

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 1q18

- **Boom budowlany na rynku mieszkaniowym** – wysoki popyt na mieszkania przy wolniej rosnącej podaży mieszkań skutkuje rosnącymi cenami mieszkań, także z uwagi na wzrost kosztów budowy.
- **Indeks hedoniczny NBP dla 7 największych miast (łącznie) w 1q18 sygnalizuje kontynuację wzrostu cen** na rynku wtórnym, w większości pozostałych miast wojewódzkich ceny również rosły.
- **Rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania na rynku pierwotnym w 1q18 w miastach wojewódzkich kształtowała się w granicach 3-6%**, co oznacza nadal dużą presję popytu i niewielką przestrzeń do negocjacji cenowych.
- **Według ZBP, wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q18 wyniosła 12,9 mld zł (+18,2% q/q; +17,3% r/r). Jest to najwyższy poziom od 2q11**, kiedy wolumen sprzedanych kredytów wyniósł 13,4 mld zł. Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 43%. Średnia wartość udzielonego kredytu w 1q18 to 234,2 tys. zł.
- **Według NBP w ostatnich kwartałach gotówką finansowano ok. 70% zakupów** ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach.
- **W opinii pośredników i deweloperów ok. 30% mieszkań jest kupowane w celach inwestycyjnych.** Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem w dalszym ciągu konkurencyjna wobec lokaty bankowej.
- **Według statystyki resortu administracji w 2017 cudzoziemcom sprzedano 4,8 tys. mieszkań**, głównie w największych miastach. Łącznie w Polsce w latach 2014-17 sprzedano cudzoziemcom 16,2 tys. mieszkań.
- **Przy dobrej sprzedaży mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach (monitoring REAS), kolejny kwartał maleje oferta mieszkań** – więcej mieszkań sprzedano (18,4 tys.) niż wprowadzono na rynek (14,9 tys.) łącznie w ostatnich czterech kwartałach wprowadzono na rynek 66,3 tys. nowych lokali, o 8% mniej w porównaniu do liczby sprzedanych mieszkań w tym samym okresie. Liczba mieszkań w ofercie na koniec 1q18 zmalała do 44,7 tys. mieszkań (-7,3% q/q; -11,1% r/r).
- **W 1q18 liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła o 10,6% r/r** (vs 7,3% r/r w 4q17), w przypadku deweloperskich ich liczba wzrosła o 12,1% r/r (vs 9,2% w 4q17). Od 2018 do mieszkań wybudowanych przez deweloperów GUS zalicza także mieszkania wybudowane w budownictwie indywidualnym z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

Wanda Urbańska

(22) 521 81 22

Zespół Analiz Makroekonomicznych

(uwarunkowania makro)

(22) 521 81 34

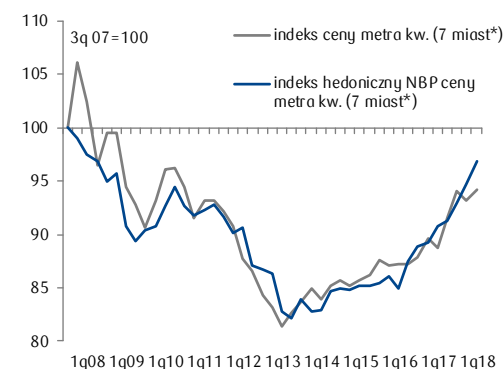
Zmiana cen mieszkań (% r/r)

Segment rynku	2q17	3q17	4q17	1q18
7 największych miast*				
pierwotny, ceny ofertowe	3,2	1,0	5,2	6,9
pierwotny, ceny transakcyjne	3,2	-0,9	1,0	2,3
wtórny, ceny ofertowe	4,9	3,1	4,3	10,0
wtórny, ceny transakcyjne	5,9	5,6	8,0	9,1
Polska[^]				
ogółem, ceny transakcyjne	4,6	3,7	3,9	b.d.

źródło: *ofertowe (PONT), transakcyjne (CBN)

[^] EUROSTAT, GUS

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



* lista miast por. str. 6

- Liczba rozpoczynanych mieszkań w 1q18 rośnie wolniej (8,5% r/r vs 9,4% r/r w 4q17), rozpoczęto 47,9 tys. mieszkań wobec 51,2 tys. przeciętnie w kwartale w 2017. W 1q18 nastąpiło wzmocnienie wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (10,8% r/r vs 4,3% r/r w 4q17).

- Sygnały ograniczeń podaży widoczne w zapisach księgowych dużych firm deweloperskich na koniec 1q18 - wolumen środków na projekty w toku zmalał po 4 kwartałach wzrostu (co może oznaczać ostrożność w rozpoczynaniu nowych projektów przez deweloperów); liczba gotowych mieszkań na sprzedaż zmalała o 1/3 r/r. Bank ziemi dużych deweloperów większy niż rok temu sugeruje zabezpieczenie przez nich terenów pod przyszłe projekty.

- W 1q18 wzmocnił się obserwowany od początku 2017 wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych jedno- i wielorodzinnych; wzrosły one wg statystyk GUS o 1,6-2% r/r.

- W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna jest kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań, na które wskazują wysoki popyt na mieszkania, stymulowany niskimi stopami procentowymi i wzrostem dochodów ludności, któremu towarzyszyć będzie wolniej rosnąca podaż z uwagi na bariery po stronie kosztów (utrzymujące się tendencje wzrostowe cen materiałów i wynagrodzeń pracowników).

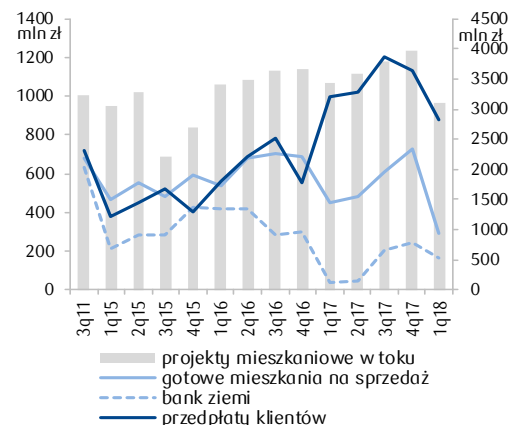
- Przy oczekiwaniach dalszych wzrostowych tendencji cen wzrasta ryzyko popytu spekulacyjnego.

- W perspektywie roku (nie wcześniej niż w 2019) nie można wykluczyć podwyżek stóp procentowych NBP, ale obecnie są one mało prawdopodobne. Oznaczałyby one istotną zmianę otoczenia rynku mieszkaniowego. Droższy kredyt mieszkaniowy i osłabienie inwestycyjnych zakupów mieszkań przełożyłyby się na mniejszy popyt i wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

- Program Mieszkanie Plus na etapie modyfikacji jest w krótkim okresie neutralny dla rynku; w dłuższym okresie realizacja programu poprzez rosnącą podaż mieszkań na wynajem może stabilizować ceny, a także powodować spadkowe tendencje (przy stabilnym popycie).

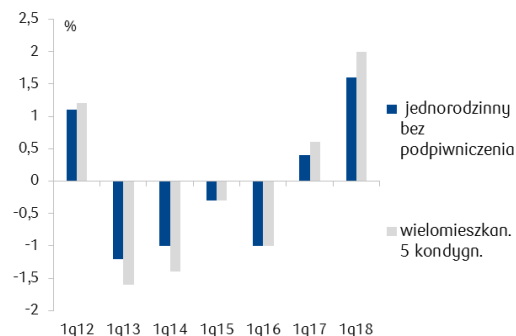
- Utrzymującym się ryzykiem dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) w perspektywie roku jest niepewność otoczenia regulacyjnego i zewnętrznego.

Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: PONT Info, GUS; firmy pow.49 osób

Zmiany (%) cen budowy obiektów mieszkaniowych



źródło: GUS

Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Sfera oddziaływania	Wpływ na ceny w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑
- wzrost gospodarczy	↑
- rynek pracy	↑
Otoczenie regulacyjne	
- Mieszkanie Plus	↔
- koszty kredytu	↑
- regulacje dot.gruntów	↑
- ew. zmiany Ust.Deweloperskiej	↑
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↑
- podaż mieszkań	↑

* więcej por. Tab.8

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 1q18.....	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
Ramka 1. Ceny mieszkań w UE w ostatnich 7 latach, wybrane uwarunkowania zmian.....	9
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	11
Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 1q18.....	16
4. Trendy demograficzne.....	19
5. Otoczenie regulacyjne.....	23
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	26
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	28
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	31
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	35
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	39
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	43
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	47
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	51
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	55
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	58
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	62
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	66
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	70
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	73
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	76
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	80
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie.....	84
Lubuskie – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	87
8. Aneks metodologiczny.....	90

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Światowa gospodarka, a wraz z nią gospodarka Polski, minęła najprawdopodobniej szczyt cyklu. Osłabienie jednego z dotychczasowych motorów wzrostu, którym był eksport towarów, a także ograniczenia podażowe, które mogą osłabiać i skracać cykl ożywienia inwestycyjnego, sprawiają, że po silnym wzroście PKB w 1q18 (5,2%), kolejne kwartały przyniosą lekkie spowolnienie. W całym roku tempo wzrostu PKB powinno być zbliżone do ubiegłorocznego (4,6%). Czynnikiem stabilizującym koniunkturę pozostaje konsumpcja (wzrost o 4,8% r/r w 1q18), napędzana dalszą poprawą sytuacji finansowej gospodarstw domowych.

Mimo nieznacznego spowolnienia wzrostu gospodarczego, koniunktura jest nadal dobra. Nadal utrzymuje się wysoki popyt na pracę. Dynamika zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw jest ciągle wysoka, co odzwierciedla m.in. przesunięcie siły roboczej z (mało wydajnego) rolnictwa do innych sektorów gospodarki. Silny, spadkowy trend stopy bezrobocia wyhamował, co oznacza, że wyczerpujące się zasoby pracy są w coraz mniejszym stopniu uzupełniane przez rosnącą aktywność zawodową. To wraz ze słabnącym napływem imigrantów oznacza, że nierównowaga na rynku pracy będzie w naszej ocenie narastać, a dynamika płac może nadal przyspieszać. Wskaźniki koniunktury konsumenckiej wciąż oscylują wokół historycznych maksimów. Takie oceny sugerują, że pomimo wygaśnięcia efektów wprowadzenia programu 500+, popyt gospodarstw domowych pozostanie silny.

Z uwagi na gwałtowne osłabienie inflacji na początku roku spodziewamy się, że niemal cały rok pozostanie ona poniżej celu inflacyjnego NBP. Pomimo osłabienia czynników egzogenicznych, rosnąca presja kosztowa (w tym płacowa) będzie się przekładała na stopniowy wzrost inflacji bazowej w kierunku 2%. **Przy nieprzejednaniu gołębiej retoryce RPP i zmienionej funkcji jej reakcji, szanse na podwyżki stóp przed 2019 wydają się być obecnie iluzoryczne.**

Dalsze zacieśnienie polityki monetarnej w USA (redukcja bilansu od października 2017, kolejne podwyżki stóp procentowych w trakcie 2018) w obliczu dopiero planowanego rozpoczęcia procesu wygaszania programu skupu aktywów w strefie euro powinny przełożyć się na pewne umocnienie kursu dolara względem euro. Normalizacja polityki pieniężnej w USA i w strefie euro przy nadal gołębiej postawie RPP zmniejsza szanse na umocnienie polskiej waluty. W konsekwencji oczekujemy, że na koniec 2018 kurs EURPLN wyniesie 4,30, kurs USDPLN 3,74, a kurs CHFPLN 3,74.

W 1q18 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych (po skorygowaniu o wpływ FX) **wyniosło 3,7% r/r vs 3,5% w 4q17**. Na koniec 2018 oczekiwane jest lekkie przyspieszenie tempa wzrostu akcji kredytowej (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych skorygowanych o FX wyniesie 15,7 mld zł wobec 13,1 mld zł w 2017).

W kolejnych kwartałach powinien utrzymać się solidny, choć lekko niższy niż na początku roku wzrost gospodarczy.

Rosnące zatrudnienie, płace a także rekordowo wysokie odczyty nastrojów konsumentów wpisują się w scenariusz solidnego wzrostu konsumpcji.

Zmiana funkcji reakcji RPP, jej bardzo gołębia retoryka, a także brak symptomów narastającego ryzyka inflacyjnego wskazują, że szanse na podwyżki stóp w 2018 są obecnie iluzoryczne.

Prognozowany na koniec 2018 kurs CHF/PLN wynosi 3,74.

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca roku.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 1q18 na rynku mieszkaniowym utrzymywała się bardzo dobra koniunktura. Ceny mieszkań rosły z uwagi na wysoki popyt, przy wolniej rosnącej podaży mieszkań, i jednocześnie rosnące koszty budowy w warunkach boomu budowlanego.

W 7 największych miastach (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin) tendencja wzrostu cen transakcyjnych (CBN) utrzymywała się na rynku pierwotnym, jak i wtórnym (por. Wykres 1-2). Silniejszy wzrost r/r wystąpił w 1q18 na rynku wtórnym, co wynika prawdopodobnie z już wysokiego poziomu cen mieszkań na rynku pierwotnym w przypadku kilku miast (Łódź, Poznań, Szczecin, Gdańsk).

W odniesieniu do okresu boomu lat 2007-2008 ceny ofertowe (baza PONT Info) w na rynku wtórnym w 1q18 w 15 miastach wojewódzkich kształtowały się powyżej poziomu z 1q08, w Warszawie były bliskie tego poziomu. W przypadku rynku pierwotnego w analizowanych grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich) ceny ofertowe wyraźnie zbliżyły się do poziomu z 1q08, rozpiętość była najmniejsza w przypadku 9 mniejszych miast wojewódzkich (4%), w największych aglomeracjach ceny były niższe o 8-14% (Wykresy 3-4). Ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w 1q18 kształtowały się powyżej poziomu z 1q08 (por. Wykres 5-6).

W 1q18 indeks hedoniczny (publikowany przez NBP¹) dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen na rynku wtórnym w tych miastach (Wykres 8). W większości pozostałych miastach wojewódzkich (por. Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz.7) ceny również rosły. Indeks hedoniczny odzwierciedla "czystą" zmianę cen mieszkań, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W przypadku przeciętnej ceny mieszkania (7 miast łącznie) również utrzymywała się tendencja wzrostowa.

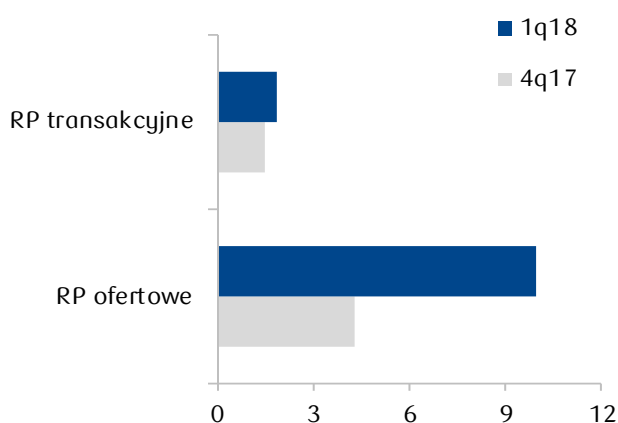
Na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach w 1q18 cena transakcyjna mieszkania odbiegała od ceny ofertowej o ok. 6% (rozpiętość wzrosła wobec 4q17), w pozostałych miastach rozpiętość nieco zmalała - wynosiła ok. 3% w Warszawie i

Boom budowlany na rynku mieszkaniowym.

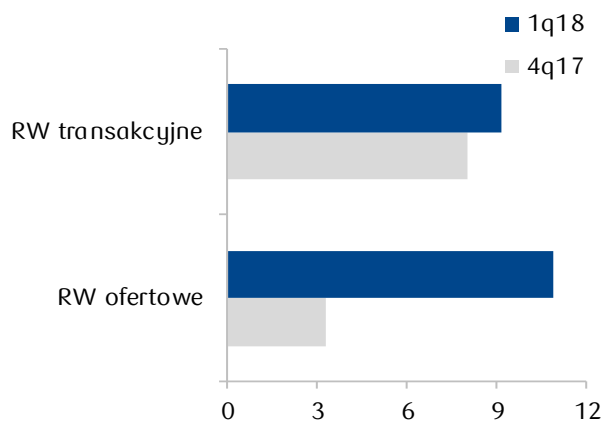
W 1q18 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym jak i wtórnym kształtowały się powyżej poziomu z 1q08.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen w 1q18 w tych miastach.

Wyk.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q17 i 1q18 na rynku pierwotnym (% r/r)

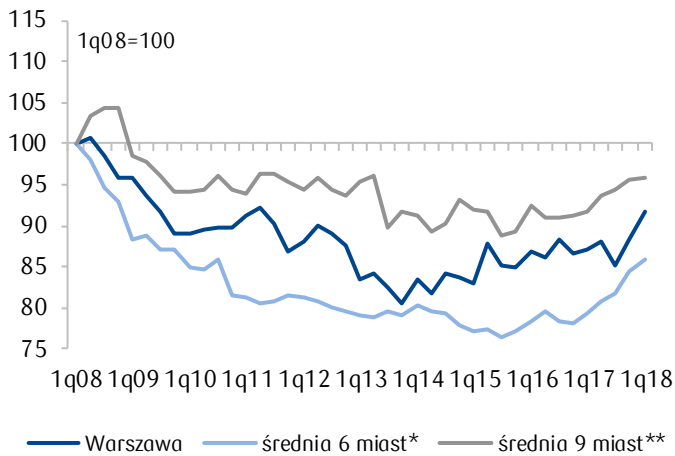


Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 4q17 i 1q18 na rynku wtórnym (% r/r)

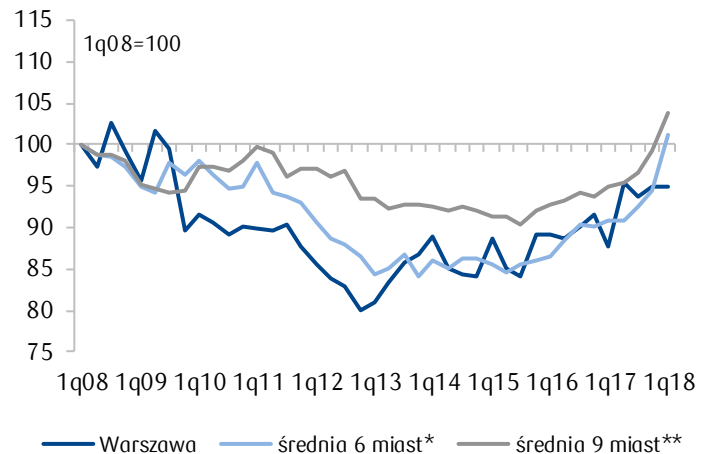


¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

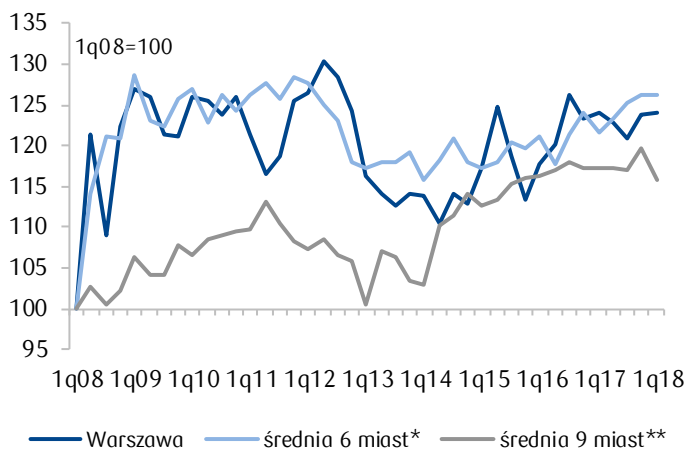
Wyk.3 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek pierwotny



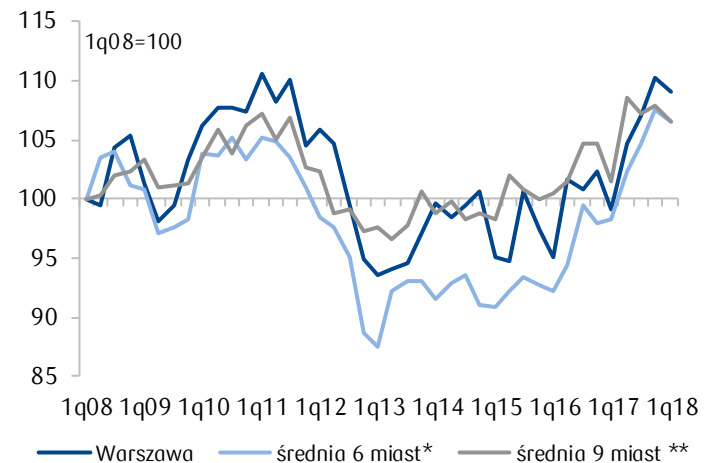
Wyk.4 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek wtórny



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

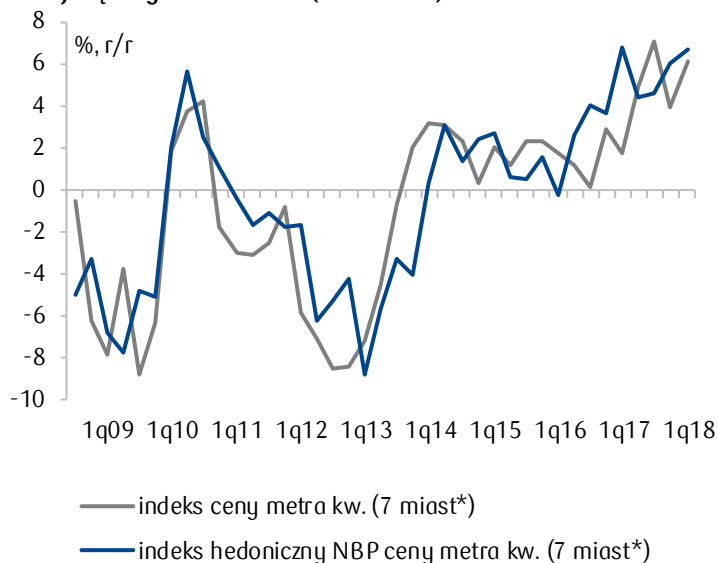


Wyk.6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

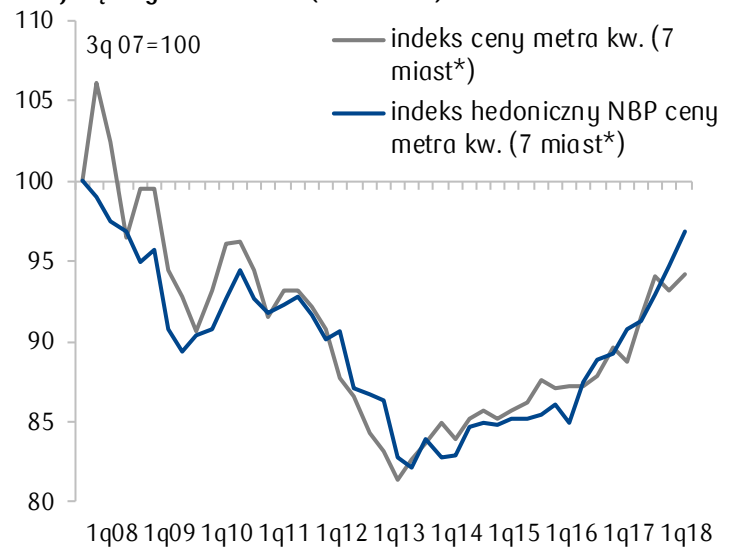


uwaga: *Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

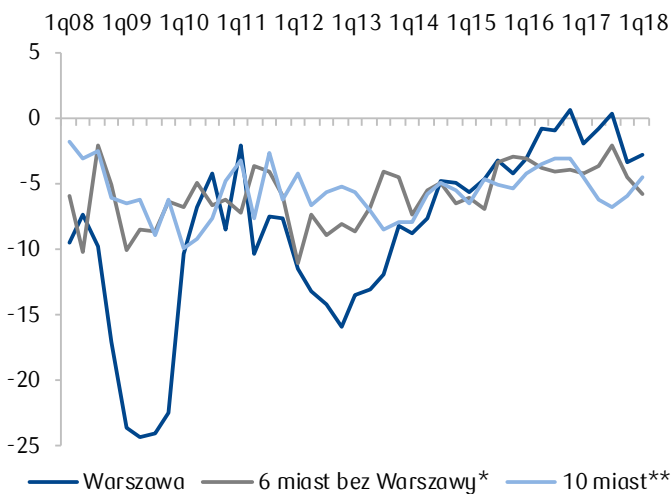


Wyk.8 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

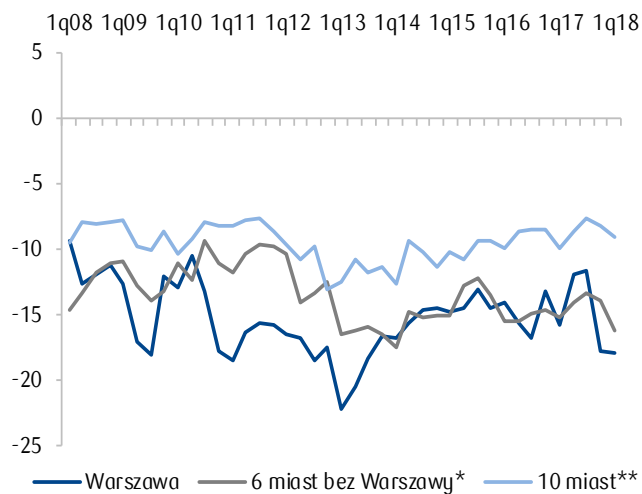


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk.9 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach* w okresie 1q08-1q18



Wyk.10 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach* w okresie 1q08-1q18



* 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 bazy cen NBP

ok. 5% w mniejszych miastach wojewódzkich. Taka sytuacja oznacza nadal dużą presję i niewielką przestrzeń do negocjacji, inaczej niż np. w okresie gorszej koniunktury w 2009 czy 2012 (Wykres 9). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 9%-18%), co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty na tym rynku (Wykres 10). Niewielki wzrost tej rozpiętości w stolicach województw (z wyjątkiem Warszawy) w 1q18 sugeruje wzmocnienie pozycji kupującego.

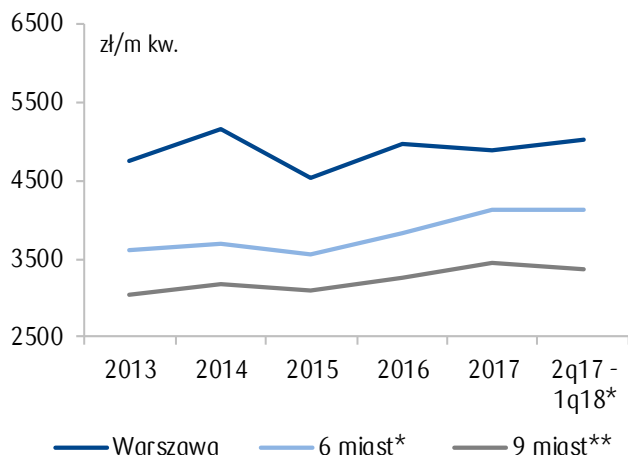
Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest także m.in. uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny metra kw. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i 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; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich. Budownictwo indywidualne jest dominującą formą w powiatach ziemskich – w latach 2013-17 wybudowano w tym segmencie 78% mieszkań; w powiatach grodzkich (bez stolic województw) ten rodzaj budownictwa stanowił 43% wybudowanych mieszkań, w stolicach województw – 13%. 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 2013-17 cechował powiaty ziemskie i grodzkie (bez stolic) województwa

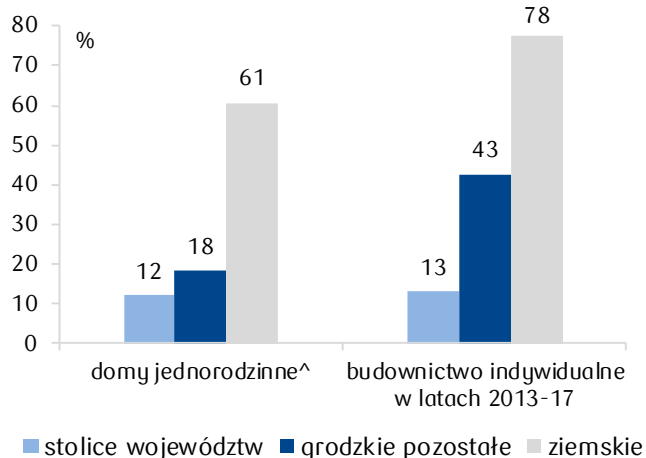
Ograniczenia porównywania cen domów.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 78% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2013-2017 to budownictwo indywidualne.

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



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



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

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

śląskiego (91% i 59%), małopolskiego (90% i 72%), podkarpackiego (92% i 62%) i świętokrzyskiego (97%).

Budownictwo indywidualne oznacza głównie budowę systemem gospodarczym, działalność deweloperów w tym segmencie budownictwa wzrosła w warunkach ożywienia na rynku mieszkaniowym. **Od 2018 GUS kwalifikuje te mieszkania do budownictwa deweloperskiego.** W latach 2013-17 deweloperzy wybudowali 14,7% mieszkań kwalifikowanych wcześniej (przed wspomnianą zmianą) do budownictwa indywidualnego. Udział mieszkań indywidualnych budowanych przez deweloperów w indywidualnych ogółem był zróżnicowany regionalnie i wynosił 55% i więcej; w Słupsku (81%), Siedlcach (74%), Lublinie (71%), Koszalinie (66%), Białej Podlaskiej (65%) i Bydgoszczy (55%). Relatywnie duży udział deweloperskiego budownictwa indywidualnego występował też w powiatach ziemskich – malborskim (44%), sławieńskim (44%) i etckim (42%). **Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie ostatnich czterech kwartałów² były stabilne;** w Warszawie średnia cena 1 m kw. wynosiła ok. 5 tys. zł, w 6 największych miastach cena kształtowała się na poziomie ok. 4,1 tys. zł (+8% r/r), w 9 pozostałych – ok. 3,4 tys. zł (+5% 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 zdecydowanym oddziaływaniu atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego. Przykładowo, ceny domów kształtowały się wyraźnie powyżej cen w pozostałych powiatach ziemskich w powiatach sąsiadujących z Warszawą (piaseczyński, warszawski zachodni), Krakowem (myślenicki) czy Łodzią (zgierski). Na wysoki poziom cen oddziaływała atrakcyjność turystyczna powiatu gdańskiego czy puckiego (pomorskie). Z kolei dobry rynek pracy sprzyjał wyższym cenom domów np. w powiecie polickim (zachodniopomorskie).

W 1q18 stabilne ceny transakcyjne domów jednorodzinnych.

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

² Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q17-1q18: Warszawa – 209; 6 miast – 472; 9 miast – 310.

Ramka 1. Ceny mieszkań w UE w ostatnich 7 latach, wybrane uwarunkowania zmian

Analiza zmian cen mieszkań w wybranych krajach europejskich w latach 2010-2017 na podstawie Indeksu cen mieszkań, publikowanego przez Eurostat (Wyk.1) pokazuje znaczny wzrost tych cen w Islandii, Szwecji, Estonii i na Łotwie. Znaczący wzrost cechuje też Niemcy, Litwę, Węgry i Czechy. Z kolei w Hiszpanii, Rumunii i we Włoszech ceny były o 15-25% niższe w odniesieniu do 2010.

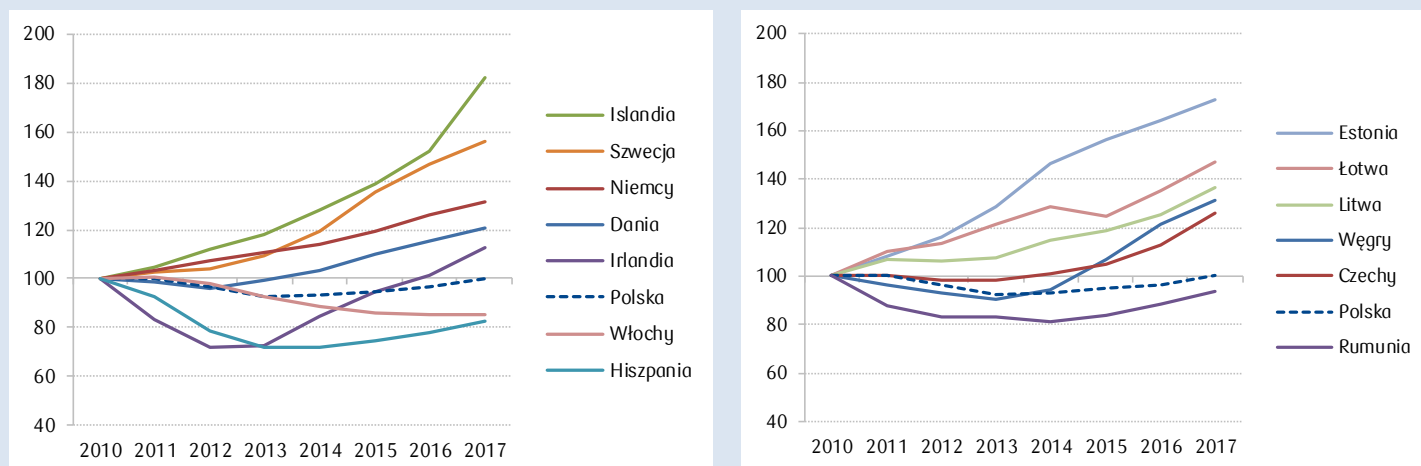
Polska w 2017 lokowała się w grupie krajów o relatywnie niewielkim wzroście cen mieszkań wobec sytuacji w 2010.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych rozwija się cyklicznie, z wiodącym znaczeniem wpływu zmian stóp procentowych. Jednocześnie rynki mieszkaniowe poszczególnych krajów są bardzo silnie zróżnicowane pod względem rozwiązań instytucjonalnych, stosowanych instrumentów finansowych i produktów kredytowych oraz polityki fiskalnej. Zmiany cen mieszkań są zwykle efektem oddziaływania kilku czynników, jest to splot różnych okoliczności, często o znaczeniu lokalnym.

W odniesieniu do analizowanego okresu 2010-2017 spadki cen notowały zwłaszcza kraje, gdzie boom mieszkaniowy podczas ostatniego globalnego kryzysu finansowego był szczególnie silny i w konsekwencji nastąpiło głębokie załamanie (Hiszpania, Irlandia, Rumunia). Z kolei wysokie wzrosty cen dotyczą często krajów, które nie doświadczyły boomu i załamania podczas tego kryzysu finansowego (Niemcy, Szwecja). W Szwecji obserwowany obecnie wzrost cen może wynikać ze wzrostu popytu inwestycyjnego (też spekulacyjnego), do którego impulsem są utrzymujące się niskie stopy procentowe. Łotwa, Litwa i Estonia zanotowały olbrzymie wzrosty cen i załamanie rynku w okresie globalnego kryzysu, a pomimo tego ponownie znajdują się w grupie krajów o silnym wzroście cen mieszkań.

Silne wzmocnienie wzrostu cen mieszkań w Czechach i na Węgrzech może być efektem wysokiego popytu inwestycyjnego w warunkach niskich stóp procentowych, są to kraje o względnie dużym nasyceniu mieszkaniem (co oddziałuje stabilizująco na popyt konsumpcyjny).

Wykres 1. Zmiany cen mieszkań (2010=100)



źródło: Eurostat, Indeks cen mieszkań 2010-2017, obliczenia własne

Udział budownictwa w wartości dodanej brutto (por. Wyk.2) ilustruje intensywność procesów inwestycyjnych (łącznie inwestycje mieszkaniowe i związane z budownictwem inżynierskim).

Skokowy wzrost udziału budownictwa w wartości dodanej w Hiszpanii, Irlandii, Rumunii i Islandii w okresie 2007-2009 może oznaczać silny wzrost inwestycji mieszkaniowych pobudzanych wewnętrznym popytem konsumpcyjnym (konsekwencja deficytu mieszkań) wspartym łatwo dostępnym, przy niskich stopach, kredytem mieszkaniowym. W Hiszpanii dodatkowo silnie oddziaływał silny popyt zewnętrzny na mieszkania zgłaszany przez klientów z innych krajów europejskich, w efekcie intensywność wymiany zasobu w 2010 wyniosła 2,4%.

W przypadku Polski zwraca uwagę relatywnie stabilny i wysoki – na poziomie 6-8% - udział budownictwa w wartości dodanej brutto w ostatnich 10 latach. Jest to ilustracja stopniowo usuwanej luki infrastrukturalnej poprzez inwestycje w budownictwie inżynieryjnym lub mieszkaniowym (zależnie od okresu). Ta sytuacja znajduje odzwierciedlenie w dosyć wysokim poziomie wskaźnika intensywności odnowienia zasobu mieszkaniowego w 2015 (por. Tabela 1).

Wykres 2. Udział budownictwa w wartości dodanej brutto w latach 2007-2017

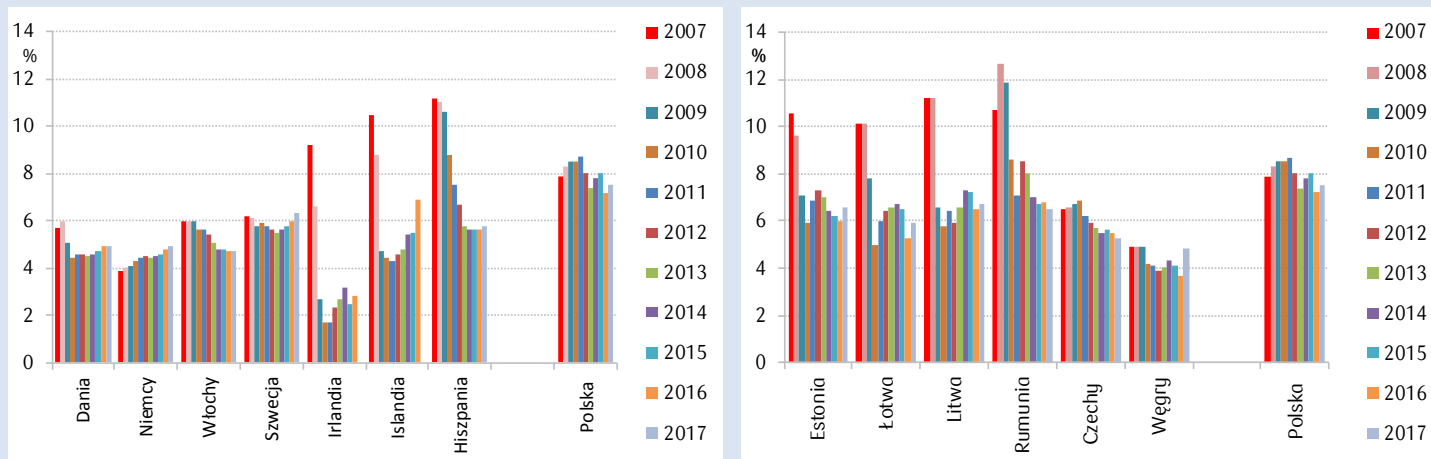


Tabela 1. Nasycenie mieszkaniami i intensywność budownictwa

Kraj	Nasycenie mieszkaniami (liczba mieszkań na 1000 osób)	Udział mieszkań oddanych do użytku w danym roku w zasobach ogółem	Udział budownictwa w wartości dodanej brutto	Średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych
	2015; dane OECD	2015; dane OECD	2017; dane EUROSTAT	2016; dane HYPOSTAT
Czechy	454 (2010)	0,53%	5,3%	2,22
Dania	464	0,55%	4,9%	1,17
Estonia	495 (2010)	0,60%	6,6%	2,28
Hiszpania	540	0,71%	5,8%	2,01
Irlandia	437	0,63%	2,8% (2016)	3,26
Islandia	bd	bd	6,9% (2016)	3,87
Litwa	493	0,58%	6,7%	1,95
Łotwa	383	0,22%	5,9%	3,21
Niemcy	510	0,60%	4,9%	1,76
Polska	363	1,06%	7,5%	4,40
Rumunia	432 (2010)	bd	6,5%	3,46
Szwecja	485	0,81%	6,3%	1,76
Węgry	449	0,17%	4,8%	5,32
Włochy	526 (2010)	bd	4,7%	2,02

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 1q18 decydował wysoki popyt (w dalszym ciągu istotnie wspierany zakupami za gotówkę), w warunkach wolniej rosnącej podaży mieszkań i wzrostowego trendu kosztów ich budowy. **Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:**

- **niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych** (3,79% na koniec 1q18 vs 3,80% na koniec 4q17) w warunkach niskich stóp procentowych (bez zmian od 2015) i niewielkich zmian marż (2,06% na koniec 1q18 vs 2,08% na koniec 4q17; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%).

Wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q18 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 12,92 mld zł, tj. o 18,2% więcej niż w poprzednim kwartale i o 17,3% więcej r/r. Jest to najwyższy poziom od 2q11, kiedy wolumen sprzedanych kredytów wyniósł 13,4 mld zł. W 1q18 banki udzieliły 55,16 tys. nowych kredytów (23,3% q/q; 9,8% r/r).

Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 1q18 zmalała wobec 4q17 do 234,2 tys. zł (-4,1% q/q); przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 275,1 tys. zł (-10,7% q/q), udzielony w zł – 233,6 tys. zł (-4,1% q/q). W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 100 do 200 tys. zł (37,7%), następnie od 200 do 300 tys. zł (27,2%). W nowoudzielanych kredytach w 1q18 najwyższy był udział kredytów o średniej wartości LTV powyżej 80% - wynosił 42,9%. Dominują kredyty o zapadalności powyżej 25 lat (66,2%).

Na koniec marca 2018 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 395,3 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 33,6% (-4,2 pp wobec marca 2017). Kredyty zagrożone na koniec grudnia 2017 (ostatnie dostępne dane) stanowiły 2,8% kredytów mieszkaniowych ogółem, w przypadku kredytów w CHF 3,7%. Wartość zagrożonych kredytów mieszkaniowych wynosiła 10,9 mld zł (vs 11,6 mld zł na koniec grudnia'16) w największych

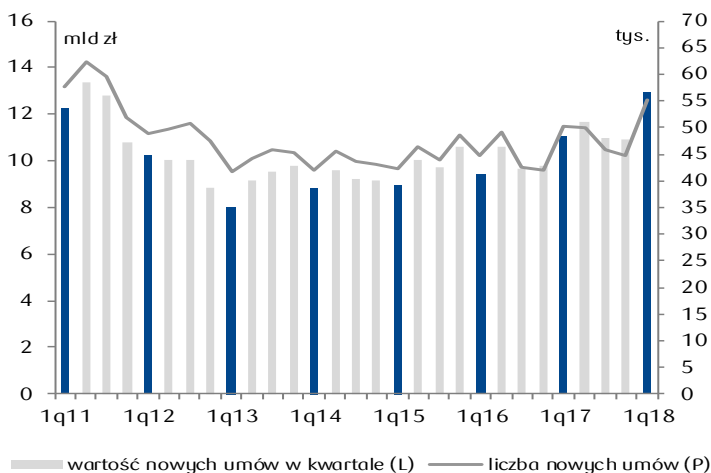
Niskie stopy procentowe i zakupy gotówkowe wspierają popyt mieszkaniowy.

12,9 mld zł nowoudzielonych kredytów w 1q18 (+18,2% q/q; +17,3% r/r), najwięcej od 2q11.

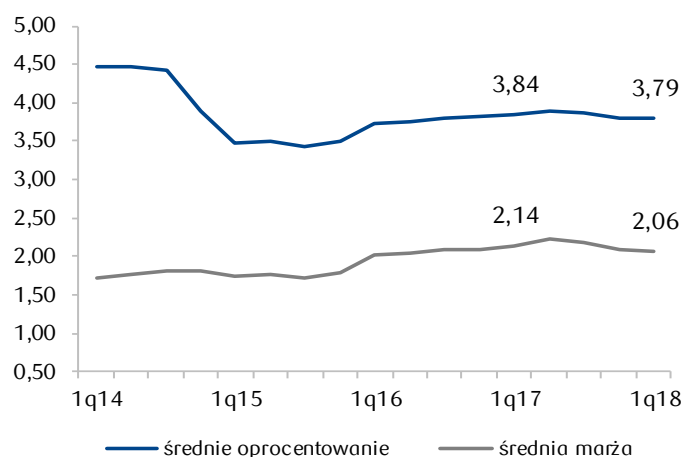
Średnia wartość udzielonego kredytu w 1q18 zmalała do 234,2 tys. zł.

Na koniec marca'18 kredyty walutowe stanowiły 33,6% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych (o 4,2 pp mniej wobec marca '17).

Wyk.13 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych (ZBP; AMRON)



Wyk.14 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



źródło: AMRON na podstawie ofert banków; * kredyt 300 tys. zł na 25 lat przy LTV 75%

³ Bazy AMRON-SARFiN zasilane przez 19 banków; dane reprezentatywne dla ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych.

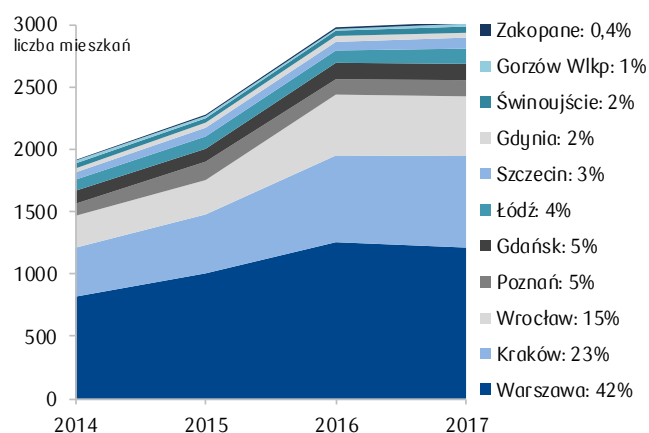
- **program MdM** (wg Ustawy do 30.09.2018) wraz z wykorzystaniem w styczniu'18 wszystkich środków przewidzianych do wypłaty **nie ma już znaczenia dla popytu na mieszkanie**.
- **zakupy mieszkań finansowane gotówką** to zakupy o charakterze inwestycyjnym oraz zakupy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Zakupom sprzyja niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści wynajmu; wg szacunków NBP zakupy gotówkowe w ostatnich kwartałach finansowały ok. 70% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach. Wg szacunków deweloperów i pośredników mieszkania nabywane inwestycyjnie stanowiły w ostatnich kwartałach ok. 30% kupowanych mieszkań (zblizony odsetek na rynku pierwotnym i wtórnym).
- **zainteresowanie wynajmem** - inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec najprostszych inwestycji alternatywnych - lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. Średnia stawka wynajmu mieszkania w 2q17 wynosiła wg badania NBP⁴ 52 zł za m kw. w Warszawie, ok. 37 zł za m kw. w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 27 zł w pozostałych miastach wojewódzkich (por. Wykres 5 dla miast wojewódzkich w Roz.7). Analizy firmy Mzuri (od lat aktywnej na rynku wynajmu mieszkań) sygnalizują utrzymujące się w 1q18 tendencje wzrostowe stawek wynajmu w większości największych aglomeracji (badanie we współpracy z AMRON). Firma monitoruje stawki wynajmu mieszkań na podstawie umów najmu, zależnie od wielkości mieszkania (kawalerki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). **W 1q18 w monitorowanych miastach zanotowano niewielkie (o 1-3% wobec poprzedniego kwartału) wzrosty czynszów najmu prywatnego mieszkań.** We wszystkich badanych segmentach mieszkań najwyższe średnie stawki czynszu wystąpiły na rynku warszawskim (kawalerka średnio 1 306 zł miesięcznie; dwupokojowe - 1732 zł; trzypokojowe - 2198 zł) i wrocławskim. Natomiast najniższe przeciętne stawki czynszu najmu mieszkań jednopokojowych i dwupokojowych zanotowano w Katowicach (odpowiednio 857 zł i 1031 zł). Wysokie stawki wynajmu sprzyjały satysfakcjonującej stopie zwrotu z wynajmu mieszkań w

Ok. 70% zakupów mieszkań finansowane gotówką.

Ok. 30% mieszkań nabywanych w celach inwestycyjnych (zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym).

Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem w dalszym ciągu konkurencyjna wobec lokaty bankowej.

Wyk.15 Sprzedaż mieszkań cudzoziemcom w latach 2014-17



źródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych (op. cit), 2017

Tab.1 Szacowane stopy zwrotu z wynajmu mieszkań w 2017 wg Emerson Evaluation

Warszawa	4,3-5,1 %
Kraków	4,5-5,2 %
Łódź	5,5 %
Wrocław	4,4-5,4 %
Poznań	4,1-5,2 %
Szczecin	5,4 %
Lublin	5,3 %
Białystok	5,3 %

źródło: Analiza rynku mieszkaniowego, 03. 2018, Emerson Evaluation

⁴ Monografie miast wojewódzkich [w:] Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016, NBP, Warszawa, wrzesień 2017

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

- zakupy mieszkań przez cudzoziemców – liczba mieszkań zakupionych przez cudzoziemców w 2017 była zbliżona do 2016. Statystyki resortu administracji⁵ sygnalizują 4822 transakcje w 2017, w tym 3024 w największych aglomeracjach oraz Gorzowie Wlkp., Świnoujściu i Zakopanym (Wykres 15). W latach 2014-2017 sprzedano 16,2 tys. mieszkań, w tym 10,2 tys. we wspomnianych miastach; największym zainteresowaniem cieszyła się Warszawa (42%), Kraków (23%) i Wrocław (15%).

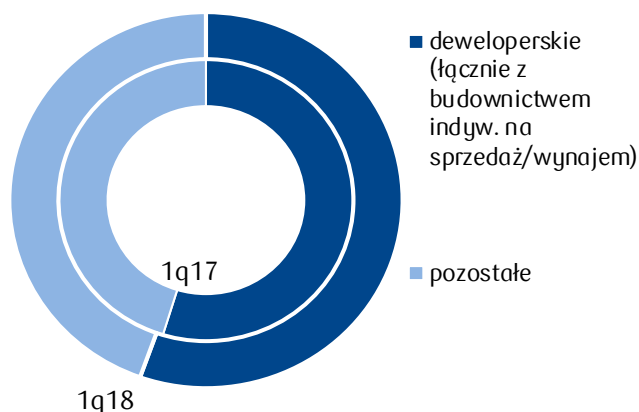
Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny w 1q18 należały:

- kontynuowany wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku: w 1q18 oddano 44,9 tys. mieszkań (10,6% vs 7,3% r/r w 4q17 i 19,1% r/r w 3q17), w tym deweloperskich 24,9 tys. vs 23 tys. w 4q17 (tj. więcej odpowiednio o 12,1% r/r i o 9,2% r/r). Od 2018 do mieszkań wybudowanych przez deweloperów GUS zalicza także mieszkania wybudowane w budownictwie indywidualnym z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (statystyki zostały przeliczone wstecz dla lat 2016 i 2017 jedynie dla mieszkań oddanych do użytku). Mieszkania deweloperskie stanowiły 55,4% wybudowanych ogółem w 1q18 (60,7% w 4q17). W 10 największych miastach (tj. o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 1q18 łącznie oddano do użytku 14,8 tys. mieszkań (12,7 tys. w 1q17). Liczba mieszkań oddanych do użytku w tej grupie miast istotnie zmalała w Katowicach (-45% r/r) i Gdańsku (-30% r/r), znacząco wzrosła natomiast w Lublinie (164% r/r) i Szczecinie (120% r/r).

Według statystyki resortu administracji łącznie w latach 2014-17 sprzedano cudzoziemcom 16,2 tys. mieszkań.

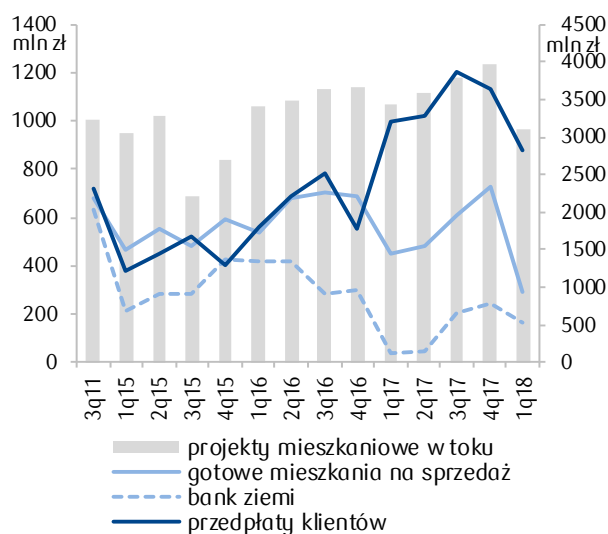
W 1q18 kontynuowany wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem.

Wyk.16 Struktura budownictwa mieszkaniowego w 1q17 i 1q18



źródło: GUS

Wyk.17 Aktywność deweloperów - PKD 41.1 (zatrudniających powyżej 49 osób) wg zapisów księgowych



źródło: PONT Info, GUS; firmy pow.49 osób

⁵ Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2017r. Ustawy z dn.24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2018; analogiczne sprawozdania z lat 2013-2016.

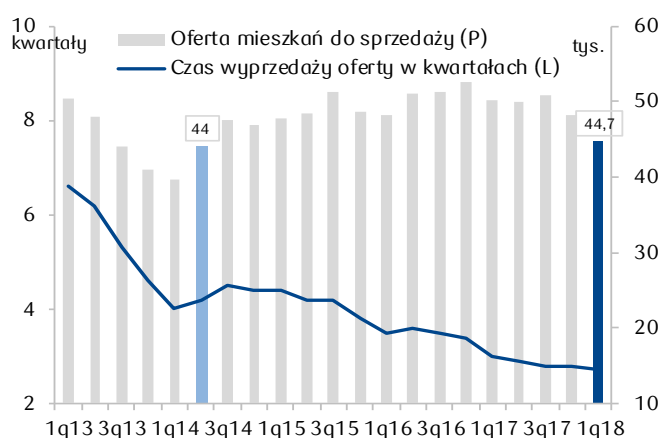
- **wzrost liczby mieszkań sprzedanych przez deweloperów giełdowych w 1q18.**; łącznie 16 deweloperów notowanych na GPW sprzedało o 14,4% mieszkań więcej niż w 1q17, wzrosty odnotowało 11 z 16 deweloperów.
- **wolniejsza dynamika wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 1q18** (8,5% r/r vs 9,4% w 4q17), rozpoczęto 47,9 tys. mieszkań wobec 51,2 tys. przeciętnie w kwartale w 2017; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 30,7 tys., z uwagi na wspomniane rozszerzenie definicji mieszkań deweloperskich od 2018 nie ma możliwości porównania z danymi historycznymi.
- **wzmocnienie wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań** (10,8% r/r vs 4,3% r/r w 4q17); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 44 tys., podobnie jak w przypadku mieszkań rozpoczynanych przez deweloperów, z uwagi na brak przeliczonych danych historycznych nie ma możliwości analizy dynamiki zmian.
- **sygnały ograniczeń podaży widoczne w zapisach księgowych dużych** (o zatrudnieniu pow. 49 osób) **firm deweloperskich na koniec 1q18** (ostatnie dostępne dane GUS z f-01, sprawozdania kwartalne składają tylko duże firmy) – wolumen środków na projekty w toku zmalał po 4 kwartałach wzrostu (co może oznaczać ostrożność w rozpoczynaniu nowych projektów przez deweloperów). Liczba gotowych mieszkań na sprzedaż spadła o 1/3 r/r.. Bank ziemi dużych deweloperów większy niż rok temu sugeruje zabezpieczenie terenów pod przyszłe projekty. Przy obecnej skali produkcji mieszkaniowej zapasy ziemi największych deweloperów są przez nich szacowane na ok. 3-4 lat, jest to efekt polityki na bieżąco uzupełnianego banku ziemi w sytuacjach dobrych okazji zakupowych; w przypadku mniejszych deweloperów ich zapasy ziemi są zdecydowanie mniejsze - zabezpieczają ich działalność na okres roku, dwóch.
- **Malejącą kolejny kwartał ofertę, przy dobrej sprzedaży mieszkań deweloperskich w 1q18, sygnalizuje monitoring REAS rynków mieszkaniowych** (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁶. W 1q18 sprzedano

Wolniejszy wzrost r/r liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem, wzmocnienie wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 1q18.

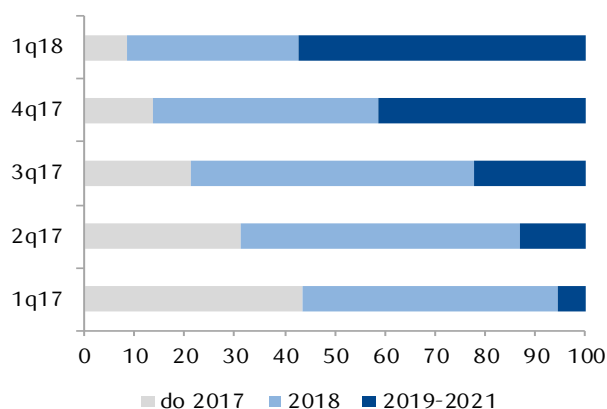
Sygnały usztywnienia podaży widoczne w zapisach księgowych dużych deweloperów na koniec 1q18.

Malejąca kolejny kwartał oferta przy dobrej sprzedaży mieszkań deweloperskich – łącznie w ostatnich czterech kwartałach w 6 największych miastach (monitoring REAS) wprowadzono na rynek 66,3 tys. nowych lokali (-8% wobec liczby sprzedanych mieszkań w tym samym okresie).

Wyk.18 Oferta mieszkań deweloperskich oraz liczba kwartałów niezbędnych do wyprzedania oferty wg REAS



Wyk.19 Struktura oferty deweloperskiej w ostatnich 5. kwartałach wg deklarowanej daty oddania projektu



źródło: REAS, dane zagregowane dla 6 aglomeracji

⁶ Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2017, REAS, maj 2018

18,4 tys. mieszkań (-2,5% q/q i -2,4% r/r), jednocześnie do sprzedaży wprowadzono 14,9 tys. mieszkań – mniej o 9,6% q/q i o 6,8% r/r.

Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wprowadzono na rynek 66,3 tys. nowych lokali, o 8% mniej w porównaniu do liczby sprzedanych mieszkań w tym samym okresie.

Liczba mieszkań w ofercie zmalała do 44,7 tys. (-7,3% q/q i -11,1% r/r). Sytuacja była zróżnicowana na poszczególnych rynkach. W 1q18 oferta zmalała istotnie q/q w Warszawie (-15,2%) i Krakowie (-10,7%). W skali roku oferta zmalała znacząco w Krakowie (-33,6%) i Warszawie (-16,9%); w przypadku Wrocławia, Trójmiasta i Poznania wystąpiła stabilizacja oferty, natomiast w Łodzi wzrost (+42,7%). Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań w skali roku zmalała w 6 miastach łącznie o 26% r/r, najbardziej we Wrocławiu (-50%) i Poznaniu (-36%).

W strukturze oferty wg deklarowanej przez dewelopera daty oddania projektu (Wykres 19) dominują mieszkania oddawane do użytku w 2019 i później, co oznacza niewiele gotowych mieszkań na sprzedaż i dużo projektów w toku. W 1q18 deweloperzy deklarowali 57% projektów oddawanych po 2018 (vs 41% w 4q17 i 22% w 3q17); gotowe mieszkania stanowiły 8,7% oferty (vs 13,5% w 4q17 i 21% w 3q17).

Liczba mieszkań w ofercie na koniec 1q18 zmalała do 44,7 tys. mieszkań.

W 1q18 w ofercie deweloperskiej wg deklarowanej daty oddania projektu dominują mieszkania z przewidywanym oddaniem do użytku w 2019 i później.

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniem*	Nasilenie budownictwa [^]	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem		
	2016	2016	2016	2013-17		1q18#	2016	1q18	1q18
Warszawa	932 574	31,3	532	7,7	12,3	36	59,3	5437	133
Kraków	369 203	27,8	482	9,0	13,6	49	59,7	2229	78
Łódź	353 968	27,5	508	2,4	3,6	16	71,8	590	97
Wrocław	311 010	34,1	488	9,9	15,1	57	56,4	2231	150
Poznań	254 074	30,4	470	5,2	7,5	42	65,0	825	99
Gdańsk	216 092	27,7	466	8,6	13,1	65	64,0	847	70
Szczecin	175 163	27,6	433	4,0	7,7	48	68,3	815	220
Bydgoszcz	148 901	24,4	421	2,6	3,8	36	56,9	393	82
Lublin	149 506	26,4	439	5,2	10,2	51	58,3	1215	264
Katowice	142 681	28,7	479	3,5	5,0	26	85,9	186	55
Białystok	128 089	26,0	432	5,2	5,6	49	83,6	274	42
Toruń	88 589	25,7	437	4,1	4,8	51	66,5	141	36
Kielce	83 646	24,8	423	3,7	3,7	18	73,1	278	181
Rzeszów	76 621	27,3	409	9,6	13,2	17	82,5	270	72
Olsztyn	76 680	25,8	443	4,0	5,4	54	59,2	156	223
Gorzów Wlp.	52 004	27	419	3,5	3,9	53	65,1	98	89
Opole	52 093	28,9	439	4,0	5,7	42	63,4	205	216
Zielona Góra	58 700	29,5	421	5,9	9,9	16	98,8	150	59

uwaga: * liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób; # ostatnie cztery kwartały

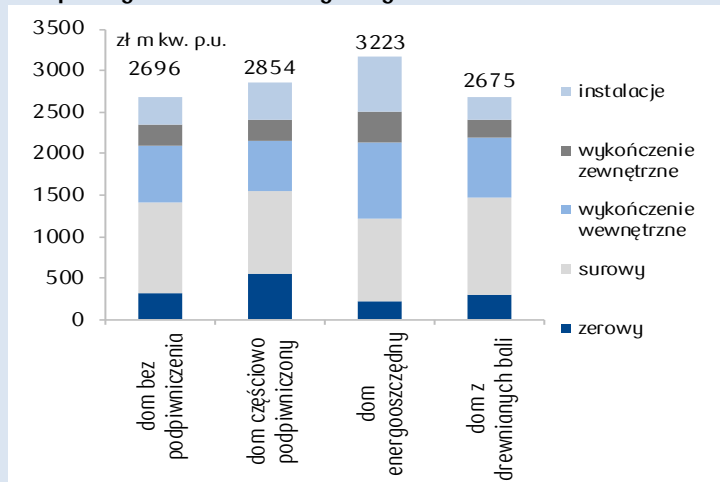
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.26 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, I kw. 2018, US Wrocław, 01.06.20

Ramka 2. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 1q18

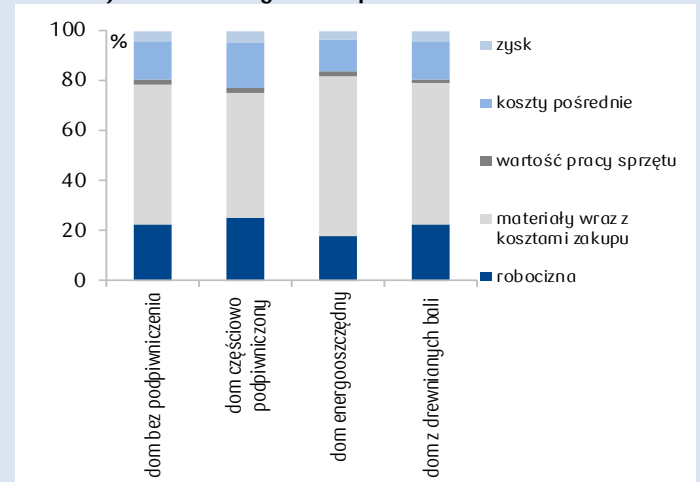
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 1q18 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 2,7–3,2 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 80-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (20%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny obiektu 50–64% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 18-25% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,3%, koszty pośrednie to 13-18%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,4-4,8%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 1q18 wg stawek kosztorysowych*



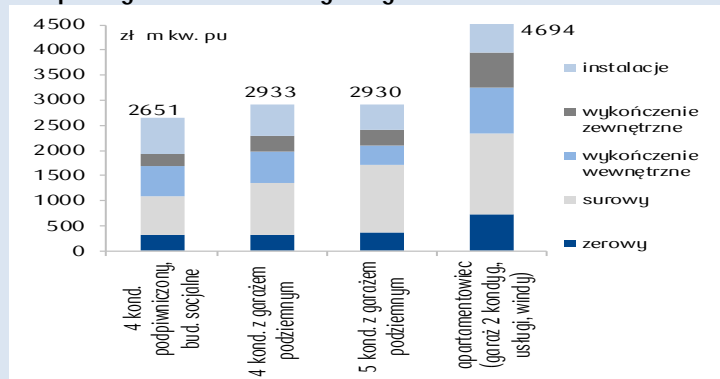
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 1q18



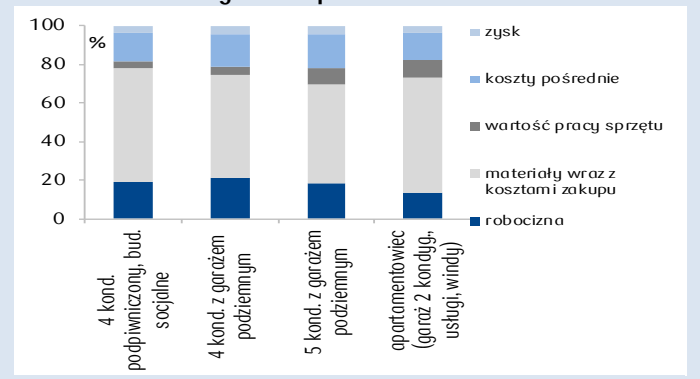
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q18 wg danych SEKOCENBUD ok. 2,6–4,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-17% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 73-84% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (16%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (30-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 52–60% to koszty materiałów; 13-21% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-9% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 14-17%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,8-4,6%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 1q18 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 1q18



uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, I kwartał 2018, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 10-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. W badaniu EMMERSON EVALUATION średni udział ceny gruntu w wartości inwestycji w największych aglomeracjach wynosił w 2017 od 14% do 21%. Renta położenia lokalnego i regionalnego może powodować wzrost tego udziału – np. w 2017 EMMERSON odnotował 28%-34% w wybranych dzielnicach Warszawy.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 1q18

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloczków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloczków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
	Mazowieckie	2 677	2 834	3 200
Warszawa	2 998	3 174	3 584	2 975
Małopolskie	2 723	2 883	3 255	2 702
Łódzkie	2 683	2 840	3 207	2 662
Dolnośląskie	2 599	2 751	3 107	2 579
Wielkopolskie	2 836	3 002	3 391	2 814
Pomorskie	2 720	2 880	3 252	2 699
Zachodnio-pomorskie	2 777	2 940	3 320	2 755
Kujawsko-pomorskie	2 567	2 717	3 068	2 547
Lubelskie	2 515	2 663	3 007	2 496
Śląskie	2 669	2 825	3 191	2 648
Podlaskie	2 645	2 800	3 162	2 624
Świętokrzyskie	2 580	2 731	3 084	2 560
Podkarpackie	2 577	2 728	3 081	2 557
Warmińsko-mazurskie	2 866	3 034	3 426	2 844
Opolskie	2 774	2 937	3 316	2 753

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT

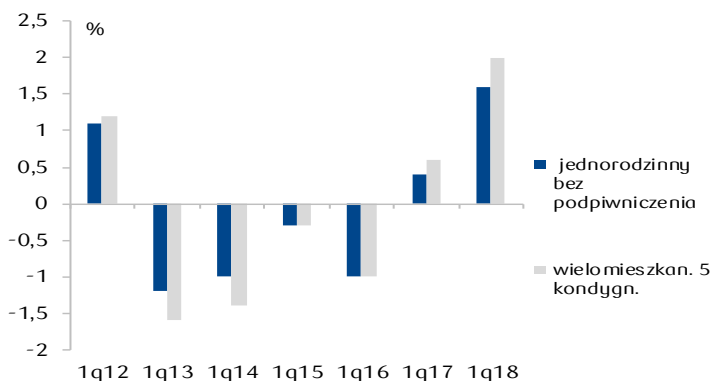
źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, I kwartał 2018 r., zeszyt 13/2018 (1783), SEKOCENBUD

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 1q18

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne 2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
	Mazowieckie	2 632	2 912	2 909
Warszawa	2 948	3 261	3 258	5 220
Małopolskie	2 678	2 962	2 959	4 741
Łódzkie	2 638	2 918	2 915	4 671
Dolnośląskie	2 556	2 827	2 825	4 525
Wielkopolskie	2 789	3 086	3 082	4 938
Pomorskie	2 675	2 959	2 956	4 736
Zachodnio-pomorskie	2 731	3 021	3 018	4 835
Kujawsko-pomorskie	2 524	2 792	2 789	4 469
Lubelskie	2 473	2 736	2 734	4 380
Śląskie	2 624	2 904	2 901	4 647
Podlaskie	2 601	2 877	2 874	4 605
Świętokrzyskie	2 537	2 807	2 804	4 492
Podkarpackie	2 534	2 804	2 801	4 487
Warmińsko-mazurskie	2 818	3 118	3 115	4 990
Opolskie	2 728	3 018	3 015	4 830

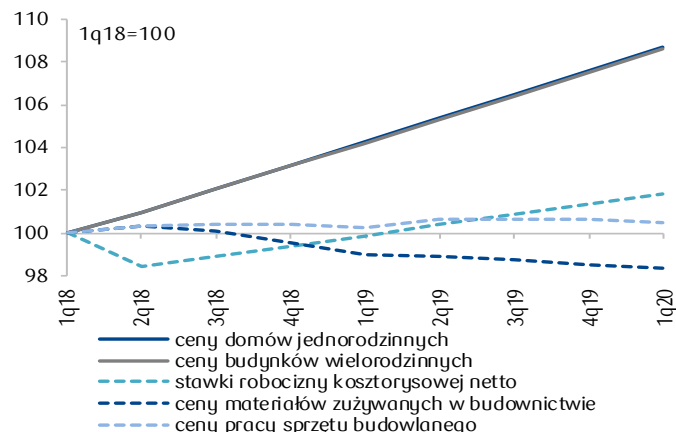
uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk.20 Zmiany (%) cen budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w okresie 1q12-1q18



źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, GUS, marzec 2018 (publikacja 23.05.18) oraz analogiczna publikacja z lat 2012-17

Wyk.21 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu budowlanego wg SEKOCENBUD



źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2018, z.18/2018 (1788), SEKOCENBUD

W 1q18 wzmoćnił się obserwowany od początku 2017 wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych – wzrosły one wg statystyk GUS o 1,6-2% r/r. Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie dwóch lat ceny budowy wzrosną o ok. 8% (1q18=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 21) wynika z oczekiwanego dalszego wzrostu stawek robocizny (efekt deficytu pracowników oraz wzrostu minimalnej stawki godzinowej), przy powolnym wzroście stawek wynajmu sprzętu i wyhamowaniu wzrostu cen materiałów.

W 1q18 kontynuowana tendencja wzrostowa kosztów płacowych i cen materiałów.

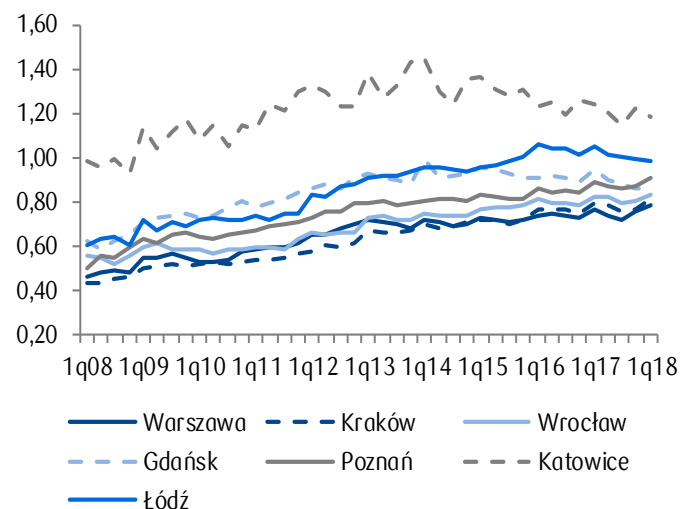
Średnia dostępność mieszkania (czyli liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w większości największych aglomeracji w 1q18 utrzymywała się w lekkiej tendencji wzrostowej, wskaźnik wyraźniej wyhamował q/q jedynie w

W 1q18 dostępność mieszkania w największych aglomeracjach generalnie w lekkiej tendencji wzrostowej.

Tab.3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	1q17	1q18	1q18	1q17=100
Warszawa	2,7	1,9	6105	107
Kraków	3,5	2,7	5248	109
Łódź	7,9	6,4	4426	106
Wrocław	2,8	2,2	5070	109
Poznań	1,9	1,4	5315	108
Gdańsk	3,7	3,0	5826	103
Szczecin	4,7	3,2	4853	109
Bydgoszcz	4,8	3,9	4089	107
Lublin	7,2	6,1	4551	109
Katowice	2,8	2,2	5293	103
Białystok	9,0	7,1	3792	106
Kielce	7,5	6,1	3792	107
Toruń	5,9	5,1	4428	104
Rzeszów	6,7	5,7	4633	106
Olsztyn	5,1	4,3	4324	105
Gorzów Wlp.	4,1	2,8	3887	107
Opole	5,1	4,1	4495	104
Zielona Góra	4,1	3,5	3974	109

Wyk.22 Dostępność mieszkań (liczba metrów za przeciętne wynagrodzenie) w największych miastach



źródło: dane WUS i NBP

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.26 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, I kw. 2018, US Wrocław, 01.06.2018

przypadku Gdańska, Katowic i Łodzi (w 1q18 silniejszy wzrost cen mieszkań niż wynagrodzeń). W Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Warszawie wzrost przeciętnego wynagrodzenia w 1q18 był szybszy niż wzrost cen mieszkań. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,18) i Łódź (0,98), najmniejsza jest w Warszawie (0,78) i Krakowie (0,81). **W okresie ostatnich 11 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich średnio wzrosła o 48% (tj. o ok. 0,3 m kw.).**

4. Trendy demograficzne

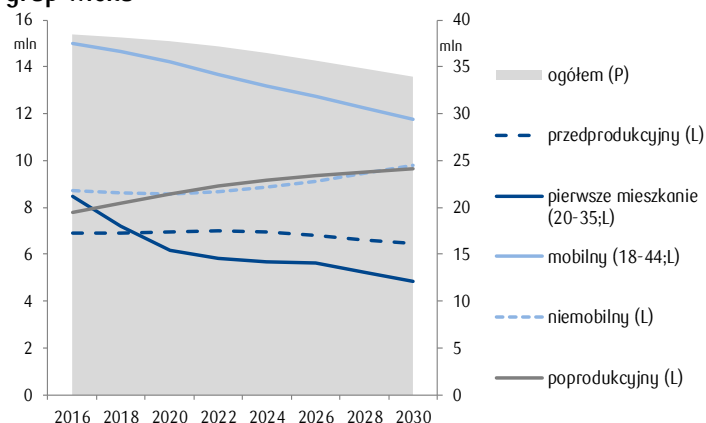
Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2030⁷ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności.** Spośród ok. 2,5 tys.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

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

Do 2020 roczny spadek ludności miejskiej będzie wynosił ok. 47 tys. rocznie, po 2020 spadek wzrośnie do 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

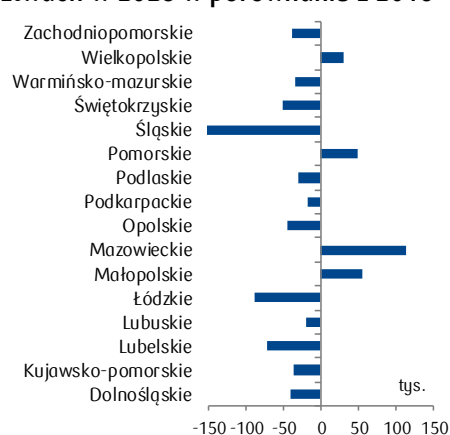
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji.

Wyk.23 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

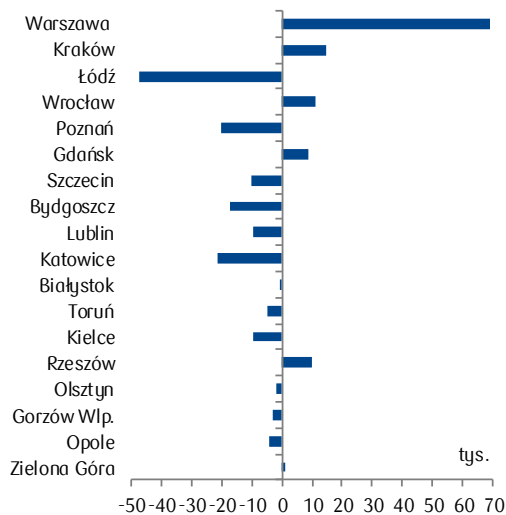
Wyk.24 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



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

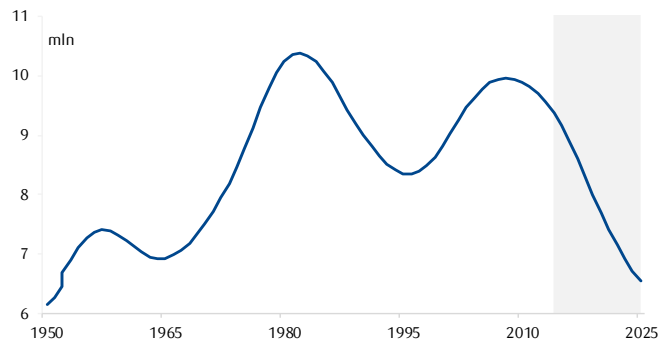
⁷ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt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

Wyk.25 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

Wyk.26 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności od 2016 jest prognozowany w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim; w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje.

W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odpływowych, wzrosnie natomiast liczba ludności w województwach z największymi aglomeracjami. Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje na kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast. Wg prognozy spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 wystąpi wzrost liczby ludności (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5% (odpowiednio 7,2% oraz 5,1%).

Prognoza liczby gospodarstw domowych GUS na lata 2016–2050 (z czerwca'16), przy założeniu malejącej liczby urodzeń i starzeniu się polskiego społeczeństwa, przewiduje do 2030 wzrost liczby gospodarstw do ok. 15,4 mln w wyniku częstszego zakładania własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25–34 lata; do końca horyzontu prognozy nastąpi zmniejszanie się ich liczby do poziomu zbliżonego do wyników NSP 2011, tj. ok. 13,5 mln, głównie w związku z gwałtownym wzrostem liczby osób w wieku 80 lat i więcej. Do 2025 we wszystkich województwach jest oczekiwany wzrost liczby gospodarstw domowych (por. Tab.3). GUS zaprezentował też alternatywną wersję prognozy będącą symulacją rezultatów działania programu 500+. Przy niezmiennych założeniach w zakresie migracji i umieralności z prognozy oficjalnej, założono systematyczny wzrost współczynnika dzietności; wg alternatywnego wariantu niewiele zmieni się liczba gospodarstw domowych, natomiast zmieni się ich struktura - spadnie odsetek gospodarstw domowych bez dzieci, wzrosnie z jednym i

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

dwójką dzieci, przy utrzymaniu odsetka gospodarstw, w których jest troje i więcej dzieci. W konsekwencji średnia liczba dzieci przypadających na gospodarstwo domowe będzie wyższa niż w wariancie oficjalnym (w 2050 wyniesie 0,44 i będzie o 0,08 wyższa niż w wariancie oficjalnym prognozy).

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 w wieku 65+ przekracza 7%**, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 r. 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 wieku – 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 (por. Tab.5). Generalnie **oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się jeszcze słabo – w 2017 w porównaniu z 2016 niewielkie pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Katowicach, Wrocławiu i Łodzi; w Olsztynie, Białymstoku i przyrost wzrósł, w Kielcach odnotowano spowolnienie jego spadku, a w pozostałych miastach zmiany były niewielkie. Zdecydowanie ujemny przyrost utrzymywał się w

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

Tab.4 Liczba gospodarstw domowych (tys.) w województwach w latach 2016-2025

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

źródło: Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050, GUS, Warszawa, czerwiec 2016

Tab.5 Gminy o największym przyroście i ubytku ludności w latach 2017-2030

Gmina	Powiat	Województwo	Zmiana liczby ludności (%)
Gminy o największym przyroście ludności			
Komorniki	poznański	wielkopolskie	50,9
Dopiewo	poznański	wielkopolskie	49,5
Rokietnica	poznański	wielkopolskie	48,4
Pruszcz Gd.	gdański	pomorskie	47,0
Dobra (Szczecińska)	policki	zachodniopomorskie	45,9
Kosakowo	pucki	pomorskie	43,0
Stawiguda	olsztyński	warmińsko-mazurskie	42,4
Czernica	wrocławski	dolnośląskie	42,1
Oborowo	toruński	kujawsko-pomorskie	40,8
Siechnice	wrocławski	dolnośląskie	40,1
Gminy o największym ubytku ludności			
Hel	pucki	pomorskie	-28,9
Dubicze-Cerkiewne	hajnowski	podlaskie	-25,1
Milejczyce	siemiatycki	podlaskie	-24,3
Orla	bielski	podlaskie	-22,8
Dołhobyczów	hrubieszowski	lubelskie	-21,8
Czyże	hajnowski	podlaskie	-21,2
Telatyn	tomaszowski	lubelskie	-20,5
Nurzec-Stacja	siemiatycki	podlaskie	-19,1
Trzeczany	hrubieszowski	lubelskie	-18,9
Grodzisk	siemiatycki	podlaskie	-18,2

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

Tab.6 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 (kobieta i mężczyzna) gospodarstw	<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 już od 2015 r.; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku⁸, 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 „opiekunów” (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 standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<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

Łodzi (-5,5) i Katowicach (-3,2), choć spadek w nich wyhamował; najwyższy przyrost (wzmacniając się w ciągu roku) cechował Rzeszów (4,2) i Białystok (3,4). Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2017 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Poznania, Kielc, Bydgoszczy i Katowic; miastami napływowymi są Rzeszów (najwyższe dodatnie saldo migracji), Warszawa, Kraków i Wrocław. **Zmiany w przypadku Zielonej Góry w pewnej mierze mogą mieć charakter czysto statystyczny** - nastąpiła zmiana granic administracyjnych (w efekcie wzrost liczby ludności o 19,4 tys. od 2.01.2015). **Podobna sytuacja może występować w przypadku Opola**, którego liczba mieszkańców wzrosła, po przyłączeniu 12 sołectw, od 1.01.2017 o 9,2 tys. mieszkańców.

W krótkim okresie okresowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania, w długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa zmieni strukturę tego popytu.

⁸ Budownictwo senioralne w Polsce, Perspektywy rozwoju, REAS 2015

Tab.7 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec	Saldo migracji na 1000 ludności
	2017	2014=100	NSP 2011	2015	2025	2017	2017
Warszawa	1 764,6	1,2	774,6	20,9	13,4	1,2	4,5
Kraków	767,3	-0,7	320,9	23,5	14,9	2,0	2,6
Łódź	690,4	-9,6	324,9	19,8	13,8	-5,5	-1,8
Wrocław	638,6	-2,3	273,0	23,5	14,2	0,4	2,2
Poznań	538,6	-6,8	232,6	23,4	14,7	1,5	-3,5
Gdańsk	464,3	-1,7	189,2	22,1	14,9	1,4	1,7
Szczecin	403,9	-4,1	170,3	21,4	15,1	-1,6	0,3
Bydgoszcz	352,3	-7,3	145,8	21,7	15,2	-1,3	-2,5
Lublin	339,9	-4,8	144,4	22,6	15,1	0,1	-0,8
Katowice	296,3	-9,0	134,2	21,4	14,4	-3,2	-2,4
Białystok	297,3	-1,5	118,8	23,5	15,6	3,4	-0,1
Kielce	196,8	-8,9	79,6	21,3	14,2	-0,8	-2,9
Toruń	202,6	-5,4	84,5	23,0	15,8	0,7	-0,4
Rzeszów	189,7	2,7	69,2	24,9	16,1	4,2	5,4
Olštyn	173,1	-2,2	75,4	23,6	16,0	2,2	-0,8
Gorzów Wlp.	124,3	-4,1	50,3	21,1	14,8	0,1	-0,4
Opole	128,1	-6,2	51,5	21,7	14,5	0,9	0,6
Zielona Góra	139,8	-2,3	49,3	21,2	14,8	0,7	3,9

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.26 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza, I kw. 2018, US Wrocław, 01.06.2018

Obecna sytuacja sugeruje w krótkim okresie wzmocnienie oddziaływania czynników demograficznych na popyt mieszkaniowy, głównie w największych miastach, w relatywnie mniejszych ośrodkach pogarszające się wskaźniki struktury wieku mieszkańców tworzą przesłanki słabszej presji na nowe mieszkania.

5. Otoczenie regulacyjne

- **Impuls dla popytu na mieszkanie z programu MdM (wg Ustawy program do 30.09.2018) wygaś** wraz z wykorzystaniem w styczniu'18 środków na 2018. Do 2023 wsparcie finansowe będą mogły jeszcze uzyskać osoby, które w standardowym terminie skorzystały z MdM, a w ciągu 5 lat od zakupu nieruchomości urodzi im się trzecie lub kolejne dziecko.

- **Od 2018 wnioski o udzielenie preferencyjnego finansowania zwrotnego (WIBOR 3M bez marży; 30-letni okres spłaty; od inwestorów wymagane zawarcie umowy z gminą i uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę przed złożeniem wniosku) z programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (SBC) można składać w BGK dwa razy w roku:** w marcu (edycja wiosenna) i we wrześniu (edycja jesienna). Kwota przeznaczona na udzielanie kredytów zostanie podzielona na dwie równe części, środki niewykorzystane w danej edycji programu powiększą dostępne w kolejnej edycji. Program SBC przeznaczony dla najemców o średnich dochodach ma umożliwić powstanie za 4,5 mld zł w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań na wynajem o limitowanej stawce czynszu. Dotychczas w 3 edycjach programu, który rozpoczął się pod koniec 2015 inwestorzy złożyli wnioski na budowę ok. 6,8 tys. mieszkań za ok. 0,8 mld zł. Pierwsze mieszkania z tego programu zostały ukończone w Krośnie, Tomaszowie Mazowieckim, Zielonej Górze, Rudzie Śląskiej, Jelczu-Laskowicach oraz Wrocławiu.

Kolejny nabór wniosków w programie społecznego budownictwa czynszowego BGK we wrześniu'18.

▪ **Program Mieszkanie Plus jest analizowany pod kątem przyspieszenia jego realizacji – w szczególności poprzez poprawę otoczenia legislacyjnego, która pozwoli na szybsze uruchamianie inwestycji mieszkaniowych.** Jest to zadanie Rady Mieszkalnictwa, utworzonej w styczniu '18 po rekonstrukcji rządu w 2017 (por. Ramka 2 w edycji raportu dot. rynku mieszkaniowego z marca '18).

✓ W latach 2016-18 BGK Nieruchomości, w ramach pilotażu programu, rozpoczęło budowę ok. 2 tys. mieszkań w 5 miastach (Biała Podlaska, Jarocin, Pruszków, Wałbrzych, Gdynia), a w przygotowaniu do budowy jest kolejne 23 tys. mieszkań w 27 miastach. **W 2q18 oddano do użytku pierwsze mieszkania w Jarocinie (96 z planowanych 366) oraz w Białej Podlaskiej (186 mieszkań).** Pierwsze oddane mieszkania w Jarocinie i Białej Podlasce słabo reprezentatywne z uwagi na rozpoczynanie projektu w warunkach niskich kosztów budowy, w przypadku Jarocina przygotowanego przez lokalny samorząd jeszcze przed ogłoszeniem programu. Wzrostowe tendencje kosztów pracy, materiałów i działek, a także uzbrojenia i podstawowej infrastruktury, pokazują nierealność pierwotnego założenia kosztu budowy w granicach 2,5-3 tys. zł za metr kw.

✓ **Projekt ustawy o dopłatach do czynszu dla najuboższych najemców (projekt przyjęty przez rząd 12.06.18).** Kryteria społeczne, określające preferencje dla beneficjentów dopłat do czynszów, będzie ustalała Rada Gminy wg określonego w ustawie katalogu. Dopłaty byłyby przyznawane przez 9 lat, a po 3 i 6 latach stopniowo zmniejszane. Dodatkowo, co 3 lata beneficjenci mają być weryfikowani. Dopłaty - jak zakłada projekt - mają być adresowane do gospodarstw domowych o określonym limicie dochodów: gospodarstwa domowe 1-osobowe będą mogły ubiegać się o dopłatę, jeżeli ich średni miesięczny dochód nie przekracza 60% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej publikowanego przez GUS, za każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym limit 60% będzie zwiększany o 30 pkt. proc. O dopłaty będzie można ubiegać się w przypadku mieszkań po raz pierwszy zasiedlanych - mogą to być nowo wybudowane mieszkania lub mieszkania znajdujące się w istniejącym budynku mieszkalnym znajdującym się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, poddany remontowi lub przebudowie. Przepisy proponowane w projekcie miałyby zacząć obowiązywać od początku 2019. Wysokość dopłat będzie zależała od kosztów budownictwa mieszkaniowego na danym terenie oraz powierzchni mieszkania.

✓ **Projekt Specustawy Inwestycyjnej, która ma uprościć procedury dotyczące procesów planistycznych jest na etapie konsultacji społecznych.** Intencją ustawy są uproszczenia regulacyjne, w opinii wielu ekspertów niesie ryzyko pogłębienia chaosu przy osłabieniu roli panów zagospodarowania przestrzennego. Założenia projektu ustawy przewidują wprowadzenie uproszczeń planistycznych, które mają ułatwić realizację inwestycji mieszkaniowych, w szczególności w ramach programu Mieszkanie Plus. Dotyczy to inwestycji, w skład której wchodzi co najmniej 2 budynki z minimum 50 mieszkaniami lub zespół ponad 25 budynków jednorodzinnych. Określono też minimalne wymogi odnośnie infrastruktury: (1) max 1 km do przystanku zbiorowego transportu oraz centrum handlowego; (2) max 3 km do szkoły/ żłobka lub zapewnienie dowozu do placówki. Zgodnie z projektem deweloper będzie mógł wnioskować o odstąpienie od spełnienia zapisów obowiązującego na danym terenie planu zagospodarowania prze-

Modyfikacje Programu Mieszkanie Plus pod kątem przyspieszenia jego realizacji poprzez zmiany regulacyjne.

W 2q18 pierwsze mieszkania z pilotażu Mieszkania Plus oddawane do użytku.

Przyjęty przez rząd 12.06.18 projekt ustawy o dopłatach do czynszu dla najuboższych najemców; możliwość skorzystania z dopłat przez najemców w budynkach po remoncie i przebudowie poszerzy liczbę lokatorów uprawnionych do pomocy; przewidywany termin wejścia w życie przepisów to początek 2019.

Projekt Specustawy Inwestycyjnej (w konsultacjach społecznych) z intencją uproszczenia procedur planistycznych; krytyczne uwagi wielu ekspertów z uwagi na osłabienie roli planów przestrzennych.

strzennego po uzyskaniu zgody w tym zakresie od rady miasta (gminy), a jeżeli nie ma planu dla tego terenu zgody może udzielać prezydent/wójt burmistrz. (obecnie obowiązuje zgodność z planem, odstąpienie od planu wymaga szeroko konsultowanej zmiany planu, co zapewnia, ograniczony, ale wpływ mieszkańców na decyzje urbanistyczne; przy braku planu wydawana jest decyzja o warunkach zabudowy. Krytyczni wobec projektu eksperci akcentują negatywne konsekwencje konsultowanego projektu: - osłabianie znaczenia planowania przestrzennego, ryzyko jeszcze większego „rozlewania się” zabudowy mieszkaniowej wokół dużych miast, brak wpływu mieszkańców na otaczającą przestrzeń przy dominującym wpływie na decyzje lokalizacyjne władz administracyjnych. Prowadzone od kilku lat prace nad Kodeksem urbanistycznym są zawieszane.

✓ **Program Mieszkanie Plus na obecnym etapie jest neutralny dla poziomu cen mieszkań;** w dłuższym okresie wieloletni plan (kierunkowo benchmark), którego realizacja poprzez rosnącą podaż mieszkań na wynajem może stabilizować ceny, a przy stabilnym popycie powodować spadkowe tendencje.

▪ **Zapowiadana nowelizacja Ustawy deweloperskiej z inicjatywy UOKiK.** Projekt zakłada likwidację otwartych rachunków powierniczych bez zabezpieczenia, ochronę zakupu także gotowego mieszkania, uregulowanie zasad umów rezerwacyjnych (m.in. opłata rezerwacyjna w formie zwrotnej kaucji, nie większa niż 1% wartości mieszkania; obecnie, gdy nie dojdzie do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży, klient ją traci). Przy szybkim (bez *vacatio legis*) wprowadzeniu regulacji w proponowanym kształcie może ona ograniczyć podaż mieszkań części deweloperów i jednocześnie wzmocnić popyt (poprawiając bezpieczeństwo klienta). Mogłoby to wywołać niezamierzony skutek zwiększenia napięcia w obecnej sytuacji rynkowej.

▪ Pomimo zmarginalizowania udzielania nowych kredytów walutowych, istotne pozostają ryzyka związane z faktem, że nadal ok. 1/3 istniejącego zadłużenia jest denominowane w walutach obcych. W Sejmie projekty rozwiązania problemu kredytów frankowych złożyli Prezydent, PO i Klub Kukiz'15; na etapie prac legislacyjnych jest **prezydencki projekt dotyczący wsparcia dla osób z mieszkaniowymi kredytami walutowymi**, złożony w sierpniu'17. Projekt modyfikuje ustawę o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców z 2015, zakłada także m.in. powstanie Funduszu Restrukturyzacyjnego (finansującego przewalutowanie kredytów), który byłby utworzony ze składek banków, uzależnionych od wielkości ich portfeli hipotek walutowych. W lutym'18 rząd pozytywnie zaopiniował prezydenckie propozycje nowelizacji, wskazując jednocześnie potrzebę doprecyzowania niektórych rozwiązań w kontekście kwestii podatkowych. W lutym'18 podkomisja sejmowa wznowiła prace nad projektem utworzenia specjalnego funduszu restrukturyzacyjnego, zasilanego składkami banków (koszt dla sektora w 2018 szacowany na 2,5 mld zł), a przeznaczonego na ułatwienie zamiany kredytów denominowanych w CHF na złotowe.

Obecnie Mieszkanie Plus bez wpływu na rynek, w dłuższym okresie może stabilizować ceny mieszkań.

Szybka nowelizacja Ustawy deweloperskiej w proponowanym kształcie może skutkować wzmocnieniem napięcia na rynku.

Prace legislacyjne w Sejmie nad prezydenckim projektem modyfikacji Ustawy o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna jest kontynuacja wzrostowych tendencji cen mieszkań, na które wskazują wysoki popyt na mieszkania, któremu towarzyszy wzrost kosztów ich produkcji (por. Tabela 8) oraz sygnały usztywnienia podaży.

Wysoki popyt na mieszkania wspierają niskie stopy procentowe (tani kredyt mieszkaniowy, mieszkanie jako alternatywa dla lokaty pobudzające zakupy inwestycyjne

W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna kontynuacja wzrostowych tendencji cen mieszkań.

Tab.8 Oddziaływanie kluczowych czynników wpływających na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany kierunku tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑↑ Oczekiwana stabilizacja stóp procentowych NBP na obecnym poziomie, kolejna zmiana – podwyżka nie wcześniej niż w 2019; niskie stopy, wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny, podtrzymują tendencje wzrostowe cen.	Niepewność otoczenia zewnętrznego
Wzrost gospodarczy	↑↑ Utrzymanie wysokiej (4,6%) dynamiki PKB w 2018 sprzyja optymizmowi kredytobiorców i utrzymuje tendencje wzrostowe cen mieszkań.	
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↑↑ Niskie bezrobocie i tendencje wzrostowe dochodów, wzmacniając popyt, sprzyjają wzrostowi cen mieszkań.	
Otoczenie regulacyjne		
Program Mieszkanie Plus	↔ Program na etapie pilotażu/modyfikacji neutralny dla poziomu cen	
Koszty kredytu	↑↑ Relatywnie niskie ceny kredytu wzmacniają popyt na mieszkania (i wzrost cen).	
Modyfikowane regulacje dotyczące gruntów budowlanych	↑↑ Ustawa o obrocie ziemią, Ustawa o KZN, a także planowane modyfikacje regulacji dot. warunków zabudowy poprzez wzrost niepewności na rynku, czy niekiedy zamrożenie decyzji, pośrednio przyczyniają się do wzrostu cen.	
Projekt nowelizacji Ustawy deweloperskiej	↑↑ Restrykcyjne i szybkie wprowadzenie regulacji w proponowanym kształcie może ograniczyć podaż mieszkań części deweloperów i jednocześnie wzmocnić popyt (poprawiając bezpieczeństwo klienta), generując tym samym presję na wzrost cen mieszkań.	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↑↑ Kontynuacja wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego; nadal duże znaczenie zakupów za gotówkę; możliwość pojawienia się popytu spekulacyjnego.	Silniejszy wzrost popytu mógłby przełożyć się na szybszy wzrost cen.
Podaż	↑↑ Usztywnienie podaży widoczne w wolniejszym wzroście liczby rozpoczynanych obiektów, malejącej liczbie gotowych mieszkań w ofercie i mniejszej liczbie projektów w toku może oznaczać pojawienie się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych; również tendencje wzrostowe cen materiałów budowlanych i wynagrodzeń (konkurencja o pracownika) stają się czynnikami hamującymi podaż.	Gwałtowniejsze wyhamowanie podaży wraz z kontynuowanym wzrostem kosztów budowy (w tym materializowaniem się ograniczeń do terenów budowlanych) wzmocniłoby wzrost cen.

źródło: zestawienie własne

mieszkań), dobra sytuacja na rynku pracy (niskie bezrobocie, w największych aglomeracjach o charakterze frykcyjnym) i wzrost dochodów gospodarstw domowych. Przy oczekiwanych wzrostowych tendencjach cen **możliwe jest też pojawienie się przesłanki spekulacyjnej** (zakup z zamiarem sprzedaży z zyskiem), czemu dodatkowo sprzyja niski koszt finansowania zakupu.

Oznaki usztywnienia podaży to spadek liczby gotowych mieszkań do sprzedaży, wolniejszy wzrost liczby rozpoczynanych obiektów i mniejszy wolumen środków na projekty w toku (po 4 kwartałach wzrostu). Mogą one świadczyć o problemach z siłą roboczą, pojawieniu się ograniczeń w dostępie do nowych terenów budowlanych, jak i obawach deweloperów o długofalowy popyt. Dodatkowo, utrzymujące się tendencje wzrostowe cen materiałów i wynagrodzeń (konkurencja o pracownika) w budownictwie w dłuższym okresie stają się czynnikami hamującymi podaż.

W średnim okresie wzrost podaży mieszkań na wynajem może powodować spadek stawek czynszowych i ograniczanie opłacalności wynajmu mieszkania - w konsekwencji ograniczenie zakupów mieszkań na wynajem.

W perspektywie roku (nie wcześniej niż w 2019) nie można wykluczyć podwyżek stóp procentowych NBP, ale są one mało prawdopodobne. Oznaczałyby one istotną zmianę otoczenia rynku mieszkaniowego - droższy kredyt mieszkaniowy i osłabienie inwestycyjnych zakupów mieszkań przełożyłyby się na mniejszy popyt i wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁹ wskazuje, że w 2q18 banki nie przewidują istotnych zmian polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz oczekują istotnego wzrostu popytu.

Program Mieszkanie Plus na etapie modyfikacji jest w krótkim okresie neutralny dla poziomu cen mieszkań; w dłuższym okresie realizacja programu poprzez rosnącą podaż mieszkań na wynajem może stabilizować ceny, a także powodować spadkowe tendencje (przy stabilnym popycie).

W krótkim okresie obserwowana w większości miast wojewódzkich poprawa wskaźników dotyczących przyrostu naturalnego może lekko wzmacniać popyt. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku na rok **coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski** (w 12 województwach spadek ludności już następuje, jedynie w 4. województwach do 2028 będzie jeszcze obserwowany wzrost ludności) i **starzenie się społeczeństwa.**

Czynnikiem, który mógłby osłabić negatywne trendy demograficzne, jest większa skala migracji z zagranicy do Polski. Polska jest naturalnym kierunkiem emigracji w szczególności z Ukrainy. W 2017 legalnie pracowało w Polsce ok. 1 mln Ukraińców, część z nich przyjeżdża z zamiarem stałego pobytu, co przekłada się na wzrost popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. W opinii pośredników obsługujących klientów z Ukrainy, są oni największą grupą klientów zagranicznych odwiedzających placówki firmy, zainteresowaną nabyciem mieszkania w szczególności w województwie

Nie można wykluczyć szybszego wzrostu cen, gdyby uruchomiły się procesy spekulacyjne; czynnikiem wzmacniającym wzrost cen mogłoby też być silniejsze usztywnienie podaży.

Podwyżki stóp procentowych NBP (mało prawdopodobne w 2019) przełożyłyby się na wyhamowanie wzrostu cen mieszkań.

Program Mieszkanie Plus na etapie pilotażu jest neutralny dla poziomu cen mieszkań.

W krótkim okresie okresowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania.

Popyt na mieszkania wzmacniają imigranci z Ukrainy.

⁹ Sytuacja na rynku kredytowym- wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych II kwartał 2018 r., NBP kwiecień 2018

lubelskim, warmińsko-mazurskim czy dolnośląskim, a także w Warszawie. Klienci z Ukrainy poszukują na ogół mniejszych mieszkań o niższym standardzie, niemniej są wśród nich także nabywcy inwestyjni.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych, zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starzejącego się społeczeństwa) oraz wymianę zasobu wynikającą z dekapitalizacji.

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 1q18 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym nie zmieniły się znacząco wobec poprzedniego kwartału w większości miast wojewódzkich, wzrosły o ok. 6% q/q jedynie w Kielcach i Rzeszowie (por.Tab.9). **W przypadku rynku pierwotnego** ceny transakcyjne w większości miast nie zmieniły się wobec poprzedniego kwartału, wzrosły q/q o ok. 5 % w Gdańsku. 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 1q18 na rynku wtórnym w porównaniu z 1q17 ceny transakcyjne (CBN) w większości miast wzrosły; nie zmieniły się tylko we Wrocławiu, Białymstoku i Opolu** (por. Tab.9). **Na rynku pierwotnym** ceny nie zmieniły się istotnie w 13 miastach; w Gdańsku, Bydgoszczy i Opolu wzrosły w granicach 6-20%.

Indeks hedoniczny NBP w 1q18 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostu cen na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich (odpowiednio 10 na 16 miast). Spadek w 1q18 odnotowano jedynie w Krakowie i Opolu (por. Roz.7 Wyk.3).

Tab.9 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 1q18 wobec 4q17 oraz 1q17 na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich.

Rw 1q18/4q17	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw 1q18/1q17	Rp
↔	↔	Warszawa	↑	↔
↔	↔	Kraków	↑	↔
↔	↔	Łódź	↑	↔
↔	↓	Wrocław	↔	↔
↓	↔	Poznań	↑	↔
↔	↑	Gdańsk	↑	↑
↔	↔	Szczecin	↑	↔
↔	↔	Bydgoszcz	↑	↑
↔	↔	Lublin	↑	↔
↔	↔	Katowice	↑	↔
↓	↓	Białystok	↔	↔
↑	↔	Kielce	↑	↔
↑	↔	Rzeszów	↑	↔
↔	↔	Olsztyn	↑	↔
↔	↓	Opole	↔	↑
↔	↔	Zielona Góra	↑	↔

źródło: zestawienie własne

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W porównaniu z 1q17 ceny transakcyjne (CBN) w 1q18 na rynku wtórnym w większości miast wzrosły; na rynku pierwotnym nie zmieniły się istotnie w 13 miastach, wzrosły w Gdańsku, Bydgoszczy i Opolu.

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

Wg monitoringu REAS rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach **liczba niesprzedanych mieszkań w ofercie na koniec 1q18** wyniosła 44,7 tys. (-7,3% q/q; -11,1% r/r); wobec 4q17 zmalała w 4 miastach, wzrosła w Poznaniu i Trójmieście (por. Tab.10). Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań zmalała łącznie we wszystkich aglomeracjach o 18,4% q/q, najbardziej we Wrocławiu (-32,2% q/q) i Poznaniu (-24,3% r/r).

W krótkim okresie obserwowana poprawa wskaźników demograficznych (por. Roz. 4, Tab.7) **może w kilku miastach wojewódzkich przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania**. Przyrost naturalny w 2017 w porównaniu z 2016 wzrósł w Olsztynie i Białymstoku, w Kielcach odnotowano spowolnienie jego spadku. Zwraca uwagę wysoki wskaźnik przyrostu naturalnego w Rzeszowie (4,2) i Białymstoku (3,4); ujemny wskaźnik występował w 5 miastach - najwyższy w Łodzi (-5,5) i Katowicach (-3,2). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2017 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Poznania, Kielc, Bydgoszczy i Katowic, miasta te cechuje wysokie ujemne saldo migracji netto (odpowiednio -3,5; -2,9; -2,5; -2,4); miastami napływowymi są Rzeszów (5,4 - najwyższe dodatnie saldo migracji), Warszawa (4,5) Kraków (2,6) i Wrocław (2,2). **W perspektywie 2030 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%).

Dostępność mieszkania, ilustrowana liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w miastach wojewódzkich w 1q18 w porównaniu z poprzednim kwartałem w większości miast wojewódzkich wzrosła (znacznie w Lublinie i Olsztynie) lub utrzymywała się na poziomie 4q17; w przypadku Katowic, Bydgoszczy i Białegostoku nieco zmalała przy szybszym wzroście cen mieszkań niż wynagrodzeń w 1q18

Tab.10 Oferta deweloperska na lokalnych rynkach (1q18 vs 4q17) wg REAS

Wyszczególnienie	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Łódź
Mieszkania sprzedane	-5,9%	12,2%	-6,2%	-22,0%	23,1%	17,9%
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	-33,3%	22,7%	-18,5%	-13,4%	58,6%	95,4%
Oferta na koniec kwartału	-15,2%	-10,7%	-1,9%	1,5%	5,3%	-1,4%
- w tym mieszkania gotowe niesprzedane	-14,3%	-13,8%	-32,2%	-21,8%	-24,3%	-15,8%

źródło: REAS

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości miast wojewódzkich.

Boom na rynku deweloperskim, wg monitoringu REAS przy wysokiej sprzedaży oferta deweloperska na koniec roku zmalała.

Poprawa wskaźników demograficznych może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania w niektórych miastach wojewódzkich.

(por.Tab.11). W okresie ostatnich 11 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 48% (tj. o ok. 0,3 m kw.), najbardziej w Krakowie i Poznaniu

Tab.11 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 1q18 wobec 4q17 oraz 1q08 w miastach wojewódzkich.

Miasta wg liczby ludności	1q18	4q17	1q18/1q08	Zmiana (%) w 1q18 wobec 1q08
Warszawa	0,78	↑↑	↑↑	68
Kraków	0,81	↑↑	↑↑	88
Łódź	0,98	↔	↑↑	63
Wrocław	0,83	↑↑	↑↑	49
Poznań	0,91	↑↑	↑↑	83
Gdańsk	0,86	↔	↑↑	38
Szczecin	1,02	↑↑	↑↑	58
Bydgoszcz	0,86	↓↓	↑↑	30
Lublin	0,92	↑↑	↑↑	65
Katowice	1,18	↓↓	↑↑	20
Białystok	0,84	↓↓	↑↑	39
Kielce	0,98	↑↑	↑↑	55
Rzeszów	0,94	↓↓	↑↑	39
Olsztyn	0,91	↑↑	↑↑	45
Opole	1,00	↔	↑↑	41
Zielona Góra	1,09	↑↑	↑↑	47

źródło: zestawienie własne

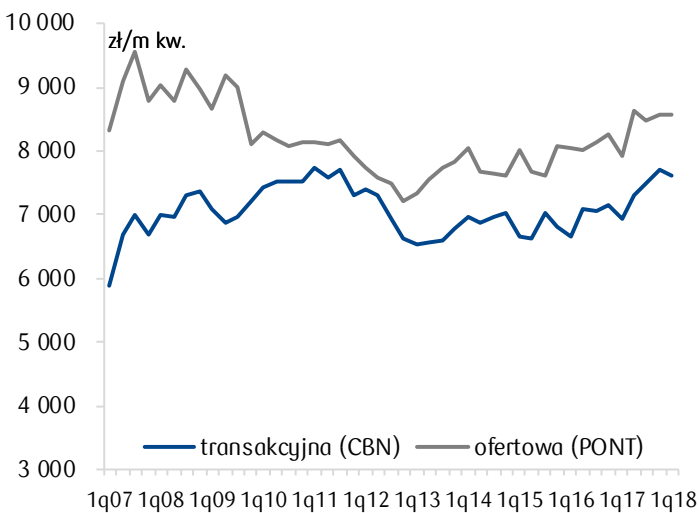
Poprawa dostępności mieszkania w ostatnich 11 latach we wszystkich miastach wojewódzkich.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

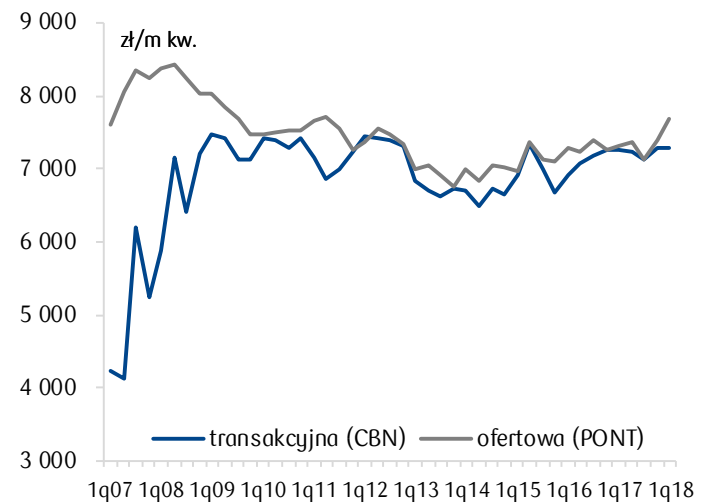
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 649	7 103	7 050	7 155	6 932	7 315	7 487	7 708	7 625	-1,1	10,0
cena ofertowa (PONT)	8 054	8 013	8 143	8 268	7 935	8 635	8 472	8 584	8 571	-0,1	8,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 927	7 072	7 169	7 265	7 251	7 236	7 115	7 287	7 287	0,0	0,5
cena ofertowa (PONT)	7 282	7 221	7 400	7 250	7 303	7 369	7 135	7 394	7 674	3,8	5,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 643	5 133	5 375	5 151	4 980	4 553	4 894	4 840	5 837	x	x

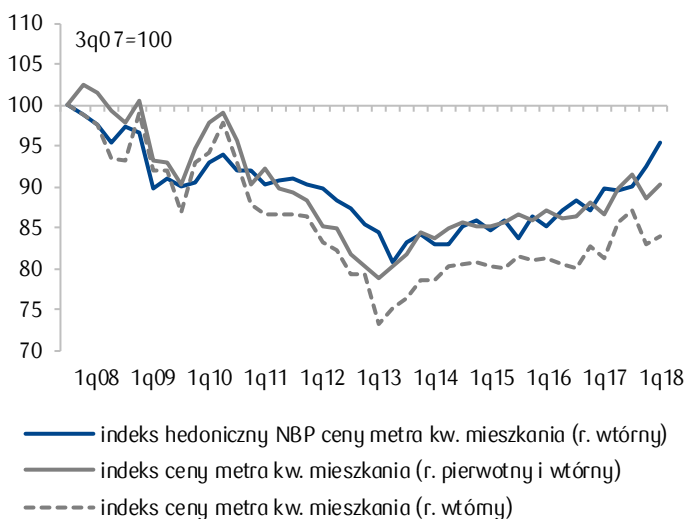
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



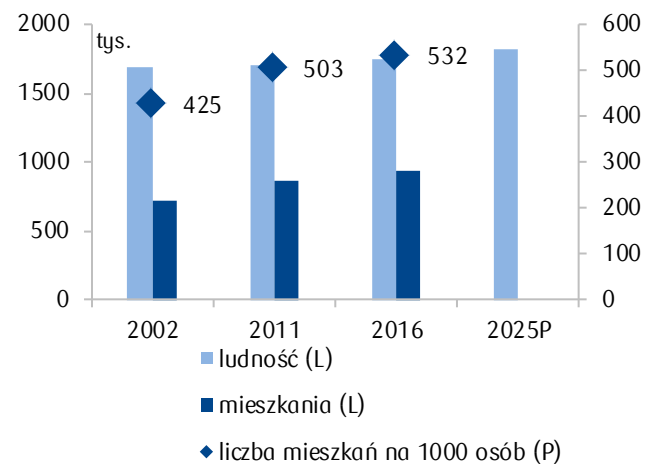
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

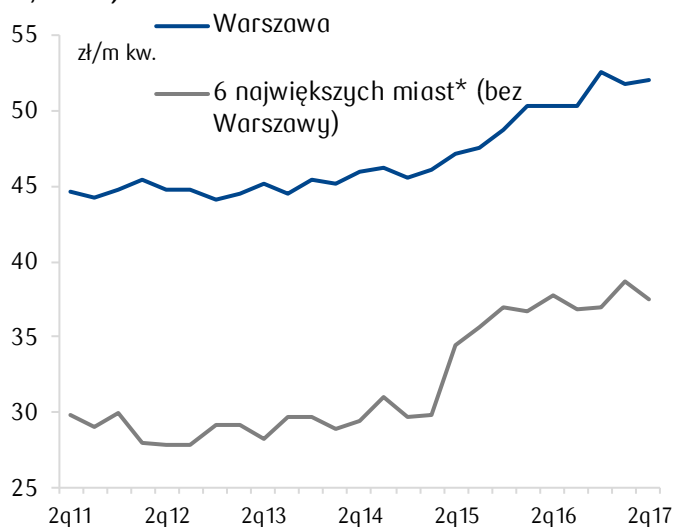


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

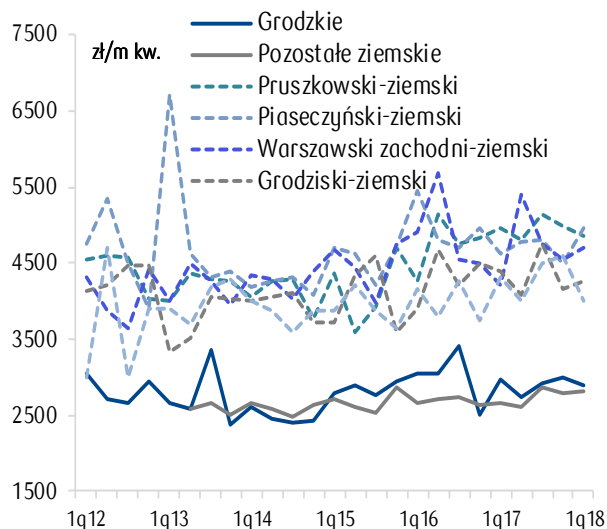


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 349; mieszkania rp - 719; domy rw - 25.

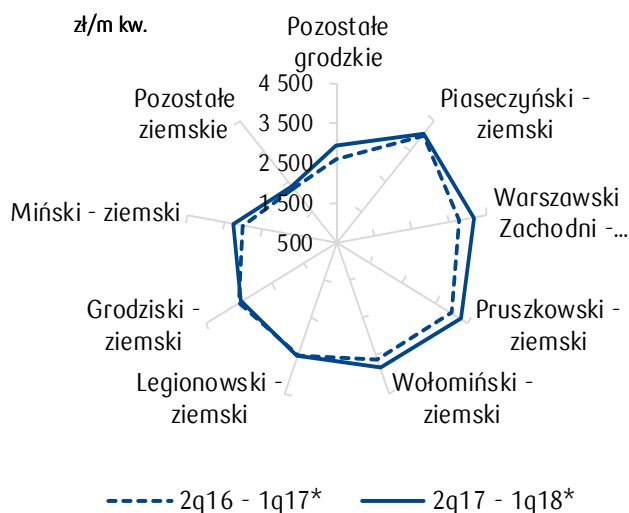
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



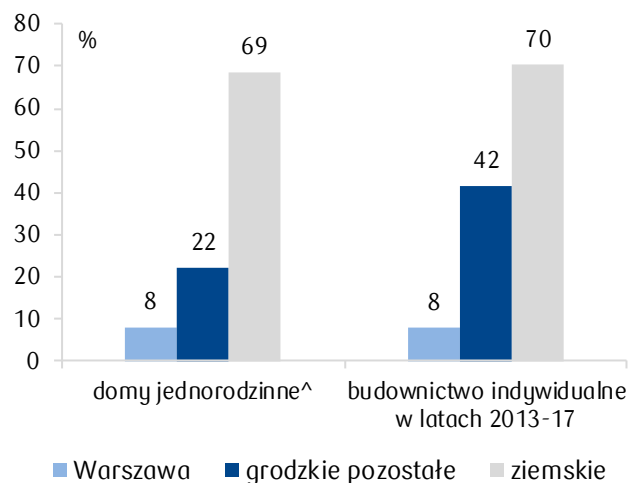
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Warszawa	5 347	4 752	5 158	4 526	4 972	4 878	5 024
Pozostałe grodzkie	2 570	2 602	2 595	2 701	2 682	2 731	2 926
Piaseczyński - ziemski	3 949	4 270	3 988	4 101	3 818	4 110	4 084
Warszawski Zachodni - ziemski	4 497	3 779	4 051	4 000	3 732	3 968	4 169
Pruszkowski - ziemski	4 519	3 969	3 829	3 440	4 010	4 119	4 250
Wołomiński - ziemski	3 157	3 514	2 997	3 228	3 563	3 801	3 819
Legionowski - ziemski	3 736	3 800	3 526	3 390	3 469	3 565	3 524
Grodziski - ziemski	3 716	3 319	3 364	3 126	3 380	3 491	3 433
Miński - ziemski	3 481	3 170	3 200	2 706	3 021	3 127	3 248
Pozostałe ziemskie	2 229	2 238	2 095	2 005	2 278	2 416	2 352

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Warszawa - 209; pozostałe powiaty grodzkie - 39; powiaty ziemskie - 934.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		% mieszkań w domach jednorodzinnych*		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- twa^ 2013-2017	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
		NSP 2011	NSP 2011	NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE											
Ostrołęka	19 107	3	26	25,9	365	70	3,4	36	167		
Płock	50 768	6	17	24,9	419	36	3,4	32	431		
Radom	83 015	11	24	23,5	386	13	2,5	49	758		
Siedlce	32 225	9	23	26,4	418	55	7,6	43	597		
Warszawa	932 574	11	8	31,3	532	36	9,3	8	20 346		
ZIEMSKIE											
białobrzegi	11 833	8	84	29,3	353	55	3,0	93	115		
ciechanowski	31 131	11	57	26,5	345	6	3,2	87	338		
garwoliński	34 836	10	84	28,6	320	24	3,5	78	426		
gostyniński	16 198	12	61	26,5	355	5	2,7	78	179		
grodziski	35 319	11	65	35,6	385	54	7,7	66	660		
grójecki	36 565	10	68	30,1	371	28	4,5	70	502		
kozienicki	22 088	5	69	28,3	362	8	3,0	86	168		
legionowski	44 131	5	49	33,7	386	67	7,8	63	1 115		
lipski	13 264	6	88	30,7	381	38	2,2	100	64		
łosicki	11 507	13	85	30,8	365	73	2,4	99	58		
makowski	15 167	6	77	27,6	331	42	2,3	91	82		
miński	55 224	9	73	29,1	363	41	4,9	74	726		
mławski	25 091	10	67	26,5	340	44	4,1	53	268		
nowodworski	29 774	9	57	28,3	377	45	5,8	66	283		
ostrołęcki	24 549	9	98	27,8	276	53	3,7	100	265		
ostrowski	24 607	10	74	27,0	335	53	2,0	83	175		
otwocki	46 733	15	62	31,6	379	34	4,4	72	464		
piaseczyński	74 375	6	55	39,1	414	72	8,3	41	1 654		
płocki	34 851	11	90	29,1	313	28	4,1	96	422		
płoński	30 176	10	69	26,7	343	16	3,4	71	304		
pruszkowski	61 701	12	49	33,5	382	74	3,4	78	940		
przasnyski	16 105	8	71	24,9	304	50	2,4	68	145		
przysuski	14 726	7	87	26,9	347	22	1,8	99	91		
pułtuski	18 387	9	66	29,6	355	16	4,1	93	213		
radomski	45 557	7	80	25,0	300	6	3,7	100	532		
siedlecki	26 198	11	97	28,8	321	23	2,7	100	262		
sierpecki	16 746	11	69	24,9	318	7	2,2	80	144		
sochaczewski	29 318	8	63	27,2	344	8	2,4	100	219		
sokołowski	21 017	12	77	31,2	383	10	3,0	80	204		
szymbarkowski	13 170	11	80	25,2	329	14	3,5	99	227		
warszawski zachodni	43 961	7	72	41,2	385	40	8,4	64	1 184		
węgrowski	24 498	11	84	29,6	367	8	2,7	91	176		
wołomiński	83 204	8	64	29,5	349	46	8,0	49	1 552		
wyszkowski	23 180	5	71	26,6	313	77	3,9	89	321		
zwoleniński	12 243	4	86	27,6	334	28	3,1	99	126		
żuromiński	12 111	9	81	26,5	306	10	2,1	61	87		
żyrardowski	30 649	17	43	27,1	402	36	4,1	72	313		

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Ostrołęka	52,2	-5,5	20,1	15,8	1,6	-2,3	4 349	101	10,3
Płock	120,8	-5,1	48,3	15,3	-0,8	-4,2	5 238	122	7,3
Radom	214,6	-5,5	81,0	15,7	-1,0	-2,1	3 851	90	13,1
Siedlce	77,7	-1,4	29,0	15,8	3,4	8,2	3 966	92	5,7
Warszawa	1764,6	1,2	774,6	13,4	1,4	6,1	5 740	134	1,9
ZIEMSKIE									
białobrzeski	33,5	-2,0	10,2	18,6	-0,1	0,6	3 462	81	8,2
ciechanowski	90,0	-3,4	29,3	16,7	-0,2	-3,2	3 840	90	10,8
garwoliński	109,0	0,4	31,6	18,7	2,5	1,3	3 777	88	10,0
gostyniński	45,5	-4,3	15,7	16,6	-3,4	-4,8	3 395	79	16,1
grodziski	92,8	9,3	29,5	15,8	1,2	13,1	4 352	101	3,6
grójecki	98,7	0,1	31,7	16,6	-1,2	1,4	4 133	96	2,5
kozienicki	60,7	-3,6	20,2	16,9	-2,3	-5,7	4 930	115	11,3
legionowski	115,4	9,8	37,4	15,8	2,9	8,4	3 975	93	7,9
lipski	34,5	-7,3	12,2	16,1	-6,1	-10,0	3 568	83	11,1
łosicki	31,3	-5,0	10,1	17,5	-2,2	-6,6	3 369	79	6,3
makowski	45,6	-4,6	15,1	17,9	-1,7	-5,4	3 360	78	17,7
miński	152,9	4,6	46,7	16,8	1,3	4,5	3 600	84	5,9
mławski	73,4	-2,7	23,2	17,9	-0,1	-4,4	3 263	76	7,2
nowodworski	79,3	1,1	25,6	16,5	0,3	3,5	4 791	112	6,3
ostrołęcki	88,9	1,2	23,7	19,7	1,8	1,7	3 584	84	11,8
ostrowski	73,3	-4,6	24,5	17,9	-2,0	-3,8	3 562	83	10,4
otwocki	123,8	3,6	39,9	15,7	1,2	2,7	3 953	92	4,9
piaseczyński	182,1	11,9	57,1	16,1	5,0	14,4	4 150	97	4,4
płocki	111,2	1,7	32,2	18,0	-1,0	0,5	3 510	82	13,1
płoński	87,7	-1,4	28,1	17,7	-2,3	-2,7	3 696	86	10,5
pruszkowski	162,9	5,4	56,1	15,3	2,0	7,9	5 154	120	4,1
przasnyski	52,9	-3,5	16,5	18,0	-0,2	-2,5	3 574	83	9,7
przysuski	42,1	-5,8	13,8	17,9	-3,6	-7,1	3 424	80	19,2
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	-0,3	1,7	3 399	79	13,9
radomski	152,0	1,9	43,5	18,6	0,5	2,1	3 277	76	18,9
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	0,8	-2,2	3 354	78	6,5
sierpecki	52,6	-3,6	16,0	18,1	-2,6	-3,1	3 393	79	17,7
sochaczewski	85,2	-0,5	27,5	16,9	0,4	0,09*	4 172	97	6,4
sokołowski	54,6	-6,1	18,5	17,0	-2,9	-4,9	3 427	80	6,5
szydłowiecki	39,9	-3,4	12,7	18,1	-0,7	-3,4	3 330	78	25,9
warszawski zachodni	115,5	7,9	35,3	15,8	1,1	12,2	4 801	112	2,3
węgrowski	66,5	-2,9	21,4	17,5	-0,2	-4,7	3 396	79	7,4
wołomiński	241,9	11,0	71,6	16,7	5,2	14,3	3 852	90	8,3
wyszkowski	74,0	0,6	21,8	18,0	2,3	0,4	3 512	82	5,2
zwoleński	36,6	-3,3	11,8	18,3	-1,6	-2,4	3 480	81	12,0
żuromiński	39,3	-5,5	12,1	17,6	-1,4	-8,2	3 232	75	15,3
żyrardowski	76,1	-0,4	27,8	15,8	-0,9	-1,4	4 026	94	11,1

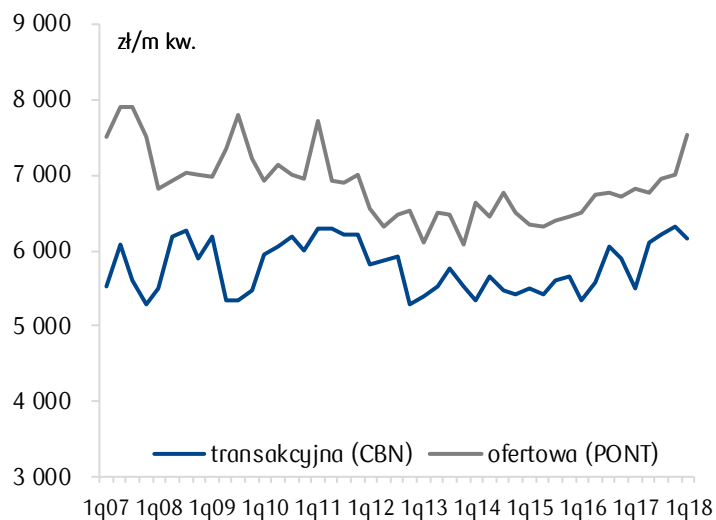
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

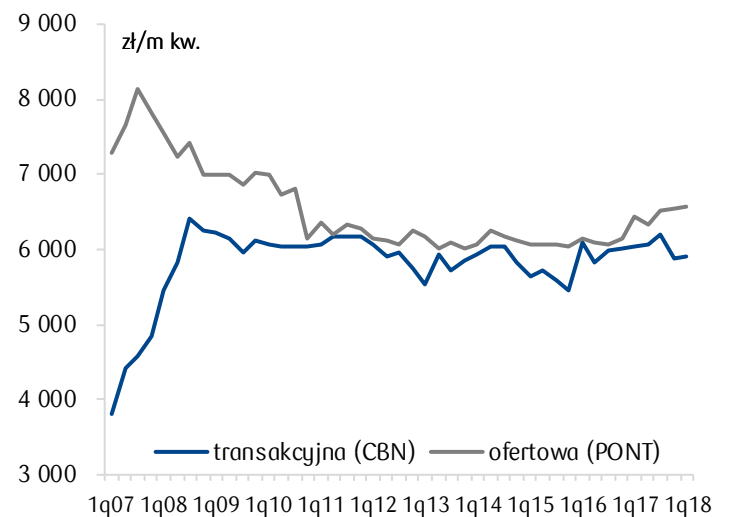
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 351	5 582	6 050	5 884	5 495	6 116	6 221	6 321	6 151	-2,7	12,0
cena ofertowa (PONT)	6 514	6 750	6 782	6 709	6 818	6 771	6 946	7 000	7 544	7,8	10,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 086	5 831	5 977	6 003	6 030	6 069	6 200	5 890	5 909	0,3	-2,0
cena ofertowa (PONT)	6 134	6 099	6 067	6 140	6 435	6 328	6 510	6 541	6 577	0,5	2,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 194	3 932	3 762	5 081	4 716	4 008	6 745	3 783	4 080	x	x

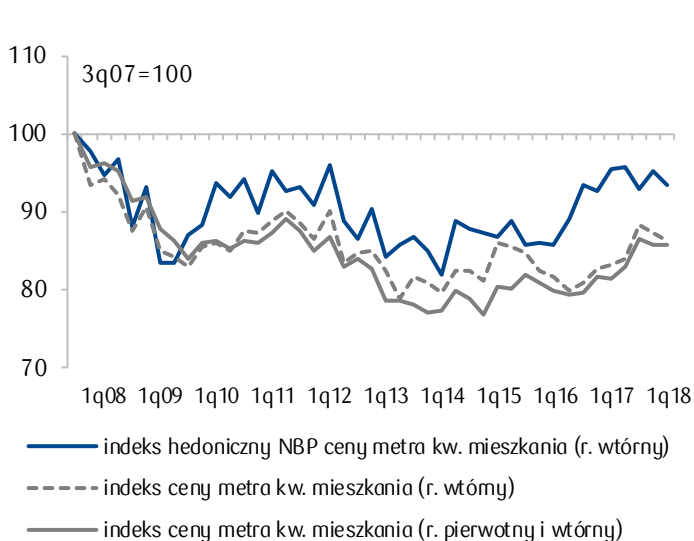
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



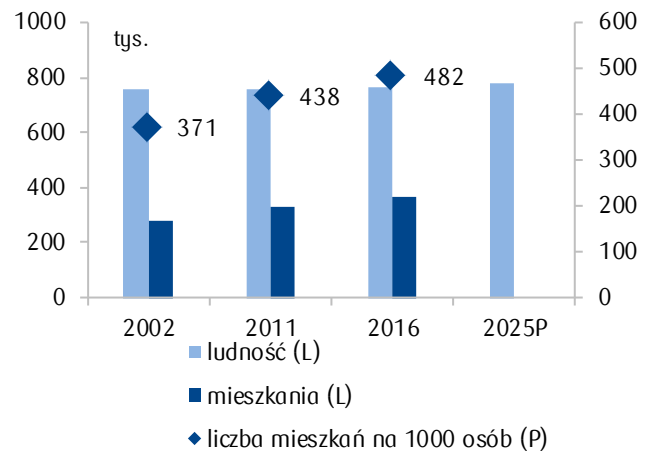
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

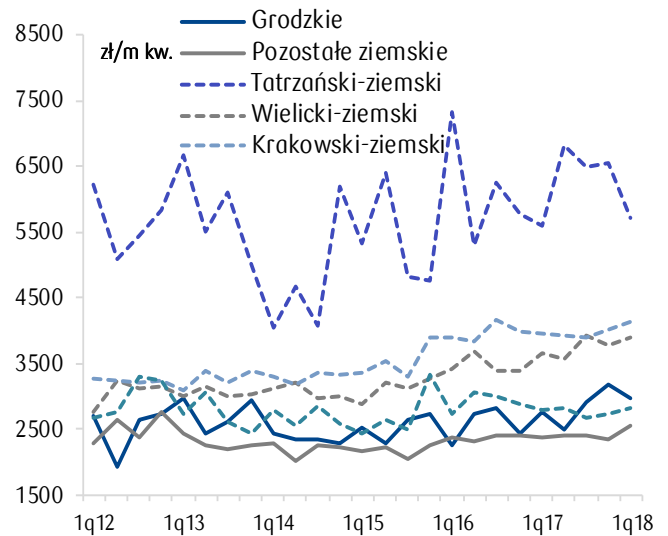


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 100; mieszkania rp - 241; domy rw - 8.

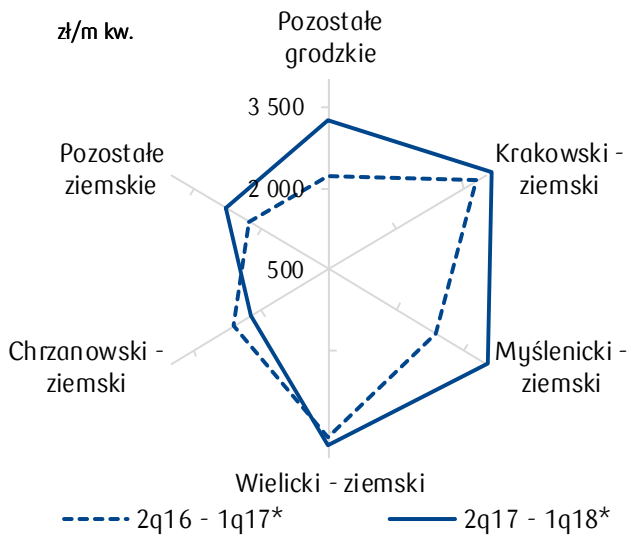
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



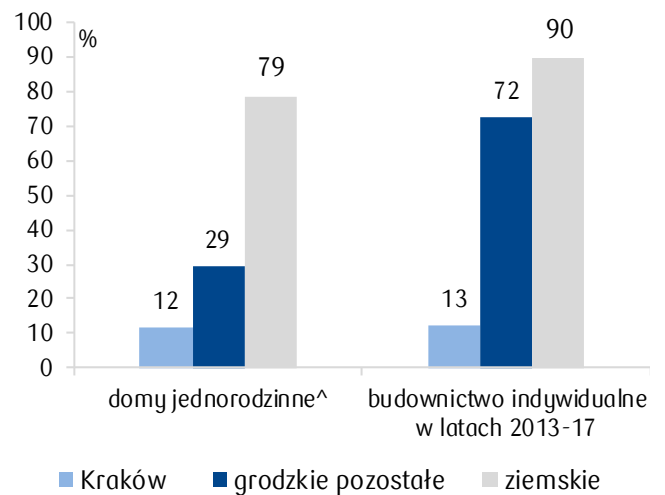
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Kraków	4 520	3 323	3 554	3 493	4 139	4 278	4 317
Pozostałe grodzkie	2 785	2 894	2 359	3 214	2 761	3 093	3 263
Krakowski - ziemski	3 682	3 302	3 599	3 681	3 695	3 992	4 086
Myślenicki - ziemski	2 462	2 799	2 080	2 046	2 884	3 582	3 997
Wielicki - ziemski	3 278	3 291	3 446	3 257	3 568	3 667	3 749
Chrzanowski - ziemski	1 778	2 126	2 062	1 805	2 147	2 629	2 234
Pozostałe ziemskie	2 125	2 375	2 146	2 153	2 317	2 727	2 789

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Kraków - 58; pozostałe powiaty grodzkie - 20; powiaty ziemskie - 359.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednoro- dzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasylenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- twa^ 2013-2017	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
GRODZKIE									
Kraków	369 203	14	12	27,8	482	49	10,8	13	11 063
Nowy Sącz	29 998	13	38	26,4	357	46	2,8	73	193
Tarnów	43 399	15	24	25,1	394	40	2,2	72	202
ZIEMSKIE									
bocheński	31 708	13	80	27,1	300	95	3,9	86	509
brzeski	27 436	14	86	26,8	295	32	3,1	95	424
chrzanowski	44 133	14	54	26,0	350	28	1,8	86	211
dąbrowski	16 615	11	88	25,4	280	1	2,4	100	167
gorlicki	31 860	16	75	24,2	292	79	2,8	97	355
krakowski	85 049	11	86	30,8	312	86	4,8	88	1 364
limanowski	34 053	13	91	23,9	261	79	3,3	100	503
miechowski	17 151	12	80	28,4	346	36	1,6	89	91
myślenicki	34 130	9	88	26,0	272	86	3,6	90	594
nowosądecki	53 313	14	88	22,6	249	77	2,0	99	211
nowotarski	53 004	12	82	25,8	278	70	2,9	93	649
olkuski	37 973	8	59	26,3	336	100	1,7	96	184
oświęcimski	51 246	11	55	26,3	332	78	2,7	83	416
proszowicki	13 053	9	87	30,0	299	1	2,4	93	130
suski	25 078	16	90	27,4	298	100	3,2	100	343
tarnowski	54 383	13	97	25,5	271	42	3,5	98	629
tatrzański	24 733	21	69	33,4	364	32	3,7	73	221
wadowicki	46 968	12	74	26,2	294	88	3,4	88	656
wielicki	38 177	15	86	30,1	310	97	6,2	72	870

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Kraków	767,3	-0,4	320,9	14,9	2,2	2,7	4 635	108	2,7
Nowy Sącz	84,0	-3,3	28,5	16,5	2,8	0,6	3 416	80	4,1
Tarnów	109,7	-7,6	42,4	15,3	-0,6	-4,2	3 792	88	5,9
ZIEMSKIE									
bocheński	106,1	2,5	29,3	18,1	2,7	3,3	3 606	84	5,2
brzeski	93,2	0,6	25,9	18,6	1,4	1,8	3 237	75	6,4
chrzanowski	125,7	-3,0	45,6	15,1	-2,0	-2,6	3 710	87	8,7
dąbrowski	59,3	-1,4	17,1	18,4	-0,1	-0,5	3 386	79	12,4
gorlicki	109,1	-1,5	31,4	17,6	0,6	0,3	3 179	74	6,6
krakowski	274,8	6,7	77,7	17,1	1,4	8,3	4 509	105	4,8
limanowski	131,0	3,3	31,2	20,1	4,8	5,2	3 259	76	8,6
miechowski	49,3	-3,3	15,8	16,6	-2,7	-3,8	3 249	76	5,4
myślenicki	126,3	4,2	31,3	18,7	4,0	5,5	3 477	81	3,2
nowosądecki	215,0	3,7	52,8	20,0	4,8	5,3	3 240	76	8,9
nowotarski	191,3	0,9	52,8	19,2	2,6	2,7	3 191	74	7,1
olkuski	112,5	-4,1	37,6	15,5	-1,5	-2,9	3 866	90	8,1
oświęcimski	154,3	-1,7	52,1	16,1	-0,2	-1,9	3 809	89	6,2
proszowicki	43,7	-1,2	12,1	17,7	-1,5	0,2	3 406	79	7,0
suski	84,3	0,5	22,8	18,7	0,5	1,6	3 406	79	4,8
tarnowski	201,3	1,6	51,4	18,9	1,4	1,9	3 156	74	7,9
tatrzański	68,0	1,4	22,0	17,8	0,8	1,9	3 688	86	10,0
wadowicki	159,9	0,3	44,9	17,6	1,3	1,7	3 282	77	5,8
wielicki	125,2	10,1	34,4	17,3	2,9	15,8	3 943	92	5,4

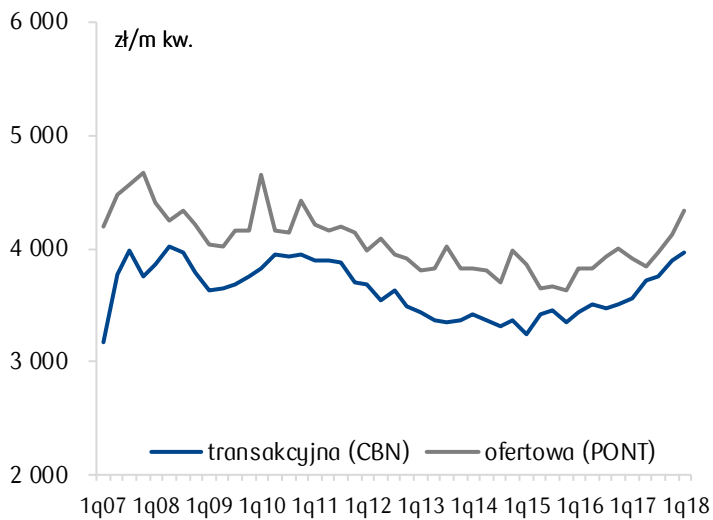
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

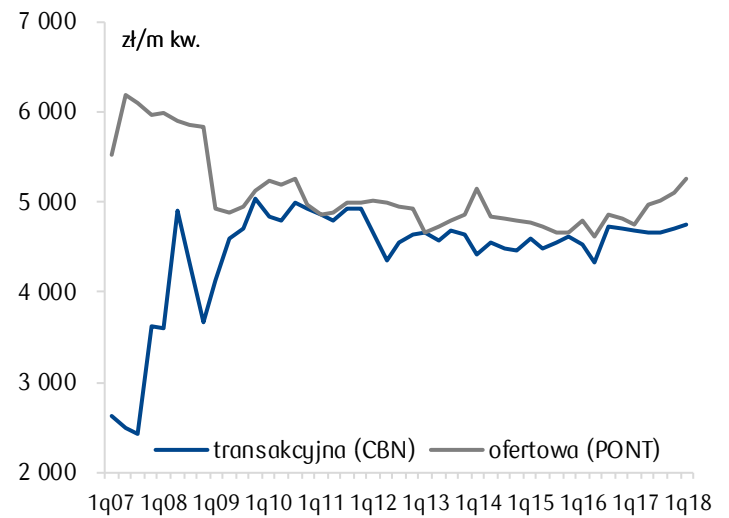
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 429	3 501	3 464	3 516	3 568	3 724	3 759	3 888	3 968	2,0	11,2
cena ofertowa (PONT)	3 818	3 833	3 933	4 000	3 914	3 837	3 962	4 132	4 340	5,0	10,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 525	4 338	4 727	4 705	4 684	4 667	4 672	4 718	4 762	0,9	1,7
cena ofertowa (PONT)	4 803	4 622	4 873	4 816	4 759	4 974	5 013	5 106	5 258	3,0	10,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 308	3 619	2 448	.	4 878	3 146	2 646	2 648	3 058	x	x

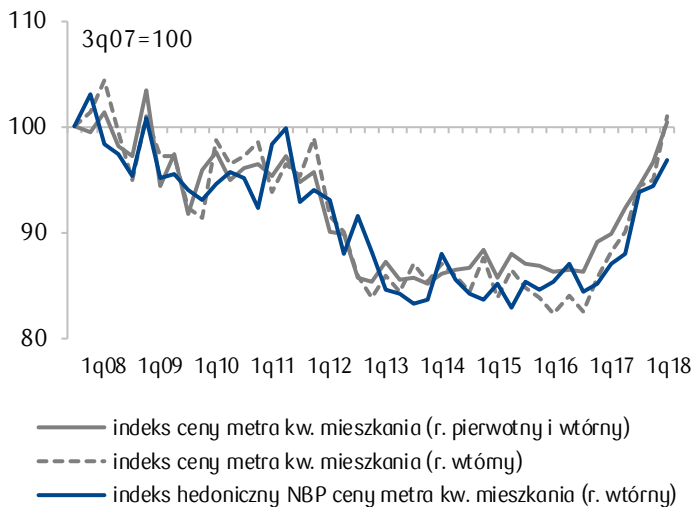
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



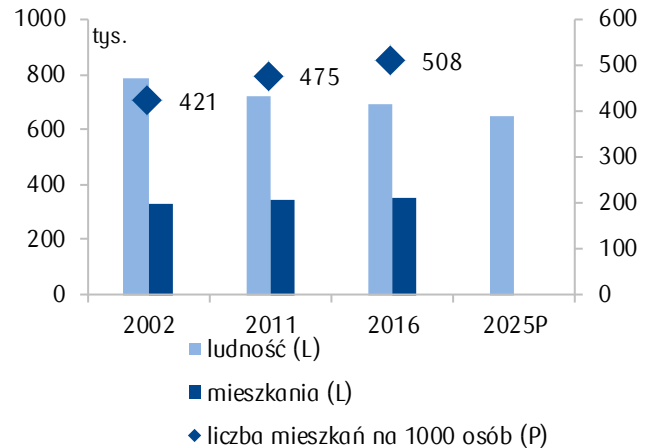
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

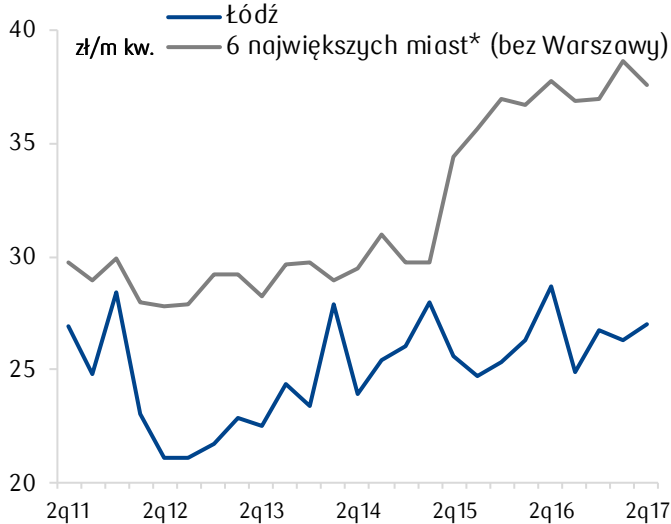


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

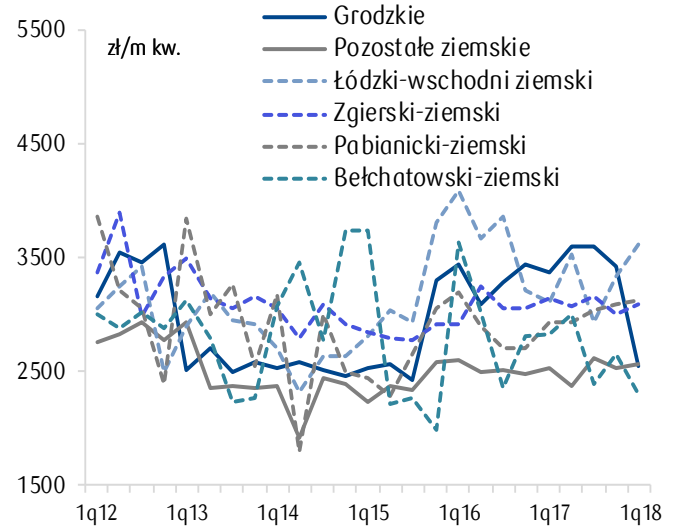


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 110; mieszkania rp - 56; domy rw - 12.

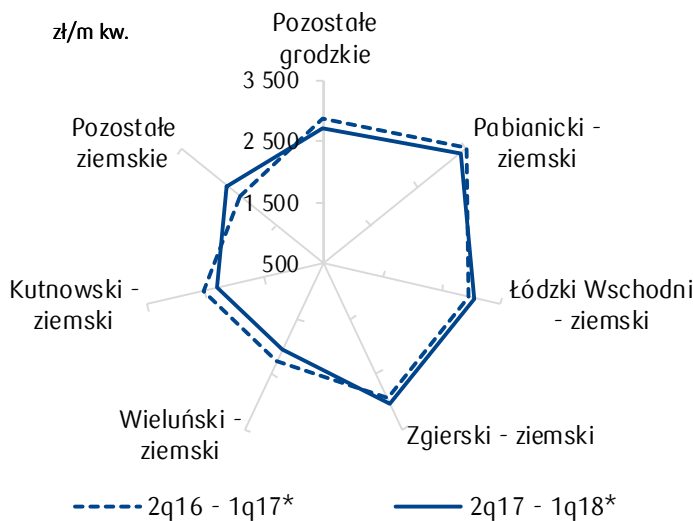
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



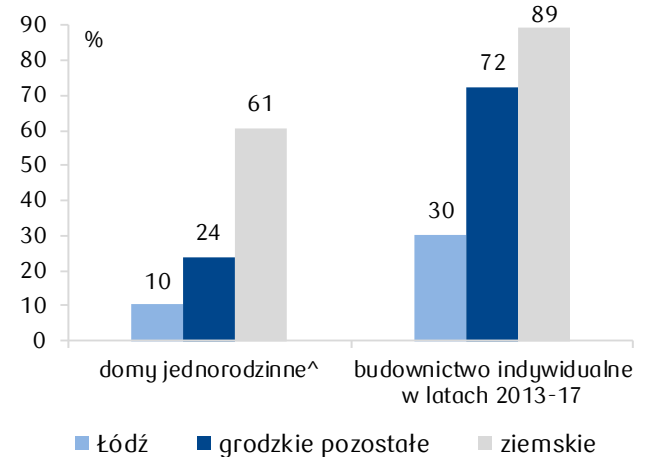
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Łódź	3 157	3 024	2 996	3 121	3 288	3 602	3 579
Pozostałe grodzkie	2 215	2 805	1 938	2 492	2 747	2 791	2 713
Pabianicki - ziemski	2 817	2 990	2 858	3 044	2 619	3 473	3 406
Łódzki Wschodni - ziemski	2 510	3 018	1 879	2 935	2 635	3 107	3 044
Zgierski - ziemski	2 970	2 546	2 782	2 331	2 921	3 145	3 025
Wieluński - ziemski	1 972	2 403	3 183	1 773	2 257	2 157	2 066
Kutnowski - ziemski	1 404	1 940	2 266	1 838	2 521	2 267	2 293
Pozostałe ziemskie	2 035	2 049	1 855	2 071	2 141	2 451	2 530

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Łódź - 120; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 301.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednoro- dzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- stwa^ 2013-2017	% budownic- stwa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
GRODZKIE									
Łódź	353 968	26	10	27,5	508	16	2,9	30	2 520
Piotrków Trybunalski	31 492	17	20	25,9	422	24	2,2	66	197
Skierniewice	19 560	8	30	27,2	405	59	1,5	86	93
ZIEMSKIE									
bełchatowski	40 607	7	52	28,5	359	46	3,0	90	291
brzeziński	11 414	17	66	29,9	369	50	3,5	93	95
kutnowski	37 900	17	43	25,3	384	57	2,1	64	209
łaski	19 292	13	67	29,8	384	18	3,0	86	149
łęczycki	17 296	16	62	27,2	341	51	1,2	97	55
łowicki	27 656	11	67	29,9	349	39	1,8	84	149
łódzki wschodni	24 227	15	80	32,7	342	59	3,9	98	259
opoczyński	26 196	7	74	26,8	339	23	2,3	100	175
pabianicki	50 907	21	38	29,0	427	59	3,2	84	373
pajęczański	16 949	7	86	28,0	326	74	2,0	100	151
piotrkowski	30 238	12	92	29,4	331	2	3,3	100	304
poddębicki	15 504	15	79	30,4	374	5	3,4	77	199
radomszczański	43 196	13	68	28,8	378	5	2,5	87	295
rawski	16 498	8	64	26,3	336	65	2,6	74	137
sieradzki	39 461	10	60	26,8	332	4	1,9	89	275
skierniewicki	12 316	10	96	29,4	322	45	3,0	100	97
tomaszowski	45 795	15	50	27,2	387	26	2,5	91	217
wieluński	25 407	10	68	28,6	329	49	2,0	100	137
wieruszowski	13 474	16	83	30,3	319	12	3,1	93	162
zduńskowolski	24 485	15	47	26,0	364	4	2,4	100	211
zgierski	66 045	17	48	28,7	400	72	4,3	85	723

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Łódź	690,4	-7,9	324,9	13,8	-5,0	-8,7	4 230	99	6,4
Piotrków Trybunalski	74,3	-6,3	29,8	15,4	-3,3	-5,1	3 229	75	6,1
Skierniewice	48,3	-3,8	18,1	15,2	0,6	-0,4	3 437	80	6,2
ZIEMSKIE									
bełchatowski	113,0	-2,0	38,4	16,0	0,9	0,2	5 779	135	5,8
brzeziński	30,9	-1,4	10,8	16,1	-2,0	-0,9	2 902	68	7,3
kutnowski	98,0	-6,9	37,3	15,3	-4,6	-5,7	3 686	86	9,8
łaski	50,2	-1,6	17,1	16,5	-1,9	-1,2	3 042	71	9,3
łęczycki	50,5	-5,5	17,1	16,2	-3,7	-4,8	3 726	87	7,8
łowicki	79,0	-3,5	26,9	16,5	-1,9	-4,4	3 338	78	5,9
łódzki wschodni	71,2	5,4	21,9	15,9	-1,0	5,5	3 257	76	8,0
opoczyński	77,0	-3,3	25,0	17,7	-0,5	-2,8	3 264	76	6,3
pabianicki	119,3	-2,0	46,7	14,9	-3,1	-0,1	3 540	83	7,6
pajęczański	51,9	-4,9	15,8	17,0	-2,1	-2,9	3 531	82	7,9
piotrkowski	91,3	0,5	29,2	17,9	-1,7	-0,4	3 196	75	6,4
poddębicki	41,4	-3,3	14,0	16,0	-3,6	-2,5	4 094	95	7,3
radomszczański	113,9	-5,1	39,3	16,8	-4,4	-3,6	3 220	75	7,2
rawski	49,0	-3,1	16,4	16,6	-0,7	-1,7	3 367	79	4,2
sieradzki	118,7	-3,9	38,9	17,2	-1,2	-2,7	3 453	81	6,4
skierniewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-2,9	0,7	3 468	81	4,5
tomaszowski	117,9	-5,2	42,9	16,3	-2,7	-3,2	3 295	77	7,6
wieluński	77,0	-4,0	24,6	16,7	-1,8	-2,9	3 383	79	7,3
wieruszowski	42,3	-1,6	13,0	17,7	-0,8	0,4	3 094	72	4,9
zduńskowolski	67,0	-3,3	24,0	16,4	-2,5	-3,0	3 271	76	7,9
zgierski	165,6	0,0	60,7	15,5	-2,9	2,4	3 737	87	7,8

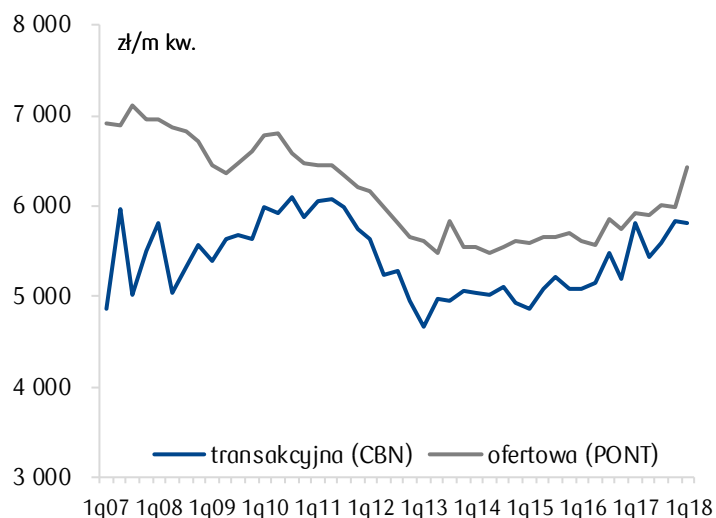
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

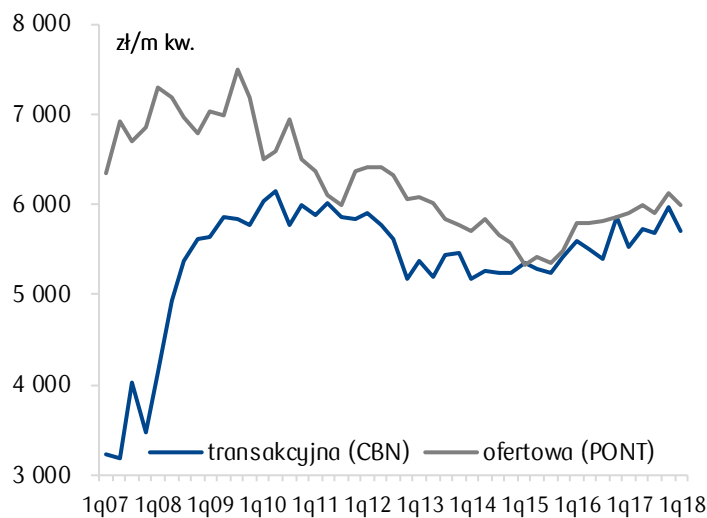
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 079	5 150	5 488	5 190	5 816	5 429	5 586	5 839	5 802	-0,6	-0,2
cena ofertowa (PONT)	5 620	5 557	5 847	5 754	5 915	5 898	5 999	5 994	6 435	7,4	8,8
Mieszkania – rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 605	5 505	5 406	5 858	5 533	5 735	5 680	5 982	5 711	-4,5	3,2
cena ofertowa (PONT)	5 789	5 803	5 824	5 865	5 913	6 002	5 917	6 132	6 003	-2,1	1,5
Domy jednorodzinne – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 257	3 791	3 634	3 920	3 253	3 261	3 523	3 252	4 954	x	x

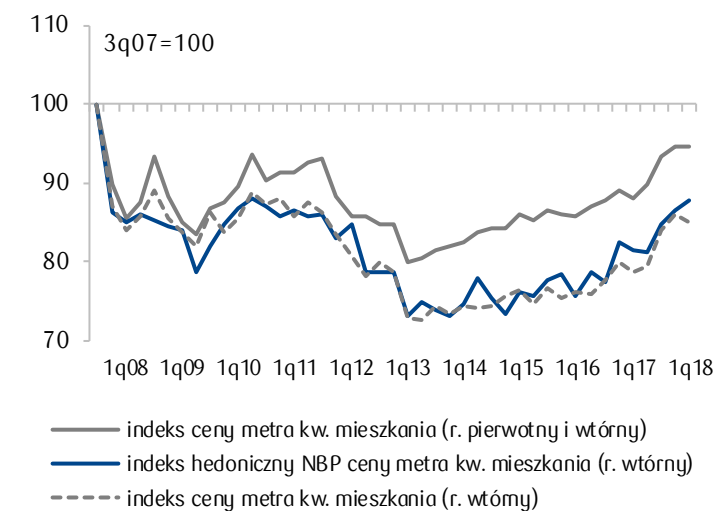
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



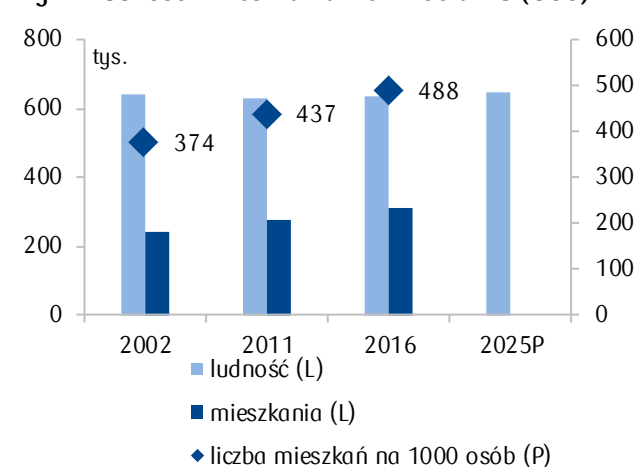
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

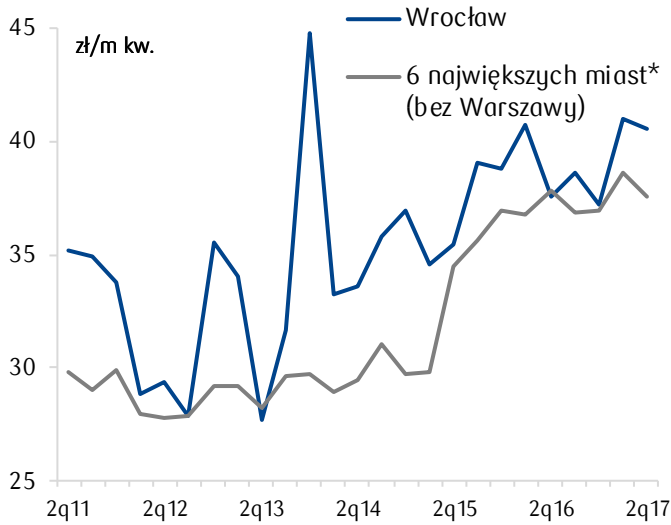


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

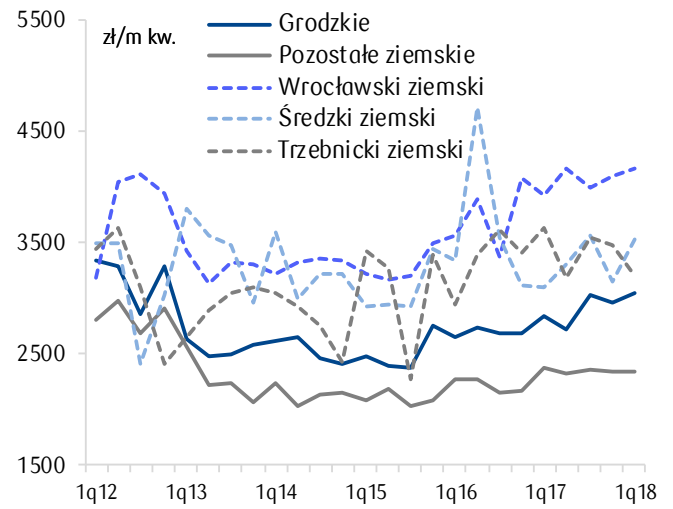


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 119; mieszkania rp - 209; domy rw - 13.

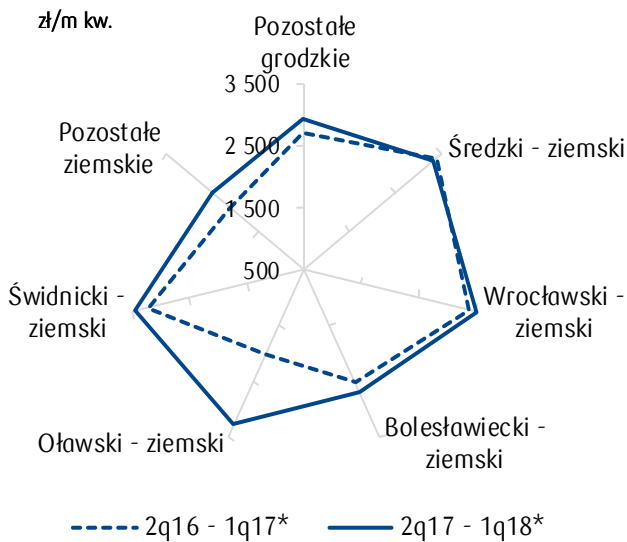
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



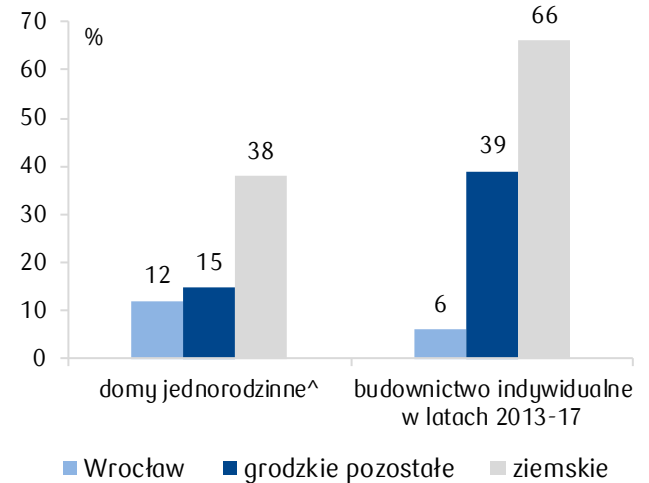
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Wrocław	4 082	4 012	4 111	3 456	3 983	4 417	4 478
Pozostałe grodzkie	2 723	2 579	2 922	3 299	2 673	2 985	2 956
Średzki - ziemski	2 819	2 421	2 833	3 124	3 432	3 863	3 306
Wrocławski - ziemski	3 654	3 239	3 187	3 156	3 309	3 501	3 536
Bolesławiecki - ziemski	2 694	2 568	2 238	2 251	2 324	2 715	2 687
Oławski - ziemski	2 142	2 584	2 082	1 745	2 303	3 341	3 248
Świdnicki - ziemski	2 949	2 500	2 346	2 321	2 784	3 493	3 471
Pozostałe ziemskie	2 031	2 018	1 946	1 977	2 101	2 455	2 501

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Wrocław - 110; pozostałe powiaty grodzkie - 32; powiaty ziemskie - 567.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 194	38	19	28,3	437	99	1,6	55	179
Legnica	42 013	37	11	26,4	417	43	2,3	29	276
Wałbrzych	50 582	bd.	bd.	23,9	442	19	0,8	43	35
Wrocław	311 010	28	12	34,1	488	57	11,8	6	8 875
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	31 456	34	45	27,4	349	99	3,9	79	391
dzierżoniowski	39 612	49	28	24,5	386	51	1,1	69	126
gólgowski	32 428	14	25	23,7	360	36	3,5	57	284
górowski	11 844	52	55	25,8	332	57	1,6	93	73
jaworski	17 883	57	42	25,9	349	86	1,6	100	87
jeleniogórski	24 975	60	50	31,6	388	58	6,1	48	590
kamiennogórski	16 745	60	33	24,4	378	49	1,2	100	40
klodzki	64 139	55	37	27,3	397	56	2,0	62	201
legnicki	18 168	37	11	27,9	329	50	3,7	98	179
lubański	20 228	57	44	26,4	366	88	2,2	77	128
lubiński	40 186	14	25	25,6	378	76	3,4	63	244
lwówecki	16 742	55	54	27,9	360	27	1,4	91	66
milicki	11 537	48	62	26,3	311	56	2,7	81	66
oleśnicki	35 640	34	45	26,3	334	51	4,2	85	496
oławski	27 255	27	40	26,9	357	21	5,9	53	521
polkowicki	21 345	31	40	24,8	338	45	3,7	78	286
strzeliński	15 144	58	56	27,4	344	72	3,3	77	167
średzki	17 673	54	63	29,7	332	73	6,9	79	353
świdnicki	59 879	49	26	25,8	377	90	2,4	56	463
trzebnicki	26 950	40	64	29,1	321	42	5,0	86	399
wałbrzyski	22 166	62	16	25,7	390	49	1,2	88	71
wołowski	17 023	37	46	26,1	361	65	3,1	68	131
wrocławski	50 962	35	67	38,7	371	82	14,8	49	2 008
ząbkowicki	23 919	65	52	27,7	360	54	1,9	93	168
zgorzelecki	34 095	46	39	26,3	374	95	1,6	87	126
złotoryjski	15 620	52	44	26,1	352	44	1,5	90	72

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Jelenia Góra	80,1	-8,0	35,0	13,7	-5,2	-5,6	3 980	93	3,3
Legnica	100,3	-5,4	42,0	15,4	-1,0	-3,9	3 729	87	5,6
Wałbrzych	113,6	-8,6	bd	14,2	-6,4	-8,3	4 181	97	7,3
Wrocław	638,6	-1,5	273,0	14,2	1,0	1,4	4 801	112	2,2
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90,2	-3,0	31,5	16,5	-0,4	-0,1	3 666	85	4,5
dzierżoniowski	102,1	-5,7	41,0	15,1	-3,8	-5,6	3 563	83	8,1
gólgowski	89,9	-3,9	32,4	15,7	0,5	-0,6	3 724	87	9,7
górowski	35,5	-4,8	12,0	17,6	-1,8	-6,8	3 387	79	16,1
jaworski	50,9	-5,0	18,0	16,2	-2,4	-4,5	3 546	83	13,9
jeleniogórski	64,2	-2,0	24,2	15,8	-5,2	-3,4	3 549	83	9,2
kamiennogórski	44,0	-7,1	16,7	16,6	-2,7	-5,9	3 460	81	7,4
kłodzki	160,5	-6,4	63,9	15,2	-5,3	-6,1	3 527	82	12,2
legnicki	55,2	-5,4	42,0	15,4	-1,2	0,9	3 579	83	11,8
lubański	55,0	-5,6	21,3	16,2	-2,5	-4,5	3 431	80	9,1
lubiński	106,3	-4,1	40,4	15,3	0,5	-0,3	7 170	167	5,1
lwówecki	46,4	-4,8	16,7	16,8	-2,7	-3,6	3 420	80	12,8
milicki	37,1	-1,9	11,6	17,7	-0,8	-0,6	3 350	78	7,2
oleśnicki	106,9	0,2	34,7	16,7	1,2	1,1	3 632	85	6,4
oławski	76,5	1,6	26,0	16,1	2,0	2,3	3 881	91	5,8
polkowicki	63,0	-0,4	21,4	17,3	1,0	-1,0	4 478	104	4,4
strzeliński	44,0	-3,1	15,1	16,5	-1,2	-1,0	3 725	87	11,2
średzki	53,7	3,5	17,1	16,6	0,4	10,2	4 029	94	6,2
świdnicki	158,4	-3,6	59,0	15,6	-2,1	-3,4	3 888	91	6,9
trzebnicki	84,5	3,9	26,1	16,8	1,4	5,1	3 437	80	6,6
wałbrzyski	56,4	-6,7	72,7	15,8	-5,5	-6,0	3 528	82	15,0
wołowski	47,1	-2,4	16,8	15,8	0,0	-0,3	4 202	98	12,0
wrocławski	141,3	16,8	38,2	16,4	4,7	28,5	3 965	92	2,2
ząbkowicki	66,0	-6,2	23,6	15,9	-5,6	-7,8	3 434	80	12,2
zgorzelecki	90,6	-6,4	35,0	15,7	-3,3	-7,4	3 681	86	5,4
złotoryjski	44,1	-4,6	15,9	16,0	-1,5	-5,8	3 922	91	15,8

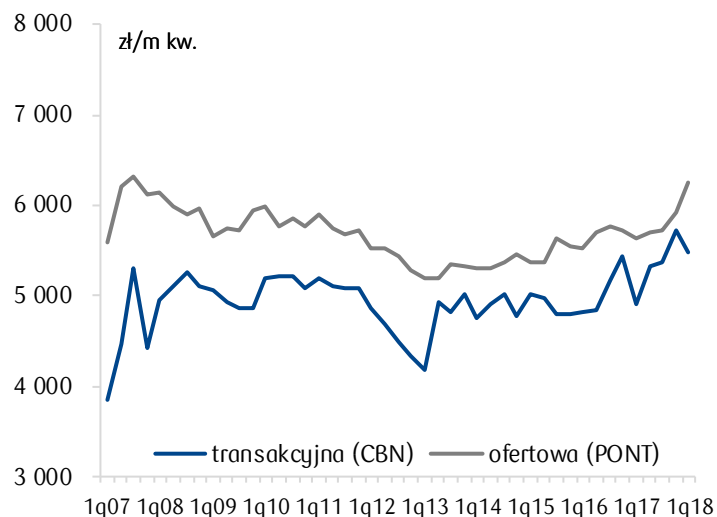
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

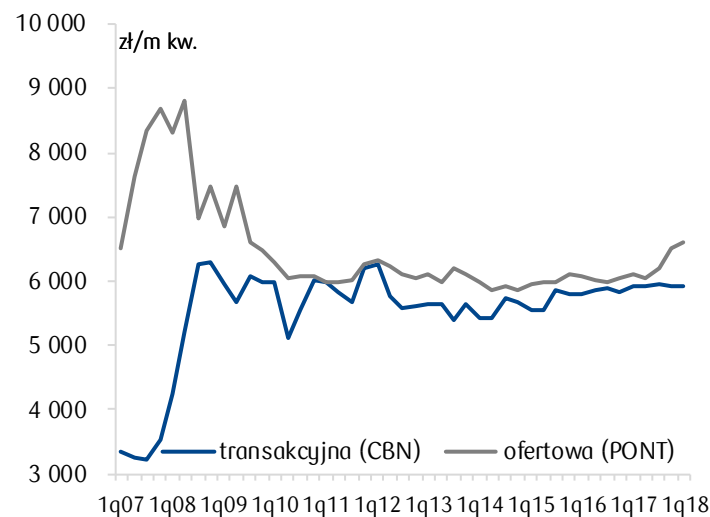
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 818	4 841	5 163	5 442	4 897	5 318	5 359	5 731	5 483	-4.3	12.0
cena ofertowa (PONT)	5 521	5 706	5 772	5 729	5 639	5 694	5 714	5 926	6 250	5.5	10.8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 790	5 850	5 896	5 840	5 914	5 914	5 951	5 924	5 937	0.2	0.4
cena ofertowa (PONT)	6 089	6 027	5 987	6 050	6 102	6 041	6 189	6 514	6 595	1.2	8.1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 614	4 040	3 786	4 302	3 957	4 084	3 643	4 029	4 136	x	x

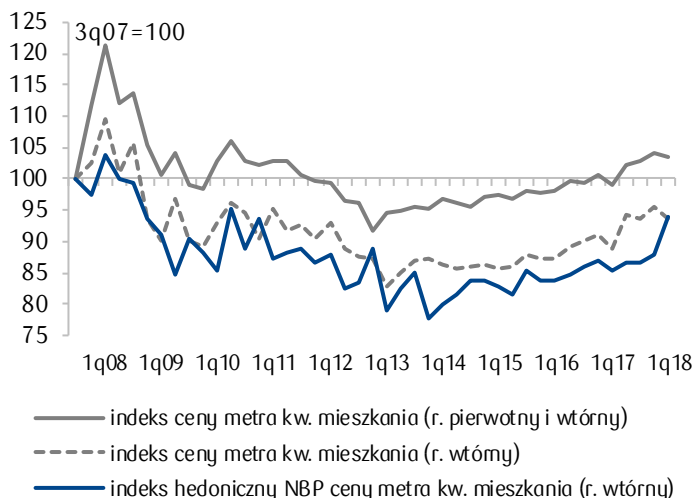
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



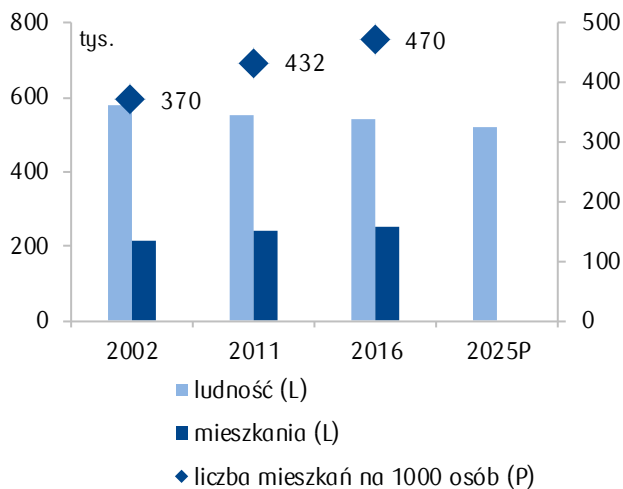
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

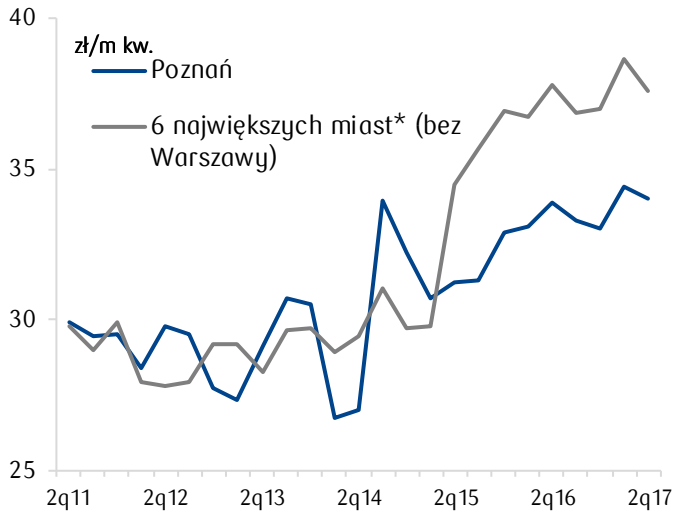


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

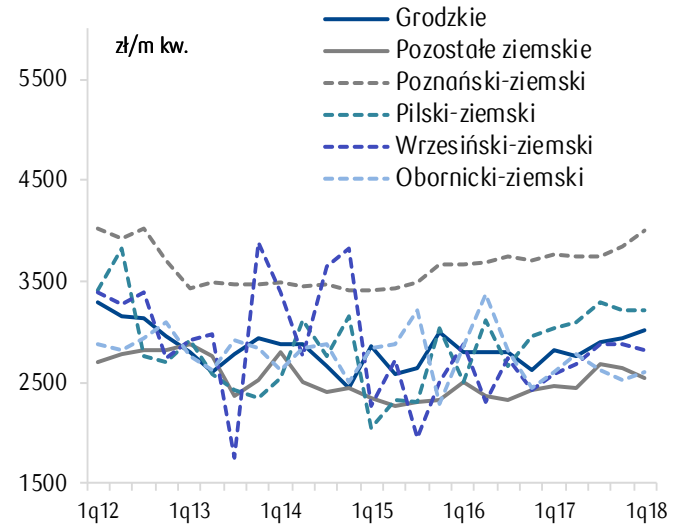


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 104; mieszkania rp - 149; domy rw - 14.

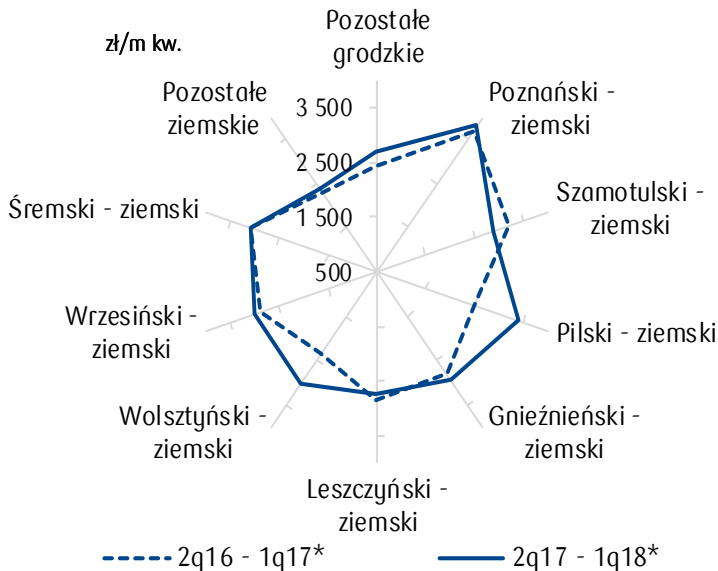
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



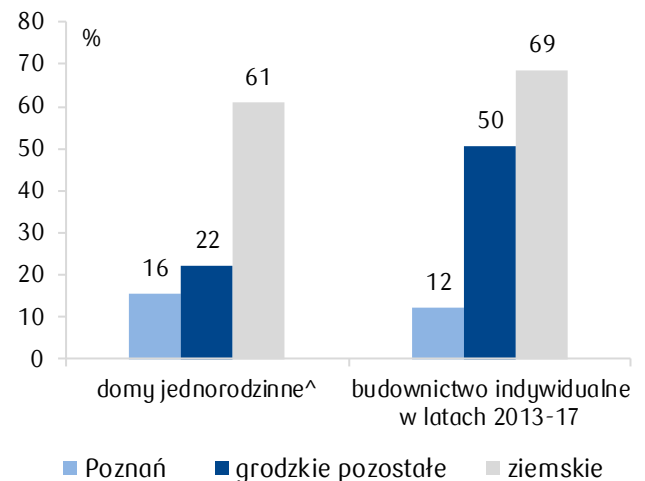
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Poznań	4 303	3 683	3 882	3 560	3 907	4 231	4 232
Pozostałe grodzkie	3 210	2 410	2 489	2 462	2 388	2 658	2 709
Poznański - ziemski	3 455	3 274	3 414	3 522	3 667	3 753	3 802
Szamotulski - ziemski	2 147	2 318	2 375	2 683	2 920	2 846	2 876
Piłski - ziemski	2 364	1 936	2 505	2 323	2 619	2 606	3 402
Gnieźnieński - ziemski	2 639	2 604	2 117	2 581	2 637	2 778	2 950
Leszczyński - ziemski	2 727	2 042	2 125	2 228	2 574	3 144	2 732
Wolsztyński - ziemski	1 404	1 649	2 311	2 725	2 700	2 947	3 025
Wrzesiński - ziemski	2 506	2 230	2 172	2 135	2 947	2 655	2 988
Śremski - ziemski	2 398	2 338	2 426	2 791	3 036	3 127	3 073
Pozostałe ziemskie	2 202	2 053	2 065	1 919	2 306	2 394	2 374

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Poznań - 77; pozostałe powiaty grodzkie - 50; powiaty ziemskie - 952.

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	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Kalisz	43 370	24	19	26,5	424	18	2,3	39	272
Konin	29 478	5	21	24,9	391	95	2,1	34	133
Leszno	24 277	20	29	27,8	378	70	3,2	76	179
Poznań	254 074	19	16	30,4	470	42	6,2	12	4 069
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 652	29	55	25,7	309	35	2,1	80	154
czarnkowsko-trzcianecki	27 122	42	58	25,3	309	35	2,2	89	215
gnieźnieński	48 909	30	40	24,6	337	7	4,3	88	660
gostyński	21 575	27	64	26,1	284	10	2,9	62	268
grodziski	14 467	32	71	26,4	281	4	4,0	77	279
jarociński	21 077	23	63	25,4	294	3	2,3	81	204
kaliski	22 932	14	89	28,5	277	2	2,5	100	194
kępiński	17 013	27	68	28,4	301	41	3,6	85	243
kolski	29 021	15	66	26,5	329	42	1,9	100	141
koniński	36 171	14	92	27,3	279	22	3,3	99	472
kościański	24 321	29	61	26,4	307	19	3,2	62	340
krotoszyński	23 242	30	64	27,4	299	6	2,6	86	242
leszczyński	15 259	29	81	30,2	275	16	6,2	92	471
międzychodzki	12 377	24	51	27,2	334	9	3,2	86	107
nowotomyski	23 490	34	63	27,5	314	14	4,7	85	358
obornicki	18 877	26	49	25,6	317	3	4,1	62	338
ostrowski	51 057	23	60	28,1	316	18	3,3	69	640
ostrzeszowski	16 674	22	79	29,6	301	32	3,5	75	193
piłski	45 625	26	38	24,3	332	29	2,1	54	347
pleszewski	18 412	24	67	27,4	291	25	3,0	92	266
poznański	124 821	13	64	33,1	334	33	10,3	53	4 619
rawicki	18 978	34	56	27,2	314	10	2,9	71	195
śłupecki	18 413	20	71	26,7	309	38	2,6	100	126
szamotulski	28 946	28	58	27,1	320	7	4,5	78	493
średzki	18 120	25	53	26,0	314	21	5,8	54	406
śremski	19 356	19	41	24,6	317	14	5,0	52	360
turecki	26 199	10	65	25,9	311	42	2,0	100	137
wągrowiecki	21 951	28	55	25,5	314	7	4,5	79	331
wolsztyński	15 878	29	71	26,9	277	1	3,1	93	242
wrzesiński	25 499	21	55	26,5	331	6	7,6	40	1 024
złotowski	21 844	39	53	24,6	313	16	2,8	72	177

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Kalisz	101,6	-5,3	41,3	15,3	-2,6	-6,1	3 648	85	3,2
Konin	74,8	-8,9	29,5	15,3	-0,9	-6,7	3 785	88	7,9
Leszno	64,2	-2,9	23,7	15,8	1,5	0,6	3 406	79	3,9
Poznań	538,6	-5,6	232,6	14,7	1,0	-3,2	4 771	111	1,4
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,3	-1,5	15,4	17,2	-1,9	-1,6	3 533	82	7,6
czarnkowsko-trzcianiecki	87,6	-1,7	27,3	17,4	-0,2	-3,6	3 699	86	5,0
gnieźniński	145,3	0,5	46,4	16,5	1,9	0,8	3 528	82	6,1
gostyński	76,1	-1,7	21,4	17,5	1,8	-0,1	3 558	83	6,1
grodziski	51,7	1,7	13,8	18,1	4,7	5,4	3 006	70	4,4
jarociński	71,7	-0,3	20,6	17,0	0,6	0,0	3 066	72	5,4
kaliski	83,1	1,5	22,9	17,6	1,2	153,4	3 146	73	2,8
kępiński	56,4	-1,1	15,8	17,4	2,2	-1,1	2 658	62	1,9
kolski	87,8	-3,5	29,0	16,9	-1,3	-3,8	3 809	89	6,0
koniński	129,7	2,4	35,8	19,0	1,1	1,9	3 336	78	11,1
kościański	79,3	-0,8	23,6	17,0	2,0	-0,1	3 492	81	3,7
krotoszyński	77,7	-0,9	22,3	17,4	1,6	-0,6	3 202	75	4,0
leszczyński	55,9	5,6	14,1	18,0	3,3	8,9	3 925	92	3,3
międzychodzki	37,0	-0,1	11,6	17,0	1,3	-2,5	3 407	79	5,0
nowotomyski	75,2	2,2	22,5	17,2	3,0	3,5	3 769	88	2,5
obornicki	59,7	2,2	18,2	17,3	2,6	1,7	3 868	90	4,0
ostrowski	161,8	-0,4	48,5	16,8	1,3	1,2	3 577	83	3,2
ostrzeszowski	55,5	-0,1	15,7	17,7	0,4	1,6	3 509	82	4,8
pilski	137,1	-2,2	46,9	17,0	0,5	-2,0	3 772	88	5,1
pleszewski	63,2	-1,4	17,3	17,6	0,5	0,1	3 399	79	3,7
poznański	381,6	15,1	105,8	16,4	6,5	21,6	3 856	90	1,8
rawicki	60,4	-0,7	18,2	17,4	1,2	0,9	3 182	74	4,7
słupecki	59,6	-3,1	17,7	17,4	0,6	-0,7	3 317	77	8,4
szamotulski	90,9	2,0	26,5	16,8	1,5	5,6	4 197	98	3,9
średzki	58,2	2,5	17,1	17,0	3,1	8,0	3 785	88	6,4
śremski	61,2	0,5	18,3	16,9	2,5	2,0	3 411	80	2,4
turecki	84,3	-1,4	26,0	17,3	-0,3	-0,4	3 167	74	4,7
wągrowiecki	70,2	0,5	21,5	17,6	1,5	3,6	3 489	81	6,9
wolsztyński	57,3	1,6	15,6	17,9	3,4	0,3	3 316	77	1,8
wrzesiński	77,4	-0,6	23,7	16,8	1,8	3,7	3 608	84	4,1
złotowski	69,8	-1,9	22,6	18,1	1,9	-0,8	3 222	75	8,3

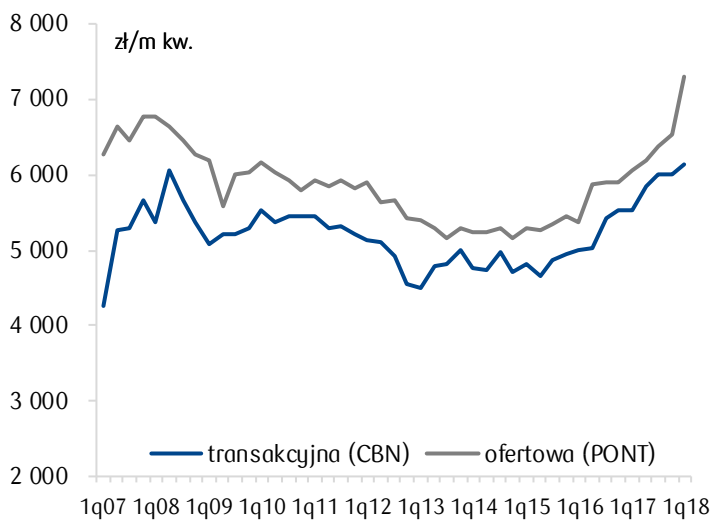
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

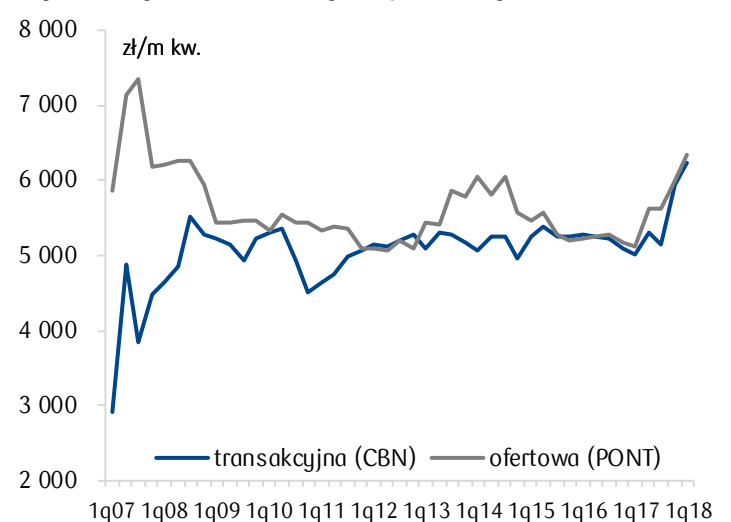
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 000	5 030	5 421	5 522	5 519	5 847	6 012	6 019	6 133	1,9	11,1
cena ofertowa (PONT)	5 364	5 872	5 907	5 901	6 058	6 197	6 385	6 547	7 308	11,6	20,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 264	5 249	5 234	5 084	5 020	5 292	5 156	5 933	6 232	5,0	24,1
cena ofertowa (PONT)	5 214	5 239	5 265	5 171	5 109	5 610	5 628	6 000	6 340	5,7	24,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 325	3 146	3 550	4 165	3 994	4 533	3 805	4 399	5 489	x	x

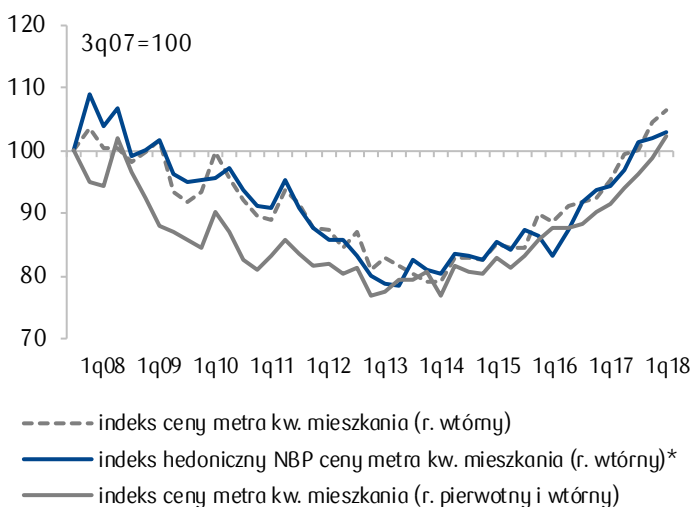
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



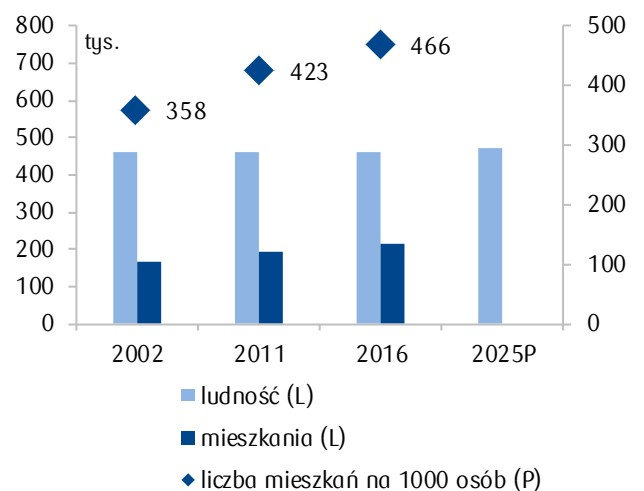
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



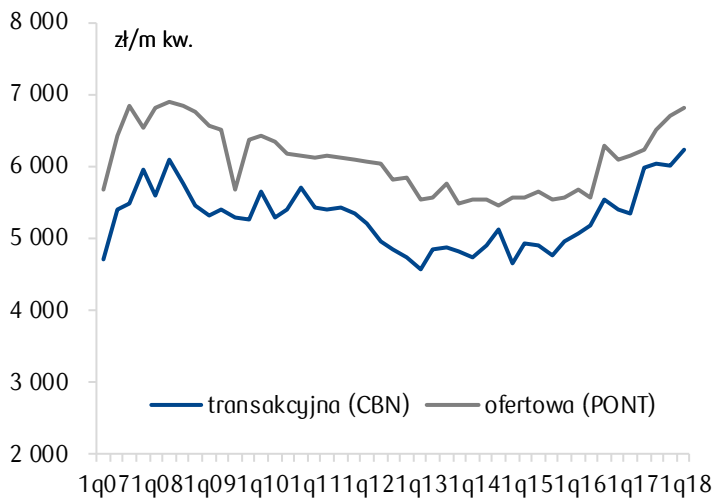
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 84; mieszkania rp - 112; domy rw - 2.

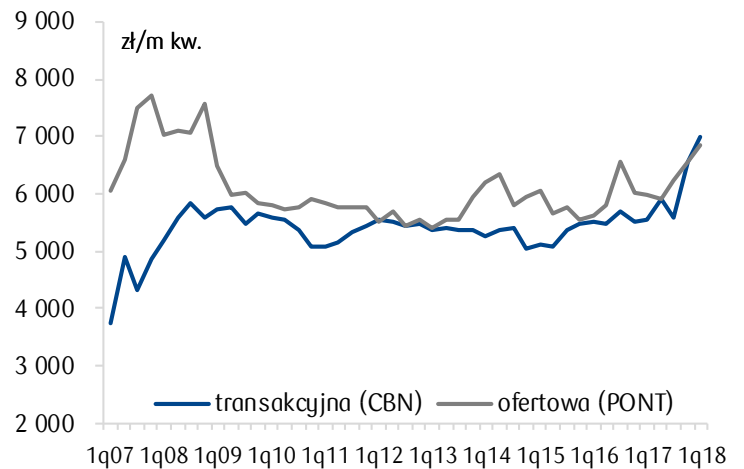
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 074	5 182	5 524	5 401	5 336	5 968	6 045	6 006	6 237	3,9	16,9
cena ofertowa (PONT)	5 676	5 554	6 296	6 083	6 155	6 237	6 496	6 706	6 807	1,5	10,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 517	5 489	5 715	5 532	5 560	5 931	5 571	6 553	7 000	6,8	25,9
cena ofertowa (PONT)	5 613	5 791	6 560	6 014	5 990	5 909	6 223	6 555	6 863	4,7	14,6

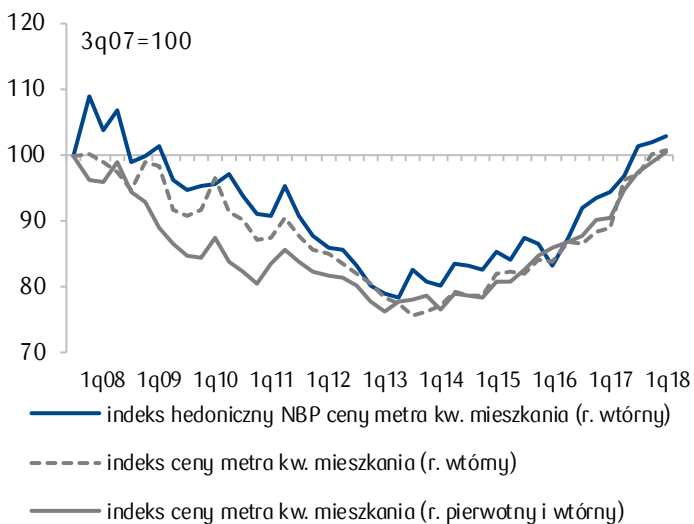
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



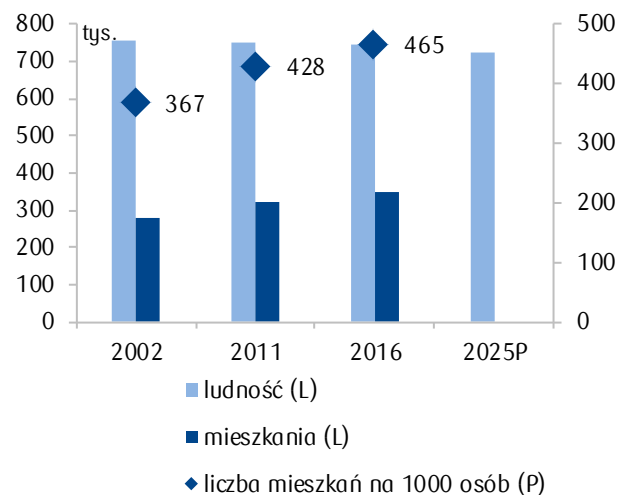
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

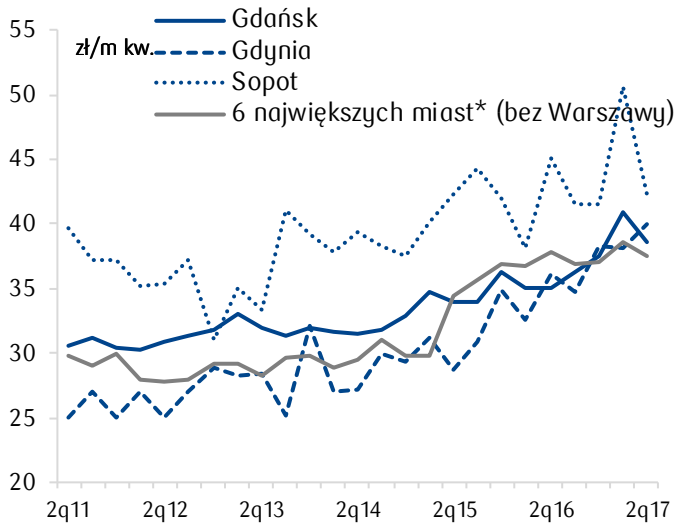


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

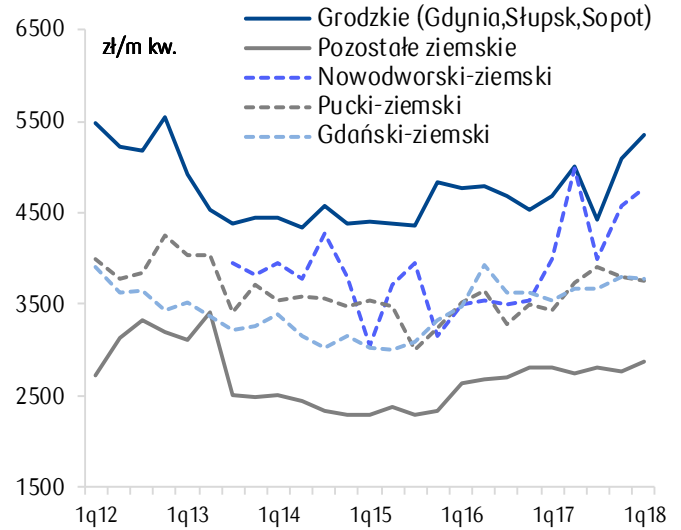


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 0; mieszkania rp - 0; domy rw - 0.

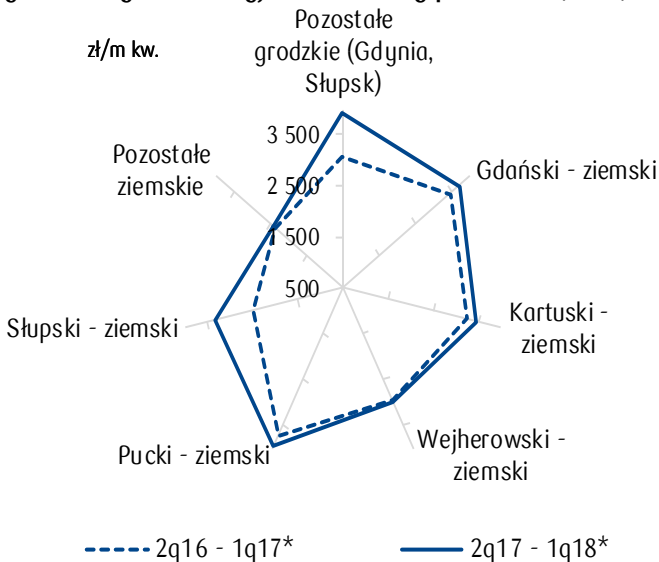
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



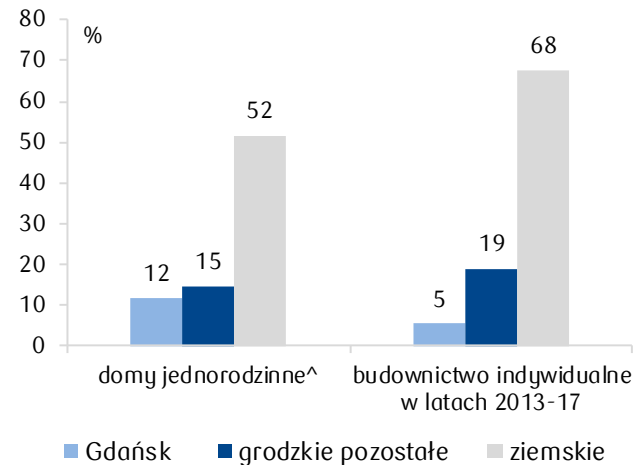
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Gdańsk	4 273	4 764	4 035	4 500	4 134	4 358	4 316
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 223	3 111	3 495	2 897	3 081	3 684	3 935
Gdański - ziemski	3 021	3 320	3 264	2 991	3 265	3 562	3 701
Kartuski - ziemski	2 643	2 950	2 637	2 863	3 264	3 385	3 444
Wejherowski - ziemski	2 804	2 803	2 791	2 612	2 936	2 960	2 993
Pucki - ziemski	3 126	3 195	3 169	3 485	3 657	3 901	3 926
Słupski - ziemski	2 090	2 442	2 528	2 331	2 457	3 341	3 310
Pozostałe ziemskie	2 202	2 142	2 011	2 065	2 359	2 384	2 402

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Gdańsk - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 46; powiaty ziemskie - 369.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Gdańsk	216 092	19	12	27,7	466	65	10,3	5	6 443
Gdynia	112 077	12	16	28,0	454	29	4,4	13	1 111
Słupsk	38 800	28	12	25,0	422	71	3,5	42	537
Sopot	19 136	40	13	32,9	519	54	2,4	14	136
ZIEMSKIE									
bytowski	22 583	33	55	23,0	286	17	2,5	98	0
chojnicki	29 058	25	57	24,7	300	4	3,6	87	518
człuchowski	17 887	33	44	23,7	315	8	1,9	100	101
gdański	36 633	13	54	29,0	328	60	10,2	47	1 304
kartuski	34 953	13	82	28,1	267	23	6,8	69	1 062
kościerski	21 155	18	65	26,2	295	36	3,8	76	278
kwidzyński	25 801	34	39	22,1	309	7	1,7	70	97
łęborski	21 906	33	39	25,1	331	12	3,2	70	182
malborski	21 690	32	34	22,8	339	23	2,7	76	162
nowodworski	12 935	31	55	29,8	359	44	4,2	65	252
pucki	28 013	16	64	34,8	334	17	7,8	63	809
słupski	32 258	39	50	25,5	327	15	5,0	63	564
starogardzki	39 399	23	57	24,8	309	9	3,0	85	417
sztumski	12 877	34	46	21,9	305	23	1,5	92	49
tczewski	37 420	25	32	22,0	323	18	3,2	59	305
wejherowski	68 107	13	50	25,4	322	28	5,2	69	1 326

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, dane dostępne do 08.06.2018

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.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)	
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Gdańsk	464,3	-1,4	189,2	14,9	1,4	1,1	5 119	119	3,0
Gdynia	246,3	-4,5	102,9	14,9	-1,1	-2,8	4 799	112	2,9
Słupsk	91,5	-6,5	39,4	14,8	-2,3	-5,1	3 620	84	4,1
Sopot	36,5	-7,9	18,3	13,3	-4,8	-8,6	5 104	119	2,1
ZIEMSKIE									
bytowski	79,1	-0,5	24,1	18,0	2,8	3,8	3 602	84	10,8
chojnicki	97,3	0,3	29,5	18,0	3,5	3,1	3 276	76	9,7
człuchowski	56,7	-3,4	19,0	17,2	0,5	-1,8	3 480	81	11,4
gdański	114,0	15,9	32,1	17,7	5,9	20,7	3 951	92	4,8
kartuski	133,8	11,4	33,4	19,2	8,7	21,1	3 478	81	3,5
kościerski	72,3	1,4	21,1	18,2	4,9	7,5	3 285	77	6,7
kwidzyński	83,4	-0,5	27,8	17,7	0,9	-0,9	3 891	91	6,3
łęborski	66,3	-0,7	22,4	17,2	0,7	2,4	3 705	86	8,1
malborski	63,9	-2,7	23,3	17,3	-1,0	-1,6	3 496	82	12,4
nowodworski	35,9	-2,5	12,2	17,2	-0,4	-3,5	3 564	83	14,6
pucki	84,7	6,6	24,2	17,9	3,1	59,0	3 780	88	8,0
słupski	98,7	0,8	32,0	17,0	0,5	2,4	3 643	85	8,2
starogardzki	127,9	0,7	39,9	17,8	2,3	2,9	3 644	85	5,8
sztumski	41,9	-2,8	13,8	17,5	0,7	-7,2	3 512	82	10,7
tczewski	115,9	-0,6	38,1	17,1	0,7	0,5	3 960	92	7,1
wejherowski	213,8	8,6	63,5	17,9	5,8	11,1	3 554	83	7,0

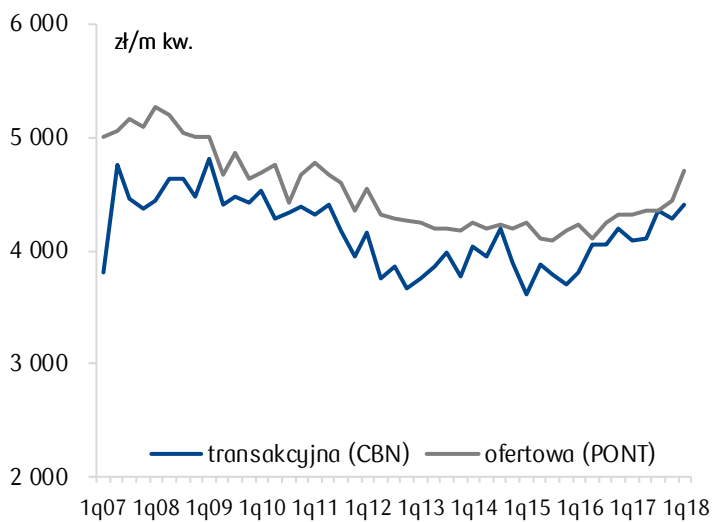
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

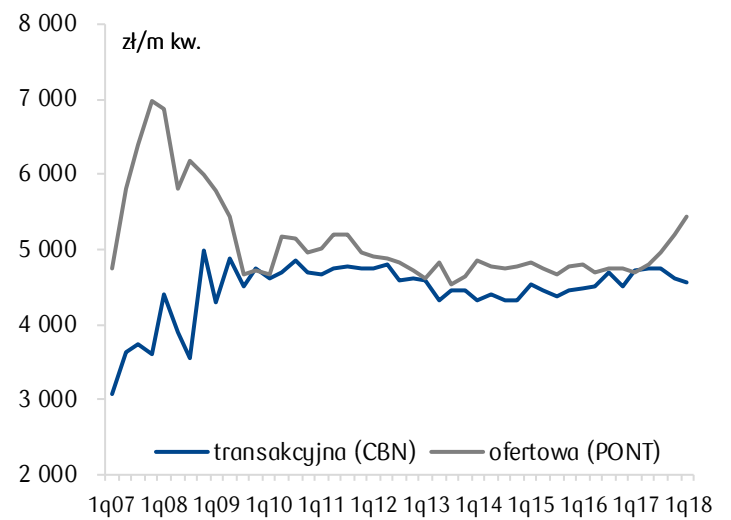
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 813	4 055	4 051	4 196	4 086	4 100	4 360	4 283	4 401	2,8	7,7
cena ofertowa (PONT)	4 237	4 109	4 250	4 318	4 318	4 345	4 345	4 439	4 711	6,1	9,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 483	4 515	4 691	4 502	4 718	4 737	4 756	4 599	4 558	-0,9	-3,4
cena ofertowa (PONT)	4 798	4 694	4 746	4 745	4 699	4 797	4 947	5 198	5 423	4,3	15,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 811	3 493	3 357	3 443	3 793	3 844	3 260	3 871	3 298	x	x

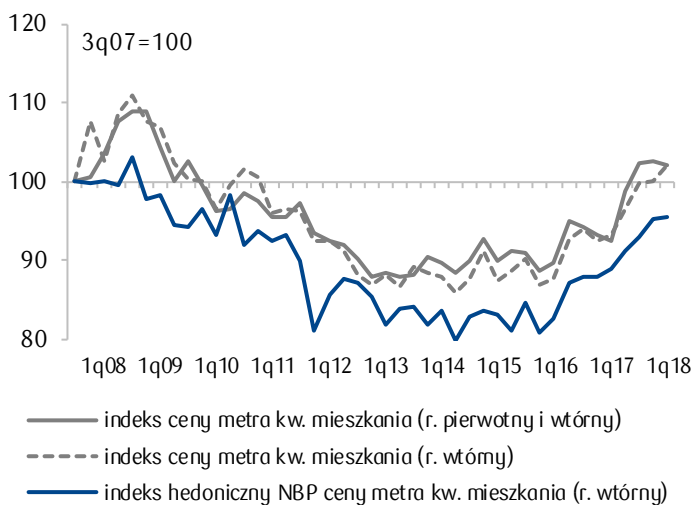
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



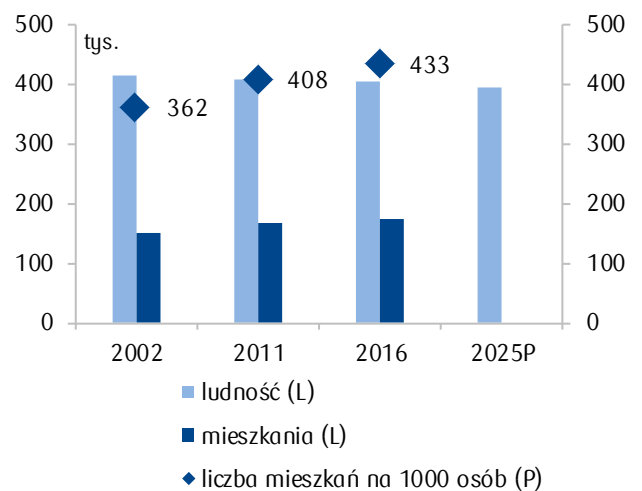
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

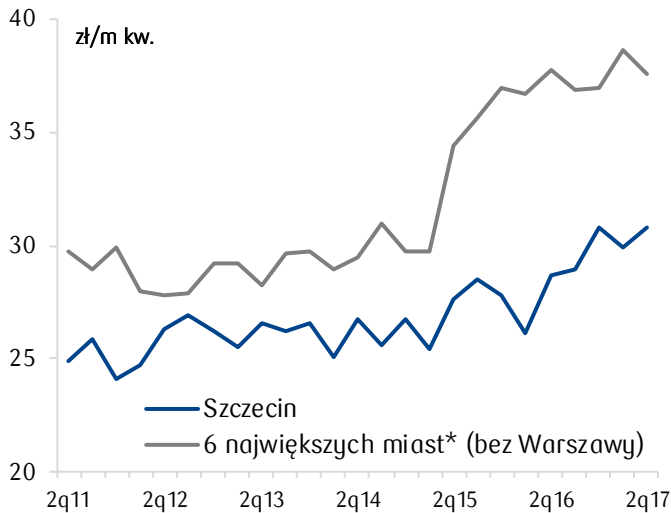


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

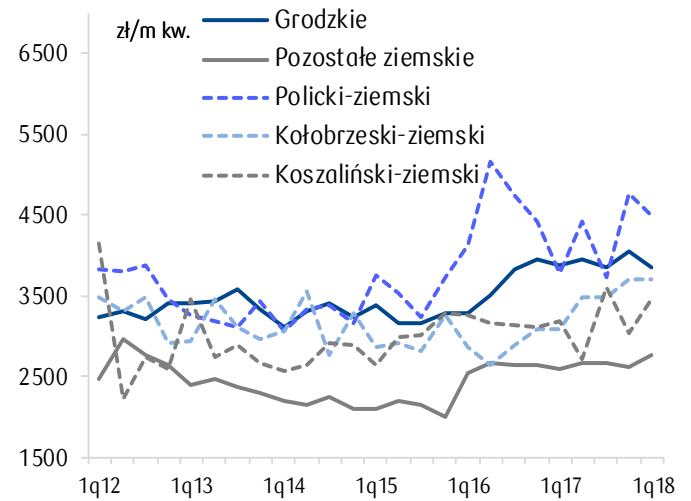


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 53; mieszkania rp - 44; domy rw - 10.

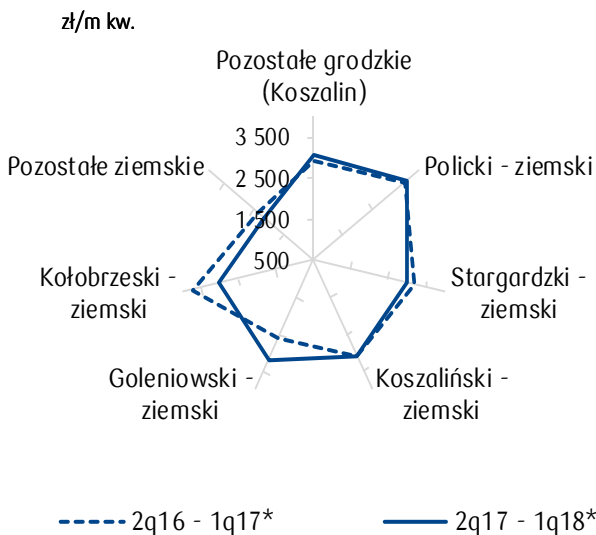
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



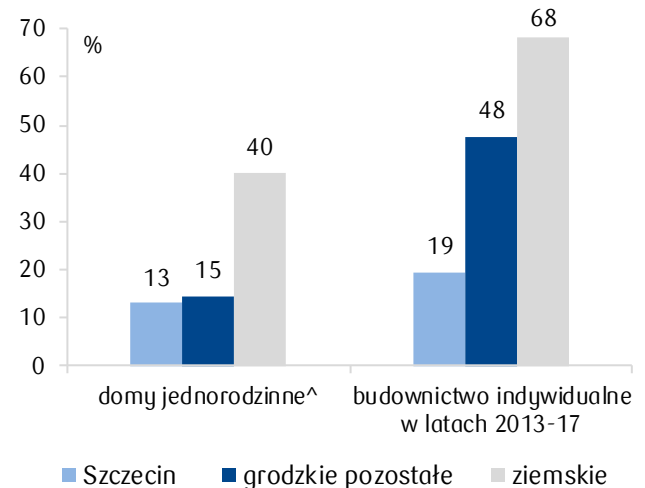
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Szczecin	4 065	3 032	3 947	3 616	3 534	3 900	3 897
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	2 971	3 321	3 168	2 891	2 981	2 842	3 072
Policki - ziemski	3 769	3 387	3 743	3 218	3 585	3 541	3 621
Stargardzki - ziemski	3 144	2 991	2 916	3 052	2 629	3 119	3 010
Koszaliński - ziemski	2 519	2 816	2 665	2 950	3 100	3 051	3 110
Goleniowski - ziemski	2 898	2 582	2 832	2 495	2 489	3 081	3 199
Kołobrzescki - ziemski	2 885	2 573	2 957	3 193	3 863	3 484	3 011
Pozostałe ziemskie	2 424	2 365	1 945	1 999	2 382	2 179	2 145

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Szczecin - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 26; powiaty ziemskie - 233.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Koszalin	45 809	14	16	27,2	425	36	4,8	52	510
Szczecin	175 163	29	13	27,6	433	48	4,7	19	2 662
Świnoujście	20 393	15	12	33,3	496	49	3,5	33	245
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 698	42	37	24,1	346	19	1,8	66	130
choszczeński	16 547	38	45	23,3	336	2	2,1	87	81
drawski	20 150	39	42	24,5	348	24	2,4	87	124
goleniowski	27 220	33	45	25,0	330	5	2,9	86	197
gryficki	20 760	41	44	25,6	339	8	1,3	97	81
gryfiński	27 073	36	44	23,5	325	9	2,2	84	153
kamieński	20 431	36	44	33,5	432	8	5,2	44	288
kołobrzeski	34 161	22	27	33,3	430	35	6,6	35	801
koszaliński	22 113	40	57	29,6	335	19	7,1	73	654
łobeski	12 814	43	44	23,5	340	5	1,1	84	32
myśliborski	22 240	38	42	23,6	332	10	2,7	62	189
policki	27 716	20	35	32,7	359	43	6,3	63	542
pyrzycki	12 679	34	48	22,8	317	8	1,6	91	80
sławieński	18 776	47	55	26,8	329	57	3,6	94	198
stargardzki	41 204	29	32	23,1	343	8	2,0	73	242
szczecinecki	28 095	36	31	24,1	358	59	1,4	68	101
świdwiński	16 598	43	37	24,2	348	18	1,5	82	49
wałcki	18 825	35	37	24,6	349	4	1,6	83	115

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, dane dostępne do 08.06.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Koszalin	107,7	-3,9	45,6	15,2	-1,2	-0,1	3 821	89	5,7
Szczecin	403,9	-3,3	170,3	15,1	-1,4	-2,5	4 539	106	3,2
Świnoujście	41,0	-3,1	18,1	14,3	-3,8	-2,0	4 307	100	5,2
ZIEMSKIE									
białogardzki	48,0	-4,8	17,5	17,0	-1,3	-4,4	3 607	84	19,1
choszczeński	48,9	-5,0	16,9	17,1	-1,5	-6,4	3 515	82	17,8
drawski	57,7	-4,2	21,4	16,5	-0,2	-4,3	3 197	75	15,4
goleniowski	82,6	1,2	27,7	17,2	0,8	1,1	3 873	90	6,4
gryficki	60,9	-2,5	20,7	16,5	-0,5	-4,5	3 333	78	11,1
gryfiński	83,0	-2,1	27,8	16,9	0,1	-3,6	3 682	86	11,5
kamieński	47,3	-4,9	17,4	15,7	-2,3	-0,3	3 329	78	15,7
kołobrzeski	79,6	-1,6	30,1	16,1	-0,5	1,8	3 504	82	4,7
koszaliński	66,3	1,3	22,1	17,5	0,4	84,7	3 558	83	14,4
łobeski	37,4	-5,5	13,3	16,4	-0,5	-6,3	3 594	84	20,8
myśliborski	66,6	-4,1	22,8	16,6	-1,3	-5,5	3 544	83	9,0
policki	78,3	10,7	25,5	16,7	3,4	14,7	4 507	105	5,8
pyrzycki	39,9	-3,7	13,0	16,7	-1,3	-4,5	3 429	80	13,9
sławieński	56,8	-2,7	19,6	17,4	-0,9	-4,7	3 252	76	15,1
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	0,0	-1,2	3 609	84	8,9
szczecinecki	78,2	-3,9	29,3	16,9	-2,3	-2,5	3 706	86	16,5
świdwiński	47,6	-5,9	17,6	16,4	-2,4	-1,8	3 223	75	16,5
wałcki	53,7	-4,4	20,3	17,1	-0,9	-5,1	3 558	83	9,6

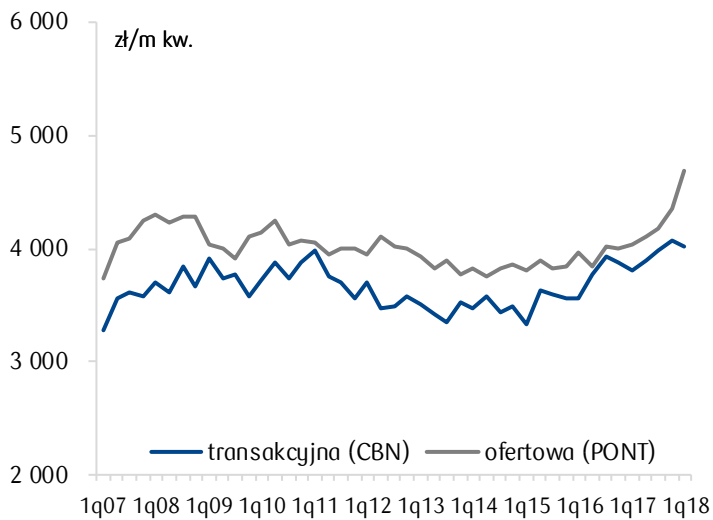
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

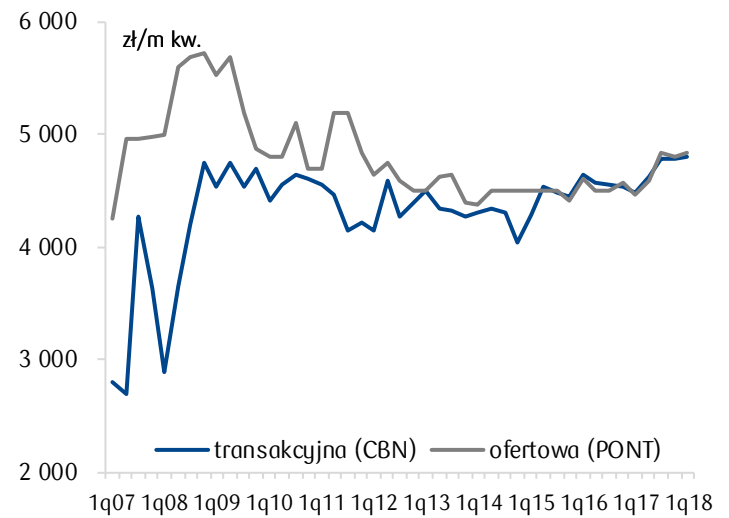
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 552	3 773	3 935	3 872	3 809	3 898	3 987	4 065	4 015	-1,2	5,4
cena ofertowa (PONT)	3 962	3 834	4 016	4 000	4 030	4 098	4 184	4 347	4 683	7,7	16,2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 645	4 578	4 557	4 535	4 477	4 629	4 781	4 788	4 809	0,4	7,4
cena ofertowa (PONT)	4 603	4 500	4 500	4 568	4 474	4 600	4 840	4 800	4 840	0,8	8,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 940	2 511	3 415	2 970	3 132	3 543	3 356	3 411	2 538	x	x

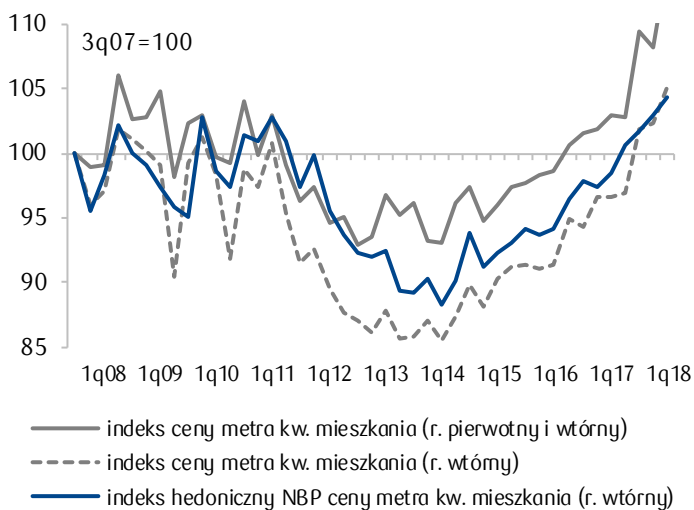
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



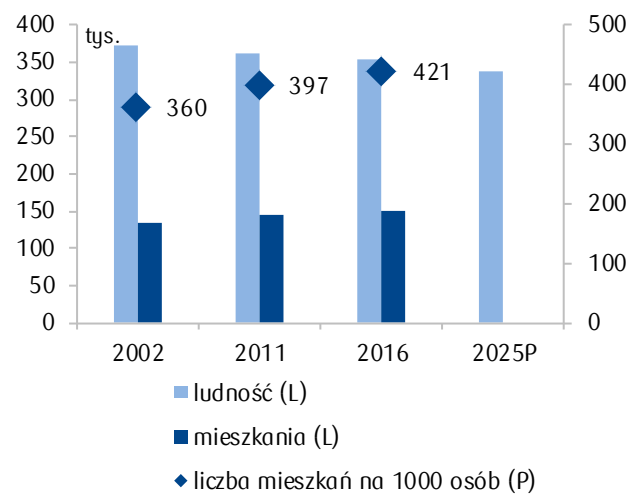
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

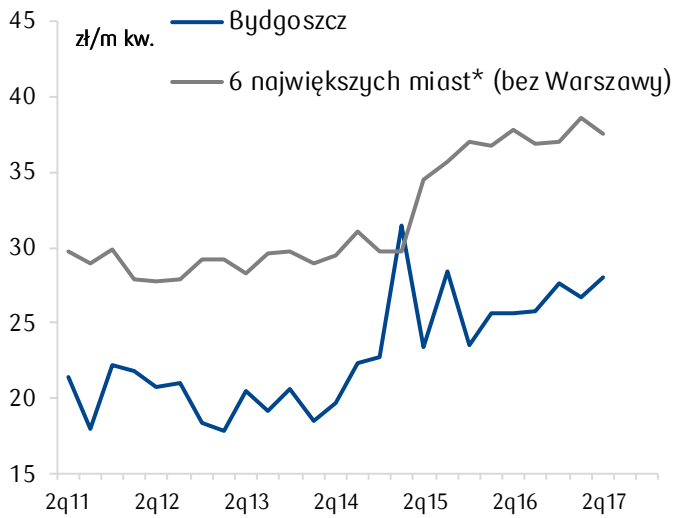


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

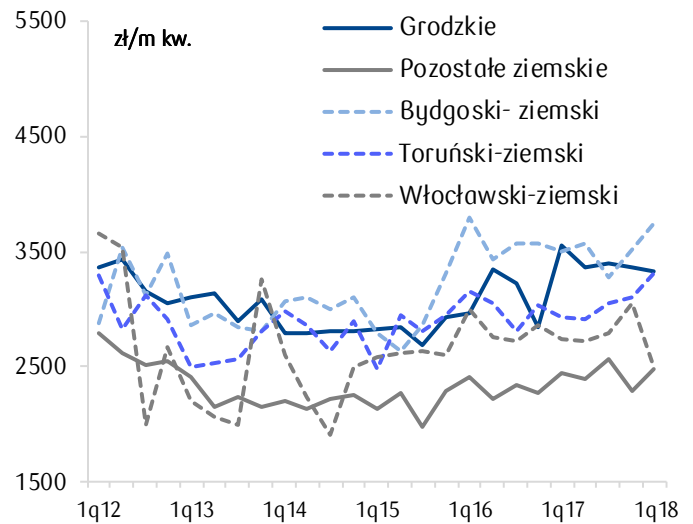


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 87; mieszkania rp - 49; domy rw - 6.

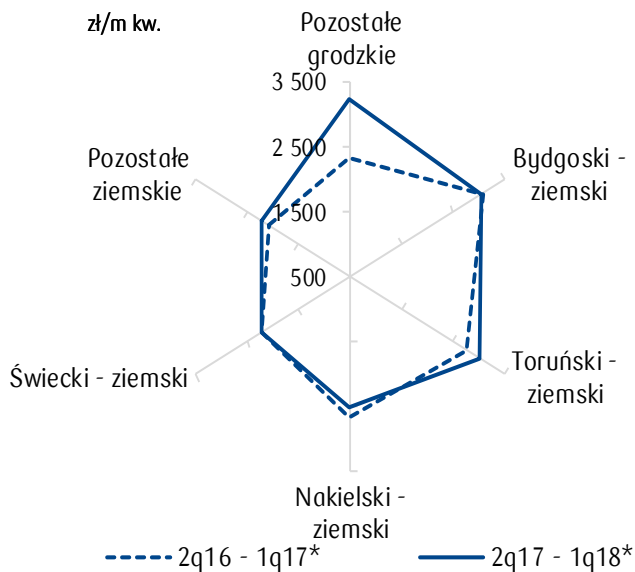
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



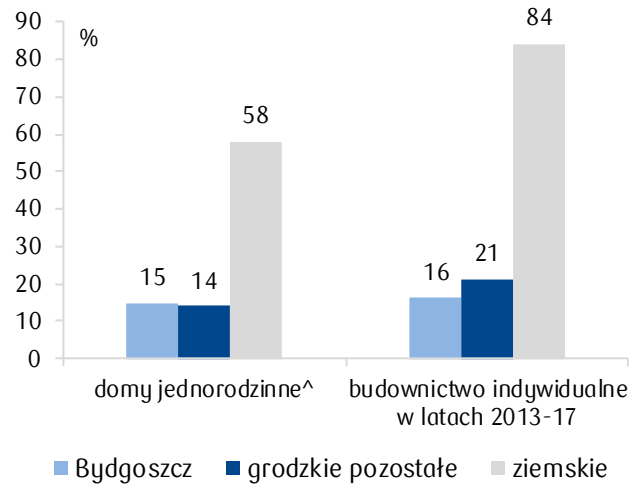
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Bydgoszcz	3 289	3 086	2 884	3 039	2 918	3 450	3 346
Pozostałe grodzkie	3 144	3 076	2 761	3 039	2 156	3 037	3 250
Bydgoski - ziemski	3 190	2 943	2 424	2 693	2 630	2 998	3 044
Toruński - ziemski	2 953	2 593	2 658	2 350	2 702	3 028	3 017
Nakielski - ziemski	2 247	2 300	2 424	1 935	2 661	2 567	2 491
Świecki - ziemski	1 579	1 667	1 849	2 092	2 214	2 218	2 206
Pozostałe ziemskie	1 874	1 619	1 893	1 859	2 003	2 218	2 204

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Bydgoszcz - 36; pozostałe powiaty grodzkie - 52; powiaty ziemskie - 281.

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	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Bydgoszcz	148 901	19	15	24,4	421	36	3,1	16	1 431
Grudziądz	38 612	24	12	23,1	402	65	1,9	52	287
Toruń	88 589	17	14	25,7	437	51	4,9	12	1 214
Włocławek	46 110	12	16	23,0	410	33	1,8	38	197
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 638	15	65	28,7	355	3	3,0	82	230
brodnicki	25 654	23	61	26,0	326	11	4,7	49	377
bydgoski	36 127	19	68	30,4	316	4	6,8	90	806
chełmiński	16 451	35	47	23,0	315	5	2,2	94	119
golubsko-dobrzyński	14 226	25	62	25,0	314	4	2,8	82	185
grudziądzki	12 022	28	67	25,1	298	9	2,8	98	122
inowrocławski	57 489	22	30	23,0	355	8	2,4	60	494
lipnowski	19 833	15	75	23,3	298	3	2,4	96	149
mogileński	14 319	31	58	24,5	310	1	2,1	98	115
nakielski	25 938	31	50	22,1	299	2	2,9	90	288
radziejowski	12 306	19	79	26,1	299	1	1,7	83	53
rypiński	13 858	14	60	24,2	313	1	2,1	79	101
sępoleński	12 164	32	57	22,6	294	10	2,1	89	91
świecki	31 208	31	55	24,0	313	5	2,0	84	260
toruński	30 982	22	69	26,8	297	7	6,2	91	656
tucholski	14 488	30	70	24,8	299	1	2,8	98	112
wąbrzeski	11 338	35	52	24,0	326	8	1,6	96	47
włocławski	26 803	21	81	26,1	309	5	2,4	98	185
żniński	21 488	29	52	23,2	305	11	2,7	92	208

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Bydgoszcz	352,3	-6,0	145,8	15,2	-1,3	-4,6	3 951	92	3,9
Grudziądz	95,6	-5,3	38,6	15,2	-2,2	-3,5	3 324	78	10,8
Toruń	202,6	-4,3	84,5	15,8	0,9	0,2	4 171	97	5,1
Włocławek	111,8	-6,5	45,8	15,0	-2,6	-6,5	3 770	88	12,3
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	55,3	-2,3	18,5	16,4	-3,0	-0,2	3 170	74	14,0
brodnicki	78,9	0,9	24,2	18,1	1,9	3,2	3 348	78	7,6
bydgoski	116,0	9,8	33,3	17,6	2,5	13,7	3 657	85	6,5
chełmiński	52,3	-2,3	17,0	17,6	0,2	1,1	3 435	80	13,5
golubsko-dobrzyński	45,3	-0,2	14,1	18,3	-0,2*	0,9	3 676	86	10,9
grudziądzki	40,4	-1,6	12,2	18,1	0,7	0,1	3 564	83	14,6
inowrocławski	161,6	-4,2	56,9	16,1	-2,1	-2,6	3 427	80	14,5
lipnowski	66,5	-1,8	20,7	18,7	-0,1	-0,9	3 056	71	17,4
mogileński	46,0	-3,6	14,9	17,3	-0,3	-3,3	3 399	79	11,8
nakielski	86,8	-0,8	26,2	17,8	1,3	-0,1	3 321	77	13,5
radziejowski	40,9	-4,9	12,9	17,0	-1,8	-6,6	3 190	74	17,7
rypiński	44,0	-2,9	14,4	17,1	-1,3	-4,3	3 273	76	11,2
sępoleński	41,4	-2,0	12,8	17,3	-0,3	-0,5	3 324	78	13,5
świecki	99,5	-0,5	32,3	17,3	-0,1	-1,6	3 630	85	8,9
toruński	105,6	9,6	29,7	18,1	2,5	11,1	3 298	77	12,6
tucholski	48,4	-0,7	14,4	18,0	1,8	0,5	3 154	74	12,8
wąbrzeski	34,6	-3,3	11,7	17,6	0,4	-4,0	3 479	81	13,3
włocławski	86,6	-1,9	26,1	17,5	-1,8	0,0	3 270	76	18,0
żniński	70,5	-2,2	22,2	17,1	-0,2	0,1	3 140	73	12,2

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

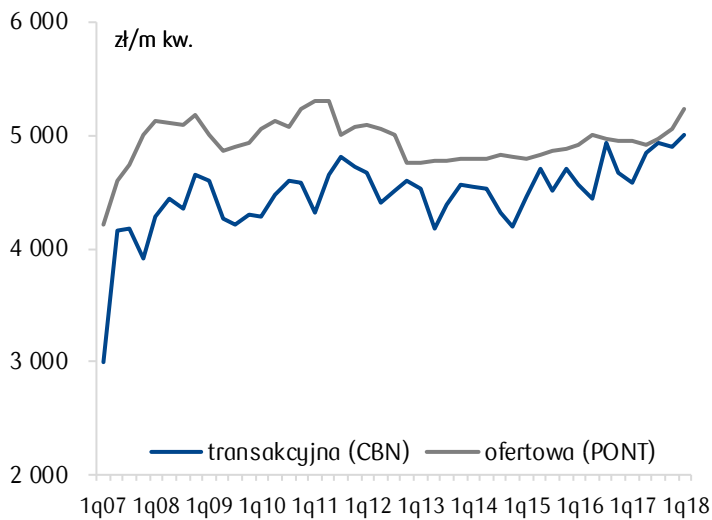
uwaga: *2015

Lubelskie - Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

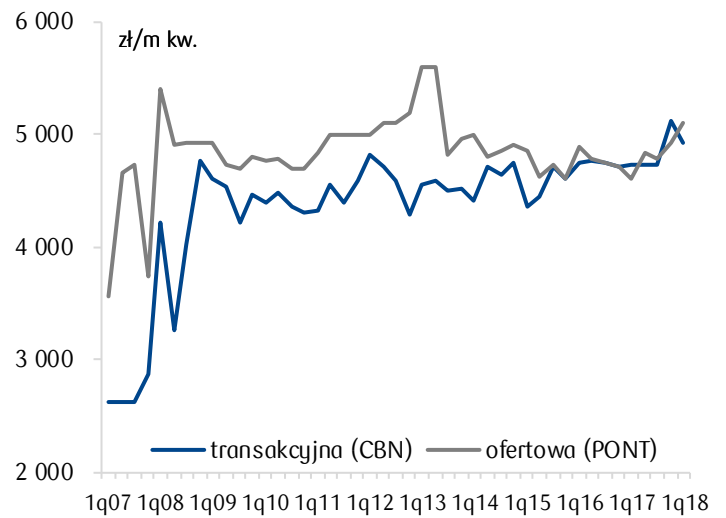
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 573	4 438	4 929	4 675	4 583	4 850	4 941	4 907	5 001	1,9	9,1
cena ofertowa (PONT)	4 926	5 000	4 973	4 949	4 949	4 914	4 973	5 053	5 233	3,5	5,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 756	4 767	4 745	4 723	4 734	4 729	4 731	5 129	4 930	-3,9	4,1
cena ofertowa (PONT)	4 894	4 784	4 750	4 716	4 602	4 839	4 792	4 927	5 100	3,5	10,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 870	3 335	2 352	3 539	3 037	2 214	3 770	3 590	4 362	x	x

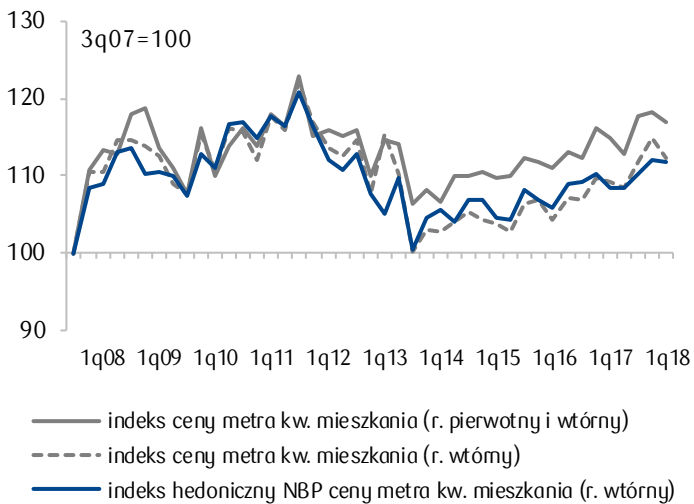
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



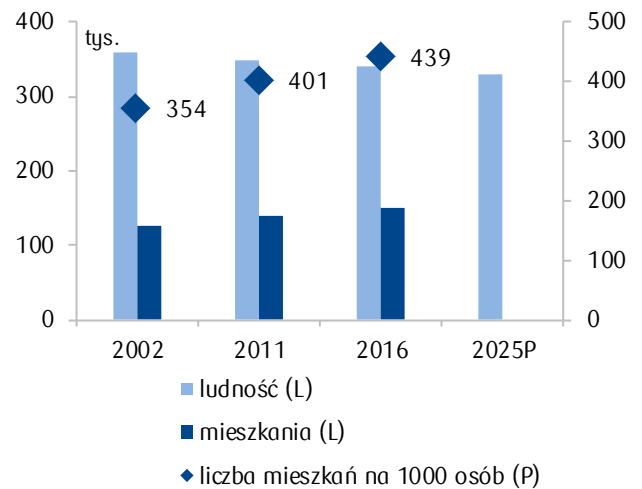
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

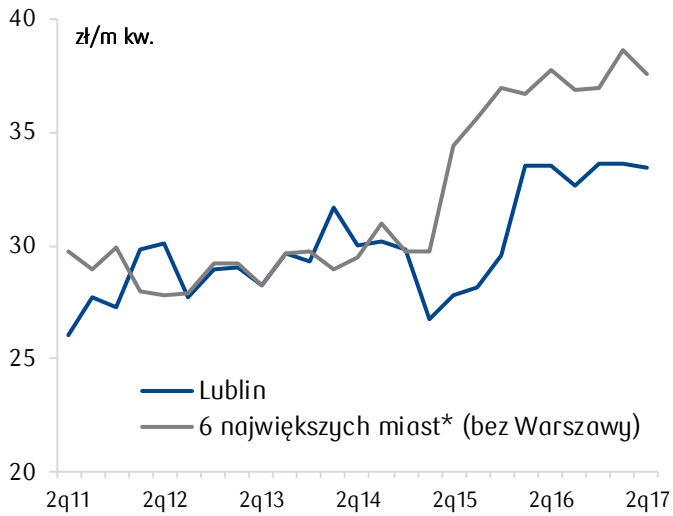


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

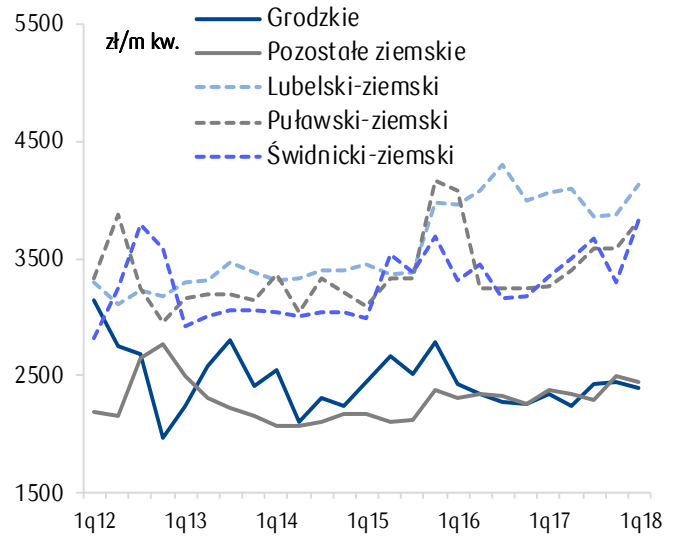


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 54; mieszkania rp - 102; domy rw - 3.

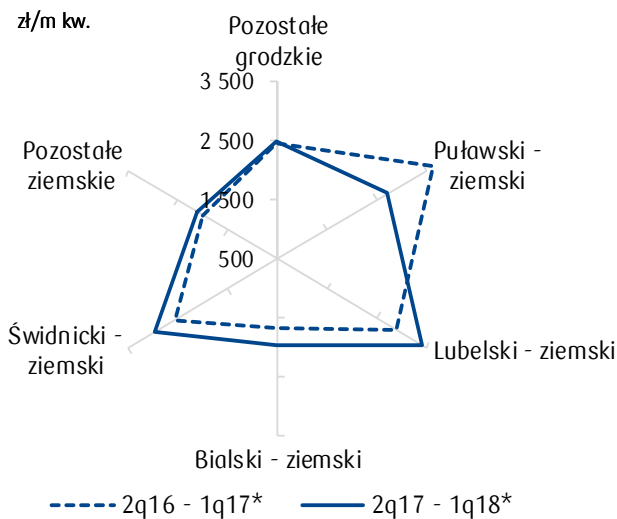
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



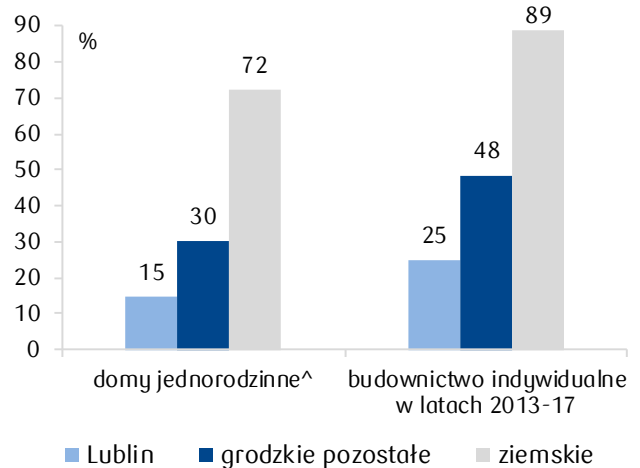
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Lublin	3 259	3 284	3 380	2 779	3 355	3 590	3 759
Pozostałe grodzkie	2 103	1 989	2 042	2 141	2 330	2 494	2 489
Puławski - ziemski	2 575	2 375	3 021	3 006	2 973	2 853	2 723
Lubelski - ziemski	2 438	2 281	2 725	2 875	2 916	3 226	3 418
Bialski - ziemski	1 921	1 764	1 875	1 463	1 855	2 068	1 970
Świdnicki - ziemski	2 388	1 508	1 929	4 514	2 291	2 673	2 976
Pozostałe ziemskie	1 872	1 953	1 773	1 828	2 079	2 018	2 107

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Lublin - 24; pozostałe powiaty grodzkie - 15; powiaty ziemskie - 192.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- twa^ 2013-2017	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
GRODZKIE									
Biała Podlaska	22 022	8	38	27,0	384	63	5,6	54	446
Chełm	25 659	10	24	25,3	403	100	1,3	57	75
Lublin	149 506	9	15	26,4	439	51	6,2	25	2 716
Zamość	24 100	7	25	24,9	373	100	2,5	33	130
ZIEMSKIE									
bialski	39 222	14	83	29,6	349	33	2,7	93	294
biłgorajski	31 413	6	80	27,7	307	65	2,5	85	316
chełmski	28 507	13	86	27,6	360	72	2,3	100	164
hrubieszowski	22 870	9	68	27,2	351	60	1,1	74	83
janowski	13 483	7	86	26,7	289	39	1,4	86	108
krasnostawski	24 676	12	77	30,3	380	53	1,5	91	112
kraśnicki	31 878	9	65	26,9	328	74	1,6	82	112
lubartowski	30 445	9	79	28,3	341	49	2,4	98	165
lubelski	49 736	8	90	32,0	327	73	5,3	93	881
łęczyński	18 644	6	59	26,3	325	100	3,8	88	221
łukowski	33 372	8	76	25,9	308	41	2,4	95	248
opolski	20 808	9	72	26,8	343	87	1,6	100	96
parczewski	13 019	10	73	29,0	367	62	2,2	100	98
puławski	42 670	6	52	27,3	372	91	2,8	62	274
radzyński	19 727	10	80	28,4	329	64	2,3	83	192
rycki	20 147	11	68	27,5	353	95	1,6	95	110
świdnicki	26 839	6	45	26,1	370	61	2,7	74	184
tomaszowski	28 111	5	79	28,3	330	59	1,0	89	63
włodawski	14 293	13	64	28,0	366	2	2,7	94	81
zamojski	36 623	10	93	30,6	339	53	2,0	100	192

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,5	-2,8	20,9	16,0	2,5	4,2	3 782	88	10,9
Chełm	63,3	-6,9	26,1	14,9	-2,2	-6,3	3 538	82	12,2
Lublin	339,9	-4,2	144,4	15,1	0,4	-1,8	4 169	97	6,1
Zamość	64,4	-6,4	24,2	15,9	0,6	-4,6	3 795	88	10,7
ZIEMSKIE									
białski	111,9	-2,7	35,7	18,4	-1,1	-4,2	3 184	74	10,5
biłgorajski	101,9	-4,3	30,8	17,7	-1,1	-3,2	3 531	82	5,6
chełmski	78,6	-2,9	26,6	17,6	-3,3	82,7	3 334	78	14,2
hrubieszowski	64,4	-8,8	22,6	16,8	-4,7	-11,8	3 426	80	13,9
janowski	46,3	-5,7	13,7	18,0	-2,2	-6,2	3 485	81	8,0
krasnostawski	64,4	-6,2	23,5	16,5	-5,2	-7,5	3 412	80	12,2
kraśnicki	96,6	-5,8	32,0	17,0	-2,6	-5,1	3 328	78	10,3
lubartowski	89,0	-2,3	29,5	17,4	-1,5	-3,2	3 238	76	12,0
lubelski	153,4	5,8	45,7	17,9	0,1	7,4	3 309	77	7,4
łęczyński	57,5	-1,6	19,0	17,8	3,3	0,7	5 295	123	6,1
łukowski	107,9	-3,5	31,6	18,4	1,2	-3,7	3 238	76	4,9
opolski	60,3	-6,0	20,8	17,0	-2,5	-5,3	3 344	78	9,5
parczewski	35,1	-5,9	12,1	16,8	-2,2	-8,5	3 352	78	8,3
puławski	114,2	-4,5	41,0	16,6	-3,1	-4,6	4 160	97	6,3
radzyński	59,6	-4,8	19,3	18,0	-0,6	-5,8	3 387	79	7,7
rycki	56,8	-6,5	19,0	17,4	-0,7	-4,2	3 339	78	9,1
świdnicki	72,4	-3,2	26,7	15,7	-1,4	-1,1	4 110	96	9,9
tomaszowski	84,4	-6,9	27,7	17,3	-2,9	-7,9	3 256	76	7,8
włodawski	38,9	-6,1	14,0	16,4	-2,5	-5,9	3 390	79	16,3
zamojski	107,6	-3,1	34,6	18,2	-3,8	-3,4	3 243	76	10,7

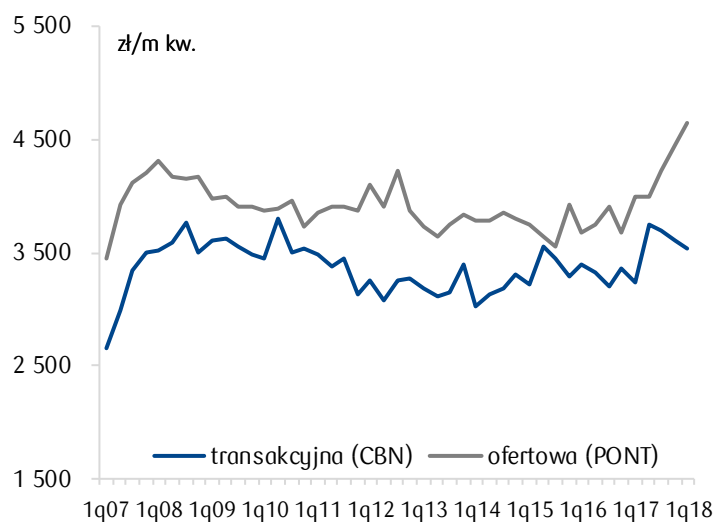
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

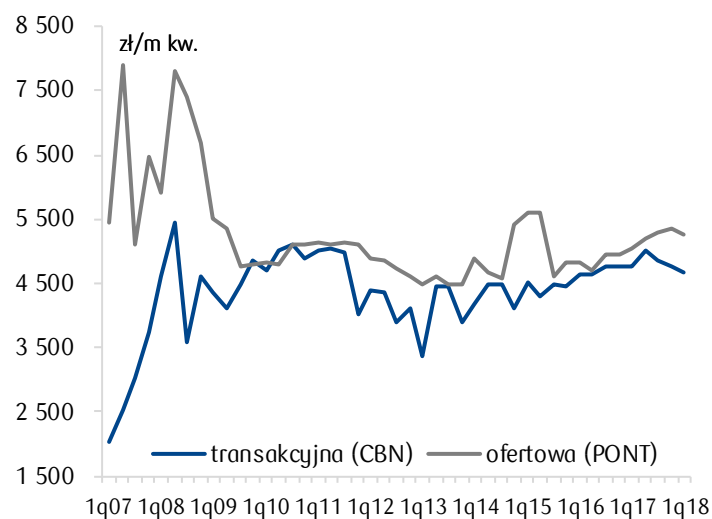
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 390	3 332	3 193	3 365	3 242	3 742	3 691	3 603	3 531	-2,0	8,9
cena ofertowa (PONT)	3 672	3 748	3 902	3 674	4 004	4 000	4 221	4 455	4 644	4,2	16,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 650	4 650	4 752	4 753	4 758	5 023	4 850	4 767	4 656	-2,3	-2,1
cena ofertowa (PONT)	4 824	4 692	4 964	4 964	5 054	5 210	5 284	5 360	5 255	-2,0	4,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 735	3 589	5 161	3 694	3 220	3 049	4 283	3 146	2 670	x	x

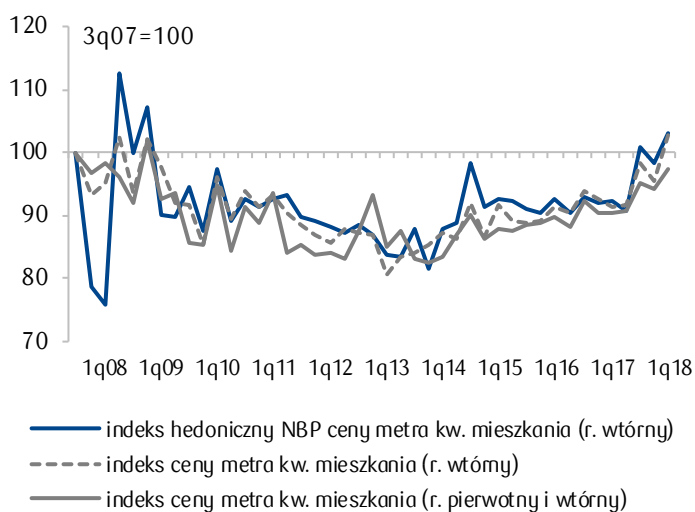
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



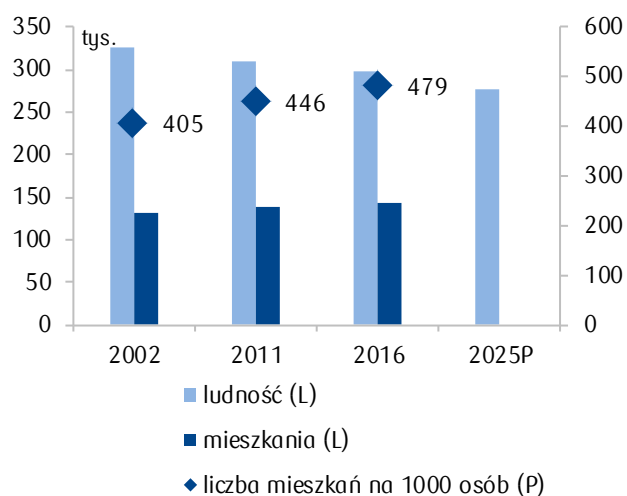
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

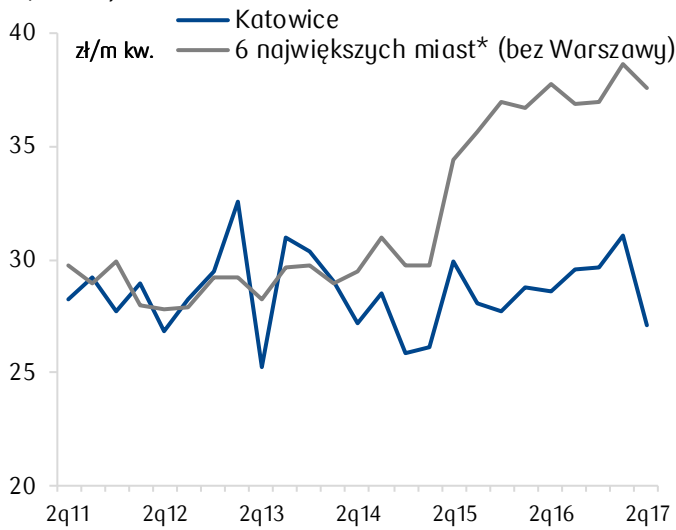


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

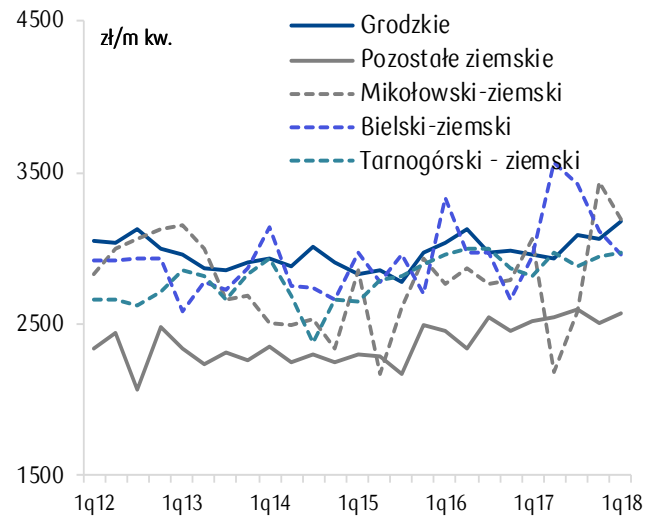


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 46; domy rw - 6.

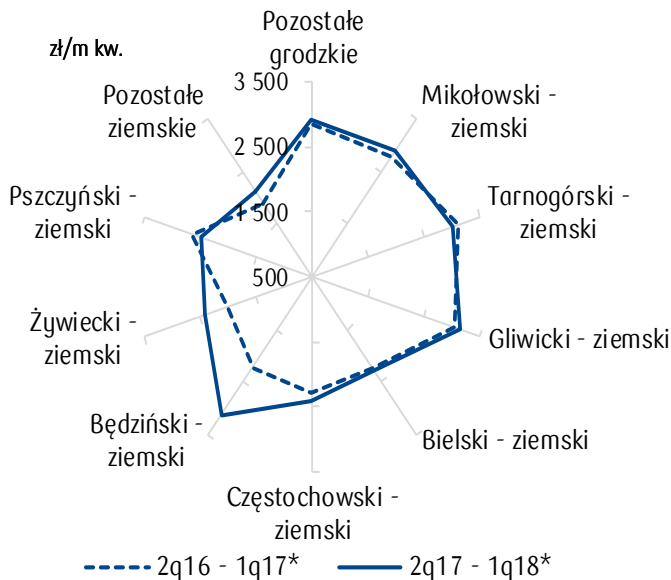
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



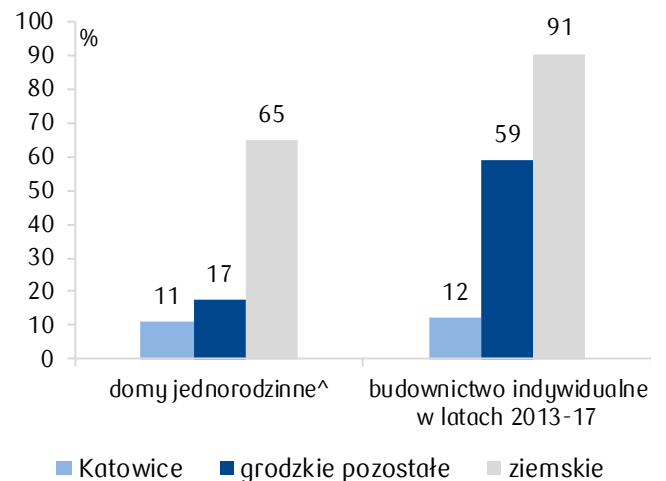
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 - 1q18*
Katowice	3 682	3 347	3 816	3 066	3 828	3 618	3 427
Pozostałe grodzkie	2 996	2 814	2 704	2 800	2 827	2 887	2 916
Mikołowski - ziemski	3 063	2 606	2 831	2 899	2 685	2 952	2 911
Tarnogórski - ziemski	2 813	2 534	2 602	2 458	3 077	3 030	3 014
Gliwicki - ziemski	2 749	2 464	2 304	2 415	2 745	3 284	3 134
Bielski - ziemski	2 635	2 529	2 110	2 180	2 104	2 352	2 287
Częstochowski - ziemski	2 353	1 984	1 904	1 992	1 913	2 453	2 396
Będziński - ziemski	2 658	2 429	2 253	2 226	2 218	2 662	3 123
Żywiecki - ziemski	1 993	1 858	1 948	2 363	1 875	2 582	2 418
Pszczyński - ziemski	3 114	2 451	2 298	2 567	2 523	2 619	2 468
Pozostałe ziemskie	1 935	2 117	1 930	1 739	1 873	1 954	2 126

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Katowice - 44; pozostałe powiaty grodzkie - 302; powiaty ziemskie - 398.

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	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	70 419	17	31	28,3	409	39	2,9	58	467
Bytom	73 403	38	6	23,7	433	39	0,6	63	136
Chorzów	52 738	41	4	25,2	482	100	1,8	21	357
Częstochowa	98 740	15	22	27,1	436	23	1,7	58	433
Dąbrowa Górnicza	49 934	11	23	24,8	410	51	1,8	73	250
Gliwice	78 468	36	15	26,6	431	91	1,4	42	335
Jastrzębie-Zdrój	31 992	2	20	24,6	356	100	1,6	93	149
Jaworzno	34 578	12	37	25,6	374	66	1,8	73	155
Katowice	142 681	26	11	28,7	479	26	4,2	12	1 642
Mysłowice	28 517	22	27	25,8	382	34	2,7	57	176
Piekary Śląskie	22 167	22	23	24,5	396	91	0,7	80	34
Ruda Śląska	58 175	23	11	23,0	418	100	1,3	54	260
Rybnik	47 794	15	41	25,9	343	100	2,6	82	414
Siemianowice Śląskie	30 980	27	7	24,7	456	100	0,7	43	86
Sosnowiec	91 768	17	11	24,6	446	34	1,0	62	232
Świętochłowice	22 607	39	5	22,9	446	78	1,3	13	71
Tychy	49 729	2	14	24,9	387	19	2,9	47	406
Zabrze	70 200	44	11	22,5	400	31	1,1	51	155
Żory	20 059	3	28	23,8	323	100	3,4	79	336
ZIEMSKIE									
będziński	61 269	19	41	29,3	409	59	1,8	89	278
bielski	49 666	17	82	28,3	305	85	3,0	97	505
bieruński-łędziński	18 340	14	69	29,1	310	35	3,8	88	195
cieszyński	60 814	17	67	31,3	342	87	3,2	86	583
częstochocki	46 567	10	88	30,6	343	75	3,1	100	440
gliwicki	38 335	23	45	26,2	332	71	2,8	88	384
kłobucki	26 732	9	90	29,9	314	56	2,4	98	220
lubliniecki	25 217	21	71	29,9	328	33	2,9	89	280
mikołowski	33 329	17	56	29,5	343	71	4,5	84	480
myszkowski	26 674	9	74	31,5	372	89	1,9	100	147
pszczyński	31 863	12	68	28,8	289	58	3,4	90	438
raciborski	35 896	26	49	27,9	329	66	1,0	98	104
rybnicki	24 419	17	72	27,8	314	97	2,8	98	199
tarnogórski	48 899	24	53	29,7	352	73	4,0	75	777
wodzisławski	49 104	15	60	29,1	310	35	2,2	93	410
zawierciański	47 612	13	58	27,6	311	81	1,6	88	179
żywiecki	50 854	17	86	29,1	332	92	3,1	100	514

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	171,5	-5,3	66,0	14,6	-0,5	-3,1	4 245	99	2,4
Bytom	168,4	-7,6	73,6	15,2	-3,3	-7,2	4 025	94	10,9
Chorzów	109,0	-2,4	49,3	15,8	-3,2	-3,5	3 904	91	5,8
Częstochowa	224,4	-7,9	94,2	14,5	-4,4	-8,2	3 744	87	4,5
Dąbrowa Górnicza	121,1	-6,7	49,0	13,5	-2,5	-5,6	4 802	112	6,0
Gliwice	181,3	-6,2	77,8	15,1	-1,0	-4,7	4 832	113	3,5
Jastrzębie-Zdrój	89,6	-8,0	33,3	16,4	-0,3	-3,3	6 132	143	5,0
Jaworzno	92,1	-5,2	35,2	14,8	-2,0	-4,1	5 315	124	5,0
Katowice	296,3	-7,6	134,2	14,4	-2,5	-6,2	5 275	123	2,2
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-0,1	0,7	3 872	90	5,9
Piekary Śląskie	55,7	-6,1	22,9	14,9	-3,5	-5,4	4 235	99	7,1
Ruda Śląska	138,6	-4,8	55,9	15,5	-1,7	-3,9	3 720	87	3,9
Rybnik	139,1	-4,1	50,1	15,3	1,5	-0,9	3 885	91	4,2
Siemianowice Śląskie	67,5	-7,9	30,0	14,8	-1,7	-5,6	3 845	90	6,9
Sosnowiec	204,0	-8,8	91,3	13,5	-4,6	-9,0	3 771	88	7,7
Świętochłowice	50,4	-8,1	22,2	15,1	-3,2	-5,1	3 354	78	7,5
Tychy	128,2	-5,1	50,8	14,1	0,8	-1,1	4 142	97	2,8
Zabrze	174,3	-7,8	73,3	15,4	-1,4	-6,3	4 030	94	6,7
Żory	62,2	-4,8	21,6	15,0	3,4	3,7	3 748	87	4,5
ZIEMSKIE									
będziński	149,3	-2,6	58,6	14,1	-4,3	-2,7	3 586	84	8,7
bielski	164,0	3,7	50,2	16,8	1,3	6,6	3 740	87	4,0
bieruńsko-lędziński	59,6	1,8	18,6	16,5	2,4	6,7	3 791	88	2,8
cieszyński	178,3	0,8	58,6	16,3	0,4	2,2	3 566	83	5,2
częstochowski	135,2	-0,1	43,0	16,7	-3,3	-2,8	3 372	79	8,7
gliwicki	115,6	-1,4	40,2	15,7	0,0	2,5	3 564	83	5,6
kłobucki	85,1	-1,8	25,4	16,9	-2,3	-1,0	3 070	72	8,0
lubliniecki	76,8	-2,9	24,8	16,5	-1,1	-0,9	3 558	83	7,2
mikołowski	97,7	2,4	32,7	16,0	1,3	6,7	3 754	88	3,4
myszkowski	71,4	-2,1	24,8	15,1	-3,0	-3,8	3 455	81	8,6
pszczyński	110,6	1,4	32,8	16,6	3,7	3,7	3 466	81	3,1
raciborski	108,9	-4,2	38,9	15,9	-1,2	-1,8	3 865	90	5,1
rybnicki	77,9	1,3	26,0	16,4	1,0	3,1	3 686	86	6,5
tarnogórski	139,3	-2,7	49,1	15,6	-0,6	1,6	3 745	87	6,4
wodzisławski	157,8	-2,5	55,5	15,9	0,3	6,7	3 262	76	5,8
zawierciański	119,1	-4,8	44,1	14,8	-4,3	-0,8	3 840	90	9,0
żywiecki	153,2	-1,0	44,8	17,4	-0,7	-0,1	4 101	96	7,4

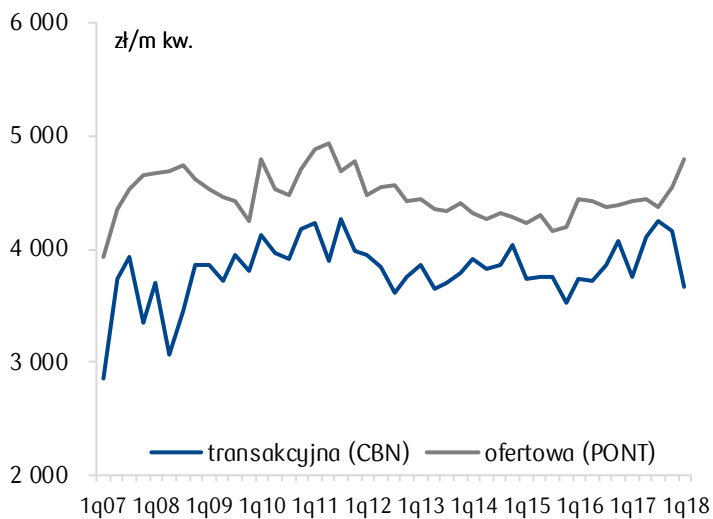
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

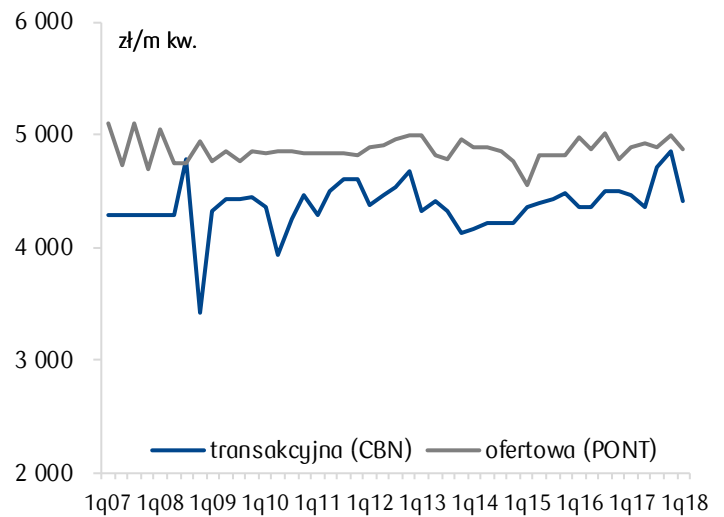
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 737	3 723	3 859	4 078	3 756	4 112	4 253	4 159	3 658	-12,0	-2,6
cena ofertowa (PONT)	4 438	4 422	4 364	4 397	4 429	4 447	4 377	4 543	4 794	5,5	8,3
Mieszkania – rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 362	4 368	4 503	4 508	4 475	4 358	4 710	4 850	4 413	-9,0	-1,4
cena ofertowa (PONT)	4 975	4 868	5 018	4 781	4 890	4 924	4 891	5 001	4 873	-2,6	-0,4
Domy jednorodzinne – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 287	2 916	2 412	.	2 608	3 380	3 686	2 133	2 574	x	x

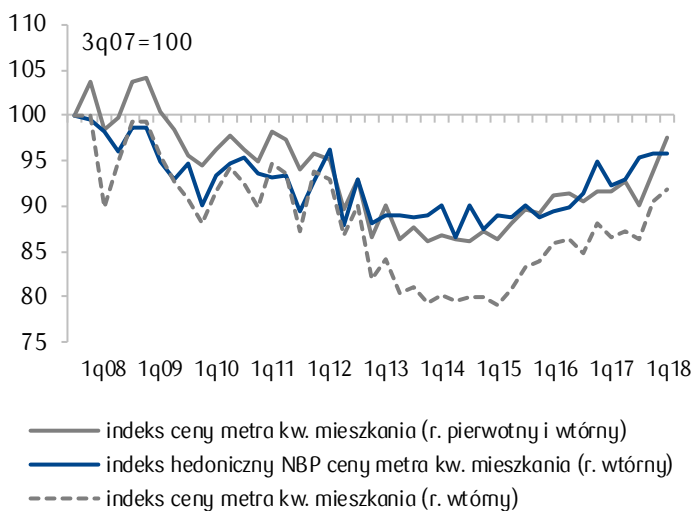
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



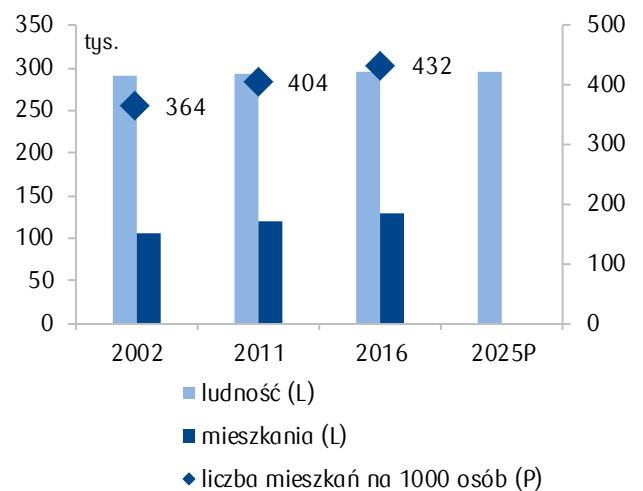
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

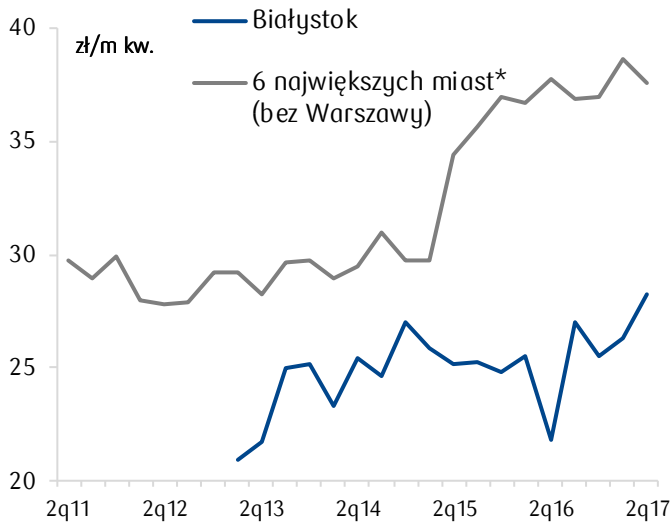


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

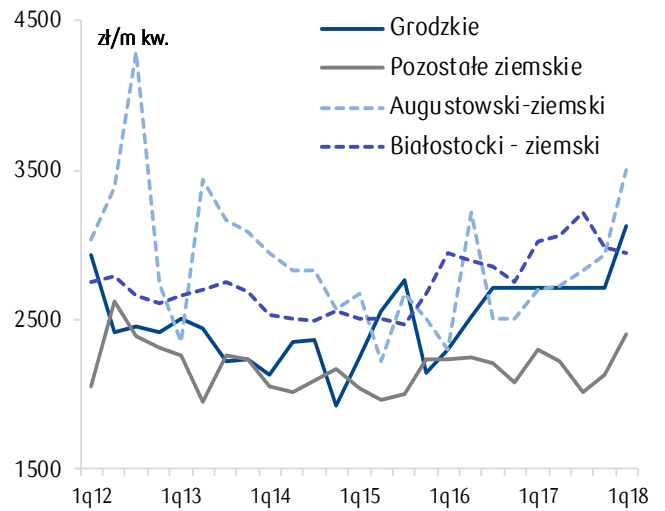


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 60; mieszkania rp - 47; domy rw - 5.

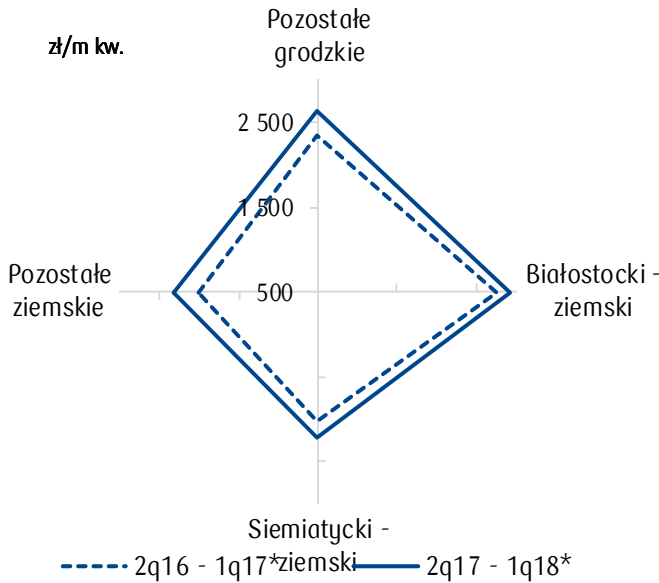
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



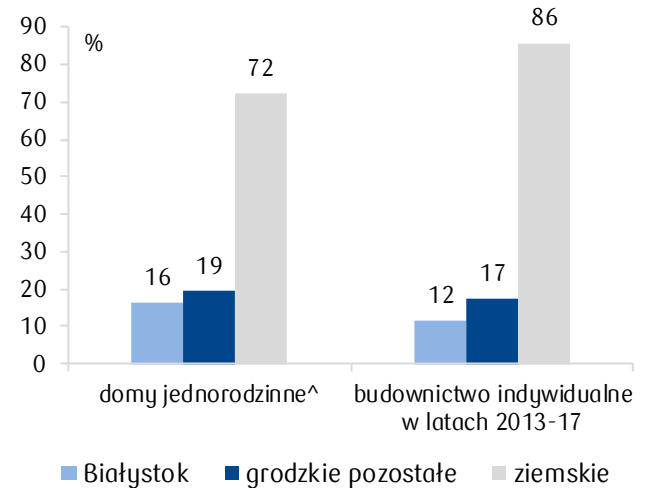
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Białystok	2 500	2 902	3 333	2 966	3 253	3 380	3 294
Pozostałe grodzkie	1 885	1 982	2 176	2 327	2 284	2 340	2 633
Białostocki - ziemski	2 620	2 531	2 469	2 649	2 727	2 931	2 931
Siemiatycki - ziemski	1 273	1 317	1 301	876	1 405	2 437	2 221
Pozostałe ziemskie	1 881	1 770	1 668	1 874	1 915	2 033	2 329

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Białystok - 64; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 138.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszkaniami** 2016	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownictwa^ 2013-2017	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Białystok	128 089	4	16	26,3	432	49	6,2	12	2 033
Łomża	23 383	3	20	24,6	372	19	4,0	23	270
Suwałki	25 489	7	19	23,5	366	55	4,9	13	490
ZIEMSKIE									
augustowski	19 872	9	60	27,2	337	33	2,3	79	156
białostocki	54 038	14	73	32,6	369	12	5,8	83	927
bielski	23 651	8	69	32,8	422	21	2,0	100	96
grajewski	15 421	11	57	24,9	321	9	1,9	51	59
hajnowski	21 916	14	68	35,5	496	3	2,4	99	98
kolneński	10 742	12	72	24,2	275	4	1,8	94	74
łomżyński	14 974	8	95	29,8	292	5	2,6	98	148
moniecki	13 570	7	79	29,7	329	52	1,3	100	77
sejneński	7 087	12	76	31,9	347	27	2,3	91	41
siemiatycki	18 070	10	77	33,9	397	39	1,8	92	91
sokólski	25 458	17	75	29,8	371	4	1,8	86	143
suwalski	11 194	10	86	30,7	312	8	3,1	98	109
wysokomazowiecki	17 880	10	83	31,4	309	12	1,8	99	142
zambrowski	14 385	9	48	26,8	326	2	2,7	54	69

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, dane dostępne do 08.06.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2017	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 2016	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2017	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) marzec 18
							2016	Polska=100	
GRODZKIE									
Białystok	297,3	-1,3	118,8	15,6	2,5	2,2	3 968	93	7,1
Łomża	63,1	-4,5	23,1	16,5	1,5	4,6	3 444	80	9,9
Suwałki	69,6	-1,8	25,1	17,2	3,1	-1,0	3 494	81	6,0
ZIEMSKIE									
augustowski	58,7	-3,0	19,4	17,6	-1,9	-4,0	3 817	89	10,3
białostocki	147,0	3,6	47,8	17,1	-1,2	5,1	3 443	80	10,1
bielski	55,4	-7,6	21,1	16,0	-5,3	-11,6	4 273	100	6,1
grajewski	47,8	-4,9	15,6	17,5	-0,1	-5,4	4 018	94	14,2
hajnowski	43,7	-10,9	18,9	14,2	-9,1	-9,1	3 783	88	8,1
kolneński	38,7	-6,1	11,0	18,7	0,3	-6,3	3 536	82	15,1
łomżyński	51,1	-0,7	15,0	18,5	-1,5	-4,3	3 838	89	8,3
moniecki	41,0	-5,9	13,2	17,7	-2,4	-5,9	3 483	81	8,0
sejneński	20,3	-6,1	6,8	17,6	-3,8	-7,2	3 686	86	13,5
siemiatycki	45,2	-8,8	15,8	17,3	-5,5	-7,6	3 346	78	8,0
sokólski	68,2	-7,1	23,7	16,7	-5,4	-6,9	3 499	82	11,5
suwalski	36,0	-2,1	10,3	19,4	0,4	0,7	3 174	74	4,7
wysokomazowiecki	57,5	-5,5	17,3	17,7	-1,7	-6,7	3 736	87	6,0
zambrowski	44,0	-5,1	14,4	17,5	-0,3	-2,6	3 661	85	9,0

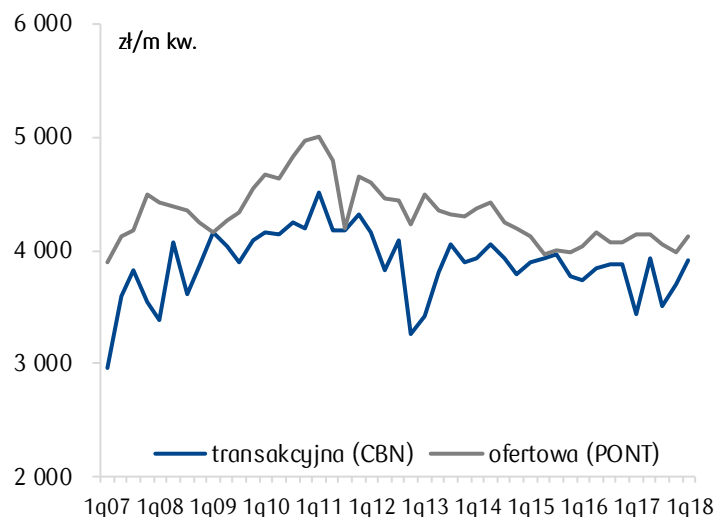
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

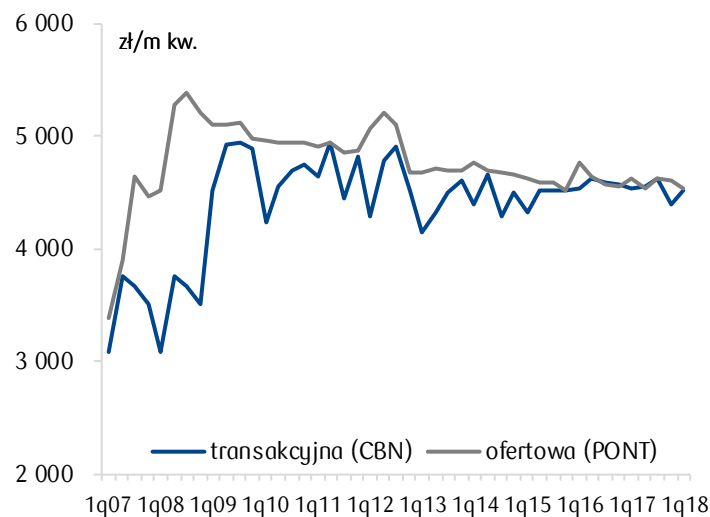
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 743	3 835	3 876	3 886	3 444	3 932	3 513	3 694	3 921	6,1	13,8
cena ofertowa (PONT)	4 038	4 156	4 079	4 067	4 140	4 148	4 056	3 985	4 120	3,4	-0,5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 540	4 629	4 584	4 570	4 536	4 553	4 625	4 391	4 520	2,9	-0,4
cena ofertowa (PONT)	4 777	4 650	4 567	4 549	4 633	4 543	4 630	4 603	4 543	-1,3	-1,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 534	2 627	3 741	.	.	4 224	3 516	.	3 075	x	x

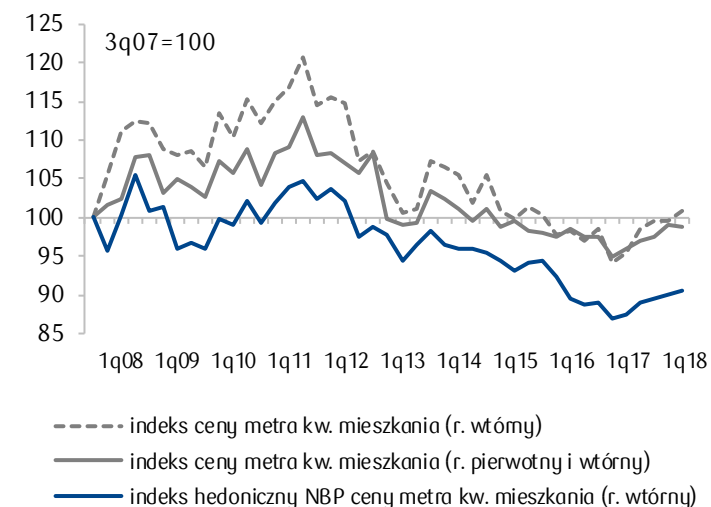
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



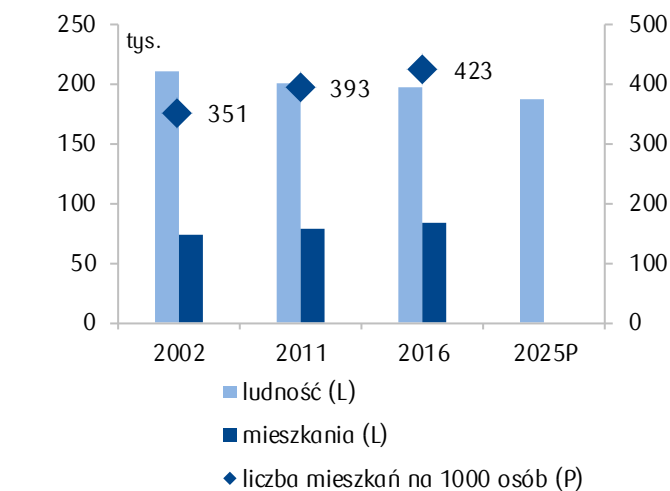
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

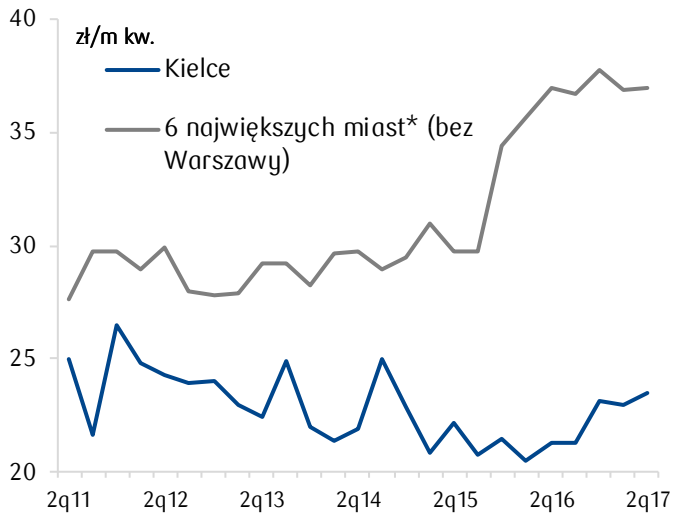


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

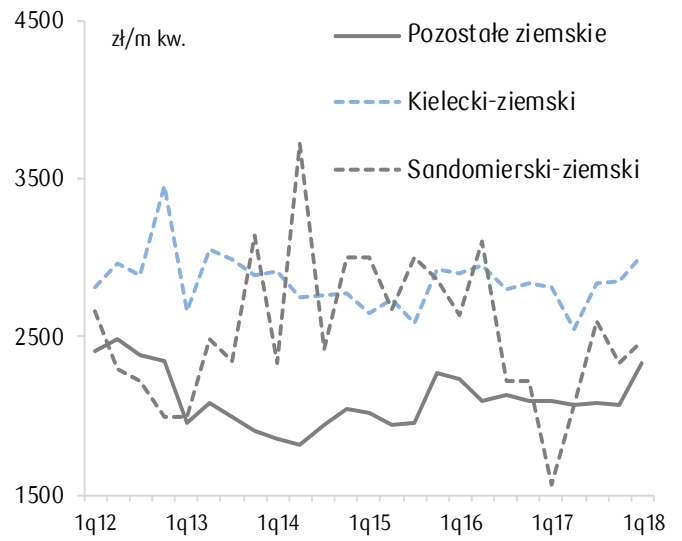


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 28; mieszkania rp - 23; domy rw - 4.

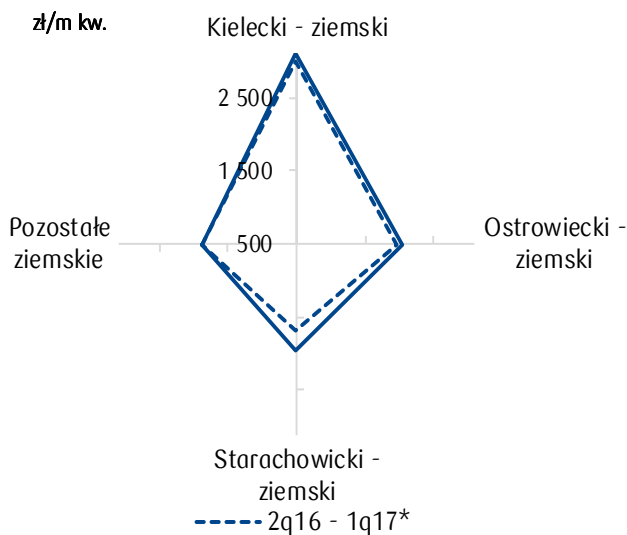
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



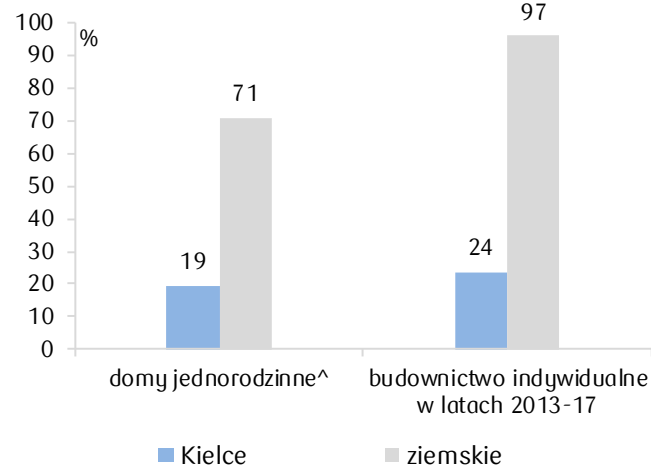
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Kielce	3 900	2 901	2 889	4 391	2 772	3 355	3 151
Kielecki - ziemski	2 006	2 400	1 572	2 044	2 836	3 205	3 105
Ostrowiecki - ziemski	1 826	1 432	2 257	1 804	1 963	1 856	2 032
Starachowicki - ziemski	1 992	1 822	2 110	3 229	2 040	1 998	1 961
Pozostałe ziemskie	1 844	1 642	1 480	1 836	1 935	1 917	1 882

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Kielce - 12; powiaty ziemskie - 77.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem		Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszkaniami** 2016	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownictwa^ 2013-2017	% budownictwa indywidualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
		NSP 2011	NSP 2011						
GRODZKIE									
Kielce	83 646	6	19	24,8	423	18	4,4	24	609
ZIEMSKIE									
buski	24 866	6	79	29,0	342	10	2,3	100	187
jędrzejowski	29 872	10	76	27,1	344	59	2,6	100	401
kazimierski	10 964	8	86	29,7	320	6	1,0	100	31
kielecki	59 926	7	93	25,4	287	52	3,6	97	763
konecki	29 889	11	73	26,2	365	2	1,9	100	176
opatowski	18 621	8	80	27,1	349	19	1,4	91	113
ostrowiecki	41 012	9	48	24,9	366	21	1,3	92	101
pińczowski	14 367	8	71	28,9	361	24	2,0	95	77
sandomierski	25 646	5	72	26,7	325	27	1,5	91	129
skarżyski	30 377	15	46	25,7	398	28	1,4	100	87
starachowicki	32 393	11	56	24,4	354	35	1,8	84	152
staszowski	23 704	6	73	27,1	326	21	2,5	99	167
włoszczowski	16 296	10	81	29,2	357	37	2,8	100	158

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, dane dostępne do 08.06.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2017	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 2016	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2017	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) marzec 18
							2016	Polska=100	
GRODZKIE									
Kielce	196,8	-6,7	79,6	14,2	-1,4	-4,6	3 920	91	6,1
ZIEMSKIE									
buski	72,3	-4,2	23,6	16,4	-3,5	-6,3	3 400	79	4,7
jędrzejowski	86,6	-4,3	28,0	16,7	-1,8	-3,8	3 994	93	8,3
kazimierski	34,0	-6,9	10,8	16,2	-5,2	-6,5	3 240	76	7,9
kielecki	210,1	2,3	58,1	18,4	1,0	88,8	3 290	77	11,8
konecki	81,3	-5,8	28,7	16,3	-4,1	-7,2	3 493	81	11,9
opatowski	53,0	-5,9	17,6	16,8	-4,9	-6,2	3 279	76	13,5
ostrowiecki	111,1	-6,5	42,8	15,3	-5,5	-7,8	3 423	80	13,1
pińczowski	39,5	-5,8	14,0	16,1	-4,2	-8,6	3 461	81	6,8
sandomierski	78,4	-6,3	25,1	17,1	-3,1	-5,7	3 754	88	7,5
skarżyski	75,7	-8,4	29,7	14,8	-5,6	-9,3	3 630	85	16,4
starachowicki	90,9	-5,9	32,8	15,9	-3,7	-6,1	3 444	80	9,1
staszowski	72,5	-4,6	23,5	17,4	-1,6	-4,7	3 940	92	7,6
włoszczowski	45,5	-4,5	14,1	17,4	-3,6	-4,1	3 592	84	6,7

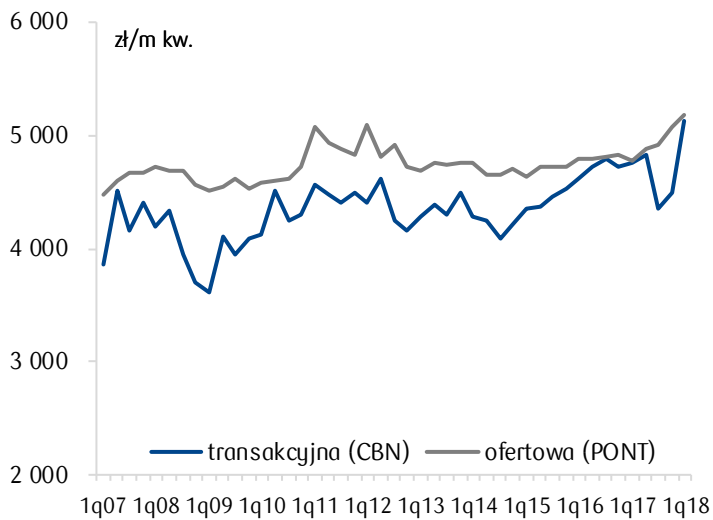
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

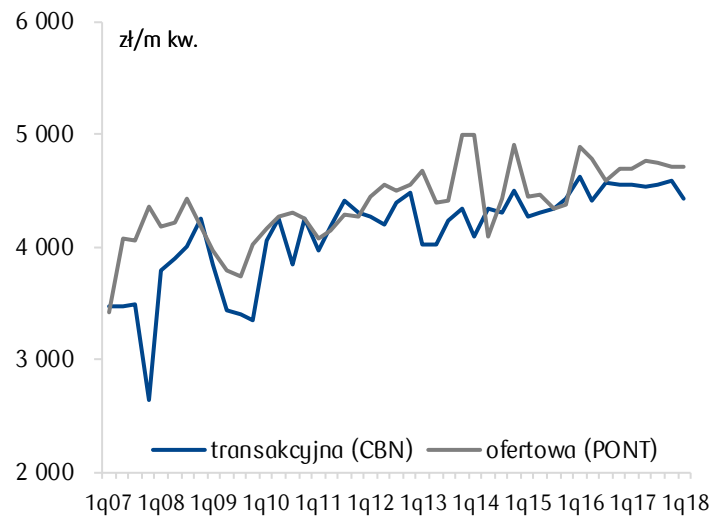
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 621	4 717	4 787	4 730	4 758	4 832	4 346	4 493	5 135	14,3	7,9
cena ofertowa (PONT)	4 794	4 797	4 815	4 838	4 769	4 882	4 924	5 077	5 185	2,1	8,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 634	4 413	4 570	4 553	4 564	4 533	4 562	4 584	4 435	-3,3	-2,8
cena ofertowa (PONT)	4 900	4 791	4 600	4 700	4 700	4 764	4 749	4 714	4 720	0,1	0,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 268	2 860	3 095	2 852	3 094	3 304	3 533	3 379	2 720	x	x

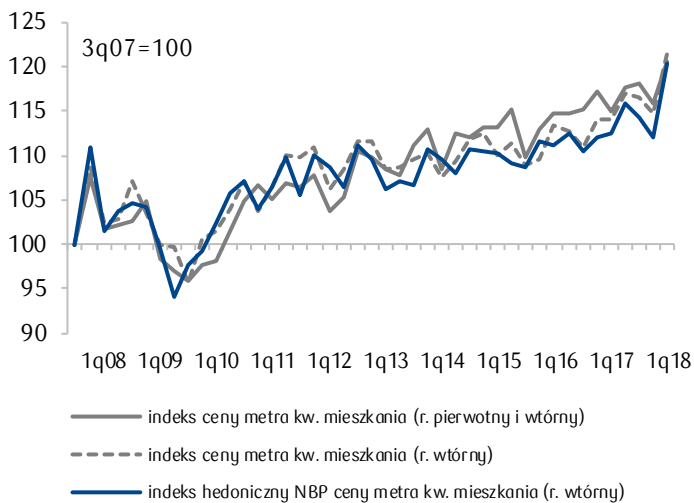
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



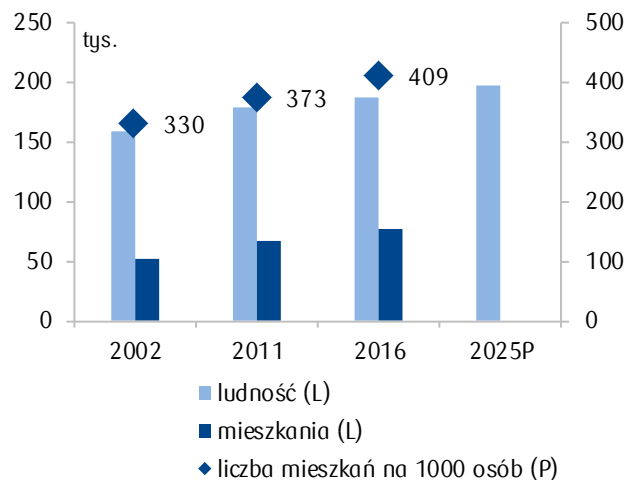
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

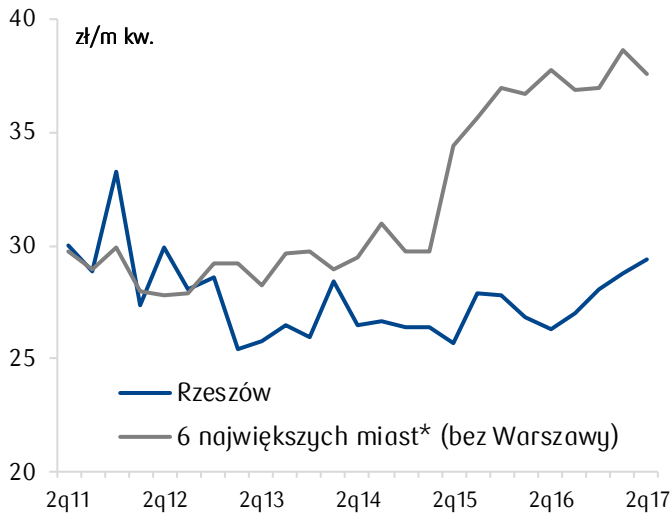


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

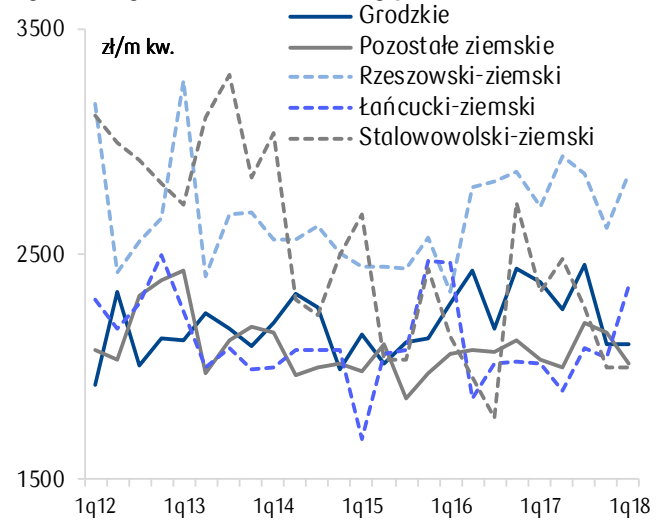


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 64; domy rw - 3.

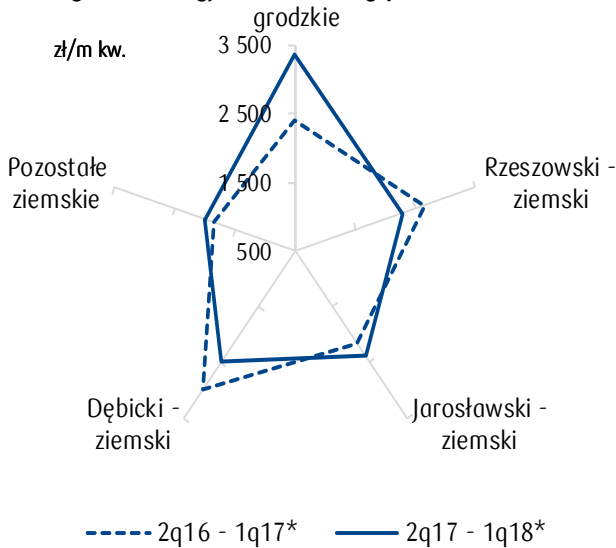
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



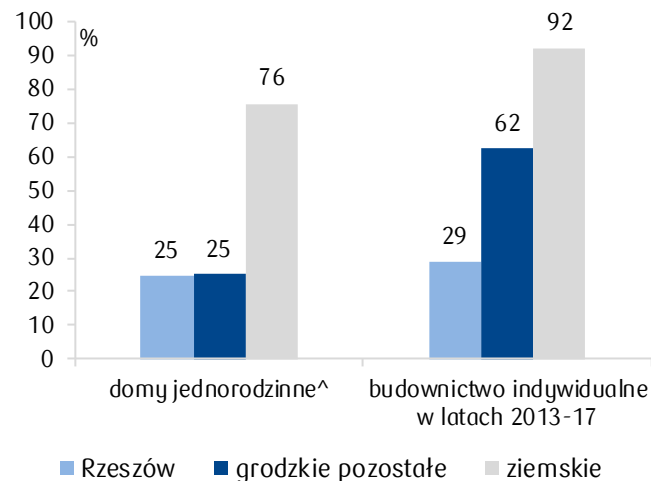
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Rzeszów	2 623	2 820	2 694	2 817	3 198	3 304	3 279
Pozostałe grodzkie	2 659	1 888	2 029	2 129	2 437	3 595	3 365
Rzeszowski - ziemski	2 152	2 138	2 210	2 259	2 545	2 336	2 300
Jarosławski - ziemski	2 003	1 881	2 103	1 635	2 192	2 544	2 383
Dębicki - ziemski	2 000	2 942	1 492	1 073	2 270	2 537	2 494
Pozostałe ziemskie	1 825	1 656	1 656	1 606	1 943	2 022	2 013

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Rzeszów - 34; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 147.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- twa^ 2013-2017	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
GRODZKIE									
Krosno	17 584	10	39	27,0	378	51	3,7	50	188
Przemysł	24 814	32	17	24,4	399	34	1,7	66	97
Rzeszów	76 621	6	25	27,3	409	17	11,6	29	2 601
Tarnobrzeg	17 481	3	23	23,8	367	36	2,1	81	68
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 804	13	53	22,9	309	2	2,5	78	60
brzozowski	18 515	15	92	23,8	281	2	2,5	97	136
dębicki	37 677	7	69	23,7	278	3	2,8	95	429
jarosławski	35 556	15	68	24,9	293	4	2,2	87	342
jasielski	33 301	9	75	23,5	291	28	1,7	97	216
kolbuszowski	16 720	6	91	23,8	268	1	2,5	96	250
krośnieński	31 417	17	94	25,6	280	49	2,4	97	271
leski	7 901	10	73	26,0	296	3	3,1	100	118
leżajski	19 725	10	76	24,1	283	22	2,0	100	128
lubaczowski	16 698	8	75	25,7	296	3	2,0	100	144
łańcucki	23 426	14	87	26,0	291	6	2,7	94	245
mielecki	41 089	8	59	23,9	301	3	3,1	80	520
niżański	19 772	11	87	26,8	295	1	2,4	81	128
przemyski	20 261	13	91	25,3	272	1	3,4	94	232
przeworski	23 534	17	82	25,9	299	2	2,3	100	220
ropczycko-sędziszowski	20 383	9	83	23,6	276	14	3,1	87	281
rzeszowski	48 537	11	94	27,3	288	5	4,2	89	734
sanocki	28 817	12	61	23,8	302	2	2,0	98	201
stałowowolski	35 918	8	42	24,3	334	4	2,2	90	262
strzyżowski	17 354	12	91	25,7	281	25	2,5	100	127
tarnobrzeczki	15 834	7	68	24,6	296	16	2,3	100	135

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Krosno	46,6	-5,3	17,5	14,8	-0,3	0,8	3 439	80	3,3
Przemyśl	61,8	-6,9	24,7	15,3	-2,9	-5,6	3 628	85	12,4
Rzeszów	189,7	2,5	69,2	16,1	3,7	12,0	4 319	101	5,7
Tarnobrzeg	47,4	-7,6	18,0	15,2	-1,7	-4,4	3 396	79	9,8
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,9	-4,1	6,9	17,2	-0,4	-4,5	3 588	84	15,4
brzozowski	65,9	-2,0	17,8	18,5	0,9	-0,8	3 588	77	16,1
dębicki	135,5	-1,4	37,7	17,8	1,2	1,1	3 588	82	6,8
jarosławski	121,0	-2,6	35,9	17,9	-0,1	-2,6	3 588	87	13,3
jasielski	114,2	-2,6	33,6	17,8	-1,2	-3,3	3 588	78	11,0
kolbuszowski	62,4	-1,7	17,2	19,2	-0,1	-1,1	3 588	77	9,7
krośnieński	112,5	0,0	31,8	18,1	0,5	2,6	3 121	73	7,2
leski	26,6	-3,0	8,6	16,9	-0,2	-3,2	3 713	87	17,7
leżajski	69,6	-2,1	20,7	18,3	0,4	-0,3	3 401	79	14,5
lubaczowski	56,1	-4,6	16,7	17,7	-1,4	-4,7	3 248	76	9,8
łańcucki	80,7	0,9	22,4	18,1	2,3	3,4	3 236	75	11,6
mielecki	136,7	-1,6	41,0	17,5	1,8	2,6	3 700	86	5,5
nizański	66,9	-2,6	19,6	18,5	-1,2	0,1	3 097	72	17,6
przemyski	74,4	1,1	20,4	18,9	0,1	1,1	3 298	77	14,6
przeworski	78,6	-1,8	23,0	18,3	0,2	-1,2	3 196	75	13,3
ropczycko-sędziszowski	74,2	0,6	20,0	18,6	2,5	3,3	3 473	81	12,3
rzeszowski	169,2	4,0	45,1	18,4	2,2	4,9	3 521	82	9,4
sanocki	95,0	-2,6	30,0	16,8	0,1	-4,7	3 390	79	7,4
stalowowolski	107,1	-4,8	37,1	16,6	-1,4	-4,1	3 810	89	6,1
strzyżowski	61,7	-2,6	17,4	18,5	-0,3	-1,5	3 088	72	15,1
tarnobrzeski	53,4	-3,3	16,3	17,6	-1,5	-1,7	3 637	85	8,1

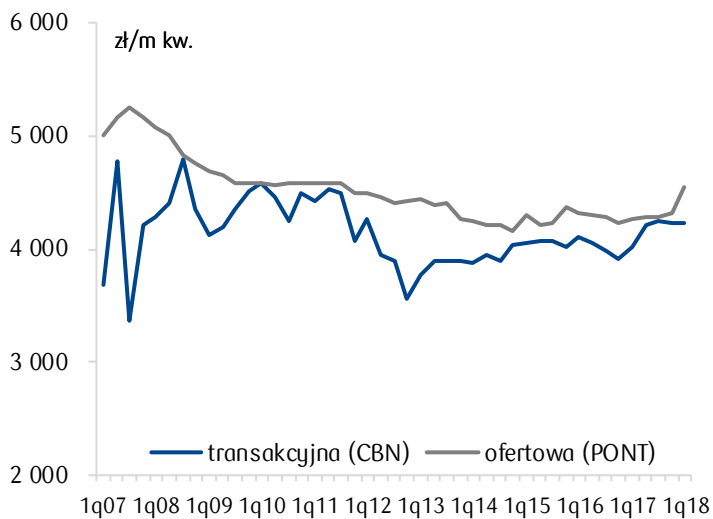
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

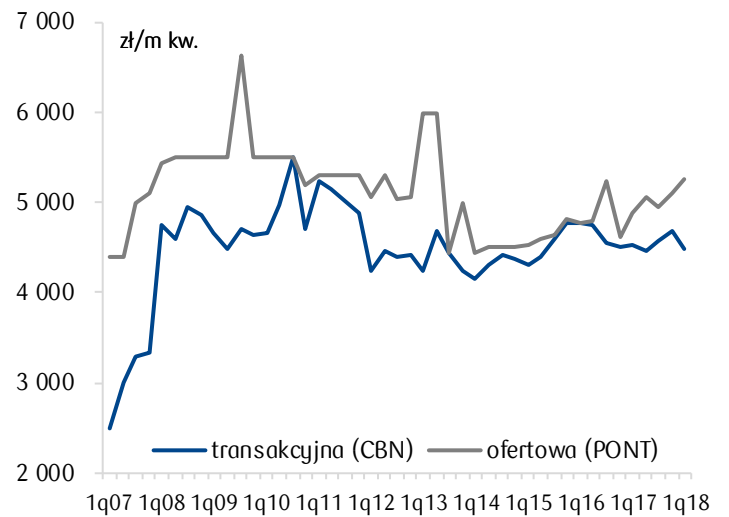
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 101	4 052	3 983	3 913	4 018	4 216	4 256	4 233	4 236	0,1	5,4
cena ofertowa (PONT)	4 310	4 294	4 282	4 231	4 271	4 276	4 286	4 317	4 545	5,3	6,4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 766	4 750	4 550	4 512	4 542	4 467	4 573	4 680	4 490	-4,1	-1,1
cena ofertowa (PONT)	4 769	4 798	5 247	4 615	4 879	5 066	4 960	5 097	5 260	3,2	7,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 497	3 252	3 900	.	.	2 837	4 096	2 549	3 504	x	x

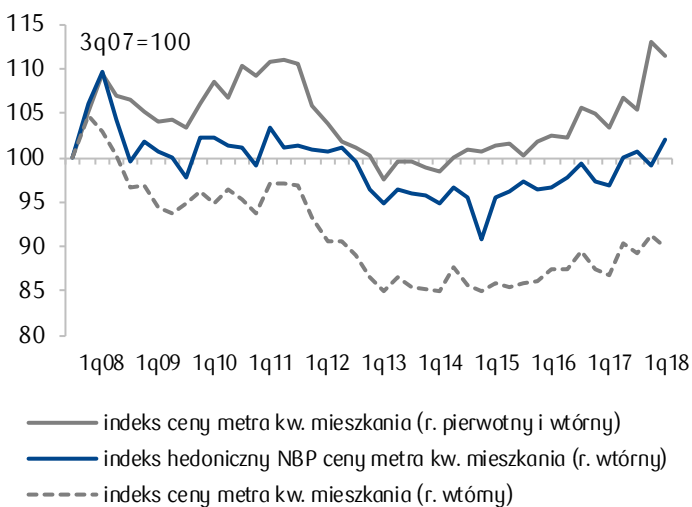
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



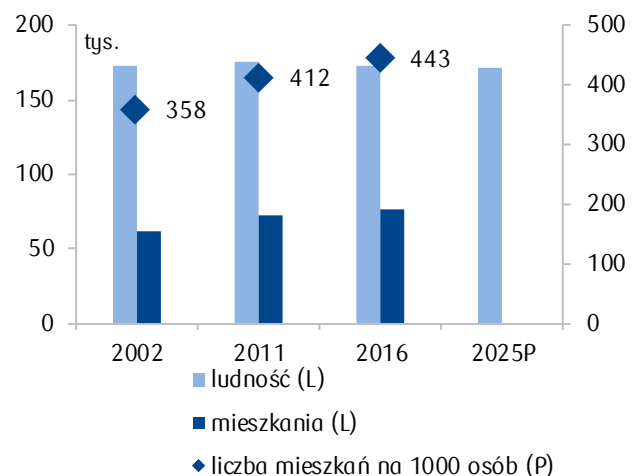
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

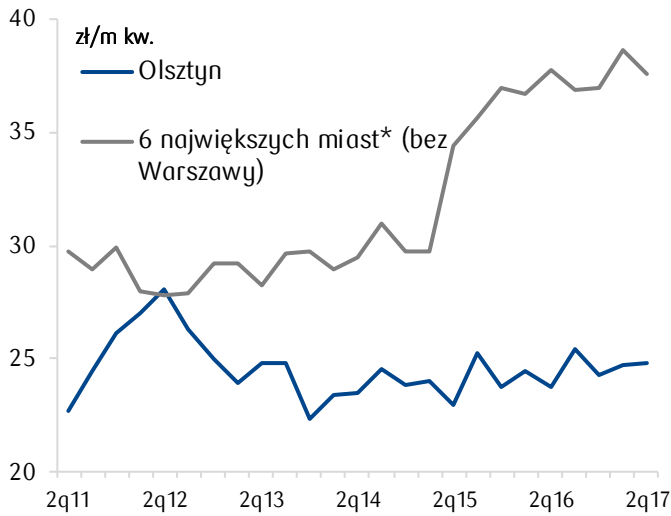


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

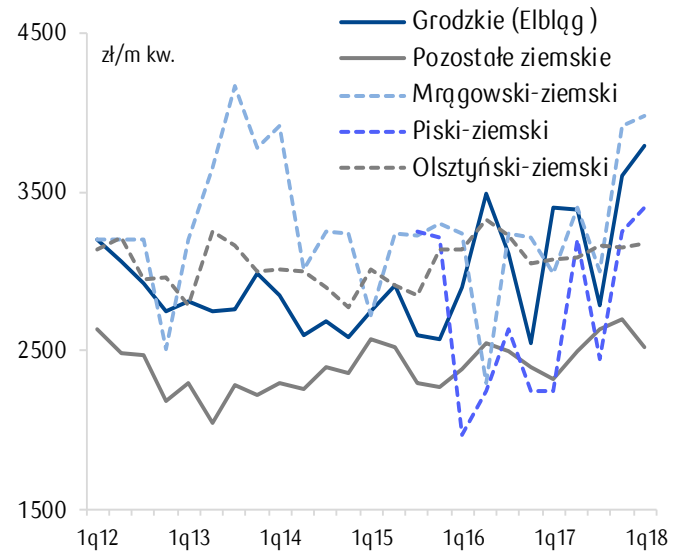


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 37; mieszkania rp - 13; domy rw - 8.

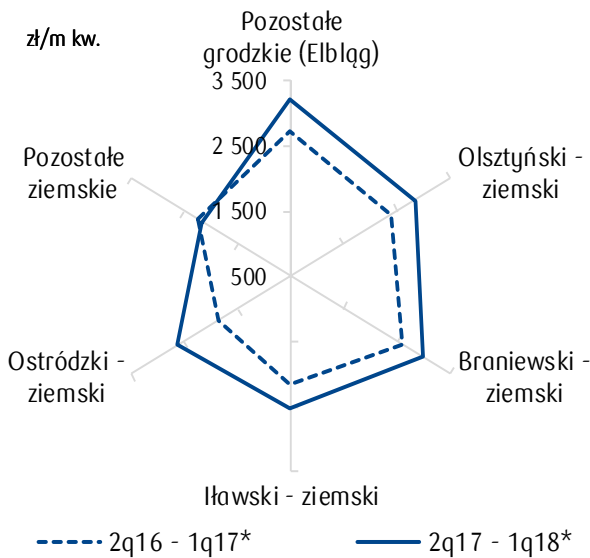
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



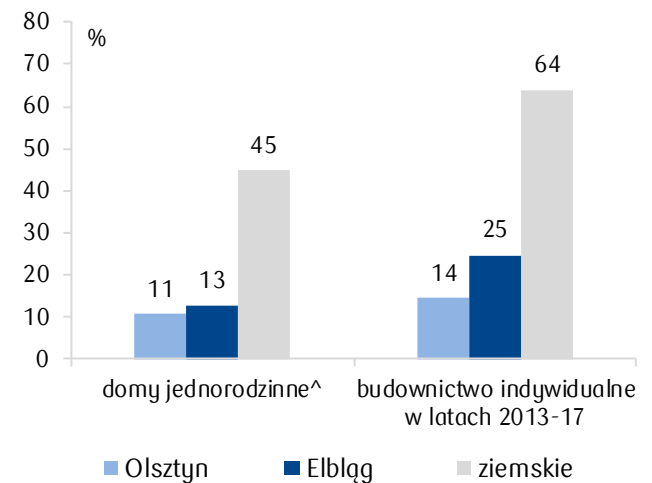
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Olsztyn	4 077	2 705	3 220	2 934	3 252	3 333	3 333
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 994	2 159	2 695	2 182	2 823	3 130	3 203
Olsztyński - ziemski	2 557	3 248	2 465	2 297	2 649	2 791	2 834
Braniewski - ziemski	1 761	2 453	1 905	2 442	2 422	2 951	2 983
Iławski - ziemski	1 542	2 109	1 994	1 561	2 178	2 117	2 522
Ostródzki - ziemski	2 529	2 391	2 200	1 867	2 235	1 860	2 619
Pozostałe ziemskie	1 973	1 740	1 922	2 043	2 179	2 317	2 163

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Olsztyn - 29; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 221.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2016	NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Elbląg	46 442	29	13	22,2	383	45	2,5	25	458
Olsztyn	76 680	9	11	25,8	443	54	4,8	14	847
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 767	38	37	22,8	353	2	1,0	96	33
braniewski	14 274	36	39	22,7	340	2	1,4	64	97
działdowski	21 626	21	60	24,9	328	41	2,8	64	151
elbląski	18 111	43	58	23,5	312	48	2,7	93	143
etcki	32 099	21	24	23,0	354	4	4,6	40	494
giżycki	20 766	32	34	24,8	363	4	2,7	50	159
gołdapski	9 073	34	42	23,4	334	3	2,6	51	84
iławski	29 727	27	46	23,5	320	47	3,4	67	292
kętrzyński	23 549	39	29	22,5	368	6	1,2	58	73
lidzbarski	14 899	43	40	23,8	354	29	1,4	68	67
mrągowski	18 023	33	42	26,5	357	3	3,3	66	107
niedzicki	10 689	24	49	22,9	320	2	2,6	73	75
nowomiejski	13 471	28	73	24,6	305	7	2,2	100	105
olecki	11 791	33	40	24,1	341	2	2,3	69	73
olsztyński	41 240	39	59	27,9	332	12	5,8	57	787
ostródzki	36 142	34	40	23,7	342	8	2,7	73	287
piski	19 054	28	40	23,1	333	7	2,5	69	141
szczywieński	22 740	37	60	24,3	323	2	3,8	69	285
węgorzewski	8 405	47	47	25,8	361	4	1,5	82	27

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, dane dostępne do 08.06.2018

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 (%)
	2017	2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Elbląg	120,9	-5,6	49,0	15,8	-2,5	-2,4	3 806	89	9,0
Olsztyn	173,1	-2,1	75,4	16,0	0,8	0,5	4 255	99	4,3
ZIEMSKIE									
bartoszycki	58,4	-7,6	21,6	16,3	-2,8	-7,6	3 450	80	20,2
braniewski	41,7	-7,3	14,8	17,4	-1,3	-6,7	3 353	78	22,0
działdowski	65,8	-2,1	21,2	17,6	-0,3	-3,6	3 303	77	16,3
elbląski	58,0	-0,5	19,3	18,0	0,4	-2,4	3 324	78	18,1
ełcki	91,0	0,6	31,2	17,8	0,1	4,8	3 286	77	14,7
giżycki	56,9	-2,8	21,4	16,6	-2,2	-3,8	3 446	80	11,3
gołdapski	27,1	-3,6	9,5	17,2	0,1	-3,3	3 150	73	11,6
iławski	92,8	-1,6	29,1	17,7	0,8	0,2	3 308	77	5,1
kętrzyński	63,5	-6,8	24,9	15,9	-2,4	-9,1	3 257	76	20,0
lidzbarski	41,8	-5,2	15,3	16,9	-1,7	-5,7	3 351	78	16,9
mrągowski	50,4	-4,1	18,3	16,9	-1,9	-4,0	3 194	74	12,0
nidzicki	33,2	-5,2	11,5	17,7	-0,5	-6,0	3 206	75	9,5
nowomiejski	44,1	-1,7	13,5	18,3	1,5	3,5	3 014	70	9,1
olecki	34,6	-2,5	11,6	17,9	0,8	-4,5	3 430	80	14,4
olsztyński	125,2	5,0	39,5	17,4	1,2	-2,2	3 635	85	13,5
ostródzki	105,3	-3,3	37,0	16,9	-0,5	0,0	3 393	79	11,9
piski	56,9	-4,0	19,6	18,3	-0,2	0,0	3 562	83	16,0
szczygieński	70,2	-3,0	23,3	17,8	0,5	0,0	3 538	83	11,4
węgorzewski	23,1	-5,3	8,8	15,8	-3,7	-9,0	3 160	74	20,3

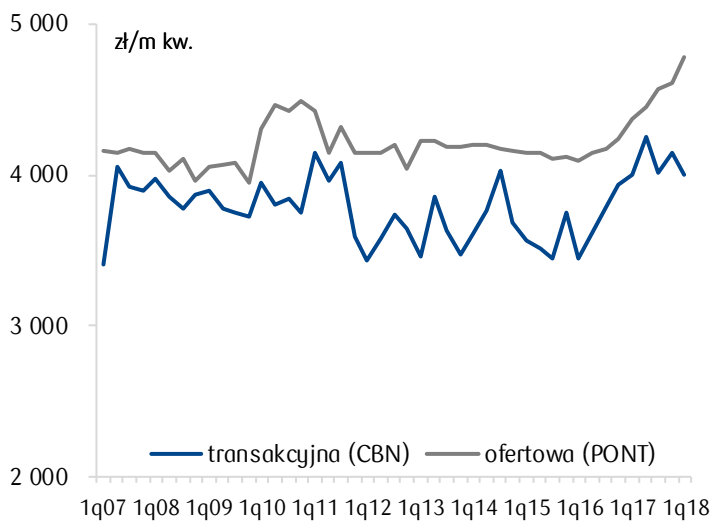
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

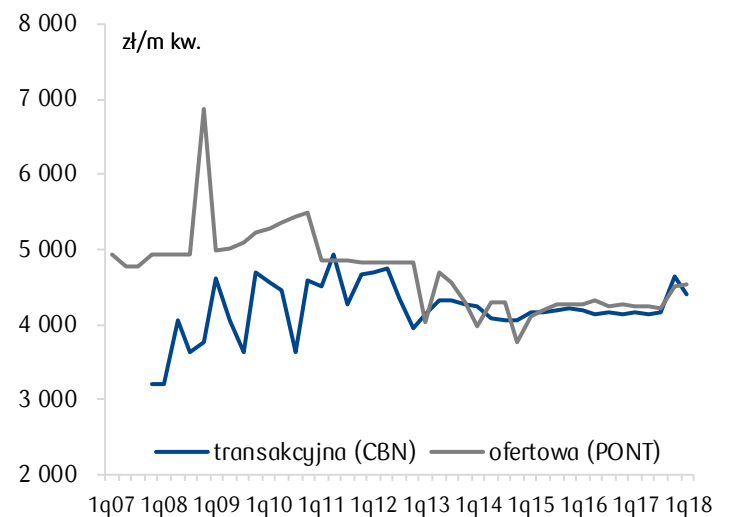
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 453	3 621	3 789	3 935	4 005	4 256	4 012	4 153	4 005	-3,6	0,0
cena ofertowa (PONT)	4 095	4 143	4 177	4 246	4 368	4 447	4 578	4 615	4 786	3,7	9,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 194	4 124	4 159	4 140	4 149	4 145	4 147	4 644	4 395	-5,3	5,9
cena ofertowa (PONT)	4 273	4 327	4 247	4 268	4 240	4 240	4 218	4 501	4 545	1,0	7,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 574	3 330	3 217	3 699	2 901	2 102	1 194	2 634	2 722	x	x

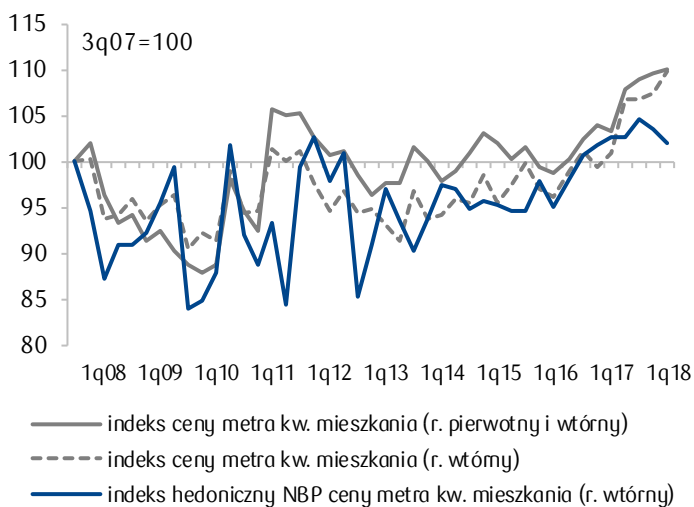
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



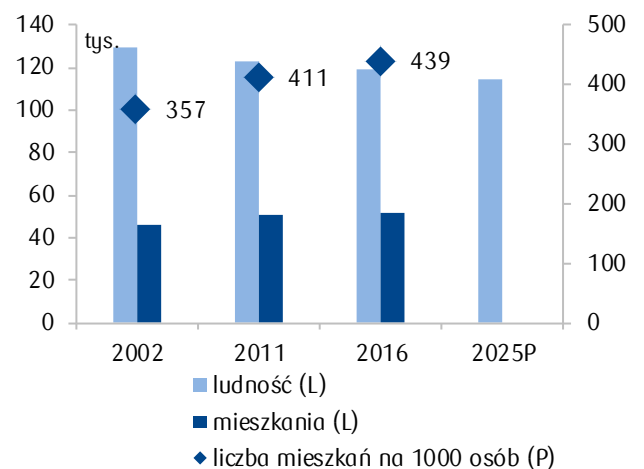
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

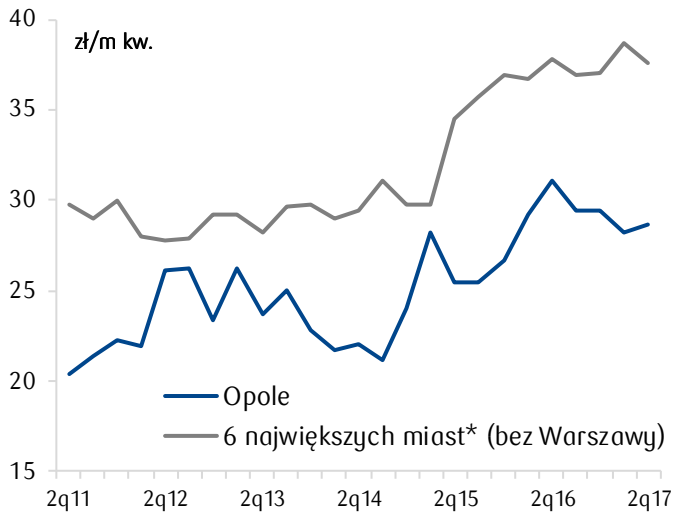


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

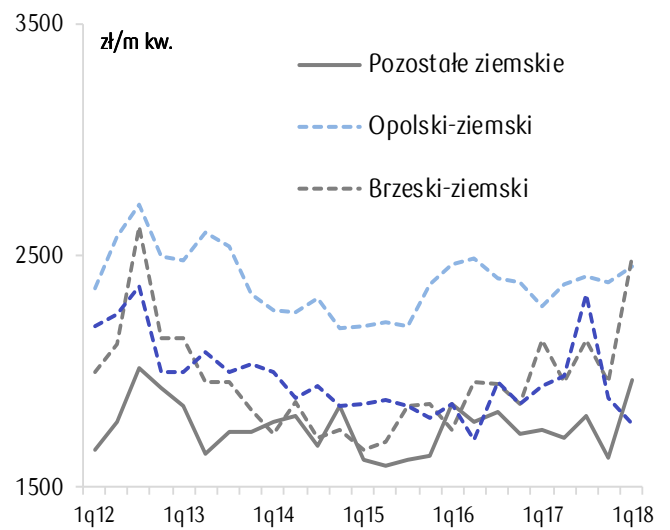


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 22; mieszkania rp - 30; domy rw - 4.

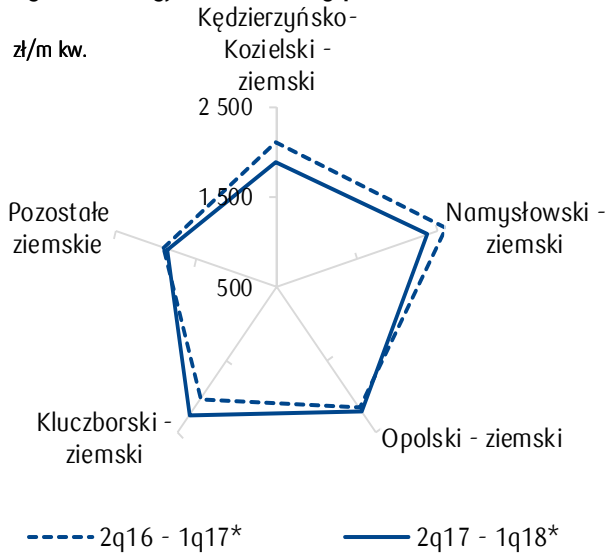
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



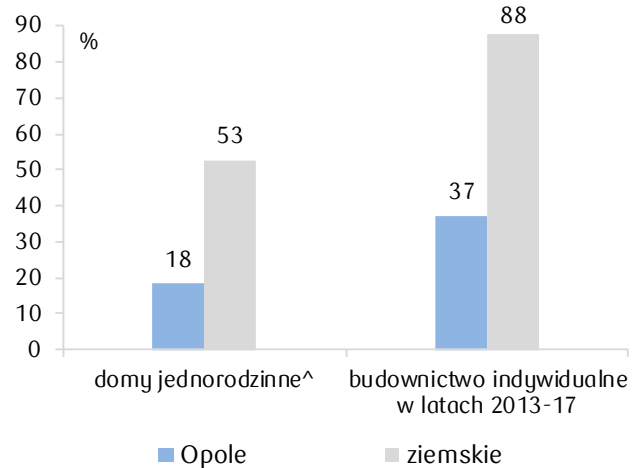
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Opole	3 667	2 856	2 261	2 942	3 330	3 029	2 890
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	2 051	1 679	1 794	1 776	1 855	2 293	1 888
Namysłowski - ziemski	1 620	2 451	2 477	2 080	2 663	2 349	2 380
Opolski - ziemski	1 715	2 301	1 982	1 575	2 134	2 222	2 210
Kluczborski - ziemski	1 568	1 533	1 637	1 386	1 300	2 245	2 245
Pozostałe ziemskie	1 909	1 710	1 472	1 719	1 865	1 784	1 860

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Opole - 16; powiaty ziemskie - 132.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem NSP 2011	% mieszkań w domach jednorodzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę 2016	Nasycenie mieszka- niami** 2016	% powierzchni objętej miejsco- wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2016	Nasilenie budownic- twa^ 2013-2017	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2013-2017	Mieszkania oddane do użytku ogółem 2017
Opole	52 093	22	18	28,9	439	42	3,4	37	618
ZIEMSKIE									
brzeski	32 447	44	36	26,1	357	78	2,1	80	216
głubczycki	17 161	46	51	28,7	369	13	0,7	98	29
kędzierzyńsko-kozielski	36 068	30	41	28,8	377	50	1,0	97	82
kluczborski	22 847	38	45	26,7	344	11	1,3	81	84
krapkowicki	21 098	31	56	28,8	328	47	1,0	93	89
namysłowski	15 155	40	55	28,2	355	77	4,0	63	170
nyski	48 767	40	44	27,3	352	33	1,5	91	189
oleski	20 909	27	68	29,3	321	5	1,7	93	134
opolski	42 330	39	77	31,9	318	44	2,7	96	261
prudnicki	20 263	54	51	31,3	362	26	0,8	92	48
strzelecki	24 251	31	61	28,2	322	71	1,0	100	82

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, dane dostępne do 08.06.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2017	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 2016	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2017	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%) marzec 18
							2016	Polska=100	
GRODZKIE									
Opole	128,1	-5,2	51,5	14,5	0,6	79,3	4 378	102	4,1
ZIEMSKIE									
brzeski	90,5	-4,1	31,6	16,4	-2,2	-3,1	3 643	85	9,4
głubczycki	46,2	-7,0	16,4	15,8	-4,3	-5,1	3 495	82	11,1
kędzierzyńsko-kozielski	95,2	-7,1	36,9	15,3	-2,5	-5,4	4 627	108	8,6
kluczborski	66,2	-5,9	23,2	16,6	-1,5	-3,9	3 642	85	7,8
krapkowicki	64,2	-6,2	22,6	16,3	-0,2	-2,3	4 270	100	5,6
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	0,1	-0,7	3 725	87	8,3
nyski	137,8	-6,5	48,6	16,1	-2,5	-4,0	3 441	80	9,4
oleski	64,8	-5,8	20,7	15,9	-1,6	-3,9	3 407	79	4,6
opolski	123,6	-2,4	43,0	16,1	-0,2	-71,7	3 550	83	6,8
prudnicki	55,7	-6,9	19,9	16,6	-3,0	-3,0	3 464	81	9,5
strzelecki	74,9	-5,5	25,3	16,0	-0,5	-5,4	3 699	86	5,2

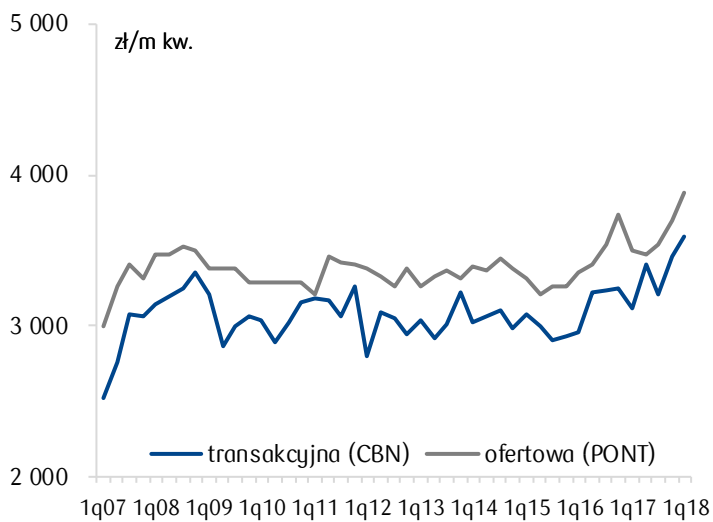
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

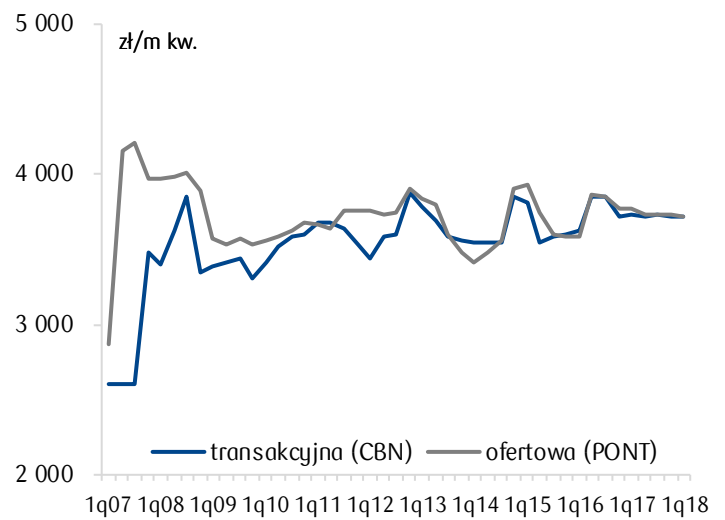
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 16	2q 16	3q 16	4q 16	1q 17	2q 17	3q 17	4q 17	1q 18	1q 18	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 961	3 220	3 240	3 243	3 112	3 405	3 205	3 463	3 600	3,9	15,7
cena ofertowa (PONT)	3 361	3 409	3 543	3 738	3 500	3 473	3 534	3 701	3 889	5,1	11,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 619	3 852	3 847	3 724	3 736	3 713	3 737	3 715	3 723	0,2	-0,3
cena ofertowa (PONT)	3 580	3 859	3 853	3 777	3 775	3 734	3 737	3 725	3 723	0,0	-1,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 923	1 388	3 115	3 090	2 927	2 612	2 910	2 420	3 716	x	x

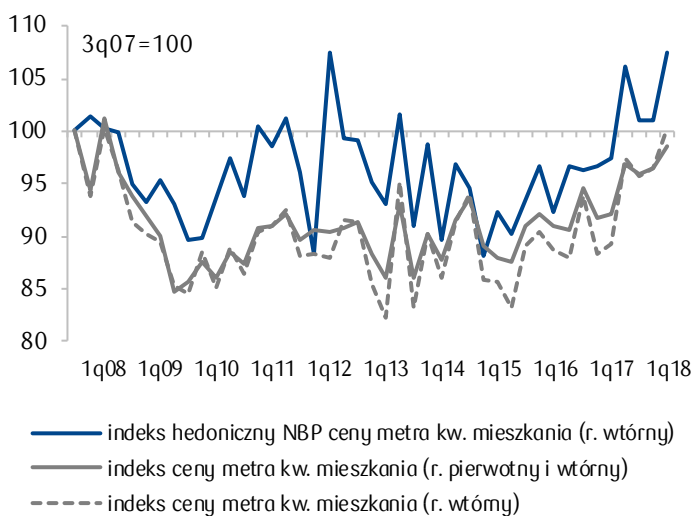
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



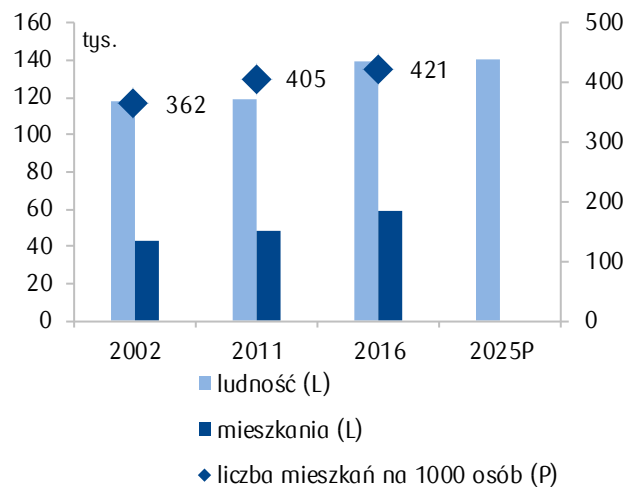
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

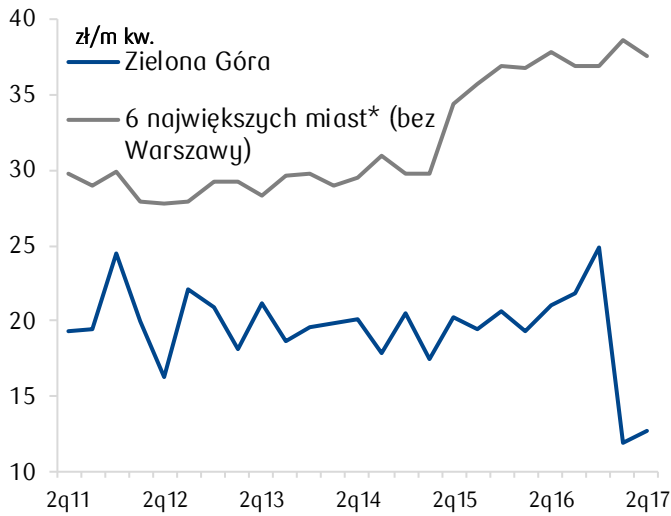


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

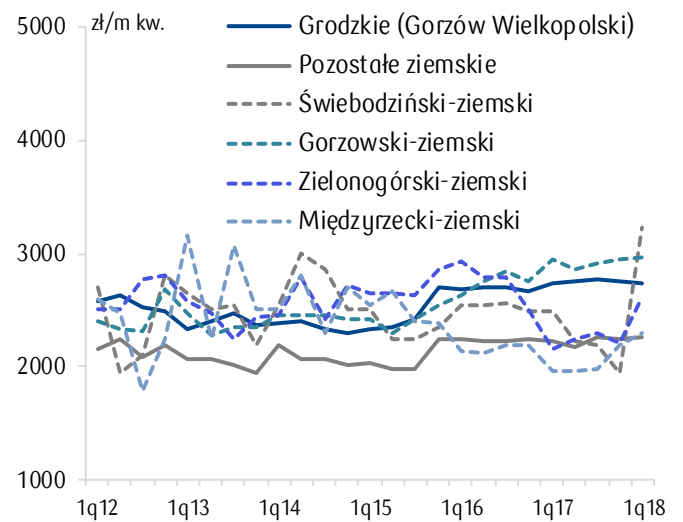


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q18: mieszkania rw - 34; mieszkania rp - 24; domy rw - 5.

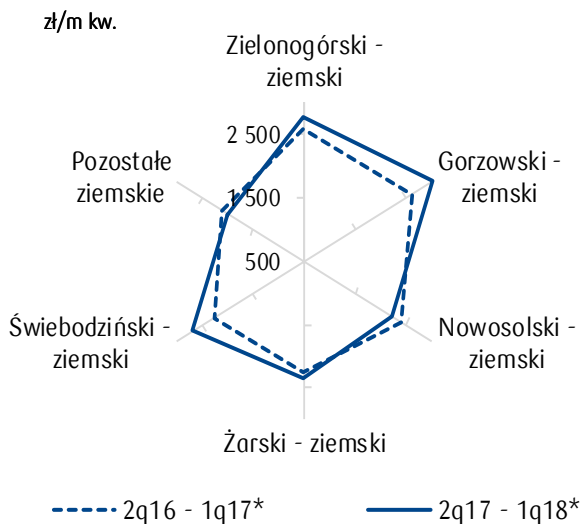
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



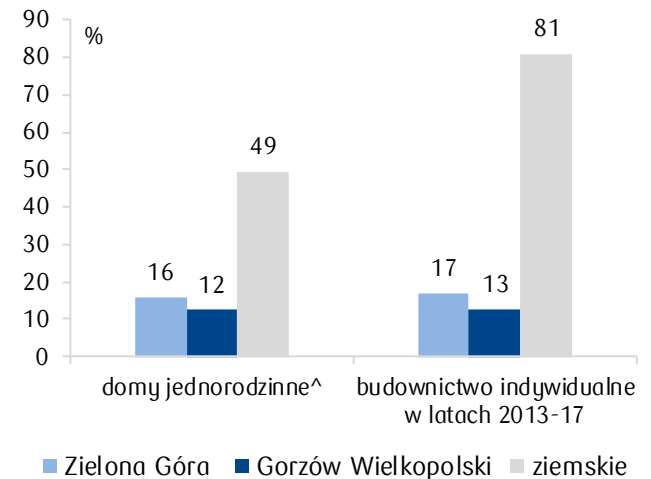
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2q17 - 1q18*
Zielona Góra	2 711	2 802	3 108	3 028	3 373	3 472	3 490
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 188	2 482	2 698	1 724	2 700	2 773	2 394
Zielonogórski - ziemski	2 549	2 554	2 778	2 193	2 344	2 954	2 792
Gorzowski - ziemski	2 330	2 486	1 899	2 401	2 686	2 706	3 028
Nowosolski - ziemski	2 121	2 060	1 842	1 978	2 281	2 211	2 220
Żarski - ziemski	1 310	1 724	1 825	1 980	2 231	2 421	2 333
Świebodziński - ziemski	2 454	2 354	2 140	1 968	1 967	2 701	2 692
Pozostałe ziemskie	1 892	1 853	1 657	2 023	1 865	2 153	1 998

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q17 - 1q18*: Zielona Góra - 51; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 196.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania 2016	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorod- zinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszka- niami**	% powierzchni objętej miejs- cowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Nasilenie budownic- twa^	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
		NSP 2011	NSP 2011	2016	2016	2016	2013-2017	2013-2017	2017
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	52 004	20	12	27,0	419	53	4,2	13	502
Zielona Góra	58 700	14	16	29,5	421	16	7,0	17	1 485
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 418	41	62	27,7	315	7	4,0	89	270
krośnieński	19 238	52	54	26,3	345	3	2,0	90	147
międzyrzecki	20 411	40	43	26,1	350	7	2,0	76	117
nowosolski	30 494	45	41	24,7	350	6	2,6	80	225
ślubicki	16 403	34	44	25,5	348	6	3,4	55	206
strzelecko-drezdenecki	16 755	47	51	24,8	336	4	2,6	80	159
sulęciński	12 249	47	54	27,6	346	2	2,7	85	89
świebodziński	19 647	45	44	26,1	350	6	2,5	63	103
wschowski	12 553	48	58	26,7	320	66	2,9	91	132
zielonogórski	24 618	41	64	27,4	327	7	4,4	87	300
żagański	29 424	50	40	25,6	365	10	1,2	83	117
żarski	34 189	52	45	25,3	350	5	1,6	84	147

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, dane dostępne do 08.06.2018

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.) 2017	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
		2014=100	NSP 2011	2025	2016	2017	2016	Polska=100	marzec 18
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	124,3	-3,4	50,3	14,8	0,0	2,4	3 670	86	2,8
Zielona Góra	139,8	-1,6	49,3	14,8	0,5	3,5	3 920	91	3,5
ZIEMSKIE									
gorzowski	71,4	4,9	22,5	17,4	0,5	2,9	3 882	91	4,9
krośnieński	55,5	-4,5	19,6	16,5	-0,9	-4,4	3 836	89	11,9
międzyrzecki	58,2	-4,3	20,2	16,0	0,3	-2,5	3 584	84	12,8
nowosolski	86,9	-3,0	30,6	16,4	-1,3	-2,0	3 661	85	10,3
ślubicki	47,1	-1,5	16,4	16,9	-0,7	-0,5	3 684	86	3,0
strzelecko-drezdenecki	49,7	-3,1	17,0	16,5	-1,1	-2,8	3 689	86	11,4
sulęciński	35,4	-2,9	12,0	16,7	-1,2	-1,6	3 162	74	7,3
świebodziński	56,1	-2,2	18,9	16,6	1,0	-1,9	3 712	87	4,9
wschowski	39,2	-0,9	12,9	17,4	1,5	-1,5	3 360	78	8,4
zielonogórski	75,6	2,6	30,3	17,2	1,5	3,2	3 810	89	7,1
żagański	80,1	-5,1	29,6	16,2	-2,1	-6,4	3 428	80	11,1
żarski	97,5	-3,7	35,2	16,6	-1,1	-3,0	3 926	92	6,5

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, dane dostępne do 08.05.2018

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 2017 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 54% 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 765 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 objasnienie 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. 63 tys. mieszkań oraz ok. 22,8 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (65% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórne-go – 90% 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 1q18 zawierała 353,1 tys. rekordów, w tym 76% dotyczyło lokali mieszkalnych, 17% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 8,7 tys. rekordów dotyczyło 1q18.
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera 2,6 mln rekordów (23% dotyczy transakcji, 77% 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 r. 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 na 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
- REAS – raporty firmy specjalizującej się w monitoringu deweloperskiego rynku mieszkaniowego
- SEKOCENBUD – biuletyn firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny, jest przeznaczony wyłącznie dla klientów Grupy PKO Banku Polskiego i nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie mogą być traktowane, jako propozycja nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego, podatkowego lub jako forma świadczenia pomocy prawnej. Grupa PKO BP SA dołożyła wszelkich starań, aby zamieszczone w niniejszym materiale informacje były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach. Klienci Grupy PKO BP SA ponoszą odpowiedzialność za skutki swoich decyzji inwestycyjnych, podjętych z uwzględnieniem informacji zamieszczonych w niniejszym materiale. Niniejszy materiał został przygotowany i/lub przekazany przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł