

Rynek Mieszkaniowy

3q22

Analizy Nieruchomości
22 września 2022



Bank Polski

Centrum
Analiz



Wolniejszy wzrost cen, coraz mniej transakcji

PODSUMOWANIE

- **Wolniejszy wzrost cen mieszkań i malejąca liczba transakcji to główne trendy na rynku w 2q22.** Głęboki spadek popytu kredytowego na mieszkania w efekcie serii podwyżek stóp procentowych NBP przy wolno dostosowującej się podaży (nadal dużo projektów w budowie) powoduje spowolnienie wzrostu cen mieszkań. W perspektywie roku (3q22-2q23) możliwe są spadki realnych cen.
- W 2q22 w większości stolic wojewódzkich na rynku pierwotnym nastąpiło spowolnienie realnego wzrostu cen mieszkań r/r; nadal wzrost nominalny był dwucyfrowy. W porównaniu z 1q22 generalnie ceny transakcyjne w analizowanych miastach nie zmieniły się znacząco. Na rynku wtórnym, który reaguje na ogół z pewnym opóźnieniem do rynku pierwotnego, ceny transakcyjne nadal rosły r/r (wolniej w mniejszych stolicach wojewódzkich). Mała liczba transakcji może utrudniać ocenę trendów. **Po rekordowych wzrostach liczby transakcji w 2021, w 1h22 ich liczba spadła w niektórych miastach nawet o 80% r/r.**
- **Na rynku wynajmu w 2q22 stawki w dalszym ciągu rosły, choć wolniej niż w 1q22.** Jest to efekt potrzeb mieszkaniowych uchodźców wojennych z Ukrainy, wzrostu popytu na wynajem mieszkania ze strony osób, które nie mają zdolności kredytowej po zaostrzeniu polityki kredytowej banków, a także efekt oczekiwania wyższej stopy zwrotu przez inwestorów w konsekwencji wzrostu rynkowych stóp procentowych. Przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i dużym popycie prawdopodobnie stawki wynajmu dłużej pozostaną na wysokim poziomie.
- **W 2q22 sprzedaż kredytów mieszkaniowych silnie spadła** - wg Związku Banków Polskich wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 13,5 mld zł (-20% q/q; -39% r/r). Banki udzieliły 38,4 tys. nowych kredytów - o 20% mniej q/q i o 43% mniej r/r, jest to najmniej udzielonych kredytów od 1q09. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 2q22 wyniosła 350 tys. zł (6,2% r/r; -0,3% q/q).
- **Według danych BIK w 1h22 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 25,1% r/r** (w lipcu spadek o 63% r/r). Również liczba udzielonych kredytów w tym okresie zmalała o 32% r/r (w lipcu o 63% r/r). Spadki wynikają z ograniczonej zdolności kredytowej gospodarstw domowych i znacząco gorszych nastrojów konsumentów, zbliżających się do minimów notowanych podczas pandemii. **W sierpniu 2022 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe zmalała o 73% r/r, co jest najniższym odczytem w historii badania BIK, tj. od stycznia 2008.**
- **Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych, w 2q22 w 6 największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 9,2 tys. mieszkań - o 12% mniej q/q i o 53% mniej r/r.** Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży jest szacowana na ok. 19 tys., przy czym realnie (tzn. bez mieszkań wprowadzonych do oferty w celu budowy na zasadach obowiązujących jeszcze przed nowelizacją Ustawy deweloperskiej) jest to ok. 11,5 tys. mieszkań. **Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 2q22 wzrosła realnie do 43,2 tys. mieszkań (7,2% q/q; 14,3% r/r);** przy uwzględnieniu projektów wprowadzonych na rynek z zamiarem ich realizacji na dotychczasowych zasadach (szacunek JLL) oferta wzrosłaby do ok. 51 tys.

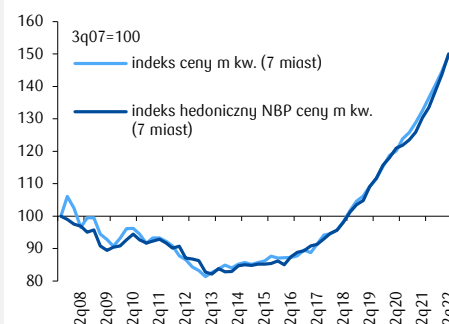
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

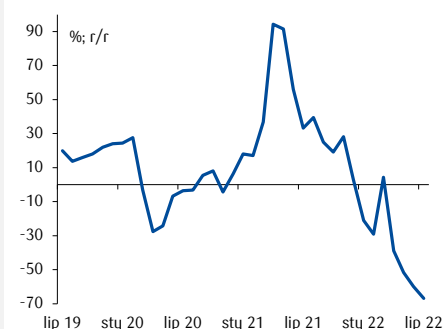
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

Cena m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)

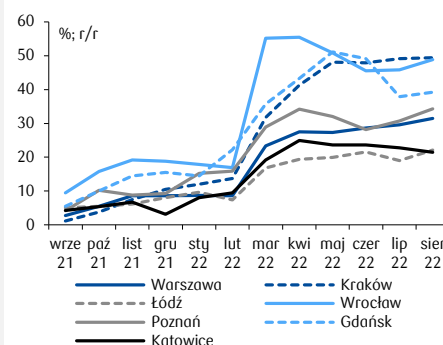


* lista miast por. str. 6

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)

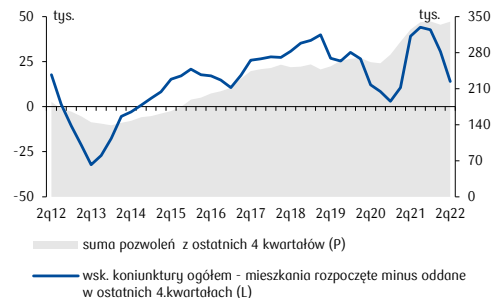


Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r (portale ogłoszeniowe)

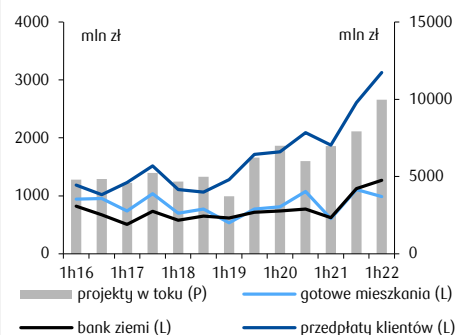


- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 2q22 sygnalizuje schłodzenie rynku – liczba mieszkań w toku budowy jest mniejsza niż kwartał temu (z uwagi na mniej mieszkań rozpoczynanych w ostatnich kwartałach). Liczba pozwoleń na budowę utrzymała się na wysokim poziomie, nieznacznie niższym q/q.
- **Zapisy księgowe deweloperów (o zatrudnieniu powyżej 9 osób) na koniec 1h22 wskazują na osłabienie popytu na mieszkania** - zapasy gotowych mieszkań w 1h22 były wyraźnie wyższe r/r (o 63%). Przedpłaty klientów, o ile wzrosły znacząco r/r (o 67%), to wobec 2h21 rosły już wolniej (o 20%). Projekty mieszkaniowe w toku rosły (43% r/r vs 32% r/r w 2021), jest to efekt projektów rozpoczętych na przełomie lat 2020/2021. Przy kontynuacji słabszego popytu zapowiada to problemy ze sprzedażą mieszkań w 2h22.
- **Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 2q22 silnie wzrosły** - o 18-32% r/r zależnie od obiektu (vs 12-17% r/r w 1q22). Turbulencje na rynkach wielu surowców dla budownictwa, wysokie koszty energii i paliwa, niedobór wykwalifikowanych kadr oznaczają utrzymanie wysokiego poziomu kosztów budowy.
- **W sierpniu 2022 wg danych bankowych raportowanych do BIK 876 tys. rachunków zostało objęte wakacjami kredytowymi o wartości 228 mld zł.** Zawieszenie spłaty rat dotyczy 44,5% spośród 1,97 mln złotych kredytów mieszkaniowych i stanowi 58% ich wartości do spłaty. Z wakacji kredytowych dotychczas w największym stopniu skorzystały osoby, które zaciągały kredyty w latach 2018-2019 (52,5%) i 2021-2022 (53,7%).
- **Otoczenie makroekonomiczne rynku mieszkaniowego** charakteryzuje się w ostatnim okresie **dużą zmiennością i trudną przewidywalnością** – dotyczy to m.in. **czynników geopolitycznych** mogących istotnie zmienić oczekiwania inflacyjne czy politykę monetarną. Rynek mieszkaniowy cechuje obecnie niższa transakcyjność, w związku z czym inwestorzy muszą uwzględniać dodatkową premię za **ryzyko niskiej płynności**. Niska transakcyjność utrudnia analizę zmian cen w poszczególnych segmentach rynku. Przy analizie trendów cenowych należy uwzględniać **zawyżanie średniego poziomu cen przez transakcje mieszkaniowymi z segmentu premium oraz mieszkań o małym metrażu**, których udział w ogóle transakcji może wzrosnąć w sytuacji gorszej koniunktury.
- **Oceniamy, że średnie ceny transakcyjne mieszkań spadną o 0-5% w perspektywie roku (3q22-2q23).** Negatywnie na poziom cen działają: (1) głęboki spadek popytu kredytowego na mieszkania na skutek znacznych podwyżek stóp procentowych; (2) znaczące ryzyko nadpodaży w sytuacji nadal dużej liczby projektów w budowie; (3) perspektywa stabilizacji kosztów budowy; (4) wzrost oczekiwanych stóp zwrotu przez kupujących inwestycyjnie; (5) realny spadek dochodów ludności. **Spadek cen będzie jednak hamowany przez:** (1) doświadczenia deweloperów z relatywnie szybkim dostosowaniem podaży mieszkań do słabszego popytu przez wstrzymywanie rozpoczętych projektów, ich etapowanie, a także dostosowanie struktury oferty do popytu; (2) szybki wzrost stawek wynajmu przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem; (3) oczekiwania inflacyjne (długi okres wysokiej inflacji) sprzyjające popytowi na nieruchomości jako aktywu chroniącemu oszczędności; (4) wysokie koszty budowy ze względu na stosowanie materiałów budowlanych już z okresu wysokich cen; (5) koszty DFG (deweloperzy przenoszą je na ceny mieszkań).

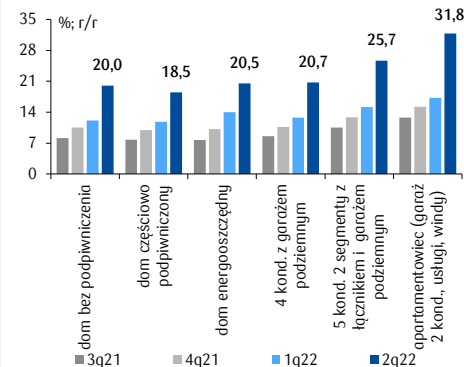
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



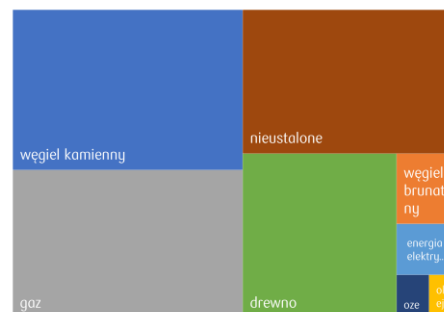
Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Mieszkania ogrzewane indywidualnie wg rodzaju paliwa i stosowanych źródeł energii (kolejne publikowane dane z NSP 2011)



Spis treści

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 2q22	17
RAMKA 2. Sygnalne wyniki NSP 2021* - wyposażenie mieszkań w instalacje sanitarne i sposób ogrzewania mieszkań	20
4. Trendy demograficzne	21
5. Otoczenie regulacyjne	25
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
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	40
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie	44
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie	48
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie	52
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie	60
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	56
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	60
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	67
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie	71
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie	74
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	77
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	81
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie	85
LUBUSKIE – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie	88
8. Aneks metodologiczny	91

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Wzrost PKB w 2q22 wyhamował do 5,5% r/r (z 8,5% r/r w 1q22). Główną składową odpowiadającą za spadek tempa wzrostu gospodarczego były zapasy, których wkład zmniejszył się z rekordowych 7,7pp w 1q22 do 1,9pp w 2q22, sygnalizując tym samym koniec procesu niestandardowo silnej akumulacji zapasów, który trwał ponad rok. W samej strukturze popytu krajowego wyróżnia się przede wszystkim wzrost inwestycji (7,1% r/r wobec 4,3% r/r w 1q22), sygnalizujący, że krajowe firmy nie przestraszyły się wysokiej niepewności, a ich rosnący popyt inwestycyjny może być reakcją dostosowawczą m.in. na wysokie ceny energii (więcej nakładów związanych z modernizacją i wzrostem wydajności) oraz akumulacją zapasów (zwiększanie własnych powierzchni magazynowych). Konsumpcja prywatna rosła stabilnie (o 6,4% r/r wobec 6,6% r/r w 1q22), przy wsparciu ze strony powiększonej na skutek migracji liczby konsumentów. **W dalszej części roku dynamika PKB będzie się nadal obniżać,** odzwierciedlając m.in. prawdopodobną redukcję zapasów oraz osłabienie konsumpcji, wynikające z realnego spadku dochodów, a szczyt osłabienia koniunktury nastąpi prawdopodobnie w 1q23. **Ważne przy tym jest to, że struktura PKB staje się mniej inflacyjna.** Słabnąca konsumpcja będzie utrudniać dalsze silne wzrosty cen.

Inflacja CPI na razie nie daje za wygraną i utrzymuje się na dwucyfrowym poziomie, głównie wskutek szoku energetycznego. Tempo wzrostu płac, chociaż jest wysokie, nie wystarcza, aby zapobiec spadkowi realnej wartości wynagrodzeń. To, obok podwyższonej niepewności i zamrożenia akcji kredytowej, będzie negatywnie wpływać na konsumpcję gospodarstw domowych. Dwucyfrowa inflacja ustąpi według naszych prognoz dopiero w 2h23. Nastroje konsumentów pogorszyły się istotnie, zbliżając się do minimów obserwowanych w trakcie pademii. Spadła m.in. zdolność do oszczędzania czy też skłonność do dokonywania ważnych zakupów.

Agresywne zacieśnianie polityki pieniężnej przez główne banki centralne na świecie nadal trwa. Fed rozpoczął ograniczanie swojego bilansu, przyspieszając cykl zacieśnienia polityki pieniężnej (do 75pb co posiedzenie). EBC dołączył do Fedu sygnalizując, że zacieśnienie polityki pieniężnej będzie kontynuowane mimo recesji. Bank Szwajcarii także zapowiedział koniec ultra łagodnej polityki pieniężnej wskazując, że okres ujemnych stóp procentowych zakończył się. Drogi banków centralnych w naszym regionie rozeszły się: w Czechach, po zmianie zarządu banku centralnego, cykl podwyżek stóp procentowych zakończył się, na Węgrzech stopy procentowe wzrosły już do poziomu dwucyfrowego.

Krajowa RPP sygnalizuje, że finalizuje cykl podwyżek stóp procentowych. Dotychczas dokonane zacieśnienie polityki pieniężnej jest już najmocniejszym w historii. Nie spodziewamy się deklaracji co do końca cyklu, ponieważ RPP nie chce sobie wiązać rąk w przypadku, gdyby napływające dane wskazywały na oddalenie się perspektyw powrotu inflacji do celu NBP.

Dokonane już zacieśnienie polityki pieniężnej, nowe rekomendacje nadzoru dotyczące m.in. liczenia zdolności kredytowej, silne pogorszenie nastrojów konsumentów sprawiły, że w 1q22 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyraźnie wyhamowało do 7,1% r/r z 11,1% r/r w 1q22.

Wzrost PKB zwolnił w 2q22 wskutek zakończenia okresu niestandardowej silnej akumulacji zapasów, który trwał ponad rok.

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

Główne banki centralne na świecie kontynuują agresywne zacieśnianie polityki pieniężnej.

Krajowa RPP deklaruje, że finalizuje cykl podwyżek stóp procentowych.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

Spowolnienie wzrostu r/r cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym i silny spadek transakcji to główne trendy na rynku w 2q22. Jest to efekt pogłębiającego się spadku popytu na mieszkania, głównie kredytowego, na skutek drogiego kredytu przy rosnących od 12 miesięcy stopach procentowych NBP. Dużo projektów w budowie, rozpoczynanych w warunkach rekordowego popytu w 2021, może skłaniać deweloperów do promocyjnej sprzedaży gotowych mieszkań mniej atrakcyjnych, czy dłużej pozostających w ofercie.

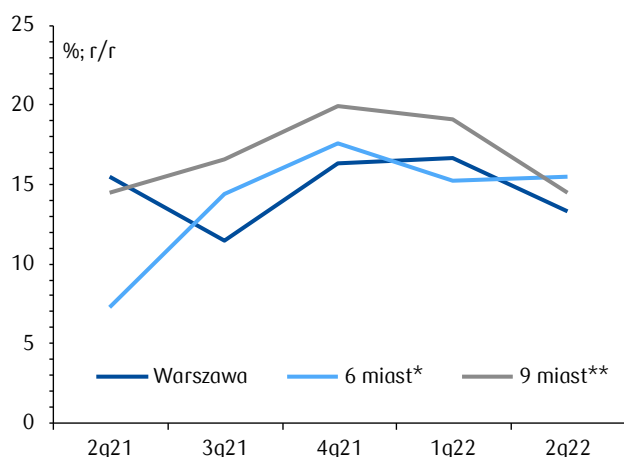
Gwałtownie malejąca w 1h22 liczba transakcji (dane CBN) jest jedną z oznak schłodzenia rynku mieszkaniowego. Po rekordowych wzrostach liczby transakcji w 2021 (efekt odbicia po covidowym roku 2020), w 1h22 nastąpił spadek ich liczby nawet o 80% wobec 1h21. Wyraźnie gwałtowniej reaguje rynek pierwotny, bardziej wrażliwe są też mniejsze rynki lokalne (Tabela 1-2). Mniejsza liczba transakcji może utrudniać ocenę trendów cenowych. Może pojawić się więcej sytuacji skrajnych, gdy na średnią składają się tańsze, mniejsze mieszkania na peryferiach, o nieciekawej lokalizacji szczegółowej, czy w mniejszych ośrodkach i atrakcyjne mieszkania w centrum miasta czy całorocznym ośrodku wypoczynkowym (zwykle trzymają cenę).

W 2q22 w większości stolic wojewódzkich na rynku pierwotnym realny wzrost cen mieszkań spowolnił r/r, szczególnie w Warszawie i mniejszych stolicach województw (Wykres 1). W dalszym ciągu wzrost nominalny był dwucyfrowy r/r, cechowało go zróżnicowanie zależnie od wielkości mieszkania (dotyczył większych mieszkań), czy lokalizacji (peryferie miasta, nieatrakcyjna lokalizacja w budynku).

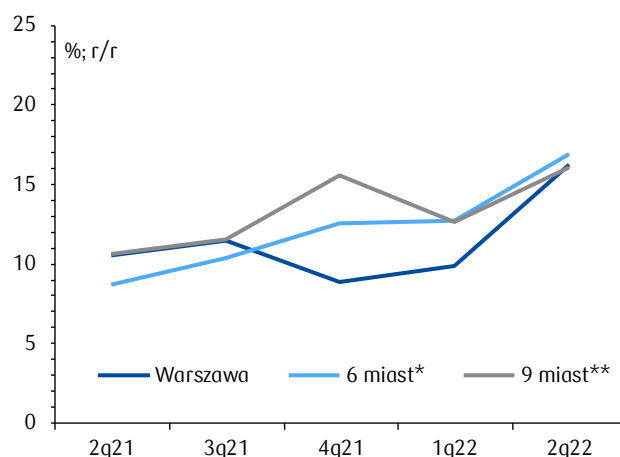
Dalsze spowolnienie wzrostu r/r cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i silny spadek transakcji to główne trendy na rynku mieszkaniowym w 2q22.

W 2q22 na rynku pierwotnym coraz wolniejszy wzrost cen mieszkań r/r, szczególnie w Warszawie i mniejszych stolicach województw.

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



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



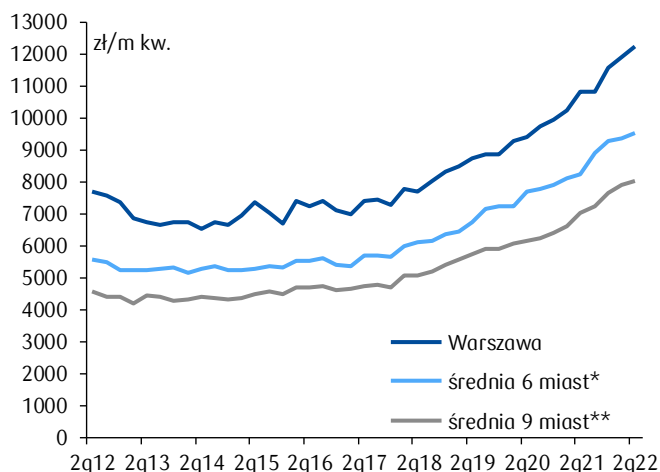
Tab.1 Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	1h20	2h20	1h21	2h21	1h22
Warszawa	-12	-20	58	23	-51
Kraków	-20	-28	63	81	-43
Łódź	-25	-34	100	56	-74
Wrocław	-32	-44	74	110	-59
Poznań	-23	-32	83	24	-69
Gdańsk	-40	-29	164	66	-62
Szczecin	-34	-17	22	31	-64
Bydgoszcz	-38	-2	141	95	-67
Lublin	-8	-36	44	19	-61
Katowice	-28	-35	26	27	-52
Białystok	-7	-22	64	27	-81
Kielce	-16	2	-5	-5	-56
Rzeszów	-19	1	71	0	-71
Olsztyn	-10	-61	61	138	-70
Opole	8	60	58	13	-68
Zielona Góra	-25	-33	82	21	-73

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

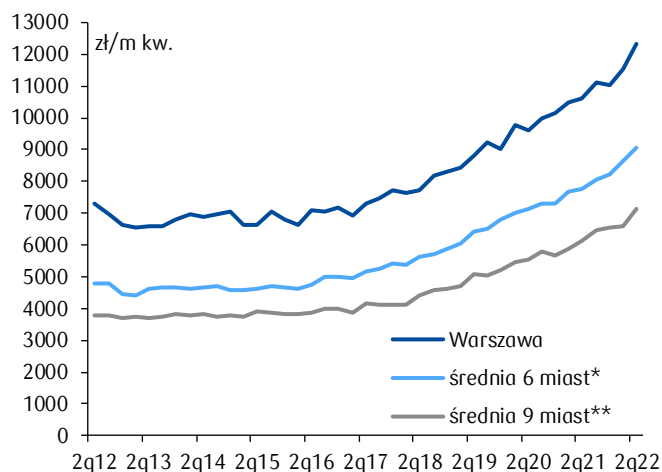
Rynek wtórny	1h20	2h20	1h21	2h21	1h22
Warszawa	-18	-26	18	49	-45
Kraków	-34	-33	38	58	-45
Łódź	-19	-32	4	61	-44
Wrocław	-30	-26	7	58	-50
Poznań	-13	-21	26	42	-50
Gdańsk	-21	-38	2	92	-46
Szczecin	8	-32	5	77	-52
Bydgoszcz	3	-21	3	48	-52
Lublin	-16	-26	2	45	-39
Katowice	-37	-30	7	53	-34
Białystok	-22	-17	7	32	-39
Kielce	-28	-22	31	31	-80
Rzeszów	-18	-35	10	66	-55
Olsztyn	20	-28	34	76	-62
Opole	-38	-61	12	88	-66
Zielona Góra	9	-4	43	-2	-56

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

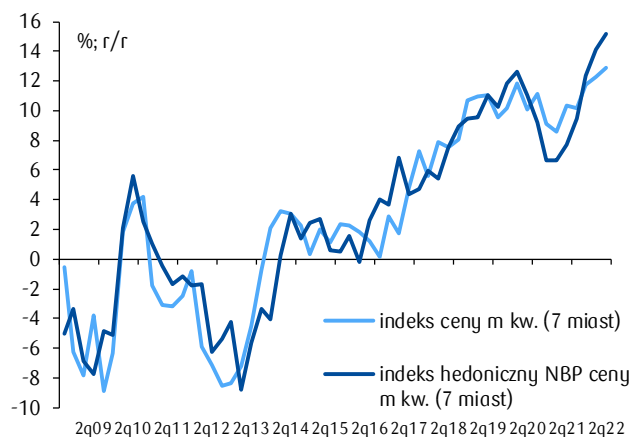


* Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

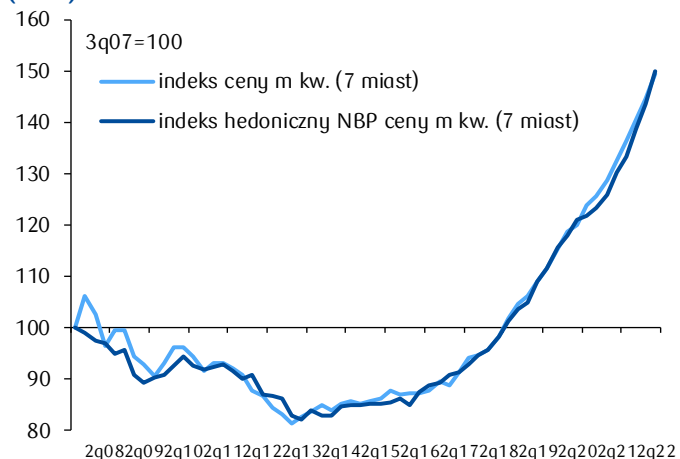


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

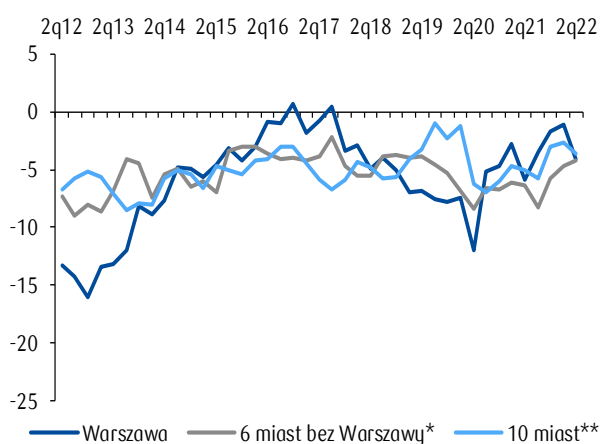


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

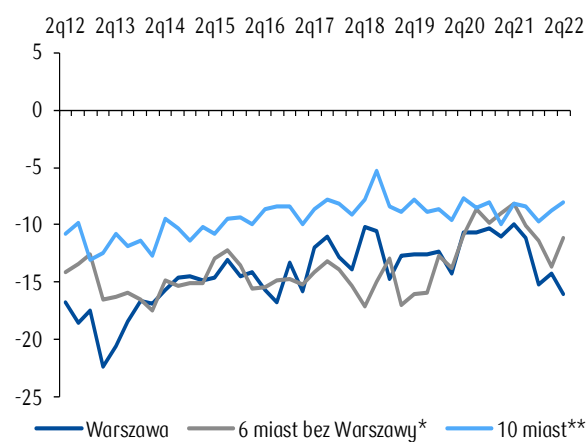
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 2012-2022



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 2012-2022



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

W odniesieniu do poprzedniego kwartału ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w większości analizowanych miast były zbliżone (Aneks, Tabela 1).

Rynek wtórny reaguje na ogół z pewnym opóźnieniem do rynku pierwotnego. W 2q22 ceny transakcyjne na rynku wtórnym pozostawały r/r w trendzie wzrostowym (Wykres 2). Wobec poprzedniego kwartału na rynku wtórnym wystąpiły jednocyfrowe wzrosty, silniejsze (dochodzące do 8%) w mniejszych stolicach województw (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 2q22 wskazał kontynuację wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 6).

Na rynku pierwotnym w 2q22 w Warszawie i mniejszych stolicach województw w porównaniu z 1q22 rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania nieznacznie wzrosła, co może oznaczać pojawienie się możliwości pewnych negocjacji. Rozpiętość w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy) praktycznie nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału - pole manewru kupującego jest niewielkie (Wykres 7). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-16%), 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 3q21-2q22).

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

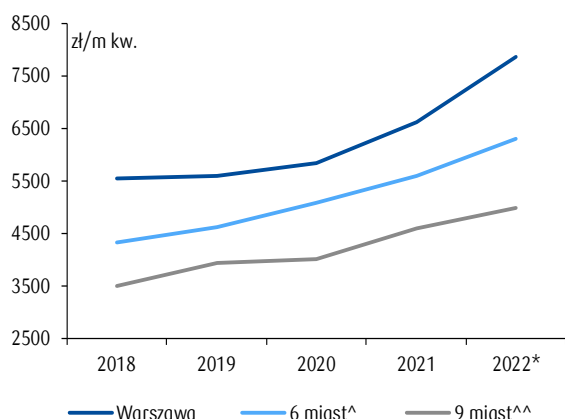
W porównaniu z 1q22 ceny transakcyjne na rynku pierwotnym nie zmieniły się, a na rynku wtórnym nieco wzrosły.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego wskazuje na kontynuację wzrostu cen w 2q22.

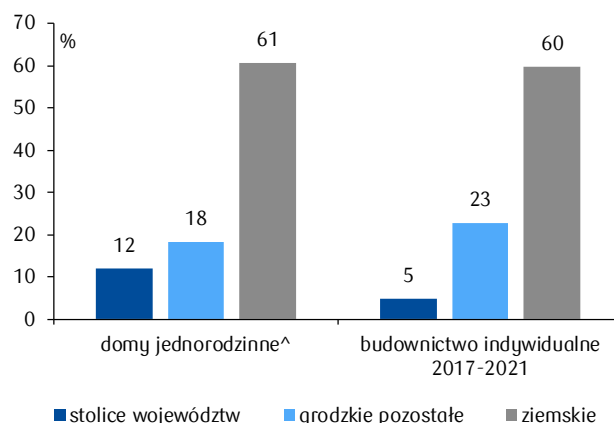
Słabe sygnały możliwości negocjacji ceny przy zakupie na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

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



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



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

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

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

od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich.

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

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, **w okresie 3q21-2q22² wzrosły znacząco r/r we wszystkich grupach największych miast** - średnia cena m kw. to odpowiednio ok. 7,9 tys. zł (30,1% r/r) w Warszawie i ok. 6,3 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach (19,4% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich cena wzrosła do ok. 5 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. Utrzymuje się tendencja wzrostu udziału transakcji dotyczących domów w powiatach otaczających metropolie w transakcjach w aglomeracji (transakcje w mieście oraz sąsiadujących powiatach).

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

W okresie 3q21-2q22 cena metra domu w miastach wojewódzkich wzrosła o ok. 20-30% r/r.

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

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 2q22 decydował dalszy silny spadek popytu na mieszkania, czemu towarzyszyła nieco większa podaż mieszkań deweloperskich. Wzrost podaży mógł być w pewnej mierze pobudzony regulacyjnie - nowelizacja Ustawy deweloperskiej, która wprowadziła Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG; weszła w życie 1 lipca 2022) mogła skłaniać deweloperów do wprowadzenia do oferty większej liczby mieszkań, tak by były one rozliczane na starych zasadach. Celowe opóźnienie ponoszenia kosztów DFG mogło spowodować pojawienie się w 2q22 w ofercie projektów nawet na etapie „dziury w ziemi”.

W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań jest kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), są one zwykle finansowane z przewagą kredytu bankowego. 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 2q22 w opinii deweloperów (informacja prasowa) udział zakupów inwestycyjnych dochodził do nawet 70%-80% przy ostro spadających zakupach z udziałem kredytu.

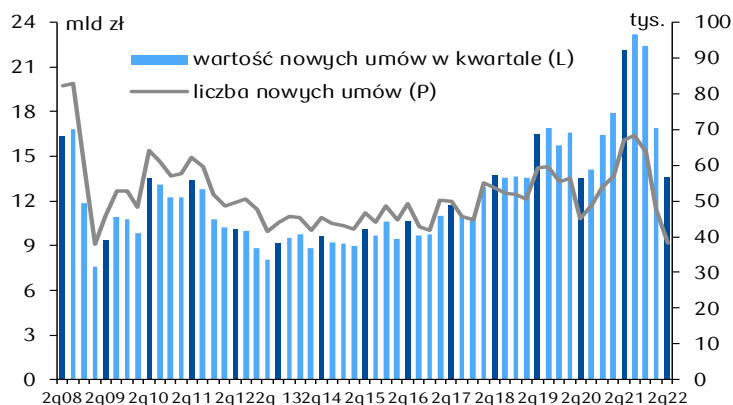
Rynek mieszkaniowy silnie reaguje na serię podwyżek stóp procentowych, rozpoczętą w październiku '21. RPP w reakcji na rosnącą inflację 12 razy podniosła stopy procentowe NBP - z 0,1% we wrześniu '21 do 6,75% we wrześniu '22.

Silny spadek popytu na mieszkania, nieco większa podaż mieszkań deweloperskich w 2q22 być może z uwagi na impuls regulacyjny.

Silna reakcja rynku mieszkaniowego na serię podwyżek stóp procentowych.

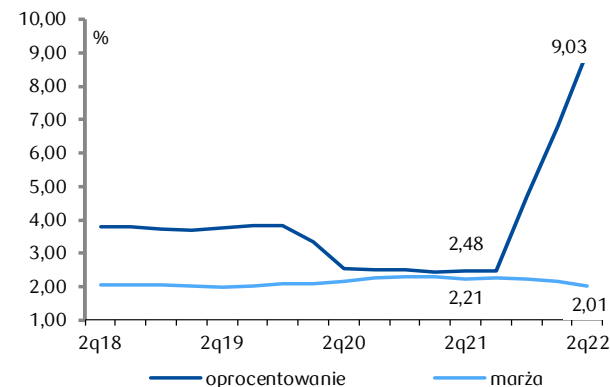
² Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21-2q22: Warszawa: 147 (-1% r/r); 6 miast: 317 (-9% r/r); 9 miast: 264 (-11% r/r).

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 2/2022

Wzrost stóp procentowych i zaostreżenie rekomendacji KNF od kwietnia'22 składają się na znaczne ograniczenie zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Od grudnia'21 coraz bardziej maleje liczba i wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe (Wyk.13). Nastąpiła zdecydowane pogorszenie nastrojów konsumentów.

Według Biura Informacji Kredytowej w sierpniu'22 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe spadła o 72,9% r/r (vs -66,8% r/r w lipcu'22 i -59,9% r/r w czerwcu'22). Liczba zapytań zmalała o 70,9% r/r (vs -67,8% r/r w lipcu'22). Do marca'22 spadek liczby wnioskodawców (obserwowany od kwietnia'21) był łagodzony rosnącą średnią wartością wnioskowanego kredytu. Od 5 miesięcy co miesiąc maleje również średnia kwota wnioskowanego kredytu. **Sierpniowy odczyt BIK Indeksu jest najniższy w historii pomiaru od 14 lat (tj. od stycznia 2008) i wskazuje na silne schłodzenie rynku mieszkaniowego.**

Na koniec 2q22 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 9,03% (+2,25 pp q/q; +6,55 pp r/r), jest to skutek kontynuacji wzrostu stóp procentowych NBP, który rozpoczął się w październiku'21. Na koniec 2q22 stopa procentowa NBP kształtowała się na poziomie 6,0%. W 2q22 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego zmalała nieznacznie - do 1,98% (-0,03 pp q/q; -0,29 pp r/r), wpłynęły na to spadek popytu na kredyty hipoteczne i konkurencja między bankami.

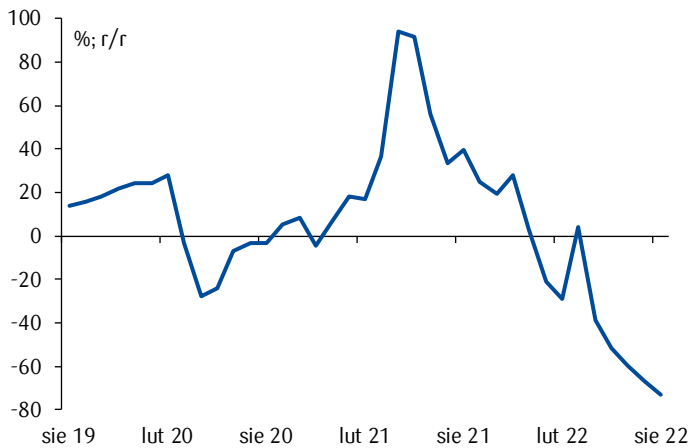
Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w 2q22 silnie spadła - wg danych Związku Banków Polskich³ banki udzieliły 38,4 tys. nowych kredytów - o 42,7% mniej niż w 2q21 i o 19,6% mniej w porównaniu z 1q22. Jest to najmniej udzielonych kredytów od 1q09. Wartość nowo udzielonych kredytów zmalała do 13,5 mld zł (-38,9% r/r; -20,1% q/q), jest to poziom z 2q20. Na koniec 2q22 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,483 mln - zmalała o 65 tys. kredytów wobec 1q22 (-2,6% q/q). Przytoczone statystyki ilustrują silny spadek popytu na kredyty hipoteczne na skutek zaostrej polityki kredytowej banków w warunkach rosnących stóp procentowych, podwyższonych rygorów ostrożnościowych i gorszych prognoz makroekonomicznych. W sytuacji szybko rosnących odsetek coraz liczniejsza grupa kredytobiorców decyduje się na wcześniejszą spłatę kredytu. Według danych BIK nadpłaty kredytów hipotecznych w czerwcu'22 wynosiły 2,6 mld zł (vs 0,6 mld zł w czerwcu'21). Kredytobiorcy obniżają koszt obsługi kredytu, kwota kapitału pozostałego do spłaty maleje.

Wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe maleje od stycznia'22, w sierpniu'22 spadła o 73% r/r.

W 2q22 kontynuacja silnego spadku liczby (-42,1% r/r) i wartości (-38,9% r/r) sprzedaży nowych kredytów; w porównaniu z 1q22 spadek o ok.1/5.

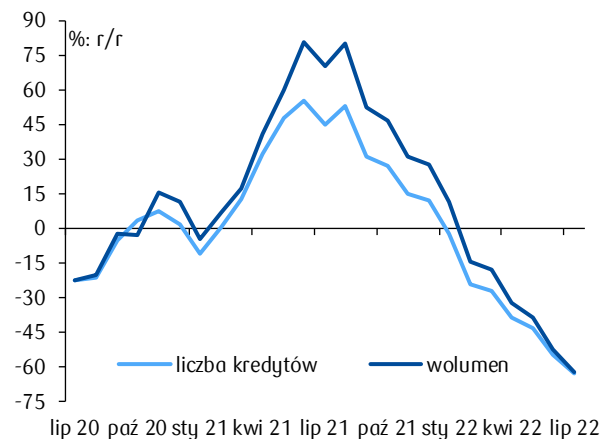
³ Bazy AMRON- SARFIN

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



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

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Średnia wartość udzielonego kredytu w 2q22 wynosiła 350,1 tys. zł (6,2% r/r vs 12,2% r/r w 1q22), pozostając na poziomie 1q22 (-0,3% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wzrósł do 319,8 tys. zł (12,7% r/r; 6,2% q/q), udzielony w złotych wyniósł 350,6 tys. zł (6,2% r/r; -0,3% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (24,8%; -0,3 pp r/r), jednocześnie pozostaje wysoki udział kredytów powyżej 400 tys. zł (29,1%; +2,2 pp r/r). W 2q22 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 18,9% nowo udzielonych kredytów (vs 29,8% w 2q21).

Według danych BIK w 1h22 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 25% r/r, tendencja spadkowa wzmocniła się z miesiąca na miesiąc (w maju spadek o 38,6% r/r, w czerwcu'22 o 52,4% r/r; Wyk.14). Liczba udzielonych kredytów w 1h22 zmalała o 32,3% r/r (w maju spadek o 43,3% r/r, w czerwcu o 55,1% r/r). W lipcu'22 spadkowy trend pogłębił się – wartość udzielonych kredytów spadła o 62,5% r/r, a ich liczba o 62,7% r/r. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego w lipcu'22 wyniosła prawie 330 tys. zł i była zbliżona r/r (0,8% r/r). Sytuacja w poszczególnych przedziałach kwotowych była zróżnicowana. W okresie styczeń-lipiec'22 najmniejszy był spadek sprzedaży kredytów z przedziału powyżej 500 tys. zł, odpowiednio w ujęciu liczbowym (-14,4% r/r) oraz wartościowym (-11,9% r/r); najsilniej spadła sprzedaż kredytów do 150 tys. zł (-47% r/r liczbowo i -45,5% r/r wartościowo).

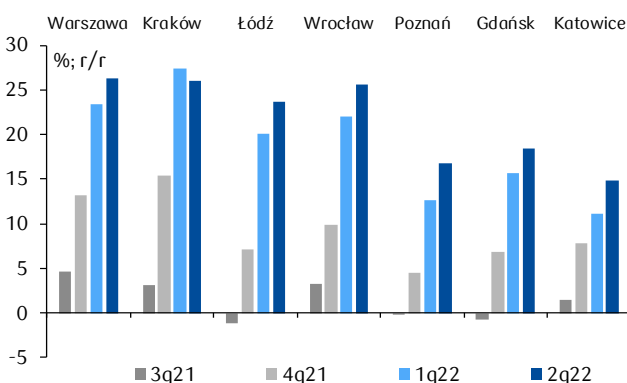
Według danych AMRON w 2q22 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem to 350,1 tys. zł (+6,2% r/r; -0,3% q/q).

Wysoki udział dużych kredytów (powyżej 400 tys. zł) w liczbie udzielonych ogółem.

Statystyki BIK wykazują w 1h22 silny spadek wartości (-25% r/r), jak i liczby udzielonych kredytów (-32,3% r/r), tendencja pogłębiła się w lipcu'22.

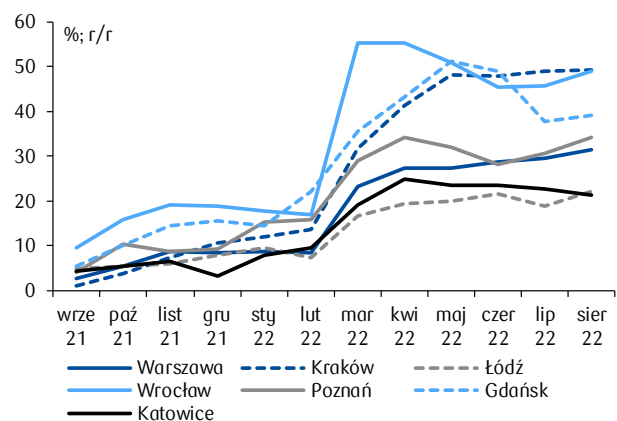
Zróżnicowana skala spadku sprzedaży w poszczególnych przedziałach kwotowych.

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 koniec czerwca'22 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 507,8 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 20,4% (-3,5 pp wobec czerwca'21).

Na rynku wynajmu w 2q22 utrzymywał się dalszy, choć wolniejszy niż w 1q22, wzrost stawek, związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy po agresji Rosji na Ukrainę. Do Polski od momentu wybuchu wojny przyjechało do końca sierpnia 5,96 mln osób, a wyjechało na Ukrainę 4,16 mln; szacuje się, że co najmniej ok. 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej. Kolejną przesłanką wzrostu stawek wynajmu w 2q22 był też większy popyt na wynajem mieszkania ze strony osób, które nie mają zdolności kredytowej przy obecnie zaostrożonej polityce kredytowej banków, a także studentów, którzy często już pod koniec roku akademickiego poszukują mieszkania na kolejny rok.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 64 miastach) w 2q22 najbardziej wzrosły r/r stawki w Warszawie (26,3% vs 23,5% w 1q22), Krakowie (26,1% vs 27,5% w 1q22) oraz Wrocławiu (25,7% vs 22,1% w 1q22); w pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 15-24%.

Analiza stawek ofertowych w kolejnych miesiącach 3q22 wskazuje na ich dalszy, ale już wolniejszy wzrost; stawki od września'21 kształtują się powyżej poziomu notowanego przed wybuchem epidemii COVID-19. Przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i wysokim popycie na te mieszkania, prawdopodobnie stawki wynajmu utrzymują się dłużej na wysokim poziomie, zachęcając do inwestowania w ten rynek. Ograniczeniem może być niepewność regulacyjna, często dotycząca ten rynek (ostatnio to zapowiedzi regulacji dotyczących opodatkowania pustostanów).

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

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2020 (3,3% vs 20,4% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. Rozwój segmentu PRS (Private Rented Sector) w Polsce znacząco wzmocniły konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości – zagraniczni inwestorzy 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 pod koniec lutego'22 może w krótkim okresie osłabić aktywność inwestorów w tym zakresie z uwagi na ryzyka inwestycji w kraju przyfrontowym. Z drugiej jednak strony w długim okresie duży potencjał rynku wynajmu może skłaniać do kontynuacji inwestycji.

Na rynku jest obecnie 7,3 tys. mieszkań gotowych do wynajmu instytucjonalnego, są one zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach. Najwięcej lokali oferuje Resi4Rent (2,3 tys. lokali) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2 tys. lokali). W trakcie budowy lub w fazie planowania jest łącznie ok. 25 tys.

Na koniec czerwca'22 kredyty walutowe stanowiły 20,4% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W 2q22 kontynuacja wzrostu stawek wynajmu.

Oczekiwany dalszy, już wolniejszy wzrost stawek wynajmu; od września'21 stawki kształtują się powyżej poziomu notowanego przed wybuchem COVID-19.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

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

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

mieszkań. Według szacunków Fundacji Rynku Wynajmu zasób PRS w perspektywie 2028 może wynosić ok. 100 tys. mieszkań (łącznie mieszkania istniejące w budowie oraz zapowiedzi inwestycyjne).

W 2021 fundusze z rynku PRS kupiły 5,9 tys. lokali, tj. 17% ogólnej sprzedaży deweloperów powiązanych z rynkiem kapitałowym (w 2020 było to odpowiednio 0,9 tys. i 4%). Osłabienie popytu ze strony indywidualnych klientów w warunkach wysokiej inflacji i stóp procentowych skłania deweloperów do sprzedaży całych projektów funduszom - jest to atrakcyjne z punktu widzenia zarządzania płynnością i ograniczania ryzyka, pozwala też na utrzymanie zdolności produkcyjnych i zakładanych poziomów sprzedaży. W 2022 rozpoczęcie działalności w segmencie PRS zapowiedział Ronson. Na rynek najmu instytucjonalnego wchodzi też Develia i Grupa Antczak.

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

Kolejni deweloperzy wchodzi w PRS.

Po stronie podaży do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

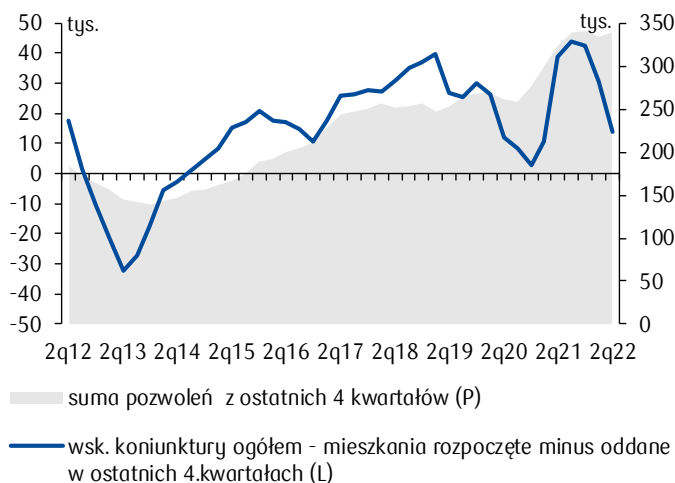
- **Niewielki wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 2q22 oddano 54,7 tys. mieszkań (4,1% r/r vs 3,2% r/r w 1q22). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich wzrosła o 10,9% r/r (w 1q22 spadek o 3,6% r/r). Deweloperzy w 2q22 oddali do użytku 61,4% mieszkań ogółem (+3,8 pp r/r). W 2q22 wyhamowała wysoka dynamika mieszkań oddawanych do użytku przez indywidualnych inwestorów (budowa systemem gospodarczym) wysoka w ostatnich kwartałach (0,4% r/r vs 11,5% r/r w 1q22 i 14,8% r/r w 4q22). Ich udział w 2q22 zmalał do 38,5% (-1,4 pp r/r).

Niewielki wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem w 2q22; wyrażnie wyhamowała liczba mieszkań budowanych indywidualnie systemem gospodarczym.

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) **W 2q22 łącznie oddano do użytku 12,5 tys. mieszkań** (15,3 tys. w 2q21), spadek liczby oddanych mieszkań pogłębił się, znaczący spadek utrzymuje się od 4 kwartałów. Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 7 miastach (znacząco w Katowicach, Bydgoszczy, Szczecinie i Wrocławiu), natomiast wzrosła istotnie w Lublinie i Łodzi (Tabela 2).

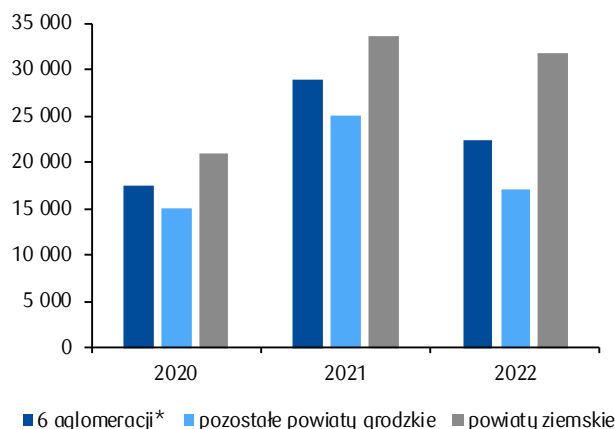
W 10 największych miastach mniej mieszkań oddanych do użytku (-18% r/r w 2q22 vs -14% r/r w 1q22).

Wyk. 17 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Rozpoczynane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji w 1h lat 2020-2022



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

- **Kontynuacja spadku liczby rozpoczynanych mieszkań w 2q22** (-17,9% r/r vs -16,3% r/r w 1q22), rozpoczęto 66,4 tys. mieszkań (w tym 39,9 tys. to mieszkania deweloperskie, o 16,1% mniej niż w 2q21).
- **Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań wzrosła o 6,7% r/r** (vs -7,7% r/r w 1q22), co jest konsekwencją silnego wzrostu liczby pozwoleń na budowę mieszkań przez deweloperów (+24,2% r/r vs -7,7% r/r w 1q22); w przypadku pozostałych inwestorów liczba pozwoleń zmalała o 20% 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 2q22 sygnalizuje w dalszym ciągu schłodzenie rynku – liczba mieszkań w toku budowy jest mniejsza niż kwartał temu (konsekwencja mniejszej liczby mieszkań rozpoczynanych w ostatnich kwartałach). Liczba pozwoleń na budowę utrzymywała się na wysokim poziomie, nieznacznie (+1,8%) wyższym q/q (Wykres 17).

Zmiany w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od lokalizacji. Analiza struktury rozpoczynanych mieszkań deweloperskich pokazuje **rosnącą aktywność w powiatach ziemskich** (Wykres 18). W I połowie roku w ostatnich trzech latach udział mieszkań rozpoczynanych w powiatach ziemskich wzrósł do 45% (o 5,3pp), w 6 największych aglomeracjach utrzymał się na zbliżonym poziomie 31-33%, natomiast wyraźnie zmalał w pozostałych miastach na prawach powiatu – z 28% do 24%. 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. Przesłanką takich decyzji jest też systematyczna poprawa infrastruktury komunikacyjnej, która skraca czas dojazdu do pracy czy szkoły.

Obserwowany w 1h22 spadek liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych w najmniejszym stopniu dotyczy powiatów ziemskich (-5,3% r/r); w 6 aglomeracjach liczba rozpoczynanych projektów zmalała o 22,3%, natomiast najsilniej (-31,5% r/r) zmalała w pozostałych miastach na prawach powiatu.

Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 9 osób) na koniec 2q22 sygnalizują osłabienie popytu na mieszkania – zapasy gotowych mieszkań w 2q22 były wyraźnie wyższe r/r (o 63%). Przedpłaty klientów o ile wzrosły znacząco r/r (o 67%), to wobec poprzedniego półrocza rosły już wolniej (o 20%). Projekty mieszkaniowe w toku rosły (43% r/r vs 32% r/r w 2021), jest to efekt projektów rozpoczętych po wyhamowaniu rynku na przełomie lat 2020/2021. Przy kontynuacji słabszego popytu zapowiada to problemy ze sprzedażą mieszkań w drugiej połowie 2022. W tej sytuacji zrozumiała jest aktywność deweloperów sprzedających pakiety mieszkań funduszom inwestycyjnym w ramach PRS. Sprzedaż dla PRS, przy obniżeniu marży, gwarantuje deweloperom utrzymanie zdolności produkcyjnych.

Kontynuacja silnego wzrostu banku ziemi deweloperów wynika z wysokich cen działek budowlanych przy ich ograniczonej dostępności. Jednocześnie ilustruje politykę zabezpieczania terenów pod przyszłe inwestycje. Nakłady na grunty w 1h22 były nieco wyższe niż w 1h21 (6,3% r/r).

W 2q22 spadek sprzedaży mieszkań 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie pogłębił się. O ile w 1q22 kilku deweloperów raportowało jeszcze niewielkie wzrosty, to w 2q22 spadek notowali wszyscy – najmniejszy w Dom Development (-22% r/r), największy – Echo Investment (-77% r/r).

Kontynuacja spadku liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (-17,9% r/r).

Wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę w 2q22 w efekcie większej liczby pozwoleń dla deweloperów.

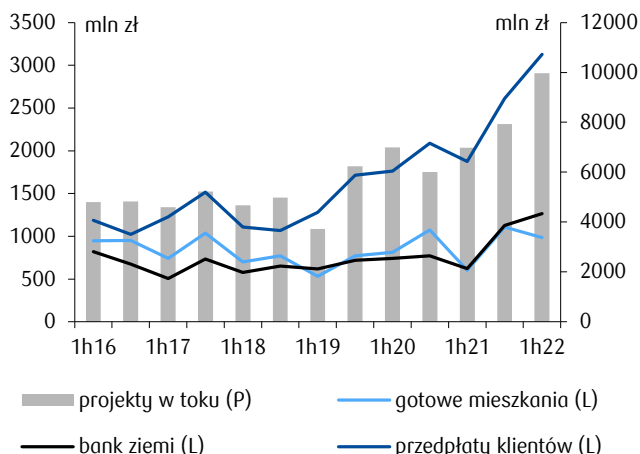
Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego sygnalizuje schłodzenie rynku.

Spadek liczby rozpoczynanych projektów w 1h22 był najmniejszy (-5,3% r/r) w powiatach ziemskich.

Wzrost zapasów gotowych mieszkań (o 63% r/r) w zapisach księgowych deweloperów na koniec 1h22 sygnalizuje słabszy popyt na mieszkania.

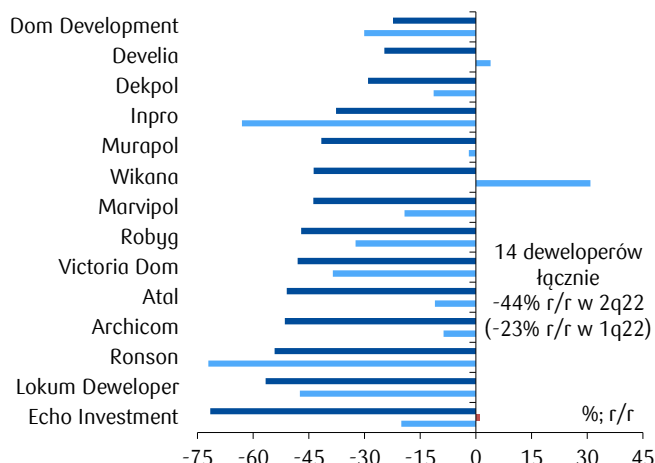
Pogłębienie spadku łącznej sprzedaży 14 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie (-44% r/r w 2q22 vs -23% r/r w 1q22).

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



Uwaga: firmy powyżej 9 osób
Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie w 2q22



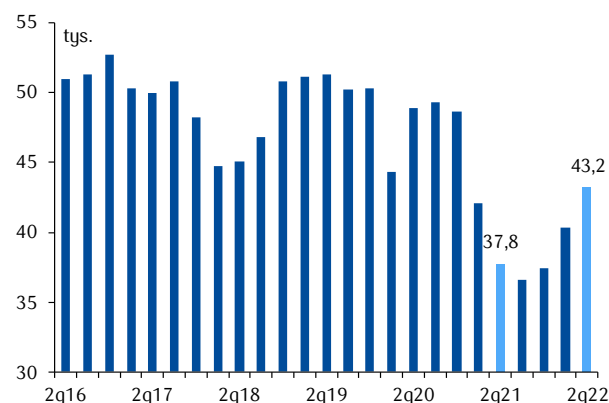
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Łącznie 14 deweloperów giełdowych w 2q22 sprzedało r/r o 44% mniej mieszkań (vs -23% r/r w 1q22). Jest to konsekwencja ograniczeń po stronie popytu (spadek popytu kredytowego na skutek silnie rosnących stóp procentowych), jak i po stronie podaży (mniej mieszkań rozpoczętych przy utrzymujących się wysokich cenach gruntów). 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 JLL w 2q22 wyniosła 9,2 tys. i była o 11,7% mniejsza q/q i o 53% mniejsza r/r. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 2q22 jest szacowana na ok. 19 tys., przy czym realnie (tzn. bez mieszkań wprowadzonych do oferty w celu ich realizacji na zasadach obowiązujących przed nowelizacją Ustawy deweloperskiej) jest to ok. 11,5 tys. mieszkań. W konsekwencji spadku sprzedaży mieszkań i wzrostu liczby wprowadzonych na rynek oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 2q22 wzrosła realnie do 43,2 tys. mieszkań (7% q/q; 14% r/r); przy doszacowaniu przez JLL projektów wprowadzonych

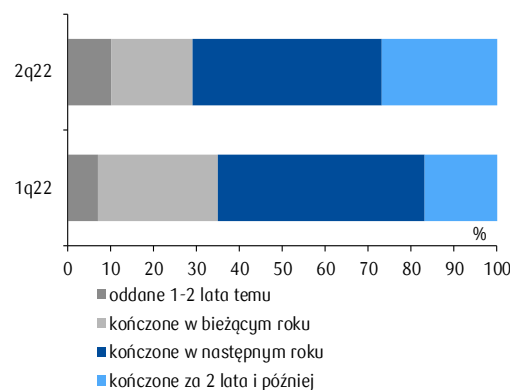
Na koniec 2q22 większa oferta mieszkań w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL na skutek silnego spadku sprzedaży mieszkań i wzrostu liczby mieszkań wprowadzonych do oferty deweloperskiej (wpływ m.in. impulsu regulacyjnego).

Wyk. 21 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

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



Źródło: JLL; Spectis; PKO Bank Polski

na rynek z intencją zapewnienia ich realizacji na dotychczasowych zasadach oferta wzrosła do ok. 51 tys. Przytoczone statystyki sygnalizują silny spadek popytu, impuls regulacyjny mógł znacząco zaburzyć informację o realnie dostępnej podaży mieszkań.

Na koniec 2q22 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 22) udział gotowych mieszkań i kończonych w 2022 był relatywnie wysoki, choć nieco mniejszy niż na koniec 1q22 (29% vs 35%). Mieszkania kończone w 2023 stanowiły 44% (48% w 1q22); znacząco wzrosła oferta mieszkań oddawanych do użytku w 2024 i później (27%; o 10 pp więcej wobec 1q22), co może oznaczać wspomnianą reakcję na wejście w życie nowelizacji Ustawy deweloperskiej od 1 lipca br., (czyli objęcie tych mieszkań jeszcze zasadami sprzed nowelizacji).

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2q22 wg statystyk GUS wzrosły o ok.11% r/r (wobec o ok. 3% r/r w 2q21; Wyk. 23). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wna-** **dal silnie rosły** (por. Ramka 1) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych w granicach 18,5-31,8% r/r (vs 11,8-17,2% r/r w 1q22).

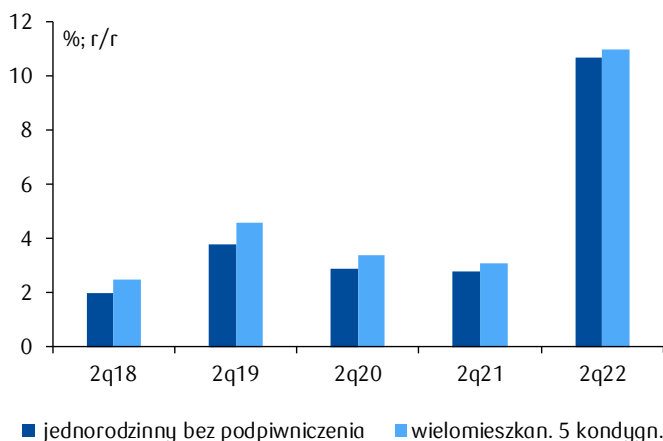
Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku domów jednorodzinnych** (o ok. 17%), co wynika z dużego popytu na te obiekty i większego udziału kosztów robocizny, której stawki również rosną (Wykres 24). Wojna w Ukrainie powoduje zaburzenia na rynkach wielu surowców wykorzystywanych w budownictwie i problemy z siłą roboczą, tym samym utrzymuje wysokie koszty budowy.

W ofercie wg daty oddania projektu wysoki udział mieszkań oddawanych do użytku w 2024 – prawdopodobna reakcja na nowelizację Ustawy deweloperskiej od 1 lipca'22.

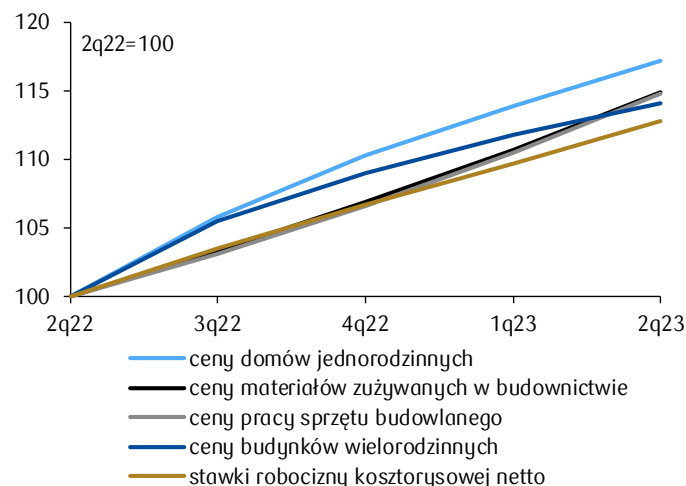
Według bieżących stawek kosztorysowych koszty budowy (bez kosztu gruntu) w 2q22 silnie rosły, w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych w granicach 18,5-31,8% r/r.

Kontynuacja 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 (grudzień), GUS 2022 (publikacja 22.08.2022) oraz analogiczna publikacja z lat 2018-2021

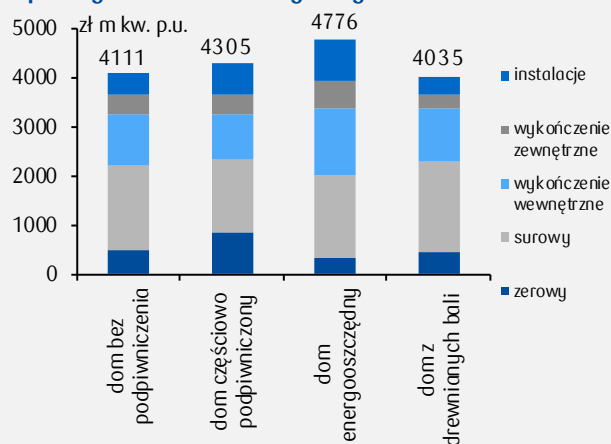
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, II kwartał 2022, zeszyt 37/2022 (2103), SEKOCENBUD

RAMKA 1. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 2q22

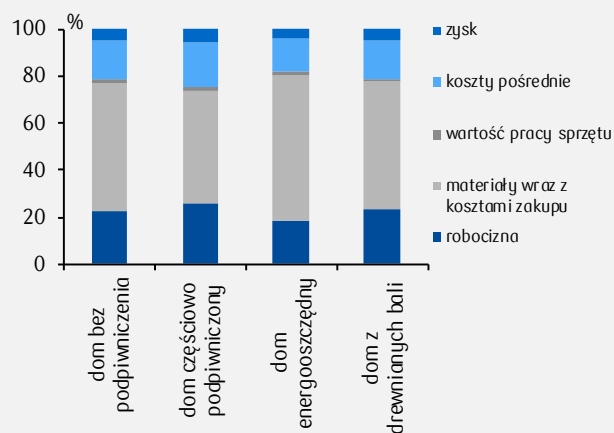
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 2q22 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,0-4,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 83-91% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (17%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (35-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-28%).
- 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: 3,6-5,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 2q22 wg stawek kosztorysowych*



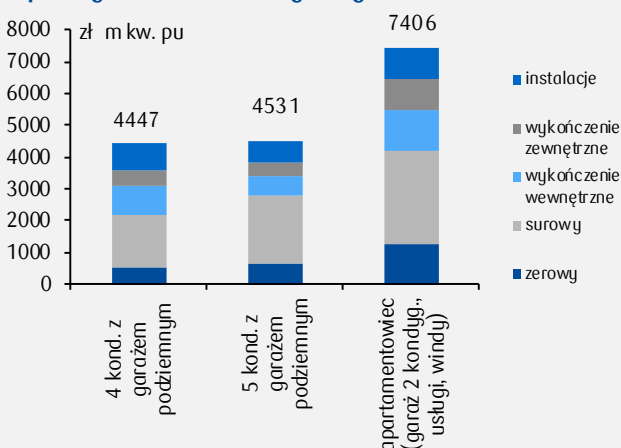
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 2q22



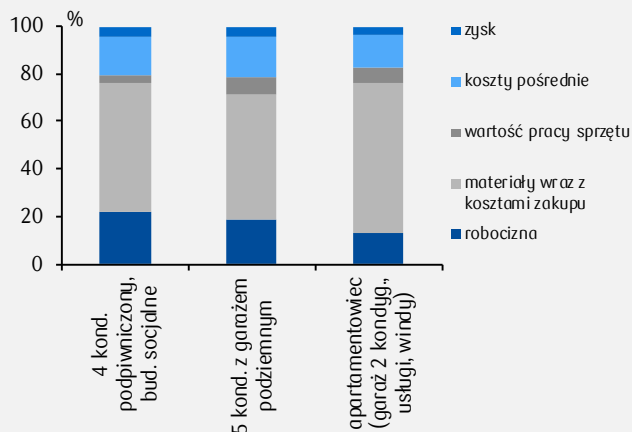
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 2q22 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,4- 7,4 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 81-86% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (37-48%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (12-22%).
- W strukturze ceny obiektu 53-63% to koszty materiałów; 13-22%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 4-7% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 14-17%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,7-4,7%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 2q22 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 2q22



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

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 15-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału do 25%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 2q22

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	4 333	4 537	5 034	4 253
Warszawa	4 604	4 822	5 349	4 519
Małopolskie	4 152	4 348	4 824	4 075
Łódzkie	4 053	4 245	4 709	3 979
Dolnośląskie	4 025	4 215	4 676	3 950
Wielkopolskie	4 378	4 585	5 086	4 297
Pomorskie	3 984	4 172	4 628	3 910
Zachodnio-pomorskie	4 510	4 723	5 239	4 426
Kujawsko-pomorskie	3 881	4 064	4 509	3 809
Lubelskie	4 008	4 197	4 657	3 934
Śląskie	4 197	4 395	4 876	4 120
Podlaskie	4 029	4 219	4 680	3 954
Świętokrzyskie	3 967	4 154	4 609	3 894
Podkarpackie	4 025	4 215	4 676	3 950
Warmińsko-mazurskie	3 873	4 055	4 499	3 801
Opolskie	4 123	4 318	4 790	4 047
Lubuskie	4 033	4 223	4 685	3 958

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

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	4 687	4 781	7 806
Warszawa	4 981	5 080	8 295
Małopolskie	4 491	4 581	7 480
Łódzkie	4 385	4 472	7 302
Dolnośląskie	4 354	4 441	7 250
Wielkopolskie	4 736	4 831	7 887
Pomorskie	4 309	4 395	7 176
Zachodnio-pomorskie	4 878	4 976	8 124
Kujawsko-pomorskie	4 198	4 282	6 991
Lubelskie	4 336	4 423	7 221
Śląskie	4 540	4 631	7 562
Podlaskie	4 358	4 445	7 258
Świętokrzyskie	4 291	4 377	7 147
Podkarpackie	4 354	4 441	7 250
Warmińsko-mazurskie	4 189	4 273	6 976
Opolskie	4 460	4 550	7 428
Lubuskie	4 363	4 450	7 265

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

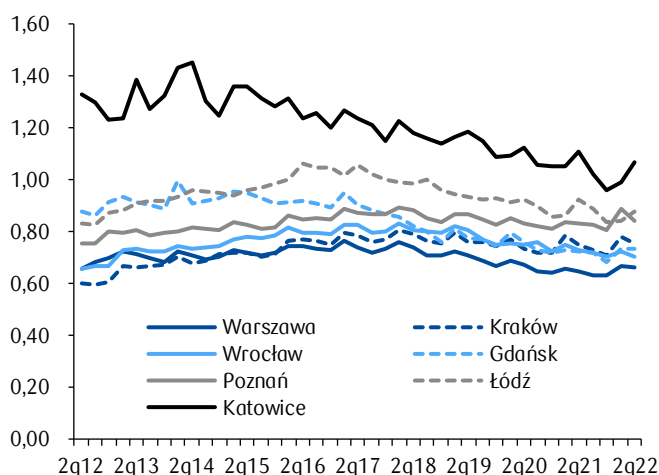
Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 2q22 w analizowanych największych miastach w porównaniu z 1q22 pogorszyła się (Wykres 25), najbardziej w Poznaniu, Katowicach i Łodzi. Jest to konsekwencja wysokich cen mieszkań i jednocześnie wolniejszego wzrostu wynagrodzeń w tych miastach. Najmniejsza dostępność jest w Warszawie (0,66) i Wrocławiu (0,70).

Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu.

Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3 prezentowany w raportach AMRON_SARFIN w 2q22 pokazuje tendencję spadkową. Indeks obniżył się do poziomu 162,5 pkt (o 3,8 pkt mniej wobec 1q22), poprzednio zbliżony poziom był notowany w 2q14. 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 2q22 znacząco wpłynął dalszy wzrost ceny kredytu na mieszkanie oraz rosnące koszty utrzymania.

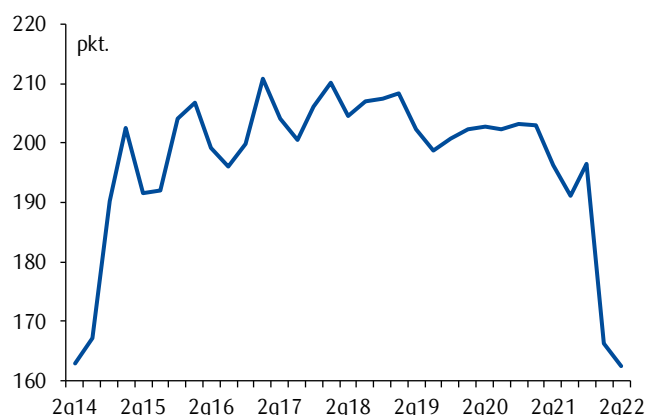
Indeks Dostępności Mieszkaniowej (AMRON) spadł do poziomu z 2q14.

Wyk. 25 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Wyk. 26 Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (AMRON)



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	
	2q21	2q22	2q22	2q21=100
Warszawa	2,0	1,7	7935	111
Kraków	3,2	2,6	8122	116
Łódź	6,2	5,6	5984	110
Wrocław	2,5	1,6	6995	113
Poznań	2,1	1,2	7211	114
Gdańsk	3,7	2,5	7957	113
Szczecin	3,9	3,1	6513	114
Bydgoszcz	3,4	2,1	6113	112
Lublin	5,6	5,2	5709	109
Katowice	1,9	1,8	7510	115
Białystok	7,0	5,9	5320	113
Kielce	5,7	4,7	5320	112
Toruń	4,4	3,5	6214	115
Rzeszów	5,6	4,6	6069	110
Olsztyn	3,3	2,0	5986	113
Gorzów Wlp.	3,4	2,3	5362	113
Opole	3,6	3,1	6127	112
Zielona Góra	4,1	3,2	5921	119

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 2 kwartał 2022, US Wrocław, 29.08.2022

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	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	
	2020	2020	2020	2022	2021	1-2q22	1-2q22	2q21=100
Warszawa	997 054	32,8	549	9,1	39	64,9	5 449	-9
Kraków	402 538	29,8	505	14,0	65	63,1	4 962	7
Łódź	363 171	29,1	524	8,7	24	63,1	3 219	30
Wrocław	340 384	36,4	514	13,1	58	63,1	2 910	-48
Poznań	266 686	32,1	488	11,9	48	64,7	2 698	-14
Gdańsk	236 119	29,7	491	14,9	66	62,5	2 157	-13
Szczecin	183 237	29,1	447	7,5	55	60,8	1 094	-50
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	3,2	38	59,1	561	-54
Lublin	157 147	27,8	456	7,4	54	66,2	1 117	39
Katowice	146 387	30,1	493	6,2	27	62,2	789	-61
Białystok	134 359	26,0	444	9,7	55	63,1	1 077	-31
Toruń	92 168	26,9	449	8,8	57	55,1	1 159	164
Kielce	86 491	26,1	435	6,4	18	58,0	833	47
Rzeszów	85 592	29,1	426	13,2	17	74,5	1 323	145
Olsztyn	79 461	27	454	6,4	56	60,1	737	151
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	6,0	56	63,1	287	-44
Opole	57 864	31,1	443	8,3	35	80,3	461	85
Zielona Góra	62 422	31	437	12,0	18	77,9	801	143

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 2 kwartał 2022, US Wrocław, 29.08.2022

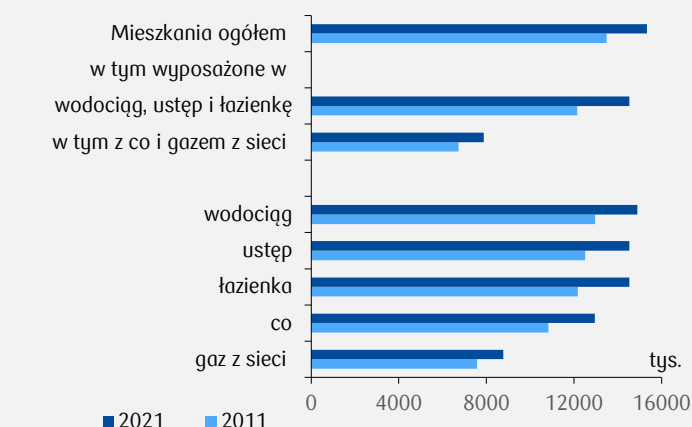
RAMKA 2. Sygnałne wyniki NSP 2021* - wyposażenie mieszkań w instalacje sanitarne i sposób ogrzewania mieszkań

W latach 2011-2021 poprawił się poziom wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarne-techniczne. Jest to konsekwencja zarówno wysokiej intensywności budownictwa (szczególnie w drugiej połowie dekady), jak i modernizacji oraz remontów istniejących zasobów. Istotne są też inwestycje samorządów lokalnych w infrastrukturę techniczną sieci.

W 2021 wodociąg, ustęp i łazienka występowały w 14,5 mln mieszkań (94,8% ogółem), liczba takich mieszkań w okresie między spisowym wzrosła o 19,7%. Jednocześnie 7,9 mln z tych mieszkań miało dostęp do co i gazu sieciowego (51,5% mieszkań ogółem).

W wodociąg było wyposażonych 14,9 mln mieszkań (o 14,9% więcej w porównaniu z 2011), a w ustęp 14,5 mln mieszkań (wzrost o 16,2%). Najmniej było mieszkań wyposażonych w wodociąg w województwie świętokrzyskim i łódzkim (odpowiednio 95,8% i 96,3% wobec 97,1% przeciętnie w Polsce). W przypadku wyposażenia w ustęp poniżej przeciętnej dla Polski (94,8%) sytuowały się mieszkania w województwie lubelskim (91,7%) i świętokrzyskim (91,9%).

Mieszkania wg wyposażenia w instalacje sanitarne-techniczne w 2011 i 2021



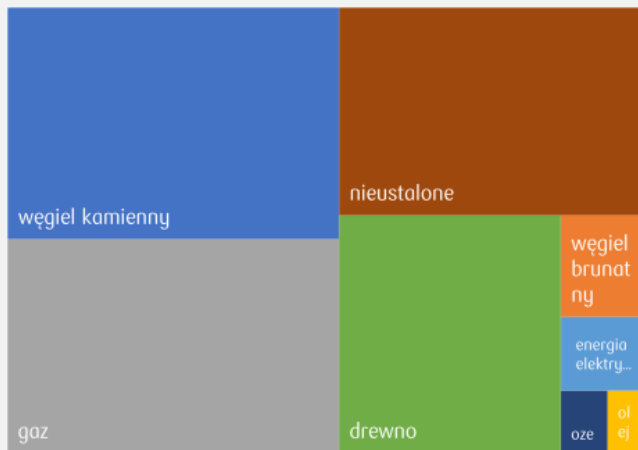
Zmiana wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarne-techniczne w okresie między spisowym

	2011	2021	2011=100
Mieszkania ogółem	100,0	100,0	13,7
w tym wyposażone w:			
wodociąg, ustęp i łazienkę	90,0	94,8	19,7
w tym z co i gazem z sieci	49,9	51,3	17,0
wodociąg	96,1	97,1	14,9
ustęp	92,7	94,8	16,2
łazienka	90,2	94,8	19,4
co	80,2	84,4	19,6
gaz z sieci	56,1	57,2	15,8

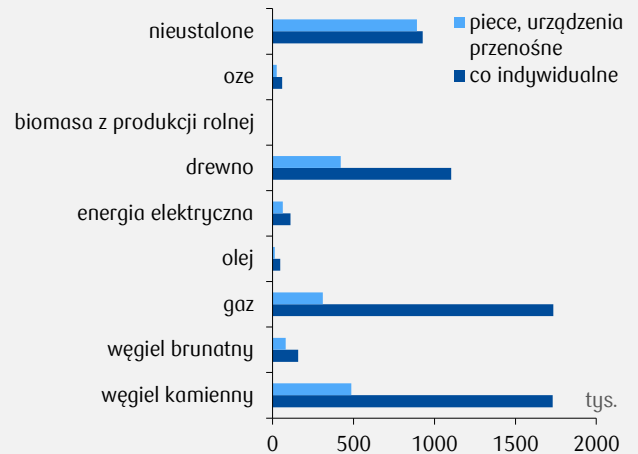
8,1 mln mieszkań jest ogrzewane indywidualnie, tzn. nie korzysta z co sieciowego, ani z ogrzewania zbiorowego zasilającego jeden budynek wielomieszkaniowy. W tej grupie mieszkań prawie 5,9 mln mieszkań ma co indywidualne.

Najczęściej wykorzystywane paliwo w mieszkaniach ogrzewanych indywidualnie to węgiel kamienny (2,2 mln mieszkań), następnie gaz ziemny (1,9 mln mieszkań) i drewno (1,5 mln mieszkań). Dla 1,8 mln mieszkań ogrzewanych indywidualnie nie ustalono sposobu ogrzewania mieszkania. Odnawialne źródła energii (energia słoneczna, energia pozyskana z otoczenia, biomasa z produkcji rolnej) są podstawowym źródłem ogrzewania dla ok. 85 tys. mieszkań.

Mieszkania ogrzewane indywidualnie wg rodzaju paliwa i stosowanych źródeł energii w 2021



Mieszkania ogrzewane indywidualnie (co indywidualne vs piece i urządzenia przenośne) w 2021



Źródło: *Wyposażenie mieszkań i budynków w instalacje i urządzenia techniczne – wyniki wstępne NSP 2021, GUS, Informacje Sygnalne, 30.06.2022

4. Trendy demograficzne

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

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

Ludność miejska stanowiła 59,8% ludności ogółem, na wsi mieszkało 40,2% (odpowiednio 60,8% i 39,2% w 2011). Liczba mieszkańców miast stopniowo maleje, jest to skutek rozwoju ośrodków podmiejskich. W okresie między spisowym 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.

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).

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

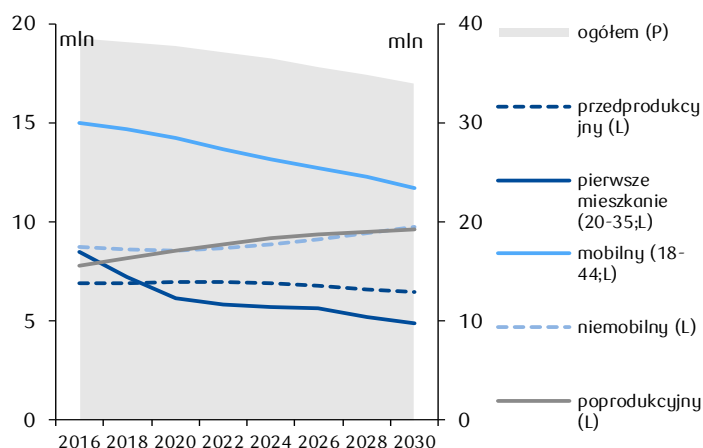
Wstępne wyniki NSP 2021 potwierdzają te tendencje.

Stopniowo maleje liczba mieszkańców miast.

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

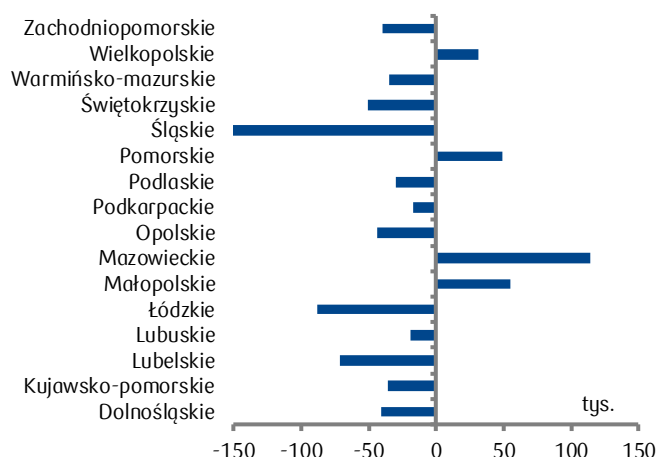
⁵ Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021, Raport z wstępnych wyników, GUS, maj 2022

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

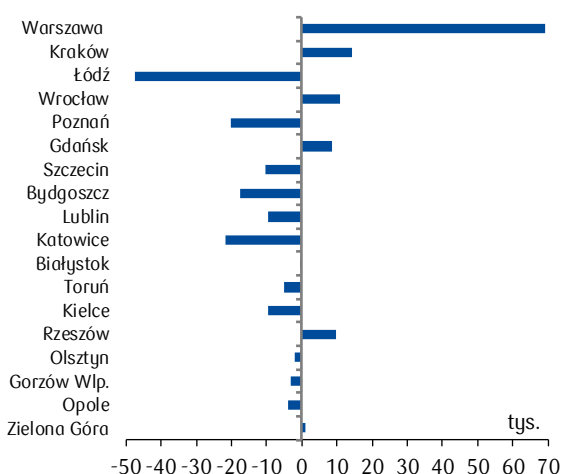
W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%).

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

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

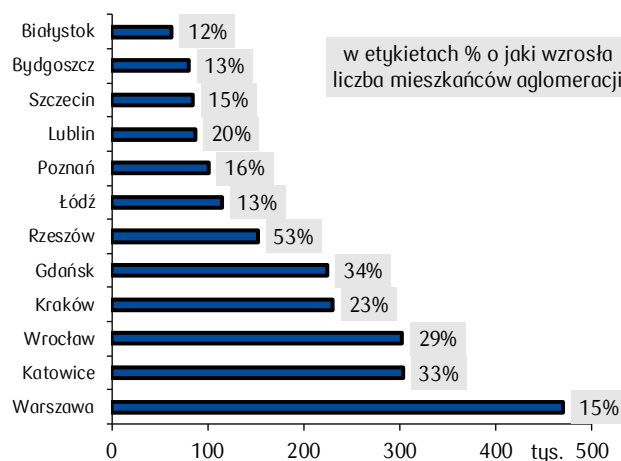
Według prognozy ludności do 2030 spośród 39 miast o liczbie ludności powyżej 100 tys. wzrost ludności wystąpi jedynie w 6 miastach.

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



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

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



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

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

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast.

Wg prognozy spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 wystąpi wzrost liczby ludności (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5%. Zarysowane kierunki zmian demograficznych w układzie regionalnym w perspektywie 2030 prawdopodobnie się utrzymają – ich podstawowe założenia (w tym określona na kilkanaście najbliższych lat struktura demograficzna ludności wg wieku) pozostają aktualne. Niemniej, w świetle dynamicznie zmieniającego się otoczenia – postępujących zmian klimatycznych i degradacji środowiska oraz dostępności infrastruktury sieciowej można oczekiwać wzmocnienia tendencji migracyjnych ludności w strefę podmiejską dużych aglomeracji czy do mniejszych ośrodków. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas) w dużych aglomeracjach skłania do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do internetu i możliwość pracy zdalnej lub hybrydowej. Wraz z wchodzeniem na rynek pracy najmłodszego pokolenia, praca zdalna jest coraz częściej akceptowana przez pracodawców. Młodych pracowników i absolwentów określa się mianem generacji C (od „connected”) – doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywanie relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

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**.

Kontynuacja procesu suburbanizacji.

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

W długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa zmieni 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 w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku

Uwarunkowania demograficzne w związkach partnerskich)	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna) Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkań; ⇒ 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 końca sierpnia'22 granicę przekroczyło 5,96 mln Ukraińców; do Ukrainy wyjechało 4,16 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 osób⁶. Taki napływ ludności jest już widoczny w statystyce – liczba mieszkańców w obszarach metropolitalnych 12 miast zrzeszonych w Unii Metropolii Polskich na początku kwietnia'22 była o kilkanaście-kilkadziesiąt procent większa w porównaniu z końcem roku 2021 (por. Wykres 32). W największym stopniu wzrosła populacja Rzeszowa – o 53%, Gdańska – o 34% i Katowic – o 33%. Najwięcej uchodźców zatrzymało się w Warszawie (469,6 tys.), Katowicach (303 tys.), Wrocławiu (302,5 tys.) i Gdańsku (224 tys.).

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 końca sierpnia granicę Polski przekroczyło 5,96 mln osób, jednocześnie do Ukrainy powróciło 4,16 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 prawdopodobnie będą szukać mieszkań na rynku wtórnym czy pierwotnym.

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

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

Tab. 6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec	Saldo migracji na 1000 ludności
		2014=100		2015	2025		
Warszawa	1 795,6	1,2	774,6	20,9	13,4	-2,4	2,0
Kraków	782,1	-0,7	320,9	23,5	14,9	-1,0	4,1
Łódź	664,1	-9,6	324,9	19,8	13,8	-10,0	-1,9
Wrocław	642,7	-2,3	273,0	23,5	14,2	-2,1	1,5
Poznań	529,4	-6,8	232,6	23,4	14,7	-2,9	-2,3
Gdańsk	470,6	-1,7	189,2	22,1	14,9	-2,2	2,1
Szczecin	395,5	-4,1	170,3	21,4	15,1	-6,7	-1,9
Bydgoszcz	339,1	-7,3	145,8	21,7	15,2	-6,8	-5,8
Lublin	336,3	-4,8	144,4	22,6	15,1	-4,3	-1,1
Katowice	287,0	-9,0	134,2	21,4	14,4	-8,1	-0,3
Białystok	295,7	-1,5	118,8	23,5	15,6	-1,9	-2,0
Kielce	191,4	-8,9	79,6	21,3	14,2	-6,6	-2,5
Toruń	196,9	-5,4	84,5	23,0	15,8	-5,0	-2,5
Rzeszów	198,6	2,7	69,2	24,9	16,1	-0,7	6,5
Olsztyn	169,8	-2,2	75,4	23,6	16,0	-4,0	-1,6
Gorzów Wlp.	120,1	-4,1	50,3	21,1	14,8	-7,9	-4,3
Opole	127,1	-6,2	51,5	21,7	14,5	-4,7	0,1
Zielona Góra	140,4	-2,3	49,3	21,2	14,8	-3,9	2,0

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29
[w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 2 kwartał 2022, US Wrocław, 29.08.2022

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); najstabilniej 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, najstabilniej 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

Ustawa wprowadzająca wakacje kredytowe weszła w życie.

kredyty w polskich złotych. Według szacunków BIK do skorzystania z wakacji kredytowych jest uprawnione ok. 3,4 mln osób, tj. 83,8% kredytobiorców posiadających kredyty mieszkaniowe; 2/3 z nich chciałoby skorzystać z wakacji kredytowych wg badania opinii na zlecenie BIK. Według szacunków różnych instytucji wprowadzone rozwiązania w okresie dwóch lat będą kosztowały sektor bankowy ok. 20 mld zł.

- Do końca sierpnia'22 według danych BIK 876 tys. rachunków zostało objęte wakacjami kredytowymi o wartości 228 mld zł. Zawieszenie spłaty rat dotyczy 44,5% spośród 1,97 mln złotych kredytów mieszkaniowych i stanowi 58% ich wartości do spłaty. Z wakacji kredytowych dotychczas w największym stopniu skorzystały osoby, które zaciągały kredyty w latach 2018-2019 (52,5%) oraz w latach 2021-2022 (53,7%); w przypadku kredytów zaciągniętych w latach 2008-2010 jest to 10%.
- 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 roku 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 rachunku 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 zaostreżenie kryteriów badania zdolności kredytowej.** W szczególności KNF zaleca bankom: (1) przy wyliczaniu zdolności kredytowej uwzględnianie wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego; (2) do liczenia zdolności kredytowej przyjmowanie oprocentowania powiększonego o 5 pp (a nie 2,5 pp jak dotychczas); (3) wskaźnik DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporządzalnego) ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy. Celem KNF jest ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego w sytuacji rosnących wraz ze wzrostem stóp procentowych kosztów obsługi zadłużenia przez kredytobiorców.
- **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.

Znowelizowana Ustawa deweloperska weszła w życie – od lipca 2022 działa Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

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

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

- **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 br.)** 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.
- **Regulacje dotyczące rynku mieszkaniowego, wprowadzone przez Polski Ład weszły w życie:**
 - 2 stycznia 2022: Ustawa z 17 września 2021 o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzone zmiany umożliwiają wdrożenie uproszczonej procedury budowy domu do 70 m kw.
 - 27 maja 2022: Ustawa z 1 października 2021 o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków na wkład własny). Dotychczas umowy z BGK umożliwiające zabezpieczenie kredytów gwarancją podpisały: Alior Bank, Bank Ochrony Środowiska, Bank Pekao, Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie, Bank Spółdzielczy w Brodnicy, BPS, PKO Bank Polski i Santander Bank Polska. Aktualne wskaźniki przeliczeniowe dopuszczające do udziału w programie ograniczają silnie ten udział. Wg szacunków JLL na koniec 1q22 dla 6 aglomeracji najczęściej takich mieszkań na rynku pierwotnym było w ofercie Poznania (33%) i Gdańska (27%), najmniej Krakowa (11%) i Łodzi (4%). Minister rozwoju zapowiedział już aktualizację programu w związku ze zmieniającą się sytuacją na rynku nieruchomości. Zmiany mają polegać m.in. na urealnieniu wskaźników, które pozwalają zakwalifikować mieszkanie do programu, a także umożliwić skorzystanie z tego kredytu przy wkładzie własnym w wysokości 25% pod warunkiem, że kredyt będzie ze stałą stopą procentową.
 - 16 listopada 2021 Prezydent podpisał Ustawę z 29 października 2021 o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw. Wśród znowelizowanych przepisów podatkowych dla rynku wynajmu istotne są: - wprowadzenie obowiązku dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych; - wyłączenie z podatkowych kosztów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych; nowe przepisy zaczną obowiązywać od 1 stycznia 2023.

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.

Uproszczona procedura budowy domu do 70 m kw. weszła w życie 2 stycznia 2022, a Ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym 27 maja 2022.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Otoczenie makroekonomiczne rynku mieszkaniowego charakteryzuje się w ostatnim okresie dużą zmiennością i trudną przewidywalnością – dotyczy to m.in. czynników geopolitycznych mogących istotnie zmienić oczekiwania inflacyjne czy politykę monetarną. Rynek mieszkaniowy cechuje obecnie niższa transakcyjność, w związku z czym inwestorzy muszą uwzględniać dodatkową premię 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 mieszkaniowymi z segmentu premium oraz mieszkań o małym metrażu, których udział w ogóle transakcji może wzrosnąć w sytuacji gorszej koniunktury.

Oceniamy, że średnie ceny transakcyjne mieszkań spadną o 0-5% w perspektywie roku (3q22-2q23). Negatywnie na poziom cen działają: (1) głęboki spadek popytu kredytowego na mieszkania na skutek znacznych podwyżek stóp procentowych; (2) znaczące ryzyko nadpodaży w sytuacji dużej liczby projektów w budowie; (3) perspektywa stabilizacji kosztów budowy; (4) wzrost oczekiwanych stóp zwrotu przez kupujących inwestycyjnie; (5) realny spadek dochodów ludności.

Spadek cen mieszkań będzie jednak hamowany przez: (1) doświadczenia deweloperów z relatywnie szybkim dostosowaniem podaży mieszkań do słabszego popytu przez wstrzymywanie rozpoczętych projektów czy ich etapowanie, a także dostosowanie struktury oferty do popytu (zwiększenie udziału mniejszych mieszkań); (2) szybki wzrost stawek wynajmu przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem; (3) oczekiwania inflacyjne (długi okres wysokiej inflacji) sprzyjające popytowi na nieruchomości jako aktywów chroniących oszczędności; (4) wysokie koszty budowy ze względu na stosowanie materiałów budowlanych już z okresu wysokich cen, a także wysokie ceny energii i paliwa; (5) koszty DFG (deweloperzy przeniosą je na ceny mieszkań).

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 2q22 ankietowane banki w dalszym ciągu zacieśniały kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych z uwagi na gorsze prognozy sytuacji gospodarczej i wzrost stóp procentowych. Jednocześnie 1/3 ankietowanych banków obniżyła marże kredytowe (presja konkurencji), nie zmieniając istotnie pozostałych warunków udzielania kredytów.

W 2q22 pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw, zmiany w wydatkach konsumpcyjnych oraz zaostrzenie kryteriów i warunków udzielania kredytów mieszkaniowych spowodowały, w opinii banków, kontynuację spadku popytu na kredyty mieszkaniowe.

W 3q22 pojedyncze banki przewidują zaostrzenie polityki kredytowej; większość banków spodziewa się dalszego pogłębienia spadku popytu na kredyty mieszkaniowe.

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.

Duża niepewność otoczenia.

Negatywnie na poziom cen wpływają:
(1) głęboki spadek popytu kredytowego;
(2) mało elastyczna, rozpędzona podaż;
(3) perspektywa stabilizacji kosztów budowy.

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

W 3q22 banki zakładają nieznaczne zaostrzenie polityki kredytowej przy wyraźnym spadku popytu.

Wyniki NSP 2021 potwierdzają już wcześniej obserwowane negatywne tendencje demograficzne.

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

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 docelowy zasięg podwyżek stóp procentowych to 7%, przy dużej niepewności i wysokim prawdopodobieństwie większej skali podwyżek. Przy nasileniu procesów inflacyjnych oznacza to, że realna stopa procentowa pozostanie ujemna, co sprzyja popytowi na nieruchomości.	Scenariusz stagflacyjny (wysoka inflacja w połączeniu ze stagnacją/recesją) może skutkować mniejszą skalą podwyżek / szybszymi obniżkami stóp, jeżeli rosną bezrobocie. Silna presja deprecyjna mogłaby skłonić NBP, by obok interwencji walutowych zwiększyć skalę wzrostu stóp procentowych.
Koniunktura gospodarcza	↓ Silny wzrost stóp procentowych może zwiększyć preferencję do posiadania płynnych aktywów w warunkach spowolnienia aktywności gospodarczej. To może zmniejszyć popyt inwestycyjny na rynku nieruchomości i skutkować opóźnieniem decyzji o zakupie nieruchomości na własne potrzeby (również wskutek spadku zdolności kredytowej).	Zmiana funkcji reakcji RPP (powrót do funkcji reakcji sprzed 2015) skutkowałaby podniesieniem stopy procentowej powyżej bieżącej inflacji (16,1%). 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	↓ Realny wzrost dochodów znalazł się w stagnacji, mimo redystrybucji dochodów w ramach Polskiego Ładu. Pogorszenie koniunktury będzie mieć minimalny wpływ na rynek pracy, który w pierwszej kolejności będzie redukować wakaty oraz popyt na pracę obcokrajowców.	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. Perspektywa problemów ze spłatą rat kredytów powoduje istotne zaostrzenie polityki kredytowej banków.	Presja konkurencji w sektorze może spowalniać podnoszenie oprocentowania kredytów.
Wakacje kredytowe	→ Regulacja w krótkim okresie stabilizuje sytuację na rynku mieszkaniowym, opóźniając potencjalne problemy kredytobiorców ze spłatą gwałtownie rosnących rat kredytowych w ślad za podwyżkami stóp procentowych.	
Gwarantowany Kredyt Mieszkaniowy	→ Program wszedł w życie 27 maja 2022. Niewielka liczba mieszkań spełniających obecnie wymogi cenowe programu i podpisane dotychczas przez BGK umowy uczestnictwa w programie jedynie z 8 bankami oznaczają nieznaczne oddziaływanie na rynek; we wstępnej fazie programu jest on neutralny dla poziomu cen mieszkań.	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↓ Kontynuacja serii podwyżek stóp procentowych NBP, rozpoczętych w październiku'21 (w reakcji na wysoką, szybko rosnącą inflację) silnie osłabia popyt kredytowy na mieszkania i wyhamowuje wzrost cen. Wyraźnie maleje transakcyjność rynku.	
Podaż	→ Duża liczba budowanych mieszkań, które będą finalizowane pod koniec 2022, w powiązaniu z silnie ograniczonym popytem, szczególnie kredytowym, może powodować tendencje spadkowe cen mieszkań. Jednocześnie silny popyt z rynku wynajmu, rozwój PRS, a także polityka ograniczania podaży nowych mieszkań deweloperskich mogą stabilizować ceny na rynku mieszkaniowym.	Szybkie dostosowanie podaży mieszkań deweloperskich (przez ograniczanie rozpoczynania nowych projektów) do słabszego popytu pozwoli na utrzymanie tendencji wzrostowych cen mieszkań.
Wynajem mieszkań	↑ Wzrost stawek mieszkań na wynajem, choć wolniejszy niż w 2q22, z uwagi na wysoki popyt ze strony uchodźców wojennych, osób, których nie stać na kredyt, a także tradycyjnie studentów; przy ograniczonej podaży takich mieszkań w krótkim okresie, perspektywy rynku wynajmu są dobre. Na wysoki poziom stawek wpłynąć też będą zmiany w opo-	Duża migracja Ukraińców do innych krajów UE (bardziej zaradnych, z potencjałem kwalifikacji zawodowych), jak i powrót części z nich do Ukrainy może osłabiać presję na komercyjny zasób na wynajem w Polsce, spowalniając presję na czynsze.

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
	datkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem od 2023 (rozliczanie wynajmu przez osoby fizyczne wyłącznie ryczałtem; brak możliwości uwzględniania amortyzacji lokali w kosztach).	

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 2q22 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 11 stolicach wzrosły q/q w granicach 5-12%, w pozostałych były zbliżone do poprzedniego kwartału. 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 2q22 na rynku wtórnym w porównaniu z 2q21 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły znacząco w 12 stolicach województw, jedynie w Rzeszowie, Olsztynie, Katowicach i Bydgoszczy wzrost był jednocyfrowy. Na rynku pierwotnym w skali roku w 14 analizowanych miastach wystąpił znaczący wzrost cen transakcyjnych mieszkań; jedynie w Katowicach i Bydgoszczy ceny nie zmieniły się (Tabela 8).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, w 2q22 sygnalizował kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym (por. Roz. 7, Wykres 3) w większości stolic województw – wyraźnie silny wzrost wystąpił w 2q22 w Rzeszowie, Łodzi, Trójmieście, Zielonej Górze, Białymstoku i Kielcach; z kolei spowolnienie wzrostu cechowało Lublin, Warszawę, Katowice i Olsztyn. 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 Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku, Kielcach i Lublinie. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Olsztynie, Rzeszowie, Szczecinie i Kielcach oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach deweloperzy w 2q22 sprzedali 9,2 tys. mieszkań, zdecydowanie mniej q/q jak i r/r (odpowiednio -11,7% i -53%). Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 2q22 jest szacowana na ok. 19 tys., przy czym realnie (tzn. bez mieszkań wprowadzonych do oferty w celu ich realizacji na zasadach obowiązujących przed nowelizacją Ustawy deweloperskiej) jest to ok. 11,5 tys. mieszkań. Największa skala wprowadzania do oferty inwestycji „na zapas” wystąpiła w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu. W konsekwencji spadku sprzedaży mieszkań i wzrostu liczby wprowadzonych na rynek oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 2q22 wzrosła realnie do 43,2 tys. mieszkań (7,2% q/q; 14,3% r/r); przy uwzględnieniu projektów wprowadzonych na rynek z intencją zapewnienia ich realizacji na dotychczasowych zasadach (szacunek JLL) oferta wzrosłaby do ok. 51 tys.

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

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

Indeks hedoniczny NBP wskazuje na kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym w stolicach województw w 2q22.

Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje w 2q22 silny spadek sprzedaży (-53% r/r).

Tab. 8 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 2q22 wobec 1q22 oraz 2q21 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 2q22/1q22	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 2q22/2q21	Rp
↑↑	⇔	Warszawa	↑↑	↑↑
⇔	⇔	Kraków	↑↑	↑↑
⇔	⇔	Łódź	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Wrocław	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Poznań	↑↑	↑↑
⇔	⇔	Gdańsk	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Szczecin	↑↑	↑↑
↑↑	↑↑	Bydgoszcz	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Lublin	↑↑	↑↑
⇔	⇔	Katowice	↑↑	⇔
↑↑	⇔	Białystok	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Kielce	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Rzeszów	↑↑	↑↑
↓↓	⇔	Olsztyn	⇔	⇔
↑↑	⇔	Opole	↑↑	↑↑
↑↑	⇔	Zielona Góra	↑↑	↑↑

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

Na rynku wynajmu w 2q22 utrzymywał się dalszy, choć wolniejszy niż w 1q22, wzrost stawek, związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy po agresji Rosji na Ukrainę. Szacuje się, że co najmniej ok. 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej. Pierwszym wyborem uchodźców są dotychczas największe aglomeracje z uwagi na większe możliwości znalezienia pracy. Kolejną przesłanką wzrostu stawek wynajmu w 2q22 był większy popyt na wynajem mieszkania ze strony osób, które nie mają zdolności kredytowej przy obecnie zaostrzonej polityce kredytowej banków, a także studentów, którzy często już pod koniec roku akademickiego poszukują mieszkania na kolejny rok. Według monitoringu firmy Mzuri w 2q22 najbardziej wzrosły r/r stawki w Warszawie (26,3% vs 23,5% w 1q22), Krakowie (26,1% vs 27,5% w 1q22) oraz Wrocławiu (25,7% vs 22,1% w 1q22); w pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 15-24%.

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 dotykają 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.

Stawki wynajmu w dalszym ciągu rosną.

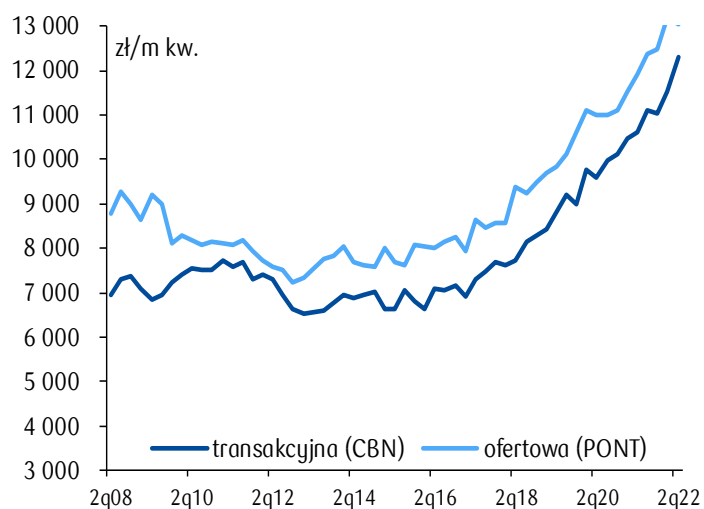
W 2021 ujemny przyrost naturalny we wszystkich stolicach wojewódzkich, wskaźnik pogorszył się r/r; regionalne różnice w poziomie salda migracji.

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

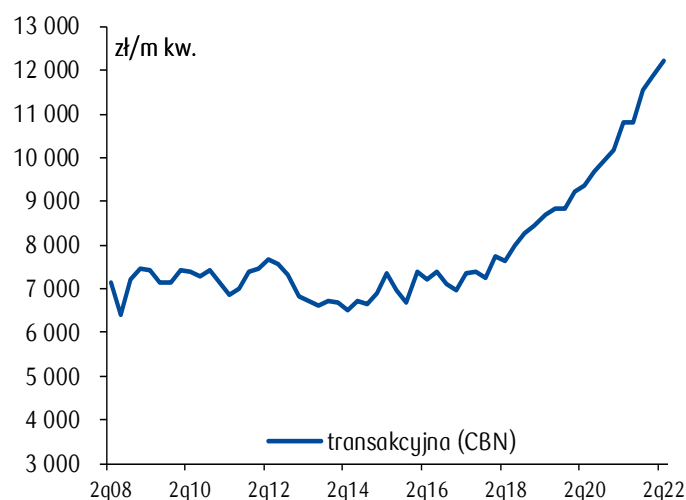
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 596	9 975	10 133	10 490	10 599	11 110	11 023	11 520	12 311	6,9	16,1	
cena ofertowa (PONT)	10 991	11 014	11 098	11 548	11 935	12 375	12 500	13 179	13 043	-1,0	9,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 356	9 689	9 934	10 189	10 800	10 796	11 549	11 881	12 227	2,9	13,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 341	5 529	6 527	6 487	7 703	7 979	7 190	9 013	10 569	x	x	

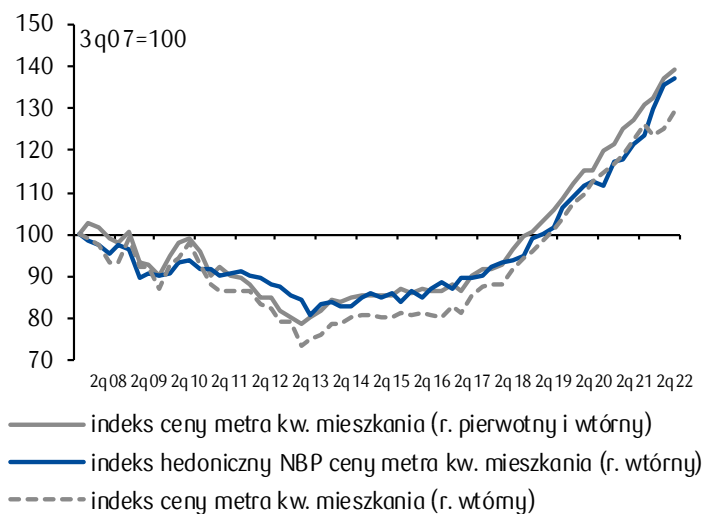
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



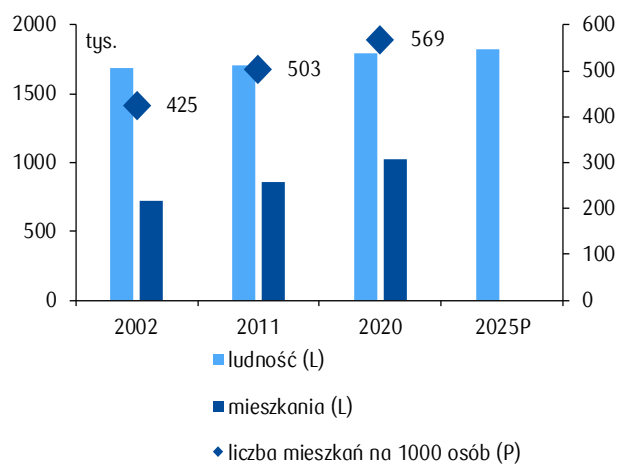
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

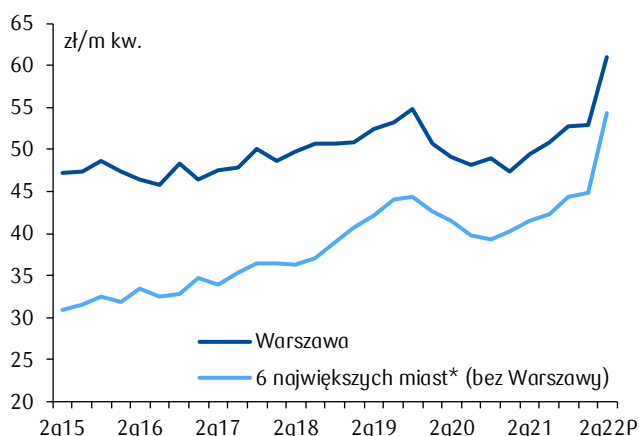


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

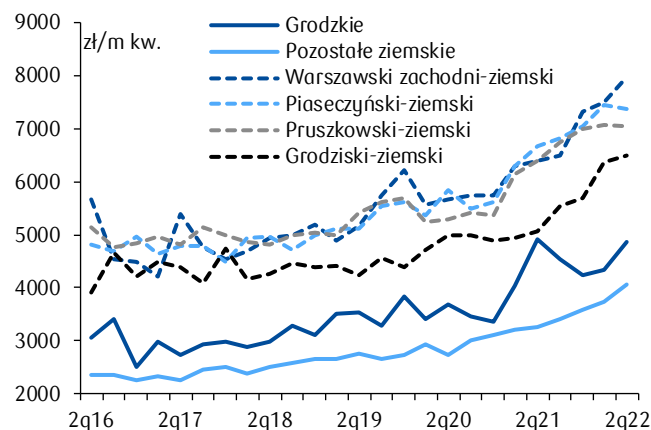


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 163; mieszkania rp - 163; domy rw - 14.

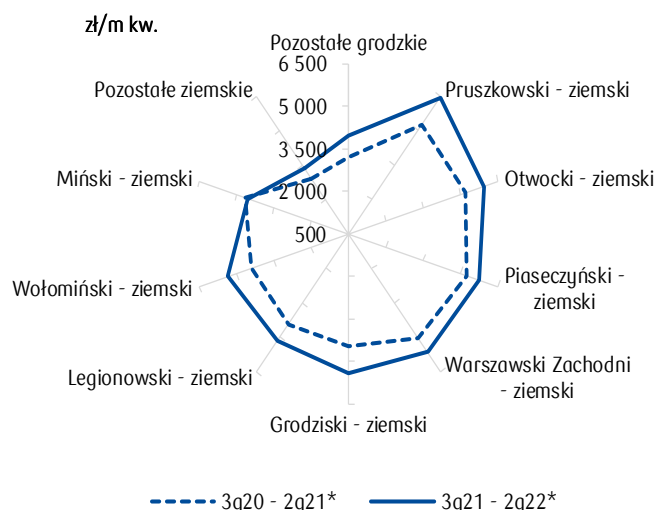
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



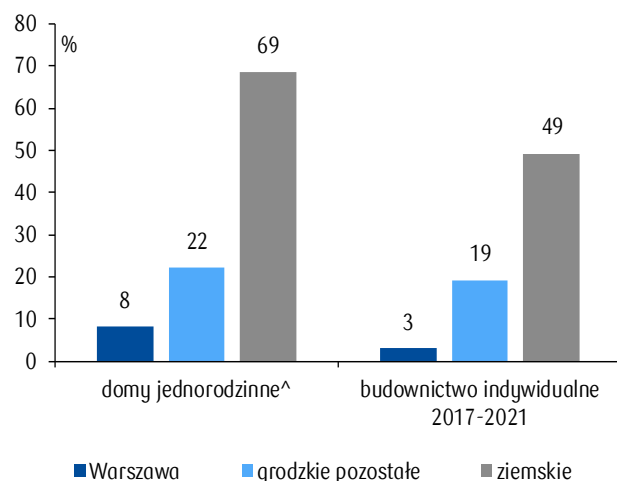
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	3q21 - 2q22*
Warszawa	4 869	5 548	5 603	5 852	6 628	7 855
Pozostałe grodzkie	2 724	3 029	2 942	3 239	3 453	3 966
Pruszkowski - ziemski	4 699	5 168	5 600	6 840	6 435	6 435
Otwocki - ziemski	4 434	4 699	5 473	6 280	5 930	5 930
Piaseczyński - ziemski	4 653	5 136	5 410	6 034	5 751	5 751
Warszawski Zachodni - ziemski	4 320	4 718	5 512	6 111	5 632	5 632
Grodziski - ziemski	3 894	3 990	4 729	5 844	5 414	5 414
Legionowski - ziemski	3 888	4 195	4 715	5 975	5 155	5 155
Wołomiński - ziemski	4 333	4 311	4 794	5 760	5 352	5 352
Miński - ziemski	3 625	4 217	4 486	4 917	4 548	4 548
Pozostałe ziemskie	2 643	2 848	3 190	3 641	3 358	3 358

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Warszawa - 147; pozostałe powiaty grodzkie - 43; powiaty ziemskie - 1031.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorod- zinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Ostrołęka	20 036	3	26	27,6	388	74	4,9	17	78
Płock	52 620	6	17	26,5	445	43	4,2	10	113
Radom	85 380	11	24	25,1	408	16	3,6	33	358
Siedlce	34 515	9	23	28,0	444	59	7,4	11	470
Warszawa	1 020 433	11	8	33,5	569	40	12,0	3	5 326
ZIEMSKIE									
białobrzezski	12 235	8	84	30,8	367	55	3,8	82	67
ciechanowski	32 715	11	57	28,3	368	8	4,8	36	237
garwoliński	36 570	10	84	30,5	337	24	4,5	68	288
gostyniński	16 632	12	61	28,1	373	6	2,8	72	53
grodziski	38 564	11	65	37,6	396	54	9,6	50	704
grójecki	38 225	10	68	32,0	390	28	5,0	43	313
kozienicki	22 817	5	69	30,5	383	8	3,4	97	104
legionowski	49 398	5	49	36,8	412	68	12,0	32	699
lipski	13 466	6	88	32,6	401	38	2,0	99	39
łosicki	11 743	13	85	32,7	384	73	2,7	62	71
makowski	15 569	6	77	29,4	350	42	2,5	81	69
miński	58 231	9	73	30,7	376	41	6,4	53	615
mławski	26 343	10	67	28,2	365	57	6,0	30	180
nowodworski	31 526	9	57	30,0	398	49	6,4	44	204
ostrołęcki	25 533	9	98	29,6	289	53	3,9	98	201
ostrowski	25 177	10	74	28,6	351	54	2,9	72	78
otwocki	48 113	15	62	32,9	387	37	3,7	72	414
piaseczyński	82 498	6	55	41,3	433	72	11,1	30	1 475
płocki	36 208	11	90	30,8	327	22	3,8	92	225
płoński	31 253	10	69	28,3	361	16	3,9	67	217
pruszkowski	66 850	12	49	35,8	401	70	8,0	36	936
przasnyski	16 571	8	71	26,4	318	50	2,5	65	224
przysuski	15 033	7	87	28,6	366	22	2,6	99	62
pułtowski	19 090	9	66	31,0	369	16	4,2	59	131
radomski	47 592	7	80	26,6	313	8	4,2	99	406
siedlecki	26 933	11	97	30,4	331	24	3,3	98	200
sierpecki	17 417	11	69	26,8	338	5	3,3	63	154
sochaczewski	30 278	8	63	28,7	357	9	3,2	79	277
sokołowski	21 658	12	77	33,3	406	10	3,5	41	143
szydłowiecki	13 732	11	80	27,4	349	14	3,9	94	167
warszawski zachodni	48 929	7	72	44,2	407	46	11,8	39	1 072
węgrowski	25 058	11	84	31,5	383	13	3,1	88	140
wołomiński	91 663	8	64	31,0	363	41	9,8	24	1 762
wyszkowski	24 394	5	71	28,4	329	76	5,3	67	234
zwoleniowski	12 610	4	86	29,6	352	28	3,3	92	49
żuromiński	12 389	9	81	28,2	324	47	2,0	70	29
żyrdowski	32 166	17	43	29,4	427	35	5,7	53	159

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021 Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE								
Ostrołęka	51,0	-5,5	20,1	15,8	-4,5	-12,5	6 091	7,5
Płock	117,0	-5,1	48,3	15,3	-7,3	-11,0	7 167	5,9
Radom	206,9	-5,5	81,0	15,7	-6,4	-11,2	5 627	9,5
Siedlce	77,4	-1,4	29,0	15,8	-1,2	-5,9	5 707	4,1
Warszawa	1795,6	1,2	774,6	13,4	-2,4	0,8	7 688	1,7
ZIEMSKIE								
białobrzeski	33,1	-2,0	10,2	18,6	-3,4	-6,8	4 968	6,7
ciechanowski	88,1	-3,4	29,3	16,7	-6,4	-8,7	5 412	7,6
garwoliński	108,2	0,4	31,6	18,7	-2,1	-4,1	5 145	8,5
gostyniński	44,1	-4,3	15,7	16,6	-7,0	-9,9	5 167	10,0
grodziski	98,9	9,3	29,5	15,8	-2,5	14,9	6 355	3,0
grójecki	97,4	0,1	31,7	16,6	-5,6	-6,1	5 632	2,0
kozienicki	59,2	-3,6	20,2	16,9	-6,9	-6,9	6 517	9,0
legionowski	121,5	9,8	37,4	15,8	-2,3	13,9	5 512	6,0
lipski	33,1	-7,3	12,2	16,1	-9,4	-14,6	5 096	9,1
łosicki	30,2	-5,0	10,1	17,5	-7,8	-13,1	4 854	4,1
makowski	43,9	-4,6	15,1	17,9	-6,8	-11,1	4 767	14,6
miński	155,1	4,6	46,7	16,8	-2,7	1,1	5 091	4,2
mławski	71,7	-2,7	23,2	17,9	-5,6	-8,6	4 873	5,3
nowodworski	78,9	1,1	25,6	16,5	-4,9	-4,1	6 815	5,8
ostrołęcki	88,4	1,2	23,7	19,7	-3,3	-0,9	4 940	8,5
ostrowski	71,2	-4,6	24,5	17,9	-6,3	-8,6	5 168	8,3
otwocki	124,0	3,6	39,9	15,7	-3,8	-2,2	5 622	3,8
piaseczyński	193,2	11,9	57,1	16,1	0,4	13,9	5 665	3,1
płocki	110,3	1,7	32,2	18,0	-5,9	-3,7	5 148	9,8
płoński	86,0	-1,4	28,1	17,7	-6,1	-7,4	5 280	9,0
pruszkowski	167,5	5,4	56,1	15,3	-2,3	5,1	6 773	2,5
przasnyski	51,6	-3,5	16,5	18,0	-6,3	-10,6	5 095	7,3
przysuski	40,6	-5,8	13,8	17,9	-7,8	-12,0	5 190	14,3
pułtuski	51,4	-0,7	16,7	17,8	-5,2	-5,7	4 975	13,0
radomski	151,8	1,9	43,5	18,6	-4,1	-2,7	4 859	14,2
siedlecki	81,2	0,2	23,4	19,0	-3,9	-2,8	4 862	4,3
sierpecki	51,0	-3,6	16,0	18,1	-6,5	-10,5	4 887	10,6
sochaczewski	84,5	-0,5	27,5	16,9	-5,1	-4,2	6 294	2,9
sokołowski	52,7	-6,1	18,5	17,0	-9,2	-11,9	4 932	4,8
sztytowiecki	39,0	-3,4	12,7	18,1	-6,9	-8,3	4 643	21,2
warszawski zachodni	121,7	7,9	35,3	15,8	-3,1	13,1	6 524	1,8
węgrowski	64,7	-2,9	21,4	17,5	-7,1	-10,8	5 151	4,6
wołomiński	255,4	11,0	71,6	16,7	0,7	11,8	5 451	7,2
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	-2,4	-2,1	4 816	2,9
zwoleniński	35,5	-3,3	11,8	18,3	-7,7	-10,0	4 990	9,4
żuromiński	37,7	-5,5	12,1	17,6	-5,6	-12,2	4 781	12,1
żyrardowski	74,8	-0,4	27,8	15,8	-8,1	-7,1	5 646	8,8

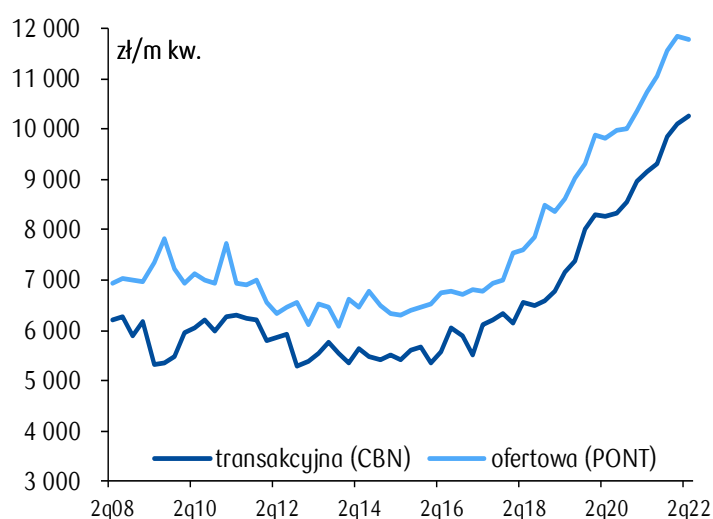
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

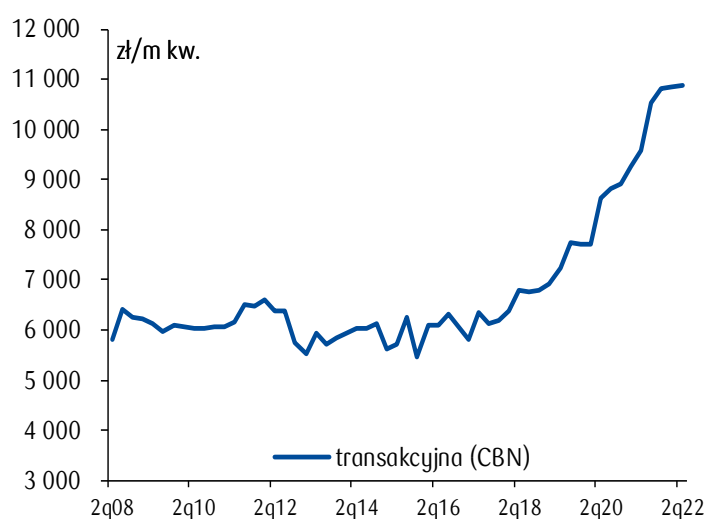
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 275	8 333	8 551	8 967	9 156	9 328	9 852	10 116	10 255	1,4	12,0	
cena ofertowa (PONT)	9 820	9 967	10 000	10 358	10 727	11 067	11 579	11 845	11 805	-0,3	10,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 648	8 813	8 916	9 269	9 573	10 522	10 813	10 845	10 890	0,4	13,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 261	4 761	4 825	4 998	5 302	7 360	8 333	6 505	6 498	x	x	

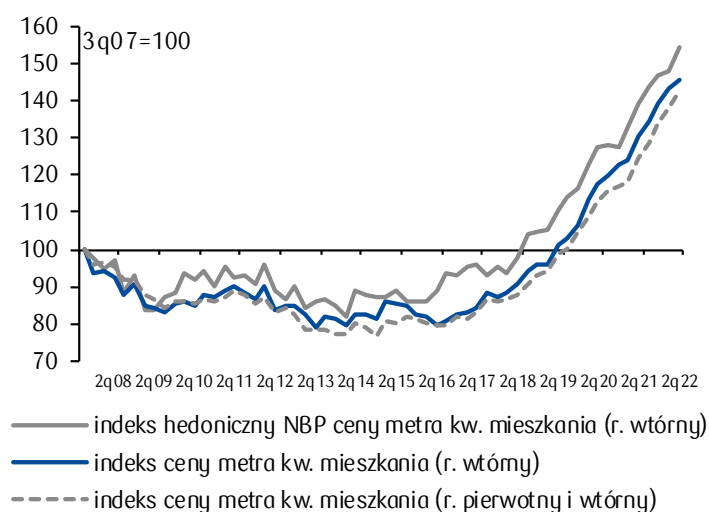
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



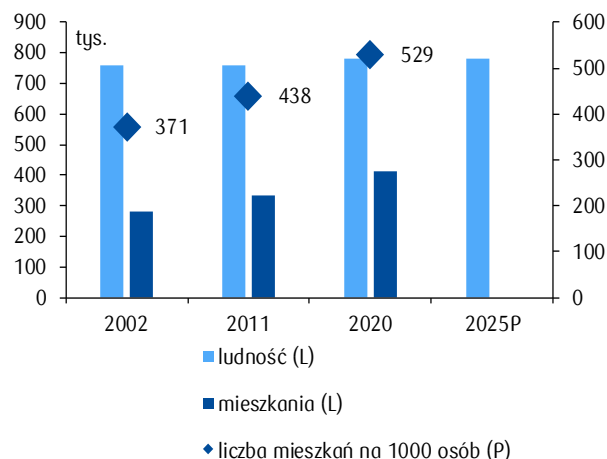
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

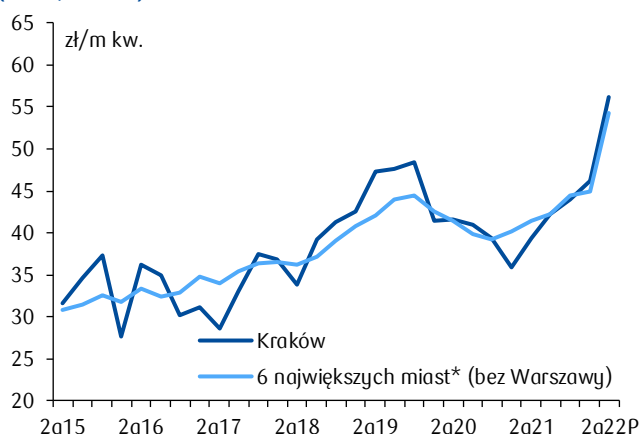


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

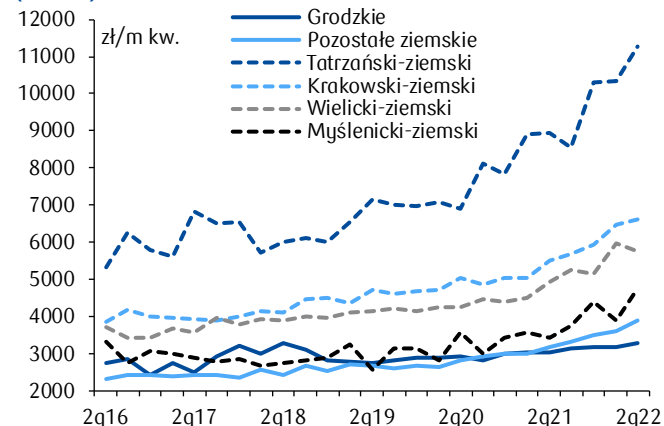


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 51; mieszkania rp - 69; domy rw - 6.

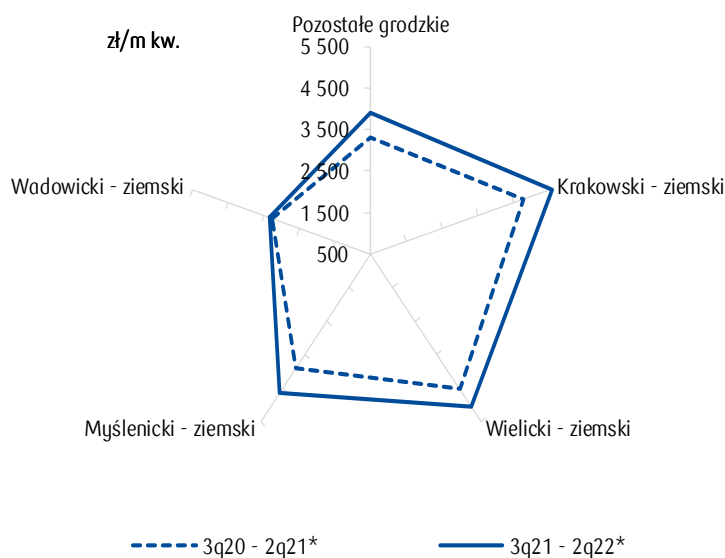
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



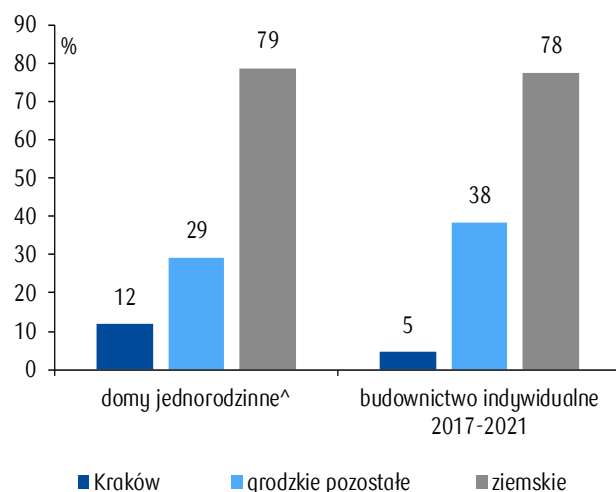
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Kraków	4 243	4 728	4 841	5 337	5 970	6 825
Pozostałe grodzkie	3 092	3 083	3 166	3 044	3 500	3 908
Krakowski - ziemski	4 361	4 587	5 071	6 032	5 574	5 574
Wielicki - ziemski	4 212	4 360	4 685	5 188	5 045	5 045
Myślenicki - ziemski	3 339	3 870	4 614	3 736	4 654	4 654
Wadowicki - ziemski	2 754	2 735	3 590	3 137	3 333	3 333

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Kraków - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 336.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wym planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Kraków	412 512	14	12	30,5	529	69	13,8	5	4 942
Nowy Sącz	30 908	13	38	27,9	370	52	3,4	44	108
Tarnów	44 396	15	24	26,6	413	46	2,5	33	176
ZIEMSKIE									
bocheński	33 361	13	80	28,6	312	97	4,4	78	231
brzeski	28 544	14	86	28,4	307	32	3,2	88	226
chrzanowski	44 995	14	54	27,4	364	28	2,0	77	142
dąbrowski	17 214	11	88	26,9	292	1	2,7	96	186
gorlicki	33 343	16	75	26,0	307	79	3,4	92	159
krakowski	90 319	11	86	32,4	321	92	5,2	65	849
limanowski	35 547	13	91	25,6	269	79	3,2	97	431
miechowski	17 420	12	80	29,7	359	39	1,6	87	59
myślenicki	35 915	9	88	27,6	281	86	4,6	84	368
nowosądecki	54 196	14	88	22,9	250	78	1,6	100	416
nowotarski	55 313	12	82	27,4	289	70	3,4	84	408
olkuski	38 710	8	59	28,0	350	101	2,0	84	70
oświęcimski	53 053	11	55	28,0	348	79	3,4	73	490
proszowicki	13 368	9	87	31,4	311	1	2,6	97	128
suski	26 278	16	90	29,9	314	100	4,0	100	161
tarnowski	56 802	13	97	27,2	282	43	3,3	95	387
tatrzański	25 656	21	69	35,2	377	32	4,1	74	166
wadowicki	49 179	12	74	27,9	308	99	3,7	82	288
wielicki	41 982	15	86	31,8	321	100	9,0	45	767

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Kraków	782,1	-0,4	320,9	14,9	-1,0	2,8	7 203	120	2,6
Nowy Sącz	83,1	-3,3	28,5	16,5	-2,3	-5,3	4 839	81	2,8
Tarnów	105,9	-7,6	42,4	15,3	-7,7	-14,7	6 035	101	4,1
ZIEMSKIE									
bocheński	106,8	2,5	29,3	18,1	-0,6	-1,4	5 057	84	3,3
brzeski	92,7	0,6	25,9	18,6	-2,4	-3,3	4 676	78	4,2
chrzanowski	122,6	-3,0	45,6	15,1	-7,7	-8,7	5 322	89	6,0
dąbrowski	58,7	-1,4	17,1	18,4	-3,5	-5,3	4 808	80	8,5
gorlicki	107,8	-1,5	31,4	17,6	-4,2	-6,0	4 619	77	4,5
krakowski	283,8	6,7	77,7	17,1	-1,6	8,4	5 562	93	4,6
limanowski	132,3	3,3	31,2	20,1	2,1	1,0	4 651	78	5,6
miechowski	48,0	-3,3	15,8	16,6	-7,0	-8,6	4 907	82	3,7
myślenicki	128,2	4,2	31,3	18,7	0,0	2,1	5 026	84	2,7
nowosądecki	217,1	3,7	52,8	20,0	1,1	0,2	4 541	76	7,3
nowotarski	191,2	0,9	52,8	19,2	-0,9	-2,2	4 665	78	4,3
olkuski	109,4	-4,1	37,6	15,5	-6,4	-9,7	5 267	88	6,4
oświęcimski	151,6	-1,7	52,1	16,1	-6,5	-7,4	5 423	90	5,1
proszowicki	42,8	-1,2	12,1	17,7	-4,5	-5,6	4 968	83	4,5
suski	83,5	0,5	22,8	18,7	-3,8	-2,8	4 955	83	3,5
tarnowski	200,7	1,6	51,4	18,9	-2,5	-2,6	4 517	75	5,4
tatrzański	67,7	1,4	22,0	17,8	-2,4	-4,9	5 056	84	7,0
wadowicki	159,1	0,3	44,9	17,6	-3,5	-3,4	4 937	82	4,7
wielicki	132,4	10,1	34,4	17,3	1,0	13,1	5 369	90	3,8

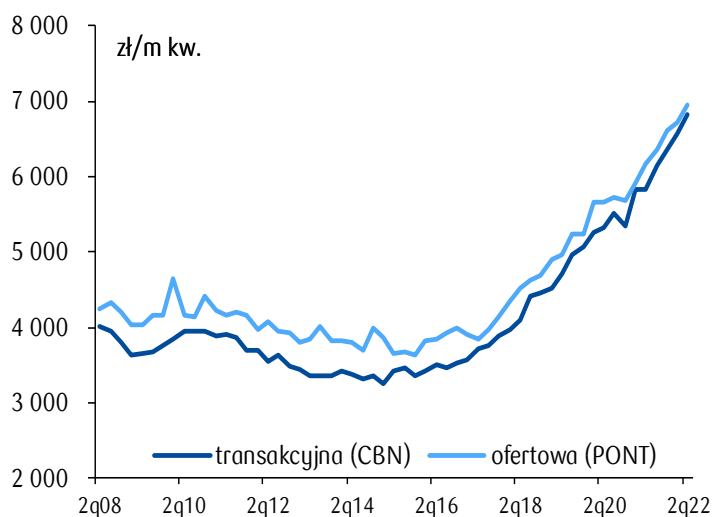
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

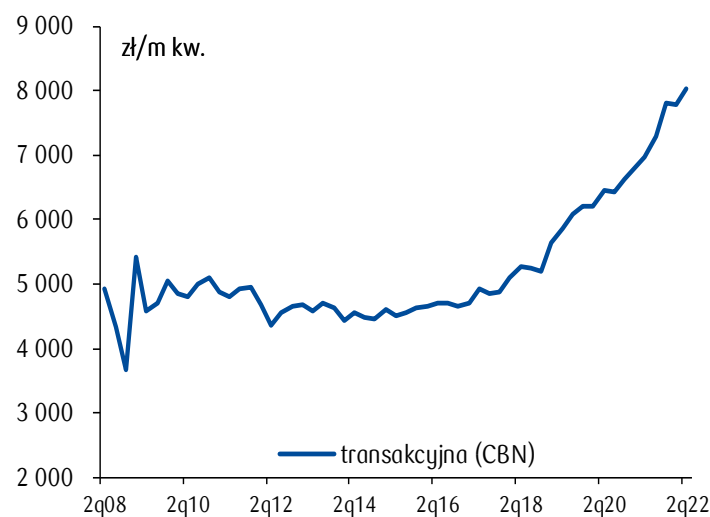
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22 %,q/q	2q 22 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 317	5 518	5 343	5 840	5 837	6 150	6 367	6 578	6 833	3,9	17,1
cena ofertowa (PONT)	5 667	5 714	5 676	5 921	6 163	6 356	6 620	6 711	6 944	3,5	12,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 455	6 428	6 617	6 800	6 965	7 300	7 807	7 785	8 042	3,3	15,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 175	3 685	3 764	4 694	4 751	4 421	5 466	6 205	3 764	x	x

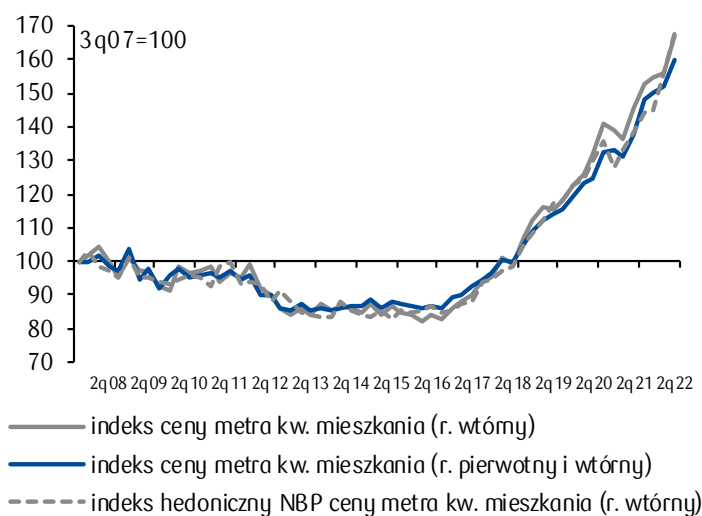
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



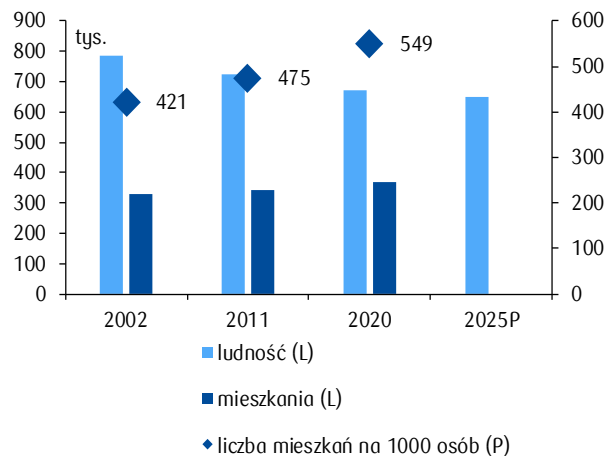
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

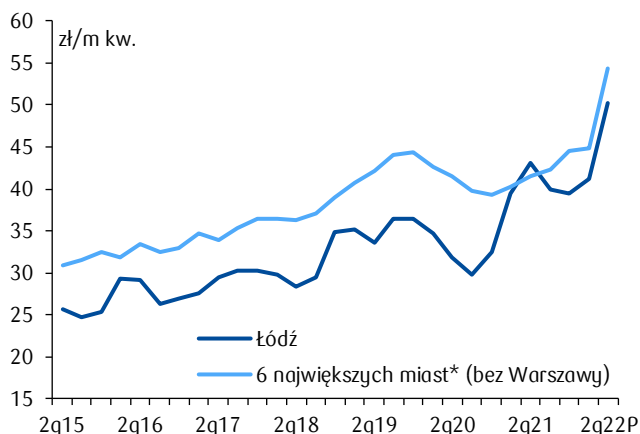


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

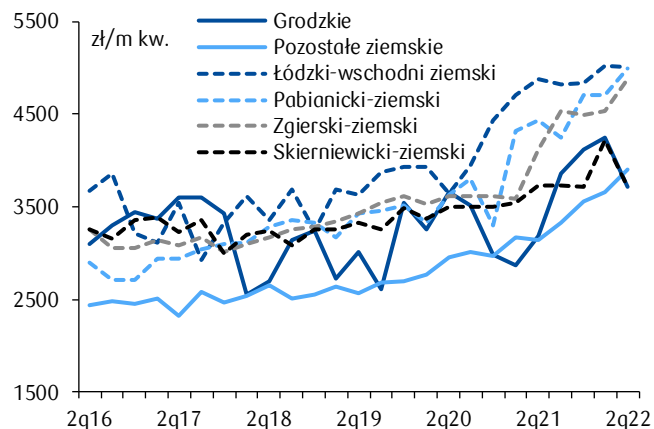


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 72; mieszkania rp - 25; domy rw - 6.

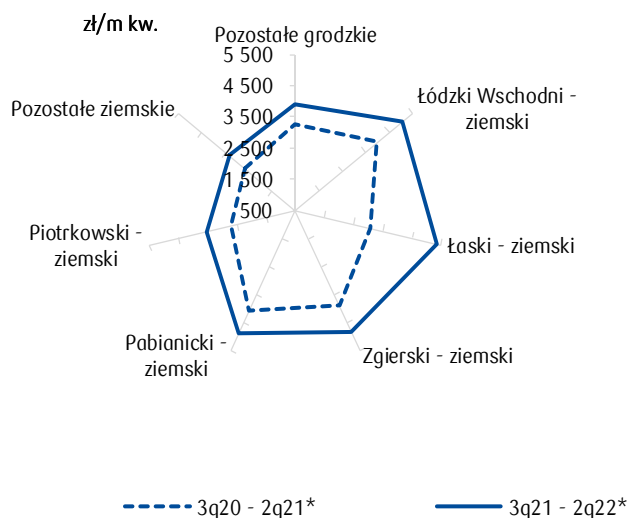
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



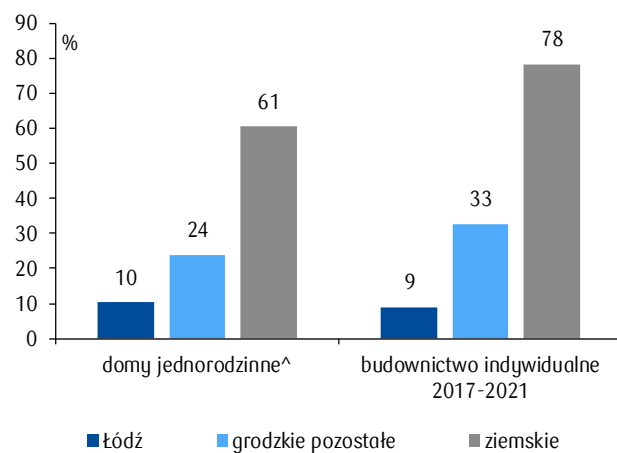
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	3q21 - 2q22*
Łódź	3 577	3 880	4 114	4 640	4 820	4 974
Pozostałe grodzkie	2 792	2 518	2 651	3 243	3 416	3 925
Łódzki Wschodni - ziemski	3 479	3 739	4 811	5 052	5 057	5 057
Łaski - ziemski	2 937	2 742	4 568	6 723	5 337	5 337
Zgierski - ziemski	3 494	3 760	4 474	4 895	4 827	4 827
Pabianicki - ziemski	3 687	4 010	4 538	5 073	4 899	4 899
Piotrkowski - ziemski	2 614	3 417	3 255	3 437	3 564	3 564
Pozostałe ziemskie	2 405	2 703	2 895	4 064	3 340	3 340

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Łódź - 98; pozostałe powiaty grodzkie - 17; powiaty ziemskie - 280.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Łódź	368 909	26	10	30,0	549	26	6,1	9	3 218
Piotrków Trybunalski	32 249	17	20	27,7	446	26	3,5	30	245
Skierniewice	20 245	8	30	28,9	425	64	3,6	37	281
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 703	7	52	30,0	371	47	2,8	93	212
brzeziński	11 867	17	66	31,7	387	52	4,1	74	55
kutnowski	38 753	17	43	27,0	406	58	2,7	51	231
łaski	19 798	13	67	31,4	398	20	3,4	89	71
łęczycki	17 464	16	62	28,5	354	50	1,2	100	40
łowicki	28 131	11	67	31,3	362	39	2,0	72	59
łódzki wschodni	25 467	15	80	34,3	351	61	5,1	87	305
opoczyński	26 754	7	74	28,4	354	23	2,4	92	127
pabianicki	52 422	21	38	30,9	441	60	3,9	71	283
pajęczański	17 319	7	86	29,6	340	72	3,0	100	157
piotrkowski	31 272	12	92	30,9	343	3	3,7	96	203
poddębicki	15 936	15	79	32,2	390	6	4,8	70	93
radomszczański	44 353	13	68	30,7	397	5	3,5	69	196
rawski	16 849	8	64	27,7	348	68	2,4	79	92
sieradzki	40 235	10	60	28,1	344	4	2,5	77	146
skierniewicki	12 704	10	96	30,9	333	44	3,1	100	73
tomaszowski	46 692	15	50	28,8	403	27	2,6	67	211
wieluński	26 086	10	68	30,4	344	52	2,7	76	149
wieruszowski	14 070	16	83	32,1	335	12	4,6	49	81
zduńskowolski	24 982	15	47	27,6	378	6	2,9	95	141
zgierski	68 596	17	48	30,4	414	72	4,3	78	461

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2020	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Łódź	664,1	-7,9	324,9	13,8	-10,0	-12,1	5 511	100	5,6
Piotrków Trybunalski	71,3	-6,3	29,8	15,4	-9,3	-13,8	4 423	80	5,3
Skierniewice	47,0	-3,8	18,1	15,2	-4,7	-13,1	4 692	85	4,5
ZIEMSKIE									
bełchatowski	111,8	-2,0	38,4	16,0	-3,3	-5,9	7 003	127	4,5
brzeziński	30,6	-1,4	10,8	16,1	-5,2	-2,9	4 114	75	6,3
kutnowski	94,4	-6,9	37,3	15,3	-9,4	-12,1	4 786	87	7,3
łaski	49,5	-1,6	17,1	16,5	-5,8	-4,1	4 162	75	6,4
łęczycki	48,7	-5,5	17,1	16,2	-8,9	-11,6	4 822	87	4,9
łowicki	76,8	-3,5	26,9	16,5	-7,5	-10,2	4 460	81	4,2
łódzki wschodni	72,9	5,4	21,9	15,9	-4,8	4,0	4 424	80	5,7
opoczyński	74,9	-3,3	25,0	17,7	-6,0	-8,7	4 343	79	6,1
pabianicki	118,6	-2,0	46,7	14,9	-8,0	-2,7	4 675	85	5,9
pajęczański	50,5	-4,9	15,8	17,0	-6,5	-9,6	4 573	83	6,7
piotrkowski	90,7	0,5	29,2	17,9	-6,8	-5,3	4 256	77	5,1
poddębicki	40,6	-3,3	14,0	16,0	-7,5	-7,2	5 688	103	5,5
radomszczański	110,6	-5,1	39,3	16,8	-7,9	-10,0	4 369	79	4,1
rawski	48,0	-3,1	16,4	16,6	-5,2	-9,0	4 510	82	2,8
sieradzki	116,0	-3,9	38,9	17,2	-5,3	-8,2	4 742	86	4,2
skierniewicki	37,9	-0,5	10,8	17,5	-6,1	-6,8	4 451	81	3,1
tomaszowski	114,6	-5,2	42,9	16,3	-7,8	-9,6	4 474	81	6,7
wieluński	75,2	-4,0	24,6	16,7	-5,3	-7,5	4 343	79	5,1
wieruszowski	41,8	-1,6	13,0	17,7	-5,0	-5,4	4 165	75	4,3
zduńskowolski	65,6	-3,3	24,0	16,4	-6,1	-7,5	4 383	79	5,8
zgierski	165,1	0,0	60,7	15,5	-7,9	-4,5	5 082	92	4,9

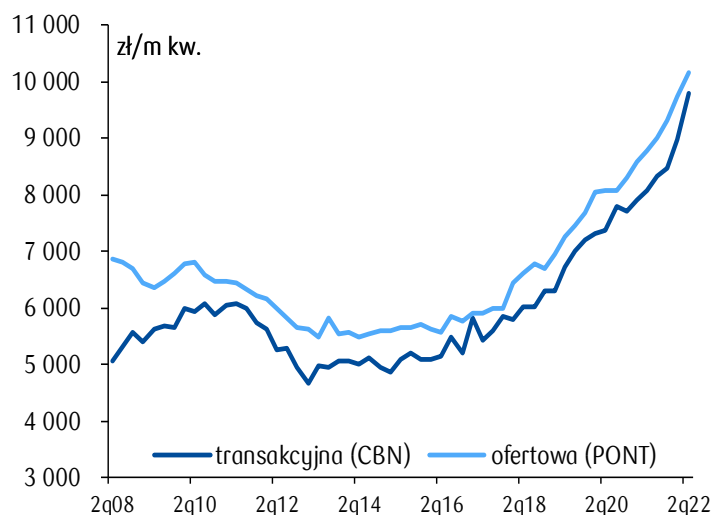
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 26.07.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

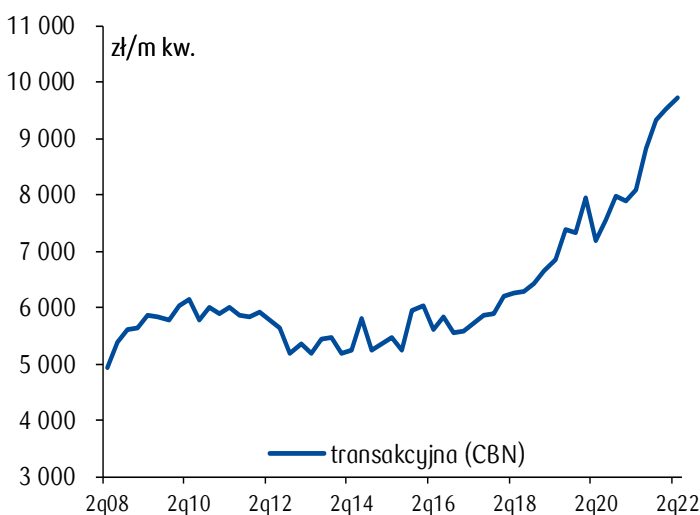
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 383	7 808	7 721	7 904	8 081	8 343	8 468	8 982	9 810	9,2	21,4	
cena ofertowa (PONT)	8 077	8 082	8 316	8 597	8 796	9 022	9 322	9 730	10 175	4,6	15,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 201	7 543	7 987	7 901	8 104	8 834	9 339	9 520	9 714	2,0	19,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 914	6 436	6 133	5 391	7 268	6 536	6 819	5 987	4 521	x	x	

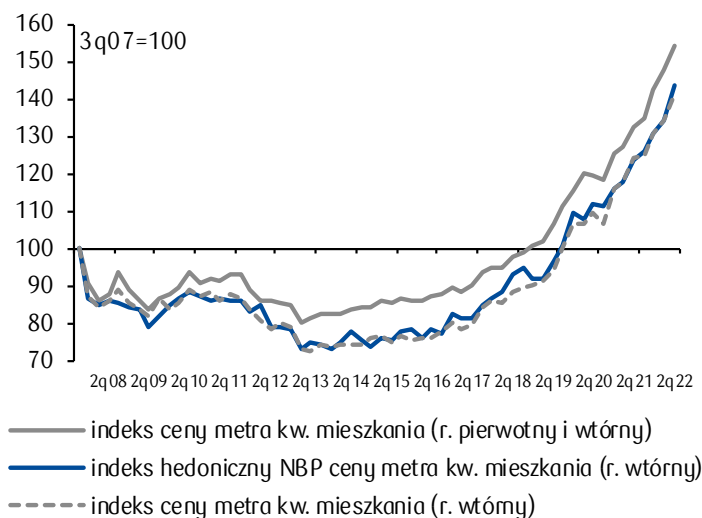
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



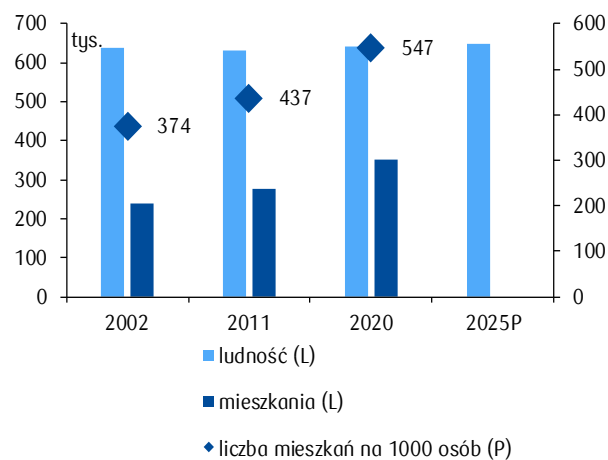
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

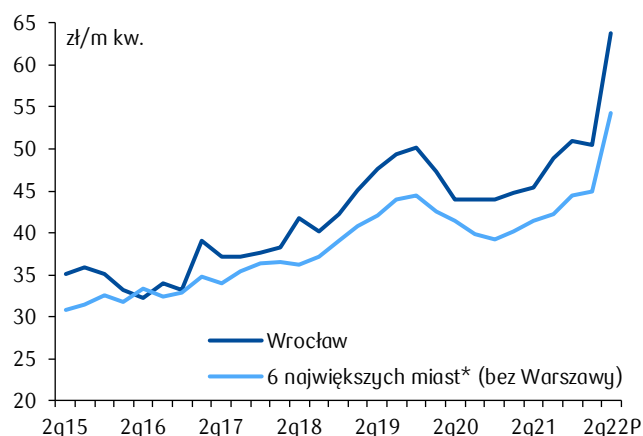


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

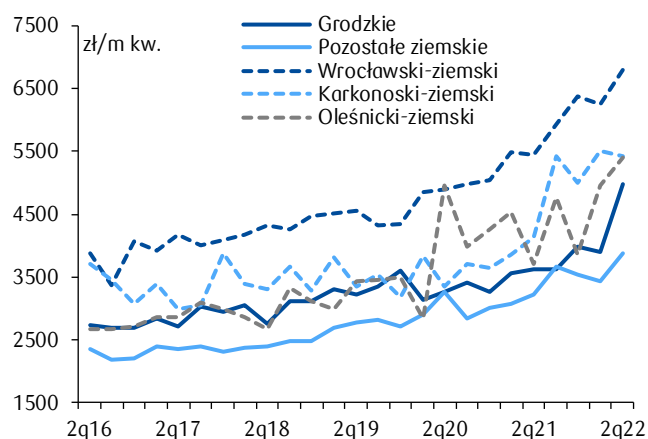


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 35; mieszkania rp - 67; domy rw - 3.

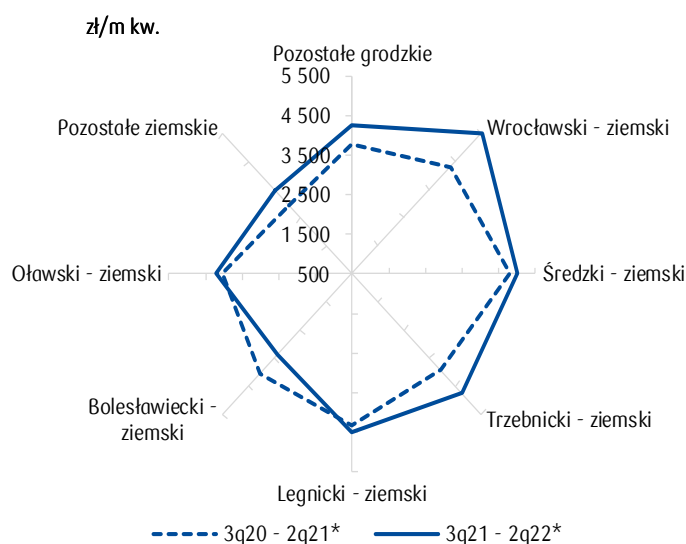
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



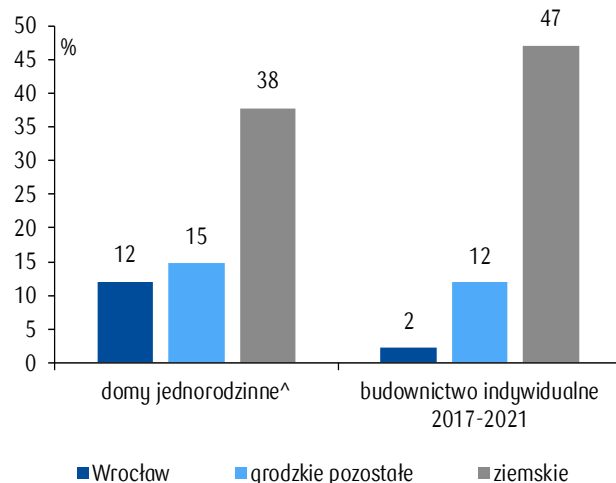
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Wrocław	4 357	4 718	4 828	5 280	5 606	6 175
Pozostałe grodzkie	2 981	2 967	3 224	3 559	4 113	4 255
Wrocławski - ziemski	3 933	4 259	4 543	6 333	5 526	5 526
Średzki - ziemski	3 994	4 719	4 807	5 447	5 000	5 000
Trzebnicki - ziemski	3 617	3 639	4 216	4 904	4 747	4 747
Legnicki - ziemski	2 679	3 227	4 539	2 978	4 480	4 480
Bolestawiecki - ziemski	3 222	3 825	3 980	3 285	3 384	3 384
Oławski - ziemski	3 028	3 828	4 182	5 001	4 228	4 228
Pozostałe ziemskie	2 433	2 966	3 184	3 878	3 495	3 495

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Wrocław - 52; pozostałe powiaty grodzkie - 50; powiaty ziemskie - 589.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Jelenia Góra	36 026	38	19	29,9	460	99	3,1	17	141
Legnica	43 752	37	11	28,3	445	45	4,8	9	173
Wałbrzych	50 775	bd.	bd.	25,1	462	22	1,1	15	16
Wrocław	351 110	28	12	37,4	547	60	16,1	2	2 898
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	33 000	34	45	29,5	368	99	5,2	47	242
dzierżoniowski	40 035	49	28	25,6	401	52	1,8	52	115
głogowski	33 548	14	25	25,3	379	39	4,4	37	156
górowski	12 091	52	55	27,5	350	57	1,9	80	41
jaworski	18 233	57	42	27,6	367	92	2,3	65	56
karkonoski	26 304	60	50	34,0	415	64	5,5	49	173
kamiennogórski	16 892	60	33	25,6	395	51	1,5	83	27
kłodzki	65 174	55	37	28,9	417	58	2,3	64	181
legnicki	18 882	37	11	29,6	343	52	4,1	83	183
lubański	20 631	57	44	27,9	383	89	2,4	60	92
lubiński	41 622	14	25	27,0	393	81	4,0	57	285
lwówecki	16 932	55	54	29,0	371	28	1,2	93	27
milicki	11 997	48	62	27,8	326	59	3,5	59	64
oleśnicki	37 809	34	45	28,4	353	65	5,8	57	298
oławski	29 667	27	40	29,4	387	55	8,4	34	317
polkowicki	22 362	31	40	26,5	355	49	4,5	66	113
strzeliński	15 709	58	56	29,4	364	79	3,7	73	140
średzki	19 465	54	63	31,6	351	86	9,4	46	373
świdnicki	61 734	49	26	27,5	396	92	3,2	42	409
trzebnicki	28 646	40	64	30,9	336	44	6,4	55	363
wałbrzyski	22 397	62	16	26,9	406	49	1,3	75	55
wołowski	17 601	37	46	27,5	378	65	3,6	49	66
wrocławski	61 245	35	67	40,9	392	83	17,9	31	1 734
ząbkowicki	24 314	65	52	29,5	379	54	2,0	64	47
zgorzelecki	34 584	46	39	27,8	391	95	2,1	66	147
złotoryjski	15 828	52	44	27,5	368	45	1,9	70	39

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Jelenia Góra	77,4	-8,0	35,0	13,7	-10,2	-12,4	5 646	94	3,5
Legnica	97,3	-5,4	42,0	15,4	-6,6	-11,5	5 463	91	5,2
Wałbrzych	108,2	-8,6	bd	14,2	-12,9	-15,9	6 016	100	4,0
Wrocław	642,7	-1,5	273,0	14,2	-2,1	1,2	6 694	112	1,6
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	89,5	-3,0	31,5	16,5	-5,5	-2,9	5 462	91	3,7
dzierżoniowski	98,8	-5,7	41,0	15,1	-9,5	-11,2	5 128	86	5,2
głogowski	88,0	-3,9	32,4	15,7	-4,1	-4,8	5 171	86	6,8
górowski	34,2	-4,8	12,0	17,6	-5,9	-10,6	4 863	81	12,2
jaworski	49,1	-5,0	18,0	16,2	-7,3	-12,2	5 555	93	9,3
karkonoski	62,9	-2,0	24,2	15,8	-9,5	-6,7	5 051	84	8,8
kamiennogórski	42,2	-7,1	16,7	16,6	-9,6	-13,6	4 885	81	5,3
kłodzki	154,1	-6,4	63,9	15,2	-11,3	-13,8	5 142	86	11,2
legnicki	55,1	-5,4	42,0	15,4	-5,4	0,5	5 452	91	7,6
lubański	53,3	-5,6	21,3	16,2	-7,5	-10,7	4 980	83	6,0
lubiński	105,3	-4,1	40,4	15,3	-4,9	-5,3	10 077	168	3,9
lwówecki	45,0	-4,8	16,7	16,8	-9,8	-12,3	5 050	84	8,3
milicki	36,6	-1,9	11,6	17,7	-4,3	-4,1	4 849	81	5,4
oleśnicki	107,0	0,2	34,7	16,7	-3,6	-2,5	5 114	85	5,4
oławski	76,7	1,6	26,0	16,1	-2,6	-0,8	5 468	91	3,8
polkowicki	62,7	-0,4	21,4	17,3	-4,4	-4,9	6 121	102	4,0
strzeliński	42,9	-3,1	15,1	16,5	-6,1	-6,9	5 671	95	10,2
średzki	56,1	3,5	17,1	16,6	-2,9	10,0	5 762	96	4,9
świdnicki	154,7	-3,6	59,0	15,6	-7,4	-8,1	5 470	91	5,0
trzebnicki	85,3	3,9	26,1	16,8	-3,1	1,2	5 235	87	4,4
wałbrzyski	54,6	-6,7	72,7	15,8	-10,4	-10,1	4 760	79	12,3
wołowski	46,3	-2,4	16,8	15,8	-6,7	-6,8	6 793	113	10,4
wrocławski	160,9	16,8	38,2	16,4	3,9	29,0	6 489	108	1,5
ząbkowicki	63,4	-6,2	23,6	15,9	-9,6	-11,2	4 976	83	8,3
zgorzelecki	87,4	-6,4	35,0	15,7	-10,2	-11,0	5 346	89	5,0
złotoryjski	42,6	-4,6	15,9	16,0	-7,6	-10,9	5 591	93	12,0

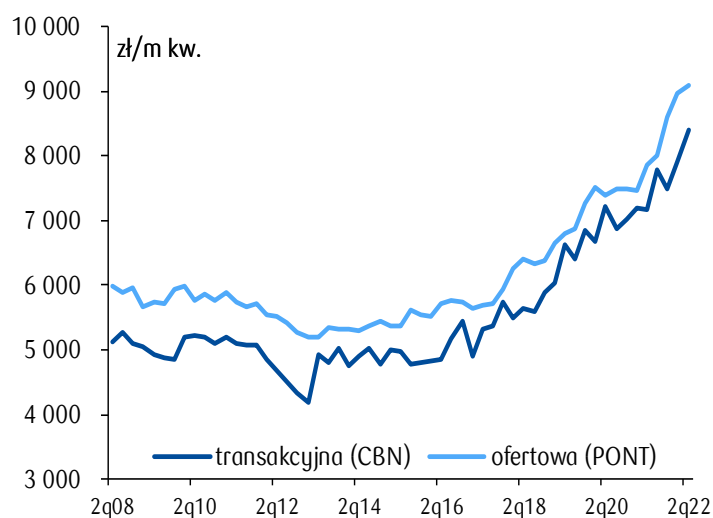
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

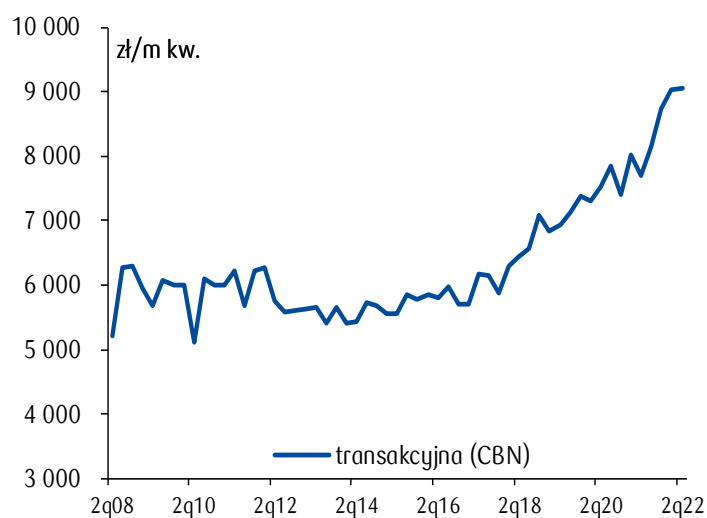
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 209	6 878	7 026	7 200	7 168	7 784	7 503	7 906	8 393	6,2	17,1	
cena ofertowa (PONT)	7 389	7 500	7 500	7 477	7 868	8 000	8 609	8 967	9 085	1,3	15,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 524	7 855	7 408	8 017	7 703	8 142	8 736	9 033	9 065	0,4	17,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 391	4 775	5 013	5 126	5 975	6 242	4 945	7 785	6 503	x	x	

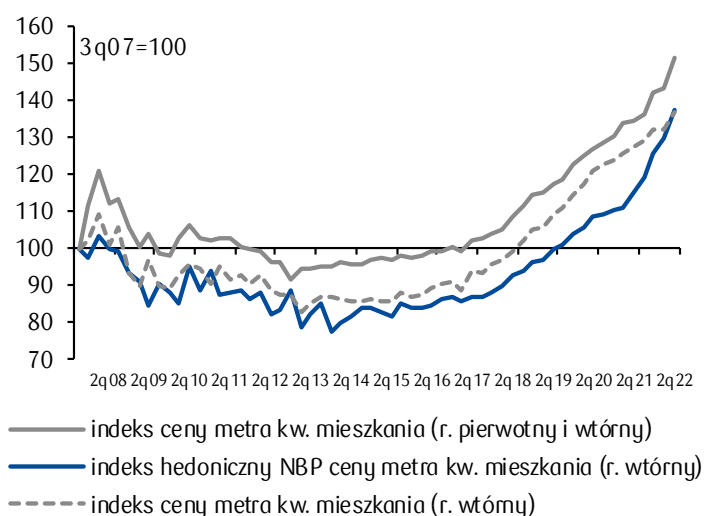
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



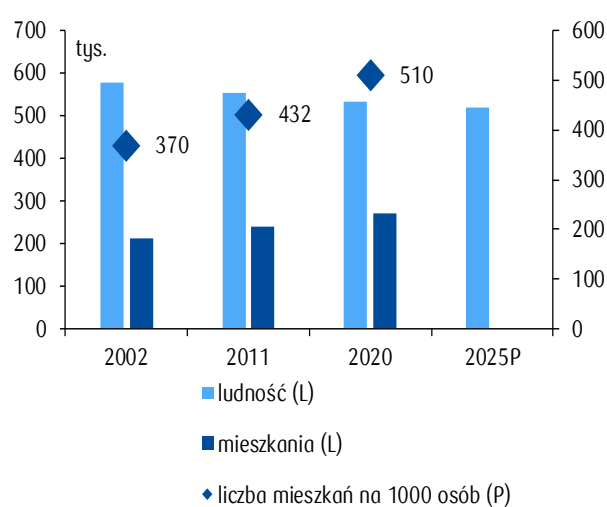
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

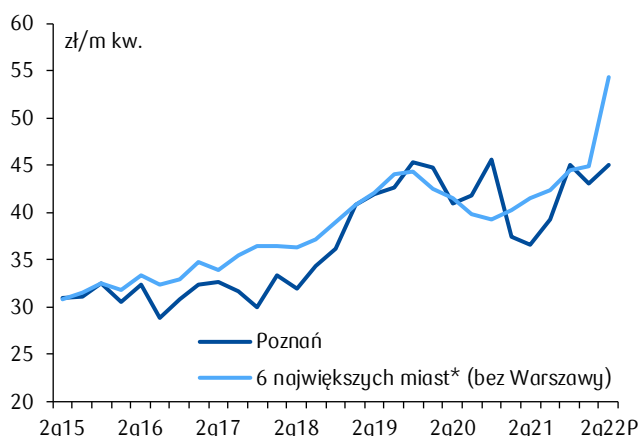


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

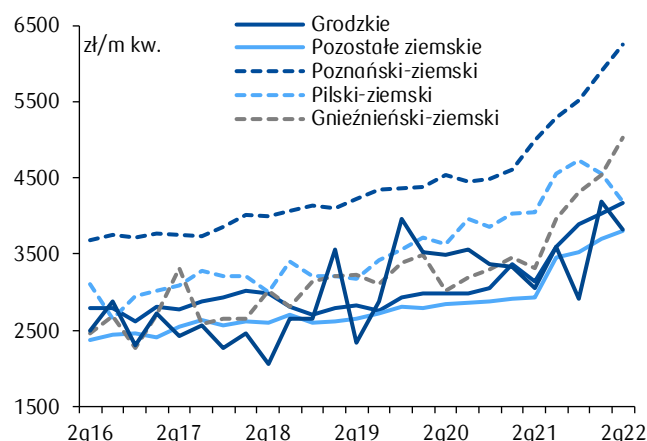


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 33; mieszkania rp - 26; domy rw - 7.

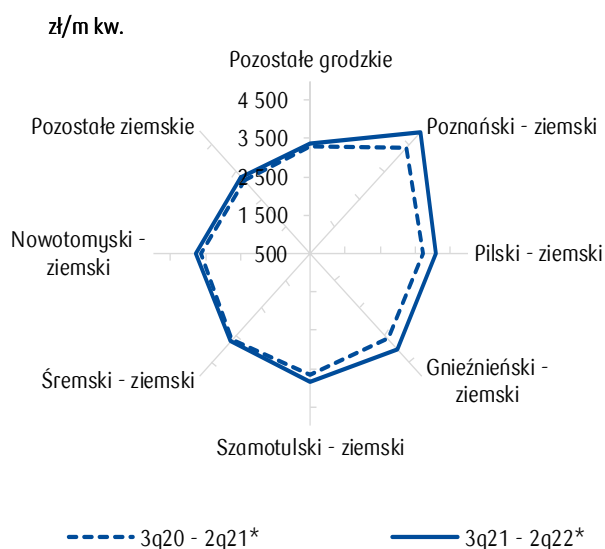
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



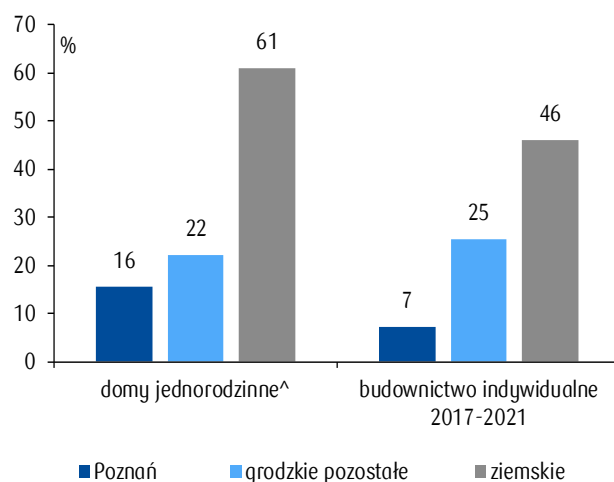
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Poznań	4 230	4 171	4 297	4 937	5 197	6 573
Pozostałe grodzkie	2 645	2 674	2 832	3 094	3 242	3 367
Poznański - ziemski	4 104	4 225	4 608	5 507	4 978	4 978
Piłski - ziemski	3 264	3 858	4 087	3 732	4 087	4 087
Gnieźnieński - ziemski	3 219	3 626	3 648	5 029	4 036	4 036
Szamotulski - ziemski	3 460	3 569	3 656	4 526	3 835	3 835
Śremski - ziemski	3 348	3 489	3 712	4 182	3 712	3 712
Nowotomyski - ziemski	2 874	3 290	3 637	3 859	3 783	3 783
Pozostałe ziemskie	2 714	2 913	3 287	3 442	3 330	3 330

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Poznań - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 778.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Kalisz	44 848	24	19	28,4	453	26	4,0	17	276
Konin	30 127	5	21	26,6	415	95	2,4	25	126
Leszno	25 443	20	29	29,9	405	81	5,7	36	112
Poznań	271 316	19	16	32,8	510	48	9,3	7	2 698
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 174	29	55	27,4	324	35	3,2	66	49
czarnkowsko-trzcianecki	28 010	42	58	26,9	324	36	2,9	74	152
gnieźnieński	51 902	30	40	26,6	358	7	5,9	54	365
gostyński	22 716	27	64	27,7	300	11	4,1	48	164
grodziski	15 535	32	71	28,2	299	4	6,3	46	180
jarociński	22 592	23	63	27,2	316	4	5,8	29	328
kaliski	23 670	14	89	29,7	286	2	2,7	98	143
kępiński	18 069	27	68	30,5	321	45	6,0	50	223
kolski	29 675	15	66	28,0	345	43	2,3	86	128
koniński	38 135	14	92	29,1	294	23	4,2	85	313
kościański	25 862	29	61	28,5	328	16	5,0	48	193
krotoszyński	24 380	30	64	29,2	317	7	3,7	49	156
leszczyński	17 267	29	81	33,0	298	17	9,3	60	318
międzychodzki	12 858	24	51	29,2	351	10	3,9	70	79
nowotomyski	24 904	34	63	29,3	330	15	5,3	58	257
obornicki	20 165	26	49	27,4	337	4	5,6	43	254
ostrowski	54 054	23	60	29,9	335	18	5,1	42	445
ostrzeszowski	17 538	22	79	31,4	317	32	4,1	70	122
piłski	47 045	26	38	25,7	347	30	3,3	45	227
pleszewski	19 254	24	67	29,1	307	29	3,8	57	258
poznański	142 918	13	64	34,9	352	41	12,3	31	2 891
rawicki	19 964	34	56	28,8	332	11	4,2	53	129
śłupecki	19 053	20	71	28,3	323	38	3,1	82	107
szamotulski	31 034	28	58	28,9	338	8	6,6	47	323
średzki	19 986	25	53	28,2	338	21	8,8	36	298
śremski	20 773	19	41	26,5	338	17	5,9	41	183
turecki	26 701	10	65	27,0	319	42	1,6	98	79
wągrowiecki	23 440	28	55	27,2	334	7	6,1	48	204
wolsztyński	16 807	29	71	28,7	293	2	4,7	59	144
wrzesiński	28 418	21	55	29,0	364	7	9,3	27	171
złotowski	22 706	39	53	26,1	328	18	3,4	53	231

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Kalisz	97,9	-5,3	41,3	15,3	-7,7	-12,1	5 158	86	3,0
Konin	71,4	-8,9	29,5	15,3	-7,2	-15,3	5 370	90	5,7
Leszno	62,2	-2,9	23,7	15,8	-5,0	-10,4	5 000	83	2,7
Poznań	529,4	-5,6	232,6	14,7	-2,9	-5,0	6 663	111	1,2
ZIEMSKIE									
chodzieski	46,4	-1,5	15,4	17,2	-5,1	-8,1	5 007	83	5,9
czarnkowsko-trzcianiecki	85,8	-1,7	27,3	17,4	-6,3	-8,7	5 328	89	2,8
gnieźnieński	144,4	0,5	46,4	16,5	-3,7	-4,9	5 162	86	3,9
gostyński	75,3	-1,7	21,4	17,5	-3,0	-5,8	5 175	86	4,2
grodziski	51,8	1,7	13,8	18,1	-1,3	-3,5	4 675	78	3,7
jarociński	71,1	-0,3	20,6	17,0	-4,0	-4,2	4 721	79	4,2
kaliski	82,7	1,5	22,9	17,6	-3,1	-2,3	4 554	76	2,6
kępiński	56,1	-1,1	15,8	17,4	-1,9	-3,1	4 245	71	1,6
kolski	85,3	-3,5	29,0	16,9	-6,3	-9,4	5 347	89	2,5
koniński	130,0	2,4	35,8	19,0	-2,0	0,6	4 457	74	7,6
kościański	78,5	-0,8	23,6	17,0	-3,5	-4,8	5 127	85	2,5
krotoszyński	76,5	-0,9	22,3	17,4	-2,7	-7,0	4 286	71	2,4
leszczyński	58,5	5,6	14,1	18,0	0,1	10,1	5 275	88	2,0
międzychodzki	36,4	-0,1	11,6	17,0	-2,6	-5,3	4 891	82	5,2
nowotomyski	75,5	2,2	22,5	17,2	-2,4	-1,6	5 215	87	1,9
obornicki	59,8	2,2	18,2	17,3	-2,3	-0,4	5 236	87	2,8
ostrowski	160,8	-0,4	48,5	16,8	-3,7	-3,6	4 945	82	2,5
ostrzeszowski	55,1	-0,1	15,7	17,7	-3,0	-3,0	4 937	82	2,9
piłski	134,5	-2,2	46,9	17,0	-5,2	-7,1	5 372	90	4,3
pleszewski	62,5	-1,4	17,3	17,6	-3,3	-4,0	4 922	82	3,0
poznański	413,1	15,1	105,8	16,4	2,5	16,1	5 054	84	1,2
rawicki	59,8	-0,7	18,2	17,4	-4,2	-7,0	4 698	78	3,0
słupecki	58,7	-3,1	17,7	17,4	-3,5	-4,2	4 991	83	6,2
szamotuński	91,7	2,0	26,5	16,8	-2,6	-0,9	5 727	95	3,1
średzki	59,4	2,5	17,1	17,0	-0,3	4,1	5 473	91	5,2
śremski	61,4	0,5	18,3	16,9	-2,8	-1,7	4 936	82	2,1
turecki	83,1	-1,4	26,0	17,3	-3,6	-5,4	4 404	73	3,1
wągrowiecki	70,0	0,5	21,5	17,6	-3,4	-2,1	4 879	81	4,6
wolsztyński	57,4	1,6	15,6	17,9	-1,1	-0,8	4 900	82	1,5
wrzesiński	77,8	-0,6	23,7	16,8	-2,6	-2,5	5 142	86	3,6
złotowski	68,8	-1,9	22,6	18,1	-3,0	-5,2	4 302	72	4,5

*2019

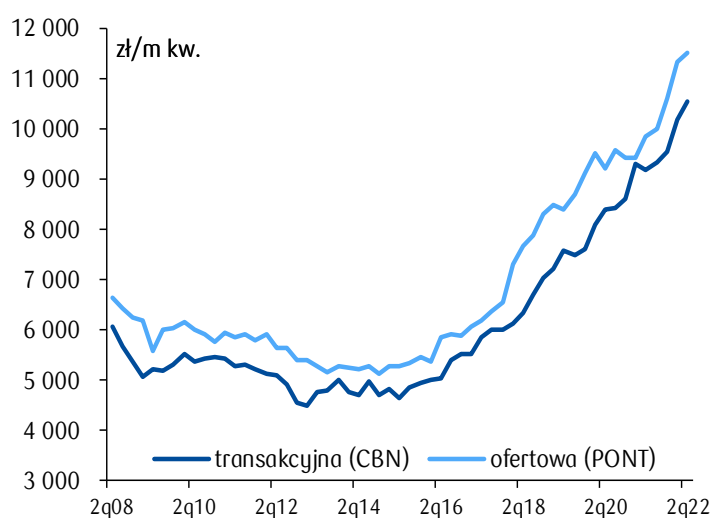
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

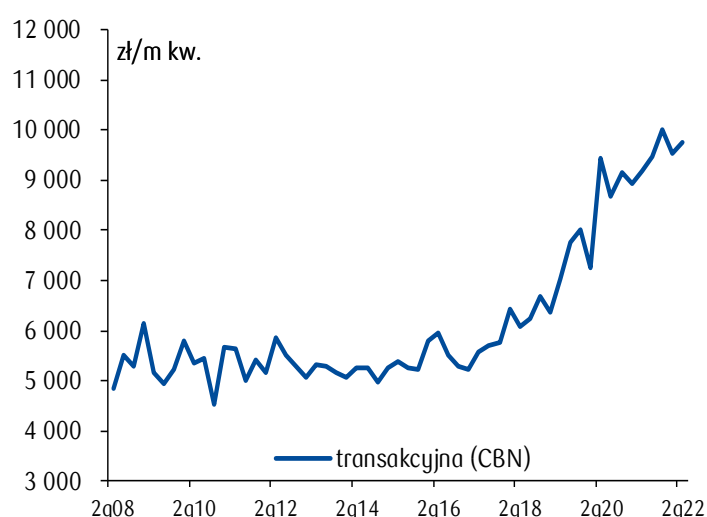
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 410	8 420	8 620	9 300	9 186	9 348	9 543	10 184	10 568	3,8	15,0	
cena ofertowa (PONT)	9 231	9 574	9 435	9 426	9 868	10 000	10 617	11 333	11 510	1,6	16,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 450	8 686	9 163	8 945	9 199	9 483	10 028	9 534	9 745	2,2	5,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 352	6 567	7 180	7 994	5 677	6 950	9 597	6 878	9 619	x	x	

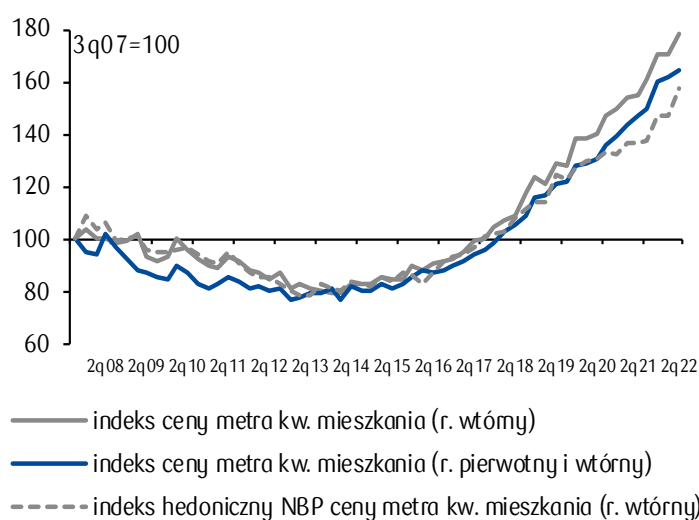
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



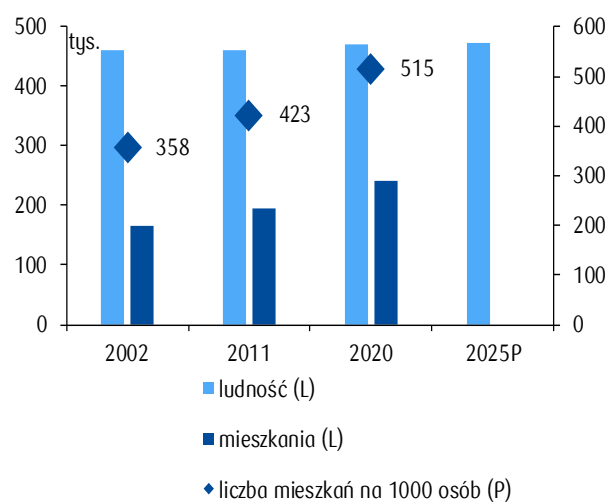
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Gdańsku (NBP)



*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 37; mieszkania rp - 32; domy rw - 5.

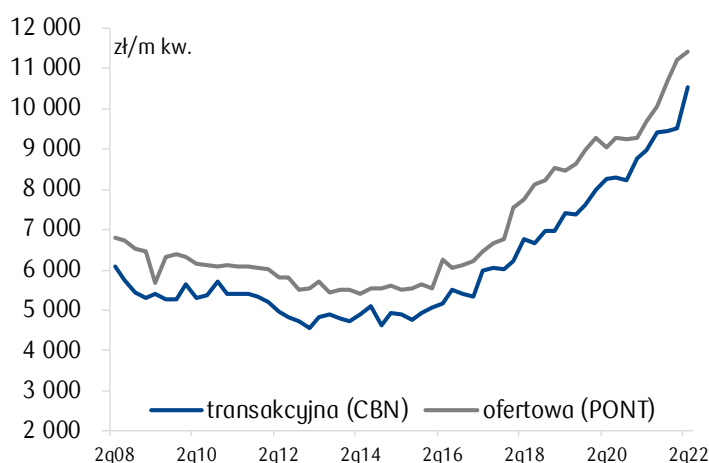
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



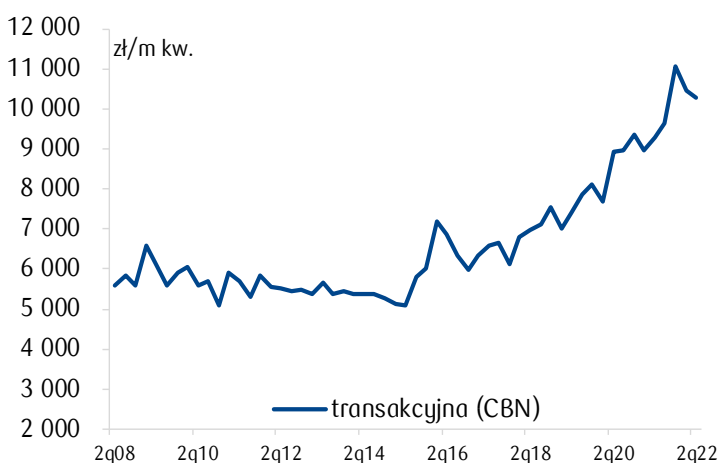
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 249	8 280	8 240	8 763	8 972	9 425	9 451	9 519	10 525	10,6	17,3	
cena ofertowa (PONT)	9 039	9 279	9 251	9 290	9 690	10 059	10 713	11 235	11 431	1,7	18,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 936	8 957	9 344	8 955	9 297	9 635	11 072	10 463	10 291	-1,6	10,7	

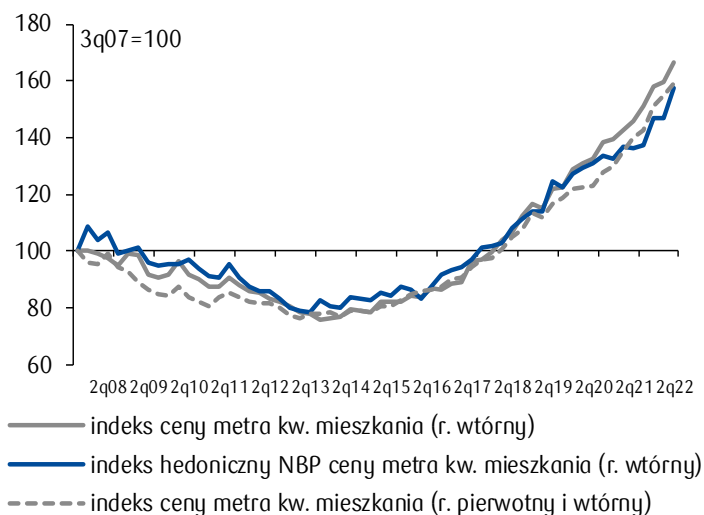
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



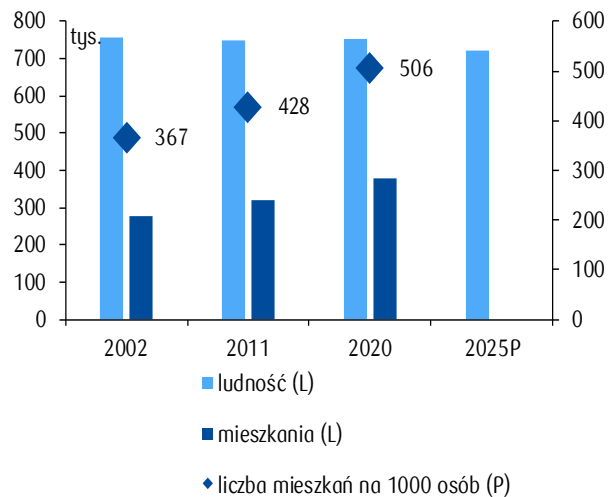
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

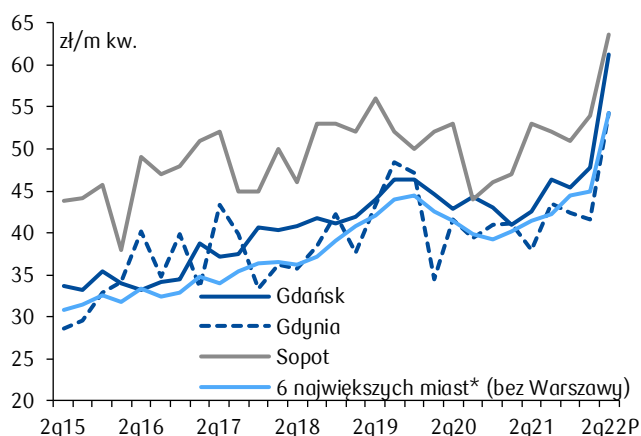


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

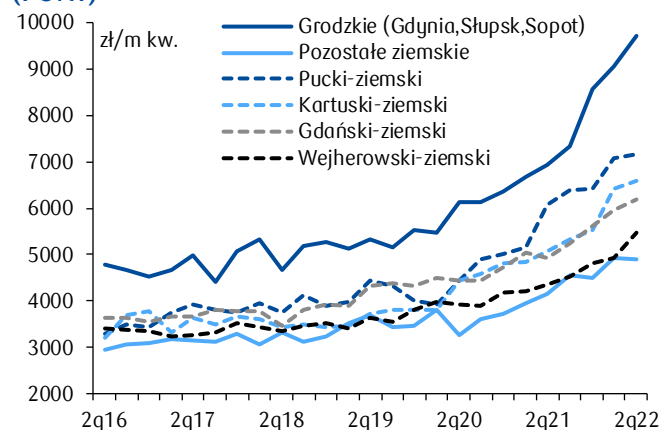


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 54; mieszkania rp - 36.

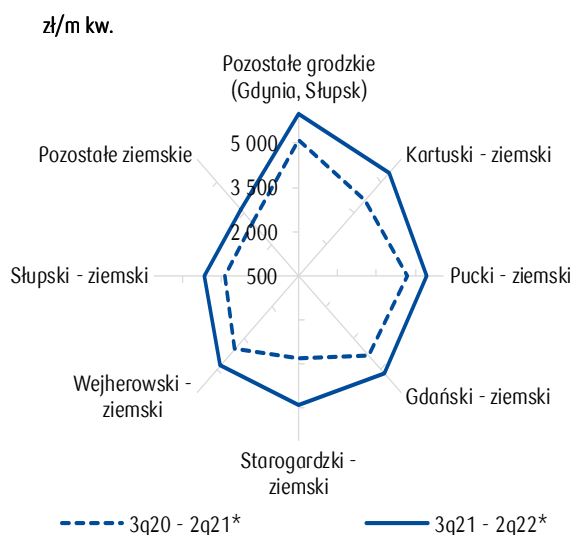
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



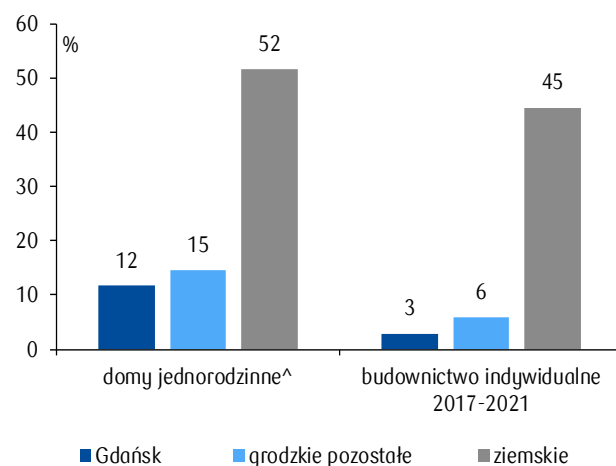
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Gdańsk	4 316	4 101	4 966	5 275	6 495	7 363
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 684	4 045	4 905	4 994	5 177	6 012
Kartuski - ziemski	3 735	3 826	4 858	5 629	5 466	5 466
Pucki - ziemski	4 371	4 301	4 817	6 880	5 434	5 434
Gdański - ziemski	3 974	4 240	4 799	5 658	5 188	5 188
Starogardzki - ziemski	2 559	3 264	3 500	4 790	4 920	4 920
Wejherowski - ziemski	3 662	3 857	4 574	5 112	4 812	4 812
Słupski - ziemski	3 101	3 195	3 474	4 170	4 170	4 170
Pozostałe ziemskie	3 018	3 226	3 275	4 172	3 665	3 665

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Gdańsk - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 39; powiaty ziemskie - 348.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2021	2017-21	2017-21	1-2q22
GRODZKIE									
Gdańsk	242 579	19	12	30,4	515	66	14,6	3	2 154
Gdynia	117 659	12	16	29,7	480	31	6,9	6	679
Słupsk	40 706	28	12	27,0	453	74	5,5	4	224
Sopot	19 489	40	13	35,1	552	66	3,0	7	28
ZIEMSKIE									
bytowski	23 369	33	55	24,0	295	18	3,2	65	211
chojnicki	30 739	25	57	26,5	315	5	5,4	58	320
człuchowski	18 342	33	44	25,1	329	8	2,8	68	89
gdański	41 998	13	54	30,7	349	61	11,7	30	699
kartuski	39 395	13	82	29,5	278	26	8,9	52	816
kościerski	22 190	18	65	27,4	304	38	4,1	66	191
kwidzyński	26 486	34	39	23,1	319	9	2,6	55	162
lęborski	22 848	33	39	26,7	346	13	4,2	61	166
malborski	22 506	32	34	24,2	356	24	3,6	38	172
nowodworski	13 740	31	55	32,1	388	44	6,4	47	274
pucki	31 926	16	64	37,6	365	21	12,7	39	686
słupski	34 162	39	50	27,4	346	15	5,8	41	290
starogardzki	41 198	23	57	26,2	321	11	4,4	58	450
sztumski	13 045	34	46	23,1	317	21	1,3	88	33
tczewski	38 814	25	32	23,1	337	23	4,0	34	214
wejherowski	72 911	13	50	26,5	332	30	6,8	36	738

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021 Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE								
Gdańsk	470,6	-1,4	189,2	14,9	-2,2	-0,4	7 084	2,5
Gdynia	243,9	-4,5	102,9	14,9	-5,0	-4,3	6 299	2,0
Słupsk	88,8	-6,5	39,4	14,8	-7,5	-10,5	5 376	3,9
Sopot	34,9	-7,9	18,3	13,3	-10,0	-10,7	7 331	1,5
ZIEMSKIE								
bytowski	78,7	-0,5	24,1	18,0	-1,4	-5,4	5 374	8,6
chojnicki	97,5	0,3	29,5	18,0	-0,3	-1,2	4 805	7,4
człuchowski	55,4	-3,4	19,0	17,2	-4,9	-8,0	5 003	10,6
gdański	122,4	15,9	32,1	17,7	2,3	17,5	5 485	3,8
kartuski	144,3	11,4	33,4	19,2	6,3	16,9	4 934	3,0
kościerski	72,8	1,4	21,1	18,2	-0,8	-1,7	4 810	6,0
kwidzyński	82,5	-0,5	27,8	17,7	-3,8	-5,1	5 205	5,6
lęborski	65,9	-0,7	22,4	17,2	-2,6	-3,2	5 316	9,5
malborski	62,7	-2,7	23,3	17,3	-5,6	-8,0	4 874	8,7
nowodworski	35,2	-2,5	12,2	17,2	-4,8	-6,3	5 078	10,3
pucki	88,4	6,6	24,2	17,9	0,3	9,1	5 206	4,8
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	-4,6	-0,7	5 106	7,4
starogardzki	127,8	0,7	39,9	17,8	-2,4	-3,2	5 636	5,0
sztumski	40,6	-2,8	13,8	17,5	-4,6	-11,5	4 985	5,8
tczewski	114,8	-0,6	38,1	17,1	-3,7	-3,7	5 456	5,5
wejherowski	220,9	8,6	63,5	17,9	0,9	6,5	5 056	5,0

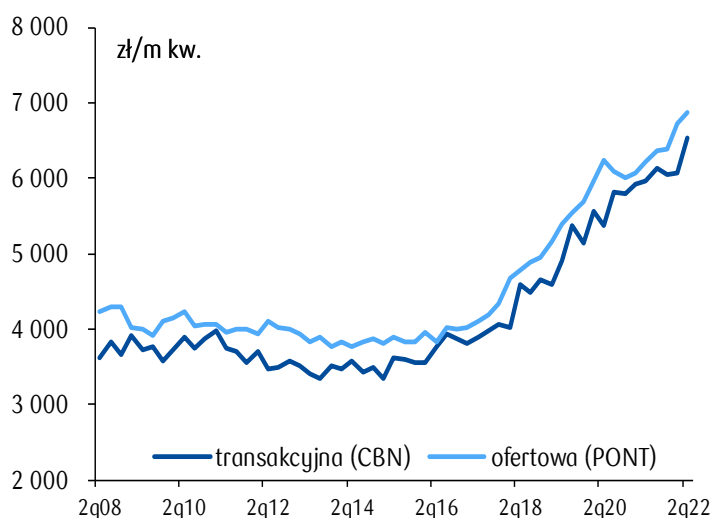
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

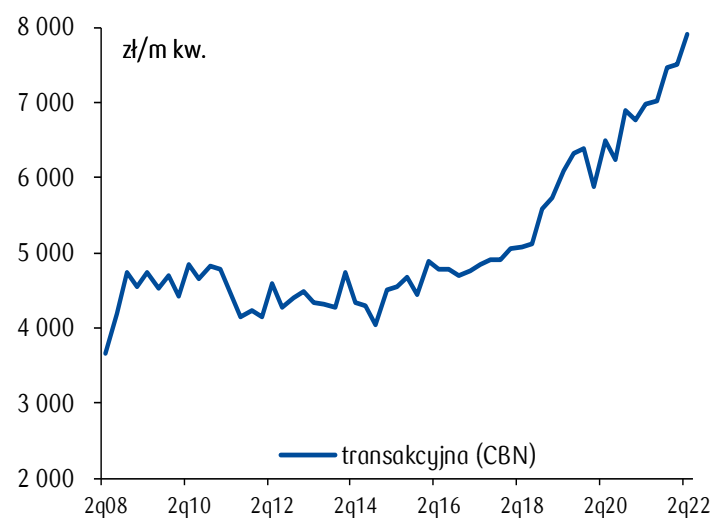
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 365	5 822	5 806	5 917	5 977	6 134	6 044	6 074	6 536	7,6	9,4	
cena ofertowa (PONT)	6 233	6 102	6 000	6 066	6 224	6 364	6 398	6 721	6 869	2,2	10,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 488	6 247	6 900	6 765	6 977	7 022	7 467	7 516	7 910	5,2	13,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 935	3 689	3 869	4 050	5 171	4 320	5 882	4 724	7 259	x	x	

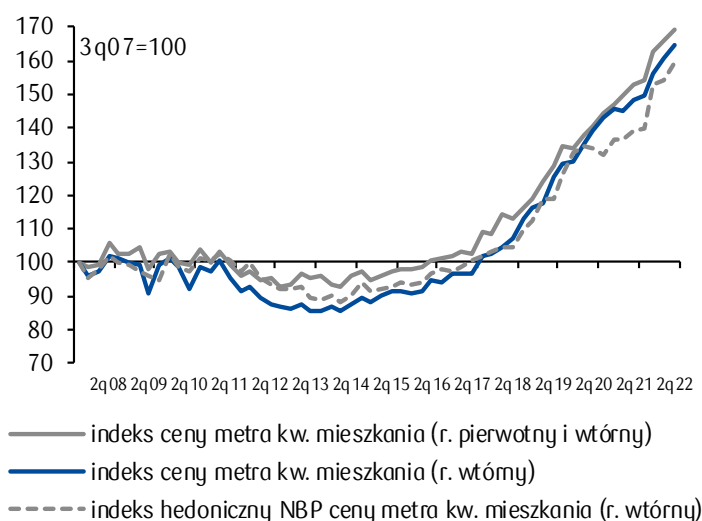
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



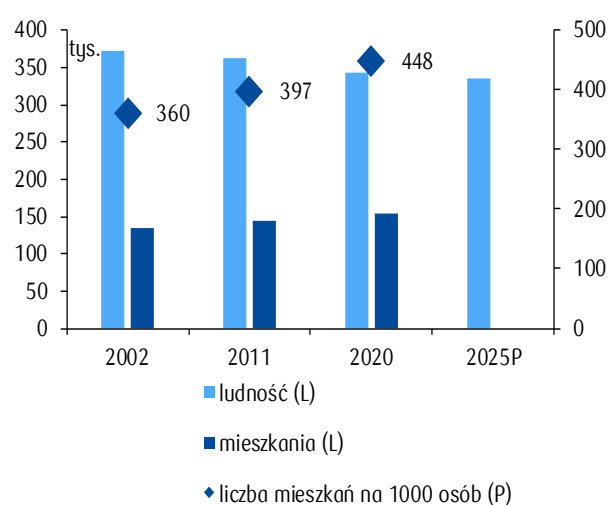
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

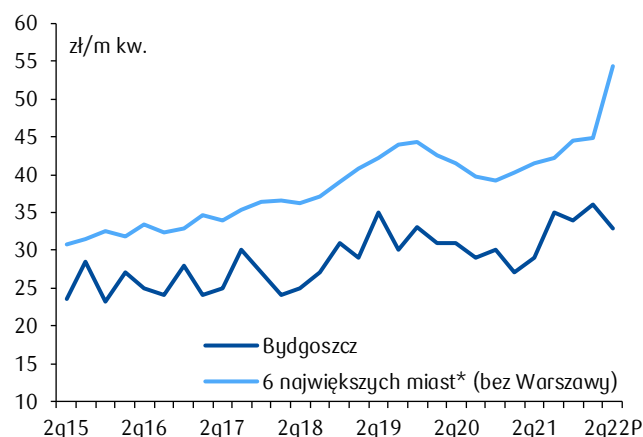


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

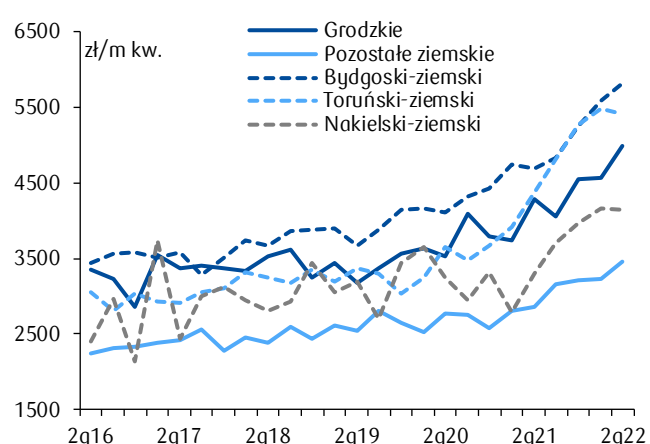


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 30; mieszkania rp - 13; domy rw - 2.

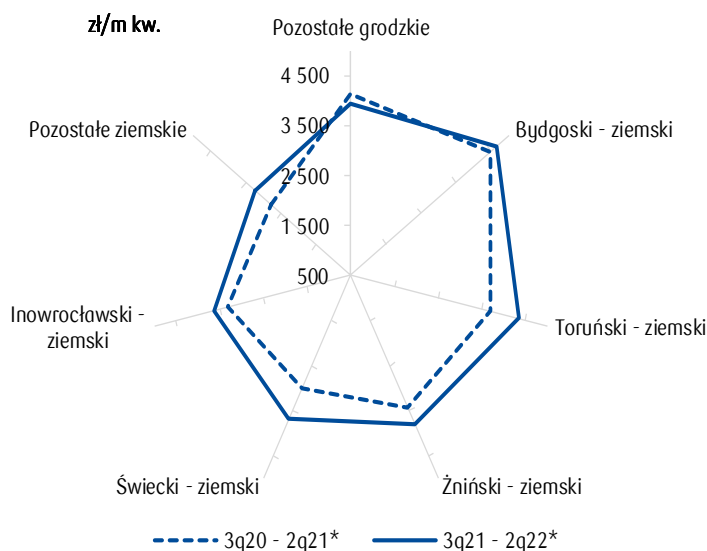
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



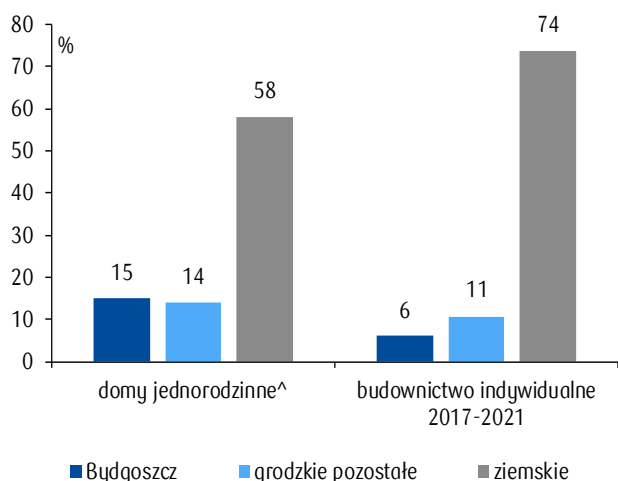
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Bydgoszcz	3 450	3 462	4 110	4 342	5 046	5 206
Pozostałe grodzkie	3 048	3 265	3 487	3 802	4 105	3 949
Bydgoski - ziemski	3 481	4 219	4 592	4 930	4 657	4 657
Toruński - ziemski	3 527	3 643	3 786	5 331	4 359	4 359
Żniński - ziemski	2 795	3 419	3 230	3 897	3 810	3 810
Świecki - ziemski	2 259	2 951	3 545	4 348	3 694	3 694
Inowrocławski - ziemski	2 641	3 312	3 420	2 396	3 629	3 629
Pozostałe ziemskie	2 447	2 813	3 055	3 247	3 228	3 228

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Bydgoszcz - 28; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 316.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2021	2017-21	2017-21	1-2q22
GRODZKIE									
Bydgoszcz	154 198	19	15	26,0	448	39	4,1	6	561
Grudziądz	39 702	24	12	24,7	424	66	3,5	23	124
Toruń	94 035	17	14	27,8	474	57	6,9	7	1 162
Włocławek	46 786	12	16	24,4	431	37	2,1	17	111
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 247	15	65	30,1	369	3	3,7	61	145
brodnicki	27 246	23	61	27,7	345	11	5,7	47	199
bydgoski	39 328	19	68	32,3	327	5	8,4	80	737
chełmiński	16 863	35	47	24,3	326	9	2,3	90	65
golubsko-dobrzyński	14 611	25	62	26,3	326	4	2,9	81	62
grudziądzki	12 524	28	67	26,7	311	12	3,6	90	117
inowrocławski	58 763	22	30	24,3	371	9	2,3	55	113
lipnowski	20 481	15	75	24,7	313	3	2,8	78	121
mogileński	14 664	31	58	25,7	322	3	2,4	86	124
nakielski	27 006	31	50	23,5	314	3	3,6	79	200
radziejowski	12 505	19	79	27,5	312	1	1,6	93	47
rypiński	14 352	14	60	25,8	331	11	3,4	65	138
sępoleński	12 611	32	57	24,1	309	10	3,3	74	75
świecki	32 099	31	55	25,4	325	6	2,9	76	260
toruński	33 681	22	69	28,4	307	7	7,0	75	470
tucholski	14 993	30	70	26,0	310	1	3,2	82	110
wąbrzeski	11 576	35	52	25,3	340	19	2,1	75	59
włocławski	27 607	21	81	27,7	322	5	2,8	94	137
żniński	22 430	29	52	24,8	321	13	4,0	68	148

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 01.09.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Bydgoszcz	339,1	-6,0	145,8	15,2	-6,8	-14,6	5 848	98	2,1
Grudziądz	92,6	-5,3	38,6	15,2	-9,2	-10,8	4 825	80	10,6
Toruń	196,9	-4,3	84,5	15,8	-5,0	-8,5	5 842	97	3,5
Włocławek	106,9	-6,5	45,8	15,0	-9,2	-15,0	5 294	88	8,0
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	54,5	-2,3	18,5	16,4	-7,4	-6,2	4 652	78	10,6
brodnicki	78,8	0,9	24,2	18,1	-1,8	-3,0	4 666	78	5,7
bydgoski	122,1	9,8	33,3	17,6	-2,3	13,7	5 168	86	3,0
chełmiński	51,3	-2,3	17,0	17,6	-5,2	-7,9	4 902	82	11,5
golubsko-dobrzyński	44,5	-0,2	14,1	18,3	-4,7	-8,9	5 272	88	9,9
grudziądzki	40,2	-1,6	12,2	18,1	-5,2	-1,9	5 009	84	11,3
inowrocławski	156,8	-4,2	56,9	16,1	-7,4	-10,5	4 988	83	10,7
lipnowski	65,0	-1,8	20,7	18,7	-4,9	-7,3	4 456	74	10,4
mogileński	45,1	-3,6	14,9	17,3	-5,9	-8,8	4 704	78	8,9
nakielski	85,6	-0,8	26,2	17,8	-3,4	-5,8	4 823	80	10,2
radziejowski	39,6	-4,9	12,9	17,0	-7,3	-11,2	4 800	80	12,9
rypiński	43,0	-2,9	14,4	17,1	-6,8	-9,4	4 669	78	7,3
sępoleński	40,6	-2,0	12,8	17,3	-4,2	-4,6	4 703	78	9,8
świecki	98,1	-0,5	32,3	17,3	-5,0	-6,1	5 211	87	5,3
toruński	110,7	9,6	29,7	18,1	-2,0	10,3	4 738	79	8,7
tucholski	48,1	-0,7	14,4	18,0	-3,1	-5,1	4 640	77	9,1
wąbrzeski	33,8	-3,3	11,7	17,6	-6,2	-5,9	5 092	85	10,5
włocławski	85,1	-1,9	26,1	17,5	-7,1	-6,7	4 808	80	11,2
żniński	69,6	-2,2	22,2	17,1	-6,1	-4,1	4 601	77	7,7

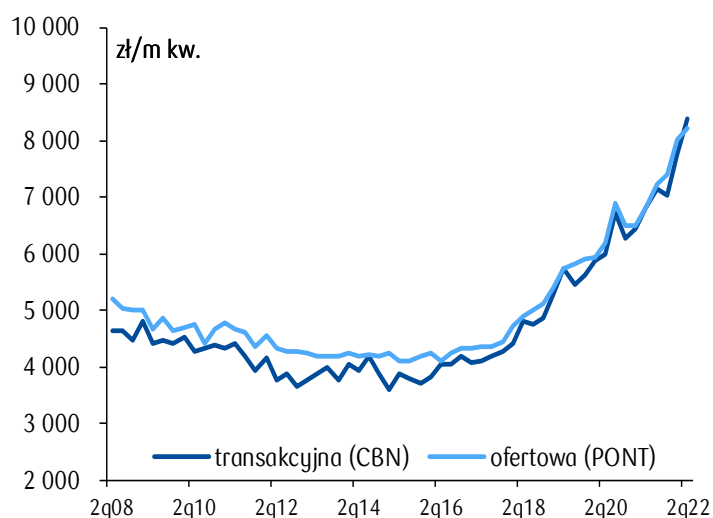
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

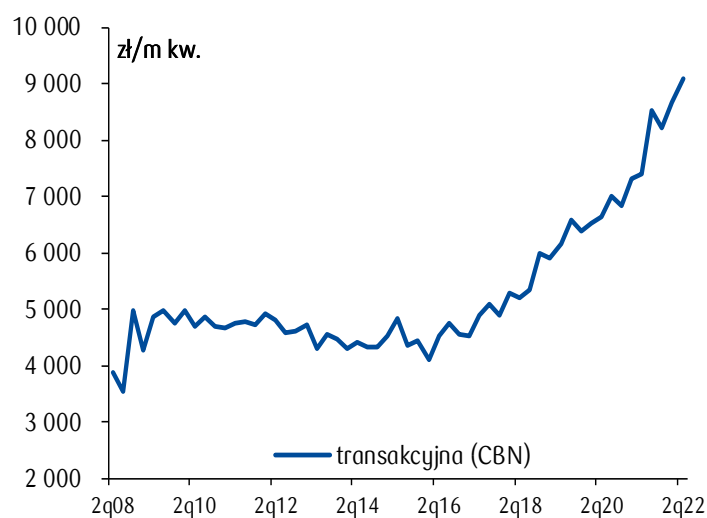
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 998	6 729	6 274	6 441	6 800	7 158	7 029	7 770	8 393	8,0	23,4	
cena ofertowa (PONT)	6 203	6 898	6 500	6 500	6 818	7 232	7 388	8 023	8 214	2,4	20,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 643	7 009	6 832	7 328	7 400	8 525	8 228	8 680	9 100	4,8	23,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 027	5 039	5 218	4 741	5 853	7 073	4 859	6 031	5 924	x	x	

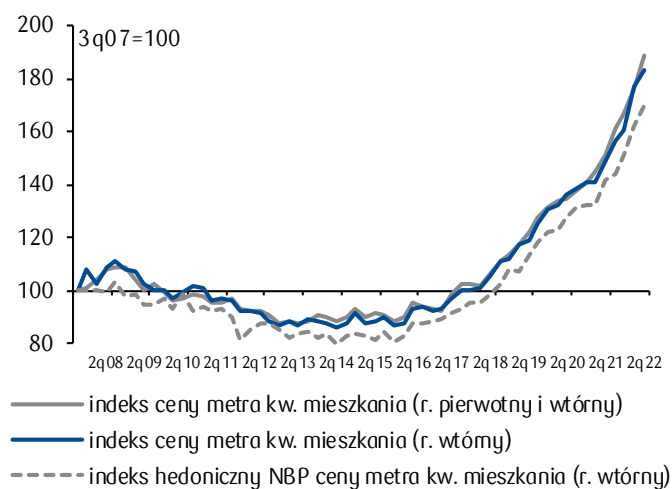
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



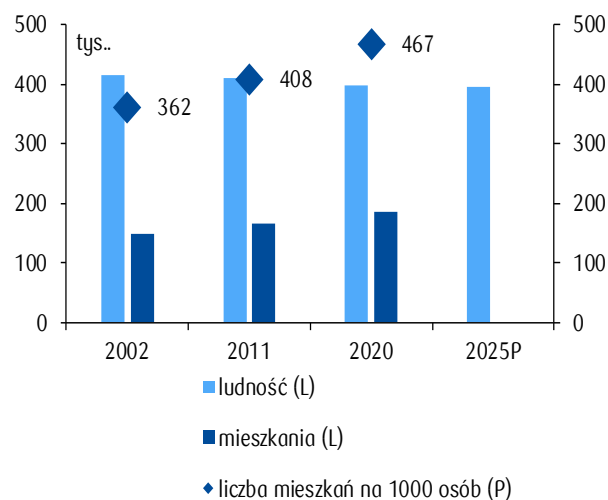
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

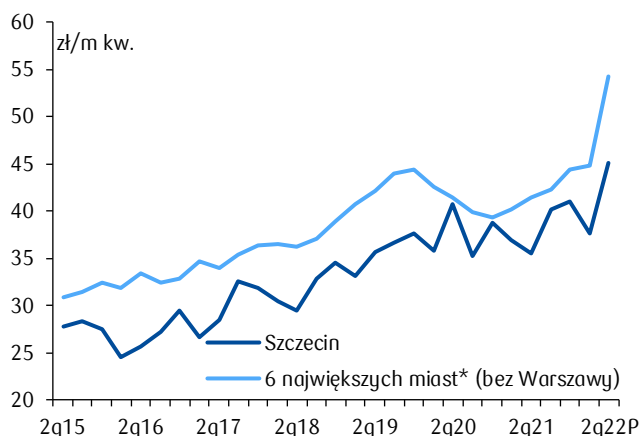


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

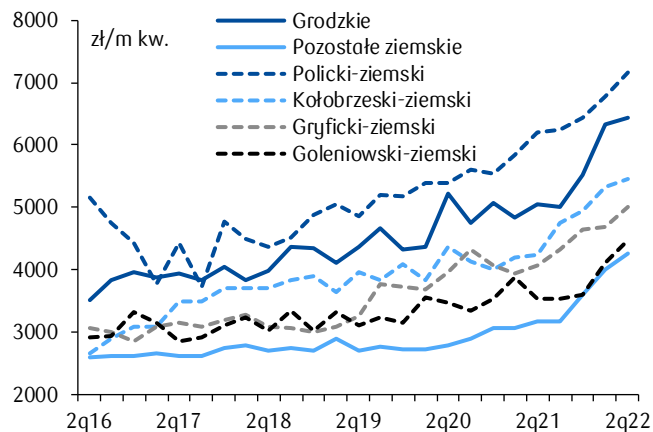


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 6; domy rw - 6.

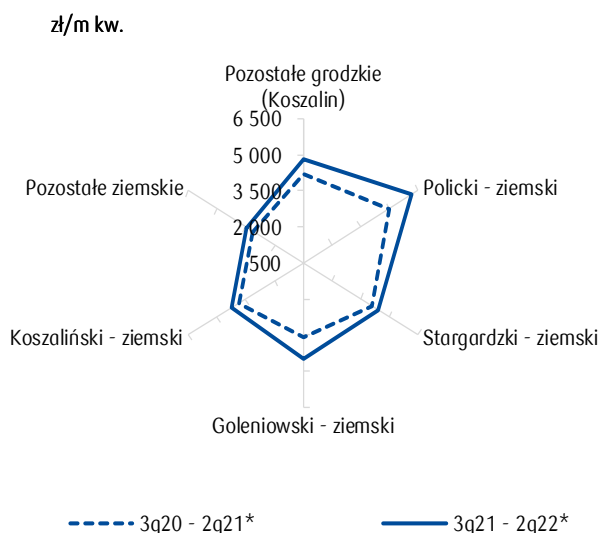
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



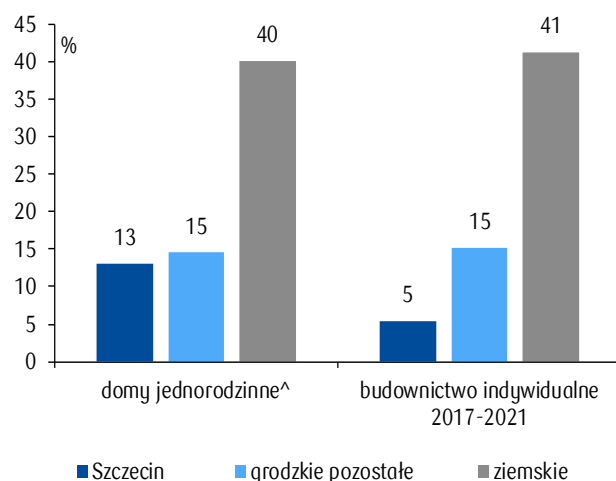
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Szczecin	3 900	4 053	4 678	5 010	5 748	6 308
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	2 900	3 453	3 714	4 252	4 367	4 843
Policki - ziemski	4 253	4 572	5 360	6 556	6 163	6 163
Stargardzki - ziemski	3 869	3 620	4 571	4 547	4 436	4 436
Goleniowski - ziemski	3 701	3 589	4 245	4 405	4 509	4 509
Koszaliński - ziemski	3 370	3 566	4 094	4 135	4 261	4 261
Pozostałe ziemskie	2 437	2 877	3 379	3 135	3 458	3 458

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

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Szczecin - 28; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 263.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2021	2017-21	2017-21	1-2q22
GRODZKIE									
Koszalin	47 654	14	16	28,9	449	43	4,9	16	182
Szczecin	185 868	29	13	29,8	467	60	7,0	5	1 092
Świnoujście	21 468	15	12	35,1	524	48	7,3	13	242
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 154	42	37	25,5	363	21	2,6	54	36
choszcheński	16 813	38	45	24,6	351	2	1,7	73	42
drawski	20 533	39	42	25,9	364	26	1,9	79	49
goleniowski	28 269	33	45	26,6	343	5	3,9	78	170
gryficki	21 074	41	44	26,7	352	9	1,5	75	38
gryfiński	27 658	36	44	25,0	340	9	2,3	77	77
kamieński	22 547	36	44	36,6	483	8	11,4	17	528
kołobrzeski	37 998	22	27	36,4	479	35	13,5	13	669
koszaliński	24 390	40	57	32,7	367	20	8,8	52	202
łobeski	12 932	43	44	24,6	354	5	1,3	71	22
myśliborski	22 811	38	42	25,1	349	10	2,6	63	86
policki	29 626	20	35	33,4	363	43	7,4	39	647
pyrzycki	12 971	34	48	24,1	331	9	2,1	79	69
ślawieński	19 603	47	55	28,7	352	77	4,7	44	98
stargardzki	42 477	29	32	24,0	354	9	3,2	33	410
szczecinecki	29 087	36	31	25,5	377	58	3,1	37	92
świdwiński	16 816	43	37	25,5	363	18	1,2	77	23
wałeckie	19 369	35	37	26,2	368	4	2,8	51	49

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa do-mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021 Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE								
Koszalin	105,0	-3,9	45,6	15,2	-5,6	-11,7	5 496	5,1
Szczecin	395,5	-3,3	170,3	15,1	-6,7	-6,9	6 245	3,1
Świnoujście	40,5	-3,1	18,1	14,3	-9,1	-11,8	5 564	3,2
ZIEMSKIE								
białogardzki	46,8	-4,8	17,5	17,0	-7,7	-10,9	5 147	16,2
choszcheński	47,5	-5,0	16,9	17,1	-5,7	-10,8	4 981	15,3
drawski	56,0	-4,2	21,4	16,5	-6,9	-8,9	4 789	10,3
goleniowski	82,0	1,2	27,7	17,2	-4,1	-3,4	5 440	3,7
gryficki	59,2	-2,5	20,7	16,5	-6,9	-10,5	4 745	5,7
gryfiński	80,6	-2,1	27,8	16,9	-5,6	-8,0	5 298	6,9
kamieński	46,3	-4,9	17,4	15,7	-8,0	-8,4	4 624	12,4
kołobrzeski	78,8	-1,6	30,1	16,1	-7,8	-6,0	5 001	2,3
koszaliński	66,4	1,3	22,1	17,5	-5,3	-0,8	5 100	12,3
łobeski	36,0	-5,5	13,3	16,4	-7,4	-13,4	4 962	14,3
myśliborski	64,7	-4,1	22,8	16,6	-7,9	-9,9	4 927	5,7
policki	82,8	10,7	25,5	16,7	-0,2	15,3	5 844	4,3
pyrzycki	38,8	-3,7	13,0	16,7	-6,8	-10,1	5 265	9,8
ślawieński	55,2	-2,7	19,6	17,4	-6,7	-10,6	4 748	11,5
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-4,8	-0,6	5 126	7,6
szczecinecki	76,5	-3,9	29,3	16,9	-6,6	-9,4	5 256	13,1
świdwiński	45,9	-5,9	17,6	16,4	-7,4	-11,4	4 705	11,3
wałeckie	52,3	-4,4	20,3	17,1	-6,6	-8,3	5 225	7,5

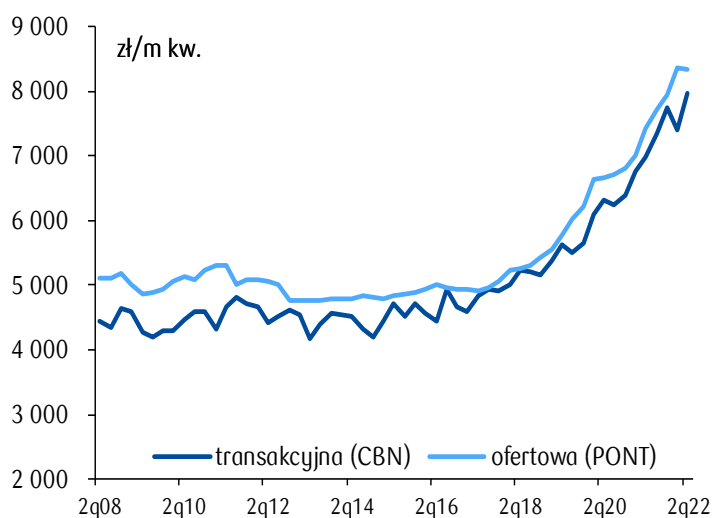
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

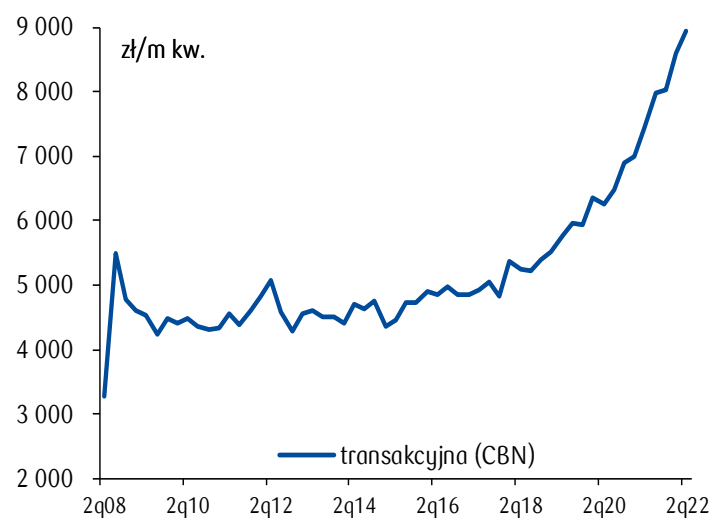
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 332	6 241	6 402	6 754	6 989	7 355	7 740	7 416	7 975	7,5	14,1	
cena ofertowa (PONT)	6 667	6 714	6 824	7 000	7 424	7 714	7 960	8 364	8 347	-0,2	12,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 258	6 470	6 899	6 999	7 446	7 991	8 031	8 599	8 945	4,0	20,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 620	3 950	4 723	4 271	3 350	5 494	5 174	4 874	4 846	x	x	

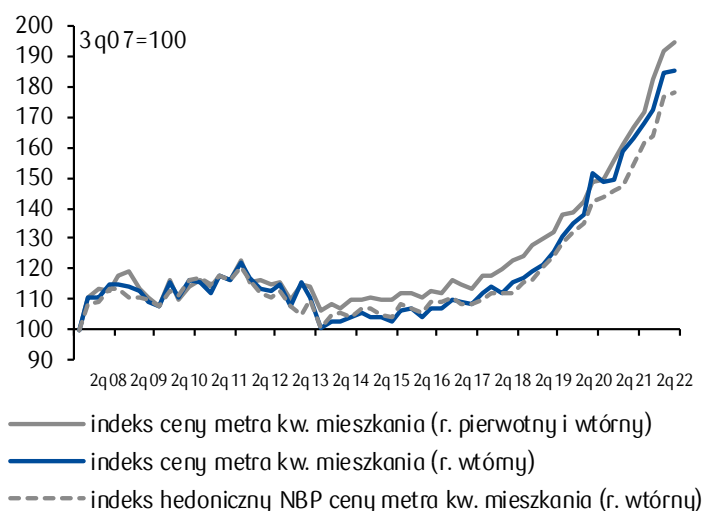
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



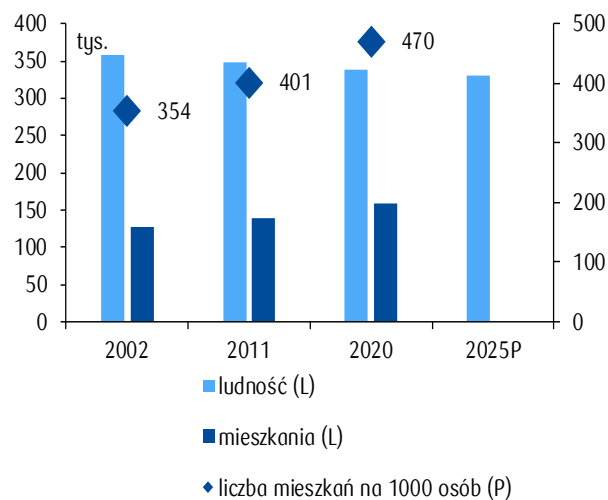
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

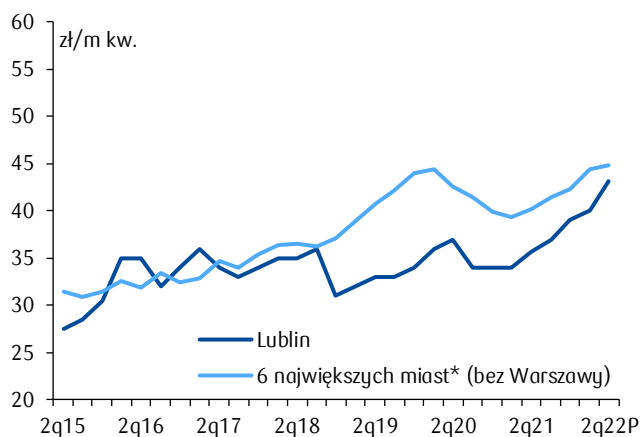


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

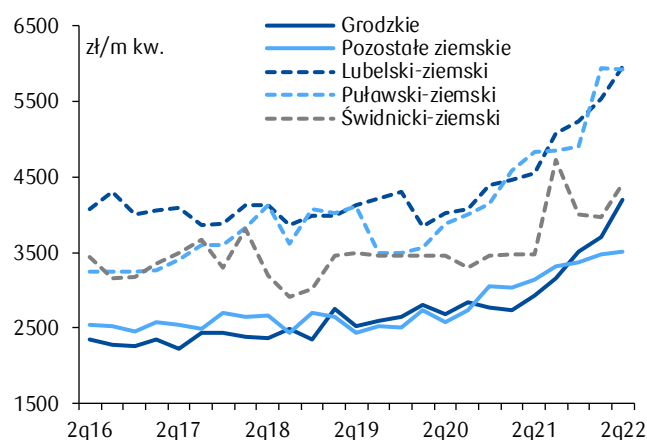


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 15; domy rw - 2.

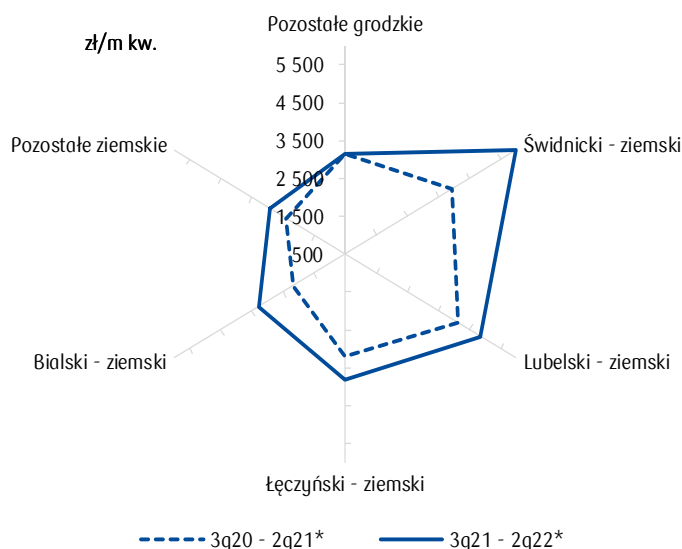
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



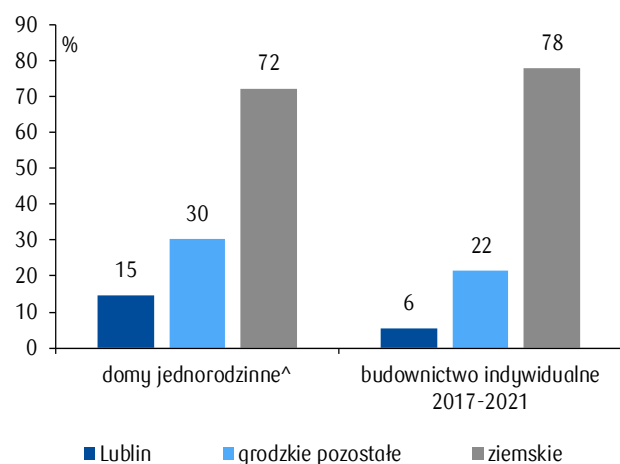
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Lublin	3 590	3 957	4 425	3 919	4 945	5 232
Pozostałe grodzkie	2 496	2 392	2 593	3 154	3 057	3 136
Świdnicki - ziemski	3 200	3 830	3 909	6 122	5 974	5 974
Lubelski - ziemski	3 789	4 035	4 409	5 067	4 853	4 853
Łęczyński - ziemski	3 322	3 054	2 943	4 906	3 804	3 804
Bialski - ziemski	2 603	1 942	3 226	3 144	3 280	3 280
Pozostałe ziemskie	2 321	2 296	2 694	3 195	2 909	2 909

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Lublin - 23; pozostałe powiaty grodzkie - 16; powiaty ziemskie - 209.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Biała Podlaska	23 506	8	38	28,9	413	64	7,1	12	208
Chełm	26 080	10	24	26,9	427	100	1,9	40	93
Lublin	159 187	9	15	28,3	470	54	8,2	6	1 119
Zamość	24 719	7	25	26,4	394	100	2,8	32	63
ZIEMSKIE									
bialski	40 476	14	83	31,7	368	23	3,3	73	266
biłgorajski	32 373	6	80	29,4	323	66	2,8	68	122
chełmski	29 032	13	86	29,1	375	72	2,5	100	127
hrubieszowski	23 052	9	68	28,9	372	60	1,0	85	24
janowski	13 743	7	86	28,3	304	40	1,6	85	24
krasnostawski	24 890	12	77	31,9	398	53	1,6	94	71
kraśnicki	32 275	9	65	28,1	341	73	1,6	86	88
lubartowski	31 206	9	79	29,8	355	52	3,0	82	160
lubelski	52 882	8	90	33,8	338	75	6,3	80	619
łęczyński	19 239	6	59	27,6	336	100	3,6	90	141
łukowski	34 244	8	76	27,5	322	41	2,7	81	284
opolski	21 062	9	72	28,3	359	87	1,8	100	73
parczewski	13 315	10	73	30,8	387	63	2,4	73	70
puławski	43 934	6	52	29,0	391	84	3,4	51	198
radzyński	20 244	10	80	30,1	347	65	3,0	60	122
rycki	20 399	11	68	28,9	367	95	2,1	85	107
świdnicki	27 649	6	45	27,7	387	61	3,6	54	211
tomaszowski	28 316	5	79	29,7	346	59	1,1	78	110
włodawski	14 591	13	64	29,8	384	2	2,4	89	39
zamojski	37 382	10	93	32,4	355	53	2,4	99	158

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021 Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE								
Biała Podlaska	56,5	-2,8	20,9	16,0	-3,5	-7,8	4 985	8,1
Chełm	60,2	-6,9	26,1	14,9	-7,6	-14,8	4 946	8,9
Lublin	336,3	-4,2	144,4	15,1	-4,4	-6,6	5 834	5,2
Zamość	62,0	-6,4	24,2	15,9	-6,4	-12,2	5 406	8,0
ZIEMSKIE								
bialski	109,1	-2,7	35,7	18,4	-7,2	-7,7	4 594	8,3
biłgorajski	99,3	-4,3	30,8	17,7	-7,2	-10,7	4 781	4,2
chełmski	76,9	-2,9	26,6	17,6	-7,6	-8,1	4 637	9,3
hrubieszowski	61,0	-8,8	22,6	16,8	-11,6	-16,8	5 020	11,0
janowski	44,6	-5,7	13,7	18,0	-7,6	-11,7	5 062	8,2
krasnostawski	61,6	-6,2	23,5	16,5	-12,2	-15,4	4 843	10,6
kraśnicki	93,4	-5,8	32,0	17,0	-8,5	-12,1	4 683	7,8
lubartowski	87,0	-2,3	29,5	17,4	-7,8	-9,3	4 825	9,7
lubelski	157,2	5,8	45,7	17,9	-3,6	4,2	4 616	4,5
łęczyński	56,9	-1,6	19,0	17,8	-3,9	-5,1	7 166	119
łukowski	105,5	-3,5	31,6	18,4	-2,5	-6,6	4 562	76
opolski	58,0	-6,0	20,8	17,0	-8,5	-11,3	4 547	76
parczewski	33,8	-5,9	12,1	16,8	-10,5	-16,4	4 882	81
puławski	111,2	-4,5	41,0	16,6	-8,4	-10,9	5 680	95
radzyński	57,6	-4,8	19,3	18,0	-6,8	-12,3	4 776	80
rycki	54,9	-6,5	19,0	17,4	-6,1	-12,2	4 786	80
świdnicki	70,8	-3,2	26,7	15,7	-6,7	-9,1	5 538	92
tomaszowski	80,8	-6,9	27,7	17,3	-8,3	-13,6	4 557	76
włodawski	37,5	-6,1	14,0	16,4	-9,6	-13,3	4 724	79
zamojski	104,3	-3,1	34,6	18,2	-9,1	-9,8	4 374	73

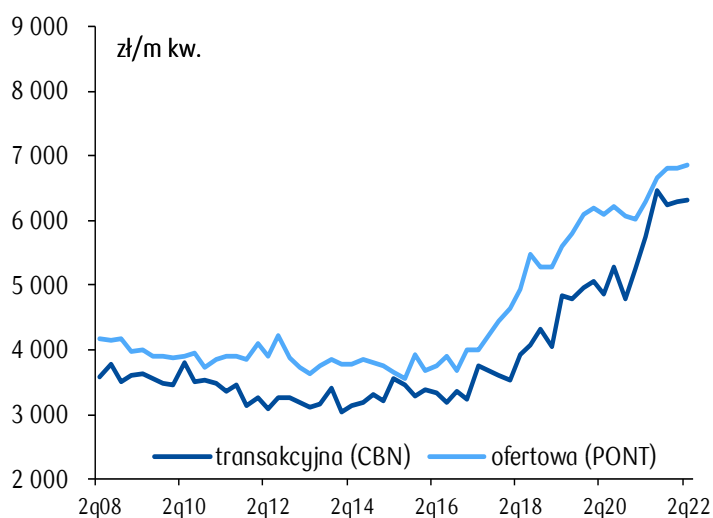
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

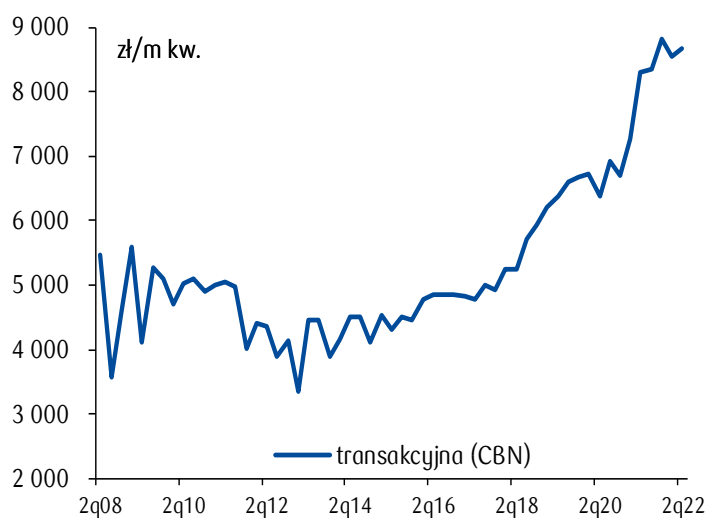
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 861	5 295	4 802	5 251	5 755	6 463	6 239	6 294	6 311	0,3	9,6	
cena ofertowa (PONT)	6 106	6 210	6 069	6 032	6 306	6 667	6 805	6 818	6 857	0,6	8,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 378	6 917	6 711	7 272	8 304	8 353	8 814	8 540	8 666	1,5	4,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 031	4 814	4 685	4 932	5 239	5 306	5 118	6 463	4 756	x	x	

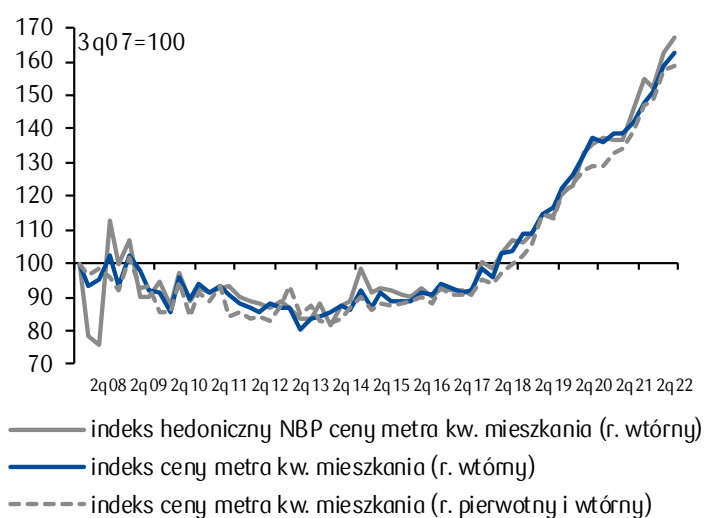
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



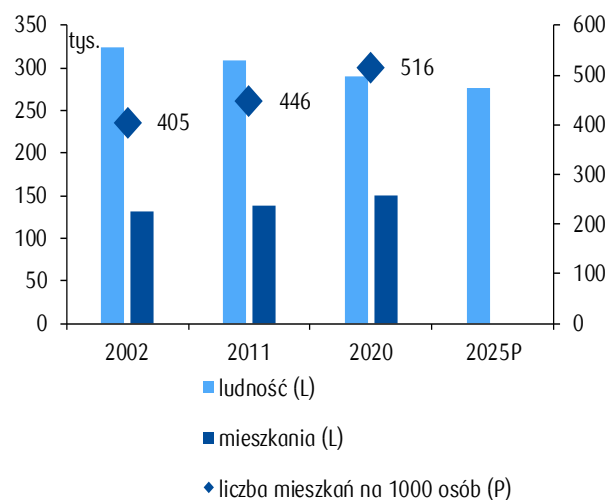
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

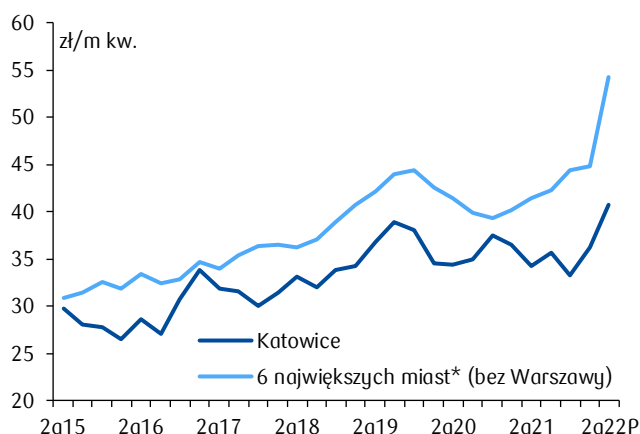


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

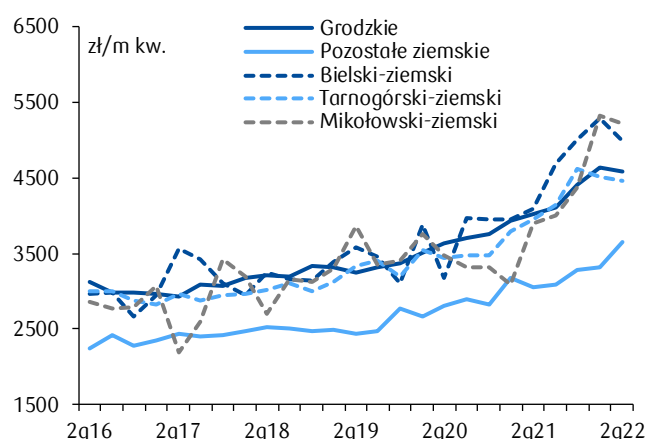


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 26; mieszkania rp - 16; domy rw - 2.

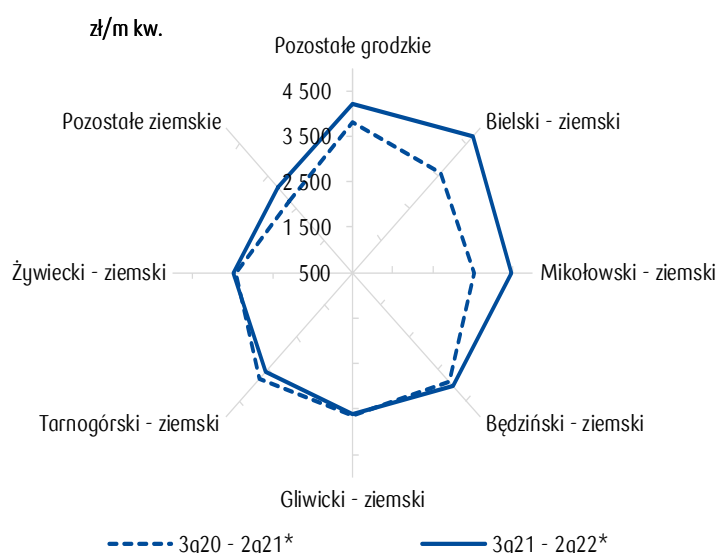
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



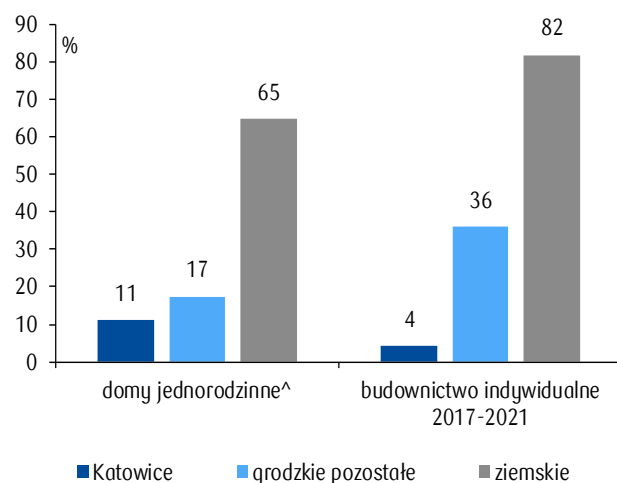
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Katowice	3 618	3 491	3 937	4 394	4 916	5 440
Pozostałe grodzkie	2 869	3 136	3 356	3 686	4 126	4 214
Bielski - ziemski	3 273	3 574	3 811	5 019	4 727	4 727
Mikołowski - ziemski	3 228	3 628	4 177	4 690	4 460	4 460
Będziński - ziemski	2 916	3 920	3 888	4 304	4 031	4 031
Gliwicki - ziemski	3 388	3 543	3 750	3 359	3 627	3 627
Tarnogórski - ziemski	3 376	3 369	3 597	4 093	3 597	3 597
Żywiecki - ziemski	2 361	3 094	3 438	3 931	3 483	3 483
Pozostałe ziemskie	2 406	2 674	2 952	3 298	3 146	3 146

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Katowice - 45; pozostałe powiaty grodzkie - 355; powiaty ziemskie - 574.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	73 153	17	31	30,1	431	40	4,3	29	381
Bytom	73 780	38	6	24,9	452	47	0,8	43	85
Chorzów	53 951	41	4	26,6	505	100	2,8	11	170
Częstochowa	100 763	15	22	29,2	463	26	2,7	42	652
Dąbrowa Górnicza	51 089	11	23	26,6	432	51	2,8	48	199
Gliwice	81 172	36	15	28,6	459	92	4,3	15	592
Jastrzębie-Zdrój	32 516	2	20	25,9	369	100	1,6	82	67
Jaworzno	35 611	12	37	27,3	394	68	3,1	49	136
Katowice	149 812	26	11	31,0	516	28	6,7	4	787
Mysłowice	29 607	22	27	27,4	397	38	4,1	41	89
Piekary Śląskie	22 462	22	23	25,7	411	98	1,6	40	15
Ruda Śląska	58 875	23	11	24,0	432	100	1,7	75	154
Rybnik	49 362	15	41	27,4	360	100	3,1	53	285
Siemianowice Śląskie	31 500	27	7	26,0	475	100	2,7	12	84
Sosnowiec	93 158	17	11	26,2	472	49	2,1	28	472
Świętochłowice	22 914	39	5	24,1	467	91	2,1	9	43
Tychy	51 858	2	14	26,8	409	33	4,4	30	205
Zabrze	71 169	44	11	23,7	416	32	1,5	40	182
Żory	21 693	3	28	25,8	345	100	6,5	48	226
ZIEMSKIE									
będziński	62 432	19	41	31,0	424	62	2,6	78	351
bielski	51 811	17	82	29,5	312	87	3,4	88	393
bieruńsko-lędzki	19 088	14	69	30,6	319	41	3,7	90	128
cieszyński	63 277	17	67	33,1	356	92	3,7	72	303
częstochowski	48 219	10	88	32,7	360	76	3,8	98	350
gliwicki	39 858	23	45	27,8	345	93	3,6	78	261
kłobucki	27 393	9	90	31,3	325	58	2,5	100	188
lubliniecki	26 103	21	71	31,7	343	33	3,2	78	126
mikołowski	35 229	17	56	31,3	355	74	5,5	69	362
myszkowski	27 334	9	74	33,3	388	90	2,5	90	113
pszczyński	33 481	12	68	30,4	299	63	4,0	78	255
raciborski	36 354	26	49	29,1	339	66	1,5	75	121
rybnicki	25 251	17	72	28,9	323	100	3,1	96	125
tarnogórski	51 822	24	53	31,6	368	75	5,6	64	561
wodzisławski	50 393	15	60	30,6	319	41	2,4	89	235
zawierciański	48 405	13	58	29,2	322	82	2,1	93	142
żywiecki	52 864	17	86	31,0	347	97	3,7	96	412

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	168,3	-5,3	66,0	14,6	-5,4	-8,5	5 790	97	1,9
Bytom	161,1	-7,6	73,6	15,2	-9,1	-13,0	5 562	93	8,2
Chorzów	105,6	-2,4	49,3	15,8	-9,0	-11,4	5 282	88	3,3
Częstochowa	214,3	-7,9	94,2	14,5	-10,1	-14,7	5 307	88	3,3
Dąbrowa Górnicza	117,0	-6,7	49,0	13,5	-9,8	-11,1	6 361	106	4,6
Gliwice	175,1	-6,2	77,8	15,1	-7,0	-11,0	6 698	112	2,8
Jastrzębie-Zdrój	86,6	-8,0	33,3	16,4	-8,6	-16,0	8 988	150	3,5
Jaworzno	89,4	-5,2	35,2	14,8	-9,2	-11,3	6 436	107	4,4
Katowice	287,0	-7,6	134,2	14,4	-8,2	-12,4	6 925	115	1,8
Mysłowice	74,1	-3,1	28,9	14,9	-5,0	-6,4	5 217	87	5,5
Piekary Śląskie	54,2	-6,1	22,9	14,9	-8,2	-8,7	5 733	96	6,6
Ruda Śląska	135,0	-4,8	55,9	15,5	-7,0	-10,4	5 318	89	2,3
Rybnik	136,0	-4,1	50,1	15,3	-5,6	-8,3	5 447	91	2,7
Siemianowice Śląskie	65,7	-7,9	30,0	14,8	-9,2	-8,8	5 389	90	4,3
Sosnowiec	194,8	-8,8	91,3	13,5	-10,7	-14,0	5 552	93	5,2
Świętochłowice	48,6	-8,1	22,2	15,1	-6,8	-10,8	4 817	80	5,1
Tychy	125,8	-5,1	50,8	14,1	-6,1	-8,6	5 586	93	1,8
Zabrze	168,9	-7,8	73,3	15,4	-6,8	-11,6	5 825	97	4,6
Żory	62,8	-4,8	21,6	15,0	-3,7	0,1	5 196	87	3,2
ZIEMSKIE									
będziński	146,0	-2,6	58,6	14,1	-9,8	-8,2	5 088	85	6,1
bielski	166,5	3,7	50,2	16,8	-3,4	0,9	5 205	87	3,1
bieruńsko-lędziński	60,0	1,8	18,6	16,5	-2,1	2,8	5 055	84	1,7
cieszyński	176,7	0,8	58,6	16,3	-6,0	-4,9	5 109	85	4,7
częstochowski	133,3	-0,1	43,0	16,7	-8,4	-6,3	5 016	84	6,1
gliwicki	115,0	-1,4	40,2	15,7	-5,0	-3,4	5 063	84	4,3
kłobucki	83,7	-1,8	25,4	16,9	-6,6	-7,0	4 436	74	6,5
lubliniecki	75,7	-2,9	24,8	16,5	-4,7	-5,1	5 039	84	5,2
mikołowski	99,3	2,4	32,7	16,0	-3,7	1,2	5 294	88	3,0
myszkowski	69,7	-2,1	24,8	15,1	-8,7	-10,5	5 007	83	6,1
pszczyński	111,7	1,4	32,8	16,6	-1,2	-0,7	5 270	88	3,1
raciborski	106,5	-4,2	38,9	15,9	-6,6	-8,8	5 908	98	4,5
rybnicki	78,0	1,3	26,0	16,4	-4,0	-1,8	5 079	85	4,3
tarnogórski	140,9	-2,7	49,1	15,6	-5,6	1,1	5 321	89	5,4
wodzisławski	155,5	-2,5	55,5	15,9	-7,0	2,8	4 709	79	5,3
zawierciański	115,4	-4,8	44,1	14,8	-10,2	-6,9	5 807	97	5,2
żywiecki	151,4	-1,0	44,8	17,4	-5,9	-5,5	5 438	91	4,8

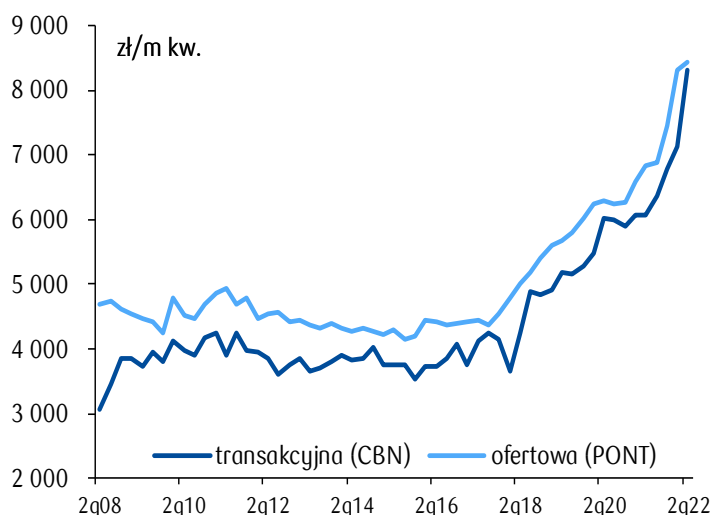
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

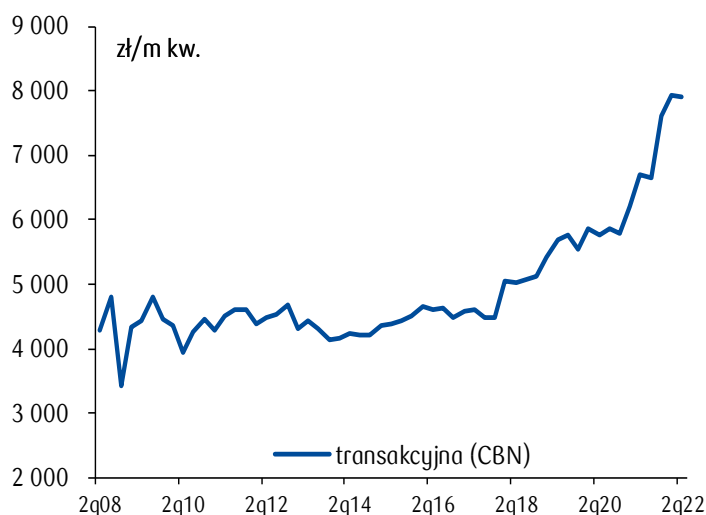
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 014	6 009	5 901	6 080	6 062	6 379	6 781	7 133	8 325	16,7	37,3	
cena ofertowa (PONT)	6 289	6 250	6 259	6 583	6 833	6 898	7 455	8 313	8 444	1,6	23,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 770	5 871	5 793	6 197	6 700	6 650	7 624	7 936	7 901	-0,4	17,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 571	5 135	4 788	4 588	2 770	4 713	5 566	.	5 924	x	x	

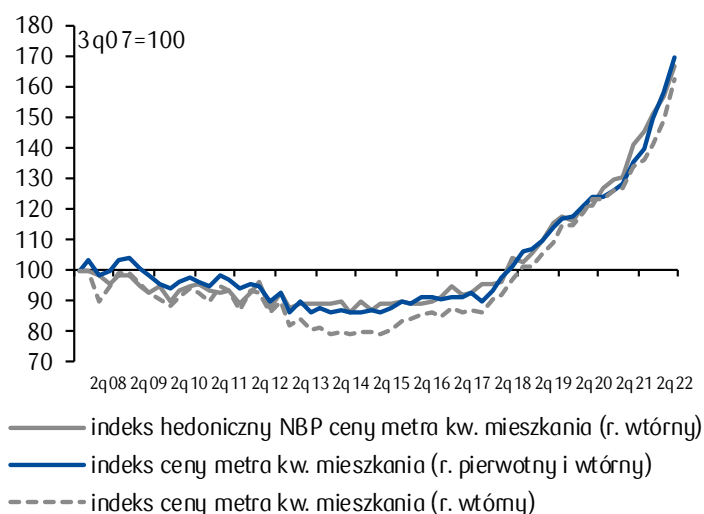
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



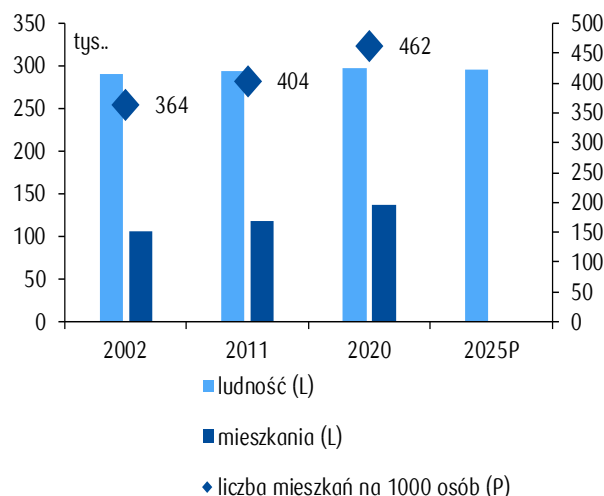
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

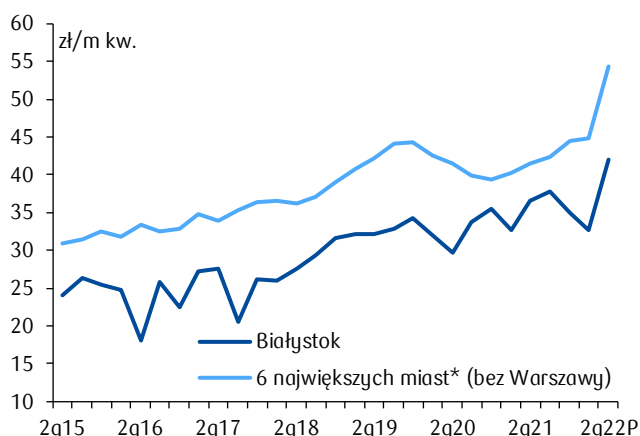


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

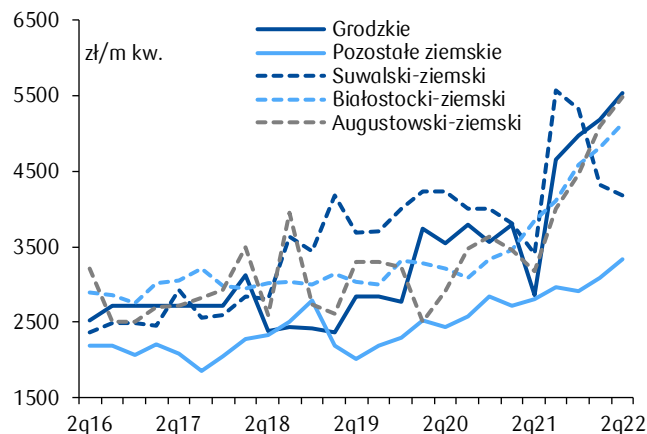


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 24; mieszkania rp - 12; domy rw - 1.

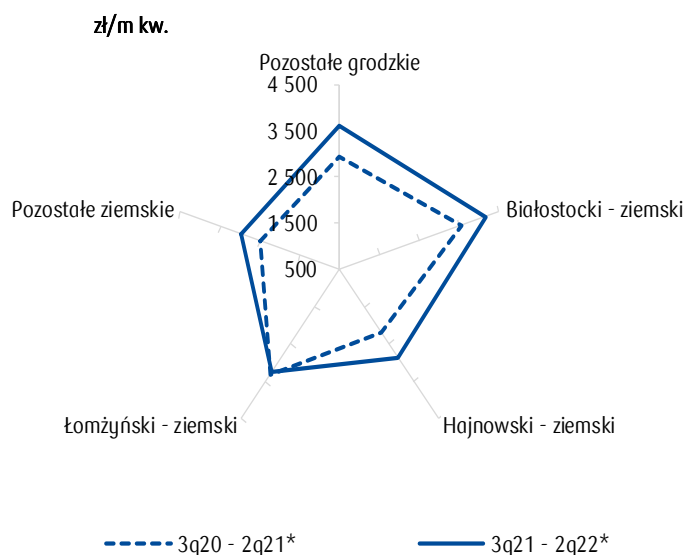
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



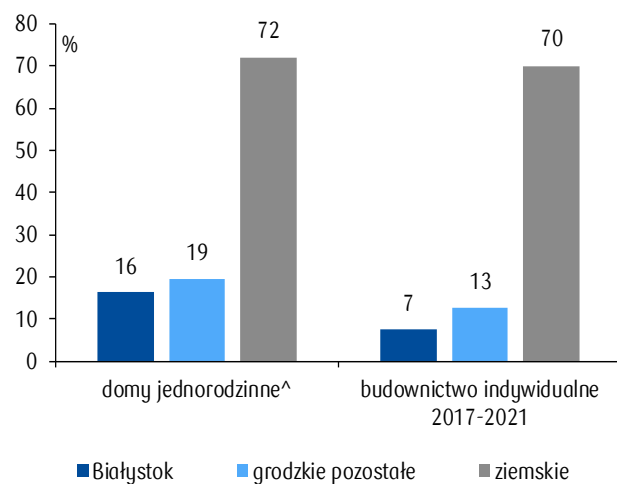
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniami wg NSP 2011

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

Powiaty	2017	2018	2019	2020	2021	3q21 - 2q22*
Białystok	3 384	3 281	3 412	3 741	4 203	4 487
Pozostałe grodzkie	2 343	2 785	2 622	3 073	3 565	3 600
Białostocki - ziemski	3 282	3 455	3 857	4 644	4 174	4 174
Hajnowski - ziemski	1 918	2 228	2 250	2 702	2 875	2 875
Łomżyński - ziemski	3 302	3 302	3 374	2 540	3 239	3 239
Pozostałe ziemskie	2 492	2 858	2 637	3 763	2 984	2 984

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Białystok - 40; pozostałe powiaty grodzkie - 14; powiaty ziemskie - 149.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wym planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Białystok	137 118	4	16	28,4	462	55	8,4	7	1 207
Łomża	24 262	3	20	25,8	388	27	4,7	15	114
Suwałki	27 127	7	19	25,0	390	76	6,4	11	288
ZIEMSKIE									
augustowski	20 450	9	60	29,0	355	26	3,2	70	171
białostocki	58 239	14	73	35,2	386	12	7,9	63	969
bielski	24 168	8	69	35,6	450	21	2,6	80	89
grajewski	15 850	11	57	26,5	339	9	2,3	45	27
hajnowski	22 304	14	68	38,4	531	3	2,6	85	25
kolneński	11 110	12	72	26,1	293	4	2,6	68	68
łomżyński	15 555	8	95	31,9	306	5	3,6	91	83
moniecki	13 964	7	79	31,7	349	52	2,6	64	19
sejneński	7 280	12	76	34,3	370	28	2,8	89	53
siemiatycki	18 333	10	77	36,2	420	39	2,0	73	21
sokółski	25 935	17	75	32,1	394	4	2,0	86	56
suwalski	11 623	10	86	33,0	327	9	3,7	100	71
wysokomazowiecki	18 361	10	83	33,3	326	12	2,9	73	70
zambrowski	14 723	9	48	28,6	341	2	2,9	53	39

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2021	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2021	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2021	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2021	Polska=100	Stopa bezrobocia (%) czerwiec 22
GRODZKIE									
Białystok	295,7	-1,3	118,8	15,6	-1,9	-4,3	5 651	94	5,9
Łomża	62,0	-4,5	23,1	16,5	-3,3	-8,9	5 352	89	6,2
Suwałki	69,2	-1,8	25,1	17,2	-1,6	-6,2	4 967	83	4,8
ZIEMSKIE									
augustowski	57,0	-3,0	19,4	17,6	-7,5	-11,0	5 453	91	8,8
białostocki	152,0	3,6	47,8	17,1	-4,5	7,8	4 979	83	7,8
bielski	52,8	-7,6	21,1	16,0	-11,8	-16,0	6 293	105	3,1
grajewski	46,3	-4,9	15,6	17,5	-5,8	-9,8	5 526	92	10,2
hajnowski	41,3	-10,9	18,9	14,2	-16,0	-15,7	5 821	97	6,8
kolneński	37,5	-6,1	11,0	18,7	-4,4	-9,5	4 826	80	12,8
łomżyński	50,6	-0,7	15,0	18,5	-5,4	-3,6	5 432	91	3,7
moniecki	39,5	-5,9	13,2	17,7	-9,2	-13,0	4 979	83	5,9
sejneński	19,4	-6,1	6,8	17,6	-10,7	-14,0	4 537	76	10,4
siemiatycki	42,9	-8,8	15,8	17,3	-11,7	-15,8	4 834	81	5,1
sokółski	64,9	-7,1	23,7	16,7	-11,1	-14,9	4 968	83	9,0
suwalski	35,3	-2,1	10,3	19,4	-5,7	-7,0	4 724	79	3,6
wysokomazowiecki	55,7	-5,5	17,3	17,7	-7,4	-12,5	5 395	90	5,2
zambrowski	42,8	-5,1	14,4	17,5	-4,8	-8,5	5 085	85	5,7

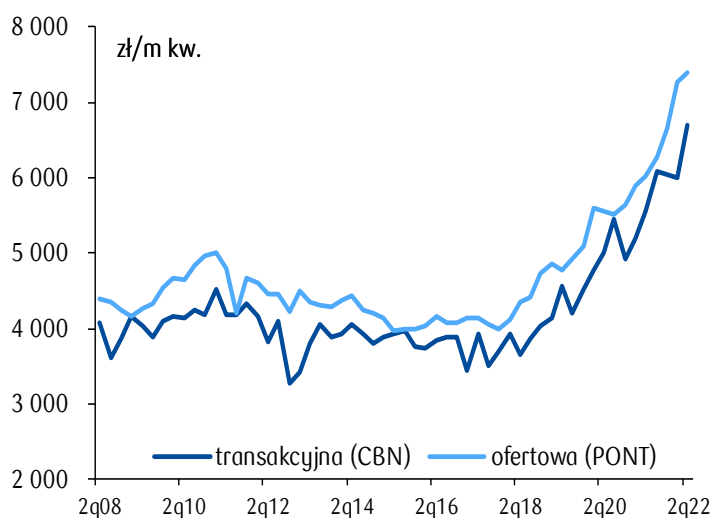
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

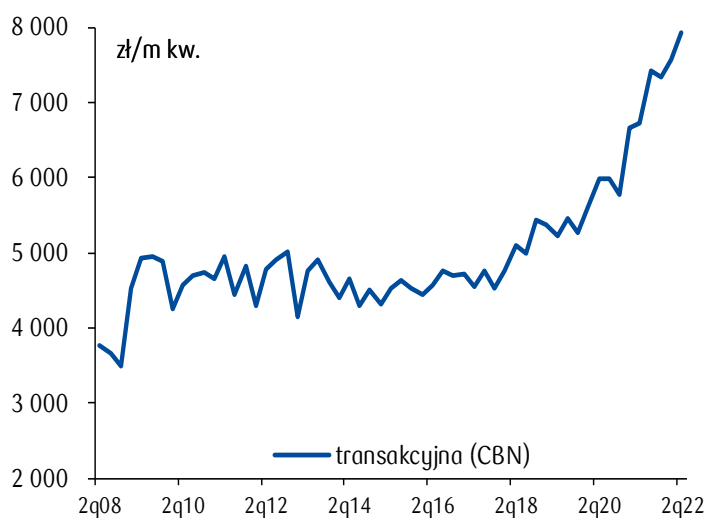
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 999	5 453	4 928	5 193	5 563	6 085	6 049	5 992	6 695	11,7	20,3	
cena ofertowa (PONT)	5 554	5 510	5 635	5 893	6 029	6 263	6 652	7 271	7 385	1,6	22,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 985	5 992	5 770	6 665	6 729	7 422	7 338	7 579	7 933	4,7	17,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 240	3 891	.	.	3 308	4 967	.	.	4 081	x	x	

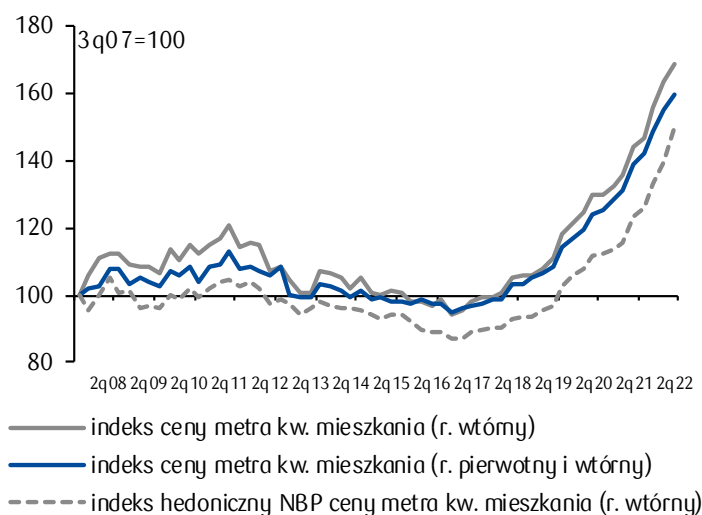
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



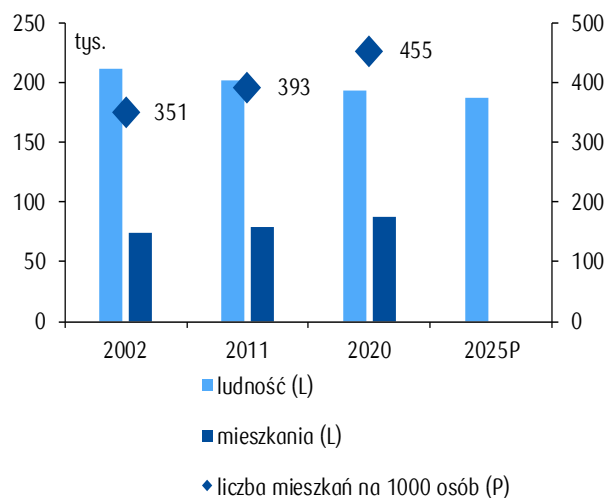
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

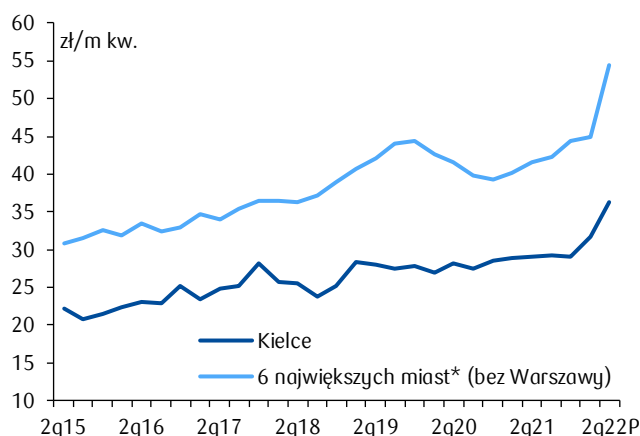


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

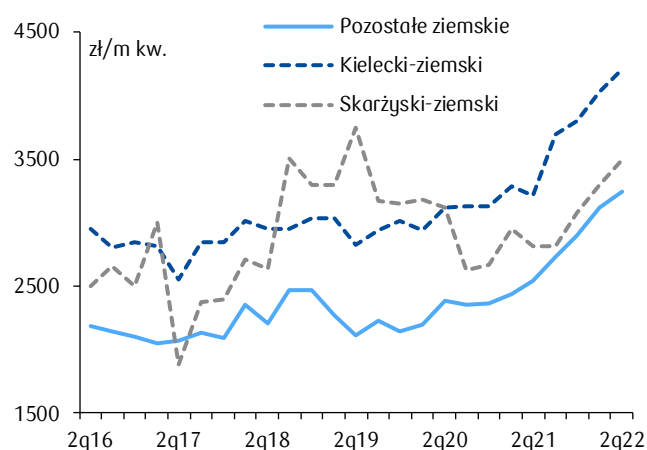


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 6; mieszkania rp - 9; domy rw - 1.

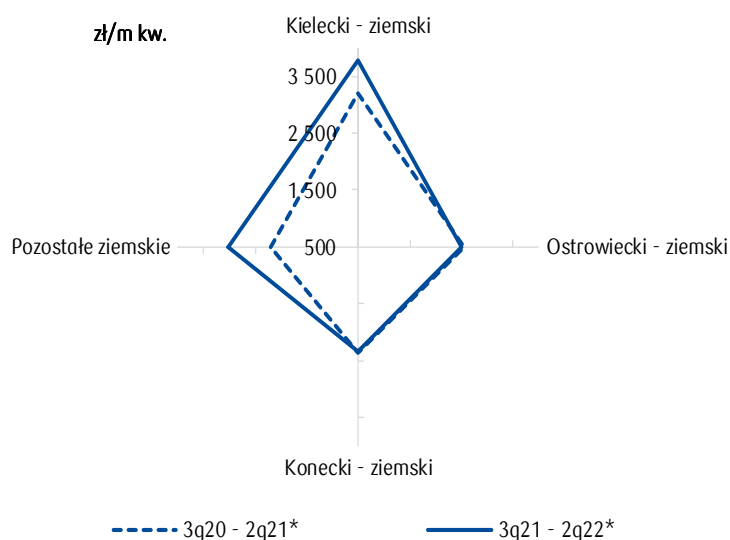
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



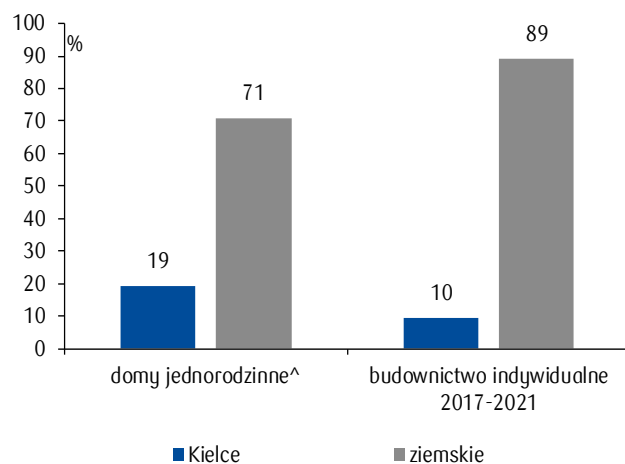
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Kielce	3 355	3 092	4 263	4 019	4 118	5 204
Kielecki - ziemski	3 112	3 250	3 739	5 295	3 788	3 788
Ostrowiecki - ziemski	2 448	2 549	2 552	2 136	2 495	2 495
Konecki - ziemski	1 875	1 943	2 651	2 488	2 343	2 343
Pozostałe ziemskie	2 354	2 504	2 724	3 268	3 018	3 018

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Kielce - 8; powiaty ziemskie - 77.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Kielce	87 927	6	19	26,8	455	18	5,9	10	833
ZIEMSKIE									
buski	25 546	6	79	30,9	359	10	3,1	79	119
jędrzejowski	30 729	10	76	29,2	362	61	3,3	88	203
kazimierski	11 098	8	86	31,2	333	6	1,3	100	25
kielecki	62 656	7	93	26,7	297	52	4,0	97	516
konecki	30 369	11	73	28,0	384	3	2,1	93	117
opatowski	18 927	8	80	28,8	367	27	1,8	80	45
ostrowiecki	41 471	9	48	26,4	385	23	1,5	77	81
pińczowski	14 615	8	71	30,7	380	24	2,0	97	41
sandomierski	26 094	5	72	28,3	342	28	1,9	78	60
skarżyski	30 698	15	46	27,4	420	29	1,7	73	91
starachowicki	32 862	11	56	26,0	371	36	1,9	83	112
staszowski	24 347	6	73	28,8	342	20	2,8	89	103
włoszczowski	16 787	10	81	31,3	375	37	3,1	98	107

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2021	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2021	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2021	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2021	Polska=100	Stopa bezrobocia (%) czerwiec 22
GRODZKIE									
Kielce	191,4	-6,7	79,6	14,2	-6,6	-10,2	5 649	94	4,7
ZIEMSKIE									
buski	70,3	-4,2	23,6	16,4	-9,7	-12,0	4 913	82	2,8
jędrzejowski	84,0	-4,3	28,0	16,7	-8,2	-10,4	5 351	89	5,3
kazimierski	33,0	-6,9	10,8	16,2	-9,1	-10,1	4 617	77	6,9
kielecki	210,7	2,3	58,1	18,4	-3,6	-1,5	4 789	80	6,2
konecki	78,0	-5,8	28,7	16,3	-9,5	-13,1	4 923	82	9,0
opatowski	50,8	-5,9	17,6	16,8	-10,5	-13,3	4 619	77	11,5
ostrowiecki	106,2	-6,5	42,8	15,3	-10,9	-13,8	4 912	82	7,9
pińczowski	38,0	-5,8	14,0	16,1	-9,3	-11,8	4 886	81	5,7
sandomierski	75,5	-6,3	25,1	17,1	-8,4	-11,2	5 414	90	6,1
skarżyski	72,0	-8,4	29,7	14,8	-12,5	-16,5	5 118	85	14,4
starachowicki	87,5	-5,9	32,8	15,9	-10,4	-12,3	5 500	92	8,4
staszowski	70,7	-4,6	23,5	17,4	-5,6	-8,0	5 168	86	4,7
włoszczowski	44,4	-4,5	14,1	17,4	-7,2	-7,3	5 239	87	5,3

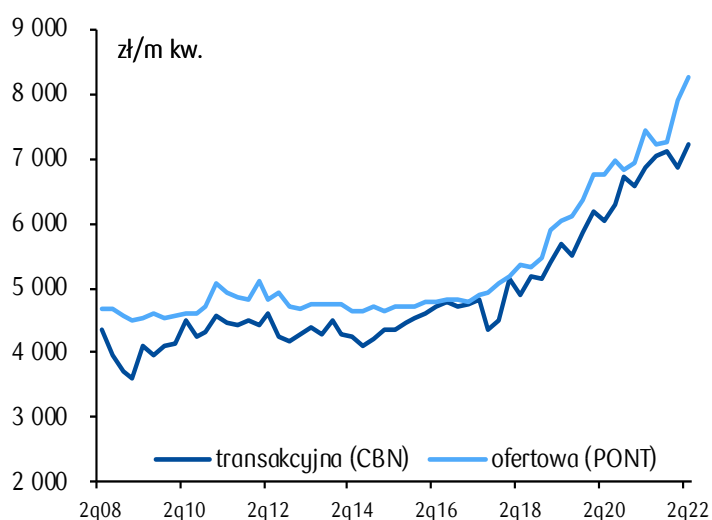
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

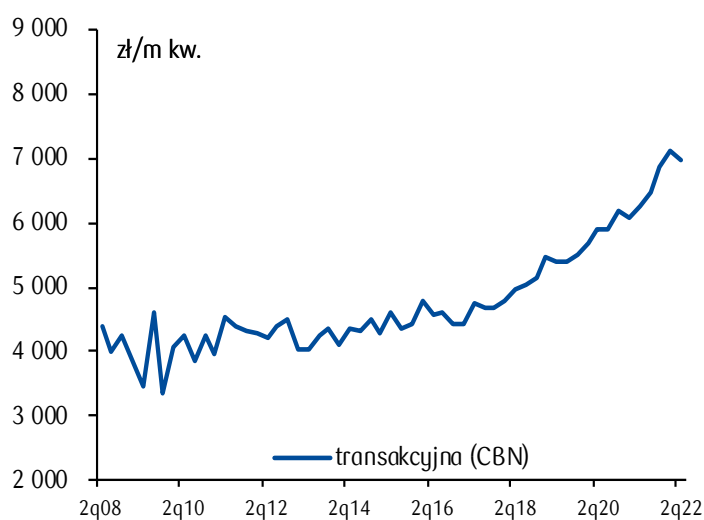
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 056	6 281	6 709	6 579	6 881	7 032	7 112	6 860	7 232	5,4	5,1	
cena ofertowa (PONT)	6 759	6 971	6 825	6 949	7 453	7 242	7 250	7 895	8 254	4,6	10,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 890	5 890	6 196	6 075	6 255	6 465	6 850	7 117	6 990	-1,8	11,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 737	3 644	2 399	3 404	3 826	5 754	4 751	4 861	5 985	x	x	

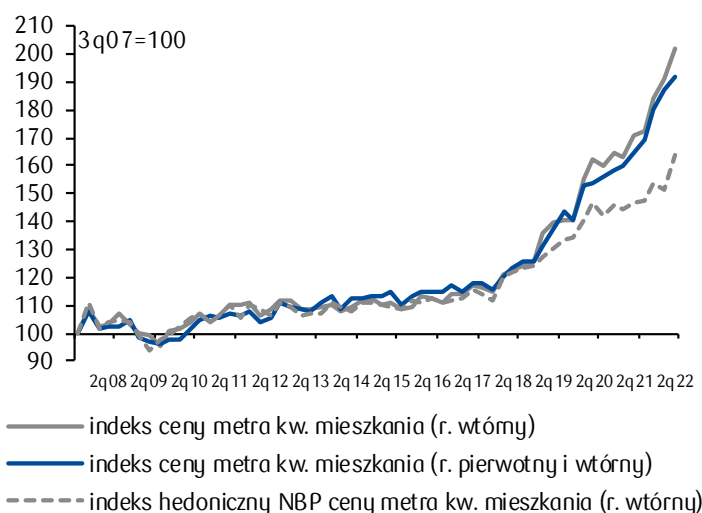
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



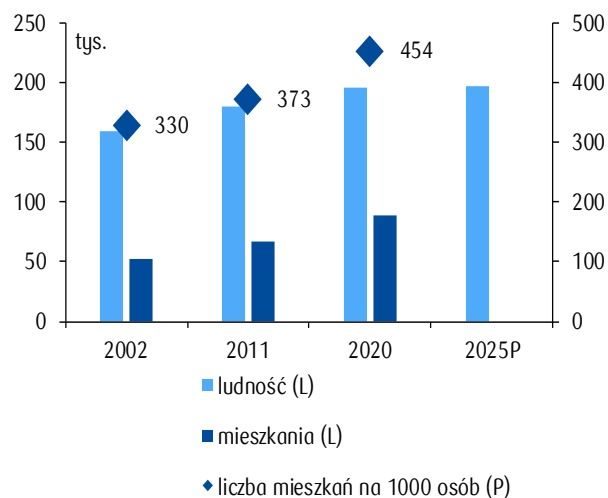
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

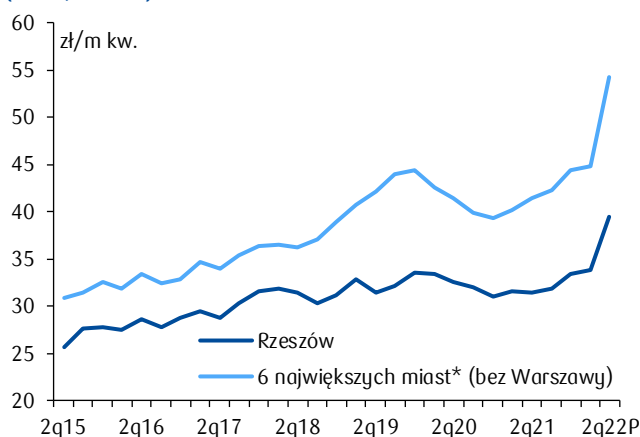


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

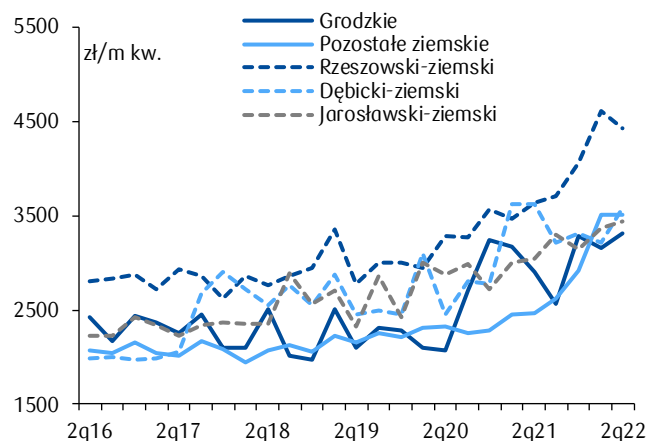


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 15; mieszkania rp - 23; domy rw - 1.

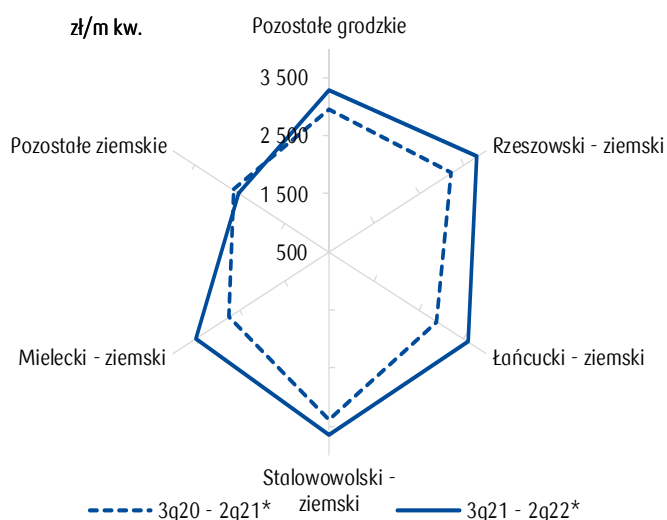
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



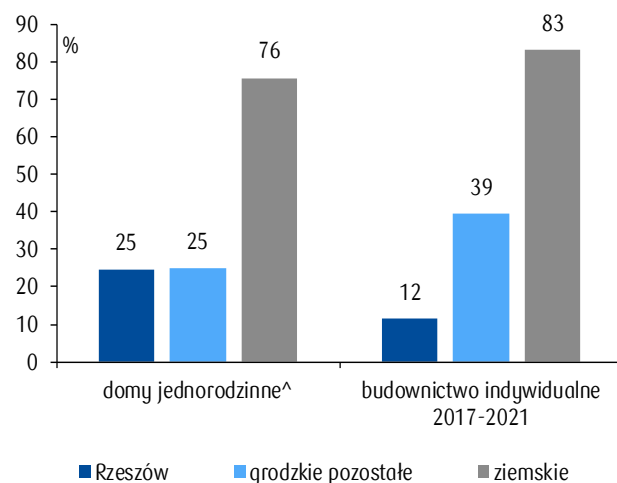
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Rzeszów	3 325	3 199	3 214	3 591	4 204	4 847
Pozostałe grodzkie	3 579	2 172	2 975	2 801	3 775	3 288
Rzeszowski - ziemski	2 703	3 074	3 844	3 455	3 784	3 784
łańcucki - ziemski	2 421	2 743	3 121	4 873	3 598	3 598
Stalowowolski - ziemski	2 075	2 411	3 213	5 006	3 646	3 646
Mielecki - ziemski	2 529	2 430	3 240	4 084	3 474	3 474
Pozostałe ziemskie	2 002	2 505	2 616	3 116	2 525	2 525

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Rzeszów - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 10; powiaty ziemskie - 177.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasycenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Krosno	18 197	10	39	28,6	396	62	3,6	36	260
Przemyśl	25 367	32	17	26,1	424	39	2,7	28	118
Rzeszów	89 350	6	25	30,3	454	16	14,8	12	1 323
Tarnobrzeg	17 901	3	23	25,4	386	37	2,7	59	104
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 018	13	53	24,5	327	2	2,6	72	33
brzozowski	19 091	15	92	25,2	292	2	2,4	94	128
dębicki	39 254	7	69	25,4	291	4	4,2	71	361
jarosławski	36 622	15	68	26,3	306	5	3,0	73	156
jasielski	33 862	9	75	24,5	300	28	1,7	100	92
kolbuszowski	17 390	6	91	25,4	280	1	2,9	90	148
krośnieński	32 505	17	94	27,0	291	46	2,5	94	160
leski	8 321	10	73	28,2	316	3	4,4	84	53
leżajski	20 164	10	76	25,3	292	27	2,2	100	87
lubaczowski	17 085	8	75	27,5	312	3	2,3	100	84
łańcucki	24 368	14	87	27,3	300	6	3,7	78	172
mielecki	42 803	8	59	25,4	314	3	3,9	73	288
niżański	20 261	11	87	28,1	306	1	2,5	96	118
przemyski	21 092	13	91	26,8	285	1	3,1	89	120
przeworski	24 229	17	82	27,4	311	3	2,6	98	116
ropczycko-sędziszowski	21 227	9	83	24,8	285	14	3,9	80	184
rzeszowski	50 803	11	94	28,7	298	6	5,6	77	602
sanocki	29 520	12	61	25,4	315	2	2,5	88	123
stałowowolski	36 847	8	42	26,0	350	4	2,6	88	137
strzyżowski	17 837	12	91	27,0	292	25	2,5	92	112
tarnobrzegi	16 296	7	68	26,0	309	17	2,6	96	97

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Krosno	45,5	-5,3	17,5	14,8	-6,1	-10,5	4 981	83	2,5
Przemyśl	58,7	-6,9	24,7	15,3	-9,9	-17,7	5 100	85	9,7
Rzeszów	198,6	2,5	69,2	16,1	-0,7	10,0	6 073	101	4,6
Tarnobrzeg	45,8	-7,6	18,0	15,2	-7,5	-11,5	5 062	84	6,9
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,3	-4,1	6,9	17,2	-5,7	-6,8	5 298	88	12,4
brzozowski	65,0	-2,0	17,8	18,5	-3,3	-5,8	4 619	77	14,0
dębicki	134,4	-1,4	37,7	17,8	-3,1	-4,4	5 047	84	3,9
jarosławski	118,9	-2,6	35,9	17,9	-4,6	-6,9	4 927	82	8,9
jasielski	112,0	-2,6	33,6	17,8	-6,0	-7,7	4 953	83	9,1
kolbuszowski	61,7	-1,7	17,2	19,2	-4,1	-5,9	4 624	77	6,7
krośnieński	111,3	0,0	31,8	18,1	-4,1	-5,1	4 433	74	5,1
leski	26,1	-3,0	8,6	16,9	-5,8	-10,5	5 247	87	13,8
leżajski	68,5	-2,1	20,7	18,3	-4,6	-6,8	4 829	81	12,1
lubaczowski	54,2	-4,6	16,7	17,7	-6,3	-9,9	4 601	77	7,2
łańcucki	81,0	0,9	22,4	18,1	-3,2	-2,9	4 736	79	8,8
mielecki	135,8	-1,6	41,0	17,5	-2,9	-4,6	5 234	87	3,9
niżański	65,7	-2,6	19,6	18,5	-5,5	-8,1	4 530	76	13,9
przemyski	73,6	1,1	20,4	18,9	-3,4	-4,9	4 472	75	11,2
przeworski	77,6	-1,8	23,0	18,3	-4,0	-5,0	4 698	78	10,4
ropczycko-sędziszowski	74,6	0,6	20,0	18,6	-0,3	0,3	4 730	79	10,4
rzeszowski	170,3	4,0	45,1	18,4	-1,3	-1,6	4 995	83	6,6
sanocki	92,9	-2,6	30,0	16,8	-6,2	-9,8	4 904	82	5,8
stalowowolski	104,3	-4,8	37,1	16,6	-6,5	-11,1	5 263	88	4,4
strzyżowski	60,6	-2,6	17,4	18,5	-5,7	-8,4	4 406	73	12,2
tarnobrzeski	52,3	-3,3	16,3	17,6	-5,1	-8,0	5 182	86	6,1

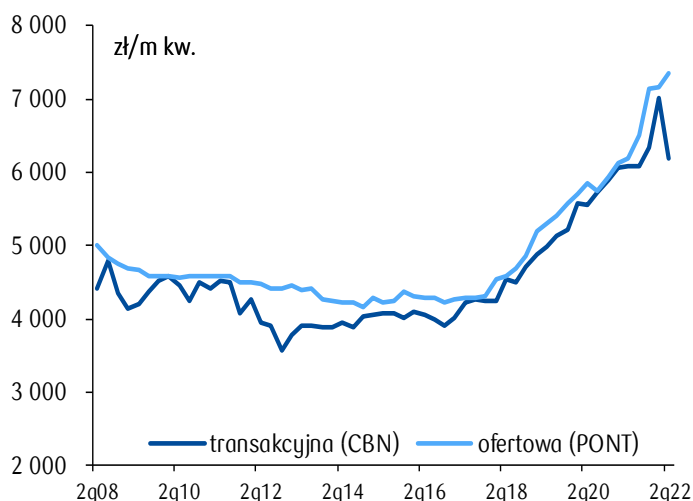
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

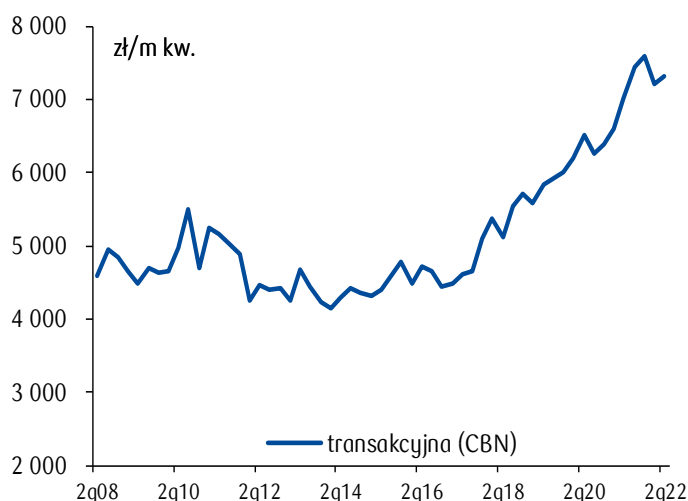
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 561	5 717	5 893	6 069	6 074	6 079	6 329	7 021	6 186	-11,9	1,8	
cena ofertowa (PONT)	5 857	5 750	5 925	6 121	6 194	6 500	7 150	7 154	7 361	2,9	18,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	6 512	6 272	6 394	6 605	7 026	7 437	7 600	7 224	7 317	1,3	4,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 749	4 103	.	3 363	2 352	4 568	4 321	3 765	3 979	x	x	

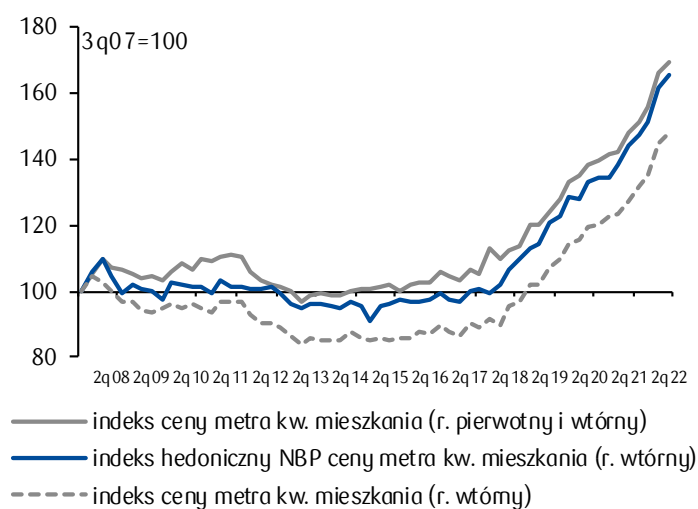
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



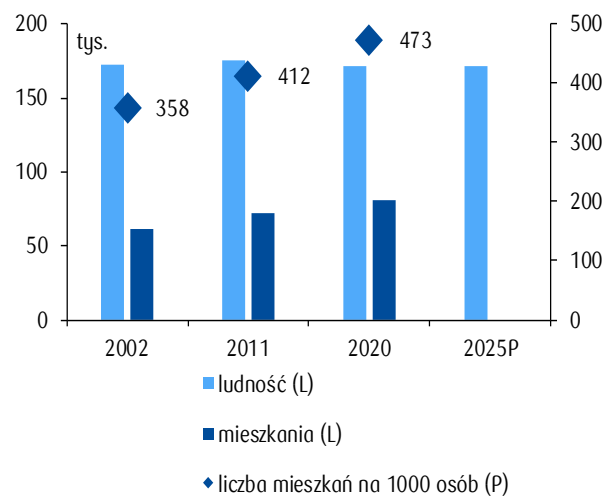
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

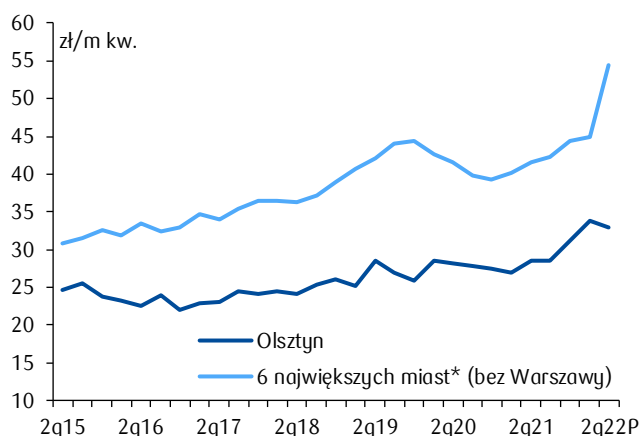


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

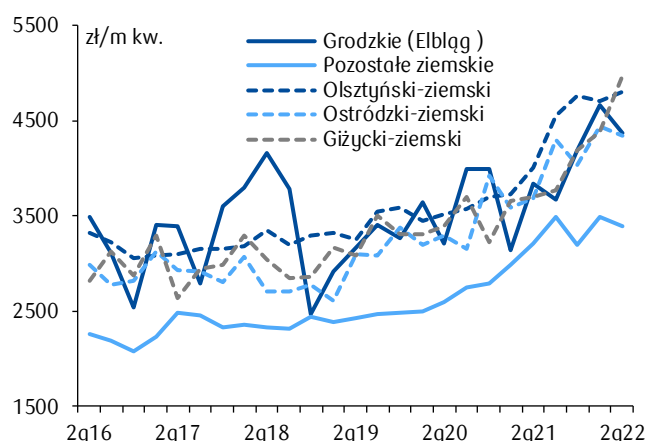


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 13; mieszkania rp - 9; domy rw - 1.

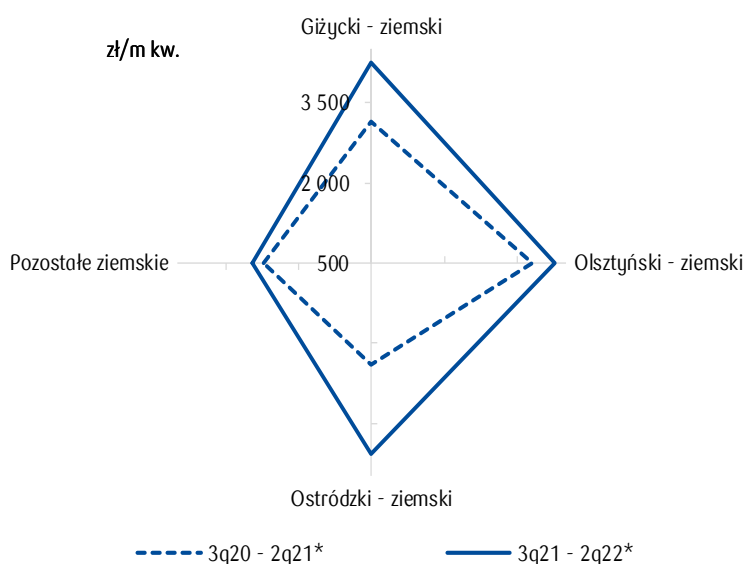
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



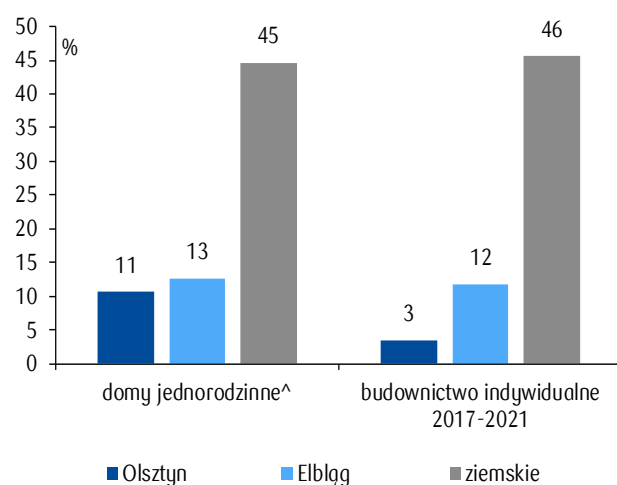
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Olsztyn	3 426	3 894	4 083	3 801	4 414	4 473
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 130	3 705	4 114	3 602	4 149	4 149
Giżycki - ziemski	2 487	4 162	3 605	4 397	4 249	4 249
Olsztyński - ziemski	3 048	3 565	3 976	4 742	4 267	4 267
Ostródzki - ziemski	2 498	2 723	3 600	4 131	4 075	4 075
Pozostałe ziemskie	2 365	2 684	3 031	2 700	2 961	2 961

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Olsztyn - 12; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 232.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2021	2017-21	2017-21	1-2q22
GRODZKIE									
Elbląg	47 934	29	13	23,7	404	46	3,6	12	157
Olsztyn	80 967	9	11	27,6	473	56	6,0	3	737
ZIEMSKIE									
bartoszycki	21 011	38	37	24,1	372	2	1,3	57	33
braniewski	14 517	36	39	24,0	356	2	1,6	55	27
działdowski	22 433	21	60	26,4	346	43	3,5	43	65
elbląski	18 600	43	58	25,0	326	48	2,4	86	90
etcki	34 011	21	24	24,5	372	5	5,5	22	291
giżycki	21 482	32	34	26,4	382	4	3,1	43	169
gołdapski	9 260	34	42	24,7	350	3	2,0	61	42
iławski	31 748	27	46	25,3	343	47	5,5	32	304
kętrzyński	23 828	39	29	23,7	386	6	1,3	49	18
lidzbarski	15 197	43	40	25,3	372	29	2,1	52	27
mrągowski	18 501	33	42	28,0	374	4	2,7	55	110
nidzicki	11 099	24	49	24,5	340	10	3,2	43	35
nowomiejski	14 111	28	73	26,3	323	8	4,0	64	62
olecki	12 097	33	40	25,4	356	3	2,7	41	19
olsztyński	45 141	39	59	29,9	354	13	8,0	40	506
ostródzki	37 398	34	40	25,3	361	8	3,0	54	350
piski	19 498	28	40	24,7	349	7	2,3	76	81
szczycieński	23 919	37	60	26,5	346	3	4,3	66	273
węgorzewski	8 599	47	47	27,6	383	43	2,2	64	50

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 01.09.2022

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021 Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE								
Elbląg	117,4	-5,6	49,0	15,8	-8,4	-10,1	5 424	6,3
Olsztyn	169,8	-2,1	75,4	16,0	-4,0	-8,5	5 903	2,0
ZIEMSKIE								
bartoszycki	55,8	-7,6	21,6	16,3	-7,4	-13,5	4 954	15,6
braniewski	40,3	-7,3	14,8	17,4	-7,1	-11,2	4 876	14,7
działdowski	64,2	-2,1	21,2	17,6	-5,2	-8,8	4 658	10,8
elbląski	56,5	-0,5	19,3	18,0	-6,2	-8,1	4 691	11,8
ełcki	91,0	0,6	31,2	17,8	-4,0	-4,3	4 765	9,7
giżycki	55,7	-2,8	21,4	16,6	-7,4	-9,9	4 901	6,8
gołdapski	26,3	-3,6	9,5	17,2	-4,7	-6,7	4 684	7,4
iławski	92,1	-1,6	29,1	17,7	-4,2	-5,9	4 557	3,6
kętrzyński	61,0	-6,8	24,9	15,9	-7,8	-9,1	4 881	15,9
lidzbarski	40,4	-5,2	15,3	16,9	-7,2	-5,7	4 701	10,3
mrągowski	48,9	-4,1	18,3	16,9	-8,2	-4,0	4 715	7,1
nidzicki	32,3	-5,2	11,5	17,7	-7,6	-6,0	4 658	5,9
nowomiejski	43,4	-1,7	13,5	18,3	-5,3	3,5	4 342	9,0
olecki	33,6	-2,5	11,6	17,9	-6,4	-4,5	4 920	9,5
olsztyński	127,9	5,0	39,5	17,4	-4,1	-2,2	5 206	6,5
ostródzki	102,7	-3,3	37,0	16,9	-5,9	0,0	4 851	8,1
piski	55,2	-4,0	19,6	18,3	-6,6	0,0	4 968	11,4
szczygieński	68,6	-3,0	23,3	17,8	-6,0	0,0	4 946	7,5
węgorzewski	22,2	-5,3	8,8	15,8	-8,0	-9,5	4 767	9,7

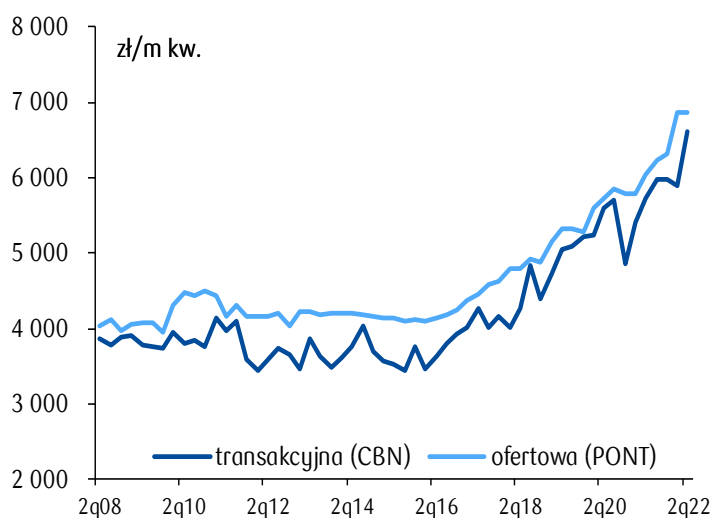
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

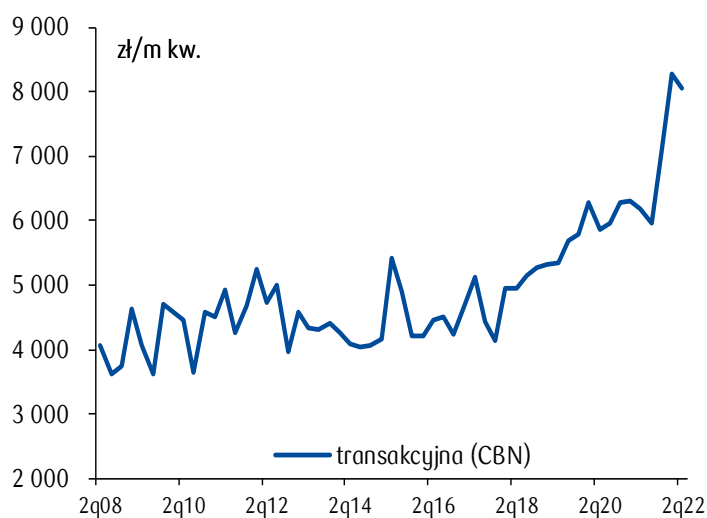
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 589	5 698	4 848	5 415	5 727	5 981	5 979	5 893	6 617	12,3	15,5	
cena ofertowa (PONT)	5 729	5 848	5 791	5 795	6 042	6 222	6 311	6 865	6 867	0,0	13,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 852	5 958	6 271	6 299	6 190	5 950	7 100	8 269	8 062	-2,5	30,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 043	3 017	5 886	2 095	4 934	4 923	4 562	2 603	6 749	x	x	

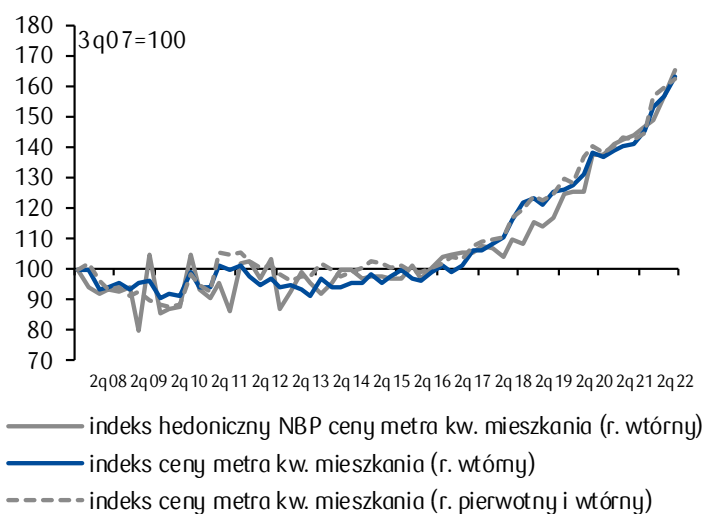
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



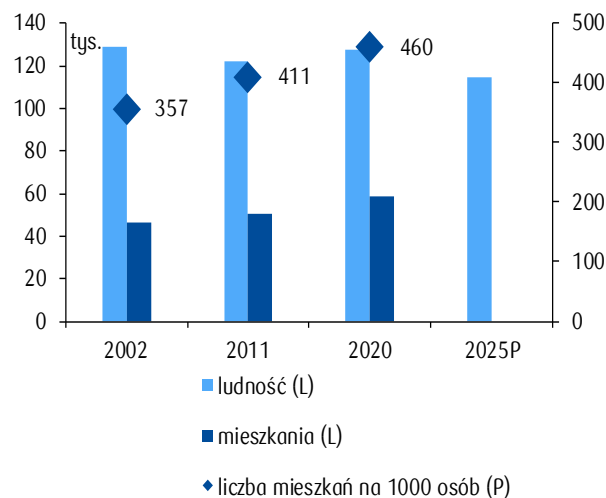
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

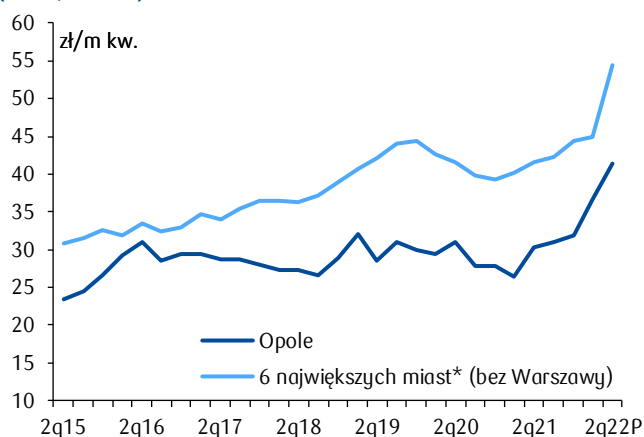


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

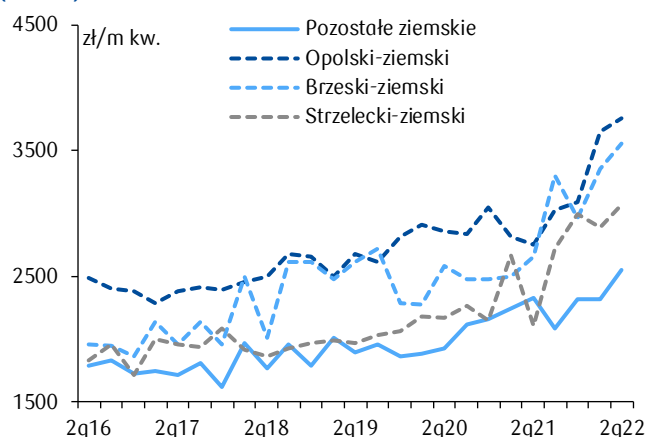


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 3; mieszkania rp - 3; domy rw - 1.

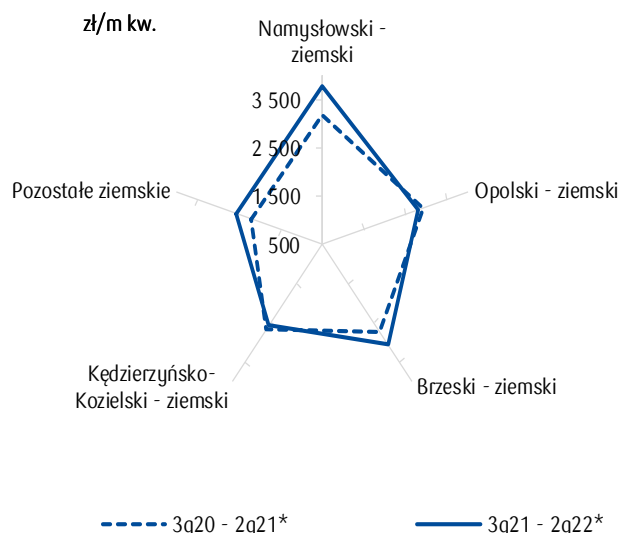
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



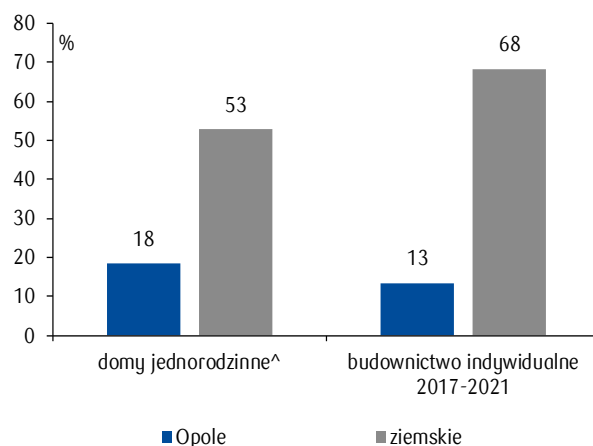
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Opole	3 029	3 537	4 011	4 037	4 558	4 848
Namysłowski - ziemski	3 080	3 176	3 443	5 009	3 786	3 786
Opolski - ziemski	2 885	2 683	2 932	2 787	2 802	2 802
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	2 568	2 568
Pozostałe ziemskie	2 126	2 175	2 431	2 545	2 561	2 561

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Opole - 15; powiaty ziemskie - 170.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Opole	58 778	22	18	31,7	460	36	7,1	13	456
ZIEMSKIE									
brzeski	33 333	44	36	27,5	373	69	3,0	49	204
głubczycki	17 287	46	51	30,0	384	15	0,8	80	35
kędzierzyńsko-kozielski	36 370	30	41	30,1	391	51	1,1	92	57
kluczborski	23 270	38	45	28,1	358	13	1,8	57	45
krapkowicki	21 374	31	56	30,0	338	51	2,0	69	110
namysłowski	16 071	40	55	30,1	378	77	5,7	29	92
nyski	49 468	40	44	28,8	367	34	1,8	79	183
oleski	21 256	27	68	30,6	333	5	1,8	76	46
opolski	40 141	39	77	32,8	325	49	2,5	89	255
prudnicki	20 380	54	51	32,4	372	27	0,9	80	21
strzelecki	24 581	31	61	29,5	333	74	1,3	93	67

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2021	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2021	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2021	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw 2021	Polska=100	Stopa bezrobocia (%) czerwiec 22
GRODZKIE									
Opole	127,1	-5,2	51,5	14,5	-4,7	-6,0	6 011	100	3,1
ZIEMSKIE									
brzeski	88,6	-4,1	31,6	16,4	-7,0	-8,2	5 157	86	7,6
głubczycki	44,6	-7,0	16,4	15,8	-8,6	-8,3	5 182	86	8,3
kędzierzyńsko-kozielski	91,6	-7,1	36,9	15,3	-7,5	-14,9	6 015	100	6,6
kluczborski	64,5	-5,9	23,2	16,6	-6,8	-8,8	5 108	85	6,7
krapkowicki	62,8	-6,2	22,6	16,3	-4,5	-6,8	5 787	96	4,8
namysłowski	42,5	-3,6	13,9	16,5	-3,3	-0,3	5 293	88	8,5
nyski	133,4	-6,5	48,6	16,1	-8,9	-10,9	5 054	84	7,2
oleski	63,4	-5,8	20,7	15,9	-5,3	-5,8	4 916	82	3,8
opolski	123,2	-2,4	43,0	16,1	-3,8	-2,5	5 101	85	5,8
prudnicki	54,1	-6,9	19,9	16,6	-8,3	-12,1	4 809	80	8,4
strzelecki	73,6	-5,5	25,3	16,0	-3,9	-3,9	5 239	87	3,7

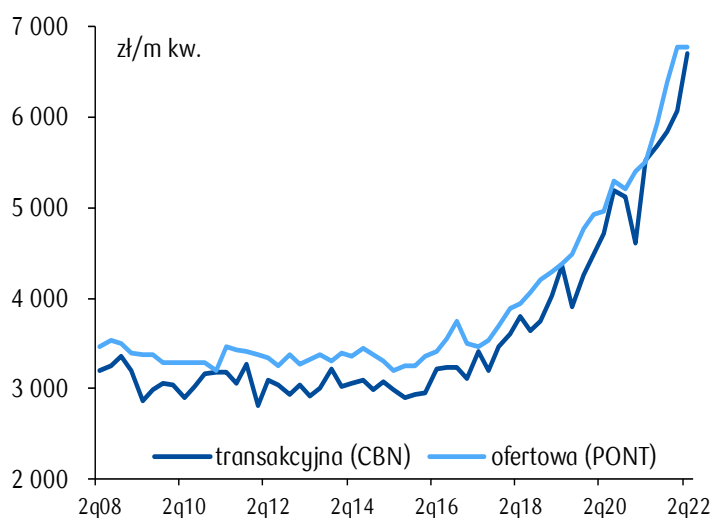
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

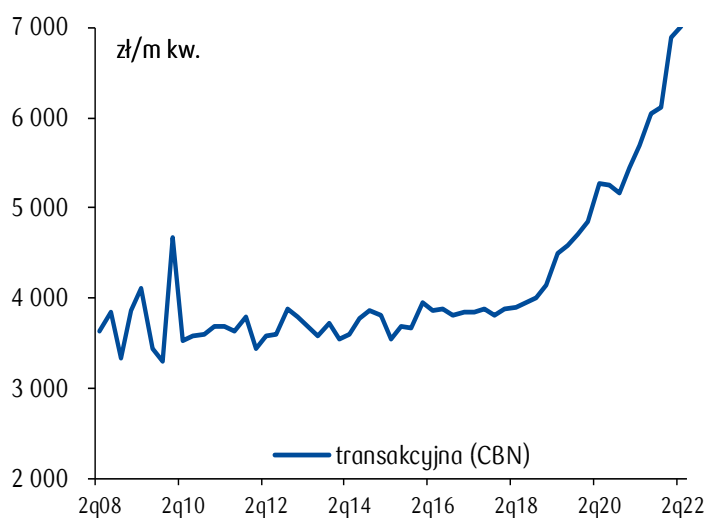
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	2q 22		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 718	5 191	5 123	4 615	5 525	5 687	5 843	6 074	6 712	10,5	21,5	
cena ofertowa (PONT)	4 955	5 296	5 200	5 408	5 508	5 923	6 398	6 786	6 782	-0,1	23,1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 272	5 250	5 169	5 450	5 700	6 046	6 119	6 885	7 010	1,8	23,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 564	4 195	3 686	2 894	4 819	4 647	5 478	5 508	3 986	x	x	

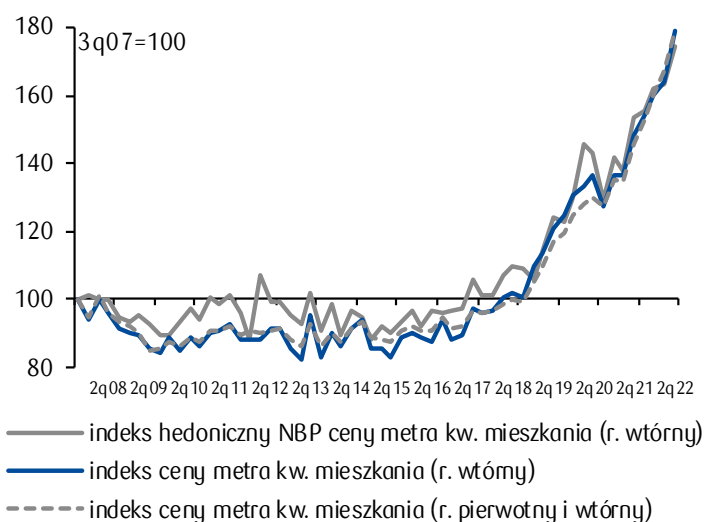
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



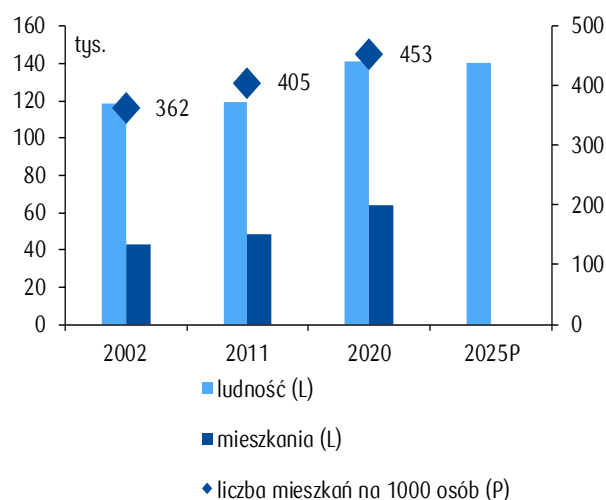
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

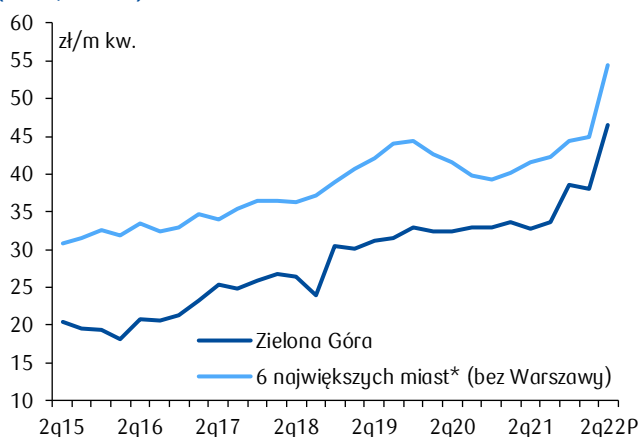


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

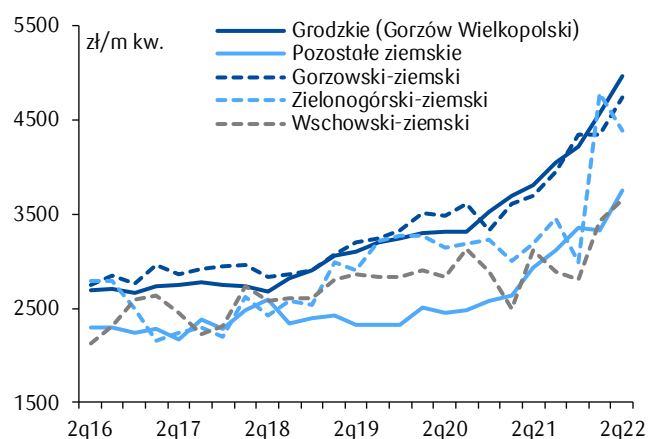


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q22: mieszkania rw - 15; mieszkania rp - 6; domy rw - 6.

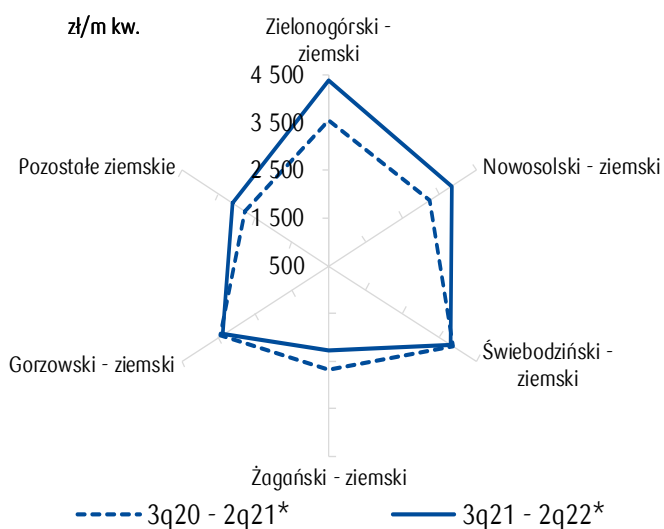
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



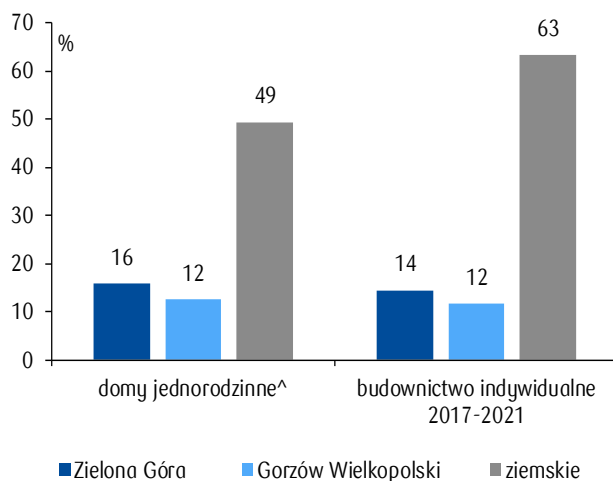
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	3q21 - 2q22*
Zielona Góra	3 458	3 519	3 786	3 861	4 337	4 631
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 773	2 327	3 172	3 650	3 062	3 035
Zielonogórski - ziemski	3 086	3 297	3 919	4 657	4 402	4 402
Nowosolski - ziemski	2 941	3 312	3 598	3 935	3 826	3 826
Świebodziński - ziemski	3 003	3 158	4 115	3 754	3 814	3 814
Żagański - ziemski	2 345	2 713	2 686	2 283	2 275	2 275
Gorzowski - ziemski	3 124	2 802	3 372	3 538	3 384	3 384
Pozostałe ziemskie	2 667	2 777	3 066	3 909	3 116	3 116

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q21 - 2q22: Zielona Góra - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 178.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2020	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2020	Nasylenie mieszka- niami** 2020	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasylenie budownic- stwa^ 2017-21	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2017-21	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q22
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	54 381	20	12	28,5	444	56	5,5	12	288
Zielona Góra	63 848	14	16	31,8	453	18	9,1	14	795
ZIEMSKIE									
gorzowski	23 817	41	62	29,3	330	11	5,3	70	305
krośnieński	19 845	52	54	28,0	364	3	2,9	58	65
międzyrzecki	20 964	40	43	27,7	367	7	2,7	56	92
nowosolski	31 662	45	41	26,4	369	6	4,0	54	146
ślubicki	17 265	34	44	27,1	368	6	4,7	47	263
strzelecko-drezdenecki	17 248	47	51	26,4	355	4	2,9	60	129
sulęciński	12 634	47	54	29,1	361	2	3,0	72	72
świebodziński	20 343	45	44	27,6	366	6	3,2	45	101
wschowski	12 983	48	58	28,5	336	67	3,0	82	71
zielonogórski	26 095	41	64	29,3	345	9	5,4	69	219
żagański	29 843	50	40	27,0	382	8	1,8	89	98
żarski	34 990	52	45	26,9	367	7	2,4	67	105

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 01.09.2022

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2021	2014=100	NSP 2011	2025	2021	2021	2021	Polska=100	czerwiec 22
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	120,1	-3,4	50,3	14,8	-7,9	-20,4	5 242	87	2,3
Zielona Góra	140,4	-1,6	49,3	14,8	-3,9	-3,5	5 698	95	3,2
ZIEMSKIE									
gorzowski	72,7	4,9	22,5	17,4	-3,7	5,8	5 419	90	3,2
krośnieński	54,1	-4,5	19,6	16,5	-6,7	-8,6	5 127	85	5,4
międzyrzecki	56,6	-4,3	20,2	16,0	-6,1	-9,5	5 086	85	6,8
nowosolski	85,1	-3,0	30,6	16,4	-6,5	-6,9	5 133	86	4,6
ślubicki	46,6	-1,5	16,4	16,9	-5,7	-7,0	4 733	79	2,2
strzelecko-drezdenecki	48,1	-3,1	17,0	16,5	-6,1	-9,8	5 038	84	7,9
sulęciński	34,6	-2,9	12,0	16,7	-7,4	-11,4	4 685	78	3,7
świebodziński	55,2	-2,2	18,9	16,6	-4,6	-4,9	5 243	87	2,7
wschowski	38,3	-0,9	12,9	17,4	-4,6	-7,6	4 866	81	6,8
zielonogórski	75,4	2,6	30,3	17,2	-3,9	-3,4	5 393	90	7,3
żagański	77,3	-5,1	29,6	16,2	-7,8	-10,7	4 823	80	5,7
żarski	94,5	-3,7	35,2	16,6	-7,5	-9,6	5 659	94	4,5

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 05.08.2022

8. Aneks metodologiczny

PRZEDMIOT, CEL I METODA RAPORTU

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

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

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

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

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

ŹRÓDŁA INFORMACJI O CENACH

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 67,5 tys. mieszkań oraz ok. 23,8 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (67% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 86% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 2q22 zawierała 483,9 tys. rekordów, w tym 74,9% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,8% domów jednorodzinnych i 6,3% działek budowlanych; 3,6 tys. rekordów było z 2q22, w tym 66,6% dotyczyło lokali mieszkalnych, 28,6% domów jednorodzinnych i 4,9% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP dla 16 miast wojewódzkich**, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z re wizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4,6 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 pozostawianie w bazie w kolejnych okresach notowań tych samych nieruchomości (zwykle dłużej pozostają droższe) powoduje zawyżanie średniej ceny ofertowej, zniekształcając wyniki analizy. Istotna dla jakości wnioskowania jest też nieporównywalność niektórych danych w czasie z uwagi na rosnącą liczebność notowań bazy PONT Info rozbudowywanej od 2004. Dane z tej bazy są użyteczne przede wszystkim dla ilustracji trendu zmian w czasie (na ogół jest zbliżony do kierunku zmian cen transakcyjnych).

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

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

Zespół Analiz Nieruchomości

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.