

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 1q20

- W trakcie 1q20 przed wybuchem pandemii utrzymywała się wzrostowa tendencja cen mieszkań i domów. Epidemia COVID-19 i regulacje administracyjne zapobiegające jej rozprzestrzenianiu zmieniły nastroje i sytuację w otoczeniu rynku mieszkaniowego, w szczególności sytuację na rynku pracy i kondycję finansową gospodarstw domowych. W 2h20 najprawdopodobniej nastąpi korekta cen na rynku mieszkaniowym w konsekwencji spadku popytu przy dużej produkcji mieszkań w toku na rynku deweloperskim. Skala korekty będzie zależała od głębokości recesji w gospodarce oraz sytuacji firm deweloperskich.
- Roczna dynamika cen transakcyjnych (CBN) w 7 największych aglomeracjach kształtowała się w 1q20 w granicach 7-16%. Wzrost cen transakcyjnych mieszkań w dalszym ciągu był silniejszy na rynku wtórnym. Indeks hedoniczny NBP dla 7 największych miast (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostu cen na rynku wtórnym w 1q20. Ceny rosły w większości miast wojewódzkich (w 13 na 16 miast).
- Akcja kredytowa w trakcie 1q20 była na wysokim poziomie, ale po wybuchu pandemii załamała się. Według ZBP w 1q20 wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 16,6 mld zł (+22,3% r/r; 5,8% kw./kw.). Te wysokie wyniki zostały uzyskane do połowy marca – przed restrykcjami zapobiegającymi rozprzestrzenianiu się epidemii COVID-19, które zamroziły rynek mieszkaniowy (wstrzymanie/ograniczenie zakupów mieszkań w warunkach niepewności ekonomicznej). Według BIK w kwietniu nastąpił spadek liczby (-23% r/r) i wolumenu (-15 % r/r) nowych kredytów mieszkaniowych.
- Według szacunków NBP w ostatnich 3 latach gotówką finansowano blisko 70% zakupów mieszkań na rynku pierwotnym w 7 największych miastach (75% w 4q19), w 1q20 ten trend najpewniej utrzymał się.
- Inwestycja w mieszkanie na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec alternatywnych inwestycji. Wolniejszy wzrost stawek, rosnąca podaż mieszkań na wynajem i doświadczenia z okresu epidemii (zakaz wynajmu pokazał istotne koszty stałe utrzymania nieruchomości przy braku klientów) mogą skutkować osłabieniem intensywności rozwoju rynku wynajmu. Z drugiej strony, zmalała atrakcyjność alternatywnych inwestycji (lokaty i obligacje).
- Według monitoringu rynków JLL (6 aglomeracji o największych obrotach na rynku pierwotnym) w 1q20 zawarto 18,9 tys. transakcji sprzedaży (+14,5% r/r) i wprowadzono do sprzedaży 13 tys. mieszkań (-23% r/r). Większa liczba mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży spowodowała spadek oferty mieszkań deweloperskich na koniec 1q20 do 44,3 tys. mieszkań (-12% k/k i -13% r/r), tj. poziomu z sprzed 6 lat. Sprzyja to utrzymaniu wysokich cen na rynku deweloperskim w krótkim okresie.
- Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem w 1q20 rosła wolniej (4,4% r/r vs 11,2% r/r w 4q19; w przypadku mieszkań deweloperskich 5,8% vs 15,2% r/r). Nastąpił niewielki spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych
analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Piotr Krzysztofik
22 521 81 22

Zespół Analiz Makroekonomicznych
(uwarunkowania makro)
22 521 81 34

Zmiana cen mieszkań (% r/r)

Segment rynku	2q19	3q19	4q19	1q20
7 największych miast*				
pierwotny, ceny ofertowe	6.4	9.0	10.5	10.5
pierwotny, ceny transakcyjne	7.7	5.1	4.4	7.0
wtórny, ceny ofertowe	8.2	10.9	11.8	14.8
wtórny, ceny transakcyjne	14.3	13.4	12.4	15.6

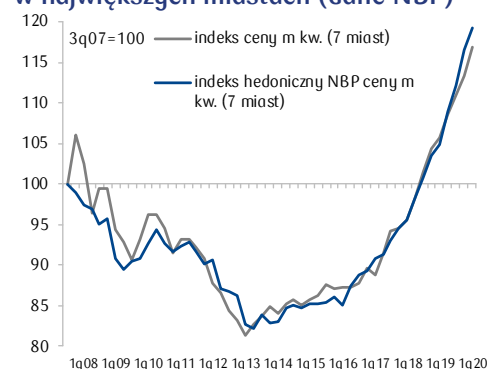
Polska[^]

ogółem, ceny transakcyjne	8.2	9.0	9.4	bd.
---------------------------	-----	-----	-----	-----

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

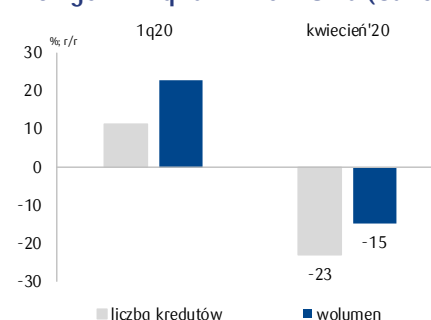
[^] EUROSTAT, GUS

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



* lista miast por. str. 7

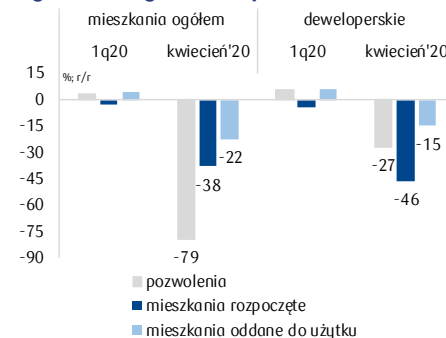
Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q20 i kwietniu'20 (dane BIK)



(o 2,5% r/r; w przypadku deweloperskich o 4,6% r/r) oraz niewielki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę (3,3%; w przypadku deweloperów 5,6% r/r). **W kwietniu wyniki budownictwa zasadniczo się zmieniły, szczególnie zwraca uwagę spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem o 38% r/r, a w przypadku deweloperskich o 46% r/r.** Tak duża skala spadku może wynikać nie tylko z ograniczeń administracyjnych w czasie epidemii, ale i zapowiadać zmianę ocen perspektyw rynku – problemy deweloperów z finansowaniem rekordowego portfela mieszkań rozpoczętych oraz obawy klientów związane z oczekiwanym pogorszeniem sytuacji dochodowej.

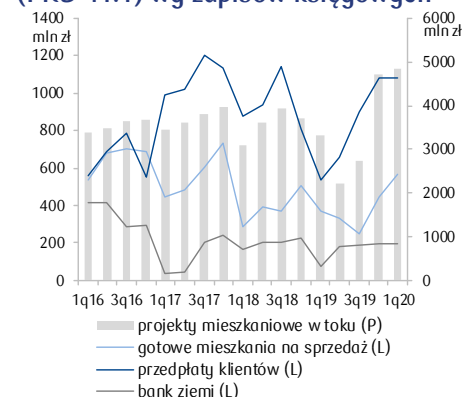
- **Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (pow. 49 osób) na koniec 1q20 sugerują wyhamowanie nowych i istniejących projektów** (wolumen środków na projekty w toku na poziomie poprzedniego kwartału, jednocześnie wyższy o 46% r/r). Oferta gotowych mieszkań w 1q20 wzrosła o 29% wobec 4q19 i 53% r/r. **Zwraca uwagę zatrzymanie wzrostu przedpłat klientów**, co negatywnie wpłynie na płynność finansową deweloperów w istniejącym modelu finansowania budowy mieszkań przez kapitały własne i zobowiązania.
- **Wzrost kosztów budowy spowalnia** - według GUS koszty (bez kosztów gruntu) wzrosły o 3% r/r (o ok. 4% w 4q19; dot. mieszkań oddanych do użytku), według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 1q20 koszty budowy (bez kosztów gruntu) wybranych obiektów mieszkaniowych wzrosły (zależnie od obiektu) o 5-7,6% r/r (vs 7-10,5% w 4q19).
- **Epidemia COVID-19 i regulacje administracyjne zapobiegające jej rozprzestrzenianiu zmieniły perspektywy rynku mieszkaniowego na 1-2 lata.** Wzrost bezrobocia, niepewność co do przyszłych dochodów oraz ogólne pogorszenie sytuacji gospodarczej zmieniają sytuację ekonomiczną i nastroje konsumentów, producentów oraz inwestorów na rynku mieszkaniowym.
- **Spadek popytu przy dużej produkcji mieszkań w toku na rynku deweloperskim (rekordowy portfel rozpoczętych projektów) zapowiada spadek cen mieszkań** (prawdopodobieństwo ok.60%) w nadchodzących kwartałach, jego skala będzie zależała od głębokości recesji w gospodarce oraz rzeczywistej sytuacji firm deweloperskich. Przy umiarkowanej recesji trend spadkowy cen mieszkań nie powinien trwać dłużej niż do połowy 2021. Przy założeniu wygaszenia epidemii wiosną 2021 i utrwalenia ożywienia gospodarki z poprawą sytuacji na rynku pracy, najdalej od połowy 2021 można oczekiwać powrotu wzrostowego trendu cen mieszkań.
- **Czynnikiem ograniczającym spadek cen są obniżone mocno stopy procentowe, co będzie sprzyjać przepływowi środków z depozytów (oprocentowanie zbliżone do zera) w stronę innych aktywów - w tym nieruchomości.** W krótkim terminie dla niektórych inwestorów czynnikiem zniechęcającym do nieruchomości mieszkaniowych, mimo niskich stóp, może być potencjalnie trwałe osłabienie perspektyw rynku wynajmu krótkoterminowego, wysokie koszty stałe utrzymania oraz relatywnie niska płynność nieruchomości.
- **Utrzymującym się czynnikiem ryzyka dla rynku nieruchomości w perspektywie roku jest duża niepewność otoczenia, w szczególności nieznany przebieg sytuacji epidemicznej.**

Zmiany r/r liczby pozwoleń na budowę, mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w 1q20 i w kwietniu'20



źródło: GUS

Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: GUS, PONT Info Gospodarka, firmy powyżej 49 pracujących

Oddziaływanie kluczowych czynników na ceny nieruchomości w perspektywie roku*

Sfera oddziaływania	Wpływ na cenę w perspektywie roku
Otoczenie makroekonomiczne	
- stopy procentowe	↑↑
- koniunktura gospodarcza	↓↓
- rynek pracy	↓↓
Otoczenie regulacyjne	
- kredyt bankowy	↑↑
Rynek mieszkaniowy	
- popyt na mieszkania	↓↓
- podaż mieszkań	↓↓

*więcej por. Tabela 7

Spis treści

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 1q20	1
Spis treści.....	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	4
2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań	9
Ramka. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 1q20.....	14
4. Trendy demograficzne.....	17
5. Otoczenie regulacyjne.....	22
6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	24
7. Regionalne rynki mieszkaniowe.....	27
Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	29
Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie	33
Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	37
Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie	41
Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	45
Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	49
Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie	53
Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie	56
Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	60
Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	64
Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie.....	68
Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie.....	71
Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	74
Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	78
Opolskie – Opole i powiaty ziemskie.....	82
Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie.....	85
8. Aneks metodologiczny	88

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Pod koniec 2019 nastąpiło schłodzenie krajowej koniunktury (wzrost PKB w 4q19 wyniósł 3,2% r/r) widoczne zarówno w danych o konsumpcji prywatnej, jak i inwestycjach. Na wciąż korzystne perspektywy gospodarcze w 2020 (i dobre wyniki gospodarki w styczniu i lutym) nałożył się wybuch epidemii koronawirusa w Europie, która w marcu dotarła do Polski. Wprowadzone w drugiej połowie marca restrykcje generują duży koszt gospodarczy (chroniący przed jeszcze większym kosztem, którym byłoby niekontrolowane rozlanie się epidemii). W przypadku Polski wzrost PKB w 1q20 zwołał do 2,0% r/r. Utrzymanie restrykcji przez cały kwiecień oznacza, że w 2q20 gospodarka Polski znalazła się w pierwszej od prawie 30 lat recesji, której długość i głębokość zdeterminowana będzie m.in. przez to, w jakim tempie będzie odmrażana aktywność gospodarcza. Silny wzrost niepewności negatywnie oddziałuje na decyzje inwestycyjne firm i gospodarstw domowych, co zaowocuje zaburzeniami także na rynku nieruchomości.

Dzięki wprowadzonym programom oślonowym w postaci Tarczy Antykryzysowej oraz Tarczy Finansowej, stopa bezrobocia wzrosła jedynie nieznacznie (do 5,8% na koniec kwietnia), a firmy zamiast zwolnień stosują strategię „chomikowania” pracy. Spadkowi dynamiki płac towarzyszy wypłata świadczenia postojowego, a także innych form pomocy związanych z pandemią (m.in. opieka nad dzieckiem) rekompensującego gospodarstwom domowym w dużej mierze spadek dochodów z tytułu niższego funduszu płac.

Średnioroczna inflacja CPI w 2020 wyniesie wg naszych przewidywań 3,2%, a wzrost inflacji ma charakter podożowo-regulacyjny. Spowodowane wybuchem pandemii gwałtowne pogorszenie perspektyw gospodarki oraz zaburzenia na krajowym rynku finansowym (m.in. spadek płynności rynku obligacji skarbowych) wywołały działania Zarządu NBP oraz RPP. W efekcie stopy procentowe zostały obniżone trzy razy, łącznie o 140pb, do najniższego w historii poziomu (stopa referencyjna: 0,10%) i w perspektywie najbliższych kwartałów prawdopodobnie utrzymają się na tym poziomie.

Reakcją na bezprecedensową globalną recesję są podejmowane od marca działania luzujące warunki monetarne na świecie. Politykę pieniężną poluzowały m.in. EBC (wprowadzając m.in. pandemiczny program zakupu aktywów PEPP), a także Fed, który zdecydował o obniżeniu stóp procentowych łącznie o 150pb (stopa *fed funds* do 0,00-0,25%). Ponadto Fed wznowił skup skarbowych papierów wartościowych oraz papierów zabezpieczonych na kredytach hipotecznych. Zarówno EBC, jak i Fed zapowiedziały, że polityka pieniężna pozostanie ultrałagodna tak długo, jak to będzie konieczne. W przewidywalnej przyszłości nie spodziewamy się podwyżek stóp procentowych w strefie euro i w USA.

W 1q20 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych złotych dla osób prywatnych wyniosło 12,4% r/r vs 12,2% w 4q19. Do końca 2020 oczekiwane jest utrzymanie względnie wysokiego tempa wzrostu akcji kredytowej (roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych złotych ma wynieść 30,3 mld zł wobec 35,4 mld zł w 2019).

Restrykcje nałożone w efekcie epidemii spowodowały, że gospodarka Polski znalazła się w 2q20 w pierwszej od prawie 30 lat recesji.

Oczekujemy, że stopy procentowe NBP pozostaną bez zmian (stopa referencyjna na poziomie historycznego minimum 0,10%), co najmniej do końca 2022.

Dalszy wzrost kredytów mieszkaniowych do końca 2020.

2. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

W 1q20 ceny mieszkań i domów w dalszym ciągu rosły w sytuacji wysokiego popytu i rosnącej nieco wolniej podaży (ograniczona dostępność atrakcyjnych cenowo działek, presja płacowa w budownictwie). Ograniczenia związane z epidemią wprowadzone w ostatnich dwóch tygodniach kwartału (od 15.03.) miały niewielki wpływ na wyniki całego 1q20.

Roczna dynamika cen transakcyjnych (CBN) w 7 aglomeracjach kształtowała się w granicach 7-16%, przyspieszając wobec 4q19 (4-12%). W dalszym ciągu szybciej (na poziomie dwucyfrowym) rosły ceny transakcyjne na rynku wtórnym.

W 1q20 wzmocniła się tendencja wzrostu cen transakcyjnych (baza CBN) mieszkań, przy czym był on wyraźnie silniejszy na rynku wtórnym (Tablica 1). **Na rynku wtórnym** w 1q20 ceny transakcyjne (CBN) rosły silnie we wszystkich wyróżnionych grupach miast, przy czym wzrost szczególnie przyspieszył w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich). **Na rynku pierwotnym** w 1q20 ceny transakcyjne (CBN) silniej rosły w dużych aglomeracjach i mniejszych stolicach wojewódzkich, w Warszawie wzrost spowolnił.

W odniesieniu do poprzedniego kwartału w 1q20 najbardziej wzrosły ceny transakcyjne (CBN) mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie (8,5% kw./kw.) i 9 mniejszych stolicach wojewódzkich; w pozostałych analizowanych miastach zmiany były niewielkie. W przypadku cen ofertowych (PONT) bardziej znaczący wzrost cen wystąpił w 6 największych aglomeracjach na rynku pierwotnym, na rynku wtórnym dotyczył wszystkich analizowanych dużych miast (Wykres 1-2).

W odniesieniu do okresu boomu lat 2007-2008 ceny transakcyjne (CBN) na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w 1q20 kształtowały w analizowanych grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich) powyżej poziomu z 1q08 (Wykres 3-4).

W 1q20 indeks hedoniczny NBP¹ dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) **sygnalizował kontynuację wzrostowych tendencji cen na rynku wtórnym** w tych miastach (Wykres 6). W zdecydowanej większości (7 na 10) pozostałych miast wojewódzkich (por. Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz.7) ceny w dalszym ciągu wyraźnie rosły.

Tab.1 Zmiany cen mieszkań (% , r/r)

	2q19	3q19	4q19	1q20		2q19	3q19	4q19	1q20
rynek pierwotny - ceny transakcyjne (CBN)					rynek wtórny - ceny transakcyjne (CBN)				
Warszawa	5,8	2,1	4,3	1,4	14,3	12,8	8,4	15,7	
6 miast*	9,0	7,2	4,5	11,3	14,2	13,9	15,6	15,5	
9 miast**	7,0	9,8	12,9	13,8	14,8	10,5	11,9	16,8	
rynek pierwotny - ceny ofertowe (PONT)					rynek wtórny - ceny ofertowe (PONT)				
Warszawa	1,6	5,7	11,7	7,7	5,0	9,3	11,7	14,5	
6 miast*	9,8	11,2	9,8	12,3	10,8	12,1	11,9	15,0	
9 miast**	13,0	12,9	10,3	6,1	12,3	11,5	13,5	14,8	

*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra; źródło: bazy: CBN PKO BP, PONT Info Nieruchomości

Kolejny kwartał wzrostu cen mieszkań i domów.

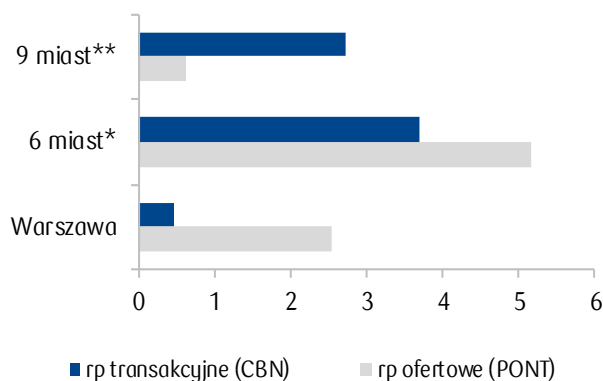
W 1q20 wzmocniła się tendencja wzrostu r/r cen transakcyjnych (CBN), szczególnie na rynku wtórnym; wzrost szczególnie przyspieszył w 9 mniejszych stolicach wojewódzkich.

W 1q20 wyraźniejszy wzrost kw./kw. na rynku wtórnym w Warszawie i 9 mniejszych stolicach wojewódzkich.

Indeks hedoniczny NBP dla rynku wtórnego w 7 największych miastach (łącznie) sygnalizuje kontynuację wzrostowych tendencji cen w 1q20.

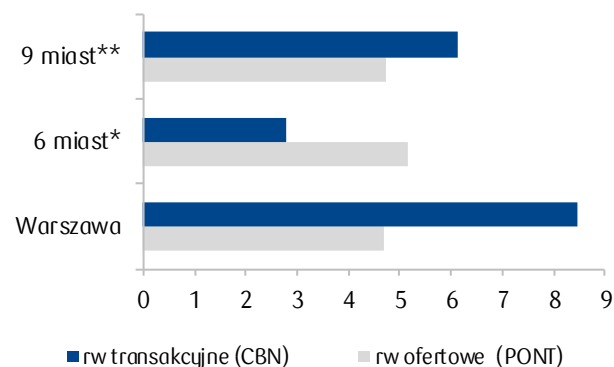
¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

Wyk.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q20 na rynku pierwotnym (% , kw./kw.)

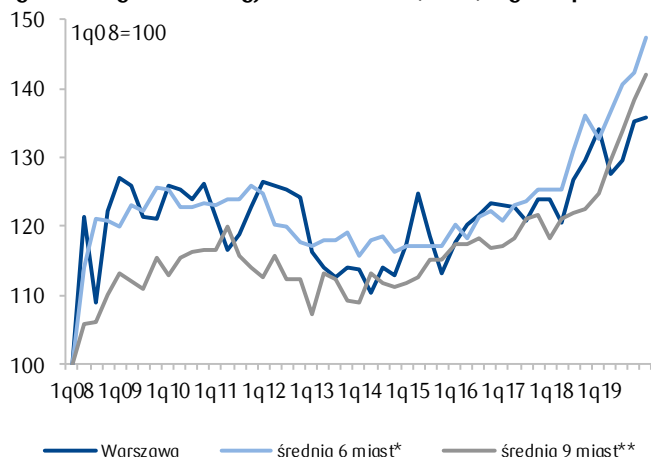


*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

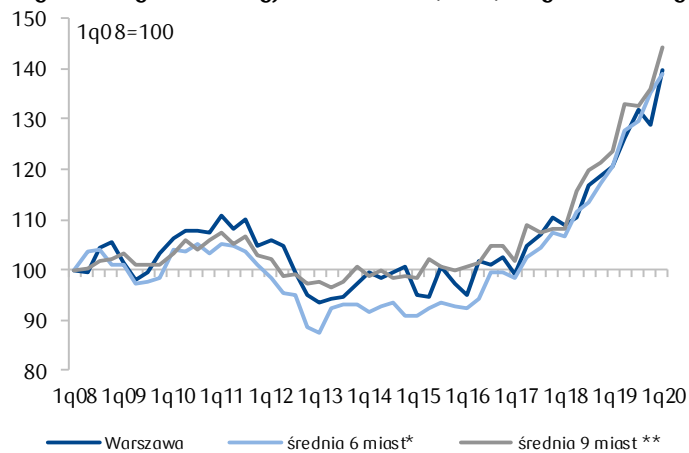
Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 1q20 na rynku wtórnym (% , kw./kw.)



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

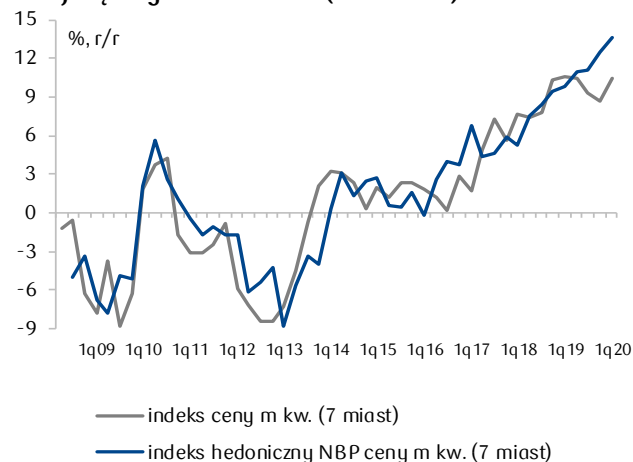


Wyk.4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny



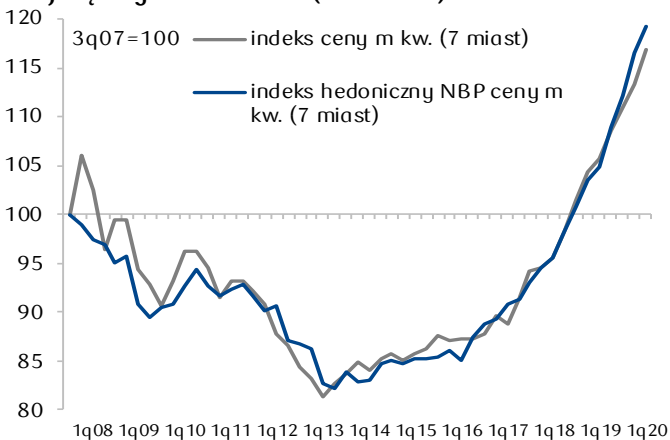
*Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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

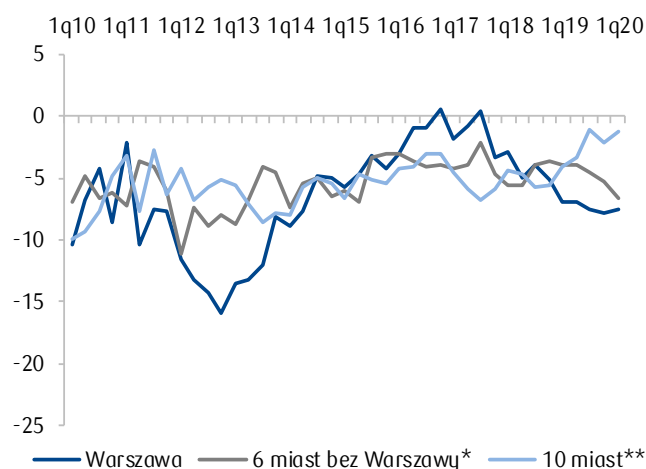


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

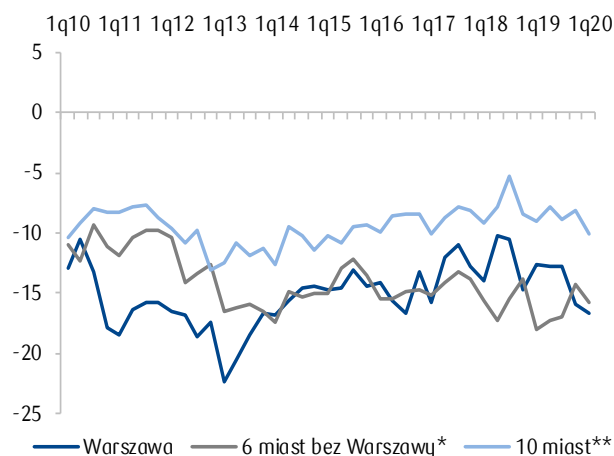
Wyk.6 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (dane NBP)



Wyk.7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 1q09-1q20



Wyk.8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 1q09-1q20



* 6 miast: Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia; ** 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

źródło: obliczenia własne na podstawie bazy cen NBP

Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości. W 1q20 nadal rosła również przeciętna cena mieszkania (7 miast łącznie).

Na rynku pierwotnym w 1q20 w Warszawie i pozostałych największych aglomeracjach cena transakcyjna mieszkania była niższa od ceny ofertowej o ok. 7% (co dawało kupującym możliwość niewielkich negocjacji); w mniejszych stolicach województw cena transakcyjna była bliska ofertowej (-1,2%), co praktycznie oznacza brak negocjacji (Wykres 7). Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 10-17%), najbardziej w Warszawie, co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty (Wykres 8). Taka wysoka rozpiętość w trzech analizowanych grupach miast sugeruje przestrzeń do negocjacji.

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

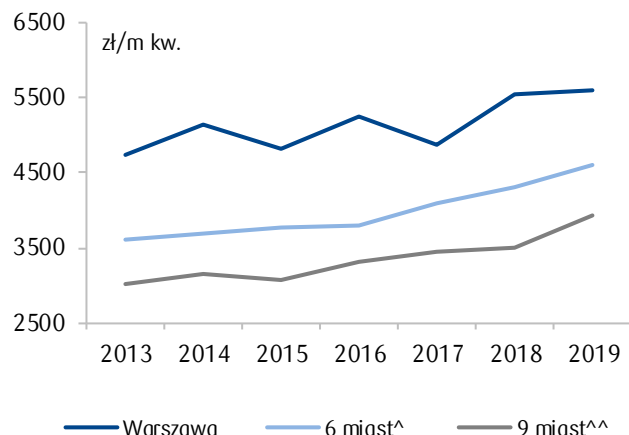
Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku o liczbie od 1 do 3 mieszkań, stanowiły wg NSP 2011: 12% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich;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

Bardzo ograniczona możliwość negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym.

Ograniczenia porównywania cen domów.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 62% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2016-2019 to budownictwo indywidualne.

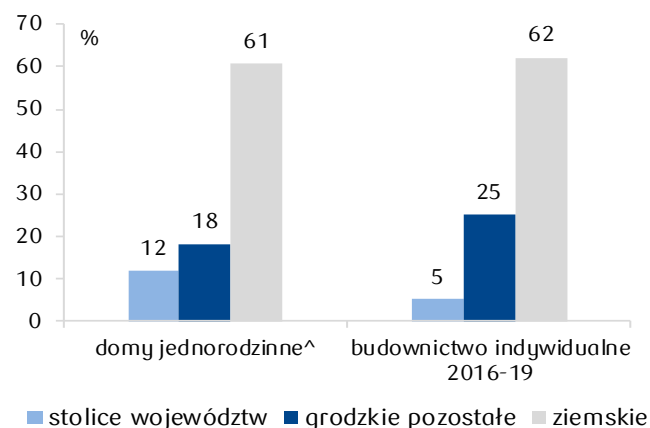
Wyk.9 Cena transakcyjna domów (CBN) na rynku wtórnym w największych miastach



^ Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin;

^^ Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

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



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

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone zgodnie z tą zasadą dane historyczne wskazują, że w latach 2016-19 budownictwo indywidualne stanowiło 62% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 25% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Roz. 7, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo najwyższy udział budownictwa indywidualnego w latach 2016-19 cechował powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (86% i 43%), śląskiego (84% i 41%), małopolskiego (82% i 45%) i świętokrzyskiego (93%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej wartości dla porównań, w okresie 2q19-1q20² rosły w mniejszych stolicach wojewódzkich (średnia cena 1 m kw. to ok. 4,0 tys. zł; +12,7% r/r) i największych aglomeracjach (odpowiednio 4,7 tys. zł za m kw.; +4,9% r/r); w Warszawie nie zmieniły się istotnie (5,7 tys. zł za m kw.; +3,9% r/r). Zwraca uwagę zwykle wyższy poziom cen domów w powiatach grodzkich niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 7, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy zdecydowanym oddziaływaniu atrakcyjności walorów turystycznych, rynku pracy czy położenia komunikacyjnego.

W okresie 2q19-1q20 tendencja wzrostowa r/r ceny metra domu w dużych miastach.

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

² Liczba transakcji dot. domów w 2q19-1q20: Warszawa – 183; 6 miast – 406; 9 miast – 330.

3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 1q20 (do połowy marca) decydował wysoki popyt, w sytuacji wolniej rosnącej podaży. Wprowadzone od 15.03.20 ograniczenia związane z zapobieganiem rozprzestrzenianiu się epidemii, spowodowały zawieszenie/wstrzymanie transakcji na rynku, nie wpływając jednak znacząco na wyniki sprzedaży w całym 1q20. **Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:**

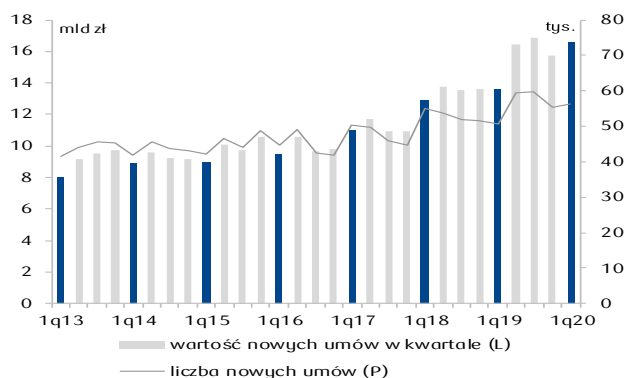
- niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (3,35% na koniec 1q20, spadek wobec 4q19) po trzech obniżkach stóp procentowych NBP – 17 marca o 50 pb, do 1%, 8 kwietnia o kolejne 50 pb, do 0,50% i 28 maja do nowego historycznego minimum na poziomie 0,10%; jednocześnie w niewielkim stopniu wzrosła marża przy zaostreniu warunków udzielania kredytów przez banki wraz z pojawieniem się pandemii (2,16% na koniec 1q20 wobec 2,1% na koniec 4q19; wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł na 25 lat o LTV 75%).

Akcja kredytowa w 1q20 kształtowała się na wysokim poziomie z 2-3q19, wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q20 wg danych Związku Banków Polskich³ wyniosła 16,6 mld zł (5,8% kw./kw. i 22,3% r/r). W 1q20 banki udzieliły 56,4 tys. nowych kredytów (1,8% kw./kw.; 11,6% r/r). Na koniec 1q20 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,431 mln (1,7% kw./kw.; 5,6% r/r).

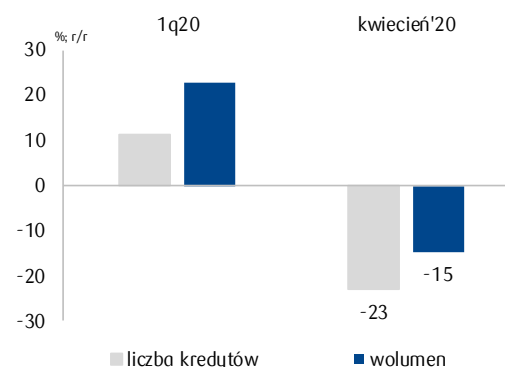
Te wysokie wyniki zostały uzyskane do połowy marca – przed restrykcjami zapobiegającymi rozprzestrzenianiu się epidemii koronawirusa, które spowodowały zamrożenie rynku mieszkaniowego – wyhamowanie transakcji z przyczyn technicznych (ograniczenia kontaktów), jak i prawdopodobnej zmiany zachowań klientów (wstrzymanie zakupów mieszkań w warunkach niepewności związanej z epidemią). **Statystyki Biura Informacji Kredytowej⁴ dotyczące liczby i wolumenu kredytów mieszkaniowych za marzec sygnalizują wzrost ich liczby (+4,6% r/r) i wolumenu (+17,6% r/r); w kwietniu natomiast nastąpił spadek liczby (-23% r/r) i wolumenu (-15% r/r) tych kredytów.**

Według danych AMRON średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 1q20 wzrosła wobec 4q19 i wynosiła 293,8 tys. zł (3,8% kw./kw.; 9,6% r/r).

Wyk.11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych (ZBP; AMRON)



Wyk.12 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych w 1q20 i w kwietniu'20



źródło: : Newsletter kredytowy BIK z kwietnia i maja 2020

Stopa NBP na poziomie 0,1% - nowe historyczne minimum od 28 maja.

Wysoka sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w 1q20 na poziomie 16,6 mld zł (22,3% r/r; 5,8% kw./kw.).

Biuro Informacji Kredytowej sygnalizuje spadek liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych w kwietniu o 23% r/r oraz wolumenu o 15% r/r.

Średnia wartość udzielonego kredytu w 1q20 na poziomie 295 tys. zł (9,6% r/r; +3,7% kw./kw.).

³ Bazy AMRON- SARFIN

⁴ Newsletter kredytowy BIK z kwietnia i maja 2020

Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych wynosił 227,1 tys. zł (8,5% kw./kw.; 5,6% r/r), udzielony w złotych 294,9 tys. zł (3,7% kw./kw.; 9,6% r/r).

W strukturze wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 200 do 300 tys. zł (28,4%) oraz od 100 do 200 tys. zł (24,7%). Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 41,1% nowo udzielonych kredytów (vs 42,0% w 4q19). W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 1q20 największy udział miała Warszawa (39,2%; +2,9 pp r/r), następnie Wrocław (6,9%; +0,5 pp r/r) i Trójmiasto (6,2%; +0,5 pp r/r); w tych 3 ośrodkach sprzedano ponad połowę kredytów (52,3%).

Na koniec marca 2020 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 452,3 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); udział kredytów walutowych w ogółem wynosił 26,2% (-4 pp wobec marca 2019).

- zakupy mieszkań finansowane gotówką** to zakupy o charakterze inwestycyjnym (ok. 60-70%) oraz zakupy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Od 2015 zakupom sprzyja niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści wynajmu; wg szacunków NBP zakupy gotówkowe w ostatnich trzech latach finansowały ok. 68% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach, w 4q19 było to 75%. W 1q20 ten trend prawdopodobnie się utrzymał.

- zainteresowanie wynajmem** - inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem pozostaje konkurencyjna wobec alternatywnych inwestycji - lokaty bankowej czy obligacji skarbowych. Wolniejszy wzrost stawek za wynajem obserwowany przez pośredników na niektórych rynkach, rosnąca podaż mieszkań na wynajem, jak i dyskusje wokół zapowiadanych zmian zasad rozliczania wynajmu krótkoterminowego mogą skutkować osłabieniem intensywności rozwoju tego segmentu rynku w dalszej perspektywie. Dodatkowo, okresowy zakaz wynajmu krótkoterminowego w czasie pandemii w okresie 15 marca - 4 maja poglądowo pokazał ryzyka takiej działalności - koszty stałe utrzymania nieruchomości, dotkliwe przy braku klientów.

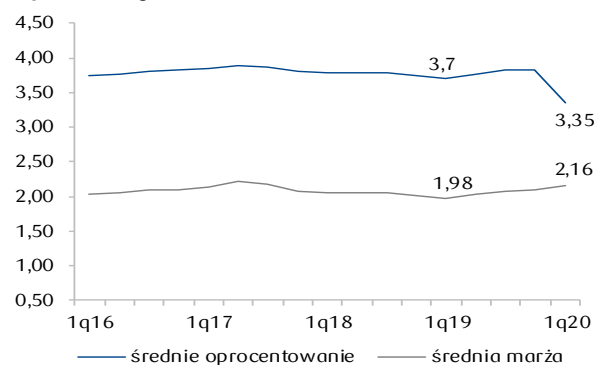
Analizy firmy Mzuri (zarządca ok. 5,5 tys. lokali w 64 miastach) sygnalizują w 1q20 w przypadku Wrocławia, Łodzi, Warszawy i Gdańska niewielki (w granicach 1-1,4%)

Na koniec marca'20 kredyty walutowe stanowiły 26,2% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W 7 największych miastach blisko 70% zakupów mieszkań na rynku pierwotnym finansowane gotówką.

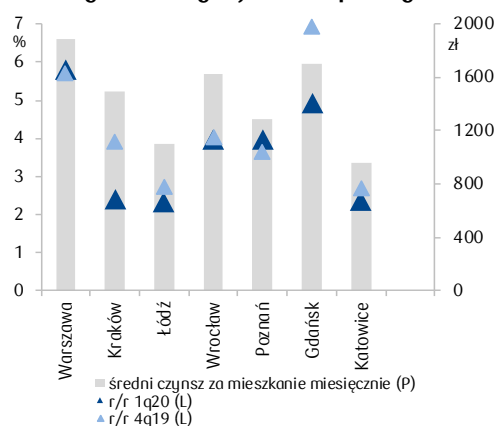
Inwestycja w mieszkanie przeznaczone na wynajem w 1q20 w dalszym ciągu konkurencyjna wobec lokaty bankowej.

Wyk.13 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego*



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

Wyk.14 Średni czynsz za wynajem w 1q20 wg analiz Mzuri



źródło: Raport AMRON -SARFiN 1/2020

wzrost przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego mieszkań wobec poprzedniego kwartału; stawki nieznacznie spadły w Krakowie (-1,3%) i Katowicach (-0,4%), nie zmieniły się w Katowicach i Poznaniu. W odniesieniu do 1q19 wystąpiła kontynuacja wzrostu stawek (5,8% r/r w Warszawie; 5% r/r Gdańsku; 4% w Poznaniu i Wrocławiu; najmniej, tj. 2,3% r/r w Łodzi), zwraca przy tym uwagę wolniejszy wzrost w Gdańsku i Krakowie. Firma monitoruje stawki wynajmu mieszkań na podstawie umów najmu, zależnie od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie, najniższy poziom cechuje Katowice (por. wykres 14).

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

Po stronie podaży do najistotniejszych czynników kształtujących ceny w 1q20 należały:

- rosnąca, wolniej niż w poprzednich kwartałach, liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem: w 1q19 oddano 49,5 tys. mieszkań (4,4% r/r vs 11,2% r/r 4q19 i 9,0% r/r w 3q19), w tym deweloperskich 30,4 tys. (5,8% r/r vs 15,2% r/r w 4q19 i 8,8% r/r w 3q19). Mieszkania deweloperskie stanowiły 61,5% wybudowanych ogółem w 1q20. Od 2018 GUS zalicza do mieszkań wybudowanych przez deweloperów też mieszkania wybudowane w budownictwie indywidualnym z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

- W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 300 tys.) w 1q20 łącznie oddano do użytku 15,8 tys. mieszkań (16,7 tys. w 1q19). Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 6 miastach (w tym o 1/3 w Szczecinie, Bydgoszczy i Lublinie), (-35,6% r/r) i Warszawie (-11,7% r/r), wśród pozostałych miast wzrosła istotnie w Katowicach i Łodzi.

Ostatnie lata wysokiej aktywności budowlanej znajdują odzwierciedlenie w rosnącym wskaźniku odnowienia zasobów mieszkaniowych (udział nowych mieszkań w zasobach ogółem) w Polsce. W 2018 kształtował się on na poziomie 1,27% zasobów (vs 1,06% w 2015), sytuując Polskę w grupie krajów europejskich o najwyższym poziomie tego wskaźnika w ostatnich latach. W ujęciu regionalnym aktywność budowlana w poszczególnych powiatach jest silnie zróżnicowana – przy średniej krajowej w latach 2015-19 na poziomie 4,6 mieszkań rocznie na 1000 osób, mediana wynosiła 2,8 mieszkań na 1000 osób.

- niewielki spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem w 1q20 (-2,5% r/r vs +22,8% r/r vs w 4q19), rozpoczęto 52,5 tys. mieszkań; liczba rozpoczętych mieszkań deweloperskich wyniosła 31,8 tys. (-4,6% r/r vs +26,9% r/r w 4q19). Wyhamowanie wzrostu liczby rozpoczynanych mieszkań wiąże się z wysoką liczbą mieszkań w toku

Wzrostowy trend stawek wynajmu r/r, wolniejszy w niektórych monitorowanych miastach.

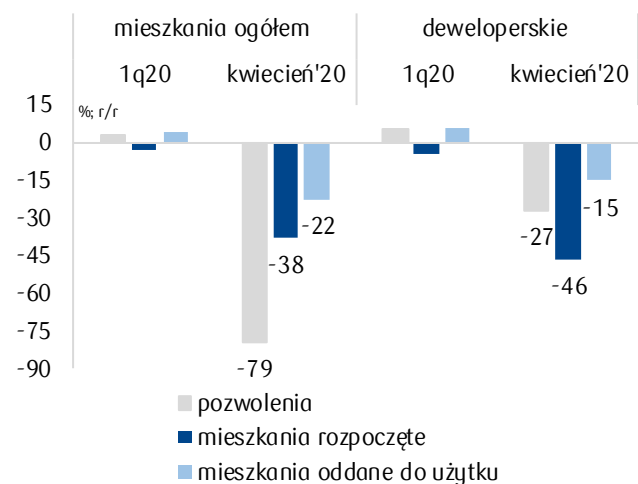
Rosnąca, wolniej niż w poprzednich kwartałach, liczba mieszkań oddanych do użytku (4,4% vs 11,2% w 4q19)

Wskaźnik odnowienia zasobów mieszkaniowych w Polsce na wysokim poziomie na tle UE.

Silnie zróżnicowana regionalnie aktywność budowlana.

Niewielki spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem, prawdopodobnie związany z rekordową produkcją w toku.

Wyk.15 Zmiany r/r liczby pozwoleń na budowę, mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w 1q20 i w kwietniu'20



źródło: GUS

budowy, którą przy założeniu 4-letniego cyklu budowy można szacować na ok. 250 tys. mieszkań. Tak szeroki front robót skłonił zapewne inwestorów do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów.

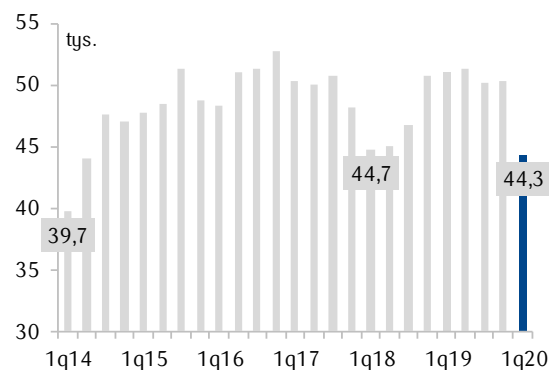
- niewielki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (3,3% r/r vs 5,6% r/r w 4q19); liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 36,8 tys. (5,6% r/r vs 4,3% r/r w 4q19).

Wyniki budownictwa mieszkaniowego w kwietniu zasadniczo się zmieniły (por. wykres 15), co wynika z rygorów wprowadzanych w związku z pandemią, ale i może oznaczać zmianę zachowań klientów, producentów i inwestorów. **Szczególnie zwraca uwagę spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem o 38% r/r, a w przypadku deweloperskich o 46% r/r.** Tak duża skala spadku może wynikać nie tylko z ograniczeń administracyjnych w czasie epidemii (utrudnienia w dostępie do urzędów, wydłużony czas decyzji itp.), ale i zapowiadać zmianę ocenę perspektyw rynku – problemy deweloperów ze sfinansowaniem rekordowego portfela mieszkań rozpoczętych, jak i obawy klientów związane z bezrobociem i pogorszeniem sytuacji dochodowej.

- Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym)⁵ w 1q20 sprzedano 18,9 tys. mieszkań (+7,4% kw./kw. i +14,5% r/r); łącznie w ostatnich czterech kwartałach na 6 rynkach zostało sprzedanych 67,7 tys. mieszkań. Do sprzedaży w 1q20 wprowadzono 13 tys. mieszkań (-26% kw./kw. i -23% r/r); łącznie w ostatnich czterech kwartałach do sprzedaży zostało wprowadzonych 60 tys. mieszkań – najmniej od 1q16.

Większa liczba mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży spowodowała spadek oferty mieszkań deweloperskich na koniec 1q20 do 44,3 tys. mieszkań (-12% kw./kw. i -13% r/r), tj. poziomu z sprzed 6 lat. Jednocześnie zmalała liczba gotowych niesprzedanych mieszkań – ich udział w ofercie wynosił 8%. Taka sytuacja sprzyja utrzymaniu wysokich cen mieszkań na rynku deweloperskim w krótkim okresie.

Wyk.16 Oferta mieszkań deweloperskich wg monitoringu JLL



źródło: JLL

Znacząca zmiana wyników budownictwa mieszkaniowego w kwietniu'20 – w szczególności spadek liczby rozpoczynanych mieszkań ogółem o 38% r/r, a w przypadku deweloperskich o 46% r/r.

Wg monitoringu JLL większa liczba mieszkań sprzedanych niż wprowadzonych do sprzedaży spowodowała spadek oferty mieszkań deweloperskich na koniec 1q20 do 44,3 tys. mieszkań (-12% kw./kw. i -13% r/r).

Wzrost kosztów budowy spowalnia, wskazuje na to analiza stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 1q20.

⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce, Q1 2020, JLL, kwiecień 2020

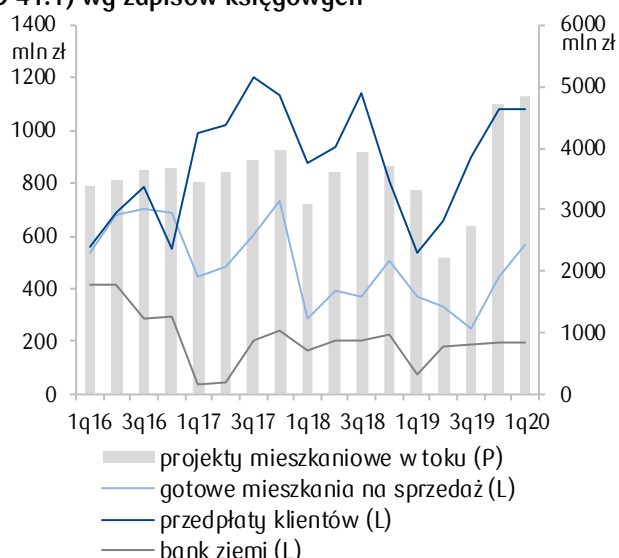
Na koniec 1q20 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania przewidziane do oddania do użytku w 2021 i później. Poziom przedsprzedaży mieszkań planowanych do oddania do użytku za rok, tj. w okresie kwiecień'21-marzec'22 kształtował się w 1q20 w granicach 41%-53% - najwyższy był w Warszawie (53%) i Gdańsku (51%), najniższy w Łodzi (41%).

Wyzwaniem dla deweloperów staje się dalsza komercjalizacja oferty, która w przypadku wielu projektów warunkuje ich bieżące awansowanie, a która jednocześnie z uwagi na niepewną sytuację na rynku pracy i możliwe spowolnienie rynku wynajmu, może w obecnych warunkach być trudna do zrealizowania na pierwotnie założonym poziomie.

- **Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 49 osób) na koniec 1q20 sugerują wyhamowanie nowych projektów, jak spowolnienie istniejących** (wolumen środków na projekty w toku na poziomie poprzedniego kwartału, jednocześnie wyższy o 46% r/r). Oferta gotowych mieszkań w 1q20 wzrosła o 29% wobec 4q19 i 53% r/r. **Zwraca uwagę stabilizacja przedpłat klientów**, która może być efektem obaw związanych ze skutkami pandemii. Stabilizacja tych przedpłat negatywnie wpłynie na płynność finansową deweloperów w istniejącym modelu finansowania budowy mieszkań przez kapitały własne i zobowiązania wobec klientów i kontrahentów.
- Deweloperzy giełdowi (19 firm notowanych na GPW) w 1q20 sprzedali łącznie o ok. 5% mieszkań więcej r/r (podobnie jak w całym 2019), dynamika sprzedaży mieszkań była zróżnicowana (8 deweloperów sygnalizowało wzrost sprzedaży r/r, 9 spadek) i sugeruje różne strategie poszczególnych deweloperów w zakresie wprowadzania na rynek dużej oferty w toku w warunkach wysokiej niepewności.
- **Wzrost kosztów budowy obiektów mieszkaniowych obserwowany od początku 2017 spowalnia** - w 1q20 koszty budowy (bez kosztu gruntu) wg statystyk GUS dotyczących mieszkań oddawanych do użytku) wzrosły o 3,0-3,7% r/r (wobec 3,5-4,2% r/r w 4q19; Wyk. 18). Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD

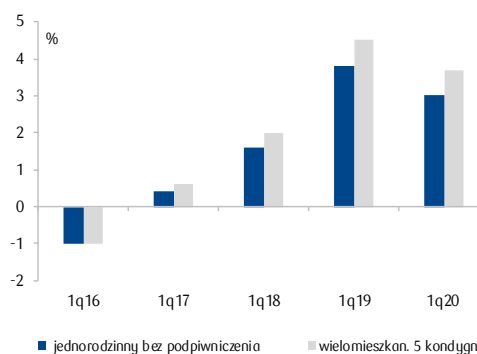
W 1q20 w porównaniu z 4q19 wyhamowanie nowych projektów i stabilizacja przedpłat klientów wg zapisów księgowych dużych deweloperów.

Wyk.17 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



źródło: GUS, PONT Info Gospodarka, firmy powyżej 49 pracujących

Wyk.18 Zmiany (%) cen budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych w 1q lat 2016-20



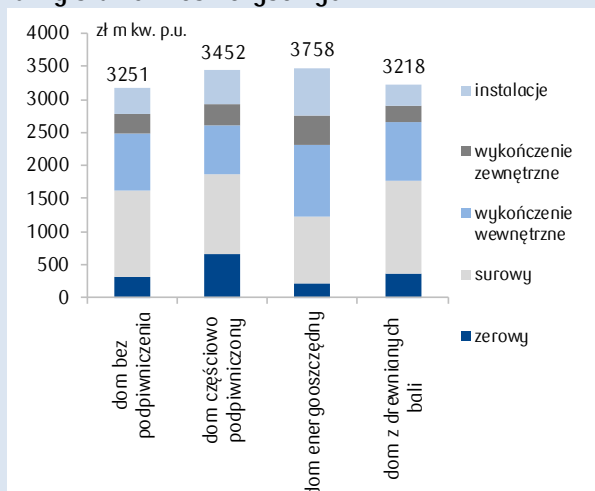
źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, GUS, maj 2020 (publikacja 21.05.20) oraz analogiczna publikacja z lat 2016-19

Ramka. Koszty budowy wybranych obiektów budownictwa jedno- i wielorodzinnego w 1q20

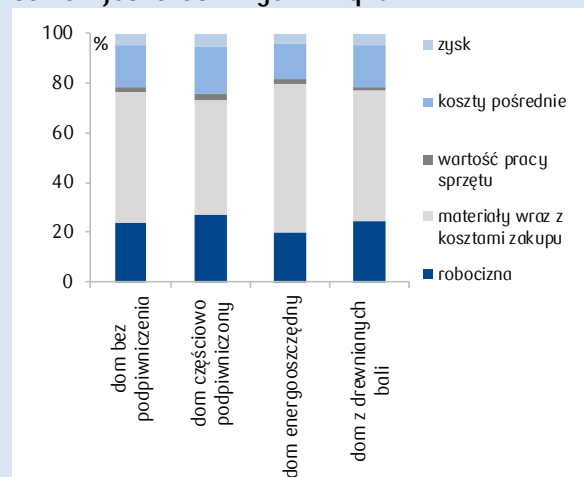
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 1q20 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 3,3-3,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 81-90% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (19%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (33-44%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (22-29%).
- W strukturze ceny obiektu 46–60% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 20-27% to koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2,2%; koszty pośrednie to 14-19%. Szacowany zysk wykonawcy to 3,9-5,3%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 1q20 wg stawek kosztorysowych*



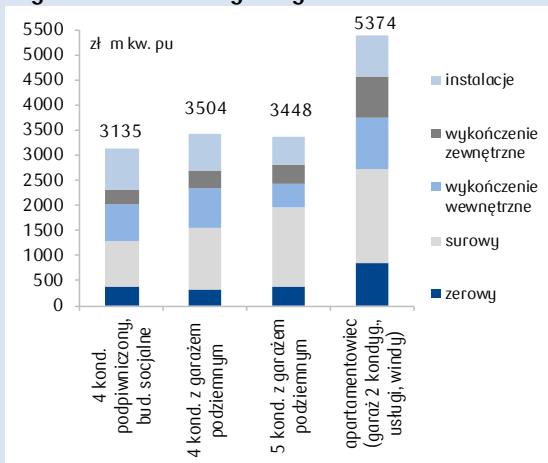
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 1q20



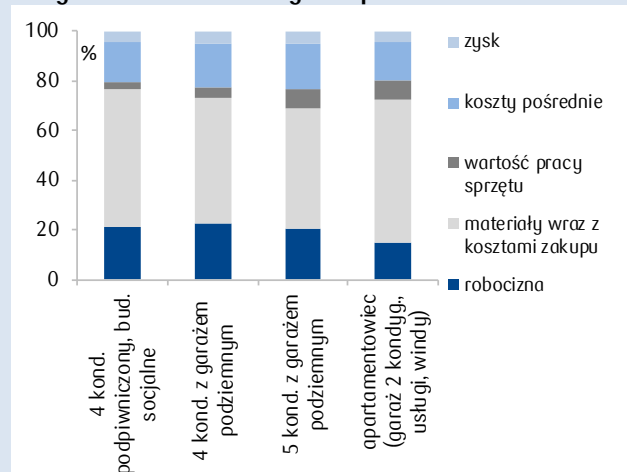
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 1q20 wg danych SEKOCENBUD ok. 3-5,4 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 11-15% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 73-85% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (15%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (29-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-23%).
- W strukturze ceny obiektu 49–57% to koszty materiałów; 15-23% to robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3-8% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie to 15-18%. Zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,3-5%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 1q20 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych 1q20



uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, I kwartał 2020, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 12-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczba kondygnacji wznoszonego obiektu. Według monitoringu redNet consulting średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach wynosił w 1q20 od 11% do 19,9%. Renta położenia lokalnego może powodować wzrost tego udziału ponad 20%.

Tab. 1 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych domów jednorodzinnych w 1q20

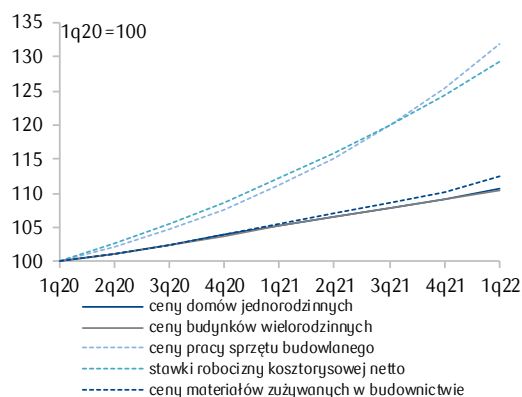
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	3 267	3 469	3 777	3 234
Warszawa	3 661	3 887	4 232	3 623
Małopolskie	3 274	3 476	3 784	3 241
Łódzkie	3 131	3 324	3 619	3 099
Dolnośląskie	3 150	3 345	3 642	3 118
Wielkopolskie	3 563	3 783	4 119	3 527
Pomorskie	3 244	3 445	3 750	3 212
Zachodnio-pomorskie	3 576	3 797	4 134	3 540
Kujawsko-pomorskie	3 007	3 193	3 476	2 977
Lubelskie	3 075	3 266	3 555	3 044
Śląskie	3 186	3 383	3 683	3 154
Podlaskie	3 173	3 369	3 668	3 141
Świętokrzyskie	3 179	3 376	3 675	3 147
Podkarpackie	3 098	3 290	3 581	3 067
Warmińsko-mazurskie	3 319	3 524	3 837	3 286
Opolskie	3 316	3 521	3 833	3 282
Lubuskie	3 140	3 335	3 630	3 109

Tab.2 Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 1q20

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacje podpiwniczony budownictwo socjalne 2058,3 m kw. p.u. 56 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	3 151	3 522	3 465	5 401
Warszawa	3 530	3 946	3 882	6 051
Małopolskie	3 157	3 529	3 472	5 412
Łódzkie	3 019	3 374	3 320	5 175
Dolnośląskie	3 038	3 395	3 341	5 207
Wielkopolskie	3 436	3 840	3 779	5 890
Pomorskie	3 129	3 497	3 441	5 363
Zachodnio-pomorskie	3 449	3 854	3 793	5 911
Kujawsko-pomorskie	2 900	3 241	3 189	4 971
Lubelskie	2 966	3 315	3 262	5 084
Śląskie	3 072	3 434	3 379	5 267
Podlaskie	3 060	3 420	3 365	5 245
Świętokrzyskie	3 066	3 427	3 372	5 256
Podkarpackie	2 988	3 339	3 286	5 121
Warmińsko-mazurskie	3 201	3 578	3 520	5 487
Opolskie	3 198	3 574	3 517	5 481
Lubuskie	3 028	3 385	3 331	5 191

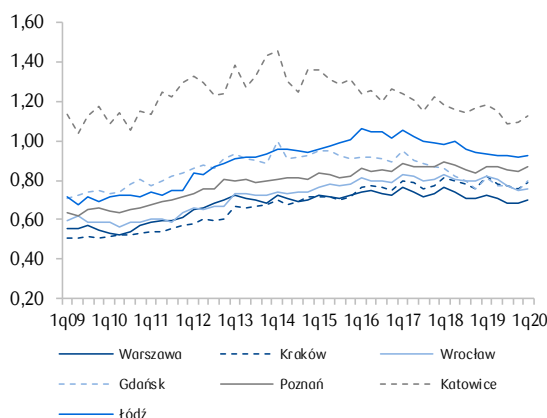
uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Wyk.19 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, I kwartał 2020, zeszyt 18/2020 (1936), SEKOCENBUD

Wyk.20 Dostępność mieszkań w największych miastach



źródło: GUS, WUS

koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów (por. Ramka) wzrosły w przypadku monitorowanych 8 obiektów jedno- i wielorodzinnych w 1q20 r/r w granicach 5,0-7,6% (vs 7,0-10,5% w 4q19).

Wg prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie 2 lat ceny budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną o ok. 10% (1q20=100). Zarysowana tendencja wzrostowa (Wykres 19) wynika z utrzymującego się wzrostu stawek robocizny (efekt deficytu pracowników, szczególnie wykwalifikowanych), przy spowalniającym wzroście cen materiałów w budownictwie.

Wzrost kosztów budowy spowalnia, wskazuje na to analiza stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w 1q20.

Tab.2 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	1q19	1q20	1q20	1q19=100
Warszawa	1,5	1,3	6833	106
Kraków	2,4	2,0	6328	112
Łódź	5,6	4,7	5092	109
Wrocław	1,9	1,7	5835	108
Poznań	1,3	1,2	6012	107
Gdańsk	2,7	2,5	6767	108
Szczecin	2,6	2,7	5400	104
Bydgoszcz	3,6	2,7	5118	107
Lublin	5,6	5,1	5069	107
Katowice	1,7	1,1	6603	106
Białystok	6,3	5,7	4359	108
Kielce	5,5	5,2	4359	107
Toruń	4,6	4,0	5084	107
Rzeszów	5,2	5,0	5250	106
Olsztyn	3,3	2,9	4944	107
Gorzów Wlp.	2,5	2,6	4433	108
Opole	3,2	2,9	5064	107
Zielona Góra	3,3	2,6	4598	107

źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I kw. 2020, US Wrocław, 01.06.2020

Tab.3 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami*	Średnie nasilenie budownictwa^	% pow. objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
		2018	2018	1q20	2018	1q20	1q20	1q19=100
Warszawa	975 731	32,4	549	11,8	37	64,7	4 253	-11,5
Kraków	389 606	29,1	505	16,7	62	57,2	3 474	-0,7
Łódź	358 991	28,5	524	7,1	21	62,4	1 667	62,2
Wrocław	329 064	35,6	514	16,8	58	57,5	2 180	-21,8
Poznań	261 845	31,5	488	9,7	46	58,8	1 154	16,4
Gdańsk	228 966	29	491	15,2	66	59,9	929	-12,2
Szczecin	180 049	28,6	447	7,2	54	72,5	550	-36,7
Bydgoszcz	151 316	25	432	3,5	37	63,8	212	-35,6
Lublin	154 926	27,4	456	6,0	53	66,0	610	-33,0
Katowice	145 064	29,6	493	5,9	26	53,4	810	96,6
Białystok	131 982	26,0	444	8,8	54	64,1	593	40,9
Toruń	90 767	26,4	449	8,1	56	60,2	544	68,4
Kielce	85 085	25,5	435	7,0	18	67,7	264	-17,5
Rzeszów	81 596	28,4	426	16,0	17	67,6	439	-24,4
Olsztyn	78 184	26,5	454	7,9	56	58,8	296	33,9
Gorzów Wlp.	53 208	27,7	429	2,5	56	90,1	34	-67,9
Opole	56 735	30,4	443	8,0	29	96,3	82	-65,7
Zielona Góra	61 366	30,6	437	7,6	17	90,5	169	10,5

uwaga: * liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób w ostatnich 4.kwartalach

źródło: BDL GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I kw. 2020, US Wrocław, 01.06.2020

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 1q20 wzrosła kw./kw. w niewielkim stopniu w Gdańsku, Krakowie, Poznaniu i Katowicach, nie zmieniła się w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi (Wykres 20). Jest to konsekwencja rosnących wynagrodzeń. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,13) i Łódź (0,92), najmniejsza jest w Warszawie (0,70), Wrocławiu (0,75) i Krakowie (0,79). W ostatnich 10 latach dostępność mieszkania w tych aglomeracjach średnio wzrosła o 27% (tj. o ok. 0,17 m kw.).

Średnia dostępność mieszkania nie zmieniła się istotnie kw./kw. w największych aglomeracjach.

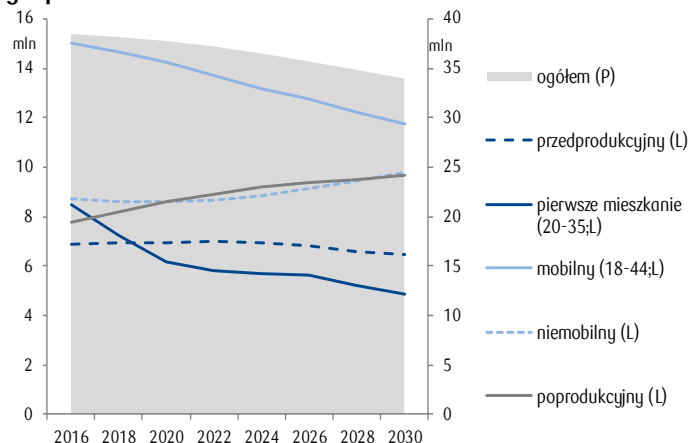
4. Trendy demograficzne

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. 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%).

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

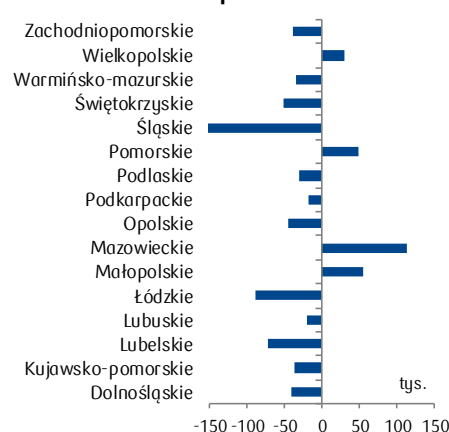
⁶ Wg uwag metodologicznych do Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, sierpień 2017, rozbieżności między rzeczywistymi a prognozowanymi wielkościami obserwowane w ciągu kolejnych lat wymagały dokonania korekty danych wejściowych i aktualizacji założeń na poziomie kraju. Nowa prognoza, jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 i ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach jej horyzont został skrócony do 2030.

Wyk.21 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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

Wyk.22 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2016



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

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

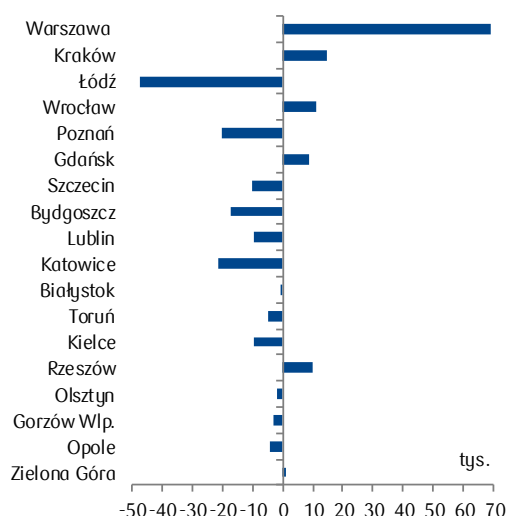
Do 2020 roczny spadek ludności miejskiej będzie wynosił ok. 47 tys. rocznie, po 2020 spadek przyspieszy do ok. 65 tys. rocznie. W 2025 ubytek ludności w miastach wobec 2016 wyniesie ok. 585 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln (tj. mniej o 27,5%). Zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. Do 2025 prognozowany jest spadek liczby ludności w 12 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. Wzrost liczby ludności jest prognozowany w 4 województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i wielkopolskim; w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje.

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

Zarysowane kierunki zmian demograficznych w układzie regionalnym w perspektywie 2030 prawdopodobnie się utrzymają – ich podstawowe założenia (w tym określona na kilkanaście najbliższych lat struktura demograficzna ludności wg wieku) pozostają aktualne. Niemniej, w świetle dynamicznie zmieniającego się ostatnio otoczenia –

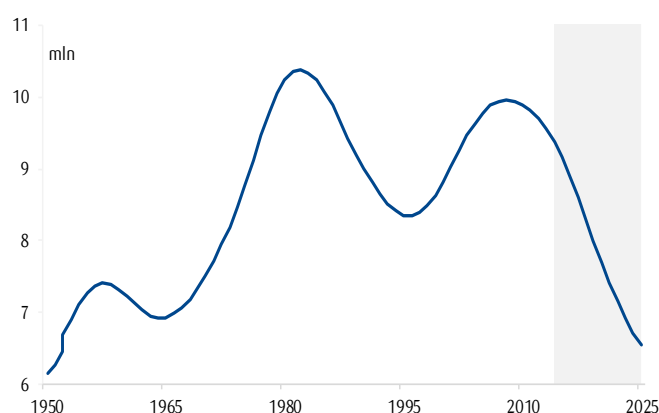
Wg ostatniej prognozy ludności do 2030 spośród 39 miast o liczbie ludności powyżej 100 tys. wzrost ludności wystąpi jedynie w 6 miastach.

Wyk.23 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.24 Liczba ludności w wieku 20-35 lat (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania)



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

zmian w środowisku naturalnym, dostępności infrastruktury sieciowej oraz rozwoju technologicznego można oczekiwać wzmocnienia tendencji migracyjnych ludności w strefę podmiejską dużych aglomeracji czy też do mniejszych ośrodków. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas, zanieczyszczenia) w dużych aglomeracjach może skłaniać do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do internetu i możliwość pracy zdalnej, która po doświadczeniach z czasu epidemii stanie się jedną z istotnych form organizacji pracy. Wraz z wchodzeniem na rynek pracy najmłodszego pokolenia, praca zdalna jest coraz powszechniej akceptowana przez pracodawców.

Młodych pracowników i absolwentów określa się niekiedy mianem generacji C (od „connected”) – doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

Prognoza liczby gospodarstw domowych GUS na lata 2016–2050 (z czerwca'16), przy założeniu malejącej liczby urodzeń i starzeniu się polskiego społeczeństwa, przewiduje do 2030 wzrost liczby gospodarstw do ok. 15,4 mln w wyniku częstszego zakładania własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25–34 lata; do końca horyzontu prognozy nastąpi zmniejszanie się ich liczby do poziomu zbliżonego do wyników NSP 2011, tj. ok. 13,5 mln, głównie w związku z gwałtownym wzrostem liczby osób w wieku 80 lat i więcej. Do 2025 we wszystkich województwach jest oczekiwany wzrost liczby gospodarstw domowych (Tabela 4).

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. **Wg kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności w wieku 65+ przekra-**

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

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa.

cza 7%, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasila ją roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych wieku – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego** (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi i osobami starszymi). Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (Tablica 6). Generalnie **oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej** i jednocześnie **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania**.

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się jeszcze słabo – w 2019 w porównaniu z 2018 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Olsztynie, Rzeszowie, Kielcach i Katowicach; w Opolu i Gdańsku nastąpił niewielki wzrost wskaźnika, w pozostałych miastach zmiany były niewielkie. Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-5,6), Katowicach (-3,5), Bydgoszczy (-2,8) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (3,3), Kraków (2,0) i Białystok (2,5).

Analiza poziomu salda migracji netto na 1000 ludności w 2019 w porównaniu z 2018 zwraca uwagę na kontynuację znaczącego odpływu ludności z Białegostoku, a także mniejszy napływ ludności do Warszawy. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-3,2), Bydgoszcz (-2,8), Katowice (-2,4) i Kielce (-2,4); natomiast miastami napływowymi są Kraków (9,0), Rzeszów (7,5), Gdańsk (6,7), Zielona Góra (6,2) i Warszawa (5,7).

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

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

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

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

Tab.5 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań ⇒ zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ 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 (kobiet i mężczyzn)	⇒ możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkań; istotny także kontekst samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany od 2015.; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określone jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganie - 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 coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji, jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	⇒ zróżnicowanie regionalne - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)

źródło: zestawienie własne

Tab.6 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności wg stanu na koniec	Saldo migracji na 1000 ludności
	2019	2014=100	NSP 2011	2015	2025	2019	2019
Warszawa	1 790,7	1,2	774,6	20,9	13,4	1,3	5,7
Kraków	779,1	-0,7	320,9	23,5	14,9	2,0	9,0
Łódź	679,9	-9,6	324,9	19,8	13,8	-5,6	-1,6
Wrocław	642,9	-2,3	273,0	23,5	14,2	0,9	3,2
Poznań	534,8	-6,8	232,6	23,4	14,7	0,6	-3,2
Gdańsk	470,9	-1,7	189,2	22,1	14,9	1,0	6,7
Szczecin	401,9	-4,1	170,3	21,4	15,1	-2,7	1,6
Bydgoszcz	348,2	-7,3	145,8	21,7	15,2	-2,8	-2,8
Lublin	339,8	-4,8	144,4	22,6	15,1	0,1	0,6
Katowice	292,8	-9,0	134,2	21,4	14,4	-3,5	-2,4
Białystok	297,6	-1,5	118,8	23,5	15,6	2,5	-1,5
Kielce	194,9	-8,9	79,6	21,3	14,2	-2,5	-2,4
Toruń	201,4	-5,4	84,5	23,0	15,8	-0,9	-1,8
Rzeszów	196,2	2,7	69,2	24,9	16,1	3,3	7,5
Olsztyn	172,0	-2,2	75,4	23,6	16,0	0,3	-2,3
Gorzów Wlp.	123,6	-4,1	50,3	21,1	14,8	-2,9	-2,0
Opole	128,0	-6,2	51,5	21,7	14,5	0,0	1,5
Zielona Góra	141,2	-2,3	49,3	21,2	14,8	-0,6	6,2

źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza za I kw. 2020, US Wrocław, 01.06.2020

5. Otoczenie regulacyjne

Trwają przygotowania do powszechnego spisu ludności i mieszkań, który ma się odbyć w 2q21. Zgodnie z Ustawą o Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań w 2021, podpisaną przez Prezydenta we wrześniu'19 **Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań odbędzie się od 1 kwietnia do 30 czerwca 2021.** Narodowy Spis Powszechny (NSP) jest przeprowadzany co 10 lat. Jest to fundamentalne źródło informacji o zasobach i warunkach mieszkaniowych ludności, informacje spisowe są podstawą weryfikacji danych z bilansu ludności i mieszkań, na bieżąco prowadzonych przez GUS.

Zapowiadany spis po raz pierwszy będzie w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS.

Obowiązkiem spisowym są objęte:

- osoby fizyczne stale zamieszkałe i czasowo przebywające w mieszkaniach, budynkach i innych zamieszkałych pomieszczeniach nie będących mieszkaniami na terenie Polski, osoby fizyczne nie mające miejsca zamieszkania;
 - mieszkania, budynki, obiekty zbiorowego zakwaterowania i inne zamieszkane pomieszczenia niebędące mieszkaniami.
- Aby zapobiec sytuacji, w której zobowiązany do spisu mieszkaniec Polski nie ma możliwości dokonania samospisu (np. z powodu braku dostępu do urządzeń i Internetu) ustawa zobowiązuje urzędy statystyczne, urzędy wojewódzkie i administrację samorządową do udostępnienia odpowiedniego pomieszczenia i sprzętu do realizacji samospisu. Lista miejsc, gdzie będzie można dokonać samospisu będzie opublikowana na stronie

Narodowy Spis Powszechny (NSP) odbędzie się od 1.04 do 30.06.2021.

NSP 2021 po raz pierwszy będzie w pełni realizowany przy użyciu interaktywnego formularza spisowego dostępnego na stronie GUS.

GUS i stronie spisu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (gdy osoba objęta obowiązkiem spisowym nie będzie mogła wypełnić w żaden sposób formularza elektronicznego) rachmistrze spisowi będą kontaktowali się z tymi osobami telefonicznie lub osobiście, aby pomóc w dopełnieniu obowiązku spisowego.

- **Po wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) w październiku'19** w odpowiedzi na pytanie prejudycjalne Sądu Okręgowego w Warszawie o wykładnię unijnego prawa w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumentskich kształtuje się linia orzecznicza krajowych sądów w sprawie umów dot. kredytów mieszkaniowych w walutach obcych zaskarżanych przez część kredytobiorców. Według TSUE sądy w granicach określonych przepisami prawa krajowego i treścią roszczeń mają swobodę w zakresie oceny abuzywności umowy. Z uwagi na możliwość wzrostu liczby zaskarżanych umów przez część kredytobiorców (w następstwie ww wyroku TSUE) w 4q19 banki z portfelem hipotek frankowych tworzyły rezerwy, aby zabezpieczyć się na okoliczność kosztów ewentualnie przegranych procesów. Banki będą modyfikowały rezerwy zależnie od napływu spraw i rozstrzygnięć sądowych, niemniej wzrost rezerw będzie negatywnie wpływać na ich wyniki finansowe.

- **03.12.2019 Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła znowelizowaną Rekomendację S** dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Najważniejsze nowe rozwiązania, wprowadzone przez znowelizowaną Rekomendacją S to zalecenie, by oferta banków zawierała również kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, rozumianą tak jak w Rekomendacji S. Okres, dla którego stopa procentowa ma mieć stały poziom powinien wynosić minimum 5 lat. Banki powinny umożliwiać klientom zmianę formuły oprocentowania w ramach już zawartej umowy kredytu zabezpieczonego hipotecznie ze zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową lub okresowo stałą stopę procentową. Zawarte w Rekomendacji postanowienia odnoszące się do kredytów z opcją zwolnienia ze zobowiązania wobec banku z tytułu ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej w przypadku przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości (tzw. kredyty z opcją „klucz za dług”) ustanawiają szczególne zasady oceny zdolności kredytowej i zabezpieczenia. Rekomendacja S nie nakłada na banki obowiązku oferowania kredytów z opcją „klucz za dług”. Banki spółdzielcze mają dostosować się do Rekomendacji S do 31.12.2022, a pozostałe banki i oddziały instytucji kredytowych do 31.12.2020.

- **Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej)** z inicjatywy UOKiK jest na etapie prac legislacyjnych w Rządowym Centrum Legislacji – 30.01.20 został przyjęty przez Komitet Stały Rady Ministrów i rekomendowany Radzie Ministrów, która planuje analizę tego tematu w 3q20. Kluczową zmianą w stosunku do obowiązującej ustawy jest zastąpienie dotychczas obowiązującego zabezpieczenia w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z gwarancją bankową i gwarancją ubezpieczeniową nowym sposobem

Po wyroku TSUE w październiku'19 kształtuje się linia orzecznicza krajowych sądów dotycząca umów dot. kredytów mieszkaniowych w walutach obcych zaskarżanych przez część kredytobiorców.

Nowelizacja Rekomendacji S, przyjęta w grudniu'19 zaleca, by oferta banków zawierała kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową.

Projekt nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej przewiduje wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

zabezpieczenia, jakim będzie objęcie środków wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy, obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny DFG). Zgodnie z propozycją - możliwymi dostępnymi dla dewelopera środkami ochrony wpłat nabywcy będą, według wyboru dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (ZMRP). Jednocześnie, bez względu na wybrany rodzaj mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper będzie miał obowiązek odprowadzać składki na DFG. Wysokość stawki w przypadku dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogłaby przekroczyć 3% wpłat na OMRP, a w przypadku rachunku zamkniętego 0,6% wpłat na ZMRP. Proponowany termin wejścia w życie przepisów ustawy to 12 miesięcy od dnia ogłoszenia Ustawy, przy czym przepis dający podstawę do utworzenia DFG i gromadzenia środków wszedłby w życie po 30 dniach od dnia ogłoszenia Ustawy.

6. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Epidemia COVID-19 i regulacje administracyjne zapobiegające jej rozprzestrzenianiu zmieniły perspektywy rynku mieszkaniowego na 1-2 lata. Wzrost bezrobocia, niepewność co do przyszłych dochodów oraz osłabienie popytu mieszkaniowego konsumpcyjnego, jak i inwestycyjnego zmieniają sytuację ekonomiczną konsumentów, producentów i inwestorów na rynku mieszkaniowym.

Spadek popytu mieszkaniowego przy dużej produkcji mieszkań w toku na rynku deweloperskim (rekordowy portfel rozpoczętych projektów z dominacją mieszkań przewidzianych do przekazania do użytku w 2021-22) **zapowiada spadek cen mieszkań** w krótszym okresie (problemy deweloperów z płynnością finansową ratujących się wyprzedacją), utrzymujący się dłużej z uwagi na dużą podaż na rynku.

Obserwowany wzrost cen mieszkań w 1q20 jest efektem aktywności sprzed epidemii (rozpoczęte negocjacje; opóźnione domknięcia transakcji), jak również polityki deweloperów - ograniczania liczby mieszkań wprowadzanych na rynek i nowych projektów, co pozwala utrzymać wysoki poziom cen i zysków przy mniejszej produkcji.

W kolejnych kwartałach najprawdopodobniej zacznie się jednak spadek cen (prawdopodobieństwo ok. 60%), a jego skala będzie zależała od głębokości recesji w gospodarce oraz rzeczywistej sytuacji firm deweloperskich, zwłaszcza pod względem płynności finansowej przy powszechnie stosowanym w Polsce finansowaniu budowy mieszkań deweloperskich poprzez kapitały własne i zobowiązania.

Przesłanki spadku cen obserwowane od połowy marca są następujące: (a) spadek sprzedaży mieszkań szacowany na 50-60% oraz wycofywanie się ok. 20-30% klientów z umów rezerwacyjnych, sygnalizowane przez deweloperów; (b) spadek wniosków o kredyt mieszkaniowy o ok. 25% obserwowany przez Biuro informacji Kredytowej; (c) zaostrzenie polityki kredytowej przez banki (większy wymagany wkład własny, wzrost marży) i mniejsza dostępność kredytu; (d) zamrożenie rynku wynajmu krótkoterminowego, jak i schłodzenie rynku wynajmu długoterminowego (przy pogorszeniu sytuacji

Epidemia COVID-19 i regulacje administracyjne zapobiegające jej rozprzestrzenianiu zmieniły perspektywy rynku mieszkaniowego na 1-2 lata.

Spadek cen mieszkań w nadchodzących kwartałach – skutek dużej produkcji mieszkań w toku na rynku deweloperskim i spadku popytu; skala spadku cen będzie zależała od głębokości recesji oraz sytuacji firm deweloperskich.

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

Kluczowe czynniki	Skutki dla zmian cen w perspektywie roku	Przesłanki zmiany kierunku tendencji
Otoczenie makroekonomiczne		
Stopy procentowe	↑↑ Bazowym scenariuszem pozostaje stabilizacja stóp na rekordowo niskim poziomie. Stopy pozostaną niskie, wspierając popyt poprzez kanał kredytowy i inwestycyjny.	Długość i głębokość recesji zdeterminowana będzie m.in. przez to, w jakim tempie będzie odmrażana aktywność gospodarcza. Wzrost stopy oszczędności gospodarstw domowych osłabiłby popyt na mieszkania i skutkował spadkiem cen mieszkań.
Koniunktura gospodarcza	↓↓ W 2q20 gospodarka Polski znalazła się w pierwszej od prawie 30 lat recesji. Silny wzrost niepewności negatywnie oddziałuje na decyzje inwestycyjne firm i gospodarstw domowych, co zaowocuje zaburzeniami także na rynku nieruchomości.	
Dochody i sytuacja na rynku pracy	↓↓ Dzięki wprowadzonym programom osłonowym w postaci Tarczy Antykryzysowej oraz Tarczy Finansowej firmy zamiast zwolnień stosują strategię „chomikowania pracy”. Niższa dynamika płac rekompensowana jest wypłatą świadczenia postojowego i innych form pomocy państwa.	
Otoczenie regulacyjne		
Kredyt bankowy	↓↓ Zaostrzone warunki udzielania kredytów mieszkaniowych w związku z obawami o pogorszenie sytuacji dochodowej ludności osłabiają popyt na mieszkania i przekładają się na spadek cen mieszkań.	Okres bardziej konserwatywnej polityki w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych zależy od głębokości recesji związanej z restrykcjami wprowadzonymi w ramach zwalczania epidemii COVID-19.
Rynek mieszkaniowy		
Popyt	↓↓ Spowolnienie popytu konsumpcyjnego z uwagi na negatywne skutki gospodarcze regulacji epidemicznych (w tym niepewność na rynku pracy i oczekiwany wzrost bezrobocia) oraz wyhamowanie popytu inwestycyjnego (zakup mieszkania w celu wynajmu) przełożą się na spadek cen mieszkań. Popyt inwestycyjny ograniczą negatywne doświadczenia z okresu epidemii - konieczność ponoszenia kosztów stałych lokalu przy braku klientów w sytuacji zamrożonego wynajmu krótkoterminowego, jak i schłodzenia rynku wynajmu przy pogorszeniu sytuacji na rynku pracy.	Skala spadku popytu konsumpcyjnego może być mniejsza przy szybkim powrocie na ścieżkę wzrostu gospodarczego. Popyt inwestycyjny wspierają niskie stopy procentowe, co może osłabić dotkliwość problemów z ciągłością wynajmu. Przy niewielkiej ogólnej skali problemów borykające się z problemami firmy deweloperskie będą przejęte przez mocniejszych konkurentów.
Podaż	↓↓ Rekordowo wysoka produkcja mieszkań w toku, z dominującym udziałem mieszkań przewidzianych do oddania do użytku w 2021 i później, przy sygnalizowanych powyżej przesłankach spadku popytu, jak i możliwych problemach z płynnością finansową części firm deweloperskich może skutkować, jak pokazują doświadczenia z przeszłości, wyprzedają mieszkań najsłabszych firm deweloperskich i w konsekwencji ogólnym spadkiem cen mieszkań.	Doświadczenia z poprzednich kryzysów pozwala deweloperom lepiej ocenić zagrożenie i elastycznie podejmować decyzje.

Źródło: zestawienie własne

na rynku pracy) osłabia opłacalność wynajmu; (e) spowolnienie wzrostu kosztów budowy, spadek niektórych ich składowych.

Czynniki oddziałujące w przeciwnym kierunku to: (a) niskie stopy procentowe, które zniechęcają do lokaty bankowej i zachęcają do poszukiwania innych aktywów (w tym nieruchomości), mogą być niewystarczającym atutem przy osłabieniu perspektyw rynku wynajmu krótko- i długoterminowego, wysokich kosztach stałych, niskiej płynności nieruchomości i konkurencji inwestycji w inne aktywa (metale szlachetne, dzieła sztuki itp.); (b) programy wsparcia tak dla deweloperów, jak też kupujących mieszkania; obecnie bardziej na etapie pomysłów czy postulatów zgłaszanych przez zainteresowanych niż przemysłanych rozwiązań systemowych. Można się jednak spodziewać ich aktywacji, o ile sytuacja branży zaczęłaby się silnie pogarszać.

Przy utrzymującej się w 2h20 recesji o umiarkowanej skali, tendencja spadkowa cen mieszkań wzmocni się – w całym 2020 można oczekiwać, jak pokazują doświadczenia poprzednich kryzysów, spadku cen mieszkań o ok. 15% r/r. **Trend spadkowy cen mieszkań nie powinien trwać dłużej niż do połowy 2021.** Przy założeniu wygaszenia epidemii wiosną 2021 i utrwalenia ożywienia gospodarki z poprawą sytuacji na rynku pracy, najdalej od połowy 2021 można oczekiwać powrotu wzrostowego trendu cen mieszkań.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁷ wskazuje, że w 1q20 zaostriżyły kryteria oraz większość warunków udzielania kredytów (wzrost marży), jest to związane z pogorszeniem się sytuacji kapitałowej banków, spadkiem popytu na kredyty mieszkaniowe, a także ograniczeniem współpracy z pośrednikami z uwagi na pandemię. W 2q20 banki w segmencie kredytów mieszkaniowych oczekują znacznego zaostżenia polityki kredytowej oraz silnego spadku popytu na kredyt mieszkaniowy.

W krótkim okresie przejściowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może wzmocnić popyt na mieszkania. Te zmiany mają charakter przejściowy, z roku na rok coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski i starzenie się społeczeństwa. Czynnikiem, który mógłby osłabić negatywne trendy demograficzne, jest większa skala migracji z zagranicy do Polski. Polska jest naturalnym kierunkiem emigracji, w szczególności z Ukrainy. Część z nich przyjeżdża z zamiarem stałego pobytu, co przekłada się na wzrost popytu na wynajem, jak i zakup mieszkań. Wg obserwacji pośredników nieruchomości klienci z Ukrainy poszukują na ogół mniejszych mieszkań o niższym standardzie, choć są wśród nich także nabywcy inwestycyjni.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych i zmianę struktury popytu mieszkaniowego (dostosowanie do potrzeb starzejącego się społeczeństwa).

Niskie stopy procentowe zniechęcają do lokaty bankowej i zachęcają do poszukiwania innych aktywów – w tym nieruchomości; niemniej mogą być niewystarczającym atutem przy osłabieniu perspektyw rynku wynajmu i wysokich kosztach stałych utrzymania nieruchomości.

Przy umiarkowanej recesji trend spadkowy cen mieszkań utrzyma się prawdopodobnie do połowy 2021.

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

Wzmocnienie popytu na mieszkania przez wynajem mieszkań przez imigrantów.

⁷ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych II kwartał 2020, NBP kwiecień 2020

7. Regionalne rynki mieszkaniowe

Rynek mieszkań ze swej istoty wymaga analizy na poziomie lokalnym, ceny mieszkań zmieniają się w zasadniczym stopniu pod wpływem uwarunkowań regionalnych.

W 1q20 ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym (Rw) w połowie miast wojewódzkich były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 8 miastach wzrosły o 5-9% w porównaniu do poprzedniego kwartału (Tab. 8).

W przypadku rynku pierwotnego (Rp) ceny transakcyjne w większości miast były zbliżone do poprzedniego kwartału, w 5 miastach wzrosły (w granicach 6-16%). Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być skutkiem różnej liczby transakcji w bazie w porównywanym kwartale, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań.

W 1q20 na rynku wtórnym w porównaniu z 1q19 ceny transakcyjne (CBN) wzrosły w stolicach wszystkich województw (Tabela 9), wzrosty były dwucyfrowe, jedynie w Szczecinie ceny wzrosły o 7% r/r. **Na rynku pierwotnym** w 11 miastach ceny wzrosły w granicach 5-37%, w 5 miastach nie zmieniły się istotnie.

Indeks hedoniczny NBP w 1q20 wskazuje na kontynuację tendencji wzrostu cen na rynku wtórnym w zdecydowanej większości miast wojewódzkich (w 13 na 16 miast). Wolniejszy wzrost w 1q20 odnotowano jedynie w Olsztynie, Wrocławiu i Opolu (por. Roz.7, Wykres.3). Indeks hedoniczny ilustruje zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości.

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

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach łącznie w 1q20 mniej (o 5,9 tys.) mieszkań zostało wprowadzonych do sprzedaży niż sprzedanych w tym kwartale. W 1q20 wprowadzono do sprzedaży 13 tys. mieszkań (-26% kw./kw.; -23% r/r).

Liczba mieszkań w ofercie w sześciu aglomeracjach łącznie wynosiła 44,3 tys. (-12% kw./kw. i -13% r/r), zmalała do poziomu sprzed 6 lat.

Na koniec 1q20 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania przewidziane do oddania do użytku w 2021 i później. Poziom przedsprzedaży mieszkań planowanych do oddania do użytku za rok, tj. w okresie kwiecień'21-marzec'22 był zróżnicowany na poszczególnych rynkach najwyższy był w Warszawie (53%) i Gdańsku (51%), najniższy w Łodzi (41%).

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań.

W porównaniu z 1q19 ceny transakcyjne (CBN) w 1q20 na rynku wtórnym wzrosły w stolicach wszystkich województw. Na rynku pierwotnym wzrosły w 11 miastach (wzrosty dwucyfrowe), nie zmieniły się istotnie w 5 miastach.

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje kontynuację tendencji wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w większości (w 13 na 16 miast) miast wojewódzkich.

Liczba mieszkań w ofercie deweloperskiej w 6 aglomeracjach łącznie zmalała do 44,4 tys. (-23% r/r).

Tab.8 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 1q20 wobec 4q19 oraz 1q19 na rynku pierwotnym i wtórnym

Rw 1q20/4q19	Rp 1q20/1q19	Miasta wg liczby ludności	Rw 1q20/4q19	Rp 1q20/1q19
↑	↔	Warszawa	↑	↔
↔	↑	Kraków	↑	↑
↔	↔	Łódź	↑	↑
↔	↔	Wrocław	↑	↑
↔	↑	Poznań	↑	↔
↑	↑	Gdańsk	↑	↑
↔	↔	Szczecin	↑	↑
↑	↔	Bydgoszcz	↑	↔
↑	↔	Lublin	↑	↑
↔	↑	Katowice	↑	↑
↔	↔	Białystok	↑	↑
↑	↑	Kielce	↑	↑
↑	↔	Rzeszów	↑	↔
↑	↔	Olsztyn	↑	↑
↔	↔	Opole	↑	↔
↑	↔	Zielona Góra	↑	↑

źródło: zestawienie własne

Tab.9 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 1q20 wobec 4q19 oraz 2q09

Miasta wg liczby ludności	1q20 vs 4q19	vs 2q09
Warszawa	0.52	↓
Kraków	0.79	↑
Łódź	0.92	↔
Wrocław	0.88	↔
Poznań	0.87	↑
Gdańsk	0.88	↑
Szczecin	0.87	↔
Bydgoszcz	0.80	↔
Lublin	0.88	↑
Katowice	0.90	↑
Białystok	0.86	↔
Kielce	1.13	↔
Rzeszów	0.77	↓
Olsztyn	0.91	↑
Opole	0.84	↓
Zielona Góra	0.88	↑

źródło: zestawienie własne

W krótkim okresie oczekiwane negatywne tendencje demograficzne (por. Roz. 4) są jeszcze słabo widoczne – w 2019 w porównaniu z 2018 wyraźniejsze pogorszenie wskaźnika przyrostu naturalnego wystąpiło w Olsztynie, Rzeszowie, Kielcach i Katowicach. Zdecydowanie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego utrzymywał się w Łodzi (-5,6), Katowicach (-3,5), Bydgoszczy (-2,8) i Gorzowie Wielkopolskim (-3,5); najwyższy poziom wskaźnika cechował Rzeszów (3,3), Kraków (2,0) i Białystok (2,5). Saldo migracji netto na 1000 ludności w 2019 sygnalizuje kontynuację znaczącego odpływu ludności z Olsztyna, a także mniejszy napływ ludności do Warszawy. Relatywnie wysokie ujemne saldo migracji cechuje Poznań (-3,2), Bydgoszcz (-2,8), Katowice (-2,4) i Kielce (-2,4); natomiast miastami napływowymi są Kraków (9,0), Rzeszów (7,5), Gdańsk (6,7), Zielona Góra (6,2) i Warszawa (5,7).

W perspektywie 2030 spośród 39 miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys., jedynie w 6 oczekiwany jest wzrost liczby ludności (Rzeszów, Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław oraz Zielona Góra), przy czym w Rzeszowie i Warszawie będzie to wzrost powyżej 5% (odpowiednio 7,2% oraz 5,1%).

Dostępność mieszkania, wyrażona liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w 1q20 (Tabela 9) w 7 miastach wojewódzkich wzrosła, w 6 nie zmieniła się wobec poprzedniego kwartału, a w Warszawie, Opolu i Rzeszowie nieco zmalała. W okresie ostatnich 10 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 23% (tj. o ok. 0,2 m kw.), najbardziej w Krakowie, Kielcach i Poznaniu.

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

Regionalne różnice w poziomie wskaźnika przyrostu naturalnego i salda migracji.

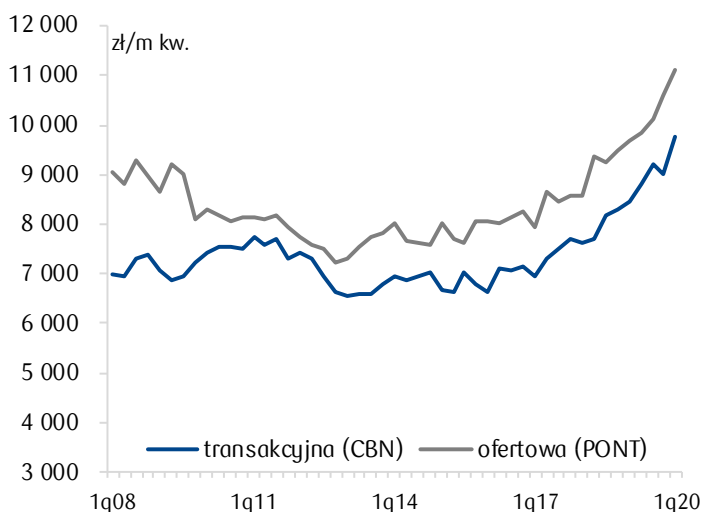
Średnia dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich w 1q20 w porównaniu z poprzednim kwartałem nie zmieniła się znacząco.

Mazowieckie – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

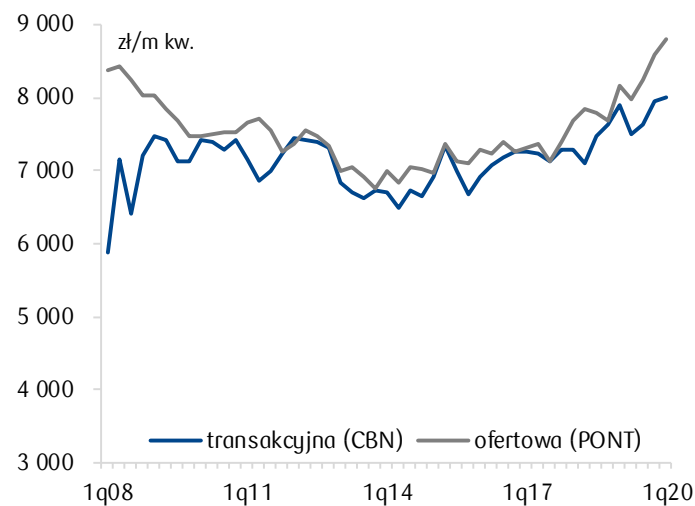
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 625	7 710	8 162	8 303	8 437	8 815	9 206	9 000	9 763	8,5	15,7	
cena ofertowa (PONT)	8 571	9 369	9 254	9 500	9 701	9 833	10 115	10 613	11 113	4,7	14,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 287	7 100	7 461	7 635	7 891	7 510	7 621	7 962	7 999	0,5	1,4	
cena ofertowa (PONT)	7 674	7 842	7 799	7 686	8 169	7 968	8 246	8 584	8 802	2,5	7,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 837	5 635	5 814	5 450	5 702	6 076	6 018	5 435	6 146	x	x	

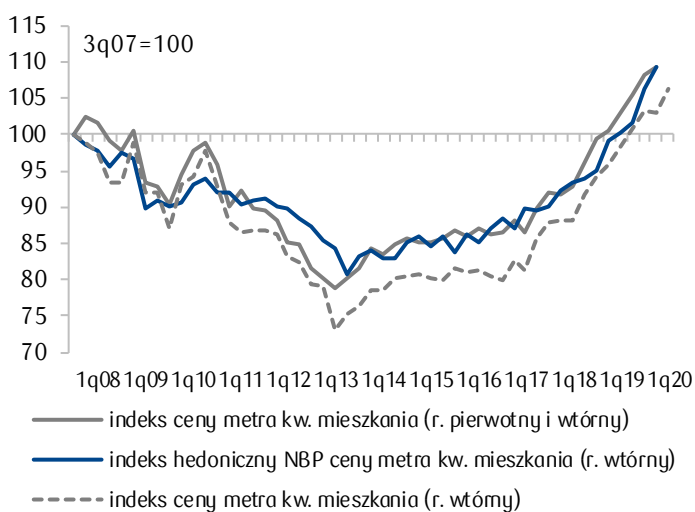
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



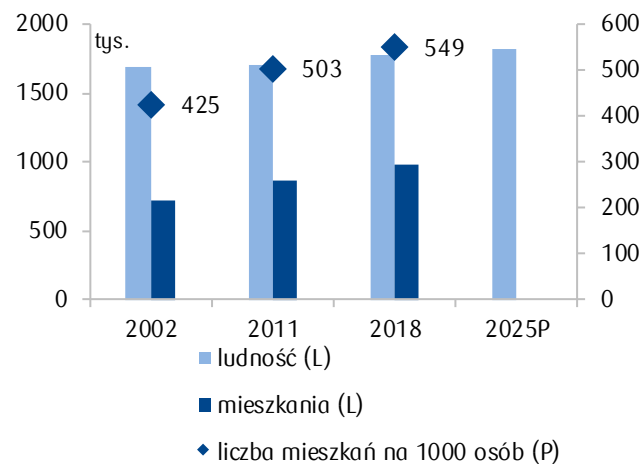
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

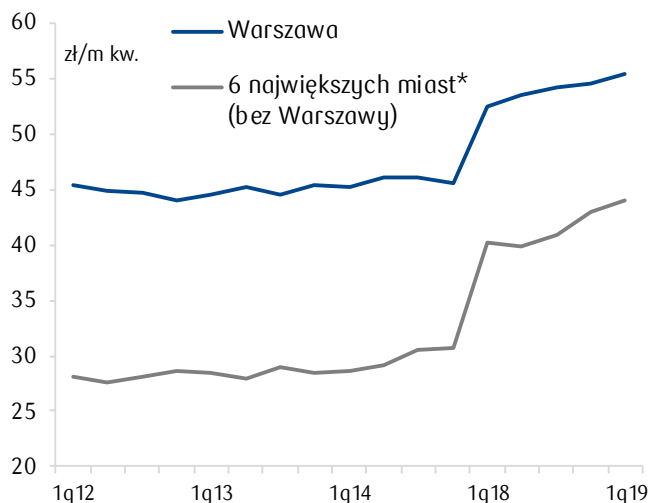


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

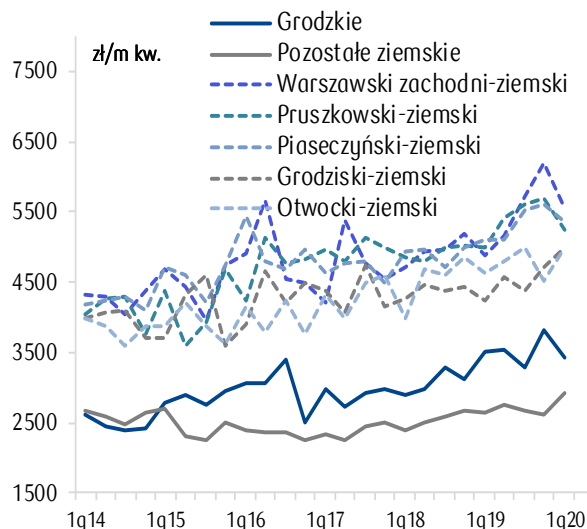


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 330; mieszkania rp - 384; domy rw - 20.

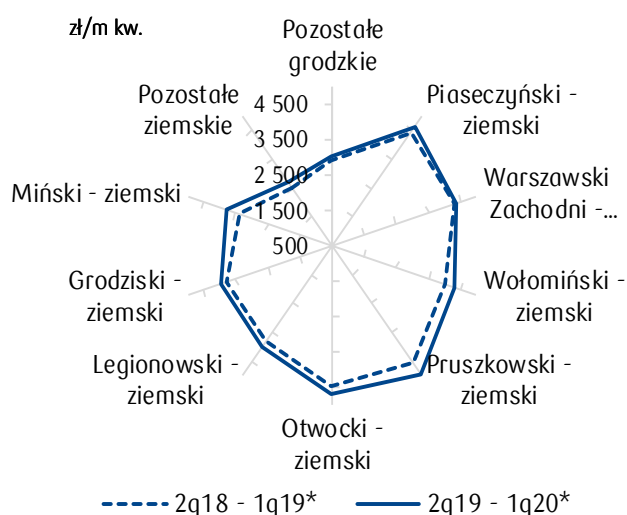
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



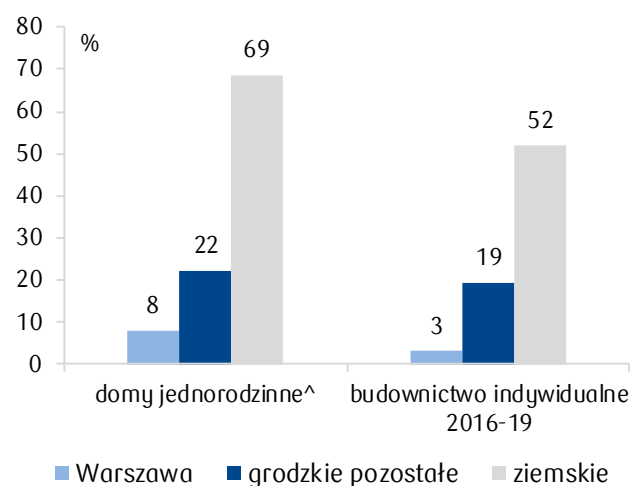
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Warszawa	5 158	4 815	5 256	4 869	5 548	5 695
Pozostałe grodzkie	2 603	2 594	2 700	2 651	2 729	2 996
Piaseczyński - ziemski	4 490	3 925	4 123	4 324	4 654	4 662
Warszawski Zachodni - ziemski	3 994	3 771	3 966	4 233	4 388	4 358
Wołomiński - ziemski	3 159	3 563	3 801	3 928	4 333	4 335
Pruszkowski - ziemski	3 497	3 967	4 066	4 496	4 810	4 996
Otwocki - ziemski	2 679	4 395	3 622	4 093	4 642	4 699
Legionowski - ziemski	3 400	3 433	3 524	3 777	4 029	4 030
Grodzki - ziemski	3 126	3 428	3 549	3 672	3 969	3 969
Miński - ziemski	2 706	3 044	2 996	3 731	3 668	3 755
Pozostałe ziemskie	2 047	1 976	2 227	2 368	2 466	2 708

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Warszawa - 183; pozostałe powiaty grodzkie - 63; powiaty ziemskie - 1091.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Ostrołęka	19 435	3	26	26,5	372	74	3,8	25	121
Płock	51 614	6	17	25,6	430	38	3,6	11	64
Radom	84 368	11	24	24,3	396	16	3,0	32	52
Siedlce	33 159	9	23	26,9	426	57	7,8	10	269
Warszawa	975 731	11	8	32,4	549	37	11,1	3	4 253
ZIEMSKIE									
białobrzeski	12 031	8	84	29,9	359	55	3,1	87	22
ciechanowski	31 828	11	57	27,3	355	7	3,9	36	27
garwoliński	35 681	10	84	29,5	327	24	4,0	70	132
gostyniński	16 471	12	61	27,3	364	6	2,7	67	18
grodziski	36 905	11	65	36,6	392	54	8,1	50	211
grójce	37 386	10	68	31,0	380	28	4,8	44	38
kozienicki	22 423	5	69	29,2	371	8	3,1	96	43
legionowski	46 387	5	49	35,1	397	68	9,6	34	252
lipski	13 373	6	88	31,7	391	38	2,2	99	17
łosicki	11 596	13	85	31,7	374	73	2,8	57	15
makowski	15 354	6	77	28,4	339	42	2,5	73	29
miński	56 738	9	73	29,9	369	41	5,2	55	140
mławski	25 537	10	67	27,1	349	46	4,1	39	43
nowodworski	30 444	9	57	29,0	384	47	6,1	48	173
ostrołęcki	24 938	9	98	28,5	281	53	3,6	100	107
ostrowski	24 826	10	74	27,7	341	54	2,0	86	40
otwocki	47 469	15	62	32,2	383	36	3,7	64	71
piaseczyński	77 946	6	55	39,9	421	73	9,8	28	839
płocki	35 562	11	90	30,0	320	22	3,7	92	104
płoński	30 713	10	69	27,4	351	16	3,4	66	53
pruszkowski	63 510	12	49	34,3	387	69	5,2	44	630
przasnyski	16 299	8	71	25,5	309	51	2,4	65	32
przysuski	14 884	7	87	27,6	355	22	2,1	99	21
pułtuski	18 742	9	66	30,2	362	16	4,0	55	21
radomski	46 492	7	80	25,7	306	5	3,7	99	157
siedlecki	26 578	11	97	29,7	327	23	2,8	97	61
sierpecki	17 139	11	69	25,8	328	5	2,9	58	68
sochaczewski	29 728	8	63	27,9	349	8	2,6	91	50
sokołowski	21 374	12	77	32,2	394	10	2,9	40	18
sztybowiecki	13 493	11	80	26,3	339	14	3,5	92	34
warszawski zachodni	46 123	7	72	42,5	394	44	9,4	45	329
węgrowski	24 779	11	84	30,5	375	11	2,6	88	42
wołomiński	86 188	8	64	29,7	351	47	8,1	22	384
wyszkowski	23 665	5	71	27,5	320	77	4,5	67	60
zwoleński	12 428	4	86	28,5	342	28	3,1	96	22
żuromiński	12 236	9	81	27,3	314	31	1,7	68	102
żyrardowski	31 308	17	43	28,1	413	37	4,3	63	49

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstwach	Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	marzec 20
GRODZKIE								
Ostrołęka	52,3	-5,5	20,1	15,8	2,5	0,9	4 832	8,5
Płock	120,0	-5,1	48,3	15,3	-2,2	-6,5	5 705	6,4
Radom	213,0	-5,5	81,0	15,7	-2,3	-7,2	4 388	11,2
Siedlce	77,9	-1,4	29,0	15,8	3,8	2,8	4 364	4,0
Warszawa	1778,0	1,2	774,6	13,4	0,9	7,6	6 433	1,3
ZIEMSKIE								
białobrzeski	33,6	-2,0	10,2	18,6	1,5	0,3	3 924	8,0
ciechanowski	89,7	-3,4	29,3	16,7	-1,2	-3,4	4 466	9,1
garwoliński	109,0	0,4	31,6	18,7	3,0	0,1	4 151	8,5
gostyniński	45,2	-4,3	15,7	16,6	-4,2	-5,7	3 876	12,5
grodziski	94,1	9,3	29,5	15,8	0,4	13,4	4 979	2,9
grójecki	98,5	0,1	31,7	16,6	-0,7	-2,5	4 585	2,3
kozienicki	60,5	-3,6	20,2	16,9	-1,2	-3,7	5 489	9,9
legionowski	116,8	9,8	37,4	15,8	1,1	12,1	4 434	6,9
lipski	34,2	-7,3	12,2	16,1	-5,6	-8,2	3 870	9,6
łosicki	31,0	-5,0	10,1	17,5	-3,5	-10,0	3 801	4,5
makowski	45,2	-4,6	15,1	17,9	-3,5	-7,3	3 790	15,6
miński	153,8	4,6	46,7	16,8	1,3	5,8	4 084	5,1
mławski	73,1	-2,7	23,2	17,9	-2,0	-3,7	3 811	6,1
nowodworski	79,3	1,1	25,6	16,5	-1,4	-0,1	5 487	5,9
ostrołęcki	88,7	1,2	23,7	19,7	1,5	-2,4	4 032	9,6
ostrowski	72,8	-4,6	24,5	17,9	-1,7	-6,9	4 020	8,6
otwocki	124,0	3,6	39,9	15,7	0,5	2,2	4 503	3,9
piaseczyński	185,0	11,9	57,1	16,1	2,8	15,8	4 740	3,2
płocki	111,1	1,7	32,2	18,0	-2,1	-1,2	4 002	10,7
płoński	87,4	-1,4	28,1	17,7	-1,3	-2,9	4 118	9,3
pruszkowski	164,2	5,4	56,1	15,3	1,2	8,1	5 757	2,9
przasnyski	52,8	-3,5	16,5	18,0	0,9	-1,1	4 025	8,8
przysuski	41,9	-5,8	13,8	17,9	-3,4	-4,6	3 794	17,5
pułtuski	51,8	-0,7	16,7	17,8	-0,6	-0,5	3 838	12,5
radomski	152,1	1,9	43,5	18,6	0,8	1,1	3 688	16,8
siedlecki	81,4	0,2	23,4	19,0	0,3	-0,6	3 710	4,4
sierpecki	52,2	-3,6	16,0	18,1	-2,9	-6,9	3 981	14,7
sochaczewski	85,1	-0,5	27,5	16,9	-0,2	-0,8	4 629	4,9
sokołowski	54,2	-6,1	18,5	17,0	-2,9	-7,1	3 993	5,8
szydłowiecki	39,9	-3,4	12,7	18,1	-1,9	-1,9	3 611	23,7
warszawski zachodni	117,0	7,9	35,3	15,8	0,8	13,4	5 375	1,8
węgrowski	66,2	-2,9	21,4	17,5	-0,8	-5,0	3 979	6,1
wołomiński	245,4	11,0	71,6	16,7	4,5	14,3	4 473	6,5
wyszkowski	74,1	0,6	21,8	18,0	1,9	0,6	3 909	3,4
zwoleniński	36,3	-3,3	11,8	18,3	-3,0	-7,6	4 027	10,2
żuromiński	38,9	-5,5	12,1	17,6	-3,0	-8,1	3 576	14,5
żyrardowski	75,8	-0,4	27,8	15,8	-2,6	-2,7	4 535	9,6

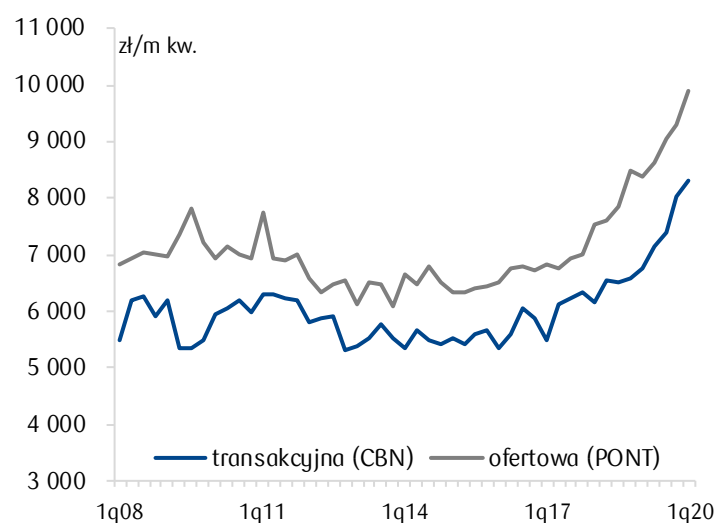
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Małopolskie – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

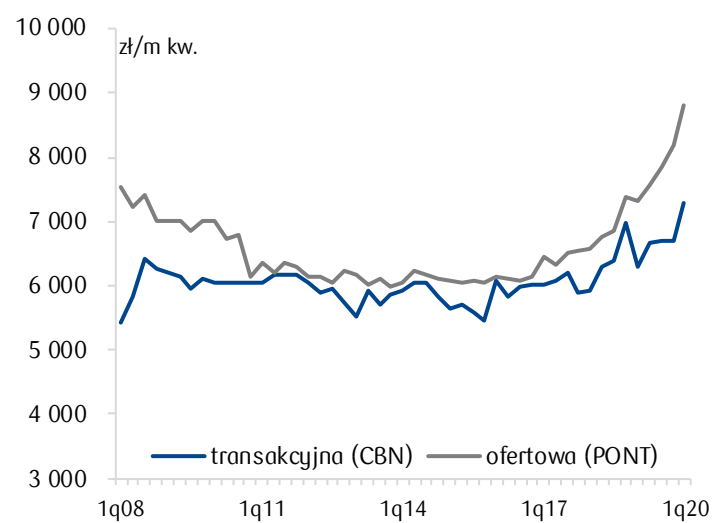
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 151	6 545	6 499	6 586	6 763	7 149	7 393	8 013	8 297	3,5	22,7	
cena ofertowa (PONT)	7 544	7 611	7 857	8 479	8 365	8 621	9 038	9 300	9 891	6,4	18,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 909	6 296	6 400	6 964	6 294	6 665	6 689	6 700	7 279	8,6	15,6	
cena ofertowa (PONT)	6 577	6 755	6 850	7 384	7 326	7 555	7 862	8 183	8 799	7,5	20,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 080	7 425	4 321	4 479	4 470	5 462	4 955	3 317	6 814	x	x	

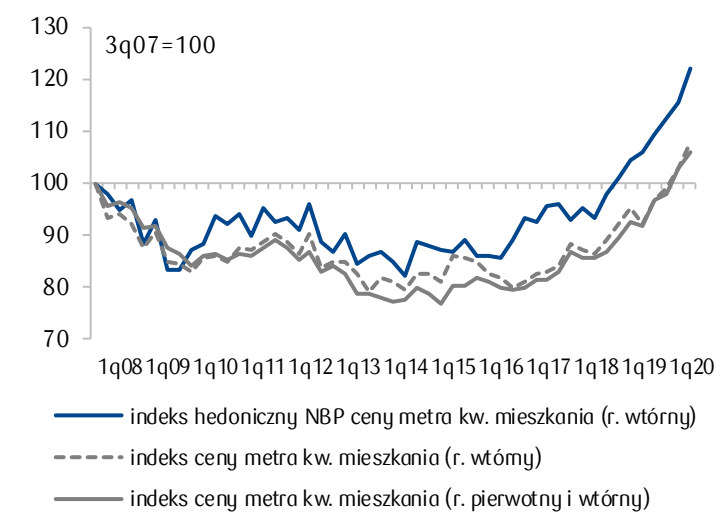
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



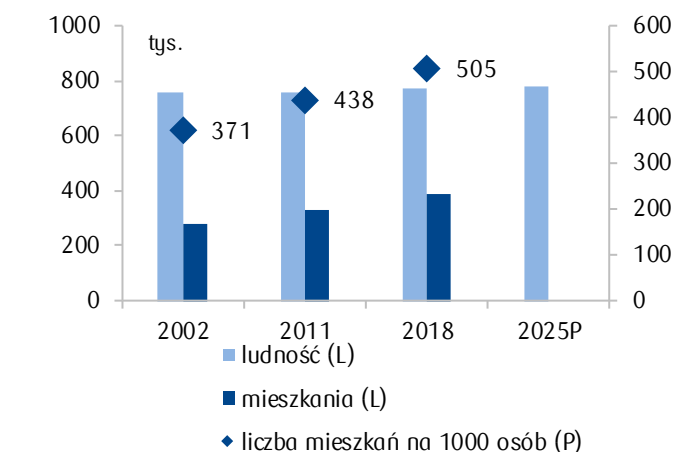
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

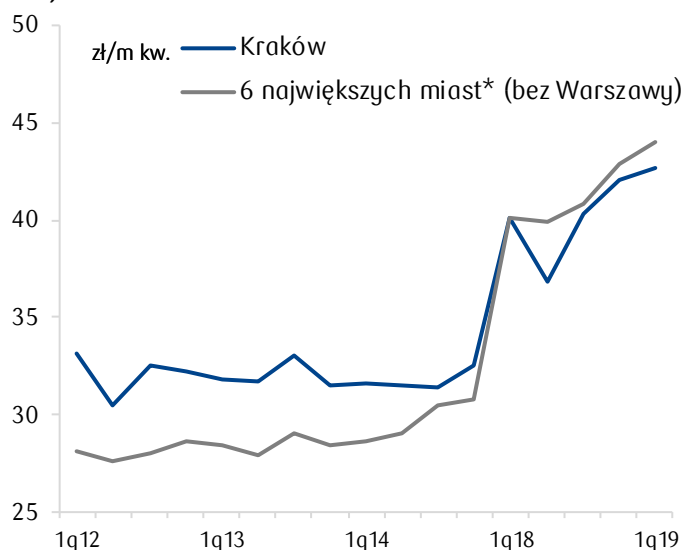


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

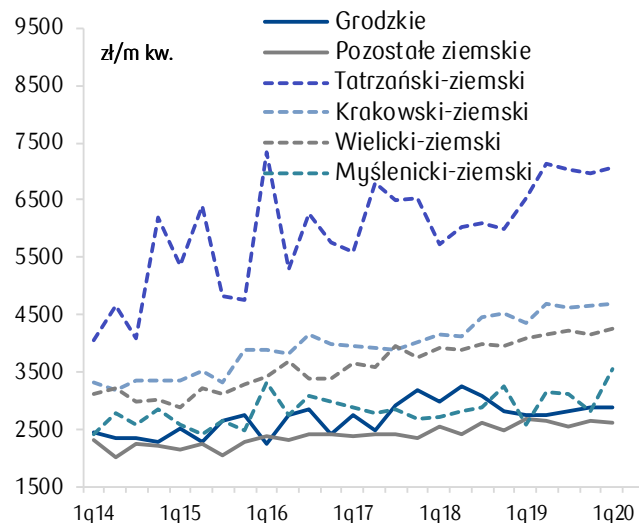


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 87; mieszkania rp - 81; domy rw - 8.

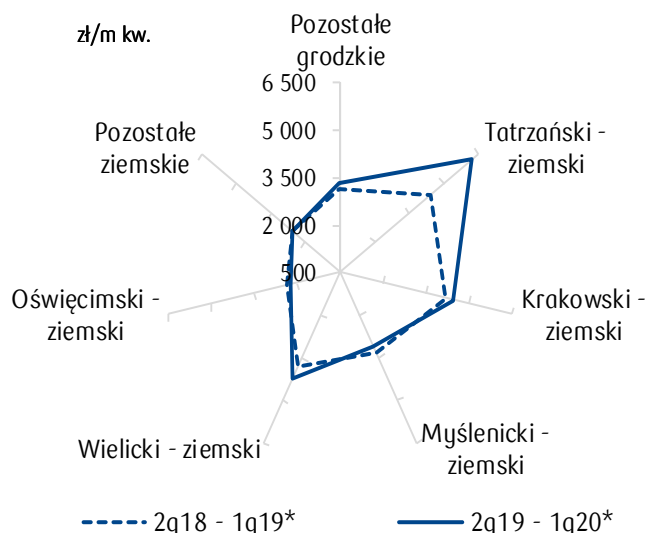
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



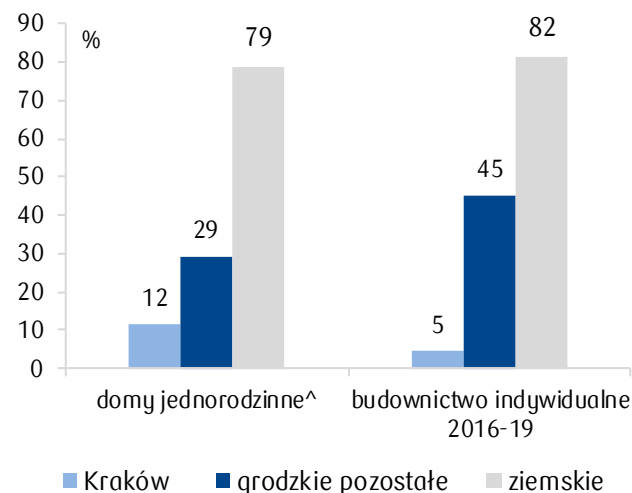
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Kraków	3 554	4 123	4 139	4 243	4 728	4 901
Pozostałe grodzkie	2 894	2 359	3 213	2 830	3 093	3 311
Tatrzkański - ziemski	5 271	4 983	5 227	5 376	4 583	6 220
Krakowski - ziemski	3 772	3 721	3 998	4 160	4 406	4 417
Myślenicki - ziemski	2 046	2 982	3 394	3 406	3 207	3 120
Wielicki - ziemski	3 257	3 582	3 687	3 786	4 206	4 223
Oświęcimski - ziemski	1 827	1 847	2 708	2 536	2 235	2 235
Pozostałe ziemskie	2 128	1 874	2 165	2 517	2 394	2 576

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Kraków - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 34; powiaty ziemskie - 399.

Tab.5 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Kraków	389 606	14	12	29,1	505	62	12,8	5	3 474
Nowy Sącz	30 440	13	38	27,1	363	49	2,6	55	103
Tarnów	43 822	15	24	25,7	402	40	2,3	35	103
ZIEMSKIE									
bocheński	32 534	13	80	27,9	305	97	3,6	89	96
brzeski	28 040	14	86	27,6	301	32	2,9	88	66
chrzanowski	44 530	14	54	26,6	355	28	1,7	91	40
dąbrowski	16 926	11	88	26,1	285	1	2,4	100	40
gorlicki	32 575	16	75	25,0	299	79	3,1	94	86
krakowski	87 855	11	86	31,7	317	89	5,0	71	293
limanowski	34 929	13	91	24,9	266	79	3,3	98	110
miechowski	17 285	12	80	29,0	352	39	1,6	92	12
myślenicki	34 999	9	88	26,7	276	86	3,8	87	161
nowosądecki	53 703	14	88	22,6	248	77	1,5	99	75
nowotarski	54 260	12	82	26,6	283	70	3,2	80	126
olkuski	38 322	8	59	27,1	342	100	1,7	86	46
oświęcimski	52 104	11	55	27,1	339	79	2,6	77	94
proszowicki	13 224	9	87	30,6	304	1	2,4	97	20
suski	25 689	16	90	28,6	305	100	3,5	100	82
tarnowski	55 639	13	97	26,3	276	42	3,2	98	181
tatrzański	25 172	21	69	34,1	369	32	4,0	59	56
wadowicki	48 112	12	74	27,1	301	99	3,6	85	227
wielicki	39 795	15	86	30,7	313	99	6,8	53	177

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

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 14.05.20

Tab.6 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Kraków	771,1	-0,4	320,9	14,9	2,0	4,9	5 368	111	2,0
Nowy Sącz	83,9	-3,3	28,5	16,5	2,0	-1,7	3 861	80	3,2
Tarnów	109,1	-7,6	42,4	15,3	-1,8	-5,4	4 162	86	4,5
ZIEMSKIE									
bocheński	106,5	2,5	29,3	18,1	3,6	3,9	4 004	83	3,0
brzeski	93,2	0,6	25,9	18,6	2,0	0,5	3 690	76	5,1
chrzanowski	125,4	-3,0	45,6	15,1	-2,7	-2,7	4 208	87	6,8
dąbrowski	59,4	-1,4	17,1	18,4	1,1	0,7	3 795	78	10,4
gorlicki	109,1	-1,5	31,4	17,6	1,2	0,3	3 595	74	5,1
krakowski	277,1	6,7	77,7	17,1	1,7	8,4	5 249	109	3,9
limanowski	131,5	3,3	31,2	20,1	5,2	4,3	3 647	75	6,9
miechowski	49,1	-3,3	15,8	16,6	-4,7	-3,6	3 699	77	4,2
myślenicki	127,0	4,2	31,3	18,7	4,0	5,5	4 015	83	2,9
nowosądecki	216,2	3,7	52,8	20,0	5,4	5,5	3 682	76	8,2
nowotarski	191,5	0,9	52,8	19,2	2,3	1,3	3 715	77	5,8
olkuski	112,0	-4,1	37,6	15,5	-2,5	-4,5	4 437	92	7,4
oświęcimski	153,7	-1,7	52,1	16,1	-1,6	-3,6	4 312	89	5,5
proszowicki	43,5	-1,2	12,1	17,7	-1,6	-3,1	3 885	80	4,5
suski	84,3	0,5	22,8	18,7	-0,7	-0,7	3 956	82	4,9
tarnowski	201,6	1,6	51,4	18,9	1,9	1,5	3 512	73	6,0
tatrzański	68,1	1,4	22,0	17,8	1,7	1,7	4 190	87	8,0
wadowicki	160,1	0,3	44,9	17,6	0,9	1,2	3 762	78	5,8
wielicki	127,1	10,1	34,4	17,3	3,2	15,0	4 474	93	4,6

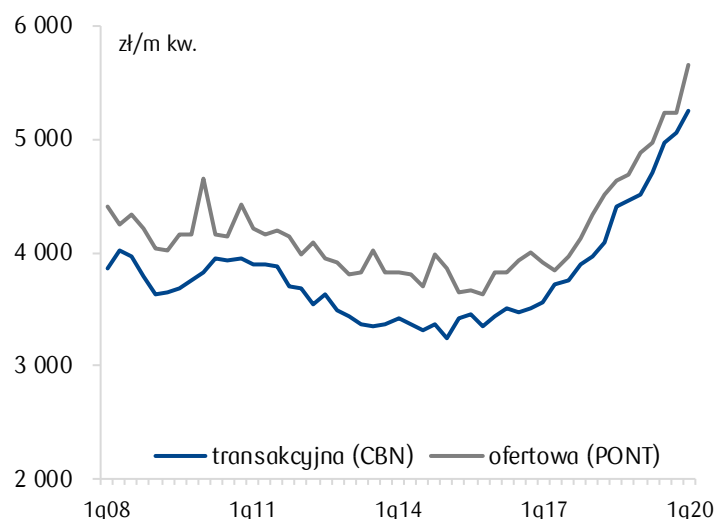
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Łódzkie – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

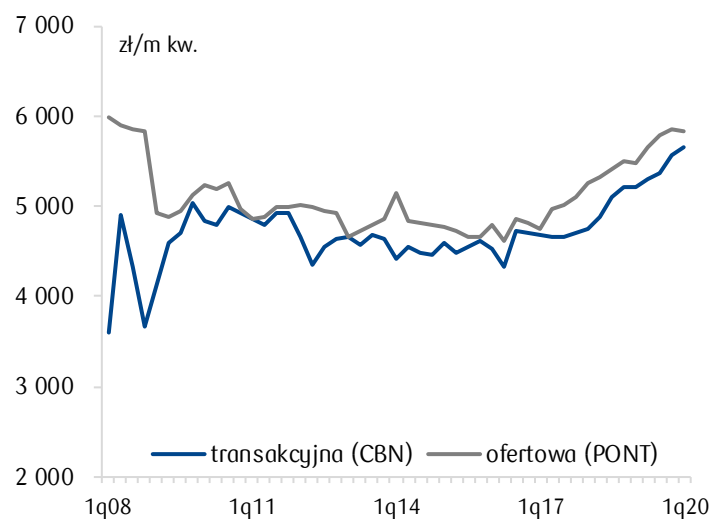
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20 %,q/q	1q 20 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 968	4 090	4 404	4 461	4 514	4 712	4 971	5 068	5 257	3,7	16,5
cena ofertowa (PONT)	4 340	4 516	4 632	4 695	4 889	4 970	5 233	5 227	5 658	8,2	15,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 762	4 891	5 102	5 210	5 221	5 300	5 376	5 566	5 663	1,7	8,5
cena ofertowa (PONT)	5 258	5 328	5 421	5 504	5 481	5 668	5 805	5 856	5 836	-0,4	6,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 058	3 353	3 062	3 517	4 672	3 616	4 348	3 806	4 249	x	x

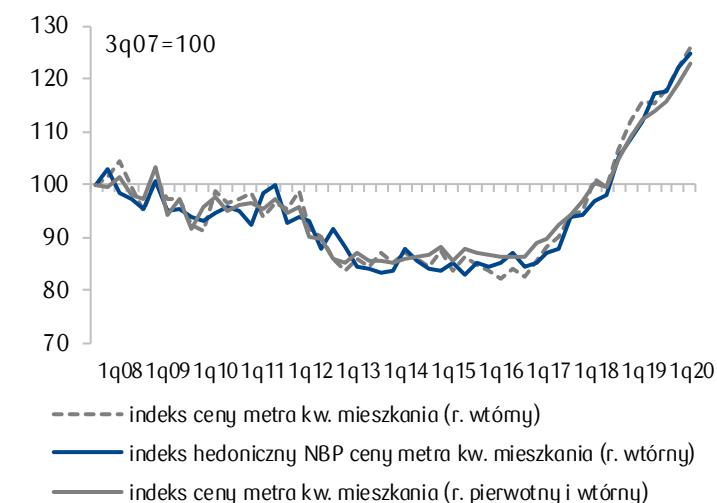
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



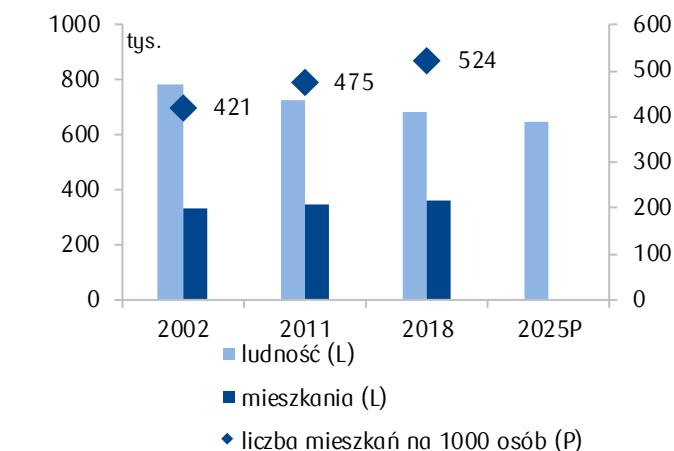
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

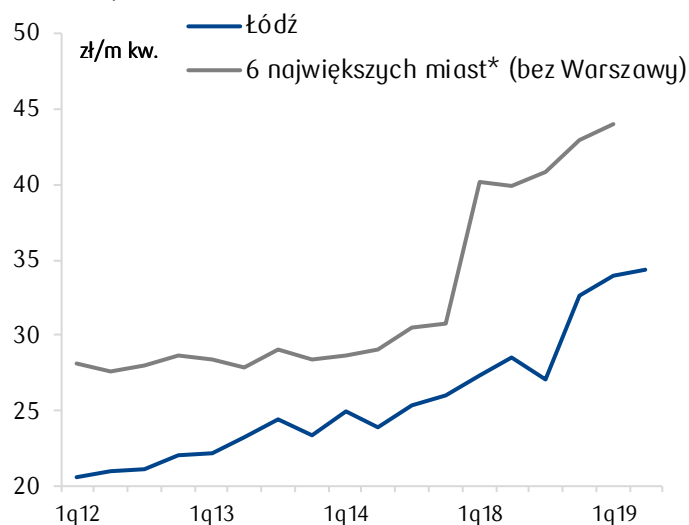


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

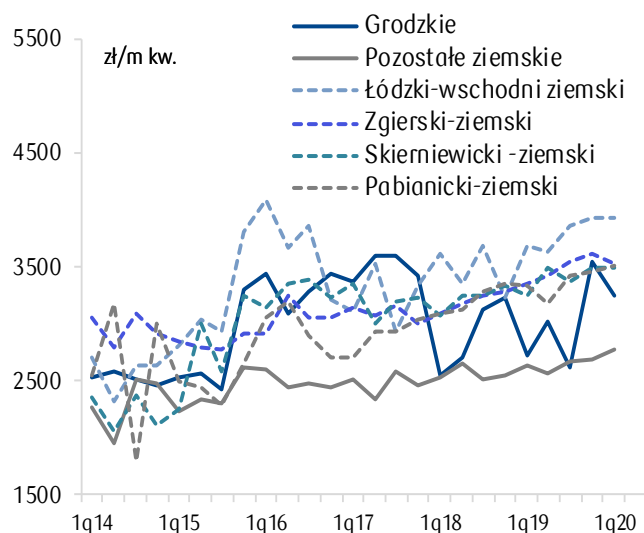


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 156; mieszkania rp - 70; domy rw - 9.

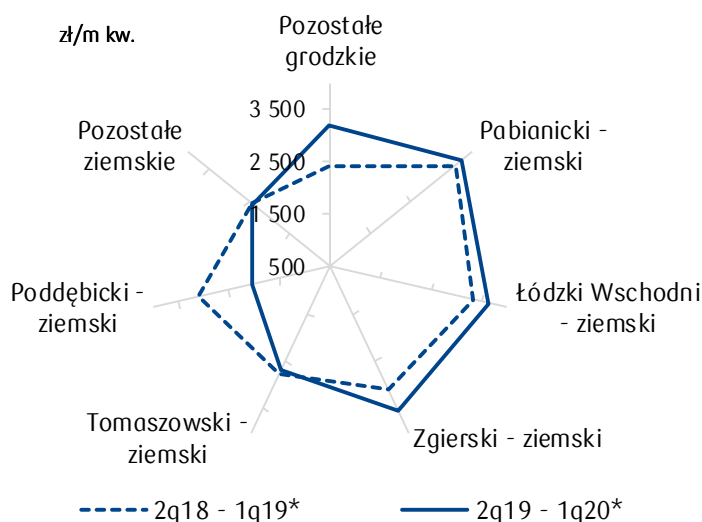
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



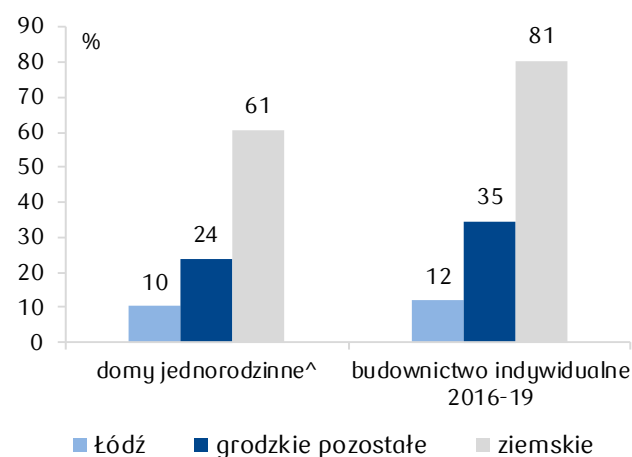
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Łódź	2 996	3 140	3 204	3 577	3 880	4 297
Pozostałe grodzkie	2 805	1 938	2 492	2 747	2 791	3 201
Pabianicki - ziemski	3 044	2 654	3 473	3 518	3 723	3 760
Łódzki Wschodni - ziemski	2 989	2 615	3 107	3 255	3 601	3 628
Zgierski - ziemski	2 359	2 909	2 978	3 093	3 470	3 566
Tomaszowski - ziemski	2 728	2 252	2 031	2 856	2 670	2 670
Poddębicki - ziemski	2 388	2 659	2 307	3 271	2 599	2 045
Pozostałe ziemskie	1 933	1 989	2 122	2 421	2 465	2 412

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Łódź - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 348.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Łódź	358 991	26	10	28,5	524	21	4,1	12	1 667
Piotrków Trybunalski	31 779	17	20	26,6	431	24	2,7	35	19
Skierniewice	19 810	8	30	27,8	411	60	2,9	35	33
ZIEMSKIE									
bełchatowski	41 085	7	52	29,1	364	47	2,7	99	113
brzeziński	11 623	17	66	30,7	376	49	4,4	75	17
kutnowski	38 355	17	43	26,1	394	58	2,2	51	64
łaski	19 537	13	67	30,5	390	19	3,2	84	34
łęczycki	17 381	16	62	27,8	347	51	1,1	100	15
łowicki	27 903	11	67	30,5	355	39	1,9	75	28
łódzki wschodni	24 675	15	80	33,3	344	61	3,9	91	99
opoczyński	26 517	7	74	27,6	346	23	2,3	100	29
pabianicki	51 555	21	38	29,8	432	60	3,6	69	110
pajęczański	17 146	7	86	28,8	332	72	2,7	100	44
piotrkowski	30 736	12	92	30,1	337	3	3,3	100	86
poddębicki	15 743	15	79	31,3	382	6	3,7	82	34
radomszczański	43 751	13	68	29,6	386	5	3,0	70	56
rawski	16 710	8	64	27,0	342	66	2,6	78	29
sieradzki	39 860	10	60	27,4	337	4	2,2	74	35
skierniewicki	12 490	10	96	30,0	327	45	3,0	100	32
tomaszowski	46 155	15	50	27,9	394	27	2,2	70	125
wieluński	25 749	10	68	29,4	336	51	2,5	79	45
wieruszowski	13 746	16	83	31,2	326	12	3,6	61	27
zduńskowolski	24 755	15	47	26,8	371	5	2,6	96	50
zgierski	67 272	17	48	29,5	406	72	4,0	78	206

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Łódź	685,3	-7,9	324,9	13,8	-5,6	-7,4	4 779	99	4,7
Piotrków Trybunalski	73,7	-6,3	29,8	15,4	-4,3	-8,6	3 765	78	5,4
Skiernewice	48,2	-3,8	18,1	15,2	0,3	-2,7	3 964	82	5,6
ZIEMSKIE									
bełchatowski	113,0	-2,0	38,4	16,0	1,1	-0,3	6 259	129	5,0
brzeziński	30,9	-1,4	10,8	16,1	-2,2	0,2	3 386	70	6,8
kutnowski	97,3	-6,9	37,3	15,3	-5,8	-7,4	4 207	87	8,1
łaski	50,1	-1,6	17,1	16,5	-3,0	-2,4	3 432	71	7,0
łęczycki	50,1	-5,5	17,1	16,2	-5,1	-7,6	4 105	85	6,8
łowicki	78,6	-3,5	26,9	16,5	-3,2	-4,8	3 782	78	4,9
łódzki wschodni	71,7	5,4	21,9	15,9	-1,7	7,4	3 760	78	6,3
opoczyński	76,6	-3,3	25,0	17,7	-1,4	-4,7	3 679	76	6,0
pabianicki	119,3	-2,0	46,7	14,9	-4,0	0,0	4 047	84	6,6
pajęczański	51,6	-4,9	15,8	17,0	-2,7	-4,9	3 920	81	7,3
piotrkowski	91,3	0,5	29,2	17,9	-1,4	0,2	3 696	76	5,1
poddębicki	41,2	-3,3	14,0	16,0	-4,0	-4,2	4 680	97	6,3
radomszczański	113,3	-5,1	39,3	16,8	-3,7	-5,3	3 632	75	5,7
rawski	48,8	-3,1	16,4	16,6	-1,5	-3,9	4 027	83	3,2
sieradzki	118,2	-3,9	38,9	17,2	-2,1	-3,8	3 949	82	5,5
skiernewicki	38,2	-0,5	10,8	17,5	-2,4	-0,8	3 893	81	3,9
tomaszowski	117,3	-5,2	42,9	16,3	-3,6	-5,0	3 808	79	6,9
wieluński	76,7	-4,0	24,6	16,7	-2,9	-4,1	3 852	80	5,8
wieruszowski	42,2	-1,6	13,0	17,7	-0,6	-1,0	3 454	71	4,4
zduńskowolski	66,8	-3,3	24,0	16,4	-1,8	-4,2	3 746	77	6,4
zgierski	165,9	0,0	60,7	15,5	-3,2	1,9	4 379	91	6,0

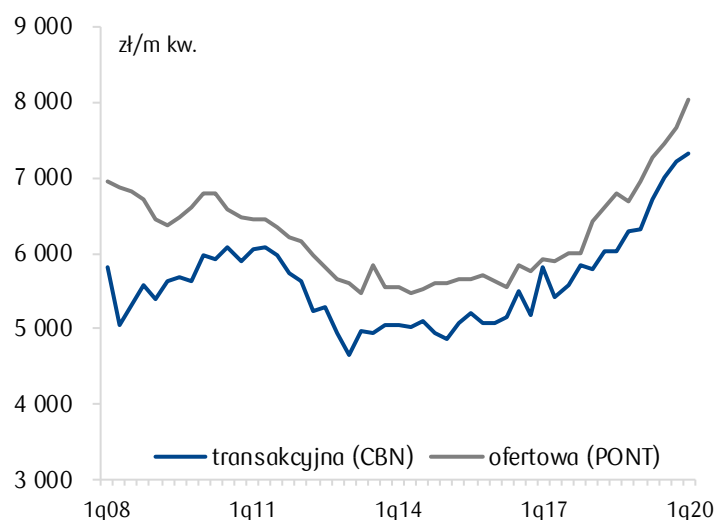
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Dolnośląskie – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

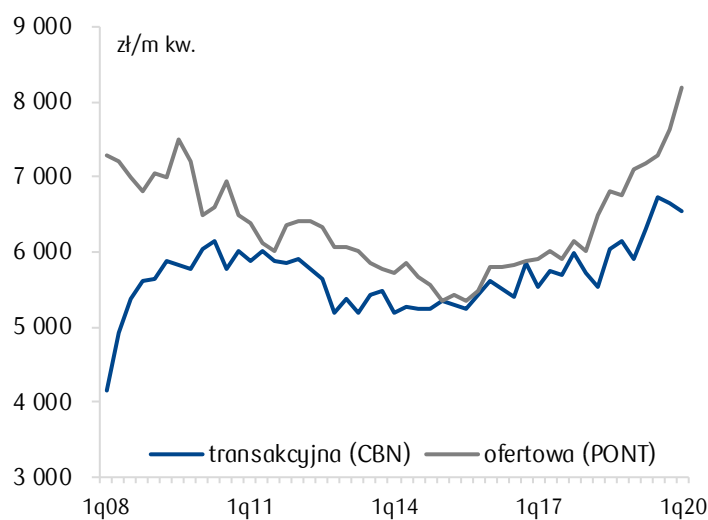
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 802	6 027	6 029	6 301	6 310	6 715	6 998	7 207	7 327	1,7	16,1	
cena ofertowa (PONT)	6 435	6 612	6 791	6 699	6 951	7 271	7 461	7 670	8 039	4,8	15,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 711	5 521	6 030	6 137	5 894	6 300	6 722	6 640	6 545	-1,4	11,0	
cena ofertowa (PONT)	6 003	6 492	6 820	6 767	7 114	7 179	7 283	7 631	8 179	7,2	15,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 954	4 302	6 004	4 418	5 133	4 157	5 956	6 505	3 707	x	x	

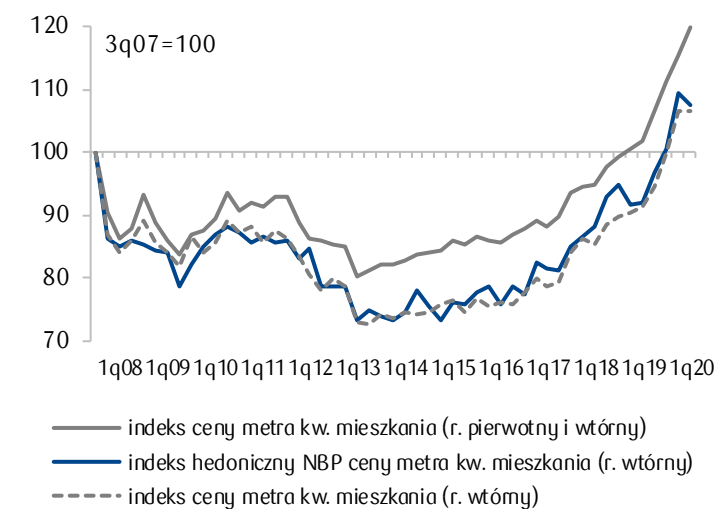
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



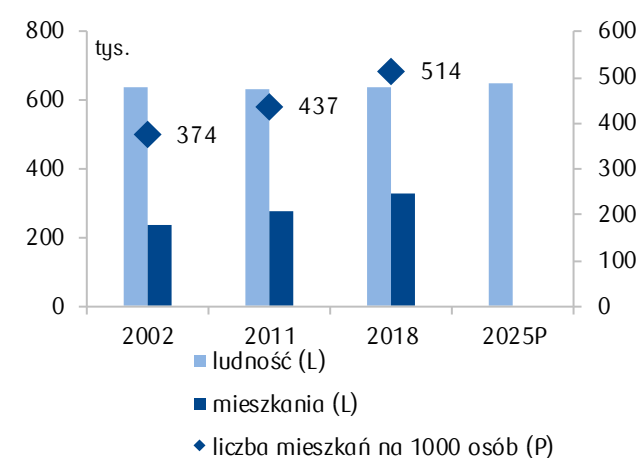
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

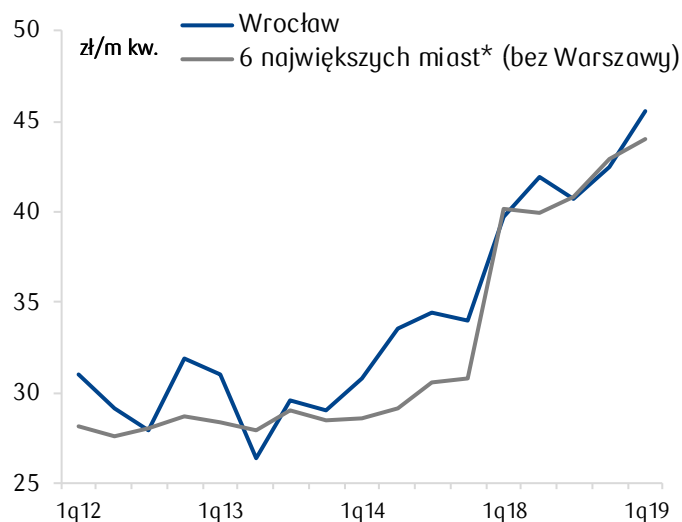


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

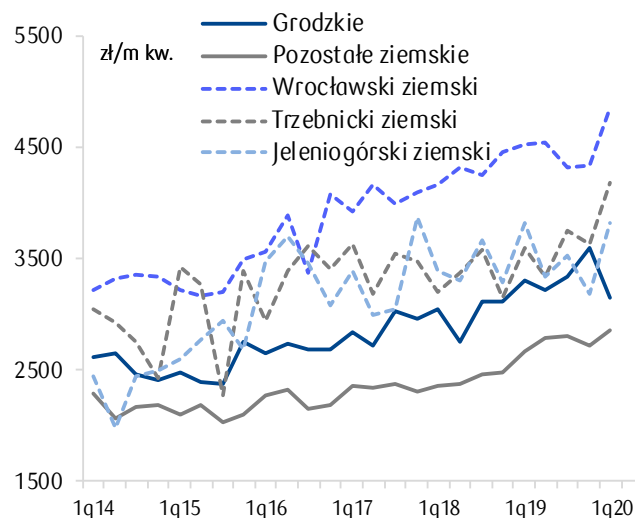


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 104; mieszkania rp - 155; domy rw - 6.

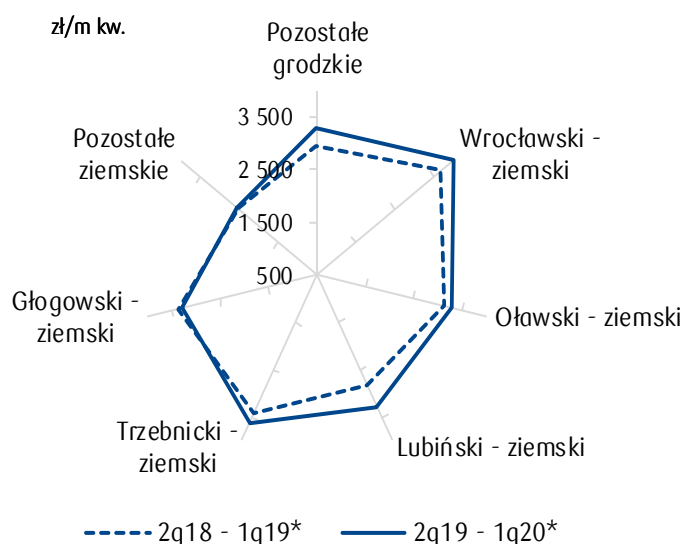
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)



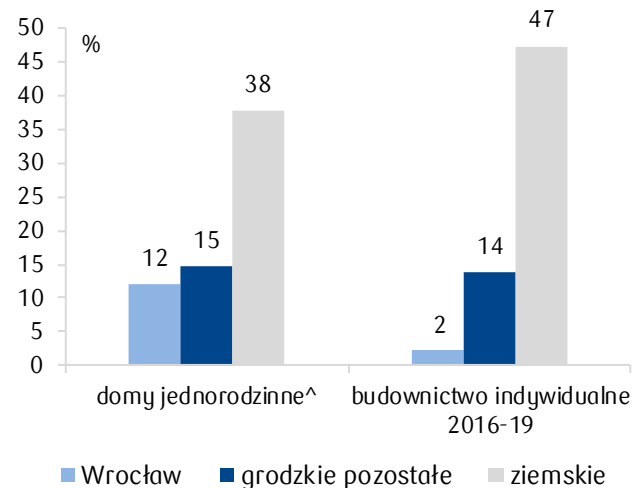
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Wrocław	4 111	3 710	4 041	4 357	4 718	4 757
Pozostałe grodzkie	2 578	2 922	3 298	2 606	2 983	3 283
Wrocławski - ziemski	3 310	3 310	3 501	3 675	3 966	4 001
Oławski - ziemski	2 119	2 456	3 133	3 260	3 196	3 294
Lubiński - ziemski	2 208	2 428	2 151	2 679	3 237	3 293
Trzebnicki - ziemski	2 791	2 729	3 117	3 386	3 617	3 617
Głogowski - ziemski	2 447	2 553	2 438	3 343	3 261	3 261
Pozostałe ziemskie	1 970	1 993	2 206	2 577	2 456	2 556

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Wrocław - 81; pozostałe powiaty grodzkie - 53; powiaty ziemskie - 695.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Jelenia Góra	35 563	38	19	29,0	447	99	2,4	20	47
Legnica	42 685	37	11	27,2	428	44	3,4	10	79
Wałbrzych	50 691	bd.	bd.	24,4	450	20	0,9	15	3
Wrocław	329 064	28	12	35,6	514	58	13,9	2	2 180
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	32 143	34	45	28,4	356	99	4,3	44	124
dzierżoniowski	39 817	49	28	25,0	393	52	1,1	60	20
głogowski	33 107	14	25	24,5	370	39	3,5	39	45
górowski	11 982	52	55	26,7	341	57	1,8	71	18
jaworski	18 050	57	42	26,7	357	88	1,7	87	37
jeleniogórski	25 827	60	50	32,9	405	62	5,8	36	56
kamiennogórski	16 829	60	33	25,0	386	50	1,1	87	8
kłodzki	64 534	55	37	27,9	405	56	1,7	65	130
legnicki	18 499	37	11	28,7	334	52	3,4	90	78
łubański	20 464	57	44	27,1	374	89	2,1	59	21
łubiński	40 820	14	25	26,2	384	76	3,5	51	95
lwówecki	16 856	55	54	28,4	366	27	1,3	89	2
milicki	11 695	48	62	26,9	315	56	2,8	76	21
oleśnicki	36 567	34	45	27,2	342	64	4,5	60	171
oławski	28 448	27	40	28,0	371	38	6,9	34	187
polkowicki	21 802	31	40	25,6	346	48	3,9	66	56
strzeliński	15 420	58	56	28,3	352	76	3,5	73	24
średzki	18 467	54	63	30,6	340	82	7,6	46	112
świdnicki	60 757	49	26	26,6	386	91	2,5	42	91
trzebnicki	27 681	40	64	29,7	326	43	4,9	59	103
wałbrzyski	22 288	62	16	26,3	398	49	1,0	77	30
wołowski	17 257	37	46	26,6	367	65	3,0	46	28
wrocławski	55 282	35	67	39,7	379	82	16,1	31	992
ząbkowicki	24 138	65	52	28,5	369	54	1,7	71	17
zgorzelecki	34 275	46	39	26,9	381	95	1,4	72	53
złotoryjski	15 731	52	44	26,7	359	45	1,4	83	19

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Jelenia Góra	79,5	-8,0	35,0	13,7	-6,1	-7,4	4 546	94	3,3
Legnica	99,8	-5,4	42,0	15,4	-2,2	-5,7	4 259	88	4,4
Wałbrzych	112,6	-8,6	bd	14,2	-6,8	-9,0	4 768	99	5,1
Wrocław	640,6	-1,5	273,0	14,2	0,8	3,2	5 338	110	1,7
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	90,2	-3,0	31,5	16,5	-1,3	0,3	4 215	87	4,1
dzierżoniowski	101,4	-5,7	41,0	15,1	-4,9	-6,3	4 025	83	6,1
głogowski	89,5	-3,9	32,4	15,7	-1,2	-4,4	4 078	84	7,1
górowski	35,2	-4,8	12,0	17,6	-2,4	-8,2	3 816	79	14,9
jaworski	50,5	-5,0	18,0	16,2	-3,4	-7,9	4 030	83	11,4
jeleniogórski	63,9	-2,0	24,2	15,8	-6,8	-5,0	4 036	83	8,5
kamiennogórski	43,6	-7,1	16,7	16,6	-5,1	-8,6	4 013	83	6,8
kłodzki	159,3	-6,4	63,9	15,2	-5,6	-7,0	4 054	84	11,3
legnicki	55,3	-5,4	42,0	15,4	-2,2	1,7	4 185	87	8,8
lubański	54,7	-5,6	21,3	16,2	-4,6	-5,3	3 939	81	7,2
lubiński	106,3	-4,1	40,4	15,3	-0,1	-0,6	7 915	164	4,3
lwówecki	46,1	-4,8	16,7	16,8	-3,8	-6,5	3 951	82	11,0
milicki	37,1	-1,9	11,6	17,7	0,1	-0,9	3 734	77	6,7
oleśnicki	107,1	0,2	34,7	16,7	0,6	1,5	4 128	85	5,3
oławski	76,6	1,6	26,0	16,1	0,3	1,2	4 416	91	4,3
polkowicki	63,0	-0,4	21,4	17,3	0,3	-0,6	4 942	102	4,3
strzeliński	43,8	-3,1	15,1	16,5	-2,6	-5,3	4 398	91	10,1
średzki	54,3	3,5	17,1	16,6	-0,5	10,2	4 806	99	4,9
świdnicki	157,6	-3,6	59,0	15,6	-3,4	-4,9	4 427	92	6,0
trzebnicki	84,9	3,9	26,1	16,8	-0,3	4,6	3 955	82	5,2
wałbrzyski	56,0	-6,7	72,7	15,8	-5,7	-7,8	3 825	79	13,1
wołowski	47,1	-2,4	16,8	15,8	-1,2	-1,4	5 086	105	11,1
wrocławski	146,1	16,8	38,2	16,4	5,6	33,4	4 880	101	1,7
ząbkowicki	65,4	-6,2	23,6	15,9	-5,7	-8,8	3 856	80	10,2
zgorzelecki	90,0	-6,4	35,0	15,7	-5,2	-6,4	4 225	87	5,6
złotoryjski	43,9	-4,6	15,9	16,0	-2,4	-5,8	4 363	90	13,5

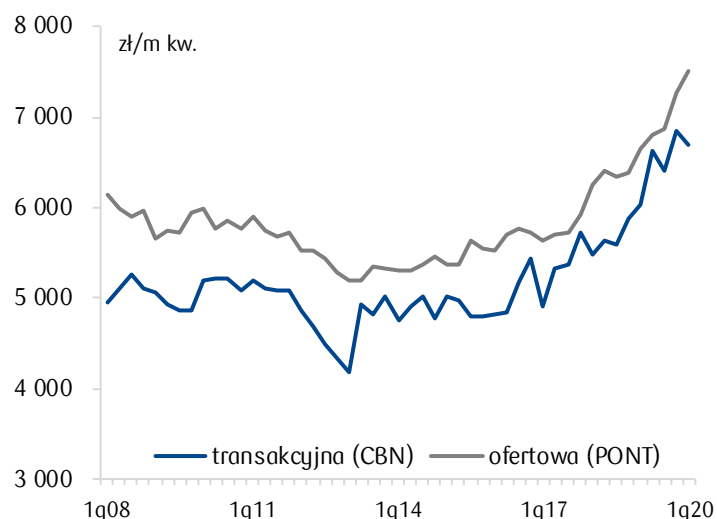
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Wielkopolskie – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

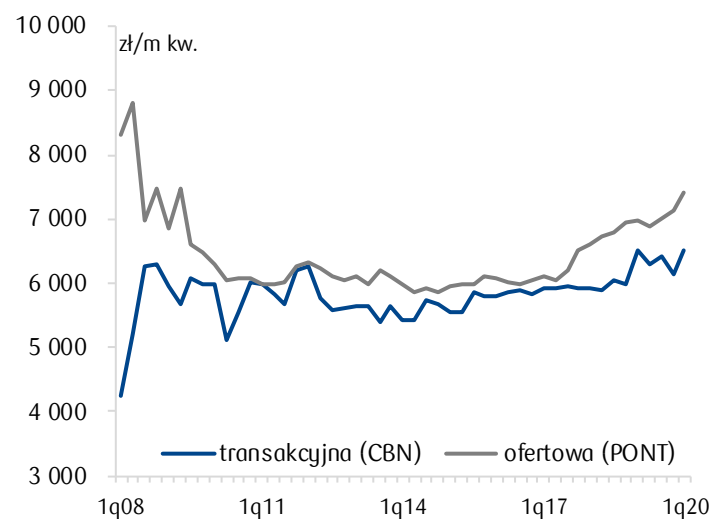
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 483	5 641	5 599	5 881	6 036	6 630	6 412	6 855	6 687	-2,4	10,8	
cena ofertowa (PONT)	6 250	6 411	6 341	6 389	6 651	6 792	6 877	7 264	7 516	3,5	13,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	5 937	5 890	6 052	6 000	6 515	6 290	6 411	6 150	6 505	5,8	-0,2	
cena ofertowa (PONT)	6 595	6 740	6 778	6 940	6 981	6 882	7 019	7 142	7 411	3,8	6,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 136	4 347	3 641	4 083	5 105	4 188	3 482	4 057	4 246	x	x	

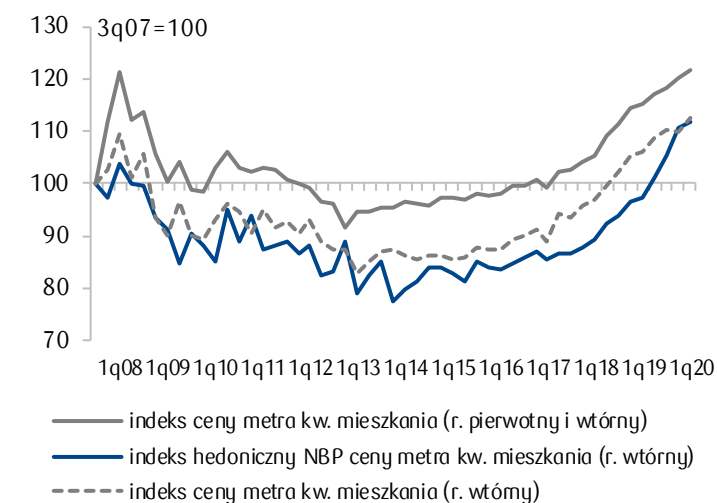
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



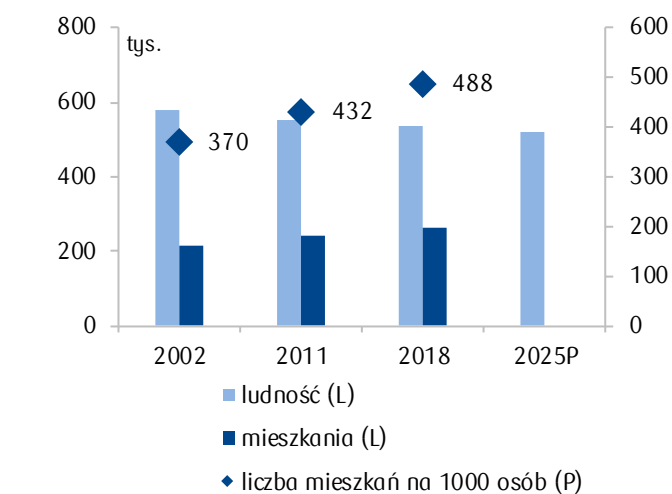
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

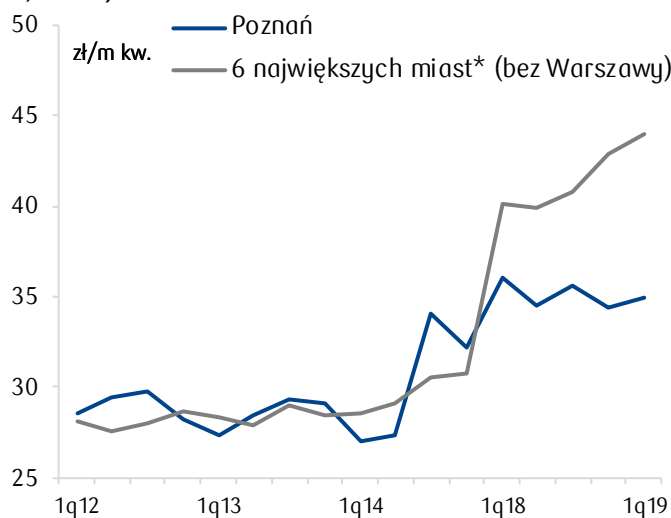


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

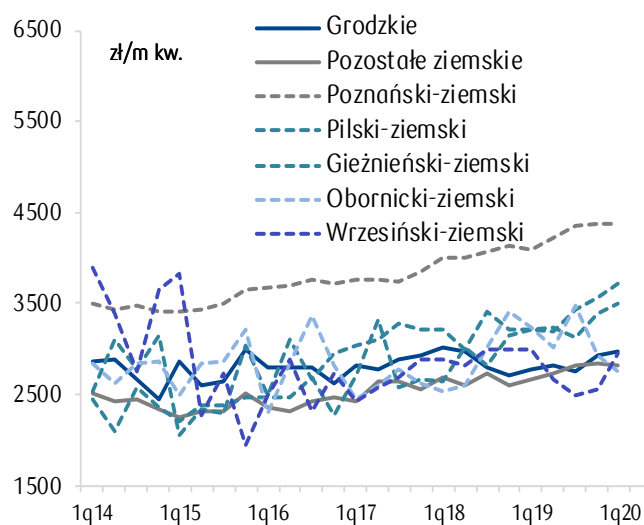


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 67; mieszkania rp - 48; domy rw - 4.

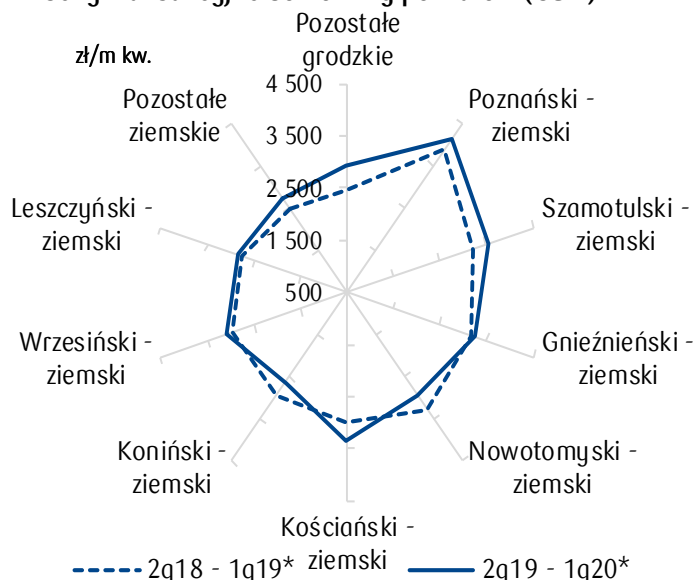
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



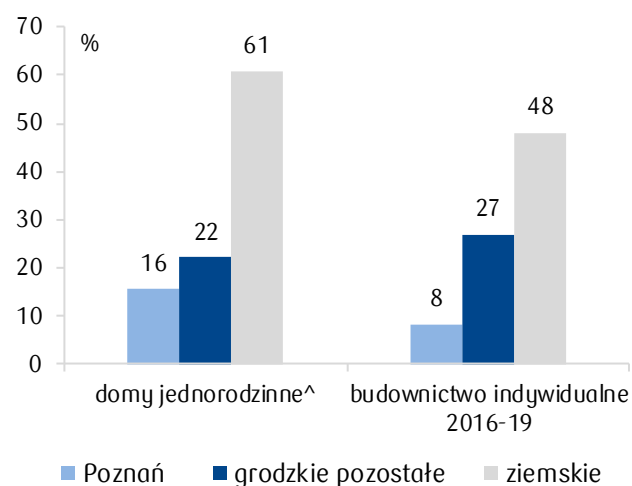
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Poznań	3 882	3 716	3 907	4 230	4 171	4 297
Pozostałe grodzkie	2 410	2 489	2 462	2 388	2 643	2 942
Poznański - ziemski	3 552	3 638	3 752	3 899	4 117	4 129
Szamotulski - ziemski	2 689	2 867	2 816	3 191	3 472	3 529
Gnieźniński - ziemski	2 581	2 637	2 703	3 167	3 252	3 252
Nowotomyski - ziemski	1 971	2 872	2 709	3 188	2 958	2 958
Kościański - ziemski	2 177	1 961	2 884	3 103	3 197	3 329
Koniński - ziemski	2 479	2 782	2 566	2 786	2 637	2 637
Wrzesiński - ziemski	2 135	2 947	2 620	3 004	3 092	3 092
Leszczyński - ziemski	2 228	2 574	3 093	2 621	2 797	2 845
Pozostałe ziemskie	2 097	1 999	2 357	2 407	2 381	2 717

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Poznań - 54; pozostałe powiaty grodzkie - 46; powiaty ziemskie - 951.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Kalisz	43 993	24	19	27,3	436	18	3,2	21	77
Konin	29 681	5	21	25,6	400	96	2,0	27	17
Leszno	24 740	20	29	28,5	387	71	4,8	33	134
Poznań	261 845	19	16	31,5	488	46	7,3	8	1 154
ZIEMSKIE									
chodzieski	14 908	29	55	26,5	316	35	2,4	77	32
czarnkowsko-trzecieński	27 535	42	58	26,0	315	35	2,5	72	60
gnieźnieński	50 260	30	40	25,5	346	7	5,0	58	268
gostyński	22 098	27	64	26,8	291	11	3,5	48	64
grodziski	14 990	32	71	27,1	288	4	5,2	53	45
jarociński	21 775	23	63	26,2	304	4	3,6	36	113
kaliski	23 274	14	89	29,0	280	2	2,5	98	57
kępiński	17 513	27	68	29,4	310	41	4,4	57	103
kolski	29 290	15	66	27,1	336	42	2,0	94	53
koniński	37 099	14	92	28,1	286	22	3,7	86	129
kościański	24 971	29	61	27,3	315	20	4,3	46	104
krotoszyński	23 783	30	64	28,3	307	7	3,4	48	57
leszczyński	16 159	29	81	31,5	286	17	7,7	67	146
międzychodzki	12 585	24	51	28,0	340	10	3,7	72	32
nowotomyski	24 201	34	63	28,3	321	14	5,0	58	120
obornicki	19 538	26	49	26,4	326	4	5,0	44	64
ostrowski	52 411	23	60	28,9	325	18	3,9	44	219
ostrzeszowski	17 065	22	79	30,4	308	32	3,4	75	47
piłski	46 186	26	38	24,9	338	30	2,3	47	81
pleszewski	18 848	24	67	28,2	299	29	3,1	64	49
poznański	133 915	13	64	34,0	343	39	11,4	33	1 478
rawicki	19 407	34	56	27,9	321	10	4,0	50	43
śłupecki	18 664	20	71	27,4	314	38	2,6	94	43
szamotulski	29 935	28	58	28,0	328	7	5,7	47	119
średzki	19 062	25	53	27,1	326	21	7,5	35	118
śremski	20 044	19	41	25,5	327	15	6,1	42	25
turecki	26 480	10	65	26,4	315	41	1,8	98	23
wągrowiecki	22 656	28	55	26,2	322	7	5,3	50	65
wolsztyński	16 312	29	71	27,8	285	1	3,6	71	90
wrzesiński	27 084	21	55	27,8	349	6	8,5	27	295
złotowski	22 205	39	53	25,3	319	16	3,4	54	31

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Kalisz	101,0	-5,3	41,3	15,3	-3,9	-6,4	4 125	85	2,8
Konin	74,2	-8,9	29,5	15,3	-2,5	-9,1	4 216	87	5,9
Leszno	64,0	-2,9	23,7	15,8	0,8	-3,8	4 084	84	3,4
Poznań	536,4	-5,6	232,6	14,7	0,7	-4,1	5 356	111	1,2
ZIEMSKIE									
chodzieski	47,2	-1,5	15,4	17,2	0,4	-2,4	4 080	84	7,3
czarnkowsko-trzcianecki	87,4	-1,7	27,3	17,4	-0,2	-1,7	4 300	89	4,5
gnieźnieński	145,3	0,5	46,4	16,5	0,4	-0,1	4 015	83	4,0
gostyński	76,0	-1,7	21,4	17,5	2,0	-1,0	4 012	83	4,9
grodziski	52,0	1,7	13,8	18,1	3,8	5,2	3 688	76	3,6
jarociński	71,7	-0,3	20,6	17,0	0,1	-0,8	3 613	75	4,4
kaliski	83,0	1,5	22,9	17,6	1,5*	-1,1	3 606	75	2,2
kępiński	56,5	-1,1	15,8	17,4	1,2	1,6	3 183	66	1,6
kolski	87,2	-3,5	29,0	16,9	-2,8	-6,5	4 183	87	4,1
koniński	130,0	2,4	35,8	19,0	1,5	1,9	3 608	75	8,9
kościański	79,2	-0,8	23,6	17,0	1,9	-0,3	4 085	84	3,0
krotoszyński	77,5	-0,9	22,3	17,4	0,8	-3,0	3 722	77	3,4
leszczyński	56,5	5,6	14,1	18,0	2,5	10,8	4 305	89	2,9
międzychodzki	37,0	-0,1	11,6	17,0	1,1	-0,1	3 880	80	4,3
nowotomyski	75,4	2,2	22,5	17,2	2,0	2,7	4 319	89	2,2
obornicki	59,9	2,2	18,2	17,3	2,3	2,2	4 259	88	3,0
ostrowski	161,5	-0,4	48,5	16,8	-0,3	-1,5	4 081	84	3,0
ostrzeszowski	55,4	-0,1	15,7	17,7	0,4*	-1,4	3 906	81	4,0
pilski	136,6	-2,2	46,9	17,0	-0,3	-3,5	4 383	91	4,5
pleszewski	63,1	-1,4	17,3	17,6	0,5	-1,1	3 869	80	4,4
poznański	390,3	15,1	105,8	16,4	5,5	22,7	4 241	88	1,2
rawicki	60,4	-0,7	18,2	17,4	0,8	-0,1	3 738	77	3,9
słupecki	59,4	-3,1	17,7	17,4	-0,7	-3,4	3 862	80	7,2
szamotulski	91,2	2,0	26,5	16,8	0,5	2,9	4 681	97	2,7
średzki	58,5	2,5	17,1	17,0	2,6	5,2	4 441	92	6,6
śremski	61,3	0,5	18,3	16,9	2,3	1,6	3 862	80	2,3
turecki	84,1	-1,4	26,0	17,3	0,9*	-2,0	3 580	74	4,0
wągrowiecki	70,3	0,5	21,5	17,6	1,0	0,9	3 913	81	5,3
wolsztyński	57,3	1,6	15,6	17,9	3,9	0,7	3 857	80	1,8
wrzesiński	77,7	-0,6	23,7	16,8	0,6	4,0	4 247	88	3,5
złotowski	69,6	-1,9	22,6	18,1	-0,5	-2,5	3 554	74	5,6

*2017

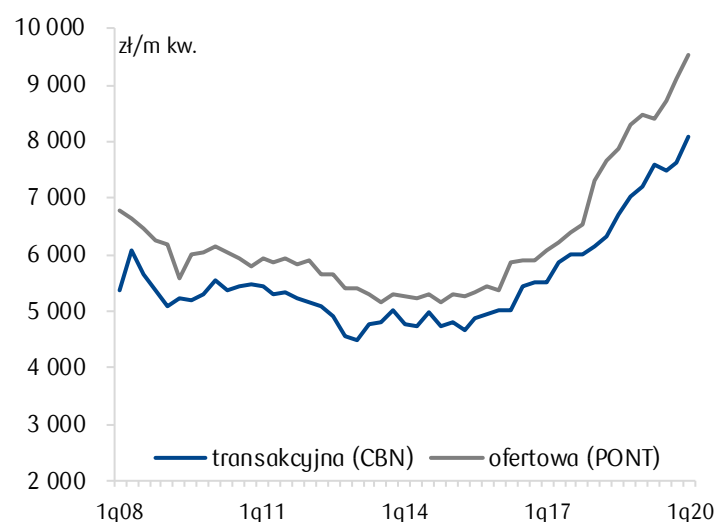
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Pomorskie – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

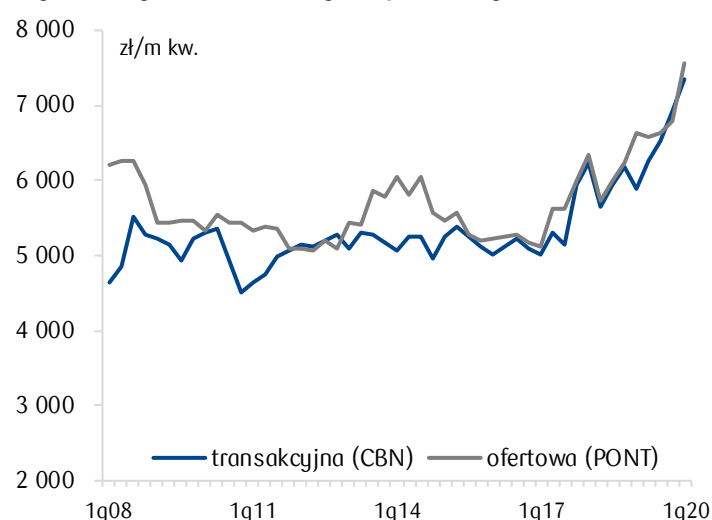
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 133	6 332	6 719	7 038	7 209	7 578	7 500	7 618	8 097	6,3	12,3
cena ofertowa (PONT)	7 308	7 667	7 882	8 299	8 489	8 409	8 707	9 121	9 536	4,6	12,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 232	5 659	5 945	6 189	5 890	6 255	6 533	6 937	7 353	6,0	24,8
cena ofertowa (PONT)	6 340	5 737	6 000	6 227	6 644	6 586	6 627	6 784	7 558	11,4	13,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 489	3 911	4 996	6 043	7 398	5 146	6 411	4 676	5 575	x	x

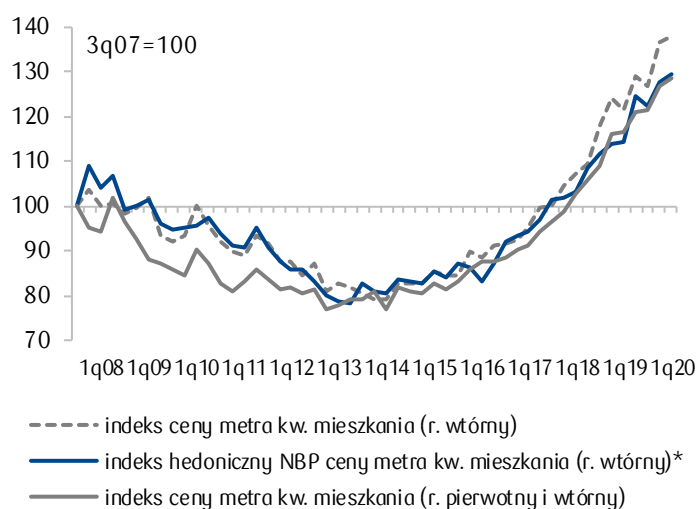
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



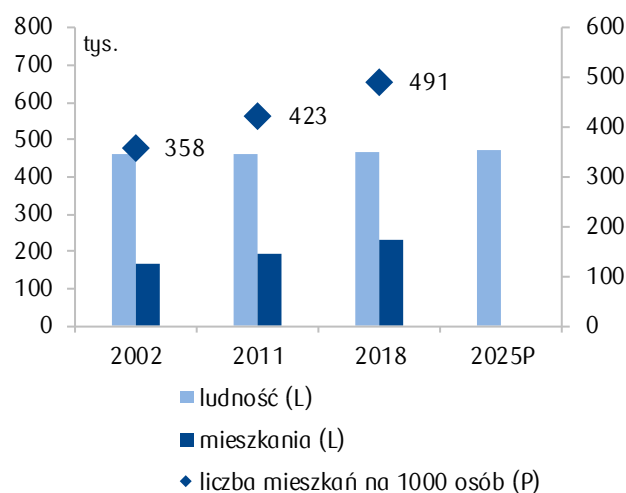
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



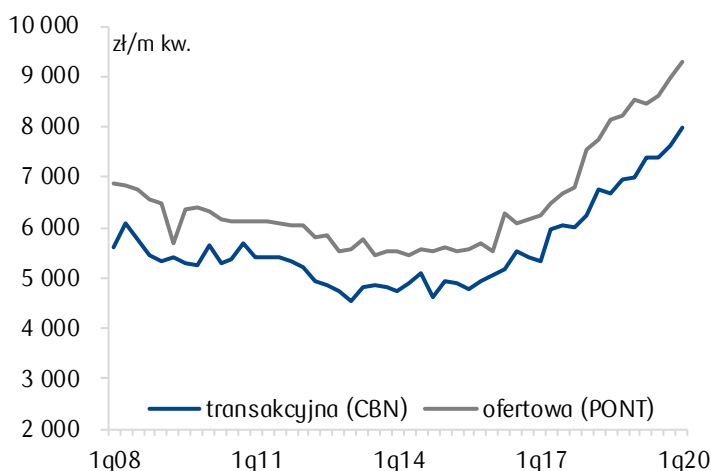
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 94; mieszkania rp - 51; domy rw - 7.

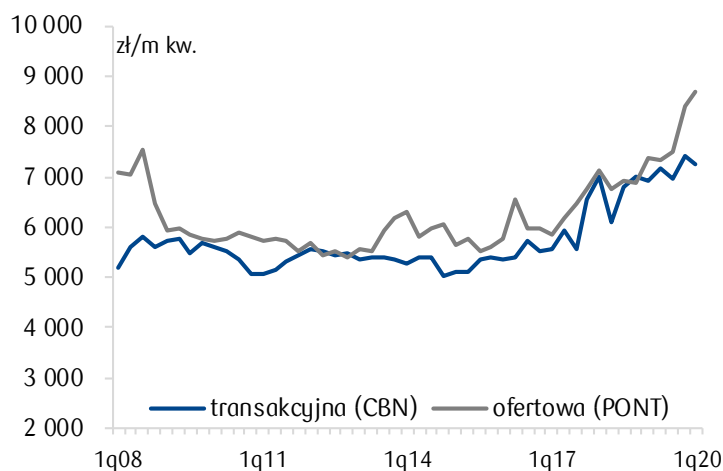
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 237	6 755	6 678	6 956	6 982	7 402	7 386	7 622	7 974	4,6	14,2	
cena ofertowa (PONT)	7 557	7 757	8 134	8 218	8 534	8 479	8 629	8 986	9 284	3,3	8,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 000	6 106	6 787	7 006	6 924	7 156	6 983	7 414	7 275	-1,9	5,1	
cena ofertowa (PONT)	7 114	6 753	6 934	6 888	7 395	7 346	7 503	8 397	8 718	3,8	17,9	

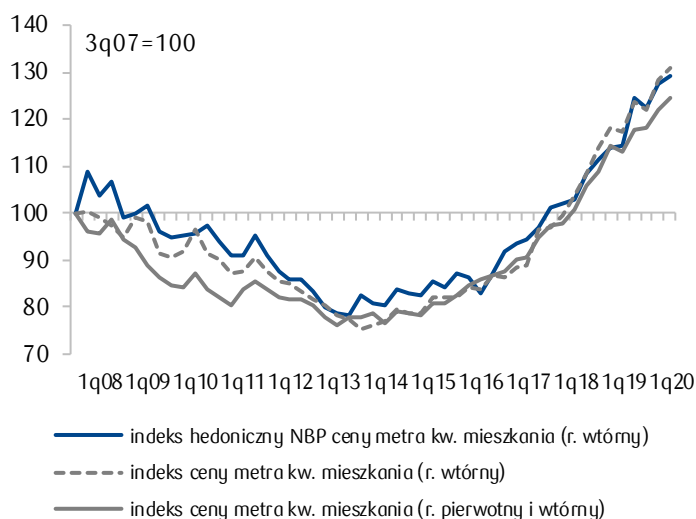
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



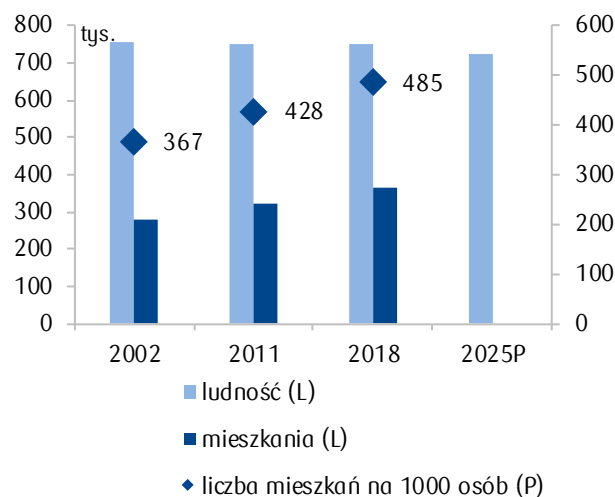
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

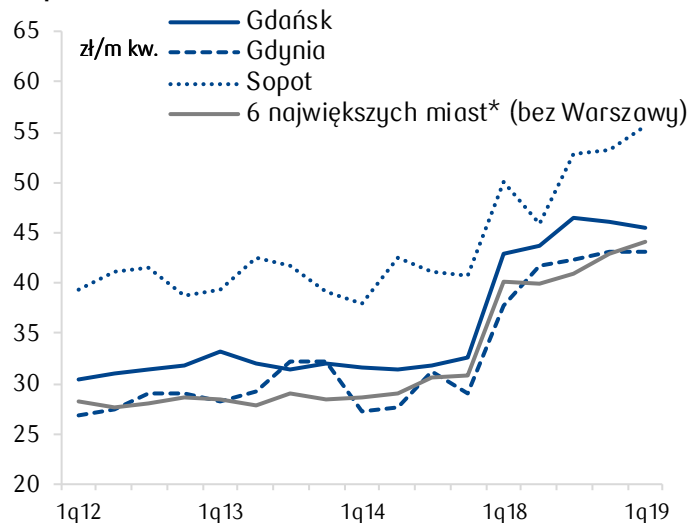


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

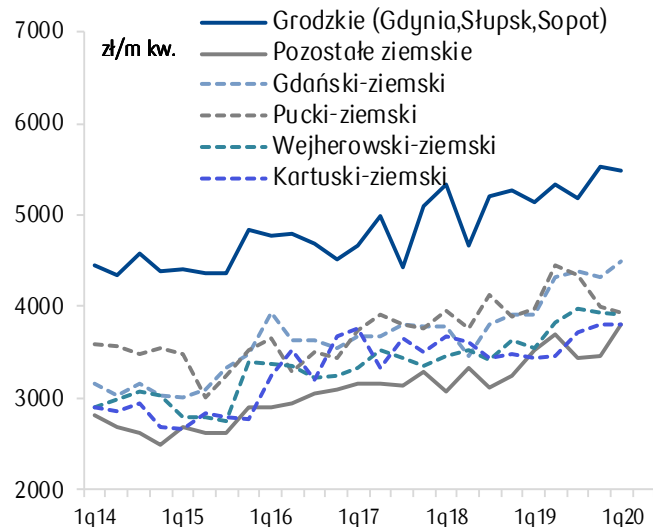


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 137; mieszkania rp - 68; domy rw - 12.

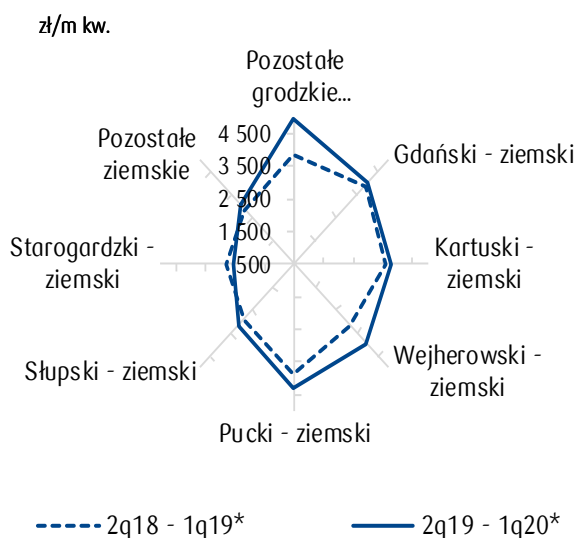
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (NBP, PONT)



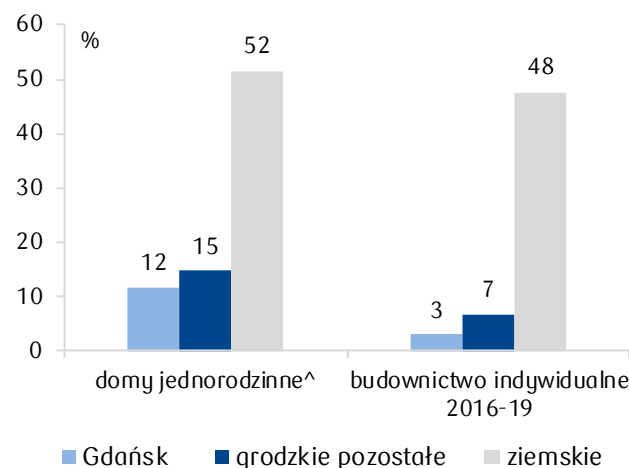
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Gdańsk	4 035	4 379	3 942	4 316	4 101	5 107
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	3 111	3 494	3 200	3 403	3 683	4 949
Gdański - ziemski	2 991	3 324	3 445	3 696	4 022	4 022
Kartuski - ziemski	2 861	3 258	3 386	3 500	3 741	3 756
Wejherowski - ziemski	2 612	2 953	2 993	3 121	3 680	3 956
Pucki - ziemski	3 485	3 645	4 100	3 976	4 255	4 299
Słupski - ziemski	3 368	2 490	3 181	2 794	3 176	3 175
Starogardzki - ziemski	2 157	2 314	2 807	2 907	2 559	2 537
Pozostałe ziemskie	1 987	2 034	2 334	2 336	2 688	3 031

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Gdańsk - 79; pozostałe powiaty grodzkie - 65; powiaty ziemskie - 490.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Gdańsk	228 966	19	12	29,0	491	66	12,9	3	929
Gdynia	114 611	12	16	28,8	465	31	5,2	7	267
Słupsk	39 675	28	12	25,9	436	71	4,3	6	154
Sopot	19 333	40	13	34,0	536	66	2,6	9	7
ZIEMSKIE									
bytowski	22 920	33	55	23,3	289	17	2,7	68	64
chojnicki	29 800	25	57	25,5	306	5	4,3	64	109
człuchowski	18 087	33	44	24,3	321	8	1,9	86	27
gdański	39 190	13	54	29,8	337	61	10,2	33	402
kartuski	37 140	13	82	28,7	272	23	8,4	50	268
kościerski	21 614	18	65	26,7	298	36	3,7	66	70
kwidzyński	26 111	34	39	22,5	314	9	2,0	56	105
lęborski	22 343	33	39	25,8	337	13	3,6	60	74
malborski	22 028	32	34	23,4	346	24	3,0	35	70
nowodworski	13 255	31	55	30,9	371	44	5,0	53	22
pucki	29 675	16	64	36,0	346	17	10,4	42	224
słupski	33 217	39	50	26,4	336	15	5,5	42	79
starogardzki	40 108	23	57	25,3	313	9	3,4	64	190
sztumski	12 965	34	46	22,6	312	23	1,3	87	20
tczewski	38 118	25	32	22,5	329	20	3,3	34	72
wejherowski	70 075	13	50	25,8	325	30	5,5	43	440

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	marzec 20
GRODZKIE								
Gdańsk	466,6	-1,4	189,2	14,9	0,5	5,1	5 642	2,5
Gdynia	246,3	-4,5	102,9	14,9	-1,3	0,0	5 347	2,4
Słupsk	91,0	-6,5	39,4	14,8	-2,4	-5,0	4 057	3,8
Sopot	36,0	-7,9	18,3	13,3	-5,8	-13,3	5 701	1,8
ZIEMSKIE								
bytowski	79,3	-0,5	24,1	18,0	4,0	2,1	4 215	9,5
chojnicki	97,6	0,3	29,5	18,0	3,7	3,1	3 762	8,2
człuchowski	56,4	-3,4	19,0	17,2	-0,3	-5,4	3 979	9,5
gdański	116,2	15,9	32,1	17,7	5,7	19,4	4 439	3,9
kartuski	136,6	11,4	33,4	19,2	9,4	20,8	3 958	3,0
kościerski	72,5	1,4	21,1	18,2	3,7	3,0	3 720	6,8
kwidzyński	83,3	-0,5	27,8	17,7	0,7	-1,6	4 362	6,2
lęborski	66,3	-0,7	22,4	17,2	1,3	-0,8	4 204	9,2
malborski	63,7	-2,7	23,3	17,3	0,1	-2,6	3 869	10,2
nowodworski	35,7	-2,5	12,2	17,2	-2,6	-4,0	4 066	12,2
pucki	85,7	6,6	24,2	17,9	4,1	12,3	4 199	7,0
słupski	98,8	0,8	32,0	17,0	0,2	0,8	4 150	6,8
starogardzki	128,0	0,7	39,9	17,8	2,2	1,1	4 324	5,7
sztumski	41,6	-2,8	13,8	17,5	-1,1	-9,0	3 982	8,6
tczewski	115,9	-0,6	38,1	17,1	0,4	-0,2	4 392	6,1
wejherowski	215,9	8,6	63,5	17,9	5,0	9,9	4 047	6,0

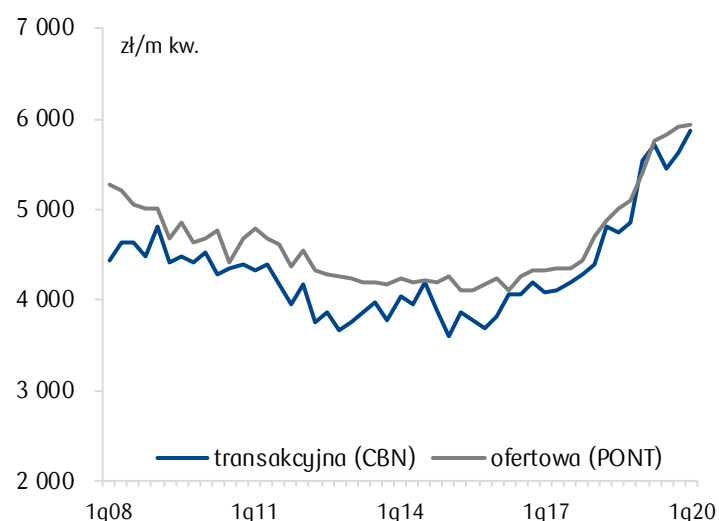
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Zachodniopomorskie – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

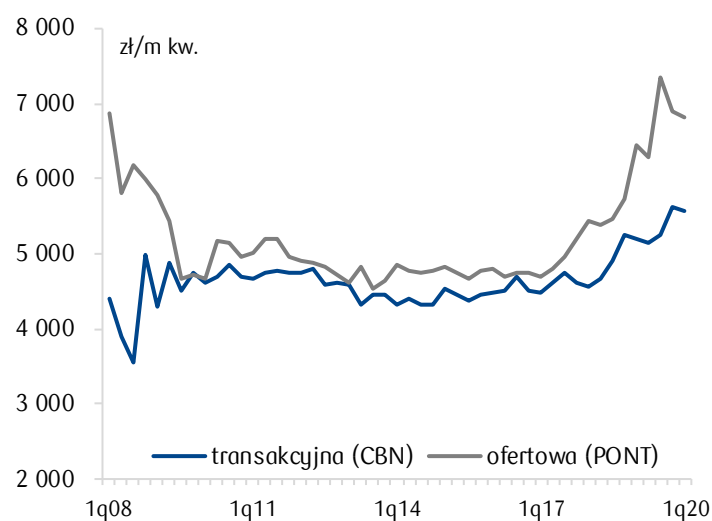
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 401	4 809	4 754	4 855	5 546	5 724	5 449	5 618	5 875	4,6	5,9	
cena ofertowa (PONT)	4 711	4 880	5 000	5 106	5 396	5 750	5 820	5 908	5 938	0,5	10,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 558	4 660	4 893	5 243	5 200	5 139	5 250	5 624	5 576	-0,8	7,2	
cena ofertowa (PONT)	5 423	5 396	5 453	5 724	6 438	6 278	7 354	6 895	6 809	-1,2	5,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 298	4 077	3 213	2 673	4 694	4 608	4 628	4 267	4 559	x	x	

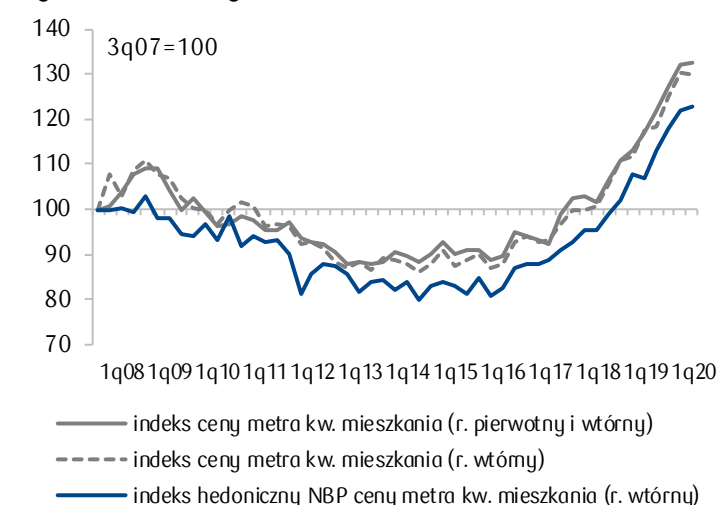
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



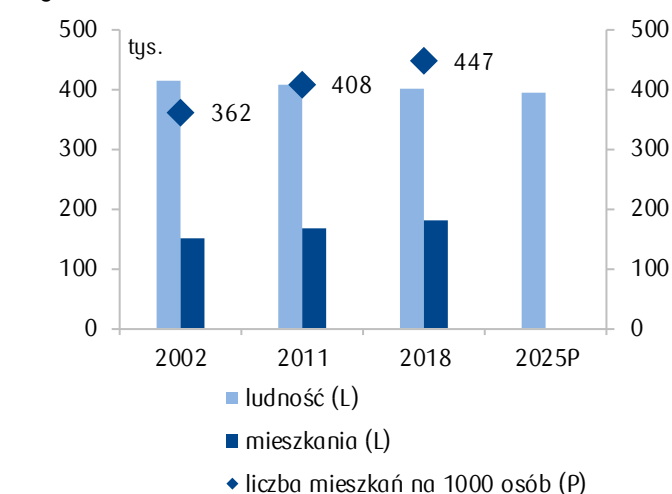
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

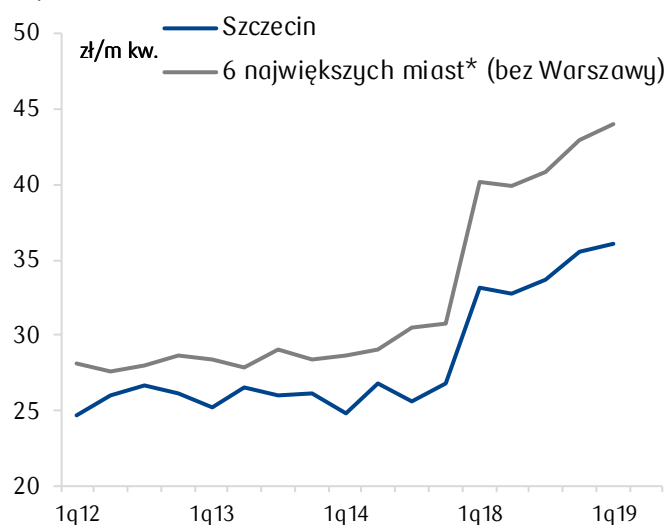


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

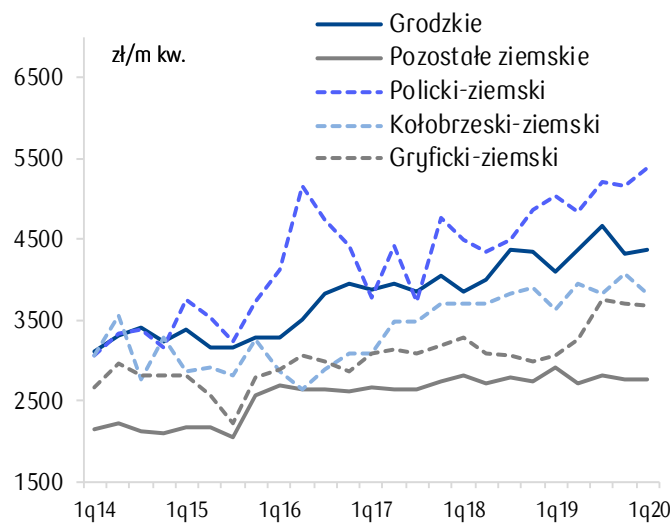


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 70; mieszkania rp - 18; domy rw - 11.

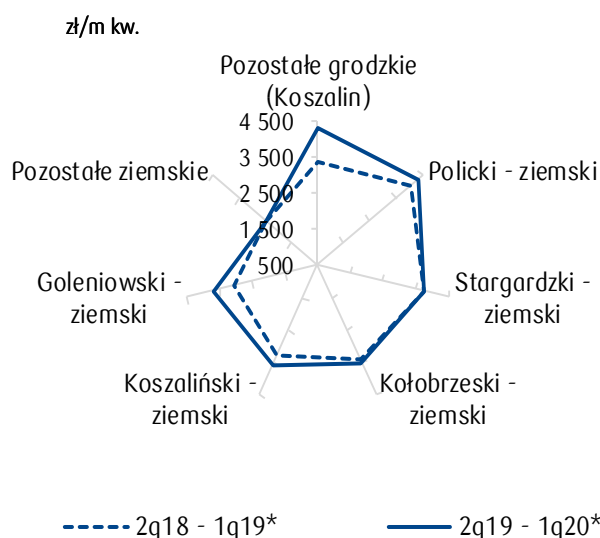
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



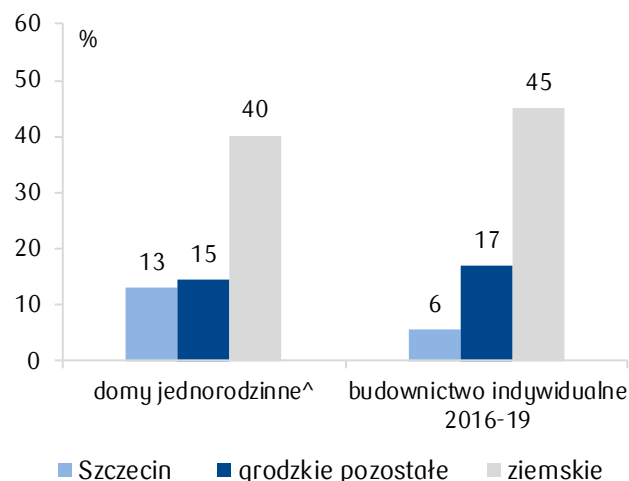
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Szczecin	3 947	3 616	3 576	3 900	4 053	4 680
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	3 321	3 168	2 891	3 210	2 900	4 346
Policki - ziemski	3 305	3 589	3 541	3 955	4 289	4 322
Stargardzki - ziemski	3 070	2 589	3 086	3 213	3 801	3 755
Kołobrzesci - ziemski	3 193	2 893	3 425	3 318	3 584	3 500
Koszaliński - ziemski	2 950	3 051	3 038	3 112	3 337	3 568
Goleniowski - ziemski	2 762	2 489	3 018	2 867	3 652	3 675
Pozostałe ziemskie	1 945	1 965	2 429	2 179	2 473	2 479

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Szczecin - 67; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 298.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Koszalin	46 764	14	16	27,9	436	43	4,4	19	106
Szczecin	180 049	29	13	28,6	447	54	6,1	6	550
Świnoujście	20 962	15	12	34,4	512	48	5,0	14	167
ZIEMSKIE									
białogardzki	16 923	42	37	24,7	354	21	2,2	52	13
choszczeński	16 693	38	45	24,0	344	2	1,9	83	30
drawski	20 376	39	42	25,2	355	24	2,2	66	37
goleniowski	27 623	33	45	25,7	335	5	3,2	79	130
gryficki	20 921	41	44	26,1	345	8	1,4	84	20
gryfiński	27 358	36	44	24,2	332	9	1,8	89	39
kamieński	21 078	36	44	34,5	446	8	7,7	25	377
kołobrzeski	36 064	22	27	34,7	453	35	10,4	11	165
koszaliński	23 361	40	57	31,3	352	20	7,8	52	179
łobeski	12 867	43	44	24,0	347	5	1,0	92	41
myśliborski	22 515	38	42	24,3	340	11	2,5	66	23
policki	28 587	20	35	33,0	360	43	6,5	43	92
pyrzycki	12 804	34	48	23,4	323	9	1,8	75	18
ślawieński	19 087	47	55	27,6	338	73	3,3	54	45
stargardzki	41 849	29	32	23,6	348	9	2,5	37	22
szczecinecki	28 367	36	31	24,6	364	58	1,9	48	87
świdwiński	16 740	43	37	24,8	354	18	1,6	60	9
wałeccki	19 038	35	37	25,3	356	4	2,1	55	29

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	marzec 20
GRODZKIE								
Koszalin	107,3	-3,9	45,6	15,2	-0,4	-3,2	4 184	4,9
Szczecin	402,5	-3,3	170,3	15,1	-2,7	-3,5	5 007	2,7
Świnoujście	40,9	-3,1	18,1	14,3	-5,2	-3,0	4 779	4,1
ZIEMSKIE								
białogardzki	47,8	-4,8	17,5	17,0	-1,9	-4,1	4 093	17,7
choszczeński	48,6	-5,0	16,9	17,1	-1,9	-6,2	3 952	16,2
drawski	57,4	-4,2	21,4	16,5	-2,1	-5,8	3 751	12,6
goleniowski	82,5	1,2	27,7	17,2	-1,0	-0,3	4 574	5,3
gryficki	60,6	-2,5	20,7	16,5	-1,7	-4,4	3 777	8,8
gryfiński	82,5	-2,1	27,8	16,9	-2,0	-5,1	4 171	8,6
kamieński	47,2	-4,9	17,4	15,7	-1,9	-1,1	3 707	14,3
kołobrzeski	79,5	-1,6	30,1	16,1	-2,2	-0,6	3 988	1,7
koszaliński	66,4	1,3	22,1	17,5	-0,9	1,3	3 919	12,2
łobeski	37,1	-5,5	13,3	16,4	-3,7	-7,9	4 083	19,0
myśliborski	66,3	-4,1	22,8	16,6	-2,7	-5,8	3 956	6,7
policki	79,5	10,7	25,5	16,7	1,8	14,6	4 909	3,9
pyrzycki	39,6	-3,7	13,0	16,7	-2,8	-5,9	3 924	11,4
ślawieński	56,4	-2,7	19,6	17,4	-1,5	-6,3	3 770	13,8
stargardzki	120,1	-2,2	42,2	16,4	-0,4	0,2	4 104	7,7
szczecinecki	78,0	-3,9	29,3	16,9	-1,9	-3,4	4 186	15,0
świdwiński	47,2	-5,9	17,6	16,4	-3,6	-8,4	3 704	13,0
wałeccki	53,5	-4,4	20,3	17,1	-1,5	-5,1	4 046	8,9

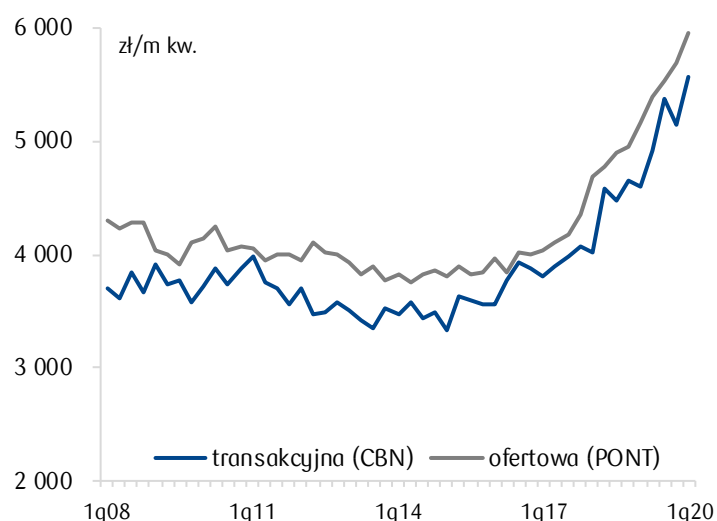
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Kujawsko-pomorskie – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

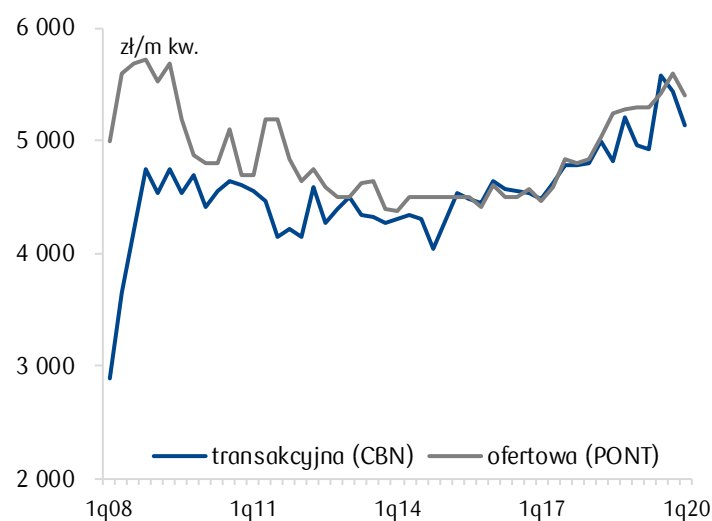
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 015	4 589	4 478	4 656	4 594	4 911	5 376	5 144	5 573	8,3	21,3	
cena ofertowa (PONT)	4 683	4 784	4 894	4 958	5 167	5 391	5 536	5 700	5 963	4,6	15,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 809	5 003	4 814	5 206	4 970	4 931	5 581	5 448	5 149	-5,5	3,6	
cena ofertowa (PONT)	4 840	5 034	5 250	5 290	5 300	5 300	5 430	5 600	5 400	-3,6	1,9	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 538	3 721	3 462	3 321	3 436	4 097	2 929	4 435	4 091	x	x	

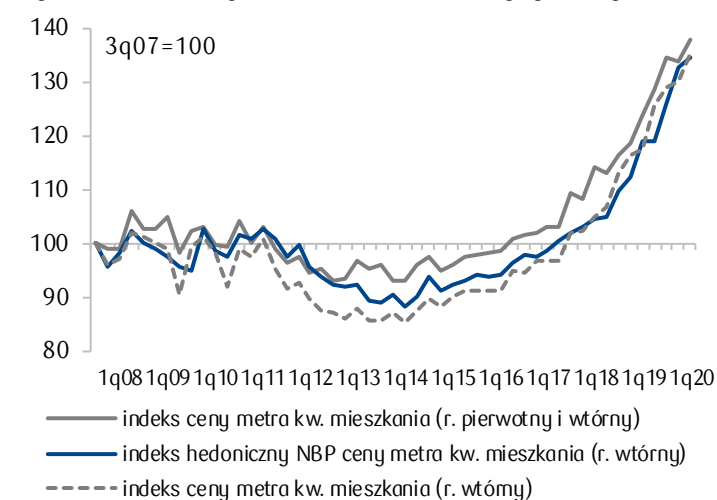
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



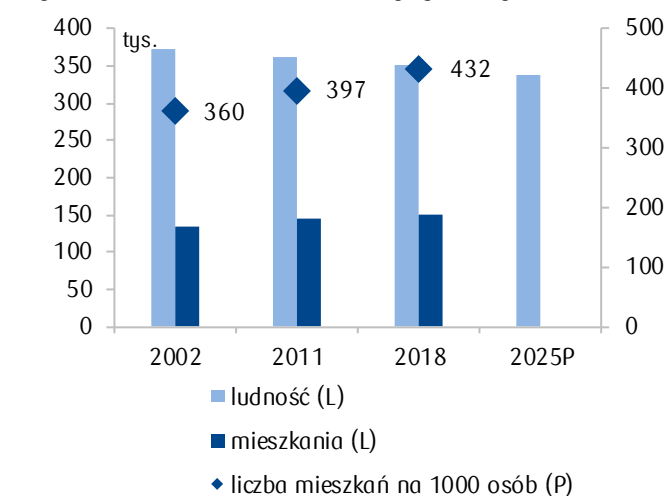
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

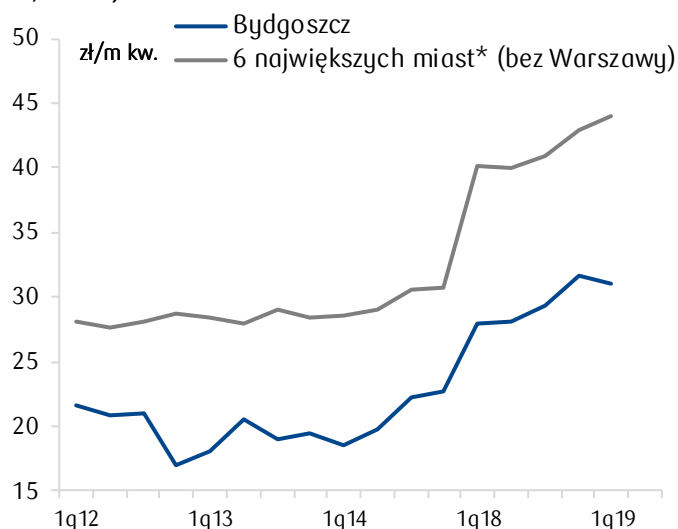


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

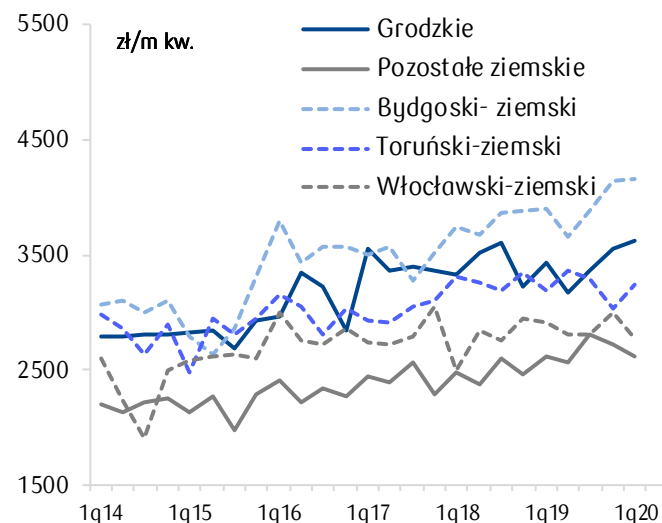


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 86; mieszkania rp - 17; domy rw - 4.

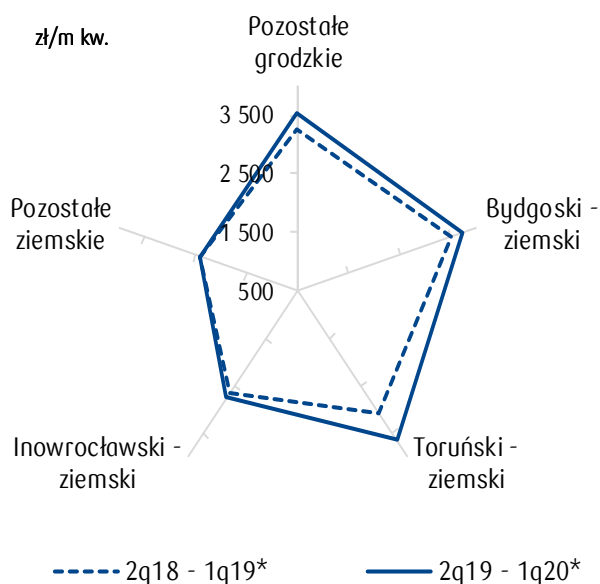
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



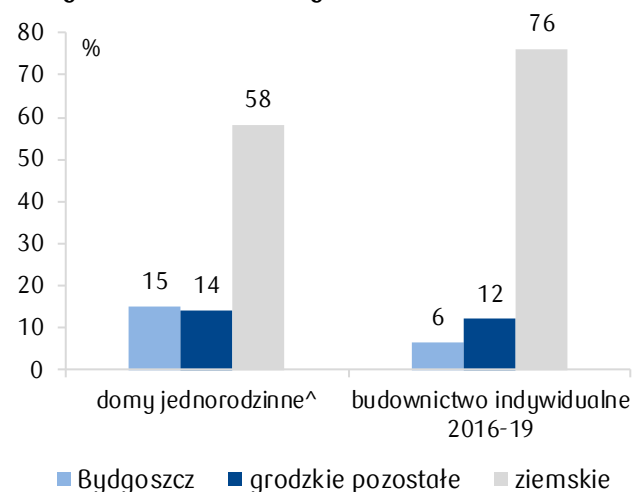
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Bydgoszcz	2 884	2 917	3 132	3 450	3 462	4 208
Pozostałe grodzkie	3 077	2 763	3 041	2 472	3 048	3 537
Bydgoski - ziemski	2 778	2 686	2 998	3 524	3 696	3 735
Toruński - ziemski	2 350	2 667	3 017	3 004	3 605	3 631
Inowrocławski - ziemski	1 963	2 192	2 426	2 639	2 719	2 746
Pozostałe ziemskie	1 889	1 874	2 050	2 227	2 309	2 409

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Bydgoszcz - 30; pozostałe powiaty grodzkie - 68; powiaty ziemskie - 373.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkań**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Bydgoszcz	151 316	19	15	25,0	432	37	3,2	6	212
Grudziądz	39 110	24	12	23,8	412	65	2,2	29	117
Toruń	90 767	17	14	26,4	449	56	5,6	7	544
Włocławek	46 471	12	16	23,7	419	37	1,6	21	44
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	19 985	15	65	29,3	362	3	3,1	58	33
brodnicki	26 498	23	61	26,9	336	11	5,5	42	63
bydgoski	37 550	19	68	31,3	320	5	7,1	88	228
chełmiński	16 653	35	47	23,5	319	5	2,3	88	26
golubsko-dobrzyński	14 479	25	62	25,7	321	4	2,8	76	24
grudziądzki	12 262	28	67	25,9	305	9	2,9	93	37
inowrocławski	58 185	22	30	23,6	362	8	2,1	55	95
lipnowski	20 116	15	75	23,9	305	3	2,7	83	42
mogileński	14 500	31	58	25,1	316	2	2,3	91	15
nakielski	26 507	31	50	22,7	306	2	3,1	78	73
radziejowski	12 400	19	79	26,7	305	1	1,7	98	14
rypiński	14 051	14	60	24,9	321	4	2,3	75	35
sępoleński	12 352	32	57	23,3	300	10	2,7	80	24
świecki	31 597	31	55	24,6	318	5	2,1	81	58
toruński	32 257	22	69	27,5	302	7	6,3	73	199
tucholski	14 719	30	70	25,4	304	1	3,0	85	32
wąbrzeski	11 421	35	52	24,5	332	16	1,5	89	18
włocławski	27 190	21	81	26,8	315	5	2,5	97	66
żniński	21 879	29	52	23,9	311	13	3,2	78	60

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 14.05.20

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Bydgoszcz	350,2	-6,0	145,8	15,2	-2,5	-6,1	4 481	93	2,7
Grudziądz	95,0	-5,3	38,6	15,2	-4,3	-6,1	3 743	77	8,8
Toruń	202,1	-4,3	84,5	15,8	0,7*	-2,4	4 629	96	4,0
Włocławek	110,8	-6,5	45,8	15,0	-4,1	-8,5	4 166	86	9,1
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	55,3	-2,3	18,5	16,4	-4,7	-1,1	3 641	75	12,6
brodnicki	78,9	0,9	24,2	18,1	1,2	0,2	3 763	78	7,2
bydgoski	117,3	9,8	33,3	17,6	1,2	11,6	4 209	87	4,1
chełmiński	52,2	-2,3	17,0	17,6	0,2	-1,9	3 796	79	11,9
golubsko-dobrzyński	45,1	-0,2	14,1	18,3	-0,2^	-3,3	4 313	89	10,3
grudziądzki	40,3	-1,6	12,2	18,1	0,9	-2,4	3 950	82	11,6
inowrocławski	160,6	-4,2	56,9	16,1	-3,3	-5,8	3 839	79	11,2
lipnowski	66,1	-1,8	20,7	18,7	-2,0	-6,8	3 491	72	14,1
mogileński	45,8	-3,6	14,9	17,3	-0,4	-4,9	3 855	80	9,9
nakielski	86,6	-0,8	26,2	17,8	0,5*	-2,0	3 706	77	11,0
radziejowski	40,7	-4,9	12,9	17,0	-3,1	-4,5	3 596	74	16,2
rypiński	43,8	-2,9	14,4	17,1	-1,8	-4,6	3 741	77	9,8
sępoleński	41,1	-2,0	12,8	17,3	-1,1	-5,5	3 730	77	11,2
świecki	99,3	-0,5	32,3	17,3	0,3	-2,3	4 170	86	7,1
toruński	106,9	9,6	29,7	18,1	1,2	12,3	3 727	77	9,6
tucholski	48,4	-0,7	14,4	18,0	1,5	-1,3	3 601	74	10,3
wąbrzeski	34,4	-3,3	11,7	17,6	-0,3	-5,8	3 935	81	11,9
włocławski	86,4	-1,9	26,1	17,5	-2,2	-2,9	3 771	78	14,3
żniński	70,4	-2,2	22,2	17,1	-1,2	-1,7	3 654	76	9,5

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

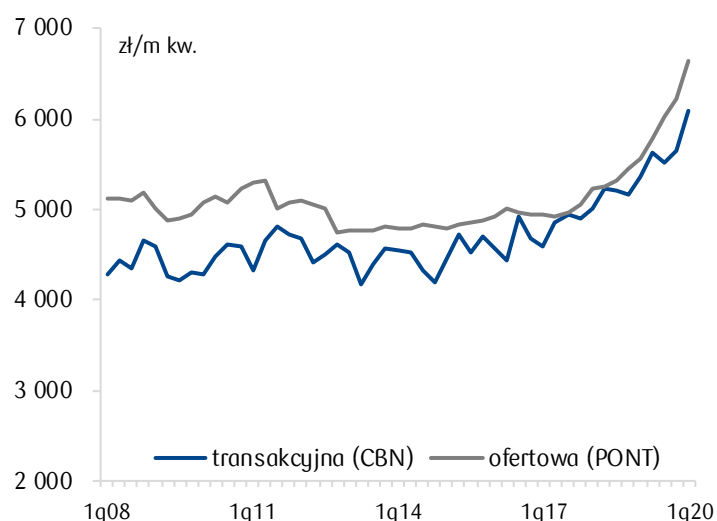
uwaga: ^2016; *2017

Lubelskie – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

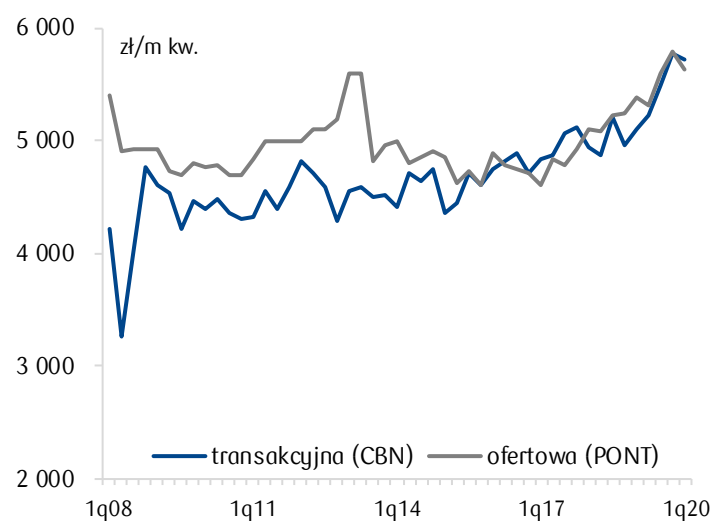
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20 %,q/q	1q 20 %,r/r
Mieszkania – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 001	5 223	5 201	5 172	5 370	5 620	5 516	5 651	6 089	7,7	13,4
cena ofertowa (PONT)	5 233	5 254	5 319	5 442	5 556	5 780	6 017	6 222	6 649	6,9	19,7
Mieszkania – rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 948	4 873	5 215	4 972	5 105	5 233	5 495	5 773	5 729	-0,8	12,2
cena ofertowa (PONT)	5 100	5 093	5 228	5 245	5 392	5 315	5 610	5 800	5 647	-2,6	4,7
Domy jednorodzinne – rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 362	3 594	3 788	3 971	3 704	3 746	4 347	5 012	3 926	x	x

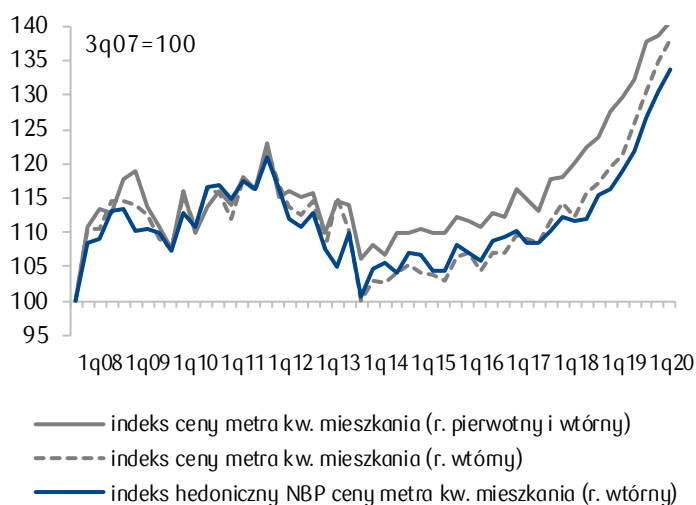
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



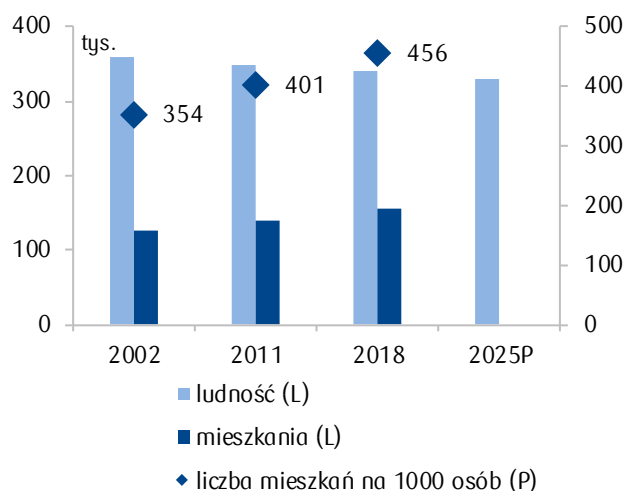
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

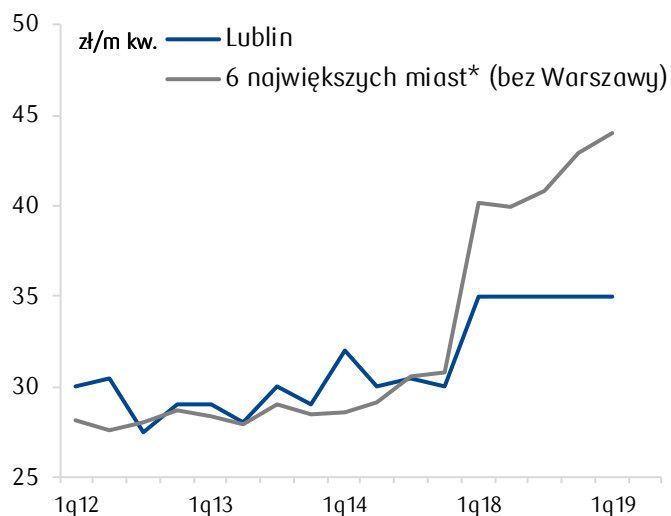


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

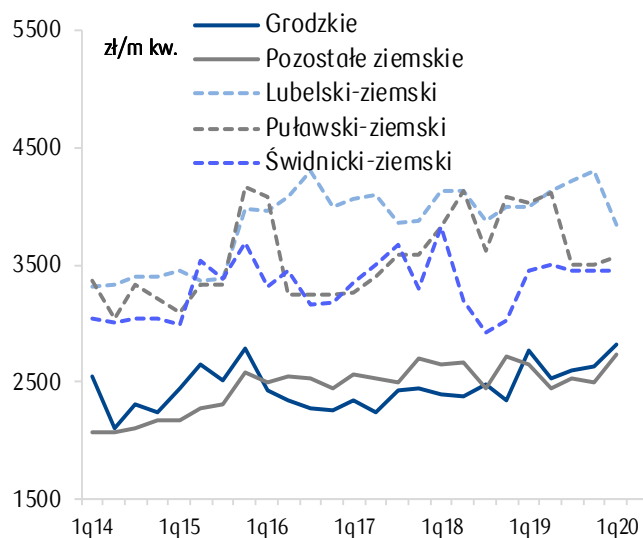


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 69; mieszkania rp - 38; domy rw - 1.

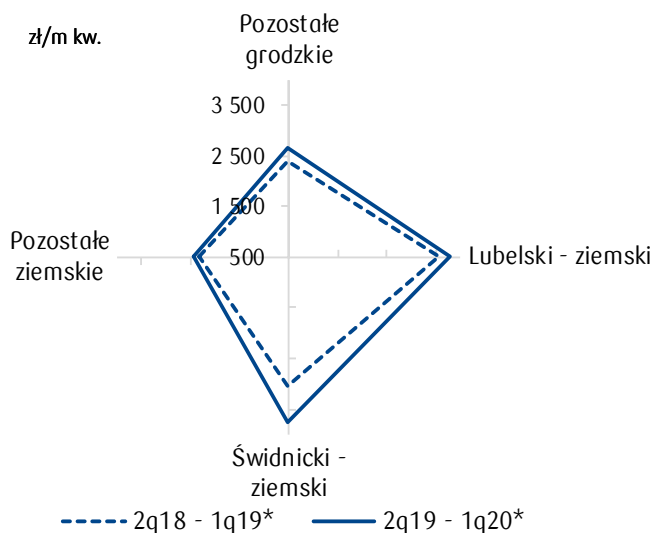
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



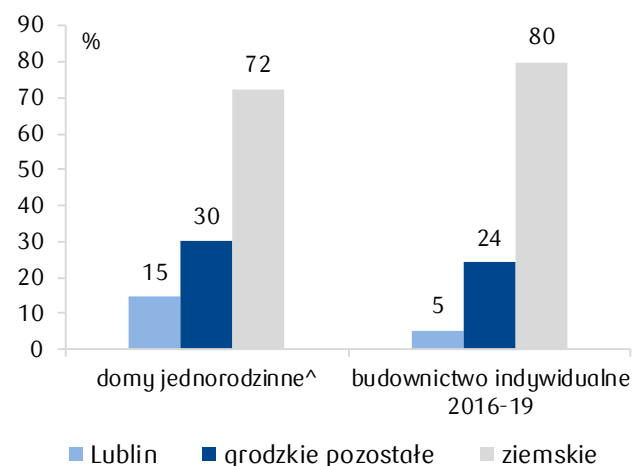
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2011

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

Powiaty	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Lublin	3 380	2 779	3 355	3 590	3 957	4 510
Pozostałe grodzkie	1 989	2 043	2 144	2 333	2 495	2 665
Lubelski - ziemski	3 378	2 652	3 220	3 594	3 789	3 797
Świdnicki - ziemski	4 514	2 291	2 673	3 327	3 466	3 759
Pozostałe ziemskie	1 852	1 876	2 118	2 070	2 263	2 449

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Lublin - 24; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 253.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Biała Podlaska	22 853	8	38	27,9	399	64	5,9	15	148
Chełm	25 765	10	24	25,9	411	100	1,5	48	9
Lublin	154 926	9	15	27,4	456	53	7,1	5	610
Zamość	24 395	7	25	25,6	382	100	3,0	27	11
ZIEMSKIE									
bialski	39 705	14	83	30,5	356	23	2,8	78	73
biłgorajski	31 891	6	80	28,5	314	66	2,6	74	41
chełmski	28 769	13	86	28,4	368	72	2,4	100	43
hrubieszowski	22 979	9	68	28,0	361	60	1,0	88	15
janowski	13 608	7	86	27,4	296	40	1,5	81	24
krasnostawski	24 805	12	77	31,0	388	53	1,6	98	29
kraśnicki	32 084	9	65	27,4	334	75	1,6	78	34
lubartowski	30 778	9	79	29,0	347	50	2,5	84	88
lubelski	51 287	8	90	32,9	332	73	5,6	84	219
łęczyński	18 978	6	59	26,9	330	100	3,9	80	34
łukowski	33 770	8	76	26,7	314	41	2,5	85	107
opolski	20 926	9	72	27,5	350	87	1,8	100	25
parczewski	13 156	10	73	29,8	376	62	1,9	81	77
puławski	43 280	6	52	28,1	380	84	3,1	49	179
radzyński	20 030	10	80	29,2	338	65	2,3	67	28
rycki	20 293	11	68	28,3	361	95	1,6	93	19
świdnicki	27 218	6	45	26,8	378	61	2,9	61	53
tomaszowski	28 210	5	79	29,0	337	59	1,0	82	16
włodawski	14 446	13	64	28,8	374	2	2,6	80	25
zamojski	36 987	10	93	31,4	346	53	1,9	100	60

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.p przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Biała Podlaska	57,4	-2,8	20,9	16,0	1,5	-3,4	3 913	81	10,0
Chełm	62,7	-6,9	26,1	14,9	-3,0	-10,5	3 976	82	10,6
Lublin	339,7	-4,2	144,4	15,1	0,2	-0,5	4 708	97	5,1
Zamość	63,8	-6,4	24,2	15,9	-1,3	-8,4	4 244	88	8,7
ZIEMSKIE									
bialski	111,4	-2,7	35,7	18,4	-1,9	-4,7	3 668	76	9,5
biłgorajski	101,4	-4,3	30,8	17,7	-2,1	-5,0	3 907	81	5,2
chełmski	78,2	-2,9	26,6	17,6	-3,0	-4,5	3 648	75	11,7
hrubieszowski	63,7	-8,8	22,6	16,8	-5,0	-11,3	3 821	79	13,0
janowski	46,1	-5,7	13,7	18,0	-2,6	-5,4	4 008	83	8,8
krasnostawski	63,9	-6,2	23,5	16,5	-5,3	-7,9	3 863	80	11,3
kraśnicki	96,0	-5,8	32,0	17,0	-2,9	-5,5	3 691	76	10,3
lubartowski	88,8	-2,3	29,5	17,4	-1,7	-2,8	3 635	75	10,5
lubelski	154,4	5,8	45,7	17,9	0,4	6,6	3 673	76	5,8
łęczyński	57,5	-1,6	19,0	17,8	2,1	-0,1	5 772	119	5,4
łukowski	107,4	-3,5	31,6	18,4	1,2	-4,1	3 578	74	4,5
opolski	59,7	-6,0	20,8	17,0	-3,7	-9,0	3 693	76	8,8
parczewski	35,0	-5,9	12,1	16,8	-3,1	-5,3	3 764	78	6,8
puławski	113,8	-4,5	41,0	16,6	-2,6	-3,8	4 615	95	5,4
radzyński	59,3	-4,8	19,3	18,0	-2,2	-6,1	3 788	78	6,1
rycki	56,2	-6,5	19,0	17,4	-2,5	-10,6	3 754	78	7,3
świdnicki	72,0	-3,2	26,7	15,7	-2,1	-5,2	4 624	96	8,9
tomaszowski	83,7	-6,9	27,7	17,3	-3,7	-8,5	3 681	76	7,2
włodawski	38,7	-6,1	14,0	16,4	-2,9	-4,8	3 659	76	14,7
zamojski	106,9	-3,1	34,6	18,2	-4,0	-5,9	3 474	72	8,4

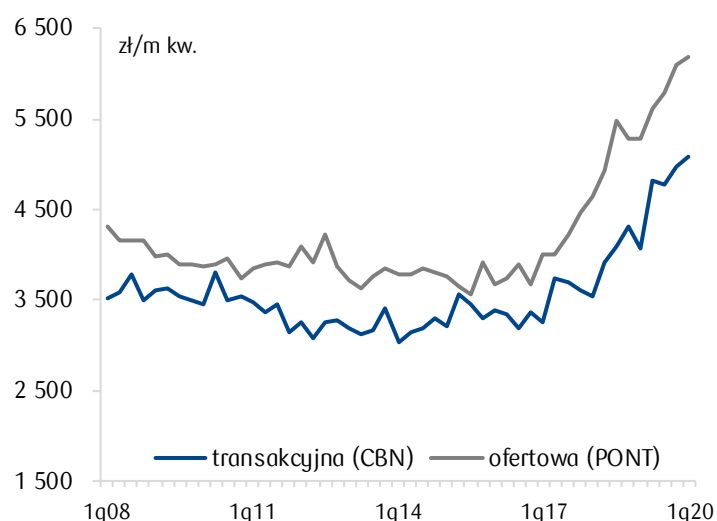
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Śląskie – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

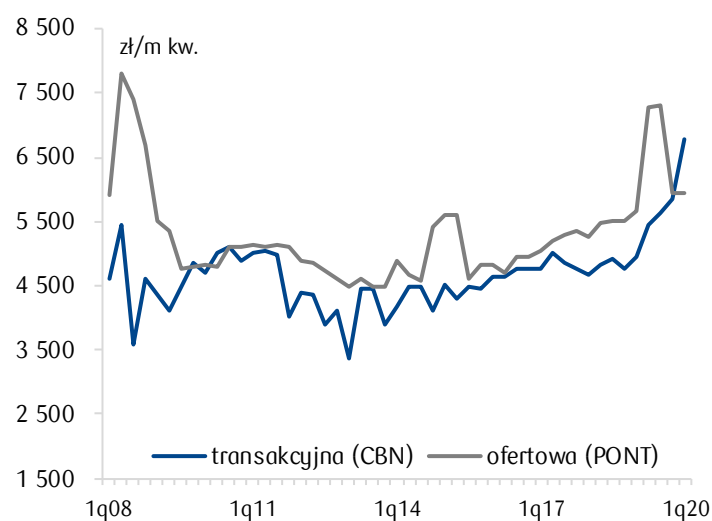
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 531	3 924	4 083	4 313	4 061	4 827	4 780	4 971	5 073	2,0	24,9
cena ofertowa (PONT)	4 644	4 930	5 488	5 283	5 283	5 601	5 790	6 102	6 186	1,4	17,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 656	4 811	4 905	4 759	4 938	5 439	5 626	5 837	6 773	16,0	37,2
cena ofertowa (PONT)	5 255	5 492	5 495	5 510	5 652	7 291	7 316	5 955	5 958	0,0	5,4
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 670	3 346	2 771	5 405	3 897	4 104	3 822	5 242	4 035	x	x

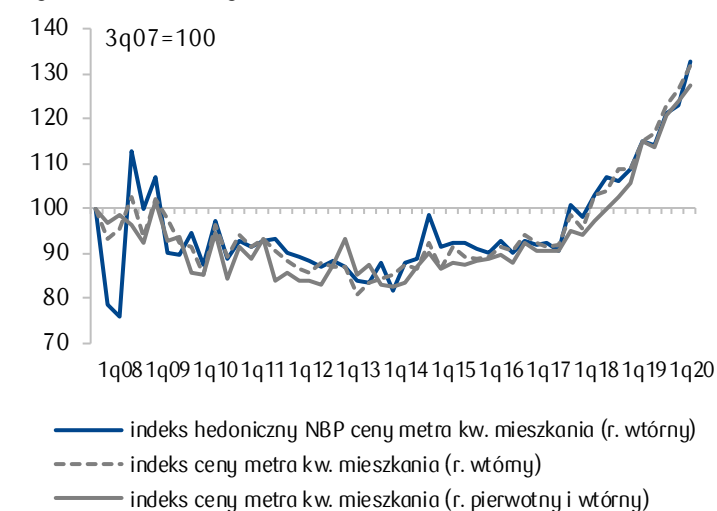
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



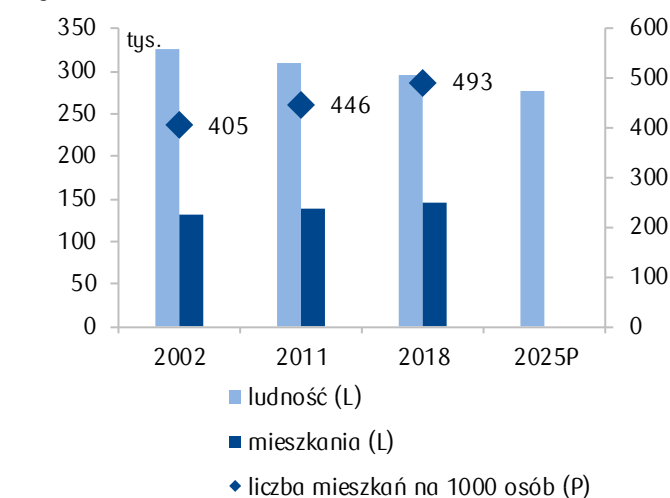
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

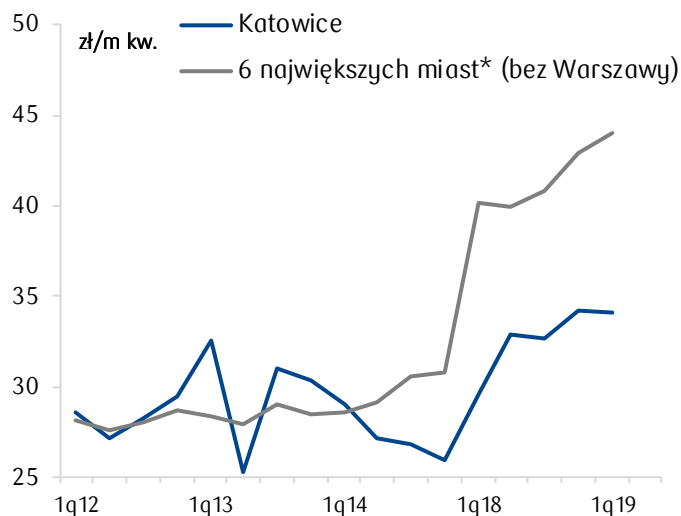


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

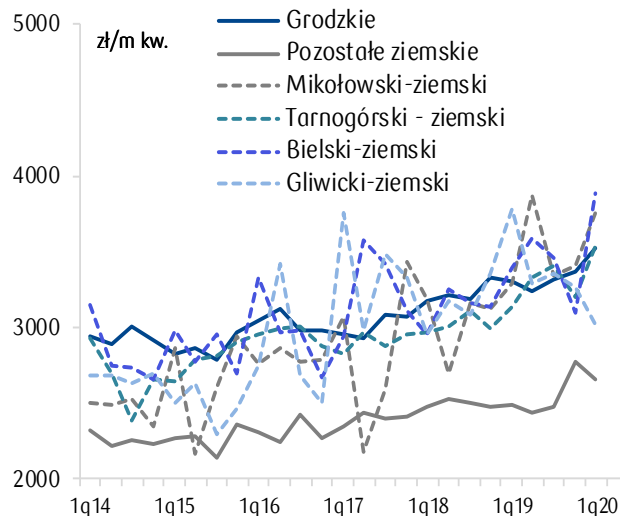


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 45; mieszkania rp - 10; domy rw - 5.

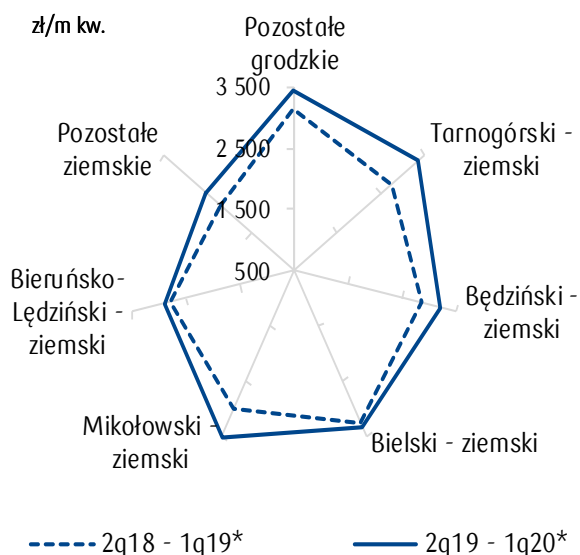
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



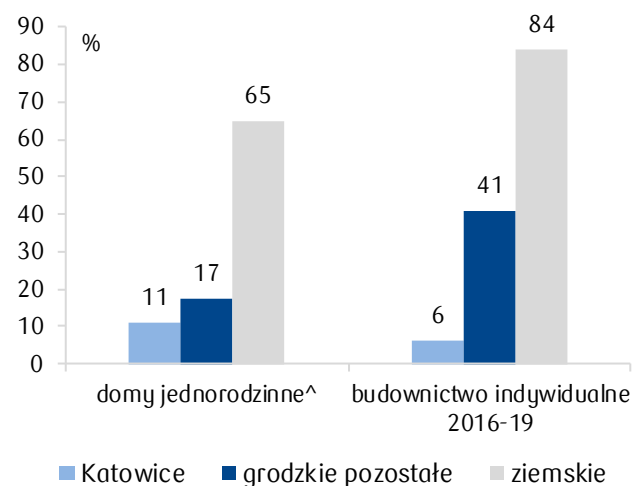
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Katowice	3 816	3 115	3 828	3 618	3 491	4 012
Pozostałe grodzkie	2 815	2 704	2 818	2 859	2 870	3 424
Tarnogórski - ziemski	2 458	3 077	3 008	2 857	3 310	3 359
Będziński - ziemski	2 226	2 201	2 662	3 068	2 988	3 179
Bielski - ziemski	2 234	2 102	2 352	3 191	3 258	3 336
Mikołowski - ziemski	2 994	2 685	2 952	2 942	3 371	3 503
Bieruńsko-Lędziński - ziemski	2 303	2 917	1 930	2 772	2 919	2 900
Pozostałe ziemskie	2 062	1 971	1 964	2 218	2 213	2 529

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Katowice - 37; pozostałe powiaty grodzkie - 523; powiaty ziemskie - 795.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	71 404	17	31	29,0	417	40	3,2	37	303
Bytom	73 559	38	6	24,2	441	43	0,6	52	23
Chorzów	53 277	41	4	25,8	491	101	2,1	11	39
Częstochowa	99 604	15	22	28,0	448	23	2,1	44	103
Dąbrowa Górnicza	50 460	11	23	25,6	420	51	2,1	51	48
Gliwice	79 382	36	15	27,4	442	92	2,8	20	322
Jastrzębie-Zdrój	32 275	2	20	25,2	362	100	1,7	78	26
Jaworzno	35 117	12	37	26,4	384	66	2,7	45	29
Katowice	145 064	26	11	29,6	493	26	4,6	6	810
Mysłowice	28 958	22	27	26,5	388	34	3,3	43	83
Piekary Śląskie	22 292	22	23	25,0	403	94	1,1	42	15
Ruda Śląska	58 539	23	11	23,4	424	100	1,5	65	53
Rybnik	48 474	15	41	26,5	350	100	2,8	58	62
Siemianowice Śląskie	31 142	27	7	25,2	464	100	1,2	14	72
Sosnowiec	92 346	17	11	25,4	457	47	1,3	37	97
Świętochłowice	22 746	39	5	23,4	455	78	1,6	12	21
Tychy	50 696	2	14	25,8	397	27	3,4	36	438
Zabrze	70 516	44	11	23,0	407	32	1,2	40	24
Żory	20 626	3	28	24,5	330	100	4,6	58	199
ZIEMSKIE									
będziński	61 823	19	41	30,1	416	60	2,1	79	59
bielski	50 674	17	82	28,8	307	87	3,1	91	173
bieruńsko-lędziński	18 728	14	69	29,8	313	37	3,2	91	50
cieszyński	61 969	17	67	32,1	348	91	3,2	75	143
częstochowski	47 331	10	88	31,6	351	76	3,2	99	121
gliwicki	38 996	23	45	26,9	338	92	3,1	79	68
kłobucki	27 071	9	90	30,5	319	56	2,4	97	64
lubliniecki	25 637	21	71	30,7	335	33	2,7	82	53
mikołowski	34 267	17	56	30,3	348	73	4,9	75	201
myszkowski	27 043	9	74	32,5	380	90	2,3	88	31
pszczyński	32 646	12	68	29,5	294	63	3,6	78	129
raciborski	36 107	26	49	28,4	333	66	1,1	87	93
rybnicki	24 791	17	72	28,2	317	101	2,7	96	75
tarnogórski	50 354	24	53	30,7	360	74	4,7	63	183
wodzisławski	49 784	15	60	29,8	313	37	2,2	92	104
zawierciański	48 010	13	58	28,4	316	81	1,8	93	58
żywiecki	51 803	17	86	29,9	338	93	3,2	97	132

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	171,3	-5,3	66,0	14,6	-0,6	-1,4	4 732	98	1,8
Bytom	166,8	-7,6	73,6	15,2	-4,5	-9,5	4 323	89	8,9
Chorzów	108,4	-2,4	49,3	15,8	-4,6	-5,4	4 312	89	3,6
Częstochowa	222,3	-7,9	94,2	14,5	-5,5	-9,3	4 223	87	3,0
Dąbrowa Górnicza	120,3	-6,7	49,0	13,5	-3,9	-7,1	5 451	113	4,2
Gliwice	179,8	-6,2	77,8	15,1	-2,4	-8,3	5 451	113	2,4
Jastrzębie-Zdrój	89,1	-8,0	33,3	16,4	-1,4	-5,2	8 121	168	4,2
Jaworzno	91,6	-5,2	35,2	14,8	-3,9	-5,7	5 848	121	4,4
Katowice	294,5	-7,6	134,2	14,4	-2,8	-5,9	5 699	118	1,1
Mysłowice	74,6	-3,1	28,9	14,9	-0,4	-0,8	4 295	89	5,1
Piekary Śląskie	55,3	-6,1	22,9	14,9	-4,0	-6,3	4 868	101	6,2
Ruda Śląska	138,0	-4,8	55,9	15,5	-1,0	-4,2	4 081	84	2,7
Rybnik	138,7	-4,1	50,1	15,3	1,6*	-3,1	4 401	91	3,3
Siemianowice Śląskie	67,2	-7,9	30,0	14,8	-2,7	-5,5	4 381	91	4,6
Sosnowiec	202,0	-8,8	91,3	13,5	-4,7	-9,7	4 386	91	5,4
Świętochłowice	50,0	-8,1	22,2	15,1	-3,3	-7,4	3 916	81	5,7
Tychy	127,8	-5,1	50,8	14,1	-1,3	-3,0	4 631	96	2,2
Zabrze	173,4	-7,8	73,3	15,4	-2,0	-5,6	4 490	93	5,1
Żory	62,5	-4,8	21,6	15,0	2,1	3,4	4 264	88	3,7
ZIEMSKIE									
będziński	148,8	-2,6	58,6	14,1	-5,5	-3,7	4 067	84	5,7
bielski	165,0	3,7	50,2	16,8	1,4	6,1	4 210	87	3,1
bieruńsko-lędziński	59,8	1,8	18,6	16,5	2,4	3,5	4 311	89	2,0
cieszyński	178,1	0,8	58,6	16,3	-0,9	-0,6	4 107	85	4,6
częstochowski	134,9	-0,1	43,0	16,7	-3,6	-2,3	3 923	81	6,3
gliwicki	115,6	-1,4	40,2	15,7	-0,3	-0,8	4 153	86	3,8
kłobucki	84,9	-1,8	25,4	16,9	-2,9	-2,0	3 463	72	7,1
lubliniecki	76,6	-2,9	24,8	16,5	-0,2	-2,3	4 297	89	5,2
mikołowski	98,4	2,4	32,7	16,0	1,1	7,0	4 182	87	3,1
myszkowski	71,1	-2,1	24,8	15,1	-4,2	-3,9	4 030	83	6,0
pszczyński	111,2	1,4	32,8	16,6	3,6	5,2	4 032	83	2,8
raciborski	108,5	-4,2	38,9	15,9	-2,8	-3,7	4 492	93	4,3
rybnicki	78,1	1,3	26,0	16,4	1,2	2,1	4 074	84	5,2
tarnogórski	139,8	-2,7	49,1	15,6	-1,8	3,8	4 365	90	4,7
wodzisławski	157,6	-2,5	55,5	15,9	-1,0	3,5	3 726	77	5,1
zawierciański	118,4	-4,8	44,1	14,8	-5,6	-1,0	4 368	90	6,2
żywiecki	153,2	-1,0	44,8	17,4	-1,3	0,3	4 577	95	6,6

*2017

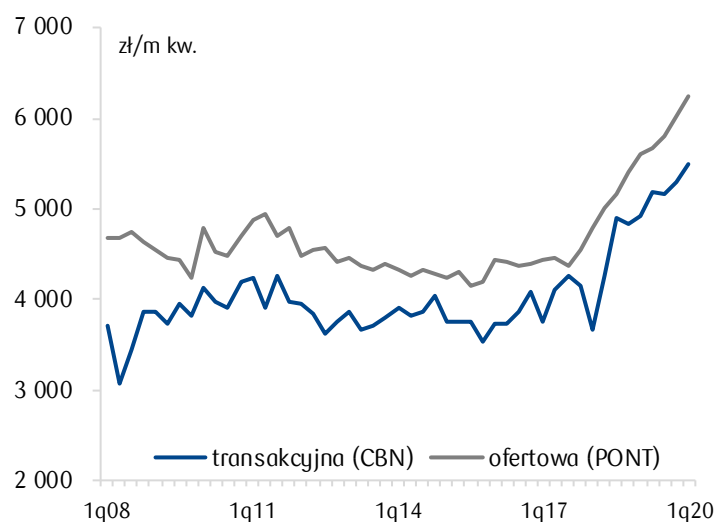
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Podlaskie – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

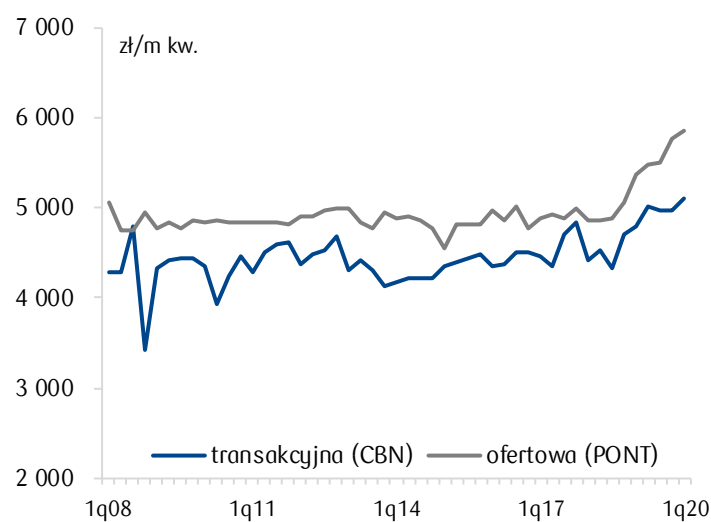
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 658	4 251	4 894	4 839	4 926	5 192	5 163	5 294	5 487	3,7	11,4	
cena ofertowa (PONT)	4 794	5 000	5 173	5 409	5 604	5 673	5 809	6 020	6 250	3,8	11,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 413	4 521	4 324	4 706	4 808	5 016	4 968	4 967	5 100	2,7	6,1	
cena ofertowa (PONT)	4 873	4 874	4 889	5 063	5 377	5 495	5 500	5 766	5 868	1,8	9,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	2 574	3 267	2 337	3 217	3 478	2 438	3 412	4 022	3 255	x	x	

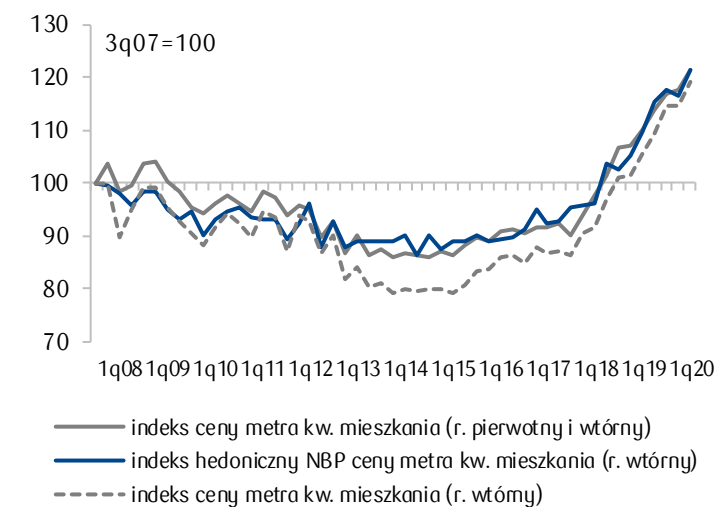
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



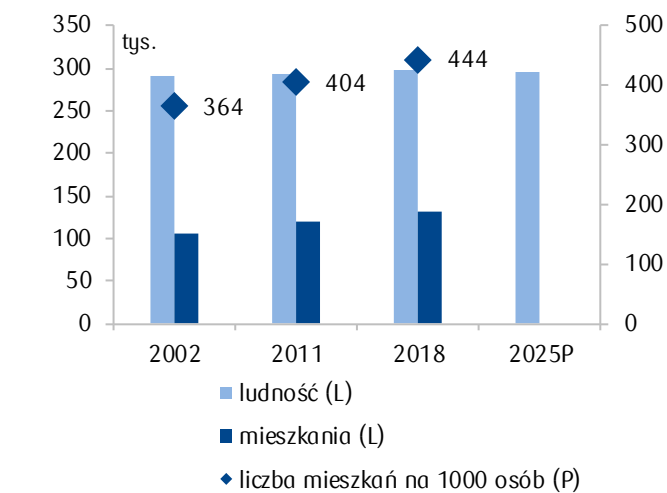
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

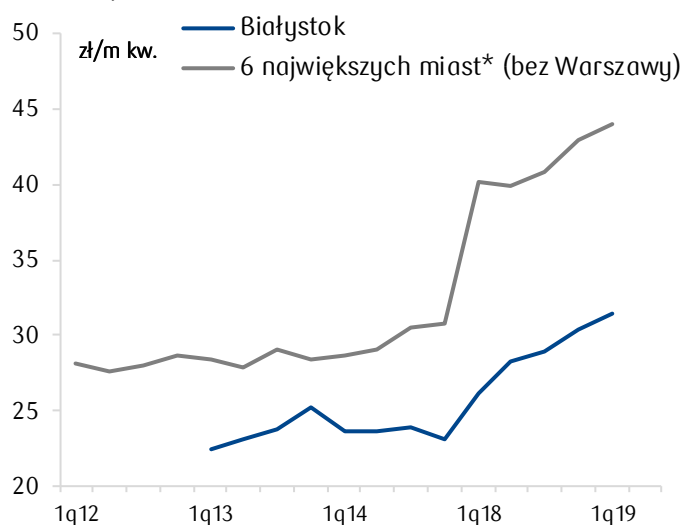


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

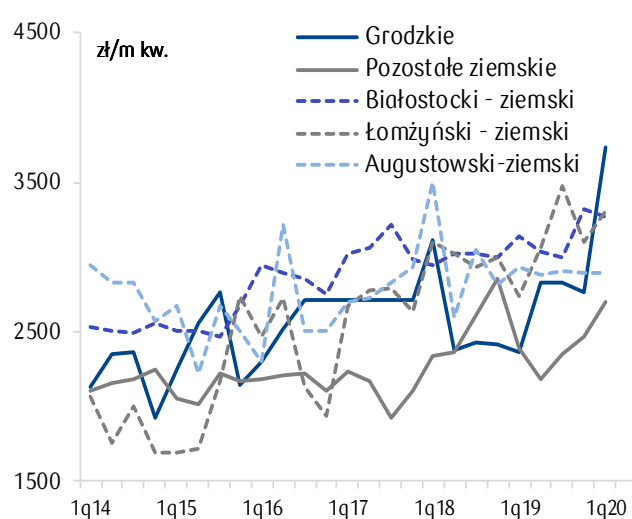


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 65; mieszkania rp - 25; domy rw - 4.

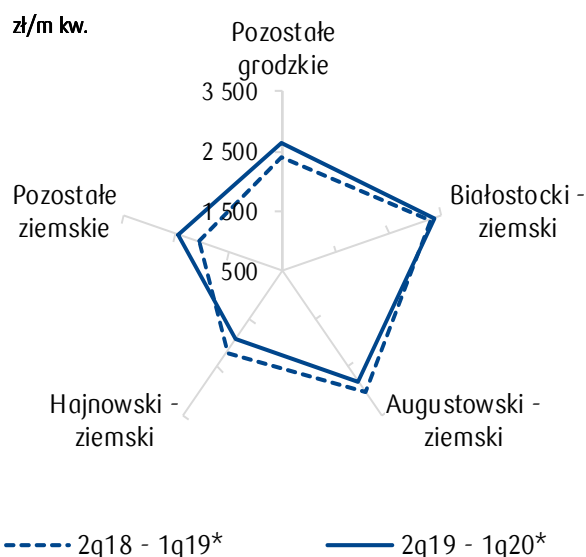
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



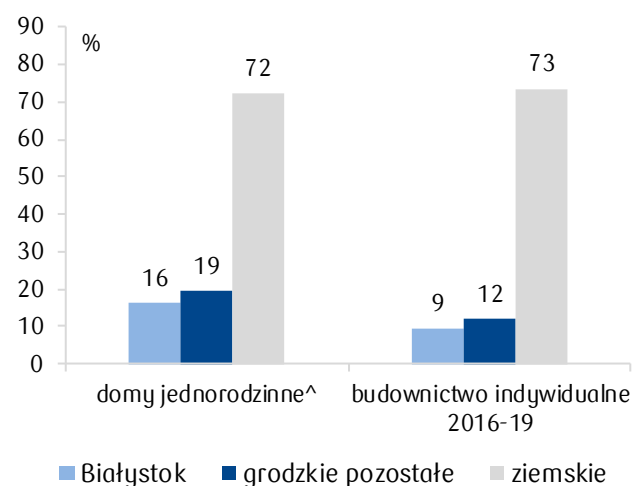
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Białystok	3 333	2 974	3 253	3 384	3 281	3 412
Pozostałe grodzkie	1 982	2 176	2 365	2 284	2 340	2 638
Białostocki - ziemski	2 685	2 728	2 988	3 119	3 347	3 354
Augustowski - ziemski	1 806	1 652	2 523	3 051	2 817	2 817
Hajnowski - ziemski	2 099	1 372	1 814	2 220	1 925	1 918
Pozostałe ziemskie	1 539	1 679	1 957	2 052	2 347	2 475

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Białystok - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 13; powiaty ziemskie - 197.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Białystok	131 982	4	16	27,2	444	54	6,9	9	593
Łomża	23 849	3	20	25,0	379	19	3,8	16	74
Suwałki	26 249	7	19	24,1	376	65	5,5	9	17
ZIEMSKIE									
augustowski	20 123	9	60	28,0	345	26	2,6	71	28
białostocki	55 952	14	73	33,9	378	12	6,7	67	304
bielski	23 902	8	69	34,2	436	21	2,4	77	31
grajewski	15 588	11	57	25,6	328	9	2,3	36	8
hajnowski	22 095	14	68	36,9	512	3	2,3	88	17
kolneński	10 873	12	72	25,1	283	4	2,4	67	12
łomżyński	15 211	8	95	30,8	298	5	2,9	95	65
moniecki	13 689	7	79	30,5	336	52	1,7	78	18
sejneński	7 164	12	76	32,9	357	28	2,6	78	11
siemiatycki	18 234	10	77	35,0	408	39	2,0	76	18
sokółski	25 697	17	75	30,8	381	4	2,1	82	19
suwalski	11 380	10	86	31,7	318	9	3,2	100	33
wysokomazowiecki	18 148	10	83	32,3	317	12	2,4	79	93
zambrowski	14 532	9	48	27,6	332	2	2,1	73	54

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018 Polska=100	marzec 20
GRODZKIE								
Białystok	297,5	-1,3	118,8	15,6	2,7	0,6	4 396	5,7
Łomża	63,0	-4,5	23,1	16,5	2,6	-1,5	4 056	7,8
Suwałki	69,8	-1,8	25,1	17,2	2,4	3,9	4 006	5,5
ZIEMSKIE								
augustowski	58,4	-3,0	19,4	17,6	-2,3	-5,2	4 262	9,7
białostocki	148,1	3,6	47,8	17,1	-0,7	7,8	3 924	7,9
bielski	54,9	-7,6	21,1	16,0	-6,5	-10,2	4 953	4,8
grajewski	47,5	-4,9	15,6	17,5	-1,9	-5,5	4 556	12,2
hajnowski	43,1	-10,9	18,9	14,2	-10,6	-13,8	4 390	6,6
kolneński	38,4	-6,1	11,0	18,7	-1,8	-9,1	3 860	13,6
łomżyński	51,0	-0,7	15,0	18,5	-2,0	-1,6	4 369	5,9
moniecki	40,7	-5,9	13,2	17,7	-3,7	-7,3	3 934	6,7
sejneński	20,1	-6,1	6,8	17,6	-3,3	-8,8	4 092	11,9
siemiatycki	44,7	-8,8	15,8	17,3	-6,9	-11,1	3 774	6,2
sokółski	67,5	-7,1	23,7	16,7	-6,5	-10,6	3 951	10,2
suwalski	35,8	-2,1	10,3	19,4	0,5	-4,5	3 763	4,3
wysokomazowiecki	57,2	-5,5	17,3	17,7	-0,1	-4,7	4 416	5,5
zambrowski	43,8	-5,1	14,4	17,5	-0,9	-4,8	4 196	6,0

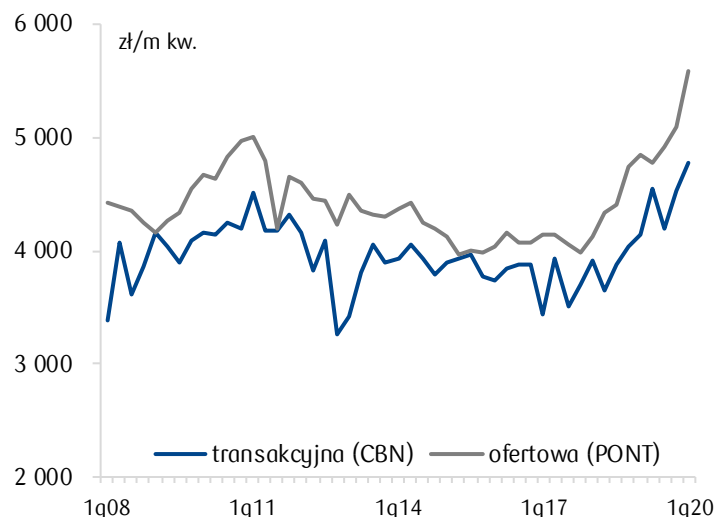
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Świętokrzyskie – Kielce i powiaty ziemskie

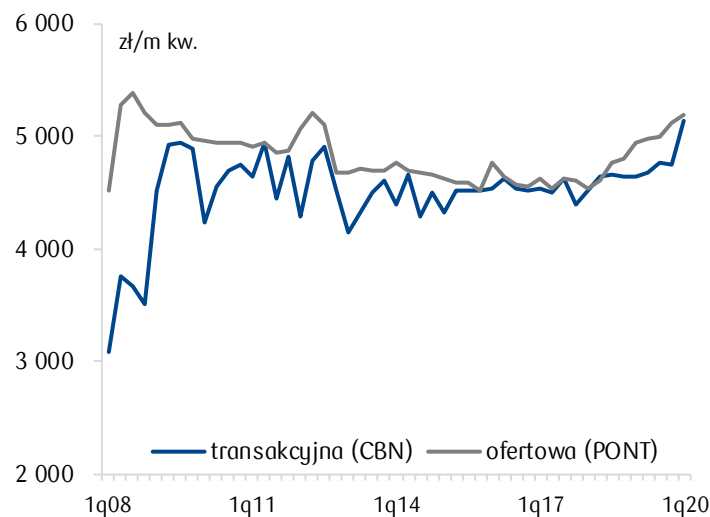
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 921	3 654	3 873	4 042	4 137	4 551	4 199	4 526	4 778	5,6	15,5	
cena ofertowa (PONT)	4 120	4 340	4 404	4 735	4 853	4 783	4 921	5 094	5 597	9,9	15,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 520	4 650	4 659	4 645	4 643	4 677	4 775	4 752	5 146	8,3	10,8	
cena ofertowa (PONT)	4 543	4 602	4 763	4 800	4 945	4 980	5 000	5 116	5 200	1,6	5,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 075	3 235	2 946	3 666	2 751	3 475	3 472	3 772	.	x	x	

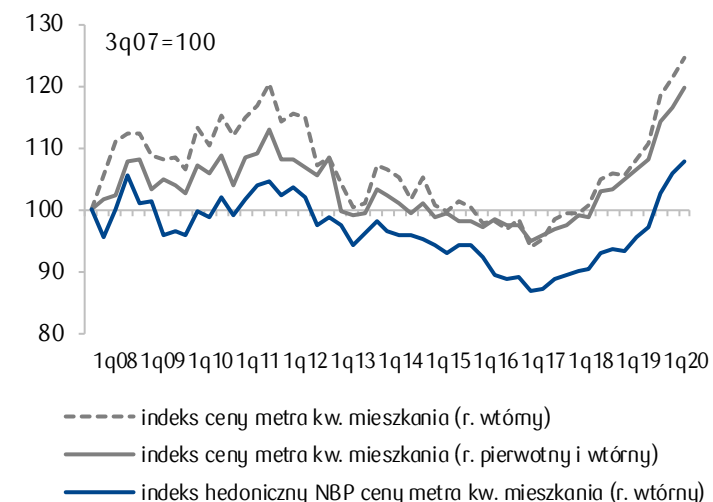
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



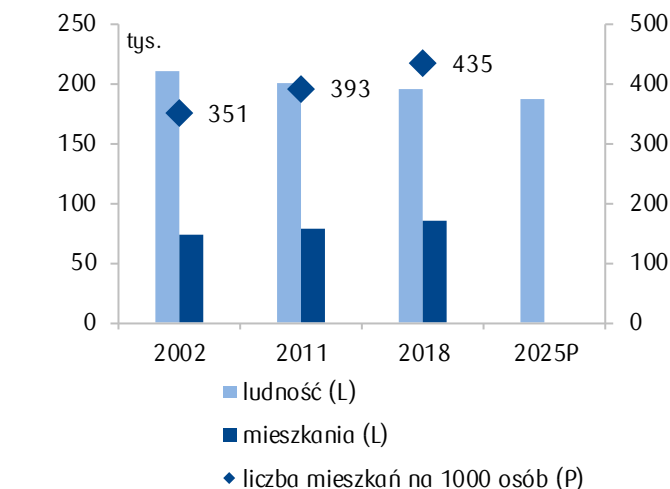
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

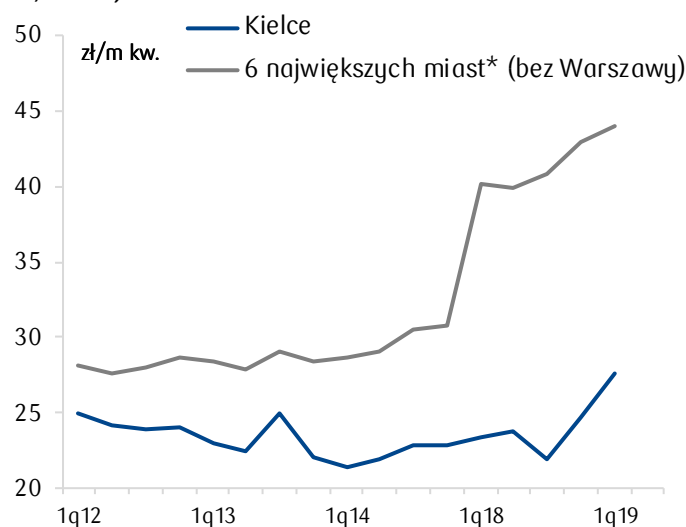


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

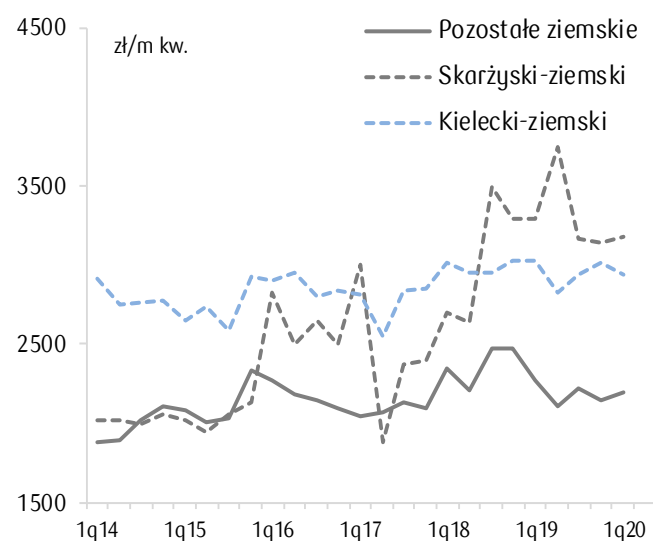


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 34; mieszkania rp - 22; domy rw - 0.

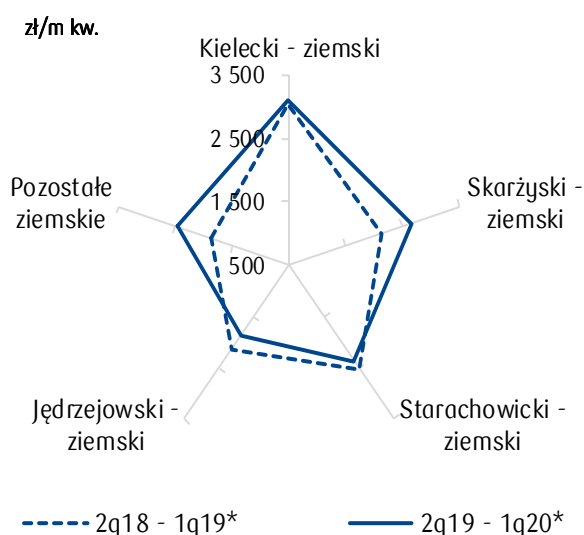
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



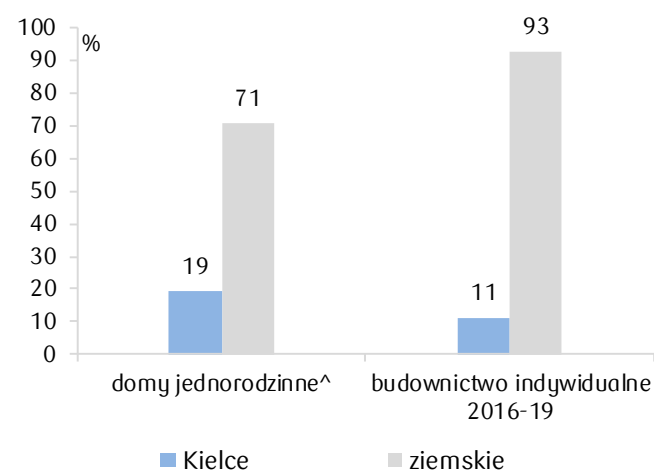
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Kielce	2 889	4 391	2 772	3 355	3 092	4 493
Kielecki - ziemski	2 044	2 836	3 205	3 024	3 110	3 112
Skarżyski - ziemski	2 035	2 510	1 405	2 082	2 580	2 660
Starachowicki - ziemski	3 229	2 238	1 998	2 092	2 455	2 366
Jędrzejowski - ziemski	1 874	1 825	2 248	2 274	1 985	1 867
Pozostałe ziemskie	1 551	1 806	1 908	1 930	1 934	2 471

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Kielce - 15; powiaty ziemskie - 117.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Kielce	85 085	6	19	25,5	435	18	4,7	11	264
ZIEMSKIE									
buski	25 187	6	79	30,0	350	10	2,6	87	43
jędrzejowski	30 362	10	76	28,2	353	61	3,0	89	50
kazimierski	11 025	8	86	30,4	326	6	1,0	100	11
kielecki	61 293	7	93	26,0	291	52	3,8	97	205
konecki	30 179	11	73	27,2	374	2	1,9	99	12
opatowski	18 774	8	80	27,8	357	27	1,6	80	19
ostrowiecki	41 262	9	48	25,5	375	23	1,3	83	32
pińczowski	14 531	8	71	29,8	370	24	2,0	100	9
sandomierski	25 827	5	72	27,4	332	28	1,5	88	30
skarżyski	30 478	15	46	26,4	407	29	1,5	80	14
starachowicki	32 623	11	56	25,1	361	35	1,8	87	30
staszowski	24 011	6	73	27,9	333	20	2,3	99	48
włoszczowski	16 553	10	81	30,2	365	37	2,8	97	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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Kielce	195,8	-6,7	79,6	14,2	-1,7	-5,2	4 493	93	5,2
ZIEMSKIE									
buski	72,1	-4,2	23,6	16,4	-4,5	-3,7	3 846	80	3,6
jędrzejowski	86,1	-4,3	28,0	16,7	-2,9	-5,6	4 441	92	7,4
kazimierski	33,9	-6,9	10,8	16,2	-4,2	-5,8	3 544	73	6,7
kielecki	210,7	2,3	58,1	18,4	0,6	2,8	3 777	78	10,1
konecki	80,6	-5,8	28,7	16,3	-4,4	-8,2	3 944	82	11,4
opatowski	52,6	-5,9	17,6	16,8	-7,5	-8,5	3 692	76	12,8
ostrowiecki	110,1	-6,5	42,8	15,3	-5,7	-8,9	3 814	79	10,7
pińczowski	39,3	-5,8	14,0	16,1	-4,6	-5,7	3 925	81	6,3
sandomierski	77,8	-6,3	25,1	17,1	-4,6	-8,1	4 359	90	6,8
skarżyski	74,8	-8,4	29,7	14,8	-6,0	-11,3	3 965	82	15,0
starachowicki	90,4	-5,9	32,8	15,9	-3,7	-5,6	4 170	86	8,6
staszowski	72,2	-4,6	23,5	17,4	-2,1	-4,0	4 272	88	6,9
włoszczowski	45,3	-4,5	14,1	17,4	-2,4	-4,1	4 089	85	6,7

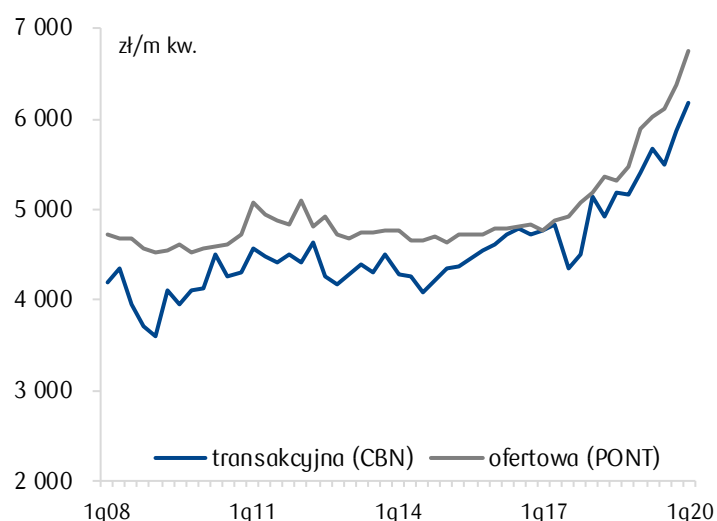
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Podkarpackie – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

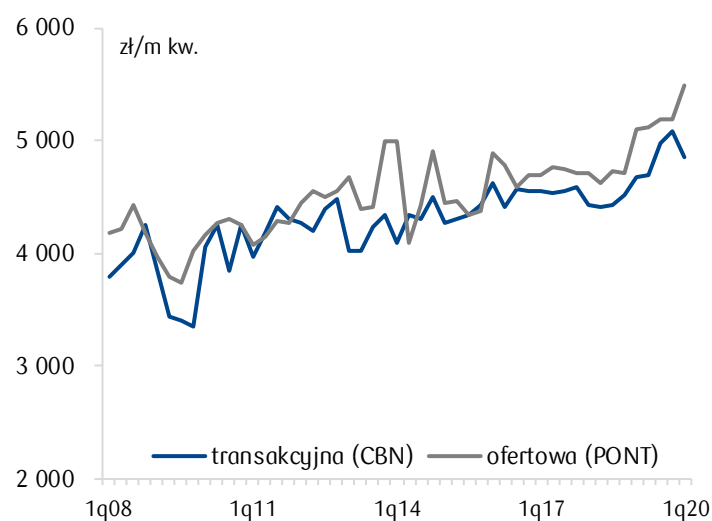
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 135	4 911	5 182	5 158	5 411	5 678	5 492	5 876	6 188	5,3	14,4
cena ofertowa (PONT)	5 185	5 351	5 320	5 462	5 900	6 032	6 114	6 371	6 759	6,1	14,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 435	4 418	4 426	4 528	4 685	4 697	4 981	5 092	4 857	-4,6	3,7
cena ofertowa (PONT)	4 720	4 625	4 734	4 714	5 107	5 115	5 199	5 200	5 491	5,6	7,5
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 720	2 936	4 063	2 882	2 431	2 854	3 773	3 572	3 416	x	x

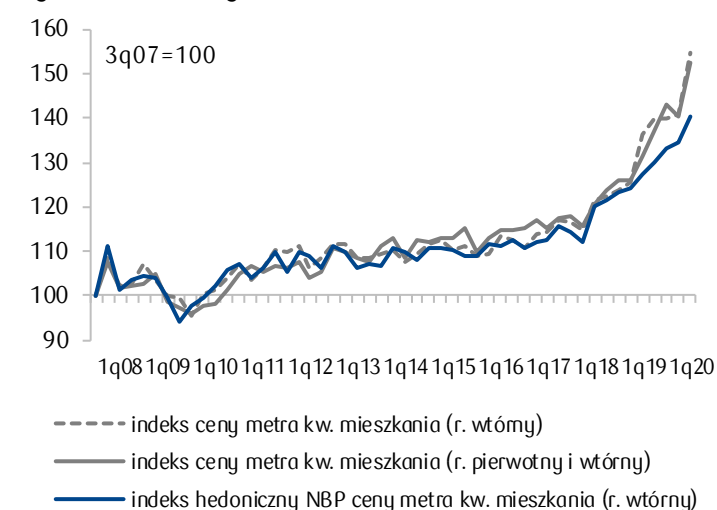
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



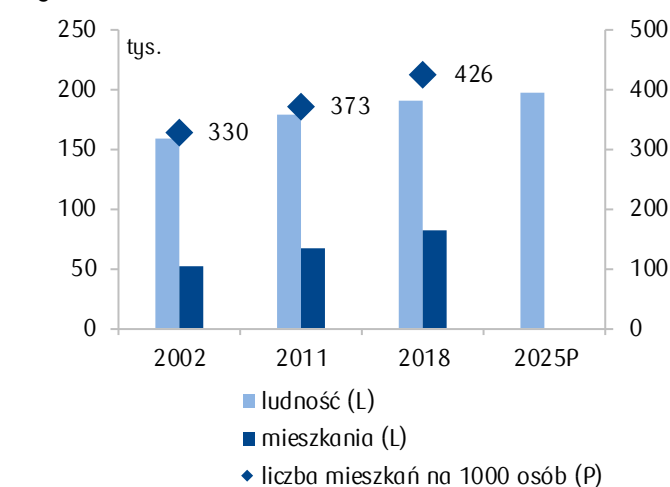
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

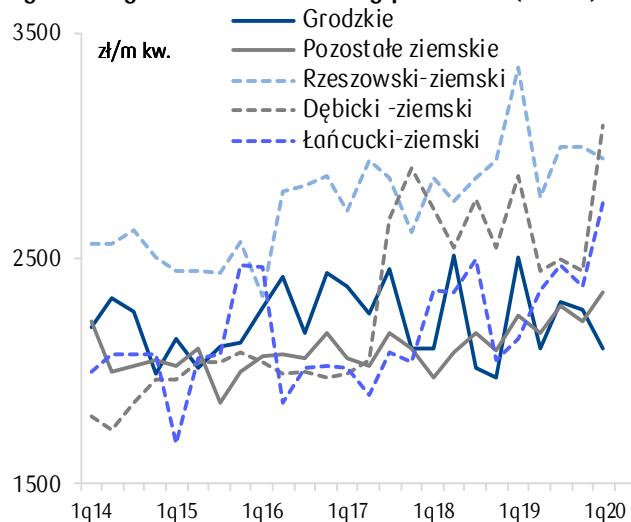


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 28; mieszkania rp - 28; domy rw - 8.

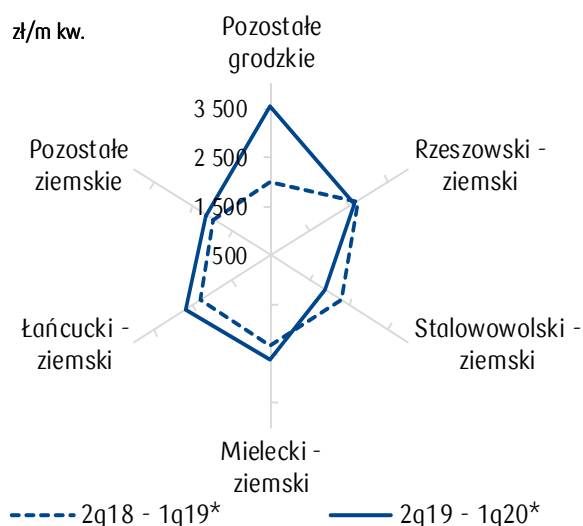
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



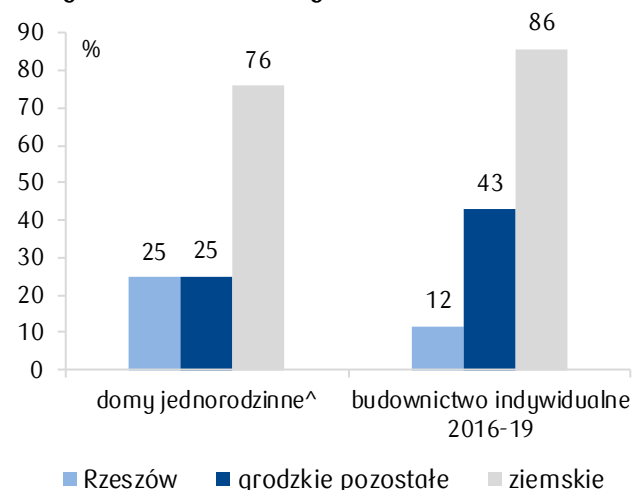
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Rzeszów	2 694	2 817	3 233	3 325	3 199	3 416
Pozostałe grodzkie	1 888	2 029	2 129	2 437	3 581	3 546
Rzeszowski - ziemski	2 429	2 577	2 336	2 655	2 653	2 617
Stalowowolski - ziemski	1 536	2 216	2 245	2 872	1 867	1 867
Mielecki - ziemski	1 797	1 938	1 907	2 497	2 529	2 615
Łańcucki - ziemski	2 219	2 166	2 544	2 283	2 595	2 698
Pozostałe ziemskie	1 569	1 523	1 940	2 058	1 984	2 159

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Rzeszów - 66; pozostałe powiaty grodzkie - 18; powiaty ziemskie - 228.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Krosno	17 788	10	39	27,5	382	58	3,3	40	58
Przemyśl	25 047	32	17	25,1	409	37	2,1	30	19
Rzeszów	81 596	6	25	28,4	426	17	13,9	12	439
Tarnobrzeg	17 670	3	23	24,5	376	36	2,4	62	23
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	6 894	13	53	23,5	315	2	2,1	83	14
brzozowski	18 763	15	92	24,4	286	2	2,5	94	23
dębicki	38 443	7	69	24,5	284	4	3,0	89	129
jarosławski	36 174	15	68	25,6	300	5	2,5	76	57
jasielski	33 628	9	75	24,0	295	28	1,8	100	44
kolbuszowski	17 091	6	91	24,5	274	1	2,7	86	36
krośnieński	31 967	17	94	26,2	284	46	2,4	93	73
leski	8 118	10	73	27,2	306	3	3,7	90	14
leżajski	19 942	10	76	24,6	287	27	2,1	100	43
lubaczowski	16 926	8	75	26,6	304	3	2,1	100	37
łańcucki	23 827	14	87	26,6	295	6	3,0	83	73
mielecki	41 924	8	59	24,6	307	3	3,5	75	130
niżański	20 004	11	87	27,3	299	1	2,3	94	52
przemyski	20 695	13	91	26,0	278	1	3,2	86	51
przeworski	23 883	17	82	26,6	304	2	2,5	98	53
ropczycko-sędziszowski	20 814	9	83	24,1	280	14	3,4	79	50
rzeszowski	49 856	11	94	28,0	292	5	4,7	79	269
sanocki	29 111	12	61	24,5	307	2	2,2	88	42
stalowowolski	36 465	8	42	25,2	342	4	2,6	83	51
strzyżowski	17 580	12	91	26,3	286	25	2,3	95	50
tarnobrzeczki	16 050	7	68	25,2	302	17	2,3	95	38

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Krosno	46,5	-5,3	17,5	14,8	-1,1	-1,9	3 875	80	2,7
Przemyśl	61,3	-6,9	24,7	15,3	-2,7	-9,0	3 828	79	10,7
Rzeszów	191,6	2,5	69,2	16,1	4,2	10,0	4 802	99	5,0
Tarnobrzeg	47,0	-7,6	18,0	15,2	-1,2	-7,2	3 808	79	8,0
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	21,9	-4,1	6,9	17,2	0,3	-0,6	3 972	82	13,7
brzozowski	65,7	-2,0	17,8	18,5	0,9	-3,4	3 715	77	15,2
dębicki	135,5	-1,4	37,7	17,8	1,9	-0,1	3 966	82	4,7
jarosławski	120,7	-2,6	35,9	17,9	0,2	-2,2	3 958	82	10,4
jasielski	114,0	-2,6	33,6	17,8	0,1	-1,7	3 813	79	9,7
kolbuszowski	62,5	-1,7	17,2	19,2	1,1	1,2	3 611	75	7,8
krośnieński	112,4	0,0	31,8	18,1	0,6	-0,6	3 499	72	5,7
leski	26,6	-3,0	8,6	16,9	-1,2	-1,7	4 173	86	16,1
leżajski	69,6	-2,1	20,7	18,3	0,8	-1,1	3 843	79	12,8
lubaczowski	55,7	-4,6	16,7	17,7	-2,6	-7,7	3 640	75	8,2
łańcucki	80,8	0,9	22,4	18,1	2,3	1,2	3 621	75	10,0
mielecki	136,7	-1,6	41,0	17,5	1,0	0,1	4 289	89	4,6
nizański	66,8	-2,6	19,6	18,5	-1,0	-1,1	3 475	72	15,8
przemyski	74,4	1,1	20,4	18,9	0,6	-0,6	3 582	74	12,7
przeworski	78,5	-1,8	23,0	18,3	0,5	-2,4	3 623	75	11,6
ropczycko-sędziszowski	74,4	0,6	20,0	18,6	2,9	2,4	3 898	81	11,0
rzeszowski	170,5	4,0	45,1	18,4	2,9	7,8	3 979	82	8,0
sanocki	94,8	-2,6	30,0	16,8	0,5	-2,9	3 874	80	6,9
stałowowlowski	106,6	-4,8	37,1	16,6	-0,6	-4,8	4 272	88	5,3
strzyżowski	61,6	-2,6	17,4	18,5	0,5	-2,1	3 460	72	13,3
tarnobrzski	53,2	-3,3	16,3	17,6	-1,1	-2,9	4 150	86	6,6

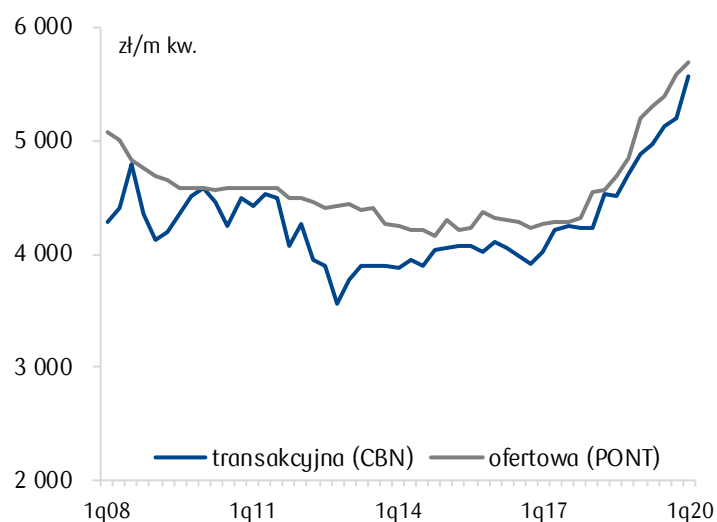
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Warmińsko-mazurskie – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

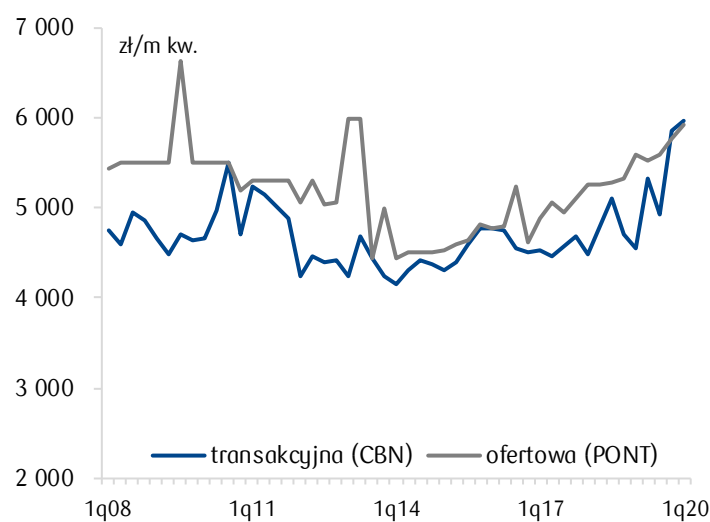
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 236	4 536	4 505	4 710	4 883	4 975	5 138	5 208	5 576	7,1	14,2	
cena ofertowa (PONT)	4 545	4 574	4 688	4 851	5 204	5 304	5 400	5 580	5 694	2,0	9,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	4 490	4 801	5 113	4 705	4 550	5 331	4 937	5 850	5 967	2,0	31,1	
cena ofertowa (PONT)	5 260	5 271	5 289	5 333	5 600	5 533	5 598	5 780	5 938	2,7	6,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 504	4 446	3 625	4 723	4 057	4 590	3 991	.	4 653	x	x	

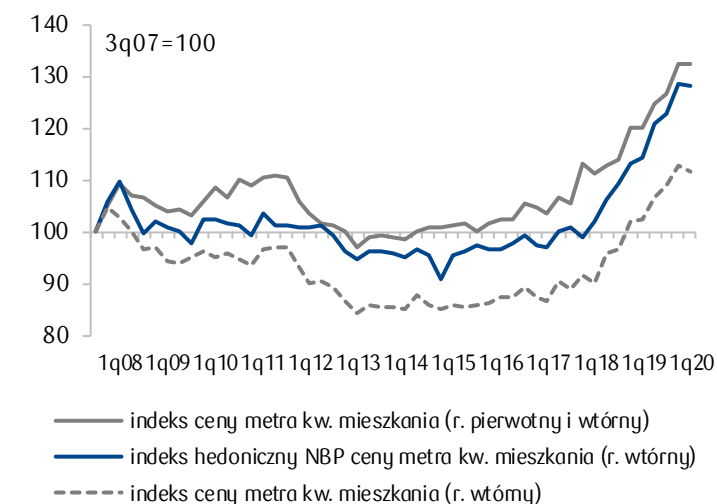
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



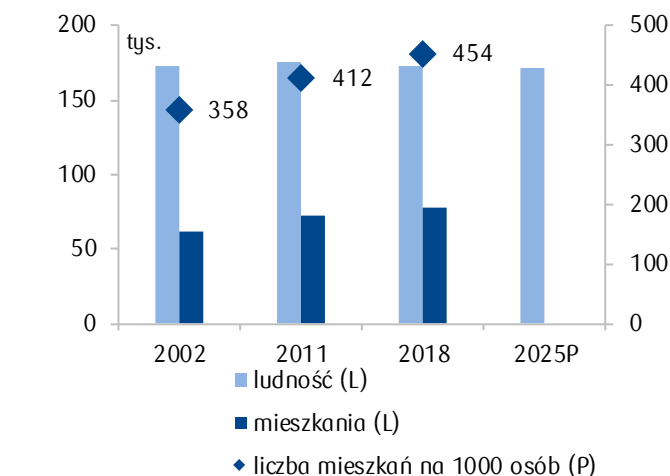
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

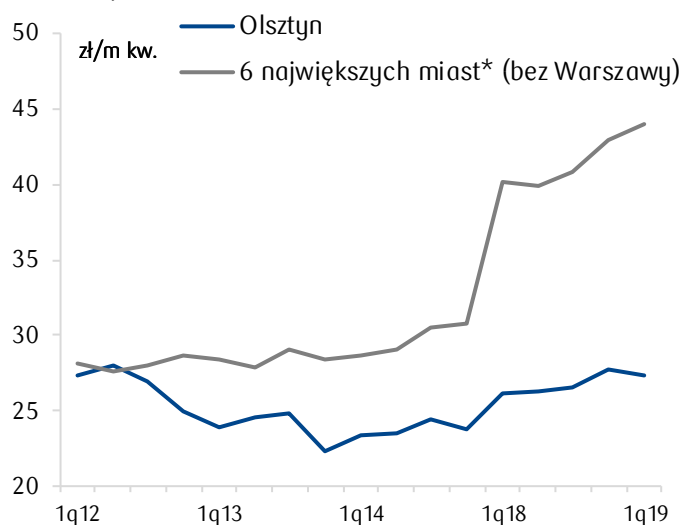


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

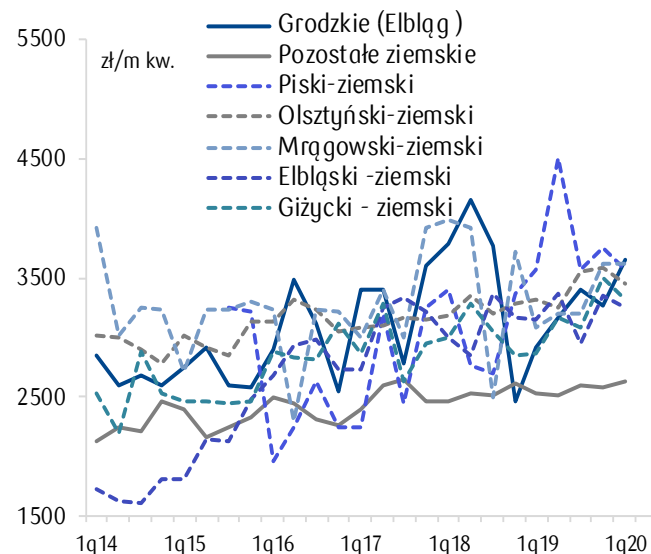


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 47; mieszkania rp - 25; domy rw - 1.

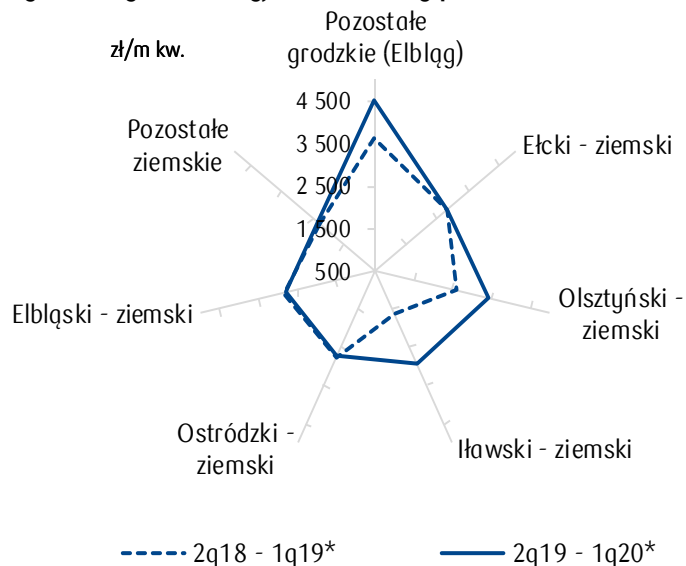
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



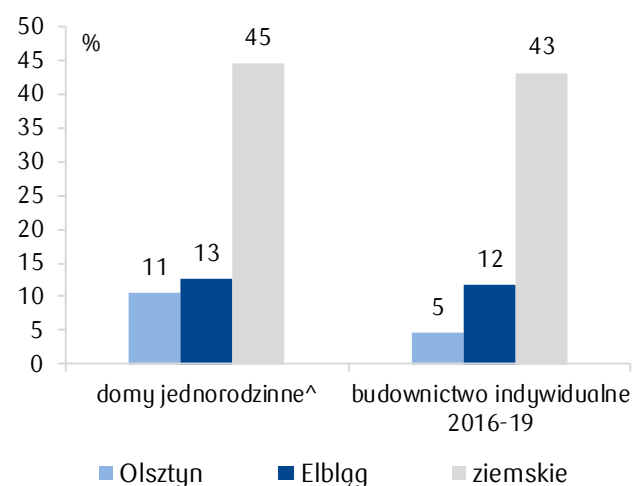
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Olsztyn	3 220	2 934	3 325	3 426	3 894	4 114
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	2 159	2 695	2 182	2 823	3 130	4 517
Elcki - ziemski	2 172	2 378	2 657	2 831	2 823	2 823
Olsztyński - ziemski	2 297	2 695	2 759	2 635	3 232	3 435
Iławski - ziemski	1 561	2 178	2 110	1 889	2 863	2 913
Ostródzki - ziemski	1 867	2 257	1 828	2 791	2 599	2 701
Elbląski - ziemski	1 870	2 016	2 480	2 710	2 782	2 782
Pozostałe ziemskie	1 875	2 074	2 229	2 325	2 254	2 338

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Olsztyn - 18; pozostałe powiaty grodzkie - 6; powiaty ziemskie - 270.

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

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Elbląg	47 039	29	13	22,8	392	46	2,3	12	207
Olsztyn	78 184	9	11	26,5	454	56	4,7	5	296
ZIEMSKIE									
bartoszycki	20 893	38	37	23,3	361	2	1,1	67	5
braniewski	14 409	36	39	23,3	348	2	1,5	47	10
działdowski	22 007	21	60	25,6	336	42	3,2	42	94
elbląski	18 356	43	58	24,2	319	48	2,4	90	24
etcki	32 906	21	24	23,5	360	4	4,9	20	148
giżycki	21 044	32	34	25,5	371	4	2,8	37	71
gołdapski	9 198	34	42	24,1	342	3	2,3	47	4
iławski	30 830	27	46	24,3	331	47	4,7	27	63
kętrzyński	23 710	39	29	23,1	377	6	1,2	44	9
lidzbarski	15 076	43	40	24,6	363	29	1,8	55	10
mrągowski	18 213	33	42	27,2	364	4	3,1	48	11
nidzicki	10 847	24	49	23,6	328	10	2,9	44	44
nowomiejski	13 737	28	73	25,3	312	7	3,0	68	35
olecki	11 981	33	40	24,8	348	3	2,6	42	7
olsztyński	43 168	39	59	28,8	343	13	7,7	35	169
ostródzki	36 713	34	40	24,4	350	8	2,4	60	156
piski	19 306	28	40	23,9	341	7	2,1	73	19
szczygieński	23 278	37	60	25,3	333	3	3,9	64	113
węgorzewski	8 462	47	47	26,6	370	4	2,0	65	5

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 14.05.20

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Elbląg	120,1	-5,6	49,0	15,8	-3,4	-6,2	4 287	89	6,7
Olsztyn	172,4	-2,1	75,4	16,0	2,3	-4,1	4 649	96	2,9
ZIEMSKIE									
bartoszycki	57,9	-7,6	21,6	16,3	-2,2	-8,9	3 780	78	17,0
braniewski	41,4	-7,3	14,8	17,4	-1,3	-6,8	3 713	77	18,8
działdowski	65,4	-2,1	21,2	17,6	-1,8	-5,0	3 699	77	13,8
elbląski	57,5	-0,5	19,3	18,0	-1,8	-7,0	3 736	77	14,0
ełcki	91,4	0,6	31,2	17,8	0,4	3,7	3 694	76	11,4
giżycki	56,8	-2,8	21,4	16,6	-2,1	-3,0	3 901	81	9,4
gołdapski	26,9	-3,6	9,5	17,2	0,6	-5,7	3 542	73	9,5
iławski	93,0	-1,6	29,1	17,7	1,7	2,3	3 648	75	4,9
kętrzyński	62,9	-6,8	24,9	15,9	-4,0	-9,1	3 715	77	18,2
lidzbarski	41,5	-5,2	15,3	16,9	-2,4	-5,7	3 695	76	13,6
mrągowski	50,1	-4,1	18,3	16,9	-0,3	-4,0	3 595	74	10,8
nidzicki	33,1	-5,2	11,5	17,7	-1,0	-6,0	3 596	74	7,3
nowomiejski	44,0	-1,7	13,5	18,3	1,1	3,5	3 439	71	8,0
olecki	34,4	-2,5	11,6	17,9	-1,2	-4,5	3 878	80	10,1
olsztyński	126,0	5,0	39,5	17,4	-1,6	-2,2	4 050	84	9,8
ostródzki	104,8	-3,3	37,0	16,9	-1,3	0,0	3 926	81	9,8
piski	56,6	-4,0	19,6	18,3	-0,7	0,0	3 944	82	12,8
szczycieński	69,9	-3,0	23,3	17,8	-1,1	0,0	3 875	80	8,8
węgorzewski	22,9	-5,3	8,8	15,8	-4,9	-8,5	3 515	73	15,5

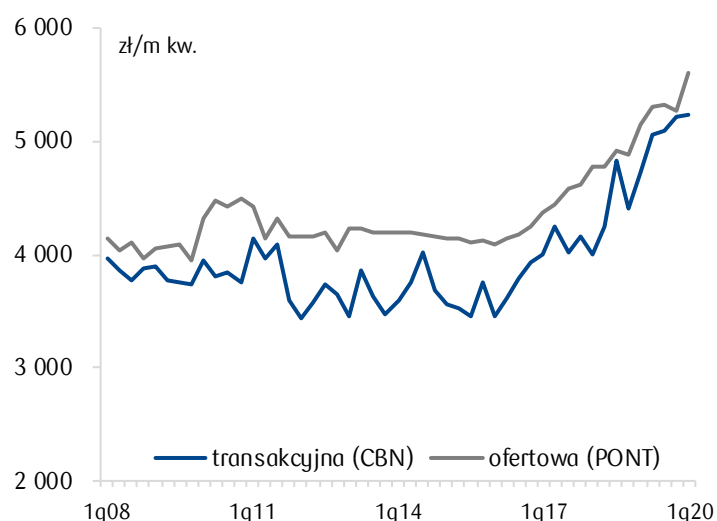
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Opolskie – Opole i powiaty ziemskie

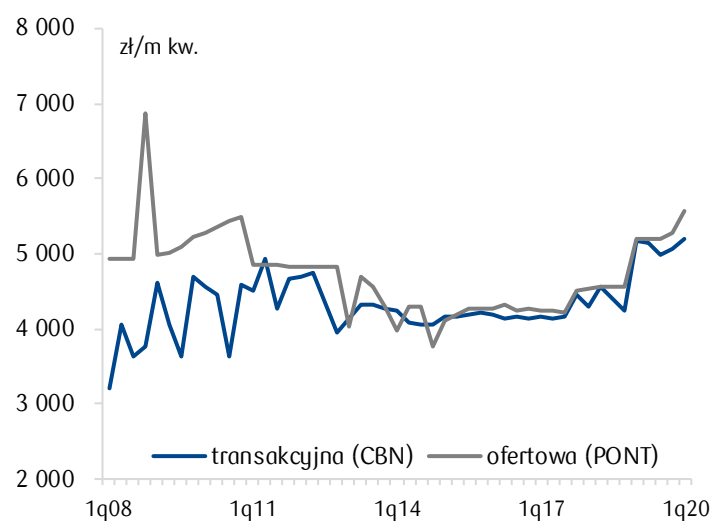
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20 %,q/q	1q 20 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 005	4 256	4 827	4 398	4 732	5 052	5 097	5 224	5 230	0,1	10,5
cena ofertowa (PONT)	4 786	4 783	4 917	4 887	5 149	5 312	5 330	5 278	5 604	6,2	8,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 302	4 545	4 398	4 250	5 182	5 155	4 988	5 064	5 204	2,8	0,4
cena ofertowa (PONT)	4 545	4 550	4 554	4 556	5 200	5 200	5 200	5 270	5 582	5,9	7,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 722	3 637	3 931	5 391	2 914	3 417	3 730	3 701	2 697	x	x

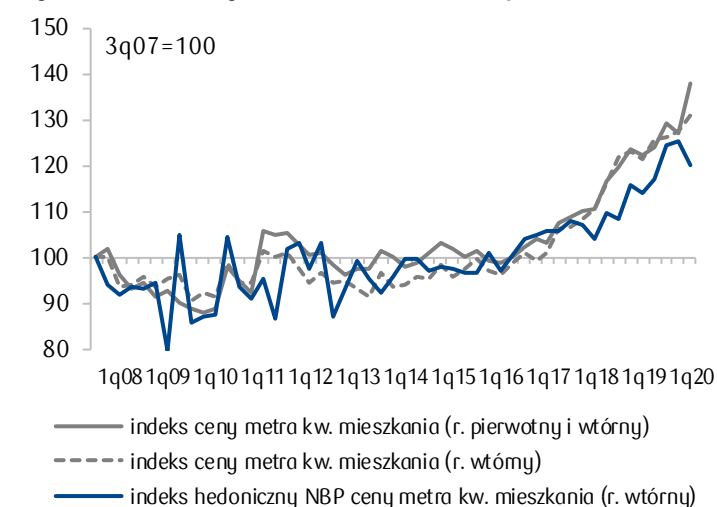
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



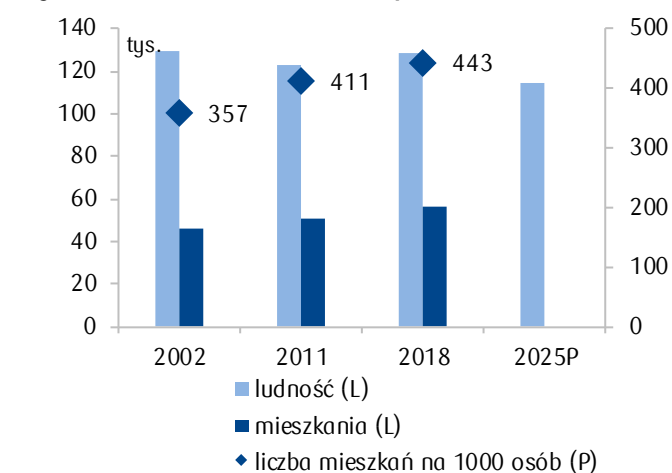
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

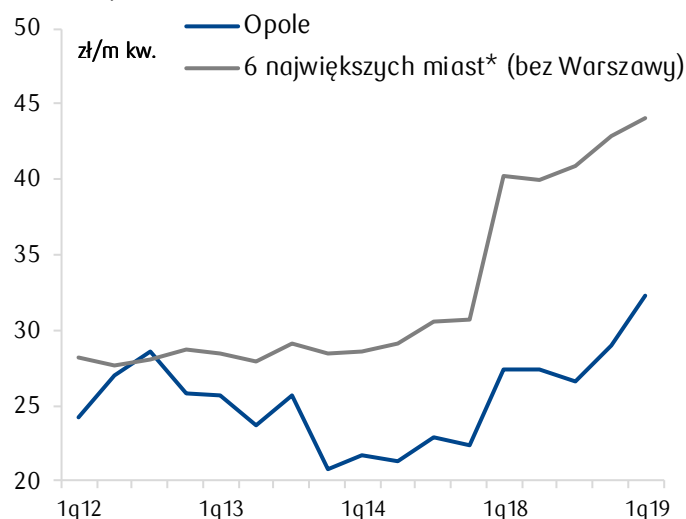


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

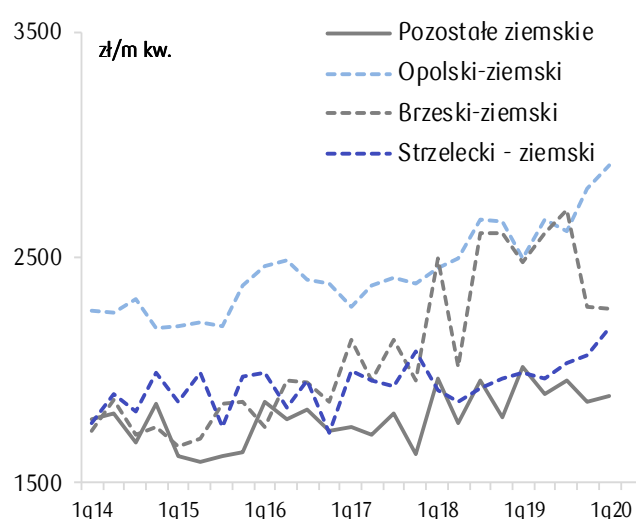


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 21; mieszkania rp - 35; domy rw - 4.

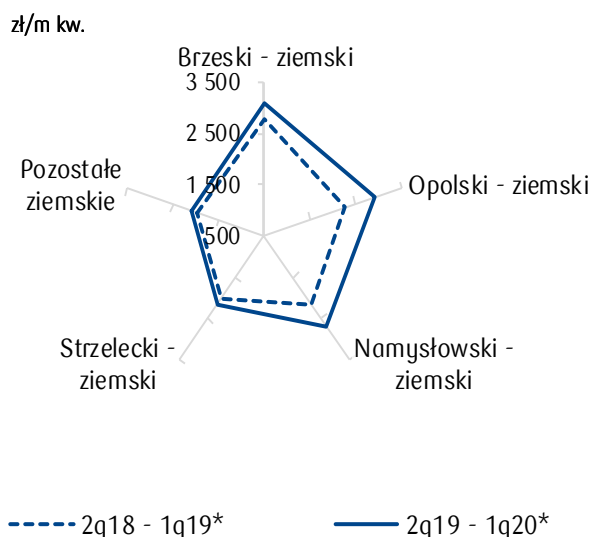
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



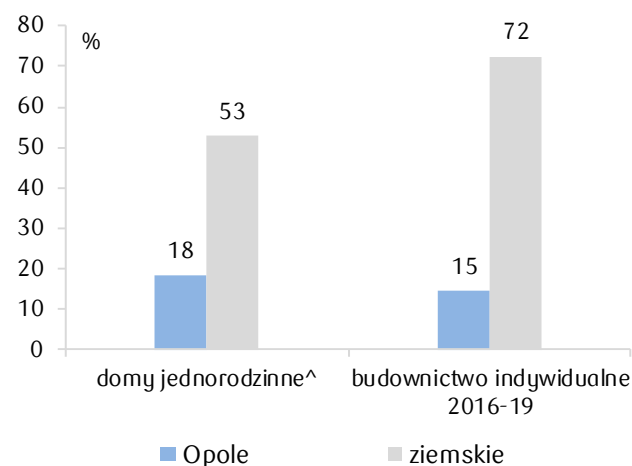
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



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



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

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

Powiaty	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Opole	2 261	2 988	3 231	3 029	3 537	4 020
Brzeski - ziemski	1 147	2 362	1 937	2 826	3 080	3 097
Opolski - ziemski	1 575	2 134	2 222	2 145	2 875	2 910
Namysłowski - ziemski	2 080	2 693	2 349	2 123	2 867	2 715
Strzelecki - ziemski	1 636	1 652	1 618	2 045	2 146	2 146
Pozostałe ziemskie	1 512	1 552	1 750	1 923	1 987	2 097

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Opole - 29; powiaty ziemskie - 215.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Opole	56 735	22	18	30,4	443	29	5,3	15	82
ZIEMSKIE									
brzeski	32 916	44	36	26,7	365	69	2,4	55	75
głubczycki	17 223	46	51	29,2	375	13	0,7	86	11
kędzierzyńsko-kozielski	36 194	30	41	29,4	383	51	1,0	94	26
kluczborski	23 018	38	45	27,3	350	11	1,5	61	24
krapkowicki	21 263	31	56	29,3	333	49	1,4	75	34
namysłowski	15 638	40	55	29,1	366	77	5,0	30	32
nyski	49 087	40	44	27,9	358	35	1,2	98	45
oleski	21 114	27	68	29,9	327	5	1,6	82	30
opolski	39 574	39	77	32,1	320	46	2,3	87	81
prudnicki	20 319	54	51	31,7	366	26	0,8	84	8
strzelecki	24 394	31	61	28,8	327	73	1,2	90	21

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Opole	128,1	-5,2	51,5	14,5	0,1	0,0	4 797	99	2,9
ZIEMSKIE									
brzeski	90,3	-4,1	31,6	16,4	-1,5	-2,4	4 227	87	8,0
głubczycki	45,9	-7,0	16,4	15,8	-4,6	-7,1	3 924	81	9,4
kędzierzyńsko-kozielski	94,5	-7,1	36,9	15,3	-4,3	-7,9	4 928	102	7,3
kluczborski	65,8	-5,9	23,2	16,6	-3,1	-5,3	4 160	86	7,3
krapkowicki	63,9	-6,2	22,6	16,3	-2,0	-4,4	4 859	101	5,6
namysłowski	42,7	-3,6	13,9	16,5	-1,2	0,3	4 176	86	8,0
nyski	136,9	-6,5	48,6	16,1	-4,3	-6,3	3 876	80	7,8
oleski	64,6	-5,8	20,7	15,9	-1,7	-3,8	3 827	79	4,2
opolski	123,5	-2,4	43,0	16,1	-0,8	-0,7	4 019	83	5,8
prudnicki	55,5	-6,9	19,9	16,6	-2,7	-4,0	3 848	80	9,0
strzelecki	74,7	-5,5	25,3	16,0	-0,4	-2,8	4 050	84	5,2

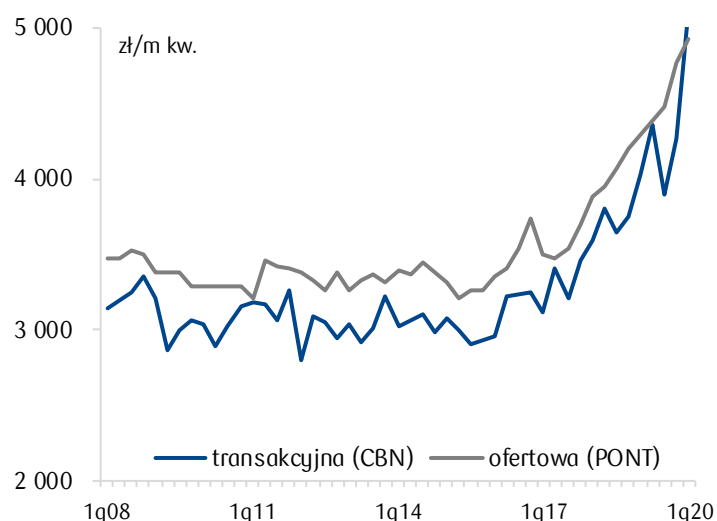
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

Lubuskie - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

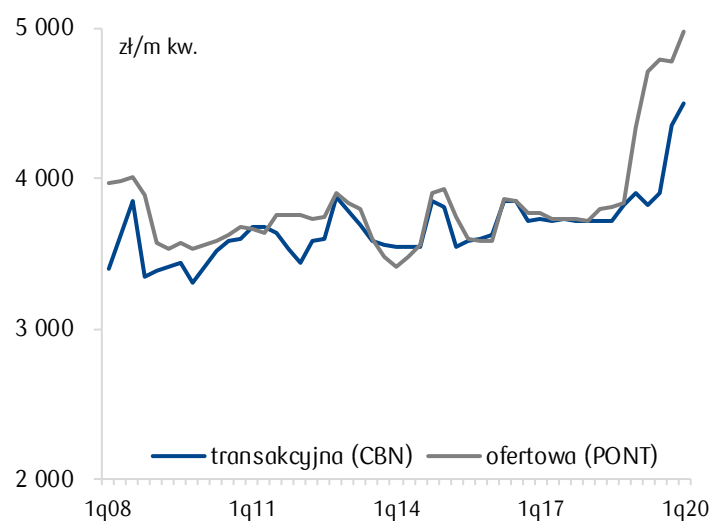
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	1q 18	2q 18	3q 18	4q 18	1q 19	2q 19	3q 19	4q 19	1q 20	1q 20		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 600	3 802	3 645	3 750	4 035	4 360	3 903	4 264	5 116	20,0	26,8	
cena ofertowa (PONT)	3 889	3 946	4 068	4 206	4 298	4 387	4 483	4 766	4 930	3,4	14,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	3 723	3 719	3 721	3 822	3 900	3 828	3 900	4 350	4 500	3,4	15,4	
cena ofertowa (PONT)	3 723	3 792	3 808	3 840	4 343	4 714	4 789	4 786	4 985	4,2	14,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	3 716	3 208	3 239	3 355	3 786	3 407	3 609	4 193	3 720	x	x	

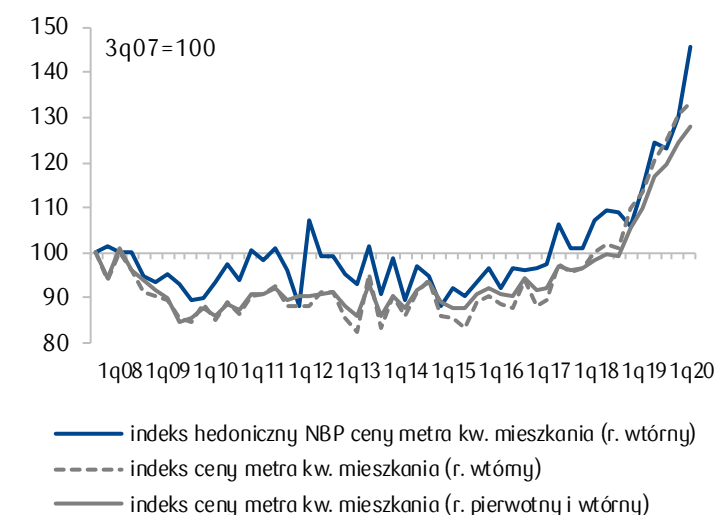
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



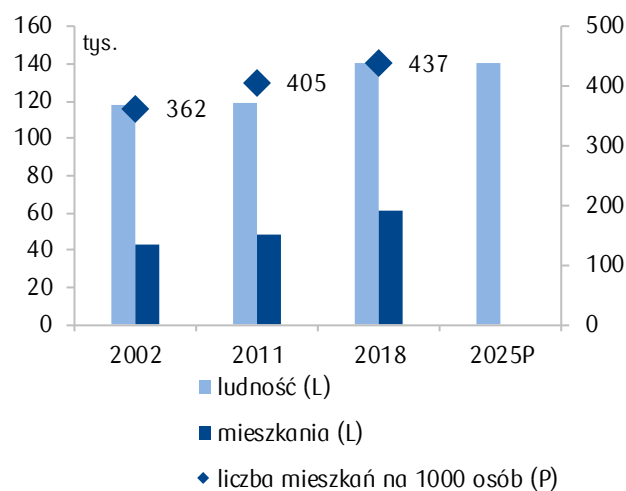
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

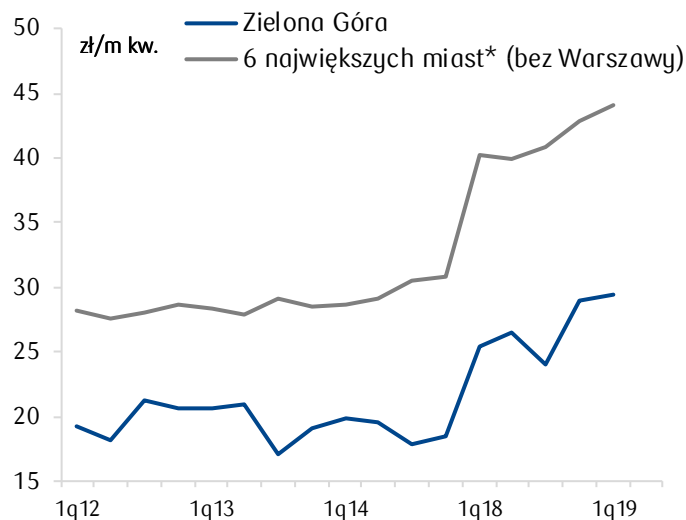


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

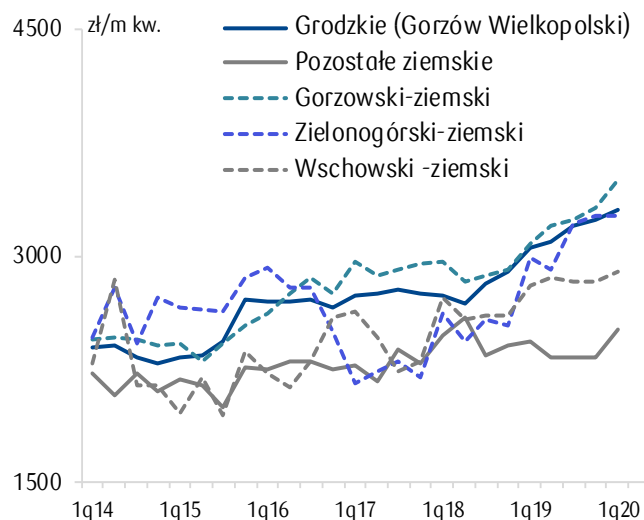


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q20: mieszkania rw - 29; mieszkania rp - 11; domy rw - 4.

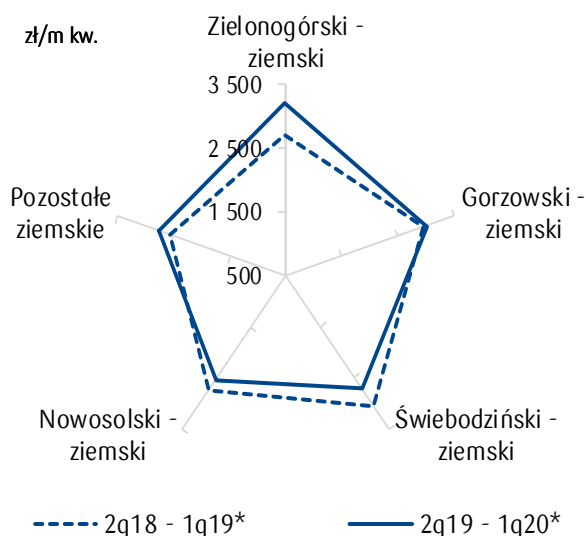
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



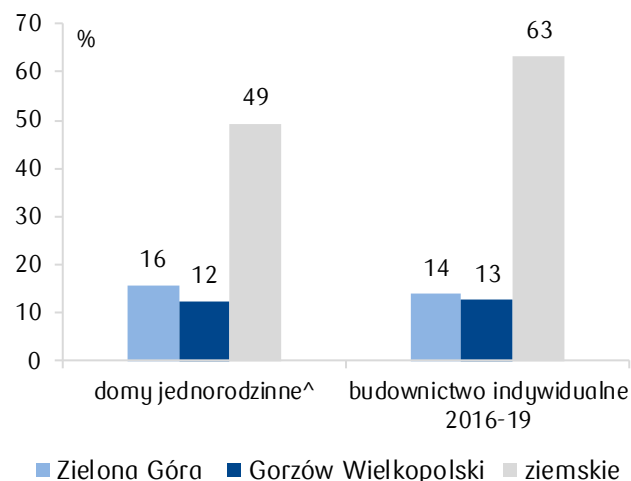
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2014	2015	2016	2017	2018	2q19 - 1q20*
Zielona Góra	3 108	3 028	3 373	3 458	3 519	3 753
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	2 482	2 698	1 836	2 700	2 773	3 690
Zielonogórski - ziemski	2 193	2 344	2 896	2 649	3 118	3 229
Gorzowski - ziemski	2 401	2 686	2 695	3 380	3 056	3 014
Świebodziński - ziemski	1 968	1 967	2 701	2 691	2 942	2 710
Nowosolski - ziemski	1 978	2 281	2 211	2 736	2 704	2 530
Pozostałe ziemskie	1 678	2 018	1 911	2 197	2 264	2 753

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2q19 - 1q20*: Zielona Góra - 42; pozostałe powiaty grodzkie - 11; powiaty ziemskie - 202.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańmi**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2018	NSP 2011	NSP 2011	2018	2018	2018	2015-19	2016-19	1q20
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	53 208	20	12	27,7	429	56	4,3	13	34
Zielona Góra	61 366	14	16	30,6	437	17	8,1	14	169
ZIEMSKIE									
gorzowski	22 950	41	62	28,4	321	10	4,9	68	106
krośnieński	19 593	52	54	27,2	355	3	2,4	59	77
międzyrzecki	20 592	40	43	26,6	355	7	2,0	56	79
nowosolski	30 982	45	41	25,4	358	6	3,0	59	31
ślubicki	16 803	34	44	26,2	357	6	4,0	44	79
strzelecko-drezdenecki	16 979	47	51	25,6	344	4	2,7	59	25
sulęciński	12 410	47	54	28,2	352	2	2,5	70	14
świebodziński	19 855	45	44	26,7	356	6	3,0	42	57
wschowski	12 770	48	58	27,6	327	66	3,2	82	24
zielonogórski	25 211	41	64	28,1	333	9	4,1	72	125
żagański	29 619	50	40	26,2	372	8	1,4	91	37
żarski	34 639	52	45	26,1	358	7	2,1	66	53

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 14.05.20

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Zmiana (%) liczby ludności wg prognozy na 2025	Gospodarstwa domowe (tys.)	% ludności w wieku 20-35	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek.przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h19	2014=100	NSP 2011	2025	2018	2018	2018	Polska=100	marzec 20
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	123,9	-3,4	50,3	14,8	-1,8	-3,0	4 225	87	2,6
Zielona Góra	140,3	-1,6	49,3	14,8	0,2	3,4	4 419	91	2,6
ZIEMSKIE									
gorzowski	71,5	4,9	22,5	17,4	-1,6	1,6	4 495	93	3,9
krośnieński	55,2	-4,5	19,6	16,5	-1,0	-4,8	4 255	88	8,4
międzyrzecki	58,0	-4,3	20,2	16,0	-0,6	-3,9	4 067	84	9,5
nowosolski	86,6	-3,0	30,6	16,4	-1,7	-3,6	4 175	86	6,8
ślubicki	47,1	-1,5	16,4	16,9	-1,4	0,7	4 015	83	2,8
strzelecko-drezdenecki	49,4	-3,1	17,0	16,5	-2,0	-6,7	4 125	85	10,4
sulęciński	35,3	-2,9	12,0	16,7	-2,3	-1,5	3 829	79	6,3
świebodziński	55,8	-2,2	18,9	16,6	-1,4	-4,6	4 234	88	4,0
wschowski	39,1	-0,9	12,9	17,4	-1,0	-3,3	3 866	80	7,9
zielonogórski	75,8	2,6	30,3	17,2	0,3	2,5	4 330	90	6,1
żagański	79,6	-5,1	29,6	16,2	-3,9	-6,6	3 843	79	8,4
żarski	96,9	-3,7	35,2	16,6	-3,3	-6,3	4 427	92	5,5

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 22.04.20

8. Aneks metodologiczny

Przedmiot, cel i metoda raportu

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

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2018 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 27% ludności miejskiej i występowało 45% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

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

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

Źródła informacji o cenach

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 65 tys. mieszkań oraz ok. 24 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (66% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 85% 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 1q20 zawierała prawie 416 tys. rekordów, w tym 76% dotyczyło lokali mieszkalnych, 18% domów jednorodzinnych i 6% działek budowlanych; 7,9 tys. rekordów dotyczyło 1q20).
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q06, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 3,5 mln rekordów (24% dotyczy transakcji, 76% ofert), kwartalnie przybywa ok. 110 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 kw./kw.; zastosowano analizę zmian na podstawie danych za cały rok (ostatnie 12 miesięcy w przypadku raportu po 1, 2 i 3 kwartale roku), dodatkowo przy zastrzeżeniu problemów z porównywalnością tych obiektów.

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

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

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

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski SA
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
f: 22 521 88 87
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

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

Zespół Analiz Sektorowych

	analizy.sektorowe@pkobp.pl	22 521 81 22
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
dr Mariusz Dziwulski	mariusz.dziwulski@pkobp.pl	22 521 81 88
Michał Koleśnikow	michal.kolesnikow@pkobp.pl	22 521 81 23
Piotr Krzysztofik	piotr.krzysztofik@pkobp.pl	22 521 81 25
Wojciech Matysiak	wojciech.matysiak@pko.bp	22 521 51 80
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15
Filip Romanowski	filip.romanowski@pkobp.pl	22 521 87 39
Anna Senderowicz	anna.senderowicz@pkobp.pl	22 521 81 24

Zespół Analiz Makroekonomicznych

	analizy.makro@pkobp.pl	22 521 67 97
Marta Petka-Zagajewska	marta.petka-zagajewska@pkobp.pl	22 521 67 97
dr Marcin Czaplicki, CFA	marcin.czaplicki@pkobp.pl	22 521 54 50
Urszula Kryńska	urszula.krynska@pkobp.pl	22 521 51 32
dr Michał Rot	michal.rot@pkobp.pl	22 580 34 22

Zespół Analiz Nieruchomości

Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
-------------------	--	--------------

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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