

Rynek Mieszkaniowy

4q22

Analizy Nieruchomości
16 grudnia 2022



Bank Polski

Centrum
Analiz



Rynek mieszkaniowy na dnie cyklu

PODSUMOWANIE

- Coraz wolniejszy r/r wzrost cen mieszkań, dominacja zakupów gotówkowych i kontynuacja spadku liczby transakcji to główne trendy na rynku w 3q22. Wysokie stopy procentowe NBP i bardzo konserwatywne regulacje ostrożnościowe zahibernowały rynek mieszkaniowy, szczególnie popyt. Przy wysokiej bieżącej podaży będzie to skutkowało spadkami cen mieszkań w perspektywie roku (4q22-3q23).
- W 3q22 na rynku pierwotnym ceny mieszkań rosły r/r wyraźnie wolniej; w największych aglomeracjach wzrost spowolnił do jednocyfrowego, co realnie oznacza niewielkie spadki. W odniesieniu do 2q22 ceny na ogół były zbliżone lub wystąpiły niewielkie spadki. Na rynku wtórnym ceny w 3q22 spowolniły r/r, wobec 2q22 występowały zarówno jednocyfrowe wzrosty, jak i spadki zależnie od miasta. Mała liczba transakcji utrudnia ocenę trendów. Po rekordowych wzrostach liczby transakcji w 2021, w 1-3q22 ich liczba spadła w niektórych miastach nawet o 80% wobec 1-3q21. Wyraźnie gwałtowniej reaguje rynek pierwotny, bardziej wrażliwe są też płytsze rynki lokalne.
- Na rynku wynajmu w 3q22 stawki w dalszym ciągu rosły r/r, jednak wolniej niż w 2q22. W ostatnich kwartałach ważną przesłanką wzrostu stawek wynajmu jest większy popyt na wynajem mieszkania ze strony osób, które, nie mając zdolności kredytowej, decydują się na wynajem. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się. Przy ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i dużym popycie silne wzrosty stawek wynajmu są fundamentalnie uzasadnione. Perspektywa obniżek stóp procentowych i spadku cen mieszkań może jednak być przesłanką ich nieznacznej korekty.
- Sprzedaż kredytów mieszkaniowych kolejny kwartał silnie spadała - wg Związku Banków Polskich wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 3q22 wyniosła 7 mld zł (-48% q/q; -70% r/r). Banki udzieliły 21,2 tys. nowych kredytów (-45% q/q; -69% r/r). Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 3q22 zmalała do 329,6 tys. zł (-5,3% q/q; -2,9% r/r).
- Według danych BIK w 1-3q22 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 40,8% r/r, ich liczba o 44,7% r/r. W październiku'22 spadkowy trend pogłębił się - wartość udzielonych kredytów spadła o 74,5% r/r, a ich liczba o 73,2% r/r. Spadki wynikają z ograniczonej zdolności kredytowej gospodarstw domowych i znacząco gorszych nastrojów konsumentów. W listopadzie 2022 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe zmalała o 65% r/r, jest to jeden z najniższych odczytów w historii badania BIK.
- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 3q22 w 6 największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 6,6 tys. mieszkań - o 30% mniej q/q oraz o 56% mniej r/r. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 3q22 wyniosła ok. 7,2 tys. W konsekwencji załamania popytu, częstszych zwrotów i w dalszym ciągu wprowadzonych na rynek nowych mieszkań oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q22 wzrosła do 51,4 tys. mieszkań (19% q/q; 40% r/r).

Departament Analiz Ekonomicznych

www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości

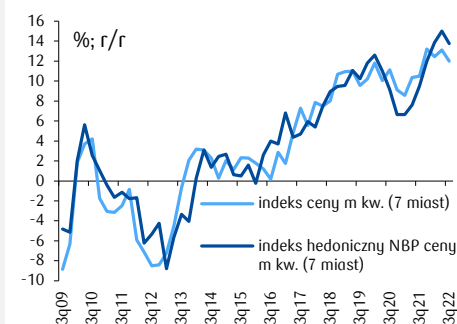
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

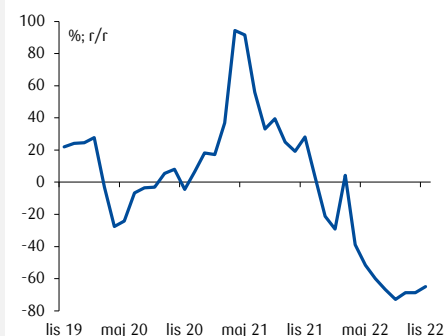
Wojciech Matysiak

Cena m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)

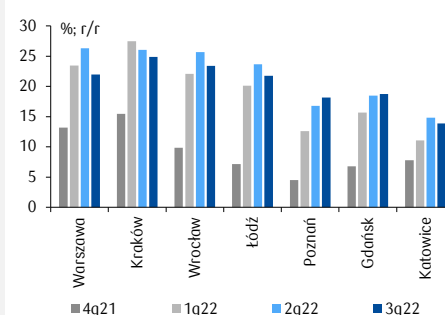


* lista miast por. str. 6

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)

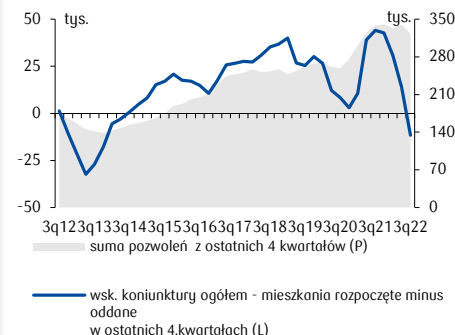


Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)

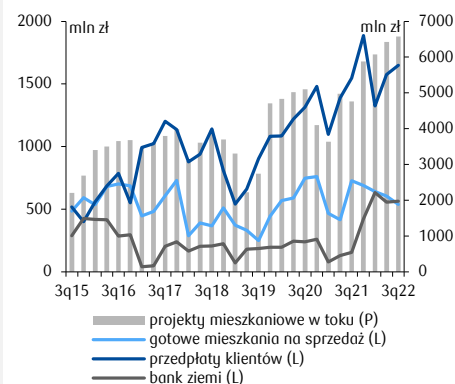


- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 3q22 sygnalizuje wzmocnienie spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy, ich liczba kolejny kwartał maleje wobec poprzedniego kwartału (skutek malejącej r/r od trzech kwartałów liczby mieszkań rozpoczynanych). Zmalała też liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach.
- **Zapisy księgowe dużych deweloperów na koniec 3q22 sygnalizują wyhamowanie rynku** – projekty mieszkaniowe w toku były na poziomie 2q22, podobnie bank ziemi; przedpłaty klientów wzrosły nieznacznie. Zapasy gotowych mieszkań zmalały o 11% q/q. Silnie (o prawie 20% r/r) zmalały zakupy gruntów pod inwestycje, co oznacza gorszą ocenę perspektyw rynku.
- **Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych Sekocenbud w 3q22 rosły nieco wolniej** - o 18-22% r/r zależnie od obiektu (vs 19-32% r/r w 2q22). Czynniki podtrzymującymi wysoki poziom kosztów są niepewność otoczenia i wysokie koszty energii.
- Statystyka NSP 2021 dotycząca mieszkań wg okresu budowy pokazuje **2,45 mln mieszkań z sprzed 1945** (w tym 1,03 mln sprzed 1918). Udział ten jest silnie zróżnicowany regionalnie od ok. 2% w Jastrzębiu Zdroju i Tychach do 60% w powiecie żąbkowski i wałbrzyskim. Takie zróżnicowanie w skali kraju wynika z zaszczości historycznych (relatywnie dobry stan zasobów na Ziemiach Odzyskanych, który z biegiem czasu przy niedostatecznych nakładach inwestycyjnych pogorszył się); - zniszczeń wojennych w Polsce centralnej i wschodniej (silnie zredukowały zasoby przedwojenne); - intensywności nowego budownictwa (skoncentrowanego w dużych miastach).
- **Otoczenie makroekonomiczne** rynku mieszkaniowego charakteryzuje się ostatnio **dużą zmiennością i trudną przewidywalnością** – dotyczy to m.in. **czynników geopolitycznych** mogących istotnie zmienić oczekiwania inflacyjne czy politykę monetarną. Rynek mieszkaniowy cechuje w dalszym ciągu niższa transakcyjność, w związku z czym inwestorzy oczekują dodatkowej premii za **ryzyko niskiej płynności**, co generuje negatywną presję na poziom cen. Niska transakcyjność utrudnia też analizę zmian cen w poszczególnych segmentach rynku. Przy analizie trendów cenowych należy uwzględnić zawyżanie średniego poziomu cen przez transakcje dotyczące mieszkań o małym metrażu, których udział w ogóle transakcji wzrasta w sytuacji gorszej koniunktury.
- **Oceniamy, że średnie ceny transakcyjne mieszkań spadną o ok. 5%-10% w perspektywie roku (4q22-3q23). Negatywnie na poziom cen wpływają:** (1) zapaść popytu kredytowego na mieszkania na skutek wysokich stóp procentowych i bardzo konserwatywnych regulacji ostrożnościowych; (2) realny spadek dochodów ludności; (3) duże ryzyko nadpodaży w sytuacji dużej liczby projektów rozpoczętych w okresie boomu, a finalizowanych obecnie i w 1h23; (4) spadek inflacji i wyhamowanie wzrostu kosztów budowy; (5) wzrost oczekiwanych stóp zwrotu przez kupujących inwestycyjnie. **Spadek cen mieszkań będzie hamowany przez:** (1) doświadczenie deweloperów i ich umiejętności zarządzania projektami i ofertą; (2) wysokie stawki wynajmu przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem; (3) oczekiwania inflacyjne części społeczeństwa (doświadczenie wysokiej inflacji) sprzyjające popytowi gotówkowemu na nieruchomości jako aktywu chroniącemu oszczędności; (4) powolny wzrost akcji kredytowej (stopniowo poprawa zdolności kredytowej przy większych wynagrodzeniach); (5) wprowadzanie do oferty mieszkań z okresu wysokich kosztów budowy, a także wysokie ceny energii; (6) stopniowe ujawnianie się popytu uchodźców z Ukrainy.

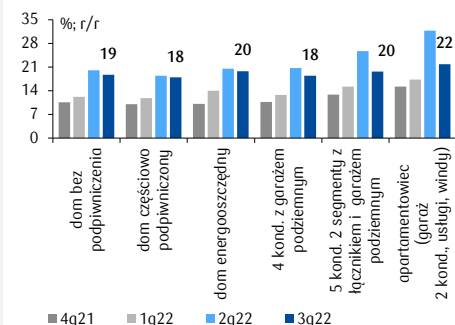
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



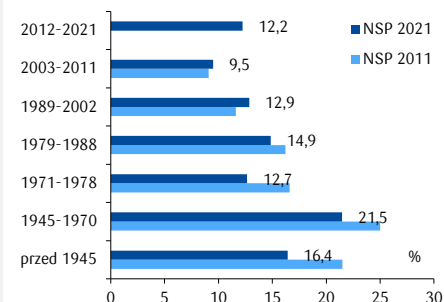
Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Struktura mieszkań wg okresu budowy (NSP, GUS)



Spis treści

PODSUMOWANIE.....	2
Spis treści.....	4
1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	5
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	6
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	9
RAMKA 1. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q22.....	17
4. Trendy demograficzne.....	20
RAMKA 2. Kolejne wyniki regionalne NSP 2021 - gospodarstwa domowe wg wielkości; mieszkania wg okresu budowy.....	21
5. Otoczenie regulacyjne.....	26
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	28
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	30
MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	32
MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	36
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	40
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	44
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	48
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	52
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	56
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	60
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	63
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	67
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	70
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	74
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie.....	78
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	81
LUBUSKIE – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	85
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie.....	88
8. Aneks metodologiczny.....	91

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Wzrost PKB w 3q22 obniżył się do 3,6% r/r (z 5,8% r/r w 2q22), głównie za sprawą wyraźnego spowolnienia popytu krajowego. Osłabienie dotyczy zarówno popytu konsumpcyjnego (wzrost o 0,9% r/r w 3q22), jak i inwestycyjnego (+2,0% r/r w 3q22). Wyhamowanie wzrostu popytu konsumpcyjnego odzwierciedla negatywny wpływ inflacji na dochody realne gospodarstw domowych oraz skutki wzrostu stóp procentowych. Mocnym punktem w strukturze PKB pozostaje eksport – to efekt napływu nowych inwestycji zagranicznych do Polski, a także słabego złotego, który wspiera konkurencyjność cenową eksportu. **Dynamika PKB w 1h23 będzie ujemna, co w największym stopniu wynikać będzie z ograniczenia popytu ze strony sektora konsumenckiego.** Gospodarstwa domowe, zwłaszcza na początku roku, będą się mierzyć z dalszym spadkiem realnych dochodów. Co istotne, spowolnienie gospodarcze nie wywoła silnego wzrostu bezrobocia. W obliczu utrzymujących się trudności firm w pozyskiwaniu pracowników, podstawową reakcją firm na pogorszenie koniunktury będzie optymalizacja kosztów poprzez ograniczanie wzrostu wynagrodzeń. Jednocześnie, przy wciąż dużej liczbie wakatów, osoby tracące pracę powinny być w stanie relatywnie szybko znaleźć alternatywne zatrudnienie (choć pewnie na mniej atrakcyjnych warunkach). Hibernacja zatrudnienia powinna umożliwić stosunkowo szybką poprawę sytuacji finansowej gospodarstw domowych w dalszej części roku, wraz ze spadkiem inflacji. To, w połączeniu z oczekiwanym rozpoczęciem obniżek stóp procentowych, powinno ponownie wzmocnić skłonność gospodarstw domowych do podejmowania istotnych wydatków, w tym inwestycji na rynku mieszkaniowym.

Po wygaśnięciu części Tarczy Antyinflacyjnej, w styczniu 2023 inflacja CPI ponownie wzrośnie, a w lutym osiągnie szczyt. W marcu rozpocznie się stabilny trend dezinflacyjny, a przy braku nowych zaburzeń zewnętrznych (ceny surowców, żywności), inflacja będzie się szybko obniżać. Szacujemy, że w 4q23 inflacja CPI będzie już jednocyfrowa.

RPP wg nas zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych NBP ze stopą referencyjną na poziomie 6,75%. Istotne pogorszenie koniunktury w połączeniu ze spadkiem inflacji pod koniec 2023 otworzą przestrzeń do pierwszych obniżek stóp.

Dokonane już zacieśnienie polityki pieniężnej, ostrzejsze rekomendacje nadzoru dotyczące m.in. liczenia zdolności kredytowej, silne pogorszenie nastrojów konsumentów sprawiły, że w 3q22 **tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyraźnie wyhamowało**, do 2,6% r/r z 7,1% r/r w 2q22. W październiku tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dalej obniżało się (do 1,1% r/r).

Główne banki centralne są zdeterminowane, aby walczyć z inflacją, nawet kosztem recesji. W naszej ocenie w USA opóźniona reakcja gospodarki na zacieśnienie monetarne, w połączeniu z rozpoczęciem trendu dezinflacyjnego sprawi, że cykl podwyżek stóp nie przedłuży się znacząco na 2023, a przy „dobrych wiatrach” może się zakończyć w grudniu br. Stopa Fed zatrzymałaby się wtedy w pobliżu 5%. W strefie euro inflacja ustanawia kolejne rekordy, ale aktywność w sferze realnej zmniejsza się. EBC zapowiada, że będzie w krótkim terminie kontynuował zdecydowane podwyżki stóp procentowych. Podtrzymujemy ocenę, że na początku 2023 bolesne konsekwencje kryzysu energetycznego zmuszą EBC do zwrócenia większej uwagi na realną gospodarkę i do zakończenia cyklu podwyżek stóp na poziomie 2,75%. Ryzykiem dla tego scenariusza jest ponowny wzrost cen surowców energetycznych. Gdyby on nastąpił, to EBC mógłby być zmuszony do dalszych podwyżek stóp procentowych.

Krajowa gospodarka hamuje – wzrost PKB w 3q22 wyniósł 3,6% r/r, silnie wyhamowało tempo wzrostu konsumpcji prywatnej.

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

Według nas RPP zakończyła już cykl podwyżek stóp, przed końcem 2023 mogą się rozpocząć obniżki.

Główne banki centralne są zdeterminowane, aby walczyć z inflacją nawet kosztem recesji.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

Coraz wolniejszy r/r wzrost cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym, dominacja zakupów gotówkowych i kontynuacja spadku transakcji to główne trendy w 3q22. Jest to efekt załamania popytu na mieszkania, głównie kredytowego, na skutek drogiego kredytu przy wysokich stopach procentowych, Dużo projektów w budowie, rozpoczynanych w warunkach boomu w 2021, może skłaniać deweloperów do promocyjnej sprzedaży gotowych mieszkań mniej atrakcyjnych, czy dłużej pozostających w ofercie.

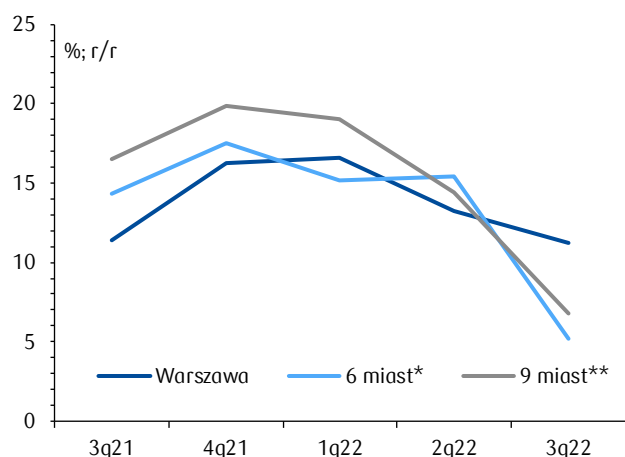
Drastyczny spadek transakcji r/r w 1-3q22 (dane CBN) oznacza silne schłodzenie rynku mieszkaniowego. Po rekordowych wzrostach liczby transakcji w 2021 (efekt odbicia po covidowym roku 2020), w 1-3q22 nastąpił spadek ich liczby nawet o 80% wobec 1-3q21. Wyraźnie gwałtowniej reaguje rynek pierwotny, bardziej wrażliwe są też mniejsze rynki lokalne (Tabela 1-2). Mniejsza liczba transakcji utrudnia ocenę trendów cenowych. Może pojawić się więcej sytuacji skrajnych, gdy na średnią składają się tańsze mieszkania na peryferiach czy o nieciekawej lokalizacji szczegółowej, i atrakcyjne mieszkania w centrum miasta czy całorocznych miejscowościach wypoczynkowych (zwykle trzymają cenę).

W 3q22 na rynku pierwotnym ceny mieszkań rosły r/r wyraźnie wolniej; w największych aglomeracjach wzrost spowolnił do jednocyfrowego (Wykres 1),

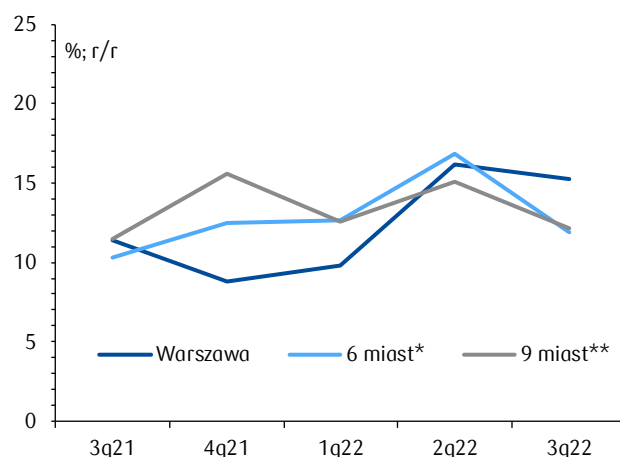
Hamowanie wzrostu r/r cen transakcyjnych na rynku pierwotnym, dominacja zakupów gotówkowych i kontynuacja spadku transakcji to główne trendy na rynku mieszkaniowym w 3q22.

W 3q22 na rynku pierwotnym ceny mieszkań rosły r/r wyraźnie wolniej, szczególnie w dużych aglomeracjach.

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



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



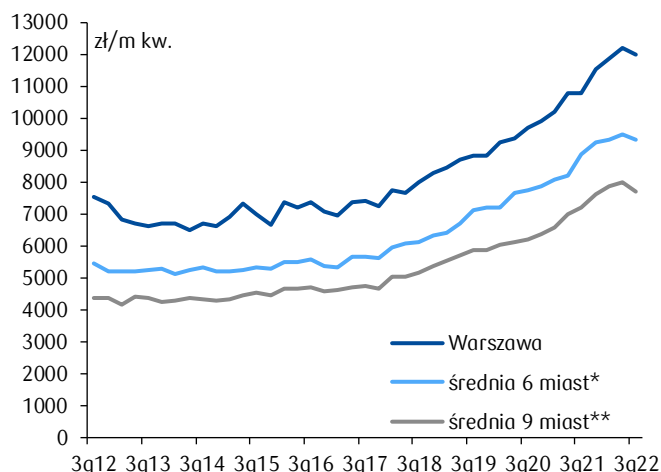
Tab.1 Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	1-3q19	1-3q20	1-3q21	1-3q22
Warszawa	-28	-15	48	-53
Kraków	-48	-17	60	-45
Wrocław	-33	-34	87	-60
Łódź	2	-34	101	-74
Poznań	-12	-31	68	-63
Gdańsk	-34	-40	147	-61
Szczecin	4	-27	25	-70
Bydgoszcz	-14	-29	155	-68
Lublin	-24	-12	41	-64
Białystok	30	-11	64	-81
Katowice	41	-24	15	-56
Rzeszów	-2	-16	58	-72
Kielce	42	-13	-9	-64
Olsztyn	36	-24	82	-72
Zielona Góra	-20	-22	58	-77
Opole	-36	12	45	-75

Tab. 2 Dynamika liczby transakcji - rynek wtórny (CBN)

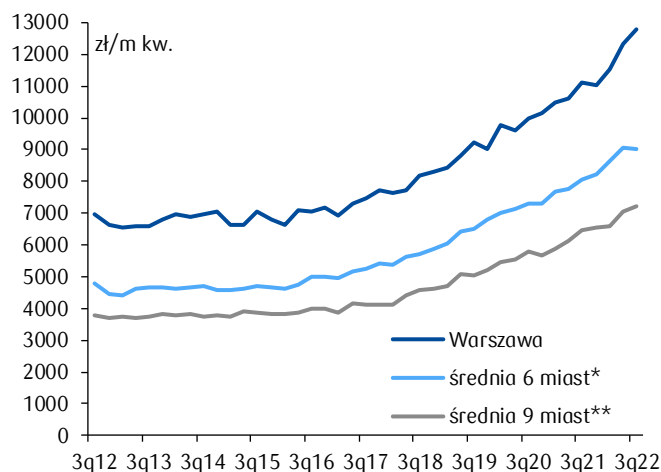
Rynek wtórny	1-3q19	1-3q20	1-3q21	1-3q22
Warszawa	-7	-24	34	-52
Kraków	7	-36	54	-52
Wrocław	-2	-30	27	-58
Łódź	17	-26	25	-56
Poznań	1	-18	31	-58
Gdańsk	20	-30	34	-61
Szczecin	29	-10	26	-65
Bydgoszcz	-3	-5	17	-61
Lublin	13	-23	11	-51
Białystok	26	-23	8	-53
Katowice	-10	-34	26	-55
Rzeszów	16	-29	23	-61
Kielce	10	-28	23	-77
Olsztyn	-20	8	44	-67
Zielona Góra	33	-8	14	-54
Opole	9	-38	23	-71

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

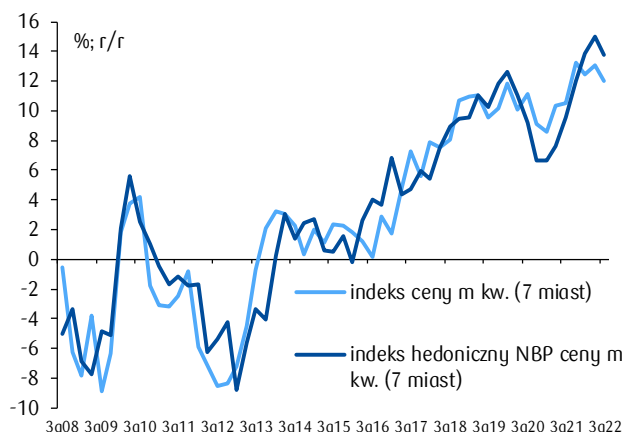


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

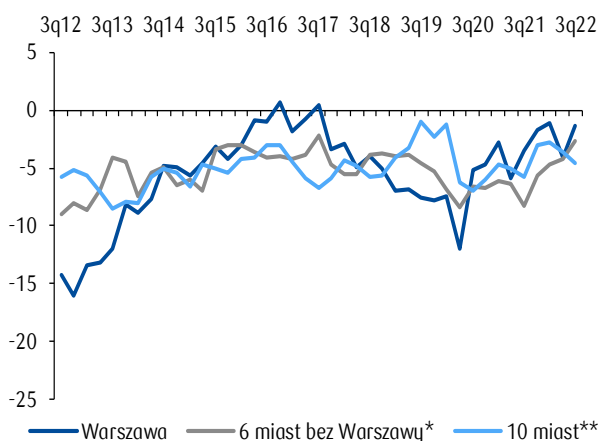


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

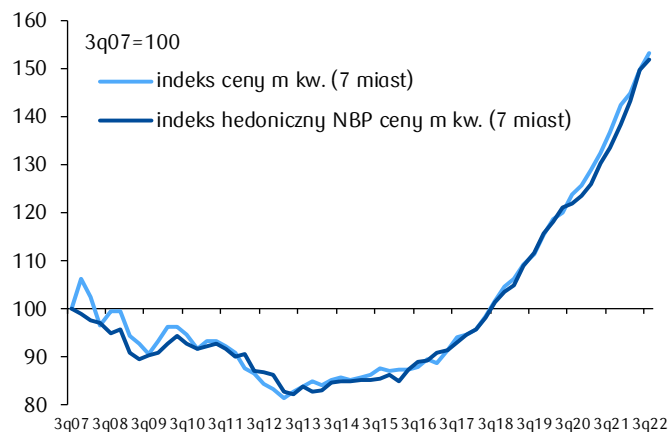


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

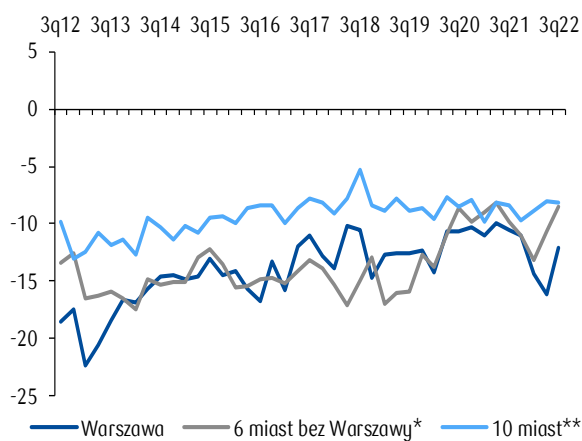
Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 3q12-3q22



Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 3q12-3q22



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

co realnie oznacza niewielkie spadki, szczególnie w przypadku mieszkań źle zaprojektowanych, o słabej lokalizacji czy nieatrakcyjnym usytuowaniu w budynku. Upusty i kampanie promocyjne deweloperów często dotyczą takich właśnie mieszkań.

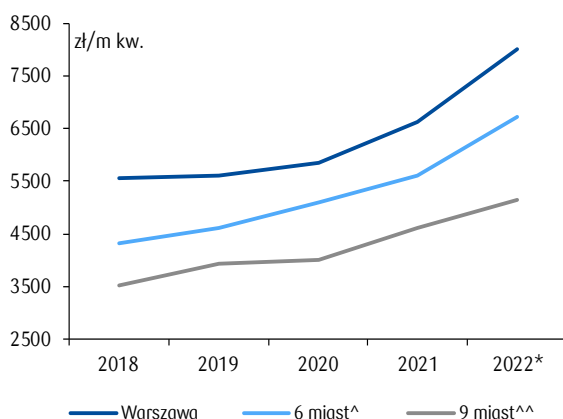
W odniesieniu do poprzedniego kwartału ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w większości analizowanych miast były zbliżone lub wystąpiły niewielkie spadki (Aneks, Tabela 1). Rynek wtórny reaguje na ogół z pewnym opóźnieniem do rynku pierwotnego. W 3q22 ceny transakcyjne na rynku wtórnym spowolniły r/r (Wykres 2). Wobec poprzedniego kwartału na rynku wtórnym występowały zarówno jednocyfrowe wzrosty, jak i spadki zależnie od miasta (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta).

Indeks hedoniczny NBP¹, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 3q22 wskazał kontynuację wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 6); w odniesieniu do poprzedniego kwartału wzrost spowolnił (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 3q22 w Warszawie i mniejszych stolicach województw w porównaniu z 2q22 rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania zmalała wobec poprzedniego kwartału, co oznacza niewielkie pole manewru kupującego. Wzrost **rozpiętości** w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy) może oznaczać **pojawienie się możliwości pewnych negocjacji** (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-12%), szczególnie w największych aglomeracjach, co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty (Wykres 8). Taka wysoka rozpiętość w analizowanych grupach miast tworzy przestrzeń do negocjacji.

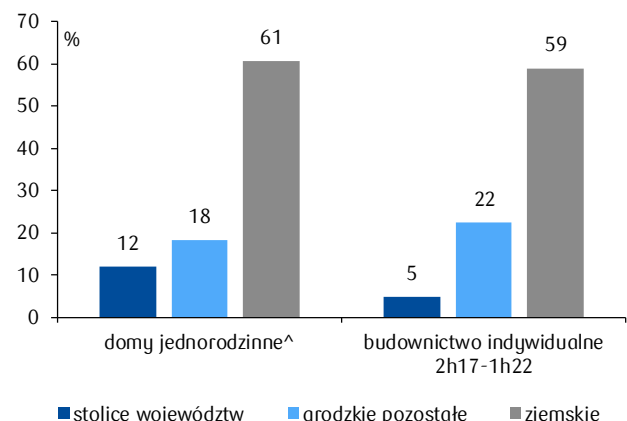
Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest m.in. brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny metra kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i generalnie małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów (w tej edycji raportu to dane z okresu 4q21-3q22).

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



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

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



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

W porównaniu z 3q22 ceny transakcyjne na rynku pierwotnym były zbliżone, w kilku miastach wystąpiły niewielkie spadki.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego wskazuje na kontynuację wzrostu cen w 3q22, wobec 2q22 wzrost spowolnił.

Słabe sygnały możliwości negocjacji ceny przy zakupie na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

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

Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011 (dotychczas nie zostały jeszcze opublikowane dane NSP 2021 w tych przekrojach): 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. W ostatnich 5. latach (okres 2h17-1h22) budownictwo indywidualne stanowiło prawie 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 22% 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 okresie 2h17-1h22 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (88%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 83% i 34%), śląskiego (81% i 35%) i małopolskiego (77% i 38%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie 4q21-3q22² we wszystkich grupach największych miast rosły r/r - średnia cena m kw. to odpowiednio ok. 8 tys. zł (25,3% r/r, nieco wolniej niż w 3q21-2q22) vs 30,1% r/r w 3q21-2q22 w Warszawie i ok. 6,7 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach (23,3% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich cena wzrosła do ok. 5,2 tys. (19,8% r/r). Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; blisko 60% ogółu mieszkań wybudowanych w ostatnich 5. latach to budownictwo indywidualne.

W okresie 4q21-3q22 cena metra domu w miastach wojewódzkich wzrosła o 16-25% r/r (vs 20-30% r/r w okresie 3q21-2q22).

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 3q22 decydował dalszy silny spadek popytu na mieszkania, mocno ograniczanego mniejszą dostępnością kredytu mieszkaniowego, przy większej podaży mieszkań deweloperskich. Na wzrost oferty deweloperskiejłożyły się nowe mieszkania (rozpoczęte jeszcze w okresie boomu), coraz częstsze zwroty z umów rezerwacyjnych oraz mieszkania wprowadzone do oferty w końcu 2q22 z intencją rozliczania jeszcze na starych zasadach (czyli przed nowelizacją Ustawy deweloperskiej, która wprowadziła Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; weszła w życie 1 lipca 2022).

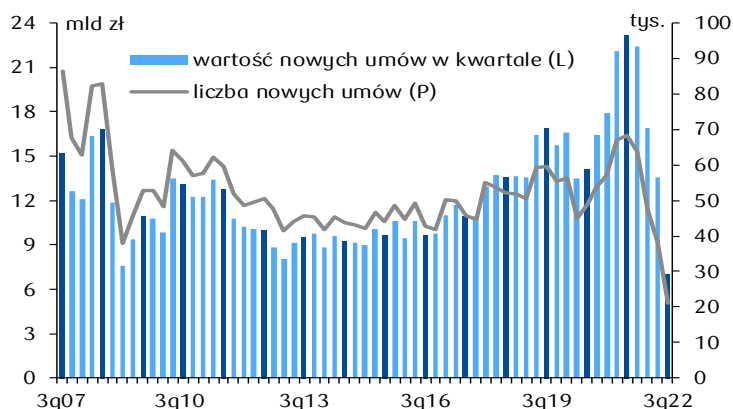
W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań było kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), mieszkania te zwykle są finansowane z przewagą kredytu bankowego. Z kolei zakupy inwestycyjne (na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły dotychczas ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%). W 3q22 według obserwacji deweloperów dominowały zakupy finansowane gotówką, przy ostro spadających zakupach z udziałem kredytu. **Na rosnący udział nabywców gotówkowych wskazuje też spadek sprzedaży mieszkań deweloperskich nieco mniejszy niż spadek liczby udzielonych kredytów.**

W 3q22 kontynuacja silnego spadku popytu na mieszkania przy nieco większej podaży mieszkań deweloperskich.

W 3q22 dominowały zakupy gotówkowe mieszkań.

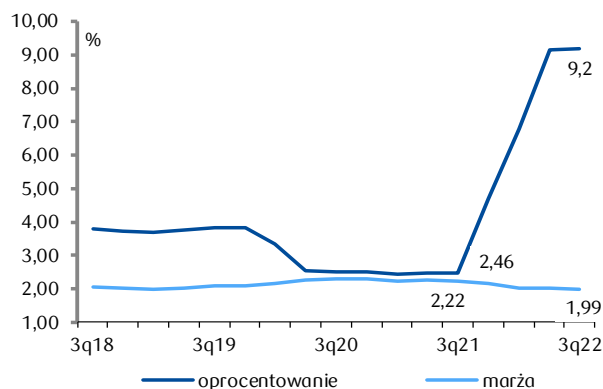
² Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21-2q22: Warszawa:147 (-1% r/r); 6 miast: 317 (-9% r/r); 9 miast:264 (-11% r/r).

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 12 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 3/2022

Rynek mieszkaniowy silnie zareagował na serię podwyżek stóp procentowych, rozpoczętą w październiku '21. RPP w reakcji na rosnącą inflację przeprowadziła roczny cykl podwyżek stóp procentowych NBP - z 0,1% we wrześniu'21 do 6,75% we wrześniu'22. W kolejnych trzech miesiącach RPP pozostawiła stopy procentowe bez zmian (stopa referencyjna wynosi 6,75%). RPP uzasadnia takie stanowisko sygnałami ograniczania presji inflacyjnej w gospodarce światowej, postępującym spowolnieniem gospodarczym w kraju, wyraźnym uwidocznianiem się opóźnionych efektów podwyżek stóp i założeniem stopniowego powrotu inflacji do celu. Jednocześnie członkowie RPP podkreślają w dalszym ciągu wysoką niepewność i fakt podejmowania decyzji RPP „z posiedzenia na posiedzenie”, stosownie do nowych informacji.

Wysokie stopy procentowe i zaostrenie rekomendacji KNF od kwietnia'22 przełożyły się na znaczne ograniczenie zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. **Od prawie roku maleje liczba i wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe** (Wyk.13). W listopadzie'22 wg Biura Informacji Kredytowej wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe spadła o 65% r/r (vs -68,7% we wrześniu'22 i październiku'22 oraz -72,9% w sierpniu'22), wskaźnik ten ustabilizował się na niskim poziomie. Listopadowy odczyt BIK Indeksu jest jednym z najniższych w 14-letniej historii pomiaru i wskazuje na silne schłodzenie rynku mieszkaniowego. W listopadzie'22 o kredyt wnioskowało 13,3 tys. osób (-63% r/r; -2,4% w porównaniu z październikiem'22). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w listopadzie br. wyniosła 337,5 tys. zł (-5,6% r/r); jego wartość była zbliżona do października'22 (+0,3%).

Na koniec 3q22 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 9,2% (+0,05 pp q/q; +6,74 pp r/r), jest to skutek kontynuacji wzrostu stóp procentowych NBP, który rozpoczął się w październiku'21. W 2q22 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego zmalała do 1,99% (-0,02 pp q/q; -0,23 pp r/r), wpłynęły na to spadek popytu na kredyty hipoteczne i konkurencja między bankami.

Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych kolejny kwartał silnie malała w 3q22 - wg danych Związku Banków Polskich³ banki udzieliły 21,2 tys. nowych kredytów - o 69% mniej niż w 3q21 i o 44,7% mniej w porównaniu z 2q22. Wartość nowo udzielonych kredytów zmalała do 7 mld zł (-69,8% r/r; -48,2% q/q), jest to poziom z 1q09. Na koniec 3q22 liczba czynnych umów kredytowych wyniosła 2,438 mln - zmalała o 45,4 tys. kredytów wobec 2q22 (-1,8% q/q).

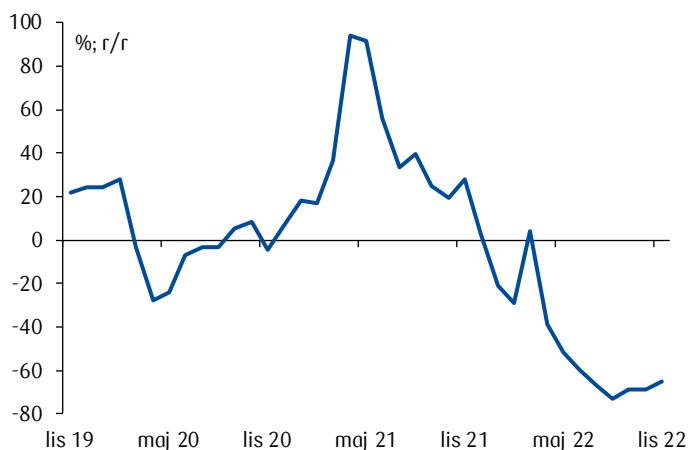
Silna, coraz bardziej widoczna reakcja rynku mieszkaniowego na serię podwyżek stóp procentowych

Wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe maleje od stycznia'22, w listopadzie'22 spadła o 65% r/r; wskaźnik ustabilizował się na niskim poziomie.

W 3q22 kontynuacja silnego spadku liczby (-69% r/r) i wartości (-69,8% r/r) sprzedaży nowych kredytów; w porównaniu z poprzednim kwartałem spadek odpowiednio o 45% i 48%.

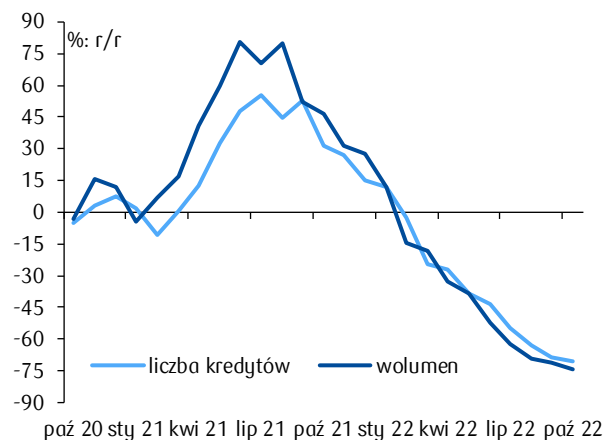
³ Bazy AMRON- SARFIN

Wyk. 13 Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK Indeks – popytu na kredyty mieszkaniowe)



Źródło: BIK, Informacja prasowa z listopada'19-listopada'22

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Zapaść w sprzedaży kredytów hipotecznych wiąże się z zaostrzoną polityką kredytową banków w warunkach wysokich stóp procentowych, podwyższonych rygorów ostrożnościowych i gorszych prognoz makroekonomicznych. W dalszym ciągu w sytuacji szybko rosnących odsetek wielu kredytobiorców decyduje się na wcześniejszą, chociaż częściową, spłatę kredytu. Kredytobiorcy obniżają koszt obsługi kredytu, kwota kapitału pozostałego do spłaty maleje.

Średnia wartość udzielonego kredytu w 3q22 zmalała do 329,6 tys. zł (-2,8% r/r; - 5,9% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 317,7 tys. zł (+10,4% r/r; -0,7% q/q), a udzielony w złotych 329,9 tys. zł (-2,9% r/r; -5,3% q/q).

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (25,8%; +1,6 pp r/r), wzrósł też znacząco udział mniejszych kredytów od 100 do 200 tys. zł (24,43%; +4,43pp r/r). Jednocześnie zmalał wysoki w ostatnich kwartałach udział kredytów powyżej 400 tys. zł (26,4%; -3 pp r/r). Ta zmiana struktury udzielonych kredytów wskazuje na często uzupełniającą rolę kredytu przy zakupie gotówkowym, a także ilustruje mniejszą zdolność kredytową kredytobiorców. W 3q22 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 15,7% nowo udzielonych kredytów (vs 30,1% w 3q21).

Według danych BIK w okresie styczeń-wrzesień'22 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 40,8% r/r, a ich liczba o 44,7% r/r, tendencja spadkowa wzmocniła się z miesiąca na miesiąc (Wyk.14). W październiku'22 spadkowy trend pogłębił się – wartość udzielonych kredytów spadła o 74,5% r/r, a ich liczba o 73,2% r/r. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego w październiku'22 wyniosła 323,5 tys. zł i była niższa r/r (-4,6% r/r). Sytuacja w poszczególnych przedziałach kwotowych była zróżnicowana. W okresie styczeń-październik'22 najmniejszy był spadek sprzedaży kredytów z przedziału powyżej 500 tys. zł, odpowiednio w ujęciu liczbowym (-36,1% r/r) oraz wartościowym (-34,3% r/r); najsilniej spadła sprzedaż kredytów do 150 tys. zł (-54,2% r/r liczbowo i -52,8% r/r wartościowo).

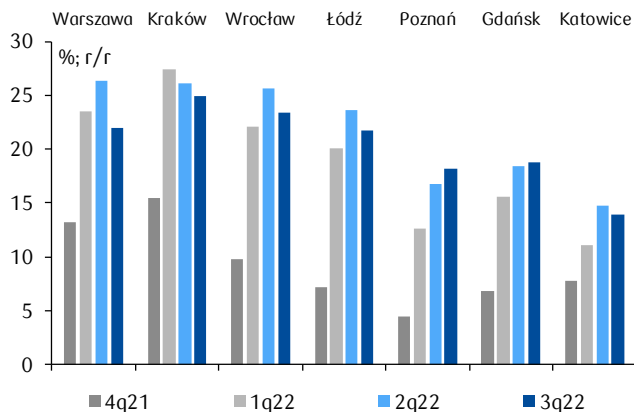
Na koniec września'22 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 502,1 mld zł.

Według AMRON w 3q22 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem zmalała do 329,6 tys. zł (-2,8% r/r; -5,9% q/q).

Zmiany w strukturze nowo udzielonych kredytów wg wartości – wzrost udziału mniejszych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem.

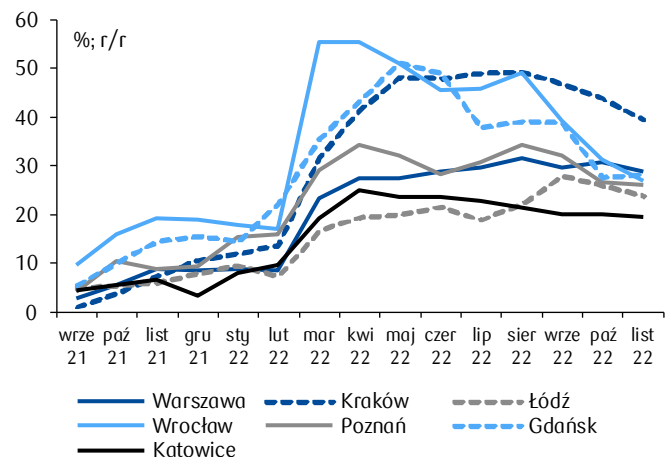
Statystyki BIK wykazują w okresie 1-3q22 silny spadek wartości (-41% r/r), jak i liczby udzielonych kredytów (-45% r/r), tendencja pogłębiła się w październiku'22.

Wyk. 15 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Wyk. 16 Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r w największych aglomeracjach



Źródło: dane z portali z ogłoszeniami; PKO Bank Polski

Na rynku wynajmu w 3q22 stawki rosły r/r, niemniej wolniej niż w 2q22.

W ostatnich kwartałach ważną przesłanką wzrostu stawek wynajmu jest większy popyt na wynajem mieszkania ze strony osób, które, nie mając zdolności kredytowej po zaostreniu polityki kredytowej banków, decydują się na wynajem. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, nie mniej pozostanie ważną składową rynku wynajmu w dłuższym okresie. Do Polski od momentu wybuchu wojny przyjechało do początku listopada 7,55 mln osób, a wyjechało na Ukrainę 5,74 mln; szacuje się, że co najmniej ok. 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 64 miastach) w 3q22 najbardziej wzrosły r/r w stawki w Krakowie (24,9% i 26,1% w 2q22), Wrocławiu (23,4% i 25,7% w 2q22) oraz w Warszawie (22% i 26,3% w 2q22), w pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 14-22% (15-24% w 2q22).

Analiza stawek ofertowych w kolejnych miesiącach 4q22 sygnalizuje spowolnienie ich wzrostu, co sugeruje w perspektywie roku stabilizację stawek na obecnym wysokim poziomie. Przemawia za tym powolny wzrost podaży mieszkań na wynajem i jednocześnie trudniejsza sytuacja dochodowa potencjalnych najemców. Generalnie rynek wynajmu ma charakter rozwojowy, niemniej może być ograniczany przez niepewność regulacyjną, często pojawiającą się wokół tego rynku.

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: kawalerki, mieszkania). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce (3,2% vs 20,2% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania(i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. Rozwój

W 3q22 wolniejszy wzrost stawek wynajmu.

Oczekiwana stabilizacja stawek wynajmu na wysokim poziomie.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

segmentu PRS (Private Rented Sector) w Polsce znacząco wzmocniły konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości – zagraniczni inwestorzy szukali względnie bezpiecznych aktywów (a do takich są zaliczane aktywa mieszkaniowe) w sytuacji problemów strukturalnych innych segmentów nieruchomości – w szczególności nieruchomości handlowych i biurowych.

Inwazja Rosji na Ukrainę w krótkim okresie mogła osłabić aktywność inwestorów w tym zakresie z uwagi na ryzyka inwestycji w kraju przyfrontowym. Niemniej jednak w długim okresie duży potencjał rynku wynajmu prawdopodobnie będzie skłaniać do kontynuacji inwestycji.

Na rynku jest obecnie ok. 7,3 tys. mieszkań gotowych do wynajmu instytucjonalnego, są one zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach. Najwięcej lokali oferuje Resi4Rent (2,3 tys. lokali) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2 tys. lokali). W trakcie budowy lub w fazie planowania jest łącznie ok. 26 tys. mieszkań. **Według szacunków Fundacji Rynku Wynajmu zasób PRS w perspektywie 2028 może wynosić ok. 93,9 tys. mieszkań (łącznie mieszkania istniejące w budowie oraz zapowiedzi inwestycyjne).**

Wspomniane ok. prawie 94 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 7 lat wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,2 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Po stronie podaży do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- **Niewielki spadek liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 3q22 oddano 57,6 tys. mieszkań (-1,9% r/r vs +4,1% r/r w 2q22). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich praktycznie nie zmieniła się (-0,3% r/r vs +10,9% r/r w 2q22). Deweloperzy w 3q22 oddali do użytku 63,4% mieszkań ogółem. W 3q22 wzmocnił się spadek mieszkań oddawanych do użytku przez indywidualnych inwestorów (-3,4% r/r vs +0,4% r/r w 2q22). Ich udział w 3q22 zmalał do 35,7% (-0,5 pp r/r).

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 3q22 łącznie oddano do użytku 15,8 tys. mieszkań (18,7 tys. w 3q21), spadkowe tendencje liczby oddanych mieszkań (dwucyfrowe od 1q22) utrzymują się. Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 7 miastach (znacząco w Poznaniu, Lublinie i Łodzi), natomiast wzrosła istotnie w Bydgoszczy i Gdańsku (Tabela 2).

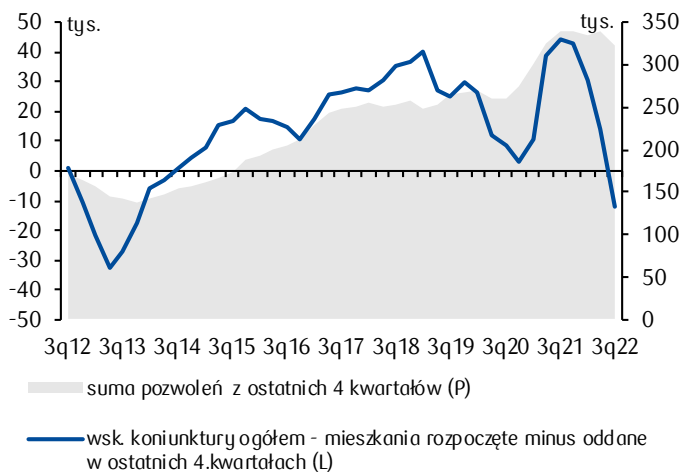
Położenie blisko rejonu z działaniami wojennymi krótkookresowo może osłabiać aktywność inwestorów w Polsce; niemniej długookresowo duży potencjał rynku wynajmu zachęca do inwestycji.

Według szacunków Fundacji Rynku Wynajmu PRS w horyzoncie 2028 wzrośnie do ok. 94 tys. mieszkań.

Niewielki spadek liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem w 3q22; wzmocnienie spadku liczby mieszkań budowanych indywidualnie systemem gospodarczym.

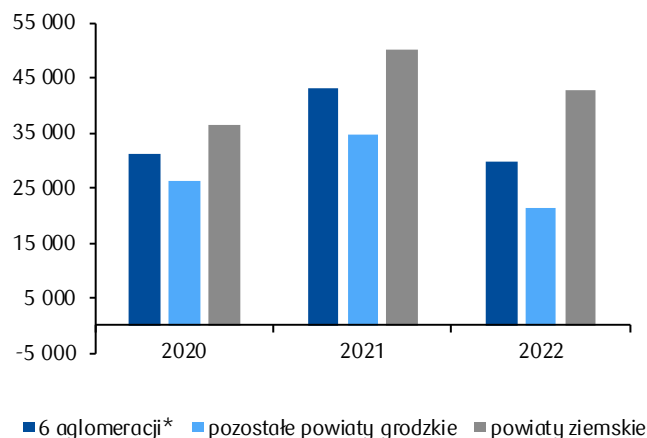
W 10 największych miastach mniej mieszkań oddanych do użytku (-15% r/r w 3q22 i -19% r/r w 2q22).

Wyk. 17 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Rozpoczynane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji w okresie 1-3q lat 2020-2022



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

- **Dalszy silny spadek liczby rozpoczynanych mieszkań w 3q22** (-37,3% r/r i -17,9% r/r w 2q22), rozpoczęto 45,1 tys. mieszkań (w tym 22,3 tys. to mieszkania deweloperskie, o 44,8% mniej niż w 3q21).
- **Spadek liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań o 20,6% r/r** (vs +6,7% r/r w 2q22), co jest konsekwencją silnego spadku liczby pozwoleń na budowę mieszkań dla inwestorów indywidualnych (-35% r/r vs -20,5% r/r w 2q22); w przypadku deweloperów liczba pozwoleń zmalała o 10% r/r.

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 3q22 **sygnalizuje wzmocnienie spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy**, ich liczba kolejny kwartał maleje wobec poprzedniego kwartału (konsekwencja malejącej r/r od trzech kwartałów liczby mieszkań rozpoczynanych). Zmalała również (-5% q/q) łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich czterech kwartałach (Wykres 17).

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od lokalizacji. Spadek liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w okresie 1-3q22 był największy w grupie pozostałych miast na prawach powiatu (-38,3% r/r); w 6 aglomeracjach liczba rozpoczynanych projektów zmalała o 30,7%, a w powiatach ziemskich (-15,1% r/r).

Analiza struktury rozpoczynanych mieszkań deweloperskich pokazuje **wysoką aktywność deweloperów w powiatach ziemskich w ostatnich trzech latach** (Wykres 18). W 1-3q22 udział mieszkań rozpoczynanych w powiatach ziemskich wzrósł do 45% (o 6,2 pp r/r), natomiast zmalał umiarkowanie w 6 największych aglomeracjach (31,7%; -1,9 pp r/r) i wyrażnie w pozostałych miastach na prawach powiatu – z 27,2% do 22,9%. Przyczynami takiej sytuacji są m.in. ograniczona dostępność terenów budowlanych w dużych miastach w rozsądnej cenie oraz względnie tańsze mieszkania w strefie podmiejskiej czy mniejszych miejscowościach. W pewnej mierze jest to też efekt zmiany preferencji konsumenckich – wzrost zainteresowania zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, czystym powietrzu. Przestanką takich decyzji jest też systematyczna poprawa infrastruktury komunikacyjnej, która skraca czas dojazdu do pracy czy szkoły, a także upowszechnienie pracy zdalnej.

Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 3q22 sygnalizują wyhamowanie rynku – projekty mieszkaniowe w toku były na poziomie poprzedniego kwartału, podobnie bank ziemi; przedpłaty klientów wzrosły nieznacznie (o 5% q/q). Zapasy gotowych mieszkań zmalały o 11% wobec 2q22. Silnie (o prawie 20% r/r) zmalały zakupy gruntów pod inwestycje, co oznacza gorszą ocenę perspektyw rynku.

Widoczne wzrosty r/r projektów w toku budowy są konsekwencją wcześniej podjętej aktywności, jeszcze przed zdecydowaną zmianą sytuacji na rynku. Wysoka produkcja w toku przy bardzo ograniczonym popycie zapowiada problemy ze sprzedażą mieszkań w kolejnych kwartałach. W tej sytuacji zrozumiałe jest zainteresowanie deweloperów sektorem PRS. Sprzedaż mieszkań funduszom inwestycyjnym, choć wymaga obniżenia marży, to pozwala utrzymać zdolności produkcyjne i ogranicza ryzyko.

W 3q22 spadek łącznej sprzedaży mieszkań przez 13 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie był podobny jak w 2q22. Największy spadek raportował Robygi (-72% r/r); w tej grupie deweloperów jedynym który odnotował wzrost (+19% r/r) był Victoria Dom. Łącznie 13 deweloperów giełdowych w 3q22 sprzedało r/r o 42% mniej mieszkań (-44% r/r w 2q22). Jest to konsekwencja ograniczeń przede wszystkim po stronie popytu (załamanie popytu

Dalszy silny spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (-37,3% r/r).

Spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę w 3q22, szczególnie silny w przypadku inwestorów budujących indywidualnie.

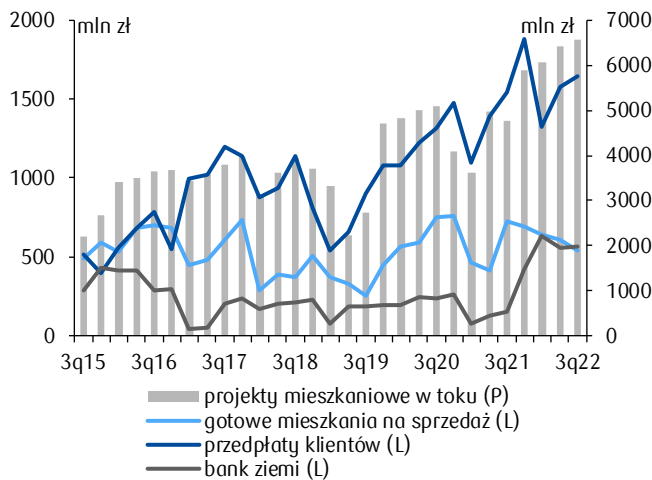
Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego sygnalizuje wzmocnienie spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy.

Spadek liczby rozpoczynanych projektów w 1-3q22 był najmniejszy, w porównaniu z lokalizacjami w miastach, w powiatach ziemskich (-15,1% r/r).

Wyhamowanie rynku widoczne w zapisach księgowych deweloperów na koniec 3q22.

Skala spadku r/r łącznej sprzedaży 13 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie w 3q22 podobna jak w 2q22.

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

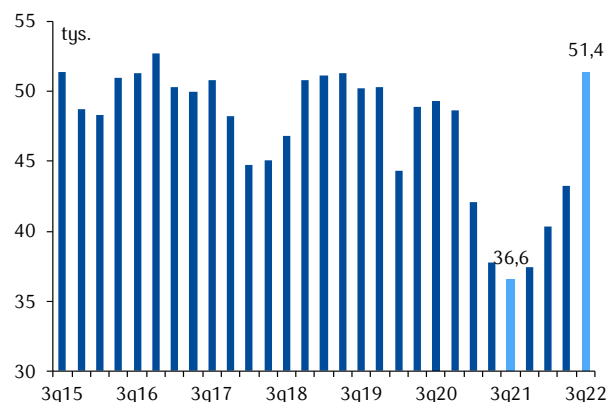


Uwaga: firmy powyżej 49 osób
Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

kredytowego przy wysokich stopach procentowych). Podobna tendencja występuje prawdopodobnie na szerokim rynku, gdzie aktywny jest pełen przekrój firm deweloperskich – od najmniejszych po największe, przy zwykle mniejszym buforze bezpieczeństwa na gwałtowne zmiany w otoczeniu, czy możliwościach dywersyfikowania projektów przez mniejsze firmy.

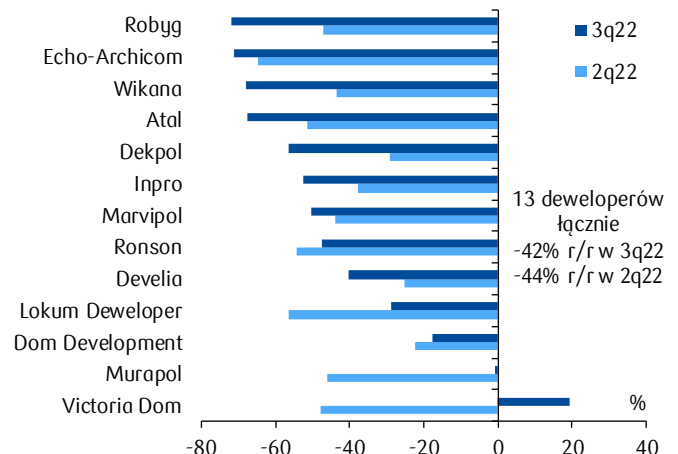
Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁴ w 3q22 wyniosła 6,6 tys. i była o 30% mniejsza q/q i o 56% mniejsza r/r. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 3q22 wyniosła ok. 7,2 tys. (liczba ta nie uwzględnia mieszkań wprowadzonych do oferty w końcu 2q22 w celu ich realizacji na zasadach obowiązujących przed nowelizacją Ustawy deweloperskiej, sprzedaż ok. 4 tys. z tych mieszkań została w 3q22 wstrzymana). W konsekwencji załamania popytu, dość licznych zwrotów notowanych w tym kwartale (głównie rezygnacji z płatnych rezerwacji) i w dalszym ciągu wprowadzonych na rynek nowych mieszkań oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q22 wzrosła do 51,4 tys. mieszkań (19% q/q; 40% r/r). Jest to poziom oferty z lat 2015-2019, przy czym przeciętna kwartalna sprzedaż wynosiła wtedy 16 tys. (czyli była dwa razy większa niż obecnie).

Wyk. 21 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

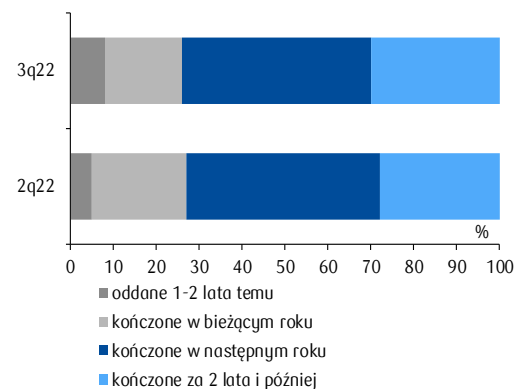
Wyk. 20 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie w 3q22



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Na koniec 3q22 wzrost oferty mieszkań w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL na skutek silnego spadku sprzedaży mieszkań, licznych zwrotów i wprowadzanych na rynek w dalszym ciągu nowych mieszkań.

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



Źródło: JLL; Spectis; PKO Bank Polski

⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2022, JLL, październik 2022

Na koniec 3q22 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 22) udział gotowych mieszkań i kończonych w 2022 był relatywnie wysoki i wynosił 26%. Największy był udział mieszkań kończonych w 2023 – 44%. Mniejsza niż rok temu była oferta mieszkań kończonych w 2024 i później, co zapowiada słabszą podaż mieszkań w perspektywie dwóch lat.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 3q22 wg statystyk GUS wzrosły o ok.12% r/r (wobec o ok. 4% r/r w 3q21; Wyk. 23). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów rosły nieco wolniej** (por. Ramka 1) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych w granicach 17,9-21,8% r/r (vs 18,5-31,8% r/r w 2q22).

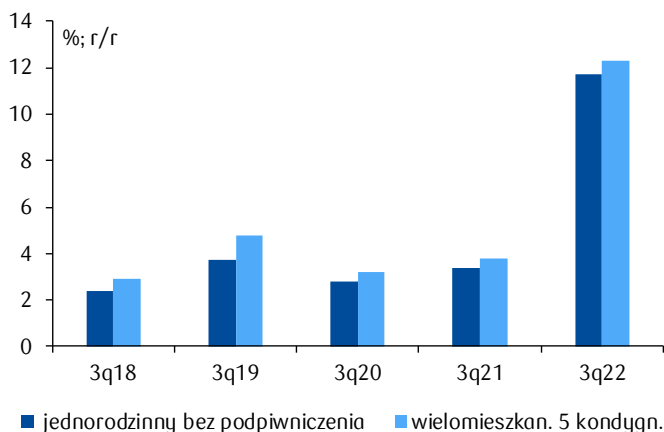
Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku pracy sprzętu budowlanego (o ok. 18%), co wynika w dużej mierze z oczekiwanej kontynuacji tendencji wzrostowych cen nośników energii. Rosną też stawki robocizny netto (o ok.13%) w konsekwencji presji inflacyjnej, jak i utrzymującego się deficytu pracowników budowlanych, wzmocnionego powrotem do kraju części ukraińskich pracowników. Wzrost cen materiałów zużywanych w budownictwie zwolnił, niemniej sięga 11% w skali roku (Wykres 24).

Relatywnie mało mieszkań w ofercie oddawanych w 2024 i później.

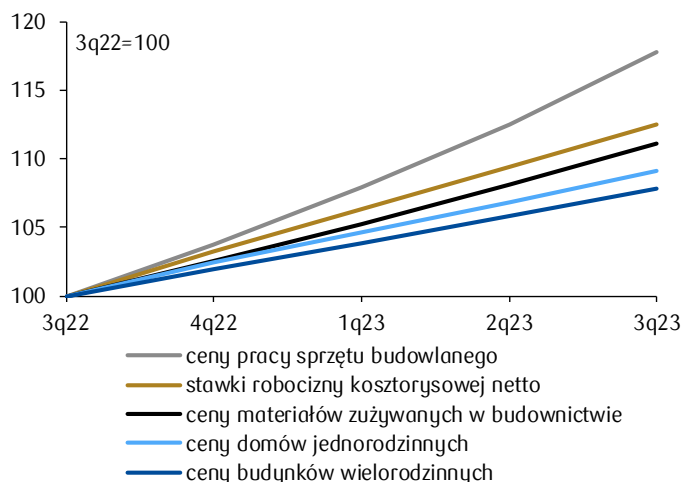
Według bieżących stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 3q22 nieco zwolnił, w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych do 17,9-21,8% r/r.

Kontynuacja wolniejszego wzrostu kosztów budowy.

Wyk. 23 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Wyk. 24 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (wrzesień), GUS 2022 (publikacja 22.11.2022) oraz analogiczna publikacja z lat 2018-2021

Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, III kwartał 2022, zeszyt 55/2022 (2121), SEKOCENBUD

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 3q22 w analizowanych największych miastach w porównaniu z 2q22, z wyjątkiem Katowic, pogorszyła się, najbardziej w Krakowie i Wrocławiu (Wykres 25). Jest to konsekwencja wysokich cen mieszkań i jednocześnie wolniejszego wzrostu wynagrodzeń w tych miastach. Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,65) i Wrocławiu (0,69).

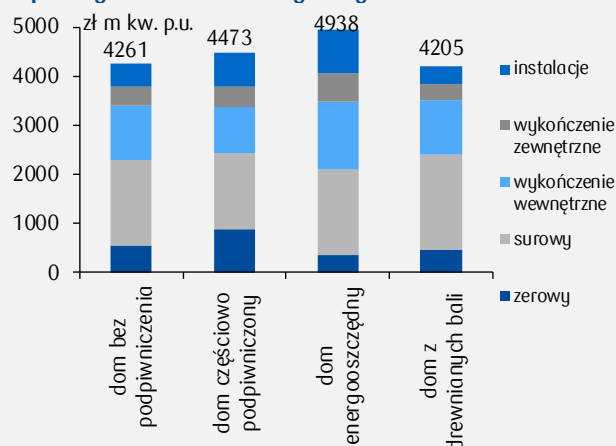
Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu.

RAMKA 1. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q22

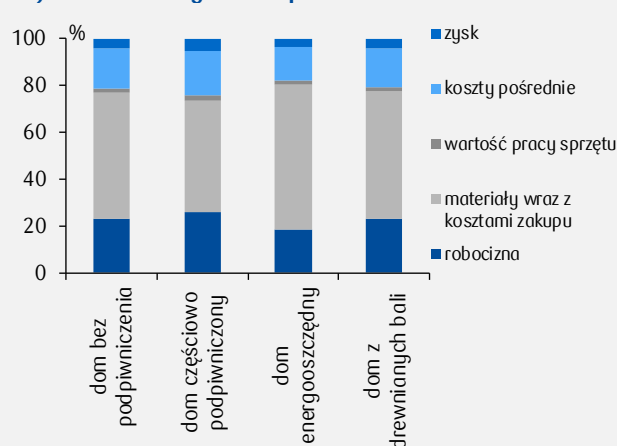
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q22 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,2-4,9 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 82-91% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (18%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (35-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-28%).
- W strukturze ceny obiektu 47–62% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 19-26% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie: 14-19%; szacowany zysk wykonawcy: 3,8-5,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 3q22 wg stawek kosztorysowych*



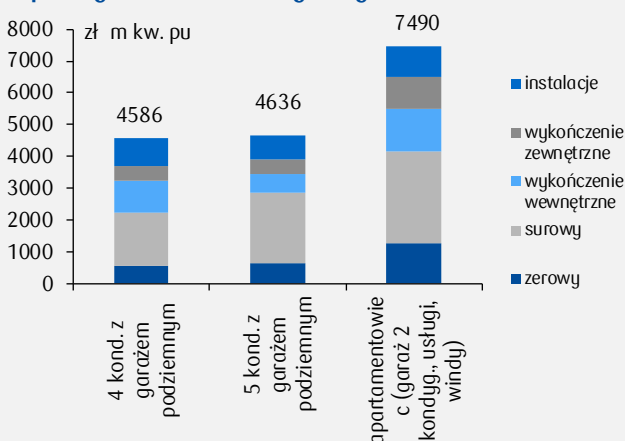
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q22



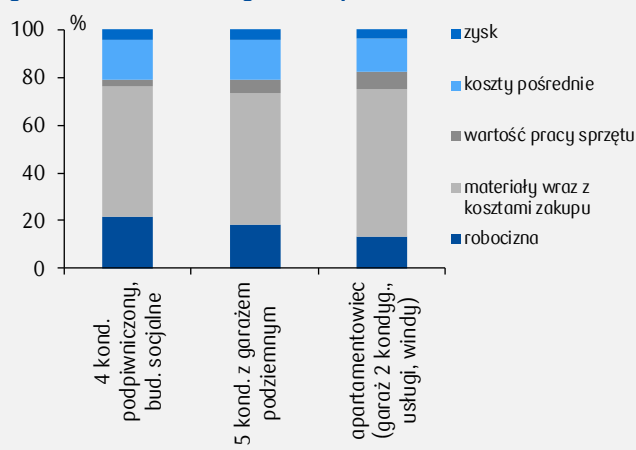
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q22 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,5-7,5 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 80-87% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (36-48%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (12-22%).
- W strukturze ceny obiektu 52-62% to koszty materiałów; 14-22%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 4-7% (więcej przy większych budynkach), koszty pośrednie: 14-17%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,8-4,7%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 3q22 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 3q22



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 14-20% 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 3q22 od 14% do 23%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału powyżej 23%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 3q22

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków 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	4 491	4 715	5 205	4 432
Warszawa	4 772	5 010	5 531	4 710
Małopolskie	4 304	4 518	4 987	4 247
Łódzkie	4 201	4 410	4 869	4 146
Dolnośląskie	4 172	4 379	4 834	4 117
Wielkopolskie	4 538	4 764	5 259	4 478
Pomorskie	4 129	4 334	4 785	4 075
Zachodnio-pomorskie	4 674	4 907	5 417	4 613
Kujawsko-pomorskie	4 022	4 223	4 661	3 970
Lubelskie	4 154	4 361	4 815	4 100
Śląskie	4 350	4 567	5 042	4 293
Podlaskie	4 176	4 384	4 839	4 121
Świętokrzyskie	4 112	4 316	4 765	4 058
Podkarpackie	4 172	4 379	4 834	4 117
Warmińsko-mazurskie	4 014	4 214	4 652	3 961
Opolskie	4 274	4 486	4 953	4 218
Lubuskie	4 180	4 388	4 844	4 125

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 3q22

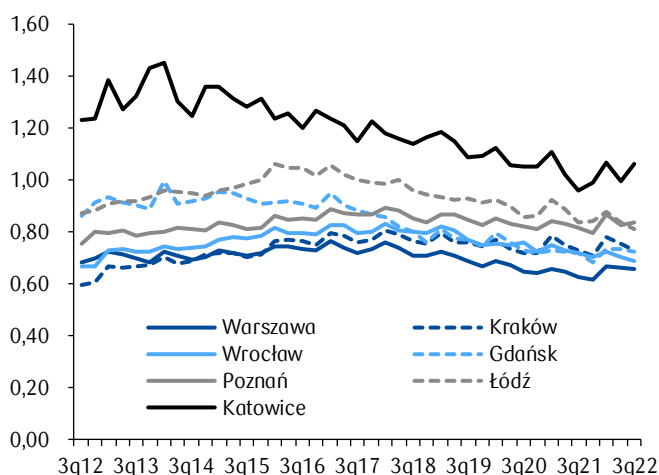
Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	4 834	4 886	7 894
Warszawa	5 136	5 192	8 389
Małopolskie	4 632	4 682	7 565
Łódzkie	4 522	4 571	7 385
Dolnośląskie	4 490	4 539	7 333
Wielkopolskie	4 884	4 937	7 977
Pomorskie	4 444	4 492	7 258
Zachodnio-pomorskie	5 031	5 086	8 217
Kujawsko-pomorskie	4 329	4 376	7 071
Lubelskie	4 471	4 520	7 303
Śląskie	4 682	4 733	7 647
Podlaskie	4 494	4 543	7 340
Świętokrzyskie	4 425	4 474	7 228
Podkarpackie	4 490	4 539	7 333
Warmińsko-mazurskie	4 320	4 367	7 056
Opolskie	4 600	4 650	7 512
Lubuskie	4 499	4 548	7 348

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

Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3 prezentowany w raportach AMRON_SARFIN w 3q22 pokazuje silną tendencję spadkową. Przy uwzględnieniu (od 3q21) 5% bufora zalecanego przez KNF (przy liczeniu zdolności kredytowej oprocentowanie powiększone o 5pp) indeks spadł do 94 pkt, tj. blisko poziomu z lat 2007/2008, gdy notowano bardzo niską dostępność mieszkań. Indeks, obliczany dla przykładowej rodziny (2 osoby pracujące i dziecko) uwzględnia zmiany ceny mieszkania z segmentu 45-55 m kw. w 8 największych miastach, oprocentowanie kredytu, średnie dochody rodziny oraz koszty utrzymania (wg minimum socjalnego). Na spadek indeksu w 3q22 negatywnie wpłynął dalszy wzrost ceny kredytu mieszkaniowego i wzrost kosztów utrzymania.

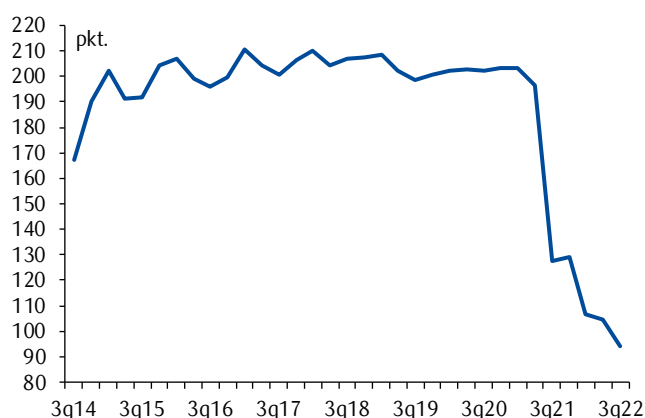
Indeks Dostępności Mieszkaniowej (AMRON), przy uwzględnieniu zalecanego przez KNF bufora 5 pp spadł do poziomu z lat 2007/2008.

Wyk. 25 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Wyk. 26 Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (AMRON)



Uwaga:* od 3q21 indeks uwzględnia 5% bufora (oprocentowanie powiększone o 5pp przy obliczaniu zdolności kredytowej. Źródło: Raporty AMRON-SARFIN z lat 2016-2022

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	3q21	3q22	3q22	3q21=100
Warszawa	1,9	1,5	7998	112
Kraków	3,1	2,5	8208	116
Wrocław	2,3	1,6	7068	113
Łódź	6,1	5,0	6103	110
Poznań	1,9	1,0	7309	115
Gdańsk	3,4	2,4	8068	114
Szczecin	3,6	3,0	6636	114
Bydgoszcz	3,1	2,1	6208	111
Lublin	5,4	5,0	5897	111
Białystok	6,7	5,3	5396	113
Katowice	1,8	1,6	7853	121
Toruń	4,0	3,4	6222	111
Rzeszów	5,3	4,4	6157	111
Kielce	5,5	4,3	5396	112
Olsztyn	2,7	2,0	5963	111
Zielona Góra	3,8	2,5	6039	119
Opole	3,4	3,1	6200	112
Gorzów Wlp.	3,0	2,2	5413	113

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2022, US Wrocław, 30.11.2022

Tab. 4 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa^	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		NSP 2021	NSP 2021	2022	2021	1-3q22	1-3q22	3q21=100
Warszawa	1 036 322	32,9	557	8,8	40	64,7	9 846	-9
Kraków	433 621	31,4	542	14,0	69	63,1	7 563	2
Wrocław	363 375	32,0	540	12,1	60	61,9	5 355	-22
Łódź	367 656	30,4	548	7,9	26	62,1	4 597	-27
Poznań	288 466	33,5	527	9,3	48	63,7	3 521	-63
Gdańsk	244 540	29,9	503	15,6	66	60,4	3 717	30
Szczecin	188 412	29,4	476	7,0	60	65,7	1 806	-22
Bydgoszcz	155 698	26,9	461	4,5	39	55,9	1 251	176
Lublin	162 062	29,2	484	6,4	54	63,9	1 595	-42
Białystok	137 350	26,0	467	10,0	55	65,2	1 500	-14
Katowice	152 564	31,8	534	5,6	28	61,9	1 364	-25
Toruń	96 021	28,4	484	8,3	57	56,7	1 390	-32
Rzeszów	92 214	32,2	471	15,8	16	66,4	2 459	82
Kielce	89 546	28,6	479	6,3	18	60,1	953	-19
Olsztyn	81 293	28,0	478	7,8	56	57,5	1 200	107
Zielona Góra	64 204	31,1	459	12,5	18	72,9	1 217	24
Opole	59 059	31,6	464	7,2	36	79,2	605	-47
Gorzów Wlp.	55 556	27,9	463	5,5	56	68,0	416	-32

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

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2022, US Wrocław, 30.11.2022

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Prognoza ludności Polski do 2030⁵ sygnalizuje stopniowy **spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności**.

Wyniki NSP 2021⁶ potwierdzają tendencje sygnalizowane w prognozie. Na koniec marca'21 w Polsce mieszkało 38 036,1 tys. osób, o 476 tys. mniej niż w 2011. Jest to umiarkowany spadek, który wynika przede wszystkim ze struktury demograficznej ukształtowanej w II połowie XX wieku. W okresie między spisowym zmalała także liczba gospodarstw domowych, w 2021 było ich 12,536 mln (por. Ramka 2).

Ludność miejska stanowiła 59,8% ludności ogółem, na wsi mieszkało 40,2% (odpowiednio 60,8% i 39,2% w 2011). Liczba mieszkańców miast stopniowo maleje, jest to skutek rozwoju ośrodków podmiejskich. W okresie międzyspisowym tempo przyrostu ludności wiejskiej wyniosło +1,2% a stopa ubytku ludności miejskiej -2,8%. Równolegle liczba miast wzrasta, w latach 2011-2021 powstały 52 nowe miasta - dotychczasowym miejscowościom wiejskim zostały nadane prawa miejskie. W 2023 liczba miast w Polsce wzrośnie o kolejne 15 miast.

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

Wyniki NSP 2021 potwierdzają te tendencje.

Liczba gospodarstw domowych w okresie między spisowym zmalała o 1,03 mln.

Stopniowo maleje liczba mieszkańców miast.

⁵ Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, opracowanie eksperymentalne, sierpień 2017.

⁶ Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021, Raport z wstępnych wyników, GUS, maj 2022

RAMKA 2. Kolejne wyniki regionalne NSP 2021 - gospodarstwa domowe wg wielkości; mieszkania wg okresu budowy

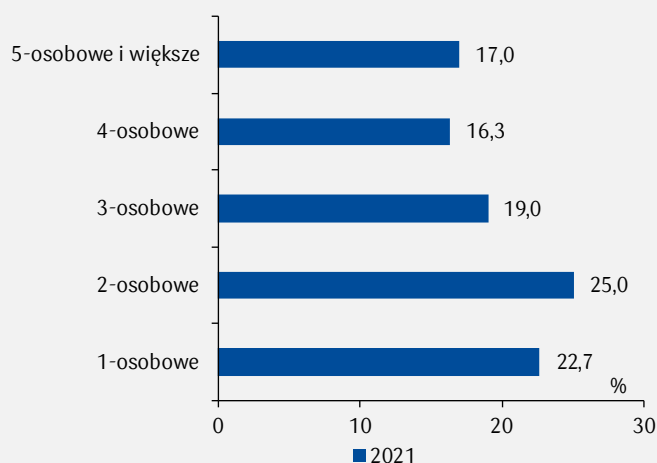
Wśród spisowych danych regionalnych ostatnio udostępnionych przez GUS są kolejne informacje istotne z punktu widzenia oceny potrzeb mieszkaniowych. Są to dane dotyczące struktury gospodarstw domowych wg wielkości oraz charakterystyka zasobów mieszkaniowych wg okresu budowy.

Liczba gospodarstw domowych w 2022 wyniosła 12,536 mln gospodarstw. Dane te nie są porównywalne z wynikami poprzednich spisów z uwagi na zmianę definicji gospodarstwa domowego przy spisie w 2021 – wszystkie osoby mieszkające w jednym mieszkaniu były uważane za członków tego samego gospodarstwa domowego, podczas gdy w poprzednich spisach stosowano kryterium ekonomiczne.

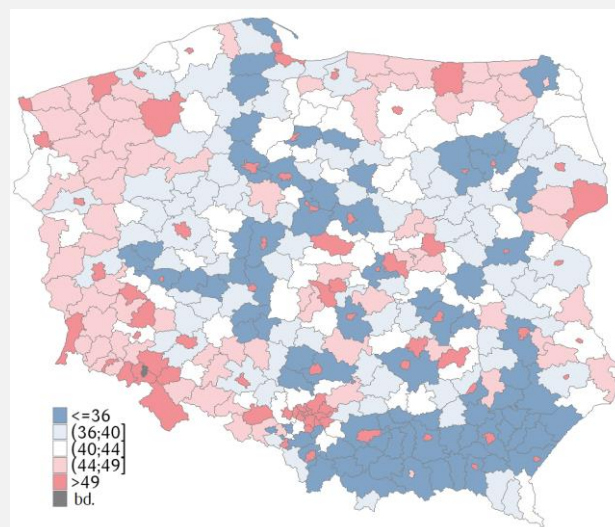
W strukturze gospodarstw domowych największy udział mają gospodarstwa 1- oraz 2-osobowe, w skali kraju jest to prawie 48%. Ta duża grupa mniejszych gospodarstw, która z racji demografii i zmian kulturowych prawdopodobnie będzie się powiększać, generuje znaczne (obecne i przyszłe) potrzeby mieszkaniowe. Relatywnie duży udział grupy największych (5 osób i więcej) gospodarstw jest najpewniej w dużej mierze konsekwencją przyjętej definicji gospodarstwa domowego. Przy z roku na rok niższym przyroście naturalnym wzrost liczebności największej grupy gospodarstw na skutek wzrostu liczby najmłodszych członków rodzin raczej nie nastąpił.

Udział gospodarstw 1- i 2-osobowych jest silnie zróżnicowany regionalnie – od 24%-29% na Podkarpaciu i w południowej Małopolsce po 60%-66% w największych aglomeracjach. To zróżnicowanie wynika z wielu powodów, takich jak mniej lub bardziej silna tradycja rodziny wielopokoleniowej w poszczególnych regionach Polski, naturalna mobilność młodych ludzi, tworzących zwykle małe gospodarstwa (nauka, poszukiwanie pracy w dużych miastach), czy struktura demograficzna regionu (migracja młodych, pozostają małe gospodarstwa osób w podeszłym wieku).

Struktura gospodarstw domowych według wielkości

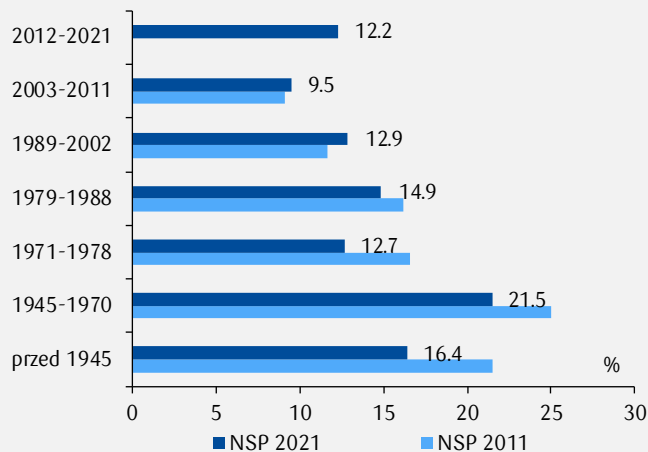


Udział gospodarstw 1- i 2- osobowych w liczbie gospodarstw domowych ogółem w 2021

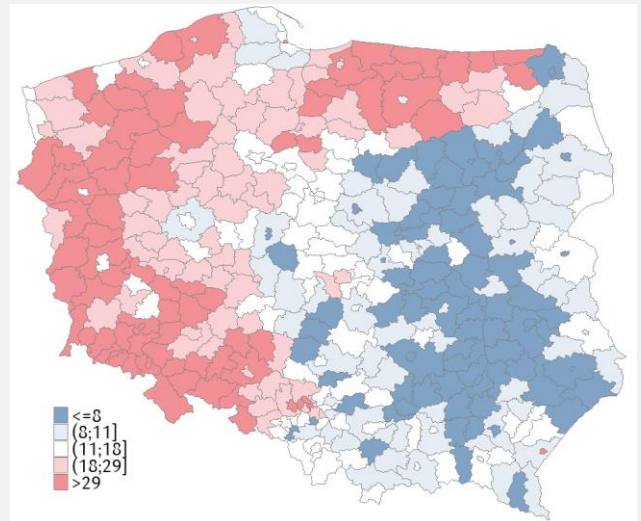


Kolejnym obszarem niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych jest modernizacja i wymiana zasobu mieszkaniowego z racji jego zużycia i wieku. Statystyka spisowa dotycząca mieszkań wg okresu budowy w układzie regionalnym pokazuje 2,45 mln mieszkań z okresu przedwojennego (w tym 1,03 mln sprzed 1918). Przy przeciętnym dla Polski udziale mieszkań wybudowanych przed 1945 rokiem na poziomie 16,4%, są powiaty, w których przekracza on 60% (ząbkowski – 59,5%; wałbrzyski – 73%), z drugiej strony w Jastrzębiu Zdroju, Tychach, Tarnobrzegu, Łomży i Ostrołęce udział nie przekracza 2,5% mieszkań ogółem. Takie zróżnicowanie w skali kraju wynika z szeregu przyczyn: – zasłóści historycznych (relatywnie dobry stan zasobów na Ziemiach Odzyskanych, który jednak z biegiem czasu przy niedostatecznych nakładach na utrzymanie i małych inwestycjach pogorszył się); – intensywności nowego budownictwa (skoncentrowanego w największych i dużych miastach); – zniszczeń wojennych w Polsce centralnej i wschodniej (silnie zredukowały zasoby przedwojenne).

Struktura mieszkań wg okresu budowy w 2011 i 2021



Udział mieszkań wybudowanych przed 1945 w zasobach mieszkaniowych ogółem w 2021



Źródło: BDL, wyniki NSP 2011 i 2021, GUS, dane udostępnione do 30.11.2022

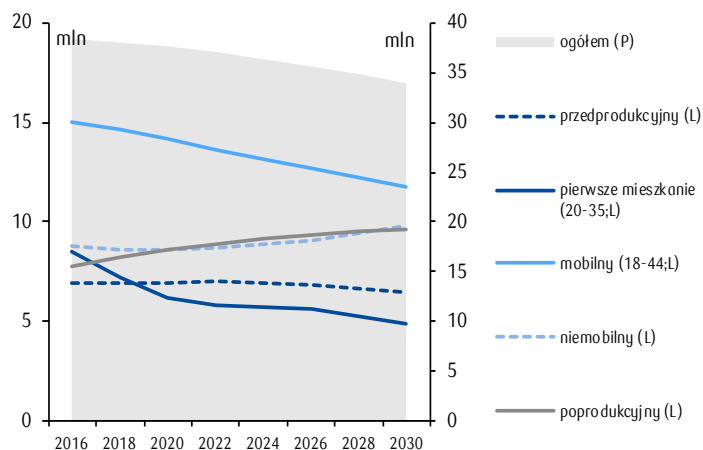
Zmiany w liczbie ludności poszczególnych miast następują z różnym nasileniem. W grupie stolic województw najmocniej (o ok. 8%) zmalała w okresie między spisowym liczba mieszkańców Katowic, Łodzi i Kielc, natomiast znacząco (o 7-9%) wzrosła liczba mieszkańców Warszawy, Rzeszowa i Wrocławia.

W uszeregowaniu stolic województw wg liczby mieszkańców nastąpiły przeszerogowania: - Wrocław wyprzedził Łódź i stał się 3. największym miastem w Polsce; - Białystok wyprzedził Katowice i jest 10. miastem pod względem liczby ludności; - Rzeszów jest większy od Kielc; - Zielona Góra wyprzedziła Opole, przy czym w przypadku tych dwóch miast nastąpiły znaczące zmiany granic administracyjnych, wpływające na liczbę ich mieszkańców.

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

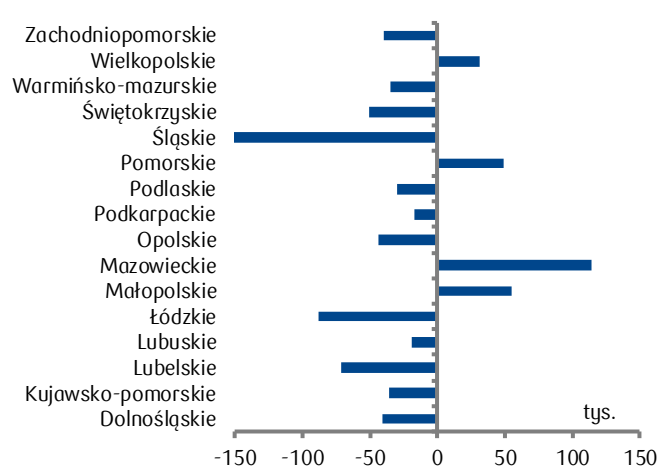
Według danych NSP 2021 Wrocław wyprzedził Łódź pod względem liczby mieszkańców i stał się trzecim największym miastem w Polsce.

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

Według prognozy (opracowanej na podstawie danych z poprzedniego NSP) w perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%). Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7 mln osób), wobec wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym (+1,5 mln osób). **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 województwie mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.** W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odpływowych, wzrośnie natomiast liczba ludności w województwach z największymi aglomeracjami.

Prognoza ludności gmin do 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast.

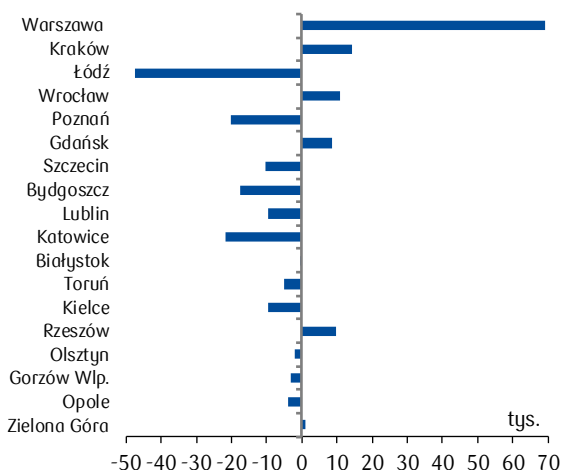
Wg prognozy spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 wystąpi wzrost liczby ludności (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5%. Zarysowane kierunki zmian demograficznych w układzie regionalnym w perspektywie 2030 prawdopodobnie się utrzymają – ich podstawowe założenia (w tym określona na kilkanaście najbliższych lat struktura demograficzna ludności wg wieku) pozostają aktualne. Niemniej, w świetle dynamicznie zmieniającego się otoczenia – postępujących zmian klimatycznych i degradacji środowiska oraz dostępności infrastruktury sieciowej można oczekiwać wzmocnienia tendencji migracyjnych ludności w strefę podmiejską dużych aglomeracji czy do mniejszych ośrodków. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas) w dużych aglomeracjach skłania do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do internetu i możliwość pracy zdalnej lub hybrydowej. 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.

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

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

Kontynuacja procesu suburbanizacji.

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



Wyk. 30 Liczba Ukraińców w obszarach metropolitalnych miast zrzeszonych w UMP (stan na 1.04.2022)



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

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

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

Sygnalizowane tendencje demograficzne niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 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 zmienia strukturę popytu na mieszkania.

Tab. 5 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania silnie określony przez potrzeby wymiany mieszkań (zużycie zasobu)
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkań;
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania 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 w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	⇒ zróżnicowanie regionalne – utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)
Gwałtowny napływ uchodźców wojennych z Ukrainy na bardzo dużą skalę (od początku wojny do początku listopada’22 polską granicę przekroczyło 7,55 mln Ukraińców; do Ukrainy wyjechało 5,74 mln osób); szacuje się, że co najmniej 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem oraz na obiekty zbiorowego zamieszkania na dłuższy pobyt, pogorszenie ilościowych wskaźników mieszkaniowych, szczególnie w największych aglomeracjach

Źródło: zestawienie własne

Szok migracyjny związany z agresją Rosji na Ukrainę może odczuwalnie wpłynąć na trendy demograficzne w Polsce, pośrednio także na sytuację na rynku mieszkaniowym. Według badań Centrum Analiz i Badań Unii Metropolii Polskich, komentowanych przez naukowców UW, w konsekwencji ogromnego napływu uchodźców wojennych do Polski po agresji Rosji na Ukrainę 24 lutego 2022, liczba ludności Polski przekroczyła w kwietniu 40 mln osób; wg szacunków z wykorzystaniem danych z lokalizacji na urządzeniach mobilnych było to 41,5 mln osób⁷. Taki napływ ludności jest już widoczny w statystyce – liczba mieszkańców w obszarach metropolitalnych 12 miast zrzeszonych w Unii Metropolii Polskich na początku kwietnia'22 była o kilkanaście-kilkadziesiąt procent większa w porównaniu z końcem roku 2021 (por. Wykres 32). W największym stopniu wzrosła populacja Rzeszowa – o 53%, Gdańska – o 34% i Katowic – o 33%. Najwięcej uchodźców zatrzymało się w Warszawie (469,6 tys.), Katowicach (303 tys.), Wrocławiu (302,5 tys.) i Gdańsku (224 tys.).

Przytoczone dane są fotografią stanu po dwóch miesiącach wojny, sytuacja jest dynamiczna – część uchodźców powraca do kraju czy przemieszcza się dalej. Od wybuchu wojny do początku listopada'22 granicę Polski przekroczyło 7,55 mln osób, jednocześnie do Ukrainy powróciło 5,74 mln osób. Szacuje się, że w Polsce co najmniej 750 tys. pozostanie na dłużej. Tak duży napływ ludności tworzy poważne wyzwania dla rynku mieszkaniowego, konieczne jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nowej, dużej grupy ludności. Poszukiwane są mieszkania na wynajem o przeciętnym standardzie, lepiej sytuowani Ukraińcy szukają mieszkań na rynku wtórnym czy pierwotnym.

Potrzeby mieszkaniowe uchodźców wojennych z Ukrainy ważnym wyzwaniem dla rynku mieszkaniowego w Polsce.

Tab. 6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Saldo migracji na 1000 ludności
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021
Warszawa	1 860,3	793,8	64,6	13,4	-2,4	2,0
Kraków	800,7	321,2	61,7	14,9	-1,0	4,1
Wrocław	672,9	281,0	62,9	14,2	-2,1	1,5
Łódź	670,6	289,7	65,7	13,8	-10,0	-1,9
Poznań	546,9	221,3	62,4	14,7	-2,9	-2,3
Gdańsk	486,0	193,9	59,9	14,9	-2,2	2,1
Szczecin	396,2	156,1	58,6	15,1	-6,7	-1,9
Bydgoszcz	337,7	129,8	57,3	15,2	-6,8	-5,8
Lublin	334,7	127,8	57,3	15,1	-4,3	-1,1
Białystok	294,2	111,7	55,1	15,6	-1,9	-2,0
Katowice	285,7	121,1	63,7	14,4	-8,1	-0,3
Toruń	198,3	77,2	58,2	15,8	-5,0	-2,5
Rzeszów	195,9	71,5	52,7	16,1	-0,7	6,5
Kielce	186,9	71,7	56,8	14,2	-6,6	-2,5
Olsztyn	170,2	67,9	58,6	16,0	-4,0	-1,6
Zielona Góra	140,0	53,6	55,8	14,8	-3,9	2,0
Opole	127,4	49,6	57,7	14,5	-4,7	0,1
Gorzów Wlp.	120,0	46,9	56,9	14,8	-7,9	-4,3

Uwaga: *Prognoza GUS z 2016.

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2022, US Wrocław, 30.11.2022

⁷ M. Wojdat, P. Cywiński, Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach, Centrum Analiz i Badań, Unia Metropolii Polskich, kwiecień 2022

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

Analizowane wskaźniki mogły się znacząco zmienić po lutym 2022 w konsekwencji napływu uchodźców wojennych z Ukrainy, dla których pierwszym wyborem są największe miasta, w szczególności to Warszawa, Katowice, Wrocław, Kraków, Gdańsk i Rzeszów. W 2021 wyraźnie są widoczne sygnalizowane negatywne tendencje demograficzne – o ile w 2020 mediana wskaźnika przyrostu naturalnego dla 16 stolic wojewódzkich wynosiła -2,0, to w 2021 było to -4,2, ujemny przyrost naturalny wystąpił we wszystkich stolicach. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-10,0), Katowicach (-8,1) i Bydgoszczy (-6,8); najslabiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-1,0) i Rzeszów (-0,7).

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

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

5. Otoczenie regulacyjne

- **14 lipca 2022 Prezydent podpisał Ustawę z 7 lipca 2022 o finansowaniu społeczeństwowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.** Ustawa przewiduje:
 - Wakacje kredytowe, czyli możliwość zawieszenia spłaty rat kredytów hipotecznych na 8 miesięcy, niezależnie od sytuacji dochodowej kredytobiorcy. Kredytobiorcy mogą skorzystać z wakacji w dowolnych dwóch miesiącach III i IV kwartału 2022 oraz po jednym miesiącu w każdym z kwartałów 2023. Termin na spłatę zostanie przesunięty bez dodatkowych odsetek. Rozwiązanie jest dostępne dla wszystkich kredytobiorców, którzy mają kredyty w polskich złotych. Według szacunków różnych instytucji wprowadzone rozwiązania w okresie dwóch lat będą kosztowały sektor bankowy ok. 20 mld zł.
 - Do połowy października'22 według danych BIK 1 mln rachunków został objęty wakacjami kredytowymi o wartości 258,1 mld zł. O ustawowe zawieszenie spłat kredytów hipotecznych zawnioskowały w większości osoby młode, w wieku 25-34 lat (65,9%), najczęściej z województw mazowieckiego (57,5%) i dolnośląskiego (55,2%) oraz z miast powyżej 500 tys. mieszkańców (62,4%).
 - Ustalenie zamiennika WIBOR-u i procedury jego wyznaczania. Na początku września'22 Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej wybrał indeks WIRD jako alternatywę dla WIBOR – WIRD (Warszawski Indeks Rynku Depozytowego), jest to indeks transakcyjny opracowywany na podstawie transakcji depozytowych zawieranych przez podmioty przekazujące dane z instytucjami finansowymi oraz z dużymi przedsiębiorstwami. W następnym kroku zostanie przyjęty harmonogram działań związanych z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego.
 - Zwiększenie kwoty wpłacanej przez banki na Fundusz Wsparcia Kredytobiorców, do końca 2022 banki mają wpłacić na ten fundusz dodatkowo 1,4 mld zł.
- **W lipcu 2022 weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jest to nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej z inicjatywy UOKiK.** Zapisy Ustawy przewidują objęcie środków wpłacanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki (1% w przypadku otwartego ra-

Ustawa wprowadzająca wakacje kredytowe weszła w życie.

Od lipca 2022 działa Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wprowadzony w nowelizowanej Ustawie Deweloperskiej.

chunku powierniczego i 0,1% przy zamkniętym rachunku) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Wprowadzenie DFG wzmacnia bezpieczeństwo klientów; jednocześnie powoduje wzrost kosztów deweloperów.

- **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego od kwietnia'22 zalecił bankom zaostrożenie kryteriów badania zdolności kredytowej.** W szczególności KNF zaleca bankom: (1) przy wyliczaniu zdolności kredytowej uwzględnianie wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego; (2) do liczenia zdolności kredytowej przyjmowanie oprocentowania powiększonego o 5 pp (a nie 2,5 pp jak dotychczas); (3) wskaźnik DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporzeczalnego) ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy. Celem KNF jest ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego w sytuacji rosnących w efekcie wysokich stóp procentowych kosztów obsługi zadłużenia przez kredytobiorców.
- **Zgodnie z nowelizacją Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie** od 1 lipca'21 banki, oceniając zdolność kredytową klienta ubiegającego się o kredyt hipoteczny, muszą ją liczyć dla maksymalnie 25 lat, nawet jeśli kredytobiorca zamierza zaciągnąć kredyt na okres dłuższy, czyli np. 30 bądź 35 lat. Nowelizacja wprowadziła też dalsze ograniczenia przy kredycie walutowym - w przypadku dochodu kredytobiorcy uzyskiwanego w walucie obcej przy kalkulacji zdolności kredytowej musi on ulec sztucznej deprecjacji/obniżeniu o 50% na okoliczność ryzyka kursowego (niekorzystna zmiana kursu). Kolejne zalecenie KNF to wprowadzenie do oferty każdego banku (z wyjątkiem spółdzielczych) kredytu ze stałym oprocentowaniem.
- **Nowelizacja prawa budowlanego (podpisana w lipcu'22 przez Prezydenta)** umożliwia prowadzenie w postaci elektronicznej dziennika budowy i książki obiektu. Portal e-Budownictwo ma umożliwić wygenerowanie dokumentów związanych z budową (m.in. wniosku o pozwolenie na budowę, zgłoszenia budowy/rozbiórki, oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, czy wniosku o pozwolenie na użytkowanie). Nowelizacja wpisuje się w cyfryzację procesów administracyjnych dotyczących budownictwa, sprzyja usprawnieniu tych procesów, w tym skróceniu okresu budowy w zakresie prac administracyjnych.
- **Nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (przyjęta przez RM w lipcu'22)** przewiduje m.in.: - powszechny dostęp do podstawowych informacji w świadectwach charakterystyki energetycznej; - zmiany wymagań związanych z kontrolą systemów ogrzewania i klimatyzacji; - obowiązek montażu w określonych budynkach systemów automatyki i sterowania. Nowelizacja dostosowuje polskie prawo do regulacji unijnych dotyczących charakterystyki energetycznej budynków, nowe regulacje mają poprawić skuteczność obecnego systemu oceny efektywności energetycznej budynków.
- 16 listopada 2021 Prezydent podpisał Ustawę z 29 października 2021 o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw. **Wśród znowelizowanych przepisów podatkowych dla rynku wynajmu istotne są:** - wprowadzenie obowiązku dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych; - wyłączenie z podatkowych kosztów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych; nowe przepisy zaczną obowiązywać od 1 stycznia 2023.
- **W listopadzie'22 Senat przyjął bez poprawek nowelizację Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu**

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

Ostatnia nowelizacja Rekomendacji S - zdolność kredytowa klienta ma być liczona maksymalnie do 25 lat.

Ostatnia nowelizacja prawa budowlanego sprzyja cyfryzacji procesów administracyjnych dotyczących budownictwa.

Nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków dostosowuje polskie prawo do regulacji unijnych w tym zakresie.

Od 2023 obowiązek dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem.

przy braku środków wkład własny). Ustawa ma zmienić nazwę na Ustawę o rodzinnym kredycie mieszkaniowym. Wprowadzone modyfikacje mają poszerzyć grono osób uprawnionych do gwarancji BGK wkładu własnego i tzw. spłaty rodzinnej. Po zmianie przepisów z programu będą mogli skorzystać kredytobiorcy bez wkładu własnego albo z wkładem własnym nie wyższym niż 200 tys. zł i nieprzekraczającym 20% kwoty wydatków, na który kredyt jest udzielany, a w przypadku kredytu o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej - nieprzekraczającym 30%. Jeśli kredytobiorca ma wkład własny niższy niż 20%, gwarancją BGK będzie mogła być objęta także brakująca część wkładu. Podniesiono też współczynnik, który służy do wyliczania maksymalnej ceny metra kwadratowego kwalifikującej do korzystania z programu. Ustawa czeka na podpis Prezydenta. Ma wejść w życie 1 marca 2023.

Zmiany w Ustawie o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym mają wejść w życie w marcu 2023.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Otoczenie makroekonomiczne rynku mieszkaniowego ostatnio charakteryzuje się dużą zmiennością i trudną przewidywalnością – dotyczy to m.in. czynników geopolitycznych mogących istotnie zmienić oczekiwania inflacyjne czy politykę monetarną. Rynek mieszkaniowy cechuje w dalszym ciągu niska transakcyjność, w związku z czym inwestorzy oczekują dodatkowej premii za ryzyko niskiej płynności. Niska transakcyjność utrudnia analizę zmian cen w poszczególnych segmentach rynku. Przy analizie trendów cenowych należy uwzględnić zawyżanie średniego poziomu cen przez transakcje dotyczące mieszkań o małym metrażu, których udział w ogóle transakcji wzrasta w sytuacji gorszej koniunktury.

Duża niepewność otoczenia.

Oceniamy, że średnie ceny transakcyjne mieszkań spadną o ok. 5%-10% w perspektywie roku (4q22-3q23). Negatywnie na poziom cen wpływają: (1) zapaść popytu kredytowego na mieszkania na skutek wysokich stóp procentowych i bardzo konserwatywnych regulacji ostrożnościowych; (2) realny spadek dochodów ludności; (3) duże ryzyko nadpodaży mieszkań w sytuacji dużej liczby projektów rozpoczętych w okresie boomu, a finalizowanych obecnie i w 1h23; (4) spadek inflacji i wyhamowanie wzrostu kosztów budowy; (5) wzrost oczekiwanych stóp zwrotu przez kupujących inwestycyjnie.

Negatywnie na poziom cen wpływają: (1) zapaść popytu kredytowego; (2) mało elastyczna podaż; (3) wyhamowanie wzrostu kosztów budowy.

Spadek cen mieszkań będzie hamowany przez: (1) doświadczenie deweloperów i ich umiejętności zarządzania projektami i ofertą; (2) wysokie stawki wynajmu przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem; (3) oczekiwania inflacyjne części społeczeństwa (doświadczenie wysokiej inflacji) sprzyjające popytowi na nieruchomości jako aktywowi chroniącemu oszczędności; (4) powolny wzrost akcji kredytowej (kalkulacja zdolności kredytowej przy większych wynagrodzeniach, lekki spadek WIBOR); (5) wprowadzenie do oferty mieszkań już z okresu wysokich kosztów budowy, także wysokie ceny energii i paliwa; (6) stopniowe ujawnianie się popytu uchodźców z Ukrainy.

Spadek cen hamowany przez: (1) relatywnie szybkie dostosowanie podaży mieszkań deweloperskich do mniejszego popytu; (2) oczekiwania inflacyjne (długi okres wysokiej inflacji) sprzyjające popytowi na mieszkanie jako aktywowi chroniącemu oszczędności; (3) ożywiony rynek wynajmu; (4) wysokie koszty budowy.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁸ wskazuje, że w 3q22 pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw, zmiany w wydatkach konsumpcyjnych oraz zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych spowodowały kontynuację znacznego spadku popytu na kredyty mieszkaniowe. Większość ankietowanych banków utrzymała zaostrzone w poprzednich kwartałach kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych z uwagi na pogorszenie prognoz sytuacji gospodarczej i jakości portfela kredytów mieszkaniowych. Niemniej niektóre banki nieznacznie łagodziły warunki kredytowania (np. obniżyły wymagania co do udziału własnego, wydłużyły maksymalny okres kredytowania czy zmniejszyły marżę kredytową), do czego skłaniały je spadek popytu na kredyty i wzrost presji konkurencyjnej.

⁸ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych IV kwartał 2022, NBP październik 2022

W 4q22 większość ankietowanych banków deklaruje zaostrzanie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych i oczekuje pogłębienia spadku popytu na te kredyty.

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

W 4q22 banki oczekują pogłębienia spadku popytu na kredyty mieszkaniowe.

Wyniki NSP 2021 potwierdzają już wcześniej obserwowane negatywne tendencje demograficzne.

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↓ Oczekujemy, że stopy procentowe osiągnęły poziom docelowy w tym cyklu zacieśniania polityki pieniężnej. Przy nasileniu procesów inflacyjnych oznacza to, że realna stopa procentowa pozostanie ujemna, co <i>ceteris paribus</i> sprzyja popytowi na nieruchomości.	Scenariusz stagflacyjny (wysoka inflacja w połączeniu ze stagnacją/recesją) może skutkować szybszymi obniżkami stóp, jeżeli rosnęłyby bezrobocie. Silna presja deprecyjna mogłaby skłonić NBP, by obok interwencji walutowych zwiększyć skalę wzrostu stóp procentowych.
Koniunktura gospodarcza	↓ Silny wzrost stóp procentowych, spadek realnych dochodów oraz wzrost obaw o bezrobocie wśród konsumentów mogą zwiększyć preferencję do posiadania płynnych aktywów w warunkach spowolnienia aktywności gospodarczej. To może zmniejszyć popyt inwestycyjny na rynku nieruchomości i skutkować opóźnieniem decyzji o zakupie nieruchomości na własne potrzeby (również wskutek spadku zdolności kredytowej).	Zmiana funkcji reakcji RPP (powrót do funkcji reakcji sprzed 2015) skutkowałaby podniesieniem stopy procentowej powyżej bieżącej inflacji (17,4%). Byłoby to najgłębsze zacieśnienie polityki pieniężnej w okresie transformacji z nieznanymi skutkami ze względu na zupełnie inny poziom ufinansowania gospodarki niż w latach 90. gdy stopy procentowe były także dwucyfrowe.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↓ Dochody w ujęciu realnym zaczęły spadać wskutek rosnącej inflacji. Pogorszenie koniunktury będzie mieć ograniczony wpływ na rynek pracy, który w pierwszej kolejności będzie redukować wakaty oraz popyt na pracę obcokrajowców. Dostosowanie odbywać się będzie także przez pogłębienie realnego spadku płac.	Po stronie realnych dochodów głównym czynnikiem ryzyka jest też dalsze narastanie inflacji.
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↓ Wzrost stóp procentowych NBP od października'21 (łącznie z 0,1% we wrześniu'21 do 6,75% we wrześniu'22) skutkuje wysoką ceną kredytu i silnym spadkiem popytu kredytowego na mieszkania. Wzrost ryzyka problemów ze spłatą rat kredytów powoduje istotne zaostrzoną politykę kredytową banków.	Presja konkurencji w sektorze może spowalniać podnoszenie oprocentowania kredytów, a poprawa sytuacji dochodowej poprawiać zdolność kredytową.
Wakacje kredytowe	→ Regulacja w krótkim okresie stabilizuje sytuację na rynku mieszkaniowym, opóźniając potencjalne problemy kredytobiorców ze spłatą rosnących, na skutek wysokich stóp procentowych, rat kredytowych.	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↓ Zamrożenie popytu kredytowego na mieszkania w konsekwencji wysokich stóp procentowych (w reakcji na wysoką, szybko rosnącą inflację) i pogorszenia sytuacji dochodowej gospodarstw domowych. Wyraźny spadek transakcyjności rynku i zdecydowane hamowanie cen z możliwością ich niewielkich spadków w określonych sytuacjach – peryferyjnego położenia, nieatrakcyjnej lokalizacji szczegółowej, długiego okresu pozostawiania mieszkania w ofercie.	
Podaż	→ Rosnąca liczba gotowych mieszkań i finalizowanych na przełomie lat 2022/2023, w powiązaniu z silnie ograniczonym popytem, szczególnie kredytowym, może powodować tendencje spadkowe cen mieszkań, niemniej utrzymujący się wysoki popyt z rynku wynajmu i polityka ograniczania podaży nowych	Dostosowanie podaży mieszkań deweloperów do mniejszego popytu (przez ograniczanie rozpoczynania nowych projektów) powoduje utrzymanie tendencji wzrostowych cen mieszkań.

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Wynajem mieszkań	mieszkań deweloperskich sprzyjają stabilizowaniu cen. Utrzymujący się wysoki popyt na wynajem ze strony uchodźców wojennych, a ostatnio także większy popyt generowany przez osoby, których nie stać na kredyt powodują wysoki, rosnący poziom stawek wynajmu. Przy ograniczonej w krótkim okresie podaży i dużym popycie wzrosty stawek wynajmu są fundamentalnie uzasadnione. Dodatkowo na wysoki poziom stawek wpływać też będą zmiany w opodatkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem od 2023 (rozliczanie wynajmu przez osoby fizyczne wyłącznie ryczałtem; brak możliwości uwzględniania amortyzacji lokali w kosztach) oraz wzrost podatków od nieruchomości od 2023. Jednocześnie perspektywa obniżek stóp procentowych i spadku cen mieszkań może być przesłanką ich nieznacznej korekty.	Większa migracja Ukraińców do innych krajów UE, jak i powrót części z nich do Ukrainy może osłabiać presję na komercyjny zasób na wynajem w Polsce, spowalniając presję na czynsze.

Źródło: zestawienie własne

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 3q22 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym (rp) w zdecydowanej większości stolic wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału (Tabela 6). W przypadku rynku wtórnego (rw) ceny transakcyjne w 9 stolicach nie zmieniły się wobec poprzedniego kwartału, w 4 miastach spadły q/q w granicach 5%, w 3 wzrosły q/q. Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań.

W 3q22 na rynku wtórnym w porównaniu z 2q21 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły znacząco w 12 stolicach województw, jedynie w Poznaniu i Szczecinie wzrost był jednocyfrowy. Na rynku pierwotnym w skali roku w 10 analizowanych miastach wystąpił znaczący wzrost cen transakcyjnych mieszkań, w pozostałych miastach ceny były zbliżone r/r, jedynie w Szczecinie zanotowano spadek o kilka procent r/r (Tabela 8).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, w 3q22 sygnalizował kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym w stolicach województw (por. Roz. 7, Wykres 3), w kilku miastach wzrost cen zwolnił (Wrocław, Gdańsk, Szczecin, Katowice, Rzeszów, Olsztyn, Bydgoszcz). 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, Rzeszowie, Kielcach, Szczecinie i Lublinie. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Olsztynie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach deweloperzy w 3q22 sprzedali 6,6 tys. mieszkań, zdecydowanie mniej q/q jak i r/r (odpowiednio -30% i -56%). Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 3q22 wyniosła ok. 7,2 tys., przy czym realnie była większa – nie uwzględnia dość licznych zwrotów (głównie rezygnacji z płatnych rezerwacji), a także mieszkań wprowadzonych do oferty w końcu 2q22 w celu ich realizacji na zasadach obowiązujących przed nowelizacją Ustawy deweloperskiej).

Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w zdecydowanej większości stolic wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału.

W skali roku przeważały znaczące (często dwucyfrowe) wzrosty cen mieszkań w stolicach województw; w kilku miastach ceny nie zmieniły się r/r.

Indeks hedoniczny NBP wskazuje na kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym w stolicach województw w 3q22, w kilku miastach wzrost zwolnił.

Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje w 3q22 silny spadek sprzedaży (-56% r/r).

Tab. 8 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 3q22 wobec 2q22 oraz 3q21 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 3q22/2q22	Rp 3q22/2q22	Miasta wg liczby ludności	Rw 3q22/3q21	Rp 3q22/3q21
↔	↔	Warszawa	↑↑	↑↑
↔	↔	Kraków	↑↑	↔
↓↓	↔	Wrocław	↑↑	↑↑
↔	↔	Łódź	↑↑	↑↑
↔	↔	Poznań	↑↑	↑↑
↑↑	↔	Gdańsk	↑↑	↔
↓↓	↓↓	Szczecin	↑↑	↓↓
↔	↑↑	Bydgoszcz	↑↑	↑↑
↓↓	↔	Lublin	↔	↑↑
↔	↔	Białystok	↑↑	↑↑
↔	↔	Katowice	↔	↔
↔	↔	Rzeszów	↔	↑↑
↑↑	bd	Kielce	↑↑	bd
↑↑	↔	Olsztyn	↑↑	↔
↔	↔	Zielona Góra	↑↑	↑↑
↓↓	↑↑	Opole	↔	↑↑

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

W konsekwencji załamania popytu, wspomnianych zwrotów i w dalszym ciągu wprowadzonych na rynek nowych mieszkań oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q22 wzrosła do 51,4 tys. mieszkań (19% q/q; 40% r/r).

Na rynku wynajmu w 3q22 stawki rosły r/r, niemniej wolniej niż w 2q22. W ostatnich kwartałach ważną przesłanką wzrostu stawek wynajmu jest większy popyt na wynajem mieszkania ze strony osób, które, nie mając zdolności kredytowej, decydują się na wynajem. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, nie mniej pozostanie ważną składową rynku wynajmu w dłuższym okresie.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 64 miastach) w 3q22 najbardziej wzrosły r/r w stawki w Krakowie (24,9% i 26,1% w 2q22), Wrocławiu (23,4% i 25,7% w 2q22) oraz w Warszawie (22% i 26,3% w 2q22), w pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 14-22% (15-24% w 2q22).

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

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

Wzrost oferty deweloperskiej w 6 miastach do 51,4 tys. na koniec 3q22.

Wzrost stawek wynajmu w 3q22 zwolnił.

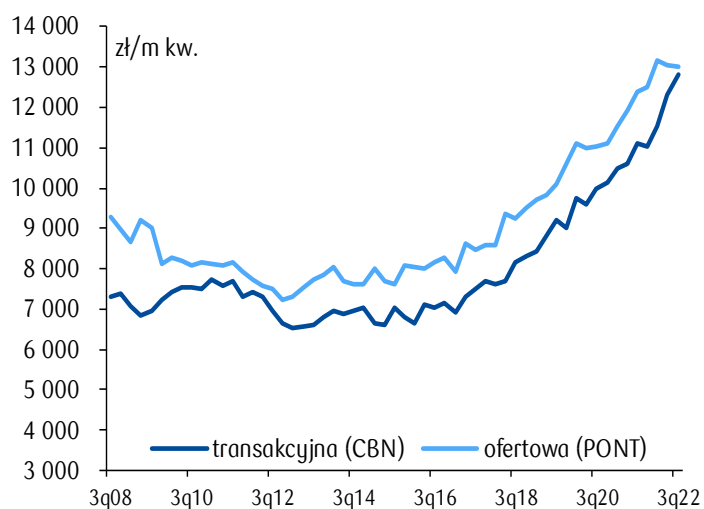
W 2021 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich, wskaźnik pogorszył się r/r; regionalne różnice w poziomie salda migracji.

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

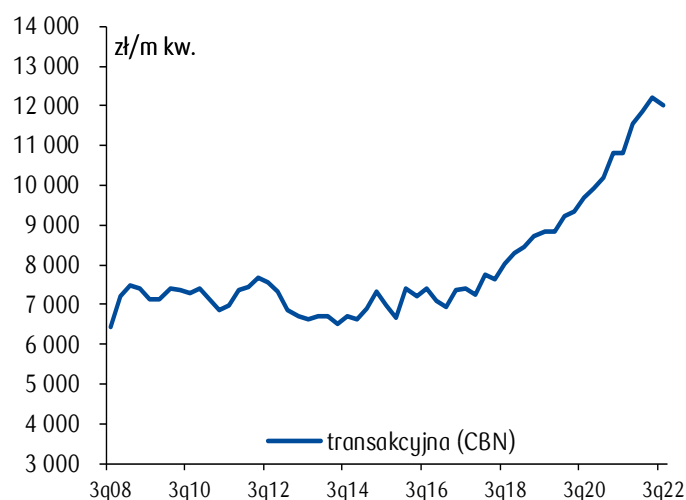
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 975	10 133	10 490	10 599	11 110	11 023	11 520	12 311	12 807	4,0	15,3	
cena ofertowa (PONT)	11 014	11 098	11 548	11 935	12 375	12 500	13 179	13 043	12 994	-0,4	5,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 689	9 934	10 189	10 800	10 796	11 549	11 881	12 227	12 006	-1,8	11,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 529	6 527	6 487	7 703	7 979	7 190	9 013	10 569	8 238	x	x	

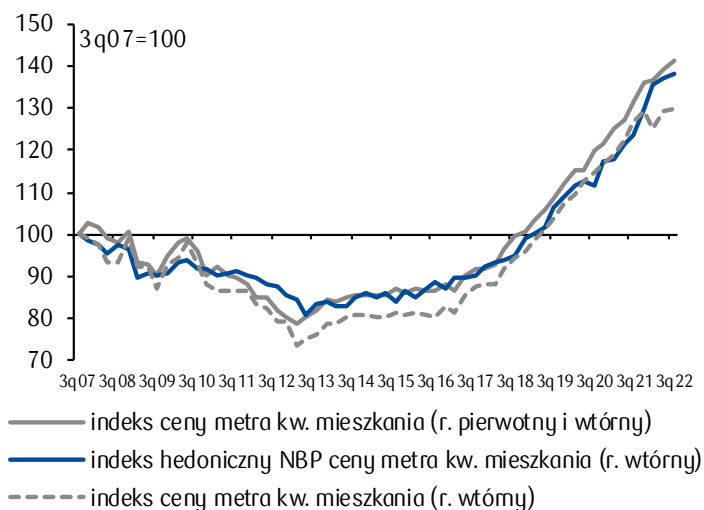
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



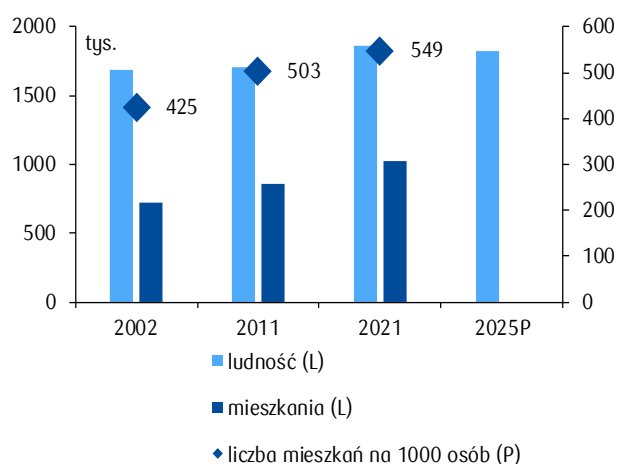
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

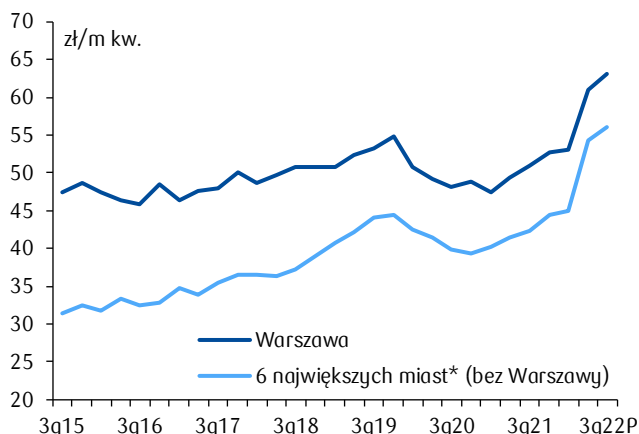


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

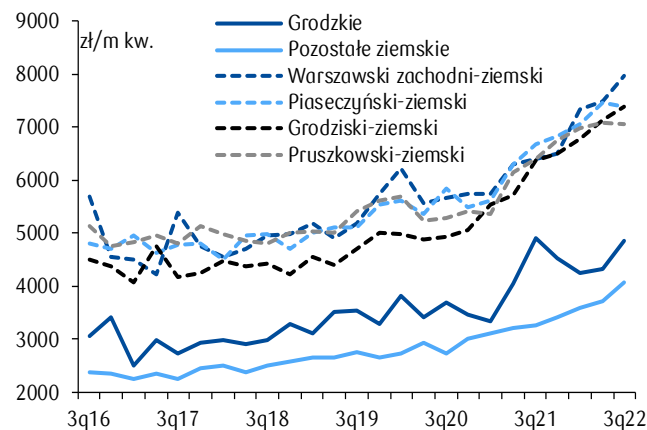


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 170; mieszkania rp - 116; domy rw - 13.

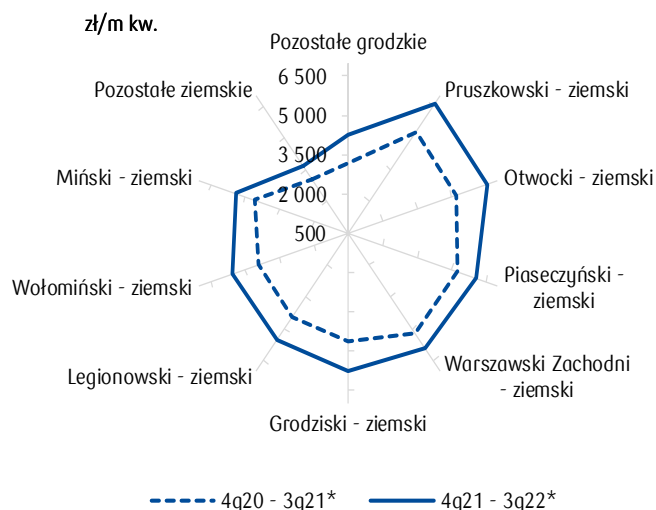
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



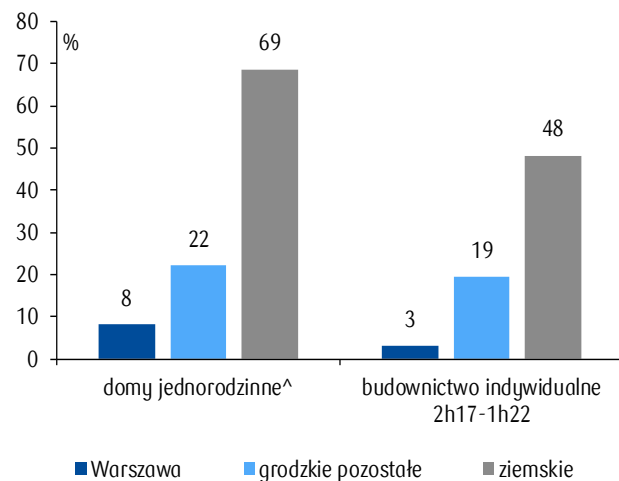
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Warszawa	4 869	5 548	5 603	5 852	6 628	8 006
Pozostałe grodzkie	2 724	3 029	2 942	3 239	3 453	4 249
Pruszkowski - ziemski	4 699	5 168	5 600	6 763	6 631	6 631
Otwocki - ziemski	4 434	4 699	5 473	6 535	6 535	6 535
Piaseczyński - ziemski	4 653	5 136	5 410	6 128	6 082	6 082
Warszawski Zachodni - ziemski	4 320	4 718	5 512	6 399	5 943	5 943
Grodzki - ziemski	3 894	3 990	4 729	5 893	5 755	5 755
Legionowski - ziemski	3 888	4 195	4 715	6 179	5 511	5 511
Wołomiński - ziemski	4 333	4 311	4 794	5 812	5 580	5 580
Miński - ziemski	3 625	4 217	4 486	5 424	5 403	5 403
Pozostałe ziemskie	2 633	2 812	3 142	3 673	3 647	3 647

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Warszawa - 140; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 918.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 945	3	26	28,5	400	74	4,9	17	207
Płock	52 960	6	17	27,7	462	43	4,0	11	295
Radom	86 840	10	24	27,0	431	16	3,7	33	507
Siedlce	35 055	7	23	29,3	459	59	7,7	11	525
Warszawa	1 036 322	8	8	32,9	557	40	11,3	3	9 978
ZIEMSKIE									
białobrzeski	11 650	5	84	30,7	354	55	4,0	83	88
ciechanowski	32 955	10	57	29,4	380	8	5,1	37	348
garwoliński	35 800	8	84	31,0	337	24	4,9	66	455
gostyniński	16 031	10	61	27,7	369	6	2,8	75	76
grodziski	39 831	8	65	38,5	390	54	10,2	47	961
grójce	37 535	7	68	32,2	383	28	5,0	44	484
koziński	22 002	5	69	30,7	378	8	3,6	97	149
legionowski	51 416	3	49	36,9	403	68	11,6	32	1 043
lipski	12 303	6	88	31,6	379	38	2,1	98	89
łosicki	11 296	13	85	32,8	381	73	3,0	62	80
makowski	15 273	5	77	30,6	356	42	2,7	82	95
miński	59 835	7	73	32,1	377	41	6,5	54	950
mławski	26 393	7	67	28,9	376	57	6,4	30	269
nowodworski	32 203	7	57	31,5	403	49	6,5	43	527
ostrołęcki	25 006	6	98	30,1	286	53	4,2	98	326
ostrowski	24 762	8	74	29,9	354	54	3,0	73	267
otwocki	49 142	12	62	34,2	388	37	3,9	68	524
piaseczyński	87 329	5	55	41,6	421	72	11,0	30	2 073
płocki	35 428	8	90	30,6	322	22	3,8	93	325
płoński	31 214	8	69	29,3	366	16	4,2	64	350
pruszkowski	73 845	10	49	37,4	418	70	7,9	35	1 460
przasnyski	16 705	7	71	28,0	333	50	3,0	57	274
przysuski	14 239	6	87	28,7	359	22	2,8	98	107
pułtuski	18 656	7	66	31,3	367	16	4,5	59	202
radomski	47 239	5	80	27,3	312	8	4,3	100	588
siedlecki	26 884	9	97	31,8	333	24	3,5	98	318
sierpecki	17 204	8	69	27,4	348	5	3,8	57	202
sochaczewski	30 208	7	63	29,8	360	9	3,6	71	326
sokołowski	20 266	10	77	32,9	393	10	3,6	42	159
szydłowiecki	13 077	9	80	27,5	342	14	4,2	87	212
warszawski zachodni	49 797	4	72	42,3	382	46	11,8	36	1 408
węgrowski	24 331	10	84	32,4	385	13	3,3	87	195
wołomiński	97 484	5	64	32,1	363	41	10,3	23	2 450
wyszkowski	24 534	4	71	29,8	333	76	5,7	65	517
zwoleniński	11 825	3	86	28,9	338	28	3,3	92	74
żuromiński	12 043	7	81	28,4	329	47	1,9	72	40
żyrardowski	32 218	14	43	30,5	424	35	5,6	53	210

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Ostrołęka	49,8	17,3	49,7	15,8	-4,5	-12,5	6 091	102
Płock	114,6	44,2	56,6	15,3	-7,3	-11,0	7 167	119
Radom	201,6	71,8	51,8	15,7	-6,4	-11,2	5 627	94
Siedlce	76,4	27,9	53,0	15,8	-1,2	-5,9	5 707	95
Warszawa	1860,3	793,8	64,6	13,4	-2,4	0,8	7 688	128
ZIEMSKIE								
białobrzeski	32,9	9,0	35,6	18,6	-3,4	-6,8	4 968	83
ciechanowski	86,7	27,0	43,7	16,7	-6,4	-8,7	5 412	90
garwoliński	106,3	28,6	34,3	18,7	-2,1	-4,1	5 145	86
gostyniński	43,4	13,4	42,5	16,6	-7,0	-9,9	5 167	86
grodziski	102,0	32,7	44,3	15,8	-2,5	14,9	6 355	106
grójecki	98,1	29,8	41,3	16,6	-5,6	-6,1	5 632	94
kozienicki	58,2	17,7	41,8	16,9	-6,9	-6,9	6 517	109
legionowski	127,6	42,4	45,0	15,8	-2,3	13,9	5 512	92
lipski	32,5	9,7	42,3	16,1	-9,4	-14,6	5 096	85
łosicki	29,6	8,6	40,7	17,5	-7,8	-13,1	4 854	81
makowski	42,9	12,4	39,5	17,9	-6,8	-11,1	4 767	79
miński	158,8	47,1	39,3	16,8	-2,7	1,1	5 091	85
mławski	70,3	21,2	41,0	17,9	-5,6	-8,6	4 873	81
nowodworski	79,9	25,3	45,1	16,5	-4,9	-4,1	6 815	114
ostrołęcki	87,5	21,4	27,6	19,7	-3,3	-0,9	4 940	82
ostrowski	70,0	20,2	39,1	17,9	-6,3	-8,6	5 168	86
otwocki	126,7	38,6	43,0	15,7	-3,8	-2,2	5 622	94
piaseczyński	207,5	68,7	45,3	16,1	0,4	13,9	5 665	94
płocki	110,0	29,3	31,7	18,0	-5,9	-3,7	5 148	86
płoński	85,3	24,8	39,9	17,7	-6,1	-7,4	5 280	88
pruszkowski	176,6	60,2	47,8	15,3	-2,3	5,1	6 773	113
przasnyski	50,2	14,2	38,0	18,0	-6,3	-10,6	5 095	85
przysuski	39,7	11,4	39,5	17,9	-7,8	-12,0	5 190	87
pułtuski	50,8	14,6	39,0	17,8	-5,2	-5,7	4 975	83
radomski	151,5	40,2	33,3	18,6	-4,1	-2,7	4 859	81
siedlecki	80,6	21,0	32,4	19,0	-3,9	-2,8	4 862	81
sierpecki	49,5	14,5	40,0	18,1	-6,5	-10,5	4 887	81
sochaczewski	83,9	25,3	40,7	16,9	-5,1	-4,2	6 294	105
sokołowski	51,6	15,5	42,6	17,0	-9,2	-11,9	4 932	82
sztytowiecki	38,3	10,9	37,6	18,1	-6,9	-8,3	4 643	77
warszawski zachodni	130,3	39,7	40,3	15,8	-3,1	13,1	6 524	109
węgrowski	63,2	18,0	39,4	17,5	-7,1	-10,8	5 151	86
wołomiński	268,4	80,6	39,6	16,7	0,7	11,8	5 451	91
wyszkowski	73,8	20,4	36,8	18,0	-2,4	-2,1	4 816	80
zwoleński	35,0	9,8	35,7	18,3	-7,7	-10,0	4 990	83
żuromiński	36,6	10,1	34,7	17,6	-5,6	-12,2	4 781	80
żyrardowski	76,0	26,1	50,6	15,8	-8,1	-7,1	5 646	94

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

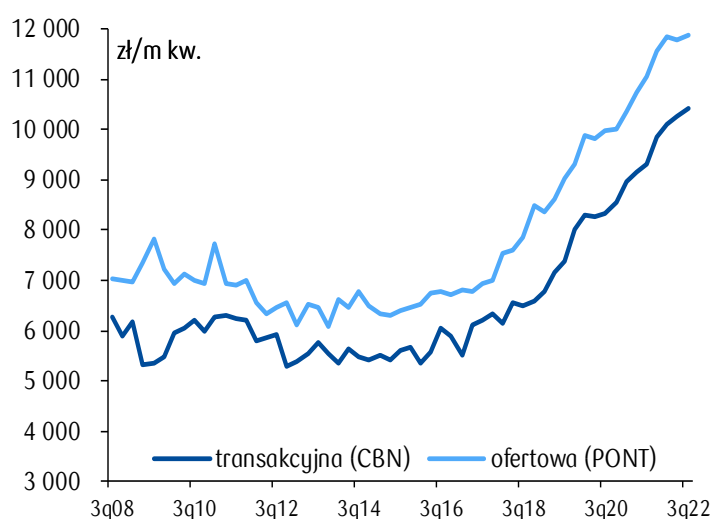
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

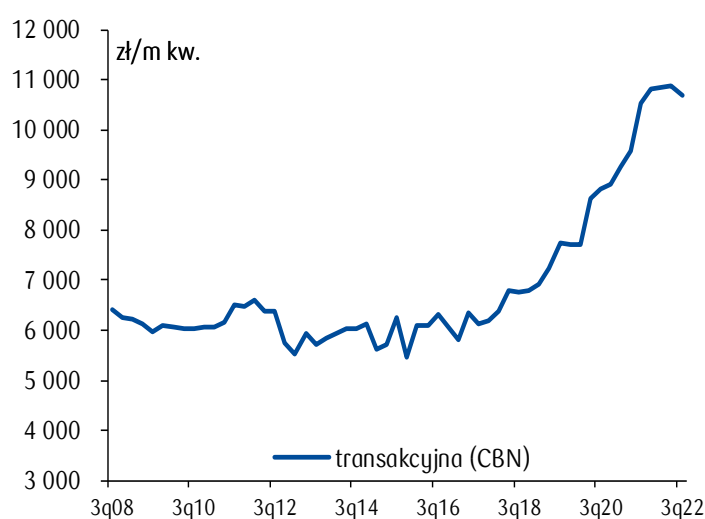
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 333	8 551	8 967	9 156	9 328	9 852	10 116	10 255	10 432	1,7	11,8	
cena ofertowa (PONT)	9 967	10 000	10 358	10 727	11 067	11 579	11 845	11 805	11 889	0,7	7,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 813	8 916	9 269	9 573	10 522	10 813	10 845	10 890	10 702	-1,7	1,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 761	4 825	4 998	5 302	7 360	8 333	6 505	6 498	13 674	x	x	

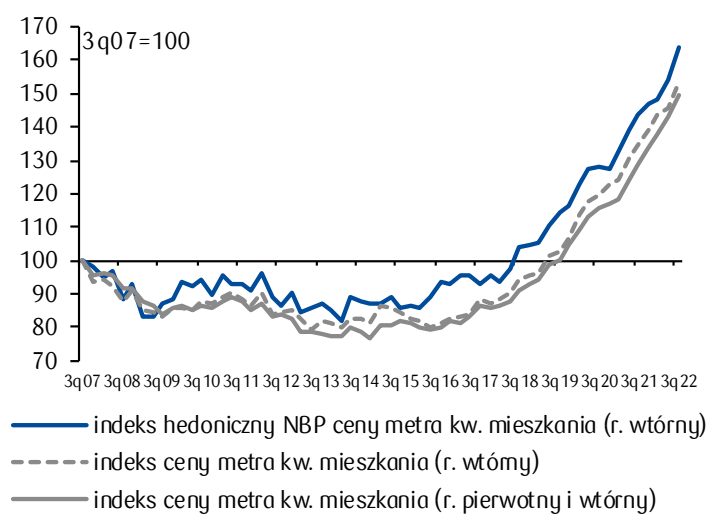
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



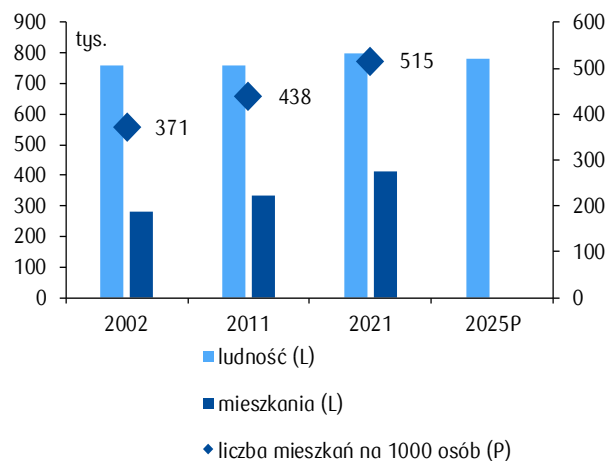
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

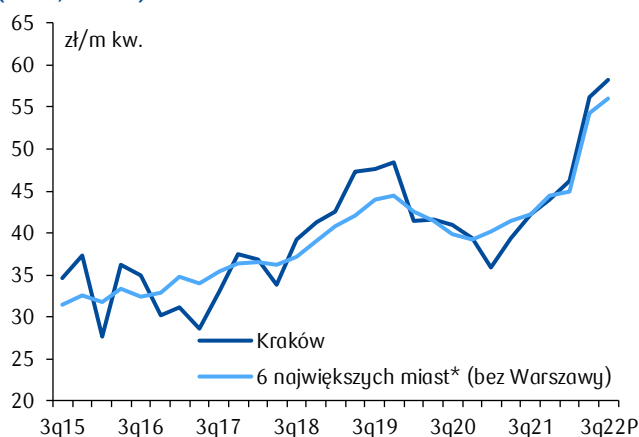


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

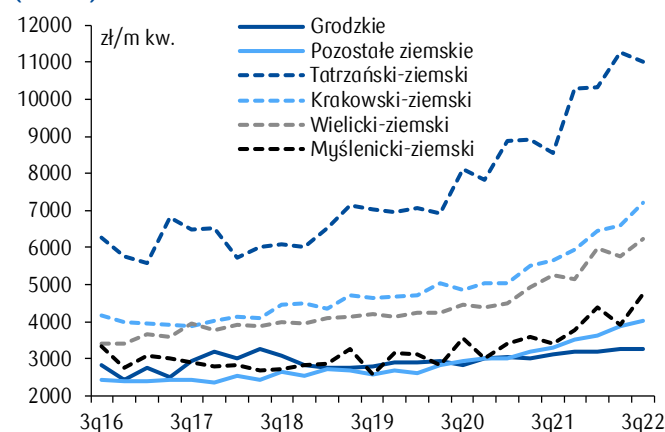


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 53; mieszkania rp - 53; domy rw - 3.

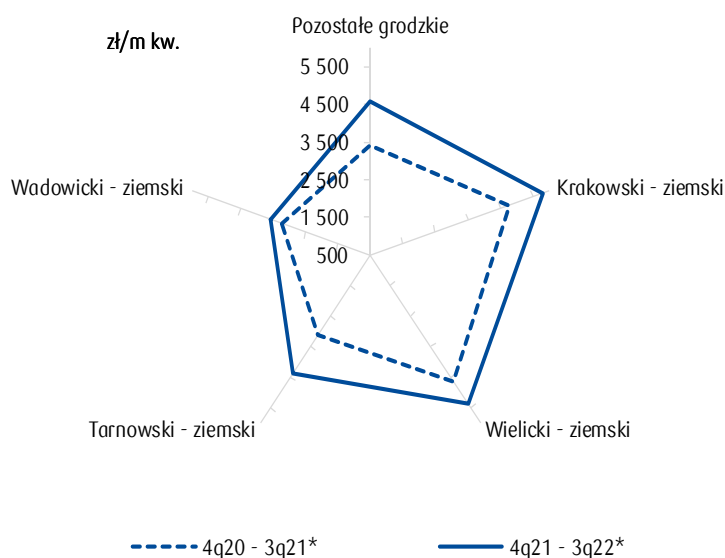
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



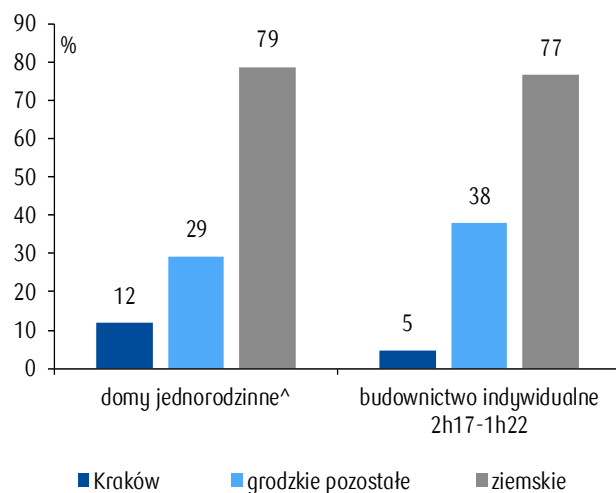
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Kraków	4 243	4 728	4 841	5 337	5 970	7 173
Pozostałe grodzkie	3 092	3 083	3 166	3 044	3 500	4 567
Krakowski - ziemski	4 361	4 587	5 071	5 996	5 803	5 803
Wielicki - ziemski	4 212	4 360	4 685	5 388	5 388	5 388
Tarnowski - ziemski	2 248	2 834	3 476	4 622	4 369	4 369
Wadowicki - ziemski	2 754	2 735	3 590	3 352	3 566	3 566

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Kraków - 43; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 281.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Kraków	433 621	11	12	31,4	542	69	13,4	5	7 564
Nowy Sącz	31 497	12	38	29,6	388	52	3,6	43	146
Tarnów	44 975	14	24	27,3	423	46	2,6	32	242
ZIEMSKIE									
bocheński	33 530	11	80	29,3	314	97	4,5	78	427
brzeski	28 642	12	86	29,3	311	32	3,3	85	327
chrzanowski	46 336	12	54	28,8	381	28	2,1	78	256
dąbrowski	17 024	10	88	27,1	292	1	3,1	84	256
gorlicki	33 046	12	75	26,6	309	79	3,4	92	237
krakowski	100 519	8	86	35,3	339	92	5,1	64	1 282
limanowski	35 335	9	91	26,4	269	79	3,5	94	581
miechowski	17 898	12	80	31,1	375	39	1,7	85	103
myślenicki	37 940	7	88	29,8	294	86	4,7	83	539
nowosądecki	59 636	11	88	27,1	278	78	1,9	100	647
nowotarski	56 246	10	82	28,7	295	70	3,6	84	767
olkuski	39 426	7	59	29,1	363	101	2,0	84	126
oświęcimski	53 824	10	55	28,7	356	79	3,8	67	613
proszowicki	13 416	8	87	31,7	314	1	2,9	89	161
suski	26 386	14	90	30,9	317	100	4,0	100	254
tarnowski	56 660	9	97	28,1	286	43	3,5	95	569
tatrzański	25 837	17	69	36,5	386	32	4,4	77	224
wadowicki	49 743	11	74	28,7	314	99	3,6	83	436
wielicki	46 480	10	86	32,9	334	100	8,9	44	1 324

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Kraków	800,7	321,2	61,7	14,9	-1,0	2,8	7 203	120
Nowy Sącz	81,3	26,1	45,2	16,5	-2,3	-5,3	4 839	81
Tarnów	106,3	38,0	51,8	15,3	-7,7	-14,7	6 035	101
ZIEMSKIE								
bocheński	106,8	27,9	30,5	18,1	-0,6	-1,4	5 057	84
brzeski	92,2	23,8	29,8	18,6	-2,4	-3,3	4 676	78
chrzanowski	121,5	38,9	43,7	15,1	-7,7	-8,7	5 322	89
dąbrowski	58,2	14,6	29,5	18,4	-3,5	-5,3	4 808	80
gorlicki	106,8	28,5	33,3	17,6	-4,2	-6,0	4 619	77
krakowski	296,6	81,3	31,7	17,1	-1,6	8,4	5 562	93
limanowski	131,2	29,3	23,5	20,1	2,1	1,0	4 651	78
miechowski	47,7	13,5	38,5	16,6	-7,0	-8,6	4 907	82
myślenicki	129,2	31,3	26,5	18,7	0,0	2,1	5 026	84
nowosądecki	214,5	49,7	24,5	20,0	1,1	0,2	4 541	76
nowotarski	190,5	46,5	29,2	19,2	-0,9	-2,2	4 665	78
olkuski	108,7	32,5	39,7	15,5	-6,4	-9,7	5 267	88
oświęcimski	151,0	46,0	40,9	16,1	-6,5	-7,4	5 423	90
proszowicki	42,7	11,1	30,6	17,7	-4,5	-5,6	4 968	83
suski	83,3	20,7	30,0	18,7	-3,8	-2,8	4 955	83
tarnowski	198,4	48,5	26,2	18,9	-2,5	-2,6	4 517	75
tatrzański	66,9	17,6	37,5	17,8	-2,4	-4,9	5 056	84
wadowicki	158,6	42,0	32,1	17,6	-3,5	-3,4	4 937	82
wielicki	139,1	38,2	31,9	17,3	1,0	13,1	5 369	90

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

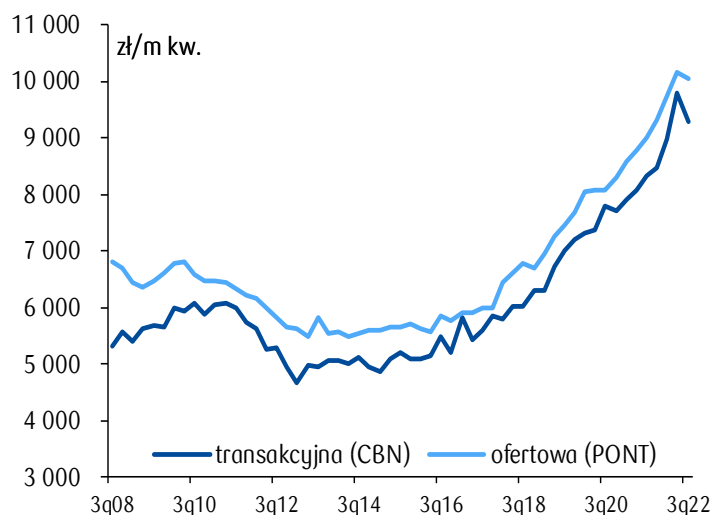
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

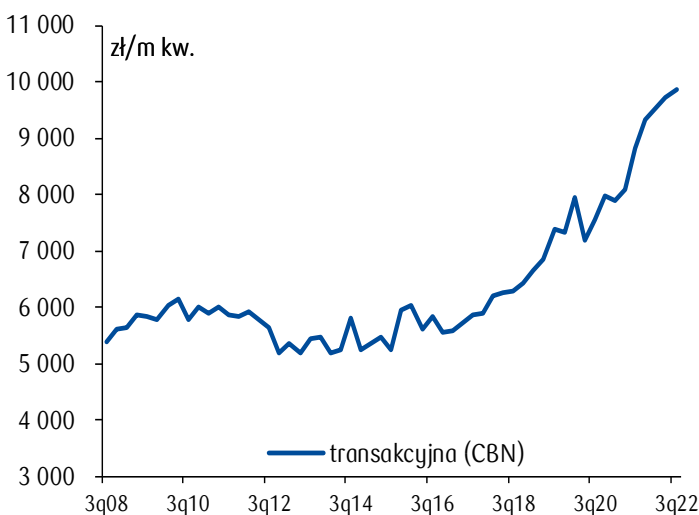
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 808	7 721	7 904	8 081	8 343	8 468	8 982	9 810	9 279	-5,4	11,2	
cena ofertowa (PONT)	8 082	8 316	8 597	8 796	9 022	9 322	9 730	10 175	10 058	-1,2	11,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 543	7 987	7 901	8 104	8 834	9 339	9 520	9 714	9 877	1,7	11,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 436	6 133	5 391	7 268	6 536	6 819	5 987	4 521	12 853	x	x	

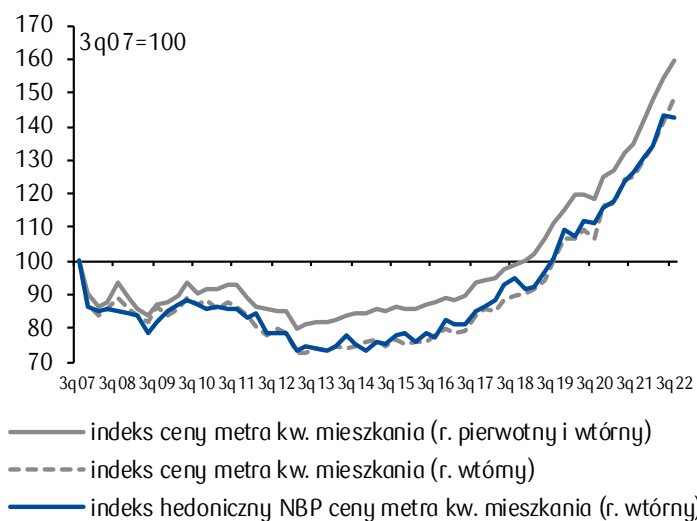
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



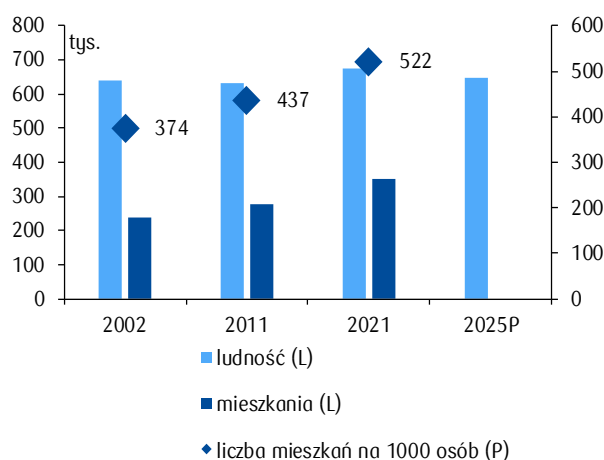
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

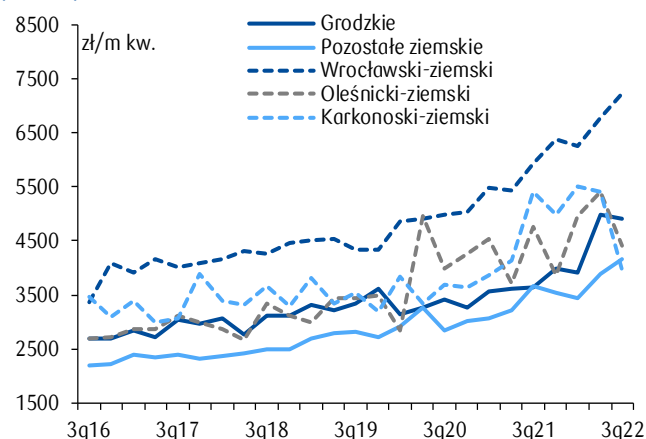


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 50; mieszkania rp - 57; domy rw - 4.

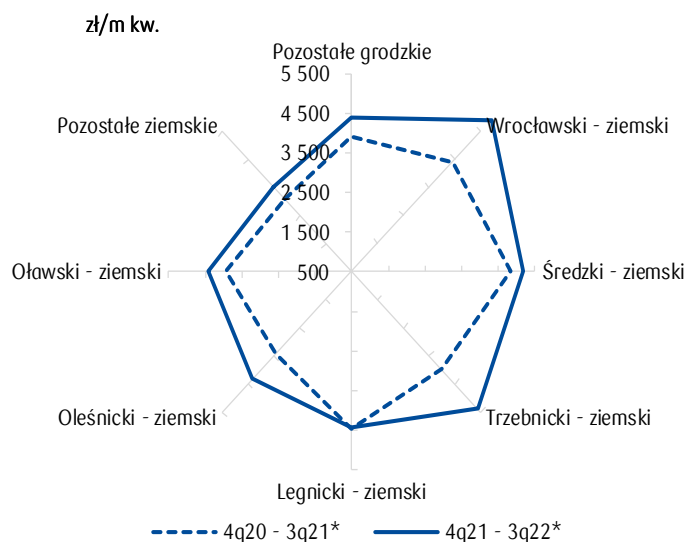
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



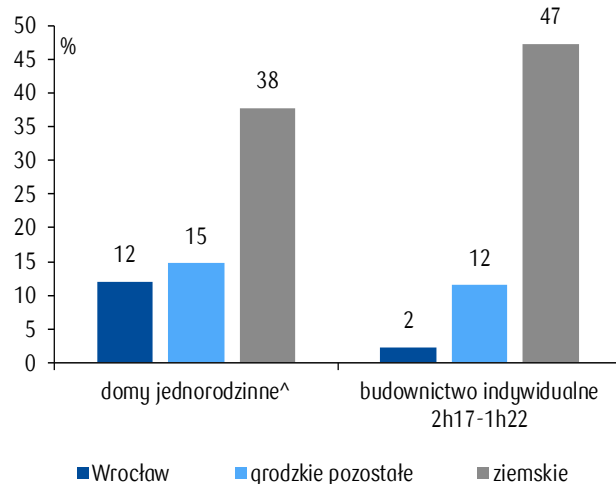
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Wrocław	4 357	4 718	4 828	5 280	5 606	6 802
Pozostałe grodzkie	2 981	2 967	3 224	3 559	4 113	4 395
Wrocławski - ziemski	3 933	4 259	4 543	6 350	5 911	5 911
Średzki - ziemski	3 994	4 719	4 807	5 564	5 181	5 181
Trzebnicki - ziemski	3 617	3 639	4 216	5 264	5 363	5 363
Legnicki - ziemski	2 679	3 227	4 539	4 345	4 442	4 442
Oleśnicki - ziemski	3 129	3 194	3 484	4 846	4 326	4 326
Oławski - ziemski	3 028	3 828	4 182	5 161	4 422	4 422
Pozostałe ziemskie	2 391	2 975	3 182	3 735	3 528	3 528

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Wrocław - 50; pozostałe powiaty grodzkie - 39; powiaty ziemskie - 500.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 134	35	19	31,2	480	99	3,3	16	255
Legnica	44 149	33	11	29,6	465	45	5,1	8	277
Wałbrzych	51 027	51	bd.	26,6	489	22	1,2	15	25
Wrocław	363 375	19	12	32,0	540	60	15,2	2	5 329
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	34 154	28	45	31,0	386	99	5,4	47	323
dzierżoniowski	40 608	45	28	27,1	416	52	1,9	53	156
głogowski	34 097	12	25	26,5	393	39	4,5	39	235
górowski	12 143	47	55	28,5	364	57	1,9	82	59
jaworski	18 281	52	42	28,2	377	92	2,4	64	131
karkonoski	26 856	50	50	35,9	435	64	5,5	52	242
kamienogórski	17 013	55	33	26,7	408	51	1,5	83	45
kłodzki	65 531	50	37	30,2	431	58	2,4	65	297
legnicki	19 546	46	11	31,2	355	52	4,4	80	251
lubański	20 956	51	44	28,8	397	89	2,5	59	111
lubiński	42 910	12	25	28,9	411	81	4,4	56	365
lwówecki	17 244	52	54	30,5	393	28	1,2	97	38
milicki	12 267	41	62	28,8	340	59	3,7	59	87
oleśnicki	38 674	28	45	29,5	363	65	5,9	59	543
oławski	30 093	19	40	29,8	389	55	8,3	35	847
polkowicki	22 890	26	40	28,3	372	49	4,5	68	164
strzeliński	15 595	48	56	30,1	368	79	4,0	68	182
średzki	20 374	39	63	32,3	353	86	9,7	48	598
świdnicki	62 992	42	26	28,5	411	92	3,5	41	605
trzebnicki	30 052	31	64	31,9	346	44	6,6	55	522
wałbrzyski	22 840	73	16	28,4	424	49	1,3	76	82
wołowski	17 890	33	46	28,7	387	65	3,6	53	126
wrocławski	65 691	19	67	38,6	374	83	17,5	31	2 612
ząbkowicki	24 705	60	52	30,7	396	54	2,0	67	125
zgorzelecki	35 341	42	39	29,1	404	95	2,3	63	329
złotoryjski	15 995	48	44	28,8	384	45	2,0	74	56

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Jelenia Góra	77,3	31,1	60,5	13,7	-10,2	-12,4	5 646	94
Legnica	94,9	37,6	58,5	15,4	-6,6	-11,5	5 463	91
Wałbrzych	108,2	bd	bd.	14,2	-12,9	-15,9	6 016	100
Wrocław	672,9	281,0	62,9	14,2	-2,1	1,2	6 694	112
ZIEMSKIE								
bolesławiecki	88,4	28,8	46,5	16,5	-5,5	-2,9	5 462	91
dzierżoniowski	97,7	34,6	52,3	15,1	-9,5	-11,2	5 128	86
głogowski	86,7	30,4	49,7	15,7	-4,1	-4,8	5 171	86
górowski	33,3	10,5	43,8	17,6	-5,9	-10,6	4 863	81
jaworski	48,5	15,2	45,4	16,2	-7,3	-12,2	5 555	93
karkonoski	61,7	19,9	46,7	15,8	-9,5	-6,7	5 051	84
kamiennogórski	41,7	14,1	50,4	16,6	-9,6	-13,6	4 885	81
kłodzki	152,0	52,5	52,0	15,2	-11,3	-13,8	5 142	86
legnicki	55,0	16,5	41,2	15,4	-5,4	0,5	5 452	91
lubański	52,8	17,4	48,3	16,2	-7,5	-10,7	4 980	83
lubiński	104,4	38,4	52,6	15,3	-4,9	-5,3	10 077	168
lwówecki	43,9	14,2	47,2	16,8	-9,8	-12,3	5 050	84
milicki	36,1	10,4	39,4	17,7	-4,3	-4,1	4 849	81
oleśnicki	106,7	33,4	42,8	16,7	-3,6	-2,5	5 114	85
oławski	77,4	25,6	45,7	16,1	-2,6	-0,8	5 468	91
polkowicki	61,5	20,3	46,3	17,3	-4,4	-4,9	6 121	102
strzeliński	42,4	13,1	42,7	16,5	-6,1	-6,9	5 671	95
średzki	57,6	17,1	38,0	16,6	-2,9	10,0	5 762	96
świdnicki	153,3	52,8	50,2	15,6	-7,4	-8,1	5 470	91
trzebnicki	86,9	25,2	38,5	16,8	-3,1	1,2	5 235	87
wałbrzyski	53,9	19,0	52,1	15,8	-10,4	-10,1	4 760	79
wołowski	46,3	15,4	47,4	15,8	-6,7	-6,8	6 793	113
wrocławski	175,7	53,6	37,5	16,4	3,9	29,0	6 489	108
ząbkowicki	62,3	19,7	45,7	15,9	-9,6	-11,2	4 976	83
zgorzelecki	87,4	30,5	50,8	15,7	-10,2	-11,0	5 346	89
złotoryjski	41,6	13,4	44,8	16,0	-7,6	-10,9	5 591	93

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

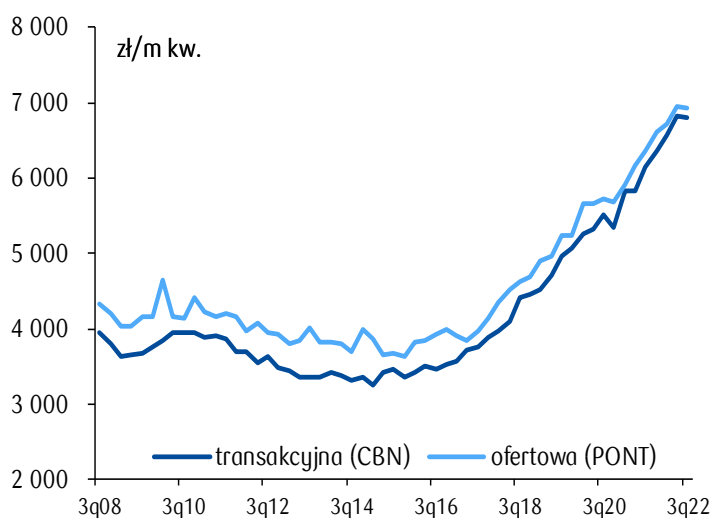
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

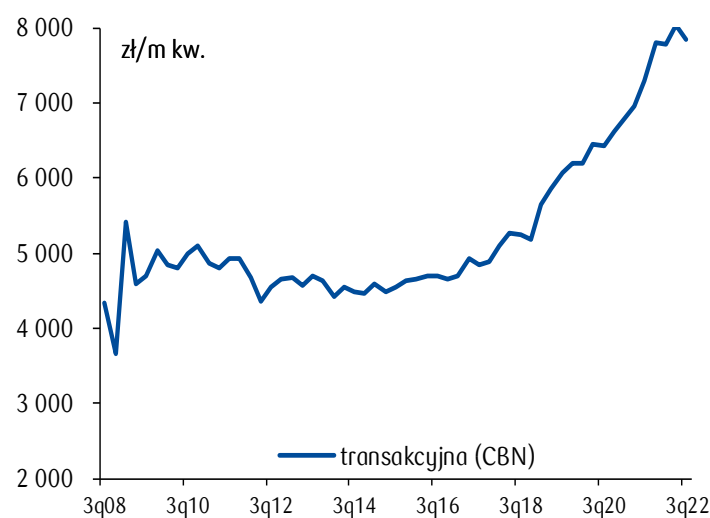
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 518	5 343	5 840	5 837	6 150	6 367	6 578	6 833	6 795	-0,6	10,5	
cena ofertowa (PONT)	5 714	5 676	5 921	6 163	6 356	6 620	6 711	6 944	6 919	-0,4	8,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 428	6 617	6 800	6 965	7 300	7 807	7 785	8 042	7 852	-2,4	7,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 685	3 764	4 694	4 751	4 421	5 466	6 205	3 764	7 748	x	x	

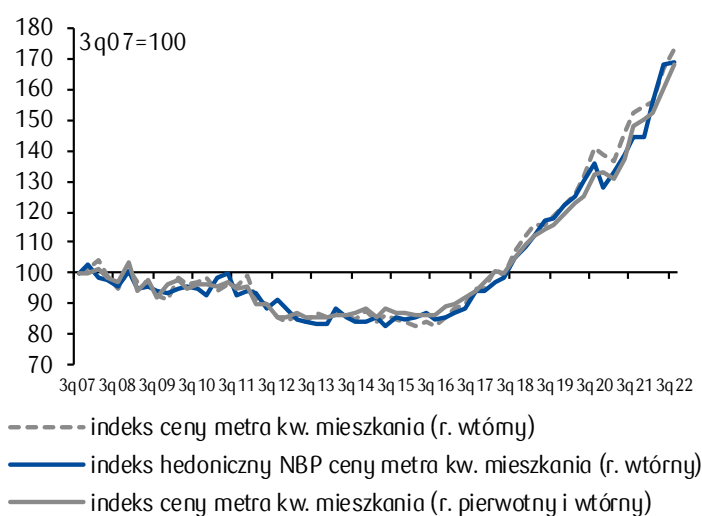
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



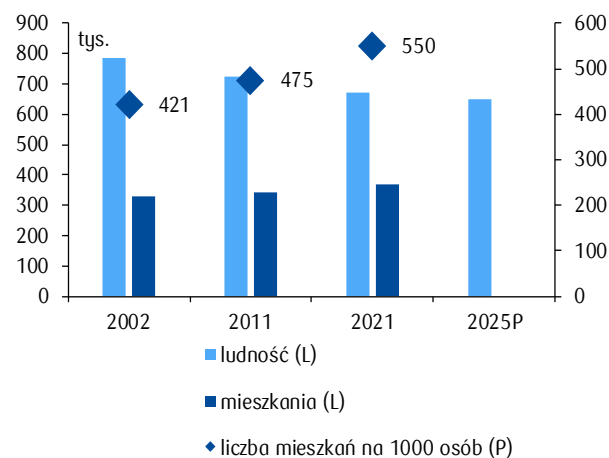
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

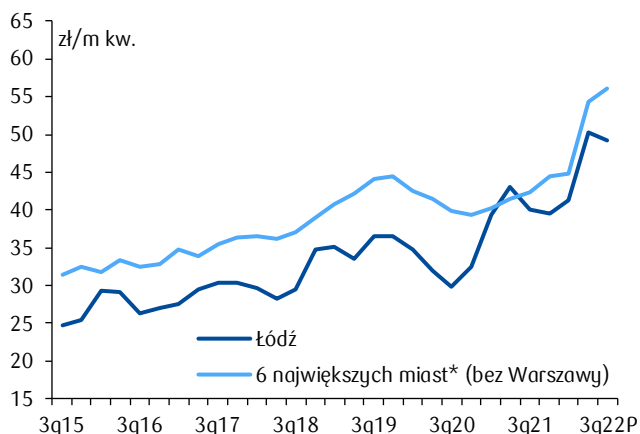


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

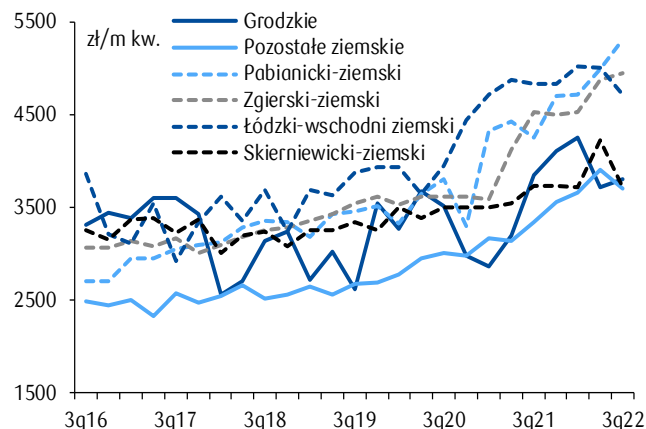


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 55; mieszkania rp - 25; domy rw - 3.

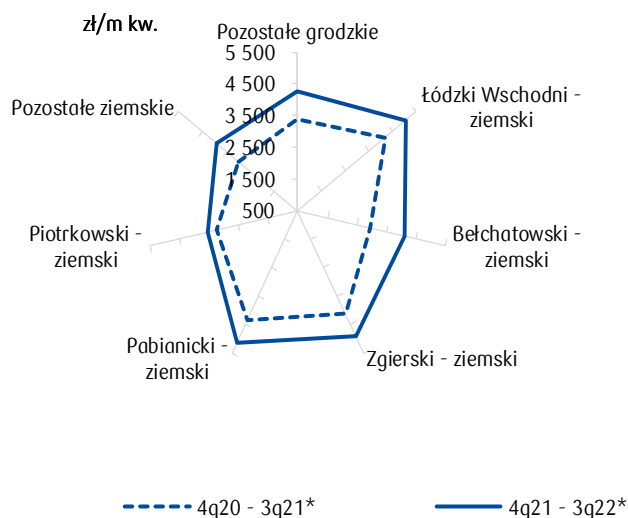
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



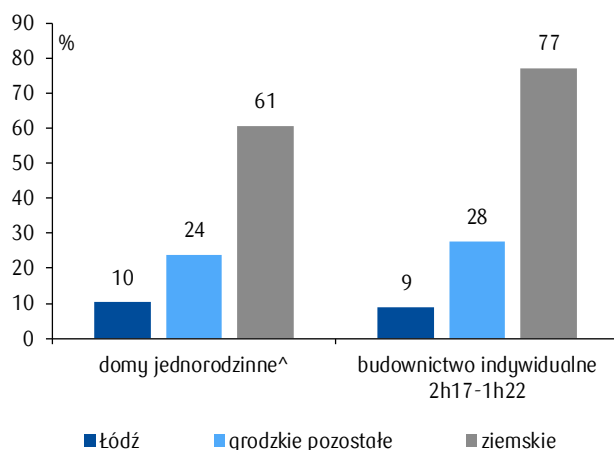
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Łódź	3 577	3 880	4 114	4 640	4 820	5 361
Pozostałe grodzkie	2 792	2 518	2 651	3 243	3 416	4 257
Łódzki Wschodni - ziemski	3 479	3 739	4 811	5 308	5 052	5 052
Bełchatowski - ziemski	2 931	3 553	3 011	4 119	4 124	4 124
Zgierski - ziemski	3 494	3 760	4 474	4 895	4 919	4 919
Pabianicki - ziemski	3 687	4 010	4 538	5 238	5 130	5 130
Piotrkowski - ziemski	2 614	3 417	3 255	3 449	3 534	3 534
Pozostałe ziemskie	2 449	2 627	3 034	4 573	3 922	3 922

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Łódź - 78; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 239.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Łódź	367 656	22	10	30,4	548	26	6,7	9	4 599
Piotrków Trybunalski	31 535	14	20	28,9	457	26	4,1	27	345
Skierniewice	20 365	7	30	30,2	439	64	4,7	29	296
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 770	6	52	31,5	379	47	2,9	93	310
brzeziński	11 858	13	66	32,5	390	52	4,1	75	81
kutnowski	38 585	14	43	27,7	413	58	3,1	47	356
łaski	19 914	11	67	32,7	404	20	3,5	89	105
łęczycki	16 940	13	62	28,7	354	50	1,3	100	55
łowicki	27 553	10	67	32,1	364	39	2,0	71	84
łódzki wschodni	26 220	11	80	35,8	355	61	5,4	86	400
opoczyński	26 334	5	74	29,6	359	23	2,5	86	163
pabianicki	53 370	19	38	31,8	445	60	4,0	71	399
pajęczański	17 214	5	86	30,9	347	72	3,4	94	188
piotrkowski	31 264	9	92	31,7	344	3	3,8	96	327
poddębicki	15 878	12	79	33,5	397	6	5,1	71	127
radomszczański	43 875	11	68	31,6	401	5	3,7	68	328
rawski	16 928	6	64	29,1	359	68	2,5	77	113
sieradzki	40 386	8	60	29,8	354	4	2,7	78	224
skierniewicki	12 643	9	96	31,4	332	44	3,3	100	103
tomaszowski	46 128	13	50	29,9	408	27	2,8	63	307
wieluński	26 401	8	68	31,7	356	52	2,9	72	194
wieruszowski	13 986	12	83	32,5	334	12	4,6	49	128
zduńskowolski	25 335	13	47	29,0	392	6	3,1	92	199
zgierski	69 657	13	48	31,7	416	72	4,4	77	632

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Łódź	670,6	289,7	65,7	13,8	-10,0	-12,1	6 062	101
Piotrków Trybunalski	69,0	26,3	56,3	15,4	-9,3	-13,8	5 029	84
Skierniewice	46,4	17,0	52,9	15,2	-4,7	-13,1	5 145	86
ZIEMSKIE								
bełchatowski	110,1	35,7	44,0	16,0	-3,3	-5,9	7 288	122
brzeziński	30,4	9,4	40,4	16,1	-5,2	-2,9	4 606	77
kutnowski	93,4	32,5	50,8	15,3	-9,4	-12,1	5 229	87
łaski	49,3	15,7	44,6	16,5	-5,8	-4,1	4 475	75
łęczycki	47,9	14,6	42,5	16,2	-8,9	-11,6	5 113	85
łowicki	75,7	22,8	41,2	16,5	-7,5	-10,2	4 867	81
łódzki wschodni	73,8	21,9	38,8	15,9	-4,8	4,0	4 922	82
opoczyński	73,4	21,8	39,9	17,7	-6,0	-8,7	4 878	81
pabianicki	120,0	43,1	52,4	14,9	-8,0	-2,7	5 097	85
pajęczański	49,7	14,2	36,6	17,0	-6,5	-9,6	4 878	81
piotrkowski	90,9	25,0	33,6	17,9	-6,8	-5,3	4 657	78
poddębicki	39,9	12,2	41,8	16,0	-7,5	-7,2	6 480	108
radomszczański	109,5	34,7	44,1	16,8	-7,9	-10,0	4 808	80
rawski	47,1	14,0	40,0	16,6	-5,2	-9,0	5 001	83
sieradzki	113,9	34,2	40,9	17,2	-5,3	-8,2	5 106	85
skierniewicki	38,1	10,1	31,7	17,5	-6,1	-6,8	4 862	81
tomaszowski	113,1	37,8	47,6	16,3	-7,8	-9,6	4 927	82
wieluński	74,1	21,8	39,0	16,7	-5,3	-7,5	4 994	83
wieruszowski	41,8	11,6	34,5	17,7	-5,0	-5,4	4 510	75
zduńskowolski	64,6	21,3	46,0	16,4	-6,1	-7,5	4 819	80
zgierski	167,5	56,5	48,7	15,5	-7,9	-4,5	5 477	91

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

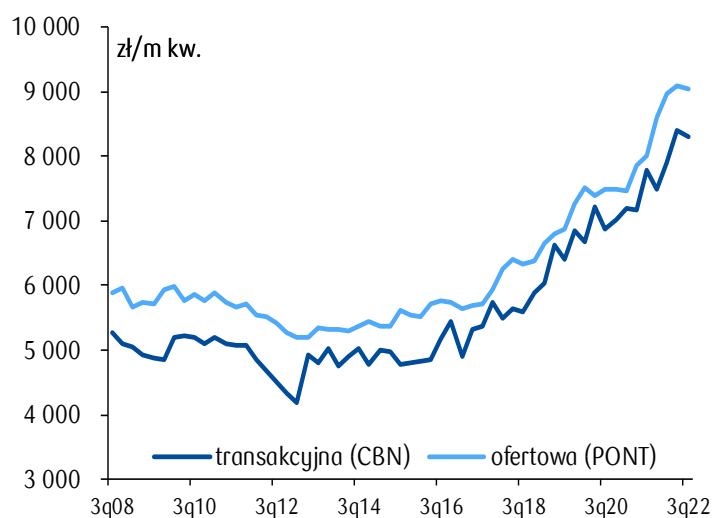
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

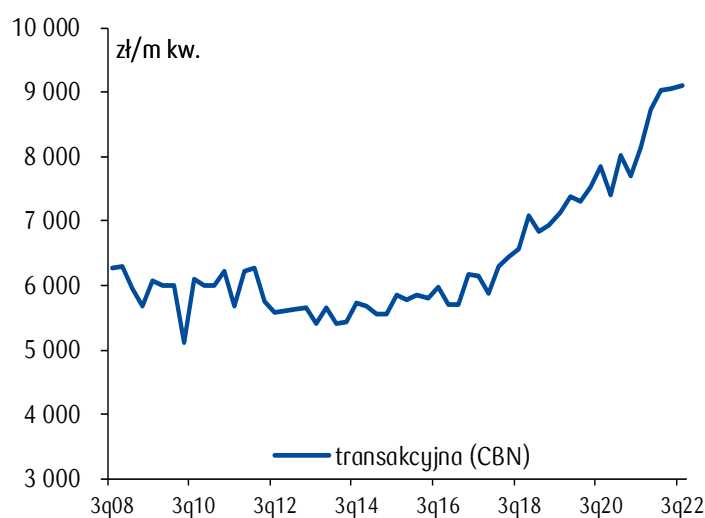
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 878	7 026	7 200	7 168	7 784	7 503	7 906	8 393	8 297	-1,1	6,6	
cena ofertowa (PONT)	7 500	7 500	7 477	7 868	8 000	8 609	8 967	9 085	9 035	-0,6	12,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 855	7 408	8 017	7 703	8 142	8 736	9 033	9 065	9 109	0,5	11,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 775	5 013	5 126	5 975	6 242	4 945	7 785	6 503	6 198	x	x	

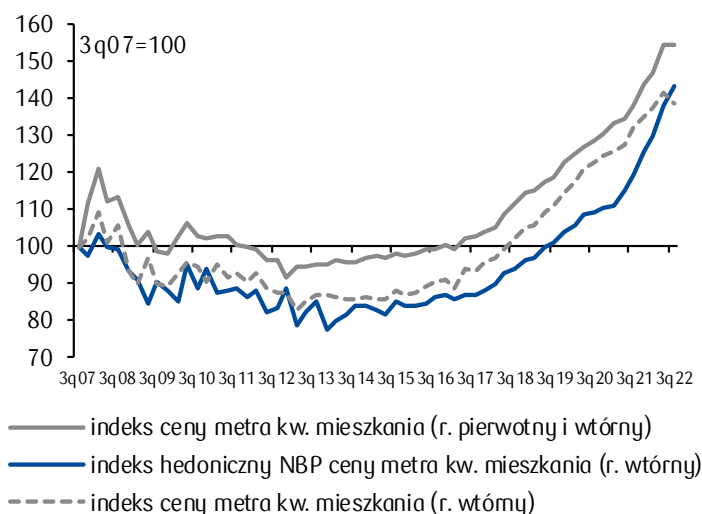
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



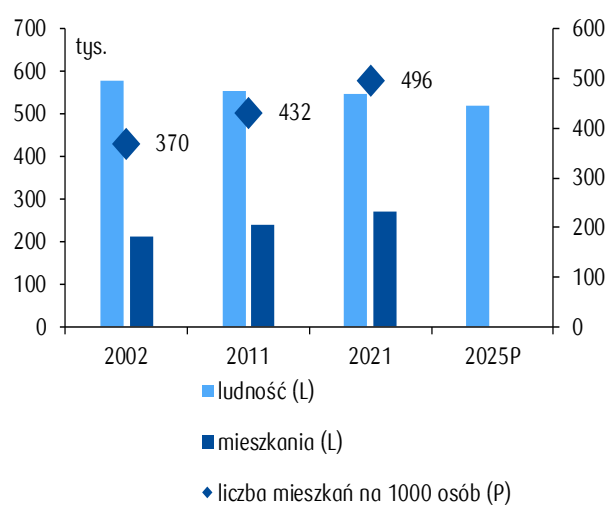
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

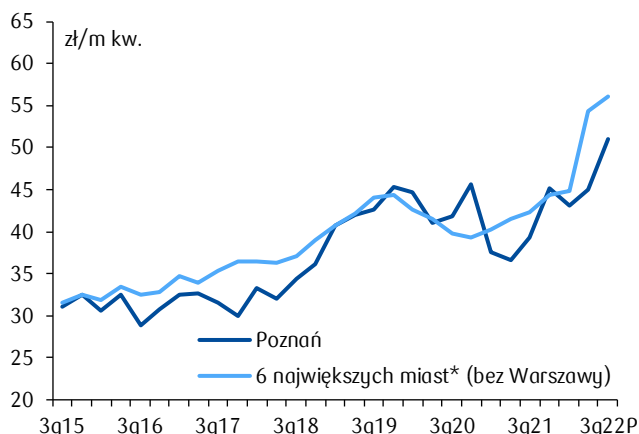


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

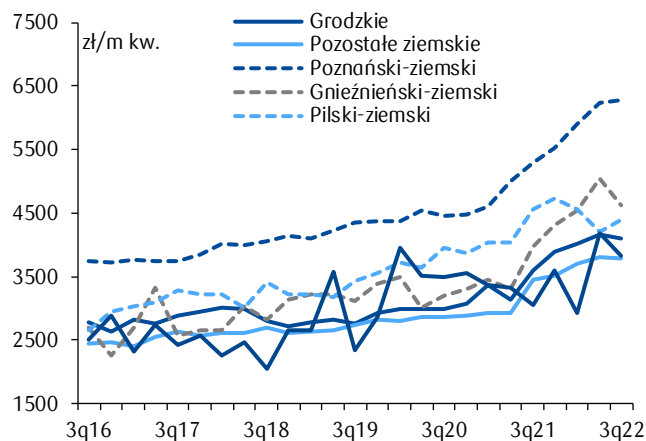


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 32; mieszkania rp - 33; domy rw - 1.

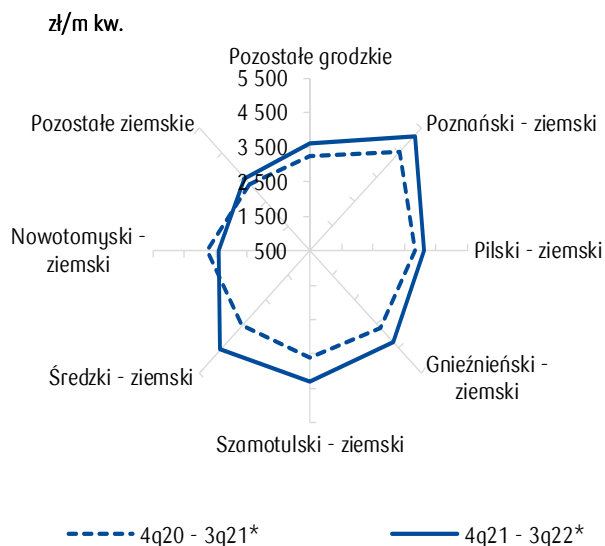
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



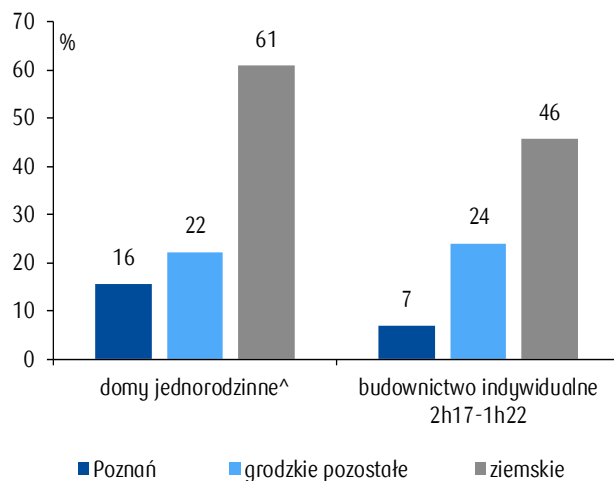
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Poznań	4 230	4 171	4 297	4 937	5 197	6 878
Pozostałe grodzkie	2 645	2 674	2 832	3 094	3 242	3 603
Poznański - ziemski	4 104	4 225	4 608	5 439	5 200	5 200
Piłski - ziemski	3 264	3 858	4 087	3 732	4 135	4 135
Gnieźnieński - ziemski	3 219	3 626	3 648	4 623	4 230	4 230
Szamotulski - ziemski	3 460	3 569	3 656	4 526	4 294	4 294
Średzki - ziemski	3 420	3 435	3 661	4 434	4 530	4 530
Nowotomyski - ziemski	2 874	3 290	3 637	3 911	3 396	3 396
Pozostałe ziemskie	2 719	2 891	3 278	3 542	3 456	3 456

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Poznań - 38; pozostałe powiaty grodzkie - 25; powiaty ziemskie - 649.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Kalisz	45 200	22	19	29,6	471	26	4,6	15	416
Konin	30 311	4	21	28,1	434	95	2,8	22	247
Leszno	26 085	18	29	31,5	422	81	5,8	36	247
Poznań	288 466	15	16	33,5	527	48	9,3	7	3 517
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 534	25	55	28,1	337	35	3,0	68	135
czarnkowsko-trzcianecki	28 291	35	58	27,7	332	36	3,1	72	212
gnieźnieński	53 503	25	40	28,3	375	7	6,0	55	527
gostyński	23 075	22	64	28,7	310	11	4,2	48	269
grodziski	15 618	24	71	28,4	302	4	6,6	44	221
jarociński	23 085	19	63	28,1	328	4	6,5	27	455
kaliski	24 138	10	89	30,5	291	2	2,8	97	214
kępiński	18 303	21	68	30,8	324	45	6,6	47	314
kolski	29 777	12	66	29,3	357	43	2,5	86	193
koniński	38 555	11	92	30,0	299	23	4,4	85	485
kościański	26 248	24	61	29,3	336	16	5,3	48	252
krotoszyński	24 572	25	64	29,8	323	7	3,7	49	213
leszczyński	18 081	20	81	34,0	309	17	9,8	57	428
międzychodzki	13 005	20	51	30,4	361	10	4,2	71	116
nowotomyski	25 071	28	63	29,7	334	15	5,7	56	393
obornicki	20 126	20	49	27,7	340	4	6,3	40	314
ostrowski	55 462	20	60	31,2	347	18	5,3	43	703
ostrzeszowski	17 810	18	79	32,1	324	32	4,3	68	156
pilski	48 020	22	38	26,7	362	30	3,5	46	490
pleszewski	19 444	19	67	29,7	314	29	4,4	51	337
poznański	149 479	8	64	34,4	346	41	12,1	31	4 393
rawicki	20 186	29	56	29,4	340	11	4,3	52	171
słupecki	19 487	18	71	29,4	336	38	3,3	82	167
szamotuński	31 777	22	58	30,0	346	8	6,9	47	473
średzki	20 779	19	53	29,5	349	21	9,1	36	419
śremski	21 279	16	41	27,5	348	17	6,0	41	242
turecki	27 605	8	65	29,0	337	42	1,7	100	126
wągrowiecki	23 898	22	55	28,3	345	7	6,3	48	331
wolsztyński	17 559	23	71	30,0	309	2	4,8	59	221
wrzesiński	28 683	15	55	29,2	367	7	8,6	29	426
złotowski	23 068	33	53	26,9	338	18	3,9	50	285

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Kalisz	95,9	36,6	56,8	15,3	-7,7	-12,1	5 158	86
Konin	69,9	26,3	54,8	15,3	-7,2	-15,3	5 370	90
Leszno	61,8	22,1	51,6	15,8	-5,0	-10,4	5 000	83
Poznań	546,9	221,3	62,4	14,7	-2,9	-5,0	6 663	111
ZIEMSKIE								
chodzieski	46,1	13,5	40,0	17,2	-5,1	-8,1	5 007	83
czarnkowsko-trzcianecki	85,1	24,7	38,5	17,4	-6,3	-8,7	5 328	89
gnieźnieński	142,6	44,5	43,1	16,5	-3,7	-4,9	5 162	86
gostyński	74,5	20,4	33,3	17,5	-3,0	-5,8	5 175	86
grodziski	51,7	13,6	30,1	18,1	-1,3	-3,5	4 675	78
jarociński	70,4	19,9	36,2	17,0	-4,0	-4,2	4 721	79
kaliski	82,9	21,1	27,5	17,6	-3,1	-2,3	4 554	76
kępiński	56,5	15,6	34,0	17,4	-1,9	-3,1	4 245	71
kolski	83,3	24,7	39,7	16,9	-6,3	-9,4	5 347	89
koniński	128,7	33,4	28,1	19,0	-2,0	0,6	4 457	74
kościański	78,0	22,4	36,6	17,0	-3,5	-4,8	5 127	85
krotoszyński	76,1	20,9	34,0	17,4	-2,7	-7,0	4 286	71
leszczyński	58,5	15,6	28,8	18,0	0,1	10,1	5 275	88
międzychodzki	36,0	10,9	41,3	17,0	-2,6	-5,3	4 891	82
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	17,2	-2,4	-1,6	5 215	87
obornicki	59,1	17,1	38,0	17,3	-2,3	-0,4	5 236	87
ostrowski	159,7	47,3	39,1	16,8	-3,7	-3,6	4 945	82
ostrzeszowski	55,0	14,9	32,9	17,7	-3,0	-3,0	4 937	82
pilski	132,7	42,6	45,1	17,0	-5,2	-7,1	5 372	90
pleszewski	61,9	16,7	32,3	17,6	-3,3	-4,0	4 922	82
poznański	431,7	129,1	37,3	16,4	2,5	16,1	5 054	84
rawicki	59,4	17,4	38,5	17,4	-4,2	-7,0	4 698	78
śłupecki	58,0	16,2	35,8	17,4	-3,5	-4,2	4 991	83
szamotulski	91,7	27,0	38,1	16,8	-2,6	-0,9	5 727	95
średzki	59,5	17,8	38,8	17,0	-0,3	4,1	5 473	91
śremski	61,2	18,6	40,9	16,9	-2,8	-1,7	4 936	82
turecki	82,0	23,9	37,7	17,3	-3,6	-5,4	4 404	73
wągorzewski	69,2	20,4	38,2	17,6	-3,4	-2,1	4 879	81
wolsztyński	56,9	15,4	31,8	17,9	-1,1	-0,8	4 900	82
wrzeński	78,2	24,3	41,2	16,8	-2,6	-2,5	5 142	86
złotowski	68,2	19,9	39,2	18,1	-3,0	-5,2	4 302	72

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

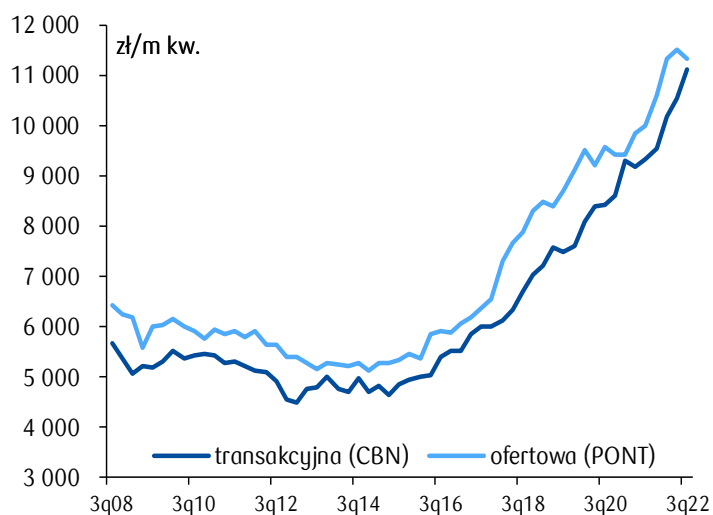
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

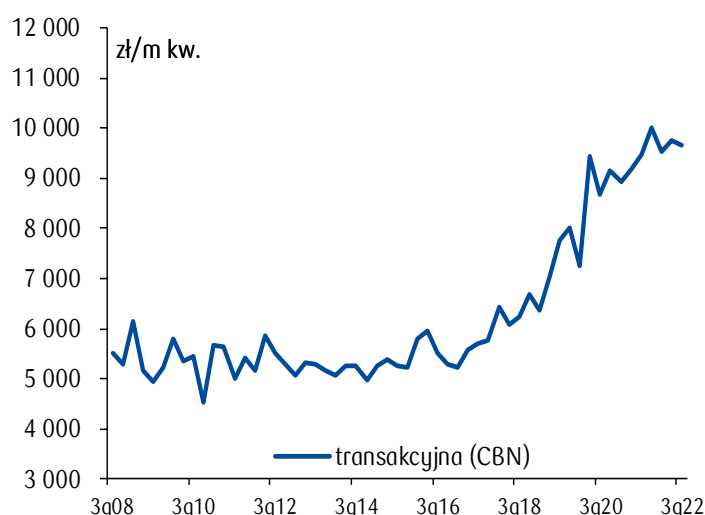
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 420	8 620	9 300	9 186	9 348	9 543	10 184	10 568	11 125	5,3	19,0	
cena ofertowa (PONT)	9 574	9 435	9 426	9 868	10 000	10 617	11 333	11 510	11 345	-1,4	13,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 686	9 163	8 945	9 199	9 483	10 028	9 534	9 745	9 656	-0,9	1,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 567	7 180	7 994	5 677	6 950	9 597	6 878	9 619	9 136	x	x	

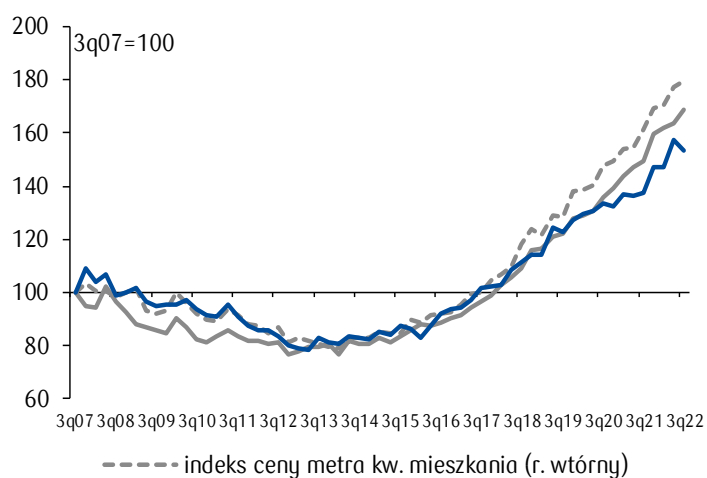
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



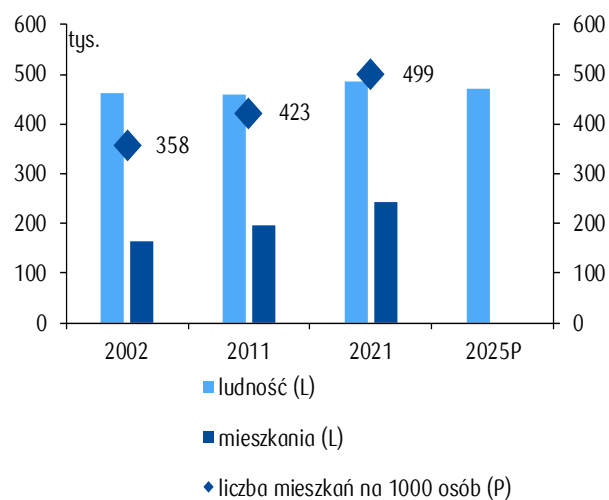
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)

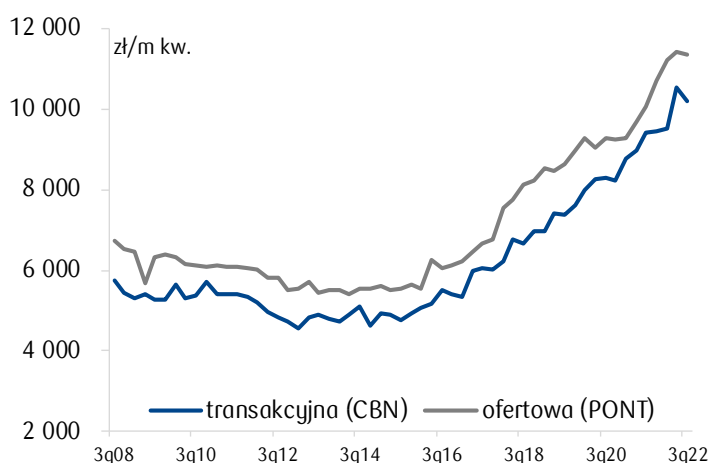
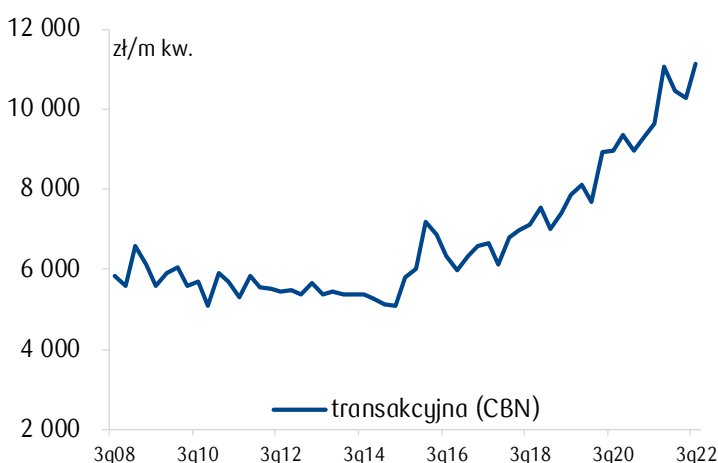
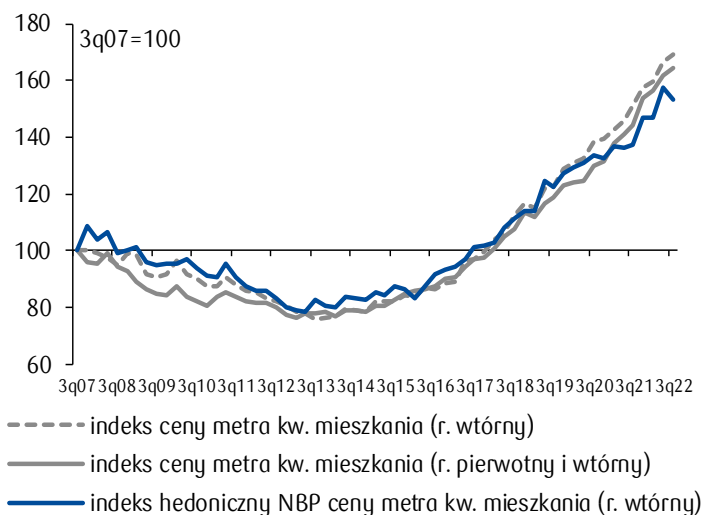
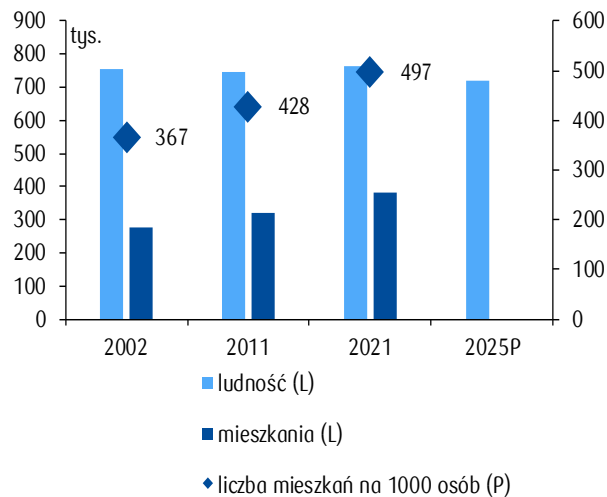


*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 38; domy rw - 5.

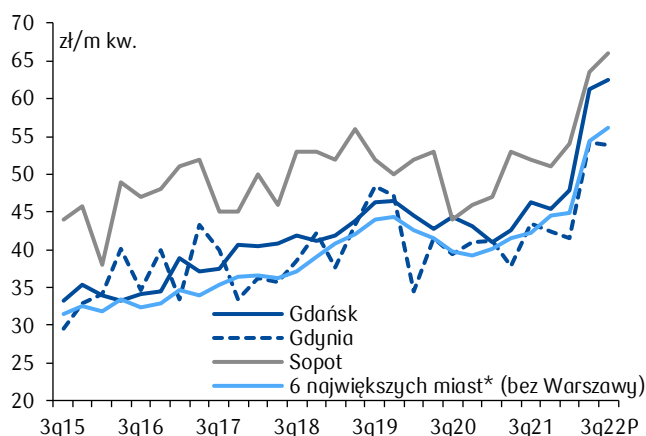
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 280	8 240	8 763	8 972	9 425	9 451	9 519	10 525	10 190	-3,2	8,1	
cena ofertowa (PONT)	9 279	9 251	9 290	9 690	10 059	10 713	11 235	11 431	11 361	-0,6	12,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 957	9 344	8 955	9 297	9 635	11 072	10 463	10 291	11 153	8,4	15,8	

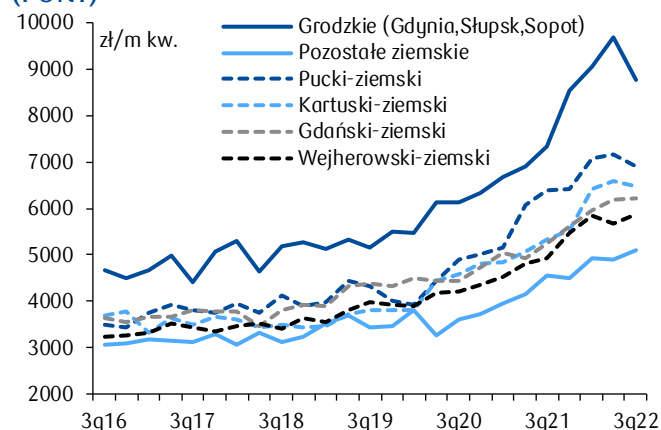
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście

Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście

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

Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 43; mieszkania rp - 48.

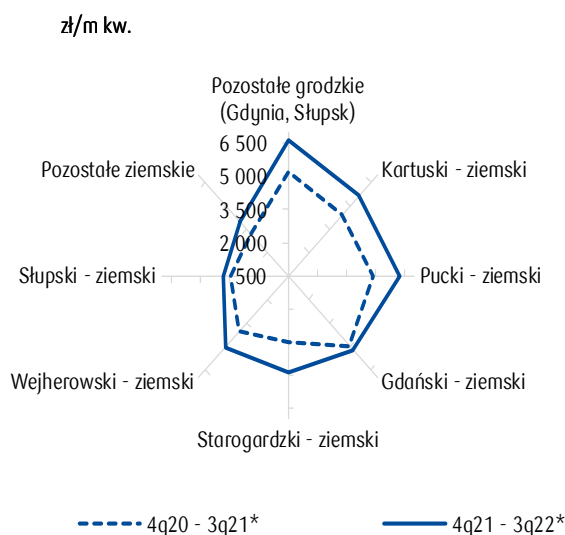
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



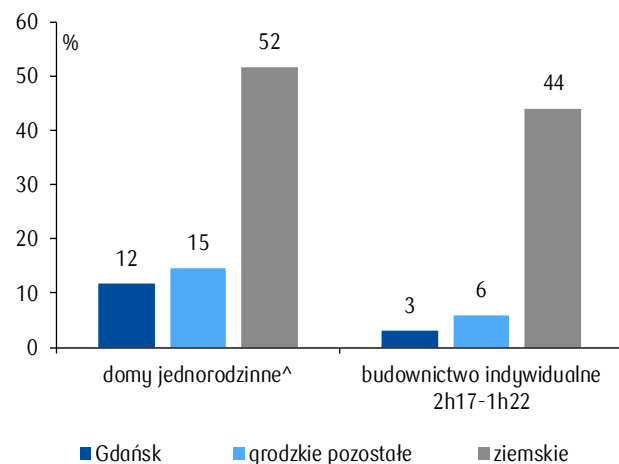
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Gdańsk	4 316	4 101	4 966	5 275	6 495	8 036
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 684	4 045	4 905	4 994	5 177	6 603
Kartuski - ziemski	3 735	3 826	4 858	5 728	5 647	5 647
Pucki - ziemski	4 371	4 301	4 817	6 880	6 220	6 220
Gdański - ziemski	3 974	4 240	4 799	5 419	5 217	5 217
Starogardzki - ziemski	2 559	3 264	3 500	4 305	4 879	4 879
Wejherowski - ziemski	3 662	3 857	4 574	5 195	5 049	5 049
Słupski - ziemski	3 101	3 195	3 474	3 878	3 848	3 848
Pozostałe ziemskie	3 018	3 226	3 275	4 521	3 969	3 969

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Gdańsk - 41; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 293.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Gdańsk	244 540	14	12	29,9	503	66	14,0	3	3 679
Gdynia	118 219	11	16	29,8	482	31	7,0	6	796
Słupsk	40 779	24	12	27,7	465	74	5,7	4	330
Sopot	19 391	35	13	36,8	588	66	2,7	7	28
ZIEMSKIE									
bytowski	24 751	27	55	26,6	320	18	3,6	61	277
chojnicki	31 592	19	57	27,9	328	5	5,8	56	464
człuchowski	18 817	28	44	26,7	347	8	3,0	65	111
gdański	45 098	8	54	31,9	355	61	11,6	30	1 394
kartuski	43 648	8	82	32,5	295	26	9,0	53	1 158
kościerski	22 567	14	65	28,4	312	38	4,4	65	326
kwidzyński	27 244	30	39	24,3	335	9	2,9	54	197
lęborski	23 787	28	39	29,1	370	13	4,6	60	245
malborski	22 757	27	34	25,3	368	24	3,7	39	267
nowodworski	13 308	25	55	32,3	389	44	7,5	45	340
pucki	33 173	11	64	37,8	370	21	13,2	38	1 132
słupski	35 016	30	50	29,4	363	15	6,0	43	535
starogardzki	41 833	20	57	27,4	332	11	5,0	56	600
sztumski	13 269	31	46	24,4	336	21	1,4	89	53
tczewski	39 875	21	32	24,6	354	23	4,2	34	275
wejherowski	78 006	10	50	28,5	347	30	6,9	35	1 039

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100
GRODZKIE							
Gdańsk	486,0	193,9	59,9	14,9	-2,2	-0,4	7 084
Gdynia	245,2	95,9	58,5	14,9	-5,0	-4,3	6 299
Słupsk	87,7	35,0	58,6	14,8	-7,5	-10,5	5 376
Sopot	33,0	14,0	65,0	13,3	-10,0	-10,7	7 331
ZIEMSKIE							
bytowski	77,3	21,5	36,7	18,0	-1,4	-5,4	5 374
chojnicki	96,3	26,4	36,4	18,0	-0,3	-1,2	4 805
człuchowski	54,2	16,4	42,1	17,2	-4,9	-8,0	5 003
gdański	126,9	37,9	39,1	17,7	2,3	17,5	5 485
kartuski	148,0	37,3	29,8	19,2	6,3	16,9	4 934
kościerski	72,4	18,9	34,9	18,2	-0,8	-1,7	4 810
kwidzyński	81,3	24,2	40,9	17,7	-3,8	-5,1	5 205
lęborski	64,3	20,4	44,6	17,2	-2,6	-3,2	5 316
malborski	61,8	20,1	47,3	17,3	-5,6	-8,0	4 874
nowodworski	34,2	9,9	39,4	17,2	-4,8	-6,3	5 078
pucki	89,8	24,7	35,6	17,9	0,3	9,1	5 206
słupski	96,4	29,4	41,8	17,0	-4,6	-0,7	5 106
starogardzki	125,9	35,7	38,4	17,8	-2,4	-3,2	5 636
sztumski	39,5	11,4	40,4	17,5	-4,6	-11,5	4 985
tczewski	112,5	34,7	43,5	17,1	-3,7	-3,7	5 456
wejherowski	224,6	65,8	40,0	17,9	0,9	6,5	5 056

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

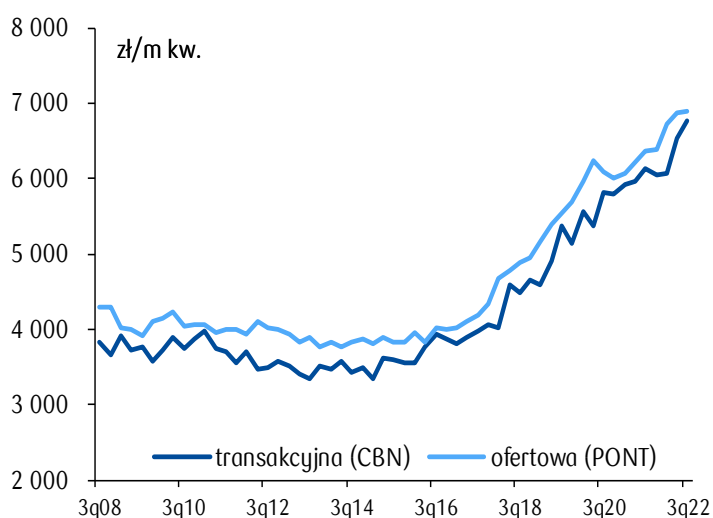
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

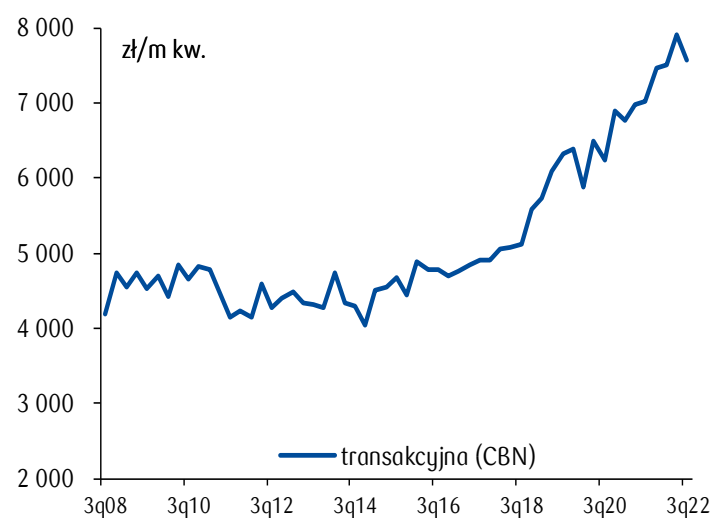
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 822	5 806	5 917	5 977	6 134	6 044	6 074	6 536	6 777	3,7	10,5	
cena ofertowa (PONT)	6 102	6 000	6 066	6 224	6 364	6 398	6 721	6 869	6 892	0,3	8,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 247	6 900	6 765	6 977	7 022	7 467	7 516	7 910	7 573	-4,3	7,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 689	3 869	4 050	5 171	4 320	5 882	4 724	7 259	5 357	x	x	

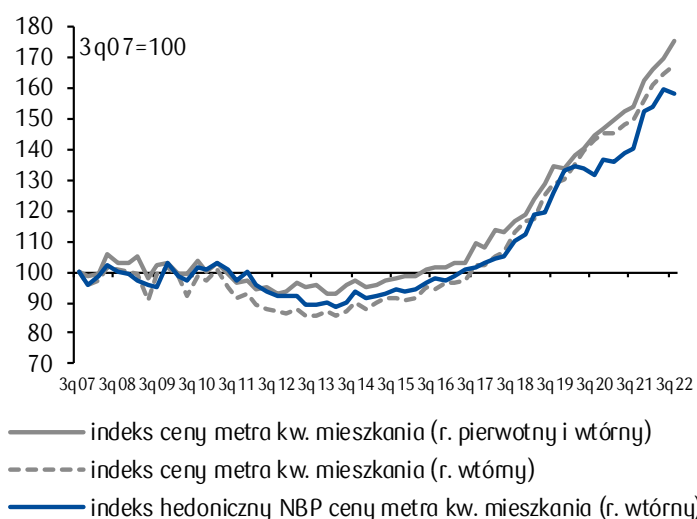
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



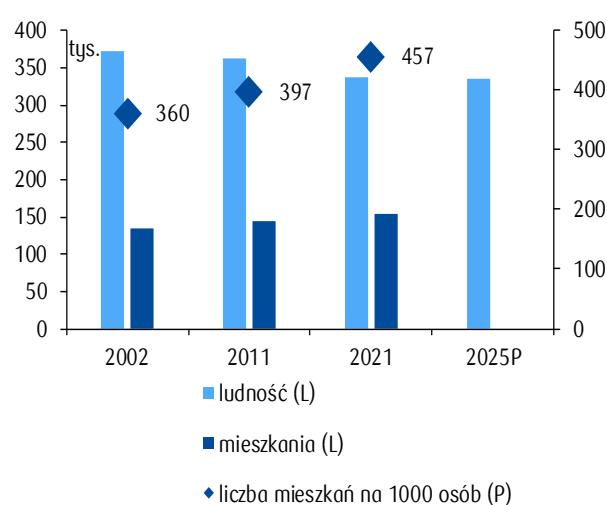
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

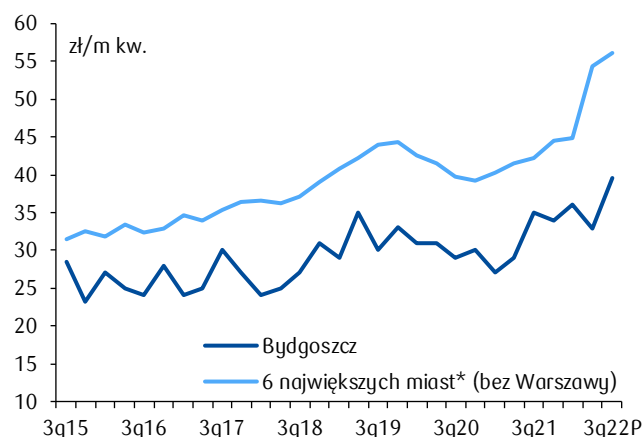


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

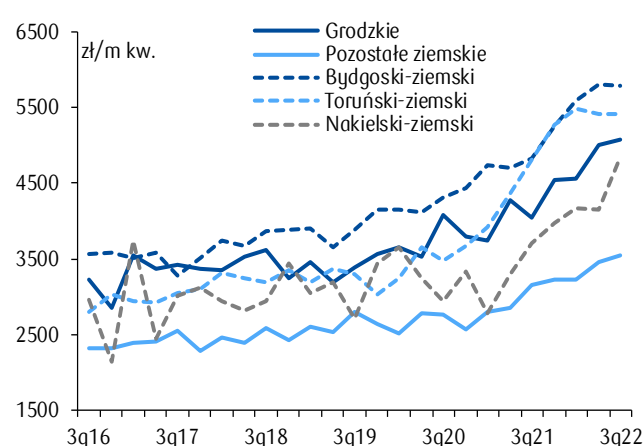


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 24; mieszkania rp - 16; domy rw - 3.

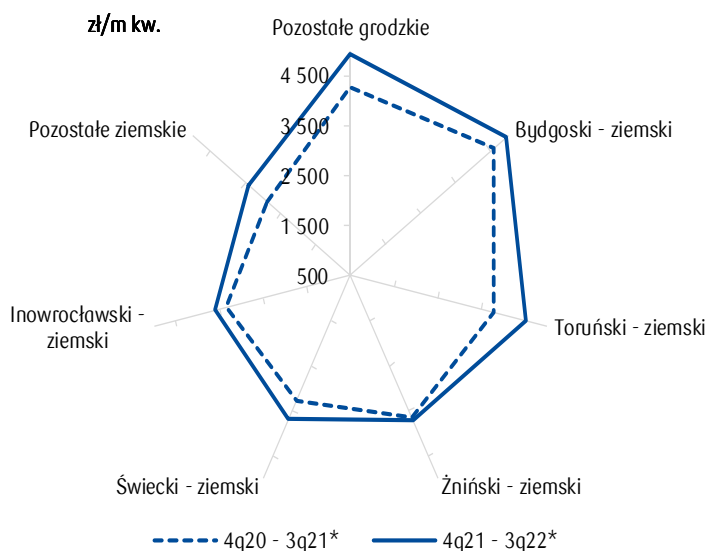
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



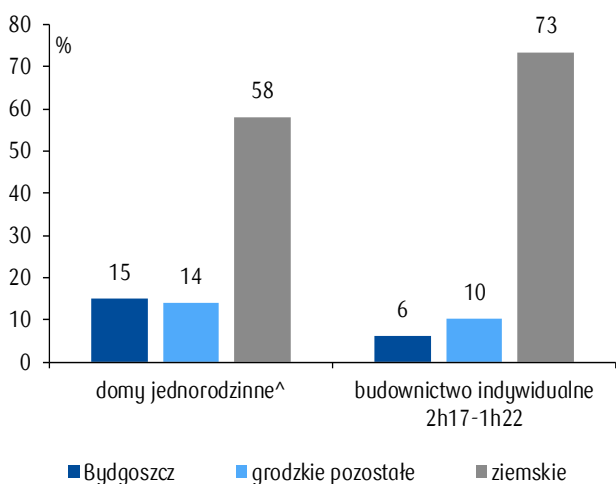
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Bydgoszcz	3 450	3 462	4 110	4 342	5 046	5 307
Pozostałe grodzkie	3 048	3 265	3 487	3 802	4 105	4 927
Bydgoski - ziemski	3 481	4 219	4 592	5 144	4 948	4 948
Toruński - ziemski	3 527	3 643	3 786	4 954	4 519	4 519
Żniński - ziemski	2 795	3 419	3 230	3 810	3 698	3 698
Świecki - ziemski	2 259	2 951	3 545	4 325	3 684	3 684
Inowrocławski - ziemski	2 641	3 312	3 420	3 275	3 612	3 612
Pozostałe ziemskie	2 447	2 813	3 055	3 377	3 407	3 407

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Bydgoszcz - 26; pozostałe powiaty grodzkie - 19; powiaty ziemskie - 251.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Bydgoszcz	155 698	16	15	26,9	461	39	4,1	6	1 252
Grudziądz	40 420	23	12	26,1	445	66	3,6	22	208
Toruń	96 021	14	14	28,4	484	57	7,5	7	1 390
Włocławek	46 862	11	16	25,5	448	37	2,2	17	427
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 347	12	65	30,7	375	3	4,0	61	271
brodnicki	27 406	18	61	28,3	350	11	6,0	47	289
bydgoski	40 733	14	68	33,4	332	5	8,9	79	1 041
chełmiński	16 635	30	47	24,7	332	9	2,4	94	97
golubsko-dobrzyński	14 586	20	62	26,2	331	4	2,9	80	106
grudziądzki	12 660	24	67	27,5	322	12	4,0	87	175
inowrocławski	59 440	20	30	25,6	386	9	2,2	63	178
lipnowski	20 467	13	75	25,3	321	3	3,0	75	190
mogileński	14 964	29	58	27,0	337	3	2,7	80	146
nakielski	27 533	26	50	24,8	329	3	3,8	79	290
radziejowski	12 389	16	79	27,7	318	1	1,8	94	83
rypiński	14 355	11	60	26,4	342	11	4,0	59	157
sępoleński	12 445	27	57	24,6	314	10	3,6	71	106
świecki	32 799	27	55	26,5	341	6	3,3	70	424
toruński	35 348	16	69	29,6	317	7	7,2	77	670
tucholski	15 410	26	70	27,0	325	1	3,5	81	154
wąbrzeski	11 544	32	52	25,9	349	19	2,4	72	77
włocławski	27 163	16	81	28,1	325	5	3,0	94	207
żniński	23 100	24	52	26,2	337	13	4,3	67	218

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Bydgoszcz	337,7	129,8	57,3	15,2	-6,8	-14,6	5 848	98
Grudziądz	90,9	34,1	55,7	15,2	-9,2	-10,8	4 825	80
Toruń	198,3	77,2	58,2	15,8	-5,0	-8,5	5 842	97
Włocławek	104,7	40,1	57,1	15,0	-9,2	-15,0	5 294	88
ZIEMSKIE								
aleksandrowski	54,3	16,4	42,7	16,4	-7,4	-6,2	4 652	78
brodnicki	78,3	23,0	38,7	18,1	-1,8	-3,0	4 666	78
bydgoski	122,5	34,9	35,0	17,6	-2,3	13,7	5 168	86
chełmiński	50,2	14,7	40,8	17,6	-5,2	-7,9	4 902	82
golubsko-dobrzyński	44,1	12,1	36,4	18,3	-4,7	-8,9	5 272	88
grudziądzki	39,3	10,9	35,8	18,1	-5,2	-1,9	5 009	84
inowrocławski	154,2	51,8	47,5	16,1	-7,4	-10,5	4 988	83
lipnowski	63,8	17,1	35,1	18,7	-4,9	-7,3	4 456	74
mogileński	44,4	13,0	39,2	17,3	-5,9	-8,8	4 704	78
nakielski	83,8	24,0	37,9	17,8	-3,4	-5,8	4 823	80
radziejowski	38,9	11,0	36,4	17,0	-7,3	-11,2	4 800	80
rypiński	42,0	12,4	40,3	17,1	-6,8	-9,4	4 669	78
sępoleński	39,6	11,1	36,9	17,3	-4,2	-4,6	4 703	78
świecki	96,3	28,1	40,6	17,3	-5,0	-6,1	5 211	87
toruński	111,7	30,2	32,5	18,1	-2,0	10,3	4 738	79
tucholski	47,4	13,1	35,9	18,0	-3,1	-5,1	4 640	77
wąbrzeski	33,1	9,9	42,4	17,6	-6,2	-5,9	5 092	85
włocławski	83,5	22,9	35,4	17,5	-7,1	-6,7	4 808	80
żniński	68,6	20,0	39,0	17,1	-6,1	-4,1	4 601	77

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

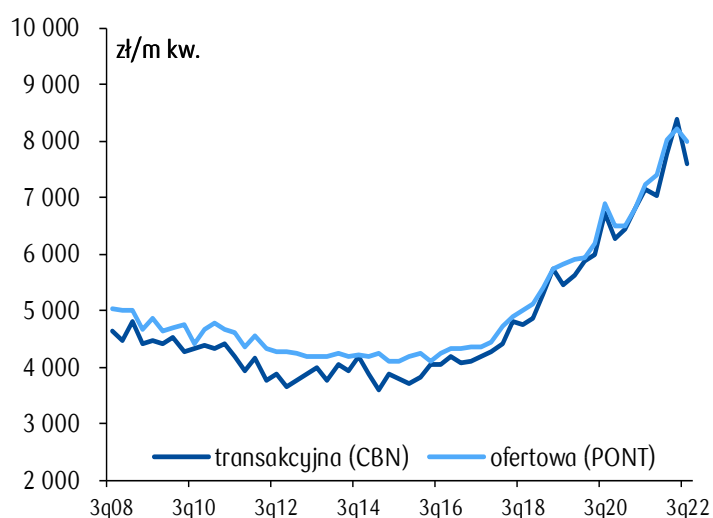
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

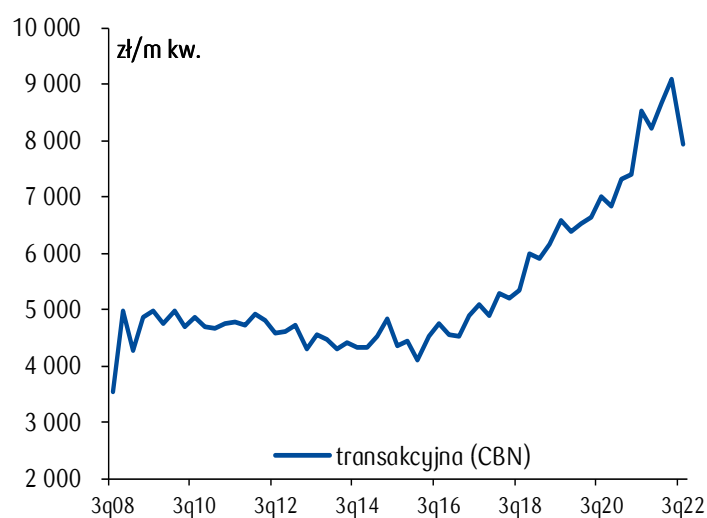
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 729	6 274	6 441	6 800	7 158	7 029	7 770	8 393	7 604	-9,4	6,2	
cena ofertowa (PONT)	6 898	6 500	6 500	6 818	7 232	7 388	8 023	8 214	7 998	-2,6	10,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 009	6 832	7 328	7 400	8 525	8 228	8 680	9 100	7 945	-12,7	-6,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 039	5 218	4 741	5 853	7 073	4 859	6 031	5 924	5 757	x	x	

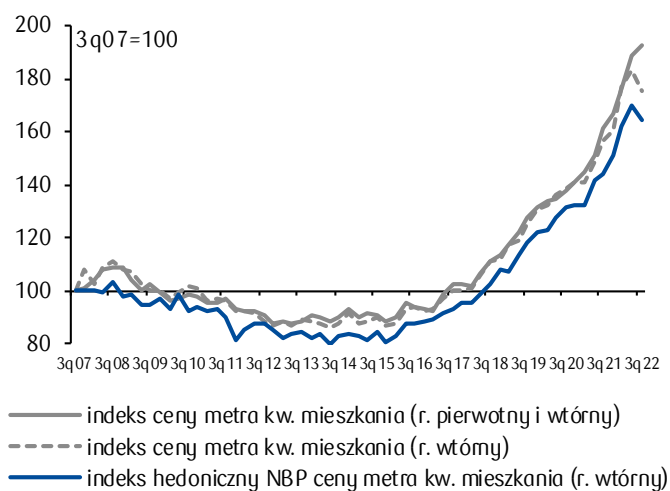
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



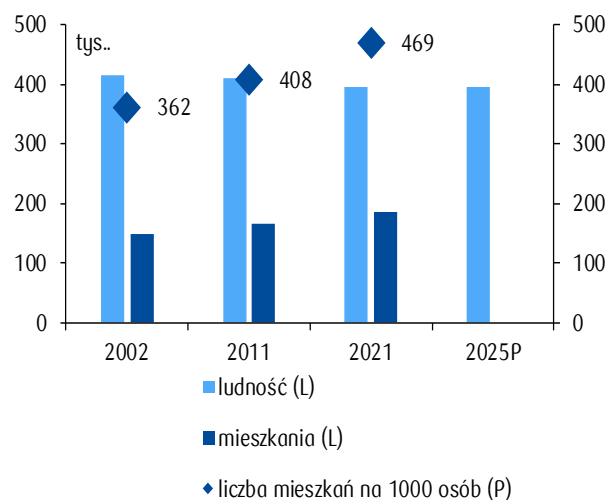
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

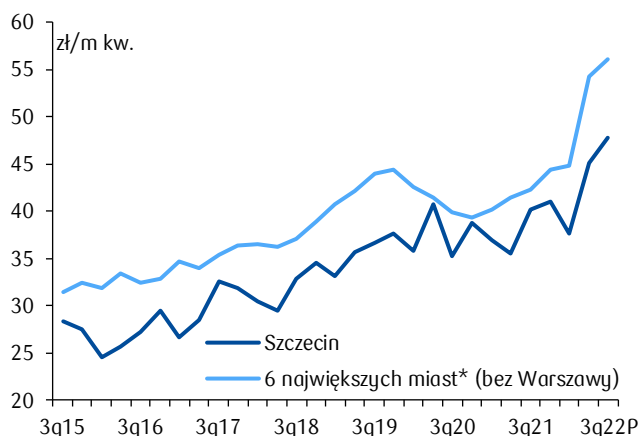


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

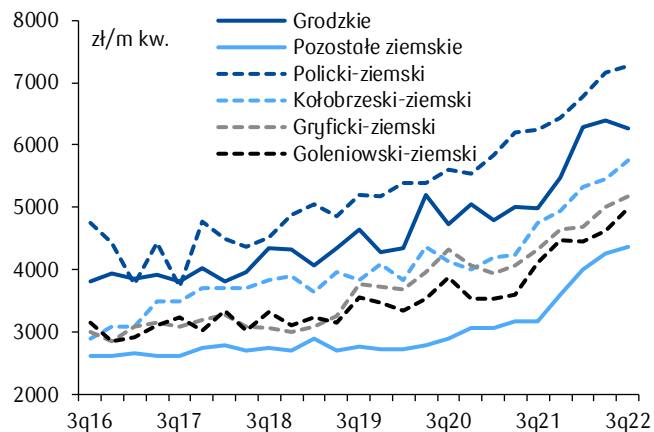


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 16; mieszkania rp - 8; domy rw - 2.

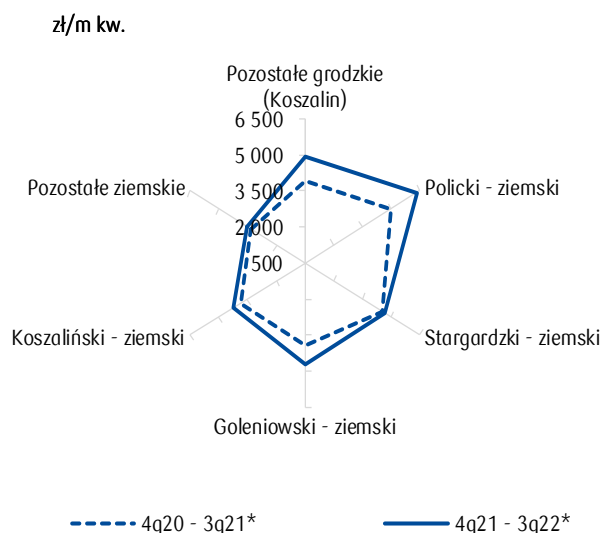
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



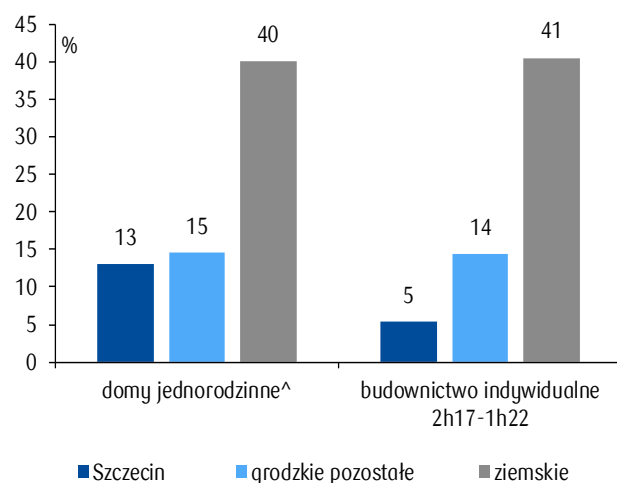
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Szczecin	3 900	4 053	4 678	5 010	5 748	6 333
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	2 900	3 453	3 714	4 252	4 367	4 944
Policki - ziemski	4 253	4 572	5 360	6 161	6 351	6 351
Stargardzki - ziemski	3 869	3 620	4 571	5 056	4 650	4 650
Goleniowski - ziemski	3 701	3 589	4 245	4 372	4 740	4 740
Koszaliński - ziemski	3 370	3 566	4 094	4 326	4 258	4 258
Pozostałe ziemskie	2 437	2 877	3 379	3 287	3 501	3 501

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Szczecin - 26; pozostałe powiaty grodzkie - 12; powiaty ziemskie - 206.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Koszalin	47 943	12	16	28,6	453	43	4,8	16	353
Szczecin	188 412	22	13	29,4	476	60	6,9	5	1 806
Świnoujście	22 379	11	12	32,7	557	48	7,9	12	291
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 269	38	37	26,5	379	21	2,4	61	65
choszczęński	17 110	35	45	26,6	375	2	1,7	74	60
drawski	20 519	34	42	26,7	375	26	1,9	80	67
goleniowski	29 753	27	45	28,5	363	5	4,1	80	223
gryficki	21 816	37	44	28,7	377	9	1,5	76	51
gryfiński	28 340	32	44	26,6	360	9	2,3	77	140
kamieński	22 904	27	44	36,9	508	8	13,0	16	900
kołobrzeski	39 030	16	27	36,5	502	35	14,4	13	868
koszaliński	24 968	29	57	33,7	376	20	8,8	53	294
łobeski	12 979	40	44	26,1	377	5	1,4	70	31
myśliborski	23 292	33	42	26,5	365	10	2,6	65	128
policki	30 496	14	35	32,6	367	43	8,2	38	819
pyrzycki	13 186	33	48	25,7	353	9	2,5	73	83
ślawieński	19 858	39	55	29,7	366	77	4,8	44	156
stargardzki	45 442	25	32	26,7	381	9	3,8	30	556
szczecinecki	29 381	32	31	26,7	395	58	3,3	39	125
świdwiński	16 851	39	37	26,5	379	18	1,2	77	33
wałeccki	19 548	31	37	27,3	383	4	2,8	54	119

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100
GRODZKIE							
Koszalin	105,9	41,5	57,6	15,2	-5,6	-11,7	5 496
Szczecin	396,2	156,1	58,6	15,1	-6,7	-6,9	6 245
Świnoujście	40,2	15,9	58,5	14,3	-9,1	-11,8	5 564
ZIEMSKIE							
białogardzki	45,6	15,0	47,3	17,0	-7,7	-10,9	5 147
choszczęński	45,6	14,7	44,9	17,1	-5,7	-10,8	4 981
drawski	54,8	18,0	46,1	16,5	-6,9	-8,9	4 789
goleniowski	82,0	25,9	44,0	17,2	-4,1	-3,4	5 440
gryficki	57,8	18,1	44,8	16,5	-6,9	-10,5	4 745
gryfiński	78,8	24,6	43,9	16,9	-5,6	-8,0	5 298
kamieński	45,1	14,7	48,3	15,7	-8,0	-8,4	4 624
kołobrzeski	77,7	27,0	51,1	16,1	-7,8	-6,0	5 001
koszaliński	66,4	19,6	39,3	17,5	-5,3	-0,8	5 100
łobeski	34,5	11,3	46,9	16,4	-7,4	-13,4	4 962
myśliborski	63,8	20,2	44,6	16,6	-7,9	-9,9	4 927
policki	83,0	26,9	42,4	16,7	-0,2	15,3	5 844
pyrzycki	37,4	11,5	42,6	16,7	-6,8	-10,1	5 265
ślawieński	54,2	16,1	41,6	17,4	-6,7	-10,6	4 748
stargardzki	119,1	39,7	46,6	16,4	-4,8	-0,6	5 126
szczecinecki	74,3	25,3	50,2	16,9	-6,6	-9,4	5 256
świdwiński	44,4	14,6	47,3	16,4	-7,4	-11,4	4 705
wałeccki	51,0	16,8	46,4	17,1	-6,6	-8,3	5 225

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

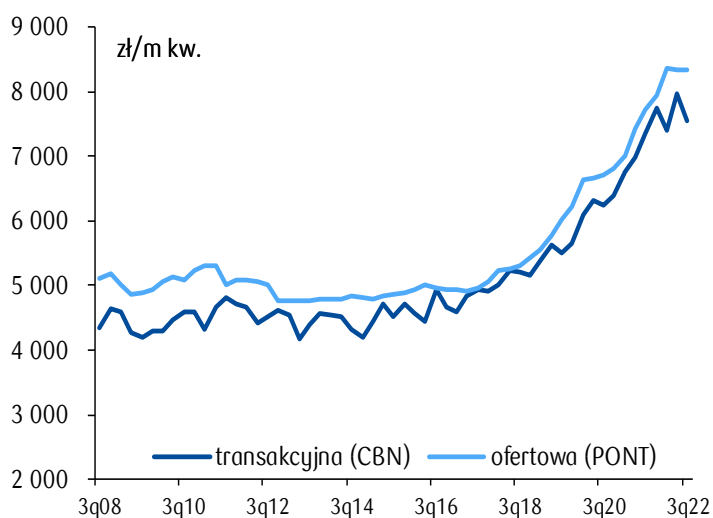
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

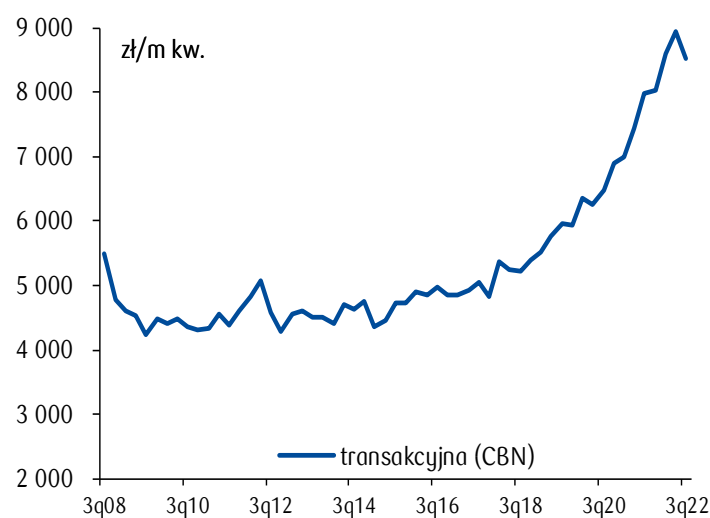
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 241	6 402	6 754	6 989	7 355	7 740	7 416	7 975	7 549	-5,3	2,6	
cena ofertowa (PONT)	6 714	6 824	7 000	7 424	7 714	7 960	8 364	8 347	8 333	-0,2	8,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 470	6 899	6 999	7 446	7 991	8 031	8 599	8 945	8 540	-4,5	6,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 950	4 723	4 271	3 350	5 494	5 174	4 874	4 846	5 507	x	x	

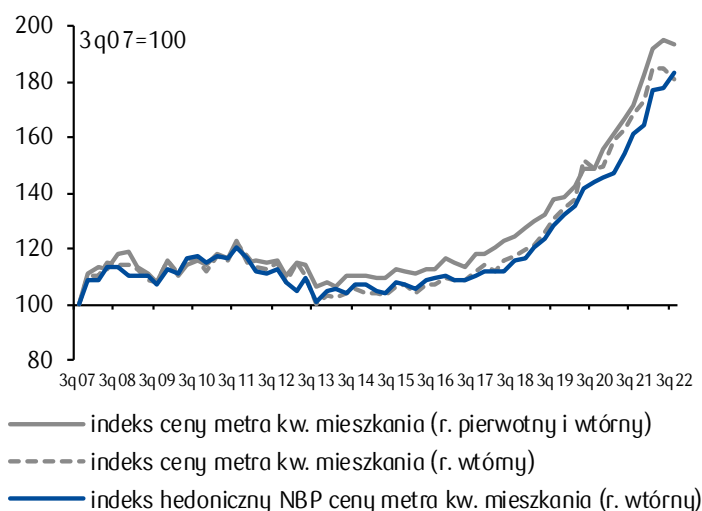
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



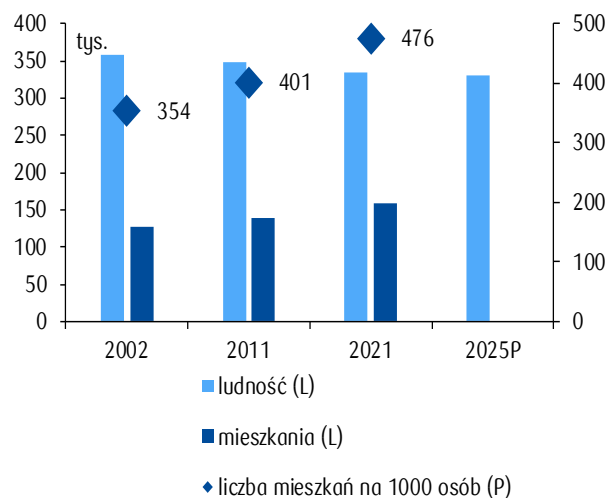
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

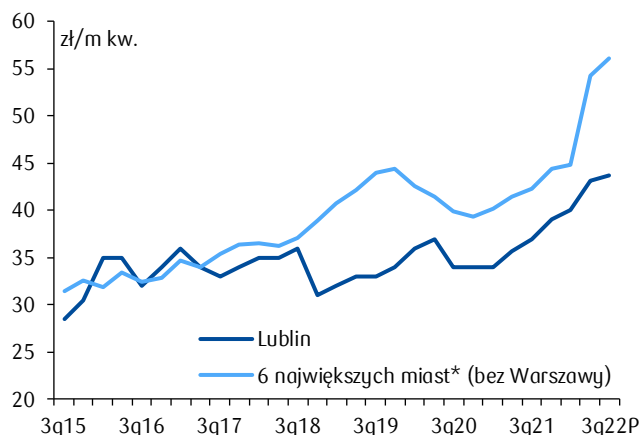


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

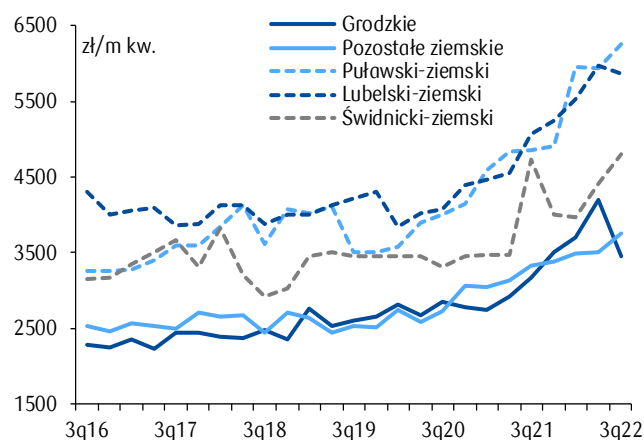


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 25; mieszkania rp - 16; domy rw - 2.

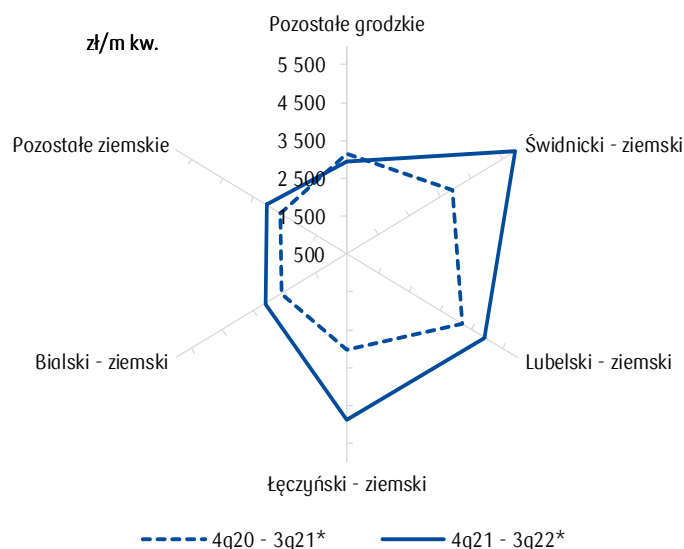
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



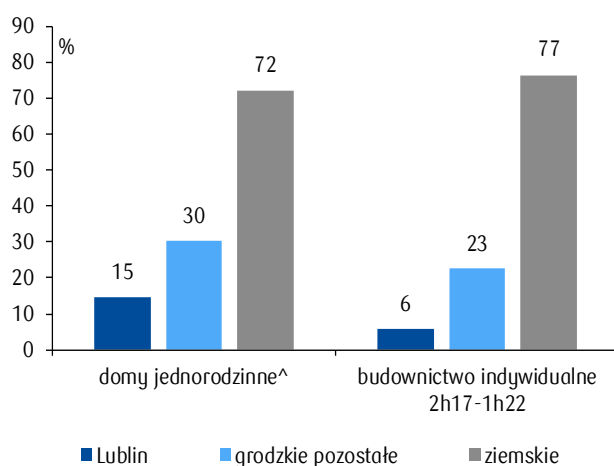
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Lublin	3 590	3 957	4 425	3 919	4 945	5 557
Pozostałe grodzkie	2 496	2 392	2 593	3 154	3 057	2 932
Świdnicki - ziemski	3 200	3 830	3 909	5 974	5 918	5 918
Lubelski - ziemski	3 789	4 035	4 409	5 169	4 936	4 936
Łęczyński - ziemski	3 322	3 054	2 943	4 889	4 872	4 872
Bialski - ziemski	2 603	1 942	3 226	3 138	3 141	3 141
Pozostałe ziemskie	2 361	2 345	2 753	3 060	3 086	3 086

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Lublin - 21; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 175.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Biała Podlaska	24 007	6	38	30,1	433	64	7,0	13	308
Chełm	25 835	10	24	27,6	434	100	2,2	37	107
Lublin	162 062	8	15	29,2	484	54	8,3	6	1 595
Zamość	24 870	6	25	27,9	413	100	2,7	34	389
ZIEMSKIE									
bialski	38 991	11	83	32,1	365	23	3,6	70	347
biłgorajski	32 086	5	80	29,6	326	66	2,9	68	182
chełmski	27 664	11	86	29,6	367	72	2,7	100	195
hrubieszowski	22 487	8	68	29,6	378	60	1,0	85	38
janowski	13 395	6	86	28,9	304	40	1,5	84	70
krasnostawski	23 792	10	77	31,9	390	53	1,7	94	105
kraśnicki	31 735	7	65	28,8	345	73	1,6	87	126
lubartowski	30 954	7	79	31,0	361	52	3,3	82	231
lubelski	53 402	6	90	34,2	330	75	6,4	79	930
łęczyński	19 480	5	59	29,0	346	100	3,7	87	193
łukowski	34 703	7	76	29,6	338	41	3,1	77	360
opolski	20 668	8	72	29,2	361	87	2,0	98	101
parczewski	12 860	9	73	31,1	385	63	2,6	68	78
puławski	43 769	5	52	30,4	399	84	3,7	51	327
radzyński	19 630	8	80	30,7	348	65	3,2	59	232
rycki	19 846	9	68	30,3	374	95	2,3	84	141
świdnicki	27 535	5	45	28,6	390	61	3,9	53	350
tomaszowski	27 891	4	79	30,9	350	59	1,3	72	136
włodawski	14 180	11	64	30,7	388	2	2,5	89	64
zamojski	35 971	8	93	32,8	350	53	2,5	99	224

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Biała Podlaska	55,4	19,5	50,8	16,0	-3,5	-7,8	4 985	83
Chełm	59,5	22,1	54,3	14,9	-7,6	-14,8	4 946	82
Lublin	334,7	127,8	57,3	15,1	-4,4	-6,6	5 834	97
Zamość	60,1	21,4	50,9	15,9	-6,4	-12,2	5 406	90
ZIEMSKIE								
bialski	106,8	31,3	39,9	18,4	-7,2	-7,7	4 594	77
biłgorajski	98,5	26,6	33,5	17,7	-7,2	-10,7	4 781	80
chełmski	75,3	22,6	40,7	17,6	-7,6	-8,1	4 637	77
hrubieszowski	59,4	18,8	44,7	16,8	-11,6	-16,8	5 020	84
janowski	44,0	11,5	32,2	18,0	-7,6	-11,7	5 062	84
krasnostawski	61,0	19,0	44,2	16,5	-12,2	-15,4	4 843	81
kraśnicki	91,9	26,6	39,5	17,0	-8,5	-12,1	4 683	78
lubartowski	85,8	24,8	37,9	17,4	-7,8	-9,3	4 825	80
lubelski	161,6	44,0	32,7	17,9	-3,6	4,2	4 616	77
łęczyński	56,4	16,7	38,3	17,8	-3,9	-5,1	7 166	119
łukowski	102,6	28,5	36,8	18,4	-2,5	-6,6	4 562	76
opolski	57,2	16,8	39,9	17,0	-8,5	-11,3	4 547	76
parczewski	33,4	10,2	43,1	16,8	-10,5	-16,4	4 882	81
puławski	109,6	36,0	47,8	16,6	-8,4	-10,9	5 680	95
radzyński	56,4	16,4	39,6	18,0	-6,8	-12,3	4 776	80
rycki	53,0	16,4	43,9	17,4	-6,1	-12,2	4 786	80
świdnicki	70,6	23,3	46,8	15,7	-6,7	-9,1	5 538	92
tomaszowski	79,6	23,5	40,4	17,3	-8,3	-13,6	4 557	76
włodawski	36,5	11,7	47,0	16,4	-9,6	-13,3	4 724	79
zamojski	102,9	29,0	36,9	18,2	-9,1	-9,8	4 374	73

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

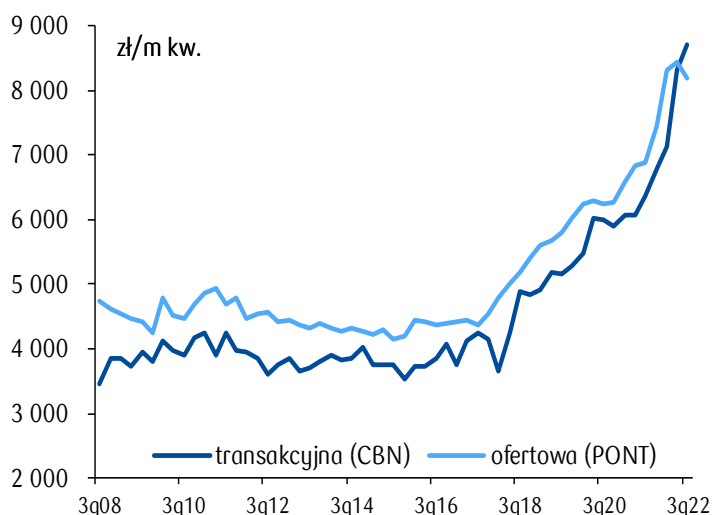
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

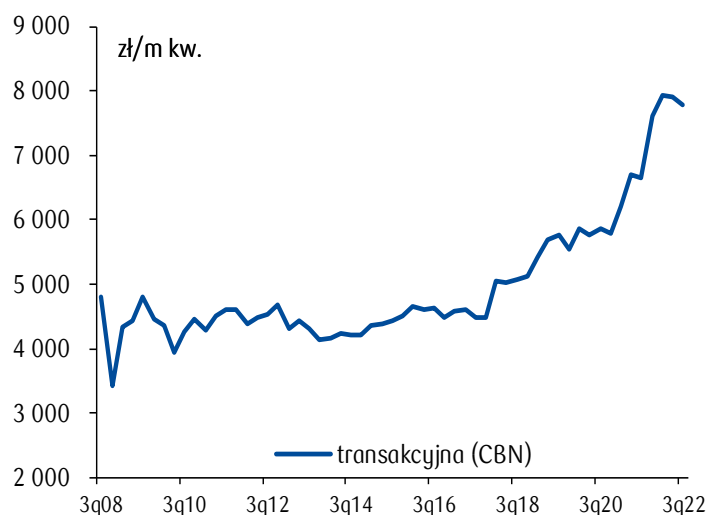
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 009	5 901	6 080	6 062	6 379	6 781	7 133	8 325	8 708	4,6	36,5	
cena ofertowa (PONT)	6 250	6 259	6 583	6 833	6 898	7 455	8 313	8 444	8 206	-2,8	19,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 871	5 793	6 197	6 700	6 650	7 624	7 936	7 901	7 794	-1,4	17,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 135	4 788	4 588	2 770	4 713	5 566	.	5 924	5 311	x	x	

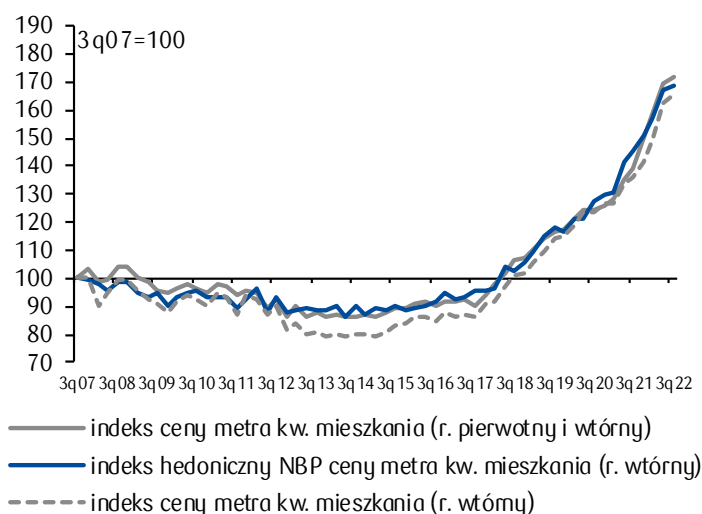
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



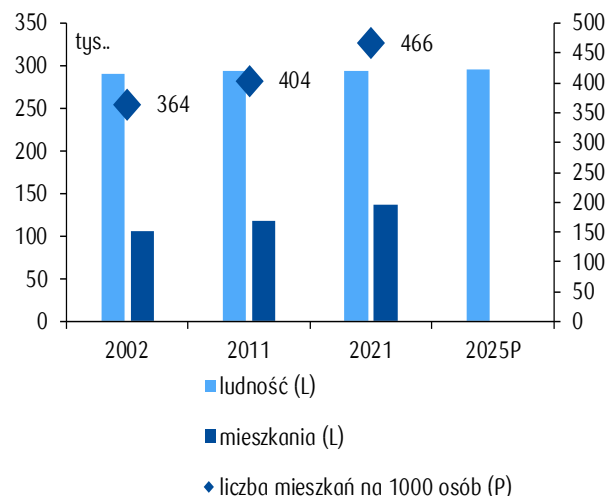
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

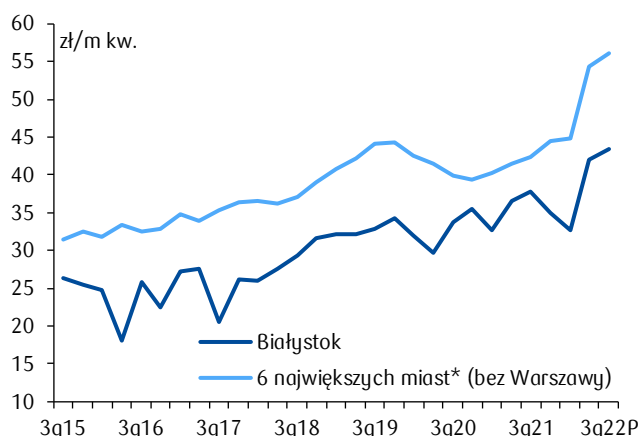


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

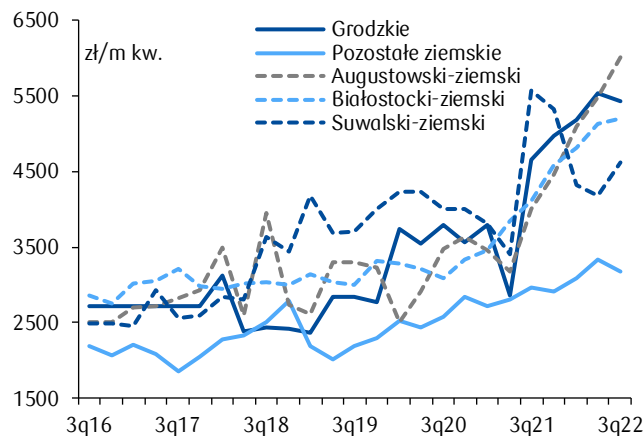


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 17; mieszkania rp - 11; domy rw - 1.

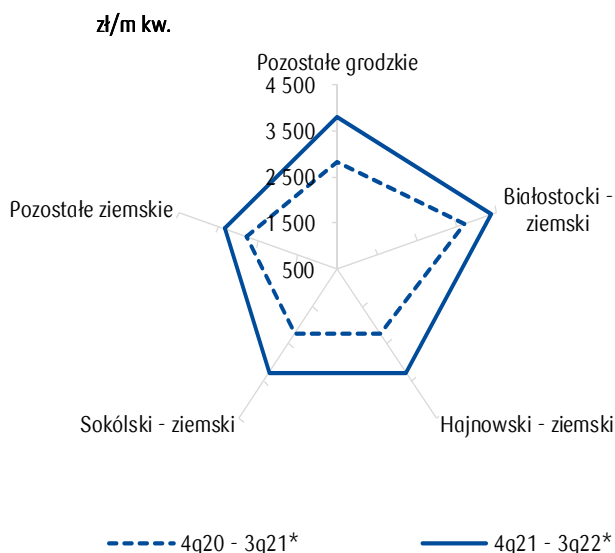
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



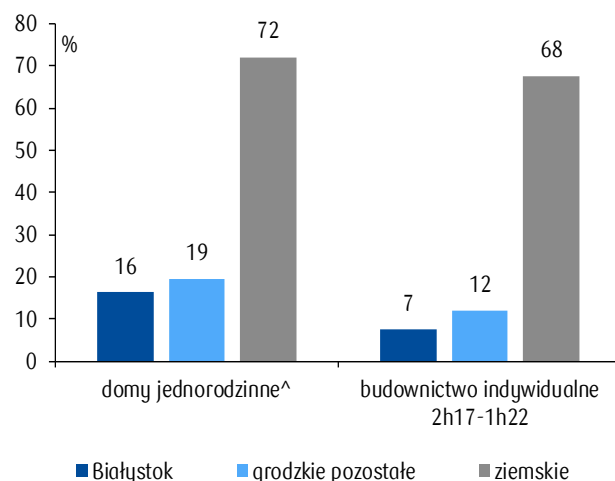
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Białystok	3 384	3 281	3 412	3 741	4 203	4 732
Pozostałe grodzkie	2 343	2 785	2 622	3 073	3 565	3 790
Białostocki - ziemski	3 282	3 455	3 857	4 645	4 376	4 376
Hajnowski - ziemski	1 918	2 228	2 250	5 610	3 279	3 279
Sokółski - ziemski	2 592	2 592	2 602	2 854	3 278	3 278
Pozostałe ziemskie	2 465	2 835	2 682	3 712	3 344	3 344

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Białystok - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 140.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Białystok	137 350	3	16	28,9	467	55	8,5	7	1 503
Łomża	24 628	2	20	27,0	405	27	5,1	14	191
Suwałki	27 499	6	19	25,7	397	76	7,2	10	428
ZIEMSKIE									
augustowski	20 117	9	60	29,9	361	26	3,7	63	205
białostocki	57 804	11	73	35,0	375	12	8,5	59	1 293
bielski	23 613	8	69	36,5	450	21	2,8	81	206
grajewski	15 665	10	57	26,9	344	9	2,3	44	36
hajnowski	21 662	12	68	39,1	536	3	2,5	85	54
kolneński	10 833	10	72	26,7	298	4	2,8	63	85
łomżyński	15 220	6	95	32,4	305	5	3,7	91	139
moniecki	13 372	7	79	31,6	347	52	2,6	64	38
sejneński	7 015	10	76	34,0	366	28	3,2	80	64
siemiatycki	17 495	9	77	36,1	415	39	1,9	75	41
sokółski	24 455	15	75	31,9	385	4	2,1	86	82
suwalski	11 451	8	86	33,3	327	9	3,9	100	108
wysokomazowiecki	17 978	8	83	33,7	328	12	3,0	72	101
zambrowski	14 773	7	48	29,5	351	2	3,0	54	103

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100
GRODZKIE							
Białystok	294,2	111,7	55,1	15,6	-1,9	-4,3	5 651 94
Łomża	60,8	21,0	49,0	16,5	-3,3	-8,9	5 352 89
Suwałki	69,2	23,8	48,3	17,2	-1,6	-6,2	4 967 83
ZIEMSKIE							
augustowski	55,8	16,6	41,0	17,6	-7,5	-11,0	5 453 91
białostocki	154,3	46,0	38,9	17,1	-4,5	7,8	4 979 83
bielski	52,4	17,6	48,9	16,0	-11,8	-16,0	6 293 105
grajewski	45,5	13,1	38,9	17,5	-5,8	-9,8	5 526 92
hajnowski	40,4	15,4	57,8	14,2	-16,0	-15,7	5 821 97
kolneński	36,4	9,3	32,3	18,7	-4,4	-9,5	4 826 80
łomżyński	50,0	12,7	29,9	18,5	-5,4	-3,6	5 432 91
moniecki	38,5	10,4	37,5	17,7	-9,2	-13,0	4 979 83
sejneński	19,2	5,7	40,4	17,6	-10,7	-14,0	4 537 76
siemiatycki	42,2	13,0	45,4	17,3	-11,7	-15,8	4 834 81
sokółski	63,4	19,4	43,3	16,7	-11,1	-14,9	4 968 83
suwalski	35,0	9,3	34,4	19,4	-5,7	-7,0	4 724 79
wysokomazowiecki	54,9	14,7	35,4	17,7	-7,4	-12,5	5 395 90
zambrowski	42,1	12,5	40,8	17,5	-4,8	-8,5	5 085 85

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

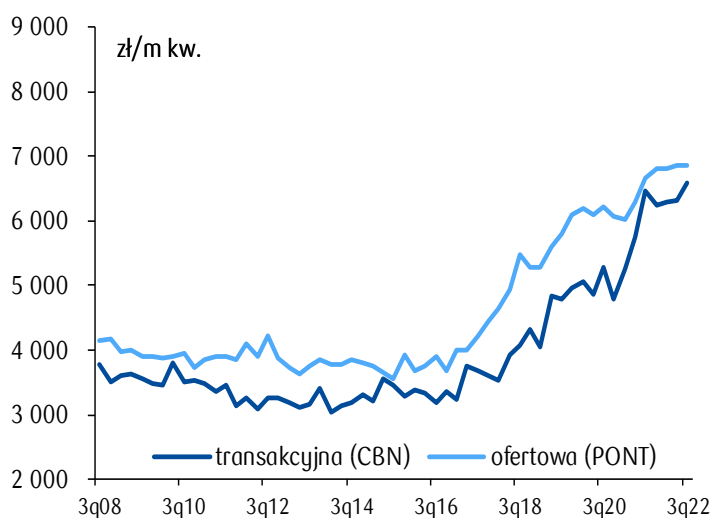
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

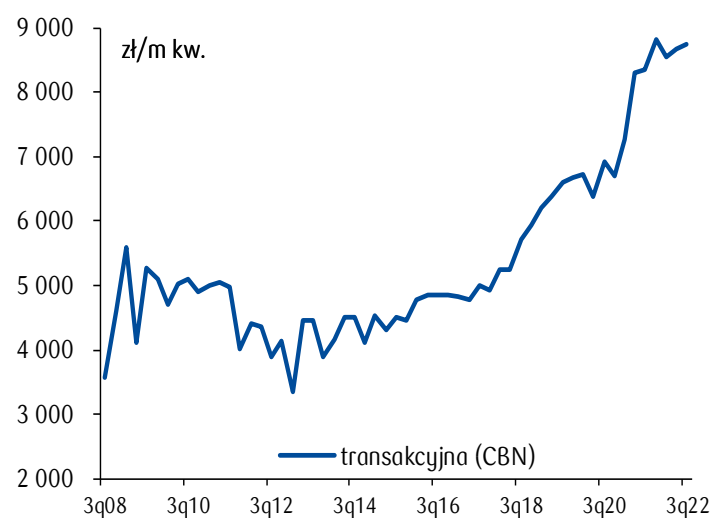
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 295	4 802	5 251	5 755	6 463	6 239	6 294	6 311	6 595	4,5	2,0	
cena ofertowa (PONT)	6 210	6 069	6 032	6 306	6 667	6 805	6 818	6 857	6 853	-0,1	2,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 917	6 711	7 272	8 304	8 353	8 814	8 540	8 666	8 745	0,9	4,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 814	4 685	4 932	5 239	5 306	5 118	6 463	4 756	4 769	x	x	

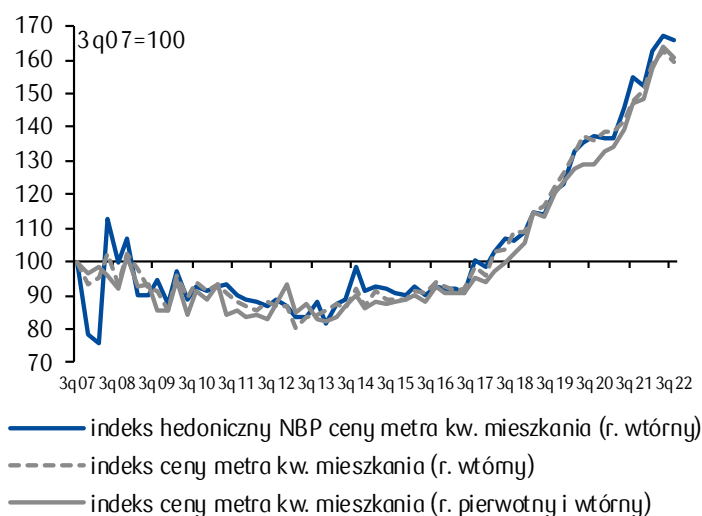
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



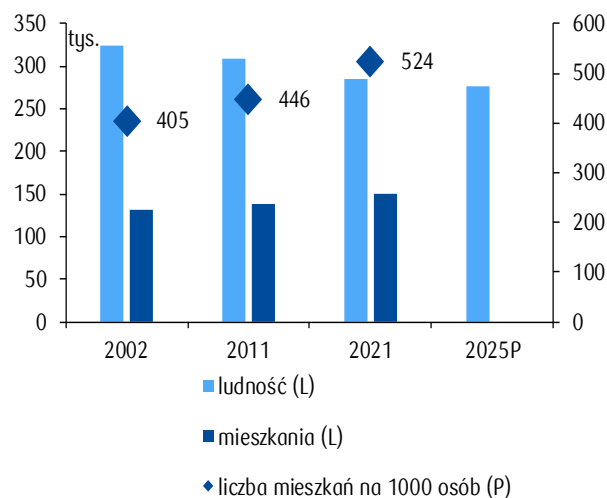
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

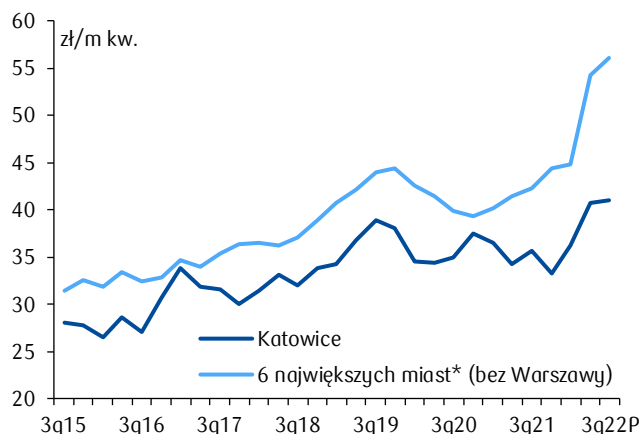


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

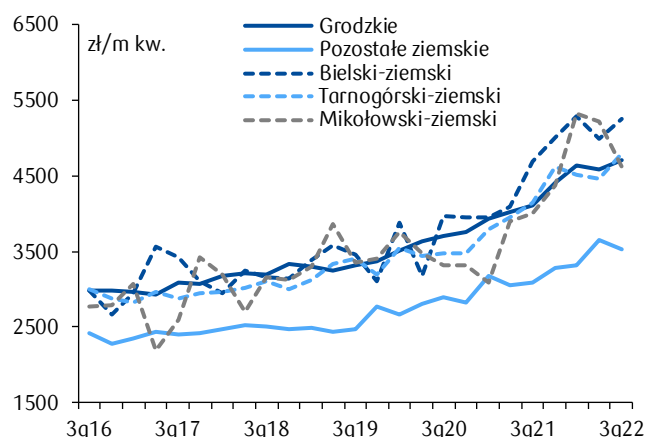


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 16; mieszkania rp - 12; domy rw - 4.

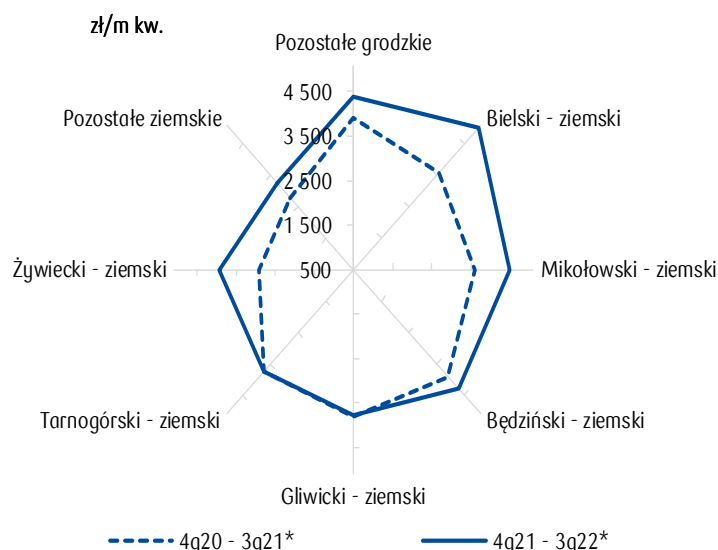
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



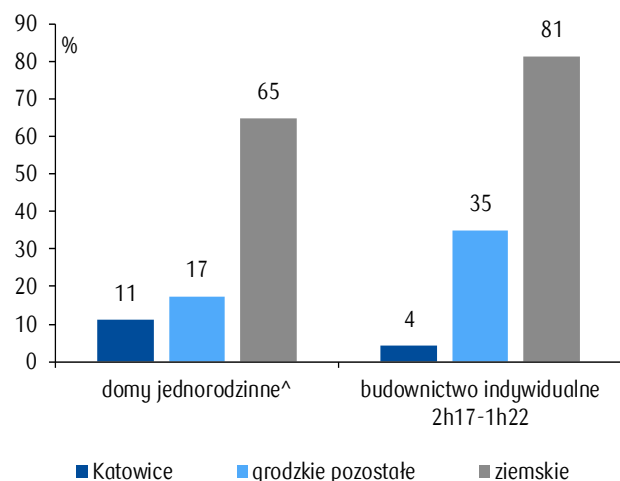
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Katowice	3 618	3 491	3 937	4 394	4 916	5 509
Pozostałe grodzkie	2 869	3 136	3 356	3 686	4 126	4 375
Bielski - ziemski	3 273	3 574	3 811	4 446	5 019	5 019
Mikołowski - ziemski	3 228	3 628	4 177	4 904	4 497	4 497
Będziński - ziemski	2 916	3 920	3 888	4 392	4 290	4 290
Gliwicki - ziemski	3 388	3 543	3 750	3 540	3 776	3 776
Tarnogórski - ziemski	3 376	3 369	3 597	4 400	3 736	3 736
Żywiecki - ziemski	2 361	3 094	3 438	3 765	3 938	3 938
Pozostałe ziemskie	2 406	2 674	2 952	3 405	3 256	3 256

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Katowice - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 315; powiaty ziemskie - 497.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	74 699	16	31	30,9	442	40	4,4	28	772
Bytom	74 146	36	6	26,8	484	47	0,9	41	135
Chorzów	53 884	38	4	27,2	517	100	3,0	10	196
Częstochowa	99 867	13	22	30,1	469	26	3,1	38	843
Dąbrowa Górnicza	51 182	9	23	27,4	438	51	3,0	49	259
Gliwice	81 175	32	15	29,2	466	92	4,8	14	834
Jastrzębie-Zdrój	32 693	2	20	27,1	384	100	1,6	82	91
Jaworzno	36 293	11	37	28,0	408	68	3,3	49	249
Katowice	152 564	23	11	31,8	534	28	6,9	4	1 364
Mysłowice	30 021	20	27	28,9	414	38	4,1	43	118
Piekary Śląskie	22 706	21	23	26,4	428	98	1,6	41	40
Ruda Śląska	60 661	23	11	25,8	453	100	1,8	76	209
Rybnik	51 732	13	41	29,2	387	100	3,4	51	437
Siemianowice Śląskie	31 393	26	7	26,5	485	100	2,9	13	98
Sosnowiec	93 323	16	11	26,9	482	49	2,4	24	574
Świętochłowice	22 862	37	5	25,6	492	91	2,4	8	134
Tychy	52 472	2	14	27,2	420	33	4,5	30	302
Zabrze	71 052	39	11	25,5	449	32	1,7	40	265
Żory	22 369	3	28	27,3	362	100	6,9	49	356
ZIEMSKIE									
będziński	62 592	18	41	31,2	425	62	2,9	72	480
bielski	54 135	14	82	30,8	327	87	3,6	88	564
bieruńsko-lędziński	18 856	13	69	30,5	317	41	3,8	90	184
cieszyński	64 517	14	67	33,6	365	92	3,7	74	520
częstochowski	47 334	8	88	33,5	355	76	4,0	97	480
gliwicki	40 433	20	45	28,9	356	93	3,8	78	412
kłobucki	27 267	7	90	32,3	328	58	2,7	93	242
lubliniecki	25 346	18	71	31,2	335	33	3,2	79	233
mikołowski	36 160	14	56	32,0	364	74	5,8	68	501
myszkowski	26 250	7	74	33,4	380	90	2,6	89	139
pszczyński	34 129	10	68	31,3	307	63	4,2	79	342
raciborski	36 729	24	49	31,2	361	66	1,7	72	154
rybnicki	24 548	15	72	28,6	319	100	3,3	95	202
tarnogórski	51 132	20	53	31,5	368	75	5,7	67	722
wodzisławski	50 032	13	60	30,5	317	41	2,5	88	325
zawierciański	48 130	12	58	29,8	328	82	2,2	94	209
żywiecki	53 025	15	86	31,8	353	97	3,9	93	592

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Bielsko-Biała	169,1	60,2	53,0	14,6	-5,4	-8,5	5 790	97
Bytom	153,3	62,5	60,6	15,2	-9,1	-13,0	5 562	93
Chorzów	104,2	44,5	63,6	15,8	-9,0	-11,4	5 282	88
Częstochowa	213,1	82,2	57,2	14,5	-10,1	-14,7	5 307	88
Dąbrowa Górnicza	116,9	44,3	55,1	13,5	-9,8	-11,1	6 361	106
Gliwice	174,0	69,4	59,1	15,1	-7,0	-11,0	6 698	112
Jastrzębie-Zdrój	85,1	30,2	50,7	16,4	-8,6	-16,0	8 988	150
Jaworzno	89,0	31,2	49,0	14,8	-9,2	-11,3	6 436	107
Katowice	285,7	121,1	63,7	14,4	-8,2	-12,4	6 925	115
Mysłowice	72,6	26,0	51,5	14,9	-5,0	-6,4	5 217	87
Piekary Śląskie	53,0	19,8	55,6	14,9	-8,2	-8,7	5 733	96
Ruda Śląska	133,8	52,4	56,9	15,5	-7,0	-10,4	5 318	89
Rybnik	133,8	43,0	44,7	15,3	-5,6	-8,3	5 447	91
Siemianowice Śląskie	64,7	27,1	62,4	14,8	-9,2	-8,8	5 389	90
Sosnowiec	193,7	80,2	61,3	13,5	-10,7	-14,0	5 552	93
Świętochłowice	46,5	19,4	61,3	15,1	-6,8	-10,8	4 817	80
Tychy	124,9	47,0	54,3	14,1	-6,1	-8,6	5 586	93
Zabrze	158,3	60,8	56,6	15,4	-6,8	-11,6	5 825	97
Żory	61,8	20,1	43,8	15,0	-3,7	0,1	5 196	87
ZIEMSKIE								
będziński	147,3	52,8	51,1	14,1	-9,8	-8,2	5 088	85
bielski	165,6	44,5	32,4	16,8	-3,4	0,9	5 205	87
bieruńsko-lędziński	59,4	16,4	31,7	16,5	-2,1	2,8	5 055	84
cieszyński	176,7	58,6	39,0	16,3	-6,0	-4,9	5 109	85
częstochowski	133,2	44,8	35,7	16,7	-8,4	-6,3	5 016	84
gliwicki	113,7	66,0	43,2	15,7	-5,0	-3,4	5 063	84
kłobucki	83,2	24,8	32,5	16,9	-6,6	-7,0	4 436	74
lubliniecki	75,7	49,1	35,5	16,5	-4,7	-5,1	5 039	84
mikołowski	99,4	73,6	40,2	16,0	-3,7	1,2	5 294	88
myszkowski	69,1	22,9	42,7	15,1	-8,7	-10,5	5 007	83
pszczyński	111,0	43,0	32,5	16,6	-1,2	-0,7	5 270	88
raciborski	101,6	25,4	44,1	15,9	-6,6	-8,8	5 908	98
rybnicki	76,9	24,8	31,6	16,4	-4,0	-1,8	5 079	85
tarnogórski	139,1	94,2	42,9	15,6	-5,6	1,1	5 321	89
wodzisławski	152,6	45,4	38,1	15,9	-7,0	2,8	4 709	79
zawierciański	114,7	38,2	47,6	14,8	-10,2	-6,9	5 807	97
żywiecki	150,3	39,9	33,3	17,4	-5,9	-5,5	5 438	91

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

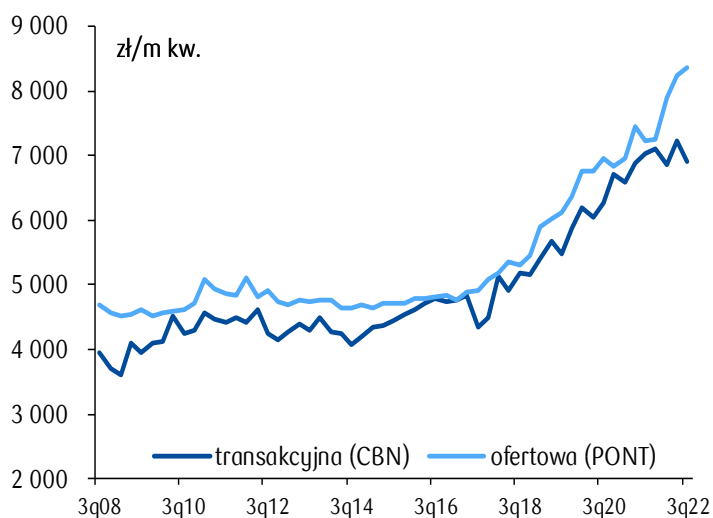
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

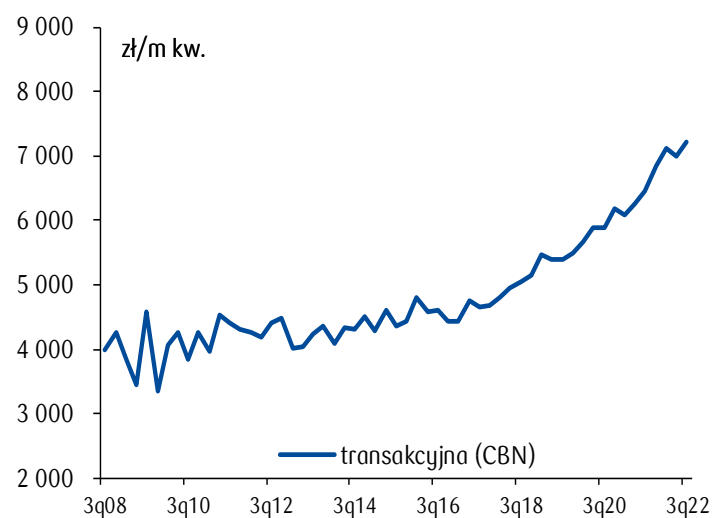
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 281	6 709	6 579	6 881	7 032	7 112	6 860	7 232	6 922	-4,3	-1,6	
cena ofertowa (PONT)	6 971	6 825	6 949	7 453	7 242	7 250	7 895	8 254	8 377	1,5	15,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 890	6 196	6 075	6 255	6 465	6 850	7 117	6 990	7 219	3,3	11,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 644	2 399	3 404	3 826	5 754	4 751	4 861	5 985	4 037	x	x	

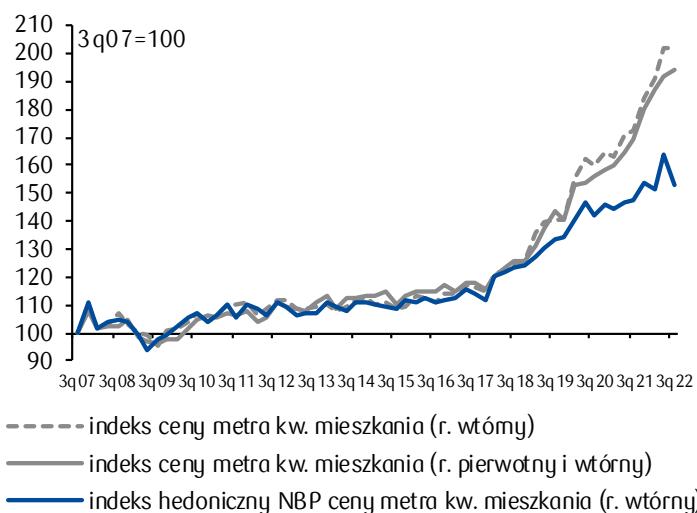
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



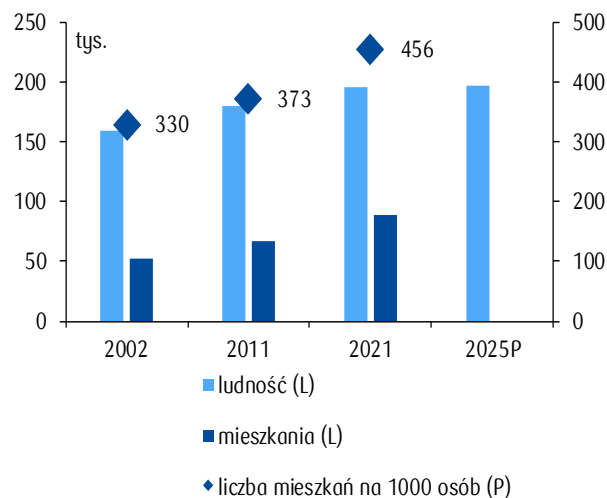
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

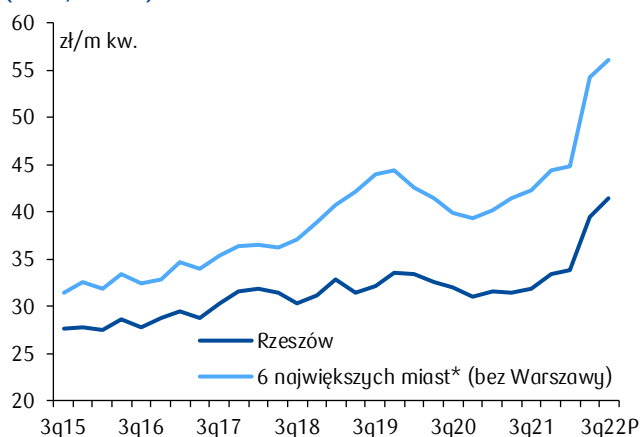


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

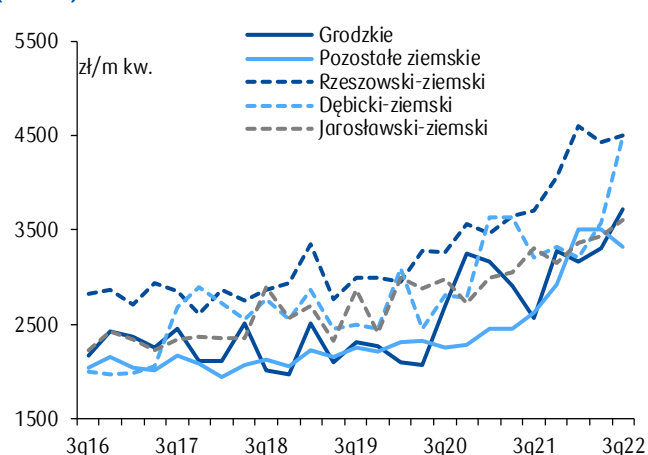


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 10; mieszkania rp - 12; domy rw - 5.

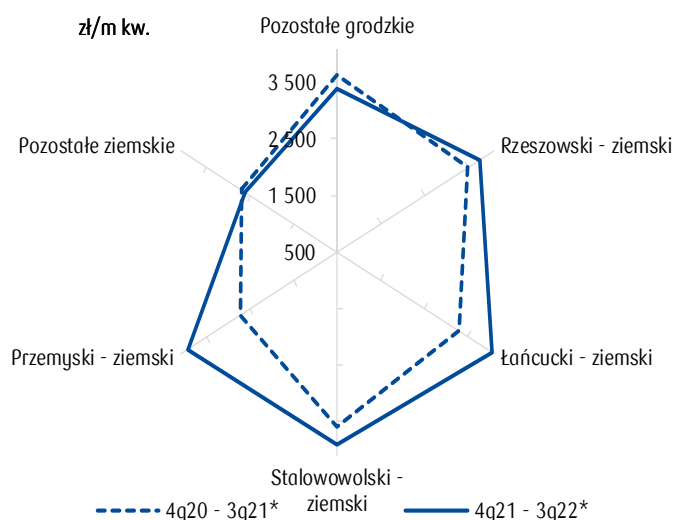
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



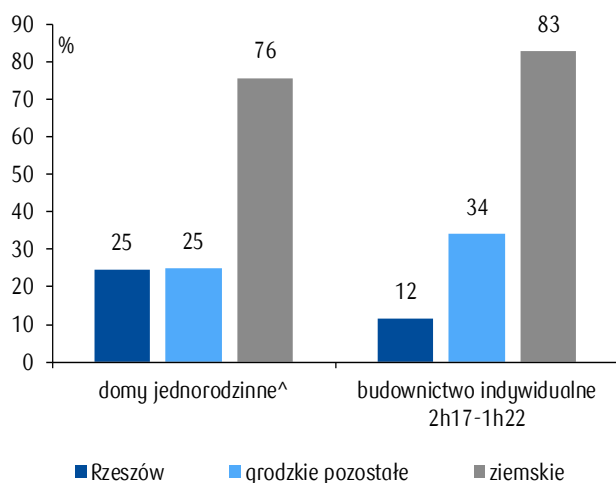
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Rzeszów	3 325	3 199	3 214	3 591	4 204	4 813
Pozostałe grodzkie	3 579	2 172	2 975	2 801	3 775	3 391
Rzeszowski - ziemski	2 703	3 074	3 844	3 823	3 766	3 766
Łańcucki - ziemski	2 421	2 743	3 121	4 089	4 067	4 067
Stalowowolski - ziemski	2 075	2 411	3 213	5 221	3 908	3 908
Przemyski - ziemski	2 959	2 806	2 617	4 976	3 940	3 940
Pozostałe ziemskie	1 969	2 476	2 664	3 027	2 621	2 621

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Rzeszów - 35; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 134.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Krosno	18 286	9	39	29,4	406	62	4,6	27	291
Przemyśl	25 114	30	17	27,0	430	39	2,9	26	124
Rzeszów	92 214	4	25	32,2	471	16	15,5	12	2 458
Tarnobrzeg	17 980	2	23	26,7	400	37	3,1	54	122
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 332	10	53	26,2	349	2	2,5	81	46
brzozowski	18 823	12	92	26,0	293	2	2,6	92	164
dębicki	40 015	5	69	26,7	299	4	4,4	69	547
jarosławski	36 660	11	68	27,1	312	5	3,1	74	281
jasielski	34 124	7	75	26,2	308	28	1,7	100	131
kolbuszowski	17 954	5	91	26,8	290	1	3,1	84	190
krośnieński	32 553	14	94	27,9	296	46	2,6	94	229
leski	8 520	7	73	30,0	329	3	4,4	84	96
leżajski	20 509	8	76	26,6	303	27	2,3	99	137
lubaczowski	17 288	6	75	28,4	322	3	2,5	100	122
łańcucki	24 945	11	87	28,6	308	6	3,9	78	341
mielecki	43 922	7	59	27,2	327	3	4,2	73	465
niżański	20 496	8	87	29,3	316	1	2,7	96	167
przemyski	21 216	10	91	28,1	295	1	3,2	92	164
przeworski	24 099	14	82	28,0	315	3	2,6	98	164
ropczycko-sędziszowski	21 563	6	83	26,1	291	14	4,1	81	298
rzeszowski	52 060	8	94	29,9	301	6	5,8	76	884
sanocki	29 979	10	61	27,2	328	2	2,6	89	230
stałowowolski	37 521	6	42	27,4	363	4	2,6	90	334
strzyżowski	18 090	11	91	28,2	301	25	2,7	92	167
tarnobrzeczki	16 608	6	68	27,3	320	17	2,8	93	133

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Krosno	45,1	15,5	49,0	14,8	-6,1	-10,5	4 981	83
Przemyśl	58,4	21,2	53,8	15,3	-9,9	-17,7	5 100	85
Rzeszów	195,9	71,5	52,7	16,1	-0,7	10,0	6 073	101
Tarnobrzeg	44,9	16,2	51,9	15,2	-7,5	-11,5	5 062	84
ZIEMSKIE								
bieszczadzki	21,0	6,2	40,3	17,2	-5,7	-6,8	5 298	88
brzozowski	64,2	16,6	29,5	18,5	-3,3	-5,8	4 619	77
dębicki	133,7	35,5	31,8	17,8	-3,1	-4,4	5 047	84
jarosławski	117,6	32,3	35,0	17,9	-4,6	-6,9	4 927	82
jasielski	110,8	30,7	34,2	17,8	-6,0	-7,7	4 953	83
kolbuszowski	61,8	15,3	27,5	19,2	-4,1	-5,9	4 624	77
krośnieński	110,0	28,7	30,0	18,1	-4,1	-5,1	4 433	74
leski	25,9	7,2	36,1	16,9	-5,8	-10,5	5 247	87
leżajski	67,8	17,9	32,4	18,3	-4,6	-6,8	4 829	81
lubaczowski	53,8	14,9	34,9	17,7	-6,3	-9,9	4 601	77
łańcucki	81,0	21,3	31,5	18,1	-3,2	-2,9	4 736	79
mielecki	134,2	38,7	37,0	17,5	-2,9	-4,6	5 234	87
niżański	64,8	17,4	33,3	18,5	-5,5	-8,1	4 530	76
przemyski	71,9	18,7	31,0	18,9	-3,4	-4,9	4 472	75
przeworski	76,6	20,8	33,2	18,3	-4,0	-5,0	4 698	78
ropczycko-sędziszowski	74,0	18,9	28,6	18,6	-0,3	0,3	4 730	79
rzeszowski	173,2	45,0	28,9	18,4	-1,3	-1,6	4 995	83
sanocki	91,5	26,4	37,5	16,8	-6,2	-9,8	4 904	82
stałowowolski	103,3	32,9	44,1	16,6	-6,5	-11,1	5 263	88
strzyżowski	60,2	15,7	30,6	18,5	-5,7	-8,4	4 406	73
tarnobrzeczki	51,8	14,9	34,9	17,6	-5,1	-8,0	5 182	86

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

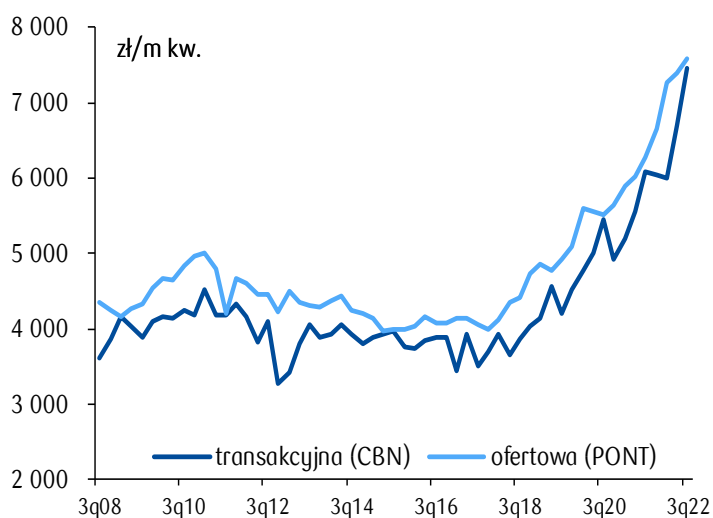
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

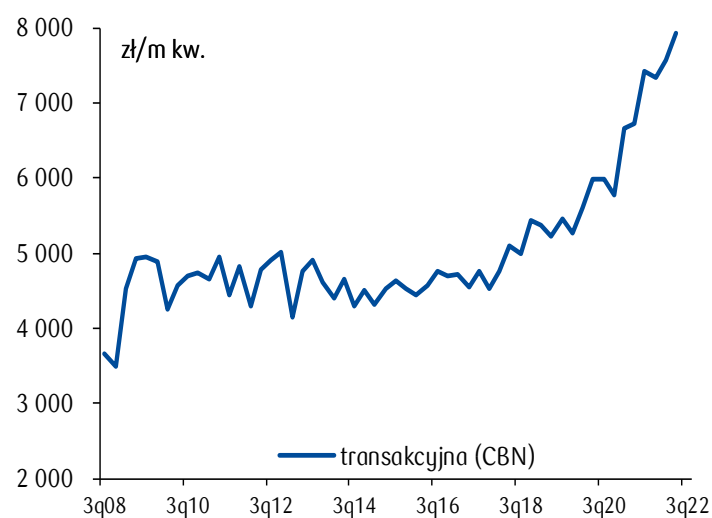
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 453	4 928	5 193	5 563	6 085	6 049	5 992	6 695	7 452	11,3	22,5	
cena ofertowa (PONT)	5 510	5 635	5 893	6 029	6 263	6 652	7 271	7 385	7 587	2,7	21,1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 992	5 770	6 665	6 729	7 422	7 338	7 579	7 933	x	x	x	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 891	.	.	3 308	4 967	.	.	4 081	3 798	x	x	

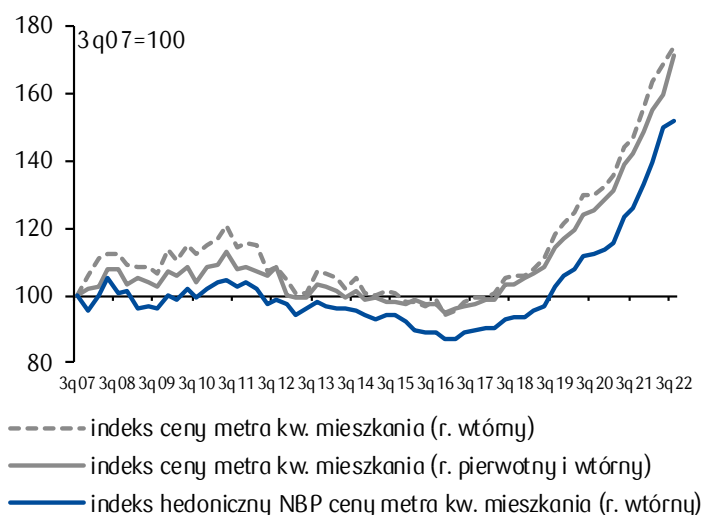
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



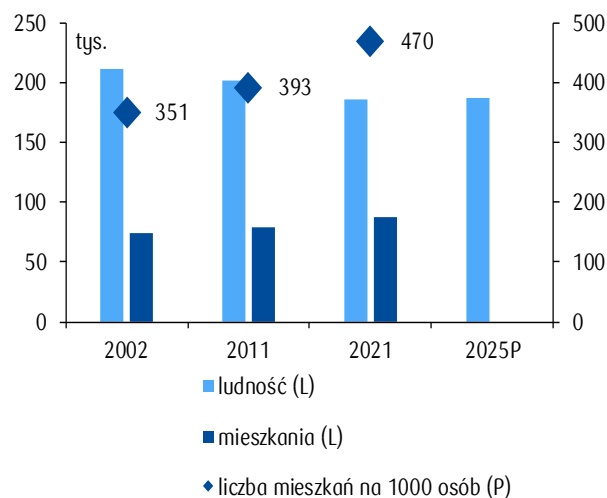
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

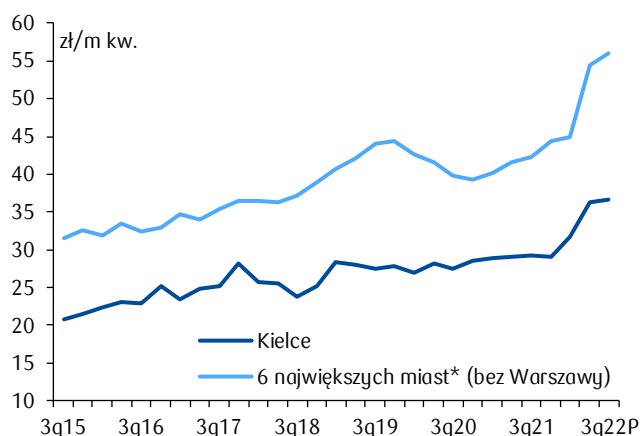


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

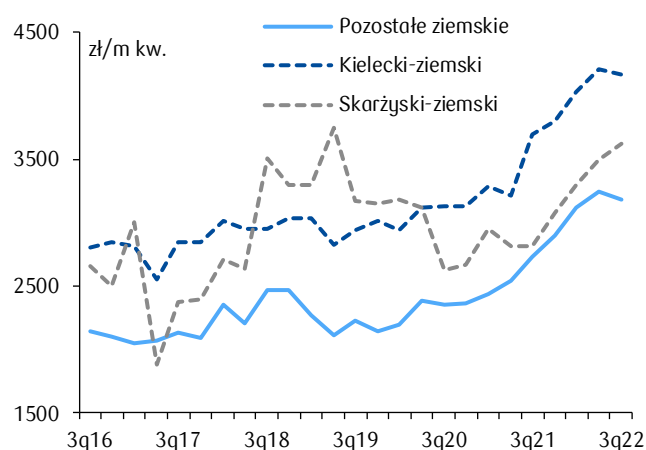


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 8; mieszkania rp - 4; domy rw - 2.

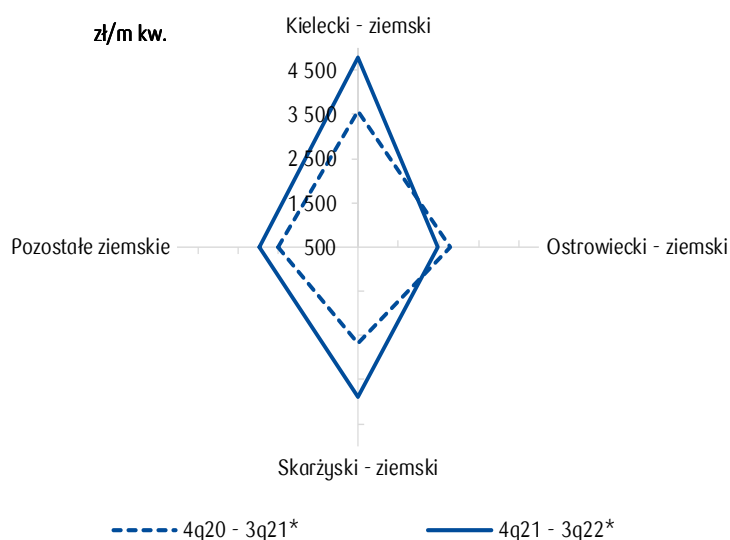
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



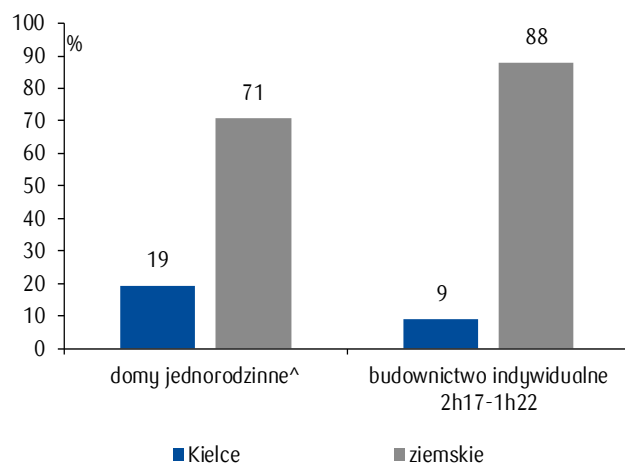
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Kielce	3 355	3 092	4 263	4 019	4 118	5 395
Kielecki - ziemski	3 112	3 250	3 739	5 368	4 776	4 776
Ostrowiecki - ziemski	2 448	2 549	2 552	2 706	2 495	2 495
Skarżyski - ziemski	2 509	2 500	2 691	3 894	3 894	3 894
Pozostałe ziemskie	2 261	2 400	2 650	3 109	2 956	2 956

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Kielce - 7; powiaty ziemskie - 65.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Kielce	89 546	5	19	28,6	479	18	6,5	9	949
ZIEMSKIE									
buski	25 266	5	79	32,0	363	10	3,1	78	158
jędrzejowski	30 329	8	76	30,3	365	61	3,4	84	260
kazimierski	10 889	7	86	31,6	335	6	1,4	100	40
kielecki	63 201	6	93	28,2	298	52	4,1	97	818
konecki	29 885	9	73	29,6	392	3	2,2	93	167
opatowski	18 409	7	80	29,3	369	27	1,8	80	66
ostrowiecki	41 162	8	48	27,7	397	23	1,6	78	120
pińczowski	14 630	8	71	31,6	388	24	2,1	97	58
sandomierski	25 972	4	72	29,8	351	28	2,0	78	135
skarżyski	30 093	15	46	28,0	424	29	1,8	71	110
starachowicki	32 809	10	56	26,8	380	36	2,1	81	154
staszowski	24 245	5	73	30,2	347	20	2,9	88	142
włoszczowski	16 629	9	81	32,2	379	37	3,3	94	135

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

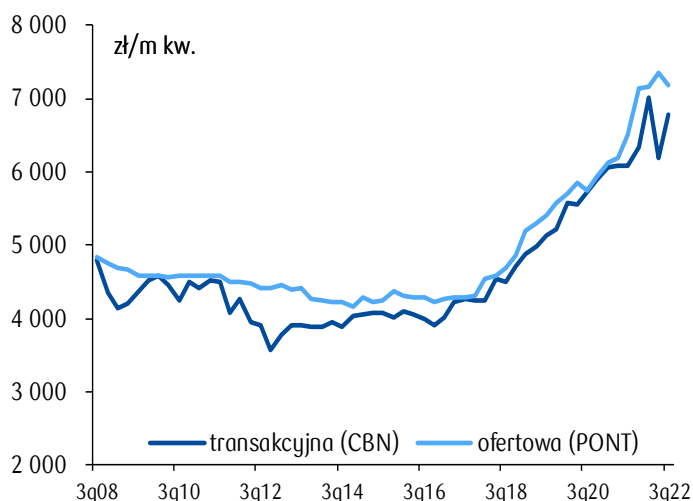
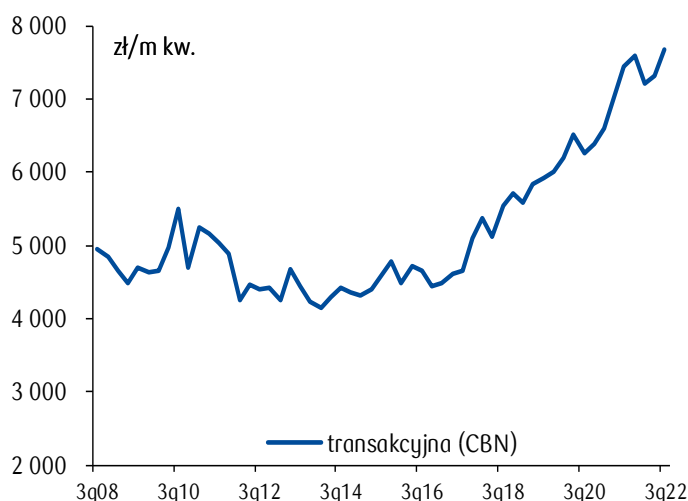
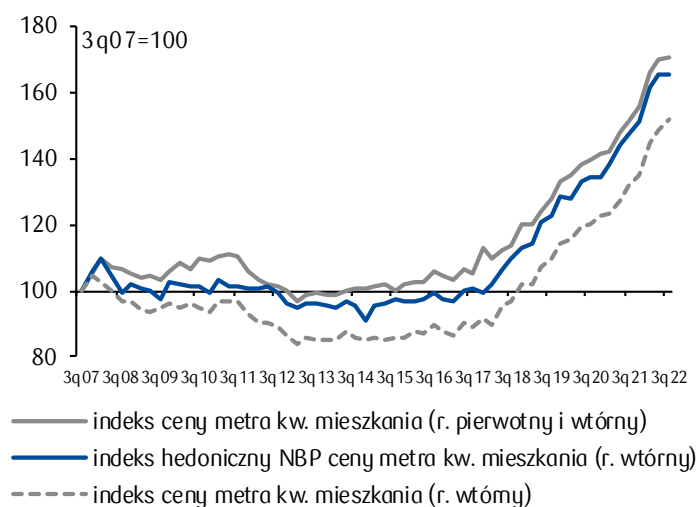
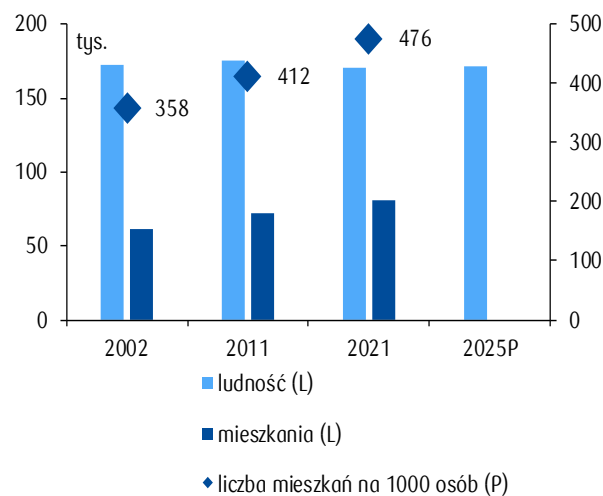
Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100
GRODZKIE							
Kielce	186,9	71,7	56,8	14,2	-6,6	-10,2	5 649 94
ZIEMSKIE							
buski	69,5	20,5	40,5	16,4	-9,7	-12,0	4 913 82
jędrzejowski	83,1	24,5	39,6	16,7	-8,2	-10,4	5 351 89
kazimierski	32,5	9,0	35,6	16,2	-9,1	-10,1	4 617 77
kielecki	211,9	53,0	28,9	18,4	-3,6	-1,5	4 789 80
konecki	76,1	24,0	43,8	16,3	-9,5	-13,1	4 923 82
opatowski	50,0	14,8	41,2	16,8	-10,5	-13,3	4 619 77
ostrowiecki	103,6	35,5	49,9	15,3	-10,9	-13,8	4 912 82
pińczowski	37,7	11,6	43,1	16,1	-9,3	-11,8	4 886 81
sandomierski	74,1	21,8	39,9	17,1	-8,4	-11,2	5 414 90
skarżyski	70,9	24,5	50,6	14,8	-12,5	-16,5	5 118 85
starachowicki	86,3	27,4	45,3	15,9	-10,4	-12,3	5 500 92
staszowski	70,0	20,3	38,4	17,4	-5,6	-8,0	5 168 86
włoszczowski	43,9	12,6	38,1	17,4	-7,2	-7,3	5 239 87

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

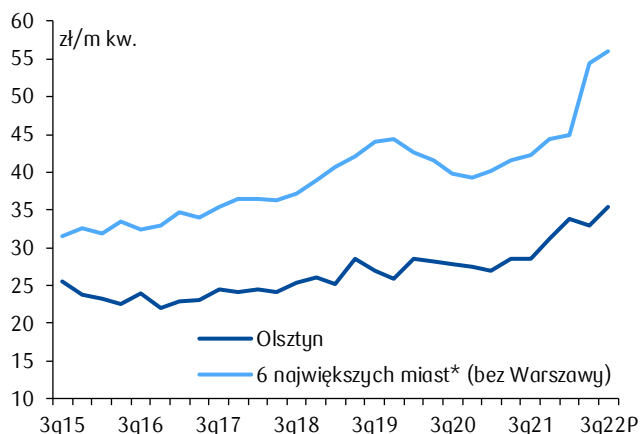
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 717	5 893	6 069	6 074	6 079	6 329	7 021	6 186	6 784	9,7	11,6	
cena ofertowa (PONT)	5 750	5 925	6 121	6 194	6 500	7 150	7 154	7 361	7 186	-2,4	10,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 272	6 394	6 605	7 026	7 437	7 600	7 224	7 317	7 682	5,0	3,3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 103	.	3 363	2 352	4 568	4 321	3 765	3 979	6 648	x	x	

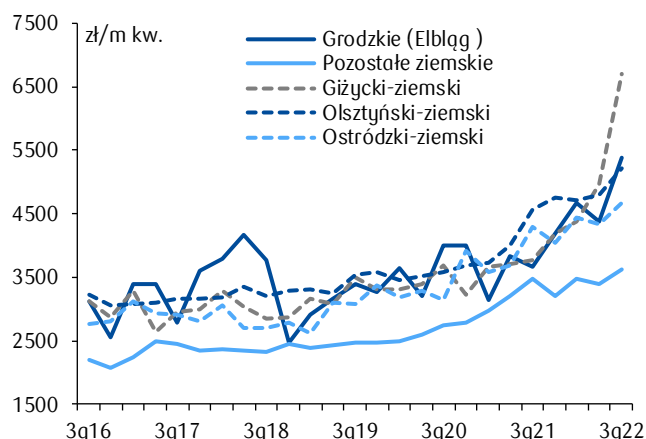
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie

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 3q22: mieszkania rw - 16; mieszkania rp - 9; domy rw - 1.

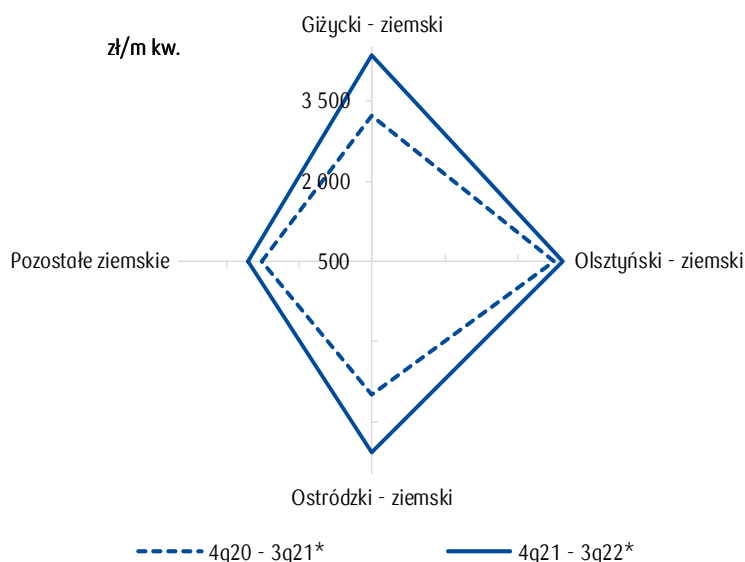
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



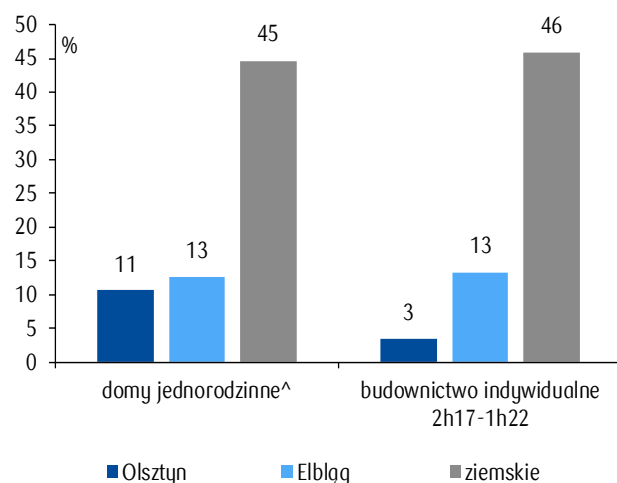
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Olsztyn	3 426	3 894	4 083	3 801	4 414	4 602
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 130	3 705	4 114	3 602	4 149	4 270
Giżycki - ziemski	2 487	4 162	3 605	4 397	4 346	4 346
Olsztyński - ziemski	3 048	3 565	3 976	5 107	4 434	4 434
Ostródzki - ziemski	2 498	2 723	3 600	3 972	4 075	4 075
Pozostałe ziemskie	2 393	2 708	2 938	2 750	3 055	3 055

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Olsztyn - 8; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 173.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021		2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Elbląg	48 257	25	13	24,6	419	46	3,3	13	365
Olsztyn	81 293	8	11	28,0	478	56	6,3	3	1 200
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 784	35	37	25,0	383	2	1,4	58	46
braniewski	14 421	34	39	25,0	374	2	1,6	59	52
działdowski	22 052	18	60	26,6	352	43	3,5	45	154
elbląski	18 526	38	58	25,8	335	48	2,5	85	117
etcki	34 101	17	24	25,2	383	5	6,1	22	427
giżycki	22 257	29	34	28,3	406	4	3,6	37	285
gołdapski	9 314	30	42	25,8	365	3	2,3	54	53
iławski	31 907	21	46	26,0	351	47	5,8	33	405
kętrzyński	23 716	36	29	24,6	401	6	1,3	51	33
lidzbarski	15 106	39	40	26,2	385	29	2,3	55	34
mrągowski	18 326	29	42	28,0	376	4	2,8	56	185
nidzicki	10 889	21	49	25,4	350	10	3,4	45	71
nowomiejski	13 998	24	73	26,6	328	8	4,1	65	164
olecki	12 065	29	40	26,6	369	3	2,7	44	89
olsztyński	45 691	29	59	30,4	355	13	8,0	43	862
ostródzki	37 152	29	40	25,6	367	8	3,3	50	486
piski	19 325	25	40	26,0	362	7	2,3	77	112
szczygieński	23 769	30	60	27,1	352	3	4,8	64	389
węgorzewski	8 495	42	47	28,4	396	43	2,6	53	57

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021	Polska=100
GRODZKIE								
Elbląg	115,2	43,1	53,8	15,8	-8,4	-10,1	5 424	90
Olsztyn	170,2	67,9	58,6	16,0	-4,0	-8,5	5 903	98
ZIEMSKIE								
bartoszycki	54,3	18,2	47,8	16,3	-7,4	-13,5	4 954	83
braniewski	38,5	12,5	47,2	17,4	-7,1	-11,2	4 876	81
działdowski	62,7	18,6	39,8	17,6	-5,2	-8,8	4 658	78
elbląski	55,3	16,1	39,8	18,0	-6,2	-8,1	4 691	78
etcki	89,0	28,7	45,6	17,8	-4,0	-4,3	4 765	79
giżycki	54,8	18,5	48,6	16,6	-7,4	-9,9	4 901	82
gołdapski	25,5	8,1	44,4	17,2	-4,7	-6,7	4 684	78
iławski	90,9	27,1	41,7	17,7	-4,2	-5,9	4 557	76
kętrzyński	59,1	20,5	50,2	15,9	-7,8	-9,1	4 881	81
lidzbarski	39,2	12,9	48,1	16,9	-7,2	-5,7	4 701	78
mrągowski	48,7	15,5	45,8	16,9	-8,2	-4,0	4 715	79
niedzicki	31,1	9,5	43,2	17,7	-7,6	-6,0	4 658	78
nowomiejski	42,7	11,6	35,3	18,3	-5,3	3,5	4 342	72
olecki	32,7	10,3	45,6	17,9	-6,4	-4,5	4 920	82
olsztyński	128,7	38,6	40,4	17,4	-4,1	-2,2	5 206	87
ostródzki	101,2	31,7	44,8	16,9	-5,9	0,0	4 851	81
piski	53,3	16,5	43,6	18,3	-6,6	0,0	4 968	83
szczycieński	67,5	19,7	42,1	17,8	-6,0	0,0	4 946	82
węgorzewski	21,4	7,1	46,5	15,8	-8,0	-9,5	4 767	79

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

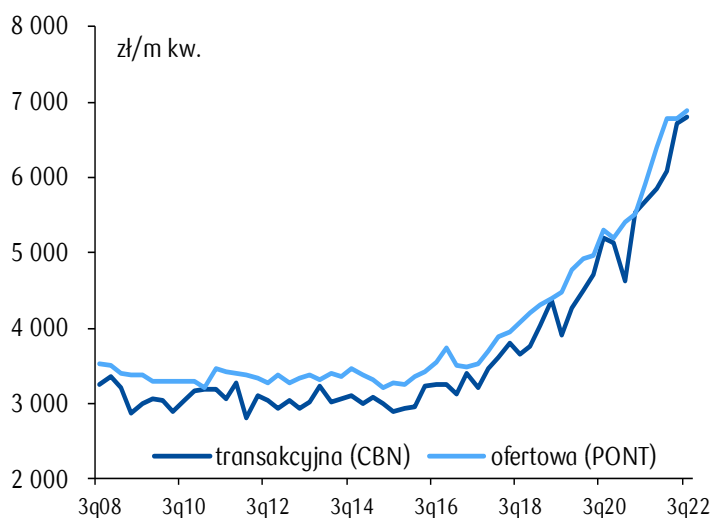
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS. stan na 24.11.2022: dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

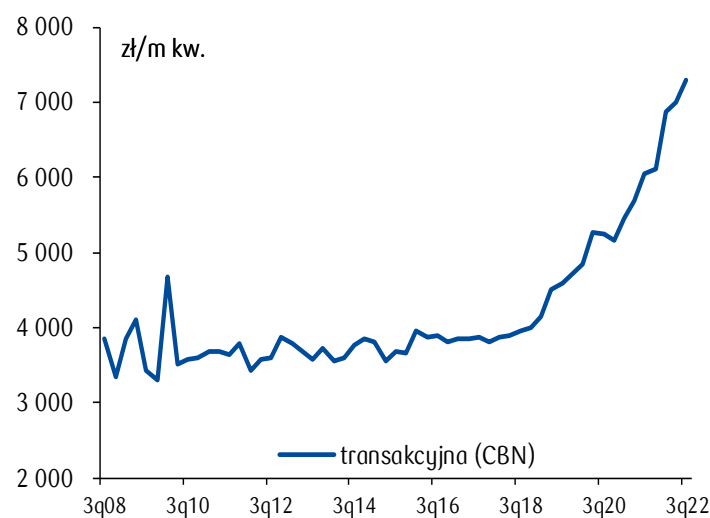
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 191	5 123	4 615	5 525	5 687	5 843	6 074	6 712	6 806	1,4	19,7	
cena ofertowa (PONT)	5 296	5 200	5 408	5 508	5 923	6 398	6 786	6 782	6 885	1,5	16,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 250	5 169	5 450	5 700	6 046	6 119	6 885	7 010	7 289	4,0	20,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 195	3 686	2 894	4 819	4 647	5 478	5 508	3 986	5 405	x	x	

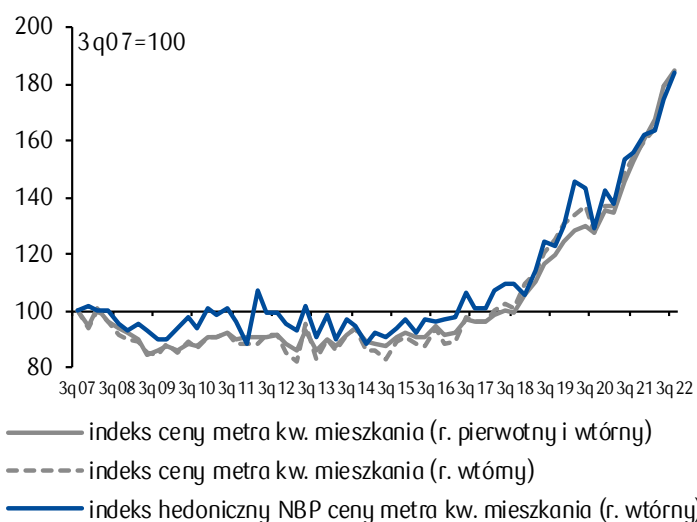
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



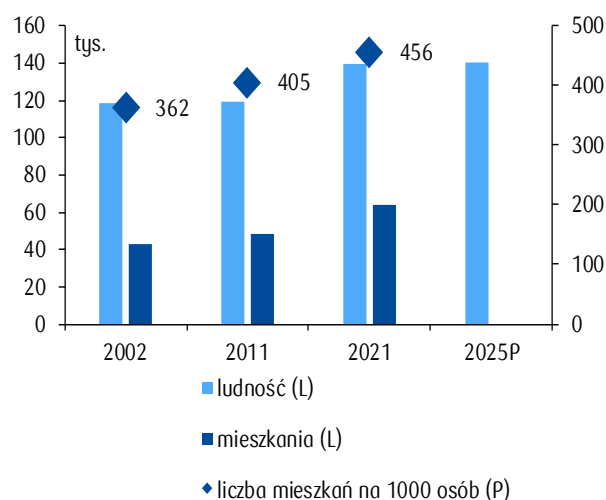
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

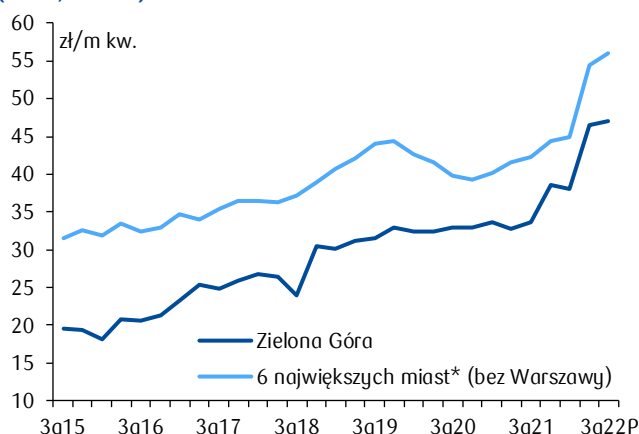


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

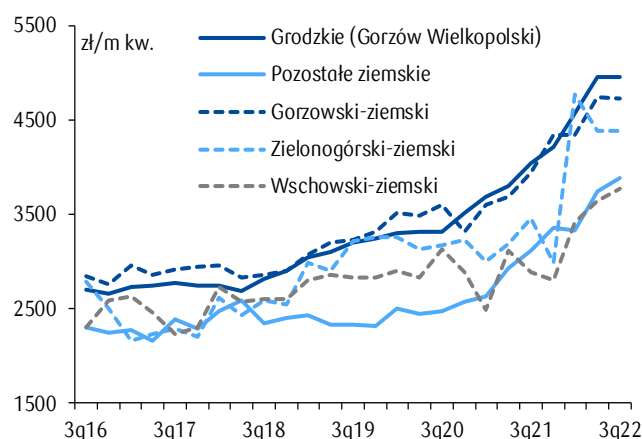


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 14; mieszkania rp - 3; domy rw - 1.

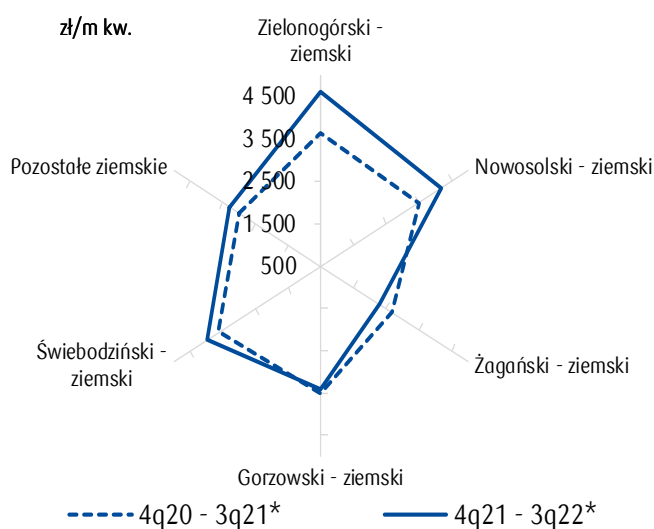
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



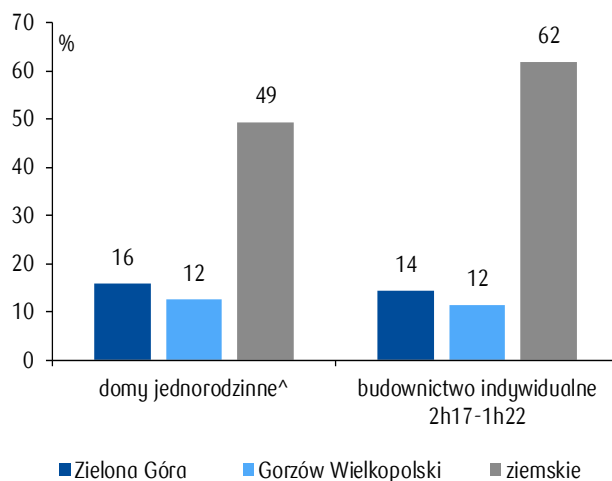
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Zielona Góra	3 458	3 519	3 786	3 861	4 337	5 023
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 773	2 327	3 172	3 650	3 062	3 398
Zielonogórski - ziemski	3 086	3 297	3 919	4 657	4 633	4 633
Nowosolski - ziemski	2 941	3 312	3 598	4 171	4 171	4 171
Żagański - ziemski	2 345	2 713	2 686	2 283	2 292	2 292
Gorzowski - ziemski	3 124	2 802	3 372	3 725	3 397	3 397
Świebodziński - ziemski	3 003	3 158	4 115	3 814	3 977	3 977
Pozostałe ziemskie	2 715	2 832	3 216	3 789	3 299	3 299

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Zielona Góra - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 130.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania NSP 2021	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasycenie mieszka- niami** NSP 2021	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2h17-1h22	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2h17-1h22	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-3q22
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	55 556	16	12	27,9	463	56	5,8	12	415
Zielona Góra	64 204	12	16	31,1	459	18	9,4	14	1 219
ZIEMSKIE									
gorzowski	24 858	31	62	30,2	343	11	5,7	67	408
krośnieński	20 075	47	54	28,5	373	3	3,0	59	114
międzyrzecki	21 225	36	43	28,5	379	7	2,7	57	148
nowosolski	32 210	39	41	27,5	386	6	4,2	54	268
ślubicki	17 928	29	44	28,4	387	6	5,4	43	373
strzelecko-drezdenecki	17 348	42	51	27,0	363	4	3,1	55	186
sulęciński	12 883	41	54	30,0	376	2	3,3	69	96
świebodziński	20 644	39	44	28,1	376	6	3,4	44	135
wschowski	13 169	41	58	29,2	347	67	3,1	79	103
zielonogórski	26 312	35	64	29,6	351	9	5,7	68	293
żagański	29 938	45	40	27,9	395	8	1,9	88	137
żarski	35 406	47	45	27,9	379	7	2,5	68	242

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.) NSP 2021	Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2021	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem) NSP 2021	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem) 2025P*	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2021	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2021	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2021	Polska=100
GRODZKIE								
Gorzów Wielkopolski	120,0	46,9	56,9	14,8	-7,9	-20,4	5 242	87
Zielona Góra	140,0	53,6	55,8	14,8	-3,9	-3,5	5 698	95
ZIEMSKIE								
gorzowski	72,6	21,7	38,7	17,4	-3,7	5,8	5 419	90
krośnieński	53,8	17,3	44,5	16,5	-6,7	-8,6	5 127	85
międzyrzecki	56,1	18,1	44,8	16,0	-6,1	-9,5	5 086	85
nowosolski	83,4	27,6	47,1	16,4	-6,5	-6,9	5 133	86
ślubicki	46,4	15,2	46,1	16,9	-5,7	-7,0	4 733	79
strzelecko-drezdenecki	47,8	15,1	44,4	16,5	-6,1	-9,8	5 038	84
sulęciński	34,3	10,7	43,0	16,7	-7,4	-11,4	4 685	78
świebodziński	54,8	17,2	44,2	16,6	-4,6	-4,9	5 243	87
wschowski	37,9	11,3	40,7	17,4	-4,6	-7,6	4 866	81
zielonogórski	75,1	22,5	40,0	17,2	-3,9	-3,4	5 393	90
żagański	75,8	25,3	48,2	16,2	-7,8	-10,7	4 823	80
żarski	93,4	30,8	46,4	16,6	-7,5	-9,6	5 659	94

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

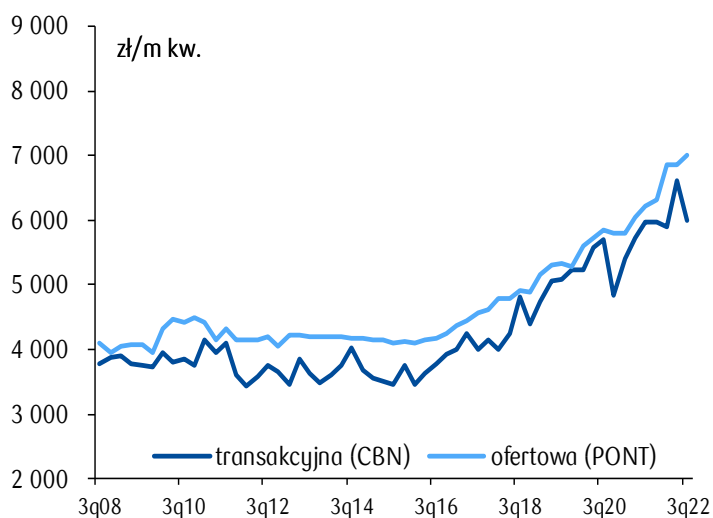
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

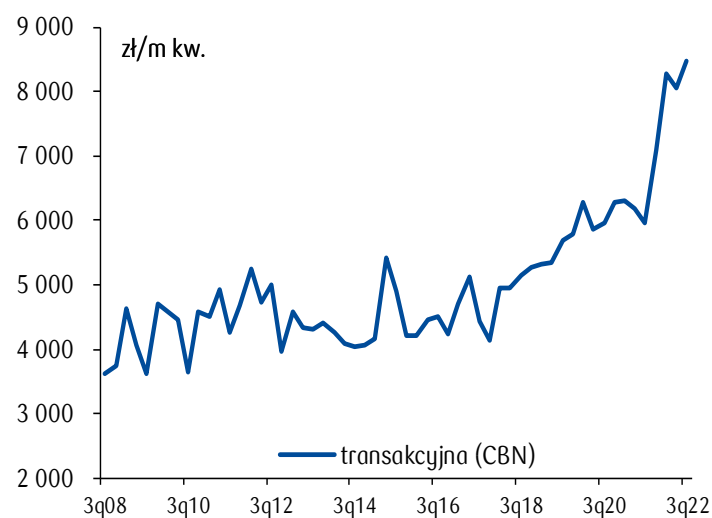
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	3q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 698	4 848	5 415	5 727	5 981	5 979	5 893	6 617	5 991	-9,5	0,2	
cena ofertowa (PONT)	5 848	5 791	5 795	6 042	6 222	6 311	6 865	6 867	7 000	1,9	12,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 958	6 271	6 299	6 190	5 950	7 100	8 269	8 062	8 484	5,2	42,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 017	5 886	2 095	4 934	4 923	4 562	2 603	6 749	4 710	x	x	

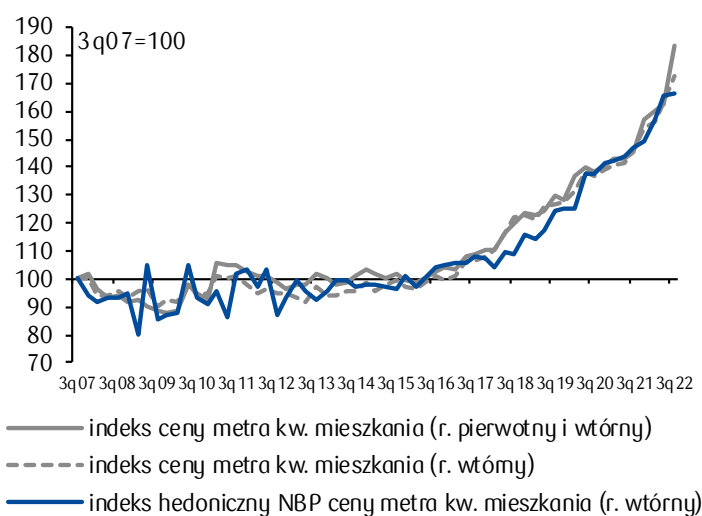
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



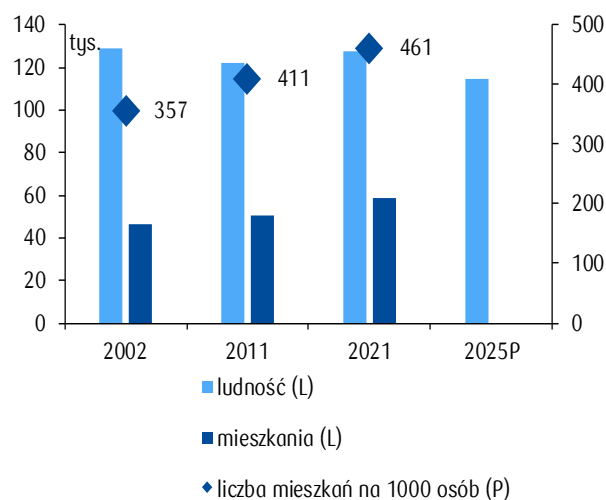
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

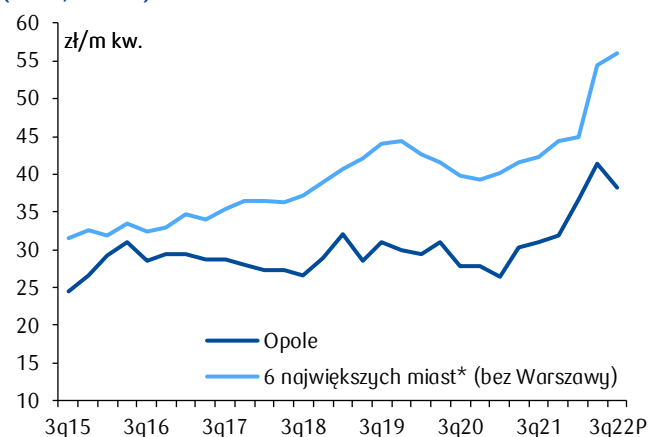


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

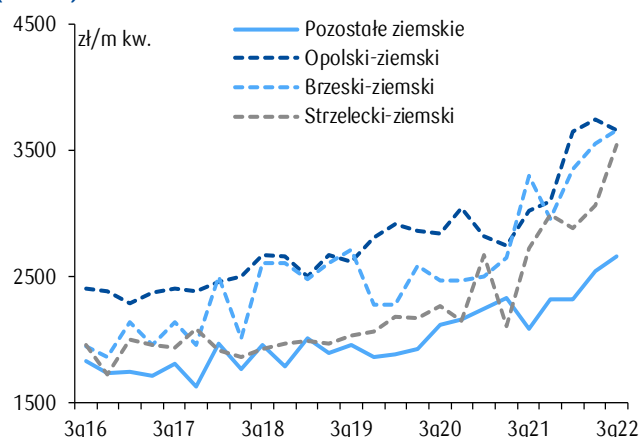


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q22: mieszkania rw - 6; mieszkania rp - 1; domy rw - 1.

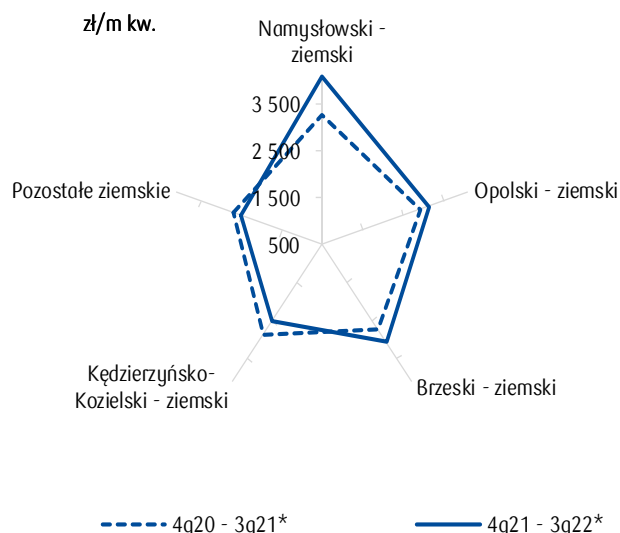
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



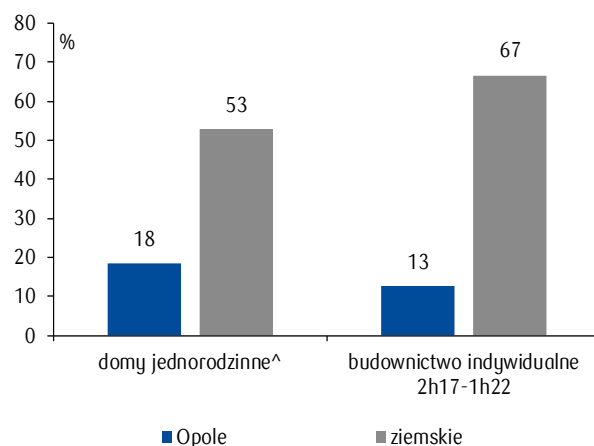
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	4q21 - 3q22*
Opole	3 029	3 537	4 011	4 037	4 558	4 848
Namysłowski - ziemski	3 080	3 176	3 443	5 258	4 091	4 091
Opolski - ziemski	2 885	2 683	2 932	3 345	3 128	3 128
Brzeski - ziemski	3 097	2 656	3 000	2 980	3 067	3 067
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 950	2 775	2 824	2 421	2 494	2 494
Pozostałe ziemskie	2 126	2 175	2 431	2 657	2 498	2 498

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q21 - 3q22: Opole - 13; powiaty ziemskie - 139.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 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
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2h17-1h22	2h17-1h22	1-3q22
GRODZKIE									
Opole	59 059	19	18	31,6	464	36	7,5	13	605
ZIEMSKIE									
brzeski	33 645	40	36	28,4	383	69	3,2	47	258
głubczycki	16 885	44	51	30,2	385	15	0,9	76	51
kędzierzyńsko-kozielski	36 072	28	41	31,5	405	51	1,2	91	80
kluczborski	23 141	35	45	29,1	369	13	1,9	57	66
krapkowicki	21 288	28	56	31,4	351	51	2,4	64	162
namysłowski	16 249	33	55	30,6	383	77	6,0	28	170
nyski	49 046	36	44	29,4	373	34	2,0	78	352
oleski	21 041	25	68	31,0	338	5	1,9	75	69
opolski	40 265	33	77	33,5	333	49	2,7	86	402
prudnicki	20 125	49	51	32,8	380	27	1,0	81	34
strzelecki	24 156	28	61	29,7	334	74	1,4	93	92

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 01.12.2022; dane NSP 2021 na 29.11.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2021	2021 Polska=100
GRODZKIE							
Opole	127,4	49,6	57,7	14,5	-4,7	-6,0	6 011 100
ZIEMSKIE							
brzeski	87,9	29,5	47,8	16,4	-7,0	-8,2	5 157 86
głubczycki	43,9	14,2	46,5	15,8	-8,6	-8,3	5 182 86
kędzierzyńsko-kozielski	89,1	31,2	50,6	15,3	-7,5	-14,9	6 015 100
kluczborski	62,7	20,2	45,5	16,6	-6,8	-8,8	5 108 85
krapkowicki	60,6	18,7	41,2	16,3	-4,5	-6,8	5 787 96
namysłowski	42,4	13,6	44,9	16,5	-3,3	-0,3	5 293 88
nyski	131,6	42,3	46,1	16,1	-8,9	-10,9	5 054 84
oleski	62,2	17,9	38,5	15,9	-5,3	-5,8	4 916 82
opolski	121,0	35,1	36,2	16,1	-3,8	-2,5	5 101 85
prudnicki	53,0	17,2	46,5	16,6	-8,3	-12,1	4 809 80
strzelecki	72,3	21,0	38,6	16,0	-3,9	-3,9	5 239 87

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.11.2022; dane NSP 2021 na 30.11.2022

8. Aneks metodologiczny

PRZEDMIOT, CEL I METODA RAPORTU

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2021 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,1% ludności miejskiej i występowało 56,4% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

Kryterium grupowania miast dla potrzeb uogólnienia informacji o kierunku zmian cen jest liczba mieszkańców – wyodrębniono trzy grupy miast: - Warszawę (liczba mieszkańców powyżej 1,8 mln osób), 6 aglomeracji o liczbie mieszkańców od 390 do 800 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 125 do 350 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, od deweloperów, ze spółdzielni mieszkaniowych i od inwestorów, z ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 67,9 tys. mieszkań oraz ok. 23,8 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (67% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 84% 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 3q22 zawierała 486,8 tys. rekordów, w tym 74,9% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,8% domów jednorodzinnych i 6,3% działek budowlanych; 2,9 tys. rekordów było z 3q22, w tym 67,5% dotyczyło lokali mieszkalnych, 28% domów jednorodzinnych i 4,5% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP dla 16 miast wojewódzkich**, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rezerwizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4,6 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 115-120 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.
- BIK – miesięczne informacje nt liczby i wolumenu złożonych wniosków kredytowych i udzielonych kredytów.
- JLL – raporty firmy monitorującej deweloperski rynek mieszkaniowy.
- SEKOCENBUD – biuletyn firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

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

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

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

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

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



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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