

Rynek Mieszkaniowy

2q23

Analizy Nieruchomości

23 czerwca 2023



Bank Polski

Centrum
Analiz



Sprzedaż mieszkań odżywa

PODSUMOWANIE

- 1q23 na rynku mieszkaniowym cechował powrót trendu wzrostowego cen transakcyjnych na rynku pierwotnym po kilku miesiącach stabilizacji oraz ożywienie akcji kredytowej w segmencie hipotek. Ożywienie sprzedaży w największym stopniu dotyczy rynku pierwotnego, który jest relatywnie częściej wybierany przez kupujących inwestycyjnie. W efekcie oferta rynku pierwotnego istotnie spadła. Oceniamy, że motorem trendów z 1h23 była perspektywa rozpoczęcia cyklu obniżek stóp procentowych oraz wzrostu cen mieszkań w efekcie silnego ograniczenia nowej podaży. W naszej ocenie 2h23 przyniesie wyraźne ożywienie sprzedaży również na rynku wtórnym i spadek oferty tego rynku m.in. wskutek uruchomienia programu rządowych dopłat do rat kredytów dla kupujących pierwsze mieszkanie. **W perspektywie roku (2q23-1q24) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (5-10%). Rynek coraz silniej będzie odczuwał ograniczenie podaży (skutek ujemnej dynamiki rozpoczynanych projektów od 1q22) przy jednocześnie wzrastającym popycie.**
- W 1q23 na rynku pierwotnym wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r w Warszawie i mniejszych stolicach województw ustabilizował się na poziomie 4q22 (ok. 4-5% r/r), natomiast w 6 największych miastach ceny zaczęły ponownie rosnąć (7,9% r/r vs 1,4% r/r w 4q22). W odniesieniu do 4q22 ceny transakcyjne w analizowanych miastach w 1q23 wyraźnie wzrosły. **Wyhamowanie spadku liczby transakcji r/r (dane CBN) w 1q23 sugeruje poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym.** Po 4 kwartałach dwucyfrowych spadków (najgłębszy w 3q22) w 1q23 liczba transakcji zmalała o 7% r/r, a wobec 1q22 była o 32% wyższa. Wzrosty widać głównie na rynku pierwotnym w największych miastach. Na rynku wtórnym zmiany są niewielkie.
- Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu r/r w 1q23 zwołał do jednocyfrowego, w porównaniu do poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy. Presja na rynek wynajmu osłabnie z powodu powrotu na rynek transakcyjny osób kwalifikujących się do Programu Bezpieczny kredyt 2%, a także tych, które zyskują zdolność kredytową w ślad za dalszym silnym wzrostem nominalnych dochodów i po złagodzeniu od lutego'23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu.
- Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 1q23 wyniosła 7,47 mld zł (+21,1% q/q; -55,9% r/r), banki udzieliły 21,96 tys. kredytów (+16% q/q; -54% r/r). **Po 5 kwartałach silnych spadków nastąpiła zmiana trendu, przy czym są to poziomy o ponad połowę niższe r/r.** Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 1q23 wyniosła 17,6 tys. (11,9 tys. to kredyty nowo udzielone).
- Według danych BIK w maju'23 miesięczna liczba i wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 3,7% r/r, jest to pierwszy dodatni odczyt wskaźnika od marca'22. W maju'23 o kredyt wnioskowało 22,4 tys. potencjalnych kredytobiorców (+7,2% q/q; -6% r/r). Poprawa wskaźnika wynika ze wzrostu zdolności kredytowej po złagodzeniu rekomendacji KNF w lutym'23, jak i z przyspieszonej decyzji zakupu mieszkania przez osoby, które przewidują wzrost cen mieszkań w efekcie ograniczenia podaży i w oczekiwaniu na obniżkę stóp procentowych. Istotny jest też efekt bazy statystycznej w okresie maj'22-sierpień'22 wystąpiły najniższe poziomy wskaźnika.

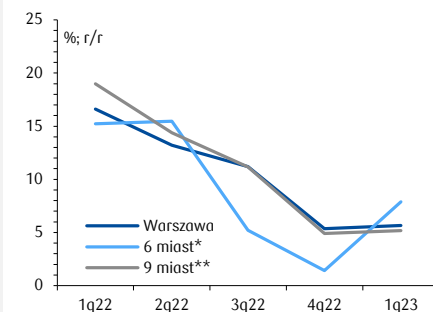
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

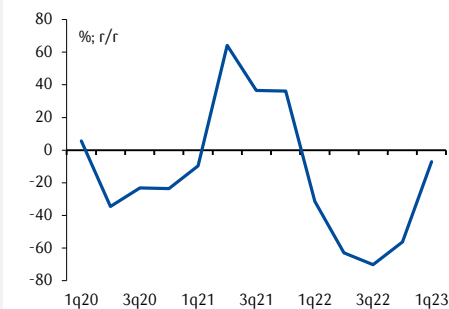
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
Wojciech Matysiak

Zmiana ceny metra kw. mieszkania na rynku pierwotnym (CBN PKO BP)

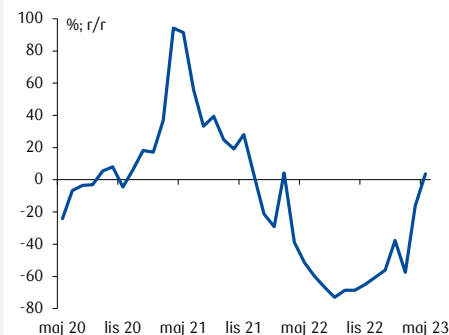


* lista miast por. str. 6

Zmiany liczby transakcji (CBN PKO BP)

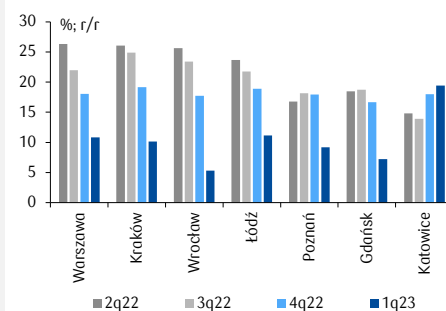


Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)



- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 1q23 przy w dalszym ciągu niskiej liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży zmalała do 43,6 tys. mieszkań (wobec 48,6 tys. na koniec 4q22). Skala zmian oferty r/r była zróżnicowana: od -21% r/r w Krakowie do +32% r/r w Poznaniu.
- Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 1q23 sygnalizuje kontynuację spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy (skutek małej liczby mieszkań ostatnio rozpoczętych). Zmalała też łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4 kwartałach.
- Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (pow. 49 osób) na koniec 1q23 sugerują niewielką poprawę popytu - przedpłaty klientów wzrosły (+29% r/r vs -16% r/r w 4q22). Zapasy gotowych mieszkań w 1q23 zmalały r/r (-6%), jak i wobec 4q22 (-11%), co przy poprawie popytu i nadal ograniczonej podaży wspiera wysoki poziom cen. Wolumen projektów był zbliżony do 1q22, co jest efektem obserwowanego w ostatnich kwartałach silnego spadku liczby rozpoczynanych projektów.
- Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych Sekocenbud w 1q23 rosły wolniej - o 17-19% r/r zależnie od obiektu (vs 18-20% r/r w 4q22). Na wysoki poziom kosztów wpływają w szczególności wysokie ceny nośników energii i inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych i wykonawstwa.
- 1 lipca 2023 zostaje uruchomiony rządowy program Pierwsze mieszkanie. Program przewiduje dopłaty z budżetu państwa do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (Bezpieczny kredyt 2%). 19 czerwca 2023 KNF znowelizowała Rekomendację S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Nowelizacja pozwala na bardziej liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej przez bank, kredyt z programu Bezpieczny kredyt 2% będzie bardziej dostępny.
- W perspektywie roku (2q23-1q24) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (5-10%). Przesłankami tendencji wzrostowych po stronie popytowej są: (1) powolna odbudowa popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrzonych regulacji ostrożnościowych; (2) spadek realnej wartości mieszkań i w konsekwencji zwiększenie ich dostępności cenowej poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (3) popyt generowany przez rządowy program Bezpieczny kredyt 2% (w 2023 zapowiadany brak ograniczeń w dostępie do programu dla kwalifikujących się osób); (4) popyt inwestycyjny (doświadczenie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości); (5) stopniowe ujawnianie się popytu migrantów z Ukrainy oraz rosnący popyt inwestorów zagranicznych. **Jednocześnie po stronie podaży oddziałują:** (6) malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania od 1q22 liczby projektów rozpoczętych przez deweloperów; (7) brak dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach.
- Tendencje wzrostowe cen mieszkań będą hamowane przez: (1) wysokie stopy procentowe, z perspektywą pierwszych obniżek najwcześniej pod koniec 2023; (2) prawdopodobny powrót negatywnego trendu dostępności mieszkań - wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (3) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu na wynajem; (4) większą elastyczność podaży niż w poprzednim cyklu.

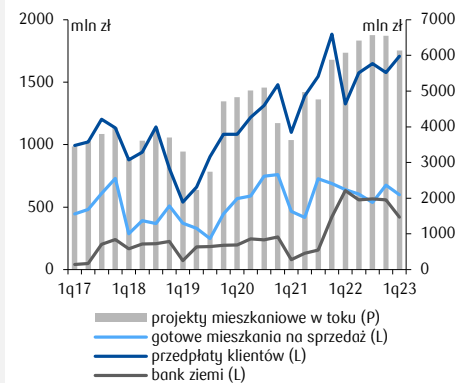
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



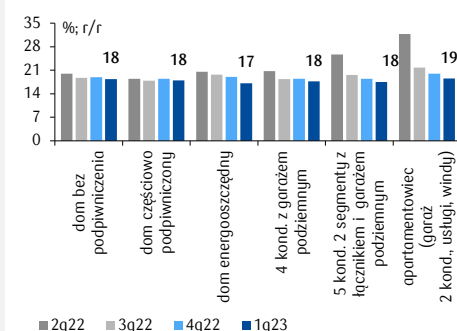
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



Aktywność dużych deweloperów wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (Sekocenbud)



Spis treści

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	8
RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 1q23.....	15
3. Trendy demograficzne.....	19
4. Otoczenie regulacyjne.....	23
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	26
6. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	29
MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	31
MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	35
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	39
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie.....	43
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	47
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	51
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	55
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	59
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	62
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	66
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie.....	69
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	73
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie.....	77
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie.....	80
LUBUSKIE – Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	84
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie.....	87
8. Aneks metodologiczny.....	90

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

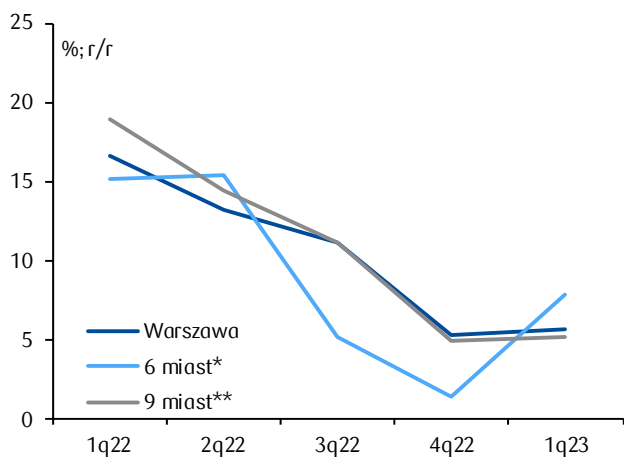
1q23 na rynku mieszkaniowym cechował powrót trendu wzrostowego cen transakcyjnych na rynku pierwotnym po kilku miesiącach stabilizacji oraz ożywienie akcji kredytowej w segmencie hipotek. Ożywienie sprzedaży w największym stopniu dotyczy rynku pierwotnego, który jest relatywnie częściej wybierany przez kupujących inwestycyjnie. W efekcie oferta rynku pierwotnego istotnie spadła. Oceniamy, że motorem trendów z 1h23 była perspektywa rozpoczęcia cyklu obniżek stóp procentowych oraz wzrostu cen mieszkań w efekcie silnego ograniczenia nowej podaży.

W 1q23 wyhamowanie spadku liczby transakcji r/r (wstępne dane CBN) sugeruje poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym. Rynek stabilizuje się na niższym poziomie. Po 4. kwartałach dwucyfrowych spadków (najgłębszy - o 70% r/r, w 3q22) w 1q23 liczba transakcji zmalała o 7% r/r, a wobec 4q22 była o 32% wyższa. Wzrosty widać głównie na rynku pierwotnym w największych miastach. Na rynku wtórnym zmiany są niewielkie, szczególnie zwraca uwagę wzrost liczby transakcji na rynku rzeszowskim, będącym wiodącym punktem organizacji pomocy wojskowej i humanitarnej dla Ukrainy.

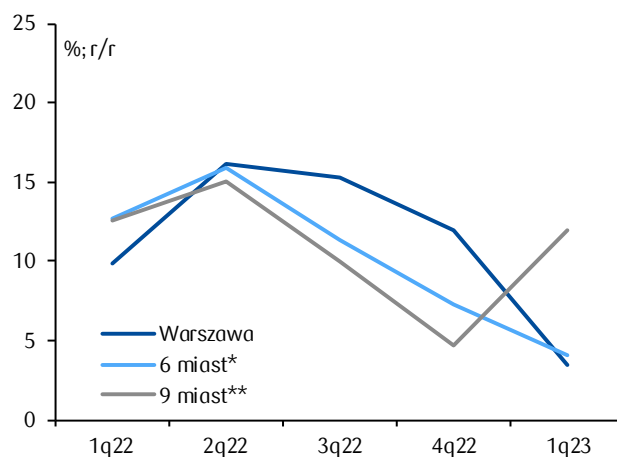
Nadwyżka rynkowa podaży mieszkań nad popytem na mieszkania powoli maleje.

Wyraźne wyhamowanie spadku liczby transakcji w 1q23.

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



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



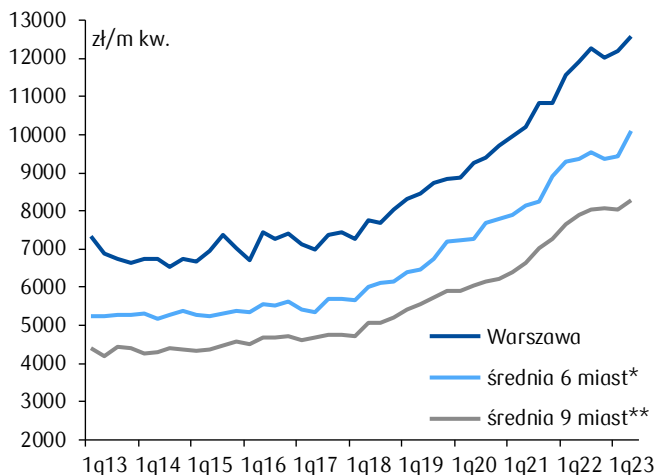
Tab.1 Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	1q20	1q21	1q22	1q23
Warszawa	0	27	-43	43
Kraków	-12	23	-29	63
Wrocław	-11	1	-47	66
Łódź	1	57	-66	29
Poznań	-1	18	-55	71
Gdańsk	-23	69	-45	68
Szczecin	-18	-25	-33	-20
Bydgoszcz	-18	90	-63	14
Lublin	4	-2	-26	36
Białystok	-17	67	-76	132
Katowice	-7	7	-48	0
Rzeszów	11	9	-69	113
Kielce	-12	-13	-60	13
Olsztyn	57	6	-63	31
Zielona Góra	0	4	-58	60
Opole	-19	46	-47	-10

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

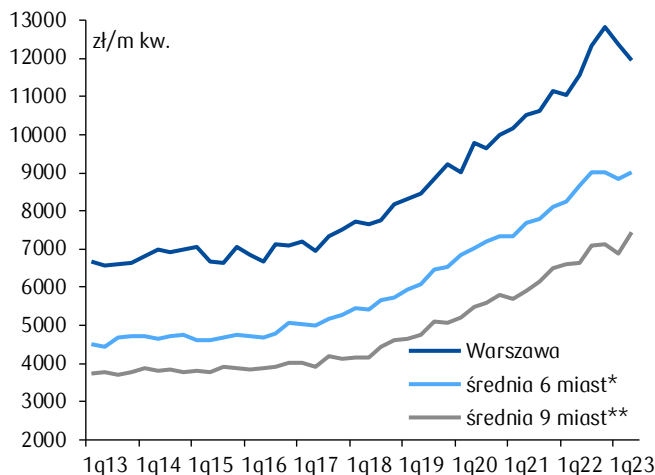
Rynek wtórny	1q20	1q21	1q22	1q23
Warszawa	9	-25	-22	-1
Kraków	-15	-9	-25	5
Wrocław	-18	-39	2	-16
Łódź	11	-38	-19	-33
Poznań	6	-10	-22	2
Gdańsk	22	-21	-26	-15
Szczecin	126	-41	-17	-32
Bydgoszcz	26	-26	-34	-33
Lublin	10	-42	-10	6
Białystok	12	-14	-32	5
Katowice	-30	-20	-6	-15
Rzeszów	-22	-39	-41	60
Kielce	17	-38	-67	0
Olsztyn	74	-32	-25	-17
Zielona Góra	38	-17	-33	-19
Opole	-5	-52	0	-20

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

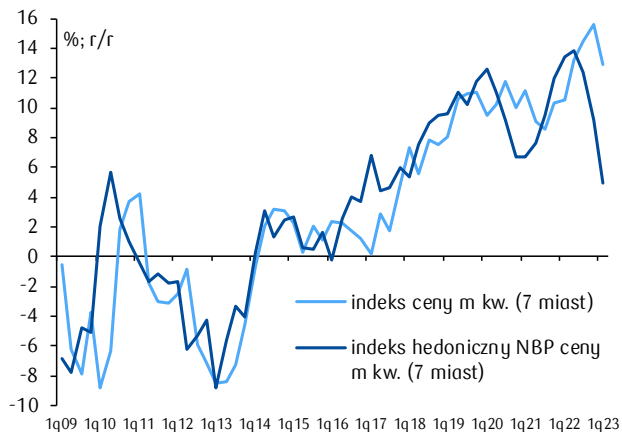


* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

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

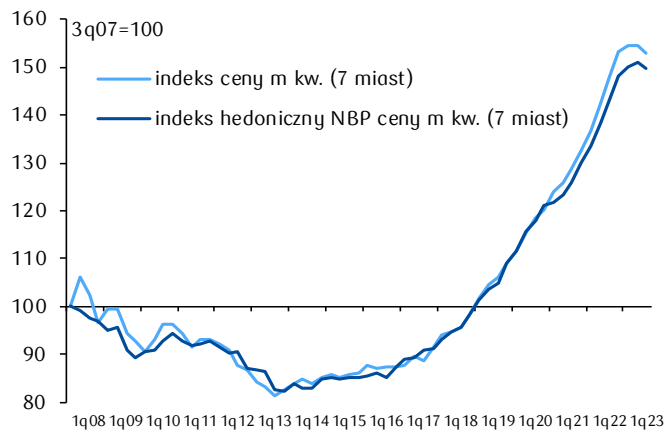


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

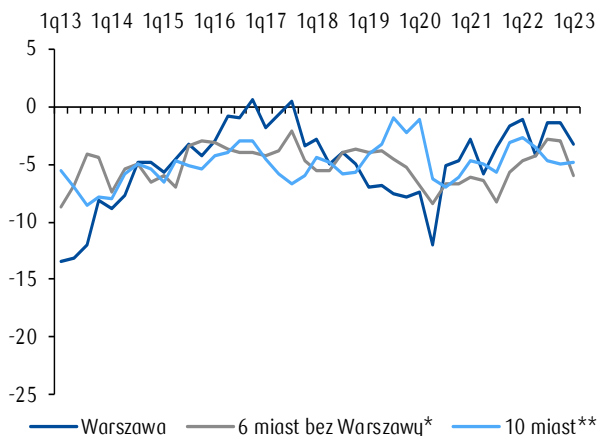


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

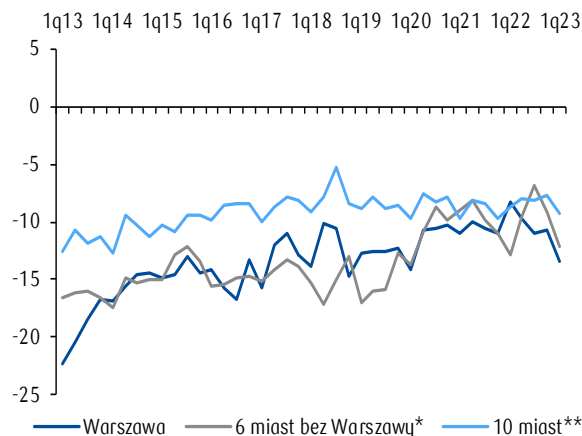
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 1q13-1q23



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 1q13-1q23



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

W 1q23 na rynku pierwotnym wzrost ceny mieszkań r/r w Warszawie i mniejszych stolicach województw ustabilizował się - był zbliżony do poziomu z 4q22 (ok. 4-5% r/r); natomiast w pozostałych 6 największych miastach ceny ponownie zaczęły rosnąć (7,9% r/r vs 1,4% r/r w 4q22; Wykres 1). W odniesieniu do poprzedniego kwartału ceny transakcyjne w analizowanych miastach, po wyhamowaniu/spadku w poprzednich dwóch kwartałach, w 1q23 wyraźnie wzrosły (Aneks, Tabela 1).

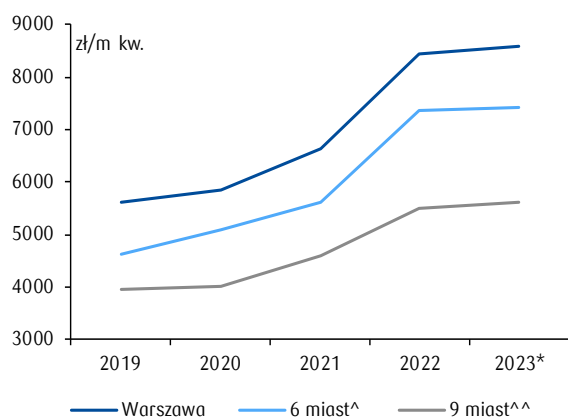
Rynek wtórny reaguje zwykle z pewnym opóźnieniem do rynku pierwotnego. W 1q23 wzrost cen transakcyjnych w największych aglomeracjach znacząco spowolnił r/r (Wykres 2), z kolei w przypadku mniejszych stolic wojewódzkich ceny wyraźnie wzrosły. Wobec poprzedniego kwartału na rynku wtórnym w analizowanych miastach wystąpiły, z wyjątkiem Warszawy, wzrosty cen (Aneks, Tabela 1 dla każdego miasta).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) w 1q23 wskazuje na wyhamowanie wzrostu cen r/r na rynku wtórnym (Wykres 6); w odniesieniu do 1q22 spowolnienie wzrostu cen jest silne (Wykres 5).

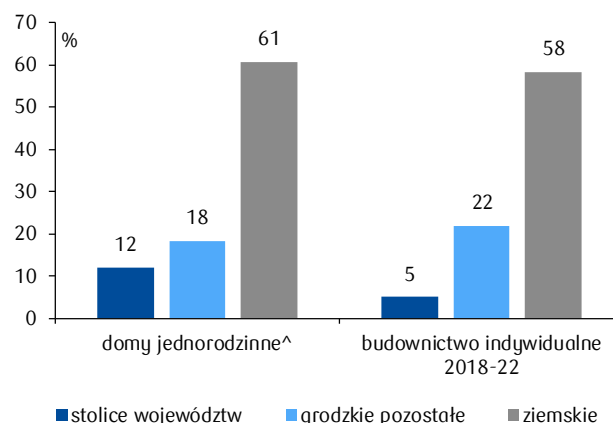
Na rynku pierwotnym w 1q23 w Warszawie i mniejszych stolicach województw w porównaniu z 4q22 rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania lekko wzrosła, co oznacza pojawienie się możliwości negocjacji. W przypadku 6 największych aglomeracji (bez Warszawy) sytuacja nie zmieniła się q/q - jest pewien margines na negocjacje (Wykres 7). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 9-13%), szczególnie w największych aglomeracjach, co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty; w 1q23 rozpiętość wzrosła (Wykres 8) i w analizowanych grupach miast daje przestrzeń do negocjacji.

Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest m.in. brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo ograniczające porównywalność ceny m kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości i generalnie małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów (w tej edycji raportu to dane roczne za okres 2q22-1q23).

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



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



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

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

Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011 (dotychczas nie zostały jeszcze opublikowane regionalne dane NSP 2021 w tych przekrojach): 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 61% w powiatach ziemskich.

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. W ostatnich 5. latach (2018-2022) budownictwo indywidualne stanowiło prawie 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 22% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw. Dla powiatów ziemskich

i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 6, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w okresie 2018-2022 cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (87%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 82% i 33%), śląskiego (80% i 34%) i małopolskiego (75% i 35%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie 2q22-1q23¹ w Warszawie i 6 największych aglomeracjach rosły wolniej r/r - średnia cena m kw. to odpowiednio 8,6 tys. zł w Warszawie i 7,4 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach. W mniejszych stolicach wojewódzkich ceny ustabilizowały się na poziomie ok. 5,6 tys. Na dużą zmianę cen w porównaniu z poprzednim rokiem może wpływać silny spadek liczby transakcji w analizowanym okresie, który silnie zmniejszył liczebność próby i ograniczył, już niepełną porównywalność obiektów z racji ich niejednorodności. Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 6, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu.

2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 1q23 decydowały z jednej strony odbudowujący się popyt na mieszkania, któremu sprzyjały poprawa dostępności cenowej mieszkań w efekcie silnego wzrostu dochodów przy stabilizacji cen mieszkań i ożywienie popytu inwestycyjnego oczekującego wzrostu cen w wyniku ograniczenia przyszłej podaży mieszkań oraz w konsekwencji spodziewanych obniżek stóp procentowych.

W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań było kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), mieszkania te zwykle są finansowane z przewagą kredytu bankowego. Z kolei zakupy inwestycyjne (na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły dotychczas ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%). W 1q23 według obserwacji deweloperów kolejny kwartał dominowały zakupy finansowane gotówką.

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

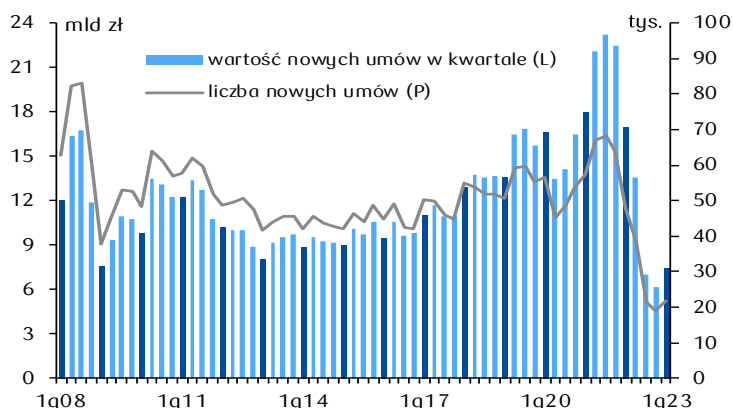
W okresie 2q22-1q23 wolniejszy wzrost cen domów w największych aglomeracjach, w mniejszych stolicach województw stabilizacja; ocena skali wzrostu cen r/r zaburzona silnym spadkiem liczby transakcji w analizowanym okresie.

W 1q23 stopniowa odbudowa popytu na mieszkania przy mniejszej podaży mieszkań deweloperskich.

W 1q23 w dalszym ciągu wysoki udział zakupów gotówkowych mieszkań.

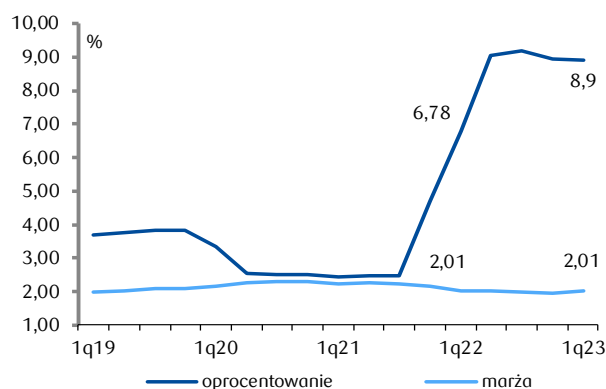
¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q22-1q23: Warszawa:106 (-36% r/r); 6 miast: 282 (-18% r/r); 9 miast:175 (-41% r/r).

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON

Wyk. 12 Średnie oprocentowanie i marża nowego kredytu hipotecznego*



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

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 1/2023

Rynek mieszkaniowy silnie zareagował na serię podwyżek stóp procentowych, rozpoczętą w 4q21 i zmiany regulacyjne. RPP w reakcji na rosnącą inflację przeprowadziła cykl podwyżek stóp procentowych NBP - z 0,1% we wrześniu'21 do 6,75% we wrześniu'22. W czerwcu'23 RPP na dziewiątym posiedzeniu z rzędu utrzymała stopy na niezmiennym poziomie (stopa referencyjna: 6,75%). RPP pozostaje w trybie „data-driven” i uzależnia kolejne decyzje od napływających danych, w naszej ocenie będą one sprzyjać łagodzeniu stanowiska RPP - w kolejnych miesiącach oczekujemy dalszego silnego spadku inflacji CPI, która najpewniej w 4q23 osiągnie poziom jednocyfrowy. Lipcowa projekcja może skłonić RPP do dyskusji na temat pierwszych obniżek stóp w 2023, pierwszej obniżki spodziewamy się w listopadzie.

Według danych Biura Informacji Kredytowej w maju'23 miesięczna liczba i wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 3,7% r/r, jest to pierwszy dodatni odczyt wskaźnika od ponad roku, tj. od marca'22 (Wyk.13). W maju'23 o kredyt wnioskowało 22,4 tys. potencjalnych kredytobiorców (o 7,2% więcej niż w kwietniu'23; o 6% mniej niż w maju'22). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w maju'23 wyniosła 379,5 tys. zł, była o 10,3% wyższa r/r, jednocześnie zbliżona do wartości z kwietnia'23. Poprawa wskaźnika wynika m.in. ze wzrostu zdolności kredytowej po złagodzeniu rekomendacji KNF (obniżenie od lutego'23 wymaganego bufora do 2,5 pp.). Dla poziomu wskaźnika istotna jest też niska baza statystyczna z poprzedniego roku - w okresie maj'22-sierpień'22 wskaźnik pozostawał w silnym trendzie spadkowym, wystąpiły wówczas jego najniższe poziomy.

Na koniec 1q23 oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%) wynosiło 8,90% (-0,06 pp q/q; +2,12 pp r/r), jest to skutek zatrzymania podwyżek stóp procentowych NBP (ostatnia we wrześniu'22), powodującego najpierw wyhamowanie, a w 1q23 niewielki spadek wskaźnika WIBOR. W 1q23 średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego wynosiła 2,01% (+0,07 pp q/q; bz. r/r), co wiąże się głównie z podwyższonym ryzykiem kredytowania w trudnym otoczeniu makroekonomicznym.

W 1q23 sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich² wyniosła 7,47 mld zł (+21,1% q/q; -55,9% r/r), banki udzieliły 21,96 tys. kredytów (+16% q/q; -54% r/r). Po 5, kwartałach silnych spadków

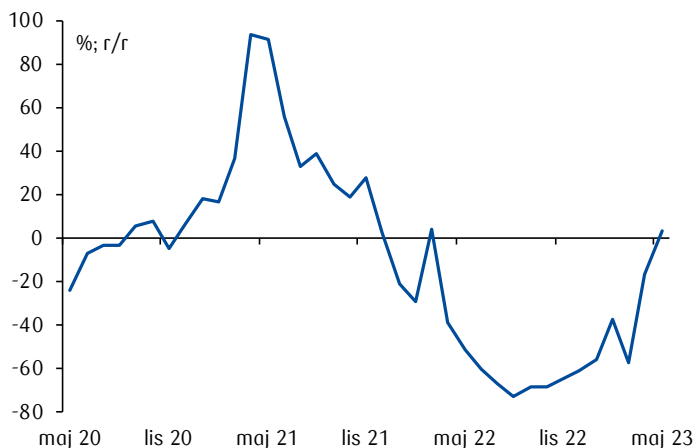
Silna reakcja rynku mieszkaniowego na serię podwyżek stóp procentowych.

W maju'23 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o 3,7% r/r, jest to pierwszy dodatni odczyt wskaźnika od marca'22.

W 1q23 wzrost liczby (+16% q/q) i wartości (+21% q/q) sprzedaży nowych kredytów; r/r sprzedaż o połowę niższa.

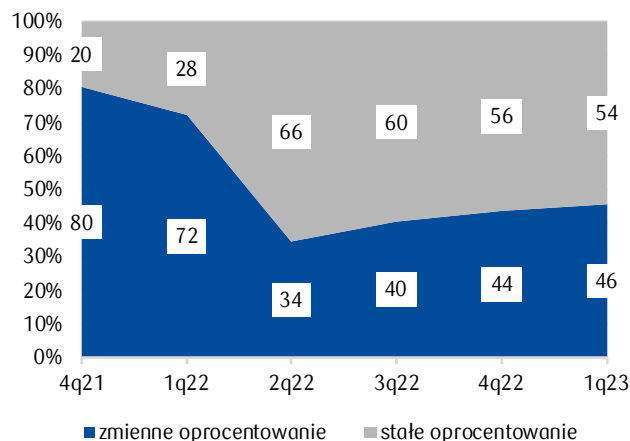
² Bazy AMRON- SARFIN

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



Źródło: BIK, Informacja prasowa z czerwca'20-czerwca'23

Wyk. 14 Struktura udzielonych kredytów mieszkaniowych wg oprocentowania (stałe/zmienne) w okresie 4q21-1q23



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 1/2023; PKO Bank Polski

nastąpiła zmiana trendu, w dalszym ciągu są to jednak poziomy znacząco – o ponad połowę – niższe r/r. Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 1q23 wyniosła 17,6 tys. (vs 19,8 tys. w 4q22; łącznie umowy nowe i aneksowane), w tym 11,9 tys. (-0,6% q/q) to kredyty nowo udzielone (Wyk. 13). Na koniec 1q23 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,33 mln – zmalała o 38,6 tys. kredytów wobec 4q22 (-1,6% q/q). Wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych zmalała o ok. 2%. Był to kolejny kwartał zmniejszenia portfela kredytów mieszkaniowych obsługiwanych przez banki. Na spadek zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych wpłynęły, obok niewielkiej akcji kredytowej, także wcześniejsze spłaty kredytu w sytuacji szybko rosnących odsetek. Od początku 2022 ok. 370 tys. kredytobiorców spłaciło kredyt przed terminem.

Średnia wartość kredytu udzielonego w 1q23 wynosiła 339,6 tys. zł (+4,4% q/q; -4% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 294,9 tys. zł (+3,1% q/q; -2,1% r/r), a udzielony w złotych 340,3 tys. zł (+4,3% q/q; -3,2% r/r).

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (24,9%; +0,47pp r/r), kolejny przedział to kredyty od 100 do 200 tys. zł (24,5%; +4,8 pp r/r). Jednocześnie zmalał wysoki w ostatnich kwartałach udział kredytów powyżej 400 tys. zł (27,2%; -4 pp r/r). Zmiana struktury udzielonych kredytów wskazuje na często uzupełniającą rolę kredytu przy zakupie gotówkowym, a także ilustruje mniejszą zdolność kredytową kredytobiorców.

W 1q23 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 18,8% nowo udzielonych kredytów (vs 26,5% w 1q22).

Według danych BIK w okresie styczeń-kwiecień'23 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 11 mld zł (-51,9% r/r), w podobnej skali (-51% r/r) zmalała także liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych. W kwietniu'23 spadkowy trend utrzymywał się – wartość udzielonych kredytów wyniosła 3,4 mld zł (-39% r/r), a ich liczba 9,5 tys. (-40,3% r/r), w skali roku były to jednak mniejsze spadki niż w poprzednich miesiącach (Wyk.15), a wobec poprzedniego miesiąca nastąpił niewielki (+1,8% q/q) wzrost wartości udzielonych kredytów. Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w kwietniu'23 wyniosła 357 tys. zł (+1,9% r/r).

Na koniec marca'23 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 484,1 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 18,9% ogółem (-1,8 pp wobec marca'22).

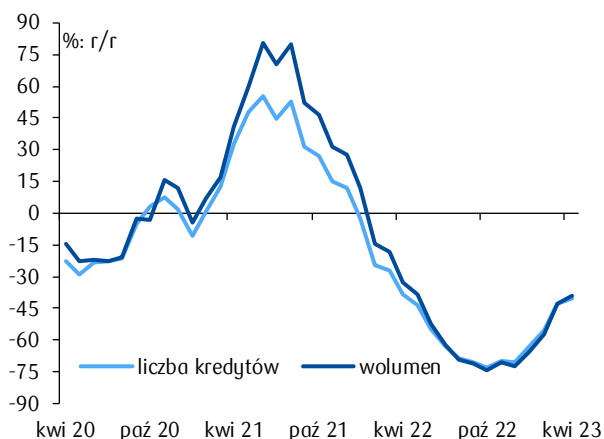
Od początku 2022 spłacono przed terminem 370 tys. kredytów mieszkaniowych, liczba nowo udzielanych kredytów jest wyraźnie niższa od liczby kredytów spłaconych przed terminem.

Według AMRON w 1q23 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wynosiła 339,6 tys. zł (+4,4% q/q; -4% r/r).

Wysoki udział mniejszych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem.

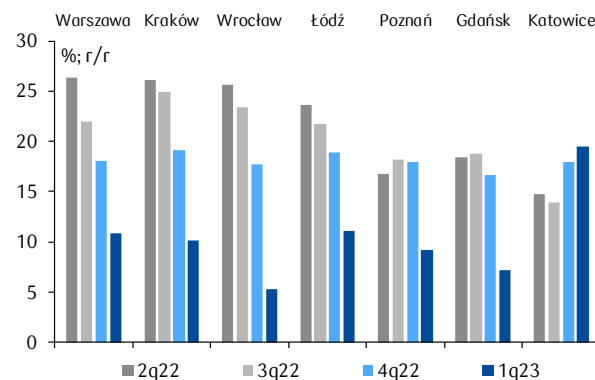
Statystyki BIK wykazują spadek wartości i liczby kredytów mieszkaniowych w okresie styczeń-kwiecień'23 o ok. połowę r/r; niemniej w kwietniu'23 spadek r/r był mniejszy niż w poprzednich miesiącach.

Wyk. 15 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: Newsletter kredytowy BIK z maja'20-maja'23

Wyk. 16 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu r/r w 1q23 zwolnił do jednocyfrowego, w porównaniu do poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy ustabilizował się. Do Polski od momentu wybuchu wojny do początku czerwca'23 według danych Straży Granicznej granicę przekroczyło 12,6 mln osób, jednocześnie do Ukrainy powróciło 10,8 mln osób; szacuje się, że ok. 750 tys. Ukraińców zostanie w Polsce na dłużej. Potrzeby mieszkaniowe migrantów z Ukrainy są zaspokajane głównie przez wynajem (74% w przypadku migrantów przedwojennych; 52% w przypadku uchodźców wojennych³). Presja na rynek wynajmu słabnie też z powodu powrotu na rynek transakcyjny osób kwalifikujących się do Programu Bezpieczny kredyt 2%, a także tych, które zyskują zdolność kredytową wskutek dalszego silnego wzrostu nominalnych dochodów.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 1q23 wzrost stawek wynajmu znacząco zwolnił r/r, z wyjątkiem Katowic, we wszystkich analizowanych dużych miastach (por. Wykres 16). Najbardziej wyhamował wzrost we Wrocławiu, Gdańsku i Krakowie. W porównaniu z poprzednim kwartałem we Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku stawki spadły o ok. 1,5% q/q, w pozostałych analizowanych miastach były zbliżone do poziomu z 4q22. Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

W długim okresie stawki najmu utrzymują się na wysokim poziomie z uwagi na powolny wzrost podaży mieszkań na wynajem i jednocześnie wysoki popyt na wynajem. Generalnie rynek wynajmu ma charakter rozwojowy, niemniej znaczącym ograniczeniem jest permanentne ryzyko regulacyjne związane z tym rynkiem.

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich – skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2021 (3,2% vs 20,2% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym opera-

W 1q23 wyraźnie wolniejszy r/r wzrost stawek wynajmu, w porównaniu z 4q22 stabilizacja lub niewielki spadek.

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE.

Długookresowo duży potencjał rynku

³ Sytuacja życiowa i ekonomiczna migrantów z Ukrainy w Polsce – wpływ pandemii i wojny na charakter migracji w Polsce, Raport z badania ankietowego, NBP, Warszawa, 2023

tora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. Według szacunków Savills i Kancelarii DLA Piper⁴ w 2022 całkowita wartość inwestycji w sektorze PRS (Private Rented Sector) w Polsce przekroczyła 1,8 mld euro (z czego prawie 0,750 mld euro odnotowano w 2021). **W ofercie inwestorów instytucjonalnych jest obecnie ok. 11,6 tys. mieszkań gotowych do wynajmu**, są one zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach – Warszawie (ok. 40% oferty ogółem), Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Trójmieście i Katowicach.

W Warszawie w budowie jest obecnie 4,4 tys. mieszkań w segmencie PRS, w całej Polsce – ok. 10 tys. lokali. Według szacunków Cushman & Wakefield w strukturze mieszkań pod wynajem w projektach PRS dominują mieszkania 1-pokojowe (32% ogółem; średnia powierzchnia to 29 m kw.) i 2-pokojowe (odpowiednio 51% i 42 m kw.). Inwestorzy instytucjonalni podejmują projekty nie tylko w nowym budownictwie, ale także modernizują dawne biurowce na mieszkania czy rewitalizują stare budynki mieszkalne.

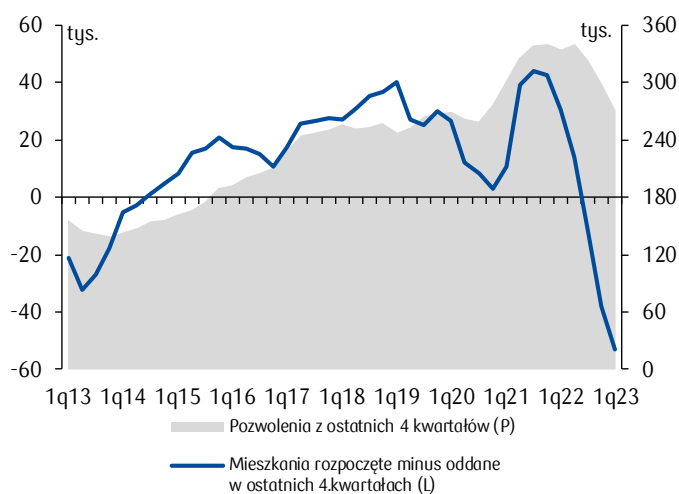
Na polskim rynku najmu działa 20 inwestorów instytucjonalnych. 58% rynku należy do trzech największych inwestorów – Resi4Rent (ok. 3000 mieszkań; 26% rynku; zarządzany przez Griffin Capital Partners), Fundusz Mieszkań na Wynajem (2049 mieszkań; zarządzany przez PFR Nieruchomości) oraz Vantage Rent (1714 mieszkań; należy do TAG Immobilien). **Liczba projektów na etapie budowy i planowania w perspektywie najbliższych 5 lat szacowana jest na ok. 42-50 tys. mieszkań**, zmienia się ona wraz z deklaracjami dalszych inwestycji, jak i wycofywaniem się z zapowiadanych projektów. W 2023 ok. 1000 mieszkań na wynajem udostępni PFR Nieruchomości, są to lokale we Wrocławiu, Zgorzelcu, Nakle i Sianowie, budowane we współpracy z samorządami.

Łącznie ok. 65 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 5 lat wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,2 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

wynajmu zachęca do inwestycji.

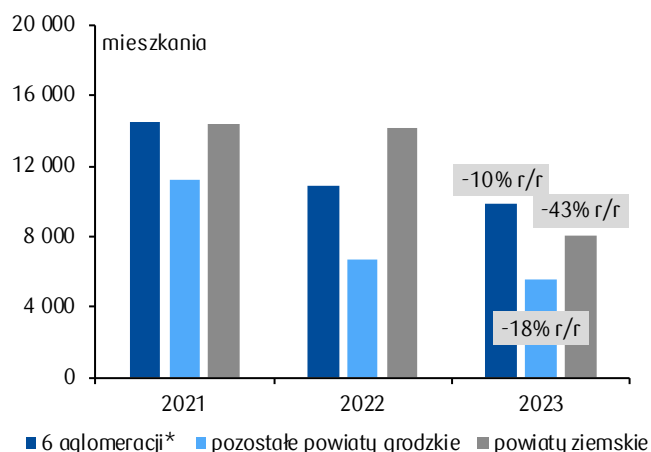
Według szacunków ok. 65 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie 5 lat.

Wyk. 17 Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 18 Rozpocznane mieszkania deweloperskie wg lokalizacji w 1q lat 2021-2023



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

⁴ PRS market in CEE, raport Savills i DLA Piper, March 2023

Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należą:

- Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem podobna jak rok temu: w 1q23 oddano 54,9 tys. mieszkań (+0,3% r/r vs +1,6% r/r w 4q22). Liczba oddanych mieszkań deweloperskich nieznacznie wzrosła (+2,6% r/r vs -0,1% r/r w 4q22). Deweloperzy w 1q23 oddali do użytku 54,8% mieszkań ogółem. **W 10 największych miastach** (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 1q23 łącznie oddano do użytku 12,6 tys. mieszkań (12,3 tys. w 1q22), liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła w 3 miastach (Lublin, Bydgoszcz, Warszawa), w pozostałych 7 miastach zmalała, najbardziej w Łodzi, Szczecinie i Gdańsku (Tabela 2).
- Kontynuacja spadku liczby rozpoczynanych mieszkań w 1q23, skala spadku r/r była nieco mniejsza niż w 4q22 (-27,6% r/r i -41,8% r/r w 4q22), rozpoczęto 38,6 tys. mieszkań (w tym 23,4 tys. to mieszkania deweloperskie, o 26,1% mniej niż w 1q22).
- Spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w 1q23 o 33,7% r/r (vs -29,6% r/r w 4q22), w tym w przypadku deweloperów o 34,3% r/r (-24,5% r/r w 4q22).

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4. kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w 1q23 sygnalizuje kontynuację spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy, ich liczba kolejny kwartał maleje wobec poprzedniego kwartału (konsekwencja małej liczby mieszkań rozpoczętych w 2022). W dalszym ciągu malała też (-9% q/q) łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach (Wykres 19).

Spadki w wolumenie rozpoczynanych mieszkań są różne zależnie od lokalizacji. Wyniki po 1q23 sugerują zmianę trendu, wywołaną prawdopodobnie pogorszeniem koniunktury na rynku mieszkaniowym. W ostatnich kilku latach wyraźnie rosła liczba rozpoczynanych projektów w powiatach ziemskich, z dużym udziałem lokalizacji w powiatach graniczących z dużymi aglomeracjami, a także w mniejszych miastach na prawach powiatu. Jednocześnie, przy rosnących cenach mieszkań i problemach z terenami budowlanymi, hamowała liczba rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w największych aglomeracjach. W 1q23 spadek liczby rozpoczynanych projektów mieszkaniowych był największy w powiatach ziemskich (-43% r/r), w grupie pozostałych miast na prawach powiatu wyniósł (-18% r/r); najmniej zmalała liczba rozpoczynanych projektów w 6 aglomeracjach (-10% r/r). W strukturze rozpoczynanych projektów 42% stanowią mieszkania w 6 największych aglomeracjach (+7,6 pp r/r); powiaty ziemskie stanowią 35% (-10 pp r/r), a pozostałe powiaty grodzkie 24% (+2,4 pp r/r). Taka aktywność lokalizacyjna deweloperów wskazuje na ich obawy związane z płynną sprzedażą mieszkań w mniejszych ośrodkach miejskich, są to typowe zachowania w warunkach pogorszenia sytuacji na rynku mieszkaniowym - potencjał rynku aglomeracji daje większe możliwości sprzedaży mieszkań zarówno na potrzeby konsumpcyjne, jak i inwestycyjne.

Niemniej wydaje się, że ta zmiana trendu jest przejściowa - zainteresowanie konsumentów zamieszkaniem w miejscowościach o mniejszej gęstości zaludnienia, dużej ilości zieleni, a także utrwalanie się modelu pracy zdalnej są przesłankami powrotu, wraz z lepszą koniunkturą gospodarczą, większego popytu na mieszkania w dobrze skomunikowanej strefie podmiejskiej czy atrakcyjnie położonych lokalizacjach w mniejszych ośrodkach.

Zapisy księgowo dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 1q23 sugerują niewielką poprawę popytu na mieszkania - przedpłaty klientów wzrosły (+29% r/r vs -16% r/r w 4q22), były też wyższe wobec poprzedniego kwartału (+8% q/q). Zapasy gotowych mieszkań w 1q23 zmalały r/r (-6%), jak i wobec 4q22 (-11%), co przy poprawie popytu i w dalszym ciągu

Zbliżona liczba mieszkań oddanych do użytku w 1q23 w porównaniu z 1q22; w 10 największych miastach liczba mieszkań oddanych do użytku w 1q23 zbliżona r/r.

W 1q23 kontynuacja spadku liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem (-27,9 % r/r).

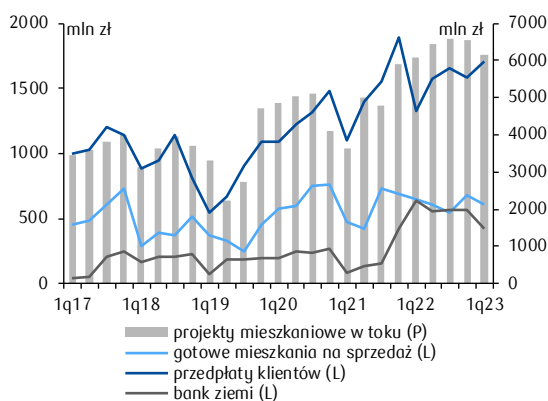
Pogłębienie spadku liczby wydanych pozwoleń w 1q23 (-33,7% r/r).

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

W 1q23 największy spadek liczby rozpoczynanych projektów w powiatach ziemskich (-43% r/r).

Wzrost przedpłat klientów widoczny w zapisach księgowych dużych deweloperów na koniec 1q23 sugeruje niewielką poprawę popytu na mieszkania.

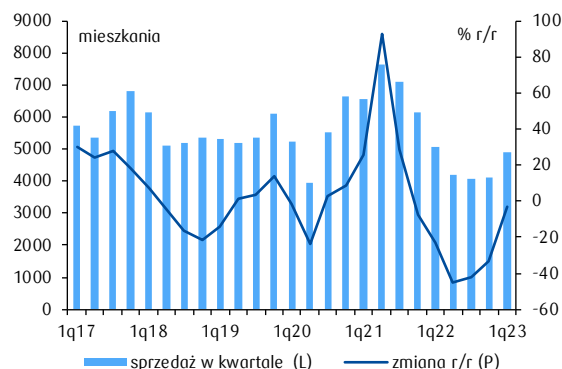
Wyk. 19 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



Uwaga: firmy powyżej 49 osób

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

Wyk. 20 Kwartalna sprzedaż deweloperów mieszkaniowych (PKD 41.1) notowanych na giełdzie



Źródło: Informacje spółek GPW; PKO Bank Polski

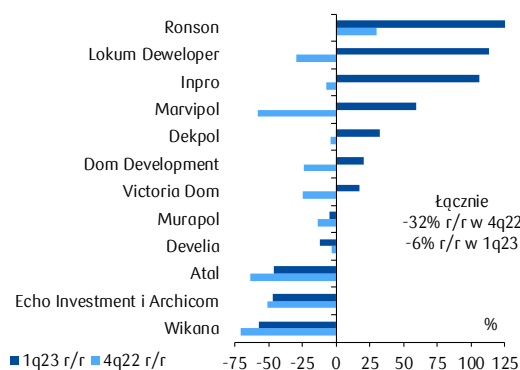
ograniczonej podaży wspiera wysoki poziom cen. Wolumen projektów mieszkaniowych był zbliżony do poprzedniego roku (+1% r/r), wobec 4q22 był o 6% niższy, co jest spójne z obserwowanym w ostatnich kwartałach silnym spadkiem liczby rozpoczynanych mieszkań. Na znaczny spadek banku ziemi dużych deweloperów (-33% r/r; -25% q/q) mogą wpływać przejściowo mniejsza presja na zakup gruntów w sytuacji wyhamowania rynku w ostatnich kwartałach i jednocześnie wcześniejszego zabezpieczenia terenów pod przyszłe projekty, a także wysokie ceny działek budowlanych. **W 1q23 spadek sprzedaży mieszkań wyraźnie wyhamował - łączna sprzedaż mieszkań deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie zmalała o 6% r/r wobec spadku o prawie 32% r/r w 4q22 i o 43% r/r w 3q22. Nastąpiła zmiana trendu, podaż powoli dostosowuje się do słabszego, ale poprawiającego się wobec ostatnich kwartałów, popytu. W 1q23 jeszcze duże spadki raportowały Wikana (-57% r/r), Echo Investment łącznie z Archicomem (-47% r/r) i Atal (-46% r/r). Jednocześnie solidną dynamikę wzrostu r/r odnotowały Ronson (125% r/r), Lokum Deweloper (114% r/r) i Inpro (106% r/r).**

W 1q23 wyhamowanie spadku łącznej sprzedaży 12 deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie (-6% r/r vs -32% r/r w 4q22).

Wyraźny wzrost sprzedaży mieszkań w 6 największych aglomeracjach w porównaniu z 4q22 jaki i r/r.

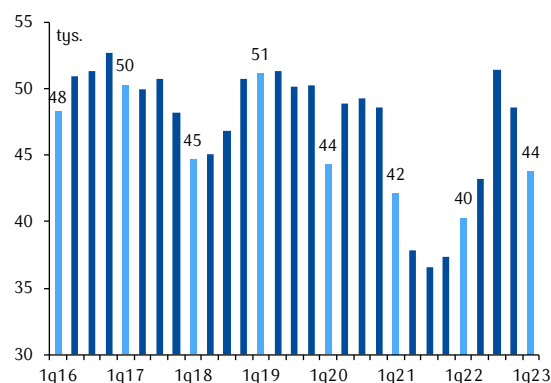
Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁵ w 1q23 wyniosła 11,4 tys. i była o 34% większa w porównaniu z 4q22 (już z sygnałami odbicia sprzedaży), wyższa również wobec 1q22. Większe było zainteresowanie zakupami zarówno na własne potrzeby, jak i o charakterze inwestycyjnym z nadal wysoką aktywnością nabywców gotówkowych.

Wyk. 21 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez deweloperów mieszkaniowych notowanych na giełdzie



Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 22 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

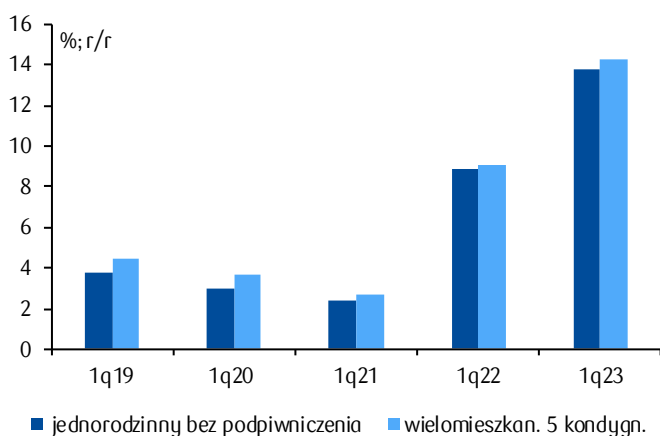
⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2023, JLL, kwiecień 2023

Przyspieszenie decyzji zakupowych nastąpiło z uwagi na obawy o większy popyt po wprowadzeniu od lipca'23 nowego programu z dopłatami, a także zapowiedzi zmian regulacyjnych dotyczących ograniczania liczby kupowanych lokali. Pojawiły się też już osoby, które będą chciały skorzystać z nowego programu w 2h23, nabywając mieszkania po obecnych cenach (deweloperzy zawierali z nimi umowy rezerwacyjne). Pewien pozytywny wpływ na poziom sprzedaży w 1q23 mogło też już mieć obniżenie od lutego'23 bufora ostrożnościowego przy obliczaniu zdolności kredytowej do 2,5% (od kwietnia'22 do początku lutego'23 wynosił 5%).

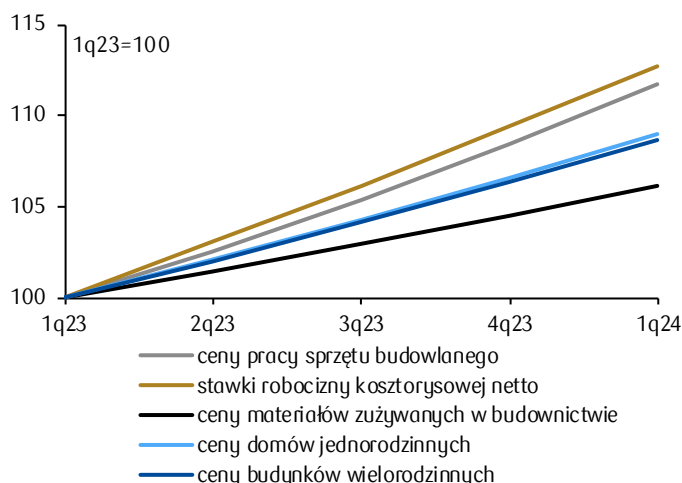
Oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 1q23 przy w dalszym ciągu niskiej (ok. 6,8 tys.) liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży, zmalała do 43,6 tys. mieszkań (wobec 48,6 tys. na koniec 4q22). Najmniej nowych mieszkań wprowadzono w Trójmieście, Krakowie i Warszawie. Ograniczenie liczby wprowadzanych mieszkań przy dobrej sprzedaży skutkowało poprawą wskaźnika wyprzedzenia oferty w 6 największych aglomeracjach – dla 1q23 wyniósł on ok. 4 kwartały, co oznacza rynek bliski równowagi.

43,6 tys. mieszkań w ofercie na koniec 1q23 (-9,9% q/q; +8,7% r/r).

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



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



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (marzec), GUS 2023 (publikacja 23.05.2023) oraz analogiczna publikacja z lat 2019-2022

Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2023, zeszyt 18/2023 (2158), SEKOCENBUD

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 1q23 wg statystyk GUS wzrosły o ok. 14% r/r (wobec o ok. 9% r/r w 1q22; Wyk. 25). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów spowolnił** (por. Ramka 2) - w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych w granicach 17,2-18,8% r/r (vs 18,4-20,0 % r/r w 4q22). Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 13%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę. Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 12%), co wiąże się m.in. z oczekiwanymi wysokimi cenami nośników energii. Wzrost cen materiałów używanych w budownictwie zwolnił, niemniej sięga 9% w skali roku (Wykres 26).

Według bieżących stawek kosztorysowych wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) w 1q23 spowolnił, w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych do 17-19% r/r.

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 1q23 w wszystkich analizowanych największych miastach wyraźnie poprawiła się w porównaniu z 4q22 (Wykres 25). Jest to konsekwencja realnego spadku cen mieszkań przy jednoczesnej niewielkiej realnej korekcie wynagrodzeń. Najbardziej poprawiła się dostępność w Poznaniu i Katowicach. Najmniejsza dostępność mieszkania występuje w Warszawie (0,72) i Wrocławiu (0,76), największa w Katowicach (1,16).

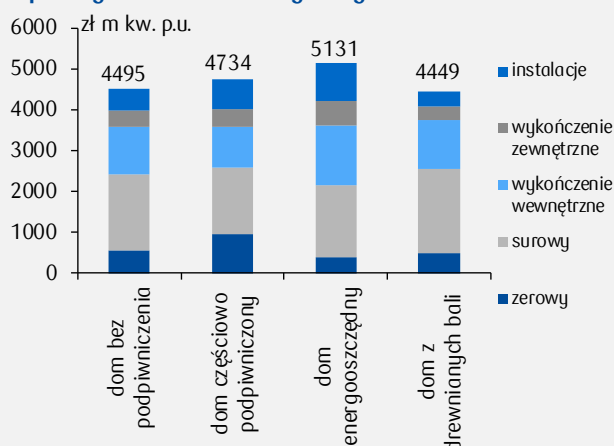
Mieszkania najmniej dostępne w Warszawie i Wrocławiu.

RAMKA. Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 1q23

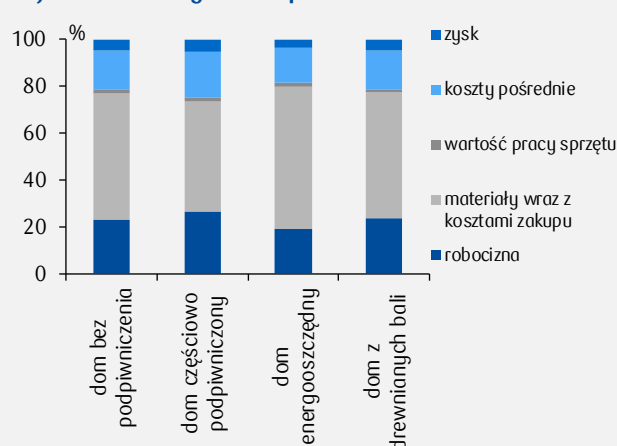
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 1q23 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 4,4-5,1 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 82-91% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (18%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (35-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-28%).
- W strukturze ceny 47–61% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 19-26% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,1%; koszty pośrednie: 14-19%; szacowany zysk wykonawcy: 3,9-5,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 1q23 wg stawek kosztorysowych*



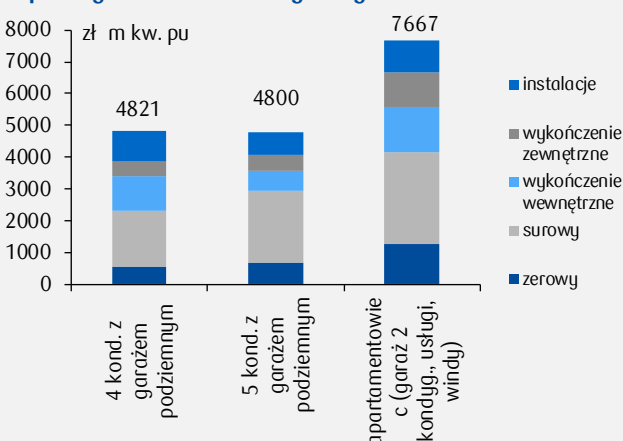
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 1q23



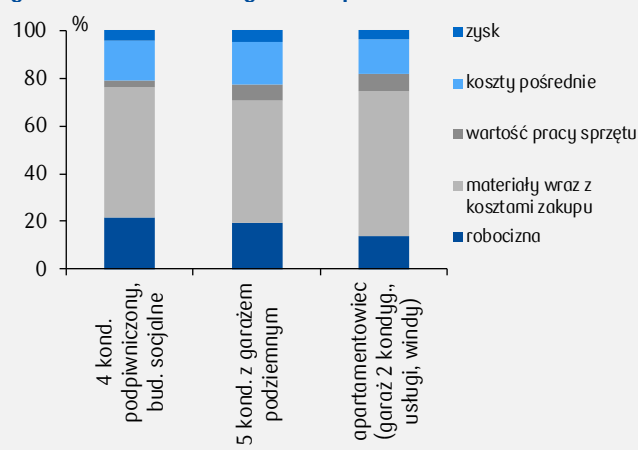
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q23 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,8-7,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 80-87% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (37-47%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 52-61% to koszty materiałów; 14-22%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 4-7% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 14-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 3,9-4,8%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 1q23 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 1q23



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, I kwartał 2023, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 14-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 1q23 od 14% do 23%. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału powyżej 23%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 1q23

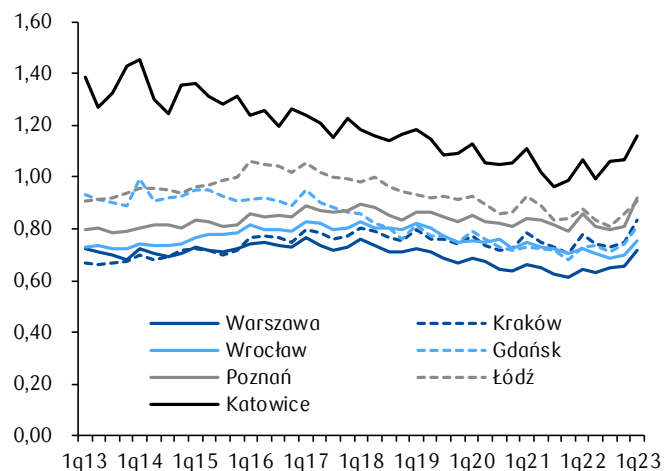
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonu komórkowego	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych
	213,5 m kw. p.u.	142 m kw. p.u.	151,7 m kw. p.u.	128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	4 760	5 013	5 434	4 711
Warszawa	5 061	5 330	5 778	5 010
Małopolskie	4 562	4 805	5 208	4 516
Dolnośląskie	4 558	4 800	5 203	4 511
Łódzkie	4 315	4 545	4 926	4 271
Wielkopolskie	4 702	4 952	5 367	4 654
Pomorskie	4 544	4 786	5 187	4 498
Zachodnio-pomorskie	4 747	4 999	5 418	4 698
Kujawsko-pomorskie	4 369	4 601	4 987	4 324
Lubelskie	4 225	4 450	4 823	4 182
Śląskie	4 594	4 838	5 244	4 547
Podlaskie	4 351	4 583	4 967	4 307
Świętokrzyskie	4 320	4 549	4 931	4 275
Podkarpackie	4 464	4 701	5 095	4 418
Warmińsko-mazurskie	4 302	4 530	4 910	4 258
Opolskie	4 544	4 786	5 187	4 498
Lubuskie	4 329	4 559	4 941	4 284

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 1q23

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny apartamentowiec stan deweloperski
	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	5 105	5 083	8 119
Warszawa	5 428	5 405	8 633
Małopolskie	4 893	4 872	7 782
Dolnośląskie	4 888	4 867	7 774
Łódzkie	4 628	4 608	7 360
Wielkopolskie	5 043	5 021	8 020
Pomorskie	4 874	4 853	7 751
Zachodnio-pomorskie	5 091	5 069	8 096
Kujawsko-pomorskie	4 686	4 666	7 452
Lubelskie	4 532	4 512	7 207
Śląskie	4 927	4 906	7 836
Podlaskie	4 667	4 646	7 422
Świętokrzyskie	4 633	4 613	7 368
Podkarpackie	4 787	4 766	7 613
Warmińsko-mazurskie	4 614	4 594	7 337
Opolskie	4 874	4 853	7 751
Lubuskie	4 643	4 622	7 383

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

Wyk. 25 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	1q22	1q23	1q23	1q22=100
Warszawa	1,8	1,5	8854	112
Kraków	2,8	2,3	9275	114
Wrocław	1,8	1,6	7878	114
Łódź	5,8	4,6	6660	112
Poznań	1,5	1,1	8266	115
Gdańsk	2,8	2,5	8819	113
Szczecin	3,3	3,3	7314	116
Bydgoszcz	2,3	2,4	6790	114
Lublin	5,4	4,8	6627	115
Białystok	6,2	5,5	5925	114
Katowice	1,9	1,3	8863	114
Toruń	3,8	3,4	7013	116
Rzeszów	4,8	4,3	6743	111
Kielce	5,4	4,6	5925	115
Olsztyn	2,2	2,1	6625	111
Zielona Góra	3,7	2,8	6661	117
Opole	3,2	3,0	6814	113
Gorzów Wlp.	2,5	2,5	6001	114

Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 1 kwartał 2023, US Wrocław, 30.05.2023

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania NSP 2021	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszkaniami* NSP 2021	Średnie nasilenie budownictwa^ 2022	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku		Mieszkania oddane do użytku ogółem 1q23	1q22=100
						1q23	1q23		
Warszawa	1 036 322	32,9	557	9,2	40	62,7	4 078	70	
Kraków	433 621	31,4	542	12,9	69	64,7	2 460	-15	
Wrocław	363 375	32,0	540	13,2	60	70,0	1 022	-13	
Łódź	367 656	30,4	548	7,3	26	80,6	758	-57	
Poznań	288 466	33,5	527	9,7	48	63,4	1 383	-0	
Gdańsk	244 540	29,9	503	14,1	66	61,2	766	-29	
Szczecin	188 412	29,4	476	5,4	60	74,5	474	-44	
Bydgoszcz	155 698	26,9	461	5,5	39	61,4	403	82	
Lublin	162 062	29,2	484	11,3	54	54,5	939	280	
Białystok	137 350	26,0	467	9,1	55	52,3	1 022	197	
Katowice	152 564	31,8	534	6,5	28	64,2	355	-13	
Toruń	96 021	28,4	484	9,2	57	54,5	465	-4	
Rzeszów	92 214	32,2	471	15,8	16	79,6	376	-2	
Kielce	89 546	28,6	479	7,0	18	54,7	563	49	
Olsztyn	81 293	28,0	478	7,8	56	68,8	151	-33	
Zielona Góra	64 204	31,1	459	11,9	18	116,6	98	-60	
Opole	59 059	31,6	464	6,8	36	82,5	154	-9	
Gorzów Wlp.	55 556	27,9	463	4,3	56	69,6	169	-11	

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

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 1 kwartał 2023, US Wrocław, 30.05.2023

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Prognoza ludności Polski do 2030⁶ sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności. Wyniki NSP 2021⁷ potwierdzają tendencje sygnalizowane w prognozie. Na koniec marca'21 w Polsce mieszkało 38 036,1 tys. osób, o 476 tys. mniej niż w 2011. Jest to umiarkowany spadek, który wynika przede wszystkim ze struktury demograficznej ukształtowanej w II połowie XX wieku. W okresie międzypisowym zmalała także liczba gospodarstw domowych, w 2021 było ich 12,536 mln. Ludność miejska stanowiła 59,8% ludności ogółem, na wsi mieszkało 40,2% (odpowiednio 60,8% i 39,2% w 2011). Liczba mieszkańców miast stopniowo maleje, jest to skutek rozwoju ośrodków podmiejskich. W okresie międzypisowym tempo przyrostu ludności wiejskiej wyniosło +1,2% a stopa ubytku ludności miejskiej -2,8%. Równolegle liczba miast wzrasta, w latach 2011-2021 powstały 52 nowe miasta - dotychczasowym miejscowościom wiejskim zostały nadane prawa miejskie. W 2023 liczba miast w Polsce wzrosła o kolejne 15 miast.

Zmiany w liczbie ludności poszczególnych miast następują z różnym nasileniem. W grupie stolic województw najmocniej (o ok. 8%) zmalała w okresie międzypisowym liczba mieszkańców Katowic, Łodzi i Kielc, natomiast znacząco (o 7-9%) wzrosła liczba mieszkańców Warszawy, Rzeszowa i Wrocławia. W uszeregowaniu stolic województw wg liczby mieszkańców nastąpiły przeszerogowania: - Wrocław wyprzedził Łódź i stał się 3. największym miastem w Polsce; - Białystok wyprzedził Katowice i jest 10. miastem pod względem liczby ludności; - Rzeszów jest większy od Kielc; - Zielona Góra wyprzedziła Opole, przy czym w przypadku tych dwóch miast nastąpiły znaczące zmiany granic administracyjnych, wpływające na liczbę ich mieszkańców.

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

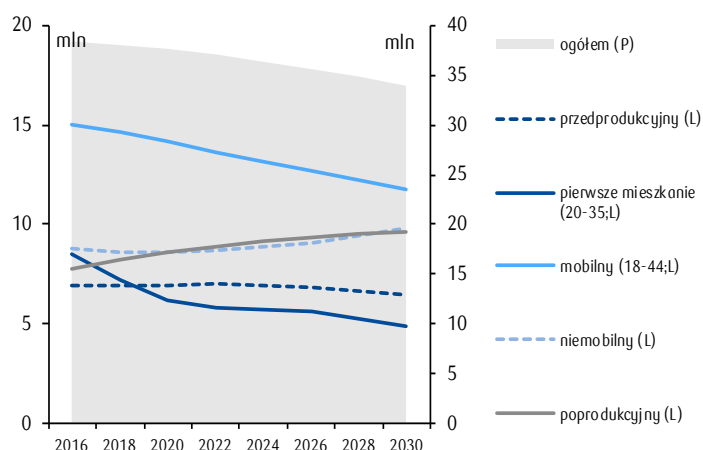
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji. Wyniki NSP 2021 potwierdzają te tendencje.

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

Stopniowo maleje liczba mieszkańców miast.

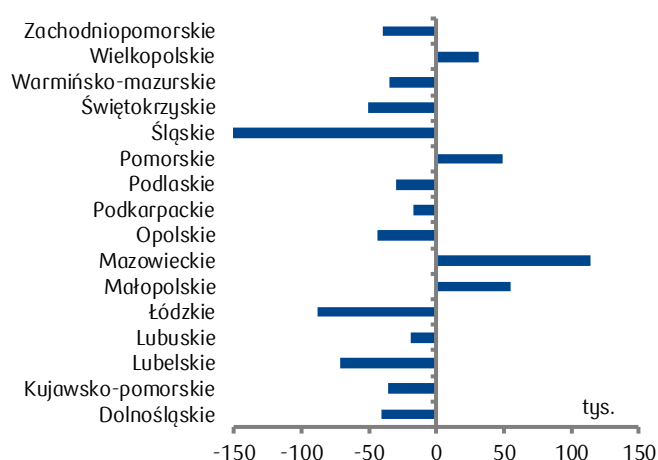
Według danych NSP 2021 Wrocław wyprzedził Łódź pod względem liczby mieszkańców i stał się trzecim największym miastem w Polsce.

Wyk. 26 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

Wyk. 27 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



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

⁶ Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, opracowanie eksperymentalne, sierpień 2017.

⁷ Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021, Raport z wstępnych wyników, GUS, maj 2022

Według prognozy (opracowanej na podstawie danych z poprzedniego NSP) w perspektywie 2025 ubytek wobec 2016 wyniesie ok. 380 tys. osób (spadek o 585 tys. w miastach i wzrost o 224 tys. na wsi). Spośród ok. 2,5 tys. gmin w Polsce spadek ludności do 2030 będzie miał miejsce w ok. 1,7 tys. (w ok. 1 tys. gmin ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 powyżej 10%). Wyraźnie spadnie liczba osób w wieku produkcyjnym (-1,7 mln osób), wobec wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym (+1,5 mln osób). **Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach** – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. **Wzrost liczby ludności jest prognozowany w województwie mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim.** W perspektywie 2030 pogłębią się tendencje spadku liczby ludności z województw odpływowych, wzrosnie natomiast liczba ludności w województwach z największymi aglomeracjami.

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

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

Trend przemieszczania się do strefy podmiejskiej potwierdzają też stopniowo udostępniane dane NSP 2021. Według wstępnych wyników spisu liczba rodzin w Polsce wyniosła 10 159,3 tys. i w ciągu dekady zmalała o 7,4%. Spadek liczby rodzin dotyczył głównie miast, gdzie ich liczba zmalała o 824,4 tys. (-12%), na wsi odnotowano niewielki wzrost liczby rodzin (+0,3%). Zwiększenie się liczby rodzin mieszkających na wsi przy ich spadku w miastach jest konsekwencją obserwowanego kierunku przemieszczeń ludności z miast na wieś, najczęściej do gmin podmiejskich skupionych wokół dużych miast.

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

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

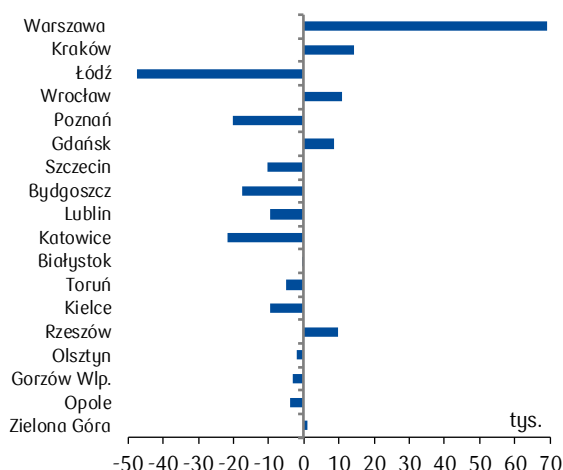
Według prognozy ludności do 2030 spośród 39 miast o liczbie ludności powyżej 100 tys. wzrost ludności wystąpi jedynie w 6 miastach.

Kontynuacja procesu suburbanizacji.

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

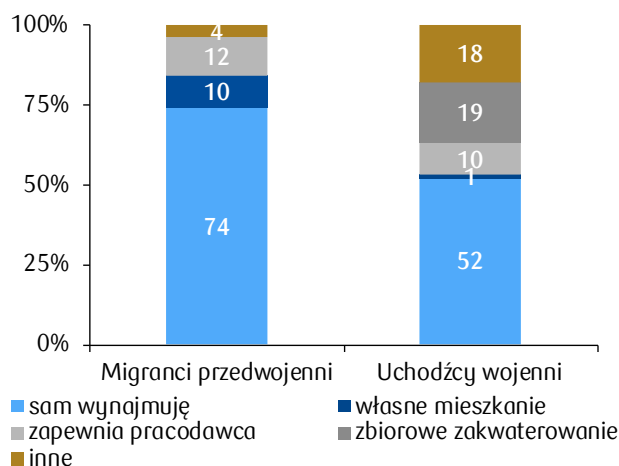
W długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa zmieni strukturę popytu na mieszkania.

Wyk. 28 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2016



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

Wyk. 29 Struktura zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych migrantów z Ukrainy



Źródło: Sytuacja życiowa i ekonomiczna migrantów z Ukrainy w Polsce – wpływ pandemii i wojny na charakter migracji w Polsce, Raport z badania ankietowego, NBP, Warszawa, 2023

Szok migracyjny związany z agresją Rosji na Ukrainę może odczuwalnie wpłynąć na trendy demograficzne w Polsce, pośrednio także na sytuację na rynku mieszkaniowym. Od wybuchu wojny do początku czerwca'23 według danych Straży Granicznej granicę Polski przekroczyło 12,6 mln osób, jednocześnie do Ukrainy powróciło 10,8 mln osób. Status cudzoziemca UKR (specjalny status nadawany przez Polskę od połowy marca'22 obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem wojennym na terytorium ich kraju) ma 1,58 mln obywateli Ukrainy (dane z końca marca'23). Status UKR daje obywatelom Ukrainy prawo pobytu w Polsce, a także na równi z polskimi obywatelami – dostęp do świadczeń społecznych, ubezpieczenia zdrowotnego i pracy. Szacuje się, że w Polsce ok. 750 tys. Ukraińców pozostanie na dłużej. Badanie NBP⁸ dotyczące sytuacji życiowej i ekonomicznej migrantów z Ukrainy w Polsce wskazuje, że spośród uchodźców wojennych 19% planuje pozostanie w Polsce na stałe, kolejne 14% pozostanie dłużej niż rok, ale nie na stałe. Spośród migrantów przedwojennych jest to odpowiednio 55% i 11%. Tak duży napływ ludności tworzy poważne wyzwania dla rynku mieszkaniowego, konieczne jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nowej, dużej grupy ludności. Poszukiwane są mieszkania na wynajem o przeciętnym standardzie, lepiej sytuowani Ukraińcy szukają mieszkań na rynku wtórnym czy pierwotnym, popyt zgłaszany z ich strony będzie się stopniowo materializował.

Sygnalizowane tendencje demograficzne niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 5). Generalnie oznaczają **poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej** i jednocześnie **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2022 w porównaniu z 2021 zwraca uwagę na osłabienie wskaźnika migracji w wielu stolicach województw, co może być jednym ze skutków większego zakresu zdalnej pracy. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,5), Kielce (-3,7) i Poznań (-2,9); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (3,9), Kraków (2,3), Gdańsk (1,8), Warszawa (1,5) i Wrocław (1,5).

Potrzeby mieszkaniowe migrantów z Ukrainy wzmacniają popyt na mieszkania w Polsce.

Miastami napływowymi w 2022 były Rzeszów, Kraków, Gdańsk, Warszawa oraz Wrocław.

⁸ Sytuacja życiowa i ekonomiczna migrantów z Ukrainy w Polsce – wpływ pandemii i wojny na charakter migracji w Polsce, Raport z badania ankietowego, NBP, Warszawa, 2023

Tab. 5 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji do strefy podmiejskiej	<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 silnie określony przez potrzeby wymiany mieszkań (zużycie zasobu)
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych gospodarstw (kobieta i mężczyzna)	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkań;
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określane jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	⇒ wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	⇒ zróżnicowanie regionalne - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)
Napływ uchodźców wojennych z Ukrainy na bardzo dużą skalę (od początku wojny do początku marca'23 polską granicę przekroczyło 12,6 mln Ukraińców; do Ukrainy wróciło 10,8 mln osób); szacuje się, że ok. 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem przy dłuższym pobycie; zakup mieszkań przez lepiej sytuowanych Ukraińców, którzy zdecydują się zamieszkać w Polsce na stałe; pogorszenie ilościowych wskaźników mieszkaniowych, szczególnie w największych aglomeracjach

Źródło: Zestawienie własne

W 2022 utrzymywały się widoczne od kilku lat negatywne tendencje demograficzne - ujemny przyrost naturalny wystąpił, z wyjątkiem Rzeszowa (+0,5), we wszystkich stolicach województw. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego charakteryzował Łódź (-7,8), Katowice (-6,7) i Bydgoszcz (-5,8); najslabiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-0,5) i Białystok (-0,7). W porównaniu z poprzednim rokiem skala ujemnego przyrostu naturalnego była nieznacznie mniejsza.

W 2022 ujemny przyrost naturalny z wyjątkiem Rzeszowa, we wszystkich stolicach wojewódzkich; najniższy przyrost naturalny w Łodzi.

Tab. 6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Saldo migracji na 1000 ludności
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2022	2022
Warszawa	1 862,0	793,8	64,6	13,4	-1,3	1,5
Kraków	803,3	321,2	61,7	14,9	-0,5	2,3
Wrocław	674,1	281,0	62,9	14,2	-1,4	1,5
Łódź	658,4	289,7	65,7	13,8	-7,8	-1,7
Poznań	541,3	221,3	62,4	14,7	-2,6	-2,9
Gdańsk	486,3	193,9	59,9	14,9	-1,8	1,8
Szczecin	391,6	156,1	58,6	15,1	-5,5	-1,6
Bydgoszcz	330,0	129,8	57,3	15,2	-5,8	-5,5
Lublin	331,2	127,8	57,3	15,1	-3,0	-1,8
Białystok	292,6	111,7	55,1	15,6	-0,9	-1,8
Katowice	280,2	121,1	63,7	14,4	-6,7	-1,7
Toruń	195,7	77,2	58,2	15,8	-4,2	-3,5
Rzeszów	197,2	71,5	52,7	16,1	0,5	3,9
Kielce	183,9	71,7	56,8	14,2	-5,0	-3,7
Olsztyn	168,2	67,9	58,6	16,0	-2,8	-2,5
Zielona Góra	139,3	53,6	55,8	14,8	-3,1	1,0
Opole	126,5	49,6	57,7	14,5	-1,8	0,2
Gorzów Wlp.	116,4	46,9	56,9	14,8	-5,4	-5,6

Uwaga: *Prognoza GUS z 2016.

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 1 kwartał 2023, US Wrocław, 30.05.2023

4. Otoczenie regulacyjne

- **19 czerwca 2023 Komisja Nadzoru Finansowego znowelizowała Rekomendację S** dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. **Zmiany dotyczą uwzględnienia w Rekomendacji S:**
 - gwarantowanego kredytu mieszkaniowego objętego programem rządowym;
 - kredytu mieszkaniowego objętego rządowym programem dopłat do oprocentowania;
 - bufora na wzrost stóp procentowych uwzględnianego w procesie wyznaczenia zdolności kredytowej klienta;
 - wprowadzenia nowych oczekiwań co do uwzględniania modeli szacujących ryzyko przedterminowych spłat kredytów;
 - wprowadzenia nowych oczekiwań względem informacji o ryzykach związanych z kredytem hipotecznym, które powinny być przekazywane klientom.
 - KNF oczekuje, że banki i oddziały instytucji kredytowych dostosują się do zmian Rekomendacji S do 1 lipca 2024 r.

Nowelizacja Rekomendacji S pozwala na bardziej liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej przez bank, kredyt z programu Bezpieczny kredyt 2% będzie bardziej dostępny.

- **Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe** z 26 maja 2023 została opublikowana w Dzienniku Ustaw 15 czerwca 2023; ustawa wchodzi w życie 1 lipca 2023 i uruchamia program „Pierwsze mieszkanie”, który przewiduje w szczególności:

Nowelizacja Rekomendacji S liberalizuje podejście do oceny zdolności kredytowej w przypadku kredytów z programu Bezpieczny kredyt 2%.

Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe wchodzi w życie 1 lipca 2023.

Dopłaty do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (Bezpieczny kredyt 2%)

- Kredyt może uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie miała i nie ma mieszkania (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego); w przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, kryterium wieku musi spełnić przynajmniej jedno z nich.
- Kredyt można otrzymać w wysokości do 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub posiadania co najmniej jednego dziecka – do 600 tys. zł. Wkład własny nie może być wyższy niż 200 tys. zł, w przypadku domu może nim być działka. Gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest wyłącznie nieruchomości gruntowa, łączna wysokość wkładu własnego kredytobiorcy oraz tego kredytu nie może być wyższa niż 1 000 000 zł.
- Dopłata z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK do rat kredytu będzie przysługiwała przez 10 lat, kredyt będzie spłacany w formule stałych rat kapitałowych.
- Kredyt umożliwia nabycie pierwszego mieszkania lub budowę domu. Przy kupnie mieszkania/domu nie będzie obowiązywał limit ceny 1 m kw., kredyt jest możliwy przy zakupie na rynku pierwotnym i wtórnym.
- Program uruchomiony od 1 lipca 2023, jest przewidziany na 10 lat. W 2023 rząd nie przewiduje limitów dotyczących liczby osób, mogących skorzystać z programu; limity pojawią się w 2024, jest to związane z ustawą budżetową.
- Oferowanie kredytów w ramach programu dotychczas (stan na 20.06.23) zadeklarowały PKO Bank Polski, Bank Pekao, Alior Bank, Bank Ochrony Środowiska, VeloBank (jego głównym akcjonariuszem jest BFG) oraz SGP i BPS (grupy zrzeszające banki spółdzielcze).

Bezpieczny kredyt 2%

Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe (Konto Mieszkaniowe):

- Konto przeznaczone dla osób, które planują zakup mieszkania w przyszłości, np. dla dzieci. Będzie je mógł otworzyć każdy, kto nie miał i nie ma mieszkania/domu.
- Z konta może skorzystać także osoba, która w jednym posiadanym lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci. Konto mieszkaniowe można założyć od 13. roku życia.
- Na koncie mieszkaniowym trzeba będzie systematycznie oszczędzać od 3 do 10 lat. Minimalna wpłata miesięczna wynosi 500 zł, a maksymalna – 2 tys. zł. Możliwe są wpłaty w różnej wysokości; w każdym roku skorzystać można z miesiąca wakacji od oszczędzania (bez konsekwencji).
- Za minimum 11 wpłat w roku w kwocie co najmniej 500 zł można będzie otrzymać dodatkową premię oszczędnościową, równą rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m kw. pow. użytkowej mieszkania.
- Premia mieszkaniowa i zwolnienie z podatku będą przysługiwać w przypadku wypłaty odłożonych środków na zakup pierwszego mieszkania. W przypadku zakończenia oszczędzania, na wydanie środków będzie 5 lat.

Konto mieszkaniowe

W obecnych warunkach rynkowych, przy założeniach finansowych projektu i określonej maksymalnej wielkości kredytu na mieszkanie lub dom można oczekiwać zwiększenia liczby udzielonych kredytów z tytułu programu o ok. 10% więcej w porównaniu z 2022. Należy przy tym zastrzec, że nie wszystkie zakupy w ramach programu należy postrzegać jako nowo wykreowany popyt – oceniamy, że duża część zakupów zostałaaby zrealizowana również w warunkach braku programu wsparcia. Ograniczona wielkość kredytu obecnie oznacza wsparcie przede wszystkim budowy/zakupu mieszkania w mniejszych miejscowościach (tańsze mieszkania czy grunty, które mogą być wkładem własnym pod budowę domu). Natomiast na podstawie zakładanych kryteriów

demograficznych trudno określić, gdzie regionalnie może być najwięcej potencjalnych kredytobiorców.

- **Ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym weszła w życie 1 marca 2023, jest to nowelizacja Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym** oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków wkład własny) z października'21. Wprowadzone modyfikacje poszerzają grono osób uprawnionych do gwarancji BGK wkładu własnego i tzw. spłaty rodzinnej. Po zmianie przepisów z programu mogą skorzystać kredytobiorcy bez wkładu własnego albo z wkładem własnym nie wyższym niż 200 tys. zł i nieprzekraczającym 20% kwoty wydatków, na który kredyt jest udzielany, a w przypadku kredytu o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej - nieprzekraczającym 30%. Jeśli kredytobiorca ma wkład własny niższy niż 20%, gwarancją BGK będzie może być objęta także brakująca część wkładu. Podniesiono też współczynnik, który służy do wyliczania maksymalnej ceny metra kwadratowego kwalifikującej do korzystania z programu.
- **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego 7 lutego 2023 złagodził warunki oceny zdolności kredytowej** – minimalny poziom bufora, który powinien być stosowany dla kredytów z okresowo stałą stopą procentową wynosi obecnie 2,5 pp (poprzednia rekomendacja z kwietnia'22 zalecała do liczenia zdolności kredytowej przyjmowanie oprocentowania powiększonego o 5 pp). Właściwie dobrany poziom powinien być zróżnicowany ze względu na czynniki ryzyka rozpoznawane przez bank. W przypadku kredytów ze zmiennym oprocentowaniem powinien być stosowany adekwatnie wyższy poziom bufora. Nie zmieniły się zalecenia uwzględniania wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego przy liczeniu zdolności kredytowej, a także wskaźnika DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporządzalnego), który ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy. Celem KNF jest zapewnienie bezpieczeństwa sektora finansowego poprzez wskazanie bankom, że powinny właściwie uwzględniać ryzyka wzrostu stóp procentowych w ocenie zdolności kredytowej.
- **28 kwietnia 2023 weszła w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków** oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowelizacja wprowadza obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla każdego nowego budynku oraz w przypadku sprzedaży lub wynajmu budynku. Obecnie kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu, a informacja o jego przekazaniu jest odnotowana w akcie notarialnym. Określa ono zapotrzebowanie na energię wykorzystywaną do ogrzewania, wentylacji czy przygotowania ciepłej wody. Zawsze musi zawierać numer przypisany w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Świadectwo jest ważne przez 10 lat, o ile nie zostaną przeprowadzone prace modernizacyjne. Inwestor musi dołączyć świadectwo charakterystyki energetycznej całego budynku do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Właściciel mieszkania musi zlecić przygotowanie takiego dokumentu, jeśli zamierza sprzedać lub wynajmując swoje mieszkanie.
- Od 1 stycznia 2023 osoby fizyczne mają obowiązek **rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem** od przychodów ewidencjonowanych, a **odpisy amortyzacyjne od nieruchomości mieszkaniowych nie mogą być uwzględnione w kosztach**. Wynika to z podpisanej 16 listopada 2021 przez Prezydenta Ustawę z 29 października 2021 o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw.

Zmiany w Ustawie o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym – po nowelizacji to Ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym.

W lutym'23 KNF złagodziła warunki oceny zdolności kredytowej – bufor dla kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem wynosi obecnie 2,5 pp.

Kupujący bądź wynajmujący mieszkanie musi otrzymać świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu

Od 2023 obowiązek dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu wyłącznie ryczałtem.

- **14 lipca 2022 Prezydent podpisał Ustawę z 7 lipca 2022 o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.** Ustawa przewiduje:
 - Wakacje kredytowe, czyli możliwość zawieszenia spłaty rat kredytów hipotecznych na 8 miesięcy, niezależnie od sytuacji dochodowej kredytobiorcy. Kredytobiorcy mogli skorzystać z wakacji w dowolnych 2. miesiącach III i IV kwartału 2022 oraz po jednym miesiącu w każdym z kwartałów 2023. Termin na spłatę jest przesunięty bez dodatkowych odsetek. Rozwiązanie jest dostępne dla wszystkich kredytobiorców, którzy mają kredyty w zł.
 - Ustalenie zamiennika WIBOR-u i procedury jego wyznaczania. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej wybrał indeks WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight); metodyka jego kalkulacji jest podobna jak publikowany przez GPW Benchmark indeks WIRD, zmieniła się jedynie nazwa indeksu, by lepiej odzwierciedlić jego charakterystykę (oparcie na danych reprezentujących transakcje overnight). Ustalono też mapę drogową reformy wskaźników referencyjnych. Od grudnia'22 uczestnicy rynku mogą stosować WIRON w nowych instrumentach finansowych. W 2023 banki mogą wprowadzać do oferty kredyty stosujące ten indeks równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR. Mapa zakłada zaprzestanie opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025.
 - Do 30 kwietnia'23 banki zaraportowały do bazy BIK 1,131 mln rachunków kredytów mieszkaniowych objętych wakacjami kredytowymi o wartości do spłaty 281 mld zł.
 - Na początku czerwca'23 premier nie wykluczył przedłużenia wakacji kredytowych o pół roku lub rok, o ile inflacja pozostanie na tyle wysoka, że uniemożliwi obniżenie kosztów rat kredytowych. Przy przedłużeniu wakacji zastosowane zostanie prawdopodobnie kryterium dochodowe.
- **26 maja 2023 Sejm przyjął nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami,** która likwiduje konieczność opłacenia 2% podatku PCC (podatek od czynności cywilno-prawnych) przy zakupie pierwszego mieszkania z rynku wtórnego. Jednocześnie podwyższono do 6% stawkę tego podatku dla zakupu szóstego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego. Ustawa jest na etapie prac legislacyjnych w Sejmie (2 czytanie).

Rozważane przedłużenie wakacji kredytowych o pół roku, przy czym wprowadzone zostanie prawdopodobnie kryterium dochodowe.

Planowane zniesienie 2% PCC przy zakupie pierwszego mieszkania na rynku wtórnym.

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne

Początek 2023 wyznacza dno recesji gospodarczej. W 1q23 odnotowano spadek realnego PKB o 0,3% r/r, do czego w dużej mierze przyczynił się regres popytu krajowego (o 5,2% r/r). Spadek konsumpcji jest efektem silnego wzrostu cen - inflacja CPI w 1q23 wyniosła 17,0% i wyraźnie przewyższała tempo wzrostu płac - 13,3% r/r. Prognozujemy jednak, że w wyniku silnego trendu spadkowego inflacji CPI, dynamika realnych wynagrodzeń już w 2h23 osiągnie dodatni poziom i w kolejnych kwartałach będzie się poprawiać, wspierając popyt konsumpcyjny. Aktywność inwestycyjna w najbliższych kwartałach pozostanie umiarkowana - po okresie spadku zapasów zakumulowanych w czasie pandemii, do wzrostu jej dynamiki potrzebnych będzie kilka kwartałów solidnego wzrostu popytu i utrzymywania się wysokiego poziomu wykorzystania mocy wytwórczych.

Wyraźne pogorszenia koniunktury nie przyniosło i w naszej ocenie nie przyniesie pogorszenia sytuacji na rynku pracy. Z powodów strukturalnych (czynniki demograficzne, niedobory pracowników i napływające BIZ) nie widzimy przestrzeni do wzrostu stopy bezrobocia.

Po spadku PKB w 1q23 (-0,3% r/r) oczekujemy stopniowej poprawy dynamiki PKB od 2q23 z silniejszym ożywieniem od 4q23.

Po spadkach popytu konsumpcyjnego w 1-3q23, od 4q23 oczekujemy stopniowej poprawy sytuacji, wspieranej stabilnym rynkiem pracy.

Tab.7 Wybrane wskaźniki makroekonomiczne oraz główne stopy procentowe - prognozy kwartalne i roczne

Wskaźnik		1q23	2q23	3q23	4q23	1q24	2022	2023	2024
Realny PKB (% r/r)	% r/r	-0,3	-0,1	0,4	2,7	2,1	5,1	0,7	3,2
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	-5,2	-3,0	-1,3	2,1	2,2	5,1	-1,7	2,8
Konsumpcja prywatna	% r/r	-2,0	-3,0	-1,0	1,0	2,5	3,3	-1,3	3,6
Nakłady brutto na śr.trwałę	% r/r	5,5	3,0	2,0	5,4	2,8	5,0	4,1	2,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,4	5,0	5,0	5,2	5,4	5,2	5,2	5,2
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	13,3	12,4	11,3	12,1	10,8	12,9	12,3	9,9
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	17,0	13,2	10,7	8,0	7,8	14,4	12,2	6,6
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	12,0	11,6	10,0	8,1	6,5	9,1	10,4	4,9
Stopa referencyjna NBP	%	6,75	6,75	6,75	6,50	6,25	6,75	6,50	4,75
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	6,89	6,95	6,95	6,70	6,45	7,02	6,70	4,95

Źródło: Zespół Analiz Makroekonomicznych, Departament Analiz Ekonomicznych, PKO Bank Polski, czerwiec 2023

Spadek inflacji przy relatywnie niskim tempie wzrostu nakładów brutto na środki trwałe może skłonić Radę Polityki Pieniężnej do obniżenia stóp procentowych jeszcze w tym roku. Oceniamy, że do cięcia stóp mogłoby dojść w listopadzie. Prognozujemy, że na koniec 2024 referencyjna stopa NBP ukształtuje się na poziomie 4,75%, istotnie zwiększając zdolność kredytową oraz obniżając raty kredytów mieszkaniowych. Poprawi się również relacja wysokości raty odsetkowej kredytu do stawki za najem mieszkania, co wzmocni rynek transakcyjny, osłabiając rynek najmu.

Pierwszej obniżki stóp procentowych NBP oczekujemy pod koniec 2023 przy założeniu utrzymania obserwowanego trendu dezinflacji.

Oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (5-10%) w perspektywie roku (2q23-1q24). Przestankami tendencji wzrostowych po stronie popytowej są: (1) powolna odbudowa popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrożonych regulacji ostrożnościowych (przy ustalaniu zdolności kredytowej od kwietnia'22 do lutego'23 bufor 5 pp na ryzyko stopy procentowej, od lutego'23 złagodzenie bufora przy okresowo stałym oprocentowaniu); (2) spadek realnej wartości mieszkań i w konsekwencji zwiększenie ich dostępności cenowej poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (3) popyt generowany przez rządowy program Bezpieczny kredyt 2% uruchamiany od lipca'23 przy zapowiadającym braku ograniczeń w dostępie do programu w 2023 i złagodzeniu podejścia do oceny zdolności kredytowej w przypadku kredytów z tego programu po nowelizacji Rekomendacji S w czerwcu'23; (4) popyt inwestycyjny (doświadczenie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości) sprzyjające gotówkowym zakupom nieruchomości; (5) stopniowe ujawnianie się popytu migrantów z Ukrainy oraz rosnący popyt inwestorów zagranicznych. **Jednocześnie po stronie podaży oddziałują:** (6) malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania od 1q22 liczby projektów rozpoczętych przez deweloperów; (7) brak dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach.

Przestanki tendencji wzrostowych cen mieszkań: -powolna odbudowa odłożonego popytu kredytowego;
- popyt generowany przez rządowy program Bezpieczny kredyt 2%;
-zakupy inwestycyjne mieszkań za gotówkę;
-malejąca oferta mieszkań na rynku;

Tendencje wzrostowe cen mieszkań będą hamowane przez: (1) wysokie stopy procentowe, z perspektywą pierwszych obniżek najwcześniej pod koniec 2023; (2) prawdopodobny powrót negatywnego trendu dostępności mieszkań – wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (3) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu na wynajem; (4) większą elastyczność podaży niż w poprzednim cyklu.

Wzrost cen hamowany przez:
-wysokie stopy procentowe;
-powrót negatywnego trendu dostępności mieszkań;
-stabilne stawki wynajmu.

Tab.8 Kluczowe czynniki wpływające na ceny nieruchomości w perspektywie roku

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Ryzyka zmiany tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	<p>↑ Oficjalnie cykl podwyżek stóp procentowych jest zawieszony, naszym zdaniem praktycznie zakończył się. Pierwszej obniżki oczekujemy pod koniec 2023 przy założeniu utrzymania obserwowanego trendu dezinflacji. Inflacja w maju (wstępne dane) spadła do 13,0% r/r, wobec szczytu w lutym obniżyła się o 5,4 pp. Wzrasta prawdopodobieństwo, że w 4q23 inflacja CPI będzie jednocyfrowa. Brak dalszych wzrostów rynkowych stóp procentowych sprzyja stopniowej odbudowie popytu kredytowego, wspierając ceny nieruchomości mieszkaniowych.</p>	Uporczywie wysoka inflacja bazowa mogłaby skłonić RPP do podwyżek stóp.
Koniunktura gospodarcza	<p>↑ Po spadku PKB w 1q23 (-0,3% r/r) oczekujemy stopniowej poprawy dynamiki PKB od 2q23 z silniejszym ożywieniem od 4q23. Ożywienie koniunktury gospodarczej wspiera rynek mieszkaniowy. Popyt na rynku inwestycyjnym nieruchomości (w tym magazynów) odbuduje się z pewnym opóźnieniem.</p>	Wzrost inflacji czy stóp procentowych zahamowałby pozytywne trendy koniunktury gospodarczej.
Dochody i sytuacja na rynku pracy	<p>→ Po spadkach popytu konsumpcyjnego w 1-3q23 od 4q23 oczekujemy stopniowej poprawy sytuacji, wspieranej stabilnym rynkiem pracy. Nominalne tempo wzrostu dochodów pozostaje wysokie, a w ostatnich kwartałach przewyższało tempo wzrostu cen mieszkań. Oceniamy, że trend ten nie zostanie jednak utrzymany.</p>	Dłuższy okres gorszej koniunktury może pogorszyć sytuację na rynku pracy.
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	<p>↑ Obniżki stóp procentowych poprawią zdolność kredytową i wzmocnią popyt na kredyt na mieszkania.</p>	Neutralny wpływ na tendencje cenowe w sytuacji relatywnie niewielkiej skali programu względem całego rynku transakcyjnego.
Bezpieczny kredyt 2%	<p>↑ Uruchomienie programu od 1 lipca'23 zwiększy popyt na mieszkania (przy zapowiadającym braku ograniczeń w 2023 dla kwalifikujących się osób).</p>	
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	<p>↑ Powrót tendencji wzrostowych cen mieszkań w 2h23 wraz z powolną odbudową popytu mieszkaniowego (w szczególności odłożonego kredytowego w okresie zaostrożonych regulacji ostrożnościowych oraz generowanego przez program Bezpieczny kredyt 2%), a także zakupami inwestycyjnymi mieszkań przy wyraźniejszym spadku podaży (skutek mniejszej liczby rozpoczynanych mieszkań w 2022).</p>	Przedłużająca się uporczywie wysoka inflacja skłaniałaby RPP do utrzymywania wysokich stóp procentowych/ew. ich podwyżki, co hamowałoby popyt. Ograniczona pula dopłat do odsetek kredytów z programu Bezpieczny kredyt 2% z uwagi na napięty budżet państwa zmniejszyłaby zasięg programu.
Podaż	<p>↑ Malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania liczby projektów rozpoczętych przez deweloperów w 2022 w powiązaniu z powoli odbudowującym się popytem kredytowym stabilizuje ceny mieszkań, a przy silniejszym impulsie popytowym sprzyja tendencjom wzrostowym cen.</p>	Powolny spadek nadpodaży mieszkań rozpoczętych w okresie boomu przy wolno odbudowującym się popycie sprzyja tendencjom spadkowym cen mieszkań.
Wynajem mieszkań	<p>↓ Stabilizacja stawek czynszu wynajmu na wysokim poziomie - powrót do Ukrainy czy zakup mieszkania przez część z nich wraz z decyzją o zamieszaniu na dłużej w Polsce zmniejszają presję na rynku wynajmu. Słabnie też ona z powodu powrotu na rynek transakcyjny osób kwalifikujących się do Programu Bezpieczny kredyt 2%, a także tych, które mają zdolność kredytową po złagodzeniu od lutego'23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu. Na wysoki poziom stawek wpływają zmiany w opodatkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem (od 2023 obowiązek rozliczania wynajmu przez osoby fizyczne wyłącznie ryczałtem) i wzrost podatku od nieruchomości w 2023, wprowadzany przez samorządy terytorialne.</p>	Większa podaż mieszkań na wynajem, obniżka stóp procentowych i spadek cen mieszkań powodowałyby wyraźne obniżki stawek wynajmu.

Źródło: Zestawienie własne

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁹ wskazuje na zmianę trendu i złagodzenie polityki kredytowej w 1q23 związane z obniżeniem przez KNF do 2,5 pp bufora przy wyznaczaniu zdolności kredytowej oraz z wcześniejszym kilkunastomiesięcznym spadkiem popytu na kredyty mieszkaniowe. Równolegle banki zastrzyły niektóre warunki kredytowania (głównie marżę kredytową) dla kredytów z podwyższonym ryzykiem.

W 2q23 większość ankietowanych banków zapowiada zaostrenie polityki kredytowej (z uwagi na w dalszym ciągu trudną sytuację dochodową gospodarstw domowych); jednocześnie banki oczekują kontynuacji wzrostu (wobec poprzednich kilkunastu miesięcy) popytu na kredyty mieszkaniowe.

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

Zmiana trendu w 1q23 po obniżeniu przez UKNF kryteriów wyznaczania zdolności kredytowej.

W 2q23 banki zapowiadają zaostrenie polityki kredytowej, jednocześnie oczekują dalszego wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

Wyniki NSP 2021 potwierdzają już wcześniej obserwowane negatywne tendencje demograficzne.

6. 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 1q23 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym (rp) w większości stolic wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, wzrosty od kilku- do kilkunastu procent odnotowano w 6 stolicach (Tabela 8). W przypadku rynku wtórnego (rw) ceny transakcyjne w 8 stolicach wzrosły w granicach kilku- kilkunastu procent; w 7 miastach nie zmieniły się wobec poprzedniego kwartału, spadły jedynie w Katowicach.

Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w większości stolic wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w pozostałych stolicach wzrosły.

Tab. 9 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 1q23 wobec 4q22 oraz 1q22 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw	Rp	Miasta wg liczby ludności	Rw	Rp
1q23/4q22			1q23/1q22	
↔	↔	Warszawa	↑	↑
↔	↔	Kraków	↔	↔
↔	↔	Wrocław	↑	↑
↔	↔	Łódź	↑	↔
↔	↔	Poznań	↑	↑
↓	↔	Gdańsk	↔	↓
↔	↑	Szczecin	↑	↔
↓	↔	Bydgoszcz	↔	↔
↔	↔	Lublin	↔	↑
↓	↔	Białystok	↔	↔
↑	↔	Katowice	↑	↓
↑	↔	Rzeszów	↑	↑
↓	↑	Kielce	↑	↑
↓	↓	Olsztyn	↔	↓
↓	↓	Zielona Góra	↑	↑
↑	↔	Opole	↑	↑

Źródło: Zestawienie własne PKO Bank Polski

⁹ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych II kwartał 2023, NBP kwiecień 2023

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 1q23 na rynku pierwotnym w porównaniu z 1q22 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w 11 stolicach województw, w pozostałych 5 nie zmieniły się. Na rynku wtórnym również przeważały wzrosty (10 analizowanych miast), w pozostałych miastach ceny transakcyjne były zbliżone r/r (Tabela 9).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, **w 1q23 sygnalizował w dalszym wolniejszy wzrost cen** na rynku wtórnym w stolicach województw (por. wykres 3 dla każdego z województw). Indeks hedoniczny kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) sugeruje większy udział w transakcjach droższych mieszkań, taka sytuacja występowała w Poznaniu, Bydgoszczy, Wrocławiu, Gdańsku, Rzeszowie, Kielcach, Szczecinie i Lublinie. Wyższy poziom indeksu ceny m kw. na rynku ogółem niż na rynku wtórnym w Warszawie, Poznaniu, Lublinie, Wrocławiu, Szczecinie Olsztynie oznacza wyższe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w tych miastach.

Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 1q23 przy w dalszym ciągu niskiej (ok. 6,8 tys.) liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży, zmalała do 43,6 tys. mieszkań (wobec 48,6 tys. na koniec 4q22). Sytuacja była zróżnicowana w poszczególnych aglomeracjach – oferta zmalała o 21% w Krakowie, we Wrocławiu nie zmieniła się r/r, w Warszawie i Łodzi, wzrosła o ok. 8%, w Trójmieście o 25%, a w Poznaniu o 32% r/r.

Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu r/r w 1q23 zwołał do jednocyfrowego, w porównaniu do poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy. Presja na rynek wynajmu słabnie też z powodu powrotu na rynek transakcyjny osób się do programu Bezpieczny Kredyt 2%, a także tych, które mają zdolność kredytową po złagodzeniu od lutego'23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu. Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 1q23 wzrost stawek wynajmu znacząco zwołał r/r, z wyjątkiem Katowic, we wszystkich analizowanych dużych miastach. Najbardziej wyhamował wzrost we Wrocławiu (5,3% vs 17,7% w 4q22), Gdańsku (odpowiednio 7,2% vs 16,6%) i Krakowie (odpowiednio 10,1% vs 19,2% r/r); w Katowicach stawki wzrosły o 19,5% r/r (18% r/r w 4q22). W porównaniu z poprzednim kwartałem we Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku stawki spadły o ok. 1,5% q/q, w pozostałych analizowanych miastach były bliskie poziomu z 4q22.

W 2022 utrzymywały się widoczne od kilku lat negatywne tendencje demograficzne – ujemny przyrost naturalny wystąpił, z wyjątkiem Rzeszowa (+0,5), we wszystkich stolicach województw. Najmniejszy wskaźnik przyrostu naturalnego charakteryzował Łódź (-7,8), Katowice (-6,7) i Bydgoszcz (-5,8); najslabiej negatywne procesy demograficzne dotyczą Kraków (-0,5) i Białystok (-0,7). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2022 sygnalizuje osłabienie wskaźnika migracji w wielu stolicach województw, co może być jednym ze skutków większego zakresu zdalnej pracy. Wysokie ujemne saldo migracji cechuje Bydgoszcz (-5,5), Kielce (-3,7) i Poznań (-2,9); natomiast miastami napływowymi pozostają Rzeszów (3,9), Kraków (2,3), Gdańsk (1,8), Warszawa (1,5) i Wrocław (1,5).

W skali roku w stolicach województw przeważały kilku- kilkunastoprocentowe wzrosty cen transakcyjnych mieszkań

Indeks hedoniczny NBP wskazuje na wolniejszy wzrost cen na rynku wtórnym w stolicach województw w 1q23.

Monitoring JLL w 6 największych aglomeracjach sygnalizuje w 1q23 spadek oferty o 9,9% q/q, jednocześnie wyhamowanie wzrostu r/r (8,7% vs 29,9% w 4q22).

Wzrost stawek wynajmu w 1q23 znacząco zwołał r/r, wobec poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły.

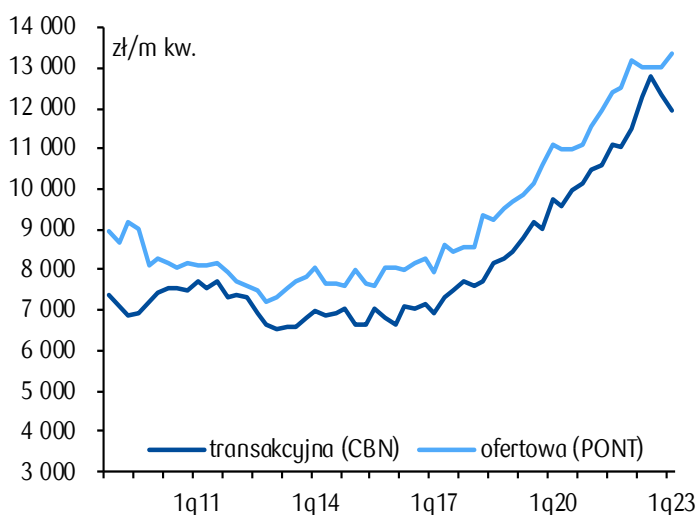
W 2022 ujemny przyrost naturalny, z wyjątkiem Rzeszowa, we wszystkich stolicach wojewódzkich; regionalne różnice w poziomie salda migracji.

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

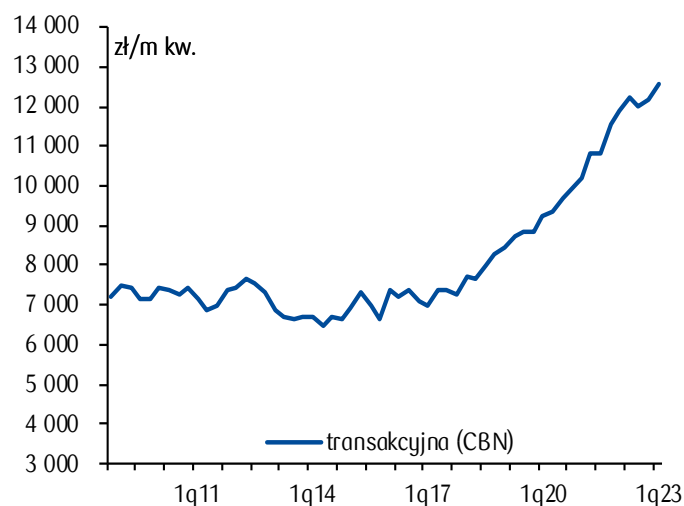
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 490	10 599	11 110	11 023	11 520	12 311	12 807	12 345	11 919	-3.4	3.5
cena ofertowa (PONT)	11 548	11 935	12 375	12 500	13 179	13 043	12 994	13 026	13 333	2.4	1.2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 189	10 800	10 796	11 549	11 881	12 227	12 006	12 166	12 553	3.2	5.7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 487	7 703	7 979	7 190	9 013	10 569	8 238	8 040	9 716	x	x

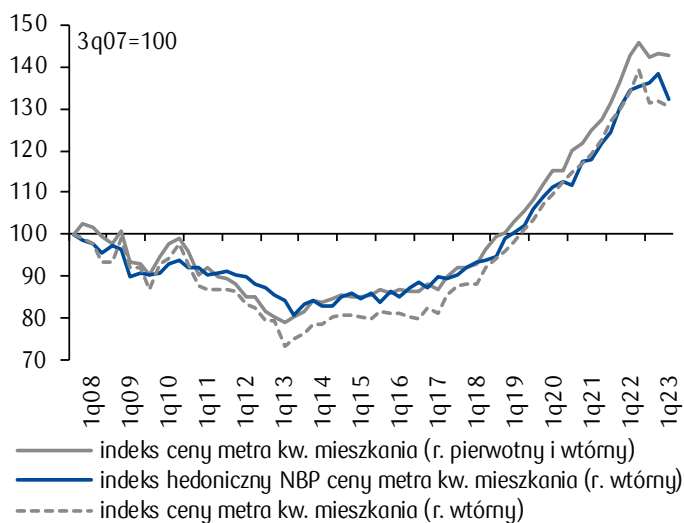
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



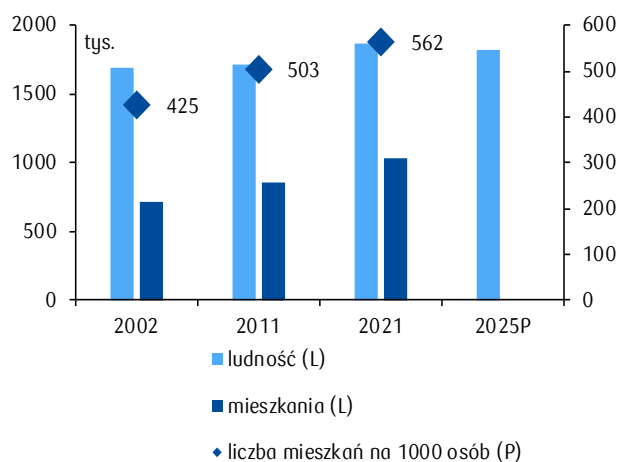
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

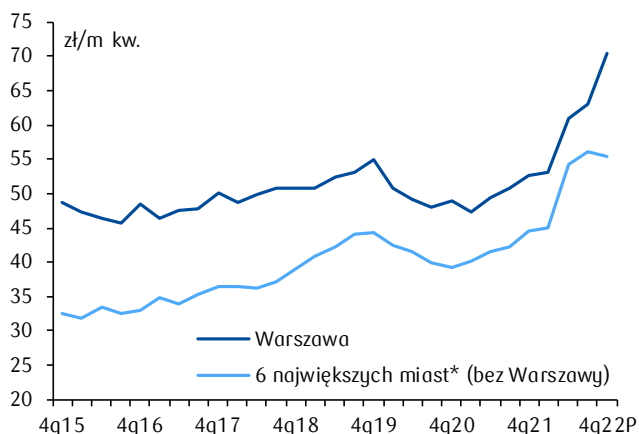


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

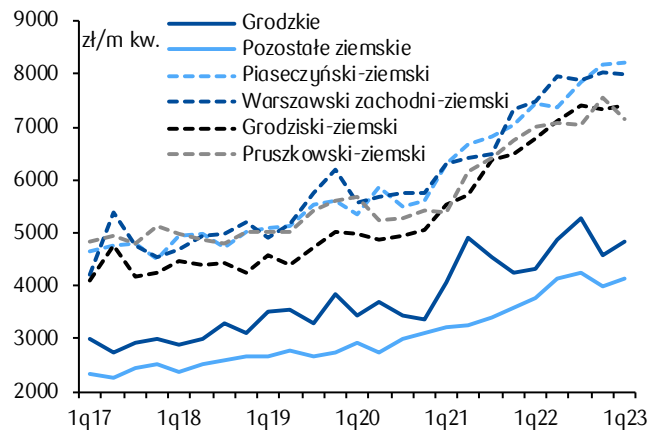


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 193; mieszkania rp - 328; domy rw - 10.

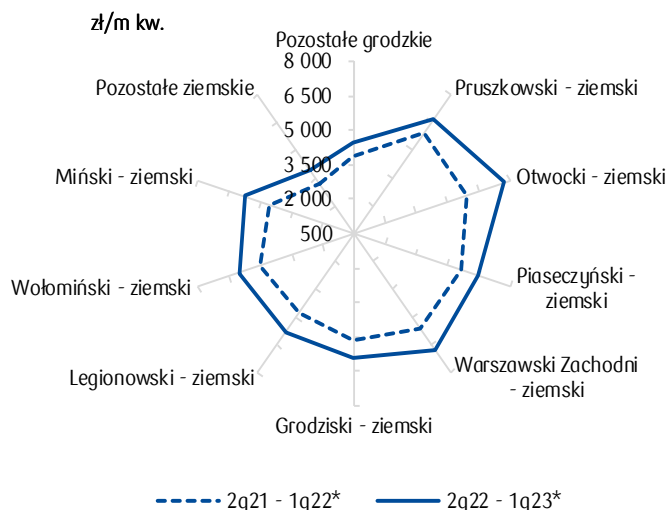
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



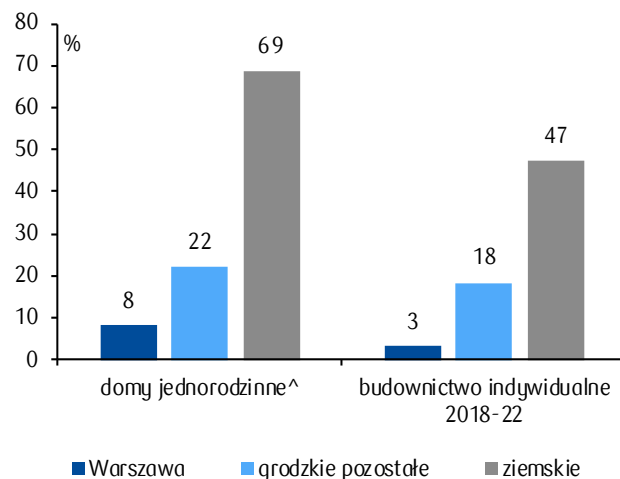
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Warszawa	5 548	5 603	5 852	6 628	8 459	8 600
Pozostałe grodzkie	3 029	2 942	3 239	3 453	4 641	4 450
Pruszkowski - ziemski	4 496	4 699	5 168	5 600	6 702	6 702
Otwocki - ziemski	4 093	4 434	4 699	5 473	7 737	7 737
Piaseczyński - ziemski	4 324	4 653	5 136	5 410	6 510	6 510
Warszawski Zachodni - ziemski	4 233	4 320	4 718	5 512	6 773	6 773
Grodziski - ziemski	3 672	3 894	3 990	4 729	5 909	5 909
Legionowski - ziemski	3 777	3 888	4 195	4 715	5 781	5 781
Wołomiński - ziemski	3 928	4 333	4 311	4 794	6 034	6 034
Miński - ziemski	3 731	3 625	4 217	4 486	5 767	5 767
Pozostałe ziemskie	2 458	2 667	2 793	3 105	3 942	3 942

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Warszawa - 106; pozostałe powiaty grodzkie - 20; powiaty ziemskie - 782.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 945	3	26	28,9	410	60	6,0	14	69
Płock	52 960	6	17	28,0	469	43	4,3	10	171
Radom	86 840	10	24	27,5	438	19	3,9	31	252
Siedlce	35 055	7	23	29,5	463	60	7,6	11	147
Warszawa	1 036 322	8	8	33,0	562	40	11,0	3	4 416
ZIEMSKIE									
białobrzeski	11 650	5	84	31,1	359	55	3,9	88	38
ciechanowski	32 955	10	57	29,8	384	14	5,3	37	229
garwoliński	35 800	8	84	31,5	341	24	4,9	67	233
gostyniński	16 031	10	61	28,5	374	6	2,6	81	33
grodziski	39 831	8	65	38,1	394	54	10,4	48	356
grójecki	37 535	7	68	32,6	388	28	5,2	43	158
koziński	22 002	5	69	31,2	382	8	3,7	96	44
legionowski	51 416	3	49	37,4	409	71	11,9	31	335
lipski	12 303	6	88	32,1	385	38	2,3	91	6
łosicki	11 296	13	85	33,3	386	73	3,4	57	22
makowski	15 273	5	77	31,2	361	42	3,0	75	25
miński	59 835	7	73	32,7	381	41	7,1	51	738
mławski	26 393	7	67	29,7	381	63	6,6	31	153
nowodworski	32 203	7	57	32,0	408	49	7,4	38	92
ostrołęcki	25 006	6	98	30,4	289	53	4,4	96	115
ostrowski	24 762	8	74	30,4	359	54	3,6	61	40
otwocki	49 142	12	62	34,7	391	38	3,9	68	178
piaseczyński	87 329	5	55	41,6	424	73	11,6	30	747
płocki	35 428	8	90	31,1	325	23	3,8	93	142
płoński	31 214	8	69	29,9	371	17	4,4	61	82
pruskowski	73 845	10	49	37,5	421	70	9,2	31	320
przasnyski	16 705	7	71	28,5	336	50	3,2	55	32
przysuski	14 239	6	87	29,1	364	22	2,9	98	21
pułtowski	18 656	7	66	31,6	370	16	4,4	61	43
radomski	47 239	5	80	27,8	316	8	4,6	100	168
siedlecki	26 884	9	97	32,0	336	24	3,7	99	127
sierpecki	17 204	8	69	27,9	352	5	4,1	57	30
sochaczewski	30 208	7	63	30,2	363	9	3,7	70	130
sokołowski	20 266	10	77	33,5	399	10	3,6	43	38
sztybowiecki	13 077	9	80	28,1	346	14	4,1	88	31
warszawski zachodni	49 797	4	72	42,3	384	46	11,9	36	348
węgrowski	24 331	10	84	33,2	390	13	3,6	82	68
wołomiński	97 484	5	64	32,4	367	41	10,5	23	817
wyszkowski	24 534	4	71	30,3	337	76	6,3	58	84
zwoleniński	11 825	3	86	29,3	342	28	3,3	92	21
żuromiński	12 043	7	81	28,9	333	47	1,8	71	14
żyrardowski	32 218	14	43	31,0	431	35	6,0	50	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, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Ostrołęka	48,7	17,3	49,7	15,8	-4,6	-11,4	6 091	102	7,9
Płock	112,5	44,2	56,6	15,3	-7,5	-10,4	7 167	119	6,0
Radom	197,8	71,8	51,8	15,7	-6,7	-10,3	5 627	94	9,4
Siedlce	75,6	27,9	53,0	15,8	-1,2	-5,0	5 707	95	4,2
Warszawa	1862,0	793,8	64,6	13,4	-2,3	-0,6	7 688	128	1,5
ZIEMSKIE									
białobrzeski	32,6	9,0	35,6	18,6	-3,4	-3,0	4 968	83	8,2
ciechanowski	85,6	27,0	43,7	16,7	-6,5	-6,9	5 412	90	8,8
garwoliński	105,6	28,6	34,3	18,7	-2,1	-3,2	5 145	86	9,9
gostyński	42,6	13,4	42,5	16,6	-7,2	-10,2	5 167	86	11,7
grodziski	104,4	32,7	44,3	15,8	-2,4	12,9	6 355	106	3,1
grójecki	97,4	29,8	41,3	16,6	-5,5	-3,4	5 632	94	2,6
kozienicki	57,5	17,7	41,8	16,9	-7,0	-6,7	6 517	109	10,6
legionowski	130,3	42,4	45,0	15,8	-2,2	11,2	5 512	92	6,3
lipski	31,8	9,7	42,3	16,1	-9,7	-7,9	5 096	85	12,5
łosicki	28,9	8,6	40,7	17,5	-8,1	-13,8	4 854	81	5,8
makowski	42,1	12,4	39,5	17,9	-7,0	-8,4	4 767	79	16,8
miński	159,0	47,1	39,3	16,8	-2,6	1,3	5 091	85	5,0
mławski	69,5	21,2	41,0	17,9	-5,7	-4,8	4 873	81	6,1
nowodworski	79,7	25,3	45,1	16,5	-4,9	-0,4	6 815	114	6,0
ostrołęcki	87,5	21,4	27,6	19,7	-3,4	0,1	4 940	82	11,2
ostrowski	68,9	20,2	39,1	17,9	-6,5	-8,9	5 168	86	9,8
otwocki	126,6	38,6	43,0	15,7	-3,8	1,6	5 622	94	3,4
piaseczyński	212,1	68,7	45,3	16,1	0,4	12,8	5 665	94	3,3
płocki	109,7	29,3	31,7	18,0	-5,9	-0,3	5 148	86	11,5
płoński	84,4	24,8	39,9	17,7	-6,2	-4,8	5 280	88	9,3
pruskowski	178,0	60,2	47,8	15,3	-2,2	4,8	6 773	113	2,3
przasnyski	49,4	14,2	38,0	18,0	-6,5	-8,4	5 095	85	9,3
przysuski	39,0	11,4	39,5	17,9	-8,1	-6,6	5 190	87	18,3
pułtuski	50,6	14,6	39,0	17,8	-5,3	-0,8	4 975	83	14,8
radomski	151,2	40,2	33,3	18,6	-4,1	-0,1	4 859	81	17,6
siedlecki	80,5	21,0	32,4	19,0	-3,9	0,3	4 862	81	5,1
sierpecki	48,6	14,5	40,0	18,1	-6,7	-8,9	4 887	81	12,9
sochaczewski	83,3	25,3	40,7	16,9	-5,2	-3,9	6 294	105	3,0
sokołowski	50,6	15,5	42,6	17,0	-9,5	-9,3	4 932	82	5,5
sztybowiecki	37,8	10,9	37,6	18,1	-7,1	-5,8	4 643	77	25,2
warszawski zachodni	133,2	39,7	40,3	15,8	-2,9	12,7	6 524	109	1,7
węgrowski	62,3	18,0	39,4	17,5	-7,4	-6,1	5 151	86	6,2
wołomiński	273,4	80,6	39,6	16,7	0,6	10,5	5 451	91	6,9
wyszkowski	73,6	20,4	36,8	18,0	-2,4	-2,0	4 816	80	3,8
zwoleniński	34,5	9,8	35,7	18,3	-7,9	-5,7	4 990	83	12,7
żuromiński	35,9	10,1	34,7	17,6	-5,8	-11,8	4 781	80	16,1
żyrardowski	75,4	26,1	50,6	15,8	-8,0	-2,7	5 646	94	9,0

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

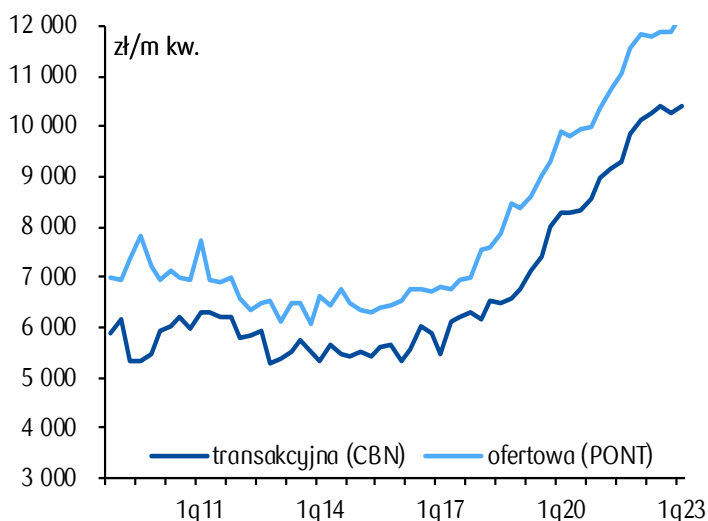
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

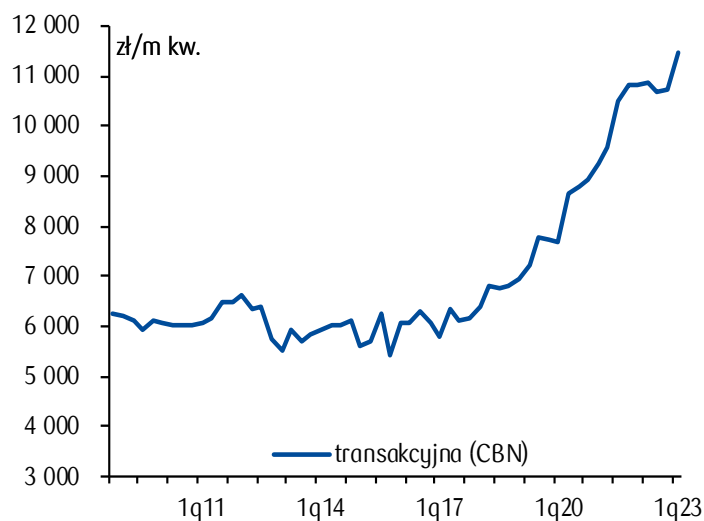
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 967	9 156	9 328	9 852	10 116	10 255	10 432	10 257	10 390	1.3	2.7
cena ofertowa (PONT)	10 358	10 727	11 067	11 579	11 845	11 805	11 889	11 868	12 240	3.1	3.3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 269	9 573	10 522	10 813	10 845	10 890	10 702	10 738	11 459	6.7	5.7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 998	5 302	7 360	8 333	6 505	6 498	13 674	8 354	9 214	x	x

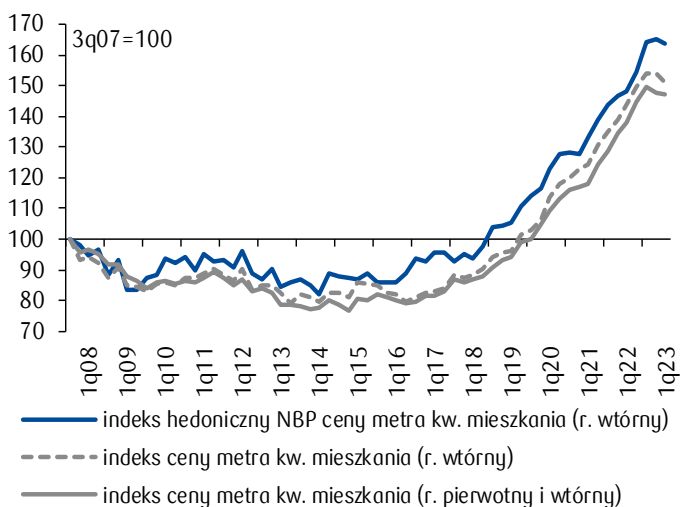
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



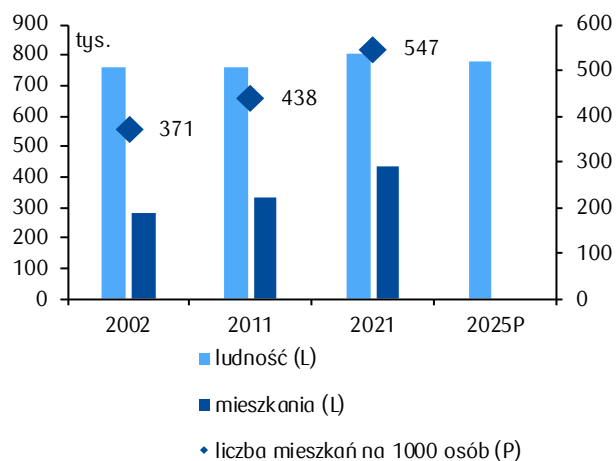
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

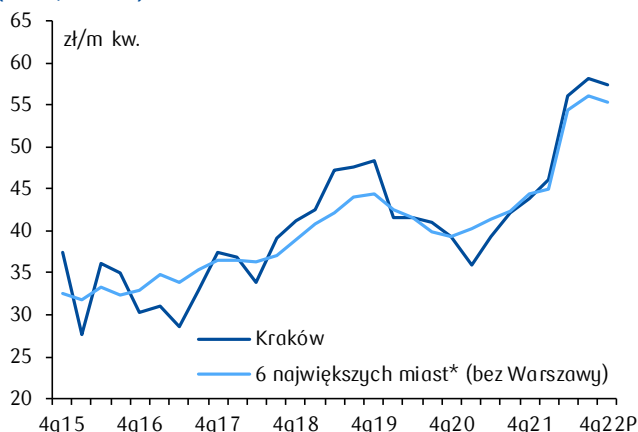


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

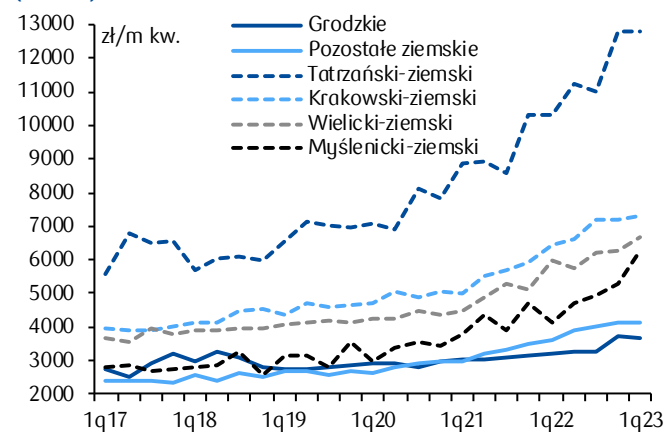


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 62; mieszkania rp - 150; domy rw - 3.

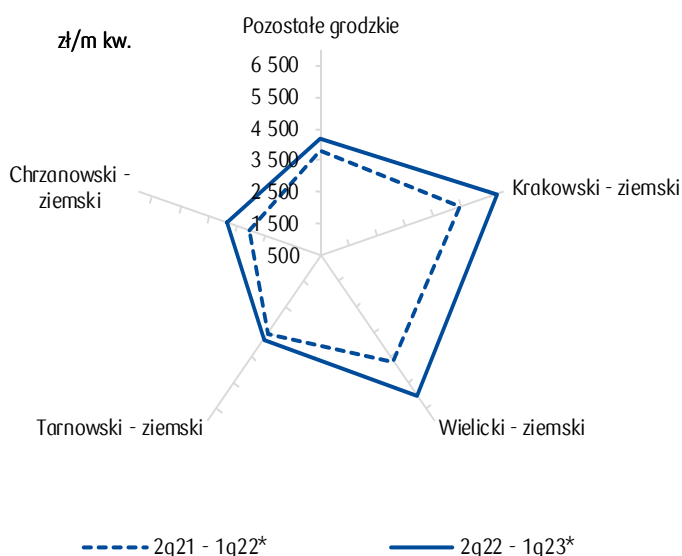
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



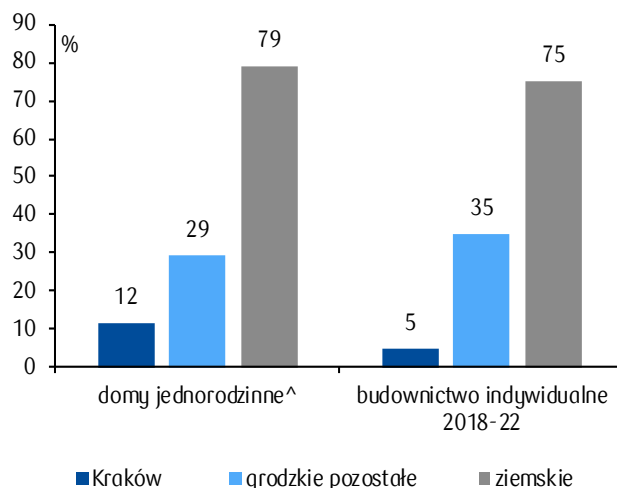
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Kraków	4 728	4 841	5 337	5 970	8 053	8 342
Pozostałe grodzkie	3 083	3 166	3 044	3 500	4 324	4 202
Krakowski - ziemski	4 160	4 361	4 587	5 071	6 749	6 749
Wielicki - ziemski	3 786	4 212	4 360	4 685	5 980	5 980
Tarnowski - ziemski	2 145	2 248	2 834	3 476	3 779	3 779
Chrzanowski - ziemski	2 249	2 616	2 454	3 354	3 862	3 862

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Kraków - 54; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 257.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowo-wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Kraków	433 621	11	12	31,5	547	71	13,4	5	2 463
Nowy Sącz	31 497	12	38	29,7	390	52	3,5	43	107
Tarnów	44 975	14	24	27,7	430	47	2,9	28	70
ZIEMSKIE									
bocheński	33 530	11	80	30,0	318	98	4,5	76	205
brzeski	28 642	12	86	29,6	313	33	3,2	84	104
chrzanowski	46 336	12	54	29,5	386	28	2,2	75	53
dąbrowski	17 024	10	88	27,3	296	1	3,2	83	44
gorlicki	33 046	12	75	27,1	313	79	3,5	89	97
krakowski	100 519	8	86	35,5	340	95	5,3	62	386
limanowski	35 335	9	91	26,6	271	79	3,6	94	128
miechowski	17 898	12	80	31,4	379	39	1,9	82	29
myślenicki	37 940	7	88	30,3	296	86	4,8	83	174
nowosądecki	59 636	11	88	27,4	279	78	2,4	100	263
nowotarski	56 246	10	82	29,3	298	71	3,8	81	256
olkuski	39 426	7	59	29,8	367	101	2,1	82	87
oświęcimski	53 824	10	55	29,3	361	80	3,9	67	233
proszowicki	13 416	8	87	31,9	317	3	2,9	87	38
suski	26 386	14	90	31,4	320	100	4,1	100	89
tarnowski	56 660	9	97	28,5	289	45	3,5	93	234
tatrzański	25 837	17	69	36,8	390	32	4,4	78	63
wadowicki	49 743	11	74	29,3	316	99	3,6	84	248
wielicki	46 480	10	86	33,5	339	100	9,9	42	368

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Kraków	803,3	321,2	61,7	14,9	-1,0	0,9	7 203	120	2,3
Nowy Sącz	80,6	26,1	45,2	16,5	-2,4	-4,8	4 839	81	3,6
Tarnów	104,0	38,0	51,8	15,3	-7,8	-10,0	6 035	101	4,2
ZIEMSKIE									
bocheński	106,9	27,9	30,5	18,1	-0,6	1,5	5 057	84	3,3
brzeski	91,8	23,8	29,8	18,6	-2,4	-1,8	4 676	78	6,2
chrzanowski	119,7	38,9	43,7	15,1	-7,8	-8,1	5 322	89	7,0
dąbrowski	57,8	14,6	29,5	18,4	-3,6	-3,1	4 808	80	13,1
gorlicki	105,8	28,5	33,3	17,6	-4,3	-4,7	4 619	77	6,9
krakowski	300,3	81,3	31,7	17,1	-1,5	7,3	5 562	93	4,8
limanowski	131,5	29,3	23,5	20,1	2,1	1,7	4 651	78	8,5
miechowski	47,0	13,5	38,5	16,6	-7,1	-7,4	4 907	82	5,2
myślenicki	129,5	31,3	26,5	18,7	0,0	1,1	5 026	84	4,2
nowosądecki	214,9	49,7	24,5	20,0	1,1	1,3	4 541	76	10,3
nowotarski	190,1	46,5	29,2	19,2	-0,9	-0,5	4 665	78	6,6
olkuski	106,8	32,5	39,7	15,5	-6,5	-9,5	5 267	88	7,7
oświęcimski	149,3	46,0	40,9	16,1	-6,6	-5,9	5 423	90	5,7
proszowicki	42,3	11,1	30,6	17,7	-4,6	-6,0	4 968	83	6,4
suski	83,1	20,7	30,0	18,7	-3,8	-1,1	4 955	83	5,2
tarnowski	197,7	48,5	26,2	18,9	-2,5	-1,6	4 517	75	8,4
tatrzański	66,6	17,6	37,5	17,8	-2,5	-2,0	5 056	84	8,6
wadowicki	157,9	42,0	32,1	17,6	-3,5	-2,4	4 937	82	5,8
wielicki	142,0	38,2	31,9	17,3	0,9	12,5	5 369	90	4,0

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

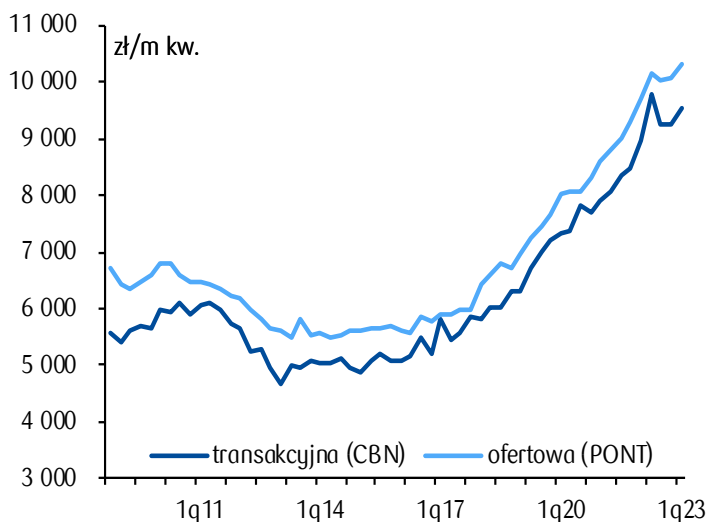
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

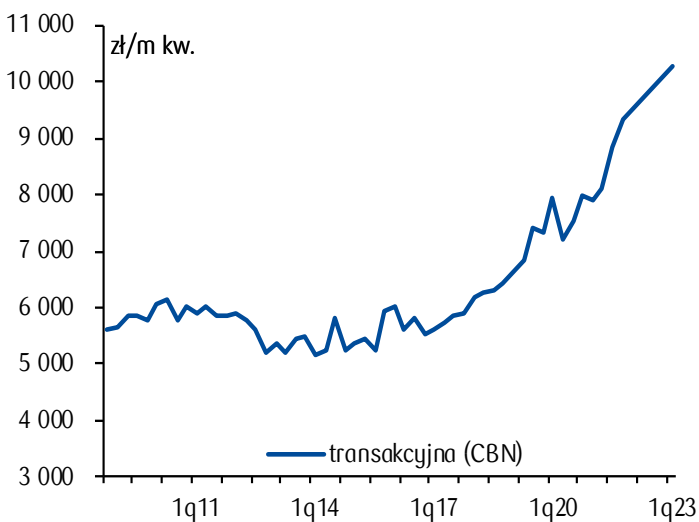
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 904	8 081	8 343	8 468	8 982	9 810	9 279	9 276	9 559	3.1	6.4
cena ofertowa (PONT)	8 597	8 796	9 022	9 322	9 730	10 175	10 058	10 083	10 323	2.4	6.1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 901	8 104	8 834	9 339	9 520	9 714	9 877	10 075	10 296	2.2	8.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 391	7 268	6 536	6 819	5 987	4 521	12 853	10 069	11 196	x	x

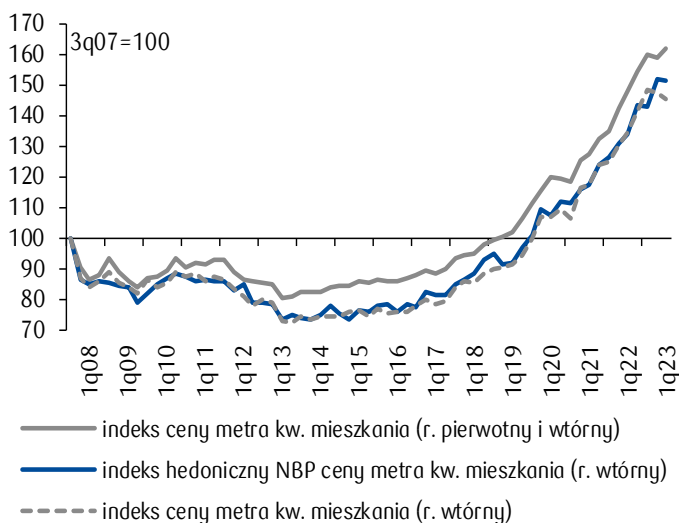
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



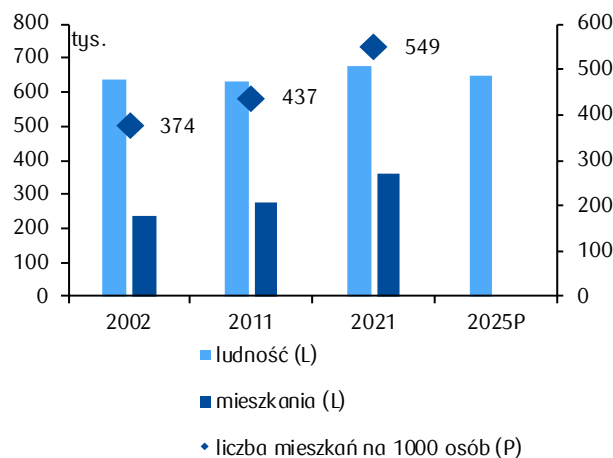
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

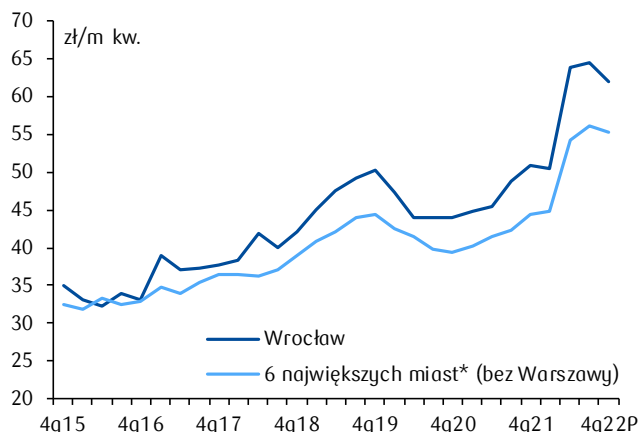


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

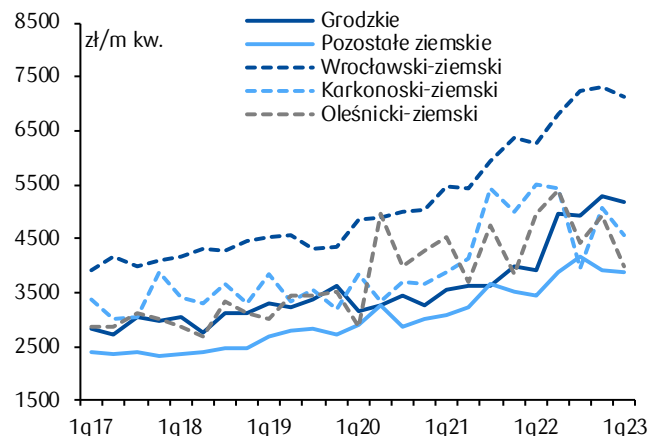


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 54; mieszkania rp - 123; domy rw - 4.

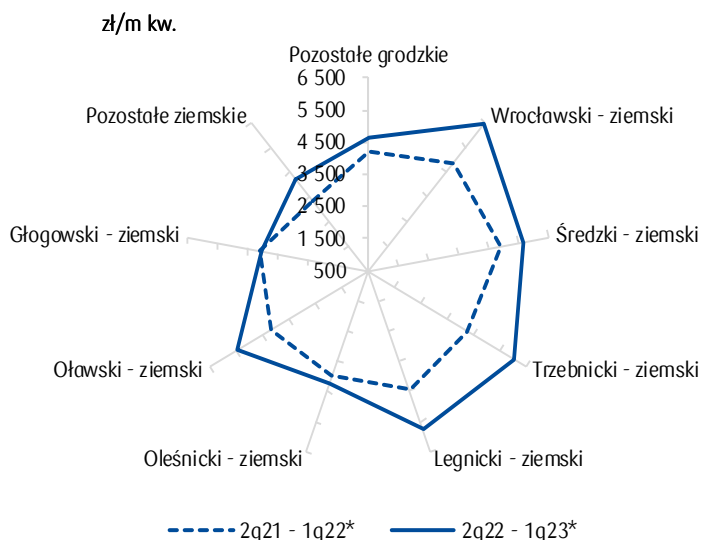
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



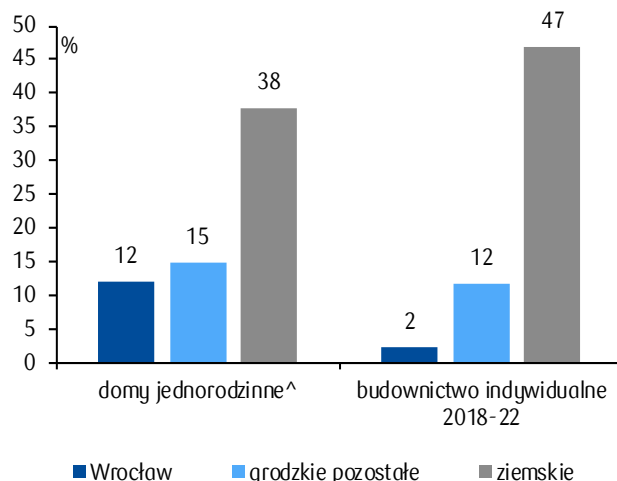
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Wrocław	4 718	4 828	5 280	5 606	7 996	7 996
Pozostałe grodzkie	2 967	3 224	3 559	4 113	4 629	4 657
Wrocławski - ziemski	3 675	3 933	4 259	4 543	6 436	6 436
Średzki - ziemski	2 941	3 994	4 719	4 797	5 661	5 661
Trzebnicki - ziemski	3 386	3 617	3 639	4 216	6 031	6 031
Legnicki - ziemski	2 523	2 679	3 227	4 539	5 733	5 733
Oleśnicki - ziemski	2 813	3 129	3 194	3 484	4 264	4 264
Oławski - ziemski	3 260	3 028	3 828	4 182	5 470	5 470
Głogowski - ziemski	3 343	3 335	3 425	3 704	4 037	4 037
Pozostałe ziemskie	2 418	2 370	3 043	3 189	4 237	4 237

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Wrocław - 48; pozostałe powiaty grodzkie - 27; powiaty ziemskie - 380.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscami-wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Jelenia Góra	37 134	35	19	31,5	487	99	3,4	17	76
Legnica	44 149	33	11	30,1	473	46	5,1	8	115
Wałbrzych	51 027	51	bd.	27,0	495	24	1,2	16	17
Wrocław	363 375	19	12	32,6	549	61	15,5	2	1 001
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	34 154	28	45	31,2	391	99	5,6	46	86
dzierżoniowski	40 608	45	28	27,5	421	52	1,9	56	43
gólgowski	34 097	12	25	26,9	397	39	4,7	38	63
górowski	12 143	47	55	29,0	369	57	2,1	83	27
jaworski	18 281	52	42	28,7	383	92	2,9	53	17
karkonoski	26 856	50	50	36,1	439	64	4,7	63	184
kamienogórski	17 013	55	33	27,2	414	56	1,6	85	27
kłodzki	65 531	50	37	30,7	439	58	2,7	62	82
legnicki	19 546	46	11	31,6	358	52	4,7	80	80
lubański	20 956	51	44	29,2	403	89	2,5	58	48
lubiński	42 910	12	25	29,2	415	80	4,4	58	153
lwówecki	17 244	52	54	30,9	397	30	1,2	97	15
milicki	12 267	41	62	29,2	343	59	4,0	57	76
oleśnicki	38 674	28	45	30,0	369	65	6,3	57	207
oławski	30 093	19	40	30,4	394	55	9,5	33	199
polkowicki	22 890	26	40	28,7	375	49	4,5	71	66
strzeliński	15 595	48	56	30,4	371	79	3,9	70	49
średzki	20 374	39	63	32,9	357	88	10,6	46	140
świdnicki	62 992	42	26	28,9	415	94	3,7	39	180
trzebnicki	30 052	31	64	32,7	352	44	7,1	55	203
wałbrzyski	22 840	73	16	28,7	427	49	1,5	71	20
wołowski	17 890	33	46	29,0	390	65	3,7	51	173
wrocławski	65 691	19	67	39,1	378	83	18,0	31	754
ząbkowicki	24 705	60	52	31,1	401	54	2,1	67	26
zgorzelecki	35 341	42	39	29,5	411	95	2,7	54	99
złotoryjski	15 995	48	44	29,2	390	45	2,0	77	20

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Jelenia Góra	75,8	31,1	60,5	13,7	-10,3	-10,1	5 646	94	3,6
Legnica	93,0	37,6	58,5	15,4	-6,8	-10,1	5 463	91	5,0
Wałbrzych	108,2	bd	bd.	14,2	-13,5	-13,6	6 016	100	4,9
Wrocław	674,1	281,0	62,9	14,2	-2,0	-0,4	6 694	112	1,6
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	87,9	28,8	46,5	16,5	-5,6	-4,0	5 462	91	3,6
dzierżoniowski	95,9	34,6	52,3	15,1	-9,7	-10,5	5 128	86	6,1
głogowski	85,7	30,4	49,7	15,7	-4,1	-8,0	5 171	86	6,7
górowski	32,7	10,5	43,8	17,6	-6,1	-8,8	4 863	81	16,5
jaworski	47,6	15,2	45,4	16,2	-7,5	-9,3	5 555	93	10,8
karkonoski	61,0	19,9	46,7	15,8	-9,7	-7,4	5 051	84	9,2
kamiennogórski	40,8	14,1	50,4	16,6	-9,8	-11,1	4 885	81	6,9
klodzki	148,7	52,5	52,0	15,2	-11,6	-12,2	5 142	86	12,3
legnicki	55,0	16,5	41,2	15,4	-5,4	-0,9	5 452	91	8,1
lubański	51,9	17,4	48,3	16,2	-7,6	-9,3	4 980	83	7,5
lubiński	103,4	38,4	52,6	15,3	-5,0	-4,8	10 077	168	4,0
lwówecki	43,2	14,2	47,2	16,8	-10,1	-7,3	5 050	84	9,4
milicki	35,8	10,4	39,4	17,7	-4,4	-5,7	4 849	81	6,4
oleśnicki	106,5	33,4	42,8	16,7	-3,6	0,7	5 114	85	6,5
otawski	77,3	25,6	45,7	16,1	-2,6	-0,5	5 468	91	4,6
polkowicki	61,3	20,3	46,3	17,3	-4,5	0,0	6 121	102	4,4
strzeliński	42,0	13,1	42,7	16,5	-6,2	-5,9	5 671	95	11,3
średzki	58,5	17,1	38,0	16,6	-2,8	9,1	5 762	96	4,9
świdnicki	151,2	52,8	50,2	15,6	-7,5	-7,8	5 470	91	5,9
trzebnicki	87,3	25,2	38,5	16,8	-3,0	3,5	5 235	87	5,2
wałbrzyski	53,1	19,0	52,1	15,8	-10,6	-7,8	4 760	79	13,4
wołowski	45,7	15,4	47,4	15,8	-6,8	-6,9	6 793	113	11,8
wrocławski	182,8	53,6	37,5	16,4	3,5	21,9	6 489	108	1,6
ząbkowicki	61,1	19,7	45,7	15,9	-9,8	-12,3	4 976	83	10,2
zgorzelecki	85,9	30,5	50,8	15,7	-10,3	-8,6	5 346	89	5,4
złotoryjski	40,9	13,4	44,8	16,0	-7,8	-8,4	5 591	93	14,3

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

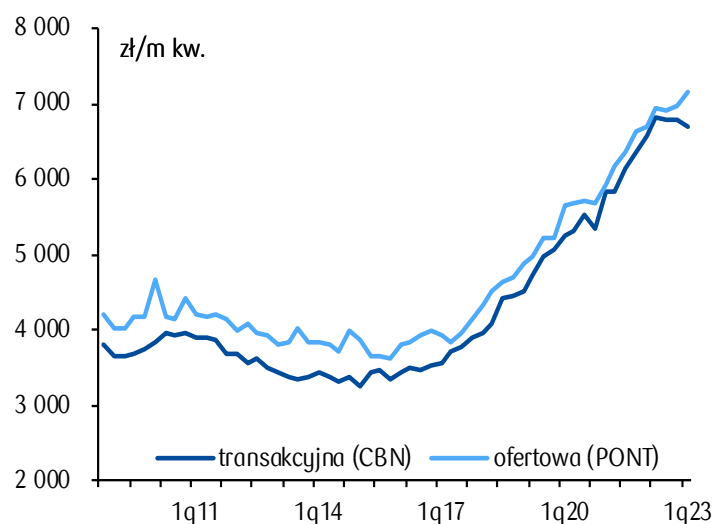
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

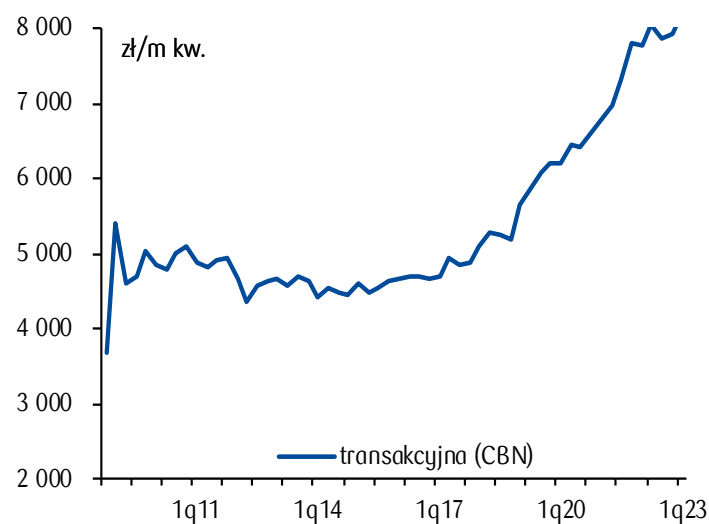
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 840	5 837	6 150	6 367	6 578	6 833	6 795	6 790	6 699	-1.3	1.8
cena ofertowa (PONT)	5 921	6 163	6 356	6 620	6 711	6 944	6 919	6 977	7 151	2.5	6.6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 800	6 965	7 300	7 807	7 785	8 042	7 852	7 922	8 227	3.9	5.7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 694	4 751	4 421	5 466	6 205	3 764	7 748	6 250	4 580	x	x

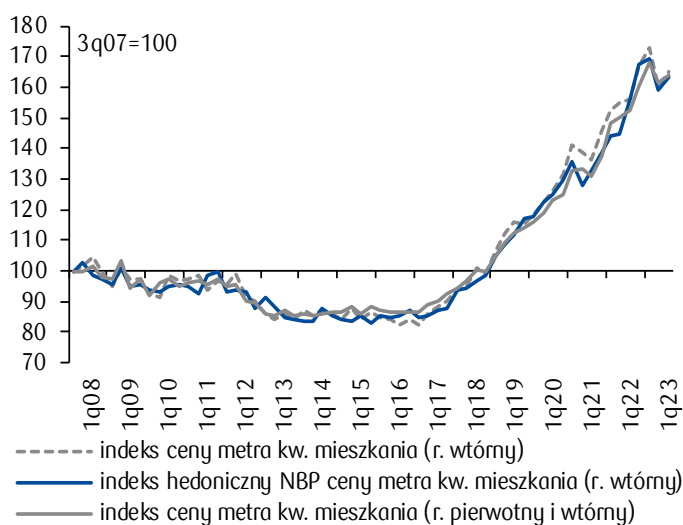
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



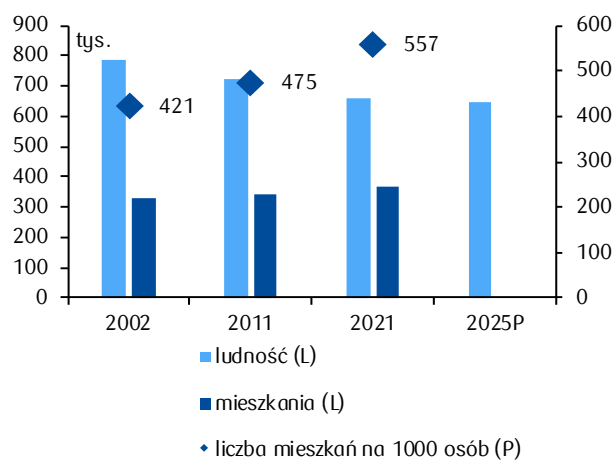
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

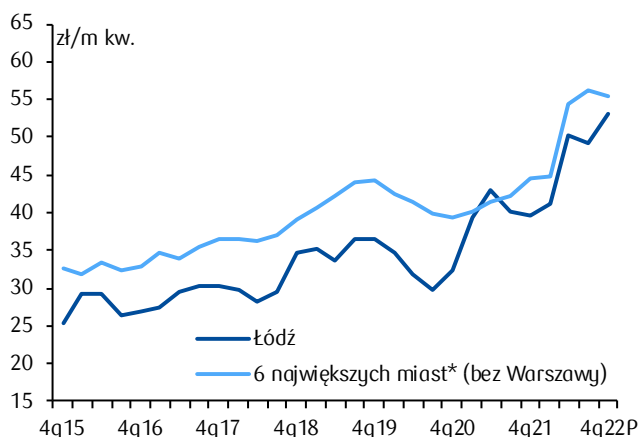


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

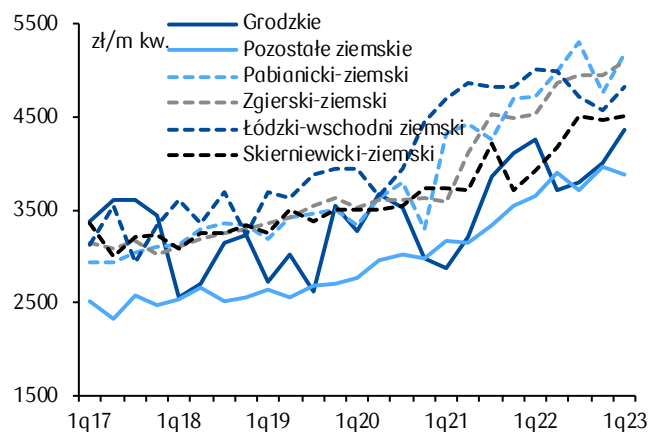


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 53; mieszkania rp - 53; domy rw - 5.

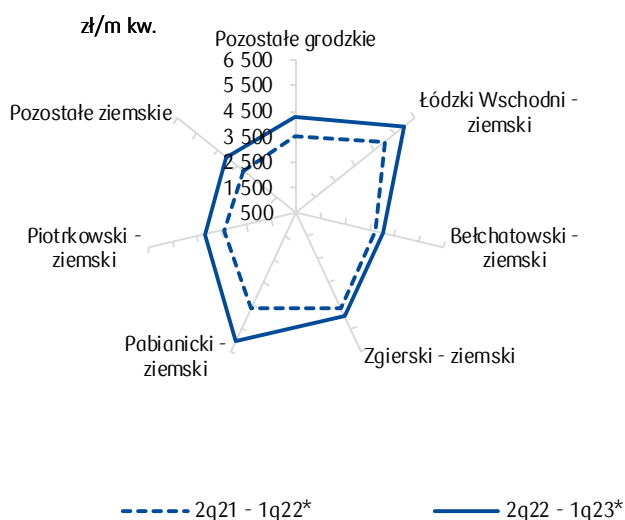
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



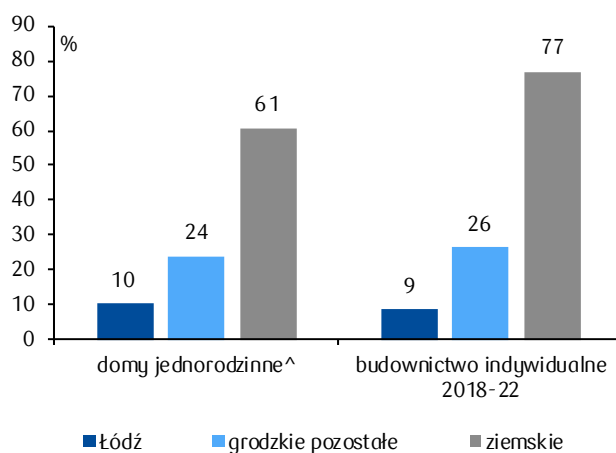
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2022 - 1q23*
Łódź	3 880	4 114	4 640	4 820	6 178	6 250
Pozostałe grodzkie	2 518	2 651	3 243	3 416	4 672	4 273
Łódzki Wschodni - ziemski	3 255	3 479	3 739	4 811	5 977	5 977
Bełchatowski - ziemski	2 098	2 931	3 553	3 011	4 039	4 039
Zgierski - ziemski	3 093	3 494	3 760	4 474	4 970	4 970
Pabianicki - ziemski	3 518	3 687	4 010	4 538	6 043	6 043
Piotrkowski - ziemski	2 034	2 614	3 417	3 255	4 208	4 208
Pozostałe ziemskie	2 590	2 423	2 651	3 035	4 001	4 001

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Łódź - 53; pozostałe powiaty grodzkie - 11; powiaty ziemskie - 158.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscami-wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Łódź	367 656	22	10	30,9	557	33	7,0	9	758
Piotrków Trybunalski	31 535	14	20	29,5	467	27	4,7	25	64
Skierniewice	20 365	7	30	30,8	445	65	5,0	28	13
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 770	6	52	31,9	383	36	3,1	93	95
brzeziński	11 858	13	66	32,7	392	52	4,3	74	32
kutnowski	38 585	14	43	28,4	419	58	3,2	48	176
łaski	19 914	11	67	33,1	407	20	3,4	91	30
łęczycki	16 940	13	62	29,2	358	50	1,3	100	21
łowicki	27 553	10	67	32,6	369	41	1,9	74	40
łódzki wschodni	26 220	11	80	36,3	358	61	5,7	86	134
opoczyński	26 334	5	74	30,0	362	23	2,5	86	62
pabianicki	53 370	19	38	32,1	448	60	4,2	71	224
pajęczański	17 214	5	86	31,5	350	71	3,4	94	38
piotrkowski	31 264	9	92	32,5	348	3	4,0	93	86
poddębicki	15 878	12	79	33,9	406	7	4,8	77	46
radomszczański	43 875	11	68	32,2	407	5	3,8	66	94
rawski	16 928	6	64	29,4	363	68	2,5	76	20
sieradzki	40 386	8	60	30,3	358	4	2,7	78	131
skierniewicki	12 643	9	96	31,9	336	44	3,4	100	44
tomaszowski	46 128	13	50	30,4	414	28	2,9	62	126
wieluński	26 401	8	68	32,1	360	52	3,0	72	51
wieruszowski	13 986	12	83	32,9	338	12	4,9	45	56
zduńskowolski	25 335	13	47	29,5	396	6	3,0	92	96
zgierski	69 657	13	48	32,2	420	72	4,4	78	225

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Łódź	658,4	289,7	65,7	13,8	-10,0	-9,7	6 062	101	4,6
Piotrków Trybunalski	67,3	26,3	56,3	15,4	-9,7	-14,7	5 029	84	5,5
Skierniewice	45,6	17,0	52,9	15,2	-4,9	-8,1	5 145	86	5,0
ZIEMSKIE									
bełchatowski	109,0	35,7	44,0	16,0	-3,3	-5,1	7 288	122	5,3
brzeziński	30,2	9,4	40,4	16,1	-5,2	-4,2	4 606	77	8,3
kutnowski	91,6	32,5	50,8	15,3	-9,6	-10,6	5 229	87	8,0
łaski	49,0	15,7	44,6	16,5	-5,8	-3,4	4 475	75	8,2
łęczycki	47,0	14,6	42,5	16,2	-9,1	-9,2	5 113	85	6,2
łowicki	74,6	22,8	41,2	16,5	-7,7	-6,7	4 867	81	5,5
łódzki wschodni	74,4	21,9	38,8	15,9	-4,7	5,0	4 922	82	5,9
opoczyński	72,3	21,8	39,9	17,7	-6,1	-8,9	4 878	81	8,4
pabianicki	119,3	43,1	52,4	14,9	-7,9	-3,6	5 097	85	6,0
pajęczański	49,1	14,2	36,6	17,0	-6,7	-5,8	4 878	81	8,7
piotrkowski	90,5	25,0	33,6	17,9	-6,8	-0,6	4 657	78	6,8
poddębicki	39,6	12,2	41,8	16,0	-7,7	-3,1	6 480	108	7,7
radomszczański	107,6	34,7	44,1	16,8	-8,0	-9,6	4 808	80	5,6
rawski	46,4	14,0	40,0	16,6	-5,4	-7,1	5 001	83	3,3
sieradzki	112,4	34,2	40,9	17,2	-5,4	-7,5	5 106	85	5,6
skierniewicki	37,8	10,1	31,7	17,5	-6,1	-2,1	4 862	81	4,6
tomaszowski	111,4	37,8	47,6	16,3	-8,0	-7,7	4 927	82	8,1
wieluński	73,1	21,8	39,0	16,7	-5,4	-7,1	4 994	83	6,4
wieruszowski	41,6	11,6	34,5	17,7	-5,0	-2,1	4 510	75	5,6
zduńskowolski	63,7	21,3	46,0	16,4	-6,2	-7,3	4 819	80	6,9
zgierski	166,5	56,5	48,7	15,5	-7,8	-2,9	5 477	91	5,8

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

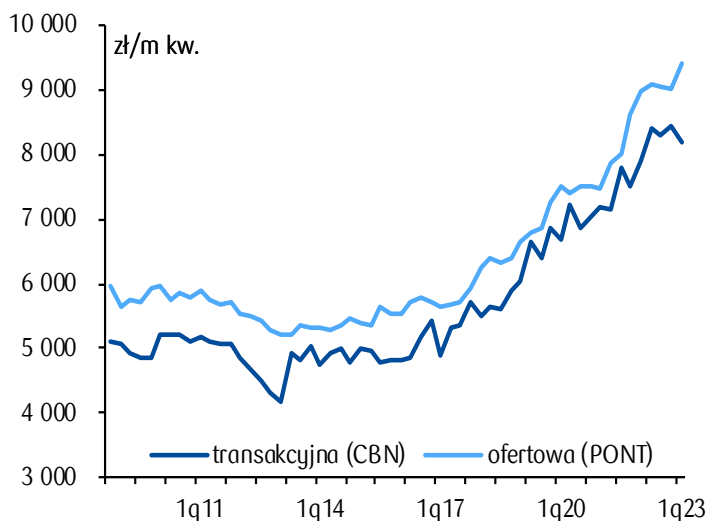
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

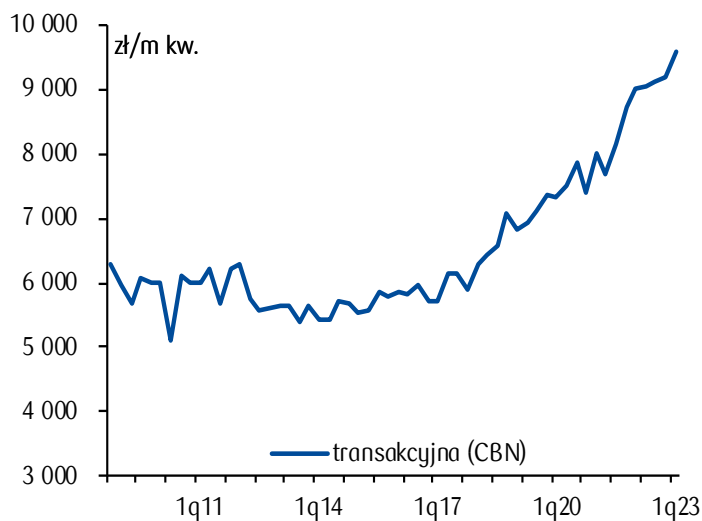
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 200	7 168	7 784	7 503	7 906	8 393	8 297	8 447	8 202	-2.9	3.7
cena ofertowa (PONT)	7 477	7 868	8 000	8 609	8 967	9 085	9 035	9 025	9 397	4.1	4.8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 017	7 703	8 142	8 736	9 033	9 065	9 109	9 212	9 579	4.0	6.0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 126	5 975	6 242	4 945	7 785	6 503	6 198	5 521	5 498	x	x

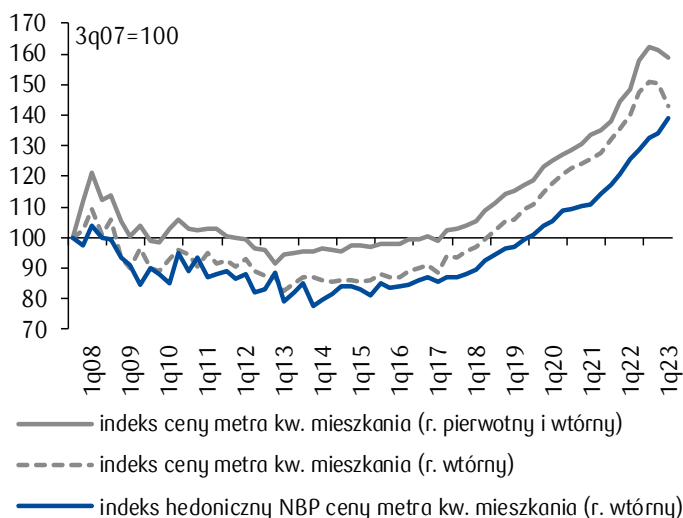
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



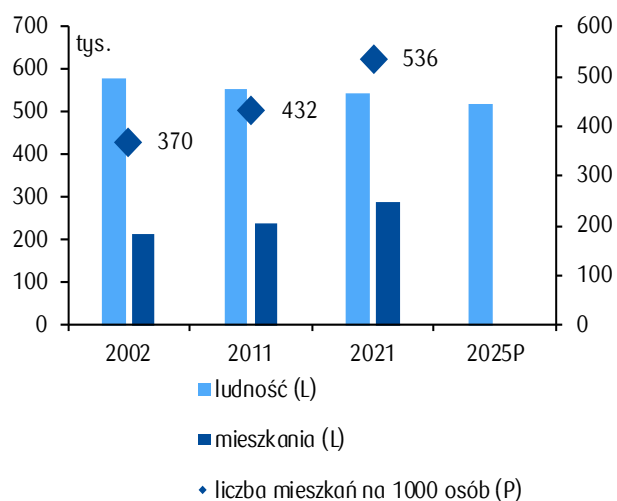
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

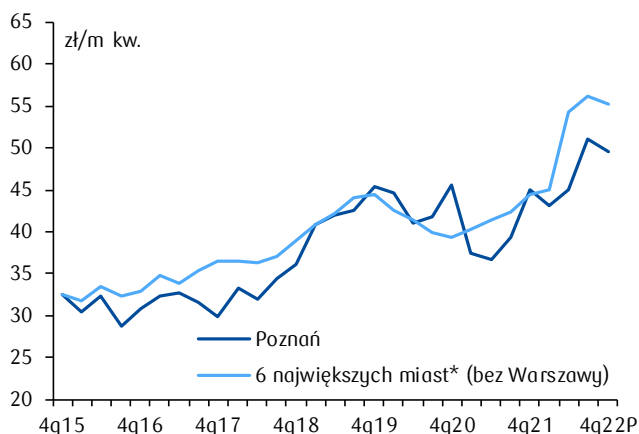


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

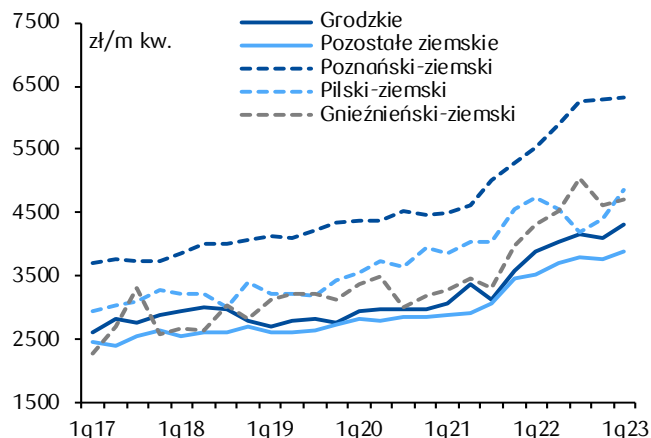


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 48; mieszkania rp - 60; domy rw - 3.

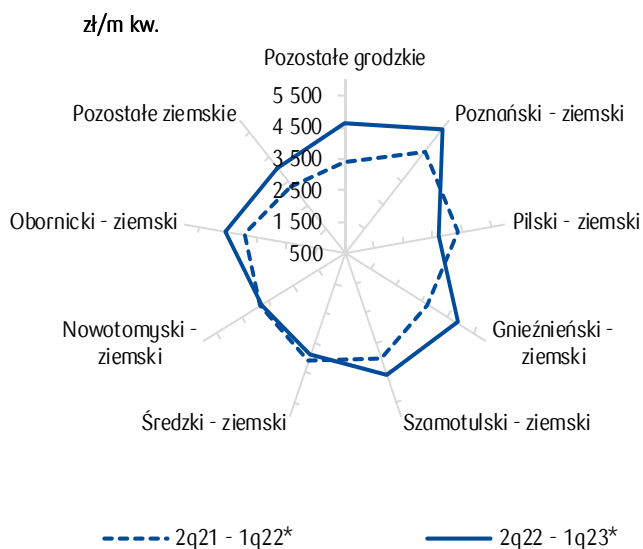
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



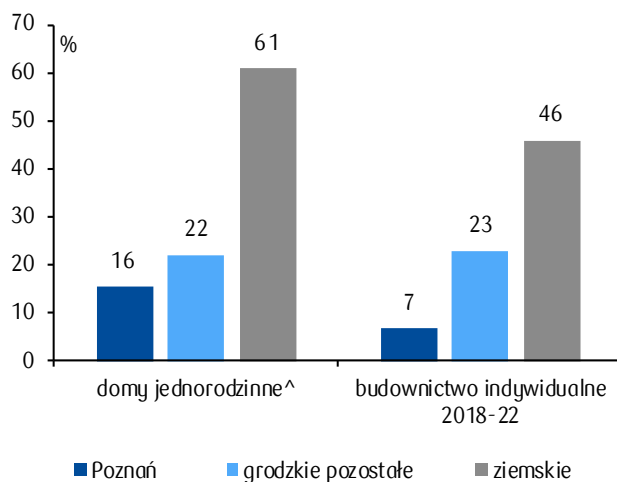
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Poznań	4 171	4 297	4 937	5 197	6 936	6 667
Pozostałe grodzkie	2 674	2 832	3 094	3 242	4 410	4 616
Poznański - ziemski	3 899	4 104	4 225	4 608	5 655	5 655
Piłski - ziemski	3 061	3 264	3 858	4 087	3 732	3 732
Gnieźnieński - ziemski	3 167	3 219	3 626	3 648	4 872	4 872
Szamotulski - ziemski	3 191	3 460	3 569	3 656	4 594	4 594
Średzki - ziemski	2 590	3 420	3 435	3 661	3 897	3 897
Nowotomyski - ziemski	3 188	2 874	3 290	3 637	3 751	3 751
Obornicki - ziemski	2 403	3 088	3 437	3 939	4 616	4 616
Pozostałe ziemskie	2 426	2 685	2 887	3 280	4 013	4 013

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Poznań - 39; pozostałe powiaty grodzkie - 15; powiaty ziemskie - 507.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Kalisz	45 200	22	19	30,1	479	26	4,6	15	117
Konin	30 311	4	21	28,5	441	96	2,9	21	14
Leszno	26 085	18	29	32,0	429	89	6,2	34	80
Poznań	288 466	15	16	33,9	536	52	9,4	7	1 391
ZIEMSKIE									
chodzieski	15 534	25	55	28,3	341	35	3,3	64	48
czarnkowsko-trzcianecki	28 291	35	58	28,1	337	36	3,1	75	96
gnieźniński	53 503	25	40	28,8	381	7	6,1	57	180
gostyński	23 075	22	64	29,2	315	11	4,4	49	80
grodzki	15 618	24	71	29,0	310	4	6,4	46	77
jarociński	23 085	19	63	28,6	332	4	7,2	26	43
kaliski	24 138	10	89	31,0	294	2	3,0	96	66
kępiński	18 303	21	68	31,7	331	44	6,7	48	121
kolski	29 777	12	66	29,7	362	43	2,7	86	60
koniński	38 555	11	92	30,3	302	23	4,6	83	171
kościański	26 248	24	61	29,6	340	16	5,2	51	115
krotoszyński	24 572	25	64	30,1	326	7	3,8	51	91
leszczyński	18 081	20	81	34,7	315	17	10,0	56	137
międzychodzki	13 005	20	51	30,7	365	10	4,5	70	44
nowotomyski	25 071	28	63	30,3	339	15	5,8	54	81
obornicki	20 126	20	49	28,1	344	6	6,1	45	96
ostrowski	55 462	20	60	31,7	352	19	5,5	44	274
ostrzeszowski	17 810	18	79	32,5	327	32	4,3	69	93
pilski	48 020	22	38	27,0	365	31	3,8	44	234
pleszewski	19 444	19	67	30,1	318	29	4,4	54	43
poznański	149 479	8	64	34,7	352	42	12,4	31	1 422
rawicki	20 186	29	56	30,1	345	12	4,6	52	83
śłupecki	19 487	18	71	29,8	339	38	3,5	81	46
szamotulski	31 777	22	58	30,4	352	8	7,1	48	165
średzki	20 779	19	53	29,8	355	21	9,4	37	123
śremski	21 279	16	41	27,9	352	17	6,6	38	85
turecki	27 605	8	65	29,2	339	42	1,7	100	47
wągrowiecki	23 898	22	55	28,8	351	8	6,8	47	95
wolsztyński	17 559	23	71	30,3	312	2	4,9	59	53
wrzesiński	28 683	15	55	29,8	373	8	8,2	32	115
złotowski	23 068	33	53	27,1	341	18	4,2	50	69

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Kalisz	94,0	36,6	56,8	15,3	-7,9	-11,0	5 158	86	3,5
Konin	68,1	26,3	54,8	15,3	-7,5	-13,9	5 370	90	5,8
Leszno	60,6	22,1	51,6	15,8	-5,0	-12,3	5 000	83	3,1
Poznań	541,3	221,3	62,4	14,7	-2,8	-6,9	6 663	111	1,1
ZIEMSKIE									
chodzieski	45,5	13,5	40,0	17,2	-5,2	-7,4	5 007	83	6,9
czarnkowsko-trzcianecki	84,0	24,7	38,5	17,4	-6,4	-6,7	5 328	89	5,0
gnieźnieński	141,7	44,5	43,1	16,5	-3,7	-2,9	5 162	86	5,0
gostyński	73,9	20,4	33,3	17,5	-3,0	-4,0	5 175	86	5,2
grodziski	51,6	13,6	30,1	18,1	-1,3	1,8	4 675	78	4,7
jarociński	70,0	19,9	36,2	17,0	-4,0	-2,8	4 721	79	5,1
kaliski	82,5	21,1	27,5	17,6	-3,1	-2,9	4 554	76	3,7
kępiński	56,1	15,6	34,0	17,4	-1,9	-5,4	4 245	71	1,9
kolski	82,1	24,7	39,7	16,9	-6,5	-7,8	5 347	89	3,8
koniński	128,9	33,4	28,1	19,0	-2,0	-0,2	4 457	74	9,5
kościański	77,4	22,4	36,6	17,0	-3,5	-4,9	5 127	85	3,2
krotoszyński	75,3	20,9	34,0	17,4	-2,8	-5,3	4 286	71	2,6
leszczyński	59,5	15,6	28,8	18,0	0,1	11,0	5 275	88	2,8
międzychodzki	35,8	10,9	41,3	17,0	-2,6	-3,9	4 891	82	5,1
nowotomyski	75,2	21,3	36,2	17,2	-2,4	0,1	5 215	87	2,5
obornicki	59,0	17,1	38,0	17,3	-2,3	-3,0	5 236	87	3,7
ostrowski	158,9	47,3	39,1	16,8	-3,8	-2,4	4 945	82	3,1
ostrzeszowski	54,6	14,9	32,9	17,7	-3,0	-4,8	4 937	82	3,7
pilski	131,3	42,6	45,1	17,0	-5,3	-5,5	5 372	90	4,7
pleszewski	61,5	16,7	32,3	17,6	-3,4	-3,2	4 922	82	3,9
poznański	442,7	129,1	37,3	16,4	2,4	14,2	5 054	84	1,2
rawicki	58,9	17,4	38,5	17,4	-4,2	-4,5	4 698	78	3,7
ślupecki	57,6	16,2	35,8	17,4	-3,5	-5,2	4 991	83	7,7
szamotulski	91,6	27,0	38,1	16,8	-2,6	-0,1	5 727	95	3,5
średzki	59,8	17,8	38,8	17,0	-0,3	2,2	5 473	91	6,1
śremski	61,1	18,6	40,9	16,9	-2,8	-0,2	4 936	82	2,9
turecki	81,4	23,9	37,7	17,3	-3,6	-4,1	4 404	73	4,1
wągrowiecki	69,0	20,4	38,2	17,6	-3,5	-0,9	4 879	81	6,0
wolsztyński	56,7	15,4	31,8	17,9	-1,1	-1,5	4 900	82	2,1
wrzesiński	78,2	24,3	41,2	16,8	-2,6	1,2	5 142	86	4,5
złotowski	67,6	19,9	39,2	18,1	-3,0	-5,4	4 302	72	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

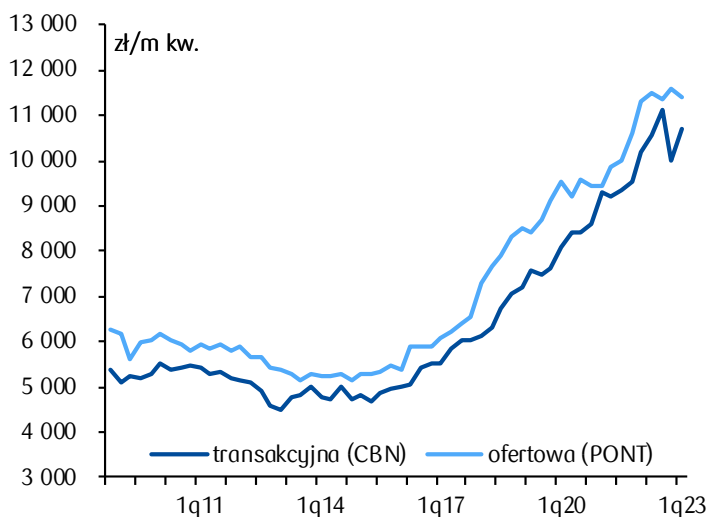
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

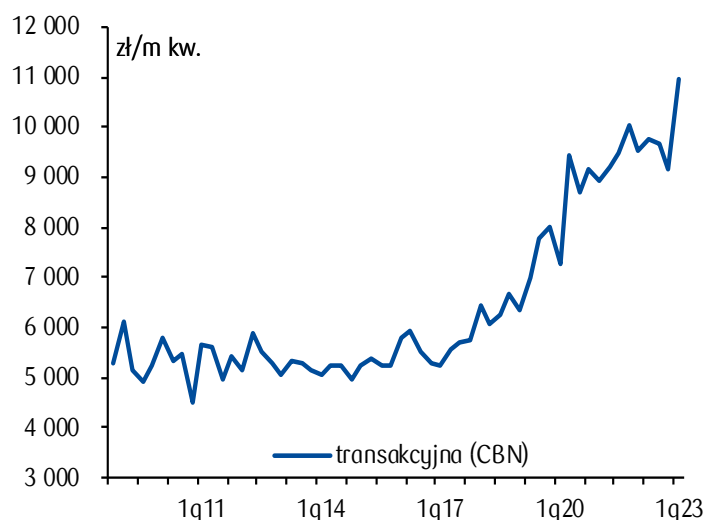
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 300	9 186	9 348	9 543	10 184	10 568	11 125	10 018	10 719	7.0	5.2
cena ofertowa (PONT)	9 426	9 868	10 000	10 617	11 333	11 510	11 345	11 611	11 400	-1.8	0.6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 945	9 199	9 483	10 028	9 534	9 745	9 656	9 186	10 952	19.2	14.9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 994	5 677	6 950	9 597	6 878	9 619	9 136	9 316	7 206	x	x

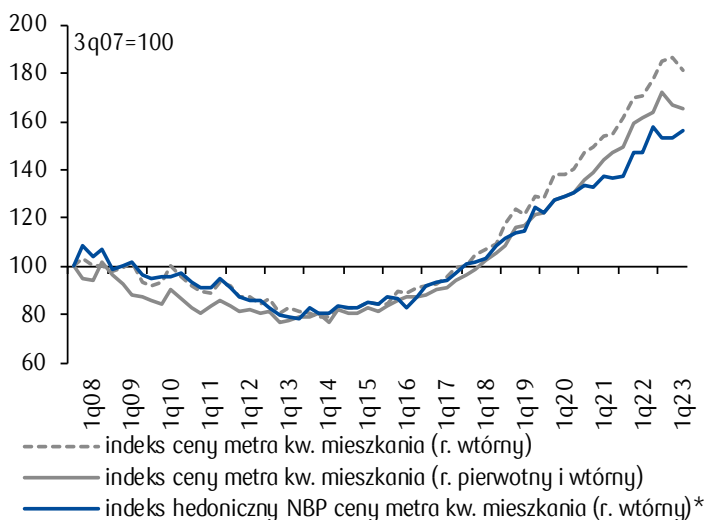
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



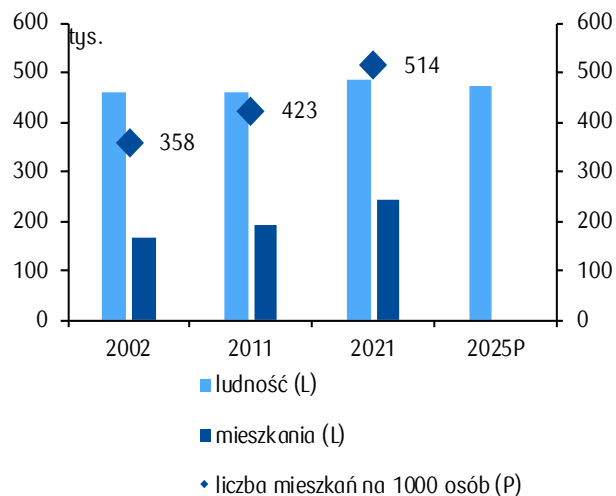
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



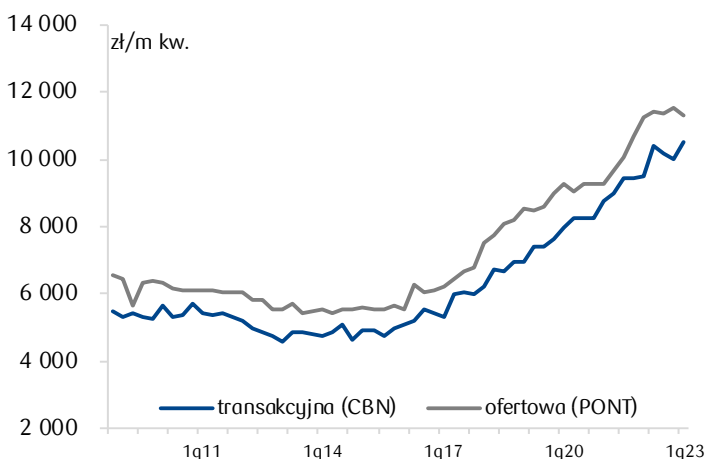
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 47; mieszkania rp - 96; domy rw - 5.

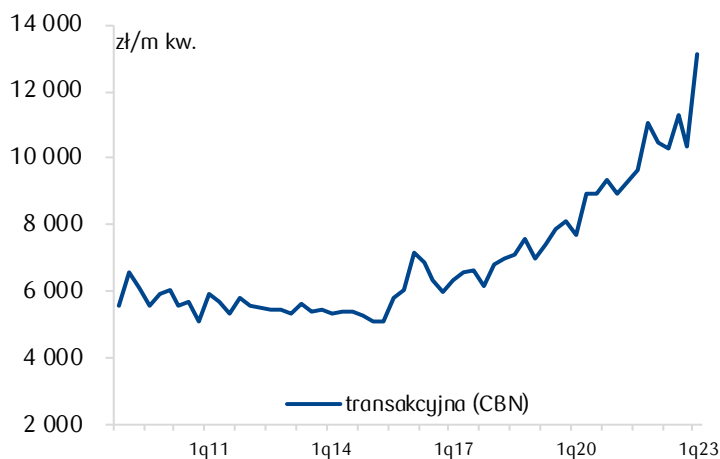
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 763	8 972	9 425	9 451	9 519	10 418	10 190	10 011	10 501	4.9	10.3
cena ofertowa (PONT)	9 290	9 690	10 059	10 713	11 235	11 431	11 361	11 569	11 316	-2.2	0.7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 955	9 297	9 635	11 072	10 463	10 291	11 312	10 359	13 106	26.5	25.3

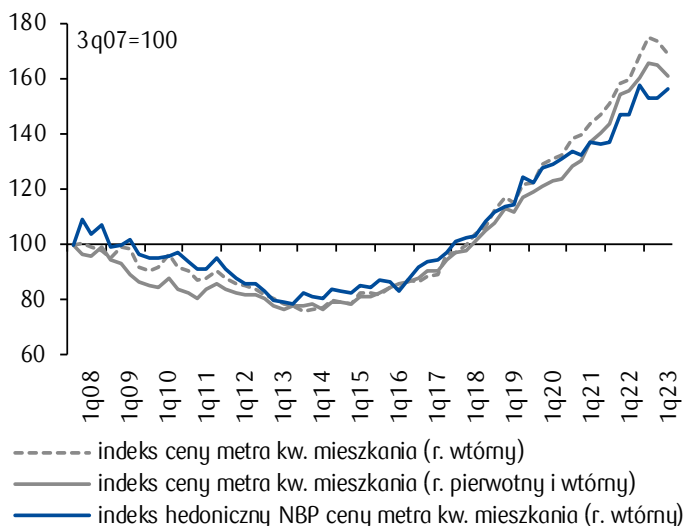
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



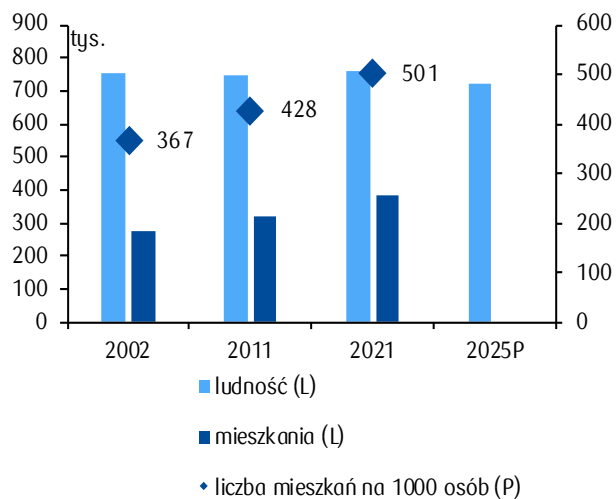
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

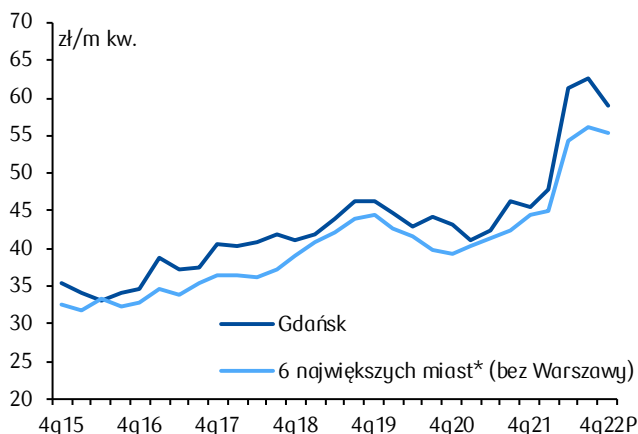


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

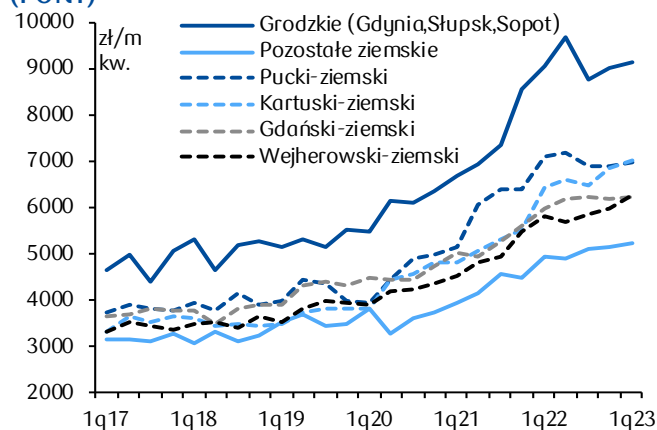


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 65; mieszkania rp - 112.

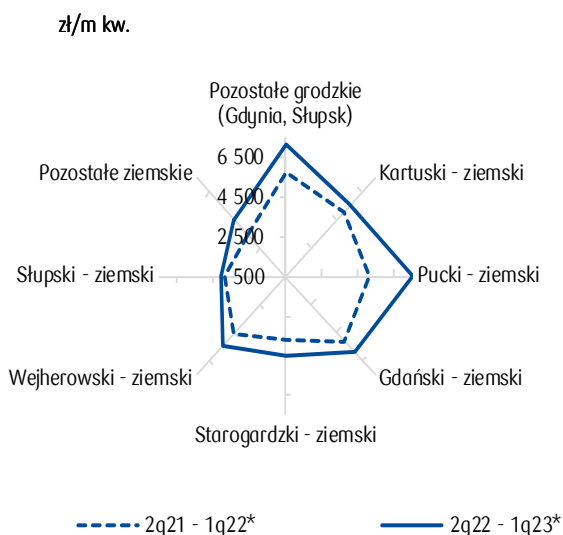
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku (NBP, PONT)



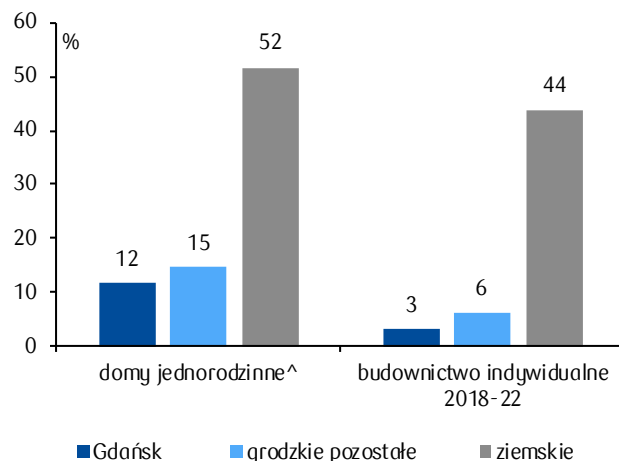
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Gdańsk	4 101	4 966	5 275	6 495	8 191	8 323
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	4 045	4 905	4 994	5 177	7 155	7 155
Kartuski - ziemski	3 500	3 735	3 826	4 858	5 576	5 576
Pucki - ziemski	3 976	4 371	4 301	4 817	7 577	7 577
Gdański - ziemski	3 696	3 974	4 240	4 799	5 945	5 945
Starogardzki - ziemski	2 907	2 559	3 264	3 500	4 555	4 555
Wejherowski - ziemski	3 121	3 662	3 857	4 574	5 463	5 463
Słupski - ziemski	2 794	3 101	3 195	3 474	4 081	4 081
Pozostałe ziemskie	2 709	3 000	3 291	3 210	4 538	4 538

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Gdańsk - 54; pozostałe powiaty grodzkie - 27; powiaty ziemskie - 254.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Gdańsk	244 540	14	12	30,3	514	66	14,4	3	764
Gdynia	118 219	11	16	30,1	489	31	6,8	7	399
Słupsk	40 779	24	12	28,0	471	74	5,1	5	279
Sopot	19 391	35	13	37,1	596	66	2,6	7	1
ZIEMSKIE									
bytowski	24 751	27	55	26,9	324	18	3,6	63	53
chojnicki	31 592	19	57	28,3	333	5	5,8	59	95
człuchowski	18 817	28	44	27,0	350	8	3,1	67	31
gdański	45 098	8	54	31,8	357	62	12,4	28	397
kartuski	43 648	8	82	32,6	296	26	9,3	52	311
kościerski	22 567	14	65	28,7	315	38	4,7	67	90
kwidzyński	27 244	30	39	24,6	338	10	3,0	55	54
łęborski	23 787	28	39	29,2	375	14	5,1	55	54
malborski	22 757	27	34	25,7	373	24	4,2	37	64
nowodworski	13 308	25	55	32,7	395	44	7,4	50	187
pucki	33 173	11	64	37,6	377	21	14,1	36	253
słupski	35 016	30	50	29,7	368	16	6,3	42	172
starogardzki	41 833	20	57	27,8	337	12	5,1	57	201
sztumski	13 269	31	46	24,7	341	21	1,5	89	18
tczewski	39 875	21	32	24,9	359	24	4,3	34	436
wejherowski	78 006	10	50	28,5	350	30	7,3	35	389

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021 Polska=100	marzec 23	
GRODZKIE									
Gdańsk	486,3	193,9	59,9	14,9	-2,1	0,2	7 084	118	2,5
Gdynia	242,9	95,9	58,5	14,9	-5,0	-7,4	6 299	105	2,2
Słupsk	86,4	35,0	58,6	14,8	-7,6	-8,7	5 376	90	3,8
Sopot	32,3	14,0	65,0	13,3	-10,7	-14,3	7 331	122	1,8
ZIEMSKIE									
bytowski	76,7	21,5	36,7	18,0	-1,4	-3,5	5 374	90	9,6
chojnicki	96,2	26,4	36,4	18,0	-0,3	-1,3	4 805	80	9,0
człuchowski	53,6	16,4	42,1	17,2	-5,0	-6,8	5 003	83	10,5
gdański	130,0	37,9	39,1	17,7	2,2	12,3	5 485	91	4,3
kartuski	151,9	37,3	29,8	19,2	6,0	14,3	4 934	82	3,4
kościerski	72,2	18,9	34,9	18,2	-0,8	-0,4	4 810	80	7,9
kwidzyński	80,6	24,2	40,9	17,7	-3,8	-4,8	5 205	87	6,7
łęborski	63,9	20,4	44,6	17,2	-2,6	-3,6	5 316	89	10,7
malborski	61,0	20,1	47,3	17,3	-5,8	-6,4	4 874	81	9,6
nowodworski	33,8	9,9	39,4	17,2	-4,9	-7,3	5 078	85	13,0
pucki	90,9	24,7	35,6	17,9	0,3	6,8	5 206	87	6,5
słupski	96,2	29,4	41,8	17,0	-4,8	-1,0	5 106	85	8,1
starogardzki	125,4	35,7	38,4	17,8	-2,5	-1,8	5 636	94	6,3
sztumski	38,7	11,4	40,4	17,5	-4,7	-11,4	4 985	83	6,2
tczewski	111,8	34,7	43,5	17,1	-3,7	-5,3	5 456	91	6,1
wejherowski	227,4	65,8	40,0	17,9	0,9	7,1	5 056	84	5,8

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

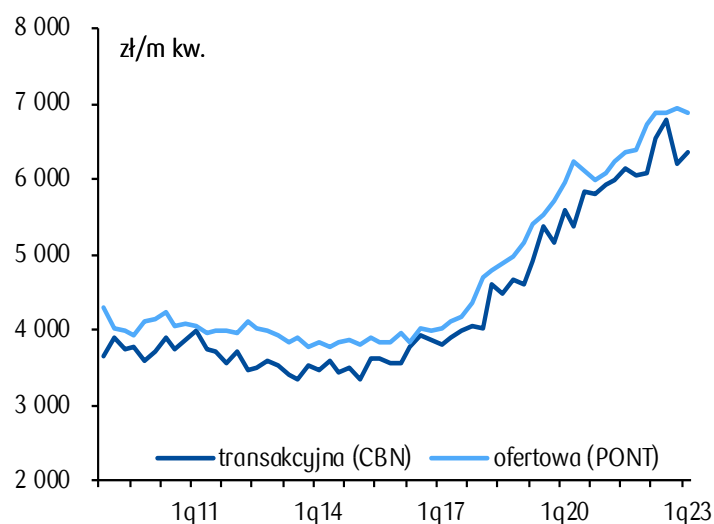
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

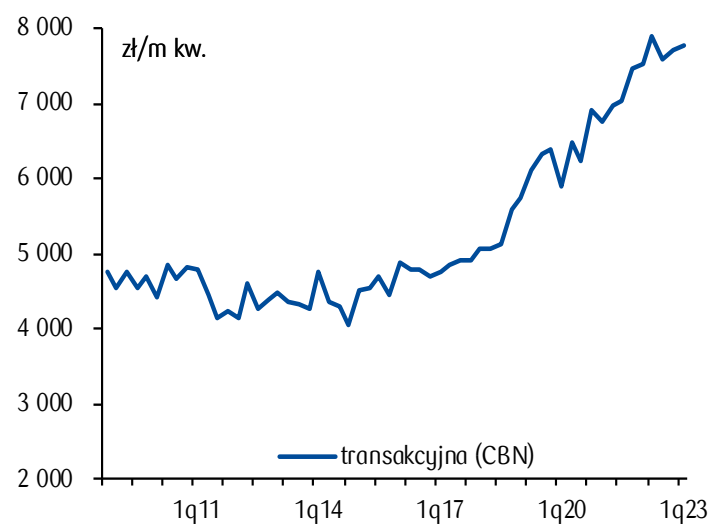
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 917	5 977	6 134	6 044	6 074	6 536	6 777	6 207	6 370	2.6	4.9
cena ofertowa (PONT)	6 066	6 224	6 364	6 398	6 721	6 869	6 892	6 935	6 888	-0.7	2.5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 765	6 977	7 022	7 467	7 516	7 910	7 573	7 710	7 768	0.8	3.4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 050	5 171	4 320	5 882	4 724	7 259	5 357	8 158	4 236	x	x

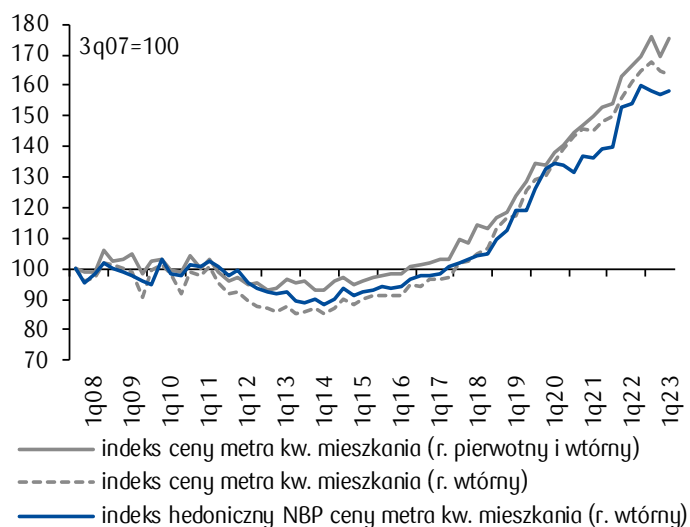
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



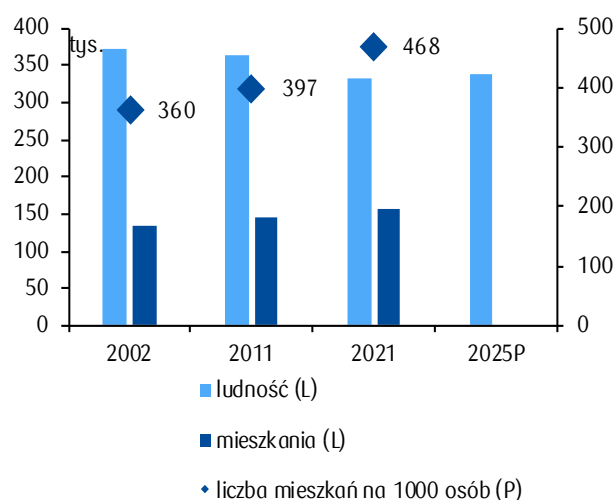
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

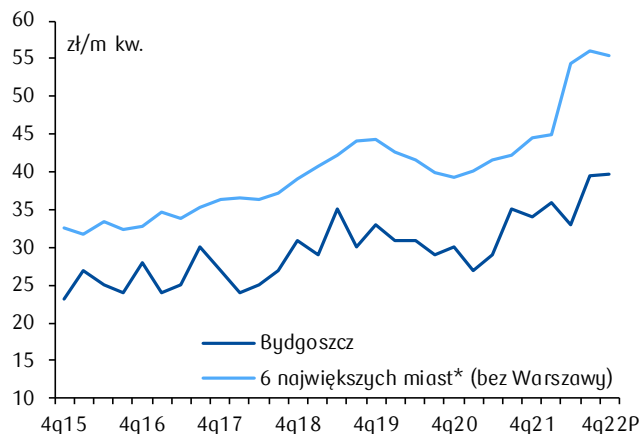


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

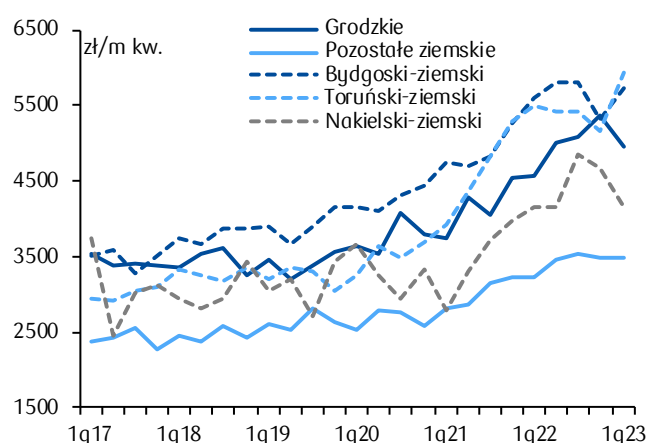


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 28; mieszkania rp - 25; domy rw - 1.

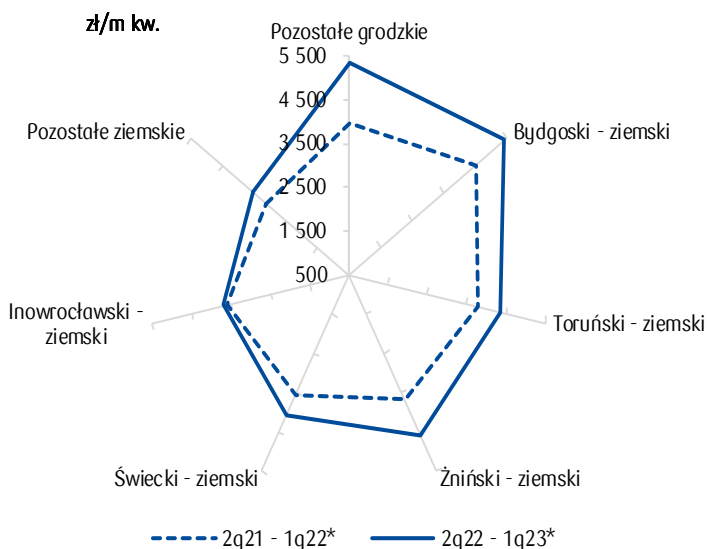
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



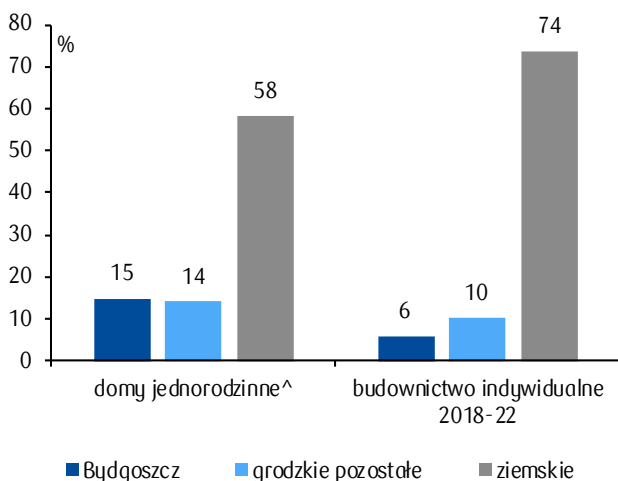
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Bydgoszcz	3 462	4 110	4 342	5 046	5 859	5 987
Pozostałe grodzkie	3 265	3 487	3 802	4 105	5 306	5 356
Bydgoski - ziemski	3 524	3 481	4 219	4 592	5 450	5 450
Toruński - ziemski	3 004	3 527	3 643	3 786	4 363	4 363
Żniński - ziemski	2 406	2 795	3 419	3 230	4 617	4 617
Świecki - ziemski	2 186	2 259	2 951	3 545	4 103	4 103
Inowrocławski - ziemski	2 639	2 641	3 312	3 420	3 678	3 678
Pozostałe ziemskie	2 322	2 447	2 813	3 053	3 523	3 523

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Bydgoszcz - 18; pozostałe powiaty grodzkie - 23; powiaty ziemskie - 200.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowo-wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Bydgoszcz	155 698	16	15	27,2	468	40	4,3	6	403
Grudziądz	40 420	23	12	26,5	450	66	3,8	21	125
Toruń	96 021	14	14	28,8	491	59	7,4	7	463
Włocławek	46 862	11	16	25,9	455	39	2,6	14	106
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	20 347	12	65	31,0	379	3	4,2	62	99
brodnicki	27 406	18	61	28,6	355	11	6,0	50	81
bydgoski	40 733	14	68	33,7	335	5	9,7	77	381
chełmiński	16 635	30	47	25,2	335	9	2,5	90	29
golubsko-dobrzyński	14 586	20	62	26,7	335	4	2,7	86	64
grudziądzki	12 660	24	67	28,0	325	12	4,4	87	58
inowrocławski	59 440	20	30	26,0	390	9	2,3	61	93
lipnowski	20 467	13	75	25,7	324	3	3,1	75	47
mogileński	14 964	29	58	27,4	342	3	2,8	83	19
nakielski	27 533	26	50	25,4	332	3	4,2	78	104
radziejowski	12 389	16	79	28,4	322	1	1,9	91	26
rypiński	14 355	11	60	27,0	348	11	4,1	61	21
sępoleński	12 445	27	57	25,0	317	11	3,7	71	25
świecki	32 799	27	55	26,9	344	6	3,6	68	81
toruński	35 348	16	69	30,1	319	8	7,4	78	232
tucholski	15 410	26	70	27,6	329	1	3,7	81	56
wąbrzeski	11 544	32	52	26,2	351	19	2,5	71	16
włocławski	27 163	16	81	28,7	330	5	3,1	95	84
żniński	23 100	24	52	26,7	341	13	4,4	69	61

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Bydgoszcz	330,0	129,8	57,3	15,2	-6,9	-11,9	5 848	98	2,4
Grudziądz	89,5	34,1	55,7	15,2	-9,4	-9,1	4 825	80	9,4
Toruń	195,7	77,2	58,2	15,8	-5,0	-7,2	5 842	97	3,4
Włocławek	102,1	40,1	57,1	15,0	-9,5	-13,8	5 294	88	8,2
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	53,7	16,4	42,7	16,4	-7,4	-4,9	4 652	78	12,7
brodnicki	78,1	23,0	38,7	18,1	-1,8	-1,5	4 666	78	7,3
bydgoski	125,4	34,9	35,0	17,6	-2,3	12,9	5 168	86	3,7
chełmiński	49,6	14,7	40,8	17,6	-5,3	-6,8	4 902	82	13,2
golubsko-dobrzyński	43,5	12,1	36,4	18,3	-4,8	-5,4	5 272	88	11,6
grudziądzki	39,2	10,9	35,8	18,1	-5,4	-2,7	5 009	84	11,2
inowrocławski	151,9	51,8	47,5	16,1	-7,6	-7,2	4 988	83	11,1
lipnowski	63,1	17,1	35,1	18,7	-5,1	-5,7	4 456	74	15,5
mogileński	43,9	13,0	39,2	17,3	-6,0	-4,7	4 704	78	10,9
nakielski	83,1	24,0	37,9	17,8	-3,5	-3,2	4 823	80	10,9
radziejowski	38,2	11,0	36,4	17,0	-7,5	-11,9	4 800	80	17,3
rypiński	41,4	12,4	40,3	17,1	-7,0	-6,8	4 669	78	9,5
sępoleński	39,2	11,1	36,9	17,3	-4,3	-6,3	4 703	78	10,7
świecki	95,4	28,1	40,6	17,3	-5,1	-5,8	5 211	87	6,9
toruński	113,6	30,2	32,5	18,1	-2,0	9,0	4 738	79	9,6
tucholski	47,1	13,1	35,9	18,0	-3,2	-2,1	4 640	77	10,1
wąbrzeski	32,8	9,9	42,4	17,6	-6,3	-8,3	5 092	85	11,5
włocławski	82,6	22,9	35,4	17,5	-7,3	-5,4	4 808	80	14,8
żniński	67,9	20,0	39,0	17,1	-6,2	-6,2	4 601	77	9,4

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

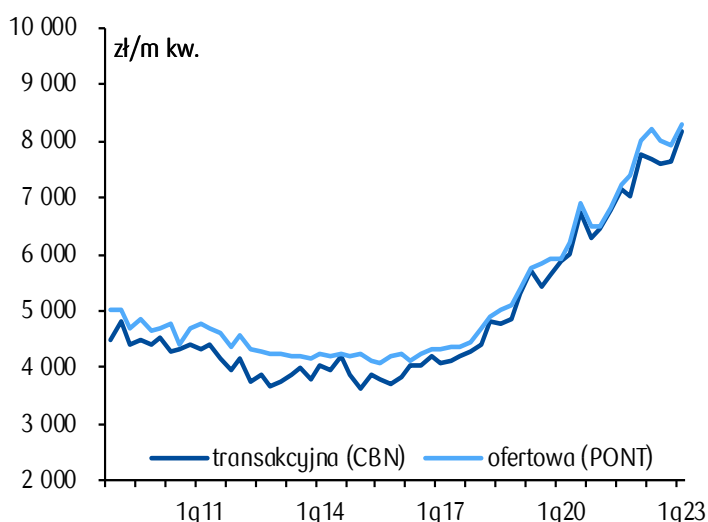
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

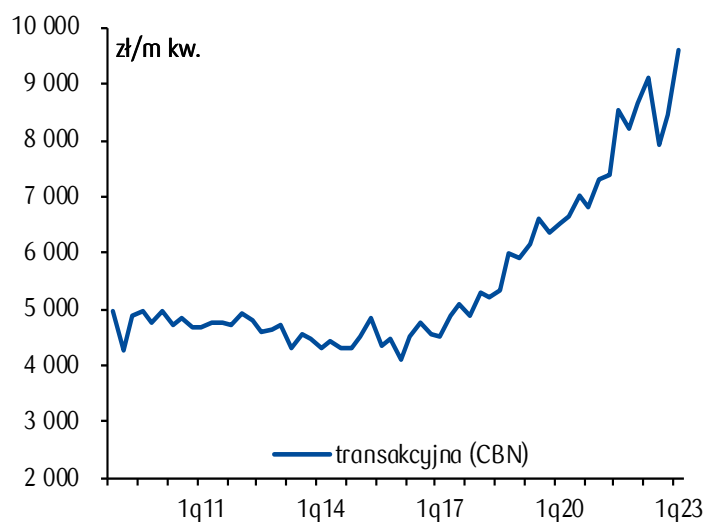
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 441	6 800	7 158	7 029	7 770	7 687	7 604	7 660	8 189	6.9	5.4
cena ofertowa (PONT)	6 500	6 818	7 232	7 388	8 023	8 214	7 998	7 929	8 290	4.6	3.3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 328	7 400	8 525	8 228	8 680	9 100	7 945	8 447	9 601	13.7	10.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 741	5 853	7 073	4 859	6 031	5 924	5 757	7 034	7 348	x	x

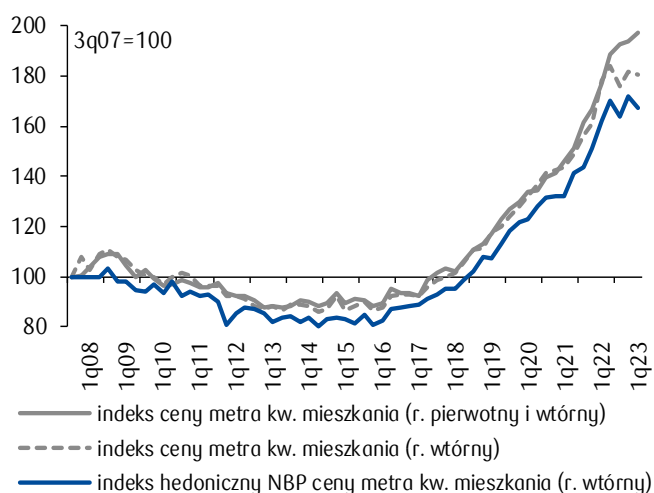
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



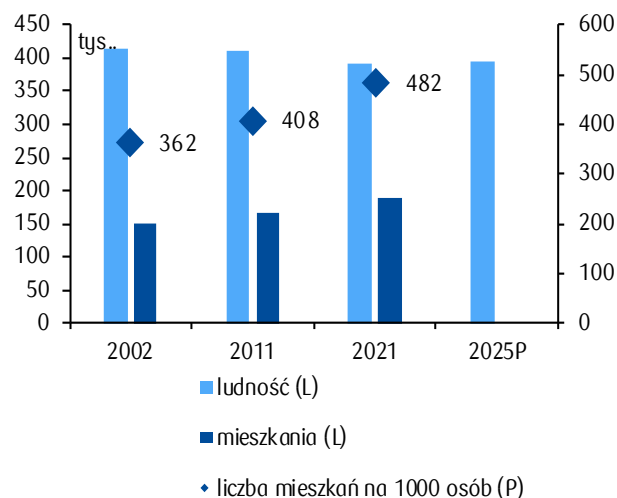
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

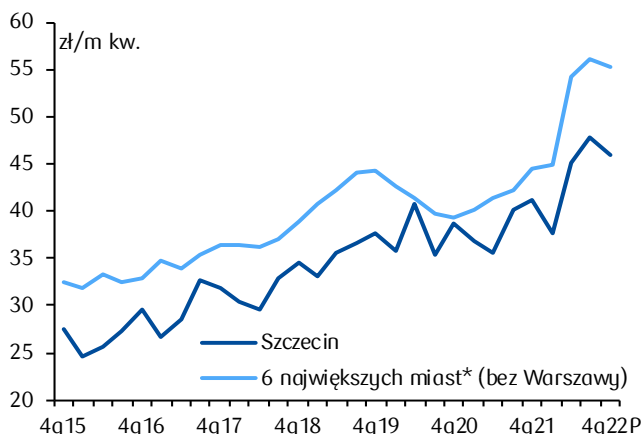


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

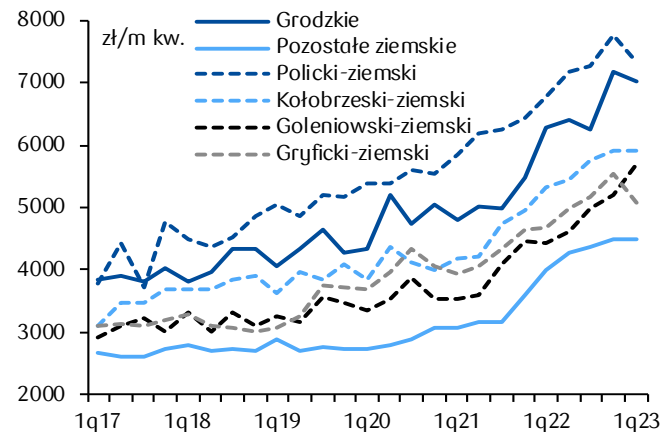


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 23; mieszkania rp - 16; domy rw - 3.

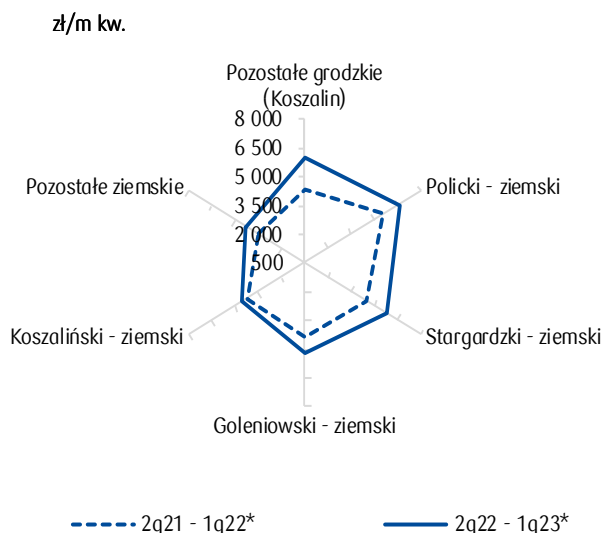
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



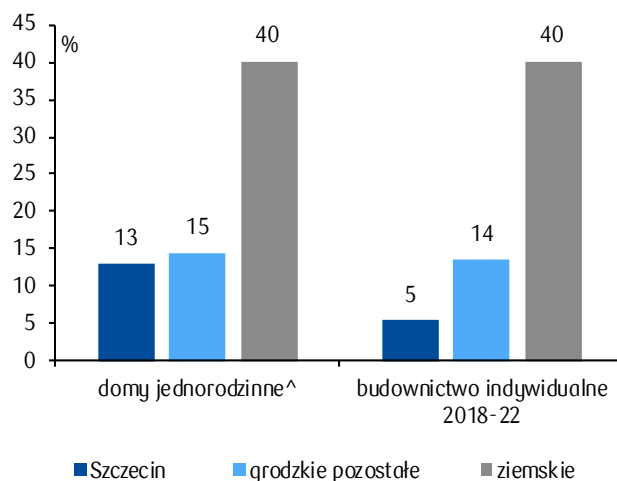
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Szczecin	4 053	4 678	5 010	5 748	6 587	6 614
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 453	3 714	4 252	4 367	5 138	5 961
Policki - ziemski	3 955	4 253	4 572	5 360	6 610	6 610
Stargardzki - ziemski	3 213	3 869	3 620	4 571	5 771	5 771
Goleniowski - ziemski	2 867	3 701	3 589	4 245	5 212	5 212
Koszaliński - ziemski	3 112	3 370	3 566	4 094	4 545	4 545
Pozostałe ziemskie	2 473	2 504	2 798	3 369	4 298	4 298

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Szczecin - 34; pozostałe powiaty grodzkie - 9; powiaty ziemskie - 141.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Koszalin	47 943	12	16	29,1	462	43	4,9	16	132
Szczecin	188 412	22	13	29,7	482	60	6,9	5	489
Świnoujście	22 379	11	12	33,5	565	48	7,9	11	6
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 269	38	37	27,0	384	21	2,5	64	26
choszczeński	17 110	35	45	27,0	379	2	1,9	77	34
drawski	20 519	34	42	27,1	378	26	1,9	79	43
goleniowski	29 753	27	45	29,0	368	5	4,2	80	159
gryfiński	21 816	37	44	28,9	381	9	1,6	77	19
gryfiński	28 340	32	44	27,1	363	9	2,7	66	58
kamieński	22 904	27	44	37,9	517	9	14,6	15	77
kołobrzeski	39 030	16	27	37,2	515	35	14,3	15	288
koszaliński	24 968	29	57	34,0	382	21	8,3	56	104
łobeski	12 979	40	44	26,6	382	5	1,4	71	14
myśliborski	23 292	33	42	26,9	369	10	2,6	68	76
policki	30 496	14	35	33,1	370	44	8,7	36	283
pyrzycki	13 186	33	48	26,2	357	10	2,3	77	40
ślawieński	19 858	39	55	30,4	376	78	5,2	42	57
stargardzki	45 442	25	32	27,0	383	9	4,2	28	177
szczecinecki	29 381	32	31	27,1	400	58	3,8	35	44
świdwiński	16 851	39	37	26,8	383	18	1,2	77	13
wałęcki	19 548	31	37	27,6	387	5	3,0	53	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, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021 Polska=100	marzec 23	
GRODZKIE									
Koszalin	104,2	41,5	57,6	15,2	-5,6	-6,2	5 496	92	4,9
Szczecin	391,6	156,1	58,6	15,1	-6,7	-7,4	6 245	104	3,3
Świnoujście	39,4	15,9	58,5	14,3	-9,2	-11,7	5 564	93	4,4
ZIEMSKIE									
białogardzki	44,8	15,0	47,3	17,0	-8,0	-9,1	5 147	86	17,4
choszczeński	44,8	14,7	44,9	17,1	-6,0	-9,5	4 981	83	15,9
drawski	54,0	18,0	46,1	16,5	-7,1	-8,6	4 789	80	11,9
goleniowski	81,5	25,9	44,0	17,2	-4,1	-3,6	5 440	91	3,9
gryfiński	57,0	18,1	44,8	16,5	-7,1	-6,6	4 745	79	7,8
gryfiński	77,6	24,6	43,9	16,9	-5,8	-9,9	5 298	88	7,5
kamieński	44,4	14,7	48,3	15,7	-8,3	-7,7	4 624	77	13,8
kołobrzeski	77,1	27,0	51,1	16,1	-8,0	-4,1	5 001	83	2,1
koszaliński	66,4	19,6	39,3	17,5	-5,3	-0,2	5 100	85	12,8
łobeski	33,8	11,3	46,9	16,4	-7,8	-9,7	4 962	83	16,3
myśliborski	62,7	20,2	44,6	16,6	-8,1	-9,8	4 927	82	6,3
policki	84,9	26,9	42,4	16,7	-0,2	12,5	5 844	97	3,3
pyrzycki	36,8	11,5	42,6	16,7	-7,1	-9,3	5 265	88	12,5
ślawieński	53,4	16,1	41,6	17,4	-6,8	-7,5	4 748	79	14,4
stargardzki	119,2	39,7	46,6	16,4	-4,9	0,0	5 126	85	7,6
szczecinecki	73,3	25,3	50,2	16,9	-6,9	-6,1	5 256	88	15,4
świdwiński	43,6	14,6	47,3	16,4	-7,7	-11,0	4 705	78	13,8
wałęcki	50,4	16,8	46,4	17,1	-6,8	-6,7	5 225	87	9,1

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

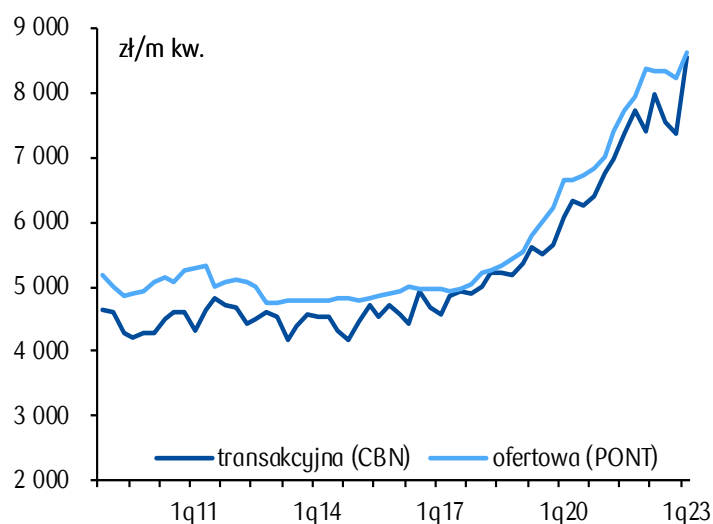
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

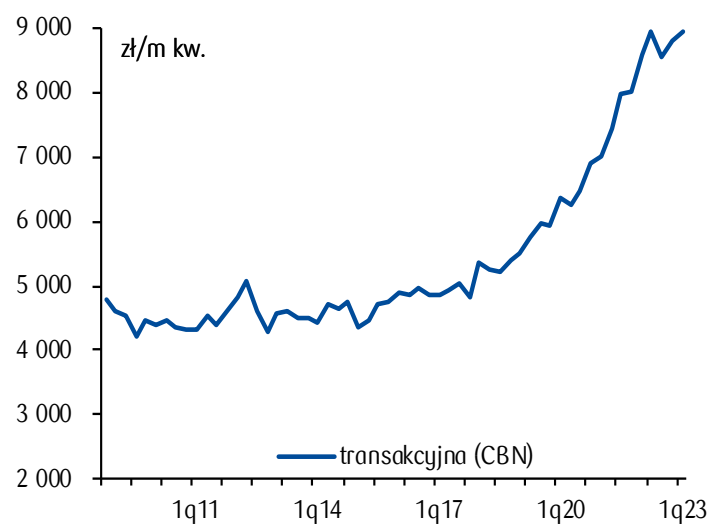
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 754	6 989	7 355	7 740	7 416	7 975	7 549	7 376	8 561	16.1	15.4
cena ofertowa (PONT)	7 000	7 424	7 714	7 960	8 364	8 347	8 333	8 250	8 619	4.5	3.1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 999	7 446	7 991	8 031	8 599	8 945	8 540	8 812	8 941	1.5	4.0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 271	3 350	5 494	5 174	4 874	4 846	5 507	5 979	5 094	x	x

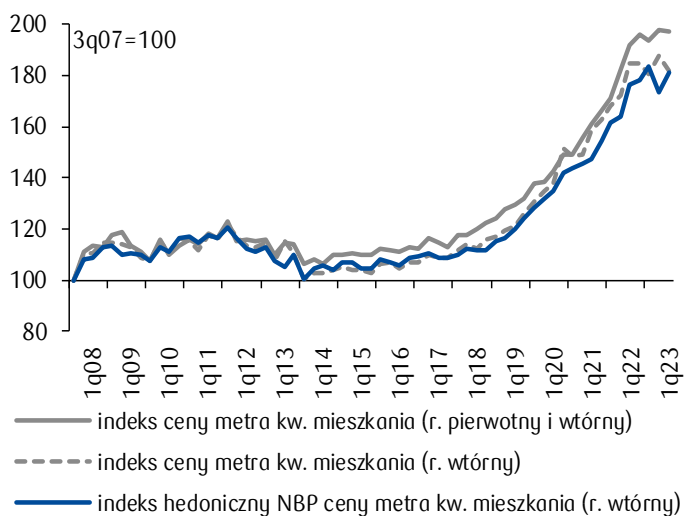
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



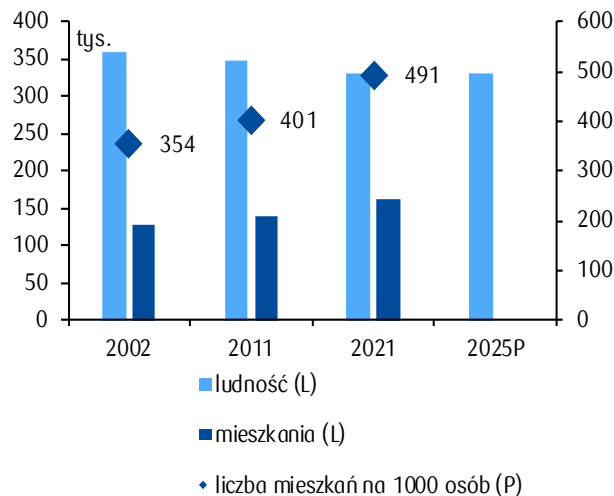
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

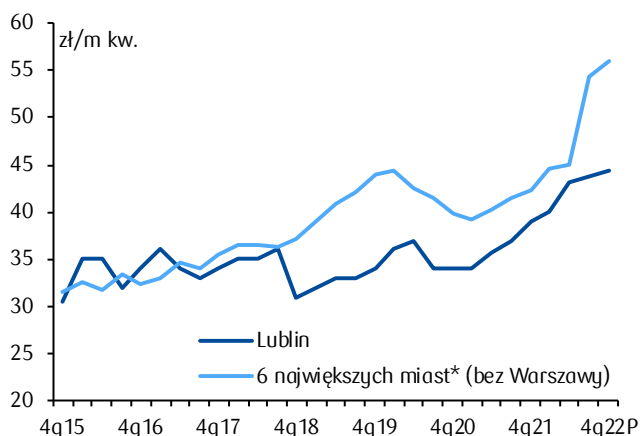


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

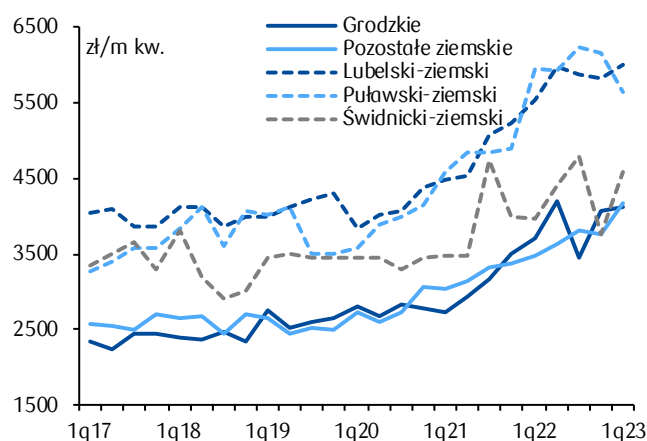


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 38; mieszkania rp - 53; domy rw - 2.

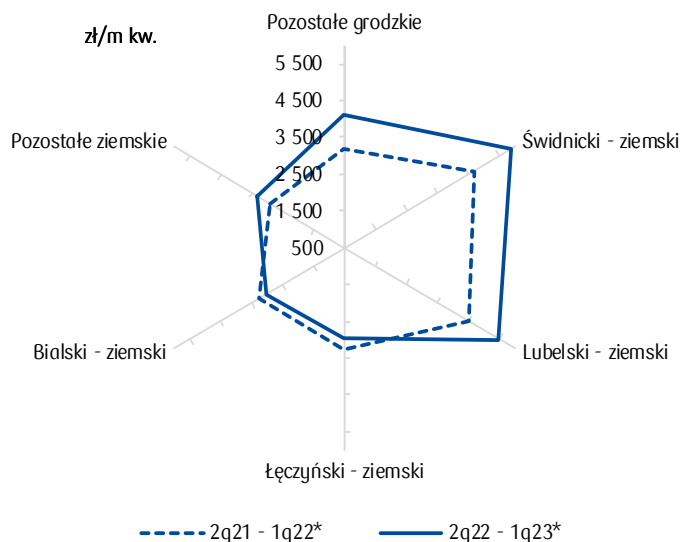
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



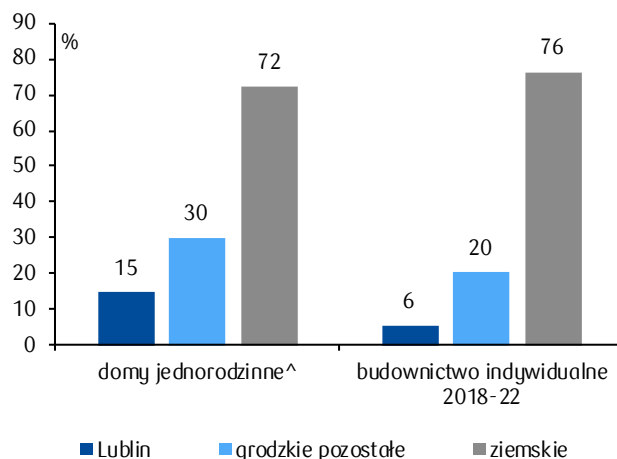
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Lublin	3 957	4 425	3 919	4 945	5 426	5 559
Pozostałe grodzkie	2 392	2 593	3 154	3 057	3 828	4 113
Świdnicki - ziemski	3 327	3 200	3 830	3 909	5 863	5 863
Lubelski - ziemski	3 594	3 789	4 035	4 409	5 471	5 471
Łęczyński - ziemski	2 715	3 322	3 054	2 943	2 934	2 934
Biały - ziemski	2 345	2 603	1 942	3 226	3 043	3 043
Pozostałe ziemskie	2 194	2 367	2 329	2 720	3 315	3 315

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Lublin - 19; pozostałe powiaty grodzkie - 15; powiaty ziemskie - 140.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania NSP 2021	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem NSP 2021	% mieszkań w domach jednoro- dzinnych* NSP 2011	Przeciętna pow. użytkowa na osobę NSP 2021	Nasylenie mieszka- niami** NSP 2021	% powierzchni objętej miejsco-wymi planami zagospodarowania przestrzennego 2021	Średnie nasilenie budownic- twa^ 2018-2022	% budownic- twa indywi- dualnego w ogółem 2018-2022	Mieszkania oddane do użytku ogółem
									1q23
GRODZKIE									
Biała Podlaska	24 007	6	38	30,7	440	64	7,6	12	30
Chełm	25 835	10	24	28,2	440	100	2,1	38	16
Lublin	162 062	8	15	29,6	491	55	8,4	6	942
Zamość	24 870	6	25	28,3	419	100	3,9	25	20
ZIEMSKIE									
białski	38 991	11	83	32,6	370	23	3,8	70	105
biłgorajski	32 086	5	80	30,2	330	66	2,8	73	162
chełmski	27 664	11	86	30,0	371	72	2,8	100	55
hrubieszowski	22 487	8	68	30,2	384	60	0,9	94	9
janowski	13 395	6	86	29,3	308	40	1,5	80	14
krasnostawski	23 792	10	77	32,3	396	53	1,7	94	16
kraśnicki	31 735	7	65	29,4	350	74	1,8	84	48
lubartowski	30 954	7	79	31,5	366	52	3,5	81	110
lubelski	53 402	6	90	34,8	334	78	6,8	77	314
łęczyński	19 480	5	59	29,5	349	100	3,7	88	43
łukowski	34 703	7	76	29,8	341	41	3,3	78	222
opolski	20 668	8	72	29,6	365	87	2,1	98	31
parczewski	12 860	9	73	31,6	391	63	2,4	77	6
puławski	43 769	5	52	30,8	404	84	3,7	51	54
radzyński	19 630	8	80	31,3	354	65	3,3	58	23
rycki	19 846	9	68	30,6	379	95	2,4	84	32
świdnicki	27 535	5	45	29,1	396	61	4,3	50	234
tomaszowski	27 891	4	79	31,1	354	59	1,4	73	32
włodawski	14 180	11	64	31,1	393	2	2,5	90	26
zamojski	35 971	8	93	33,3	354	53	2,6	99	95

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Biała Podlaska	54,8	19,5	50,8	16,0	-3,6	-6,0	4 985	83	7,7
Chełm	57,9	22,1	54,3	14,9	-7,8	-14,8	4 946	82	9,3
Lublin	331,2	127,8	57,3	15,1	-4,4	-4,8	5 834	97	4,8
Zamość	58,9	21,4	50,9	15,9	-6,7	-11,1	5 406	90	7,8
ZIEMSKIE									
białski	105,5	31,3	39,9	18,4	-7,4	-6,3	4 594	77	10,1
biłgorajski	97,1	26,6	33,5	17,7	-7,3	-7,3	4 781	80	6,4
chełmski	74,4	22,6	40,7	17,6	-7,8	-6,7	4 637	77	15,3
hrubieszowski	57,6	18,8	44,7	16,8	-12,1	-17,6	5 020	84	16,4
janowski	43,2	11,5	32,2	18,0	-7,8	-10,3	5 062	84	12,6
krasnostawski	59,8	19,0	44,2	16,5	-12,5	-8,6	4 843	81	14,9
kraśnicki	90,1	26,6	39,5	17,0	-8,7	-10,1	4 683	78	11,5
lubartowski	84,6	24,8	37,9	17,4	-8,0	-6,7	4 825	80	12,8
lubelski	163,2	44,0	32,7	17,9	-3,5	6,7	4 616	77	6,0
łęczyński	55,9	16,7	38,3	17,8	-4,0	-4,2	7 166	119	5,8
łukowski	101,5	28,5	36,8	18,4	-2,6	-5,7	4 562	76	4,6
opolski	56,2	16,8	39,9	17,0	-8,7	-9,9	4 547	76	9,2
parczewski	32,6	10,2	43,1	16,8	-10,7	-9,9	4 882	81	9,1
puławski	107,9	36,0	47,8	16,6	-8,6	-7,2	5 680	95	5,8
radzyński	55,5	16,4	39,6	18,0	-7,0	-7,2	4 776	80	8,7
rycki	52,0	16,4	43,9	17,4	-6,4	-8,9	4 786	80	6,9
świdnicki	69,6	23,3	46,8	15,7	-6,8	-7,7	5 538	92	8,2
tomaszowski	78,0	23,5	40,4	17,3	-8,5	-10,7	4 557	76	10,2
włodawski	35,8	11,7	47,0	16,4	-10,0	-10,2	4 724	79	15,7
zamojski	101,4	29,0	36,9	18,2	-9,3	-7,8	4 374	73	11,9

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

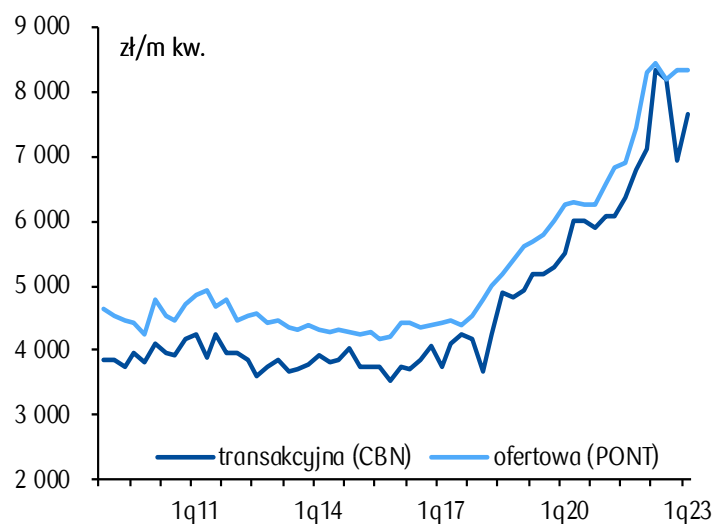
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

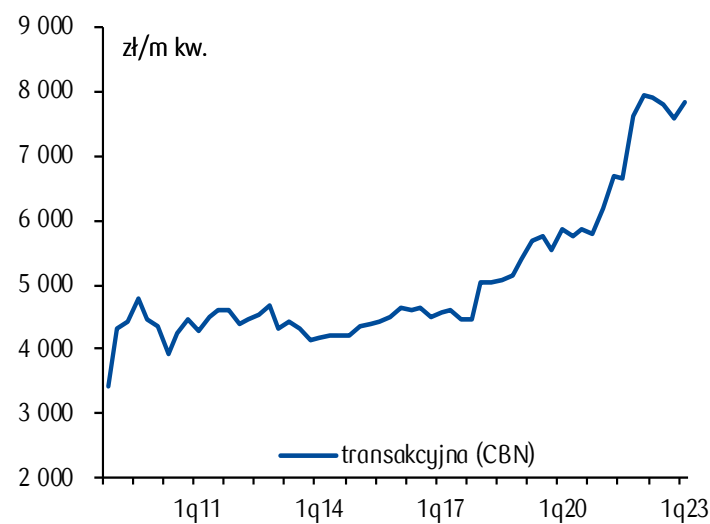
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 080	6 062	6 379	6 781	7 133	8 325	8 185	6 926	7 649	10.4	7.2
cena ofertowa (PONT)	6 583	6 833	6 898	7 455	8 313	8 444	8 206	8 333	8 333	0.0	0.3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 197	6 700	6 650	7 624	7 936	7 901	7 794	7 573	7 831	3.4	-1.3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 588	2 770	4 713	5 566	.	5 924	5 311	5 792	6 926	x	x

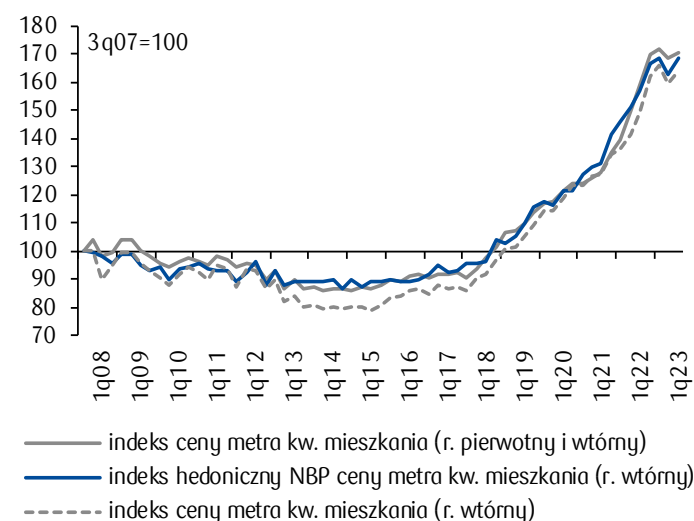
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



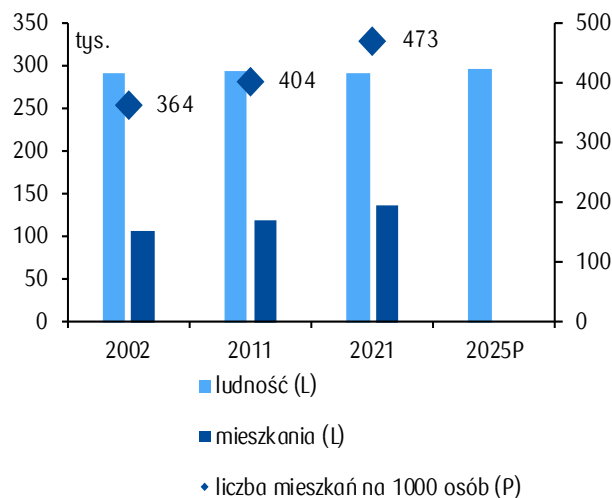
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

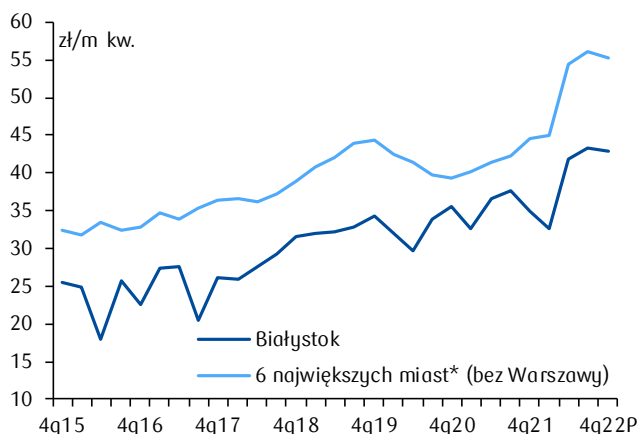


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

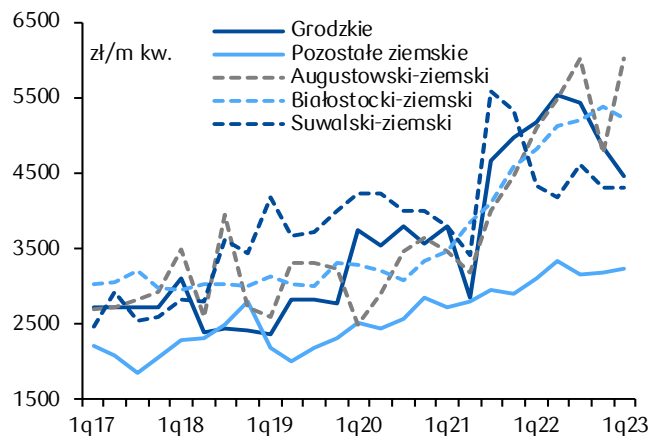


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 44; domy rw - 1.

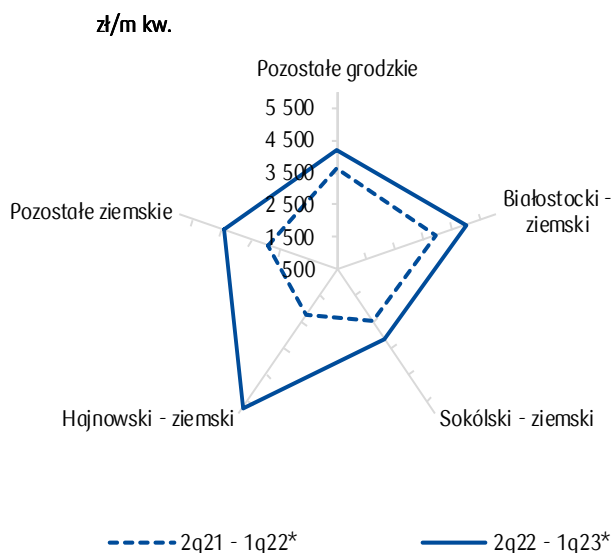
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



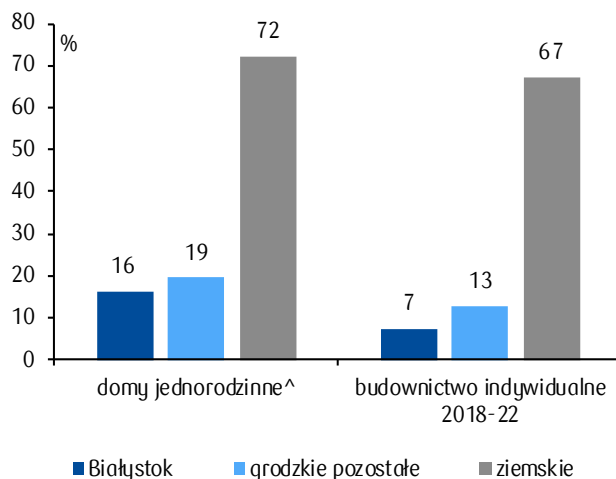
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Białystok	3 281	3 412	3 741	4 203	5 471	5 471
Pozostałe grodzkie	2 785	2 622	3 073	3 565	4 075	4 207
Białostocki - ziemski	3 119	3 282	3 455	3 857	4 972	4 972
Sokólski - ziemski	2 328	2 539	2 592	2 602	3 150	3 150
Hajnowski - ziemski	1 918	1 918	2 228	2 250	5 827	5 827
Pozostałe ziemskie	2 476	2 319	2 808	2 707	4 578	4 448

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Białystok - 19; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 100.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Białystok	137 350	3	16	29,1	473	55	8,4	7	932
Łomża	24 628	2	20	27,4	412	27	5,1	14	133
Suwałki	27 499	6	19	26,0	403	77	6,9	12	62
ZIEMSKIE									
augustowski	20 117	9	60	30,4	367	26	3,7	66	104
białostocki	57 804	11	73	35,7	379	12	8,8	59	361
bielski	23 613	8	69	37,1	457	23	3,2	74	37
grajewski	15 665	10	57	27,2	347	9	2,3	45	16
hajnowski	21 662	12	68	40,0	543	3	2,6	84	113
kolneński	10 833	10	72	27,1	301	4	2,8	63	19
łomżyński	15 220	6	95	32,6	307	5	3,8	92	60
moniecki	13 372	7	79	31,9	352	52	2,5	67	18
sejneński	7 015	10	76	34,4	371	28	3,3	80	19
siemiatycki	17 495	9	77	36,6	421	39	1,9	75	63
sokólski	24 455	15	75	32,1	391	4	2,0	89	24
suwalski	11 451	8	86	33,6	332	9	4,1	100	52
wysokomazowiecki	17 978	8	83	33,8	332	12	3,2	68	56
zambrowski	14 773	7	48	29,8	355	2	3,4	49	58

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021 Polska=100	marzec 23	
GRODZKIE									
Białystok	292,6	111,7	55,1	15,6	-1,9	-2,8	5 651	94	5,5
Łomża	60,1	21,0	49,0	16,5	-3,4	-5,6	5 352	89	6,8
Suwałki	68,5	23,8	48,3	17,2	-1,6	-4,6	4 967	83	5,6
ZIEMSKIE									
augustowski	54,9	16,6	41,0	17,6	-7,7	-7,0	5 453	91	10,3
białostocki	156,4	46,0	38,9	17,1	-4,4	8,4	4 979	83	8,3
bielski	51,2	17,6	48,9	16,0	-12,1	-12,8	6 293	105	4,5
grajewski	44,7	13,1	38,9	17,5	-6,0	-10,1	5 526	92	12,4
hajnowski	39,4	15,4	57,8	14,2	-16,5	-14,8	5 821	97	7,8
kolneński	35,9	9,3	32,3	18,7	-4,5	-6,1	4 826	80	18,2
łomżyński	49,7	12,7	29,9	18,5	-5,4	-4,0	5 432	91	6,2
moniecki	37,7	10,4	37,5	17,7	-9,5	-10,2	4 979	83	8,6
sejneński	18,8	5,7	40,4	17,6	-11,0	-10,0	4 537	76	11,3
siemiatycki	41,1	13,0	45,4	17,3	-12,0	-13,1	4 834	81	6,6
sokólski	62,1	19,4	43,3	16,7	-11,5	-11,3	4 968	83	11,4
suwalski	34,8	9,3	34,4	19,4	-5,8	-1,8	4 724	79	5,9
wysokomazowiecki	53,8	14,7	35,4	17,7	-7,5	-9,1	5 395	90	7,5
zambrowski	41,6	12,5	40,8	17,5	-4,9	-6,7	5 085	85	7,2

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

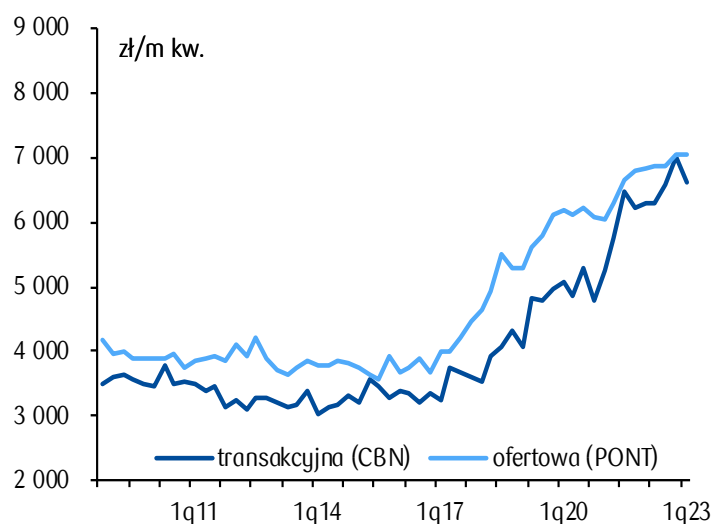
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

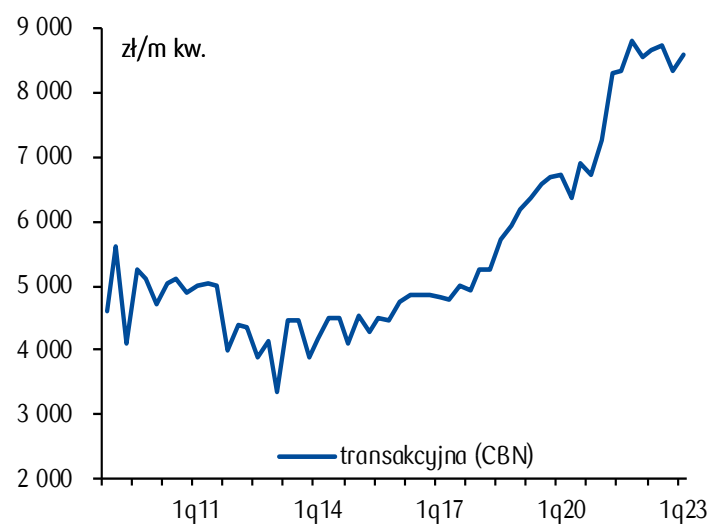
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 251	5 755	6 463	6 239	6 294	6 311	6 595	7 014	6 601	-5.9	4.9
cena ofertowa (PONT)	6 032	6 306	6 667	6 805	6 818	6 857	6 853	7 047	7 056	0.1	3.5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	7 272	8 304	8 353	8 814	8 540	8 666	8 745	8 348	8 597	3.0	0.7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 932	5 239	5 306	5 118	6 463	4 756	4 769	5 773	.	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach

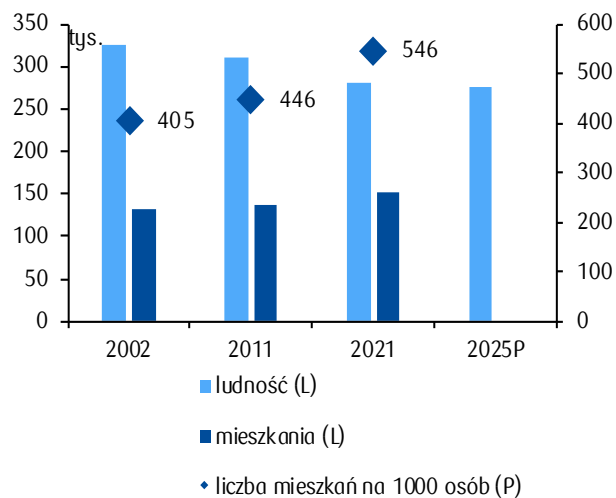
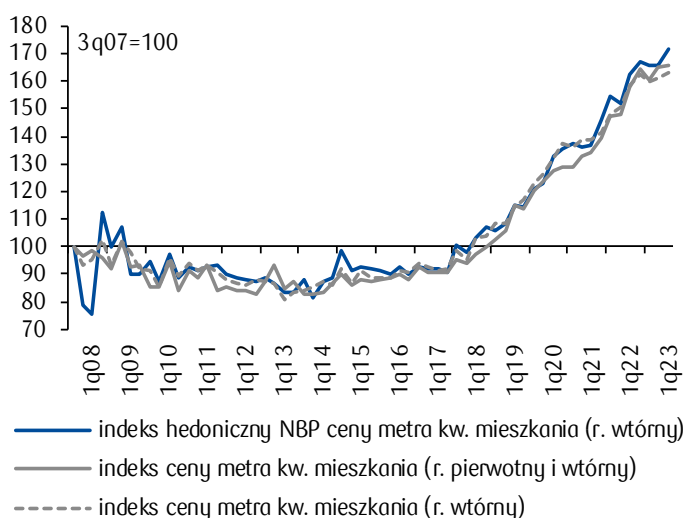


Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



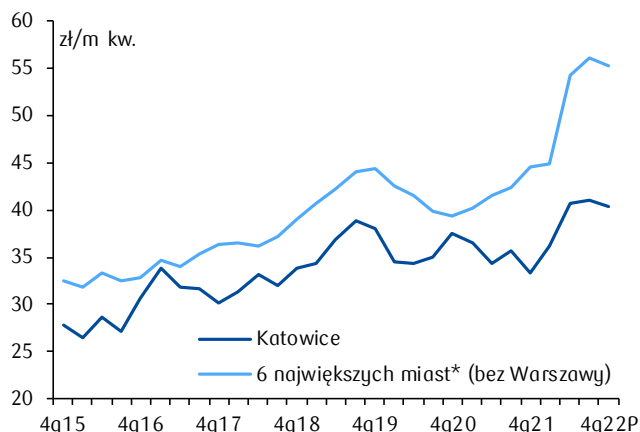
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Katowicach (NBP)

Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

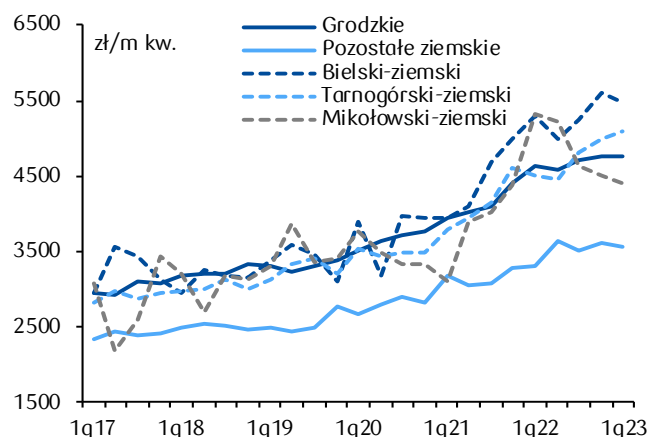


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 23; domy rw - 0.

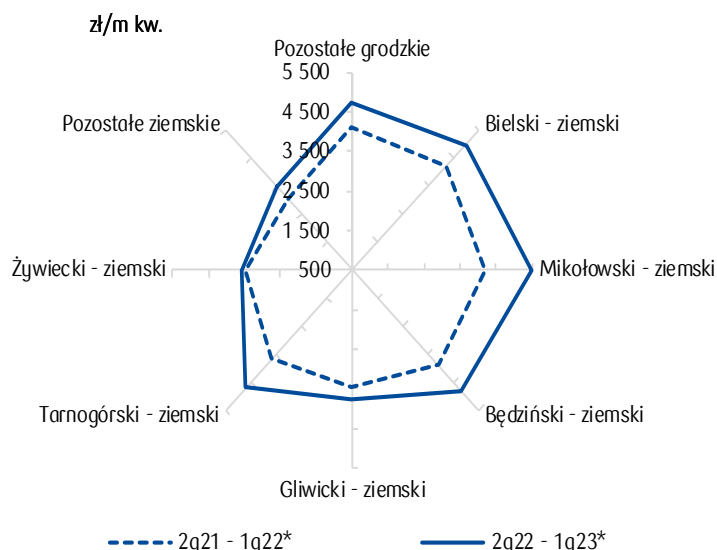
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



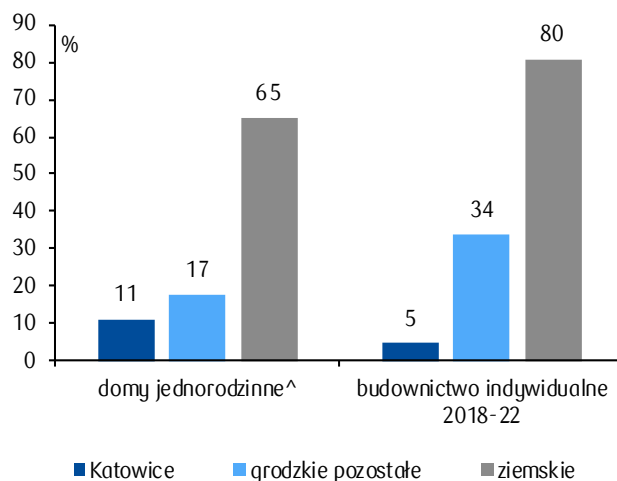
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Katowice	3 491	3 937	4 394	4 916	5 867	6 233
Pozostałe grodzkie	3 136	3 356	3 686	4 124	4 545	4 755
Bielski - ziemski	3 191	3 273	3 574	3 811	4 984	4 984
Mikołowski - ziemski	2 942	3 228	3 628	4 177	5 475	5 475
Będziński - ziemski	3 068	2 916	3 920	3 888	4 809	4 809
Gliwicki - ziemski	2 274	3 388	3 543	3 750	3 776	3 776
Tarnogórski - ziemski	2 857	3 376	3 369	3 597	4 713	4 713
Żywiecki - ziemski	2 130	2 361	3 094	3 438	3 592	3 592
Pozostałe ziemskie	2 266	2 406	2 674	2 952	3 463	3 463

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Katowice - 29; pozostałe powiaty grodzkie - 239; powiaty ziemskie - 317.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	74 699	16	31	31,2	447	40	5,0	25	111
Bytom	74 146	36	6	27,1	489	51	0,9	42	65
Chorzów	53 884	38	4	27,6	524	100	2,7	11	54
Częstochowa	99 867	13	22	30,5	476	27	3,3	36	396
Dąbrowa Górnicza	51 182	9	23	27,9	443	51	3,0	50	117
Gliwice	81 175	32	15	29,7	473	92	5,3	12	160
Jastrzębie-Zdrój	32 693	2	20	27,5	390	100	1,6	80	29
Jaworzno	36 293	11	37	28,5	413	68	3,6	48	52
Katowice	152 564	23	11	32,6	546	28	6,9	5	352
Mysłowice	30 021	20	27	29,3	420	38	4,1	42	54
Piekary Śląskie	22 706	21	23	26,8	433	98	1,7	41	20
Ruda Śląska	60 661	23	11	26,1	458	100	1,7	89	86
Rybnik	51 732	13	41	29,9	391	100	3,4	52	58
Siemianowice Śląskie	31 393	26	7	26,9	492	100	3,4	11	36
Sosnowiec	93 323	16	11	27,3	488	62	2,6	21	396
Świętochłowice	22 862	37	5	26,1	500	91	2,8	7	89
Tychy	52 472	2	14	27,5	424	36	4,7	29	92
Zabrze	71 052	39	11	25,9	454	32	1,8	39	153
Żory	22 369	3	28	27,8	365	100	7,3	47	78
ZIEMSKIE									
będziński	62 592	18	41	31,7	430	65	3,0	70	79
bielski	54 135	14	82	31,2	329	88	3,7	86	189
bieruńsko-lędziński	18 856	13	69	30,9	320	41	4,0	88	71
cieszyński	64 517	14	67	34,2	369	92	3,9	71	188
częstochowski	47 334	8	88	34,0	359	76	4,1	97	203
gliwicki	40 433	20	45	29,3	358	96	3,8	77	127
kłobucki	27 267	7	90	32,7	331	66	2,7	93	89
lubliniecki	25 346	18	71	31,5	338	33	3,3	75	40
mikołowski	36 160	14	56	32,5	366	75	5,8	69	128
myszkowski	26 250	7	74	34,0	384	90	2,7	87	42
pszczyński	34 129	10	68	31,6	310	65	4,1	79	96
raciborski	36 729	24	49	31,6	365	66	1,7	72	41
rybnicki	24 548	15	72	29,3	322	100	3,3	97	72
tarnogórski	51 132	20	53	32,0	371	75	6,0	65	162
wodzisławski	50 032	13	60	30,9	320	41	2,5	89	103
zawierciański	48 130	12	58	30,3	331	86	2,3	93	66
żywiecki	53 025	15	86	32,4	357	97	4,1	91	155

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	166,8	60,2	53,0	14,6	-5,4	-8,0	5 790	97	1,9
Bytom	149,6	62,5	60,6	15,2	-9,6	-13,9	5 562	93	8,6
Chorzów	101,9	44,5	63,6	15,8	-9,2	-12,7	5 282	88	3,6
Częstochowa	208,3	82,2	57,2	14,5	-10,3	-11,8	5 307	88	3,5
Dąbrowa Górnicza	114,8	44,3	55,1	13,5	-9,8	-10,3	6 361	106	4,7
Gliwice	171,0	69,4	59,1	15,1	-7,1	-9,3	6 698	112	2,5
Jastrzębie-Zdrój	83,1	30,2	50,7	16,4	-8,9	-10,1	8 988	150	3,4
Jaworzno	87,6	31,2	49,0	14,8	-9,3	-8,1	6 436	107	4,4
Katowice	280,2	121,1	63,7	14,4	-8,3	-9,1	6 925	115	1,3
Mysłowice	71,6	26,0	51,5	14,9	-5,1	-6,7	5 217	87	4,9
Piekary Śląskie	52,1	19,8	55,6	14,9	-8,5	-10,7	5 733	96	7,2
Ruda Śląska	131,5	52,4	56,9	15,5	-7,1	-9,3	5 318	89	2,8
Rybnik	131,7	43,0	44,7	15,3	-5,7	-8,9	5 447	91	2,9
Siemianowice Śląskie	63,9	27,1	62,4	14,8	-9,4	-7,4	5 389	90	4,4
Sosnowiec	189,2	80,2	61,3	13,5	-10,9	-13,0	5 552	93	5,2
Świętochłowice	45,8	19,4	61,3	15,1	-7,1	-6,9	4 817	80	5,0
Tychy	123,1	47,0	54,3	14,1	-6,1	-8,3	5 586	93	1,9
Zabrze	155,4	60,8	56,6	15,4	-7,3	-9,6	5 825	97	4,6
Żory	61,8	20,1	43,8	15,0	-3,8	-0,4	5 196	87	3,4
ZIEMSKIE									
będziński	145,4	52,8	51,1	14,1	-9,8	-6,4	5 088	85	6,2
bielski	165,8	44,5	32,4	16,8	-3,4	1,1	5 205	87	3,4
bieruńsko-lędzki	59,6	16,4	31,7	16,5	-2,1	0,9	5 055	84	1,8
cieszyński	175,6	58,6	39,0	16,3	-6,0	-3,0	5 109	85	5,3
częstochowski	132,0	44,8	35,7	16,7	-8,5	-3,9	5 016	84	7,5
gliwicki	113,2	66,0	43,2	15,7	-5,0	-1,4	5 063	84	4,0
kłobucki	82,5	24,8	32,5	16,9	-6,7	-3,8	4 436	74	8,0
lubliniecki	75,2	49,1	35,5	16,5	-4,7	-4,3	5 039	84	5,7
mikołowski	99,6	73,6	40,2	16,0	-3,7	1,2	5 294	88	2,8
myszkowski	68,1	22,9	42,7	15,1	-8,8	-7,8	5 007	83	7,0
pszczyński	111,0	43,0	32,5	16,6	-1,2	0,6	5 270	88	3,2
raciborski	100,0	25,4	44,1	15,9	-7,0	-8,6	5 908	98	3,9
rybnicki	76,8	24,8	31,6	16,4	-4,1	0,1	5 079	85	5,4
tarnogórski	139,2	94,2	42,9	15,6	-5,7	0,4	5 321	89	4,7
wodzisławski	151,1	45,4	38,1	15,9	-7,1	0,9	4 709	79	5,3
zawierciański	112,8	38,2	47,6	14,8	-10,4	-4,7	5 807	97	5,8
żywiecki	149,4	39,9	33,3	17,4	-6,0	-2,4	5 438	91	5,6

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

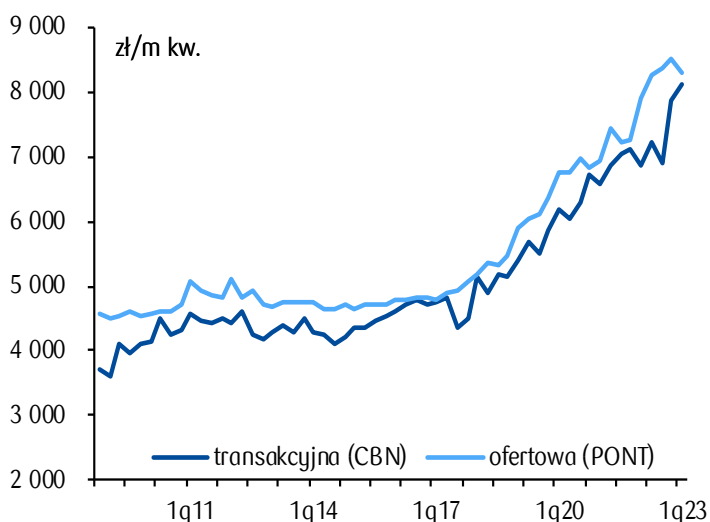
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

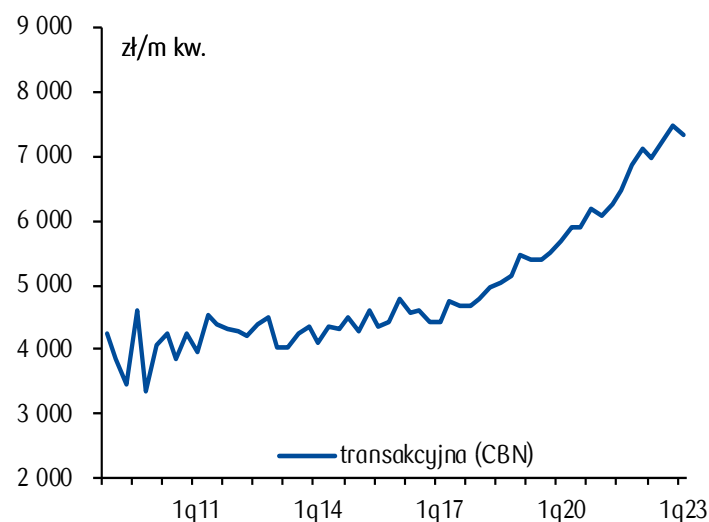
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 579	6 881	7 032	7 112	6 860	7 232	6 922	7 867	8 137	3.4	18.6
cena ofertowa (PONT)	6 949	7 453	7 242	7 250	7 895	8 254	8 377	8 532	8 310	-2.6	5.3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 075	6 255	6 465	6 850	7 117	6 990	7 219	7 493	7 336	-2.1	3.1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 404	3 826	5 754	4 751	4 861	5 985	4 037	4 786	5 312	x	x

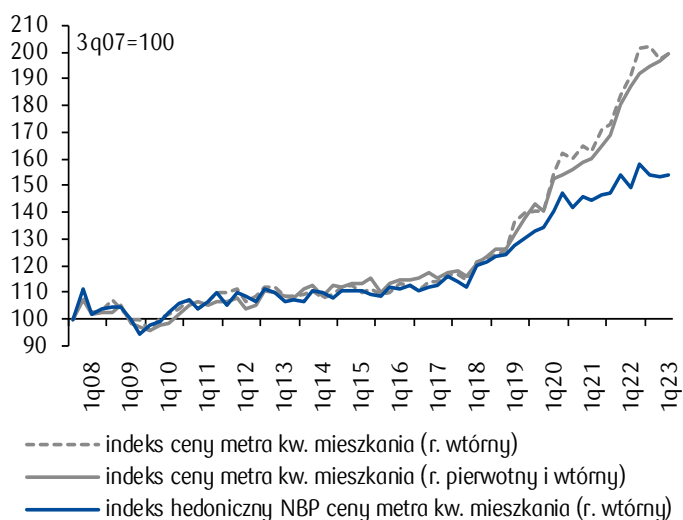
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



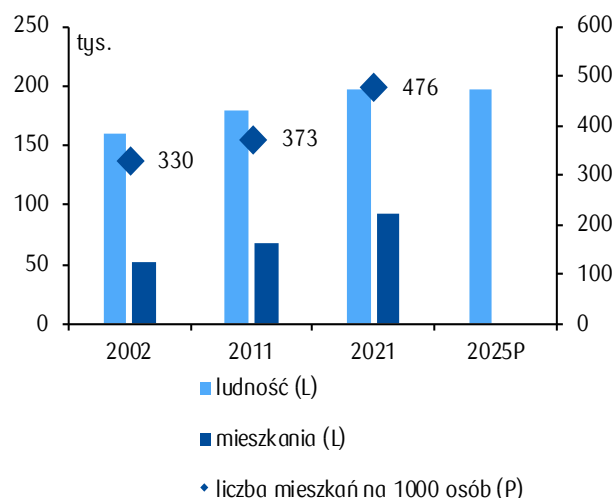
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

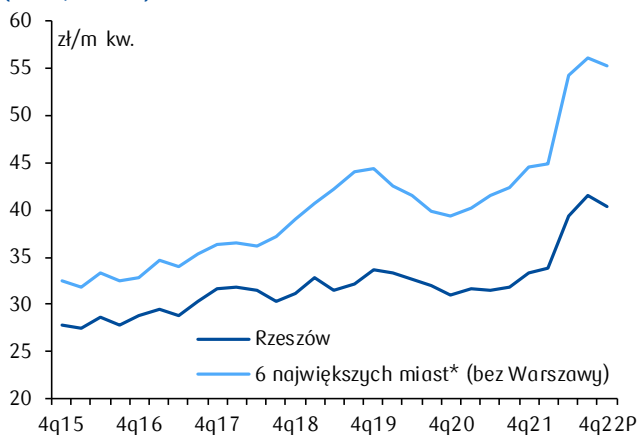


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

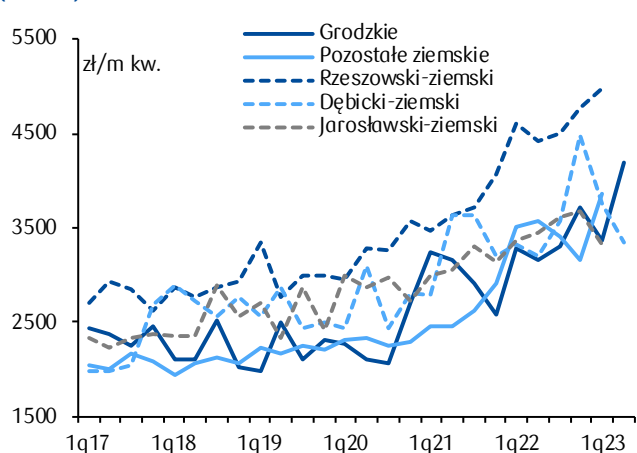


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 16; mieszkania rp - 49; domy rw - 2.

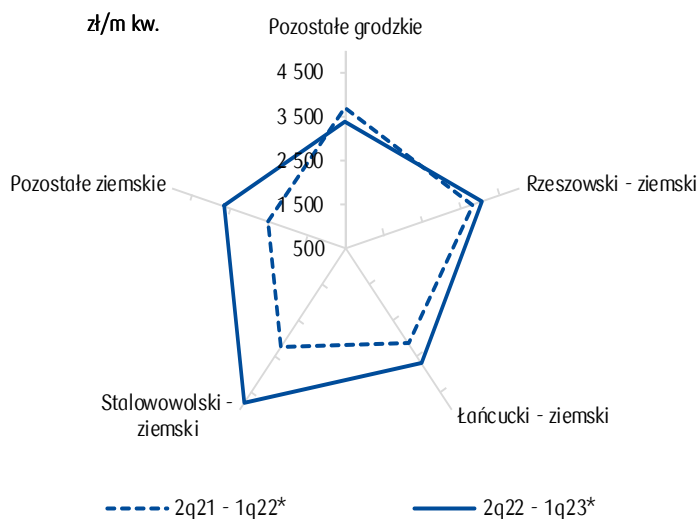
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



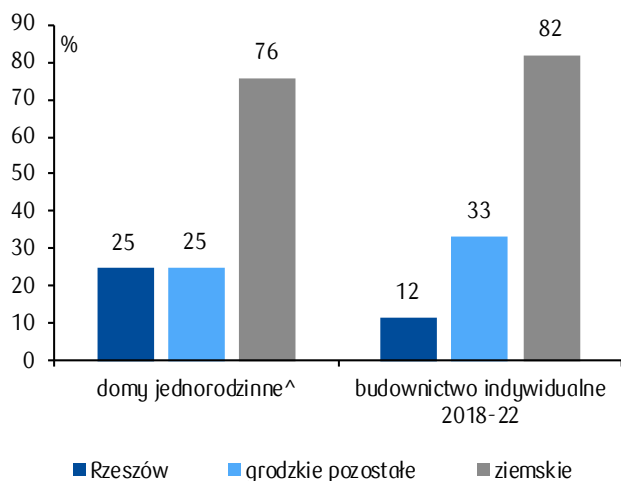
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Rzeszów	3 199	3 214	3 591	4 204	5 250	5 434
Pozostałe grodzkie	2 428	2 937	2 986	3 873	3 379	3 379
Rzeszowski - ziemski	2 655	2 703	3 074	3 844	4 024	4 024
łańcucki - ziemski	2 283	2 421	2 743	3 121	3 673	3 673
Stalowowolski - ziemski	2 872	2 075	2 411	3 213	4 791	4 791
Pozostałe ziemskie	2 193	2 202	2 436	2 638	3 677	3 677

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Rzeszów - 31; pozostałe powiaty grodzkie - 5; powiaty ziemskie - 98.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Krosno	18 286	9	39	29,8	411	62	4,4	28	12
Przemysł	25 114	30	17	27,4	439	43	3,3	23	68
Rzeszów	92 214	4	25	32,6	476	16	15,6	12	379
Tarnobrzeg	17 980	2	23	27,2	407	37	3,1	54	60
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 332	10	53	26,3	352	2	2,6	82	56
brzozowski	18 823	12	92	26,4	296	2	2,7	89	48
dębicki	40 015	5	69	27,2	305	4	4,9	65	125
jarosławski	36 660	11	68	27,5	316	6	3,1	77	77
jasielski	34 124	7	75	26,6	311	28	1,7	100	40
kolbuszowski	17 954	5	91	27,1	293	1	2,9	86	55
krośnieński	32 553	14	94	28,4	299	46	2,6	96	118
leski	8 520	7	73	30,6	335	3	4,6	82	52
leżajski	20 509	8	76	26,8	305	27	2,3	99	55
lubaczowski	17 288	6	75	28,7	325	3	2,5	100	34
łańcucki	24 945	11	87	29,0	312	6	4,3	71	87
mielecki	43 922	7	59	27,6	331	3	4,2	74	170
niżański	20 496	8	87	29,8	320	1	2,8	96	50
przemyski	21 216	10	91	28,3	298	1	3,2	92	48
przeworski	24 099	14	82	28,3	317	3	2,6	98	49
ropczycko-sędziszowski	21 563	6	83	26,4	294	14	4,2	84	118
rzeszowski	52 060	8	94	30,2	303	6	6,1	75	281
sanocki	29 979	10	61	27,6	332	2	2,7	85	76
stalowowolski	37 521	6	42	27,9	368	4	2,9	82	139
strzyżowski	18 090	11	91	28,6	304	25	2,9	93	49
tarnobrzegi	16 608	6	68	27,7	324	17	2,8	92	25

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Krosno	44,3	15,5	49,0	14,8	-6,2	-8,2	4 981	83	2,7
Przemyśl	56,8	21,2	53,8	15,3	-10,1	-13,3	5 100	85	9,5
Rzeszów	197,2	71,5	52,7	16,1	-0,7	4,1	6 073	101	4,3
Tarnobrzeg	44,2	16,2	51,9	15,2	-7,8	-8,4	5 062	84	7,1
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,8	6,2	40,3	17,2	-5,8	-7,8	5 298	88	16,7
brzozowski	63,6	16,6	29,5	18,5	-3,4	-5,1	4 619	77	20,9
dębicki	132,9	35,5	31,8	17,8	-3,2	-3,4	5 047	84	4,9
jarosławski	116,5	32,3	35,0	17,9	-4,7	-4,8	4 927	82	11,5
jasielski	109,6	30,7	34,2	17,8	-6,1	-5,5	4 953	83	13,1
kolbuszowski	61,4	15,3	27,5	19,2	-4,2	-3,0	4 624	77	8,9
krośnieński	109,1	28,7	30,0	18,1	-4,2	-4,7	4 433	74	8,5
leski	25,6	7,2	36,1	16,9	-5,9	-5,1	5 247	87	19,9
leżajski	67,0	17,9	32,4	18,3	-4,7	-6,3	4 829	81	15,4
lubaczowski	53,0	14,9	34,9	17,7	-6,4	-7,3	4 601	77	11,4
łańcucki	80,8	21,3	31,5	18,1	-3,3	0,1	4 736	79	10,1
mielecki	133,3	38,7	37,0	17,5	-3,0	-3,0	5 234	87	4,7
niżański	64,1	17,4	33,3	18,5	-5,6	-5,8	4 530	76	17,7
przemyski	71,4	18,7	31,0	18,9	-3,5	-4,9	4 472	75	17,4
przeworski	76,1	20,8	33,2	18,3	-4,1	-4,0	4 698	78	14,8
ropczycko-sędziszowski	74,1	18,9	28,6	18,6	-0,3	0,0	4 730	79	11,4
rzeszowski	174,8	45,0	28,9	18,4	-1,3	5,5	4 995	83	8,5
sanocki	90,3	26,4	37,5	16,8	-6,4	-6,7	4 904	82	8,2
stalowowolski	101,6	32,9	44,1	16,6	-6,6	-7,7	5 263	88	5,1
strzyżowski	59,5	15,7	30,6	18,5	-5,8	-5,7	4 406	73	18,2
tarnobrzegi	51,3	14,9	34,9	17,6	-5,2	-3,9	5 182	86	7,5

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

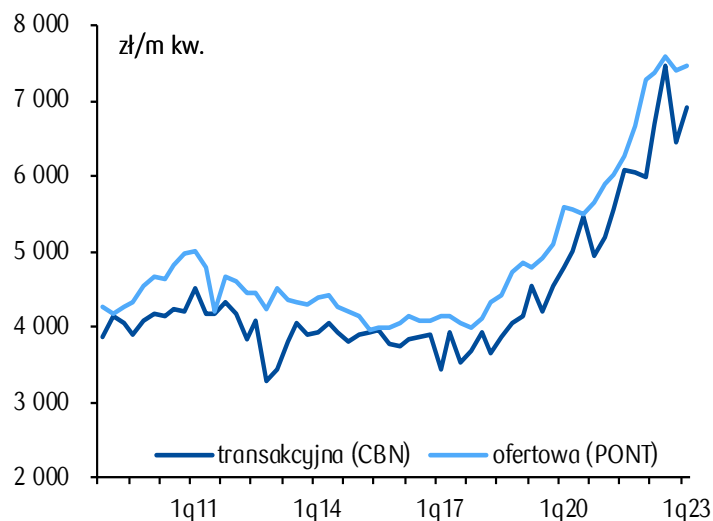
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

ŚWIĘTOKRZYSKIE - Kielce i powiaty ziemskie

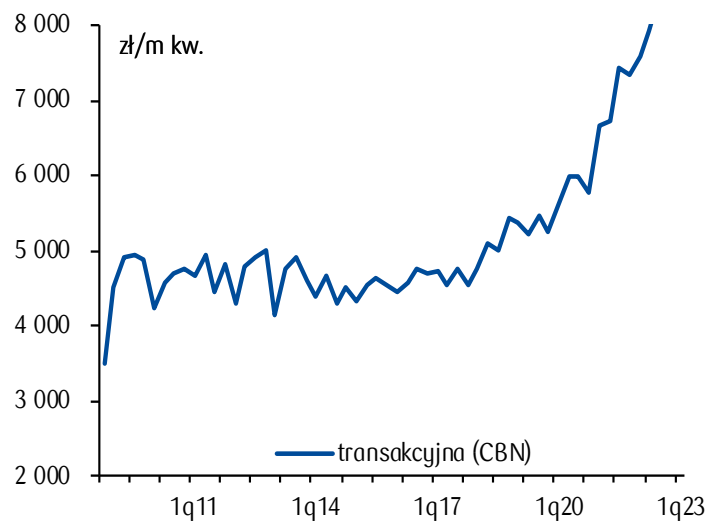
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 193	5 563	6 085	6 049	5 992	6 695	7 452	6 435	6 926	7.6	15.6
cena ofertowa (PONT)	5 893	6 029	6 263	6 652	7 271	7 385	7 587	7 400	7 453	0.7	2.5
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 665	6 729	7 422	7 338	7 579	7 933	.	8 922	9 021	1.1	19.0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	.	3 308	4 967	.	.	4 081	3 798	6 262	.	x	x

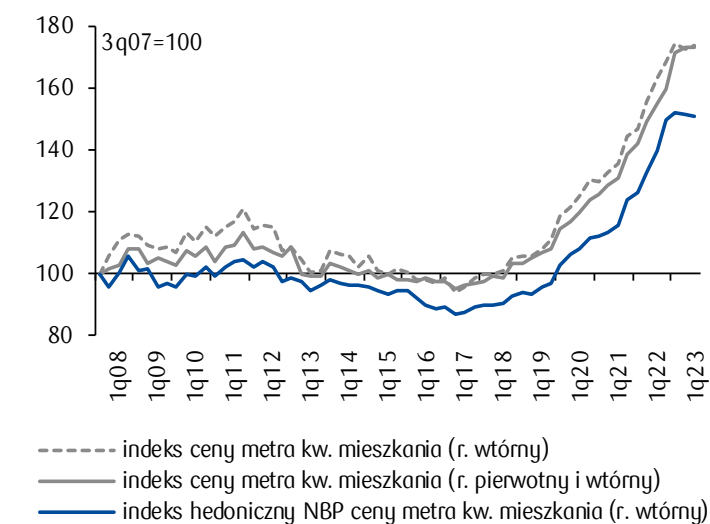
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



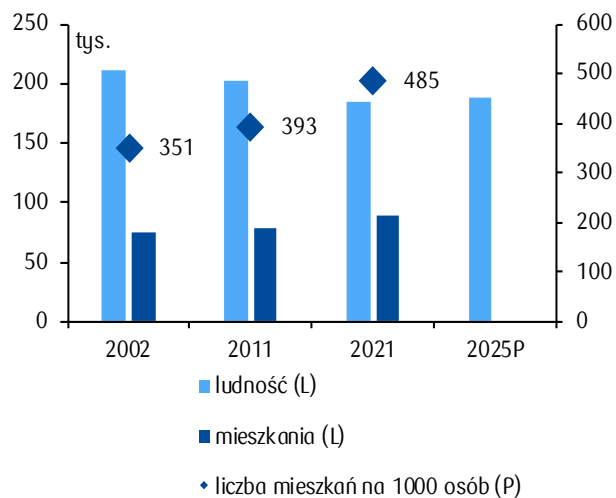
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

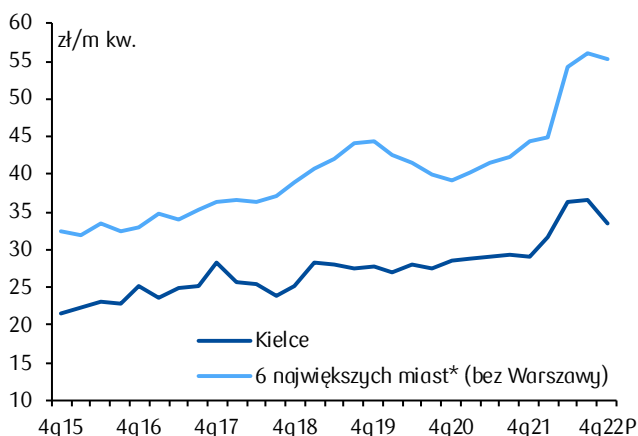


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

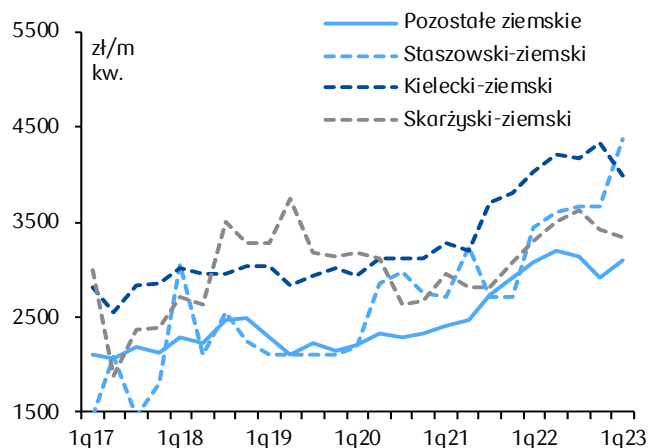


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 7; mieszkania rp - 9; domy rw - 0.

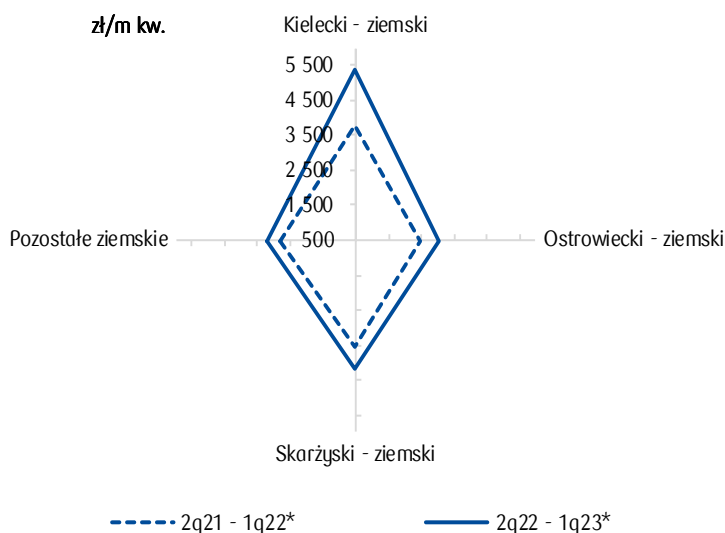
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



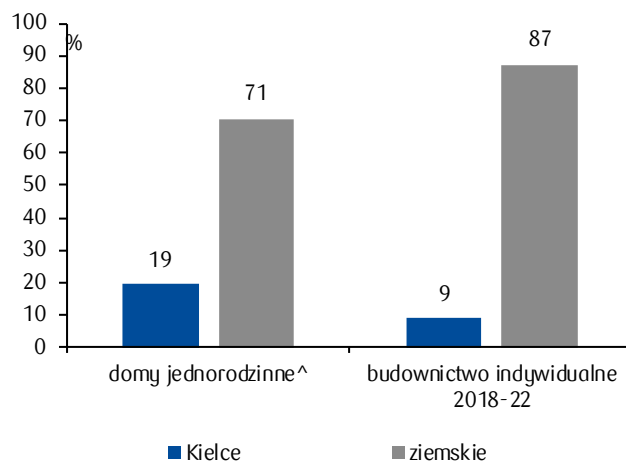
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Kielce	3 092	4 263	4 019	4 118	5 395	5 084
Kielecki - ziemski	3 024	3 112	3 250	3 739	5 367	5 367
Ostrowiecki - ziemski	1 503	2 448	2 549	2 552	3 043	3 043
Skarżyski - ziemski	2 082	2 509	2 500	2 691	4 164	4 164
Pozostałe ziemskie	2 029	2 261	2 400	2 650	3 198	3 198

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Kielce - 6; powiaty ziemskie - 55.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Srednie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Kielce	89 546	5	19	28,9	485	19	6,5	9	653
ZIEMSKIE									
buski	25 266	5	79	32,5	369	10	3,4	75	60
jędrzejowski	30 329	8	76	30,7	369	61	3,2	84	61
kazimierski	10 889	7	86	31,8	339	6	1,5	100	25
kielecki	63 201	6	93	28,9	301	52	4,3	96	272
konecki	29 885	9	73	30,1	398	3	2,2	93	61
opatowski	18 409	7	80	29,5	373	27	1,7	86	12
ostrowiecki	41 162	8	48	28,2	402	23	1,7	79	59
pińczowski	14 630	8	71	32,1	393	24	2,0	97	19
sandomierski	25 972	4	72	30,1	355	28	2,1	70	61
skarżyski	30 093	15	46	28,6	431	29	1,9	71	63
starachowicki	32 809	10	56	27,3	385	36	2,1	82	39
staszowski	24 245	5	73	30,3	350	20	2,9	88	59
włoszczowski	16 629	9	81	32,7	383	37	3,2	94	84

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021 Polska=100	marzec 23	
GRODZKIE									
Kielce	183,9	71,7	56,8	14,2	-6,9	-8,6	5 649	94	4,6
ZIEMSKIE									
buski	68,5	20,5	40,5	16,4	-9,9	-6,4	4 913	82	4,5
jędrzejowski	81,8	24,5	39,6	16,7	-8,3	-8,7	5 351	89	7,3
kazimierski	32,0	9,0	35,6	16,2	-9,3	-9,8	4 617	77	9,9
kielecki	211,8	53,0	28,9	18,4	-3,5	0,6	4 789	80	8,2
konecki	74,6	24,0	43,8	16,3	-9,9	-11,1	4 923	82	11,7
opatowski	48,9	14,8	41,2	16,8	-10,8	-11,6	4 619	77	15,2
ostrowiecki	101,3	35,5	49,9	15,3	-11,3	-12,1	4 912	82	10,0
pińczowski	37,0	11,6	43,1	16,1	-9,5	-9,7	4 886	81	7,7
sandomierski	72,6	21,8	39,9	17,1	-8,6	-11,0	5 414	90	7,5
skarżyski	69,1	24,5	50,6	14,8	-12,8	-14,1	5 118	85	15,2
starachowicki	84,5	27,4	45,3	15,9	-10,6	-10,7	5 500	92	9,8
staszowski	69,0	20,3	38,4	17,4	-5,7	-7,4	5 168	86	6,5
włoszczowski	43,3	12,6	38,1	17,4	-7,4	-8,5	5 239	87	6,7

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

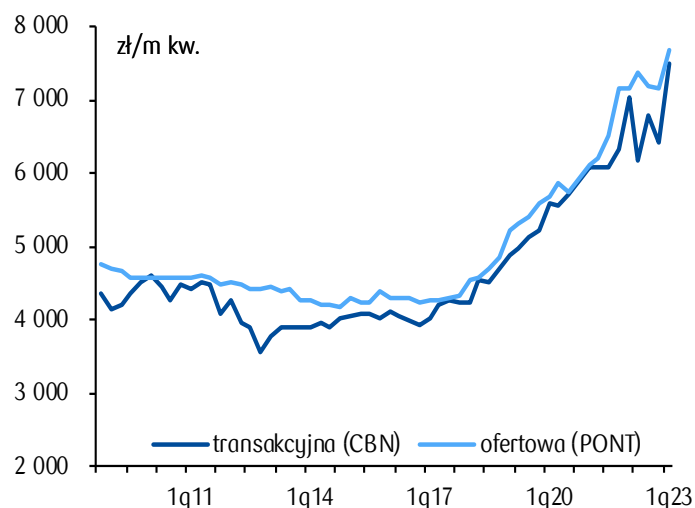
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

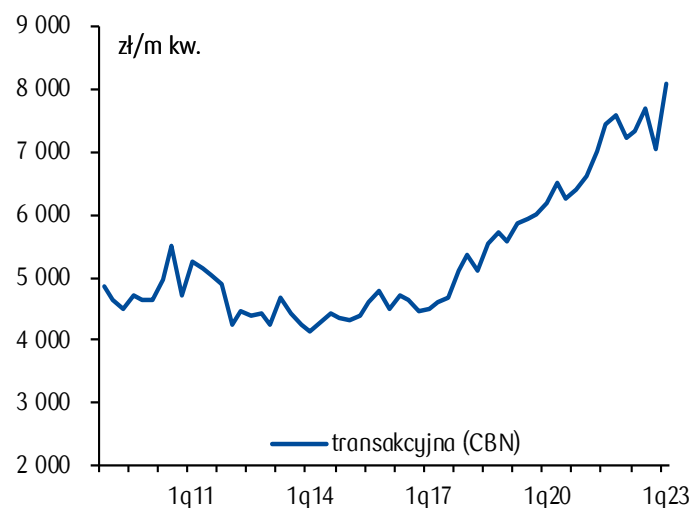
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 069	6 074	6 079	6 329	7 021	6 186	6 784	6 421	7 506	16.9	6.9
cena ofertowa (PONT)	6 121	6 194	6 500	7 150	7 154	7 361	7 186	7 162	7 684	7.3	7.4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 605	7 026	7 437	7 600	7 224	7 317	7 682	7 049	8 085	14.7	11.9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 363	2 352	4 568	4 321	3 765	3 979	6 648	4 974	4 226	x	x

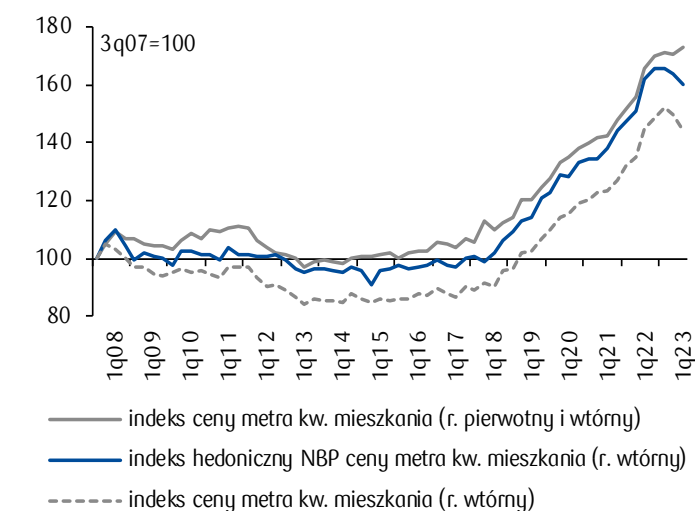
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



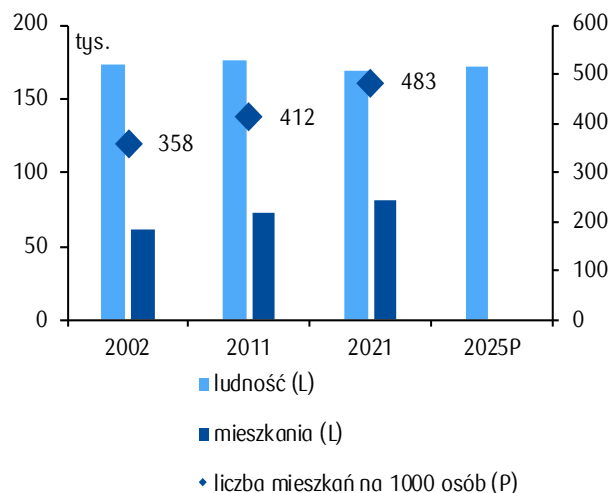
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

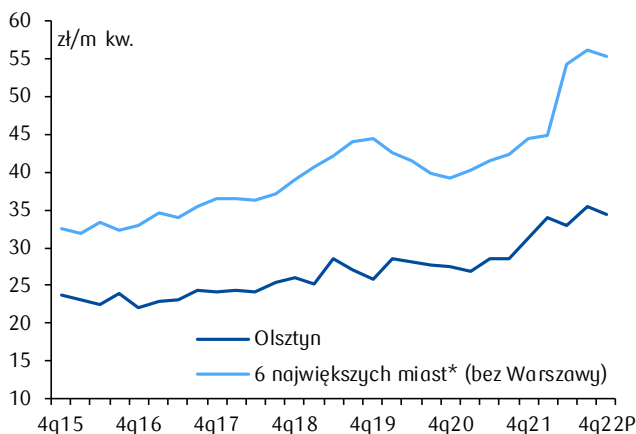


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

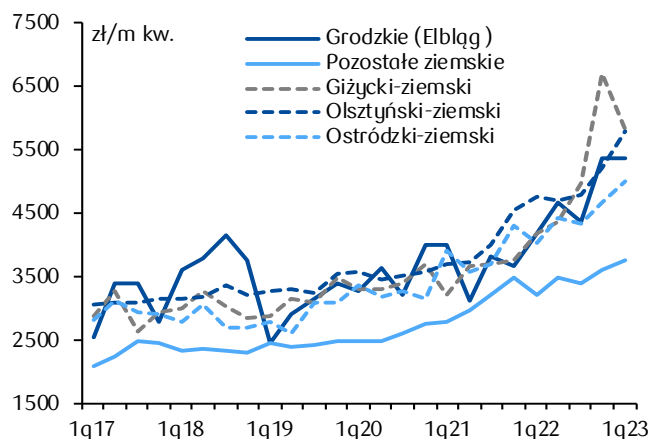


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 20; mieszkania rp - 17; domy rw - 3.

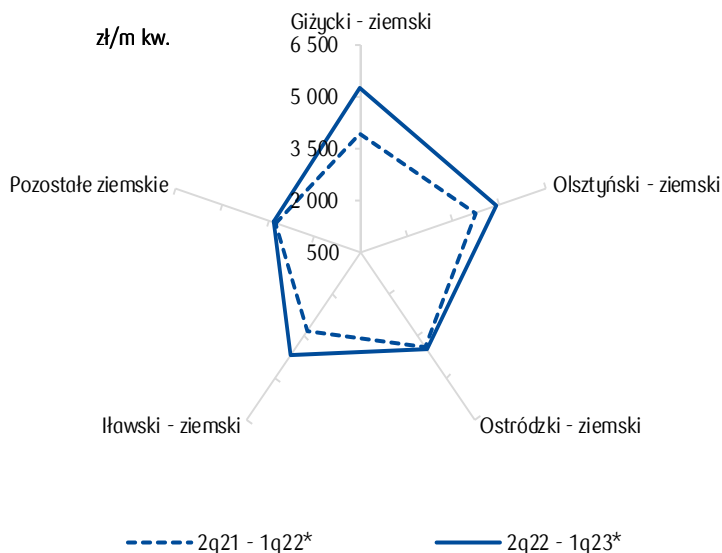
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



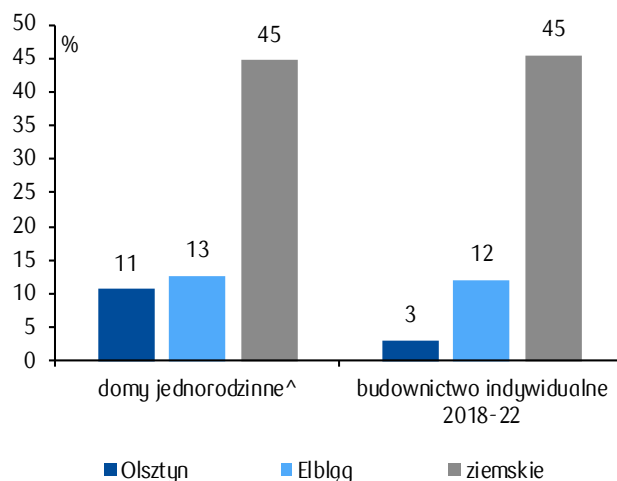
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Olsztyn	3 894	4 083	3 801	4 414	4 974	4 868
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 705	4 114	3 602	4 149	6 288	4 540
Giżycki - ziemski	3 178	2 487	4 162	3 605	5 253	5 253
Olsztyński - ziemski	2 635	3 048	3 565	3 976	4 925	4 925
Ostródzki - ziemski	2 791	2 498	2 723	3 600	3 971	3 971
Ławski - ziemski	1 889	2 913	2 546	3 438	4 155	4 155
Pozostałe ziemskie	2 265	2 408	2 761	3 007	3 323	3 323

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Olsztyn - 10; pozostałe powiaty grodzkie - 4; powiaty ziemskie - 118.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Elbląg	48 257	25	13	24,8	423	46	3,9	12	27
Olsztyn	81 293	8	11	28,3	483	59	6,6	3	177
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 784	35	37	25,4	388	2	1,5	59	14
braniewski	14 421	34	39	25,3	378	2	1,6	59	14
działdowski	22 052	18	60	27,0	357	43	4,2	39	66
elbląski	18 526	38	58	26,4	339	48	2,5	85	58
etcki	34 101	17	24	25,6	387	5	5,9	23	62
giżycki	22 257	29	34	28,6	410	4	4,1	34	30
gołdapski	9 314	30	42	26,2	368	3	1,9	67	14
iławski	31 907	21	46	26,5	356	47	6,2	33	234
kętrzyński	23 716	36	29	24,9	405	6	1,2	54	38
lidzbarski	15 106	39	40	26,5	391	29	2,1	60	27
mrągowski	18 326	29	42	28,4	382	6	3,2	54	44
nidzicki	10 889	21	49	25,6	354	10	3,4	48	16
nowomiejski	13 998	24	73	27,4	332	8	4,6	61	79
olecki	12 065	29	40	27,1	375	3	3,4	34	55
olsztyński	45 691	29	59	30,6	358	13	8,8	42	307
ostródzki	37 152	29	40	25,9	371	9	3,7	49	205
piski	19 325	25	40	26,6	367	8	2,4	78	25
szczygieński	23 769	30	60	27,6	356	4	5,0	66	61
węgorzewski	8 495	42	47	28,8	401	6	2,7	55	15

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021	Polska=100	marzec 23
GRODZKIE									
Elbląg	113,6	43,1	53,8	15,8	-8,6	-7,3	5 424	90	7,1
Olsztyn	168,2	67,9	58,6	16,0	-4,0	-6,1	5 903	98	2,1
ZIEMSKIE									
bartoszycki	53,2	18,2	47,8	16,3	-7,7	-11,3	4 954	83	18,7
braniewski	37,9	12,5	47,2	17,4	-7,5	-10,0	4 876	81	18,0
działdowski	61,9	18,6	39,8	17,6	-5,4	-6,1	4 658	78	13,3
elbląski	54,6	16,1	39,8	18,0	-6,4	-6,4	4 691	78	14,3
etcki	88,6	28,7	45,6	17,8	-4,1	-1,7	4 765	79	12,0
giżycki	54,0	18,5	48,6	16,6	-7,6	-7,2	4 901	82	9,7
gołdapski	25,1	8,1	44,4	17,2	-4,9	-10,3	4 684	78	9,8
iławski	90,2	27,1	41,7	17,7	-4,2	-3,8	4 557	76	4,8
kętrzyński	57,8	20,5	50,2	15,9	-8,1	-9,1	4 881	81	18,8
lidzbarski	38,5	12,9	48,1	16,9	-7,5	-5,7	4 701	78	12,5
mrągowski	47,9	15,5	45,8	16,9	-8,3	-4,0	4 715	79	9,9
nidzicki	30,7	9,5	43,2	17,7	-8,0	-6,0	4 658	78	7,1
nowomiejski	42,2	11,6	35,3	18,3	-5,4	3,5	4 342	72	12,0
olecki	32,2	10,3	45,6	17,9	-6,6	-4,5	4 920	82	11,9
olsztyński	129,6	38,6	40,4	17,4	-4,0	-2,2	5 206	87	7,8
ostródzki	99,7	31,7	44,8	16,9	-6,0	0,0	4 851	81	9,5
piski	52,5	16,5	43,6	18,3	-6,9	0,0	4 968	83	14,2
szczywieński	66,9	19,7	42,1	17,8	-6,1	0,0	4 946	82	9,1
węgorzewski	21,1	7,1	46,5	15,8	-8,4	-9,3	4 767	79	14,6

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

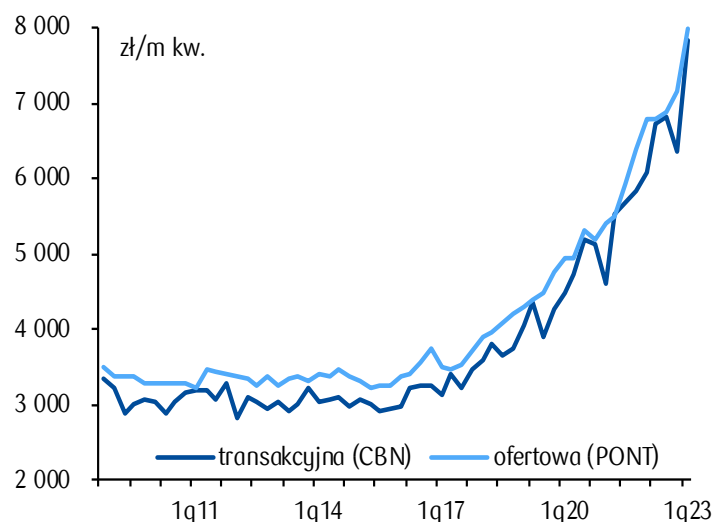
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 31.05.2023: dane NSP 2021 na 30.11.2022

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

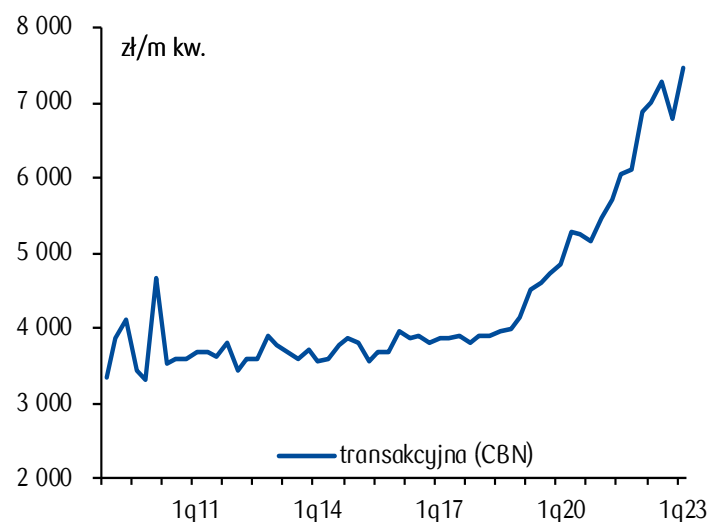
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 615	5 525	5 687	5 843	6 074	6 712	6 806	6 362	7 821	22.9	28.8
cena ofertowa (PONT)	5 408	5 508	5 923	6 398	6 786	6 782	6 885	7 143	7 986	11.8	17.7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 450	5 700	6 046	6 119	6 885	7 010	7 289	6 790	7 450	9.7	8.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 894	4 819	4 647	5 478	5 508	3 986	5 405	6 034	5 650	x	x

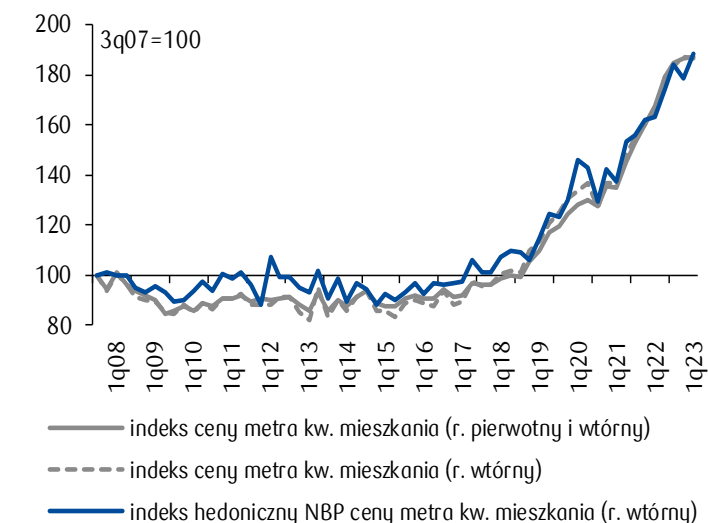
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



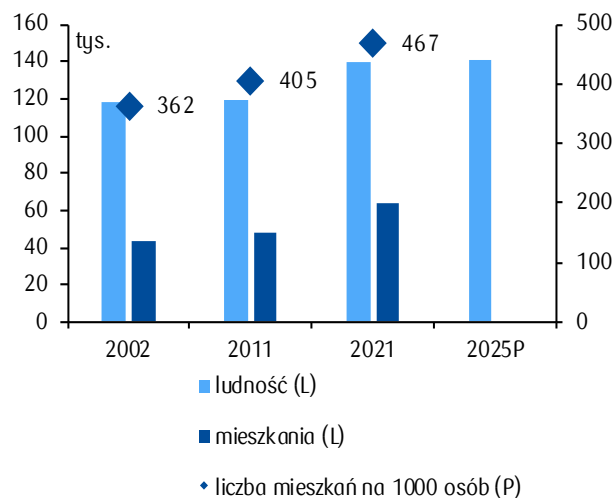
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

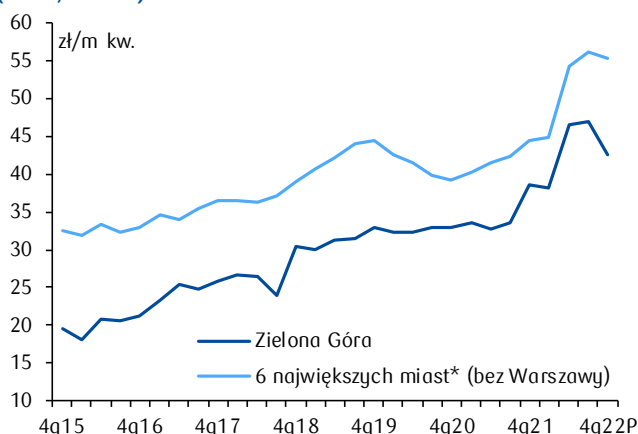


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

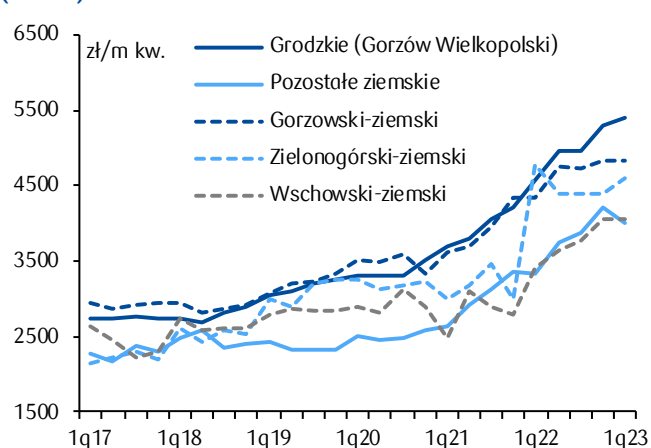


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 13; mieszkania rp - 16; domy rw - 4.

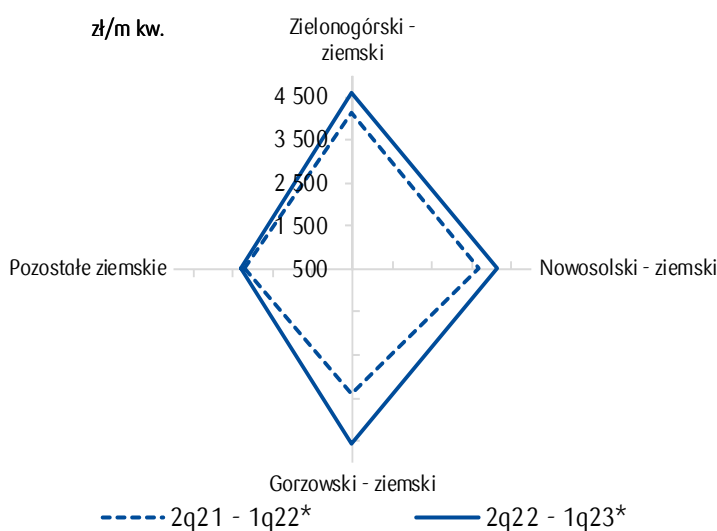
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



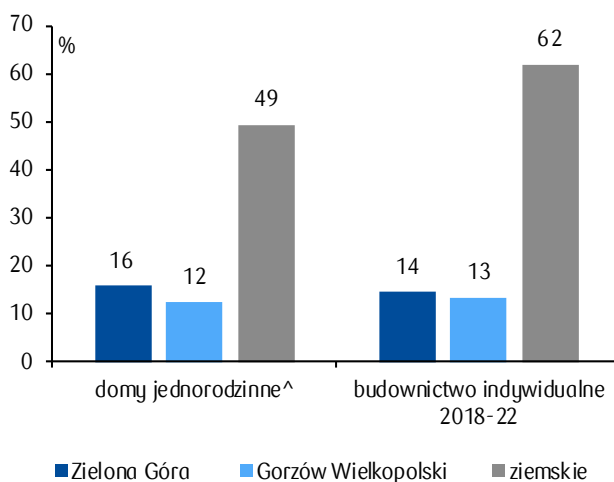
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Zielona Góra	3 519	3 786	3 861	4 337	5 230	5 052
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 327	3 172	3 650	3 062	3 398	3 792
Zielonogórski - ziemski	2 649	3 086	3 297	3 919	4 585	4 585
Nowosolski - ziemski	2 736	2 941	3 312	3 598	4 122	4 122
Gorzowski - ziemski	3 380	3 124	2 802	3 372	4 565	4 565
Pozostałe ziemskie	2 311	2 860	2 759	3 262	3 325	3 325

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Zielona Góra - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 8; powiaty ziemskie - 66.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	55 556	16	12	28,6	475	55	5,6	13	168
Zielona Góra	64 204	12	16	31,7	467	18	9,6	14	97
ZIEMSKIE									
gorzowski	24 858	31	62	30,6	343	11	6,0	67	153
krośnieński	20 075	47	54	28,9	378	3	3,0	65	45
międzyrzecki	21 225	36	43	29,0	383	7	3,1	58	38
nowosolski	32 210	39	41	28,1	391	6	4,6	53	72
ślubicki	17 928	29	44	29,1	391	6	5,6	45	81
strzelecko-drezdenecki	17 348	42	51	27,4	368	4	3,4	51	47
sulęciński	12 883	41	54	30,6	381	2	3,3	74	143
świebodziński	20 644	39	44	28,5	380	6	3,7	46	36
wschowski	13 169	41	58	29,6	351	60	3,2	77	32
zielonogórski	26 312	35	64	30,2	356	9	5,8	69	117
żagański	29 938	45	40	28,3	399	8	2,0	87	50
żarski	35 406	47	45	28,3	383	7	2,8	64	100

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021 Polska=100	marzec 23
GRODZKIE								
Gorzów Wielkopolski	116,4	46,9	56,9	14,8	-8,1	-13,4	5 242	87
Zielona Góra	139,3	53,6	55,8	14,8	-3,9	-2,8	5 698	95
ZIEMSKIE								
gorzowski	73,5	21,7	38,7	17,4	-3,7	7,9	5 419	90
krośnieński	53,1	17,3	44,5	16,5	-6,8	-6,6	5 127	85
międzyrzecki	55,4	18,1	44,8	16,0	-6,2	-5,8	5 086	85
nowosolski	82,6	27,6	47,1	16,4	-6,7	-4,8	5 133	86
ślubicki	46,0	15,2	46,1	16,9	-5,7	-3,2	4 733	79
strzelecko-drezdenecki	47,0	15,1	44,4	16,5	-6,2	-9,2	5 038	84
sulęciński	33,8	10,7	43,0	16,7	-7,6	-6,8	4 685	78
świebodziński	54,3	17,2	44,2	16,6	-4,6	-7,4	5 243	87
wschowski	37,4	11,3	40,7	17,4	-4,6	-6,4	4 866	81
zielonogórski	75,0	22,5	40,0	17,2	-3,9	0,9	5 393	90
żagański	74,4	25,3	48,2	16,2	-8,0	-10,7	4 823	80
żarski	91,9	30,8	46,4	16,6	-7,7	-9,2	5 659	94

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

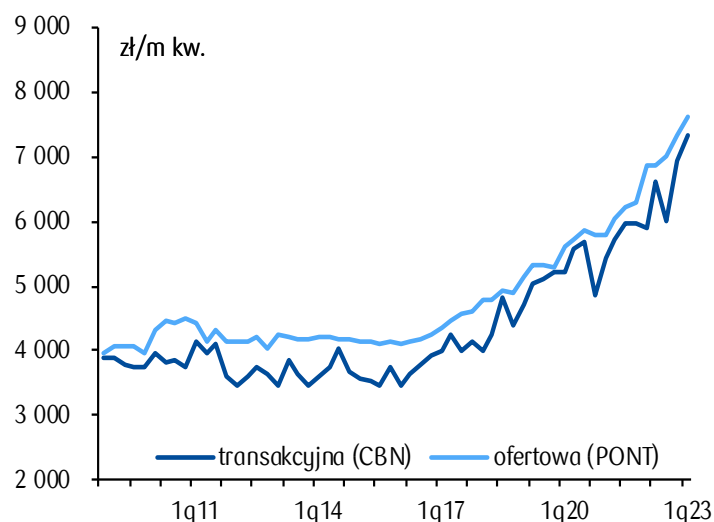
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

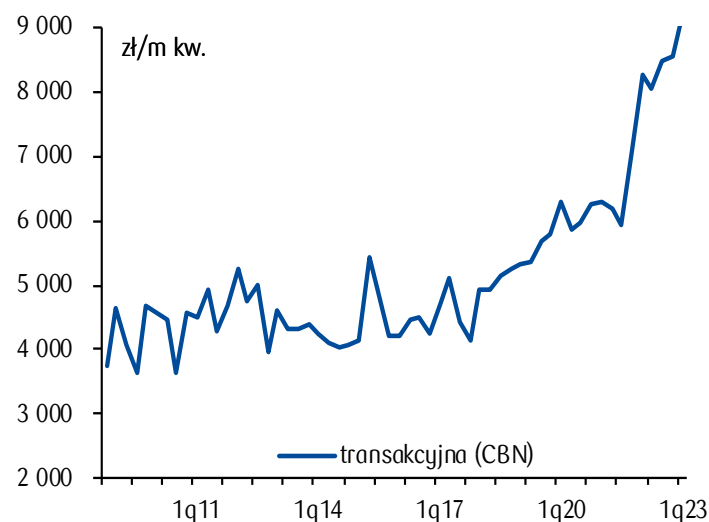
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 415	5 727	5 981	5 979	5 893	6 617	5 991	6 923	7 340	6.0	24.6
cena ofertowa (PONT)	5 795	6 042	6 222	6 311	6 865	6 867	7 000	7 327	7 638	4.3	11.3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 299	6 190	5 950	7 100	8 269	8 062	8 484	8 569	9 266	8.1	12.1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 095	4 934	4 923	4 562	2 603	6 749	4 710	4 900	6 440	x	x

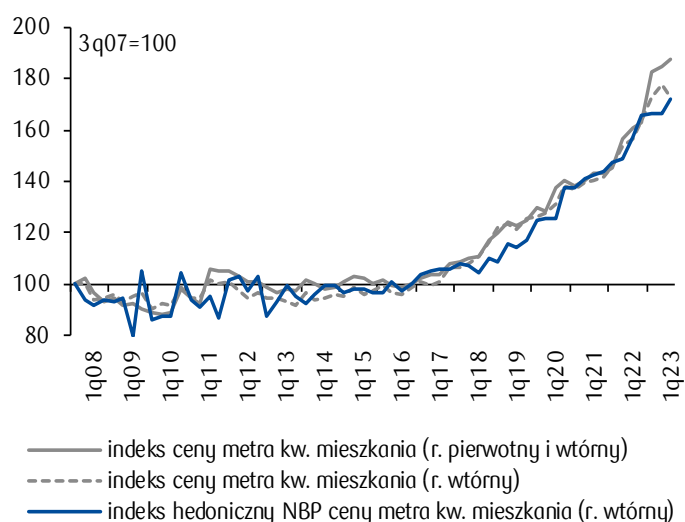
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



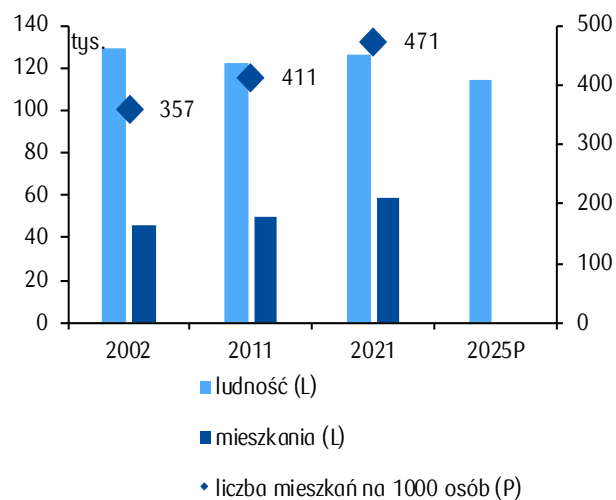
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

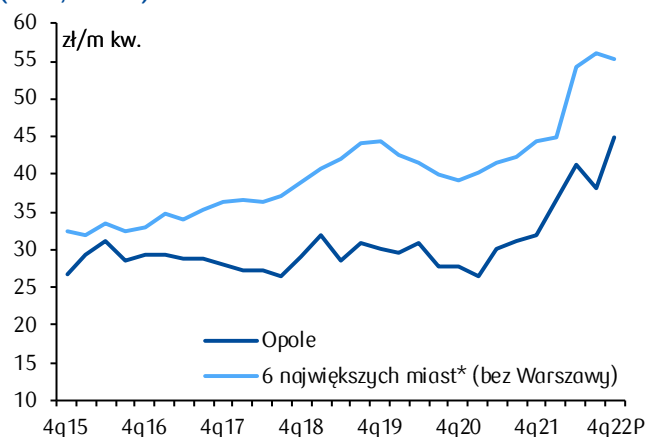


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

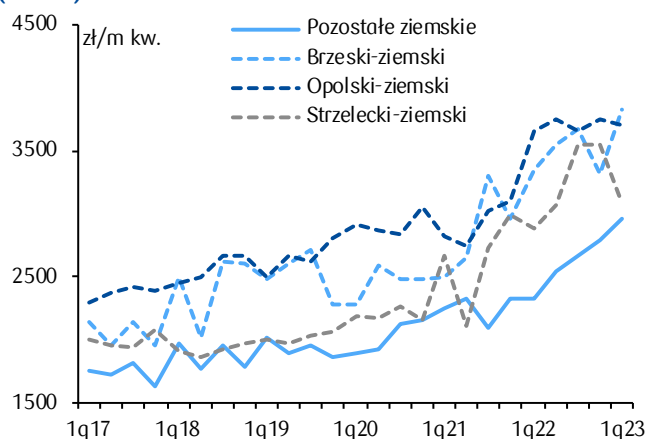


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q23: mieszkania rw - 8; mieszkania rp - 9; domy rw - 3.

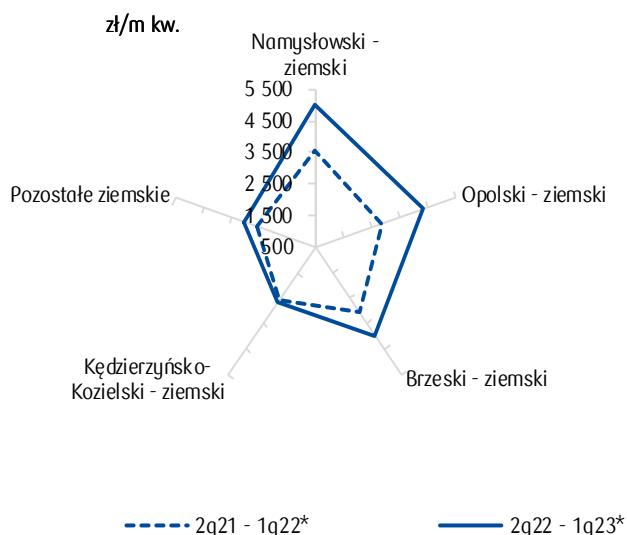
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



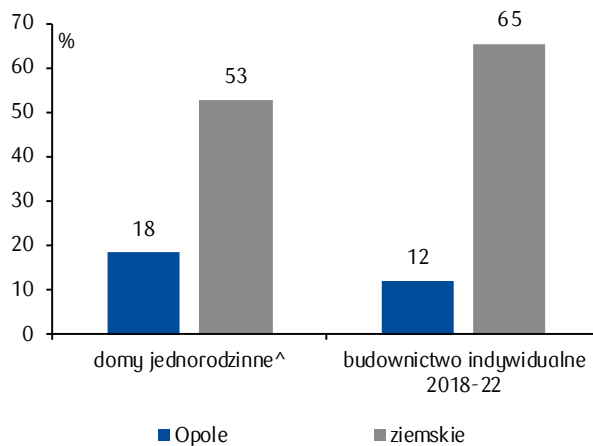
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2018	2019	2020	2021	2022	2q22 - 1q23*
Opole	3 537	4 011	4 037	4 558	5 361	6 144
Namysłowski - ziemski	2 123	3 080	3 176	3 443	5 009	5 009
Opolski - ziemski	2 145	2 885	2 683	2 932	4 366	4 366
Brzeski - ziemski	2 826	3 097	2 656	3 000	3 967	3 967
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	1 938	1 950	2 775	2 824	2 665	2 665
Pozostałe ziemskie	2 002	2 126	2 175	2 431	3 061	3 061

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q22 - 1q23*: Opole - 13; powiaty ziemskie - 123.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	NSP 2021	NSP 2021	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2021	2021	2018-2022	2018-2022	1q23
GRODZKIE									
Opole	59 059	19	18	32,0	471	38	7,5	12	154
ZIEMSKIE									
brzeski	33 645	40	36	28,9	388	69	3,3	47	86
głubczycki	16 885	44	51	30,7	388	15	1,0	70	4
kędzierzyńsko-kozielski	36 072	28	41	32,0	411	51	1,3	87	28
kluczborski	23 141	35	45	29,5	373	13	1,9	59	16
krapkowicki	21 288	28	56	32,0	355	51	2,5	64	39
namysłowski	16 249	33	55	30,8	386	77	5,8	28	37
nyski	49 046	36	44	30,0	378	36	2,4	69	123
oleski	21 041	25	68	31,4	341	5	1,7	77	111
opolski	40 265	33	77	33,9	335	50	2,9	84	115
prudnicki	20 125	49	51	33,3	384	28	1,0	87	35
strzelecki	24 156	28	61	30,0	335	75	1,5	90	32

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.06.2023; dane NSP 2021 na 04.01.2023

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopy bezrobocia (%)	
	2022	NSP 2021	NSP 2021	2025P*	2021	2022	2021 Polska=100	marzec 23	
GRODZKIE									
Opole	126,5	49,6	57,7	14,5	-4,7	-2,5	6 011	100	3,0
ZIEMSKIE									
brzeski	86,7	29,5	47,8	16,4	-7,1	-6,7	5 157	86	9,1
głubczycki	43,1	14,2	46,5	15,8	-8,8	-12,4	5 182	86	10,6
kędzierzyńsko-kozielski	87,0	31,2	50,6	15,3	-7,8	-11,1	6 015	100	7,4
kluczborski	61,7	20,2	45,5	16,6	-7,0	-9,6	5 108	85	7,6
krapkowicki	60,0	18,7	41,2	16,3	-4,7	-5,1	5 787	96	5,4
namysłowski	42,2	13,6	44,9	16,5	-3,3	-5,6	5 293	88	9,5
nyski	129,4	42,3	46,1	16,1	-9,1	-9,3	5 054	84	8,4
oleski	61,7	17,9	38,5	15,9	-5,4	-4,7	4 916	82	5,0
opolski	120,8	35,1	36,2	16,1	-3,9	-0,1	5 101	85	6,3
prudnicki	51,9	17,2	46,5	16,6	-8,5	-11,6	4 809	80	9,8
strzelecki	71,7	21,0	38,6	16,0	-3,9	-6,3	5 239	87	4,5

Uwaga: * Prognoza GUS z 2016

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31.05.2023; dane NSP 2021 na 30.11.2022

7. 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 2022 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,3% ludności miejskiej i występowało 52,8% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

Kryterium grupowania miast dla potrzeb uogólnienia informacji o kierunku zmian cen jest liczba mieszkańców – wyodrębniono trzy grupy miast: - Warszawę (liczba mieszkańców powyżej 1,8 mln osób), 6 aglomeracji o liczbie mieszkańców od 390 do 800 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 125 do 350 tys.

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

ŹRÓDŁA INFORMACJI O CENACH

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, od deweloperów, ze spółdzielni mieszkaniowych i od inwestorów, z ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 68,6 tys. mieszkań oraz ok. 24,1 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (69% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 83% 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 1q23 zawierała 495,2 tys. rekordów, w tym 74,8% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,9% domów jednorodzinnych i 6,3% działek budowlanych; 3,6 tys. rekordów było z 4q22, w tym 74,8% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18,9% domów jednorodzinnych i 6,3% działek budowlanych).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rewidą danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 4,9 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 120 tys. rekordów.

WERYFIKACJA DANYCH

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

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

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

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

- GUS (statystyki budownictwa, dane regionalne dotyczące demografii, wynagrodzeń i budownictwa z wojewódzkich Urzędów Statystycznych).
- Raport AMRON-SARFIN – kwartalny raport z wnioskami z analizy bazy danych o cenach i wartości nieruchomości AMRON i ZBP.
- BIK – miesięczne informacje nt liczby i wolumenu złożonych wniosków kredytowych i udzielonych kredytów.
- JLL – raporty firmy monitorującej deweloperski rynek mieszkaniowy.
- SEKOCENBUD – biuletyn firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

