

Rynek mieszkaniowy 3q21: Czerwony jak cegła, rozgrzany jak piec

- Na rynku mieszkaniowym utrzymują się silne tendencje wzrostowe cen mieszkań z uwagi na wysoki popyt na mieszkania na własne potrzeby, jak i o charakterze inwestycyjnym, przy wolniej rosnącej podaży mieszkań. W krótkiej perspektywie oczekujemy kontynuacji tego trendu, jego korektę może spowodować osłabienie popytu na mieszkania.
- Według danych z bazy CBN PKO Banku Polskiego w 2q21 ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym silnie rosły r/r w największych miastach – stolicach województw, w Warszawie wzrost cen nieco zwolnił. Na rynku wtórnym ceny mieszkań rosły szybciej w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich, w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy) wzrost r/r był nieco słabszy niż w 1q21. Na obu rynkach wzrosty kształtowały się w granicach 8-17% r/r.
- Rynek wynajmu – głęboko dotknięty skutkami epidemii, powoli zaczyna się stabilizować. Według monitoringu firmy Mzuri (duży, ogólnopolski zarządcą) w 2q21 spadek stawek wobec 2q20 był mniejszy niż wobec 1q20, a w porównaniu z 1q21 w kilku miastach wystąpiły niewielkie wzrosty. Zmianę sytuacji na rynku sugerują też notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych – widać odbicie stawek w ostatnich miesiącach w większości największych analizowanych miast.
- Historycznie niskie, realnie ujemne, stopy procentowe przekierowują inwestycje na rynek nieruchomości postrzegany jako bezpieczna – w warunkach wysokiej i rosnącej inflacji – ochrona oszczędności, bardziej atrakcyjna w zestawieniu z lokatą czy obligacjami skarbowymi. Nabywcy mieszkań wydają się też akceptować niższe stopy zwrotu z wynajmu.
- Akcja kredytowa utrzymuje się na wysokim poziomie. Według danych Związku Banków Polskich w 2q21 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 22,1 mld zł (22,3% q/q; 64,3% r/r). Według Biura Informacji Kredytowej w lipcu'21 po raz pierwszy w historii miesięczna akcja kredytowa przekroczyła 8 mld zł, był to 5. miesiąc z rzędu ze sprzedażą kredytów powyżej 7,5 mld zł miesięcznie. W dalszym ciągu wzrasta liczba dużych kredytów – ponad połowa (55,1%) udzielonych kredytów do lipca'21 to kredyty powyżej 350 tys. zł, w tym 26% to kredyty powyżej 500 tys. zł.
- W 2q21, wg monitoringu JLL rynków mieszkaniowych, w największych aglomeracjach deweloperzy powtórzyli znakomity wynik sprzedaży z 1q21 na poziomie 19,5 tys. mieszkań (prawie podwojenie wobec 2q20). W ofercie było 37,8 tys. mieszkań (-10,2% q/q; -22,6% r/r), najmniej od 3q10. Na koniec 2q21 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera zmalała liczba gotowych mieszkań i kończonych w 2021 (30% vs 38% w 1q21), wzrósł wyraźnie udział mieszkań oddawanych do użytku w 2023 i później.
- Zapisy księgowe firm deweloperskich (pow. 9 osób) na koniec 1h21 pokazują wysoki wolumen projektów mieszkaniowych w toku, na poziomie 1h20. Spadek projektów w toku w 2h20 przyczynił się do wysokich cen mieszkań oferowanych przez deweloperów w ostatnich kwartałach – pozwolił im utrzymać wysokie ceny sprzedawanych mieszkań. Szybko odbudowany popyt po zała-

Departament Analiz Ekonomicznych

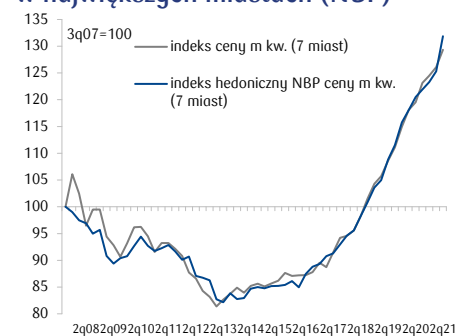
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
 (22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

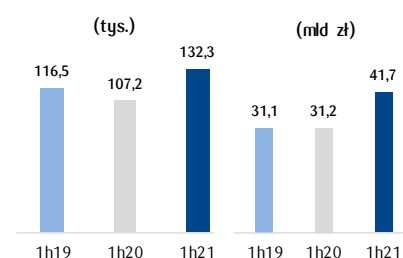
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
 Piotr Krzysztofik
 Wojciech Matysiak

Cena m kw. mieszkania w największych miastach (NBP)

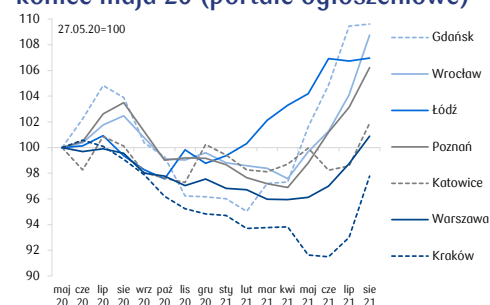


* lista miast por. str. 7

Kredyty mieszkaniowe i ich wolumen w pierwszej połowie lat 2019-2021(BIK)



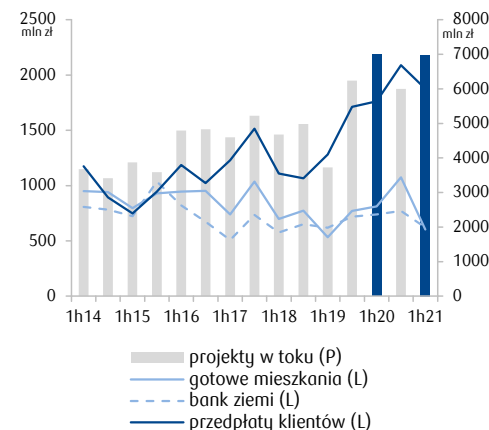
Zmiana stawek ofertowych wynajmu w koniec maja'20 (portale ogłoszeniowe)



manii sprzedaży w 2q20 jest widoczny w spadku (-25,7% r/r) oferty gotowych mieszkań. Mniejszy (-16,1% r/r) bank ziemi sugeruje rozpoczęcie kolejnych projektów. Przedpłaty klientów były nadal wysokie.

- **Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem** (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 2q21 silnie wzrósł, co sugeruje optymistyczną ocenę średniej perspektywy przez inwestorów. Na podobną ocenę sytuacji wskazuje wzrost liczby pozwoleń na budowę.
- Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 2q21 wzrosły w granicach 3,2-4,4% r/r. Według prognozy w perspektywie 2 lat ceny budowy wzrosną o ok.12% (wobec 2q21). Zarysowana tendencja wzrostowa wynika z utrzymującego się silnego wzrostu stawek robocizny oraz cen materiałów i wynajmu sprzętu.
- **Dostępność mieszkania**, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 9 miastach wojewódzkich w 2q21 zmalała wobec poprzedniego kwartału, w 7 miastach nie zmieniła się. **Pogorszenie dostępności** jest konsekwencją kontynuacji wzrostu cen mieszkań w większości miast przy wolniejszym wzroście wynagrodzeń.
- **Nowelizacja Rekomendacji S** (weszła w życie 1 lipca 2021), wymaga, by zdolność kredytowa klienta była liczona maksymalnie na 25 lat (dotychczas 30 lat).
- 8 września 2021 do Sejmu zostały skierowane po akceptacji Rady Ministrów dwa projekty mieszkaniowe zapowiedziane w Polskim Ładzie (określane jako gwarantowany kredyt mieszkaniowy oraz dom do 70 m kw.).
- W scenariuszu bazowym zakładamy **kontynuację wzrostu cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2021, który może nieco słabnąć w 2022 wraz z wystawianiem na rynek projektów rozpoczętych w 1h21. Przesłankami wzrostu cen - w granicach 10% w perspektywie roku - są:** (1) wysoki popyt na mieszkania, który silnie wspierają rekordowo niskie stopy procentowe – spodziewamy się, że nie zmienią się one co najmniej do połowy 2022; (2) stymulacja zakupu mieszkań z intencją ochrony oszczędności przy oczekiwanym dłuższym okresie podwyższonej inflacji; (3) wolno rosnąca podaż i fundamentalne czynniki wzrostu kosztów budowy – wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów, presja kosztowa przy konkurencji o pracowników i wynajem sprzętu z innymi segmentami budownictwa; (4) czynniki regulacyjne - zaostrzone od 2021 normy dotyczące efektywności energetycznej budynków oraz DFG, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań; (5) możliwe zaburzenia podaży na lokalnych rynkach przy dużych pakietowych zakupach dla PRS. **Czynniki, które mogą w pewnym zakresie stabilizować tendencje wzrostowe cen mieszkań są:** (1) duży portfel mieszkań z terminem oddania do użytku w 2022 i później, o ile będzie szybciej wystawiany przez deweloperów; (2) pogorszenie dostępności mieszkań przy szybszym wzroście cen mieszkań niż dochodów ludności; (3) ewentualne podwyżki stóp procentowych; (4) nadal niepewna sytuacja na rynku najmu mieszkań.
- **Scenariusz pesymistyczny wiąże się z wcześniejszymi podwyżkami stóp procentowych – już w 2h21 – z uwagi na szybko rosnącą inflację.** Elementem pesymistycznego scenariusza jest też niepewność siły kolejnej fali epidemii, a także niekorzystne zmiany w makroekonomicznym otoczeniu zewnętrznym.

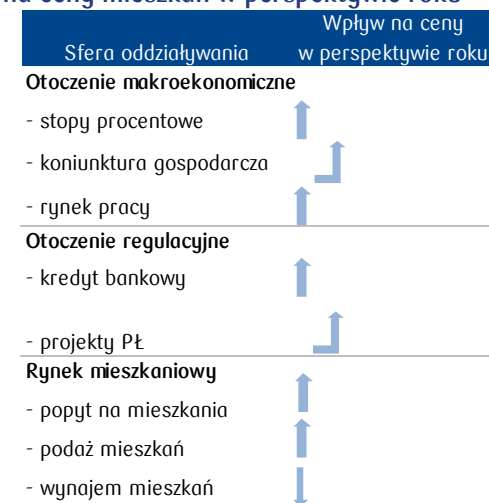
Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych (GUS; PONT info)



Wsk. koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie danych GUS)



Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny mieszkań w perspektywie roku*



*więcej por. Tabela 5

Spis treści

Rynek mieszkaniowy 3q21: Czerwony jak cegła, rozgrzany jak piec	1
Spis treści	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań	8
Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 2q21	16
4. Trendy demograficzne	20
5. Otoczenie regulacyjne	24
Ramka 2. Inicjatywy regulacyjne dot. mieszkalnictwa w Polskim Ładzie	26
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	28
7. Regionalne rynki mieszkaniowe	31
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie	33
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie	37
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	41
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie	45
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie	49
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie	53
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie	57
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	60
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	64
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	68
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie	72
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie	75
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie	78
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	82
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie	86
Lubuskie – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie	89
8. Aneks metodologiczny	92

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Tempo odbudowy aktywności gospodarczej jest szybsze od oczekiwań z początku roku. Wzrost PKB w 2q21 wyniósł 11,1% r/r, co pozwoliło w pełni odrobić straty wywołane przez pandemię. Inwestycje w 2q21 wzrosły o 5,0% r/r, wskazując na co najwyżej umiarkowane ożywienie aktywności inwestycyjnej, które w większym stopniu zarysowuje się po stronie firm, przy wciąż wstrzymywanych inwestycjach po stronie samorządów. Konsumpcja prywatna w 2q21 wzrosła o 13,3% r/r (wobec 0,2% r/r w 1q21), wpisując się w obraz konsumenta widoczny m.in. w danych o płatnościach kartowych - popyt konsumpcyjny po otwarciu gospodarki w 2q21 eksplodował i pozostaje w dalszym ciągu na wysokim poziomie.

Dane o wysokiej częstotliwości pokazują, że w trakcie miesięcy wakacyjnych nastąpiła normalizacja aktywności gospodarczej, przy wzroście PKB stabilizującym się na poziomie lekko powyżej 5%. Widać to w przetwórstwie przemysłowym, ale przede wszystkim w sektorach usługowych i w aktywności zakupowej gospodarstw domowych. W skali globalnej elementem ograniczającym ożywienie gospodarcze stały się niedobory komponentów produkcyjnych i zatory transportowe - negatywne oddziaływanie tych czynników widać także w krajowym przetwórstwie. Wzrost aktywności (w ujęciu realnym) coraz mocniej ograniczać może także inflacja, która zaczęła negatywnie oddziaływać na nastroje gospodarstw domowych, budzi także wiele obaw ze strony przedsiębiorstw.

Pomimo wygasania części mechanizmów Tarczy Antykryzysowej, które chroniły rynek pracy, nie widać na nim żadnych niepokojących (z punktu widzenia pracownika) trendów. Zatrudnienie stopniowo zbliża się do poziomów sprzed pandemii, firmy coraz częściej mają problemy z zapelnieniem wakatów, a dynamika płac pozytywnie zaskakuje, wskazując wręcz na odbudowywanie się przedpandemicznej presji płacowej. W efekcie silny wzrost płac z naddatkiem neutralizuje negatywne oddziaływanie na sytuację finansową ze strony podwyższonej inflacji, która w sierpniu wyniosła 5,4% r/r i prawdopodobnie pozostanie powyżej poziomu 5% do końca roku.

Polityka monetarna na świecie zaczyna się coraz bardziej różnicować pomiędzy państwami: Fed powoli zbliża się do podjęcia decyzji o taperingu, EBC deklaruje, że jest daleki od zacieśniania polityki pieniężnej, ale rekalkuluje program pandemicznego QE, równocześnie część banków (m.in. w regionie CEE) rozpoczęła już cykle podwyżek stóp procentowych.

Większość członków RPP utrzymuje gołębie nastawienie i podkreśla, że niepewność związana z pandemią jest na razie zbyt wysoka, aby rozpocząć proces normalizacji polityki pieniężnej w Polsce, nawet mimo najwyższej od 20 lat inflacji. Głęboko ujemne realne stopy procentowe zostaną więc z nami jeszcze długo i w połączeniu z dobrą sytuacją finansową gospodarstw domowych będą w dalszym ciągu stymulować popyt na rynku mieszkaniowym.

W 2q21 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 10,4% r/r vs 9,6% w 1q21. Dynamika wolumenu złotych kredytów hipotecznych utrzyma się powyżej 10% r/r do końca 2021 i w kolejnych latach.

Dane za 2q21 pokazały, że gospodarka ruszyła pełną parą do przodu po złagodzeniu restrykcji pandemicznych i w pełni odrobiła pandemiczne straty.

Aktywność gospodarki po otwarciu normalizuje się na poziomie lekko powyżej 5%.

Silny wzrost płac z naddatkiem neutralizuje niekorzystne oddziaływanie wysokiej inflacji na sytuację finansową gospodarstw domowych.

Podwyżki stóp procentowych NBP nadal pozostają odległym scenariuszem.

Dwucyfrowy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2021 i w trakcie 2022.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

Na rynku mieszkaniowym utrzymują się silne tendencje wzrostowe cen mieszkań i domów, w warunkach wysokiego popytu wspieranego niskimi stopami procentowymi i dobrą sytuacją na rynku pracy, przy wolniej rosnącej podaży mieszkań, ograniczanej m.in. problemami z dostępnością działek oraz wysokimi kosztami materiałów i pracy.

Według danych z CBN w 2q21 na rynku pierwotnym silnie rosły r/r ceny transakcyjne mieszkań w największych miastach – stolicach województw. W Warszawie wzrost cen zwolnił. Na rynku wtórnym ceny mieszkań w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich rosły szybciej, w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy) wzrost r/r był nieco słabszy niż w 1q21 (Wykres 1-2).

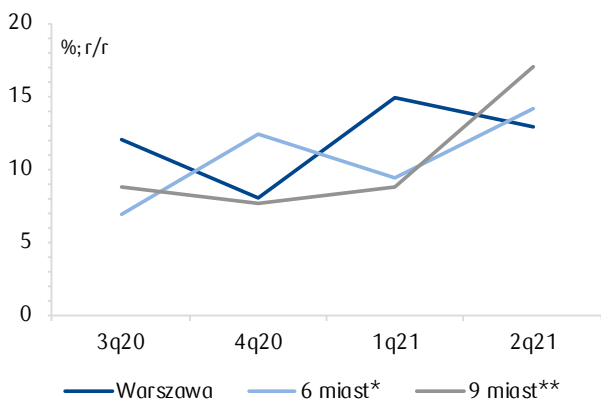
W 2q21 w odniesieniu do poprzedniego kwartału na rynku pierwotnym ceny silnie rosły w mniejszych stolicach województw, umiarkowanie w 6 największych aglomeracjach (bez Warszawy); w Warszawie wzrost cen wyhamował. Na rynku wtórnym znacząco wzrosły ceny transakcyjne w 9 największych aglomeracjach (bez Warszawy), w Warszawie i mniejszych stolicach wojewódzkich wzrost cen był niewielki – o 1-1,4% q/q (Wykres 3-4).

Boom na rynku mieszkaniowym.

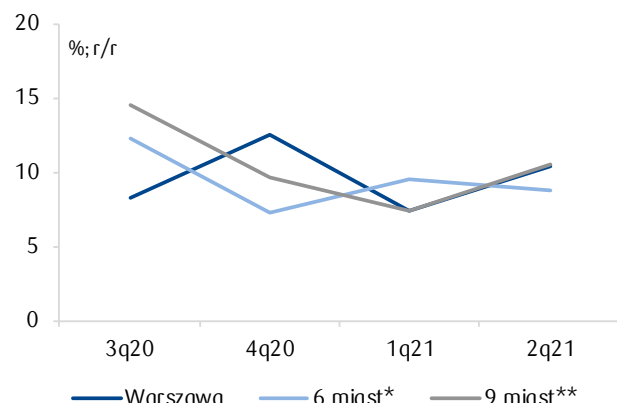
W 2q21 kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań r/r, niemniej w kilku miastach wzrost cen wolniejszy.

Tendencje wzrostowe cen wobec poprzedniego kwartału, szczególnie na rynku pierwotnym.

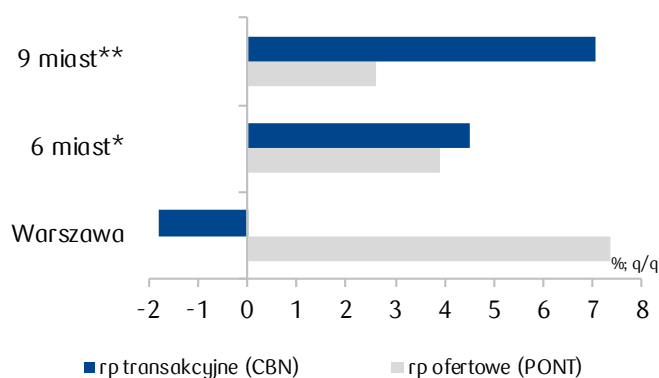
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek pierwotny



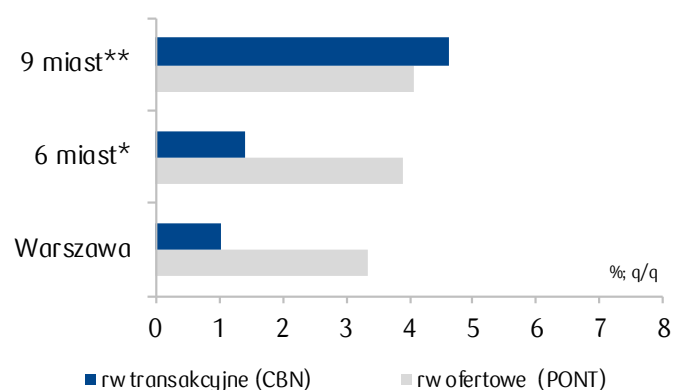
Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania (CBN) – rynek wtórny



Wyk. 3 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q21 na rynku pierwotnym (% q/q)

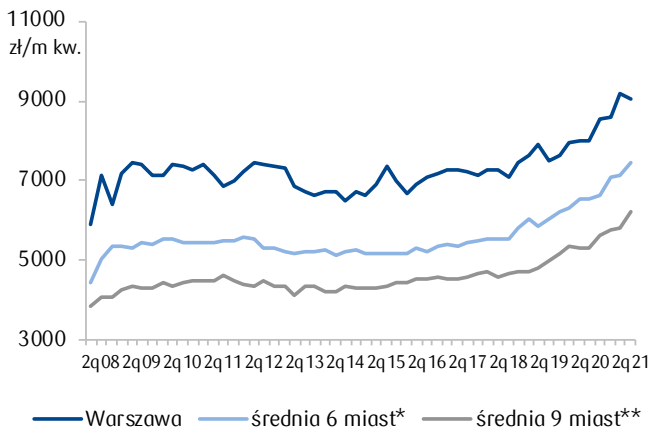


Wyk. 4 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q21 na rynku wtórnym (% q/q)

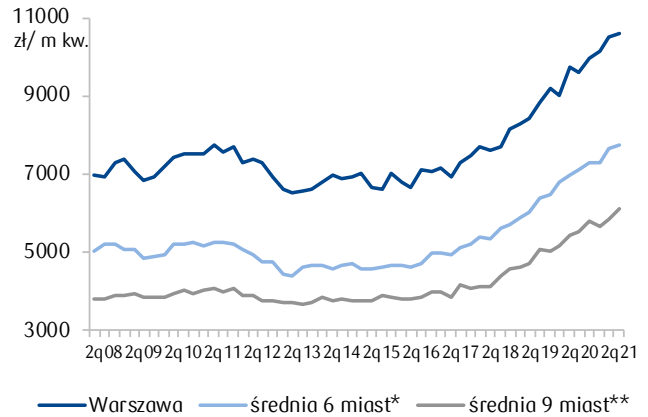


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

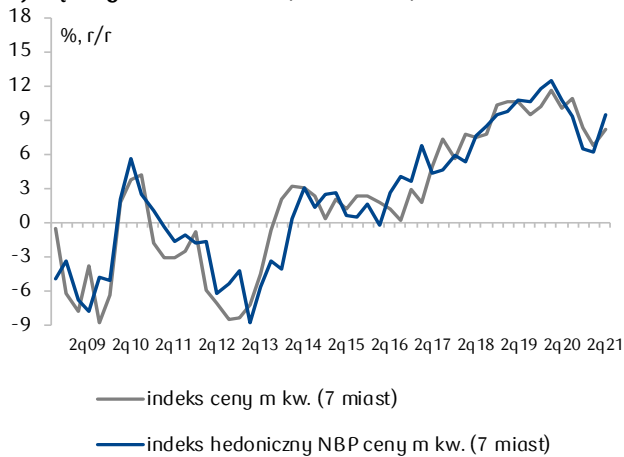


Wyk. 6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny



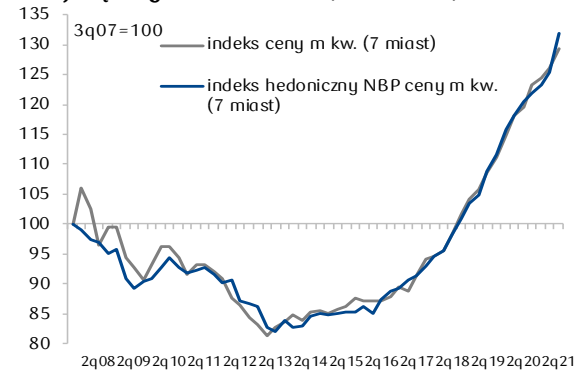
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

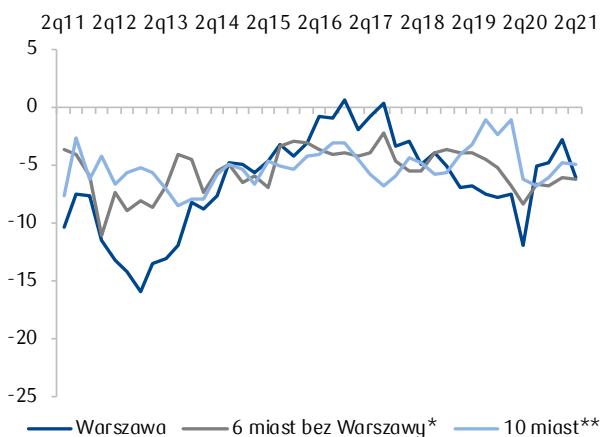


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

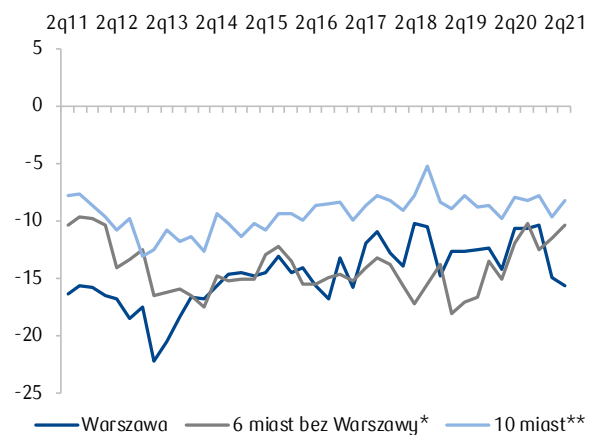
Wyk. 8 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)



Wyk. 9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 2q11-2q21



Wyk. 10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 2q11-2q21



* 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 2q21 indeks hedoniczny NBP¹, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizował kontynuację wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 7). Dynamika przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) była podobna.

Na rynku pierwotnym w 2q21 w stolicach województw cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej o ok. 5-6%. Rozpiętość ta sugeruje pewne pole do negocjacji, szczególnie w Warszawie nieco większe niż w poprzednich kwartałach. (Wykres 9). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-16%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 10). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast oznacza przestrzeń do negocjacji.

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

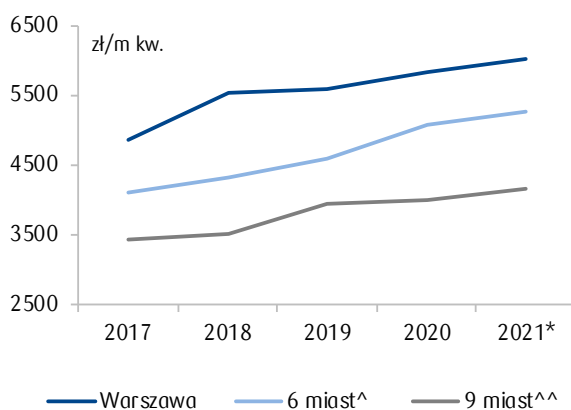
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich;

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostu cen r/r w 2q21.

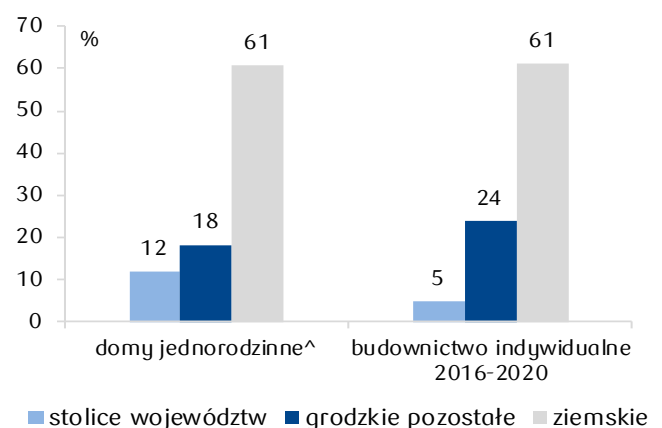
Niewielkie możliwości negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

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



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



*ostatnie cztery 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

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

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

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie 3q20-2q21² znacząco rosły w największych aglomeracjach - średnia cena m kw. to odpowiednio ok. 6 tys. zł (5,4% r/r) w Warszawie, a w pozostałych największych aglomeracjach ok. 4,8 tys. zł (10,4% r/r). W mniejszych stolicach wojewódzkich cena wzrosła do ok. 4,2 tys. (3,8% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu lokalizacji w 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).

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 2q21 decydował wysoki popyt na mieszkania na potrzeby własne jak i o charakterze inwestycyjnym, czemu towarzyszyła wolniej rosnąca podaż mieszkań deweloperskich (m.in. w efekcie mniejszej liczby rozpoczętych mieszkań w poprzednim roku).

Popyt na mieszkania w dalszym ciągu jest wspierany przez historycznie niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych przy stopie procentowej NBP na ultra niskim poziomie.

W ostatnich latach wg szacunków opartych o badania ankietowe klientów mieszkania kupowane w celach konsumpcyjnych są finansowane kredytem w ok. 70-80%, a w celach inwestycyjnych głównie własnymi środkami; dotychczas kredyt miał znaczenie uzupełniające, ostatnio przy coraz częstszych zakupach inwestycyjnych mieszkań jego wykorzystanie wzrasta.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 61% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2016-2020 to budownictwo indywidualne.

W ostatnich czterech kwartałach tendencja wzrostowa r/r ceny metra domu, szczególnie w największych aglomeracjach.

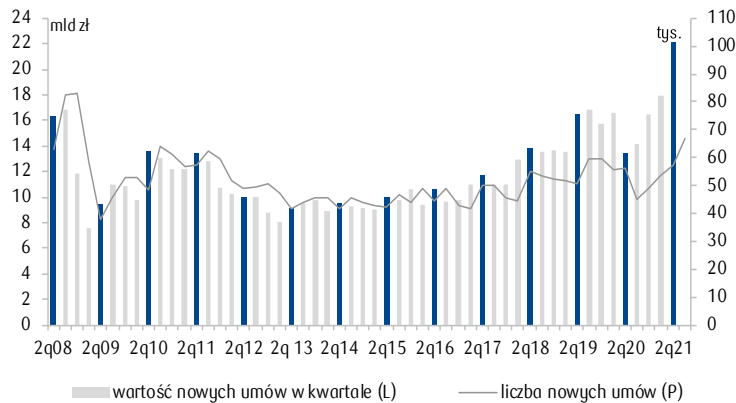
Kluczowe znaczenie atrakcyjności lokalizacji regionalnej i lokalnej, na ogół wyższe ceny domów w powiatach grodzkich niż ziemskich.

Wysoki popyt na mieszkania na własne potrzeby jak i o charakterze inwestycyjnym, przy wolniej rosnącej podaży powoduje wzrost cen mieszkań.

Ultra niskie stopy procentowe NBP wspierają popyt na kredyt mieszkaniowy.

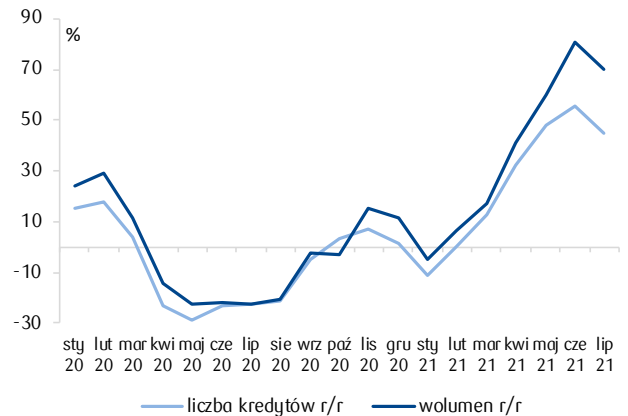
² Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20-2q21: Warszawa - 149; 6 miast - 348; 9 miast - 297.

Wyk. 13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



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

Na koniec 2q21 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wzrosło do 2,48% (+0,06 pp q/q; -0,06 pp r/r), przy stopie procentowej NBP na poziomie historycznego minimum 0,1% (od 28 maja 2020). Wzrosła też średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego do 2,27% (+0,06 pp q/q; +0,02 pp r/r).

Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych osiągnęła w 2q21 rekordowy poziom - wg danych Związku Banków Polskich³ wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 22,1 mld zł (23,4% q/q vs 9,2% q/q w 1q21; 64,3% r/r vs 7,9% r/r w 1q21). W 2q21 banki udzieliły 67 tys. nowych kredytów (17,2% q/q vs 7,6% q/q w 1q21; 48,3% r/r vs 1,3% r/r w 1q21). Na koniec 2q21 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,488 mln (0,65% q/q oraz 2,4% r/r).

Wyniki akcji kredytowej wskazują na kontynuację popytu konsumpcyjnego na mieszkania, generalnie finansowanego kredytem. Wzrasta prawdopodobnie również wspieranie kredytem zakupów inwestycyjnych mieszkań, opłacalne przy niskich stopach procentowych.

Według statystyk Biura Informacji Kredytowej⁴ w lipcu'21 po raz pierwszy w historii miesięczna akcja kredytowa przekroczyła 8 mld zł, był to 5. miesiąc z rzędu ze sprzedażą kredytów powyżej 7,5 mld zł miesięcznie. W lipcu'21 wartość kredytów mieszkaniowych wzrosła o 70% r/r, a ich liczba o prawie 45% r/r. Jest to efekt niskiej bazy z lipca'20, ale i wspomnianej rekordowej wartości akcji kredytowej. **W dalszym ciągu wzrasta liczba dużych kredytów** - w okresie styczeń-lipiec'21 ponad połowa (55,1%) udzielonych kredytów to kredyty powyżej 350 tys. zł, w tym 26% to kredyty powyżej 500 tys. zł. Wzrost dużych kredytów odzwierciedla wysokie ceny mieszkań, a także wiąże się z poluzowaniem polityki kredytowej banków przy pozytywnej ocenie perspektyw rynku i dużej konkurencji między bankami. Istotny może być wzrost zainteresowania większymi mieszkaniami w efekcie doświadczeń organizacji życia podczas pandemii (dużo zdalnej pracy i nauki w domu).

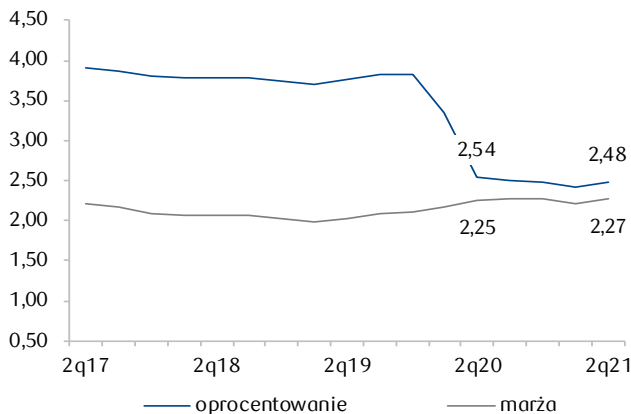
Rekordowa sprzedaż nowych kredytów w 2q21 na poziomie 22 mld zł (17,9 mld zł w 1q21).

W 2q21 kontynuacja tendencji wzrostu udziału dużych kredytów (powyżej 350 tys. zł) w liczbie i wartości udzielonych ogółem.

³ Bazy AMRON- SARFIN

⁴ Newsletter kredytowy BIK, luty 2020 - sierpień 2021

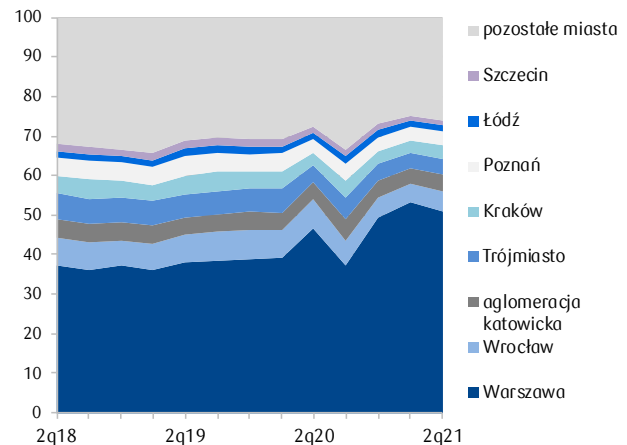
Wyk. 15 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFiN 2/2021

Wyk. 16 Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 2/2021

Dane z bazy AMRON również wskazują na wzrost udziału dużych kredytów. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 2q21 wzrosła do 329,6 tys. zł (10,8% r/r; 5,3% q/q). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 283,8 tys. zł (12,7% r/r; -0,6% q/q), a udzielony w złotych 330,1 tys. zł (11,4% r/r; 5,3% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 tys. do 300 tys. zł (25,1%) oraz od 300 tys. do 400 tys. zł (21,3%). Maleje udział kredytów poniżej 300 tys. zł (-6,8 pp r/r), jednocześnie wyraźnie wzrasta udział kredytów powyżej 400 tys. zł (+6,2 pp r/r), w tym powyżej 500 tys. zł (+4,1 pp r/r).

Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 29,8% nowo udzielonych kredytów (vs 38,6% w 2q20).

W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 2q21 największy udział miała Warszawa (51,3%; +4,4 pp r/r), Wrocław (5,1%; -2,3 pp r/r) oraz aglomeracja katowicka (4%; -0,3 pp r/r); w tych trzech ośrodkach sprzedano prawie 60% kredytów.

Na koniec czerwca'21 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 492,7 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 23,4% (-3,6 pp wobec czerwca'20).

Ostatnia nowelizacja Rekomendacji S (obowiązująca od 1 lipca br.) przyczyni się do pewnego ograniczenia dostępności kredytu o charakterze ostrożnościowym – zasada skrócenia okresu weryfikacji zdolności kredytowej klienta do 25 lat (dotychczas 30 lat) powoduje obniżenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów.

Zakupy mieszkań są w znaczącym stopniu finansowane również gotówką - wg szacunków NBP w ostatnich 5 latach udział zakupów mieszkań z udziałem środków własnych na rynku pierwotnym w 7 największych miastach kształtował się na poziomie ok. 68% zakupów. Obserwowany w ostatnich miesiącach wzrost zakupów inwestycyjnych wspieranych kredytem prawdopodobnie zmieni proporcje finansowania - udział zakupów gotówkowych zmaleje o kilka punktów procentowych.

Według danych AMRON średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła w 2q21 do prawie 330 tys. zł (10,8% r/r; 5,3% q/q).

W 2q21 w Warszawie, Wrocławiu i aglomeracji katowickiej sprzedano prawie 60% kredytów ogółem.

Na koniec czerwca'21 kredyty walutowe stanowiły 23,4% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (-3,6 pp r/r).

W przypadku inwestycji często jest to inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem, która w sytuacji niskich od kilku lat stóp procentowych (od maja 2020 historycznie niskie, realnie ujemne) pozostaje konkurencyjna⁵ wobec alternatywnych inwestycji – lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. **W obecnej sytuacji rosnącej inflacji wzmacnia się motyw inwestycyjnego zakupu mieszkania w celu ochrony zgromadzonych oszczędności przez bezpieczne lokowanie kapitału.**

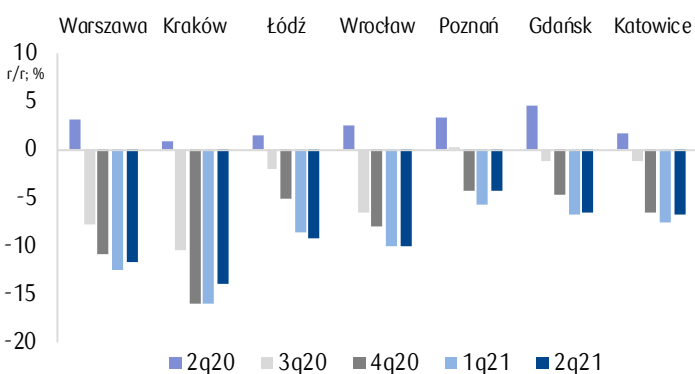
Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec lokaty bankowej i obligacji. Wobec rosnącej inflacji coraz silniejszy motyw ochrony oszczędności poprzez inwestycje w mieszkanie.

Rynek wynajmu został głęboko dotknięty skutkami epidemii koronawirusa – nastąpiło załamanie wynajmu krótkoterminowego, z którego korzystają głównie turyści; w przypadku wynajmu długoterminowego przy ograniczeniu mobilności istotnie zmalał popyt na wynajem ze strony pracowników i studentów, którzy w dużej skali przeszli na pracę/naukę zdalną, jak i cudzoziemców. Ta sytuacja spowodowała większą podaż mieszkań na wynajem, renegocjacje czynszów podjęte przez obecnych najemców i spadkowe tendencje stawek. Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 64 miastach) najbardziej spadły stawki w Krakowie (-13,9% r/r w 2q21 i -15,9% r/r w 1q21), Warszawie (-11,8% r/r w 2q21 i -12,5% r/r w 1q21) oraz Wrocławiu (-10% r/r w 2q21 i -10,1% r/r w 1q21); najmniej spadły stawki w Poznaniu (-4,2% r/r w 2q21 i -5,7% r/r w 1q21).

Sygnały stabilizacji na rynku wynajmu – według monitoringu Mzuri spadek stawek r/r w 2q21 mniejszy niż w 1q21; w kilku miastach wzrost stawek q/q.

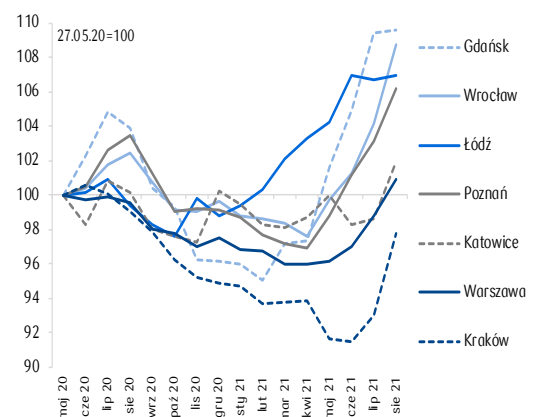
W 2q21 sytuacja zaczęła się stabilizować - spadek stawek wobec 2q20 był mniejszy niż wobec 1q20, a w porównaniu z 1q21 w kilku miastach wystąpiły niewielkie wzrosty (Poznań +1,8% q/q; Kraków +1,4% q/q; Katowice +0,9% q/q). W sierpniu'21 firma Mzuri obserwowała wzrost liczby podpisanych umów najmu (+70% wobec lipca'21; +13% wobec sierpnia'20). Jest to prawdopodobnie efekt lepszych nastrojów konsumenckich wraz z wygaszaniem 3. fali epidemii i rosnącą powoli liczbą osób zaszczepionych w Polsce, a także wyraźnego wzrostu popytu na wynajem krótkoterminowy w okresie przedłużających się letnich wakacji. Duże znaczenie ma zarysowująca się perspektywa powrotu stacjonarnej nauki studentów w nadchodzącym roku akademickim.

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



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

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



Źródło: dane z portali z ogłoszeniami; PKO Bank Polski

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

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

Zmianę sytuacji na rynku sugerują też notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych – widać odbicie stawek w ostatnich miesiącach w większości największych analizowanych miast. W sierpniu’21 stawki ofertowe powróciły blisko poziomu z maja’20, jedynie w Krakowie stawki są nadal wyraźnie poniżej poziomu sprzed pandemii (Wykres 18).

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

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje też mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce (4,2% vs 22,2% w UE w 2019) przy wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych 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 (zakup na kredyt) mieszkania. Rozwój segmentu PRS (Private Rented Sector) w Polsce znacząco wzmacniają konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości – zagraniczni inwestorzy szukają względnie bezpiecznych aktywów (a do takich są zaliczane aktywa mieszkaniowe) w sytuacji problemów strukturalnych innych segmentów nieruchomości – w szczególności nieruchomości handlowych i biurowych.

Okres 2019-1h21 charakteryzuje rosnące zainteresowanie rynkiem PRS, do największych transakcji należą:

- przejęcie w 2019 firmy deweloperskiej VANTAGE przez niemiecki TAG Immobilien i zapowiedź budowy portfela 10 tys. mieszkań na wynajem (w 1h21 w zarządzie jest 280 lokali, w budowie 3400);
- zakup lokali w 2020 i 1h21 przez szwedzki Heimstaden od firmy Eiffage, Marvipolu i Budimex Nieruchomości (łącznie to prawie 3,9 tys. lokali);
- przeznaczenie w 2020 ok. 1000 budowanych mieszkań w Katowicach, Wrocławiu i Łodzi na wynajem pod marką Resi Capital przez firmę Cavatina (przewidywany portfel na wynajem do 2023 to 2,2 tys. mieszkań);
- zakup w 1h21 przez nordycki fundusz NREP 100 mieszkań w Warszawie od fińskiego dewelopera YIT (jednego z większych w Europie);

Odbicie stawek ofertowych wynajmu w ostatnich miesiącach w największych miastach; jedynie w Krakowie stawki ofertowe w dalszym ciągu poniżej poziomu sprzed pandemii.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

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

Coraz więcej zakupów pakietów mieszkań dla potrzeb PRS.

- zapowiedź w lipcu'21 Develii (15 lat doświadczeń na rynku deweloperskim) budowy w formule najmu instytucjonalnego w najbliższych latach ok. 300-400 mieszkań rocznie.

Według szacunków JLL i Fundacji Rynku Najmu (współpraca z ThinkCo⁶ - firmą doradcą specjalizującą się w zmianach zachodzących na rynku nieruchomości) w 1h21 inwestycje PRS w Polsce wyniosły 2210 mln zł (vs 870 mln zł w 2020).

Na dobrą ocenę perspektyw tego rynku w Polsce przez inwestorów wskazuje wysoka dynamika projektów przeznaczonych do wynajmu. ThinkCo szacuje w 1h21 skalę segmentu PRS na prawie 93 tys. mieszkań do 2028; 7,3 tys. to lokale istniejące (ok. 80% w 7 największych aglomeracjach z największym udziałem Warszawy - 34% i Wrocławia -14%); 25,6 tys. to lokale w budowie; 60 tys. to zapowiedzi inwestycyjne do 2028.

Niemniej przewidywane blisko 93 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 7 lat wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym i 15 mln mieszkań ogółem w Polsce ilustruje w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- **Kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 2q21 oddano 52,1 tys. mieszkań (9,8% r/r vs 7,6% r/r w 1q21), istotnie wspierana wzrostem liczby mieszkań oddawanych w budownictwie indywidualnym (wzrost w 2q21 o 40,1% r/r przy spadku liczby oddawanych mieszkań deweloperskich o 5,6% r/r). Jest to konsekwencja dużej liczby rozpoczynanych mieszkań 2-3 lata temu, które obecnie są oddawane do użytku. Deweloperzy oddali do użytku 57,8% mieszkań ogółem, kolejny kwartał jest to udział wyraźnie mniejszy niż w ostatnich 10 kwartałach, gdy poziom ten przekraczał 60%.

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 2q21 łącznie oddano do użytku 15,3 tys. mieszkań (15,5 tys. w 2q20). Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 4 miastach (Szczecin, Warszawa, Lublin, Gdańsk), w pozostałych największych wzrosła, w tym znacząco w Katowicach i Poznaniu (Tabela 2).

- **Bardzo wysoki wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań w 2q21 (70,6% r/r vs 21,2% r/r w 1q21),** rozpoczęto 80,9 tys. mieszkań (w tym 47,6 tys. to mieszkania deweloperskie, ich liczba wzrosła o 119,3% r/r). Tak wysoki kwartalny wynik jest efektem niskiej bazy odniesienia z 2q20 (kiedy w warunkach pandemii rozpoczęto 47,4 tys. mieszkań przy spadku o 23% r/r), niemniej przy skumulowanych danych od początku 2021 widać kolejną fazę wzrostu w budownictwie mieszkaniowym.

- **Wolniejszy, ale nadal wysoki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (37,8% r/r vs 42,7% r/r w 1q21);** liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 52,7 tys. i nieco zwolniła (41% r/r vs 53% r/r w 1q21). Jednocześnie silniej wzrosła liczba pozwoleń dla pozostałych inwestorów (32,9% r/r vs 25,7% r/r). Kontynuacja tendencji wzrostowych sugeruje pozytywną ocenę perspektyw rynku mieszkaniowego.

Inwestycje w PRS w 1h21 szacowane na 2,2 mld zł.

Według szacunków ThinkCO do 2028 PRS wzrośnie do prawie 93 tys. mieszkań.

Kontynuacja wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytku w konsekwencji dużej liczby projektów rozpoczętych w ostatnich latach, obecnie finalizowanych. Ok. 58% mieszkań oddanych do użytku w 2q21 to mieszkania deweloperskie.

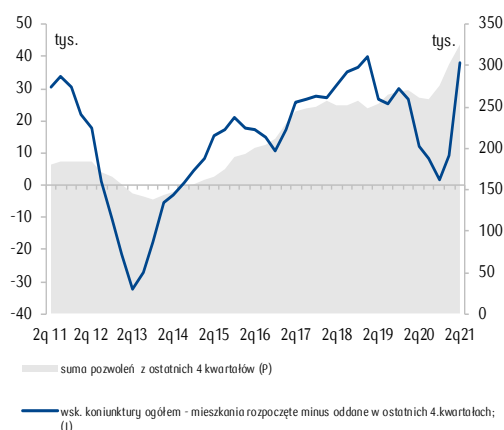
Silnie zróżnicowana regionalnie aktywność budowlana.

W 2q21 bardzo wysoki wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (o 71% r/r) jest efektem niskiej bazy odniesienia z 2q20 (wpływ pandemii); niemniej skumulowane dane od początku 2021 wskazują na kolejną fazę wzrostu w budownictwie mieszkaniowym.

W dalszym ciągu wysoki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę.

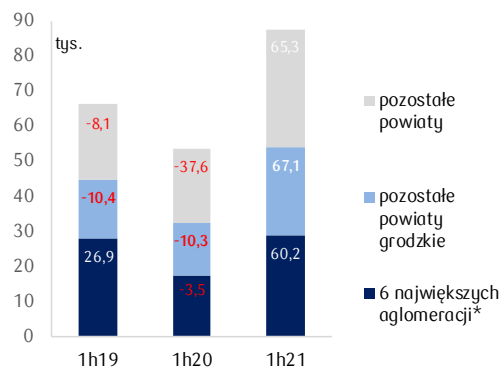
⁶ Bojć Tomasz, Chimczak-Bratkowski Przemysław, Różewicz Dominik, Przewodnik po PRS, ThinkCo, real estate research lab, wrzesień 2021

Wyk. 19 Wsk. koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Rozpoczniane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji



Uwaga: w etykietach przedstawiona zmiana % r/r *Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk-Gdynia-Sopot
Źródło: BDL, GUS; PKO Bank Polski

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku), w 2q21 silnie wzrósł. Większa liczba mieszkań w toku budowy (dzięki większej liczbie rozpoczynanych mieszkań) sugeruje optymistyczną ocenę średniej perspektywy przez inwestorów. Na podobną ocenę sytuacji wskazuje wzrost liczby pozwoleń na budowę (Wykres 19).

Analiza struktury i dynamiki rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w ujęciu regionalnym w ostatnich latach pokazuje **rosnącą aktywność poza największymi aglomeracjami** (Wykres 20). O ile w 1h19 mieszkania rozpoczynane w 6 największych aglomeracjach stanowiły 42% mieszkań rozpoczynanych ogółem, to w 1h21 jest to 33%. Wzrasta udział średnich i mniejszych miast (z 25% w 1h19 do 29% w 1h21) oraz pozostałych powiatów (odpowiednio z 33% do 38%; są to powiaty ziemskie). Liczba mieszkań rozpoczynanych przez deweloperów w 6 największych aglomeracjach w 1h21 wzrosła o 65% r/r, w mniejszych powiatach grodzkich o 67% r/r, a w pozostałych ziemskich o 60% r/r. Przyczynami takiej sytuacji są m.in. ograniczona dostępność terenów budowlanych w największych aglomeracjach w rozsądnej cenie oraz względnie tańsze mieszkania w strefie podmiejskiej czy mniejszych miejscowościach. Może też być to efekt zmiany preferencji konsumenckich – wzrost zainteresowania zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, czystszy powietrze. Istotna jest też obserwowana poprawa infrastruktury komunikacyjnej, która skraca czas dojazdu do pracy czy szkoły.

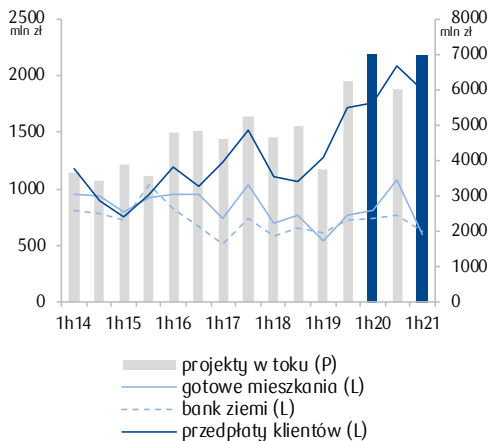
Zapisy księgowe firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 9 osób) na koniec 1h21 pokazują wysoki wolumen projektów mieszkaniowych w toku, na poziomie 1h20. Spadek projektów w toku w 2h20 przyczynił się do wysokich cen mieszkań oferowanych przez deweloperów w ostatnich kwartałach – pozwolił im utrzymać wysokie ceny sprzedawanych mieszkań i ograniczać ryzyko rynkowe. Szybko odbudowany popyt po załamaniu sprzedaży w 2q20 jest widoczny w spadku (-25,7% r/r) oferty gotowych mieszkań na sprzedaż w 1h21. Mniejszy (-16,1% r/r) bank ziemi sugeruje rozpoczynanie kolejnych projektów, a wzrost nakładów na grunty (o 166% r/r) pozytywną ocenę perspektyw przez deweloperów, skłaniająca do nabywania nowych

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego utrzymuje się w tendencji wzrostowej – jest więcej mieszkań rozpoczynanych i pozwoleń na budowę mieszkań.

Rosnąca aktywność budowlana poza największymi aglomeracjami widoczna w statystyce rozpoczynanych mieszkań.

Wysoki wolumen projektów w toku w zapisach księgowych firm deweloperskich zapowiada wzrost podaży mieszkań; widoczny mniejszy bank ziemi oznacza rozpoczynanie nowych projektów w warunkach dobrych perspektyw rynku.

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



Źródło: PONT Info, GUS; firmy powyżej 9 osób

gruntów. Przedpłaty klientów były nadal wysokie, wzrosły o 6,4% r/r.

Deweloperzy giełdowi uzyskali bardzo dobre wyniki sprzedaży mieszkań w 1h21. Łącznie sprzedaż 15 deweloperów notowanych na GPW wzrosła w 1h21 o 53% r/r (vs spadek o 16% w 1h20). Większość znaczących deweloperów mieszkaniowych odnotowała wzrost sprzedaży, wśród nich najwięksi deweloperzy - Dom Development (30% r/r), Atal (61% r/r) oraz Robygg (164% r/r). Spadek sprzedaży wystąpił w przypadku Marvipolu (-30% r/r), w tym przypadku istotnym czynnikiem wpływającym na sprzedaż w 1h21 mogła być sprzedaż w końcu 2020 dużego pakietu mieszkań szwedzkiemu inwestorowi i operatorowi mieszkań na wynajem długoterminowy Heimstaden (aktywnemu w Europie od 1998; w 2020 rozpoczął działalność w Polsce).

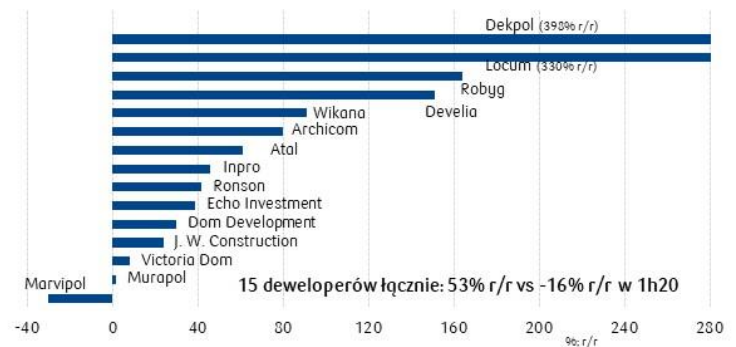
Według monitoringu JLL rynku pierwotnego w 6 największych aglomeracjach⁷ liczba mieszkań sprzedanych w 2q21 utrzymała się na rekordowym poziomie 19,5 tys. (podobnie, jak w poprzednim kwartale, prawie podwojenie wobec 2q20). Dane te są spójne z dobrymi wynikami sprzedaży w 2q21 deweloperów mieszkaniowych notowanych na GPW.

Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 2q21 wyniosła 15,8 tys. (+14% q/q i +50% r/r).

Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 2q21 wyniosła 37,8 tys. mieszkań (-10,2% q/q; -22,6% r/r), jest to najniższy poziom od 3q10. Przytoczone statystyki oznaczają wysoki popyt przy wolniej rosnącej podaży mieszkań (i mniejszej liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży), co przekłada się na wysokie ceny mieszkań. Na koniec 2q21 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera (Wykres 24) zmalała liczba gotowych mieszkań i kończonych w 2021 (30% vs 38% w 1q21). Udział mieszkań kończonych w 2022 jest zbliżony, wzrósł (o 10 pp q/q) udziału mieszkań oddawanych do użytku w 2023 i później, co oznacza więcej rozpoczynanych nowych projektów.

⁷ Rynek mieszkaniowy w Polsce, II kwartał 2021, JLL, lipiec 2021

Wyk. 22 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez wybranych deweloperów w 1h21



Źródło: GPW; raporty spółek; PKO Bank Polski

W 1h21 deweloperzy giełdowi osiągnęli bardzo dobre wyniki sprzedaży mieszkań.

Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje kontynuację rekordowej sprzedaży mieszkań przy wolniej rosnącej liczbie ofert wprowadzanych do sprzedaży.

Oferta mieszkań do sprzedaży na koniec 2q21 jest najniższa od lat.

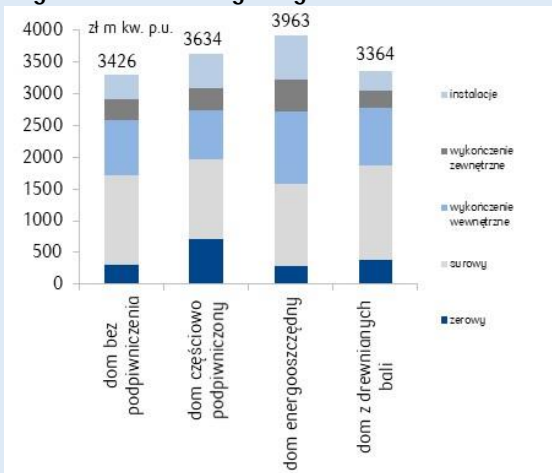
W ofercie wg daty oddania projektu duży udział mieszkań oddawanych do użytku w 2023 i później.

Ramka 1. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 2q21

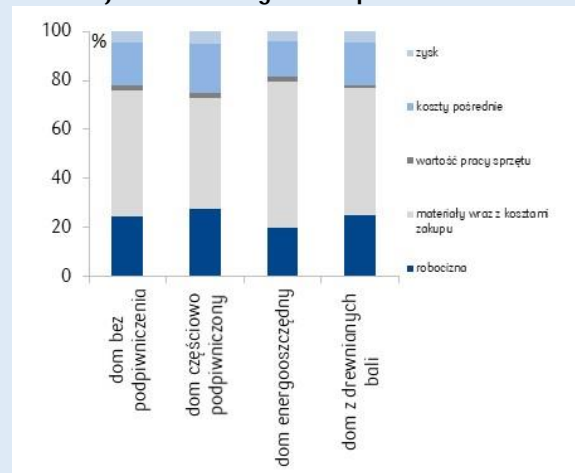
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 2q21 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,4-3,9 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 82-91% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (18%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (34-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-29%).
- W strukturze ceny obiektu 45–59% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-28% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,3%; koszty pośrednie: 15-20%; szacowany zysk wykonawcy: 3,9-5,3%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 2q21 wg stawek kosztorysowych*



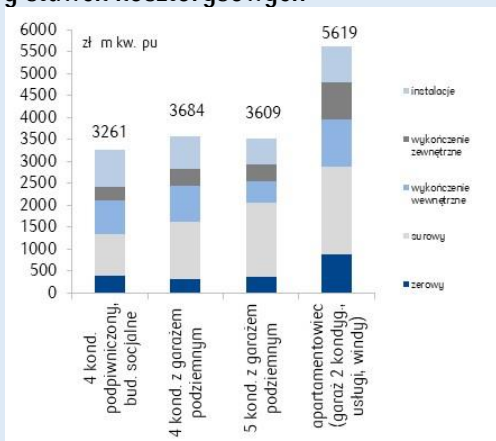
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 2q21



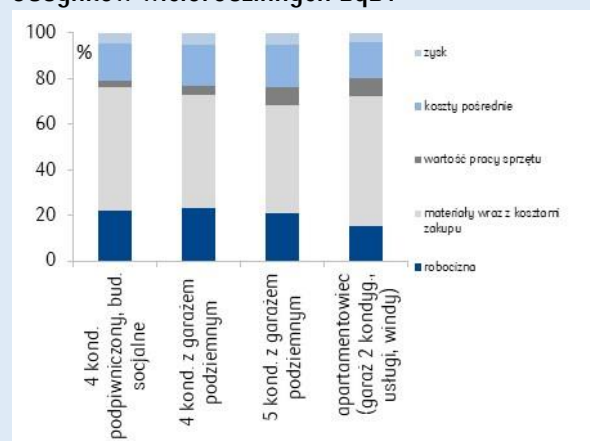
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 2q21 wg danych SEKOCENBUD ok. 3,3-5,6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 74-86% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (14%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (30-47%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (14-23%).
- W strukturze ceny obiektu 48-57% to koszty materiałów; 16-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 16-19%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,2-5,0%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 2q21 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych 2q21



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, II kwartał 2021, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 12-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 2q21 od 13% do 23%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału ponad 23%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 2q21

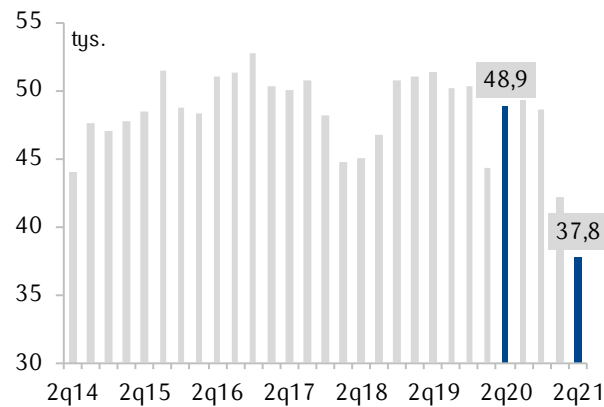
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych
	213,5 m kw. p.u.	142 m kw. p.u.	151,7 m kw. p.u.	128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 416	3 623	3 951	3 354
Warszawa	3 885	4 121	4 494	3 815
Małopolskie	3 484	3 696	4 030	3 421
Łódzkie	3 327	3 529	3 848	3 266
Dolnośląskie	3 327	3 529	3 848	3 266
Wielkopolskie	3 714	3 939	4 296	3 647
Pomorskie	3 381	3 587	3 911	3 320
Zachodnio-pomorskie	3 693	3 917	4 272	3 626
Kujawsko-pomorskie	3 207	3 401	3 709	3 149
Lubelskie	3 310	3 510	3 828	3 250
Śląskie	3 395	3 601	3 927	3 334
Podlaskie	3 405	3 612	3 939	3 344
Świętokrzyskie	3 323	3 525	3 844	3 263
Podkarpackie	3 296	3 496	3 812	3 236
Warmińsko-mazurskie	3 323	3 525	3 844	3 263
Opolskie	3 474	3 685	4 018	3 411
Lubuskie	3 361	3 565	3 888	3 300

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 2q21

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski
	2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 251	3 673	3 598	5 602
Warszawa	3 698	4 178	4 093	6 372
Małopolskie	3 316	3 747	3 670	5 715
Łódzkie	3 166	3 577	3 504	5 456
Dolnośląskie	3 166	3 577	3 504	5 456
Wielkopolskie	3 535	3 993	3 912	6 091
Pomorskie	3 219	3 636	3 562	5 546
Zachodnio-pomorskie	3 515	3 971	3 891	6 057
Kujawsko-pomorskie	3 052	3 448	3 378	5 259
Lubelskie	3 150	3 559	3 486	5 428
Śląskie	3 232	3 651	3 577	5 568
Podlaskie	3 241	3 662	3 587	5 585
Świętokrzyskie	3 163	3 573	3 501	5 450
Podkarpackie	3 137	3 544	3 472	5 405
Warmińsko-mazurskie	3 163	3 573	3 501	5 450
Opolskie	3 307	3 736	3 660	5 698
Lubuskie	3 199	3 614	3 540	5 512

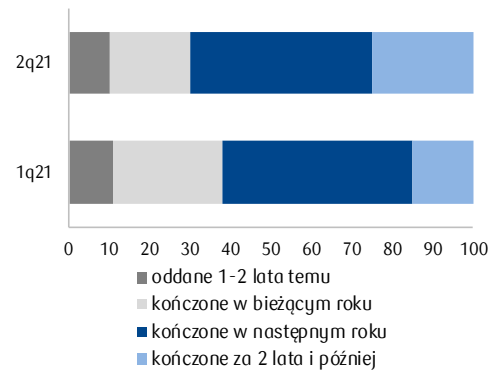
uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach (monitoring JLL)



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

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



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2q21 wg statystyk GUS wzrosły o 2,8-3,1% r/r (wobec 2,9-3,4% r/r w 2q20; Wyk. 25). Należy przy tym zaznaczyć, że statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku, czyli wybudowanych w okresie silnej presji płacowej, z wykorzystaniem materiałów z cenami sprzed kilku kwartałów. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów rosły (por. Ramka 1) w przypadku monitorowanych 8 obiektów mieszkaniowych w granicach 3,2% – 4,4% r/r (vs 2,2%– 4,2% r/r w 1q20). Dane te sygnalizują wzrostowy trend, niemniej analizowany koszyk materiałów budowlanych prawdopodobnie nie uwzględni jeszcze w pełni skokowego wzrostu ich cen obserwowanego od połowy lutego'21. Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 11-12% (2q21=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 26) wynika z utrzymującego się silnego wzrostu stawek robocizny, przy relatywnie wolniej rosnących cenach materiałów i wynajmu sprzętu.

Koszty budowy w 2q21 rosły nieco wolniej r/r – analizowany koszyk materiałów prawdopodobnie nie uwzględni w pełni skokowego wzrostu ich cen od lutego'21.

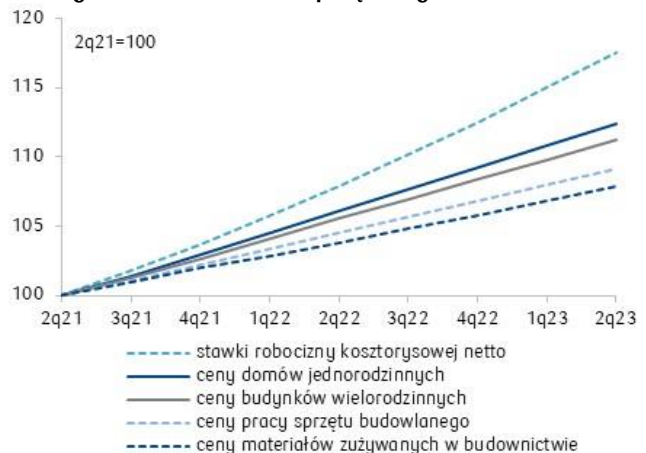
Oczekiwany silny wzrost płac, relatywnie wolniejszy wzrost cen materiałów i stawek wynajmu sprzętu.

Wyk. 25 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w 2q lat 2017-2021



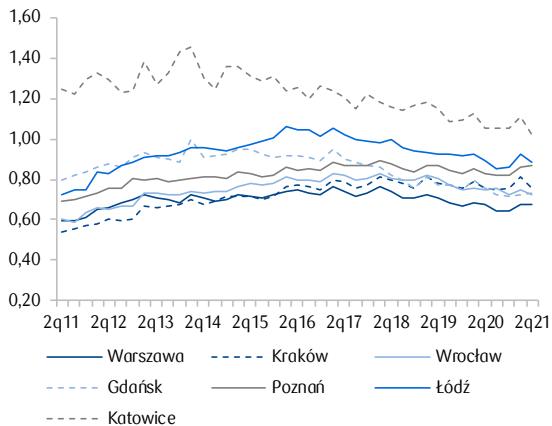
Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (czerwiec), GUS, 2021 (publikacja 23.08.2021) oraz analogiczna publikacja z lat 2017-2020

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



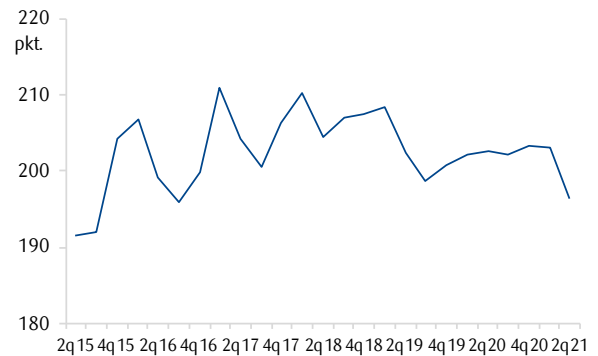
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, II kwartał 2021, zeszyt 37/2021 (2029), SEKOCENBUD GUS, WUS

Wyk. 27 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Wyk. 28 Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (AMRON)



Źródło: Raporty AMRON-SARFIN z lat 2015-2021

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 2q21 zmalała q/q lub utrzymała się na poziomie 1q21 w analizowanych największych miastach. Najwyraźniej zmalała w Krakowie, Katowicach i Łodzi (Wykres 27). Pogorszenie dostępności wynika ze wzrostu cen mieszkań często szybszego niż wzrost wynagrodzeń w 2q21. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,02) i Łódź (0,90), najmniejsza jest w Warszawie (0,67) i Gdańsku (0,74). Również prezentowany w raportach AMRON_SARFIN Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3 sygnalizuje pogorszenie dostępności mieszkania w 2q21 (Wykres 28) dla przykładowej rodziny (2 osoby pracujące i dziecko). Indeks 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). W 2q21 IDM zmalał do 196,36 pkt (-6,71 pkt vs 1q21).

Średnia dostępność mieszkania w 2q21 zmalała q/q w Krakowie, Katowicach i Łodzi.

Tab. 1 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	2q20	2q21	2q21	2q20=100
Warszawa	1,7	2,0	7118	106
Kraków	2,7	3,3	7011	112
Łódź	5,6	6,2	5459	109
Wrocław	2,2	2,5	6210	108
Poznań	1,7	2,0	6345	106
Gdańsk	3,2	3,7	7029	108
Szczecin	3,4	3,9	5736	106
Bydgoszcz	3,3	3,3	5482	110
Lublin	5,7	5,6	5238	107
Katowice	1,5	1,9	6550	104
Białystok	6,4	6,9	4688	109
Kielce	5,7	5,5	4688	110
Toruń	4,5	4,4	5390	108
Rzeszów	5,5	5,5	5523	108
Olsztyn	3,7	3,3	5301	113
Gorzów Wlp.	3,7	3,3	4753	111
Opole	3,6	3,6	5466	108
Zielona Góra	3,5	4,0	4959	111

Źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za II kw. 2021, US Wrocław, 30.08.2021

Tab. 2 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	2021		2q21	2q20=100
Warszawa	997 054	32,8	549	12,3	39	66,2	3 289	-33	
Kraków	402 538	29,8	505	11,8	65	62,4	1 942	21	
Łódź	363 171	29,1	524	8,1	24	66,9	1 124	7	
Wrocław	340 384	36,4	514	17,7	58	59,2	3 369	13	
Poznań	266 686	32,1	488	11,5	48	60,3	1 532	93	
Gdańsk	236 119	29,7	491	14,0	66	62,8	1 240	-19	
Szczecin	183 237	29,1	447	6,1	55	66,4	475	-40	
Bydgoszcz	152 586	25,4	432	4,9	38	58,1	741	12	
Lublin	157 147	27,8	456	10,1	54	59,2	630	-24	
Katowice	146 387	30,1	493	12,2	27	65,2	982	136	
Białystok	134 359	26,0	444	10,7	55	60,9	1 064	109	
Toruń	92 168	26,9	449	8,5	57	58,6	256	-27	
Kielce	86 491	26,1	435	7,4	18	65,0	306	-46	
Rzeszów	85 592	29,1	426	21,1	17	74,2	383	-40	
Olsztyn	79 461	27	454	6,5	56	64,4	204	-62	
Gorzów Wlp.	53 588	28	429	8,3	56	53,0	330	47	
Opole	57 864	31,1	443	8,1	35	77,9	158	-34	
Zielona Góra	62 422	31	437	10,3	18	81,2	229	-5	

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 za II kw. 2021, US Wrocław, 30.08.2021

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁸ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.** Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%).

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

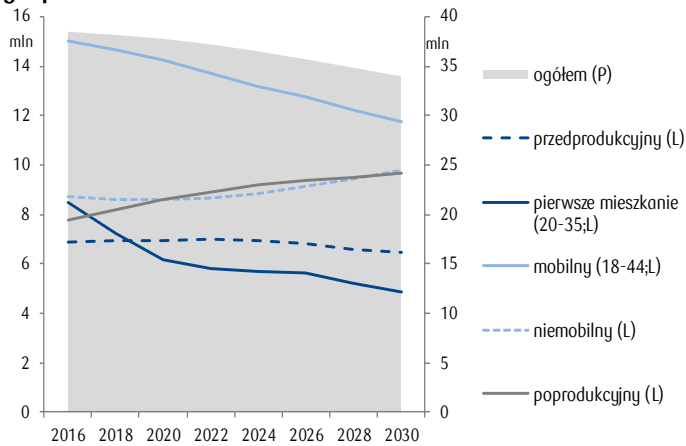
Roczny spadek ludności miejskiej po 2020 spadek będzie wynosił ok. 65 tys. rocznie. **W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%).**

Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w

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

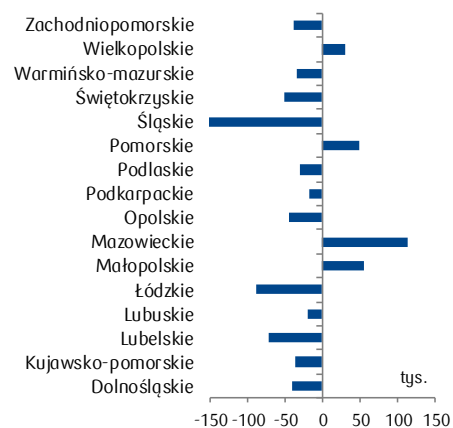
⁸ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt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

Wyk. 29 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

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



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

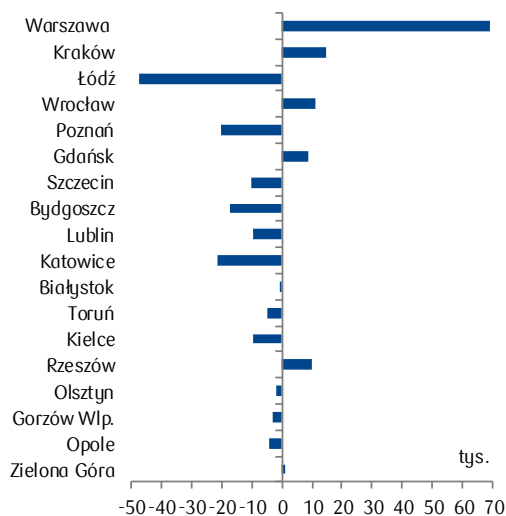
woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. **Wzrost liczby ludności jest prognozowany w 4 województwach:** mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim; w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje.

W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odptywowo- wych, 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.

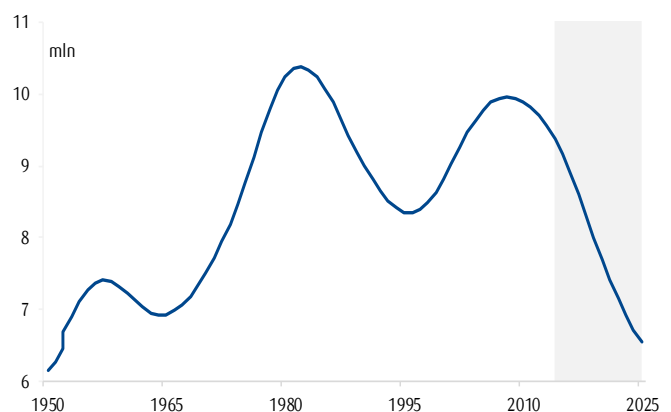
Do 2025 wzrost ludności przewidywany jedynie w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.

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



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

Wyk. 32 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

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

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. **Wg kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności 65+ przekracza 7%**, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasilają ją roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego** (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi i osobami starszymi). Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 3). Generalnie **oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej** i jednocześnie **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

W 2020 sygnalizowane tendencje demograficzne zarysowują się wyraźniej – o ile w 2019 ujemny przyrost naturalny wystąpił w 6 stolicach województw (na 16) to w 2020 w 14 – dodatni przyrost naturalny charakteryzował jedynie Rzeszów (1,3) i Białystok (0,3). Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego wystąpił w Łodzi (-7,7), Katowicach (-6,1) i Kielcach (-5,7). Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2020 w porównaniu z 2019 zwraca uwagę na zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Krakowa, Gdańska, Warszawy i Rzeszowa. Może to być konse-

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

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

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

W 2020 ujemny przyrost naturalny w 14 na 16 stolic wojewódzkich; najwyższy poziom wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpił w Rzeszowie i Białymstoku.

Dodatni wskaźnik migracji cechował Kraków, Rzeszów, Warszawę, Gdańsk i Wrocław.

kwencja osłabienia rynku pracy w tych miastach z uwagi na pandemię COVID-19. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-4,9), Poznań (-3,2), Łódź (-2) i Olsztyn (-2); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (4,4), Kraków (3,2), Warszawa (2,5) i Gdańsk (2,6).

Tab. 3 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań ⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania; istotny także kontekst samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany od 2015; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określane jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ zróżnicowanie regionalne - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)

Źródło: zestawienie własne

Tab. 4 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%)		Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec 2020	Saldo migracji na 1000 ludności 2020
		liczby ludności wg prognozy na 2025	2014=100		NSP 2011	2015		
Warszawa	1 794,2	1,2	774,6	20,9	13,4	-0,8	2,5	
Kraków	780,0	-0,7	320,9	23,5	14,9	-0,1	3,2	
Łódź	672,2	-9,6	324,9	19,8	13,8	-7,7	-2,0	
Wrocław	641,9	-2,3	273,0	23,5	14,2	-1,0	2,0	
Poznań	532,0	-6,8	232,6	23,4	14,7	-1,5	-3,2	
Gdańsk	470,8	-1,7	189,2	22,1	14,9	-0,8	2,3	
Szczecin	398,3	-4,1	170,3	21,4	15,1	-4,6	-0,8	
Bydgoszcz	344,1	-7,3	145,8	21,7	15,2	-5,3	-4,9	
Lublin	338,6	-4,8	144,4	22,6	15,1	-2,5	-0,5	
Katowice	290,6	-9,0	134,2	21,4	14,4	-6,1	-1,3	
Białystok	297,0	-1,5	118,8	23,5	15,6	0,3	-1,9	
Kielce	193,4	-8,9	79,6	21,3	14,2	-5,7	-1,8	
Toruń	198,6	-5,4	84,5	23,0	15,8	-2,7	-1,7	
Rzeszów	196,6	2,7	69,2	24,9	16,1	1,3	4,4	
Olsztyn	171,2	-2,2	75,4	23,6	16,0	-1,3	-2,0	
Gorzów Wlp.	122,6	-4,1	50,3	21,1	14,8	-4,6	-3,0	
Opole	127,8	-6,2	51,5	21,7	14,5	-1,4	0,6	
Zielona Góra	140,9	-2,3	49,3	21,2	14,8	-3,3	2,5	

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za II kw. 2021, US Wrocław, 30.08.2021

5. Otoczenie regulacyjne

- 1 stycznia 2021 weszły w życie nowe Warunki Techniczne, które modyfikują m.in. wymagania cieplne względem dachów i ścian zewnętrznych budynków. Zmiany zostały zapoczątkowane w 2014 – stopniowo wprowadzano nowe, znacznie zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków. Pozwolenia na budowę uzyskane do końca 2020 będą realizowane wg starych zasad. Projekty, na budowę których inwestorzy występują o pozwolenie w 2021 muszą spełniać nowe, wyższe wymagania, dzięki którym zapotrzebowanie na energię będzie niższe. Specjaliści branżowi szacują wzrost kosztu budowy z tego tytułu o 3-5% przy późniejszych korzyściach obniżonych kosztów eksploatacji.
- 1 kwietnia 2021 weszła w życie tzw. Ustawa "lokal za grunt" (Ustawa o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości z 16 grudnia 2021, przygotowana przez Ministerstwo Rozwoju), której celem jest szersze wykorzystanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Inwestorzy będą mogli nabywać grunty od gmin w zamian za przekazanie części mieszkań lub innych lokali służącym wspólnotom samorządowym. Nowe przepisy mają na celu wsparcie gmin w powiększaniu własnego zasobu mieszkaniowego - mieszkań komunalnych, czynszowych i społecznych. Adresatem tych rozwiązań są głównie małe gminy.
- 1 kwietnia 2021 weszła w życie nowelizacja Ustawy o Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2021 r. Nastąpiło wydłużenie czasu trwania NSP 2021 o trzy miesiące (spis powszechny odbywa się od 1 kwietnia 2021 do 30 września

Zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków obowiązują od stycznia 2021.

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

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

2021, a nie – jak pierwotnie planowano – do 30 czerwca 2021). Narodowy Spis Powszechny (NSP) jest przeprowadzany co 10 lat. Jest to fundamentalne źródło informacji o zasobach i warunkach mieszkaniowych ludności, informacje spisowe są podstawą weryfikacji danych z bilansu ludności i mieszkań, na bieżąco prowadzonych przez GUS. Obecny spis po raz pierwszy jest w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS.

- **8 czerwca 2021 Prezydent podpisał Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jest to nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej z inicjatywą 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. Ustawa wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów dotyczących utworzenia DFG, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia.
- **1 lipca 2021 weszła w życie nowelizacja Rekomendacji S** dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Banki, oceniając zdolność kredytową klienta ubiegającego się o kredyt hipoteczny muszą ją liczyć dla maksymalnie 25 lat, nawet jeśli kredytobiorca zamierza zaciągnąć kredyt na okres dłuższy, czyli np. 30 bądź 35 lat. Zgodnie z nowelizacją wydłużenie okresu kredytowania do 30 czy 35 lat nie spowoduje już dalszego wzrostu zdolności kredytowej – pozostanie ona na poziomie jak dla kredytu na okres 25 lat. Nowelizacja wprowadza 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 od 01.07.2021 do oferty każdego banku (z wyjątkiem spółdzielczych) kredytu ze stałym oprocentowaniem**, przy czym z oferty ze stałym oprocentowaniem mają mieć możliwość skorzystania również kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt hipoteczny jeszcze przed wejściem w życie rekomendacji.
- **8 września 2021 Rada Ministrów przekazała do Sejmu dwa projekty Ustaw, które mają przyczynić się do poprawy dostępności mieszkania, zapowiedzianej w Polskim Ładzie w maju br.** Są to: - Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiany umożliwiające wdrożenie uproszczonej procedury budowy domu do 70 m kw.) oraz - Projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków na wkład własny); por. Ramka 2.

Rada Ministrów zaakceptowała też projekt zmian podatkowych zapowiedzianych w PŁ, które zawierają m.in. propozycje zmian zasad rozliczania wynajmu mieszkań. Są to:

Podpisanie 08.06.21 nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej przez Prezydenta, przepisy dotyczące utworzenia DFG obowiązują 30 dni od ogłoszenia Ustawy.

Nowelizacja Rekomendacji S weszła w życie 01.07.21 – zdolność kredytowa klienta ma być liczona maksymalnie do 25 lat.

Dwa projekty mieszkaniowe zapowiedziane w Polskim Ładzie zostały 8.09.21 po akceptacji Rady Ministrów przekazane do Sejmu.

Ramka 2. Inicjatywy regulacyjne dot. mieszkalnictwa w Polskim Ładzie

Polski Ład (PŁ), zaprezentowany ramowo w maju br., przewiduje trzy projekty mieszkaniowe, których celem ma być poprawa dostępności mieszkania. Projekty te prowadzą w większym stopniu do wzmocnienia strony popytowej rynku mieszkaniowego niż podażowej. Dla oceny ich wpływu na rynek istotne jest, kiedy nastąpi realne wdrożenie – w jakiej fazie cyklu będzie znajdował się rynek. Projekty są na różnym etapie opracowania (por. zestawienie).

Projekt	Założenia	Możliwe skutki dla rynku mieszkaniowego	Faza realizacji
<p>Bon mieszkaniowy</p> <ul style="list-style-type: none"> • społeczny, • rodzinny • tzw. plus (dotyczący umorzenia kredytów objętych programem gwarancji) 	<ul style="list-style-type: none"> • Społeczny bon mieszkaniowy miałby być przyznawany na pokrycie wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej lub partycypację lokatora w TBS/SIM. • Beneficjentem bonu społecznego może być prowadzący gospodarstwo domowe, w którego skład wchodzi wyłącznie osoby nieposiadające mieszkania, ani domu jednorodzinnego (w ostatnich 3 latach nie zbyły takiego prawa w drodze darowizny), jak i niemające prawa do spółdzielczego prawa do lokalu. Nie można być on stroną umowy deweloperskiej, ani umowy o wkład budowlany. • Rodzinny bon mieszkaniowy przyznawany ma być na sfinansowanie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, partycypację w SIM/TBS, budowę domu oraz zakup mieszkania lub domu. • O rodzinny bon będzie mogła starać się osoba prowadząca gospodarstwo domowe, w którego skład wchodzi co najmniej 3 dzieci lub osoba z niepełnosprawnością. Można mieć już wcześniej lokal - bon umożliwiałyby wówczas zamianę mieszkania na większe. • Społeczny i rodzinny bon mieszkaniowy będzie można zrealizować od 1.01. do 31.12. roku następującego po roku jego przyznania. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poprawa dostępności do mieszkań z segmentu budownictwa społecznego, wsparcie tego segmentu, ważnego dla zaspokojenia socjalnych potrzeb. Program wspiera popyt na kredyt mieszkaniowy. • Ograniczony dostęp do bonów (konkretne kryteria dot. beneficjenta i przeznaczenia bonu) sprzyja realizacji głównie celów socjalnych. • Ważne zabezpieczenie środków publicznych na budowę tych mieszkań (w dotychczasowej praktyce pula środków na TBS na określone półrocze szybko się kończy). • Roczny koszt dla budżetu szacowany na 1,2 mld zł. W przypadku, gdy łączna kwota wynikająca z przyznanych w danym roku społecznych i rodzinnych bonów mieszkaniowych osiągnie ten limit, nierozpatrzone wnioski mają pozostać bez rozpoznania. 	<ul style="list-style-type: none"> • Regulacje dotyczące bonów mieszkaniowych będą przedmiotem odrębnej inicjatywy legislacyjnej; projekt w przygotowaniu z zapowiedzią zgłoszenia do planu prac RM. • Program do 2030.
<p>Kredyt hipoteczny objęty gwarancją zastępującą udział własny kredytobiorcy (określany też jako gwarantowany kredyt mieszkaniowy) zapowiedziany w PŁ w ramach działań „mieszkanie bez wkładu własnego” źródło: <i>Projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonanych w związku z</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gwarantowany kredyt mieszkaniowy udzielany na zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wkład budowlany, finansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego, w tym kosztów działki. • Eliminacja bariery uzyskania kredytu na zakup lub budowę mieszkania z powodu braku środków na wkład własny, pomimo posiadania zdolności kredytowej. • Element wsparcia kredytobiorców w związku z urodzeniem dzieci (jednorazowa tzw. spłata rodzinna za kredytobiorcę z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK części kapitału kredytu po urodzeniu się drugie- 	<ul style="list-style-type: none"> • Program generuje popyt na kredyt mieszkaniowy. • Roczna liczba beneficjentów szacowana przez Inicjatora projektu na 80 tys. określa relatywnie duży potencjał rynku (dla porównania wg AMRON 203 tys. kredytów mieszkaniowych sprzedanych w 2020). • Roczny popyt na gwarantowany kredyt mieszkaniowy na podstawie danych o akcji kredytowej z 2020 można szacować na ok. 13,4 mld zł (ok. 14% kredytów udzielonych ogółem). • Liczne kryteria ograniczające liczbę uprawnionych mogą sta- 	<ul style="list-style-type: none"> • Projekt zaakceptowany przez RM, 8.09.2021 wpłynął do Sejmu. Stanowisko Rządu prezentuje Minister Rozwoju, Pracy i Technologii • Program do 2030, ustawa miałaby wejść w życie 6 miesięcy od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw

powiększeniem gospodarstwa domowego

- go/kolejnego dziecka).
- Kredyt udzielany przez banki, które przystąpią do programu na podstawie umowy zawartej z BGK. Państwo, poprzez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy utworzony w BGK (zasilany z budżetu państwa), będzie gwarantować do 20% kwoty kredytu, nie więcej niż 100 tys. zł
- Minimalny okres spłaty gwarantowanego kredytu to 15 lat.
- Kredytobiorcami może być małżeństwo, osoba samotnie wychowująca co najmniej 1 dziecko lub osoba niepełnosprawna, bez mieszkania; ; warunkiem
- Przewidziane limity cen kwalifikujące do programu; maksymalny limit ceny (w tym wkład budowlany) w przeliczeniu na 1 m kw. pu finansowanego mieszkania: - zróżnicowany dla rynku pierwotnego i wtórnego (wskaźnik o 10% wyższy dla wtórnego); - zróżnicowany regionalnie (stolica województwa; gminy sąsiadujące ze stolicami, pozostałe gminy województwa); - uwzględniający zmianę kosztów budowy wg GUS.

Uproszczony tryb budowy małego domu

źródło:

Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- Możliwość budowy niewielkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych do 70 m kw. bez pozwolenia na budowę, dziennika budowy i kierownika budowy, w procedurze zgłoszenia.
- Domy mają być wolnostojące, z nie więcej niż 2 kondygnacjami, o prostej konstrukcji.
- Liczba projektowanych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m kw. działki.
- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy miałyby nie przekraczać 21 dni z rygorem kary dla decydenta za przekroczenie tego terminu.

bilizować sytuację i zmniejszać ryzyko wzmocnienia wzrostu cen przez wsparcie strony popytowej rynku mieszkaniowego przy mniej elastycznej podaży i obecnie już wysokim popycie.

- Wejście w życie programu realnie najwcześniej w połowie 2022 może korzystnie zbiec się ze słabszym oddziaływaniem niskich stóp, obecnie silnie wzmacniających popyt.

- Wspiera popyt na kredyt, uelastycznia podaż (mniej biurokracji).
- Poprawa dostępu do pierwszego domu, szczególnie w mniejszych miejscowościach (korzystne przy posiadaniu już działki), wsparcie drugich domów (rekreacyjnych).
- Dotychczas w podobnym trybie realizowany obiekt rekreacyjny do 35 m kw.
- Szansa dla firm budujących domy modułowe i drewniane.
- Wzrost ryzyka pogorszenia bezpieczeństwa obiektu, podnoszony przez specjalistów.

- Projekt zaakceptowany przez RM, 8.09.2021 wpłynął do Sejmu. Stanowisko Rządu prezentuje Minister Rozwoju, Pracy i Technologii.
- Ustawa miałyby wejść w życie 2 miesiące od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

źródło: Polski Ład, uzasadnienia projektów złożonych do Sejmu, PKO Bank Polski

- wprowadzenie obowiązku dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu ryczałtem (obecnie jest możliwość wyboru rozliczenia ryczałtem lub na zasadach ogólnych); - wyłączenie z podatkowych kosztów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych, bez okresu przejściowego. Obydwa rozwiązania na etapie konsultacji zostały oprotestowane przez wynajmujących, pośredników i deweloperów jako istotnie zaburzające rynek wynajmu (zmiana zasad dla biznesplanów wcześniej przygotowywanych w innych warunkach brzegowych; dyskusyjna kwestia braku możliwości uwzględnienia w kosztach amortyzacji mieszkania; ryzyko wzrostu stawek wynajmu przez przeniesienie kosztów zmian na klientów).

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W nadchodzących kwartałach ceny mieszkań pozostaną w trendzie wzrostowym z uwagi na silny popyt na mieszkania przy wolniej rosnącej podaży, warunkowanej istotnie czynnikami fundamentalnymi (ograniczona dostępność działek budowlanych, wysokie koszty materiałów i pracowników z uwagi na dużą konkurencję). Na korektę w największym stopniu wpłynie osłabienie popytu na mieszkania w konsekwencji podwyżki stóp procentowych.

W scenariuszu bazowym zakładamy kontynuację wzrostu cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2021, który może nieco słabnąć w 2022 wraz z wystawianiem na rynek projektów rozpoczętych w 1h21. W perspektywie roku możliwy jest wzrost cen w granicach 10% r/r.

Przesłankami wzrostu cen mieszkań są: (1) wysoki popyt na mieszkania, który silnie wspierają rekordowo niskie stopy procentowe; (2) silna stymulacja zakupu mieszkań z intencją ochrony oszczędności w warunkach oczekiwanego dłuższego okresu podwyższonej inflacji; (3) wolno rosnąca podaż mieszkań i fundamentalne czynniki wzrostu kosztów budowy – wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów, presja kosztowa przy konkurencji o pracowników i wynajem sprzętu z innymi segmentami budownictwa; (4) czynniki regulacyjne – zaostrzone od 2021 normy efektywności energetycznej budynków; – Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań (przepisy dotyczące utworzenia DFG weszły w życie w lipcu'21); – projekty mieszkaniowe zaproponowane w Polskim Ładzie bardziej wspierają stronę popytową niż podaźową; (5) możliwe zaburzenia podaży na lokalnych rynkach przy dużych pakietowych zakupach dla PRS (duże zainteresowanie tym segmentem mieszkań ze strony zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Czynnikami, które mogą w pewnym zakresie stabilizować tendencje wzrostowe cen mieszkań są: (1) duży portfel mieszkań w budowie z terminem oddania do użytku w 2022 i następnych, o ile będzie szybciej wystawiany przez deweloperów; (2) pogorszenie dostępności mieszkań przy szybszym wzroście cen mieszkań niż dochodów ludności, przekładające się na osłabienie popytu mieszkaniowego; (3) ewentualne podwyżki stóp procentowych; (4) w dalszym ciągu niepewna sytuacja na rynku najmu mieszkań. Choć stawki wynajmu w wielu dużych miastach stopniowo powracają do poziomu sprzed pandemii, to wynajem krótkoterminowy na cele turystyczne będzie odbudowywał się powoli (ryzyka kolejnej fali epidemii), a hybrydowy model pracy i nauki prawdopodobnie bardziej upowszechni się, osłabiając popyt na mieszkania na wynajem długoterminowy.

W scenariuszu optymistycznym niskie stopy procentowe są utrzymywane przez długi okres, następuje opanowanie epidemii przy wyszczepieniu większości populacji. W tych warunkach niskie stopy nadal silnie stymulują popyt inwestycyjny (też ochrona oszczędności przez zakup mieszkania). Szybko odbudowuje się rynek wynajmu – powraca najem krótkoterminowy dla turystów, nauka stacjonarna, a praca

Scenariusz bazowy zakłada kontynuację wzrostu cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2021, który może nieco słabnąć w 2022 wraz z wystawianiem na rynek projektów rozpoczętych w 1h21.

Kluczowe przesłanki wzrostu cen mieszkań to wysoki popyt na mieszkania o charakterze konsumpcyjnym i inwestycyjnym, wolniej rosnąca podaż mieszkań, fundamentalne czynniki wzrostu kosztów budowy oraz lokalne zaburzenia podaży przy zakupach pakietowych dla PRS.

Wzrostowe tendencje cen mieszkań mogą stabilizować: – duży portfel mieszkań w budowie z terminem oddania do użytku w 2022 i później następnych, o ile będzie szybciej wystawiany przez deweloperów; – osłabienie popytu przy pogorszeniu dostępności mieszkań; – ewentualne podwyżki stóp procentowych.

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑ W scenariuszu bazowym zakładamy, że pierwsza podwyżka stóp procentowych nastąpi w lipcu 2022. Stopy procentowe pozostaną jednak niskie (w tym realne stopy ujemne), wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny.	Zmiana składu RPP, szybka odbudowa aktywności gospodarczej oraz utrzymująca się presja inflacyjna może prowadzić do szybszych podwyżek stóp procentowych.
Koniunktura gospodarcza	↙ Negatywne oddziaływanie pandemii na gospodarkę i ryzyko kolejnych lockdownów wyraźnie się zmniejszyło i będzie spadać wraz z coraz wyższym odsetkiem zaszczepionej populacji.	Rosnące ryzyko kolejnej fali zakażeń, która mimo wysokiej odporności gospodarki na restrykcje, może doprowadzić do zakłóceń w popandemicznej odbudowie gospodarki.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑ Utrzymująca się dobra sytuacja na rynku pracy przy kończących się programach osłonowych z Tarcz Antykryzysowych sprawia, że rośnie presja na wzrost płac kompensujący z nadatkiem rosnący poziom cen.	Przedłużająca się pandemia skutkująca niższym wzrostem dochodów (efekt wtórny spadku popytu zagregowanego).
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↑ Łagodzenie niektórych warunków i kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych z uwagi na korzystne prognozy dla rynku mieszkaniowego i presję konkurencji w sektorze bankowym. Mitygująco działa podnoszenie marży dla kredytów o podwyższonym ryzyku.	Kolejna fala pandemii na jesieni powodująca zahamowanie trendu poprawy sytuacji gospodarczej, pogorszenie sytuacji na rynku pracy i w konsekwencji tego zaostrożenie polityki kredytowej.
Projekty regulacji dot. rynku mieszkaniowego w Polskim Łądzie	↙ Inicjatywy regulacyjne dotyczące rynku mieszkaniowego, zaproponowane w PŁ, generalnie wzmacniają popyt na mieszkania (już wysoki), przy mniej elastycznej podaży i już wysokich napięciach strony podażowej, mogą wzmacniać tendencje wzrostowe cen mieszkań. Przewidywane upraszczanie procedur budowlanych (pozytywne dla uelastycznienia podaży) może działać hamująco na wzrost cen.	Przesunięte w czasie wdrożenie regulacji PŁ dotyczących rynku mieszkaniowego, gdyby zbiegło się z osłabieniem popytu i większą podażą mieszkań (projekty obecnie rozpoczynane) byłoby neutralne dla poziomu cen mieszkań.
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑ Silny popyt konsumpcyjny w sytuacji rosnących dochodów i niskiego bezrobocia. Wysoce prawdopodobny scenariusz utrzymania ultra niskich stóp procentowych co najmniej do połowy 2022 w dalszym ciągu zachęca do zakupu nieruchomości jako inwestycji, która relatywnie dobrze chroni wartość oszczędności. Upowszechnianie hybrydowego modelu pracy wzmacnia popyt na zmianę mieszkania na większe.	Oslabienie aktywności gospodarczej z uwagi na 4.falę pandemii może spowodować spadek popytu na mieszkania. Także szybsza podwyżka stóp procentowych (w reakcji na wysoką, szybko rosnącą inflację) zasadniczo osłabia popyt na mieszkania.
Podaż	↑ Niedostateczna podaż (m.in. efekt mniejszej liczby rozpoczynanych projektów w 2020) w stosunku do silnego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego sprzyja tendencjom wzrostowym cen mieszkań. Utrzymujące się problemy z dostępnością działek budowlanych w rozsądnych cenach, wysokie ceny materiałów budowlanych (także z uwagi na wymogi energooszczędności) oraz konkurencja o pracowników z innymi segmentami budownictwa, również powodują wzrost cen mieszkań.	Problemy ze sprzedażą dużej liczby nowych mieszkań, które pojawią się na rynku pod koniec 2022 i duża podaż mieszkań na rynku wynajmu (efekt szerzej stosowanego hybrydowego modelu pracy i nauki) tworzą przesłanki spadkowych tendencji cen mieszkań.
Wynajem mieszkań	↓ Wolno odbudowujący się po pandemii wynajem krótkoterminowy na cele turystyczne, niepewność co do trwałości powrotu do nauki stacjonarnej (ryzyko 4.fali pandemii) oraz upowszechnianie hybrydowego modelu	Atut utrzymującej się (choć słabszej niż przed pandemią) opłacalności wynajmu także przy słabszym popycie i pomimo wysokich kosztów stałych utrzymania

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
	pracy i nauki osłabiają popyt na mieszkania na wynajem długoterminowy, co przy dużej podaży tych mieszkań stabilizuje stawki na poziomie sprzed pandemii.	lokalu. Coraz większe znaczenie motywu ochrony oszczędności przez zakup mieszkania na wynajem, przy akceptacji jego mniejszej opłacalności.

Źródło: zestawienie własne

liczniejszych cudzoziemców w Polsce wzmacnia najem długoterminowy. **W perspektywie roku możliwy jest wzrost cen mieszkań o 15% r/r.**

Scenariusz pesymistyczny wiąże się z koniecznością wcześniejszych podwyżek stóp procentowych – już w 2h21 – z uwagi na szybko rosnącą inflację. Zahamowanie popytu zbiegłoby się ze stopniowo rosnącą dużą podażą mieszkań wystawianych na rynek (projekty rozpoczynane w 2021 w odpowiedzi na wysoki popyt po oswojeniu konsumentów z warunkami pandemii) i skutkowałoby spadkowymi tendencjami cen mieszkań. Pesymistyczny scenariusz powodowałyby też kolejna fala epidemii ze zmodyfikowanym wirusem (jednocześnie ograniczonym stopniem zaszczepienia populacji), a także niekorzystne zmiany w makroekonomicznym otoczeniu zewnętrznym.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁹ wskazuje, że w 2q21 ankietowane banki złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych i wymagany wkład własny, jednocześnie podnosząc marżę dla kredytów o podwyższonym ryzyku. W zakresie marży kredytowej działania banków były podzielone – podobna grupa banków podniosła ją, podobna obniżyła. Zmiany były związane z korzystnymi prognozami dla rynku mieszkaniowego i presją konkurencji. Banki sygnalizowały wysoki wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe oraz łagodzenie warunków udzielania kredytów mieszkaniowych. W 3q21 opinie banków co do kierunków zmian kryteriów polityki kredytowej i poziomu popytu są podzielone (planowane zaostrenie, jak i łagodzenie polityki kredytowej). W przypadku oceny zmian popytu nieznacznie przeważa oczekiwanie dalszego utrzymania się trendu wzrostowego.

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

Scenariusz pesymistyczny wiąże się z koniecznością wcześniejszych podwyżek stóp procentowych – już w 2h21 – z uwagi na szybko rosnącą inflację.

W 3q21 opinie banków co do kierunków zmian kryteriów polityki kredytowej i poziomu popytu są podzielone – planowane zaostrenie, jak i łagodzenie polityki kredytowej.

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

⁹ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych III kwartał 2021, NBP lipiec 2021

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 2q21 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (rw) w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 5 miastach wzrosły o 6-19% q/q (Tab. 6). **W przypadku rynku pierwotnego (rp)** ceny transakcyjne w 10 miastach wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 6 wzrosły. 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 2q21 na rynku wtórnym w porównaniu z 2q20** ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w 13 miastach (w tym w 10 stolicach województw dwucyfrowo w granicach 10-18%), jedynie w 3 pozostały na poziomie poprzedniego roku (Tabela 7). **Na rynku pierwotnym w skali roku we wszystkich analizowanych miastach wystąpił wzrost cen transakcyjnych mieszkań** (w 12 miastach na poziomie dwucyfrowym).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, **w 2q21 sygnalizował kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym** (por. Roz. 7, Wykres 3) w większości stolic województw – szczególnie silny wzrost wystąpił w 2q21 w Lublinie, Zielonej Górze, Rzeszowie, Katowicach i Olsztynie.

Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) sugeruje większy udział w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występowała w Poznaniu, Wrocławiu, Lublinie, Szczecinie, Kielcach i Rzeszowie. Z kolei indeks hedoniczny powyżej

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W 2q21 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 5 miastach wzrosły q/q; na rynku pierwotnym w 10 miastach nie zmieniły się istotnie, w 6 wzrosły q/q.

W skali roku w większości miast w 2q21 wzrost cen na rynku pierwotnym i wtórnym, w wielu przypadkach dwucyfrowy.

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje w 2q21 kontynuację wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości stolic wojewódzkich.

Tab. 6 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 2q21 wobec 1q21 oraz 2q20 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw	Rp	Miasta	Rw	Rp
2q21/1q21		wg liczby ludności	2q21/2q20	
↔	↔	Warszawa	↑	↑
↔	↑	Kraków	↑	↑
↔	↔	Łódź	↑	↑
↔	↔	Wrocław	↑	↑
↔	↔	Poznań	↔	↑
↔	↑	Gdańsk	↑	↑
↑	↔	Szczecin	↑	↑
↔	↑	Bydgoszcz	↑	↑
↔	↔	Lublin	↑	↑
↑	↑	Katowice	↑	↑
↔	↔	Białystok	↔	↑
↑	↔	Kielce	↑	↑
↔	↑	Rzeszów	↑	↑
↔	↔	Olsztyn	↑	↑
↑	↔	Opole	↔	↑
↑	↑	Zielona Góra	↑	↑

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

Tab. 7 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 2q21 wobec 1q21

Miasta	2q21	
wg liczby ludności		vs 1q21
Warszawa	0,67	↔
Kraków	0,76	↓
Łódź	0,89	↓
Wrocław	0,73	↔
Poznań	0,87	↔
Gdańsk	0,74	↔
Szczecin	0,82	↓
Bydgoszcz	0,87	↔
Lublin	0,75	↓
Katowice	1,02	↓
Białystok	0,75	↓
Kielce	0,83	↓
Rzeszów	0,82	↔
Olsztyn	0,85	↓
Opole	0,95	↔
Zielona Góra	0,92	↓

Źródło: zestawienie własne PKO Bank Polski

indeksu ceny metra kw. w Krakowie sugeruje znaczący udział tańszych mieszkań z rynku wtórnego w próbie. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Olsztynie, Wrocławiu, Poznaniu i Warszawie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w największych aglomeracjach **liczba mieszkań sprzedanych w 2q21 utrzymała się na rekordowym poziomie 19,5 tys.** (podobnie, jak w poprzednim kwartale, prawie podwojenie wobec 2q20). Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 2q21 wyniosła 15,8 tys. (+14% q/q i +50% r/r). **W ofercie deweloperów było 37,8 tys. mieszkań (-10,2% q/q; -22,6% r/r), najmniej od 3q10. Sytuacja była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach** - wobec poprzedniego kwartału oferta najsilniej zmalała we Wrocławiu (-26% q/q) i Trójmieście (-22,5% q/q). Mniejszy spadek wystąpił w Warszawie (-9,3% q/q) i Poznaniu (-5,9% q/q); w Łodzi i Krakowie oferta była zbliżona do poprzedniego kwartału. Polityka deweloperów w zakresie kształtowania oferty rynkowej sprzyjała utrzymaniu wzrostu cen mieszkań.

Na rynku wynajmu w 2q21 sytuacja zaczęła się stabilizować - spadek stawek wobec 2q20 był mniejszy niż wobec 1q20 - najbardziej spadły stawki w Krakowie (-13,9% r/r w 2q21 i -15,9% r/r w 1q21), Warszawie (-11,8% r/r w 2q21 i -12,5% r/r w 1q21) oraz Wrocławiu (-10% r/r w 2q21 i -10,1% r/r w 1q21); natomiast najmniej spadły stawki w Poznaniu (-4,2% r/r w 2q21 i -5,7% r/r w 1q21). W porównaniu z poprzednim kwartałem w 2q21 w kilku miastach wystąpiły niewielkie wzrosty (Poznań +1,8% q/q; Kraków +1,4% q/q; Katowice +0,9% q/q). **Zmianę sytuacji na rynku sugerują też notowania stawek ofertowych wynajmu w portalach ogłoszeniowych, które wskazują na odbicie stawek w ostatnich miesiącach do poziomu z maja'20** w większości największych analizowanych miast, z wyjątkiem Krakowa (por. Roz. 3, Wykres 18).

W 2020 sygnalizowane negatywne tendencje demograficzne zarysowują się wyraźniej - o ile w 2019 ujemny przyrost naturalny wystąpił w 6 stolicach województw (na 16) to w 2020 w 14 - dodatni przyrost naturalny charakteryzował jedynie Rzeszów (1,3) i Białystok (0,3). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2020 sygnalizuje zmniejszenie wskaźnika migracji w przypadku Krakowa, Gdańska, Warszawy i Rzeszowa. Może to być konsekwencja osłabienia rynku pracy w tych miastach z uwagi na epidemię.

Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 2q21 (Tab. 7) w 9 miastach wojewódzkich zmalała wobec poprzedniego kwartału, w 7 miastach nie zmieniła się. Pogorszenie **dostępności** jest konsekwencją kontynuacji wzrostu cen mieszkań w większości miast przy wolniejszym wzroście wynagrodzeń w 2q21.

W 2q21 na rynku pierwotnym w 6 aglomeracjach sprzedaż mieszkań utrzymała się na rekordowych poziomach; duży spadek oferty, na koniec 2q21 łącznie 37,81 tys. mieszkań w ofercie (-10,2% q/q; -22,6% r/r).

Na rynku wynajmu mieszkań sytuacja zaczyna się stabilizować - w 2q21 spadek wolniejszy r/r; stawki ofertowe pokazują w wielu miastach w ostatnich miesiącach odbicie do poziomu z maja'20, wyjątkiem jest Kraków (nadal spadek notowań ofertowych).

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji.

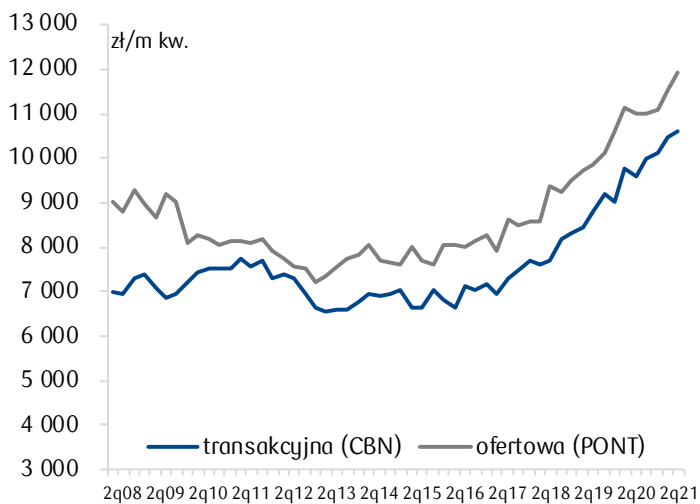
Średnia dostępność mieszkania w 2q21 w porównaniu z poprzednim kwartałem w 9 miastach wojewódzkich zmalała, pozostałych nie zmieniła się.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

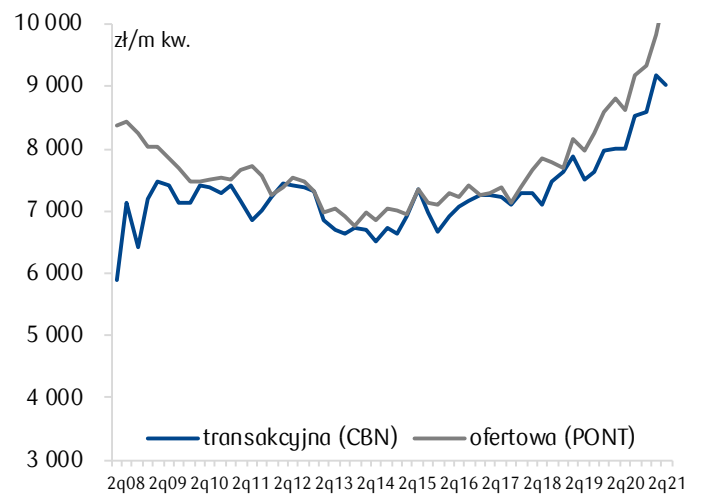
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 815	9 206	9 000	9 763	9 596	9 975	10 133	10 490	10 599	1,0	10,4
cena ofertowa (PONT)	9 833	10 115	10 613	11 113	10 991	11 014	11 098	11 548	11 935	3,4	8,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 510	7 621	7 962	7 999	8 000	8 543	8 600	9 195	9 031	-1,8	12,9
cena ofertowa (PONT)	7 968	8 246	8 584	8 802	8 612	9 169	9 331	9 835	10 558	7,4	22,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 076	6 018	5 435	6 146	6 341	5 529	6 527	6 487	7 703	x	x

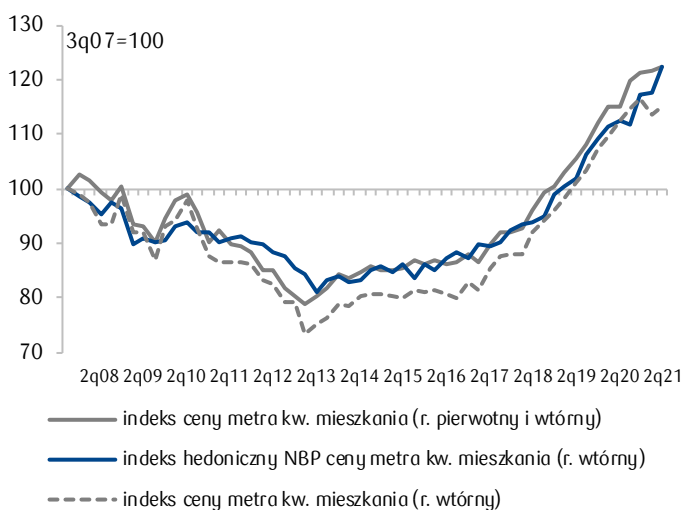
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



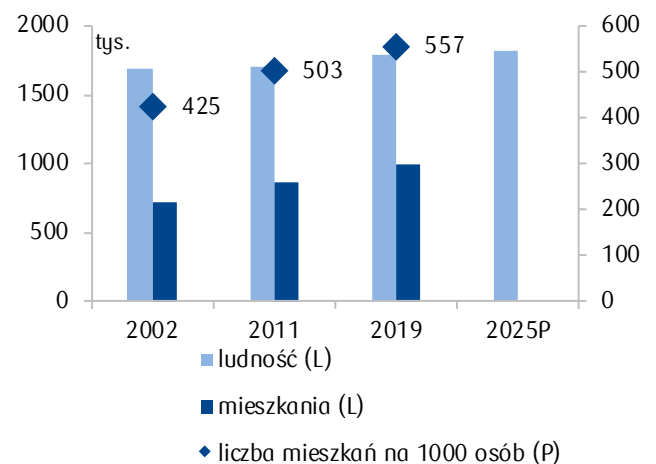
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

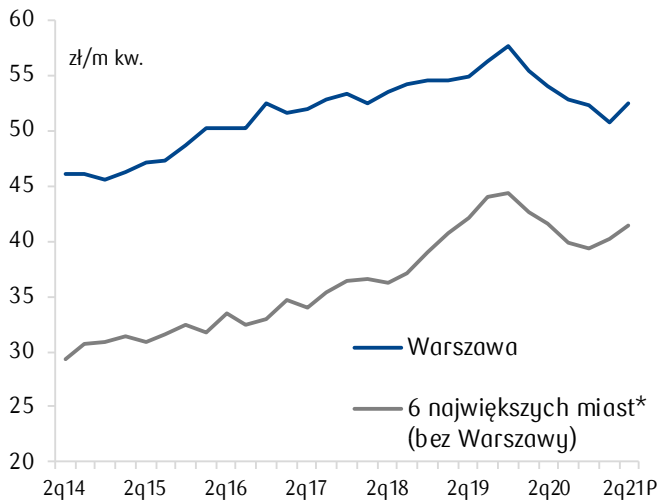


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

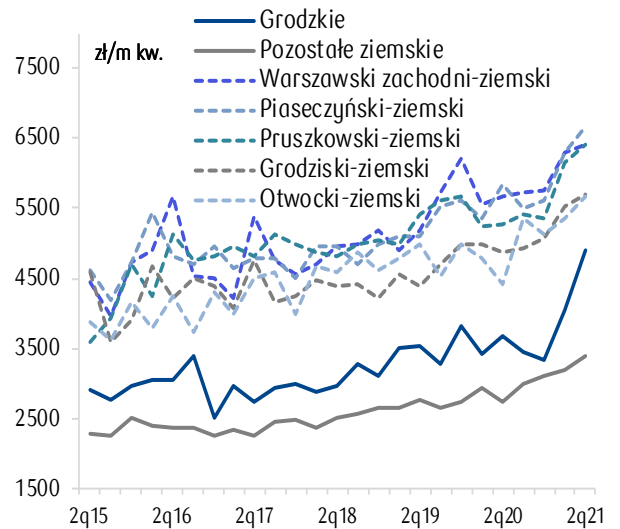


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 398; mieszkania rp - 350; domy rw - 18.

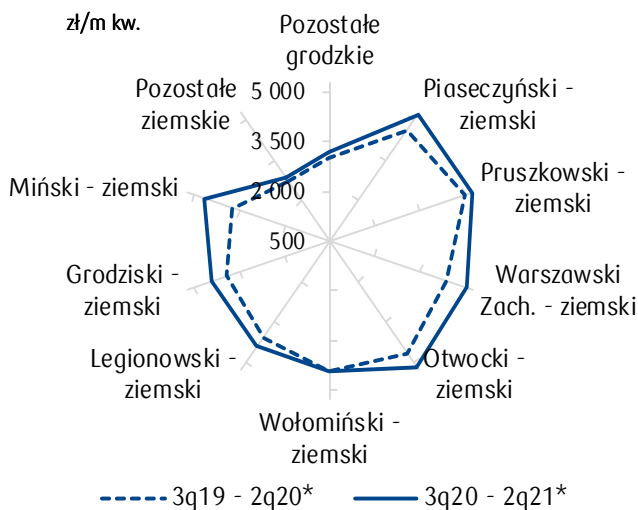
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



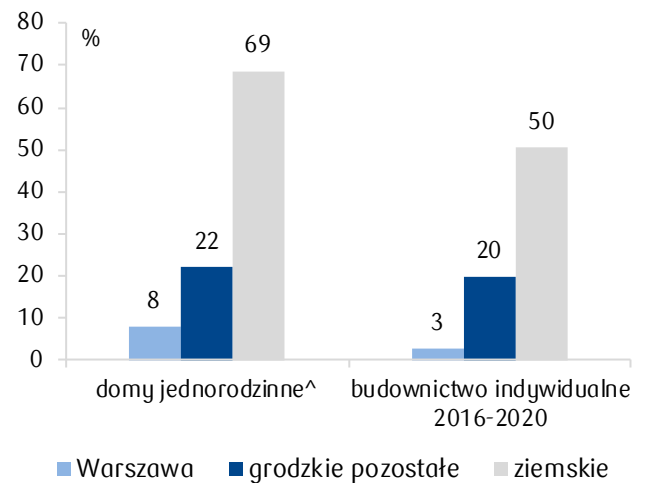
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Warszawa	5 256	4 869	5 548	5 603	5 852	6 039
Pozostałe grodzkie	2 650	2 726	3 028	2 941	3 239	3 192
Piaseczyński - ziemski	3 925	4 123	4 324	4 653	5 136	5 227
Pruszkowski - ziemski	3 967	4 066	4 496	4 699	5 168	5 253
Warszawski Zachodni - ziemski	3 771	3 966	4 233	4 320	4 718	5 036
Otwocki - ziemski	4 395	3 622	4 093	4 434	4 699	5 192
Wołomiński - ziemski	3 563	3 801	3 928	4 333	4 311	4 435
Legionowski - ziemski	3 433	3 524	3 777	3 888	4 195	4 426
Grodziski - ziemski	3 428	3 549	3 672	3 894	3 990	4 431
Miński - ziemski	3 044	2 996	3 731	3 625	4 217	4 672
Pozostałe ziemskie	2 215	2 342	2 461	2 658	2 802	2 901

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Warszawa - 149; pozostałe powiaty grodzkie - 43; powiaty ziemskie - 1066.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 814	3	26	27,1	372	74	3,8	23	140
Płock	52 209	6	17	26,0	430	43	4,0	10	159
Radom	84 990	11	24	24,7	396	16	3,0	35	372
Siedlce	34 010	9	23	27,4	426	59	7,4	10	347
Warszawa	997 054	11	8	32,8	549	40	12,2	3	7 625
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 128	8	84	30,4	359	55	3,5	84	68
ciechanowski	32 339	11	57	27,8	355	8	4,2	36	242
garwoliński	36 128	10	84	30,0	327	24	4,3	70	211
gostyniński	16 552	12	61	27,7	364	6	2,6	70	60
grodziski	37 707	11	65	37,0	392	54	8,6	52	415
grójecki	37 915	10	68	31,5	380	28	4,6	45	265
kozienicki	22 641	5	69	29,9	371	8	3,2	97	100
legionowski	47 882	5	49	35,8	397	68	10,9	33	721
lipski	13 429	6	88	32,2	391	38	2,0	99	32
łosicki	11 715	13	85	32,3	374	73	2,3	62	38
makowski	15 490	6	77	28,9	339	42	2,5	78	50
miński	57 532	9	73	30,3	369	41	5,4	56	634
mławski	25 897	10	67	27,7	349	57	4,6	35	452
nowodworski	30 886	9	57	29,4	384	49	6,3	42	218
ostrołęcki	25 251	9	98	29,1	281	53	3,6	99	211
ostrowski	24 972	10	74	28,1	341	54	2,5	78	80
otwocki	47 788	15	62	32,5	383	37	3,7	65	314
piaseczyński	80 069	6	55	40,4	421	72	10,7	28	897
płocki	35 885	11	90	30,4	320	22	3,6	93	246
płoński	30 997	10	69	27,9	351	16	3,5	67	282
pruszkowski	64 928	12	49	34,9	387	70	7,1	38	506
przasnyski	16 433	8	71	25,9	309	50	2,5	64	87
przysuski	14 973	7	87	28,2	355	22	2,2	100	83
pułtuski	18 956	9	66	30,6	362	16	3,9	60	203
radomski	47 031	7	80	26,1	306	8	3,7	99	448
siedlecki	26 739	11	97	30,0	327	24	3,0	97	179
sierpecki	17 238	11	69	26,2	328	5	3,2	60	51
sochaczewski	29 973	8	63	28,3	349	9	3,0	82	119
sokołowski	21 518	12	77	32,7	394	10	3,2	41	80
szymborowski	13 600	11	80	26,8	339	14	3,7	94	74
warszawski zachodni	47 499	7	72	43,4	394	46	10,6	42	735
węgrowski	24 885	11	84	30,9	375	13	2,8	85	120
wołomiński	88 740	8	64	30,2	351	41	8,8	23	1 712
wyszkowski	24 114	5	71	27,9	320	76	4,8	70	286
zwoleniński	12 520	4	86	29,0	342	28	3,1	96	75
żuromiński	12 271	9	81	27,7	314	47	2,2	57	25
żyrardowski	31 746	17	43	28,8	413	35	4,9	58	167

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 08.09.21

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Ostrołęka	51,7	-5,5	20,1	15,8	-1,3	-7,7	5 713	103	8,3
Płock	118,3	-5,1	48,3	15,3	-5,9	-9,7	6 526	118	6,6
Radom	209,3	-5,5	81,0	15,7	-5,3	-9,8	5 033	91	11,4
Siedlce	77,8	-1,4	29,0	15,8	-0,2	-4,8	5 188	94	4,4
Warszawa	1794,2	1,2	774,6	13,4	-0,8	2,0	7 147	129	2,0
ZIEMSKIE									
białobrzegi	33,3	-2,0	10,2	18,6	-1,6	-2,4	4 410	80	7,9
ciechanowski	88,9	-3,4	29,3	16,7	-4,5	-6,0	4 968	90	8,6
garwoliński	108,6	0,4	31,6	18,7	-1,1	-3,2	4 708	85	9,1
gostyniński	44,6	-4,3	15,7	16,6	-7,5	-7,1	4 637	84	12,9
grodziski	97,5	9,3	29,5	15,8	-0,3	15,6	5 762	104	3,8
grójecki	98,0	0,1	31,7	16,6	-4,2	-3,4	5 088	92	2,5
kozienicki	59,6	-3,6	20,2	16,9	-5,1	-6,8	5 467	99	10,4
legionowski	119,9	9,8	37,4	15,8	-1,2	10,9	5 060	92	8,2
lipski	33,6	-7,3	12,2	16,1	-6,9	-8,2	4 565	83	9,8
łosicki	30,6	-5,0	10,1	17,5	-4,7	-7,1	4 486	81	4,9
makowski	44,4	-4,6	15,1	17,9	-6,8	-10,1	4 461	81	15,0
miński	155,0	4,6	46,7	16,8	-1,0	2,8	4 717	85	6,0
mławski	72,3	-2,7	23,2	17,9	-3,9	-4,9	4 636	84	5,7
nowodworski	79,3	1,1	25,6	16,5	-2,8	-1,4	6 096	110	6,7
ostrołęcki	88,5	1,2	23,7	19,7	-1,3	-1,8	4 565	83	9,1
ostrowski	71,8	-4,6	24,5	17,9	-4,1	-7,4	4 650	84	9,0
otwocki	124,3	3,6	39,9	15,7	-2,7	-0,6	5 281	96	4,8
piaseczyński	190,6	11,9	57,1	16,1	0,7	12,4	5 165	94	3,8
płocki	110,7	1,7	32,2	18,0	-3,8	-1,9	4 632	84	10,7
płoński	86,7	-1,4	28,1	17,7	-4,0	-4,4	4 827	87	10,9
pruszkowski	166,7	5,4	56,1	15,3	-0,6	4,6	6 295	114	3,4
przasnyski	52,1	-3,5	16,5	18,0	-3,5	-7,8	4 639	84	8,5
przysuski	41,1	-5,8	13,8	17,9	-5,3	-7,9	4 654	84	15,7
pułtuski	51,7	-0,7	16,7	17,8	-2,7	-1,6	4 645	84	13,4
radomski	152,2	1,9	43,5	18,6	-1,7	-0,7	4 362	79	16,7
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	-3,3	0,3	4 504	82	4,7
sierpecki	51,5	-3,6	16,0	18,1	-5,4	-8,1	4 614	84	13,3
sochaczewski	84,8	-0,5	27,5	16,9	-2,4	-2,8	5 742	104	4,9
sokołowski	53,3	-6,1	18,5	17,0	-5,9	-9,5	4 793	87	5,5
szydłowiecki	39,3	-3,4	12,7	18,1	-5,6	-8,4	4 158	75	23,3
warszawski zachodni	120,1	7,9	35,3	15,8	-1,6	12,9	5 991	109	2,3
węgrowski	65,4	-2,9	21,4	17,5	-3,5	-6,3	4 590	83	6,4
wołomiński	252,4	11,0	71,6	16,7	2,8	12,5	4 997	91	8,0
wyszkowski	74,2	0,6	21,8	18,0	-1,5	-0,1	4 405	80	4,2
zwoleński	35,9	-3,3	11,8	18,3	-5,4	-8,1	4 509	82	11,0
żuromiński	38,2	-5,5	12,1	17,6	-5,8	-8,1	4 384	79	13,9
żyrardowski	75,4	-0,4	27,8	15,8	-5,3	-5,0	5 113	93	10,7

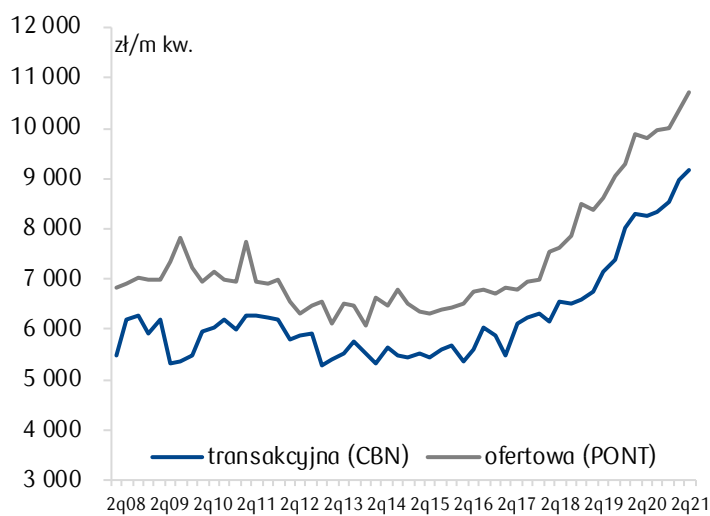
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

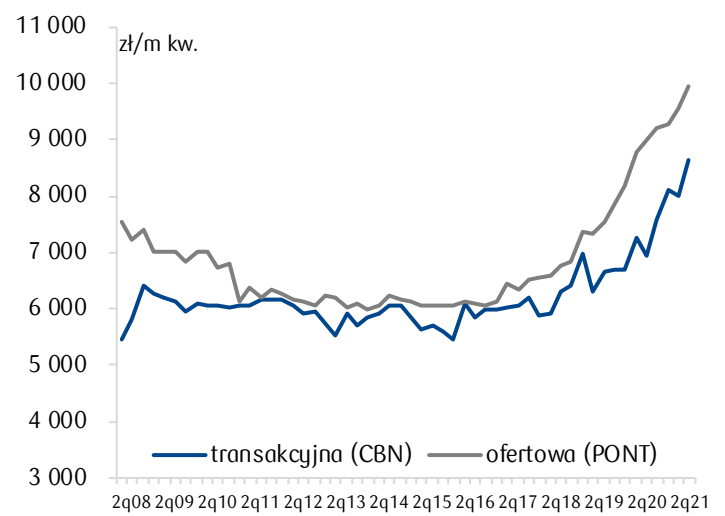
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 149	7 393	8 013	8 297	8 275	8 333	8 551	8 967	9 156	2,1	10,6
cena ofertowa (PONT)	8 621	9 038	9 300	9 891	9 820	9 967	10 000	10 358	10 727	3,6	9,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 665	6 689	6 700	7 279	6 936	7 579	8 125	8 022	8 628	7,6	24,4
cena ofertowa (PONT)	7 555	7 862	8 183	8 799	8 995	9 217	9 290	9 553	9 942	4,1	10,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 462	4 955	3 317	6 814	5 261	4 761	4 825	4 998	5 302	x	x

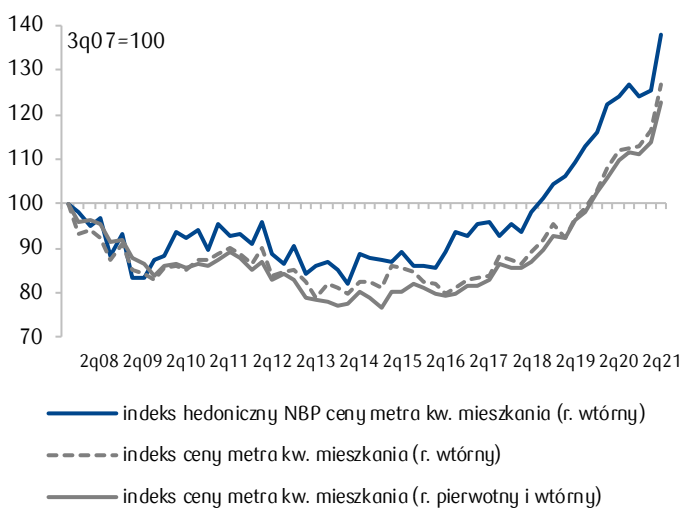
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



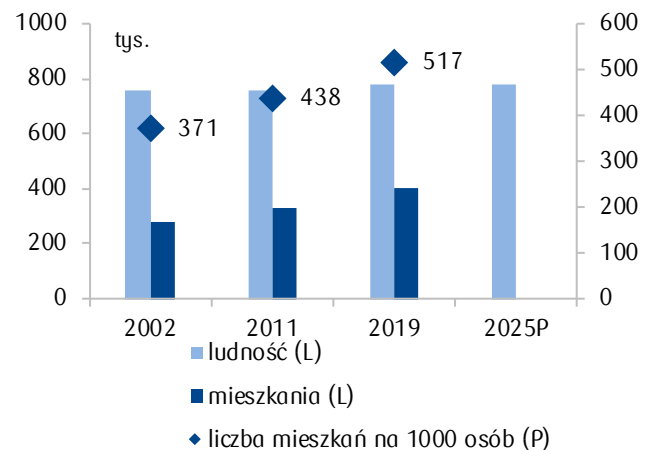
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

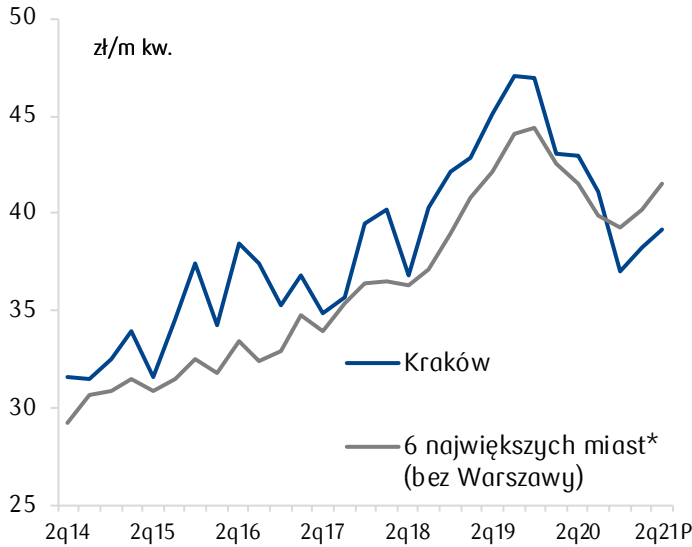


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

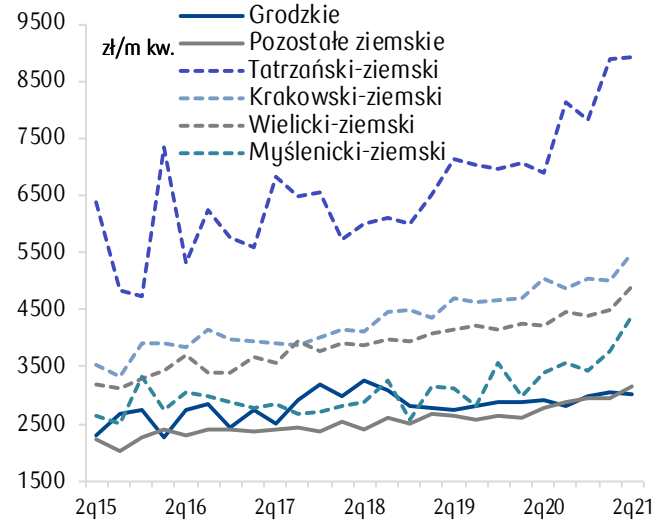


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 120; mieszkania rp - 94; domy rw - 6.

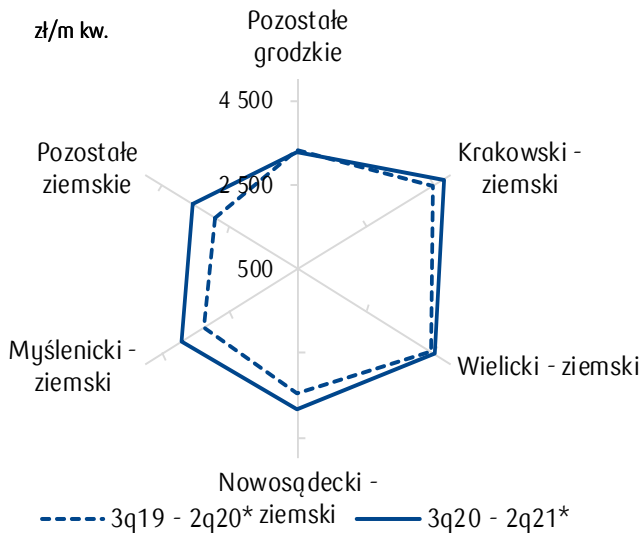
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



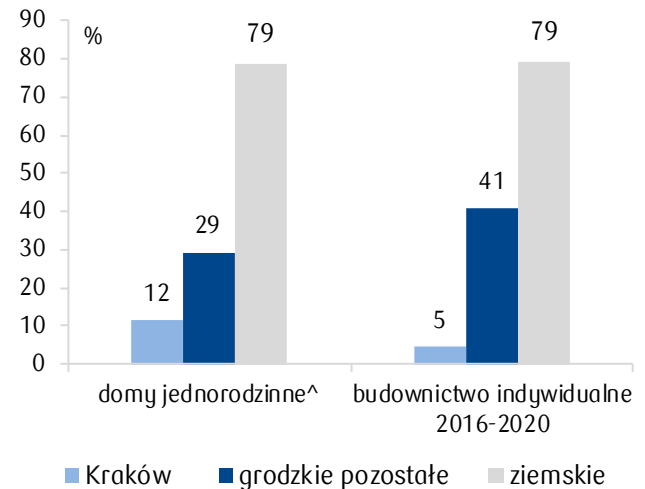
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Kraków	4 139	4 243	4 728	4 841	5 337	5 399
Pozostałe grodzkie	2 830	3 092	3 083	3 166	3 044	3 297
Krakowski - ziemski	3 721	3 998	4 160	4 361	4 587	4 790
Wielicki - ziemski	3 582	3 687	3 786	4 212	4 360	4 535
Nowosądecki - ziemski	2 424	2 618	2 399	2 813	3 938	3 812
Myślenicki - ziemski	2 982	3 394	3 406	3 339	3 870	3 922
Pozostałe ziemskie	2 417	2 751	2 593	2 620	3 394	3 620

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Kraków - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 26; powiaty ziemskie - 366.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011						
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Kraków	402 538	14	12	29,8	505	69	13,6	5	4 117
Nowy Sącz	30 602	13	38	27,4	363	52	3,1	49	232
Tarnów	44 045	15	24	26,1	402	46	2,4	33	138
ZIEMSKIE									
bocheński	32 928	13	80	28,2	305	97	3,9	85	226
brzeski	28 272	14	86	28,0	301	32	3,0	87	172
chrzanowski	44 746	14	54	27,0	355	28	1,7	86	118
dąbrowski	17 069	11	88	26,5	285	1	2,4	99	79
gorlicki	32 982	16	75	25,5	299	79	3,3	93	194
krakowski	89 115	11	86	32,1	317	92	5,0	67	760
limanowski	35 282	13	91	25,3	266	79	3,1	96	252
miechowski	17 351	12	80	29,4	352	39	1,6	89	32
myślenicki	35 424	9	88	27,2	276	86	4,1	84	319
nowosądecki	53 947	14	88	22,7	248	78	1,3	99	240
nowotarski	54 861	12	82	27,0	283	70	3,2	82	314
olkuski	38 548	8	59	27,6	342	101	1,7	88	184
oświęcimski	52 528	11	55	27,5	339	79	2,9	76	292
proszowicki	13 300	9	87	31,1	304	1	2,5	97	67
suski	25 998	16	90	29,2	305	100	3,6	100	153
tarnowski	56 235	13	97	26,7	276	43	3,1	97	433
tatrzański	25 436	21	69	34,8	369	32	4,1	66	180
wadowicki	48 626	12	74	27,5	301	99	3,6	82	266
wielicki	40 799	15	86	31,2	313	100	7,7	48	684

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 08.09.21

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Kraków	780,0	-0,4	320,9	14,9	-0,1	1,1	6 482	117	3,3
Nowy Sącz	83,6	-3,3	28,5	16,5	-1,6	-2,8	4 469	81	3,5
Tarnów	107,5	-7,6	42,4	15,3	-4,9	-9,0	5 630	102	4,9
ZIEMSKIE									
bocheński	106,9	2,5	29,3	18,1	0,0	0,8	4 524	82	4,0
brzeski	93,0	0,6	25,9	18,6	-1,8	-1,8	4 245	77	4,9
chrzanowski	123,7	-3,0	45,6	15,1	-5,8	-7,0	4 913	89	7,6
dąbrowski	59,0	-1,4	17,1	18,4	-2,8	-3,3	4 425	80	10,2
gorlicki	108,5	-1,5	31,4	17,6	-1,8	-3,7	4 159	75	5,5
krakowski	281,4	6,7	77,7	17,1	-0,7	7,9	5 789	105	5,4
limanowski	132,1	3,3	31,2	20,1	3,5	2,9	4 163	75	6,8
miechowski	48,5	-3,3	15,8	16,6	-5,3	-7,3	4 415	80	4,6
myślenicki	128,0	4,2	31,3	18,7	1,3	2,9	4 525	82	3,6
nowosądecki	217,1	3,7	52,8	20,0	1,7	1,3	4 161	75	8,2
nowotarski	191,6	0,9	52,8	19,2	0,1	-0,7	4 335	79	6,9
olkuski	110,5	-4,1	37,6	15,5	-5,3	-6,7	4 921	89	6,9
oświęcimski	152,7	-1,7	52,1	16,1	-4,4	-5,2	4 912	89	6,3
proszowicki	43,1	-1,2	12,1	17,7	-2,9	-3,8	4 636	84	5,1
suski	83,8	0,5	22,8	18,7	-2,5	-5,6	4 483	81	5,3
tarnowski	201,2	1,6	51,4	18,9	-1,2	-1,3	4 149	75	6,2
tatrzański	68,0	1,4	22,0	17,8	-1,1	-0,3	4 655	84	7,9
wadowicki	159,7	0,3	44,9	17,6	-2,1	-2,2	4 457	81	5,9
wielicki	130,7	10,1	34,4	17,3	1,8	11,7	5 048	91	5,2

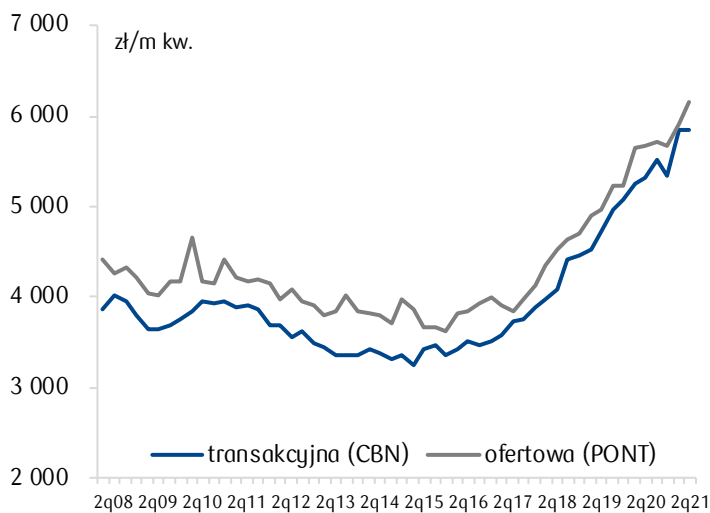
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

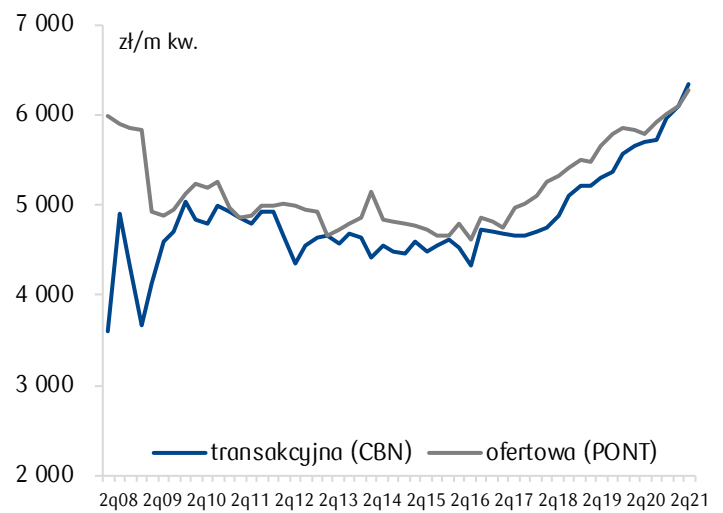
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 712	4 971	5 068	5 257	5 317	5 518	5 343	5 840	5 837	-0,1	9,8
cena ofertowa (PONT)	4 970	5 233	5 227	5 658	5 667	5 714	5 676	5 921	6 163	4,1	8,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 300	5 376	5 566	5 663	5 707	5 732	5 976	6 097	6 350	4,2	11,3
cena ofertowa (PONT)	5 668	5 805	5 856	5 836	5 798	5 932	6 007	6 104	6 281	2,9	8,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 616	4 348	3 806	4 249	5 175	3 685	3 764	4 694	4 751	x	x

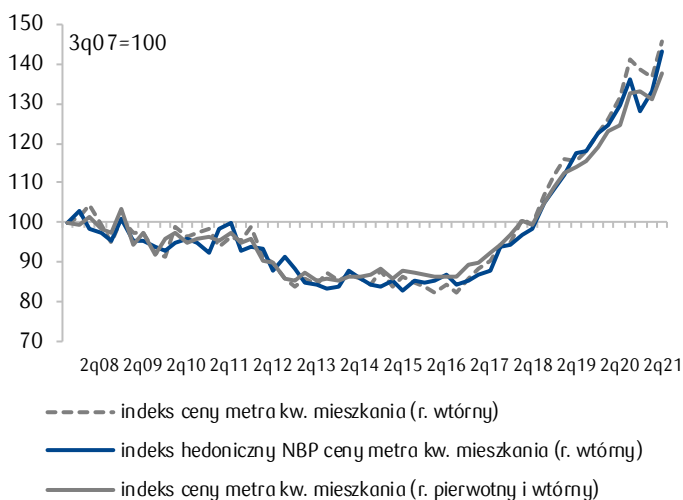
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



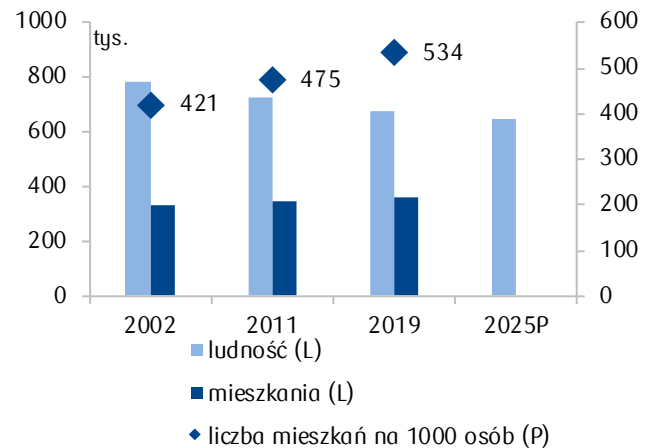
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

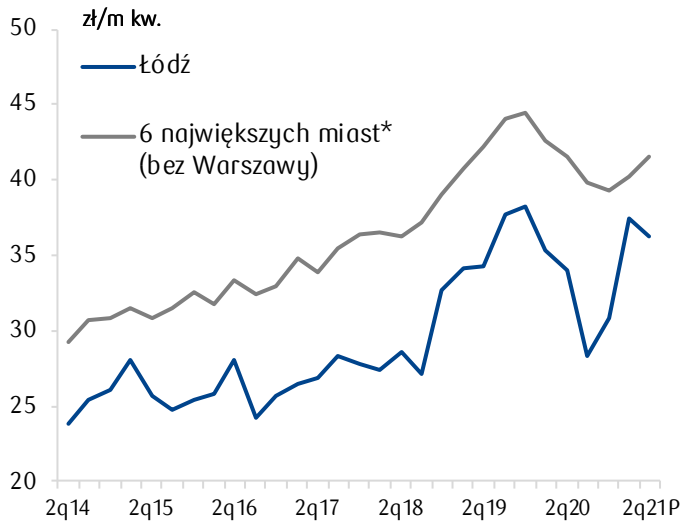


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

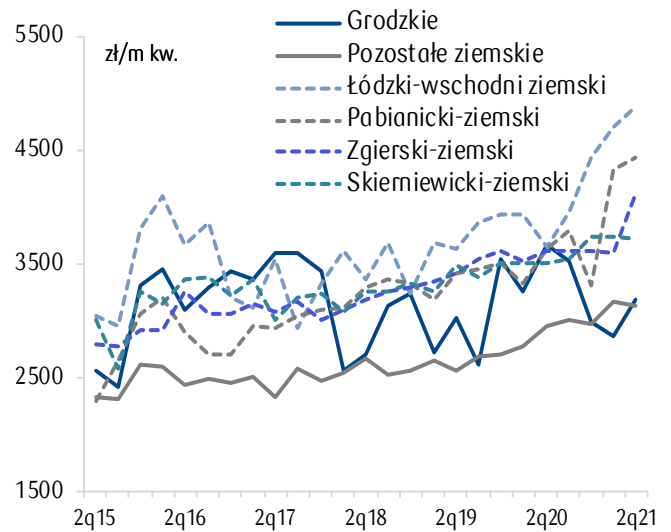


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 172; mieszkania rp - 65; domy rw - 12.

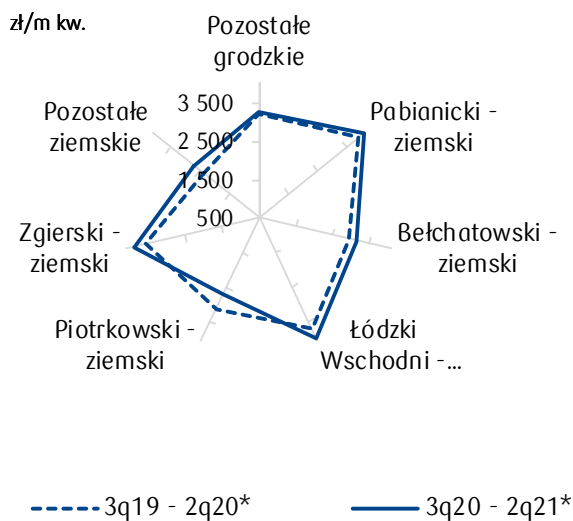
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



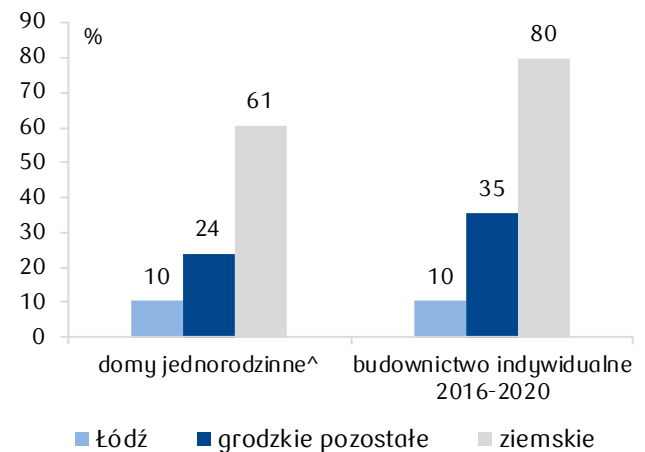
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Łódź	3 204	3 577	3 880	4 114	4 640	4 668
Pozostałe grodzkie	2 747	2 792	2 518	2 650	3 243	3 271
Pabianicki - ziemski	2 654	3 473	3 518	3 687	4 010	4 087
Bełchatowski - ziemski	2 690	3 006	2 098	2 931	3 553	3 156
Łódzki Wschodni - ziemski	2 615	3 107	3 255	3 479	3 739	4 005
Piotrkowski - ziemski	2 344	2 367	2 034	2 614	3 417	2 720
Zgierski - ziemski	2 909	2 978	3 093	3 494	3 760	3 885
Pozostałe ziemskie	2 114	2 357	2 590	2 423	2 651	2 731

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Łódź - 92; pozostałe powiaty grodzkie - 24; powiaty ziemskie - 305.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Łódź	363 171	26	10	29,1	524	26	5,1	10	2 391
Piotrków Trybunalski	32 056	17	20	27,2	431	26	2,7	34	83
Skierniewice	20 092	8	30	28,3	411	64	3,3	37	41
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 331	7	52	29,5	364	47	2,7	94	170
brzeziński	11 795	17	66	31,2	376	52	4,3	76	38
kutnowski	38 558	17	43	26,5	394	58	2,3	54	219
łaski	19 683	13	67	31,0	390	20	3,2	87	98
łęczycki	17 417	16	62	28,1	347	50	1,1	100	38
łowicki	28 028	11	67	31,0	355	39	1,8	79	63
łódzki wschodni	25 056	15	80	33,8	344	61	4,3	89	269
opoczyński	26 629	7	74	28,0	346	23	2,2	100	124
pabianicki	52 030	21	38	30,3	432	60	3,6	68	356
pajęczański	17 220	7	86	29,2	332	72	2,9	100	68
piotrkowski	30 981	12	92	30,4	337	3	3,4	99	222
poddębicki	15 826	15	79	31,6	382	6	3,6	85	50
radomszczański	44 048	13	68	30,1	386	5	3,3	70	142
rawski	16 788	8	64	27,3	342	68	2,4	80	88
sieradzki	40 072	10	60	27,7	337	4	2,2	77	221
skierniewicki	12 597	10	96	30,5	327	44	3,0	100	68
tomaszowski	46 406	15	50	28,3	394	27	2,4	68	209
wieluński	25 874	10	68	29,8	336	52	2,7	76	81
wieruszowski	13 833	16	83	31,6	326	12	4,2	52	105
zduńskowolski	24 871	15	47	27,2	371	6	2,7	96	112
zgierski	67 878	17	48	29,9	406	72	4,1	75	356

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Łódź	672,2	-7,9	324,9	13,8	-7,7	-11,4	5 511	100	6,2
Piotrków Trybunalski	72,3	-6,3	29,8	15,4	-7,6	-11,5	4 423	80	5,9
Skierniewice	47,7	-3,8	18,1	15,2	-3,4	-9,0	4 692	85	6,1
ZIEMSKIE									
bełchatowski	112,4	-2,0	38,4	16,0	-1,8	-3,0	7 003	127	5,3
brzeziński	30,6	-1,4	10,8	16,1	-6,8	-6,0	4 114	75	6,9
kutnowski	95,5	-6,9	37,3	15,3	-8,6	-10,9	4 786	87	7,9
łaski	49,7	-1,6	17,1	16,5	-6,0	-3,7	4 162	75	7,1
łęczycki	49,3	-5,5	17,1	16,2	-6,9	-9,3	4 822	87	6,1
łowicki	77,6	-3,5	26,9	16,5	-5,7	-6,2	4 460	81	4,9
łódzki wschodni	72,6	5,4	21,9	15,9	-3,9	5,4	4 424	80	6,5
opoczyński	75,5	-3,3	25,0	17,7	-5,9	-7,7	4 343	79	7,0
pabianicki	118,9	-2,0	46,7	14,9	-7,0	-2,9	4 675	85	6,6
pajęczański	51,0	-4,9	15,8	17,0	-5,4	-5,2	4 573	83	7,2
piotrkowski	91,2	0,5	29,2	17,9	-4,7	-1,6	4 256	77	5,6
poddębicki	40,9	-3,3	14,0	16,0	-6,0	-4,9	5 688	103	6,2
radomszczański	111,7	-5,1	39,3	16,8	-7,0	-8,4	4 369	79	5,4
rawski	48,4	-3,1	16,4	16,6	-2,7	-4,3	4 510	82	3,8
sieradzki	116,9	-3,9	38,9	17,2	-4,4	-6,4	4 742	86	5,2
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-4,4	0,0	4 451	81	3,8
tomaszowski	115,7	-5,2	42,9	16,3	-6,9	-6,7	4 474	81	7,7
wieluński	75,7	-4,0	24,6	16,7	-5,0	-6,8	4 343	79	5,5
wieruszowski	42,0	-1,6	13,0	17,7	-3,8	-2,9	4 165	75	4,6
zduńskowolski	66,1	-3,3	24,0	16,4	-3,5	-4,8	4 383	79	6,6
zgierski	165,9	0,0	60,7	15,5	-5,7	-1,6	5 082	92	6,8

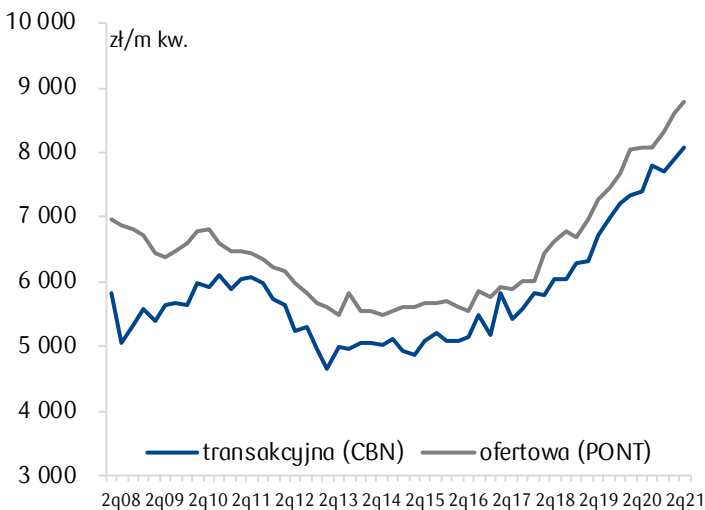
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

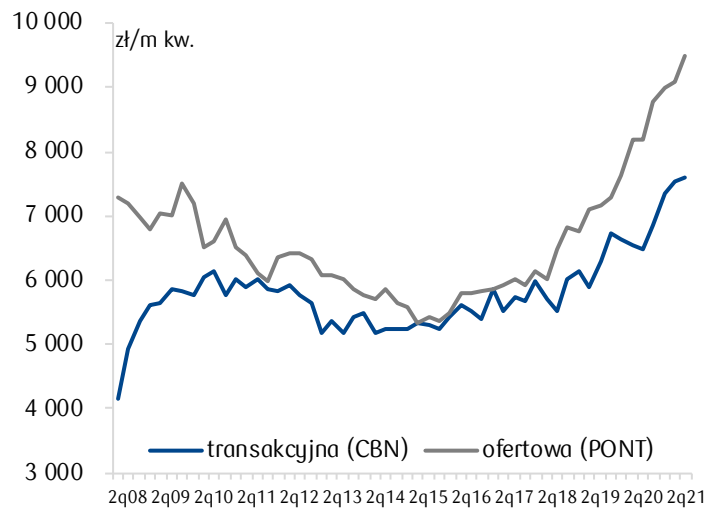
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 715	6 998	7 207	7 327	7 383	7 808	7 721	7 904	8 081	2,2	9,5
cena ofertowa (PONT)	7 271	7 461	7 670	8 039	8 077	8 082	8 316	8 597	8 796	2,3	8,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 300	6 722	6 640	6 545	6 480	6 862	7 349	7 524	7 606	1,1	17,4
cena ofertowa (PONT)	7 179	7 283	7 631	8 179	8 197	8 765	9 000	9 095	9 500	4,5	15,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 157	5 956	6 505	3 707	4 914	6 436	6 133	5 391	7 268	x	x

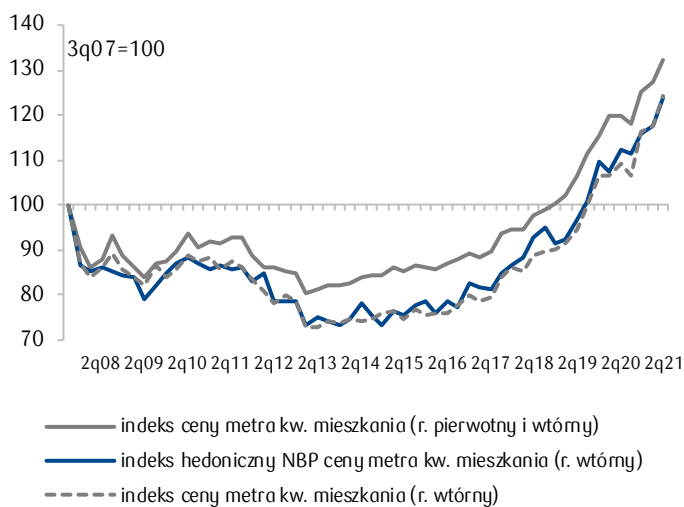
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



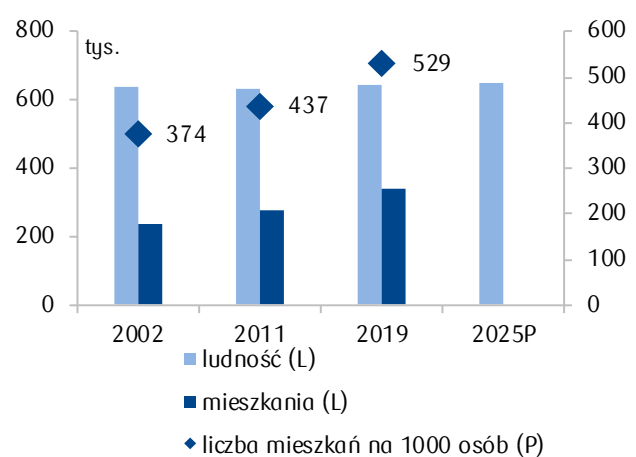
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

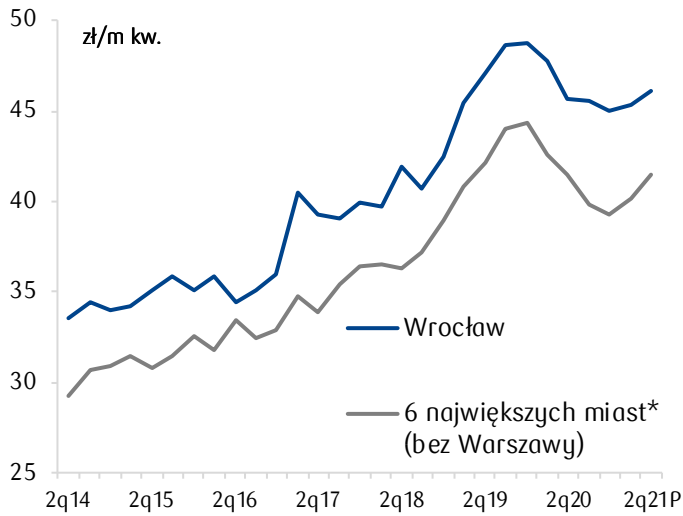


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

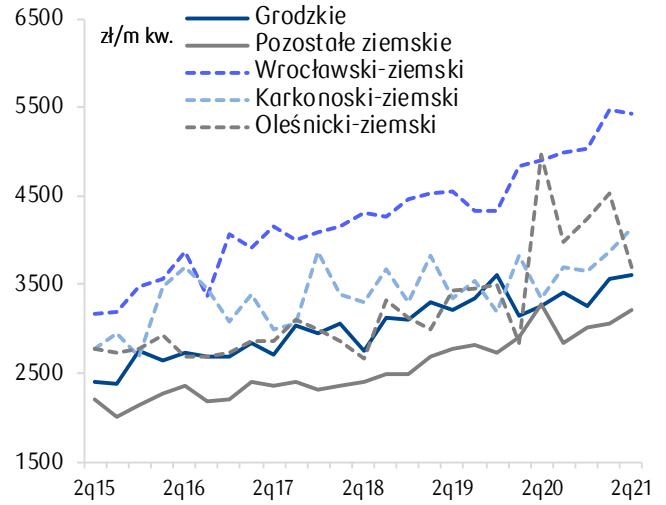


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 134; mieszkania rp - 127; domy rw - 9.

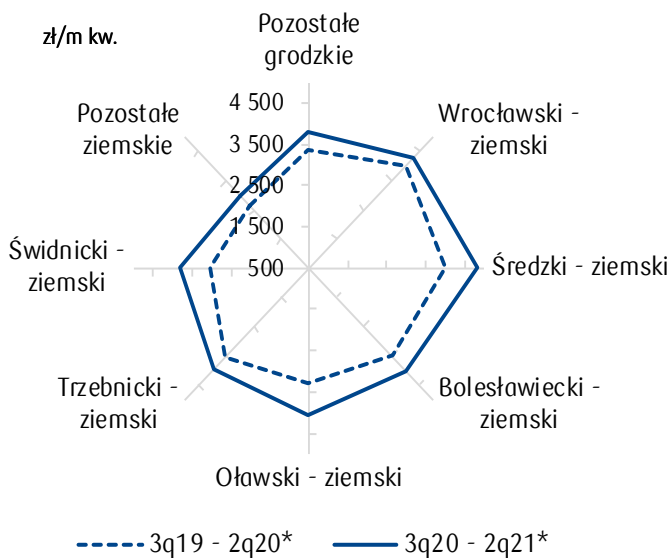
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



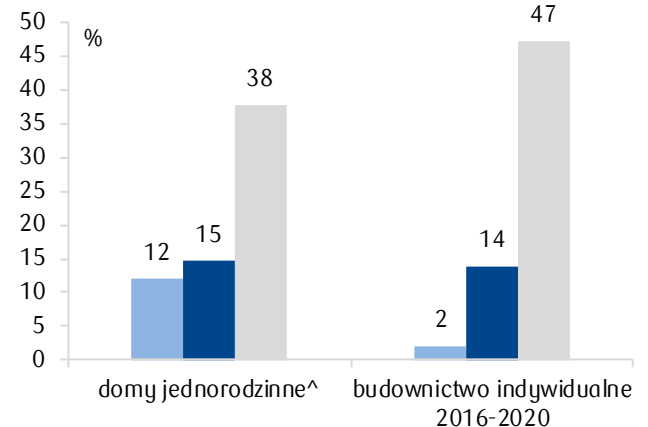
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Wrocław	4 041	4 357	4 718	4 828	5 280	5 579
Pozostałe grodzkie	2 604	2 981	2 966	3 223	3 559	3 784
Wrocławski - ziemski	3 310	3 501	3 675	3 933	4 259	4 293
Średzki - ziemski	3 432	3 963	2 941	3 994	4 719	4 816
Bolesławiecki - ziemski	2 458	2 715	2 477	3 222	3 825	4 043
Oławski - ziemski	2 456	3 133	3 260	3 028	3 828	4 040
Trzebnicki - ziemski	2 729	3 117	3 386	3 617	3 639	3 945
Świdnicki - ziemski	2 784	3 514	2 595	2 846	3 201	3 829
Pozostałe ziemskie	2 135	2 449	2 479	2 445	2 978	2 974

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Wrocław - 65; pozostałe powiaty grodzkie - 47; powiaty ziemskie - 629.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymy planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- stwa^	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 866	38	19	29,4	447	99	2,5	21	142
Legnica	43 252	37	11	27,7	428	45	3,9	10	346
Wałbrzych	50 803	bd.	bd.	24,8	450	22	0,9	17	173
Wrocław	340 384	28	12	36,4	514	60	15,3	2	5 471
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	32 616	34	45	29,0	356	99	4,8	46	348
dzierżonowski	39 931	49	28	25,3	393	52	1,3	62	262
gólgowski	33 327	14	25	24,8	370	39	3,6	40	316
górowski	12 039	52	55	27,1	341	57	1,8	76	23
jaworski	18 144	57	42	27,1	357	92	1,8	82	110
karkonoski	26 088	60	50	33,4	405	64	5,4	43	134
kamiennogórski	16 859	60	33	25,3	386	51	1,2	86	40
kłódzki	64 800	55	37	28,4	405	58	2,0	63	156
legnicki	18 684	37	11	29,2	334	52	3,5	87	179
lubański	20 556	57	44	27,5	374	89	2,0	62	58
lubiński	41 293	14	25	26,7	384	81	3,6	55	205
lwówecki	16 902	55	54	28,7	366	28	1,2	91	27
milicki	11 794	48	62	27,3	315	59	3,2	63	61
oleśnicki	37 158	34	45	27,8	342	65	5,0	57	363
oławski	28 957	27	40	28,6	371	55	7,6	33	291
polkowicki	22 192	31	40	26,1	346	49	4,0	69	172
strzeliński	15 556	58	56	28,8	352	79	3,5	72	59
średzki	18 941	54	63	31,0	340	86	8,4	45	294
świdnicki	61 212	49	26	27,0	386	92	2,9	41	310
trzebnicki	28 216	40	64	30,3	326	44	5,3	58	251
wałbrzyski	22 335	62	16	26,6	398	49	1,1	78	41
wołowski	17 433	37	46	27,1	367	65	3,4	46	132
wrocławski	58 451	35	67	40,3	379	83	17,2	31	1 669
ząbkowicki	24 216	65	52	29,0	369	54	1,7	72	102
zgorzelecki	34 428	46	39	27,4	381	95	1,6	75	91
złotoryjski	15 782	52	44	27,1	359	45	1,4	87	68

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

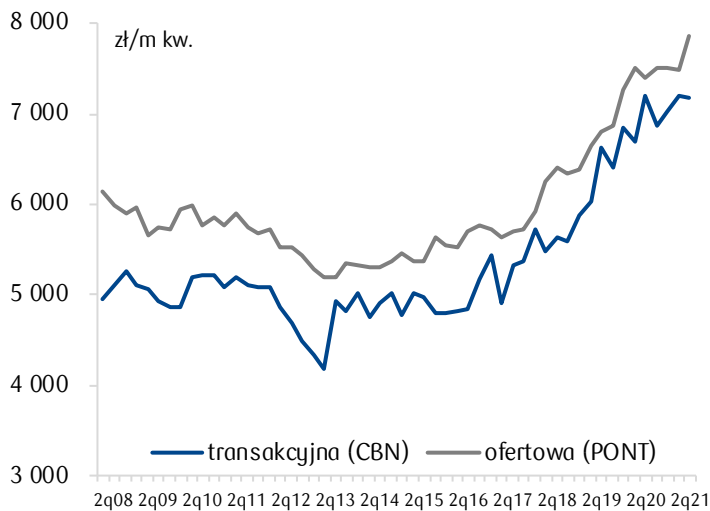
Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Jelenia Góra	78,3	-8,0	35,0	13,7	-8,6	-9,2	5 183	94	4,3
Legnica	98,4	-5,4	42,0	15,4	-4,8	-9,2	4 952	90	5,7
Wałbrzych	110,0	-8,6	bd	14,2	-10,0	-12,4	5 565	101	5,2
Wrocław	641,9	-1,5	273,0	14,2	-1,0	-1,5	6 141	111	2,5
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	89,8	-3,0	31,5	16,5	-3,5	-3,8	4 888	89	5,2
dzierżoniowski	99,9	-5,7	41,0	15,1	-7,7	-8,7	4 690	85	6,0
gólgowski	88,4	-3,9	32,4	15,7	-3,7	-7,4	4 763	86	7,6
górowski	34,6	-4,8	12,0	17,6	-5,2	-9,1	4 432	80	14,9
jaworski	49,7	-5,0	18,0	16,2	-5,5	-7,6	4 933	89	11,6
karkonoski	63,3	-2,0	24,2	15,8	-7,6	-4,1	4 526	82	10,4
kamiennogórski	42,8	-7,1	16,7	16,6	-6,5	-9,6	4 532	82	7,0
kłodzki	156,3	-6,4	63,9	15,2	-8,9	-10,8	4 748	86	12,4
legnicki	55,1	-5,4	42,0	15,4	-4,5	-1,0	4 877	88	9,2
lubański	53,9	-5,6	21,3	16,2	-6,5	-7,4	4 508	82	8,6
lubiński	105,9	-4,1	40,4	15,3	-2,9	-2,4	8 920	162	4,2
lwówecki	45,6	-4,8	16,7	16,8	-6,9	-7,1	4 622	84	10,0
milicki	36,8	-1,9	11,6	17,7	-4,7	-5,4	4 339	79	6,0
oleśnicki	107,3	0,2	34,7	16,7	-2,3	0,0	4 774	86	6,5
oławski	76,7	1,6	26,0	16,1	-1,9	-0,3	4 988	90	4,7
polkowicki	63,0	-0,4	21,4	17,3	-2,4	-1,1	5 606	102	4,7
strzeliński	43,2	-3,1	15,1	16,5	-5,2	-8,0	5 162	94	10,7
średzki	55,5	3,5	17,1	16,6	-2,3	7,8	5 261	95	5,8
świdnicki	156,0	-3,6	59,0	15,6	-6,0	-5,8	5 054	92	6,3
trzebnicki	85,2	3,9	26,1	16,8	-2,5	-0,3	4 611	84	5,3
wałbrzyski	55,1	-6,7	72,7	15,8	-8,4	-9,1	4 385	79	14,0
wołowski	46,6	-2,4	16,8	15,8	-4,6	-4,2	5 907	107	11,3
wrocławski	156,3	16,8	38,2	16,4	4,7	32,6	5 868	106	2,5
ząbkowicki	64,1	-6,2	23,6	15,9	-8,9	-11,1	4 557	83	9,5
zgorzelecki	88,4	-6,4	35,0	15,7	-8,0	-9,0	4 882	88	5,9
złotoryjski	43,0	-4,6	15,9	16,0	-6,1	-10,4	5 119	93	12,5

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

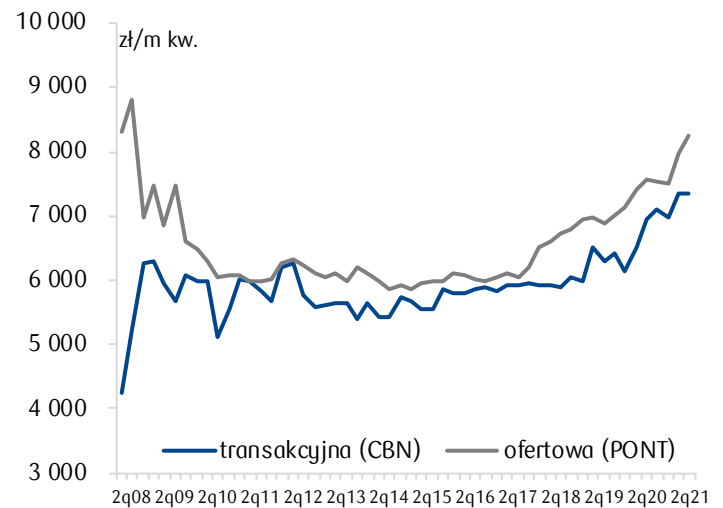
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 630	6 412	6 855	6 687	7 209	6 878	7 026	7 200	7 168	-0,4	-0,6
cena ofertowa (PONT)	6 792	6 877	7 264	7 516	7 389	7 500	7 500	7 477	7 868	5,2	6,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 290	6 411	6 150	6 505	6 942	7 105	6 990	7 351	7 364	0,2	6,1
cena ofertowa (PONT)	6 882	7 019	7 142	7 411	7 562	7 532	7 500	7 979	8 250	3,4	9,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 188	3 482	4 057	4 246	5 391	4 775	5 013	5 126	5 975	x	x

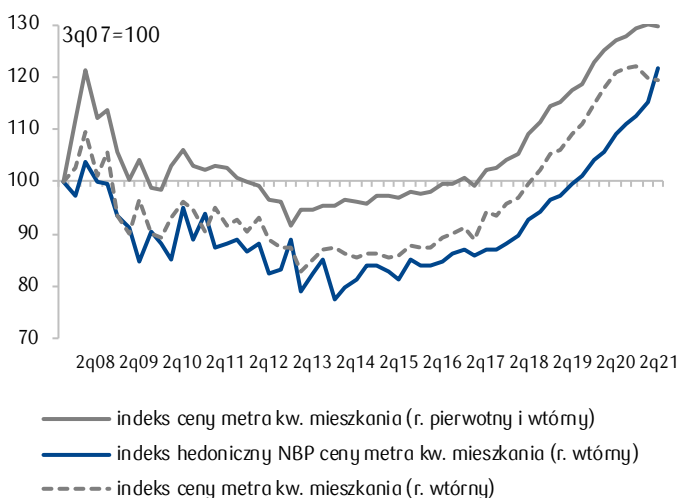
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



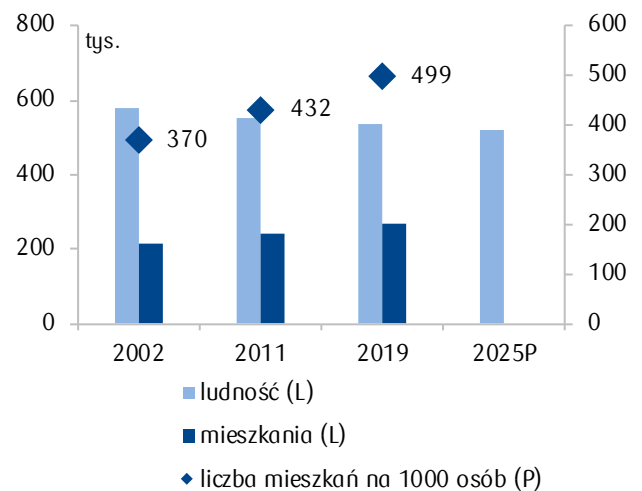
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

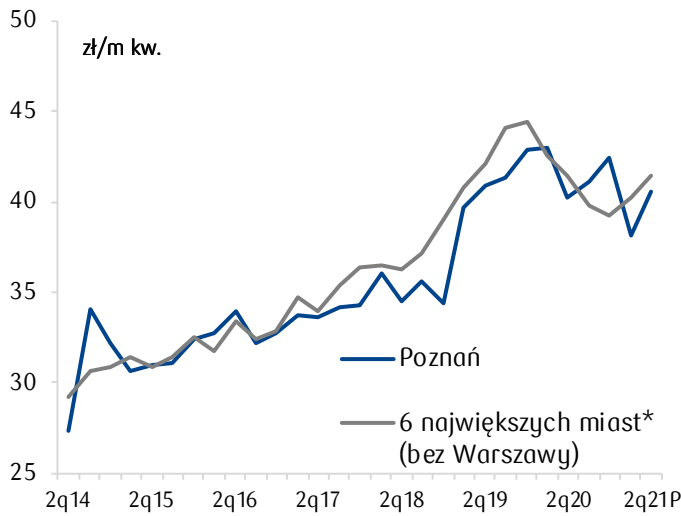


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

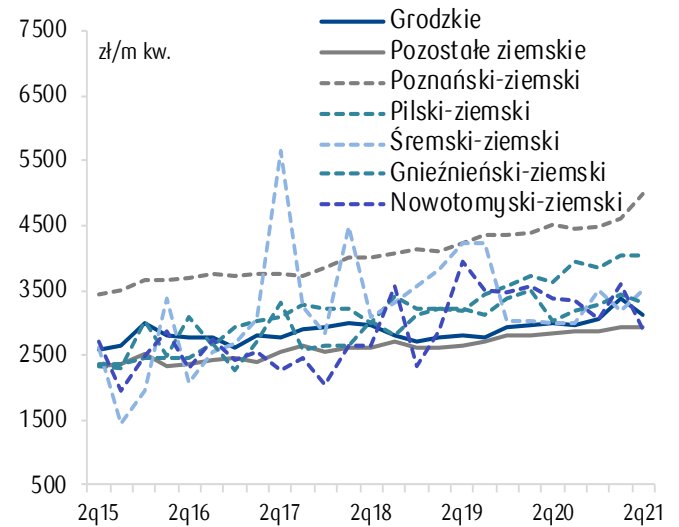


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 99; mieszkania rp - 65; domy rw - 6.

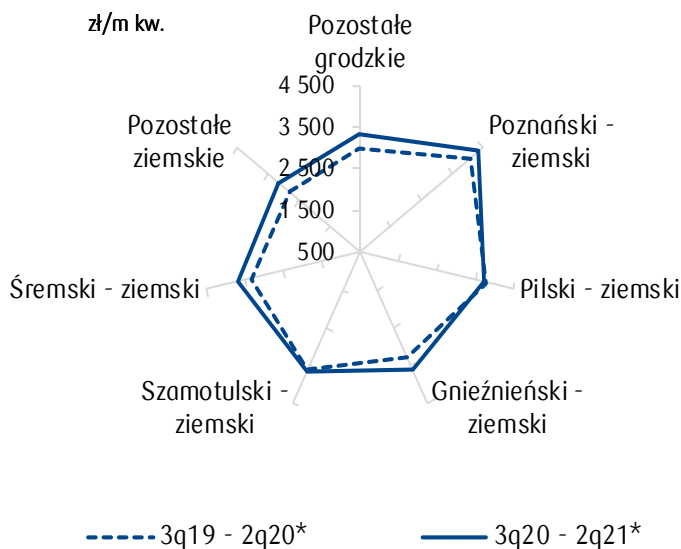
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



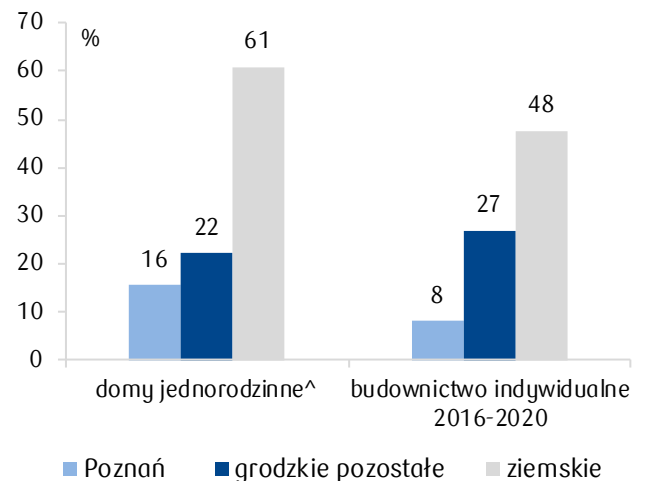
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Poznań	3 907	4 230	4 171	4 297	4 937	4 980
Pozostałe grodzkie	2 389	2 644	2 673	2 831	3 093	3 311
Poznański - ziemski	3 638	3 752	3 899	4 104	4 225	4 376
Piłski - ziemski	2 637	2 606	3 061	3 264	3 858	3 725
Gnieźnieński - ziemski	2 637	2 703	3 167	3 219	3 626	3 637
Szamotulski - ziemski	2 867	2 816	3 191	3 460	3 569	3 656
Śremski - ziemski	2 999	3 127	3 059	3 348	3 489	3 686
Pozostałe ziemskie	2 353	2 431	2 407	2 704	2 907	3 179

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Poznań - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 679.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Kalisz	44 495	24	19	27,8	436	26	3,4	20	248
Konin	29 941	5	21	26,0	400	95	2,3	25	78
Leszno	25 147	20	29	29,2	387	81	5,2	35	163
Poznań	266 686	19	16	32,1	488	48	8,0	8	2 894
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 016	29	55	26,9	316	35	2,8	72	95
czarnkowsko-trzcianecki	27 822	42	58	26,4	315	36	2,5	76	146
gnieźnieński	51 030	30	40	25,9	346	7	5,3	57	543
gostyński	22 393	27	64	27,2	291	11	3,8	48	125
grodziski	15 345	32	71	27,8	288	4	5,1	55	175
jarociński	22 053	23	63	26,6	304	4	4,8	32	298
kaliski	23 477	14	89	29,4	280	2	2,5	98	135
kępiński	17 798	27	68	29,9	310	45	5,1	55	182
kolski	29 457	15	66	27,5	336	43	2,1	88	113
koniński	37 677	14	92	28,7	286	23	3,8	86	313
kościański	25 469	29	61	27,9	315	16	4,6	48	201
krotoszyński	24 142	30	64	28,8	307	7	3,6	47	141
leszczyński	16 654	29	81	32,1	286	17	8,6	64	288
międzychodzki	12 752	24	51	28,7	340	10	3,7	72	92
nowotomyski	24 535	34	63	28,7	321	15	5,1	59	225
obornicki	19 805	26	49	26,9	326	4	5,5	42	108
ostrowski	53 190	23	60	29,4	325	18	4,5	43	527
ostrzeszowski	17 260	22	79	30,8	308	32	3,9	70	100
pilski	46 545	26	38	25,2	338	30	2,6	48	492
pleszewski	19 031	24	67	28,6	299	29	3,2	62	165
poznański	138 560	13	64	34,4	343	41	11,5	32	2 240
rawicki	19 802	34	56	28,4	321	11	4,0	55	64
słupecki	18 791	20	71	27,8	314	38	2,8	83	118
szamotulski	30 528	28	58	28,4	328	8	6,1	48	368
średzki	19 488	25	53	27,6	326	21	8,1	37	312
śremski	20 449	19	41	26,1	327	17	6,0	41	158
turecki	26 591	10	65	26,7	315	42	1,6	98	55
wągrowiecki	23 025	28	55	26,7	322	7	5,4	49	206
wolsztyński	16 518	29	71	28,2	285	2	4,1	66	165
wrzesiński	27 725	21	55	28,3	349	7	9,3	27	224
złotowski	22 532	39	53	25,8	319	18	3,4	54	102

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Kalisz	99,1	-5,3	41,3	15,3	-6,9	-11,4	4 718	85	3,5
Konin	72,5	-8,9	29,5	15,3	-5,9	-13,4	4 858	88	7,0
Leszno	62,9	-2,9	23,7	15,8	-2,8	-10,3	4 824	87	3,1
Poznań	532,0	-5,6	232,6	14,7	-1,5	-5,2	6 105	111	2,0
ZIEMSKIE									
chodzieski	46,8	-1,5	15,4	17,2	-3,6	-4,9	4 551	82	7,6
czarnkowsko-trzcianecki	86,6	-1,7	27,3	17,4	-2,4	-4,6	4 869	88	4,1
gnieźniński	145,1	0,5	46,4	16,5	-2,2	-2,4	4 659	84	4,6
gostyński	75,7	-1,7	21,4	17,5	-1,0	-2,3	4 699	85	5,3
grodziski	51,9	1,7	13,8	18,1	1,3	0,7	4 433	80	3,9
jarociński	71,4	-0,3	20,6	17,0	-2,1	-1,9	4 193	76	4,6
kaliski	82,9	1,5	22,9	17,6	-1,7	-1,4	4 195	76	2,8
kępiński	56,3	-1,1	15,8	17,4	-1,2	-2,7	3 872	70	1,8
kolski	86,1	-3,5	29,0	16,9	-5,0	-7,1	4 896	89	3,3
koniński	129,9	2,4	35,8	19,0	-2,2	-1,2	4 185	76	9,2
kościański	78,9	-0,8	23,6	17,0	-1,7	-4,0	4 583	83	3,1
krotoszyński	77,0	-0,9	22,3	17,4	-2,2	-3,6	4 021	73	3,4
leszczyński	57,9	5,6	14,1	18,0	2,1	12,4	4 953	90	2,5
międzychodzki	36,6	-0,1	11,6	17,0	-2,4	-3,2	4 520	82	5,8
nowotomyski	75,6	2,2	22,5	17,2	-0,2	0,4	4 807	87	2,5
obornicki	59,8	2,2	18,2	17,3	-0,3	-0,1	4 854	88	4,0
ostrowski	161,4	-0,4	48,5	16,8	-2,2	-1,4	4 542	82	3,0
ostrzeszowski	55,3	-0,1	15,7	17,7	-2,1	-4,2	4 489	81	3,3
pilski	135,5	-2,2	46,9	17,0	-2,9	-4,7	4 929	89	5,5
pleszewski	62,8	-1,4	17,3	17,6	-2,4	-4,0	4 471	81	4,7
poznański	406,6	15,1	105,8	16,4	4,0	18,3	4 776	87	2,1
rawicki	60,2	-0,7	18,2	17,4	-1,4	-1,2	4 358	79	3,6
słupecki	59,0	-3,1	17,7	17,4	-1,7	-2,0	4 690	85	7,1
szamotulski	91,7	2,0	26,5	16,8	-0,8	0,9	5 275	96	3,7
średzki	59,1	2,5	17,1	17,0	1,1	4,6	5 004	91	6,5
śremski	61,5	0,5	18,3	16,9	0,4	1,1	4 480	81	2,8
turecki	83,6	-1,4	26,0	17,3	-3,0	-3,5	4 266	77	3,9
wągrowiecki	70,1	0,5	21,5	17,6	-0,8	-2,0	4 491	81	5,5
wolsztyński	57,4	1,6	15,6	17,9	1,7	-0,3	4 490	81	2,2
wrzesiński	78,0	-0,6	23,7	16,8	-0,6	0,6	4 780	87	4,5
złotowski	69,2	-1,9	22,6	18,1	-1,9	-3,9	4 041	73	4,8

*2019

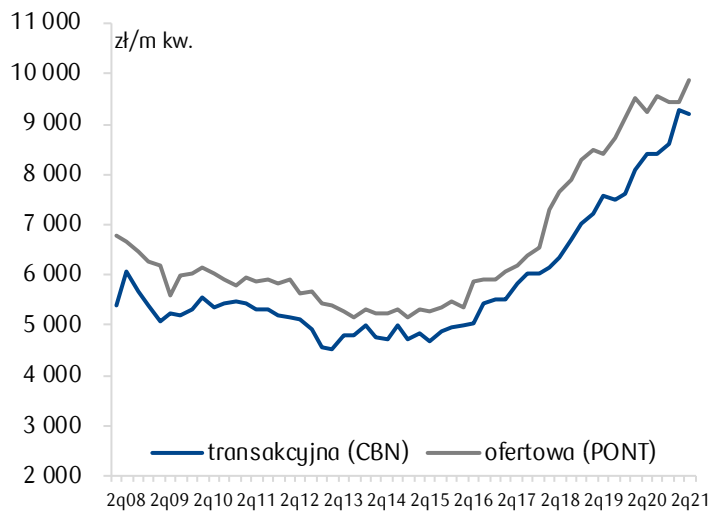
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

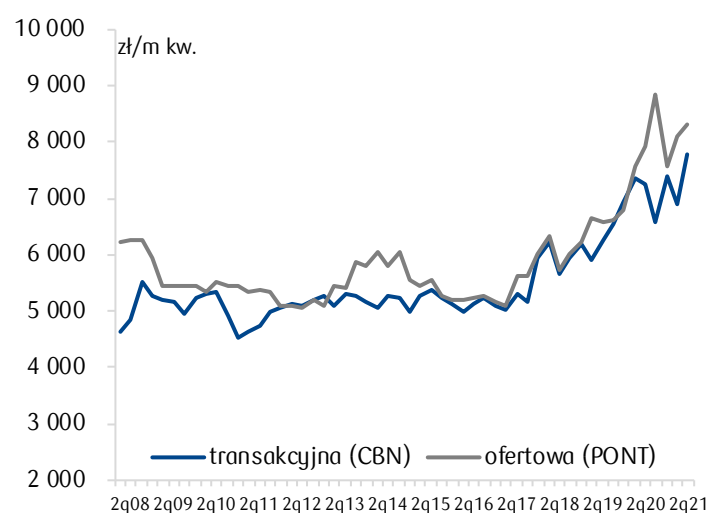
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 578	7 500	7 618	8 097	8 410	8 420	8 620	9 300	9 186	-1,2	9,2
cena ofertowa (PONT)	8 409	8 707	9 121	9 536	9 231	9 574	9 435	9 426	9 868	4,7	6,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 255	6 533	6 937	7 353	7 242	6 599	7 411	6 908	7 789	12,7	7,6
cena ofertowa (PONT)	6 586	6 627	6 784	7 558	7 927	8 847	7 589	8 101	8 312	2,6	4,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 146	6 411	4 676	5 575	5 352	6 567	7 180	7 994	5 677	x	x

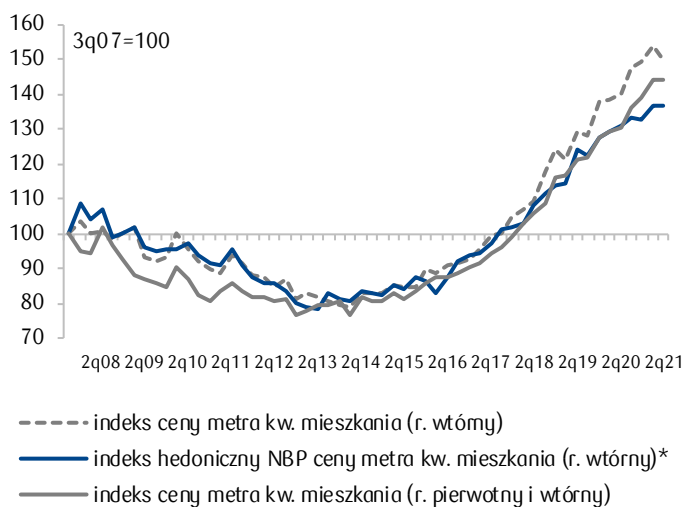
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



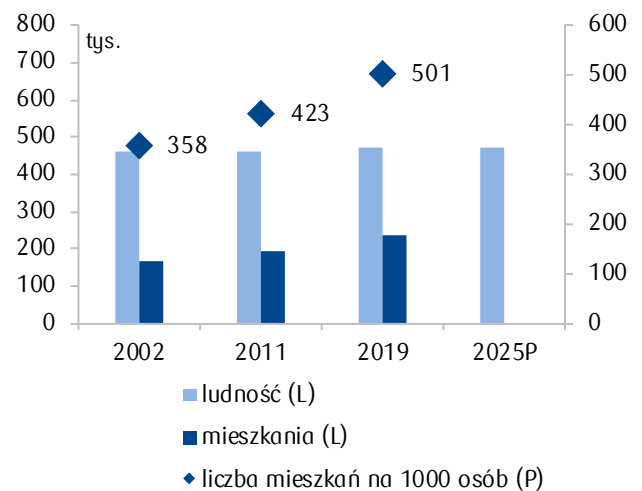
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



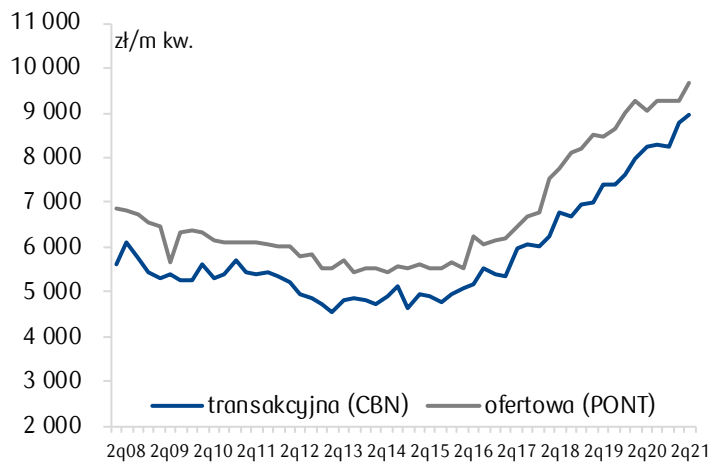
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 95; mieszkania rp - 76; domy rw - 3.

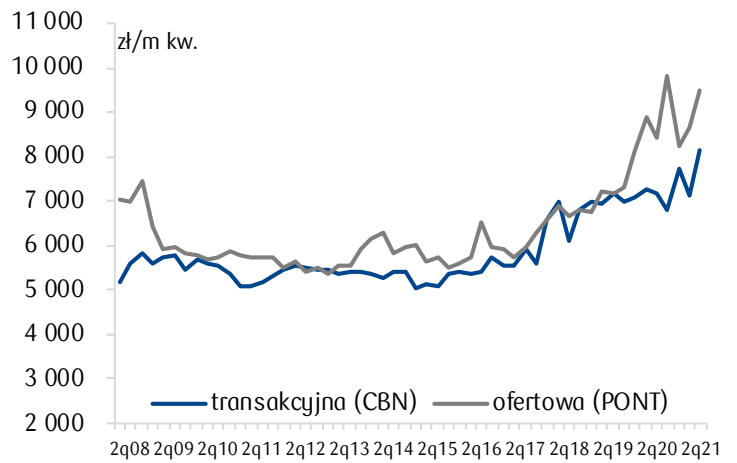
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 402	7 386	7 622	7 974	8 249	8 280	8 240	8 763	8 972	2.4	8.8
cena ofertowa (PONT)	8 467	8 625	8 985	9 290	9 039	9 279	9 251	9 290	9 690	4.3	7.2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 156	6 983	7 072	7 275	7 172	6 806	7 743	7 114	8 156	14.7	13.7
cena ofertowa (PONT)	7 151	7 290	8 112	8 909	8 442	9 807	8 219	8 680	9 506	9.5	12.6

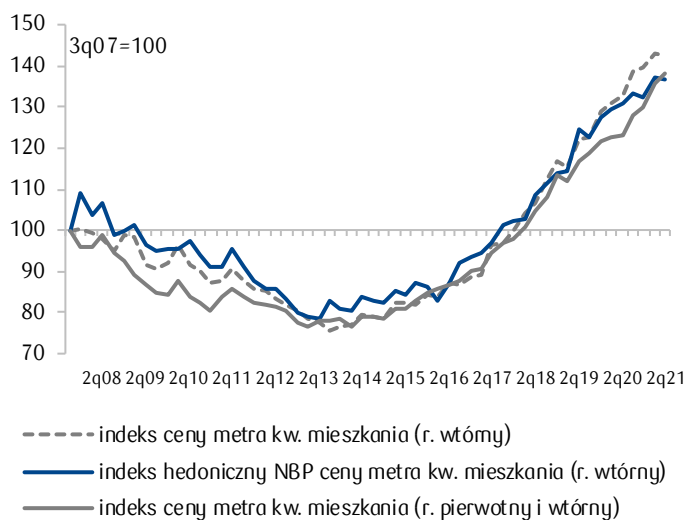
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



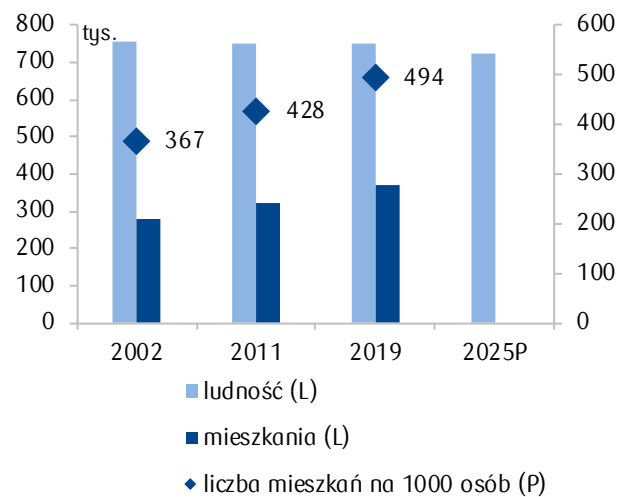
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

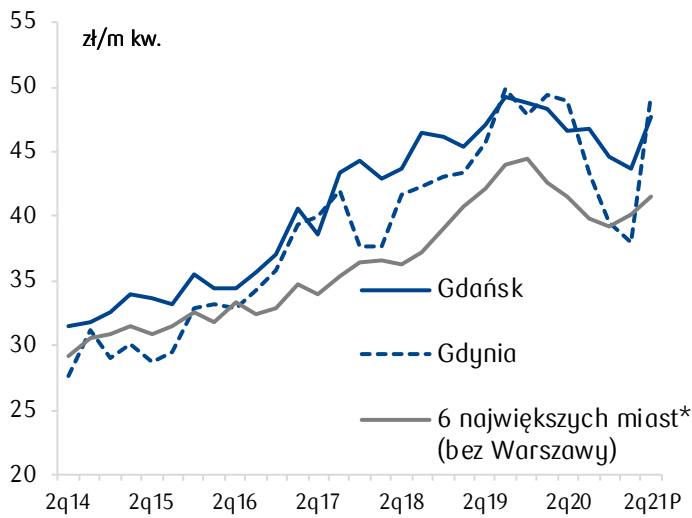


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

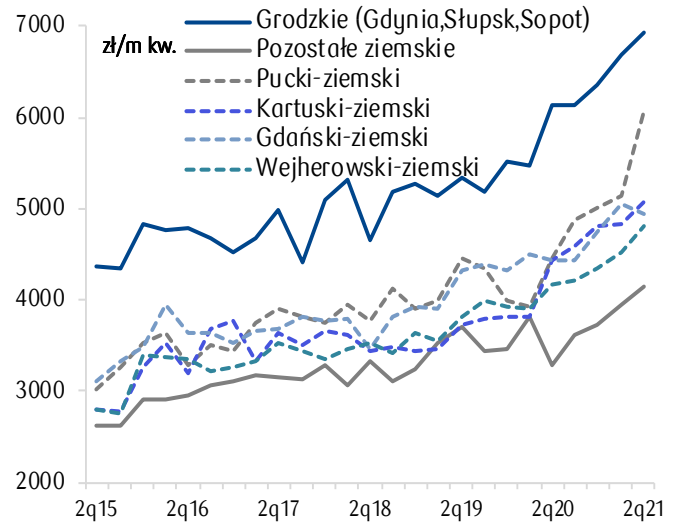


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 147; mieszkania rp - 105.

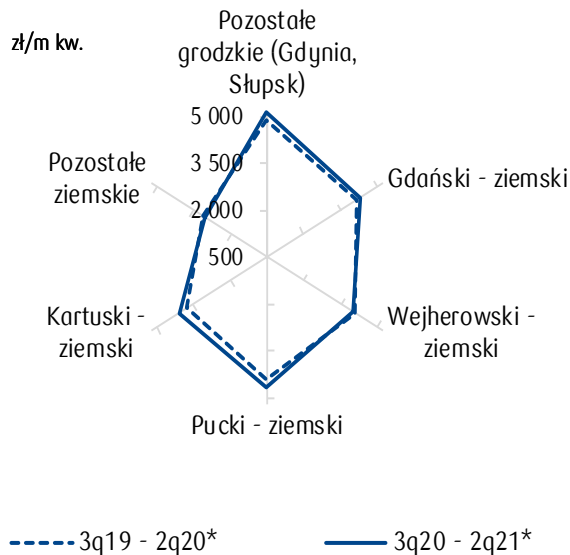
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku i Gdyni (NBP, PONT)



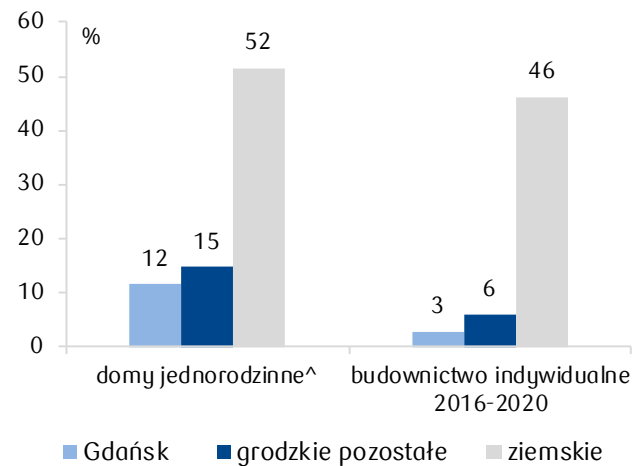
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Gdańsk	3 942	4 316	4 101	4 966	5 275	5 893
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 405	3 684	4 045	4 905	4 995	5 118
Gdański - ziemski	3 324	3 445	3 696	3 974	4 240	4 316
Wejherowski - ziemski	2 953	2 993	3 121	3 662	3 857	4 015
Pucki - ziemski	3 645	4 100	3 976	4 371	4 301	4 688
Kartuski - ziemski	3 258	3 386	3 500	3 735	3 826	4 109
Pozostałe ziemskie	2 334	2 336	2 688	3 018	3 226	3 039

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Gdańsk - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 36; powiaty ziemskie - 390.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Gdańsk	236 119	19	12	29,7	491	66	13,7	3	2 460
Gdynia	116 037	12	16	29,2	465	31	5,9	6	810
Słupsk	40 118	28	12	26,4	436	74	5,0	5	223
Sopot	19 460	40	13	34,5	536	66	2,6	9	122
ZIEMSKIE									
bytowski	23 146	33	55	23,7	289	18	2,8	62	142
chojnicki	30 285	25	57	26,0	306	5	4,7	64	193
człuchowski	18 181	33	44	24,7	321	8	2,3	80	175
gdański	40 301	13	54	30,1	337	61	11,0	30	814
kartuski	38 510	13	82	29,3	272	26	8,6	51	602
kościerski	21 896	18	65	27,1	298	38	3,8	64	184
kwidzyński	26 292	34	39	22,8	314	9	2,2	57	189
łęborski	22 634	33	39	26,4	337	13	3,9	61	145
malborski	22 288	32	34	23,8	346	24	3,1	36	172
nowodworski	13 472	31	55	31,4	371	44	5,7	50	101
pucki	30 844	16	64	36,8	346	21	10,9	41	777
słupski	33 723	39	50	27,0	336	15	5,5	42	343
starogardzki	40 637	23	57	25,7	313	11	3,9	61	291
sztumski	13 001	34	46	22,8	312	21	1,3	87	28
tczewski	38 419	25	32	22,8	329	23	3,4	36	273
wejherowski	71 382	13	50	26,1	325	30	5,9	41	904

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020 Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE								
Gdańsk	470,8	-1,4	189,2	14,9	-0,8	-0,2	6 491	3,7
Gdynia	245,0	-4,5	102,9	14,9	-3,6	-5,6	5 849	3,3
Słupsk	89,8	-6,5	39,4	14,8	-5,4	-9,9	4 842	5,8
Sopot	35,3	-7,9	18,3	13,3	-8,0	-12,1	6 529	2,3
ZIEMSKIE								
bytowski	79,1	-0,5	24,1	18,0	0,2	-1,1	4 906	9,1
chojnicki	97,7	0,3	29,5	18,0	0,5	0,2	4 396	8,1
człuchowski	55,8	-3,4	19,0	17,2	-3,4	-4,5	4 569	11,6
gdański	120,3	15,9	32,1	17,7	3,9	15,5	5 015	5,5
kartuski	141,9	11,4	33,4	19,2	7,0	17,9	4 508	3,8
kościerski	72,9	1,4	21,1	18,2	1,1	3,2	4 329	7,2
kwidzyński	83,0	-0,5	27,8	17,7	-2,0	-2,5	4 824	6,9
łęborski	66,1	-0,7	22,4	17,2	-1,2	-0,5	4 801	10,0
malborski	63,2	-2,7	23,3	17,3	-3,5	-4,2	4 560	11,2
nowodworski	35,4	-2,5	12,2	17,2	-4,3	-4,0	4 735	13,9
pucki	87,6	6,6	24,2	17,9	1,0	10,2	4 741	6,2
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	-2,4	1,5	4 697	9,5
starogardzki	128,2	0,7	39,9	17,8	0,1	0,2	4 970	7,3
sztumski	41,1	-2,8	13,8	17,5	-3,0	-4,8	4 719	7,4
tczewski	115,2	-0,6	38,1	17,1	-1,7	-4,4	5 032	7,2
wejherowski	219,5	8,6	63,5	17,9	2,4	7,4	4 621	6,6

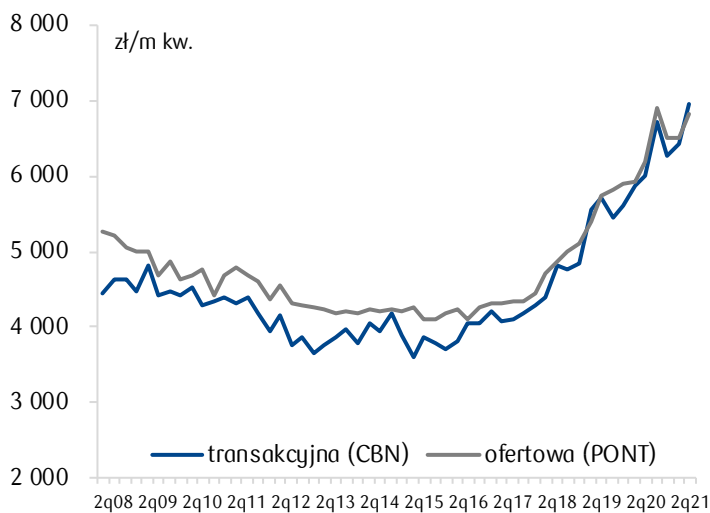
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

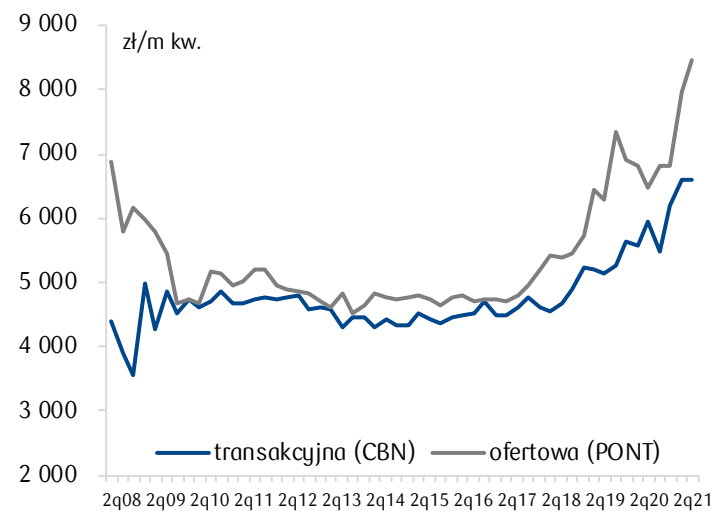
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 724	5 449	5 618	5 875	5 998	6 729	6 274	6 441	6 959	8,0	16,0
cena ofertowa (PONT)	5 750	5 820	5 908	5 938	6 203	6 898	6 500	6 500	6 818	4,9	9,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 139	5 250	5 624	5 576	5 941	5 482	6 200	6 600	6 600	0,0	11,1
cena ofertowa (PONT)	6 278	7 354	6 895	6 809	6 477	6 827	6 813	7 963	8 448	6,1	30,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 608	4 628	4 267	4 559	4 027	5 039	5 218	4 741	5 853	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



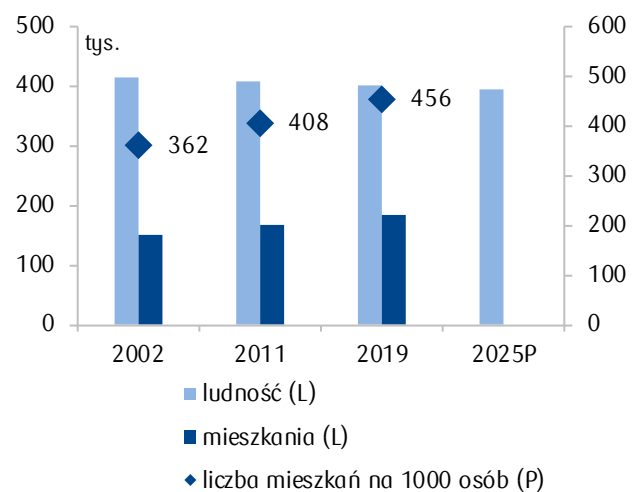
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

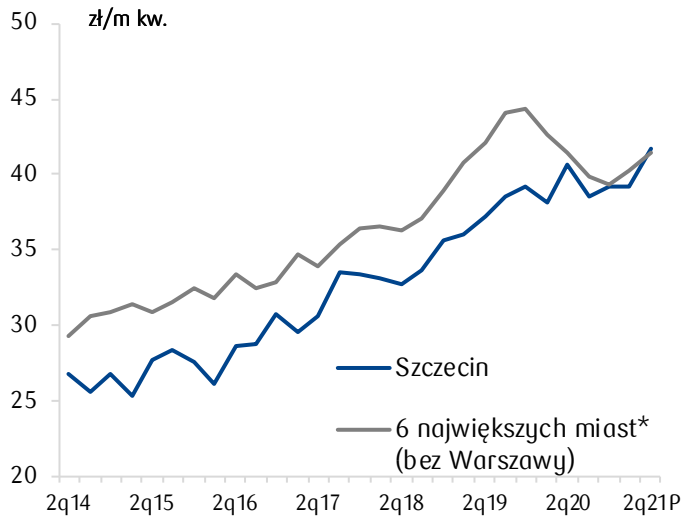


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

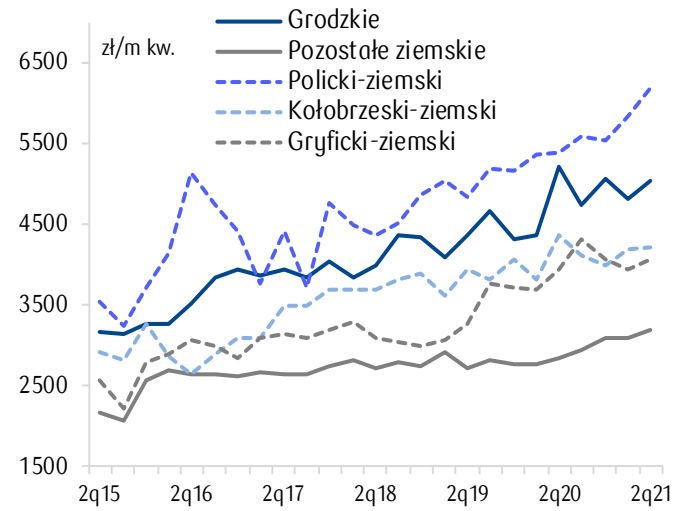


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 74; mieszkania rp - 19; domy rw - 5.

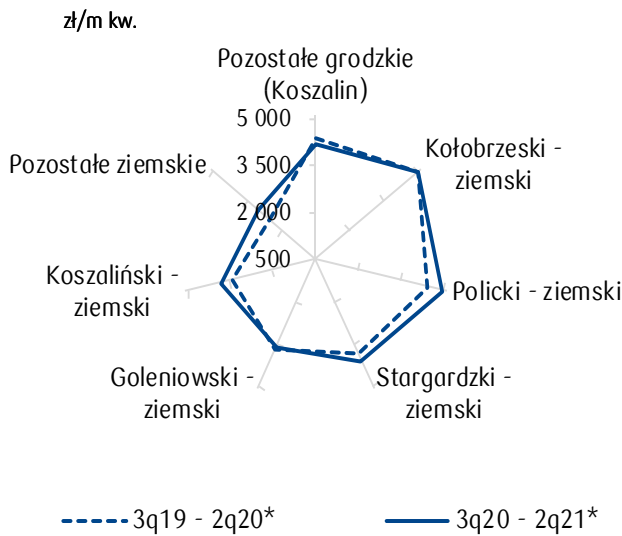
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



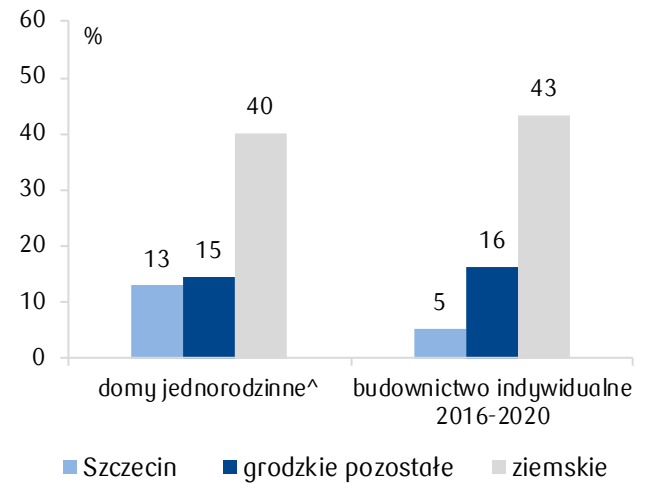
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Szczecin	3 576	3 900	4 053	4 678	5 010	5 322
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 210	2 900	3 453	3 714	4 252	4 181
Kołobrzeski - ziemski	2 893	3 425	3 318	3 584	5 111	5 017
Policki - ziemski	3 589	3 541	3 955	4 253	4 572	4 978
Stargardzki - ziemski	2 589	3 086	3 213	3 869	3 620	4 102
Goleniowski - ziemski	2 489	3 018	2 867	3 701	3 589	3 622
Koszaliński - ziemski	3 051	3 038	3 112	3 370	3 566	3 841
Pozostałe ziemskie	2 429	2 179	2 473	2 418	2 671	3 005

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Szczecin - 53; pozostałe powiaty grodzkie - 33; powiaty ziemskie - 225.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorod- zinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsc- owymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Koszalin	47 138	14	16	28,3	436	43	4,3	18	183
Szczecin	183 237	29	13	29,1	447	60	6,9	5	1 097
Świnoujście	21 182	15	12	34,7	512	48	6,4	13	139
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 067	42	37	25,1	354	21	2,2	53	46
choszczeński	16 734	38	45	24,3	344	2	1,8	77	57
drawski	20 440	39	42	25,5	355	26	2,1	69	40
goleniowski	28 021	33	45	26,2	335	5	3,4	80	143
gryficki	21 016	41	44	26,4	345	9	1,5	76	43
gryfiński	27 486	36	44	24,6	332	9	2,0	84	191
kamieński	21 722	36	44	35,4	446	8	10,1	19	348
kołobrzeski	37 124	22	27	35,6	453	35	11,5	13	727
koszaliński	23 866	40	57	32,0	352	20	8,4	53	215
łobeski	12 875	43	44	24,3	347	5	1,0	78	27
myśliborski	22 694	38	42	24,8	340	10	2,3	70	114
policki	29 187	20	35	33,2	360	43	6,6	41	490
pyrzycki	12 910	34	48	23,8	323	9	1,9	79	44
sławieński	19 255	47	55	28,1	338	77	3,9	47	97
stargardzki	42 252	29	32	23,8	348	9	2,6	36	311
szczecinecki	28 594	36	31	24,9	364	58	2,7	36	102
świdwiński	16 774	43	37	25,1	354	18	1,5	64	19
wałeczki	19 197	35	37	25,7	356	4	2,5	56	73

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

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.przedssiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Koszalin	106,2	-3,9	45,6	15,2	-4,1	-7,6	4 973	90	6,2
Szczecin	398,3	-3,3	170,3	15,1	-4,6	-9,1	5 696	103	3,9
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-4,8	1,5	5 518	100	5,0
ZIEMSKIE									
białogardzki	47,3	-4,8	17,5	17,0	-5,0	-5,4	4 673	85	18,0
choszczeński	48,0	-5,0	16,9	17,1	-4,5	-5,7	4 600	83	16,4
drawski	56,5	-4,2	21,4	16,5	-4,6	-9,4	4 416	80	12,7
goleniowski	82,3	1,2	27,7	17,2	-2,8	-1,4	5 103	92	6,5
gryficki	59,8	-2,5	20,7	16,5	-6,1	-7,2	4 389	80	7,5
gryfiński	81,3	-2,1	27,8	16,9	-5,8	-7,2	4 898	89	8,5
kamieński	46,7	-4,9	17,4	15,7	-6,2	-6,5	4 305	78	14,4
kołobrzeski	79,3	-1,6	30,1	16,1	-4,6	-1,7	4 575	83	5,1
koszaliński	66,5	1,3	22,1	17,5	-4,5	0,4	4 617	84	13,5
łobeski	36,5	-5,5	13,3	16,4	-6,9	-5,7	4 713	85	15,6
myśliborski	65,4	-4,1	22,8	16,6	-4,3	-4,0	4 504	82	7,1
policki	81,6	10,7	25,5	16,7	1,2	11,6	5 535	100	4,8
pyrzycki	39,2	-3,7	13,0	16,7	-4,1	-3,4	4 429	80	11,0
sławieński	55,8	-2,7	19,6	17,4	-4,4	-6,4	4 351	79	12,9
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-2,7	-0,5	4 750	86	8,3
szczecinecki	77,3	-3,9	29,3	16,9	-5,3	-4,8	4 828	87	15,3
świdwiński	46,4	-5,9	17,6	16,4	-5,7	-7,1	4 340	79	13,5
wałeczki	52,7	-4,4	20,3	17,1	-4,8	-6,3	4 679	85	8,3

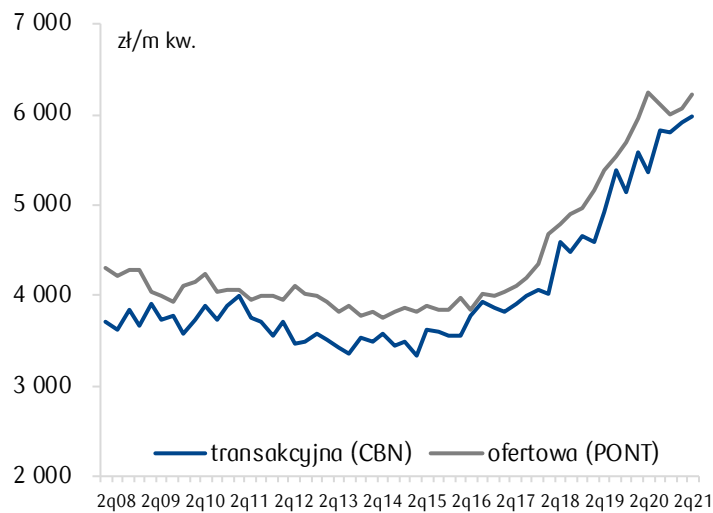
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

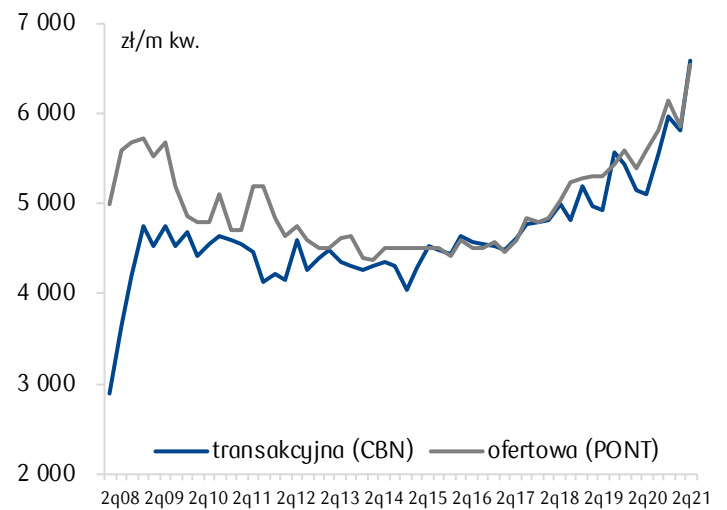
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 911	5 376	5 144	5 573	5 365	5 822	5 806	5 917	5 977	1,0	11,4
cena ofertowa (PONT)	5 391	5 536	5 700	5 963	6 233	6 102	6 000	6 066	6 224	2,6	-0,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 931	5 581	5 448	5 149	5 104	5 540	5 976	5 810	6 595	13,5	29,2
cena ofertowa (PONT)	5 300	5 430	5 600	5 400	5 600	5 817	6 158	5 850	6 554	12,0	17,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 097	2 929	4 435	4 091	4 935	3 689	3 689	4 050	5 171	x	x

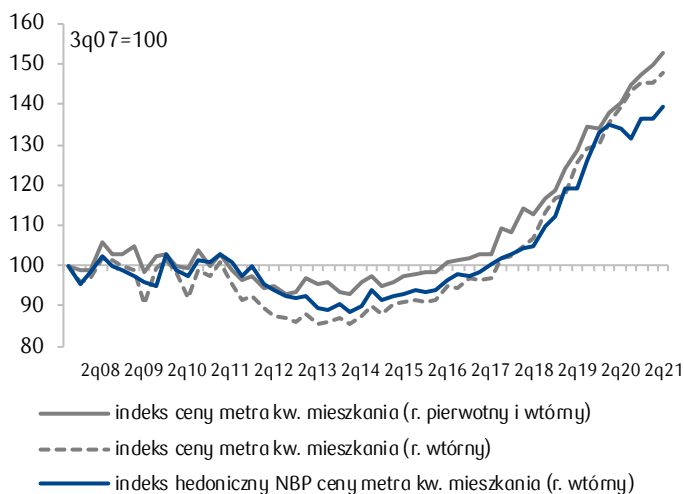
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



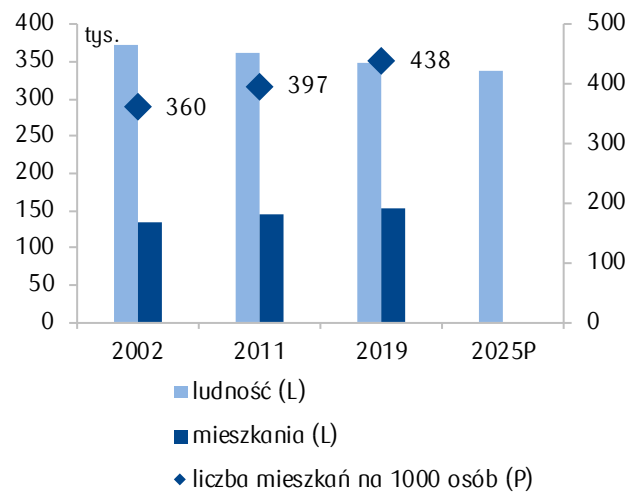
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

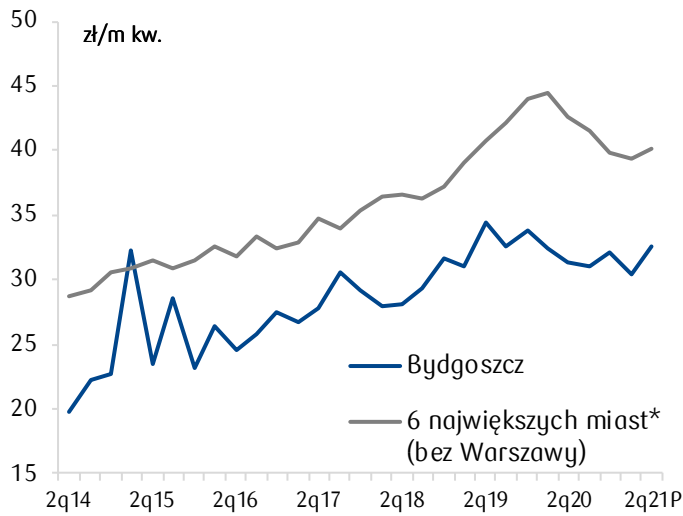


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

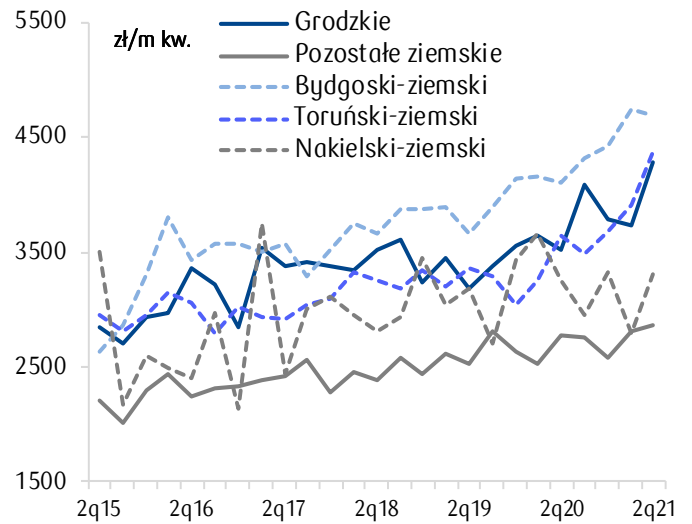


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 85; mieszkania rp - 30; domy rw - 6.

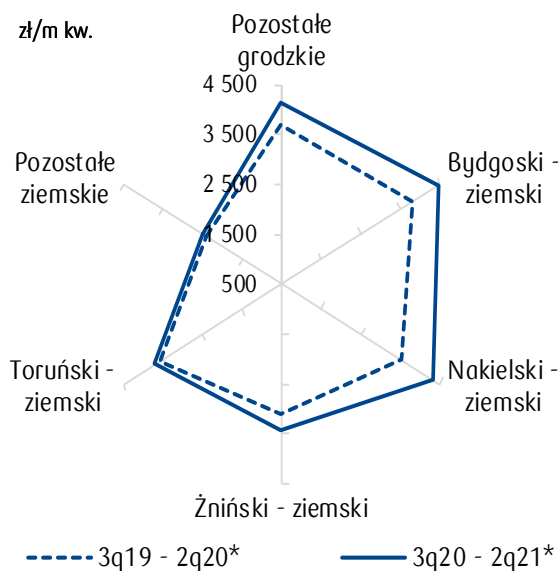
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



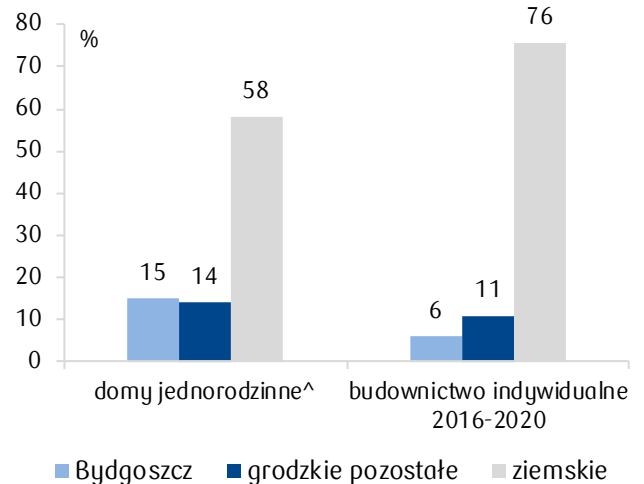
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Bydgoszcz	3 132	3 450	3 462	4 110	4 342	4 604
Pozostałe grodzkie	2 474	3 048	3 261	3 482	3 797	4 120
Bydgoski - ziemski	2 686	2 998	3 524	3 481	4 219	4 467
Nakielski - ziemski	2 607	2 567	2 293	2 841	4 147	4 313
Żniński - ziemski	1 572	1 841	2 406	2 795	3 419	3 436
Toruński - ziemski	2 667	3 017	3 004	3 527	3 643	3 708
Pozostałe ziemskie	2 044	2 230	2 304	2 361	2 743	2 490

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Bydgoszcz - 23; pozostałe powiaty grodzkie - 62; powiaty ziemskie - 313.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Bydgoszcz	152 586	19	15	25,4	432	39	3,7	6	902
Grudziądz	39 343	24	12	24,2	412	66	2,8	25	146
Toruń	92 168	17	14	26,9	449	57	6,5	7	632
Włocławek	46 595	12	16	24,0	419	37	1,7	20	138
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 108	15	65	29,7	362	3	3,1	62	112
brodnicki	26 963	23	61	27,3	336	11	5,2	46	249
bydgoski	38 375	19	68	31,8	320	5	7,7	84	587
chełmiński	16 767	35	47	23,9	319	9	2,3	89	54
golubsko-dobrzyński	14 526	25	62	25,9	321	4	2,8	80	69
grudziądzki	12 392	28	67	26,3	305	12	3,3	93	81
inowrocławski	58 501	22	30	24,0	362	9	2,0	55	265
lipnowski	20 312	15	75	24,3	305	3	2,7	81	98
mogileński	14 617	31	58	25,5	316	3	2,2	92	54
nakielski	26 704	31	50	23,1	306	3	3,5	77	192
radziejowski	12 458	19	79	27,1	305	1	1,5	97	34
rypiński	14 169	14	60	25,4	321	11	2,8	70	143
sępoleński	12 473	32	57	23,6	300	10	3,1	74	90
świecki	31 837	31	55	24,9	318	6	2,4	82	193
toruński	32 966	22	69	27,9	302	7	6,7	73	376
tucholski	14 865	30	70	25,7	304	1	3,2	85	74
wąbrzeski	11 461	35	52	24,9	332	19	2,1	72	36
włocławski	27 402	21	81	27,3	315	5	2,5	97	125
żniński	22 178	29	52	24,3	311	13	3,6	75	121

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie kujawsko-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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Bydgoszcz	344,1	-6,0	145,8	15,2	-5,3	-11,8	5 252	95	3,3
Grudziądz	93,6	-5,3	38,6	15,2	-6,3	-8,5	4 414	80	11,4
Toruń	198,6	-4,3	84,5	15,8	-2,7	-14,1	5 332	97	4,4
Włocławek	108,6	-6,5	45,8	15,0	-7,4	-12,0	4 889	89	10,0
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	54,9	-2,3	18,5	16,4	-5,0	-3,2	4 139	75	13,2
brodnicki	79,0	0,9	24,2	18,1	-0,6	-0,9	4 291	78	7,2
bydgoski	120,4	9,8	33,3	17,6	0,5	14,7	4 753	86	4,9
chełmiński	51,7	-2,3	17,0	17,6	-3,4	-5,2	4 492	81	12,5
golubsko-dobrzyński	44,9	-0,2	14,1	18,3	-1,9	-3,6	4 975	90	11,0
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	-1,8	1,7	4 677	85	12,7
inowrocławski	158,5	-4,2	56,9	16,1	-5,8	-8,3	4 597	83	12,1
lipnowski	65,5	-1,8	20,7	18,7	-3,5	-4,6	4 107	74	14,5
mogileński	45,5	-3,6	14,9	17,3	-2,7	-3,0	4 263	77	10,1
nakielski	86,1	-0,8	26,2	17,8	-1,9	-2,2	4 423	80	11,7
radziejowski	40,0	-4,9	12,9	17,0	-5,0	-7,3	4 320	78	15,1
rypiński	43,4	-2,9	14,4	17,1	-3,2	-2,2	4 219	76	9,2
sępoleński	40,8	-2,0	12,8	17,3	-3,8	-5,6	4 309	78	10,7
świecki	98,7	-0,5	32,3	17,3	-2,2	-2,5	4 858	88	6,3
toruński	109,6	9,6	29,7	18,1	-0,3	11,3	4 395	80	10,5
tucholski	48,3	-0,7	14,4	18,0	-0,9	-1,3	4 209	76	9,9
wąbrzeski	34,0	-3,3	11,7	17,6	-4,6	-4,5	4 709	85	12,1
włocławski	85,6	-1,9	26,1	17,5	-5,3	-4,5	4 383	79	14,0
żniński	69,9	-2,2	22,2	17,1	-3,1	-4,3	4 285	78	9,2

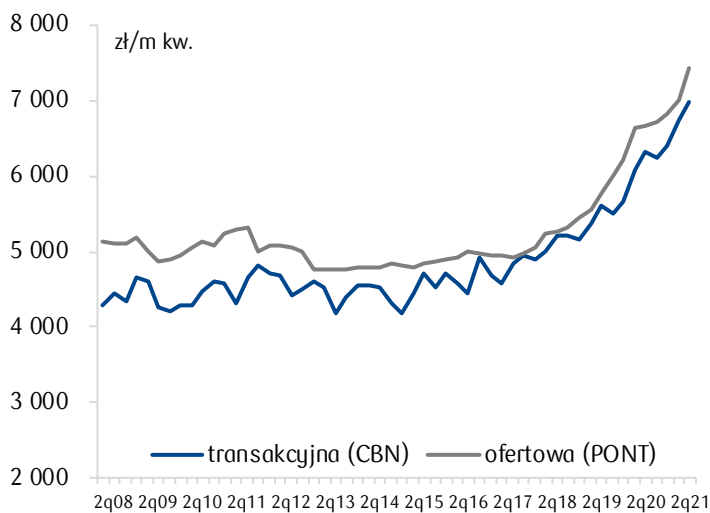
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

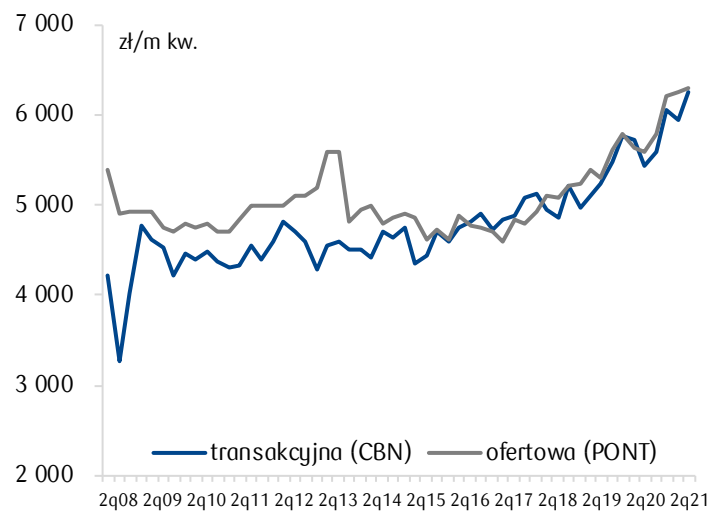
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 620	5 516	5 651	6 089	6 332	6 241	6 402	6 754	6 989	3,5	10,4
cena ofertowa (PONT)	5 780	6 017	6 222	6 649	6 667	6 714	6 824	7 000	7 424	6,1	11,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 233	5 486	5 773	5 723	5 439	5 589	6 060	5 957	6 249	4,9	14,9
cena ofertowa (PONT)	5 315	5 610	5 800	5 647	5 600	5 800	6 210	6 255	6 306	0,8	12,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 746	4 347	5 012	3 926	3 620	3 950	4 723	4 271	3 350	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



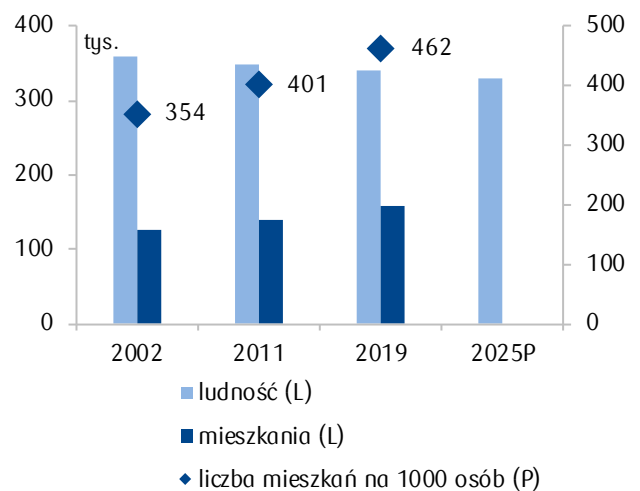
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

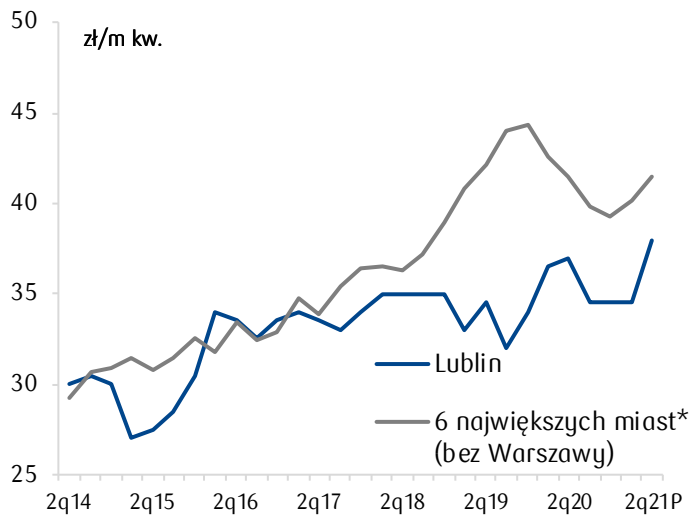


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

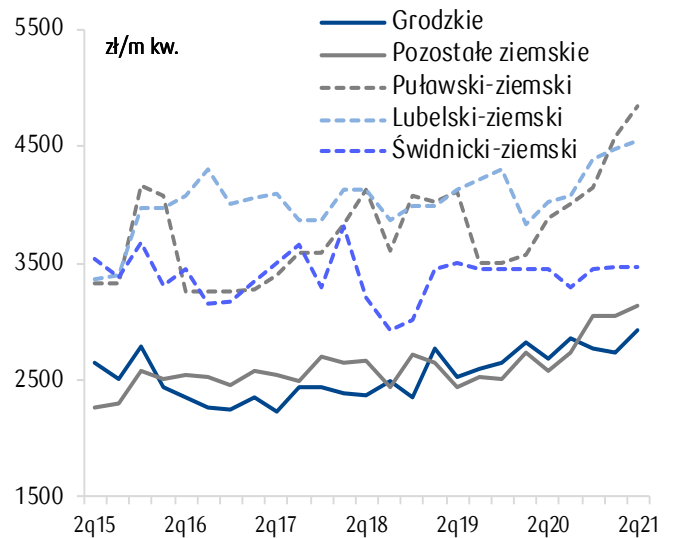


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 67; mieszkania rp - 42; domy rw - 6.

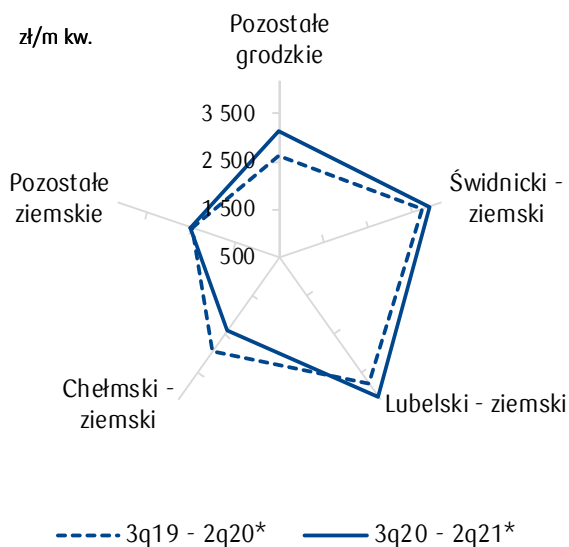
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



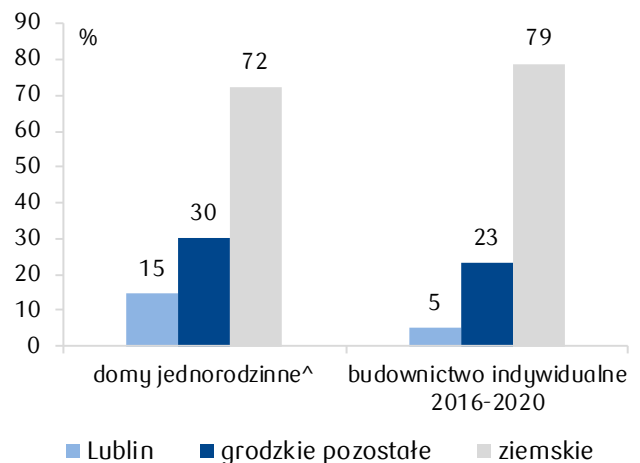
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Lublin	3 355	3 590	3 957	4 425	3 919	4 257
Pozostałe grodzkie	2 335	2 496	2 390	2 593	3 157	3 149
Świdnicki - ziemski	2 291	2 673	3 327	3 200	3 830	3 922
Lubelski - ziemski	2 652	3 220	3 594	3 789	4 035	4 136
Chełmski - ziemski	2 103	2 007	2 427	3 107	2 218	2 400
Pozostałe ziemskie	2 095	2 063	2 197	2 367	2 353	2 527

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Lublin - 32; pozostałe powiaty grodzkie - 20; powiaty ziemskie - 210.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasylenie mieszkańiami** 2019	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownictwa^ 2016-20	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q21
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Biała Podlaska	23 104	8	38	28,3	399	64	6,3	15	223
Chełm	25 896	10	24	26,4	411	100	2,0	39	70
Lublin	157 147	9	15	27,8	456	54	8,0	5	1 542
Zamość	24 642	7	25	26,0	382	100	2,6	30	59
ZIEMSKIE									
bialski	40 088	14	83	31,0	356	23	3,1	77	180
biłgorajski	32 184	6	80	29,0	314	66	2,7	71	98
chełmski	28 932	13	86	28,7	368	72	2,4	100	103
hrubieszowski	23 023	9	68	28,5	361	60	1,0	85	32
janowski	13 691	7	86	27,8	296	40	1,6	85	27
krasnostawski	24 855	12	77	31,5	388	53	1,5	98	44
kraśnicki	32 193	9	65	27,7	334	73	1,6	81	117
lubartowski	30 986	9	79	29,4	347	52	2,8	83	161
lubelski	52 127	8	90	33,4	332	75	5,8	83	605
łęczyński	19 153	6	59	27,3	330	100	3,8	83	75
łukowski	34 040	8	76	27,2	314	41	2,6	85	196
opolski	20 994	9	72	27,9	350	87	1,8	100	56
parczewski	13 196	10	73	30,2	376	63	2,3	72	36
puławski	43 566	6	52	28,5	380	84	3,5	47	168
radzyński	20 104	10	80	29,6	338	65	2,5	66	68
rycki	20 349	11	68	28,5	361	95	1,7	93	116
świdnicki	27 405	6	45	27,2	378	61	3,3	57	98
tomaszowski	28 279	5	79	29,4	337	59	1,0	77	68
włodawski	14 531	13	64	29,3	374	2	2,6	83	31
zamojski	37 182	10	93	31,9	346	53	2,1	100	152

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Biała Podlaska	56,9	-2,8	20,9	16,0	-0,8	-4,0	4 504	82	10,2
Chełm	61,1	-6,9	26,1	14,9	-6,0	-12,9	4 582	83	10,9
Lublin	338,6	-4,2	144,4	15,1	-2,5	-3,5	5 412	98	5,6
Zamość	62,8	-6,4	24,2	15,9	-3,2	-10,3	5 013	91	9,4
ZIEMSKIE									
białski	110,0	-2,7	35,7	18,4	-5,2	-7,4	4 259	77	10,0
biłgorajski	100,3	-4,3	30,8	17,7	-4,3	-5,8	4 522	82	4,8
chełmski	77,5	-2,9	26,6	17,6	-5,3	-6,6	4 292	78	11,7
hrubieszowski	62,0	-8,8	22,6	16,8	-8,9	-13,3	4 519	82	12,4
janowski	45,1	-5,7	13,7	18,0	-6,4	-12,4	4 437	80	8,5
krasnostawski	62,6	-6,2	23,5	16,5	-8,7	-11,2	4 549	82	11,1
kraśnicki	94,5	-5,8	32,0	17,0	-6,1	-8,6	4 244	77	9,8
lubartowski	87,9	-2,3	29,5	17,4	-4,8	-5,7	4 369	79	10,7
lubelski	156,5	5,8	45,7	17,9	-0,9	6,0	4 253	77	5,6
łęczyński	57,2	-1,6	19,0	17,8	-0,8	-2,0	6 392	116	5,1
łukowski	106,2	-3,5	31,6	18,4	-1,3	-5,7	4 147	75	4,1
opolski	58,7	-6,0	20,8	17,0	-7,1	-8,5	4 252	77	8,4
parczewski	34,4	-5,9	12,1	16,8	-5,5	-9,8	4 479	81	6,9
puławski	112,4	-4,5	41,0	16,6	-5,8	-7,0	5 312	96	6,2
radzyński	58,3	-4,8	19,3	18,0	-5,6	-9,5	4 385	79	6,6
rycki	55,5	-6,5	19,0	17,4	-3,4	-8,2	4 387	79	6,9
świdnicki	71,4	-3,2	26,7	15,7	-3,8	-5,7	5 074	92	8,7
tomaszowski	81,9	-6,9	27,7	17,3	-6,7	-9,9	4 338	79	7,0
włodawski	38,0	-6,1	14,0	16,4	-6,1	-9,5	4 333	79	15,0
zamojski	105,4	-3,1	34,6	18,2	-7,3	-7,2	4 135	75	8,6

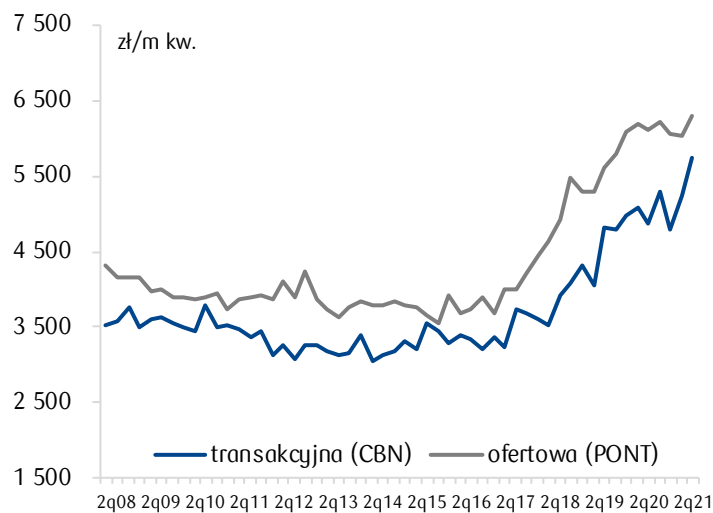
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

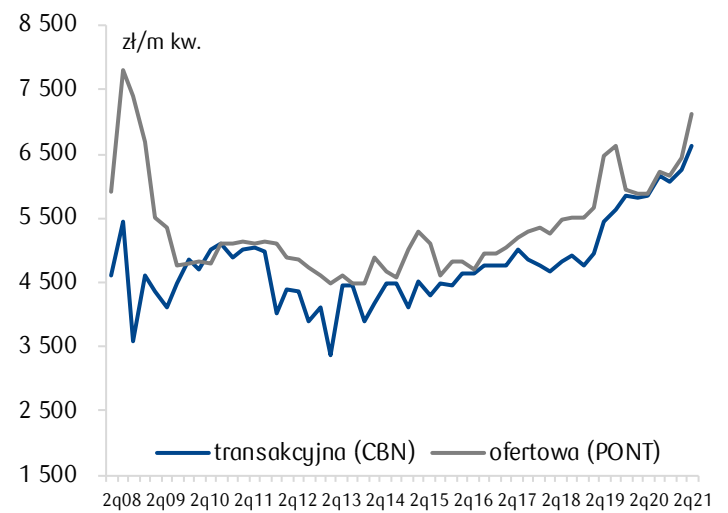
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 827	4 780	4 971	5 073	4 861	5 295	4 802	5 251	5 755	9,6	18,4
cena ofertowa (PONT)	5 601	5 790	6 102	6 186	6 106	6 210	6 069	6 032	6 306	4,5	3,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 439	5 626	5 837	5 824	5 844	6 158	6 062	6 260	6 632	5,9	13,5
cena ofertowa (PONT)	6 472	6 622	5 928	5 867	5 876	6 227	6 171	6 441	7 112	10,4	21,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 104	3 822	5 242	4 035	4 031	4 814	4 685	4 932	5 239	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



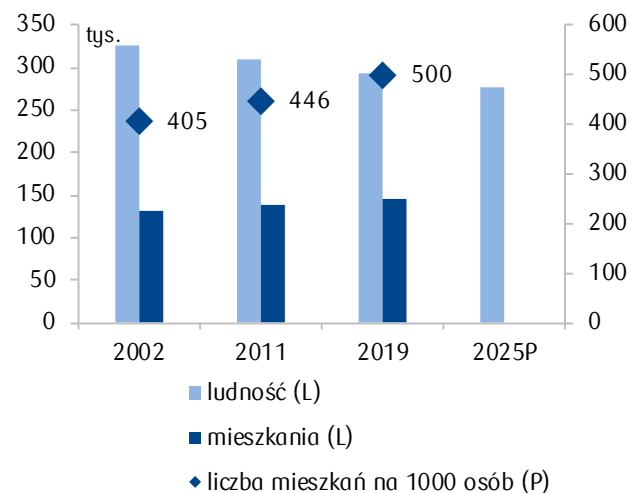
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

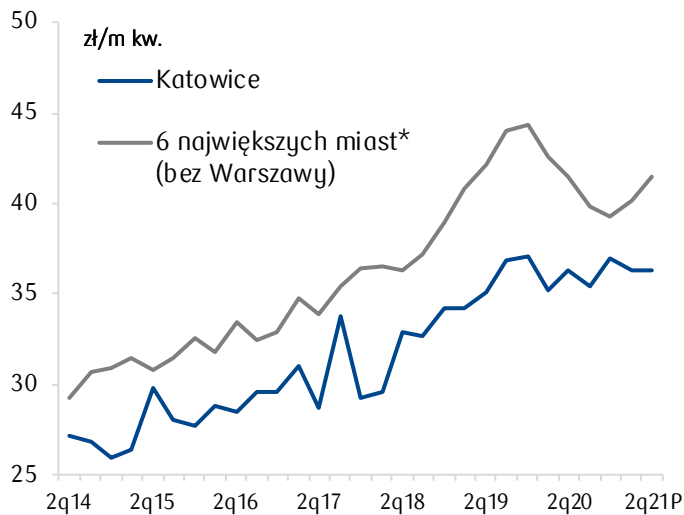


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

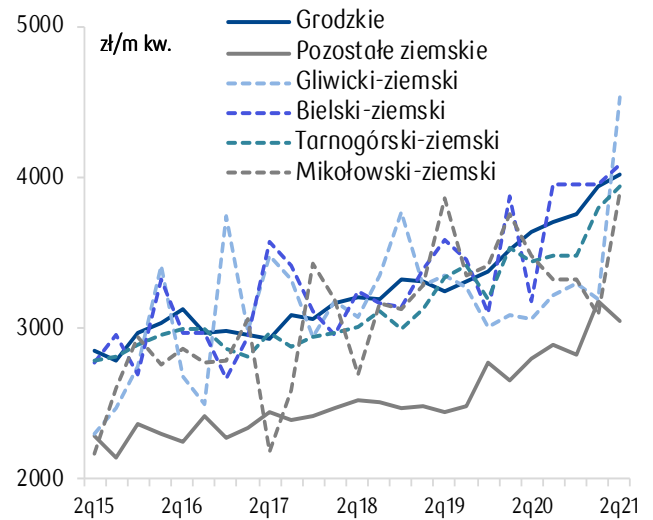


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 55; mieszkania rp - 52; domy rw - 7.

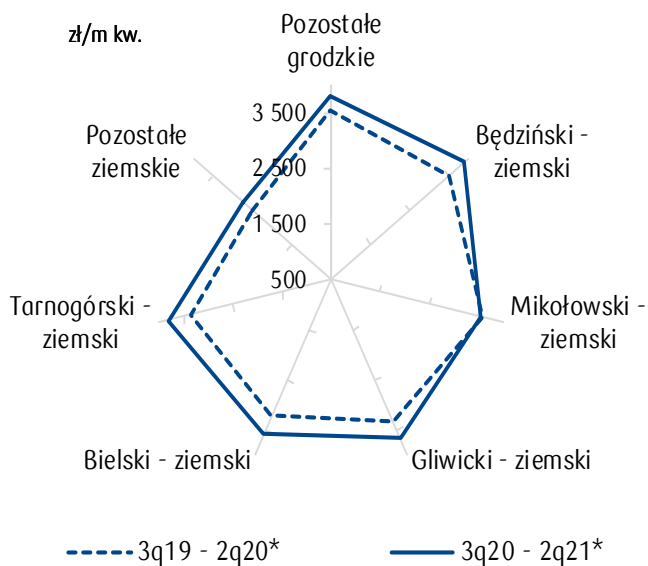
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



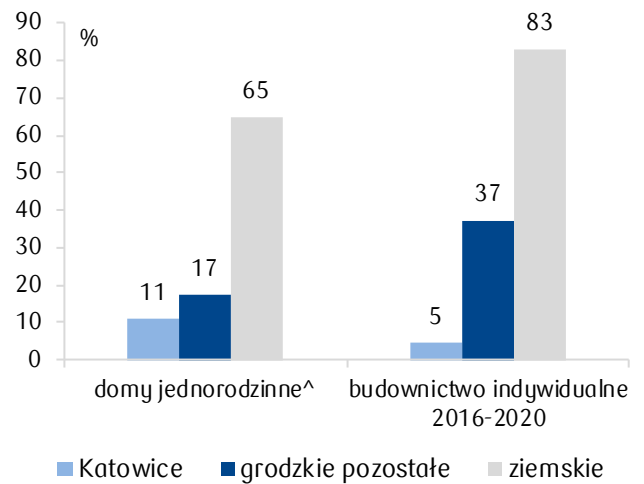
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Katowice	3 828	3 618	3 491	3 937	4 394	4 624
Pozostałe grodzkie	2 859	2 869	3 136	3 356	3 686	3 799
Będziński - ziemski	2 201	2 662	3 068	2 916	3 920	3 893
Mikołowski - ziemski	2 685	2 952	2 942	3 228	3 628	3 530
Gliwicki - ziemski	2 745	3 209	2 274	3 388	3 543	3 647
Bielski - ziemski	2 102	2 352	3 191	3 273	3 574	3 594
Tarnogórski - ziemski	3 077	3 008	2 857	3 376	3 369	3 792
Pozostałe ziemskie	1 988	2 069	2 266	2 406	2 674	2 738

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Katowice - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 382; powiaty ziemskie - 638.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	72 094	17	31	29,5	417	40	3,9	31	326
Bytom	73 627	38	6	24,5	441	47	0,7	44	55
Chorzów	53 700	41	4	26,2	491	100	2,5	12	18
Częstochowa	100 200	15	22	28,5	448	26	2,4	42	352
Dąbrowa Górnicza	50 700	11	23	26,0	420	51	2,5	49	191
Gliwice	80 142	36	15	27,9	442	92	3,9	16	222
Jastrzębie-Zdrój	32 412	2	20	25,5	362	100	1,6	79	64
Jaworzno	35 405	12	37	26,8	384	68	2,9	46	102
Katowice	146 387	26	11	30,1	493	28	6,2	5	1 323
Mysłowice	29 324	22	27	26,9	388	38	3,7	42	93
Piekary Śląskie	22 384	22	23	25,4	403	98	1,3	43	24
Ruda Śląska	58 723	23	11	23,7	424	100	1,5	70	143
Rybnik	48 940	15	41	26,9	350	100	3,0	56	230
Siemianowice Śląskie	31 308	27	7	25,5	464	100	1,7	15	67
Sosnowiec	92 739	17	11	25,8	457	49	1,6	33	282
Świętochłowice	22 774	39	5	23,7	455	91	1,6	13	26
Tychy	51 165	2	14	26,2	397	33	4,1	30	287
Zabrze	70 832	44	11	23,3	407	32	1,4	38	104
Żory	21 018	3	28	25,1	330	100	6,1	49	146
ZIEMSKIE									
będziński	62 123	19	41	30,5	416	62	2,2	81	197
bielski	51 213	17	82	29,1	307	87	3,2	89	342
bieruńsko-lędziński	18 864	14	69	30,1	313	41	3,5	91	148
cieszyński	62 566	17	67	32,5	348	92	3,4	73	473
częstochowski	47 767	10	88	32,1	351	76	3,4	98	299
gliwicki	39 348	23	45	27,3	338	93	3,6	75	186
kłobucki	27 235	9	90	31,0	319	58	2,4	98	113
lubliniecki	25 828	21	71	31,1	335	33	2,9	79	108
mikołowski	34 720	17	56	30,7	348	74	5,0	72	376
myszkowski	27 198	9	74	32,9	380	90	2,3	89	87
pszczyński	33 074	12	68	29,9	294	63	3,6	79	270
raciborski	36 196	26	49	28,6	333	66	1,2	82	70
rybnicki	24 994	17	72	28,5	317	100	2,9	96	169
tarnogórski	51 095	24	53	31,1	360	75	5,1	64	425
wodzisławski	50 048	15	60	30,1	313	41	2,2	91	190
zawierciański	48 219	13	58	28,8	316	82	1,8	93	140
żywiecki	52 315	17	86	30,5	338	97	3,4	97	308

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	169,8	-5,3	66,0	14,6	-3,6	-5,3	5 322	96	2,7
Bytom	163,3	-7,6	73,6	15,2	-8,2	-12,2	5 117	93	9,6
Chorzów	106,8	-2,4	49,3	15,8	-7,4	-8,9	4 911	89	4,0
Częstochowa	217,5	-7,9	94,2	14,5	-8,0	-13,2	4 876	88	4,1
Dąbrowa Górnicza	118,3	-6,7	49,0	13,5	-7,1	-9,1	5 812	105	5,0
Gliwice	177,0	-6,2	77,8	15,1	-4,8	-8,7	6 164	112	3,3
Jastrzębie-Zdrój	88,0	-8,0	33,3	16,4	-3,5	-7,9	8 377	152	5,4
Jaworzno	90,4	-5,2	35,2	14,8	-6,8	-8,2	5 976	108	4,8
Katowice	290,6	-7,6	134,2	14,4	-6,1	-7,6	6 526	118	1,9
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-3,6	-0,8	4 764	86	6,5
Piekary Śląskie	54,7	-6,1	22,9	14,9	-5,0	-6,0	5 375	97	7,6
Ruda Śląska	136,4	-4,8	55,9	15,5	-4,9	-6,8	4 816	87	3,6
Rybnik	137,1	-4,1	50,1	15,3	-3,0	-7,0	4 988	90	4,3
Siemianowice Śląskie	66,3	-7,9	30,0	14,8	-6,5	-8,5	5 006	91	6,0
Sosnowiec	197,6	-8,8	91,3	13,5	-7,7	-11,9	5 009	91	6,8
Świętochłowice	49,1	-8,1	22,2	15,1	-6,3	-9,1	4 609	83	6,1
Tychy	126,9	-5,1	50,8	14,1	-3,9	-5,6	5 269	95	3,0
Zabrze	170,9	-7,8	73,3	15,4	-4,1	-8,3	5 233	95	6,5
Żory	62,8	-4,8	21,6	15,0	-0,8	6,0	4 781	87	4,6
ZIEMSKIE									
będziński	147,3	-2,6	58,6	14,1	-7,8	-5,6	4 644	84	7,9
bielski	166,3	3,7	50,2	16,8	-1,5	2,3	4 820	87	4,4
bieruńsko-lędziński	59,8	1,8	18,6	16,5	-0,6	0,8	4 649	84	2,7
cieszyński	177,5	0,8	58,6	16,3	-3,9	-3,7	4 661	84	5,5
częstochowski	134,1	-0,1	43,0	16,7	-5,7	-3,3	4 604	83	7,7
gliwicki	115,4	-1,4	40,2	15,7	-3,0	-1,0	4 697	85	4,9
kłobucki	84,3	-1,8	25,4	16,9	-4,3	-3,1	4 087	74	7,3
lubliniecki	76,1	-2,9	24,8	16,5	-4,7	-4,5	4 660	84	5,3
mikołowski	99,2	2,4	32,7	16,0	-1,3	2,1	5 002	91	4,2
myszkowski	70,5	-2,1	24,8	15,1	-5,9	-5,6	4 532	82	6,4
pszczyński	111,8	1,4	32,8	16,6	0,7	2,5	4 674	85	3,8
raciborski	107,4	-4,2	38,9	15,9	-5,8	-7,4	5 199	94	4,9
rybnicki	78,2	1,3	26,0	16,4	-2,1	-0,6	4 687	85	6,4
tarnogórski	140,8	-2,7	49,1	15,6	-3,2	1,9	4 858	88	6,1
wodzisławski	156,6	-2,5	55,5	15,9	-3,7	0,8	4 323	78	7,1
zawierciański	116,7	-4,8	44,1	14,8	-8,1	-3,2	5 001	91	6,4
żywiecki	152,2	-1,0	44,8	17,4	-3,9	-3,7	5 012	91	6,8

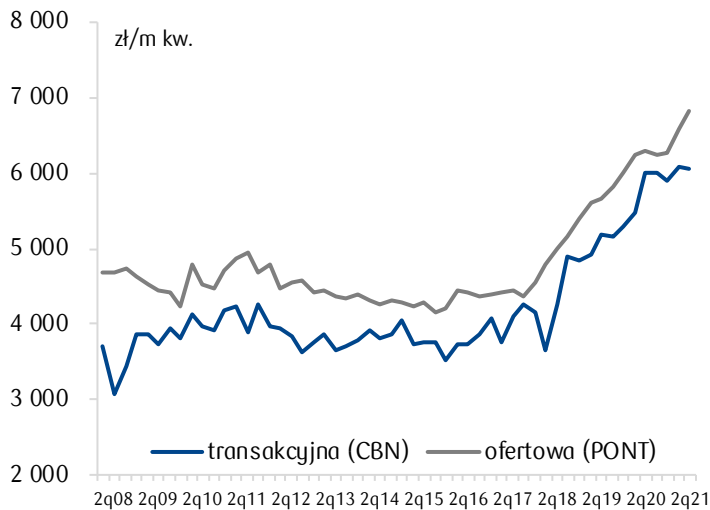
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

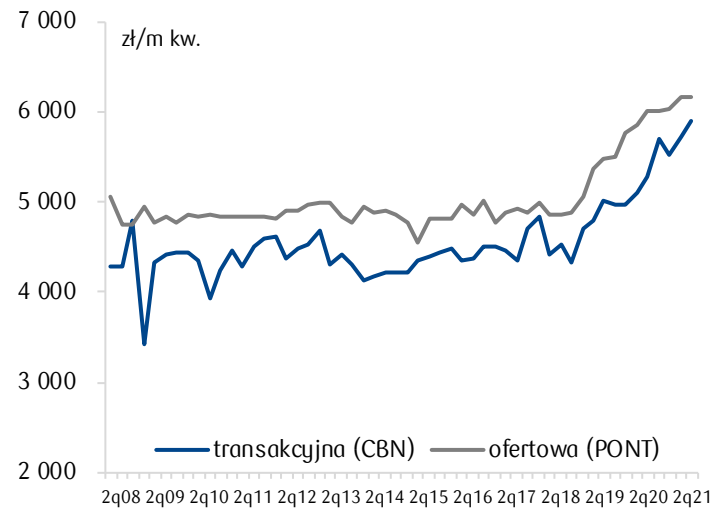
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 192	5 163	5 294	5 487	6 014	6 009	5 901	6 080	6 062	-0.3	0.8
cena ofertowa (PONT)	5 673	5 809	6 020	6 250	6 289	6 250	6 259	6 583	6 833	3.8	8.6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 016	4 968	4 967	5 100	5 286	5 701	5 520	5 723	5 908	3.2	11.8
cena ofertowa (PONT)	5 495	5 500	5 766	5 868	6 011	6 016	6 048	6 176	6 176	0.0	2.7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 438	3 412	4 022	3 255	3 571	5 135	4 788	4 588	2 770	x	x

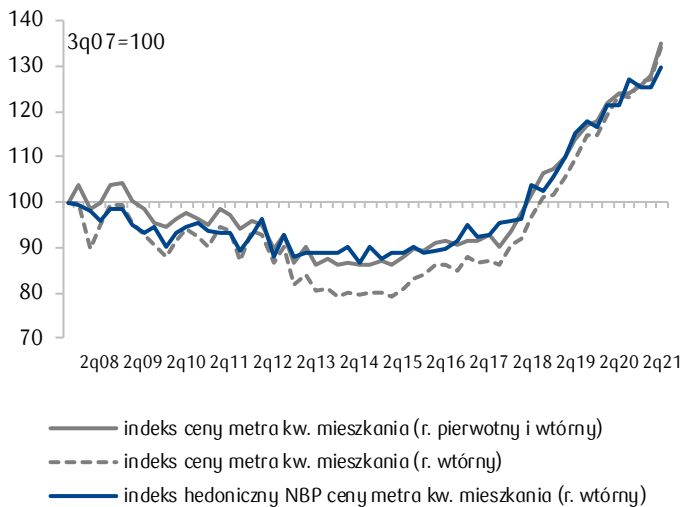
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



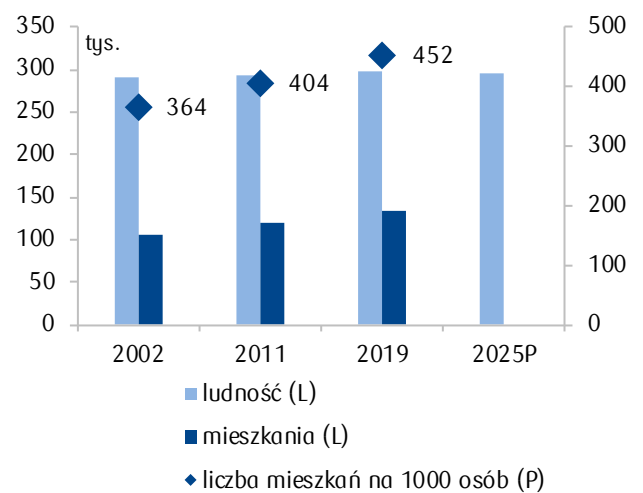
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

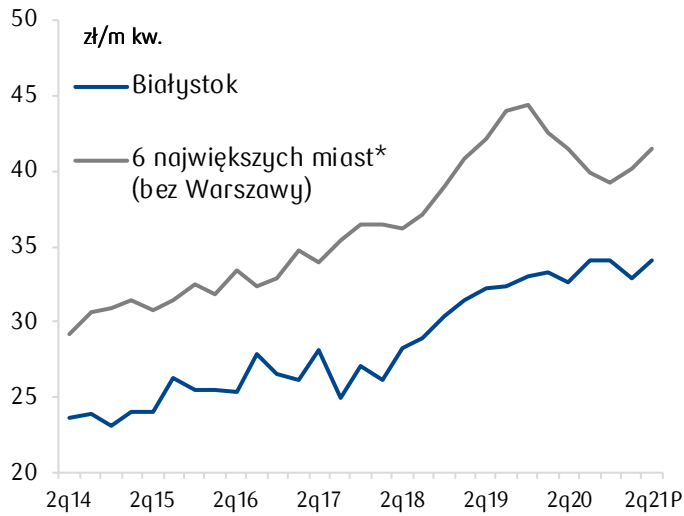


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

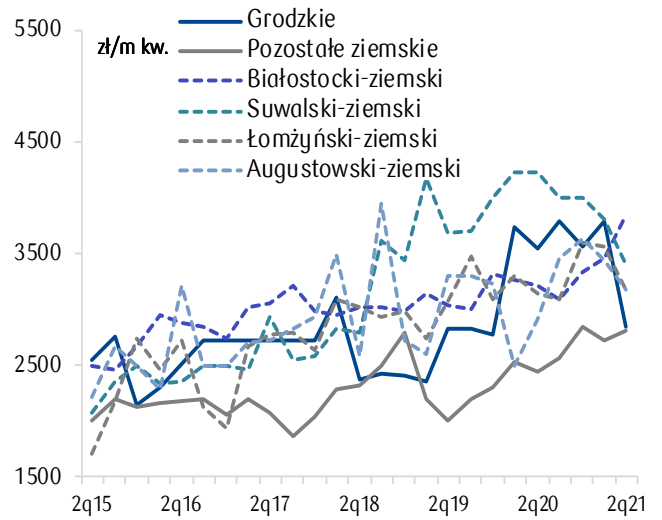


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 46; mieszkania rp - 49; domy rw - 5.

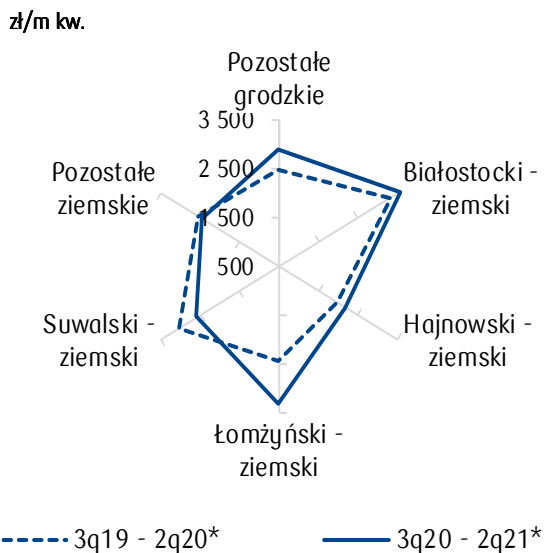
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



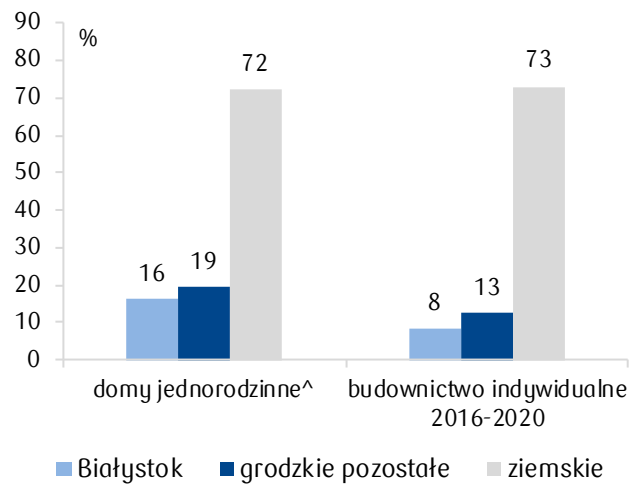
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Białystok	3 253	3 384	3 281	3 412	3 741	3 939
Pozostałe grodzkie	2 283	2 342	2 785	2 622	3 074	2 922
Białostocki - ziemski	2 728	2 988	3 119	3 282	3 455	3 569
Hajnowski - ziemski	1 372	1 814	2 220	1 918	2 228	2 183
Łomżyński - ziemski	2 336	2 561	2 206	2 671	3 302	3 306
Suwalski - ziemski	2 021	1 806	2 671	3 163	2 900	2 586
Pozostałe ziemskie	1 932	2 079	2 499	2 470	2 643	2 448

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Białystok - 38; pozostałe powiaty grodzkie - 15; powiaty ziemskie - 158.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20
GRODZKIE									
Białystok	134 359	4	16	27,7	444	55	7,4	8	1 440
Łomża	24 045	3	20	25,4	379	27	4,0	17	289
Suwałki	26 704	7	19	24,6	376	76	6,1	10	215
ZIEMSKIE									
augustowski	20 322	9	60	28,5	345	26	2,6	77	159
białostocki	57 092	14	73	34,5	378	12	7,0	67	825
bielski	24 056	8	69	34,9	436	21	2,5	81	66
grajewski	15 735	11	57	26,0	328	9	2,6	37	51
hajnowski	22 209	14	68	37,6	512	3	2,5	85	50
kolneński	11 045	12	72	25,7	283	4	2,5	72	47
łomżyński	15 374	8	95	31,3	298	5	3,2	93	92
moniecki	13 785	7	79	31,0	336	52	2,4	62	36
sejneński	7 230	12	76	33,6	357	28	2,9	83	24
siemiatycki	18 296	10	77	35,6	408	39	2,0	79	24
sokółski	25 849	17	75	31,5	381	4	2,0	85	63
suwalski	11 493	10	86	32,4	318	9	3,3	100	65
wysokomazowiecki	18 232	10	83	32,8	317	12	2,7	77	66
zambrowski	14 621	9	48	28,0	332	2	2,1	74	229

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Białystok	297,0	-1,3	118,8	15,6	0,3	-2,0	5 127	93	6,9
Łomża	62,6	-4,5	23,1	16,5	-0,8	-5,9	4 872	88	7,3
Suwałki	69,6	-1,8	25,1	17,2	-0,6	-1,7	4 563	83	5,6
ZIEMSKIE									
augustowski	57,7	-3,0	19,4	17,6	-5,9	-7,2	5 009	91	9,8
białostocki	150,8	3,6	47,8	17,1	-2,5	8,3	4 456	81	9,3
bielski	53,7	-7,6	21,1	16,0	-9,0	-12,1	5 548	100	4,4
grajewski	46,8	-4,9	15,6	17,5	-5,0	-8,9	4 970	90	11,5
hajnowski	42,0	-10,9	18,9	14,2	-12,6	-14,5	5 166	94	7,4
kolneński	37,9	-6,1	11,0	18,7	-2,3	-4,5	4 475	81	13,1
łomżyński	50,8	-0,7	15,0	18,5	-2,6	-2,4	5 175	94	5,1
moniecki	40,1	-5,9	13,2	17,7	-6,6	-8,5	4 602	83	6,6
sejneński	19,7	-6,1	6,8	17,6	-7,4	-11,3	4 486	81	11,7
siemiatycki	43,6	-8,8	15,8	17,3	-9,6	-13,0	4 474	81	5,9
sokółski	65,9	-7,1	23,7	16,7	-7,5	-12,0	4 529	82	10,3
suwalski	35,6	-2,1	10,3	19,4	-3,3	-2,7	4 201	76	4,1
wysokomazowiecki	56,4	-5,5	17,3	17,7	-4,8	-8,0	5 071	92	5,4
zambrowski	43,2	-5,1	14,4	17,5	-3,3	-7,2	4 775	87	6,1

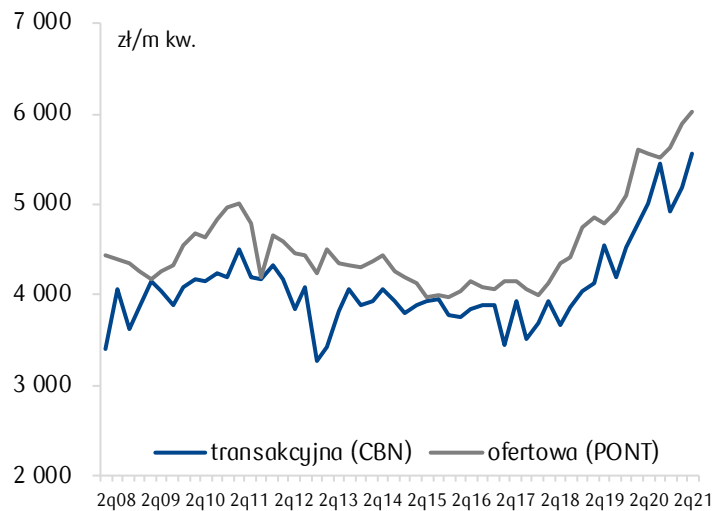
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

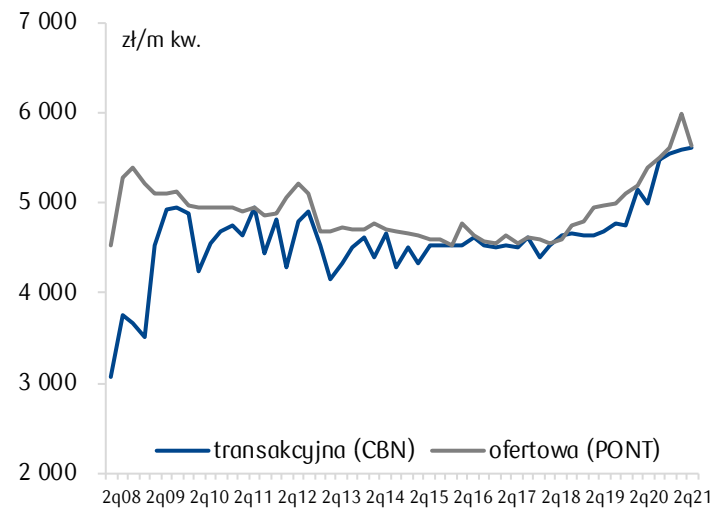
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 551	4 199	4 526	4 778	4 999	5 453	4 928	5 193	5 563	7,1	11,3
cena ofertowa (PONT)	4 783	4 921	5 094	5 597	5 554	5 510	5 635	5 893	6 029	2,3	8,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 677	4 775	4 752	5 146	4 990	5 473	5 558	5 586	5 628	0,8	12,8
cena ofertowa (PONT)	4 980	5 000	5 116	5 200	5 400	5 513	5 609	5 991	5 635	-5,9	4,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 475	3 472	3 772	.	3 240	3 891	.	.	3 308	x	x

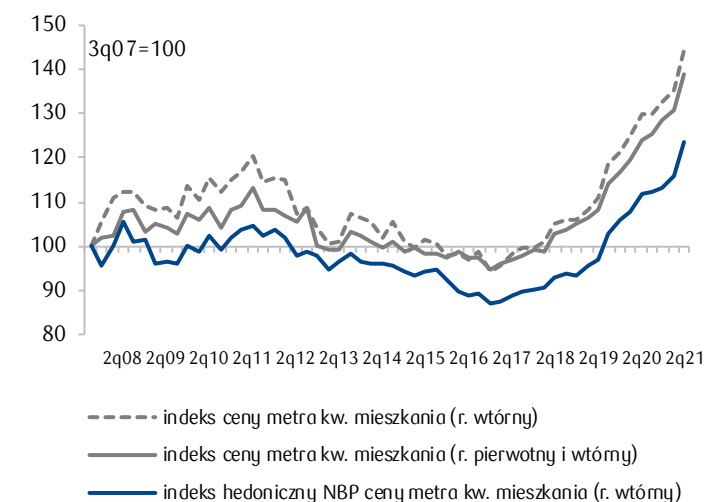
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



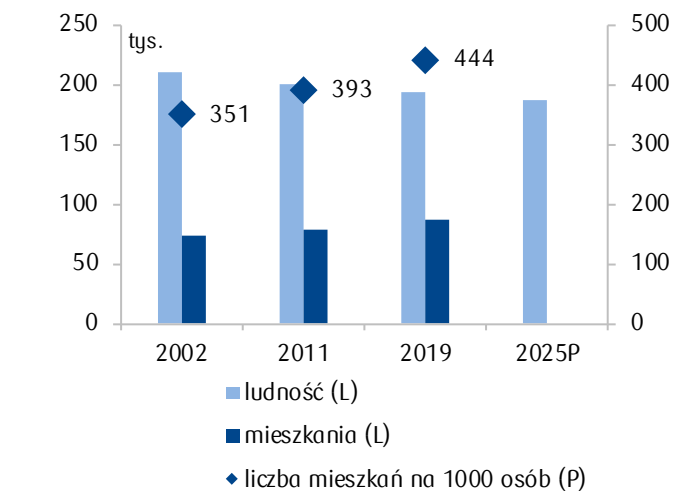
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

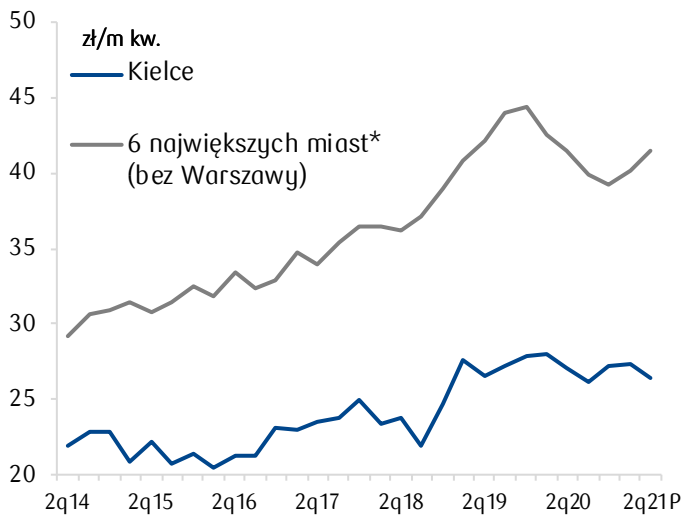


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

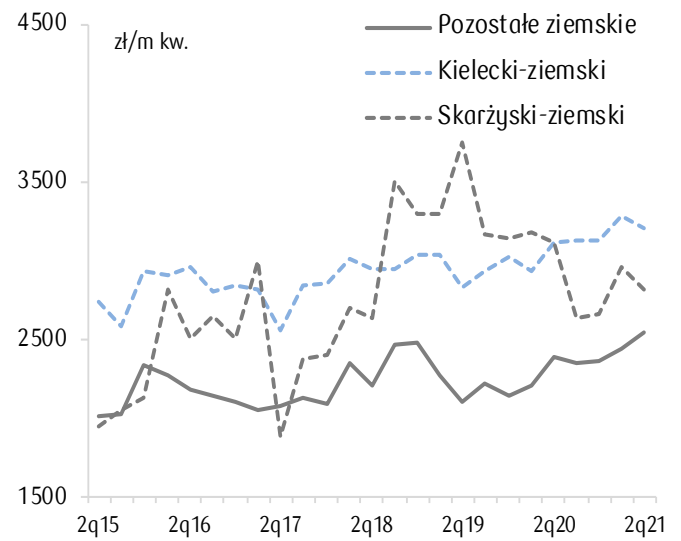


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 43; mieszkania rp - 24; domy rw - 2.

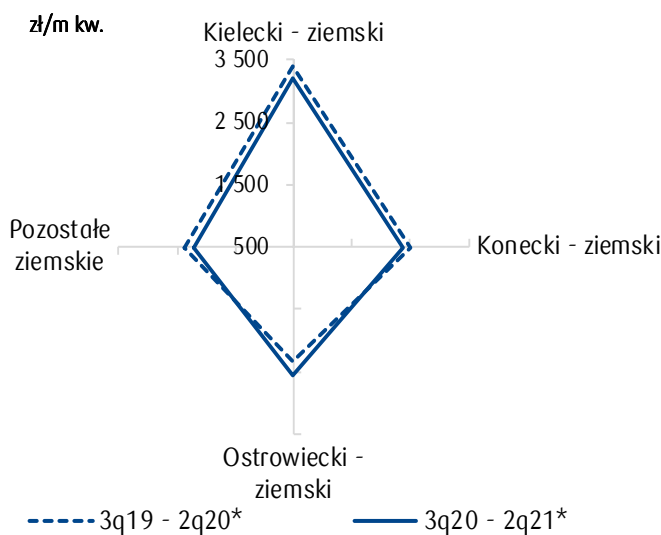
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



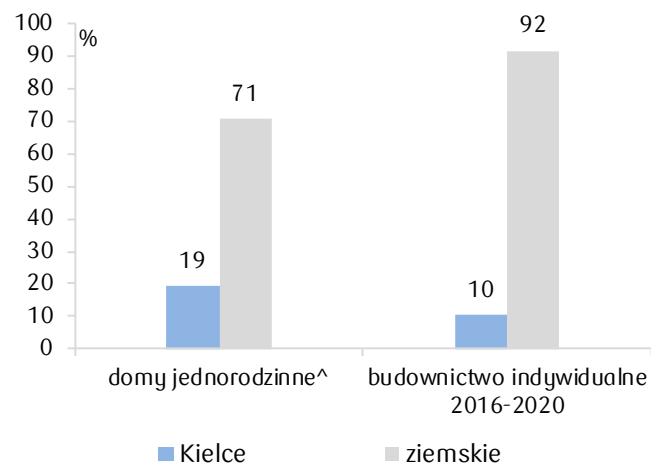
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Kielce	2 772	3 355	3 092	4 263	4 019	3 955
Kielecki - ziemski	2 836	3 205	3 024	3 112	3 250	3 206
Konecki - ziemski	1 778	3 109	1 651	1 875	1 943	2 367
Ostrowiecki - ziemski	1 963	1 856	1 503	2 448	2 549	2 552
Pozostałe ziemskie	2 001	1 805	2 070	2 308	2 402	2 217

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Kielce - 12; powiaty ziemskie - 92.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasylenie mieszkańiami** 2019	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownictwa^ 2016-20	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q21
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Kielce	86 491	6	19	26,1	435	18	5,3	10	773
ZIEMSKIE									
buski	25 376	6	79	30,4	350	10	2,7	86	102
jędrzejowski	30 527	10	76	28,7	353	61	3,2	86	122
kazimierski	11 064	8	86	30,8	326	6	1,1	100	26
kielecki	62 062	7	93	26,4	291	52	3,7	98	444
konecki	30 271	11	73	27,6	374	3	1,8	95	99
opatowski	18 864	8	80	28,3	357	27	1,6	84	37
ostrowiecki	41 371	9	48	26,0	375	23	1,3	84	161
pińczowski	14 579	8	71	30,2	370	24	1,9	100	40
sandomierski	25 967	5	72	27,9	332	28	1,7	84	71
skarżyski	30 610	15	46	26,9	407	29	1,4	83	89
starachowicki	32 743	11	56	25,5	361	36	1,6	89	179
staszowski	24 152	6	73	28,3	333	20	2,6	92	136
włoszczowski	16 677	10	81	30,8	365	37	2,9	98	70

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2020	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodarstwa domowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2020	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2020	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) czerwiec 21
							2020	Polska=100	
GRODZKIE									
Kielce	193,4	-6,7	79,6	14,2	-5,7	-7,4	5 219	95	5,5
ZIEMSKIE									
buski	71,1	-4,2	23,6	16,4	-6,8	-6,6	4 375	79	3,8
jędrzejowski	84,9	-4,3	28,0	16,7	-6,0	-5,5	4 969	90	6,8
kazimierski	33,3	-6,9	10,8	16,2	-7,9	-8,3	4 236	77	7,3
kielecki	211,0	2,3	58,1	18,4	-1,9	-1,3	4 356	79	9,0
konecki	79,1	-5,8	28,7	16,3	-7,9	-9,8	4 482	81	11,4
opatowski	51,5	-5,9	17,6	16,8	-8,3	-10,8	4 270	77	12,2
ostrowiecki	107,7	-6,5	42,8	15,3	-9,8	-11,5	4 448	81	10,6
pińczowski	38,5	-5,8	14,0	16,1	-9,0	-11,3	4 446	81	6,3
sandomierski	76,3	-6,3	25,1	17,1	-6,2	-8,7	4 966	90	7,0
skarżyski	73,2	-8,4	29,7	14,8	-10,1	-11,2	4 758	86	16,2
starachowicki	88,5	-5,9	32,8	15,9	-8,9	-11,5	4 691	85	8,5
staszowski	71,3	-4,6	23,5	17,4	-4,4	-7,3	4 826	87	6,5
włoszczowski	44,7	-4,5	14,1	17,4	-5,8	-7,0	4 722	86	6,6

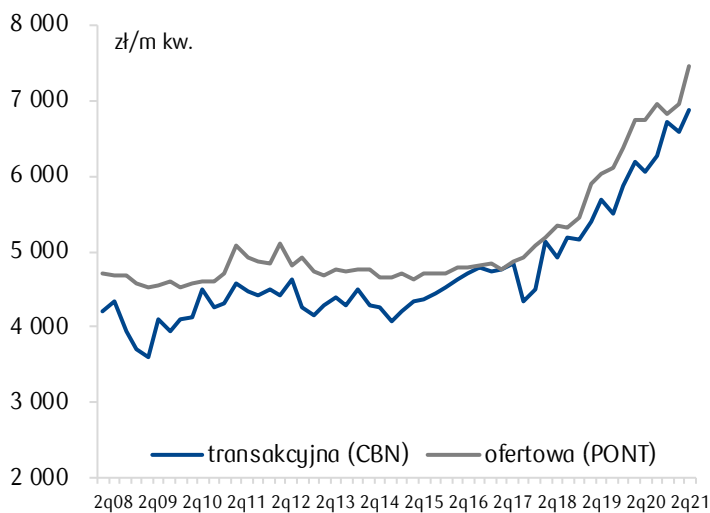
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

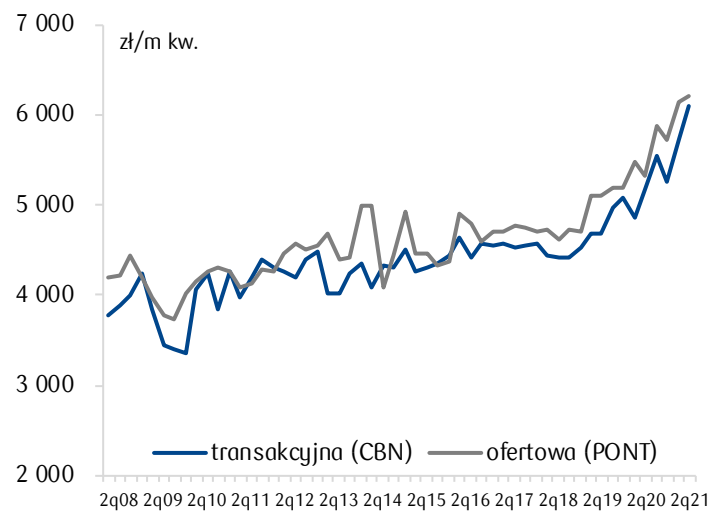
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 678	5 492	5 876	6 188	6 056	6 281	6 709	6 579	6 881	4,6	13,6
cena ofertowa (PONT)	6 032	6 114	6 371	6 759	6 759	6 971	6 825	6 949	7 453	7,2	10,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 697	4 981	5 092	4 857	5 166	5 545	5 271	5 718	6 115	6,9	18,4
cena ofertowa (PONT)	5 115	5 199	5 200	5 491	5 321	5 875	5 730	6 155	6 207	0,8	16,7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 854	3 773	3 572	3 416	3 737	3 644	2 399	3 404	3 826	x	x

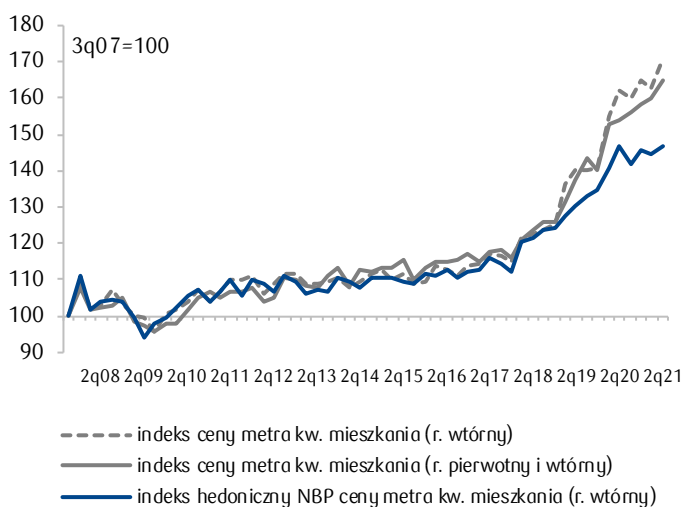
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



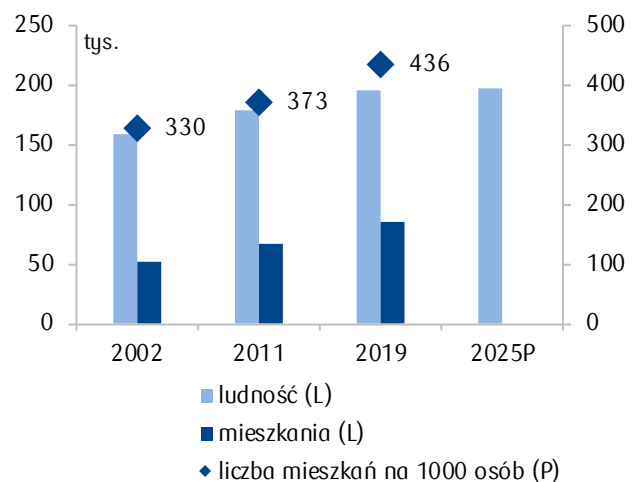
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

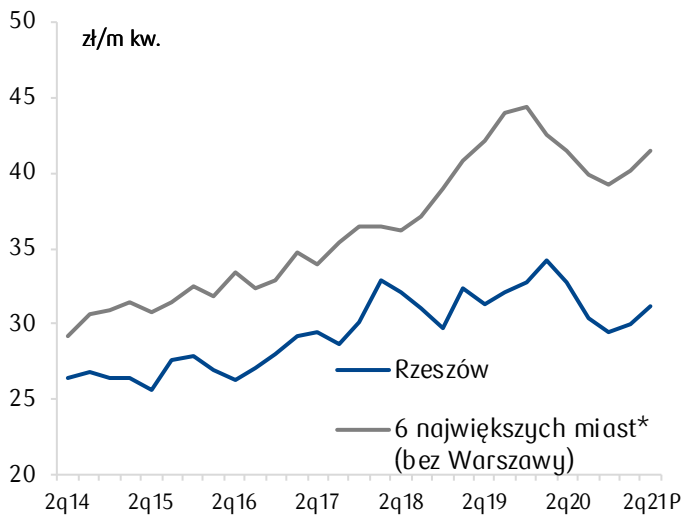


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

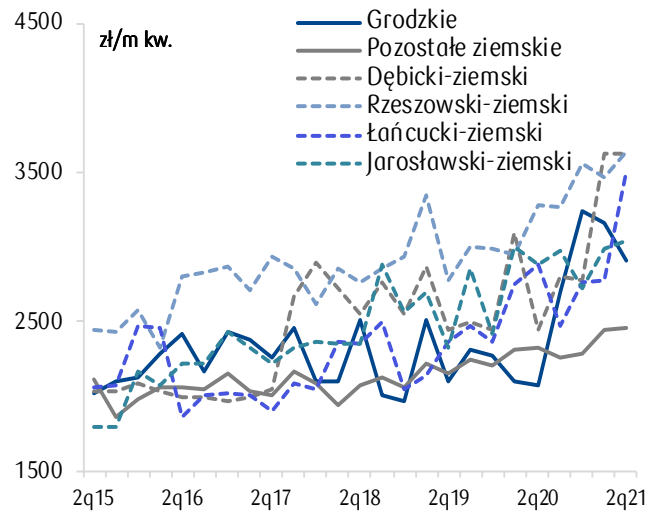


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 39; mieszkania rp - 38; domy rw - 4.

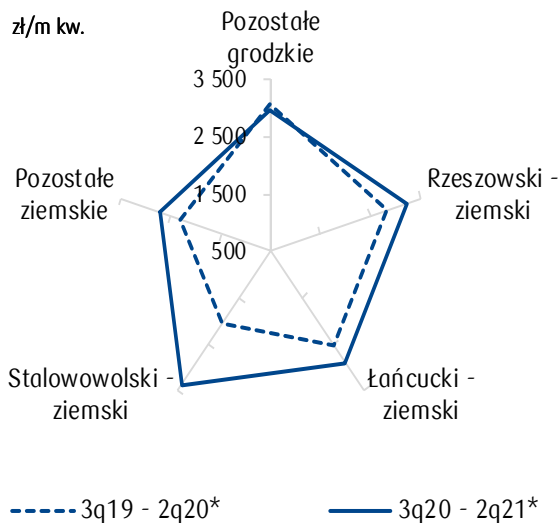
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



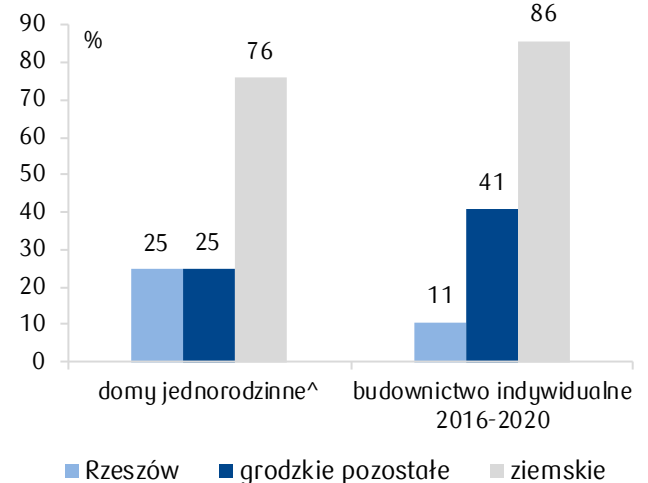
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Rzeszów	3 233	3 325	3 199	3 214	3 591	3 616
Pozostałe grodzkie	2 437	3 580	2 172	2 975	2 801	2 957
Rzeszowski - ziemski	2 577	2 336	2 655	2 703	3 074	3 228
Łańcucki - ziemski	2 166	2 544	2 283	2 421	2 743	2 899
Stalowowolski - ziemski	2 216	2 245	2 872	2 075	2 411	3 380
Pozostałe ziemskie	1 953	2 032	2 078	2 115	2 479	2 710

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Rzeszów - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 180.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownic- stwa^	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Krosno	17 976	10	39	28,0	382	62	3,4	34	57
Przemyśl	25 170	32	17	25,5	409	39	2,4	30	28
Rzeszów	85 592	6	25	29,1	426	16	15,2	11	1 386
Tarnobrzeg	17 816	3	23	25,0	376	37	2,3	66	47
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 929	13	53	24,0	315	2	2,5	71	26
brzozowski	18 944	15	92	24,8	286	2	2,5	94	53
dębicki	38 856	7	69	24,9	284	4	3,2	85	449
jarosławski	36 435	15	68	25,9	300	5	2,5	79	208
jasielski	33 743	9	75	24,3	295	28	1,7	100	101
kolbuszowski	17 209	6	91	24,9	274	1	2,9	90	61
krośnieński	32 251	17	94	26,6	284	46	2,4	94	133
leski	8 207	10	73	27,7	306	3	4,1	83	38
leżajski	20 079	10	76	25,0	287	27	2,1	100	60
lubaczowski	17 008	8	75	27,0	304	3	2,2	100	74
łańcucki	24 097	14	87	26,9	295	6	3,4	82	142
mielecki	42 307	8	59	25,0	307	3	3,6	74	255
niżański	20 147	11	87	27,7	299	1	2,3	96	100
przemyski	20 899	13	91	26,4	278	1	3,0	89	96
przeworski	24 061	17	82	26,9	304	3	2,5	99	92
ropczycko-sędziszowski	21 038	9	83	24,5	280	14	3,5	81	140
rzeszowski	50 003	11	94	28,3	292	6	5,2	78	543
sanocki	29 364	12	61	24,9	307	2	2,2	90	117
stałowowolski	36 667	8	42	25,6	342	4	2,4	85	109
strzyżowski	17 705	12	91	26,6	286	25	2,4	96	95
tarnobrzeczki	16 177	7	68	25,6	302	17	2,4	96	62

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Krosno	45,9	-5,3	17,5	14,8	-3,9	-7,5	4 425	80	2,8
Przemyśl	59,8	-6,9	24,7	15,3	-7,0	-15,0	4 523	82	10,9
Rzeszów	196,6	2,5	69,2	16,1	1,3	2,2	5 518	100	5,5
Tarnobrzeg	46,4	-7,6	18,0	15,2	-4,3	-8,2	4 578	83	8,5
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,5	-4,1	6,9	17,2	-4,0	-8,1	4 446	81	13,5
brzozowski	65,4	-2,0	17,8	18,5	-1,1	-3,0	4 207	76	14,5
dębicki	135,0	-1,4	37,7	17,8	-1,8	-2,3	4 631	84	4,9
jarosławski	119,7	-2,6	35,9	17,9	-2,7	-4,3	4 541	82	11,1
jasielski	112,9	-2,6	33,6	17,8	-3,5	-5,2	4 560	83	10,5
kolbuszowski	62,0	-1,7	17,2	19,2	-1,5	-3,3	4 221	76	7,6
krośnieński	111,9	0,0	31,8	18,1	-2,8	-3,4	4 050	73	6,3
leski	26,4	-3,0	8,6	16,9	-2,5	-2,5	4 833	88	14,2
leżajski	69,0	-2,1	20,7	18,3	-3,3	-5,4	4 436	80	13,5
lubaczowski	54,7	-4,6	16,7	17,7	-5,7	-9,2	4 215	76	8,4
łańcucki	81,2	0,9	22,4	18,1	-0,8	2,2	4 327	78	10,5
mielecki	136,4	-1,6	41,0	17,5	-1,0	-1,6	4 729	86	4,8
nizański	66,2	-2,6	19,6	18,5	-3,0	-5,5	4 197	76	15,4
przemyski	73,9	1,1	20,4	18,9	-2,9	-1,9	4 127	75	12,7
przeworski	78,0	-1,8	23,0	18,3	-3,1	-4,9	4 255	77	11,3
ropczycko-sędziszowski	74,6	0,6	20,0	18,6	-0,2	0,8	4 402	80	11,7
rzeszowski	170,6	4,0	45,1	18,4	0,1	6,6	4 614	84	8,4
sanocki	93,8	-2,6	30,0	16,8	-3,7	-6,0	4 431	80	6,4
stalowowolski	105,4	-4,8	37,1	16,6	-3,7	-5,7	4 777	87	5,4
strzyżowski	61,2	-2,6	17,4	18,5	-2,3	-3,7	4 053	73	13,4
tarnobrzeski	52,7	-3,3	16,3	17,6	-2,7	-4,6	4 724	86	7,0

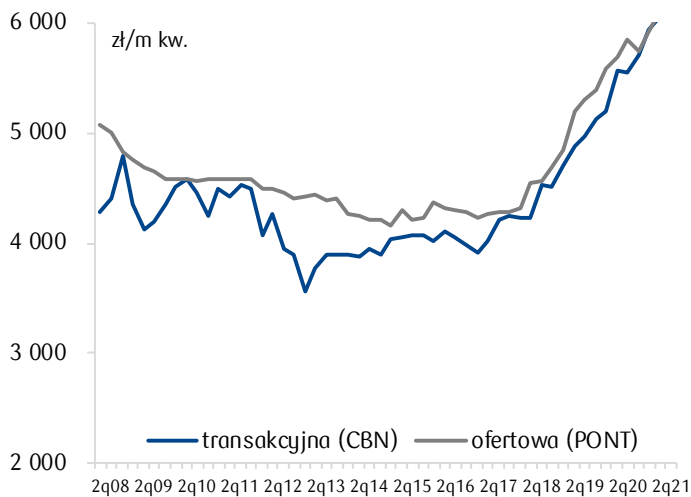
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

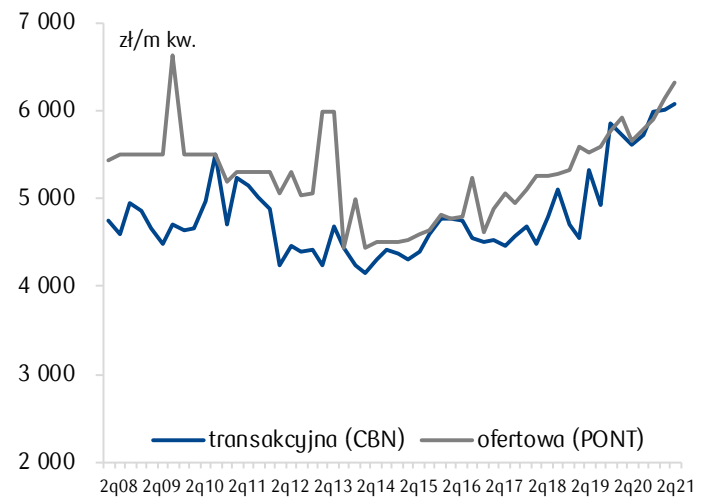
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 975	5 138	5 208	5 576	5 561	5 717	5 948	6 069	6 198	2,1	11,4
cena ofertowa (PONT)	5 304	5 400	5 580	5 694	5 857	5 750	5 925	6 121	6 194	1,2	5,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 331	4 937	5 850	5 733	5 616	5 724	5 999	6 022	6 073	0,8	8,1
cena ofertowa (PONT)	5 533	5 598	5 780	5 938	5 667	5 794	5 899	6 157	6 321	2,7	11,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 590	3 991	.	4 653	3 749	4 103	.	3 363	2 352	x	x

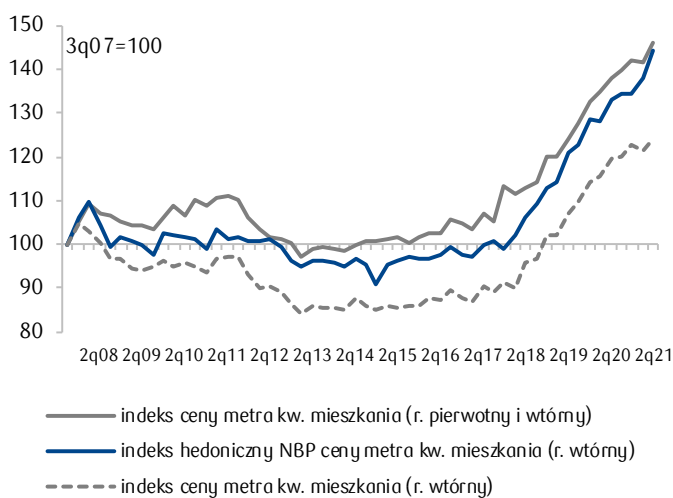
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



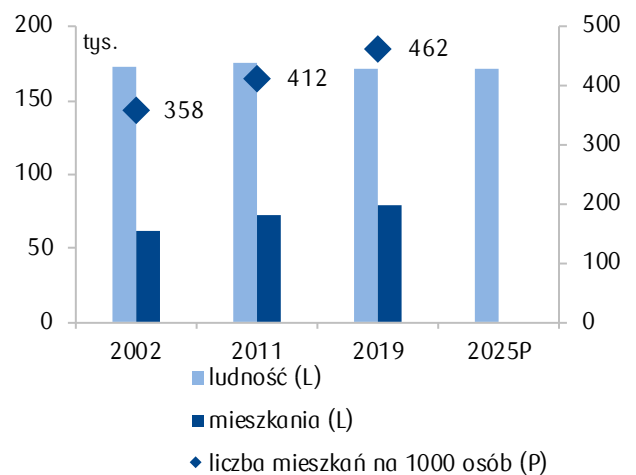
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

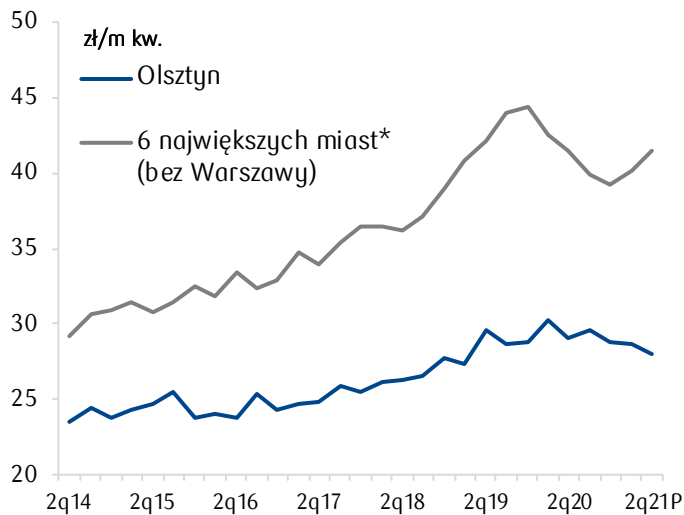


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

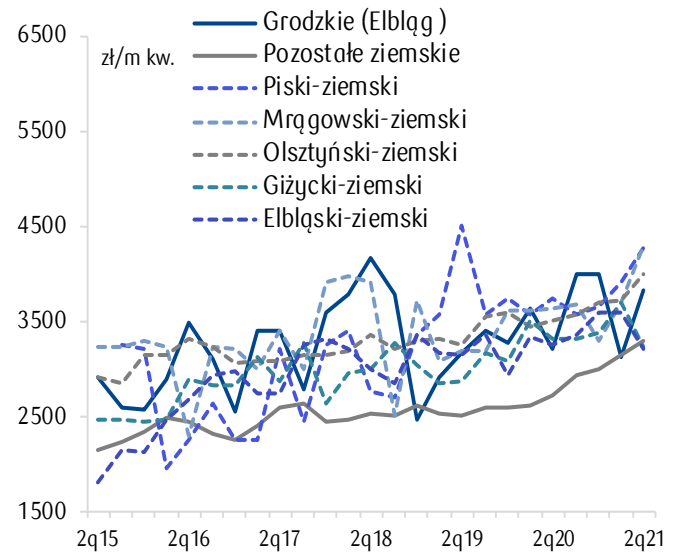


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 66; mieszkania rp - 15; domy rw - 1.

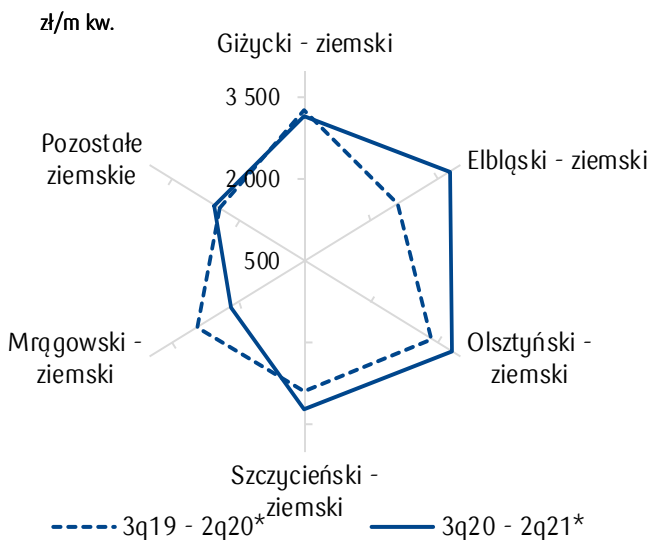
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



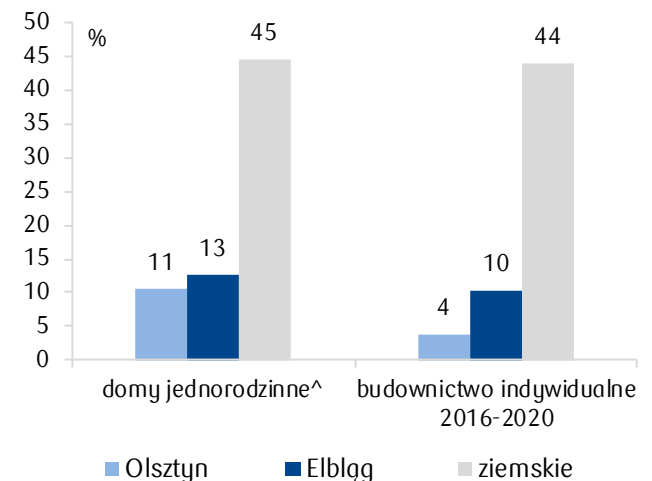
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Olsztyn	3 325	3 426	3 894	4 083	3 801	3 573
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 823	3 130	3 705	4 114	3 602	4 182
Giżycki - ziemski	2 206	2 429	3 178	2 487	4 162	3 149
Elbląski - ziemski	2 016	2 480	2 710	2 782	3 796	3 776
Olsztyński - ziemski	2 695	2 759	2 635	3 048	3 565	3 821
Szczyceński - ziemski	2 171	2 270	2 317	2 449	2 913	3 233
Mrągowski - ziemski	2 336	2 760	2 613	2 609	3 450	2 183
Pozostałe ziemskie	2 242	2 296	2 238	2 389	2 653	2 546

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Olsztyn - 9; pozostałe powiaty grodzkie - 5; powiaty ziemskie - 195.

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 mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE									
Elbląg	47 370	29	13	23,2	392	46	3,3	10	76
Olsztyn	79 461	9	11	27,0	454	56	5,6	4	447
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 944	38	37	23,7	361	2	1,1	62	34
braniewski	14 451	36	39	23,6	348	2	1,7	47	25
działdowski	22 221	21	60	26,0	336	43	3,2	44	97
elbląski	18 476	43	58	24,6	319	48	2,3	91	69
etcki	33 417	21	24	24,0	360	5	5,3	21	246
giżycki	21 205	32	34	25,8	371	4	3,7	34	64
gołdapski	9 233	34	42	24,4	342	3	2,1	52	51
iławski	31 266	27	46	24,7	331	47	5,0	31	237
kętrzyński	23 774	39	29	23,4	377	6	1,2	50	57
lidzbarski	15 134	43	40	24,9	363	29	1,8	59	14
mrągowski	18 405	33	42	27,7	364	4	2,9	49	88
nidzicki	10 982	24	49	24,1	328	10	3,1	43	40
nowomiejski	13 912	28	73	25,8	312	8	3,5	66	83
olecki	12 027	33	40	25,1	348	3	2,5	42	25
olsztyński	44 324	39	59	29,4	343	13	7,6	37	670
ostródzki	36 917	34	40	24,8	350	8	2,7	52	124
piski	19 387	28	40	24,3	341	7	2,0	77	69
szczygieński	23 600	37	60	25,9	333	3	4,0	66	144
węgorzewski	8 530	47	47	27,2	370	43	2,4	56	11

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 08.09.21

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

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 (%)
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21
GRODZKIE									
Elbląg	118,6	-5,6	49,0	15,8	-5,6	-6,2	4 953	90	7,2
Olsztyn	171,2	-2,1	75,4	16,0	-1,3	-4,2	5 439	99	3,3
ZIEMSKIE									
bartoszycki	56,6	-7,6	21,6	16,3	-5,6	-11,7	4 589	83	16,7
braniewski	40,8	-7,3	14,8	17,4	-2,9	-6,3	4 460	81	17,3
działdowski	64,8	-2,1	21,2	17,6	-4,5	-5,7	4 146	75	12,2
elbląski	57,0	-0,5	19,3	18,0	-3,8	-3,9	4 268	77	14,2
ełcki	91,4	0,6	31,2	17,8	-1,2	-1,8	4 365	79	11,3
giżycki	56,2	-2,8	21,4	16,6	-4,8	-6,0	4 515	82	8,8
gołdapski	26,5	-3,6	9,5	17,2	-2,5	-7,5	4 228	77	7,8
iławski	92,6	-1,6	29,1	17,7	-2,0	-2,5	4 220	76	4,3
kętrzyński	61,8	-6,8	24,9	15,9	-5,5	-9,1	4 561	83	17,2
lidzbarski	40,9	-5,2	15,3	16,9	-5,8	-5,7	4 356	79	12,1
mrągowski	49,4	-4,1	18,3	16,9	-4,1	-4,0	4 311	78	9,3
nidzicki	32,6	-5,2	11,5	17,7	-4,0	-6,0	4 208	76	7,0
nowomiejski	43,7	-1,7	13,5	18,3	-1,1	3,5	3 972	72	9,2
olecki	34,0	-2,5	11,6	17,9	-4,1	-4,5	4 439	80	9,9
olsztyński	127,5	5,0	39,5	17,4	-1,5	-2,2	4 824	87	9,7
ostródzki	103,5	-3,3	37,0	16,9	-3,8	0,0	4 441	80	10,2
piski	55,8	-4,0	19,6	18,3	-2,9	0,0	4 633	84	13,5
szczywieński	69,1	-3,0	23,3	17,8	-2,6	0,0	4 523	82	9,1
węgorzewski	22,4	-5,3	8,8	15,8	-6,6	-8,6	4 315	78	13,2

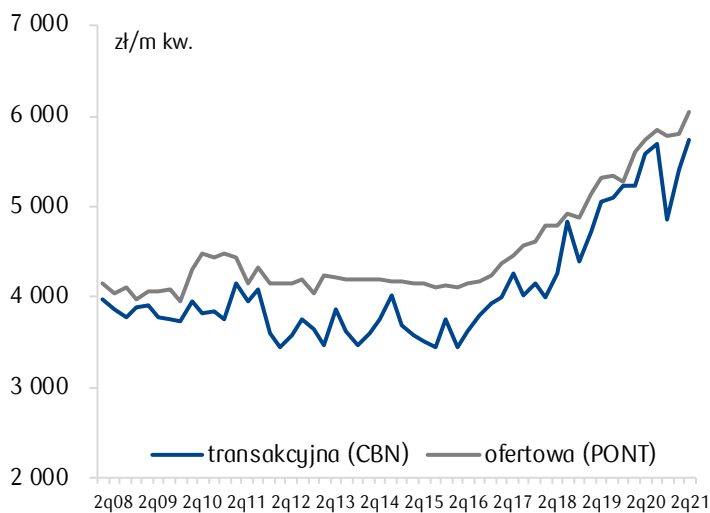
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

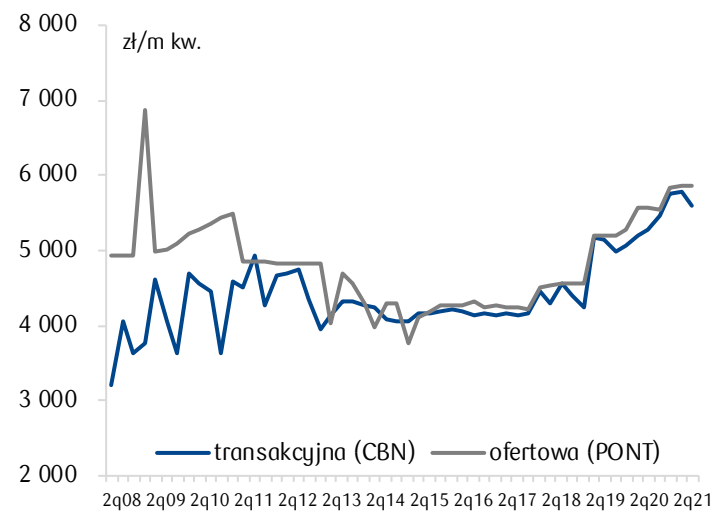
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 052	5 097	5 224	5 230	5 589	5 698	4 848	5 415	5 727	5,8	2,5
cena ofertowa (PONT)	5 312	5 330	5 278	5 604	5 729	5 848	5 791	5 795	6 042	4,2	5,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 155	4 988	5 064	5 204	5 279	5 470	5 757	5 783	5 600	-3,2	6,1
cena ofertowa (PONT)	5 200	5 200	5 270	5 582	5 578	5 544	5 835	5 861	5 866	0,1	5,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 417	3 730	3 701	2 697	4 043	3 017	5 886	2 095	4 934	x	x

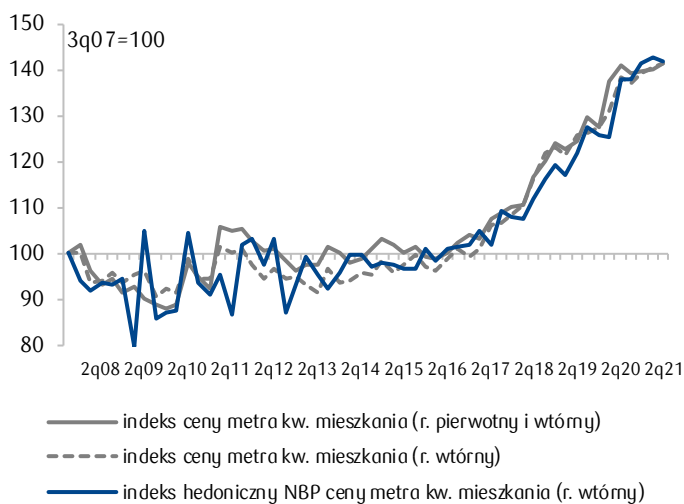
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



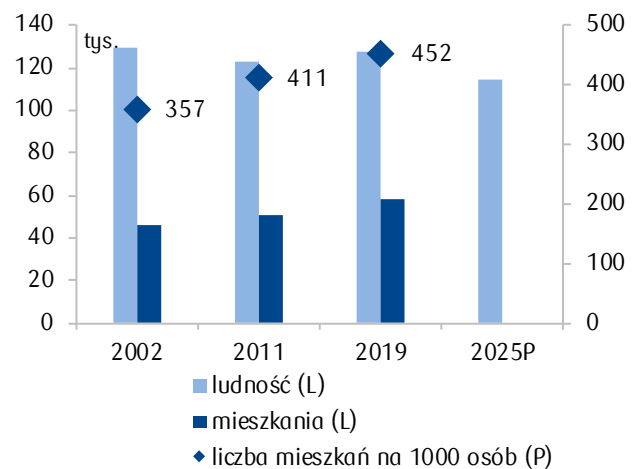
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

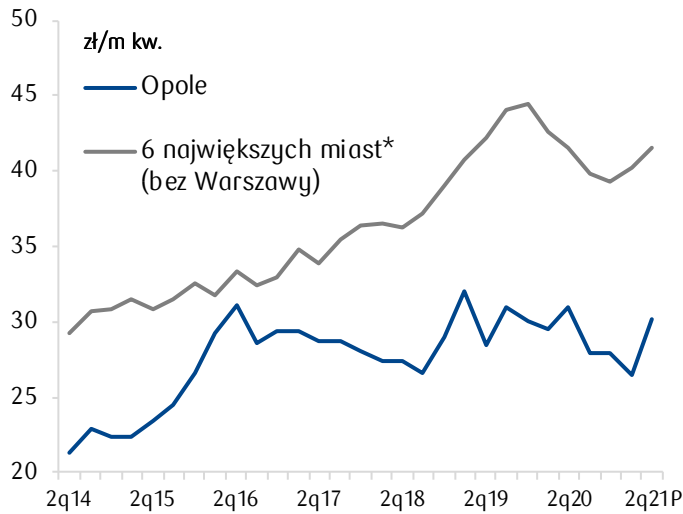


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

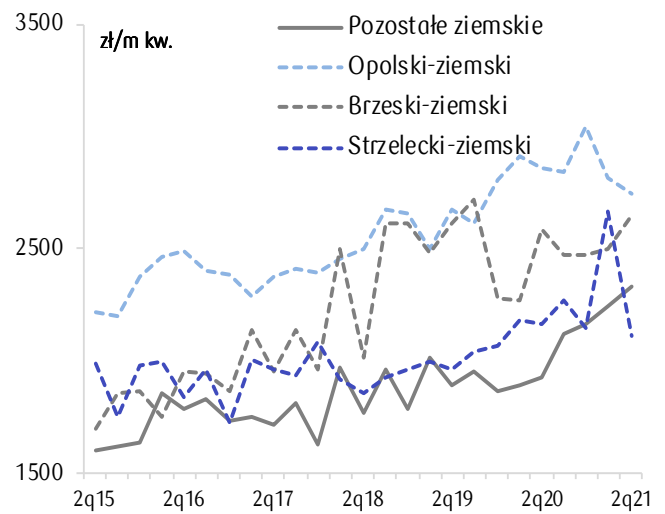


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 28; mieszkania rp - 7; domy rw - 1.

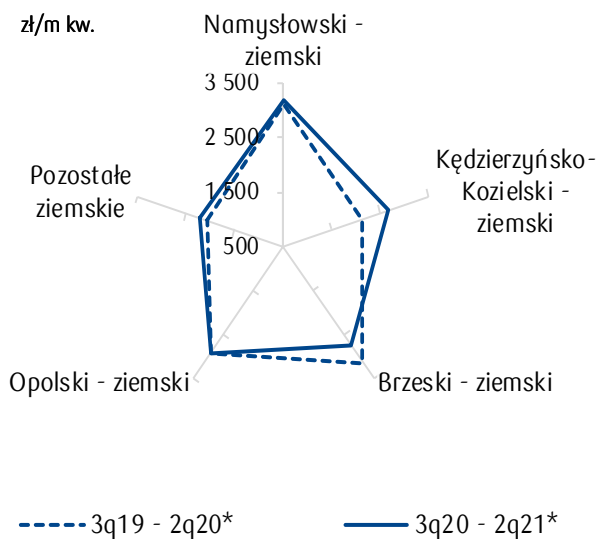
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



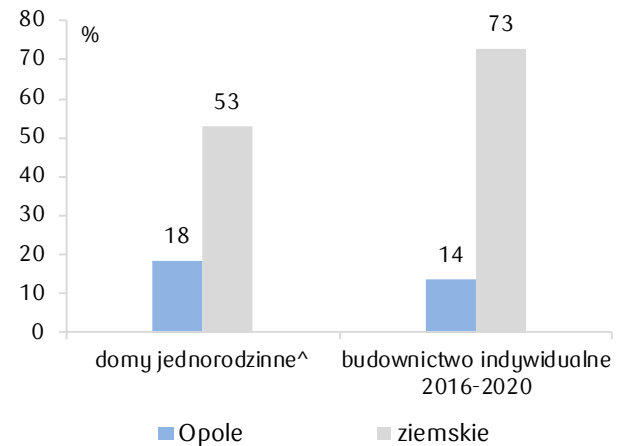
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Opole	3 231	3 029	3 537	4 011	4 037	4 429
Namysłowski - ziemski	2 693	2 349	2 123	3 080	3 176	3 183
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 809	2 293	1 938	1 950	2 775	2 667
Brzeski - ziemski	2 362	1 937	2 826	3 097	2 656	2 727
Opolski - ziemski	2 134	2 222	2 145	2 885	2 683	2 932
Pozostałe ziemskie	1 728	1 827	2 002	2 126	2 175	2 222

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Opole - 32; powiaty ziemskie - 182.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		2019	NSP 2011	NSP 2011	2019	2019	2020	2016-20	2016-20	1-2q21
GRODZKIE										
Opole	57 864	22	18	31,1	443	36	6,3	14	426	
ZIEMSKIE										
brzeski	33 140	44	36	27,1	365	69	2,5	54	188	
głubczycki	17 254	46	51	29,6	375	15	0,8	84	16	
kędzierzyńsko-kozielski	36 291	30	41	29,7	383	51	1,0	94	49	
kluczborski	23 163	38	45	27,7	350	13	1,6	61	41	
krakowicki	21 313	31	56	29,6	333	51	1,6	79	80	
namysłowski	15 853	40	55	29,6	366	77	5,3	30	197	
nyski	49 238	40	44	28,3	358	34	1,3	93	242	
oleski	21 187	27	68	30,2	327	5	1,6	82	80	
opolski	39 834	39	77	32,4	320	49	2,4	89	174	
prudnicki	20 340	54	51	32,0	366	27	0,9	86	46	
strzelecki	24 504	31	61	29,1	327	74	1,3	92	50	

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)	
	2020	2014=100	NSP 2011	2025	2020	2020	2020	Polska=100	czerwiec 21	
GRODZKIE										
Opole	127,8	-5,2	51,5	14,5	-1,4	-1,5	5 523	100	3,6	
ZIEMSKIE										
brzeski	89,3	-4,1	31,6	16,4	-4,6	-5,8	4 825	87	8,4	
głubczycki	45,0	-7,0	16,4	15,8	-9,1	-11,8	4 704	85	9,6	
kędzierzyńsko-kozielski	93,0	-7,1	36,9	15,3	-6,9	-9,4	5 572	101	7,9	
kluczborski	65,0	-5,9	23,2	16,6	-5,3	-6,8	4 778	87	7,6	
krakowicki	63,2	-6,2	22,6	16,3	-4,7	-8,6	5 549	101	5,5	
namysłowski	42,5	-3,6	13,9	16,5	-3,4	-2,1	4 807	87	8,6	
nyski	134,9	-6,5	48,6	16,1	-6,4	-8,0	4 638	84	8,6	
oleski	63,8	-5,8	20,7	15,9	-5,6	-7,9	4 479	81	4,2	
opolski	123,5	-2,4	43,0	16,1	-3,4	-1,6	4 720	86	6,9	
prudnicki	54,8	-6,9	19,9	16,6	-6,9	-8,5	4 446	81	8,9	
strzelecki	73,9	-5,5	25,3	16,0	-4,2	-5,1	4 855	88	4,5	

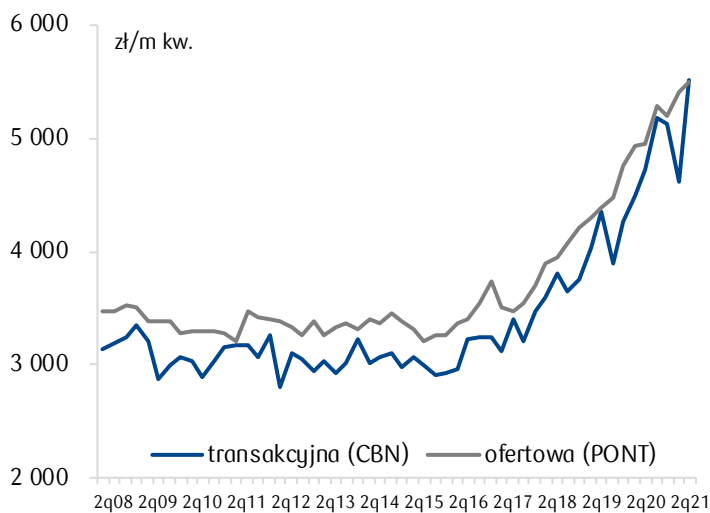
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

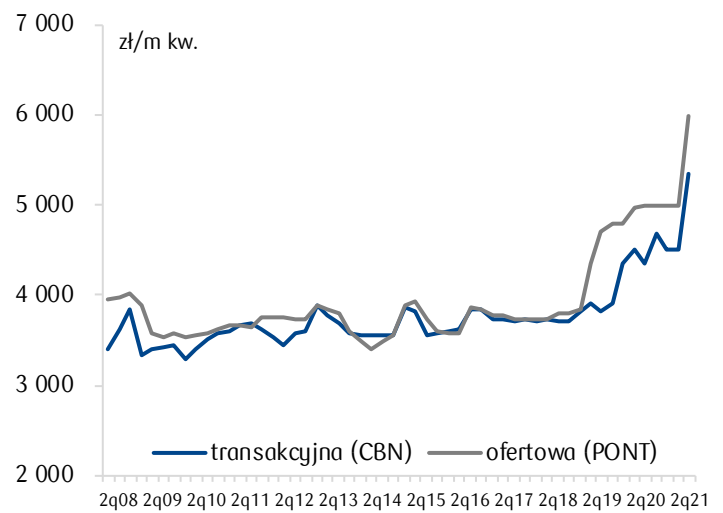
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	2q 20	3q 20	4q 20	1q 21	2q 21	2q 21	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 360	3 903	4 264	4 491	4 718	5 191	5 123	4 615	5 525	19,7	17,1
cena ofertowa (PONT)	4 387	4 483	4 766	4 930	4 955	5 296	5 200	5 408	5 508	1,8	11,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 828	3 900	4 350	4 500	4 350	4 687	4 516	4 510	5 342	18,5	22,8
cena ofertowa (PONT)	4 714	4 789	4 786	4 985	5 006	5 006	5 006	5 006	6 000	19,9	19,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 407	3 609	4 193	3 720	4 564	4 195	3 686	2 894	4 819	x	x

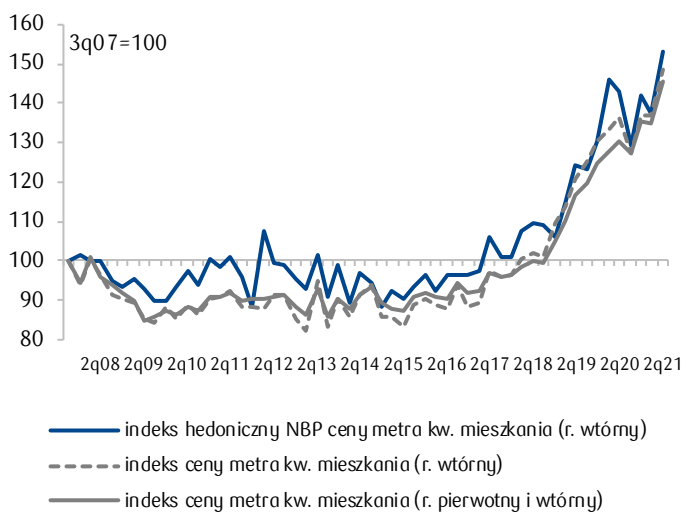
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



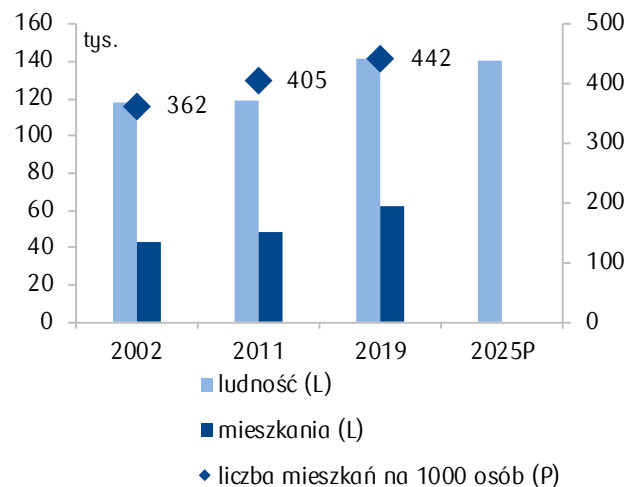
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

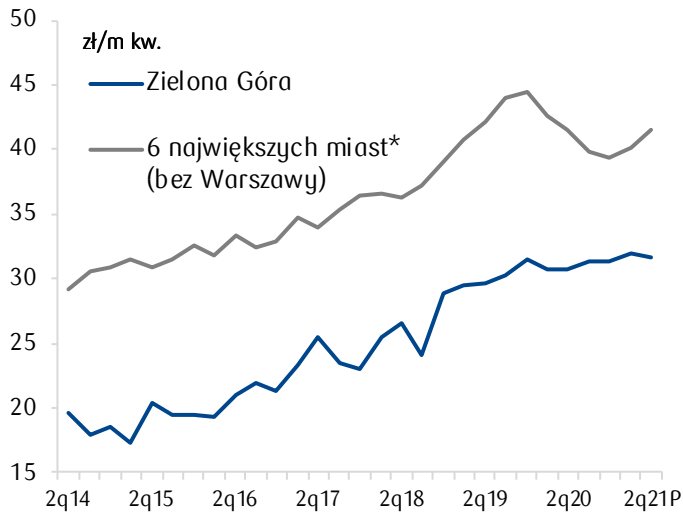


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

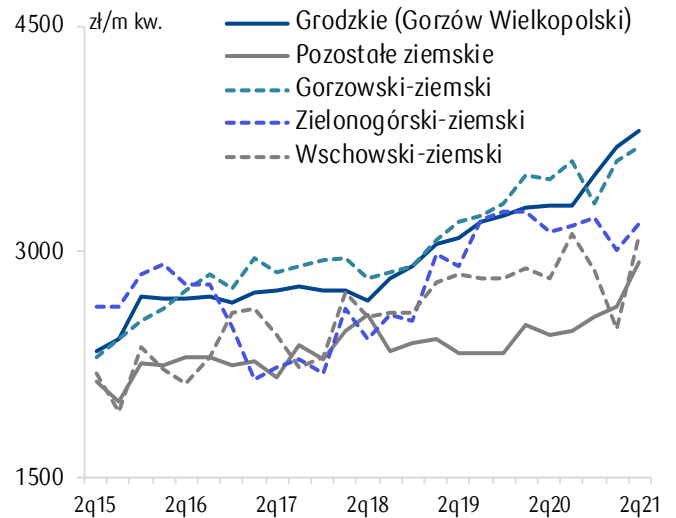


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q21: mieszkania rw - 46; mieszkania rp - 18; domy rw - 3.

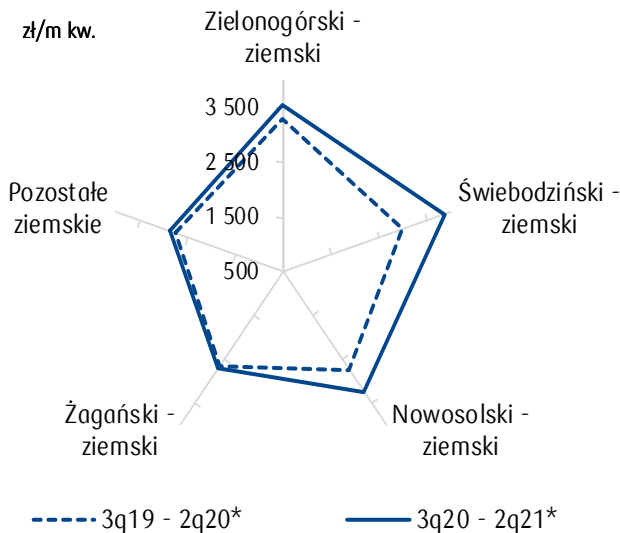
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



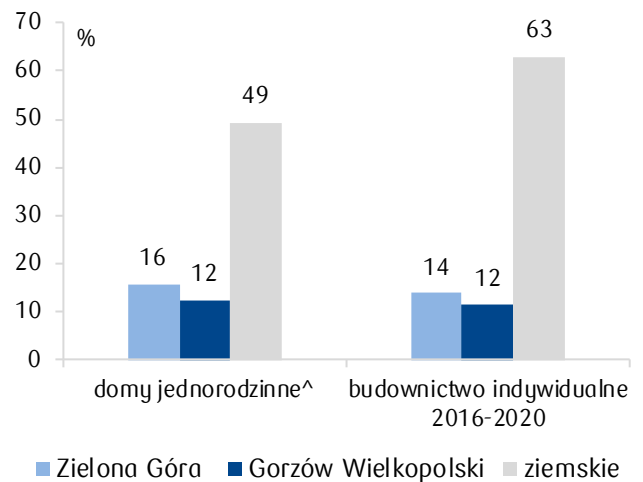
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2016	2017	2018	2019	2020	3q20 - 2q21*
Zielona Góra	3 373	3 458	3 519	3 786	3 861	3 908
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 700	2 773	2 327	3 172	3 650	3 609
Zielonogórski - ziemski	2 344	2 896	2 649	3 086	3 297	3 568
Świebodziński - ziemski	1 967	2 701	2 691	3 003	3 158	3 875
Nowosolski - ziemski	2 281	2 211	2 736	2 941	3 312	3 233
Żagański - ziemski	1 597	1 547	1 825	2 345	2 713	2 687
Pozostałe ziemskie	1 955	2 290	2 326	2 913	2 709	2 864

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q20 - 2q21: Zielona Góra - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 7; powiaty ziemskie - 153.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2019	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorod- zinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2019	Nasycenie mieszka- niami** 2019	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2020	Średnie nasilenie budownic- stwa^ 2016-20	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2016-20	Mieszkania oddane do użytku ogółem 1-2q21
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	53 588	20	12	28,0	429	56	4,7	12	470
Zielona Góra	62 422	14	16	31,0	437	18	9,0	14	415
ZIEMSKIE									
gorzowski	23 458	41	62	29,0	321	11	5,1	70	204
krośnieński	19 693	52	54	27,6	355	3	2,6	60	69
międzyrzecki	20 772	40	43	27,1	355	7	2,4	55	63
nowosolski	31 287	45	41	25,9	358	6	3,4	58	236
słubicki	17 051	34	44	26,7	357	6	4,2	45	116
strzelecko-drezdenecki	17 129	47	51	26,0	344	4	2,9	58	74
sulęciński	12 525	47	54	28,6	352	2	2,7	71	63
świebodziński	20 084	45	44	27,1	356	6	3,4	39	85
wschowski	12 899	48	58	28,1	327	67	2,9	83	60
zielonogórski	25 579	41	64	28,7	333	9	4,8	70	198
żagański	29 711	50	40	26,5	372	8	1,5	89	118
żarski	34 792	52	45	26,5	358	7	2,2	67	139

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 08.09.21

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2020	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025 2014=100	Gospodar- stwa do- mowe (tys.) NSP 2011	% ludności w wieku 20-35 2025	Przyrost naturalny na 1000 ludności 2020	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2020	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiebiorstw		Stopa bezrobocia (%) czerwiec 21
							2020	Polska=100	
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	122,6	-3,4	50,3	14,8	-4,6	-8,3	4 789	87	3,3
Zielona Góra	140,9	-1,6	49,3	14,8	-3,3	-2,3	5 213	94	4,0
ZIEMSKIE									
gorzowski	72,3	4,9	22,5	17,4	-2,2	6,3	5 013	91	4,7
krośnieński	54,6	-4,5	19,6	16,5	-3,8	-4,2	4 765	86	8,2
międzyrzecki	57,1	-4,3	20,2	16,0	-5,4	-8,1	4 570	83	8,5
nowosolski	85,7	-3,0	30,6	16,4	-4,6	-4,9	4 625	84	6,2
słubicki	46,9	-1,5	16,4	16,9	-3,3	0,3	4 481	81	3,7
strzelecko-drezdenecki	48,6	-3,1	17,0	16,5	-4,4	-7,9	4 560	83	8,6
sulęciński	35,0	-2,9	12,0	16,7	-4,1	-5,5	4 293	78	5,5
świebodziński	55,5	-2,2	18,9	16,6	-3,5	-4,8	4 659	84	4,9
wschowski	38,6	-0,9	12,9	17,4	-2,2	-5,6	4 471	81	8,6
zielonogórski	75,7	2,6	30,3	17,2	-1,8	1,5	5 038	91	8,2
żagański	78,1	-5,1	29,6	16,2	-6,4	-10,2	4 484	81	7,7
żarski	95,4	-3,7	35,2	16,6	-4,7	-7,2	5 047	91	6,3

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 03.08.21

8. Aneks metodologiczny

Przedmiot, cel i metoda raportu

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2020 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27,3% ludności miejskiej i występowało 49,5% 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. 66 tys. mieszkań oraz ok. 24 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (66% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 87% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 2q21 zawierała prawie 461 tys. rekordów, w tym 75,5% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,3% domów jednorodzinnych i 6,2% działek budowlanych; 8,6 tys. rekordów było z 2q21, w tym 72,8% dotyczyło lokali mieszkalnych, 19,6% domów jednorodzinnych i 7,7% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie z rewizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4 mln rekordów (24% dotyczy transakcji, 76% ofert), kwartalnie przybywa ok. 113 tys. rekordów.

Weryfikacja danych

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

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

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

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

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

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

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

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.