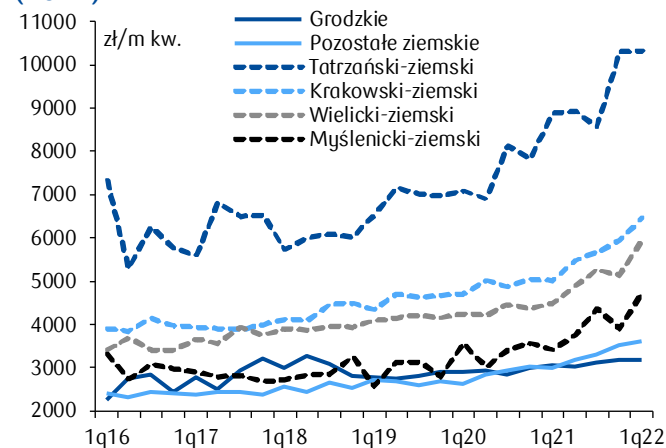


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 59; mieszkania rp - 92; domy rw - 4.

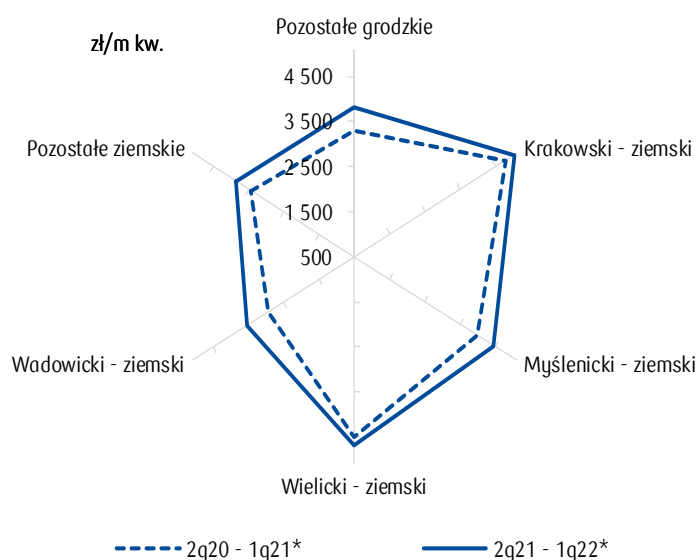
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



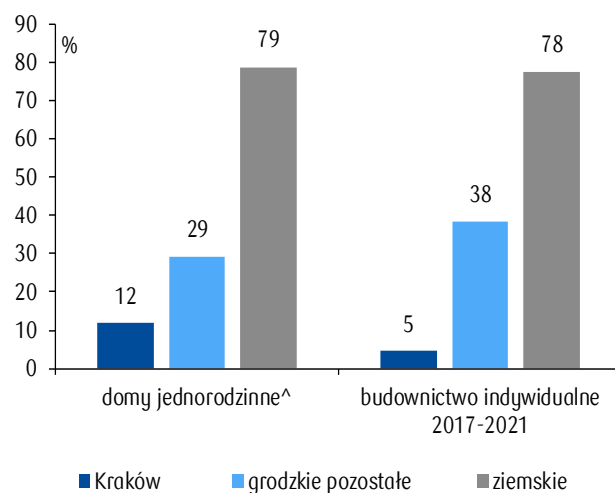
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Kraków	4 243	4 728	4 841	5 337	5 970	6 552
Pozostałe grodzkie	3 092	3 083	3 166	3 044	3 500	3 817
Krakowski - ziemski	3 998	4 160	4 361	4 587	5 071	5 020
Myślenicki - ziemski	3 394	3 406	3 339	3 870	4 614	4 445
Wielicki - ziemski	3 687	3 786	4 212	4 360	4 685	4 667
Wadowicki - ziemski	2 183	2 666	2 754	2 735	3 590	3 527
Pozostałe ziemskie	2 741	2 578	2 635	3 436	3 784	3 865

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Kraków - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 550.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1q22
GRODZKIE									
Kraków	412 512	14	12	30,5	529	69	13,8	5	2 878
Nowy Sącz	30 908	13	38	27,9	370	52	3,4	44	46
Tarnów	44 396	15	24	26,6	413	46	2,5	33	131
ZIEMSKIE									
bocheński	33 361	13	80	28,6	312	97	4,4	78	126
brzeski	28 544	14	86	28,4	307	32	3,2	88	91
chrzanowski	44 995	14	54	27,4	364	28	2,0	77	79
dąbrowski	17 214	11	88	26,9	292	1	2,7	96	48
gorlicki	33 343	16	75	26,0	307	79	3,4	92	89
krakowski	90 319	11	86	32,4	321	92	5,2	65	426
limanowski	35 547	13	91	25,6	269	79	3,2	97	186
miechowski	17 420	12	80	29,7	359	39	1,6	87	31
myślenicki	35 915	9	88	27,6	281	86	4,6	84	212
nowosądecki	54 196	14	88	22,9	250	78	1,6	100	191
nowotarski	55 313	12	82	27,4	289	70	3,4	84	207
olkuski	38 710	8	59	28,0	350	101	2,0	84	30
oświęcimski	53 053	11	55	28,0	348	79	3,4	73	230
proszowicki	13 368	9	87	31,4	311	1	2,6	97	94
suski	26 278	16	90	29,9	314	100	4,0	100	90
tarnowski	56 802	13	97	27,2	282	43	3,3	95	187
tatrzański	25 656	21	69	35,2	377	32	4,1	74	73
wadowicki	49 179	12	74	27,9	308	99	3,7	82	142
wielicki	41 982	15	86	31,8	321	100	9,0	45	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, stan na 08.06.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Kraków	782,1	-0,4	320,9	14,9	-1,0	2,8	6 482	117	2,8
Nowy Sącz	83,1	-3,3	28,5	16,5	-2,3	-5,3	4 469	81	3,2
Tarnów	105,9	-7,6	42,4	15,3	-7,7	-14,7	5 630	102	4,3
ZIEMSKIE									
bocheński	106,8	2,5	29,3	18,1	-0,6	-1,4	4 524	82	3,7
brzeski	92,7	0,6	25,9	18,6	-2,4	-3,3	4 245	77	4,8
chrzanowski	122,6	-3,0	45,6	15,1	-7,7	-8,7	4 913	89	6,9
dąbrowski	58,7	-1,4	17,1	18,4	-3,5	-5,3	4 425	80	9,3
gorlicki	107,8	-1,5	31,4	17,6	-4,2	-6,0	4 159	75	5,3
krakowski	283,8	6,7	77,7	17,1	-1,6	8,4	5 789	105	4,9
limanowski	132,3	3,3	31,2	20,1	2,1	1,0	4 163	75	6,1
miechowski	48,0	-3,3	15,8	16,6	-7,0	-8,6	4 415	80	4,1
myślenicki	128,2	4,2	31,3	18,7	0,0	2,1	4 525	82	3,1
nowosądecki	217,1	3,7	52,8	20,0	1,1	0,2	4 161	75	7,8
nowotarski	191,2	0,9	52,8	19,2	-0,9	-2,2	4 335	79	5,5
olkuski	109,4	-4,1	37,6	15,5	-6,4	-9,7	4 921	89	6,9
oświęcimski	151,6	-1,7	52,1	16,1	-6,5	-7,4	4 912	89	5,6
proszowicki	42,8	-1,2	12,1	17,7	-4,5	-5,6	4 636	84	4,7
suski	83,5	0,5	22,8	18,7	-3,8	-2,8	4 483	81	4,4
tarnowski	200,7	1,6	51,4	18,9	-2,5	-2,6	4 149	75	5,9
tatrzański	67,7	1,4	22,0	17,8	-2,4	-4,9	4 655	84	7,0
wadowicki	159,1	0,3	44,9	17,6	-3,5	-3,4	4 457	81	5,1
wielicki	132,4	10,1	34,4	17,3	1,0	13,1	5 048	91	4,2

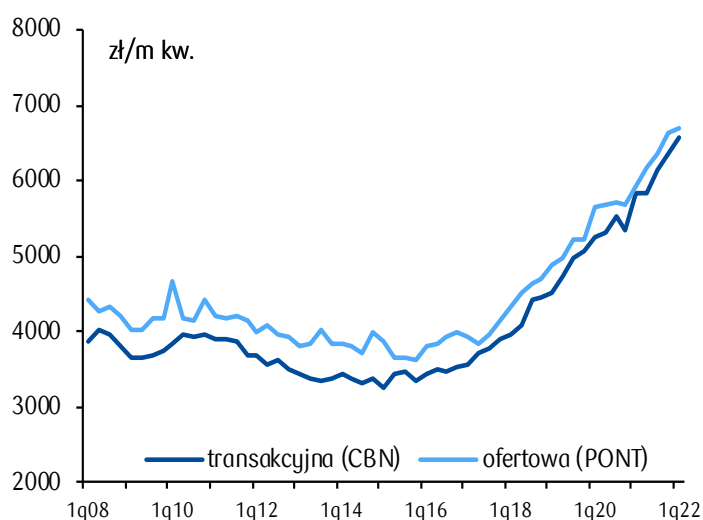
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

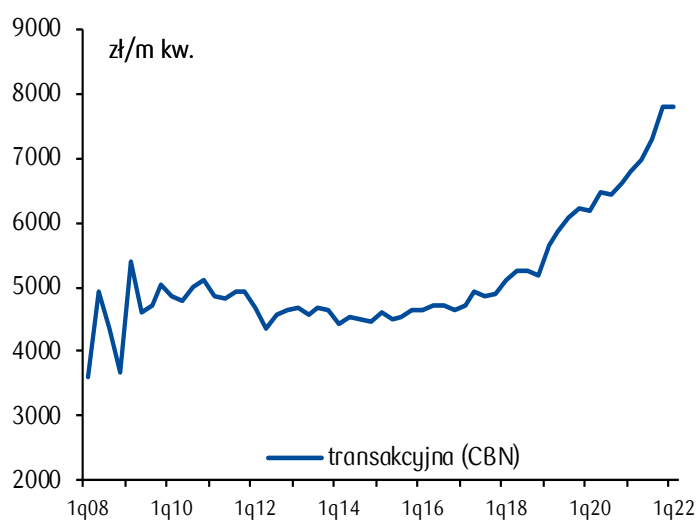
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22 %,q/q	1q 22 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 257	5 317	5 518	5 343	5 840	5 837	6 150	6 367	6 578	3.3	12.6
cena ofertowa (PONT)	5 658	5 667	5 714	5 676	5 921	6 163	6 356	6 620	6 711	1.4	13.3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 200	6 455	6 428	6 617	6 800	6 965	7 300	7 807	7 785	-0.3	14.5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 249	5 175	3 685	3 764	4 694	4 751	4 421	5 466	6 205	x	x

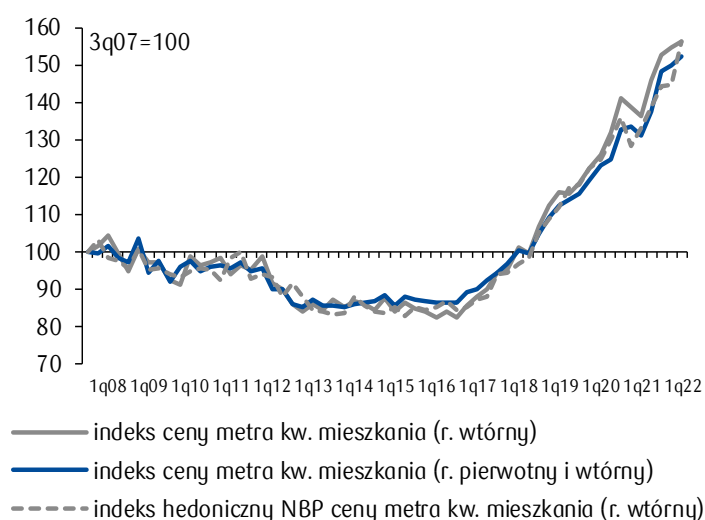
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



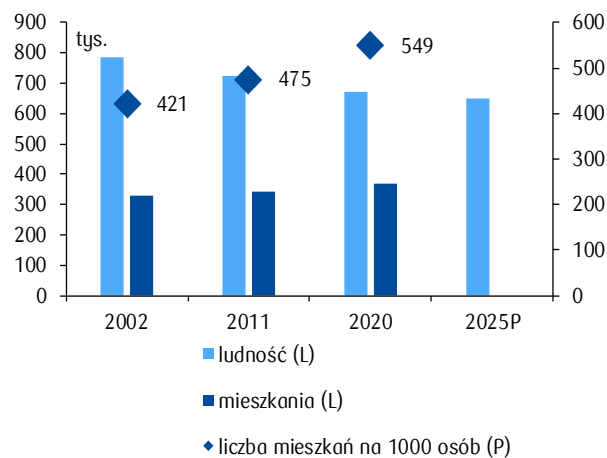
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

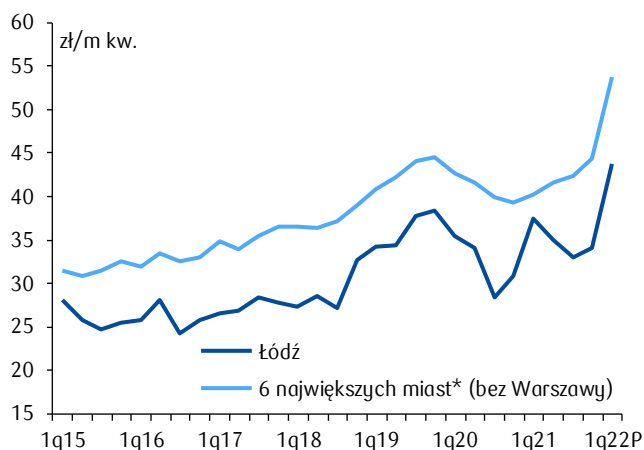


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

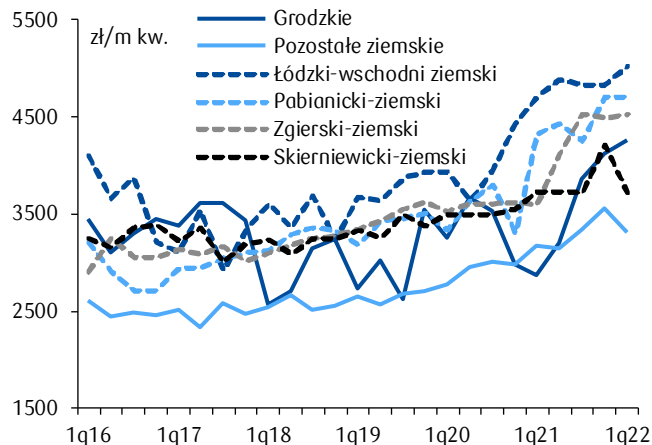


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 79; mieszkania rp - 41; domy rw - 6.

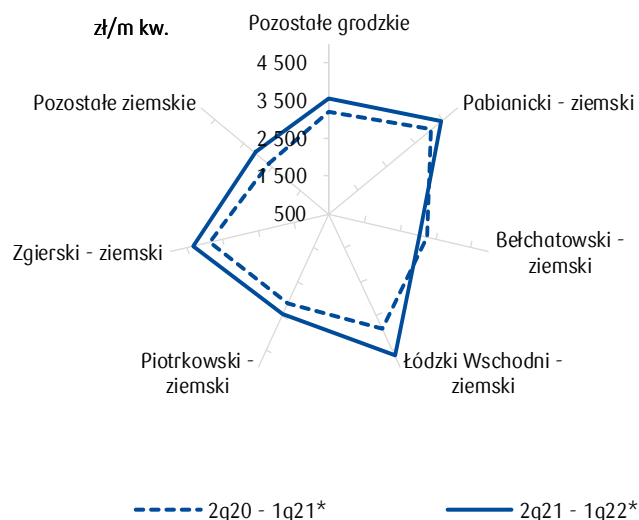
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



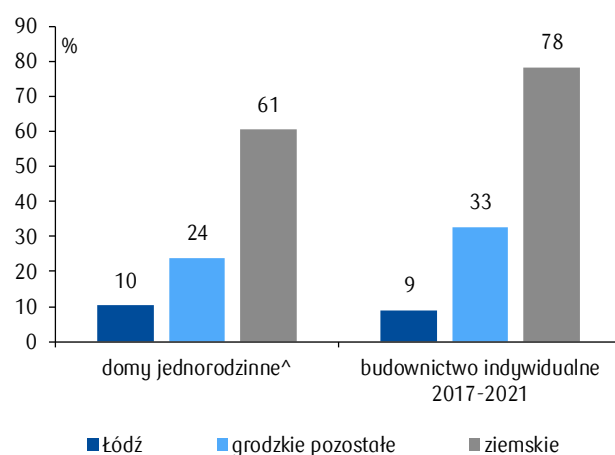
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Łódź	3 577	3 880	4 114	4 640	4 820	4 922
Pozostałe grodzkie	2 792	2 518	2 651	3 243	3 416	3 557
Pabianicki - ziemski	3 473	3 518	3 687	4 010	4 538	4 417
Bełchatowski - ziemski	3 006	2 098	2 931	3 553	3 011	3 041
Łódzki Wschodni - ziemski	3 107	3 255	3 479	3 739	4 811	4 645
Piotrkowski - ziemski	2 367	2 034	2 614	3 417	3 255	3 449
Zgierski - ziemski	2 978	3 093	3 494	3 760	4 474	4 320
Pozostałe ziemskie	2 357	2 590	2 423	2 651	3 035	3 097

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Łódź - 109; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 449.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Łódź	368 909	26	10	30,0	549	26	6,1	9	1 769
Piotrków Trybunalski	32 249	17	20	27,7	446	26	3,5	30	66
Skierniewice	20 245	8	30	28,9	425	64	3,6	37	174
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 703	7	52	30,0	371	47	2,8	93	123
brzeziński	11 867	17	66	31,7	387	52	4,1	74	28
kutnowski	38 753	17	43	27,0	406	58	2,7	51	99
łaski	19 798	13	67	31,4	398	20	3,4	89	39
łęczycki	17 464	16	62	28,5	354	50	1,2	100	25
łowicki	28 131	11	67	31,3	362	39	2,0	72	25
łódzki wschodni	25 467	15	80	34,3	351	61	5,1	87	155
opoczyński	26 754	7	74	28,4	354	23	2,4	92	86
pabianicki	52 422	21	38	30,9	441	60	3,9	71	179
pajęczański	17 319	7	86	29,6	340	72	3,0	100	121
piotrkowski	31 272	12	92	30,9	343	3	3,7	96	106
poddębicki	15 936	15	79	32,2	390	6	4,8	70	43
radomszczański	44 353	13	68	30,7	397	5	3,5	69	101
rawski	16 849	8	64	27,7	348	68	2,4	79	74
sieradzki	40 235	10	60	28,1	344	4	2,5	77	71
skierniewicki	12 704	10	96	30,9	333	44	3,1	100	48
tomaszowski	46 692	15	50	28,8	403	27	2,6	67	93
wieluński	26 086	10	68	30,4	344	52	2,7	76	91
wieruszowski	14 070	16	83	32,1	335	12	4,6	49	50
zduńskowolski	24 982	15	47	27,6	378	6	2,9	95	85
zgierski	68 596	17	48	30,4	414	72	4,3	78	235

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020 Polska=100	marzec 22
GRODZKIE								
Łódź	664,1	-7,9	324,9	13,8	-10,0	-12,1	5 511	5,8
Piotrków Trybunalski	71,3	-6,3	29,8	15,4	-9,3	-13,8	4 423	5,8
Skierniewice	47,0	-3,8	18,1	15,2	-4,7	-13,1	4 692	5,2
ZIEMSKIE								
bełchatowski	111,8	-2,0	38,4	16,0	-3,3	-5,9	7 003	4,9
brzeziński	30,6	-1,4	10,8	16,1	-5,2	-2,9	4 114	6,7
kutnowski	94,4	-6,9	37,3	15,3	-9,4	-12,1	4 786	7,9
łaski	49,5	-1,6	17,1	16,5	-5,8	-4,1	4 162	7,1
łęczycki	48,7	-5,5	17,1	16,2	-8,9	-11,6	4 822	5,7
łowicki	76,8	-3,5	26,9	16,5	-7,5	-10,2	4 460	4,5
łódzki wschodni	72,9	5,4	21,9	15,9	-4,8	4,0	4 424	6,1
opoczyński	74,9	-3,3	25,0	17,7	-6,0	-8,7	4 343	6,4
pabianicki	118,6	-2,0	46,7	14,9	-8,0	-2,7	4 675	6,3
pajęczański	50,5	-4,9	15,8	17,0	-6,5	-9,6	4 573	7,2
piotrkowski	90,7	0,5	29,2	17,9	-6,8	-5,3	4 256	5,7
poddębicki	40,6	-3,3	14,0	16,0	-7,5	-7,2	5 688	6,0
radomszczański	110,6	-5,1	39,3	16,8	-7,9	-10,0	4 369	4,3
rawski	48,0	-3,1	16,4	16,6	-5,2	-9,0	4 510	3,2
sieradzki	116,0	-3,9	38,9	17,2	-5,3	-8,2	4 742	4,5
skierniewicki	37,9	-0,5	10,8	17,5	-6,1	-6,8	4 451	3,4
tomaszowski	114,6	-5,2	42,9	16,3	-7,8	-9,6	4 474	7,2
wieluński	75,2	-4,0	24,6	16,7	-5,3	-7,5	4 343	5,2
wieruszowski	41,8	-1,6	13,0	17,7	-5,0	-5,4	4 165	4,4
zduńskowolski	65,6	-3,3	24,0	16,4	-6,1	-7,5	4 383	6,2
zgierski	165,1	0,0	60,7	15,5	-7,9	-4,5	5 082	5,3

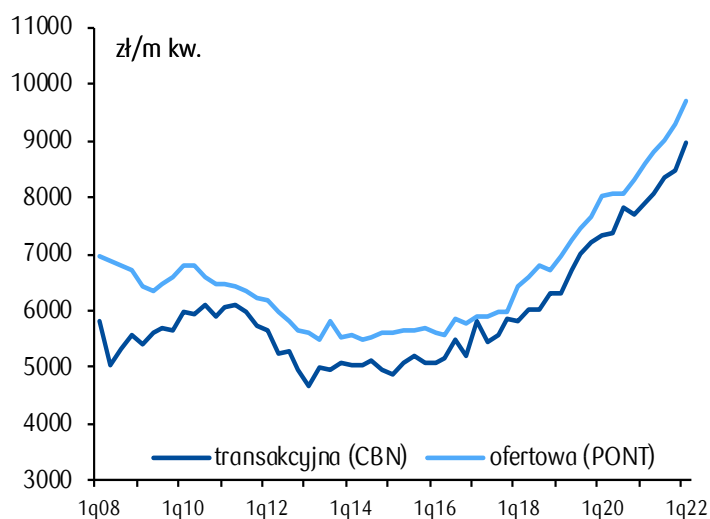
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

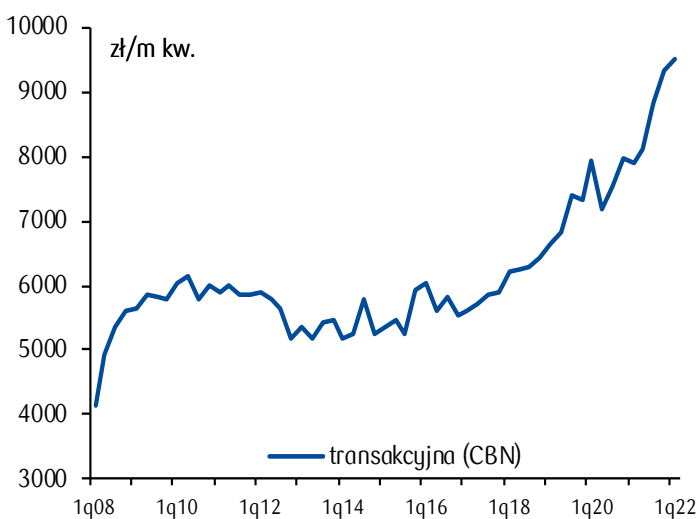
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 327	7 383	7 808	7 721	7 904	8 081	8 343	8 468	8 982	6.1	13.6	
cena ofertowa (PONT)	8 039	8 077	8 082	8 316	8 597	8 796	9 022	9 322	9 730	4.4	13.2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 957	7 201	7 543	7 987	7 901	8 104	8 834	9 339	9 520	1.9	20.5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 707	4 914	6 436	6 133	5 391	7 268	6 536	6 819	5 987	x	x	

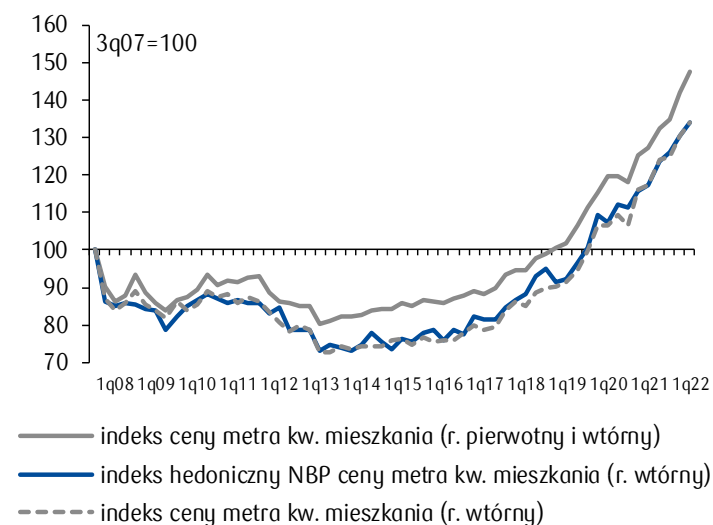
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



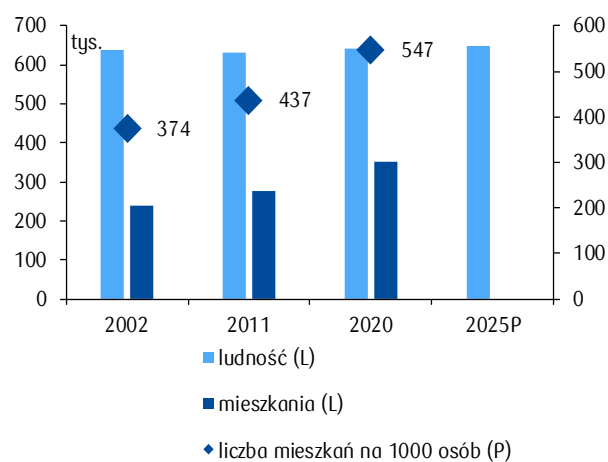
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

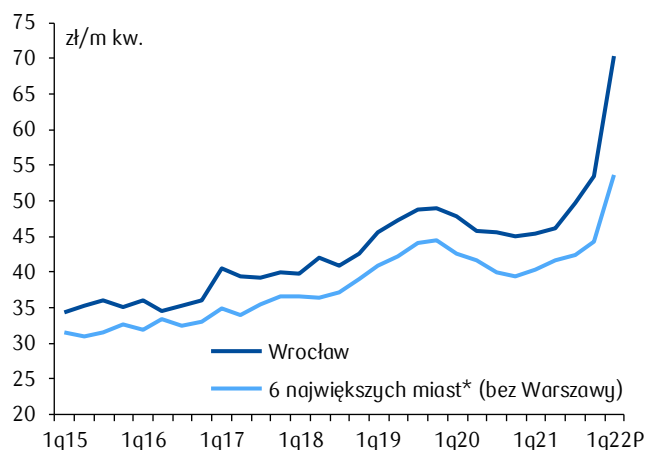


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

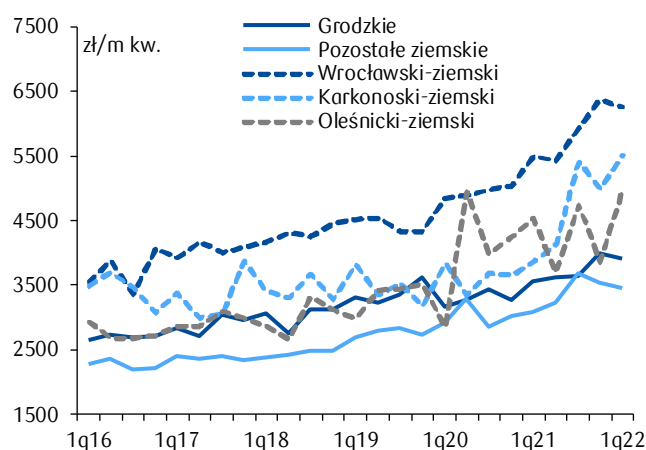


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 74; domy rw - 1.

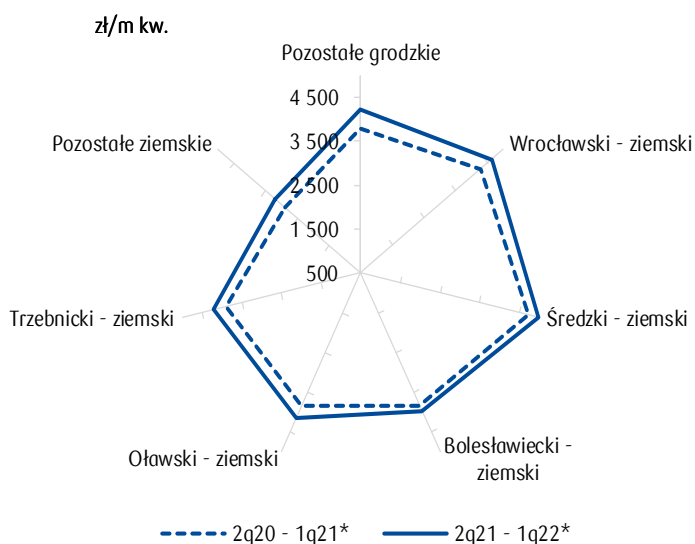
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



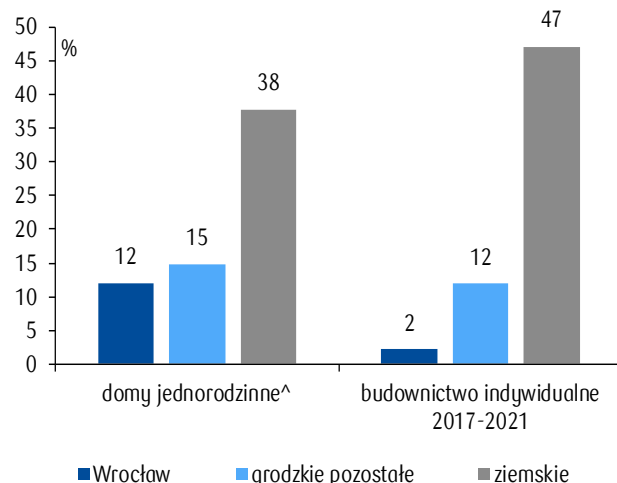
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów 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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Wrocław	4 357	4 718	4 828	5 280	5 606	6 063
Pozostałe grodzkie	2 981	2 967	3 224	3 559	4 113	4 217
Wrocławski - ziemski	3 501	3 675	3 933	4 259	4 543	4 638
Średzki - ziemski	3 963	2 941	3 994	4 719	4 807	4 987
Bolesławiecki - ziemski	2 715	2 477	3 222	3 825	3 980	3 980
Oławski - ziemski	3 133	3 260	3 028	3 828	4 182	4 148
Trzebnicki - ziemski	3 117	3 386	3 617	3 639	4 216	4 216
Pozostałe ziemskie	2 473	2 486	2 429	3 039	3 258	3 187

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Wrocław - 57; pozostałe powiaty grodzkie - 61; powiaty ziemskie - 949.

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1q22
GRODZKIE									
Jelenia Góra	36 026	38	19	29,9	460	99	3,1	17	43
Legnica	43 752	37	11	28,3	445	45	4,8	9	82
Wałbrzych	50 775	bd.	bd.	25,1	462	22	1,1	15	8
Wrocław	351 110	28	12	37,4	547	60	16,1	2	1 181
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	33 000	34	45	29,5	368	99	5,2	47	102
dzierżoniowski	40 035	49	28	25,6	401	52	1,8	52	76
głogowski	33 548	14	25	25,3	379	39	4,4	37	63
górowski	12 091	52	55	27,5	350	57	1,9	80	26
jaworski	18 233	57	42	27,6	367	92	2,3	65	25
karkonoski	26 304	60	50	34,0	415	64	5,5	49	91
kamienogórski	16 892	60	33	25,6	395	51	1,5	83	17
kłodzki	65 174	55	37	28,9	417	58	2,3	64	73
legnicki	18 882	37	11	29,6	343	52	4,1	83	105
lubański	20 631	57	44	27,9	383	89	2,4	60	57
lubiński	41 622	14	25	27,0	393	81	4,0	57	158
lwówecki	16 932	55	54	29,0	371	28	1,2	93	10
milicki	11 997	48	62	27,8	326	59	3,5	59	38
oleśnicki	37 809	34	45	28,4	353	65	5,8	57	144
oławski	29 667	27	40	29,4	387	55	8,4	34	128
polkowicki	22 362	31	40	26,5	355	49	4,5	66	52
strzeliński	15 709	58	56	29,4	364	79	3,7	73	37
średzki	19 465	54	63	31,6	351	86	9,4	46	167
świdnicki	61 734	49	26	27,5	396	92	3,2	42	159
trzebnicki	28 646	40	64	30,9	336	44	6,4	55	186
wałbrzyski	22 397	62	16	26,9	406	49	1,3	75	35
wołowski	17 601	37	46	27,5	378	65	3,6	49	47
wrocławski	61 245	35	67	40,9	392	83	17,9	31	957
ząbkowicki	24 314	65	52	29,5	379	54	2,0	64	19
zgorzelecki	34 584	46	39	27,8	391	95	2,1	66	30
złotoryjski	15 828	52	44	27,5	368	45	1,9	70	22

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Jelenia Góra	77,4	-8,0	35,0	13,7	-10,2	-12,4	5 183	94	3,6
Legnica	97,3	-5,4	42,0	15,4	-6,6	-11,5	4 952	90	5,6
Wałbrzych	108,2	-8,6	bd	14,2	-12,9	-15,9	5 565	101	4,9
Wrocław	642,7	-1,5	273,0	14,2	-2,1	1,2	6 141	111	1,8
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	89,5	-3,0	31,5	16,5	-5,5	-2,9	4 888	89	4,6
dzierżoniowski	98,8	-5,7	41,0	15,1	-9,5	-11,2	4 690	85	6,1
głogowski	88,0	-3,9	32,4	15,7	-4,1	-4,8	4 763	86	7,1
górowski	34,2	-4,8	12,0	17,6	-5,9	-10,6	4 432	80	13,5
jaworski	49,1	-5,0	18,0	16,2	-7,3	-12,2	4 933	89	10,1
karkonoski	62,9	-2,0	24,2	15,8	-9,5	-6,7	4 526	82	9,6
kamiennogórski	42,2	-7,1	16,7	16,6	-9,6	-13,6	4 532	82	6,3
kłodzki	154,1	-6,4	63,9	15,2	-11,3	-13,8	4 748	86	11,8
legnicki	55,1	-5,4	42,0	15,4	-5,4	0,5	4 877	88	7,8
lubański	53,3	-5,6	21,3	16,2	-7,5	-10,7	4 508	82	6,9
lubiński	105,3	-4,1	40,4	15,3	-4,9	-5,3	8 920	162	4,3
lwówecki	45,0	-4,8	16,7	16,8	-9,8	-12,3	4 622	84	9,0
milicki	36,6	-1,9	11,6	17,7	-4,3	-4,1	4 339	79	5,7
oleśnicki	107,0	0,2	34,7	16,7	-3,6	-2,5	4 774	86	5,9
oławski	76,7	1,6	26,0	16,1	-2,6	-0,8	4 988	90	4,0
polkowicki	62,7	-0,4	21,4	17,3	-4,4	-4,9	5 606	102	4,5
strzeliński	42,9	-3,1	15,1	16,5	-6,1	-6,9	5 162	94	10,9
średzki	56,1	3,5	17,1	16,6	-2,9	10,0	5 261	95	5,2
świdnicki	154,7	-3,6	59,0	15,6	-7,4	-8,1	5 054	92	5,6
trzebnicki	85,3	3,9	26,1	16,8	-3,1	1,2	4 611	84	4,7
wałbrzyski	54,6	-6,7	72,7	15,8	-10,4	-10,1	4 385	79	13,4
wołowski	46,3	-2,4	16,8	15,8	-6,7	-6,8	5 907	107	11,1
wrocławski	160,9	16,8	38,2	16,4	3,9	29,0	5 868	106	1,7
ząbkowicki	63,4	-6,2	23,6	15,9	-9,6	-11,2	4 557	83	9,1
zgorzelecki	87,4	-6,4	35,0	15,7	-10,2	-11,0	4 882	88	5,6
złotoryjski	42,6	-4,6	15,9	16,0	-7,6	-10,9	5 119	93	12,7

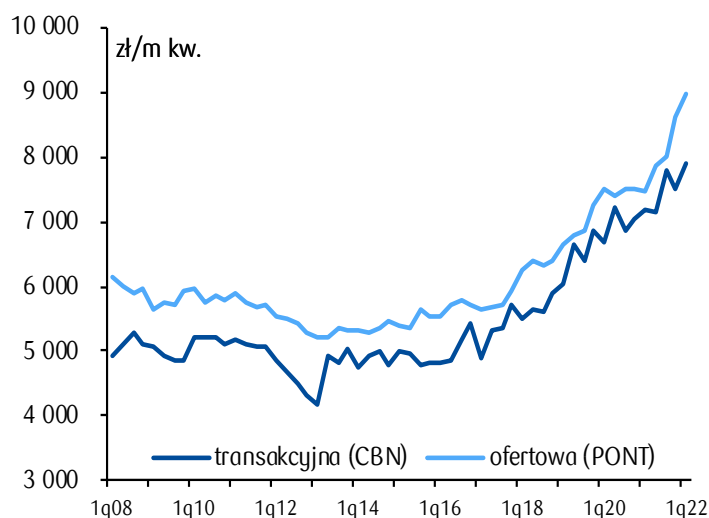
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

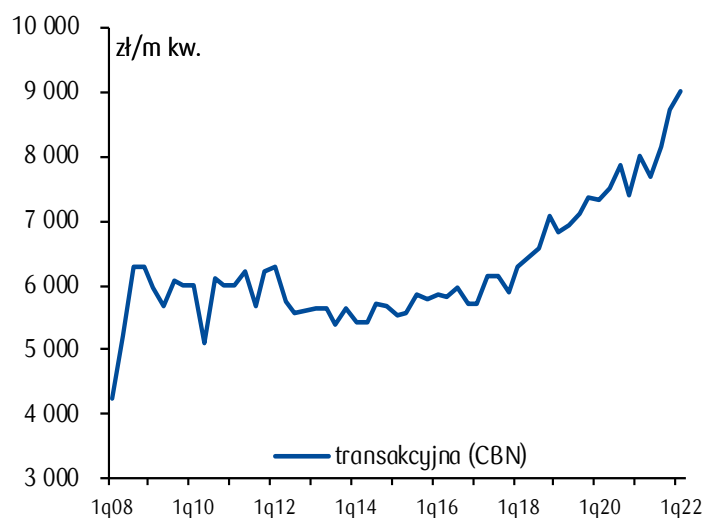
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 687	7 209	6 878	7 026	7 200	7 168	7 784	7 503	7 906	5.4	9.8	
cena ofertowa (PONT)	7 516	7 389	7 500	7 500	7 477	7 868	8 000	8 609	8 967	4.2	19.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 317	7 524	7 855	7 408	8 017	7 703	8 142	8 736	9 033	3.4	12.7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 246	5 391	4 775	5 013	5 126	5 975	6 242	4 945	7 785	x	x	

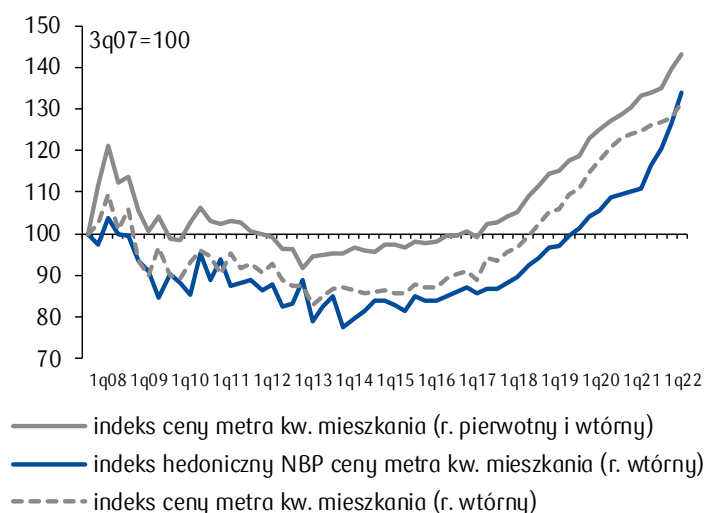
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



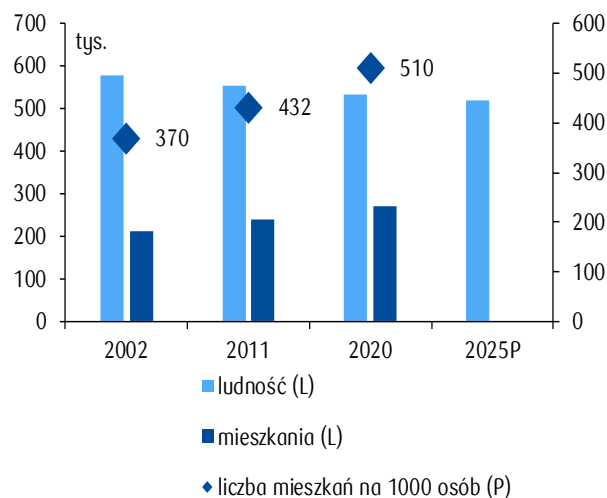
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



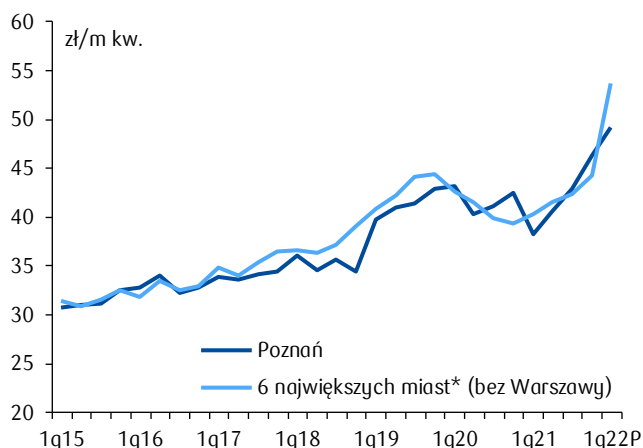
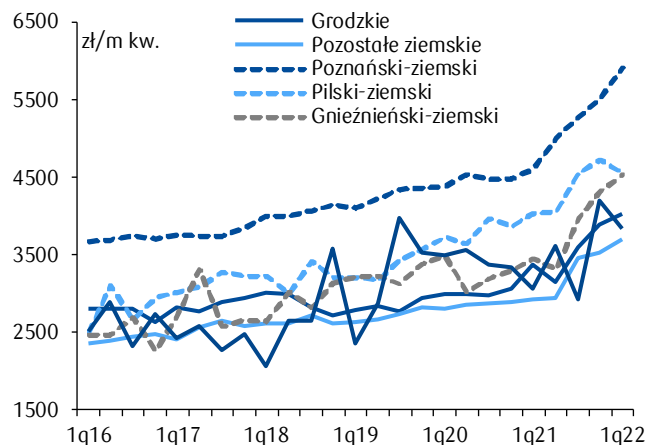
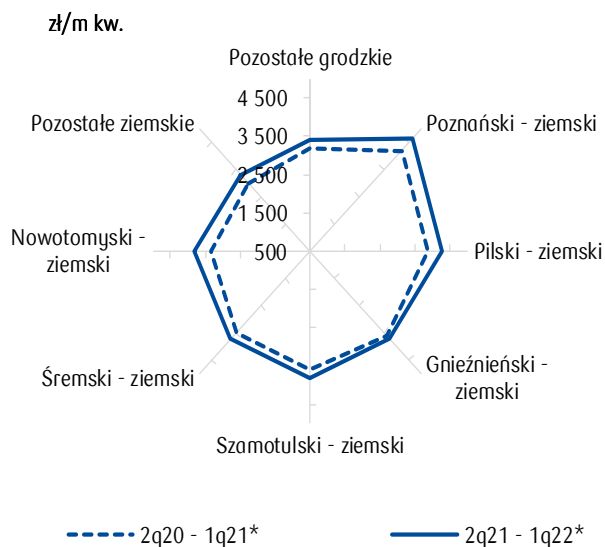
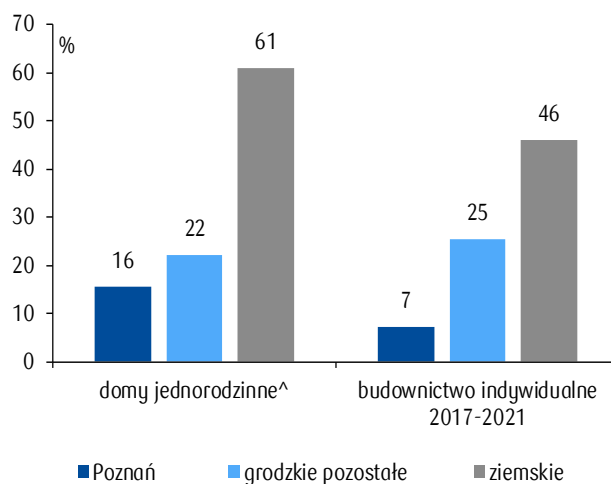
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Poznaniu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 47; mieszkania rp - 35; domy rw - 6.

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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Poznań	4 230	4 171	4 297	4 937	5 197	6 122
Pozostałe grodzkie	2 645	2 674	2 832	3 094	3 242	3 422
Poznański - ziemski	3 752	3 899	4 104	4 225	4 608	4 640
Piłski - ziemski	2 606	3 061	3 264	3 858	4 087	4 284
Gnieźnieński - ziemski	2 703	3 167	3 219	3 626	3 648	3 701
Szamotulski - ziemski	2 816	3 191	3 460	3 569	3 656	3 819
Śremski - ziemski	3 127	3 059	3 348	3 489	3 712	3 737
Nowotomyski - ziemski	2 709	3 188	2 874	3 290	3 637	3 804
Pozostałe ziemskie	2 431	2 407	2 704	2 907	3 307	3 298

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Poznań - 42; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 1123.

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	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1q22
GRODZKIE									
Kalisz	44 848	24	19	28,4	453	26	4,0	17	163
Konin	30 127	5	21	26,6	415	95	2,4	25	105
Leszno	25 443	20	29	29,9	405	81	5,7	36	46
Poznań	271 316	19	16	32,8	510	48	9,3	7	1 388
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 174	29	55	27,4	324	35	3,2	66	30
czarnkowsko-trzcianecki	28 010	42	58	26,9	324	36	2,9	74	99
gnieźnieński	51 902	30	40	26,6	358	7	5,9	54	239
gostyński	22 716	27	64	27,7	300	11	4,1	48	93
grodziski	15 535	32	71	28,2	299	4	6,3	46	72
jarociński	22 592	23	63	27,2	316	4	5,8	29	193
kaliski	23 670	14	89	29,7	286	2	2,7	98	76
kępiński	18 069	27	68	30,5	321	45	6,0	50	118
kolski	29 675	15	66	28,0	345	43	2,3	86	77
koniński	38 135	14	92	29,1	294	23	4,2	85	171
kościański	25 862	29	61	28,5	328	16	5,0	48	86
krotoszyński	24 380	30	64	29,2	317	7	3,7	49	111
leszczyński	17 267	29	81	33,0	298	17	9,3	60	167
międzychodzki	12 858	24	51	29,2	351	10	3,9	70	39
nowotomyski	24 904	34	63	29,3	330	15	5,3	58	149
obornicki	20 165	26	49	27,4	337	4	5,6	43	104
ostrowski	54 054	23	60	29,9	335	18	5,1	42	277
ostrzeszowski	17 538	22	79	31,4	317	32	4,1	70	40
pilski	47 045	26	38	25,7	347	30	3,3	45	154
pleszewski	19 254	24	67	29,1	307	29	3,8	57	161
poznański	142 918	13	64	34,9	352	41	12,3	31	1 549
rawicki	19 964	34	56	28,8	332	11	4,2	53	71
śłupecki	19 053	20	71	28,3	323	38	3,1	82	57
szamotuński	31 034	28	58	28,9	338	8	6,6	47	151
średzki	19 986	25	53	28,2	338	21	8,8	36	151
śremski	20 773	19	41	26,5	338	17	5,9	41	100
turecki	26 701	10	65	27,0	319	42	1,6	98	34
wągrowiecki	23 440	28	55	27,2	334	7	6,1	48	102
wolsztyński	16 807	29	71	28,7	293	2	4,7	59	75
wrzesiński	28 418	21	55	29,0	364	7	9,3	27	80
złotowski	22 706	39	53	26,1	328	18	3,4	53	174

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Kalisz	97,9	-5,3	41,3	15,3	-7,7	-12,1	4 718	85	3,2
Konin	71,4	-8,9	29,5	15,3	-7,2	-15,3	4 858	88	6,2
Leszno	62,2	-2,9	23,7	15,8	-5,0	-10,4	4 824	87	2,8
Poznań	529,4	-5,6	232,6	14,7	-2,9	-5,0	6 105	111	1,5
ZIEMSKIE									
chodzieski	46,4	-1,5	15,4	17,2	-5,1	-8,1	4 551	82	6,9
czarnkowsko-trzcianecki	85,8	-1,7	27,3	17,4	-6,3	-8,7	4 869	88	3,2
gnieźnieński	144,4	0,5	46,4	16,5	-3,7	-4,9	4 659	84	4,4
gostyński	75,3	-1,7	21,4	17,5	-3,0	-5,8	4 699	85	4,6
grodziski	51,8	1,7	13,8	18,1	-1,3	-3,5	4 433	80	4,0
jarociński	71,1	-0,3	20,6	17,0	-4,0	-4,2	4 193	76	5,0
kaliski	82,7	1,5	22,9	17,6	-3,1	-2,3	4 195	76	2,8
kępiński	56,1	-1,1	15,8	17,4	-1,9	-3,1	3 872	70	1,7
kolski	85,3	-3,5	29,0	16,9	-6,3	-9,4	4 896	89	2,9
koniński	130,0	2,4	35,8	19,0	-2,0	0,6	4 185	76	8,6
kościański	78,5	-0,8	23,6	17,0	-3,5	-4,8	4 583	83	2,7
krotoszyński	76,5	-0,9	22,3	17,4	-2,7	-7,0	4 021	73	2,6
leszczyński	58,5	5,6	14,1	18,0	0,1	10,1	4 953	90	2,1
międzychodzki	36,4	-0,1	11,6	17,0	-2,6	-5,3	4 520	82	5,8
nowotomyski	75,5	2,2	22,5	17,2	-2,4	-1,6	4 807	87	2,3
obornicki	59,8	2,2	18,2	17,3	-2,3	-0,4	4 854	88	3,4
ostrowski	160,8	-0,4	48,5	16,8	-3,7	-3,6	4 542	82	2,7
ostrzeszowski	55,1	-0,1	15,7	17,7	-3,0	-3,0	4 489	81	2,9
pilski	134,5	-2,2	46,9	17,0	-5,2	-7,1	4 929	89	4,7
pleszewski	62,5	-1,4	17,3	17,6	-3,3	-4,0	4 471	81	4,3
poznański	413,1	15,1	105,8	16,4	2,5	16,1	4 776	87	1,5
rawicki	59,8	-0,7	18,2	17,4	-4,2	-7,0	4 358	79	3,1
słupecki	58,7	-3,1	17,7	17,4	-3,5	-4,2	4 690	85	6,8
szamotulski	91,7	2,0	26,5	16,8	-2,6	-0,9	5 275	96	3,3
średzki	59,4	2,5	17,1	17,0	-0,3	4,1	5 004	91	5,7
śremski	61,4	0,5	18,3	16,9	-2,8	-1,7	4 480	81	2,2
turecki	83,1	-1,4	26,0	17,3	-3,6	-5,4	4 266	77	3,4
wągrowiecki	70,0	0,5	21,5	17,6	-3,4	-2,1	4 491	81	5,0
wolsztyński	57,4	1,6	15,6	17,9	-1,1	-0,8	4 490	81	2,1
wrzesiński	77,8	-0,6	23,7	16,8	-2,6	-2,5	4 780	87	4,1
złotowski	68,8	-1,9	22,6	18,1	-3,0	-5,2	4 041	73	4,8

*2019

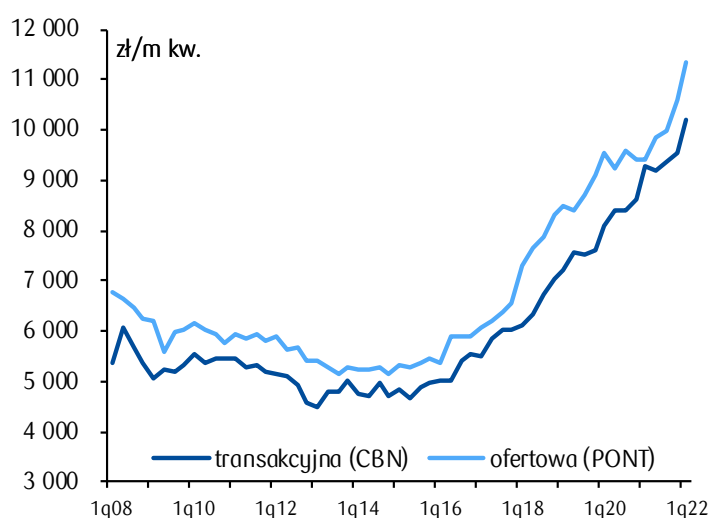
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

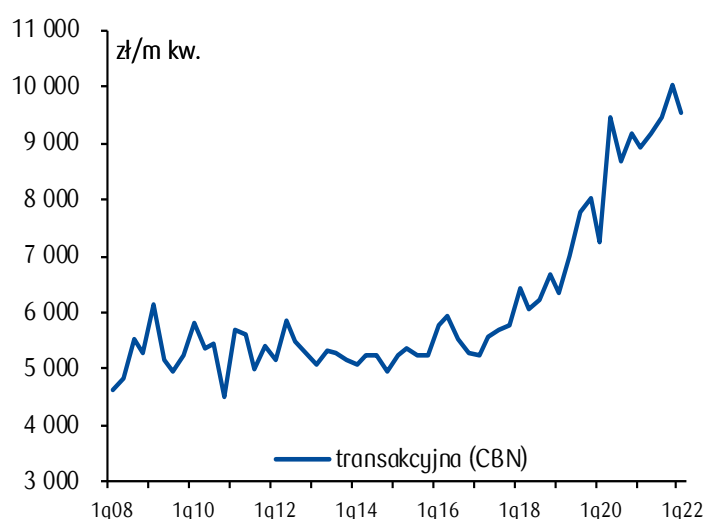
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 097	8 410	8 420	8 620	9 300	9 186	9 348	9 543	10 184	6.7	9.5	
cena ofertowa (PONT)	9 536	9 231	9 574	9 435	9 426	9 868	10 000	10 617	11 333	6.7	20.2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 257	9 450	8 686	9 163	8 945	9 199	9 483	10 028	9 534	-4.9	6.6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 575	5 352	6 567	7 180	7 994	5 677	6 950	9 597	6 878	x	x	

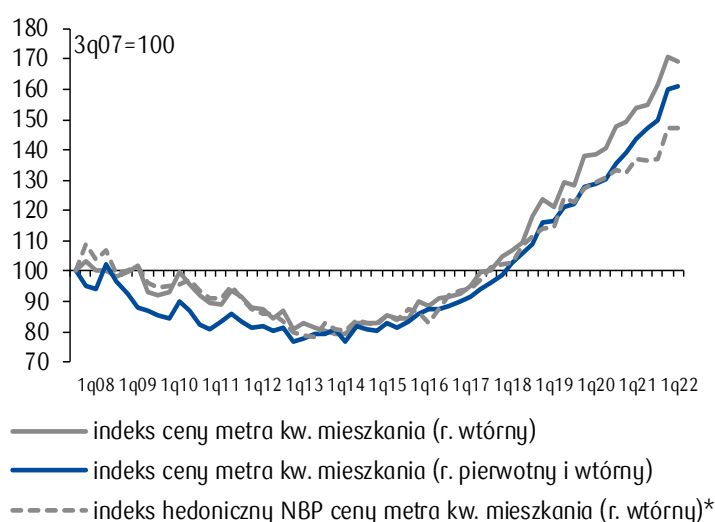
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



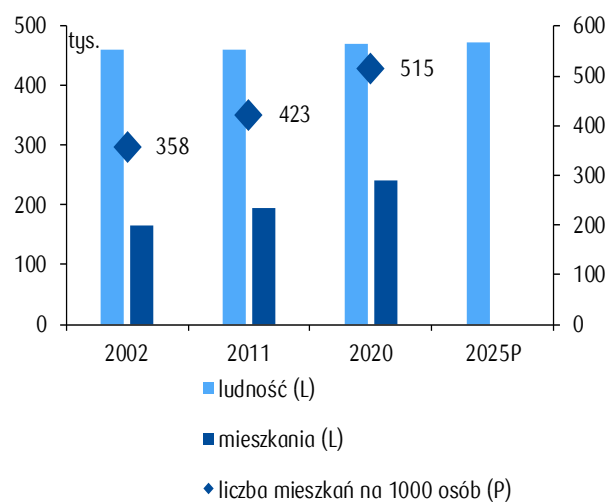
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



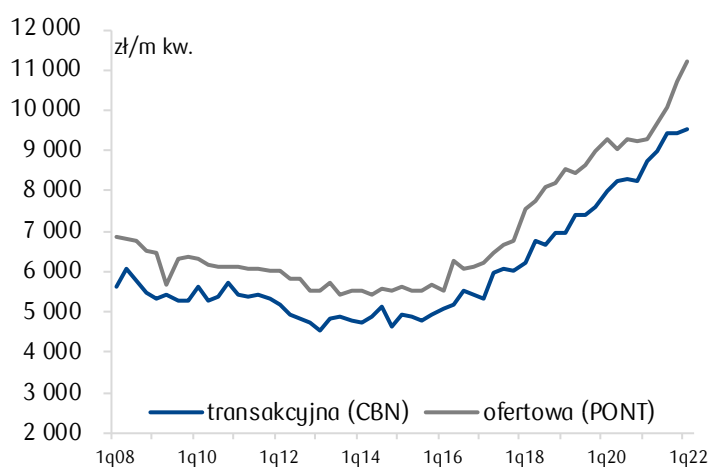
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 55; mieszkania rp - 57; domy rw - 2.

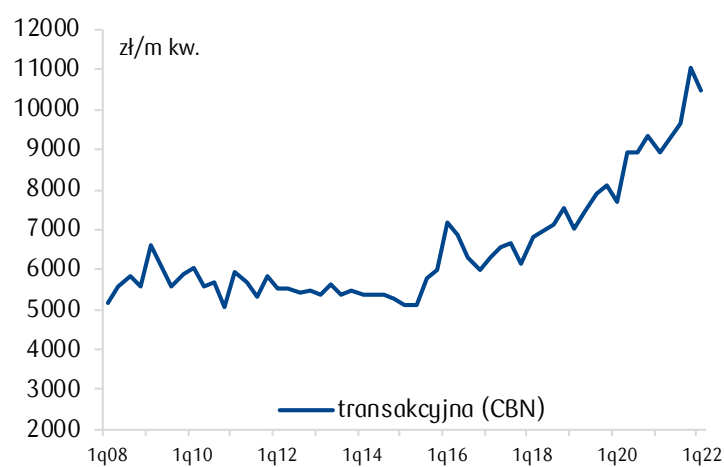
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 974	8 249	8 280	8 240	8 763	8 972	9 425	9 451	9 519	0.7	8.6	
cena ofertowa (PONT)	9 290	9 039	9 279	9 251	9 290	9 690	10 059	10 713	11 235	4.9	20.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 690	8 936	8 957	9 344	8 955	9 297	9 635	11 072	10 463	-5.5	16.8	

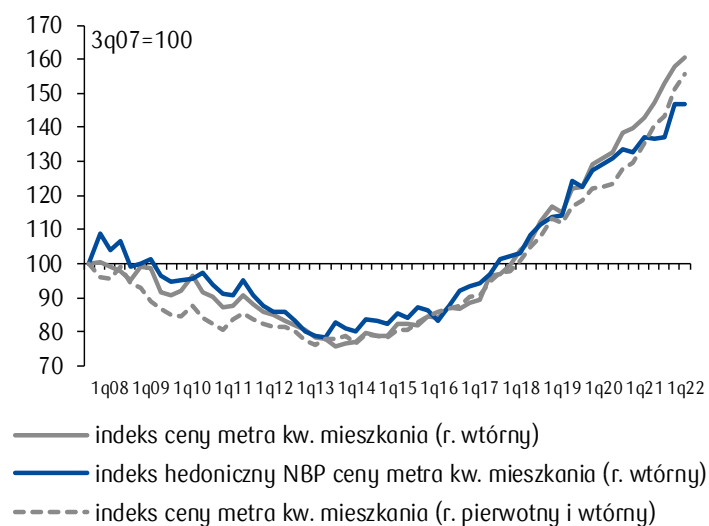
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



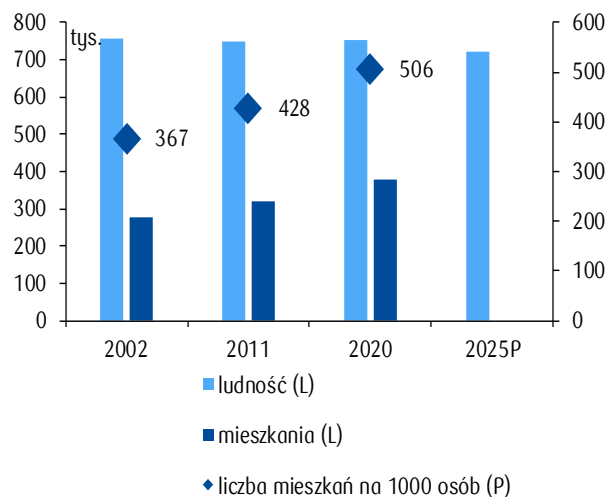
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

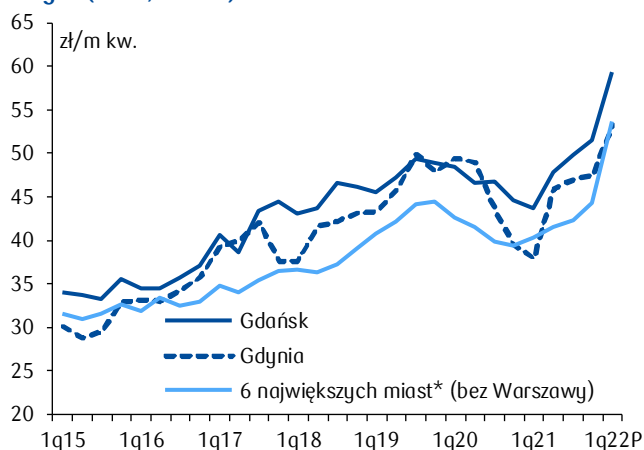


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

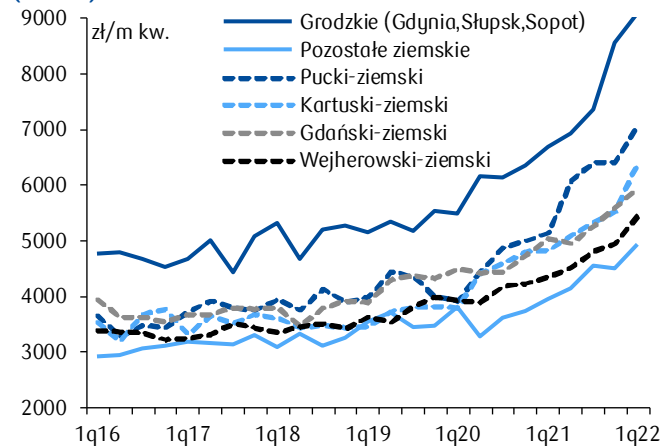


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 77; mieszkania rp - 72.

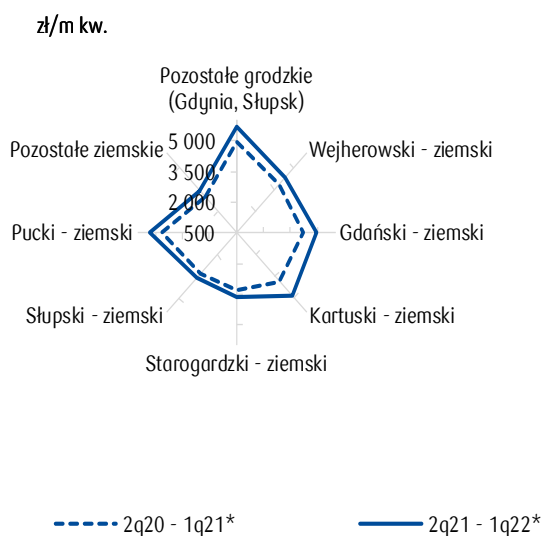
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



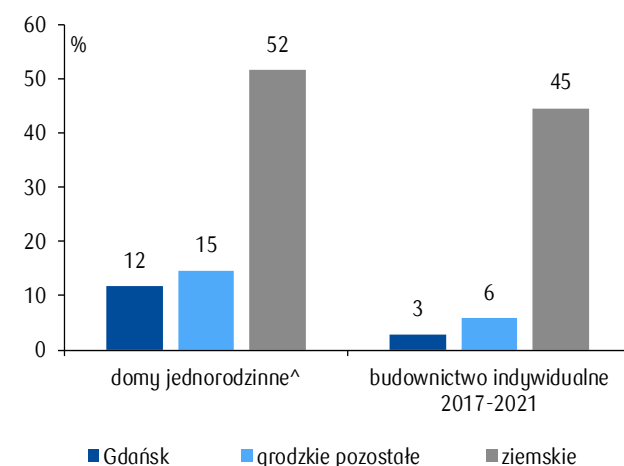
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Gdańsk	4 316	4 101	4 966	5 275	6 495	6 590
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 684	4 045	4 905	4 994	5 177	5 707
Wejherowski - ziemski	2 993	3 121	3 662	3 857	4 574	4 353
Gdański - ziemski	3 445	3 696	3 974	4 240	4 799	4 950
Kartuski - ziemski	3 386	3 500	3 735	3 826	4 858	4 858
Starogardzki - ziemski	2 807	2 907	2 559	3 264	3 500	3 626
Słupski - ziemski	3 181	2 794	3 101	3 195	3 474	3 593
Pucki - ziemski	4 100	3 976	4 371	4 301	4 817	5 297
Pozostałe ziemskie	2 336	2 688	3 018	3 226	3 275	3 413

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Gdańsk - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 43; powiaty ziemskie - 569.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1q22
GRODZKIE									
Gdańsk	242 579	19	12	30,4	515	66	14,6	3	1 085
Gdynia	117 659	12	16	29,7	480	31	6,9	6	405
Słupsk	40 706	28	12	27,0	453	74	5,5	4	52
Sopot	19 489	40	13	35,1	552	66	3,0	7	13
ZIEMSKIE									
bytowski	23 369	33	55	24,0	295	18	3,2	65	73
chojnicki	30 739	25	57	26,5	315	5	5,4	58	152
człuchowski	18 342	33	44	25,1	329	8	2,8	68	61
gdański	41 998	13	54	30,7	349	61	11,7	30	283
kartuski	39 395	13	82	29,5	278	26	8,9	52	513
kościerski	22 190	18	65	27,4	304	38	4,1	66	115
kwidzyński	26 486	34	39	23,1	319	9	2,6	55	64
łęborski	22 848	33	39	26,7	346	13	4,2	61	92
malborski	22 506	32	34	24,2	356	24	3,6	38	42
nowodworski	13 740	31	55	32,1	388	44	6,4	47	116
pucki	31 926	16	64	37,6	365	21	12,7	39	285
słupski	34 162	39	50	27,4	346	15	5,8	41	133
starogardzki	41 198	23	57	26,2	321	11	4,4	58	231
sztumski	13 045	34	46	23,1	317	21	1,3	88	21
tczewski	38 814	25	32	23,1	337	23	4,0	34	103
wejherowski	72 911	13	50	26,5	332	30	6,8	36	311

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.podsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020 Polska=100	marzec 22
GRODZKIE								
Gdańsk	470,6	-1,4	189,2	14,9	-2,2	-0,4	6 491	2,8
Gdynia	243,9	-4,5	102,9	14,9	-5,0	-4,3	5 849	2,3
Słupsk	88,8	-6,5	39,4	14,8	-7,5	-10,5	4 842	5,0
Sopot	34,9	-7,9	18,3	13,3	-10,0	-10,7	6 529	1,6
ZIEMSKIE								
bytowski	78,7	-0,5	24,1	18,0	-1,4	-5,4	4 906	9,0
chojnicki	97,5	0,3	29,5	18,0	-0,3	-1,2	4 396	8,0
człuchowski	55,4	-3,4	19,0	17,2	-4,9	-8,0	4 569	11,1
gdański	122,4	15,9	32,1	17,7	2,3	17,5	5 015	4,3
kartuski	144,3	11,4	33,4	19,2	6,3	16,9	4 508	3,4
kościerski	72,8	1,4	21,1	18,2	-0,8	-1,7	4 329	6,4
kwidzyński	82,5	-0,5	27,8	17,7	-3,8	-5,1	4 824	6,2
łęborski	65,9	-0,7	22,4	17,2	-2,6	-3,2	4 801	10,4
malborski	62,7	-2,7	23,3	17,3	-5,6	-8,0	4 560	9,4
nowodworski	35,2	-2,5	12,2	17,2	-4,8	-6,3	4 735	12,9
pucki	88,4	6,6	24,2	17,9	0,3	9,1	4 741	6,4
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	-4,6	-0,7	4 697	9,0
starogardzki	127,8	0,7	39,9	17,8	-2,4	-3,2	4 970	5,6
sztumski	40,6	-2,8	13,8	17,5	-4,6	-11,5	4 719	7,1
tczewski	114,8	-0,6	38,1	17,1	-3,7	-3,7	5 032	6,2
wejherowski	220,9	8,6	63,5	17,9	0,9	6,5	4 621	5,5

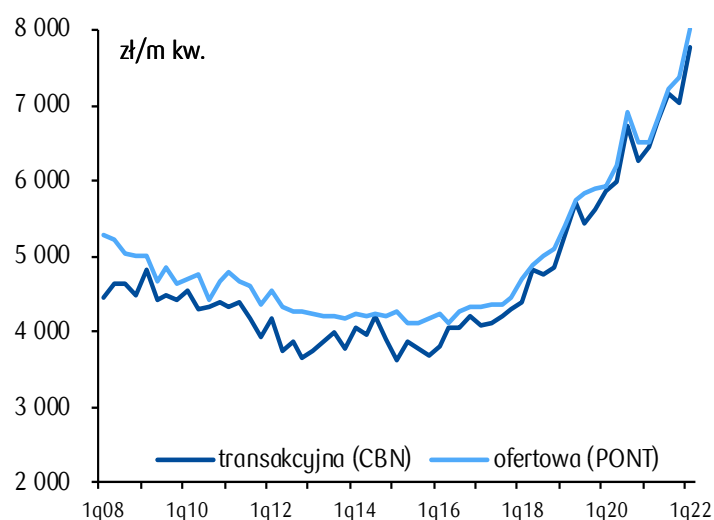
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

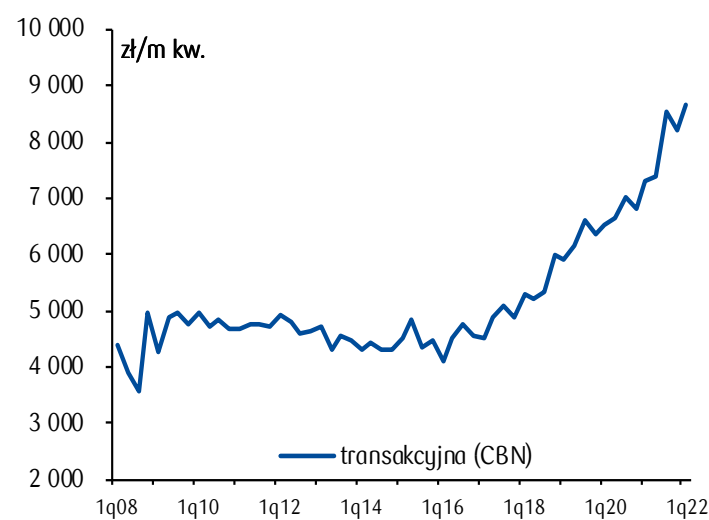
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 875	5 998	6 729	6 274	6 441	6 800	7 158	7 029	7 770	10.5	20.6	
cena ofertowa (PONT)	5 938	6 203	6 898	6 500	6 500	6 818	7 232	7 388	8 023	8.6	23.4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 520	6 643	7 009	6 832	7 328	7 400	8 525	8 228	8 680	5.5	18.5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 559	4 027	5 039	5 218	4 741	5 853	7 073	4 859	6 031	x	x	

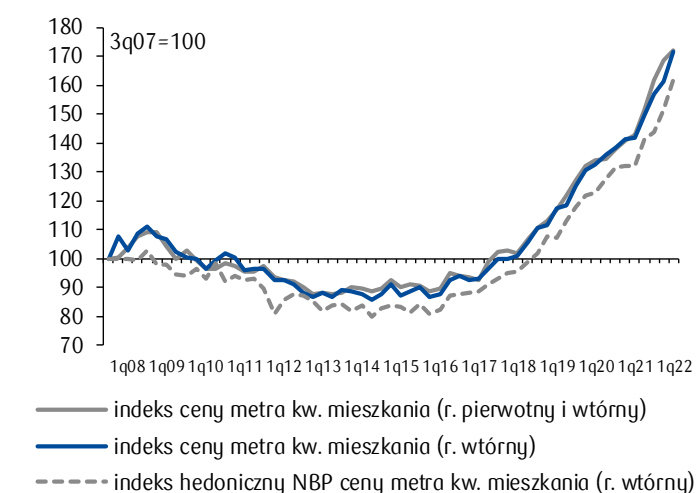
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



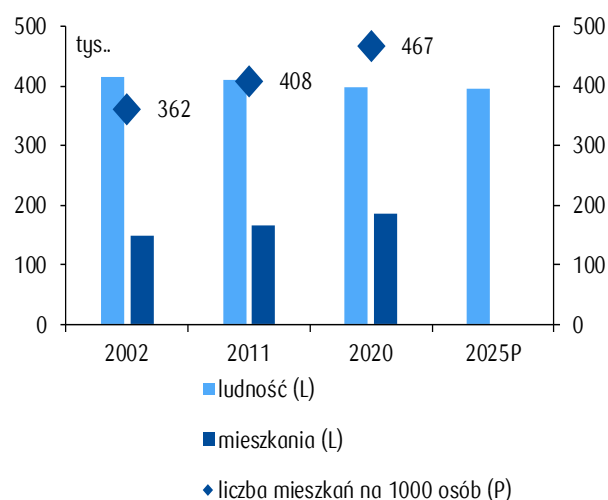
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

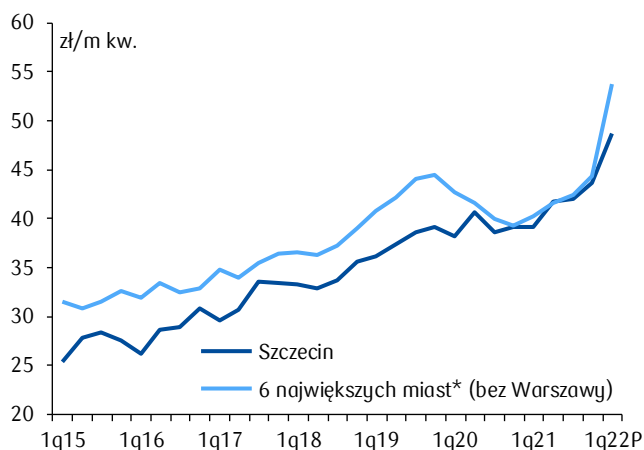


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

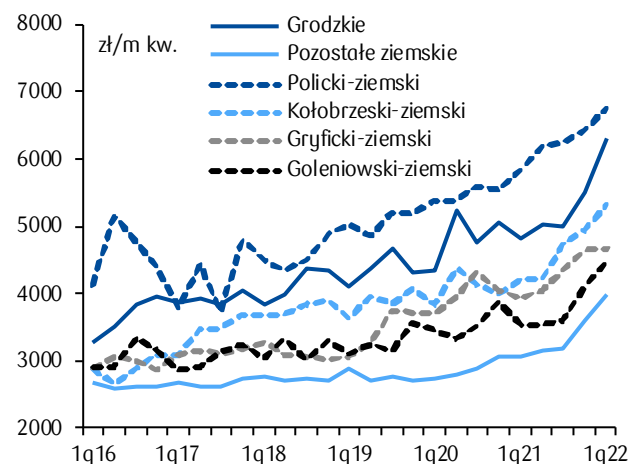


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 34; mieszkania rp - 20; domy rw - 3.

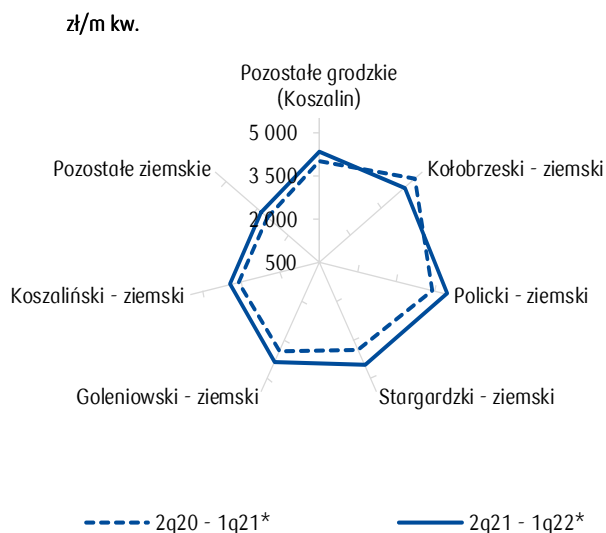
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



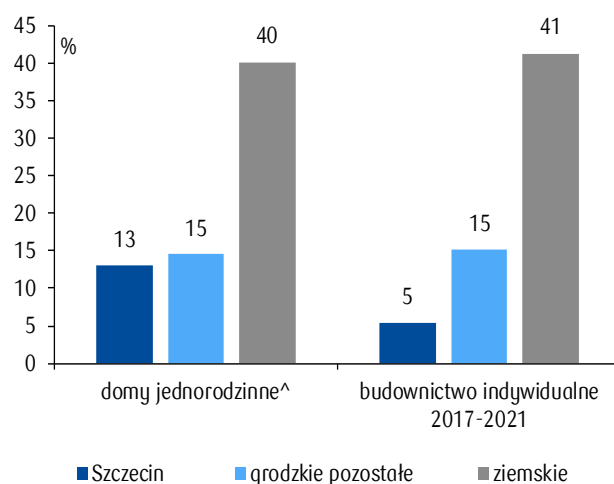
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Szczecin	3 900	4 053	4 678	5 010	5 748	6 272
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	2 900	3 453	3 714	4 252	4 367	4 325
Kołobrzeski - ziemski	3 425	3 318	3 584	5 111	3 872	4 630
Policki - ziemski	3 541	3 955	4 253	4 572	5 360	5 443
Stargardzki - ziemski	3 086	3 213	3 869	3 620	4 571	4 481
Goleniowski - ziemski	3 018	2 867	3 701	3 589	4 245	4 365
Koszaliński - ziemski	3 038	3 112	3 370	3 566	4 094	3 932
Pozostałe ziemskie	2 179	2 473	2 418	2 671	3 378	3 286

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

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Szczecin - 34; pozostałe powiaty grodzkie - 24; powiaty ziemskie - 393.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1q22
GRODZKIE									
Koszalin	47 654	14	16	28,9	449	43	4,9	16	152
Szczecin	185 868	29	13	29,8	467	60	7,0	5	853
Świnoujście	21 468	15	12	35,1	524	48	7,3	13	236
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 154	42	37	25,5	363	21	2,6	54	13
choszczęński	16 813	38	45	24,6	351	2	1,7	73	23
drawski	20 533	39	42	25,9	364	26	1,9	79	23
goleniowski	28 269	33	45	26,6	343	5	3,9	78	101
gryficki	21 074	41	44	26,7	352	9	1,5	75	13
gryfiński	27 658	36	44	25,0	340	9	2,3	77	43
kamieński	22 547	36	44	36,6	483	8	11,4	17	256
kołobrzeski	37 998	22	27	36,4	479	35	13,5	13	179
koszaliński	24 390	40	57	32,7	367	20	8,8	52	96
łobeski	12 932	43	44	24,6	354	5	1,3	71	14
myśliborski	22 811	38	42	25,1	349	10	2,6	63	27
policki	29 626	20	35	33,4	363	43	7,4	39	386
pyrzycki	12 971	34	48	24,1	331	9	2,1	79	18
ślawieński	19 603	47	55	28,7	352	77	4,7	44	27
stargardzki	42 477	29	32	24,0	354	9	3,2	33	219
szczecinecki	29 087	36	31	25,5	377	58	3,1	37	41
świdwiński	16 816	43	37	25,5	363	18	1,2	77	13
wałeski	19 369	35	37	26,2	368	4	2,8	51	26

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	marzec 22
GRODZKIE								
Koszalin	105,0	-3,9	45,6	15,2	-5,6	-11,7	4 973	5,6
Szczecin	395,5	-3,3	170,3	15,1	-6,7	-6,9	5 696	3,3
Świnoujście	40,5	-3,1	18,1	14,3	-9,1	-11,8	5 518	4,1
ZIEMSKIE								
białogardzki	46,8	-4,8	17,5	17,0	-7,7	-10,9	4 673	17,0
choszczęński	47,5	-5,0	16,9	17,1	-5,7	-10,8	4 600	15,9
drawski	56,0	-4,2	21,4	16,5	-6,9	-8,9	4 416	11,7
goleniowski	82,0	1,2	27,7	17,2	-4,1	-3,4	5 103	4,3
gryficki	59,2	-2,5	20,7	16,5	-6,9	-10,5	4 389	7,6
gryfiński	80,6	-2,1	27,8	16,9	-5,6	-8,0	4 898	7,3
kamieński	46,3	-4,9	17,4	15,7	-8,0	-8,4	4 305	14,8
kołobrzeski	78,8	-1,6	30,1	16,1	-7,8	-6,0	4 575	4,4
koszaliński	66,4	1,3	22,1	17,5	-5,3	-0,8	4 617	12,9
łobeski	36,0	-5,5	13,3	16,4	-7,4	-13,4	4 713	15,7
myśliborski	64,7	-4,1	22,8	16,6	-7,9	-9,9	4 504	6,1
policki	82,8	10,7	25,5	16,7	-0,2	15,3	5 535	4,5
pyrzycki	38,8	-3,7	13,0	16,7	-6,8	-10,1	4 429	10,9
ślawieński	55,2	-2,7	19,6	17,4	-6,7	-10,6	4 351	13,4
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-4,8	-0,6	4 750	7,5
szczecinecki	76,5	-3,9	29,3	16,9	-6,6	-9,4	4 828	14,4
świdwiński	45,9	-5,9	17,6	16,4	-7,4	-11,4	4 340	12,4
wałeski	52,3	-4,4	20,3	17,1	-6,6	-8,3	4 679	8,2

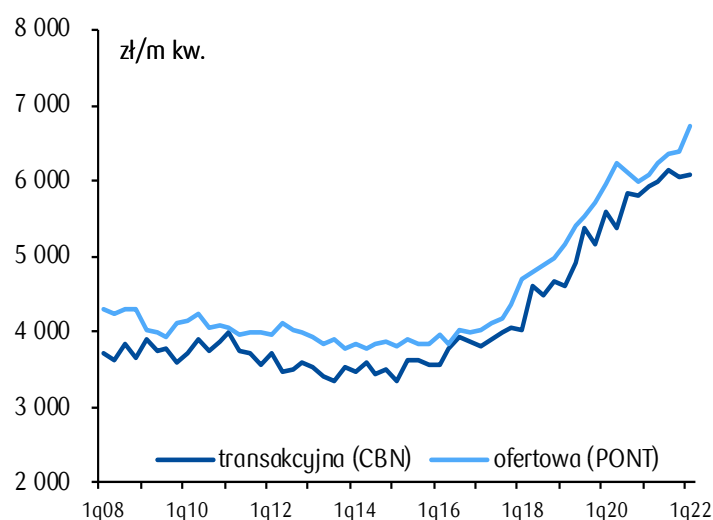
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

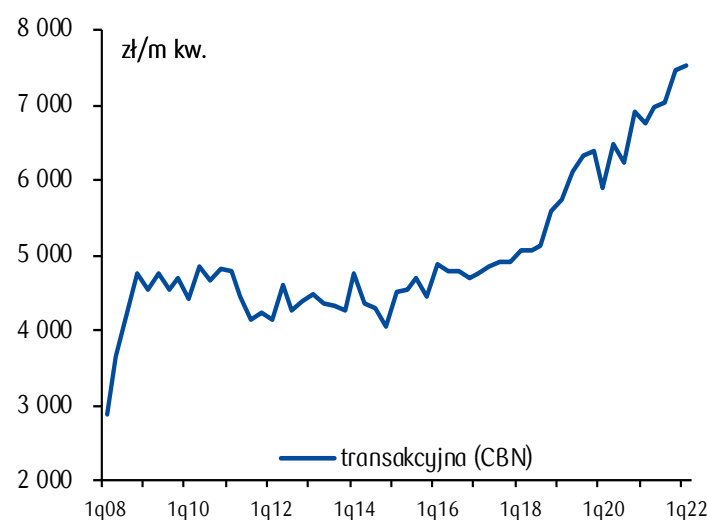
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 573	5 365	5 822	5 806	5 917	5 977	6 134	6 044	6 074	0.5	2.7	
cena ofertowa (PONT)	5 963	6 233	6 102	6 000	6 066	6 224	6 364	6 398	6 721	5.0	10.8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 891	6 488	6 247	6 900	6 765	6 977	7 022	7 467	7 516	0.7	11.1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 091	4 935	3 689	3 869	4 050	5 171	4 320	5 882	4 724	x	x	

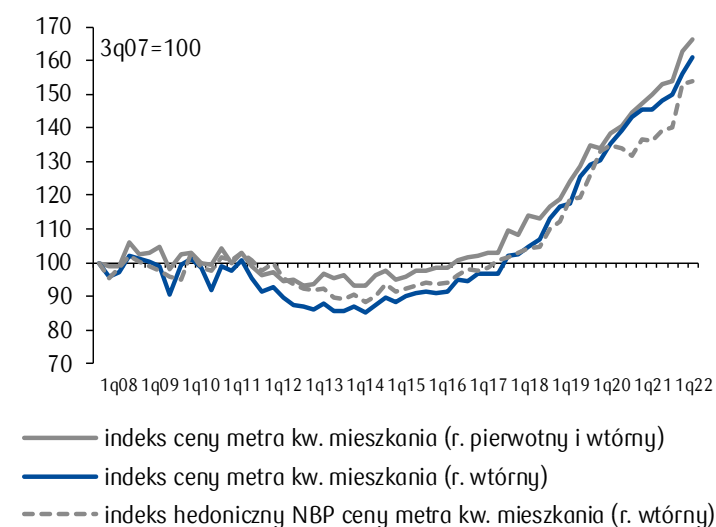
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



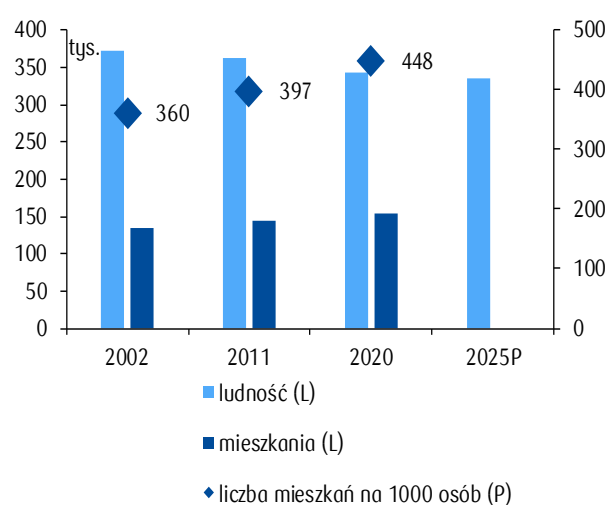
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

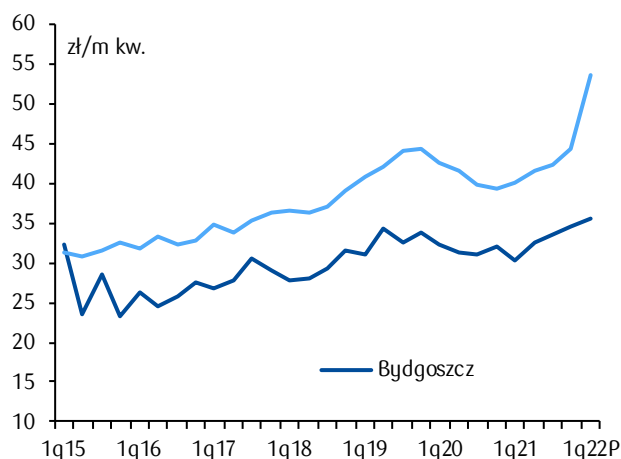


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

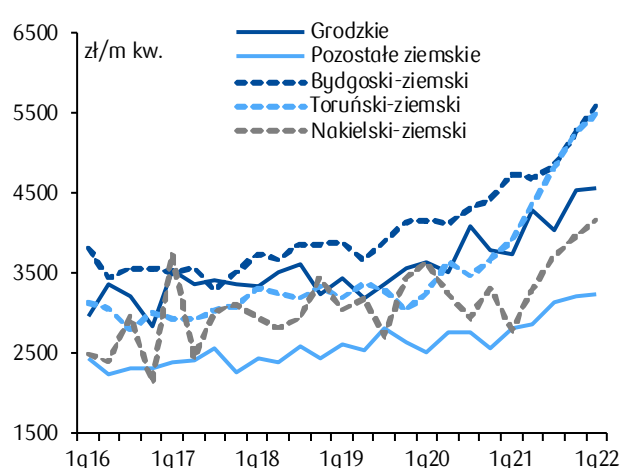


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 22; domy rw - 4.

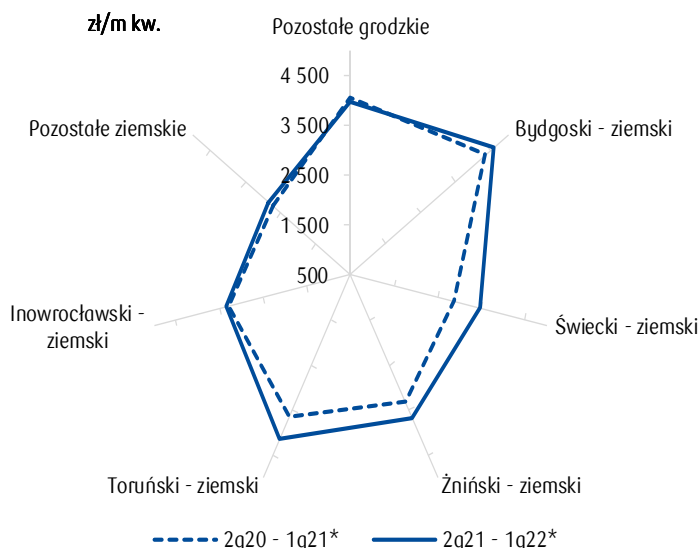
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



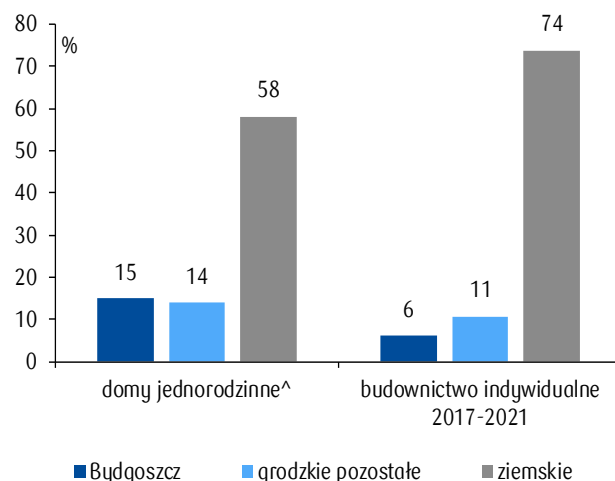
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Bydgoszcz	3 450	3 462	4 110	4 342	5 046	5 105
Pozostałe grodzkie	3 048	3 265	3 487	3 802	4 105	3 960
Bydgoski - ziemski	2 998	3 524	3 481	4 219	4 592	4 589
Świecki - ziemski	2 218	2 186	2 259	2 951	3 545	3 471
Żniński - ziemski	1 841	2 406	2 795	3 419	3 230	3 673
Toruński - ziemski	3 017	3 004	3 527	3 643	3 786	4 129
Inowrocławski - ziemski	2 426	2 639	2 641	3 312	3 420	3 349
Pozostałe ziemskie	2 255	2 311	2 403	2 829	2 998	2 841

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Bydgoszcz - 29; pozostałe powiaty grodzkie - 32; powiaty ziemskie - 491.

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	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1q22
GRODZKIE									
Bydgoszcz	154 198	19	15	26,0	448	39	4,1	6	221
Grudziądz	39 702	24	12	24,7	424	66	3,5	23	101
Toruń	94 035	17	14	27,8	474	57	6,9	7	484
Włocławek	46 786	12	16	24,4	431	37	2,1	17	30
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 247	15	65	30,1	369	3	3,7	61	79
brodnicki	27 246	23	61	27,7	345	11	5,7	47	97
bydgoski	39 328	19	68	32,3	327	5	8,4	80	429
chełmiński	16 863	35	47	24,3	326	9	2,3	90	40
golubsko-dobrzyński	14 611	25	62	26,3	326	4	2,9	81	25
grudziądzki	12 524	28	67	26,7	311	12	3,6	90	46
inowrocławski	58 763	22	30	24,3	371	9	2,3	55	61
lipnowski	20 481	15	75	24,7	313	3	2,8	78	85
mogileński	14 664	31	58	25,7	322	3	2,4	86	91
nakielski	27 006	31	50	23,5	314	3	3,6	79	88
radziejowski	12 505	19	79	27,5	312	1	1,6	93	29
rypiński	14 352	14	60	25,8	331	11	3,4	65	114
sępoleński	12 611	32	57	24,1	309	10	3,3	74	36
świecki	32 099	31	55	25,4	325	6	2,9	76	124
toruński	33 681	22	69	28,4	307	7	7,0	75	231
tucholski	14 993	30	70	26,0	310	1	3,2	82	50
wąbrzeski	11 576	35	52	25,3	340	19	2,1	75	22
włocławski	27 607	21	81	27,7	322	5	2,8	94	83
żniński	22 430	29	52	24,8	321	13	4,0	68	106

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Bydgoszcz	339,1	-6,0	145,8	15,2	-5,3	-11,8	5 252	95	2,3
Grudziądz	92,6	-5,3	38,6	15,2	-6,3	-8,5	4 414	80	11,2
Toruń	196,9	-4,3	84,5	15,8	-2,7	-14,1	5 332	97	3,8
Włocławek	106,9	-6,5	45,8	15,0	-7,4	-12,0	4 889	89	8,4
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	54,5	-2,3	18,5	16,4	-5,0	-3,2	4 139	75	12,3
brodnicki	78,8	0,9	24,2	18,1	-0,6	-0,9	4 291	78	6,5
bydgoski	122,1	9,8	33,3	17,6	0,5	14,7	4 753	86	3,5
chełmiński	51,3	-2,3	17,0	17,6	-3,4	-5,2	4 492	81	12,0
golubsko-dobrzyński	44,5	-0,2	14,1	18,3	-1,9	-3,6	4 975	90	10,5
grudziądzki	40,2	-1,6	12,2	18,1	-1,8	1,7	4 677	85	11,9
inowrocławski	156,8	-4,2	56,9	16,1	-5,8	-8,3	4 597	83	12,2
lipnowski	65,0	-1,8	20,7	18,7	-3,5	-4,6	4 107	74	12,4
mogileński	45,1	-3,6	14,9	17,3	-2,7	-3,0	4 263	77	9,7
nakielski	85,6	-0,8	26,2	17,8	-1,9	-2,2	4 423	80	11,2
radziejowski	39,6	-4,9	12,9	17,0	-5,0	-7,3	4 320	78	14,1
rypiński	43,0	-2,9	14,4	17,1	-3,2	-2,2	4 219	76	8,2
sępoleński	40,6	-2,0	12,8	17,3	-3,8	-5,6	4 309	78	10,4
świecki	98,1	-0,5	32,3	17,3	-2,2	-2,5	4 858	88	6,1
toruński	110,7	9,6	29,7	18,1	-0,3	11,3	4 395	80	9,7
tucholski	48,1	-0,7	14,4	18,0	-0,9	-1,3	4 209	76	10,0
wąbrzeski	33,8	-3,3	11,7	17,6	-4,6	-4,5	4 709	85	11,4
włocławski	85,1	-1,9	26,1	17,5	-5,3	-4,5	4 383	79	12,2
żniński	69,6	-2,2	22,2	17,1	-3,1	-4,3	4 285	78	9,0

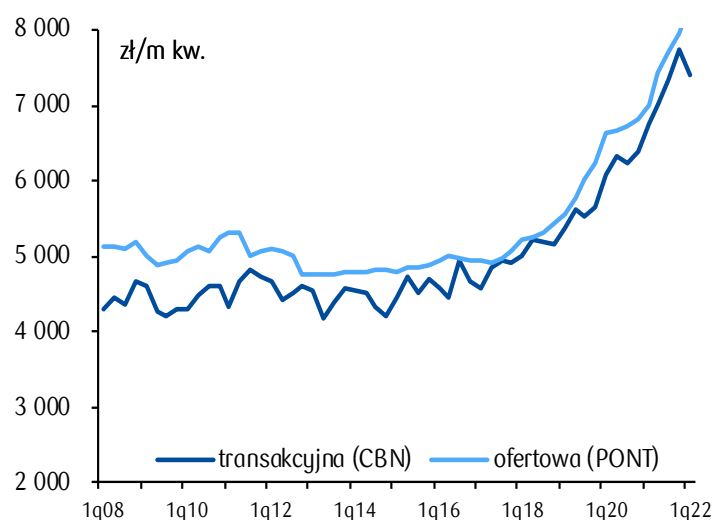
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 25.05.22

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

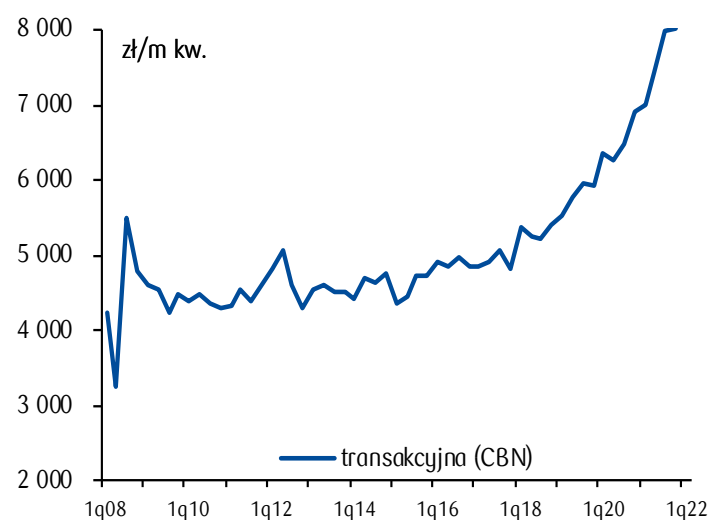
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 089	6 332	6 241	6 402	6 754	6 989	7 355	7 740	7 416	-4.2	9.8	
cena ofertowa (PONT)	6 649	6 667	6 714	6 824	7 000	7 424	7 714	7 960	8 364	5.1	19.5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 361	6 258	6 470	6 899	6 999	7 446	7 991	8 031	8 599	7.1	22.9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 926	3 620	3 950	4 723	4 271	3 350	5 494	5 174	4 874	x	x	

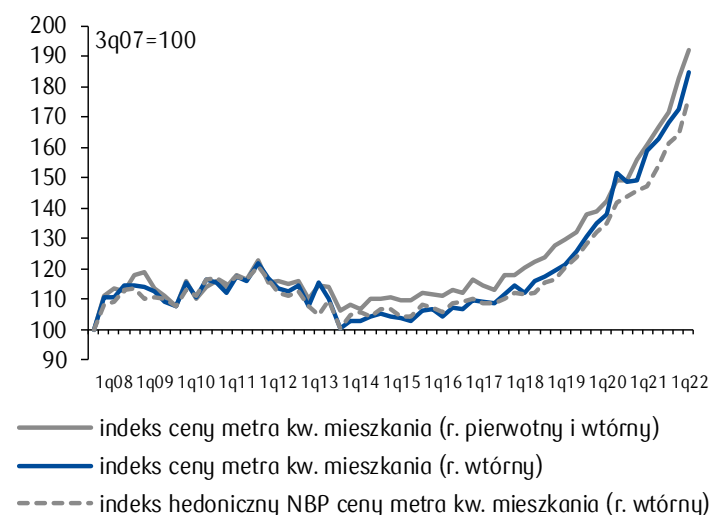
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



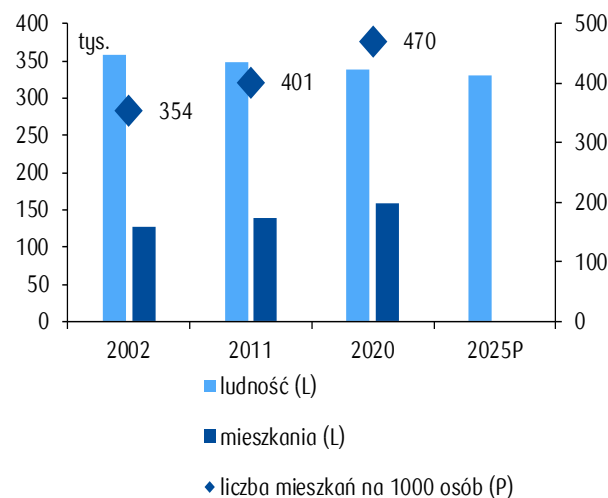
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

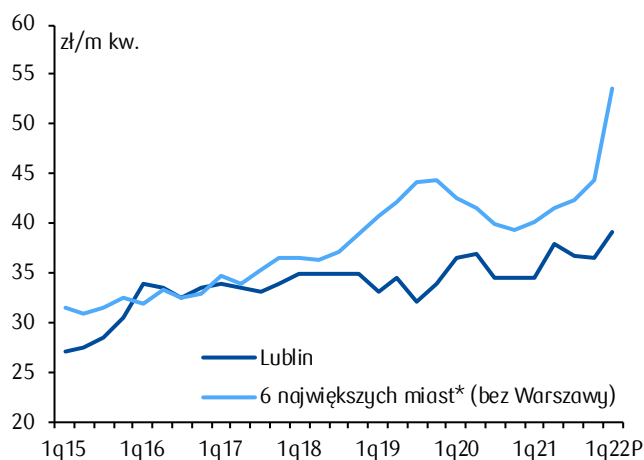


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

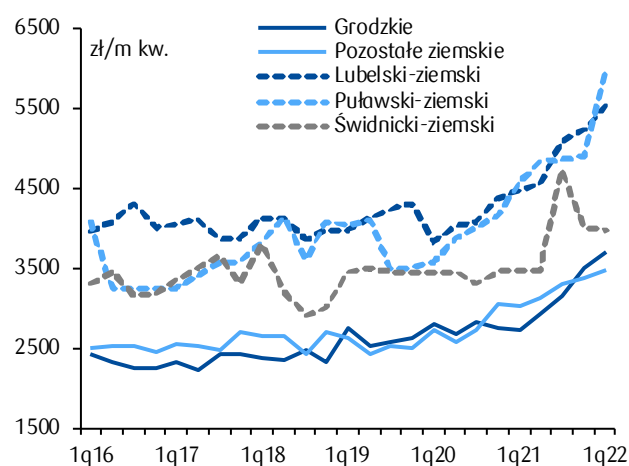


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 39; domy rw - 3.

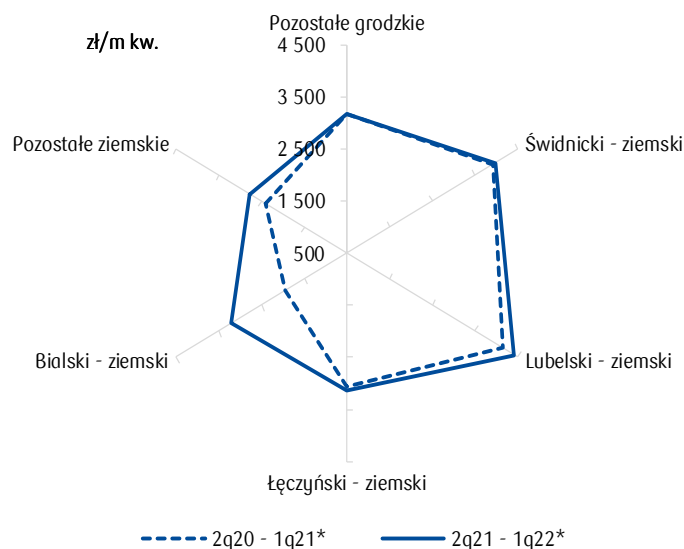
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



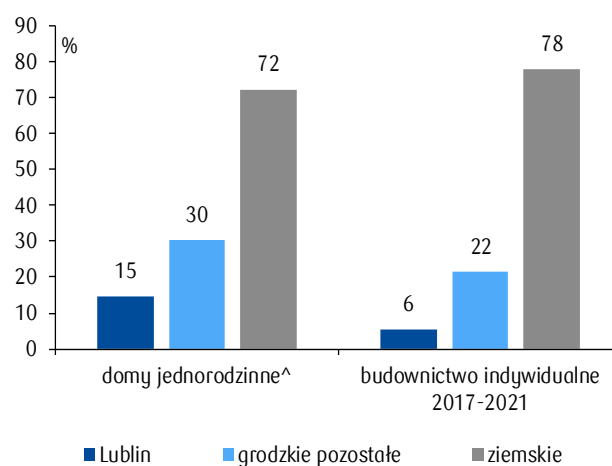
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Lublin	3 590	3 957	4 425	3 919	4 945	4 874
Pozostałe grodzkie	2 496	2 392	2 593	3 154	3 057	3 168
Świdnicki - ziemski	2 673	3 327	3 200	3 830	3 909	3 975
Lubelski - ziemski	3 220	3 594	3 789	4 035	4 409	4 419
Łęczyński - ziemski	2 229	2 715	3 322	3 054	2 943	3 133
Bialski - ziemski	2 068	2 345	2 603	1 942	3 226	3 199
Pozostałe ziemskie	2 059	2 202	2 399	2 370	2 770	2 774

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Lublin - 29; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 330.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Biała Podlaska	23 506	8	38	28,9	413	64	7,1	12	191
Chełm	26 080	10	24	26,9	427	100	1,9	40	17
Lublin	159 187	9	15	28,3	470	54	8,2	6	247
Zamość	24 719	7	25	26,4	394	100	2,8	32	15
ZIEMSKIE									
bialski	40 476	14	83	31,7	368	23	3,3	73	94
biłgorajski	32 373	6	80	29,4	323	66	2,8	68	60
chełmski	29 032	13	86	29,1	375	72	2,5	100	76
hrubieszowski	23 052	9	68	28,9	372	60	1,0	85	14
janowski	13 743	7	86	28,3	304	40	1,6	85	16
krasnostawski	24 890	12	77	31,9	398	53	1,6	94	34
kraśnicki	32 275	9	65	28,1	341	73	1,6	86	41
lubartowski	31 206	9	79	29,8	355	52	3,0	82	92
lubelski	52 882	8	90	33,8	338	75	6,3	80	342
łęczyński	19 239	6	59	27,6	336	100	3,6	90	61
łukowski	34 244	8	76	27,5	322	41	2,7	81	222
opolski	21 062	9	72	28,3	359	87	1,8	100	40
parczewski	13 315	10	73	30,8	387	63	2,4	73	49
puławski	43 934	6	52	29,0	391	84	3,4	51	145
radzyński	20 244	10	80	30,1	347	65	3,0	60	98
rycki	20 399	11	68	28,9	367	95	2,1	85	36
świdnicki	27 649	6	45	27,7	387	61	3,6	54	53
tomaszowski	28 316	5	79	29,7	346	59	1,1	78	82
włodawski	14 591	13	64	29,8	384	2	2,4	89	22
zamojski	37 382	10	93	32,4	355	53	2,4	99	78

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Biała Podlaska	56,5	-2,8	20,9	16,0	-3,5	-7,8	4 504	82	8,8
Chełm	60,2	-6,9	26,1	14,9	-7,6	-14,8	4 582	83	9,6
Lublin	336,3	-4,2	144,4	15,1	-4,4	-6,6	5 412	98	5,4
Zamość	62,0	-6,4	24,2	15,9	-6,4	-12,2	5 013	91	8,7
ZIEMSKIE									
białski	109,1	-2,7	35,7	18,4	-7,2	-7,7	4 259	77	8,9
biłgorajski	99,3	-4,3	30,8	17,7	-7,2	-10,7	4 522	82	4,7
chełmski	76,9	-2,9	26,6	17,6	-7,6	-8,1	4 292	78	10,4
hrubieszowski	61,0	-8,8	22,6	16,8	-11,6	-16,8	4 519	82	12,2
janowski	44,6	-5,7	13,7	18,0	-7,6	-11,7	4 437	80	8,7
krasnostawski	61,6	-6,2	23,5	16,5	-12,2	-15,4	4 549	82	11,1
kraśnicki	93,4	-5,8	32,0	17,0	-8,5	-12,1	4 244	77	8,2
lubartowski	87,0	-2,3	29,5	17,4	-7,8	-9,3	4 369	79	10,3
lubelski	157,2	5,8	45,7	17,9	-3,6	4,2	4 253	77	4,9
łęczyński	56,9	-1,6	19,0	17,8	-3,9	-5,1	6 392	116	5,2
łukowski	105,5	-3,5	31,6	18,4	-2,5	-6,6	4 147	75	3,7
opolski	58,0	-6,0	20,8	17,0	-8,5	-11,3	4 252	77	7,8
parczewski	33,8	-5,9	12,1	16,8	-10,5	-16,4	4 479	81	7,0
puławski	111,2	-4,5	41,0	16,6	-8,4	-10,9	5 312	96	5,8
radzyński	57,6	-4,8	19,3	18,0	-6,8	-12,3	4 385	79	6,7
rycki	54,9	-6,5	19,0	17,4	-6,1	-12,2	4 387	79	6,3
świdnicki	70,8	-3,2	26,7	15,7	-6,7	-9,1	5 074	92	8,3
tomaszowski	80,8	-6,9	27,7	17,3	-8,3	-13,6	4 338	79	7,1
włodawski	37,5	-6,1	14,0	16,4	-9,6	-13,3	4 333	79	14,7
zamojski	104,3	-3,1	34,6	18,2	-9,1	-9,8	4 135	75	8,4

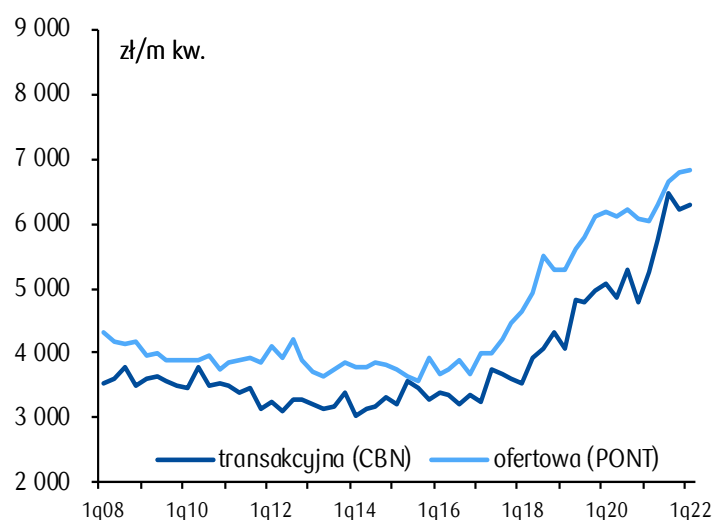
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

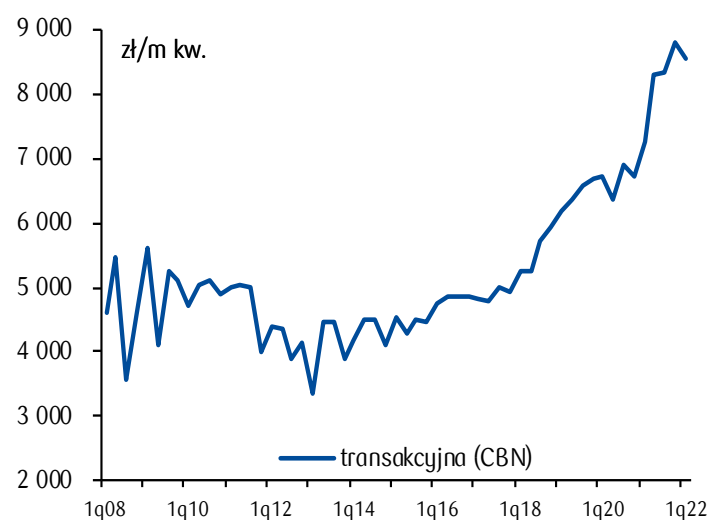
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 073	4 861	5 295	4 802	5 251	5 755	6 463	6 239	6 294	0.9	19.9	
cena ofertowa (PONT)	6 186	6 106	6 210	6 069	6 032	6 306	6 667	6 805	6 818	0.2	13.0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 724	6 378	6 917	6 711	7 272	8 304	8 353	8 814	8 540	-3.1	17.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 035	4 031	4 814	4 685	4 932	5 239	5 306	5 118	6 463	x	x	

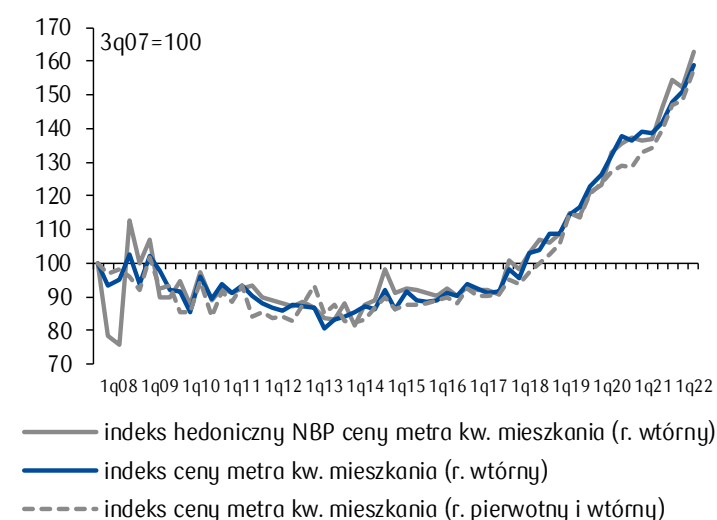
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



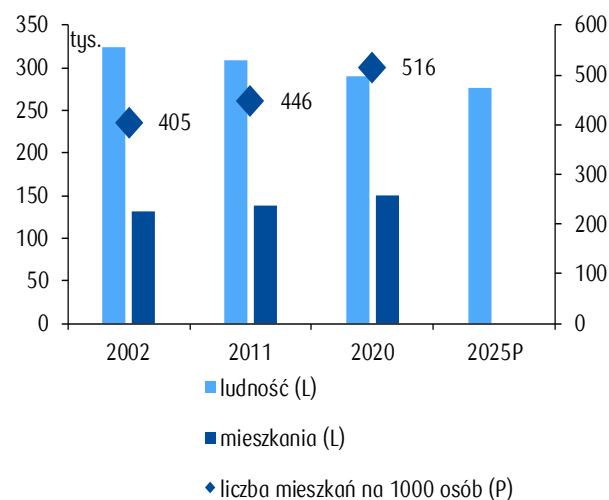
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

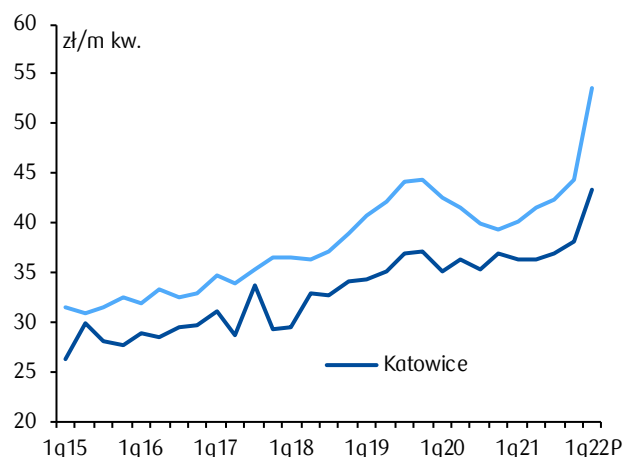


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

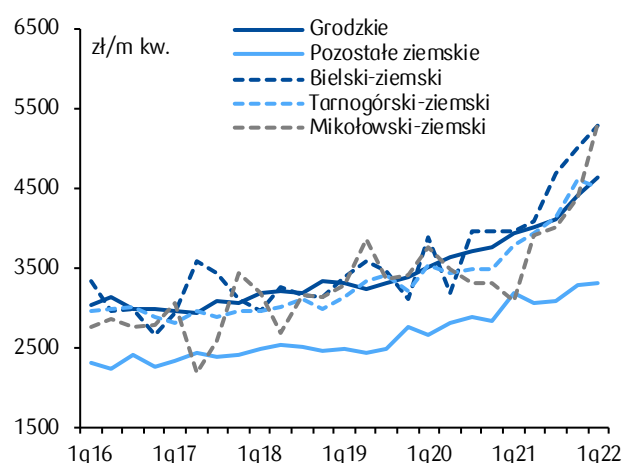


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 34; mieszkania rp - 23; domy rw - 4.

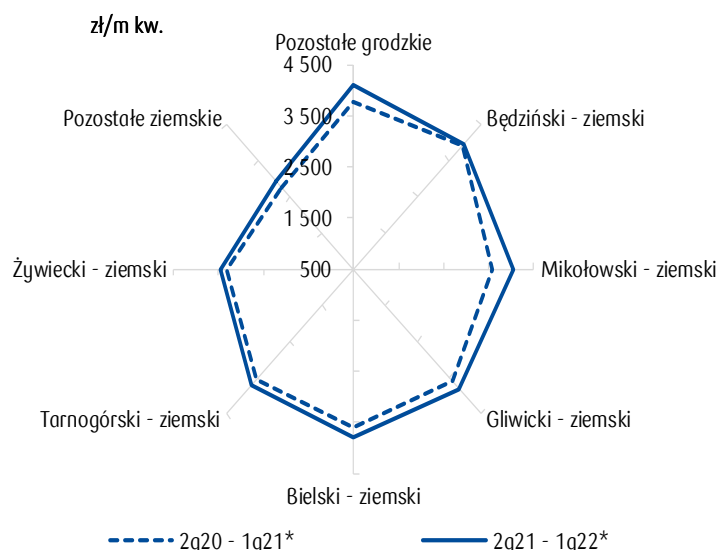
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



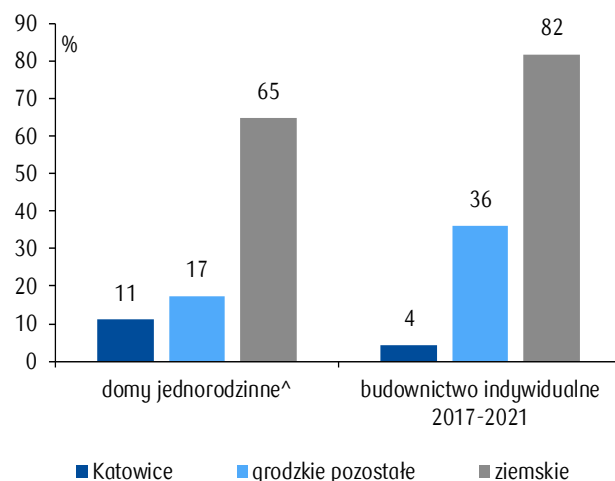
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów 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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Katowice	3 618	3 491	3 937	4 394	4 916	5 237
Pozostałe grodzkie	2 869	3 136	3 356	3 686	4 126	4 106
Będziński - ziemski	2 662	3 068	2 916	3 920	3 888	3 947
Mikołowski - ziemski	2 952	2 942	3 228	3 628	4 177	4 063
Gliwicki - ziemski	3 209	2 274	3 388	3 543	3 750	3 812
Bielski - ziemski	2 352	3 191	3 273	3 574	3 811	3 800
Tarnogórski - ziemski	3 008	2 857	3 376	3 369	3 597	3 707
Żywiecki - ziemski	2 582	2 130	2 361	3 094	3 438	3 456
Pozostałe ziemskie	2 069	2 266	2 406	2 674	2 952	2 937

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Katowice - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 398; powiaty ziemskie - 953.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	73 153	17	31	30,1	431	40	4,3	29	161
Bytom	73 780	38	6	24,9	452	47	0,8	43	61
Chorzów	53 951	41	4	26,6	505	100	2,8	11	83
Częstochowa	100 763	15	22	29,2	463	26	2,7	42	334
Dąbrowa Górnicza	51 089	11	23	26,6	432	51	2,8	48	143
Gliwice	81 172	36	15	28,6	459	92	4,3	15	193
Jastrzębie-Zdrój	32 516	2	20	25,9	369	100	1,6	82	37
Jaworzno	35 611	12	37	27,3	394	68	3,1	49	57
Katowice	149 812	26	11	31,0	516	28	6,7	4	406
Mysłowice	29 607	22	27	27,4	397	38	4,1	41	55
Piekary Śląskie	22 462	22	23	25,7	411	98	1,6	40	8
Ruda Śląska	58 875	23	11	24,0	432	100	1,7	75	69
Rybnik	49 362	15	41	27,4	360	100	3,1	53	125
Siemianowice Śląskie	31 500	27	7	26,0	475	100	2,7	12	16
Sosnowiec	93 158	17	11	26,2	472	49	2,1	28	88
Świętochłowice	22 914	39	5	24,1	467	91	2,1	9	37
Tychy	51 858	2	14	26,8	409	33	4,4	30	61
Zabrze	71 169	44	11	23,7	416	32	1,5	40	78
Żory	21 693	3	28	25,8	345	100	6,5	48	68
ZIEMSKIE									
będziński	62 432	19	41	31,0	424	62	2,6	78	246
bielski	51 811	17	82	29,5	312	87	3,4	88	204
bieruńsko-lędziński	19 088	14	69	30,6	319	41	3,7	90	61
cieszyński	63 277	17	67	33,1	356	92	3,7	72	159
częstochowski	48 219	10	88	32,7	360	76	3,8	98	169
gliwicki	39 858	23	45	27,8	345	93	3,6	78	152
kłobucki	27 393	9	90	31,3	325	58	2,5	100	65
lubliński	26 103	21	71	31,7	343	33	3,2	78	60
mikołowski	35 229	17	56	31,3	355	74	5,5	69	207
myszkowski	27 334	9	74	33,3	388	90	2,5	90	69
pszczyński	33 481	12	68	30,4	299	63	4,0	78	129
raciborski	36 354	26	49	29,1	339	66	1,5	75	87
rybnicki	25 251	17	72	28,9	323	100	3,1	96	63
tarnogórski	51 822	24	53	31,6	368	75	5,6	64	316
wodzisławski	50 393	15	60	30,6	319	41	2,4	89	137
zawierciański	48 405	13	58	29,2	322	82	2,1	93	69
żywiecki	52 864	17	86	31,0	347	97	3,7	96	165

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	168,3	-5,3	66,0	14,6	-5,4	-8,5	5 322	96	2,1
Bytom	161,1	-7,6	73,6	15,2	-9,1	-13,0	5 117	93	8,5
Chorzów	105,6	-2,4	49,3	15,8	-9,0	-11,4	4 911	89	3,6
Częstochowa	214,3	-7,9	94,2	14,5	-10,1	-14,7	4 876	88	3,8
Dąbrowa Górnicza	117,0	-6,7	49,0	13,5	-9,8	-11,1	5 812	105	4,9
Gliwice	175,1	-6,2	77,8	15,1	-7,0	-11,0	6 164	112	3,1
Jastrzębie-Zdrój	86,6	-8,0	33,3	16,4	-8,6	-16,0	8 377	152	4,4
Jaworzno	89,4	-5,2	35,2	14,8	-9,2	-11,3	5 976	108	4,8
Katowice	287,0	-7,6	134,2	14,4	-8,2	-12,4	6 526	118	1,9
Mysłowice	74,1	-3,1	28,9	14,9	-5,0	-6,4	4 764	86	6,3
Piekary Śląskie	54,2	-6,1	22,9	14,9	-8,2	-8,7	5 375	97	7,0
Ruda Śląska	135,0	-4,8	55,9	15,5	-7,0	-10,4	4 816	87	2,6
Rybnik	136,0	-4,1	50,1	15,3	-5,6	-8,3	4 988	90	3,0
Siemianowice Śląskie	65,7	-7,9	30,0	14,8	-9,2	-8,8	5 006	91	5,0
Sosnowiec	194,8	-8,8	91,3	13,5	-10,7	-14,0	5 009	91	5,7
Świętochłowice	48,6	-8,1	22,2	15,1	-6,8	-10,8	4 609	83	5,4
Tychy	125,8	-5,1	50,8	14,1	-6,1	-8,6	5 269	95	1,9
Zabrze	168,9	-7,8	73,3	15,4	-6,8	-11,6	5 233	95	5,2
Żory	62,8	-4,8	21,6	15,0	-3,7	0,1	4 781	87	3,5
ZIEMSKIE									
będziński	146,0	-2,6	58,6	14,1	-9,8	-8,2	4 644	84	6,7
bielski	166,5	3,7	50,2	16,8	-3,4	0,9	4 820	87	3,5
bieruńsko-lędzki	60,0	1,8	18,6	16,5	-2,1	2,8	4 649	84	1,8
cieszyński	176,7	0,8	58,6	16,3	-6,0	-4,9	4 661	84	5,0
częstochowski	133,3	-0,1	43,0	16,7	-8,4	-6,3	4 604	83	7,0
gliwicki	115,0	-1,4	40,2	15,7	-5,0	-3,4	4 697	85	4,8
kłobucki	83,7	-1,8	25,4	16,9	-6,6	-7,0	4 087	74	7,2
lubliniecki	75,7	-2,9	24,8	16,5	-4,7	-5,1	4 660	84	5,3
mikołowski	99,3	2,4	32,7	16,0	-3,7	1,2	5 002	91	3,7
myszkowski	69,7	-2,1	24,8	15,1	-8,7	-10,5	4 532	82	6,6
pszczyński	111,7	1,4	32,8	16,6	-1,2	-0,7	4 674	85	3,3
raciborski	106,5	-4,2	38,9	15,9	-6,6	-8,8	5 199	94	4,7
rybnicki	78,0	1,3	26,0	16,4	-4,0	-1,8	4 687	85	5,0
tarnogórski	140,9	-2,7	49,1	15,6	-5,6	1,1	4 858	88	5,9
wodzisławski	155,5	-2,5	55,5	15,9	-7,0	2,8	4 323	78	5,9
zawierciański	115,4	-4,8	44,1	14,8	-10,2	-6,9	5 001	91	5,4
żywiecki	151,4	-1,0	44,8	17,4	-5,9	-5,5	5 012	91	5,9

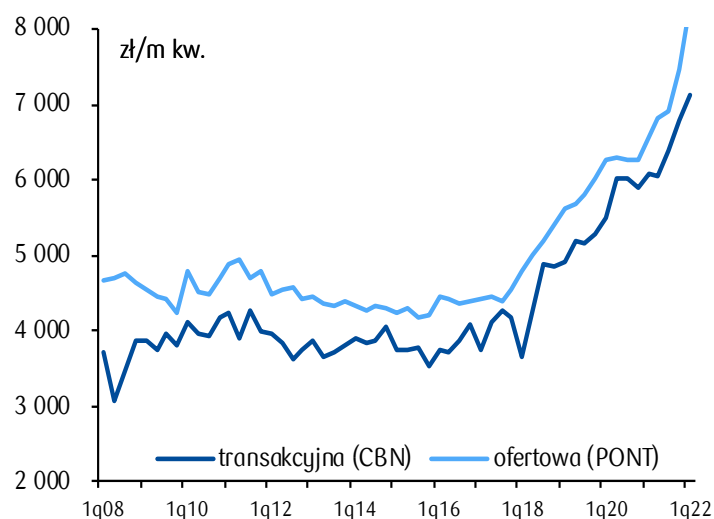
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

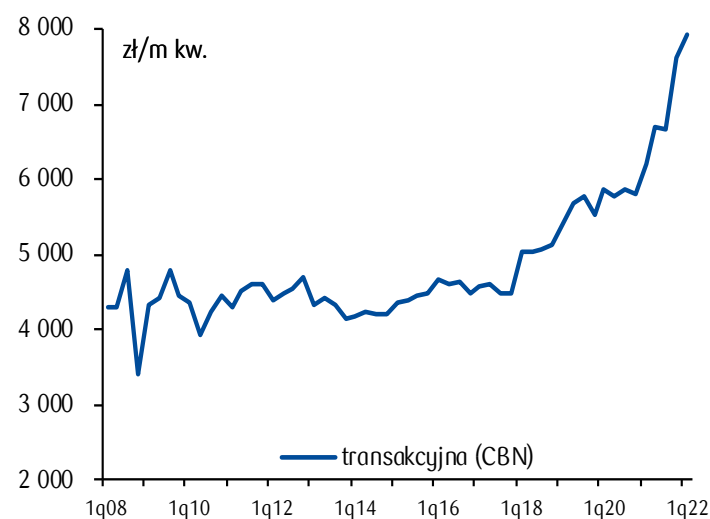
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 487	6 014	6 009	5 901	6 080	6 062	6 379	6 781	7 133	5.2	17.3	
cena ofertowa (PONT)	6 250	6 289	6 250	6 259	6 583	6 833	6 898	7 455	8 313	11.5	26.3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 852	5 770	5 871	5 793	6 197	6 700	6 650	7 624	7 936	4.1	28.1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 255	3 571	5 135	4 788	4 588	2 770	4 713	5 566	.	x	x	

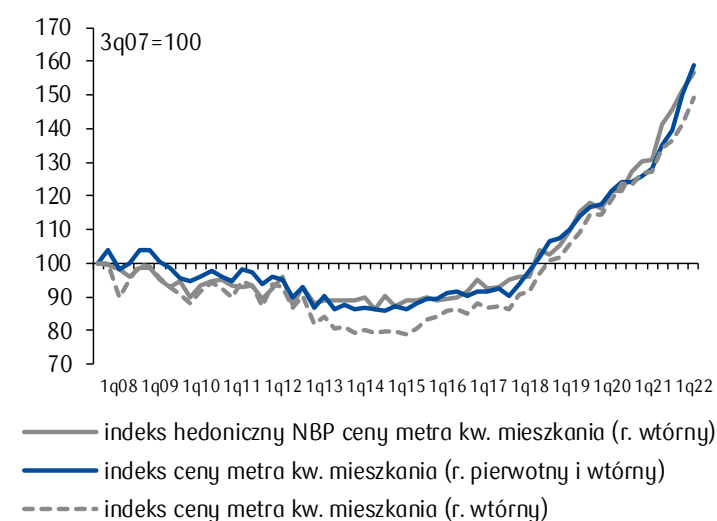
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



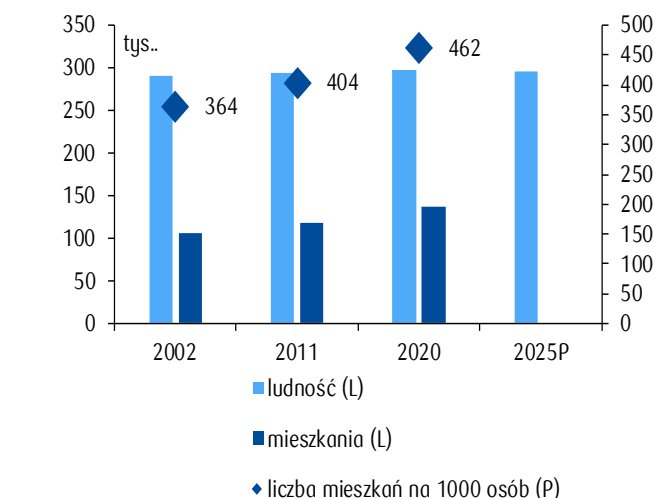
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

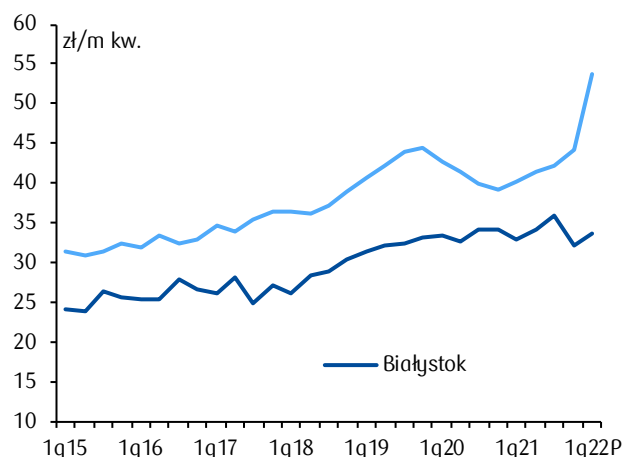


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

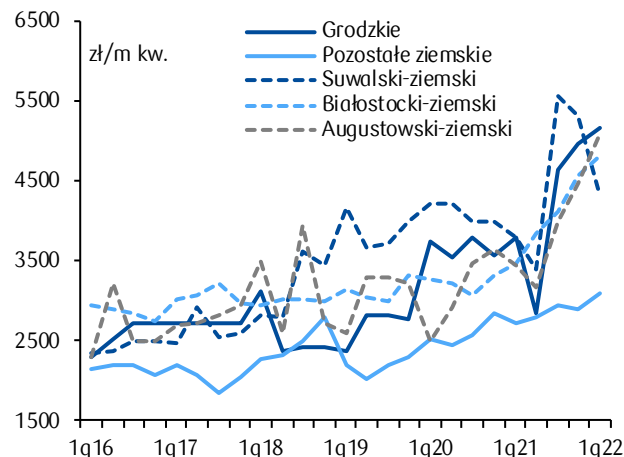


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 38; mieszkania rp - 19; domy rw - 0.

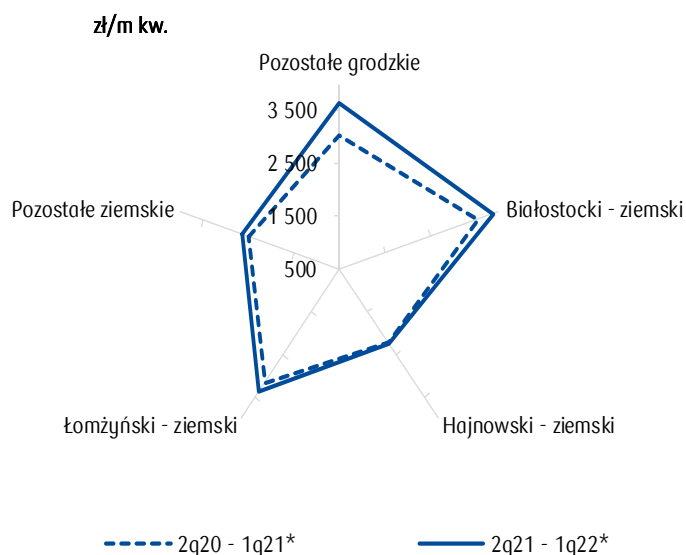
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



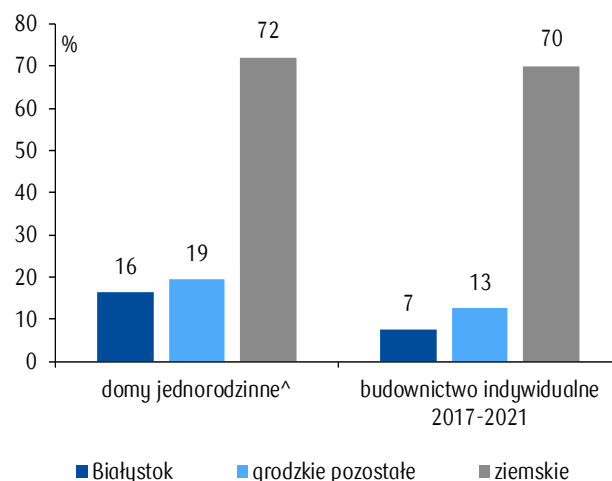
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Białystok	3 384	3 281	3 412	3 741	4 203	4 333
Pozostałe grodzkie	2 343	2 785	2 622	3 073	3 565	3 638
Białostocki - ziemski	2 988	3 119	3 282	3 455	3 857	3 871
Hajnowski - ziemski	1 814	2 220	1 918	2 228	2 250	2 239
Łomżyński - ziemski	2 206	2 206	2 671	3 302	3 374	3 370
Pozostałe ziemskie	2 156	2 416	2 416	2 685	2 704	2 652

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Białystok - 46; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 233.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- twa^ 2017-21	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Białystok	137 118	4	16	28,4	462	55	8,4	7	344
Łomża	24 262	3	20	25,8	388	27	4,7	15	103
Suwałki	27 127	7	19	25,0	390	76	6,4	11	276
ZIEMSKIE									
augustowski	20 450	9	60	29,0	355	26	3,2	70	137
białostocki	58 239	14	73	35,2	386	12	7,9	63	414
bielski	24 168	8	69	35,6	450	21	2,6	80	46
grajewski	15 850	11	57	26,5	339	9	2,3	45	19
hajnowski	22 304	14	68	38,4	531	3	2,6	85	17
kolneński	11 110	12	72	26,1	293	4	2,6	68	52
łomżyński	15 555	8	95	31,9	306	5	3,6	91	47
moniecki	13 964	7	79	31,7	349	52	2,6	64	10
sejneński	7 280	12	76	34,3	370	28	2,8	89	13
siemiatycki	18 333	10	77	36,2	420	39	2,0	73	14
sokółski	25 935	17	75	32,1	394	4	2,0	86	25
suwalski	11 623	10	86	33,0	327	9	3,7	100	40
wysokomazowiecki	18 361	10	83	33,3	326	12	2,9	73	40
zambrowski	14 723	9	48	28,6	341	2	2,9	53	17

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2021	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 2020	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2020	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2020	Polska=100	Stopa bezrobocia (%) marzec 22
GRODZKIE									
Białystok	295,7	-1,3	118,8	15,6	0,3	-2,0	5 127	93	6,2
Łomża	62,0	-4,5	23,1	16,5	-0,8	-5,9	4 872	88	6,8
Suwałki	69,2	-1,8	25,1	17,2	-0,6	-1,7	4 563	83	5,1
ZIEMSKIE									
augustowski	57,0	-3,0	19,4	17,6	-5,9	-7,2	5 009	91	9,2
białostocki	152,0	3,6	47,8	17,1	-2,5	8,3	4 456	81	8,5
bielski	52,8	-7,6	21,1	16,0	-9,0	-12,1	5 548	100	3,5
grajewski	46,3	-4,9	15,6	17,5	-5,0	-8,9	4 970	90	11,3
hajnowski	41,3	-10,9	18,9	14,2	-12,6	-14,5	5 166	94	7,1
kolneński	37,5	-6,1	11,0	18,7	-2,3	-4,5	4 475	81	13,6
łomżyński	50,6	-0,7	15,0	18,5	-2,6	-2,4	5 175	94	4,4
moniecki	39,5	-5,9	13,2	17,7	-6,6	-8,5	4 602	83	6,4
sejneński	19,4	-6,1	6,8	17,6	-7,4	-11,3	4 486	81	10,9
siemiatycki	42,9	-8,8	15,8	17,3	-9,6	-13,0	4 474	81	5,6
sokółski	64,9	-7,1	23,7	16,7	-7,5	-12,0	4 529	82	9,7
suwalski	35,3	-2,1	10,3	19,4	-3,3	-2,7	4 201	76	3,9
wysokomazowiecki	55,7	-5,5	17,3	17,7	-4,8	-8,0	5 071	92	5,6
zambrowski	42,8	-5,1	14,4	17,5	-3,3	-7,2	4 775	87	5,9

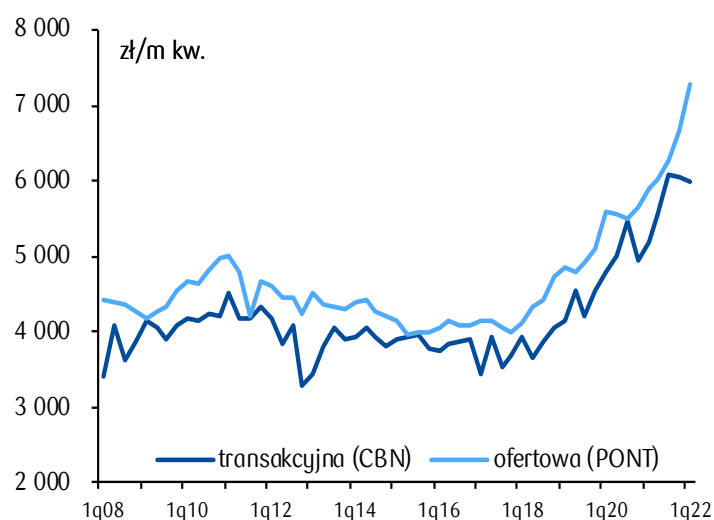
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 25.05.22

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

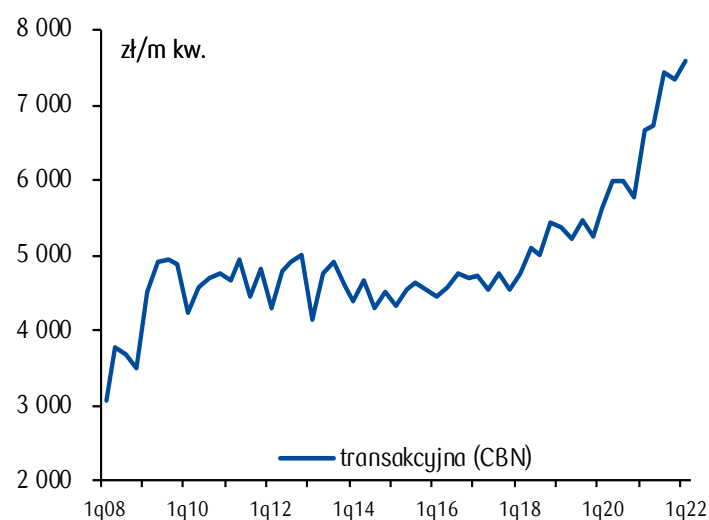
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 778	4 999	5 453	4 928	5 193	5 563	6 085	6 049	5 992	-1.0	15.4	
cena ofertowa (PONT)	5 597	5 554	5 510	5 635	5 893	6 029	6 263	6 652	7 271	9.3	23.4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 618	5 985	5 992	5 770	6 665	6 729	7 422	7 338	7 579	3.3	13.7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	.	3 240	3 891	.	.	3 308	4 967	.	.	x	x	

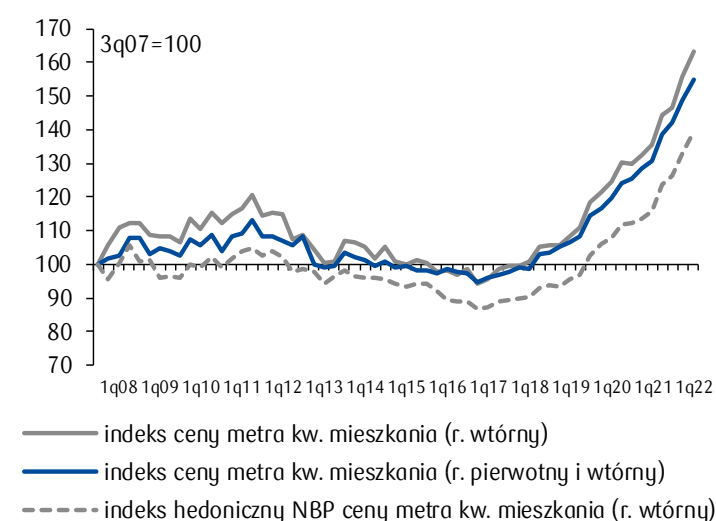
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



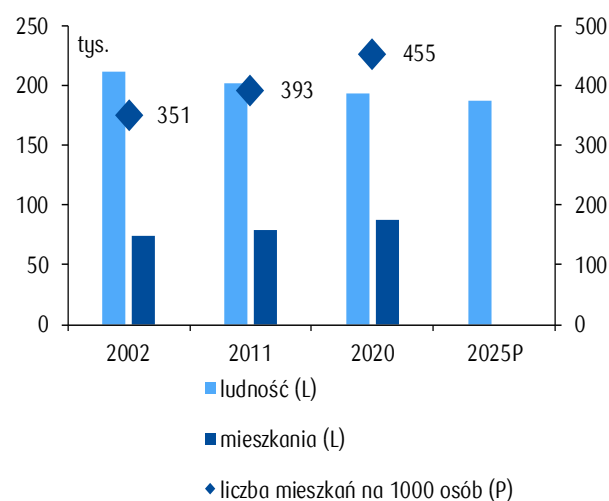
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

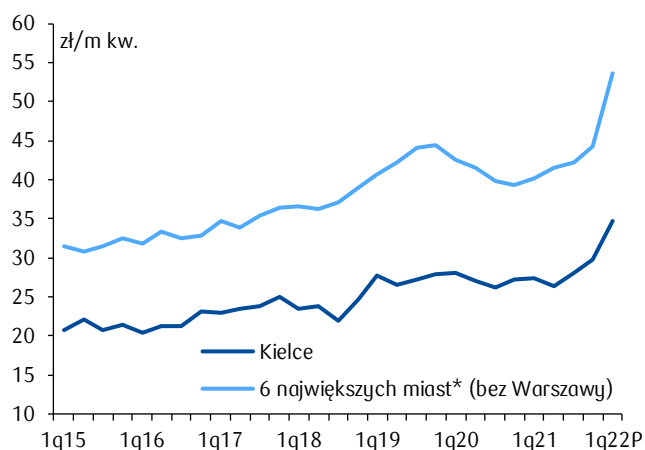


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

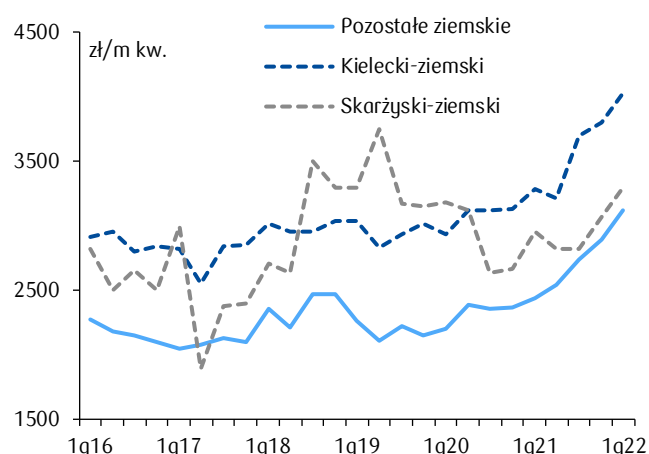


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 7; mieszkania rp - 8; domy rw - 0.

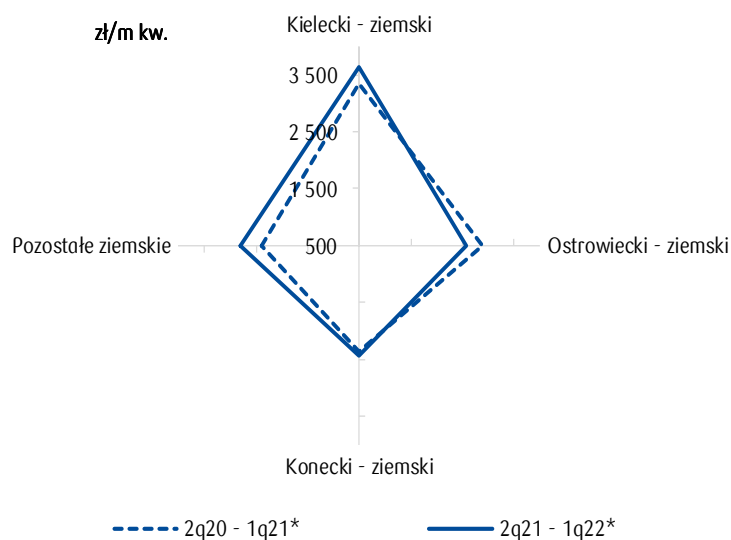
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



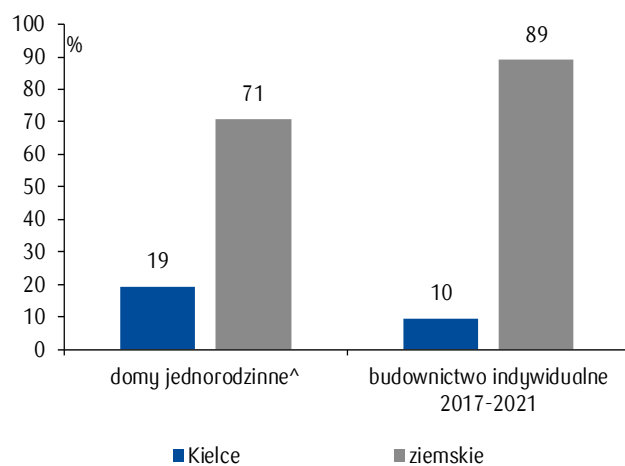
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Kielce	3 355	3 092	4 263	4 019	4 118	4 118
Kielecki - ziemski	3 205	3 024	3 112	3 250	3 739	3 628
Ostrowiecki - ziemski	1 856	1 503	2 448	2 549	2 552	2 570
Konecki - ziemski	3 109	1 651	1 875	1 943	2 651	2 429
Pozostałe ziemskie	1 805	2 070	2 308	2 402	2 735	2 795

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Kielce - 9; powiaty ziemskie - 131.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Kielce	87 927	6	19	26,8	455	18	5,9	10	377
ZIEMSKIE									
buski	25 546	6	79	30,9	359	10	3,1	79	71
jędrzejowski	30 729	10	76	29,2	362	61	3,3	88	59
kazimierski	11 098	8	86	31,2	333	6	1,3	100	15
kielecki	62 656	7	93	26,7	297	52	4,0	97	253
konecki	30 369	11	73	28,0	384	3	2,1	93	47
opatowski	18 927	8	80	28,8	367	27	1,8	80	27
ostrowiecki	41 471	9	48	26,4	385	23	1,5	77	43
pińczowski	14 615	8	71	30,7	380	24	2,0	97	19
sandomierski	26 094	5	72	28,3	342	28	1,9	78	27
skarżyski	30 698	15	46	27,4	420	29	1,7	73	57
starachowicki	32 862	11	56	26,0	371	36	1,9	83	53
staszowski	24 347	6	73	28,8	342	20	2,8	89	65
włoszczowski	16 787	10	81	31,3	375	37	3,1	98	42

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Kielce	191,4	-6,7	79,6	14,2	-6,6	-10,2	5 219	95	5,4
ZIEMSKIE									
buski	70,3	-4,2	23,6	16,4	-9,7	-12,0	4 375	79	3,3
jędrzejowski	84,0	-4,3	28,0	16,7	-8,2	-10,4	4 969	90	5,8
kazimierski	33,0	-6,9	10,8	16,2	-9,1	-10,1	4 236	77	7,5
kielecki	210,7	2,3	58,1	18,4	-3,6	-1,5	4 356	79	7,3
konecki	78,0	-5,8	28,7	16,3	-9,5	-13,1	4 482	81	9,7
opatowski	50,8	-5,9	17,6	16,8	-10,5	-13,3	4 270	77	12,3
ostrowiecki	106,2	-6,5	42,8	15,3	-10,9	-13,8	4 448	81	8,9
pińczowski	38,0	-5,8	14,0	16,1	-9,3	-11,8	4 446	81	6,0
sandomierski	75,5	-6,3	25,1	17,1	-8,4	-11,2	4 966	90	6,7
skarżyski	72,0	-8,4	29,7	14,8	-12,5	-16,5	4 758	86	15,6
starachowicki	87,5	-5,9	32,8	15,9	-10,4	-12,3	4 691	85	8,7
staszowski	70,7	-4,6	23,5	17,4	-5,6	-8,0	4 826	87	5,4
włoszczowski	44,4	-4,5	14,1	17,4	-7,2	-7,3	4 722	86	6,0

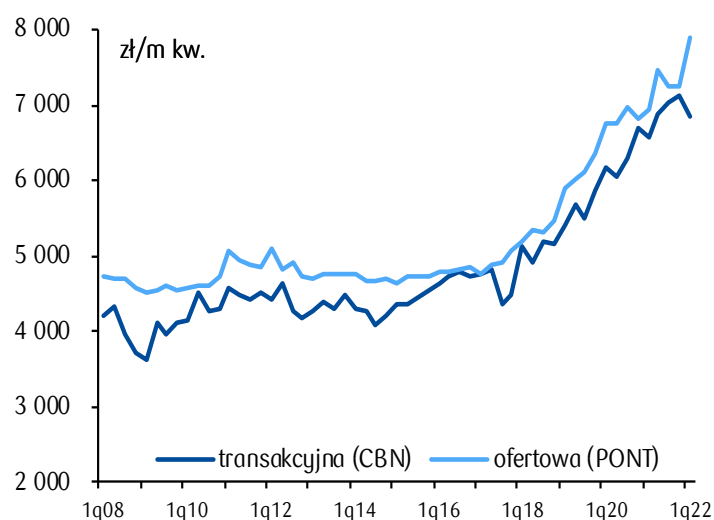
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

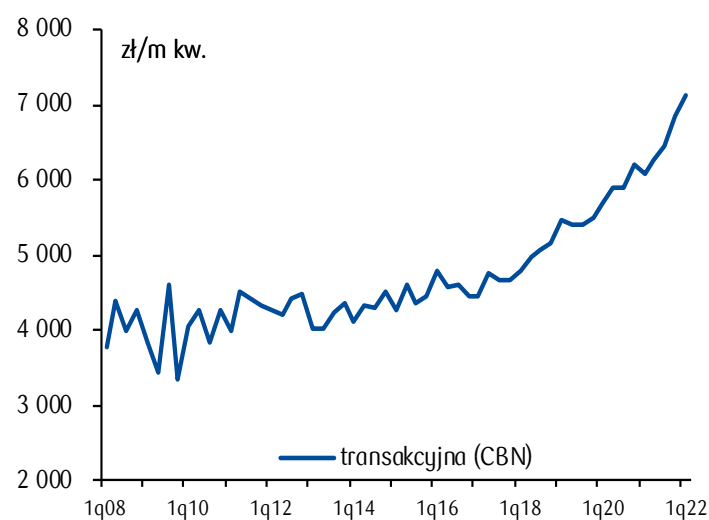
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 188	6 056	6 281	6 709	6 579	6 881	7 032	7 112	6 860	-3.5	4.3	
cena ofertowa (PONT)	6 759	6 759	6 971	6 825	6 949	7 453	7 242	7 250	7 895	8.9	13.6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 675	5 890	5 890	6 196	6 075	6 255	6 465	6 850	7 117	3.9	17.1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 416	3 737	3 644	2 399	3 404	3 826	5 754	4 751	4 861	x	x	

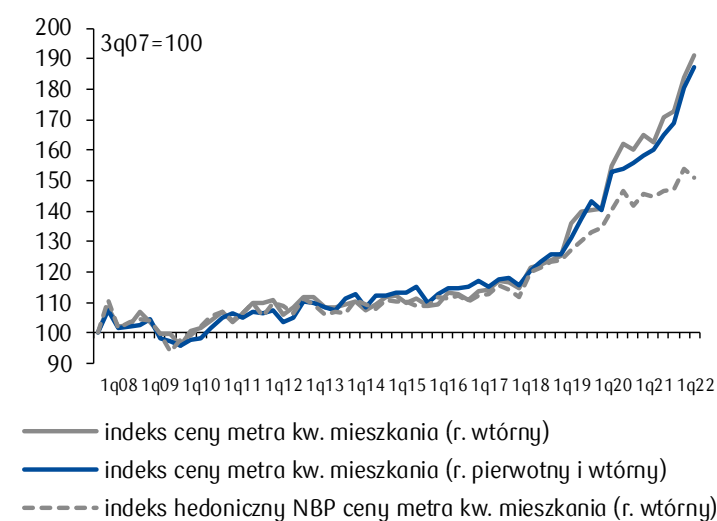
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



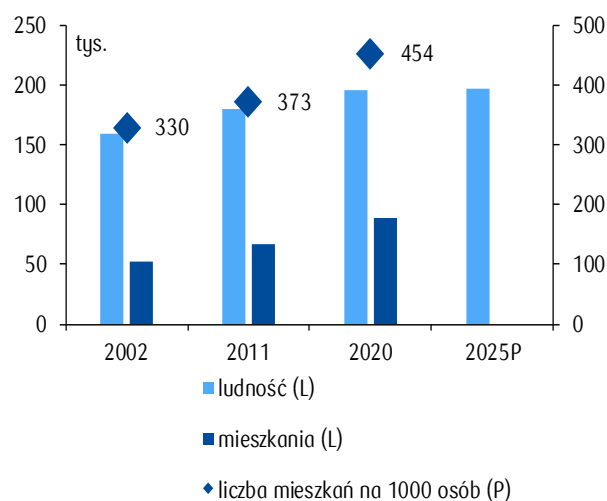
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

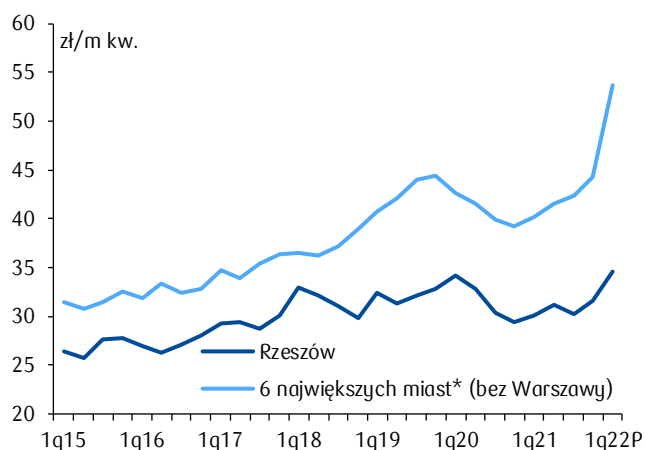


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

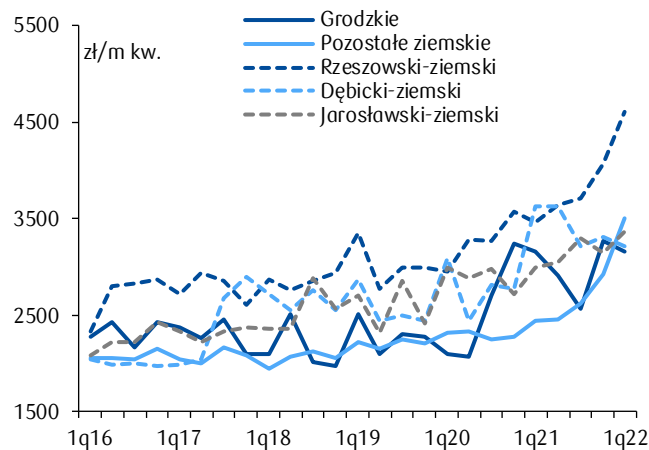


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 10; mieszkania rp - 23; domy rw - 6.

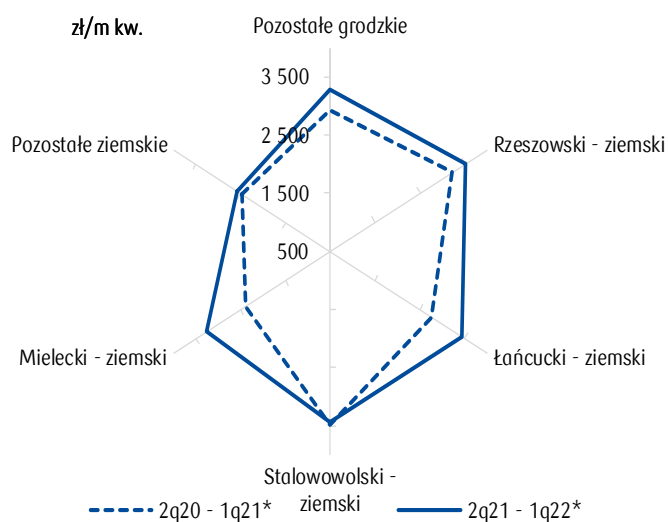
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



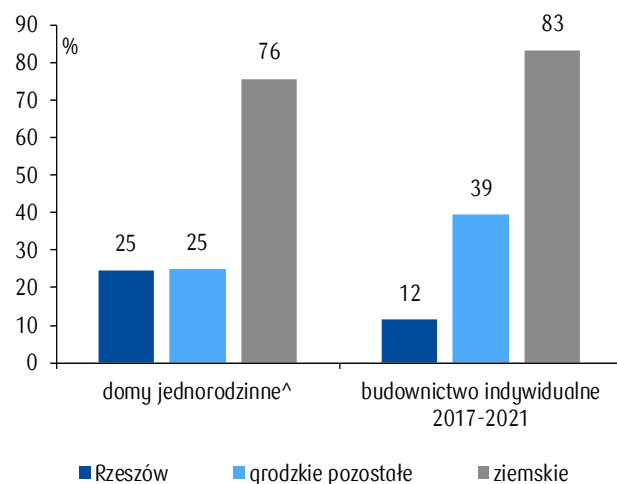
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Rzeszów	3 325	3 199	3 214	3 591	4 204	4 455
Pozostałe grodzkie	3 579	2 172	2 975	2 801	3 775	3 281
Rzeszowski - ziemski	2 336	2 655	2 703	3 074	3 844	3 508
Łańcucki - ziemski	2 544	2 283	2 421	2 743	3 121	3 446
Stalowowski - ziemski	2 245	2 872	2 075	2 411	3 213	3 423
Mielecki - ziemski	1 907	2 497	2 529	2 430	3 240	3 274
Pozostałe ziemskie	2 135	2 063	1 990	2 421	2 577	2 586

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Rzeszów - 50; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 271.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21	1q22
GRODZKIE									
Krosno	18 197	10	39	28,6	396	62	3,6	36	206
Przemyśl	25 367	32	17	26,1	424	39	2,7	28	102
Rzeszów	89 350	6	25	30,3	454	16	14,8	12	385
Tarnobrzeg	17 901	3	23	25,4	386	37	2,7	59	78
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 018	13	53	24,5	327	2	2,6	72	15
brzozowski	19 091	15	92	25,2	292	2	2,4	94	68
dębicki	39 254	7	69	25,4	291	4	4,2	71	174
jarosławski	36 622	15	68	26,3	306	5	3,0	73	70
jasielski	33 862	9	75	24,5	300	28	1,7	100	47
kolbuszowski	17 390	6	91	25,4	280	1	2,9	90	48
krośnieński	32 505	17	94	27,0	291	46	2,5	94	96
leski	8 321	10	73	28,2	316	3	4,4	84	32
leżajski	20 164	10	76	25,3	292	27	2,2	100	41
lubaczowski	17 085	8	75	27,5	312	3	2,3	100	49
łańcucki	24 368	14	87	27,3	300	6	3,7	78	56
mielecki	42 803	8	59	25,4	314	3	3,9	73	192
niżański	20 261	11	87	28,1	306	1	2,5	96	73
przemyski	21 092	13	91	26,8	285	1	3,1	89	65
przeworski	24 229	17	82	27,4	311	3	2,6	98	77
ropczycko-sędziszowski	21 227	9	83	24,8	285	14	3,9	80	87
rzeszowski	50 803	11	94	28,7	298	6	5,6	77	261
sanocki	29 520	12	61	25,4	315	2	2,5	88	66
stałowowolski	36 847	8	42	26,0	350	4	2,6	88	63
strzyżowski	17 837	12	91	27,0	292	25	2,5	92	63
tarnobrzegi	16 296	7	68	26,0	309	17	2,6	96	39

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Krosno	45,5	-5,3	17,5	14,8	-6,1	-10,5	4 425	80	2,7
Przemyśl	58,7	-6,9	24,7	15,3	-9,9	-17,7	4 523	82	10,6
Rzeszów	198,6	2,5	69,2	16,1	-0,7	10,0	5 518	100	4,8
Tarnobrzeg	45,8	-7,6	18,0	15,2	-7,5	-11,5	4 578	83	8,2
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,3	-4,1	6,9	17,2	-5,7	-6,8	4 446	81	14,0
brzozowski	65,0	-2,0	17,8	18,5	-3,3	-5,8	4 207	76	14,9
dębicki	134,4	-1,4	37,7	17,8	-3,1	-4,4	4 631	84	4,3
jarosławski	118,9	-2,6	35,9	17,9	-4,6	-6,9	4 541	82	9,9
jasielski	112,0	-2,6	33,6	17,8	-6,0	-7,7	4 560	83	10,1
kolbuszowski	61,7	-1,7	17,2	19,2	-4,1	-5,9	4 221	76	7,5
krośnieński	111,3	0,0	31,8	18,1	-4,1	-5,1	4 050	73	5,7
leski	26,1	-3,0	8,6	16,9	-5,8	-10,5	4 833	88	15,3
leżajski	68,5	-2,1	20,7	18,3	-4,6	-6,8	4 436	80	13,1
lubaczowski	54,2	-4,6	16,7	17,7	-6,3	-9,9	4 215	76	8,4
łańcucki	81,0	0,9	22,4	18,1	-3,2	-2,9	4 327	78	10,1
mielecki	135,8	-1,6	41,0	17,5	-2,9	-4,6	4 729	86	4,3
niżański	65,7	-2,6	19,6	18,5	-5,5	-8,1	4 197	76	14,9
przemyski	73,6	1,1	20,4	18,9	-3,4	-4,9	4 127	75	12,8
przeworski	77,6	-1,8	23,0	18,3	-4,0	-5,0	4 255	77	11,2
ropczycko-sędziszowski	74,6	0,6	20,0	18,6	-0,3	0,3	4 402	80	11,1
rzeszowski	170,3	4,0	45,1	18,4	-1,3	-1,6	4 614	84	7,2
sanocki	92,9	-2,6	30,0	16,8	-6,2	-9,8	4 431	80	6,3
stałowowlski	104,3	-4,8	37,1	16,6	-6,5	-11,1	4 777	87	5,1
strzyżowski	60,6	-2,6	17,4	18,5	-5,7	-8,4	4 053	73	13,2
tarnobrzski	52,3	-3,3	16,3	17,6	-5,1	-8,0	4 724	86	6,9

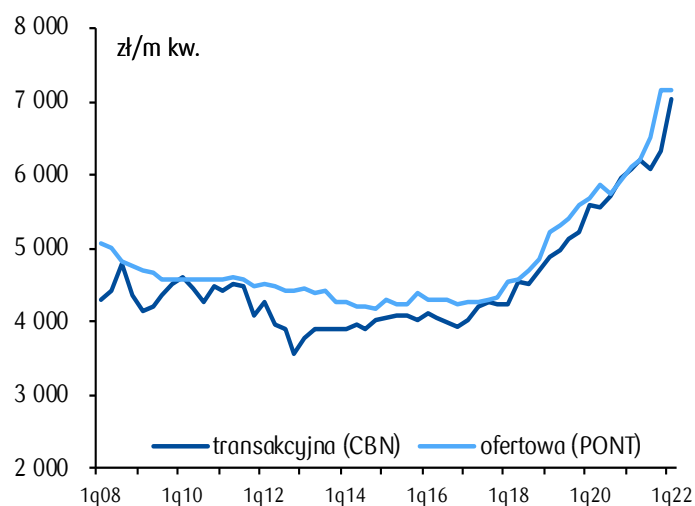
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

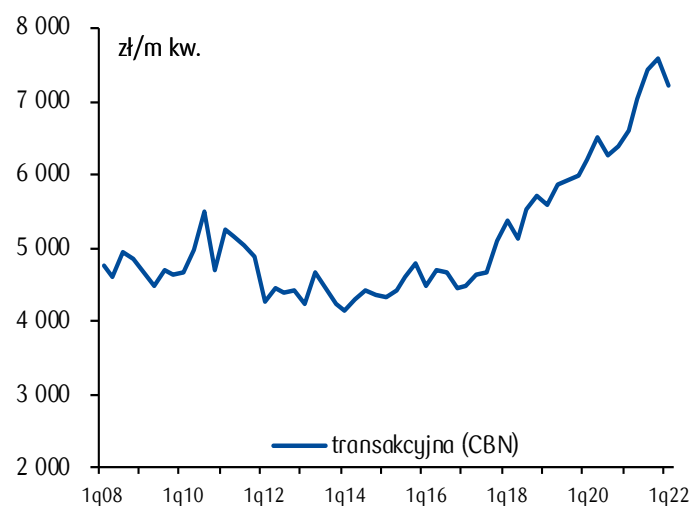
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 576	5 561	5 717	5 948	6 069	6 198	6 079	6 329	7 021	10.9	15.7	
cena ofertowa (PONT)	5 694	5 857	5 750	5 925	6 121	6 194	6 500	7 150	7 154	0.1	16.9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 195	6 512	6 272	6 394	6 605	7 026	7 437	7 600	7 224	-4.9	9.4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 653	3 749	4 103	.	3 363	2 352	4 568	4 321	3 765	x	x	

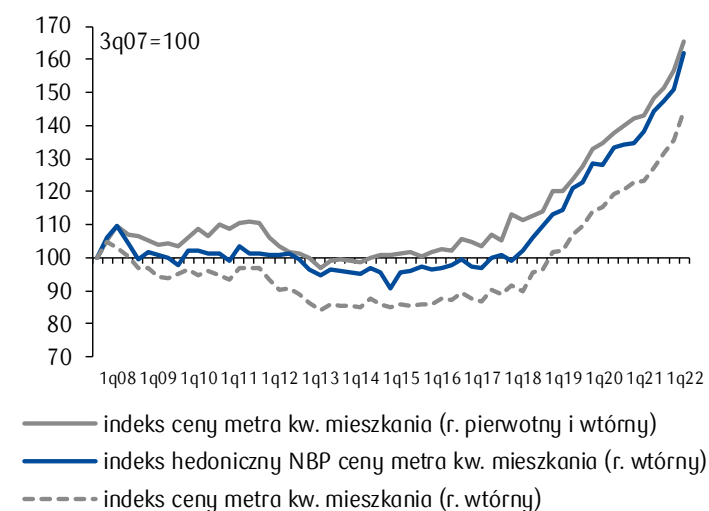
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



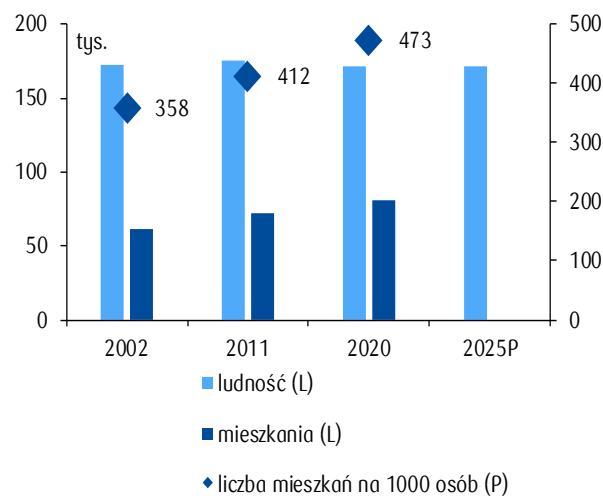
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

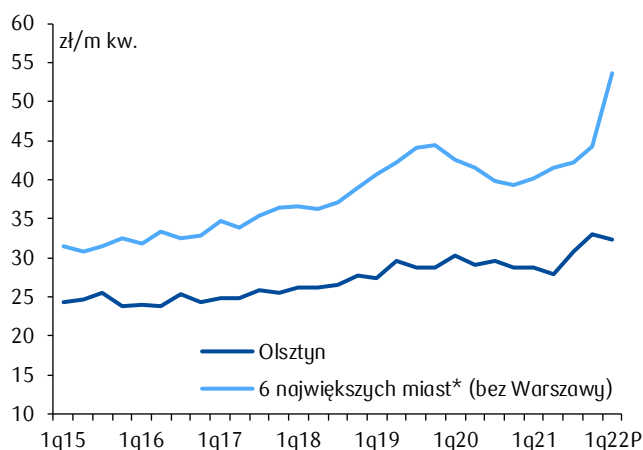


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

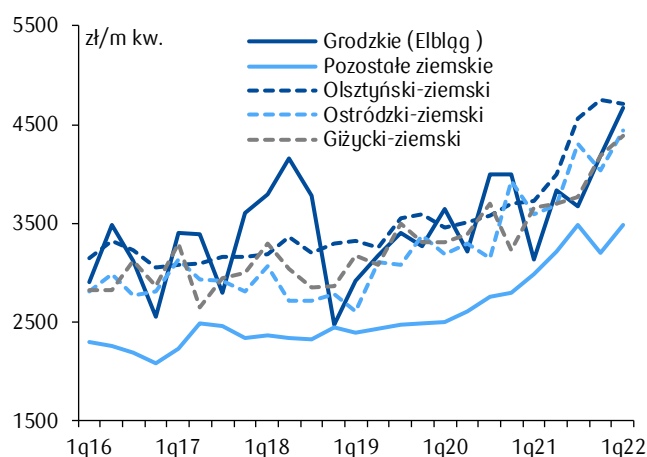


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 24; mieszkania rp - 13; domy rw - 1.

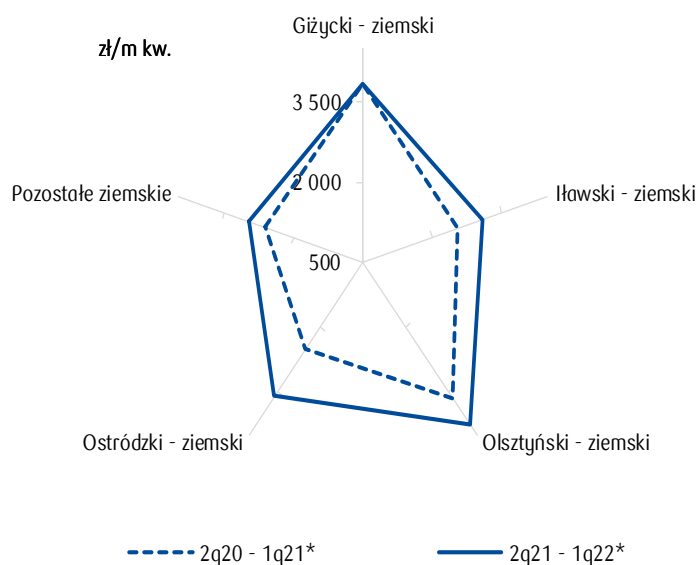
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



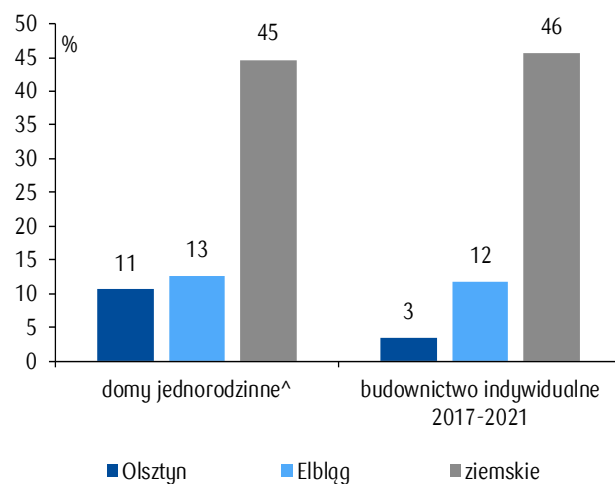
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Olsztyn	3 426	3 894	4 083	3 801	4 414	4 444
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 130	3 705	4 114	3 602	4 149	4 149
Giżycki - ziemski	2 429	3 178	2 487	4 162	3 605	3 833
Iławski - ziemski	2 110	1 889	2 913	2 546	3 438	3 097
Olsztyński - ziemski	2 759	2 635	3 048	3 565	3 976	4 267
Ostródzki - ziemski	1 828	2 791	2 498	2 723	3 600	3 600
Pozostałe ziemskie	2 351	2 261	2 377	2 749	3 023	2 969

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Olsztyn - 13; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 330.

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

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Elbląg	47 934	29	13	23,7	404	46	3,6	12	134
Olsztyn	80 967	9	11	27,6	473	56	6,0	3	224
ZIEMSKIE									
bartoszycki	21 011	38	37	24,1	372	2	1,3	57	17
braniewski	14 517	36	39	24,0	356	2	1,6	55	22
działdowski	22 433	21	60	26,4	346	43	3,5	43	39
elbląski	18 600	43	58	25,0	326	48	2,4	86	34
etcki	34 011	21	24	24,5	372	5	5,5	22	187
giżycki	21 482	32	34	26,4	382	4	3,1	43	109
gołdapski	9 260	34	42	24,7	350	3	2,0	61	5
iławski	31 748	27	46	25,3	343	47	5,5	32	182
kętrzyński	23 828	39	29	23,7	386	6	1,3	49	8
lidzbarski	15 197	43	40	25,3	372	29	2,1	52	15
mrągowski	18 501	33	42	28,0	374	4	2,7	55	37
nidzicki	11 099	24	49	24,5	340	10	3,2	43	15
nowomiejski	14 111	28	73	26,3	323	8	4,0	64	35
olecki	12 097	33	40	25,4	356	3	2,7	41	13
olsztyński	45 141	39	59	29,9	354	13	8,0	40	257
ostródzki	37 398	34	40	25,3	361	8	3,0	54	278
piski	19 498	28	40	24,7	349	7	2,3	76	31
szczygieński	23 919	37	60	26,5	346	3	4,3	66	79
węgorzewski	8 599	47	47	27,6	383	43	2,2	64	2

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Elbląg	117,4	-5,6	49,0	15,8	-8,4	-10,1	4 953	90	6,9
Olsztyn	169,8	-2,1	75,4	16,0	-4,0	-8,5	5 439	99	2,2
ZIEMSKIE									
bartoszycki	55,8	-7,6	21,6	16,3	-7,4	-13,5	4 589	83	16,4
braniewski	40,3	-7,3	14,8	17,4	-7,1	-11,2	4 460	81	16,6
działdowski	64,2	-2,1	21,2	17,6	-5,2	-8,8	4 146	75	11,6
elbląski	56,5	-0,5	19,3	18,0	-6,2	-8,1	4 268	77	13,0
etcki	91,0	0,6	31,2	17,8	-4,0	-4,3	4 365	79	11,0
giżycki	55,7	-2,8	21,4	16,6	-7,4	-9,9	4 515	82	8,3
gołdapski	26,3	-3,6	9,5	17,2	-4,7	-6,7	4 228	77	8,1
iławski	92,1	-1,6	29,1	17,7	-4,2	-5,9	4 220	76	4,1
kętrzyński	61,0	-6,8	24,9	15,9	-7,8	-9,1	4 561	83	17,9
lidzbarski	40,4	-5,2	15,3	16,9	-7,2	-5,7	4 356	79	12,0
mrągowski	48,9	-4,1	18,3	16,9	-8,2	-4,0	4 311	78	9,6
nidzicki	32,3	-5,2	11,5	17,7	-7,6	-6,0	4 208	76	6,4
nowomiejski	43,4	-1,7	13,5	18,3	-5,3	3,5	3 972	72	9,6
olecki	33,6	-2,5	11,6	17,9	-6,4	-4,5	4 439	80	10,3
olsztyński	127,9	5,0	39,5	17,4	-4,1	-2,2	4 824	87	7,5
ostródzki	102,7	-3,3	37,0	16,9	-5,9	0,0	4 441	80	9,1
piski	55,2	-4,0	19,6	18,3	-6,6	0,0	4 633	84	13,7
szczygieński	68,6	-3,0	23,3	17,8	-6,0	0,0	4 523	82	8,6
węgorzewski	22,2	-5,3	8,8	15,8	-8,0	-9,5	4 315	78	13,8

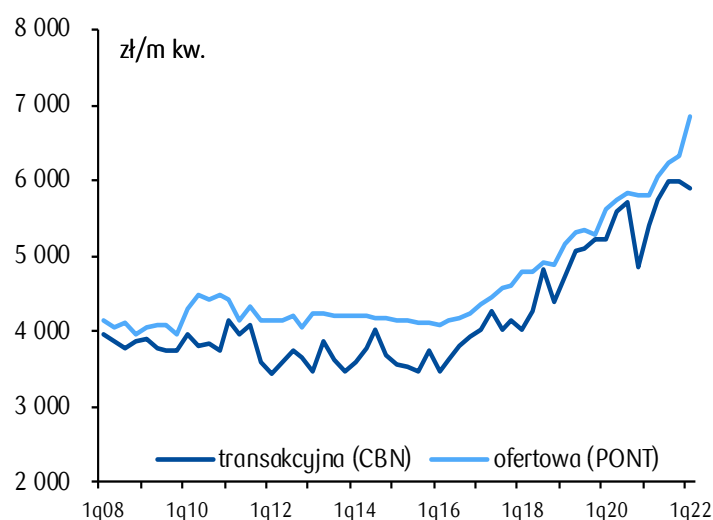
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

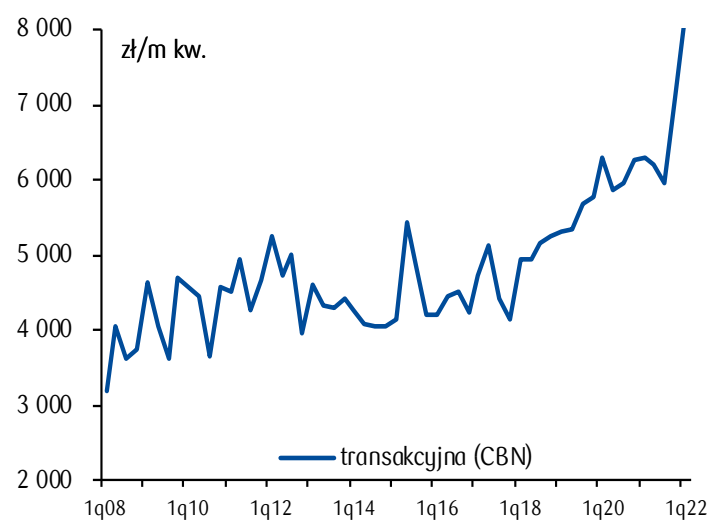
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 230	5 589	5 698	4 848	5 415	5 727	5 981	5 979	5 893	-1.4	8.8	
cena ofertowa (PONT)	5 604	5 729	5 848	5 791	5 795	6 042	6 222	6 311	6 865	8.8	18.4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 292	5 852	5 958	6 271	6 299	6 190	5 950	7 100	8 269	16.5	31.3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 697	4 043	3 017	5 886	2 095	4 934	4 923	4 562	2 603	x	x	

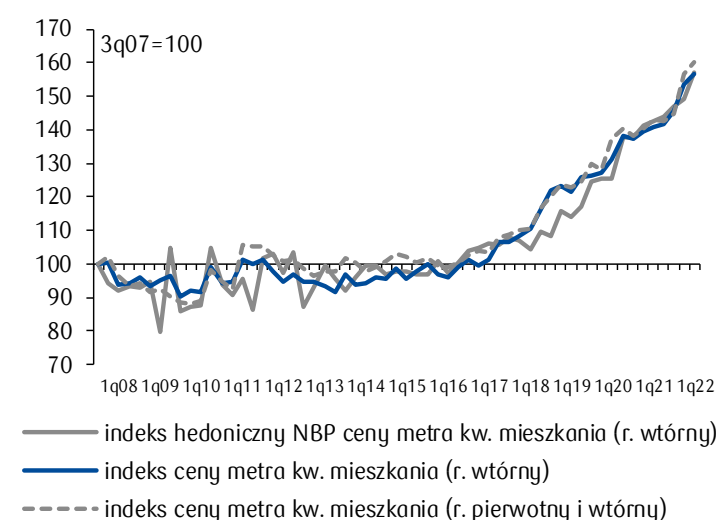
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



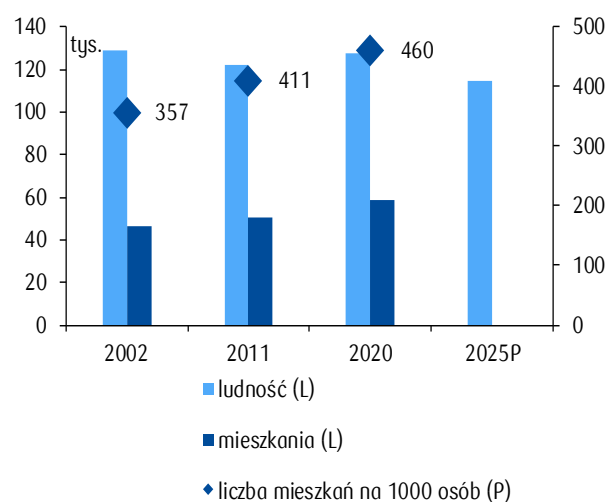
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

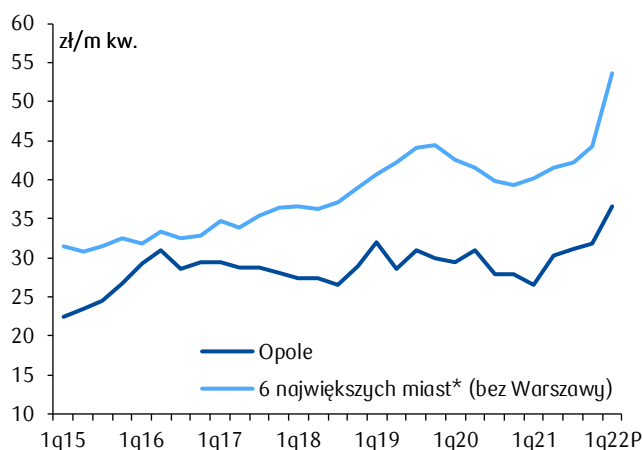


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

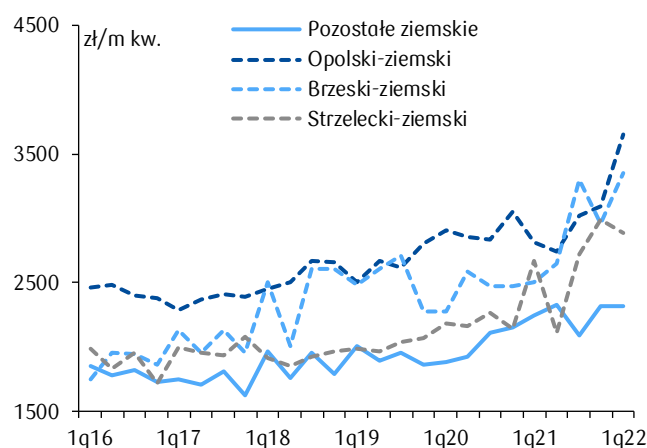


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 10; mieszkania rp - 10; domy rw - 1.

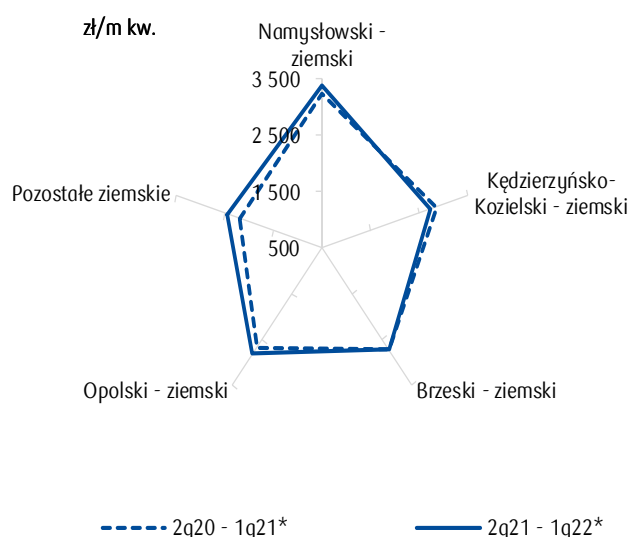
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



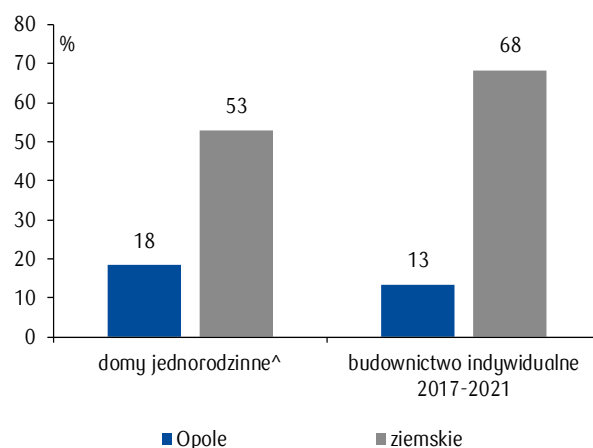
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Opole	3 029	3 537	4 011	4 037	4 558	4 555
Namysławski - ziemski	2 349	2 123	3 080	3 176	3 443	3 395
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	2 293	1 938	1 950	2 775	2 824	2 715
Brzeski - ziemski	1 937	2 826	3 097	2 656	3 000	2 727
Opolski - ziemski	2 222	2 145	2 885	2 683	2 932	2 818
Pozostałe ziemskie	1 827	2 002	2 126	2 175	2 431	2 464

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Opole - 21; powiaty ziemskie - 275.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Opole	58 778	22	18	31,7	460	36	7,1	13	170
ZIEMSKIE									
brzeski	33 333	44	36	27,5	373	69	3,0	49	147
głubczycki	17 287	46	51	30,0	384	15	0,8	80	10
kędzierzyńsko-kozielski	36 370	30	41	30,1	391	51	1,1	92	27
kluczborski	23 270	38	45	28,1	358	13	1,8	57	18
krapkowicki	21 374	31	56	30,0	338	51	2,0	69	26
namysłowski	16 071	40	55	30,1	378	77	5,7	29	70
nyski	49 468	40	44	28,8	367	34	1,8	79	73
oleski	21 256	27	68	30,6	333	5	1,8	76	14
opolski	40 141	39	77	32,8	325	49	2,5	89	120
prudnicki	20 380	54	51	32,4	372	27	0,9	80	13
strzelecki	24 581	31	61	29,5	333	74	1,3	93	40

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2021	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 2021	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2021	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2020	Polska=100	Stopa bezrobocia (%) marzec 22
GRODZKIE									
Opole	127,1	-5,2	51,5	14,5	-4,7	-6,0	5 523	100	3,2
ZIEMSKIE									
brzeski	88,6	-4,1	31,6	16,4	-7,0	-8,2	4 825	87	8,3
głubczycki	44,6	-7,0	16,4	15,8	-8,6	-8,3	4 704	85	9,1
kędzierzyńsko-kozielski	91,6	-7,1	36,9	15,3	-7,5	-14,9	5 572	101	7,3
kluczborski	64,5	-5,9	23,2	16,6	-6,8	-8,8	4 778	87	7,1
krapkowicki	62,8	-6,2	22,6	16,3	-4,5	-6,8	5 549	101	5,3
namysłowski	42,5	-3,6	13,9	16,5	-3,3	-0,3	4 807	87	8,6
nyski	133,4	-6,5	48,6	16,1	-8,9	-10,9	4 638	84	8,2
oleski	63,4	-5,8	20,7	15,9	-5,3	-5,8	4 479	81	4,0
opolski	123,2	-2,4	43,0	16,1	-3,8	-2,5	4 720	86	6,0
prudnicki	54,1	-6,9	19,9	16,6	-8,3	-12,1	4 446	81	8,7
strzelecki	73,6	-5,5	25,3	16,0	-3,9	-3,9	4 855	88	4,0

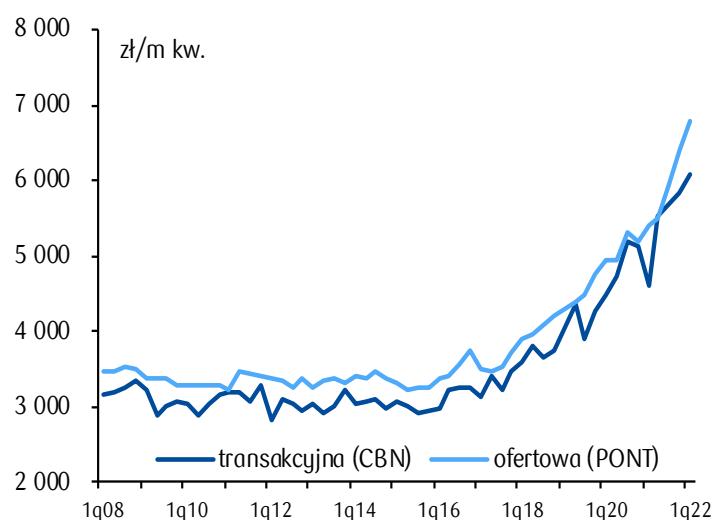
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

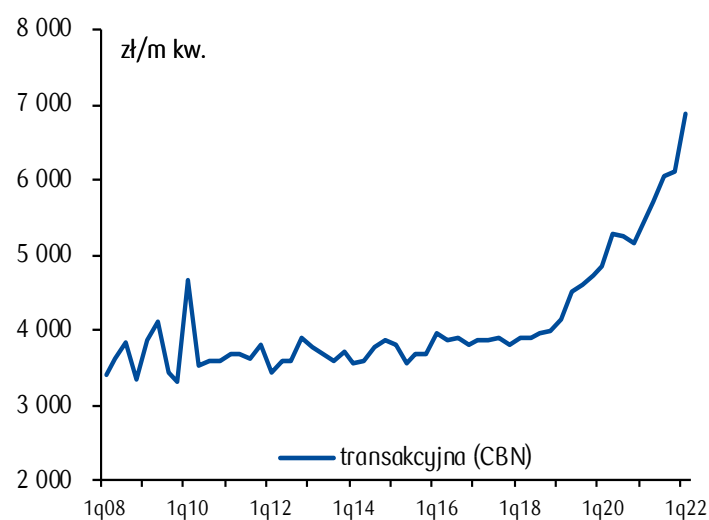
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	1q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 491	4 718	5 191	5 123	4 615	5 525	5 687	5 843	6 074	4.0	31.6	
cena ofertowa (PONT)	4 930	4 955	5 296	5 200	5 408	5 508	5 923	6 398	6 786	6.1	25.5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 840	5 272	5 250	5 169	5 450	5 700	6 046	6 119	6 885	12.5	26.3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 720	4 564	4 195	3 686	2 894	4 819	4 647	5 478	5 508	x	x	

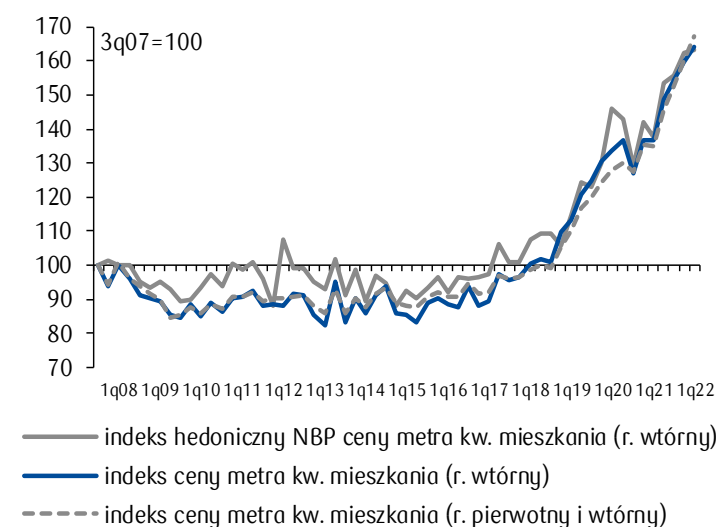
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



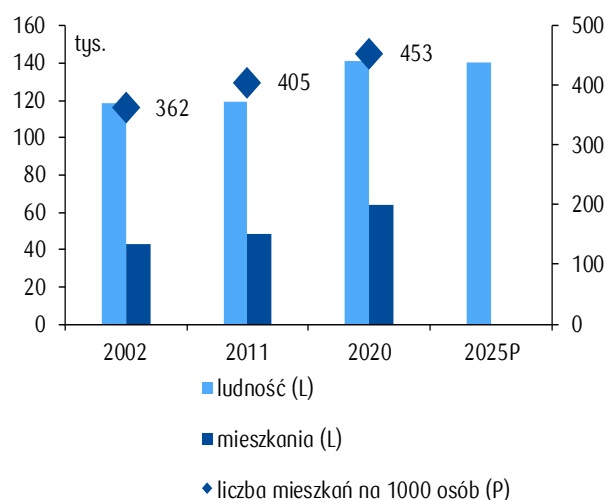
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

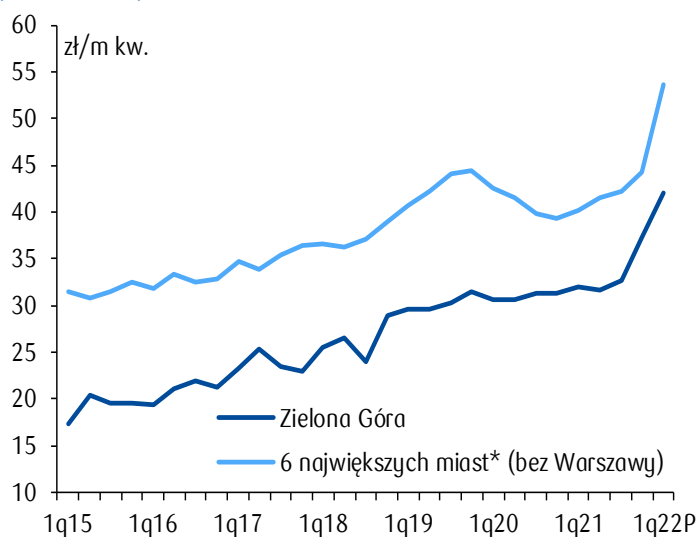


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

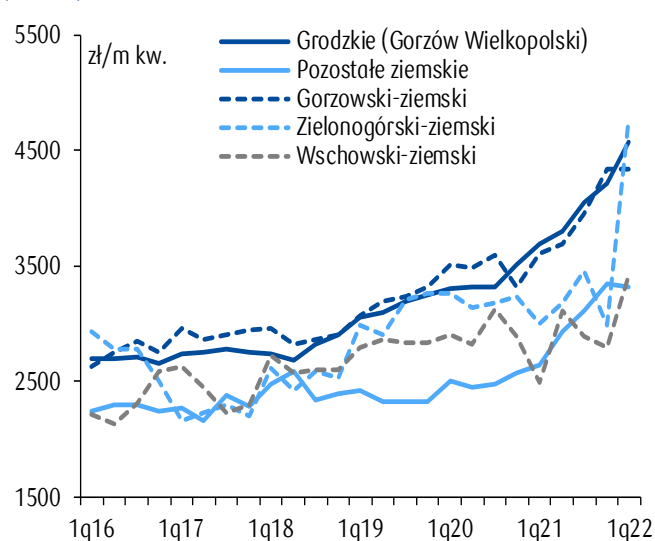


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q22: mieszkania rw - 16; mieszkania rp - 10; domy rw - 3.

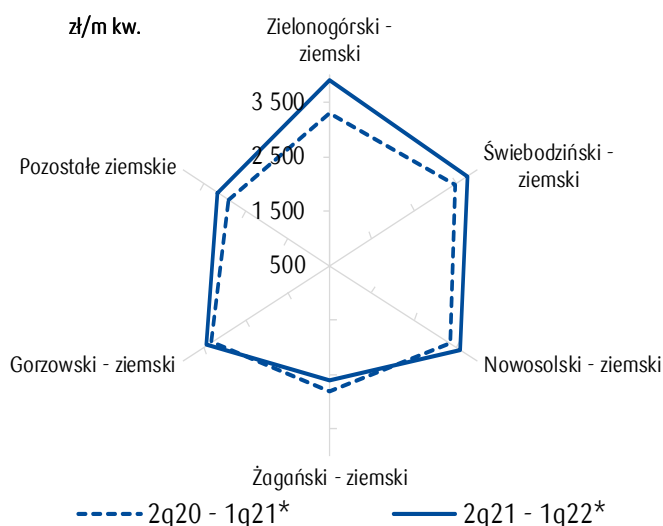
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



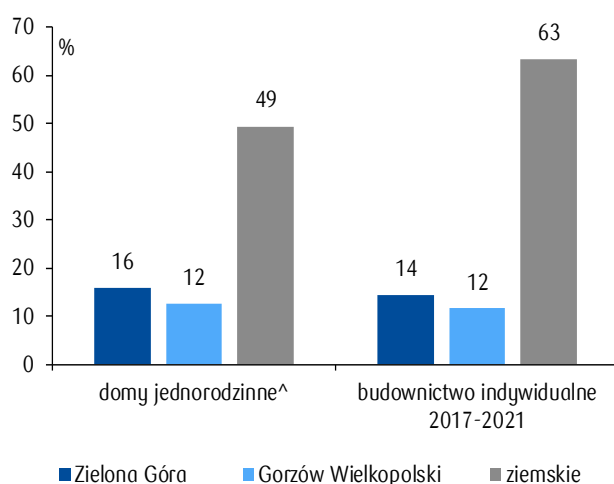
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	2q21 - 1q22*
Zielona Góra	3 458	3 519	3 786	3 861	4 337	4 764
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 773	2 327	3 172	3 650	3 062	3 035
Zielonogórski - ziemski	2 896	2 649	3 086	3 297	3 919	3 919
Świebodziński - ziemski	2 701	2 691	3 003	3 158	4 115	3 754
Nowosolski - ziemski	2 211	2 736	2 941	3 312	3 598	3 598
Żagański - ziemski	1 547	1 825	2 345	2 713	2 686	2 601
Gorzowski - ziemski	2 695	3 380	3 124	2 802	3 372	3 418
Pozostałe ziemskie	2 290	2 326	2 913	2 709	3 222	3 154

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q21 - 1q22*: Zielona Góra - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 5; powiaty ziemskie - 278.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q22
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	54 381	20	12	28,5	444	56	5,5	12	189
Zielona Góra	63 848	14	16	31,8	453	18	9,1	14	242
ZIEMSKIE									
gorzowski	23 817	41	62	29,3	330	11	5,3	70	102
krośnieński	19 845	52	54	28,0	364	3	2,9	58	31
międzyrzecki	20 964	40	43	27,7	367	7	2,7	56	35
nowosolski	31 662	45	41	26,4	369	6	4,0	54	82
słubicki	17 265	34	44	27,1	368	6	4,7	47	64
strzelecko-drezdenecki	17 248	47	51	26,4	355	4	2,9	60	72
sulęciński	12 634	47	54	29,1	361	2	3,0	72	60
świebodziński	20 343	45	44	27,6	366	6	3,2	45	69
wschowski	12 983	48	58	28,5	336	67	3,0	82	30
zielonogórski	26 095	41	64	29,3	345	9	5,4	69	98
żagański	29 843	50	40	27,0	382	8	1,8	89	53
żarski	34 990	52	45	26,9	367	7	2,4	67	52

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

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 (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	marzec 22
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	120,1	-3,4	50,3	14,8	-7,9	-20,4	4 789	87	2,5
Zielona Góra	140,4	-1,6	49,3	14,8	-3,9	-3,5	5 213	94	3,7
ZIEMSKIE									
gorzowski	72,7	4,9	22,5	17,4	-3,7	5,8	5 013	91	3,5
krośnieński	54,1	-4,5	19,6	16,5	-6,7	-8,6	4 765	86	6,5
międzyrzecki	56,6	-4,3	20,2	16,0	-6,1	-9,5	4 570	83	7,2
nowosolski	85,1	-3,0	30,6	16,4	-6,5	-6,9	4 625	84	5,2
słubicki	46,6	-1,5	16,4	16,9	-5,7	-7,0	4 481	81	2,4
strzelecko-drezdenecki	48,1	-3,1	17,0	16,5	-6,1	-9,8	4 560	83	9,3
sulęciński	34,6	-2,9	12,0	16,7	-7,4	-11,4	4 293	78	4,3
świebodziński	55,2	-2,2	18,9	16,6	-4,6	-4,9	4 659	84	2,8
wschowski	38,3	-0,9	12,9	17,4	-4,6	-7,6	4 471	81	7,9
zielonogórski	75,4	2,6	30,3	17,2	-3,9	-3,4	5 038	91	7,8
żagański	77,3	-5,1	29,6	16,2	-7,8	-10,7	4 484	81	6,8
żarski	94,5	-3,7	35,2	16,6	-7,5	-9,6	5 047	91	5,1

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 09.06.2022

8. Aneks metodologiczny

PRZEDMIOT, CEL I METODA RAPORTU

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2021 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27,5% ludności miejskiej i występowało 56,4% nowego budownictwa w miastach.

Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

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

ŹRÓDŁA INFORMACJI O CENACH

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 67,1 tys. mieszkań oraz ok. 23,8 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (67% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 86% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 1q22 zawierała 483,5 tys. rekordów, w tym 75,1% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,6% domów jednorodzinnych i 6,3% działek budowlanych; 5,1 tys. rekordów było z 1q22, w tym 67,9% dotyczyło lokali mieszkalnych, 25,5% domów jednorodzinnych i 6,6% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP dla 16 miast wojewódzkich**, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie z re wizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4,5 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% 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 pozostawianie w bazie w kolejnych okresach notowań tych samych nieruchomości (zwykle dłużej pozostają droższe) powoduje zawyżanie średniej ceny ofertowej, zniekształcając wyniki analizy. Istotna dla jakości wnioskowania jest też nieporównywalność niektórych danych w czasie z uwagi na rosnącą liczebność notowań bazy PONT Info rozbudowywanej od 2004. Dane z tej bazy są użyteczne przede wszystkim dla ilustracji trendu zmian w czasie (na ogół jest zbliżony do kierunku zmian cen transakcyjnych).

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

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

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak (kierownik)	wojciech.matysiak@pkobp.pl	22 521 51 80
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	22 521 80 84
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15

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

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



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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