

16 marca 2021

Rynek nieruchomości mieszkaniowych: Wyraźne spowolnienie wzrostu cen mieszkań

- Po spowolnieniu wzrostu cen mieszkań w 2h20 (z lokalnymi spadkami cen q/q w okresie po wybuchu pandemii), w 2021 oczekujemy stabilizacji cen mieszkań. Niekorzystnie na rynek działa umiarkowany popyt konsumpcyjny, spadkowe tendencje stawek na rynku wynajmu i duży portfel mieszkań w budowie z przewidywanym terminem wystawienia na rynek w latach 2021-2022. Negatywne czynniki są neutralizowane wpływem niskich stóp procentowych (co najmniej do 2022), które poza zwiększeniem dostępności finansowania, nasilają zjawisko zakupów mieszkań jako ochrony zgromadzonych oszczędności. Czynniki ograniczającymi spadki cen są wysokie ceny gruntów (malejąca dostępność, długie procedury administracyjne) i oczekiwany wzrost presji kosztowej, w tym podwyżki cen materiałów budowlanych.
- Według danych z bazy CBN PKO Banku Polskiego w 4q20 ceny transakcyjne mieszkań nadal rosły, ale wzrost w ujęciu r/r znacząco spowolnił, szczególnie na rynku wtórnym w największych aglomeracjach. W przypadku rynku pierwotnego bardziej spowolnił wzrost cen w mniejszych stolicach wojewódzkich. W odniesieniu do 3q20 na rynku wtórnym wzrost cen transakcyjnych w Warszawie wyniósł 1,6%, w 6 największych miastach ceny nie zmieniły się, a w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich zmalały o 1,7%.
- Rynek najmu jest głęboko dotknięty skutkami epidemii (załamanie wynajmu krótkoterminowego związane z niewielkim ruchem turystycznym; spadek popytu na wynajem długoterminowy z uwagi na dużą skalę zdalnej pracy i nauki). Według danych Mzuri/AMRON stawki wynajmu w 4q20 spadły r/r we wszystkich 7 największych miastach – najbardziej w Krakowie (-16,1%), Warszawie (-10,8%) i Wrocławiu (-8%). Notowania stawek ofertowych ze stycznia i lutego 2021 wskazują na kontynuację spadku. Rynek najmu wydaje się kluczowy dla dalszego kształtowania się sytuacji na rynku mieszkaniowym. Jednocześnie historycznie niskie, realnie ujemne stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości postrzegany jako bezpieczna ochrona kapitału, bardziej atrakcyjna w zestawieniu z lokatą czy obligacjami skarbowymi – tradycyjnymi instrumentami finansowymi polskich konsumentów. Nabywcy mieszkań mogą też akceptować niższe stopy zwrotu z wynajmu.
- Relatywnie niewielka skala najmu rynkowego w Polsce na tle UE (dane EUROSTAT) ilustruje potencjał rozwojowy tego rynku, przy wzmocnieniu preferencji dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez część gospodarstw domowych. W 2019 w Polsce mieszkania po cenie rynkowej wynajmowało 4,2% użytkowników mieszkań, odsetek ten wzrósł w ciągu 8 lat o 0,7 pp (por. Ramka 1).
- Akcja kredytowa odbudowała się po spowolnieniu w 2-3q20. Według danych Związku Banków Polskich w 4q20 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 16,4 mld zł (+4,6% r/r vs -16,2% r/r w 3q20). W całym 2020 wartość nowo udzielonych kredytów wyniosła 60,7 mld zł (-3,1% r/r). Również statystyki Biura Informacji Kredytowej sygnalizują odbudowę akcji kredytowej – po dwóch kwartałach spadku, 4q20 był kwartałem stopniowego wzrostu liczby i wolumenu udzielonych kredytów mieszkaniowych.

Departament Analiz Ekonomicznych

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

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

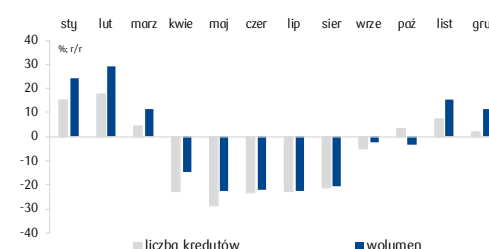
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
 Piotr Krzysztofik
 Wojciech Matysiak

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

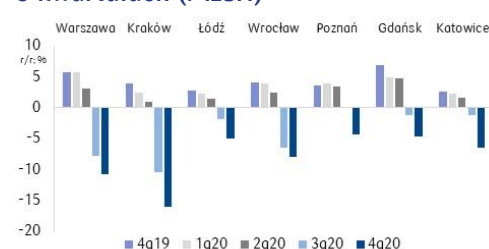


* lista miast por. str. 6

Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2020 (BIK)



Zmiana stawek wynajmu w ostatnich 5 kwartałach (Mzuri)

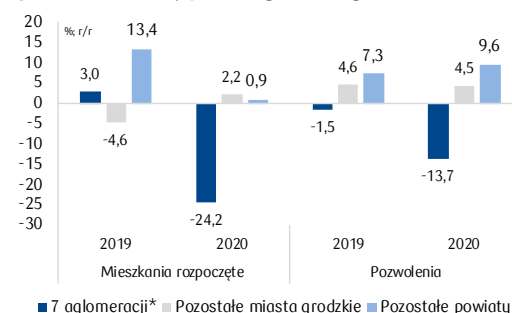


- W 4q20, wg monitoringu JLL rynków mieszkaniowych, w największych aglomeracjach sprzedano 14 tys. mieszkań (-5% q/q; -21% r/r), a do sprzedaży wprowadzono 12,1 tys. mieszkań (-6,9% q/q; -31,3% r/r). W ofercie było 48 tys. mieszkań (-2,6% q/q; -4,6% r/r). Wobec 3q20 oferta zmalała w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu; nie zmieniła się w Łodzi oraz wzrosła w Trójmieście. Polityka deweloperów w zakresie kształtowania oferty rynkowej sprzyjała utrzymaniu wzrostu (choć wolniejszego) cen mieszkań.
- Wyniki budownictwa mieszkaniowego w 2020** na tle ostatnich 3 lat sugerują stopniowe dostosowanie podaży mieszkań do umiarkowanego popytu. Przy dużej liczbie oddawanych mieszkań do użytku (7,1% r/r) występuje spadek liczby rozpoczynanych mieszkań (-5,7% r/r vs +6,9% r/r w 2019) i stabilizacja liczby pozwoleń na budowę (3,1% r/r vs 4,1% r/r w 2019). Wygląda na to, że bardzo duży portfel mieszkań w realizacji skłania inwestorów do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.
- Analiza dynamiki i struktury mieszkań rozpoczynanych i uzyskanych pozwoleń w ujęciu regionalnym wskazuje na **wzrost aktywności poza największymi aglomeracjami**. Liczba mieszkań rozpoczynanych w 7 największych aglomeracjach w 2020 zmalała o 24% r/r, a ich udział w rozpoczynanych w całym kraju zmalał z 27% do 22%.
- Obserwowane w 1q21 podwyżki cen materiałów budowlanych odwrócić trend spowolnienia wzrostu kosztów budowy z 2020. Koszty (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS dotyczących mieszkań oddawanych do użytku w 4q20 wzrosły o 2,6-3,0% r/r (wobec 2,8-3,2% r/r w 3q20). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów również rosły wolniej, o 3,4-4,8% r/r w przypadku monitorowanych obiektów jedno- i wielorodzinnych.
- Projekt nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej jest na etapie legislacji w Sejmie (w lutym przyjęty przez Radę Ministrów). Nowelizacja przewiduje objęcie środków klienta wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
- Projekt nowelizacji Ustawy o NSP przewiduje wydłużenie czasu trwania NSP 2021 o 3 miesiące - spis powszechny będzie przeprowadzony od 1 kwietnia do 30 września 2021 (pierwotnie planowano - do 30 czerwca 2021).
- W scenariuszu bazowym zakładamy kontynuację wolniejszego wzrostu cen mieszkań (lokalnie możliwe są niewielkie spadki cen q/q) do 3q21 z uwagi na (1) umiarkowany popyt na mieszkania w niestabilnym otoczeniu (powracające obostrzenia przy nasilaniu epidemii), (2) możliwe problemy ze sprzedażą dużej podaży mieszkań deweloperskich i (3) spadkowe tendencje stawek wynajmu (które mogą być wzmocnione przez skutki 3. fali epidemii). Jednocześnie w warunkach oczekiwanego długiego okresu niskich stóp procentowych silna stymulacja zakupu mieszkań w celach inwestycyjnych (w tym ochrona oszczędności) będzie wzmacniać popyt na mieszkania.
- Scenariusz pesymistyczny determinuje niepewność dalszego przebiegu epidemii i tempa szczytów przeciw COVID-19.

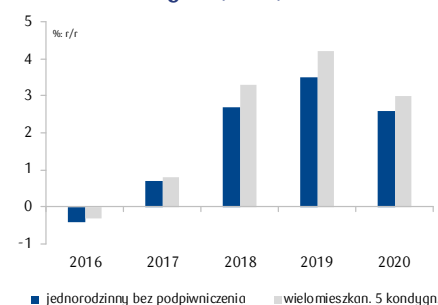
Struktura użytkowania mieszkań (EUROSTAT)

Tytuł do mieszkania	Polska		UE	
	2019 (%)	zmiana 2019 vs 2011 (pp)	2019 (%)	zmiana 2019 vs 2011 (pp)
Właściciel	84,2	2,1	69,2	-1,3
w tym właściciel z kredytem	12,2	3,8	26,5	-0,9
Wynajem:				
- poniżej ceny rynkowej	11,6	-2,9	8,6	-3,3
- rynkowy	4,2	0,7	22,2	4,6

Dynamika rozpoczynanych mieszkań i pozwoleń w ujęciu regionalnym (GUS)



Zmiany r/r ceny budowy domów jedno- i wielorodzinnych (GUS)



Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny mieszkań w perspektywie roku*

Sfera oddziaływania	Wpływ na cenę w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑
- koniunktura gospodarcza	↑
- rynek pracy	↑
Otoczenie regulacyjne	
- kredyt bankowy	↑
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↑
- podaż mieszkań	↓
- wynajem mieszkań	↓

*więcej por. Tabela 6

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych: Wyraźne spowolnienie wzrostu cen mieszkań.....	1
Spis treści	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	8
Ramka 1. Najemcy i właściciele mieszkań w UE (dane EUROSTAT)	13
Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q20	17
4. Trendy demograficzne.....	20
5. Otoczenie regulacyjne	25
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	26
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	28
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

PKB w 4q20 ponownie spadł (o -0,7% q/q po wyrównaniu sezonowym, po wzroście o 7,9% q/q po wyrównaniu sezonowym w 3q20). W efekcie recesja lekko się pogłębiła (do -2,8% r/r w 4q20, z -1,5% r/r w 3q20). Mimo tego wyniki krajowej gospodarki za cały 2020 są jednymi z najlepszych w całej UE. Jesienią gwałtowny wzrost zachorowań na koronawirusa sprawił, że konieczne było przywrócenie części restrykcji. Chociaż druga fala była znacząco wyższa od pierwszej, jej gospodarczy koszt był dużo mniejszy niż wiosną i ograniczył się do kilku sektorów gospodarki (głównie handel, turystyka, gastronomia). W grudniu poluzowanie restrykcji w handlu wywołało mini-boom konsumpcyjny. Trzecia fala pandemii w lutym/marcu zahamowała proces poprawy nastrojów gospodarstw domowych i firm oraz odbudowy konsumpcji, co nie pozostaje bez wpływu na funkcjonowanie rynku nieruchomości. Proces szczepień już się rozpoczął, lecz skutek braku wystarczających dostaw szczepionki na razie nie jest on w stanie powstrzymać wzrostu zakażeń. Szacujemy, że ok. ¼ populacji Polski jest już odporna na koronawirusa, a głównym źródłem odporności jest przejście zakażenia.

Działania antykrzysowe nadal skutecznie chronią rynek pracy. W styczniu 2021 Polska odnotowała **najniższy poziom stopy bezrobocia zharmonizowanego wśród krajów UE** (jednocześnie był on najniższy w tym ujęciu od początku okresu transformacji). W 4q20 Polska była jednym z dwóch krajów UE, w których rosła liczba pracujących oraz jedynym ze wzrostem liczby przepracowanych godzin. Spodziewamy się wyraźnej ekspansji gospodarki od połowy 2021, wspieranej przez ultra łagodną politykę fiskalną i monetarną, co będzie stymulowało dalszy spadek bezrobocia i odbudowę miejsc pracy. Głównym motorem wzrostu będzie wg nas konsumpcja prywatna, stymulowana m.in. powrotem podwyższonej w okresie pandemii stopy oszczędności do niższego poziomu.

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

Szywność inflacji bazowej (a w szczególności cen usług) w połączeniu z perspektywą szybkiego wprowadzenia szczepionki i szybkim wzrostem aktywności gospodarczej sugeruje, że po przejściowym spowolnieniu tempa wzrostu cen na przełomie roku, inflacja ponownie odbije i już w 2q21 znajdzie się powyżej 3,0%, pozostając tam następnie na długie miesiące. Oznacza to, że w perspektywie najbliższych kwartałów realne stopy procentowe pozostaną głęboko ujemne.

W 4q20 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 10,1% r/r vs 10,5% w 3q20. Nowa sprzedaż kredytów mieszkaniowych powinna wyraźnie przyspieszyć wraz z ustępowaniem pandemii / postępem szczepień. To powinno sprzyjać utrzymaniu dwucyfrowej dynamiki kredytów mieszkaniowych, około 10% r/r na koniec 2021.

Głównym czynnikiem determinującym perspektywę gospodarki w przeciągu najbliższych miesięcy będzie rozwój pandemii koronawirusa i działań nakierowanych na jej ograniczanie (skalą restrykcji i postępy programu szczepień).

Najniższa stopa bezrobocia zharmonizowanego w UE.

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

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2021.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

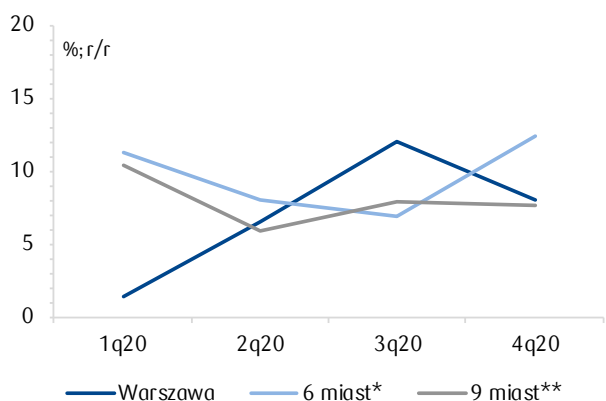
Wpływ skutków pandemii COVID-19 na poziom cen transakcyjnych mieszkań jest umiarkowany. Na rynku mieszkaniowym, dzięki niskim stopom procentowym, ochronie rynku pracy przez działania antykryzysowe i elastyczności deweloperów, utrzymała się duża aktywność, jedynie przejściowo osłabiona w 2q20 podczas wybuchu epidemii.

W 4q20 ceny transakcyjne nieruchomości w dalszym ciągu rosły, niemniej wzrost ten znacząco spowolnił r/r, szczególnie na rynku wtórnym w największych aglomeracjach. W przypadku rynku pierwotnego bardziej spowolnił wzrost cen w mniejszych stolicach wojewódzkich, których rynki mają swoje własne dynamiki, a wybuch pandemii zastał budowy na różnym etapie zaawansowania (Wykres 1-2).

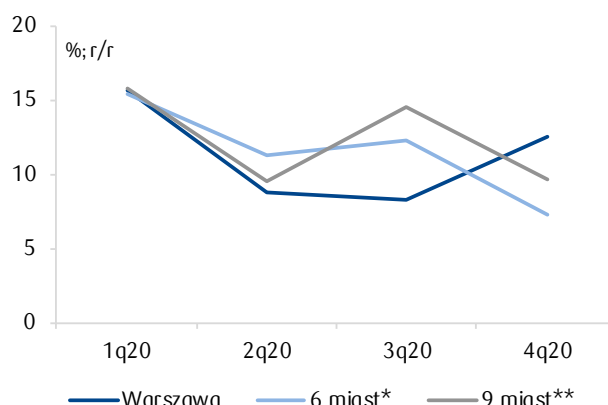
Według danych z bazy CBN PKO BP w 4q20 w odniesieniu do poprzedniego kwartału na rynku pierwotnym ceny wyraźnie rosły w 6 największych miastach (bez Warszawy). Wzrost w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich był niewielki, a w Warszawie ceny q/q praktycznie nie zmieniły się. Na rynku wtórnym wzrost cen transakcyjnych w Warszawie wyniósł 1,6% q/q, w 6 największych miastach ceny nie zmieniły się, a w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich zmalały o 1,7% q/q (Wykres 3-4).

W 4q20 kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań, niemniej wzrost ten spowolnił r/r, silniej na rynku wtórnym.

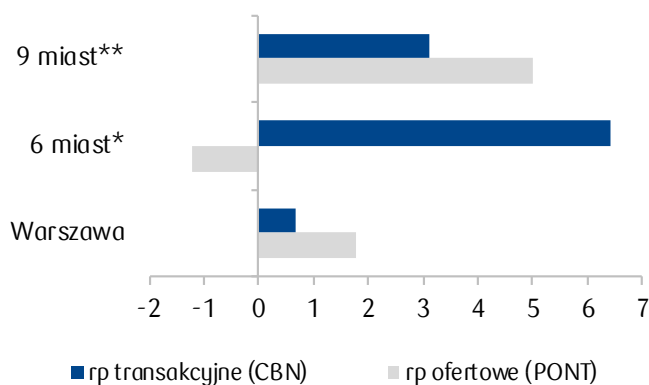
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania w 2020 (CBN) – rynek pierwotny



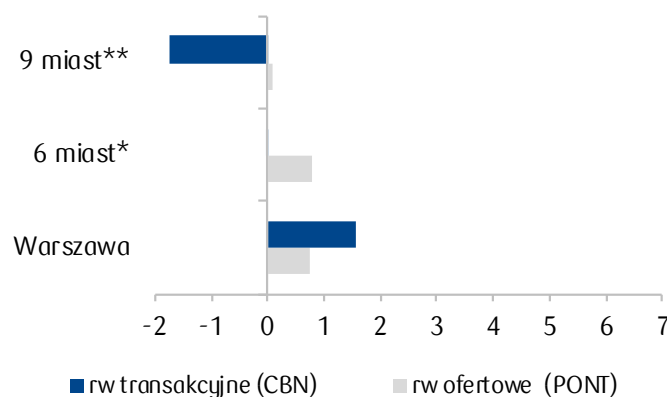
Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania w 2020 (CBN) – rynek wtórny



Wyk. 3 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q20 na rynku pierwotnym (% q/q)

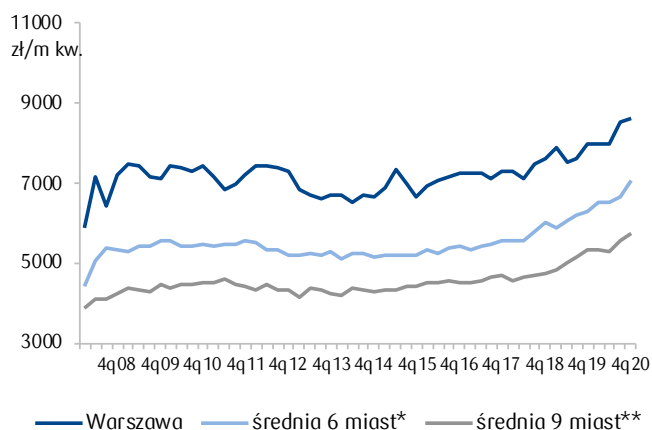


Wyk. 4 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q20 na rynku wtórnym (% q/q)

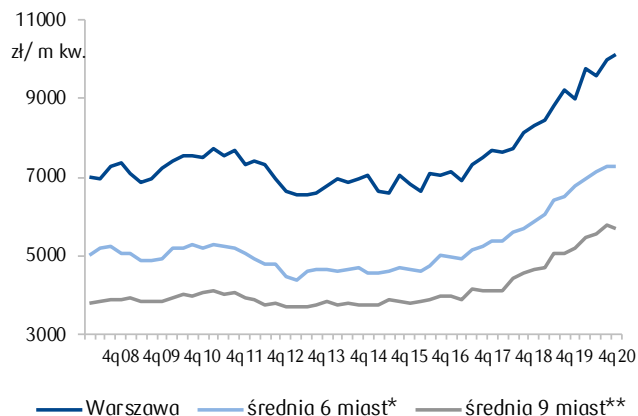


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

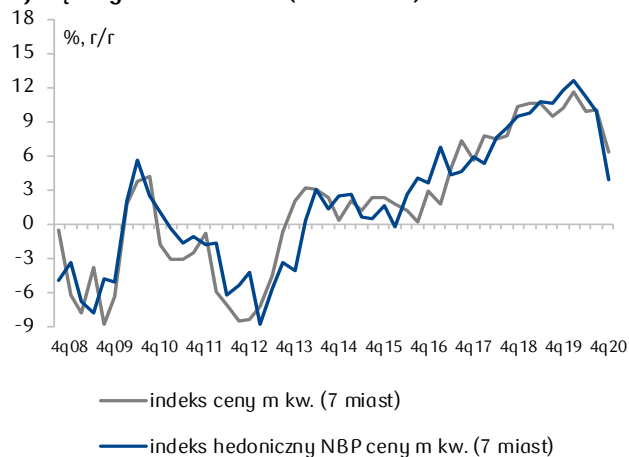


Wyk. 6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny



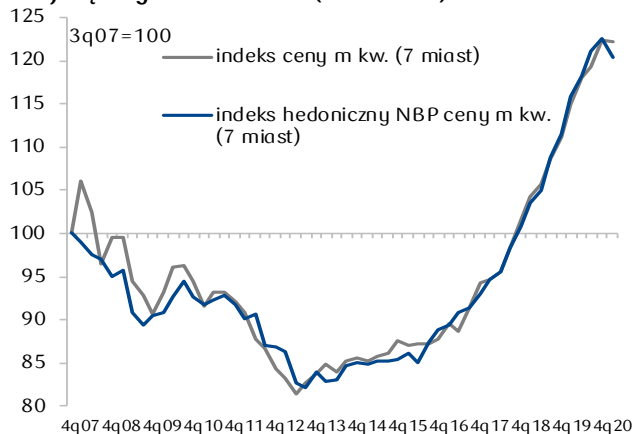
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

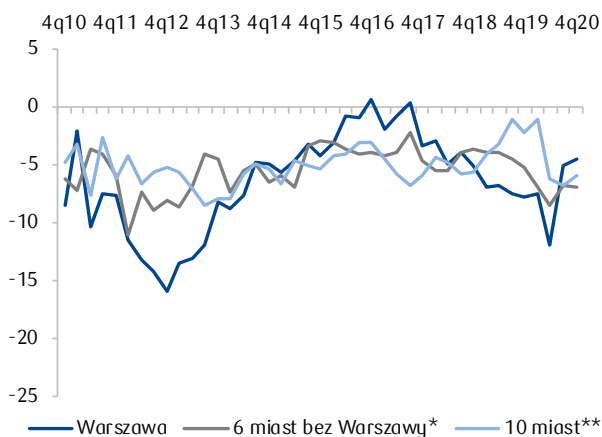


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

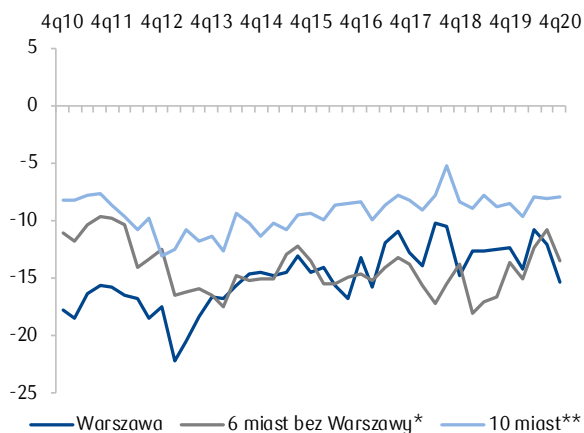
Wyk. 8 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)



Wyk. 9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 4q10-4q20



Wyk. 10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 4q10-4q20



* 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

W 4q20 indeks hedoniczny NBP¹, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizował spowolnienie wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 7). Poniżej dynamiki indeksu hedonicznego uplasowała się dynamika przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie), co może oznaczać większą podaż mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji lub słabszym standardzie.

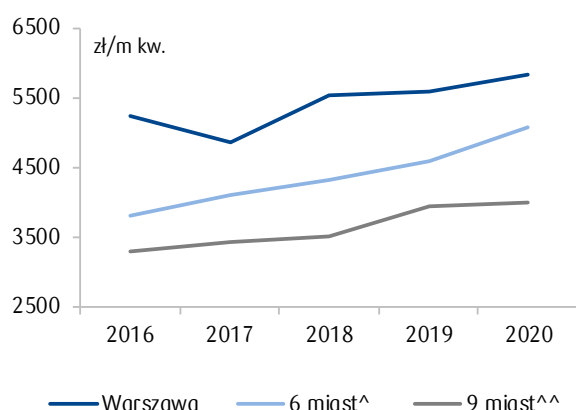
Na rynku pierwotnym w 4q20 w Warszawie cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej o ok. 5%. Rozpiętość ta zmalała, co sugeruje mniejsze pole do negocjacji niż w poprzednich kwartałach. Również w mniejszych stolicach województw rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej zmalała w 4q20 vs 3q20, nie zmieniła się natomiast w pozostałych największych aglomeracjach (Wykres 9). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-15%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 10). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast oznacza przestrzeń do negocjacji, szczególnie wzrosła ona w 4q20 w Warszawie.

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.

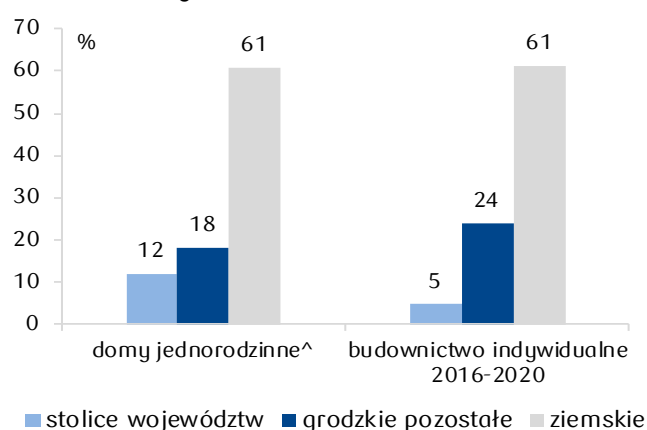
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje wolniejszy r/r wzrost cen w 4q20.

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



^ Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ^^ Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra ^ budynki z 1., 2. i 3. mieszkaniami wg NSP 2011

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

mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone dane historyczne wskazują, że w latach 2016-2020 budownictwo indywidualne stanowiło 61% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 24% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2016-2020 cechował powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (86% i 41%), śląskiego (83% i 37%), małopolskiego (79% i 41%) i świętokrzyskiego (92%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w 2020² bardziej rosły w Warszawie i największych aglomeracjach - średnia cena m kw. to odpowiednio ok. 5,8 tys. zł (4,4% r/r) w Warszawie, a w pozostałych największych aglomeracjach ok. 5 tys. zł (10,3% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich zmiana r/r była niewielka, cena wzrosła do 4 tys. (1,6% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu lokalizacji w otulinie dużych aglomeracji, atrakcyjności położenia komunikacyjnego, rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu. Widoczny jest rosnący udział transakcji dotyczących domów w powiatach otaczających aglomerację w transakcjach ogółem (czyli dotyczących aglomeracji łącznie z otaczającymi powiatami).

W 2020 tendencja wzrostowa r/r ceny metra domu, szczególnie w największych aglomeracjach (bez Warszawy).

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

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 4q20 decydował stopniowo odbudowujący się popyt przy poprawie nastrojów konsumentów (falującej stosownie do zmian nasilenia epidemii, a także wspieranej materializującą się perspektywą szczepienia przeciw COVID-19) i niewielkim łagodzeniu polityki kredytowej banków, czemu towarzyszyła wolniej rosnąca podaż mieszkań deweloperskich.

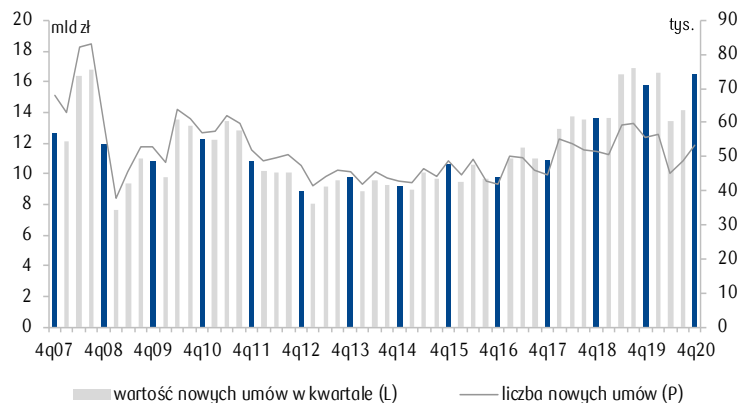
Popyt na mieszkania wspiera historycznie niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych przy stopie procentowej NBP na ultra niskim poziomie.

Według szacunków w ostatnich latach mieszkania kupowane w celach konsumpcyjnych są finansowane kredytem w ok. 70-80%, a w celach inwestycyjnych głównie własnymi środkami (kredyt ma znaczenie uzupełniające).

Ultra niskie stopy procentowe NBP, lekkie złagodzenie polityki kredytowej banków i okresowo lepsze (między falami epidemii) nastroje konsumentów wspierają popyt na kredyt mieszkaniowy.

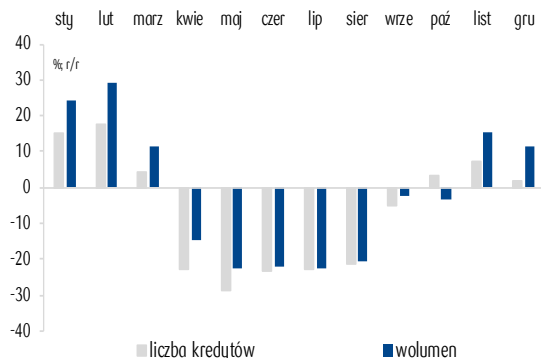
² Liczba transakcji dot. domów w 2020: Warszawa - 172; 6 miast - 332; 9 miast - 319.

Wyk. 13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszk. w 2020



Źródło: Newsletter kredytowy BIK z lutego'20-stycznia'21

Na koniec 4q20 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) spadło do 2,49% (-0,01 pp q/q; -1,33 pp r/r), przy stopie procentowej NBP na poziomie historycznego minimum 0,1% (od 28 maja 2020). Jednocześnie, przy konkurencji między bankami, średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wzrosła do 2,28% (+0,18 pp r/r).

Akcja kredytowa kolejny kwartał utrzymywała się na wysokim poziomie, wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2020 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 60,7 mld zł (-3,1% r/r). W warunkach pandemii jest to dobry wynik, silnie zagrożony w 2q20, kiedy sprzedaż kredytów zmalała o ok. 20% r/r. W 4q20 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 16,4 mld zł (+16,2% q/q vs +5% q/q w 3q20; +4,6% r/r vs -16,2% r/r w 3q20). W 4q20 banki udzieliły 53,2 tys. nowych kredytów (+9% q/q vs +8% q/q w 3q20 q/q; -4,1% r/r vs -18,3% r/r w 3q20). Na koniec 4q20 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,472 mln (0,21% q/q oraz 3,5% r/r).

Poprawa sprzedaży wiąże się z niewielkim złagodzeniem polityki kredytowej banków w warunkach silnej konkurencji, jak i okresową (między kolejnymi falami epidemii) poprawą nastrojów konsumentów, dostosowujących się do zmiennego otoczenia.

Statystyki Biura Informacji Kredytowej⁴ również sygnalizują odbudowę akcji kredytowej – po dwóch kwartałach spadków 4q20 był kwartałem stopniowego wzrostu r/r liczby i wolumenu udzielonych kredytów mieszkaniowych. W całym 2020 liczba udzielonych kredytów zmalała o 9,2% r/r, a ich wolumen o 5,4% r/r. W 2020 zwraca uwagę wzrost liczby dużych kredytów i ich wysoki udział w wartości udzielonych ogółem – wskazuje to na kontynuację popytu konsumpcyjnego na mieszkania (generalnie finansowanego kredytem), wysokie ceny mieszkań, a także być może większe zainteresowanie większymi mieszkaniami po doświadczeniach organizacji życia podczas pandemii (dużo zdalnej pracy i nauki w domu). Z kolei spadek liczby mniejszych kredytów

Sprzedaż nowych kredytów w 2020 na poziomie 60,7 mld zł (62,6 mld zł w 2010).

W 4q20 kontynuacja poprawy sprzedaży kredytów.

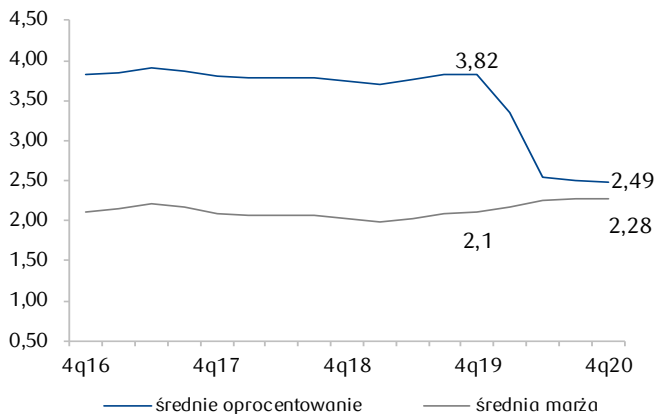
W 4q20 wzrost liczby i wolumenu kredytów mieszkaniowych po dwóch kwartałach spadków. W całym 2020 liczba udzielonych kredytów zmalała o 9,2% r/r, a ich wolumen o 5,4% r/r.

Wzrost liczby dużych kredytów i ich wysoki udział w wartości udzielonych ogółem w 2020.

³ Bazy AMRON- SARFIN

⁴ Newsletter kredytowy BIK, luty 2020 – styczeń 2021

Wyk. 15 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 4/2020

sugeruje osłabienie inwestycji w mieszkania na wynajem (zwykle za gotówkę, z uzupełniającym niewielkim kredytem).

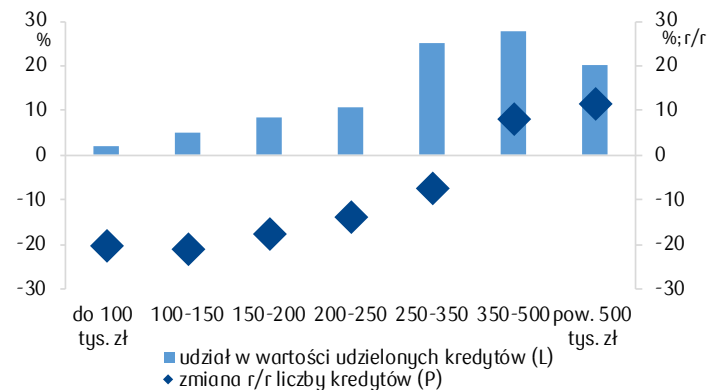
Dane z bazy AMRON także wskazują na wzrost udziału dużych kredytów. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 2020 wzrosła do 295,6 tys. zł (6,4% r/r). W 4q20 wynosiła 305,1 tys. zł (7,7% r/r; 5,5% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 274,2 tys. zł (31% r/r; 13,4% q/q), a udzielony w złotych 305,5 tys. zł (7,4% r/r; 6,4% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (27%) oraz od 100 tys. do 200 tys. zł (23,1%), przy czym udział tych kredytów maleje, a wzrasta udział kredytów powyżej 300 tys. zł. W ujęciu rocznym udział kredytów z grupy od 100 do 200 tys. zmalał o 2,46 pp, a kredytów z grupy 200-300 tys. zł o 0,64 pp; jednocześnie znacząco wzrósł udział kredytów od 400 do 500 tys. zł – o 1,72 pp i powyżej 500 tys. zł – o 1,82 pp r/r. Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 34,1% nowo udzielonych kredytów (vs 42% w 4q19).

W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 4q20 największy udział miała Warszawa (49,4%; +8,6 pp r/r), Wrocław (5,2%; +0,3 pp r/r) i aglomeracja katowicka (4,2%; -0,2 pp r/r); w tych 3 ośrodkach sprzedano prawie 59% kredytów.

Na koniec grudnia'20 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 479,2 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 25,2% (-3,4 pp wobec grudnia'19).

Zakupy mieszkań są w znaczącym stopniu finansowane również gotówką – wg szacunków NBP w ostatnich latach udział zakupów mieszkań z udziałem środków własnych na rynku pierwotnym w 7 największych miastach kształtował się w granicach 60-70% zakupów. Gwałtowne obniżenie tego udziału do 31% w 2q20 było przejściowe i wiązało się z dużym spadkiem sprzedaży mieszkań w tym kwartale, związanym z ograniczeniami administracyjnymi po wybuchu epidemii i wstrzymaniem decyzji zakupowych w warunkach niepewności. W 3q20 udział zakupów mieszkań fi-

Wyk. 16 Dynamika liczby kredytów mieszkaniowych i struktura ich wartości w 2020 wg kwoty udzielonego kredytu



Źródło: Biuro Informacji Kredytowej, raport podsumowujący 2020, styczeń 2021

Średnia wartość udzielonego kredytu w 2020 wzrosła do 295,6 tys. zł (6,4% r/r); w 4q20 wynosiła 305,1 tys. zł (7,7% r/r; 5,5% q/q).

W 4q20 prawie 59% kredytów sprzedanych w Warszawie, Wrocławiu i aglomeracji katowickiej.

Na koniec grudnia'20 kredyty walutowe stanowiły 25,2% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (-3,4 pp r/r).

nansowanych gotówką wynosił 64% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach, zbliżony poziom utrzymał się prawdopodobnie w 4q20.

Zakupy gotówkowe mieszkań mają w dużej mierze charakter inwestycyjny (ok. 60-70%), choć są też przeznaczone na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku inwestycji często jest to inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem, która w sytuacji niskich od kilku lat stóp procentowych (od 28 maja 2020 historycznie niskie, realnie ujemne) pozostaje konkurencyjna⁵ wobec alternatywnych inwestycji – lokaty bankowej czy obligacji skarbowych.

Rynek wynajmu, dynamicznie rozwijający się od kilku lat, jest głęboko dotknięty skutkami epidemii koronawirusa – nastąpiło załamanie wynajmu krótkoterminowego, z którego korzystają głównie turyści; w przypadku wynajmu długoterminowego znacząco zmalał popyt ze strony pracowników i studentów, którzy w dużej skali przeszli na pracę/naukę zdalną, jak i cudzoziemców (wielu wyjechało). Ta sytuacja przełożyła się na większą podaż mieszkań na wynajem, renegocjacje czynszów podjęte przez obecnych najemców i **spadkowe tendencje stawek**. Spadkowe tendencje utrzymały się w 4q20, niemniej w kilku miastach spadek stawek spowolnił. Sygnalizują to wyniki badań firmy Mzuri (zarządca ok. 5,5 tys. lokali w 64 miastach), zasilającej bazę AMRON, oraz notowania stawek ofertowych w portalach z ogłoszeniami.

Analiza danych Mzuri wykazuje **spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań r/r w 4q20** w 7 analizowanych miastach (Wykres 17) – największy w przypadku Krakowa (-16,1% r/r), Warszawy (-10,8% r/r) i Wrocławia (-8% r/r). Silne spadki wynikają z dużego udziału wynajmu krótkoterminowego w tych miastach związanego z ruchem turystycznym (praktycznie zamrożonym w większej części minionego roku). Negatywnie na rynek wpłynął też duży zakres nauki zdalnej studentów, którzy rezygnowali z wynajmu długoterminowego.

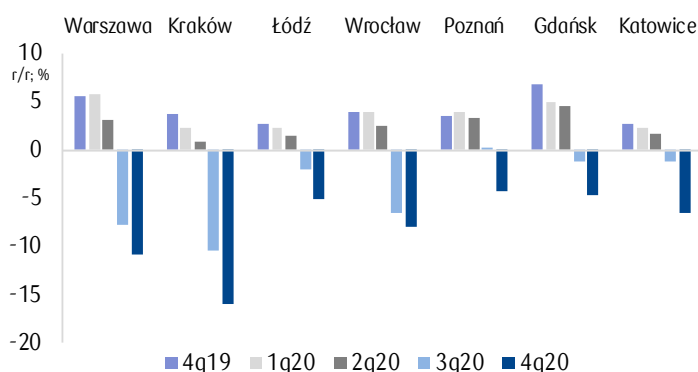
Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem w 4q20 pozostała konkurencyjna wobec lokaty bankowej i obligacji.

Rynek wynajmu silnie dotknięty konsekwencjami pandemii.

Duży spadek przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań r/r w 4q20 według monitoringu Mzuri.

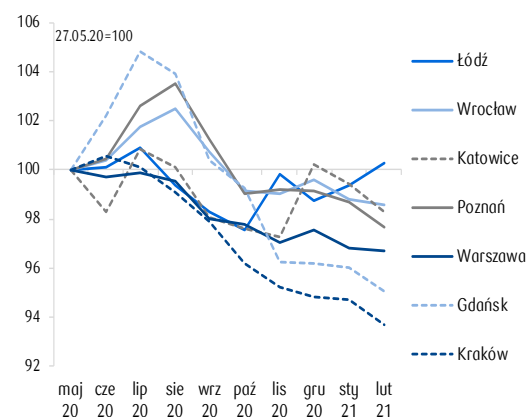
Spadkowe tendencje widoczne w stawkach ofertowych wynajmu w 4q20 w największych aglomeracjach, w kilku aglomeracjach spadek spowolnił q/q.

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



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

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



Źródło: dane z portali z ogłoszeniami; PKO Bank Polski

⁵ Szacunki opłacalności najmu wymagają uwzględnienia zastrzeżenia małej płynności mieszkania (długi okres wychodzenia z inwestycji), ryzyka spadku cen, kosztów transakcyjnych (opłat sądowych, notarialnych i podatkowych, czy przygotowania mieszkania do wynajmu), a także ryzyka kosztów ew. eksmisji czy zmian regulacyjnych (np. zmiany podatku od nieruchomości). Wszystkie te czynniki długookresowo zmniejszają realizowany zysk z wynajmu

W odniesieniu do 3q20 kwartału spadek stawek spowolnił w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie, w pozostałych 4 analizowanych miastach spadek wzmoćnił się. 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 jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie, najniższy w Katowicach.

Notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych z 4q20 i pierwszych miesięcy 2021 sugerują kontynuację trendu spadkowego (Wykres 18). Analiza oferty w największych aglomeracjach sygnalizuje względem końca maja'20 kontynuację spadku stawek ofertowych w Krakowie, Gdańsku, Poznaniu i Katowicach, przy sygnałach spowolnienia spadku we Wrocławiu i Warszawie oraz stabilizacji na niższym poziomie w Łodzi.

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

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje też mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce (por. Ramka 1) przy wzmoćnieniu preferencji dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych części gospodarstw domowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się wynajem 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 (zakup na kredyt) mieszkania. Obecnie **rozwój tej formy wynajmu istotnie wzmacniają konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości** – 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.

Pojawiające się w ostatnim okresie informacje o kilku dużych transakcjach zawartych przez deweloperów z klientami instytucjonalnymi i planowanych projektach deweloperskich (Echo Investment i PIMCO; Vantage przejęty przez TAG Immobilien; Marvipol i Heimstaden) wskazują na dobrą ocenę perspektyw tego rynku w Polsce przez inwestorów, widoczną w dużej dynamice projektów przeznaczonych do wynajmu (4,5 tys. mieszkań w 2020; 17 tys. mieszkań w budowie i planowanych wg JLL; 37 tys. mieszkań do 2025 wg szacunków ThinkCo – firmy konsultingowej specjalizującej się w doradztwie dla rynku nieruchomości). Niemniej przewidywane od 37 tys. do 66 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie 2025 wobec ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym i prawie 15 mln mieszkań ogółem w Polsce ilustruje

Notowania stawek ofertowych z pierwszych miesięcy 2021 wskazują na kontynuację trendu spadkowego.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle innych krajów UE.

Rozwojowi wynajmu instytucjonalnego w Polsce sprzyja – w warunkach pandemii – poszukiwanie przez inwestorów względnie bezpiecznych aktywów (a do takich zalicza się mieszkania).

Ramka 1. Najemcy i właściciele mieszkań w UE (dane EUROSTAT)

Ożywienie na rynku wynajmu mieszkań w Polsce w ostatnich latach nie znajduje dotychczas wyraźnego odzwierciedlenia w strukturze rynku wg tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. W 2019 Polska, wg statystyk Eurostatu, sytuowała się w grupie krajów UE:

- o jednym z najniższych (6 pozycja na tle krajów europejskich) udziałów mieszkań wynajmowanych po cenach rynkowych (4,2%, wzrost o 0,7 pp w ostatnich ośmiu latach);
- o udziale mieszkań wynajmowanych poniżej ceny rynkowej (dotowany zasób komunalny i socjalny) powyżej poziomu średniej unijnej (odpowiednio 11,6% i 8,6%);
- w grupie krajów o najwyższym udziale mieszkań własnościowych (84,2% wobec 69,2% średnio w UE); w latach 2011-2019 udział właścicieli mieszkań w Polsce wzrósł o 2,1 pp, ten wzrost może być skutkiem przekształceń własnościowych w zasobach komunalnych (możliwość wykupu mieszkań w tych zasobach);
- o niewielkim udziale mieszkań finansowanych kredytem (5 pozycja na tle krajów europejskich), ze wzrostem do 12,2 % (o 3,8 pp) w latach 2011-2019.

Ludność wg tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania w 2019

Kraj	Właściciel				Wynajem			
	%	2019 vs 2011 (pp)	w tym właściciel z kredytem		%	2019 vs 2011 (pp)	po cenie rynkowej	
			%	2019 vs 2011 (pp)			%	2019 vs 2011 (pp)
Rumunia	95,8	-0,6	1,1	0,5	2,9	0,4	1,3	0,3
Węgry	91,7	2,4	15,3	-7,5	4,2	-3,5	4,1	1,1
Słowacja	90,9	0,7	20,6	12,4	1,4	-0,3	7,7	-0,3
Litwa	90,3	-1,9	12,2	5,5	8,6	2,0	1,1	-0,1
Chorwacja	89,7	-0,4	7,4	4,6	9,0	1,1	1,2	-0,8
Polska	84,2	2,1	12,2	3,8	11,6	-2,9	4,2	0,7
Bułgaria	84,1	-3,1	2,3	0,8	13,1	2,0	2,8	1,1
Estonia	81,7	-1,8	22,8	6,1	13,8	-0,2	4,5	2,0
Norwegia	80,3	-3,7	60,4	-2,7	2,4	-3,1	17,3	6,8
Łotwa	80,2	-2,6	13,1	5,1	12,0	2,5	7,7	0,0
Czechy	78,6	-1,5	21,9	3,8	5,3	-1,6	16,1	3,1
Hiszpania	76,2	-3,5	28,4	-3,6	8,0	0,2	15,8	3,4
Grecja	75,4	-0,5	12,7	-3,0	4,6	-2,3	20,0	2,8
Słowenia	74,8	-2,7	12,7	5,0	19,3	2,3	5,9	0,4
Portugalia	73,9	-1,1	36,2	2,2	12,9	0,1	13,2	1,0
Włochy	72,4	-0,8	13,7	-1,9	8,7	-5,0	19,0	5,8
Belgia	71,3	-0,5	42,6	0,7	8,4	-0,9	20,4	1,5
Finlandia	71,1	-3,0	41,5	-0,4	14,7	-1,0	14,3	4,1
UE	69,2	-1,3	26,5	-0,9	8,6	-3,3	22,2	4,6
Holandia	68,9	1,8	60,4	0,8	0,8	0,3	30,2	-2,2
Irlandia	68,7	-1,5	31,3	-3,3	22,3	7,4	9,0	-5,9
Francja	64,1	1,0	31,8	2,4	16,4	-5,4	19,5	4,4
Szwecja	63,6	-2,1	51,4	-10,5	0,9	0,6	35,5	1,6
Dania	60,8	-7,9	46,8	-7,1	0,0	-13,6	39,1	21,4
Austria	55,2	2,8	24,9	1,9	14,5	-4,0	30,3	1,1
Niemcy	51,1	-2,3	25,8	-2,3	7,8	1,1	41,1	1,2
Szwajcaria	41,6	-2,2	38,0	-1,4	5,6	0,9	52,8	1,4

Źródło: EUROSTAT, ostatnia aktualizacja 26.02.2021

uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Wejście dużych graczy na rynek najmu może go lokalnie monopolizować i prowadzić do wysokich stawek czynszu (przypadek Niemiec).

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem: w 4q20 oddano do użytku 65,5 tys. mieszkań (6,4% r/r vs 16,3% r/r w 3q20 i 0,8% r/r w 2q20), w tym deweloperskich 42,4 tys. (6,6% r/r vs 20,5% r/r w 3q20 i 6,3% r/r w 2q20). Jest to konsekwencja dużej liczby rozpoczynanych mieszkań w ostatnich latach, które obecnie stopniowo są oddawane do użytku. W całym 2020 oddano do użytku 222 tys. mieszkań – najwięcej od końca lat 70. poprzedniego wieku. Deweloperzy wybudowali 144 tys. mieszkań – 65% ogółem.
- W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 4q20 łącznie oddano do użytku 22,1 tys. mieszkań (21,4 tys. w 4q19). Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 3 miastach (Kraków, Szczecin i Wrocław), w pozostałych wzrosła, w tym znacząco w Katowicach, Bydgoszczy i Poznaniu (Tabela 2).
- spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 4q20 (-4,1% r/r vs +7% r/r w 3q20), rozpoczęto 56 tys. mieszkań; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 36 tys. (-8,3% r/r vs +12,8% r/r w 3q20). Ta kwartalna statystyka może być reakcją na duży portfel mieszkań w budowie.
- duży wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (+24,9% r/r vs -3% r/r w 3q20); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 57 tys. (+29,2% r/r vs -9,2% r/r w 3q20). Ten silny wzrost może wynikać z decyzji o wystąpieniu o pozwolenie na budowę przed wejściem w życie nowych Warunków Technicznych od 2021, bardziej rygorystycznych pod względem wymogów izolacyjności dachów i ścian.

Wyniki budownictwa mieszkaniowego w 2020 na tle ostatnich 3 lat (Wykres 19) sugerują stopniowe dostosowanie podaży mieszkań do umiarkowanego popytu, przy

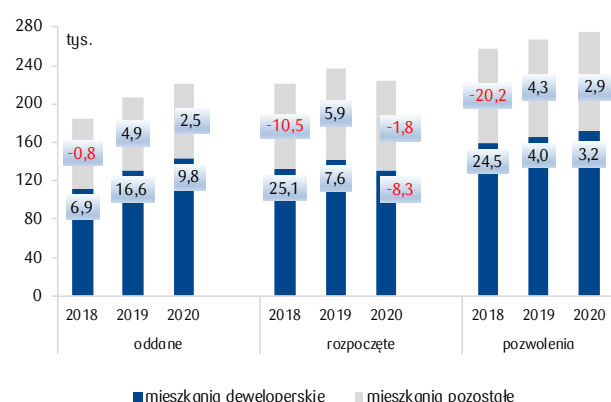
Kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytku w konsekwencji dużej liczby projektów rozpoczętych w ostatnich latach, obecnie finalizowanych. Ok. 65% mieszkań oddanych do użytku w 2020 to mieszkania deweloperskie.

Silnie zróżnicowana regionalnie aktywność budowlana.

W 4q20 spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem o 4% r/r; deweloperzy rozpoczęli o 8% mieszkań mniej r/r.

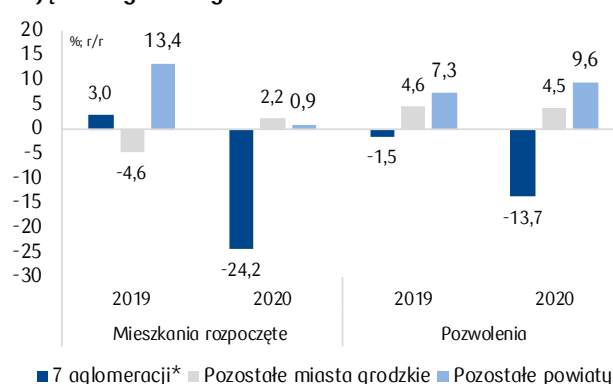
Duży wzrost liczby pozwoleń na budowę w 4q20 może być pobudzony regulacyjnie nowymi WT od 2021.

Wyk. 19 Aktywność budowlana w ostatnich trzech latach



Uwaga: w etykietach przedstawiona zmiana % r/r
Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Dynamika rozpoczynanych mieszkań i pozwoleń w ujęciu regionalnym



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

dużej liczbie oddawanych mieszkań do użytku (7,1% r/r) występują spadek liczby rozpoczynanych mieszkań (-5,7% r/r vs +6,9% r/r w 2019) i stabilizacja liczby pozwoleń na budowę (3,1% r/r vs 4,1% r/r w 2019). Wygląda, że bardzo duży portfel mieszkań w realizacji skłania inwestorów do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.

Analiza dynamiki i struktury mieszkań rozpoczynanych i uzyskanych pozwoleń w ujęciu regionalnym wskazuje na wzrost aktywności poza największymi aglomeracjami (Wykres 20). Liczba mieszkań rozpoczynanych w 7 największych aglomeracjach w 2020 zmalała o 24% r/r, a ich udział w rozpoczynanych w całym kraju zmalał z 27% do 22%. W przypadku tej grupy miast zmalała też liczba wystąpień o pozwolenia o prawie 14% r/r (spadek udziału w pozwoleniach ogółem do 21%, tj. o 4 pp r/r). Jedną z przyczyn takiej sytuacji jest ograniczona dostępność terenów budowlanych w racjonalnej cenie. Jednocześnie widać stabilną liczbę rozpoczynanych mieszkań w pozostałych powiatach (59% ogółem rozpoczętych w 2002 vs 55% w 2019) i niewielki wzrost w powiatach grodzkich. Również w przypadku pozwoleń na budowę, w 2020 najsilniej (9,6% r/r) wzrosły one w pozostałych powiatach.

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach⁶ liczba mieszkań sprzedanych w 4q20 wyniosła prawie 14 tys. (-5% q/q; -21% r/r). W 2020 deweloperzy sprzedali 53 tys. mieszkań, o 19% mniej r/r, przy różnej skali spadku w poszczególnych miastach. Najmniej spadła sprzedaż w Trójmieście (-9% r/r) i Łodzi (-14% r/r), w pozostałych miastach spadki oscylowały wokół 20%.

Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 4q20 wyniosła 12,1 tys. (-6,9% q/q i -31,3% r/r). W 2020 roku wprowadzono do oferty o 24% mniej mieszkań niż w 2019. Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 2020 wynosiła 48 tys. mieszkań (-2,6% q/q; -4,6% r/r), w ostatnich kwartałach widać jej ostrożne zwiększanie przez deweloperów, z próbą dostosowywania jej struktury do przewidywanej sprzedaży.

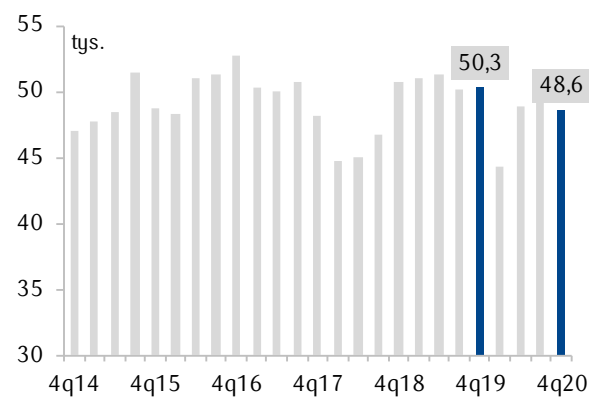
Wyniki budownictwa w 2020 na tle ostatnich lat sugerują dostosowanie podaży - rekordowa liczba mieszkań w realizacji skłania inwestorów do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.

Rosnąca aktywność budowlana poza największymi aglomeracjami widoczna w statystyce rozpoczynanych mieszkań i pozwoleń na budowę.

Według monitoringu JLL w 6 największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali o 19% mniej r/r mieszkań, przy różnej skali spadku w poszczególnych aglomeracjach.

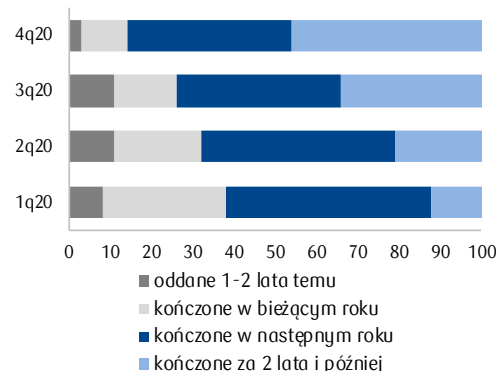
Oferta mieszkań do sprzedaży na koniec 4q20 wynosiła 48 tys. mieszkań (-4,6% r/r)

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



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

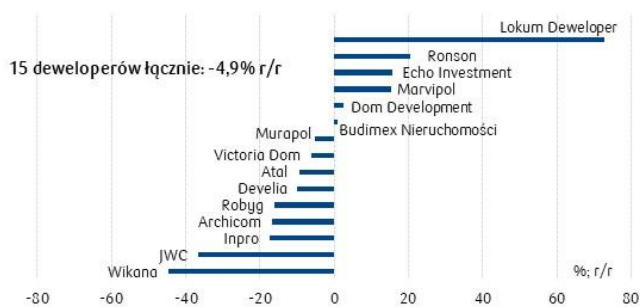
Wyk. 22 Oferta mieszkań deweloperskich wg terminu realizacji w 6 największych aglomeracjach



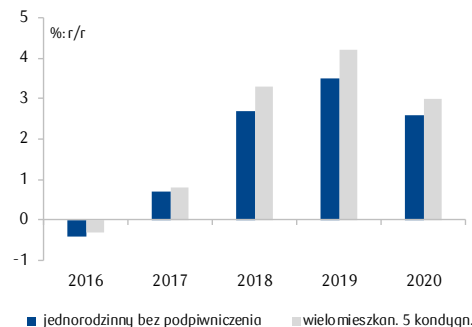
Źródło: JLL; PKO Bank Polski

⁶ Rynek mieszkaniowy w Polsce, 4Q 2020, JLL, styczeń 2021

Wyk. 23 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów giełdowych w 2020



Wyk. 24 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w latach 2016-2020



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (grudzień), GUS, 2021 (publikacja 22.02.2021) oraz analogiczna publikacja z lat 2016-19

Na koniec 4q20 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 22) **dominowały mieszkania przewidziane do oddania do użytku w 2021 i później (87%)**. Wyzwaniem dla deweloperów pozostaje komercjalizacja tej oferty, która w przypadku wielu projektów warunkuje ich bieżące awansowanie, a która jednocześnie z uwagi na ryzyka związane z rynkiem pracy i spowolnienie rynku wynajmu, może być trudna do zrealizowania na pierwotnie założonym poziomie.

Deweloperzy giełdowi uzyskali dobre wyniki sprzedaży mieszkań w 2020, jeśli uwzględnić trudno przewidywalne warunki funkcjonowania podczas epidemii koronawirusa – reakcję klientów, problemy kontrahentów, dostosowanie organizacji budowy do rygorów sanitarnych czy ogólny wzrost niepewności perspektyw inwestycji. **Łącznie sprzedaż 15 deweloperów notowanych na GPW zmalała o 4,9% r/r** (vs wzrost o 2,5% w 2019). 6 deweloperów odnotowało wzrost sprzedaży, wśród nich najwięksi deweloperzy – Dom Development (2,6% r/r), Budimex Nieruchomości (1,0% r/r), Echo Investment (15,7% r/r) i Marvipol (15,3% r/r). W przypadku Marvipolu istotnym czynnikiem wzrostu sprzedaży była sprzedaż 647 mieszkań Heimstaden – szwedzkiemu inwestorowi i operatorowi mieszkań na wynajem długoterminowy (aktywnemu w Europie od 1998), który wchodzi do Polski.

Spadek sprzedaży mieszkań przez 15 deweloperów giełdowych (-4,9% r/r) w 2020 był mniejszy niż odnotowany w przypadku 6 aglomeracji monitorowanych przez JLL (-19% r/r); podobny spadek wystąpił 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.

Wzrost kosztów budowy mieszkań w 4q20 spowolnił – koszty budowy (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS dotyczących mieszkań oddawanych do użytku wzrosły o 2,6-3,0% r/r (wobec 2,8-3,2% r/r w 3q20; Wyk. 24). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów również rosły wolniej r/r (por. Ramka 2), w przypadku monitorowanych 8 obiektów mieszkaniowych w granicach 3,4 – 4,8% (vs 3,7 – 5,3% w 3q20). Niemniej obserwowane w pierwszych miesiącach 2021 podwyżki cen materiałów budowlanych prawdopodobnie zahamują trend spadku kosztów budowy.

W 6 aglomeracjach w ofercie deweloperskiej 87% mieszkań przewidzianych do oddania do użytku w 2021 i później.

Dobre wyniki sprzedaży 15 deweloperów giełdowych (jak na warunki funkcjonowania podczas epidemii) – spadek o 4,9% r/r vs wzrost o 2,5% r/r w 2019.

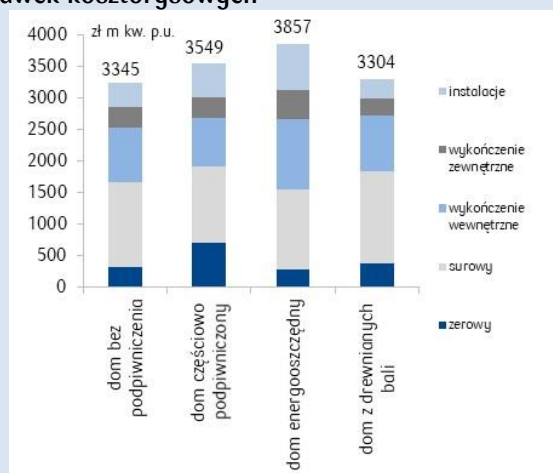
Obserwowane w 1q21 podwyżki cen materiałów budowlanych odwróć trend spowolnienia wzrostu kosztów budowy z ostatnich kwartałów.

Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 4q20

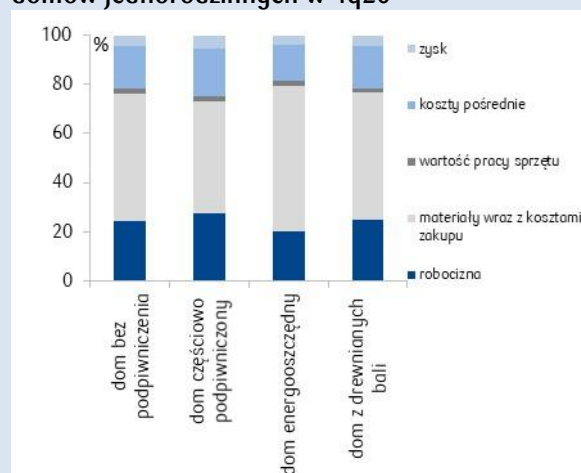
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q20 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,3-3,9 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

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

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 4q20 wg stawek kosztorysowych*



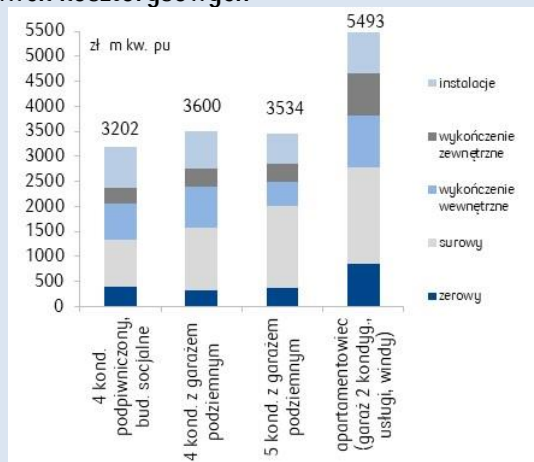
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q20



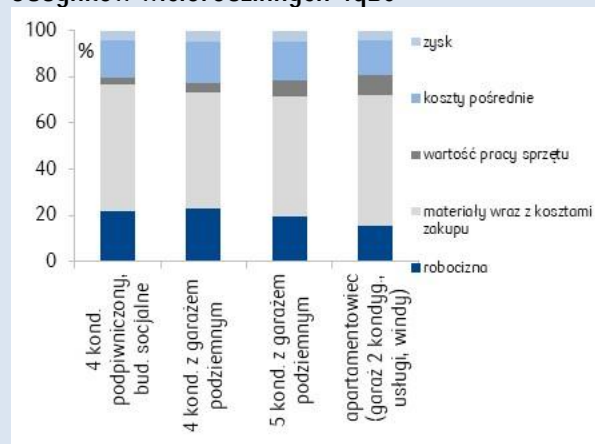
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 4q20 wg danych SEKOCENBUD ok. 3,2-5,5 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 74-85% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (15%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (29-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-23%).
- W strukturze ceny obiektu 50–57% to koszty materiałów; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 15,5-17,9%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,1-4,8%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 4q20 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych 4q20



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

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

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 4q20

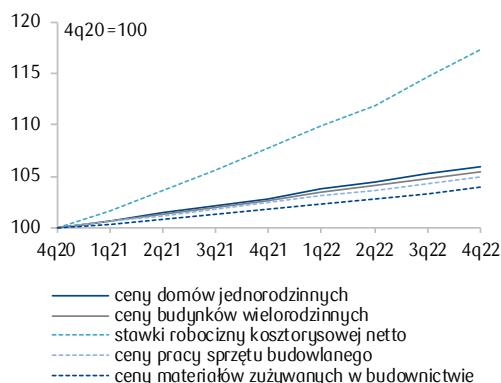
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 362	3 567	3 876	3 321
Warszawa	3 766	3 996	4 343	3 720
Małopolskie	3 368	3 574	3 884	3 327
Łódzkie	3 221	3 418	3 714	3 182
Dolnośląskie	3 241	3 439	3 737	3 202
Wielkopolskie	3 666	3 890	4 227	3 621
Pomorskie	3 338	3 542	3 849	3 297
Zachodnio-pomorskie	3 680	3 904	4 243	3 634
Kujawsko-pomorskie	3 094	3 283	3 568	3 056
Lubelskie	3 164	3 357	3 649	3 126
Śląskie	3 278	3 478	3 780	3 238
Podlaskie	3 265	3 464	3 764	3 225
Świętokrzyskie	3 271	3 471	3 772	3 231
Podkarpackie	3 188	3 382	3 676	3 149
Warmińsko-mazurskie	3 415	3 624	3 938	3 373
Opolskie	3 412	3 620	3 934	3 370
Lubuskie	3 231	3 428	3 726	3 192

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 4q20

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne 2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 218	3 618	3 552	5 520
Warszawa	3 605	4 054	3 979	6 185
Małopolskie	3 224	3 625	3 559	5 531
Łódzkie	3 084	3 467	3 403	5 290
Dolnośląskie	3 103	3 488	3 424	5 323
Wielkopolskie	3 509	3 946	3 873	6 020
Pomorskie	3 196	3 593	3 527	5 482
Zachodnio-pomorskie	3 522	3 960	3 887	6 042
Kujawsko-pomorskie	2 962	3 330	3 269	5 081
Lubelskie	3 029	3 406	3 343	5 196
Śląskie	3 138	3 528	3 463	5 383
Podlaskie	3 125	3 514	3 449	5 361
Świętokrzyskie	3 132	3 521	3 456	5 372
Podkarpackie	3 052	3 431	3 368	5 235
Warmińsko-mazurskie	3 269	3 676	3 608	5 608
Opolskie	3 266	3 672	3 605	5 603
Lubuskie	3 093	3 478	3 414	5 306

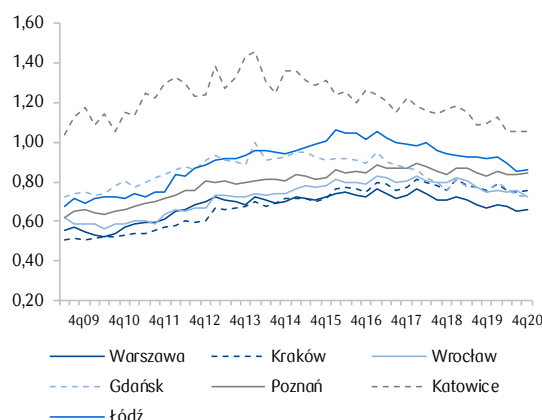
uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk. 25 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, IV kwartał 2020, zeszyt 74/2020 (1992), SEKOCENBUD

Wyk. 26 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 5-6% (4q20=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 25) wynika z utrzymującego się wzrostu stawek robocizny, przy wolniej rosnących cenach materiałów.

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 4q20 wyraźniej zmalała q/q we Wrocławiu, w pozostałych 5 największych miastach była zbliżona do 3q20 (Wykres 26). Zmniejszenie dostępności jest konsekwencją wolniej rosnących wynagrodzeń i wysokich cen mieszkań. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,05) i Łódź (0,86), najmniejsza jest w Warszawie (0,66) i Wrocławiu (0,72).

Średnia dostępność mieszkania wyraźniej zmalała q/q we Wrocławiu.

Tab. 1 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	4q19	4q20	4q20	4q19=100
Warszawa	1,3	1,8	6718	104
Kraków	2,0	3,1	6344	108
Łódź	4,7	5,9	5146	106
Wrocław	1,6	2,4	5851	105
Poznań	1,1	2,0	5998	104
Gdańsk	2,3	3,5	6604	105
Szczecin	2,4	3,9	5539	104
Bydgoszcz	2,8	3,5	5159	105
Lublin	4,9	5,6	4978	104
Katowice	1,0	1,7	6457	104
Białystok	5,4	6,9	4479	106
Kielce	4,8	5,6	4479	103
Toruń	4,1	4,6	5153	105
Rzeszów	4,8	5,7	5313	104
Olsztyn	2,7	3,4	4892	105
Gorzów Wlp.	2,2	3,8	4404	104
Opole	2,7	3,7	5140	105
Zielona Góra	2,4	4,0	4667	105

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za IV kw. 2020, US Wrocław, 01.03.2021

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	
		2019	2019	2019	2020	2019	4q20	4q20 4q19=100
Warszawa	997 054	32,8	549	13,3	39	58,8	6 869	7
Kraków	402 538	29,8	505	12,9	65	58,7	2 672	-28
Łódź	363 171	29,1	524	8,5	24	61,6	1 932	58
Wrocław	340 384	36,4	514	17,1	58	57,8	3 037	-22
Poznań	266 686	32,1	488	10,0	48	61,8	1 726	72
Gdańsk	236 119	29,7	491	14,1	66	57,3	2 813	4
Szczecin	183 237	29,1	447	6,7	55	67,3	707	-27
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	4,8	38	57,5	586	92
Lublin	157 147	27,8	456	9,8	54	57,8	858	15
Katowice	146 387	30,1	493	11,8	27	55,8	947	114
Białystok	134 359	26,0	444	9,5	55	65,0	1 177	69
Toruń	92 168	26,9	449	9,7	57	64,0	627	51
Kielce	86 491	26,1	435	7,7	18	63,5	307	-47
Rzeszów	85 592	29,1	426	19,4	17	63,7	1 729	236
Olsztyn	79 461	27	454	8,8	56	58,1	504	425
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	6,5	56	55,8	255	143
Opole	57 864	31,1	443	7,8	35	82,0	422	-13
Zielona Góra	62 422	31	437	10,1	18	69,5	711	35

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

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za IV kw. 2020, US Wrocław, 01.03.2021

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁷ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.** Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%).

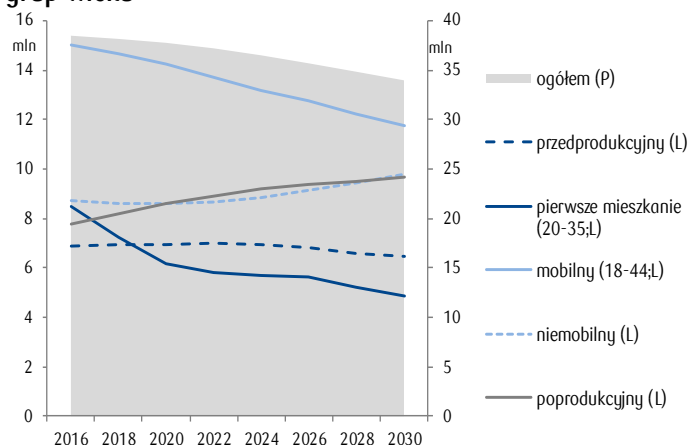
W perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). W 2025 populacja obszarów miejskich będzie stanowiła 98% populacji miejskiej z 2016, w perspektywie 2030 zmaleje do 96%. Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7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

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

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

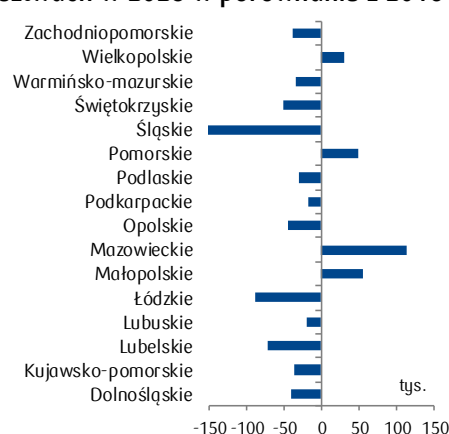
⁷ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 i ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach jej horyzont został skrócony do 2030.

Wyk. 27 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

Wyk. 28 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



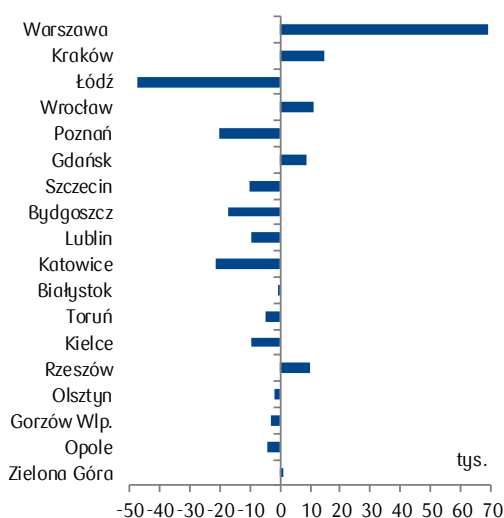
Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, opracowanie eksperymetalne

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.

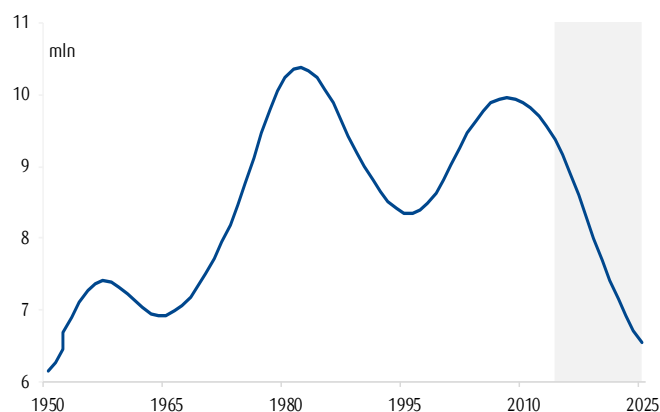
Do 2025 wzrost ludności przewidywany jedynie w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.

Wyk. 29 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

Wyk. 30 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

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

Prognoza liczby gospodarstw domowych GUS na lata 2016–2050 (z czerwca'16), przy założeniu malejącej liczby urodzeń i starzeniu się polskiego społeczeństwa, przewiduje do 2030 wzrost liczby gospodarstw do ok. 15,4 mln w wyniku częstszego

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

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

Tab. 3 Liczba gospodarstw domowych (tys.) w województwach w 2016–2025

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

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

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

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

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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

Tab. 4 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

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

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

Źródło: zestawienie własne

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

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

Tab. 5 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

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

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za IV kw. 2021, US Wrocław, 01.03..2021

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 zastrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków. Pozwolenia na budowę uzyskane do końca 2020 będą realizowane wg starych zasad. Projekty, na budowę których inwestorzy wystąpią o pozwolenie w 2021 będą musiały spełniać nowe, wyższe wymagania, dzięki którym zapotrzebowanie na energię będzie niższe. Specjaliści branżowi szacują wzrost kosztu budowy z tego tytułu o 3-5% przy późniejszych korzyściach obniżonych kosztów eksploatacji.

4 stycznia 2021 została opublikowana Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Ustawa zawiera szereg instrumentów dotyczących wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak i bezpośrednio gospodarstw domowych w zakresie wydatków na mieszkania. Wprowadzane przepisy m.in. umożliwiają: - wyższe finansowe wsparcie budownictwa społecznego i komunalnego; - dopłaty do czynszu dla podnajemców mieszkań; - pomoc dla najemców dotkniętych ekonomicznymi skutkami COVID-19; - stopniową cyfryzację procesu budowlanego.

21 stycznia 2021 Prezydent podpisał tzw. Ustawę "lokal za grunt" (Ustawa o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości z 16 grudnia 2021, przygotowana przez Ministerstwo Rozwoju), której celem jest szersze wykorzystanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Inwestorzy będą mogli nabywać grunty od gmin w zamian za przekazanie części mieszkań lub innych lokali służącym wspólnotom samorządowym. Nowe przepisy mają na celu wsparcie gmin w powiększaniu własnego zasobu mieszkaniowego - mieszkań komunalnych, czynszowych i społecznych. Adresatem tych rozwiązań są głównie małe gminy. Ustawa wchodzi w życie 1 kwietnia 2021.

2 lutego 2021 rząd przyjął projekt noweli ustawy o Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2021 r. Zmiany mają umożliwić efektywne przeprowadzenie spisu w warunkach zagrożenia epidemicznego COVID-19. Przyjęte rozwiązania to m.in:

- wydłużenie czasu trwania NSP 2021 o trzy miesiące (spis powszechny będzie trwał od 1 kwietnia 2021 do 30 września 2021, a nie – jak pierwotnie planowano – do 30 czerwca 2021);
- ujednolicenie stawki wynagrodzenia/dodatku spisowego dla rachmistrzów, bez względu na metodę zbierania przez nich danych (wywiad bezpośredni/telefoniczny);
- zmodyfikowanie/uchylenie niektórych przepisów po doświadczeniach z dwóch spisów próbnych przed NSP 2021.

Narodowy Spis Powszechny (NSP) jest przeprowadzany co 10 lat. Jest to fundamentalne źródło informacji o zasobach i warunkach mieszkaniowych ludności, informacje spisowe są podstawą weryfikacji danych z bilansu ludności i mieszkań, na bieżąco

Zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków weszły w życie od 01.01.2021.

Opublikowana Ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Regulacja przewiduje m.in. zmiany w budownictwie społecznym czynszowym i komunalnym oraz doraźną, okresową pomoc bezpośrednio dla lokatorów.

Tzw. Ustawa „lokal za grunt” wchodzi w życie 1 kwietnia 2021.

Wydłużenie o 3 miesiące Narodowego Spisu Powszechnego, który odbędzie się od 1 kwietnia do 30 września 2021.

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

16 lutego 2021 Rada Ministrów przyjęła Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej) z inicjatywy UOKiK, czeka on na rozpatrzenie przez Sejm. Projekt nowelizowanej Ustawy przewiduje objęcie środków wpłacanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki (2% w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,2% przy zamkniętym rachunku) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Wprowadzenie DFG wzmacnia bezpieczeństwo klientów; jednocześnie powoduje wzrost kosztów deweloperów (początkowo UOKiK - inicjator projektu, proponował odpowiednio 3% i 0,6%, oprotestowane przez branżę podczas konsultacji). Projekt przewiduje wejście w życie większości zmian po 12 miesiącach od ich ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

Projekt nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej na etapie legislacji w Sejmie.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Po spowolnieniu wzrostu cen mieszkań w drugiej połowie 2020 (z lokalnymi spadkami cen q/q w okresie po wybuchu pandemii), w 2021 oczekujemy stabilizacji cen mieszkań. Przesłankami takiej oceny są umiarkowany popyt konsumpcyjny, utrzymujące się spadkowe tendencje stawek na rynku wynajmu oraz duża podaż nowych mieszkań, widoczna w portfelu mieszkań w budowie z przewidywanym terminem wystawienia na rynek w latach 2021-2022.

Wymienione czynniki są neutralizowane wpływem niskich stóp procentowych (co najmniej do 2022), które poza zwiększeniem dostępności finansowania, nasilają zjawisko zakupów mieszkań jako ochrony wartości zgromadzonych oszczędności.

Po stronie podaży czynnikami ograniczającymi spadki cen są wysokie ceny gruntów (malejąca dostępność, przedłużające się procedury administracyjne), spodziewany wzrost presji kosztowej, w szczególności podwyżki cen materiałów budowlanych (m.in. stali czy tworzyw sztucznych), a także zaostrzone od 2021 normy dotyczące efektywności energetycznej budynków (izolacja dachu i ścian).

W scenariuszu bazowym zakładamy kontynuację wolniejszego wzrostu cen mieszkań (lokalnie możliwe są jeszcze niewielkie spadki cen q/q) do 3q21 z uwagi na (1) umiarkowany popyt na mieszkania w niestabilnym otoczeniu gospodarczym (powracające obostrzenia wraz z nasilaniem epidemii), (2) ewentualną korektą na okoliczność problemów ze sprzedażą dużej podaży mieszkań deweloperskich oraz (3) w dalszym ciągu niepewną sytuację na rynku wynajmu mieszkań, na którym stawki w większości dużych miast pozostają w trendzie spadkowym i który może być wzmocniony skutkami 3. fali epidemii. Jednocześnie w warunkach oczekiwanego długiego okresu niskich stóp procentowych silna stymulacja zakupu mieszkań w celach inwestycyjnych (w tym ochrona oszczędności) będzie wzmacniać popyt na mieszkania.

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

Tab.6 Kluczowe czynniki wpływające na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑ Bazowym scenariuszem pozostaje stabilizacja stóp na rekordowo niskim poziomie. Stopy pozostaną niskie (w tym realne stopy ujemne), wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny.	Obniżka stóp w skrajnie niekorzystnym scenariuszu pandemicznym. Dominacja ryzyk proinflacyjnych w skrajnym scenariuszu może przyspieszyć podwyżkę.
Koniunktura gospodarcza	↘ Negatywne oddziaływanie pandemii na gospodarkę będzie się kończyć wraz z wprowadzeniem szczepień ograniczających ryzyko lockdownu.	Przedłużająca się pandemia z negatywnym wpływem na nastroje gospodarstw domowych i firm.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑ Poprawiająca się aktywność gospodarcza będzie stymulować popyt na pracę, który przy kurczących się zasobach pracy (m.in. skutek starzenia się społeczeństwa) będzie zwiększać presję na wzrost płac.	Przedłużająca się pandemia skutująca niższym wzrostem dochodów (efekt wtórny spadku popytu zagregowanego).
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↑ Łagodzenie niektórych warunków i kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych w reakcji na oczekiwaną dalszą poprawę koniunktury wraz z wprowadzaniem coraz szerszej szczepień, a także wzrost presji konkurencyjnej w sektorze bankowym.	Przedłużenie recesji na skutek dotkliwej trzeciej fali pandemii powodujące pogorszenie sytuacji na rynku pracy i w konsekwencji tego zaostrzenie polityki kredytowej.
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑ Wzmocnienie popytu konsumpcyjnego wraz z powrotem na ścieżkę ożywienia gospodarczego i umiarkowanym bezrobociem. Ultra niskie stopy procentowe co najmniej do 2022 skłaniają do zakupu nieruchomości jako inwestycji, która relatywnie najlepiej chroni wartość oszczędności.	Mniejsza aktywność gospodarcza z uwagi na 3. falę pandemii może spowodować spadek popytu na mieszkania.
Podaż	↘ Dostosowanie wielkości i struktury oferty deweloperów elastycznie reagujących na zmiany w otoczeniu stabilizuje ceny mieszkań.	Problemy ze sfinalizowaniem budowy i sprzedaży dużej liczby mieszkań z terminem oddania w 2021-2022, przy wolniej rosnącym popycie (w tym na mieszkania na wynajem) mogą przyczynić się do spadkowych tendencji cen.
Wynajem mieszkań	↓ Praktycznie zawieszony wynajem krótkoterminowy na cele turystyczne oraz kontynuacja nauki/pracy w trybie zdalnym na dużą skalę osłabiają popyt na mieszkania na wynajem długoterminowy, co przy dużej podaży tych mieszkań powoduje spadkowe tendencje stawek.	Atut utrzymującej się opłacalności wynajmu także przy słabszym popycie i pomimo wysokich kosztów stałych utrzymania lokalu.

Źródło: zestawienie własne

W scenariuszu optymistycznym rynek mieszkaniowy jest po korekcie wywołanej skutkami gospodarczymi 1. fali epidemii, gospodarka szybko odbudowuje się (wzmocniona też funduszem odbudowy), spada stopa bezrobocia. Coraz szerszy zasięg szczepień przeciw COVID-19 konkretyzuje perspektywy opanowania epidemii i powrotu do, choć zmienionej, ale normalności ekonomicznej. Ceny mieszkań rosną z uwagi na wysoki popyt na mieszkania, który silnie wspierają zapowiadane co najmniej do 2022 niskie stopy procentowe, zwłaszcza te dla depozytów i obligacji skarbowych - tradycyjnych instrumentów finansowych polskich konsumentów. Nawet w

W scenariuszu optymistycznym rynek mieszkaniowy jest po korekcie wywołanej skutkami 1. fali epidemii; niskie stopy generują popyt na mieszkania.

przypadku realizacji scenariusza optymistycznego czynnikiem ryzyka pozostaje niekorzystny trend na rynku najmu.

Scenariusz pesymistyczny jest silnie zdeterminowany niepewnością dalszego przebiegu epidemii i tempa szczepień przeciw COVID-19. Przy (1) mocnym uderzeniu kolejnej fali epidemii (jednocześnie powolnym szczepieniu), (2) niekorzystnym otoczeniu zewnętrznym (opóźnione środki z funduszu odbudowy) i (3) pogorszeniu nastrojów konsumentów, osłabiających popyt na mieszkania, można oczekiwać spadkowej tendencji cen mieszkań. Dodatkowo, problemy rynku mieszkaniowego mogą się pogłębić w konsekwencji (4) kłopotów ze sfinalizowaniem budowy i sprzedażą dużego portfela mieszkań z terminem oddania w latach 2021-2022.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁸ wskazuje, że w 4q20 część ankietowanych banków złagodziła kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych oraz zmieniła niektóre warunki udzielania kredytów (m.in. podniesiono marżę dla kredytów obciążonych wyższym ryzykiem). Zmiany były związane m.in. ze zmianą popytu na kredyty mieszkaniowe, wzrostem presji konkurencyjnej ze strony innych banków oraz monitorowaniem zmian dochodów klientów w związku z epidemią COVID-19 (praca w branży dotkniętej skutkami epidemii). W 1q21 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują dalszego łagodzenia kryteriów polityki kredytowej, 2/3 badanych oczekuje wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

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

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 4q20 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (Rw) w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 4 miastach spadły o 7-10% w porównaniu do poprzedniego kwartału (Tab. 8). W **przypadku rynku pierwotnego (Rp)** ceny transakcyjne w 8 miastach wojewódzkich wzrosły wobec poprzedniego kwartału, w 7 miastach były zbliżone, a w 1 spadły. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w

Scenariusz pesymistyczny silnie zdeterminowany niepewnością dalszego przebiegu epidemii.

Ankietowane banki oczekują w 1q21 w segmencie kredytów mieszkaniowych dalszego go łagodzenia polityki kredytowej, 2/3 badanych oczekuje wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

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

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W 4q20 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 4 miastach spadły q/q; na rynku pierwotnym wzrosły w 8 miastach, a w 8 miastach nie zmieniły się istotnie.

⁸ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych I kwartał 2021, NBP styczeń 2021

Tab. 7 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 4q20 wobec 3q20 oraz 4q19 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 4q20/3q20	Rp 4q20/3q20	Miasta wg liczby ludności	Rw 4q20/4q19	Rp 4q20/4q19
↔	↔	Warszawa	↑	↑
↔	↑	Kraków	↑	↑
↔	↔	Łódź	↑	↑
↔	↑	Wrocław	↑	↑
↔	↔	Poznań	↔	↑
↔	↑	Gdańsk	↑	↑
↓	↑	Szczecin	↑	↑
↔	↑	Bydgoszcz	↑	↑
↔	↑	Lublin	↑	↔
↓	↔	Katowice	↔	↔
↔	↔	Białystok	↑	↑
↓	↔	Kielce	↑	↑
↑	↓	Rzeszów	↑	↔
↔	↔	Olsztyn	↑	↔
↓	↑	Opole	↓	↑
↔	↑	Zielona Góra	↑	↔

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

Tab. 8 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 4q20 wobec 3q20

Miasta wg liczby ludności	4q20 vs 3q20
Warszawa	0,51 ↔
Kraków	0,76 ↔
Łódź	0,86 ↔
Wrocław	0,83 ↓
Poznań	0,85 ↔
Gdańsk	0,83 ↔
Szczecin	0,84 ↔
Bydgoszcz	0,73 ↔
Lublin	0,84 ↓
Katowice	0,85 ↔
Białystok	0,76 ↔
Kielce	1,05 ↔
Rzeszów	0,77 ↔
Olsztyn	0,86 ↔
Opole	0,82 ↔
Zielona Góra	0,82 ↓

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań. W 4q20 na rynku wtórnym w porównaniu z 4q19 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły (w 9 miastach dwucyfrowo w granicach 10-20%) w 13 stolicach województw (Tabela 8); w 2 miastach nie zmieniły się istotnie, a w 1 spadły. Na rynku pierwotnym w 11 miastach ceny wzrosły w granicach 7-26%, w 4 miastach nie zmieniły się istotnie.

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, w 4q20 sygnalizuje spowolnienie wzrostu cen na rynku wtórnym (por. Roz. 7, Wykres 3) w większości miast wojewódzkich; był on wyraźnie wolniejszy w Warszawie, Łodzi, Krakowie, Opolu, Białymstoku i Trójmieście. W 4q20 w kilku miastach również wolniej rosła przeciętna cena mieszkania, co może oznaczać większy udział mieszkań o mniej atrakcyjnej lokalizacji czy przeciętnym standardzie.

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

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w największych aglomeracjach w 4q20 sprzedano prawie 14 tys. mieszkań (-5% q/q; -21% r/r), a do sprzedaży wprowadzono 12,1 tys. mieszkań (-6,9% r/r; -31,3% r/r). W ofercie było 48 tys. mieszkań (-2,6% q/q; -4,6% r/r), przy czym sytuacja jest zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach. Wobec poprzedniego kwartału oferta zmalała w Warszawie,

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje spowolnienie wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w 4q20 w większości stolic wojewódzkich.

W 4q20 więcej mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży na rynku pierwotnym w 6 aglomeracjach; łącznie na koniec 2020 48 tys. mieszkań w ofercie (-2,6% q/q).

Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu; nie zmieniła się w Łodzi oraz wzrosła w Trójmieście. Polityka deweloperów w zakresie kształtowania oferty rynkowej sprzyjała utrzymaniu wzrostu (choć wolniejszego) cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Spadkowe tendencje stawek wynajmu (por. Roz. 3) występują w większości największych miast. W 4q20 w porównaniu z 4q19 największy spadek stawek obserwowano w Krakowie (-16,1% r/r), Warszawie (-10,8% r/r) i Wrocławiu (-8,0% r/r). Notowania stawek ofertowych w portalach ogłoszeniowych z 4q20 sugerują kontynuację trendu spadkowego – analiza oferty w największych aglomeracjach sygnalizuje względem końca maja’20 dalszy spadek stawek w Krakowie, Gdańsku, Poznaniu i Katowicach, przy sygnałach spowolnienia spadku we Wrocławiu i Warszawie oraz stabilizacji na niższym poziomie w Łodzi.

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

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

Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 4q20 (Tab. 9) w 3 miastach wojewódzkich zmalała, w 13 nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału. **Zmniejszenie dostępności** jest konsekwencją wolniej rosnących wynagrodzeń i wysokich cen mieszkań.

Spadkowy trend stawek wynajmu utrzymuje się.

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji.

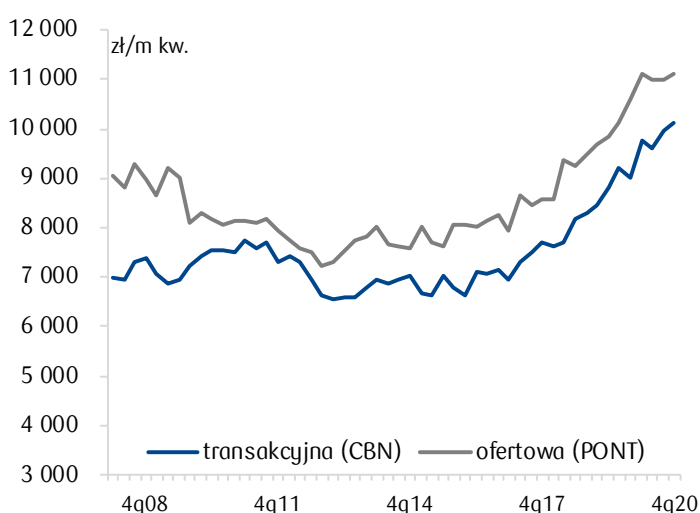
Średnia dostępność mieszkania w 4q20 w porównaniu z poprzednim kwartałem w większości miast wojewódzkich nie zmieniła się znacząco.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

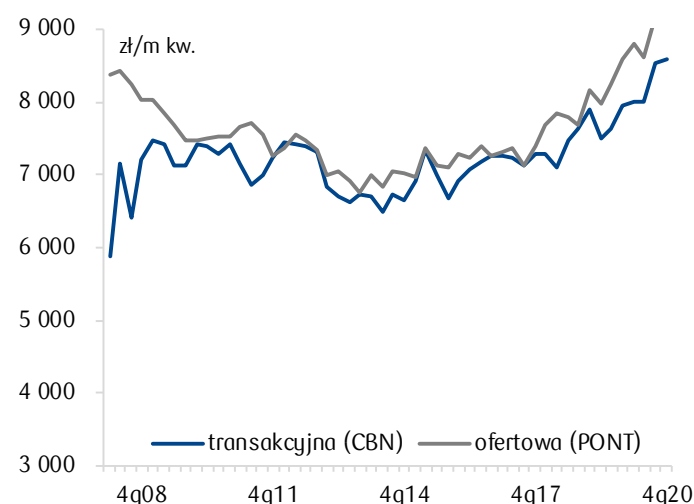
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 303	8 437	8 815	9 206	9 000	9 763	9 596	9 975	10 133	1,6	12,6	
cena ofertowa (PONT)	9 500	9 701	9 833	10 115	10 613	11 113	10 991	11 014	11 098	0,8	4,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 635	7 891	7 510	7 621	7 962	7 999	8 000	8 543	8 600	0,7	8,0	
cena ofertowa (PONT)	7 686	8 169	7 968	8 246	8 584	8 802	8 612	9 169	9 331	1,8	8,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 450	5 702	6 076	6 018	5 435	6 146	6 341	5 529	6 527	x	x	

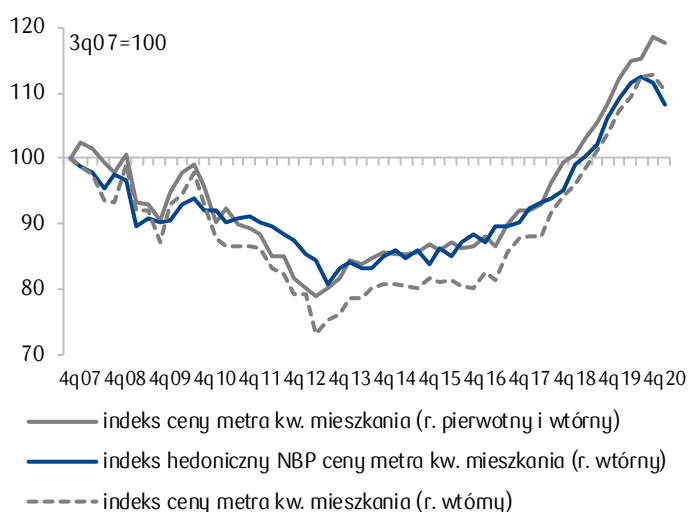
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



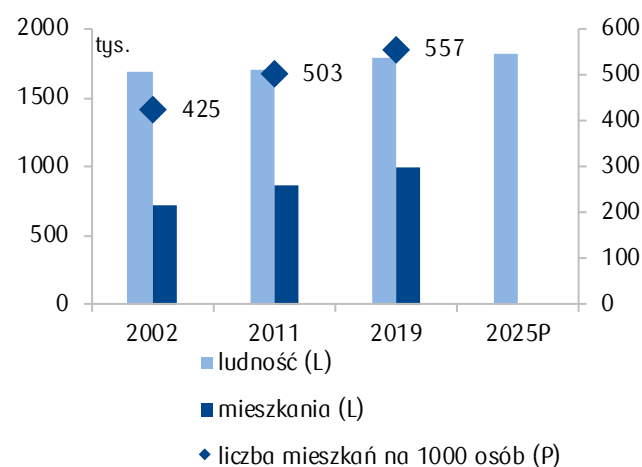
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

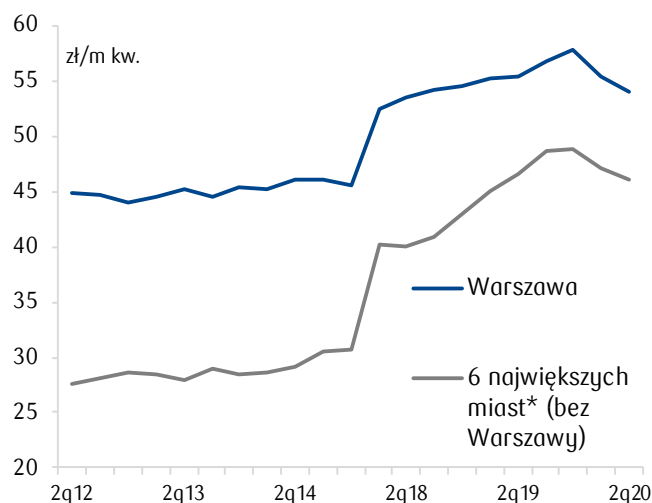


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

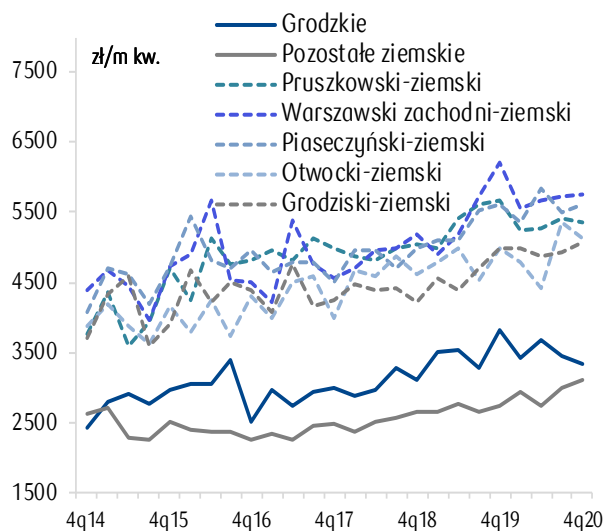


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 263; mieszkania rp - 431; domy rw - 25.

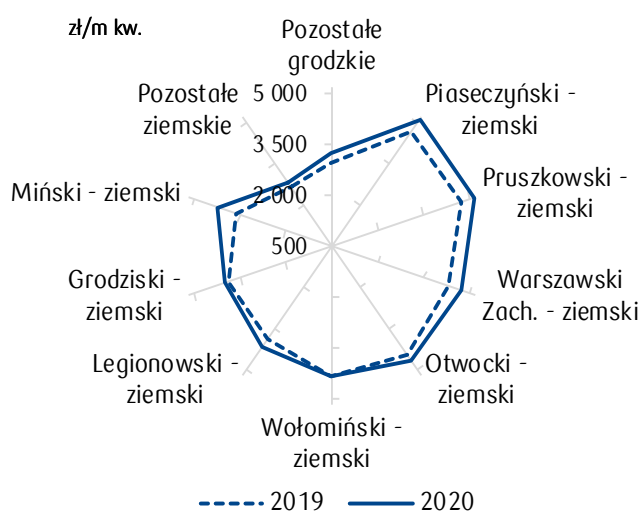
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



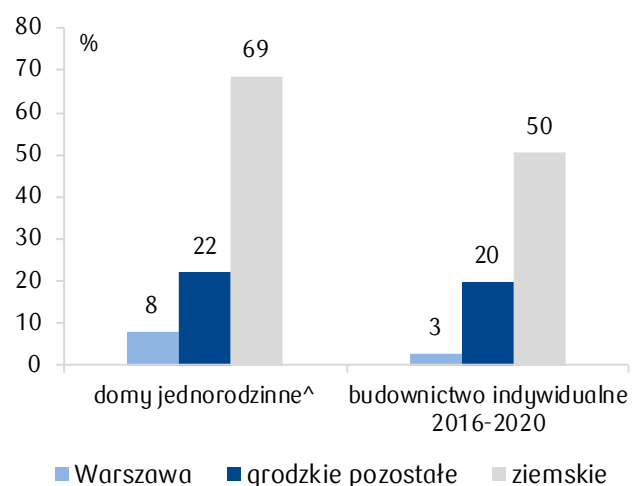
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Warszawa	4 815	5 256	4 869	5 548	5 603	5 852
Pozostałe grodzkie	2 698	2 650	2 726	3 028	2 941	3 239
Piaseczyński - ziemski	4 490	3 925	4 123	4 324	4 653	5 136
Pruszkowski - ziemski	3 497	3 967	4 066	4 496	4 699	5 168
Warszawski Zachodni - ziemski	3 994	3 771	3 966	4 233	4 320	4 718
Otwocki - ziemski	2 679	4 395	3 622	4 093	4 434	4 699
Wołomiński - ziemski	3 159	3 563	3 801	3 928	4 333	4 311
Legionowski - ziemski	3 400	3 433	3 524	3 777	3 888	4 195
Grodzki - ziemski	3 126	3 428	3 549	3 672	3 894	3 990
Miński - ziemski	2 706	3 044	2 996	3 731	3 625	4 217
Pozostałe ziemskie	1 990	2 215	2 342	2 461	2 658	2 802

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Warszawa - 172; pozostałe powiaty grodzkie - 56; powiaty ziemskie - 1044.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 814	3	26	27,1	372	74	3,8	23	225
Płock	52 209	6	17	26,0	430	38	4,0	10	417
Radom	84 990	11	24	24,7	396	16	3,0	35	452
Siedlce	34 010	9	23	27,4	426	57	7,4	10	550
Warszawa	997 054	11	8	32,8	549	39	12,2	3	23 437
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 128	8	84	30,4	359	56	3,5	84	149
ciechanowski	32 339	11	57	27,8	355	8	4,2	36	431
garwoliński	36 128	10	84	30,0	327	24	4,3	70	503
gostyniński	16 552	12	61	27,7	364	6	2,6	70	99
grodziski	37 707	11	65	37,0	392	54	8,6	52	927
grójecki	37 915	10	68	31,5	380	28	4,6	45	343
kozienicki	22 641	5	69	29,9	371	8	3,2	97	201
legionowski	47 882	5	49	35,8	397	68	10,9	33	1 628
lipski	13 429	6	88	32,2	391	38	2,0	99	58
łosicki	11 715	13	85	32,3	374	73	2,3	62	63
makowski	15 490	6	77	28,9	339	42	2,5	78	99
miński	57 532	9	73	30,3	369	41	5,4	56	923
mławski	25 897	10	67	27,7	349	55	4,6	35	507
nowodworski	30 886	9	57	29,4	384	47	6,3	42	719
ostrołęcki	25 251	9	98	29,1	281	53	3,6	99	370
ostrowski	24 972	10	74	28,1	341	54	2,5	78	290
otwocki	47 788	15	62	32,5	383	37	3,7	65	445
piaseczyński	80 069	6	55	40,4	421	74	10,7	28	2 577
płocki	35 885	11	90	30,4	320	22	3,6	93	409
płoński	30 997	10	69	27,9	351	17	3,5	67	317
pruszkowski	64 928	12	49	34,9	387	69	7,1	38	2 046
przasnyski	16 433	8	71	25,9	309	51	2,5	64	165
przysuski	14 973	7	87	28,2	355	22	2,2	100	99
pułtowski	18 956	9	66	30,6	362	16	3,9	60	170
radomski	47 031	7	80	26,1	306	7	3,7	99	638
siedlecki	26 739	11	97	30,0	327	24	3,0	97	289
sierpecki	17 238	11	69	26,2	328	5	3,2	60	192
sochaczewski	29 973	8	63	28,3	349	8	3,0	82	360
sokołowski	21 518	12	77	32,7	394	10	3,2	41	154
sztybowiecki	13 600	11	80	26,8	339	14	3,7	94	157
warszawski zachodni	47 499	7	72	43,4	394	44	10,6	42	1 752
węgrowski	24 885	11	84	30,9	375	12	2,8	85	243
wołomiński	88 740	8	64	30,2	351	47	8,8	23	3 272
wyszkowski	24 114	5	71	27,9	320	77	4,8	70	331
zwoleniński	12 520	4	86	29,0	342	28	3,1	96	113
żuromiński	12 271	9	81	27,7	314	47	2,2	57	132
żyrardowski	31 746	17	43	28,8	413	35	4,9	58	460

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE								
Ostrołęka	51,9	-5,5	20,1	15,8	0,8	-4,0	5 176	9,1
Płock	119,0	-5,1	48,3	15,3	-3,8	-4,8	6 092	7,0
Radom	210,5	-5,5	81,0	15,7	-4,0	-7,8	4 685	12,4
Siedlce	78,3	-1,4	29,0	15,8	2,0	4,0	4 858	4,6
Warszawa	1793,6	1,2	774,6	13,4	0,4	7,1	6 803	1,8
ZIEMSKIE								
białobrzezski	33,3	-2,0	10,2	18,6	-1,3	-4,2	4 119	8,5
ciechanowski	89,2	-3,4	29,3	16,7	-2,8	-2,8	4 756	9,4
garwoliński	108,9	0,4	31,6	18,7	1,5	-0,1	4 373	9,4
gostyniński	44,8	-4,3	15,7	16,6	-4,9	-6,7	4 236	13,8
grodziski	96,7	9,3	29,5	15,8	0,6	19,9	5 395	3,9
grójecki	98,2	0,1	31,7	16,6	-3,0	-1,4	4 854	2,7
kozienicki	59,8	-3,6	20,2	16,9	-4,5	-7,9	5 674	10,8
legionowski	119,3	9,8	37,4	15,8	0,0	15,5	4 722	8,3
lipski	33,7	-7,3	12,2	16,1	-5,6	-9,9	4 257	10,5
łosicki	30,7	-5,0	10,1	17,5	-2,2	-8,0	3 991	5,0
makowski	44,7	-4,6	15,1	17,9	-5,4	-7,9	4 093	16,2
miński	154,9	4,6	46,7	16,8	1,2	4,6	4 374	6,5
mławski	72,4	-2,7	23,2	17,9	-2,4	-6,5	4 244	6,2
nowodworski	79,4	1,1	25,6	16,5	-1,4	1,1	5 782	6,7
ostrołęcki	88,6	1,2	23,7	19,7	-0,1	-0,9	4 281	9,8
ostrowski	72,1	-4,6	24,5	17,9	-2,9	-6,2	4 308	9,3
otwocki	124,5	3,6	39,9	15,7	-0,8	2,6	4 984	4,9
piaseczyński	189,5	11,9	57,1	16,1	1,7	18,0	5 120	4,0
płocki	110,9	1,7	32,2	18,0	-1,7	-1,2	4 333	11,4
płoński	86,9	-1,4	28,1	17,7	-2,4	-4,1	4 422	10,7
pruszkowski	166,4	5,4	56,1	15,3	0,4	10,2	6 125	3,6
przasnyski	52,4	-3,5	16,5	18,0	-1,7	-5,9	4 282	9,4
przysuski	41,4	-5,8	13,8	17,9	-2,4	-11,1	4 149	17,1
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	-1,3	0,3	4 195	13,1
radomski	152,2	1,9	43,5	18,6	-0,4	1,1	4 019	17,7
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	-0,3	0,1	4 074	4,9
sierpecki	51,7	-3,6	16,0	18,1	-3,7	-4,6	4 163	15,7
sochaczewski	85,0	-0,5	27,5	16,9	-0,9	-0,7	5 099	4,8
sokołowski	53,6	-6,1	18,5	17,0	-3,2	-7,6	4 243	6,1
szydłowiecki	39,5	-3,4	12,7	18,1	-3,9	-4,8	3 859	24,3
warszawski zachodni	119,5	7,9	35,3	15,8	-0,5	13,7	5 731	2,3
węgrowski	65,6	-2,9	21,4	17,5	-2,2	-5,3	4 188	7,0
wołomiński	251,3	11,0	71,6	16,7	3,9	16,1	4 791	8,1
wyszkowski	74,3	0,6	21,8	18,0	0,4	2,1	4 111	5,2
zwoleniński	36,0	-3,3	11,8	18,3	-4,5	-4,5	4 182	11,8
żuromiński	38,3	-5,5	12,1	17,6	-4,3	-11,0	3 856	14,3
żyrardowski	75,6	-0,4	27,8	15,8	-3,8	-1,3	4 745	10,9

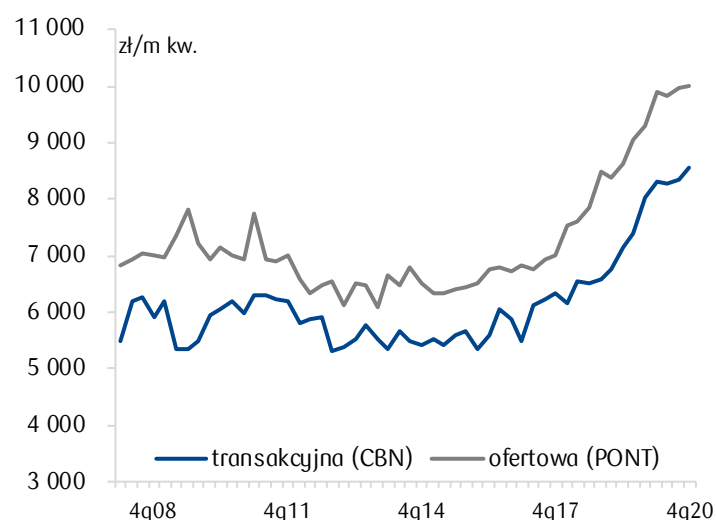
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

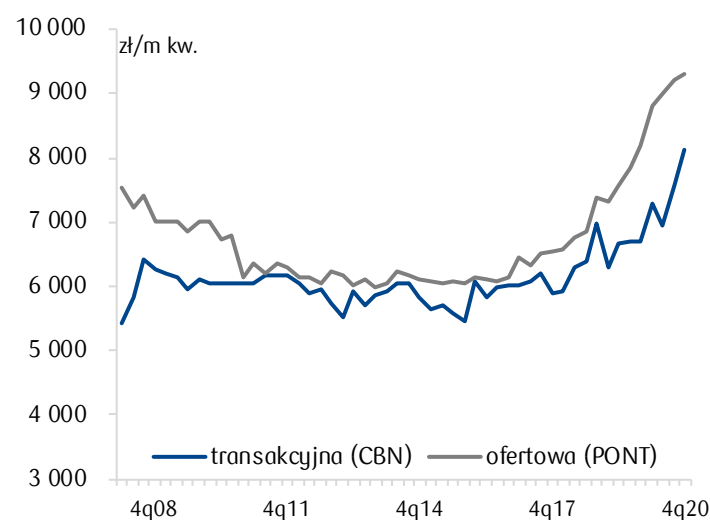
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 586	6 763	7 149	7 393	8 013	8 297	8 275	8 333	8 551	2,6	6,7	
cena ofertowa (PONT)	8 479	8 365	8 621	9 038	9 300	9 891	9 820	9 967	10 000	0,3	7,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 964	6 294	6 665	6 689	6 700	7 279	6 936	7 579	8 125	7,2	21,3	
cena ofertowa (PONT)	7 384	7 326	7 555	7 862	8 183	8 799	8 995	9 217	9 290	0,8	13,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 479	4 470	5 462	4 955	3 317	6 814	5 261	4 761	4 825	x	x	

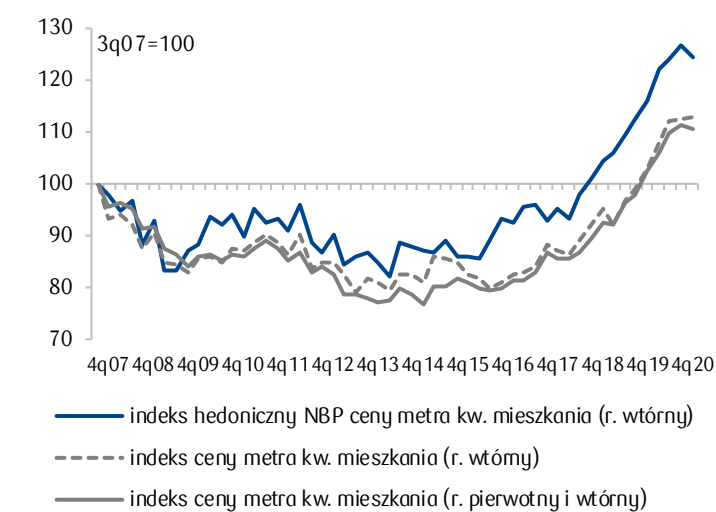
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



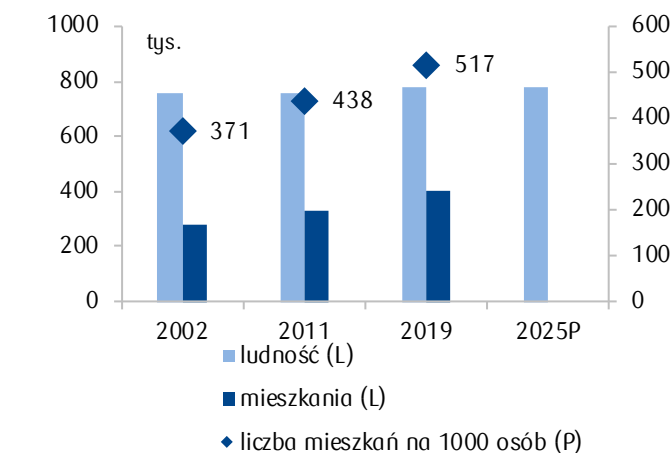
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

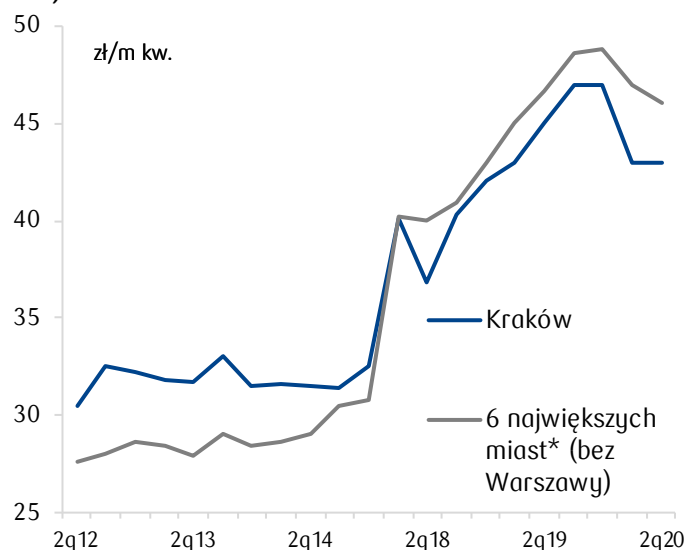


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

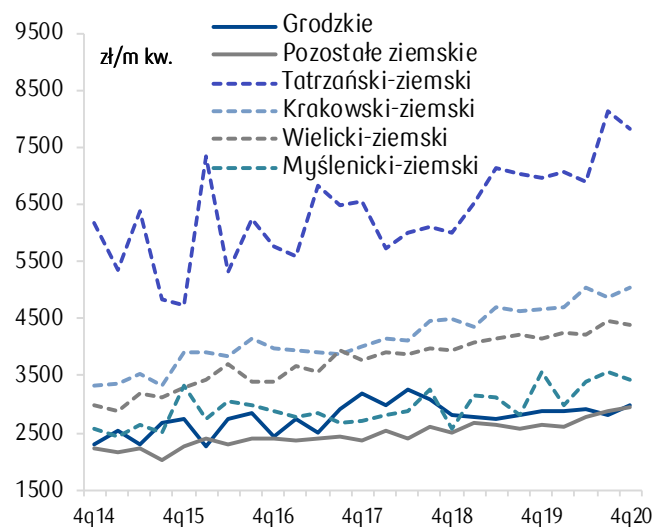


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 63; mieszkania rp - 98; domy rw - 4.

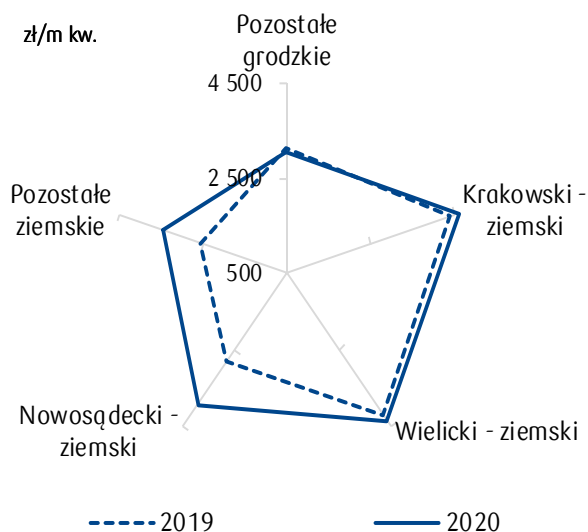
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



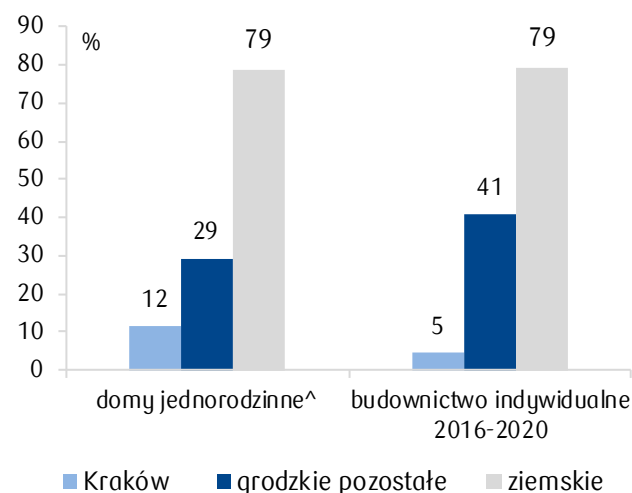
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraków	4 123	4 139	4 243	4 728	4 841	5 337
Pozostałe grodzkie	3 213	2 830	3 092	3 083	3 166	3 044
Tatrzański - ziemski	5 271	4 983	5 227	5 376	4 583	9 864
Krakowski - ziemski	3 772	3 721	3 998	4 160	4 361	4 587
Wielicki - ziemski	3 257	3 582	3 687	3 786	4 212	4 360
Pozostałe ziemskie	1 825	2 219	2 569	2 434	2 503	3 076

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Kraków - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 365.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Kraków	402 538	14	12	29,8	505	65	13,6	5	10 133
Nowy Sącz	30 602	13	38	27,4	363	52	3,1	49	373
Tarnów	44 045	15	24	26,1	402	45	2,4	33	355
ZIEMSKIE									
bocheński	32 928	13	80	28,2	305	97	3,9	85	469
brzeski	28 272	14	86	28,0	301	32	3,0	87	282
chrzanowski	44 746	14	54	27,0	355	29	1,7	86	255
dąbrowski	17 069	11	88	26,5	285	1	2,4	99	148
gorlicki	32 982	16	75	25,5	299	79	3,3	93	367
krakowski	89 115	11	86	32,1	317	89	5,0	67	1 386
limanowski	35 282	13	91	25,3	266	79	3,1	96	305
miechowski	17 351	12	80	29,4	352	39	1,6	89	88
myślenicki	35 424	9	88	27,2	276	86	4,1	84	673
nowosądecki	53 947	14	88	22,7	248	77	1,3	99	397
nowotarski	54 861	12	82	27,0	283	70	3,2	82	572
olkuski	38 548	8	59	27,6	342	100	1,7	88	179
oświęcimski	52 528	11	55	27,5	339	79	2,9	76	542
proszowicki	13 300	9	87	31,1	304	1	2,5	97	104
suski	25 998	16	90	29,2	305	100	3,6	100	323
tarnowski	56 235	13	97	26,7	276	42	3,1	97	580
tatrzański	25 436	21	69	34,8	369	32	4,1	66	289
wadowicki	48 626	12	74	27,5	301	99	3,6	82	616
wielicki	40 799	15	86	31,2	313	99	7,7	48	1 397

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Kraków	781,0	-0,4	320,9	14,9	1,3	10,4	5 879	114	3,1
Nowy Sącz	83,8	-3,3	28,5	16,5	-0,2	-1,2	4 116	79	3,9
Tarnów	108,2	-7,6	42,4	15,3	-3,4	-5,4	5 217	101	5,3
ZIEMSKIE									
bocheński	107,0	2,5	29,3	18,1	2,2	3,2	4 289	83	4,1
brzeski	93,1	0,6	25,9	18,6	-0,8	-0,1	3 954	76	5,4
chrzanowski	124,2	-3,0	45,6	15,1	-4,3	-6,8	4 595	89	7,7
dąbrowski	59,1	-1,4	17,1	18,4	1,0	-3,0	4 086	79	11,0
gorlicki	108,8	-1,5	31,4	17,6	0,5	-2,0	3 881	75	5,9
krakowski	280,4	6,7	77,7	17,1	0,8	7,6	5 515	106	5,4
limanowski	132,0	3,3	31,2	20,1	5,5	1,8	3 870	75	7,7
miechowski	48,7	-3,3	15,8	16,6	-3,3	-6,5	4 025	78	4,9
myślenicki	127,9	4,2	31,3	18,7	2,3	4,5	4 286	83	3,9
nowosądecki	217,0	3,7	52,8	20,0	3,2	2,9	3 909	75	9,2
nowotarski	191,9	0,9	52,8	19,2	1,9	1,4	3 946	76	7,2
olkuski	110,9	-4,1	37,6	15,5	-3,3	-7,3	4 671	90	7,4
oświęcimski	153,1	-1,7	52,1	16,1	-3,3	-1,6	4 616	89	6,7
proszowicki	43,2	-1,2	12,1	17,7	-1,6	-6,9	4 261	82	5,4
suski	84,2	0,5	22,8	18,7	0,4	-0,3	4 212	81	6,1
tarnowski	201,5	1,6	51,4	18,9	0,4	-0,4	3 779	73	7,0
tatrzański	68,1	1,4	22,0	17,8	1,5	-1,1	4 460	86	8,1
wadowicki	160,0	0,3	44,9	17,6	-0,3	-0,8	4 086	79	6,9
wielicki	130,0	10,1	34,4	17,3	2,1	16,2	4 769	92	5,4

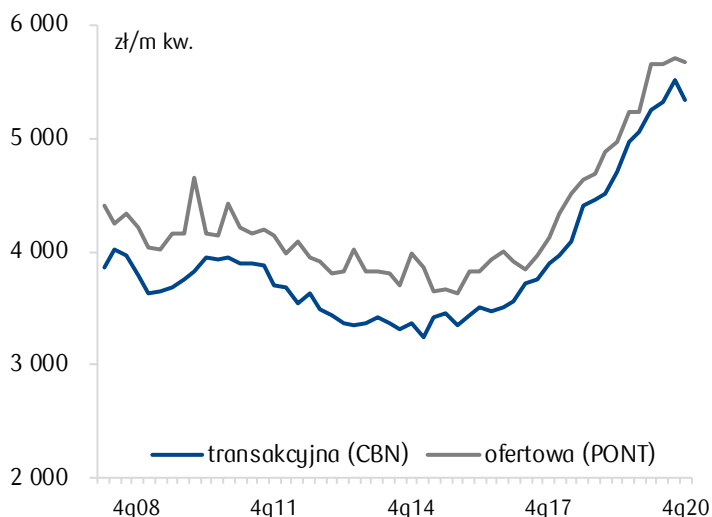
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

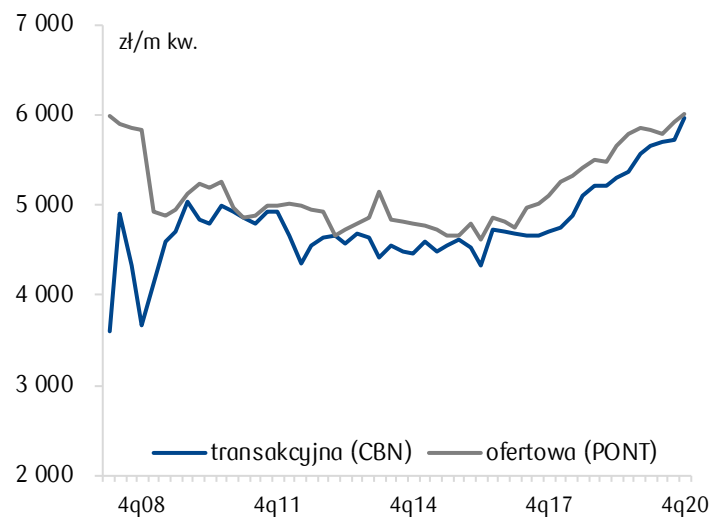
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 461	4 514	4 712	4 971	5 068	5 257	5 317	5 518	5 343	-3,2	5,4	
cena ofertowa (PONT)	4 695	4 889	4 970	5 233	5 227	5 658	5 667	5 714	5 676	-0,7	8,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 210	5 221	5 300	5 376	5 566	5 663	5 707	5 732	5 976	4,3	7,4	
cena ofertowa (PONT)	5 504	5 481	5 668	5 805	5 856	5 836	5 798	5 932	6 007	1,3	2,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 517	4 672	3 616	4 348	3 806	4 249	5 175	3 685	3 764	x	x	

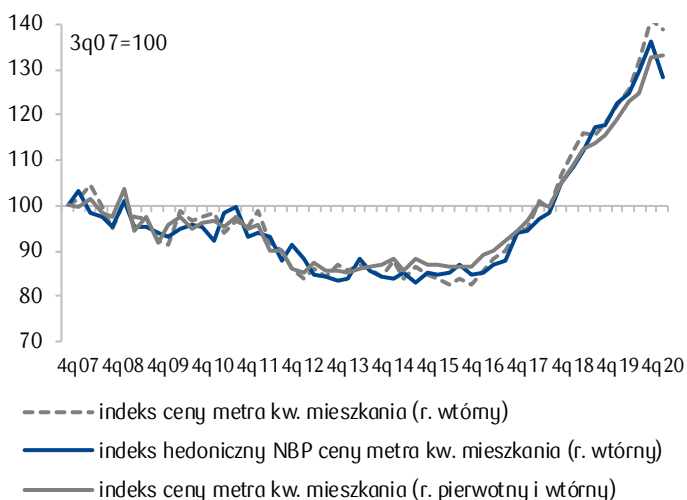
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



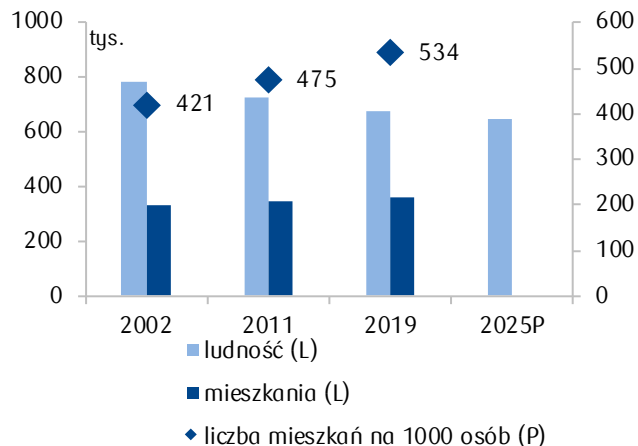
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

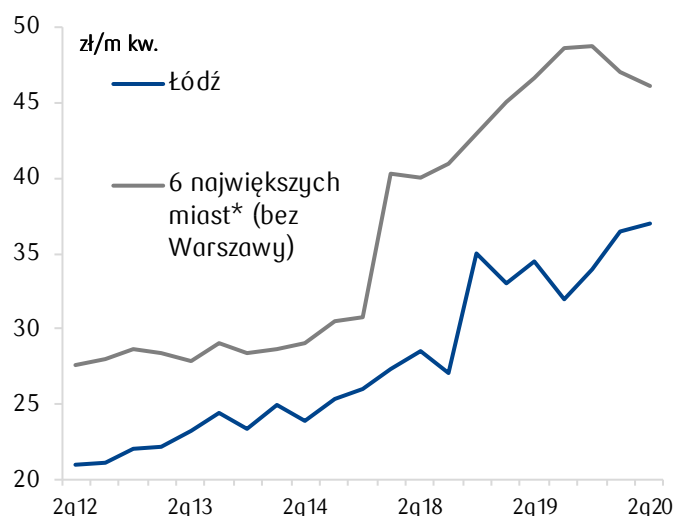


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

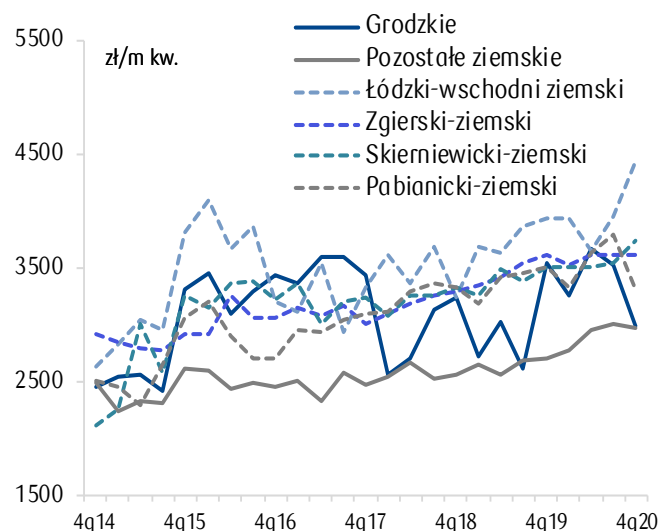


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 107; mieszkania rp - 94; domy rw - 12.

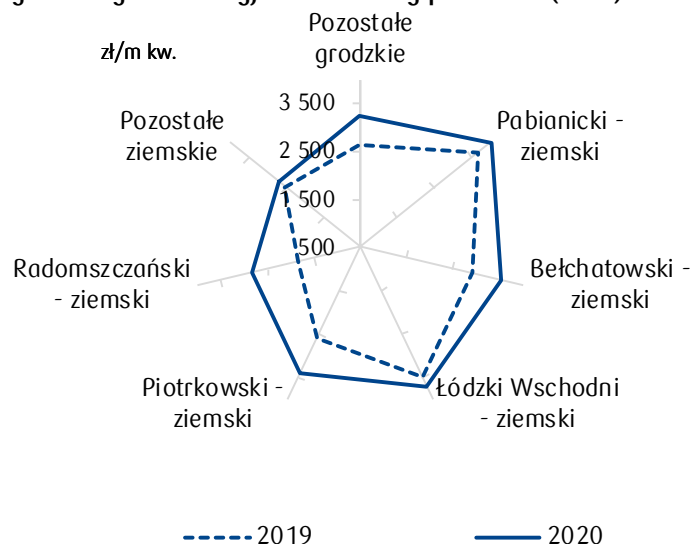
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



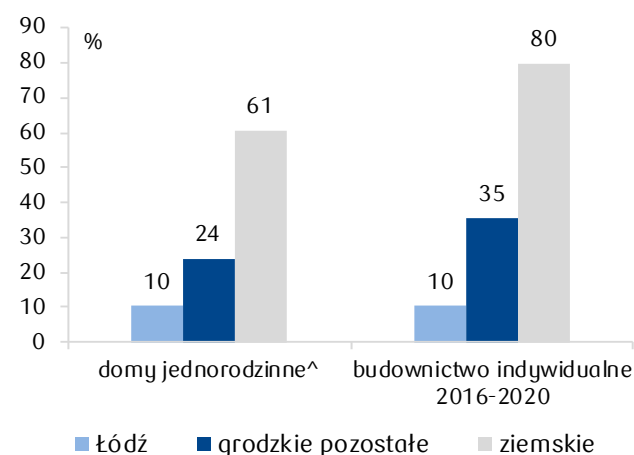
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Łódź	3 140	3 204	3 577	3 880	4 114	4 640
Pozostałe grodzkie	2 491	2 747	2 792	2 518	2 650	3 243
Pabianicki - ziemski	3 044	2 654	3 473	3 518	3 687	4 010
Bełchatowski - ziemski	2 503	2 690	3 006	2 098	2 931	3 553
Łódzki Wschodni - ziemski	2 989	2 615	3 107	3 255	3 479	3 739
Piotrkowski - ziemski	1 657	2 344	2 367	2 034	2 614	3 417
Radomszczański - ziemski	1 996	1 713	2 896	2 228	1 833	2 833
Pozostałe ziemskie	2 072	2 189	2 362	2 644	2 527	2 709

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Łódź - 82; pozostałe powiaty grodzkie - 19; powiaty ziemskie - 309.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Łódź	363 171	26	10	29,1	524	24	5,1	10	5 768
Piotrków Trybunalski	32 056	17	20	27,2	431	25	2,7	34	210
Skierniewice	20 092	8	30	28,3	411	64	3,3	37	163
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 331	7	52	29,5	364	47	2,7	94	383
brzeziński	11 795	17	66	31,2	376	49	4,3	76	87
kutnowski	38 558	17	43	26,5	394	58	2,3	54	199
łaski	19 683	13	67	31,0	390	20	3,2	87	151
łęczycki	17 417	16	62	28,1	347	50	1,1	100	54
łowicki	28 028	11	67	31,0	355	39	1,8	79	111
łódzki wschodni	25 056	15	80	33,8	344	61	4,3	89	436
opoczyński	26 629	7	74	28,0	346	23	2,2	100	138
pabianicki	52 030	21	38	30,3	432	60	3,6	68	422
pajęczański	17 220	7	86	29,2	332	72	2,9	100	141
piotrkowski	30 981	12	92	30,4	337	3	3,4	99	319
poddębicki	15 826	15	79	31,6	382	6	3,6	85	152
radomszczański	44 048	13	68	30,1	386	5	3,3	70	378
rawski	16 788	8	64	27,3	342	68	2,4	80	88
sieradzki	40 072	10	60	27,7	337	4	2,2	77	231
skierniewicki	12 597	10	96	30,5	327	44	3,0	100	123
tomaszowski	46 406	15	50	28,3	394	27	2,4	68	295
wieluński	25 874	10	68	29,8	336	52	2,7	76	242
wieruszowski	13 833	16	83	31,6	326	12	4,2	52	270
zduńskowolski	24 871	15	47	27,2	371	6	2,7	96	180
zgierski	67 878	17	48	29,9	406	72	4,1	75	746

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 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

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

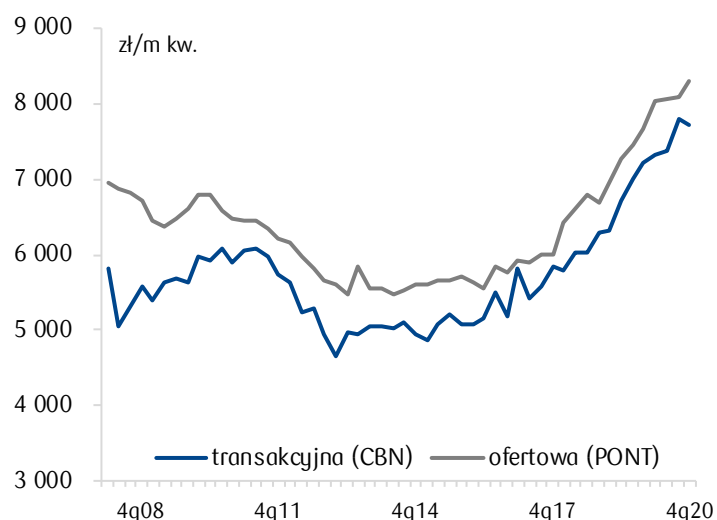
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

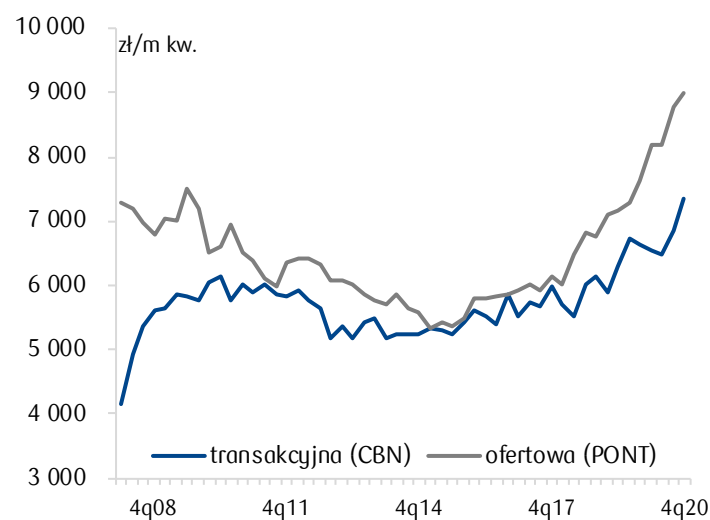
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 301	6 310	6 715	6 998	7 207	7 327	7 383	7 808	7 721	-1,1	7,1	
cena ofertowa (PONT)	6 699	6 951	7 271	7 461	7 670	8 039	8 077	8 082	8 316	2,9	8,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 137	5 894	6 300	6 722	6 640	6 545	6 480	6 862	7 349	7,1	10,7	
cena ofertowa (PONT)	6 767	7 114	7 179	7 283	7 631	8 179	8 197	8 765	9 000	2,7	17,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 418	5 133	4 157	5 956	6 505	3 707	4 914	6 436	6 133	x	x	

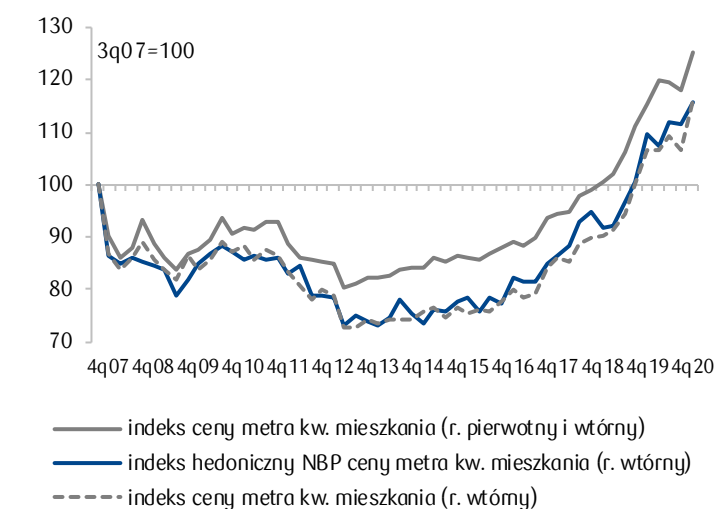
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



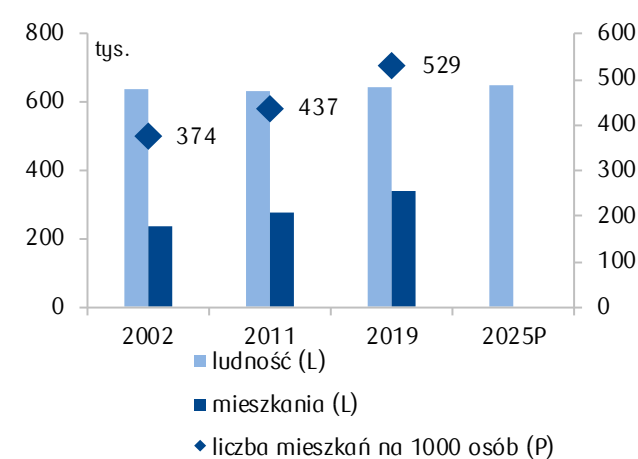
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

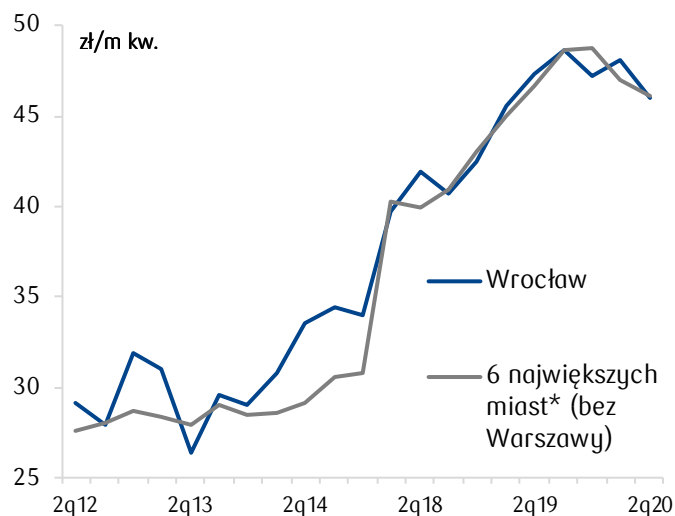


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

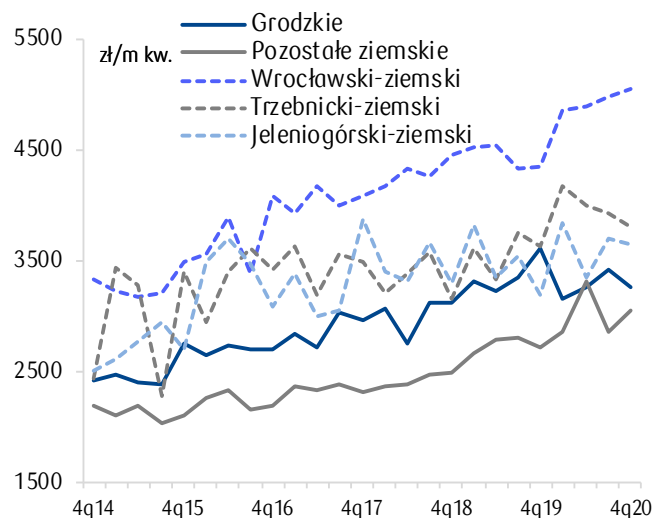


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 68; mieszkania rp - 153; domy rw - 6.

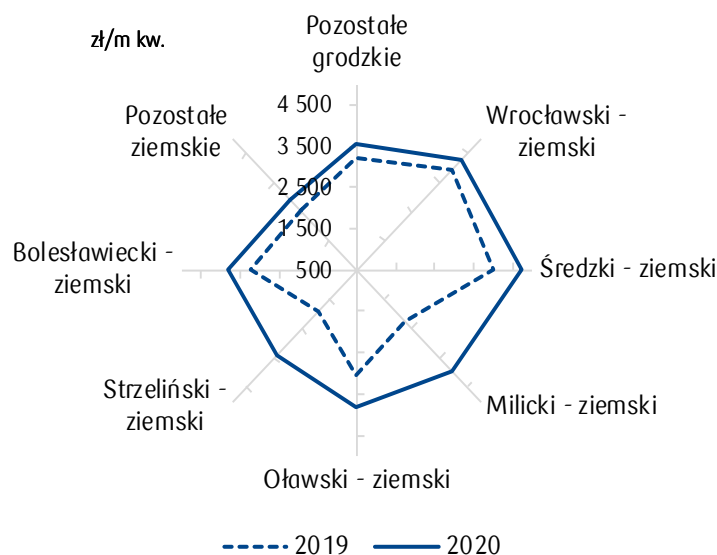
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



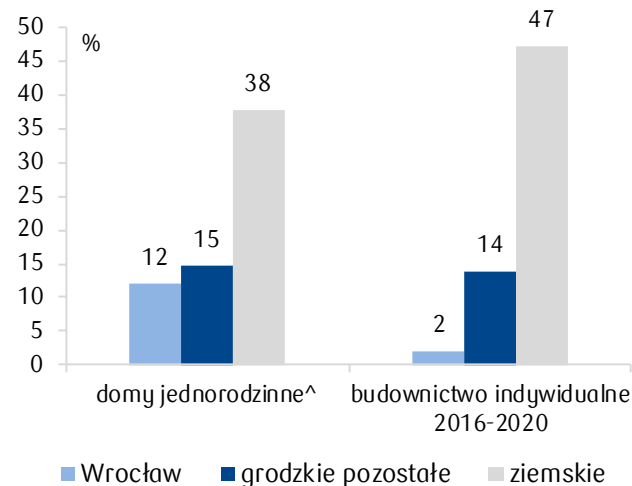
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wrocław	3 710	4 041	4 357	4 718	4 828	5 280
Pozostałe grodzkie	3 296	2 604	2 981	2 966	3 223	3 559
Wrocławski - ziemski	3 310	3 310	3 501	3 675	3 933	4 259
Średzki - ziemski	3 124	3 432	3 963	2 941	3 994	4 719
Milicki - ziemski	1 957	1 919	2 300	2 564	2 228	3 950
Oławski - ziemski	2 119	2 456	3 133	3 260	3 028	3 828
Strzeliński - ziemski	1 508	2 199	2 696	2 470	1 908	3 422
Bolesławiecki - ziemski	2 251	2 458	2 715	2 477	3 222	3 825
Pozostałe ziemskie	2 022	2 173	2 478	2 521	2 541	2 940

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Wrocław - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 40; powiaty ziemskie - 618.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 866	38	19	29,4	447	99	2,5	21	172
Legnica	43 252	37	11	27,7	428	44	3,9	10	507
Wałbrzych	50 803	bd.	bd.	24,8	450	22	0,9	17	12
Wrocław	340 384	28	12	36,4	514	58	15,3	2	11 013
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	32 616	34	45	29,0	356	99	4,8	46	499
dzierzoniowski	39 931	49	28	25,3	393	52	1,3	62	135
głogowski	33 327	14	25	24,8	370	39	3,6	40	278
górowski	12 039	52	55	27,1	341	57	1,8	76	58
jaworski	18 144	57	42	27,1	357	88	1,8	82	97
jeleniogórski	26 088	60	50	33,4	405	62	5,4	43	268
kamiennogórski	16 859	60	33	25,3	386	50	1,2	86	62
kłodzki	64 800	55	37	28,4	405	58	2,0	63	410
legnicki	18 684	37	11	29,2	334	52	3,5	87	223
lubański	20 556	57	44	27,5	374	89	2,0	62	93
lubiński	41 293	14	25	26,7	384	76	3,6	55	465
lwówecki	16 902	55	54	28,7	366	28	1,2	91	41
milicki	11 794	48	62	27,3	315	56	3,2	63	216
oleśnicki	37 158	34	45	27,8	342	65	5,0	57	699
oławski	28 957	27	40	28,6	371	42	7,6	33	768
polkowicki	22 192	31	40	26,1	346	49	4,0	69	233
strzeliński	15 556	58	56	28,8	352	77	3,5	72	176
średzki	18 941	54	63	31,0	340	85	8,4	45	595
świdnicki	61 212	49	26	27,0	386	91	2,9	41	550
trzebnicki	28 216	40	64	30,3	326	44	5,3	58	490
wałbrzyski	22 335	62	16	26,6	398	49	1,1	78	76
wołowski	17 433	37	46	27,1	367	65	3,4	46	194
wrocławski	58 451	35	67	40,3	379	82	17,2	31	3 118
ząbkowicki	24 216	65	52	29,0	369	54	1,7	72	111
zgorzelecki	34 428	46	39	27,4	381	95	1,6	75	206
złotoryjski	15 782	52	44	27,1	359	45	1,4	87	63

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Jelenia Góra	78,8	-8,0	35,0	13,7	-6,6	-5,3	4 849	94	4,5
Legnica	99,1	-5,4	42,0	15,4	-2,5	-4,0	4 720	91	5,6
Wałbrzych	110,6	-8,6	bd	14,2	-9,5	-11,0	5 189	100	5,9
Wrocław	643,8	-1,5	273,0	14,2	0,9	3,5	5 758	111	2,4
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90,0	-3,0	31,5	16,5	-2,3	-1,1	4 545	88	5,5
dzierżoniowski	100,5	-5,7	41,0	15,1	-4,9	-6,2	4 484	87	6,8
głogowski	88,9	-3,9	32,4	15,7	-2,2	-4,9	4 428	86	7,8
górowski	34,7	-4,8	12,0	17,6	-4,5	-8,9	3 979	77	15,7
jaworski	49,9	-5,0	18,0	16,2	-3,0	-8,5	4 408	85	11,6
jeleniogórski	63,4	-2,0	24,2	15,8	-6,5	-4,1	4 353	84	9,9
kamiennogórski	43,1	-7,1	16,7	16,6	-4,2	-8,8	4 319	83	7,9
kłodzki	157,2	-6,4	63,9	15,2	-7,4	-8,4	4 387	85	12,6
legnicki	55,2	-5,4	42,0	15,4	-3,8	-2,9	4 653	90	9,4
lubański	54,1	-5,6	21,3	16,2	-5,9	-8,1	4 173	81	8,7
lubiński	106,1	-4,1	40,4	15,3	-1,0	-1,0	8 275	160	4,8
lwówecki	45,8	-4,8	16,7	16,8	-5,4	-2,9	4 285	83	11,6
milicki	36,9	-1,9	11,6	17,7	-2,8	-2,5	3 996	77	6,9
oleśnicki	107,3	0,2	34,7	16,7	-1,0	1,9	4 458	86	6,7
oławski	76,8	1,6	26,0	16,1	0,4	2,1	4 805	93	4,9
polkowicki	63,1	-0,4	21,4	17,3	-0,9	1,3	5 338	103	4,9
strzeliński	43,5	-3,1	15,1	16,5	-3,7	-4,6	4 774	92	11,0
średzki	55,4	3,5	17,1	16,6	-0,5	14,9	5 070	98	6,0
świdnicki	156,6	-3,6	59,0	15,6	-4,6	-4,4	4 741	92	6,8
trzebnicki	85,4	3,9	26,1	16,8	-0,6	4,3	4 238	82	5,6
wałbrzyski	55,4	-6,7	72,7	15,8	-7,2	-7,0	4 065	79	14,9
wołowski	46,7	-2,4	16,8	15,8	-3,9	-5,1	5 473	106	11,7
wrocławski	153,9	16,8	38,2	16,4	5,2	36,5	5 324	103	2,3
ząbkowicki	64,5	-6,2	23,6	15,9	-7,7	-9,6	4 179	81	10,1
zgorzelecki	88,8	-6,4	35,0	15,7	-6,7	-9,1	4 521	87	5,7
złotoryjski	43,3	-4,6	15,9	16,0	-4,5	-8,6	4 731	91	13,8

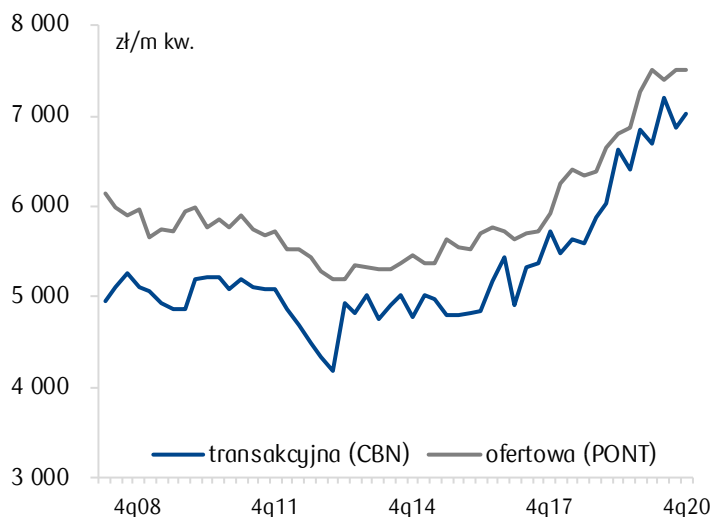
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

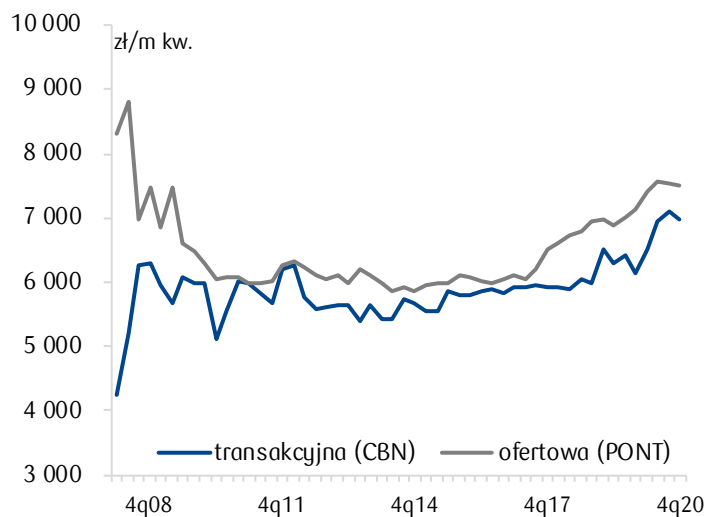
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 881	6 036	6 630	6 412	6 855	6 687	7 209	6 878	7 026	2,2	2,5	
cena ofertowa (PONT)	6 389	6 651	6 792	6 877	7 264	7 516	7 389	7 500	7 500	0,0	3,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 000	6 515	6 290	6 411	6 150	6 505	6 942	7 105	6 990	-1,6	13,7	
cena ofertowa (PONT)	6 940	6 981	6 882	7 019	7 142	7 411	7 562	7 532	7 500	-0,4	5,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 083	5 105	4 188	3 482	4 057	4 246	5 391	4 775	5 013	x	x	

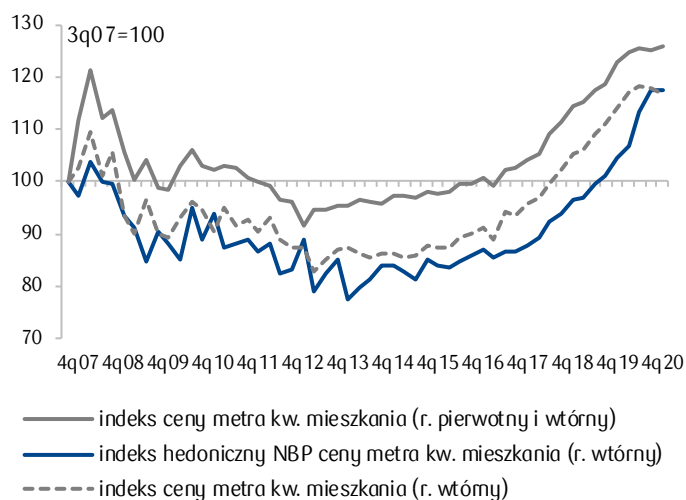
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



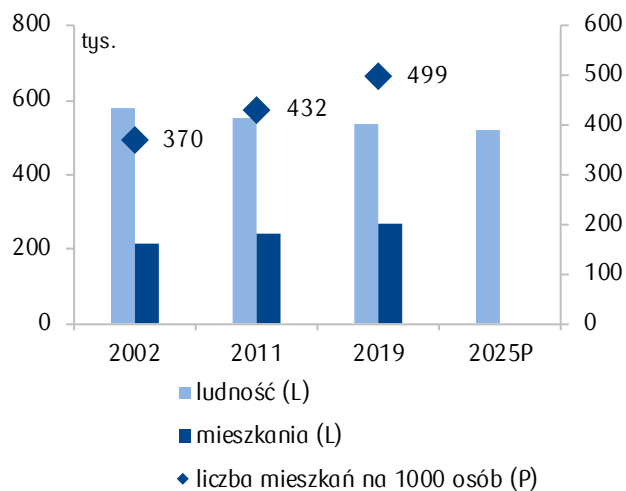
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

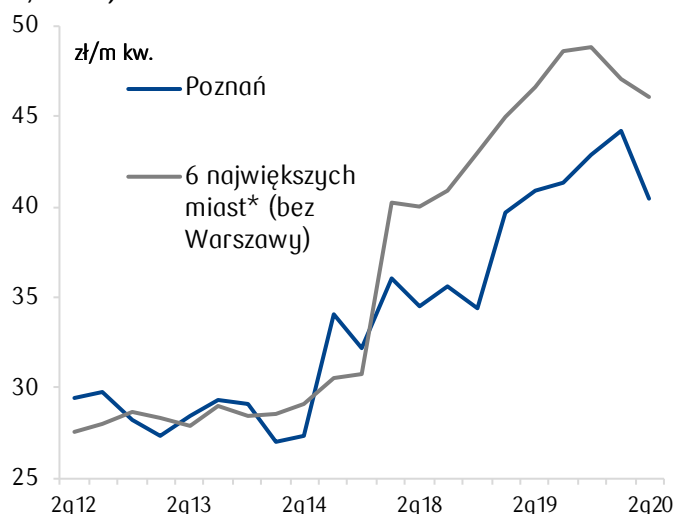


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

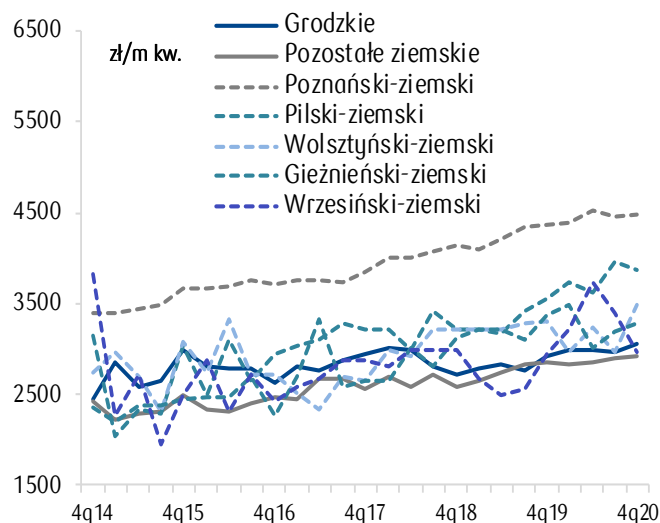


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 123; domy rw - 5.

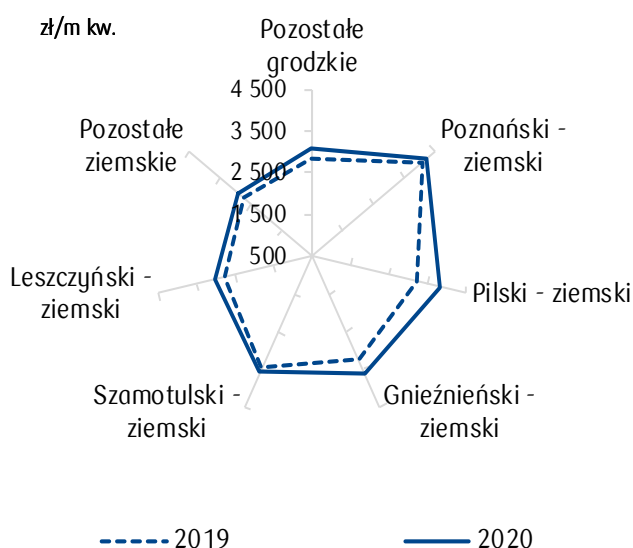
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



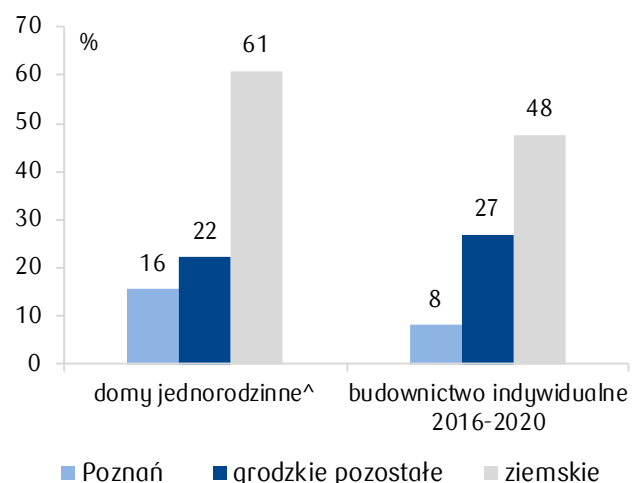
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Poznań	3 716	3 907	4 230	4 171	4 297	4 937
Pozostałe grodzkie	2 463	2 389	2 644	2 673	2 831	3 093
Poznański - ziemski	3 552	3 638	3 752	3 899	4 104	4 225
Piłski - ziemski	2 600	2 637	2 606	3 061	3 264	3 858
Gnieźnieński - ziemski	2 581	2 637	2 703	3 167	3 219	3 626
Szamotulski - ziemski	2 689	2 867	2 816	3 191	3 460	3 569
Leszczyński - ziemski	2 228	2 574	3 093	2 621	2 794	3 050
Pozostałe ziemskie	2 006	2 389	2 443	2 454	2 732	2 938

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Poznań - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 41; powiaty ziemskie - 721.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Kalisz	44 495	24	19	27,8	436	24	3,4	20	369
Konin	29 941	5	21	26,0	400	95	2,3	25	191
Leszno	25 147	20	29	29,2	387	72	5,2	35	387
Poznań	266 686	19	16	32,1	488	48	8,0	8	5 129
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 016	29	55	26,9	316	35	2,8	72	167
czarnkowsko-trzcianecki	27 822	42	58	26,4	315	35	2,5	76	208
gnieźnieński	51 030	30	40	25,9	346	7	5,3	57	900
gostyński	22 393	27	64	27,2	291	11	3,8	48	332
grodziski	15 345	32	71	27,8	288	4	5,1	55	204
jarociński	22 053	23	63	26,6	304	4	4,8	32	563
kaliski	23 477	14	89	29,4	280	2	2,5	98	231
kępiński	17 798	27	68	29,9	310	44	5,1	55	363
kolski	29 457	15	66	27,5	336	42	2,1	88	239
koniński	37 677	14	92	28,7	286	22	3,8	86	506
kościański	25 469	29	61	27,9	315	20	4,6	48	400
krotoszyński	24 142	30	64	28,8	307	7	3,6	47	246
leszczyński	16 654	29	81	32,1	286	17	8,6	64	639
międzychodzki	12 752	24	51	28,7	340	10	3,7	72	126
nowotomyski	24 535	34	63	28,7	321	14	5,1	59	380
obornicki	19 805	26	49	26,9	326	4	5,5	42	392
ostrowski	53 190	23	60	29,4	325	18	4,5	43	896
ostrzeszowski	17 260	22	79	30,8	308	32	3,9	70	298
piłski	46 545	26	38	25,2	338	30	2,6	48	474
pleszewski	19 031	24	67	28,6	299	29	3,2	62	239
poznański	138 560	13	64	34,4	343	40	11,5	32	4 656
rawicki	19 802	34	56	28,4	321	10	4,0	55	181
śłupecki	18 791	20	71	27,8	314	38	2,8	83	275
szamotulski	30 528	28	58	28,4	328	8	6,1	48	582
średzki	19 488	25	53	27,6	326	21	8,1	37	530
śremski	20 449	19	41	26,1	327	16	6,0	41	335
turecki	26 591	10	65	26,7	315	42	1,6	98	122
wągrowiecki	23 025	28	55	26,7	322	7	5,4	49	440
wolsztyński	16 518	29	71	28,2	285	2	4,1	66	306
wrzesiński	27 725	21	55	28,3	349	6	9,3	27	705
złotowski	22 532	39	53	25,8	319	18	3,4	54	216

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

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 (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Kalisz	99,8	-5,3	41,3	15,3	-6,2	-7,2	4 430	86	3,3
Konin	73,2	-8,9	29,5	15,3	-3,9	-8,5	4 513	87	7,1
Leszno	63,3	-2,9	23,7	15,8	0,1	-7,0	4 272	82	3,5
Poznań	533,8	-5,6	232,6	14,7	-0,2	-3,0	5 713	110	2,0
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,0	-1,5	15,4	17,2	-1,8	-3,7	4 353	84	8,2
czarnkowsko-trzcianecki	86,9	-1,7	27,3	17,4	-0,6	-4,9	4 535	88	4,7
gnieźnieński	145,4	0,5	46,4	16,5	-0,1	0,7	4 265	82	4,0
gostyński	75,9	-1,7	21,4	17,5	1,9	-1,4	4 316	83	5,6
grodziski	51,9	1,7	13,8	18,1	3,4	-1,5	4 017	78	3,8
jarociński	71,5	-0,3	20,6	17,0	-0,1	-1,7	3 897	75	5,1
kaliski	83,0	1,5	22,9	17,6	0,0	-0,1	3 970	77	2,7
kępiński	56,4	-1,1	15,8	17,4	0,1	-0,6	3 538	68	2,0
kolski	86,5	-3,5	29,0	16,9	-2,9	-5,6	4 492	87	4,7
koniński	130,0	2,4	35,8	19,0	-0,5	0,7	3 795	73	9,7
kościański	79,1	-0,8	23,6	17,0	0,2	-0,6	4 384	85	3,5
krotoszyński	77,2	-0,9	22,3	17,4	-0,6	-2,8	3 670	71	3,9
leszczyński	57,5	5,6	14,1	18,0	3,2	12,7	4 578	88	2,9
międzychodzki	36,7	-0,1	11,6	17,0	-0,3	-6,3	4 098	79	5,5
nowotomyski	75,7	2,2	22,5	17,2	3,0	2,4	4 434	86	3,0
obornicki	59,8	2,2	18,2	17,3	0,6	-0,6	4 484	87	3,8
ostrowski	161,6	-0,4	48,5	16,8	-0,1	0,4	4 303	83	3,3
ostrzeszowski	55,4	-0,1	15,7	17,7	0,5	1,8	4 195	81	4,3
pilski	135,9	-2,2	46,9	17,0	-0,8	-3,7	4 629	89	5,5
pleszewski	63,0	-1,4	17,3	17,6	0,0	-2,1	4 220	81	5,2
poznański	403,4	15,1	105,8	16,4	4,8	23,0	4 624	89	2,0
rawicki	60,2	-0,7	18,2	17,4	-0,1	-2,4	3 976	77	4,5
słupecki	59,0	-3,1	17,7	17,4	-0,2	-5,0	4 166	80	7,9
szamotulski	91,7	2,0	26,5	16,8	0,7	5,3	5 000	97	3,6
średzki	59,0	2,5	17,1	17,0	2,4	7,2	4 718	91	7,1
śremski	61,5	0,5	18,3	16,9	1,1	1,6	4 155	80	2,9
turecki	83,8	-1,4	26,0	17,3	-0,8	-2,5	3 863	75	4,5
wągrowiecki	70,2	0,5	21,5	17,6	0,9	-0,6	4 178	81	5,7
wolsztyński	57,5	1,6	15,6	17,9	3,7	2,1	4 123	80	2,4
wrzesiński	78,1	-0,6	23,7	16,8	1,5	4,2	4 535	88	4,6
złotowski	69,3	-1,9	22,6	18,1	0,3*	-2,5	3 823	74	6,0

*2019

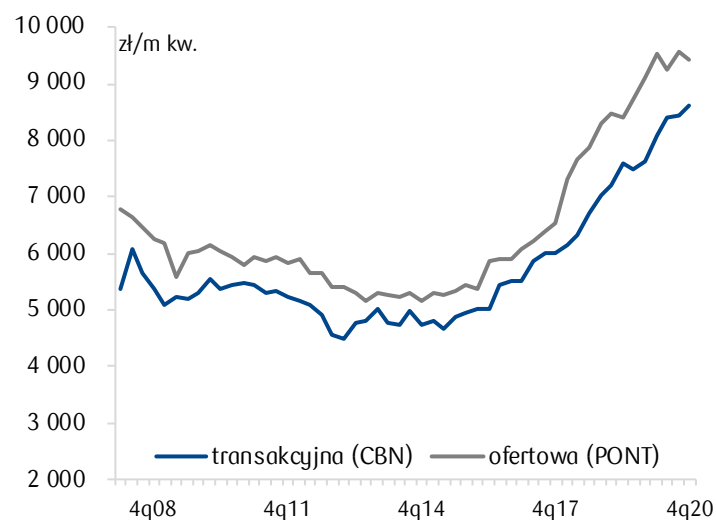
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

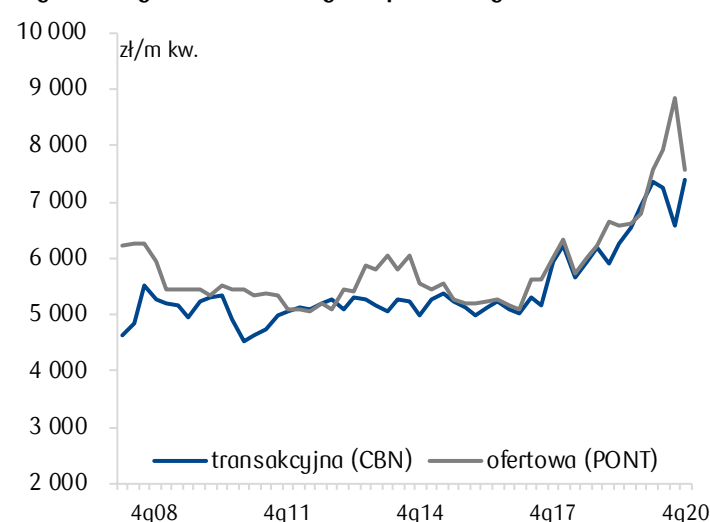
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20 %,q/q	4q 20 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 038	7 209	7 578	7 500	7 618	8 097	8 410	8 420	8 620	2,4	13,2
cena ofertowa (PONT)	8 299	8 489	8 409	8 707	9 121	9 536	9 231	9 574	9 435	-1,5	3,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 189	5 890	6 255	6 533	6 937	7 353	7 242	6 599	7 411	12,3	6,8
cena ofertowa (PONT)	6 227	6 644	6 586	6 627	6 784	7 558	7 927	8 847	7 589	-14,2	11,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 043	7 398	5 146	6 411	4 676	5 575	5 352	6 567	7 180	x	x

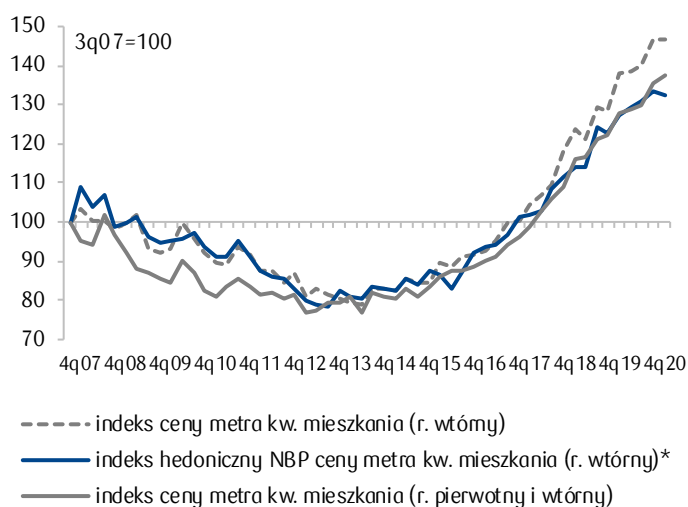
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



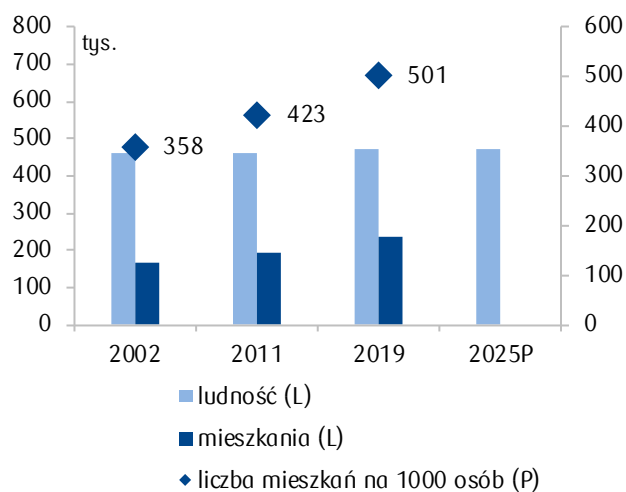
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



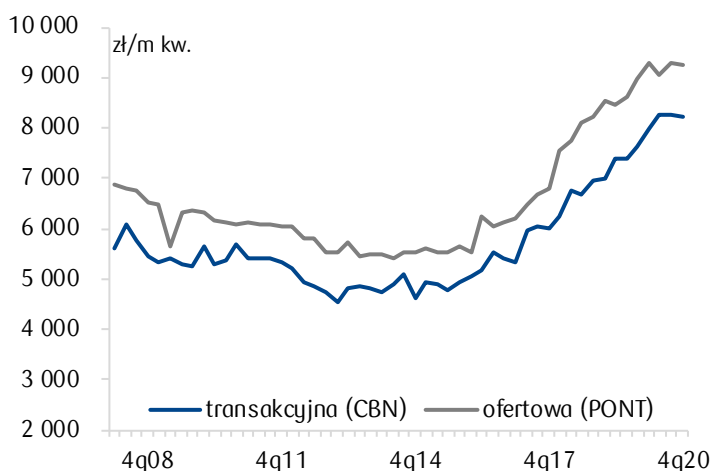
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 54; mieszkania rp - 85; domy rw - 3.

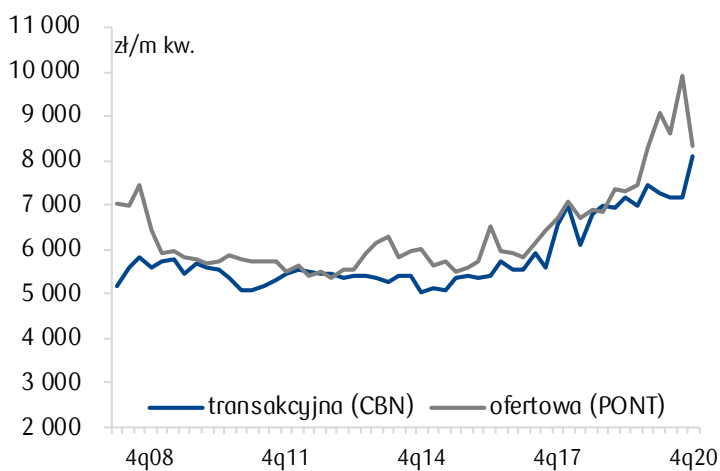
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 956	6 982	7 402	7 386	7 622	7 974	8 249	8 280	8 240	-0,5	8,1	
cena ofertowa (PONT)	8 213	8 524	8 467	8 625	8 985	9 290	9 039	9 279	9 251	-0,3	3,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 006	6 924	7 156	6 983	7 435	7 275	7 172	7 193	8 106	12,7	9,0	
cena ofertowa (PONT)	6 842	7 346	7 296	7 447	8 308	9 058	8 591	9 932	8 348	-16,0	0,5	

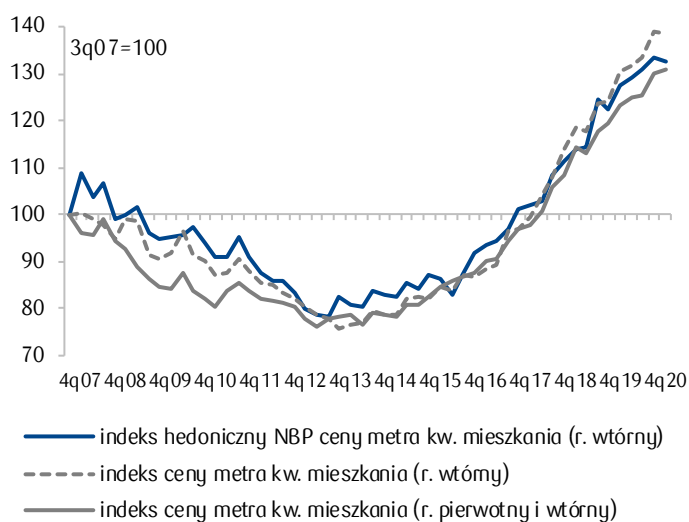
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



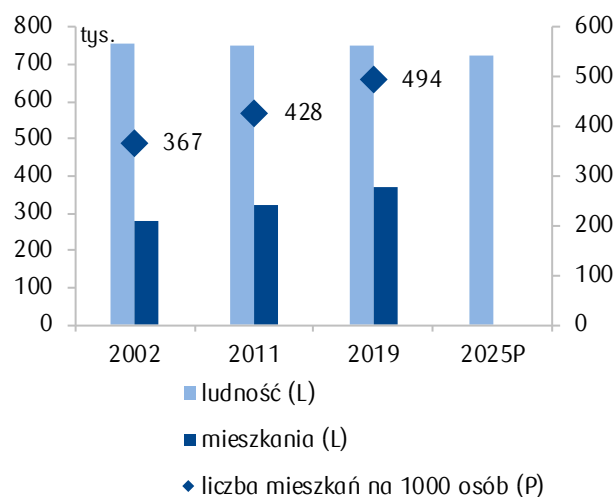
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

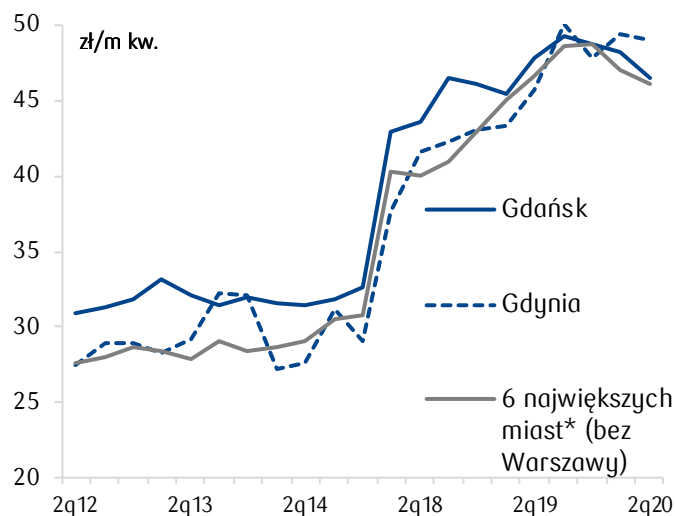


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

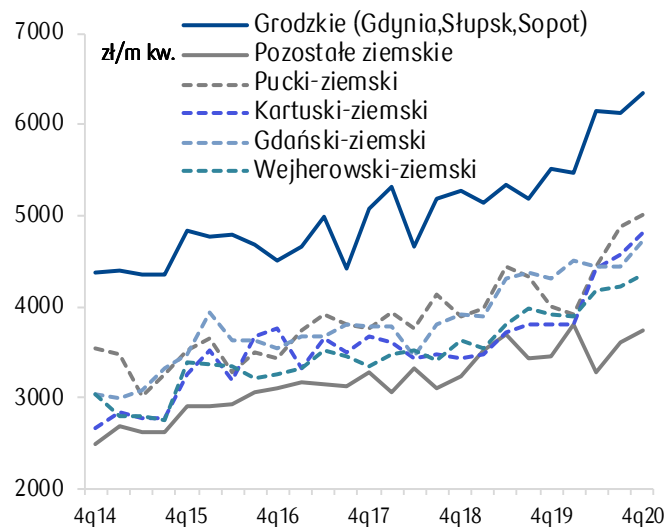


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 88; mieszkania rp - 121.

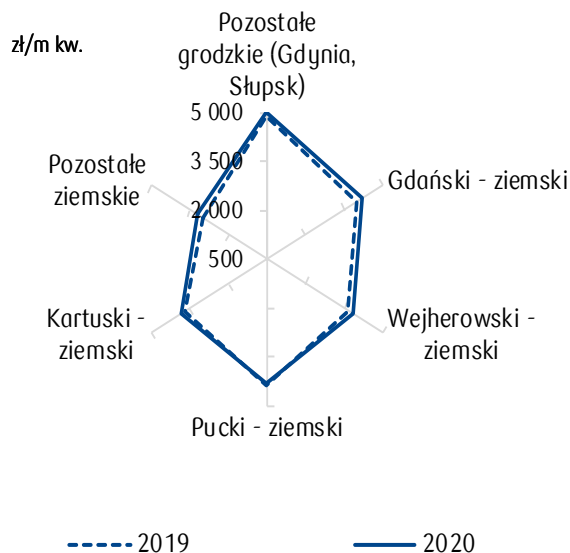
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



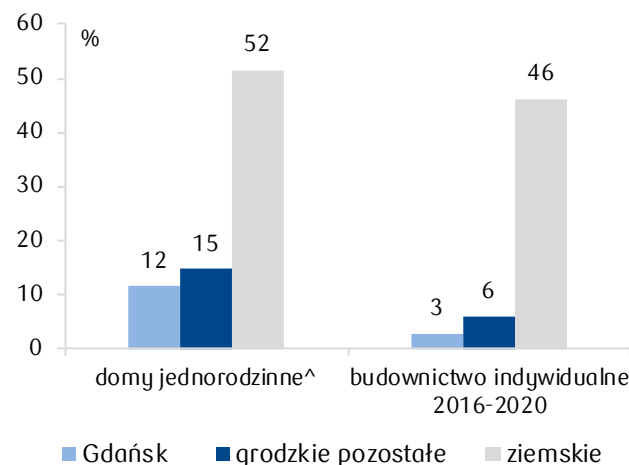
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gdańsk	4 379	3 942	4 316	4 101	4 966	5 275
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 201	3 405	3 684	4 045	4 905	4 995
Gdański - ziemski	2 991	3 324	3 445	3 696	3 974	4 240
Wejherowski - ziemski	2 612	2 953	2 993	3 121	3 662	3 857
Pucki - ziemski	3 485	3 645	4 100	3 976	4 371	4 301
Kartuski - ziemski	2 861	3 258	3 386	3 500	3 735	3 826
Pozostałe ziemskie	2 156	2 345	2 446	2 715	2 987	3 226

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Gdańsk - 54; pozostałe powiaty grodzkie - 40; powiaty ziemskie - 413.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Gdańsk	236 119	19	12	29,7	491	66	13,7	3	6 558
Gdynia	116 037	12	16	29,2	465	31	5,9	6	1 985
Słupsk	40 118	28	12	26,4	436	72	5,0	5	614
Sopot	19 460	40	13	34,5	536	66	2,6	9	44
ZIEMSKIE									
bytowski	23 146	33	55	23,7	289	17	2,8	62	311
chojnicki	30 285	25	57	26,0	306	5	4,7	64	523
człuchowski	18 181	33	44	24,7	321	8	2,3	80	187
gdański	40 301	13	54	30,1	337	61	11,0	30	1 786
kartuski	38 510	13	82	29,3	272	24	8,6	51	1 122
kościerski	21 896	18	65	27,1	298	36	3,8	64	333
kwidzyński	26 292	34	39	22,8	314	9	2,2	57	229
łęborski	22 634	33	39	26,4	337	13	3,9	61	254
malborski	22 288	32	34	23,8	346	24	3,1	36	233
nowodworski	13 472	31	55	31,4	371	44	5,7	50	294
pucki	30 844	16	64	36,8	346	17	10,9	41	1 169
słupski	33 723	39	50	27,0	336	15	5,5	42	532
starogardzki	40 637	23	57	25,7	313	11	3,9	61	666
sztumski	13 001	34	46	22,8	312	23	1,3	87	58
tczewski	38 419	25	32	22,8	329	20	3,4	36	433
wejherowski	71 382	13	50	26,1	325	30	5,9	41	1 746

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 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	grudzień 20
GRODZKIE								
Gdańsk	471,5	-1,4	189,2	14,9	0,0	9,2	6 154	3,5
Gdynia	245,9	-4,5	102,9	14,9	-2,6	0,2	5 624	3,4
Słupsk	90,3	-6,5	39,4	14,8	-3,0	-3,6	4 288	5,5
Sopot	35,6	-7,9	18,3	13,3	-8,3	-9,1	6 064	2,4
ZIEMSKIE								
bytowski	79,1	-0,5	24,1	18,0	0,7	-1,3	4 490	9,4
chojnicki	97,7	0,3	29,5	18,0	2,0	1,0	4 052	8,2
człuchowski	55,9	-3,4	19,0	17,2	-1,7	-5,1	4 292	11,5
gdański	119,4	15,9	32,1	17,7	4,4	19,7	4 679	5,4
kartuski	140,8	11,4	33,4	19,2	8,9	20,3	4 239	4,0
kościerski	72,8	1,4	21,1	18,2	2,4	2,2	3 966	7,8
kwidzyński	83,0	-0,5	27,8	17,7	-1,1	-1,4	4 568	7,2
łęborski	66,1	-0,7	22,4	17,2	0,4	-2,5	4 494	10,5
malborski	63,4	-2,7	23,3	17,3	-2,0	-4,4	4 240	11,8
nowodworski	35,5	-2,5	12,2	17,2	-2,6	-4,6	4 370	14,9
pucki	87,2	6,6	24,2	17,9	2,5	11,2	4 403	7,6
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	-1,4	-1,3	4 392	9,4
starogardzki	128,3	0,7	39,9	17,8	0,8	1,4	4 543	7,2
sztumski	41,1	-2,8	13,8	17,5	-2,0	-6,4	4 306	9,1
tczewski	115,6	-0,6	38,1	17,1	-0,2	-1,3	4 664	7,8
wejherowski	218,8	8,6	63,5	17,9	3,3	9,0	4 306	7,1

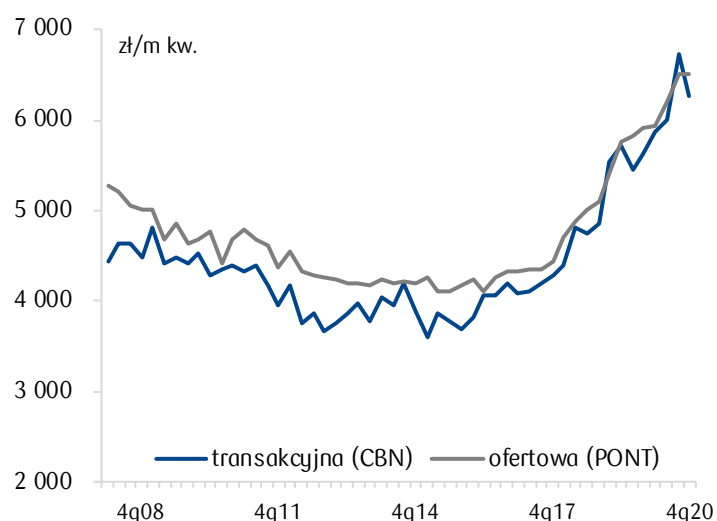
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

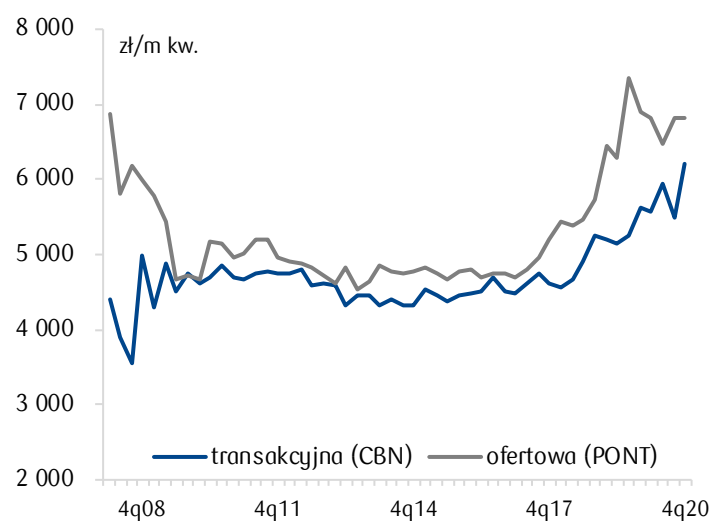
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 855	5 546	5 724	5 449	5 618	5 875	5 998	6 729	6 274	-6,8	11,7	
cena ofertowa (PONT)	5 106	5 396	5 750	5 820	5 908	5 938	6 203	6 507	6 500	-0,1	10,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 243	5 200	5 139	5 250	5 624	5 576	5 941	5 482	6 200	13,1	10,2	
cena ofertowa (PONT)	5 724	6 438	6 278	7 354	6 895	6 809	6 477	6 827	6 813	-0,2	-1,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 673	4 694	4 608	4 628	4 267	4 559	4 027	5 039	5 218	x	x	

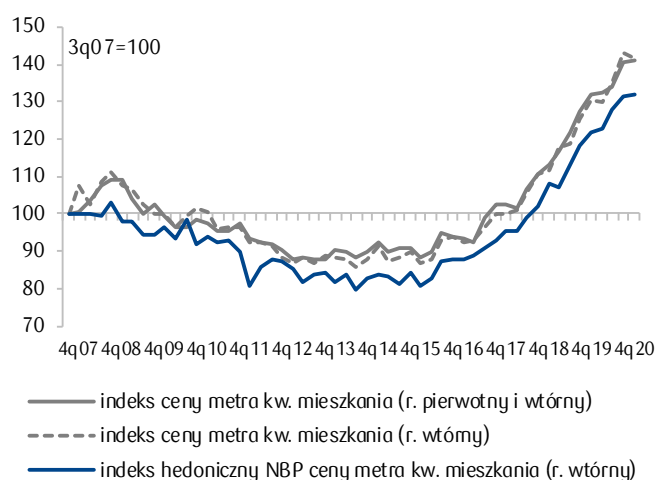
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



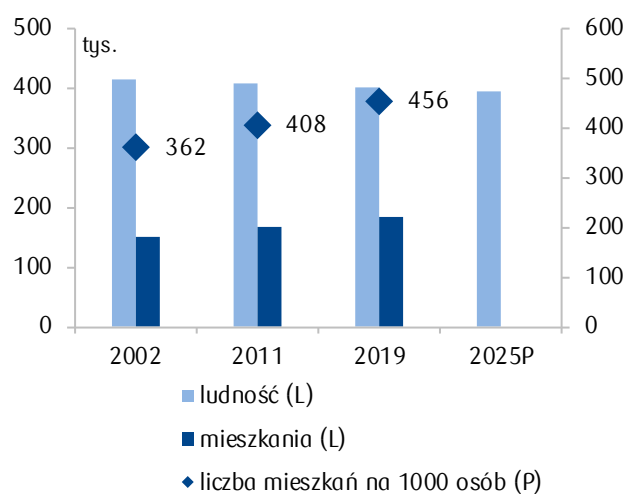
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

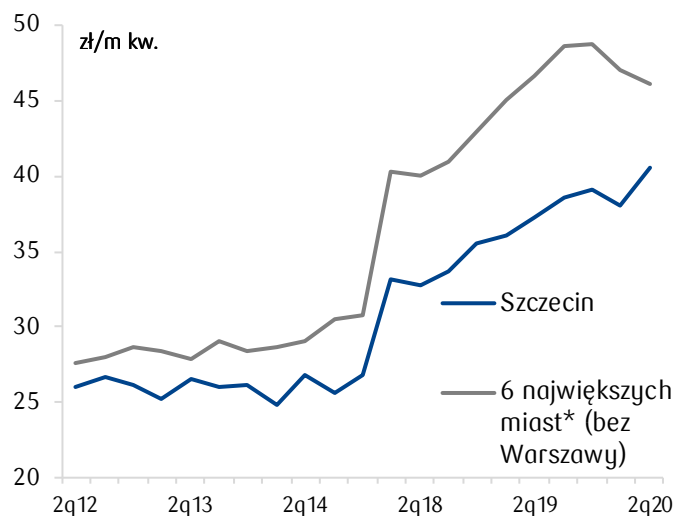


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

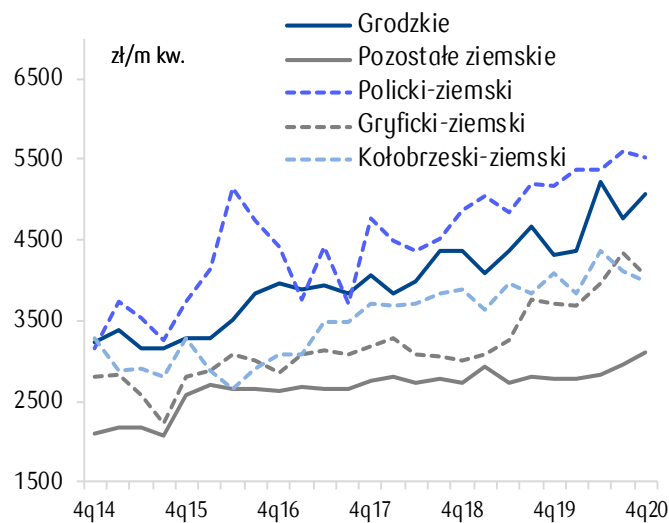


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 43; mieszkania rp - 47; domy rw - 4.

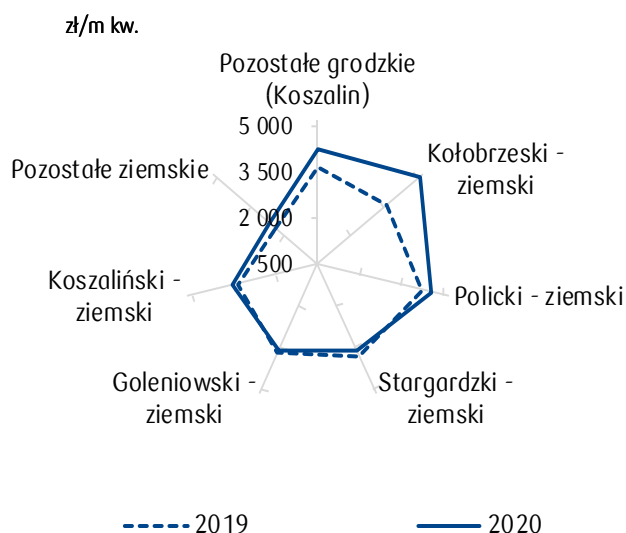
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



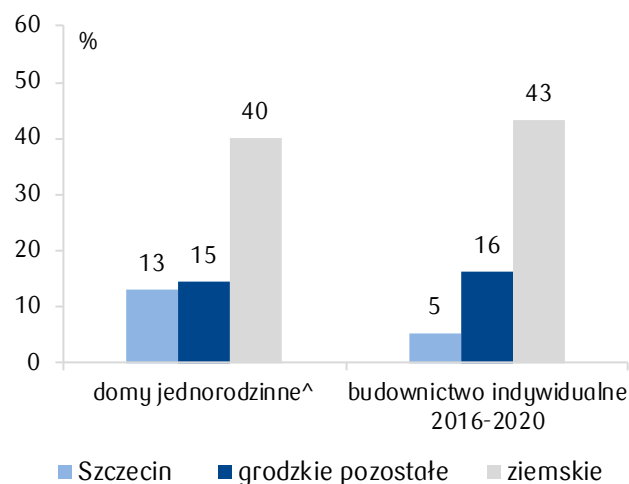
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Szczecin	3 616	3 576	3 900	4 053	4 678	5 010
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	2 891	3 210	2 900	3 453	3 714	4 252
Kołobrzeski - ziemski	3 193	2 893	3 425	3 318	3 584	5 111
Policki - ziemski	3 305	3 589	3 541	3 955	4 253	4 572
Stargardzki - ziemski	3 070	2 589	3 086	3 213	3 869	3 620
Goleniowski - ziemski	2 762	2 489	3 018	2 867	3 701	3 589
Koszaliński - ziemski	2 950	3 051	3 038	3 112	3 370	3 566
Pozostałe ziemskie	1 965	2 429	2 179	2 473	2 418	2 671

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Szczecin - 62; pozostałe powiaty grodzkie - 36; powiaty ziemskie - 241.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Koszalin	47 138	14	16	28,3	436	43	4,3	18	539
Szczecin	183 237	29	13	29,1	447	55	6,9	5	2 672
Świnoujście	21 182	15	12	34,7	512	48	6,4	13	393
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 067	42	37	25,1	354	21	2,2	53	89
choszczeński	16 734	38	45	24,3	344	2	1,8	77	100
drawski	20 440	39	42	25,5	355	26	2,1	69	107
goleniowski	28 021	33	45	26,2	335	5	3,4	80	276
gryficki	21 016	41	44	26,4	345	9	1,5	76	101
gryfiński	27 486	36	44	24,6	332	9	2,0	84	190
kamieński	21 722	36	44	35,4	446	8	10,1	19	896
kołobrzeski	37 124	22	27	35,6	453	35	11,5	13	906
koszaliński	23 866	40	57	32,0	352	20	8,4	53	558
łobeski	12 875	43	44	24,3	347	5	1,0	78	63
myśliborski	22 694	38	42	24,8	340	11	2,3	70	132
policki	29 187	20	35	33,2	360	43	6,6	41	581
pyrzycki	12 910	34	48	23,8	323	9	1,9	79	69
ślawieński	19 255	47	55	28,1	338	77	3,9	47	373
stargardzki	42 252	29	32	23,8	348	9	2,6	36	244
szczecinecki	28 594	36	31	24,9	364	58	2,7	36	445
świdwiński	16 774	43	37	25,1	354	18	1,5	64	46
wałeczki	19 197	35	37	25,7	356	4	2,5	56	183

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 04.03.21

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.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019 Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE								
Koszalin	106,9	-3,9	45,6	15,2	-3,4	-2,5	4 625	6,1
Szczecin	401,0	-3,3	170,3	15,1	-3,5	-1,4	5 409	3,9
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-4,4	-0,5	5 223	5,0
ZIEMSKIE								
białogardzki	47,4	-4,8	17,5	17,0	-3,0	-6,0	4 287	18,5
choszczeński	48,0	-5,0	16,9	17,1	-4,7	-7,4	4 161	18,2
drawski	56,8	-4,2	21,4	16,5	-3,0	-6,7	3 983	13,3
goleniowski	82,4	1,2	27,7	17,2	-1,7	-1,4	4 776	6,6
gryficki	60,0	-2,5	20,7	16,5	-4,6	-5,6	4 052	9,6
gryfiński	81,6	-2,1	27,8	16,9	-4,9	-7,9	4 466	9,0
kamieński	46,9	-4,9	17,4	15,7	-4,1	-4,8	4 035	16,5
kołobrzeski	79,4	-1,6	30,1	16,1	-3,2	-1,4	4 331	5,0
koszaliński	66,5	1,3	22,1	17,5	-2,8	1,9	4 205	14,1
łobeski	36,5	-5,5	13,3	16,4	-6,4	-11,0	4 322	18,0
myśliborski	65,4	-4,1	22,8	16,6	-2,9	-9,5	4 206	7,9
policki	81,2	10,7	25,5	16,7	2,0	14,8	5 169	5,0
pyrzycki	39,3	-3,7	13,0	16,7	-2,6	-7,6	4 134	11,7
ślawieński	56,0	-2,7	19,6	17,4	-2,5	-4,9	4 010	14,9
stargardzki	120,2	-2,2	42,2	16,4	-1,9	0,6	4 460	8,2
szczecinecki	77,4	-3,9	29,3	16,9	-3,6	-4,3	4 452	16,5
świdwiński	46,5	-5,9	17,6	16,4	-5,6	-11,0	3 985	14,3
wałeczki	52,9	-4,4	20,3	17,1	-2,3	-7,9	4 363	9,7

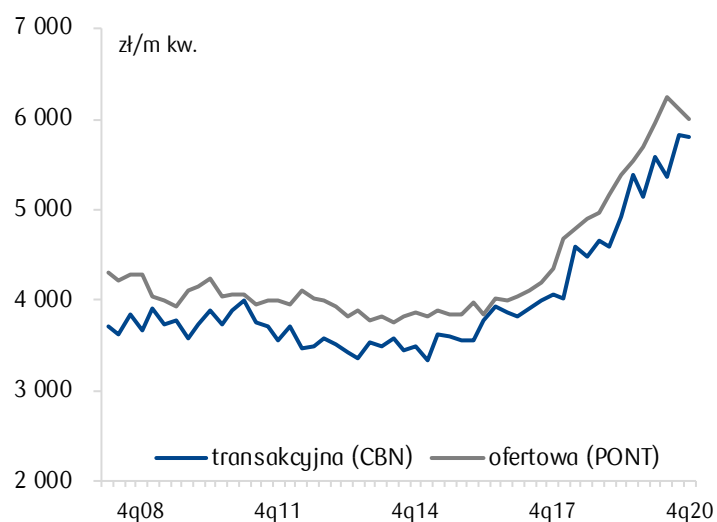
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

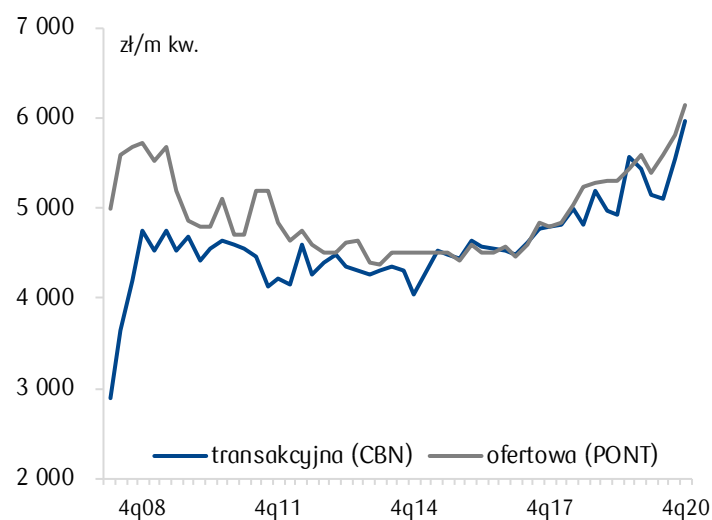
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 656	4 594	4 911	5 376	5 144	5 573	5 365	5 822	5 806	-0,3	12,9	
cena ofertowa (PONT)	4 958	5 167	5 391	5 536	5 700	5 963	6 233	6 102	6 000	-1,7	5,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 206	4 970	4 931	5 581	5 448	5 149	5 104	6 324	6 290	-0,5	15,5	
cena ofertowa (PONT)	5 290	5 300	5 300	5 430	5 600	5 400	5 600	5 817	6 158	5,9	10,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 321	3 436	4 097	2 929	4 435	4 091	4 935	3 689	3 689	x	x	

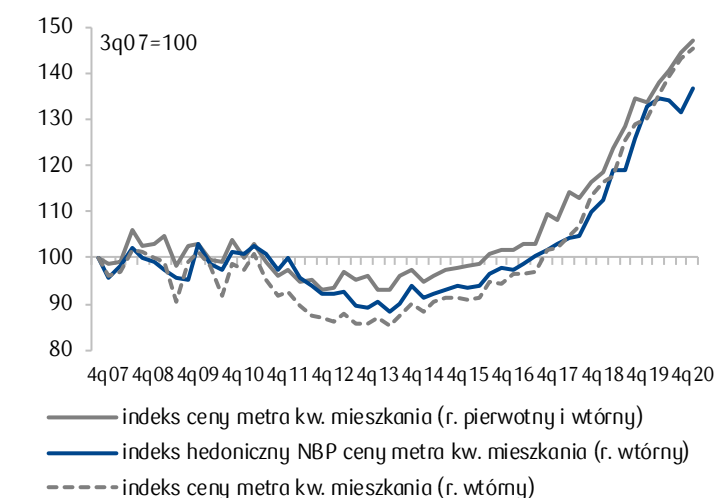
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



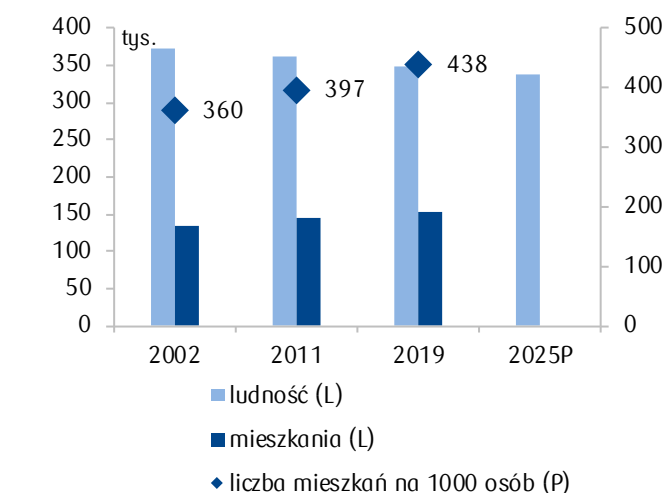
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

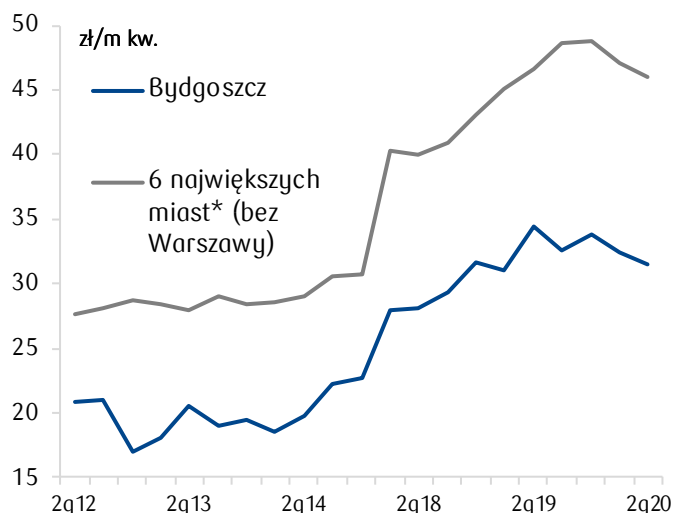


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

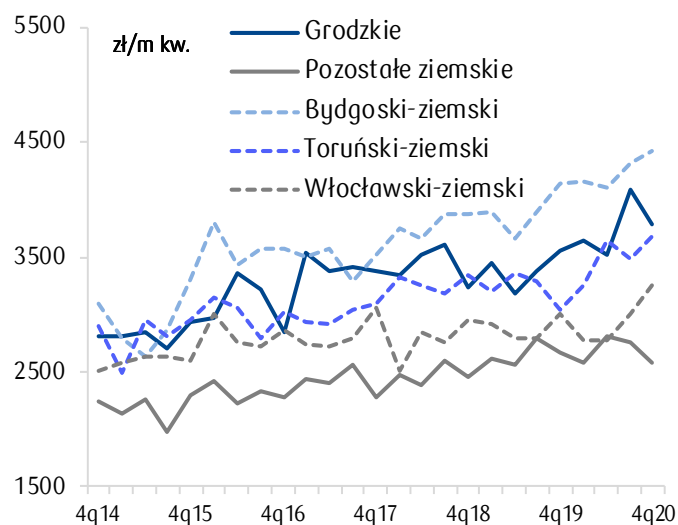


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 51; mieszkania rp - 32; domy rw - 0.

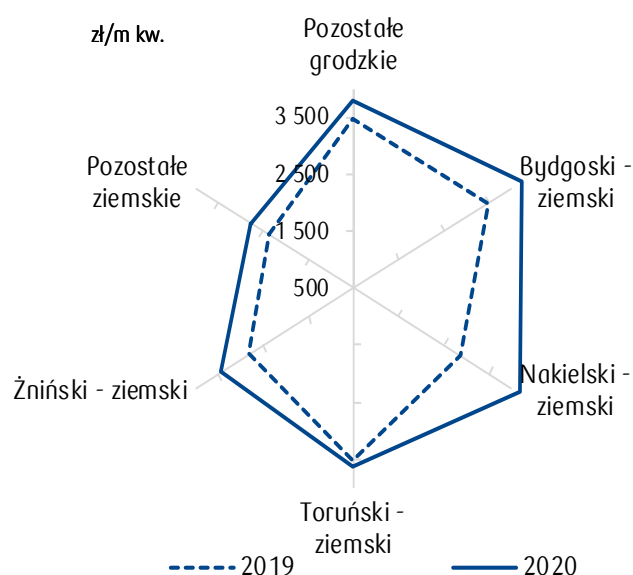
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



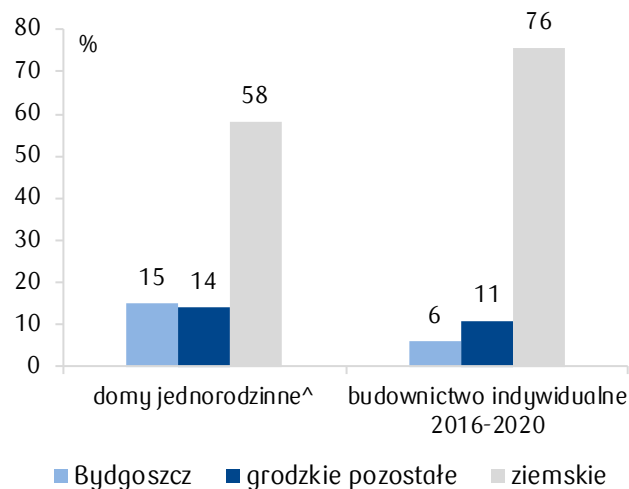
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bydgoszcz	2 917	3 132	3 450	3 462	4 110	4 342
Pozostałe grodzkie	3 041	2 474	3 048	3 261	3 482	3 797
Bydgoski - ziemski	2 778	2 686	2 998	3 524	3 481	4 219
Nakielski - ziemski	1 962	2 607	2 567	2 293	2 841	4 147
Toruński - ziemski	2 350	2 667	3 017	3 004	3 527	3 643
Żniński - ziemski	2 240	1 572	1 841	2 406	2 795	3 419
Pozostałe ziemskie	1 849	2 054	2 244	2 326	2 380	2 781

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Bydgoszcz - 29; pozostałe powiaty grodzkie - 64; powiaty ziemskie - 305.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańmi**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Bydgoszcz	152 586	19	15	25,4	432	38	3,7	6	1 667
Grudziądz	39 343	24	12	24,2	412	65	2,8	25	417
Toruń	92 168	17	14	26,9	449	57	6,5	7	1 958
Włocławek	46 595	12	16	24,0	419	37	1,7	20	199
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 108	15	65	29,7	362	3	3,1	62	172
brodnicki	26 963	23	61	27,3	336	11	5,2	46	355
bydgoski	38 375	19	68	31,8	320	5	7,7	84	1 226
chełmiński	16 767	35	47	23,9	319	9	2,3	89	108
golubsko-dobrzyński	14 526	25	62	25,9	321	5	2,8	80	101
grudziądzki	12 392	28	67	26,3	305	9	3,3	93	164
inowrocławski	58 501	22	30	24,0	362	8	2,0	55	287
lipnowski	20 312	15	75	24,3	305	3	2,7	81	193
mogileński	14 617	31	58	25,5	316	2	2,2	92	64
nakielski	26 704	31	50	23,1	306	3	3,5	77	363
radziejowski	12 458	19	79	27,1	305	1	1,5	97	64
rypiński	14 169	14	60	25,4	321	6	2,8	70	205
sępoleński	12 473	32	57	23,6	300	10	3,1	74	169
świecki	31 837	31	55	24,9	318	6	2,4	82	301
toruński	32 966	22	69	27,9	302	7	6,7	73	840
tucholski	14 865	30	70	25,7	304	1	3,2	85	146
wąbrzeski	11 461	35	52	24,9	332	19	2,1	72	148
włocławski	27 402	21	81	27,3	315	5	2,5	97	234
żniński	22 178	29	52	24,3	311	13	3,6	75	315

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

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

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

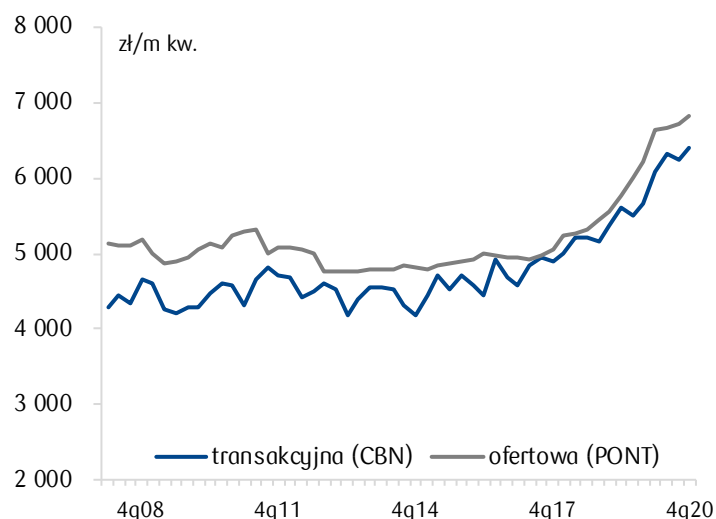
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

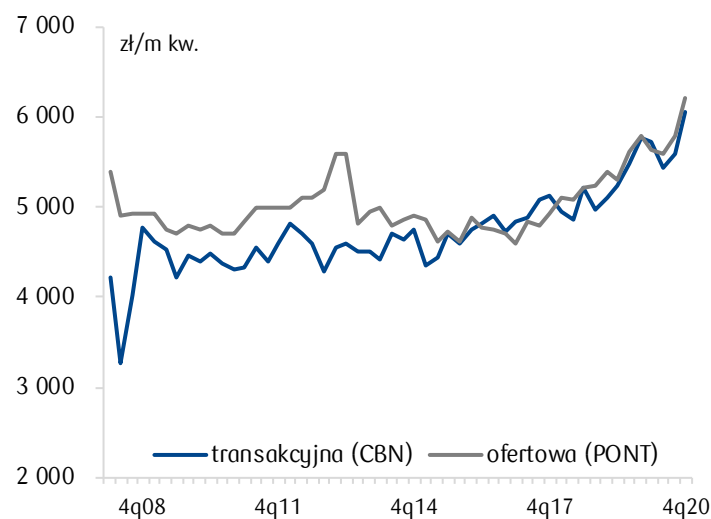
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 172	5 370	5 620	5 516	5 651	6 089	6 332	6 241	6 402	2,6	13,3	
cena ofertowa (PONT)	5 442	5 556	5 780	6 017	6 222	6 649	6 667	6 714	6 824	1,6	9,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 972	5 105	5 233	5 486	5 773	5 723	5 439	5 589	6 060	8,4	5,0	
cena ofertowa (PONT)	5 245	5 392	5 315	5 610	5 800	5 647	5 600	5 800	6 210	7,1	7,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 971	3 704	3 746	4 347	5 012	3 926	3 620	3 950	4 723	x	x	

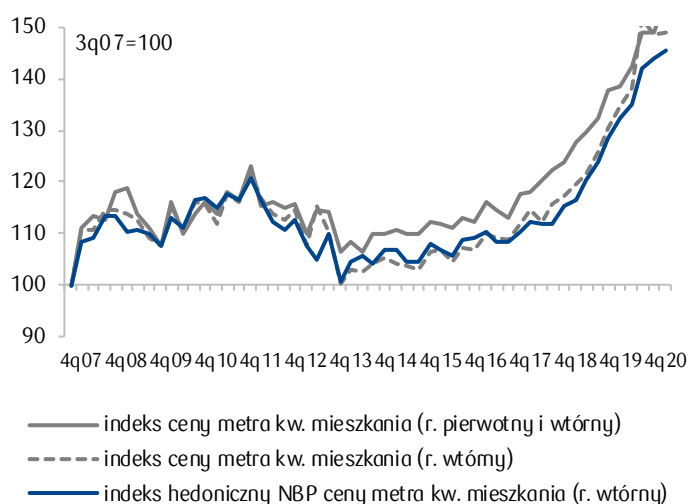
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



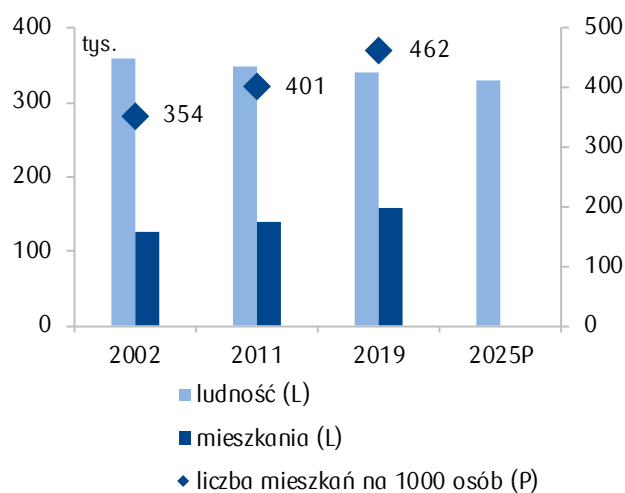
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

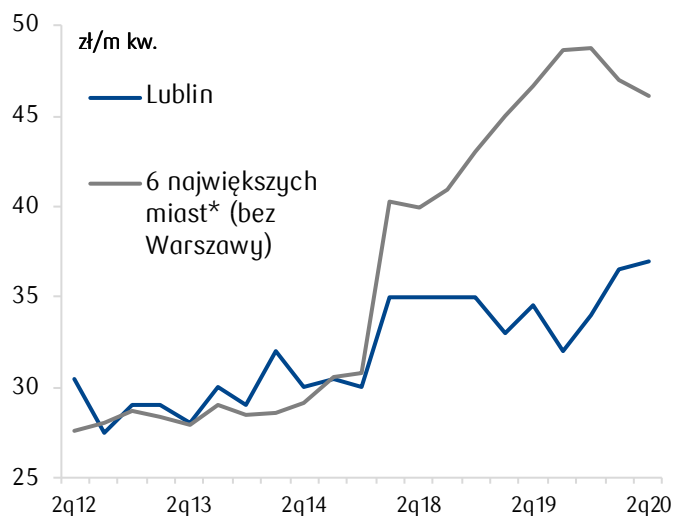


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

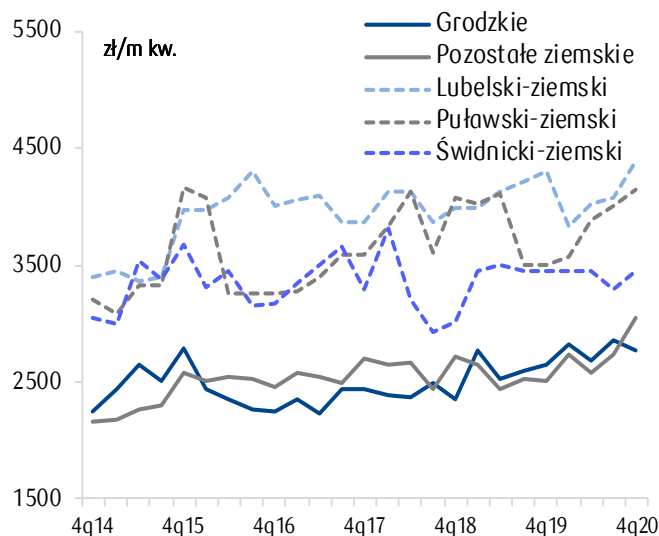


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 60; domy rw - 3.

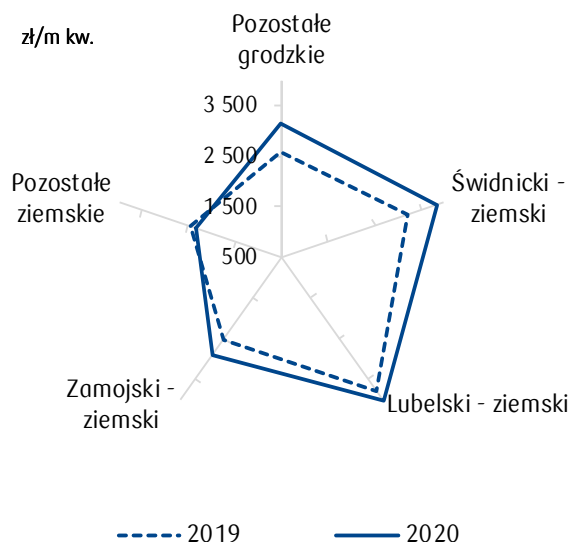
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



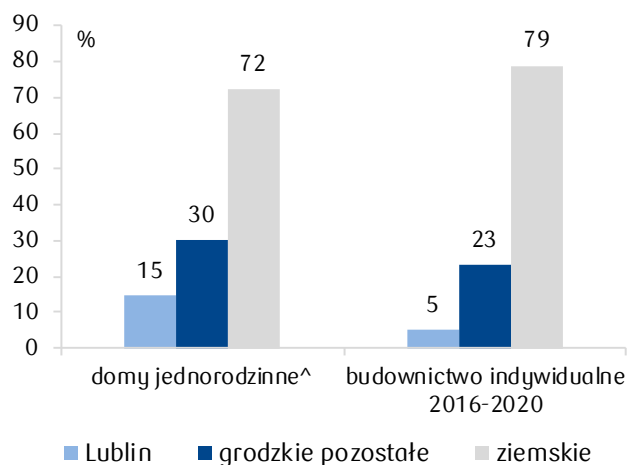
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lublin	2 779	3 355	3 590	3 957	4 425	3 919
Pozostałe grodzkie	2 147	2 335	2 496	2 390	2 593	3 157
Świdnicki - ziemski	4 514	2 291	2 673	3 327	3 200	3 830
Lubelski - ziemski	3 378	2 652	3 220	3 594	3 789	4 035
Zamojski - ziemski	1 424	2 571	2 080	2 795	2 543	2 882
Pozostałe ziemskie	1 855	2 101	2 068	2 206	2 457	2 355

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Lublin - 38; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 200.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Biała Podlaska	23 104	8	38	28,3	399	64	6,3	15	416
Chełm	25 896	10	24	26,4	411	100	2,0	39	213
Lublin	157 147	9	15	27,8	456	54	8,0	5	3 321
Zamość	24 642	7	25	26,0	382	100	2,6	30	95
ZIEMSKIE									
bialski	40 088	14	83	31,0	356	23	3,1	77	432
biłgorajski	32 184	6	80	29,0	314	66	2,7	71	262
chełmski	28 932	13	86	28,7	368	72	2,4	100	192
hrubieszowski	23 023	9	68	28,5	361	60	1,0	85	58
janowski	13 691	7	86	27,8	296	40	1,6	85	64
krasnostawski	24 855	12	77	31,5	388	53	1,5	98	83
kraśnicki	32 193	9	65	27,7	334	75	1,6	81	137
lubartowski	30 986	9	79	29,4	347	52	2,8	83	319
lubelski	52 127	8	90	33,4	332	73	5,8	83	1 032
łęczyński	19 153	6	59	27,3	330	100	3,8	83	173
łukowski	34 040	8	76	27,2	314	41	2,6	85	300
opolski	20 994	9	72	27,9	350	87	1,8	100	113
parczewski	13 196	10	73	30,2	376	62	2,3	72	134
puławski	43 566	6	52	28,5	380	84	3,5	47	511
radzyński	20 104	10	80	29,6	338	65	2,5	66	168
rycki	20 349	11	68	28,5	361	95	1,7	93	114
świdnicki	27 405	6	45	27,2	378	61	3,3	57	309
tomaszowski	28 279	5	79	29,4	337	59	1,0	77	80
włodawski	14 531	13	64	29,3	374	2	2,6	83	83
zamojski	37 182	10	93	31,9	346	53	2,1	100	257

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,2	-2,8	20,9	16,0	2,3	-3,2	4 165	80	10,9
Chełm	61,6	-6,9	26,1	14,9	-4,8	-11,8	4 183	81	11,9
Lublin	339,5	-4,2	144,4	15,1	-1,0	0,3	5 055	98	5,6
Zamość	63,2	-6,4	24,2	15,9	-1,6	-5,9	4 579	88	9,8
ZIEMSKIE									
bialski	110,5	-2,7	35,7	18,4	-3,4	-5,6	3 991	77	10,3
biłgorajski	100,6	-4,3	30,8	17,7	-2,4	-5,1	4 177	81	5,3
chełmski	77,8	-2,9	26,6	17,6	-4,3	-2,7	3 922	76	12,9
hrubieszowski	62,5	-8,8	22,6	16,8	-6,6	-13,4	4 205	81	12,7
janowski	45,5	-5,7	13,7	18,0	-4,6	-7,6	4 226	82	9,2
krasnostawski	62,9	-6,2	23,5	16,5	-7,0	-10,4	4 097	79	11,6
kraśnicki	95,1	-5,8	32,0	17,0	-3,9	-7,2	3 961	76	10,8
lubartowski	88,2	-2,3	29,5	17,4	-2,4	-4,9	4 004	77	11,2
lubelski	156,0	5,8	45,7	17,9	-0,1	7,6	3 944	76	5,9
łęczyński	57,3	-1,6	19,0	17,8	0,9	-2,2	6 177	119	5,5
łukowski	106,6	-3,5	31,6	18,4	1,5	-5,9	3 847	74	4,7
opolski	59,0	-6,0	20,8	17,0	-4,6	-8,7	3 928	76	9,3
parczewski	34,6	-5,9	12,1	16,8	-3,5	-7,0	4 093	79	7,2
puławski	112,8	-4,5	41,0	16,6	-4,4	-5,2	4 903	95	6,6
radzyński	58,6	-4,8	19,3	18,0	-3,8	-7,1	4 065	78	6,8
rycki	55,8	-6,5	19,0	17,4	-0,3	-3,2	4 015	78	7,5
świdnicki	71,7	-3,2	26,7	15,7	-1,5	-2,8	4 862	94	9,2
tomaszowski	82,3	-6,9	27,7	17,3	-5,2	-11,4	3 906	75	7,9
włodawski	38,2	-6,1	14,0	16,4	-5,1	-8,2	3 925	76	16,0
zamojski	105,8	-3,1	34,6	18,2	-4,6	-7,6	3 671	71	9,4

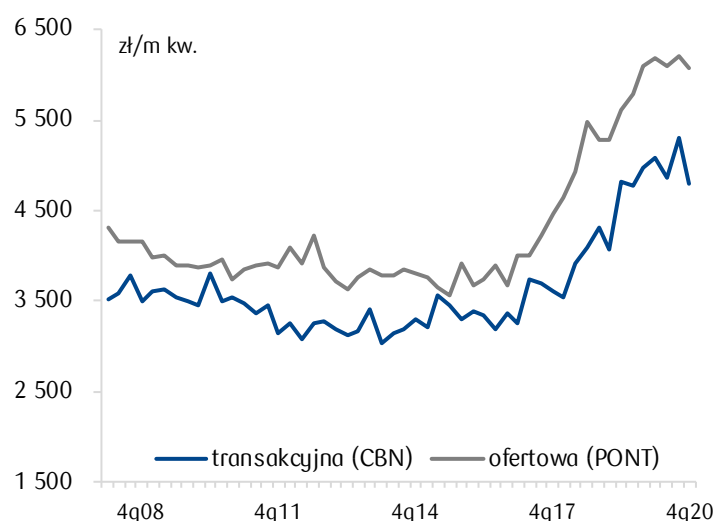
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

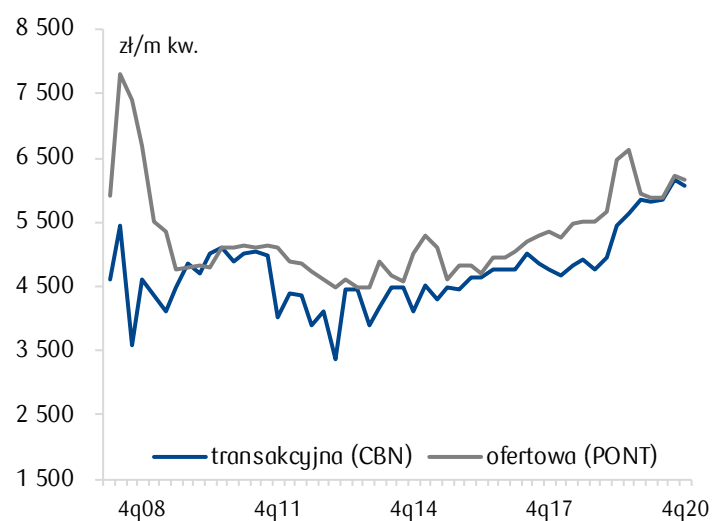
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 313	4 061	4 827	4 780	4 971	5 073	4 861	5 295	4 802	-9,3	-3,4	
cena ofertowa (PONT)	5 283	5 283	5 601	5 790	6 102	6 186	6 106	6 210	6 069	-2,3	-0,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 759	4 938	5 439	5 626	5 837	5 824	5 844	6 158	6 062	-1,6	3,8	
cena ofertowa (PONT)	5 510	5 652	6 472	6 622	5 928	5 867	5 876	6 227	6 171	-0,9	4,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 405	3 897	4 104	3 822	5 242	4 035	4 031	4 814	4 685	x	x	

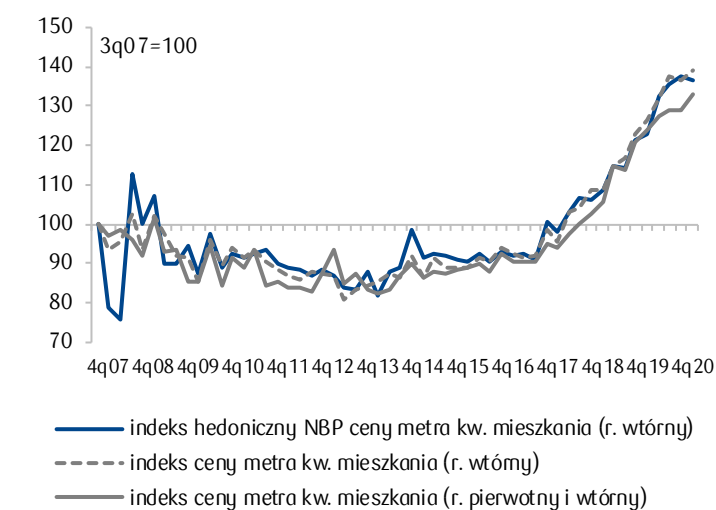
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



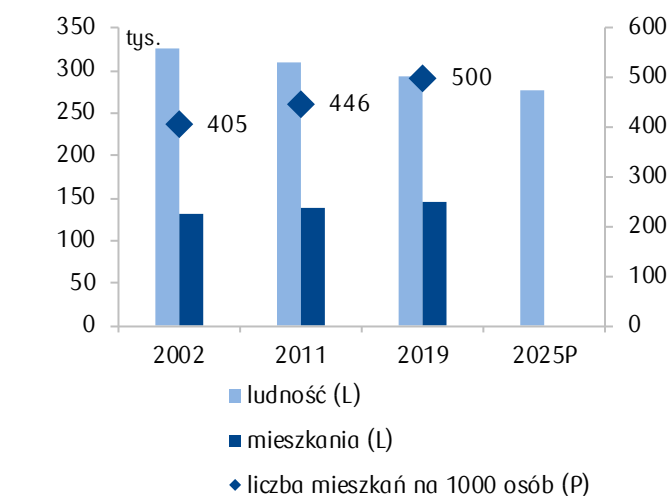
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

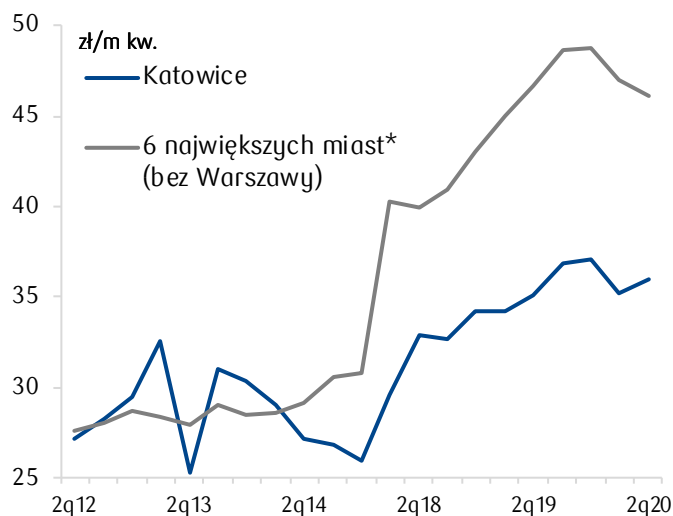


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

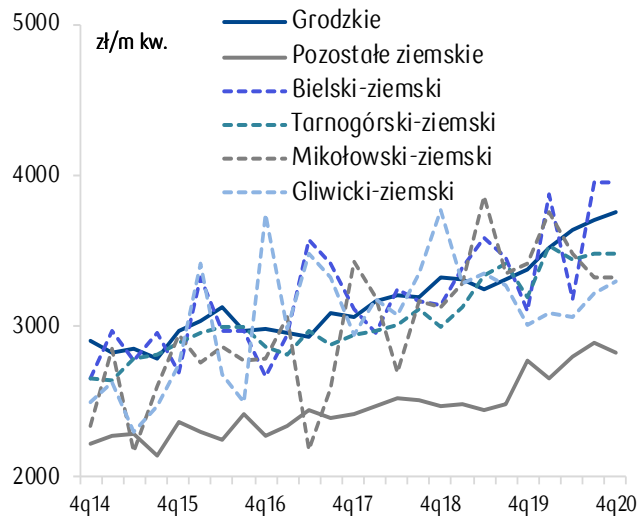


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 62; domy rw - 6.

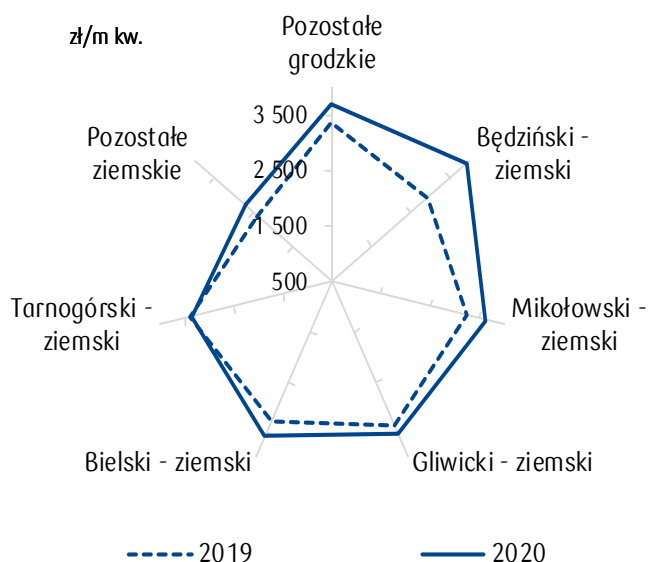
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



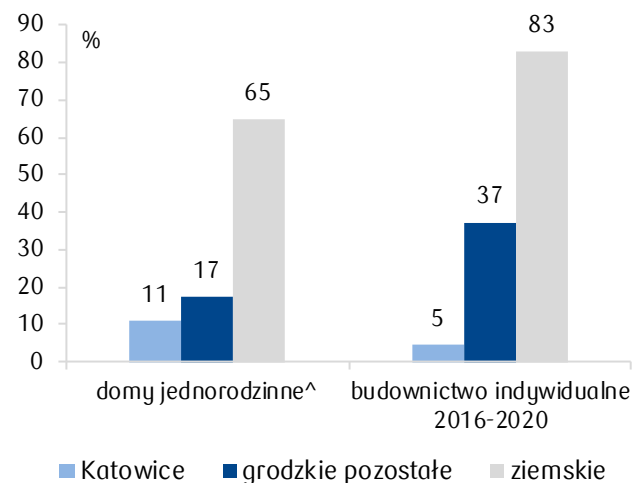
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Katowice	3 115	3 828	3 618	3 491	3 937	4 394
Pozostałe grodzkie	2 818	2 859	2 869	3 136	3 356	3 686
Będziński - ziemski	2 226	2 201	2 662	3 068	2 916	3 920
Mikołowski - ziemski	2 994	2 685	2 952	2 942	3 228	3 628
Gliwicki - ziemski	2 421	2 745	3 209	2 274	3 388	3 543
Bielski - ziemski	2 234	2 102	2 352	3 191	3 273	3 574
Tarnogórski - ziemski	2 458	3 077	3 008	2 857	3 376	3 369
Pozostałe ziemskie	1 962	1 978	2 112	2 255	2 402	2 709

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Katowice - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 371; powiaty ziemskie - 609.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	72 094	17	31	29,5	417	40	3,9	31	1 063
Bytom	73 627	38	6	24,5	441	45	0,7	44	182
Chorzów	53 700	41	4	26,2	491	101	2,5	12	253
Częstochowa	100 200	15	22	28,5	448	26	2,4	42	588
Dąbrowa Górnicza	50 700	11	23	26,0	420	51	2,5	49	404
Gliwice	80 142	36	15	27,9	442	92	3,9	16	1 267
Jastrzębie-Zdrój	32 412	2	20	25,5	362	100	1,6	79	117
Jaworzno	35 405	12	37	26,8	384	66	2,9	46	223
Katowice	146 387	26	11	30,1	493	27	6,2	5	3 451
Mysłowice	29 324	22	27	26,9	388	34	3,7	42	303
Piekary Śląskie	22 384	22	23	25,4	403	94	1,3	43	85
Ruda Śląska	58 723	23	11	23,7	424	100	1,5	70	253
Rybnik	48 940	15	41	26,9	350	100	3,0	56	429
Siemianowice Śląskie	31 308	27	7	25,5	464	100	1,7	15	191
Sosnowiec	92 739	17	11	25,8	457	47	1,6	33	432
Świętochłowice	22 774	39	5	23,7	455	78	1,6	13	141
Tychy	51 165	2	14	26,2	397	30	4,1	30	850
Zabrze	70 832	44	11	23,3	407	32	1,4	38	349
Żory	21 018	3	28	25,1	330	100	6,1	49	707
ZIEMSKIE									
będziński	62 123	19	41	30,5	416	60	2,2	81	322
bielski	51 213	17	82	29,1	307	87	3,2	89	602
bieruńsko-lędziński	18 864	14	69	30,1	313	39	3,5	91	254
cieszyński	62 566	17	67	32,5	348	92	3,4	73	727
częstochoński	47 767	10	88	32,1	351	76	3,4	98	513
gliwicki	39 348	23	45	27,3	338	93	3,6	75	556
kłobucki	27 235	9	90	31,0	319	57	2,4	98	175
lubliniecki	25 828	21	71	31,1	335	33	2,9	79	279
mikołowski	34 720	17	56	30,7	348	74	5,0	72	577
myszkowski	27 198	9	74	32,9	380	90	2,3	89	146
pszczyński	33 074	12	68	29,9	294	63	3,6	79	420
raciborski	36 196	26	49	28,6	333	66	1,2	82	185
rybnicki	24 994	17	72	28,5	317	100	2,9	96	273
tarnogórski	51 095	24	53	31,1	360	75	5,1	64	775
wodzisławski	50 048	15	60	30,1	313	39	2,2	91	377
zawierciański	48 219	13	58	28,8	316	82	1,8	93	217
żywiecki	52 315	17	86	30,5	338	97	3,4	97	580

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	170,3	-5,3	66,0	14,6	-2,2	-3,5	5 101	99	2,7
Bytom	164,4	-7,6	73,6	15,2	-7,2	-9,2	4 771	92	10,1
Chorzów	107,4	-2,4	49,3	15,8	-6,2	-5,8	4 656	90	4,3
Częstochowa	219,3	-7,9	94,2	14,5	-7,0	-8,4	4 547	88	4,2
Dąbrowa Górnicza	118,9	-6,7	49,0	13,5	-5,3	-7,4	5 632	109	5,1
Gliwice	178,2	-6,2	77,8	15,1	-2,7	-6,7	5 890	114	3,2
Jastrzębie-Zdrój	88,4	-8,0	33,3	16,4	-2,6	-4,3	8 443	163	5,7
Jaworzno	90,8	-5,2	35,2	14,8	-5,6	-4,9	5 831	113	4,7
Katowice	291,8	-7,6	134,2	14,4	-4,8	-5,9	6 176	119	1,7
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-2,0	0,4	4 628	89	6,7
Piekary Śląskie	54,9	-6,1	22,9	14,9	-2,2	-4,9	5 190	100	7,8
Ruda Śląska	137,0	-4,8	55,9	15,5	-3,7	-4,6	4 423	85	3,4
Rybnik	137,8	-4,1	50,1	15,3	-1,3	-4,3	4 785	92	4,4
Siemianowice Śląskie	66,6	-7,9	30,0	14,8	-5,1	-4,7	4 672	90	5,8
Sosnowiec	199,0	-8,8	91,3	13,5	-6,8	-10,2	4 754	92	6,7
Świętochłowice	49,4	-8,1	22,2	15,1	-5,6	-9,1	4 317	83	7,3
Tychy	127,3	-5,1	50,8	14,1	-3,0	-1,9	4 917	95	3,0
Zabrze	171,7	-7,8	73,3	15,4	-3,4	-5,9	4 980	96	7,0
Żory	62,7	-4,8	21,6	15,0	0,9	0,3	4 578	88	4,8
ZIEMSKIE									
będziński	147,8	-2,6	58,6	14,1	-6,3	-4,5	4 360	84	7,7
bielski	166,2	3,7	50,2	16,8	-0,8	5,8	4 564	88	4,4
bieruńsko-lędziński	59,9	1,8	18,6	16,5	0,7	0,3	4 546	88	2,7
cieszyński	178,0	0,8	58,6	16,3	-2,5	0,3	4 396	85	5,6
częstochowski	134,3	-0,1	43,0	16,7	-4,0	-2,7	4 311	83	8,2
gliwicki	115,5	-1,4	40,2	15,7	-1,4	-0,3	4 433	86	4,9
kłobucki	84,5	-1,8	25,4	16,9	-2,6	-3,9	3 683	71	7,7
lubliniecki	76,3	-2,9	24,8	16,5	-3,6	-1,9	4 317	83	5,9
mikołowski	99,2	2,4	32,7	16,0	0,6	6,3	4 611	89	4,3
myszkowski	70,7	-2,1	24,8	15,1	-4,2	-3,4	4 414	85	7,0
pszczyński	111,7	1,4	32,8	16,6	2,3	3,0	4 427	85	3,9
raciborski	107,9	-4,2	38,9	15,9	-4,2	-2,8	4 815	93	4,9
rybnicki	78,2	1,3	26,0	16,4	-0,8	1,4	4 418	85	6,9
tarnogórski	140,8	-2,7	49,1	15,6	-1,4	4,9	4 659	90	6,1
wodzisławski	156,9	-2,5	55,5	15,9	-2,1	0,3	4 032	78	7,1
zawierciański	117,1	-4,8	44,1	14,8	-7,3	-3,4	4 634	89	6,9
żywiecki	152,5	-1,0	44,8	17,4	-3,0	-3,1	4 766	92	7,4

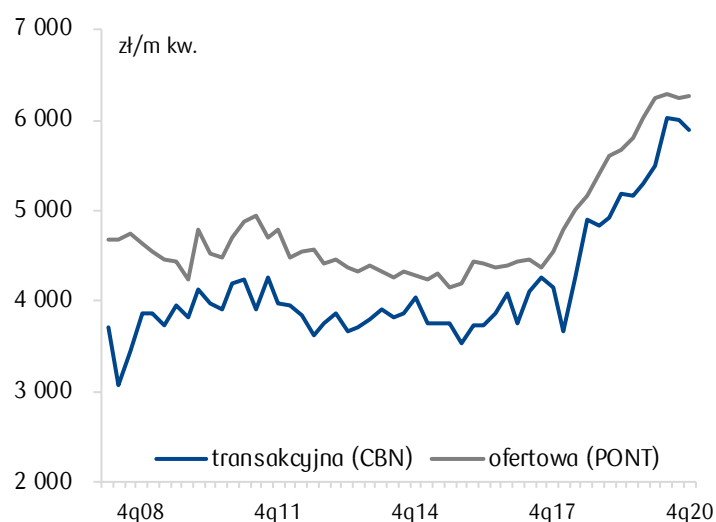
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

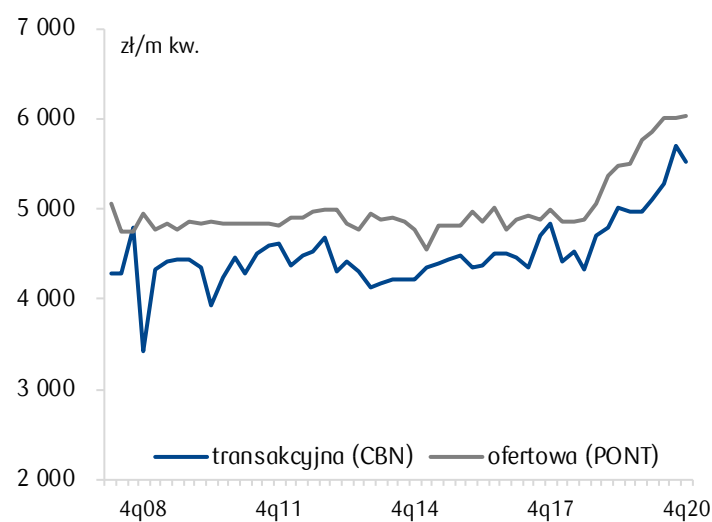
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 839	4 926	5 192	5 163	5 294	5 487	6 014	6 009	5 901	-1,8	11,5	
cena ofertowa (PONT)	5 409	5 604	5 673	5 809	6 020	6 250	6 289	6 250	6 259	0,1	4,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 706	4 808	5 016	4 968	4 967	5 100	5 286	5 701	5 520	-3,2	11,1	
cena ofertowa (PONT)	5 063	5 377	5 495	5 500	5 766	5 868	6 011	6 016	6 048	0,5	4,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 217	3 478	2 438	3 412	4 022	3 255	3 571	5 135	4 788	x	x	

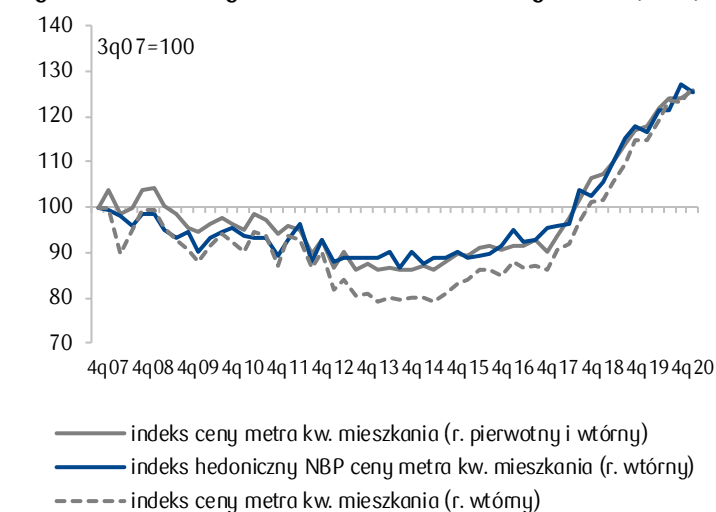
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



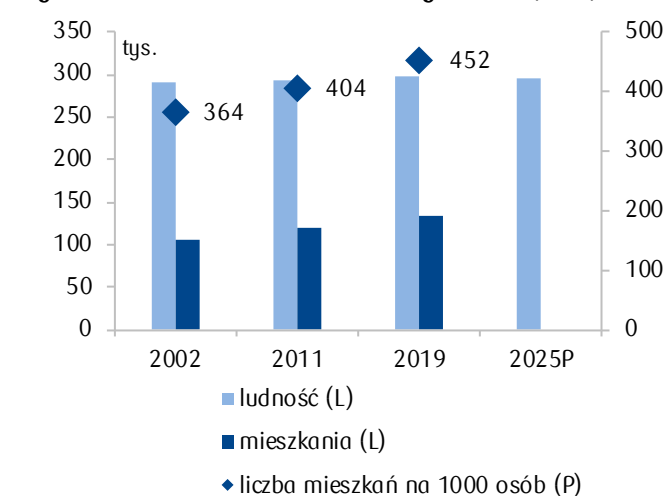
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

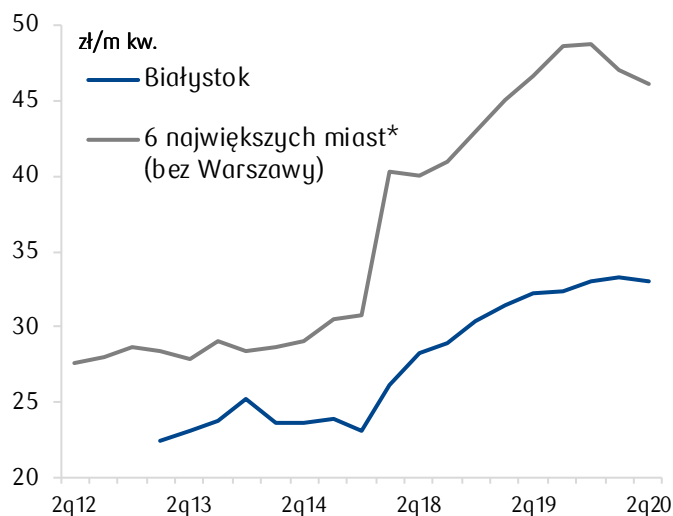


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

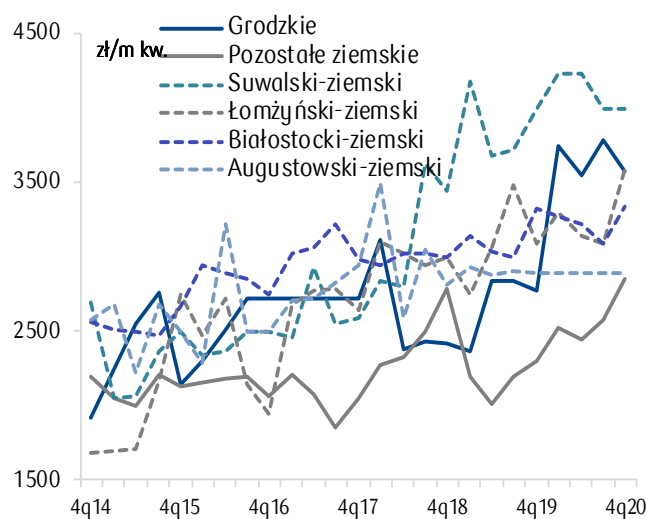


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 36; mieszkania rp - 55; domy rw - 3.

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

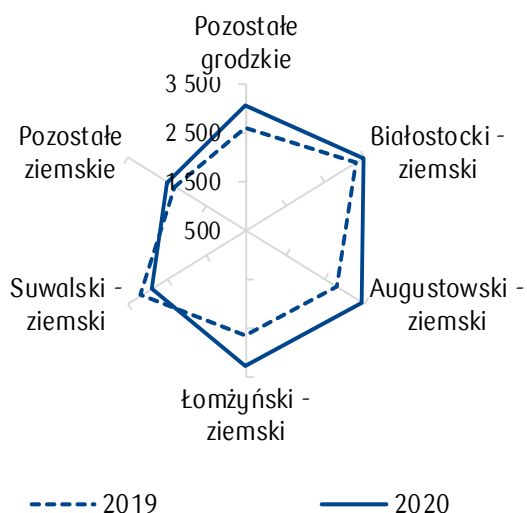


Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)

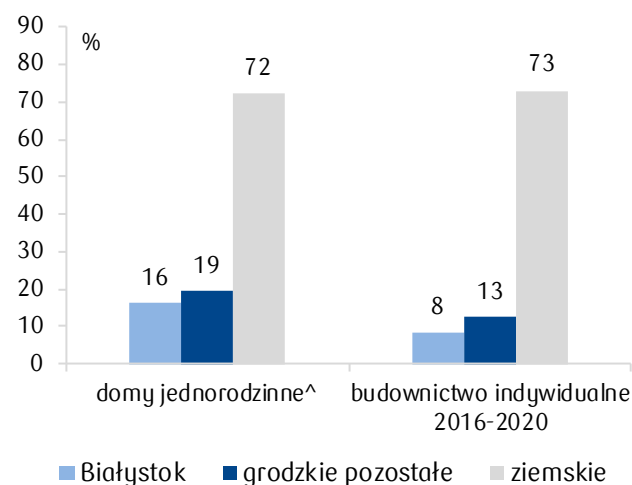


Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)

zł/m kw.



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Białystok	2 974	3 253	3 384	3 281	3 412	3 741
Pozostałe grodzkie	2 363	2 283	2 342	2 785	2 622	3 074
Białostocki - ziemski	2 685	2 728	2 988	3 119	3 282	3 455
Augustowski - ziemski	1 806	1 652	2 523	3 051	2 804	3 440
Łomżyński - ziemski	2 111	2 336	2 561	2 206	2 671	3 302
Suwalski - ziemski	2 236	2 021	1 806	2 671	3 163	2 900
Pozostałe ziemskie	1 713	1 895	2 035	2 399	2 312	2 496

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Białystok - 59; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 161.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Białystok	134 359	4	16	27,7	444	55	7,4	8	2 835
Łomża	24 045	3	20	25,4	379	19	4,0	17	227
Suwałki	26 704	7	19	24,6	376	71	6,1	10	487
ZIEMSKIE									
augustowski	20 322	9	60	28,5	345	26	2,6	77	148
białostocki	57 092	14	73	34,5	378	12	7,0	67	1 228
bielski	24 056	8	69	34,9	436	21	2,5	81	127
grajewski	15 735	11	57	26,0	328	9	2,6	37	124
hajnowski	22 209	14	68	37,6	512	3	2,5	85	111
kolneński	11 045	12	72	25,7	283	4	2,5	72	75
łomżyński	15 374	8	95	31,3	298	5	3,2	93	218
moniecki	13 785	7	79	31,0	336	52	2,4	62	191
sejneński	7 230	12	76	33,6	357	28	2,9	83	56
siemiatycki	18 296	10	77	35,6	408	39	2,0	79	62
sokółski	25 849	17	75	31,5	381	4	2,0	85	108
suwalski	11 493	10	86	32,4	318	9	3,3	100	143
wysokomazowiecki	18 232	10	83	32,8	317	12	2,7	77	177
zambrowski	14 621	9	48	28,0	332	2	2,1	74	111

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

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

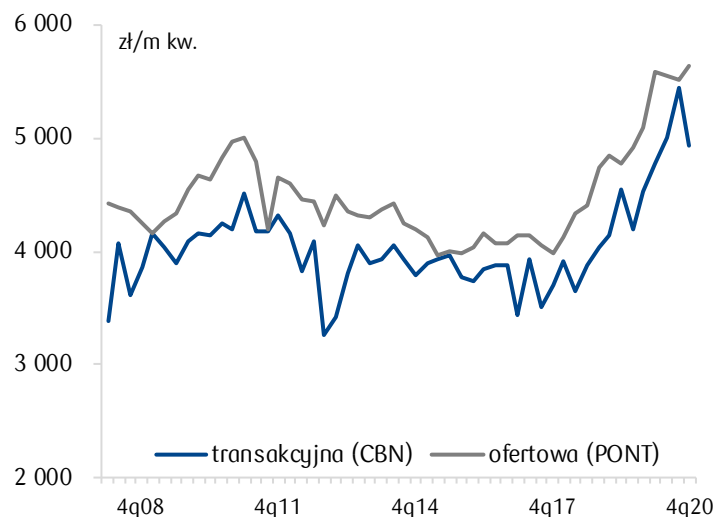
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

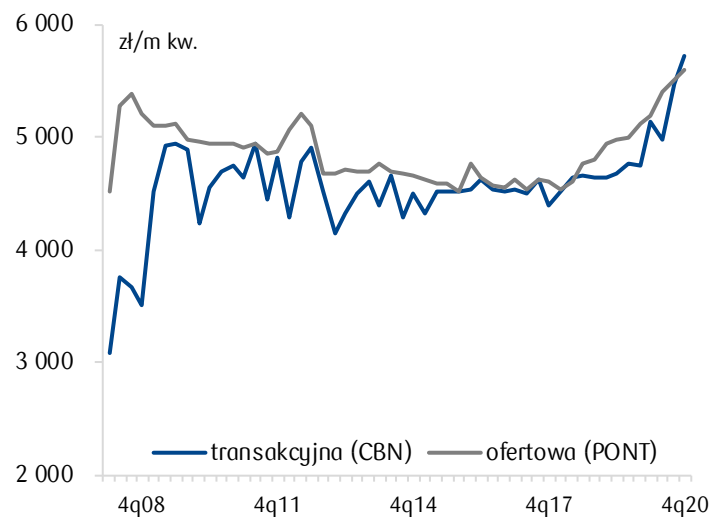
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 042	4 137	4 551	4 199	4 526	4 778	4 999	5 453	4 928	-9,6	8,9	
cena ofertowa (PONT)	4 735	4 853	4 783	4 921	5 094	5 597	5 554	5 510	5 635	2,3	10,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 645	4 643	4 677	4 775	4 752	5 146	4 990	5 473	5 730	4,7	20,6	
cena ofertowa (PONT)	4 800	4 945	4 980	5 000	5 116	5 200	5 400	5 513	5 609	1,7	9,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 666	2 751	3 475	3 472	3 772	.	3 240	3 891	.	x	x	

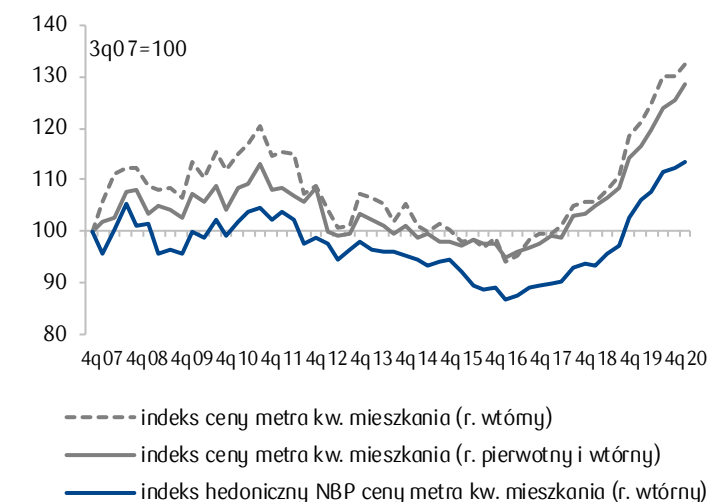
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



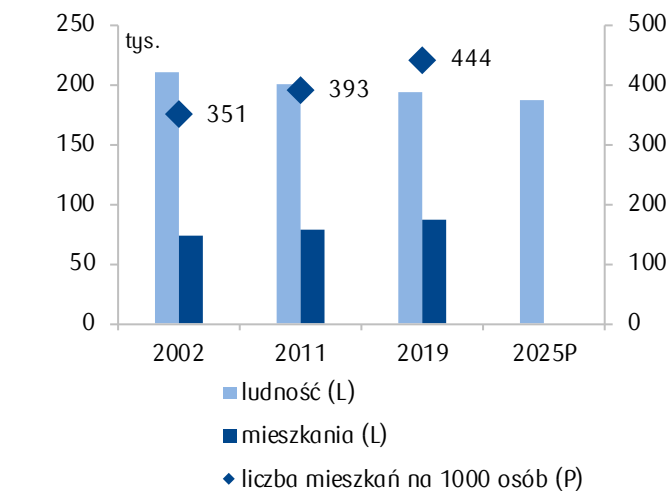
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

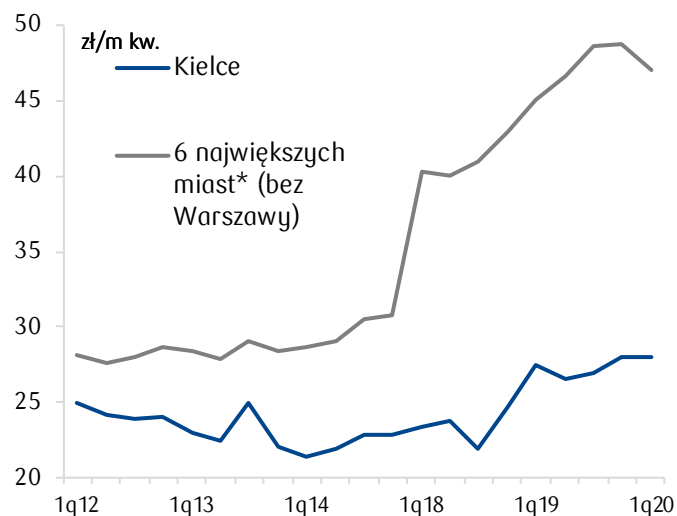


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

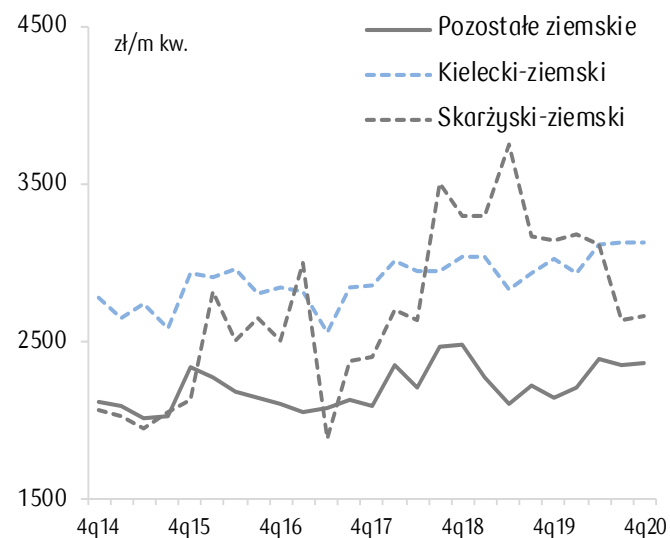


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 18; mieszkania rp - 14; domy rw - 0.

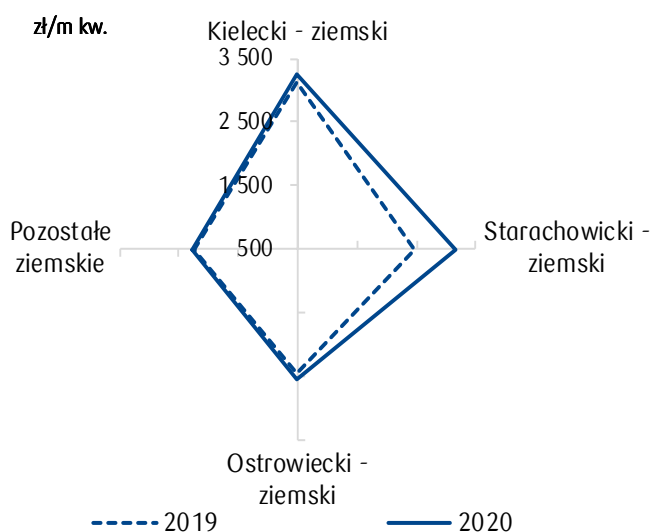
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



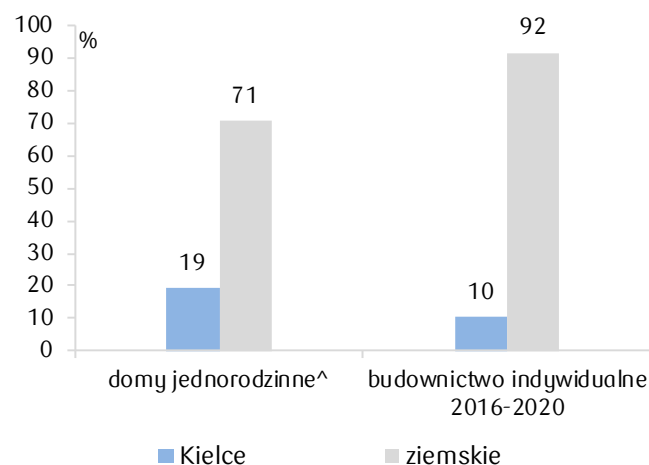
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kielce	4 391	2 772	3 355	3 092	4 263	4 019
Kielecki - ziemski	2 044	2 836	3 205	3 024	3 112	3 250
Starachowicki - ziemski	3 229	2 238	1 998	2 092	2 455	3 163
Ostrowiecki - ziemski	1 804	1 963	1 856	1 503	2 448	2 549
Pozostałe ziemskie	1 836	1 955	1 917	2 026	2 250	2 280

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Kielce - 7; powiaty ziemskie - 92.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Kielce	86 491	6	19	26,1	435	18	5,3	10	1 502
ZIEMSKIE									
buski	25 376	6	79	30,4	350	10	2,7	86	210
jędrzejowski	30 527	10	76	28,7	353	61	3,2	86	306
kazimierski	11 064	8	86	30,8	326	6	1,1	100	43
kielecki	62 062	7	93	26,4	291	52	3,7	98	714
konecki	30 271	11	73	27,6	374	2	1,8	95	118
opatowski	18 864	8	80	28,3	357	27	1,6	84	72
ostrowiecki	41 371	9	48	26,0	375	23	1,3	84	142
pińczowski	14 579	8	71	30,2	370	24	1,9	100	47
sandomierski	25 967	5	72	27,9	332	28	1,7	84	151
skarżyski	30 610	15	46	26,9	407	29	1,4	83	89
starachowicki	32 743	11	56	25,5	361	36	1,6	89	140
staszowski	24 152	6	73	28,3	333	20	2,6	92	247
włoszczowski	16 677	10	81	30,8	365	37	2,9	98	128

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 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Kielce	194,2	-6,7	79,6	14,2	-4,0	-4,7	4 879	94	5,6
ZIEMSKIE									
buski	71,5	-4,2	23,6	16,4	-3,9	-6,4	4 165	80	4,4
jędrzejowski	85,2	-4,3	28,0	16,7	-3,5	-8,1	4 718	91	7,3
kazimierski	33,5	-6,9	10,8	16,2	-7,5	-6,9	3 794	73	7,7
kielecki	211,3	2,3	58,1	18,4	-0,5	2,7	4 057	78	9,5
konecki	79,5	-5,8	28,7	16,3	-5,8	-9,8	4 189	81	12,7
opatowski	51,8	-5,9	17,6	16,8	-6,5	-9,3	3 940	76	13,4
ostrowiecki	108,4	-6,5	42,8	15,3	-8,1	-10,6	4 129	80	11,5
pińczowski	38,7	-5,8	14,0	16,1	-8,6	-8,8	4 145	80	6,7
sandomierski	76,7	-6,3	25,1	17,1	-4,7	-9,7	4 657	90	7,3
skarżyski	73,6	-8,4	29,7	14,8	-7,9	-11,0	4 399	85	16,6
starachowicki	89,2	-5,9	32,8	15,9	-7,4	-8,9	4 482	87	8,8
staszowski	71,6	-4,6	23,5	17,4	-2,0	-5,4	4 516	87	7,2
włoszczowski	44,9	-4,5	14,1	17,4	-4,1	-6,1	4 460	86	7,6

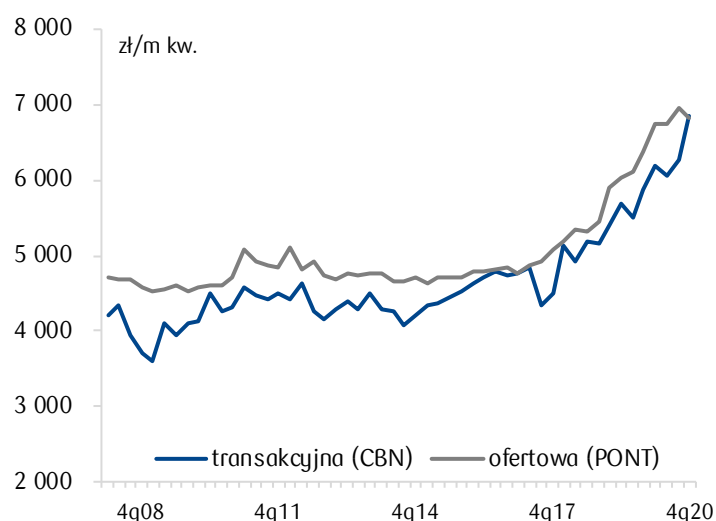
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

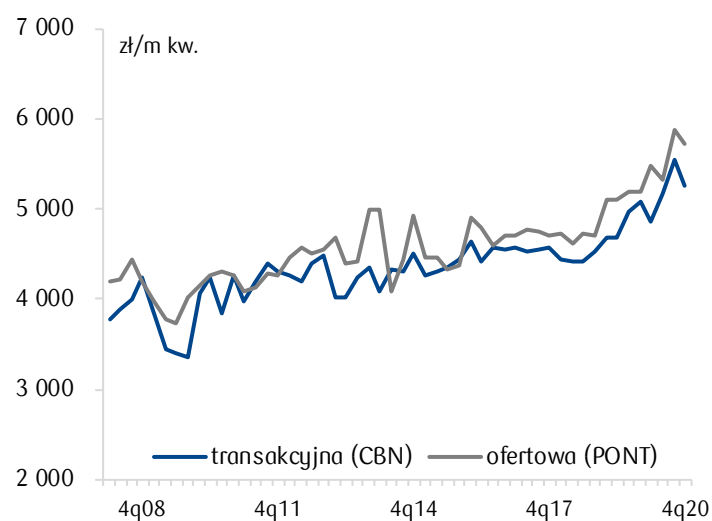
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 158	5 411	5 678	5 492	5 876	6 188	6 056	6 281	6 846	9,0	16,5	
cena ofertowa (PONT)	5 462	5 900	6 032	6 114	6 371	6 759	6 759	6 971	6 825	-2,1	7,1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 528	4 685	4 697	4 981	5 092	4 857	5 166	5 545	5 271	-5,0	3,5	
cena ofertowa (PONT)	4 714	5 107	5 115	5 199	5 200	5 491	5 321	5 875	5 730	-2,5	10,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 882	2 431	2 854	3 773	3 572	3 416	3 737	3 644	2 399	x	x	

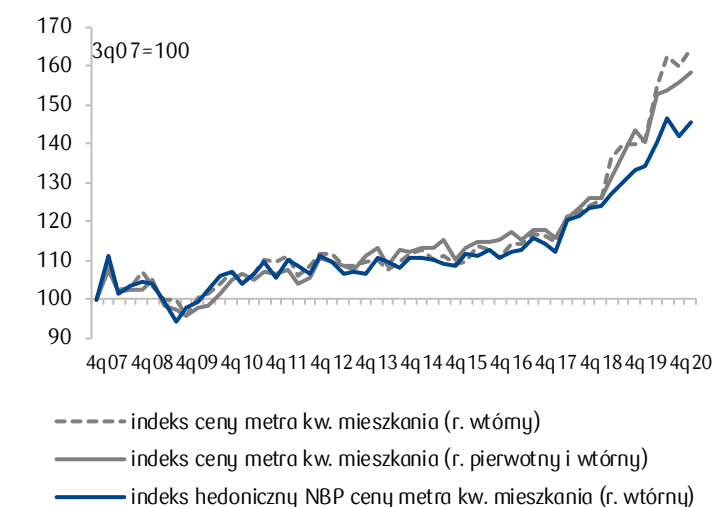
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



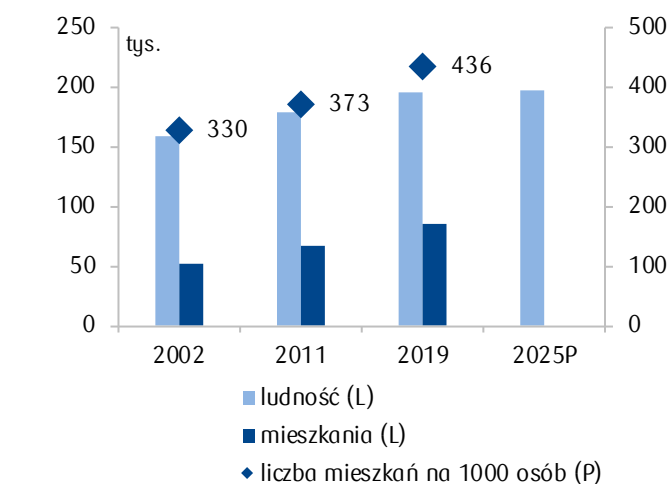
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

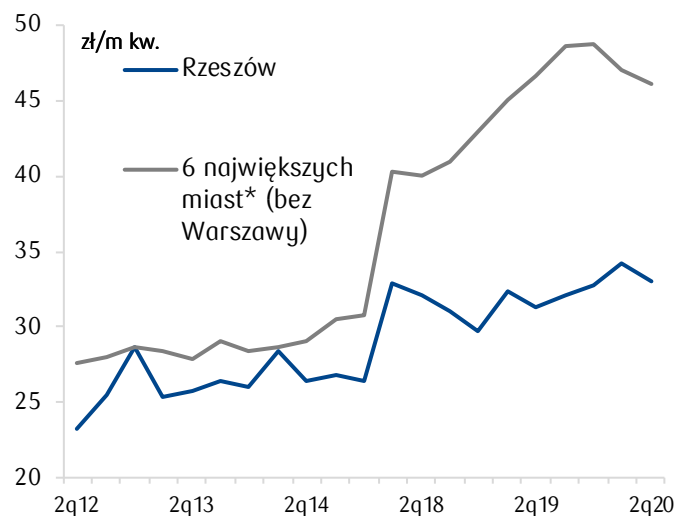


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

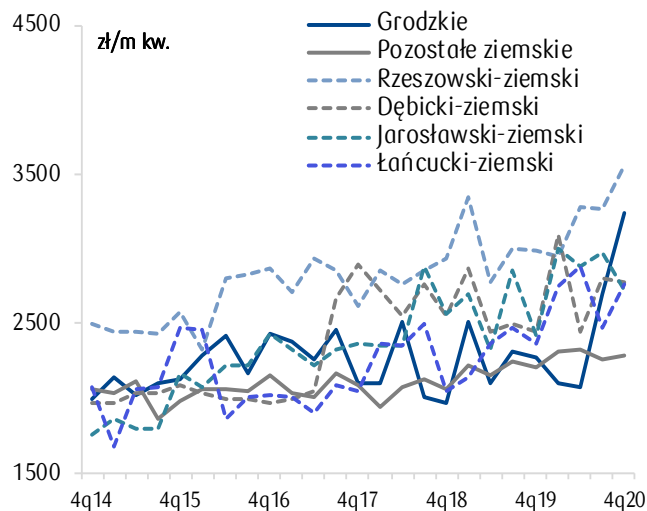


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 22; mieszkania rp - 64; domy rw - 3.

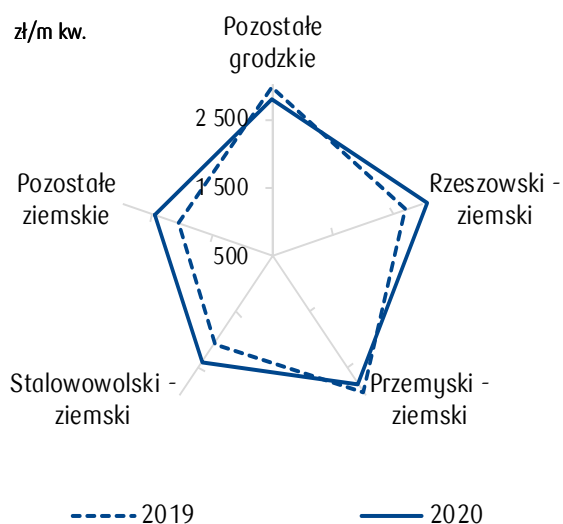
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



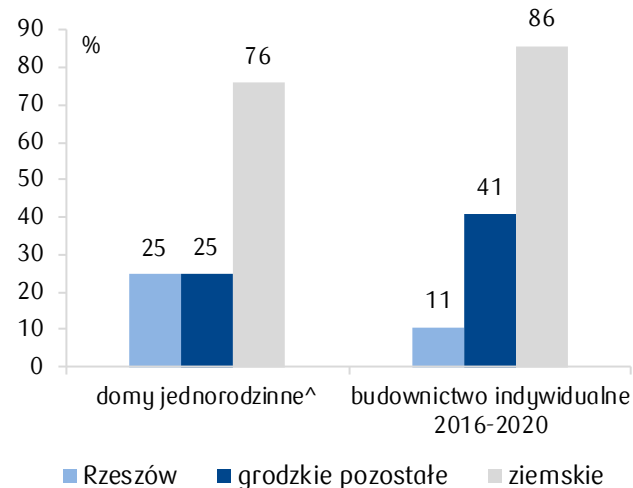
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rzeszów	2 817	3 233	3 325	3 199	3 214	3 591
Pozostałe grodzkie	2 131	2 437	3 580	2 172	2 975	2 801
Rzeszowski - ziemski	2 429	2 577	2 336	2 655	2 703	3 074
Przemyski - ziemski	1 859	2 111	2 461	2 790	2 959	2 806
Stalowowolski - ziemski	1 536	2 216	2 245	2 872	2 075	2 411
Pozostałe ziemskie	1 654	1 957	2 037	2 048	2 084	2 475

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Rzeszów - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 17; powiaty ziemskie - 191.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasylenie mieszka- niami** 2019	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2019	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2016-20	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2020
GRODZKIE									
Krosno	17 976	10	39	28,0	382	61	3,4	34	231
Przemyśl	25 170	32	17	25,5	409	39	2,4	30	216
Rzeszów	85 592	6	25	29,1	426	17	15,2	11	3 837
Tarnobrzeg	17 816	3	23	25,0	376	36	2,3	66	101
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 929	13	53	24,0	315	2	2,5	71	95
brzozowski	18 944	15	92	24,8	286	2	2,5	94	165
dębicki	38 856	7	69	24,9	284	4	3,2	85	547
jarosławski	36 435	15	68	25,9	300	5	2,5	79	270
jasielski	33 743	9	75	24,3	295	28	1,7	100	176
kolbuszowski	17 209	6	91	24,9	274	1	2,9	90	219
krośnieński	32 251	17	94	26,6	284	46	2,4	94	290
leski	8 207	10	73	27,7	306	3	4,1	83	126
leżajski	20 079	10	76	25,0	287	27	2,1	100	139
lubaczowski	17 008	8	75	27,0	304	3	2,2	100	117
łańcucki	24 097	14	87	26,9	295	6	3,4	82	335
mielecki	42 307	8	59	25,0	307	3	3,6	74	570
niżański	20 147	11	87	27,7	299	1	2,3	96	165
przemyski	20 899	13	91	26,4	278	1	3,0	89	229
przeworski	24 061	17	82	26,9	304	3	2,5	99	196
ropczycko-sędziszowski	21 038	9	83	24,5	280	14	3,5	81	287
rzeszowski	50 003	11	94	28,3	292	5	5,2	78	1 015
sanocki	29 364	12	61	24,9	307	2	2,2	90	196
stałowowolski	36 667	8	42	25,6	342	5	2,4	85	224
strzyżowski	17 705	12	91	26,6	286	25	2,4	96	167
tarnobrzeczki	16 177	7	68	25,6	302	17	2,4	96	140

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Krosno	46,1	-5,3	17,5	14,8	-2,9	-4,7	4 218	81	3,2
Przemyśl	60,4	-6,9	24,7	15,3	-3,4	-9,2	4 078	79	11,2
Rzeszów	196,8	2,5	69,2	16,1	2,6	24,2	5 117	99	5,7
Tarnobrzeg	46,6	-7,6	18,0	15,2	-2,8	-6,4	4 147	80	8,6
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,6	-4,1	6,9	17,2	-4,2	-9,8	4 270	82	14,9
brzozowski	65,5	-2,0	17,8	18,5	0,6	-2,2	3 916	76	15,8
dębicki	135,3	-1,4	37,7	17,8	0,4	-1,3	4 304	83	5,8
jarosławski	120,1	-2,6	35,9	17,9	-0,4	-3,9	4 245	82	11,5
jasielski	113,2	-2,6	33,6	17,8	-1,6	-4,5	4 117	80	10,6
kolbuszowski	62,2	-1,7	17,2	19,2	1,2	-3,7	3 925	76	8,4
krośnieński	112,2	0,0	31,8	18,1	-0,7	-1,2	3 791	73	6,7
leski	26,4	-3,0	8,6	16,9	-0,7	-4,6	4 450	86	16,7
leżajski	69,2	-2,1	20,7	18,3	-1,4	-2,8	4 151	80	14,2
lubaczowski	55,0	-4,6	16,7	17,7	-4,4	-7,8	3 843	74	9,7
łańcucki	81,1	0,9	22,4	18,1	1,2	2,7	3 896	75	11,1
mielecki	136,7	-1,6	41,0	17,5	1,2	-0,1	4 532	88	5,5
niżański	66,4	-2,6	19,6	18,5	-1,0	-3,8	3 794	73	16,7
przemyski	74,0	1,1	20,4	18,9	-0,3	-4,5	3 784	73	13,6
przeworski	78,2	-1,8	23,0	18,3	-1,4	-1,2	3 937	76	12,1
ropczycko-sędziszowski	74,6	0,6	20,0	18,6	2,1	1,9	4 217	81	12,3
rzeszowski	170,0	4,0	45,1	18,4	1,6	-6,2	4 305	83	8,9
sanocki	94,2	-2,6	30,0	16,8	-1,5	-3,9	4 160	80	7,1
stalowowlowski	105,9	-4,8	37,1	16,6	-1,9	-5,5	4 612	89	6,2
strzyżowski	61,3	-2,6	17,4	18,5	-0,9	-2,8	3 686	71	14,3
tarnobrzeczki	52,9	-3,3	16,3	17,6	-1,6	-5,1	4 330	84	7,3

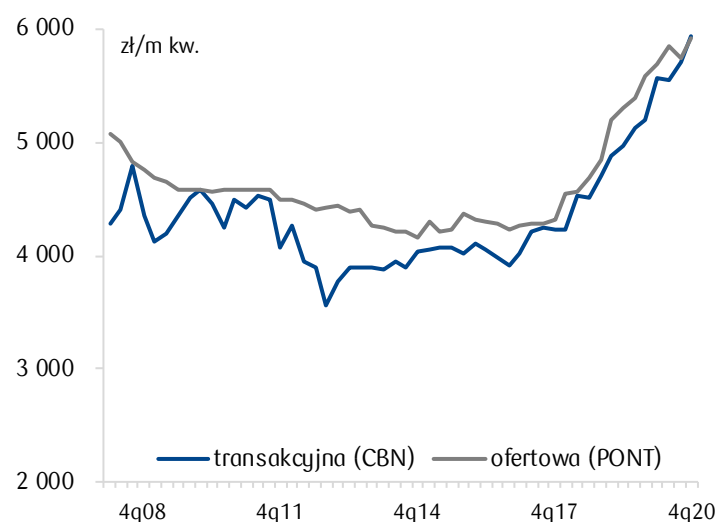
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

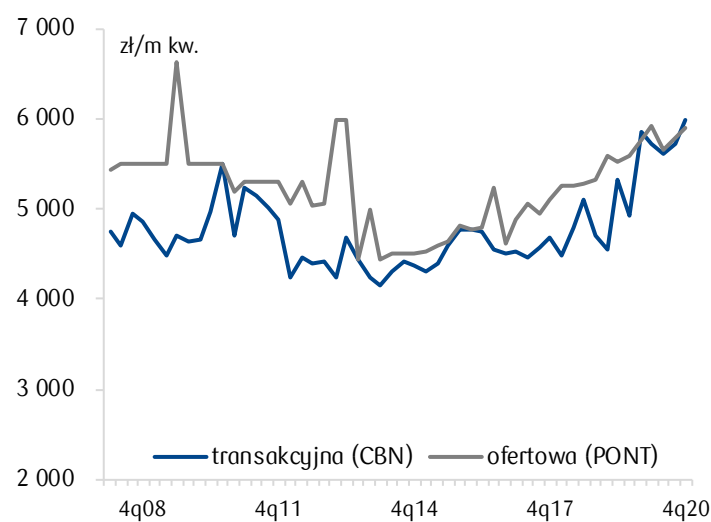
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 710	4 883	4 975	5 138	5 208	5 576	5 561	5 717	5 948	4,0	14,2	
cena ofertowa (PONT)	4 851	5 204	5 304	5 400	5 580	5 694	5 857	5 750	5 925	3,0	6,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 705	4 550	5 331	4 937	5 850	5 733	5 616	5 724	5 999	4,8	2,6	
cena ofertowa (PONT)	5 333	5 600	5 533	5 598	5 780	5 938	5 667	5 794	5 899	1,8	2,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 723	4 057	4 590	3 991	.	4 653	3 749	4 103	.	x	x	

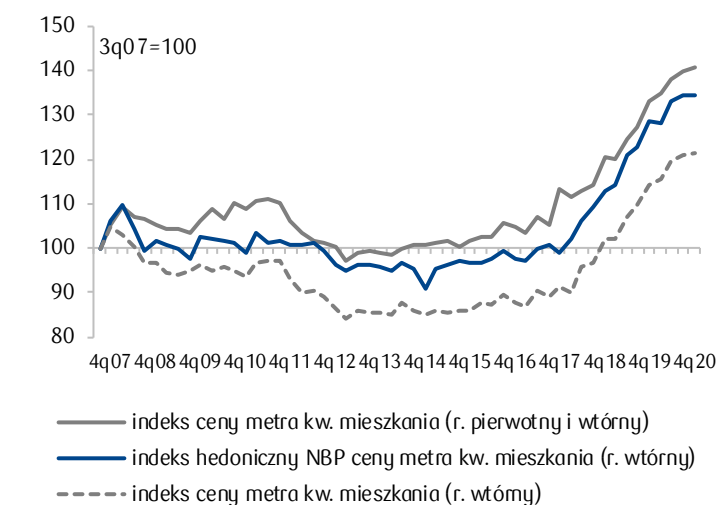
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



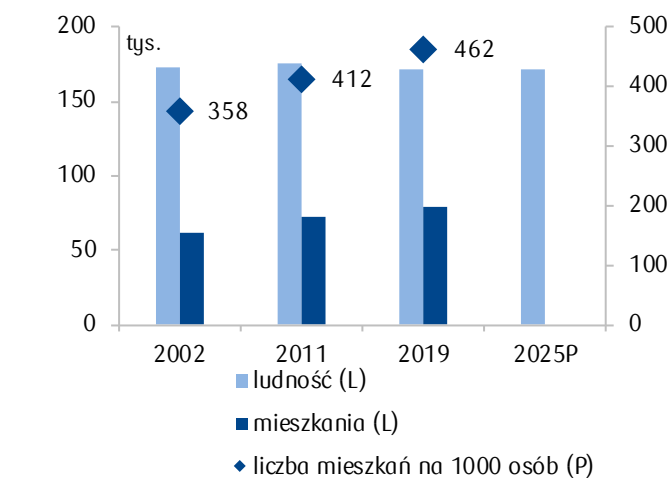
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

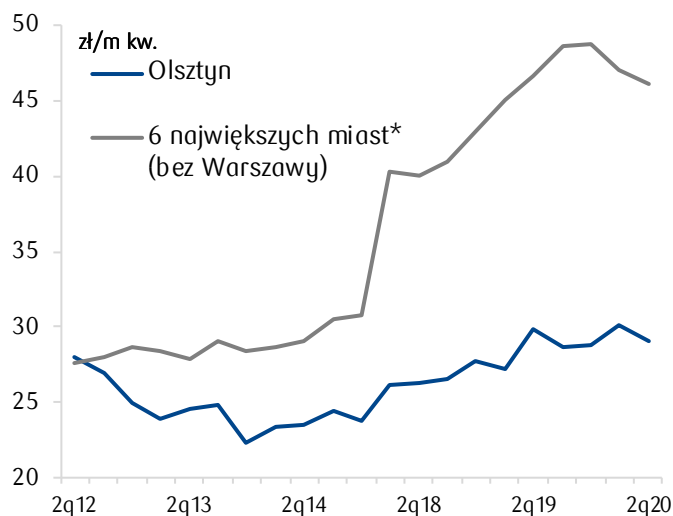


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

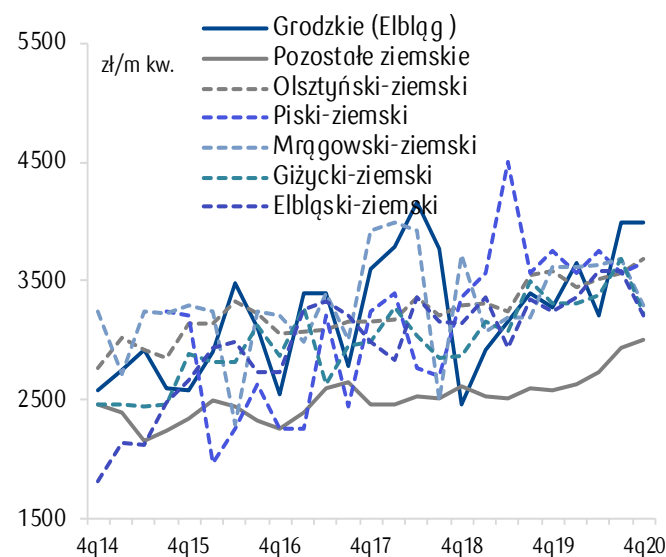


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 41; domy rw - 0.

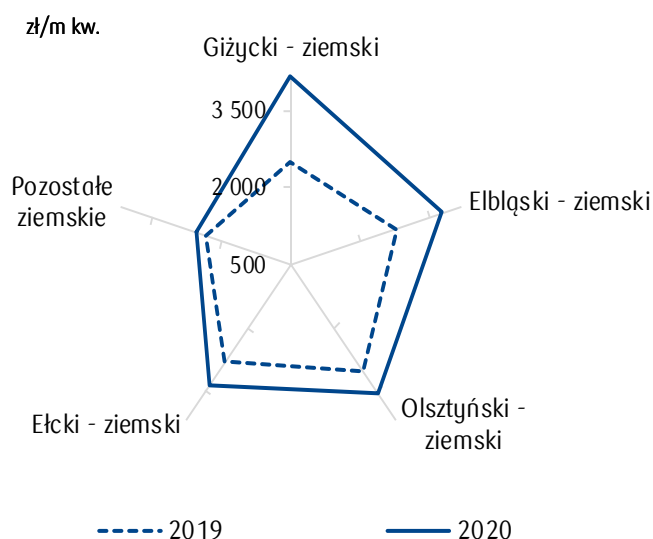
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



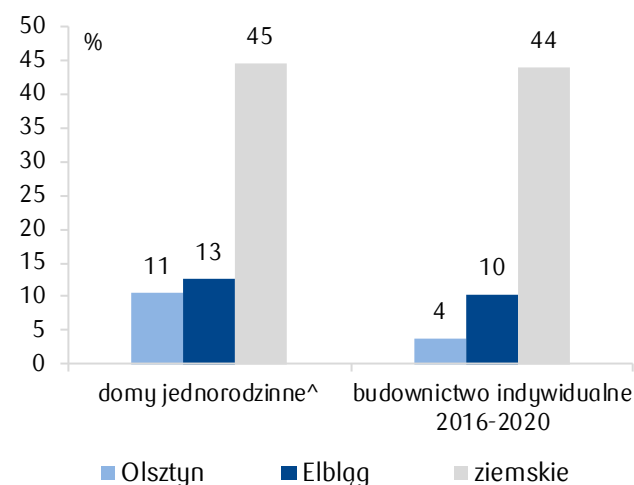
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Olsztyn	2 934	3 325	3 426	3 894	4 083	3 801
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 182	2 823	3 130	3 705	4 114	3 602
Giżycki - ziemski	2 327	2 206	2 429	3 178	2 487	4 162
Elbląski - ziemski	1 870	2 016	2 480	2 710	2 782	3 796
Olsztyński - ziemski	2 297	2 695	2 759	2 635	3 048	3 565
Ełcki - ziemski	2 172	2 378	2 657	2 831	2 804	3 382
Pozostałe ziemskie	2 065	2 221	2 236	2 175	2 348	2 562

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Olsztyn - 13; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 241.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Elbląg	47 370	29	13	23,2	392	46	3,3	10	614
Olsztyn	79 461	9	11	27,0	454	56	5,6	4	1 509
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 944	38	37	23,7	361	2	1,1	62	70
braniewski	14 451	36	39	23,6	348	2	1,7	47	69
działdowski	22 221	21	60	26,0	336	43	3,2	44	223
elbląski	18 476	43	58	24,6	319	48	2,3	91	127
etcki	33 417	21	24	24,0	360	5	5,3	21	602
giżycki	21 205	32	34	25,8	371	4	3,7	34	282
gołdapski	9 233	34	42	24,4	342	3	2,1	52	29
iławski	31 266	27	46	24,7	331	47	5,0	31	482
kętrzyński	23 774	39	29	23,4	377	6	1,2	50	58
lidzbarski	15 134	43	40	24,9	363	29	1,8	59	66
mrągowski	18 405	33	42	27,7	364	4	2,9	49	96
nidzicki	10 982	24	49	24,1	328	10	3,1	43	117
nowomiejski	13 912	28	73	25,8	312	7	3,5	66	205
olecki	12 027	33	40	25,1	348	3	2,5	42	78
olsztyński	44 324	39	59	29,4	343	13	7,6	37	861
ostródzki	36 917	34	40	24,8	350	8	2,7	52	483
piski	19 387	28	40	24,3	341	7	2,0	77	111
szczygieński	23 600	37	60	25,9	333	3	4,0	66	319
węgorzewski	8 530	47	47	27,2	370	43	2,4	56	73

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Elbląg	119,1	-5,6	49,0	15,8	-3,3	-6,9	4 512	87	7,8
Olsztyn	171,9	-2,1	75,4	16,0	0,0	-2,2	5 019	97	3,4
ZIEMSKIE									
bartoszycki	56,9	-7,6	21,6	16,3	-4,2	-11,8	4 016	78	17,4
braniewski	40,9	-7,3	14,8	17,4	0,2	-8,6	4 083	79	19,3
działdowski	65,0	-2,1	21,2	17,6	-2,8	-4,6	3 878	75	13,5
elbląski	57,1	-0,5	19,3	18,0	-1,8	-5,9	3 921	76	15,8
ęcki	91,6	0,6	31,2	17,8	0,2	2,2	4 009	77	12,6
giżycki	56,5	-2,8	21,4	16,6	-2,2	-3,3	4 171	81	10,7
gołdapski	26,6	-3,6	9,5	17,2	-1,4	-8,1	3 882	75	9,9
iławski	92,8	-1,6	29,1	17,7	-0,5	-1,5	3 893	75	4,9
kętrzyński	62,1	-6,8	24,9	15,9	-3,7	-9,1	4 040	78	19,6
lidzbarski	41,0	-5,2	15,3	16,9	-4,0	-5,7	3 947	76	13,1
mrągowski	49,7	-4,1	18,3	16,9	-1,4	-4,0	3 904	75	10,9
nidzicki	32,8	-5,2	11,5	17,7	-2,0	-6,0	3 854	74	7,1
nowomiejski	43,8	-1,7	13,5	18,3	-0,5	3,5	3 732	72	8,8
olecki	34,1	-2,5	11,6	17,9	-2,9	-4,5	4 144	80	11,3
olsztyński	127,2	5,0	39,5	17,4	-0,3	-2,2	4 368	84	10,4
ostródzki	103,9	-3,3	37,0	16,9	-2,6	0,0	4 160	80	10,7
piski	56,0	-4,0	19,6	18,3	-1,4	0,0	4 281	83	14,5
szczycieński	69,3	-3,0	23,3	17,8	-1,0	0,0	4 178	81	10,1
węgorzewski	22,6	-5,3	8,8	15,8	-4,2	-10,3	3 844	74	16,5

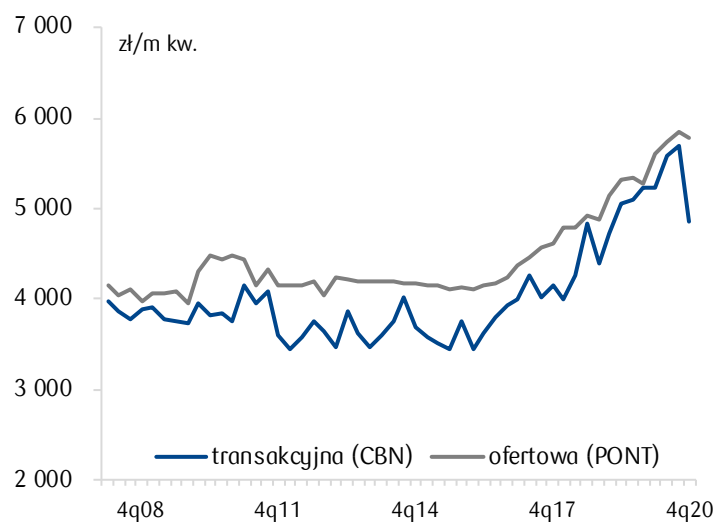
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

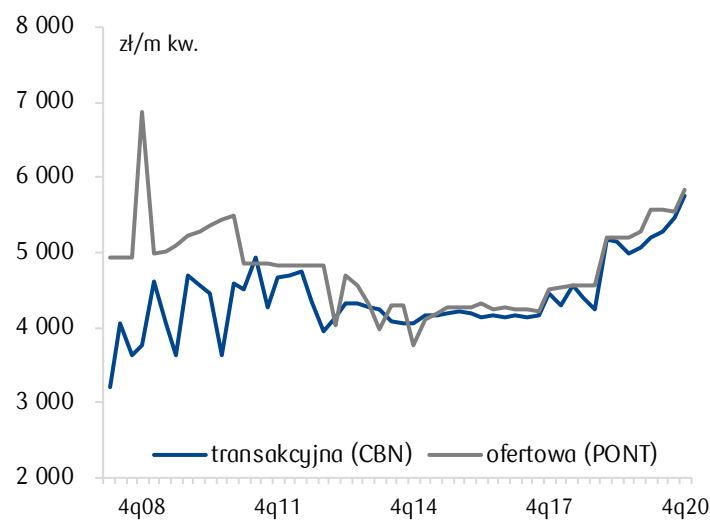
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20 %,q/q	4q 20 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 398	4 732	5 052	5 097	5 224	5 230	5 589	5 698	4 848	-14,9	-7,2
cena ofertowa (PONT)	4 887	5 149	5 312	5 330	5 278	5 604	5 729	5 848	5 791	-1,0	9,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 250	5 182	5 155	4 988	5 064	5 204	5 279	5 470	5 757	5,3	13,7
cena ofertowa (PONT)	4 556	5 200	5 200	5 200	5 270	5 582	5 578	5 544	5 835	5,3	10,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 391	2 914	3 417	3 730	3 701	2 697	4 043	3 017	5 886	x	x

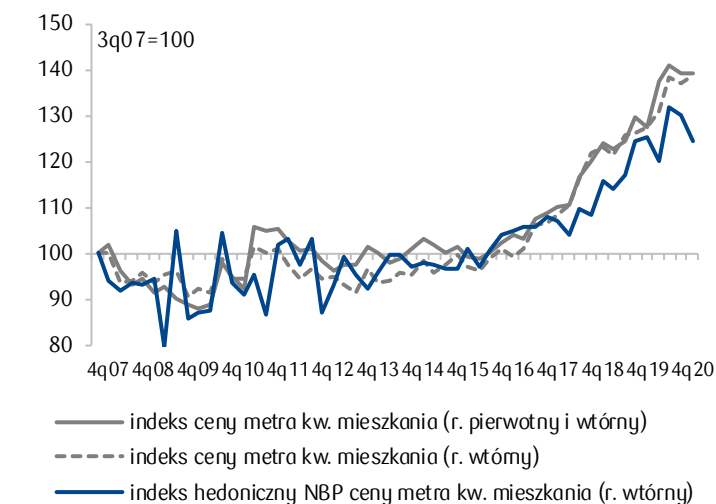
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



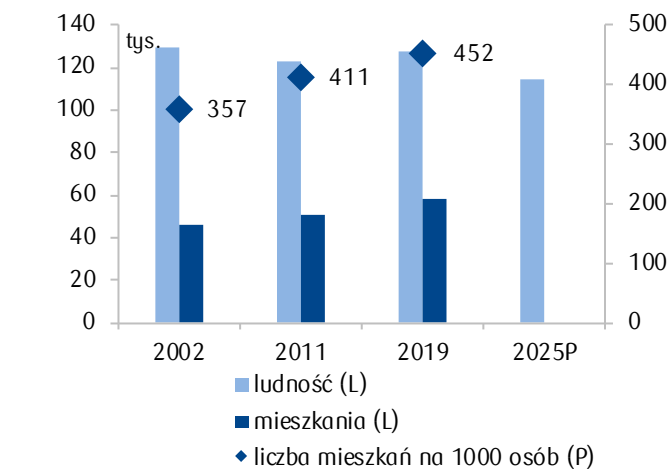
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

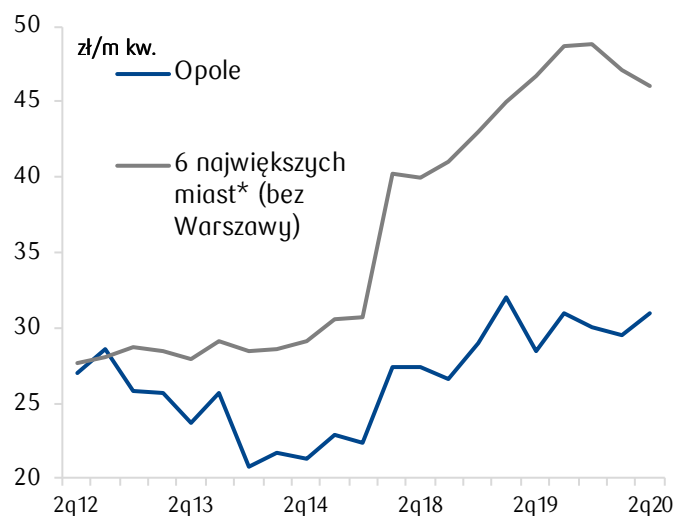


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

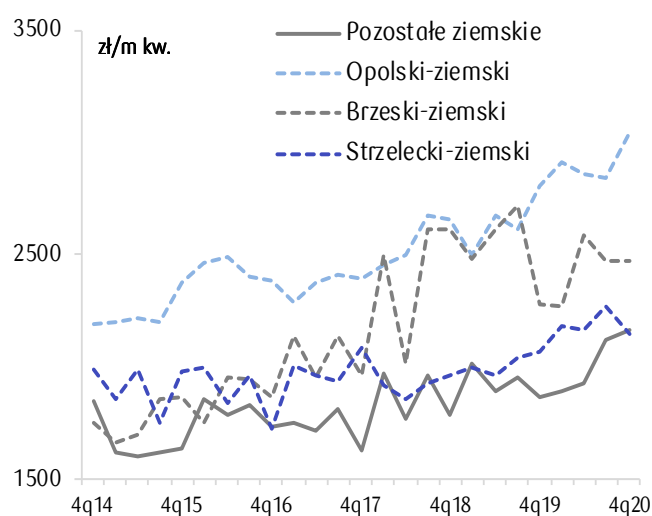


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 5; mieszkania rp - 4; domy rw - 1.

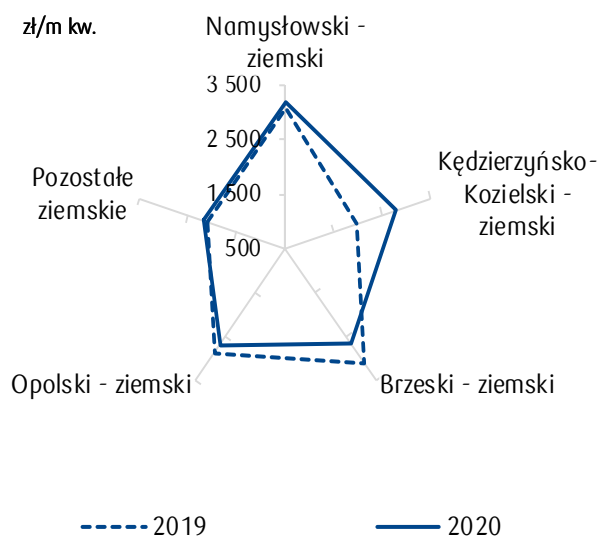
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



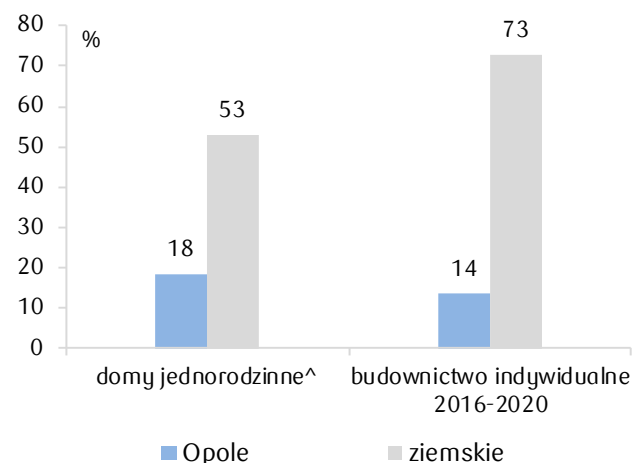
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Opole	2 988	3 231	3 029	3 537	4 011	4 037
Namysłowski - ziemski	2 080	2 693	2 349	2 123	3 080	3 176
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 776	1 809	2 293	1 938	1 950	2 775
Brzeski - ziemski	1 147	2 362	1 937	2 826	3 097	2 656
Opolski - ziemski	1 575	2 134	2 222	2 145	2 885	2 683
Pozostałe ziemskie	1 533	1 728	1 827	2 002	2 126	2 175

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Opole - 31; powiaty ziemskie - 184.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Opole	57 864	22	18	31,1	443	35	6,3	14	932
ZIEMSKIE									
brzeski	33 140	44	36	27,1	365	69	2,5	54	262
głubczycki	17 254	46	51	29,6	375	15	0,8	84	38
kędzierzyńsko-kozielski	36 291	30	41	29,7	383	51	1,0	94	108
kluczborski	23 163	38	45	27,7	350	12	1,6	61	113
krakowicki	21 313	31	56	29,6	333	50	1,6	79	109
namysłowski	15 853	40	55	29,6	366	77	5,3	30	222
nyski	49 238	40	44	28,3	358	36	1,3	93	249
oleski	21 187	27	68	30,2	327	5	1,6	82	92
opolski	39 834	39	77	32,4	320	49	2,4	89	339
prudnicki	20 340	54	51	32,0	366	26	0,9	86	65
strzelecki	24 504	31	61	29,1	327	74	1,3	92	93

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 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Opole	128,0	-5,2	51,5	14,5	0,3	-0,8	5 148	99	3,7
ZIEMSKIE									
brzeski	89,6	-4,1	31,6	16,4	-2,6	-5,2	4 546	88	8,8
głubczycki	45,3	-7,0	16,4	15,8	-8,8	-7,2	4 342	84	10,2
kędzierzyńsko-kozielski	93,5	-7,1	36,9	15,3	-5,8	-6,4	5 205	101	8,3
kluczborski	65,3	-5,9	23,2	16,6	-3,6	-5,6	4 292	83	8,5
krakowicki	63,6	-6,2	22,6	16,3	-2,6	-3,1	5 156	100	5,9
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	-0,2	-1,3	4 503	87	8,6
nyski	135,5	-6,5	48,6	16,1	-4,7	-7,3	4 219	81	9,0
oleski	64,2	-5,8	20,7	15,9	-2,2	-4,8	4 177	81	4,8
opolski	123,8	-2,4	43,0	16,1	-1,6	1,7	4 372	84	7,4
prudnicki	55,1	-6,9	19,9	16,6	-3,6	-5,2	4 101	79	9,9
strzelecki	74,2	-5,5	25,3	16,0	-2,0	-4,9	4 495	87	5,4

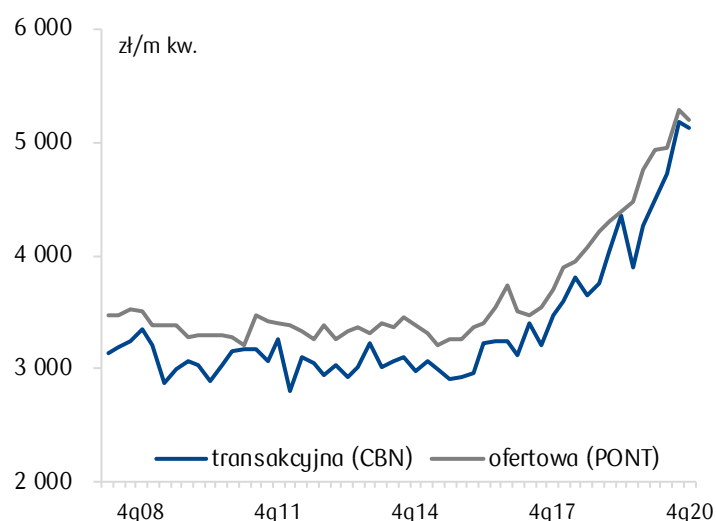
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

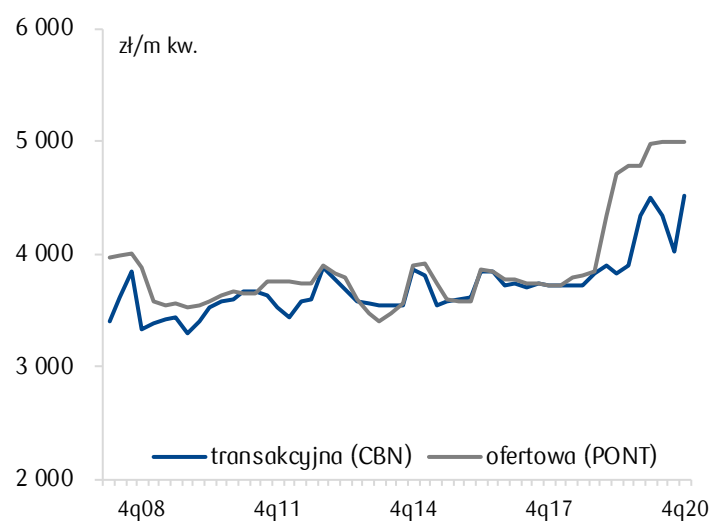
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	4q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 750	4 035	4 360	3 903	4 264	4 491	4 718	5 191	5 123	-1,3	20,2	
cena ofertowa (PONT)	4 206	4 298	4 387	4 483	4 766	4 930	4 955	5 296	5 200	-1,8	9,1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	3 822	3 900	3 828	3 900	4 350	4 500	4 350	5 150	4 516	-12,3	3,8	
cena ofertowa (PONT)	3 840	4 343	4 714	4 789	4 786	4 985	5 006	5 006	5 006	0,0	4,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 355	3 786	3 407	3 609	4 193	3 720	4 564	4 195	3 686	x	x	

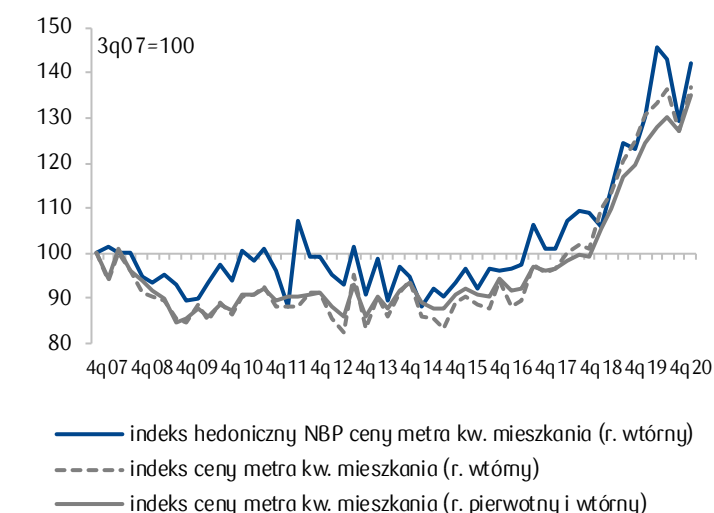
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



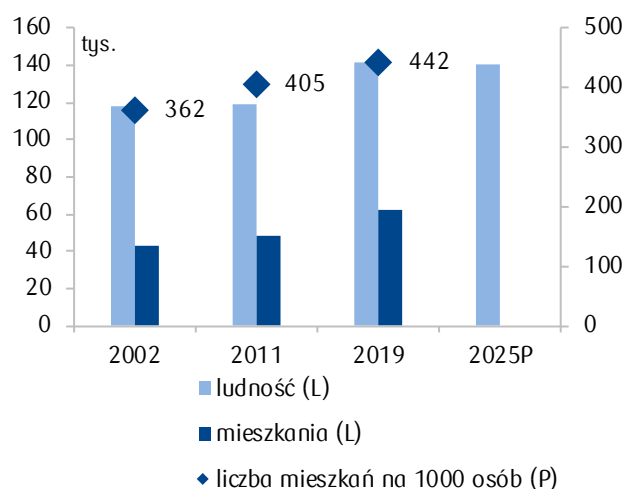
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

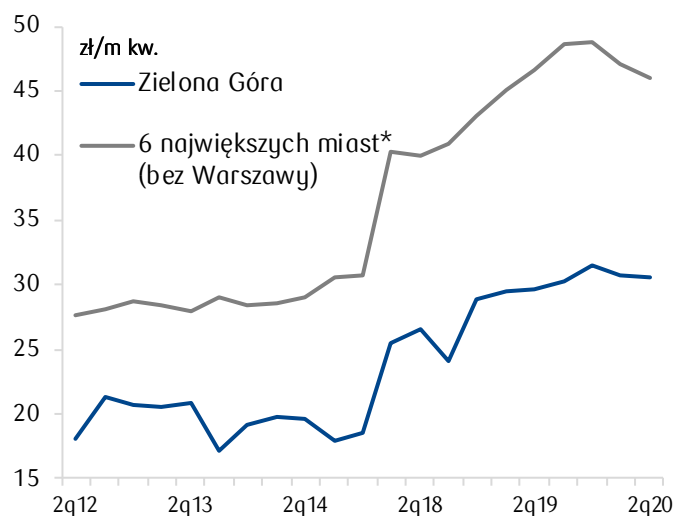


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

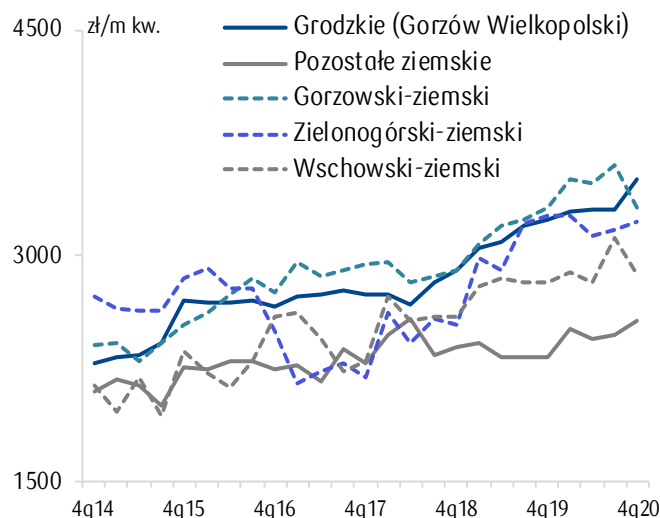


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q20: mieszkania rw - 28; mieszkania rp - 22; domy rw - 4.

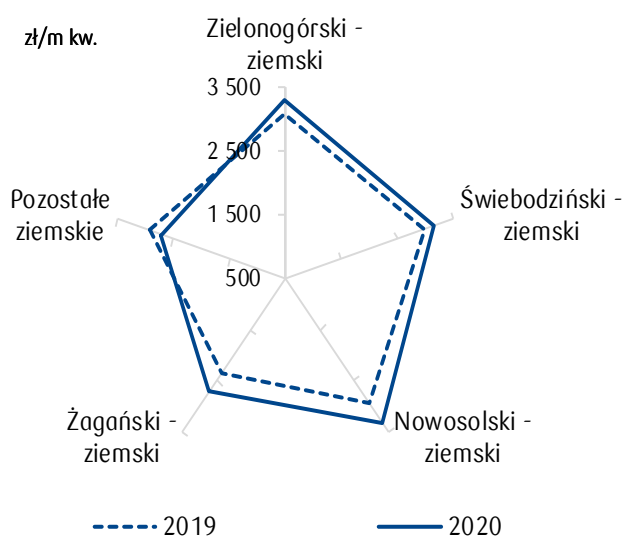
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



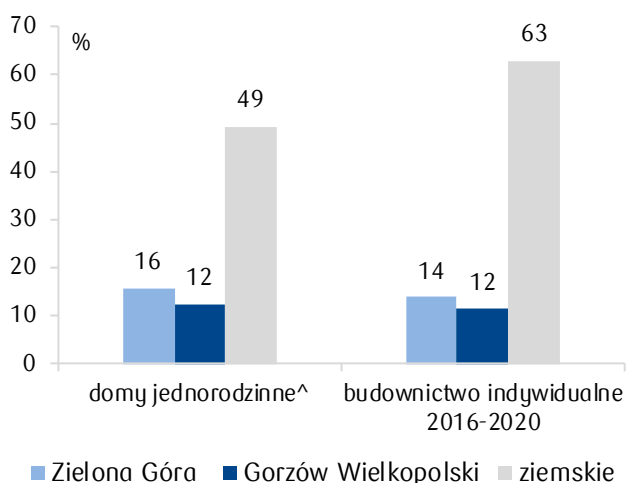
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zielona Góra	3 028	3 373	3 458	3 519	3 786	3 861
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	1 836	2 700	2 773	2 327	3 172	3 650
Zielonogórski - ziemski	2 193	2 344	2 896	2 649	3 086	3 297
Świebodziński - ziemski	1 968	1 967	2 701	2 691	3 003	3 158
Nowosolski - ziemski	1 978	2 281	2 211	2 736	2 941	3 312
Żagański - ziemski	2 110	1 597	1 547	1 825	2 345	2 713
Pozostałe ziemskie	2 054	2 047	2 340	2 458	2 940	2 720

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2020: Zielona Góra - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 183.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2019	2016-20	2016-20	2020
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	53 588	20	12	28,0	429	56	4,7	12	799
Zielona Góra	62 422	14	16	31,0	437	18	9,0	14	1 433
ZIEMSKIE									
gorzowski	23 458	41	62	29,0	321	11	5,1	70	418
krośnieński	19 693	52	54	27,6	355	3	2,6	60	162
międzyrzecki	20 772	40	43	27,1	355	7	2,4	55	203
nowosolski	31 287	45	41	25,9	358	6	3,4	58	383
ślubicki	17 051	34	44	26,7	357	6	4,2	45	224
strzelecko-drezdenecki	17 129	47	51	26,0	344	4	2,9	58	152
sulęciński	12 525	47	54	28,6	352	2	2,7	71	120
świebodziński	20 084	45	44	27,1	356	6	3,4	39	262
wschowski	12 899	48	58	28,1	327	67	2,9	83	90
zielonogórski	25 579	41	64	28,7	333	9	4,8	70	524
żagański	29 711	50	40	26,5	372	8	1,5	89	160
żarski	34 792	52	45	26,5	358	7	2,2	67	230

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.03.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h20	2014=100	NSP 2011	2025	1h20	2019	2019	Polska=100	grudzień 20
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	123,3	-3,4	50,3	14,8	-1,9	-2,5	4 496	87	3,8
Zielona Góra	141,3	-1,6	49,3	14,8	-1,7	6,6	4 893	94	4,0
ZIEMSKIE									
gorzowski	72,1	4,9	22,5	17,4	-0,8	4,0	4 731	91	5,2
krośnieński	54,7	-4,5	19,6	16,5	-3,4	-7,5	4 361	84	9,1
międzyrzecki	57,4	-4,3	20,2	16,0	-4,7	-7,9	4 263	82	9,6
nowosolski	86,0	-3,0	30,6	16,4	-2,4	-5,5	4 518	87	7,1
ślubicki	46,9	-1,5	16,4	16,9	-2,4	-3,7	4 279	83	3,7
strzelecko-drezdenecki	48,9	-3,1	17,0	16,5	-2,9	-7,2	4 328	84	10,1
sulęciński	35,1	-2,9	12,0	16,7	-2,9	-3,0	3 992	77	6,6
świebodziński	55,7	-2,2	18,9	16,6	-2,2	-0,9	4 567	88	5,4
wschowski	38,8	-0,9	12,9	17,4	0,6	-6,0	4 235	82	9,0
zielonogórski	75,6	2,6	30,3	17,2	0,1	-2,5	4 658	90	8,1
żagański	78,6	-5,1	29,6	16,2	-4,2	-7,9	4 156	80	9,0
żarski	95,8	-3,7	35,2	16,6	-3,1	-7,9	4 769	92	6,6

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 27.01.21

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 1h20 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 34% 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. 65 tys. mieszkań oraz ok. 24 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (66% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 87% 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 4q20 zawierała ok. 445,5 tys. rekordów, w tym 76% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; prawie 7 tys. rekordów było z 4q20, w tym 70% dotyczyło lokali mieszkalnych, 22% domów jednorodzinnych i 8% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 3,9 mln rekordów (24% dotyczy transakcji, 76% ofert), kwartalnie przybywa ok. 114 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

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

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

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

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

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



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): 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, usługi doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

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

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

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